

番号	項目	質問事項	回答担当	回答案
1	都市計画等	防火指定はありますか。	商工労政課	建築基準法第22条区域となるため、都市計画での指定はありません。
2	都市計画等	建築の形態制限は検討されていますか。 ex: 最高高さ、最低高さ、デザイン、色彩等	商工労政課	この地区全体に、阿知和地区計画がありますので、ご確認ください。 地区計画の変更については、ご相談ください。
3	都市計画等	地区計画以外に建物の形態を制限する要因がある場合は、その内容をご教示ください。	商工労政課	地区計画以外に建物の形態を制限する要因はございません。なお、地区計画の変更について、ご要望があればご相談ください。
4	都市計画等	地元雇用について路線バスの運行予定はありますか？ また、コンビニ等の利便施設の誘致予定はありますか？	商工労政課	路線バスは、渋滞の発生により定時運行ができない可能性があり、当初からの運行は企業バスが現実的と考えられます。操業開始後の渋滞の発生度合と進出企業のバスの利用状況を基に、運行会社に働きかけることが路線バスの実現につながりそうです。 コンビニについては、工業専用地域になったため、コンビニ単体としては建築要件がなく、市として誘致することはできません。ただし、自社の建物に従業員用のテナントとして入居いただくことは可能です。
5	都市計画等	のり面緑化の緑化基準をご教授ください。	地域創生課	地域の生態系に悪影響を及ぼす恐れがあるため、市ホームページ ( <a href="https://www.city.okazaki.lg.jp/1550/1564/1622/p010156.html">https://www.city.okazaki.lg.jp/1550/1564/1622/p010156.html</a> )に記載のある移入種(外来種)の植栽は禁止とします。その他は、都市計画法の開発許可基準に沿ってください。
6	都市計画等	イ. 取得用地に関する条件について、平場面積の下のり用地は建蔽率、容積率の計算に算入できるか。	商工労政課	建築確認の際に敷地に含むことができれば、算入できます。
7	都市計画等	緑地率の緩和があると聞いたが、どうか。	商工労政課	工場立地法の緑地率について、工業専用地域では5%までの緩和ができますが、そもそも工場立地法の適用は製造業に限定されますので、物流施設の建設には適用されません。
8	都市計画等	建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限について 地区計画では「建築物の外壁及び屋根の色彩は、原色を避け、周辺の自然環境と調和のとれた落ち着いた色調とする。」とありますが、具体的な基準をお示しください。	都市計画課	進出企業によってコーポレートカラーが異なるため、明確な基準は定めておりません。適宜ご相談をいただいで検討します。
9	インフラ等	インフラ(下水道)について「自己敷地内処理、調整池を経て後河川放流」とありますが、自己敷地内にて調整池も設けるといことでしょうか？	商工労政課	自己敷地内の浄化槽で処理したものを全体の調整池に流していただくことになります。
10	インフラ等	調整池は誰が管理するのか。	商工労政課	基本的に市で管理となります。第1期進出予定企業が調整池の有効活用をお考えの場合はご相談いただけますが、その場合は進出予定企業の管理となります。
11	インフラ等	工業団地へのアクセスについて ご提示いただいておりますQA集のNo.9にスマートインターチェンジの設計は現在全長21m、25mへの対応についてS I C上下線の出口の交差点、西アクセス道路と一同との交差点となる農遊館西交差点の3つの交差点について検討中との記載がございますが、現時点での設計想定はいかがでしょうか。	地域創生課	業務として委託し、成果が納品されるのは8月末の予定です。

