

新真和志複合施設建設事業

実施方針及び要求水準書(案)に関する第2回質問意見への回答

令和5年4月14日

那覇市

新真和志複合施設建設事業

実施方針に関する質問への回答

No	頁	第1章	第1節	1.	(1)	1)	ア	①	項目等	質問内容	回答
1	4	第1章	第1節	7.	(1)		ア		駐車場事業	質疑回答No.2の駐車場の賃料について、入札公告時に提示する金額ですが、事業の検証を行いたいため早めに公表いただけますでしょうか。	現時点の想定については、要求水準書(案)p.7～8をご参照ください。
2	4	第1章	第1節	7.	(1)		ア		駐車場事業	質疑回答No.2の駐車場の賃貸借期間について、令和29年3月以降の駐車場の利用はどのようになりますかご教授ください。	要求水準書(案)p.7～8に記載のとおり、本市は、賃貸借の継続について、必要に応じて事業者と協議をする場合があります。
3	5	第1章	第1節	9.	1)		オ		設計業務	与儀公園再整備事業について随意契約不可の旨、第1回質疑回答で頂いておりますが、同整備工事の進捗によって(敷地西側の公園に属する歩道など)、複合施設の工事に影響を与えた場合は、資料1:リスク分担表No.36に則り、貴市のリスク分担と理解してよろしいでしょうか?市、公園の整備工事主体、新真和志複合施設建設事業実施主体の三者における連携のあり方についてお示しください。	前段:公園整備工事の進捗状況が、本施設の整備に影響を及ぼすことは想定していません。具体的な計画については、個別対話時に事前に本市と協議を行ってください。 後段:事業者は、公園整備工事を含む周辺工事との調整を図り、本施設の整備を進めてください。なお、周辺工事の影響により本施設の工事工程に影響を及ぼす場合、そのリスク分担については、協議によるものと考えます。
4	7	第1章	第1節	10.	3				駐車場事業による収入及び負担	民間施設利用者の駐車場料金の設定については事業者の提案によるものと考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
5	7	第1章	第1節	10.	(3)				駐車場事業による収入及び負担	質疑回答No.15について、公共施設用73台の駐車場は貴市へ賃貸して運用する理解ですが、民間施設として整備する駐車場に民間施設の附置義務台数を含めてはいけない理由をご教示ください。また、公共施設の附置義務台数の確保については、どのように考えればよろしいでしょうか(近隣駐車場を利用等)。	前段:民間施設が公共施設使用分73台の駐車場を使用できる担保が無いため、民間施設に必要な附置義務台数は、公共施設使用分73台から充てることはできません。 後段:令和5年1月30日要求水準書(案)に関する質問への回答No.15をご参照ください。なお、複合施設(公共施設)に必要な附置義務台数は、 $5,000\text{m}^2 \div 200\text{m}^2 = 25\text{台}$ となります。25台には、公用車9台以外の定期利用16台も含めることは可能です。
6	8	第1章	第1節	11.	(2)	1)	イ		カーシェアリング事業	質疑回答No.23のカーシェアリング事業について、使用中の電気代等は別途いただける様事業者で提案できるとの理解でよろしいでしょうか。	使用料に含まれるものとします。

実施方針に関する質問への回答

No	頁	第1章	第1節	1.	(1)	1)	ア	①	項目等	質問内容	回答
7	14	第2章	第2節	5.					民間施設の実施に係る基本協定	※実施方針に関する質問への回答No.25 ①文中(3)回答について、「事業者」はSPCを指すとの回答ですが、本件のために設立するSPCが民間収益施設の運営実績を保有することは不可であり、実施方針P18・2(5)の代表企業による実績確認も不可です。「事業者」は「民間収益事業を行う者」と理解してよろしいでしょうか？	後日回答します。
8	14	第2章	第2節	5.	(1) (3) (4)				基本協定 借地契約	質疑回答No.25について、民間施設の契約相手となるSPCは公共で組成するSPCとは別と考えてよろしいでしょうか。また、そのSPCのメンバーについては民間施設のみを業務とする場合、参加資格は問われないとの理解でよろしいでしょうか。	後日回答します。
9	15	第2章	第3節	1. 2.					入札参加者の構成等	民間収益事業に出資だけを行う企業は、「構成企業」という扱いで合ってますでしょうか。 また、その場合、第2章第3節2.業務実施企業の参加資格要件のただし書き以外は、全て他企業と同じように参加資格要件が問われるという認識で宜しいでしょうか。	本事業又は民間収益事業のいずれの業務も行わない者は、出資者になりえません。
10	17	第2章	第3節	2.	4)			イ	維持管理業務	平成23年4月1日から参加資格要件の確認基準日までの間に延べ面積 5,000㎡以上の公共施設の維持管理業務の実績を有していること。と明記されてますが、維持管理業務の中の清掃・警備・設備すべてに於いて、5,000㎡以上の公共施設の実績が必要でしょうか。それとも、いずれか一つで実績があれば宜しいでしょうか。	いずれか一つの実績で可とします。
11	18	第2章	第3節	2.	(5)				民間収益事業を行う者	「代表企業において・・・確認すること。」とありますが、民間収益事業者が代表企業となる場合は自身でその実績を確認する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	18	第2章	第3節	4.					SPCの設立等	質疑回答No47のSPCの株式についてはグループ内での出資比率の変更の可否について公告時に提示との回答ですが、本件はグループの構成につながる項目です。早めにご回答いただけませんでしょうか。	不可とします。ただし、市の事前の書面による承諾がある場合はこの限りではありません。

