

マーケットサウンディングに関する質問への回答

件名：富士南園広場の土地活用に関するマーケットサウンディング

サウンディング型市場調査に関する質問がありましたので、下記のとおり回答します。

No	質問	回答
1	現時点における本事業の事業化スケジュールについて	今回のサウンディング調査等を踏まえて、今年度中に富士南園広場の将来像等を示すビジョンを策定するところですが、その示す内容によっては、整備の方向性が異なってくることや都市計画手続き等が必要となることから、現時点で、事業スケジュールについて明確には回答できません。 なお、富士南園広場と合わせて整備を検討している市の複合施設「富士センター」の建築年度が平成元年と築40年弱を経過し、長寿命化工事を予定していたものを本件の検討に合わせ、延期していることから、可能な限り速やかな着手に結び付くよう諸手続きに取り組むと考えております。
2	・富士センター機能含めた公共部分敷地と民間事業敷地との敷地分割検討面積について	富士センター機能を含む公共部分の面積については、白井市公共施設等総合管理計画に基づき、現有総床面積以下となるように縮減を図ることとしています。敷地面積について、本サウンディングでの提案などを踏まえて検討していくことから、現時点、明確にお示しできません。 ただし、民間収益施設との合築を含む、様々な提案について、特段の制限は設けておりません。

3	・導入不可業種について	導入不可業種については、本サウンディングにおいては、幅広く市場性の確認を行いたいことから、風俗営業、暴力団の事務所、公序又は善良の風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められるものを除き、特に制限しておりません。
4	・借地スキーム（契約形態、契約年数、地代目線）について	借地スキームについて、本サウンディング等を踏まえて今後決定することとなる事業内容や手法によって変わってくるものと考えており、事業内容を元に、契約形態についてもご提案ください。 なお、地代については、財務規則等各種例規の定めに従って決定されます。
5	・今後の水道含めたインフラ整備計画詳細について	インフラについては、サウンディング実施要領に記載したとおりで、整備計画等は現時点ではありません。 なお、水道については、サウンディング調査実施要領に記載があるとおり、富士南園広場は白井市水道供給事業の給水区域であり、給水にあたっては、富士センター分の総量については引き続き、同程度の水量を担保し得るものと考えておりますが、それ以上については、上下水道課との協議が必要となります。
6	現状、市街化調整区域となっておりますが、ロードサイドの建築は可でしょうか。	富士南園広場について、現状の規制では、ロードサイド型の店舗が立地できない状況です。 都市マスタープランでは、富士地区の環境形成方針を「地域コミュニティの強化と街道沿いを中心とした魅力ある商業環境の形成」としていることから、今回のサウンディング調査等の結果、商業機能等の立地については、一定の市場性があることが確認できた場合には、良好な地域環境の形成のために、状況に応じて都市計画手続き等を通じ、現行規制では立地できない施設の立地等を検討していく必要などがあると考えております。

7	各インフラ、道路切り下げにおける整備にあたり、協議が必要となっておりますが、不可になる場合もありますか。	インフラ等の整備に関する各種協議に関して、不可になる場合もあり得ると考えております。
8	当該施設の整備について、市として想定している完成時期や、事業スケジュール上の目標があればご教示ください。	No. 1 を参照
9	事業手法を検討するにあたり、市として認識している課題や、事業方式に関する制約等がございましたら、差し支えない範囲でご教示ください。	当該地区については、市街化調整区域であり、今回のサウンディング調査等の結果、商業機能等の立地について、一定の市場性があることが確認できた場合には、良好な地域環境の形成のために、状況に応じて都市計画手続き等を通じ、現行規制では立地できない施設の立地等を検討していく必要などがあると考えております。 また、事業方式については、本サウンディングを通じ、財政負担や関連法令なども踏まえ、市としてよりよい事業手法は何かを調査したいところです。 したがって、現時点で、事業手法について、制限を設けておりません。
10	対話項目の一部のみのご提案でも問題ないでしょうか。	対話項目について、幅広く事業者からの意見を聴取するため、多岐に渡る項目を設けているところですが、その一部のみであってもどのような可能性があるのかを確認したいため、対話項目の一部のみ提案であっても可能とします。
11	土地は全部売買となるのか？一部売買となるのか？全部貸地となるものなのか？ 「富士センター」の移転も含めるとの事ですので部分的な分筆などで貸地と売買と分けるなど検討ください。	土地について、売買か賃借かを含め、本サウンディング等を踏まえて今後決定することとなる事業内容や手法によって変わってくるものと考えており、事業内容を元に、契約形態についてもご提案ください。 なお、地代については、財務規則等各種例規の定めに従って決定されます。

12	水道の容量が少ないとのことですが、今回はスーパーマーケットとこども園、富士センターを配置しようと考えています。 施設それぞれに受水槽を配備しないといけないものなのか？回答いただきたいです。	No. 5 を参照。
13	・市道側ですが道路幅員が4 mほど（一部4 m以下）と思いますが拡幅を検討していますか？教えてください。（現在富士センターに面している市道からの進入路についてです。）	質問の市道について、富士南園広場南側を走る市道 12-005 号線のことを指しているものと思料しますが、現時点で、拡幅等の予定はありません。