

新真和志複合施設建設事業

実施方針及び要求水準書（案）に関する個別対話への回答

令和5年1月30日

那 覇 市

新真和志複合施設建設事業 実施方針等に関する個別対話結果

No.	議題	資料名	ページ 番号	該当箇所	確認したい内容	回答
1	持続可能な施設	実施方針	p.3	(6)これからの時代にふさわしい持続可能な施設	環境負荷への取組みについての制限、規制等に関して、 ・ZEBについての指定はあるか？ ・評価基準を教えてください。	前段：要求水準書p.39に記載のとおり、ZEB Ready 以上に適合する施設とする必要があります。 後段：評価基準については、入札公告時に提示します。
2	民間収益事業	実施方針	p.4	ア 駐車場事業	公共施設用の駐車場について、有料化してよいのか？	公共施設利用者から駐車場料金を収受することも可能です。公共施設利用者からの駐車場料金を収受する場合は、近傍の駐車場料金を参考に適切な料金を設定してください。 要求水準書(案)を修正します。
3	本事業のスキームについて	実施方針	p.4	7.民間収益事業	公共事業と民間事業のスキームについて、SPCは民間事業を担う必要がないような契約形態としてほしい。	民間施設の実施に係る基本協定及び事業用定期借地権設定契約の相手方はSPC又は代表企業とします。 実施方針を修正します。
4	駐車場について	実施方針	p.4	7.民間収益事業	民間収益事業として公共施設用の駐車場を整備するにあたって、市の負担はどのように考えているか？ また、カーシェアリング事業について、公用車として使用する軽自動車（貨物）3台以外に、事業者の提案にてカーシェアリング事業を実施することも可能か？	前段：公共施設用の73台分については、本市と駐車場賃貸借契約を締結し、本市は事業者に対し、賃料を支払うものとします。駐車場賃料は、入札公告時に本市が提示する金額以下とし、事業者の提案によるものとします。 ただし、事業者が、公共施設利用者からの駐車場料金を収受する場合には、本市は公共施設利用者分の賃料を負担しません。公共施設利用者からの駐車場料金を収受する場合は、近傍の駐車場料金を参考に適切な料金を設定してください。 要求水準書(案)を修正します。 後段：事業者の提案によるものとします。
5	民間収益事業	実施方針	p.4	(1)必須事業	整備費、維持管理費等も民間収益事業に含まれるのか？	公共施設用の73台分については、本市と駐車場賃貸借契約を締結し、本市は事業者に対し、賃料を支払うものとします。駐車場賃料は、入札公告時に本市が提示する金額以下とし、事業者の提案によるものとします。 ただし、事業者が、公共施設利用者からの駐車場料金を収受する場合には、本市は公共施設利用者分の賃料を負担しません。公共施設利用者からの駐車場料金を収受する場合は、近傍の駐車場料金を参考に適切な料金を設定してください。 要求水準書(案)を修正します。
6	民間収益事業	実施方針	p.4	(2)任意事業	民間施設について、24時間営業としてもよいのか？	法的に問題ない範囲において、可とします。

