

新真和志複合施設建設事業

入札説明書等に関する第1回質問意見への回答

令和5年10月5日

那 覇 市

入札説明書に関する第1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	1	第1						資料の相違について	実施方針公表時の回答と整合がとれていない事項がある場合、今回の公表内容がすべてにおいて優先されると理解してよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
2	5	第2	8	(2)			オ	民間収益事業	「分譲住宅など」には賃貸住宅も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	賃貸住宅の用途は可とします。
3	5	第2	8	(2)			オ	任意事業	建物及び借地権の譲渡・転貸を「多数の者に対して」ではなく、「特定の者に対して」行うことを前提とする事業は可能ですか？ 例：一の法人等への建物及び借地権の譲渡など	建物及び借地権の譲渡・転貸は原則不可となります。ただし、事業用定期借地権設定契約書(案)第8条に基づき、真にやむを得ない理由による場合は、市の承諾を得て可とします。 なお、SPCまたは代表企業から民間収益事業のみを行う協力企業へは、予め事業計画に位置づけの上、建物の転貸は可とします。
4	5	第2	8	(2)			オ	民間収益事業	SPCまたは代表企業から民間収益事業のみを行う協力企業への借地権の転貸は認められるという理解でよろしいでしょうか。	
5	5	第2	9					事業方式	民間施設に係る借地形態について、「事業用定期借地権」又は「一般定期借地権」を設定するとありますが、一般定期借地権設定契約書(案)のひな形はございますか。	事業用定期借地権設定契約書(案)の内容を準用するものとし、民間収益事業に係る基本協定書締結時に、一般定期借地権設定契約書(案)を提示します。
6	8	第2	15					民間収益事業用地	民間収益事業の借地契約と駐車場事業の借地契約はそれぞれ別々に契約出来るとの理解でよろしいでしょうか。	具体的な想定が不明瞭であるため、予め個別対話の機会等に本市と協議ください。
7	8	第2	16					駐車場事業用地	公共の駐車場と民間収益事業に必要な駐車場の土地が明確に区分できる場合、駐車場の借地契約はそれぞれで行うことが可能でしょうか。もしくは民間収益事業のみに使用する駐車場については民間収益事業での借地と合わせての契約となりますか。	
8	9	第2	16				④	駐車区画数	駐車場内での公共利用者分64台区画は、区画を明示かつ看板案内で可能でしょうか。	駐車場整備や運用の提案に伴い、管制方法や区画の示し方についても最適な方法をご提案いただくことを期待しております。
9	9	第2	16				⑤	駐車場賃料	施設利用者の定期利用とは、こういった利用方法を想定されてますか。	定期利用とは、8時から22時半(年末年始(12月29日～1月3日)、国民の祝日、慰霊の日を除く)の時間帯での利用を指します。
10	9	第2	16				⑤	駐車場賃料	車利用者の抑制として料金徴収検討したいが、公共施設利用者想定人数ご教示願います。	要求水準書P16～18をご参照ください。

