

半導体関連産業の集積に向けた「吉川地区」における地域経済牽引事業に係る公募型プロポーザル 質問回答書

令和8年8月21日

No	質問分類	質問	回答
1	公募手続・応募書類	印鑑証明書について、参加表明書の提出を支店または事業部で行うものの、印鑑証明書は社長印のものしかない場合は、印鑑証明書の提出は省略できるか。もしくは、社長から支店または事業部への委任状と社長印の印鑑証明書を提出することでよいか。 (質問理由：支店または事業部での申込みの予定のため)	参加表明書等を支店又は事業部名で提出する場合は、当該支店長又は事業部長等への委任状を提出してください。なお、印鑑証明書の提出は必須とし、委任元である本社代表者の印鑑証明書を提出してください。参加表明書等、押印が必要な書類には、委任を受けた者の職氏名を記載し、当該者が使用する印鑑を押印してください。
2	地域経済牽引事業計画	物流施設の場合、半導体関連産業のサプライチェーンを構成する事業として評価対象となる具体的な要件をご教示願います。	物流施設については、半導体メーカー、半導体製造装置メーカー、半導体材料メーカー等の事業活動を支える物流機能を担い、半導体関連産業のサプライチェーンの維持・強化に寄与する事業を想定しています。評価に当たっては、施設用途のみでなく、取扱品目、主要取引先、地域経済牽引効果及び半導体関連産業との具体的な関連性等を総合的に勘案します。
3	地域経済牽引事業計画	研究施設、工場、物流施設を複合的に計画する場合、地域経済牽引事業計画上どのように整理すべきかご教示願います。	事業全体として一体性を有し、地域未来投資促進法に基づく地域経済牽引事業の要件を満たす場合は、地域経済牽引事業計画として整理することが可能です。評価に当たっては、総合的な観点で、地域特性を活用した付加価値創出や地域経済への波及効果にどのように寄与するかを判断します。
4	地域経済牽引事業計画	テナント誘致型の開発事業の場合、地域経済牽引事業計画の申請主体は土地取得者か、実際の操業事業者かご教示願います。	実際の操業事業者が申請主体となることを想定していますが、物流施設等を開発・運営する事業者が申請主体となる場合もあります。
5	地域経済牽引事業計画	土地利用計画図に示された配置図は、優先交渉者に選定された際、貴市と協議の上、配置図の変更をすることは可能かご教示願います。	地域での説明会等で確認をしながら作成しているため、配置図の変更をすることは想定しておりません。
6	地域経済牽引事業計画	「地域経済牽引事業の計画期間が5年の場合を想定しており、それよりも短い場合は、その事業計画期間で案分した値とする。」との記載がありますが、5年の起算日をご教示願います。	本公募において、地域経済牽引事業計画に記載する起算日は、事業開始日としてください。
7	土地利用・用途	想定用途として示されている「工場、研究施設、物流施設」以外の用途が一部含まれる場合の可否をご教示願います。	工場、研究施設及び物流施設に付随し、事業活動上必要な事務所、厚生施設等については、その内容及び規模に応じて判断します。その他は、現時点で想定しておりません。
8	土地利用・用途	物流施設について、一般物流、半導体関連物流、危険物倉庫、定温倉庫等の用途区分ごとの取扱いをご教示願います。	物流施設については、用途区分のみで判断するのではなく、地域経済牽引事業としての効果や半導体関連産業との関連性等を総合的に勘案して判断します。 なお、半導体関連物流は本事業との整合性が高いものと考えています。
9	土地利用・用途	地区計画で予定されている用途制限、建築物制限、緑地・外構制限の具体的内容をご教示願います。	現時点では、吉川第二工業団地の地区計画及び工場等建築基準に類似するものを予定しております。主な基準として、建ぺい率60％、容積率200％、生産施設率40％以下、道路境界線沿いの幅員2m以上の緑地帯設置等があります。また、A-1地区では10m以上、A-2地区では5m以上の緩衝帯が計画されています。高さ制限、壁面後退、外壁色彩、屋外広告物等の詳細については、今後整理される予定です。
10	土地利用・用途	現時点で予定されている地区計画面又は吉川地区工業団地地区計画の詳細資料を提供いただけるかご教示願います。	現時点で公表可能な資料については提供します。なお、吉川地区工業団地地区計画、吉川第二工業団地環境保全協定、土地利用計画図及び造成計画図については参考資料として提示しています。現在検討中の地区計画面等については、都市計画手続前であることから、提供できません。
11	土地利用・用途	予定されている地区計画の内容は、吉川第二工業団地と同じかご教示願います。	本事業区域に適用する地区計画は、吉川第二工業団地と同等のものとなる想定です。
