

奈良県中央卸売市場再整備事業アイデア募集に係る質問回答

No.	質問	回答
1	事業スケジュール(案)には令和10年度に全面開業と記載されていますが、市場のみの先行開業等の条件はないという理解でよろしいでしょうか。	県では令和7年度の市場エリア(BtoB)の開業及び賑わいエリア(BtoC)の一部開業、令和10年度の全面開業を目指しています。 なお、より良い施設整備のために異なる提案を妨げるものではありません。
2	事業スケジュール(案)において、整備事業着手後の市場事業者団体との調整期間や設計期間、施工期間等ほどの程度見込んでいるか、ご教示ください。	令和6年度に事業着手予定であり、基本設計の中で、市場事業者と設計諸条件について調整いただくことになります。ご質問の期間について、現時点では決定しておりません。
3	事業スケジュール(案)において、全面開業が令和10年度となっていますが、市場エリア(BtoB)と賑わいエリア(BtoC)の各開業時期は事業者の提案によるものと考えていてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
4	説明会において、実施プラン改定時期(令和4年12月頃予定)、入札公告時期(令和5年7月頃予定)の説明がありましたが、事業スケジュール(案)において、その他貴県で想定されている実施時期等がございましたら教示願います。	その他想定している事業の予定時期は以下のとおりです。 ・令和5年3月 実施方針・要求水準書(案)公表 ・令和5年10月 提案書提出 ・令和5年12月 事業者選定 ・令和6年3月 事業契約締結 ・令和7年度 市場エリア(BtoB)開業 賑わいエリア(BtoC)一部開業 なお、あくまで現状想定している予定時期ですので、今後の事業進捗状況によって時期が前後する可能性があります。
5	事業スケジュール(案)において、整備事業者公募準備から公募までの期間が令和5年度末までとなっていますが、本アイデア募集の提案内容によっては公募スケジュールが前倒しされる可能性もあると考えていてよろしいでしょうか。	公募要件の確定状況やその他の理由により、スケジュールが前後する可能性はあります。
6	BtoBとBtoCの全面開業とは同時開業ではない理解で良いか。同時竣工は厳しいと思われるため。	お見込みのとおりです。
7	5月16日説明会時に想定の実業スケジュールとして、 ・令和5年3月:要求水準書(案)公表 ・令和5年7月:入札公告公表 ・令和6年3月:事業契約締結予定 とのお話でしたが、現状想定の実業スケジュール提出時期についてご教示ください。	提案書の提出時期は令和5年10月を予定しています。 なお、あくまで現状想定している予定時期ですので、今後の事業進捗状況によって提出時期が前後する可能性があります。
8	「近隣の民間の宿泊、飲食施設等との連携を進める。」とありますが、貴県が想定されている近隣の範囲について教示願います。	奈良県中央卸売市場再整備の基本方針にて、まほろば健康パークやなら歴史芸術文化村、その他観光施設等との連携を進めるとしていますが、具体的な近隣の範囲についても自由な提案を期待しています。
9	卸売市場施設のコンパクト化・物流動線整理による効率化の実現について、「奈良県中央卸売市場再整備基本計画」実施プランに記載されている再整備後計画規模数値(m)が目安になると考えておりますが、この数値は実施プラン公表時点(令和3年3月)において、市場関係者間である程度合意を得られている数値であると考えていてよろしいでしょうか。	お見込みのとおり、令和3年3月時点での情報とお考えください。基本計画実施プランは中央卸売市場運営協議会等の審議を経て、議会に報告したのですが、基本方針による変更などにより、現在も継続して市場事業者と協議を重ねております。
10	「・・・農業水産物の直売・飲食サービス(子供向け食堂を含む。)を提供する。」と記載がありますが、これは市場エリア(BtoB)においても直売・飲食サービスを提供するという理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。 また、アイデア募集実施要領「3. 提案内容等」に記載があるように、基本方針に記載された施設以外の提案や、基本方針に記載された施設を設置しない提案も可能です。
11	「賑わいエリア(BtoC)は、奈良の「食」の情報発信拠点として」とありますが、この「食」とは、奈良県産の食材、料理等に限るものではない、との理解でよろしいでしょうか。	奈良県産の食材、料理等に限るものではありませんが、「食」の情報発信拠点として役割を担う広く柔軟な提案を期待しています。