入札説明書に関する第1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
11	9	第2	16			⑤		駐車場賃料	「施設利用者分は定期利用とし」とあるが、定期利用とはどういう意味でしょうか。月極利用との違いは何でしょうか。	入札説明書に関する第1回質問への回答No.9をご参照ください。
12	9	第2	16			③		賃貸借期間	令和29年4月以降も駐車場事業期間においては、貴市と協議の上相応の台数を賃貸いただけるとの理解でよろしいでしょうか。	未定です。
13	9	第2	16			④		駐車場事業に係る条件	カーシェア終了後も公用車分9台の駐車場を確保するとの理解でよろしいでしょうか。	駐車場賃貸借契約期間中は、お見込みのとおりです。
14	9	第2	16			⑤		駐車場事業に係る条件	公共駐車場を民間収益施設の中間階や屋上に駐車場を整備した場合、立体駐車場として賃料を算出してよいでしょうか。	問題ありません。
15	9	第2	16			⑤		駐車場賃料	定期利用する公共施設利用者分(64台)について、利用時間に応じて適宜割り引く形で料金徴収を行う事が可能でしょうか。	入札説明書に記載のとおり、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ないが、車利用の抑制や健全な駐車場運営のための料金徴収については、協議できます。提案書提出前に、予め、具体的な想定について本市と協議ください。
16	9	第2	16			⑤		駐車場賃料	料金徴収の検討にあたり、公共施設利用者の想定人数をご教示ください。	入札説明書に関する第1回質問への回答No.10をご参照ください。
17	9	第2	17			③		カーシェアリング	公用車はカーシェアリング契約ではなく、レンタカーの月極契約として那覇市専用車でも宜しいでしょうか。	不可とします。
18	9	第2	17			③		カーシェアリング	EV車両・軽自動車(貨物)3台とはEV車と軽自動車(貨物)で3台という認識で宜しいでしょうか。	EV車かつ軽自動車かつ貨物タイプが3台となります。
19	9	第2	17			③		カーシェアリング	想定している車種(具体例)はありますか。	例えば、現段階では、三菱自動車の軽商用EV(ミニキャブ ミーブ)等を想定しておりますが、これに限定されるものではありません。
20	9	第2	17			③		カーシェアリング	具体的に本件で想定している車種は？	入札説明書に関する第1回質問への回答No.19をご参照ください。
21	11	第3	1	(1)		⑦		入札参加者の構成	「那覇市内の企業」とは支店・営業所等の本店ではない事業所でもよいとの理解でよろしいでしょうか。	落札者決定基準の加点項目については、那覇市内に本店を置く企業の場合に加点となります。落札者決定基準P11V(2)参照ください。

入札説明書に関する第1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
22	11	第3	1	(1)				入札参加者の構成	事業者の提案により、ファイナンシャルアドバイザー業務やSPC管理業務を担う企業がSPCに出資を行う構成企業として参加することも可能でしょうか。	入札参加資格審査に関する書類にて、具体的な業務内容を明示することを条件に、可とします。
23	11	第3	1	(2)				参加資格要件	令和5年8月修正の実施方針には「ただし、構成企業及び協力企業のうち、民間収益事業のみを行う者はこの限りではない。」という一文があり、今回の入札説明書からはその一文が消えているのですが、民間収益事業のみを行う企業も「入札参加資格者名簿」への登録が必要になるということでしょうか。	お見込みのとおりです。ただし、民間収益事業を行う者のうち、協力企業は不要とします。
24	11	第3	1	(2)				業務実施企業の参加資格要件	ファイナンシャルアドバイザー業務やSPC管理業務を担う企業が応募グループの構成企業となる場合、個別の参加資格要件はないとの理解でよろしいでしょうか。	設計業務、建設業務、工事監理業務及び維持管理業務を行う者以外については、個別の資格要件は不要ですが、次の事項は満たす必要があります。 ・代表企業、構成企業、協力企業は、本業務を適切に実施できる技術・知識及び能力・実績・資金・信用等を備えた企業でなければならない。 ・代表企業、構成企業及び協力企業は、建設工事等入札参加資格者名簿、清掃・警備入札参加資格者名簿、物品購入等入札参加資格者名簿のいずれかに登録されていないといけない。
25	11	第3	1	(2)				業務実施企業の参加資格要件	入札参加資格の登録を、本社からの委任により支店で行っている場合、本事業への参加も支店にて行う理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
26	12	第3	1	(2)	3)		ウ		工事監理実績を有するとは、完工した物件のことでしょうか。現在工事中の物件における監理業務は、実績とみなされませんか。	参加資格要件の確認基準日において、完工としているものとします。
27	13	第3	1	(2)	4)		イ	維持管理業務を行う者	実績の契約書に記載されている委託者、施設名は「秘密保持」の観点から、伏せて宜しいでしょうか。	可とします。
28	13	第3	1	(2)	4)		イ	維持管理業務を行う者	契約書に図面の添付が無い場合は、業務仕様書のみ添付で宜しいでしょうか。	契約書及び業務仕様書等を添付ください。
29	13	第3	1	(2)	5)			民間収益事業を行う者	民間収益事業のみを行う者とは、「民間施設運営事業者、駐車場事運営業者、カーシェア運営事業者」という理解でよろしいでしょうか。	入札説明書P4-5「8 民間収益事業」のいずれかの事業を行う者のうち、同P5-6「11 事業の対象範囲」の各業務を履行しない者を指します。
30	13	第3	1	(2)	5)			民間収益事業を行う者	各業務の実績を有する者とありますが、「民間施設運営事業、駐車場事業、カーシェア事業」のそれぞれの実績が必要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。
31	14	第3	3					SPCについて	本事業を実施するSPCへの出資者について、代表企業のみとしてもよいか。	不可とします。

