

中央区役所周辺の公共施設再編に関するサウンディング型市場調査／さいたま市
質問と回答

No.	質問内容	回答
本サウンディング型市場調査に関する質問		
1	参加業者名は公表されますか。 弊社は本件に強い関心をもって注視しております。今後異業種の民間事業者と協働していくこととなりますが、弊社と同様に興味を示している事業者名が分かると相談を持ち掛けやすく参加企業名の公表を希望します。	参加業者名の公表については、サウンディング時に各参加業者に公表の可否を確認します。業者名の公表に賛同を得られた業者のみ、賛同を得られた業者内に公表します。
2	様式5での具体的な提案内容が、他者に漏れたり、提案した内容が要求水準とされることを危惧いたします。提案内容はどのように保護されるのでしょうか。	各社の具体的な提案内容は、守秘義務を徹底します。 また、提案内容をそのまま要求水準として採用することはありません。提案内容のうち、特に要求水準に盛り込んでほしくない内容等がございましたら、サウンディング時に申し出てください。
3	様式5の内容は、実質的に公募時の事業者提案に近いものになります。提案内容について可否の返答はいただけるのでしょうか。	今回のサウンディング調査は、事業者の意見やアイデアを収集することが目的ですので、今回の調査において、可否の判断は致しません。
4	公共施設部分の指定管理やPPP/PFI事業における運營業務部分にのみ参画可能な企業でも、本サウンディングへの参加は可能でしょうか。	本事業全体の実施主体となり得る法人又は法人のグループの参加を主に想定していますが、運營業務等の本事業の一部分の実施主体となり得る法人又は法人のグループの参加も可能です。本調査への参加にあたっては、できる限り具体的かつ実現性の高い提案を期待しています。
5	サウンディングは、1 グループ複数社で受けても宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
6	行政側のサウンディング調査に参加するメンバー及び人数がわかれば、ご教授願います。	資産経営課及びまちづくり総務課の職員、市がサウンディング調査支援の業務委託を行っている業者が参加する予定です。行政側は、7～8名程度の出席を想定しています。
7	事業者側の参加人数の制約はありますでしょうか。	対話に出席する人数は、1グループにつき4名以内としてください。

中央区役所周辺の公共施設再編に関するサウンディング型市場調査／さいたま市
質問と回答

No.	質問内容	回答
中央区役所周辺の公共施設再編事業に関する質問		
8	「与野本町駅周辺地区まちづくりマスタープラン」によると、まちづくりの基本的な考え方として、“今あるストックを上手に使う”とありますが、今回の事業における対象施設については、改修やコンバージョンの可能性はありますか？	与野本町駅周辺地区まちづくりマスタープランの“今あるストックを上手に使う”とは、新たな施設を単に増やすのではなく、公共が所有してきた土地や施設を計画的に維持・更新するという事です。また、事業の背景として、中央区役所及びその周辺の公共施設の老朽化が懸念されており、施設を更新する時期が近付いているという現状があります。このようなことを踏まえた上で、改修やコンバージョンの必要性も含めてご提案ください
9	消防署の敷地を種地とした玉突き開発を想定した場合、他施設の移転・解体スケジュールイメージがあれば教えてください。（まず最初に解体可能な／必要な施設、など）	令和3年10月に中央消防署が事業区域外に移転することは決まっています。それ以外の施設については未定です。
10	図書館等の耐震上まだ使える施設については、いつまで使う予定ですか？（いつ解体しても良い／あと10年程度は使いたい、など）	施設の今後の使用年数は未定です。ただし、どの施設についても、代替機能ができていないうちに解体することは、現時点では考えておりません。
11	民間施設整備における市有地の借地・売却それぞれの想定価格を教えてください。	適正な価格で行うことを想定しておりますが、現時点では未定です。
12	当計画地全体の建築にかかる高さ制限を教えてください。	当該エリアのうち、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域については、高度地区（20m）の指定がされております。また、用途地域ごとに道路斜線制限、隣地斜線制限、日影による高さ制限が定められておりますので、以下のURLをご参照ください。 https://www.city.saitama.jp/005/003/014/002/p002794_d/fil/saitama-keitaikisei.pdf 市街化調整区域については、白地地域建築形態規制が定められておりますので、以下のURLをご参照ください。 https://www.sonicweb-asp.jp/saitama_g/map?theme=th_33#theme=th_27&pos=139.62736204180416.35.88385251018804 また、市街化調整区域に係る建築物については、予定建築物の用途等により開発許可の許可基準が異なるため、高さ制限も異なることがありますので、該当する基準をご確認ください。各基準については以下のURLをご参照ください。 https://www.city.saitama.jp/005/003/021/002/p022809.html

