

五十鈴川中村浄化センター跡地譲渡先選定に係る公募型プロポーザル 質問回答

No.	資料名	頁	大項目	小項目	項目名	質問事項	回答
1	審査基準	2	4	-	基礎審査	基礎審査の「事業の実施が極めて困難」について判断する主な例があるでしょうか。	実施体制が未整備であり、事業推進に必要な人員配置および専門性の確保が確認できない。資金計画・財務面の実現可能性が著しく低く、収支計画（採算見通し）にも合理性を欠く。必要な許認可の取得や関係法令への適合が見込めず、適法性の担保が困難である。などが例となります。
2	審査基準	2	6	6-2	提案審査項目及び配点	ホテルブランドで優劣付くのでしょうか。宿泊施設内容を第一とした評価となるのでしょうか。	ホテルブランドの知名度や格式のみで優劣を判断することはありません。提案内容の全体評価に基づいて行います。
3	審査基準	4	6	6-3	提案審査の得点化方法	事業の実現性を示す根拠の一つとして、関心表明書が考えられますが、どのようにお考えでしょうか。関心表明書の提出は認められ、評価に繋がるものとなり得るでしょうか。	関心表明書は、事業の実現性を示す参考資料となり得るものの、本公募においては提出を必須とはしておりませんが、拒むものではありません。なお、評価項目として加点・評価対象とはいたしません。
4	審査基準	5	8	-	総合評価	提案点100点と価格点20点を合わせた、120点満点という認識で問題ないでしょうか。	ご理解のとおりです。
5	審査基準	2	5	-	プレゼンテーション	追加資料の提出が認められないことは理解しておりますが、提出した企画提案書等の内容を変更しない範囲で、PowerPoint資料や動画を用いて説明することは可能でしょうか。	企画提案書等の範囲内であれば可能です。
6	土地売買契約書(案)	3	第15条	1項	所有権移転	15条（権利設定等の禁止）について、仮に指定期間の10年未満に土地・建物を売却する場合、（物件の売却は市の承諾を条件として）売却の検討は可能でしょうか？現時点で10年未満の売却可能性について、承諾が難しい可能性があればご教示ください。	指定期間内（開業後10年）の権利譲渡等は、あらかじめ本市の書面による承諾が必要です。譲渡先が本契約の義務を承継することが条件となります。
7	土地売買契約書(案)	3	第15条	1項	所有権移転	No.6とも関連しますが、建物竣工後にホテル客室の一部を区分所有建物として第三者に分譲販売することは可能でしょうか。	指定期間内（開業後10年）の権利譲渡等は、あらかじめ本市の書面による承諾が必要です。譲渡先が本契約の義務を承継することが条件となります。提案段階でこれらの検討がある場合は、企画提案書に記載してください。
8	売買契約書(案)	5	第18条	1項	指定事業	違約金の対象となる「宿泊事業以外の事業の用に供したとき」の解釈について、レストラン、宴会場、スパ・温浴施設、物販等、宿泊施設に付帯して一体的に運営する施設や事業は「指定事業（宿泊事業）」に含まれ、違約金の対象とならないとの理解でよろしいでしょうか。	宿泊事業に付帯する飲食等は問題ありませんが、主目的を宿泊事業から完全に切り替える場合は違約金が発生します。
9	売買契約書(案)	3	第12条	2項	指定事業	「市は、公益上必要と認めるものについて、合理的な範囲内で指定事業の変更を求めることができる」とされていますが、①想定される変更の具体例をご教示ください。②変更により事業者に追加費用又は損失が生じる場合の費用負担の考え方をご教示ください。	災害等に伴う安全対策の追加や、周辺道路状況の急変への対応などが想定されます。公益性の高い変更については、市の指導と事業者の収支への影響を考慮し、協議のうえ、費用負担のあり方を決定します。
10	売買契約書(案)	3	第15条	1項	信託受益権	同様にNo.172のスキームを前提とし、土地決済後、代表構成員又は構成員が土地を信託銀行に信託譲渡し信託受益権化した上で、当該信託受益権をSPCに譲渡するスキームについて、契約書(案)第15条第1項第1号（権利設定等の禁止）への該当性、市の承諾手続きのをお考えをご教示ください。	指定期間内（開業後10年）の権利譲渡等は、あらかじめ本市の書面による承諾が必要です。譲渡先が本契約の義務を承継することが条件となります。
11	募集要項	9	6	6-5	企画提案書等	企画提案書（プレゼン資料）の一部として動画を使用することは可能ですか。	企画提案書等の範囲内であれば、動画やパワーポイントを使用することも可能です。
12	募集要項	6	4	4-3	優遇制度等	優遇制度等の記載がありますが、これが示す意味をご教示ください。申請等は事業者で行うが、検討可能であることをお示しいただいたものでしょうか。	交付を確約するものではなく、申請手続きは事業者が自らの責任において行う必要があります。伊勢市企業立地促進奨励金制度（補助上限等）の内容につきましては、HPでご確認ください。 ○伊勢市 企業誘致優遇制度 https://www.city.ise.mie.jp/sangyo/syoutoku/yuuchi/1002952.html ○三重県 上質なみえ旅宿泊施設立地補助金 市補助金と県補助金の併用は可能です。また三重県補助金の活用を検討されている際は、企画提案書提出前に県観光部観光振興課へご連絡願います。 https://www.pref.mie.lg.jp/KANKOSHI/HP/m0369700022.htm
13	募集要項	8	6	6-3	募集要項等に関する質問・回答	令和8年8月12日(水)午後5時ホームページ掲載予定とのことですが、参加申込締切までの期間が短く、質問事項への回答は順次行っていただけないでしょうか。	回答は令和8年8月12日（水）午後5時ホームページに掲載します。
14	募集要項	9	6	6-4	参加申込に関する書類の受付	参加申込時の提出資料について、財務諸表は連結ではなく単体の内容のみで問題ないでしょうか。	単体で問題ありません。
15	募集要項	9	6	6-4	参加申込に関する書類の受付	構成企業や協力企業が別企業との合併等により、別法人となった場合、どのような対応を行えば良いでしょうか。また、そのような企業が代表企業であった場合、必要な対応はどうなっているでしょうか。	合併により事業上の地位が包括的に承継されることが前提です。登記事項証明書や事業承継を証する書類を提出し、変更後の法人が当初の義務と連帯保証責任を引き継ぐ旨の誓約書（任意様式）を提出ください。

No.	資料名	頁	大項目	小項目	項目名	質問事項	回答
16	募集要項	10	6	6-5	企画提案書等の受付	提案書提出までの間、事務局(伊勢市上下水道部下水道課)と事業者との対話についてはどのようにお考えでしょうか。電話等により随時問い合わせを行うことは可能でしょうか。質疑等については柔軟にご対応いただきたいと考えております。	質疑については、今回の質問書のみの対応としてください。
17	募集要項	11	7	7-3	審査の手順	プレゼン時はどのような資料を用いることになるのでしょうか。別途資料作成が必要となるでしょうか。	企画提案書等の範囲内であれば、動画やパワーポイントを使用することも可能です。
18	募集要項	13	8	8-1	売買契約	2年間で著しく物価が上昇し、事業が計画通り進まず開業自体が困難となってしまう場合、市との協議により対応を判断いただくことはできるでしょうか。	協議を行い、定めるものとします。
19	募集要項	2	3	-	土地形状	引渡し時における敷地の地盤レベル、および既設物解体後の処理方法についてご教示ください。	敷地の地盤レベルは、前面堤防道路高さを基本とします。
20	募集要項	2	3	-	土地形状 現況施設	敷地内の既設擁壁は全て存置予定でしょうか。 また、敷地内の既設フェンスについては解体時に全て撤去の予定でしょうか。	擁壁は全て存置とし、フェンスは全て撤去します。
21	募集要項	2	3	-	現況施設	敷地内の電柱の取り扱い（撤去・移設・存置予定）についてご教示ください。	敷地内の電柱は、全て撤去します。
22	募集要項	2	3	-	現況施設	敷地内の樹木の処理（伐採・抜根）の範囲および施工区分についてご教示ください。	敷地内の樹木処理は、全て伐採・伐根まで行います。
23	募集要項	2	3	-	現況施設	敷地境界際（敷地外）の樹木および雑草について、一部当該敷地への越境の可能性があるため、土地引渡し時までにはどこまでの範囲および内容（伐採・抜根・草刈り等）で処理をいただけるかご教示ください。	敷地北側は五十鈴川（三重県）、南側は五十鈴川支川（伊勢市）となりますので、各管理者と協議してください。
24	募集要項	4	4	4-2	地中障害物	土地引渡しが大幅に遅延した場合、令和15年秋開業の条件について、変更又は協議の対象となる認識でよろしいでしょうか。	土地引き渡し時期に遅延が発生した場合、双方協議により、定めるものとします。
