

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（要求水準書（案）／まちづくり事業編）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
1	要求水準書 【まちづくり事業編】	1	第1	3	(2)				新駅を起点とした回遊性	回遊性を高めるための自由通路の幅について多くの利用者が安全に移動が出来る通路幅の確保をお願いします。	ご意見として承ります。なお、自由通路の予備設計を令和8年10月～予定しています。なお入札公告時には、令和5年時点の概略設計のCADデータを示します。
2	要求水準書 【まちづくり事業編】	2	第1	5	(2)				売買契約	10年間、提案内容に基づいた土地利用に供さなければならないとあるが、協力企業・テナント企業の変更などはどの範囲で認められるか。	協力企業又はテナント企業の変更については、一律に制限するものではありませんが、変更後においても提案内容、本事業の理念及び要求水準書（案）に適合した土地利用及び施設運営が継続されることを前提とします。
3	要求水準書 【まちづくり事業編】	2	第1	5					開業時期	現在調整中となっている提案スケジュールの確定はいつ頃を予定されているか。全体の工期への影響、協力企業との調整に必要なため早期の決定を求めます。	入札公告時に提示予定です。
4	要求水準書 【まちづくり事業編】	2	第1	7					特別目的会社（SPC②）の設立	「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」よう求められておりますが、本社所在地はアリーナ所在地でも問題ございませんでしょうか。	SPC②を設立する場合は、要求水準書（案）に示すとおり奈良県内に設立してください。なお、本店所在地については、関係法令等を遵守のうえ事業者において設定してください。アリーナ所在地を本店所在地とすることを妨げるものではありませんが、法令上の問題が無いことを前提とします。また、PFI事業終了後は運営主体等が変更となる可能性があるため、その後の取扱いについては県の指示に従うものとします。
5	要求水準書 【まちづくり事業編】	3							統括責任者	ここで記載されている民間事業者②の統括責任者は、特定事業を行う民間事業者①の統括責任者や各業務責任者を兼務することは可能ですか。	民間事業者②の統括責任者は、特定事業及び附属事業を実施する民間事業者①の統括責任者又は各業務責任者との兼務を可とします。
6	要求水準書 【まちづくり事業編】	4							交通計画に関する基本的考え方	交通計画の検討にあたって必須とされている警察等の関係機関との事前協議とは、公募時の提案までに必要との理解で問題ないでしょうか。	実施方針に示すとおり、提案書類作成にあたり、提案内容が関係法令・基準等に適合するか否かについて、県又は市の関係機関と事前協議を実施することは可とします。
7	要求水準書 【まちづくり事業編】	4	第2	1	(4)				交通計画	交通量予測やシミュレーション等により検証とあるが、エビデンスの添付は必要ですか。またその場合どの程度のエビデンスが必要ですか。	特定の様式や解析手法、添付資料の範囲までは定めていませんが、提案した交通計画の合理性を説明できる資料を提出してください。資料の具体的な内容及び程度については、事業者の提案によるものとします。
8	要求水準書 【まちづくり事業編】	4	第2	1	(4)				交通計画	最新の交通量調査結果があればご提供ください	入札公告時に提示予定です。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（要求水準書（案）／まちづくり事業編）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
9	要求水準書 【まちづくり事業編】	7	第4	1	(3)				土壌汚染の状況	土壌汚染について、特定事業では「県公表資料から予測可能なもの」を民間負担とする一方、対応方法は事業用定期借地権設定契約書で示すとされています。県による土壌汚染状況調査の結果を開示いただきたいです。また、四条池・未調査範囲の扱い、汚染判明時の措置・費用負担を明確化いただきたいです。未調査範囲の汚染は県負担とすべきと考えます。	土壌汚染状況調査の結果について、現時点で公表可能な資料はありません。また、四条東池を含む未調査範囲の取扱い並びに土壌汚染が判明した場合の措置及び費用負担については、要求水準書（案）に示すとおり、事業用定期借地権設定契約書等において定めるものとします。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
10	要求水準書 【まちづくり事業編】	7	第4	1	(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記すとのことですが、契約までに方針を示していただき、そちらをもとに県や市、事業者間で協議を行うことはできないでしょうか。	事業用定期借地権設定契約書（案）は入札公告時に提示します。なお、土壌汚染状況調査や汚染除去等の措置が必要となった場合の対応方法、費用負担その他の取扱いについては、当該契約書（案）等を踏まえ、県、市及び民間事業者②が協議するものとします。