12	事業スキーム	区画の提案により、一部アクセス道路の形状変更の提案は可能でしょうか。	地域創生課	<p>今回の造成事業は設計・施工の一括発注となり、現在の計画図は決まったものではなく、0からの設計となります。ただし、スマートインターチェンジ及びその料金所から井ノ口橋までの市道は固定されており、設計上の制約となります。</p> <p>ご提案を承ることはできますが、採用を確約することは致しかねます。特に、造成事業の区域外の道路については、既に詳細設計が進められており、用地の取得を進めて参りますので、ご提案がある場合は、今すぐにもお願いします。</p> <p>なお、当初のスマートインターチェンジの設計では、セミトレーラ（全長16.5m）までの対応を想定しておりました。現在、全長21m、25mへの対応について、SIC出口（上下線とも）の交差点、西アクセス道路と市道岡崎環状線との交差点となる農遊館西交差点の3つの交差点について検討しております。可能でしたら、通行を予定している車両のスペックをご提供いただけましたら助かります。</p>
13	事業スキーム	「進出予定企業は設計・施工アドバイザーとしての体制を構築し」とありますが、事業者に対して造成工事のアドバイザーをできる専門家を含む体制を確保していれば、建築工事の設計・施工を予定する業者を事前に確保している必要はないと考えてよろしいですか。	地域創生課	<p>設計・施工アドバイザーは造成工事に係るものであり、建築に係るものは含んでいません。</p> <p>造成事業により整備する宅地等に難しい要望がないようでしたら、専門家を含む体制も必要ではありません。</p>
14	事業スキーム	建物部分は地中梁レベルまで下がったレベルで造成していただくことは可能でしょうか？（建設工事における掘削工事の省略）	地域創生課	<p>造成工事とタイミングが合えば可能です。</p> <p>時期又は内容により、費用のご負担をお願いする場合があります。</p>
15	事業スキーム	「市は、エネルギーセンターや水素ステーションといった環境施設の設置について検討しており、当該施設のための分譲区画（3,000㎡～4,000㎡）を確保すること」とあります。私どもの計画では車両の出発時に充電することにしていきますので、位置はスマートICへの経路上の④区画内とすることは可能でしょうか。	地域創生課	<p>環境施設の内容は進出企業によって最適な施設が異なると考えており、現時点では決めておりません。採用することの確約はいたしかねますが、位置も含め、内容のご提案を承ります。</p>
16	事業スキーム	エネルギーセンターや水素ステーションといった環境施設の設置について、既に弊社において協業検討している企業があります。岡崎市さんと協調して設置検討することは可能でしょうか？	地域創生課	<p>可能と考えています。</p>
17	事業スキーム	希望する造成宅盤について、技術上および予算上の制約は考慮せず、希望する造成仕様は基本的に反映頂けるものと認識してよいでしょうか。	地域創生課	<p>市は事業者に最大限のコスト縮減を求めており、内容にもよりますが、費用の増加となるご要望については、その額を進出企業が負担していただける場合に採用することを想定しております。費用の追加のないご要望は極力採用してまいります。</p> <p>なお、造成事業者が応募時に作成した設計案を進出予定企業が希望する宅盤の大きさに合うようにする修正については、費用の追加は発生しません。</p>
18	事業スキーム	(1)阿知和工業団地の事業スキームに「進出予定企業は市と事業契約を締結した事業者と設計・施工協力協定を締結する」とあるが、具体的にはどのような内容となるのか。	地域創生課	<p>進出予定企業は、事業者宅地についての要望を伝えていただき、事業者はそれを踏まえたうえで設計・施工を実施する、という内容を予定しています。</p>
19	事業スキーム	オーダーメイド造成について 市の造成事業費の増加が必要となる要望については、その増加分を進出企業が負担するとの記載がありますが、岡崎市として想定しておられる造成事業の一定の水準はございますでしょうか。 また、増加費用分があった場合、その支払はいつ行いますか。	地域創生課	<p>造成を実施する事業者に対して、市が要求する分譲区画の規模・形状等について、要求水準書という形で提示しています。</p> <p>増加費用についてはその金額と内容により、対応を協議します。支払い先は、市以外にも造成事業者へ直接お支払いいただくことも考えられます。</p>
