

「餅飯殿NEXT+」（仮称）（奈良もちいどのセンター街 コンペティション2025） 質疑回答（1/10公布）

A応募資格			
質問内容	回答	回答の根拠	実務経験の定義
A1 実務経験5年以上というのは、一級建築士の受験の際に認められる実務経験でしょうか。もしくは設計と工事監理のみの実務経験でしょうか。また、経歴書を提出するのでしょうか。	実務経験の定義は以下参照 公益財団法人 建築技術教育普及センター 「平成20年11月28日から令和2年2月29日までの実務経験要件」 経歴書は不要ですが、1次審査通過者には実務経験の具体的な内容を確認します。	「一級建築士試験合格発表」は毎年12月25日前後に発表され、各都道府県建築士会連合に「申請」して3ヶ月以内に「免許証明書付」＝「免許登録」されて一級建築士になります。つまり受験の翌年3～5月には受験合格者が一級建築士資格を取得する事になります。 試験合格+免許登録＝一級建築士資格取得要件	平成20年11月28日から令和2年2月29日までの実務経験要件 「建築実務の経験」として認められるもの ① 設計・工事監理に必要な知識・能力を得られる実務 (1) 建築物の設計（建築士法第21条に規定する設計をいう。）に関する実務 (2) 建築物の工事監理に関する実務 (3) 建築工事の指導監督に関する実務 (4) 次に掲げる工事の施工の技術上の管理に関する実務 イ 建築一式工事（建設業法別表第一に掲げる建築一式工事をいう） ロ 大工工事（建設業法別表第一に掲げる大工工事をいう。） ハ 建築設備（建築基準法第2条第三号に規定する建築設備をいう）の設置工事 (5) 建築基準法第18条の3第1項に規定する確認審査等に関する実務 (6) 消防長又は消防署長が建築基準法第93条第1項の規定によって同意を求められた場合に行う審査などの実務 (7) 建築物の耐震診断(建築物の耐震改修の促進に関する法律第2条第1項に規定する耐震診断)に関する実務 (8) 大学院の課程（建築に関するものに限る。）において建築物の設計又は工事 監理に係る実践的な能力を培うことを目的として建築士事務所等で行う実務実習（インターンシップ）及びインターンシップに関連して必要となる科目の単位を所定の単位数（30単位以上又は15単位以上）修得した場合に実務の経験とみなされる2年又は1年の実務
A2 応募資格に関して、現在、1級建築士取得後4年以上5年未満なのですが、業務委託契約前に5年を迎える場合（2025年3月）は応募可能か？	可能です。 応募資格の具体的な時期 【2019年12月までに試験合格・2020年度までに免許登録を受けた一級建築士】	コンペ優勝者との業務契約は2025年4月中～末頃ですので、2019年（令和元年）度受験に合格した方まで応募資格があり【業務契約時に一級建築士を取得】が応募資格の限界の定義と考えておりました。ただ、[質問内容 3]の「令和2年2月合格発表であり作品提出時には実務経験5年以上」の意味が理解できなかったので合格発表日を調べたところ、2019年だけ合格発表が翌年の2月5日であった事が判明しました。2019年度試験合格者が免許登録できるのは早くて4～6月で、上記の定義では2019年度合格者は殆ど応募資格が無くなります。限界年度の2019年は救済処置が必要と考え応募資格を【2019年度以前（2019年度含む）の一級建築士試験に合格・2020年度内に免許登録取得】を応募資格の定義とするのは如何でしょうか？	
A3 応募資格について、「実務経験5年以上の日本 国籍を持つ一級建築士。（一級建築士取得までの実務期間は含まない）」とあります。令和元年度の一級建築士合格者は対象となりますでしょうか。令和2年2月合格発表であり、作品提出時には実務経験5年以上となる計算です。	応募資格があります。 【2019年度までに一級建築士試験に合格・2020年度内に免許登録取得】を応募資格の定義とします。 (2019年だけ合格発表が翌年の2月5日でした。2019年度試験合格者が免許登録できるのは早くて4～5月ですので、上記の定義とします)	令和2年3月以降、E欄の実務経験の定義（～令和2年2月29日）に加えて教育・行政・工事監督・建築調査などが追加され実務経験定義の範囲が広がっています。今回のコンペの応募資格者の一級建築士取得は令和1年受験・2年免許登録以前ですので、実務経験の定義は右欄の「E 実務経験の定義」＝実務経験として問題ないと考えます。	
A4 【06】応募資格他 で「実務経験5年以上の日本国籍を持つ一級建築士」となっていますが、2次審査の段階で要件を満たしていればよろしいでしょうか？令和元年度の一級建築士試験の実施は、台風の影響で遅延があったためご配慮いただけますと幸いです。	契約時（2025年4月）に実務経験期間を満たせば大丈夫です。 台風の影響を考慮に入れて、【2019年度までに一級建築士試験に合格・2020年度内に免許登録取得】を応募資格の定義とします。	令和2年3月以降、E欄の実務経験の定義（～令和2年2月29日）に加えて教育・行政・工事監督・建築調査などが追加され実務経験定義の範囲が広がっています。今回のコンペの応募資格者の一級建築士取得は令和1年受験・2年免許登録以前ですので、実務経験の定義は右欄の「E 実務経験の定義」＝実務経験として問題ないと考えます。	
A5 一級建築士を取得とは免許登録日からと考えてよろしいでしょうか。。また一級建築士を取得してから5年の実務経験とはいつまでを指しますでしょうか。	一級建築士取得は免許登録日から言います。「5年の実務経験とは「2025年4月に予定している設計契約日」までです。2019年受験組の結果発表が翌年2月で上記定義では除外されますので、【2019年度までに一級建築士試験に合格・2020年度までに免許登録取得】を応募資格の定義とします。	経歴書は募集要項にも記載がありませんので不要ですが、1次審査通過者には実務経験の具体的な内容を確認して2次審査の参考にする事になります。	