11	要求水準書 【まちづくり事業編】	7	第4	2	(1)	ウ			減免機器	減免機器の配置場所及び必要台数について現時点の想定はありますでしょうか。	附属病院利用者に対する減免を円滑に適用できることを前提として、具体的な配置場所、機器構成及び必要台数については、民間事業者②の提案によるものとします。
12	要求水準書 【まちづくり事業編】	7	第4	2	(1)	ウ			減免機器	医大が対象地以外で運営される駐車場と運営方法及び駐車場機器を統一する必要はございますか。	医大が対象地域以外で運営する駐車場の機器については、医大が独自に整備する予定です。したがって、まちづくり事業用駐車場の整備機器は、その情報を医大と調整、共有のうえ、整備をしてください。
13	要求水準書 【まちづくり事業編】	7	第4	4		ア			埋蔵文化財の状況	「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」と記載がありますが、たとえば平面駐車場を中心とした整備計画で建築物を予定しない場合などにおいても必ず埋蔵文化財発掘調査は必要になりますでしょうか。	埋蔵文化財調査の要否については、計画内容及び掘削条件等を踏まえ、関係機関との協議に基づき決定します。
14	要求水準書 【まちづくり事業編】	7	第4	1	(4)	ア			埋蔵文化財の状況	民間事業②の費用負担に応じて埋蔵文化財発掘調査を実施するとなっておりますが、周辺環境等を勘案すると、事業者リスクが非常に高いと思料される為、公費にて事前調査を要望致します。	まちづくり事業の埋蔵文化財調査費用は事業者の負担とします。埋蔵文化財発掘に係るリスク分担の詳細は、入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
15	要求水準書 【まちづくり事業編】	7	第4	1	(4)	ア			埋蔵文化財の状況	医大が整備される平面駐車場工事の前に埋文調査は修了されていると思われますので、新規の平面駐車場工事には埋文調査は不要ではないでしょうか。	埋蔵文化財調査の要否については、計画内容及び掘削条件等を踏まえ、関係機関との協議に基づき決定します。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（要求水準書（案）／まちづくり事業編）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
16	要求水準書 【まちづくり事業編】	7	第4	1	(4)	ア			埋蔵文化財の状況	埋蔵文化財調査を民間の費用負担で必要に応じてとありますが、必要になる場合をご教示ください。その際、費用は一般的にどのくらいかかるのでしょうか。	埋蔵文化財調査の可否については、計画内容及び掘削条件等を踏まえ、関係機関との協議に基づき決定します。 東側敷地においての想定調査範囲・工期・費用等の目安は、事業者の提案によるため、示すことができません。提案作成時点において、県の文化財課に適宜協議を行ってください。
17	要求水準書 【まちづくり事業編】	7	第4	1	(4)				埋蔵文化財発掘調査	埋蔵文化財調査を民間の費用負担で必要に応じてとありますが、必要になる場合をご教示ください。その際、費用はおおよそどれくらいかかるか目安を示して頂きたい。	埋蔵文化財調査の可否については、計画内容及び掘削条件等を踏まえ、関係機関との協議に基づき決定します。 東側敷地においての想定調査範囲・工期・費用等の目安は、事業者の提案によるため、示すことができません。提案作成時点において、県の文化財課に適宜協議を行ってください。
18	要求水準書 【まちづくり事業編】	8	第4	1	(5)				既存水路及び雨水幹線の取扱い	最小限の移設及び改修等を行うことを認める。とありますが、仮に暗渠化し上部を民間事業者②が活用する緑地広場とした場合、地代は必要ないという理解でよろしいでしょうか。	既存水路等を暗渠化し、その上部を公共的な緑地広場として利用する場合については、地代を求めないことを想定しています。一方、当該利用が民間提案施設の一部として収益を伴う利用その他営利目的の利用である場合は、当該利用部分をまちづくり事業用地として取り扱うため、地代が発生します。詳細な取扱いについては、具体的な土地利用計画及び管理運営方法を踏まえ、県及び市との協議により決定するものとします。なお、原則として暗渠にしても水路上に建設物を建てることはできません。詳細については管理者と協議が必要となります。
19	要求水準書 【まちづくり事業編】	8	第4	1	(5)				既存水路	既存水路の移設費用は今回の事業費に含まれていますでしょうか。また水路の移設は開発許可申請は不要とし、工事は契約後に協議したのち、早々に着手可能でしょうか。（設計期間・工事期間が短く工程に影響するため）	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移設又は改修等を行う場合、その費用は民間事業者②の負担とします。また、まちづくり事業の実施にあたり必要となる開発許可その他の許可・協議等については、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において適切に対応してください。なお、工事着手時期については、関係機関との協議及び必要な手続の完了を前提としますが、事業者決定後、速やかに協議を開始し、事業スケジュールに支障が生じないよう計画してください。
