

千波公園（黄門像広場周辺地区）拠点整備事業に係る質問及び回答一覧

No.	資料名	ページ	質問	回答
1	様式	様式10-4	【記載事項】⑤の「公園設」とは、「公園施設」のことか。	ご指摘のとおり。 修正した様式を公表します。
2	様式	様式12	48行のキャッシュフローの段の計算式が「44+80」となっているが、「43+80」の間違いではないか。	ご指摘のとおり。 修正した様式を公表します。
3	公募設置等指針	P10, 11	工事エリアの中にトイレを含め建屋がある。工事中はその建屋を含め、利用可とするのか。 又、工事期間中利用不可となる時は仮設建屋を考える必要があると考えますがいかがか。費用負担も含め御指示下さい。	工事期間中は、工事エリア内のトイレ等建物の使用が不能となりますが、仮設建屋の建設は不要です。
4	公募設置等指針	P10, 11	工事エリアの中に黄門像、斉昭像があり、説明会資料で黄門像は移設不可、撤去不可、斉昭像は移設可、撤去不可とある。両像とも工事期間中、移設は出来ないのか。 又、工事終了時は同じ位置になるか。	黄門像は工事期間中も移設不可とします。 斉昭像は移設する提案の場合は、工事期間中の本移設を認めます。 本移設でない場合は、工事期間中も移設不可とします。
5	公募設置等指針	P8	好文茶屋の現状の契約形態及び今後の計画はどうなっているか。好文茶屋が運営を継続する場合は、施設維持管理とは別途という認識でよいか。	好文茶屋が支障とならない提案の場合は、現状維持となります。
6	公募設置等指針	P9	特定公園施設に有料駐車場を設置した場合（例えば、入口にゲートを設置する等）、公募対象公園施設の使用料は発生しない認識で良いでしょうか？	特定公園施設として駐車場を整備する場合、有料、無料の判断は本市が決定します。従って公募対象公園施設の使用料とは別となります。
7	公募設置等指針	P9	認定計画者の維持管理範囲は、17,000㎡全てが必須ではなく自由提案とし、認定計画者による維持管理範囲以外は既存指定管理者による維持管理も可能という認識でよいか。	維持管理の範囲は17,000㎡全てとはなりません。事業者においては公募対象公園施設および特定公園施設のエリアのみの維持管理となります。
8	公募設置等指針	P9	使用料対象となる建築物の範囲以外の「屋外部分の面積」とは具体的に何を指すのか？（例：庇やテラス席）	屋外部分の面積とは庇やテラス席のほか、例えば有料の遊具エリアを設定した場合や有料の屋外スポーツ施設など、事業者が料金収入が発生する屋外エリアを設定した場合も使用料の対象となります。
9	公募設置等指針	P9	事業者として駐車場を有料にする場合も、駐車場は使用料に含まれないという解釈で宜しいか？	有料駐車場とする場合は公募対象公園施設と考えられることから、使用料が発生いたします。
10	参考資料	1	敷地の接道条件はどのようになっているか。 好文カフェとは同一敷地となるのか。	建築基準法上の道路は県道水戸神栖線となります。 事業区域南側の道路は建築基準法の道路ではありませんが、建築基準法第48条の許可および建築確認の際に水戸市建築指導課を交えた協議が必要になります。ご質問の好文カフェの敷地設定とは別と考えています。
11	参考資料	6	地盤調査データについて、既存施設(好文カフェ、好文茶屋、偕楽橋など)建設時のデータがあれば提供してほしい。	好文カフェ建設時の地盤調査データおよび偕楽橋の柱状図のデータを公表します。
12	公募設置等指針	P3	公募対象区域である黄門像広場周辺地区の対象面積の約 17,000 ㎡すべての整備が必要か？	対象範囲約17,000㎡全てを整備する提案とする必要はありません。
13	公募設置等指針	P3	対象エリアの千波湖側の園路への一部整備内容が広がる事は可能か。また、千波湖の湖面等も整備を行う事を想定した場合にこれらの提案の可否及び占有（使用）料に関して考え方を示してほしい。	公募対象区域外での提案について、将来的な展望等を提案書に記載することは可能です。しかし、区域外の提案は評価の対象とならないので、事業者決定後に、市と別途協議によることとします。

