

**（仮称）医大新駅周辺まちづくり事業
要求水準書（案）
【まちづくり事業編】**

**令和 8 年 7 月 23 日
奈良県**

— 目次 —

第 1 章 総則	1
1 要求水準書（案）の位置づけ	1
2 本事業の理念	1
3 まちづくり事業の基本方針	1
(1) 多様な利用者にとって利便性の高いサービス・空間の形成	1
(2) 新駅を起点とした回遊性・滞在快適性の向上	1
(3) 事業区域内の連携による相乗効果（シナジー）の創出	1
(4) 民間事業者②の創意工夫を尊重した柔軟な事業展開	1
4 性能規定	2
5 事業期間	2
(1) 事業用定期借地権設定契約①、事業用定期借地権設定契約②に基づく場合	2
(2) 売買契約①、売買契約②に基づく場合	2
6 遵守すべき法令等	2
7 特別目的会社（SPC②）の設立	2
8 統括責任者の配置	3
9 要求水準の変更	3
(1) 要求水準の変更事由	3
(2) 要求水準の変更手続	3
10 事業終了後の措置	3
(1) 事業用定期借地権設定契約①、事業用定期借地権設定契約②に基づく場合	3
(2) 売買契約①、売買契約②に基づく場合	3
第 2 章 本事業全体に関する要求水準	4
1 交通計画及びアクセスに関する基本的考え方	4
2 動線計画	4
3 周辺施設との調和	5
第 3 章 まちづくり事業の基本的な位置づけ	6
1 まちづくり事業用地	6
2 事業上の位置づけ	6
第 4 章 まちづくり事業に係る事業条件及び制限	7
1 まちづくり事業用地に係る基本条件	7
(1) 事業区域の概要	7
(2) 地盤の状況	7
(3) 土壌汚染の状況	7
(4) 埋蔵文化財の状況	7
(5) 既存水路及び雨水幹線の取扱い	8
(6) 既存ため池の取扱い	8

(7) 現存する附属病院の第 1 駐車場の取扱い	8
(8) 各種インフラの整備	9
(9) 開発行為等に関する手続き	9
2 用途及び施設構成に関する条件	9
(1) まちづくり事業用地駐車場に関する条件	9
(2) 民間提案施設に関する条件	10
3 導入用途の制限	10
4 まちづくり事業に係る協議及び確認	11
(1) 基本的な考え方	11
(2) 協議及び確認の対象事項	11
(3) 協議及び確認の方法	11
(4) 協議結果の取扱い	11
(5) 協議と民間事業者②責任の関係	12

— 別添資料 —

【共通編】

- 資料1 事業区域位置図
- 資料2 本事業の事業区域図
- 資料3 事業区域敷地図（※）
- 資料4 道路台帳
- 資料5 上水道台帳
- 資料6 下水道台帳
- 資料7 雨水系統図の現況（参考）
- 資料8 本事業の土地利用条件
- 資料9 本事業の交通計画方針
- 資料10 県の文化芸術関連の施策
- 資料11 橿原市のまちづくりについて
- 資料12 県及び市が保有する文化芸術・スポーツ施設一覧
- 資料13 新駅の整備内容及びスケジュール（入札公告時に示す）
- 資料14 令和５年度 新駅・自由通路整備検討業務委託 令和６年３月（抜粋版）
- 資料15 令和５年度 医大・周辺まちづくり検討業務委託 令和６年３月（抜粋版）
- 資料16 事業範囲概要図（入札公告時に示す）
- 資料17 交通量調査（入札公告時に示す）

