

募集要項等に関する質疑回答

No	資料名	タイトル	質問内容	回答案	参照先
1	開発条件書	埋設物	遺跡、埋設物等の調査は行っておりますでしょうか。	令和7年度調査開始し、土地引き渡しまでに終える予定です。	
2	開発条件書	土地	土地引き渡しまでに遺跡、埋蔵物等の試掘調査及び処理は終わっていますか。	令和7年度に調査開始し、土地引き渡しまでに終える予定です。	
3	開発条件書	土地	土地引き渡し後、埋蔵文化財が発見された場合の発掘又は資料作成費の負担は行政負担でしょうか。	土地引き渡し後に埋蔵文化財が発見された場合の試掘又は資料作成費用の負担は土地の引き渡しを受けた事業者の負担になります。	
4	開発条件書	土地	土地引き渡し後、令和11年には更地状態でしょうか。	現在の計画では、令和11年までに更地での引き渡しを想定しています。	
5	公募要項	土地	地盤整理後の国道と敷地の地盤高をご教示下さい。	基本設計完了した時点の図面を提示します。参考までに国道の高さがEL＝約4.8、敷地内(国道側)EL＝4.5となります。なお、実施設計はこれから入ることになります。	
6	開発条件書	道路	国道への乗入口(IN・OUT)は可能でしょうか。	国道事務所の判断となります。国道に取り付けを行う事の安全性を国道事務所へ説明し承認される事が必要となります。優先交渉権者決定後に事業者の計画に基づき優先交渉権者が国道事務所との協議が必要になります。市も協議に同席するなど、必要に応じて協力してまいります。	
7	開発条件書	道路	国道側の切り下げ2か所は可能でしょうか。	国道事務所の判断となります。優先権者決定後に事業者の計画に基づき優先交渉権者が国道事務所との協議が必要になります。市も協議に同席するなど、必要に応じて協力してまいります。	
8	開発条件書	道路	国道への出入口可能性数か所切り下げ可能か。	国道事務所の判断となります。国道に取り付けを行う事の安全性を国道事務所へ説明し承認される事が必要となります。優先交渉権者決定後に事業者の計画に基づき優先交渉権者が国道事務所との協議が必要になります。市も協議に同席するなど、必要に応じて協力してまいります。	
9	開発条件書	道路	国道中央分離帯開口は可能でしょうか。	分離帯の開口については国道事務所、沖縄県警の判断となりますが、高い安全性の確保を求められると認識しており、課題が大きいものと考えられます。	

募集要項等に関する質疑回答

No	資料名	タイトル	質問内容	回答案	参照先
10	開発条件書	道路	右折帯はどのように計画されておりますでしょうか。	国道交差点に右折だまりを計画しております。 現在、基本設計にて国道南向け車線で平和の道線側L=165m、市道真栄里潮崎線側L=125mで計画しており、国道協議において延長の可能性あります。	
11	公募要項	橋梁	橋梁の使用開始時期。	現時点では、令和13年度(2031年度)頃に供用開始を予定しております。	
12	開発条件書	水路	隣接の水路は使用可能でしょうか(例:建築物不可で緑地又は駐車場は可)。	水路管理者との調整になります。	
13	公募要項	水路	物件隣接水路はどのように処理するのでしょうか。	水路管理者との調整になります。	
14	公募要項	導線	物流ゾーンのトラック導線と住居ゾーンの搬入導線計画等がありましたらご教示ください。	明確な導線計画はありませんが、物流ゾーンのトラック導線としては国道331号と市道真栄里潮崎線の交差点からの流入流出を想定しております。	
15	公募要項	計画人口	商業・ターミナルゾーンの計画人口(人口増加予測)がありましたらご教示ください。	真栄里地区実施計画においては、当該地区は住居系を制限していく予定の為、人口増を想定しておりません。 なお、区画整理事業事業計画によれば、区画整理地区内の将来人口は約1,100人と試算しております。	
16	公募要項	計画人口	物流ゾーンの計画時期、計画人口(人口増加予測)をご教示ください。	真栄里地区実施計画においては、当該地区は住居系を制限していく予定の為、人口増を想定しておりません。 なお、区画整理事業事業計画によれば、区画整理地区内の将来人口は約1,100人と試算しております。	
17	公募要項	土地	近隣商業編入の際、床面積10,000㎡以上の店舗建築は可能でしょうか。	近隣商業地域での店舗等の床面積が10,000㎡を超えるものの建築を可能にする為、今年度より県との広域調整手続きに向け準備を開始します。その為、優先交渉権者の協力が必要となります。	
18	開発条件書	評価項目について	バスターミナルについては、場所(ターミナル、バース)の用意を事業者側で行い、バスの運行手配は行政側でご対応いただけるということで良かったでしょうか。バスの運行手配も民間側で必要でしょうか。	場所(ターミナル、バース)の整備は、事業者側で行って頂きますが、路線バス等の運行手配までは、本公募プロポーザルでは求めておりません。バスバースの整備後に、路線バス運行会社が路線バスの運行を手配する際に事業者との協議になります。	

