

## 募集要項等に関する質問に対する回答書

### ■募集要項等の項目と質問内容等

公表日	No	資料名	頁	項目			タイトル	質問内容	回答内容
R3.12.14	1	様式集	様式C				参加資格確認申請書兼誓約書	様式Cで添付が必要されている書類について、個人事業主の場合に添付が必要な書類をご教授下さい。	個人事業主が構成法人となる場合、様式Cの添付書類について、以下のとおり読み替えることとします。 ・法人概要 → 個人事業主の事業概要がわかるもの（パンフレットでも可） ・登記事項証明書 → 税務署受理印のある確定申告書の写し ・印鑑証明書 → 不要 ・国税の納税証明書その3の3（法人税、消費税及び地方消費税） → 国税の納税証明書その3の2（申告所得税及復興特別所得税と消費税及地方消費税） ・直近1年分の法人県民税・法人事業税・特別法人事業税・法人市民税・固定資産税納税証明書 → 直近1年分の市県民税・個人事業税・固定資産税納税証明書
	2	様式集	様式C				応募者の財務状況	個人事業主で参加の場合、様式Dの提出は必要でしょうか。必要な時、添付が必要な書類も併せてご教授下さい。	個人事業主の場合でも、様式Dの提出は必要であり、添付書類については法人の場合と同様です。 なお、添付書類のうち、貸借対照表及び損益計算書については、税務署受理印のある確定申告書の写しによる提出も可とします。 キャッシュフロー計算書については、資金繰り表（実績）又は個人事業主名義の預金の残高証明書を提出してください。
	3	様式集	様式C,D				参加資格確認申請書兼誓約書,応募者の財務状況	様式C,Dに添付する書類は、全て写しで構わないでしょうか。	添付資料について、原本の写しによる提出も可とします。
	4	様式集	様式C				参加資格確認申請書兼誓約書	固定資産税納税証明書は本社所在地の納税証明書だけで良いか。	応募者の所在する市町村等において保有する不動産に係る納税証明書を提出してください。
	5	様式集	様式D				応募者の財務状況	添付資料にキャッシュフロー計算書とあるが資金繰り表に代えても良いか。	キャッシュフロー計算書については、資金繰り表（実績）による提出も認めますが、営業・投資・財務の各収支がわかるようにしてください。
R3.12.17	6	募集要項	P1	第1章	1		本事業の目的	募集要項中の「事業予定者」とは、本プロポーザル審査後の優先交渉権者と解釈して宜しいですか。	事業予定者は、基本協定等の締結前は優先交渉権者を意味し、基本協定等締結後は事業実施者となります。
	7	募集要項	P4-5	第2章	3	(2) ②	産直施設	庄内みどり農業協同組合の問い合わせ先が明記されていますが、「賃貸借料等の詳細については事業予定者と協議する」時期は事業予定者決定後(令和4年6月以降)でよろしいか。	事業提案書の作成に当たって、庄内みどり農業協同組合と各種条件等を協議の上、ご提案ください。 なお、詳細な条件等については事業予定者決定後に協議し、事業を実施していくことになります。
	8	募集要項	P5	第2章	3	(2) ③	物産施設	酒田観光戦略推進協議会の問い合わせ先が明記されていますが、「賃貸借料等の詳細については事業予定者と協議する」時期は事業予定者決定後(令和4年6月以降)でよろしいか。	事業提案書の作成に当たって、酒田観光戦略推進協議会と各種条件等を協議の上、ご提案ください。 なお、詳細な条件等については事業予定者決定後に協議し、事業を実施していくことになります。
	9	募集要項	P5	第2章	3	(2) ④	駐車場・駐輪場	「導入機能に応じた自動車、バイク、自転車及び大型バスに対応する」とあります。大型バスは山居倉庫観光客用が主と考えられるますが、既存山居倉庫駐車場程度の機能と考えてよろしいか。	導入機能に応じて、必要な駐車台数を設定してください。
	10	募集要項	P10	第3章	3	(1) ③	協力法人の選定	「施設を賃借する協力法人又は運営受託する協力法人については、参加提案書において明記して下さい」とありますが、「参加提案書」とは参加表明書のことでしょうか、それとも事業提案書のことでしょうか。	参加提案書は、事業提案書と読み替えるものとします。
	11	募集要項	P12-13	第3章	4	(4) ①	参加資格確認結果通知書	「参加資格確認結果通知書」の通知方法を御教授下さい。	代表法人宛に、原本を郵送により通知します。 合わせて、電子メールでも通知いたしますので、参加表明書提出時に様式G-「1担当者」欄に必要事項を記入の上、ご提出ください。提出済の場合は、再提出は不要です。
	12	募集要項	P13	第3章	4	(4) ④	関係詳細資料の貸与	「参加資格が有りの結果の応募者に対しては、関係詳細資料（以下「貸与資料」という。）を貸与します。」とありますが、貸与資料のリスト、貸与日、貸与の方法等をご提示ください。	貸与資料については、参加資格の有無が確認でき次第、参加資格を有する代表法人宛に、参加資格確認結果通知書と合わせて、資料を保存したCD-Rを郵送でお送りします。貸与資料は平面図のほか、地質調査結果等です。 なお、追加の貸与資料が生じた場合は、順次送付いたします。

