

習志野市旧庁舎跡地活用事業に係るサウンディング型市場調査

【質問と回答】

No.	資料名	ページ数	質問内容	回答
1	実施要領	3	土壌汚染対策費用に関して、行政、民間どちらの負担を考えていますでしょうか。	実施事業者（民間）の負担により、土壌汚染対策を実施していただく予定で考えています。
2	実施要領	3	習志野市保健会館、習志野市急病診療所及び習志野市休日急病歯科診療所で利用する駐車場約30台のスペースに関して。 ・位置の希望はございますか。 ・30台分の利用料は出る想定ですか。	位置については、習志野市保健会館等に隣接する敷地東側を希望しています。 専用駐車場が確保される場合には、利用料ではなく売却・貸付範囲から除外し、境界をフェンス等で区切っていただくことを想定しています。 共用駐車場として整備される場合には、必要に応じて利用料を負担することを想定しています。
3	実施要領	3	都市計画道路3・4・9号谷津鷺沼線の計画において、北側道路を何mセットバックする必要がありますか。	旧庁舎跡地北側の都市計画道路3・4・9号谷津鷺沼線については、整備済みです。
4	その他		既存施設は解体されている認識ですが、地下部分（基礎・杭等）に残置はないという認識でよろしいでしょうか。	地下部分も含め可能な範囲で全撤去を行いました。杭の引抜き時に杭形状を維持できず杭先端の形状目視確認ができなかった箇所が数か所あります。
5	検討報告書	7	財源確保について売却の坪単価はいくらが最低目線になりますでしょうか。	売却・貸付の最低価格については、不動産鑑定による評価額を基に設定する予定で、現時点では未定です。
6	検討報告書	11、12	アリーナ（イベントスペース）や芸術・文化のホール、子育て支援施設について、民間にて整備して、公共がテナントとして賃料を払い借りるという認識でしょうか。 収入を生みにくいスペースを大きく儲けるのはハードルが高く感じます。	公共施設については、公募の際の必須施設とした場合に、賃料の負担又は区分所有権の購入をすることを想定しています。事業者の提案による公共的施設については、市が利用する際に利用料を負担することを想定しています。
7	検討報告書	15	公募プロポーザルでの売却となった場合、提案した内容の運営を行うことを前提とした土地の転売は可能でしょうか。 例）購入者が提案内容に沿って施設整備 ↓ 竣工・オープンした後に運営主体は変えず、土地建物を自社のリート・ファンドへ売却	転売については、公募の際に転売禁止期間（期間は未定）を設定することを想定しております。その期間は自社のリートやファンド等であっても売却は出来ません。
8	実施要領	3	土壌汚染除去は事業者側の負担で実施する認識で正しいかどうか	No.1と同様
9	実施要領	3	保健会館、診療所、歯科診療所専用駐車場30台確保とありますが、敷地内の位置は決まっているのでしょうか。また、施設駐車場と上記駐車場の仕切り（フェンス）は必要でしょうか。共用で利用することはできますか？	No.2と同様
10	検討報告書	9、10	旧庁舎跡地活用の基本理念に沿って、1～4の活用方法を取り入れる為には、市と民間事業者の連携した事業計画が必要と考えます。民間事業者だけの施設ではなく、市の交流センター機能を計画し、市が民間施設からスペースを賃貸するなど協業での取り組みは検討可能でしょうか。（弊社の既存店で同様のケースで出店したことがあります）	No.6と同様 なお、必須公共施設については検討中であり、今回のサウンディングも参考に決定する予定です。
11	実施要領	6	サウンディング後～事業者決定までのスケジュールをご教示をお願いします。	今回のサウンディング後に、募集要件等を整理し、令和6年度以降に事業者の公募、選考等を実施する予定です。詳細については、今後決定します。