実施方針に関する質問への回答

No	頁	第1章	第1節	1.	(1)	1)	ア	①	項目等	質問内容	回答
13	26	第7章							法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	質疑回答No51の民間収益事業への協力は貴市としてはしないこととご回答ありますが、貴市にとってメリットがあれば協力いただけますでしょうか。	具体的な内容によります。個別対話時に予め市と協議ください。
14	30	資料1							リスク分担表 42	質疑回答No.56に工事費が減少した場合はサービス対価の減少となるとありますが、工事費が増額となった場合はサービス対価の増額となるとの理解でよろしいでしょうか。	リスク分担No.41及び42のとおりです。詳細は、入札公告時に提示します。

新真和志複合施設建設事業

要求水準書(案)に関する質問への回答

No	本編	添付資料	頁	第1章	第1節	1.	(1)	1)	①	ア	項目等	質問内容	回答
1	○		22	第2章	第1節	3.					業務担当者 資格要件	本頁記載の資格要件を満たす業務担当者は構成企業又は協力企業に所属する必要がありますでしょうか？採択頂けた場合の従事確約があれば、構成企業又は協力企業の下請け企業で満たすことは可能でしょうか？ ※参考回答：実施方針等に関する個別対話結果No.20	規定の有資格者は、構成企業、協力企業、又は下請け企業のいずれかで配置できれば問題ありません。
2	○		32	第2章	第3節	3.	(2)		①		部分復元	本書記載の「部分復元の考え方」および質疑回答No.57では現在使用されている建材を一時的に保管し、復旧する方針に基づき記載がございますが、『那覇市民会館の保存可能性等について(答申)』では「現存する建物を全て解体し、原図を基に建築的特徴を再現しながら新施設を建設」との記載に留まっております。旧市民会館に使用されている建材について、再利用が必須でしょうか？	要求水準書p.33①部分復元の考え方に記載のとおりです。
3	○		34	第2章	第3節	5.	(2)		②	vi)	照明・コンセント設備	質疑回答No.35について、「災害発生時の連絡拠点となる真和志支所の執務室を想定」と記載していますが、想定される執務室の範囲をご教授ください。	真和志支所の執務室の非常用電源を回す範囲については、照明器具は半数、コンセントは全数とします。
4	○		35	第2章	第3節	5.	(1)		②	ii)	照明・コンセント設備	「高所の場所は避けること。」と記載されていますが、ホールや舞台はこの限りではないという認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
5	○		37	第2章	第3節	5.	(1)		⑤	v)	電話・施設内放送・テレビ受信	「公衆電話を設置できるように配管すること。」と記載されていますが、公衆電話の設置台数は何台でしょうか。	1台とします。
6	○		37	第2章	第3節	5.	(3)		①	iii)	空調設備	質疑回答No.36について、ガス空調方式をなくし電気式に統一は不可とのことですが、一部を電気式(EHP)とすることは可能でしょうか。	中央公民館のホールは、ガス空調方式(GHP)とし、それ以外は、提案によるものとします。

