

栃木駅前市有地土地利用事業企画提案

質 問 回 答 書

栃木駅前市有地土地利用事業企画提案に係る質問について、以下のとおり回答します。

番号	募集要項 ページ、行	質 問 内 容	回 答
1	P11 7行目 1 企画提案の前提条件②	建物を複数棟で計画した場合、所有区分を棟ごとに別企業とすることも可能でしょうか。	可能ですが、例えば、建物を2棟建て、1棟をA社、もう1棟をB社が所有する等の場合には、原則、「募集要項4ページ-1応募事業者の構成等」に規定するグループを組んで応募し、その構成員の中で所有者を分ける事業計画としてください。ただし、これにより難しい事情がある場合は、企画提案書類の提出前に、別途協議してください。また、一体的な土地利用計画となることが前提です。
2	P11 7行目 1 企画提案の前提条件②	土地を購入または賃貸する際に、複数企業で区分所有または区分賃貸することは可能でしょうか。	基本的には、土地全体を一社に所有又は賃借していただきたいと考えていますが、どうしても複数社で区分して所有又は賃借したい場合は、まず、A街区全体を代表事業者が栃木市から購入又は賃借し、その後、土地の一部を構成員に売却又は転貸する等の事業計画としてください。なお、この場合も、質問番号1と同様に、原則、グループを組んで応募し、その構成員内でのやりとりとしてください。ただし、これにより難しい事情がある場合は、企画提案書類の提出前に、別途協議してください。また、一体的な土地利用計画となるこ

			とが前提です。
3	P11 18行目 2 土地利用 に関する条 件	「栃木駅周辺地区の利便性の向上」とありますが、飲食店・物販店・ホテル・マンション以外に、具体的なターゲットや特に必要とされている施設などございましたら、ご教示ください。	「募集要項12ページ②複合施設の機能」にありますとおり、多くの高校生が栃木駅を利用していますので、高校生を含め若者が集える施設の提案を期待しています。
4	P11 26行目 2 土地利用 に関する条 件 ②施設構成 ウ 交流スペ ース	「交流スペース(にぎわいの広場・くつろぎの広場・みち型広場)」の(一部)を諸条件を満たした上で、建物内、若しくは建物屋上部分に計画することは可能でしょうか。	建物屋上への設置は不可とします。 建物内への設置は、「みち型広場」のみ可とします。 ただし、歩行者空間としての機能を有していますので、歩行者が24時間通行できるようにしてください。
5	P11 26行目 2 土地利用 に関する条 件 ②施設構成 ウ 交流スペ ース	「にぎわいの広場」「くつろぎの広場」の位置については、「シビックコア重点整備地区の景観形成基本方針(P.1、2)」に示されている位置が望ましいという理解で宜しいでしょうか。また、「みち型広場」については説明会にてご説明がありましたように、市道1036号線沿いに限らず諸条件を満たした上、適宜ご提案させて頂いて宜しいでしょうか。	結構です。
6	P11 26行目 2 土地利用	説明会にてご説明ありました「にぎわいの広場」におけるイベント(まつり、音楽イベント、野外	応募事業者が主催することを義務付けているわけではありません。 市や市民、応募事業者等、実施主体を問わず、自由にイベント等で

	<p>に関する条件</p> <p>②施設構成</p> <p>ウ 交流スペース</p>	<p>映画場、フリーマーケット等)は、事業者側が主催するという理解で宜しいでしょうか。</p>	<p>使えるような広場とするという趣旨です。</p>
7	<p>P12 2行目</p> <p>2土地利用</p> <p>に関する条件</p> <p>②施設構成</p> <p>ウ 交流スペース</p>	<p>「交流スペース」を合計で500㎡程度配置することとありますが、「各広場」の幅(スペース)について数値的な規定はありますでしょうか。</p> <p>任意と考えて宜しいでしょうか。</p>	<p>数値的な規定はありません。ただし、「募集要項11ページウ交流スペース」の条件を満たせる幅(スペース)としてください。</p>
8	<p>P12 15行目</p> <p>2土地利用</p> <p>に関する条件</p> <p>③その他の条件</p> <p>ウ車両動線</p>	<p>車両動線について、A街区とB街区の間に位置する道路(市道11256(A302)号線)に接する部分(A街区東側)には車両出入口を設置しないこととありますが、将来的に当該道路を廃道とするなどのご予定があるとの理解で宜しいでしょうか。</p>	<p>現時点では、市道の廃止等をする予定はありません。</p> <p>当該部分に車両出入口を設置しないこととしたのは、A、B街区のくつろぎの広場を一体的に利用していくため、また、歩行者動線に配慮するためです。</p>
9	<p>P12 20行目</p> <p>2土地利用に</p>	<p>栃木合同庁舎に関して、B街区との一体性に配慮する上で、本募集要項、関係計画書以外に考慮すべ</p>	<p>ありません。</p>