No.	質問	回答
12	工)BtoBに記載のある、農業水産物の直売・飲食サービスと、基本方針に示されている、BtoCのフードホール、マルシェとの、機能、役割の違いを教えてください。	明確な機能、役割の定義付けは行っていません。機能、役割をはじめ、コンセプトやターゲット層、商品・サービス等についても自由な提案を期待しています。
13	「まほろば健康パークと京奈和自転車道を利用した一体化を図る」とありますが、健康増進施設・プール等を備えたまほろば健康パークに対する本市場のBtoCエリア施設の「スポーツ」という点での役割・機能について現時点での県のお考えをご教示ください。	明確な機能、役割の定義付けは行っていません。機能、役割をはじめ、コンセプトやターゲット層、商品・サービス等についても自由な提案を期待しています。
14	イ)まほろば健康パークと京奈和自転車道を利用した一体化を図るとともに、佐保川沿いの空間を活用した芸術等の活動を推進し、とされていますが、佐保川沿いの河川敷(右岸、左岸)及び、堤防などの整備の予定は無いとのことでしたが、本事業外で県が別途整備される、または事業者が、本事業費に含めて、河川敷に設置(占有)する施設を整備する提案を行っても良い、との理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
15	BtoBエリアにおいて、「卸売市場の機能を活用した魅力ある農業水産物の直売・飲食サービス(子ども向け食堂を含む。)を提供する。」とありますが、当該農業水産物の直売・飲食サービスも基本的には県が実施することを想定されているとの理解でよろしいでしょうか。	農業水産物の直売・飲食サービスの運営主体については、提案を踏まえ検討します。
16	工)子ども向け食堂の機能、役割を教えてください。	子ども向け食堂は、市場の特性を活かした食事を提供することにより、子どもたちの「食」への興味・関心を高めるとともに、地域住民の交流を行う施設を想定しています。
17	工)BtoBに記載のある、農業水産物の直売・飲食サービスや、基本方針に示されている、BtoCのフードホール、マルシェについて、現状の市場の場内事業者の方々は、どのようなお考えか、どのような要望を持っておられるか、現時点での現場の声を教えてください。	農業水産物の直売・飲食サービスや、フードホール、マルシェに限定した要望の聴取は行っていませんが、市場事業者団体等は生鮮食品流通における変化に対応した商品提供に取り組むと共に、BtoCエリアへの積極的な参入を検討しています。また、BtoBエリア及びBtoCエリアの一体的運営と賑わい作り、地域との交流強化についても、県と市場事業者団体は協力してこれを行う方針です。
18	「食とともに文化・スポーツを楽しむ」について「文化」ではどのような分野を想定されているのでしょうか。また、対象とする世代の想定はあるのでしょうか、ありましたらお示しください。	個別の文化における分野の想定はありません。世代については、地域の賑わい創出のために必要な展開を望んでおり、特定の世代を想定するものではありません。
19	「食とともに文化・スポーツを楽しむ」について「スポーツ」ではどのような競技を想定されているのでしょうか。また、対象とする世代の想定はあるのでしょうか、ありましたらお示しください。	個別のスポーツにおける競技の想定はありません。世代については、地域の賑わい創出のために必要な展開を望んでおり、特定の世代を想定するものではありません。
20	工)BtoBに記載のある、農業水産物の直売・飲食サービスや、基本方針に示されている、BtoCのフードホール、マルシェにおいて、生産者から、市場に出荷された食材(農業水産物)が、卸売業者、せり、仲卸業者に渡る流通の過程で、どの段階の食材が、提供されるのでしょうか。	どの段階の食材が提供されるかについては、サービス提供の運営主体によることとなります。
