

**嬉野温泉駅周辺整備事業
質問書（第1回）に対する回答**

令和2年6月19日
嬉野市新幹線・まちづくり課

No.	資料名	頁	大	中	小	題目	質問	回答（修正後）
1	募集要項	4	Ⅱ	3	(4)	周辺土地利用	嬉野温泉駅開業時の路線バス・シャトルバスの運行頻度・ルートなど現時点で想定されている計画があればご教示ください。	現時点での想定はありません。
2	募集要項	4	Ⅱ	3	(4)	周辺土地利用	民間事業者で使える温泉の量（毎分〇リットル）などがわかればご教示ください。	今年度の掘削により判明します。
3	募集要項	4	Ⅱ	3	(4)	周辺土地利用	温泉井戸の掘削に係る民間の費用負担はなしと考えてよろしいでしょうか。	温泉掘削に関して民間の費用負担はありません。
4	募集要項	4	Ⅱ	4		事業の仕組み	公園・緑地、観光文化交流センター等は、指定管理となるのでしょうか。指定管理となる場合、民間施設、観光交流施設、公園・緑地を一体的に運営するためには、ひとつの事業者が管理することが好ましいと考えますが、当該公募の民間事業者とは別の事業者を選定することになるのでしょうか。	指定管理を想定していますが、詳細は未定です。
5	募集要項	4	Ⅱ	5		事業スケジュール	事業スケジュールの「事業計画書作成」とは、具体的にどのような作業となるのでしょうか。	事業者選定委員会の委員から付された意見、その他市の要望・指摘事項を踏まえ、事業の具体的内容をまとめていただくものです。
6	募集要項	4	Ⅱ	5		事業スケジュール	事業スケジュールにおいて第一期開発と第二期開発とフェーズを分けることは可能でしょうか。	開発フェーズを分けることは可能です。
7	募集要項	5	Ⅱ	3	(2)	対象地	事業区域図のA、Bゾーン以外の駐車場、道路、ロータリー、観光文化交流センター等の区画は確定でしょうか。事業者から区画、動線、駐車場配置についての提案や要望等の調整は可能でしょうか。	区画はすべて確定しており、変更はできません。 各区画内での配置については、今後の協議によっては調整が可能な場合もあります。

**嬉野温泉駅周辺整備事業
質問書（第1回）に対する回答**

令和2年6月19日
嬉野市新幹線・まちづくり課

No.	資料名	頁	大	中	小	題目	質問	回答（修正後）
8	募集要項	5	Ⅱ	3	(2)	対象地	事業区域図のBゾーンの駐車場上にある「トイレ・情報施設」とはどのような施設を計画されていますか。（用途、規模など）	トイレ120㎡程度、情報施設140㎡程度を想定していますが、詳細は未定です。
9	募集要項	5	Ⅱ	3	(2)	対象地	国道沿いの敷地内は本事業の顔となる部分でもあり、トイレ・情報施設と駐車場だけではその顔をつくりづらと考えます。今後協議によって、この区画の計画を協議させていただくことは可能でしょうか。（借地での活用、区画や道路付けの変更等）	国道沿いの区画にトイレ・情報施設・駐車場を整備することは決定済みで、変更はできません。区画内の配置については、今後の協議によります。
10	募集要項	5	Ⅱ	3	(2)	対象地	Aゾーンに駐車場を設置する場合、歩道をまたいで駐車場の進入経路をとることは可能でしょうか。（歩道切り下げ等）	事業者の提案に基づき、協議によって決定しますが、国・県道からの乗り入れは想定していません。
11	募集要項	5	Ⅱ		図2	周辺土地利用及び事業区域	周辺土地利用及び事業区画において、Aゾーン、Bゾーンの回遊性を高めるべく、国道34号線から駅側に入る県道上に横断歩道を設置することは可能でしょうか。	県・公安委員会との協議によります。
12	募集要項	5	Ⅱ		図2	周辺土地利用及び事業区域	新幹線利用者の駐車を東口に誘導するための方策は検討されていますでしょうか。	今後、検討していきます。
13	募集要項	6	Ⅲ	1	(2)	その他の制約条件 ③地下埋設物・地中障害物	事業区域の土地履歴をお示ください。	土地区画整理事業実施以前は主に農地（水田：圃場整備済）として利用されていました。
14	募集要項	6	Ⅲ	1	(2)	その他の制約条件 ③地下埋設物・地中障害物	Bゾーン内を横断している地下埋設物（水路）は残置する形で計画することは必須でしょうか。	地下埋設物（水路）は残置する前提で計画してください。

