

## 近鉄郡山駅前店舗等公共駐車場共同開発事業 募集要項(案)等に関する質問・意見書(回答)

No	資料名	頁	行	項目			質問・意見	回答
1	事業概要			3	(1)	④	事業概要には区分所有割合は市が50%超保有と記載されておりますが、募集要項・要求水準等には記載されておられません。間違いないか確認をお願いします。	市の持分割合は50%超になります。 要求水準書P12 2- (2) の下段※に記載しております。
2	募集要項	2		(4)			敷地図では南側道路へ接道していませんが、要項の地図等は接道されているように記載されております。南側道路へ接道される認識でよろしいでしょうか。また、用途や借地料への算出になるか、土地所有者も明示下さい。	事業用地（南郡山町529-2）と県道（高田矢田線）との間に市有地（南郡山町529-7）があり、この市有地を介して接道しております。 この市有地については、用途や借地料の対象外になります。
3	募集要項	8	22	2	(2)		民間所有施設の変更で市の書面による承諾は軽微な変更を除くと記載されておりますが、軽微な変更とはどのような変更を指しますか。	スーパーマーケットやカフェなどの業種や面積の規模が同一の場合は軽微な変更とみなします。
4	募集要項	9	11	(2)	エ		共用施設の維持管理・運営費等を管理組合が定める基準に基づいて管理組合に支払うと記載されておりますが、基準を取り決めるのは事業者と貴市で取り決めるのでしょうか。また、負担割合は区分所有割合に基づいて負担する認識でよろしいでしょうか。	基準を取り決めるのは事業者と貴市で取り決めるのでしょうか。 → お見込みのとおりです。 また、負担割合は区分所有割合に基づいて負担する認識でよろしいでしょうか。 → 原則として専用使用面積割合になりますが、設備の維持管理費等、協議して決定する内容も想定しております。
5	募集要項	10	1	2	(1)		参加申請時点で維持管理企業まで構成員として確定することが必要でしょうか。	ご意見を踏まえ、公告時に修正いたします。
6	募集要項	13	13	3	(1)		市所有施設買取り単価について、インフレ補正は行わないと記載しておりますが、昨今の物価上昇を鑑みると到底容認出来ない内容かと思えます。幅広い参入を求めているなら見直しをお願いします。	ご意見を踏まえ、公告時に修正いたします。
7	要求水準書	8	12	第2	1	(5) ウ	存置される地下躯体を一部または全部撤去する場合の撤去費用については、別途貴市が負担していただける認識でよろしいでしょうか。	市所有施設整備費用（買取り単価）に含めてください。



No	資料名	頁	行	項目	質問・意見	回答
8	その他				土壌汚染に関しては調査は行わないのでしょうか。仮に調査しない場合、事業者で調査を行い汚染が確認された場合の除却等の負担は貴市で行って頂けるのでしょうか。	調査の実施に関しては事業者の判断になります。 本事業用地の契約不適合責任については、公告時に掲載する事業契約書（案）に記載いたしますが、地中埋設物、土壌汚染等の原因で募集要項等から合理的に推測し得ないものに起因して事業者が直接生じた合理的な増加費用は、市が事業者と協議のうえ負担いたします。
9	その他				地中埋設物に関しての取決めが確認出来ません。仮に発見された場合は貴市の負担で処分して頂ける認識でよろしいでしょうか。	
10	その他				貴市が区分所有する箇所を明確にしてください。（1階から駐車場へ行くスロープや子育て世代活動支援センターのバックヤードや室外機置場等）	市が専用して使用する部分になります。
11	その他				共用部分に関しては、区分所有割合に応じて所有権を有する認識でよろしいでしょうか。その場合の買い取り単価もお示し頂きたい。	共用部分に関しては、区分所有割合に応じて所有権を有する認識でよろしいでしょうか。 →専用使用面積割合に応じて所有権を有する形になります。 その場合の買い取り単価もお示し頂きたい。 → 市専用使用部分（駐車場および子育て施設）の買取単価に含んでください。
12	その他				計画で屋上駐車場の計画となった場合、屋上駐車場部分は買取価格の床面積に該当する認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
13	その他				駐車場のスロープ部分や屋上部分など登記されない部分でも市が専用に使用する部分は買取価格の床面積に該当する認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
14	その他				市所有施設とは事業者が確認申請を行い、建設し、建設後に市に譲渡（有償）する建物の認識でよいか。	お見込みのとおりです。