

【真駒内駅前地区A街区】事業化検討協力者の募集に係る質問回答書

NO	該当資料等	該当項目	質問	回答
1	募集要項	第3_3_(1)	オフィスの1階部分に商業テナントを設けている場合は複合施設の開発をしたと認められますでしょうか。	オフィスの1階部分に独立した商業テナントを設けているのみの場合は、複合施設の開発実績とは認められません。
2	募集要項	第4_1_(3)	A街区は用途地域の変更により容積率等の変更が行われていますが、総合設計などを用いた場合はさらなる建ぺい率・容積率が緩和される可能性はありますでしょうか。	現時点では、本公募において現在の用途地域の建蔽率・容積率を超えた提案を受け付けることは想定しておりません。
3	募集要項	第4_2_(1)_ア	住居系施設について、賃貸住宅ではなく定借分譲マンションの検討をする可能性もありますが、もともとニーズが低い中で借地期間が60年では成り立たない可能性が高いと思われます。60年以上にしていいただく可能性はありますでしょうか。	具体的な借地期間については、事業化検討協力者との対話を踏まえ検討する想定です。
4	募集要項	第4_2_(1)_ア	定借マンションのニーズが低い中で、所有権分譲を行う可能性はありますでしょうか。	全地貸付により活用していただくことを想定しております。
5	募集要項	第4_2_(1)_ア	個人向けではなく、投資家向けに物件を売却することは可能でしょうか。	事業化検討協力者との対話を踏まえ検討する想定です。
6	募集要項	第4_2_(1)_ア	開業時(開発後)に証券化スキームへの変更は可能でしょうか。	事業化検討協力者との対話を踏まえ検討する想定です。
7	募集要項	第4_2_(1)_ア	借地権付き建物への担保設定・建物譲渡の事前承諾を頂くことは可能でしょうか。	事業化検討協力者との対話を踏まえ検討する想定です。
8	募集要項	第4_2_(1)_イ	容積率を使いきれないなど、開発の規模が小さくなった場合など、地代減免の可能性はありますでしょうか。	現時点では想定していません。
9	募集要項	第4_2_(1)_イ	地代発生時期を開業時にすること、当初運営開始時で減免することなどの可能性はありますでしょうか。	地代の発生時期につきましては、現時点では未定となっております。
10	募集要項	第4_2_(1)_イ	固定資産税・都市計画税の減免等の特例措置の可能性はありますでしょうか。	現時点では想定していません。
11	募集要項	第4_2_(1)_イ	建築費高騰の中、より魅力的な施設の設置や持続的なバス待合上などの運営を行うようにするため、補助金や税金減免などの負担軽減措置を行う可能性はありますでしょうか。	国の補助金の活用等については、事業化検討協力者との対話を踏まえて検討する想定です。
12	募集要項	第4_2_(1)_イ	本計画では緑化を重視した計画づくりが求められると考えられますが、都心部で行われているような緑化に関する助成制度を本事業でも活用したり、新たな助成制度を設定する可能性はありますでしょうか。	現時点では想定しておりません。
13	募集要項	第4_2_(2)_イ	A2街区で想定される多様な機能のうち、業務機能というのは、オフィスという考え方でよろしいでしょうか。	「業務機能」には、一般的なオフィスだけでなく、コワーキングスペースなどの幅広い用途も含まれます。
14	募集要項	第4_2_(3)_ア	バス待合スペースとして、具体的にどの程度の面積を想定されているかご教示いただくことはできませんでしょうか。	バス待合スペースの具体的な内容については、事業化検討協力者との対話を踏まえて検討する想定です。
15	募集要項	第4_2_(3)_ア	バス待合スペース等の施設運営に必要なため、初期投資の負担金や施設利用料等をバス事業者から徴収することは想定されておりますでしょうか。	バス待合スペースの整備及び運営については、基本的には民間事業者による負担を想定しております。そのため、初期投資の負担金や、施設利用料をバス事業者から徴収することは現時点では想定していません。