**嬉野温泉駅周辺整備事業
質問書（第1回）に対する回答**

令和2年6月19日
嬉野市新幹線・まちづくり課

No.	資料名	頁	大	中	小	題 目	質 問	回 答（修正後）
15	募集要項	6	Ⅲ	1	(2)	その他の制約条件 ③地下埋設物・地中障害物	Bゾーンの地下埋設物の深さ方向の断面図や上部利用制限、平面的な離隔距離制限はありますか。資料がございましたら提供をお願いいたします。	別紙（水路断面図）を参照ください。上部の利用は建築物については不可とします。離隔距離制限はありません。
16	募集要項	6	Ⅲ	1	(2)	その他の制約条件 ⑦供給処理施設	市が整備予定の上下水道本管の敷設予定図、管径などをお示ください。また、電柱の敷設予定位置についてもお示ください。	上下水道は、事業者決定後に事業者の建築計画に合わせ計画していきます。電柱については、無電柱化を予定しています。
17	募集要項	6	Ⅲ	1	(2)	その他の制約条件 ⑦供給処理施設	トイレの使用開始時期はいつからでしょうか。また、上水道本管の整備位置予定図と下水道本管の整備位置予定図の公開を願えますでしょうか。	トイレの使用開始時期は周辺施設の供用開始と同時期を予定しています。上下水道は事業者決定後に事業者の建築計画に合わせ計画していきます。
18	募集要項	7	Ⅲ	2	(4)	歩行者動線・景観	Bゾーンの北側道路は行き止まりまで市道扱いで宜しいでしょうか。	行き止まりまで市道扱いとします。
19	募集要項	7	Ⅲ	2	(4)	歩行者動線・景観	A,Bゾーン外周の歩道植栽計画、車両進入可能範囲をご教示ください。	歩道植栽計画は事業者決定後に事業者と協議し決定します。車両進入可能範囲については、NO.10の回答を参照ください。
20	募集要項	7	Ⅲ	2	(4)	歩行者動線・景観	A,Bゾーンともに車両進入可能個所数に制限がある場合、内容をご教示ください。	NO.10の回答を参照ください。
21	募集要項	7	Ⅲ	2	(5)	駐車場、公園・緑地	Bゾーン内で想定される必要駐車台数を全て確保することが困難な場合、Bゾーン北側の駐車場を利用することは可能でしょうか。	小型車91台と書かれた部分は可能です。

**嬉野温泉駅周辺整備事業
質問書（第1回）に対する回答**

令和2年6月19日
嬉野市新幹線・まちづくり課

No.	資料名	頁	大	中	小	題 目	質 問	回 答（修正後）
22	募集要項	7	Ⅲ	2	(5)	駐車場、公園・緑地	Bゾーン北側の駐車場91台については、民間の費用負担はないと考えてよろしいでしょうか。	民間の費用負担はありません。
23	募集要項	7	Ⅲ	2	(5)	駐車場、公園・緑地	市が整備予定の駐車場、公園・緑地の予算額はいくら位を見込んでおりますでしょうか。また、今後の設計・施工発注はどのような進め方を想定されておりますか。公園の設計は事業者の事業計画と大いに関わることが想定されます。事業者の要望や提案などは公園設計に反映されますか。	予算額は現段階では未定です。設計・施工はそれぞれ市から発注します。公園設計は、可能な範囲で事業者の要望や提案を反映したいと考えています。
24	募集要項	7	Ⅲ	2	(5)	駐車場、公園・緑地	市が整備する駐車場は、民間整備区域の商業施設における大規模小売店舗立地法上の必要駐車場台数として算入してもよろしいでしょうか。	大規模小売店舗立地法にかかる建築物は想定していません。
25	募集要項	8	Ⅲ	2	(5)	駐車場、公園・緑地	公園は火器使用可能でしょうか。	火気の禁止は規定していませんが、利用については協議が必要となります。
26	募集要項	8	Ⅲ	3		市と事業者の役割分担	Bゾーンの公園の整備は、事業者が提案、市が設計・施工とあります。商業地と一体的に開発するためには、事業者が設計・施工した方がいいと考えていますが、こちらは別途プロポーザルになる予定ですか。それとも、市の費用負担で事業者が設計・施工をするという考え方でしょうか。	Bゾーンの公園の整備は、市が設計・施工を行います。発注先や方法等については未定です。
27	募集要項	8	Ⅲ	3		市と事業者の役割分担	公園等指定管理者制度はございますでしょうか。ある場合、その期間や指定管理料、年間維持管理費の目安等ございましたらご教示ください。	市が管理する公園等については指定管理者制度の活用を検討していますが、指定期間や管理料については未定です。
28	募集要項	8	Ⅲ	3		市と事業者の役割分担	街灯の設置は国、県の工事でしょうか、民間の工事でしょうか。また、その街灯の電気代の負担はいずれでしょうか。	道路区域内の街灯設置は道路管理者が行います。事業区域内に街灯が必要な場合は事業者が設置し、電気代は事業者負担とします。

