

# 宮古島市みなとまちづくり基本計画に基づく トゥリバー海浜公園利活用事業（拠点Ⅱ） 第2回 募集要項等に関する質問への回答

- ・「宮古島市みなとまちづくり基本計画に基づくトゥリバー海浜公園利活用事業（拠点Ⅱ）」の募集要項等に関して、2025年6月20日までに寄せられた質問について回答を公表します。
- ・質問は、原文のまま掲載しておりますが、各事業者のノウハウ等に係る質問・回答は非公表としている場合があります。
- ・なお、回答に併せて下記の資料を公表します。
  - 追加資料2「工作物の構造図」
  - 追加資料3「造成計画平面図」
  - 追加配付資料1「駐車場の平面図・断面図（CADデータ）」

2025年6月30日  
宮古島市

宮古島市みなとまちづくり基本計画に基づくトゥリバー海浜公園利活用事業(拠点Ⅱ)

【募集要項に関する質問回答】

(2025年6月30日公表)

No	書類名	頁	章	1	(1)	①	ア	項目名	質問の内容	回答
1	募集要項	6	1	5	(2)	②	ア	事業内容	「事業区域を示している別添資料7のうち、北側スロープ手前の駐車スペースについては事業区域から切れているようにみえますが、手前の駐車場、駐車スペースで代替的な駐車機能を持たせることで、一時的な利用を行うことは可能でしょうか。」との問に対して、「トゥリバー海浜公園の利用者が一時的に利用することは可能とします。ただし、北側船揚場手前の駐車スペースは公共駐車場であるため、商業利用は不可とします。」との回答をいただきました。商業利用とは日常的にキッチンカー等の収益施設類似利用を指し、例えば、一時的な有償な賑わい創出事業(ソフト事業)は含まないと解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。一時的に有償な賑わい創出事業(ソフト事業)を行うにあたり、当該駐車場を利用することは、可能とします。ただし、賑わい創出事業の利用に際し、駐車場を占有する場合や規制を行う場合は、事前に市に申し出ることとします。
2	募集要項	7	1	5				事業内容	施設整備を行うに際して、国の補助対象事業の場合、補助金の獲得については提案者のリスクのもと、提案に含めることは可能と理解してよいでしょうか。	事業者の責任のもと提案することは可能とします。

宮古島市みなとまちづくり基本計画に基づくトゥリバー海浜公園利活用事業(拠点Ⅱ)

【別添資料1「要求水準書」に関する質問回答】

(2025年6月30日公表)

No	書類名	頁	章	1	(1)	①	ア	項目名	質問の内容	回答
1	緑地等の維持管理・運営要求水準書	5	3	1	(1)			事業対象地	今回の提案は現在の条例を前提に提案することは当然ですが、今後の近接エリアのホテル開発の進捗、利用者の動向によっては、現在のビーチエリアと同等の安全性を確保し、かつ、サップカヤックなどのマリンスポーツのすみ分けを確保することを前提に、海浜Ⅰ又はその一部を海水浴場指定していただくよう宮古島市と協議することは可能でしょうか。	現時点において、海浜Ⅰ・Ⅱの利用区分を変更する予定はありません。

宮古島市みなとまちづくり基本計画に基づくトゥリバー海浜公園利活用事業(拠点Ⅱ)

【別添資料2、3「様式集」に関する質問回答】

(2025年6月30日公表)

No	書類名	頁	章	1	(1)	①	ア	項目名	質問の内容	回答
1	様式集(Word版)	4	Ⅱ	1	(2)			様式集 様式5-6	斜線制限の勾配をご教示ください。	事業者の責任において、関係機関へ確認してください。 その他必要となる事項についても事業者の責任において、関係機関へ確認してください。
2	様式集(Word版)	16						収益施設の提案概要	建築基準法上の建築、延床面積に含まれない建物は提案書には計上しなくてもよろしいでしょうか。	本事業において整備する収益施設はすべて提案書に記載してください。 なお、建築基準法上の建築物に含まれない場合は、構造欄にその旨をわかるように記載してください。
3	様式集(Word版)	4 23			(2)			・提出図書提出にあたっての留意事項	様式4-9と様式5-2、-3について内容が重複する可能性が高いが、同じような内容となっても問題ないでしょうか。	記載する内容は事業者の提案に委ねます。
4	様式集(Word版)	3	Ⅱ	1	(1)	②		作成方法等	「別のファイルに綴じて」とあるがファイルに指定ありますでしょうか。	ファイルに指定はありません。

宮古島市みなとまちづくり基本計画に基づくトゥリバー海浜公園利活用事業(拠点Ⅱ)

