

質問に対する回答

No.	項目	質問内容(原文ママ)	回答
1	1 羽生市水質浄化センター未利用地の概要 (4)	インフラの道路幅員は16mとありますが、これは敷地西側道路のごとであると思います。敷地南側の道路は接道していないのでしょうか？また接道しているとしたらトラックなどの出入りは可能でしょうか？	南側道路も接道しております。トラック等の出入りは物理的に可能ですが、当該道路の構造が大型車両の頻繁な通行を想定したものではないため、西側道路からの出入りを推奨します。
2	1 羽生市水質浄化センター未利用地の概要 (4)	敷地への進入路は市道(幅員16m)からになります。可能な開口部分の箇所数及び最大幅員をご教示ください。また、市道の街路樹が出入り口で支障になる場合の取り扱いはどのようにになりますか。	開口部分の箇所数及び最大幅員については、羽生市開発指導要綱道路構造基準をご参照ください。市道の街路樹が出入り口で支障になる場合は、道路法第24条に基づき、道路工事承認申請書を提出し、自費にて施工していただきます。その際も、羽生市開発指導要綱道路構造基準に則り計画してください。
3	1 羽生市水質浄化センター未利用地の概要 (4)	募集要項P1、1(4)インフラの下水道は下水道課との協議により排水調整層の設置等の条件付きで接続可能とありますが、雨水処理や汚水処理はどのような条件で接続可能となるのでしょうか？	雨水については、羽生市開発指導要綱に基づき処理方法を協議してください。汚水については、処理量や計画内容に大きく依存するため、現時点では一律の回答が困難です。優先交渉権者決定後に、下水道課と協議の上、詳細な条件を決定いたします。
4	2 募集の概要 (3)	募集要項P1、2(3)土地引渡しについて、令和8年12月下旬を予定とあります。契約が整い次第前倒しは可能とありますが、前倒し可能となる時期は最速でどれくらいの時期になるのでしょうか？	現時点で確定的な回答は困難です。優先交渉権者決定後、協議、契約、入金、所有権移転登記などの手続きを踏まえると、引き渡しまで概ね数か月を要することが見込まれます。
5	2 募集の概要 (5)	現地の引き渡し条件について開示ください。(越境・非越境)	北側、西側及び南側のフェンスについては、売却する土地に含まれます。東側フェンスは市有地に含まれます。
6	4 設計に関する要求水準等 (1) ①	募集要項P2、4(1)①に企業内(工場など)の見学機能とは具体的にどのようなものの設置が必要となるのでしょうか？	来場者用の見学通路等を想定しております。
7	4 設計に関する要求水準等 (2) ①	省エネルギー等の検討は屋上太陽光発電設備の検討も可ですか。その場合の評価基準は総発電量になりますか。	屋上太陽光発電設備の検討は設計に関する要求水準等に合致しますが、総発電量が評価基準になるわけではありません。
8	7 申込みに必要な書類 (2) ⑤	残高証明は土地購入費を網羅出来れば問題ないでしょうか。	申込書4ページ目「(2)建設計画概要」の「設備投資額合計」(土地・建物・設備等)を網羅できるものをご提出ください。
9	7 申込みに必要な書類 (2) ⑦	設計概要書 申込時は概略図(配置図・平面図・立面図)で問題ないでしょうか。パース図は必要でしょうか。	概略図で差し支えありません。パース図は不要です。
10	10 土地の売買条件について (4)	契約不適合責任の範囲をご教示ください。免責としての契約になりますか。特に土壌汚染・地中埋設物についてご教示ください。	優先交渉権者決定後に、協議の上、詳細な条件を決定いたします。
11	11 事業上の留意点 (4)	地歴調査などの土壌汚染調査書の開示は可能でしょうか？	地歴情報としては概ね下記のとおりです。 水質浄化センターが立地する大沼工業団地は、弁天沼周辺を埋め立てて昭和54年から昭和60年にかけて羽生市が土地区画整理事業を行いました。水質浄化センターの造成工事は、昭和55年8月から昭和56年1月にかけて実施し、現在の栃木県下都賀郡野木町地先(現渡良瀬遊水地)の土を搬入し整備を行いました。 未利用地については、水質浄化センターの高度処理施設建設用地として確保しておりましたが、施設建設の見通しがつかなかったため、サッカーグラウンド及び周辺企業の駐車場として使用を許可し、スポーツ少年団及び周辺企業が使用してきました。 なお、詳細な地歴情報については、羽生市下水道課で資料閲覧が可能です。希望される場合は、別途メールでご連絡ください。
12	-	鑑定評価書などの開示は可能でしょうか？	羽生市下水道課で資料閲覧が可能です。希望される場合は、別途メールでご連絡ください。
13	-	2025年に実施した同地の売却計画について、優先交渉権付与した企業様の辞退理由をご教示いただけますでしょうか？	検討の結果、施設配置面積が不足しているという事業者様側の判断によるものです。
14	-	境界は確定済でしょうか？	境界は確定しております。
15	-	本土地もしくは隣接地の地質調査書はありますか？また開示可能でしょうか？	羽生市水質浄化センター場内の地質調査結果を提供可能です。希望される場合は、別途メールでご連絡ください。
16	-	買戻し特約などの定めはありますか？	優先交渉権者決定後に、協議の上、詳細な条件を決定いたします。
17	-	計画している建物は2階建、延床面積約22,280㎡(約6,740坪)ほどの規模の物流施設となります。開発許可の対象となるのでしょうか？	基本的には開発行為が発生するものではないと考えますが、開発行為に該当する計画であれば対象となります。
18	-	・売買契約書は指定の書式などありますか？その書面の事前開示は可能でしょうか？ ・土地売買の契約書案はご掲示頂けますでしょうか。	契約書の書式につきましては、現時点では開示しておりません。