募集要項等に関する質疑回答

No	資料名	タイトル	質問内容	回答案	参照先
19	開発条件書	バスバース	バスバースの管理者はどこになりますか。	路線バス運行会社と土地所有者・施設所有者・施設運営事業者等との協議によります。	
20	公募要項	バスバース	バスやコミュニケーションバス・タクシー乗り場を設けるのはどのような利用者を想定されますでしょうか。	商業・ターミナルゾーンを始め、今後整備される真栄里地区物流団地の施設利用者や従業者、居住者、並びに近隣住民や南部に向かう観光客の利用を想定しています。	
21	開発条件書	バスバース	バス利用の1日の便数及びバス会社がわかればご教示下さい。	今後の路線バス運行会社の事業計画によります。	
22	公募要項	駐車場	事業採算性や集客を考慮すると大型店舗計画になりますが、店舗面積に応じ大規模店舗立地法上、駐車場確保が求められます。広場又はバスバースを確保すると駐車場不足が懸念されます。広場やバスバースは重要項目でしょうか。	広場やバスバースについては、募集要項Ⅳ. 評価及び優先交渉権者の決定3. 評価基準を参照してください。また、開発条件書5. 開発条件(1)必須項目にもご注意ください。なお、バスバースは必須項目となります。	
23	公募要項	緑地面積	緑地計画面積は変更、調整可能でしょうか。	緑地の面積については、提案内容から減少することは原則として認められません。但し、基本協定書第5条第3項に記載の通り、市がやむを得ないと認めた場合、面積の減少について開発事業計画の変更を承認する場合があります。なお、開発条件書5. 開発条件(5)に記載された緑化率の最低限度に関する規定は、遵守する必要があります。	・基本協定書第5条第3項 ・開発条件書5. 開発条件(5)緑化率の最低限度
24	公募要項	緑地計画	駐車場床用芝ブロックは緑被率として採用可能でしょうか。	緑地率としての算入は可ですが、緑被率としての算入は不可となります。詳細は市まちづくり課との調整となります。	
25	公募要項	集客施設	「観光客や家族世帯向けの集客施設、地域を超えての集客」とありますが抽象的で市として「観光客と家族世帯向け」・「糸満市民と糸満市外」どちらに力を入れたいですか。	市としては、西エリアのコンセプトとして「公共交通の利便性向上による地区の玄関口となる空間の創出」「地域への愛着の醸成に寄与する誰もが憩い集える空間の創出」「地域の賑わいや観光振興に寄与する観光関連機能の導入」などを位置付けており、地域住民に限らず、市外からの集客や観光客の来訪による賑わいのあるまちづくりを目指しております。民間企業の自由な発想による、より良い提案を期待しております。	

募集要項等に関する質疑回答

No	資料名	タイトル	質問内容	回答案	参照先
26	契約書	土地	土地の保有期間。	募集要項Ⅵ. 事業上の注意点3. 転売禁止に記載の通り、事業者は、本契約の締結の日から10年間、本件土地の所有権の移転又は所有権の移転を主たる目的とした合併等の組織変更は行えません。ただし、書面をもって市の事前の承認を受けた場合はこの限りではありません。市は、指定期間(土地売買契約の締結日から10年間)の間、開発事業計画で定められた指定用途に供することに支障がないと判断した場合、基本的に承認します。	募集要項Ⅵ. 事業上の注意点3. 転売禁止
27	公募要項	土地	10年間土地の転売は禁止とありますが、グループ間の取引も同じでしょうか。	企業グループの構成企業間においても土地の転売は禁止としています。但し、募集要項Ⅵ. 事業上の注意点3. 転売禁止に記載の通り、書面をもって市の事前の承認を受けた場合はこの限りではありません。市は、指定期間(土地売買契約の締結日から10年間)の間、開発事業計画で定められた指定用途に供することに支障がないと判断した場合、基本的に承認します。	・募集要項Ⅵ. 事業上の注意点3. 転売禁止 ・基本協定書第9条及び第10条
28	公募要項	転売禁止について	10年間の転売禁止との制限がありますが、こちらはグループ会社や一部出資している関係会社(リース会社等)、SPC等への10年以内の譲渡は容認されますでしょうか。	土地の転売は禁止としています。但し、募集要項Ⅵ. 事業上の注意点3. 転売禁止に記載の通り、書面をもって市の事前の承認を受けた場合はこの限りではありません。市は、指定期間(土地売買契約の締結日から10年間)の間、開発事業計画で定められた指定用途に供することに支障がないと判断した場合、基本的に承認します。	・募集要項Ⅵ. 事業上の注意点3. 転売禁止 ・基本協定書第9条及び第10条
29	公募要項	土地	土地の購入は連盟(構成員、事業者)で購入可能でしょうか。	複数の企業からなる企業グループでの応募は可能です。企業グループの場合、その構成企業は売却対象地の土地所有権を取得するものに限定されており、複数の構成員で売却対象地を購入することとなります。なお、先行取得土地 売買仮契約書(概要)(案)では、企業グループの場合、その構成企業が連名で契約することとしております。保留地及び地権者の土地についても同様に構成企業が連名で契約することを予定しております。	・募集要項Ⅱ. 応募資格1. 応募者の構成 ・募集要項Ⅱ. 応募資格2. 応募者の基本的な要件 ・先行取得土地 売買仮契約書(概要)(案) ・保留地 売買契約書(概要)(案) ・地権者土地 売買仮契約書(概要)(案)

