

No	項目	質問	回答
-	エリア情報	<p>(仮称) 医大新駅周辺まちづくりエリア (予定)</p>  <p>※民間からの提案により内容が変わります</p> <p>新たな事業候補地の追加により、民活による、より魅力的なまちづくりの可能性が高まる</p>	<p>～参考～</p> <p>駅西側エリア面積 A (A + B) =約3ha</p> <p>駅西側エリア面積 A (C + D) =約3ha (内、ため池面積 A=約1.4ha)</p> <p>新駅日乗降客数 (推計) 約9,000人 内訳：一般 約5,500人 区大病院 約1,700人 医大 約1,800人</p> <p>※アリーナ興行時 約5,000人の追加見込み</p>
1	公募スケジュール	<p>PFI事業の公募スケジュールを教えてください。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・実施方針の公表…①</li> <li>・要求水準書 (案) の公表…②</li> <li>・入札公告…③</li> <li>・参加申請…④</li> <li>・提案書提出…⑤</li> <li>・落札者決定…⑥</li> <li>・事業契約の締結…⑦</li> </ul>	<p>※以下の予定は今後見直す場合があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①・②：R8年7月上旬</li> <li>③：R8年10月下旬</li> <li>④：R8年11月下旬</li> <li>⑤：R9年2月下旬</li> <li>⑥：R9年3月下旬</li> <li>⑦：R9年7月上旬</li> </ul>
2	PFI事業スケジュール	<p>11月4日に奈良県 まちづくり推進局 まちづくり推進課、橿原市 都市デザイン部 市街地整備課から提示された共同報道発表資料「(仮称) 医大新駅周辺まちづくりについて」で示された事業スケジュール (予定) に「民間収益施設 まち開き」が R13年度以降の完成とされているが、竣工リミットの制限は新たに設定するのか。</p>	<p>民間収益施設の竣工リミットについて、無期限とすることはできないため、例えば、「新駅供用後、●年後までに竣工すること」といった何らかの条件設定を付すことを考えています。</p>
3	PFI事業スケジュール	<p>事業スケジュール (予定) に示されている施設の内、新県立アリーナ、駅前ロータリー、平面駐車場を西エリアにつくり、西エリアと東エリアを結ぶ自由通路までをR12年度中に完成させる認識でよいか。東エリアに民間提案施設、医大付属病院駐車場を建設する場合、R13年度以降に完成させることでよいか。</p>	<p>自由通路については令和12年度中に新駅の完成と合わせて供用する必要があります。また、各施設については、一体的なまちづくりを進める中で各施設が最大限効率的、効果的に機能する配置を求めます。また、医大附属病院駐車場については、令和13年度中に供用予定の新病棟の完成時期に合わせて運用する必要があります。但し、工事中でも医大附属病院駐車場については必要であることから、工事中における必要台数についても条件を付すことを考えています。</p>
4	各敷地の用途	<p>各敷地A～Dについて、想定されている用途はありますか。</p>	<p>昨年9月公表の計画時点では、敷地Aにアリーナ、敷地Bにロータリーという考えもありましたが、現時点では、各施設が最大限効率的、効果的に機能する施設配置の提案を期待しています。</p>
5	PFI事業の事業方式	<p>PFI事業の事業方式は、新アリーナ (メイン・サブアリーナ、アリーナ広場などを含む) ・駅前広場・ロータリー・自由通路はBTO方式、民間提案施設は定期借地方式等決まっているのか。</p>	<p>アリーナ関係はBTO、駅前広場やロータリーなどの公共施設はBTO又はBTを考えています。また、民間提案施設については、提案施設の内容にもよりますが、定借または売却を選択いただくことを検討してまいります。</p>
6	PFI事業の事業期間	<p>PFI事業でBTO方式と定期借地方式で事業期間が異なることが想定され、PFI事業の事業主体 (県との契約主体) はSPC、定期借地方式の事業主体 (県、民間の土地所有者との契約主体) は民間企業とするなど、事業主体を分けるべきと思いますが、いかがでしょうか。</p>	<p>各施設のそれぞれの特性が異なることから、ご指摘のとおり事業期間については異なることを想定しています。事業期間についても実施方針の公表までに整理しますが、BTO方式においては、大規模修繕時期を加味しない期間での設定を意識しています。また、民間提案施設の底地については、売却も想定していますが定借とする場合は、50年を上限に今後検討してまいります。</p> <p>事業主体を分けることも考えられますが、現時点ではアリーナと民間収益施設の相互連携による魅力向上などを期待しています。</p>

