

吉川美南駅東口周辺地区事業者募集要項「第2回商業・業務ゾーン 画地番号②」

■募集要項等に対する質問と回答

種類	頁	項目	質問内容	回答
募集要項	P 1	1. 募集から土地引渡しまでの流れ	保留地・仮換地のいずれも、土地引渡し予定令和6年6月頃に使用収益開始ということでしょうか。	土地引渡しと同時に又は土地引渡し後速やかに使用収益を開始する予定です。
募集要項	P 2	3. 吉川美南駅周辺地区土地地区画整理事業の概要 インフラ	上下水道の設計について、汚水許容放水量、給水能力は共同住宅の上限300戸に対応したものでしょうか。	上下水道の設計については、共同住宅の上限に対応したものとなっております。
募集要項	P 2	3. 吉川美南駅周辺地区土地地区画整理事業の概要 インフラ	公共下水道の受益者負担金の賦課はございますか。	当該地区については、受益者負担制度の対象地区ではありませんので受益者負担金の賦課はございません。
募集要項	P 2	3. 吉川美南駅周辺地区土地地区画整理事業の概要 インフラ	土地地区画整合法第76条の許可要件及び許可条件をご教授ください。	土地地区画整理事業第76条につきましては、仮換地指定及び使用収益開始の有無、具体的な建築行為等の内容などを確認したうえで、土地地区画整理事業の施行の障害となるかどうかを判断し、許可するものですのでお答えすることはできません。
募集要項	P 2	3. 吉川美南駅周辺地区土地地区画整理事業の概要 インフラ	上第二大場川に河川保全区域はございますか。	準用河川上第二大場川には河川保全区域はございません。
募集要項	P 3	4. 募集画地の概要 (1) 募集条件	売買面積と賃貸面積が定められていますが、各々の敷地位置及び形状は任意で宜しいでしょうか。	売買敷地につきましては、任意でご提案をお願いします。 賃貸敷地につきましては、募集要項(P 9) 9. 申込みに必要な書類 (3) 事業企画提案書 ②設計概要書 ロ配置計画図に記載のありますとおり、一団となるように配置をお願いします。 ただし、土地地区画整理事業地内の土地であることから、換地設計上支障がある位置・形状である場合には、協議していただきます。
募集要項	P 4	4. 募集画地の概要 (5) 地区計画等 ③壁面後退区域における工作物の設置の制限	地区計画において、壁面後退区域内における工作物の設置制限が定められておりますが、隣地境界線に沿って設置するフェンス等についても、制限の対象になるのでしょうか。また、このフェンス等も道路境界線から2m・3m以内の範囲は制限されるのでしょうか。	隣地境界線に関しては、壁面後退区域における工作物の設置の制限を設けておりません。 隣地境界線のフェンス等が道路境界線の壁面後退区域に入る場合は、その区域にフェンス等は設置することができません。
募集要項	P 4	4. 募集画地の概要 (5) 地区計画等 ③壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域内は、低木を含む樹木の植栽や高低差処理の構造物、階段等の設置も制限されるのでしょうか。	壁面後退区域における工作物の設置の制限のただし書きに該当しない工作物は設置することができませんが、個別具体の計画については、別途、都市計画課にご相談ください。
募集要項	P 4	4. 募集画地の概要 (5) 地区計画等 ④緑化率の最低限度	緑化率の算定方法に基準はございますか。芝や地被植物による緑化部分や共同住宅の専用庭等も含めることができるのでしょうか。また、建築物上の緑地も算定可能でしょうか。	緑化率は、吉川美南駅東口周辺地区地区計画の「建築物の緑化率の最低限度」とおり、10分の2以上としてください。 緑化面積の算定方法については、「ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例」にもとづく緑化計画届出制度をご参照ください。