20	要求水準書 【まちづくり事業編】	8		1					既存ため池の取り扱い	ため池の造成費用、東敷地に係る埋蔵文化財調査費用等は県・市の費用負担としていただけないでしょうか。	四条東池の解体・撤去、埋立て、埋蔵文化財発掘調査その他まちづくり事業の実施に必要な調査、協議及び工事に要する費用については、原則として民間事業者②の負担とします。
21	要求水準書 【まちづくり事業編】	8	第4	1	(6)				既存ため池の取り扱い	「関係機関との協議」とありますが、事業者に決定していない組織が決定前に協議可能でしょうか。提案は全面埋立て可能とし、決定後協議ではないでしょうか。	実施方針に示すとおり、提案書類作成にあたり、提案内容が関係法令・基準等に適合するか否かについて、県又は市の関係機関と事前協議を実施することは可とします。また、四条東池については、要求水準書（案）に示すとおり、原則として全面活用することを求めています。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はありません。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（要求水準書（案）／まちづくり事業編）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
22	要求水準書 【まちづくり事業編】	8	第4	1	(6)				既存ため池の取り扱い	ため池について、県や市側での条件整理がついてない中で、事業者に提案を求めているため、事業参加が難しい状況です。まちづくり事業は、特定事業・附属事業と切り離せないのでしょうか。	まちづくり事業は、本事業の理念の実現に向けて、特定事業及び附属事業と連携して実施することを前提としています。このため、原案のとおりとします。
23	要求水準書 【まちづくり事業編】	8	第4	1	(6)				既存ため池の扱い	四条東池は埋立て・全面活用を原則とする一方、治水・防災機能の確保が必要な場合は存置となるとのこと。関係機関協議の見通し（存置・容量確保の要否）を示すとともに、存置改修が必要となった場合の費用負担区分（県負担との理解でよい）を明確化いただきたいです。	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工事、調査、協議及び手続に要する費用については、要求水準書（案）に示すとおり、原則として民間事業者②の負担とします。 なお、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事業計画への影響が生じる場合は、要求水準書（案）に示すとおり、県・市及び事業者と費用を含め協議を行うものとします。 発注者側の指示で池機能の確保が必要になった場合は、県・市で費用負担を想定しています。
24	要求水準書 【まちづくり事業編】	8	第1	1	(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。」とありますが、これらに伴い発生する費用は発注者で負担していただけるのでしょうか。	四条東池に係る解体・撤去、埋立て、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の負担とします。 なお、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事業計画への影響が生じる場合は、要求水準書（案）に示すとおり、県及び市と協議を行うものとします。
25	要求水準書 【まちづくり事業編】	8	第4	1	(6)				既存ため池の取扱い	市場東池に関する面積・深さ・貯水量等、現在わかっている範囲の概要をご教示ください。	四条東池に関する面積、深さ、貯水量その他の諸元については、以下の「農業用ため池データベース」及び「ため池マップ」をご確認ください。 参考URL https://www.pref.nara.lg.jp/n121/65278.html#p1 また、参考資料として本書の別添資料②を提示しますので、併せてご確認ください。
26	要求水準書 【まちづくり事業編】	8	第4	1	(6)				既存ため池の取扱い	サウンディングの時点では民地とのことでしたが、現時点での状況をご教示ください。	既存ため池の土地は現時点では民地ですが、市が買収予定です。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（要求水準書（案）／まちづくり事業編）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
27	要求水準書 【まちづくり事業編】	8	第4	1	(6)				既存ため池の取扱い	まちづくり事業において、当該池の活用が必要であることに一定の理解がある一方で、原則全面活用の全ての責務が民間事業者②となることに高いリスクと判断しております。当該池の活用については、公費で検討頂きたい。	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工事、調査、協議及び手続に要する費用については、要求水準書（案）に示すとおり、原則として民間事業者②の負担とします。発注者側の指示で池機能の確保が必要になった場合は、県・市で費用負担を想定しています。 なお、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事業計画への影響が生じる場合は、要求水準書（案）に示すとおり、県及び市と協議を行うものとしします。