## 募集要項等に関する質問に対する回答書

### ■募集要項等の項目と質問内容等

公表日	No	資料名	頁	項目			タイトル	質問内容	回答内容
R3.12.17	13	様式集	様式D				応募者の財務状況 (添付資料について)	キャッシュフロー計算書は、金融商品取引法の適用企業（上場企業）に作成が義務付けられており、個人事業主、有限会社は勿論のこと、株式会社でも全国的に作成していない法人がほとんどです。故に構成法人全社に対するキャッシュフロー計算書の提出は難しいと考えられますので、代表法人のみの提出で宜しいでしょうか。	No.2及びNo.5を参照してください。
R3.12.21	14	募集要項	P16	第5章	1		本事業の契約の枠組み	募集要項のp16-17に記載されている基本協定書と事業用定期借地権設定契約書の案でもよいので、事前の開示は可能でしょうか？	基本協定等における主な条項は、募集要項「第5章-2,3」に記載するものを基本に、優先交渉権者決定後に市及び優先交渉権者双方で協議の上、定めることとしていますので、案はありません。 なお、募集要項等に記載のない事項で、確認が必要なものについては、再度ご質問ください。
R4.1.21	15	募集要項	P10	第3章	3	(1) ③	協力法人の選定	施設を賃借する協力法人又は運営受託する協力法人については、提案書において明記して下さいとありますが、具体的な法人名等を明記しても良いと解釈して宜しいでしょうか。	協力法人については、原則、法人名、業態、店舗名を明記するものとします。 なお、協力法人が未定の場合、候補業種（業態）のみの記載も認めます。また、複数の候補先の併記についても可能とします。
	16	募集要項	P15	第4章	1	(6) ①	旧酒田商業高校校舎等	工事金額を算出する際、旧グラウンド造成工事後の敷地レベル図が必要です。敷地レベル図をご提示下さい。	旧グラウンド造成工事の敷地レベル図はありませんが、周辺道路と同レベルとお考えください。 なお、周辺道路については、貸与資料No.1_平面図及び貸与資料No.6_都市計画道路整備事業施工認可図をご確認ください。
	17	募集要項	P15	第4章	1	(6) ①	旧酒田商業高校校舎等	旧グラウンドの造成工事で使用する土は盛土に適した土でしょうか。土質調査結果をご提示下さい。また、造成後の地盤沈下の検討はされているのでしょうか。	旧グラウンド造成工事で使用している土（改良土）の土質調査結果として、貸与資料No.12を追加送付します。土（掘削土）の土質調査結果については、今後調査を実施し、結果が判明次第、追加送付します。 なお、造成後の地盤沈下に関する検討資料はありません。
	18	募集要項	P5	第2章	3	(2) ④	駐車場・駐輪場	大型バスの駐車スペースは何台分程度必要と考えるか	No.9を参照してください。
	19	募集要項	P8	第2章	4	(1)	権利	土地に賃借権登記の設定をすることは可能か	賃借権登記の設定は可能と考えますが、事業予定者決定後の協議事項とします。 なお、本事業では事業用定期借地権設定契約のため、公正証書により契約書を作成することとしています。
	20	募集要項	P9	第3章	2		選定の手順及びスケジュール	質問受付締切が令和4年1月17日となっており、関係詳細資料の貸与が締め切り直前であったが、貸与資料の内容についての質疑は可能か（またどのような形で予定しているか）	今回の質問を受け、追加の貸与資料があるため、質問受付期間を令和4年1月28日まで延長し、受付後速やかに回答します。 なお、質問及び回答方法については、従前通りとします。
	21	募集要項	P10	第3章	3	(1) ③	協力法人の選定	施設を賃借する協力法人につき未定の場合、候補業種（業態）のみの記載で良いか。または複数の候補先があり未定の場合、提案書への複数候補先の併記は可能か	協力法人については、原則、法人名、業態、店舗名を明記するものとします。 なお、協力法人が未定の場合、候補業種（業態）のみの記載も認めます。また、複数の候補先の併記についても可能とします。
	22	募集要項	P10	第3章	3	(1) ③	協力法人の選定	事業期間内において、施設を賃借する協力法人の確定または変更が生じる場合、市の承諾は必要か。また承諾が必要な場合でも、第3章3(1)③で禁止される者に該当しない場合は原則承諾されるという理解で良いか	事業期間内において、施設を賃借する協力法人の確定又は変更が生じる場合の市の承諾は不要です。 なお、協力法人は、第3章-3-(1)-③のほか、第2章-3-(3)-①に定める用途に該当するものは認められません。
	23	募集要項	P12	第3章	4	(3) ⑤	参加表明書提出後の辞退	参加辞退届は、プレゼンテーション審査前まで提出可能との理解でよいか	事業提案書提出日である令和4年4月22日（金）までにご提出ください。
24	募集要項	P13	第3章	4	(6) ④	提出書類	事業提案書の様式にある「※書き」は、削除して作成よいのか。残しておくのか。	削除していただいて構いません。	
25	募集要項	P14	第3章	5	(4)	優先交渉権者等の公表	提案書の内容が市ホームページ等で公表される可能性はあるか。また公表される場合どの範囲となる予定か	様式12_提案概要書（公表用）については、優先交渉権者決定の際に市ホームページ等で公表します。 その他の資料公表については、市と事業予定者の協議によるものとします。	

