

質問回答表

事業名：下関港ウォーターフロント開発あるかぼーと1番40事業

番号	関連頁	質問要旨	回答
1	要項P5_2(5)①イ	隣接港湾緑地における電気容量及び埋設配管の空き容量はどのようなになっているか。また利用することは可能か。	電気に関する整備状況は「追加資料1_インフラ整備状況（電気）」をご確認ください。 高圧受電でないため、空き容量及び空きの埋設配管はございません。当該設備は低圧受電（電灯・動力）となります。 既存設備を利用することは可能ですが、利用した電気料金については、実費弁償金を徴収いたします。 現状以上に必要な電源を設置する場合は、当局及び中国電力株式会社へ協議の上、事業者の負担により別途設置してください。
2	要項P5_2(5)①イ	隣接港湾緑地における上下水道の整備状況はどのようなになっているか。また利用することは可能か。	上下水道に関する整備状況は「追加資料2_インフラ整備状況（水道）」及び「追加資料3_インフラ整備状況（下水）」をご確認ください。 既存設備を利用することは可能ですが、利用した上下水道料金については、実費弁償金を徴収いたします。 現状以上に必要な給水管を設置する場合は、当局及び上下水道局へ協議の上、事業者の負担により別途設置してください。

番号	関連頁	質問要旨	回答
3	要項P5_2(5)①イ	隣接港湾緑地における現在の維持管理手法及び年間維持管理費用はどのようなになっているか。（芝生、トイレ、ベンチ、中低木、園路、水路、柵など）	「追加資料4_港湾緑地維持管理一覧表」をご確認ください。 なお、みなと緑地PPPの活用にあたって、優先交渉権者による港湾緑地のリニューアルや維持管理方法を変更するなどにより、維持管理費の軽減を図ることも可能としております。
4	要項P5_2(5)①イ	隣接港湾緑地の維持管理を行う際、芝生維持のための除草剤散布は可能か。	除草剤の使用は不可となります。
5	要項P5_2(5)①イ	隣接港湾緑地の倒木や設備老朽化、破損等に伴う更新、処分の対応元はどうなるか。	みなと緑地PPPによる貸付部分は事業者が独立採算で維持管理・運営を行うことを基本とし、詳細は本市と事業者で別途協議の上、決定いたします。
6	要項P5_2(5)①イ	隣接港湾緑地における台風等天災をはじめ不可抗力による損壊修復の対応元はどうなるか。	みなと緑地PPPによる貸付部分は事業者が独立採算で維持管理・運営を行うことを基本とし、詳細は本市と事業者で別途協議の上、決定いたします。
7	要項P5_2(5)①イ	事業対象地の南東側に位置するトイレについて、撤去せずに存置でもよいか。	事業対象地の南東側のトイレについて、存置した提案も問題ございません。
8	要項P5_2(5)①イ	みなと緑地PPPを活用するにあたって、隣接港湾緑地における賃料が発生するのは貸付範囲のみということか。	隣接港湾緑地の土地貸付料については、収益事業を実施する面積分において算定いたしますので、必ずしも貸付範囲全域で算定するものではありません。
9	要項P5_2(5)①イ	みなと緑地PPPを活用せず、隣接港湾緑地においてイベント等の活用事業を実施する場合、建蔽率に制限はあるか。	みなと緑地PPPを活用しない場合、隣接港湾緑地において建物等を建築することはできません。なお建物等を建築せずにイベント等の活用事業を実施する場合は、建築基準法における建蔽率の制限はありません。

番号	関連頁	質問要旨	回答
10	要項P5_2(5)①イ	隣接港湾緑地で期間限定のイベントを開催する場合、賃料はその期間中の賃貸面積分との認識で良いか。	ご認識のとおりです。なお、予め賃貸借期間における土地賃付料を算定いたしますので、どの程度の期間、どの程度の面積を活用してイベントを開催するか等を示した計画書を提出ください。
11	要項P5_2(5)①イ	隣接港湾緑地における落とし物や盗難、迷子、ケガなどの対応窓口や責任はどうなるか。また、公共物に起因する事故責任はどうなるか。	みなと緑地PPPによる貸付部分は事業者が独立採算で維持管理・運営を行うことを基本とし、詳細は本市と事業者で別途協議の上、決定いたします。
12	要項P5_2(5)①イ	隣接港湾緑地における収益施設の開場日時や臨時休業の自由度はどうなるか。	事業者の提案に委ねます。なお、一般利用者の隣接港湾緑地自体の利用を妨げることはできません。
13	要項P5_2(5)①イ	隣接港湾緑地において、日常発生するゴミの処理や運搬先、その費用負担はどうなるか。	みなと緑地PPPによる貸付部分は事業者が独立採算で維持管理・運営を行うことを基本とし、詳細は本市と事業者で別途協議の上、決定いたします。
14	なし	応募検討企業からの質問への回答は、各企業からの質問受理後、2週間程度で随時市ホームページに回答が掲載されるのか。	ご理解のとおりです。
15	様式集P3_2(1)	様式集P3に「枚数を厳守して」とあるが、提出枚数が記載されていない様式について、枚数制限はどのようになっているか。	提出枚数が記載されていない様式については、枚数制限を設けておりませんが、選定審査委員が評価しやすいよう、簡潔な提案内容かつ適度な枚数での作成をお願いします。
16	要項P5_2(5)	提案にあたり、現在事業対象地において運営されている「はい！からっと横丁」の設備等をそのまま居抜き形で活用することは可能か。	原則、事業用地は現事業者により原状回復された状態で返還されることとなります。 ただし、優先交渉権者に選定された事業者が、現事業者と既存設備等について協議・調整され、かつ本市が当該設備の存置を認めた場合は、この限りではありません。

