

近鉄郡山駅前店舗等公共駐車場共同開発事業 に関する質問回答

1. 項目と内容

No.	資料名	頁	行	項 目			意見・質問内容	回答
1	事業概要						貴市にて日本アシスト様より本事業の土地を購入される想定時期、市議会申請～承認迄の想定期間をご教示願います。(事業者⇄貴市にて事業契約を締結予定の2025年11月以降になりますでしょうか。)	本事業の土地売買契約の締結時期は11月頃を想定しております。なお、本事業用地の土地売買契約については議決に付すべき契約に該当しません。
2	事業概要	1	7	2			解体後の現場状況はどういった状態になりますでしょうか。(埋戻し等)	1Fの床スラブおよび地下躯体は存置されている状態であり、埋め戻しは行われていません。その他設備等は撤去済みとお考えください。
3	募集要項	2		図			事業用地南側の細く赤書きされている範囲について、当該部分は事業用地に含まれますか。	含みます。
4	募集要項	2		(4)	道路条件		上記で事業用地に含む場合南側道路に接道していると考えてプランに考慮してよろしいですか。	お見込みのとおりです。
5	募集要項	4	3	(5)			公民合築棟とした場合、各工事の工事区分の考え方をご教授ください。	公民合築棟のA～C工事のいずれも、すべて事業者の工事となります。なお、各工事区分について、市所有施設の専用使用部分、および公民合築棟としての共用部分のうち市所有施設の面積割合に係る部分が買取対象になるとの考えです。
6	募集要項	4	16	(5)	ア		店舗面積が本店立地法が必要となった場合の駐車場の考え方を教えてください。	市所有となる駐車場部分を本店立地法上の附置義務駐車場として提携利用することは可能です。ただし、駐車料金を免除することはできませんが、事業者負担による無料券発行を可とします。
7	募集要項	4	20	(5)	イ		駐輪場（従業員用）とは市所有施設の従業員も含めますか。	含めた形でご提案ください。
8	募集要項	4	20	(5)	イ		駐輪場（従業員用）とは市所有施設の従業員が必要な場合、何台でしょうか。	現時点では市所有施設に必要な従業員用駐輪台数を設定していません。法令や新施設の利用予測等を勘案して、事業者からご提案ください。
9	募集要項	5		(ウ)			『施設全体のための駐輪場を「必要台数」分整備し、』とありますが、必要台数の根拠となる基準等をご教示願います。	市独自の算定基準はありません。法令や新施設の利用予測等を勘案して、事業者が必要十分と考える台数をご提案ください。
10	募集要項	5	42	(5)	ウ		駐輪場の必要台数もしくは最低必要台数は何台でしょうか。	
11	募集要項	6	12	(6)	③		市所有施設部分の維持管理・運営の業務委託について市としてどのような判断の場合、業務委託をされるのでしょうか。	市と事業者それぞれの専用部分と、両者の共用部分の維持管理・運営委託先は、市・事業者・管理組合毎に選定することを基本とします。
12	募集要項	6	12	(6)	③		市所有施設部分の維持管理・運営の業務委託が必要と判断された場合、その業務委託先は管理組合とはどのような関係となるのでしょうか。	ただし、施設全体として維持管理・運営が必要な業務（消防点検やキュービクル点検等）や、一括委託の方が合理的な業務などは、個別協議して決定したい考えです。
13	募集要項	6		(8)			「設計業務」「各種手続き」とありますが、貴市において、調査された内容を開示いただけないでしょうか。	市ホームページ上ですべての調査内容を開示しています。
14	募集要項	6		(8)			「設計業務」「各種手続き」とありますが、貴市において、各関連において、取り決めされていることを教示ください	特別な取り決めはありません。その都度ご協議ください。
15	募集要項	8		2	(1)		『ただし、特殊な事態が発生した場合等において』とありますが、想定されている特殊な事態をご教示願います。	事業者の経営破綻等により、本事業の継続が困難となった場合を想定しております。