募集要項	P 4	4. 募集画地の概要 (5) 地区計画等 ④緑化率の最低限度	複数棟の建物を計画し、敷地可分の場合は敷地分割が生じますが、分割敷地毎で20%の確保が必要となりますでしょうか。画地②全体で20%の確保できていれば要件を満たしているとなりますでしょうか。或いは、購入地及び賃貸地の各々で20%の確保できていれば要件を満たしているとなりますでしょうか。	分割敷地ごとに10分の2以上の緑地の確保が必要となります。
募集要項	P 5	5. 募集施設内容及び利用制限 (1) 募集施設内容	南側道路から80m以内の計画不可とありますが、共同住宅の敷地として不可なのか、建物位置として不可なのか、何れでしょうか。	共同住宅の敷地として、画地南側道路から80mでの計画は不可となります。

募集要項	P 6	6. 設計に関する要求水準等 (1) 申込者に提案を求める機能、提案等 (要求水準) ①地域貢献策	共同住宅を計画する場合、その敷地内駐車場については、イベント時の開放を想定しなくてよろしいでしょうか。	募集要項 (P 6) 6. 設計に関する要求水準等 (1) 申込者に提案を求める機能、提案等 (要求水準) ①地域貢献策に記載のありますとおり、イベント時の駐車場開放は地域貢献策の参考事例として提示しているものです。 申込者独自の地域貢献策の提案をしていただければ結構です。
募集要項	P 6	6. 設計に関する要求水準等 (1) 申込者に提案を求める機能、提案等 (要求水準) ①地域貢献策	イロハで示すものは必須の取り組みでしょうか。それとも一例であり、事業者の判断で地域貢献策を提案すればよいのでしょうか。	募集要項 (P 6) 6. 設計に関する要求水準等 (1) 申込者に提案を求める機能、提案等 (要求水準) ①地域貢献策に記載のありますとおり、イロハは参考事例で提示しているものです。 申込者独自の地域貢献策の提案をしていただければ結構です。
募集要項	P 6	6. 設計に関する要求水準等 (1) 申込者に提案を求める機能、提案等 (要求水準) ①地域貢献策	①近隣公園等でのイベント時の駐車場の開放とありますが、無料での開放を、という意図でしょうか。 ②想定される台数をお示しください。 ③イベントで駐車場を開放することで施設利用者への影響が想定されますが、駅周辺のその他民間駐車場においても同様の対応が求められているのでしょうか。	募集要項 (P 6) 6. 設計に関する要求水準等 (1) 申込者に提案を求める機能、提案等 (要求水準) ①地域貢献策に記載のありますとおり、イロハは参考事例で提示しているものです。 申込者独自の地域貢献策の提案をしていただければ結構です。
募集要項	P 6	6. 設計に関する要求水準等 (2) 本施設の設計等に関する配慮 ①環境対策の取組み	共同住宅を計画する場合、環境配慮について共同住宅に求める水準はございますか。共同住宅においては、不要でしょうか。	共同住宅のみに求める環境対策への取り組みの水準はございません。 また、募集要項 (P 6) 6. 設計に関する要求水準等 (2) 本施設の設計等に関する配慮 ②環境対策の取組みにつきましては、記載のありますとおり、配慮事項となります。
募集要項	P 6	6. 設計に関する要求水準等 (2) 本施設の設計等に関する配慮 ②景観への配慮 ③賑わいのある空間の創出	画地①/②で別公募となっていますが、「景観への配慮」や「隣接画地との一体となる空間づくり」といった点について、相互に一体感のある提案を行うことでプラスの評価をいただけるのでしょうか。	審査基準書の評価ポイントをご確認ください。 また、募集要項 (P 3) 4. 募集画地の概要 (1) 募集条件 (注2)に記載のありますとおり、審査等は画地毎に実施いたしますので、画地毎の提案をお願いします。
