

※関連頁については、質問書に記載された頁をそのまま記載しています。

関連頁	質問内容	回答内容
3	約3.4haということだが、具体的に契約面積がいくつか教えてほしい。	公募要項P3 2.（2）、P6 2.（5）①ア 図示した土地の全ての使用（3.4ha）を前提に提案してください。 契約面積については、土地貸付契約の締結までに協議の上、決定させていただきます。
	都市計画法による開発行為の許認可手続きが必要か？	開発行為に関しては、土地の造成、切土、盛土や施設整備に伴う建築計画等、提案する内容により判断することになります。
4	土地全ての使用を前提としているが、例外はあるのか？	公募要項P6 2.（5）①ア 図示した土地の全て（約3.4ha）を対象とした提案としてください。 例外はありません。
6	施工時期に応じた段階的な供用開始も可と記載ありますが、具体的に何年までというようなしばりはないという理解でよろしいですか？	公募要項P7 2.（5）④ 供用開始の当初は令和9年末までとしております。 段階的に進める場合、当初の事業用定期借地権設定契約が終了するまでに、全施設が供用開始できるように提案してください。
	漁港管理者はどこになりますか？また本件プロポーザルに当り漁港関係者との協議はしていないということですか？	静岡県（静岡県焼津漁港管理事務所）になります。 公募要項については、漁港管理者と協議しております。
7	土地貸付契約の時期は工事着手前となっていますが、施設の開業日とすることは可能か？	公募要項P7 2.（5）③ 工事着手前の契約と考えています。
	焼津市の土地に賃借権の設定は可能ですか？	公募要項P7 2.（5）② 土地の貸付は、事業用定期借地権の設定によるものとします。
8	契約保証金は発生した場合、保証金返還請求権の担保設定は可能ですか？	公募要項P8 2.（5）⑥ 地方自治法に基づき、行政財産に担保権は設定できません。 公正証書において、保証金返還等に関する事項を記載します。
11	代表企業及び構成員の要件として、1社でも該当していた場合は参加できないのでしょうか？	公募要項P11 4.（2）② 代表企業及び構成員の要件は、公募要項の内容を満たしていただく必要があります。
	例えば公園のような公共施設等を企画提案させて頂いた場合、焼津市の関わり、支援は可能か？	公募要項P5 2.（4）① 設計及び施工条件や施設の維持管理運営において、公共施設は想定していません。
	焼津市として、三セクのように出資する等の検討は可能か？	公募要項P5 2.（4）① 設計及び施工条件や施設の維持管理運営において、第三セクターへの出資は想定していませんが、施設の運営に関する体制構築等について、市の協力を求める提案があった場合、優先交渉者との協議を経て、必要に応じて、事業契約の中で規定することとしています。
	過去に焼津市として本件土地の利活用につき、検討したことがあるようなら、どのような計画をしたか教えてください。その場合、何故計画中止に至ったのかも差支えない範囲で教えてください。	一部の土地（北側約1ha）については、過去に加工過程が見学できる施設や販売空間を備えた集客施設として水産加工施設の進出が計画されましたが、東日本大震災の影響により白紙となりました。 残りの部分については、下水処理場建設用地として都市計画事業を計画していましたが、本年3月に都市計画を変更しました。 また、公募要項の1頁にあるように、令和5年の漁港漁場整備法の改正に伴い、海業の推進に至ったものです。

5～	①事業内容ア(6)の情報発信機能については、焼津市様としての拠点設置等を考えられていますか。	公募要項P6　２．（５）①ア(6) (6)の情報発信機能は、事業予定者からの提案を求めるものであり、市としての拠点整備は考えておりません。
	公募条件が非常に厳しいスケジュールとなっています。本スケジュールが難しい場合は提案者によるスケジュール提示は可能でしょうか。	公募要項P7　２．（５）③、P16　６．（７） 供用開始当初の時期を令和９年末までとしますが、提案者が合理的な説明を付した上で、スケジュールを提案することは可能です。 なお、具体的なスケジュール等については、優先交渉権者との協議を経て、事業契約の中で規定することとしています。
	(6) 基本協定（7）事業契約（8）事業用定期借地権設定契約の書式があれば開示お願いします。	公募要項P16　６．（６）（７）（８） (6)「基本協定に記載する事項の要旨」及び(8)「事業用定期借地権設定契約に関する覚書に記載する事項の要旨」の（案）を開示します。あくまで、（案）となりますので、詳細等については、優先交渉権者の決定後、本市との協議のうえ、決定することとします。 (7)事業契約については、基本協定の締結後、優先交渉権者と本市との間で、本事業の実施にかかる業務分担・リスク分担、建設スケジュールなど具体事項等を協議のうえ、規定するため、現段階で開示できるものではありません。
	1期計画と2期計画で段階的に進めていく場合、土地貸付契約締結についても段階的な契約で宜しいでしょうか。	公募要項P8　２．（５）⑤ 段階的に進める場合、段階ごとの土地貸付契約とします。
	段階的に進めていく場合、事業終了時期も段階的という認識で宜しいでしょうか。	公募要項P7　２．（５）④ 段階的に進める場合、最終期の供用開始から30年未満となるように、協議により契約をする予定です。
	段階的に進めていく場合、2期施工開始までの2期予定地管理は焼津市様が行うという認識で宜しいでしょうか。	公募要項P7　２．（５）② 段階的に進める場合、2期の土地貸付契約の締結までは市が管理します。
	段階的に設計及び施工を進めていく場合、開業時期として何か月程の乖離が認められますか。また、万が一2期以降が実現できない場合、違約金等は発生しますか。	公募要項P7　２．（５）③、P16　６．（７） 供用開始当初は令和９年末までとしますが、供用開始時期の設定に合理的な説明がある限りにおいては、開業時期の乖離について制限を求めることはありません。 なお、具体的なスケジュール等については、提案内容をふまえ、優先交渉権者との協議を経て、事業契約の中で規定することとしています。 また、供用開始当初以降の２期施工の実現可否については、合理的な説明がある限りにおいて、違約金等の請求は発生しません。
	公的要素のある施設を計画に含めた場合、焼津市様に運営のご協力をいただくことは可能ですか。ご協力いただける場合、PPP・PFIの手法を用いたご提案は可能ですか。	公募要項P5　２．（４）①、P16　６．（７） 事業のコンセプトのとおり、事業予定者が独立採算制方式により施設の整備・運営を公募するものですので、PPP・PFI手法は考えておりません。施設の運営に関する協力体制などにつきましては、優先交渉権者との協議を経て、必要に応じて事業契約の中で規定することとしています。
	土地貸付料の支払い開始時期は建物竣工後の店舗開業日からで宜しいでしょうか。	公募要項P7　２．（５）⑤ 工事着手の日を貸付日の初日と考えています。
	優先交渉権者決定～事業契約締結間に事業契約の内容に合意できない等で契約に至らない場合でも、違約金発生無しとの認識で宜しいでしょうか。	公募要項P16　６．（７） 認識のとおりです。
	焼津市様が考えている契約保証金の概ねの金額があればご教示ください。	公募要項P8　２．（５）⑥ 国の取扱いにより、契約期間全体の貸付料合計金額の100分の10を考えております。