21	まほろば健康パークと京奈和自転車道を利用した一体化を図りますが、現状の整備計画をご教授下さい。	本事業での具体的な整備計画はありません。自転車道としての機能を利用した一体化の提案を期待しています。 なお、まほろば健康パークを所管する公園緑地課と京奈和自転車道の整備推進を所管する道路建設課では、それぞれ以下の計画を策定しています。 ・「まほろば健康パーク機能強化 基本計画(令和4年3月)」 ( <a href="https://www.pref.nara.jp/item/261351.htm#itemid261351">https://www.pref.nara.jp/item/261351.htm#itemid261351</a> ) ・「奈良県自転車活用推進計画(令和2年3月)」 ( <a href="https://www.pref.nara.jp/55969.htm">https://www.pref.nara.jp/55969.htm</a> )
22	近隣の民間宿泊、飲食施設等との連携を進めるとありますが、近隣要望、現状の近隣協定等があればご教授下さい。	現時点で要望、協定はありません。

No.	質問	回答
23	拡張事業用地は市街化調整区域と記載されていますが、当該用地取得後に用途地域指定の変更のお考えがおりかどうかお示し下さい。	拡張事業用地については駐車場利用等を想定しており、本事業の整備事業者公募手続の段階では、用途地域指定は予定しておりませんが、優れたアイデア提案のために、当該用地の市街化編入を視野に入れた提案をすることは可能です。
24	埋蔵文化財に関して「試掘予定」と記載されていますが、今後の試掘のご予定についてご教示下さい。	令和5年度に北側拡張事業用地内で試掘予定です。試掘結果により、必要な調査範囲を整理・検討します。
25	事業用地に「拡張事業用地(買収予定地)」とありますが、当該用地の取得スケジュール及び開発用地として使用が可能となる時期についてご教示下さい。	「拡張事業用地(買収予定地)」は令和5年度内の買収完了を目指し、その後の使用を想定しておりますが、用地交渉の進捗によって買収完了時期が遅れる可能性もあります。
26	買収予定地についてですが、R5年度中に全て買収及び造成が完了し事業契約締結後には、事業者へ無償貸与されるものと考えて宜しいでしょうか。	「拡張事業用地(買収予定地)」は令和5年度内の買収完了を目指しており、その後造成を行う予定です。ただし用地交渉の進捗によって買収完了時期が遅れる可能性があります。整備事業者への無償貸与の可否については未定です。
27	買収予定地において上記質問(No26)を条件とし、市場関連施設の仮設建物を建設する事は可能でしょうか。	可能です。しかし、市場事業者、県の費用負担軽減の観点から、可能な限り仮設建物は建設しない方針で考えております。本事業は市場を継続しながらの建て替えが条件になり、敷地的な制約もありますが、実現可能性を含めた提案を期待するものです。
28	「エリア名称」に記載されている用水路・周辺道路が事業用地の四方に配置されていますが、現状の管理者・管理体制等について教示願います。	管理者については、 用水路:大和郡山市 周辺道路:県、大和郡山市、土地改良区 (場所によって異なります。) となっております。
29	現況の都市計画について、令和3年10月に対象事業用地(準工業地域)は、高度地区の高さ制限が20mから31mに変更されています。同じく令和3年10月に変更された奈良県中央卸売市場地区における地区計画では、「中央卸売市場敷地内の建築物の高さ制限について、西名阪自動車道、国道25号、県道193号の境界線からの水平距離が140メートル以下の範囲内においては20メートルとする」となっています。事業用地の高さ制限については、以下の理解でよろしいでしょうか。 ・西名阪自動車道・国道25号・県道193号の境界からの水平距離140m以下の範囲:20m ・水平距離140mを超える範囲:31m (説明会でもご説明がりましたが、再度確認させて頂きたく質問いたしました。)	お見込みのとおりです。
30	建築基準法上、1号進入路、2号進入路、3号進入路は、道路ですか。敷地ですか。	1号進入路、2号進入路、3号進入路は建築基準法上の道路ではありません。 1号進入路、2号進入路は建築確認上の市場敷地ではありません。3号進入路は建築確認上の市場敷地です。
31	接道条件は、敷地北側は、国道25号に接道しているとのことですが、接道部分は、1号進入路でしょうか。	接道条件の記載において、敷地北側は北側拡張事業用地(Bエリア)、敷地西側は市場敷地(Aエリア)について述べております。 Aエリア:3号進入路を介し、県道193号線と接道。 1号進入路は建築基準法上の道路ではない。また、建築確認上での市場敷地ではない。 Bエリア:国道25号に接する。
