

No.	質問箇所	質問内容	回答
1	募集要項 P.3 事業スキーム (別紙1)物件調書	<u>建築制限の具体的上限値</u> 本事業区域は工業専用地域に指定されていますが、飲食施設の建設に関して建築基準法上の用途制限や緩和措置の適用可能性について、市としての見解をご教示ください。 また、建ぺい率・容積率の上限値についても再確認させてください。	本事業区域は、都市計画法上の「用途地域」は工業専用地域に、港湾法上の「分区」は工業港区にそれぞれ指定されています。 同一区域に用途地域と分区が重複する場合、分区の規定が優先されます。工業港区では飲食施設や物販施設などの設置が認められます。 建ぺい率・容積率については、用途地域に定められた建ぺい率60% / 容積率200%が適用されます。
2	募集要項 P.8 ④ 事業内容等の変更	<u>事業内容変更の許容範囲</u> 港湾環境整備計画認定後の事業内容変更は原則不可とされていますが、施設仕様の軽微変更（厨房設備の拡張、内装材の変更等）はどの程度まで認められるか。 変更の判断基準や協議プロセスの有無についてご教示ください。	施設仕様の軽微な変更であっても、事業の根幹となる要素（事業目的、主要用途（飲食から物販への変更など）、事業コンセプト、維持管理、地域貢献、環境配慮等）に大きな影響を与える変更は認めません。 ただし、事業内容に大きな影響を与えない市が判断する場合は、変更を認める場合があります。 明確な判断基準はございませんが、事業目的への適合性、事業収益や各計画への影響、利用者利便性・安全性向上への寄与等を総合的に判断いたします。 施設仕様の軽微な変更（厨房設備の拡張、内装材の変更等）が必要な場合には、事前にご相談ください。
3	募集要項 P.4 提案の条件	<u>公共的施設整備に対する市の支援可能性</u> 公共的施設（トイレ・トラックプール等）を提案した場合、市による整備費補助または施工協調の可能性があるか。 制度的な支援スキームの有無についてご教示ください。	本事業は民間事業者様が収益と緑地の維持管理を基本とするPPP事業です。 したがって、市による整備費補助や施工協調といった支援スキームはございません。
4	募集要項 P.4 提案の条件	<u>既存施設の更新・改修の可否</u> 維持管理区域における既存施設（ベンチ・パーゴラ等）の「移設及び撤去は原則不可」とありますが、老朽化や安全性の観点から更新・改修を提案することは可能か。 原則の運用解釈と例外の可否についてご教示ください。	既存施設の移設及び撤去は原則不可です。 ただし、老朽化・安全性の観点からの更新・改修についてのご提案は可能です。
5	募集要項 P.4 提案の条件	<u>公共的施設の維持管理責任の範囲</u> トラックプールや休憩スペース等の公共的施設の提案が可能とされていますが、これらの施設に対する維持管理責任の範囲（清掃頻度、修繕義務等）について、要求水準書に記載がない場合の判断基準はありますか。	公共的施設の維持管理責任は、事業区域全体と同様に事業者様にご負担いただきます。 清掃頻度や修繕義務等の具体的な維持管理水準は、貴社からの提案に基づき決定します。要求水準書記載の最低基準（清掃1日1回以上、草刈年1回以上など）を参考に、事業提案書に具体的な維持管理計画を記載してください。
6	募集要項 P.5 貸付条件	<u>借地料算定における面積区分の解釈</u> 借地料算定において「収益施設利用客用の駐車場又は通路、外構等」は借地面積に含まれるとされていますが、施設利用者以外も利用可能な場合（例：地域住民の一時利用）は、公共的施設として除外可能か。制度上の判断基準をご教示ください。	施設利用者以外も利用可能であると明確に位置付けられる施設（駐車場、通路、外構等）は、公共的施設として借地料算定の対象面積から除外可能です。 判断基準は、利用形態の明確性、利用制限の有無、物理的・視覚的独立性等を総合的に考慮します。提案時に具体的な運用計画を記載してください。
7	募集要項 P.5 貸付条件	<u>借地料提案における評価感度</u> 借地料提案の平米単価（最低348円/m <sup>2</sup> ・年）に対し、審査時の評価感度（他提案との比較における加点幅）の考え方について、市の評価方針をご教示ください。	借地料評価は、提案平米単価が高いほど高評価となります。 評価方法：借地料評価点 = (提案平米単価 / 最高提案平米単価) × 20点 応募者の中で最も高い平米単価を提案した事業者に20点が配点され、他は按分されます。 例：最高提案1,000円/m <sup>2</sup> ・年の場合、提案1,000円は20点、提案500円は10点。 最低提案平米単価（348円/m <sup>2</sup> ・年）未満は応募無効です。