	本施設の設計及び施工において、「（１）から（６）までの機能を兼ね備えたものを想定」とありますが、全て計画敷地内ではなく、周辺施設を含めての計画でも宜しいでしょうか。	公募要項P6　２．（５）①ア、P17　７．（２）２． （１）から（３）までの機能は、事業対象地において提案してください。 なお、（１）から（６）までの機能は、原則、事業対象地における提案としますが、事業対象地のすべてを使用しても、なお用地が不足する場合は周辺施設を活用する提案も可とします。
	今回の計画地が漁港区域、海岸保全区域に該当しますが、管理を行う諸官庁及び漁港監理者と今回の公募内容は調整済みと考えて宜しいでしょうか。また、調整できていない場合は焼津市様にご協力いただけますか。	公募要項P6【留意点】 漁港管理者は公募内容を承知しており、漁港管理者の承認が必要となります。
	漁港及び漁場の整備等に関する法律、並びに水産業協同組合法において建築が制限されるようなことはありますでしょうか。	公募要項P6【留意点】 漁港及び漁場の整備等に関する法律、並びに水産業協同組合法において建築の制限はありませんが、漁港管理者の承認が必要となります。
様式集	段階的に進めていく場合、提案時に2期以降の図面詳細等が確定できないことが予想されます。その場合、事業収支計画・面積表・施設計画概要・各階平面図は1期のみとして提案への参加は可能でしょうか。	公募要項 様式集 P1　１（４）①-⑥ 2期以降についても、その概要がわかるように提案してください。 提案の内容に基づき審査させていただきます。
他	計画敷地の測量図、座標データ、CADデータは無償でご提供いただけますか。	CADデータによるJW形式又はSFC形式で提供します。 CDを持参し、来庁してください。
	防潮堤から6m以内に定着物のある建物の建設並びに工作物の設置等をしないこととありますが、そのラインを示したCADデータをいただけますか。	CADデータによるJW形式又はSFC形式で提供します。 CDを持参し、来庁してください。
6	防潮堤から6m以内に定着物のある建物の建設並びに工作物の設置等をしないこととありますが、駐車場や緑地の設置は可能でしょうか。	公募要項P6【留意点】 可能です。ただし、光ファイバーケーブルに影響するものは不可とします。
	土壌汚染や地中埋設物は無いものとして考えます。事前調査や施工中に発生した場合は焼津市様の費用によって除去という考えで宜しいでしょうか。	公募要項P6【留意点】 認識のとおりです。
	下水は本敷地東南にある下水道に排出しても宜しいでしょうか。	別図（区域図）参照 青色で示した区域内の施設は下水道を利用してください。 赤色で示した区域内の施設は合併浄化槽の設置による提案をしてください。
	基礎補強が発生した場合、退去時に杭を撤去する必要はありますか。	公募要項P7　２．（５）①ウ 原則、撤去となります。
	今回の事業にあたり、開発許可や土地利用申請は必要でしょうか。	土地利用申請の対象事業です。開発行為に関しては、土地の造成、切土、盛土や施設整備に伴う建築計画等、提案内容により判断することになります。
	図面については縮尺指定がありますが、見易さ等を考慮し指定以外の縮尺提出でも問題ありませんか。	公募要項 様式集P2　１（４）⑤ 見易さ等を考慮していただければ、指定以外の縮尺でも問題ありません。
	事業期間の長短により、評価点に差は生じますか。	公募要項P7　２．（５）④ 事業期間の長短による評価点の差はありませんが、各条件等をふまえた上で提案してください。 ただし、事業期間の長短がその他の項目の評価に間接的に影響を与える可能性を否定するものではありません。
	事業を段階的に行う場合と同時に行う場合で評価に差は生じますか。	公募要項P6　２．（５）① 段階的に行うことによる評価点の差はありませんが、各条件等をふまえた上で提案してください。 ただし、事業期間の段階的な実施がその他の項目の評価に間接的に影響を与える可能性を否定するものではありません。