16	募集要項	8	23	3			事業運営期間終了後の貴市への所有権譲渡に際し、事業者にて撤去する動産範囲の詳細をご教示願います(電気設備・空調設備等のB工事も撤去範囲に含まれますでしょうか。)	事業者専用部分に係るB・C工事の範囲について、原則としてスケルトンでの引き渡しを考えております。ただし、躯体に影響するような設備については、別途協議して決定します。
17	募集要項	8	28	3			取り外しに過分の費用を要するものの基準について教えてください。	
18	募集要項	9	6	(2)	イ		駐車場利用料は30分無料等の一定期間の無料時間の設定はございますでしょうか。また、民間事業者が負担する形で利用客に無料券を発行する形は可能でしょうか。	30分無料の設定を予定しております。民間事業者が負担する形で利用客に無料券を発行する形は可能です。
19	募集要項	9	7	(2)	イ		駐車場利用料はいくらでしょうか。	駐車場利用料は近隣コインパーキングと同程度の価格帯を想定しております。
20	募集要項	9	8	(2)	ウ		各々の所有施設毎に維持管理・運営費用を負担する=貴市・事業者毎に別個で維持管理委託会社を選定するという理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。ただし、施設全体として維持管理・運営が必要な業務（消防点検やキュービクル点検等）の委託先は、市と事業者（管理組合）で協議して決定します。
21	募集要項	9	11	(2)	オ		大規模修繕積立金で修繕計画および修繕費の積立計画を立案すると記載されておりますが、物価状況や想定外の劣化や修繕に必要な箇所が出てきた場合で、積立金以上に費用が発生した場合の対応はどのように考えてますか。	市と事業者（管理組合）で協議して決定します。

No.	資料名	頁	行	項 目			意見・質問内容	回答
22	募集要項	9	11	(2)	オ		少額で臨時で必要になる修繕は随時支払いを行っていくのでしょうか。 その場合は所有権割合に応じた支払いで良いと考えてよろしいでしょうか。	各専用部分については各自負担とし、共用部分については市と事業者（管理組合）で協議して決定します。費用については、専用使用面積割合に応じた支払いを考えております。
23	募集要項	11	1	イ	(ア)		SPCを設立しない場合の事業者の構成の場合、民間施設所有企業と設計企業及び建設企業は同一の企業でよいでしょうか。	お見込みのとおりです。
24	募集要項	11	44	(2)	イ		【工事監理と建設を兼ねることはできない】とありますが、「設計と工事監理」、「設計と建設」は兼ねることはできますか。	お見込みのとおりです。
25	募集要項	12	8	(2)	イ	②	【設計業務を行う者】について、個人での要件ですか。法人での要件ですか。	どちらでもかまいません。
26	募集要項	12	12	(2)	イ	②③ b	過去の実績について、【同等規模以上の】とありますが店舗、立体駐車場は合築ではなく別棟での規模でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
27	募集要項	12	23	2	(2)	イ	④ 本事業と同等規模以上の複数の工事監理完了実績とありますが、公営住宅、庁舎等で延面積5,000～10,000㎡程度を同等規模以上の実績と考えてよろしいでしょうか	お見込みのとおりです。
28	募集要項	13	3	(1)			急激な変動は当初予定金額のいくら以上もしくは何倍以上でしょうか。	現時点で明確な基準は設定していません。市と事業者の協議事項とします。
29	募集要項	13	7	3	(1)		募集要項に記載されている「急激な変動」の定義に関し、貴市における見解をご教示願えますでしょうか。	
30	募集要項	13	7	(1)			急激な物価変更が生じた場合の協議事項は事業契約に記載されておりません。記載して頂くようお願い致します。	ご指摘の通り、事業契約へ記載します。
31	募集要項	17	4	6条	1		今後、貴市にて作成されている基本協定書、契約書等各約定に対し、事業者より加筆・修正を申し入れることが想定されます。その場合、貴市にて応諾頂ける余地はございますでしょうか。	協議の結果、加筆・修正の必要がある場合は対応する考えです。