質問に対する回答

No.	項目	質問内容(原文ママ)	回答
19	-	市の補助金や助成金等がありますでしょうか。	市独自の優遇制度はございませんが、埼玉県優遇制度を利用できる可能性があります。詳しくは埼玉県企業立地課にお問い合わせください。
20	-	・対象地南側隣地(大沼2-63-4)は市道に含まれますでしょうか。 ・地積測量図における63-4の狭小地はどのような扱いになっていますか。	市道に含まれます。
21	-	工業団地組合はありますか。存在する場合、組合格約等、遵守すべき規定あればご提供ください。	羽生市大沼工業団地連絡協議会がございます。資料の提供を希望される場合は、別途メールでご連絡ください。
22	-	将来、物件の売却を行うことになった場合の縛り、特約等がございますでしょうか？	優先交渉権者決定後に、協議の上、詳細な条件を決定いたします。
23	-	危険物倉庫(バッテリー等)の建設は可能でしょうか？	可能です。
24	-	本土地は角地であると思われます。建蔽率の緩和(角地緩和)は適用対象となるでしょうか？	角地緩和の対象となる可能性はあります。
25	-	過去に前面道路や本土地が冠水したことはございますでしょうか？	敷地西側の前面道路及び当該土地について、記録が残っている平成23年度以降、冠水した記録はございません。敷地南側道路については大雨時に冠水することがあります。
26	-	土地建物所有者と施設使用者が別法人であった場合、問題がございますでしょうか？	本公募の応募資格につきましては、要項に記載のとおり「製造業又は運輸業に供する建築物を建設し、操業する企業であること」を条件としております。原則として同一法人であることを求めています。特別な事情がある場合は個別に判断いたします。別法人との関連性に加え、事業継続性や責任体制が担保されていることの証明をご提出ください。
27	-	地下水(井戸水)の利用は可能でしょうか？	敷地内に既設の井戸は存在しません。新規で揚水施設の設置を検討される場合は、埼玉県条例に適合する必要があるため、埼玉県東部環境管理事務所にご相談ください。
28	-	既市内立地企業の場合、評価基準にアドバンテージを見込めますか。	募集要項の4ページ目「優先交渉権者を選定するための評価基準等」のうち「過去に類似する実施実績があるか」の部分に該当すると思われます。ただし、市内外問わず、実施実績は評価の対象となります。既に市内に立地されている場合でも、それをもって特段加点されるわけではありません。