

千住大橋駅前用地の活用に関するサウンディング型市場調査
質問回答一覧

番号	項目	質問内容	回答
1	提案内容	テナント機能として公共施設の入居の可能性はございますでしょうか。	現時点では、公共施設の入居は想定していません。
2		公益施設を整備した場合、区が所有される想定でしょうか。	
3		行政として誘致してほしい機能などはございますでしょうか。	
4		現所有者より開発用途やその他ご要望はありますでしょうか。	
5		千住大橋駅前用地の活用のご検討に当たり何か参考にされた他地域の案件等ございますでしょうか。	
6		借地となる場合、現在の駅前ロータリーと連携させた施設(広場等)を整備する等、現所有者より建物用途等に関する条件やご要望はありますでしょうか。	
7		現時点で、地元市民の方々などから何かご意見等出ていますでしょうか(どんな機能が欲しいなど)。	
8	駐輪場	400台程度の駐輪場について、民設民営又は民設公営どちらをお考えでしょうか。民設公営の場合は指定管理(業務委託)となり、運営企業は提案時にコンソーシアムでのご提案になるのでしょうか。	現時点では、民設民営を想定しております。
9		「駐輪場の整備・運営」に関し、現行区営駐輪場同等条件、運営や料金水準等の想定条件をご教示いただけますでしょうか。また、施設の所有については、区に移管する認識でよろしいでしょうか。	現行の区営駐輪場の運営、料金については足立区ホームページ「区営自転車駐車場のご案内」をご参照ください。なお施設は民設民営を想定しています。
10		ヒアリングシートに駐輪場の整備について記載がありますが、現在の区営千住大橋自転車駐車場を継続させるような想定でしょうか。	区営千住大橋自転車駐車場と同等機能を持った駐輪場を民設民営にて確保することを想定しています。
11		工事期間中に区営駐輪場の機能を民間事業者側で確保する必要はございますでしょうか。	工事期間中の駐輪場機能は事業者側で確保していただくことを想定しています。なお、工事期間中の駐輪確保台数・方法については別途協議の上決定します。
12		再整備する駐輪場の形態について要望はございますでしょうか(平置き、2段ラック式、スライドラック式など)。	形態について指定はありませんが、運営方法に適した設備をお願いいたします。なお、料金水準は現状の区営駐輪場に準じた条件を要望します。

13		地区計画・駅前地区Aの容積率40/10に対し、「公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度30/10」は、どのようなケースを想定したものか、ご教示いただけますでしょうか。	当該公共施設は区画街路11号線を指しており、すでに整備済みのため、40/10となります。
14	地区計画	貸付想定ケースの場合、地区計画（誘導方針や公共施設整備）との整合性は、どのような想定をされていますでしょうか。	貸付の場合であっても地区計画への整合は必要なので、一般定期借地権での貸付けも検討可能とします。地区計画の方針には、「建物低層部へ賑わいを創出する生活利便施設、中高層部へ都心居住を促進する住宅施設を誘導」等とありますが、具体的な計画がある場合はご相談ください。
15		当地区は将来的に用途変更は検討されていますでしょうか。	現時点では、用途変更は想定していません。
16		開発用途により容積率緩和を許可する等の対応は検討されていますでしょうか。	現時点では、容積率緩和の許可は想定していませんが、具体的な計画がある場合はご相談ください。
17	地域貢献	「垂直避難場所の設置等」に関し、受入人数やスペース規模等の想定条件があればご教示いただけますでしょうか。	垂直避難場所の設置は例の一つです。想定条件はありませんが、整備できる範囲で検討をお願いします。
18		地元企業のご活用についてどのようにお考えでしょうか。	地元企業と連携することは、当地区の持続的な成長につながるのではないかと考えております。
19		施設整備後、行政の同意の上所有権（又は借地権）を第三者に譲渡することは可能でしょうか。 ※提案した内容運営主体は担保することとする。	提案内容を担保できるのであれば可能です。
20		借地と売買についてはどちらのほうが優先度が高いなどありますでしょうか。	売却を考えていますが、ヒアリングを行い今後決定していく予定です。
21		売却想定ケースに「土地取得価格」、及び貸付想定ケースにおける「月額賃料」は、どのような算出に基づく金額設定か、教示いただけますでしょうか。	概算で構いませんので、貴社の事業計画に基づき算出してください。
22	土地	当地区の従前の利用状況を教えてくださいませんか。	区画整理以前は、住宅及び事業所でした。
23		過去、千住大橋駅周辺は企業の工場がありましたが、当地区において懸念される工場由来の汚染はありますか。	当該地においては事業場情報及び区の簡易な土地利用の履歴調査の結果、土壌汚染の恐れに係る情報は確認されていませんが、対象地周辺からは鉛や砒素の基準超過が確認された経緯があります。
24		汚染(の可能性)がある場合、現所有者で対応される予定はありますか。また既に実施済でしたらご教示ください。	現時点では、現所有者での対応は考えておりません。
25		その他、土地の関し懸念される事項がありましたらご教示ください。	特にありません。

