

No	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問・意見	回答
1	質問書						回答の公表に適さない個別の事業提案に対し、市に直接かつ非公開で質問する事はできますか。	公正又は公平が保たれる以内での対応を検討します。
2	なし					地盤調査	建築を計画するに当たって、地盤調査が必要となります、現状敷地地盤調査データをいただけますか。データが無い場合の基礎下補強の算出が出来ません。	現地敷地の測量結果、近傍のボーリング調査データを提供可能です（希望される場合は企画課にご連絡ください）。現地敷地の地盤データについては、事業者として選定後、事業者の負担で調査を実施してください。
3	募集要項	2	第1	3		遵守すべき法律制度等	建築に関する条例や法令内容については、岡崎市に随時確認することは可能でしょうか。	可能です。
4	募集要項	2	第1	3		遵守すべき法律制度等	JR東海に対して建築時の相談等を随時行うことは可能でしょうか。	提案者において確認してください。
5	募集要項	3	第2	2		関係法令	当該敷地内に建築する際、JR東海における線路近接工事に該当しますか。	提案者において確認してください。
6	募集要項	3	第2	2		事業区域の概要	現況測量図・ボーリングデータは開示頂けますか。	No2の回答を参照ください。
7	募集要項	3	第2	2		事業区域の概要	柱町字土取42-3の北側にある羽根町字東荒子129が貴市所有となっておりますが、本事業区域外でしょうか。	本事業の区域外となります。
8	募集要項	4	第2	3	(3)	事業内容	トイレについては、男女必要数、多目的トイレの有無の規定はございますか？	提案者が考える利用需要に基づいてご提案下さい。 ※現在の公衆トイレの便器数を参考にしてください。
9	募集要項	4	第2	3	(3)	事業内容	喫煙所の大きさの規定はございますか？ 最大何名利用可、屋外、屋内の条件等	改正健康増進法の喫煙室の技術的基準を満たせばよいので、規模等は、提案者が考える利用需要に基づいてご提案下さい。
10	募集要項	4	第2	3	(3)	事業内容	トイレ・喫煙所具体的最低要望はありますか。	喫煙所については、募集要項に記載した「改正健康増進法の喫煙室基準を踏まえた施設」とする他は、事業者の提案に委ねますが、機能性、利便性、安全性に鑑みた提案を期待します。
11	募集要項	4	第2	3	(3)	事業内容	駐輪場を別棟で計画する場合、商業施設棟と不可分という考えでよろしいでしょうか。	用途上、不可分とできるかは市の建築主事の判断となるので、市の建築指導課と協議をしてください。
12	募集要項	4	第2	4		借地期間	期間満了後、延長再契約の可能性はありますか。	後日公表する事業用定期借地権設定に係る契約書案をご確認ください。 ※なお、後日、事業実施協定書（案）、事業用定期借地権設定契約覚書（案）を公表し、質疑を受け付けます。
13	募集要項	4	第2	4		借地期間	事業提案により期間が20年～30年未満となるとの事ですが、その判断は貴市と事業者との協議によりますか、または貴市による決定を受ける形ですか。	事業者の提案に基づき借地期間を設定します。
14	募集要項	4	第2	4		借地期間	貸付期間を貴市が決定する際に貸付期間の判断基準は明示されますか。	No13の回答を参照ください。
15	募集要項	4	第2	4		借地期間	30年以上、50年とは出来ませんか	借地借家法第23条第2項に基づく事業用定期借地権としますので、20年以上30年未満とします。
16	募集要項	4	第2	5		市と事業者の契約	事業実施協定書及び事業用借地権設定契約書は開示されておりましたが、いつごろ開示されますか。	早期に開示できるよう準備を進めています。
17	募集要項	4	第2	6	(2)	事業提案への期待	JR岡崎駅周辺の居住誘導に寄与とありますが、施設上部を住居として提案は宜しいですか	「JR岡崎駅周辺の居住誘導に寄与」とは、事業用地における居住誘導ではなく、駅周辺の地域における居住誘導を示しています。 なお、募集要項P4 3（1）に示す通り、借地借家法第23条第2項に基づく事業用定期借地権としますので住居の提案は不可となります。