8	募集要項 P.6 リスク分担	<u>不可抗力時の借地料減免措置</u> 不可抗力による臨時休業等のリスクは原則事業者負担とされていますが、災害等による長期休業時の借地料減免措置の有無について、制度的な運用方針があればご教示ください。	不可抗力による臨時休業等は原則事業者負担です。 ただし、災害等による長期休業を余儀なくされた場合は、借地料減免措置について本市と協議事項といたします。判断は被災の程度・原因、復旧見込み・期間、事業者の努力、契約目的達成への影響を総合的に考慮します。

No.	質問箇所	質問内容	回答
9	募集要項 P.8 維持管理報告	緑地維持管理報告書の提出方法 緑地維持管理報告書（月次提出）について、任意の様式とあるが、報告書の提出方法（電子データ可否）をご教示ください。	緑地維持管理報告書（月次提出）は、電子データでの提出も可能です。 原則として電子メール添付にて提出をお願いします。ファイル形式はPDFまたはExcel形式を想定していますが、具体的な様式は別途協議の上決定します。
10	募集要項 P.9 応募構成	SPC設立の有無による評価差異 SPC設立を行わず単独法人として応募した場合、審査上の不利・加点減点の有無について、市の評価方針をご教示ください。	SPC（特別目的会社）の設立は任意であり、設立の有無によって審査上の不利や加点・減点といった評価差異は生じません。
11	募集要項 P.14 港湾環境整備計画	港湾環境整備計画の手続期間と支援体制 港湾環境整備計画の国交大臣同意・公衆縦覧手続に要する期間について、標準的なスケジュール感と市による支援体制の有無をご教示ください。	港湾環境整備計画の認定申請から国土交通大臣の同意、公衆縦覧までは、概ね2か月程度を想定しています。 認定申請（⑥）から国土交通大臣の同意（⑦）まで約1か月、その後公衆縦覧（⑧）は2週間程度です。 本市は、優先交渉権者決定後、貴社からの申請書作成において内容確認や助言等の支援を行います。
12	別紙3 緑地維持管理に関する要求水準書	維持管理費用算定に関する参考基準 維持管理区域（約10,266m <sup>2</sup> ）に係る清掃・除草等の維持管理費用算定にあたり、市が参考とする単価・頻度等の基準があればご教示ください。	港湾施設の管理運営には指定管理者制度を導入しており、市での維持管理費用単価等はありませんが、参考に指定管理者の作業単価をお知らせします。 除草費用 1人工13,090円（税込・作業費のみ） 除草頻度は、地区の良好な環境維持に必要な頻度で、原則年1回以上でお願いします。 清掃頻度は、地区の良好な環境維持に必要な頻度で適宜お願いします。
13	提出書類 様式3-1 ⑫～⑯	会社法に定める計算書類(決算書) 当社の決算書を添付する予定ですが、⑫営業報告書、⑭財産目録、⑯キャッシュフロー計算書は通常決算書作成する決算書には記載していません。（個人事業主に必須の書類と認識しております） ⑭財産目録は固定資産台帳で代用可能か、また⑫⑯について指定のひな型等あればご教示ください。	ご提出いただく「会社法に定める計算書類等」は、いずれも直近3期分をご準備ください。 <ul style="list-style-type: none"><li>⑬貸借対照表、⑮損益計算書、⑯株主資本等変動計算書、⑯個別注記表：必須書類です。</li><li>⑫営業報告書、⑭財産目録：決算書に含まれない場合は、法人税確定申告の際に作成する勘定科目内訳明細書を代替書類としてご提出ください。</li><li>⑯キャッシュフロー計算書：決算書に含まれない場合は、提出不要といたします。 特定ひな型は指定しませんので、貴社の事業状況が正確に把握できるよう作成・提出ください。</li></ul>
14	事業提案書 様式7-3(別紙)	別紙様式 損益計算書・資金収支について別紙とあるが、様式ひな型が提示されていないため、任意の用紙で問題無いかご教示ください。	損益計算書・資金収支は、任意の様式で提出いただいて問題ありません。 様式7-3の記載要領に従い、事業計画の収益性・安定性を判断できるよう、事業期間全体（準備期間から運営、撤去・返還まで）の収支見込みを、分かりやすく詳細に記載してください。
15	事業提案書 様式7-3	収支計画における準備期間の扱い 損益計算書・資金収支の記載にあたり、収益施設の運営開始前の準備期間（建設期間中の支出等）を含めた記載は可能か。 事業継続性評価における収支期間の起算点についてご教示ください。	収支計画に運営開始前の準備期間（建設期間中の支出等）を含めて記載してください。 事業継続性評価における収支期間の起算点は、募集要項P.15の記載通り「賃借期間の始期」である事業用定期借地権設定契約締結日といたします。 したがって、収支計画は、契約締結日から事業終了までの全期間を網羅して作成してください。