

## 回答書 ②

## ■募集要項の項目と質問内容

No	頁	項目				タイトル	質問内容	回答内容
1	P 15	3	(2)	⑥		資金計画の提案	・ 中心市街地活性化基本計画の位置付け及び身の丈による嵩上げ1.35倍の事業要件は現在無いようですが、現在の事業要件で1.20倍又は1.35倍の事業に当事業は該当しますか？	・ 経過措置として、平成28年度末までに中心市街地活性化法第9条第7項に基づく認定を受けた基本計画に基づいて、当該基本計画期間中に行われる事業については、中心市街地活性化基本計画の位置付け及び身の丈による嵩上げ1.35倍の事業要件に該当することとなっていますので、1.35倍に該当するものとして提案書を作成してください。
2	P 15	3	(3)	⑥		資金計画	・ 当事業は、中心市街地活性化基本計画に基づく事業で「地域活性化プロジェクト」に該当しますか？	・ 本事業者募集区域は、市街地総合再生区域内であることから、「地域活性化プロジェクト」に該当します。 ・ 参考までに中心市街地活性化基本計画に基づく場合は、平成28年度末までに中心市街地活性化法第9条第7項に基づく認定を受けた基本計画に基づいて、当該基本計画期間中に行われる事業で、次の要件にあてはまる場合は「地域活性化プロジェクト」に該当します。 ①昭和35年国勢調査による人口集中地区（昭和35年に人口集中地区が設定されていない場合については、人口集中地区の設定の基準を満たす地区）において行われること ②商業地域又は近隣商業地域が相当部分を占める区域において行われること ③当該計画に位置づけられた市街地整備に関する施策と商業振興に関連する施策が、適切かつ緊密な連携をもって実施される区域において行われること ④まちづくり協議会、商店街振興組合等地域の住民、事業者等による組織が当該計画の実現に積極的に参加すると認められる区域において行われること ⑤公的住宅、公益的施設、産業振興支援施設及び商業基盤施設等の延べ床面積の合計が保留床の延べ床面積の1/3以上であること
3	P 17	3	(3)	⑥		資金計画	・ 補助対象事業費は消費税を除く必要がありますか？	・ 補助対象事業費は消費税を除いて積算してください。
4	P 17	3	(3)	⑥		資金計画	・ 概算の従前資産評価及び補償算定は行っているのですが、現況測量調査、現況調査、権利調査は不要と考えて宜しいですか？	・ 概算の従前資産評価及び補償費は、提案書作成のための与条件として算出したものであり、事業実施にあたっては改めて従前資産評価及び補償算定を行う必要があります。 ・ そのため、現況調査、権利調査等必要な調査を行うものとして考えてください。
5	P 17	3	(3)	⑥		資金計画	・ 来年度補助要望をされていますか？されている場合には要望額を教えてください。	・ 28年度当初予算案において、国費分として40,700千円を計上しています。但し、国費の内示等により補正（変更）する場合があります。
6	P 17	3	(3)	⑥		資金計画	・ 都市計画手続きに要する費用（基本計画設計、都市計画協議、都市計画同意等）は事業費として見込まなくてもよろしいですか？	・ 都市計画手続きに要する費用は事業費として見込んでください。
7	表紙						・ 提案書には、社名、マーク等の記載を行わない場合、どのようにしたら良いのか？体制を示す際に抽象的になりすぎと思うが。（特に事業推進体制、事業計画に関する体制説明を具体的に説明したいが、どのようにしたら良いか）	・ 事業提案者名を伏せて審査する関係上、事業提案者の社名、マーク等の記載を行わないでください。事業提案者以外の社名等の記載は差し支えありません。事業提案者の構成等を説明する場合は、事業提案者A、構成員Bなどで表現してください。
8	全体					提案書作成方法	・ 特に4-6～4-11等（これらに限らない）図面上に図示、パース上等のふきだし表示等個別シートしなくても良いか？（趣意はテキストで表現するのではなくピジュアル的に分かりやすい表現等をしたい）	・ 個別の様式をお示ししている項目については、個別シートを作成してください。ただし、表現手法についてテキストに限定されるものではなく、必要に応じて図面やパース等を用いてわかりやすく表現してください。
9	P 5	2	(3)	⑥		提案書の提出について	・ 提案書提出後に辞退することは可能か。その場合、ペナルティは生じるのか。	・ 事業完成まで責任を持って事業を推進する事業応募者が、提案書を提出するものとします。よって、提案書の提出後は辞退することが無いようにお願いいたします。また、辞退する場合は、提案書の提出期限内に辞退してください。
10	P 6	2	(4)	③	7)	支援業務等の関与者	・ 「支援業務の関与者」は、この公募にどのように関与するのか。事業者決定後も関与する場合は酒田市側の支援業務を行うと考えて良いか。	・ 支援業務の関与者は、市と共に、選定委員会資料の作成、選定委員会の進行補佐、選定委員会の記録作成、その他選定委員会に関する支援などを行います。 ・ 事業者決定後は、市側で再開発事業における初動期の支援業務を発注する予定はしていません。
11	P 7	2	(5)	②		審査体制	・ 「協議が調わない場合」とあるが、どのような事態（原因）が考えられるのか。	・ 実施要項P20（3）基本協定に定める事項（案）に示す項目において、何かしらの要因で提案内容と協定内容に相違が生じるなど、事業予定者と地権者（市及び隣接街区地権者）で調整が調わないことなどが考えられます。