32	接道条件は、敷地西側は、県道193号 筒井二階堂線に接道しているとのことですが、接道部分は、2号進入路、3号進入路でしょうか。	接道部分は3号進入路のみとなります。3号進入路は建築確認上での市場敷地です。
33	買収予定地は更地で活用できると考えて良いか。(宅地化完了後の引き渡し)	北側拡張事業用地は令和5年度内の買収完了を目指しており、その後造成を行う予定です。 また、当該用地は現在、駐車場利用等を想定しております。

No.	質問	回答
34	用途地域で考えるとまちづくり三法の規制区域に該当すると思われます。基本方針に記載されている施設はどの施設が大規模集客施設の該当施設になりますか。 また、BtoBの関連商品売場棟の店舗も該当になりますか。	市場敷地は準工業地域内ですが、特別用途地区(大規模集客施設制限地区)は指定されていません。 基本方針に記載の施設では、フードホール、マルシェで床面積が10,000㎡を超えるものは大規模集客施設に該当する可能性があると考えます。 関連商品売場棟の店舗は、現在は市場機能の一部(市場と不可分の関係)であり、一般の小売店舗ではございませんが、再整備後の利用用途によっては、一般の店舗となり、床面積が10,000㎡を超えるものは大規模集客施設に該当する可能性があると考えます。
35	『用途地域や都市計画の将来的な変更を視野に入れた提案を行うことも可能』とありますが、変更時期により全面開業が遅延する可能性もあるという事と考えて宜しいでしょうか。	令和10年度の全面開業は県の方針です。ただし、より良い施設整備のために、意見として異なる開業時期を提案することは可能です。
36	「基本方針に記載のある施設については、建築可能とします。」と記載されています。基本方針には「佐保川沿いの空間を利用する河川テラス」等が記載されていますが、これは事業用地だけでなく自転車道(堤防)を含めた一体的な空間利用の提案も可能であるという理解でよろしいでしょうか。また、現状の河川・自転車道等の管理者についても教示頂ければと思います。	お見込みのとおりです。 ・佐保川 管理者:国土交通省 管理機関:大和川河川事務所 ・京奈和自転車道(市場付近) 管理者:奈良県 管理機関:奈良県郡山土木事務所
37	市場エリア(BtoB)と賑わいエリア(BtoC)の確認申請について、敷地を分離して申請を行う等が考えられますが、貴県ではどのように申請されることを想定されているのか教示願います。	提案内容により、整理・検討が必要と考えます。
38	「基本方針に記載された施設」について、BtoCエリアの「多目的ホール」や「広場」その他の場所で、県が展開を想定している事業やイベントなどはありませんでしょうか。ありましたら具体的にお示しください。	食のイベントのほか、音楽、演劇、スポーツイベント等の開催を想定していますが、本募集にあたっては、イベント等のソフト面での提案も広く求めています。
39	「基本方針に記載された施設」について、BtoCエリアの「多目的ホール」や「広場」その他の場所で、大和郡山市など地元が展開を想定している事業やイベント、あるいは設置を要望されている施設はありますか。ありましたら具体的にお示しください。	想定している事業やイベント、設置を要望されている施設はありません。
40	「基本方針に記載された施設」について、BtoCエリアの「多目的ホール」や「広場」その他の場所で、市場やその他の主体が展開を想定している事業やイベント、あるいは設置を要望されている施設はありますか。ありましたら具体的にお示しください。	想定している事業やイベント、設置を要望されている施設はありません。
41	「基本方針に記載された施設」について、BtoCエリアの「河川テラス」とは具体的にどのような機能、内容の施設を想定されているのでしょうか。また、施設整備を前提とする理由／ねらいをお示しください。	河川テラスを設置することにより、佐保川を眺めながら食を楽しむなどのロケーションを活用した親水空間の創出に期待しています。 河川テラスの具体的機能、内容については自由な提案を期待しています。
42	「基本方針に記載された施設以外の提案や、基本方針に記載された施設を設置しない提案…」とあり、基本方針には「佐保川沿いの空間を利用する河川テラス」とあります。佐保川沿いには国交省管轄の用地が市場との間にありますが、提案を求められるのは、あくまでも貴県の敷地内の範囲という理解でよろしいでしょうか。もし、国交省との協議をすでに進められているのであれば、その内容を開示願います。	提案を本県の敷地内の範囲に限るものではありません。本アイデア募集は広く提案を求めるものであり、実現可能性も考慮していただきたいですが、厳密な検討が必須ではありません。基本方針に記載の施設、もしくは、より良いアイデアを提案いただくことを期待するものです。本募集後に策定する土地利用計画に基づき河川管理者と具体の協議を進める予定です。