入札説明書に関する第1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
32	14	第3	3					SPCの設立等	民間収益事業について、第2SPCを設立せず、代表企業と民間収益事業を行う者が共同で所有する施設を建設する場合、借地権設定契約の相手方について、その民間収益事業を行う者を含めることは可能でしょうか？	入札説明書に記載のとおり、借地権設定契約の相手方は、SPC、代表企業又は第2SPCのいずれかとなります。
33	14	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。	事業所税につきましては、本市民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/jigyosyozei/jigyosyozei.html
34	14	第3	3					SPCの設立等	民間収益事業の契約先を、代表企業やSPC、第2SPC以外の建物のリーシング等を業とする企業とすることは可能でしょうか。若しくは、一旦代表企業やSPCが契約した後に、リーシング企業に借地権を転貸することは可能でしょうか。	前段：入札説明書に関する第1回質問への回答No.32をご参照ください。 後段：入札説明書に関する第1回質問への回答No.4をご参照ください。
35	14	第3	3					SPCの設立等	民間収益事業に係る基本協定をSPC又は第2SPCで締結する場合、16頁表に示す通り、遅くとも8月上旬までにSPCを設立する必要があるとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
36	19	第5	2	(10)		④		提出書類	提案書は実名記載可能と考えてよろしいでしょうか。	不可です。様式集及び作成要領のP6をご参照ください。
37	20	第5	2	(12)				ヒアリング等	ヒアリング「等」にプレゼンテーションが含まれるのでしょうか。	お見込みのとおりです。
38	21	第5	4					入札予定価格	入札予定価格について、消費税抜き価格：4,440,000千円×10%＝4,884,000千円が税込の予定価格となっておりますが、非課税分（保険代など）は非課税のまま入札価格計算書（様式A-4）へ記載してもよろしいでしょうか。すべて課税とした方がよろしいでしょうか？ご教示願います。	お見込みのとおりです。非課税対象については、その内訳を明示ください。
39	21	第5	4					入札予定価格	事業期間総額予定価格4,884,000千円の中に、修繕に必要な経費「28,125千円」も含まれているということでしょうか。また、維持管理業務のサービス対価について、事業期間内の物価や人件費の上昇率も見込んでの総額でしょうか。見込んでいる場合、上昇率は何%で想定されていますでしょうか。	前者：お見込みのとおりです。 後者：事業約款（案）別紙5をご参照ください。
40	25	第7	3						事業者は、事前に本市の承諾を得た場合を除き、代表企業、構成企業及び協力企業以外の者に設計、建設・工事監理、維持管理及び運営業務の全部又は一部を委託又は請け負わせることはできない。とありますが、機械警備の再委託は可能でしょうか？	事業契約約款（案）第45条をご参照ください。

