

## 回答書 ④

## ■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.1	1	(2)	②		敷地面積	敷地面積は公募（公簿の間違いでしょうか）面積となっておりますが、登記上地積測量図は添付されているのでしょうか。地積測量図がない場合、実測値との差はどの程度が見込まれますか。あるいは、地籍調査済みの地域でしょうか。	・土地の面積については、貸与資料6-①（面積は図上計測）を参考に提案してください。なお、事業予定者決定後は、用地測量における実測値により、事業を進めることとなります。 ・なお、貸与資料6-①は地積測量図は反映していません。また、本地区において地籍調査は行っていません。
2	P.4	2	(1)	③		—	事業予定者選定以降基本協定締結までに発生する費用は、事業者として回収可能ですか。	・保留床価格に反映させることにより回収可能と考えます。
3	P.5	2	(3)	④		質問書の提出期限	質問書をEメールにより提出することとなっておりますが、受信を確認するため別途連絡を差し上げるべきですか。あるいは、受信確認のご連絡をいただけますか。	・質問書を受信した場合は、受信した旨のメールを市から質問者に対し連絡させていただきます。
4	P.5	2	(3)	④		質問書の提出期限	質問内容は原則として、全ての事業応募者に対し回答するとされていますが、全ての事業応募者に回答しない場合は、どのような場合でしょうか。	・事業応募者名は非公表としておりますので、質問内容又は回答内容で事業応募者（質問者）が特定できるような場合は、質問者に対してのみ回答させていただきます。
5	P.6	2	(3)	③		資格要件	[事業応募者の構成員の制限]1)において、「一般競争入札」を「事業者公募」と読み替えると規定してありますが、審査基準P.4(1)②-1)では、「一般競争入札」を「公募型プロポーザル方式」と読み替えると記載されています。どちらを正とすればよろしいですか。	・「一般競争入札」を「事業者公募」と読み替えるが正になります。
6	P.8	2	(7)	②		—	追加・補足資料の提出が、認められる提案書の内容の変更に当たるという解してよろしいでしょうか。	・市から求める追加・補足資料は、提案書の内容を変更するものではなく、審査するうえで提案書だけでは判断することができないような場合にのみ、事業応募者に対し求めるものですので、提案書の内容変更には当たりません。 ・4月29日の提案書提出期限後は、市が要求しない事業応募者からの追加・補足資料の提出は受け付けません。
7	P.8	2	(7)	⑥		—	ただし書きに記された詳細の取り扱い、事業応募者から選定委員等への接触の詳細の取り扱いを示したものと読めないのですが、一体の内容として理解すべきでしょうか。	・選定委員、委員が属する企業及び団体並びに支援業務の関与者、本事業区域のうち土地及び建物に権利を有する者と、本事業者募集に関しては、接触しないでください。ただし書きの貸与資料には、本事業区域のうち土地及び建物に権利を有する者と接触しない旨を改めて明示させていただいております。
8	P.8	2	(7)	⑧		—	追加資料の作成も事業応募者の負担となりますか。	・追加・補足資料の作成も事業応募者の負担となります。
9	P.9	3	(1)	①		位置及び区域	当該区域内または当該区域を含む商店街組織等はあるのでしょうか。	・当該区域を含む商店街組織があります。（酒田駅前商店街振興組合）
10	P.10	3	(1)	①		位置及び区域	図の注意書きに、地権者の意向により整備区域が変わることがありますと記されていますが、街区の一部を外しての区域決定について、都市計画への同意を求める山形県の意向確認はされていますか。隣接区域全体が整備区域から外れることもあり得るのでしょうか。	・街区の一部を外しての区域決定について、山形県への確認は行っております。なお、隣接街区全体が整備区域から外れることは想定していません。