A6 5年の実務経験年数には、教育実務(設計)は入れてもいいですか？	認めます。		
A7 応募資格について、一級建築士取得後5年とは、どの時点までを指しますか。また、二級建築士の資格取得後5年が経過しており、一級建築士を保持している状態は、参加資格として認められないでしょうか。	No. A5回答W0参照してください。 二級建築士としての実務経験は、要求している実務経験期間に算入できません。		※1 建築士等の補助として当該実務に携わるものを含む。 ※2 「建築実務の経験」には、単なる写図工若しくは労務者としての経験又は単なる庶務、会計その他これらに類する事務に関する経験は含まない。 ② 一部が「建築実務の経験」として認められるものの一部期間「建築実務の経験」と認められない業務を含んでいる場合（認められない業務の期間を除いた期間とする。） ③ 「建築実務の経験」として認められないもの 「建築実務の経験」として認められるもの以外の業務 (1) 単なる建築労務者としての実務（土工、設計事務所等写図のみに従事していた場合等） (2) 昼間の学校在学期間（中退者の在学期間を含む。）

Bコンペについて		
	質問内容	回答
B1	会社としての応募を考えていますが一級建築士事務所としては創業2年目で私自身は一級建築士としての実務期間になります。管理建築士はベテランなので応募要件を満たしていますが実際の現地でのプレゼンなどは私を始めとした若手社員で対応予定です。応募要件として問題ないでしょうか？	応募できるのはあくまで個人またはチームの代表者であり、会社としての応募はできません。今回の場合はベテランの管理建築士の方が代表者として応募された上で、チームとしてコンペ案の作成・プレゼンをされれば、問題ありません。ただし実施設計契約者は登録者になります。
B2	2025年1月中旬に法人化し事務所登録変更申請を行う予定をしていますが、プロポーザルへの応募登録は現在の法人化前の一級建築士事務所登録番号で行う形で問題ないでしょうか。	法人・個人・事務所登録など求めておりません。あくまで一級建築士としての個人、またはチーム代表者としての個人です。
B3	設計事務所の技術者資料（設計・監理体制等の説明）は必要でしょうか。	個人またはチームの代表者の資格と実務経験を問います。事務所の資料など不要です。
B4	1/10締切の参加表明後に「グループメンバー」の変更や追加をしてもよいか。変更・追加を行うのは構造設計者や設備設計者などの協力会社を想定している。	登録締切以降の登録メンバーの変更・追加は認められません。個人の応募者でさえ構造・設備・CG・パース・模型作成などブレンやスタッフの協力を受けるのが普通です。どうしてもグループに入れておきたいと考えられる場合は入れておかれたら如何ですか。
B5	構造設計者などの協力会社は他の応募者と重複してもよいか。	問題ありません。
B6	協力事務所(構造・設備・積算等)は他応募者・応募チームとの重複は可能でしょうか？	可能です。
B7	一級建築士事務所であれば、個人事業主でも応募は問題ありませんか？	法人・個人・事務所登録など求めておりません。あくまで一級建築士としての個人、またはチーム代表者としての個人の資格と実務を問うています。
B8	複数人での応募を検討していますが、JV・コンソーシアムなど形式は自由でしょうか	応募資格は、個人または複数人グループの代表者の資格と実務経験を問うています。JVなど会社や組織の共同体では応募登録に馴染みませんが、大人数のグループでも代表者に資格と経験さえあれば応募できます。
B9	応募登録段階では、協力事務所等は設計チームに含まなくても問題ないでしょうか？	問題ありません
B10	1社につき複数案提出してもよろしいでしょうか	会社の応募は認めていません。複数案それぞれの担当者が個人または代表者として登録してください、
B11	一つの会社から複数案出すことは可能でしょうか。	
B12	一級建築士一名につき複数案提出してもよろしいでしょうか	1応募登録につき1作品です。
B13	応募にあたり、奈良の入札資格は必要でしょうか。必要とする場合、参加表明時に入札参加資格の手続きをする必要があるのでしょうか。それともコンペに入賞後に入札参加資格の手続きをすればよいのでしょうか。	商店街の将来と命運を決定する作品と建築家を選ぶ民間コンペです。入札資格など不要です。
B14	二次審査において、最終的には審査委員ではなく御センター組合員の投票により選定するとありますが、その公正性はいかに担保されるのでしょうか。コンペとありますので提案者の有名・無名や人脈に関わらず、案として真に良いものが選ばれるための工夫など、現時点でのお考えをお教えてください。	商店街会員一人一人が今回の事業に期待し等分の負債を負います。餅飯殿の街と会員全員の命運が掛かっています。75人の会員がプロ（審査員）の助言を充分聞いた上で最終決断することは、最終利権者の責任と権利において最も正しい選択だと考えています。審査員の方々も真剣に取り組みます。建築家が建築家を選ぶことで会員（住民）の考えと乖離が生じていないか、生活が掛る中で敢えて負債を負って未来に投資しようとする会員達の真剣度に審査員は追いついて行けるのか。会員（住民）にとって有名・無名は論外でしょう。「案として真に良いもの」の定義は一つではありません。今までなかったモノ、美しいモノ、それですら正しいとは言いきれない。強いて追えば、奈良町最古の商店街が個性を手に入れて奈良町の将来を決定付けるほどの価値がある提案、これは建築的価値とは違う可能性があり、もはや建築としての価値ではないかもしれません。住民全員の責任で将来を自ら決める、信じて良いと考えています。

