

安岡地区複合施設整備事業

実施方針等に関する質問及び意見への回答

令和3年8月

下関市

安岡地区複合施設整備事業
実施方針に関する質問への回答

No	頁	章	項	目	項目名	質問事項	回答
1	2	1.1.6	(2)		事業期間	15年以上の民間提案スペースの事業期間においても、最長50年間はSPCが貴市との契約当事者にならなければならないのでしょうか。	民間提案スペースは、民間提案施設事業実施企業が本市との契約相手となるため、SPCが契約当事者になる必要はありません。
2	2	1.1.6	(5)	a)	SPCの収入	建設一時金は竣工後一括で支払われるとの理解でよろしいでしょうか。なお、その場合、割賦方式で支払われるサービス購入料の消費税相当額は建設一時金と同時に一括で支払われるとの理解でよろしいでしょうか。	建設一時金は、各年度の出来高でお支払いします。割賦方式でお支払いするサービス購入料のうち、消費税相当額の支払いは施設引渡し時に一括でお支払いします。
3	3	1.1.6	(5)	a)	建設一時金	建設一時金の額や割合について教えてくださいまた、活用する補助金を教えてください	建設一時金の詳細は入札公告時に提示します。本事業は都市構造再編集集中支援事業の交付を受け進める事業です。
4	4	1.1.7			開業日	開業日（供用開始）は、令和7年1月、と記載がありますが、年度初めの令和7年4月の方が良いように思うのですが、開業を1月としている理由があれば教えてください	公民館の老朽化が著しいため、早急な開業を目指しています。4月の開業となれば、期末・期初の業務と重なるため、避けたいと考えた結果、令和7年1月としています。
5	4	1.1.7			事業の実施スケジュール	現園芸センター解体・撤去工事はイ設計・建設期間に含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みの通りです。
6	4	1.1.7			事業の実施スケジュール	市道拡幅等整備業務の時期の想定がありましたらご教示頂けますでしょうか。	市道の市民利用に配慮しながら詳細の時期は協議により決定します。
7	4	1.1.7			売却予定地売却時期	売却時期が市の事由により期限が延長する可能性がある。とございますが、延長に伴った際の事業者へのリスクの想定はございますでしょうか。	延長に伴う事業者へのリスクは想定していません。
8	4	1.1.7.			事業の実施スケジュール（予定）	イ設計・建設期間が短いようにみえますが、再検討される予定はありますか。あるいは落札後に再度全体工程の協議の場をいただくことはできるか見解をお聞かせください。	市としては現時点でお示したスケジュールを変更する想定はありません。不可抗力により協議の可能性はあります。
9	4	1.1.7			事業の実施スケジュール（予定）	ク売却予定地売却時期が（令和6年9月末日まで）となっておりますが、本当に令和6年9月末日になった場合、造成・建設・運営準備期間を考慮すると、令和7年1月に同時開業は難しいと思われまます。この場合、所有権移転前の工事着手を認めるなどの措置を検討してもらえるものか、見解をお聞かせください。	お示した売却予定時期は最終の期日ですので、これまでに任意の時期で売却は可能です。
10	4	1.1.7			事業の実施スケジュール（予定）	事業用に限らず、宅地としての整備であっても、令和7年の開業日までにいくつかの住宅が完成してまちの雰囲気を作りたいと考えています。上記スケジュールでは難しいと思われまますが見解をお聞かせください。	宅地造成を想定している場合、宅地造成までは、複合施設完成時までに完了することが望ましいと考えております。ただし住宅の完成までは求めません。
11	4	1.1.7.			事業の実施スケジュール（予定）	事業用定期借地権の賃貸借契約の開始日は開業日でしょうか。	事業用定期借地権契約は着工前に行います。建設時の賃貸料は減免することを検討しています。
12	9	2.3.1		ウ	応募者の構成員	スキーム図の記載があり、民間提案施設事業実施企業の箇所で、下関市と民間事業者（応募者）が定期借地権設定契約1本、土地売買契約4本を締結するよう、実線で記載されていますが、これら5本の契約は任意でしょうか、必須でしょうか一部でも可能なのでしょうか任意の場合、どのように評価されるのでしょうか	本市の意向としては全ての契約を必須として検討しています。民間売却予定地、民間提案スペースは評価点の加算項目とする想定です。
13	21	別紙1			物価変動	施設供用開始前、後のインフレ・デフレについて、市が主分担、民が従分担と記載がありますが、昨今の労働単価の上昇率は顕著であるため、1年ごと、1.5%を超えた場合に見直すなど、過度に民側の負担とならないような、民側の参加意欲が向上し、ぜひ参加したいと思えるような仕組みや工夫をしていただけるとありがたい、と思います。	物価変動については、入札公告時に考え方をお示しします。民間事業者の過度な負担にならないように配慮する想定です。
14	21	別紙1			資金調達	割賦金利の基準金利は何を想定されるのでしょうか。LIBORを想定されている場合、LIBOR廃止に伴う、事業計画変更及び資金調達計画変更に係る追加費用については、貴市の負担との理解でよろしいでしょうか。	現時点ではLIBORを想定していますが、廃止後は日本銀行等が定める後継金利指標を用いる想定です。入札の前に後継金利を示す場合は、事業者の負担としますが、落札後に後継金利を示す場合は、本市が必要な費用を負担する想定です。