## 募集要項等に関する質問に対する回答書

### ■募集要項等の項目と質問内容等

公表日	No	資料名	頁	項目			タイトル	質問内容	回答内容
R4.1.21	26	募集要項	P16	第4章	1		責任分担の考え方	<p>土壌汚染調査の実施予定はあるか。また調査の結果、土壌汚染対策工事が必要な場合、市の負担にて実施をする予定はあるか。</p>	<p>本事業用地の土地利用履歴より、土壌汚染が存在する可能性は低いと把握しているため、調査の予定はありません。</p> <p>なお、基本協定等締結後に、事業用地に土壌汚染が発見され、かつ事業予定者が市に書面で通知した場合は、当該土壌汚染に起因して生じた事業予定者の追加的な費用等について、市は合理的な範囲で負担するものとします。ただし、事業予定者の責めに帰すべき事由による場合は、この限りではありません。</p>
	27	募集要項	P16	第4章	1	(6) ②	地下構造物等	<p>地下構造物の一部または全部を事業者の費用負担で撤去することは可能か</p>	<p>可能です。</p>
	28	募集要項	P16	第5章	2		基本協定の締結	<p>優先交渉権者決定後、経済情勢の大幅な変動や、基本協定の内容につき合意に至らない等の事由により、基本協定締結前に辞退となる場合、優先交渉権者にペナルティはあるか</p>	<p>基本協定締結に至らない段階の辞退については、ペナルティ等はありません。</p>
	29	その他						<p>事業地周辺において、ハザードマップにおいて最上川氾濫時の浸水エリア（3～5m）に該当しているが、過去に洪水、浸水の履歴はあるか</p>	<p>事業用地周辺（上本町）における河川の氾濫による洪水、浸水の記録は把握しておりません。</p>
	30	募集要項	P3	第1章	2	(3)	留意事項	<p>事業用定期借地権設定契約時までに実測するとありますが、引渡し時の敷地と道路等との高低差等が分かる図面は事前にいただけるでしょうか。提案書作成の参考にしたいと思います。</p>	<p>隣接地A及び隣接地Bと道路の高低差は貸与資料No.1_平面図をご参考ください。</p>
	31	募集要項	P3	第1章	2	(4)	事業用地南側市有地	<p>地形、高低差等が分かる図面をいただけるでしょうか。</p>	<p>貸与資料No.2_平面図（南側市有地）をご参考ください。</p>
	32	募集要項	P3	第1章	2		雨水排水処理	<p>雨水排水は新井田川に直接排水するのでしょうか。既存の雨水排水のどのように行われていたのでしょうか。</p>	<p>本事業用地は、雨水と汚水を同じ下水道管に取り入れる合流式の区域にあります。校舎解体前の雨水は、敷地内の排水設備を介し下水道本管に流入していました。（グラウンドや庭園等の部分は一部地下浸透有）</p> <p>今後の雨水排水については、ご提案いただく施設配置に基づき排水計画を立てることになり、下水道への接続について酒田市上下水道部工務課と協議を行うこととなります。施設の排水計画によっては、下水道本管の流下能力が不足する可能性もあり、新井田川へ雨水を直接排水することも考えられます。この場合は河川管理者である山形県と協議が必要になりますが、現段階では、具体的な排水協議については事業予定者決定後に行うことを想定しています。</p>
	33	募集要項	P4	第1章	3	(2) ④	駐輪場	<p>大店立地法の指針に基づき駐輪台数と別に観光用自転車20台の保管スペースの確保と理解してよろしいでしょうか。</p>	<p>観光用自転車20台分を含めた駐輪台数としてご提案ください。</p>
	34	募集要項	P10	第3章	3	(1)	事業予定者決定後の辞退	<p>事業予定者決定後事業者が辞退した場合にペナルティはあるでしょうか。</p>	<p>事業予定者が決定し、基本協定締結に至らない段階での辞退については、ペナルティ等はありません。</p>
	35	募集要項	P2	第2章	2	(4)	市有地利用	<p>事業用地南側市有地の利用を希望しない場合、選定に不利になる可能性はありますか？</p>	<p>ありません。</p>
36	募集要項	P7	第2章	3	(4) ③	樹木Bと工作物CDE	<p>樹木Bと移設予定の工作物CDEについては周辺を含めた景観整備が必要と考えますが、今回の事業提案外と考えてよろしいでしょうか？また当該配置計画などがあれば開示願います。</p>	<p>樹木B及び工作物CDEを含めた提案としてください。また、配置計画については、追加の貸与資料No.13のとおりですが、変更を希望する場合は、事業予定者決定後の協議事項とします。</p>	
37	募集要項	P5	第2章	3	(2) ③	観光バス駐車料	<p>施設内に設置予定の観光バス用駐車場は、業者側の設定による使用料を徴収してもよいでしょうか。</p>	<p>ご自由にご提案ください。</p>	