	<p>関する条件 ③その他の条件 エ 栃木地方合同庁舎</p>	<p>き要件等がございましたら、ご教示ください。</p>	
10	<p>P12 31 行目 3 複合施設・(仮称)シビックセンター等の施設計画に関する条件 ②複合施設の機能</p>	<p>複合施設の機能として、市民や来訪者の利便性の向上に資する「飲食店・物販店」と交流人口の増加や定住の促進に資する「ホテル・マンション等」の両方または片方の提案をすることが必須となると考えて宜しいでしょうか。</p>	<p>市民や来訪者の利便性の向上に資する「飲食店・物販店等」と交流人口の増加や定住の促進に資する「ホテル・マンション等」の両方の提案が必須です。 なお、交流人口の増加や定住の促進に資するものとして、栃木市では、ホテルやマンションの提案を想定しておりますが、それ以外でも、同様の効果を期待できる内容の提案であれば可とします</p>
11	<p>P12 31 行目 3 複合施設・(仮称)シビックセンター等の施設計画に関する条件 ②複合施設の機能</p>	<p>テナントについては、出店者が確定していることが提案の前提となると考えて宜しいでしょうか。またその場合、出店申込書等の添付は必要でしょうか。</p>	<p>出店者が確定していることが望ましいです。確定していない場合においても、書店、カフェ、スーパーマーケット、コンビニエンスストア等、出店店舗の業種・業態は確定している必要があります。事業実施段階において、提案した内容と異なる業種・業態を出店者とした場合には、土地の買戻しや契約の解除等となる可能性があります。</p>

12	P12 38 行目 3 複合施設・ (仮称)シビック センター等の施 設計画に関 する条件 ③ (仮称)シビ ックセンターにつ いて	シビックセンターについて、建築後、市へ無償譲渡することは可能でしょうか。	市への無償譲渡は不可とします。
13	P13 8 行目 3 複合施設・ (仮称)シビック センター等の施 設計画に関 する条件 ③ (仮称)シビ ックセンターにつ いて	シビックセンターの機能についてのヒアリングはいつ頃となる予定でしょうか。	基本協定締結に向けての、優先交渉権者との協議の中で行います。
14	P13 26 行目 3 複合施設・ (仮称)シビ	共用駐車場について、(仮称)シビックセンター利用者向けの駐車場 5 台程度以外の複合施設向け駐車場については、敷地内に適性規模を確保するこ	共用駐車場については、敷地内で適正規模を確保することが望ましいですが、どうしても敷地内での確保が困難な場合は、敷地外で確保することも可とします。この場合、(仮称)シビックセンター利用

	<p>ックセンター等の施設計画に関する条件</p> <p>⑤共用駐車場について</p>	<p>とが前提であり、隔地駐車場での計画は不可との理解で宜しいでしょうか。</p>	<p>者向けの駐車場も同様の取り扱いで可とします。</p> <p>ただし、市有地を購入する場合は10年間、賃借する場合は賃貸借（定期借地）期間中、その駐車場を使用できることについて、土地の所有者から書面で確約を得ていることが提案の条件となります。</p> <p>また、万一、途中で使用できなくなった場合等には、他の土地で同等の駐車場を確保していただくこととなります。確保できない場合には、提案内容に基づく事業の運営に支障をきたしますので、土地の買い戻しや契約の解除等となる可能性があります。</p>
15	<p>P13 26行目 3複合施設・(仮称)シビックセンター等の施設計画に関する条件</p> <p>⑤共用駐車場について</p>	<p>「栃木市シビックコア地区整備計画書」P7Ⅲ「中心市街地活性化への寄与」として5行目に「官公庁施設の駐車場や鉄道高架下の駐車場を連携して整備し、共用化を調整することにより…」とありますが、B街区に計画されている栃木地方合同庁舎の駐車場を繁忙期等に共用させて頂くことは可能でしょうか。</p> <p>また可能な場合、共用できる駐車台数をご教示頂ければ幸いです。</p>	<p>栃木地方合同庁舎の駐車場の共用については、国機関の入居後、使用の可否、使用する時期、駐車台数も含め、国と協議していただくこととなります。</p> <p>なお、使用に際しては国が定める関係法令に基づくこと（有償使用など）となります。</p>
16	<p>P13 26行目 3複合施設・(仮称)シビックセンター</p>	<p>建物屋上を駐車場とする計画は可能でしょうか。</p> <p>その場合、当該部に対しても勾配屋根の規定は適用されるのでしょうか。</p>	<p>建物屋上を駐車場とすることは可能ですが、その場合でも、勾配屋根の規定は適用されます。</p>