【まちづくり事業編】

- 資料1 まちづくり事業用地の県・市有地の状況
- 資料2 まちづくり事業用地ローリングイメージ図（入札公告時に示す）

（※）「【共通編】資料３ 事業区域敷地図」の CAD データは貸与資料とする。貸与資料の手続きは、実施方針を参照すること。

— 用語の定義 —

本書の本文中で使用する用語の定義は以下のとおりである。なお、本文中で以下の用語の文意を補足している場合があるが、各用語の解釈は次表を優先する。

用語	定義
本書	本要求水準書をいう。
基本計画	スポーツ拠点施設整備基本計画（令和８年３月奈良県策定）をいう。
県	奈良県をいう。
市	橿原市をいう。
医大	公立大学法人 奈良県立医科大学をいう。
附属病院	奈良県立医科大学附属病院をいう。
近鉄	近畿日本鉄道株式会社をいう。
本事業	（仮称）医大新駅周辺まちづくり事業をいい、以下に定義する特定事業、附属事業、及びまちづくり事業によって構成される。
新駅	奈良県橿原市四条町において整備される（仮称）医大新駅をいう。なお、本事業の対象外とする。
アリーナ	新駅の西側に整備される、県所有の新アリーナ及び関連施設をいう。
事業区域	「要求水準書別添資料【共通編】資料２」において定義する範囲をいう。
西側エリア	事業区域のうち新駅の西側エリアをいう。
東側エリア	事業区域のうち新駅の東側エリアをいう。
自由通路	西側エリアと東側エリアを繋ぐ歩行者動線であり、線路を横断するための構造物をいう。なお、本事業の対象外とする。
特定事業	以下に定義する「民間事業者①」が行う事業であり、アリーナ等の調査、設計、建設、開業準備、運営及び維持管理業務等によって構成される。なお、県はPFI法（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律 平成11年法律第117号）第7条に規定される特定事業として選定することを予定している事業をいう。
附属事業	以下に定義する「民間事業者①」が特定事業に附属して行う事業であり、新駅の西側及び東側に整備される駅前広場（歩行者空間及びロータリー）、アクセス道路、駅前駐輪場等の調査、設計、建設業務等によって構成される。なお、PFI法第7条に規定される特定事業の範囲外となる。
まちづくり事業	以下に定義する「民間事業者②」が独立採算により行う事業であり、民間提案施設及びまちづくり事業用地駐車場の調査、設計、建設、開業準備、運営及び維持管理業務等によって構成される。なお、PFI法第7条に規定される特定事業の範囲外となる。
特定事業施設用地	特定事業施設の敷地をいう。
附属事業施設用地	附属事業施設の敷地をいう。

用語	定義
まちづくり事業用地	まちづくり事業の敷地をいう。
本件施設用地	特定事業施設用地及び附属事業施設用地をいう。
民間事業者①	特定事業及び附属事業を実施する民間事業者をいう。
民間事業者②	まちづくり事業を実施する民間事業者をいう。なお、民間事業者①がまちづくり事業も実施する場合は、民間事業者②を民間事業者①に置き換えるものとする。
事業者	民間事業者①及び民間事業者②を構成するコンソーシアムをいう。
民間提案施設	本事業のうち、東側エリアにおいて、以下に定義する「民間事業者②」が提案し、自らの責任と負担により、調査・設計、建設、運営及び維持管理を行う独立した施設をいう。
まちづくり事業用地 駐車場	東側エリアに設ける、本事業及び附属病院の利用に供する駐車場をいう。
附属病院駐車場	まちづくり事業用地駐車場のうち、附属病院の利用に供する駐車場をいう。
SPC①（特別目的会社）	民間事業者①が奈良県内に設置する、特定事業及び附属事業のみを事業目的とした法人をいう。
SPC②（特別目的会社）	民間事業者②が任意で設置する、まちづくり事業のみを事業目的とした法人をいう。SPC②を設置する場合は、奈良県内に設置するものとし、SPC①がまちづくり事業を実施する場合は、SPC②をSPC①に置き換えるものとする。
基本協定②	民間事業者②が、県と市それぞれの間で締結し、下記に定める事業用定期借地権設定契約①、事業用定期借地権設定契約②、売買契約①、売買契約②の締結までを有効期間とした、まちづくり事業の履行に係る取り決めを規定した協定をいう。
事業用定期借地権設定契約①	民間事業者②が県と締結する、まちづくり事業に係る事業用定期借地権設定契約書で定める契約をいう。まちづくり事業の履行に係る土地活用条件や借地料及び借地料の見直し条件、附属病院駐車場の料金設定に関する条件等を規定した契約をいう。
事業用定期借地権設定契約②	民間事業者②が市と締結する、まちづくり事業に係る事業用定期借地権設定契約書で定める契約をいう。まちづくり事業の履行に係る土地活用条件や借地料及び借地料の見直し条件、附属病院駐車場の料金設定に関する条件等を規定した契約をいう。（附属病院駐車場の料金設定に関する条件等は県と事業者で別途定めるものとする。）
売買契約①	民間事業者②が県と締結する、まちづくり事業に係る売買契約書で定める契約をいう。なお、売買契約は、事業者がまちづくり事業用地内（附属病院駐車場を除く）の県有地を対象に、その一部又は全部の買取りを希望し、かつ県との協議が整った場合において締結する。
売買契約②	民間事業者②が市と締結する、まちづくり事業に係る売買契約書で定め

