

## サウンディング型市場調査に関する質問への回答

No.	質問内容	本市の回答
1	質問受付期間が夏期休業期間と重なるため、質問受付期間を配慮してもらえないでしょうか。	受付期間後であっても提出していただいてもかまいません。質問に対する回答は、8月26日に袋井市ホームページに公開しますが、これ以降にいただいた質問に対する回答は、随時、追加でホームページに掲載していきます。
2	対象地は市街化調整区域だと思いますが、対象地を都市公園として都市計画決定しますか。	本市は、市街化区域・市街化調整区域を定めていません（非線引き）。現在、対象地は、都市計画区域内の用途地域無指定地域となります。 今後、事業計画が確定した段階で、用途地域の指定や、都市公園の都市計画決定など、必要な措置を講じていく予定です。
3	対象地の CAD データはご提供可能でしょうか。	CAD データは作成していません。地形図データ（PDF・SHP・DM）であれば提供することができます。
4	周辺の水路や道路がどこまで含まれるか、対象地の正確な範囲が分かる図面はご提供可能でしょうか。	測量調査等は、今後、必要な時期に実施していきますので、現在は、地形図データ（PDF・SHP・DM）を提供することができます。
5	新幹線高架下に新たな通路を設定することは可能でしょうか。（現在、ネットフェンスにて閉鎖の箇所）	鉄道事業者との協議が必要になりますので、必要に応じて本市にて協議させていただきます。
6	新幹線北側開発時のボーリングデータはご提供可能でしょうか。	土地区画整理事業や道路整備等のデータの提供は可能です。
7	新幹線北側線路沿い（ノブレスパーク裏）の道路、通行止めの理由は何でしょうか。	商業施設の建設時における警察との協議の中で、通行止めとしております（通過交通の危険性など）。
8	対象地で商業施設を計画しようとする際に配慮すべき事項として新幹線北側の事業者と取り決めた内容はありますでしょうか。（例：競合する業種を誘致できないなど）	特にございません。
9	新幹線北側の区画整理事業の事業計画についてご提示いただけますでしょうか。	総会等で公表されている事業計画については、提示可能です。
10	線路の高架下は、桁下の高さが想像より低く、大型車両は通れそうにありません。交通管理者との協議によって変えられる可能性ありますか。	新幹線施設の変更は、不可と考えています。 道路構造の変更については、別途協議が必要となりますが、現状では困難であると考えられます。

## サウンディング型市場調査に関する質問への回答

No.	質問内容	本市の回答
11	対象地西側の県道袋井大須賀線は、慢性的な渋滞が課題かと思えます。対象地に新たな施設が整備された場合の交通処理について検討していますか。	現在は、新幹線南側へのアプローチは、対象地西側の県道袋井大須賀がメインとなり、交通集中による渋滞がJR東海道本線との交差付近で起きています。 これらの解消に向けて、新幹線北側の（都）駅南循環線や（都）田端宝野線の整備が進み東部方面からの交通が可能となります。さらに、本事業で新たに（都）柳原神長線が整備された際には、交通分散され、渋滞の緩和につながると考えています。
12	（都）柳原神長線の位置を変更して計画することは可能でしょうか。	今後の土地利用に合わせて、位置や線形等を変更することも考えています。
13	土地利用ゾーニング図では、赤の点線で示された（都）柳原神長線と秋田川が重なっている所がありますが、秋田川を暗渠とするのでしょうか。	現時点では、秋田川を暗渠にすることは考えていません。雨水ポンプの整備にあたり、効率的に排水するため、河川を拡幅改修する計画はあります。
14	ミクリロードの現状の活用の状況、生物多様性の面でのポテンシャルについて教えてください。	身近な歩行空間、駅からのウォーキングイベントのコースとして活用されています。また、きれいな流水があり、メダカやザリガニなどが生息しています。
15	袋井駅周辺地区のオフィス空室率を教えてください。	具体的な数値は把握していません。
16	対象地の西側にある現状の建物については、移転や取り壊しの予定などありますでしょうか。	対象地内の住民の方々に影響の少ない事業計画としたいと考えており、積極的な既存建築物の移転等は考えていません。
17	実施要領（p2～p4）に示されている土地利用の基本的な考え方とは少し違った提案をしてもいいでしょうか。	本市の示す土地利用の基本的な考え方にとらわれず、本調査では、自由にアイデアや意見をいただきたいと考えています。 ただし、土地利用を進めるあたり、治水安全度の向上が必要な地区ですので、遊水池等の整備は不可欠となります。
18	実際に冠水したことがあるのでしょうか。	平成10年、平成16年、令和2年に、対象地南側の住宅団地の一部で、浸水被害が発生しました。