25	募集要項	5	4	4-2	市道中村12号線	道路の付替え工事の施工および費用負担の区分について、要項書には「事業者が行う」旨の記載がありますが、現地調査時に市職員の方より「市側で発注し実施する」とのご回答をいただいております。本工事についての正しい区分についてご教示ください。	本市が想定している付け替え道路については、本市の負担で行いますが、事業者の提案によるものについては、事業者負担となります。
26	募集要項	5	4	4-2	市道中村12号線	敷地南西側の付替え道路については、現道の改修程度の想定でよろしいでしょうか。	現道の改修程度としていますが、詳細については、設計中です。
27	募集要項	5	4	4-2	市道中村12号線	敷地南東側の付替え道路について、擁壁下の現況幅員が4mをわずかに下回る場合であっても、一律で4m以上の幅員拡幅が必須となりますでしょうか。管理用車両の通行に支障がない範囲であれば、現況幅員のままで承認される余地があるかご教示ください。	売却地内にある南東側道路（市道中村12号線の一部）の付け替えとしては、募集要項の別添関連資料「4 敷地平面図」の青色部分を想定しており、本市が整備します。
28	募集要項	5	4	4-2	市道中村12号線	敷地南東側の付替え道路について、4m以上への拡幅が必須となる場合、河川側へ拡幅することは可能でしょうか。その際、河川側に接する部分への安全柵等の設置要否と、安全柵等の設置により有効幅員の確保に影響が出る場合の設計上の取扱いについても併せてご教示ください。	売却地内にある南東側道路（市道中村12号線の一部）の付け替えとしては、募集要項の別添関連資料「4 敷地平面図」の青色部分を想定しており、本市が整備します。
29	募集要項	5	4	4-2	市道中村12号線	朝熊山側へ渡る栈橋手前の道路改修工事に伴い、栈橋を2～3日程度通行止めとすることは可能でしょうか。	売却地内にある南東側道路（市道中村12号線の一部）の付け替えとしては、募集要項の別添関連資料「4 敷地平面図」の青色部分を想定しており、本市が整備し、調整を行います。
30	募集要項	10	7	7-1	事業者選定方式	最低売却価格を上回る価格提案について、価格点は最高価格を満点として比例配点される理解でよろしいでしょうか。	審査基準（P5 価格審査）に記載のとおりです。
31	募集要項	10	7	7-1	事業者選定方式	提案点と価格点の合計をもとに各委員が順位点を付す理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
32	募集要項	11	7	7-4	優先交渉権者等の決定及び公表	同点時には整備計画及び事業遂行能力の合計得点・価格点・くじ引きの順で決定されるとされていますが、ここでいう同点とは順位点合計が同点の場合を指す理解でよろしいでしょうか。	審査基準（P5 総合評価）に記載のとおりです。
33	募集要項	11	7	7-3	審査の手順	提案点又は総合点について、失格となる最低基準点は設定されていますでしょうか。	失格となる最低基準点は設定しておりません。
34	募集要項	6	4	4-4	その他の条件	地域貢献・経済波及効果について、市内在住者の雇用・市内業者活用・地元食材・三重県産材・伝統工芸品の活用等が例示されていますが、評価上重視される具体的な項目・定量指標があればご教示ください。	市内在住者の雇用、市内業者との連携、地元食材や伝統工芸品の活用、伊勢周辺の滞在型観光の促進などが重要な評価項目となります。
35	募集要項	2	3	3-3	対象物件の概要	引き渡し時における敷地内の据え付けレベル（標高）は、「市道中村12号線」の現道レベルとの認識で問題ないでしょうか。	現況と同レベルとなります。

No.	資料名	頁	大項目	小項目	項目名	質問事項	回答
36	募集要項	2	3	3-3	対象物件の概要	引き渡し時における敷地内のレベル（標高）は、五十鈴川支川（南側）の河川際に高低差が発生する以外は一定（水平）という認識でしょうか。	現況と同レベルとなります。
37	募集要項	3	3	3-3	対象物件の概要	五十鈴川支川（南側）は、敷地端部で合流する本川（北側）の増水時においても当該河川の水位上昇は発生せず、逆流や溢水を起こす可能性はないという認識でしょうか。	既施設の供用開始後、支川護岸部分への越水は発生していますが、敷地内については越水は発生しておりません。
38	募集要項	3	3	3-3	対象物件の概要	温泉の掘削を検討しておりますが、温泉掘削にあたり三重県および貴市の条例・要項等に基づく制限の有無についてご教示ください。	温泉掘削に関する法令調査、各種許認可の取得、地元調整ならびに事業上のリスク管理はすべて事業者の責任において実施してください。掘削の成否、法的制約による事業の中断・中止、周辺環境への影響に伴う一切の費用、損害、賠償責任は事業者の負担となります。具体的な実現可能性やリスク対策については、事業者自身で関係官庁へ確認の上、企画提案書に反映してください。 なお、土地の掘削、温泉水の利用に関しましては、三重県環境生活部環境共生局 大気・水環境課、又は南勢志摩地域活性化局 環境室へご確認ください。 https://www.pref.mie.lg.jp/eco/earth/73343014891.htm
39	募集要項	3	3	3-3	対象物件の概要	企画提案前の段階（本年10月頃を想定）で、温泉掘削に向けた事前調査（ボーリング調査等）を実施することは可能でしょうか。	本契約締結後に協議して下さい。
40	募集要項	3	3	3-3	対象物件の概要	敷地内および敷地境界付近の電柱や電線の取り扱い、および樹木や工作物（フェンス等）の撤去範囲について貴市の方針をご教示ください。	敷地内に存する電柱・電線や樹木及び外周擁壁以外の工作物（フェンス等）については、全て撤去します。
41	募集要項	3	4	4-2	売却条件及び売却地に係る条件	敷地内での水井戸の掘削は可能でしょうか。可能な場合、上水道に関する手続きは必要でしょうか。	水井戸掘削にあたっては、本契約締結後、地元や関連する団体と協議してください。
42	募集要項	4	4	4-2	売却条件及び売却地に係る条件	自家源泉または運び湯での温泉利用を想定していますが、温泉排水（泉質および排水量は未定）についても公共下水道への接続が可能でしょうか。	公共下水道への接続は可能ですが、泉質は下水道排除基準に適合したものに限りです。また、排水量については、協議してください。
43	募集要項	4	4	4-2	売却条件及び売却地に係る条件	「構造物」に記載の擁壁について、既存擁壁の図面一式（平面図、立面図、断面図、構造図など）をご開示ください。	別添資料のとおりです。
44	募集要項	4	4	4-2	売却条件及び売却地に係る条件	「車両の制限」に記載の県営陸上競技場の稼働状況（年間稼働日数、稼働時間帯、利用者数/日など）をご開示ください。	陸上競技場（メイン）の稼働率は15%程度であり、ナイターの使用は年間で数日程度となっています。また、令和7年度の年間の競技回数は40回程度、延べ利用者数は8万8千人程度となっております。年度によってこれらの数字は変動がありますので、あくまでも参考とお考えください。。
45	募集要項	5	4	4-2	売却条件及び売却地に係る条件	「市道中村12号線」については別添にて付け替え道路予定地が紫色で示されていますが、貴市として想定している「市道」の位置・範囲は、この紫色部分のみを指す認識で問題ないでしょうか。	ご理解のとおりです。
46	募集要項	5	4	4-2	売却条件及び売却地に係る条件	「市道中村12号線」につき、貴市が今後も市道として整備・維持管理をされる河川敷沿いの区間における未整備地についての貴市の考え方をご教示ください（道路整備や未整備地の草刈り等）。	一般的な道路及び河川等と同様に、機能が保たれる範囲での維持管理を行います。
47	募集要項	5	4	4-2	売却条件及び売却地に係る条件	「周辺施設及び住民への説明」で想定している事前に十分な説明が必要な関係者は、どのような方々でしょうか。組織名、団体名、企業名、代表者名、個人名など差し支えない範囲でご教示ください。	周辺自治会などを想定しています。
48	募集要項	7	5	5-3	優先交渉権者決定後に新たに応募者が設立する特別目的会社との契約	募集要項上、SPCの設立は義務ではなく選択肢の一つと理解しておりますが、単独応募者が契約当事者となり、直営または既存子会社により運営を行うスキームでも問題ないでしょうか。	SPCの設立は選択肢の一つであり、義務ではありません。参加表明時点で未設立でも応募可能です。
49	募集要項	10	6	6-5	企画提案書等の受付	企画提案時点で特に協議・確認を求められている主な機関・法令・基準等（例：都市計画・建築関係、環境・景観、道路、上下水道、消防、旅館業法等）を具体的にご教示ください。	都市計画指定（伊勢市都市計画課）、都市計画と建築指導（三重県建築開発課 ※許認可関係含む）・景観風致（伊勢市都市計画課）・道路管理者（市道は市維持課、県は道路管理課）・河川管理者（三重県河川課）・上下水道（伊勢市上下水道部）・消防（伊勢消防署）・保健所（伊勢保健所）・開発許可（三重県建築開発課）・文化財（伊勢市文化政策課）、旅館業法（三重県食品安全課）となります。