入札説明書に関する第1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
41	25	第7	4			①	a.	建設・工事監理業務のサービスの対価の支払い限度額の割合	建設・工事監理業務の年度出来高払で支払保留される10%分は、全て本施設引渡しの翌月支払いとなるのでしょうか。	お見込みのとおりです。
42	25	第7	4			①	a	サービスの対価の支払い限度額の割合	令和7年度 出来高の90%、令和8年度90%、令和9年度90%とあるが、残額の支払い方法はどのようになりますか。	完了時の支払いとなります。
43	25	第7	4			①		資金計画・事業収支計画に関する条件：サービスの対価の支払	建設・工事監理業務のサービスの対価の支払い限度額の割合について、各年度出来高の90%となっておりますが、以下の考え方でよろしいでしょうか？ 仮にR7年度出来高：20%、R8年度出来高：30%（合計50%）、R9年度出来高：40%（合計90%）の場合、R7年度支払限度額：20%×0.9＝18%まで、R8年度支払限度額：30%×0.9＝27%、R9年度支払限度額：40%×0.9＝36%、竣工時支払額：100%－18%（R7分）－27%（R8分）－36%（R9分）＝100%－81%＝19%	お見込みのとおりです。
44	25	第7	4			②		長期修繕計画	長期修繕（保全）計画を作成との記載がございますが、提案時は長期修繕計画の提出は不要（提案書への記載は必要）で、事業契約約款（案）第51条第1項に記載の通り、維持管理業務開始予定日の2ヶ月前までに貴市へ提出すればよいとの理解でよろしいでしょうか。	様式集及び作成要領P3、様式E-2をご参照ください。
45	25	第7	4			③		解体・撤去業務のサービスの対価	建設・工事監理業務のサービスの対価のうち、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、「金属資源等の買取額を控除した額を支払う」との記載がございますが、入札金額における解体・撤去業務費において「金属資源等の買取額」を控除した額を解体・撤去業務費として計上すればよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
46	25	第7	4			③		解体・撤去業務のサービスの対価	建設・工事監理業務のサービスの対価のうち、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、「金属資源等の買取額を控除した額を支払う」との記載がございますが、本金額の考え方により解体・撤去業務費に差異が発生することから、入札金額に含める場合も控除する場合も、本項目に関する数量表が必要と考えますので、ご教示願います。	数量表はありません。
47	25	第7	4					資金計画	公共施設の設計・建設等において、環境省のZEB化補助金等、補助金の活用は可能でしょうか。	中核市は申請者として認められていないことから、活用は想定していません。

入札説明書に関する第1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
48	25	第7	5					本市の費用負担	公共施設の光熱水費については貴市負担ですが、SPCとしては費用立替も含め、業務範囲外との理解でよろしいでしょうか。	維持管理期間中については、お見込みのとおりです。
49	26	第7	8					土地の使用等	工事着手日から引き渡しまでの期間、事業用地を必要な範囲で無償で使用することができるかとあるが、必要な範囲とは具体的にどの範囲でしょうか。民間収益施設の建設範囲の土地の使用についてはどうなりますでしょうか。	事業用地は、本施設の建設・工事監理業務の遂行に必要な範囲で、無償で使用することができるものであり、民間施設は対象に含まれません。民間施設の建設工事着工前に、事業用定期借地権設定契約を締結する必要があります。工事着工前に必要となる調査等については、予め市と協議の上、立ち入りが可能です。
50	26	第7	10	(2)				リスク分担について	「基本的なリスク分担の考え方は、事業契約書(案)に示す」ありますが、事業契約書(案)に「リスク分担表」がございません。基本的なリスク分担の考え方は、「2022年11月21日公表の実施方針に記載されているリスク分担表」のとおりと理解してよろしいでしょうか。	実施方針に記載のリスク分担表は、あくまでも実施方針公表時の想定を提示したものです。本事業におけるリスク分担の考え方は、事業契約書(案)の各条項及び入札説明書等に示すとおりです。
51	27	第8	1	(1)				契約の条件	「ただし、本市は～いかなる責任も負わない。」と記述されていますが、当該議案が那覇市議会で議決されなかった場合、SPC設立に係る費用はどのように扱われますか？	事業者の負担となります。
52	30	第9	1	(1)				入札参加資格審査の提出書類	会社概要書は会社パンフレットにてよろしいでしょうか。	問題ありません。
53	30	第9	1	(1)				入札参加資格審査の提出書類	定款は原本証明付きの写しにてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
54	30	第9	1	(1)				入札参加資格審査の提出書類	決算報告書について、有価証券報告書を作成している場合は、その提出でよろしいでしょうか。	問題ありません。
55	30	第9	1	(1)				入札参加資格審査の提出書類	ファイナンシャルアドバイザー業務やSPC管理業務等、様式2-2～様式2-6以外の業務を担当する企業については、当該様式の提出は不要との理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
56								事業所税	那覇市は事業所税の課税団体かと思えます。本事業における課税対象面積の算出方法について教えてください。	事業所税につきましては、本市市民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/jigyosyozei/jigyosyozei.html