用語	定義
	る契約をいう。なお、売買契約は、事業者がまちづくり事業用地内（附属病院駐車場を除く）の市有地を対象に、その一部又は全部の買取りを希望し、かつ市との協議が整った場合において締結する。
入札説明書等	県が公表予定の入札説明書、要求水準書、落札者決定基準書、様式集、基本協定書（案）及び PFI 事業等契約書（案）、事業用定期借地権設定契約書（案）、売買契約書（案）等を総称していう。
VIP	国民スポーツ大会・全国パラスポーツ大会、プロスポーツ興行、各種大会、イベントその他本件施設の運営上、特別な接遇又はセキュリティ上の配慮を要する来賓、選手、大会関係者その他これらに類する者をいう。
災害等	地震、風水害、感染症の流行その他の災害等を総称していう。

第1章 総則

1 要求水準書（案）の位置づけ

要求水準書とは、県が本事業を実施する民間事業者②を選定するに当たり、本事業に応募する者を対象に県が公表する本事業の「入札説明書」と一体のものであり、要求水準書（案）（本書）とは、本事業の入札公告に先立ち案として公表するものである。

本書は東側エリアにおいて、民間事業者②が事業用定期借地権設定契約又は売買契約等に基づき、独立採算制により整備・運営する民間提案施設に関し、県が求める基本的な考え方及び最低限の条件を規定している。

特定事業及び附属事業に対する要求は、別冊の「特定事業・附属事業編」において定める。

2 本事業の理念

本事業は、次の理念を体現できる施設整備及び運営等を行うこととする。

- ・ 医大隣接の利点を活かした新駅設置による賑わいのある健康増進まちづくり
- ・ 学術・賑わい・医療・健康が一体となり、民間活力と融合した中南和のあらたな拠点を形成するまちづくり

3 まちづくり事業の基本方針

(1) 多様な利用者にとって利便性の高いサービス・空間の形成

まちづくり事業では、医大利用者をはじめとする新駅利用者、周辺地域住民及び交流人口といった多様な利用者が、安全かつ快適に利用できるサービス及び空間を形成する。利用目的や滞在時間の異なる利用者特性を踏まえ、誰もが訪れやすく、使いやすい環境を整えることで、日常的な利用を促進する。

(2) 新駅を起点とした回遊性・滞在快適性の向上

新駅を起点として、周辺施設や事業区域内を円滑に移動できる動線計画を重視し、通過利用にとどまらない回遊及び滞在を生み出す空間構成とする。これにより、新駅利用が東側エリア及び西側エリア並びに医大等の周辺施設の利用につながる好循環を形成することを目指す。

(3) 事業区域内の連携による相乗効果（シナジー）の創出

東側エリア及び西側エリアがそれぞれ単独で機能するのではなく、相互の役割や特性を活かした連携により、利用者数の増加、長時間の滞在及び消費行動の活発化といった相乗効果を生み出すことを目指す。東側エリア及び西側エリアを行きかう人の流れを促進することで、本事業全体としての事業区域の利用価値及び集客力の向上を図る。

(4) 民間事業者②の創意工夫を尊重した柔軟な事業展開

民間提案施設については、民間事業者②の創意工夫やノウハウを活かした、柔軟かつ多様な提案を基本とし、民間事業者②主体による事業展開を促進する。

4 性能規定

本書は、県がまちづくり事業に求める最低水準を規定するものである。民間事業者②は要求水準として具体的な特記仕様のある内容について、これを遵守して提案を行うものとし、要求水準として具体的な特記仕様がない内容については、積極的に創意工夫を凝らした提案を行うものとする。

5 事業期間

まちづくり事業の事業期間は次表を予定している。

項目	スケジュール
基本協定②締結	令和9年4月中旬頃
PFI事業等仮契約締結	令和9年5月下旬頃
PFI事業等契約締結	令和9年7月 奈良県議会議決後
事業用定期借地権設定契約①、売買契約①、事業用定期借地権設定契約②、売買契約②	PFI事業等契約締結後に締結
民間提案施設開業	PFI事業等契約締結後～現在調整中※
まちづくり事業用地駐車場開業	PFI事業等契約締結後～現在調整中※