	<p>一等の施設 計画に関する 条件</p> <p>⑤共用駐車場 について</p>		
17	<p>P13 26行目 3複合施設・ (仮称)シビ ックセンタ ー等の施設 計画に関す る条件</p> <p>⑦規模、形態</p>	<p>本地区計画においては、「屋根は勾配屋根を基調とするよう定めています」とありますが、この規定は施設全てに適用されるのでしょうか。それとも、施設一部に適用すれば宜しいのでしょうか。</p>	<p>ご質問の内容が、例えば、建物を2棟建てる場合に、2棟とも適用されるのかという意味であれば、2棟とも適用されます。</p> <p>建物の屋根全体に適用されるのかという意味であれば、原則としては、屋根全体に適用されます。ただし、これにより難しい事情がある場合は、企画提案書類の提出前に、別途協議してください。</p>
18	<p>P16 13行目 (2)賃貸借 (定期借地) の場合</p> <p>④施設整備 の履行イ)</p>	<p>「賃貸借(定期借地)期間中は、事業計画に定める用途に供すること」とありますが、どの程度までの用途変更が認めらるのでしょうか。</p> <p>(例) 物品販売店→飲食店舗またはサービス店舗。 ホテル→サービスアパートメントまたは老人ホーム等</p>	<p>「募集要項30ページ(4)土地利用の権利の制限」に記載のとおり、賃貸借(定期借地)期間中の用途変更は原則できませんが、やむを得ない事情が生じ、書面により栃木市の承諾を得たときはこの限りではありません。</p> <p>この場合に承諾できる用途変更の範囲としては、具体的な事業内容により個別に可否を判断することになりますが、原則として、本企画提案で認められた効果(利便性の向上や交流人口の増加など)と同様の効果を期待できる用途とします。</p>

			<p>ご質問の例で言うと、本企画提案で物品販売店舗を提案し、市民や来訪者の利便性の向上に資するものとして認められた場合には、飲食店舗やサービス店舗は同様の効果を期待できるため可となる可能性が高く、ホテルを提案し、交流人口の増加に資するものとして認められた場合には、老人ホームは同様の効果を期待できないため不可となる可能性が高いです。また、サービスアパートメントについては、共同住宅に該当する場合やホテルに該当する場合があるなど、建築の形態等により用途の取扱いが異なりますので、個別に判断することになります。</p> <p>なお、栃木市の承諾を得ずに用途変更を行った場合は、契約の解除等となる可能性があります。</p>
19	<p>P16 13行目 (3) 賃貸借（定期借地）の場合 ④ 施設整備の履行イ)</p>	<p>「賃貸借期間中は、事業計画に定める用途に供すること」とありますが、この内容はシビックセンターにも適応されると考えて宜しいでしょうか。</p>	<p>適用されません。</p>
20	<p>P37 平面図</p>	<p>本対象敷地について、栃木駅前交番用地は対象外とされていますが、当該交番を本事業に含めた計画とする予定はないとの理解で宜しいでしょうか。</p>	<p>予定はありませんが、応募事業者が、栃木警察署と協議し、書面で同署の承諾を得ていれば、提案内容に含めることも可とします。</p>