50	募集要項	11	7	7-4	法人名の公表	優先交渉権者などの決定及び公表について、応募グループの構成員（代表構成員以外を含む）の法人名がHP等で一般公開される可能性の有無、そのタイミングについてご教示をいただけますでしょうか。 ①参加申込書類の提出時及び提案書等の提出時、②参加資格審査の結果通知時、③優先交渉権者・次点交渉権者の決定・公表時、④その他公表の可能性のあるタイミングなどがあればご教示ください。	優先交渉権者の応募グループ、取得希望価格、提案概要と講評、順位、点数（合計点）を公表する予定ですが、公表時期は未定です。

No.	資料名	頁	大項目	小項目	項目名	質問事項	回答
51	募集要項	4	4	4-2	駐車場台数	駐車場台数の最低設置要件がありましたらご教示ください？	最低設置台数は定めていませんが、提案する施設規模等により、適切な台数を確保してください。
52	募集要項	5	4	4-2	建築制限	当該敷地において、地下階（地下構造物）の建設に関する制限はありますか？	風致条例において、地下に設ける建築物は風致の維持に支障を及ぼす恐れが少ないことと規定しています。
53	募集要項	5	4	4-2	市道中村12号線	別添図面の付け替え想定道路は、売却地には含まれていませんが、その場合も③の通り事業者が道路建設を行うということでしょうか。	想定の付け替え道路は、本市で整備し、事業者が提案する付け替え道路については、事業者負担となります。
54	募集要項	5	4	4-2	市道中村12号線	現在の市道12号線は、今後どのような使用計画がありますか。	市道中村12号線は、付け替え後も一般供用道路として利用されます。
55	募集要項	5	4	4-2	車両の制限	林道への付け替え道路の使用について、我々が営業で使用しても良いでしょうか。	一般供用道路のため、一般の通行を妨げるものではありません。
56	募集要項	5	4	4-2	周辺環境の配慮	五十鈴川の湖岸に市の駐車場がありますが、今後、当該地前まで広げる計画はありますか。	現時点では駐車場を拡張する計画はありません。
57	募集要項	5	4	4-2	周辺環境の配慮	該当地は河川保全区域に該当しますか。	一部河川保全区域に該当します。
58	募集要項	5	4	4-2	周辺環境の配慮	該当地の隣地(南側)の五十鈴川水源地の今後の活用計画については何かありますか。	五十鈴川水源地は、伊勢市水道事業の主要な水源の一つであり、今後も継続して活用していきます。
59	様式集	6	様式3	別添1	構成員一覧表	構成員一覧表には代表構成員に加え金融機関を構成員として参加することは可能ですか。	構成員として、あるいはトータルアドバイザー等の協力企業として参加することは可能です。
60	様式集	7	様式3	別添2	協力企業一覧表	協力企業は構成員以外で構成員から業務を受託・請け負うものですが、トータルアドバイザーとして金融機関（グループ会社含む）の参加は可能ですか。	構成員として、あるいはトータルアドバイザー等の協力企業として参加することは可能です。
61	様式集	7	様式3	別添2	協力企業一覧表	プレゼンテーションは代表構成員が行うことになると考えますが、資料作成に参加する企業は協力企業となりますか。	協力企業は構成員から業務を受託し又は請け負う者になります。
62	様式集	6	1	-	様式3(別添1)構成員一覧表	「注2 構成員は、宿泊施設を整備・所有する者、宿泊施設を運営する者、本事業に係る資金調達やマネジメントを行う者などです。」と記載ございますが、これらの役割を果たす企業が構成員に含まれない場合、どうなるのでしょうか。	参加表明時点では、代表構成員および主要な構成員を確定させてください。
63	様式集	7	1	-	様式3(別添3)協力企業一覧表	「注2 協力企業が参加表明時に確定している場合に限って記載してください。なお、協力企業とは、構成員以外で構成員から業務を受託し又は請け負う者（設計企業や施工企業など）を示します。」と記載ございますが、設計企業や施工企業は構成企業ではなく、協力企業となるのでしょうか。	ご理解のとおりです。
64	様式集	7	1	-	様式3(別添2)協力企業一覧表	協力企業は他応募グループと重複しても問題ないのでしょうか。	ご理解のとおりです。
65	様式集	11	1	-	様式6構成員等変更届	構成企業及び協力企業の追加タイミングはいつでも問題ないでしょうか。	参加表明時点では代表構成員および主要な構成員を確定させてください。やむを得ない事情がある場合に限り協議の対象となります。
66	様式集	11	1	-	様式6構成員等変更届	参加表明後の構成企業や協力企業の追加に関して、募集要項には記載がありませんので、必要対応事項について改めて教えてください。	変更は原則認められませんが、やむを得ない事情がある場合に限り協議の対象となります。
67	様式集	11	1	-	様式6構成員等変更届	参加表明書を提出した企業が、その後、他グループの構成員として参加することは可能でしょうか。	募集要項（P7 構成員の重複の禁止）に記載のとおりです。
68	様式集	20	1	-	様式20伊勢市との協議記録	「伊勢市の関係機関と協議・確認した結果について具体的かつ簡潔に記載してください。」と記載ありますが、どのような形で市と会話できる機会をいただけるのでしょうか。直接連絡を行い、調整を行ってもよろしいのでしょうか。	直接各関係機関と調整してください。
69	審査基準	2	6	6-2	提案審査項目及び配点	洪水リスクを踏まえた避難計画・BCP・宿泊者安全確保策等は、提案審査において評価対象となりますでしょうか。	洪水リスクを踏まえた避難計画・BCP・宿泊者安全確保策は重要な評価の対象となります。
70	募集要項	5	4	4-2	立地条件等	隣接地の自然公園法保護地域について、「周辺環境との調和や良好な景観形成に十分に配慮した計画としてください」と記載がありますが、具体的に想定される配慮内容をご教示ください。	募集要項別添関連資料7「伊勢志摩国立公園管理計画書_建築物（抜粋）」を確認してください。

No.	資料名	頁	大項目	小項目	項目名	質問事項	回答
71	募集要項	5	4	4-2	立地条件等	市道中村12号線の付け替え等を行う場合、開発許可は必要でしょうか。	開発許可の要否については、三重県が許可権者となりますので、三重県と協議してください。
72	募集要項	5	4	4-2	立地条件等	市道中村12号線の付け替え等により開発許可が必要となる場合、前面道路が当該敷地の開発行為における袋小路状道路となることについて、回転スペースや道路幅員等に関する指摘事項があればご教示ください。	開発許可の要否については、三重県が許可権者となりますので、三重県と協議してください。
73	募集要項	5	4	4-2	立地条件等	市道中村12号線の付け替え等により開発許可が必要となる場合、前面道路幅員は幹線道路まで求められるのでしょうか。	開発許可の要否については、三重県が許可権者となりますので、三重県と協議してください。
74	募集要項	5	4	4-2	立地条件等	市道中村12号線の付け替え等により開発許可が必要となる場合、許可基準の2-6-2-(1)令第25条二号ただし書きの「小区間で通行上支障がない場合は、4m」として認められる可能性があるかご教示ください。	開発許可の要否については、三重県が許可権者となりますので、三重県と協議してください。
75	募集要項	5	4	4-2	立地条件等	市道中村12号線の付け替え等により開発許可が必要となる場合、許可基準の2-6-2-(2)令第25条六号ただし書きの公園設置について、「特に必要がないと認められる場合」に該当し得るかご教示ください。	開発許可の要否については、三重県が許可権者となりますので、三重県と協議してください。
76	募集要項	5	4	4-2	立地条件等	景観及び風致地区に関する申請手続について、通常の事前協議やアドバイザーとの協議を想定すればよいでしょうか。それとも、別途ワークショップ等の対応が必要でしょうか。	別途ワークショップ等の対応は求めています。 当該地は、伊勢市景観計画において、一般地区に該当するため、高さ10m超又は建築面積1,000㎡超の場合、届出の必要があります。また、届出前には事前相談申出書を提出してください。
77	募集要項	5	4	4-2	立地条件等	当該敷地周辺にある水道橋のような工作物について、撤去予定の有無をご教示ください。	引き渡しまでに撤去する予定です。
78	募集要項	5	4	4-2	立地条件等	敷地の一部が河川保全区域に該当するとされていますが、当該区域内で建築を行う場合に必要となる許可及び許可基準をご教示ください。	河川管理者である三重県と協議してください。
79	募集要項	5	4	4-2	立地条件等	敷地北側の河川敷について、管理者は誰でしょうか。また、雑草等の整備を行うことは可能でしょうか。	河川管理者である三重県と協議してください。
80	募集要項	5	4	4-2	立地条件等	当該土地に関する測量図をご提供いただくことは可能でしょうか。	測量図等は法務局で入手してください。