安岡地区複合施設整備事業

実施方針に関する質問への回答

No	頁	章	項	目	項目名	質問事項	回答
15	21	別紙1			不可抗力	不可抗力による損害について、市が主分担、民が従分担と記載があり、これまで通例となっている1%ルールがありますが、コロナ禍や変異株による影響が読めない状況が継続することが考えられるため、民側で利用料収入の変動リスクを取りづらいのが率直な考えです。つきましては、利用料収入に対する不可抗力の考え、1%ルールの見直しなど、民側の参加意欲が向上し、ぜひ参加したいと思えるような仕組みや工夫をしていただくとありがたい、と思います。	ご意見として承ります。
16	22	別紙1			用地の瑕疵	公共施設建設予定地の土壌汚染や地下埋設物の顕在化のうち、市が公表した資料から予測可能なものは民側の負担と記載がありますが、予測不可能なものは市の負担、との理解で宜しいでしょうか	お見込みの通りです。
17	22	別紙1			工事費増大	市及び民間事業者の責によらない工事費の物価変動（ウッドショック等）への対応について見解をお聞かせください。	詳細は事業契約書（案）に記載しますが、工事費の物価変動は「建設物価」（財団法人建設物価調査会発行）の建築費指数において改定するものとします。
18	23	別紙1			民間提案	提案時から売却時までの土地価格変動リスク、賃貸開始時までの土地使用料変動リスクについて、民側の負担となっていますが、これは提案時の土地価格や土地使用料が変動する、ということでしょうかその場合、変動に対する考え方をご提示ください併せて、変動が著しい場合の対応についてもお願いします	現在の園芸センターの造成及び市道拡幅に伴い、現在の土地評価額よりも上昇することが予想されます。 公共施設が立地する土地の造成費は下関市が負担します。 民間提案施設が立地する土地の造成費は民間事業者にご負担頂く予定です。 民間売却予定地の土地売却額は、本市が算出する適正価格により、土地売却額を決定します。 また、提案時には、土地価格及び土地使用料の提案は求めません。 変動が著しい場合は、下関市と協議を実施しますが、民間事業者のリスクとすることを想定しています。
19	—	—			その他	事業総予算について、目標・想定予算などの目線を、お聞かせください。	入札公告時に提示します。