12	区画・面積・レイアウト調整	希望区画どおりに選定されない場合、事業者側が辞退できるかご教示願います。	原則、希望区画で選定しますので、ご質問のケースは想定しておりません。
13	区画・面積・レイアウト調整	各宅地の造成完了時の計画地盤高、隣接道路との高低差、出入口設置可能位置をご教示願います。	造成完了時の計画地盤高については、造成計画平面図に示す計画高（FH）を予定しています。主な計画地盤高は以下のとおりです。 ・A-1地区：概ね EL.208m～211m ・A-2地区：概ね EL.200m～203m また、出入口については、土地利用計画図及び造成計画図に示す道路に接する区間を基本に設置可能と想定しています。応募時の施設配置計画及び車両動線計画の検討に当たっては、当該道路接道部からの出入りを前提として検討してください。ただし、具体的な出入口位置、出入口幅員、右左折処理、交通安全対策等については、事業計画確定後に道路管理者等との協議により決定することとなります。

No	質問分類	質問	回答
14	区画・面積・レイアウト調整	各区画における大型車両の出入口設置条件、交差点協議の要否をご教示願います。	大型車両の出入口については、各区画の接道条件を前提として設置を検討してください。具体的な出入口位置や構造については、道路管理者との協議を踏まえて決定することとなります。また、交差点付近への出入口設置や交通への影響が想定される場合には、道路管理者等との協議が必要となる可能性があります。
15	造成・引渡条件	市が実施する造成工事の範囲と、事業者が実施すべき二次造成・外構工事の範囲をご教示願います。	市は宅地造成並びに道路、宅地までの上下水道、工業用水、水路、公園、緑地及び調整池等の公共施設整備を実施する予定です。 一方、事業者には、建築物本体のほか、構内道路、駐車場、荷捌きヤード、構内排水施設、給排水設備、受変電設備、フェンス、植栽その他の外構工事等を実施していただくことを想定しています。
16	造成・引渡条件	宅地内の整地レベル、地盤改良の有無、締固め基準、造成品質に関する基準をご教示願います。	宅地の造成については、現在実施中の造成設計に基づき実施する予定です。 造成完了後の宅地については、造成計画平面図に示す計画地盤高（FH）により整備することを予定しています。 地盤改良の有無、締固め基準、品質管理基準等については、東広島市制定の開発事業に関する技術的指導基準及び開発行為等の許可の技術的基準、その他関係法令に基づき施工する予定です。
17	造成・引渡条件	引渡時に市が提供する予定の成果品、確定測量図、地盤調査資料、造成設計図、竣工区等をご教示願います。	引渡し時に提供する成果品については現在整理中ですが、確定測量図、造成設計図書、竣工図書、施設台帳、地盤調査資料（実施した場合）等の提供を想定しています。なお、最終的な提供資料の範囲については、造成工事の実施内容を踏まえて引渡し前までに提示します。
18	造成・引渡条件	引渡後に地盤沈下、法面変状、排水不良等が判明した場合の責任分担をご教示願います。	造成工事に起因する不具合については市の責任、引渡し後の事業者による造成、建築工事又は維持管理に起因する不具合については事業者の責任とすることを想定しております。具体的な責任範囲については、優先交渉者との協議の中で、土地売買契約及び引渡条件に明記する予定です。
19	土壤汚染・地盤等	土壤汚染、地下埋設物、廃棄物等が判明した場合の調査費・撤去費・対策費の負担者をご教示願います。	公募要領では、本事業区域について「土壤汚染に関する調査はしておりません」及び「土地の引渡しは現況有姿とします」としています。土壤汚染、地下埋設物、廃棄物等が判明した場合の調査費、撤去費及び対策費の負担区分については現時点で未定であり、今後整理のうえ土地売買契約等において提示する予定です。
20	土壤汚染・地盤等	過去の土地利用履歴、周辺の汚染履歴、埋立・盛土履歴に関する資料の有無をご教示願います。	過去の土地利用履歴、周辺の汚染履歴又は埋立履歴に関する現状公表可能な資料はありませんが、航空写真から判断する限り、過去に開発等された形跡はありません。本事業区域に含まれる農振農用地については、現況は主として農地及び山林等です。今後提供可能な資料があれば情報提供します。
21	土壤汚染・地盤等	宅地内に残置される構造物、農業用施設、水路、暗渠、管路等の有無をご教示願います。	現計画において、宅地内の構造物等は全て撤去する予定です。
22	土壤汚染・地盤等	土壤汚染調査とありますが、引渡し前に、土対法手続き及び必要な場合の土壤汚染調査は、東広島市様で実施されるかご教示願います。	土壤汚染対策法上の手続等は市が行います。
