

狭山台地区近隣公園に関するサウンディング型市場調査

質問及び回答

No.	質問日	質問	回答
①	11月9日	立体都市公園制度の活用を検討されているようですが、経験がありません。公園の下部は建築面積、容積率等の制限をご教示下さい。(パーク PFI の場合公園面積×最大12%と認識しています。)	本事業は敷地全体(2.2ha)を公園とし、建物部分に立体都市公園制度を活用することを考えています。立体都市公園制度は、都市公園の下部空間(=立体施設の敷地)に都市公園法の制限が及ばないことを可能とすることから、都市計画法上の用途地域規制に基づき、容積率200%・建ぺい率60%となります。
②	11月9日	立体都市公園制度の適用範囲を想定されていましたらご提示いただきたい。(範囲が未定であれば想定の面積等、どの程度活用可能かご教示いただきたい)	立体都市公園制度の適用範囲(=対象敷地における立体施設の建設位置)については、決定しておりません。立体施設は、用途地域で定められた範囲内(建ぺい率60%)でご提案ください。
③	11月9日	本物件の土地は、元はどのような利用をされていたかご教示ください。	狭山台土地区画整理事業区域内は、戦時中は陸軍航空士官学校狭山飛行場、戦後には桑畑や茶畑、養豚場や養鶏場等として利用されており、当該地は概ね畑であったことが確認されています。
④	11月9日	立体都市公園制度を活用した場合、民間側が行う確認申請等以外の手続きがあればご教授下さい。	立体都市公園制度では、都市公園法に基づき、公園の維持管理等に関して、市と公園一体建物に関する協定を締結していただきます。なお、商業施設の開設に伴う諸手続きは、民間事業者様で行っていただきます。
⑤	11月9日	利便性や賑わい施設の誘致を目的として考えると考えてよろしいでしょうか?	立体都市公園制度を用いた立体施設としては、スーパーマーケット等の商業施設を想定しておりますが、民間事業者様の自由な発想、柔軟なアイデアやノウハウを幅広く募集しています。様々な収益施設の可能性を含め、公園概要資料等を参考として、自由な発想でご提案ください。
⑥	11月9日	整備施設の中に公共施設の導入計画などはあるのでしょうか?	立体都市公園制度を用いた立体施設内での公共施設の導入計画は、現在想定しておりません。公衆トイレや公園管理棟などの公園に必要な施設については、ご提案ください。
⑦	11月9日	建物屋上を活用して、駐車場や室外機置場とする計画は、屋上は公園ではないので、立体都市公園制度にはそぐわない計画と考えてよろしいでしょうか? それとも、一部であれば活用可能でしょうか	本事業は敷地全体(2.2ha)を公園とし、建物部分に立体都市公園制度を適用することを考えており、建物屋上は公園である必要があります。屋上駐車場については、公園利用者用駐車場を兼ねる場合は設置可能です。室外機等の屋上への設置を希望するものについては、ご提案ください。
⑧	11月9日	立体都市公園の公園部分の指定面積は決まっているのでしょうか?またその面積を確保したうえで、それ以外の部分の屋上利用は可能でしょうか?	本事業は敷地全体(2.2ha)を公園とするため、建物の屋上と平地の部分を合わせて、公園面積を確保する必要があります。
⑨	11月9日	地域から求められている施設がありましたらご教示下さい。 例:多目的ホール、図書館等の公共施設、飲食・カフェ等の民間収益施設	地域より、スーパーマーケット等の商業施設の誘致が求められており、立体都市公園制度を用いた立体施設として想定しておりますが、民間事業者様の自由な発想、柔軟なアイデアやノウハウを幅広く募集しています。また、地域住民からは、地域の交流の場が求められています。
⑩	11月9日	立体都市公園の整備後の維持・管理区分をご教授下さい。また指定管理等別事業となるのでしょうか?それとも民間での管理となるのでしょうか?	整備後は、立体都市公園制度を用いた立体施設は民間事業者様、公園は公共又は民間事業者様による管理となります。公園の管理区分については、ご提案ください。