安岡地区複合施設整備事業

要求水準書（案）に関する質問への回答

No	頁	章	項	目	項目名	質問事項	回答
1	6	1.6.1			総括責任者	総括責任者は常駐である必要はない、との理解でよろしいでしょうか。	常駐の必要はありません。
2	6	1.6.1			維持管理業務責任者及び運営業務責任者	維持管理業務責任者と運営業務責任者は兼任することは可能でしょうか。	可能です。
3	8	1.11			負担金等	現在の市の名義となっている水道メーターの位置をご教示頂けますでしょうか。	別添資料14_水道メーター位置図を後日お示しします。
4	10	2.1.2.	(4)		都市公園	「基本的に現状のまま保存し」とありますが、同2.2.3(1)b)では「誰もが何度も訪れなくなるような仕掛け、コンテンツを設ける」と記載があります。どこまでの設えが許されるのか、例示いただくことはできますでしょうか。また、上記の仕掛け・コンテンツのために工作物等を設置する場合は、利用料を支払うことが必要でしょうか。また、コンテンツ（例：果実採り等）料金を徴収して良いでしょうか。	基本的には山側は緑地として残すことを考えています。公園施設については、2.3.7公園計画に記載しておりますが、民間提案スペース④と一体的な公園計画を想定しております。果実採取等については、事業者決定後、同様の提案がある時は、都市公園条例に則った活用となるように、条例改正を含め個別に判断します。また、想定している施設・業種は考えていません。基本的には提案によります。民間提案スペース④は、都市公園区域外としています。なお、自主事業等で工作物等を設置される場合は、占用許可が必要となり、使用料が発生いたします。現行規則では減免は出来ません。
5	13	2.2.2	(1)	f)	井戸	井戸の活用実態や稼働時期などの詳細をお教えいただけますでしょうか。また、水枯れリスクについてはいかがでしょうか。現在の水質はいかがでしょうか。水質が変更するリスクはございませんか、これらのリスク負担者の考えについても教えてください。	井戸水は、園内の温室、花壇などの植物管理のため灌水に使用しています。稼働は原則年末年始を除く毎日実施しています。夏場は2回以上灌水することもあります。一回2時間以上は行っており、水枯れリスクはほぼないと思われます。水質については、水質検査を行っていないが現在のところ濁りや泥の排出などはない状況です。植物管理上花壇などには施肥を行っており、水質にはチッソ、リン、カリなどがある可能性があります。灌水には使用しているが飲用には水道水を使用しているため灌水に使うだけの予定なら問題はないと思われます。水質が変化するリスクは経年による不可抗力のため、市のリスクとして想定しています。
6	13	2.2.2.	(2)	f)	井戸	現況2箇所の井戸について、採取規制があればご教示下さい。	採取規制はありません。井戸水は、園内の温室、花壇などの植物管理のため灌水に使用していますが、飲用水には適しません。
7	14	2.2.3	(1)	a)	複合施設棟	延床面積は、3,200～3,300㎡以下を想定、とありますが、3,200㎡が下限、との理解で宜しいでしょうか。	3,300㎡が上限で、下限は設定していません。
8	15	2.2.3.	(1)	c	外構施設	調整池が必要となった場合の費用負担はどのように理解すればよろしいでしょうか？	民間事業者の負担となります。
9	15	2.2.3	(2)		民間提案施設	民間提案施設の売却予定地、民間提案スペースの位置が分かる資料の提供をお願いできないでしょうか。	要求水準書に追記する予定です。
10	16	2.3.1	(3)	a)	長寿命化	大規模修繕の時期等を考慮し計画し計画すること、とありますが、これは、大規模修繕の時期等を考慮して、長寿命化への寄与を計画すること、との理解で宜しいでしょうか。	お見込みの通りです。
11	17	2.3.1	(4)	e)	災害発生時の安全性の確保	400名程度の避難の対応が可能な諸室配置や導線に配慮とございますが、一人に辺り何㎡を想定されてますでしょうか。	一人当たり3㎡以上のスペースを確保することとしております。
12	20	2.3.3	(1)	(ア)	構造	複合施設棟の合築・分棟、階数については、民間事業者の提案に委ねるが、とありますので、建築物の構造についても指定はない、との理解で宜しいでしょうか。	お見込みの通りです。なお要求水準書における「合築・分棟」の文言は「機能配置」に修正する予定です。
13	20	2.3.3	(1)	(ケ)	防災行政無線	市既存の防災情報システムネットワークに接続された防災行政無線を新設する計画があるため、設置場所及び仕様について防災危機管理課と協議し、設置場所等を確保すること、とありますが、どのタイミングで協議したら良いのでしょうか。	落札者決定後、協議頂く予定です。

