

広島県庁舎敷地有効活用事業公募型プロポーザル 質問及び回答

【総務局財産管理課】

質問番号	分類	該当資料 (資料番号)	質問	回答	掲載日・ 更新日
1	貸付エリア①(施設整備エリア)	募集要項p.4	募集要項p.4「I 事業に関すること-2 事業概要」(3)利活用の概要」の「(カフェ, レストラン等)」の「等」とはどういったことを想定しているのか。	「憩い等の場を提供する施設(カフェ, レストラン等)」については「飲食提供の機能」を想定しており, それは必須としていますが, 他の要素を含めるなど, それ以外の機能の提供については, 「県庁舎の場所として」, それぞれのアイデアによるプレゼン力を発揮した魅力ある提案をしていただきたいと思います。	11月21日
2	評価基準	資料5	評価基準p.1「3 評価項目, 基準及び配点について」「評価項目-事業計画-事業の実現性・継続性」「評価項目」の「事業計画」の「事業の実現性・継続性」の「長年にわたり, 安定的に運営ができる計画・体制となっているか。」は, 今回の事業の計画を評価するのか。それとも, 事業者の全体の経営状態も評価の対象となるのか。	両方です。財務諸表や事業収支計画を提出していただくこととしており, 財務内容やFL(食材費, 人件費)コストなど総合的に評価します。	11月21日
3	貸付エリア②③(駐車場)	資料3	駐車場機器の無停電装置は必須項目か。	必須項目とします。【資料3】対象地②, ③仕様書のp.5「3(5)駐車場機器等の設置」の「停電時においても一定時間駐車場機器等が稼働できる仕様とすること。」の部分で読み取ることとします。	11月21日
4	貸付エリア②③(駐車場)	資料3	代替駐車場における県庁利用者における割引料(60分間無料)の費用負担は県か。それとも運営主体者(県庁敷地賃借人)か。	事業運営予定者です。代替駐車場は, 区画数の確保の観点から, ご提案をいただきたいと思います。代替駐車場は, 県庁舎敷地に整備していただく来庁者等駐車場と同様の取り扱いを行っていただきます。	11月21日
5	貸付エリア②③(駐車場)	資料3	【資料3】対象地②, ③来庁者等駐車場運営仕様書の別紙2について, この調査期間(2021年10月10日~2022年1月7日)とした理由はあるか。また, この期間は平均的なデータが取れる時期か。	このデータは, 駐車場利用状況を調べるため, 現駐車場事業者に提供していただいた駐車券の中で無料処理したものを職員が手作業で数えたものです。期間は県が指定したものではありませんため, 参考として使用してください。	11月21日
6	貸付エリア②③(駐車場)	配付資料(一団地の官公庁施設)	配布資料の一団地の官公庁施設に関する資料によると, 「建物高さは10m以上とする。」となっているが, 立体駐車場についても同様に10m以上となるか。また, 付属建築物と判断できるか。	立体駐車場は, 一団地の官公庁施設の付属建築物に該当します。	12月13日
7	貸付エリア②③(駐車場)	資料3	税務庁舎北側の第二駐車場敷地については, 将来的に平置き計画となっているが, 立体駐車場の平面計画に際して, 第二駐車場からの乗込みとして考えてもよいか(第二駐車場側の精算機を利用して出入する。)	その点について特に制限は設けておりませんので, ご提案ください。	11月21日
8	貸付エリア②③(駐車場)	資料7, 資料8	第二駐車場と税務庁舎跡駐車場の県への売上報告を別々にする必要はあるか(質問7のとおり, 第二駐車場に設置したゲートからの入退場して税務庁舎跡駐車場を利用する場合に, それぞれの駐車場別での売上を把握することが難しいため)。	別々にしていただく必要はありません。	11月21日

質問番号	分類	該当資料 (資料番号)	質問	回答	掲載日・更新日
