

新真和志複合施設建設事業
入札説明書等に関する第2回質問意見への回答

令和5年12月14日

那 覇 市

入札説明書に関する第2回質問への回答

No	頁	第1	1	(1)	1)	①	ア	項目等	質問内容	回答
1	5	第2	8	(2)			オ	任意事業	借地権の転貸を「特定の者に対して」認める旨の内容が公表されておりますが、借地権者の借地面積と転借人の土地転借面積は差異が生じても構わないか？	可とします。予め、各対象及び面積を明確にしたうえで、本市と提案書提出前までに協議願います。
2	5	第2	8	(2)			オ	任意事業	借地部分以外の敷地を広場（公共）として扱ってよいか？（広場面積の指定及び限度はないと考えてよいか）	当該広場を民間収益事業で必要としない場合は、公共施設の敷地扱いとします。また、広場面積の指定及び限度はありませんが、要求水準書等の趣旨を踏まえたうえで、ご提案をお願いします。
3	5	第2	8	(2)			オ	任意事業	借地権の転貸を前提とした事業において、転借人（特定の者）が駐車場を整備し、その駐車場の一部を代表企業（又はSPC）が転借人から借り受け、那覇市と駐車場賃貸借契約を締結することも可能か？	可とします。
4	5	第2	8	(2)			オ	任意事業	借地権の転借人となる「特定の者」の与信・実績等について示すべき条件等はあるか？	「特定の者」は、入札参加グループに位置付ける必要があることから、代表企業、構成企業、協力企業の各位置づけに応じた要件を満たす必要があります。
5	5	第2	8	(2)			オ	任意事業	借地権の転借人となる「特定の者」については、多数の者とならない範囲において、複数人（2～4者程度）としてもよいか？ その場合、民間収益事業に係る建物を第二SPC等が整備し、借地権付き区分所有建物を特定の者へ譲渡するスキームについては、どの程度の区画区分まで許容されますか？（例：なるべく権利関係が複雑にならないよう特定の者は1者が望ましいなどの貴市の考えがあれば伺いたい） また、特定の者からさらに他の者への借地権及び建物の譲渡は不可と認識してよろしいでしょうか？	前段：借地権の転貸については、原則として1者とします。 後段：お見込みのとおりです。
6	9	第2	17					カーシェアリング事業に係る条件	入札説明書P9に「本市は、カーシェアリング契約に基づき、事業者又はカーシェアリング事業を行う者と約款等を締結し、当該者に使用料を支払うものとする。」とあり、同説明書P14には、「本市は、SPC又は代表企業との間で、民間収益事業に係る基本協定、定期借地権設定契約、駐車場賃貸借契約及びカーシェアリング契約を締結するものとする。」とありますが、カーシェアリング契約の締結については、SPC、第2SPC又は代表企業の認識でよろしいでしょうか？	お見込みのとおりです。入札説明書P9を一部訂正します。
7	7	第2	14	(1)				設計・建設・工事監理業務の対価	設計業務に係るサービスの対価が完了払となっているが、地元の設計事務所にとって大きな費用負担となり参加をためらう声もあるため、一部前払いや中間払いを検討していただきたい。	原案どおりとします。

入札説明書に関する第2回質問への回答

No	頁	第1	1	(1)	1)	①	ア	項目等	質問内容	回答
8	14	第3	3					SPCの設立等	入札説明書等に関する第1回個別対話結果のNo8に「借地権の転賃については、予め事業計画に位置づけられ、本市の当該土地の将来の利用について支障がないものとして、本市が認めた場合は、入札参加グループに入る特定の者に対し、可とします。」とありますが、建物を特定の者に区分所有する場合、借地権の一部を特定の者に転賃することは可能でしょうか。	当該特定の者に対し、可とします。ただし、借地権の転賃については、原則として1者とします。
9	15	第3	5					入札参加者の変更	参加表明書の提出後、民間収益事業のみを行う者を協力企業として追加することを許容していただくことは可能でしょうか？	民間収益事業のみを行う者かつ協力企業に限り、可とします。ただし、この場合でも令和6年3月15日までに参加表明書の変更及び入札参加資格審査に関する提出書類の追加を提出してください。
10	26							借地の範囲について	民間施設の工事ヤードは借地の範囲に含まれますか。(公共施設と民間施設の区分が出来ない為。)	民間施設の工事ヤードを公共施設内に設ける場合には、目的外使用許可の取得が必要となり、那覇市行政財産使用料条例に基づき使用料が発生します。工事ヤード等については、原則として、公共施設及び民間施設で区分していただくこととなりますが、どうしても困難な場合は、提案書提出前までに協議願います。
11	26	第7	8					土地の使用等	本施設の建設・工事監理業務の遂行に必要な範囲で事業用地を無償で使うことができるとあるが、工事に必要な範囲はこちらで想定したうえで公募資料を作成して問題ないか。 (工事中の賃料が変わると民間収益施設のシミュレーションが変わってしまうため、必要であれば範囲の確認を事前に行いたい)	本施設の建設・工事監理業務の遂行に必要な範囲で、本市が所有する事業用地を無償で使うことができるとしておりますが、事業用地内で民間収益事業を行う敷地については、定期借地権設定契約締結日(公正証書の締結日)からは、地代が発生します。入札説明書P26を修正します。

