

新真和志複合施設建設事業
入札説明書等に関する第 1 回個別対話への回答

令和 5 年 11 月 17 日

那 覇 市

新真和志複合施設建設事業 入札説明書等に関する第1回個別対話結果

No.	議題	資料名	該当箇所	確認したい内容	回答
1	事業所税について	入札説明書	P1	那覇市は事業所税の課税団体かと思ます。本事業における課税対象面積の算出方法について	事業所税につきましては、本市資産税課のホームページでご確認ください。 https://www.city.naha.okinawa.jp/kurasitetuduki/zei/jigyousyozei/jigyosyozei.html
2	カーシェアについて	入札説明書	P9 カーシェアリング事業に係る条件	使用車両がEV車両・軽自動車(軽貨物)と限定されているが、カーシェア対応している車種はあるのでしょうか。 また、将来できるかもしれないが、現在確約はできないという状況での公募参加でも問題ないのかどうか。	前段:現時点で、カーシェア対応している車種を確認できていません。 後段:カーシェアリング契約締結までにカーシェア対応しているEV車両・軽自動車(軽貨物)が市場に無い場合は、EV車で荷物の運搬が可能な車両を条件に協議するものとします。
3	使用車両について	入札説明書	P9 17項目	使用車両の条件について	カーシェアリング契約締結までにカーシェア対応しているEV車両・軽自動車(軽貨物)が市場に無い場合は、EV車で荷物の運搬が可能な車両を条件に協議するものとします。
4	入札参加者の構成について	入札説明書	P11	構成企業と協力企業の在り方 入札条件を満たすカーシェアリング企業が限られているため、カーシェアリング企業を確保できない入札参加者は、本事業に参加できない	カーシェアリング事業を行う企業は、他の入札参加者となることを可能として、入札説明書を修正します。
5	民間収益事業を行う者の実績要件	入札説明書	P13 民間収益事業を行う者	カーシェア等実績のある企業が少ない分野に関し、公募参加チームへの重複ができなという縛りだと本事業の一部にすぎないカーシェアのできる企業を協力企業等にできないという理由だけで公募への参加ができなくなってしまうが、要件緩和はできないか。	カーシェアリング事業を行う企業は、他の入札参加者となることを可能として、入札説明書を修正します。
6	民間収益事業の契約相手方	入札説明書	P14 第3.3 SPCの設立等	民間収益事業における契約の相手方について、SPC、第2SPC、代表企業に加え、民間収益事業者がそれぞれ契約の相手方になることをお認めいただけますでしょうか。	不可となります。

新真和志複合施設建設事業 入札説明書等に関する第1回個別対話結果

No.	議題	資料名	該当箇所	確認したい内容	回答
7	民間収益事業の契約相手方	入札説明書	P14 第3.3 SPCの設立等	本施設の事業期間はSPCが契約主となり、事業期間終了後、民間収益事業者が契約の相手方となることは可能でしょうか。	不可とします。ただし、本施設の事業期間終了後に、SPCまたは第2SPCとの契約のまま、出資比率の変更により代表企業を変更する場合、代替代表企業が本市が承諾した企業の場合に限り、これを認めるものとします。なお、その場合においても代替代表企業は、出資者の中から選任するものとします。
8	民間収益事業の契約相手方	入札説明書	P14 第3.3 SPCの設立等	SPCが契約の相手方となる場合、借地権を建物のホルダーとなる企業へ転貸することは可能でしょうか。	借地権の転貸については、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。
9	事業所税	入札説明書	P14 第3.3 SPCの設立等	事業実施場所である那覇市は事業所税の課税団体ですが、本事業（公共施設）では事業者の業務は維持管理のみであるため、資産割りの事業所税が本事業のため設立されるSPCに課されることはないという理解でよろしいでしょうか。また、民間収益施設については、課税対象になりますでしょうか。	事業所税につきましては、本市資産税課のホームページでご確認ください。 https://www.city.naha.okinawa.jp/kurasitetuduki/zei/jigyousyozai/jigyosyozei.html
10	土地の使用等	入札説明書	P26	先に立体駐車場を完成させた場合、工事期間中において、駐車場部分に地代は発生するか。	お見込みのとおりです。駐車場事業は民間収益事業として実施するため、土地については、事業用定期借地権を締結する必要があります。
11	リスク分担について	入札説明書	P26 予想されるリスクと責任分担	本施設着工後から竣工前の間に本施設事業が中止となった場合、民間収益事業の扱いはどうなるか。	市としては、中止することは考えておりませんが、万一中止となった場合、事由に応じて判断することを想定しており、具体的には、市と事業者との協議によるものとします。なお、文化財課からは埋蔵文化財調査は必要なく、遺構はないとの報告を受けています。事業用定期借地権設定契約書（案）第6条及び事業用定期借地権設定契約書（案）に関する第1回質問への回答No.2も関連する内容でありますので、ご確認をお願いします。