募集要項	P 6	6. 設計に関する要求水準等 (2) 本施設の設計等に関する配慮 ③賑わいのある空間の創出	画地①/②の二つをそれぞれ提案させて頂く場合、提案の中で、必要に応じ、両画地に共通した提案内容や、相乗効果を生むような提案については両画地一体型の提案をそれぞれの画地において実施させて頂いても良いでしょうか。	募集要項 (P 3) 4. 募集画地の概要 (1) 募集条件 注2に記載のありますとおり、審査等は画地毎に実施いたしますので、画地毎の提案をお願いします。
募集要項	P 6	6. 設計に関する要求水準等 (2) 本施設の設計等に関する配慮 ③賑わいのある空間の創出	画地①/②の二つをそれぞれ提案させて頂く場合、両画地を一体的に実施することによって得られる効果が高いと判断される提案内容の為、片方の画地のみで優先交渉権者となった際は、提案内容の実施に責任が持てないことを理由に辞退させて頂いても良いでしょうか？	募集要項 (P 3) 4. 募集画地の概要 (1) 募集条件 (注2)に記載のありますとおり、審査等は画地毎に実施いたしますので、画地毎に実施に責任が持てる提案内容をお願いします。
募集要項	P 6	6. 設計に関する要求水準等 (2) 本施設の設計等に関する配慮 ③賑わいのある空間の創出	画地①/②の二つをそれぞれ提案させて頂く場合、両画地に共通した提案内容や、相乗効果を生むような提案をさせて頂きたいのですが、仮に片方の画地のみで優先交渉権者となった際は、一部の提案内容についてはもう片方の優先交渉権者とのすり合わせ等により、実現が困難になる場合も想定されますが、その際は別途、協議させて頂く形になるのでしょうか。	募集要項 (P 3) 4. 募集画地の概要 (1) 募集条件 (注2)に記載のありますとおり、審査等は画地毎に実施いたしますので、画地毎に実施に責任が持てる提案内容をお願いします。
募集要項	P 6	6. 設計に関する要求水準等 (2) 本施設の設計等に関する配慮 ⑤歩行者・車両の動線等	南側道路(都20-1)から左折INでの入庫を計画する場合、駅前ロータリー経由となりますが、宜しいでしょうか。	南側道路(都20-1)からの入庫は不可となります。
募集要項	P 8	9. 申込みに必要な書類	(1)～(4)に記載する書類と有りますが、(1)～(5)の誤記でしょうか。(5)地権者会設立の実績調書(様式8)の提出方法記載がありませんが、バラで提出との認識で宜しいでしょうか。	誤記となります。 (1)～(5)に記載する書類の作成をお願いします。 また、(5)の地権者会設立の実績調書(様式8)につきましては、(3)事業企画提案書と一緒に提出をお願いします。

募集要項	P 8	9. 申込みに必要な書類	共同申込者とは、代表幹事会社とともに共同で土地を買い受け・借地する者なのか、または土地を買い受け・借地する代表幹事会社とのコンソーシアムとして設計・建設・運営などに携わる者なのか、お示しください。	共同申込者とは、事業企画提案の内容に関連する事業者という捉え方をしております。そのようなことから、どのような事業内容を予定されているか分かりませんが、代表幹事会社とともに、共同で土地を購入・借地をする者、代表幹事会社とのコンソーシアムとして設計・建設・運営に携わる者のいずれも共同申込者に該当します。
募集要項	P 8	9. 申込みに必要な書類	土地の買受けや借地・設計・建設・運営など役割に応じた複数者でコンソーシアムを組成し、本事業を推進していく場合、土地の買受・借地企業を代表者として様式1-1を作成、設計・建設・運営などの業務を担う企業を共同申込者として様式1-2を作成すればよろしいでしょうか。	どのような事業内容を予定されているか分かりませんが、土地を購入する事業者と借地をする事業者が異なる場合もございますので、コンソーシアム内で代表者を決めていただき、代表者以外を共同申込者として申込みして下さい。
募集要項	P 8	9. 申込みに必要な書類 (2) 申込添付書類 ②代表者の資格証明書及び印鑑証明書	「押印（印鑑登録されている印鑑）」については、支配人登記された支店長名での書類作成・提出でもよろしいでしょうか。（申込書、価格提示書）	代表者の押印、代表取締役名での書類作成・提出をお願いします。