新真和志複合施設建設事業 実施方針等に関する個別対話結果

No.	議題	資料名	ページ 番号	該当箇所	確認したい内容	回答
7	民間収益事業	実施方針	p.4	(2)任意事業	地代、条件等の確認をしたいです。	入札公告時に提示します。
8	事業者の収入	実施方針	p.6	(1)本市からのサービス対価	設計・建設・工事監理業務の支払い方法	記載のとおり、現時点では、設計業務に係るサービスの対価は完了払を、建設・工事監理業務に係るサービスの対価は年度ごとの出来高に応じて支払うことを想定しています。ただし、那覇市民会館の解体・撤去業務のサービスの対価については完了払を想定しています。また、設計業務に係るサービスの対価のうち、既設雨水管移設に係る詳細設計業務及び与儀公園再編整備基本計画策定業務のサービスの対価については、各業務の完了後に支払うことを想定しています。
9	駐車場事業について	実施方針	p.7	(3)駐車場事業による収入及び負担	公共施設用の駐車場を整備する土地についても地代が発生するのか？	本事業においては、民間収益事業のひとつとして駐車場事業を行うこととしており、地代が発生します。
10	事業者スケジュールについて	実施方針	p.8	11. 事業スケジュール(予定)	本施設の工期及び引渡しの前倒しの提案を行う場合、駐車場も完成している必要があるか？	公共施設側の敷地に設置するマイクロバス3台分については、引き渡し日までの整備を必須とします。公共施設用の73台分については、本施設の引渡し日までに整備を行ってください。
11	民間収益事業	実施方針	p.15	(4)事業用定期借地権設定契約	事業用定期借地権設定契約は、SPCではなく、民間収益事業を実施する企業と締結することとしてほしい。	民間施設の実施に係る基本協定及び事業用定期借地権設定契約の相手方はSPC又は代表企業とします。実施方針を修正します。
12	代表企業について	実施方針	p.15	1. 入札参加者の構成等	代表企業はどのような企業が務めることを想定しているか？	代表企業は、出資者中最大の出資割合を負担する企業とし、代表企業及び構成企業の出資により、本事業を実施するSPCを設立するものとします。代表企業について、具体的な業種等の想定はありません。

新真和志複合施設建設事業 実施方針等に関する個別対話結果

No.	議題	資料名	ページ 番号	該当箇所	確認したい内容	回答
13	参加資格要件 について	実施方針	p.15	1. 入札参加 者の構成等	資本面又は人事面において関連がある企業 が、別の入札参加グループとして参加する ことは可能か。	実施方針p.19に記載のとおり、不可とします。
14	参加資格要件 について	実施方針	p.15	1. 入札参加 者の構成等	代表企業及び構成企業以外の者がSPCの 出資者になれないのはなぜか。 また、代表企業及び構成企業、協力企業が 入札参加資格者名簿に登録しないといけな いのはなぜか。公共部分だけでなく、民間 部分まで縛られるのか。	前段：SPCに出資する企業は、代表企業及び構成企業と位置付けていま す。各業務を行い、出資しない企業は協力企業と位置づけていま す。 後段：民間収益事業のみを実施する企業は、入札参加資格者名簿へ の登録の必要はありません。実施方針を修正します。
15	民間収益事業	実施方針	p.15	1. 入札参加 者の構成等	本施設に係る業務を実施するSPCとは別 に、民間収益事業を実施するSPCを設立す ることは可能か？	不可とします。ただし、民間施設の実施に係る基本協定及び事業用定 期借地権設定契約の契約の相手方はSPC又は代表企業とします。 実施方針を修正します。
16	業務実施企業 の参加資格要 件	実施方針	p.16	(2) 建設業務 を行う者	那覇市内に本店を置く建築工事業及び電 気管工事業(各1社以上)は、すべてアから オの条件を満たす必要があるのか？	ウからオまでの要件は、それぞれ少なくとも1社が満たせばよいことと します。実施方針を修正します。
17	SPCの設立等	実施方針	p.19	4. SPCの設 立等	SPCを設立しなくてもよいのか？	SPCの設立は必須とします。
18	著作権につ いて	実施方針	p.20	1. 著作権	著作権について、「本市は入札参加者の 提案書の全部又は一部を使用できる」と 記載があるが、使用にあたっては事業者 の合意を必要条件としてください。	事前に事業者の承諾を得た上で、使用することを想定しています。

