

■基本構想の質問に対する回答

頁	項目	質問内容	回答
P 1	1 土地利用に係る方針	<p>小田原駅東口ペDESTリアンデッキについて、当該敷地まで延長する計画はありますか。もし事業者が整備する場合、民間地（交番の後ろ側部分）の上空を通過せざるを得ないと考えられますが可能でしょうか。また、その際、ペDESTリアンデッキ整備の費用負担は、どのように考えたらよろしいでしょうか。</p>	<p>市の整備方針（実施方針P 3）においては、「周辺施設との連続性に配慮し、駅周辺における利便性の向上に寄与する機能の配置を目指す」としています。</p> <p>現在、市でペDESTリアンデッキを延長する具体的な計画は定めておりませんが、市民意見募集（パブリックコメント）等においても接続の要望や意見を多くいただきました。</p> <p>提案に際しては、費用負担の考え方も示していただいた上で、よりよい計画に期待します。</p> <p>優先交渉権者の提案内容がペDESTリアンデッキを延長するものであった場合は、その内容に基づき、詳細な協議を行なうとともに、関係機関に働きかけていきます。</p>

■募集要項の質問に対する回答

頁	項目	質問内容	回答
P 4	3. 公募条件・公募画地の概要 (3) 施設に係る基本要件	駅東口のペデストリアンデッキ上からの小田原城 天守閣への眺望を阻害しない範囲で、最高高さ31mの制限を超える提案を行うことは可能でしょうか。	可能です。ただし、緩和措置の要件を満たした上で、その範囲内となります。 ※要求水準の質問に対する回答を参照下さい。
P 5	5. 事業上の留意点 (5) 周辺道路	「当敷地の一部周辺道路については、土地の引渡し時は歩道拡幅等の工事中であり、暫定進入口を使用していただくこととなります。(周辺道路の計画は、別添図面を参照ください。)」との記載がありますが、周辺道路計画図を頂戴できますでしょうか。	募集申込み資料の図面集「11. 市道 2216 緑化歩道イメージ図」を参照下さい。
P 6	5. 事業上の留意点 (6) 土壌調査費用等の負担	土壌汚染や地中埋設物の調査が可能となる時期を御教示ください。	現在、埋蔵文化財発掘調査を実施しているため、調査可能な時期は、土地の引き渡し後となります。
P 6	5. 事業上の留意点 (9) 費用の負担 ①市の負担	「整備完了後については、協議のうえ、公共・公益施設及び共用部分（子育て支援機能、ライブラリー機能）における賃借料、運営費、交通機能における維持修繕費を負担する予定」とありますが、賃貸人は事業用借地期間中の定期借家契約を市と締結できると解釈してよろしいですか？	事業用定期借地権設定契約に定める期間内で、事業運営期間中は定期借家契約を締結することを想定しています。
P 6	6. 賃借申込者の資格 (1) 申込者の構成要件	参加希望表明後、事業企画提案書提出迄の間に、構成員等の変更が生じた場合、変更は可能でしょうか。また、同様に構成の変更は可能でしょうか。	資格審査を経ているため、構成員の変更はできません。 構成員を変更する場合は、優先交渉権者となった後、基本協定書締結前に市と協議して下さい。

P 8	7. 申込方法等 (10) 申込に必要な書類等	提出が必要な書類のうち、⑩最近期の法人税の納税証明書（基準日から3ヶ月以内のもの）の必要な種別（※）をお教えてください。※納税証明書には「その1」「その2」「その3」「その3の3」等複数の書式が存在するため。	納税証明書（その3）を提出下さい。
P 1 0	7. 申込方法等 (10) 申込に必要な書類等 ⑩事業収支計画書	「事業収支計画書」の提出が求められていますが、フォーマット等がありますでしょうか。	事業収支計画書については、特段様式等は定めておりませんので、任意の書式で提出下さい。 また、任意の事業収支計画書とは別に、別紙の収支計画表にご記入をお願いします。
P 1 2	10. 事業用定期借地権設定契約及び土地の引渡し等	土地の引渡しの具体の時期については別途協議とありますが、埋蔵文化財調査の状況と現在の完了見通しについて、お教えいただきたい。	文化財発掘調査は、平成30年1月の完了を見込んでいます。
P 1 2	9. 基本協定の締結等 10. 事業用定期借地権設定契約及び土地の引渡し等	「基本協定書」及び「事業用定期借地権設定契約」の締結内容について、協議可能との理解でよろしいでしょうか。	協議可能ですが、ご提案いただいた内容や募集要項等の内容から大きく外れる変更は想定しておりません。