募集要項	P 9	9. 申込に必要な書類 (3) 事業企画提案書の提出	①事業企画提案書の様式3・5・6について、各様式ともに枚数の指定はないのでしょうか。 ②提案書作成にあたり、フォントサイズ、提出形式（ファイルや閉じ方、またデータ提出の有無など）、実名（社名）記載の可否などは各事業者に委ねられているのでしょうか。	①について 各様式の枚数の指定はしておりませんが、（様式3・5）については、10枚以内、（様式6）については、3枚以内にまとめていただければと思います。 ②について 募集要項（P 8）9. 申込に必要な書類の記載内容に従って、提出をお願いしますが、記載事項以外については、事業者の任意となります。 なお、ご質問の項目につきましては、下記のとおりです。 フォントサイズ ⇒ 任意 ファイル ⇒ A 4 サイズのファイル又はファイルボックス データ提出 ⇒ 任意 実名（社名）の記載 ⇒ 任意
募集要項	P 9	9. 申込に必要な書類 (3) 事業企画提案書の提出 ②設計概要書	パースや動画なども提出物として宜しいでしょうか。	パース図は提出していただいて構いませんが、動画の提出は受け付けておりません。
募集要項	P 1 2	1 2. 土地売買、賃貸借の条件 (1) 基盤整備事業の一部が未完了により生じる損害の受忍	「市が施行する基盤整備事業の一部が未完了」とはどのような未完了項目が想定され、また「これにより生じる損失を受忍する」とは具体的にどのような損失をどの程度の期間受忍することを求めているのでしょうか。 無制限に損害の受忍はできず、参画の判断に影響する内容のため、ご教示ください。	土地引渡し時点（令和6年6月頃を予定）で、当該画地において基盤整備事業の未完了項目は駅前広場（現在整備中）、電線共同溝に関連する歩道部の一部（令和6年度整備予定）と想定しています。 具体的な損失と期間、申込者の計画により異なることから、お示しすることは難しいと考えます。
募集要項	P 1 2	1 2. 土地売買、賃貸借の条件 (2) 清算金の納付又は受領（売買）	公募面積から土地面積が減る可能性又は優先交渉権者に清算金が徴収される可能性がありますでしょうか。	募集要項（P 3）4. 募集画地の概要（1）募集条件（注3）および募集要項（P 1 2）1 2. 土地売買、賃貸借の条件（2）清算金の納付又は受領（売買）に記載のありますとおり、土地面積の増減、清算金の徴収又は交付の可能性はございません。
募集要項	P 1 4	1 4. 保留地 (5) 契約解除	10年間の契約解除は目的が達せられた場合には10年経たず共、契約解除特約は無効になりますでしょうか。 分譲マンション等第3者に所有権が移転している場合の解除特約の第3者継承は困難でないでしょうか。	本募集要項、基本協定書（案）において、事業企画提案の内容を10年間は実施していただくこととなっておりますので、10年経たずに目的が達成されたということにはならないものと考えます。 市と優先交渉権者との間で交わされる遵守すべき事項の第3者への引き継ぎにつきましては、優先交渉権者と第3者との契約において、市と優先交渉権者との間で交わされる遵守すべき事項を、第3者へも遵守していただく契約内容として下さい。
募集要項	P 1 4	1 4. 保留地 (6) 公租公課	土地引渡し年（2024年）の固都税の精算は不要という事で宜しいでしょうか。	保留地に対する固定資産税・都市計画税の課税は使用収益開始後であることから、令和6年度の固定資産税・都市計画税の精算をする必要は生じません。

募集要項	P 1 4	1 4. 保留地 (6) 公租公課	2023年の固都税の課税金額を教えてください。	保留地に対する固定資産税・都市計画税の課税は使用収益開始後になります。そのようなことから、令和5年度の固定資産税・都市計画税は課税されておりませんので、お答えできる状況にございません。