新真和志複合施設建設事業 実施方針等に関する個別対話結果

No.	議題	資料名	ページ 番号	該当箇所	確認したい内容	回答
19	与儀公園再整備基本計画策定業務の位置づけ	実施方針	p.20	1.著作権	提案審査の「設計業務の提案に関する審査」に与儀公園再整備計画策定に関する提案も含まれているという認識でよいのか。	お見込みのとおりです。 主となる評価の対象はあくまで複合施設になると考えていますが、公園に対する提案内容については、複合施設と公園を一体利用するために適した動線設定及び公園内ゾーニングとなっているかという点に重点を置いて評価したいと考えます。新真和志複合施設と与儀公園を有機的、また、柔軟に利用できるような動線設定や公園内ゾーニングを期待します。 評価基準については、入札公告時に提示します。
20	下水道整備事業について	実施方針	p.24	立地に関する事項	下水道整備事業を事業範囲外にして頂きたい。 業務範囲外にならない場合、規定の資格を有する者を新たに構成企業や協力企業に含めなければならないのか？	前段：原案のとおりとします。 後段：規定の有資格者は、業務履行時に配置できれば問題ありません。
21	リスク分担表	実施方針	p.30	No23,24	物価変動において負担者が両方となっていますが、負担割合をどのように考えていますか。	物価変動率が、一定割合を超える部分については市が、当該割合の範囲内については事業者が、それぞれ負担することを想定しています。基準値等を含め、詳細は、入札公告時に提示します。
22	立地条件について	要求水準書（案）	p.12	第8節	建ぺい率及び容積率について、今後市として緩和する予定はあるか？	「新真和志複合施設建設事業実施方針」の第4章第1節、立地に関する事項で示すとおり、事業予定地の前提条件下で実施することになりますので、都市計画変更に伴う建蔽率や容積率の緩和は現時点で予定しておりません。
23	引渡し期限等	要求水準書（案）	p.13	第8節 諸条件	引越作業期間について教えてほしい。	引越しは、令和9年10月1日から11月30日までの期間を予定しています。

新真和志複合施設建設事業 実施方針等に関する個別対話結果

No.	議題	資料名	ページ 番号	該当箇所	確認したい内容	回答
24	分棟	要求水準書 (案)	p.26 p.103	(P.26) 全体計画 (P.103) 民間収益事業	P. 26 (1) i) 「公共施設と民間施設は分棟とすること」、 P. 103 第1節 i) 「本施設と民間施設は分棟として計画すること」と記載があり、分棟が条件となっていますが、理由を確認したい。	建物の管理区分等が明確であること、本施設と民間施設の構造が分かれており一方のみを容易に解体可能であることが必要であるため、分棟を条件とします。
25	配棟計画	要求水準書 (案)	p.26～27	全体計画	分棟と一体利用の考え方について、どこまで構造等において許容可能でしょうか。	建物の管理区分等が明確であること、本施設と民間施設の構造が分かれており一方のみを容易に解体可能であること、が必要です。なお、渡り廊下等の計画は可能であり、必ずしも建築基準法上の別棟を指すものではありません。具体的な計画によるため、法規については、事業者にて所管課へ事前協議をお願いします。事前協議を実施した際は、担当課(建設工事課)への情報共有をお願いします。
26	施設運営	要求水準書 (案)	p.27	全体計画	「閉館時には専用部分の一部を他施設利用者が利用できる・・・」との記載がありますが、民間施設との連携も含めた維持管理・一部運営を希望されますか？	当該箇所は、公共施設の他施設利用者を想定したものです。
27	施設配置	要求水準書 (案)	p.27	xi)	駐車場を立体駐車場とする場合、民間施設との合築(1棟)でもよいか。	お見込みのとおりです。
28	施設配置	要求水準書 (案)	p.27	xi)	立体駐車場を北側、複合施設を南側に配置することを基本とするとあるが、許容範囲を確認したい。	立体駐車場を北側、複合施設を南側に配置することを基本としますが、事業者の提案により、必ずしも必須の条件ではありません。法規については、具体的な計画によるため、事業者にて所管課へ事前協議をお願いします。事前協議を実施した際は、担当課(建設工事課)への情報共有をお願いします。