16	募集要項	第4_2_(5)_ア	A街区の車寄せや駐車場入り口設定の参考にするため、平岸通の迂回化とA街区開発に伴う車や歩行者の交通量の変化等を想定した資料等を提供してもらえるか。	交通量について、現況と整備後を比較した資料をホームページに追加資料「交通量(現況及び整備後)」として掲載しました。なお、歩行者の通行量については整備後の推計を行っておりません。

NO	該当資料等	該当項目	質問	回答
17	募集要項	第4_2_(5)_エ	「対象地内の現道路区域にある上下水道、電柱等の道路占用物は、撤去・移設が可能なものについては、各占用物件の管理者又は事業者において、撤去・移設を行うことを想定している。」とあるが、道路自体は現状有姿で引き渡しとなるのか。	お見込みのとおりです。
18	募集要項	第4_2_(5)_オ	「時計塔及び野外彫刻物については、本市において交流広場内に移設する予定」とあるが、設置箇所は交流広場の構成によって柔軟に考えることはできるのか。	時計塔及び野外彫刻物の設置箇所については、移設困難な埋設管の位置を考慮したうえで、事業化検討協力者との対話を踏まえて検討する想定です。
19	募集要項	第4_2_(5)	すでに実施済みの地質調査記録や過去の解体工事における埋設物の撤去記録等について情報開示をいただく可能性はありますでしょうか。	公表できる資料については、後日ホームページに掲載いたします。
20	募集要項	第5	近隣商業となるA街区では、本事業のコンセプトや空間構成・導入機能等を計画に組んだ場合、駐車場附置の特例措置を受けられる可能性はありますでしょうか。	現時点では想定しておりません。
21	募集要項	第5	駐車場の設置において、B街区や他のエリアと共用利用するなど他のエリアの利用状況も加味した駐車台数確保を求められることはありますでしょうか。	駐車場台数の考え方については、送迎車両を待機させる仕組みも考慮しながら事業化検討協力者と対話する想定ですが、B1街区の(仮称)南区複合庁舎については、繁忙期における来庁者数の需要を満たす台数を整備する予定です。
22	募集要項	第5	A街区の魅力度を高めるため若年層の流入施策は必須であると考えておりますが、B・C街区において、大学を含めた各種学校や昼間人口を増加させるための企業誘致の可能性がありましたらご教示いただけますでしょうか。	現時点では具体的な計画はございません。
23	募集要項	第5	冬場の歩行者導線確保、広場利用を考えた場合、ロードヒーティングは必須であると考えておりますが、A街区と隣接した歩道部分について、A街区と合わせて道路管理者様の責任と負担において整備及び運用をしていただく可能性はありますでしょうか。	現時点では想定しておりません。
24	別紙	ア	バス乗り場において、ひさしの中間部分に民間事業者と市の管理境界がありますが、ひさしや通路、仮にロードヒーティングを設置した場合の管理区分、除雪などの責任区分は具体的にどのあたりになると考えればよろしいでしょうか。	事業化検討協力者との対話を踏まえ、開発に必要な事項については公募プロポーザル時にお示しする想定です。
25	別紙	ア	バス乗り場1か所に対し一つの扉を設置すると思われませんが、どのくらいの間隔で何か所設置するかと考えておけばよろしいでしょうか。	バス待合スペースにおいては、約19mの間隔で7箇所のバス乗車箇所を設ける予定です。また、交通広場の概要について追加資料「駅前交通広場の概要」を掲載しました。
26	別紙	イ	駅から民間施設までの通路もA街区の一部であり、民間事業者が整備、運営すると理解してよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
27	別紙	イ	B-1街区の施設も始発から終電まで解放されると考えてよろしいでしょうか。	B1街区に整備予定である南区複合庁舎内につきましては、施設ごとに利用時間が異なります。詳細については、関連計画等にて掲載している『(仮称)南区複合庁舎整備基本計画(案)』(https://www.city.sapporo.jp/shimin/shiset-su/minami/kihonkeikaku.html)の本書P29「第4章3(2)施設ごとの利用時間」をご確認ください。