中央区役所周辺の公共施設再編に関するサウンディング型市場調査／さいたま市
質問と回答

No.	質問内容	回答
13	当計画地内にかかる都市計画道路の整備状況を教えてください。	中央消防署南側の『与野西口駅前通り線』は、未整備路線であり整備時期は未定となっています。 中央区役所（本館）の東側の『与野中央通り線』は、計画幅員16mで整備済となっております。 なお、都市計画道路については、参考に以下のURLをご参照ください。 https://www.sonicweb-asp.jp/saitama_g/map?theme=th_22#scale=2500&pos=139.62691500807668,35.88442042180081
14	当計画地内に建築されている建物のアスベスト調査報告書を開示してください。	提案にあたってアスベスト調査報告書をご所望の場合は情報提供いたしますので、資産経営課（048-829-1191）までお問い合わせください。
15	当計画地の地盤調査報告書を開示してください。	市から提供できる資料はございませんが、埼玉県環境政策課及び埼玉県環境科学国際センターが運営するWEB GIS公開サイト「地図で見る埼玉の環境 Atlas Eco Saitama」内で、ボーリング柱状図がご覧いただけますので、以下のURLをご参照ください。 https://cessgis.maps.arcgis.com/home/index.html
16	行政の機能として、利用を計画・検討している床面積を教えてください。	公共施設の規模は、既存施設と同程度と想定してご提案ください。なお、公共施設の面積は、参考資料1 事業計画書2ページをご覧ください。
17	ボーリングデータはありますか。	市から提供できる資料はございませんが、埼玉県環境政策課及び埼玉県環境科学国際センターが運営するWEB GIS公開サイト「地図で見る埼玉の環境 Atlas Eco Saitama」内で、ボーリング柱状図がご覧いただけますので、以下のURLをご参照ください。 https://cessgis.maps.arcgis.com/home/index.html
18	事業敷地A、Bが道路で分割されています。道路はどのような扱いなのでしょうか、道路を除く分割された各A、Bの面積を開示していただけますでしょうか。	事業敷地A、Bの間の道路は、市道第438号線であり、下水の導入管が埋設されていることから、現状を維持していくことが想定されます。道路を除く分割された各A、Bの概ねの面積は、下記のとおりです。 ・敷地A 市道北側：約0.73ha、市道南側：約0.23ha ・敷地B 市道北側：約0.28ha、市道南側：約0.10ha

中央区役所周辺の公共施設再編に関するサウンディング型市場調査／さいたま市
質問と回答

No.	質問内容	回答
19	民間機能・施設を設置し、確実な収益を確保しようとする、駅周辺の既存施設の経営に影響を与える可能性があります。民間機能の設置にあたっては何らかの制約条件はあるのでしょうか。	現状では特に制約条件はありません。
20	雨水貯留施設の想定容量を教えてください。また、街区ごとに確保する必要があるのでしょうか。	<p>雨水流出抑制施設は、ご提案いただく土地利用形態に応じた抑制量を算出し、それに見合った施設をご検討ください。必ずしも、街区ごとに設置を求めるものではありませんが、街区をまとめて土地利用する場合、街区毎に土地利用する場合など、様々な場合が考えられますので、ご提案いただき、内容の可否を判断させていただきます。開発に係る手続き及び雨水流出抑制施設については、以下をご参照ください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本市における都市計画法に基づく開発許可等手引書 2 技術基準編第7章第3節 https://www.city.saitama.jp/005/003/021/002/p022838a.html ・埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例 条例・施行規則、申請・届出の手引き https://www.pref.saitama.lg.jp/a1007/usuijyourei/usuiryuousyutu.html
21	ハートフルゾーン、コミュニティゾーンには市街化調整区域が含まれておりますが、同区域への建築の可否および可の場合はその手法についてご教示ください。	市街化調整区域内においては、開発許可の基準を満たすものであれば建築可能となります。各基準については以下のURLでご確認ください。 https://www.city.saitama.jp/005/003/021/002/p022809.html
22	事業手法について現在の考え方をご教授願います。 ・事業敷地全体→同一手法 ・ゾーン毎→別手法	現時点で市としての考え方は定まっておりません。今回のサウンディングを通じて検討していきたいと考えておりますので、事業手法についてもご提案ください。
23	事業敷地内に市街化調整区域(0.2ha)がございますが、市街化に編入されるご予定はありますでしょうか。	市街化調整区域を市街化区域に編入するためには、一級河川鴻沼川の溢水・湛水等による災害の恐れがないことなどの要件があります。一級河川鴻沼川沿川の市街化調整区域については、現在埼玉県で実施している改修事業の進捗状況等を勘案し、市街化区域への編入を検討することとしているため、明確な予定はありません。なお、当事業敷地に関しては、事業実施段階における溢水・湛水等による災害の恐れがないことの確認のほか、事業整備スケジュールや事業者の進出意向等を総合的に判断し、編入について検討するものと考えています。