事業契約書(案)に関する第1回質問への回答

No	仮事業契約書	事業契約約款	別紙	頁	第1章	第1節	第1条	1	(1)	ア	項目等	質問内容	回答
1		○		4	第4章		第13条	5			設計業務の実施及び第三者への委託	「その他の情報」とは具体的にどのような情報を想定されてますでしょうか。	委託先等を把握するために必要な情報を想定しています。
2		○		8	第5章	第1節	第21条	1			建設業務の実施及び第三者への発注	「その他の情報」とは具体的にどのような情報を想定されてますでしょうか。	事業契約書(案)に関する第1回質問への回答No1をご参照ください。
3		○		8	第5章	第1節	第22条	5			工事監理業務の実施及び第三者への委託	「その他の情報」とは具体的にどのような情報を想定されてますでしょうか。	事業契約書(案)に関する第1回質問への回答No1をご参照ください。
4		○		10	第5章	第1節	第25条	6			(施工計画書)	「～ただし、地中埋設物等が、通常想定される規模のものである場合はこの限りではない。」とありますが、「通常想定される規模のもの」ではなく、「入札説明書等に基づき合理的に想定されるもの」に修正いただけませんか。	原案のとおりとします。
5		○		14	第5章	第6節	第38条				本施設等の引渡し	本施設の不動産取得税・登記に関する諸費用については、事業者に支払い義務は無く、本事業のサービス対価としても見積もりの必要は無いとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
6	○			15	第5章	第6節	第39条	2			引渡し	「引渡しに際して生じる一切の費用」とは、どのような費用を想定しておりますか。	工事中から引渡しにかけての電気や水道等の名義変更、各種負担金、手数料、加入金、防火水槽や受水槽の水道代、非常用発電機の燃料代等、また、これらに係る人件費を想定しています。
7	○			16	第5章	第6節	第43条				登記費用	所有権保存登記手続きに係る費用は市の負担との認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
8		○		17	第6章	第1節	第45条	5			維持管理業務の実施及び第三者への委託	「その他の情報」とは具体的にどのような情報を想定されてますでしょうか。	事業契約書(案)に関する第1回質問への回答No1をご参照ください。
9		○		17	第6章	第1節	第46条	1・2			維持管理業務計画書	1項と2項で内容が重複しております。いずれかを削除していただけますでしょうか。	第2項を削除します。
10		○		30	第9章		第69条					本事業においては、真和志地区の価値向上に寄与し、公民連携事業の効果を高める民間施設の提案が評価されることとなっておりますが、本施設引渡し後、市の公益上の理由(本事業の実施の必要が無くなった場合又は本施設等の転用が必要となった場合など)で契約が終了したことにより、民間施設の価値が著しく毀損した場合はどのような扱いとなりますか。 例えば、契約の解除や借地料の減額、事業者が生じる損失の填補など、市と協議により、事業者の負担軽減を講じることができる可能性はありますでしょうか。	現段階では、そのような懸念は想定していません。