B37	【設計期間】基本設計期間及び実施設計期間について、想定される規模・機能に対して、事業主との調整期間などを考慮すると短すぎるように思われます。設計期間の延長の可能性はありますか。	選ばれた提案は法的瑕疵や予算的不適合がなければ、その計画趣旨を優先して実現に向かいます。事業主との調整は期間と呼べるほどの時間は掛かりません。実施設計期間は実質4月1日～7月15日の3ヶ月半ありますので十分と考えています。
B38	【委員によるチェック】基本設計後に行われる審査委員による整合などのチェックについて、このチェックはどういう責任の元、どういった基準に基づきに行われるのでしょうか。法的、事業主要望の整理など基準をご教示ください。また、整合性のチェック内容の反映は事業者・設計者の協議調整のもと行うものと考えてよろしいでしょうか。（例えば、意匠にかかわる指摘で条例法的根拠のない指摘や根本にかかわるコンセプト等の変更など）	法規・予算規模・構造・要項との整合の4項目の確認です。構造は自由ですが構造により面積規模の想定が決まります。これらについて選ばれた設計者は図面に基づいて説明をしていただき、実施設計終盤での予算オーバーや法律による大幅な変更がない為の確認をします。この確認は事業者の依頼で立会いの場で行います。意匠・デザイン・コンセプトで選ばれた作品こそ、そのまま実現すべき作品であるからです。
B39	【委員によるチェック】チェック内容を反映して設計変更を行い費用の増額や設計期間の延長などが生じる場合、その責任は変更指示者によるものとして考えてよろしいでしょうか。また、仮に構造の見直しなどの再設計が必要になった場合、設計期間の延長などはあり得るのでしょうか？	法的に問題なく、予算と構造の整合が取れていれば、設計変更など生じません。
B40	基本設計期間が2週間ということですが、提案内容が基本的に基本設計となるという理解でよろしいでしょうか。その場合は行政に対する各種事前相談等は済ませておく必要はございますでしょうか。なお、事前相談等を提案時点で行わない場合、契約後のスケジュール内で当該手続きを行うという認識で相違ないでしょうか。	基本設計については、ほぼこの理解で結構です。法的なチェックはこの期間に進めて頂く必要があると考えています。
B41	基本設計から実施設計、申請手続きまでが約3ヶ月と非常に短い設計期間と考えます。スケジュールを再考いただけないでしょうか。また、工事監理業務が2025年8/18～と記載されていますが、それまでに確認申請等の許可申請し、おろしておかなければならない、という意味でしょうか。	実施設計期間は実質4月1日～7月15日の3ヶ月半ありますので十分と考えています。許認可は8月15日までですが、検査機構との事前協議は実施設計中盤には始めておく方が良いでしょう。
B42	基本設計完了時の成果物を提示していただきたい。	国土交通省 業務報酬基準ガイドライン（2024年国土交通省告示第8号）／基本設計に関する標準業務の「成果図書」一覧が記載されていますが、ここまでの図面は必要ありません。【基本設計】→【基本的な設計資料】と書き換えます。法規・予算規模・構造・要項との整合などのチェックの為の図面さえあれば十分です。
B43	契約後、設計を進めるにあたり必要になる協議対象はどなたになりますか。	奈良もちいどのセンター街協同組合 魚谷和良理事長、奈良もちいどのセンター街協同組合 事務局 前田孝登 が中心に数名のメンバーで建設チームを組まことになると考えています。
B44	竣工後のテナント募集・テナント工事などオープンまでのスケジュールがあればご教示下さい。	準備中です。
B45	工務店選定方法イメージをご教示下さい。（短工期故、想定している工務店候補があるのか等。）	工務店選定方法は公平公正に、①工務店のリストアップ。10社前後を想定。②現説。③質疑回答。④入札を4週間掛けて進めます。入札は全工務店が一堂に集合した公開の場で開封し金額を書き上げ、最低金額の工務店に決定します。工務店は餅飯殿センター街の推薦、設計者の推薦、銀行の推薦など 10社程度はリストアップして現説に望む予定です。想定している工務店はありますが、リストアップは可能と考えています。
B46	【申請先】確認申請先は民間審査機関を設計者の任意で決定してよろしいでしょうか？（設計・申請期間が短く、柔軟な対応が求められると考えられるため）	確認申請先は特定しません。実施設計契約者が自由に選定できます。

C予算		
	質問内容	回答
C1	外構工事費はご提示の工事費とは別途となりますでしょうか	敷地内外構工事は予算内に含まれます。
C2	本体工事（A 工事）の施工区分はどこまでの想定でしょうか。 テナント内装工事は別途工事で良いでしょうか。	テナント内装工事は別途です。テナント用電源・給水・排水計画は1次側まで。テナント同士の間仕切り壁がある場合は木軸またはLGSの下地まで。またテナントの照明器具・冷暖房機器なども別途です。
C3	テナントスペースの内装は、各入居テナントが別途内装工事を個別に行うものとして本工事での内部仕様を想定してよろしいでしょうか。	No. C2 参照
C4	テナント側内装仕様について、工事費に見込むのは下地材まででよろしいですか。	No. C2 参照
C5	テナント部分の空調設備や、照明設備等は、工事費に含まれますか。	No. C2 参照