中央区役所周辺の公共施設再編に関するサウンディング型市場調査／さいたま市
質問と回答

No.	質問内容	回答
24	財政出動が必要な用途を想定してもよろしいでしょうか。 (福祉系:老人保健施設、特別養護老人ホーム) (保育園(認定・認可)等)	想定して頂いても構いません。なお、市の財政出動の範囲・規模等の想定がありましたら提案時に併せてご教示ください。
25	総量規定により、ベット数等の制限がある用途について、想定してもよろしいでしょうか。 (特別養護老人ホーム、有料老人ホーム、病院等)	想定して頂いても構いません。なお、制限の根拠や内容についても提案時に併せてご教示ください。
26	本事業により生じうる余剰地における払い下げはございますでしょうか。	現時点では未定ですが、本調査の結果を踏まえて検討したいと考えています。事業スキームをご提案いただくうえで、余剰地の払い下げが必要となる場合は、払い下げを条件としてご提示ください。
27	事業区域内に市街化調整があります、この部分建 蔽率・容積率、高さ制限 及び用途の制限等についてお教えてください。	市街化調整区域については、白地地域建築形態規制が定められておりますので、以下のURLをご参照ください。 https://www.sonicweb-asp.jp/saitama_g/map?theme=th_33#theme=th_27&pos=139.62736204180416,35.88385251018804 また、市街化調整区域では、原則、建築物の建築はできませんが、開発許可の基準を満たすものについては建築を認めています。なお、市街化区域と市街化調整区域をまたいで区域設定する場合には、市街化調整区域の基準が適用されますので留意してください。各基準については以下のURLでご確認ください。 https://www.city.saitama.jp/005/003/021/002/p022809.html
28	ゾーン設定につきまして、どのような理由でこの配置になったのでしょうか。	ハートフルゾーンは、拠点の顔となる主要交差点の角地に配置しています。コミュニティ「ぷらっと」家(ホーム)ゾーンは、水と緑を生かした景観の創出等を考慮し、鴻沼川沿いに配置しています。生き生きくらしゾーンは、子育て世代や高齢者等が施設を利用する傍ら、他の施設も利用しやすい位置に配置しています。文化・バイタリティゾーンは、様々な機能が導入できるよう広い敷地が確保できる位置に配置しています。

中央区役所周辺の公共施設再編に関するサウンディング型市場調査／さいたま市
質問と回答

No.	質問内容	回答
29	ワークショップの詳細な経緯につきましてお教え頂けますでしょうか。	ゾーニング案や再編の対象となる公共施設案等の検討を進めるに当たって、中央区役所周辺に必要な機能や機能配置の考え方等について、地域住民の皆様の意見を聴取するため実施しました。 ワークショップについては、「与野本町駅周辺地区まちづくりマスタープラン」に掲げたまちの将来像の実現に向け、地域が主体となり行政と協働で持続可能なまちづくりを推進することを目的に設立された「与野本町駅周辺地区まちづくり推進協議会」との協働により開催し、協議会の会員の皆様と公募による地域住民によりグループワーク等を行いました。 なお、協議会の詳細については、以下のURLをご参照ください。 https://www.city.saitama.jp/001/010/015/006/p051202.html
30	公共施設で必要となる駐車場、駐輪場の台数はございますでしょうか。	駐車場については「さいたま市建築物駐車施設の附置等に関する条例」、駐輪場については「さいたま市自転車等駐車場の附置に関する条例」に基づき、必要な台数を確保することとなっております。 また、都市計画法に基づく開発行為に該当する場合は、「さいたま市開発行為の手続に関する条例」に基づく協議が必要となります。 詳細は、下記URLをご確認ください。 ・建築物駐車施設の附置について https://www.city.saitama.jp/005/003/011/002/p008350.html ・自転車駐車場の附置について https://www.city.saitama.jp/005/003/011/002/p008726.html ・開発行為等に伴う駐車場・駐輪場の設置基準について https://www.city.saitama.jp/005/003/011/002/p057413.html
31	事業概要書に記載のある施設以外面積カウントしていない施設等がございますでしょうか（ex. 市役所裏の食堂等）。	施設の面積はすべて計上してあります。
32	西谷公園につきましては、位置の変更は可能でしょうか。また、移動させる場合、面積の増減はありますか。	提案に当たっては、現状の公園の位置にこだわる必要はありませんが、面積については、現状以上の面積を確保する必要があります。
33	事前にお示し頂いている「施設の概要」整備イメージは確定内容でしょうか。	ご提案いただく内容によって、お示ししている再編対象施設は変更となる場合もございます。