事業契約書(案)に関する第1回質問への回答

No	仮事業契約書	事業契約約款	別紙	頁	第1章	第1節	第1条	1	(1)	ア	項目等	質問内容	回答
11		○		32	第10章		第71条				事業者の債務	事業者の責めによる場合に民間収益施設運営業務を終了する場合も、事業契約書は解除されない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。ただし、事業契約約款(案)第67条第3項第7号から第9号に該当する場合は、解除事由となります。
12			2	43				2		図1	モニタリング及びペナルティの考え方	「一日あたりのサービス対価」の算出方法をご教示ください。	ペナルティの対象となるサービス対価の額/365となります。
13			4	45				1		②	維持管理業務のサービス対価	維持管理業務のサービス対価の平準化に際し端数が生じる場合は、最終回の支払いで調整すればよろしいでしょうか。	事業者の提案によるものとします。
14			4	46							サービスの対価の支払方法	建設・工事監理業務に係るサービスの対価について、当該年度の出来高払金の額は当該年度の出来高割合の9/10とありますが、残金の1/10につきましては令和10年8月頃にお支払いいただけるとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
15			4	46				3			支払方法	「市は、事業者から～次の式により算定するものとする。」とありますが、記載のとおり算出すると、令和10年8月頃に支払われる完成時支払いについても次式に基づき「 $\times 9/10$ 」された金額となります。令和10年8月頃の支払いでは、建設・工事監理業務に係るサービスの対価の未払残額について満額が支払われるものと理解してよろしいでしょうか。 なお、令和10年8月頃に上記満額が支払われるものと想定した場合、様式H-1記載の優先ローンは建設期間中のローンと理解してよろしいでしょうか。	前段:お見込みのとおりです。 後段:お見込みのとおりです。
16			4	46				3		①	建設・工事監理業務のサービス対価	建設・工事監理業務のサービス対価の出来高には、工事監理費や事業者の開業に伴う諸費用、建中利息、その他初期投資費も含まれ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。
17			5	55				1			別紙5 サービスの対価の改定方法	工事着工日から12か月を経過した後に、物価が著しく変動した場合、市と協議のうえ、市の了承を得られれば、出来高部分を除く施設整備費に対して物価変動に関する対応を行えるとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
18			5	56				2			維持管理業務のサービスの対価の改定に関する基本的考え方	技術革新により維持管理費用が上昇する場合も同様、市及び事業者の協議になるとの理解でよろしいでしょうか。	技術革新により維持管理費用が上昇する場合は、サービス対価の改定の対象とはしません。

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	頁	第1条	1	(1)	①	ア	項目等	質問内容	回答
1	3	第6条	1				土壌汚染	工事着工後に調査資料等で予見しえない本件土地の土壌汚染が確認された場合は、令和4年11月公表の実施方針_資料1:リスク分担表No.40に記載のとおり、市の負担となる認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
2	3	第6条	2				地下埋設物	「通常想定される規模」についてご教示ください。	資料及び目視等により、通常想定される規模の設備配管・地中障害物(埋設物)等が存在した場合、事業者側の費用負担としますが、発見された地中障害物(埋設物)等が、協議の結果、予見不可能なものと判断された場合の対処費用については、本市側が負担するものとします。
3	5	第11条	2	(2)	(3)		契約の解除	(2)(3)について、民間収益事業に関わらない構成員若しくは協力会社のいずれかに違反があった場合は、定借契約の解除対象外との理解でよろしいでしょうか。	対象となります。
4	7	第14条					法令変更及び不可抗力に対する措置	法令変更及び不可抗力によって契約解除となった場合、第13条2項による違約金は適用されないとの理解でよろしいでしょうか。	適用されます。
5	7	第14条	3				損害額	どのような「損害」を想定しておりますか？	具体的な想定はございません。
6	9	第22条	1				公正証書	第4条4項の規定により、賃料が改定された場合においても、公正証書の変更は行われないものと理解してよろしいでしょうか？	市と事業者の協議により決定します。

