

募集要項に関する質問・回答(再募集)

No.	資料名	頁	第	1-(1)-ア		質問・意見	回答案
1	募集要項	3	2	2		設計打合開始前に、北東街区と明代橋公園、明大寺交通広場の図面データ（可能であれば境界確定済、レベル測量済のもの）は頂けますでしょうか。 頂けない場合、事業者負担にて新たに敷地測量を行うものと考えて宜しいですか。	境界データ、地盤高データ、設計が確定している計画データについては提供しますが、その他で必要となるデータの取得は、事業者負担でお願いします。 提供可能なデータについて、ご入用のかたはご連絡をいただければ、12月22日までの間で日時を調整のうえお渡しいたします。
2	募集要項	3	2	2		明大寺交通広場及び駅前広場の整備計画図面をご提示願います。	現在修正中のため提供できません。 現時点では、募集要項の別紙4を参照してください。
3	募集要項	3	2	2		同上計画図のCADデータ(dxfl形式)を提供いただけますでしょうか。	修正中のため、提供できません。
4	募集要項	3	2	2		別紙4における「FH:28.2」のレベル表示は、「TP+28.2」という解釈でよろしいでしょうか。 他の図面におけるレベル表示の数値もすべてTP表示の解釈でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
5	募集要項	3	2	2		河川法における保全区域などの資料をご提示願います。	資料を提供いたします。 ご入用のかたはご連絡をいただければ、12月22日までの間で日時を調整のうえお渡しいたします。
6	募集要項	3	2	2		法定外道路の交通規制（一方通行など）をご教示願います。 将来の変更予定も含めてご教示願います。	交通規制については、警察に確認してください。

募集要項に関する質問・回答(再募集)

No.	資料名	頁	第	1-(1)-ア		質問・意見	回答案
7	募集要項	3	2	2		法定外道路は将来市道への変更予定はありますか。ご教示願います。	市道認定の予定は今のところありませんが、現況は岡崎市が所有する法定外道路（公衆用道路）です。
8	募集要項	3	2	2		民間所有地（予定）の範囲は決定事項でしょうか。決定であれば明確な境界線をご教示願います。	決定事項です。 地籍測量図で確認することができます。地番の14-7及び14-8が民間所有地です。ご入用のかたはご連絡をいただければ、12月22日までの間で日時を調整のうえお渡しいたします。（説明会で配布した資料です。）
9	募集要項	6	2	6	(1)	ア 提案施設について、4つの施設項目が上げられていますが全ての種類の施設を導入しなくてはいけないのか、もしくは1つでも導入されていれば良いのか、ご教示下さい。	供用開始時にはすべての種類の施設機能を導入してください。ただし、施設規模の大小は問いません。また1つの施設に複合して施設機能が導入されてもかまいません。
10	募集要項	6	2	6	(1)	ア 複合施設に導入する提案施設は列記されている全てを導入することを前提としていますか。それとも、いずれかを導入すればよいですか。	No.9の回答を参照してください。
11	募集要項	7	2	6	(1)	イ 民有地部分を30年で土地を返却した場合で、市所有地で事業を継続する場合、駐輪場及びバイク置場は市所有地において当初要求台数を運営継続する必要がありますか。	駐輪場及びバイク置場の機能は残していただくことを想定していますが、台数、規模等については社会情勢及び周辺地区の状況等により協議させていただきたいと考えています。
12	募集要項	7	2	6	(1)	イ (ア) 仮設駐車場及び本設駐車場両方が供用できない期間があってもよろしいでしょうか。共用できない期間の制限はありますか。	仮設駐輪場及び本設駐輪場のどちらかは供用できるようにしてください。

募集要項に関する質問・回答(再募集)