26	公募との関係性	事業主選定にあたり、経済条件（価格・借地料）のみでご判断されるのでしょうか。あるいは重要視される項目ございますでしょうか。（テナント構成、企画内容、地元の活性化に寄与する等）	まちづくりのアイデア、地域貢献などの提案内容重視で選定を行う予定です。
27		ヒアリングシート上部にプロポーザルについて記載がありますが、プロポーザルはいつ頃を予定されていますでしょうか。	令和6年9月ごろを想定しております。今後の動きによっては変動する可能性があります。
28		今後プロポーザルになる際に、売却地と借地と混在でのプロポーザルの可能性はありますか。	混在での可能性はありません。現時点では売却を考えていますが、ヒアリングを行い今後決定していく予定です。
29	その他	敷地内への車の出入り位置に関して特別な規制はないでしょうか。 （※交差点・バス停からの距離以外になにかあれば） 現状西側道路に切下げ1か所ですが、2か所以上の検討は可能でしょうか？ 街灯位置なども移動可能でしょうか。	出入り位置について特別な規制はありませんが、交通管理者との協議が必要と思われます。また、切下げや街灯移設の可否については具体的な建築計画に基づいて協議が必要となります。
30		足立区様としてご認識されているこのエリアの課題や懸念点等ありますでしょうか。	にぎわい創出の必要性、地域観光資源の活用、災害時の垂直避難場所の確保等が当地区の課題として考えてます。
31		当サウンディング調査の結果公表は、社名は伏せた状態での公表となりますでしょうか。	社名は公表しませんが、問15で記載された業種を結果概要等で公表する予定です。
32		当サウンディング調査にグループ会社と連携して参加する場合には、エントリーシートは法人グループとして必要事項を記入する必要がありますでしょうか。	法人グループとして必要事項をご記入ください。
33		昨今の工事費高騰や、事業化が数年先となることが想定されること、また各用途の図面作成等を行っていないため不確定要素が多い状態ですが、問6問12は回答必須でしょうか。	最低入札価格の参考とするため、概算で構いませんのでご回答ください。
34		開発に伴い、隣接地所有者との取り決め等がありましたらご教示ください。	取り決めはありません。
35		整備範囲ですが、当地区と国道4号線の間区域も含め一体的に開発を行う検討はされていますでしょうか。	特に検討しておりません。今回のサウンディング型市場調査に関しては区有地と隣接している東京都住宅供給公社所有地のみを開発を想定しています。
36		現状用途とされている災害用資材置き場の機能は不要と考えてよろしいでしょうか。	不要です。

37	その他	敷地形状が確認できる資料（求積図など）は頂け ますでしょうか。 地歴情報などはいただけますでしょうか。	区で把握している情報については、ヒアリングの際にお知らせします。
----	-----	---	----------------------------------