

## 質問に対する回答

### ①A社

番号	参照	項目	質問	回答
1	募集要項 (P. 8)	6 事業条件 (3)その他の条件 ①指定期日	今回の規模の街づくりには一般的に 10 年の時間を要する。「3 年以内」となると、規模的にスケールの小さい事業にせざるを得ないが、それでいいのか？	①指定期日の条件は、目標を持って事業を進めていただくことを趣旨として設定しているもので、事業計画書に記載したいずれかの施設について、3 年以内に竣工し、賑わいづくりや活性化の取組が行われている状態を意味しています。事業計画書に記載した全ての施設を 3 年以内にこの状態にする必要はありません。
2	募集要項 (P. 8)	6 事業条件 (3)その他の条件 ②指定期間	県が想定される「収益を目的とする権利」を具体的な事例をご教示下さい。	賃借権など不動産登記の対象となる権利設定を想定しています。
3	募集要項 (P. 14)	10 審査に係る事項 (3)第二次審査の評価項目及び配点	評価基準とその根拠が明記されていないため、点数化による評価基準が不明瞭。再度明記をお願いします。	別紙 1 のとおりです。

②B社

番号	参照	項目	質問	回答
1	募集要項 (P. 5)	4 事業用地 (3) 事業用地の概要	A～Dに面する岸壁の今後の整備、利活用の計画があるか？船着き場等として利用されるのか？ (景観や一体開発という魅力が担保されるか？)	A～Dに面する岸壁は水深が-3.0m～-5.0mと水深が浅いため、利用できる船舶は限定的で船舶の利用隻数は少ないです。今後の整備については、施設機能を維持するための維持補修工事は適時行いますが新たな施設整備や利活用の計画はありません。
2	募集要項 (P. 5)	4 事業用地 (3) 事業用地の概要	A～Dに面する岸壁や湖岸を開発、利用可能か？ (※例えば、プライベートマリーナなどに利用したり、棧橋を付けることはできないのか) (※県や国土交通省に要望可能か) (※募集要項には水上アクティビティの拠点、米子港周辺 WF 活用策には、加茂川遊覧船のコース造成などが記載されている)	岸壁は港湾法、水面は港湾法と河川法の適用を受けますので、港湾管理者である県及び河川管理者である国土交通省出雲河川事務所と協議してください。また、要望内容によりますが県や国土交通省に要望することは可能です。
3	募集要項 (P. 5)	4 事業用地 (3) 事業用地の概要	大規模集客施設制限地区では床面積の合計の制限があるが、これは1つの建築物に対してか、ブロックごとに対してか、活性化ゾーン全体に対してか教えてほしい。	米子市に確認したところ以下の回答でした。 ・大規模集客施設制限地区内の床面積の算定方法については、個々の状況に応じて変わりますので、詳細については、米子市の建築相談課にご相談ください。

4	募集要項 (P. 5)	4 事業用地 (3) 事業用地の概要	<p>「建蔽率 60%、容積率 200%」とあるが、地域の活性化を考慮する上で、率を変更する事は可能か。その際の手続きはどのようなものか。</p>	<p>米子市に確認したところ以下の回答でした。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域は、都市全体にわたる都市機能の配置等を考慮し、好ましい土地利用に誘導し、土地の合理的な利用とそれぞれの地域に適合した環境の維持形成を図るために定めています。</li> </ul> <p>現在、米子境港都市計画区域の準工業地域では建ぺい率 60%・容積率 200%が適切と考えています。事業用地は、臨港地区であることを踏まえ米子港周辺における活性化を図るため準工業地域としており、これ以上の建ぺい率・容積率にする考えはないです。</p> <p>今回の質問のように、一部の利用方法のみで建ぺい率・容積率の変更は難しいと考えます。</p>
---	----------------	-----------------------	---	--