※入札公告時に示す。

なお、まちづくり事業用地の権利設定の形態に応じた事業期間は、次のとおりとする。

(1) 事業用定期借地権設定契約①、事業用定期借地権設定契約②に基づく場合

事業用定期借地権設定契約の事業期間は、事業用定期借地権設定契約①及び事業用定期借地権設定契約②に基づき設定される定期借地権の存続期間の満了日までとする。なお、定期借地権の存続期間については、入札説明書等及び関係法令を遵守したうえで、民間事業者②の提案によるものとする。

(2) 売買契約①、売買契約②に基づく場合

売買契約①及び売買契約②に基づく場合の事業期間の終期は定めない。ただし、民間事業者②は売買契約①及び売買契約②の締結日から10年間（以下、「特約設定期間」という。）、提案内容に基づいた土地利用に供さなければならない。県又は市は、特約設定期間中に当該条件を満たしていないと判断した場合、既納の売買代金及び契約に要した費用を民間事業者②に返還して、売買物件を買い戻すことができる（民法第579条）。

6 遵守すべき法令等

まちづくり事業の実施にあたっては、提案内容に応じて関連する関係法令、条例、規則等（本書公表時点の最新版を適用すること）を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本書の内容と照合のうえ適宜参考にすること。

7 特別目的会社（SPC②）の設立

民間事業者②はまちづくり事業の実施に当たり、まちづくり事業の実施を目的とするSPC②を設立する場合は、奈良県内に設立するとともに、まちづくり事業を適切に実施できる体制を確保

すること。

8 統括責任者の配置

民間事業者②は、まちづくり事業全体を総合的に統括する企業を明確に位置付けるとともに、当該企業のもとで、事業全体の進捗管理、関係者調整及び県及び市との窓口機能を担う統括責任者を配置すること。

統括責任者は、まちづくり事業に係る調査、設計、建設、開業準備、維持管理、及び運営業務等の各段階において、事業全体を横断的に把握し、関係者間の調整を適切に行うとともに、県及び市との協議・報告等を一元的に担う体制を確保すること。

9 要求水準の変更

(1) 要求水準の変更事由

県及び市は事業期間中に、次の事由により要求水準を変更する場合がある。

ア 法令等の変更により業務内容が著しく変更されるとき。

イ 災害等の発生や事故等により、特別な業務内容が常時必要なとき又は業務内容が著しく変更されるとき。

ウ 県及び市の事由により業務内容の変更が必要なとき。

エ その他業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

(2) 要求水準の変更手続

要求水準を変更する場合、県は事前に民間事業者②と協議を行う。要求水準の変更に伴い、契約の変更が必要となる場合、必要な契約変更を行うものとする。

10 事業終了後の措置

まちづくり事業に係る事業期間終了時における民間提案施設及びまちづくり事業用地駐車場の取扱いについては、まちづくり事業用地の権利設定の形態に応じて、次のとおりとする。

(1) 事業用定期借地権設定契約①、事業用定期借地権設定契約②に基づく場合

事業用定期借地権設定契約の場合は、原則として民間事業者②の費用負担と責任において原状回復を行い、土地を県又は市に返還するものとする。なお、県又は市と協議のうえ、民間提案施設を県又は市に売却、又は譲渡する場合は、原状回復を行わず県又は市に引き継ぐことができることとする。