43	移設予定の体育館のエンジニアリングレポート等がありましたら、ご開示ください。	体育館のエンジニアリングレポート等はありません。
44	提案内容等についてですが、「具現化して提案」とあります。当社は、ある程度は運営企業などと協議・調整しながら提案しますが、商圏等を考慮した現実的な提案との理解で宜しいでしょうか。具体的にはBtoC部分で、定期借地ではない公共施設としての配置計画でも良いのでしょうか。	お見込みのとおりです。

No.	質問	回答
45	市場再整備について、全体の事業スキームを提示することも可能でしょうか。事業収支の大まかな流れを確認したいと考えております。	提案することは可能です。
46	提案にあたっての留意事項等として、①～⑥項目が挙げられていますが、提案期間内ですべての項目に留意した検討が困難な場合、今後の継続検討課題として記載等したうえで提案してもよろしいでしょうか。	実施要領に記載の留意事項は、県が市場再整備を進めるにあたって特に重要と考えている部分です。可能な限り留意事項を踏まえたうえでご提案ください。
47	旧県立奈良高等学校体育館の移設に関して、移設費用・移設必要期間等の試算結果がありましたら教示願います。	現段階で試算は行っておりません。
48	旧県立奈良高等学校体育館の移設に関して、集成材等部材の一部のみを活用する案も可能と考えていてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
49	「基本方針に記載された施設」について、BtoCエリアの「フラワーロード」を「大通り」として定義する幅員、延長など形状の想定がありますでしょうか。ありましたら具体的にお示しください。	具体的な数値、形状は想定しておりません。
50	「基本方針に記載された施設」について、BtoCエリアの「フラワーロード」は車両の通行を想定しているのでしょうか、歩行者のみの利用を想定しているのでしょうか。	歩行者のみの利用を想定していますが、それ以外の提案も可能です。
51	「基本方針に記載された施設」について、BtoCエリアに「個別の飲食店舗」ではなく「フードホール」の導入を前提とする理由／ねらいは何でしょうか。	奈良の食の拠点とすることがねらいであり、多様な食の魅力に触れていただくとともに、来場された人々の賑わいの場となることを期待しています。ただし、個別の飲食店舗を設置する提案を妨げるものではありません。
52	「基本方針に記載された施設」について、BtoCエリアに「フラワーロード(大通り)」を整備する理由／ねらいは何でしょうか。	フラワーロードを整備することにより、華やかな空間を創出することができ、BtoCエリア全体への回遊性向上に期待しています。
53	「基本方針に記載された施設」について、BtoCエリアの「フラワーロード」は法律上の定義に基づいた「道路」の想定でしょうか。その場合は根拠法をお示しください。	法律上(都市計画法、建築基準法等)の道路としての想定ではありません。
54	「基本方針に記載された施設」について、BtoCエリアの「河川テラス」の整備を想定する「佐保川沿いの空間」は河川敷地の占用許可を前提としているのでしょうか。あるいは河川敷地を除外した民地のみを利用した施設の想定でしょうか。	県としては自転車道との連携や河川との一体利用など、河川区域を含んだ土地利用を想定としています。よって、提案を河川敷地を除外した民地のみ利用に限るものではありません。
55	提案者の要件として「①奈良県物品購入等競争入札参加資格又は奈良県建設工事等入札参加資格を有する者」と記載されています。本提案を事業者グループとして提案する場合、事業者グループの内1社が①の要件を満たせば提案は可能という理解でよろしいでしょうか。	代表法人及び構成員のすべてにおいて、奈良県物品購入等競争入札参加資格又は奈良県建設工事等入札参加資格を有する必要があります。
56	提案書提出期限が7月1日(金)となっておりますが、7月15日(金)まで2週間ほど延期してもらうことは可能でしょうか。協力企業との調整作業があり、猶予を頂けたら有難いです。	延期はできません。