**嬉野温泉駅周辺整備事業
質問書（第1回）に対する回答**

令和2年6月19日
嬉野市新幹線・まちづくり課

No.	資料名	頁	大	中	小	題 目	質 問	回 答（修正後）
29	募集要項	8	Ⅲ	3		市と事業者の役割分担	公園・緑地の維持管理について、イベント収入は民間とありますが、公園使用料等の民間負担はないと考えてよろしいでしょうか。	公園の使用については使用料が発生し、民間事業者の負担となります。ただし、使用料については、減免規定がありイベント毎に個別の判断となります。
30	募集要項	8	Ⅲ	3		市と事業者の役割分担	「地元への説明会」の対象となる住民の居住範囲、実施回数など、現時点で想定されている内容をご教示ください。	提案内容により市で検討します。
31	募集要項	9	Ⅲ	4	(2)	SPCを形成する場合の要件	SPC設立後に新たに出資者を加えることは可能でしょうか。	市の事前承諾を条件として可能とします。
32	募集要項	9	Ⅲ	4	(2)	SPCを形成する場合の要件	合同会社でSPCを組成する場合、株主名簿がありませんが、提出の必要はないと考えてよろしいでしょうか。	提出の必要はありません。
33	募集要項	9	Ⅲ	4	(4)	賃借料	賃借料について、第一期開発、第二期開発と段階的なフェーズが可能な場合、開発する敷地に応じた賃借料を協議することは可能でしょうか。	第一期の施設が供用開始された時点で借地（全体）の年額賃貸料をお支払い頂くこととなります。
34	募集要項	10	Ⅲ	4	(6)	賃貸料及び保証金の支払方法	段階的な開発を検討しています。「(6) 賃貸料及び保証金の支払方法」に記載されている「施設供用開始」時点とは、第一期、第二期で施設供用開始時期が分かれた場合、それぞれの施設供用開始時点から年額賃貸料を支払うという考え方でよろしいでしょうか。	NO.33の回答を参照ください。
35	募集要項	10	Ⅲ	4	(6)	賃借料及び保証金の支払い方法	保証金は国債で預託してもよいでしょうか。	現金での預託としてください。