新真和志複合施設建設事業 実施方針等に関する個別対話結果

No.	議題	資料名	ページ 番号	該当箇所	確認したい内容	回答
29	立体駐車場への動線について	要求水準書 (案)	p.31	(5) 動線計画・セキュリティ計画	「立体駐車場への車両動線は歩行者動線と分離するため東側道路を主動線とする」と記載があるが、南側道路からのアプローチは不可であるか？	原則、東側道路からのアプローチとしてください。
30	歴史的・建築的価値について	要求水準書 (案)	p.32	(2) 歴史的・建築的価値への配慮	歴史的・建築的価値についての内容を確認したい。	那覇市民会館の保存可能性等について(答申)をご参照ください。 https://www.city.naha.okinawa.jp/kankou/bunkasinkou/hozonkentoutoushin.html
31	ZEB化に係る補助金について	要求水準書 (案)	p.40	(5) 環境保全・環境負荷低減	ZEB Readyに適合する施設整備に要する費用は、サービス対価に含まれているのか？	ZEB Readyに適合する施設整備に要する費用は、サービス対価に含まれます。
32	雨水管移設業務	要求水準書 (案)	p.41	公共下水道(雨水)	新設雨水管直上について、1階部分に構造物が無ければ、上層階の設置については問題ないと理解してよろしいでしょうか？	原則、上空を含む雨水管直上の全範囲において構造物を設置することを不可としますが、やむを得ず設置せざるを得ない場合は、事前に計画案を以て下水道課と調整を行ってください。 また、車路の設置は可としますが、雨水管維持管理の作業中に複合施設の利用に支障をきたさないよう計画してください。
33	避難所の指定について	要求水準書 (案)	p.42	(1) 災害時等の施設安全性の確保	・公民館は避難所に指定されるか？ ・非常用発電機の容量はどのように考えているか？	前段：要求水準書p.41に記載のとおり、中央公民館のホールは主に台風時の自主避難所として避難者を受け入れることを想定しています。 後段：非常用発電機を回す施設として、当該ホールと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しております。自主避難所(ホール)につきましては台風が過ぎ去る2日間程度、地区連絡所(支所の執務室)につきましては、72時間の稼働を想定しております。この両施設が稼働できる容量の計画をお願いします。

新真和志複合施設建設事業 実施方針等に関する個別対話結果

No.	議題	資料名	ページ 番号	該当箇所	確認したい内容	回答
34	避難所利用について	要求水準書 (案)	p.42	(2) 避難所利用を想定した施設計画	避難者受入人数の想定、非常用発電機の容量の想定を教えてください。また、避難所利用時の男女スペースの考え方等について、指定があれば教えてください。	前段: 本施設(ホール)は、主に台風時の自主避難所として利用することを想定しています。ホールは400㎡としており、避難所の受入人員は一人当たり3.3㎡が基本的な考え方とされていることから、最大で121人の見込みとなりますが、ここ最近の避難者数は数人程度です。よって、男女の区分け無く利用している状況です。 非常用発電機を回す施設は、当該ホールと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しております。自主避難所(ホール)につきましては台風が過ぎ去る2日間程度、地区連絡所(支所の執務室)につきましては、72時間の稼働を想定しております。この両施設が稼働できる容量の計画をお願いします。
35	和室の配置について	要求水準書 (案)	p.48	4) 和室(①、②)	「和室は、調理実習室と隣接して配置することが望ましい。」と記載があるが、どのような利用方法を想定しているか？	調理実習で作った食事や乳幼児学級で調理した離乳食を和室で食べさせることを想定しています。
36	公民館ホールについて	要求水準書 (案)	p.49	8) ホール	公民館のホールについて、イベントの想定実施回数を教えてください。 また、防音対策はどの程度必要か？	前段: サークル活動や市民講座、研修会等で、ほぼ毎日利用があることを想定しています。 後段: 要求水準書(案)に記載のとおり、音漏れ防止用の二重ドアの設置とともに十分な遮音性能(遮音等級D-60、騒音等級N-30、騒音評価NC-25 程度)を備え、図書館等との配置に配慮してください。
37	図書館の蔵書数について	要求水準書 (案)	p.53	2) 図書室	図書室内の総蔵書数について、現在の蔵書数よりも減少しているが、現在保有している蔵書の一部は廃棄処分するということか？	お見込みのとおりです。
38	ポータブル機器を使う閲覧席について	要求水準書 (案)	p.55	⑥ 新聞・雑誌・AV エリア	「ポータブル機器を使う閲覧席は、4人掛け用を2台以上設置できるよう計画すること」と記載がある一方で、「⑥AV視聴席(10席。内、4席はブースとする)」と記載があるが、どちらが正か？	「⑥AV視聴席(10席。内4席はブースとする)」を「⑥AV視聴席(8席以上)」に修正します。 また、「④ネット検索用PCブース(机は4台)」を「④ネット検索用PCブース4台」に修正します。