## サウンディング型市場調査に関する質問への回答

No.	質問内容	本市の回答
19	遊水池と雨水ポンプ場を整備すれば、対象地全体の治水安全度は確保されるのでしょうか。	シミュレーションでは、雨水ポンプ場を整備することで、下水道法上で規程される降雨規模の雨に対応できるものと想定しています。 さらに、想定を越える水害に対応するため、遊水池の整備も考えています。
20	遊水池に常時、水を貯めておくという説明でしたが、治水機能を発揮できるのでしょうか。	新幹線北側の田端東遊水池公園のように、常時一定の水を貯めますが、降雨時は水位を下げて調整など、運用方法は、今後さらに検討していきます。
21	柳原雨水ポンプ場の完成時点で、対象地の洪水ハザードマップ上の浸水深のどの程度までをカバーできる想定でしょうか。	洪水ハザードマップは、1000年に一度の大雨（24時間雨量629.5mm）を想定し、河川ごとに複数の破堤地点を想定して、氾濫状況をシミュレーションし、各破堤点の最大浸水深を重ね合わせて作成したもので、堤防が破堤した場合の洪水リスクがどの程度あるか示したものとなります。 一方で、雨水ポンプ場や遊水池は、主に内水氾濫による被害の軽減を目指し整備するものとなります。 洪水被害に関しては、現在進めている河川改修等も大きく影響することになるため、想定することは困難です。
22	遊水池の必要容量はどの程度を見込んでいますか。	治水安全度の向上のため、今後、容量等を検討していく予定です。
23	洪水ハザードマップを見ると、3m以上浸水する可能性のある区域がありますが、かさ上げをするときの高さについて行政指導がありますか。	行政指導はありませんが、事業計画に応じて、造成地盤の高さは検討させていただきます。
24	土地利用ゾーニング図（実施要領p4）の配置は、地盤の強さや高低差等を考慮し、案として示しているという理解でよいでしょうか。	遊水池の位置は、対象地の中でも低い場所に位置しています。それ以外のゾーニングについては、周辺の土地利用状況に応じ、配置しました。また、地盤の強さについては、考慮していません。
25	住宅ゾーン（実施要領p4）について、宅地分譲によってイニシャルコストへの充当も可能という説明がありましたが、具体的にどのようなことでしょうか。	民間事業者により宅地分譲を行うことで、その他の施設整備のイニシャルコストを生み出したらどうかという提案となります。住宅ゾーンが必須であるということではありません。

## サウンディング型市場調査に関する質問への回答

No.	質問内容	本市の回答
26	商業ゾーン（実施要領 p4）について、大規模な物販店舗の立地を想定していますか。	公園との連携の観点から、カフェやレストラン等の飲食店を想定しています。
27	地元で必要とされている施設、業種等あれば教えてください。（小児科医院、衣料品店など）	これまでに把握している市民の意向は、実施要領 p2「4. 土地利用の基本的な考え方」に示したとおりです。 なお、対象地北側に、小児科医院を含む医療施設、認定こども園、スーパーマーケット、衣料品や雑貨の総合小売店、ホームセンター、飲食店が立地しています。
28	公共施設の移設、新設の予定や地域からの要望等はございますか。（図書館等）	現時点では、公共施設の移設や新設を想定しておりません。これまでに把握している市民の意向は、実施要領 p2「4. 土地利用の基本的な考え方」に示したとおりです。 なお、対象地の南側には、体育館、温水プール、認定こども園、小学校、コミュニティセンター、看護専門学校等があります。図書館は、袋井駅北口から北へ徒歩約5分のところにあります。
29	対象地を区分し、別々の事業者へ分割発注する予定はありますか。	現段階では発注方法は未定です。 一体的な土地利用を考えていますが、エリアを分割した事業提案も可能と考えています。本調査において、様々なアイデアや可能性をお聞かせください。
30	計画地の地権者数、意向調査（アンケート）の結果等について可能なものを開示いただけますでしょうか。	地権者数は、約220名です（共同所有の土地もあるため地権者数は増える見込み）。 地権者アンケート調査結果については、個人情報に触れない範囲の資料提供を希望される場合は個別に対応させていただきますのでご連絡ください。
31	対象地にて営農継続を希望される方はいますか。いる場合、人数や規模を教えてください。	営農の希望調査は行っていません。今後、必要に応じて調査します。