32	募集要項	17	29	9条	2		万一市議会にて予算が議決されず、否決事由が貴市の責に帰するものであった場合、それまでに本事業で要した費用は貴市負担になるという理解で宜しいでしょうか。	市議会で本事業の予算が否決された場合、それまでに本事業で要した費用については、いかなる理由においても本市は負担しません。
33	要求水準書	2	22	(3)	エ		確認申請の提出先は当方で決定してよろしいですか（民間建築確認申請機関）	お見込みのとおりです。
34	要求水準書	2	24	(3)	エ		【各関係機関との協議】について、事前協議を行ってもよろしいですか。	お見込みのとおりです。
35	要求水準書	2	25	4	(3)	エ	建築確認申請は民間の指定確認検査機関の利用として良いですか。	お見込みのとおりです。
36	要求水準書	2	28	5			令和8年9月から新築工事となっておりますが、令和10年9月末に間に合う工程であれば開始時期は変動しても良いでしょうか。	お見込みのとおりです。
37	要求水準書	2	29	5			解体工事が想定より遅れた場合、建築工事完了時期も遅れた日数分を変更することは可能でしょうか。	お見込みのとおりです。
38	要求水準書	2	33	5			解体工事から新築工事までの期間が1か月の予定となっております。地盤条件資料が開示されていますが、解体工事後の地盤状況を把握するために追加の地盤調査を行う必要があります。期間がないため、地盤調査実施期間を設けて頂くことは可能でしょうか。調査・結果判明～検討完了まで2ヶ月程度必要です。	調査実施期間を設けることは問題ありませんが、速やかに工事が着手出来る様、工程管理をお願いします。
39	要求水準書	2	33	5			新築工事の完了について、物品販売施設の店舗の営業開始も令和10年10月ということでしょうか。	物品販売施設の営業の開始期限を含め、令和10年10月とお考え下さい。ただし、可能な限り、早期の営業開始をお願いしたい考えです。
40	要求水準書	2	35	※			【※民間提案施設については上記、事業スケジュールによらない】とありますが、店舗などの供用開始期間が施設引き渡し後となっても良いという理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。ただし、物販販売施設の供用開始期限は、令和10年10月です。
41	要求水準書	5		(3)			敷地南側道路と計画敷地との間の色が塗られています。どのような取り扱いになるのでしょうか。	オレンジ色のエリアも事業範囲内です。
42	要求水準書	5	28	第2	(3)	図	計画地と県道大和郡山上三橋線をつなぐオレンジ色のエリアは、事業用地の範囲内という解釈でよろしいでしょうか。また、現況と同じく通路として利用できると考えてよろしいでしょうか。	
43	要求水準書	6	1	(4)			本計画について、記載のもの以外の条例や要綱関係の協議は、事業者側で各自行ってよいでしょうか。	お見込みのとおりです。
44	要求水準書	6	15	(5)	イ		埋蔵文化財について、本堀となった場合工事の延長が予測されますが事業スケジュールは協議によるものと考えてよろしいですか。	お見込みのとおりです。

No.	資料名	頁	行	項 目			意見・質問内容	回答
45	要求水準書	6	15	(5)	イ		埋蔵文化財について、試掘費用、調査費は今回の事業費に含めなくてもよろしいですか。	お見込みのとおりです。
46	要求水準書	6	20	(5)	ウ		解体後の状況ですが、既存建物の1階スラブは残った状態なのでしょうか。もしくは、1階床スラブ及びB1階スラブを撤去の上、埋め戻しされた状態なのでしょうか。	事前の解体工事は1F床スラブより上部のみとなります。1階床スラブ以下の解体及び地下躯体等の処理は、今回の事業範囲内になります。流動化処理土等による埋戻し方法は、事業者からの提案事項となります。