5	募集要項 (P. 6)	6 事業条件 (1)事業用地に関する条件 ③供給処理施設等	各供給処理事業者等と事前協議は提案書の提出までに行うものですか？また下水道整備に関して、事業者に費用との負担はありますか？	提案書の提出までに行う必要はありません。 また、米子市に費用の負担について確認したところ以下の回答でした。 ・「米子港活性化ゾーン活用事業者募集要項」6ページ事業条件の「③供給処理施設等」の項に記載した通り、米子市が新たに公道下に下水道管を敷設します。その際に下水道敷設整備費の一部をご負担いただく受益者負担金制度を設けており、土地の面積に応じて負担額が決まります。当該地は1㎡あたり380円が必要になります。 (最新の金額は1㎡あたり480円ですが、過去には整備区域ごとに、負担金額を設定しており、当該地は1㎡あたり380円の負担をお願いすることになります。)なお、Dブロックについては下水道整備済みの土地であり、受益者負担金の支払いはありません。
6	募集要項 (P. 7)	6 事業条件 (1)事業用地に関する条件 ④開発許可等	臨港道路と米子市道とはどのような違いがあるか？	臨港道路は港湾法に基づく港湾利用を目的とした港湾施設の道路となります。一方、米子市道は道路法に基づく国道、県道等と同じ位置づけの道路となります。建築物の建設や開発行為にあたっては、建築基準法第42条に定義された道路への接続等が必要となりますが、開発行為の場合は道路法上の道路でなければなりません。
7	募集要項 (P. 7)	6 事業条件 (1)事業用地に関する条件 ④開発許可等	ブロック一括取得の場合、一体性をもって事業を効果的に進める為に、米子市道となる道路の空中に橋を架けることは可能か？	当該道路は港湾法と道路法の適用を受けます。港湾管理者である県が窓口となりますので、上空占用の協議に応じます。

8	募集要項 (P. 7)	6 事業条件 (1)事業用地に関する条件 ④開発許可等	ブロック一括取得の場合、一体性をもって事業を効果的に進める為に、米子市道となる道路の払い下げは可能か？	港湾管理者である県が協議に応じます。なお、当該臨港道路の払い下げにあたっては道路建設費の国費返還手続きが必要となるため、払い下げの必要性と道路付替や占用等の代替手法の検討等について整理を行ってください。
9	募集要項 (P. 7)	6 事業条件 (1)事業用地に関する条件 ⑤将来の中海湖岸堤の整備概要	提案事業の設計時に県及び国土交通省中国地方整備局出雲河川事務所と事前協議とあるが、どのような協議が可能か？	建物配置や地盤高など詳細に設計を行うためには、関係する設計条件を収集し、湖岸堤整備との調整や要望等の協議が必要と考えています。
10	募集要項 (P. 7)	6 事業条件 (1)事業用地に関する条件 ⑤将来の中海湖岸堤の整備概要	「湖岸堤の高さとしては現地盤から暫定整備で約 1.3m 程度、完成整備で約 2.3m 程度」とあるが、中海の景観を活かす為に代用策等を協議する事は可能か？	現在整備が進められている湖岸堤整備箇所は早期効果発現等のために暫定整備で進められています。よって、当該箇所も暫定整備とするか等を事業計画書に記載された施設の詳細設計において協議に応じます。
11	募集要項 (P. 7)	6 事業条件 (1)事業用地に関する条件 ⑤将来の中海湖岸堤の整備概要	将来の湖岸堤の整備が前提となっているが、どのような災害想定に基づいて整備されるものか？ (※湖岸堤が必要になるような潮位上昇が想定されるのであれば、対応した整備計画を検討すべき)	昭和47年7月洪水を契機として、国土交通省が斐伊川・神戸川治水事業の3点セット（上流のダム建設、中流の放水路建設、下流の大橋川及び中海湖岸堤の整備）により、上・中・下流で互いに治水機能を分担し、流域全体で治水安全度を高める対策を実施しています。

12	募集要項 (P. 7)	6 事業条件 (1)事業用地に関する条件 ⑤将来の中海湖岸堤の整備概要	湖岸堤の整備についてですが、2.3mの堤の高さは中海を望む施設としてはその価値を大きく損なうと考えています。そこで、現在設置予定の場所ではなく、米子魚市場側に堤を設置するよう変更は出来ないでしょうか。もし、条件付きでも検討が可能であれば、どのような条件が想定されるでしょうか。	湖岸堤は中海の増水等から背後地の生命財産を守るために事業用地の中海側に整備されるもので設置位置の変更は困難です。事業用地を盛土等により嵩上げた場合の湖岸堤の対応など、県及び国土交通省中国地方整備局出雲河川事務所が協議に応じます。
13	募集要項 (P. 8)	6 事業条件 (2)建築物等に関する条件 ①基本コンセプトに基づく施設のコンセプト	コロナ等環境変化に柔軟に対応しなければならないことから、基本コンセプトとコンセプトを具体化するに当たっての核とする事業モジュールを変えない範囲での規模が変わる程度の変更は問題ないか？	問題ありません。
14	募集要項 (P. 8)	6 事業条件 (3)その他の条件 ①指定期日	「事業者は、土地の引き渡しを受けた日から3年以内に土地売買契約に基づき提出する事業計画書に記載した用途に供しなければならない。」とあるが「供する」とはどのような状態を意味しているのか？	施設が竣工し、賑わいづくりや活性化の取組が行われている状態を意味しています。
15	募集要項 (P. 8)	6 事業条件 (3)その他の条件 ②指定期間	「事業者は、土地売買契約日から10年間は、県の容認なく所有者の移転、地上権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定を行ってはいけない。」とあるが、地上権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定とは具体的にどのようなことを指しているのか？	賃借権など不動産登記の対象となる権利設定を想定しています。
16	募集要項 (P. 9)	7 応募に係る事項 (1)応募資格 ⑫	⑫「構成員の1者以上が過去20年間、不動産開発事業に係る事業実績を有するもの」とあるが「不動産開発事業」とはどのレベルを指しているのか？	規模の大小を問わず、不動産の売買、仲介、宅地造成、分譲など不動産に係る事業であれば幅広く認めます。

