

質問への回答

NO.	質問の内容	質問の理由	回 答
1	浦添市てだこ浦西駅周辺土地地区画整理組合の立ち合いのもと、現地視察を実施することは可能ですか。	21 街区内の土地の形状等、建設設計に必要な情報の提供を前提とする現地視察が行われれば、より高度な設計計画を作ることができるためです。	・当組合立会の下での視察については、実施決定次第 HP で公表する。ただし参加対象者は意思表明書を提出した団体に限る。 (2019 年 12 月下旬実施予定)
2	浦添分散型エネルギー株式会社からの電源供給について、希望利用容量を安定供給できる送電の仕組みについて惜報提供は可能でしょうか。	情報提供いただければより精度の高い設計計画が可能となるためです。	・浦添分散型エネルギー株式会社に直接問い合わせられたい。 <a href="https://www.urasoe-energy.com/">https://www.urasoe-energy.com/</a>
3	21 街区内または「てだこ浦西駅」柱脚等、ボーリング調査等既に実施している調査があればそのデータ、結果を開示いただけますか。	企画提案をするにあたり、より現実的かつ実効可能な提案ができる様、既に土地に関する調査データ、情報があればご開示いただききたい。	・周辺ボーリングデータ等があるため、その開示は可能。組合に申請されたい。
4	実施要項の 11「企画提案書の評価・利用方法」①審査方法について、選考審査員会はどのような方々で構成されますか。	選考委員会の構成員の方がどのような形、役割で選考され、どのような業界または有識者が評価にあたるのか説明をいただきたいです。	・公募主体である組合とその組合認可者である浦添市の他、まちづくりや金融、地域振興などそれぞれの分野の有識者で構成している。
5	実施要項の「4.公募分野」の対象業種について、「文化的事業など」とあるが、具体的に「文化的事業」とは何を指しますか。	「文化的事業」という表現が抽象的ですので、具体的にどのような事業を文化的とするのか具体例や説明をいただきたい。	・文化的に価値のある作品などを収集・保存・展示する事業のほか、演芸や芸術などに関する事業を想定しているが、上記にとらわれず、提案者が本地区にふさわしいと思われる事業を提案され

NO.	質問の内容	質問の理由	回 答
			<p>たい。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・なお、提案内容は採点対象となることに留意いただきたい。</li> </ul>
6	<p>公募要項の 3.提出書類の⑬「融資証明書、預金証明書、過去 3 期間分の決算報告書、過去 2 年分の納税証明書（法人税、法人事業税、地方税、地方消費税）」の提出について、複数企業で企画提案事業者となる場合は、各事業者において提出が必要になりますか。</p>	<p>複数企業で企画提案する場合、提出物⑬については、代表事業者のみでいいのか、それとも各事業者必要になるのか確認をさせていただきたい</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・参加する全事業者の提出が必要である。</li> </ul>
7	<p>実施要領の「2.参加資格」の⑩「原則過去 3 年に赤字を出していないこと」とあるが、複数企業で企画提案事業者となる場合は、各事業者に適応されますか</p>	<p>複数企業で企画提案する場合、企画提案事業者すべてが過去 3 年に赤字を出していない必要があるのか確認をさせていただきたい</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資金調達に関し主要な役割を担う事業者についての条件であって全事業者が対象ではない。</li> </ul>
8	<p>実施要領の「2.参加資格」に⑦「企画提案事業者は本企画提案と同種又は類似する業務実績を 1 件以上有していなければならない」とあるが、複数企業で企画提案事業者となる場合は、構成する企業体の内 1 社が「同種または類似する業務実績」を有すれば参加資格を満たすと理解して良いですか。</p>	<p>代表事業者のみが参加資格を満たす必要があるのか確認をさせていただきたい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・代表者に限らず共同提案者の中の 1 社に実績があれば参加は可能である。</li> </ul>

