

流農相談発第2号


平成19年11月8日

流山IC中心部(南地先)
土地活用提案事業者各位

流山IC中心部(南地先)地権者協議会

会長 中村忠 

流山市農業協同組合

代表理事組合長 中山文男 

流山IC中心部(南地先)土地活用に伴う事業計画概要書の提出について

拝啓 晩秋の候、貴社益々ご隆盛のこととお喜び申し上げます。

平素よりJA事業につきましてはご理解とご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、流山IC中心部(南地先)の土地活用につき、ご多忙のところご連絡いただき、誠にありがとうございます。

つきましては、流山IC中心部(南地先)土地活用に伴う事業計画概要書並びに事業者様を精査するにあたり、下記期日までに別添要領に添い、ご提出願いたくご案内申し上げます。

敬具

記

1. 提出書類 別添要領のとおり
2. 提出期限 平成19年12月7日 午後5時まで
3. 提出先 JA流山市相談部 担当者 根本 正
流山市野々下1丁目307番地 TEL 04-7157-6330

流山 I C 中心部（南地先）土地活用事業計画

I. 土地活用に係る現在までの経過及び今後の日程

1. 現在までの経過

- 19年4月～適時 流山 I C 中心部（南地先）土地活用に伴う提案事業者からの J A 流山市への用地取りまとめ依頼
- 7月11日 流山 I C 中心部（南地先）地権者との意見交換会開催
J A 流山市主催 …… 流山市南福社会館
※ 経過報告並びに意向アンケート実施を了承
- 7月26日 意向アンケート票送付（52世帯－70名）
- 8月22日 意向アンケート票回収（回答率100%－不明者1名を除く。死亡者は相続人代表者回答）
- 8月28日 地権者への意向アンケート結果案内文書発送
- 10月16日 流山 I C 中心部（南地先）土地活用に伴う地権者会議開催
J A 流山市主催 …… 流山市南福社会館
※ 土地活用推進及び地権者協議会の設置了承
※ J A 流山市への委任状取得を了承

2. 優先事業計画事業者決定までの日程

- 11月5日 地権者協議会開催（募集要領の確認）
- 11月8～15日 土地活用提案事業者募集
- 11月中旬 地権者協議会開催（募集状況及び審査基準）
- 12月7日 事業計画概要書、関係書類提出締切り
- 12月中旬 地権者協議会開催（提案関係図書、第一次提案事業者選考）
選考決定通知発送
- 12月下旬 地権者協議会開催（優先事業計画事業者決定）
- 20年1月上旬 選考決定通知発送
優先事業計画事業者との関係諸手続き

II. 流山IC中心部（南地先）土地活用事業計画申請条件

1. 流山市南字上耕地・下耕地約 139,000㎡（約42,000坪）の一体開発であること。（原則として流山市上耕地運動場を含む。但し、除外の可能性もあり）
2. 貨物自動車運送事業法の一般貨物自動車運送事業の用に供する施設又は倉庫業法による倉庫業の用に供する施設に限る。
3. 開発事業者は貨物自動車運送事業法による一般貨物自動車運送事業の認定者又は倉庫業法による倉庫事業の登録者に限る。
4. 土地及び建物は開発事業者の所有とすること。
（土地活用提案事業者は最終開発事業者であって、開発許可の地位承継行為は認めない）
5. 土地活用予定地は、建築基準法に定める建ぺい率60%、容積率200%、高さ20メートルを限度とする。
6. 都市計画法及び農地法並びにその他関係法令を遵守すること。

