

「北坂戸地区における公的ストック活用の可能性に係るサウンディング型市場調査実施要領」に対する質問回答一覧

No.	実施要領記載頁	大項目	質問内容	回答
	はじめに			本調査は、事業者様のご提案に優劣を付けるものではありません。市は、皆様のご提案を参考として、当該エリア活性化のための基本計画を策定するものです。この基本計画策定後、次年度以降に公募条件を定め、事業者を募集する予定です。
1	P1	北坂戸地区の位置付け (地区全体の開発予定)	北坂戸地区周辺の開発について ① 公的ストックの活用以外に、「都市機能誘導区域」として、坂戸市さま等で当該地区の開発の計画、道路整備の計画等がございますか。 ② 現時点で計画が無い場合、今後計画が検討される可能性はございますか。 ③ 可能性がある場合、どのような計画が検討されることがそういわれますか。	具体的な計画はありません。本事業及び周辺地域の状況の変化に応じて計画を策定する必要があると考えていますが、具体的な想定はありません。
2	P2	北坂戸地区における公的ストックの概要 (2カ所の活用)	「いずれか一箇所を活用し」とありますが、一箇所に「多世代交流拠点施設」「定住促進施設」「賑わい広場」をまとめて設けないといけませんか。(2つのストックに各機能を分散してよいでしょうか。)	施設の選択及び組合せは自由ですが、原則として、1箇所にまとめた提案としてください。それ以外の提案がある場合は、個別説明会でお問い合わせください。
3	P2	北坂戸地区における公的ストックの概要 (2カ所の活用)	「今回活用を検討する公的ストックの概要は、以下のとおりであり、いずれか1ヶ所を活用し」とありますが、2カ所を活用する事は可能でしょうか。	2箇所を活用する場合は、いずれか1箇所は公園としての活用案をご提案ください。なお、公的ストック①または②のいずれかを活用し、2案をご提案いただくことも可能です。
4	P2	北坂戸地区における公的ストックの概要 (2カ所の活用)	「いずれか1か所を活用し・・・」とありますが、①②を部分的又は全体を有機的に活用する提案は可能でしょうか	可能ですが、いずれか1箇所は公園として機能させる必要があります。両方での展開をご検討される場合は、P-PFIの活用による特定公園施設での展開などもご提案ください。
5	P2	北坂戸地区における公的ストックの概要 (公園の担保)	ストック②を活用する場合、都市計画公園の機能は残すことになりませんか。	都市公園としての機能を残す必要はありませんが、一定規模の「賑わい広場」の整備を提案の条件としています。詳細については個別説明会でご説明します。
6	P2	北坂戸地区における公的ストックの概要 (用途変更)	公的ストック①、若しくは②において事業計画がなされる場合、用途変更を行う予定はございますか。(例:第2種住居→近商)	ご提案いただいた内容によっては、用途地域の変更を検討する予定ですが、都市計画上の整合性や周辺住宅地への影響等を勘案して決定します。
7	P2	北坂戸地区における公的ストックの概要 (選定方法)	公的ストック①、②において、どちらかの提案ということですが、両方スーパーマーケットが手を挙げたらどのように決定、判断致しますか。	現時点で優劣をつけるものではありませんので、ご提案いただく内容は自由です。その内容が、より若年層及び子育て世代の定住促進、地域住民の生活利便性の向上、地域の活性化につながると総合的に判断された場合は基本計画に反映する可能性があります。
8	P2	北坂戸地区における公的ストックの概要 (建築物の撤去等)	公的ストック①・②は、建物解体後の「更地渡し」の認識で宜しいでしょうか。	ご提案いただいた内容により、撤去の方法について市で検討します。更地での引き渡しをご希望される場合は、ご提案の際に、開発条件としてご提示ください。
9	P2	北坂戸地区における公的ストックの概要 (建築物の撤去等)	小学校の建築物や公園にある建物や構造物については、予め坂戸市様が撤去して頂けるのでしょうか。	ご提案いただいた内容により、撤去の方法について市で検討します。市が予め撤去することをご希望される場合は、ご提案の際に、開発条件としてご提示ください。
10	P2	北坂戸地区における公的ストックの概要 (建築物の撤去等)	ストック①で残置施設の解体撤去を必要とする場合は、坂戸市にて実施されることになりませんか。	ご提案いただいた内容により、撤去の方法について市で検討します。希望される方法がある場合は、ご提案の際に、開発条件としてご提示ください。