安岡地区複合施設整備事業

要求水準書（案）に関する質問への回答

No	頁	章	項	目	項目名	質問事項	回答
14	20	2.3.3	(1)	(シ)	〔新しい生活様式〕	衛生器具の非接触化など新型コロナウイルス感染症をはじめとする新興感染症に対する感染症拡大防止に努め、政府の「新型コロナウイルス感染症対策の基本方針」及び「新しい生活様式」に配慮し、換気対策、抗菌対策を施すこと、とありますが、施設整備だけでなく、維持管理業務及び運営業務についても反映させる、という理解で宜しいでしょうかまた、相応の予算も計上されている、という理解で宜しいでしょうか	施設整備費、維持管理費、運営費ともに新型コロナウイルス感染症対応費用は予算計上していません。対応はあくまでも一般的なもの（消毒液・シールド等）を想定しており、フィルターなどの特別な設備は考えていません。
15	21	2.3.3	(3)	a)	レクリエーション室	床構造・仕上げの欄にフローリング、と記載がありますが、乳幼児の親子を対象とした活動や和室としても使用、の場合はクッション性がある床材の方が好ましいと考えますが、フローリングで問題ない、との理解で宜しいでしょうか	床構造・仕上げについては、要求水準書を修正し、『提案に委ねる』とします。要求水準を満たす床構造・仕上げであれば問題ございません。
16	22	2.3.3	(3)	b)	民間事業者用	民間事業者用更衣室、民間事業者用待機室ともに、別途設けること、とありますが、規模や仕様などは提案による、との理解で宜しいでしょうかまた、使用料は不要との理解で宜しいでしょうか	規模や仕様は提案に委ねます。使用料は不要です。
17	25	2.3.3.	(5)	a)	諸室	アトリウム内の緑及び観賞用植栽の規模をお聞かせください。	既存温室の植物を移設する予定はなく、本事業の基本コンセプトを基調とした、鑑賞用植物の規模を想定していますが、森の様な規模までは想定していません。また、施設利用者がくつろげ、交流ができるスペースを確保するとともに、園芸サークル等の展示を想定しています。規模については、提案に委ねます。
18	27	2.3.3	(6)	b)	倉庫	安岡自治会連合会、自治会、安岡地区まちづくり協議会それぞれの設置予定の倉庫の大きさをお示し頂けますでしょうか。	移設予定の倉庫のサイズは、W255cm-D115cm-H210cm 2個、W220cm-D115cm-H210cm 1個で、所有者は自治会です。新規設置予定の倉庫の大きさは、落札者決定後、自治会、まちづくり協議会との協議により決定します。
19	31	2.3.3	(7)	b)	ICゲート設置	ICゲート設置に必要な床下スペース及び電源を確保すること、とありますが、ICゲートは別途市が対応する、との理解で宜しいでしょうか	お見込みの通りです。
20	35	2.3.6.	(2)	(ア)	鑑賞・実習用花壇	鑑賞・実習用花壇（西側）構造：周りをコンクリート囲いとする意図を教えてください。また、仕様・形状などございましたらお聞かせください。	コンクリート囲いにする意図は、花壇の土の流出を防止するためです。特に施設は複合施設であり、多目的で来訪する者も多く通路、側溝などへ土の流出を防ぐ必要があります。囲いの高さなど仕様、形状は決めておらず流出防止ができる構造であればコンクリートでなくとも良いです。要求水準書を修正予定です。
21	35	2.3.6.	(2)	(ア)	鑑賞・実習用花壇	鑑賞・実習用花壇（西側）・（東側）用途の違いを想定されていたら教えてください。	観賞・実習用花壇は外構施設として、市道安岡富任50号線を挟んで、西側（平地側）のみに整備することとします。規模は600㎡程度とします。要求水準書を修正予定です。
22	35	2.3.6.	(1)	(ア)	芝生広場	芝生広場2,000㎡程度とありますが、面積基準の想定をお聞かせください。	地元の意向等を踏まえ、2,000㎡程度と想定しています。
23	37	2.3.8.		(ア)	植栽計画	移植する植栽について、移植予定地が決まっていればご教示下さい。	貸出資料に格納しています。また、移植樹木は決まっておりますが、移植予定地は都市公園用地内とし、具体的な場所については、民間提案に委ねます。
24	38	2.4.2.	(2)		その他の調査	事業地内の一部が埋蔵文化財包蔵地とのことですが、具体的な場所と面積をご教示下さい。また、必要な調査とはどのような調査でしょうか？	別添資料13 安岡長久遺跡に関する位置図を後日お示しします。必要な調査は施設の提案内容によって異なるため、具体的な調査の内容は現時点ではお伝えできません。