9	貸付エリア②③(駐車場)	資料3	一定区画の駐車場を近隣企業・団体に月極契約駐車場として貸し出す事は可能か？	本事業は、県庁来庁者等駐車場として駐車場を整備し運営管理していただくことを前提としており、仕様書p.1ページの【必要駐車区画数】を常時満たしていただく必要があることから、ご質問のように一定の区画を特定の方に貸し出して占有させる利用形態は想定していません。 ただし、仕様や条件を遵守した上で、区画を占有せず通常の利用形態を使って契約駐車場を実施される場合には、実施の可否について検討しますので、契約決定後、県に協議してください。	11月21日
10	事業の目的・構想	募集要項p.1	募集要項p.1の<本事業に関する主な計画>に貴県にて御検討なされた計画・方針がございますが、本事業に関する個別の検討がなされた経緯(検討委員会・審議会・類するもの)などがあればご教示いただけますでしょうか。	次の経緯です。 ●広島県公共施設等マネジメント方策(令和3年11月改定)で、県有施設について地域の活性化や街づくりの視点を踏まえた機能の提供や利活用に取り組むこととしました。 ●「ひろしま都心活性化プラン」に掲げる「都心にふさわしい広島顔となる空間づくり」の実現に向けて、県庁舎周辺地域も紙屋町・八丁堀地区及び市営基町駐車場一体の再開発事業や旧広島市民球場跡地整備等事業等が進められています。 ●県庁舎敷地についても、こうした周辺地域の活性化の機運を受け、地区の活性化に資する場を創出することへの期待が高まっています。 ●紙屋町周辺地区活性化推進特別委員会調査報告書(令和3年7月)においても「現状を踏まえた当面の県庁敷地の利活用については、公平性の確保や占有許可の緩和等に留意しつつ、エリアマネジメントのノウハウを持つ民間活力との協働により魅力のある政策を打ち出し、地区の活性化に資する有効かつ柔軟な利活用に取り組む必要があること」とのご意見等をいただきました。 ●これらを踏まえ、県庁舎敷地も民間ノウハウを活用して、地域の活性化が期待できる新たな魅力拠点の場を創出することとし、本年7月のサウンディング調査などを通じ、事業化の検討を行ってきました。 (募集要項p.1「本事業の目的」を参照してください。)	11月21日
11	貸付以外のエリア④～⑥	募集要項p.9	貸付以外のエリアにて、収益が発生する取り組みを実施することは可能でしょうか。その際、貴県にて定めのある条例に伴う利用料が発生するものでしょうか。 行政財産の使用料に関する条例 広島県法規集(広島県)(d1-law.com)	収益が発生する取組の実施については、事業の趣旨に沿うものであれば可能です。 なお、お見込みのとおり、行政財産の使用料に関する条例、行政財産使用規則等に基づき、行政財産使用料を納めていただく必要があります。	11月28日
12	貸付エリア①(緑地化エリア)	募集要項p.6 資料3, 資料6	県庁第一駐車場敷地に整備する芝は、一部または全部人工芝でも可能でしょうか。	原則、天然芝としてください。ただし、対象敷地の土壌の状況等によっては一部人工芝となる可能性もありますが、それらの対応については、今後の事業運営予定者と県との協議を踏まえ決定します。	11月21日
13	貸付エリア①(施設整備エリア)	募集要項p.6	計画敷地が一団地の官公庁施設に含まれるのですが、分筆された駐車場敷地①に関する建蔽率、容積率はそれぞれ80%、400%という理解でよろしいでしょうか。	県庁舎敷地は一団地の官公庁施設であるため、都市計画法第53条の許可申請を行い、許可となった場合、建ぺい率は80%以下、容積率は400%以下となりますが、都市計画法第54条に許可基準が示されており、構造及び階数は、その許可基準を満足する必要があります。 ●階数:階数は2以下で、かつ、地階を有しないこと。 ●構造:主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。	11月21日

質問番号	分類	該当資料(資料番号)	質問	回答	掲載日・更新日
14	貸付エリア①～③	その他	貸付エリア内で新規に自販機等の設置は可能でしょうか。	原則、貸付エリア①の芝生広場、②及び③には景観の観点から設置できません。貸付エリア①の施設内については設置可能です。貸付エリア①の施設外への設置については、景観や周辺の環境等に配慮した上で、事業運営予定者と県との協議により決定します。	11月21日