No.	資料名	頁	第	1-(1)-ア			質問・意見	回答案
13	募集要項	7	2	6	(1)	イ (ウ)	ペDESTリアンデッキについて概略設計図の緑着色範囲は全て市で整備すると考えてよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
14	募集要項	7	2	6	(1)	イ (ウ)	ペDESTリアンデッキの接続部の位置を提案とありますが、提案によるデッキ形状の変更は可能でしょうか。また、接続復員についての指導はありますでしょうか。	デッキ形状は変更できません。接続幅員は関連法令に準拠した計画であれば指導することはありませんが、デッキとの構造は分離してください。
15	募集要項	7	2	6	(1)	ウ	ペDESTリアンデッキと施設の接続レベルについても、施設利便性を考慮し調整できると考えて宜しいですか。	ペDESTリアンデッキのレベルについては、駅利用者の利便性を考慮して決定してまいりますので調整はできません。施設利便性については、事業者側で考慮をお願いします。
16	募集要項	7	2	6	(1)	ウ	ペDESTリアンデッキとの接続部の位置は事業者の提案に拠るとありますが、接続するレベルについても敷地内は提案する建物に合わせてよろしいですか。	市で整備するペDESTリアンデッキのレベルについて、事業者が提案することはできません。しかし、そこからの接続先のレベルについての制限はありません。
17	募集要項	7	2	6	(1)	ウ	ペDESTリアンデッキとの接続について、前回公募時の接続①の様に、ペDESTリアンデッキ南東角からの接続は可能ですか。また、可能な場合その費用負担はどうなりますか。	ペDESTリアンデッキ広場の南東角の橋脚部分からであれば可能です。その場合、ペDESTリアンデッキ広場との接続に関する整備費は事業者の負担となります。また、民間所有地(予定)の定借契約終了後、事業者が整備した接続部分は解体を行う必要がありますので、構造等について市との協議が必要です。また、その解体費についても事業者負担となり、保証金の算定にも含まれます。
18	募集要項	7	2	6	(1)	ウ	ペDESTリアンデッキと提案施設を結ぶ接続部の形状や接続位置は、別紙4以外にも可能でしょうか。	No. 17の回答を参照してください。

募集要項に関する質問・回答(再募集)

No.	資料名	頁	第	1-(1)-ア			質問・意見	回答案
19	募集要項	7	2	6	(1)	ウ	ペDESTリアンデッキと提案施設を結ぶ接続部を建設整備するのは市でしょうか。	事業者となります。
20	募集要項	8	2	6	(1)	イ(ウ)	ペDESTリアンデッキの約300㎡の広場について利用方策の提案とありますが、デッキ広場を必ず利用する必要があるとのことでしょうか。	市が管理運営する際の参考として提案していただくものです。提案した利用法策を必ず実施しなければならないことはありません。
21	募集要項	8	2	6	(2)	キ	動線計画について、上明大寺3号線より事業地への車の乗り入れをつくる事は可能でしょうか。	提案時においては可能としますが、道路管理者及び公安との協議により認められない場合もあります。その場合は、事業計画書作成段階で修正頂く事になります。
22	募集要項	8	2	6	(2)	コ	災害時の帰宅困難者の支援等を盛り込むとあり、前回の要項質疑回答において岡崎市地域防災計画参照とありますが、具体的に本計画地にて担うべき役割が設定されていますでしょうか。	本計画地について、「岡崎市地域防災計画(平成28年2月修正)」では具体的な役割を設定してはませんが、駅周辺地域であることを念頭に同計画の「第4節 帰宅困難者対策」等をご覧頂き、必要な支援や施設の対応についてご提案ください。
23	募集要項	10	2	9			事業者への支援について、前回の要項では市が提案施設としていた「地域に不足する最寄品を扱う生活利便性機能」を交付対象施設と明示してましたが、こちらの施設については変わらず交付対象施設であるとの認識でよろしいでしょうか。	都市機能立地支援事業の交付対象施設については、国が作成した要項等で規定されており、前回の北東街区の募集時から変更はされておられません。また、募集要項で岡崎市立地適正化計画案で位置づけている誘導施設(中心拠点誘導施設)として記載している項目のうち4番目の項目(にぎわいと交流の創造に資する…)に該当すると考えます。
24	募集要項	10	2	9			また、延床3000㎡以上の商業施設は単独テナントとの解釈でしょうか、複合施設での合計が超えていれば良いのでしょうか。ご教示下さい。	単独テナントか複合施設かの限定はありません。ちなみに本要項では、延床3,000㎡以上の商業施設を必須条件とはしておりません。国からの支援を受けるにあたっては、要項に記載した4つの項目のいずれかに該当すればよいものであり、北東街区では4番目の項目に該当すると考えます。なお、複合施設を都市機能立地支援事業の交付対象施設として導入を考える場合は、その商業施設のうち国の要項等に合致している部分のみが補助対象となりますので、ご注意ください。

募集要項に関する質問・回答(再募集)