17	募集要項 (P. 11)	9 プロポーザルの 手続き (4)企画提案書等、 書類の受付 ②提出書類等	提出する企画提案書関係書類のうち、企画提案申込書、資格審査関連書類も Microsoft Word または Excel のファイル形式での電子データが必要か？	企画提案申込書、資格審査関連書類の電子データの提出は必要ありません。
18	募集要項 (P. 11)	9 プロポーザルの 手続き (4)企画提案書等、 書類の受付 ②提出書類等	提出する企画提案書関係書類の企画提案書のうち、任意様式の部分をまとめて提案する場合、その電子データのファイル形式は PDF 形式でも可能か？	PDF 形式でも可能です。
19	募集要項 (P. 12)	9 プロポーザルの 手続き (4)企画提案書等、 書類の受付 ②提出書類等	現在、県外を含む複数社のグループで参加を予定している。その際、企画提案申込書、委任状が複数枚になってもいいか？	複数枚になっても問題ありません。
20	募集要項 (P. 12)	9 プロポーザルの 手続き (4)企画提案書等、 書類の受付 ②提出書類等	グループで参加の場合、資格審査関連書類の①～⑧は構成員ごとに作成とあるが、②担当者届は代表企業のみでいいか？	代表企業のみで問題ありません。

21	米子港活性化ゾーン活用事業基本協定書(案)		基本協定書(案)は、(案)となっているが、現時点ではどの程度の実効性があるか?	複数の法人等で構成されるグループにおいては、提案事業の実施のため権利義務の一元化及び提案事業の継続性の確保を目的に設立するSPC等と土地売買契約を締結することとしています。 基本協定書は、当該SPC等の設立及び土地売買契約の締結に向けて手続き等を定めるもので、案としてお示していますが、事業を確実に実施できることが前提で優先交渉権者の提案や協議に応じます。
22	米子港活性化ゾーン活用事業基本協定書(案)	第1条(6)	提案書類に県からの質問による回答書とあるが、どの時点でどのような質問があるのか?	第一次審査及び第二次審査において優先交渉権者の選定にあたり応募資格など公募条件の確認など状況によっては確認のため質問させていただくことがあります。
23	米子港活性化ゾーン活用事業基本協定書(案)	第4条(2)	「SPCを設立する発起人には、提案書類に示された出資者～」とあるが、この書類はいつ提出するものか。	売買契約締結に係る確認資料として、SPC等設立後の提出を予定しています。
24	米子港活性化ゾーン活用事業基本協定書(案)	第9条	「優先交渉権者構成員は～中略～SPCへの出資者を募り」とあるが、SPC設立後、増資は可能か?	可能です。



③C社

番号	参照	項目	質問	回答
1	募集要項 (P. 3)	2 背景	民間事業者によるまちづくりの持続性を担保するため、施設の維持管理や賑わいづくりを行うための自主財源の創出を図りたい。例えば事業者が「都市再生推進法人」の法人格を取得し、近隣住民や区画内の出店者・居住者等と「都市利便増進協定」を締結するような運営スキームを取ることは可能か。	米子市に確認したところ以下の回答でした。 ・都市再生推進法人の指定については、本市全体の都市整備の推進における法人の有効性や位置づけ等を総合的に勘案した上で、法人の必要性を含めて検討します。
2	募集要項 (P. 5)	4 事業用地 (3) 事業用地の概要	各ブロック一括購入の場合であれば廃道してブロックをまとめることは可能か？ 現状の各ブロックに分けられ、それぞれに建蔽率・容積率が定められていると、まとまった広場空間を設ける建築計画とすることが困難となり、P.2 背景にあるような「賑わいの場」を設けることが難しいと考える。	港湾管理者である県が協議に応じます。なお、当該臨港道路の廃道にあたっては道路建設費の国費返還手続きが必要となるため、廃道の必要性と道路付替や占用等の代替手法の検討等について整理を行ってください。また、仮に廃道とする場合には、事業者への払い下げとなります。