11	P.11	3	(1)	②		土地及び建物の現況	土地、建物の状況は、都市再開発法第3条各項の定めに基づき、第一種市街地再開発事業の施行区域としての要件を備えていることは確認されていますか。	・本事業者募集区域の土地及び建物の状況は、第一種市街地再開発事業の施行区域として、都市再開発法第3条の要件を備えていることを確認しています。
12	P.11	3	(1)	②		土地及び建物の現況	都市計画道路がかかると面積を明示ください。	・貸与資料6-①にお示ししています。（旧ジャスコ跡地が約355m、隣接街区が約251m）
13	P.13	3	(2)	①		事業手法	事業応募者の要件に本事業区域内の土地及び建物に権利を有する者は参加できないと規定されていることを勘案すると、個人施行の第一種市街地再開発事業に限定されると解してよろしいですか。	・事業応募者の要件に本事業区域内の土地及び建物に権利を有する者は参加できないと規定した目的は、特定の提案にだけ地権者の意向が反映されるという不公平を生じさせないために設けた制約であります。 ・現段階において、施行方法（施行者）については、地権者と未協議ですので、本事業者募集では、個人施行で提案いただくことを想定しています。
14	P.13	3	(2)	②		整備区域	市道幸町一丁目1号線の廃道は可能ですか。	・市道幸町一丁目1号線については、近隣住民への説明責任を果たすこと、及び道路管理者からの各種条件をクリアすることで、廃道できる可能性はありますが、本事業者募集においては、廃道しないものとして提案してください。

No	頁	項目			タイトル	質問内容	回答内容
15	P.13	3	(2)	③	整備する公共施設	ライブラリーセンターに必要となる機能、運営方法については、平成28年度以降に市民意見等を踏まえながら、市で基本計画等を策定しとされていますが、本件提案内容に大きく変更を及ぼすような内容となる可能性がありますか。	・酒田コミュニケーションポート（ライブラリーセンター含む）の基本計画等の策定により、本提案内容に大きく変更を及ぼすことは想定していません。基本計画等の策定に向けては市が主体となり、市民意見等の反映や事業予定者との調整を図っていくものとなります。
16	P.13	3	(2)	③	整備する公共施設 機能要件	広場を建築敷地とした場合、土地持分を公共施設に重点配分してもよろしいでしょうか。	・土地持ち分の配分方法は、都市再開発法に定めた方法により、当該施設の面積や位置、土地依存度などを反映したものである必要があります。
17	P.14	3	(2)	③	整備する公共施設 機能要件	駐車場は認定品でもよろしいか。	・駐車場は認定品による提案でも構いません。
18	P.14	3	(2)	③	整備する公共施設 機能要件	市駐車場のうち70台を公共施設利用者用と区分されていますが、当該部分は市街地再開発事業費補助の対象外と解してよろしいでしょうか。	・市が所有する200台の駐車場は、公共施設も含め不特定多数の方が利用する駐車場とするため、市街地再開発事業費補助の対象となります。
19	P.14	3	(2)	③	整備する公共施設 機能要件	民間施設利用者の駐車場を、市が取得する駐車場と共同駐車場とすることは妨げないとありますが、200台に所要台数を乗せて整備し、市と民間との共有とすることもできると解してよろしいですか。	・駐車場を市と民間企業の共有とすることは可能です。
20	P.14	3	(2)	③	整備する公共施設 機能要件	計画によるとバスベイは現道内設置が予定されていますが、交通協議等が完了しているものと解してよろしいでしょうか。	・貸与資料5-④に記載しているバスベイ計画については、道路管理者及び交通管理者からの確認は得ていますが、協議は完了していません。なお、バスベイ整備に伴う道路管理者及び交通管理者との協議は、今後も引き続き市が関わっていくものになります。
21	P.14	3	(2)	③	整備する公共施設 機能要件	都市計画道路3・4・5酒田駅築港線用地を広場として市に帰属するとありますが、都市計画道路整備までは、接道が取れないと解してよろしいですか。	・建築基準法による接道要件の場合は、ご提案いただく整備内容によりますので、接道を必要とする計画をお考えの場合は市建築課にご確認ください。 ・車両等の通行（出入り）による接道要件の場合も、整備内容によりますので、接道を必要とする計画をお考えの場合は市都市デザイン課にご確認ください。