III. 土地活用提案事業者提出書類

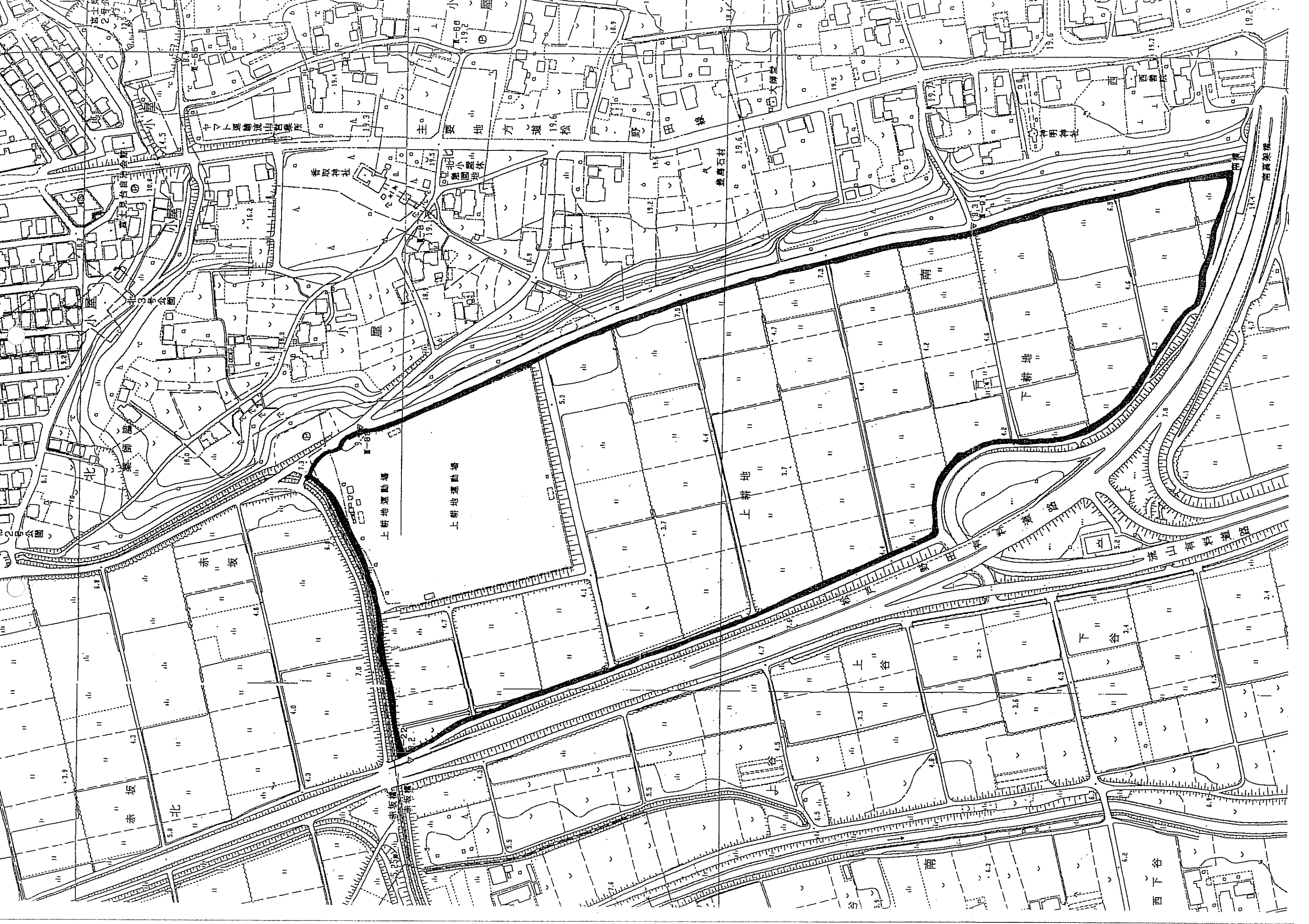
1. 事業計画概要書（事業概要、開発事業者、開発設計者、工事施工者、予定総工費、事業資金フロー等）
2. 開発事業者の業務内容が確認できる書類（現在事項全部証明書、会社案内、事業経歴書等）
3. 土地利用計画図（A1・A3版）
4. 開発事業計画スケジュール表（月単位）
5. 提出部数 各2部

※ 提案書類の作成に係る費用等につきましては、土地活用提案事業者負担といたします。

※ 上記提出図書、関係者につきましてはその内容等につき、秘守義務を遵守いたします。尚、提出図書につきましては返却いたしません。

IV. 土地利用に伴うJ A流山市からのお願い

1. 開発事業計画スケジュールにおける用地取得交渉（売買契約）期間については、地権者数（相続未実施者を含む）、各権利者等が相当数におよぶため、相当の期間を見込んでください。
2. 資金計画における用地取得費用につきましては、前回の開発を前例にご検討ください。
3. 最終選考審査まで検討させていただく土地活用提案事業者様には、第一次選考審査終了後に事業資金確認のため、残高証明書又は融資証明書等をご提出いただきますので、予めご準備をお願いいたします。
4. 優先事業計画事業者様が決定いたしましたら、後日ご案内の期限内（概ね2週間程度）にJ A流山市に保証金のお預け入れをお願いいたします。金額につきましては、土地売買契約金額の2割相当金額を予定しております。
5. 土地売買契約書の諸条件における瑕疵担保責任において、物件は現状有姿にて引渡すものとし、地中障害物撤去費、土壌調査費、土壌改良工事費等は買主負担といたします。
6. 地権者様等に対する用地交渉等については、当J Aが誠意をもって対応、交渉させていただきますので、土地活用提案事業者様単独での地権者様等に対する用地交渉等についてはご遠慮ください。
7. 当J Aとして地権者様等に対する用地交渉、相続手続き等については、最善の努力をさせていただきます。しかしながら、全地権者様の契約に至らず、事業計画が遂行できなかった場合には、悪しからずご了承くださいませよう、お願い申し上げます。
8. 全契約終了、各申請が許可された場合、当J Aの土地仲介料として土地売買契約金額の3%+消費税を請求させていただきますので、よろしくお願い申し上げます。