(2) 売買契約①、売買契約②に基づく場合

売買契約の場合は、特約設定期間以降も本事業の理念、及び入札説明書等の内容に合致した土地利用を行うことを求める。

第2章 本事業全体に関する要求水準

本事業では、以下の考え方及び事項を要求水準として求める。

1 交通計画及びアクセスに関する基本的考え方

- (1) 本事業における自動車利用は、附属病院利用者、障がい者、高齢者、特定事業施設・民間提案施設関係者車両等、必要性の高い利用を優先的に考慮し、その他の利用者については原則として抑制することを前提とするが、東側エリアのまちづくり事業用地駐車場の活用も含め、周辺道路に渋滞を生じさせない交通計画を構築すること。
- (2) 本事業の交通計画は、新駅に隣接する立地特性を最大限に活かし、鉄道を中心とした公共交通機関の利用を主たる来場手段とすることを基本とすること。
- (3) 歩行者動線を含め、安全かつ分かりやすいアクセス計画を構築すること。
- (4) 交通計画の検討にあたっては、警察等の関係機関との事前協議を必須とし、その内容を反映した計画を策定すること。事業区域の利用者、周辺住民、附属病院利用者の安全性及び移動の利便性を確保するために必要な具体的措置（動線分離、誘導體制、交通整理、ピーク時対応等）を講じるとともに、その効果を交通量予測やシミュレーション等により検証すること。また、周辺交通への影響を最小化するための対策を講じ、交通負荷の低減を確実に図ること。
- (5) 大会・イベント開催時においても、周辺道路に交通渋滞を生じさせないように、公共交通利用の誘導、動線分離、運用ルール等を含めた総合的な交通対策を講じること。
- (6) 事業区域の車両出入口については、「別添資料【共通編】資料9 本事業の交通計画方針」に示す、物理的制約、交通安全上の観点等から設定された周辺道路等の注意事項を遵守すること。その他、車両出入口の位置、構成、及び使い分けについては、周辺道路状況、交通安全性、施設配置及び運営計画との整合等を踏まえ、事業者の提案により計画すること。
- (7) 事業区域内の駐車場について、附属病院利用者や民間提案施設利用者等による入庫待ち車列が道路本線に及ばないように、十分な導入路及び滞留長を確保するとともに、円滑な入庫が可能な計画とすること。また、退出車両についても道路本線に影響を及ぼさないよう、事業区域内で必要な滞留スペースを確保すること。

2 動線計画

- (1) 本件施設及び民間提案施設を含む事業区域内の動線計画については、西側エリア及び東側エリアが一体的に機能するように配慮すること。
- (2) 新駅から特定事業施設及び民間提案施設までの歩行者動線については、日常利用時及び大会・イベント時の双方を想定し、滞留・輻輳が生じにくい、安全かつ快適な動線計画とすること。特に大会・イベント時は、新駅へ歩行者が集中しないよう特定事業施設及び民間提案施設を有効に活用し、人流を安全に滞留させる計画とすること。
- (3) 大会・イベント時の新駅と連携した動線整理やピーク分散対策として時間差退場等を行うこと。
- (4) 西側エリア及び東側エリア間の利用者動線については、施設配置や広場、自由通路等と連続した分かりやすい動線を確保するとともに、行き交う利用者同士の安全性に配慮すること。
- (5) 災害時や緊急時においても、避難動線や緊急車両動線及び支援物資車両動線が確保されるよう配慮すること。

3 周辺施設との調和

- (1) 医大・附属病院、周辺住宅地等の周辺環境の現況を踏まえ、騒音、振動、交通、安全面に配慮すること。
- (2) 西側エリア及び東側エリアそれぞれの役割や特性を踏まえつつ、相互に人の流れや賑わいが波及する計画・運営を行うこと。
- (3) 世界遺産の構成資産候補である「藤原宮跡」からの眺望に配慮し、建築物の高さ、形態、配置、色彩等が景観に与える影響について十分に検討すること。また、本事業に関してユネスコ（UNESCO）より提案内容に対する意見又は要請が示された場合には、その内容を踏まえ必要な検討を行い、設計に適切に反映すること。

第3章 まちづくり事業の基本的な位置づけ

1 まちづくり事業用地

まちづくり事業用地は、「別添資料【共通編】資料2 本事業の事業区域図」における東側エリアとする。

また、まちづくり事業用地における売買契約又は事業用定期借地権設定契約の区分については、「別添資料【まちづくり事業編】資料2 まちづくり事業用地ローリングイメージ図」を入札公告で示す予定である。

2 事業上の位置づけ

まちづくり事業は、民間事業者②が独立採算により行う事業であり、民間提案施設及びまちづくり事業用地駐車場の調査、設計、建設、開業準備、維持管理、及び運営業務等によって構成される。

また、まちづくり事業に係る次に掲げる事項については、すべて民間事業者②の責任において実施するものとし、県及び市は、まちづくり事業の収益性、採算性、経営結果又は損益について、いかなる責任も負わないものとする。

- (1) 事業に係る法令遵守及び許認可の取得
- (2) 施設の設計、建設及び改修・改築等
- (3) 施設の運営、維持管理、及び修繕
- (4) 資金調達及び事業収支の管理

