

No.	質問	回答
<b>提案方法について</b>		
1	北街区、南街区の一方だけの活用提案は可能でしょうか。	対象地の一部のみでの活用提案も可能です。 (要領7ページ4 (1) ①をご覧ください。)
2	対象地北街区のみでの活用、もしくは、南街区のみでの活用は検討可能でしょうか。それとも、北街区南街区を合わせて1事業者(事業者グループ)での活用が必須でしょうか。	
<b>都市計画について</b>		
3	今般の再整備に際し、地区計画等の設定は検討されていますでしょうか？	周辺との調和やエリア価値の向上に資するご提案であれば、その実現に向けて必要となる都市計画等についても前向きに検討したいと考えています。
4	南街区の用途地域の変更は可能ですか？	
5	南街区について八王子市としては産業系企業を想定していると伺っておりますが、商業、住宅での検討は可能でしょうか？	南街区については、北野地区の工業地としての成り立ちや立地特性に鑑み、産業用途での活用を想定しています。  周辺に立地する各種産業の操業環境の維持・向上など、周辺環境との調和とともに、エリア価値の向上といった観点を踏まえたご提案をお願いします。
6	下水処理場(分場)エリアについて、現地見学会の際に産業用途を想定しているとのお話がありましたが、商業(店舗等)での御提案も可能でしょうか。	

No.	質問	回答
<b>建築条件について</b>		
7	<p>「都市計画法施行規則第20条（道路の幅員）」に基づく と、住宅以外の建物を建築する際は最低でも9mの幅員道路 の接道が必要なものと認識しております。</p> <p>計画地に接する道路の幅員は最大でも8mであり、現状で は住宅以外を開発することが不可能なものと理解してしま いますが、現時点で周辺道路の再整備、拡幅計画等はござ いますでしょうか。</p> <p>差し支えない範囲でご教示ください。</p>	<p>北街区の出入口となる北野公園通りからの接道について は、北街区の活用方法に応じて拡幅等の整備が必要とな るものと認識しており、当該地の土地活用のポテンシ ャルの発揮に必要な基盤整備については、市側でも積 極的に実施していく考えです。</p> <p>ご提案内容の実現に向けて必要となる基盤整備等につ いて、対話の中でご意見をお聞かせください。</p>
8	<p>北街区の既存建物の建築確認上の取り扱いは「1敷地 に用途不可分の複数建物」ということでしょうか。今後、 民間建物を整備する場合で且つ一部既存建物が存置する 場合は相互に用途不可分にはならないものと考えます。</p> <p>敷地分割した場合、北街区の敷地形状や接道条件がや や複雑なので（且つ北側を歩行者専用道路とする構想も あり）建築法規上、どのような建物が本当に整備可能で あるかは（また既存建物が既存不適格にならないよう にする為には）かなり詳細な検討を要するものと考えら れます。</p> <p>今回のご提案ではそこまでの検討までは及びませんが、 よろしいでしょうか。また、この点についてすでに市側 で何らかの方針、考え方はありますでしょうか。</p>	<p>負担のない範囲でご検討いただき、お気づきになった 課題等について、対話の中でご意見をお聞かせくださ い。</p> <p>当該地における事業実施に際しては、都市計画法や建 築基準法、道路法などの関係法令に対し、ご提案内容 に応じて、様々な条件整理が必要となるものと認識 しています。今後も民間事業者の皆様との対話を実施 しながら、それらの課題を精査したいと考えていま す。</p>

No.	質問	回答
9	<p>「地域特性を踏まえた環境教育・学習の拠点」の整備に関し、民間事業者が整備する施設の一部を利用することは検討可能でしょうか。現時点でのお考えをご教示ください。</p> <p>1敷地1建物の原則に則ると、用途上不可分な場合を除き、1敷地内に複数建物を建築することは不可能です。一方で、本敷地は接道状況が芳しくなく、複数敷地に分割して開発することが困難であるため、1つの大きな建物を多様な用途に利用できるようにすることが有効な利活用の手段の一つとして考えられるため、お伺いする次第です。</p>	<p>検討可能です。本サウンディング調査では、民間事業者が整備する施設の床を市が賃借することを想定しています。（要領7ページ4（1）④）</p> <p>敷地を分割する場合は、開発行為による道路の新設も選択肢の一つと認識しています。敷地条件に対して有効なご提案があれば、ぜひ積極的にご提示ください。</p>
10	<p>特別高圧線の移設、埋設は可能ですか？</p> <p>特別高圧線下の建物高さ制限は最低地上高16m－離隔距離3.6m＝12.4mでよろしいでしょうか？</p>	<p>特別高圧線の移設、埋設は、技術的には可能ですが、相当の費用と工事期間等が想定されます。</p> <p>建築制限については、概ねご認識のとおりです。特別高圧線の取扱いについて、対話の中でご意見をお聞かせください。</p>
<b>周辺の交通環境について</b>		
11	<p>北街区・南街区の徒歩、自転車、自動車の交通量はどのくらいでしょうか。</p>	<p>自動車交通量については、平成27年度全国道路・街路交通情勢調査によると、敷地に隣接する国道16号バイパスの昼間12時間の交通量は37,871台（推定値）、大型車混入率は30.3%(推定値)、混雑度は1.08となっています。</p> <p>徒歩・自転車の交通量については把握していませんが、敷地に隣接する浅川ゆったりロードでは、サイクリングやジョギングをしている方が多く見られます。また、参考に環境学習センターの年間来場者数をお示しします。（No.18）</p>

