

マリニピア神戸土地活用事業に係る事業者募集要項 質疑への回答

No	頁	項目	質問要旨	回答
1	2		建築物の高さ指定：舞子海岸ゾーンは9m以上15m以下と制限がございませぬが、工作物の場合の高さ制限はございませぬでしょうか。	工作物への高さ制限はありませんが、眺望への配慮等も必要なため、詳細については、担当課である景観政策課にご相談下さい。
2	2		マリニピア神戸内の三井アウトレットパークエリアの用途地域は『近隣商業地域』となっており、その他のエリアは『第2種住居地域』となっています。今後、本コンペ対象地の用途地域も、『近隣商業地域』へ変更される予定をされる予定/可能性はございませぬでしょうか。また、過去に、三井不動産様がマリニピア神戸における運営事業者に選定されるに至り、当該地で商業施設開発を行うための前提条件として、当該地の用途地域が『近隣商業地域』へ変更されたものでしょうか。併せて、ご教示いただけませぬでしょうか。	用途地域の変更の予定はありません。 現状、近隣商業地域となっている区域については、市街化調整区域から市街化区域に変更する際に、近隣商業地域に指定されました。
3	3	事業スケジュール	着工期限は令和5年5月31日と記載があるが、建物以外の造成工事や法面の魅力付けに関する工事を開始ということで問題ないでしょうか？（建物建築工事は工程上、最後となるため）	事業に関する工事であれば問題ないですが、事業実施の確実性を担保するために設けている期限ですので、造成工事等、一定規模以上の工事として下さい。
4	7	応募共同企業体構成員変更申請書	既に単独で応募していた場合で、応募提案書類提出期限の最終日までに別の会社と共同企業体を新たに組成することは、やむを得ない事情に該当しないため、変更不可という理解でよろしいでしょうか？ (複数⇒複数：○ 単独⇒複数：×)	やむを得ない事情がある場合は、変更可とします。
5	8	提出書類	提出資料のフォントサイズやフォントの種類について指定はありますでしょうか。	内容が確認できるサイズ（10.5p以上）やフォントであれば、問題ありません。
6	9	長期収支計画（4-1の6）	左記については、収益性が高いことを評価するのではなく、あくまで事業成立の可否、および期間30年間の中で原則投資が回収できるかどうかを確認するという意味合いでよろしかったでしょうか？（収益性を求めれば求めるほど、入札趣旨である「周辺地域の活力創出への寄与」や「生活環境やユニバーサルデザインへの配慮」等の充実したコンテンツが失われる可能性があるため）	事業成立の可否及び30年間の適切な収支計画が計画されているかを評価するためのものです。
7	12	優先交渉権者の選定	プレゼンテーション時に、提出資料を投影用として再編集することは可能でしょうか。	応募提案書類で使用した文章、図表及び図面等を見易いように大きさやレイアウトを変更することは可能ですが、内容を変更することは一切認められません。
8	13	審査項目及び配点表	審査項目ごとのより詳細な配点の内訳を開示していただくことは可能でしょうか。	募集要項に記載の範囲となります。
9	13	審査項目市内企業	共同企業体（計2社）のうち1社が神戸市に本社が在り、その企業が自ら事業者として施設の計画を行い、管理、運営、イベント開催、デザイン等を手掛ける場合は、10点という認識でよろしかったでしょうか？	ご理解のとおりです。
10	13	審査項目市内企業	神戸市に本社または支社はないが、長年事業を展開し、神戸市に貢献してきたという実績がある場合は、支店「等」に含まれ、5点となるという認識でよろしかったでしょうか？	「長年事業を展開し、神戸市に貢献してきたという実績がある場合」は、支店「等」に含まれません。
11	14		要項14頁（1）契約時期、条件として30年間の貸付期間となっておりますが、この先の状況を勘案した際に、例えば10年後に用途を変えること（用途変更）は可能でしょうか。	事業計画の変更は、原則認められません。
12	14	貸付料	貸付料の発生日が土地貸付開始日とのことですが、具体的にはどの時点を指しますか？	事業用定期借地権設定契約書（案）のとおりです。