28	要求水準書 【まちづくり事業編】	8	第4	1	(6)				既存ため池の取り扱い	四条東池については、現時点でまだ買収が整っていないと聞いておりますが、その状況で活用についての提案を求めようとする意図を教えてください。また、事業期間も西エリアと異なることから買収確定後に事業公募を実施する考えはないのかご教示ください。	まちづくり事業は、本事業の理念の実現に向けて、特定事業及び附属事業と一体的に実施することを前提としています。このため、四条東池を含むまちづくり事業用地の状況を踏まえた提案を求めています。
29	要求水準書 【まちづくり事業編】	8	第4	1	(6)				既存ため池の取り扱い	四条東池を全面利用するためにも図面等、資料の提供をお願いします。	四条東池に関する面積、深さ、貯水量その他の諸元については、以下の「農業用ため池データベース」及び「ため池マップ」をご確認ください。 参考URL https://www.pref.nara.lg.jp/n121/65278.html#p1 また、参考資料として本書の別添資料②を提示しますので、併せてご確認ください。
30	要求水準書 【まちづくり事業編】	8	第4	1	(6)				既存ため池の取扱い	既存ため池を「原則として全面活用すること。」とありますが、ため池としての機能を廃止することで、事業用地として追加で整備する必要のある防災機能、治水機能があれば詳細をご教示ください。	防災機能、治水機能の内容は定まっていません。
31	要求水準書 【まちづくり事業編】	8	第4	1	(7)	イ			現存する附属病院の・・・	工事を実施する予定とのことですが、発注方式及び時期についてご教示ください。	要求水準書（案）第4章／1／（7）／イに示すとおり、医大は、東側エリア北側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月までに完了する予定です。 なお、当該工事は医大が別途発注しています。
32	要求水準書 【まちづくり事業編】	8	第4	1	(7)	ウ			現存する附属病院の第一駐車場 取り扱い	第1駐車場並びに拡張部分合わせた想定駐車台数をご教示願います。	附属病院第1駐車場及び拡張部分を含めた駐車台数については、拡張工事が完了する令和9年9月時点では418台となる予定です。さらに医大新駅完成時には、更に拡張工事を行い491台とし、万葉ホール第3駐車場の52台を含めれば543台になる計画としています。 最終的には、要求水準書（案）第4章／1／（7）／エに示すとおり、事業者は、医大による拡張工事の実施後、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を求めています。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（要求水準書（案）／まちづくり事業編）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
33	要求水準書 【まちづくり事業編】	8	第4	1	(7)	ウ			代替駐車場	提案時に代替駐車場の配置・規模・構造・運用方法の具体的な提示は必要でしょうか。	要求水準書（案）第4章／1／（7）／ウに示す代替駐車場について、提案時点において配置、規模、構造及び運用方法の詳細な提示を必須とするものではありません。 ただし、要求水準書（案）第4章／1／（7）／エに示す駐車台数を確保することとし、配置、規模、構造及び運用方法等の詳細については、民間事業者②決定後、県、市及び医大との協議により定めるものとします。
34	要求水準書 【まちづくり事業編】	8	第4	1	(7)	ウ			代替駐車場	工事期間中に必要となる代替駐車場について、敷地外駐車場でも認められますでしょうか	代替駐車場については、要求水準書（案）第4章／1／（7）／ウに示す附属病院利用者の利便性確保及び駐車需要への対応を踏まえ、事業区域内で確保することを前提としています。したがって、敷地外駐車場を代替駐車場とすることは不可とします。
35	要求水準書 【まちづくり事業編】	8	第4	1	(7)	ウ			代替駐車場	代替駐車場から附属病院までの送迎などは求められますでしょうか。	代替駐車場については、附属病院利用者の利便性確保を前提としているため、附属病院まで安全かつ円滑に徒歩で移動できる位置に配置することとします。
36	要求水準書 【まちづくり事業編】	8	第4	1	(7)				現存する附属病院の第一駐車場 取り扱い	東側エリアの開発を円滑に進めるに際し、附属病院の第一駐車場の代替駐車場を民間事業者②の費用負担で整備した際には、当該区画の収入を令和13年前であっても、民間事業者②の収益として頂きたい。	附属病院第1駐車場の代替駐車場として民間事業者②が整備する駐車場については、要求水準書（案）に示すとおり、附属病院の新外来棟供用開始までの期間における運営区分、管理方法及び費用負担等は、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します。
37	要求水準書 【まちづくり事業編】	9	第4	1	(7)	エ			駐車場台数	上記台数は附属病院利用者専用台数でしょうか、それとも一般利用分を含む総駐車台数でしょうか。	要求水準書（案）第4章／1／（7）／エ に示す駐車台数は、附属病院利用者専用の駐車台数を示すものです。