15	参加資格	募集要項p.10	提案書提出後のメンバーの追加、変更は認めないとありますが、参加資格申し込み後～提案書提出までないし事業推進期間に、参加与件を満たす形で、計画深度化におけるメンバーの追加、変更は可能でしょうか。	構成員の追加・変更はできません。	11月21日
16	審査関係	募集要項p.17	事業運営予定審議会の構成員をご教示願います。	公平な審査を実施するため、審査選定中の氏名等の公表の予定はありません。分野については、周辺の再開発状況を踏まえた新たな魅力拠点の創出や、長期にわたる経営の安定性などの観点で、都市デザインや建築デザイン、街づくりといった分野の有識者を選定しています。	11月21日
17	貸付エリア②③(駐車場)	資料3	立体駐車場を検討する上で、税務庁舎の地下図面、杭図面を参考にしたいのですが、ございますでしょうか。また、地下構造物に関する撤去の後、どのような状態から事業者で整備をするイメージでしょうか。	●地下1階の平面図は財産管理課での配布資料に追加しますので、受け取りにお越しく下さい。(直接基礎のため、杭はありません。)●地下構造物を撤去後、周辺の土を地下撤去後の埋立に利用する予定のため、全体的に地盤レベルは下がった状態で貸出することとなります。また、道路側のスロープ部分は道路への雨水流出を防ぐため、周辺と同様の高さ程度まで立ち上げを予定しています。現在、解体設計中のため、詳細については、令和5年4月以降に改めて提示することとします。	11月21日
18	埋蔵文化財調査	募集要項p.7	埋蔵文化財に関する発掘費用は誰の負担でしょうか。	埋蔵文化財に関する発掘費用は事業者には負担は生じない予定です。ただし、これに係る申請手続及び事前準備に協力をお願いします。	11月21日
19	貸付エリア②③(駐車場)	資料5	「代替駐車場の提案」との記載がありますが、代替駐車場として利用している期間に駐車場代を徴収してもよろしいのでしょうか。	料金体系については、県庁舎敷地に整備していただく来庁者等駐車場と同様の取扱としてください。	11月21日
20	貸付エリア②③(駐車場)	資料3	駐車場の既存の機械設備を引き続き利用することは可能ですか。	本県の所有物ではないことから、原則、事業運営予定者が手配してください。	11月21日
21	契約	募集要項p.20	貴県と締結する事業用定期借地権設定契約並びに土地賃貸借契約における契約締結者(企業)に関しては、代表法人一社との締結とすることは可能でしょうか。事業グループ内各社においては事業意義・目的が異なるため、借地権設定契約並びに土地賃貸借契約については代表法人にて一元化する手法を希望させていただきます。	事業者グループとして応募される場合は、甲(県)と乙(事業者グループ)との締結となりますが、個別の契約ごとの書面上の手続きについては、具体的な事業者グループの形態により検討します。	11月21日
22	貸付エリア②③(駐車場)	募集要項p.11	参加資格の「有料時間貸における2年間以上の駐車場運営の実績について」は、特定の施設に付帯するものではない単独のコインパーキングの運営でも駐車場運営の実績として該当するでしょうか。	「公の施設等の駐車場運営の経験」とは、本仕様書で求める来庁者等駐車場の仕様や規模に相当する公共施設や商業施設などの駐車場の運営経験を想定しています。そのため、「特定の施設に付帯するものではない単独のコインパーキング」はこれには該当しません。	11月21日

質問番号	分類	該当資料(資料番号)	質問	回答	掲載日・更新日
23	貸付エリア②③(駐車場)	資料3	カーシェアリングの設置は可能でしょうか。	本事業の主な目的は庁舎利用者への駐車場です。この目的を念頭に置いていただいた上で、仕様書p.1ページの【必要駐車区画数】を常時満たすことを前提として、カーシェアリングを合理的な範囲内の区画数を使って実施することは可能です。実施を検討される場合には企画提案してください。また、追加の導入等については事前協議であらかじめ県の了解を得てください。	11月28日