11	P2	北坂戸地区における公的ストックの概要 (都市公園の移転)	公的ストック②を活用した場合に現在は都市計画公園として利用中の為、同面積の都市公園の別途設置する必要があると思われませんが、他に都市公園として設置可能な場所があるのでしょうか。	公的ストック②を活用した場合、公的ストック①に同等規模の公園を補完することが必要となります。ただし、公園の整備までを提案の条件とするものではありません。
12	P2	北坂戸地区における公的ストックの概要 (都市公園の移転)	公的ストック②(溝端公園)を活用した提案をする場合、都市計画公園としての機能は必要になりますでしょうか。都市計画公園の機能が必要な場合、北坂戸小学校跡地にその機能を移転する若しくは規模を縮小することは可能でしょうか。	公的ストック②を活用した提案をする場合、都市計画公園としての機能は必要になりますでしょうか。都市計画公園の機能が必要な場合、北坂戸小学校跡地にその機能を移転する若しくは規模を縮小することは可能でしょうか。

No.	実施要領記載頁	大項目	質問内容	回答
13	P 2	北坂戸地区における公的ストックの概要(校舎等の活用)	既存の小学校の建築物を活用する提案をしてよいでしょうか。	リノベーションし、積極的に活用していただくことは可能です。その際には用途地域に適合する建築物とすることが必要です。
14	P 2	北坂戸地区における公的ストックの概要(瑕疵担保責任)	公的ストック①・②において土壌汚染又は、地中埋設物が出た際の、瑕疵担保責任は負って頂けるという認識で宜しいでしょうか。	市もその認識でおりますが、責任を負う期間等の条件については、今後検討します。
15	P 2	北坂戸地区における公的ストックの概要(各種資料提供)	土壌汚染と地中埋設物の調査資料はございますか。調査済みであれば、頂けないでしょうか。	調査資料はありませんが、参考資料を確認し、提示できるものについては本調査に参加申込された方に対して個別説明会にて開示します。
16	P 2	北坂戸地区における公的ストックの概要(公民館の移転先)	公的ストック①における北坂戸公民館は現在も利用されていますが、事業計画をストック①で行う際、移転先は決定しておりますか。若しくは、公民館を残した提案になるのでしょうか。	一定規模の公共施設の整備を提案の条件としています。公的ストック①で北坂戸公民館用地を含めて提案を行う場合は、同ストック内又はストック②で機能を補完する前提でご検討ください。
17	P 2	北坂戸地区における公的ストックの概要(UR団地)	①「今回活用を検討する公的ストックの位置」図中にUR北坂戸団地(ストック活用)との記載がございますが、UR北坂戸団地について何か活用されるという意味でしょうか。 ② 上記について、拠点整備の目的である「定住促進施設」としてUR北坂戸団地を提案に含めてもよろしいでしょうか。 ③ 公的ストックと上記ストックの意味合いの違いについてご教授頂けますでしょうか	実施要領P2の図中の標記に誤記載がありましたので、修正してお詫び申し上げます。 (誤:ストック活用、正:ストック再生 ※(独)UR都市再生機構により策定された「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」の内容です。) ①上記のとおりです。 ②公的ストックでの提案としてください。なお、定住促進施設を含まない提案も可能です。 ③公的ストック以外は、地域の状況を示したものです。
18	P 3	意見・提案を求める主な内容(商業施設の規模)	商業機能に関して、商業施設の売り場面積等に係る面積の制限は、ございますか。	都市計画上の用途制限となります。ただし、ご提案の内容により、用途地域の変更も検討する予定ですので、詳細については個別説明会にてお問い合わせください。
19	P 3	意見・提案を求める主な内容(商業施設)	生活利便性の向上において、単純な商業施設を設ける様な提案でもよろしいでしょうか。	「多世代交流拠点施設」、「定住促進施設」、「賑わい広場」の組み合わせは自由です。また新たな施設との組み合わせも可能です。その中で、商業施設を設けていただくご提案も可能です。ただし、一定規模の公共機能を備えた施設整備を行うこと等を条件としていますので、詳細につきましては個別説明会にてご説明いたします。
20	P 3	意見・提案を求める主な内容(保育施設)	保育施設等に関して、保育施設に入れられない待機人数を、把握されておられますか。	把握しています。 ※県HPにて公開しています。 (URL : https://www.pref.saitama.lg.jp/a0607/kosodate-hoiku-taiki.html)
21	P 3	意見・提案を求める主な内容(金融機関)	UR北坂戸団地に、埼玉りそな銀行と北坂戸郵便局がございりますが、有人対応の銀行店舗の誘致をご希望でしょうか。	可能性に期待します。自由にご提案ください。