募集要項	P 1 4	1 4. 保留地 (7) 市の承諾を要する事項	「土地の全部または一部について所有権を移転しようとするときは、事前に市の承諾を得てください」とありますが、代表幹事会社から共同申込者またはそれ以外の先への所有権移転や借地権の地位譲渡を想定している場合、 ①事業企画提案書にその旨を記載すればよく、改めての市の承諾は不要との理解でよろしいでしょうか。 ②改めての承諾が必要な場合、建物所有権とあわせた借地権の地位譲渡をしようとするにあたり、市が賃貸地権者(38名)をとりまとめるうえ承諾を行うという理解でよろしいでしょうか。 ③これらの承諾にあたり、承諾料(いわゆるハンコ代)は不要との理解でよろしいでしょうか。 ④事前に市が承諾しない可能性はあるのでしょうか、可能性がある場合、例えばどのような理由が考えられるのでしょうか。	①について 募集要項(P14)14. 保留地(7)市の承諾を要する事項に記載のありますとおり、共同住宅を建設し売却する場合を除き、市の承諾は必要となります。 ②③について 賃貸地権者の土地は保留地ではございません。 ④について 例えば、事業企画提案された内容が実現されない懸念がある場合などが該当するものと考えております。
募集要項	P 1 5	1 5. 売買地権者用地 (3) 土地の引渡し	引渡しと使用収益開始は同時と考えて宜しいでしょうか。	土地引渡しと同時に又は土地引渡し後速やかに使用収益を開始する予定です。
募集要項	P 1 7	1 8. 事業上の留意点 (3) 建設工事等	盛土で建設発生土を使用しておりますが土壌調査は行ってますでしょうか。	建設発生土搬入事業者が土壌試験を実施せうえで、建設発生土の受入れを行っております。
募集要項	P 1 7	1 8. 事業上の留意点 (3) 建設工事等	地盤面の高さがわかる高低測量図等はありませんでしょうか。	図面集 2. 造成計画平面図でご確認下さい。
募集要項	P 1 8	1 8. 業務上の留意点 (3) 建設工事等	⑧にて引渡し後に地中埋設物等が確認された場合は市と協議とあるが撤去が必要となった場合の費用負担はどのようにお考えですか。	募集要項(P13)12. 土地売買、賃貸借の条件(9)契約不適合責任に記載がありますとおり、土地の契約の内容に適合しないものであった場合、土地の引渡し(使用収益開始日)から1年間に限り、市はその責務を負うものとします。
募集要項	P 1 9	1 8. 業務上の留意点 (7) 土壌調査費用等の負担	土壌汚染の調査費用は優先交渉権者の負担である記載はあるが、土壌汚染が発見された場合の土壌改良等に伴う費用負担はどのようにお考えですか。	募集要項(P13)12. 土地売買、賃貸借の条件(9)契約不適合責任に記載がありますとおり、土地の契約の内容に適合しないものであった場合、土地の引渡し(使用収益開始日)から1年間に限り、市はその責務を負うものとします。
募集要項	P 1 9	1 8. 業務上の留意点 (7) 土壌調査費用等の負担	調査の結果、土壌汚染対策が必要となった場合、契約不適合の定めを準用し、対策費用は市の負担となるのでしょうか。	募集要項(P13)12. 土地売買、賃貸借の条件(9)契約不適合責任に記載がありますとおり、土地の契約の内容に適合しないものであった場合、土地の引渡し(使用収益開始日)から1年間に限り、市はその責務を負うものとします。
募集要項	P 1 9	1 8. 業務上の留意点 (8) 地中障害物の有無等	調査の結果、地中障害物の撤去が必要となった場合、契約不適合の定めを準用し、対策費用は市の負担となるのでしょうか。	募集要項(P13)12. 土地売買、賃貸借の条件(9)契約不適合責任に記載がありますとおり、土地の契約の内容に適合しないものであった場合、土地の引渡し(使用収益開始日)から1年間に限り、市はその責務を負うものとします。
