

六町駅前区有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

項目	No.	質問内容	回答
公募趣旨	1	周辺において、日常生活上での施設（スーパー、ドラッグストア、クリニックモール、フィットネスクラブ等）が揃っているかと思いますが、区が思う複合商業施設とは、こういったものをイメージしているのでしょうか。	六町エリアは、六町エリアデザイン計画において、「人々が集い、つながり元気になるまちづくり」を掲げており、六町駅前区有地においては、計画実現のための起爆剤となる民間開発を誘導します。
	2	「六町らしさ」を具体的に落とし込むとどういったものになるのでしょうか。	六町エリアは「つくばエクスプレス沿線の新しい街」として、先進性・利便性と、区内でも緑豊かな住環境が共存している点が特徴です。 現在は若いファミリー層が多く、活気があり、住民同士のコミュニティ意識が高まりつつあります。また、区画整理事業により、街並みが新しいことが特徴です。 これらを踏まえて「六町らしさ」を表現していただきたいと考えています。
	3	地域の活性化への波及効果とありますが、具体的にはどういった層がターゲットになるのでしょうか。	「周辺住民」及び「駅利用者」がターゲットになると考えられます。 また、周辺地域から目的地となるような施設を誘致することで、「六町エリア外の方」や「TX沿線の方」もターゲットとし、エリア全体の回遊性と認知度向上を図りたいと考えています。
貸付条件	4	前回、募集要領における土地貸付料及び保証金の算出根拠を教えてください。	土地貸付料は、不動産鑑定評価に基づき算出し、財産価格審議会で定めています。 保証金は、公有地貸付の際の区の取り決めで、事業用定期借地の場合、土地価格の20%を充てることとなっております。

貸付条件	5	保証金について、最終的に未払い債務等を差し引いて事業者へ返還される条件ですが、投資指標となる企業にとっては、大きな金額となります。設定金額を見直す等をご検討するお考えはございますでしょうか。	サウンディング調査の結果によっては、設定金額等の見直しも含めて検討する方針です。
	6	対象用地の返還等について、「更地化」とありますが、杭なども引抜きをすることが必須になるのでしょうか。	事業終了時には、原則杭を含めた全ての地下埋設物を撤去し、更地返還をお願いします。
定期駐輪場の設置	7	駐輪場について、現状の台数に加えて、建築物に係る附置義務を満たす台数が必要になると思われますが、駐輪場自体を、別の区所有地などで、代替することはできないのでしょうか。	サウンディング調査の結果によっては、駐輪場を代替地に確保することも含めて検討する方針です。
	8	区営六町駅自転車駐車場の一部機能を継承する駐輪場を対象用地内に整備が条件とされておりますが、借地面積を削減して別々の事業として検討するお考えはございますでしょうか。	サウンディング調査の結果によっては、駐輪場を代替地に確保することも含めて検討する方針です。
地域への対応	9	地元住民への配慮とありますが、企画した商業施設が、地元住民に受け入れられなかった場合、こういった対応になるのでしょうか。特に、前回採択されている企画とは大幅に異なるものとなる可能性が高いと想定しており、その際のハレーションがあると思っております。	サウンディング調査を踏まえ、方針を地元の説明した上での公募を予定しております。 事業者決定後の説明会で地元の方に受け入れられなかった場合は、協議により協定解約となる可能性がございます。
今後のスケジュール	10	前回同様の流れになるのでしょうか。また区が考えるスケジュールをお示しいただけませんでしょうか。	サウンディング調査により出たご意見から、活用条件の見直しが必要と考えており、具体的なスケジュールはお示しできませんが、地域のご意向も踏まえて公募に向けて準備を進めていきます。