## サウンディング型市場調査に関する質問への回答

No.	質問内容	本市の回答
32	対象地での営農内容や規模感（農業としての収益が得られていたのか）を教えてください。	対象地の約8割を超える区域が、農地（水田、畑）です。そのうち農作物を作っていない農地が半数程度ありますが、意向や営農状況等の詳細については、今後、調査する予定です。
33	地権者の方への説明内容の詳細を教えてください（ゾーニングをどこまで見せているか）。また、地権者が求めている施設や、土地利用はあるのか、地権者自身での土地活用の想定状況等も教えてください。	地権者説明会では土地利用推進の必要性や、基本構想作成、今後のおおまかな進め方等について説明させていただきました。ゾーニング図は提示していません。 地権者の求める施設・土地利用については、地権者アンケート調査結果をご確認いただければと思いますので、資料提供を希望される場合は、個別に対応させていただきます。
34	民間主導で開発が行われることになったとしても、地権者の取りまとめは市の方で実施していただけますでしょうか。	事業着手前は、市が地権者と調整し、理解を進めながら事業公募等の手続きを行っていきます。 なお、事業決定以降は、選定された事業者と市が連携して、地権者との調整を行うものと考えます。
35	事業化までのスケジュールについて、地権者との調整期間はどのくらいを想定されておりますでしょうか。	事業化までの流れ（実施要領p4）に示すように、令和9年度頃の着手を目指しており、現時点の計画では、令和8年度までに事業の進捗状況に合わせて地権者と調整を進めていくことを考えています。
36	今後、地域住民や企業とのワークショップ等を行う予定はありますでしょうか。	今年度は、土地利用基本構想の策定に向けて、地権者からの意見聴取や、幅広く意見を伺うため市民を対象にアンケート調査を実施する予定です。また、学生等を対象にワークショップを実施する予定です。企業に対しては、土地利用基本構想の策定に向けて、今回のサウンディング型市場調査を実施します。 さらに、来年度以降、事業の進捗に合わせて、市民・企業に対し意見聴取することも考えています。
37	工事着手やオープンの見込みはいつ頃を考えていますか。	工事着手は、令和9年を目指しています（実施要領p4）。完成は、事業計画を踏まえた中で、今後、検討していくこととなります。

## サウンディング型市場調査に関する質問への回答

No.	質問内容	本市の回答
38	現状の地権者の土地を市が購入し、事業者を選定する予定はありますでしょうか。	ご質問のような手法も含めて、土地の取得方法や、官民の役割分担など、様々な事業スキームを今後、検討していきたいと思っておりますので、ご意見・ご要望をお聞かせください。
39	アクティビティゾーン（実施要領 p4）運営者の想定はありますか。	現段階で運営者は想定していません。
40	全体として公園や遊水池、アクティビティゾーン（実施要領 p4）などが大半を占める計画となった場合、全体を市で管理・運営していただくことは可能でしょうか。	管理・運営は、民間事業者が行うことを基本として考えておりますが、本調査では、様々な官民の役割分担等について検討していきたいと思っておりますので、ご意見をお聞かせください。 これらを踏まえ、運営体制について検討していきたいと考えています。
41	土地区画整理事業を想定した場合の事業フレーム案があればご提示ください。	事業フレームについて、本調査を通じて市場の動向や活用アイデアをお伺いし、検討していきたいと考えています。
42	土地区画整理事業を想定した場合、補助金が投入されることを念頭においてよろしいでしょうか。	本調査を通じて、市で必要な支援の実施を検討します。必要な支援等に関して、ご意見・ご要望をお聞かせください。
43	計画地は、将来盛土することが想定されますが、公共残土の調達見込みはございますか。	工事時期が合えば、公共残土を使用することは可能かと考えます。
44	新幹線に近接して開発等を行う場合、鉄道事業者との近接協議が必要になるかと思えます。事前に規制や指導があれば教えてください。（離隔距離等）	建設する施設や工事内容により、必要な安全対策等は変わりますので、あらかじめ鉄道事業者との協議を実施していくこととなります。 なお、特別な規制や指導はありません。