		か。	
21	P 19 ~ 20 下表 様式 5-1 ~ 5-4	提案書様式の上部にある※コメント欄は残すと考 えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、「様式 5-4 公開用提案資料」のこ メント欄については削除してください。
22	P19 提案内 容に関する 書類	様式 5-4 以外の書類については、使用するフォン トのサイズ指定はないとの理解で宜しいでしょ うか。	結構です。
23	19~20 下表② 様式 5-2-1~ 5-2-6 提案内容に 関する書類	各内容について、枚数指定がございませんが、概 要を所定の枠内に記載し、その他説明事項がある 場合は、説明資料として記載の上、添付するとの 理解で宜しいでしょうか。	【質問番号 23 ~ 25 に対する回答】 ヒアリングや審査は、所定の様式に基づいて行いますので、基本的 には、所定の枠内に記載することとし、参考資料は補助的なものと 考えてください。 また、各様式で枚数指定がないものは、任意です。
24	P20 10 行目 ~ 2 提案内容 に関する書 類 ③ 施設計画 書 c 各階平面	各項目について枚数指定がございませんが、任意 と考えて宜しいでしょうか。	質問番号 23 参照

	図～f 完成 予想図, h その他		
25	P20 9行目 2 提案内容 に関する書 類 ②事業計画 書 g その他	参考資料の添付にあたり、様式不問とのことですが、任意で宜しいでしょうか。また、枚数指定はないとの理解で宜しいでしょうか。	質問番号23参照
26	P19 提案内 容に関する 書類	提出CDについて、Word 又は Excel データに加え、PDF データを提出させて頂くことは可能でしょうか。(レイアウト崩れ防止の為)	可能です。
27	P25 1 行目 (5) 応募事業 者ヒアリン グ	応募事業者ヒアリング時に、動画を用いたプレゼンテーションを行うことは可能でしょうか。また、可能な場合、提出する CD の中に書類データの他、動画ファイルを記録し提出すれば宜しいでしょうか。	「募集要項25ページ(5) 応募事業者ヒアリング」において、「追加資料を用いた説明は認めません。」となっておりますが、動画やパワーポイントの使用も可とします。ただし、ヒアリングや審査は、企画提案書類に基づいて行いますので、動画等は補助的なものと考えてください。なお、説明時間は15分以内としますので、その時間内で、全ての説明を行ってください。また、動画等のファイルの提出は不要とし、パソコンやプロジェクター等は応募事業者が持参することとします。スクリーンは栃木市で用意します。

28	P11 2 行目 第5企画提案 の条件	<p>「企画提案への応募にあたっては、『栃木市シビックコア地区整備計画』を基本理念としてください。」とありますが、どこまでの範囲において遵守(配慮)すれば宜しいでしょうか。基本的には、今回の要項に記載のない項目については「栃木市シビックコア地区整備計画」に基づいた計画とするとの理解で宜しいでしょうか。</p> <p>例えば『栃木市シビックコア地区整備計画書』P20の図中の駐車場、交流広場、シビックセンター等のゾーニング(位置)や自動車動線、歩行者専用道路等やP21図中のA街区北側及び南側道路に新たに整備される歩道(3m・1.5m)などはどの程度遵守(配慮)すれば宜しいでしょうか。</p>	<p>栃木市シビックコア地区整備計画は、10年以上前の計画であり、整備予定の施設や、周辺の土地利用等も変化しているため、計画の目的や理念は踏襲していただき、具体的な条件等については、募集要項やシビックコア重点整備地区の景観形成基本方針に従ってください。</p>
29	P12 15 行目	<p>A街区とB街区の間に位置する道路において、説明会時に車両の通行もさせないような説明がありましたが、車両の通行は無く、歩行者専用道路となるのでしょうか。</p>	<p>イベント時等には車両を通行止めにする場合もあり得るとご説明しましたが、平常時に車両を通行止めにすることは現時点では予定しておりません。</p>
30	P12 17 行目	<p>B街区に合同庁舎の建設が予定されていて、一体性に配慮するとありますが、B街区の駐車場も一体で利用できるものと考えて宜しいでしょうか。</p>	<p>栃木地方合同庁舎の駐車場の一体的な利用については、国機関の入居後、使用の可否、使用する時期、駐車台数も含め、国と協議していただくこととなります。</p>