募集要項等に関する質疑回答

No	資料名	タイトル	質問内容	回答案	参照先
30	公募要項	土地	参加申込の様式2に用地持ち分割00%とありますが、どういう内容になりますでしょうか。	複数の企業からなる企業グループで応募する場合、その構成企業は売却対象地の土地所有権を共有で取得することとなります。そのため、企業グループの場合、予定している構成企業の土地所有権の割合をご記入ください。	・募集要項Ⅱ. 応募資格2. 応募者の基本的な要件
31	公募要項	土地	グループ間でリース後、グループ間でリート化するのは可能でしょうか。	土地の転売は禁止としています。但し、募集要項Ⅵ. 事業上の注意点3. 転売禁止に記載の通り、書面をもって市の事前の承認を受けた場合はこの限りではありません。市は、指定期間(土地売買契約の締結日から10年間)の間、開発事業計画で定められた指定用途に供することに支障がないと判断した場合、基本的に承認します。	・募集要項Ⅵ. 事業上の注意点3. 転売禁止 ・基本協定書第9条及び第10条
32	公募要項	土地	SPC化することは可能でしょうか。	土地の転売は禁止としています。但し、募集要項Ⅵ. 事業上の注意点3. 転売禁止に記載の通り、書面をもって市の事前の承認を受けた場合はこの限りではありません。市は、指定期間(土地売買契約の締結日から10年間)の間、開発事業計画で定められた指定用途に供することに支障がないと判断した場合、基本的に承認します。	・募集要項Ⅵ. 事業上の注意点3. 転売禁止 ・基本協定書第9条及び第10条
33	公募要項	土地	土地は分筆可能でしょうか。	分筆は不可としております。但し、土地の引渡し後に書面をもって市の承認を受けた場合はこの限りではありません。市は、指定期間(土地売買契約の締結日から10年間)の間、開発事業計画で定められた指定用途に供することに支障がないと判断した場合、基本的に承認します。	・募集要項Ⅱ. 応募資格2. 応募者の基本的な要件 ・基本協定書第9条及び第10条
34	公募要項	土地	コラボ企業と一体開発を行った際、分筆を行いそれぞれで土地購入は可能でしょうか。	分筆は不可としております。但し、土地の引渡し後に書面をもって市の承認を受けた場合はこの限りではありません。市は、指定期間(土地売買契約の締結日から10年間)の間、開発事業計画で定められた指定用途に供することに支障がないと判断した場合、基本的に承認します。 なお、商業・ターミナルゾーンにおける建築物の敷地面積の最低限度は400㎡ですので、ご留意願います。	・募集要項Ⅱ. 応募資格2. 応募者の基本的な要件 ・基本協定書第9条及び第10条 ・糸満市土地利用(真栄里地区)実施計画147頁

募集要項等に関する質疑回答

No	資料名	タイトル	質問内容	回答案	参照先
35	基本 協定書	価格	土地の再評価の際の上限価格。	プロポーザルにおける価格提案書と鑑定評価に基づく土地評価額の増減に関しては、基本協定書（概要）（案）第8条第2項の規定によります。	基本協定書（概要）（案）第8条第2項
36	契約書	契約保証金	契約保証金の扱い。事業継続不可能となった際の返金の有無。	事業者が契約上の義務を履行しないときは、先行取得土地 売買仮契約書（概要）（案）第3条第5項に記載の通り、契約保証金は地方自治法234条の2第2項本文の定めに基づき、市に帰属することとなり、返金いたしません。	先行取得土地 売買仮契約書（概要）（案）第3条第5項
37	公募 要項	公募内容	万が一、優先交渉権が決定した後、事業が進められない状況となった場合にはどのような手続きが必要でしょうか。	基本協定の締結後に事業が進められない状況に至った場合については、基本協定第15条第2項に定めるとおり、その理由を示した書類を添えて本協定の解除に係る協議の申出を行うこととなります。基本協定締結前も同様とします。	・基本協定書第15条
38	公募 要項	その他	計画の物流団地、今回の土地以外の公募時期をご教示ください。	集合住宅ゾーンについては、令和10年度頃、国道東側においては事業の進捗（インフラ整備）に応じて公募を行っていく予定となっております。	
39	公募 要項	その他	集合住宅ゾーンの公募時期。	集合住宅ゾーンについては、令和10年度頃、国道東側においては事業の進捗（インフラ整備）に応じて公募を行っていく予定となっております。	
40	公募 要項	その他	計画を進める際、その時々に応じ質疑が発生します。今回以降、質疑を受け付けますか。	今回以降の質疑の受け付けは予定しておりません。	