38	要求水準書 【まちづくり事業編】	9	第4	1	(7)	エ			駐車場台数	平日などイベントがない場合は特定事業側の駐車場も活用し、確保台数にすることは可能でしょうか？	平日等のイベントが開催されていない場合であっても、特定事業施設側の駐車場を活用して要求水準書（案）に示す要求水準書（案）第4章／1／（7）／エ に示す駐車台数を確保することは認めません。
39	要求水準書 【まちづくり事業編】	9	第4	1	(7)	エ・ウ			工事中確保する駐車台数	令和9年9月は事業者契約7月の直後ですので、事業者での駐車場整備は不可能です。医大が整備される駐車台数はこの段階で万葉第3駐車場52台含めて500台整備されていると考えてよろしいでしょうか。13年度末まで9年9月時点の駐車場を維持する場合。駅前広場・ロータリー・アクセス道路の工事によりD敷地内448台+52台では、工事中の500台継続維持ができません。C敷地含めた提案としてよろしいでしょうか。	要求水準書（案）第4章／1／（7）／イに示す附属病院第1駐車場の拡張工事については、医大が令和9年9月までに実施する予定であり、民間事業者②に駐車場整備を求めるものではありません。 また、要求水準書（案）第4章／1／（7）／エに示す駐車台数の確保については、工事期間中においても附属病院利用者の駐車需要に対応するために求めるものであり、その具体的な確保方法については、民間事業者②決定後、県、市及び医大との協議により定めるものとします。 なお、附属病院の新外来棟供用開始（令和13年度末予定）までの間は、C敷地を附属病院利用者向け駐車場として利用する提案も可能です。なお、本回答におけるA～D敷地の位置については、別添資料④を確認してください。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（要求水準書（案）／まちづくり事業編）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
40	要求水準書 【まちづくり事業編】	9	第4	1	(8)				各種インフラの整備	各種インフラの整備状況と本計画に盛り込む施工範囲をご教示ください。駅前広場、ロータリー、乗降場等も含むのか。	まちづくり事業における施工範囲は、民間提案施設及びまちづくり事業用地駐車場に係る範囲を基本とします。ロータリー及び乗降場については、附属事業施設であり、まちづくり事業の業務範囲には含みません。
41	要求水準書 【まちづくり事業編】	9	第4	1					各種インフラの整備	各種インフラの整備について、民間事業者②の負担で接続等工事を行うとされていますが、上下水道・電力等の既存インフラの供給能力（容量）について、現時点で県が把握している情報があればご開示いただけますでしょうか。また、引込工事の範囲（本管からの接続点等）についてもご教示ください。	上下水道の既存インフラの状況については、別添資料【共通編】資料5「上水道台帳」及び資料6「下水道台帳」を確認してください。また、電力については、民間事業者②において必要な容量等を検討のうえ、関係事業者等から情報収集を行ってください。なお、引込工事の範囲及び接続方法については、提案内容に応じて関係機関及び関係事業者と協議のうえ決定するものとします。
42	要求水準書 【まちづくり事業編】	9	第4	1	(9)				開発行為等に関する手続き	開発申請は地権者の同意、境界の確定等が必要になり、CD敷地の複雑な地権者のとりまとめを事業者が行うのは不可能と思われる。公共性のある開発となる手法の指導をお願いします。	まちづくり事業に係る開発行為等の手続については、要求水準書（案）に示すとおり、民間事業者②の責任及び費用負担により実施するものとします。なお、開発行為に必要となる地権者調整、境界確定その他の権利関係の整理については、県及び市が保有する土地を対象としており、第三者地権者との調整を民間事業者②に求めるものではありません。また、開発許可の取得に向けた具体的な手続及び事業手法については、関係法令及び関係機関との協議を踏まえ整理するものとします。
43	要求水準書 【まちづくり事業編】	9	第4	2	(1)	ア	(ア)		まちづくり事業用地駐車場に関する条件	最終完成時において平日7時から15時まで500台の駐車台数を確保することですが、病院利用のほかに民間提案施設利用者用の駐車場を含めて500台確保という認識でよろしいですか？例えば物販店を含む商業施設を提案する場合、大店立地法上の必要駐車台数を500台に含めてよいということでしょうか。	要求水準書（案）第4章／2／（1）／ア／（ア）に示す駐車台数は、附属病院利用者の駐車需要に対応するために確保を求める台数です。したがって、民間提案施設利用者向け駐車場を含めた総駐車台数を示すものではありません。
44	要求水準書 【まちづくり事業編】	9	第4	2	(1)	ア	(ア) (イ)		まちづくり事業用地駐車場に関する条件	病院利用者の確保、優先利用を担保するとなっているが、利用料金の設定等で、できるだけ病院利用者以外が停めないようにする以外に病院利用者以外を排除することが難しい運用になると思われます。確保や担保ではなく、病院や県の承認をもらいながら、病院利用者が優先的に利用しやすい状況を作るという程度に条件をしてもらいたいです。	要求水準書（案）に示す「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」とは、附属病院利用者の駐車需要に対応できる運用を求めるものであり、附属病院利用者以外の利用を排除することを求めるものではありません。また、具体的な駐車場運営の方法については、利用料金の設定、減免制度その他の運用上の工夫により、附属病院利用者が優先的に利用しやすい環境を確保することを想定しています。詳細な運用方法については、民間事業者②の提案を基本とし、県及び医大との協議により定めるものとします。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（要求水準書（案）／まちづくり事業編）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