		またB街区の駐車場台数は何台あるのでしょうか。	なお、使用に際しては国が定める関係法令に基づくこと（有償使用など）となります。
31	P12 38行目 3 複合施設・(仮称)シビックセンター等の施設計画に関する条件 ③(仮称)シビックセンターについて	シビックセンター内の販売スペースは何㎡程度でしょうか。	現時点では、50㎡程度を予定しています。
32		雨水排水の処理について、敷地内に処理施設（浸透槽等）の設置は必要でしょうか。	原則、必要となります。ただし、具体的な提案内容により判断することになりますので、企画提案書類の提出前に、別途協議してください。
33	P14 4 地域貢献に関する条件	計画地で今まで行われたイベントの内容および今後想定しているイベントがあれば教えてください。	平成29年度は、「オクトーバーフェスト in 蔵の街2017（ビールまつり）」と、「第1回栃木コーヒーフェスティバル」が開催されました。 事業実施後に開催を想定しているイベントは現時点ではありません。

34	P 1 4 5 土地の 売買・賃貸借 の条件	当初より売却（もしくは転貸）先が決まっている 場合であれば、10年以内での土地の一括売却（も しくは転貸）は可能でしょうか。（企画の内容はか わらず） 併せて、資金調達のためのリース会社への土地の 転貸は可能でしょうか。	いずれの場合も、事業計画にそのスキームが明記されており、それ が適切なものであれば可とします。ただし、質問番号2と同様に、 原則、グループを組んで応募し、その構成員内でのやりとりとして ください。ただし、これにより難しい事情がある場合は、企画提案書 類の提出前に、別途協議してください。また、募集要項において、 市有地を購入する場合は10年間、賃借する場合は賃貸借（定期借 地）期間中、事業計画に基づく土地利用を行うこととしていますの で、それが遵守されない場合は、土地の買戻しや契約の解除等とな る可能性があります。
35	2 ページ 20 行目	市道 11256 号線は、廃同若しくは歩行車専用とな るのでしょうか。	現時点では、市道の廃止等をする予定はありません。
36	12 ページ 1 行目	みち型広場の幅員は、何 m まで必要でしょうか。	数値的な規定はありません。ただし、「募集要項 1 1 ページウ交流 スペース」の条件を満たせる幅員としてください。
37	12 ページ 32 行目	ホテル・マンションの提案は必須でしょうか、飲 食店・物販店のみの提案は可能でしょうか。	市民や来訪者の利便性の向上に資する「飲食店・物販店等」と交流 人口の増加や定住の促進に資する「ホテル・マンション等」の両方 の提案が必須です。 なお、交流人口の増加や定住の促進に資するものとして、栃木市で は、ホテルやマンションの提案を想定しておりますが、それ以外で も、同様の効果を期待できる内容の提案であれば可とします。
38	13 ページ	店舗営業時間外の交流スペースの施錠は、しても	交流スペースは、歩行者空間としての役割もあるため、24時間誰

	34 行目	良いのでしょうか。	でも利用できるようにしてください。
39	14 ページ 2 行目	屋根の勾配屋根はどのようなイメージをしているのでしょうか	屋根の形状については、三角形の屋根（切妻）をイメージしていますが、片流れ等の提案も可とします。 屋根の勾配については、客観的に視認できる勾配としてください。
40	例) 11 ページ 29 行目	賑わい創生するための駐車場に関して共同駐車場を市役所側に何台ぐらいイメージしているのでしょうか。	駐車場については、「募集要項 1 3 ページ⑤共用駐車場について」に記載のとおり、複合施設と（仮称）シビックセンターの共用駐車場を、応募事業者において、施設に対して適正な規模で整備してください。その際、（仮称）シビックセンター利用者の駐車台数については、常時 5 台程度を見込んでください。なお、栃木市では駐車場の整備はいたしません。
41	1 ページ 2 行目	駅前公園の利用も含めた周辺地域（駅の北口・南口）の活用についてどのように考えているのでしょうか。駅の可能性を最大限に生かすために協議があってもと思いますが、どうお考えでしょうか。	今回の企画提案に関しては、栃木駅前市有地についての検討とさせていただきます。なお、栃木駅周辺地区の活用については、市全体のまちづくりを見据え、栃木市総合計画や栃木市都市計画マスタープランを踏まえながら、駅や提案施設の可能性を最大限に生かせるよう、契約事業者と協議していきたいと考えています。
42	1 ページ 10 行目	本件をきっかけに魅力ある栃木駅周辺の都市空間の創出を俯瞰的に考える必要があると考えますが、駅前、警察署跡地、子どもの遊び場、文学館など一層にぎやかにするための構想などについてどのようにお考えでしょうか。	【質問番号 4 2、4 3 に対する回答】 文化芸術館・文学館や子どもの遊び場などの施設を整備するとともに、警察署跡地の新たな土地利用を推進し、それぞれを連携させることで中心市街地の魅力向上が図られ、観光客の増加や滞在時間の延長等による観光の活性化及び市民の利便性の向上が期待されます。