47	要求水準書	6		(5)	ウ		解体後の残置地下躯体について、ビット部分とB1FLより基礎底程度までは流動化処理土（一軸圧縮強度200kN/㎡程度）で充填されると考えてよろしいでしょうか。基礎底程度より敷地周辺地盤高さまでの埋め戻しの内容をご教示ください。流動化処理土でしょうか？	
48	要求水準書	6		(5)	ウ		残置予定の地下躯体以外の地中障害物の撤去費用については、市の負担と考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
49	要求水準書	6		(5)			敷地については土壌汚染は無いものとして計画して宜しいでしょうか。土壌汚染が発覚した場合の除去費用は市の負担と考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
50	要求水準書	7	1	(5)	エ		電波障害について、調査範囲を教示ください	現状把握を含め、本事業による電波障害対策エリアの調査・設計・対策方法は、事業者からの提案事項となります。
51	要求水準書	7	1	(5)	エ		電波障害について、事業者自らの責任と負担により電波法・・・整備は完了していないのでしょうか。	
52	要求水準書	7	1	(5)	エ		電波障害について現時点で判明している事象はありますでしょうか。あればご開示下さい。	
53	要求水準書	7	10	第2	2	(1)	バス事業および三の丸立体駐車場の解体工事・近鉄郡山駅整備工事等を進めるにあたって、工事車両の搬入出時間・経路・作業時間に制限はあるのでしょうか。	今のところ制限は設けていませんが、作業時間は8：30～17：00を基本とします。詳細は今後、市と事業者で協議して決定します。
54	要求水準書	7	12	2	(1)		地元自治会と近隣住民等への説明は、大店立地法に基づく説明会のみでよろしいでしょうか。	大店立地法に基づく説明会に加えて事業説明も含みます。（周知方法等は市と協議してください。）
55	要求水準書	7	12	2	(1)		【市も、これに協力するものとする】どのような協力になりますか。	地元自治会との調整や説明会への同席、市の広報誌への掲載等で協力します。
56	要求水準書	8	1	2	(3)		配置計画 地下躯体について、周辺への影響等を考慮し、地下躯体を一部残して計画する可能性を含めて検討するという意味でしょうか	お見込みのとおりです。
57	要求水準書	8	8	(3)			屋外倉庫・・・適宜配置することとありますが、屋外倉庫が図面上ありませんが、必要でしょうか。必要な場合、具体的な内容、用途を教示ください。	敷地外に屋外倉庫を計画してはならないとの注意事項です。屋外倉庫を設置するかどうかは、用途を含め、事業者からの提案事項となります。
58	要求水準書	8	24	(2)			「鉄骨造を採用する場合は、防音・防振に配慮すること。」と記載がありますが、具体的な検討方法をご教授ください。	鉄骨造を採用する場合、防音・防振対策は非常に重要と考えており、鉄骨は軽量かつ剛性が高い反面、音や振動が伝わりやすいことから、快適な使用環境を実現するため、床構造や壁・天井の納まり、貫通部処理、設備機器等の防音・振動対策をご検討ください。
59	要求水準書	9	3	(4)			構造鉄骨部材は、SS、SM材を使用してもよろしいでしょうか。	民間所有部分については構造鉄骨材に特に指定はありません。公共施設部分に関しては公共建築工事標準仕様書等を参照することとし、SS材は雑部材、SM材は主要構造部に使用可能と考えます。
60	要求水準書	9	3	(4)			鉄骨部材は、一般の電炉材を使用してもよろしいでしょうか。	電炉材の使用は可能と考えますが、JIS規格に適合していること、品質の確認と管理が担保できること、確認検査機関の了承が前提条件となります。
61	要求水準書	9	3	(4)			「建築構造設計基準および同解説」「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」に記載されている大地震動時の変形制限について、計画建物は中低層の整形な建築物であり、アスペクト比（建物の幅に対する高さの比）も小さいため十分に余裕を持った保有水平耐力計算（耐震安全性の分類 構造体Ⅱ類）により算出した層間変形角が制限値（S造1/100・RC造1/200）以下になるように設計を行うことで宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