22	P.14	3	(2)	③	整備する公共施設 機能要件	法定外道路の整備は、事業計画認可前に公共施設管理者負担金覚書を締結のうえ、工事費支払いまでに入金されると解してよろしいですか。	・通常は、事業認可前に公共施設管理者との同意（覚書等の締結）を経て、実施設計完了後（着工前）に整備内容の確認を行い、公共施設管理者負担金の支払いは、工事完成後（引き渡し後）となります。
23	P.14	3	(2)	③	整備する公共施設 積算要件	内装工事・什器を含めた工事費の算定となっておりますが、各施設の整備方針、水準は市の公共施設の購入基準額の中に納まるものとして計画してよろしいでしょうか。	・内装工事、什器備品は、公共施設の購入基準額に含めてください。なお、各施設の整備水準について提案書に明記してください。
24	P.14	3	(2)	③	整備する公共施設 積算要件	ライブラリーセンターの設計、B・C工事発注主体は、酒田市と解してよろしいですか。	・再開発事業による整備となりますので、ライブラリーセンターを含めた施設全体の設計は施行者による発注となります。また、施設全体の工事は、標準的な内装及び什器備品を含めるものとしていますので、自動貸出システム、自動閉架書庫システムなどの特殊なシステムや本の購入費以外は、再開発事業の費用に含めて提案してください。
25	P.15	3	(2)	⑤	提案の前提となる都市計画基準等 都市計画道路	市街地再開発施行区域内に都市計画道路が指定されているにもかかわらず、整備しないまま（広場として市に帰属させる）事業を完了するという事業計画が県の認可を得ることは可能ですか。	・当該都市計画道路については、事業認可がされておりませんので、県の認可を得ることは可能と考えます。本事業者募集においては、将来都市計画道路が事業認可になった際に、道路用地としての土地を確保するものです。
26	P.15	3	(2)	⑤	提案の前提となる都市計画基準等 都市計画道路	都市計画道路用地を広場として市に帰属させるのであれば、民地部分の土地買収費については、公共施設管理者負担金として交付されることになるのでしょうか。	・都市計画道路用地を含めた全体を市街地再開発事業として整備され、当該公共施設が市に移管された後に、公共施設購入費として支払うことになります。
27	P.15	3	(2)	⑥	資金計画の提案	補助金の算出は、平成27年度の補助要綱に基づき行えばよろしいでしょうか。	・補助金の算出は、平成27年度の国の補助要綱に基づき行ってください。
28	P.15	3	(2)	⑥	資金計画の提案	高上げ1.35倍は、通常補助率2/3×1.35≒9/10と解してよろしいですか。	・高上げ1.35倍は、国の補助要綱で定めた費目について、補助対象事業費が1.35倍になるものですが、補助率に換算すると通常補助率2/3×1.35≒9/10となるものと解してください。
29	P.15	3	(2)	⑦	整備する公共施設の購入基準額	整備する公共施設の購入基準額27億円は、消費税及び地方消費税相当額を含むものと解してよろしいですか。	・公共施設の購入基準額27億円は、消費税及び地方消費税相当額を含みます。
30	P.15	3	(2)	⑦	整備する公共施設の購入基準額	事業に対する補助金額を実施年度の要綱に基づいて算出することになるため、その変更により床処分費が上下することは床購入者が許容していると解してよろしいか。	・再開発事業の仕組み上、補助金の増減による変更で、床処分費が変動することは各床購入者が許容せざるを得ませんが、事業成立に向け、協議・調整していくことになります。

No	頁	項目			タイトル	質問内容	回答内容