22	P 3	意見・提案を求める主な内容(金融機関)	コンビニエンスによるATMの設置でも対応可能でしょうか。	自由にご提案ください。
23	P 3	意見・提案を求める主な内容(公共施設の内容)	施設内に想定している公共施設をご教示下さい。	
24	P 4	拠点形成における主な条件(公共施設)	「地区内の公共施設の集約等を踏まえながら・・・」とありますが、坂戸市が考える施設の集約について、もう少し具体的にご提示いただけますでしょうか。	地区内には、北坂戸公民館、北坂戸出張所、文化施設オルモなどの公共施設が立地しています。当該地区の活性化に必要な施設の集約を自由にご提案ください。詳細については、個別説明会でご説明します。
25	P 4	公共施設の集約(公共施設)	地区内に、公共施設は、現在何箇所、どのくらいの床面積がございますか。	
26	P 4	拠点形成における主な条件(公共施設)	公共機能については、市若しくは民間どちらの運営で考えているでしょうか。	公共施設の運営主体は市を予定していますが、施設の内容により、指定管理者制度等により行う場合もあります。なお、公共施設の民間運営についてのご提案も自由です。

No.	実施要領記載頁	大項目	質問内容	回答
27	P 4	拠点形成における主な条件 (公共施設)	公共の出張機関の誘致も可能でしょうか。	提案に応じて検討します。
28	P 4	拠点形成における主な条件 (公共施設)	新たに整備される公共施設がある場合、当該整備施設に対して対価(賃貸料等)はあると考えてよろしいでしょうか。	対価(賃借料等)があることを前提としてください。なお、今回の調査では、事業者様から事業化の実情に合わせた実施想定価格のご提案をいただき、市の基本計画における事業スキーム検討の参考とさせていただく予定です。詳細は個別説明会にてご説明いたします。
29	P 4	拠点形成における主な条件 (公共施設、賑わい広場)	「一定規模」の公共機能、賑わい広場を含む提案とありますが、具体的に下限の面積は設けるのでしょうか。	具体的な下限の面積はありませんが、賑わい広場については個別説明会にて条件整理をさせていただきます。
30	P 4	拠点形成における主な条件 (賑わい広場)	賑わい広場に関して、「一定規模」とは、どの程度を考えればよろしいでしょうか。最低限設けるべき面積はありますか。	具体的な下限の面積はありませんが、賑わい広場については個別説明会にて条件整理をさせていただきます。賑わいの創出が目的であるため、賑わいが創出できる規模や設え、ソフト面の取組みなどをご提案ください。
31	P 4	拠点形成における主な条件 (賑わい広場)	「賑わい広場について一定規模を整備する提案」とありますが、最低限設けるべき面積はありますか。	
32	P 4	拠点形成における主な条件 (賑わい広場)	賑わい広場の役割は、どういうものがございませうか。	一般市民が利用できるもの、イベント等が開催できるもの、災害時の一時避難所などの防災機能をもつものなどを想定しています。
33	P 4	拠点形成における主な条件 (賑わい広場)	「賑わい広場」のイメージをご教授頂けますでしょうか。	賑わいの創出が目的であるため、賑わいが創出できる規模や設え、ソフト面の取組みなどをご提案ください。一般市民が利用できるもの、イベント等が開催できるもの、災害時の一時避難所などの防災機能をもつものなどを想定しています。
34	P 4	拠点形成における主な条件 (定住促進施設)	「定住促進施設を整備する場合は、公的ストックの敷地面積の1/2以下としてください」とありますが、公的ストック①と②の面積の合計の半分であって、それぞれの場所に面積制限は無いという認識でよろしいでしょうか。	原則として、公的ストック①と②の敷地面積の合計の半分ではなく、活用するいずれかの公的ストックの敷地面積の半分となります。なお、両方の公的ストックの各々半分以上を定住促進施設とする場合は、残りを全て公園とする必要があります。
35	P 4	拠点形成における主な条件 (定住促進施設)	居住誘導拠点・定住促進とありますが、住居自体を供給する事業および事業スキームの提案も可能でしょうか。	居住誘導拠点・定住促進として、主に若年・子育て世代の定住促進を目指しているため、住居自体を供給する事業のご提案も可能です。但し、各公的ストックの敷地面積の1/2以下の計画としてください。
36	P 4	拠点形成における主な条件 (公園の活用)	ストック②の都市公園内施設として整備する手法/Park・PFIでの整備程度、期待する拠点形成が目論める場合は検討対象となりますか。	「はじめに」のとおり、現状では検討段階ですので、提案は自由です。期待される拠点形成が見込まれるとなった際は、基本計画にその内容が反映される可能性があります。