45	要求水準書 【まちづくり事業編】	9	第4	2	(1)	ア	(イ)		まちづくり事業用駐車場	まちづくり事業用地駐車場について、附属病院利用者に対する優待措置（割引・無料時間帯等）を設ける場合、その原資は民間事業者②の負担となるのでしょうか。また、当該駐車場と民間提案施設利用者の駐車場利用が重なる時間帯における運用上の調整方針についてもお示しください。	病院利用者の駐車料金は、要求水準書まちづくり編第4章/2/(1)/イに記載のとおり300円/台・日を基準とし、病院利用者以外の駐車料金については、事業者の提案により独自に設定されて運営されることを想定しています。 したがって、独自に設定される料金と医大利用者の駐車料金は別々の料金設定と考えて運営していただくことになります。 医大病院利用者の駐車代金との差額は発生しません。（医大は差額分を負担しません） また、附属病院利用者と民間提案施設利用者の利用時間帯が重複する場合においても、要求水準書（案）に示すとおり、附属病院利用者の駐車需要に対応し、優先利用が確実に担保される運用計画としてください。具体的な運用方法については、民間事業者②の提案を基本とし、県、市及び医大との協議により定めるものとします。
46	要求水準書 【まちづくり事業編】	9		2	(1)	ア			完成時に確保する駐車台数	完成時駐車台数は万葉第3駐車場含めたCD敷地全体での提案としてよろしいでしょうか。	完成時に確保する駐車台数は、CD敷地全体を対象として計画するものとします。
47	要求水準書 【まちづくり事業編】	9	第4	2	(1)	ア	(イ)		まちづくり事業用駐車場	病院利用者の優先利用を担保するとは、同項（ア）の時間ごとの台数を病院利用者用として確保することが必須になるという意味か。民間提案施設の駐車場確保の検討も必要なため、新駅を利用しての通院も考慮し病院利用者の優先利用台数の下限は現存の第1駐車場台数と同等としていただきたい。	要求水準書（案）第4章／2／（1）／ア／（ア）に示す駐車台数は、附属病院利用者の駐車需要に対応するために確保を求める台数です。したがって、同項（ア）に示す台数については、附属病院利用者向け駐車台数として確保することを前提としています。 また、病院利用者向け駐車台数の下限を現存する第1駐車場台数とする予定はありません。要求水準書（案）に示す駐車台数を前提として提案してください。
48	要求水準書 【まちづくり事業編】	9	第4	2	(1)	ア	(イ)		まちづくり事業用駐車場	「病院利用者の優先利用を担保する」とありますが、これは同項（ア）に示されている時間帯別の必要駐車台数について、病院利用者向けとして確保することが必須であるとの理解でよろしいでしょうか。 一方で、事業者においては民間提案施設の駐車場需要についても検討する必要があり、駐車場計画に大きな影響を及ぼす事項と認識しております。 また、本事業では新駅整備による公共交通機関の利用促進も想定されることから、将来的な交通環境の変化も踏まえた設定が望ましいと考えます。 つきましては、病院利用者向けに確保すべき駐車台数については、少なくとも現行の第1駐車場の駐車台数を下限としてお示しいただくとともに、それ以上の確保を求める場合には、必要台数の考え方及び根拠をご提示いただけないでしょうか。	要求水準書（案）第4章／2／（1）／ア／（ア）に示す駐車台数は、附属病院利用者の駐車需要に対応するために確保を求める台数です。したがって、同項（ア）に示す台数については、附属病院利用者向け駐車台数として確保することを前提としています。 現状の第1駐車場台数である345台では、入場待ちの渋滞が常に発生しており、その解消を図るため第1駐車場の拡張工事を実施し、令和9年9月には418台とする予定です。さらに医大新駅完成時には、更に拡張工事を行い491台とし、万葉ホール第3駐車場の52台を含めれば543台になる計画としております。 また、病院利用者向け駐車台数の下限を現存する第1駐車場台数とする予定はありません。要求水準書（案）に示す駐車台数を前提として提案してください。
49	要求水準書 【まちづくり事業編】	9	第4	2	(1)	ア	(イ)		まちづくり事業用駐車場	病院利用者の優先利用を担保するとは、同項（ア）の時間ごとの台数を病院利用者用として確保することが必須となるのでしょうか。民間提案施設の駐車場確保の検討も必要なため、新駅を利用しての通院も考慮し病院利用者の優先利用台数を現存の第1駐車場台数と同等として頂けないでしょうか。	要求水準書（案）第4章／2／（1）／ア／（ア）に示す駐車台数は、附属病院利用者の駐車需要に対応するために確保を求める台数です。したがって、同項（ア）に示す台数については、附属病院利用者向け駐車台数として確保することを前提としています。 また、病院利用者向け駐車台数の下限を現存する第1駐車場台数とする予定はありません。要求水準書（案）に示す駐車台数を前提として提案してください。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（要求水準書（案）／まちづくり事業編）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
