中城村商業施設誘致事業　募集要項等に関する質問（第１回）に対する回答

（令和８年10月30日公表）

※質問は原則として原文のまま記載していますが、各事業者のノウハウ等に係る質問・回答と村が判断したものは、原文の一部修正又は質問及び回答を非公表としている場合があります。

No.	資料	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目	項目名	質問の内容	回答	備考
1	募集要項	1	1	3				募集要項の位置づけ	下から4行目の「交渉権者選定基準」と、一番下の行の「優先交渉権者選定基準書」は、いずれも募集要項と同時に公表した「交渉権者決定基準」を指すのでしょうか。	お見込みのとおりです。修正内容は募集要項（令和8年10月30日修正）をご確認ください。	
2	募集要項	3	2	1				対象地の概要	用途地域等）市街化調整区域を地区計画にて商業施設誘致区域に区分されているが、実際の用途地域は「準工、近商、商業地域」のいずれかとならないのでしょうか。	商業施設誘致地区は、準住居地域を参考用途としています。現在のところ、「準工、近商、商業地域」への編入予定はありません。	
3	募集要項	5	2	4	（1）	ア		基本的枠組み	村が実施する既存建築物の撤去・更地化で、杭、基礎、地下埋設物、舗装、擁壁の撤去範囲をお示しください。 また、対象地に現在立地する仮設店舗（P14）の撤去時期と撤去する主体をお示しください。	原則として対象地に存する既存施設は撤去し、更地化して引き渡す計画ですが、優先交渉権者と協議の上、残置施設や撤去の範囲を決定します。仮設店舗は、中学校施設解体時に村が撤去を行います。	
4	募集要項	5	2	4	（1）	ア		基本的枠組み	「対象地の一部に民有地が含まれます」とあります。村と地権者との借地契約の期間は、事業者が提案する借地期間（最長50年未満）の全期間を通じてでしょうか。 地権者の事由で転貸を継続できなくなった場合のリスク分担はどうなりますか。	村と地権者との借地契約期間は、お見込みのとおりです。 村と地権者との借地契約に関しては、地権者側の一方的な都合で契約が存続できなくなる事態は基本的には想定しておりません。万が一、何らかの事情により転貸を継続できなくなった場合は、事業用定期借地権設定契約第25条第1項に従い、村に帰責事由が存在する場合には村が事業者に対して損害賠償責任を負うことになるものと考えられます。	
5	募集要項	5	2	4	（1）	ア		基本的枠組み	体育館を残す協議は可能か。	単に体育館を残置する提案は認められませんが、本事業の目的に沿う形で利活用を提案いただいた場合は、協議可能とします。	
6	募集要項	5	2	4	（1）	イ	（ア）	借地料の価格	募集要項は借地料の「減額または免除」を提案可能としています。定量審査の算定式（交渉権者決定基準P6）では減免額の条件が「0≦a＜180」とされ、全額免除（a＝180）は含まれていません。全額免除の提案は認められないと理解してよろしいでしょうか。	交渉権者決定基準P6に記載の定量審査の算定式における減免額の条件については、記載に誤りがあり、正しくは「0＜a≦180」です。 このため、全額免除（a＝180）の提案も認められます。 修正内容は交渉権者決定基準（令和8年10月30日修正）をご確認ください。	
7	募集要項	5	2	4	（1）	イ	（ア）	借地料の価格	支援措置に必要な条例改正議案（2026年12月村議会上程予定）が成立しなかった場合、支援措置を前提とした提案および定量審査の取り扱いはどうなるでしょうか。	万が一条例改正が成立しなかった場合は、その状況に応じて、支援措置に関する条件を削除して募集を継続する、2027年3月議会以降の議決を想定して引き続き調整を続けるなどの対応が想定されます。詳細は募集要項等の修正を通じてお知らせします。	