81	募集要項	5	4	4-2	立地条件等	市道中村12号線の付け替えにより整備する道路は、建築基準法上の道路となるのでしょうか。	本市が整備する付け替え道路は、道路法上の道路として認定し、整備後は、建築基準法第42条第1項第1号による道路となります。
82	募集要項	5	4	4-2	立地条件等	風致地区に関して、勾配屋根や軒の出等、屋根形状に関する規制の有無をご教示ください。	風致地区において、勾配屋根、軒の出等、屋根形状に関する規制はありません。
83	募集要項	6	5	5-1	参加資格	参加表明書提出時点において、応募グループの構成員はどの範囲まで確定している必要がありますでしょうか。土地取得予定者、開発主体、ホテル運営者、設計者、施工者、AM会社、PM会社、出資予定者等のうち、参加表明時点で必須となる者をご教示ください。	参加表明時点では代表構成員および主要な構成員を確定させてください。設計者や施工者はこの時点では「協力企業」として記載することも可能です。
84	募集要項	9	6	6-4	参加申込に関する書類の受付	参加表明書提出時点において、応募グループの構成員はどの範囲まで確定している必要がありますでしょうか。土地取得予定者、開発主体、ホテル運営者、設計者、施工者、AM会社、PM会社、出資予定者等のうち、参加表明時点で必須となる者をご教示ください。	参加表明時点では、代表構成員および主要な構成員を確定させてください。
85	募集要項	7	5	5-3	優先交渉権者決定後に新たに応募者が設立する特別目的会社との契約	優先交渉権者決定後にSPCを設立し当該SPCが土地を取得して事業を実施する場合、参加表明時点ではSPC未設立のまま応募可能という理解でよろしいでしょうか。また、その場合、参加表明書・企画提案書に、SPC設立予定である旨、出資予定者、出資比率、役割分担等をどの程度記載すべきでしょうか。	参加表明時点ではSPC未設立のまま応募可能です。 参加表明書および企画提案書には、現時点で確定している範囲で、SPCを設立する予定である旨を明記し、併せて出資予定者、想定する出資比率、各者の役割分担等についても、決定している内容を記載してください。なお、未確定事項がある場合は、その旨（検討中であること等）を明示のうえ、確定している情報のみを記載してください。
86	募集要項	7	5	5-3	優先交渉権者決定後に新たに応募者が設立する特別目的会社との契約	企画提案書提出後又は優先交渉権者決定後に、SPCの出資者又は出資比率を変更することは可能でしょうか。可能な場合、変更が認められる範囲及び必要な手続をご教示ください。	優先交渉権者の決定後、代表構成員の変更は原則認められませんが、その他の構成員の変更や出資比率の微調整については、提案内容に影響がない範囲で協議の対象となります。
87	募集要項	8	5	5-4	契約締結までに資格を喪失した場合の取扱い	企画提案書提出後又は優先交渉権者決定後に、SPCの出資者又は出資比率を変更することは可能でしょうか。可能な場合、変更が認められる範囲及び必要な手続をご教示ください。	優先交渉権者の決定後、代表構成員の変更は原則認められませんが、その他の構成員の変更や出資比率の微調整については、提案内容に影響がない範囲で協議の対象となります。

No.	資料名	頁	大項目	小項目	項目名	質問事項	回答
88	募集要項	7	5	5-3(2)	優先交渉権者決定後に新たに応募者が設立する特別目的会社との契約	5-3(2)に構成員全体で50%超の議決権保有とありますが、運営を受託するホテルオペレーターがSPCに出資せず、MC受託のみで関与する構成でも、この要件を満たすものとして差し支えないでしょうか。	構成員全体でSPCの議決権の50%超を保有していれば、ホテルオペレーターが出資しない構成でも要件を満たします。
89	募集要項	8	5	5-4	契約締結までに資格を喪失した場合の取扱い	企画提案書に記載したホテル運営者について、優先交渉権者決定後に変更することは可能でしょうか。可能な場合、どのような条件・手続で認められるかをご教示ください。	提案内容に影響しない範囲においては、原則としてホテル運営者の変更は可能です。ただし、変更の可否および内容については、本市との協議の上で決定します。
90	募集要項	13	8	8-3	権利設定等の禁止	企画提案書に記載したホテル運営者について、売買契約締結後に変更することは可能でしょうか。可能な場合、どのような条件・手続で認められるかをご教示ください。	提案内容に影響しない範囲においては、原則としてホテル運営者の変更は可能です。ただし、変更の可否および内容については、本市との協議の上で決定します。
91	募集要項	6	5	5-1	参加資格	設計者及び施工者について、応募グループの構成員として参加表明時点から明示する必要がありますでしょうか。	参加表明時点では代表構成員および主要な構成員を確定させてください。設計者や施工者はこの時点では「協力企業」として記載することも可能です。
92	募集要項	8	5	5-4	契約締結までに資格を喪失した場合の取扱い	企画提案書提出後に設計者・施工者を変更することは可能でしょうか。	変更については、提案内容に影響がない範囲で協議の対象となります。
93	募集要項	8	5	5-4	契約締結までに資格を喪失した場合の取扱い	代表応募者以外の構成員変更が一定条件下で可能とされていますが、当該変更はどの時点まで、どの範囲まで認められるでしょうか。特に、運営会社・資金提供者・設計者・施工者の変更可否についてご教示ください。	構成員の変更は原則認められませんが、売買契約締結日までであれば、提案内容に影響がない範囲で協議の対象となります。
94	募集要項	12	8	8-1(3)	売買契約	売買契約締結にあたり、企画提案書に示した内容について、軽微な事項を除き施設規模・機能・デザインの質等を低下させる変更はできないとされています。ここでいう「軽微な事項」とは具体的にどの範囲を指すのでしょうか。	提案内容の質（規模、機能、デザイン等）を低下させるような変更は原則として認められません。ただし、詳細設計や行政協議の結果生じるやむを得ない調整については、本市と協議の上で決定します。
95	募集要項	12	8	8-1(3)	売買契約	企画提案書提出後、詳細設計・行政協議・建築確認・施工検討等の過程で、配置・階数・延床面積・客室数・外観・動線・付帯施設等に変更が生じた場合、どの程度まで変更可能でしょうか。	提案内容の質（規模、機能、デザイン等）を低下させるような変更は原則として認められません。ただし、詳細設計や行政協議の結果生じるやむを得ない調整については、本市と協議の上で決定します。
96	募集要項	12	8	8-1(3)	売買契約	企画の中に温泉・井戸を計画していたが、企画提案書提出後、温泉・井戸が必要な量が出なかった場合、企画の変更は認められるのでしょうか。	資源の確保は不確定要素であり、そこに依存する提案は「実現可能性が低い」とみなします。温泉・井戸の有無に関わらず、長期的に安定して運営できる事業計画を提案してください。
97	募集要項	12	8	8-1(3)	売買契約	「デザインの質等を低下させるような変更」について、判断主体及び判断基準をご教示ください。また、コスト調整や行政指導対応に伴う仕様変更はどのように取り扱われますでしょうか。	判断は、選定時の評価内容を基準に本市が行います。ただし、詳細設計や行政協議の結果生じるやむを得ない調整については、本市と協議の上で決定します。
99	募集要項	12	8	8-1(3)	売買契約	企画提案書に記載した運営計画について、詳細検討の結果、レストラン業態、温浴施設形態、サービス内容、ターゲット顧客層、販売戦略等を変更することは可能でしょうか。変更が認められる場合、その範囲及び判断基準をご教示ください。	提案内容の質（規模、機能、デザイン等）を低下させるような変更は原則として認められません。ただし、詳細設計や行政協議の結果生じるやむを得ない調整については、本市と協議の上で決定します。
100	募集要項	12	8	8-1(3)	売買契約	審査時に評価された事業コンセプト、地域貢献施策、経済波及効果施策等について、開業までの詳細検討や社会情勢の変化に応じて内容を変更することは可能でしょうか。変更可能な範囲をご教示ください。	変更は原則として認められません。ただし、行政協議の結果生じるやむを得ない調整については、本市と協議の上で決定します。
101	募集要項	13	8	8-1(6)	売買契約	審査時に評価された事業コンセプト、地域貢献施策、経済波及効果施策等について、開業までの詳細検討や社会情勢の変化に応じて内容を変更する場合、市との協議手続をご教示ください。	変更は原則として認められません。ただし、行政協議の結果生じるやむを得ない調整については、本市と協議の上で決定します。
102	募集要項	3	4	4-1(2)	宿泊施設の条件	提案時に記載した客室数・客室面積・想定ADR・稼働率・ターゲット客層等について、優先交渉権者決定後の事業計画精査により変更することは可能でしょうか。	変更は原則として認められません。ただし、行政協議の結果生じるやむを得ない調整については、本市と協議の上で決定します。