要求水準書に関する第1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	○				第1章								総則について	「基本的な考え方のみを示すに留め」の記述がありますが、そのニュアンスを確認したい。(要求水準内の「…すること」等の記述は全て遵守すべきか)	要求水準内の「…すること」等の記述は全て遵守すべき事項です。
2	○			4	第1章	第4節							民間収益事業	「本施設を除く余剰地を有効活用し、～民間施設を整備・運営すること。」と記述がありますが、那覇市からの土地の賃借については、公共施設以外の敷地面積の全てを賃借しなければならないのでしょうか？	お見込みのとおりです。
3	○			6	第1章	第5節	4.	(1)	1)	④			雨水管移設について	事業者の実施する設計業務に「④既設雨水管移設に係る詳細設計業務」とありますが、貴市において定めた基本設計などはございますでしょうか。	基本設計はありませんが、雨水移設計画は作成しております。閲覧資料17をご参照ください。
4	○			7	第1章	第5節	5.						セルフモニタリングの実施	各工程完了時にセルフモニタリング報告書の提出を行い、その報告書と併せて第2章、第1節6. の設計業務に係る留意事項にある本市の各工程毎の検査を受ける。流れでよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
5	○			22	第2章	第1節	1.			⑤			業務の対象範囲	設計業務の対象範囲に、「与儀公園再編整備基本計画策定業務」とありますが、本件業務の設計企業、もしくは構成員は与儀公園再編整備に係る基本計画策定業務以降の業務には参画可能でしょうか。	参画は可能です。与儀公園再編整備の実施設設計以降は、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、都市公園事業として一般競争入札を行い実施することを想定しております。既に公表済みの「実施方針及び要求水準書(案)」に関する第1回質問意見への回答(令和5年1月30日)も併せてご確認ください。
6	○			25	第2章	第1節	6.						設計業務に係る留意事項	市民説明会の意見について、採用・不採用の判断は貴市にて行われるとの理解でよろしいでしょうか。また、それによりコストが増減する場合の負担は貴市との理解でよろしいでしょうか。	前者:事業者からの提案を踏まえて、本市で判断致します。 後者:要求水準書の内容を超越し、本市の事由により増となる場合は、本市の負担とします。
7	○			25	第2章	第1節	6.						設計業務に係る留意事項	「基本設計終了段階等において、市民の意見を反映するための市民説明会を2回程度実施すること」とありますが、同時期にエリアを変更して2回開催する形を想定されておりますか？それとも時期を変更し、同じエリアで2回開催する形でしょうか。	後者とします。
8	○			25	第2章	第1節	6.						設計業務に係る留意事項	「設計内容については、(中略)市民説明会を2回程度実施すること。」とありますが要望等により大幅な変更等があった場合、工期等の変更も考慮されるのでしょうか。それとも変更は伴わないのでしょうか。	具体的な内容により判断しますが、事前に事業者と協議を行うことを想定しています。
9	○			27	第2章	第3節	1.						駐輪場	駐輪場(計64台)とあります。内訳を来訪者用52台、公用2台、来訪者用シェアサイクル20台とすると合計が74台ではないでしょうか。	74台が正です。要求水準書を訂正します。
10	○			31	第2章	第3節	2.	(3)		①			必要諸室	「～面積については最低値とする。」との記述がありますが、誤差の許容は可能でしょうか？ 例:1㎡未満の誤差は許容される等	最低値となるため、指定の面積を下回る提案は許容されません。
11	○			35	第2章	第3節	3.	(2)					歴史的・建築的価値への配慮	部分復元について、貴市との協議の結果、提案時の部分復元費用以上のコストになった場合は貴市にて負担いただけるとの理解でよろしいでしょうか。	本市の事由による場合は、お見込みのとおりです。
12	○			89	第3章	第2節	4.	(6)				ii)	什器・備品等の調達及び設置業務	「資料10 移設対象什器・備品等リスト」に示す既存施設に設置している什器・備品等について、事業者の業務範囲としては、「①確認」、「②移設の要否及び移設先スペースの確認」との理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。移設に際して問題が生じないよう、施設計画を行ってください。

