

淡路地区 アウトドア・ベースエリアPark-PFI 事業 公募設置等指針に関する質問及び回答

※質問書受付期間は、令和7年5月23日(金)～令和7年11月28日(金)です。

No.	質問月日	質問	回答	備考
1	2025/6/23	<p>【指針P7、別図2建物の高さ制限について】別図2のピンク以外のエリアは何mまでなら立ててよいのでしょうか。</p> <p>ピンクのエリアは建築物の高さを6m未満にすべき箇所、かと思うのですが、他エリアはどのような制限がありますでしょうか。</p> <p>資料上、建物の高さは地盤高さ6mかつ海拔高さ18m以下に設定する、と読み取れます、具体的にどこなら6mを立ててよいのか、3mじゃなくてはだめなのか、など図示していただけますと幸いです。</p>	<p>○建築物・工作物の高さを示す別図2について、エリアを分けて、基本的な考え方をお示しします。(ピンク色の着色部は後述する詳細な設定に関する情報であり、基本的な高さ制限は、赤枠の内外でお考え下さい。)</p> <p>・対象地1については、赤枠内は地盤から3mを超えないものとし、赤枠外は地盤から6mを超えないものとしています。</p> <p>・対象地2については、すべて赤枠内であり、地盤から3mを超えないものとしています。</p> <p>○なお、公募指針P7の通り、対象地1に限っては、地盤からの高さ6mかつ海拔からの高さが18mを超えないという考え方に基づいた設定を行っています。このため、公募設置等予定者の決定後、対象地1の赤枠内であっても、ピンク色の着色部以外の部分に設置する建築物、工作物に関しては、地盤からの高さ6mかつ海拔からの高さが18mを超えない範囲で、地盤からの高さが3mを超える協議に応じることは出来ますので、協議する意向がある場合には、その旨、提案時に記載願います。</p>	
2	2025/6/23	<p>【指針P7、別図2建物の高さ制限について】また、別図2の等高線の数字がつぶれていで読み取れないため、数字が潰れていない資料を頂けますと幸いです。</p>	<p>○等高線・標高が開示資料別添9にございますので、資料請求の上、そちらをご確認ください。</p>	
3	2025/7/14	<p>【別図2 別添9について】建築高さ制限を示す別図2 のdwg(別図2 のPDFと同様、赤枠・色分けされているdwg)があればご支給いただけないか。→建物の高さを設計するにあたり必要な図面なですが白図(別添9、海岸ゾーン南部測量図)しかないので、どこが赤枠内で、どこが色分けされているエリアなのかが白図(別添9、海岸ゾーン南部測量図)と別図2 のPDFを照らし合わせて「このくらいの位置かな」とあたるしかなく、正確な位置がわからない状況です。もしdwgがあればそれをもとに設計させていただきたく存じます。</p>	<p>ご質問を踏まえ、別添9の平面図に着色したCAD(dwgs)データの配布を行います。なお、別添9については、平面図以外についてもPDF及びCAD(dwgs)データの両方を配布致します。</p>	
4	2025/7/29	<p>【公募設置等指針 P8(その他)について】「国道28号からの進入路は、対象地1の南西側の「夢舞台」信号前からの門扉1箇所とします。」とありますが、他の出入口を設けることは可能でしょうか、また、対象地2も現状の出入口以外に新たな出入口を設けることは可能でしょうか。</p>	<p>ご質問の内容について、対象地1、2とも、公園管理者以外の関係者との詳細な協議が必要となる内容と思われます。事業者決定後、事業者が主体的に関係者協議をされることを妨げるものではありません。</p> <p>ただし、関係者協議が不調となつた場合でも、アクセスを確保しつつ、出入口以外の提案が満たされるような検討をお願いします。</p>	
5	2025/7/29	<p>【公募設置等指針 P2(3) 事業対象地の概要について】公募対象施設の特性に伴い、電気容量が足りない場合の追加設備工事や光ケーブルの新設工事等は可能でしょうか。</p> <p>費用はすべて事業者側負担となりますでしょうか。</p>	<p>公募対象公園施設や利便増進施設の設置に伴い必要となる電気等のインフラ設備については、事業者による新規設置をお願いします。また、その費用は事業者負担となります。なお、特定公園施設や事業者管理施設のために必要な電気等については、現状から大きな改変がない限り、設置済みの電気等のインフラ設備を活用頂く予定です。</p>	