13	15		要項15頁において、契約不適合責任免責とございませぬ。本件コンペ対象地は、埋立造成地ですので、 (1) 土壌汚染は存在しないとの認識で宜しいでしょうか。また、 (2) 埋立造成をされた際の埋立土砂において、著しい地中障害物は存在しないとの認識で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
14	15	契約不適合	「本土地は埋め立て地であり、土壌汚染、産業廃棄物の存在といった物的瑕疵は、添付資料16を除き、存在しないと神戸市として認識している理解でよろしいでしょうか？」	ご理解のとおりです。
15	15		要項15頁において、建築工事等に必要な事前調査（測量、ボーリング調査、地盤調査等）については、優先交渉権者が、神戸市による書面承認を受けた場合、実施できるものとします」との記載がございませぬ。 (1) 調査にかかる費用負担者は、優先交渉権者との理解でよろしいでしょうか。 (2) 事業計画を検証する上で、現段階で、開示いただける調査資料、データはございませぬでしょうか。（道路面/敷地内高低差のわかるレ	(1) 優先交渉権者の費用負担です。 (2) 優先交渉権者決定後、市で保有しているデータを提供します。 (3) やむを得ない事情がない限り、各期限の変更はないものと認識して下さい。原則的に工事着工期限までに期間がありますので、その期間の中で施設計画の変更にて対応して下さい。

No	頁	項目	質問要旨	回答
			ベル測量データや過去における地盤調査資料等) (3) 仮に、現状での調査資料が無い場合において、優先交渉権者として選定されてから後に、詳細調査を行った際の調査結果次第で、コンペにて提案した施設計画を見直す必要が生じた場合には、覚書ないしは本契約の締結にかかる期限や、事業（工事）着手の期限について、順延等の協議に応じていただけるものでしょうか。	
16	16	契約不適合	要項.16 頁において、「環境緑地の管理費負担」との記載がございます。管理対象とされている「事業用地北側の環境緑地」について、対象範囲を図示した図面、対象面積、事業者が負担すべき緑地管理業務の内容（項目）について、資料にてご教示いただけませんかでしょうか。	事業用地北側（漁港道路 12 号線の対側）の緑地になります。事業者は管理経費の負担のみが必要であり、管理業務等は発生しません。
17	16	3. その他	事業開始とは「土地引渡し」と同じタイミングという理解でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
18	16	3. その他	神戸市主体のイベントは事業開始後も行う可能性はありますでしょうか？	現時点では未定ですが、可能性はあります。
19	16	3. その他	NO.18 において行う可能性があるかと答えた場合、イベント開催時は神戸市から使用料をいただくという形になりますでしょうか？	ご理解のとおりです。
20	17	事業用地	事業用地の接道状況は全て漁港道路とのことですが、大店立地法上の制約等何か懸念事項はありますか？	漁港道路の状況については、募集要項 P18 及び添付資料 5 をご確認ください。 漁港道路であることのみをもつての、制約等はありません。
21	18	周辺道路	通行時間に制約がありますが、24 時間営業の店舗は不可との認識でしょうか。	ご理解のとおりです。
22	18		要項.18 頁及び添付資料（3）現存する工作物説明図に記載の、「撤去できないもの」として記載されている本件コンペ対象地内に存する「受電装置」「キュービクル」について、所有者名義、利用権限者（利用主目的）、設備仕様等について、ご教示いただけませんかでしょうか。	所有者：神戸市 利用権限者：神戸市、マリンピア周辺事業者、海上保安庁 設備仕様等は、優先交渉権者決定後、市で保有しているデータを提供します。
23	18		要項.18 頁及び添付資料（3）現存する工作物説明図に記載の、「撤去できないもの」として記載されている本件コンペ対象地内に存する「道路照明」「道路照明制御盤」について、所有者名義、利用権限者（利用主目的）、設備仕様等について、ご教示いただけませんかでしょうか。	所有者：神戸市 利用権限者：神戸市 設備仕様等は、優先交渉権者決定後、市で保有しているデータを提供します。