募集要項	P 1 9	1 8. 事業上の留意点 (9) 土地利用計画等	土地区画整理事業で、雨水調整池等が整備されていると思いますが、画地内の雨水流出抑制は不要でしょうか。	雨水を貯留する施設は不要ですが、浸透枳は設置していただく必要がありますので、詳細につきましては十分な協議をお願いします。

募集要項	P 1 9	1 8. 事業上の留意点 (1 1) その他	本地での入会予定の自治会はありますでしょうか。	現時点において、募集対象地はどの自治会区域にも該当はしていませんが、周辺は富新田自治会、中新田自治会の区域となっております。
募集要項	—	盛土造成について	圧密沈下促進用載荷盛土は、撤去済みでよろしいでしょうか。	載荷盛土につきましては、撤去済みとなります。
募集要項	—	盛土造成について	圧密沈下の沈下版の設置位置をご教授ください。	閲覧資料としますので、吉川美南駅周辺地域整備課で沈下版の設置位置をご確認下さい。
募集要項	—	公共施設の整備	画地に関する公共施設の整備は完了しておりますか。また、供用開始されておりますか。未の場合は、どちらも時期をご教授ください。	雨水排水につきましては、整備済みとなっております。 画地に関する道路は、令和5年5月に暫定供用を開始しておりますが、表層舗装が未完了であり、令和6年度中の整備を予定しております。 歩道部につきましては、令和6年度に整備予定の電線共同溝に関連する部分以外は整備済みとなっております。 駅前広場につきましては、現在整備中となります。
審査基準書	P 1	審査基準の概要	2次審査①「事業企画提案内容」における審査は1次審査③「事業企画提案について書類審査」をベースに行われる(=1次審査の点数をベースに2次審査の採点が行われる)のでしょうか。またはプレゼンテーションの内容を踏まえ、評価の見直し(上下ともに)が行われるのでしょうか。	審査基準書(P 1)に記載のありますとおり、1次審査の評点は、2次審査に加算せず、2次審査のプレゼンテーションで改めて審査を行います。
事業企画提案におけるプレゼンテーション及びヒアリング実施要領(案)	—	2、実施方法(5)実施方法	拡大用紙(パネル)とは、1枚ものの提案概要のようなものをイメージするが、もう少し詳しく示していただきたい。企画提案書の内容をパワーポイントにまとめた、いわゆる「プレゼン資料」を事業者側で作成し、説明するのは違うのでしょうか。	プレゼンテーション時に事業企画提案書等の範囲内で、強調して説明したい事項がある場合などに拡大用紙(パネル)を使って説明することをイメージしておりますが、使用の有無、枚数、用途などは提案者の任意となります。
事業企画提案におけるプレゼンテーション及びヒアリング実施要領(案)	—	2、実施方法(5)実施方法	プレゼンテーション時に動画や模型を準備することの可否について、お示しください。	現時点でお示している事業企画提案におけるプレゼンテーションおよびヒアリング実施要領(案)は、書面のみを使用を前提としたものとなっております。 動画等の使用の可否については、1次審査の際に、事業者選定委員会に諮ったうえで、最終的な実施要領でお示しさせていただきます。
様式集	—	(様式3)計画概要書	サイズの制限(最大A3版横)はありますが、枚数の制限もしくは目安はありますか。	(様式3)計画概要書の作成にあたって、枚数の制限はしていませんが、10枚以内でまとめていただければと思います。
図面集	—	1. 商業・業務ゾーン募集街区図	測量図をいただけますでしょうか。また、駅前広場に接する18m及び51mの境界線は建築基準法における道路境界線で宜しいでしょうか。	測量図の提供は、基本協定締結後以降を予定しております。 駅前広場に接する18m及び51mの境界線は、建築基準法における道路境界線となっております。 駅前広場は現在整備中ですので、整備完了後に道路認定をする予定となっております。
