

石垣市庁舎跡地活用事業
募集要項等に関する第1回質問への回答

令和5年2月

石垣市

石垣市庁舎跡地活用事業

募集要項に関する質問への回答

No	頁	第1	(1)	①	i)	項目等	質問内容	回答
1	2	第1	(2)	②		交流を促進するコミュニティ拠点の形成	整備費、運営費、イベント開催等は「公共施設」という性格を持ち合わせると考えてよいでしょうか。またその場合、建設費～維持管理～運営費用に関して、①全て事業者負担で行う ②石垣市と共同で行う ③全て石垣市にて負担の何れになるでしょうか。	公共施設として位置付けている「市民・サービス窓口機能(相談窓口(観光案内等))」に係る設計業務、建設・工事監理業務、維持管理業務費用については、本市が負担しますが、その他の民間施設に係る費用については民間事業者の負担となります。
2	2	第1	(2)	③		交通結節機能の強化	バスの待機スペースは停留スペース(3台)以外に必要となりますでしょうか。必要な場合、台数をお示いただけますでしょうか。	待機スペースは不要です。
3	5	第3	(2)			既存施設について	既存建物解体後の既存躯体の地中残地物の範囲、レベルがわかる資料は提供されるでしょうか。	優先交渉権者として決定した事業者に資料を提供します。なお、資料提供時期として、令和5年12月頃を見込んでいます。
4	10	第4	(3)	③		土地の貸付条件	貸付時に保証料(地代の1年相当額で、契約期間満了後に返還されるもの)の支払いとは別に、権利金(石垣市様へ支払った後、返還はなされないもの)の支払いは不要との認識でよろしいでしょうか。	権利金の支払いは不要です。
5	11	第4	(3)	③	i)	敷地条件	公共交通結節機能部分の地代を100%減免において、実施計画～運営開始後において減免対象部分の形状等に変更が生じた際は、見直しは可能でしょうか。	本市が承諾の上、公共交通結節機能部分の形状等を変更した場合は、減免対象部分の見直しが可能です。
6	11	第4	(3)	⑤		容積率の指定	200%以上という要求は既報の通りだが、段階的整備により600%を見込むとあるが、何か将来的な構想の提案は必要ですか。	実現可能な段階的整備の構想がある場合は、整備内容及び各段階における容積率を提案してください。必ずしも、600%を見込む必要はありません。
7	11	第4	(3)	⑤		容積率の指定	200%以上の確保とありますが、数値の評価はありますか。	土地の高度利用が十分になされているかについては、「審査事項に係る評価」において審査します。なお、評価については、選定委員会の判断によります。
8	11	第4	(3)	⑤		容積率の指定	容積率緩和に伴い斜線制限などその他の緩和も検討されていますか。	斜線制限などの緩和は想定しておりません。

石垣市庁舎跡地活用事業

募集要項に関する質問への回答

No	頁	第1	(1)	①	i)	項目等	質問内容	回答
9	21	第7	(3)			価格提案書の取扱い及び留意事項	地代は3年毎に評価替えによる協議となっておりますが、賃料は固定でしょうか。	賃料の改定については、社会経済情勢等を考慮して、原則として3年ごと(固定資産税評価額の評価替えごと)に、協議して決定するものとなります。
10	26	第9	(5)			建物及び借地権(賃借権)の譲渡・転貸	借地権(賃借権)を第三者へ譲渡・転貸する時に、石垣市様の事前承諾が必要となりますが、承諾料はかからないとの認識でよろしいでしょうか。	承諾料は不要です。
11	27	第9	(7)			事業計画の変更	事業計画の変更について、コロナのような感染症等による影響や想定外の物価高騰を起因として事業計画の変更を見直さざるを得ない状況については、市は承諾いただけますか。	具体的な事象に基づき協議を行い、事業計画の変更が必要と判断した場合は承諾を行います。なお、本市は合理的な理由なしに、承諾を拒否することはありません。
12	27	第9	(8)			施設の用途指定	テナント事業者の予告なしの倒産などによって6カ月前までに報告できなかった場合は、特例として認めて頂けますか。	テナント事業者の予告なしの倒産などのやむを得ない場合は、特例として認めます。