31	P.15	3	(2)	⑦	整備する公共施設の購入基準額	公共施設購入費に対し暮らし・にぎわい再生事業等補助金の交付が可能となると、購入基準額が相当額拡大する可能性があるかと解してよろしいですか。その場合は、所要面積が増えると解してよろしいですか。	・公共施設購入基準額は、市の実質負担額を示すものではありません。市街地再開発事業による公共施設購入費（暮らし・にぎわい再生事業等補助金導入前の価格）に対する基準額が27億円です。 ・なお、公共施設購入費に対する暮らし・にぎわい再生事業等補助金の交付に関わらず、公共施設の所要面積等の条件については、募集要項の条件によるものとします。
32	P.16	3	(2)	⑨	従後敷地の権利形態について	従後の土地は原則借地は認められないとありますが、相当の理由があれば可能と解してよろしいか。	・借地が認められる場合とは、地権者が土地から土地の権利変換を望む場合など、事業提案者以外の理由によるものを想定していますので、本事業者募集では、借地は行わないものとして提案してください。
33	P.17	3	(3)	⑤	事業の組み立て	酒田市は特定事業参加者等として事業に参加し、床取得額に相当する額を逐次負担金として支出することは可能でしょうか。あるいは、事業計画認可をもって市と事業者との間で保留床取得に係る覚書等を締結することは予定されているのでしょうか。	・市が特定事業参加者として事業に参加することは想定していません。なお、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。 ・覚書等については、予算の裏付けなど様々な手続きが必要となることから、覚書等の締結の有無や時期等について、今後協議していくこととなります。 ※実施設計後に、床価格の目途がたった段階で、債務負担行為を設定することを予定しています。
34	P.17	3	(3)	⑤	事業の組み立て	市街地再開発事業費補助金、特に工事関係分は、年度中間払いとすることは可能でしょうか。その際、当該部分の検査完了をもって補助金概算払いを請求し、工事費等の支払いに充てることは可能でしょうか。	・補助事業における補助金の執行は契約単位での実施となります。年度中間で委託業務が完了した場合や、年度途中で工事が完成した場合は年度末を待たずに、当該事業の完了を確認した上、概算払いを行う場合がありますが、複数年度に跨って工事が進捗する場合は、年度毎での補助金の執行となります。ただし、事情により前年度から繰り越された部分の完了に伴う中間払いは発生する場合があります。
35	P.17	3	(3)	⑤	事業の組み立て	広場を施設建築敷地とし、その持分を公共施設に重点配分しない場合、酒田市がその広場を利用するにあたって、共用部分の専用使用料を支払うものと解してよろしいでしょうか。	・広場を共有持ち分とする場合は、基本的には、共有持ち分割合により、歳入（使用料等）及び歳出（維持管理費等）を取り扱うこととなりますので、市だけが専用使用料を支払うことはありません。
36	P.19	4	(1)	※	留意事項	競争入札において事業者（施行者）のグループ構成員が入札に参加することは妨げられないと解してよろしいでしょうか。	・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。
37	P5	2	(3)	⑧	プレゼンテーション	公開プレゼンテーション審査の実施時間（プレゼン時間、質疑時間）、資料等（パワーポイント等）の予定が決まっていたらご教示ください。	・公開プレゼンテーションの詳細な実施日時や実施方法等について調整中ですので、決まり次第、事業応募者に対し、Eメールで通知いたします。
38	P6	2	(4)	③	資格要件	2) 「国又は県による指名停止を受けていないこと。」とありますが、国とはどこまでの発注者が対象でしょうか。また、指名停止事由はどこまでが対象となるかご教示願います。	・国は東北管内を対象とし、また、指名停止事由は建設業法の違反行為を対象としています。
39	P8	2	(7)	⑧	追加資料	市民ニーズ把握に伴う追加資料作成とありますが、どのような資料になりますでしょうか。	・公開プレゼンテーション以外で、市民に開示できる資料作成を想定していますが、フォーマットについては、後ほど各事業応募者に対し、Eメールで通知いたします。