8	募集要項	6	2	4	（2）	ア		基本的枠組み	公園の維持管理・運営は指定管理者の指定と業務委託契約と二つありますが、村としては現時点でどちらを想定していますか。指定管理者とする場合、利用料金制（地方自治法第244条の2第8項）の適用の有無はどちらでしょうか。	公園等の維持管理・運営の具体的な形態は、設置される公園等の位置づけ（都市公園か否か等）によっても異なるため、選定事業者の提案内容を踏まえ、選定後の協議において決定します。 商業施設に隣接する公園等となるため、村として公園等の中に有料施設を設ける想定はありませんが、イベント利用等による第三者からの使用料等を選定事業者の収入とすることについて、法令上問題ない前提でご提案いただくことは可能です。	

No.	資料	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目	項目名	質問の内容	回答	備考
9	募集要項	7,8	2	6	（1）			交通・渋滞対策	重要物流道路における交通アセスメントの手続きの主体、費用負担、村道中学校側線の拡幅工事の費用と施工主体を教えてください。 また、拡幅に供する用地は借地面積から除外されるとの理解でよろしいでしょうか。	重要物流道路における交通アセスメントの手続きの主体及び費用負担は、選定事業者となります。 村道中学校側線の拡幅工事の費用と実施主体は、村となります。 拡幅に供する用地は借地面積から除外しますが、現時点では村道拡幅に関する詳細（除外面積を含む）が未確定のため、本プロポーザルにおいては、参考資料6の注意事項に記載のとおり、敷地面積18,958㎡を前提として収支計画等の提案書類を作成してください。	
10	募集要項	8	2	6	（1）	（ウ）		交通・渋滞対策	各道路管理者、交通協議者とは優先交渉権取得前に事前協議をしてよろしいのでしょうか	道路管理者である国道事務所及び沖縄県警察に対しては、村を介した書面での質疑応答を受け付け、回答は原則公表することを想定します。詳細は検討中のため、後日公表します。	
11	募集要項	9	2	7				事業スケジュール	基本協定締結（2027年7月）から事業用定期借地権設定契約締結（2029年9月頃）までの調査・設計期間は、借地料その他の土地使用の対価は発生しないと理解してよろしいでしょうか。 また、この期間に事業者が実施する測量・地盤調査等の立ち入りの条件があれば教えてください。	調査・設計期間は、お見込みのとおり、借地料その他の土地使用の対価は発生しません。 事業者が実施する測量・地盤調査等について、現時点で明確な条件はありません。ただし、対象地は現在中学校として使用しており、中学校の移転後は村が解体工事を実施するため、これらへの支障が生じないよう、実施時期・調査手法等に関して村と事前の調整を行っていただく必要があります。	
12	募集要項	9	2	7				事業スケジュール	引渡し条件は、事業者と協議との記載がありますが、協議期間は、2027年（令和9年）４月優先事業者決定からどのくらいありますでしょうか。（中学校解体工事完了：2029年（令和11年9月）））	2027年（令和9年）7月の基本協定書締結までに、引渡し条件を含め、事業用定期借地権設定契約の内容についても村と事業者との間で一旦の合意形成を行います。その後は、解体工事の状況等に応じ、必要に応じて双方協議により契約内容の修正、精緻化等を図ります。	
13	募集要項	10	3	2	イ			参加資格要件	参加資格要件「売場面積1,000㎡以上の施設の運営実績」は、当該法人が複数の店舗を運営している場合、売場面積は複数店舗の面積の合算でもよろしいのでしょうか。あるいは1店舗に限った条件でしょうか。	原則として1店舗に限った条件として設定しています。 ただし、一体の敷地に複数の店舗が立地している施設形態（ショッピングモール等）のように、店舗が複数に分かれていても社会通念上一体の商業施設として捉えうる場合は、複数店舗の面積の合算を可能とします。	
14	募集要項	10	3	2	イ			参加資格要件	参加資格要件「売場面積1,000㎡以上の施設の運営実績」は、施設を所有し小売事業者に賃貸する形態（開発・賃貸型）での管理運営実績は「運営実績」に含まれますか。含まれない場合、小売営業を自ら行う事業者の実績に限ると理解してよろしいでしょうか。	施設を所有し小売事業者に賃貸する形態（開発・賃貸型）での管理運営実績は、運営実績に含みません。小売営業を自ら行った実績を要件とします。	