安岡地区複合施設整備事業

要求水準書（案）に関する質問への回答

No	頁	章	項	目	項目名	質問事項	回答
25	40	2.4.5	(3)	b)	CASBEE	実施設計図書に、CASBEE新築（簡易版）評価結果が求められていますが、取得ランクの指定はないとの理解で宜しいでしょうか	お見込みの通りです。
26	42	2.4.5	(10)		概算光熱費水費の算出	参考のため各既存施設（公園を含める）における水光熱費のトラックレコードをお示し頂けますでしょうか。	下関市ホームページで公表している公共施設カルテをご確認ください。
27	43	2.4.6		(ア)	アスベスト	現安岡公民館及び現園芸センターの建材には、アスベスト建材が使用されているため、適切に処理を行うこと、とありますが、別添資料8現安岡公民館アスベスト調査結果に、現園芸センターにおけるアスベスト調査の結果は別添資料9園芸センター石綿分析結果報告書に示されているため、事業者で追加調査は不要、との理解で宜しいでしょうかまた、解体時に調査結果と異なることが発見された場合の影響や対応は市の負担、との理解で宜しいでしょうか	事業者での追加調査は必要です。調査結果と異なることが発見された場合の対応は協議により、市が負担する予定です。
28	43	2.4.8		(ウ)	外灯	外灯は、施設利用者の夜間の通行に支障をきたさないよう適度な照度を確保し、適切な点滅制御（自動点滅・時間点滅等）とすること、とありますが、公園について、開園・閉園という考えについてお教えいただけますでしょうか。24時間365日開放、という理解で宜しいのでしょうか	24時間365日開放を想定しています。
29	50	3.1.2	(2)		総括責任者	開館するまでの間に、総括責任者（総括責任者については5.1.8.（1）運営業務総括責任者を参照すること。）を1名配置し、とありますが、ここでいう総括責任者は、運営業務総括責任者のことを指している、という理解で宜しいでしょうか総括責任者はP.6の代表企業から配置することとなっていますので、定義の統一、整理をお願いします	代表企業から事業期間中、総括責任者を1名配置し、運営期間中の業務責任者を1名配置することとしておりますので、代表企業が運営企業で、要求水準を満たす者であれば、兼任して頂いても、別の者として頂いても構いません。
30	51	3.2.2	(1)		関係課との協議	情報政策課ほか、関連課と協議すること、とありますが、どのタイミングで協議すれば宜しいでしょうか	落札者決定後、必要なタイミングで協議頂く予定です。
31	54	4.1.8			維持管理業務総括責任者	維持管理業務総括責任者と維持管理業務責任者を兼任することは可能でしょうか。	可能です。
32	56	4.1.11	(3)		適正な方法	本施設は、市の指定緊急避難場所・指定避難所に位置づける予定であり、民間事業者は、災害発生時において、本施設が指定緊急避難場所・指定避難所として開設した場合は、初動対応を行うこと、とあり、本業務にかかる経費については、適正な方法により算出した金額を市が負担する、とありますが、適正な方法について教えてください	債務負担には見込まず、都度協議により市に請求することを想定しています。対応にかかった実費（人件費）を想定しています。
33	57	4.2.1	(2)	d)	修繕業務	長期修繕計画書及び必要に応じて、修繕・更新を行うこと、とありますが、大規模修繕は別途、との理解で宜しいでしょうか	お見込みの通りです。
34	58	4.2.1	(2)	e)	緊急修繕	施設利用者・不審者の故意・過失で生じた破損に関して、必要に応じて緊急修繕業務を行うこと、とありますが、その費用の負担者については、帰責者負担の原則で、帰責者に請求するとの理解で宜しいでしょうかまた、帰責者が発見できなかった場合の対応について教えてください	第三者リスク（不可抗力リスク）になりますので、市との協議により決定するものとします。
35	60	4.2.2	(2)	f)	最新機種	更新する際、更新対象設備の最新機種を調査し、市に導入を提案すること、とありますが、導入するか否かの判断は市が行い、導入する場合の差額は市が負担する、との理解で宜しいでしょうか	お見込みの通りです。 入札価格には、ご提案頂く設備が最大限採用された場合の価格を記載ください。