C6	テナント部分において建築基準法及び消防法で求められる消防設備等を除いた、空調・照明等の設備機器等は本工事に含まないC工事として考えてよろしいでしょうか。	No. C2 参照
C7	10室で合計150～180㎡のテナント部分の確保の意は収益を上げるためのスペースとして考え、物販店及び飲食店を想定すれば良いと解釈して良いですか？その場合各テナントへのエネルギー供給（電気・ガス）は個別に供給する事を想定する（個々のメーター）と考えですか？	その通り、収益スペースです。電気・給水とも個別メーターの予定です。（ガスは引きません）
C8	工事費用(税込) 8000万円（消費税込み）を上限とするとありますが、応募図書記載内容には工事費用概算など記載がないため、工事費用などは記載する必要はないと考えてよろしいですか。	工事費用の明細は必要ありません。
C9	建築条件の規模から逆算した場合、坪単価は100万円/坪～120万円/坪程度と推定され(延べ面積200～240m2程度、本体工事7,272万円(税別)想定)、昨今の建築費の高騰から予算はかなり厳しいものと思われそうですが、停電時の電源供給(ソーラー等)についても本工事の予算の内に含まれることとなりますでしょうか。	非常電源のソーラーパネルや蓄電池は別途です。
C10	床面積について、テナント部分が150～180㎡、全体の75%程度とありますが、全体延床面積は200～240㎡でなければいけない、と言う意味でしょうか。	木造の場合110万（100万+消費税）/坪 → 8000で可能な面積/8000÷110万×3.3=240㎡ 鉄骨の場合132万（120万+消費税）/坪 → 8000で可能な面積/8000÷132万×3.3=200㎡ これが想定面積の根拠です。過去三年で建築費が1.5倍に値上がりした状況から鉄骨単価はこれより高くなる可能性が予想できます。
C11	テナント部分の面積が180㎡を超える提案は可能でしょうか。	全体の面積を変えずにテナント面責の比率を上げる工夫は可能です。
C12	【工事予算】想定される規模に対して工事予算がかなり厳しいように見受けられます。予算の増額などはありえますでしょうか。	現時点では考えておりません。
C13	募集要項に「工事費用(税込) 8000万円（消費税込み）を上限」とありますが、あくまで建築工事・外構工事・設備工事までと考え、テナント工事費は含まれないと考えてよろしいですか。	テナント内装工事は別途です。テナント用電源・給水・排水計画は1次側まで。テナント同士の間仕切りは木造またはLGSの下地まで
C14	工事費8000万円は公工事の範囲とし、電気・ガスは一次側までとし、テナント内装仕上及び空調設備は別途工事と考えて良いですか？ また各テナントの間仕切りは区画線までとして良いですか？	No. C2 参照
C15	工事費用8000万円（税込）は補助金取得も含まれている金額でしょうか？もしくは8000万円（税込）+補助金額でしょうか？	8000万円（税込）は補助金取得も含まれている金額です。
C16	使用予定の補助金等があれば教えていただきたい。	未定です。
C17	工事費用8000万円（税込）には外構工事の金額も含まれますでしょうか。	含まれます。
C18	工事費用は建物本体の工事費のみで、外構整備費などの付帯工事費は含まれないと考えてよろしいでしょうか。	外構工事は含まれています。

C19	提出案が提示された予算を超過した場合、その提案は失格とみなされるのでしょうか。それとも修正や再調整の機会が与えられる可能性がありますでしょうか。	提案作品の斬新さ、魅力、建築としての質、優れた空間などで作品を審査します。2次審査の段階で、当然予算規模について厳正に確認します。予算内の計画に修正できるかが質疑応答で議論されますが、あまりにも想定単価がかけ離れている場合はこの段階で選ぶことはないでしょう。実務経験による工事単価が重要になります。
C20	計画において、昨今の建設費の高騰、予算規模を考慮して所用の床面積を縮小することは認められますか？	勿論、認められます。
C21	もし最低限必要な床面積を縮小する場合、維持すべき機能や要素について、優先順位を示していただけませんか。具体的な指針があれば併せてお聞かせください。	延べ床面積の75% テナント・身障者トイレ・防災倉庫 が最優先です。
C22	本体工事（A 工事）の施工区分はどこまでの想定でしょうか。テナント内装工事は別途工事で良いでしょうか。	No. C2 参照
C23	要項P9 「実施設計図書を作成し、見積明細+競争原理で施工者を決定」とありますが、設計積算をする必要がない(積算業務がない)と考えてよろしいでしょうか？	積算書は補助金申請、銀行融資に必要になりますので、概算で結構ですので作成していただきます。
C24	【工事区分】工事費用に含まれる範囲、工事区分をご教示ください。設備工事はどこまでが設計範囲でしょうか？また外構工事は本工事に含まれますでしょうか。店舗・飲食店においてはテナント必要設備（厨房機器・空調機器・什器・テナント側の間仕切り）などは別途（C工事）として考えてよろしいでしょうか。BCP対策においては電源供給（太陽光、発電機、風力、蓄電池等）設備については別途工事としてよろしいでしょうか。サインは別途工事と考えてよろしいでしょうか。	No. C2 参照。テナント内部の各種機器・ソーラーパネル・蓄電池などの防災設備も別途です。サインは本工事に含めます。
C25	救護・停電時の電源供給・給水所の機能付加について、スマホ等の充電など使い方や日数、給水車の寄り付きなど、どの程度のものを想定されていますでしょうか。	具体化は現時点でしておりません。