6	2025/7/31	<p>【公募設置等指針 P 18(4) その他について】「しおさいプロムナードは事業者提案によるルート調整が可能」とありますが、大前提として変更しても誰もが通れる状態にならないといけないでしょうか。</p> <p>例: 対象地1に有料エリアを設ける場合、プロムナードは有料エリア外として一般の方が通れる状態にしておく必要があるか。</p>	<p>「しおさいプロムナード」は、国営明石海峡公園アクトドア・ベースエリアにおける官民連携による魅力向上推進方針P8のとおり「海辺の景観を楽しみながら、海岸ゾーン他エリアと往来が出来る遊歩道」であり、またP-PFIの提案対象エリア外である文化交流ゾーンと海岸エリアのシースケープフィールド等上記エリアを結ぶ動線としての機能を持っていますので、提案エリアの利用の有無に関わらず、誰もが快適に利用できる必要があります。</p> <p>なお、公募設置等指針P18(4)その他で「しおさいプロムナードの整備は事業者提案によるルート調整などが可能」と記載しているのは、前述の「しおさいプロムナード」が持つ機能が維持される場合において、ルート調整も可能という趣旨です。</p> <p>また、御提案に当たっては、指針P8 備考や、資料請求の上で提供している開示資料別添11のP20の仕様を満たしていくこと、指針P18(4)において「しおさいプロムナードについて、国の想定と比べその延長を延ばす場合や設備の高質化などを求める場合においては、想定を超える内容は原則事業者負担とします。」としていること、そして、指針P43(5)③において、「対象地と対象地以外との園内の相乗効果が期待出来る提案となっているか。」を評価の視点としていることも留意いただければと思います。</p>	
7	2025/9/1	<p>【公募設置等指針 P26 4.公募の実施に関する事項等について】提案が採択された場合、公募設置等計画等関係書類提出時(R7.12.25)には設立されていない会社(応募者の子会社となる新設会社)が応募者の権利義務を承継して提案事業を行うことは可能でしょうか。</p>	<p>都市公園法第5条の8の通り、事業の承継についての規定があり、具体的な審査が発生する場合、「都市公園の質の向上に向けたPark-PFI活用ガイドライン」3.9地位の承継に即した確認を行うことが想定されます。</p> <p>上記の確認に際しては、事業実施体制に関する審査及び評価の基準に照らし、適切な事業の実施が見込まれるか、公募の公平性が損なわれることがないか等の観点から確認する必要があります。</p> <p>公募設置等計画等関係書類提出時点で承継を予定されている場合は、事業実施体制に関する審査及び評価の基準に照らし、適切な事業の実施が見込まれるか、公募の公平性が損なわれることがないか等の観点から確認できるように、提案時に新設されていない会社であっても、公募設置等計画等関係書類に、承継を受ける者が適切に事業を実施出来る体制等の予定を示していただくようお願いします。</p>	
8	2025/9/1	<p>【公募設置等指針 P26 4.公募の実施に関する事項等について】提案が採択された場合、公募設置等計画等関係書類提出時(R7. 12. 25)には応募資格を満たさない会社(例として現時点の直近決算で債務超過であるなど)が、事業開始時までに応募資格を満たすことで(例として増資等の資金調達を行うことで債務超過の解消をするなど)、応募者の権利義務を承継して提案事業を行うことは可能でしょうか。</p>	<p>No.7の回答のとおり、公募設置等計画等関係書類提出時点で承継を予定されている場合は、事業実施体制に関する審査及び評価の基準に照らし、適切な事業の実施が見込まれるか、公募の公平性が損なわれることがないか等の観点から確認します。</p> <p>なお、当該確認は、公募設置等計画等関係書類提出時点の情報で行いますので、ご質問の内容の場合、応募資格を満たさない会社が事業実施主体になるため、指針P39(2)事業実施体制等の観点で、選定対象外となる可能性があります。</p>	
9	2025/10/21	<p>【公募設置指針P16【広告塔】】広告塔の図面を頂くことは可能でしょうか。</p>	<p>ご質問の資料につきましては、参加登録をされた応募者(構成法人を含む)に対して、参加登録書に記載された連絡先へPDFおよびCAD(.dwg)データを配布いたします。</p>	