要求水準書(案)に関する質問への回答

No	本編	添付資料	頁	第1章	第1節	1.	(1)	1)	①	ア	項目等	質問内容	回答
7	○		44	第2章	第3節	8.	(2)	2)	②	i)	執務室	デジタル化や担当業務の増加に伴いOA機器が増えていることに配慮と記入がありますが、デジタル化はどのようなものを想定していますでしょうか。	那覇市ではDXを推進しており、支所などの窓口業務に関しては、届書等への記入がデジタル化され、異動届の手続きがオンラインでできるようになっています。さらに、今後は全国どこでも戸籍謄抄本が取得できるようになり、来庁不要なオンライン申請サービスが増え、手続きがより簡単にスピーディーになることが考えられます。それに伴い専用のOA機器が増えており、さらにそれが加速することが想定されます。 実例) *住民異動届/カーボン用紙廃止 ⇒ 端末3台、専用スキャナー4台 増 *マイナンバーカード導入 ⇒ 専用端末3台、専用印字機2台増 *他自治体の戸籍謄抄本発行 ⇒ 端末1台、生体認証機3台増
8	○		72	第2章	第3節	8.	(8)	1)			教育研究所	教育研究所が閉架書庫へ収納する蔵書数をお示ください。	中央図書館の閉架書庫内に蔵書を予定しています。要求水準書p.56に記載のとおり、閉架書庫の総蔵書数は100,000冊を想定しており、教育研究所の蔵書数を含みます。要求水準書p.72を修正します。
9	○		83	第3章	第1節	1.					磁気探査	工事着手時に磁気探査は必要でしょうか。必要な場合は、貴市の負担でよろしいでしょうか。	必要です。要求水準書(案)に記載のとおり、磁気探査についても本事業に含んでおります。
10	○		86	第3章	第2節	4.	(1)			vi)	那覇市民会館の解体・撤去業務	質疑回答No.60にてPCBに関する調査は解体時を想定されていることですが、調査を行った際、万が一PCB含有機器が発見された際は、市と協議の上処理方法を決するという認識でよろしかったでしょうか。また、費用はアスベストと同様貴市が負担という認識でよろしかったでしょうか。	前段：当該回答No.60にてPCBに関する調査は、解体工事施工計画書策定時及び解体時を想定しています。調査によりPCBが発見された場合は、要求水準書(案)p.86に記載のとおり、金属箱に入れ適切に処理し、本市に引き渡すものとします。 後段：当該処理に必要な追加費用を協議の上、本市が負担することとします。
11											質疑回答No.6	維持管理の終了期間は変更しない旨回答頂いておりますが、維持管理業務期間が伸長した場合の維持管理に係る予算措置はどのようにお考えでしょうか？	事業者の提案により、本施設の工期及び引渡しの前倒しを行った場合でも、維持管理の終了期間、及び市が支払うサービスの対価に変更はありません。

要求水準書(案)に関する質問への回答

No	本編	添付資料	頁	第1章	第1節	1.	(1)	1)	①	ア	項目等	質問内容	回答
12											質疑回答 No.7	①敷地から河川放流口までの間で配管埋設が許容される公有地(敷地北側の敷地と河川の間の歩道)範囲をお示ください。 ②敷地内の雨水管理設範囲について、民間収益施設に供する(構造物設置は無し)ための借地範囲に含めることは可能でしょうか？また、その際に構造物の設置が不可である以上、借地料の減免はありますでしょうか？	①配管埋設が許容される公有地の範囲は別紙図面のとおりです。新たな埋設管を設置する場合は、事前に公有地を管理している那覇市道路管理課及び下水道課と協議を行い、土地所有者である沖縄県の承認が必要となります。 ②民間収益施設に供するための借地部分に雨水管を埋設することは可能です。その際の借地料の減免はございません。
13											質疑回答 No.70	個別対話の際に分筆の必要性(財産区分の観点)について確認頂くとの回答でしたが、分筆は必要ということでしょうか？分筆した場合、斜線や隣棟間隔など制限が発生し、複合施設、民間収益施設の一体的な賑わい創出を一部阻害する可能性があるため、質問させて頂いております。 仮に、分筆を必須としない場合においても対象範囲に係る借地権登記は可能でしょうか？	分筆の有無については、事業用定期借地権設定契約書締結時までに行うものとします。なお、分筆を行う場合、事業者は、土地の分筆を行うために必要な測量、図面及び書類の作成を行うものとします。 建築基準法上の敷地と登記上の敷地は必ずしも同一でないと考えております。詳細については、建築指導課に確認をお願いします。
14											質疑回答 No.73	石垣の再整備を実施する場合、DBO事業予算(工事又は維持管理段階における修繕)に含める必要があるということでしょうか？または、運開後の市負担と想定される大規模修繕に含める形でしょうか？	石垣は、原則として解体・撤去業務に含めて撤去することを想定していますが、石垣の再整備を提案する場合は、入札価格に含めて提案ください。
15											質疑回答 No.75	個別対話の際に個別対話結果No.41のとおり、面積遵守の旨回答を頂いておりますが、5,000㎡の面積遵守は要求水準上、必須でしょうか？仮に、超過可能な場合、評価基準上、5,000㎡に近い方が評価されうることでしょうか？	各諸室の面積及び延床面積5,000㎡は下限値とし、予定価格の範囲内でのご提案をお願いします。なお、ファシリティマネジメント推進方針の観点より、延床面積の大幅な増は認められないことから、各施設の共用空間を有効に活用し、延床面積の合理化が図られている計画を評価していきたいと考えております。

現況平面図

凡例

- 下水道課管理
- 道路管理課管理

那覇市民会館

郵便局駐車場

那覇東郵便局

市道寄宮8号

市道寄宮10号(歩)

県道222号線

県道222号線

沖縄赤十字病院

沖縄赤十字病院

0 5 10 15 20 25m