C26	工事費8000万円は公工事の範囲とし、電気・ガスは一次側までとし、テナント内装仕上及び空調設備は別途工事と考えて良いですか？ また各テナントの間仕切りは区画線までとして良いですか？	No. C2 参照
C27	テナント部分において建築基準法及び消防法で求められる消防設備等を除いた、空調・照明等の設備機器等は本工事に含まないC工事として考えてよろしいでしょうか。	No. C2 参照
C28	テナント部分の内装工事については、C工事との認識でありますがでしょうか	No. C2参照
C29	内装はテナント工事になるのか。内装は最低限の仕様としておいた方が良いのか。	No. C2 参照
C30	各テナントスペースには給排水設備は必要でしょうか。	No. C2 参照 給排水設備、幹線は1次側まで本工事です。
C31	各テナント用の給湯スペース等は必要か。	別途工事です。
C32	1テナントの大きさの最小や最大規定ありますか？	ありません。
C33	5～10室のテナント部分について、水道・電気・ガス料金については計画地内で1ヶ所の想定とし、賃料の中に管理費込みで含まれるものと考え、テナントごとに個別でメーター設置は不要と考えてよろしいですか。	電気・給水とも個別メーターの予定です。（ガス未定です）

D敷地について		
	質問内容	回答
D1	敷地西側に隣接する駐車場の役割・現状の車出入口は存続する想定でしょうか？提案によって一部が改変可能な場合、守るべき条件(駐車台数や車・人出入口など)があれば教えてください。	西側駐車場は奈良市の駐車場で現状のまま存続しますが、計画の通路位置に依り多少の変更は可能です。
D2	敷地西側に連続する駐車場との境界部への配慮等は必要でしょうか。また、将来的な展望として、駐車場が他の使い方になる可能性はございますでしょうか。	餅飯殿と駐車場を繋ぐ通路が必要です。西側のファサードでもあります。駐車場は商店街にとって物品の搬入路としても重要であり、駐車場でなくなるとは考えられません。
D3	計画敷地の西側の駐車場は今後も駐車場のままの可能性が高いのか。近年中に何か建物が建つ可能性があるか。	駐車場として今後も存続します。
D4	計画地西側に駐車場がありますが、駐車場利用者が餅飯殿商店街への通路として計画地を利用することを想定していますか	餅飯殿と駐車場を繋ぐ通路は必須です。
D5	敷地西側の駐車場はどのような利用者が想定されますか。またそこからの動線を考慮する必要はありますか。	餅飯殿周辺で唯一の駐車場。商店街にとって物流の起点としても重要です。餅飯殿と駐車場を繋ぐ通路は必須です。
D6	各店舗の商品の搬出入は、敷地東側道路からの搬入の想定となりますか。或いは敷地西側の駐車場を使用することは可能ですか。	西側駐車場が商店街にとって物流の起点です。
D7	敷地西側の駐車場の、将来的な駐車場以外の利用の予定はあるのでしょうか。	今のところ、ありません。
D8	敷地西側の駐車場は本計画後もしばらく駐車場として利用される予定でしょうか。	駐車場として今後も存続します。
D9	後方駐車場への通り抜けは必要ですか。	必須です。
D10	敷地内に商店街から駐車場へ抜けられる必要があるでしょうか。抜ける場合、案内看板等が必要でしょうか。	必要です。サインなど自由に想定してください。
D11	敷地西に隣接する餅飯殿駐車場から直接「餅飯殿NEXT+」に出入りする計画は可能ですか。	通路(または広場、路地など)は必ず必要です。
D12	敷地奥(西部分)の現在駐車場となっている部分は隣地でしょうか？道路扱いとなるのでしょうか？ここからのアクセスは可能ですでしょうか？	隣地です。アクセスできる計画が必要です。
D13	西側の駐車場のうち、求積図に表記されている範囲には提案をしてよいか。建築NGの場合、外構の提案までなら行ってもよいか。	計画敷地外に提案は不要です。
D14	【工事条件】アーケードがあり、前面道路(商店街側)からの工事が困難かと思われませんが、後ろ側駐車場からの搬出入・工事が可能でしょうか。それとも、夜間搬出入対応による商店街側からの工事となるのでしょうか。	駐車場側からの工事、商店街側からの夜間工事 いずれも可能です。
D15	工事時の現場への工事車両のアクセスはどちらの方向を想定すればよいでしょうか。	駐車場が接している現状から、西側からのアクセスが便利です。
D16	出入口は西側駐車場側も想定して良いですか？	計画は自由です。
D17	雨水は西側の駐車場の既設側溝に放流して良いですか？	西側でも東側会所でも可。
D18	工事が可能な時間帯の制限はありますか？	施設建設工事に関しては近隣住民の迷惑とならない範囲での時間帯となると考えます。搬出/搬入でセンター街通路を利用する場合は 20:00~10:00 の時間帯が望ましいですが裏側が駐車場となっているため恐らくそちら側を利用するとしたら夜間帯での作業は不要と考えます。
D19	前面道路の幅員をお知らせ下さい	アーケード断面詳細に記載があります。4,132~4,460mm
D20	本コンペ対象敷地と隣接する周辺建物との間にある塀・壁等に手を加えることは可能か。	敷地外ゆえ 現時点では不可能です。必要に応じて交渉します。
D21	敷地東側に現状設置してある掲示板等は撤去可能でしょうか。本計画にて代わるものを設置する必要があるでしょうか。	東側に設置している構造物(掲示板・モニター・名称板)は全て撤去を考えておりますが、情報発信機能(掲示板 or サイネージ等)はいずれかの場所に有したいと考えています。

D22	既設のモニター付看板および、センター街の案内看板は敷地内にあるものとし、移設または撤去など、計画対象としてよいでしょうか？	東側に設置している構造物(掲示板・モニター・名称板)は全て撤去を考えておりますが、情報発信機能(掲示板 or サイネージ等)はいずれかの場所に有したいと考えています。