3	募集要項 (P. 5)	4 事業用地 (3) 事業用地の概要	「建蔽率 60%、容積率 200%」について、賑わい創出、もしくはその財源確保の観点から、商業地域と同等の建蔽率、容積率が必要と思うが、どのようにお考えですか？	米子市に確認したところ以下の回答でした。 ・用途地域は、都市全体にわたる都市機能の配置等を考慮し、好ましい土地利用に誘導し、土地の合理的な利用とそれぞれの地域に適合した環境の維持形成を図るために定めています。 現在、米子境港都市計画区域の準工業地域では建ぺい率 60%・容積率 200%が適切と考えています。事業用地は、臨港地区であることを踏まえ米子港周辺における活性化を図るため準工業地域としており、これ以上の建ぺい率・容積率にする考えはないです。 今回の質問のように、一部の利用方法のみで建ぺい率・容積率の変更は難しいと考えます。
4	募集要項 (P. 5)	4 事業用地 (3) 事業用地の概要	事業者が上記 1 に記載の「都市再生推進法人」の法人格を有する場合。「都市再生整備計画」の民間提案を行い、本募集要項に記載の現状の都市計画を変更することは可能か。	米子市に確認したところ以下の回答でした。 ・都市再生推進法人は、都市再生整備計画の作成等の提案、都市計画の決定等の提案をすることができますが、都市計画の変更については、提案内容を庁内調整会議で検討のうえ都市計画審議会の議等を経て決定することとなります。
5	募集要項 (P. 8)	6 事業条件 (3) その他の条件 ①指定期日	上記 3 記載の都市計画の変更が可能な場合、民間の都市再生整備計画提案から行政等との調整に時間を要するため、用途に供するまでの期間の延長は可能か。	可能とします。
6	募集要項 (P. 8)	6 事業条件 (3) その他の条件 ①指定期日	「3 年以内」とは、3 年以内に着工すれば良いのか？完成を指すのであれば、どこまで完成していれば良いのか？	3 年以内に施設が竣工し、賑わいづくりや活性化の取組が行われている状態を意味しています。

7	募集要項 (P. 8)	6 事業条件 (3)その他の条件 ②指定期間	「地上権その他の使用」とは具体的に何を指すか？どういった事象を想定されているのか？	賃借権など不動産登記の対象となる権利設定を想定しています。
8	募集要項 (P. 9)	7 応募に係る事項 (1)応募資格 ⑫	都市開発を誘導するものではなく、賑わい拠点の創出等の公共性が高いと思われる本事業では「地元への貢献」等、地域への思いが強い企業からの応募が多いと想定される。本事業の様な場合に不動産事業の実績を条件とすることでそういった思いのある企業を排除してしまうことはもったいないと感じる。例えば優先交渉権獲得後に契約締結までに⑫を満たす事業者との共同参画とするなど、柔軟な対応をお願いしたい。	企画提案書の作成にあたっては不動産事業のノウハウが必要不可欠と考えています。ついては、規模の大小を問わず、不動産の売買、仲介、宅地造成、分譲など不動産に係る事業であれば幅広く認めます。また、優先交渉権者が決定してから基本協定の締結までには協議の期間を設けるので、必要な場合はS P C等の構成員の追加を行ってください。
9	米子港活性化ゾーン活用事業基本協定書(案)		(案)と書いてあり、協議により変更をあり得るとあるが、どこまでの変更が可能か？	複数の法人等で構成されるグループにおいては、提案事業の実施のため権利義務の一元化及び提案事業の継続性の確保を目的に設立するS P C等と土地売買契約を締結することとしています。 基本協定書は、当該S P C等の設立及び土地売買契約の締結に向けて手続き等を定めるもので、案としてお示していますが、事業を確実に実施できることが前提で優先交渉権者の提案や協議に応じます。