15	募集要項	10	3	1				応募者の構成	実績要件を充足する小売事業者を構成法人とした場合、当該構成法人も基本協定に基づく債務について連帯して責任を負うことになるか、役割分担に応じて責任範囲を限定する取り扱い（例えば「代表企業のみが借地関係の債務を負う」など）は協議の余地はありますか。	基本協定書の第4条に基づき、構成法人であれば実績要件を充足する小売事業者であっても連帯して責任を負うこととなります。 ただし、具体的な事情を踏まえ、役割分担に応じて責任範囲を限定する扱いについて協議の余地はあります。	
16	募集要項	10	3	1	オ			応募者の構成	設計、施工、交通計画等を担う法人を構成法人とせず「協力企業」として提案書に記載することは可能でしょうか。 また、協力企業は参加資格審査結果の通知後の変更・追加が可能と理解してよろしいでしょうか。	応募者以外の協力・連携先については、交渉権者決定基準 別紙 Ⅰ 1.(2)実施体制の評価の視点に「応募者と協力・連携先との連携・協力に関する具体的な体制、内容、実現可能性等が明確に示されているか。」とあることを踏まえ、必要に応じて様式6-1等に記載してください。なお、協力・連携先の社名を伏せる必要はありません。 応募者の定義は、募集要項 第3 1に定めるとおりとします。	
17	募集要項	12	4	2				募集及び選定のスケジュール	優先交渉権者決定から、基本協定書締結までの間において、事業者が推進が困難と判断した場合、違約金・ペナルティーは発生するのでしょうか?	ご質問のケースにおいて、違約金等のペナルティーは発生しません。	

No.	資料	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目	項目名	質問の内容	回答	備考
18	募集要項	13	4	3	（2）	エ		募集要項等に関する質問の受付及び回答	村の判断により質問および回答を非公開とありますが、事業者側の意見はお汲み取り頂けるのでしょうか	回答公表前に公表・非公表の想定をお知らせし、ご意見を賜る機会を設けます。ただし、最終的に村が公表・非公表の判断を行う点には変更ありませんので、ご理解ください。	
19	募集要項	14	4	3	（7）	ア		提案書類の受付	提案受付期間「令和8年2月16日」は「令和9年」の誤りでしょうか。	お見込みのとおりです。修正内容は募集要項（令和8年10月30日修正）をご確認ください。	
20	募集要項	15	4	4	（5）	オ		応募の無効	明らかに連合によると認められる提案とは、どの様な事でしょうか。	応募者が他の応募者に対し提案内容、提案価格等について共有、相談等を行ったうえで提案されたものを指します。企業連合（カルテル）と同義です。	
21	募集要項	17	5	1				選定委員会の設置	選定委員会の設置とあります。選定委員の所属、氏名は非公表でしょうか。応募しようとする事業者が、意図せず選定委員に接触することを避けるため選定委員の公表をしてもらえませんか。	選定委員の所属、氏名は非公表とします。 選定委員の所属、氏名が明らかでないことにより意図しない接触が行われた場合、それ自体を失格要件とすることはありません。選定委員には、事業者から意図しない接触があった場合、本事業に関するそれ以降の接触を避けるようお伝えいただくようにしています。それ以降も接触を続けた場合には、失格要件に該当します。	
22	募集要項	19	6	1 2				基本協定の締結 事業用定期借地権設定契約の締結	全体的に事業者側リスク負担が多い様に感じています。事業者側からの解除権および違約金の定め等、条文条項の変更をお願いしたいと存じますが、可能でしょうか。	条文の変更が必要とお考えの場合は、第2回の質問において、具体的な箇所、修正案、修正が必要な理由等をできる限り具体的にご提出ください。 選定後の交渉においても条文調整は可能ですが、公募の公平性に関わる大幅な変更には制約があるものとご理解ください。	
23	募集要項	19	6	1 2				基本協定の締結 事業用定期借地権設定契約の締結	村が被った損害を賠償とはどのような事を想定されているのでしょうか。	事業者が基本協定書又は事業用定期借地権設定契約上の義務に違反した場合に、当該義務違反と相当因果関係のある範囲で損害を賠償していただくことを想定しております。	