新真和志複合施設建設事業 実施方針等に関する個別対話結果

No.	議題	資料名	ページ 番号	該当箇所	確認したい内容	回答
39	那覇市障がい者福祉センターの動線計画	要求水準書 (案)	p.63	(6) 那覇市障がい者福祉センター	「障がい者福祉センター内の廊下から本施設の共用廊下に出ることが可能な動線を確保し、」とあるが、真和志支所の待合部分に出ることができるようにすることで、この要求水準を満たしていると思われるか？	障がい者福祉センター内の廊下から真和志支所の待合部分に直接出る計画は不可とします。
40	障がい者福祉センターの入浴室について	要求水準書 (案)	p.66	8) 入浴室	障がい者福祉センターの入浴室に「着替台」との記載があるのか、脱衣室を別途設置する（区切る）必要があるか？	脱衣室として別途設置する必要はなく、カーテンも不要です。脱着するスペースと入浴するスペースが分かれています。
41	社会適応訓練室について	要求水準書 (案)	p.66	7) 社会適応訓練室	「会議用テーブル(1 台あたり縦 60cm×横 180cm×高さ70cm、2～3人掛け)が30台設置できるスペースを確保すること。」と記載があるが、計画面積60㎡には収まらないため、面積を増やしてよいのか？	面積は60㎡としてください。作業室 ①・② と社会適応訓練室 を一体的な空間として使用したときに、テーブルが30台設置可能(最大100名程度利用)としてください。
42	那覇市障がい者福祉センターのバリアフリートイレについて	要求水準書 (案)	p.68	11) トイレ	「バリアフリートイレ×2（男女別）」は男女1つずつを想定しているか？	お見込みのとおりです。
43	既存樹木の取り扱い	要求水準書 (案)	p.79	2)①植栽	植栽(移植も可)とあるが、既存樹木はすべて撤去でも問題ないという理解でいいか。逆に既存樹木の活用(移植など)が評価点に影響することはありえるか。	前段:お見込みのとおりです。なお、当該事業の敷地にある既存樹木については、景観保存樹木や景観資源ではありません。後段:既存樹木の活用については、施設整備の基本方針に掲げる緑化推進にも関係することから、評価に影響する可能性があります。評価基準については、入札公告時に提示します。
44	浸水履歴について	要求水準書 (案)	p.80	第5節 既設雨水管移設に係る詳細設計業務	本敷地について、浸水履歴はあるか？	浸水履歴はありません。