中央区役所周辺の公共施設再編に関するサウンディング型市場調査／さいたま市
質問と回答

No.	質問内容	回答
34	対象敷地を含むCADデータはいただけますでしょうか。	提供できるCADデータはございません。
35	体育館、プール、旧与野公民館は事業敷地外へ移転もしくは廃止が想定されていますが、解体可能となるのはいつ頃を想定されていますか。	現時点では未定です。プール及び体育館については、代替機能ができていないうちに解体することは、現時点では考えておりません。旧与野公民館につきましては、解体等のスケジュールも併せてご提案ください。
36	事業敷地内へ移転の可能性がある公共施設について、確定する時期をご教示ください。	令和2年度に中央区役所周辺地区公共施設再編方針を策定する予定であり、その方針の中に再編の対象公共施設を盛り込む予定です。
37	事業敷地内で再編される施設の必要面積は、現状延床面積と同等という理解でよろしいでしょうか。	公共施設の規模は、既存施設と同程度と想定してご提案ください。なお、公共施設の面積は、参考資料1 事業計画書2ページをご覧ください。
38	市街化調整区域内の建築の扱いについて、公共施設については建築可という前提でよろしいでしょうか。	事業敷地で再編が想定される公共施設、もしくは、事業敷地内へ移転の可能性がある公共施設単体であれば、基本的に建築可能と考えておりますが、具体的な内容に応じて個別に判断します。

中央区役所周辺の公共施設再編に関するサウンディング型市場調査／さいたま市
質問と回答

No.	質問内容	回答
その他		
39	市街化調整区域の部分についての建築について考え方を教えてください。	市街化調整区域では、原則、建築物の建築はできませんが、開発許可の基準を満たすものについては建築を認めています。なお、市街化区域と市街化調整区域をまたいで区域設定する場合には、市街化調整区域の基準が適用されますので留意してください。各基準については以下のURLでご確認ください。 https://www.city.saitama.jp/005/003/021/002/p022809.html
40	「与野中央公園公民連携事業」と本事業においては、あくまでも別の事業と考えて宜しいでしょうか。	事業の所管部署は異なりますが、与野本町駅周辺地区まちづくりマスタープランにおいて、「リーディングプロジェクト1 中央区役所周辺をはじめとした3拠点の強化」の「プロジェクト①中央区役所周辺の公共施設と空間のリニューアル」と「プロジェクト②与野中央公園整備によるみどり拠点の強化」にそれぞれ該当しますので、プロジェクト同士連動しながら事業を推進する必要があると考えます。
41	建築基準法や都市計画法等の法規制について、各担当課への個別ヒアリングを行うことは可能でしょうか。	建築確認申請に関することは南部建設事務所建築審査課（048-840-6242）、建築基準法の規定による道路に関することは南部建設事務所建築指導課（048-840-6236）にお問い合わせください。 既存の都市計画決定されている事項については、南部都市・公園管理事務所 管理課（048-840-6178）へお問い合わせください。 都市計画法のうち開発許可制度についての考え方や基準の内容等については都市計画部開発調整課（048-829-1428）に、具体的な立地の可否等については南部都市・公園管理事務所開発指導課（048-840-6184）へお問い合わせください。 なお、参考に以下のURLにある「さいたま市の都市計画・建築・土木に関する窓口のご案内」も併せてご参照ください。 https://www.city.saitama.jp/005/003/015/001/p018198.html
42	隣接する鴻沼川に接する道路について、建築基準法上の道路になりますでしょうか。	建築基準法の道路ではありません。（周辺の建築基準法の道路については、南部建設事務所建築指導課（048-840-6236）にてご確認ください。）