62	要求水準書	9	3	(4)			杭基礎の保有水平耐力の検討は、考慮しない考えてよろしいでしょうか。	杭基礎の保有水平耐力の検討は原則「必要」と考えます。
63	要求水準書	9	13	(4)			「官庁施設の基本的性能基準」が適用基準に記載されておりますが、どの性能を確保すればよろしいでしょうか。性能と分類などを具体的にご教授ください。	本事業の目的・性質を考慮の上、事業者からご提案ください。
64	要求水準書	9	14	(4)			水害（津波等）による構造躯体への影響は、耐震安全性の分類 構造体Ⅱ類を満たすことで、対応できる計画と判断してよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
65	要求水準書	9	26	第3	(6)	(7)	木材の活用や地元業者の選定は評価基準にどれほどかわってきますでしょうか。	別紙1 審査項目の「内容及び配点」(3)まちづくりに関する事項③独自提案の分野になります。
66	要求水準書	9	29	(7)			地元業者・材料調達等の促進について、採用した場合の配点はどの分野になりますか。	

No.	資料名	頁	行	項 目				意見・質問内容	回答
67	要求水準書	9	30	第3	1	(7)		下請業者・材料調達業者選定等において具体的な業者数等の制限はあるのでしょうか。	特に制限はありません。
68	要求水準書	10	6	2	(1)			参考図はエスカレーターが記載されていますが、要求水準には記載されてません。必要ないのでしょうか。子育て世代活動支援センターにもエスカレーターは必要と感じます。	エスカレーターの要否は、事業者が提案される施設の規模や配置によって考えており、要求水準には記載していません。必要性については、事業者からの提案事項となります。
69	要求水準書	11		(4)				子育て世代活動センター600～800㎡とありますが、利用形態として必要面積を教えてください。	
70	要求水準書	11	12	(5)				専有面積600～800㎡程度とありますが、程度は前後一割の範囲内という認識で良いのでしょうか。また、その他居室等で同じく程度と記載のあるものについては、同じく前後一割の範囲内という認識で良いのでしょうか。	専有面積は±10㎡、居室面積は±10%の範囲でご提案ください。
71	要求水準書	11	5	2	(3)			活用予定の国庫補助金に関して、施設に要求される具体的な基準等がありますか？また、活用に際して事業者側で関係機関との協議が必要となるのでしょうか。	都市構造再編集中支援事業によるハコモノ要件、省エネ基準をクリアする必要があります。国庫補助の活用に際し、事業者による関係機関との協議は不要です。
72	要求水準書	11	13	(4)				子育て世代活動支援センターは児童福祉施設と考えてよろしいですか。	お見込みのとおりです。
73	要求水準書	12	1	3	(1)			子育て世代活動支援センターの配置する機能等を記載されますが、区画のレイアウトも提案するのでしょうか。あくまで面積の区画だけの提案でしょうか。別のプロポーザルで設計支援業務を委託されていると認識しております。	区画のレイアウトを含めてご提案ください。なお、本業務とは別に、市で子育て世代活動支援センターの設計支援業務を発注予定であり、提案内容との擦り合わせを行っていく予定です。
74	要求水準書	12	12	3	(1)			遊びエリアの400㎡程度は、同一階でまとまって計画しなければならないのでしょうか。複数階で400㎡程度とすることは可能でしょうか。	利用・運営しやすい施設との観点から、同一階での計画を想定しています。複数階で計画される場合は、一体的な利用や運営が可能な計画として、ご提案ください。