28	別紙	イ	バス乗り場の扉からバスまでの間の屋外部分も終電から始発まで通り抜けできないと理解してよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

NO	該当資料等	該当項目	質問	回答
29	別紙	ウ	民間事業者が整備する部分は、着色している部分だと思いますが、朱色部分と点線で区切られた屋内空間の黄色との中間色の部分は完全に屋外部分と屋根がついている部分のイメージと理解すればよろしいでしょうか。	当図における点線は、民間施設の屋根が、屋外の交流広場に庇のようにせり出した形状をイメージしたものになります。なお、当図はあくまで交流広場の整備イメージの例を示したものであり、本募集においては、当図に縛られない幅広い内容の提案を可とします。
30	別紙	ウ	民間事業者が整備する部分と、道路、駅との境界はどうなると考えればよろしいでしょうか。	民間事業者が整備する部分と道路との境界については、都市計画道路の線形に基づき今後実施する確定測量にて、道路区域とする箇所と道路区域から除外する箇所が確定する予定です(参考資料としてホームページに追加資料「都市計画道路の概要」を掲載しました)。また、民間事業者が整備する部分と駅との境界については、現在の道路区域と駅との境界を想定しておりますが、詳細については、事業化検討協力者との対話を踏まえ検討する想定です。
31	別紙	エ	民間施設と連絡通路はどちらも民間事業者が整備運営するのだと思いますが、施設の在り方、管理の考え方の違いがあると理解すればよろしいでしょうか。	お見込みのとおり、民間施設と連絡通路はどちらも民間事業者による整備、維持管理、運営を想定しておりますが、連絡通路は安心・安全な歩行者ネットワークの一部であり、かつ、バス待合空間でもあるため、バリアフリーや利用者の利便性向上について特に配慮した整備・管理をしていただきたいと思います。
32	別紙	エ	連絡通路は始発から終電まで解放すれば、夜間は閉鎖してもよろしいでしょうか。	詳細は今後の検討事項ですが、現時点における本市の考えはお見込みのとおりです。
33	別紙	オ	駅前交通広場内に公共駐輪場が記載されておりますが、どのような設備でどのようにアプローチすればよいと考えればよろしいでしょうか。	駐輪場の詳細については現時点では確定しておりません。
34	別紙	オ	公共駐輪場の整備、管理主体は民間事業者ではないと理解してもよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。なお、A街区の施設利用者のための駐輪場はA街区民間事業者にて整備することを想定しています。
35	別紙	オ	送迎スペース、公共駐輪場をA街区内に設ける場合、対象敷地面積は減ると考えてよろしいでしょうか。 またその場合、A街区の建物の敷地面積も減るという理解でよろしいでしょうか。	送迎機能は民間事業者の施設と一体的に整備されることを想定しており、また、公共駐輪場は対象敷地には含まれていないため、対象となる敷地面積の減少は想定しておりません。
36	別紙	オ	建物の敷地面積が減る場合、地代も減るという理解でよろしいでしょうか。	測量等により敷地面積が減る場合には、それを加味した地代設定をすることを想定しております。なお、募集要項にも記載しておりますが、現在お示している貸付価格は令和6年度の路線価等を用いて算定した仮の金額であり、正式な最低貸付価格については、最新の路線価や開発条件を踏まえた不動産鑑定を行うとともに、道路区域の確定測量により確定する貸付部分の面積を用いて、改めて算定します。
37	様式	様式2～7	様式2～7の書類のうち、押印が必要な書類はどれか。	様式3の構成員(委任者)及び様式4(誓約書)については押印を必須とします。これに伴い、押印欄を設けた様式3及び様式4をホームページに掲載しましたので、そちらをご使用ください。 また、グループで応募する場合の様式3(委任状)の提出方法について、全構成員を1枚の様式にまとめる形式としておりましたが、「構成員ごとに1枚ずつ委任状を提出する」か、「全構成員の連名で1枚の委任状に押印して提出する」かは、各グループの任意とします。