【その他に関する質問回答】

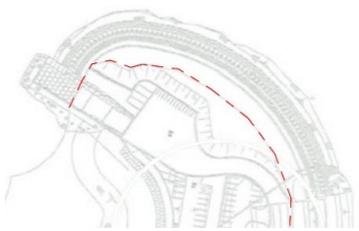
(2025年6月30日公表)

No	書類名	頁	章	1	(1)	①	ア	項目名	質問の内容	回答
1	物件調書	3		10				物件調書 特記事項	「一定の規模以上の土地の形質の変更届出書」の審査期間は何日程度でしょうか。	事業者の責任において、関係機関へ確認してください。 その他必要となる事項についても事業者の責任において、関係機関へ確認してください。
2	物件調書	3		11				物件調書 特記事項	「大規模小売店舗立地法に基づく届け出」の審査期間は何日程度でしょうか。	事業者の責任において、関係機関へ確認してください。 その他必要となる事項についても事業者の責任において、関係機関へ確認してください。
3	物件調書	3		13				物件調書 特記事項	「都市計画法に基づく開発許可」の審査期間は何日程度でしょうか。	事業者の責任において、関係機関へ確認してください。 その他必要となる事項についても事業者の責任において、関係機関へ確認してください。
4	事業対象地配置図	1						事業対象地配置図	2か所の駐車場の内訳をご教示ください。	海浜Ⅱに面した緑地北部の駐車場が49台、海浜Ⅰに面した緑地の駐車場が171台の合計220台です。
5	設備リスト	1						設備リスト 緑地施設	工作物(東屋)の図面をご教示ください。	追加資料2「工作物の構造図」を公表します。
6	緑地と護岸・海浜部の境界の補足	1							護岸、海浜ライン内に建築物、工作物を作ることは問題ないと考えてよろしいでしょうか	事業者の責任において、関係機関に確認してください。 関係機関への確認の上、建築物・工作物を整備する場合は、護岸の定期点検及び維持管理業務、市民等の海浜利用に支障が出ないように留意した上で提案してください。
7	その他								敷地の高低差が判別できる図面をご提示ください。	配付資料(確認申請図書の配置図)を確認してください。 必要に応じて、事業者の責任において、調査を実施してください。

宮古島市みなとまちづくり基本計画に基づくトゥリバー海浜公園利活用事業(拠点Ⅱ)

【その他に関する質問回答】

(2025年6月30日公表)

No	書類名	頁	章	1	(1)	①	ア	項目名	質問の内容	回答
8	その他								建築基準法では、原則1敷地1建築物としていますが、今回建物は複数等の建物の建築が想定されます。どのようにお考えをご教示ください。	配付資料(確認申請図書)のとおり、事業区域内に複数建物がある現状を踏まえ、事業者の責任において、関係機関と協議をし、敷地の設定等を検討してください。
9	その他								一回目質疑回答の「【追加資料1】駐車場の平面図・断面図」についてCADデータのご提供ください。	追加配付資料1「駐車場の平面図・断面図(CADデータ)」を追加します。配付を希望するものは、募集要項「第6別添資料等」を参照の上、配付資料の申込を行ってください。
10	その他							敷地境界	敷地北部分について下記図の赤線を敷地境界とみなしてよろしいでしょうか。 	当該箇所の敷地境界を明記した追加資料3「造成計画平面図」を公表します。
11	その他								トゥリバー海浜公園利活用事業で事業対象地の港湾法 51条の 1 で港湾緑地を利用する場合この区域は非線引き都市計画区域に該当するので都市計画法の開発許可申請はどのようになりますか。開発許可申請が必要な場合の区域設定は、事業対象地全体(9.88ha)か収益施設を建設する区域になりますか。又は、港湾法の為都市計画法は不要になりますか。	事業者の責任において、関係機関へ確認してください。その他必要となる事項についても事業者の責任において、関係機関へ確認してください。

宮古島市みなとまちづくり基本計画に基づくトゥリバー海浜公園利活用事業(拠点Ⅱ)

【その他に関する質問回答】

(2025年6月30日公表)

No	書類名	頁	章	1	(1)	①	ア	項目名	質問の内容	回答
12	その他								都市計画法の開発許可が必要な場合、開発区域の外周表示は境界杭表示か境界沿いに構造物表示をするのかどのようになりますか。	事業者の責任において、関係機関へ確認してください。 その他必要となる事項についても事業者の責任において、関係機関へ確認してください。
13	その他	17		2	(1)			応募者の募集・選定スケジュール	事業提案に関するプレゼンテーションの実施日は決まっておりますでしょうか。決まっておりましたらご教示いただけますと幸いです。	8月下旬を予定しています。詳細は、8月中旬に、一次審査の結果とあわせて通知します。