75	要求水準書	12	13	3	(1)			遊びエリアの400㎡は屋内・屋外併せて400㎡程度とすることは可能でしょうか。また、色んな遊びエリアに分けて400㎡と考えてもよろしいのでしょうか。	遊びエリアは屋内施設として計画してください。なお、遊びエリアについては、別途専門事業者による設計支援業務を予定しており、事業提案においては、遊びエリアの区画提案をお願いします。
76	要求水準書	12	13	3	(1)			遊びエリアの遊具等については別途協議とし、今回の見積には不算入と考えてよろしいのでしょうか。	お見込みのとおりです。
77	要求水準書	12	30	(2)				転落防止柵はメーカー基準でよろしいでしょうか。	メーカー基準が建築基準法等・技術基準に適合していれば可とします。
78	要求水準書	12	38	(2)				耐荷重2.0 t以上の記載がありますが、メーカー基準の車両総重量2.0t以下としてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
79	要求水準書	13	22	(2)				貴市保有施設である立体駐車場に対し、事業者にて機器の選定を行っても宜しいのでしょうか。貴市にて立駐運営を外部に委託される場合、実際の運営会社様にて希望される機器のスペック等希望条件があらうかと存じます。	市としての機器指定はないため、事業者からの提案事項となります。
80	要求水準書	13	22	第3	3	(2)		駐車場は有料、24時間運用ですが、駐輪場の規定は事業者が考えるものでよいのでしょうか。	お見込みのとおりです。
81	要求水準書	13	22	第3	3	(2)		有料駐車場に無料時間はありますか。	30分無料の設定を予定しています。
82	要求水準書	13	22	第3	3	(2)		有料駐車場に無料時間がある場合、何分でしょうか。	
83	要求水準書	13	23	第3	3	(2)		設備システムの設置は事業者が行うのでしょうか。	お見込みのとおりです。
84	要求水準書	13	23	第3	3	(2)		設備システムの設置を事業者が行う場合、機器メーカー指定はありますか。	機器メーカーの指定はありません。
85	要求水準書	13	28	要求事項				【野鳥が侵入・・・糞害等がおこることのないよう】とありますが糞害の対象は駐車車両と考えてよろしいですか	お見込みのとおりです。
86	要求水準書	13	28	要求事項				【糞害等がおこることのないよう適切な設備を設置すること】とありますが具体的にどのような対策をお考えですか。 Ex. 駐車場周囲に防鳥ネット等	防鳥ネットに限らず、その他の対策を含め、事業者からの提案事項となります。
87	要求水準書	14	12	3				『施設全体のための駐輪場を「必要台数」（算定式を明記すること）分整備し、』とありますが、算定式の基準等をご教授願います。	市独自の算定基準はありません。法令や新施設の利用予測等を勘案して、事業者が必要と考える台数をご提案ください。
88	要求水準書	14	13	第4	3			算定式があればよいということで、市が求める台数はないのでしょうか。	

No.	資料名	頁	行	項 目			意見・質問内容	回答
89	要求水準書	14	14	第4	3		利用料金の設定とありますが、無料時間等の指定はありますか。	駐輪場に関する無料時間の指定はありません。
90	要求水準書	14	14	第4	3		無料時間が必要な場合、何分でしょうか。	
91	要求水準書						外構工事において、指定材料、指定樹木等がございますでしょうか。	ありません。
92	施設整備指針	5	6	第2	2	(1) ③	『国の交付金』とありますが、要求水準書にある「都市構造再編集集中支援事業の補助金」と理解して宜しいでしょうか？また、『市の交付金申請』とありますが、前述の『国の交付金』と同内容と理解して問題ないでしょうか？	お見込みのとおりです。
93	施設整備指針	6	2	2	(1)	エ	「建築・設備設計基準」は、要求水準書9項（4）記載の建築設計基準及び建築設備設計基準のことでしょうか。	お見込みのとおりです。
94	施設整備指針	7	35	2	(1)	エ	⑩各種計算書とは、具体的にどのような図書でしょうか。省エネ法などを指すのでしょうか。	主要な構造・設備計算書（建築確認申請用も含む）や省エネ関連計算書等になります。
