

桜木駐車場用地活用事業 公募要項等に関する説明会 事業に関するご質問やご意見について

2月8日に開催しました「桜木駐車場用地活用事業 公募要項等に関する説明会」（以下、「説明会」という。）にご参加いただきありがとうございました。

説明会の中で皆様からいただいたご質問やご意見に以下のとおり回答させていただきます。

<市が整備する広場等の設えについて>

Q 1. まちづくり用地に整備する広場の設えは決まっているのか。

A 1. 具体的な設えなどはまだ決まっておりません。今後まちづくり用地の広場等の仕様を検討していきます。対象敷地側で整備する広場等については、市が整備する広場等と一体感のある設えにさせていただきたいと考えています。

<市が整備する広場等の管理について>

Q 2. 提案する内容に、市が整備するまちづくり用地の広場等の指定管理について盛り込むことは可能か。

A 2. まちづくり用地の広場等の指定管理の詳細については優先交渉権者と協議を進めるものと考えています。指定管理を行う提案を行っていただくことは可能です。

<図面の提供について>

Q 3. 測量図等の図面は提供してもらえるか。

A 3. 2月9日（木）～7月28日（金）まで測量図を含む現況平面図等の電子データを配布しています。詳しくはホームページをご覧ください。 <https://www.city.saitama.jp/001/010/001/p085693.html>

<西側新設道路の幅員について>

Q 4. 対象敷地西側の新設道路の幅員はいくつか。

A 4. 幅員19メートルの予定です。

<敷地の分割について>

Q 5. 対象敷地の分割について、2分割までできるというのはどういうことか。

A 5. 対象敷地の分割をして、異なる事業者同士が連携して土地を借りて事業を行うなど、ジョイントがしやすくなるよう設定した条件です。対象敷地は全部借りていただく必要があるため、対象敷地を分割し半分だけ借りられるということではありません。

<運用開始までの貸付料の免除について>

Q 6. 敷地の引渡しから施設の運用開始まで相当の日数がかかるが、貸付料の免除など金額の交渉はできるか。

A 6. 貸付料については、定期借地権設定期間について生じます。ただし、第1回目の支払いについては提案いただいた施設の供用開始予定の1か月前まで猶予しています。

<西側新設道路の整備時期について>

Q 7. 対象敷地西側の新設道路の整備時期はいつか。現在市有地となっている部分を先行して整備することはあるか。

A 7. 具体的な時期はまだ決まっていません。また、市有地部分を先行して整備する予定もありません。西側の新設道路は県道さいたま春日部線までつながる予定であり、その区間に住宅があることから、その方々と交渉を行い用地の確保ができた際に全体を整備することとしています。

<西側新設道路と対象敷地の境界について>

Q 8. 対象敷地西側の新設道路がすぐに整備されないとすると、対象敷地との境界は事業者側で区切る必要があるか。

A 8. 対象敷地の西側のまちづくり用地は、新設道路が整備されるまで地元が利用する広場等として暫定活用する予定です。また、まちづくり用地と対象敷地との境界は市が測量し決定しており、事業者が区切る必要はありません。

<進入道路について>

Q 9. 対象敷地の東側道路だけでなく、北側道路からの進入道路を自由に提案してもよいか。

A 9. 公募対象敷地の接道は東側及び北側となっており、また、将来的には西側道路も整備されることとなります。進入道路の提案は自由に行ってください。

<敷地分割した際の契約本数について>

Q 10. 敷地分割をして事業者を2社とした場合の契約は2つとなるのか。

A 10. 基本協定を一括で締結後、定期借地権設定契約をそれぞれで締結する予定です。

<敷地分割した際の契約期間について>

Q 11. 敷地分割をして契約する場合、それぞれの契約期間を合わせる必要があるのか。

A 11. 契約期間が異なることも可能です。ただし片方の契約期間が満了した際に、残ったもう片方の事業だけで公募条件を満たしていることが必要となります。

<土壌汚染対策費の取扱いについて>

Q 12. 土壌汚染対策の処分と運搬費については市が負担してくれるが、貸付料から控除されるのであって、一旦事業者側で立替えてその後補填されるという認識でよいか。

A 12. お見込みのとおりです。

<用途地域について>

Q 13. 当該区域は第二種住居地域であるが、都市計画提案制度等により用途地域の緩和が可能と記載されているがどんな用途地域を想定して行えばよいという決まりはあるか。