新真和志複合施設建設事業 実施方針等に関する個別対話結果

No.	議題	資料名	ページ 番号	該当箇所	確認したい内容	回答
45	敷地内雨水貯留施設の扱い	要求水準書 (案)	p.80	第5節 既設雨水管移設に係る詳細設計業務	現敷地においては、雨水貯留施設がないと見受けられるが、現状の雨水排水は問題ないという判断でいいか。	現状の雨水排水においては、特段の問題はありません。雨水施設の計画にあたっては、「資料13 雨水施設計画の要求水準」を参照し、必要に応じて開発に関する事前協議を実施の上、貯留施設の必要性についてご検討ください。
46	与儀公園について	要求水準書 (案)	p.81	第6節 与儀公園再編整備基本計画策定業務	与儀公園について、基本計画に沿って再編整備が行われると考えてよいのか？	与儀公園基本計画策定業務については、事業者の提案内容を元に、業務着手後、公園所管部署と協議を重ね、基本計画を策定するものと考えております。 与儀公園再編整備の実施設計以降は、基本計画の内容をもとに、社会資本整備総合交付金の都市公園ストック再編事業を活用し実施することを想定しています。
47	与儀公園の来訪者数・車両台数について	要求水準書 (案)	p.81	第6節 与儀公園再編整備基本計画策定業務	与儀公園の来訪者数・車両台数に関するデータがあれば提供してほしい。	来訪者数・車両台数に関するデータはありません。なお、与儀公園内に駐車場を整備する予定はありません。
48	与儀公園について	要求水準書 (案)	p.81	第6節 与儀公園再編整備基本計画策定業務	与儀公園の再編整備について、提案内容をもとに基本計画を策定し、その後、計画に沿って再整備が行われるのか？	与儀公園基本計画策定業務については、事業者の提案内容を元に、業務着手後、公園所管部署と協議を重ね、基本計画を策定するものと考えております。 与儀公園再編整備の実施設計以降は、社会資本整備総合交付金の都市公園ストック再編事業を活用し実施することを想定しています。事業スケジュールについては、令和6年9月に基本計画を策定した後、10月より実施設計を行い、令和7年度より工事に着手し、全面供用は新真和志複合施設と同時期の令和9年度を予定しています。
49	与儀公園再整備基本計画策定業務の位置づけ	要求水準書 (案)	p.81	第6節 与儀公園再編整備基本計画策定業務	本事業と再編整備事業との関係について教えてください。	与儀公園基本計画策定業務については、新真和志複合施設と同公園を一体整備及び一体利用するため、両施設間の動線設定及び公園内ゾーニングを新真和志複合施設と同時に検討することとしています。 なお、与儀公園再整備事業に係る実施設計業務・工事等について、本事業の落札者との随意契約は予定していません。

新真和志複合施設建設事業 実施方針等に関する個別対話結果

No.	議題	資料名	ページ 番号	該当箇所	確認したい内容	回答
50	与儀公園再整備基本計画策定業務の位置づけ	要求水準書 (案)	p.81	第6節 与儀公園再編整備基本計画策定業務	再整備の事業スキームやスケジュールをご教示ください。	与儀公園再編整備の実施設計以降は、社会資本整備総合交付金の都市公園ストック再編事業を活用し実施することを想定しています。事業スケジュールについては、令和6年9月に基本計画を策定した後、10月より実施設計を行い、令和7年度より工事に着手し、全面供用は新真和志複合施設と同時期の令和9年度を予定しています。
51	与儀公園再整備基本計画策定業務の位置づけ	要求水準書 (案)	p.81	第6節 与儀公園再編整備基本計画策定業務	事業者にて提案した事項が基本計画に概ね反映され则认为てよいか。 与儀公園の再編整備に係る事業費はどの程度の規模を想定しているか。	前段：事業者の提案内容を元に、業務着手後、公園所管部署と協議を重ね、基本計画を策定するものと考えております。 後段：現在、「那覇市都市公園ストック再編計画」でイメージする内容をベースに、整備費は約4億4千万円(撤去費を含む)を目安に考えております。
52	与儀公園について	要求水準書 (案)	p.81	第6節 与儀公園再編整備基本計画策定業務	Park-PFIの活用や収益施設の設置を想定しているか。	与儀公園敷地は県有地であり、Park-PFIの活用や収益施設の設置は厳しい見込であります。
53	閉架書庫の面積について	要求水準書 (案)	添付資料 8	必要諸室リスト	「資料8 必要諸室リスト」において、閉架書庫は150㎡とされているが、事業者の提案により面積を増やしても問題ないか。 また、書架については、既製品を想定したものか？	前段：必要諸室リストの面積は最低値とし、事業者の提案によるものとします。 後段：書架の製品については、事業者の提案によるものとします。
54	業務概要について	要求水準書 (案)	添付資料 14	1.	建築設備定期検査の実施はどこに含まれるのか？	要求水準書p.96に記載のとおり、建築設備保守管理業務における定期点検については、資料14の2.に含まれます。