D23	餅飯殿商店街のアーケード屋根の所有者はどなたでしょうか	奈良もちいどのセンター街協同組合 です。
D24	隣地境界のフェンスの所有者はどなたでしょうか	南側は不明、北側のトタン壁は隣接地所有と思われます。(現在確認中)
D25	北側敷地境界沿いのトタンの壁は本敷地外、南側敷地境界沿いのコンクリートブロック及びフェンスは本敷地内と考えて良いでしょうか。	南側は不明、北側のトタン壁は隣接地所有と思われます。(現在確認中)
D26	アーケードを敷地内通路における道と考えてよいか	アーケードは公道(奈良市道)です。
D27	隣地境界線やアーケード境界線からの建物外壁等のセットバックについて商店街独自のルールがございましたらご提示をお願いします。	独自のルールは存在しません。
D28	敷地と隣地との間の塀は現状のまま残置でしょうか、本計画にて撤去または変更可能でしょうか。	敷地外ゆえ 現時点では不可能です。必要に応じて交渉します
D29	前面道路に面して塀を設置する場合、屋根のついた塀(屋根塀)にする必要がありますか	【No. E7】参照
D30	商店街側の敷地境界沿いにある広告物は残置するのでしょうか。それとも撤去するのでしょうか。	計画案に準じて移設します。
D31	アーケード側、上部の雨避け幕は撤去したデザインを提案してもよろしいでしょうか。	自由に計画してください。
D32	西側敷地境界は側溝までまでか、隣地角の延長まででしょうか。	北側隣地角の延長までです。
D33	駐車場横の猿沢池まで続く曲道には車両通行可能か。また、その道路の所有者は誰か。奈良市橋本町36番地の建物は誰かの私道に対して配慮するか形で道を空けているのか。	かつて猿沢池から流れ出ていた菩提川が暗渠になり、その上に遊歩道ができています。西方向にJR奈良駅前までこの遊歩道は曲がりくねりながら続いています。
D34	敷地西側の駐車場の活用方法は従来通りか。	変更はありません。
D35	アーケード沿いに近接して2~3層の建築物を設けない計画とした場合、他の箇所で見受けられる「アーケード屋根から連続する簡易的な庇」は工事費に含むのでしょうか。	含みません。
D36	アーケード図に可動部と記載があるが、屋根を開閉することがあるのか？どのくらいの頻度で開閉されるか？	アーケード稼働装置は「防火対策」としてアーケード内を延焼するのを防ぐ役割として各所で開閉することができるようになっています。新型コロナ禍では換気の意味合いも含め一定時間開放しておりましたが、現在は閉じたままとしています。
D37	敷地内に駐車場から商店街へのアクセスルートを設定の際、敷地と駐車場間にセキュリティやゲート等が必要になるか。	現在、裏側(西側)の駐車場エリアは 22 時に施錠しておりますので、敷地の駐車場側は「施錠できるもの」とします。 手前(商店街側・東側)に関しては、現夢 CUBE に関しても引き門を設置しており、それでいくとなんらかの 遮蔽する機能があればよいと考えています。
D38	現況写真を確認すると計画敷地の北側の隣地との間に駐車場へ抜ける通路がありますが、この通路は計画敷地の一部を通路として使用しているのでしょうか？もしくは計画敷地と北側隣地との間に道があるのでしょうか？	敷地の一部を通路として通行しているだけです。

E法律・行政について		
	質問内容	回答
E1	建築基準法上の用途は、百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗（記号：08440）、飲食店（記号：08450）のどちらでしょうか。	用途番号／08440 主要用途／物品販売店舗・飲食店舗
E2	消防法上の用途は、何に該当しますでしょうか。また収容人員は何人の想定でしょうか。	(4項) 百貨店・物品販売店舗 収容人員 20人
E3	建築の用途としては、店舗（物品販売）と考えてよろしいですか。	【No. E1】 参照
E4	【用途】建築基準法上の建物用途は物販店舗でしょうか。それとも、飲食店もしくは事務所でしょうか。	【No. E1】 参照
E5	申請用途については具体的なイメージが定まっていますでしょうか。	【No. E1】 参照
E6	建築の用途としては、店舗（物品販売）と考えてよろしいですか。	【No. E1】 参照
E7	本敷地は奈良市景観計画の歴史的景観形成重点地区のならまち景観形成地区（B地区）に該当していますが、建物配置(a-5)や庇の有無(a-18)や屋根(a-16)など周辺のアーケード内の建物は、ももちいどの夢CUBEも含め、景観計画に適合していないものが散見されますが、本コンペにおいて奈良市景観計画の適合の必要性についてお教えてください。また適合していなくても協議の可能性などはあり得るのかお教えてください。	奈良市景観条例で歴史的景観形成重点地区のならまち景観形成地区（B地区）に該当しています。現状の餅飯殿の景観は乱雑な壁面が並び、統一の無い広告が溢れ、アーケードに覆われてスカイラインすらありません。この景観に似せる、近付けることに意味は見出せません。一方で餅飯殿は1100年の歴史を持つ街であり、江戸の街並みが残る奈良町以上に歴史を持っています。餅飯殿を永い歴史を土台にした未来の餅飯殿に変えてしまう力のあるデザイン、未来を主導する独創的で餅飯殿らしい空間デザインを期待しています。新しい餅飯殿景観で埋め尽くせば、これが景観の基準になります。最優秀案が決まった時点で奈良市景観係と協議に入ります。審査員も協力します。（追記／かつてシャッターが並ぶ薄暗い商店街の時代に餅飯殿cubeが生まれました。ファサードの連続性が失われると批判もありましたが、設計意図は、ガラスと漆喰の箱を並べて、通り庭・坪庭・前庭・格子で町家をつくる。猥雑なファサードの連続に風穴を空ける。これが18年前にコンペで選ばれた設計者の意図でした。）
