

石垣市庁舎跡地活用事業
募集要項等に関する第1回個別対話への回答

令和5年2月

石垣市

石垣市庁舎跡地活用事業 募集要項等に関する個別対話結果

No.	議題	資料名	頁	該当箇所	民間事業者からの確認内容	回答
1	容積率について	募集要項	p.11	第4(3) ⑤容積率について	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。
2	賃料と地代について	募集要項	p.21	第7 (3)価格提案書	地代は3年毎に評価替えによる協議となっていますが、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します。
3	道路改良工事について	要求水準書	p.9	第1章 第3節 5. (1)事業予定地・地域地区等	道路改良工事の概略設計はどのような状況か？	現在、概略設計を進めていますが、本庁舎敷地の面積が約850㎡減少する予定です。現時点における概略設計図を提供します(要求水準書「閲覧資料3 美崎町縦5号線 変更図」)。この図を条件として、提案を行ってください。これに伴い、要求水準書「添付資料5 道路改良工事範囲」は取り下げます。 また、募集要項及び要求水準書を修正します。 要求水準書「閲覧資料3 美崎町縦5号線 変更図」については、本事業への参画を希望する事業者に対し、電子データ(CADデータ)を提供します。電子データの提供を希望する事業者は、募集要項「添付資料4 募集要項等に関する電子データ提供申込書兼誓約書」を提出してください。

石垣市庁舎跡地活用事業 募集要項等に関する個別対話結果

No.	議題	資料名	頁	該当箇所	民間事業者からの確認内容	回答
4	容積率600%について	要求水準書	p.13	第2章 第1節 1. (1)全体計画	<p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p>	<p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・主に都市建設課との事前協議となります。</p> <p>・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。</p>
5	建物外観について	要求水準書	p.14	第2章 第1節 1. (6)周辺環境への配慮	<p>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。</p>	<p>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。</p>
6	大型バスと乗り合いバスについて	要求水準書	p.22	第2章 第2節 3.(2)公共交通結節機能	<p>「乗り入れ」とは敷地内にバス駐車場を設ける事を意味するの？また「大型バス」と「乗り合いバス」は別の扱いを意味するの？</p>	<p>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」に乗り合いバスを含みます。その他、観光バス等が乗り入れる場合を想定しています。</p>
7	シェアサイクルの設置について	要求水準書	p.24	第2章 第2節 3. (7)外構等	<p>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、提案事項になりますでしょうか。</p>	<p>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。</p>
8	前回募集での質疑回答の有効性				<p>前回募集でなされた質疑回答は、今回も有効なのか？</p>	<p>回答内容に変更が生じる可能性があるため、再度ご質問ください。</p>