⑪	11月9日	立体都市公園を整備した場合の屋上部分の所有者（資産保有）をご教授下さい。	立体施設の建物自体は民間事業者様の所有となります。屋上部分は公園となるため、市の所有が基本となります。
⑫	11月9日	立体都市公園制度を活用した場合、土地の所有権は市、建物の所有権は民間と考えてよろしいでしょうか？またその場合、定期借地権の種類・契約年数等ご教授下さい。	土地の所有権は市、建物の所有権は民間事業者様となります。定期借地権の種類は事業用定期借地権を想定しておりますので、契約年数についてご提案ください。
⑬	11月9日	地元企業に有利になる公募条件はございますでしょうか？	公募条件については今後詳細を検討していきませんが、地元企業による参画を評価する可能性はございます。
⑭	11月9日	設計・工事監理と施工会社は分離する必要がありますでしょうか？	公募への応募条件を満たしていればよく、分離することを必須とすることは現在想定しておりません。
⑮	11月9日	サウンディングへの参加実績が評価の対象となると記載がありますが、サウンディング段階の提案内容も評価に含まれるのでしょうか？	サウンディング調査での提案内容は、事業者公募時の評価に含まれません。事業公募時に、本サウンディング調査への参加実績のみを加点点評価とする可能性があります。
⑯	11月9日	本公募資料に関する行政のコンサルティング会社はどちらになりますでしょうか？	大日本ダイヤコンサルタント株式会社になります。
⑰	11月9日	行政から捻出される費用があるかご教授下さい（イニシャルコスト・ランニングコスト）	パークPFIにおける特定公園施設整備や、公園の維持管理に対して市が費用負担することも考えられますが、サウンディング調査でいただいたご提案を踏まえて今後検討します。
⑱	11月9日	借地期間満了後の施設及び公園の取り扱いをご教授下さい。	公園は将来にわたり継続して設置することを想定しております。立体都市公園制度を用いた立体施設については、事業を継続する場合には定期借地権を延長・再契約し、事業を継続しない場合には廃止とすることが考えられますが、現時点では決定しておりません。考え方についてご意見があれば、ご提案ください。
⑲	11月9日	公園・広場の最低必要面積をお示し下さい。	本事業は敷地全体（2.2ha）を公園とするため、建物の屋上と平地の部分に合わせて、公園面積を確保する必要があります。
⑳	11月9日	広場において火気の使用は可能でしょうか。	火気の使用可否は現時点では決定しておりません。利用方法についてご提案くださいましたら、火気の使用に対する検討材料とさせていただきます。
㉑	11月9日	“北風による宅地側への埃対策”とは、以前に近隣住民より本物件のクレームがあったという事でしょうか。全面芝生にする事が必須でしょうか。	平成28年12月及び平成29年2月に実施している公園整備に関する住民説明会において、北風の際に埃が宅地へ飛んでくるとご意見をいただいております。平成28年度に策定した基本計画において、埃対策を行うことを示しております。なお、現在は、地域住民の方から同様のご意見はいただいております。そのため、全面芝生整備を必須とすることは想定しておりませんが、何らかの配慮をご検討いただきたいと考えております。
㉒	11月9日	“公園利用に支障のきたさないための工夫”の支障とは具体的にどのような事をさしますでしょうか。	立体施設の屋上に整備される公園への利用に対する支障となります。公園利用者が徒歩で容易に利用できるようなアクセス性の確保や、屋上公園の開放時間の設定について配慮する必要があります。
㉓	11月9日	駐車場・駐輪場の台数については大規模小売店舗立地法の台数を確保すれば宜しいでしょうか。都市公園内に別途駐車場・駐輪場の整備が必要でしょうか。	駐車場は、立体施設内部に整備する場合には立体施設利用者のための専用駐車場として設置も可能となりますが、それ以外の場合、公園利用者用と立体施設利用者用を兼ねる駐車場を基本としてご提案ください。駐車場・駐輪場の台数は、大規模小売店舗立地法を

			満たす台数をもとに、公園利用を想定した台数をご提案ください。
--	--	--	--------------------------------