No	項目	質問	回答
7	PFI事業について	西側エリア（敷地Aと敷地B）と東側エリア（敷地Cと敷地D）はそれぞれ別のPFI事業として進める方が現実的ではないかと考えられるが、その可能性はあるのか。	現時点では考えておりません。
8	民間提案施設について	民間提案施設において、県として、誘致されたい想定用途や、逆に不可な用途はありますか。	現時点で、住宅は対象施設に考えておりません。 アリーナ（健康、スポーツ、コンサートなど）、医大附属病院（医療、職員、医大生、通院患者、入院患者、お見舞い など）と相乗効果が期待できる施設が好ましいと考えています。 今後、遅くとも実施方針を公表するまでに当該エリアの具体的な事業テーマをお示しできるように検討してまいります。
9	渋滞対策	計画地周辺の道路は、交通渋滞が頻繁に起きている「渋滞対策重点地区」であり、県が整備する新アリーナは、極力、公共交通機関（鉄道）を利用し、自動車交通負荷を軽減する運用を行うと公表しているが、民間提案施設においても、交通負荷を軽減する必要があると考えており、多量の自動車交通の発生しない用途を提案した方がいいのか。	当該エリアにとって交通負荷の軽減は非常に重要なポイントであり、新たな渋滞を生じさせないことは大前提です。 一方で賑わいを創出することも必要不可欠ですので、 <b>需要タイミングの異なる施設の配置</b> <b>エリア一体となった駐車場の運用</b> <b>周辺の渋滞解消に向けた新たな出入口の設置</b> などを併せた施設提案を期待しています。
10	交通アクセス	計画地南側道路と敷地は、高低差があり、接道範囲（敷地へ自動車アクセスできる範囲）が限られていると思われます。 敷地へのアクセス（左折IN・OUT、右折IN・OUTの可能性）を教えてください。 例えば、敷地Dから南側道路への右左折OUTは可能でしょうか。	当該エリアへの出入りの方法については、奈良県警と協議となりますが、実施方針等に示したうえで、提案を求めることを想定しています。
11	交通アクセス	今回の事業で、道路、交差点の改良、警察協議などは必要でしょうか。 その場合、警察協議は、奈良県が行うという想定でよろしいでしょうか。	現時点では警察協議については行政側で行うことを考えています。 但し、民間提案による内容については、警察協議に係る資料作成の協力をお願いします。
12	医大駐車場	民間提案施設には、医大附属病院の駐車場が併設されていますが、医大附属病院の利用者（医師、スタッフ、患者、来院者）が駐車場を有料で利用されるという理解でよろしいでしょうか。 あるいは駐車場の利用料は、賃料等により奈良県が負担されるのでしょうか。  一方で、新アリーナ利用者など、県立医大利用者以外の駐車場利用も想定されますが、その場合の費用徴収方針にお考えがあれば、お聞かせください。	医大附属病院駐車場は、民設民営による必要台数分（患者、来院者を対象）の駐車場利用をサービスとして提供（有料、減額あり）を受けることを考えています。 ※患者、来院者を対象とした駐車料金収益は民間に帰属することを前提としています。 ちなみに、医師やスタッフは現在は近隣の民間駐車場を利用していますが、新たな駐車施設の利用を妨げるものではありません。
13	敷地Dについて	四条東池は、埋めて造成することになりますが、埋蔵文化財調査や造成工事は、事業実施前に奈良県で実施されると考えてよろしいでしょうか。  また、四条東池を埋めた場合、敷地Cと敷地Dの間の既設水路は、廃止されると考えてよろしいでしょうか。	埋蔵文化財の調査及び造成費用は事業者での負担を考えています。 また、エリア中央を東西に横断する水路は、公共下水道（雨水）幹線であり、廃止できません。水路移設や暗渠化の可否などの条件を実施方針等に示したうえで、提案を求めることになります。
14	事業エリアの水路	事業エリアの水路は移設や暗渠は可能か。	移設は可能であるが別紙資料に記載のある流量等の機能を維持できることが条件になると考えられる。水路移設や暗渠化の可否などの条件を遅くとも実施方針等に示したうえで、提案を求めることになります。
15	自由通路	新駅から、各敷地までの自由通路は、鉄道事業者（近鉄）が整備するという理解でよろしいでしょうか。  それとも、今回のPFI事業で整備する予定でしょうか。 その場合は、奈良県、橿原市のどちらが費用負担されるのでしょうか。	PFI事業での整備を予定しています。東西を繋ぐ自由通路の設計費用及び整備費用について標準的な施設分は県と市で、各施設への連絡橋梁分や拡幅など施設のグレードアップ分は事業者が負担します（標準的な施設分については国の補助を活用予定）。 但し、設計や工事に関する近鉄との調整は行政側で行います。
16	PFI事業の資金調達	本事業は、割賦払いでしょうか。あるいは出来高払いでしょうか。想定がありましたらご教示下さい。	整備費は出来高で維持管理費用は分割（事業期間中）で支払うことを考えています。
17	景観上の配慮	大和三山への眺望への配慮など、景観上の配慮すべきこと（高さ制限等）がありましたら、ご教示下さい。	都市計画（高度規制、地区計画等）及び「橿原市景観条例」「大和三山眺望景観保全計画」をはじめとする現行の条例などの順守に加え、「飛鳥・藤原の宮都」の世界遺産登録への配慮が必要となります。
18	開発許可	事業エリアの範囲設定において、敷地境界線の整理がされるため、土地区画形質の変更の内、「形」の変更に該当し、開発許可申請が必要となった場合は、設計期間がタイトになるため、公共事業として、申請期間短縮、必要申請書の軽減等を配慮して頂けることでお願いしたい。	都市計画法及び県の開発許可制度に関する審査基準に基づき適切に対応します。