No	頁	項目				タイトル	質問内容	回答内容
12	P 13	3	(2)	③		整備する公共施設	・管理運営者の選定の際に、本公募の代表企業及び構成員が応募することは可能か。	・整備する公共施設の管理運営方法については、今後、市直営又は指定管理者など、市民意見等を踏まえながら市で基本計画等を作成し決定する流れになります。管理運営者の決定にあたって指定管理者などの公募を行う場合には、透明性・公平性のある競争環境により業者を決定することになります。本事業者募集に参加する代表企業又は構成員についても、指定管理者などの公募を行う際に、その時点で市が定める参画要件を満たす場合には応募することは可能です。
13	P 13	3	(2)	③		ライブラリーセンター	・「カフェ」の整備とあるが運営は酒田市と考えるか。また、民間で別に「カフェ」を整備した場合は不要と考えるか。	・カフェの運営についても、今後、市直営又は指定管理者など、市民意見等を踏まえながら市で基本計画等を作成し決定する流れになります。ライブラリーセンターに関連するカフェを民間側で整備した場合は、不要と考えてよろしいですが、持続可能な施設のあり方や管理運営体制について、合わせて提案ください。※P13 (2) ③参照。また、将来的な施設整備及び運営にあたっては、今後市が作成する基本計画等の内容を反映していただくことになります。
14	P 14	3	(2)	③	機能Ⅳ	駐車場	・酒田市にて取得予定の駐車場について運営計画（料金や時間など）は定まっているのか。また、民間施設利用者の「共同駐車場」が可能とあるが、民間企業との「共有持ち分」は可能か。	・市が取得する駐車場の運営計画（料金や時間など）は現段階では定まっておりません。 ・駐車場を酒田市と民間企業の共有とすることは可能です。ただし、その場合には市が取得する200台相当分に追加して民間駐車場として必要な台数分を整備することが条件となります。（例：公共駐車場200台と民間駐車場50台、あわせて250台の駐車場を台数比率の持分で共有する等）。
15	P 14	3	(2)	③	機能Ⅳ	駐車場	・駐車場を民間所有して酒田市、民間施設などへ有償にて貸す（例：利用料を徴収する）スキームの提案は可能か。	・市が取得する駐車台数200台は、あくまで市が所有するスキームで提案してください。民間所有する駐車場については、実現可能なスキームで提案してください。
16	P 14	3	(2)	③	機能Ⅳ	駐車場	・駐車場台数200台（公共施設利用者70台、不特定多数利用者130台）とあるが、台数の算出根拠をご教示ください。	・公共施設利用者70台の算出根拠は、「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針」及び「他市の図書館等基本計画」を参照にしています。 ・不特定多数利用者130台の算出根拠は、現在の暫定駐車場（旧ジャスコ跡地）の平成27年4月から9月までの利用者数の平均を参照にしています。不特定多数利用者130台の駐車場は現在の駅及び駅周辺を利用する方々のための駐車場として計画していますので、本事業で整備する民間施設利用者の駐車場と兼用はできません。民間施設利用者のために必要な駐車台数は、別途民間駐車場として計画してください。
17	P 14	3	(2)	③	機能Ⅴ	バスベイ	・整備内容は提案者の自由であって、バス会社との協議は必要ないか。	・バスベイについては、貸与資料5-①を参照に提案してください。提案書の作成にあたってバス会社との協議は必要ありません。
18	P 15	3	(2)	⑦		公共施設の購入	・酒田市からの支払い時期と割合（一括または出来高など）をご教示ください。	・公共施設の購入について、市からの支払い時期は、施設完成後の一括払いを予定しています。
19	P 15	3	(2)	⑧		民間施設の保留床処分	・取得希望者を提案する場合、本事業の土地建物に権利を有する者（テナント含む）と協議を行っても良いか。（例：ホテル事業者など）	・本事業の土地建物に権利を有する者（テナント含む）とは接触しないでください。権利変換の条件については、貸与資料6-②-1に示しておりますので、参考にご提案ください。
20	P 17	3	(3)	⑤		民間施設の保留床処分	・「処分先の裏付けの添付」とあるが、評価の対象となるのか。また、具体的な添付書面があればご教示ください。	・「処分先の裏付けの添付」は、審査基準P9 ④保留床処分の確実性に関する評価において、評価の対象としております。 ・また、具体的な添付書類はございませんので任意での対応をお願いいたします。内容については、実施要項P15 ⑥民間施設の保留床処分を参考にしてください。
21	P 19	4	(1)	※		業務の発注	・グループ構成員が入札に参加することは可能か。また、入札を行う際に酒田市は関与するのか。関与する場合、どのように関与するのか。	・グループ構成員が入札に参加することは可能ですが、競争入札等による業者決定にあたり、外部の第三者機関に業者選定手続きを委託（入札条件の決定から設計書の作成や予定価格の決定、業者選定までを含む）すること等により、当該構成員が業者選定手続きに関与せず、透明性・公平性のある競争環境が担保されることが条件となります。 ・また、市では直接的に入札に関与しませんが、公共施設の取得者としての関与（例：公共施設建設工事設計書作成に伴う仕様等の調整など）や市街地再開発補助金の執行者としての関与（例：補助金を適正に執行するための指導や確認など）など間接的に関与することになります。

■ 審査基準の項目と質問内容

No	頁	項目				タイトル	質問内容	回答内容
1	P 9	6	(5)	⑥	2)	運営体制	・「長年にわたるテナントの維持」とあるが具体的な内容は。	・事業完了後に、保留床取得者が短期間（数年程度）で撤退してしまうと、空き店舗等の発生により、賑わいが損なわれることから、その対策等について、民間事業者の工夫やアイデア等をいただくことを想定しています。