20	事業スキーム	基本協定書について 基本協定書ひな形第2条(6)に規定されている「設計・施工に係るアドバイザー」とは、造成事業の受注者とは別途で進出企業が選定する第三者となりますでしょうか。アドバイザーは、岡崎市とは契約関係は生じないという理解でよろしいでしょうか。	商工労政課	<p>「設計・施工に係るアドバイザー」とは、進出予定企業に期待する役割を指しますので、第三者ではありません。今回選定する進出予定企業には、設計・施工についてご意見をいただきますので、ある程度土木技術等に馴染みのある方から社内外でご協力いただくとスムーズに対応できるかと思えます。</p>

21	自然環境保全への対策	「取得用地（緑地）内に7,000m <sup>2</sup> 以上の餌場環境の代償措置となるビオトープ等の整備」とあります。 また、「平表面積の下り面用地は、緑地として取得いただきます。造成計画にもよりますが、平表面積に対して25%程度（取得面積に対して20%程度）と想定しています。」とありますが、ビオトープはのり面に構築する、ということでしょうか？あるいは平場に構築することになりますか？	商工労政課	ビオトープにつきましては、猛禽類の餌場環境として適切であることが求められており、場所の指定はありません。
22	自然環境保全への対策	再生可能エネルギー導入に関して進出企業に課される対応の概要をご教授ください。	商工労政課	今後詳細を環境部局と調整していきますが、実施によりプラスアルファで評価される項目と考えています。
23	事業スケジュール	造成工事の遅延およびその他の要因によって引き渡し時期が遅延する場合の対応についてご教示ください。	地域創生課	遅延が見込まれることが判明した時点で、直ちに進出企業と協議します。
24	事業スケジュール	事業スケジュールについて 土地売買契約時に一定の手付金は想定されておられますでしょうか。	商工労政課	手付金については、契約保証金という形で想定しており、仮契約締結後に納付いただくことを予定しています。納付金額については、決まり次第お知らせします。
25	企業の業種に関する条件	本項で規定する本社機能とは、登記と異なると考えてよいでしょうか。	商工労政課	税収や雇用など地域経済への波及を期待しており、登記を求めるものではありません。
26	企業の業種に関する条件	ウ. 企業の業種に関する条件について、不動産賃貸業を入れることは可能か。	商工労政課	単に「不動産賃貸業」を追加すると、市が求める以上に対象範囲が広がるため、「製造業」、「運輸業、郵便業」を営むための施設の建築、賃貸借を目的とする「不動産賃貸業」の参加は可能となるよう、募集要項の表記は変更します。
27	権利の制限に関する条件	「建設計画の重要な変更」とは、具体的にどのような行為を想定されているでしょうか。	商工労政課	基本的な方針の変更と考えます。具体的には建築物の主要用途、建築面積・延床面積の大幅な変更、操業開始時期の大幅な変更、従業員数の大幅な変更等と考えます。 変更は生じるものと思われるので、適宜ご相談ください。
28	企業の業種に関する条件	企業の業種に関する条件について 本物件の購入主体は進出予定企業が出資する特定目的会社を想定しています。特定目的会社での購入に問題はありますか。	商工労政課	申し込みにあたって、特定目的会社による施設の運営を予定している場合は、進出予定企業の納税証明や決算書のご提示でも差し支えありません。 特定目的会社の継承については、事業計画に記載されれば原則的には問題ありませんが、前項のとおり特定目的会社への関与を求めます。
29	企業の業種に関する条件	企業の業種に関する条件について 特定目的会社での購入を前提とした場合、申込時点では特定目的会社は未設立でかつ事業実績もないため、特定目的会社を構築する進出予定企業にて申し込みを行い、納税証明や決算書は、進出予定企業のものをご提示すればよろしいでしょうか。 また内定があった場合、一定の時期に進出予定企業から設立した特定目的会社へ内定の効力を継承する形となりますがよろしいでしょうか。	商工労政課	特定目的会社による施設の運営を予定しており、会社が未設立である場合は、進出予定企業の納税証明や決算書のご提示でも差し支えありません。 特定目的会社の継承については、事業計画に記載されれば原則的には問題ありませんが、前項のとおり特定目的会社への関与を求めます。