新真和志複合施設建設事業 入札説明書等に関する第1回個別対話結果

No.	議題	資料名	該当箇所	確認したい内容	回答
12	駐車場事業 (カーシェア 含む全体)に ついて	入札説明書 等		カーシェアリング事業の終了した際に、3台分の扱いはどのようになるか。	駐車場事業において市が賃料を支払う73台に含まれており、駐車場賃貸借契約の締結期間中は、当該契約に基づき賃料が支払われるものです。なお、入札説明書P9に記載のとおり、カーシェアリングの継続については事業期間終了前までに協議を行います。
13	駐車場事業 (カーシェア 含む全体)に ついて	入札説明書 等		駐車場事業が終了した際に、73台分の扱いはどのようになるか。 平面駐車場を整備した場合、公共施設部分の駐車場について、駐車場賃貸借契約終了後に市が継続して賃貸する意思がない場合、土地を市に返還してもよいか。	可とします。ただし、当該敷地を駐車場等として使用する可能性があるため、返還後の敷地で駐車場として利用できるよう配置・動線計画としてください。
14	工事工程及 び工事範囲 について	要求水準書	P10 7.事業スケ ジュール(予 定)	①工事工程について:記述の設計・建設期間を遵守し、複合施設、民間施設の建設順序については参加企業の提案によるとの認識でよろしいでしょうか? ②本事業で使用可能な工事範囲について:後の公園再整備に寄与する範囲において、工事期間中与儀公園の敷地及び西側通路を使用してもよろしいでしょうか?	①お見込みのとおりです。 ②与儀公園においては、市民の憩いの場として供用中の公園であり、市民の利用が優先となります。また、新真和志複合施設と同時期に再編工事の実施及び供用開始を予定しておりますので、公園整備工事施工中にヤード等として使用することは難しいと考えますが、やむを得ない場合は、個別協議して検討致します。
15	その他必要 図書	要求水準書	P25	現在の公園の図面(木々の配置やその他トイレ等の配置が記載)の有無及び提供の確認。 要求水準書83頁第6節『与儀公園再編整備基本計画策定業務』で今回の提案や基本計画策定業務にあたり予算感等含め現状を把握しておきたい。	前段:与儀公園の現況図面につきましては、H22調査図面を提供したいと考えております。また、与儀公園では、令和5年度から令和6年度当初にかけて、都市計画決定の変更を予定しております。与儀公園再編整備基本計画策定に関しまして、以下の資料を公園建設課窓口にて配付いたしますので、受け取りを希望する方は公園建設課窓口にてお受け取りください。 ●与儀公園H22調査図面 ●与儀公園都市計画決定変更予定平面図 後段:与儀公園再編整備に係る総事業費は、「実施方針等に関する個別対話の結果について(令和5年1月30日)」において、約4億4千万円(撤去費を含む)を目安に考えている旨、回答しておりますが、現時点において、近年の建設コストの上昇を加味し、総事業費を約6億円(撤去費含む)と想定しております。