NO.	質問の内容	質問の理由	回 答
9	本件対象区域を一体的に開発する計画の中で、複数事業者による共同提案を行った場合に本件対象区域の保留地を敷地分割し、各敷地を異なる事業者で所有・開発することは問題ないでしょうか？	複数事業者による共同提案を行った場合、事業者ごとで事業参画可能な用途・機能が異なる可能性があるため。	・開発内容が要領・仕様書に即したもので、一体としての開発と認められる場合は、共同提案者がそれぞれ複数の施設整備を行うことは可能だが、敷地の分割は認めない。
10	現時点で貴組合にて想定されている本件対象区域に関連する造成工事のスケジュールをご教示いただけますでしょうか？	本件対象区域における事業開始可能時期により、導入検討用途が変動する可能性があるため。	・現時点の計画では、令和2年頃に物件移転補償を行い、工事（整地・周辺擁壁）は令和3年度末頃に終わる予定。なお今後の補償交渉や工事の状況により変更の可能性はある。
11	ホテルの1室を分譲する condominium ホテルのような用途は、「宿泊施設」に該当する認識でよろしいでしょうか？	導入用途として必須となる「宿泊施設」の定義を明確化するため。	・宿泊施設を必須とした主旨は、浦添市に観光拠点整備を目的としていることから、基本的には該当しないが、その目的を逸脱しない範囲で施設の一部に含めることは可能である。
12	本件対象区域内に存する既存擁壁の内容・図面を開示いただくことは可能でしょうか？また、本件対象区域内の地質調査資料がございましたら合わせて開示いただくことは可能でしょうか？	本件対象区域内にて建物を計画するにあたり参考とするため。	・当組合では既存擁壁に関する図面等の資料を所持していない。また、既存擁壁はそのまま存置する予定である。 ・地質調査資料については No.3 の回答を参照されたい。
13	意思証明書提出以降に、意思証明書を提出した複数の企画提案事業者同士で1つの共同提案グループを組成することは可能でしょうか？	本件対象区域の計画を検討する中で、企画提案事業者同士で協力した方がより良い計画となる可能性があるため。	・可能であるが、決定次第、当組合に届け出てほしい。

NO.	質問の内容	質問の理由	回 答
14	購入確定時の支払い条件はどうなっていますか？一括ですか？分割ですか？ 手付金はいくら以上とか決まりはありますか？	参加を検討するため	・仕様書の記載内容（p 20）を確認されたい。
15	使用収益の開始日はいつになりますか？	参加を検討するため	・現時点の計画では当街区の工事（整地・周辺擁壁）は令和3年度末頃に終わる予定のため、使用収益開始はそれ以降になる。なお今後の補償交渉や工事の状況により変更の可能性がある。
16	開始日が遅れた場合の反則金の発生の有無、リスク負担はどちらもちでしょうか？	参加を検討するため	・使用収益開始日は今後の工事の進捗によるため、詳細な開始予定日が判明するまでは当組合は遅延に関する責任を負わない。
17	仮換地（民有地）が購入できない場合、誰が擁壁の費用負担をしますか？	参加を検討するため	・地権者の仮換地との一体利用がかなわなかった場合、当該仮換地（民有地）と保留地との間の擁壁は、当組合が費用負担の上で施工する（仕様書P19参照）。
18	県有付帯地に擁壁は発生しますか？発生するなら誰が費用負担をしますか？	参加を検討するため	・県道付帯地と保留地との間の擁壁については既存のものを残す予定であるため、新たな擁壁の発生は予定していない。
19	購入した土地内の擁壁が発生の場合は、誰が費用負担をしますか？	参加を検討するため	・提案事業者の計画によって本件対象保留地内に擁壁が必要になったとしても、当組合は擁壁を施工しないし、費用負担もしない（仕様書 P20 参照）。