30	権利の制限に関する条件	所有権の移転や抵当権等の設定に関して、「土地売買契約締結の日から10年以内に次の行為をするときは、あらかじめ市の承諾が必要です。」とありますが、具体的にはいつまでに、どこまでの範囲の内容が求められるのか。土地売買契約時点では、将来の権利の移転は想定されるものの具体的なことは決まっていない場合の対応を伺いたい。	商工労政課	基本的な方針の変更がないか、その点を判断させていただく予定です。 協議の中で、承諾の必要な範囲を決めていくことも想定しています。

31	権利の制限に関する条件	カ. 権利の制限に関する条件に、「建設計画の重要な変更をすること」とあるが、具体的にはどのような例を想定しているか。	商工労政課	基本的な方針の変更と考えます。具体的には建築物の主要用途、建築面積・延床面積の大幅な変更、操業開始時期の大幅な変更、従業員数の大幅な変更等と考えます。変更は生じるものと思われるので、適宜ご相談ください。
32	権利の制限に関する条件	カ. 権利の制限に関する条件に、「土地の一部又は全部について、売買・譲与・交換・出資等による所有権の移転をし、又は抵当権・質権・地上権・使用賃借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をすること」とあるが、具体的にどのような場合、市として承諾できると想定しているか。	商工労政課	すべての事例について、把握・検討することは困難であり、具体的な基準は設けません。基本的には、事業計画にご記載いただく内容を実現する場合は承諾するもの考えますが、現時点で「購入後、土地をそのまま他社へ転売し、他社が建物を建てること」、「購入後、建物を建設し、土地・建物を他社へ転売すること」などは不可と考えております。可能であれば、プレゼンテーション参加に係る提出書類には用いたいスキームをご記載ください。
33	権利の制限に関する条件	ケ. 分譲単価に関する条件について、法面の分譲単価はいくらを想定しているか。	商工労政課	法面は平場の2～3割の金額を想定しております。目安となりますが、単価は後日お示しします。
34	権利の制限に関する条件	権利の制限に関する条件について HPにて公表されているQA集のNo.31に「購入後建物を建設し、土地・建物を他社へ転売することは承諾はできない」と記載があります。資本関係があるグループ会社への所有権移転もこの中に含まれますでしょうか。 あるいは、事業計画に事前に示していれば、「(あらかじめ)市の承諾」を得た場合であれば、所有権移転も可能という理解でよろしいでしょうか。	商工労政課	市の公共事業であるため、市から土地を購入したのちに、市が関与しない者に土地を売却し、利益を得る形となることは、対外的な説明の観点から不可とします。ただし、施設の運営上、関連するグループ会社に所有権移転する場合には合理的な理由があると考えますので、事業計画を事前にお示しいただければ、所有権移転について原則、承諾をします。  【参考No.31】現時点で「購入後、土地をそのまま他社へ転売し、他社が建物を建てること」、「購入後、建物を建設し、土地・建物を他社へ転売すること」などは不可と考えております。
35	権利の制限に関する条件	権利の制限に関する条件について 抵当権、質権等の使用収益を目的とする権利の設定については、資金調達等事業推進のため必要となるものとして承認されるものでしょうか。	商工労政課	事業計画に示された基本的な方針に変更がなければ、前項のような一部の例外を除き、資金調達等事業推進のため必要となる設定については、原則として承認します。
36	権利の制限に関する条件	権利の制限に関する条件について 建築後の建物を賃貸する事業計画としたいのですが、個別の建物賃貸借についての事前承諾手続きは不要との理解でよろしいでしょうか。	商工労政課	事業計画に示された個別の区画の賃貸については承諾を不要とする予定ですが、建物全体を包括的に賃借させる場合には事前承諾を受けていただきたいと考えております。ただ、市としてはどのようなテナントが入っているかは把握をしたいため、定期的な報告を求めたいと考えます。