■要求水準書の質問に対する回答

頁	項目	質問内容	回答
P 3	1 施設に係る基本要件	最高高さ31mについて「※高さについて緩和措置あり」と記載されていますが、緩和措置の根拠法令、緩和条件、手続き方法やそれに要するおよその期間などご教示いただけますでしょうか。	第4種高度地区で建築物の高さの最高限度は31メートルとなっていますが、建築基準法（昭和25年法律第201号）第59条の2第1項、第86条第3項若しくは、第4項又は第86条の2第2項若しくは第3項の許可（容積率の限度を超えるものとすることができるものに限る。）を受けた建築物については、都市計画上支障ないと認める範囲内で緩和できます。 なお、「支障ないと認める範囲」は、標高68.3m未満となります。手続きに要する期間は、事前協議に3～4ヶ月、許可審査に3ヶ月で計6～7ヶ月が想定されます。
P 3	2 敷地条件 (1) 敷地の状況	事業者への土地引渡し時の地盤高（埋蔵文化財調査終了後）について、御教示ください（想定で結構です）。また、残置される万能鋼板や鋼矢板、H鋼親杭横矢板等の設置場所等、御教示ください（想定で結構です）。	募集時配布資料のCD-ROMの図面集「3.平面図、5.断面図」を参照下さい。
P 3	2 敷地条件 (2) 土壌汚染	「土壌汚染についての課題はないものと思われる」との記載がありますが、小田原市様にて既に調査されている内容（地歴調査等）がありましたら、開示の程、宜しくお願い致します。	地歴調査等は行なっておりませんが、埋蔵文化財調査において土壌汚染は確認されませんでした。

P10	4 公共・公益施設の各機能に関する要求水準	各施設の工事区分及び資産区分について、御教示ください。加えて、家具、備品類（イス・書架・PC等）等については、小田原市様より持ち込まれると理解して宜しいでしょうか。	施設全体を事業者にて施工、所有することになります。家具、備品類等については、市から持ち込み、市の所有といたします。
P12	4 公共・公益施設の各機能に関する要求水準 (3) 【仮称】交通機能	<p>① バスロータリーへの観光バスの出入りの頻度は1日当たりどの程度でしょうか。時間帯により集中あるいは出入りがない時間帯も考えられるでしょうか。また、バスロータリーの管理体制（管理者）はどのようにお考えでしょうか。</p> <p>② 「一般車用の乗降スペースを確保する」とありますが、施設利用者だけでなく不特定多数の一般車も使用するというのでしょうか。また、バスロータリー、管理用道路、一般車用乗降スペース等は公道扱いとなるのでしょうか。</p> <p>観光バスの種別に関する具体的な想定がございましたら、御教示ください（例.高速バス等）。</p>	<p>①近隣にある観光バス駐車場の過去5年間（平成23～27年度）の利用実績は、1日あたり9～13台（単純平均）となっています。月別のデータから、4月、10月、11月の利用が多く、夜間は閉鎖しているため、日中の利用となっています。バスロータリーの管理体制（管理者）につきましては、ご提案ください。</p> <p>②施設利用者だけでなく不特定多数の一般車も使用することを想定しています。また、バスロータリー、管理用通路、一般者乗降スペース等の施設は公道扱いとはせず、敷地内通路（私道）の位置付けを想定しています。</p> <p>ツアーの観光バスや送迎バス等を想定しています。</p>