A 13. 対象敷地は第二種住居地域なので、基本的にはそれに準じた土地活用をしていただくことになるが、都市計画提案制度を使っていくことも可能です。また、対象敷地は都市再生緊急整備地域に指定されているので、都市再生特別地区の制度を活用すれば従来の用途地域の制限を適用除外にできます。制度を使う際には、制度所管課とある程度事前協議を行っていただいたうえで、提案していただきたいと考えています。

<高さ制限の緩和について>

Q 14. 高さの緩和もできるのか。

A 14. 高度地区の緩和は敷地面積の大きさによって変わってきます。例えば敷地面積1万㎡以上の場合、40mまで緩和することが可能ですので、詳細はホームページ等をご確認ください。

<禁止される用途について>

Q 15. 居住施設を禁止しているが、病院は禁止されているか。また、介護施設関係の用途はどうか。

A 15. 病院や介護施設関係の用途は禁止していません。原則としては、建築基準法で居住機能とされるものは禁止していると捉えてください。

<西側新設道路の建築基準法の扱いについて>

Q 16. 西側道路について、すぐに整備されないとのことだが、建築基準法上の扱いとして道路斜線はかかるか。

A 16. 実際の規制は道路が計画されてからでないとかかりませんが、計画は順次進めていきますので、道路の計画を配慮した提案をお願いします。

<契約期間の評価について>

Q 17. 定期借地権設定契約の期間として30年から70年の幅があるが、長期の契約の方が評価が高いなど契約期間が評価につながることはあるか。

A 17. 契約期間が評価につながることはありません。事務局としては、何年で借りていただきたいというものではなく、契約期間の幅を持たせることで提案いただける機能や施設等の間口を広げたいという思いから設定しました。

<広場等へのアクセスについて>

Q 1 8. 民間側の敷地の運用が始まった際、利用者はどのような形で市が整備する広場等へアクセスするのか。

A 1 8. 市が整備するまちづくり用地の広場等は、現段階でも南側の道路に接道しているので、西側の新設道路が整備されていなくてもアクセスできるようになっています。また、両方の敷地に広場等が整備されることとなりますので、できれば一体的に使えた方がより施設の魅力が高まるであろうと考え、市が整備する広場等に連続した形で対象敷地側に広場等を作っていただく条件を設定しております。

<広場等の開放時間について>

Q 1 9. 対象敷地側で提案する広場等は、24時間開放している必要はあるか。

A 1 9. 市が整備する広場等は24時間開放を想定していますので、事務局としては24時間開放していただきたいと思っています。また、広場等を作ることで地域貢献の項目である災害時に避難できる場所としても利用できるなど、兼用でのご提案も可能となっています。

<上位計画について>

Q 2 0. 事業の位置付けとして上位計画があるが、重視しているものがあれば教えてもらいたい。

A 2 0. 国が定める国土形成計画の基本構想において、対流促進型国土の形成をうたっており、そこに紐づく首都圏広域地方計画の中で、さいたま市が対流拠点として位置付けられています。桜木駐車場用地を事業者の皆様に活用いただきながら、さいたま市としても対流促進型国土の形成に貢献をしていきたいと考えています。また、大宮駅周辺戦略ビジョンや大宮駅西口第五地区まちづくり方針に基づき事業を進めており、提案にあたってはそれぞれの計画等をご確認いただきたいと考えています。

<建築期間中の貸付料の減額について>

Q 2 1. 貸付料について、建築期間中の減額等は考えているか。

A 2 1. 市の基準に基づき貸付料等を決定していますので、貸付料の減額については考えていません。

<対象敷地の引渡しについて>

Q 2 2. 現状駐車場で利用しているが、引渡しは更地ではなく現況有姿か。また、返却時は更地にするのか。

A 2 2. 駐車場を管理している公社が所有する施設等を除き、現況有姿での引渡しとなります。返却についてはお見込みのとおりです。

<自動車交通量の抑制対策について>

Q 2 3. 公募要項に記載されている自動車交通量を増大しないような抑制対策について、ヒト・モノ・情報等の交流を生み出すことを考えると今より増えることとなるが、市はどのような抑制対策を想定しているか。

