

松阪駅西地区民間施設整備事業
募集要項（案）に関する質疑書への回答

令和8年8月19日
松阪市

募集要項(案) 質問への回答

No	頁	第1	(1)	①	i)	項目等	質問内容	回答
1	4	第4	(3)	⑥	i)	留意点	事業予定地造成工事の引き渡し条件及び引渡し予定時期をご教示ください。	引き渡し条件については、既存駐車場部分は舗装された状態となります。引き渡し予定時期としては、令和10年4月以降を予定しておりますが、造成工事の進捗状況により遅れる場合があります。
2	5	第5	(2)	③	v)	事業予定地概要図	エリアA下の駐車場との協同は可能か。	応募事業者が独自に事業予定地以外の用地を含む提案を行うことは妨げません。ただし、提案時には事業予定地以外の用地の地権者の同意書を提出してください。要求水準書 第4(1)④ウ)及びエ)を満たすようにしてください。
3	6	第5	(2)	③	v)	土地の貸付条件	エリアA・Bのいずれか一方のみ採用時、未採用エリアの取扱い・活用予定はございますか。また、未採用エリアについて追加募集を実施する予定はございますか。	本事業による事業者選定結果を踏まえ未採用エリアが生じた場合、追加募集の検討をする予定です。時期については未定です。
4	6	第5	(2)	③	vi)	土地の貸付条件	地代について基準地代単価年額以上であれば、賃貸期間中の減額は可能でしょうか。	地代は事業者提案による金額を基準とし、下回ることとはできません。
5	7	第5	(2)	③	vi)	土地の貸付条件	休業要請・災害時の賃料減免・猶予の適用条件をご教示ください。	休業要請・災害といった不可抗力により事業を履行できなくなった場合の対応については、基本協定書(案)及び事業用定期借地権設定契約書(案)の公表時に示します。
6	6	第5	(3)		vi)	事業スケジュール	公共施設部分整備事業に参加する企業(設計企業・施工企業・工事監理企業)が本事業(民間整備事業)に重複して参加してもよろしいでしょうか。	公共施設の整備事業への参加の制限はありません。
7	8	第6	(1)		i)	応募者の構成等	応募グループ形式で参加する場合、SPCの構成は必要となりますでしょうか。必要になるのであれば、いつから必要になるかご教示ください。	SPCの構成は必須ではありません。
8	8	第6	(2)			応募者の資格要件	事業者が市内業者によって構成される場合、評価項目の加点になりますでしょうか。	募集要項等の公表時に示します。
9	8	第6	(2)	②		事業実施に係る共通の資格要件	事業者に求める実績があれば教えていただけますでしょうか。また、設計・施工・工事監理企業に対して求める工事实績(過去〇〇年以内の民間発注による〇〇㎡以上の元請施工実績 等)はありますか。	民間施設の運営業務を行う企業は、同種・類似施設の運営実績を有することとしています。設計・施工・工事監理企業に対して求める工事实績はありません。
10	13	第9	(1)			審査方法	事業者選定基準は公表されますか。	募集要項等の公表時に示します。
11	14	第10	(6)			建物および借地権(賃借権)の譲渡・転貸	応募グループ形式で参加する場合、事前に書面により貴市の承諾を得れば契約後、事業期間中に運営事業を担うテナントの変更も可能でしょうか。	お見込みの通りです。
12	16	第11	(5)			近隣対策	地域住民および隣接地権者への説明会の状況と、本事業に対するご意見等の有無についてご教示ください。	地域住民にはホームページを通じ周知している他、隣接地権者に対し、個別に本事業に対する説明を実施しています。本事業に対する意見はございません。

要求水準書(案) 質問への回答

No	本編	添付資料	頁	第1	(1)	①	(a)	項目等	質問内容	回答
1	○		3	第3	(1)	①		事業予定地の地域地区等 表1・図1	事業区域をエリアA・Bの両方とすると、 用途地域等の基準はどのようになりますでしょうか。	建築基準法、その他関連法令に準拠してください。
2	○		6	第3	(3)	①		導入する用途・機能	各機能の評価ウェイト(配点や必須・選択必須の別 等)は 設定されていますでしょうか。	募集要項等の公表時に示します。
3	○		6	第3	(3)	イ)		導入する用途・機能	公民問わず、施設整備において数百名～千名程度の パンケット機能等の導入を検討されていますか。	「松阪駅西地区複合施設基本構想」において例示していましたが、現時 点では必須としていません。事業者が独自に提案することは妨げませ ん。
4	○		6	第3	(3)	エ)		導入する用途・機能	誘致を推奨する生活利便の具体例(コンビニエンスストア、 スーパーマーケット 等)とNG業種をご教示ください。	要求水準書 第3(3)で定める用途・機能を参照してください。
5	○		7	第3	(4)			本事業の対象範囲	各業務範囲に対するリスク対応表をご提示いただきたい です。	『リスク対応については、』基本協定書(案)及び事業用定期借地権設定 契約書(案)の公表時に示します。
6	○		9	第4	(1)	③		連絡通路	連絡通路の設計にあたり、公共施設部分の図面案が あればいつ頃公表される見込みか、ご教示いただけますで しょうか。	募集要項等公表後の個別対話の実施にあたり、連絡通路に関する情報 を示す予定です。
7	○		10	第4	(2)	①		設計	建物の配置計画における自由度はどの程度あります でしょうか。 また、沿線側から建物アプローチ距離に関する制約条件 がありましたらご教示ください。	配置計画については、事業者の自由提案によります。沿線側からのアプ ローチは、近接する公共施設と関連しますが、公共施設に関する情報 は、募集要項等公表後の個別対話の実施にあたり、連絡通路に関する 情報を示す予定です。 線路側の境界部については、詳細はJR東海との協議によりますが、市か ら事前に確認した限りでは、フェンス等による管理区分の明確化が求めら れました。具体的な離隔距離等は個別協議になります。
8	○		10	第4	(2)	①		設計	事業者によるJR東海との事前協議の可否についてご 教示ください。	本事業への提案にあたり、実現性を確認するため、JR東海と事前協議を 行うことは可能です。
9	○		15	第5	(2)	④	(c)	近隣対応・対策業務	貴市が想定する「狭隘道路」の具体的な範囲・路線名 がありましたら、ご教示ください。	市街地内の狭隘道路の利用を可能な限り避けてください。
10	○		17	第7	(3)			本事業の収支報告 書の作成・報告	応募グループ形式で参加時、運営企業の代表企業就任 は必須でしょうか。 両者が異なる体制の可否と責任分担をご教示くださ い。	運営企業が代表企業となることは必須ではありません。両者が異なる体 制は可能です。代表企業が本市と契約し、全体を統括してください。
11								架空線に関する問題	敷地周辺における架空線の有無はありますでしょうか。 また、移設・防護の責任範囲についてご教示ください。	要求水準書「添付資料6 事業予定地 架空線状況図」をご確認ください。 移設・防護については、提案内容により移設・防護が必要となる場合は、 事業者負担となります。