

上沼田東公園東側創出用地活用事業に係るサウンディング型市場調査に関する質問・回答

No.	項目	質問内容	回答
1	土地情報	測量図や地歴図ボーリングデータ等、資料はありますか。	現在測量実施中のため測量図はありませんが、公図写(想定している分筆ラインを記載したもの)は提供可能です。 近隣のボーリングデータは、あだち地図情報提供サービス【 https://www.sonicweb-asp.jp/adachi/ 】で確認可能です。 地歴については、区の簡易な土地利用の履歴調査の結果、土壤汚染のおそれに係る情報は確認されていません。なお、事業場の履歴については、区生活環境保全課で確認可能です。
2	土地情報	施設整備するにあたって、すでに把握されている特殊条件、土壤環境や旧建物の基礎杭残置等、整備費が増額してしまうものがありましたら、ご教授いただけますでしょうか。	上空に東京電力の高圧送電線が通っており建築上の制限があります。 区の簡易な土地利用の履歴調査の結果、土壤汚染のおそれに係る情報は確認されていません。 既存の公園管理棟やテニスコート照明付近については、解体工事の中で基礎も含めて撤去予定です。植栽も撤去し、更地で引渡し予定です。なお、地下埋設物の有無について試掘を行い確認する予定はありません。
3	用途	定期借地権以外は、検討しないでしょうか。 例 建物譲渡特約付き定期借地権	今回は事業用定期借地権(期間32年間)で公募予定です。
4	用途	居住系がダメな理由はなぜでしょうか。 アクティブシニア等3施設連携に寄与できるのではないのでしょうか。大学病院が核となっているエリアにも適合するのではないかと。	上空に高圧線がある敷地条件のため、建築規模は中小規模と想定されます。居住系用途を可能とすると、面積上、実施要領に記載の「江北3施設連携の方針」に沿った施設の誘致が困難と考えるため、居住施設は不可としています。
5	地代	借地代金の目線や目安はありますか。	土地賃付料は不動産鑑定を実施のうえ、区財産価格審議会で確定いたします。募集要領公表までお伝えできません。
6	地代	スポーツや健康分野になると、賃料相場が低くなり、なかなか出店企業を見つけることも難しいと推察しておりますが、足立区様にお支払いする土地使用料の条件が暫定であれば、ご教授いただけますでしょうか。	土地賃付料は不動産鑑定を実施のうえ、区財産価格審議会で確定いたします。募集要領公表までお伝えできません。
7	地代	土地賃付料以外に定期借地契約に伴う権利金や保証金の支払いはありますか。	土地賃付料以外に、保証金(土地賃付料の最低提案価格(月額)の30ヵ月分)を徴収することを想定しております。
8	実現性	もし土地活用方針に反する施設誘致しか提案が見込めない場合は、入札自体を再考される形でしょうか。可能な範囲でご教授いただけますでしょうか。	今回のサウンディング型市場調査で、区が求める活用方針が実現可能か確認いたします。 実現が不可能と判断すれば、活用方針を見直す可能性もありますが、まずは、実施要領に記載の「江北3施設連携の方針」に沿った施設の誘致を実現するための諸条件を調整していくこととなります。