95	施設整備指針	10	33	ウ	③		・ ・ 全て補償とありますが、事業者側負担でしょうか。市の負担でしょうか。	事業者と市の両者の専用使用面積割合に応じて負担します。
96	施設整備指針	11	1	④			市の交付金関連資料の作成の協力 会計検査時において必要となる資料について作成等協力する事と記載がありますが、具体的にはどういった資料が必要でしょうか？ 積算基準に基づいた、数量調査、見積り書等でしょうか？	図面や積算基準に基づいた数量調査、見積り書の根拠資料が必要となります。
97	施設整備指針	11	13	第2	2	(2) エ	近隣対応について市への報告方法を教えてください。	書面による報告をお願いします。
98	施設整備指針	12	24	第2	2	(2) カ	納まり等の軽微な変更にあたり市に提出する書類の様式と市の確認期間を教えてください。	市に提出する書類は任意様式とします。 確認期間としてはワンデーレスポンスを基本とします。
99	施設整備指針	14	3	(2)	キ	③	完成図書等の保管場所について、施設内の「市所有施設」「民間所有施設」どちらが望ましいのでしょうか。	施設内の共用部分に保管するのが望ましいと考えます。
100	施設整備指針	11	25	(2)	エ		搬入車両通行禁止時間・土日祝休日の工事制限の条件はございますか？また地域のお祭り等の行事があると思いますが、休日・祝日以外に工事の制約を受ける行事があればご教示ください。	現時点で把握している制限はありません。
101	維持管理指針	1	17	第1	1		公民合築棟の場合の維持管理及び運営について明記ありますが、民間独立棟の場合もう一方の公共独立棟についての維持管理及び運営は市との認識でしょうか。	公共独立棟の設定はありません。公民合築棟＋民間独立棟の設定になります。
102	維持管理指針	3	4	(4)			民間独立棟の場合の保守管理業務それぞれについて市、事業者、管理組合の担当を教えてください。	民間独立棟を設定する場合は、事業者の担当になります。
103	維持管理指針	6	6	2	(2)		ホームページの開設や運営費用は施設一体のホームページなので所有権割合に応じて費用負担する認識でよろしいでしょうか。	維持管理指針P6に記載のとおり、事業者負担となります。
104	基本協定書(案)	11	1	別紙3			別紙3に記載する業務委託企業に、事業者が別途建物賃貸借契約を締結する民間施設運営会社（スーパーマーケット）は該当しますでしょうか。	該当しません。
105	事業契約書(案)						急激な物価変更が生じた場合の協議事項は事業契約に記載されておりません。記載して頂くようお願い致します。	ご指摘の通り、事業契約へ記載します。
106	事業契約書(案)	13	28	第3節	第26条		土壌汚染対策法に該当する土壌はないと考えてよろしいでしょうか。また該当する土壌があった場合数量等不明のため数量にあった引渡期間の延期と追加費用を検討していただけたらと考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
107	事業契約書(案)	22	23	第49条			共用部で催事や自動販売機等の収益事業を行う事は可能か。その場合はトータルマネジメント業務と考え、民間事業者の収入と考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。 ただし、共用部で催事等や収益事業を実施する際は、日程や内容について、事前に市と協議してください。
108	事業契約書(案)	31	9	63条	1.2.3		事業契約終了後に民間棟を貴市に引き渡す際、終了後の活用方法についての協議はどの程度の期間を想定しておりますでしょうか。	市の予算措置が必要になる場合を考慮し、事業契約終了3年前からの協議を想定しています。
109	事業契約書(案)	31	9	63条	1.2.3		仮に更地返還方針となった場合、事前の協議に時間を要したことで事業者による解体工事が借地契約期間内に完了しないケースが想定されます。その際、借地契約の延長、解体工事期間分の借地の使用貸借締結等の措置を検討頂ける余地はございますでしょうか。	お見込みのとおりです。