④D社

番号	参照	項目	質問	回答
1	募集要項 (P. 7)	6 事業条件 (1)事業用地に関する条件 ④開発許可等	A～D各ブロック間の臨港道路を事業用地に編入し、事業用地を一体の敷地(敷地面積=15962.24 m <sup>2</sup> +事業用地に編入した臨港道路の合計面積)にすることは出来ませんか？	港湾管理者である県が協議に応じます。なお、当該臨港道路の廃道にあたっては道路建設費の国費返還手続きが必要となるため、廃道の必要性和道路付替や占用等の代替手法の検討等について整理を行ってください。また、仮に廃道とする場合には、事業者への払い下げとなります。
2	募集要項 (P. 7)	6 事業条件 (1)事業用地に関する条件 ⑤将来の中海湖岸堤の整備概要	現地盤から約1.3mの程度の高さの湖岸堤とその上にコンクリート構造物約1m(合計約2.3m)を国が整備予定とのことですが、展望の邪魔になり、また津波対策としても全域整備するまでは効果がないものと考えますが如何でしょうか？ また、真の親水護岸として湖岸堤以外の方法で水害防止策を国に検討して頂くことは可能でしょうか？	昭和47年7月洪水を契機として、国土交通省が斐伊川・神戸川治水事業の3点セット(上流のダム建設、中流の放水路建設、下流の大橋川及び中海湖岸堤の整備)として、上・中・下流でお互いに治水機能を分担し、流域全体で治水安全度を高める対策を実施しています。湖岸堤以外の方法について提案があれば、詳細設計時に県及び国土交通省中国地方整備局出雲河川事務所が協議に応じます。
3	募集要項 (P. 9)	7 応募に係る事項 (1)応募資格 ⑫	提案事業を含む不動産開発事業と記載がありますが、具体的にどのような内容が業務実績と解釈可能か具体的に説明をお願いします。	規模の大小を問わず、不動産の売買、仲介、宅地造成、分譲など不動産に係る事業であれば幅広く認めます。

⑤ E社

番号	参照	項目	質問	回答
1	募集要項 (P. 8)	6 事業条件 (3)その他の条件 ①指定期日	<p>「土地の引き渡しを受けた日から3年以内に 土地売買契約に基づき提出する事業計画書に記載した用途に供しなければならない」とあるが、これは一部の事業でも開始すればよいとの認識でよいか。</p> <p>(一定規模以上の開発においては、段階的にリリースしていくことが効率性に優れることもあるため、また事業の陳腐化を防ぐために日々進化する新技術やテックビジネスを都度織り込んでいくことがよりよい事業に結びつき、より地元へ貢献できるものと考えご質問するものです)</p>	ご認識のとおりです。
2	募集要項 (P. 8)	6 事業条件 (3)その他の条件 ①指定期日	<p>「土地の引き渡しを受けた日から3年以内に 土地売買契約に基づき提出する事業計画書に記載した用途に供しなければならない」とあるが、やむを得ない事情(周辺住民との丁寧な意見調整、許認可スケジュール他)により遅れることが分かった場合には個別に期限延長等の相談は可能という理解でよいか。</p>	協議により県がやむを得ない事情と判断した場合には期間延長等は可能です。

3	募集要項 (P. 8)	6 事業条件 (3)その他の条件 ②指定期間	「事業者は、土地売買契約日から10年間は、県の容認なく所有者の移転、地上権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定を行ってはいけない。」とあるが、今回建築する建物や土地の一部を事業者に貸与し、事業を実施させることは本条件に該当するか。(ノウハウや人材が豊かな専門の業者に一部運営を任せの方が事業の魅力、効率性や実現性を考えた場合により望ましいためお聞きするものです。例、レストラン、グランピング、ホテル事業)	提案された事業の継続を担保するため、10年間の買戻特約を設定することから、所有権の移転、地上権や賃借権などの登記について県の承諾なしに設定することを禁止するものです。提案事業の実施にあたり、土地の一部を事業者に貸与したり、事業を専門事業者への委託を禁止するものではありません。
4	募集要項 (P. 10)	8 スケジュール	「基本協定の締結」が令和3年3月下旬(予定)となっているが、基本協定書の詳細内容については、締結前までご質問、協議等可能でしょうか。(公表された回答事項に関する再質問や、企画提案書等作成時に基本協定書に係る質問事項、協議事項等が新たに判明することが想定されるため)	可能です。 基本協定書は、当該SPC等の設立及び土地売買契約の締結に向けて手続き等を定めるもので、案としてお示しますが優先交渉権者の提案や協議により定めていきます。
5	募集要項 (P. 15)	10 審査に係る事項 (4)審査の結果 ②優先交渉権者等の公表	グループで応募した場合は、グループ名(もしくは代表企業名)が公表されるという理解でよいか。(但し、様式4に代表企業者以外の構成員・協力事業者名等を記載した場合は除く)	そのとおりです。