西土屋
2号分
13.5
14.5
15.5
16.5
17.5
18.5
19.5

香取神社
19.3
19.4
19.5
19.6
19.7
19.8
19.9

主要地方道 松野
19.6
19.7
19.8
19.9
20.0
20.1
20.2

北小園
19.2
19.3
19.4
19.5
19.6
19.7
19.8

西土屋
19.3
19.4
19.5
19.6
19.7
19.8
19.9

北
16.0
16.1
16.2
16.3
16.4
16.5
16.6

上耕地運動場
18.0
18.1
18.2
18.3
18.4
18.5
18.6

上耕地
19.0
19.1
19.2
19.3
19.4
19.5
19.6

上谷
19.0
19.1
19.2
19.3
19.4
19.5
19.6

下谷
19.0
19.1
19.2
19.3
19.4
19.5
19.6

赤坂
16.0
16.1
16.2
16.3
16.4
16.5
16.6

赤坂
17.0
17.1
17.2
17.3
17.4
17.5
17.6

赤坂
18.0
18.1
18.2
18.3
18.4
18.5
18.6

赤坂
19.0
19.1
19.2
19.3
19.4
19.5
19.6

赤坂
20.0
20.1
20.2
20.3
20.4
20.5
20.6

赤坂
16.0
16.1
16.2
16.3
16.4
16.5
16.6

赤坂
17.0
17.1
17.2
17.3
17.4
17.5
17.6

赤坂
18.0
18.1
18.2
18.3
18.4
18.5
18.6

赤坂
19.0
19.1
19.2
19.3
19.4
19.5
19.6

赤坂
20.0
20.1
20.2
20.3
20.4
20.5
20.6

赤坂
16.0
16.1
16.2
16.3
16.4
16.5
16.6

赤坂
17.0
17.1
17.2
17.3
17.4
17.5
17.6

赤坂
18.0
18.1
18.2
18.3
18.4
18.5
18.6

赤坂
19.0
19.1
19.2
19.3
19.4
19.5
19.6

赤坂
20.0
20.1
20.2
20.3
20.4
20.5
20.6

赤坂
16.0
16.1
16.2
16.3
16.4
16.5
16.6

赤坂
17.0
17.1
17.2
17.3
17.4
17.5
17.6

赤坂
18.0
18.1
18.2
18.3
18.4
18.5
18.6

赤坂
19.0
19.1
19.2
19.3
19.4
19.5
19.6

赤坂
20.0
20.1
20.2
20.3
20.4
20.5
20.6

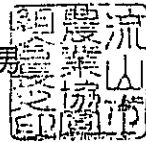
平成20年2月7日

[REDACTED]
[REDACTED] 様

流山 I C 中心部(南地先)地権者協議会
会 長 中 村 忠 夫



流 山 市 農 業 協 同 組 合
代表理事組合長 中 山 文 男



流山 I C 中心部(南地先)物流開発事業計画
提案事業者選定結果について (ご通知)

謹啓 残寒の候、貴職益々ご隆盛のこととお喜び申し上げます。

平素より当協議会活動につきましてはご理解とご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、流山 I C 中心部(南地先)物流開発事業計画案選考における参加事業者の事業計画案等を優先事業者選考基準に基づき厳正に審査するとともに、2月2日に地権者会議を開催した結果、残念ながら貴社につきましては優先事業者として決定しなかったことをご通知いたします。

なお、優先事業者として決定された事業者につきましては、下記のとおりですのでお知らせいたします。

謹白

記

1. 流山 I C 中心部(南地先)物流開発事業計画の優先事業に決定された事業者

東京都千代田区永田町2丁目11番1号

AMB プロパティ ジャパン インク

平成19年8月28日

流山IC中心部地権者各位

流山市農業協同組合
代表理事組合長 中山文男
(公印省略)

流山IC中心部開発に係るアンケート結果について(ご案内)

拝啓 残暑の候、益々ご清栄のこととお喜び申し上げます。

平素よりJA事業につきましてはご理解とご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、先般実施致しました流山IC中心部開発に係るアンケートにつきましてはご協力を賜り、誠にありがとうございました。お蔭様を持ちまして全員の皆様からご回答をいただくことができました。

アンケート結果につきましては下記のとおり、多くの皆様のご理解をいただくとともに様々なご意見ご要望等を頂戴致しました。当JAと致しましてはこの結果を重く受け止め、皆様の意向に添うべく協議して参る所存です。

今後は流山IC中心部の開発につきまして、行政等とも慎重に検討を進めながら対応して参りたいと存じますので、ご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

敬具

記

1. アンケート結果

① 発送数 70名(52世帯) ② 回答率 100% (不明1名を除く)

(1) 開発に伴う用地協力について

『条件次第では協力する意思はある』と回答された方 95.7%

『条件を問わず協力する意思はない』と回答された方 4.3%

(2) 交渉等をJA流山市が行うことについて

『交渉等の手続きを行ってもよい』と回答された方 97.1%

『交渉等の手続きを行う必要はない』と回答された方 0%