図面集	—	3. 道路平面図	都18-1、区18-1に「乗入部」と記載がありますが、建物計画に応じて、位置、幅などは今後協議の上変更可能と考えてよろしいですか。変更可能な場合、駐車場法、道路法等の一般法規制のほかに乗り入れ口を設けられない場所の規制はありますか。	募集要項(P 1 8) 1 8. 事業上の留意点(3)建設工事等⑨に記載のありますとおり、優先交渉権者の責任(負担)で関係機関と協議し、指導に従ってください。 なお、吉川市自動車出入口設置基準内での変更・新設は可能となり、市との協議のうえ、道路工事施行承認申請が必要となります。 また、歩道部には照明施設、電線共同溝埋設の埋設、植栽帯などが整備されておりますので、ご注意下さい。

図面集	—	3. 道路平面図	画地が接する道路はすべて建築基準法第42条道路でしょうか。	駅前広場の一部を除き、建築基準法第42条第1項第1号となります。詳細につきましては、都市計画課にお問い合わせください。駅前広場は現在整備中ですので、整備完了後に道路認定をする予定となっております。
図面集	—	3. 道路平面図	東側道路（都18-1）、北側道路（区18-1）の歩道を含めた供用開始時期をご教授ください。	東側道路（都18-1）及び北側道路（区18-1）は、令和5年5月に暫定供用を開始しておりますが、表層舗装が未完了であり、令和6年度中の整備を予定しております。歩道部につきましては、令和6年度に整備予定の電線共同溝に関連する部分以外は整備済みとなっております。
図面集	—	3. 道路平面図	道路平面図において、乗り入れ部が図示されておりますが、車両出入口の変更（新設）は可能でしょうか。	募集要項（P18） 18. 事業上の留意点（3）建設工事等⑨に記載のありますとおり、優先交渉権者の責任（負担）で関係機関と協議し、指導に従ってください。 なお、吉川市自動車出入口設置基準内での変更・新設は可能となり、市との協議のうえ、道路工事施行承認申請が必要になります。また、歩道部には照明施設、電線共同溝埋設の埋設、植栽帯などが整備されておりますので、ご注意下さい。
図面集	—	3. 道路平面図	現況の切り下げ位置を境界からの距離でご教授ください。	北側の切り下げ位置は、北側の隅切りから約61.1m、南側の切り下げ位置は、南側の隅切りから約6.8mとなります。
図面集	—	3. 道路平面図	駅前広場の北側（図面左側）にライン引きのような記載がありますが、駐輪場の計画があるのでしょうか。	駅前広場北側部分に駐輪場の計画はございません。当該部分は駅前広場の一部でベンチなどが設置される広場となります。
図面集	—	3. 道路平面図	乗入れ位置、幅について変更は可能でしょうか。また、駅前通りからの乗入れは可能でしょうか。仮設であれば可能でしょうか。	募集要項（P18） 18. 事業上の留意点（3）建設工事等⑨に記載のありますとおり、優先交渉権者の責任（負担）で関係機関と協議し、指導に従ってください。 なお、吉川市自動車出入口設置基準内での変更・新設は可能となり、市との協議のうえ、道路工事施行承認申請が必要になります。また、歩道部には照明施設、電線共同溝埋設の埋設、植栽帯などが整備されておりますので、ご注意下さい。 駅前通り（都20-1）からの乗入れについては、不可となります。
図面集	—	5. 区画割平面図（雨水）	宅内の雨水処理は雨水取り付け管に接続・放流するものとし、事業者側で宅内に新たな抑制施設などを個別に設ける必要は無いという認識でよろしいですか。	雨水を貯留する施設は不要ですが、浸透枳は設置していただく必要がありますので、詳細につきましては十分な協議をお願いします。
図面集	—	5. 区画割平面図（雨水）	雨水取付管が計画されていますが、敷地の活用計画に伴い、位置の移動または増設は可能でしょうか。	募集要項（P18） 18. 事業上の留意点（4）供給処理施設等①に記載がありますとおり、市及び各管理者等と事前に十分協議し、優先交渉権者の責任（負担）において施工してください。
図面集	—	5. 区画割平面図（雨水・汚水）	汚水・雨水の流域が図示されておりますが、これに拠らず画地が接する任意の箇所に接続可能でしょうか。	募集要項（P18） 18. 事業上の留意点（4）供給処理施設等①に記載がありますとおり、市及び各管理者等と事前に十分協議し、優先交渉権者の責任（負担）において施工してください。