6	募集要項 (P. 15)	11 契約等の締結 (1)契約主体	「優先交渉権者は、事業者として特別目的会社(以下「SPC」という。)等を設立し、(後略)」との記載があるが、どのような会社形態とするのか(特別目的会社、合同会社等)、出資者および出資割合等は、実際に優先交渉権者に決定後、土地契約締結前までに確定すればよいという理解でよいか。	優先交渉権者決定後に土地売買契約の前提となる会社設立に向けて基本協定書を締結することを想定しています。最終的な出資者及び出資割合等は土地売買契約締結前までに確定すればよろしいですが、会社形態など基本協定書の内容に係るものは、基本協定書の締結までに協議により確定していくことになります。
7	基本協定書(案)	第1条(定義)(16)	同項に、「優先交渉権者構成員」は、構成員(代表企業および代表企業以外)と協力事業者とで構成されると定義されていますが、代表企業以外の構成員と協力事業者の役割・責任等で違いがあれば教えて頂きたい。(例えば、SPC等への出資可否・義務等)	代表企業以外の構成員は出資者である者、協力事業者は出資のない者を想定しています。
8	基本協定書(案)	(別紙)出資者保証書 第3項	SPC等の株式を当初出資予定でなかった、代表企業以外の構成員乃至は協力事業者が株式を取得する場合も県への書面通知、承諾が必要か。また、承諾されないケースとはどのような場合を想定されているのか、例示でも良いので提示いただきたい。	必要と考えています。 なお、承諾されないケースとしては、指定事業の継続性が確保されないと判断される場合が想定されます。

⑥ F社

番号	参照	項目	質問	回答
1	募集要項 (P. 3)	2 背景 ※中海・錦海かわま ちづくり計画	マリーナゾーンにおいて、「国、県、市が分担して親水護岸、広場・駐車場等の整備を進めている」とありますが、整備予定の駐車場の位置や規模等について開示いただくことは可能でしょうか。	米子市に確認したところ以下の回答でした。 ・現時点では、駐車場の整備について「中海・錦海かわまちづくり」計画において、基本方針を定めた段階です。駐車場等の整備内容については、米子市が令和3年度に詳細設計を行い、詳細設計が終了後に公開する予定としております。
2	募集要項 (P. 3)	2 背景 ※中海・錦海かわま ちづくり計画 (P. 14、16)	国、県、市が分担して整備を進めているマリーナゾーンにおいて、親水護岸・栈橋・芝生広場・駐車場等と市道を挟んだエリアに「飲食等の出店を想定」およびパース絵に商業機能施設のイメージが記載されていますが、このエリアの開発等に関する計画についてお示しいただくことは可能でしょうか。	米子市に確認したところ以下の回答でした。 ・「中海・錦海かわまちづくり」計画の P14 の「飲食店の出店等を想定」という記載された土地は民間所有者の土地であり、当該地の取扱いについては民間土地所有者の意向により決められることとなります。また、当該計画の P16 でお示ししているパース絵の飲食店等は米子市が当該計画の策定にあたって、水辺空間の利用形態の一例を表現したものになります。



3	募集要項 (P. 5)	4 事業用地 (3)事業用地の概要 都市計画関連(用途 地域)	用途地域について、「準工業地域」として建ぺい率・容積率が低く設定してございます。過度な建物・設備等は事業性の面でリスクとなる場合もあり十分なん検討が必要ですが、一方で、開発の自由度が相当制限されてしまうものと思料いたします。その結果として、賑わいづくりという本業の趣旨から、当該エリアの魅力を低減させる可能性もあるとも感じておりますが、その点におけるご見解と、用途地域の変更可能性についてご教示いただきたく存じます。	米子市に確認したところ以下の回答でした。 ・用途地域は、都市全体にわたる都市機能の配置等を考慮し、好ましい土地利用に誘導し、土地の合理的な利用とそれぞれの地域に適合した環境の維持形成を図るために定めています。 現在、米子境港都市計画区域の準工業地域では建ぺい率60%・容積率200%が適切と考えています。事業用地は、臨港地区であることを踏まえ米子港周辺における活性化を図るため準工業地域としており、これ以上の建ぺい率・容積率にする考えはないです。 今回の質問のように、一部の利用方法のみで建ぺい率・容積率の変更は難しいと考えます。
4	募集要項 (P. 6)	6 事業条件 (1)事業用地に関する条件 ③供給処理施設等	「米子市下水道部整備課と事前協議を行うこと」とご指示ございますが、本プロポーザル提案前の協議も含まれるという理解でよろしいでしょうか。	提案書の提出までに行う必要はありません。
5	募集要項 (P. 7)	6 事業条件 (1)事業用地に関する条件 ④開発許可等	「米子市都市整備部建築相談課と事前協議を行うこと」とご指示ございますが、本プロポーザル提案前の協議も含まれるという理解でよろしいでしょうか。	提案書の提出までに行う必要はありません。