第4章 まちづくり事業に係る事業条件及び制限

1 まちづくり事業用地に係る基本条件

(1) 事業区域の概要

事業区域の概要は次表のとおりである。

項目	内容
所在地	奈良県橿原市四条町
区域区分	市街化区域 / 市街化調整区域
用途地域※	第一種住居地域
建ぺい率※	60%
容積率※	200%
道路斜線制限※	1.25
隣地斜線制限※	20m+1.25
防火地域※	建築基準法第22条区域
高度地区※	15m高度地区
その他区域	・ 風致地区：畝傍山第3種風致地区（一部）（橿原市風致地区条例） ・ 屋外広告物：許可地域 大和三山眺望景観保全地区（第1種） ただし、風致地区は禁止地域（橿原市屋外広告物条例） ・ 景観計画：大和三山眺望景観保全地区 遠望景観保全エリア（橿原市景観計画・景観条例） ・ 藤原京跡・四条遺跡
その他の事項	・ 敷地内に四条1号墳があり建物建設不可範囲がある ・ 敷地東西（中央部）及び南北（南西部）に既存水路及び雨水幹線がある ・ 敷地内歩道橋は一部、または全撤去する予定

※事業者提案に求める条件については現在調整中であり、確定次第公表予定である。

(2) 地盤の状況

まちづくり事業用地の地盤の調査については、事業開始後に民間事業者②において必要に応じて実施すること。

(3) 土壌汚染の状況

土壌汚染状況調査や汚染の除去等の措置が必要となった場合の対応方法は、事業用定期借地権設定契約書に示す。

(4) 埋蔵文化財の状況

ア 埋蔵文化財について

事業用地は藤原京跡・四条遺跡に含まれ、民間事業者②は、まちづくり事業の設計後に埋蔵文化財発掘届を提出し、民間事業者②の費用負担で必要に応じて埋蔵文化財発掘調査を実施する。

イ 埋蔵文化財等が出土した場合の対応方法

民間事業者②による埋蔵文化財発掘調査結果から重要な埋蔵文化財が出土した場合、遺構保存について関係機関より協議を求められる場合があるため、民間事業者②は速やかに県又は市に通知し、対応策について一定期間協議を行う。

当該協議については、事業実施に向けた対応策等について、県及び市と協議を行い、事

業計画の変更も一部認めることとしたうえで、本事業の理念の実現を目指すこととする。

ただし、県及び市と民間事業者②の協議開始日から一定期間を超えてもなお、協議がまとまらない場合、民間事業者②はまちづくり事業の中止について、県及び市と協議を行うことができるものとする。

(5) 既存水路及び雨水幹線の取扱い

まちづくり事業地内に敷設されている既存水路及び雨水幹線は、その機能を確保することを前提として、原則として存置するものとする。

ただし、従前の機能を確保し、または向上させる範囲内であれば、民間事業者②の提案に基づき、関係機関との協議を踏まえて、最小限の移設及び改修等を行うことを認める。

(6) 既存ため池の取扱い

東側エリア内に存在する四条東池については、民間提案施設又はまちづくり事業用地駐車場の整備に伴い、解体・撤去、及び埋立て等を行い、原則として全面活用すること。ただし、関係法令又は関係機関との協議により、防災機能又は治水機能の確保のため必要となる場合はこの限りでない。

四条東池に係る解体・撤去、再整備その他これらに付随する一切の工事、調査、協議及び手続に要する費用については、原則として民間事業者②の負担とする。

なお、具体的な取扱い（関係機関との協議内容等）については、関係法令及び関係機関との協議結果を踏まえ、民間事業者②の責任において処理するものとする。

また、四条東池の取扱いに関し、想定外の条件変更、関係機関協議の結果又は不可抗力その他民間事業者②の責によらない事由により、民間事業者②に追加的な負担又は事業計画への影響が生じる場合は、民間事業者②は速やかに県又は市に通知し対応策について一定期間、協議を行う。

当該協議については、事業実施に向けた対応策等について、県及び市と協議を行い、事業計画の変更も一部認めることとしたうえで、本事業の理念の実現を目指すこととする。

ただし、県及び市と民間事業者②の協議開始日から一定期間を超えてもなお、協議がまとまらない場合、民間事業者②はまちづくり事業の中止について、県及び市と協議を行うことができるものとする。

(7) 現存する附属病院の第1駐車場の取扱い

ア 事業者は、まちづくり事業を計画するうえで、東側エリア内に現存する附属病院第1駐車場について、機能維持及び利用者の利便性確保に十分配慮すること。

イ 医大は、東側エリア北側（既存水路及び雨水幹線を境界として東側エリアの北側をいう。以下同様とする。）に現存する医大関連施設を解体・撤去し、附属病院の第1駐車場を拡張する工事を令和9年9月までに実施する予定である。