24	18		要項.18 頁及び添付資料（6）においてマリンピア神戸周辺の位置指定道路の説明図がございます。道路幅員等の追加の詳細情報を開示いただけませんかでしょうか。	優先交渉権者決定後、市で保有しているデータを提供します。なお、道路台帳平面図は神戸市ホームページにて閲覧可能です。 <a href="https://www.city.kobe.lg.jp/a69673/kurashi/access/road/heimenzu.html">https://www.city.kobe.lg.jp/a69673/kurashi/access/road/heimenzu.html</a>
25	18		要項.18 頁及び添付資料（7）～（12）においてインフラ整備状況（ルート図）がございましたが、各種設備の口径など、もう少し詳細な資料を開示いただけませんかでしょうか。	優先交渉権者決定後、市で保有しているデータを提供します。なお、下水道台帳図は神戸市ホームページにて閲覧可能です。 <a href="https://www.city.kobe.lg.jp/a78445/kurashi/sumai/sewage/daichou/gesuidoudaichou.html">https://www.city.kobe.lg.jp/a78445/kurashi/sumai/sewage/daichou/gesuidoudaichou.html</a>
26	18		要項.18 頁及び添付資料（16）において地中埋設物状況の資料がございましたが、これに記載されているもの以外には、埋設物はコンペ対象敷地内には、存在しないとの理解で宜しいでしょうか。	配管等のインフラ設備については添付資料のとおりです。添付資料にない地中埋設物が発見された場合、措置及び費用について協議の上決定します。
27	19		道路の通行可能時間の制限について、例えばホテルなど宿泊施設の開発を検討した場合、管理者以外（施設利用者）が規制時間（午後11時～午前6時）も現地に滞在することとなりますが、  （1）規制時間に管理者以外（施設利用者）が施設を利用することが前提となる業態を含む事業計画は、承認されないということでしょうか。  （2）ホテルなど宿泊施設を施設内に含めた計画としたいと考える場合に、道路の通行時間の規制緩和を検討していただくことは可能でしょうか。または、規制緩和を検討して頂くための方法、付帯条件などがあれば、ご教示いただけませんかでしょうか。	（1）ご理解のとおりです。  （2）道路の通行時間は、近隣自治会との協定に基づき決定しております。
28	19		現状、規制時間（午後 11 時～午前 6 時）の道路使用は不可とのことですが、緊急事態が発生した場合は、どのような措置を取られていますでしょうか。（例えば、規制時間外に、フィッシャリーナから乗船して海上に出て行った施設利用者が、体調不良や怪我等により、規制時間ではあるものの、フィッシャリーナに戻り、道路を使用して病院施設等に移動しなくてはならない様な緊急事態が生じた場合等）	市の管理範囲には、夜間警備員を配置しております。
29	19		要項.19 頁（2）事業用地の用途制限にかかる各種項目の中で、「⑧卸売店、総合スーパー、ホームセンター、ドラッグストア、家具家電量販店、自動車小売店及び飲食料点小売店等は単独で計画しないこと」との記載がございます。こちらの制限の主旨としては、単独計画は許可されないが、上記記載の業態が2つ以上で複合された計画（規模の大小は別として）内容であれば許可されるという主旨で理解して宜しいでしょうか。	2用途以上が複合された計画であれば結構です。
30	19		要項.19 頁（3）交通対策における留意事項があり、③繁忙期における周辺道路の交通渋滞対策の重要性についての記載がございます。施設全体（マリンピア神戸全体、特に、主たる三井アウトレットパークマリンピア神戸事業者）の年間来場者数、駐車場総台数及び稼働率、繁忙期の最大来場者数（駐車場稼働率含む）について、過去の実績数値のご共有をお願いいたします。また、可能であれば、周辺施設の同類の実績数値についてもご共	事業用地周辺施設の来場者数等は、各事業者にご確認ください。