23	土壤汚染・地盤等	地盤の品質等の引渡し条件は、東広島市様と牽引事業者で合意の上決定できるかご教示願います。	地盤の品質等の引渡条件は、関係法令、設計基準及び造成設計に基づき定めるものであり、個別事業者との協議により任意に変更することは想定していません。ただし、施設計画上の特殊な要件がある場合は、必要に応じて協議を行います。なお、具体的な引渡条件については、造成設計及び工事内容の確定後に提示する予定です。
24	土壤汚染・地盤等	埋蔵文化財の可能性はありますが、また本調査必要な場合の対応は東広島市様でしょうか。ご教示願います。	埋蔵文化財に関する調査は既に実施済みであり、該当がないとの結果になっております。今後文化財が出た場合は市で対応します。
25	土壤汚染・地盤等	事前にボーリングデータ等の入手は可能かご教示願います。	現時点で作成している資料の提供については、個別にお問い合わせください。
26	農地転用等	許認可取得を前提とした契約条件とすることが可能かご教示願います。	立地協定やその後の売買契約は開発の許認可取得後となりますので、条件を付すことは考えておりません。
27	インフラ条件	上水の供給可能量約50m/日は、A-1・A-2合計の上限値かご教示願います。事業者別・区画別の上水配分方法をご教示願います。	公募要領に記載している約50m ³ /日は、A-1地区及びA-2地区を合わせた供給可能量です。事業者別又は区画別の上水配分方法については現時点で定めておらず、応募事業者の土地利用計画及び使用水量等を踏まえ、関係機関との協議のうえ整理する予定です。
28	インフラ条件	工業用水約1,000m/日はA-1地区のみとされているが、A-2地区で工業用水を使用する余地があるかご教示願います。	公募要領では、工業用水は「A-1地区のみの総量で約1,000m ³ /日」としており、A-2地区への供給は想定していません。

No	質問分類	質問	回答
29	インフラ条件	工業用水の供給開始時期、供給圧、料金、契約条件をご教示願います。	産業団地の造成完了時には、供給可能な状態となっております。料金は現時点で公表されておらず、その他は希望水量などとともに、広島県水道広域連合企業団との協議が必要となります。
30	インフラ条件	下水道への接続可能時期、接続位置、管径、処理能力をご教示願います。	産業団地の造成完了時には、接続可能な状態となっております。なお、工業排水については各企業で必要な処理を行った後に接続することを想定しています。給水能力に対応した処理能力を予定しており、接続位置については、区域内道路から接続する予定です。管径、処理能力等については、今後の詳細設計及び関係機関との協議を踏まえて決定します。
31	インフラ条件	雨水排水について、宅地内で必要となる流出抑制施設、調整池、浸透施設等の要否をご教示願います。	公募要領では、市が実施する造成工事に調整池整備を含むこととしており、団地全体として雨水排水処理を行う計画ですので不要です。
32	インフラ条件	インフラの併用開始は、引渡し時に可能かご教示願います。	市が整備する道路、上下水道等のインフラについては、原則として土地引渡し時点で利用可能な状態となります。ただし、工業用水や特別高圧電力等、関係事業者との協議が必要なインフラについては、利用開始時期が異なる場合があります。
33	道路・交通	区域内に整備される幅員9.5m市道の標準断面、歩道、車道幅員、設計荷重をご教示願います。	現時点で作成している資料の提供については、個別にお問い合わせください。
34	道路・交通	大型車、トレーラー、特殊車両の通行を想定した道路構造や車両軌跡となっているかご教示願います。	道路構造令に記載された普通自動車の基準で設計しております。
35	道路・交通	事業者が交通量を発生させる場合、交通影響評価や道路管理者協議が必要かご教示願います。	事業計画により交通量の増加が見込まれる場合は、道路管理者及び関係機関との協議が必要となる場合があります。特に、物流施設や大規模工場等については、必要に応じて発生交通量の把握や交通処理計画の検討をお願いする場合があります。交通影響評価の要否については事業規模等を踏まえ個別に判断しますが、道路管理者等との協議を前提に計画してください。
36	道路・交通	周辺道路の拡幅、交差点改良、信号設置等の予定又は必要性をご教示願います。	周辺道路の拡幅については、吉川大多田線、下三永吉川線の4車線化が検討されており、今後、A-2区画の宅地⑥（公募要領P4）の面積が減少する可能性があります。また、渋滞対策による近隣の交差点改良、信号設置等についても検討中です。 なお、物流施設や工場等の立地に伴い相当量の交通需要が発生する場合は、道路管理者及び関係機関との協議により、必要な交通安全対策や道路改良の要否を検討します。