ウ 附属病院は、新外来棟の供用を令和13年度末に予定しており、それまでの間は拡張部分と合わせて附属病院の第1駐車場として医大が運営することを基本とする。事業者は、同期間中に附属病院の第1駐車場において民間提案施設の整備その他まちづくり事業に係る工事等を計画する場合は、附属病院の第1駐車場の代替駐車場の配置、規模、構造

及び運用方法等について、設計段階において具体的に県、市及び医大との協議により定めるものとする。

- エ 事業者は、附属病院利用者の駐車需要に対応するため、イに示す医大による拡張工事の実施後は、かしはら万葉ホール第3駐車場の52台を含め、まちづくり事業の工事期間中、平日は7時から15時まで500台・15時以降350台、16時以降200台・17時から20時までは100台、土日祝は13時から20時まで100台の駐車台数を確保すること。
- オ 前各号に定める附属病院駐車場の取扱いに関連する工事条件、工程調整条件その他必要な事項の詳細については、入札公告時に示すものとする。

(8) 各種インフラの整備

各種インフラの整備については、民間事業者②は提案する内容にあわせて各関係機関と協議を行い、民間事業者②の負担で接続等工事を行うこと。

(9) 開発行為等に関する手続き

民間事業者②は、民間提案施設の整備及び事業実施に当たり、都市計画法、建築基準法その他関係法令に基づく許可、認可、協議、申請、届出その他必要な手続きを、自らの責任及び費用負担により実施すること。

また、開発行為に関する許可、建築確認申請、各種条例に基づく協議及び手続、道路・上下水道その他県及び市との協議並びに各種法令に基づく検査及び完了手続その他事業実施に必要な一連の手続についても、適切に実施すること。

2 用途及び施設構成に関する条件

(1) まちづくり事業用地駐車場に関する条件

ア まちづくり事業用地駐車場は、附属病院利用者、特定事業施設、民間提案施設の利便性確保及び病院機能の円滑な維持に資する施設として、必要な規模、構造、動線計画、及び安全性を確保した計画とすることとし、以下の事項に留意すること。

(ア) 最終完成時において、平日は7時から15時まで500台・15時以降350台、16時以降200台・17時から20時までは100台、土日祝は13時から20時まで100台の駐車台数を確保すること。

(イ) 附属病院利用者を優先とした利用が確実に担保される運用計画とすること。

(ウ) 駐車場利用に伴う車両滞留が周辺幹線道路に影響を及ぼさないよう、十分な滞留長、適切な出入口配置及び交通処理計画を確保すること。

(エ) まちづくり事業用地駐車場から附属病院までの歩行者動線については、工事期間中及び供用開始後を通じて、バリアフリー対応等により、安全性及び快適性を十分に確保した計画とすること。あわせて、必要に応じて誘導員の配置、案内表示の設置等、適切な運用上の措置についても検討すること。

(オ) 具体的な整備内容（配置、階数、出入口計画、運用方法等）については、民間事業者②提案を基本としつつ、県、市及び医大等の関係機関との協議により定めるものとする。この必須施設の整備を前提とした上で、その他の用途又は施設については、民間提案施設としての自由な提案を妨げるものではない。

-
- イ まちづくり事業用地駐車場については、附属病院利用者の利用を優先しつつ、附属病院利用者以外の利用者についても利用を認めるものとする。この場合において、附属病院利用者については、利用時間や目的などにあわせた料金減免措置を講じることを基本とし、受診等を目的とする附属病院利用者の駐車料金は 300 円／台・日を基準として提案すること。なお、具体的な利用方法、料金区分及び減免の内容等については、民間事業者②の提案を基本としつつ、県及び医大との協議により定める。
 - ウ まちづくり事業用地駐車場の運営に係る駐車場管制システム及び料金徴収システム等の導入については、民間事業者②提案とするが、県及び医大と協議のうえ、附属病院利用者に対する減免を円滑に適用するために必要となる機器等を医大敷地内に民間事業者②側の負担で整備すること。
 - エ まちづくり事業用地駐車場のうち、附属病院駐車場の敷地は事業用定期借地権設定契約のみ締結できるものとする。
 - オ まちづくり事業用地駐車場の運営は、附属病院の新外来棟供用（令和 13 年度末完成予定）までは医大による運営を基本とする。なお、新外来棟供用開始までの期間に民間事業者②が整備する駐車場を附属病院駐車場として活用する場合は、その運営区分、管理方法及び費用負担等について、県、市、医大、及び民間事業者②との協議により定めるものとする。附属病院の新外来棟供用後は、民間事業者②による一体的な運営への移行を想定するものとし、運営移管の時期、方法及び条件については、県、市、医大、及び民間事業者②との協議により定めるものとする。