No	頁	項目	質問要旨	回答
			有をお願いします。本件コンペ対象地における事業運営者としても、同じ道路からの誘導計画を検討する必要があるため、可能な限りの情報開示をお願いします。	
31	19		要項.19頁(4)駐車場における留意事項があり、本件コンペ対象地にて計画する事業における必要な駐車台数を本件コンペ対象地内に確保するように、との記載がございます。一定程度の駐車設備を、本件コンペ対象地内に確保した上で、マリンピア神戸全体内の一画としての本件コンペ対象地における事業者が、隣接するマリンピア神戸内の駐車場を共同利用させて頂く様な協議は可能でしょうか。(有償での利用方法含め)	事業者は駐車場について、法令等を準拠し、事業用地内で必要な駐車台数を確保する計画として下さい。
32	19		歩道整備を行う必要はありますでしょうか。	募集において、設置を求めています。
33	19	施設計画の条件⑧	「単独で計画しないこと」とあるが、この条件については、入札趣旨に沿った形ではない業種のため制限を設けているという理解でよろしかったでしょうか?	ご理解のとおりです。
34	19	施設計画の条件⑧	仮にホームセンター&総合スーパーで共同企業体を組成して応募した場合でも、単純な店舗計画ではなく、入札趣旨に沿った地域貢献度、交流拠点機能等をしっかり備えた提案にしなければならないという理解でよろしかったでしょうか?	ご理解のとおりです。
35	19	用途制限	小売店舗等は単独計画不可とのことですが、建物自体は単棟でも良いのでしょうか。	用途に関する制限であり、建築形態に関する制限ではないので単棟でも問題ありません。
36	20		本件コンペ対象地は、施設全体(マリンピア神戸全体)の一画を担うこととなる土地であり、施設全体としての防災計画に準じた計画を検討する必要があると考えますので、施設全体(マリンピア神戸全体)としての現状の「高潮・波浪対策や、南海トラフ巨大地震やそれに伴う津波などにかかる防災計画」について、ご教示いただけませんかでしょうか。	神戸市ホームページをご確認ください。 <a href="https://www.city.kobe.lg.jp/a46152/bosai/prevention/preparation/guide/index.html">https://www.city.kobe.lg.jp/a46152/bosai/prevention/preparation/guide/index.html</a>
37	20		要項.20頁(9)周辺環境への配慮として留意事項があり、「周辺地域の生活環境に留意」との記載がございます。既に、「三井アウトレットパークマリンピア神戸」という広域からの集客施設を長期に渡り運用されてきた実績が有られる中、周辺地域から具体的な要請や依頼等出されている留意点、改善/是正要望点などがあれば、本件コンペ対象地にて計画する事業にて参考とさせて頂きたく、ご教示いただけませんかでしょうか。特に、具体的な留意事項要請が無いのであれば、その旨、ご回答をいただきたいです。	具体的な留意事項はありませんが、要項17頁「第5要求水準」は、近隣自治会との協定事項等を反映した内容となっております。
38	20		要項.20頁(10)景観形成として留意事項があり、「周辺環境との調和」との記載がございます。既存の「三井アウトレットパークマリンピア神戸」「神戸市漁業協同組合」「アジュール舞子事業者」から、景観形成においての具体的な留意事項要請などがもしあれば、ご教示いただけませんかでしょうか。特に、具体的な留意事項要請が無いのであれば、その旨、ご回答をいただきたいです。	具体的な留意事項はありません。
39	20	ラグーン法面	のり面部分の複数個所の断面データを頂けますでしょうか?	優先交渉権者決定後、市で保有しているデータを提供します。
40	20	ラグーン法面	のり面の掘削制限があるのであれば該当断面を頂けますでしょうか?(ラグーン擁壁材への干渉回避のため)	優先交渉権者決定後、市で保有しているデータを提供します。