103	募集要項	12	8	8-1(3)	売買契約	提案時に記載した客室数・客室面積・想定ADR・稼働率・ターゲット客層等について、優先交渉権者決定後の事業計画精査により変更することは可能でしょうか。	変更は原則として認められません。ただし、行政協議の結果生じるやむを得ない調整については、本市と協議の上で決定します。
104	募集要項	11	7	7-4	優先交渉権者等の決定及び公表	プレゼンテーション時の資料差替え・追加提出は認められないとされていますが、選定委員会又は市からの求めに応じた補足説明資料の提出は除かれるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
105	募集要項	9	6	6-5	企画提案書等の受付	プレゼンテーション時の資料差替え・追加提出は認められないとされていますが、選定委員会又は市からの求めに応じた補足説明資料の提出は除かれるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

No.	資料名	頁	大項目	小項目	項目名	質問事項	回答
106	募集要項	10	6	6-5(2)	企画提案書等の受付	企画提案書提出にあたり建築計画について関係行政機関と協議し協議記録を提出する必要があるとされています。協議が必要となる行政機関・部署を具体的にご教示ください（都市計画・建築指導・景観風致・道路管理者・河川管理者・上下水道・消防・保健所・開発許可・文化財等）。	都市計画指定（伊勢市都市計画課）、都市計画と建築指導（三重県建築開発課 ※許認可関係含む）・景観風致（伊勢市都市計画課）・道路管理者（市道は市維持課、県は道路管理課）・河川管理者（三重県河川課）・上下水道（伊勢市上下水道部）・消防（伊勢消防署）・保健所（伊勢保健所）・開発許可（三重県建築開発課）・文化財（伊勢市文化政策課）、旅館業法（三重県食品安全課）となります。
107	募集要項	10	6	6-5(2)	企画提案書等の受付	提出が必要な「協議記録」について、指定様式、記載項目、押印・署名の要否、行政側確認印の要否をご教示ください。	指定の様式（様式20）を使用し、行政機関と協議した事実およびその結果を具体的かつ簡潔に記載してください。押印・署名、行政確認印は不要です。
108	募集要項	10	6	6-5(2)	企画提案書等の受付	協議記録について、協議を実施した事実の記録で足りるのでしょうか。それとも関係行政機関から「計画上支障なし」又は「一定条件付きで実現可能」といった見解を得る必要がありますでしょうか。	指定の様式（様式20）を使用し、行政機関と協議した事実およびその結果を具体的かつ簡潔に記載してください。押印・署名、行政確認印は不要です。
109	募集要項	10	6	6-5(2)	企画提案書等の受付	企画提案書提出時点で一部行政機関との協議が未了の場合、当該未了事項を明示のうえ提出することは可能でしょうか。	協議が未了であること自体で直ちに失格とはなりませんが、提案の実現性の評価に影響する可能性があります。可能な限り協議を進めた上で提出してください。
112	募集要項	11	7	7-3	審査の手順	企画提案書提出時点で一部行政機関との協議が未了の場合、当該未了事項を明示のうえ提出したとき、審査上不利又は失格となる可能性がありますでしょうか。	協議が未了であること自体で直ちに失格とはなりませんが、提案の実現性の評価に影響する可能性があります。可能な限り協議を進めた上で提出してください。
113	募集要項	8	6	6-3	募集要項等に関する質問・回答	行政協議を円滑に進めるため、各関係部署との調整窓口を市側で一本化いただくことは可能でしょうか。	各関係部署と協議してください。
114	募集要項	14	10	-	事務局（問合せ先）	行政協議を円滑に進めるため、事前相談の日程調整方法をご教示ください。	直接各関係機関と調整してください。
115	募集要項	5	4	4-2	売却条件及び売却地に係る条件	市道中村12号線について、現在の道路位置がわかる図面等をご教示ください。	質問回答書別添参考資料3（伊勢市道路網図）のとおりです。
116	募集要項	5	4	4-2	売却条件及び売却地に係る条件	市道中村12号線について、市が想定している付替えルート・道路幅員・構造・整備範囲を示す図面又はCADデータをご提供いただくことは可能でしょうか。あわせて、敷地一体利用のための付替え、道路存置のうえでの上空連絡通路・地下通路、暗渠化・立体交差といった提案は可能でしょうか。	現在、付け替え道路の測量設計が未実施であるため、提供できる資料はありません。また、事業者の提案により配置した道路については、整備完了後、本市へ帰属され、道路法上の道路として管理を行うため、上空連絡通路・地下通路等の占用については、公益上やむを得ないと判断されるもの以外は許可することはできません。
117	募集要項	5	4	4-2	売却条件及び売却地に係る条件	市の想定以外の道路配置を提案する場合、提案時点で道路管理者との協議完了が必須でしょうか。また、協議未了の場合、提案として受け付けられますでしょうか。	協議を完了した上で提案してください。
118	募集要項	5	4	4-2	売却条件及び売却地に係る条件	事業者提案による道路付替えを行う場合、測量・設計・造成・舗装・排水・安全施設・道路照明・登記・移管手続等の費用はすべて事業者負担になる理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
119	募集要項	5	4	4-2	売却条件及び売却地に係る条件	新設道路を整備後に市へ無償譲渡する場合、譲渡対象となる範囲、道路認定の条件、市管理開始時期、維持管理責任の切替時点をご教示ください。	道路管理者と協議してください。
120	募集要項	5	4	4-2	売却条件及び売却地に係る条件	宿泊施設建設中も山林・朝熊山への進入路を確保する必要があるとされていますが、仮設道路の幅員・構造・管理責任・安全対策について具体的な基準はありますでしょうか。	宿泊施設建設開始までには、付け替え道路の供用を開始する予定です。ただし、事業者の提案により整備する道路については、事業者の責任で工事中における通行者への安全を確保してください。
121	募集要項	4	4	4-2	売却条件及び売却地に係る条件	宿泊施設運営中の送迎車両・大型バス・タクシー・搬入車両等について、周辺道路で想定される交通制約・協議先・許認可等があればご教示ください。	道路管理者などの関係者に確認・協議してください。
122	募集要項	4	4	4-2	売却条件及び売却地に係る条件	敷地内に構造物（擁壁：西面と南面）が残るとあります。こちらの構造図面など、状態が分かる資料をご開示いただけますでしょうか。	質問回答書別添参考資料1（南側擁壁）及び参考資料2（西側擁壁）のとおりです。
123	募集要項	2	3	3	対象物件の概要	位置関係欄に県営陸上競技場・水源施設が隣接する旨がありますが、これら施設との動線・駐車・イベント開催時の交通処理について、市が想定する調整方針をご教示ください。	関係者と協議してください。

No.	資料名	頁	大項目	小項目	項目名	質問事項	回答
124	募集要項	2	3	3	対象物件の概要	土地引渡し時点において、既存建物・基礎・杭・地下構造物・配管・舗装・外構・フェンス・樹木等はこの範囲まで撤去された状態となる予定でしょうか。	敷地内は擁壁以外全て撤去します。
125	募集要項	4	4	4-2	売却条件及び売却地に係る条件	解体工事後に既存杭・基礎・地中梁・配管・地中障害物等が残置される可能性はありますでしょうか。残置される場合、その位置・深さ・仕様等の資料をご提供いただけますでしょうか。	敷地内は擁壁以外全て撤去します。
126	募集要項	4	4	4-2	売却条件及び売却地に係る条件	市が解体時に実施予定の土壌調査について、調査時期・調査範囲・調査項目・結果開示時期をご教示ください。	既施設撤去後に調査を実施しますが、調査範囲・項目・結果については、事業者に提示します。
127	募集要項	4	4	4-2	売却条件及び売却地に係る条件	土壌汚染等が発見された場合、市で適切に処理するとされていますが、処理に必要な期間及び引渡し時期への影響について、事業者への通知方法・協議方法をご教示ください。	土壌汚染等が発見された場合、処理方法等速やかに協議します。
128	募集要項	3	4	4-2	売却条件及び売却地に係る条件	解体工事・土壌汚染対策・地中障害物撤去・水管橋撤去等、市に起因する事由で土地引渡しが遅延した場合、開業期限（令和15年秋）は、遅延期間に応じて延長されるという理解でよろしいでしょうか。	土地引き渡し時期に遅延が発生した場合、双方協議により、定めるものとします。
129	募集要項	12	8	8-1(6)1	売買契約	解体工事・土壌汚染対策・地中障害物撤去・水管橋撤去等、市に起因する事由で土地引渡しが遅延した場合、違約金（未開業時 売買代金10%）は、遅延期間に応じて免除又は緩和の対象となるという理解でよろしいでしょうか。	土地引き渡し時期に遅延が発生した場合、双方協議により、定めるものとします。