18	募集要項	4	第2	6		事業提案への期待	岡崎駅の最新乗降客数をご教授頂きたい。	令和2年度のJR岡崎駅の一日平均乗客数は13,973人で、愛知環状鉄道線岡崎駅の年間乗降客数は2,862,806人です
19	募集要項	4	第2	5		市と事業者の契約	(借地期間及び貸付料の発生日は、工事開始月の1日)とあるが、工事開始日が5月15日であった場合、5月1日が借地期間及び貸付料発生日という解釈でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

No	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問・意見	回答
20	募集要項	4	第2	5		市と事業者の契約	事業実施協定書及び事業用借地権設定契約書は開示後に別途質疑をさせていただきますか。	事業実施協定書（案）及び事業用借地権設定契約書（案）公表後に質疑及び回答の場を設ける予定です。
21	募集要項	4	第2	6		事業提案への期待	岡崎駅の東西口別の利用者人数をご教授頂きたい。	No18の回答を参照してください。東西別利用者数については。提案者において鉄道事業者にご確認ください。
22	募集要項	5	第2	6	(3)	事業提案への期待	「飲食、物販等」の「等」とはその他具体的にどのような機能を想定されておりますでしょうか。	飲食、物販に係るサービスをイメージしています。 例) 飲食店であるがケータリングも行う等
23	募集要項	5	第2	6	(3)	商業機能	商業以外の賑わい創出に対しての提案審査はされますか。	審査項目及び評価のポイントを踏まえご提案ください。
24	募集要項	5	第2	6	(4)	事業提案への期待	待合機能(待合スペースやオープンカフェ等)とあるが、カフェを待合機能とする場合、無料で利用はできないと考えられるが、無料で利用できる待合スペースが必要でしょうか。	オープンカフェを待合機能とする場合は、フードコートのような利用をイメージしています。ピロティのようなオープンな空間に椅子・テーブルを置き、カフェで飲み物を購入し、椅子・テーブルを無料で使用する形態を想定しています。
25	募集要項	5	第2	6	(4)	事業提案への期待	子育て支援について市民から具体的に求められている機能はありますでしょうか。	一時託児や保育などのほか遊べる場の提供等が要望としてあります。
26	募集要項	5	第2	6	(5)	事業提案への期待	駐輪場の利用料金について、設定の目安となる金額（上限）はありますでしょうか？	駐輪場の利用料金の設定は、提案者の提案によりますが、短時間利用者への対応を含め近傍又は市内における価格設定を踏まえご提案ください。
27	募集要項	5	第2	6	(5)	事業提案への期待	将来的な駐車台数の増減を考慮とありますが、具体的には数値目標はございますか？例：2000台+10% 等	提案者の提案に委ねます。
28	募集要項	5	第2	6	(5)	事業提案への期待	駐輪場の確保台数を計2,000台程度求められるとのことですが、何台の増減までであれば「2,000台程度の確保」とお認めいただけますでしょうか。	開業時においては2,000台を最低台数としてそれ以上を想定してください。
29	募集要項	5	第2	6	(5)	事業提案への期待	「岡崎市自転車等駐車場整備に関するガイドライン」は平成31年3月付の資料でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
30	募集要項	5	第2	6	(5)	事業提案への期待	平成31年3月付の「岡崎市自転車等駐車場整備に関するガイドライン」を要求水準書として使用する認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
31	募集要項	5	第2	6	(5)	事業提案への期待	開業時は2,000台程度とありますが、程度とは上下何台でしょうか。	開業時には2000台以上を準備して欲しいとの意図ですので、2000台未満は不可とします。
32	募集要項	5	第2	6	(7)	事業提案への期待	トイレ・喫煙所の利用について、事業者が利用可能時間の制限を設けることは可能でしょうか。	トイレ・喫煙所について利用可能時間の制限を設けることは可能です。ただし、公衆利用を考慮する施設となりますので、電車の運行時間等駅利用者の利便性を確保できる時間でご提案ください。