50	要求水準書 【まちづくり事業編】	9	第4	2	(1)	ア	(イ)		駐車場台数の担保	要求される「確実な担保」の内容についてご教示ください。 料金設定等により一般利用を抑制し、実質的に専用利用を確保する運用を認めていただけるのか、それとも有人対応による利用者確認等の措置が必要となるのか、ご見解をお示しください。	要求水準書（案）に示す「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」とは、附属病院利用者の駐車需要に対応できる運用を求めるものであり、特定の運用方法を指定するものではありません。 また、有人対応による利用者確認等を必須とするものではなく、附属病院利用者の優先利用が確実に担保されることを前提として、事業者の提案によるものとします。
51	要求水準書 【まちづくり事業編】	9	第4	2	(1)	ア	(イ)		病院利用者の確保台数	病院利用者の確保される台数について、新駅利用・待機位置の確保などを考慮頂き、優先台数の下限は現行台数（345台）と同等として頂きたい。	病院利用者向け駐車台数の下限を現存する第1駐車場台数とする予定はありません。要求水準書（案）に示す駐車台数を前提として提案してください。
52	要求水準書 【まちづくり事業編】	9	第4	2	(1)	ア	(ア)		まちづくり事業用 駐車場に関する 条件	「最終完成時において、平日は7時から15時まで500台・・・の駐車台数を確保すること」とありますが、附属病院利用者向けに確保すべき具体的な駐車台数がありましたら、ご教示ください。	要求水準書（案）第4章／2／（1）／ア／（ア）に示す駐車台数は、附属病院利用者の駐車需要に対応するために確保を求める台数です。したがって、同項（ア）に示す台数については、附属病院利用者向け駐車台数として確保することを前提としています。
53	要求水準書 【まちづくり事業編】	9	第4	2	(1)	ア	(ア)		まちづくり事業用 駐車場に関する 条件	確保すべき駐車台数について、附属病院利用者の駐車需要に応えるとともに、利便性維持に向け、病院に近いエリア（県有地側）で確保すべき駐車台数等の条件は付加されるのでしょうか。	要求水準書（案）に示す駐車台数は、まちづくり事業用地内において確保してください。
54	要求水準書 【まちづくり事業編】	9	第4	2	(1)	ア	(イ)		まちづくり事業用駐車場	病院利用者の優先利用を担保するとは、同項（ア）の時間ごとの台数を病院利用者用として確保することが必須になるという意味か。民間提案施設の駐車場確保の検討も必要なため、新駅を利用する通院も考慮し病院利用者の優先利用台数の下限は現存の第1駐車場台数と同等としていただきたい。	要求水準書（案）第4章／2／（1）／ア／（ア）に示す駐車台数は、附属病院利用者の駐車需要に対応するために確保を求める台数です。したがって、同項（ア）に示す台数については、附属病院利用者向け駐車台数として確保することを前提としています。 また、病院利用者向け駐車台数の下限を現存する第1駐車場台数とする予定はありません。要求水準書（案）に示す駐車台数を前提として提案してください。
55	要求水準書 【まちづくり事業編】	9	第4	2	(1)	ア	(ア)		まちづくり事業用地駐車場に関する条件	まちづくり事業用地駐車場に関する条件として、「（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。」と記載されておりますが、記載されている台数は、附属病院用として確保すべき駐車台数という理解で相違ないでしょうか。	要求水準書（案）第4章／2／（1）／ア／（ア）に示す駐車台数は、附属病院利用者の駐車需要に対応するために確保を求める台数です。したがって、同項（ア）に示す台数については、附属病院利用者向け駐車台数として確保することを前提としています。
56	要求水準書 【まちづくり事業編】	9	第4	2	(1)	ア	(イ)		まちづくり事業用駐車場	附属病院利用者を優先とした利用を担保するとは、同項（ア）の時間ごとの台数を病院利用者用として確保することが必須になるという意味でしょうか。民間提案施設の駐車場確保の検討も必要なため、新駅を利用する通院も考慮し、病院利用者の優先利用台数の下限は現存の第1駐車場台数と同等としていただきたいです。	要求水準書（案）第4章／2／（1）／ア／（ア）に示す駐車台数は、附属病院利用者の駐車需要に対応するために確保を求める台数です。したがって、同項（ア）に示す台数については、附属病院利用者向け駐車台数として確保することを前提としています。 また、病院利用者向け駐車台数の下限を現存する第1駐車場台数とする予定はありません。要求水準書（案）に示す駐車台数を前提として提案してください。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（要求水準書（案）／まちづくり事業編）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