No	項目	質問	回答
19	日影許可	事業者提案に応じて、建築基準法 第56条の2 日影許可を予定していると考えてよいか。スケジュールについて、検討状況を示していただきたい。	現時点で予定していません。事業者提案に応じて判断することになると思います。 東西両方のエリアにて、用途地域・高度地区の変更及び地区計画の策定が必要と考えています。これらについては橿原市が決定主体となります。その内容については実施方針等に示したうえで、提案を求める想定をしています。用途地域の変更等の時期は、地域との協議や関係諸官庁等との調整に相当の期間を要し、法定手続き期間も必要なため確約はできませんが、事業者の設計進捗に合わせ手続きを行うことを検討しています。
20	都市計画変更の可能性	現状、敷地A、B、C、Dは、第一種住居地域 容積率200%/建ぺい率60% 15m高度地区となっています。都市計画の変更は、どのような内容で、スケジュールはどのように考えておられますか。	用途地域・高度地区の変更及び地区計画の策定が必要と考えています。これらについては橿原市が決定主体となります。その内容については実施方針等に示したうえで、提案を求める想定をしています。用途地域の変更等の時期は、地域との協議や関係諸官庁等との調整に相当の期間を要し、法定手続き期間も必要なため確約はできませんが、事業者の設計進捗に合わせ手続きを行うことを検討しています。
21	各所からの要望	医大付属病院、橿原市、地元の住民などから、本計画に対して要望はありますか。	現時点で、医大からはNo 1 2にもあるように、民設民営の駐車場サービスの提供受けたいとの要望があります。また、市や住民からは周辺の渋滞解消に向けて如何に配慮された計画なのかを重要視されていると認識しています。その他として、現状、病院への最寄りの駅は八木西口駅であり、そこから病院までの動線に見舞客等を利用している既存店舗などへの配慮も必要となります。
22	文化財関係	西エリアに新県立アリーナを計画する条件として、埋蔵文化財発掘調査を実施してから工事に着手する必要がある等の条件があれば、示していただきたい。 奈良県遺跡地図により、以下の遺跡に該当していると考えている。 【ID：14A-0021】四条遺跡 【ID：14A-0021】四条1号墳 【ID：14A-0021】藤原京遺跡 遺跡による建設可能エリアの制限は無いと考えてよいか。	西エリアの文化財発掘調査については、グラウンド部分は調査済みで、市営住宅跡地は現在調査中です。基本的に遺構の保存が必要です。具体的には、遺構面の高さから30cmの離隔をとり構造物を建設する必要があります。基礎杭等により部分的に遺構を貫通することについては協議の余地がありますが、四条1号墳については、この限りではありません。 また、東側については、採択した提案内容に基づき発掘調査が必要となるため、現時点では事業者による負担を考えています。なお、万が一建設が出来なくなった際のリスク分担など、これらの条件は、実施方針等で示す方針です。

今後も、事業者から頂いた質問において周知が必要と思われる内容については、引き続き公開していきます。  
なお、回答の内容が、変わる場合は適宜更新して参りますが、実施方針及び要求水準(案)について、回答と異なる内容になる場合があります。  
新たなご質問や回答に関するお問い合わせは、以下までお願いします。

○問い合わせ先  
奈良県 まちづくり推進局 まちづくり推進課 地域構想・市街地整備係  
電話：0742-27-7521  
メール：[dezain@office.pref.nara.lg.jp](mailto:dezain@office.pref.nara.lg.jp)  
※電話によるお問い合わせは、平日の9:00～17:00まででお願いします。