24	交渉権者決定基準	目次 6	3					目次、定量審査の点数化方法等	目次の「3価格審査の点数化方法」とP6の「3定量審査の点数化方法等」は、同じ項目と理解してよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。修正内容は交渉権者決定基準（令和8年10月30日修正）をご確認ください。	
25	交渉権者決定基準	6	3	3				定量審査の点数化方法等	募集要項P9のスケジュール（建設・開業準備2029年10月～、開業想定2031年4月頃）では、着工から開業までが18か月となり、工事期間中の支援措置期間t1の設定によっては、開業後の運営安定化期間t2と重なる場合があります。重複する月の借地料および定量審査の算定上の取り扱いを教えてください。	募集要項P.9に記載する開業想定時期は、村が想定する目安であり、実際の開業時期は、事業者の提案によるものとします。 このため、工事期間中の支援措置期間（t1）及び開業後の運営安定化期間（t2）の設定並びに定量審査における算定は、事業者が提案するスケジュールに基づいて行います。 ただし、開業時期は、原則として令和13年10月1日までとしますので、ご留意ください。 なお、部分開業等により工事期間と開業後の運営安定化期間が重複する場合、当該重複期間は、運営安定化期間（t2）としてご提案ください。	
26	交渉権者決定基準	7	別紙	Ⅰ	1	（3）		事業計画・資金調達・リスク管理	評価の視点「より長期の事業期間が提案されているか」は、事業期間の長短が評価にどのように（どの程度）反映されるのでしょうか。	本事業の目的に掲げる商業施設の不足の解消等を長期安定的に実現する観点から、事業期間が長期の提案をより高く評価することが基本的な方向性となります。 なお、交渉権者決定基準 別紙 Ⅰ1.(3)事業計画・資金調達・リスク管理の評価の視点に掲げるとおり、事業期間のほか、事業実施の安定性、資金調達の計画や実現性、リスク管理等を総合的に勘案して評価を行います。	
27	様式集	1						提出書類一覧	様式6-1以降は紙のサイズがA4判とA3判があります。提案書として提出する場合、ファイルの大きさはA4判でA3判は折り畳むのでしょうか。それとも両サイズまとめてA3判ファイルに綴じればよろしいでしょうか。	全ての書類は、A4判ファイルに綴じて提出してください。なお、A3判の書類は、A4判サイズに折り込んでください。	

No.	資料	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目	項目名	質問の内容	回答	備考
28	様式集	1						提出書類一覧 （様式4-3 企業名対応表）	提出部数の「正1・福1」は、「正1・副1」ではないでしょうか。	お見込みのとおりです。修正内容は様式集（令和8年10月30日修正）をご確認ください。	
29	様式集	3						提出書類の提出にあたっての留意事項	最後の●に「注　片括弧受け」または※印で記載された事項」とあります。※はExcelの下のほうにありますが「注　片括弧受け」というのは、どこをさしているのでしょうか。注）のことです。	各様式の下部等に、注）又は※印で注記事項を記載しておりますので、ご確認ください。	
30	様式集	10						様式2-3　参加資格確認申請書 兼 誓約書	応募法人または構成法人の「具体的な業務内容」は、本案件における業務内容でしょうか、それとも当該法人の通常業務での業務内容でしょうか。	本案件における業務内容をご記載ください。	
31	様式集	10						様式2-3　参加資格確認申請書 兼 誓約書	本様式は「誓約書」ですが、捺印は不要ですか。	捺印は不要です。	
32	様式集	16						様式4-2　応募者の財務状況	過去3期の経営・財務状況の表で、3期前の売上高成長率と経常利益成長率が黒ベタになっているのは、4期前の数字を使った記入は必要ないという意味でしょうか。	お見込みのとおりです。	