40	P14	3	(2)	③	カフェ	ライブラリーセンターに設置予定のカフェでは、飲み物と簡単な食べ物程度の提供と考え、厨房機器の設置は無いものと考えてよろしいでしょうか。	・カフェの計画については、事業応募者の自由な発想で提案してください。
41	P14	3	(2)	③	施設計画	ライブラリーセンター、カフェ、観光情報センターは、各々の必要面積を満たす前提で、一体的な空間として計画してよろしいでしょうか。	・施設計画については、一体的な空間も含め、事業応募者の自由な発想で提案してください。
42	P16	3	(3)	③	融雪	計画敷地に融雪工事を検討しております。動線計画に関連するので、計画地周辺に融雪装置が設置されている場合は、その範囲をご教示ください。	・本事業者募集区域の周辺には融雪装置は設置されておりません。
43	P17	3	(3)	⑤	管理体制	中長期の運営体制を検討する上で、当グループが想定する指定管理者等をメンバーに想定して提案させていただいてもよろしいでしょうか。なお、指定管理者等選定には透明性・公平性のある事業者選定が必要になることは理解しております。	・ご質問内容のとおり解していただいでよろしいです。
44	P17	3	(3)	⑦	スケジュール	事業実施期限（竣工・引渡し期限）は平成32年度とありますが、引渡しが平成33年3月31日までに完了するという理解でよろしいでしょうか。それとも、工事完了公告を平成33年3月31日までにを行うという理解になりますでしょうか。	・事業実施期限（竣工・引渡し期限）とは、建築工事完了公告後に行う101条登記完了までを平成33年3月31日までに行うものです。なお、ライブラリーセンターは、オープン時期を遅くても平成33年4月1日までとしていますので、現中央図書館からの書籍等の運搬作業等を考慮した時期に引渡しするものとして提案してください。

No	頁	項目				タイトル	質問内容	回答内容
45	P17	3	(3)	⑦		スケジュール	ライブラリーセンターについては、竣工・引渡しからオープンまで、どれくらいの期間を想定されていますでしょうか。全体スケジュール作成に際し、参考にさせていただきたく、ご教示いただければ幸いです。	・現段階で竣工・引渡しからオープンまでの期間は想定していませんが、オープン時期は、遅くとも平成33年4月1日までとします。
46	P17	3	(3)	⑦		スケジュール	ライブラリーセンターのオープンはいつ頃を想定されていますか。	・ライブラリーセンターのオープン時期については、遅くとも平成33年4月1日までとします。なお、提案内容や整備スケジュール等の各種条件により、オープン時期が早まることは差し支えありません。
47	P20	4	(3)			基本協定	事業区域内の地権者（市及び隣接地権者）と事業予定者とが締結する基本協定の雛形があればご提示願います。	・基本協定の雛形はありません。基本協定の詳細については、市と事業予定者により協議していくものと考えています。
48	P20	5				責任	隣接敷地地権者との交渉に時間を要し、計画通りのスケジュールにならなくなった場合の責任の所在はどうなりますでしょうか。	・事業実施期限（平成32年度竣工・引渡し期限）に向けたスケジュールを考慮して、隣接地権者との交渉については一定の時期までとし、その時点で合意を得られなかった区域は、施行区域から除外することを考えています。ただし、一定の期限までは地権者の意向に沿えるよう、事業予定者は市と共に地権者調整を行うものとします。
49	P20	4	(2)			費用負担	基本協定締結までに要する費用は事業予定者が負担するものとありますが、今回提案する事業計画にその費用を含めてもよろしいでしょうか。	・基本協定締結までに要する費用は、事業費として計上する前提で提案してください。