安岡地区複合施設整備事業

要求水準書（案）に関する質問への回答

No	頁	章	項	目	項目名	質問事項	回答
36	61	4.2.3	(2)		斜面の崩壊	近隣住宅地に斜面の崩壊により土砂や雨水が流出しないよう予防措置を含め公園斜面地の管理に努めること、とありますが、これまでそういったことが発生したことがある、ということであれば、トラックレコードなどをお示しいただけますでしょうかまた、これまでの管理方法や対策等についても教えていただけますでしょうか	平成30年7月の大雨により梅園付近の法面が崩壊いたしました。法面については、土のう積にて復旧しております。 管理方法ですが、特別な管理は行っていませんが、日常的に点検しています。
37	61	4.2.4	(2)		放置自動車	自転車等駐車場の放置自転車撤去は市が実施する、とありますが、放置自動車の対応も市が実施する、との理解で宜しいでしょうか	お見込みの通りです。
38	63	4.2.6	(1)	a)	都市公園花壇・植栽管理業務	希少種の樹種、位置、株数等はお示し頂けるのでしょうか。	貸出資料内の別添資料5植栽資料に示しております。
39	63	4.2.6	(2)	b)	都市公園花壇・植栽管理業務	植物管理を担当する職員は他業務との兼務は可能でしょうか。	可能です。
40	73	5.2.3	(2)	(ア)	使用許可業務	下関市安岡地区複合施設の設置等に関する条例（仮称）はいつ制定予定でしょうか。貴市と選定事業者にて協議して内容を定める、との理解でよろしいでしょうか。	令和6年度中を予定しております。 条例の制定にかかる選定事業者との協議は行わず、市で制定します。利用料金については『指定管管理者ガイドライン』を参照してください。
41	75	5.2.4	(2)	(ウ)	自主事業	自主事業の実施において、本事業にそぐわないもの以外で、規制や制限はございませんでしょうか料金の設定についても、提案によるとの理解で宜しいでしょうか	お見込みの通りです。
42	75	5.2.4	(2)	(ウ)	自主事業	自主事業の実施において、市に対して使用料や光熱水費の支払いが発生する場合、詳細をお示しいただけますでしょうか	使用料の取扱いの詳細は、指定管理の協定により定めるものと考えますが、光熱水費は事業者が負担することとなります。要求水準書を修正しています。
43	76	5.2.5 5.2.6	(2)	(イ)	園芸相談業務 実習・講習業務	園芸相談業務と実習・講習業務を兼任することは可能でしょうか。また、維持管理業務従事者が園芸相談業務と実習・講習業務を兼任することは可能でしょうか。	いずれも兼任は可能です。
44	76	5.2.6.	(2)	(イ)	実習・講習の人員配置	講習指導のできる能力のある質の高い人員体制とありますが、相談員を含め人員の必要能力・必要資格をお聞かせください。	人員の必要能力の基準や必要資格は特にありません。例示するならば、植物に関する学芸員、緑・花文化の知識認定試験、ビオトープ管理者、森林インストラクター、花育アドバイザー、農業管理指導士、樹木医師、自然観察指導員、グリーンアドバイザー、か、これらに類する資格を持つことが望ましいです。むしろ植物管理に関する豊富な経験、知識を持つことが重要と考えています。植物相談業務においても質問レベルは上がってきているため、質問に対応することが求められます。
45	76	5.2.6.	(2)	(ア)	実習・講習業務	園芸における実習・講習費用は「5.1.11.(1) 民間事業者の収入」同様と考えてよろしいでしょうか。	お見込みの通りです。
46	78	6.2	(1)		民間提案施設の計画に係る条件	土地売却額、土地使用料の想定額についてお示しください。	現時点ではお示しすることはできません。市が算出する適正価格を想定しています。
47	78	6.2	(1)		事業用定期借地権設定	土地使用料の発生時期は、着工した時から発生する、との理解で宜しいでしょうか	市としては、着工時には事業用借地権を設定する予定ですが、工事中の土地使用料については減免することも検討しています。
48	78	6.2	(1)		事業用定期借地権設定	事業終了時は、更地返還、との理解で宜しいでしょうか	民間提案スペースは更地返還です。
49	78	6.2	(1)	(ア)	土地売却額	土地売却額はいつ決定されるかご教示頂けますでしょうか。	落札者が決定し、開発に伴う手続きが整い次第、提示する予定です。