**嬉野温泉駅周辺整備事業
質問書（第1回）に対する回答**

令和2年6月19日
嬉野市新幹線・まちづくり課

No.	資料名	頁	大	中	小	題目	質問	回答（修正後）
36	募集要項	10	Ⅲ	4	(8)	期間満了時の取扱い	構造的、経済的に比較的对象年数の長い建物の整備を検討しています。借地期間満了前の建物について、維持管理状況、収益性が高水準にあり、当該事業を継続する経済合理性が高い状況の場合、市による建物の時価買取り、あるいは新たな契約について事業者側からの交渉の余地があると考えてよろしいでしょうか。	現時点で市による建物の買取りは想定していません。また、新たな契約については交渉を妨げるものではありません。
37	募集要項	10	Ⅲ	4	(8)	契約期間満了時の取扱い	契約期間満了時の取扱いについて、原則として事業用定期借地権の再設定は行わないとありますが、事業の再延長はないということでしょうか。	NO.36の回答を参照ください。
38	募集要項	10	Ⅲ	4	(8)	契約期間満了時の取扱い	市が施工する公園・緑地は更地にせず、残置してよいでしょうか。	市施工の公園・緑地は市が管理するものであり、残置が前提となります。
39	募集要項	10	Ⅲ	4	(11)	関係機関等との協議	貴市がコンサルタント会社に委託する業務の内容をご教示ください。	市が施工する道路・公園等の設計が主な内容です。
40	募集要項	11	Ⅳ	2		募集及び選定スケジュール	コロナ禍の中、協力企業間でのコミュニケーション等に影響が出ております。提案書の提出期限延長等の措置をご検討いただけないでしょうか。	延長の要望がある場合は、応募申込書提出時に要望書を提出してください（様式自由）。現時点では予定通りとします。
41	募集要項	11	Ⅳ	3		応募の手続き	複数社とコンソーシアム形成に向けて交渉中ですが、応募申込書提出期限までに全ての調整が完了しない可能性があります。応募申込書提出後、提案書提出までの間に構成員の変更または追加は可能でしょうか。または、応募申込書に記載された企業のうち、一部が離脱して残りの企業がその役割を担うことになって問題ないでしょうか。	提案書提出までの間であれば、構成員の変更または追加、役割の変更は可能とします。
42	募集要項	11	Ⅳ	3		応募の手続き	応募申込書や提案書に明記する構成員には本件施設の賃借人等も列記が必要でしょうか。未定の場合にはその旨を記載する方法でよろしいでしょうか。	賃借人等は明記する必要はありません。

**嬉野温泉駅周辺整備事業
質問書（第1回）に対する回答**

令和2年6月19日
嬉野市新幹線・まちづくり課

No.	資料名	頁	大	中	小	題目	質問	回答（修正後）
43	募集要項	12	Ⅳ	3	(3)	応募申込書の提出期限	提案書提出までは、応募法人グループの構成員の追加・脱退は可能でしょうか。	NO.41の回答を参照ください。
44	募集要項	12	Ⅳ	3	(3)	応募申込書の提出期限	資格要件審査通過後に応募を辞退する場合は、辞退届（様式3）の提出でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
45	募集要項	15	Ⅵ	4		その他	事業予定者選定後に辞退することになった場合の違約金等の有無についてご教示ください。	基本協定書に依ります。
46	基本協定書（案）	1	3	1		有効期間	「通知」とは、基本協定の終了通知ということでしょうか。	ご理解のとおりです。
47	基本協定書（案）	4	14	1		著作権等	「改変」、「翻案」はどの程度のもを想定されていますか。	公表や展示等にあたって内容を簡潔にまとめたり、目的に合わせてわかりやすくレイアウトし直すといったことを想定しています。
48	事業用定期借地権設定契約書（案）	3	7			瑕疵担保責任	民法改正に合わせ、「瑕疵担保責任」ではなく「契約不適合責任」とした方がよいと考えます。	事業者決定後、事業者との協議により検討します。
49	嬉野温泉駅周辺まちづくり委員会提言書	4	I	3	(1)	観光客の動向	「来訪者」について既に想定されている客層はございますか。邦人・外国人比率、男女比、グループ構成（シングル・カップル・ファミリー・団体）比率、年齢層等、市として想定されているデータがあればご教示ください。また、可能であれば嬉野温泉の宿泊者属性データ等を開示いただけませんか。	市勢要覧（資料編）を参照ください。 https://www.city.ureshino.lg.jp/shisei/gaiyo/_20585.html

嬉野温泉駅周辺整備事業
質問書（第1回）に対する回答

令和2年6月19日
嬉野市新幹線・まちづくり課

No.	資料名	頁	大	中	小	題目	質問	回答（修正後）
50	景観ガイドライン	38	4	2		建物に関するルール	景観ガイドラインに、「建物は地上からの高さを概ね10m以下とし、低層建築物を基本とする。」とありますが、例えば計画建物の軒高を抑える等により景観上の圧迫感を緩和することで、本ガイドラインの内容を踏まえたことになりませんか。	提案いただく内容により総合的に判断します。