33	様式集	17						様式4-3　企業対応表	企業対応表は、代表企業と構成法人の企業名を提案書に書く際の提案書記載名ですが、協力企業は実名での提案が可能でしょうか、あるいは匿名でしょうか。匿名の場合、様式4-3のような対応表が必要ですか。	No.16をご参照ください。 なお、様式4-3に応募者以外の協力・連携先は含めないでください。	
34	様式集	19~						様式6-1以降	様式6-1以降で、用紙のサイズを「A3版」としていますが、これは「A3判」ではないでしょうか。	お見込みのとおりです。修正内容は様式集（令和8年10月30日修正）をご確認ください。	
35	様式集	19~						様式6-1　事業実施に関する提案 様式7-1　施設計画に関する提案 他	記載要領に「複数の評価項目に跨る提案は、可能な限り総括事項に関する様式に記載し」とあります。「総括事項に関する様式」というのは、何のことでしょうか。	提案事項のうち、複数の評価項目にまたがるなど、提案全体を通して示すべき内容については、（様式6-1）「1.事業実施に関する提案」等の事業全体の総括事項に関する様式にまとめて記載してください。	
36	事業用定期借地権設定契約書（案）	3						第4条　貸付料及び貸付料の改定	貸付料の金額は、別紙3の計算式に従い算定された金額に自動的に改定とありますが、甲乙協議の条文を追記可能でしょうか。	原則は自動改定と考えており、協議の実施を改定の条件とすることは想定していません。急激な価格変動が生じた場合には、甲乙間で協議する旨の条項を設けることを検討することは可能ですが、この場合でも、最終的に原則と異なる内容で貸付料の改定等を行うには当事者間での合意を必要とすることとなるものと考えられます。	
37	事業用定期借地権設定契約書（案）	3 5						第6条　本件土地の借地権設定登記 第14条3項　本件土地の転貸等の禁止	第6条により、事業者は事業用定期借地権の設定登記を村に請求できないとされています。事業者が本施設の整備資金を金融機関からの借入により調達する場合、村・事業者・金融機関の三者間で直接協定（ダイレクトアグリーメント）を締結する余地はありますか。あわせて、第14条第3項に定める本施設への抵当権設定について、村が承諾を判断する際の基準を教えてください。	事業者は事業用定期借地権の設定登記を村に請求することはできませんが、具体的な事情に応じ、村側において任意に登記設定に応じることは考えられます。 直接協定の締結については、金融機関から担保設定（質権設定等）を求められる場合に、事業継続性の観点を踏まえ、その必要性を考慮の上、検討します。 第14条第3項の本施設への抵当権設定に係る村の承諾については、明確な基準は設けておりませんが、本事業の実施にあたり必要な借入債務等を担保するものであるかを、同項に規定されている金銭消費貸借契約書案等の提出書類の内容も踏まえて検討し、承諾を判断させていただく想定でおります。	
38	事業用定期借地権設定契約書（案）	4 5						第11条2項　地中障害物等に関する特則 第12条2項　土壌汚染に関する特則	地中障害物の撤去・処分および土壌汚染対策工事について、村が「合理的な範囲で負担する」とある費用負担の考え方（基準・上限の有無）をお示しください。	地中障害物の撤去・処分及び土壌汚染対策工事に係る費用負担については、計画された商業施設を建設・営業するにあたり合理的に必要な範囲で負担することを想定しております。費用負担の範囲について明確な上限は定めておりませんが、必要な工事であってもその費用として過大なものであることが明らかなものについては、合理的な範囲には含まれないものと考えております。	

No.	資料	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目	項目名	質問の内容	回答	備考