33	募集要項	5	第2	6	(7)	事業提案への期待	トイレの仕様について、法令等詳細規定はございますか。	トイレの仕様については、市として要望はありません。建築基準法、人にやさしい街づくりの推進に関する条例等の関係法令を順守してください。
34	募集要項	5	第2	6		事業提案への期待	提案施設の営業時間の規制はございますか。	N032の回答を参照してください。
35	募集要項	5	第2	6		事業提案への期待	提案施設の商品搬入時間等の規制はございますか。	提案者の提案に委ねます。
36	募集要項	6	第2	9	(1)	事業者の業務範囲	敷地測量・土質調査費用は事業者負担という理解でよろしいですか。	ご理解のとおりです。
37	募集要項	6	第2	9	(1)	事業者の業務範囲	工事着手前事業者負担にてに土壌汚染調査を実施してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
38	募集要項	6	第2	9	(1)	事業者の業務範囲	トイレ及び喫煙所の管理も事業者で行うのでしょうか。	ご理解のとおりです。

No	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問・意見	回答
39	募集要項	6	第2	9	(1)	事業者の業務範囲	トイレ及び喫煙所の利用時間は24時間でしょうか。	No32の回答を参照してください。
40	募集要項	7	第2	12	(1)	事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	工事着手前に土壤汚染が確認された場合、リスク分担は貴市でよろしいでしょうか。	市に帰責する場合は市がリスクを負います。
41	募集要項	10	第3	2	(8)	応募に関する条件等	応募書類提出後の辞退に対するペナルティはございますか。	ペナルティは特に設けておりません。
42	募集要項	10	第3	3		土地の貸付条件	「更地にした状態での貸付」とありますが、具体的にどこまで撤去された状態でしょうか。	現在の駐輪場のアスファルトを撤去した状態での貸付となります。
43	募集要項	10	第3	3		土地の貸付条件	解体後の地盤レベルはどのように計画されていますか。	市が更地にした状態とは、現在の駐輪場のアスファルトを撤去した状態での貸付となります。そのため、現状のGLからアスファルトを撤去した高さがGLとなります。
44	募集要項	10	第3	3		土地の貸し付け条件	市が更地にした状態で貸付とありますが、GLは道路面と同一になりますか。	No43の回答を参照ください。
45	募集要項	11	第3	3	(1)	貸付料	待合機能について商業ではない空間（公園や広場）を造作した場合の貸付料はどうなりますか。	提案施設に供する事業用地の貸付料273円/㎡/月になります。なお、提案施設に供する事業用地の貸付料は不動産鑑定評価額から一定の割合で減額した貸付料としています。
46	募集要項	11	第3	3	(1)	貸付料	必須提案事業であるトイレを商業施設内に設置する際の貸付料はどうなりますか。	「トイレ及び喫煙所に供する部分は当該全額を減額」とするため、提案施設の延床面積に対するトイレの床面積の割合で敷地面積を案分した面積の分、借地料が免除されます。
47	募集要項	11	第3	3	(1)	貸付料	項目エ、貸付料の見直しについて市と事業者が協議できますか。	後日公表する事業用定期借地権設定に係る契約書案をご確認ください。 ※なお、後日、事業実施協定書（案）、事業用定期借地権設定契約覚書（案）を公表し、質疑を受け付けます。
48	募集要項	11	第3	3	(1)	土地の貸付条件	合築施設として整備する場合貸付料算出方法は次の計算式の考え方でよろしいでしょうか。敷地500㎡ トイレ喫煙所200㎡ 飲食物販600㎡の場合、トイレ喫煙所200㎡/延床800㎡=25% 飲食物販600㎡/延床800㎡=75% 敷地500㎡×25%×0円=0円 敷地500㎡×75%×136円=51,000円	No46、No51を参照してください。
49	募集要項	11	第3	3	(1)	土地の貸付条件	P5.6事業提案への期待に待合機能・子育て支援機能の導入を期待とあります。子育て支援機能に該当する貸付料は136円/㎡とならないでしょうか。	「待合機能」「子育て支援機能」は、民間施設としての導入を期待しているものであるため募集要項のとおりとします。