石垣市庁舎跡地活用事業

要求水準書に関する質問への回答

No	頁	章	節	1	(1)	①	i)	項目等	質問内容	回答
1	13	第2	1	1	(1)		iii)	全体計画	容積率600%の高度利用については、都市計画の見直し若しくは指定が伴いますが、沖縄県の都市計画運用指針に基づく高度利用地区の指定が想定されますが、そのイメージでよろしいでしょうか。その際には、指定理由を明確化する必要がありますが、現状で市の方でイメージしている理由案(高次機能or防災機能等々)がありましたらご教授願います。若しくは、理由案についても提案者に求められるのでしょうか。	容積率600%の高度利用については、事業者の提案内容及び本市の将来構想により、容積率を600%まで変更する可能性があることを示しています。 容積率緩和の手法として、高度利用地区等の活用が想定されるが、現時点で具体的なイメージは定まっておりません。 仮に本事業に対して、容積率400%を超える提案がなされる場合は、その理由等については、提案者に求めることとなり、事業者主体となって諸手続きを経る必要があります。
2	13	第2	1	1	(1)		iii)	全体計画	事前の関係課協議については、都市計画を担当する都市建設課以外に何課を想定されていますでしょうか。 容積率見直しに伴う都市計画の手続き(都決図書作成及び各種協議等)については、本事業とは別に市の方で別途進めるとの認識でよろしいでしょうか。	主に都市建設課との事前協議となります。 都市計画の手続きを要する場合は、お見込みのとおりです。
3	13	第2	1	1	(1)		iii)	全体計画	事業予定地の容積率上限が400%のところ、容積率600%を見込んでいらっしゃいますが、どのように解釈すればよろしいでしょうか。	要求水準書に関する質問への回答No.1をご参照ください。
4	14	第2	1	1	(6)			周辺環境への配慮	建物の外観等については、「石垣市風景計画」に準拠することになります。が、本事業を進めるにあたり、都市景観審議会等への意見聴取なども想定されていますでしょうか。	本事業対象敷地において、石垣市風景計画における石垣市景観形成審議会への審議事項の該当が無いため、当該審議会への意見聴取は想定していません。
5	15	第2	1	1	(7)			環境保全・環境負荷低減	ZEB化によるコストアップについて、市への支払使用料のダウンという相関性を市ではどうお考えですか。	本市では、多くの地代収入を得ることよりも、より良い提案による本事業のコンセプト及び基本方針の達成を期待しています。ZEB化等の環境配慮により、本施設の価値が高まる提案を期待します。
6	15	第2	1	1	(7)			環境保全・環境負荷低減	ZEBへの配慮期待が記載されておりますが、「ZEB」、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented等の指定はございますでしょうか。	指定はありません。

石垣市庁舎跡地活用事業

要求水準書に関する質問への回答

No	頁	章	節	1	(1)	①	i)	項目等	質問内容	回答
7	22	第2	2	3	(1)		ii)	全体計画	「上質」でゆとりある機能、空間、意匠とございますが、具体的なご要望や類似する施設のイメージがございましたらご享受願います。	具体的な要望・イメージはありません。事業者の提案によります。
8	22	第2	2	3	(2)	①		公共交通結節機能	「乗り入れ」とは敷地内にバス駐車場を設ける事を意味しますか。また「大型バス」と「乗り合いバス」は別の扱いを意味しますか。	前段:「乗り入れ」とは、敷地内にバス・タクシー乗場を設けることを意味します。バスの駐車場は不要です。 後段:「大型のバス」に乗合バスを含みます。その他、観光バス等が乗り入れる場合を想定しています。
9	22	第2	2	3	(2)	①	iii)	公共交通結節機能	「乗合バス車両を同時に3台以上の停留」は乗合バスは路線バスを示すのでしょうか？ 現在の路線は循環バス(13番線)があるが路線増加の計画はあるでしょうか？ 事業者が離島ターミナル等への送迎バスを提案した場合は含んで宜しいでしょうか？	前段:乗合バスは路線バスを想定しています。 中段:現時点での計画はありません。ただし、本事業の実施に伴い、バス路線の変更(一部変更を含む)が行われる可能性があります。 後段:乗合バスの発着時刻等との調整の上、事業者の提案による送迎バスがバス乗場を使用することは可能です。
10	23	第2	2	3	(2)	②	ii)	公共交通結節機能	待合所のスペースは20人以上あれば、券売機やコインロッカー等の設置スペースはなくてもよいと判断しても宜しいでしょうか？	提案によります。 券売機やコインロッカー等の設置スペースはなくても構いません。
11	23	第2	2	3	(2)	②	iii)	公共交通結節機能	待合所のモニターには時刻表だけでなく商用広告の表示も可能でしょうか？	可能です。
12	23	第2	2	3	(4)		iii)	宿泊機能	ラグジュアリー感を感じる客室面積は事業者が考える面積でも宜しいでしょうか？ 客室数の構成の割合も事業者からの提案で宜しいでしょうか？ 具体的な面積や割合があればご享受ください。また、イメージされる具体的にはどのクラスのホテルを基準とされておりますでしょうか。ホテルニューオータニ、帝国ホテル、ハイアットリージェンシー、マリオットインターナショナルホテル等、具体的な指標がございましたら合わせてご享受願います。	客室面積及び客室数の構成割合は事業者の提案によります。具体的なホテルのクラスの指定はありません。
13	23	第2	2	3	(5)	①	i)	駐車場機能	「駐車場の100台以上を整備すること」に公共交通結節機能の回遊性向上としての提案するレンタカーの台数も含むと考えて宜しいでしょうか？	レンタカーの台数は含みません。