37	権利の制限に関する条件	権利の制限に関する条件について 土地所有権譲渡時に買戻し特約の登記を行う予定はありますか。	商工労政課	買戻し特約の登記を設定する予定であり、土地の売買契約書にはその旨を記載する予定です。
38	地域経済の活性化に資する条件	コ. 地域経済の活性化に資する条件に、「新規雇用を含む地元雇用を行うことを条件とする」とあるが、非正規雇用でも良いのか。また、賃借先の企業が雇用する形でも良いのか。	商工労政課	具体的な定めはありませんが、募集要項(案)P10にある通り、正規社員による雇用形態を期待しています。雇用主が賃借先の企業となることについては、差し支えありません。
39	プレゼンテーション参加に係る提出書類	プレゼンテーション提出資料の体裁はA4ととらえてよいでしょうか。また、枚数に制限はありませんでしょうか。	商工労政課	A4を基本とし、図面はA3までの大きさにしてください。枚数制限はありません。プレゼンテーションは紙資料に加え、画面に資料を投影する方法を検討しています。
40	基本協定書	(1) 阿知和工業団地の事業スキームに「進出予定企業は事業者決定後に市と基本協定を締結する」とあるが、具体的にはどのような内容となるのか。	商工労政課	具体的な内容は近日中(6月)に市ホームページにお示しします。なお、基本協定の目的は、阿知和地区工業団地への進出に関する事、工業団地の設計・施工等に関する意向反映に関する基本的事項及び造成事業に対する進出予定の役割について定めるものとなります。

41	事業スケジュール	大規模テナント等が早期に決定した場合には全体計画自体は前倒しになる可能性はありますでしょうか。	地域創生課	市は事業者に、令和9年3月までに工事全体を完了するように求めています。事業者との協議により、全部又は一部を完成させ、早期に供用開始する（進出企業に引き渡すため、市に引き渡す）ことについては、問題ありません。 しかし、工事に関して事業者からヒアリングをしたところでは、現在の工期設定は概ね適切であり、固い岩盤が想定されることから、前倒しを約束することは難しいとされています。
42	選定方法	1期オーダーメイド対応分としての進出予定企業の選定枠は1社のみと考えてよろしいでしょうか。	商工労政課	協議が整わないこと等を避けたいため、オーダーメイド対応分としては、1社のみ選定します。
43	選定方法	ウ. 選定方法に「選定された候補者が市と基本協定締結に向けて協議を行います。協議が不調となった場合は、次点者と協議を行うものとする」とあるが、次点者の協議スケジュールはどのようになるか。	商工労政課	協議が不調となった場合は、直ちに次点者と協議します。 なお、選定結果、進出予定企業の候補者、次点者となった企業には、その旨を明記した通知をいたします。
44	その他	各区画の切土と盛土部分の色分け図はありませんか？	地域創生課	設計が大きく変わることが想定されるため、作成していません。
45	その他	プロジェクト自体が非常に足の長いものになっており、急な景気動向の変化（不景気）により進出計画を中止する場合のタイミングや措置の検討はありますでしょうか。また、違約金等発生しないタイミングはどの段階までかご教示頂けますでしょうか。	商工労政課	懲罰的な違約金の設定は考えておらず、オーダーメイドの対応により生じた実費相当分を違約金としてお支払いいただくことを検討しています。
46	その他	事業計画概要書について 本土地について、予定されている土地固定資産税評価額についてご教示ください。事業収支計画をより詳細に立案するため、ご提示いただければ幸いです。	商工労政課	実際の評価額については造成が完了した後でなければ算出が困難ですので、近傍類似地として花園工業団地にかかる資料でよろしければ提供します。
47	その他	倉庫の建設について補助金の活用はできますか。	商工労政課	岡崎市場等建設奨励条例において、一定規模以上の倉庫の建設に対して事業所税資産割相当額につき5年間、固定資産税相当額（土地・家屋・償却資産）につき3年間の交付ができるものと思われま。詳細については適宜ご相談ください。