24	貸付エリア②③(駐車場)	資料8	月極・定期契約の可否について、駐車場利用者に対して月極(車庫証明発行有)または定期(車庫証明発行なし)の契約は可能でしょうか。	月極(車庫証明発行有)については、質問番号9(月極契約駐車場)に対する回答に同じです。定期(車庫証明発行なし)については、質問番号23(カーシェアリング)に対する回答に同じです。	11月28日
25	貸付エリア②③(駐車場)	資料8	自動販売機設置不可との記載がありますが、駐車場定期券の自動販売機設置は可能でしょうか。	駐車場定期券の自動販売機設置については、景観上(ゴミが散乱するなど)の問題が起こらないよう処置を講じていただくことを条件としての設置は可能です。	11月28日
26	貸付エリア②③(駐車場)	資料3	駐車場利用料金の徴収方法は駐車券発行方式とありますが、チケットレス精算機は提案可能でしょうか。	可能です。ただし、あらゆる利用者に配慮したユニバーサルデザイン対応の仕様で、庁舎利用者への60分無料認証に対応できるものを提案してください。	11月28日
27	貸付エリア②③(駐車場)	資料3	駐車場運営にあたって、周辺施設との提携契約(割引サービスの付与)は可能でしょうか。	庁舎利用者の駐車場利用に支障のない運用であれば可能です。	11月28日
28	貸付エリア②③(駐車場)	資料3	バイク駐車場は不要でしょうか。または提案してもよろしいでしょうか。	特に必要とはしていませんが、提案いただくことは可能です。ただし、仕様書p.1ページの【必要駐車区画数】を普通自動車用に確保した上での提案としてください。	11月28日
29	貸付エリア②③(駐車場)	資料3	本契約終了時に立体駐車場及び駐車場システムを無償または備忘簿価相当額での譲渡は可能でしょうか。	契約終了時には原則として、有償、無償を問わず、立体駐車場、駐車場システム及び設置機器等を県へ譲渡することはできません。	11月28日
30	貸付エリア②③(駐車場)	資料3	立体と平面の両方提案可能でしょうか。(不可抗力が生じた際には平面化の選択余地はあるかご教示いただきたいです。)	両方の提案はできません。平面駐車場又は立体駐車場のいずれかで提案してください。なお、事業運営者決定後、立体駐車場を平面駐車場へ変更せざるを得ない場合などには、県と事業運営者の間で変更について対応を協議します。	11月28日
31	貸付エリア②③(駐車場)	資料3	駐車場利用台数(延べ)のご提示がありますが、各駐車場別(第1、第2)の月別売上のデータをご開示いただけませんか。(最低5年間以上で令和3年度まで)	データの開示は考えておりません。既出の資料等を基にご判断ください。	12月2日
32	貸付エリア①(施設整備エリア)	資料1	夜間の営業時間帯には酒類の提供も可との記載がございます。日中の時間帯は、酒類の提供は不可ですか。	日中の時間帯も酒類の提供及び販売は可能です。ただし、必要な免許を取得した上で、開庁日の酒類の提供及び販売に当たっては、執務等に影響がないよう配慮してください。	12月2日

質問番号	分類	該当資料 (資料番号)	質問	回答	掲載日・ 更新日
33	貸付エリア②③(駐車場)	資料3	税務庁舎敷地での駐車場を平面で提案書を出した場合に、その後の契約期間中にさらなる駐車場需要が見込めると判断した時に、立体駐車場建設の県との協議は可能でしょうか。	契約期間中に「需要が見込める」という理由のみで平面駐車場を立体駐車場に建て替えることは、プロポーザル審査で評価、選定された当初の事業計画の大幅な変更にあたることや、切替えが県、県庁利用者及び関係機関へ与える影響の大きさ等から、原則認められません。ただし、県庁舎の駐車場機能の不足が常態化するなど、当初県で想定していなかった課題が生じ、県としても協議の必要性を認める場合には協議に応じる可能性はあります(その場合は、貸付料の増額見直しについても協議事項とさせていただきます。)	12月13日