P 1 2	4 公共・公益施設の各機能に関する要求水準 (3) 【仮称】交通機能	「一般車用の乗降スペースを確保する」とある一方で、「本施設利用者の動線とバス動線が交錯しないように」との留意事項もあります。大型観光バスと一般車両を同じ空間で乗降させることについて安全性に疑問がある場合は、一般車用乗降スペースを確保しない計画とすることも可能でしょうか？	観光バスの乗降スペース、一般車の乗降スペースを確保する提案を求めます。 なお、安全性に疑問があるなど、機能の全部または一部を確保しない提案とする場合は、その理由を明確にしてください。
		留意事項に「交通機能については、市は賃借料の負担を想定していません」とありますが、建物内に交通機能導入空間を確保する場合には、適正な賃料負担をして頂けると解してよろしいですか？	実施方針のモデルプラン案3を例とすると、1階の交通機能を有する部分については、その月額賃料を借地料に含めて試算しています。そのため、「市は賃借料の負担を想定していません」と表現しています。
P 1 3	5 民間施設に関する要求水準 (1) 提案を求める施設 2) 電気自動車充電ステーション	当該施設については建物の付置義務駐車場が設置される場合、その中の一部にその設備を配置することで支障ないでしょうか。	電気自動車充電ステーションは、付置義務駐車場台数とは別に確保して下さい。
		周辺からの視認性のよい場所とは、建物付設駐車場の入り口にその存在を周知するサインを設置することで足りると解釈してよろしいでしょうか。	電気自動車充電ステーションそのものが、視覚性の良い場所へ設置されることが望ましいですが、サイン等でその存在を把握できれば問題ないものとします。
P 1 3	5 民間施設に関する要求水準 (2) 提案を期待する施設 3) 広場	当該施設の管理に当たり、建物の休館・休業日及び夜間等に広場を閉鎖することは支障ないでしょうか。	広場が歩行者動線の一部となっている場合などは閉鎖することで支障となる恐れがありますが、安全管理等の理由から、閉鎖した方が好ましい場合は、休館・休業日及び夜間等に閉鎖することを妨げません。

P 1 3	<p>5 民間施設に関する要求水準</p> <p>(2) 提案を期待する施設</p> <p>1) 商業・業務・サービス施設</p>	<p>みやげもの店については、具体的に地元の出店希望者等はございますか。テナント募集等で、市もしくは地元の商工会などからの支援は得られますでしょうか。</p>	<p>現時点で、みやげもの店についての具体的な出店希望者等の連絡はございません。</p> <p>テナント募集等は、基本的に、事業者で行っていただきますが、優先交渉権者決定後であれば、市としてできる支援は行っていくとともに、出店希望等の連絡があった場合は、随時、情報提供いたします。</p>
P 1 4	<p>5 民間施設に関する要求水準</p> <p>(2) 提案を期待する施設</p> <p>4) 管理用通路</p>	<p>駅ビルへの搬入動線について、想定する車両の大きさ、仕様、頻度はどの程度と考えたらよろしいですか。</p> <p>「河川施設の占有」とありますが、場所及び占有条件等をお教えてください。</p>	<p>道路交通法（昭和35年法律第105号）第2条第1項第9号に定める自動車のうち2輪以下のものを除く自動車に積載物又は取付物を含めて長さ8.48m、幅2.47m、高さ3.8m及び重量4トンを超えないものに限ります。</p> <p>また、頻度については、午前は、1時間に10～15台程度、午後は1時間に8台程度となります。搬入時間は5：00～19：00位です。</p> <p>「河川施設の占有」とは、実施方針のモデルプラン図（P13、P18、P23）の事業計画予定地内の線路側に示してある破線の雨水渠で大蓮寺排水路を指します。</p> <p>駅ビルへの搬入動線と管理用通路を兼ねているため、構造物を築造することはできませんが、高さを変更する場合は、管理者と協議のうえ、マンホール高の調整は可能です。</p>
		<p>「駅ビル（ラスカ）の搬入動線の維持・確保のため、敷地北側に（隣接するJR用地に沿って）駅ビル搬入口からアプローチ道路に通じる搬入動線を設定する」とありますが、当該動線の維持管理についての駅ビル側との調整状況及び条件をお教えてください。</p>	<p>搬入動線は、大蓮寺排水路の管理用通路と位置づけており、駅及び駅ビルへの搬入路として無償で通行できるものとして小田原市と東日本旅客鉄道株式会社、湘南ステーションビル株式会社と覚書、確認書を取り交わしています。</p> <p>管理義務として、それぞれの通行に起因した維持管理については、それぞれが行うものと定めています。</p>

■その他の質問に対する回答

頁	項目	質問内容	回答
		現時点で想定されている補助金の申請スケジュールをご教示下さい（金額確定時期含む）。	補助金の申請については、基本協定の締結後、事業用定期借地権設定契約までの期間に、随時、受け付けることとなります。 補助金額は予算の議決により確定となります。