6	募集要項 (P. 8)	6 事業条件 (3)その他の条件 ①指定期日	土地の引渡しを受けた日から3年以内に(省略)事業計画に記載した用途に供しなければならない。」とございます。募集要項2背景にも記載されているとおり、昨今の新型コロナウイルス拡大の終息および新常態での地域の姿が不明確な中、活性化に資する事業としての供用開始(開業)に適切な時期と判断できない事象(例:全国的な緊急事態宣言の発令など)が発生している場合なども想定され、結果、事業計画・事業収支の悪化を招き事業の継続性に大きな影響をおよぼす蓋然性が高いと判断される場合であっても、この「3年以内に供用開始」は絶対条件でしょうか。もしくは、ご当局との協議の余地はございませんでしょうか。	協議により県がやむを得ない事情と判断した場合には期間延長等は可能です。
7	募集要項 (P. 8)	6 事業条件 (3)その他の条件 ①指定期日	上記に関連し、例えばA・Bの2ブロックの引渡しを受け、Aブロックについては指定期日までに事業契約の用途に供した場合は、本指定期日の条件は充足しているとみなされますでしょうか。(Bブロックは上記質問のような情勢から供用開始時期を調整している状況を想定しています。)	条件は充足しているとみなします。

8	募集要項 (P. 8)	6 事業条件 (3)その他の条件 ②指定期間	「土地売買契約日から 10 年間は、県の承諾なく所有権の移転（省略）行ってはいけません。」とございますが、事業計画の実現に向けた最善策として、供用開始時点で第三者（事業計画上の事業を実施する事業者）へ所有権移転等することを前提に企画提案することは可能でしょうか。	事業を実施する事業者を募集するものであり、第三者への所有権移転は想定していません。 なお、提案された事業の継続を担保するため、10 年間の買戻特約を設定することから、所有権の移転、地上権や賃借権などの登記について県の承諾なしに設定することを禁止するものです。提案事業の実施にあたり、土地の一部を事業者に貸与したり、事業を専門事業者への委託を禁止するものではありません。
9	募集要項 (P. 8)	6 事業条件 (3)その他の条件 ②指定期間	事業計画の実施にあたり、土地所有権の移転が税務会計上等を鑑みて適切と判断される場合、ご当局との協議・ご承認をいただくことは可能でしょうか。また、可能な場合は、その承認プロセスについて想定されているものがありましたらご教示いただきたく存じます。	上記 8 と同じ
10	募集要項 (P. 9)	7 応募に係る事項 (1)応募資格 ⑫	「提案事項を含む不動産開発事業に係る業務実績を有する者」とございますが、例えば、設計・施行・運営・維持管理等の業務について、構成員のうち 1 社以上が各業務における実績を有していれば良い（例：設計・施工は構成員 A、運営・維持管理は構成員 B）という理解でよろしいでしょうか。また、その場合、実績について、事業規模や業務内容など基準（例：延床面積●●㎡以上等）をご教示いただきたく存じます。	規模の大小を問わず、不動産の売買、仲介、宅地造成、分譲など不動産に係る事業であれば幅広く認めます。

11	募集要項 (P. 9)	7 応募に係る事項 (2)その他の留意事項 ①構成員の重複の禁止	グループの構成員の定義について確認いたします。 例えば、PFI 事業などでは、優先交渉権獲得後に設立される SPC に対して出資を伴う関係事業者を構成員、出資を伴わない関係事業者を協力企業というような整理をすることが多くございますが、本事業における構成員の要件（出資・議決権の有無等）についてご教示いただきたく存じます。	SPC に対して出資を伴う関係事業者を構成員、出資を伴わない関係事業者を協力企業と考えています。
12	募集要項 (P. 11)	9 プロポーザルの手続き (4)企画提案書等、書類の受付 ②提出書類等 イ提出部数	企画提案概要書（公表用）、企画提案書及び建築計画には事業者名・テナント名を記載しないこととございます。正本には事業者名等を記載し、副本については事業者名・ロゴ・テナント名など類推できる記載は行わないといった仕様がございませんので、正本についても事業者名等は記載せず作成したうえで、副本を準備するという理解でよろしいでしょうか。	正本についても事業者名等は記載せず作成したうえで、正本をコピーした副本を準備するという理解で問題ありません。
13	募集要項 (P. 12)	9 プロポーザルの手続き (4)企画提案書等、書類の受付 ②提出書類等 イ提出部数	企画提案書関係書類のうち、任意様式である 4 企画提案書「施設の企画コンセプトに関する事項」「事業の計画性・実現性に関する事項」「地域活性化への貢献に関する事項」および 5 建築計画について、提出枚数の上限あるいは目安がございましたらご教示いただきたく存じます。	提出枚数の上限及び目安は設けません。