39	事業用定期借地権設定契約書（案）	5						第13条　本件土地の契約不適合責任等	別段の定めがある場合を除き、事業者は解除権や各種請求権を有しないとの記載があります。契約不適合責任は必要と考えております。貴村の基本的な考え方をご教授下さい	本事業に関しては、土地に地中障害物や土壌汚染の問題が発見された場合には、村においてその撤去、処分あるいは対策工事について合理的な範囲で費用を負担します（事業用定期借地権設定契約書第11条第2項、第12条第2項）。このような契約に定める範囲を超えて契約不適合責任を負担することは基本的には想定していません。	
40	事業用定期借地権設定契約書（案）	5						第14条1項　本件土地の転貸等の禁止	借受人（代表企業）が整備した本施設の区画を、第三者へ建物賃貸借により貸し付けることは、同条の「本件土地の転貸」に該当せず、村の事前承諾を要しないと理解してよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。	
41	事業用定期借地権設定契約書（案）	5 6						第14条　本件土地の転貸等の禁止 第16条　その他の禁止事項	本施設または敷地内に、事業者以外の第三者が所有する設備を設置する場合、当該設備は第14条（本件土地の転貸等の禁止）および第16条（その他の禁止事項）第1号に基づく村の事前承諾の対象となりますか。	土地上において、事業者以外の第三者に建物を所有させる場合は土地の転貸に該当し、第14条及び第16条第1号に基づく事前承諾の対象となります。 また、対象の土地が民有地である場合は、村において地権者から転貸について承諾を得る必要があります。もし地権者から承諾が得られない場合は、村から事業者に対しても承諾することはできないものと考えられます。	
42	事業用定期借地権設定契約書（案）	7,8						第19条第3~5項　甲による契約の解除 第23条第1,8項　本件土地の全部又は一部の返還等	第19条第5項は、本件土地を公用又は公共用に供するため必要を生じた場合の解除（地方自治法第238条の5第4項）を定めています。この場合、同条第5項に基づき、事業者は解除によって生じた損失の補償を求めることができると理解してよろしいでしょうか。併せて、その補償と第23条第8項（村による解体撤去、又は時価を基準とした本施設の譲受け）との関係をお示しください。また、法令変更又は不可抗力による解除（第19条第3項）は、第19条第4項により事業者は請求ができず、第23条第1項により事業者の負担で本施設を解体撤去し原状回復するとされています。事業者の責めによらない事由による解除の場合の費用負担について、協議の余地はありますか。	村が事業用定期借地権設定契約第19条第5項により契約を解除した場合、事業者は、事業用定期借地権設定契約第23条第8項に基づく村の負担とは別途、契約の解除と相当因果関係の存する範囲内で、地方自治法第238条の5第5項に基づく損失の補償を請求することができます。ただし、上記の契約第23条第8項に基づく村の負担で回復された範囲の損失を補償することはいたしかねます。 事業者の責めによらない事由による解除の場合の費用負担については、具体的な法令変更や不可抗力の内容やその時の状況にもよりますが、協議の余地を完全に否定するものではありません。	
43	事業用定期借地権設定契約書（案）	7						第19条　甲による契約の解除 第20条　契約解除による違約金	第20条が引用する「第19条第1項第8号及び第9号」についてとありますが、第19条第1項は第8号までの構成です。引用の意図する号を教えてください。	記載内容に誤りがありました。修正内容は事業用定期借地権設定契約書（案）（令和8年10月30日修正）をご確認ください。	
44	基本協定書（案）【※グループ応募の場合】	2						第4条第2項　乙の責務	本協定書に基づく債務とは、どこまでを指しておりますでしょうか?	基本的には本協定書に基づく債務全て（本協定書上の義務違反に起因する損害賠償義務を含みます。）を想定しています。ただし、具体的な事情を踏まえ、各構成法人の役割分担に応じて責任範囲を限定する扱いについて協議の余地はあります。	
45	資料無し（その他）	-						その他	敷地内の水路の維持管理はどのように考えたらよいでしょうか?また、水路の上は車での往来は可能でしょうか?水路の上に蓋を被せることは可能でしょうか?	回答の整理に時間を要するため、後日回答します。	