No.	質問	回答
12	北街区・南街区への駅からの無料シャトルバスなどの計画はあるのでしょうか。	市が無料シャトルバスなどを運行することは計画していません。 なお、当該地域では、市が民間事業者と協定を締結し、地域公共交通「はちバス」を運行しており、北街区にある環境学習センターと北野駅等の周辺地域を結んでいます。
<b>環境教育・学習の拠点について</b>		
13	環境教育・学習拠点継続のための延1,000㎡の床は、民間事業者から八王子市が相応の賃料で賃借する、という形式でしょうか。	そのとおりです。
14	実施要項P7「地域特性を踏まえた環境教育・学習の拠点として継続していく」とありますが、どのような機能を想定しているのでしょうか。	八王子市環境学習室（エコひろば）、八王子市地球温暖化防止活動推進センター（クールセンター）、環境に関連した講座やイベント等の活動スペースとしての機能及び体験を通して生物多様性について子どもや親子連れが楽しく学べる場を想定しています。
15	地域特性を踏まえた環境教育・学習の拠点として1,000㎡の床を確保する他に、整備を希望される機能など(現環境学習センター内の用途・施設など)はありますか。	その他の機能については、現時点でお示しできるイメージはありません。 「環境教育・学習の拠点」に限らず、民間事業者が想定する事業の中で、浅川やみどりの活用、再エネの導入など、地区全体を通じて環境教育・学習に貢献するアイデアがあれば、ご提案ください。
16	要領書 p7④に「環境教育・学習拠点として延1,000㎡程度の床確保」とありますが床の仕様としては一般の事務所程度の想定でよいのでしょうか。プール、ビオトープその他の特殊施設は一切確保の必要なし、ということでしょうか。	床の仕様は、現時点では一般の事務所程度を想定しています。 既存のプール、ビオトープの確保は、幅広い提案を募るため、本サウンディングの前提条件としていません。

No.	質問	回答																		
17	環境教育・学習の拠点を北街区内に設けることとされておりますが、南街区での整備はお考えに無いでしょうか。	<p>環境教育・学習の拠点となる施設については、浅川を活用した自然体験や講座、イベントの実施を考えているため北街区を想定しています。</p> <p>南街区にて整備する場合は、提案内容にご記載いただき、必要性やメリットなどについて、対話の中でご意見をお聞かせください。</p>																		
18	「環境学習センター」について、年間の利用者数等の開示が可能であればお願いします。	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1057 494 1211 533">年度</th> <th data-bbox="1211 494 1415 533">利用者数（人）</th> <th data-bbox="1415 494 1848 533">備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1057 533 1211 587">平成30年度</td> <td data-bbox="1211 533 1415 587">337,610</td> <td data-bbox="1415 533 1848 587"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1057 587 1211 641">令和元年度</td> <td data-bbox="1211 587 1415 641">280,171</td> <td data-bbox="1415 587 1848 641"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1057 641 1211 711">令和2年度</td> <td data-bbox="1211 641 1415 711">142,098</td> <td data-bbox="1415 641 1848 711">4/8～6/7新型コロナウイルス感染症拡大の影響により休館</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1057 711 1211 782">令和3年度</td> <td data-bbox="1211 711 1415 782">162,215</td> <td data-bbox="1415 711 1848 782">4/27～5/31新型コロナウイルス感染症拡大の影響により休館</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1057 782 1211 836">令和4年度</td> <td data-bbox="1211 782 1415 836">216,996</td> <td data-bbox="1415 782 1848 836"></td> </tr> </tbody> </table>	年度	利用者数（人）	備考	平成30年度	337,610		令和元年度	280,171		令和2年度	142,098	4/8～6/7新型コロナウイルス感染症拡大の影響により休館	令和3年度	162,215	4/27～5/31新型コロナウイルス感染症拡大の影響により休館	令和4年度	216,996	
年度	利用者数（人）	備考																		
平成30年度	337,610																			
令和元年度	280,171																			
令和2年度	142,098	4/8～6/7新型コロナウイルス感染症拡大の影響により休館																		
令和3年度	162,215	4/27～5/31新型コロナウイルス感染症拡大の影響により休館																		
令和4年度	216,996																			
<b>既存施設について</b>																				
19	建物残地を解体しない理由を教えてください。	<p>民間事業者による既存施設の活用や解体・建築工事の一体的な実施による、経済性の向上や事業期間の短縮等の可能性について検証を行うためです。</p> <p>そのため、本サウンディング調査では、下水処理場本場及び分場は市が解体しますが、残りの施設は存置した現状引渡しを想定しています。</p>																		
20	北街区で5.5haですが、建物残地部分を除いた面積はどれくらいでしょうか。	<p>図面求積によると約1.8haです。</p> <p>(要領7ページ&lt;令和10年度（2028年度）以降の本地区の状況図&gt;に示す北街区内の更地(ピンク)部分の面積)</p>																		