37	P 4	拠点形成における主な条件 (土地の所有形態)	「購入又は借地の提案」とありますが、優先要件はどちらでしょうどちらの提案をしたとしても、フラットな見解をして頂けるという認識でよろしいでしょうか。	本調査の段階では、市の優先要件はありません。事業者の皆様のご提案を参考に、今後、事業者選定公募までに優先要件を検討することとなります。
38	P 4	拠点形成における主な条件 (契約条件)	土地売買、若しくは土地賃貸借にて出店する場合の想定経済条件(賃料・契約期間等)を教えてください。	現時点で市が想定している経済条件はありません。貴社において、実現可能な経済条件をご提案ください。
39	P 4	拠点形成における主な条件 (契約条件)	公的ストック①、若しくは②購入後の転売(一部)をすることは可能でしょうか。	土地譲渡契約後の転売については、現時点で詳細条件については決まっておられません。ただし、事業者選定募集の際にご提案いただいた施設内容が一定期間担保されることや、予め市に承諾を得る必要があるなど、条件付きとなることが想定されます。
40	P 4	拠点形成における主な条件 (契約条件)	公的ストック①、若しくは②購入後、ストックの全部若しくは、一部を賃貸することは可能でしょうか。	
41	P 4	拠点形成における主な条件 (整備条件)	「緩衝帯や緑地空間確保」とありますが、目安の面積はございませうか。又、現況の溝端公園において保護樹林等の撤去できない物はございませうか。	詳細については、本調査に参加申込された方との個別説明会にてご説明します。

No.	実施要領記載頁	大項目	質問内容	回答
42	P 4	拠点形成における主な条件 (地域住民意見)	サウンディングの結果、地域住民意見を取り込むプランが有力となるのでしょうか。	本調査で皆様からいただいたご提案内容を参考に、基本計画(案)を作成した後、市民の皆様の意見等を伺い基本計画を確定します。事業者募集については基本計画を基に次年度以降に実施する予定です。
43	P 4	スケジュール	サウンディング調査後公募までの間について、想定、あるいは目標の工程はありますか。	本調査後のスケジュールについては、本調査に参加申込された方との個別説明会にてご説明します。
44	P 5	個別説明会・意見交換会	個別説明会又、提案書を提出した際の意見交換会については、複数名での出席は可能でしょうか。	可能です。個別相談会の日程連絡の際、出席人数をお申し出ください。
45	P 4	拠点形成における主な条件 (JVによる参加)	公的ストック購入に際して、複数社によるグループを組んで実施すること(例えば、購入範囲を分けて)は可能でしょうか。	可能です。ただし、代表企業を決めていただくことが必要です。
46	P 5	参加申し込み後の辞退 (JVによる参加)	単独での参加申込後の辞退を行い、新たに他企業と組み参加申込を行うことは可能でしょうか。	本調査の参加申込後に、グループでの参加に変更を希望する場合は、提案書の受付までに、市担当に連絡のうえ、参加申込書を再度提出してください。
47	該当ページ外	(交通アクセス)	道路アクセスにおいて、「右折 IN・OUT」の制約はございますか。(例:右折 IN・OUT は出来ないので敷地セットバックして右折専用を設けなくてはならない等)	現時点で決まった制約はありませんが、出入口の位置や施設内容による想定交通量によって、今後一定の制約を設ける場合があります。
48	該当ページ外	(地区計画、商業開発に関する制約)	開発における「地区計画」または、特に商業開発に関わる制約はございますでしょうか。	現在、地区計画や商業開発に関わる制約はありません。本調査での皆様からのご提案を参考に、今後制約を設けるかどうか検討する予定です。
49	該当ページ外	(テナント業種の制約)	ストック①、若しくは②においてテナントを誘致する際、業種規制はございますか。	若年層及び子育て世代の定住促進、地域住民の生活利便性の向上、地区の活性化を図ることを目的としており、そのために必要な施設の立地を希望しますが、周辺地域の生活環境を悪化する恐れのあるものについては、用途地域だけでなく地区計画等で規制をかける可能性があります。
50	該当ページ外	(UR団地の情報)	隣接するUR団地の入居者に関する情報(世帯員構成・年齢層等)はご提供いただけますか。	市ではUR団地の入居者に関する情報について把握しておりません。
51	該当ページ外	(優遇措置、補助金等)	拠点整備を進めるにあたり、何らかの優遇措置、補助金等が交付される可能性はございますか。	ご提案いただいた内容に応じて優遇措置、補助金等の活用を検討します。