A 2 3. 公募要項で例示はしてはませんが、例えば現在桜木駐車場は新型コロナウイルスワクチンの集団接種会場として利用されており、そこでシャトルバスを運行しています。集団接種会場と駐車場の機能を確保しながらも問題が生じていませんので、シャトルバスも解決策の一つではないかとは感じています。また、物件調書に過去の自動車交通量調査の資料を載せていますのでご確認ください。また、ご提案をお願いします。

<土壌汚染対策費の控除時期について>

Q 2 4. 土壌汚染対策費の清算については、土壌汚染対策費確定後の初回の貸付料の納付時に全額控除されると認識してよいか。

A 2 4. お見込みのとおりです。

<供用開始後の貸付料について>

Q 2 5. 貸付料は供用開始後から支払うこととなっているが、供用開始前の貸付料は均等にその後の貸付料に上乗せされるという認識でよろしいか。

A 2 5. お見込みのとおりです。

<許認可等における市の協力について>

- Q 2 6. 事業を計画するにあたって様々な許認可が必要になると思うが、優先交渉権者決定後もしくは基本協定締結後に土地所有者としての書類等の提出が必要になったときには協力をしてもらえるか。
- A 2 6. 優先交渉権者についてはさいたま市と一緒にまちづくりを進めていくパートナーと考えていますので、協力できることは協力していきたいと考えています。

<契約期間中の中途解約について>

- Q 2 7. 契約期間については30年から70年の運営期間に設計建設を合わせた期間となっているが、中途解約の条項はつか。
- A 2 7. 定期借地権設定契約のひな型におきまして、第23条で事業者様側からの契約の解除を規定しています。市が債務を履行しない場合などに契約を解除できるものです。また、第21条では、市が契約の解除ができる場合を規定しています。

<地域の要望について>

- Q 2 8. 地域貢献がキーワードになっていると思うが、地元の方々の要望などを把握しているか。
- A 2 8. これまでの公募に至る過程の中で、地元の方々に構成するまちづくり検討会等と繰り返し第五地区のまちづくりや公募事業の内容について議論を重ねてきましたので、公募条件の地域貢献が地元の要望に応える形になっています。市が整備する広場等やそこに連続するように事業者の方にも整備いただく広場、ごみ収集所などが具体的な要望になります。これからについては、地元の方は事業自体には期待をいただいているものの具体的に導入される機能や施設は事業者の方の提案に委ねられているため不安をお持ちでもあります。優先交渉権者が決まり、整備される施設を地元で説明する際には、事業者と市が協力し、相談をしながら適切な方法やタイミングで地元の方に喜んでもらえるように進めていきたいと考えています。

<西側新設道路の先行整備について>

- Q 2 9. 対象敷地西側の計画道路について、南側は用地買収など行っていくと思うが、市が所有する部分については先行して整備を行うことはあるか。
- A 2 9. 市が所有している区間を先行して整備することや供用開始する予定はありません。南側の用地の協力をいただいたのちに一体的に整備を行うこととなります。

<土壌汚染対策の方法について>

- Q 3 0. 土壌汚染対策について、掘削等による完全除去と封じ込めの方法があるが市や地元の方の意向はあるか。
- A 3 0. 土壌汚染は含有の鉛で、すでに封じ込めはできています。建物を整備する際の掘削部分については、撤去していただければ市が費用を負担することとしています。掘削しない部分は残置で大丈夫です。フッ素（溶出）については土壌汚染が発覚した際にすべて除去しており、地元向けの説明会を開催し理解していただいています。

<北側道路の信号について>

- Q 3 1. 北側の道路には現在手押し信号が付いていると思うが、将来的に普通の信号に変わる可能性はあるか。
- A 3 1. 北側道路については19m以上の幅で整備し、公募の事業進捗に合わせて供用開始できればと考えています。北側道路の設計に合わせて交差点の協議を警察と行い、その結果に委ねることとなりますが、普通の信号になると想定しています。
-