50						様式集様式3-7	広場を民間が活用する際に、使用規則等があればご教示ください。 無い場合は、基本的には「無償」にて活用できるものと考えてよろしいでしょうか。	・広場の使用規則等については、最終的な整備案が固まった時点で検討していきます。 ・一般的な公共空間の使用については、基本的には無償となりますが、イベントや催事などで占用して使用する場合は有償となります。
51						貸与資料②-1	貸与資料2-①には、隣接街区①-1、①-2の建物詳細資料がありません。 解体工事費算出に必要なので資料提示をお願い致します。	・整備区域内において、比較的大規模な既存建物（延床面積500㎡以上）については、建物等の関係資料を追加で貸与いたします。なお、比較的小規模な既存建物（木造、コンクリートブロック造、鉄骨造（150㎡以下））については、建物等の関係資料を準備できませんので、構造及び規模より除却・解体に要する費用を想定し算出してください。なお、残存基礎杭の情報については、追加貸与資料にお示しする条件により費用を算出してください。
52						質疑	提案書提出まで時間があるので、2月25日以降も質疑にご対応いただければ幸いです。よろしく願い致します。	・新規の質問については、2月25日以降は受け付けいたしません。ただし、回答書に対する質問については、2月25日以降も受け付けいたします。
53	P1	1	(3)			事業目的	「これまで民間開発が2度中止」とありますが、これまで中止となった事業計画の概要を教えてくださいませんか。地権者協議会や再開発準備組合としての活動などがあれば、併せてご提示をお願いします。	・これまで中止となった事業計画の概要及び地権者協議会等の活動状況について、追加で資料を貸与いたします。
54	P1	1	(5)			事業の進め方	平成28年6月に酒田市が事業予定者を選定した後に、地権者との調整を経て、基本協定締結となっていますが、隣接街区の地権者も同様の事業の進め方について、同意が得られておりますでしょうか。進め方について、地権者への説明会等の議事があれば、ご提示お願いいたします。	・隣接街区の地権者との同意等の状況について、追加で資料を貸与いたします。
55	P13	3	(2)	①		事業手法	第1種市街地再開発事業において、本事業者の参画方法の想定があれば教えてください。組合施行によるものと考えて宜しいでしょうか。	・現段階において、施行方法（施行者）については、地権者と未協議ですので、本事業者募集では、個人施行で提案いただくことを想定しています。
56	P15	3	(2)	⑥		資金計画の提案	酒田市で想定している事業費に対する補助率の上限や補助金額の限度額を教えてください。 （特に市でご負担頂く市費分について）	・市で想定している市街地再開発事業補助金の上限は、市街地再開発事業補助制度上の地方負担率を上限として考えています。
57	P16	3	(2)	⑨		従後敷地の権利形態	従後の敷地は一筆共有とありますが、旧ジャスコ跡地と隣接街区の間にある市道は存置するのでしょうか。 付け替えまたは廃道の提案も可能でしょうか。	・市道幸町一丁目1号線については、近隣住民への説明責任を果たすこと、及び道路管理者からの各種条件をクリアすることで、廃道できる可能性はありますが、本事業者募集においては、廃道しないものとして提案してください。
58	P16	3	(2)	⑩		事業のスケジュール	事業範囲の確定していない現時点で、都市計画決定、組合設立、権利変換計画認可を経て工事中手～竣工までとなると相当にタイトなスケジュールです。地権者との協議がまとまらない場合は、平成32年度の竣工は、募集要項の順守事項からの適用除外と考えてよろしいでしょうか。	・事業実施期限（平成32年度竣工・引渡し期限）に向けたスケジュールを考慮して、隣接地権者との交渉については一定の時期までとし、その時点で合意を得られなかった区域は、施行区域から除外することを考えています。ただし、一定の期限までは地権者の意向に沿えるよう、事業予定者は市と共に地権者調整を行うものとします。

No	頁	項目				タイトル	質問内容	回答内容