習志野市旧庁舎跡地活用事業に係るサウンディング型市場調査

No.	資料名	ページ数	質問内容	回答
12	案内図	2	本件敷地の接道は北側道路のみでしょうか。西側道路(ハミングロード)は、建築基準法上の認定外道路であり接道とはみなされないと貴市の建築指導課に判断されました。また、東側の建築基準法42条2項道路(地番368-4)は接道しているのでしょうか。	接道に関しては敷地設定によりますが、西側のハミングロード部分は市道認定していないため、建築基準法第42条第1項第1号の道路ではありません。また、東側の地番368-4の一部を建築基準法第42条第2項道路に指定しています。
13	案内図	2	西側道路(ハミングロード)については、拡幅は必要になるのでしょうか。都市計画法の開発行為にかかる場合、住宅は道路幅員6.0m以上、非住宅は道路幅員9.0m以上と習志野市開発事業指導要綱に記載があります。しかし西側道路(ハミングロード)については建築基準法上の認定外道路であり、また未接道であるのならば拡幅の必要は無いという認識でよろしいでしょうか。	ハミングロードは緑道として位置づけられ、また、建築基準法の道路として取り扱っていないことから拡幅整備の必要はありません。ただし、ハミングロードと旧庁舎跡地の間に人が行き来できるための出入り口を設ける場合、管理者との協議が必要となります。
14	案内図	2	本件敷地は東側法面の上まで含まれているのでしょうか。	対象範囲には東側・南側の法面の上まで含まれます。今回のサウンディングでは、東側、南側法面を除外した提案をいただくことも可能です。
15	実施要領	3	貴市都市計画課で閲覧できる、本件敷地の用途地域境が記載されている資料を配布もしくはWEBで閲覧できるようにしていただけませんか。	別添の都市計画情報(用途地域境)をご確認ください。
16	実施要領	3	敷地内に確保する駐車スペースについて場所の指定はありますでしょうか。	No.2と同様
17	実施要領	4	想定する「活用方法」は、検討報告書の「期待される活用の方法」に記載があるものに限られるのでしょうか。	ヒアリングシート中、(1)⑤想定する活用の方法については、検討報告書の記載内容から記入してください。その他の提案内容については、②導入施設の用途及び規模に記載してください。
18	検討報告書	11、12	「期待される活用の方法」に共同住宅の記載はありませんが、共同住宅での検討は可能でしょうか。もしくは、一部共同住宅以外の施設用途の整備を検討することにより可能になりますでしょうか。	No.17と同様 共同住宅のみでの提案は想定していません。
19	実施要領	3	習志野市保健会館他の事業用に際する約30台程度の駐車スペースに関しまして、敷地の管理は事業者側で行うのでしょうか。	No.2と同様 共用駐車場の場合は、事業者側で管理をしていただきます。
20	実施要領	3	2.旧庁舎跡地の概要 (3)留意事項 ①汚染除去等計画の作成・実施措置等についての費用は、習志野市様の負担という認識でおりますが、それに必要な期間はどのくらいと見込んでおりますでしょうか。また、貸付の事業スキームの場合は貸付期間に含まない提案と考えて宜しいでしょうか。	No.1と同様 貸付の場合、計画の作成期間は除外できますが、措置を実施する期間は貸付期間に含む提案としてください。
21	実施要領	3	2.旧庁舎跡地の概要 (3)留意事項 ②習志野市保健会館、習志野市急病診療所及び習志野市休日急病歯科診療所で実施する事業用に、約30台程度の駐車スペースを確保する必要があるとありますが、当該区画については習志野市様が所有される想定でしょうか。また駐車場の形態(平置き、機械式等)の指定はありますでしょうか。	No.2と同様 専用駐車場として市が所有する場合は、平置きを想定しています。共用駐車場として利用する場合は、約30台程度の駐車スペースのうち、健診バス4台分が平置き出来るようにすれば、その他の形態に指定はありません。