57	【提出書類】5.提案書は、様式6-1、様式6-2及び任意様式(A3・Z折)をフラットファイル(A4)に綴じたものを1部、同内容のPDF形式データファイルを書き込んだDVD-Rを1枚提出することよろしいでしょうか。	DVD-Rのみ1枚ご提出ください。

No.	質問	回答
58	提出書類の内、1～4の書類については、フラットファイルに綴じ込む等提出の際の指定は特にないと理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。(なお、提出書類「5. 提案書」はデータを格納したDVD-Rを1枚ご提出ください。)
59	提案書(提案書1～3)は、DVD-Rでデータ提出のみで、印刷した書類は不要という認識で、よろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
60	提出書類の内、「2. 法人登記事項証明書」については、「現在事項証明書」または「履歴事項証明書」どちらを提出するのかご教示ください。	どちらの証明書でもご提出いただけます。
61	整備イメージパスならびに施設配置図の部数に「1枚以上」とあります。これは、パスの枚数・施設配置図の枚数が「任意」であることと理解しています。その場合、それぞれ何部提出すればよいのか、ご教示下さい。	部数の考え方についてはお見込みのとおりです。提出については、データを格納したDVD-Rを1枚ご提出ください。
62	趣意説明書の部数に「任意」とあります。これは、趣旨説明書のページ数が「任意」であることと理解しています。その場合、「任意」ページの趣意説明書を何部提出すればよいのか、ご教示下さい。	
63	ヒアリング時の説明及び質疑応答の目安時間を御教示願います。	対話は1時間を予定しています。 提案内容の説明が10分～15分程度、残りを質疑応答として想定しております。なお提案者数により各社(グループ)毎の対話時間の調整を行い、改めて連絡を差し上げます。
64	ヒアリングは2回程度実施する予定とされていますが、2回以上実施する場合、説明及び質疑応答の方法をご教示願います。 (例:1回目は説明のみ、2回目に質疑応答を行う等)	1回目の対話は、提案内容を説明いただいた後、質疑応答を予定しています。 2回目以降の対話は、1回目の対話後に実施する精査・検証を踏まえ疑問点、不明点等があった場合に質疑応答を行う予定です。
65	ヒアリング時、奈良県の出席予定者を御教示願います。 また、提案者側の人数制限は有りますか。	県の出席予定者は未定です。 提案者の出席人数は10名以内とします。
66	提案内容の公表として①基本コンセプト、②両エリア連携の考え方、③全景イメージパスを公表するお考えということですが、当該事項の公表はまさしく提案者のアイデアを公募前に公表されることとなり、競争上、大きな不利益になります。ご再考下さい。また、「概要を公表」する場合でも、上述の理由から、公表内容については事前に提案者との間で協議が行われ、公表範囲については提案者の要求を受け入れてもらえるという理解でよろしいでしょうか。	議会、奈良県中央卸売市場運営協議会等への情報提供及び公募要件設定に係る適正な手続き確保の観点から、いただいた提案については提案者各社の提案を集約した概要を作成のうえ公表します。 また、公表内容及び範囲について、事前の調整や確認は行いません。
67	確認ですが「提案内容の公表」については、事業者との事前調整を要望します。来年のコンペ(公募)時に不利とならないよう、ご配慮ください。	事前調整は行いません。
68	提案内容の公表時、提案者名も公表されるのでしょうか。	提案者名は公表しません。
69	提案内容の③全景イメージパスは、提案内容が集約された資料であり、外部へ開示されることはできる限り避けたいと考えております。このことから、③全景イメージパスの貴県ホームページ上等での公表について再度ご検討いただくことは可能でしょうか。	議会、奈良県中央卸売市場運営協議会等への情報提供及び公募要件設定に係る適正な手続き確保の観点から、いただいた提案については提案者各社の提案を集約した概要を作成のうえ公表します。
70	提出書類及び議事録等の内容は情報公開条例に基づき開示されることがあるとありますが、令和5年公告予定の整備事業者決定前に開示される可能性もあるのでしょうか。	開示の請求がなされた場合は、奈良県情報公開条例に基づき対応します。
71	BtoCの事業期間は何年想定か。30年以上可能か。	提案等を基に検討、決定します。