NO.	質問の内容	質問の理由	回 答
20	過去のボーリングデータを開示していただけますか？	参加を検討するため	(No.3 と同じ)
21	圧密試験を行っていただければ、結果を開示していただけますか？	参加を検討するため	(No.3 と同じ)
22	ボーリングデータにより、地盤の弱いところがあった場合、不同沈下した際にリスク負担はどちらもちでしょうか？	参加を検討するため	・当組合では、土地区画整理事業として一般宅地の造成を行い、設計に必要な情報は開示する。そのため、基本的に組合は責任を負わない。
23	上記地盤の弱いところがあった場合、組合解散後はどのような対応となりますか？	参加を検討するため	・組合解散後は対応不可能となる。
24	提出書類の中に、「融資証明書」の提出が必要とあるが、金融機関に相談した際に、「融資相談受付」なら発行できるということだったが、「融資相談受付」にて対応いただけるか。 ※事業金額が多額で、事業についての確認・協議などを行うため、融資証明書の発行には期限内での発行が難しい。	「融資証明書」の取得ができなければ、当事業への応募が不可となるため、確認したい。	・本公募の提出書類の融資証明書は企業経営の健全性を確認するためのもので、応募企業が本企画提案で示した事業資金の調達のために行う融資を指すものではない。 ・また、融資を受けていない場合は提出の必要はない。
25	21 街区（保留地）の土壤調査結果（ボーリングなど）を頂戴したい	建築コスト算出のため	(No.3 と同じ)
26	ゆいレールの駅から当該敷地に接続するペDESTリアンデッキを設ける場合、地盤からの高さは何 m の位置になりますか。	計画を検討するうえで、把握しておきたいと考えています。	・現時点で、当組合ではペDESTリアンデッキの設置は予定していない。 ・提案事業者がペDESTリアンデッキを整備する

NO.	質問の内容	質問の理由	回 答
			場合は、そのルートや構造などについて各施設の管理者との協議が必要となる。
27	当該敷地の地盤調査資料はありますか。	基礎の設計及び工事を行う際に必要な資料になるため、資料をいただきたいです。	(No.3 と同じ)
28	敷地の高低差がわかる資料はありますか。	計画を検討するにあたり、高低差を把握しておく必要があるため、資料をいただきたいです。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仕様書 (P15、P19) を参照されたい。</li> <li>・さらなる情報が必要な場合は当組合を訪問し相談されたい。</li> </ul>
29	当該敷地における建築可能な高さは何 m ですか。景観的配慮である標高 140m までと考えて宜しいでしょうか。	計画を検討するにあたり高さの制限が一つの指標になるため、お教え願います。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・標高 140m までだが、詳細は浦添市都市建設部 美らまち推進課まで問い合わせられたい。</li> </ul>
30	8. 提案の前提⑦留意事項記載 引き渡し後の 20 カ月着工期限について、いかなる理由に問わずと解されますが、諸般の事情により市および組合の了承があれば延長可能としていただく可能性はありますか。	県内工事業者はその工事量も多く、工事時期については多少の調整が必要な為。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・状況が発生した場合に組合・市と相談も可能だが、天災等の特別な事情の場合を除いて、原則期限厳守となる。</li> </ul>
31	21 街区の造成計画図の提示は可能ですか？造成完了スケジュール等含む。 断面図、平面図、道路、既存擁壁、法面処理範囲など。 高さ制限の標高 140m について、計画建	計画施設への影響有無を確認の為	<p><b>【造成計画図について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・造成計画については仕様書 (P15、P19) を参照されたい。</li> <li>・造成完了は令和 3 年度末を予定しているが、今後の事業の進捗によって変更可能性はある。</li> </ul>

NO.	質問の内容	質問の理由	回 答
	物の最高高さでしょうか又は軒高でしょうか、ご提示ください。		<b>【高さ制限について】</b> ・計画建物の最高高さだが、詳細は浦添市都市建設部美らまち推進課まで問い合わせられたい。
32	7. てだこ浦西駅周辺土地区画整理事業地区情報 ④参入予定事業者配置図より 参入予定事業者の事業スケジュール見通しを教えてください。	本件事業化するにあたり、周辺環境やインフラ整備の状況を確認したい為。	・当組合が把握・協議している各事業者の開業時期は以下の通り。 ○住友商事（イオン琉球）商業施設：令和4年春頃開店予定 ○みのり学園：令和5年春開校予定 ○フィットネス：令和3年内の開業を目標。