59	P6	2	(4)	③	7)	支援業務の関与者	「支援業務の関与者」について、質疑応答②No10において、「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事業を発注する予定はしておりません。」との回答があり市発注の業務は無いことが確認できましたが、本事業者募集の公平性を担保する上で、P19 4事業実施条件の(1)事業者の業務の範囲について発注の対象と出来ないと考えてよろしいでしょうか。	・「支援業務の関与者」の制限に関しては、本事業者募集の資格要件において、公平性を担保するために制約を課したものであり、募集要項P7④に記載のとおり、基本協定締結前までは制限を受けることになります。ただし、基本協定締結後は、「支援業務の関与者」が本事業に関与することまでは妨げていません。
60	P15	3	(2)	⑦		整備する公共施設の購入基準額	公共施設（コミュニケーションポート）の購入基準額は、27億円とありその金額には市が市有地の土地を権利変換して取得する床は含まないとなります。また、貸与資料6-②-1には、土地費より充当金額を除いた残額（246,000千円）に関しては酒田コミュニケーションポートに権利変換するとあります。加えて、「酒田駅周辺整備事業における整備計画方針について」では(4)公共施設購入基準額には、公共施設の購入基準額は27億円とあり、「公共施設購入基準額は、市有地の土地代分を権利変換により反映させた額である」とあります。つまり保留床等取得額が27億円、権利変換対象額が2.46億円と考えてよろしいでしょうか。	・本事業者募集においては、ご質問の内容のとおりです。ただし、事業者として事業を実施するにあたっては、土地価格は鑑定評価又は鑑定評価に準じた評価により改めて算出することになります。
61	貸与資料		6	②	1	隣接街区②	概算額の欄に、「権利変換」と「転出」との記載がありますが、権利変換する場合の計画条件案も記載されていることより、隣接街区②に関しては計画地内で事業継続が第一希望であると考えてよろしいでしょうか。	・隣接街区②に関しては、計画敷地内での事業継続を第一希望としていますが、本事業者募集にあたっては、「権利変換」又は「転出」による提案を事業応募者で選択して提案していただくことで、隣接街区②からは同意を得ております。
62	貸与資料		6	②	1	隣接街区①	隣接街区①に関しては計画地内で事業継続、又は居住などの希望についてお教え下さい。	・本事業者募集において、隣接街区①に関しては、転出として提案してください。
63	P14	3	(2)	③	機能Ⅳ	駐車場	公共施設の駐車場台数の複合的な利用を検討する上で、現在の市立図書館（総合文化センター）について駐車場利用者数をお教え下さい。	・現市立図書館（総合文化センター）の駐車場利用者数は統計を取っていません。 ・総合文化センター全体の駐車台数は240台です。
64	14	3	(2)	③		将来道路用地部分	要項内、都市計画道路としての将来道路用地部分として記載のある650㎡とは、貸与資料6-①の凡例にある各街区の都市計画道路部分（青塗り）251㎡と355㎡の合計618㎡を指すと考えて良いか。	・貸与資料6-①に示す都市計画道路部分（青塗り）251㎡と355㎡の合計606㎡により、提案書を作成してください。
65	14	3	(3)	③		バスベイ	上記に関連して、バスベイは貸与資料5-①のバスベイ整備計画図（想定）を参考に考えると、敷地内ではなく都市計画道路内、将来道路用地部分に整備することで考えて良いか。また、この場合は、将来都市計画道路が拡張された場合や駅前広場の整備が行われる際にはバスベイを移設する可能性があるということか。そのような構想は現段階であるか。	・バスベイの整備について、貸与資料5-①に示す内容で提案してください。 ・将来都市計画道路の事業認可となった場合や駅前広場の大規模整備が行われる場合は、バスベイを移設する可能性はありますが、現段階でいずれの計画も時期は未定であります。
66	P11	3	(1)	②		土地及び建物の現況	居住借家及び営業借家の人数を教えてください。	・居住借家の該当はありません。営業借家は以下のとおりです。 所有者A・・・2件 所有者G・・・4件 所有者K・・・10件