## 募集要項等に関する質問に対する回答書

### ■募集要項等の項目と質問内容等

公表日	No	資料名	頁	項 目			タイトル	質問内容	回答内容	
R4.1.21	38	募集要項	P5	第2章	3	(2)	③	道の駅の設置の可能性	商業施設および物産店のほかに酒田市として施設内に道の駅を新設する可能性はありますでしょうか。ppp,PFI、指定管理、等スキームについては別途協議するものとします。	市として、道の駅を新設する予定はありません。
	39	募集要項	P5	第2章	3	(3)		公共施設の可能性	施設内に市の公共サービス機能を設置する可能性はございますでしょうか。図書館、保健センター、子育て施設、コワーキング等、検討可能でございますでしょうか。	市による公共・公用施設の整備・管理運営は想定しておりません。
	40	募集要項	P3	第2章	3	(4)		新井田川沿いの遊歩道について	商業高校跡地から山居倉庫前対岸にかけて、県に対して遊歩道整備を民間事業者と共同提案することは可能でしょうか。	提案内容に基づき、協議していきます。
	41	募集要項	P5	第2章	3	(2)	③	観光物産館	観光物産館との契約条件が合わなかった場合、どうなるかわせてほしいです。	物産機能は必須条件となっているため、観光戦略推進協議会との協議結果を踏まえ、ご提案ください。
	42	募集要項		第2章	3			評価基準	賃借料、提案内容、プレゼンテーションそれぞれの評価ウェイトを教えてください。	選定基準のとおり、定量的事項（賃借料）にかかる配点は200点満点中20点、定性的事項にかかる配点は180点です。なお、プレゼンテーションは、定性的事項を補足するものになります。
	43	募集要項	P2	第2章	2	(3)		屋外広告物等	屋外広告物に関する規制はあるか教えてください。	本事業用地は、山形県屋外広告物条例に基づく第3種普通規制地域に指定されています。詳しくは、下記市ホームページをご参照ください。 <屋外広告物の手引き・その他注意事項> <a href="http://www.city.sakata.lg.jp/jyutaku/keikan/okugaikoukoku/tebiki_tyuuuikou.html">http://www.city.sakata.lg.jp/jyutaku/keikan/okugaikoukoku/tebiki_tyuuuikou.html</a>

※頁、項目、タイトル、質問内容はいずれも原文です。なお、項目の章番号等とタイトルが一致しないものについては、質問内容に対する回答内容を記載しています。