34	貸付エリア①～③	募集要項p.2 配布資料「一団地の官公庁施設」	県庁第一駐車場敷地は、「一団地の官公庁施設 配置の方針」に記載されている特に下記について適用不要と考えたいかの確認をしたいと思います。 ・建築物の高さは10m以上とする。 ・各街区毎に壁面の位置の制限を設ける。	第一駐車場敷地に建築する施設は、「一団地の官公庁施設」のエリア内に建築することができないため、都市計画法第53条の許可を受ける必要があります。許可となった場合、建ぺい率及び容積率と同様、「一団地の官公庁施設 配置の方針」は適用されません。(建築基準法等の関係法令を遵守してください。)	12月13日
35	貸付エリア②③(駐車場)	募集要項p.2 配布資料「一団地の官公庁施設」	税務庁舎敷地に関し、上記「配置の方針」にある「壁面の位置の制限」について、後退したエリアにおいては、建築基準法施行令第130条の12(前面道路との関係についての建築物の各部分の高さの制限に係る建築物の後退距離の算定の特例)に規定される物置、ポーチ、門、塀は整備可能と考えてよろしいでしょうか？	「一団地の官公庁施設 配置の方針」に伴い、壁面の位置の制限により後退したエリアについては、建築基準法第2条第1号の建築物は建築できません。また、へいについては、「一団地の官公庁施設 配置の方針」に明記されている基準を遵守してください。	12月13日
36	貸付エリア①(緑地化エリア)	募集要項p.22	第一駐車場敷地緑地化エリアには建物を建てることは不可となっておりますが、中低木の植栽や舗装された歩道、飲食のための簡易な建物(四阿等)の整備は可能でしょうか？ また「憩いの施設」からの庇(緑地化エリアに柱は立てない)が越境することは可能でしょうか。	緑地化エリアは県庁舎玄関棟の正面に位置しており、景観への配慮の観点から、原則として建物の整備等は想定しておりません。ただし、この観点を踏まえた上で、募集要項の「事業の目的」を効果的に達成できると思われる場合は、御質問の内容について、整備した場合の全体デザイン、コンセプト、達成できる効果等を明確にして提案してください。	12月13日

質問番号	分類	該当資料 (資料番号)	質問	回答	掲載日・ 更新日
37	貸付エリア②③(駐車場)	募集要項p.8	現状の敷地レベルで貸し付けるとの記載があり、質問番号17の回答において全体的に下がった地盤レベル状態で貸し出すとの記載がございます。 解体撤去後に周辺の土を埋め立て利用し、現状よりも下がった地盤レベルになる予定で解体設計中だと思われませんが、敷地全体が駐車場として利用できる状態までは、県にて整備いただけるという理解でよろしかったでしょうか。	全体的に地盤レベルは下がった状態で貸出するため、事業者において、整地を行ってください。ただし、立体駐車場の場合は、都市計画法第29条の開発許可申請が必要となる造成はできません。	12月13日
38	契約	募集要項p.23	「建物構造種別の解体撤去単価」との記載がございますが、単価については、一般社団法人建設物価調査会発行「建築コスト情報」に記載の単価を採用してよろしかったでしょうか。	「建設物構造種別の解体撤去単価」については、御質問のとおり、契約締結に向けた協議時における既刊最新号の「季刊 建築コスト情報」(一般財団法人建設物価調査会発行)の建築単価を適用する見込みです。ただし、この式で算出された契約保証金の金額が、 <u>広島県契約規則(昭和39年広島県規則第32号)第四条第1項の規定により、賃貸借期間中の貸付料総額の10/100を満たさない場合は、契約保証金の金額は賃貸借期間中の貸付料総額の10/100とします。</u>	12月13日
39	貸付エリア①(緑地化エリア)	資料2	芝生広場を整備しとの記載がございますが、くつろぎの空間、イベントや活動の場での活用を鑑み、エリア全体を芝生で整備することが前提条件とはなりません。応募者の提案によりベンチ、木、通路などを適宜配置させて頂くことは可能でしょうか。	質問番号36に同じです。	12月13日