14	基本協定書(案)	全体	基本協定書(案)について、SPC前提の(案)とのことで優先交渉権者との協議により変更もあり得る旨の記載がございます。例えば、優先交渉権者との協議により、各条項・条文の変更に起因する提案内容の変更(当初提案内容を補完し提案内容を充実・向上させるもののみ)もご当局との協議・了承があれば可能でしょうか。	可能です。
15	基本協定書(案)第2条、第3条1項、4条1項	SPC	本事業は代表企業が土地購入後、その事実をもって正式に幅広く事業協力者を求めていく流れが想定されます。当初、主要構成員は存在するがSPC設立までに当初構成員以外の事業協力者を募集する期間が必要となると考えます。事業協力者の獲得状況を踏まえ総投資額や採算を見極め出資総額や融資調達額を確定するまで相当な時間を要することも想定されますため、従って、SPC設立時期は3年以内を前提とした内容に変更をご検討いただけませんかでしょうか。	事業を実施する事業者を募集するものであり、第三者への所有権移転は想定していません。複数の法人等で構成されるグループにおいては、提案事業の実施のため権利義務の一元化及び提案事業の継続性の確保を目的に設立するSPC等と土地売買契約を締結することとしており、特にSPC等の設立時期は定めていませんが、アフターコロナを見据えた民間事業者による地域の活性化を期待していることから可能な限り早期に設立していただきたい。

16	基本協定書（案）第4条2	優先交渉権構成員の出資義務	<p>（1）計画の実現可能性は、構成員の事業実績、信用度により担保されると捉えれば、出資要件を必要条件でなく努力義務とする等柔軟に検討していただけないでしょうか。</p> <p>（2）構成員の出資に関する意思決定は建物部分の投資額、事業採算等具体化された段階で決定されるのが通常でございます。そのため、出資割合・額は正式な建設業者選定、見積、補助金等踏まえた事業費・投資総額を決定後、決定することが望ましいと考えております。新たな事業計画の蓋然性を高めるための事業協力者・参加者により出資割合も調整し出資構成は大きく変動することも予想されることから、（議決権の半数以上維持の条件がなくても買戻特約もあり、当然実現に向け代表企業連合は誠実に取り組むものであり）過半数要件は廃止又は努力義務あるいは協議事項等に変更をご検討いただけないでしょうか。</p>	優先交渉権者との協議により変更は可能ですが、出資要件は指定事業の継続性の確保の面から必要と考えています。
17	基本協定書（案）第6条6	出資者保証書	上記15、16を踏まえ、SPC設立時（3年以内）に提出するように変更をご検討いただけないでしょうか。	出資者保証書は、SPC設立後、土地売買契約締結前を予定しています。 なお、アフターコロナを見据えた民間事業者による地域の活性化を期待していることから可能な限り早期に設立していただきたい。
18	公有財産売買契約書（案）第6条	権利譲渡の禁止	当該土地取得にかかる資金調達の担保として当該土地に対し（根）抵当権を設定してもよろしいでしょうか。	県の承認を前提に抵当権を設定することは可能です。

19	公有財産 売買契約 書(案)調 印項	買受人(乙)	S P Cを前提とせず、単独企業としてもよろしいでしょうか。(一般的には、土地購入後、新たな事業協力者を募集し、建物部分の事業内容・計画が確定後、S P C設立、金融機関からの資金調達を行う流れとなります。従ってこの段階ではS P Cではなく、土地購入資金を調達する主体(単独企業)が買受人となる場合が現実的と思料いたします。)	募集要項7(1)及び11のとおり、単独企業での応募も可能であり、単独企業の場合は、土地売買契約の買受人となることを想定しています。 ただし、買戻特約を設定するのでS P Cを含め第三者に所有権の譲渡はできません。
----	-----------------------------	--------	--	---

⑦G社

番号	参照	項目	質問	回答
1	募集要項 (P. 5)	4 事業用地 (3) 事業用地の概要	「建蔽率60%、容積率200%」について、賑わい創出の観点から、商業地域と同等の建蔽率、容積率が必要と思うが、どのようにお考えですか？	米子市に確認したところ以下の回答でした。 ・用途地域は、都市全体にわたる都市機能の配置等を考慮し、好ましい土地利用に誘導し、土地の合理的な利用とそれぞれの地域に適合した環境の維持形成を図るために定めています。 現在、米子境港都市計画区域の準工業地域では建ぺい率60%・容積率200%が適切と考えています。 事業用地は、臨港地区であることを踏まえ米子港周辺における活性化を図るため準工業地域としており、これ以上の建ぺい率・容積率にする考えはないです。 今回の質問のように、一部の利用方法のみで建ぺい率・容積率の変更は難しいと考えます。