No.	質問	回答
21	<p>既存施設は土壤汚染対策法の「有害物質使用特定施設」に該当するものはありますでしょうか。</p> <p>清掃工場や下水処理場は事業終了していますが、これらが上記施設に該当する場合、当該施設の廃止に伴う同法上の対応は行われていたのでしょうか。</p>	<p>「有害物質使用特定施設」に該当するものではありません。</p> <p>参考   H31.3.1 環境省通知（環水大土発第1903015 記の第3の1(1)）</p> <p>当該特定有害物質に着目してその処理を行うものではない廃棄物処理施設及び下水道終末処理施設については、「有害物質使用特定施設」に該当しない。</p>
22	<p>対象地の再開発においては土壤汚染対策法上の土地の形質の変更に該当するものと考えますが市としてはその対応主体、費用負担についてはどのようにお考えでしょうか。</p>	<p>土壤汚染対策に係る費用は市が負担するものと認識しています。</p> <p>対応主体については、土壤調査は市が実施します。土壤改良は、建築計画によって対策範囲が異なると認識しており、民間事業者が解体・建築工事と一体的に行うことも想定しています。対話の中でご意見をお聞かせください。</p>
23	<p>既存施設を現状で引渡を受けることとなった場合、改修して再利用する場合や解体撤去する場合のいずれにしても既存が特殊施設であることや土壤汚染等が見込まれることから民間側で応募前にそれらの費用を正確に見込むことはかなり困難であると考えます。これらの費用について実費精算的な考え方はとれないのでしょうか。</p>	<p>土壤調査については、市が現在実施しており、必要となる土壤処理費用等を事前に把握した上で、事業を計画・実施することを想定しています。</p> <p>また、施設の解体費用についても市が事前に調査・把握した上で、事業を計画・実施することを想定しています。</p> <p>存置施設の撤去は、民間事業の中で実施することを想定していますが、それらの費用負担については、借地料や売却費からの減額などによる市の費用負担も想定しています。</p>
24	<p>実施要項P3「存置しての引き渡し」と記載のある施設について、解体する場合は、事業者負担とされる想定でしょうか。</p>	<p>そのとおりです。</p>
25	<p>下水処理場について、要領書 p3においては「更地引渡」とありますが、現況は周辺GLよりも低い地盤面まで施設があります。「更地引渡」とは既存施設撤去後、周辺GLまで埋め戻した上で且つ既存および周辺に関連する埋設物全撤去という意味でよろしいのでしょうか。</p>	<p>そのとおりです。</p>

No.	質問	回答
<b>エリアマネジメントなどについて</b>		
26	<p>地区全体のエリアマネジメントについての質問事項がありますが、これは北街区と南街区を一体的に取り扱う、という前提でしょうか。その場合、必ずしも北街区と南街区の一体的なエリマネの必要性は感じないのですか、如何でしょうか。</p> <p>上記の如何に関わらず、市としての「エリアマネジメント」を民間側に求めるものとしては具体的にはどのようなことを想定しているのでしょうか？当社およびグループ会社に関わるエリアマネジメントは前提として施設の核が相応の規模の集客施設や業務施設（開放度の高い）となるものです。そもそもそういった施設構成を前提とされているのでしょうか？エリマネにかかる原資についても民間事業者の事業予算を前提にお考えなのでしょうか？</p>	<p>当該地区の空間構成のイメージとして基本構想15ページに示すように、浅川沿いに広がるみどりの資源を活かした「パブリックゾーン」を主体に、産業機能が立地する「ミクストユースゾーン」に続くオープン空間の配置を想定しており、それらの維持管理にあたり、民間事業者や環境学習施設等の利用者及び市が参加する協議会等によるエリアマネジメントが有効と考えています。</p> <p>協議会等の運営に要する費用については、参加者による応分の負担等を想定しています。</p>
<b>その他</b>		
27	<p>公募内容の評価ポイントはどのような点でしょうか。（提案内容、経済条件）</p>	<p>評価ポイントは検討中ですが、主な要素に「価格要件」や「事業性」などある中で、特に「長期的なエリア価値向上や周辺への波及効果」を重視する考えでいます。</p>
28	<p>対話の実施結果の公表について、どの程度の内容が公表されるか、ご教示ください。</p>	<p>本サウンディング調査の目的に資する対話内容のみを公表し、ご参加いただいた提案者の企業名及び事業に関するノウハウ等に関わる内容については公表いたしません。</p> <p>なお、公表にあたっては、対話にご参加いただいた提案者に事前に内容確認を実施します。</p>