130	募集要項	4	4	4-2	売却条件及び売却地に係る条件	売買契約締結後、土地引渡し前に、事業者が測量・地盤調査・追加ボーリング・環境調査等を実施することは可能でしょうか。可能な場合、実施可能時期・立入条件・費用負担をご教示ください。	令和9年度より既施設の解体工事を実施しますので、施工者との調整は必要となります。
131	募集要項	4	4	4-2	売却条件及び売却地に係る条件	土地の境界確定の有無についてご教示ください。また、境界確定済みの場合、境界画定図の有無についてもご教示ください。あわせて、境界確定が未実施の場合、実施の予定についてもご教示ください。	売却地は令和7年8月に登記済ですので、測量図等は法務局で入手してください。
132	募集要項	2	3	3	対象物件の概要	対象土地に隣接する水管橋について市が解体を行うとされていますが、撤去の時期・工法の見込み、及び事業者の工事工程との調整方法をご教示ください。	引き渡しまでに撤去する予定です。
133	募集要項	3	4	4-2	売却条件及び売却地に係る条件	対象地における洪水浸水想定0.5m~3.0mについて、想定最大規模・計画規模・浸水継続時間・流速・家屋倒壊等氾濫想定区域の詳細図面をご提供いただけますでしょうか。	想定最大規模降雨による浸水深及び浸水継続時間については、伊勢市防災マップでご確認ください。なお、想定最大計画規模、継続時間、流速、家屋倒壊等氾濫想定区域図等の詳細図面はございません。 Https://www.city.ise.mie.jp/bousai_kyukyu/bousai/map/
134	募集要項	3	4	4-2	売却条件及び売却地に係る条件	家屋倒壊等氾濫想定区域・河岸浸食に該当することに伴い、建物配置・基礎構造・地下利用・避難計画等について、行政上求められる条件はありますでしょうか。また、1階床レベルの盛土・かさ上げ・ピロティ化や電気設備の上階配置について市の設計指針・許容水準はございますでしょうか。	本市としては、家屋倒壊等氾濫想定区域内の建築物等に対する規制はありません。
134	募集要項	2	3	3	対象物件の概要	対象地前面の五十鈴川について、事業者が河川管理者との協議のうえ、植栽整備、護岸修景、親水空間の整備等を提案・実施することは可能でしょうか。	河川管理者である三重県と協議のうえ、提案・実施することは可能です。
135	募集要項	4	4	4-2	売却条件及び売却地に係る条件	対象地前面の五十鈴川について、事業者が河川管理者との協議のうえ、植栽整備、護岸修景、親水空間の整備等を提案・実施することは可能でしょうか。可能な場合、実施可能な範囲、必要となる許認可及び協議先並びに整備費用及び維持管理費用の負担区分についてご教示ください。	河川管理者である三重県と協議のうえ、提案・実施することは可能です。
136	募集要項	2	3	3-3	対象物件の概要	対象地に適用される風致地区の建築制限について、建蔽率・高さの最高限度・壁面後退・緑化率・色彩・屋根形状等の具体的条件をご教示ください。あわせてEV塔屋等を建築面積の1/8以内とすることで高さ算定から除外できるという理解でよろしいでしょうか。	伊勢市風致地区内における建築等の規制に関する条例による制限は下記のとおりです。 建蔽率40%、高さの最高限度15m、壁面後退・隣地境界線側1m、緑化率は土地面積の10%以上、色彩制限あり（風致地区のしおり参照）、屋根形状の制限なし、高さ算定から除外：建築基準法と同様の取扱い
137	募集要項	2	3	3-3	対象物件の概要	特定用途制限地域「自然環境地区」において、ホテル・旅館営業に付随する用途（レストラン・スパ・温浴施設・物販・バー/ラウンジ・ギャラリー・体験施設・地域開放型施設・駐車場・従業員寮/バックヤード）は認められますでしょうか。	宿泊施設内の店舗及び事務所については、それぞれ150㎡を超える場合、宿泊利用者のみを対象としたものは制限対象外となるが、宿泊利用者でない者も利用できるものとする場合は、制限対象となります。
138	募集要項	2	3	3-3	対象物件の概要	宿泊施設の高さ制限について、地盤面の算定方法、塔屋・設備機器・煙突・屋上工作物・目隠しルーバー等の扱いをご教示ください。	建築基準法と同様の取扱いとして下さい。

No.	資料名	頁	大項目	小項目	項目名	質問事項	回答
139	募集要項	5	4	4-2	売却条件及び売却地に係る条件	バリアフリー化について、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律を遵守し、ユニバーサルデザインの視点に立ったバリアフリー化を推進してください」とありますが、本事業において求められる水準は、関係法令で定める基準を満たすことを基本とする理解でよろしいでしょうか。また、建築物に加え、庭園・散策路等の外構部分についても同水準のバリアフリー対応を求めるお考えがある場合は、その範囲をご教示ください。	バリアフリー法等の関係法令の遵守は必須です。上質な宿泊施設として、建築物のみならず庭園等の外構部分についても、ユニバーサルデザインの視点に立った配慮がなされることを期待します。
140	募集要項	4	4	4-2	売却条件及び売却地に係る条件	朝熊山スカイラインから視認される可能性があるとの記載がありますが、景観検討にあたり確認すべき視点場、提出すべき景観シミュレーション、色彩基準等があればご教示ください。	景観検討のための視点場は設定していません。建築物の高さ10m超又は建築面積1,000㎡超の場合は、景観法の規定による届出が必要ですが、その際、屋根、外壁の色彩については、着色した立面図にマンセル値を記入して下さい。
141	募集要項	2	3	3-3	対象物件の概要	対象地自体は国立公園区域外とされていますが、隣接地が第2種特別地域であることから、環境省又は三重県等との協議は必要でしょうか。	環境省伊勢志摩国立公園管理事務所へご確認ください。
142	募集要項	4	4	4-2	売却条件及び売却地に係る条件	対象地自体は国立公園区域外とされていますが、隣接地が第2種特別地域であることから、環境省又は三重県等との協議は必要でしょうか。	環境省伊勢志摩国立公園管理事務所へご確認ください。
143	募集要項	5	4	4-2	対象物件の概要・売却条件及び売却地に係る条件	伊勢市土地開発事業指導要綱に基づく開発許可が必要となる要件（規模等の閾値）、及び緑化率の最低基準をご教示ください。	開発許可は、1,000㎡以上の区画形質の変更を行う場合、必要となります。また、都市計画法により、3,000㎡以上の開発行為で開発区域の面積の3%以上の公園、緑地又は広場や風致条例により土地の面積の10%以上の植栽による緑化が必要です。
142	募集要項	2	4	3-3	対象物件の概要・売却条件及び売却地に係る条件	公共汚水枳1箇所が設置されることですが、ホテル用途の排水量に対する公共下水道の受入能力・管渠増強の要否、増強が必要な場合の費用負担範囲をご教示ください。	接続する下水道本管管種口径はVUφ150ミリで勾配は3‰、取付管口径はφ100ミリで勾配は1‰となります。管渠の処理能力を超える排除量となる場合は、当該宿泊施設で貯留槽などを設け、流量調整を行ってください。
143	募集要項	2	3	3-3	対象物件の概要	対象地への高圧・特別高圧受電の可否・引込ルート・既存インフラ状況について、市が把握している情報があればご教示ください。	供給処理事業者へ確認してください。
144	募集要項	2	3	3-3	対象物件の概要	計画地出入口付近および敷地内に存する電柱・電線について、事業者の計画に応じて移設又は撤去の協議を行うことは可能でしょうか。	敷地内に存する電柱等については、引き渡しまでに全て撤去します。
145	募集要項	3	4	4-2	売却条件及び売却地に係る条件	計画地出入口付近および敷地内に存する電柱・電線について、事業者の計画に応じて移設又は撤去の協議を行うことは可能でしょうか。可能な場合、協議先、必要な手続及び費用負担の考え方をご教示ください。	敷地内に存する電柱等については、引き渡しまでに全て撤去します。
146	募集要項	2	3	3-3	対象物件の概要	都市ガス区域外とされていますが、LPガス・電化・バイオマス・その他エネルギー利用について制限や推奨事項はありますでしょうか。	制限や推奨事項はありません。
147	募集要項	3	4	4-2	売却条件及び売却地に係る条件	温泉の有無は不明とされていますが、事業者が温泉掘削を行う場合、必要となる許認可・地元協議・行政協議・リスク負担についてご教示ください。	温泉掘削に関する法令調査、各種許認可の取得、地元調整ならびに事業上のリスク管理はすべて事業者の責任において実施してください。掘削の成否、法的制約による事業の中断・中止、周辺環境への影響に伴う一切の費用、損害、賠償責任は事業者の負担となります。具体的な実現可能性やリスク対策については、事業者自身で関係官庁へ確認の上、企画提案書に反映してください。 なお、土地の掘削、温泉水の利用に関しましては、三重県環境生活部環境共生局 大気・水環境課、又は南勢志摩地域活性化局 環境室へご確認ください。 https://www.pref.mie.lg.jp/eco/earth/73343014891.htm