要求水準書に関する第2回質問への回答

No	本編	添付資料	閲覧資料	頁	第1章	第1節	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目等	質問内容	回答
1	○			8	第1章	第5節	6.	(3)					駐車場事業による収入及び負担	ピロティ形式等で、公共施設の下に民間収益事業の駐車場が一部入る計画になった場合、借地の範囲の考え方はどのようになりますでしょうか。	公共施設と民間施設の敷地は明確に区分する必要があるため、公共施設の1階部分をピロティとして民間収益事業としての駐車場事業に供する提案は認められません。
2	○			15	第1章	第8節	4.						既存施設の概要	今回複合整備される既存施設の直近12ヵ月(各月)の電気使用量(kWh)についてご教示ください。	添付する参考資料をご参照ください。
3	○			39	第2章	第3節	5.	(1)		⑤		vi)	電話・施設内放送・テレビ受信	ラジオアンテナの種別と、具体的な提供室・数を教授下さい。	ラジオアンテナの種別はAMとFM用とし、屋外設置型とします。提供室は、守衛室に1ヶ所とします。
4	○			42	第2章	第3節	5.	(4)				i)	ZEB Ready	ZEB Ready以上の採点基準について、複合施設1棟でZEB Ready以上とする採点基準でしょうか？民間収益施設や立体駐車場との連携でZEB Ready以上としてもよいでしょうか？	本施設(公共施設)については、1棟でZEB Ready以上を必須とします。 なお、民間施設のZEBについて、部分的な適用又は複合用途若しくは複数棟の提案の場合には、面積案分により付与する点を算出します。
5	○			42	第2章	第3節	5.	(4)				i)	創意工夫	「事業者の創意工夫により具体的なアイデアを提案する事」とありますが、ZEB等の類似認定・認証なども含まれているのでしょうか？	お見込みのとおりです。ただし、本施設(公共施設)はZEB Ready以上に適合することを必須としています。
6	○			49	第2章	第3節	8.	(2)	4)			iii)	倉庫	旗頭関連備品を保管する倉庫について、共用廊下からの出入りとなっておりますが、同室に保管する旗頭関連備品は大きな備品が多く、また、当該備品の活用機会を考えた場合、休日の搬出入も想定されることから、建物総面積の削減検討や備品搬出入のしやすさ等利便性検討の観点から①支所壁面側からの出入り、もしくは②支所壁面側に加え、支所執務室からの出入りが可能な仕様としてもよろしいでしょうか？	真和志支所の倉庫については建物外壁面側からの搬入についても可としますが、その場合、車載できる動線計画としてください。また、共用廊下からも人の出入りができるものとしてください。なお、当該倉庫への支所執務室からの出入りについては不要のため不可とします。
7	○			50	第2章	第3節	8.	(3)	4)			ii)	和室	「和室は、調理実習室と隣接して配置することが望ましい」とありますが、移動のしやすさの観点から「両室を廊下をはさんで向かい合わせの配置」とすることは可能でしょうか？	可とします。

要求水準書に関する第2回質問への回答

No	本編	添付資料	閲覧資料	頁	第1章	第1節	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目等	質問内容	回答
8	○	○		69			8.	(6)	7)				社会適応訓練室	i) 最大100名程度使用できるスペースを確保すること、かつ、iii) 会議用テーブルが30台設置できるスペースを確保することとあります。 また、資料8 必要諸室リストにて社会適応訓練室の計画面積が60㎡とあります。 実際にレイアウトしてみますと60㎡の中に会議用テーブル30台は入りません。最低でも倍の面積の120㎡以上は必要です。 要求水準書に必要な100名スペース、テーブル30台が入るスペースは必須でしょうか？もしくは60㎡に入る分をレイアウトする形で宜しいでしょうか？	社会適応訓練室(60㎡)と作業室①(53㎡)、作業室②(30㎡)は、一体的な空間(壁を稼働式等で対応)としても使用できるよう要望しています。 その際に使用した時、テーブルが30台設置(最大100名程度使用)可能なものとしてください。
9	○			76	第2章	第3節	8.	(9)	4)			i)	給湯室	「給湯室を原則として各階に計画すること」とありますが、那覇市こども発達支援センターのみの専用フロアとした場合、調理室で給湯室を兼ねた仕様として整備することは可能でしょうか？	可とします。
10	○			80	第1章	第3節	8.	(10)	1)	③			駐輪場	駐輪場の出入りは北側道路の寄宮10号(歩)からで問題ありませんでしょうか。	本敷地北側の寄宮10号(歩)については、点字ブロックの無い本敷地側の通路は、自転車の通行が可能です。なお、自動二輪については不可となります。
11	○			83	第2章	第6節						iv)	保全対象の既存施設	保全する想定として、「SL及びその周辺エリア」とありますが、周辺エリアの想定範囲は現在フェンスで囲まれている範囲という理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
12		15											既存施設	飲食店とされる既存建築物について、現在の用途や利用状況をご教示願います。 (資料15 那覇市公園ストック再編計画(案)(抜粋) 8、9頁目)	ご質問の飲食店は、以前、パーラーとして営業を行っていた建物ですが、現在は利用しておりません。再編整備での撤去を予定しております。