No.	資料名	ページ	質問	回答
14	公募対象公園施設	P5	公募設置等計画の認定の有効期間は工事開始から20年間とする記載があるが、開始時期の目安は市にて設定しているか。	開始時期の目安は設定していませんが、事業者決定後、遅滞なく設計、工事等を進めてもらうものと考えています。
15	公募設置等指針	P5	特定公園施設の整備の開始時期及び市への譲渡の時期については、市にて設定しているか。	開始時期の目安は設定していませんが、事業者決定後、遅滞なく設計、工事等を進めてもらうものと考えています。
16	公募設置等指針	P9	地元団体等が現状開催しているイベントの内容や実施場所、実施頻度について教えてほしい。	飲食イベントやクラフト品展示即売会、キャンプなどのイベントが実施されています。 実施場所は、ふれあい広場が多いです。 実施頻度は月に1～3回程度（1回あたり週末2日の開催が多い）です。 なお、公募対象区域内にある黄門像広場においても、年に数回、飲食や音楽のイベントが開催されています。
17	公募設置等指針	P4	公募対象公園区域17,000㎡のうち、既存公園施設は市で管理が継続するとあるが、新設公園施設としての使用面積の設定は提案者の任意という認識で宜しいか。 例えば、水路等を再整備しない場合は貴市の管理になるのか。	公募対象公園施設および特定公園施設の範囲は、事業者において任意に設定していただけて結構です。また、区域に含まれない既存施設は現状通り市が管理いたします。
18	公募設置等指針	P5	原状回復について、公募対象公園施設を撤去し原状回復とあるが、特定公園施設は市へ譲渡となっていることから残置という考えで宜しいか。	お見込みの通りです。
19	公募設置等指針	P5	第二次審査時において、説明を補足する動画・アニメーション等の使用は可能か。	使用は可能です。動画・アニメーションを投影するスクリーンやプロジェクター、マルチタップ電源等の必要な機材のうち、市で所有する機材があれば使用可能ですが、それ以外については事業者側で用意していただくこととなります。
20	公募設置等指針	P5	第二次審査時において、説明を補足する模型やパネル(パース)の持込は可能か。	持込込みは可能です。
21	公募設置等指針	P7	設置可能な建築面積は5000㎡とあるが、既存建物の各建築面積を教えてください。	公募対象区域内の既存建物の建築面積は以下の通りです。 ・駐車場内トイレ 128㎡ ・料金所 23.18㎡ ・レンタサイクル管理棟 28.30㎡ ただし、特定公園施設として建物を予定する場合、当該建築面積は含まないこととします。
22	公募設置等指針	P7	電気を当該公園施設から分岐接続する場合、キュービクル等の増設は可能か。 また、その維持管理費用の増額分の支払は認定計画提出者という認識で宜しいか。	増設は可能です。また、維持管理費用の増額分の負担は、お見込みの通り認定計画提出者となります。
23	公募設置等指針	P7	特定公園施設内に駐車場を整備する場合、有料駐車場とすることは認められるか。 また、その場合その収益は認定計画提出者の帰属と考えて宜しいか。	特定公園施設として駐車場を整備する場合、有料、無料の判断は本市が決定します。
24	公募設置等指針	P7	本整備において球技運動施設(野球、サッカー等)の設置は可能か。	選定委員会の中で判断をしていくこととなりますが、市が求める広く一般市民が享受できる施設となる必要があると考えます。