67	P17	3	(3)	⑥		資金計画	過去に実施された委託業務で引継ぐ成果品や金額等がありますか？	・過去に実施された委託業務で引き継ぐ成果品や金額等はありません。
68	P5	2	(3)	⑧		公開プレゼンテーション	公開プレゼンテーションの詳細についての通知は、提案書提出後になるのでしょうか。具体的に何時ごろを予定しているかご教示ください。	・公開プレゼンテーションの実施日は、提案書提出前に決定しますが、詳細内容等については、提案書を提出した事業応募者に対し、Eメールで通知いたします。
69	P13	3	(2)	③		観光情報センター	「観光情報センター」は既存の「酒田駅観光案内所」が移転するということでしょうか。移転ではない場合、どのような棲み分けをお考えですか。	・「観光情報センター」は既存の「酒田駅観光案内所」が移転するものとして提案してください。
70	P14	3	(2)	③		バスベイ	具体的な面積やバスバス数の要求はありますか。また、想定できるバスの種類、発着台数等はございますか。	・バスベイの整備について、貸与資料5-①に示す内容で提案してください。
71	P16	3	(2)	⑩		事業スケジュール	「事業実施期限（竣工・引渡し期限）は平成32年度」とありますが、「平成32年度中」との理解でよろしいでしょうか。	・事業実施期限（竣工・引渡し期限）とは、建築工事完了公告後に行う101条登記完了までを平成33年3月31日までに行うものです。なお、ライブラリーセンターは、オープン時期を遅くても平成33年4月1日までとしていますので、現中央図書館からの書籍等の運搬作業等を考慮した時期に引渡しするものとして提案してください。

No	頁	項目				タイトル	質問内容	回答内容
72	P20	4	(2)			事業予定者に選定後に地権者と協議し確定することがいくつかあると思いますが、その確定事項が提案内容に大きく影響を及ぼすものであり提案内容の継続が困難となった場合、事業予定者は辞退せざるを得ないと考えますが、よろしいでしょうか。この場合、ペナルティは存在しないと考えてもよいでしょうか。 ※辞退することを前提とした質問ではありません。 (例：面積の確定、権利者の権利変換又は転出の不確定要素、保留床処分先を変更せざるを得ない、商業施設の業種制限させるなど事業スケジュールの修正が必要になる等)	・基本協定締結前までに、地権者との協議により、提案内容に大きく影響を与えた場合で、事業予定者が提案内容の継続が困難となった場合は、辞退することは可能であり、ペナルティは存在しないと考えてよろしいです。ただし、基本協定締結後は協定の内容によるものとなります。	
73	P 6	①	(3)			高度利用地区	募集対象区域（1.4ha)に合わせて高度利用地区を変更すると思うが、その際に建築物の容積率の最低限度（現行200%）を引き下げる都市計画決定はできないか。酒田市を含む山形県における他の高度利用地区においては150%の地区も多い。必要に応じて最高限度も引き下げることも合わせて考慮の上、検討できないか。またできない場合の理由をご教示ください。	・高度利用地区の容積率の最低限度は、現行の200%を満たす計画で提案してください。 ・なお、容積率の最低限度を200%とする理由は、事業者募集を実施する前段で、酒田駅前整備に対する民間事業者の市場性等を確認する目的で、対話型市場調査を行い、容積率200%を満たす施設整備規模での事業の実現性について確認を行っていることによります。

■ 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	P1	1				審査方法	「必要に応じて、事業者に対してヒアリング等を行います。」とありますが、公開プレゼンテーションとは別のものとしてお考えでしょうか。【審査基準】	・公開プレゼンテーションとは別のものです。 ・ヒアリング等とは、審査を行ううえで提案書だけでは判断することができないような場合にのみ、事業応募者に対し求めるものです。