(参考資料)既存施設における電気使用量(kWh)

No.	施設名	備考	R4年4月	R4年5月	R4年6月	R4年7月	R4年8月	R4年9月	R4年10月	R4年11月	R4年12月	R5年1月	R5年2月	R5年3月	計 R4年度	月平均
			使用量(kwh)	使用量(kwh)	使用量(kwh)	使用量(kwh)	使用量(kwh)	使用量(kwh)	使用量(kwh)	使用量(kwh)	使用量(kwh)	使用量(kwh)	使用量(kwh)	使用量(kwh)	使用量(kwh)	使用量(kwh)
1	中央図書館・公民館		7,794.0kwh	7,739.0kwh	11,170.0kwh	14,539.0kwh	14,977.0kwh	12,399.0kwh	11,145.0kwh	8,034.0kwh	6,884.0kwh	6,877.0kwh	6,502.0kwh	7,340.0kwh	115,400.0kwh	9,616.7kwh
2	那覇市精神障がい者地域生活支援センター		1,924.0kwh	2,661.0kwh	3,064.0kwh	6,191.0kwh	6,383.0kwh	6,067.0kwh	4,686.0kwh	2,439.0kwh	1,962.0kwh	2,105.0kwh	1,661.0kwh	1,494.0kwh	40,637.0kwh	3,386.4kwh
3	那覇市障がい者福祉センター		2,409.0kwh	2,446.0kwh	3,694.0kwh	4,844.0kwh	5,121.0kwh	4,597.0kwh	3,305.0kwh	2,485.0kwh	2,366.0kwh	2,103.0kwh	1,988.0kwh	2,372.0kwh	37,730.0kwh	3,144.2kwh
4	真和志支所	面積案分	1,977.4kwh	2,071.2kwh	3,020.4kwh	3,797.7kwh	3,904.1kwh	3,644.9kwh	2,804.2kwh	1,865.3kwh	1,691.6kwh	1,402.3kwh	1,111.8kwh	1,149.5kwh	28,440.4kwh	2,370.0kwh
5	那覇市こども発達支援センター		1,954.0kwh	1,889.0kwh	2,865.0kwh	3,561.0kwh	3,960.0kwh	3,391.0kwh	2,323.0kwh	1,710.0kwh	1,669.0kwh	1,619.0kwh	1,551.0kwh	1,860.0kwh	28,352.0kwh	2,362.7kwh
参考	真和志庁舎		14,757.0kwh	15,457.0kwh	22,540.0kwh	28,341.0kwh	29,135.0kwh	27,201.0kwh	20,927.0kwh	13,920.0kwh	12,624.0kwh	10,465.0kwh	8,297.0kwh	8,578.0kwh	212,242.0kwh	17,686.8kwh

※教育研究所は、大道小学校の一室を使用。子メーター無し。面積案分も不適当なことから算出不可。

様式集及び作成要領に関する第2回質問への回答

No	書類名	様式 番号	頁	I.	(1)	1)	①	様式1-1	項目等	質問内容	回答
1			7	Ⅲ.	(2)	2)	②		様式L-1	「様式L-1」の公表時期について、ご教示ください。	12月中旬に公表予定です。
2			8	Ⅲ.	(2)	2)	④		電子媒体	提案書WORDデータは、図面等の画像貼り付けにより動作が著しく低下します。配布WORDを、作動範囲で分割して作成・納品することは可能でしょうか。	可能ですが、ファイル名で様式名が判別できるようにしてください。
3			8	Ⅲ.	(2)	2)	④		電子媒体	WORD、EXELデータを印刷する場合は、変更履歴を除くかたちで宜しいでしょうか。	変更履歴は必要ありません。
4			8	Ⅲ.	(2)	2)	④		電子媒体	「電子媒体(CD-R)のデータは、文字検索が可能なものとする。」とありますが、「文字検索」とは配布時事前設定の「変更履歴機能」を指すものでしょうか、具体的にご提示ください。	変更履歴機能は不要です。PDFを含め、文字の検索が可能な形式としてください。
5			8	Ⅲ.	(2)	2)	④		電子媒体	電子媒体(CD-R)は、「WORD又はEXELにより作成するもの。」とありますが、WORD(A3)に図面画像を貼り付けると動作が著しく低下します。図面はPDFのままでも宜しいでしょうか。	図面はPDF形式で差し支えありません。