110	事業契約書(案)	34	6	70条	1.2		株主誓約書の貴市への提出は、71条の財務書類の提出と同じくSPCを設立する場合のみ必要、という理解で間違いございませんでしょうか。	お見込みのとおりです。

No.	資料名	頁	行	項 目			意見・質問内容	回答
111	事業契約書(案)						建物完成後に貴市所有分は売却ですが、別途建物売買契約を締結する理解でよろしいでしょうか。また、駐車場と子育て世代支援活動センターとそれぞれの建物売買契約は可能でしょうか。	事業契約と別に、建物売買契約を締結することは予定していません。事業者との事業契約をもって、区分所有権買取契約とする考えです。また、公共駐車場と子育て世代活動支援センターとを分けて事業契約を締結することも予定していません。
112	事業契約書(案)別紙	12	8	別紙7	2		仮に引渡日が28年9月30日であった場合、引渡同日での支払いから逆算し、①事業者から貴市への検査請求②貴市における検査・検査結果通知(10日)③事業者から貴市への請求書提出④貴市からの購入費用支払、の各手続きを引渡前段階で行うという理解で宜しかったでしょうか。	引渡日と支払日が同日となるかは定かではありませんが、各手続きを引渡の前段階で行うことについては、お見込みのとおりです。
113	定借契約に関する覚書			第2条			契約期間は事業者提案で提案した期間で変更する認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。ただし、定期借地権の期間は、施設の供用開始後から30年間を基本と考えています。なお、30年以上50年未満の定期借地権の設定も認める考えです。
114	定借契約に関する覚書			第11条			優先的に民間事業者が買取りが出来る条文を追加して頂くことは可能でしょうか。	優先買取権の設定はできません。ただし、優先的に交渉を行う考えです。
115	定借契約に関する覚書	4	14	11条			甲⇒第三者への土地譲渡が発生した場合でも、事業者の権利は担保されるという認識で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
116	定借契約に関する覚書	5	32	18条			貴市の帰責事由による解除は想定されておりますでしょうか。また、貴市の帰責による契約解除が万一発生した場合、損害賠償の責は貴市であるという認識で宜しいでしょうか。	市は、公用、公共用地または公共事業を理由として、事業者と協議のうえで解除することができ、事業者に損害が生じたときは、その損害を賠償することを想定しています。
117	定借契約に関する覚書			第19条			合意解除となった場合の建物は、合築の場合は無償譲渡する認識でよろしいでしょうか。	合意解除の場合、公民合築棟の民間所有部分は、動産撤去の上で無償譲渡となります。建物解体の必要はありません。なお、民間独立棟がある場合は、事業者による解体が必要です。
118	定借契約に関する覚書			第21条			仮に解体となった場合は、解体費の負担は所有権割合に応じて負担する認識でよろしいでしょうか。	
119	参考図						敷地西側歩道に設置されているバス停及び歩道屋根は存置のまま工事を進めると考えてよろしいでしょうか	お見込みのとおりです。
120	参考図						既存建築物に携帯電話基地局がありますが今回の計画に設置スペースやキュービクルスペースは必要ですか	市として携帯基地局を設ける予定はありません。
121	参考図						携帯基地局が必要な場合必要な各スペースの必要面積をご教示ください。	
122	(参考) 既存建物建築図	4	1	図			計画地西側歩道に屋根付バス停留所及び雨除け屋根が設置されていますが、こちらの図面はいただけますでしょうか。	市ホームページに掲載します。
123	地盤調査報告書	47	1				液状化については、設計用水平加速度150galでの検討でよろしいでしょうか。	建築構造設計基準等により、検討してください。