10	2025/11/18	<p>【公募設置等指針 P.11 ⑥ 設置又は管理に係る使用料・占用料について】</p> <p>海岸口ゲート棟の建物全体を装飾する、かつ既存事務所機能は残す場合、設置管理に係る使用料はどのように考えたらよいか</p> <ul style="list-style-type: none"> ・パターンA:建物全体で使用料が発生する ・パターンB:既存事務所の面積分は、使用料が発生しない 	<p>具体的な提案内容を確認して協議することになるものと考えますが、既存事務所機能を残す場合は、公募対象公園施設としてご提案いただく部分についてのみ、当該エリアの床面積を踏まえて建物使用料を算定します。</p> <p>次に装飾については、装飾の内容等を踏まえ、公募対象公園施設として解釈すべきか、事業者管理施設として解釈すべきか検討を要しますが、仮に公募対象公園施設と解釈される立体的な装飾物を海岸口ゲート棟の建物の壁面に設置する場合、既存事務所機能を残す、残さないにかかわらず、当該装飾物の土地への投影面積を踏まえた土地使用料が発生します。</p>	
11	2025/11/18	<p>【公募設置等指針P.16 海岸口ゲート棟の活用について】</p> <p>ゲート棟周辺にあるベンチやテーブル等に閑話して、既存のものを装飾等して活用する場合も公募対象公園施設としての使用料が掛かる認識で相違ないか。また、既存のものを装飾や移設等をせずそのままにしておく場合(活用しない場合)も公募対象公園施設としての使用料が掛かるのか。</p>	<p>具体的な提案内容を確認の上、協議することになるものと考えますが、使用料は土地使用料又は建物使用料であり、ご質問のベンチやテーブル等は使用料は発生しません。</p> <p>ベンチやテーブルがあるエリアが公募対象公園施設であれば土地使用料が発生します。</p> <p>また、ベンチやテーブルがあるエリアが公募対象公園施設でない場合であっても、装飾内容によっては、その装飾部分の土地面積分のみ使用料徴収の対象となる場合があります。</p>	
12	2025/11/18	<p>【公募設置等指針P.16 海岸口ゲート棟の活用について】</p> <p>ゲート棟に現在ある飲食事業のための機能(トイレや炊事場)は対象地内に別途新設する飲食施設等で補う予定ですが、シャワールームは飲食事業のために機能するのか不明なところであり、引いては撤去する(別途対象地内にシャワールームを新設しない)提案はご相談可能でしょうか。</p>	<p>公募等設置指針p16に示す通り、既存ゲート棟を撤去した場合、トイレ・炊事場・事務所は代替設置を必須としていますが、シャワールームの機能を確保することは必須ではありません。</p> <p>ただし、シャワールームを撤去する提案をなされた場合、施工方法など詳細について、協議いただくこととなります。</p>	
13	2025/11/18	<p>【対象地内の水道・電気使用料について】</p> <p>対象地内の電気・上下水道の直近の利用実績及び利用量の上限をご教示頂くことは可能でしょうか。</p>	<p>海岸口ゲート棟で利用された直近1年間(R6.11～R7.10)の水道使用量について、参加登録申込書に記載された連絡先宛、PDFデータを配付します。</p> <p>なお、対象地における電気、上下水道の利用実績は個別のメーターを設置していないため、不明です。また、利用量の上限は電気、上下水道それぞれの事業者にご確認ください。</p>	
14	2025/11/18	<p>【公募設置等指針P.34 応募資格関連書類飲食施設の管理運営の実績を証する書類について】</p> <p>公募には単独提案させて頂く予定ですが、現在弊社が保有する飲食店の運営は弊社を母体とするグループ会社に委託して行っているため、営業許可証等はその委託先子会社の名前で頂いていることが殆どです。弊社が営業許可証に記載されている会社の親会社である場合、それは飲食施設の管理運営の実績を証する書類として認められますでしょうか。</p>	<p>公募設置等指針P27に記載のとおり、管理運営の構成法人のうち1社に飲食施設の管理運営実績を求めていますが、御社が営業許可証を有する委託先子会社を有していることをもって当該実績を満たすことにはなりません。</p> <p>そのため、ご質問の委託先子会社の飲食施設の管理運営の実績を飲食施設の管理運営実績とする場合、委託先子会社を構成法人としてグループでの応募をして頂く等の対応が必要になります。</p>	