57	要求水準書 【まちづくり事業編】	10	第4	2	(2)	ウ			民間提案施設に関する条件	事業区域への利用者が利用可能なトイレの位置については、必ずしも民間提案施設の外部から直接利用できる必要はなく、屋内に計画しても良いとの理解で宜しいでしょうか。	要求水準書（案）に示す公共性及び利便性を確保することを前提として、外部から直接利用できることが望ましいですがトイレの配置及び利用方法については民間事業者②の提案によるものとします。
58	要求水準書 【まちづくり事業編】	10	第4	2	(2)				民間提案施設に関する条件	東側エリアの四条東池については、埋文調査費用、埋め立て費用など不透明な部分となりますが、定期借地で原状回復する場合、埋め立てた状況で返還することになりますでしょうか？その場合、埋め立て費用については、県の負担とすべきかと思いますがいかがでしょうか？	四条東池について、事業用定期借地権設定契約に基づく事業終了時の取扱いは、埋立て等により整備した状態で返還することを想定しています。 また、四条東池に係る解体・撤去、埋立て、再整備その他これらに付随する工事、調査、協議及び手続に要する費用については、要求水準書（案）に示すとおり、原則として民間事業者②の負担とします。このため、埋立て費用を県負担とする予定はありません。
59	要求水準書 【まちづくり事業編】	10	第4	2	(2)				民間提案施設に関する条件	四条東池について、民間提案し、協議検討の結果、事業実施困難になった場合、提案検討にかかった費用は民間負担になりますでしょうか？民間に提案を求めるのであればある程度の条件整理、地盤の整備等は発注者側で実施すべきではないでしょうか？	要求水準書（案）に示すとおり、四条東池の取扱いに係る調査、協議、検討及び事業計画の作成は、民間事業者②の責任において実施するものとします。したがって、提案検討に要した費用については、民間事業者②の負担となります。 なお、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事業計画への影響が生じる場合は、要求水準書（案）に示すとおり、県及び市と協議を行うものとします。
60	要求水準書 【まちづくり事業編】	10	第4	2	(1)	イ			まちづくり事業用地駐車場・・・	医大関係者の通勤用の駐車場として利用される予定はございますか。ご教示ください。	現時点において、まちづくり事業用地駐車場を医大関係者の通勤用駐車場として利用する予定はありませんが、必要台数を確保したうえで提案を妨げるものではありません。
61	要求水準書 【まちづくり事業編】	10	第4	2	(1)	イ			附属病院利用者の駐車場料金	「300円/台・日」は上限料金との理解でよろしいでしょうか。また変更の可能性はございますか。	要求水準書（案）第4章／2／（1）／イに示す「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」とは、附属病院利用者向け料金の基準を示すものです。なお、具体的な料金設定については、民間事業者②の提案を基本とし、県及び医大との協議により定めるものとします。 また、駐車料金の変更についても、県及び医大との協議を踏まえ決定するものとします。
62	要求水準書 【まちづくり事業編】	10	第4	2	(1)	ウ			まちづくり事業用地駐車場に関する条件	「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。」とありますが、費用試算のため、必要となる機器台数の目安を入札説明書等でお示しいただくようお願いいたします。	附属病院利用者に対する減免を円滑に適用できることを前提として、具体的な機器構成、配置場所及び必要台数については、民間事業者②の提案によるものとします。また、詳細については、民間事業者②決定後に県、医大及び民間事業者②との協議により定めるものとします。
63	要求水準書 【まちづくり事業編】	15	第4	1	(2)	ウ			民間事業者②の収入	500台駐車場を維持するために、工事中に事業者が整備する駐車場料金は事業者の収益となると考えてよろしいでしょうか。	要求水準書（案）第4章／2／（1）／アに示す駐車場については、附属病院利用者の駐車需要に対応することを目的とするものです。工事期間中に民間事業者②が整備する駐車場の運営区分、管理方法及び費用負担等については、要求水準書（案）に示すとおり、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します。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（要求水準書（案）／まちづくり事業編）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
64	要求水準書 【まちづくり事業編】	無								ローリングイメージ図（入札公告時公開）がどのようなものか分からないため、サンプルでも示してください。	事業スケジュールは、入札公告時に示します。
65	要求水準書 【まちづくり事業編】								引き受け状態	西側エリアに存するグラウンドネット、フェンスを含む既存施設及び東側エリアの既存施設及び上下水道を含む既設配管などの地中埋設物等は撤去した更地での引き受けを希望しますが、県側のお考えがあればお願いします。	事業実施にあたり撤去、移設又は改修が必要となる施設等については、民間事業者②の責任及び費用負担により対応することを基本とします。