

令和8年度 明石港東外港地区再開発事業に関する民間事業者サウンディングの質問と回答

	質問事項	回答
1	<p>実施要領p.7 本サウンディング後の民間事業者公募について、現時点で想定される公募開始時期、事業者選定時期、契約締結時期、土地引渡し時期、供用開始時期の目安をご教示ください。</p>	<p>現時点の想定時期については以下のとおりです。 公募開始時期：今年度中にお知らせができるようにしたいと考えております。 事業者選定時期：公募開始後に応募への準備期間を取って行いたいと考えております。 契約締結時期：事業者選定後に必要な手続きを経て契約締結を行いたいと考えております。 土地引き渡し時期および供用開始時期：現在、県有地では暫定的な賑わい創出事業を令和10年度末まで実施していることから、それ以降に実施することを想定しています。ただし残存物撤去（防塵柵、トラス屋根）など協議により先行的に着手できる可能性もあります。</p>
2	<p>実施要領p.9 みなと緑地PPPによる土地の貸付について、民間事業者は兵庫県様および明石市様それぞれと事業用定期借地権設定契約等を締結する方式でしょうか。それとも、兵庫県様を契約主体として一体的に契約する想定でしょうか。県有地・市有地を一体利用する場合の契約形態について、現時点の考え方をご教示ください。</p>	<p>契約の方法については、県市で検討中です。 なお県有地のみを利用する場合は県との契約、市有地のみを利用する場合は市との契約と想定しています。</p>
3	<p>実施要領p.9 みなと緑地PPPによる土地の貸付について、現時点で想定されている借地料・貸付料の水準、または算定方法があればご教示ください。</p>	<p>サウンディングにて事業者様のご意見も参考にしながら、算定したいと考えております。</p>
4	<p>実施要領p.9、p.10 事業手法は「みなと緑地PPP」の活用が想定されており、事業期間は30年以内と理解していますが、期間満了後の更新または再契約は可能でしょうか。可能な場合、将来の公募要項等において、更新・再契約の考え方を明示いただける予定があるかご教示ください。また、土地利用ゾーニングの一例として、ホテル、マンションは高層階を活用すると記載されていますが、事業内容によっては、貸付期間30年を上限とするみなと緑地PPPとは異なる事業手法を検討することは可能でしょうか。</p>	<p>ご承知のとおりみなと緑地PPP制度を活用する場合は30年が上限となります。期間満了後の取扱については事業者のご意見も参考にしながら検討したいと考えております。 また、ご提案いただいた事業内容によってはみなと緑地PPP以外の貸付による事業手法についてもご意見を賜りたいと存じます。</p>
5	<p>実施要領p.9 実施要領に「敷地の一部において委託等が必要なパターンも検討」とありますが、具体的にどのような業務・施設・区域を想定されていますでしょうか。</p>	<p>行政として管理が必要な施設であると判断した場合等を想定しております。具体的な区域の分け方については民間事業者様のご意見も参考にしながら検討したいと考えております。</p>
6	<p>実施要領p.9 民間事業者が整備した収益施設等について、事業終了時に残存簿価相当額の買取り、または買取請求の可能性はありますか。</p>	<p>県市有地とも検討しておりません。</p>

令和8年度 明石港東外港地区再開発事業に関する民間事業者サウンディングの質問と回答

	質問事項	回答
7	実施要領p. 9、p. 10 実施要領に「事業期間内に発生する整備や維持管理に係る県・市の費用負担は現時点では想定していません」とありますが、民間事業者への土地引渡し前に、行政側で撤去・整備・改修を予定している施設や工事、例えば護岸改修等があればご教示ください。	砂利揚場の残存物（防塵柵、トラス屋根）等や既存防潮堤の移設等については民間事業者様のご意見も参考にしながら、費用負担について検討したいと考えております。 なお、新たに整備するものについては県としての費用負担は現状では考えておりません。 市につきましては、市役所利用者の駐車無料サービスは、継続していきたいので、費用負担発生について検討したいと考えております。
8	実施要領p. 3 実施要領に記載のある「地下埋設物等現況図」は、どちらで入手または閲覧できますでしょうか。提供方法、CADデータ等の有無についてもご教示ください。	参考資料として県庁港湾課で閲覧が可能です。なお、閲覧が必要な場合はご連絡のうえ、日時を調整いただきましてご来庁ください。
9	実施要領p. 9、p. 10 みなと緑地PPPの制度を活用し、にぎわい創出のための収益外施設、例えば遊具、緑化、プロムナード、広場、休憩施設等を整備する場合、その整備費用は行政側の負担と考えてよろしいでしょうか。民間負担となる場合、借地料との調整は可能ですでしょうか。	7の回答のとおり、新たに整備するものについては費用負担は考えておりません。維持管理も含めて検討いただきますので、借地料については民間事業者様のご意見も参考にしながら検討したいと考えております。
10	実施要領p. 10 実施要領に「防潮機能等を取り壊す場合、同等以上の機能を確保すること」とありますが、防潮堤の移設・再整備・機能更新に係る方針が現時点であればご教示ください。	県としましては防潮機能が基準等により満たされるが条件になります。方法については民間事業者様からの提案を受けて検討したいと考えております。
11	実施要領p. 3、p. 10 既存の岸壁・物揚場を活用して水域利用を行う場合、港湾区域内における占有利用の可否、活用可能範囲、占有利用と共有利用の範囲設定についてご教示ください。また、検討に必要となる水深図、断面図、構造図等の資料の有無についてもご教示ください。	水域利用については可能性の有無も含めて、民間事業者様のご意見も参考にしながら検討したいと考えております。また、図面等については参考資料として県庁港湾課で閲覧が可能です。なお、閲覧が必要な場合はご連絡のうえ、日時を調整いただきましてご来庁ください。
12	実施要領p. 10、p. 11 現状、ウォーターフロントゾーンに存在する釣り堀関連施設、建物、海上設置物等については、撤去済みの更地状態で民間事業者へ引き渡される想定でしょうか。	陸域の残存物（防塵柵、トラス屋根）等や既存防潮堤の移設等については県費用負担について検討しております。水域占用物の残置は考えておりませんので、民間事業者様のご意見も参考にしながら検討したいと考えております。
13	実施要領p. 10 明石市として必要とされる駐車台数は、公用車130台、市役所利用者用250台の計380台とされていますが、配置計画内容によっては、県有地と市有地をまたいで駐車場を配置することは可能ですでしょうか。	駐車場の配置計画にあたり、県有地と市有地をまたぐ駐車場を配置することは可能です。