新真和志複合施設建設事業 入札説明書等に関する第1回個別対話結果

No.	議題	資料名	該当箇所	確認したい内容	回答
16	地下空間の活用	要求水準書	P29	「地下空間を有効に活用することも可とする」とあるが、民間施設を想定しているか。	構造的に分棟として分けることが前提で、民間施設の事業期間終了後、公共施設に影響を及ぼすことなく、民間施設を解体撤去して、更地返還できるよう計画であれば可能ですが、事前に協議をお願いします。
17	南側前面道路の変更に ついて	要求水準書	P29 (1)全体計画	渋滞懸念解消のため、南側全面道路に対して那覇市としての 見解はあるか。 また提案前に県や警察と調整を行い、提案書に盛り込む必要 があるか。 渋滞緩和のための費用はどこ負担になるか。	あくまでも事業敷地内での計画を想定しており、南側前面道路の変更については道路管理者に確認してください。基本的に、南側前面道路への影響(渋滞等)を及ぼさないような計画(例えば、東側道路からの出入り等)を期待しています。また、提案書提出前に、警察や道路管理者等に相談していただくことは可能です。なお、提案内容の実現性については、ある程度担保した計画を期待しております。
18	民間収益事業に係る土地	要求水準書、入札説明書	要求水準書 P30	広場は、地代支払いの対象となるか。	公共施設に係る部分と、民間施設に係る部分(収益を上げるイベント等を行うスペース)を切り分けて整理ください。設計や使用方法によるため、具体的な提案についてご提示の上、事前に協議をお願いします。
19	部分復元	要求水準書 等	P34 3.景観計画の 考え方	部分復元における金額面、復元内容の考え方について	部分復元の費用については建設費の1.3 パーセント程度を計上しており、部分復元の提案についてはそれ以上の提案を期待しています。復元内容については、要求水準書P35に記載のとおりであり、事業者による提案を期待しています。
20	部分復元について	要求水準書	P35	記録保続や部分復元の費用について	前段:費用は制約等を趣旨としたものではなく、部分復元の費用については建設費の1.3 パーセント程度を計上しており、部分復元の提案についてはそれ以上の提案を期待しています。 後段:お見込みのとおりです。限定するものではありません。
21	解体範囲について	要求水準書	P87 4.建設期間中 業務	既存施設周囲の石積みについて 解体範囲には、当該石積みも含まれると認識してよろしいでしょうか。 当該解体時に西側通路を使用することは可能でしょうか？	前段:お見込みのとおりです。 後段:可能です。解体計画策定時に、本市と協議ください。
22	備品の移設	要求水準書	P90	備品の移設は、市が別途、行う理解でよいか。	お見込みのとおりです。