(2) 民間提案施設に関する条件

- ア 民間提案施設の用途、規模、配置、階数、構成、導入機能その他の施設内容については、関係法令等を遵守する範囲において、民間事業者②の創意工夫及び自由な提案に委ねるものとする。
- イ 民間提案施設の計画にあたっては、埋蔵文化財調査、四条東池の取扱い、各種インフラ整備等の前提条件を踏まえ、現実的かつ実効性のある事業計画とすること。また、整備内容や施設構成については、段階的な整備や将来的な機能追加等も見据えた柔軟な計画とすること。
- ウ 民間提案施設については、本事業の理念に沿った施設整備及び運営等を行うことを前提とし、単なる施設整備や収益確保にとどまらず、新駅の玄関口にふさわしい景観性、滞在快適性、及び公共性を備えた空間形成に資する提案とすること。特に、歩行者動線や広場等の公共空間との関係に配慮するとともに、事業区域への利用者の安全かつ円滑な移動を確保し、新駅、アリーナ及び医大との一体的な利用が促進される計画とすること。また、事業区域への利用者が利用可能なトイレを、公共性及び利便性確保の観点から、民間提案施設内において整備し、民間提案施設の営業時間内において、利用できるようにすること。

3 導入用途の制限

民間提案施設については、民間事業者②の創意工夫による自由な提案を基本とするが、本事業

の理念に寄与する施設を前提とし、次に掲げる用途については、導入を認めないものとする。

- (1) アリーナ、医大、新駅その他本事業の運営又は利用に支障が生じるおそれのある用途
- (2) 著しい騒音、振動、粉じん、視覚的不快感、悪臭、電磁波、危険物、水質汚濁等を発生又は使用することにより、周辺の生活環境、医療環境又は利用環境に重大な影響を及ぼすおそれのある用途
- (3) 風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、公序良俗に反する用途、周辺地域との調和を損ねるような用途
- (4) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団の事務所その他これに類するものの用に供しようとする用途
- (5) 前各号に掲げるもののほか、その利用内容又は運営形態により、本事業が目指す公共性、公益性又はまちづくりの方向性を著しく損なうおそれがある用途、その他社会通念上不適切であると認められる用途

4 まちづくり事業に係る協議及び確認

(1) 基本的な考え方

まちづくり事業に係る県及び市との協議・確認は、本事業全体の公共性の確保、及び新駅・アリーナ・医大との機能的・空間的整合を図るために行うものとする。

(2) 協議及び確認の対象事項

民間事業者②は、民間提案施設の整備及び事業の実施に当たり、次に掲げる事項について、計画段階において、あらかじめ県及び市と協議又は確認を行うものとする。

- ア 用途構成、配置計画、規模、階数、ゾーニング、動線計画その他施設全体の基本的な計画内容に関する事項
- イ 附属病院の利用に供するまちづくり事業用地駐車場の配置、構造、出入口計画、歩行者動線、交通処理計画及び運用方法に関する事項
- ウ アリーナ、新駅、自由通路及び駅前広場の歩行者動線・車両動線、安全性又は運営に影響を及ぼすおそれのある事項
- エ 周辺地域の生活環境及び医療環境に配慮した騒音・振動・照明・景観形成、水質汚濁等に関する事項
- オ 前各号に掲げるもののほか、本事業の公共性及び円滑な実施の観点から、県が必要と認める事項

(3) 協議及び確認の方法

前項に定める協議又は確認は、民間事業者②が作成する計画書、図面、説明資料等に基づき行うものとし、その具体的な方法、時期及び手続については、県及び市と民間事業者②との協議により定めるものとする。

(4) 協議結果の取扱い

事前協議又は確認の結果、民間提案施設の計画内容が、本事業全体の公共性、新駅・アリーナ・医大の機能又は周辺環境との調和を著しく欠くと認められる場合には、県及び市は、合理

的な範囲において、民間事業者②に対し計画内容の見直しを求めることができるものとする。

(5) 協議と民間事業者②責任の関係

前各項に基づく県及び市との協議又は確認を行った場合であっても、民間提案施設に係る事業計画の内容、事業性、収益性及び事業実施の結果については、民間事業者②が責任を負うものとし、県及び市がこれらについて責任又は補償を負うものではない。