41	20	ラグーン法面	法面の利用方法について、太陽光パネルの設置は可能でしょうか。	関係法令及び条例に適合した形であれば設置は可能ですが、光の反射等、近隣住民に配慮した計画として下さい。
42	21		ラグーン内の海水について、現状は季節変動もあるかと存じますが、綺麗なものとは言い難く、異臭も気になる状態かと思えます。事業を検討する上でラグーン内の海水状況をより改善して頂きたいと考えております。 (1) 今後、ラグーン法面等を活用した親水空間や回遊性の創造などに寄与する事業を神戸市として誘致されるに際し、最低限の衛生管理や防臭対策を神戸市として取り組まれる予定はございませんでしょうか。 (2) 神戸市として取り組み予定がない場合、優先交渉者(事業者)にて対策を実施することは可能でしょうか。その場合、どのような方法があるかご教示いただけませんかでしょうか。	(1) ラグーン水面については、水産資源培養を行うために設置されており、海水を引き込むことで海と同じような環境を再現しており、現在のところ、神戸市として新たな取り組みの予定はありません。 (2) 優先交渉権者(事業者)にて実施する場合は、水産資源培養等を妨げない限度において、市との協議の上、可能とします。
43	21		本件対象地内のラグーンにおいて水面利用が可能と解釈をしておりますが、カヌーや手漕ぎボート等を常時設置したり、カヌーや手漕ぎボートを使用したイベントを計画することは、問題ありませんでしょうか。	水産資源培養等を妨げない限度において、可能とします。
44	21	ラグーン水面	使用許可期間は1日単位でも申請可能でしょうか?また1日単位が難しい場合、最短でどれくらいの期間が必要でしょうか?	使用許可期間は1日単位でも申請可能です。
45	21	ラグーン水面	ラグーン水面周辺の手摺りは借地範囲外ということでよろしかったでしょうか?	ラグーン水面の護岸の水面側が事業用地の境界となります。手摺自体は護岸上部にありますので、事業用地内になります。
46	21	ラグーン水面	借地範囲外の砂浜等について、改修が発生する場合は協議により改修可能でしょうか?(手摺り・砂浜等)	改修は可能ですが、水産資源培養等を妨げない限度において、協議の内容により可否を判断します。

No	頁	項目	質問要旨	回答
47	添付資料 2		西側接道道路（17号線、18号線、16号線）において車両侵入可能なエリアは、1A 接道部のみでしょうか？ 2A 接道部への車両侵入も可能でしょうか？	原則、西側接道道路（17号線、18号線、16号線）への車両の侵入は不可です。
48	添付資料 2		借地範囲から除外されているそれぞれのポンプ設備の面積を抑えるため敷地データを頂けますでしょうか？	開示は可能ですが、使用する CAD ソフトにより表示される内容が異なる可能性等があるため、参考資料としてご使用ください。
49	添付資料 13		添付資料（13）において「測量図」の資料を開示いただいております。この測量図についての、CAD データ（DXF データ）を開示いただくことはできませんでしょうか。	開示は可能ですが、使用する CAD ソフトにより表示される内容が異なる可能性等があるため、参考資料としてご使用ください。
50	添付資料 15-1		添付資料（15-1）に護岸を明記していただいておりますが、 （1）その他の境界に関して（どこからどこまでが道路・国道・隣地）詳しい資料がございましたら開示していただけますでしょうか。 （2）外壁後退は垂水周辺 B ゾーン・舞子海岸ゾーンの制限に準じるのかどうかご教示お願いいたします。	（1）必要に応じて優先交渉権者決定後、市で保有しているデータを提供します。 （2）ラグーン水面の護岸は、垂水周辺 B ゾーン・舞子海岸ゾーンの、護岸からの外壁の壁面後退の対象外です。
51	その他		花火の打ち上げは各種法的及び条例的な制限はございますでしょうか。（常設が可能か、申請認可制か、無理なのかご教示お願いいたします。）	神戸市ホームページをご確認ください。 <a href="https://www.city.kobe.lg.jp/a10878/kurashi/registration/shinsei/moshimo/fs9102002.html">https://www.city.kobe.lg.jp/a10878/kurashi/registration/shinsei/moshimo/fs9102002.html</a>