その他	—	開発許可申請について	開発許可を要する場合はございますか。また、許可を要する場合は、共同住宅において公園の整備は不要でしょうか。	新たな道路等の整備を伴わない場合には、都市計画法第29条に基づく開発行為の許可は不要となります。ただし、吉川市まちづくり整備基準条例に基づく事前協議が必要となります。省令第60条の証明書（適合証明）の他、他課による申請手続きがあるため、手続きの流れの詳細について別途ご相談願います。

その他	—	他の街区、保留地の売却予定	今後公募になる土地に共同住宅用地はありますでしょうか。	現時点では未定となっています。
その他	—	ハザード状況資料	調整池施工後のハザード状況資料を頂けますでしょうか。	調整池施工後のハザード資料はございません。
その他	—	地区計画 建築物等の用途の制限	(9) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（敷地内建築物の供給処理に伴うものを除く。）とありますが、供給処理に伴うものを除く、とある為、下記については除外されるものと考えてよろしいですか。 1：灯油販売所（一般取扱所） 2：店内で販売するための塗料、エンジンオイル、軽油などを保管しておく保管庫	灯油販売所（一般取扱所）及び、店内で販売するための塗料、エンジンオイル、軽油などを保管しておく保管庫等の建築物は、危険物の貯蔵に供するものであり、除外規定には該当しないため建築することはできません。
その他	—	地区計画 壁面後退区域における工作物の設置の制限	吉川美南駅東口駅前通り線、吉川美南駅東口中央線、計画図に示す道路A又は道路Bから壁面後退した区域には、垣、柵、塀、門、屋外広告物、自動販売機等の工作物（地下工作物を除く。）を設置してはならない。とありますが、 1：フェンス緑化等のメッシュフェンス、 2：荷捌き所・トラックヤード部分などに設ける目隠しフェンス 3：室外機周辺に設ける防音フェンスなどの修景や周辺環境保護を目的とするフェンス等も設置不可能なのでしょうか。	それぞれの道路境界線から定められた距離の壁面後退区域には、垣、柵等の工作物が設置できず、フェンスの設置もできません。設置ができるものは地区計画のただし書きに該当するものとなります。
その他	—	地区計画 建築物の緑化率の最低限度	緑化率は、10分の2以上とする。とありますが埼玉県条例基準と比較しても20%はかなりグレードアップした数値となっております。この数値は義務でしょうか。 また、義務である場合はどのような緑化手法での確保を行う等の条件がありますか。緑化確保手段の基準は「ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例・及び同条施行規則」と同じ、等の条件をご提示ください。 （太陽光発電パネル部分を緑化算定根拠に含めて良いか、などの内容）	吉川美南駅東口周辺地区のまちづくりコンセプトを「笑顔と緑あふれるみんなの庭～Everyone's Garden～」としていることから、10分の2以上の緑化率を定めており、これは遵守していただくものです。緑化面積の算定方法については、「ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例」にもとづく緑化計画届出制度をご参照ください。
その他	—	地区計画 建築物の緑化率の最低限度	3000㎡未満の敷地についても記載が有りますが、何を指しての記載でしょうか。	地区計画の「建築物の緑化率の最低限度」におけるただし書きについては、換地された土地が3,000㎡未満の場合についての取り扱いとなります。今回の企業公募では、募集要項のとおり、建築物の敷地面積の最低限度を3,000㎡としておりますので、緑化率は10分の2以上となります。