令和8年度 明石港東外港地区再開発事業に関する民間事業者サウンディングの質問と回答

	質問事項	回答
14	実施要領p. 10 市役所駐車場を民間収益施設の駐車場と一体運営する場合、料金設定、無料時間、営業時間、イベント時料金、定期利用等について、事業者側で設定することは可能でしょうか。	市と協議の上、設定の検討をしたいと考えております。
15	実施要領p. 10 市役所駐車場と民間事業者の駐車場を共同利用する場合、整備コストの負担について、現時点の考え方をご教示ください。例えば、それぞれが必要とする台数分または面積分に応じて工事費を按分する考え方はありますでしょうか。民間事業者が一括で整備する場合、明石市として整備費を負担する可能性や、想定される予算規模があればご教示ください。また、財産区分、維持管理、駐車場収入の取扱いについても、現時点の方針があればご教示ください。	実施要領P. 10に記載のとおり、現時点では費用負担等の考え方、予算規模、財産区分等については想定しているものではありませんが、必要と考えられる市の負担も含めてご提案ください。
16	実施要領p. 10 市役所利用者等について、休日（通常時）における駐車場利用想定台数があればご教示ください。	駐車場の利用台数については、想定しておりません。 過去の実績台数については、明石市プロジェクト推進室で閲覧が可能です。なお、閲覧が必要な場合はご連絡のうえ、日時を調整いただきましてご来庁ください。
17	実施要領p. 11 分庁舎解体後の市有地側から、再開発区域または駐車場への車両進入を行うことは可能でしょうか。想定される接続位置や交通上の制約があればご教示ください。	分庁舎解体後の跡地を含め、国道28号から市有地を経由し再開発区域への車両進入については、再開発の内容や再開発に伴い増加が見込まれる交通負荷等を踏まえて提案してください。 また提案にあたっては、国道28号や市役所駐車場（共同利用駐車場）、市役所新庁舎周辺で交通渋滞が発生しないもの、歩行者等の安全に十分配慮したものとしてください。
18	実施要領p. 10 観光バス駐車スペースについて、必要台数、乗降場、待機場所、運用方法、一般車両との動線分離等について、現時点の想定があればご教示ください。	観光バス駐車スペースや必要台数については、再開発の内容や再開発により増加が見込まれる観光客数等から検討の上提案してください。
19	実施要領p. 1、p. 10 中心市街地の回遊を促す交通・観光ネットワーク形成とありますが、対象地周辺で道路拡幅、歩道整備、交差点改良、サイン整備等を実施する予定はありますでしょうか。予定がある場合、整備内容、実施主体、実施時期をご教示ください。またその他行政側が想定している回遊性向上施策があればご教示ください。	前面の国道28号については所管する国による歩道設置が検討されております。

令和8年度 明石港東外港地区再開発事業に関する民間事業者サウンディングの質問と回答

	質問事項	回答
20	実施要領p. 11 市有地の南側について「新庁舎からの眺望が遮られない提案」とありますが、建物や工作物が視線に入らないこと、すなわち建築不可に近い条件を意味するのでしょうか。また条件付きで建築可能であれば、現時点の考え方をご教示ください。	「新庁舎からの眺望が遮られない提案」については、建築不可を意味する条件ではありません。新庁舎から明石海峡や淡路島、瀬戸内海への眺望を確保することができる小規模、低層（高さが低い）の建物であれば、建築可能と考えています。なお、建築可能な建物等の規模については、本サウンディングにおける提案内容を基に、今後協議の上決定していく予定です。
21	公募時期はいつ頃のご予定でしょうか？	1のとおりです。
22	本物件の着手時期はいつ頃を予定しておりますでしょうか？	1のとおりです。
23	明石市の所有地を含むとありますが、公募は兵庫県が行うものでしょうか？	明石市の土地を含む公募を行う場合については共同で行うことを想定しています。なお、契約方法については検討中です。
24	明石市公用車、明石市役所利用駐車場は明石市所有地のどこに配置を予定しているのでしょうか。	特に予定しておりませんので、提案ください。
25	前面国道道路の交通整備の状況はどうなりますでしょうか。	19のとおりです。 また、民間事業者様の計画内容によっては交通管理者との協議により専用レーン設置等が必要になる可能性があります。