			今回、本市のゲート的な役割の拠点として、栃木駅前市有地に複合施設等を整備することにより、栃木駅周辺地区の賑わいの創出が見込まれますので、更なる中心市街地への回遊性向上と経済波及につながっていくものと考えています。
43	1 ページ 20 行目	賑わい創出の具体的なイメージはありますか。例えば、駅だけで限定するのではなく回遊性（駅→街）についてはどのようにお考えですか。	質問番号 4 2 参照
44	11 ページ 26 行目	募集要項から A 街区と B 街区の交流スペースを重視しているとお見受けしましたが、B 街区は土・日休みのため、A 街区と B 街区の連携についてはどのようにお考えでしょうか。	B 街区部分の交流スペースについては栃木市所有なので、土・日、平日に関わらず、A 街区部分と一体的な利用ができるようにします。
45	13 ページ 2 行目	シビックセンターは、にぎわい広場に隣接する位置とありますが、にぎわいを重視すると考えると、シビックセンターの営業時間やシビックセンターの運営方針が重要と考えます。応募者にとっては制約条件になることから、シビックセンター、にぎわい広場について具体的に教えてください。	にぎわいの広場は、24 時間誰でも利用できるようにしたいと考えています。 （仮称）シビックセンターは、例えば、観光案内所については、観光客が少なくなるのが想定される午後 5 時頃に閉めることが考えられ、多目的スペースについては、駅利用者の時間調整等の利用も考慮し、なるべく長時間開放したいと考えています。 しかし、提案内容との兼ね合いもありますので、優先交渉権者と、効果的・効率的な運営ができるように、協議していきたいと考えています。
46	11 ページ	駅前から学悠館高校の流れを重視しているとお見	学悠館高校は、通常の高校とは異なり、通学時間帯が、朝、夕に限

	36 行目	受けしましたが、定時制通信制と特徴のあるフレックスハイスクールの学悠館高校の人の流れについてどのようにお考えでしょうか。また現在から一層の少子化を踏まえた学悠館高校の定員や人数についてどのような試算をお考えでしょうか。	定されるわけではないので、複合施設・(仮称)シビックセンターが事業を開始した際には、一日を通して、賑わいの創出に寄与できるものと考えています。また、学悠館高校の定員や人数については、市では試算しておりません。
47	11 ページ 26 行目	交流スペースにぎわい広場は図面からの変更になる可能性はありますか。	シビックコア重点整備地区の景観形成基本方針 2 ページの図面はイメージ図です。 にぎわいの広場の形、大きさ及び位置等については、「募集要項 1 1 ページウ交流スペース」の条件を遵守してください。
48	13 ページ 25 行目	バスについてお尋ねします。駅前ロータリーのバス停の位置変更の可能性はいかがでしょうか。当該敷地周辺の大型バス、マイクロバスなどの転回は可能でしょうか。観光バスの駐車場をどのようにお考えでしょうか。	バス停の位置変更は現時点では考えておりません。 提案事業の運営に係る大型バス、マイクロバス等の転回については、A 街区の敷地内で検討してください。 提案事業の運営に係る観光バスの駐車場については、「募集要項 1 3 ページ⑤共用駐車場について」にありますとおり、応募事業者において、施設に対して適正な規模で整備してください。
49	13 ページ 4 行目	シビックセンターの赤ちゃんの駅は営業時間外も使えるのでしょうか。例えば、一般の市民が 24 時間使えるのかなど。	なるべく長時間開放したいと考えていますが、提案内容との兼ね合いもありますので、優先交渉権者と、効果的・効率的な運営ができるように、協議していきたいと考えています。