安岡地区複合施設整備事業

要求水準書（案）に関する質問への回答

No	頁	章	項	目	項目名	質問事項	回答
50	78	6.2	(1)	(ア)	土地使用料	土地使用料はいつ算出されるかご教示頂けますでしょうか。	落札者が決定し、開発に伴う手続きが整い次第、提示する予定です。
51	79	6.2	(3)		施設用途・内容の制限	施設整備の制限を定められていますが、民間提案施設内の企画立案にあたり、飲食業態について業態制限や意向など見解を聞かせください。	要求水準書「6.2 (3) 施設用途・内容制限」に記載の内容及び都市計画にそぐわない提案以外は、事業者の提案を最大限活かすことを想定しています。
52	79	6.2	(3)		施設用途・内容の制限	民間提案施設運営の中で施設内にテナント区画を設けると想定し施設運営経過の中でテナント区画の店舗が退店し入れ替わりとなった場合、新たな店舗誘致はどのような手続きとなりますか。また、出店者要件・必要資格があれば見解をお聞かせください。	当初のテナントは、提案の事業内容である必要があります。その後の取扱いは現在検討中ですが、少なくとも要求水準に適合する必要があります。
53	79	6.2	(1)		施設用途・内容の制限	土地売却額、土地使用料の目安はありますが、いつごろ数字を公開される予定でしょうか。	目安は公表できませんが、周辺の路線価を参考にして頂きたいです。開発に伴う手続きが整い次第、適正な価格を算出し、提示します。
54	79	6.2	(1)		施設用途・内容の制限	2. 売却予定地①、②、③及び現安岡公民館跡地⑤は売却しか検討されないのでしょうか。事業用の借地も選択肢になるのでしょうか。また、①、②については一括購入だけでしょうか。③は購入面積の上限や下限などの制限はないということでしょうか。貴市が想定している面積があるか見解をお聞かせください。	①②③⑤は売却のみ。借地は選択肢にありません。 ①②は別の時期でも可能です。 ③は購入面積の上限・下限はありません。要求水準書に記載する公共施設を建設するための敷地面積は残す必要があります。
55	79	6.2	(1)		施設用途・内容の制限	3. 民間提案スペース④は売却の選択肢がありますか。また、借地権のリースラインの設定があるかお聞かせください。	売却の選択肢はありません。また、都市公園部分と借地部分との境界については提案によるものとしますが、借地部分の面積は2,500m程度を想定しています。
56	79	6.2	(1)		施設用途・内容の制限	4. 宅地を造成した場合、すべての宅地に住宅が建築される時期の制限はないと理解してよいでしょうか。	時期の制限はないが、宅地造成までは、複合施設完成時まで完了することが望ましいと考えております。ただし住宅の完成までは求めません。
57	79	6.2	(1)		施設用途・内容の制限	5. 実施方針2.3.2 (6) イ 民間事業提案をする者は提案する機能等に必要な資格を有すること、とありますが複合民間施設を企画し、各事業者がテナントとして定期建物賃貸借契約により出店する場合、建物の所有者（借地権者・土地購入者）には必要な資格がないことが想定されます。このときは、出店者に必要な資格があればよい、と理解してよろしいでしょうか。	お見込みの通りです。
58	80	7.1		(7)	公共施設における飲食物販事業	民間事業者が負担するのは面積に応じた施設の利用料金のみとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みの通りです。
59	80	7.1		(7)	公共施設における飲食物販事業	利用料金について、民間事業者が提案する金額、との記載がありますが、貴市が算出し、想定されている基準額をお示しください。	下関市行政財産使用料条例の定めるところにより算出した使用料以上で、民間事業者が提案する金額とします。基準額は下関市行政財産使用料条例を参照してください。