石垣市庁舎跡地活用事業

要求水準書に関する質問への回答

No	頁	章	節	1	(1)	①	i)	項目等	質問内容	回答
14	23	第2	2	3	(5)	①	ii)	駐車場機能	「周辺交通への影響に配慮し、車両出入口は原則として各敷地1か所に限定すること。」とありますが、周辺交通への影響を考慮し、かつ警察その他関係行政との協議を前提に、安全性を高めるため(一般車両と搬入車両を分ける等)車両出入口を複数箇所設ける提案は可能でしょうか。	可能です。
15	24	第2	2	3	(6)	①	ii)	防災機能	津波発生時の避難場所(高さ15m)に周辺住民をどの程度(人数、期間)受け入れることを想定しておくべきかお考えをご享受ください。	具体的な避難人数及び期間の指定はありません。避難期間については、避難者が小中学校等の指定避難所へ移動できるまでの一時的な避難を想定しています。
16	24	第2	2	3	(6)	①	ii)	防災機能	石垣市内の他の指定災害時避難ビルと同様に5階建て(15m)以上であれば廊下以外にエレベーターホール、屋上も避難スペースとして含んでいいのか？ 津波避難ビルになりますが建物の構造要件として鉄筋コンクリート造の必要性はないでしょうか？	前段:廊下以外にエレベーターホール、屋上も避難スペースとして含むことが可能です。 後段:構造の指定はありません。
17	24	第2	2	3	(6)	①	ii)	防災機能	建物の3階が高さ15m程度以上あれば、階数が3階でも問題ないでしょうか。	問題ありません。
18	24	第2	2	3	(7)		ii)	外構等	屋根付きの「駐輪場及びバイク置場(50台以上)」を設けることとなっておりますが、その中にシェアサイクル等の設置もイメージされていますでしょうか。 原則、空間の整備が要件で、シェアサイクル等の二次的展開等については、提案事項になりませんか？	シェアサイクル等の設置台数とは別に、施設利用者用の駐輪場及びバイク置場として、50台以上設けてください。シェアサイクル等については、事業者の提案によります。
19	24	第2	2	3	(7)		ii)	外構等	駐輪場及びバイク置場の50台以上の台数にはシェアサイクル、電動キックボード(小型モビリティ)等も含むと考えて宜しいでしょうか？	シェアサイクル、電動キックボード(小型モビリティ)は台数に含みません。
20	24	第2	2	3	(8)		iii)	自由提案施設	募集要項では事業用定期借地権設定契約を締結(期間30年を基本。50年まで)とされておりますが、分譲の場合は一般定期借地50年以上も協議可能とのことでしょうか。また、その際に想定される事業スキームがございましたらご教示下さい。	仮に事業者より分譲の提案がなされた場合は、一般定期借地50年以上についての協議も可とします。現時点で、事業スキームの想定はありませんが、事業者の提案等も考慮し検討します。