番号	関連頁	質問要旨	回答
17	要項P5_2(5)①イ	2027年度春頃に契約する場合の貸付年額単価は約967円/㎡ とのことであるため、貸付月額単価は約81円/㎡との認識で よいか。	ご認識のとおりです。貸付期間において、1年に満たない期 間については月割計算、1月に満たない期間においては年 365日の日割計算により算定します。
18	要項P7_2(5)④	2027年度春頃に契約する場合の貸付年額単価は約1,844円/ ㎡とのことであるため、貸付月額単価は約154円/㎡との認 識でよいか。	ご認識のとおりです。貸付期間において、1年に満たない期 間については月割計算、1月に満たない期間においては年 365日の日割計算により算定します。
19	要項P7_2(5)④	貸付料について、算出は固定資産仮評価額に基づいて設定 されとのことだが、優先交渉権者選定後に事業者や事業 内容により貸付年額単価が変動することはあるか。	事業者や事業内容に応じて貸付年額単価が変動することはあ りません。 貸付料について、3年に1回固定資産仮評価額が改定される ため、それに合わせて貸付料も算定し直すことになります。 なお、最近では2024年度に固定資産仮評価額が改定されて おります。
20	要項P7_2(5)⑤	契約保証金について、協議により定めるとのことである が、通例としてどの程度を想定しておけばよいか。	1年間あたりの貸付料の額に2分の1を乗じて得た額以上の額 となります。 ただし、契約履行の確保のため借受人に連帯保証人を立て させる場合等においては契約保証金を免除することができま すので、契約時において別途協議を行う予定です。
21	なし	土地貸付料、契約保証金の他に必要となる費用はあるか。	港湾局にお支払いいただく費用について、原則として他に必 要となるものはございません。

番号	関連頁	質問要旨	回答
22	なし	港湾緑地から事業対象地に接続する進入口を設置することは可能か。	事業対象地に接続するための歩行者・車両進入口について、歩車分離が十分図れており、市が安全上支障なく、かつ港湾緑地の利用に著しく影響が生じるおそれがないと判断した場合は設置可能とします。
23	要項P5_2(5)①イ	「収益の一部を公共還元（港湾施設の整備、維持管理）する」とは、土地の賃借料や施設の維持管理費を支払うということか。	土地の賃借料については、公共還元とは別にお支払いいただきます。また、港湾緑地の維持管理については、事業者の独立採算で事業者自らが行うことを基本とし、詳細は本市と事業者で別途協議の上、決定いたします。 公共還元とは、事業者が設置する収益施設から得られる収益を休憩所や案内施設等の公共部分の整備であったり、本市の実施水準以上の緑地の維持管理等に充当するものとなります。
24	要項P6_2(5)①エ	具体的な原状回復の内容を教えてください。 既存の樹木や芝生、「追加資料4 港湾緑地維持管理一覧表」に記載の施設等を全て撤去した場合、撤去した施設を全て再整備したうえで返還することになるか。	土地の返還にあたっては、原則としては事業着手前の状態に復旧いただくことになります。ただし、本市と協議した結果、原状に回復させることが適当でないと判断した施設等についてはこの限りではありません。
25	要項P5_2(5)①イ	隣接港湾緑地におけるイベント等の活用事業について、みなと緑地PPPを活用しない場合は収益の一部を公共還元する必要はないということでしょうか。	ご理解のとおりです。

番号	関連頁	質問要旨	回答
26	要綱P17_7(2)	審査基準中の大項目「その他計画」中項目「港湾緑地の活用」において、隣接港湾緑地におけるイベント等の活用事業をみなと緑地PPPを活用せずに実施する場合、審査評価対象となるか。	大項目「その他計画」中項目「港湾緑地の活用」については、みなと緑地PPPによる港湾緑地の活用が前提条件となっております。 なお、隣接港湾緑地において、みなと緑地PPPを活用せずにイベント等の活用事業を実施する提案については、内容に応じて大項目「事業計画」中高目「地域経済への貢献」において評価します。