50	募集要項	11	第3	3	(1)	土地の貸付条件	P5.6事業提案への期待に待合機能・子育て支援機能の導入を期待とあります。待合スペースが無料の場合の貸付料は該当面積分を全額免除とならないでしょうか。	No49の回答を参照してください。
51	募集要項	11	第3	3	(1)	土地の貸し付け条件	ア「トイレ及び喫煙所の供する部分」とは、その用具入れ、設備スペース、そこに向かう通路等についても該当するという認識でよろしいでしょうか。	必須提案施設が単独建物場合は、当該建物の土地面積。提案施設と合築の場合は、提案施設の延床面積に対する必須提案施設の床面積の割合で敷地面積を案分した面積となります。その場合、必須提案施設の面積は、必須提案施設に対してのみ機能する共用部も含まれます。
52	募集要項	11	第3	3	(1)	土地の貸し付け条件	提案施設、提案施設（商業及び物販）、必須提案施設の共用部分にかかる借地料はどのような考え方ででしょうか。	No51の回答を参照ください。

No	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問・意見	回答
53	募集要項	11	第3	3	(1)	土地の貸し付け条件	市の期待する待合機能、子育て支援機能を有する施設については、借地料を減額いただけますでしょうか。	「待合機能」「子育て支援機能」は、民間施設としての導入を期待しているものであるため募集要項のとおりとします。ただし、4提案審査の評価（2）審査項目で示す通り大きく加点します。
54	募集要項	11	第3	3	(2)	土地の貸付条件	土地の貸付料は3年ごと見直しとありますが、見直しの算定に係る費用は貴市でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
55	募集要項	11	第3	3	(2)	土地の貸付条件	借地料の1年分及び解体費相当額以上を預託とあるが、解体費相当額の算定根拠はございますか。	優先交渉権者として選定されたのち、提案施設の規模構造等を踏まえ、市において解体費について査定を行います。査定方法については査定後に説明いたします。
56	募集要項	11	第3	3	ア	土地の貸付条件	必須提案施設に供する用地の貸付料は136円/㎡/月とあり、必須提案事業のトイレ及び喫煙所に供する部分は当該全額を減額とありますが、必須提案事業は有料となるのでしょうか。	駐輪場は、有料施設になると認識しています。トイレ、喫煙所については提案施設との共用も可能です。トイレ、喫煙所を単独で整備する場合は、民間施設であるため有料施設とするか否かは、事業者の提案となります。なお、有料施設とする場合は、有料とだけのサービスがあるものと認識しています。
57	募集要項	12	第4	2		募集スケジュール	事業用定期借地権設定契約締結から工事着手月1日までの事業区域の管理は貴市でよろしいでしょうか。	事業用定期借地権が設定された時点より、事業者による管理となります。
58	募集要項	12	第4	2		募集スケジュール	令和5年度中に供用開始することは可能でしょうか。	事業者の提案によります。
59	募集要項	13	第4	3	(3)	応募手続き	提出部数10部と記載がありますが、様式集P2 5応募書類の構成には【参加表明に関する書類】1部・【応募書類に関する様式集】10部とあります。様式集記載部数を正と考えてよろしいでしょうか。	募集要項に記載の10部が正となります。
60	募集要項	17	第5	3	(2)	審査方法	各審査員が1位とした数が多い提案を最優秀提案とありますが、配点表、採点レートとの関連が不明です。具体例をお示し頂けますか。	例えば3グループ（A、B、C）が参加し、各審査員が審査項目に応じて採点した結果、Aを最高得点とした審査員が2名、Bを最高得点とした審査員が1名、Cを最高得点とした審査員が1名だった場合、Aを優先交渉権者として選定します。
61	リスク分担表	23				建設リスク	市が撤去工事を行った後に存在が確認された地中障害物等に関するもののリスクが双方になっていますが、事業者のリスクはどのような事を考えていますか。	市が撤去工事を行うのは、現在の駐輪場施設に係る部分のみとなります。市が利用する前から存在する地中障害物が発見された場合については、市と事業者の協議により対処を決めたいと考えております。