148	募集要項	3	4	4-2	売却条件及び売却地に係る条件	契約形態欄に「売買契約 令和7年8月登記済」とありますが、これは市が対象地（1355番3・1524番2の2筆）を取得・合筆した際の所有権登記が令和7年8月に完了している、という意味に置き換えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
149	募集要項	11	7	7-4	優先交渉権者等の決定及び公表	最低売却価格を上回る価格提案について、価格点と提案点の配点比重、及び提案価格が同額の場合の取扱いをご教示ください。	審査基準（P5総合評価）に記載のとおりです。提案価格が同額の場合、価格点は同じ点数となります。

No.	資料名	頁	大項目	小項目	項目名	質問事項	回答
150	募集要項	12	8	8-1(2)	売買契約	売買代金は土地引渡しと同日に一括納入とされていますが、契約締結時には契約保証金のみを支払う理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
151	募集要項	3	4	4-2	売却条件及び売却地に係る条件	契約保証金について、納付時期・納付方法・売買代金への充当可否・返還条件をご教示ください。	契約保証金については、伊勢市契約規則第27条及び第28条の規定を参照下さい。
152	募集要項	3	4	4-2	売却条件及び売却地に係る条件	契約締結から土地引渡しまでの間に物価高騰・地価変動・経済情勢変動があっても売買代金は変更されないとされていますが、引渡し時期が大幅に遅延した場合も売買代金の変更は一切ない理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
153	募集要項	12	8	8-1(6)ア	売買契約	8-1(6)アに「提案した宿泊事業以外の事業の用に供したとき」の違約金（売買代金30%）が規定されていますが、レストラン・バー・スパ・物販等における外来客（宿泊者以外）の受入は、宿泊施設に付帯する事業として「宿泊事業の用」に含まれ、違約金の対象外という理解でよろしいでしょうか。	宿泊事業に付帯する飲食等は問題ありませんが、主目的を宿泊事業から完全に切り替える場合は違約金が発生します。
154	募集要項	13	8	8-1(6)ウ	売買契約	開業後10年以内に提案した宿泊事業の用に供さなくなった場合、違約金対象とされています。この「供さなくなった」の具体的な判断基準をご教示ください。	開業から10年以内に提案した宿泊事業を停止または他用途へ転用することを指します。
155	募集要項	13	8	8-1(6)ウ	売買契約	大規模修繕・災害・感染症・不可抗力・運営会社変更等により一時休業する場合、用途維持義務違反に該当しますでしょうか。	施設の安全確保、災害や感染症など正当な理由や事前協議を伴う一時休業は用途維持義務違反に該当しません。また、運営会社変更に伴う最小限の一時休業は許容範囲です。
156	募集要項	13	8	8-2/8-3	土地等の所有及び管理・権利設定等の禁止	開業後、土地・建物を信託受益権化すること、又は第三者に譲渡することは可能でしょうか。可能な場合、市の承諾基準・承継すべき義務の範囲をご教示ください。	指定期間内（開業後10年）の権利譲渡等は、あらかじめ本市の書面による承諾が必要です。譲渡先が本契約の義務を承継することが条件となります。
157	募集要項	13	8	8-3	権利設定等の禁止	開業後、ホテルオペレーター又はブランドを変更する場合、市の承諾が必要でしょうか。また、提案時のサービス水準を維持する限り変更は認められる理解でよろしいでしょうか。	提案内容に影響しない範囲においては、変更は可能です。ただし、変更の可否および内容については、本市との協議の上で決定します。
158	募集要項	11	7	7-3(4)	審査の手順	プレゼンテーションは公開とされていますが、公開対象者の範囲をご教示ください。一般市民・報道機関・他の応募者・競合関係者も傍聴可能でしょうか。	プレゼンテーションは公開で行いますが、全ての応募者やその関係者（親会社、出資者、運営候補者等）は傍聴不可です。詳細は募集要項（P11）をご覧ください。
159	募集要項	11	7	7-3(4)	審査の手順	プレゼン参加者及びその関係者は全てのプレゼンを観覧できないとされていますが、この「関係者」の範囲について、親会社・出資者・設計者・施工者・運営候補者・アドバイザー等も含まれるのでしょうか。	プレゼンテーションは公開で行いますが、全ての応募者やその関係者（親会社、出資者、運営候補者等）は傍聴不可です。詳細は募集要項（P11）をご覧ください。
160	募集要項	10	6	6-6(4)	応募にあたっての留意事項	提案書・プレゼン資料・収支計画・資金計画・設計資料・運営ノウハウ等に企業秘密が含まれる場合、非公開指定の方法・記載方法・提出方法をご教示ください。	企画提案書等の部分的な非公開を希望される場合は、公開用の資料として非公開部分を黒消ししたものを1セット準備し、提出してください。
161	募集要項	13	9	9-1(3)	留意事項	提案書・プレゼン資料・収支計画・資金計画・設計資料・運営ノウハウ等に企業秘密が含まれる場合、非公開指定の方法・記載方法・提出方法をご教示ください。	企画提案書等の部分的な非公開を希望される場合は、公開用の資料として非公開部分を黒消ししたものを1セット準備し、提出してください。
162	募集要項	13	9	9-1(3)	留意事項	応募者から提出された資料が伊勢市情報公開条例の対象となる場合、企業秘密として非公開とするために必要な記載や手続をご教示ください。	企画提案書等の部分的な非公開を希望される場合は、公開用の資料として非公開部分を黒消ししたものを1セット準備し、提出してください。
163	募集要項	11	7	7-4	優先交渉権者等の決定及び公表	選定結果公表時に、応募者名・提案価格・提案概要・採点結果・順位・講評等のうち、どの情報が公表される予定でしょうか。	優先交渉権者の応募グループ、取得希望価格、提案概要と講評、順位、点数（合計点）を公表する予定ですが、公表時期は未定です。
164	募集要項	11	7	7-4	優先交渉権者等の決定及び公表	総合評価において各委員が順位点をつけ、順位点合計が最も低い応募者を最優秀提案者とするかとされています。順位点の付け方・同順位の可否・提案点/価格点との関係をご教示ください。	審査基準（P5 総合評価）に記載のとおりです。
165	募集要項	11	7	7-4	優先交渉権者等の決定及び公表	提案点と価格点の合計をもとに各委員が順位点を付す理解でよろしいでしょうか。また、価格点は各委員共通の点数として扱われる理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
166	募集要項	12	7	7-4	優先交渉権者等の決定及び公表	同点時には整備計画及び事業遂行能力の合計得点・価格点・くじ引きの順で決定されるとされていますが、ここでいう同点とは順位点合計が同点の場合を指す理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
167	募集要項	10	7	7-1	事業者選定方式	「周辺地域に開かれ、かつ利用しやすい運営」とありますが、「周辺地域に開かれた」とは具体的にどのような状態を指すのでしょうか。評価上重視される観点があれば併せてご教示ください。	市内業者の活用、地元食材の利用、地域住民の雇用、あるいは地域に貢献するイベントの実施、宿泊者以外でも利用できるカフェなど、地域経済の活性化に寄与する運営を指します。
168	募集要項	1	1	-	公募の趣旨	客室面積・客室数・価格帯について市の定める条件はないとのことですが、周辺環境（自然環境地区・交通処理等）を踏まえ、市が想定する施設規模の上限（環境収容力の観点）はございますでしょうか。	具体的な客室数等の数値的な上限は定めていませんが、本事業の趣旨に基づき、特定用途制限地域の「自然環境地区」や「風致地区」の制限を遵守し、周辺景観と調和した上質な宿泊施設として適切な規模を提案してください。

No.	資料名	頁	大項目	小項目	項目名	質問事項	回答
169	募集要項	3	4	4-1(2)	宿泊施設の条件	客室面積・客室数・価格帯について市の定める条件はないとのことですが、周辺環境（自然環境地区・交通処理等）を踏まえ、市が想定する施設規模の上限（環境収容力の観点）はございますでしょうか。	具体的な客室数等の数値的な上限は定めていませんが、本事業の趣旨に基づき、特定用途制限地域の「自然環境地区」や「風致地区」の制限を遵守し、周辺景観と調和した上質な宿泊施設として適切な規模を提案してください。