52	その他		本件コンペ対象地が位置するマリンピア神戸において、三井住友不動産様が運営されている商業施設が存する土地（神戸市垂水区海岸通 2169 番 4）は、平成 20 年 3 月に神戸市より同社に売却されております。かかる土地の売却に際し、不動産売買契約等において、同地での商業施設運営における事業継続（終了時期）等についての条件があるものでしょうか。本件コンペ対象地における事業に大きく影響を与える事項と思量しておりますので、もしあるのであれば、かかる内容についてご教示いただけませんかでしょうか。特に期間等の条件が付されていないであれば、その旨もご回答を賜りたいです。	事業継続（終了時期）に関する条件はございません。
53	その他		隣接されている神戸フィッシャリーナ事業について、神戸市として R0 方式による施設運営事業者の公募を実施される予定とのことを神戸市のホームページで拝見しました。今後、運営事業者が決まらなかった場合は、当該フィッシャリーナ施設は、閉鎖される方針でしょうか。もしくは、神戸市として、直接的及び間接的に当該フィッシャリーナ施設の運営を継続される可能性があるのでしょうか。 当該フィッシャリーナ施設は施設全体（マリンピア神戸全体）の環境設備、集客装置や関西圏の社会インフラの整備を目的として、当時に開始された PFI 事業と考えており、本件コンペ対象地における事業にも大きく影響を与えるものと思料しておりますので、方針についてご教示いただけませんかでしょうか。	令和 3 年 9 月に公募開始、令和 3 年 12 月に優先交渉権者決定の予定です。
54	その他		隅切りは必要かどうかご教示お願いいたします。	募集において、特段、設置を求めています。施設計画や出入りする車両の動線計画及び関係法令や条例等に合わせて、必要に応じて設置して下さい。
55	その他		（1）消火栓があるのかどうか、消防用水施設の設置義務があるかどうかご教示お願いいたします。 （2）雨水処理施設の設置義務があるのかどうかご教示お願いいたします。	（1）既存消火栓の位置は、別添資料（資料中○で表記）をご確認ください。消防用水施設は、関係法令及び条例等に合わせて、設置が必要な場合があります。 （2）雨水処理施設は、関係法令及び条例等に合わせて、設置が必要な場合があります。
56	その他		日影規制は建築基準法同様の法令等の考え方でよろしいでしょうか。	神戸市ホームページをご確認ください。 <a href="https://www.city.kobe.lg.jp/a81042/business/todokede/jutakutoshikyoku/building/procedure/hikage.html">https://www.city.kobe.lg.jp/a81042/business/todokede/jutakutoshikyoku/building/procedure/hikage.html</a>
57	その他		周辺の道路の法種別と幅員の資料があれば開示していただけますでしょうか。	法種別は神戸市情報マップ（建築基準法指定道路情報）にて閲覧可能です。 <a href="https://www.city.kobe.lg.jp/a81042/business/todokede/jutakutoshikyoku/building/procedure/road.html">https://www.city.kobe.lg.jp/a81042/business/todokede/jutakutoshikyoku/building/procedure/road.html</a> 道路台帳平面図は神戸市ホームページにて閲覧可能です。 <a href="https://www.city.kobe.lg.jp/a69673/kurashi/access/road/heimenzu.html">https://www.city.kobe.lg.jp/a69673/kurashi/access/road/heimenzu.html</a>