E8	ならまち歴史的景観形成重点地区の景観形成基準のa-16 の屋根の形状や勾配、軒の出は遵守する必要があるか。	【No. E7】 参照
E9	「奈良市景観計画」に周囲と階高をそろえるように、とありますが、当該地両隣の階高はいくつでしょうか	揃えるべき階高はありません。
E10	審査対象には、提案建物が奈良市景観計画内の景観形成基準各項目に適合しているかという点も含まれるでしょうか。	【No. E7】 参照

F地盤・高低差		
	質問内容	回答
F1	地質調査データをお知らせ下さい	2025年1月10日の回答書に別紙添付します。
F2	地耐力データはありますか。	【No. F1】 参照
F3	ボーリングデータなど地盤状況の詳細はあるか。杭打ちが必要な地盤なのか。	【No. F1】 参照
F4	土地の高低差はありますか。ある場合、それが分かる測量図などの資料を頂くことは可能でしょうか。	平坦地です。
F5	スケジュールについて。4月7日～の基本設計の段階で敷地の地質データ（ボーリングデータ等）は設計者に開示されるものとして考えてよろしいでしょうか。	【No. F1】 参照
F6	地盤調査資料があれば提供していただきたい。	【No. F1】 参照
F7	敷地の地盤データはございますでしょうか。地盤調査資料があれば提供していただきたい。地耐力データはありますか。	【No. F1】 参照
F8	敷地内は概ね平坦で勾配は無いものと考えてよいか。高低差がある場合はレベル情報を提供していただきたい。	平坦地です。

G施設管理		
	質問内容	回答
G1	施設運営者は、奈良もちいどのセンター街協同組合がやられるという想定でよろしいでしょうか。完成後の運営に関して、設計者が提案することは可能でしょうか。	可能です。
G2	【管理】本計画施設の施設管理はもちいどの夢CUBE内事務所で対応される認識でよろしいでしょうか。	運営主体 /奈良もちいどのセンター街協同組合、運営事務局/もちいどの夢CUBE内 奈良もちいどのセンター街協同組合 事務局
G3	要求室に管理室や事務室等の指定は無いが、管理諸室は不要と考えて良いでしょうか。本建物に管理スタッフは常駐しないと考えると良いでしょうか。	【No. G2】 参照
G4	今回の計画の中に施設運営のための事務所スペースは必要でしょうか？夢キューブ2階の既存事務所がそれに該当しますでしょうか？	【No. G2】 参照
G5	施設運営者については想定されていますでしょうか。	【No. G2】 参照
G6	当施設の運営主体の想定はあるか	【No. G2】 参照
G7	管理者が常駐する計画か。その場合、事務室のような管理室は必要か。	【No. G2】 参照
G8	新しい施設の管理室は必要かどうか。近くにある夢CUBEがその役割を兼ねるのか。	【No. G2】 参照
G9	施設管理者を設け運用することも可能でしょうか。	【No. G2】 参照 質問の意図は判りませんが、不可能ではありません。
G10	施設用途として求められているテナント部分ですが、基本的には「もちいどの夢CUBE」のように新規起業者のための期間貸しチャレンジショップのようなものを想定されているでしょうか。その時、物販業のみではなく飲食その他業も可能となる想定を提案に含んでもよろしいでしょうか。	期間（3～4年）限定のチャレンジショップです。物販＋飲食を想定しています。
G11	出店者以外に、施設全体や共有部の管理を行うスタッフ等が常駐する想定はありますか。	【No. G2】 参照
G12	夢CUBE、夢長屋、その他の関連施設との連携はどのように考えられているか。	夢長屋は全く関係のない別施設です。夢CUBEとは連携することになります。
G13	運営方法のイメージはあるか。例えばテナントの使用期限や賃料等。	【No. G10】 参照 賃料は未定です。
G14	用途や運用方法についての提案も可能でしょうか。	可能ですが、あらゆるテナント応募者と業種に対応する必要があります。
G15	管理上の施錠可能な出入口扉は必要でしょうか。	裏側(西側)の駐車場エリアは 22 時に施錠しておりますので、敷地の駐車場側は「施錠できるもの」とします。商店街側に関しては、現夢 CUBE に関しても引き門を設置しており、それでいくとなんらかの 遮蔽する機能があればよいと考えています。
G16	「餅飯殿NEXT+」が完成した後も、現在の「もちいどの夢CUBE」は引き続き使用されるご予定ですか。	リニューアルして存続します。
G17	「街の情報ネットワーク拠点」とは具体的にどのような用途でしょうか。	モノの流れ、人の流れ、情報発信 全ての中心拠点になる、という意味です。
G18	商店街全体の未来ビジョンや計画などはお持ちでしょうか？	奈良の「センター街」から日本の「センター街」へ。 奈良もちいどのセンター街は日本を代表する商店街になる！ 上記スローガンに始まる、ビジョンとコンセプト（魚谷和良理事長）があります。
G19	夢CUBEについて以下の情報を教えてください。 ・現在入居しているテナントの種類 ・空きテナントの有無とその位置 ・オープン後15年間での来客数の推移(2007年のオープン、2010年第二期リニューアル、2016年第四期リニューアルとホームページに記載されていますが、リニューアルに伴って変化した点も踏まえていただけると幸いです)	① 飲食・物販と毎回多岐にわたります。② 2025 年 1 月現在で空き店舗はありません(全店舗契約済) ③ 2006年(平成18年)7383人 ・2007年(平成19年)8394人 ・2010年(平成22年)9924人・2016年(平成28年)11214人 経年と共に「夢 CUBE—奈良の商店街にチャレンジショップがある」という認知度が上がり、施設自体が来訪目的となったことや、客層の若年化等の変化が起きました。