170	募集要項	6	4	4-3	優遇制度等	4-3の優遇制度（伊勢市企業立地促進奨励金・上質なみえ旅宿泊施設立地補助金等）について、本事業における適用見込み・補助上限額・併用条件の目安をご教示ください。	交付を確約するものではなく、申請手続きは事業者が自らの責任において行う必要があります。伊勢市企業立地促進奨励金制度（補助上限等）の内容につきましては、HPでご確認ください。 ○伊勢市 企業誘致優遇制度 https://www.city.ise.mie.jp/sangyo/syoukou/yuuchi/1002952.html ○三重県 上質なみえ旅宿泊施設立地補助金 市補助金と県補助金の併用は可能です。また三重県補助金の活用を検討されている際は、企画提案書提出前に県観光部観光振興課へご連絡願います。 https://www.pref.mie.lg.jp/KANKOSHI/HP/m0369700022.htm
171	募集要項	6	5	5-1	参加資格	参加資格（1）「宿泊施設（旅館・ホテル等）を含む不動産開発事業に係る業務実績」について、①宿泊施設の開発・取得を行う特別目的会社（SPC）に対する匿名組合出資者として当該事業を主導した実績は、本要件を満たしますでしょうか。②既存宿泊施設の取得及び大規模改修による再生事業の実績は「不動産開発事業」に含まれますでしょうか。	①実質的に事業を主導したことが証明できれば、要件を満たすものとして取り扱います。企画提案書に具体的な役割と権限を明記し、契約書等の根拠資料を添付してください。 ②不動産開発事業として認められます。ただし、今回提案する宿泊施設と同等の価値・規模を実現した実績であることが証明できるよう、具体的な改修規模等の資料を添付してください。
172	募集要項	7	5	5-3	事業スキーム	本事業のスキームとして、代表構成員又は構成員が市と土地売買契約を締結し、売買代金を支払って土地の引渡しを受けた上で、その後改めて特別目的会社（SPC）を設立し、当該SPCに対して本契約に基づく地位・権利義務を承継（譲渡）し、SPCが建物を建設・運営するスキームは可能でしょうか。	契約上の地位や権利義務を第三者に譲渡または承継させる場合は、あらかじめ本市の書面による承諾が必要です。
173	募集要項	7	5	5-3	連帯保証	SPCが契約当事者となる場合、「構成員は債務について連帯保証の責を負う」とされていますが、①連帯保証の対象は売買代金支払債務（土地売買）に限られるのか、②連帯保証の有効期間については、「土地引渡し」までか、指定期間（開業から10年）満了までか、ご教示ください。	SPCが契約当事者となる場合、構成員は売買代金の支払いや事業の遂行等、本契約に基づく一切の債務について連帯保証の責を負います。
174	募集要項	3	4	4-2	土地引渡し時期	解体工事の進捗又は土壌汚染対策により土地の引渡し令和11年4月1日（予定）から遅延した場合であっても、開業の指定期日は令和15年秋のまま変更されないのでしょうか。市側の事由による引渡し遅延が生じた場合には、遅延日数に応じて指定期日（開業期限）を延長する等の措置・協議をご検討いただくことは可能でしょうか。	土地引き渡し時期に遅延が発生した場合、双方協議により、定めるものとします。
175	募集要項	3	4	4-2	契約保証金	契約保証金（予定価格の10分の1以上）の納付期日をご教示ください。	土地売買契約書（案）第4条の規定に基づくものとします。
176	募集要項	2	3	-	解体工事	市が実施する浄化センターの解体工事について、①地下躯体（水槽・ピット等）及び基礎杭は完全撤去される予定でしょうか。	全て撤去します。
177	募集要項	3	3	-	温泉の有無	温泉について、①周辺地域における温泉掘削の実績・湧出状況等について、市が把握されている情報があればご教示ください。	温泉掘削の実績・湧出状況等について市では把握しておりません
178	募集要項	2	3	-	都市計画による制限	「一部河川保全区域に該当」とありますが、①河川保全区域内における建築物・工作物の設置に係る制限があればその内容についてご教示ください。	河川管理者である三重県と協議してください。
179	募集要項	5	4	4-2	市道中村12号線	市道中村12号線の付け替えについて、①現在の道路敷地は売買対象面積12,866㎡に含まれますでしょうか。②市が想定される南側への付け替え案（別添図面）による場合も、道路の建設費用は事業者負担となるのでしょうか。	①現在敷地は市道で分断されていますが、この市道部分は売却対象面積に含んでいます。 ②本市で整備します。
180	募集要項	12	8	8-1	プラン変更	温泉施設（天然温泉等）を含めた提案を行った場合において、掘削調査又は掘削工事の結果、事業に足る泉質・湧出量の温泉が確保できないことが判明した場合、プラン変更が発生する可能性があります。その場合、代替プランへ計画変更することが想定されますが、募集要項8-1(3)の「軽微な事項」に該当し、市の承諾により変更可能との理解でよろしいでしょうか。	資源の確保は不確定要素であり、そこに依存する提案は「実現可能性が低い」とみなします。温泉・井戸の有無に関わらず、長期的に安定して運営できる事業計画を提案してください。

No.	資料名	頁	大項目	小項目	項目名	質問事項	回答
181	募集要項	7	5	8-1	事業スキーム	No.172のスキーム（土地引渡し後にSPCを設立し、SPCが本事業を実施）を前提として、①募集要項5-3(2)の「議決権50%超要件」及び同(4)の「連帯保証要件」は適用されるのでしょうか？ （土地決済後に設立するSPCに対しても適用されるのでしょうか） ②またSPCで行う場合、議決権は一般社団法人等が保有しますが、議決権放棄することが一般的な手続きとなります。SPCはAMに一任運用することになりますが、この場合、5-3(2)の要件を充足するものとして取り扱われますでしょうか。	①SPC設立後も要件はすべて適用されます。 ②一般社団法人が議決権を持つスキームであっても、応募グループがSPC（一般社団法人含む）に対して「実質的な支配権」と「最終的な責任」を有していることが証明できれば、要件を充足するものとして扱います。 企画提案書には、意思決定プロセスや役割分担を明確に記載してください。
182	募集要項	5	4	4-2	市道中村12号線	敷地内にある地役権道路（easement road）は、付け替え（ルート変更）や、一般公共通行用の歩行者専用通路へ変更することは可能でしょうか？	事業者の提案により配置した道路については、整備完了後、本市へ帰属され、道路法上の道路として管理を行うため、歩行者専用通路として、位置付けることはできません。
183	募集要項	4	4	4-2	建築制限	建築デザインについて、意匠上の要件はありますか？ また、勾配屋根（ピッチルーフ）の設置は必須ですか？ また勾配屋根が必須の場合、その屋根部分は建物高さ制限（15m）に含まれますか？	風致条例による色彩等の意匠の制限はあります。また、勾配屋根部分も高さ制限に含まれます。 景観条例において、当該地は自然環境ゾーンとなっており、勾配屋根とするなど山並みとの調和に配慮することを景観形成基準としています。
184	募集要項	4	4	4-2	建築制限	建物と敷地境界線との離隔距離（セットバック）に関して何メートル必要でしょうか？	風致条例により、隣地境界線から1m、道路境界線から2mの外壁後退が必要です。
185	募集要項	4	4	4-2	建築制限	建物間の最小離隔距離は何メートルでしょうか？	建物間の最小離隔距離の規定はありませんが、建築物が用途上可分の場合は、それぞれの敷地ごとに風致条例が適用されるため、隣地境界線から1m、道路境界線から2mの外壁後退が適用されます。
186	募集要項	4	4	4-2	建築制限	敷地内で維持しなければならない最低緑化率（または最低緑地面積比率）はありますか？	都市計画法により、3,000㎡以上の開発行為で開発区域の面積の3%以上の公園、緑地又は広場や風致条例により土地の面積の10%以上の植栽による緑化が必要です。
187	募集要項	3	3	3-1	建築制限	募集要項でハザードマップリンクのご案内がございますが、当該敷地の洪水リスクはどの程度、想定されるのでしょうか？ 「H11年3月以降は浸水被害なし」という記載がございますが、それ以前の履歴で被害が発生している記録がありましたら、ご教示ください。	想定最大規模降雨による洪水浸水リスクについては、伊勢市防災マップの洪水ハザードマップ（五十鈴川）をご確認ください。 既施設の供用開始後、敷地内への越水は発生しておりません。また、供用開始以前の被害記録は把握しておりません。 https://www.city.ise.mie.jp/bousai_kyukyu/bousai/map/
188	様式集	27	2	-	任意様式ア 施設配置図	任意様式アの施設配置図は縮尺1/300、A3サイズとされていますが、敷地全体が収まらない場合、縮尺又は用紙サイズを変更することは可能でしょうか？	用紙サイズはA3とし、縮尺は問いません。
189	様式集	27	2	-	任意様式イ 各階平面図	任意様式イの各階平面図は縮尺1/200、A3サイズとされていますが、階全体が収まらない場合、縮尺又は用紙サイズを変更することは可能でしょうか？	用紙サイズはA3とし、縮尺は問いません。