37	環境保全	騒音、振動、臭気、排水、排気、照明、操業時間、搬出入時間に関する制限の有無をご教示願います。	本事業区域では、騒音、振動、臭気、排水、排気等について関係法令及び環境保全協定に基づく対応が必要となります。なお、公募要領においては、操業時間、搬出入時間及び照明時間等の具体的な制限は定めていません。 ただし、今後締結する環境保全協定や個別事業計画の内容によっては、周辺環境への配慮の観点から必要な協議をお願いする場合があります。
38	環境保全	A-1 地区10m以上、A-2地区5m以上の緩衝帯について、緑地帯・構造物・駐車場としての利用可否をご教示願います。	A-1地区は10m以上、A-2地区は5m以上の緩衝帯を配置することとしており、騒音、振動等による環境負荷の低減を目的とした緩衝機能を確保する必要があります。そのため、緩衝帯については原則として緑地帯等の環境保全機能を有する利用を想定しています。なお、駐車場、構造物その他の施設の設置については、公募要領では具体的な取扱いを定めていないため、緩衝機能が確保されること、今後策定する地区計画及び環境保全協定との整合が図られることを前提に個別に判断します。
39	環境保全	幅員2m以上の緑地帯の設置義務と、工場立地法上の緑地率との関係をご教示願います。	幅員2m以上の緑地帯の設置義務は、環境保全協定に基づく土地利用上の要件ですが、工場立地法上の緑地率は、法令に基づき敷地全体で確保すべき緑地面積に関する要件であり、制度上は別のものです。ただし、設置した緑地帯が工場立地法上の緑地要件を満たす場合は、工場立地法上の緑地面積として算入できる可能性があります。なお、工場立地法の適用を受ける事業者は、同法及び地域準則に基づく基準を満たす必要があります。
40	環境保全	周辺住民、地元自治会、農業関係者との協議について、市と事業者の役割分担をご教示願います。	周辺住民、地元自治会及び農業関係者との協議については、土地利用調整計画の策定、農地転用等の手続及び環境保全協定締結に係る調整は市が主体となって実施し、事業者には、施設計画、操業計画、交通計画その他事業内容に関する説明及び必要な協議への協力をお願いすることを想定しています。具体的な役割分担については、協議内容に応じて個別に整理します。

No	質問分類	質問	回答
41	環境保全	環境アセスメント又は条例上の事前協議が必要となる条件をご教示願います。	環境アセスメント又は条例等に基づく事前協議の要否は、事業内容、施設用途、事業規模等により判断されます。本公募への参加をもって環境アセスメントが必要となるものではありませんが、環境影響評価法、広島県環境影響評価条例その他関係法令に基づき必要となる場合は、所定の手続を実施していただくこととなります。具体的な要否については、提案される事業計画の内容を踏まえて個別に判断します。
42	契約条件・リスク分担	企業名公表の時期、内容、守秘義務の範囲をご教示願います。	公募要領に記載のとおり、優先交渉権者決定後、事業実施に必要な事項について協議のうえ、立地協定を締結することとしており、立地協定締結時に企業名を公表することとしています。 現時点において、公表内容の詳細までは未定ですが、一般的には企業名、事業概要、立地場所、投資概要等を公表対象とすることを想定しており、事業者との協議及び事業の進捗状況を踏まえて決定します。 なお、企画提案書、技術情報、事業収支、顧客情報その他事業者のノウハウに関する情報については、法令に基づき適切に取り扱います。
43	スケジュール	用地取得、農地転用、市街化区域編入、造成着工、造成完了、引渡し、建築着工可能時期のマイルストーンをご教示願います。	現時点で想定しているスケジュールは以下のとおりです。（今後変更となる場合があります。） ・農地転用 2027年3月 ・用地取得 2027年3月以降 ・造成着工 2027年夏～秋 ・市街化区域編入 2028年度 ・造成完了 2030年度（A-2）、2032年度（A-1） ・引渡し 造成完了以降 ・建築着工可能時期 引渡し以降
44	スケジュール	造成完了前に建築設計、建築確認申請、造成協議等を先行できるかご教示願います。	事業者による施設計画の検討、建築設計及び関係機関との事前協議は可能と考えていますが、建築確認申請その他の正式な許認可手続については、関係法令及び各種手続の進捗状況を踏まえて対応していただくこととなります。
45	スケジュール	土地の決済は、いつ頃で一括となるか分割になりますか、また複数区画の場合も同様になるかご教示願います。	区画数を問わず、原則、一括払いを想定しておりますが、優先交渉権者決定後に、土地売買契約の具体的な条件を整理します。
46	スケジュール	用地等の調整が見つからない場合の判断時期はいつ頃を想定されているかご教示願います。	各種許認可の手続きや用地取得が難航した場合、優先交渉者とも調整をしながら判断していきますが、最終的な判断時期については、現時点では未定です。