新真和志複合施設建設事業 入札説明書等に関する第1回個別対話結果

No.	議題	資料名	該当箇所	確認したい内容	回答
23	完成図書 施設案内映 像	要求水準書	P93 完成時の提 出書類	どれくらいのグレードの物を考えられていますでしょうか。	エントランスホールのデジタルサイネージや視察時の対応に使いたいと考えており、90秒程度の施設紹介の動画(あるいは静止画をスライドさせるイメージでも可)を想定して提案してください。
24	修繕費の 内容について	要求水準書	P104-105	経常及び計画修繕の内容について	本庁舎の主な修繕として、空調機や自動ドア、排水つまりなどでございます。計画修繕については、事業者ノウハウ活用により、提示した価格の範囲内でご計画ください。
25	カーシェア リング	要求水準書	P107	①軽貨物のEVについて、条件を緩和いただきたい。 ②また、車両のリースでの対応では不可か。 ③有人の受付等を設けることでよいのか。 ④5年後の更新は前提としてよいのか？	①原案どおりとします。ただしカーシェアリング契約締結までにカーシェア対応しているEV車両・軽自動車(軽貨物)が市場に無い場合は、EV車で荷物の運搬が可能な車両を条件に協議するものとします。 ②不可とします。市民利用としても提供する趣旨から、カーシェアリングを必須とします。 ③問題ありません。 ④入札説明書P9のとおり、使用期間満了後の継続については、協議を行うとしております。
26	カーシェア リング	要求水準書	P107	カーシェアについて、軽貨物自動車EVが存在しないように思います。また運用会社が1社であれば、コンペが平等化されないのではないでしょうか。	カーシェアリング事業を行う企業は、他の入札参加者となることを可能として、入札説明書を修正します。
27	カーシェア リング	要求水準書	P107	カーシェアについて、軽貨物自動車EVが現状運用出来ていない中での公募参加は可能でしょうか。	カーシェアリング契約締結までにカーシェア対応しているEV車両・軽自動車(軽貨物)が市場に無い場合は、EV車で荷物の運搬が可能な車両を条件に協議するものとします。
28	与儀公園 囲碁・将棋場 の取扱方針 について	要求水準書 (案) 資料15 那覇市都市 公園ストック 再編計画 (案)(抜粋)	P114	囲碁将棋場の取扱方針に関する、那覇市としての方針について	囲碁・将棋のための専用の施設を整備することは考えておりませんが、再編整備後も、引き続き市民の憩いの場として囲碁・将棋を含め、様々な利用できるような公園整備、空間形成を期待します。

新真和志複合施設建設事業 入札説明書等に関する第1回個別対話結果

No.	議題	資料名	該当箇所	確認したい内容	回答
29	ZEB化	要求水準書		ZEBは必須か、評価の考え方	ZEB Readyは必須です。ZEB化については、落札者決定基準に基づき、評価します。
30	雨水移設計画について	要求水準所 閲覧資料7		ケース1～3について 当該ケース1～3に該当しない計画も可能でしょうか	可能です。
31	容積利用	落札者選定 基準	P10	容積の考え方について、容積率が高い提案でなければ評価されないという理解でよいか。	落札者決定基準に記載のとおり評価します。
32		様式集及び 作成要領へ の第1回質 問回答No.11		与儀公園における建設費及び維持管理費を提案書提出時点で算出する必要があるか	提案書提出時点では、事業費が過大とならないよう、整備費及び維持管理の両面から、コスト低減の方策及びそれにより期待されるコスト縮減効果を示してください。なお、概算事業費の算出については、要求水準書P84に記載のとおり、本業務において履行いただくことを想定しています。
33	談合等の不正行為に係る損害の賠償	基本協定書	P4 第12条第2項 談合等の不正行為に係る損害の賠償	談合その他不正行為による違約金について、基本協定書の当事者でも帰責性の無い企業については、帰責性を有する企業との連帯負担義務は無いという理解でよろしいでしょうか。	原案のとおり、本市としては事業者（入札参加グループの代表企業、構成企業、協力企業）に対して、賠償金を請求することができるものとします。
34	維持管理期間中の技術革新	事業契約書		法令変更として認められないような場合も想定されるため、維持管理期間中の技術革新についても事業契約書で対応いただけるよう検討してほしい。	事象に応じて協議することは可能です。
35	建物の賃貸借の可否	事業用定期借地権設定契約書(案)	P4 第7条第1項 (建物の賃貸借等)	・特定の相手に対する、建物の賃貸借の可否 ・第三者に該当しない者の条件 <抜粋>「～事業計画に記載のない第三者（以下「第三者」という。）～」	事業計画において予め賃貸借を計画する者への建物の賃貸借については、可能でございます。
36	建物及び借地権の譲渡・転賃の可否	事業用定期借地権設定契約書(案)	P4 第8条第1項 (建物及び借地権の譲渡・転賃)	特定の相手に対する、建物及び借地権の譲渡・転賃の可否	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。