習志野市旧庁舎跡地活用事業に係るサウンディング型市場調査

No.	資料名	ページ数	質問内容	回答
22	実施要領	3	2. 旧庁舎跡地の概要 (3) 留意事項 ③都市計画道路3・4・9号谷津鷺沼線は、鷺沼地区特定土地区画整理事業の実施に伴い、旧庁舎跡地に与える建築制限等の影響はありますでしょうか。	都市計画道路3・4・9号谷津鷺沼線や鷺沼地区特定土地区画整理事業の実施に伴い、旧庁舎跡地に与える建築制限等の影響はありません。
23	実施要領	3	2. 旧庁舎跡地の概要 (3) 留意事項 ④都市計画道路3・3・3号藤崎茜浜線は整備に伴い、旧庁舎跡地に与える建築制限等の影響はありますでしょうか。	都市計画道路3・3・3号藤崎茜浜線の整備に伴い、旧庁舎跡地に与える建築制限等の影響はありません。
24	実施要領	4	4. サウンディングの対話内容 (1) 土地活用の提案について ③アピールポイントとありますが、提案においての当社がアピールしたい点という認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
25	実施要領	4	4. サウンディングの対話内容 (1) 土地活用の提案について ⑤想定する「活用方法」とありますが、検討報告書に記載されている用途以外の提案は可能でしょうか。	No.17と同様
26	実施要領	4	4. サウンディングの対話内容 (2) 事業スキームについて ③全体スケジュールとありますが、習志野市様が想定されている建築物竣工スケジュール等がありますでしょうか。	具体的な時期の想定はありませんが、新たな活用方法が決まり次第、速やかに事業に着手いただき、可能な限り早期に活用したいと考えています。
27	実施要領	5	5. 応募等手続き (3) ヒアリングシートの提出 ヒアリングシートを提出する際やサウンディングの際に、説明するための参考資料がある場合には提出・持参することは可能でしょうか。	今回のサウンディングにおいては、参考資料等の提出・持参等は可能です。
28	実施要領	7	7. 留意事項 (3) サウンディング参加事業者の扱い 今後実施される公募は、いつごろを想定されていますでしょうか。	No.11と同様
29	検討報告書	14	3. 民間活力の導入及び財源化について 貸付の場合、事業用定期借地権による貸付との記載がありますが、普通借地も検討の選択肢には入っていますでしょうか。	今回のサウンディングにおいては、普通借地を想定した提案をいただいても構いませんが、貸付の場合、事業用定期借地を優先に検討することを想定しています。
30	検討報告書	11、12	6. 期待される活用方法について 記載されている活用方法のうち、ホールや子育て支援施設等を整備した場合は、市で所有される想定でしょうか。	No.6と同様
31	その他		市役所通りの習志野消防本部正面の交差点についてですが、今回の活用で移動・廃止の考え方についてお教え下さい。	市役所庁舎敷地の出入り口部につきましては、信号付きの丁字路交差点化を目指し、実現の可否も含め警察との協議を行っております。方針としては、歩道切り下げ形態から交差点形状への道路改良を現位置で行うことを想定しています。
32	その他		習志野文化ホールは、今回の活用地内での建設はなくなり、JR津田沼駅南口のモリシアの再開発地内での再建設で決定との認識をしておりますが、公共施設の総量圧縮の観点から、今回の活用地内の施設の中では習志野市様が所有又は使用する施設(上記の駐車場を除く)はないとの認識で宜しいでしょうか。	No.6と同様

習志野市旧庁舎跡地活用事業に係るサウンディング型市場調査

No.	資料名	ページ数	質問内容	回答
33	その他		計画地の現況は外周との高低差が大きいので、場合によっては事業計画(収支)に大きな負担となります。土地の引渡し状態はどのようにお考えでしょうか。今後の事業計画の提案の中で、引渡し条件を事業者側からお願いすることも可能でしょうか。	No.14と同様 なお、対象範囲については検討中であり、今回のサウンディングも参考に決定する予定です。
34	その他		現況測量図(レベル測量含む)・現況の排水計画図・造成計画図・ボーリング実施のデータのご提示をいただけるという理解で宜しいでしょうか。	公募の際には各種データを提示する予定です。
35	その他		今回の活用地西側のハミングロードの、特に南側部分(崖状態)は、習志野市様としての対応はどのようにお考えでしょうか。	対象範囲と西側のハミングロードとは、北側は接していますが、南側の一部に間に民有地があり、一部崖の形状は残るものと想定しています。