No.	資料名	ページ	質問	回答
25	公募設置等指針	P8	「バックヤードは施設内に確保することは可能」とあるが、来客用及び従業員用の駐車場を設置することも可能か。	従業員専用の駐車場を設置することは可能です。公募対象公園施設内としてください。 来客用の駐車場については、公募対象公園施設の専用区画を設ける場合は当該区画も公募対象公園施設として、使用料の対象となります。
26	公募設置等指針	P8	新西側駐車場について車両交通形態(渋滞リスクの検討等)の想定について教えてほしい。	本駐車場は、警察協議の中で、事故・渋滞リスクの検討を行っていますが、特に車両の出入口は、道路の形態と交通状況を考慮して、2ヶ所設けるとともに、県道水戸神栖線側に右折専用車線の追加や市道千波8号線の道路拡幅を行っています。また、安全対策のため、駐車場から直接県道水戸神栖線へ退出する場合、右折アウトを禁止といたします。
27	公募設置等指針	P9	公募対象公園施設の使用料に、屋外部分の面積も含むとあるが、具体的には何が含まれるのか。 例えば、庇や設備機器、有料駐車場、有料グラウンド 等	屋外部分の面積とは庇やテラス席、有料駐車場のほか、例えば有料の遊具エリアを設定した場合や有料の屋外スポーツ施設など、事業者料金収入が発生する屋外エリアを設定した場合を想定しています。
28	公募設置等指針	P11	特定公園施設内に駐車場を整備する場合、イベント時有料駐車場とすることは認められるか。 また、その場合その収益は認定計画提出者の帰属と考えて宜しいか。	特定公園施設としての駐車場の整備及び運用については、事業者決定後、市と事業者との協議により決定させていただきます。
29	公募設置等指針	P11	特定公園施設内の植栽管理について内容や実施回数等の基準はあるか。あればその内容を教えてほしい。	内容や実施回数等について、基準はございません。公園利用者が不快に思わないよう、適宜・適切に管理を行っていただきます。
30	公募設置等指針	P11	特定公園施設内で有料イベントを実施することは認められるか。 また、その場合その収益は認定計画提出者の帰属と考えて宜しいか。	有料のイベントを実施することは可能です。ただし、別途条例に基づき使用料・占用料を徴収させていただきます。 なお、収益については、認定計画提出者の帰属となります。
31	公募設置等指針	P12	応募辞退について、提出期間(9月9日)以降の対応について、辞退が可能か。辞退した際のペナルティの有無について教えてほしい。	提出期間後の辞退は提案者の判断にゆだねることとし、撤退となってもペナルティはございません。
32	公募設置等指針	P17	提出書類の中に「平面図」とありますが、対象敷地を含んだ配置図と考えて宜しいか。	「建物の各階平面図」および「配置図」の両方を提出していただきます。 表現が不明瞭であったため、公募設置等指針および様式10-4(3)の文言を修正し、ホームページで公表いたします。
33	参考資料	3	イメージパースの視点ですが、仙奕台から対象敷地がほとんど見えない。高さ等はず、このままの位置でのパースで宜しいか。	新緑の季節は葉が生い茂っており、事業区域が見づらいですが、落葉すると参考資料3の写真の通り、事業区域が仙奕台からよく見えるようになるので、この点を留意の上でパースは作成願います。
34	参考資料	4	既存トイレをそのまま利用する場合、改修工事が必要かと考える。建物の図面等は借用できると考えて宜しいか。	必要な図面等については貸与いたします。
35	参考資料	5	地下埋設ですが、下水道管とNTTの色が似ている。NTTは敷地周囲のみの赤線で宜しいか。	お見込みの通り、NTTは敷地周囲の赤線です。
36	参考資料	5	地下埋設施設概要図について、駐車場内の導水路から皿池への導水管が表示されていないが、現在は活用されていないと考えてよろしいか。	現在も使用していることから、図面を修正し、ホームページで公表いたします。

No.	資料名	ページ	質問	回答
37	参考資料	15	新西側駐車場の計画平面図のCADデータを提示してもらえないか。	使用目的によりますので、別途ご相談ください
38	参考資料	15	新西側駐車場内に、トイレの設置が予定されているが、本整備事業の対象範囲内にも要求の通り、トイレを設置すると考えてよいか。	お見込みの通りです。
39	様式	10-4 (3)	【記載における注意事項】に、「立面図」は全面作成し、外壁仕上げの素材が分かるようにコメントを記載してください。」とあるが、立面図の代わりに、パースや模型写真を用い立面の表現としてもよいか。	可とします。
40	様式	12	デベロッパーとして本事業に応募する際は、売上高は家賃収入という考え方でよろしいか。また法人税等や人件費など企業全体として負担している費用は、どのような考え方で記載すればよいか。	デベロッパーとして本事業に参画し、テナント貸しとなる場合の家賃収入は売上高としてください。しかし、具体的なテナントの提案は必須となります。 法人税については、本事業単独での収益を想定し、法人税率23.2%の数値で計算し記載をしてください。 また、人件費については、当該事業地内で事業者が負担する人件費（管理事務所の設置による人員の配置など）の見込みを記載をしてください。