G20	餅飯殿商店街の過去20年間における通行人数の推移に関するデータがございましたら、提供していただけますでしょうか？	別紙資料を添付します。
G21	夢キューブは毎年度基本的にテナント枠は埋まっているのか。空室の時期があるとしたらどれくらいの空室率なのか。	毎回複数件の応募をいただき基本空室率は 0 に近いです。但し応募者を選考し「該当者なし」となった場合、再募集となるためその間の空白期間が生じることはあります。
G22	もちいどの夢CUBEや夢長屋との差別化は求められているか。それとも夢CUBE等の規模拡大という認識の方が近いのか。	もちいどの夢CUBEとは対極のライバルになり、それぞれが個性を持つ両輪として餅飯殿を前進させてほしいと考えています。夢長屋は別施設のため記述は控えます。

H営業時間		
	質問内容	回答
H1	営業時間の想定はございますでしょうか。また、セキュリティについての規定はございますでしょうか？（各店舗ごとの施錠でよいか、あるいは建物としての施錠が必要か。駐車場側との間のセキュリティの必要性）	商店街の営業時間帯は概ね「10:00～20:00(BGMを流す時間)」となっておりますが、もちろん業態によつて営業時間は前後するものと考えます。なお、現夢 CUBE では施設全体の開閉門は 8:00～22:00 なのでこれ に準じた運用は想定されます。但し、営業内容によつてそれより早い(遅い)も想定しております。
H2	夢キューブのテナントの営業時間は10時から19時までとなっているが、夜の飲食などの営業ができるようにするなどで営業時間を延長させる可能性はあるか。	あります。
H3	施設の開館時間は何時から何時までと想定しておりますでしょうか。	もちろん業態によつて営業時間は前後するものと考えます。なお、現夢 CUBE では施設全体の開閉門は 8:00～22:00 なのでこれ に準じた運用は想定されます。但し、営業内容によつてそれより早い(遅い)も想定しております。
H4	当施設を夜間に利用する想定はあるか	【No. H3】 参照
H5	営業時間は午前9:00～午後20:00位を想定し、テナントは統一された同時間営業と考えて良いですか？	【No. H3】 参照

トイレ		
	質問内容	回答
I1	多目的トイレはテナント従業員やお客様以外のどなたでも利用できる構造やセキュリティの考え方としてよろしいでしょうか。	その通りです。
I2	身障者トイレはオストメイトを完備したものとしませんか	ベビーチェアー、おむつの交換台は必要。オストメイトは不要です。
I3	身障者用トイレ以外に、トイレは必要でしょうか。	必要ありません。（西側駐車場にトイレがあります。）
I4	要項にある身障者トイレ以外に、共用トイレやスタッフ用トイレは不要と考えて良いでしょうか。	【No. I3】 参照
I5	トイレは、多目的トイレ1箇所のみで、男女トイレは不要か。	【No. I3】 参照
I6	一般トイレの総定数はありますか？ 近くに観光客が利用出来る公衆トイレはありますか？	【No. I3】 参照

Jインフラ		
	質問内容	回答
J1	水道の引き込みはアーケード側でしょうか？ また最終枘の位置及び管底をお知らせ下さい	水道引込みはアーケード側です。最終汚水枘HAアーケード側南橋NIあります。（管底不明）
J2	上水設備は直結直圧と考えて良いでしょうか。災害対応など別の要件はありますか。	直圧です。災害対応は別途です。
J3	インフラ（電気、ガス、上水、下水）に関する図面や資料があればご教示下さい。	図面はありませんが、電気幹線はアーケード上部、ガスと上水・下水はアーケード側路内、下水は合流式。
J4	電気の引き込みはアーケード上部からの引き込みと考えてよいでしょうか？	その通りです。
J5	震災時の救護・停電時の電源供給について、太陽光発電および風力発電等を想定することを記載されていますが、どの程度のものを考えられていますか。（何kW以上等、想定スペック等、考えられているのであれば教えていただけますか。）	防災設備機器は別途です。
J6	震災時の救護、停電時の機能の具体的な要求水準はございますでしょうか。	今後の検討課題です。
J7	「目指す施設」の4で、停電時の電源供給でソーラーと風力発電とありますが、ディーゼルなどの非常用電源などでも代替可能ですか？	今後の検討課題です。
J8	インキュベーション施設（テナント）に必要な設備（特に上下水道、給湯設備、ガス設備など）の想定を教えてくださいませんか。	給水と電気幹線（いずれも個別メーター）一次側まで
J9	下水処理、雨水流出抑制対策、埋蔵文化財などの情報をいただけますか。	下水処理、雨水流出抑制対策、共に不要。敷地は平城京遺蹟・奈良町遺蹟の一面にあり、奈良市文化財に届け出る義務があります。建築面積200㎡未満の場合は発掘は掛かりません。建築面積200㎡以上の場合は建築計画とその位置の遺構の深さで、発掘・掘削立会いなどが決まります。
J10	防災倉庫の内容で想定しているものはあるか。	所定の面積だけ確保しておいてください。
J11	防災関係で蓄電池など防災倉庫以外で想定しておくべきものはあるか。	実施設計段階で検討します。
J12	停電時の電源供給や給水機能（オブグリッドシステム）は必須か。	蓄電・貯水設備を検討していますが、計画案には必須ではありません。