No.	資料名	頁	第	1-(1)-ア		質問・意見	回答案
25	募集要項	10	2	9		都市機能立地支援事業における国からの直接補助については市の支援額以下になるものと思われます。(都市機能立地支援事業費補助交付要綱第3-1の規程)そこで、市の支援額の限度は決まっていますか。	限度額は決まっておりません。 都市機能立地支援事業における市の支援額として計上予定の金額は、「不動産鑑定評価による賃料－事業者の提案による賃料」と「着工から供用開始までの賃料」などの総額を減免額として、賃貸年×減免額×1/2×現在価値 で算出するものです。ただし、補助対象とならない施設にかかる賃料は対象外となる可能性があります。 参考に、不動産鑑定評価による賃料は840円/㎡(月額)です。
26	募集要項	10	2	9		上記に関連して、市の支援額のうち公的不動産活用支援額は算出済みですか。算出済みの場合はその額をご提示下さい。	No. 25の回答を参照してください。
27	募集要項	10	2	9		都市機能立地支援事業費補助交付要綱第3-2の規程による「補助対象事業費のかさ上げ措置」の対象事業として考えることはできますか。	かさ上げの対象となるのは、低・未利用地の活用や都市機能の複合整備となる事業に対して認められるものであるため、対象と考えています。 具体的には、建設費等から求める補助対象事業費に1.2の係数を乗じます。(なお、設計費は除きます。)
28	募集要項	10	2	9		明代橋公園整備は都市機能立地支援事業の共同施設整備(空地等整備)とみなして補助対象とすることはできますか。	共同施設として申請することを想定していますが、最終的には提案内容により国の判断になります。
29	募集要項	12	3	1	(2)	地中埋設物について、工事費算出にあたり外壁構造物の深さ等の情報がありましたらご教示ください。(写真や概略数字でも結構です。)	詳細なデータはありません。 現在保有する写真等を提供いたします。 ご入用のかたはご連絡をいただければ、12月22日までの間で日時を調整のうえお渡しいたします。
30	募集要項	12	3	1		造成整地について、現場見学会の説明時に造成費用について事業者負担のご説明がありましたが、整地に必要な土量の概算数字をご提示頂けますでしょうか。	整地に必要な土量の概算数字は算出しておりませんが、参考に現況地盤高データを提供いたします。 ご入用のかたはご連絡をいただければ、12月22日までの間で日時を調整のうえお渡しいたします。

募集要項に関する質問・回答(再募集)

No.	資料名	頁	第	1-(1)-ア			質問・意見	回答案
31	募集要項	14	4	1	(2)		応募の際にテナントの出店が未定の状況でも、応募の代表企業がそのテナントを獲得できる見通しがあれば、提案に反映し計画してもよろしいですか。	構いません。
32	募集要項	15	4	1	(3)	ア	開設事業者の企画・設計を行なう設計事務所又は建設会社が、事業者に協力して本事業に参画する場合、土地を賃貸しない場合でも社名を明らかにできるでしょうか。	様式集の2頁 ⑥に記載のとおり、応募書類等には企業名、ロゴマーク等提案者が特定できるものを記載することはできません。 なお、事務局に対し明らかにすることは構いませんが、評価の対象にはなりません。
33	募集要項	15	4	1	(3)	ア	No. 32に関連して、社名を明らかにできない場合、応募方法の中で社名を公開できるような設定をとれないでしょうか。	No. 32の回答を参照してください。
34	募集要項	15	4	1	(3)	ウ	区分所有についてですが、民有地と市有地をまたがる施設でつながるものが解体可能なもので接続した施設が1棟2者の区分所有になる事について問題はありますでしょうか。	区分所有法に基づく区分所有は認めません。
35	募集要項	19	4	3	(1)	ア	駐輪場の土地の貸付料は駐輪場以外の土地の貸付料の1/2とのことですが、駐輪場の土地とは具体的にどの部分を指しますか。面積の算出方法を示してください。	それぞれ次の面積とします。 基本的に建築確認申請上の用途および面積で判断いたします。 i) 駐輪場部分を単体で整備した場合は、駐輪場施設の敷地面積 ii) 駐輪場を複合施設として整備した場合は、駐輪場を含む複合施設の敷地面積を当該複合施設における駐輪場の専有面積割合で按分した面積
36	募集要項	21	5	1			優先交渉権者に選定された上で現実にそのテナントの出店が不調となった場合でも、優先交渉権者として計画を縮小して事業を継続できるでしょうか。	計画の縮小の程度やテナントの出店が不調となる時期、代替のテナント確保の可否等によりますが、事業用定期借地権設定契約締結前であれば、市は、事業実施協定を解除し、次点交渉権者と協議を行う場合も考えられます。

募集要項に関する質問・回答(再募集)

No.	資料名	頁	第	1-(1)-ア		質問・意見	回答案
37	募集要項	23	5	4		「個別にヒアリング」とありますが、二次審査の期間に行うのでしょうか？	ここでいう「ヒアリング」とは二次審査そのもののことです。事業者のプレゼンテーション及び質疑応答をまとめて「ヒアリング」としています。
38	募集要項	29	7	2		事業実施協定書及び事業用定期借地権設定契約書を締結後、テナントの増減に見合う計画の変更は可能でしょうか。	後日公表する事業実施協定書（案）をご確認ください。 なお現時点では、社会情勢、経済情勢又はその他の事由により、事業計画書を変更する必要があると合理的に判断できる場合には、協議の上、事業計画書の内容の変更を可能とすることを考えています。
39	募集要項	30	7	4	(1)	事業実施協定書及び事業用定期借地権設定契約書を締結した後に事業の継続が困難となり契約を破棄した場合、市が事業者に対して請求する違約金及び損害賠償金の金額の目安は如何程でしょうか。	後日公表する事業実施協定書（案）及び事業用定期借地権設定契約覚書（案）をご確認ください。 なお、損害賠償は、市が被った損害によるので現段階で金額は算定できません。
40	別紙4					上明大寺3号線からの車両乗入れは可能でしょうか。前回の要項質疑回答において「自動車乗り入れ設置基準」によるとありますが、条件を満たせば乗り入れ可能と判断できますが、交通計画上のお考えがありましたらお教えください。	No. 21の回答を参照してください。
41	別紙4					ペDESTリアンデッキ概略設計図の断面図及び柱脚位置等の詳細情報、CADデータを提供頂けますでしょうか。	現在修正中のため提供できません。
42	別紙4					明大寺交通広場の計画図（車両乗入れや車両配置など）の詳細図を提供頂けますでしょうか。	No. 2の回答を参照してください。

募集要項に関する質問・回答(再募集)

No.	資料名	頁	第	1-(1)-ア			質問・意見	回答案
43	別紙4						明代橋公園（プロムナード整備）の計画案（高低レベル等）具体的な設定があればお示しください。	現状の堤防高や堤防整備計画、公園整備基本方針の資料を提供します。ご入用のかたはご連絡をいただければ、12月22日までの間で日時を調整のうえお渡しいたします。
44	周辺道路等現況地盤高図						見学会において敷地は現況のままのお話でしたが造成費算出にあたり現状での敷地内の大まかなレベルをお教え願えませんか。	No. 30の回答を参照してください。
45	様式	1	2	⑤			様式等において、使用ソフトがWord、Excel、JWCAD（それ以外についてはdxf変換を行うこと）とありますが、dxfができないソフトを利用した場合はPDFによる納品でよろしいでしょうか。	PDFで構いませんが、テキストデータとしてコピー&ペーストができるPDFデータとしてください。
46	様式						提出様式でA4縦長左綴じとありますが、綴じ方はホチキスで綴じることでもよろしいでしょうか。また、1カ所綴じでしょうか、2カ所綴じでしょうか。ご指示ください。	ホチキス綴じは必要ありません。A4縦長のファイルに綴じてください。
47	様式						「様式7 地域への貢献に関する事項の提案」の中で施設周辺の奉仕活動へに提案がもとめられていますが、既存の取組団体・活動実態があればご教示ください。	市で把握しているものではありません。
48	様式						様式8-2及び様式9がA3書式となっておりますが、提出様式でA4縦長左綴じとされております。A3はどのように綴じて提出すればよろしいでしょうか。	様式集のP1 4 ①に記載のとおり、A3資料については、片袖折りとしてください。

募集要項に関する質問・回答(再募集)

No.	資料名	頁	第	1-(1)-ア			質問・意見	回答案
49	その他						計画地及び明大寺交通広場等ペDESTリアンデッキ概略設計図で示されている図面のCAD図を提供願います。	No.3の回答を参照してください。
50	契約書(案)						<p>事業用定期借地権設定契約書(案)について 第10条(違約金)、第11条(保証金)、第14条(中途解約)、第15条(契約終了時の措置)について 途中解約の場合、違約罰として2年分の貸付料及び自己の費用をもって解体工事を行うと共に、預けている保証金も違約金として支払うのか、もしくは解体更地の状態まですれば、保証金は返還されるのか、ご教示下さい。</p>	<p>後日公表する事業用定期借地権設定契約書(案)をご確認ください。 なお、現時点では保証金は債務不履行時にその不履行分に充当するものという位置づけを考えております。契約終了時には保証金から債務不履行分を差し引いた残額を返還することを想定しています。 (事業者が解体更地にした場合はその費用は保証金からは差し引きしない想定です。)</p>