要求水準書に関する第1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
13	○			93	第3章	第2節	5.	(1)		③			完成図書 の提出	完成時の提出書類として、パンフレットと施設案内映像がありますが、 1. パンフレット1部あたりのページ数につきましては、事業者提案によるものとの理解でよろしいでしょうか。 2. 施設案内映像のDVDは、1枚を貴市へ提出すればよろしいでしょうか。	前者:A3サイズ1枚、両面カラー刷A4折りとしてください。 後者:3枚とします。要求水準書を修正します。
14	○			40	第2章	第3節	5.	(2)		①		iii)	空調設備	停電時でも空調可能なガス空調方式(GHP)等とすることありますが、停電時でも空調可能であれば高効率電気空調方式(EHP)の採用も可能でしょうか。	停電時でも空調が可能なシステムであれば可としますが、非常用発電機に負荷が大きくなる又は空調のためにシステムの規模を大きくする等の場合は不可とします。具体的な想定について、予め本市と協議ください。
15	○			42	第2章	第3節	5.	(4)				iii)	雨水利用	「散水」への雨水利用システム活用について記載がありますが、トイレや屋内消火栓(関連機関へ相談し雨水利用しても良い場合)に雨水を活用する提案も可能か。	関連機関へ相談のうえ、使用箇所への水質基準を満たす場合は、可とします。
16	○			80	第2章	第3節	5.	(10)		③		i)	駐輪場	シェアサイクル駐輪場20台は、来訪者用52台分と別でしょうか。関連して、P27には計64台と記載ありますが、計74台の間違いでしょうか。	74台が正です。要求水準書を訂正します。
17	○			50	第2章	第3節	8.	(3)	3)				会議室他	可動間仕切とありますが、「可動」でしょうか。 「移動」(スライディングウォール)どちらでしょうか。	スライディングウォールを想定しています。要求水準書を修正します。
18	○			68	第2章	第3節	8.	(6)	4)				機能回復訓練室	機能回復訓練室には、どのような器具の配置が予定されていますか。	利用者の荷物を入れる収納棚や、リハビリ用の機材(エアロバイク、起立台、プーリー、天井走行型リフト他)の配置を予定しています。詳細については、資料10 移設対象什器・備品等リストをご参照ください。
19				95	第4章	第1節	1.							維持管理業務にあたり維持管理業務責任者、各業務区分責任者、各業務担当者のいずれかの者の常駐は必要でしょうか？	責任者の常駐は不要ですが、開館時間帯は常駐警備とする必要があります。
20				96	第4章	第1節	7.	(1)						維持管理業務責任者と各業務区分責任者の兼務は可能でしょうか？	可とします。
21	○			96	第4章	第1節	7.	(2)				iii)	業務従事者	「容易に識別」の基準は指定制服と記章(名札)で宜しいでしょうか。	問題ありません。
22	○			96	第4章	第1節	7.	(2)				iv)	業務従事者	「不快感を与えないような」に対して、昨今の人材不足を解消する方法として、ロボット導入を検討していますが、日中利用者がいる時間帯に使用することは可能でしょうか。	利用者の妨げにならない場合は、可とします。
23	○			97	第4章	第1節	7.	(5)				i)	緊急時の対応	「消防計画書作成支援」とありますが、施設の統括防火管理者は入居行政職員から選任すると理解してよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
24	○			102	第4章	第5節	2.	(2)				ii)	日常清掃業務	「衛生消耗品の補充」とありますが、消耗品費用(ペーパー、石鹸類)は発注者・事業者のどちらになりますか。	事業者となります。
25	○			103	第4章	第5節	3.					i)	廃棄物処理業務	「廃棄」の中に、地域の処分場への運搬業務は含まれますか。施設内でのゴミ集積場への運搬までと考えてよろしいでしょうか。	処分場への運搬業務も含まれます。

要求水準書に関する第1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
26	○			104	第4章	第6節	1.					V)	防犯・警備・ 守衛業務	中央公民館への問合せの簡易電話対応の想定される質疑があればご教示ください。基本的に翌日に申し送りし対応頂くという理解でよろしいでしょうか。	簡易電話対応の質疑としては、公民館の施設予約状況に関することや駐車場に関するなどを想定しています。なお、警備員が公民館の施設予約を受付けることはできませんので、予約に関する問合せについては、申し送り対応となります。
27	○			106	第5章	第1節						ii)		「第1章第5節5(2)「民間収益事業による収入および負担」とあるのですが、第1章第5節6(2)ではないでしょうか。	「第1章第5節6(2)」が正です。要求水準書を訂正します。
28	○			106	第5章	第1節						iii)		「第1章第5節6(2)「民間施設」とあるのですが、第1章第5節7(2)ではないでしょうか。	「第1章第5節6(2)」が正です。要求水準書を訂正します。
29	○			106	第5章	第1節						vi)	分筆について	本施設とそれ以外の土地については、必ず分筆しなければいけないでしょうか。	お見込みのとおりです。
30	○			108	第5章	第3節						iv)	転賃	用途として賃貸住居(マンション、アパート等)は可能でしょうか。入居者とは定期賃貸借契約の締結を想定しております。	賃貸住宅の用途は可としますが、入居者へ借地権の転賃は不可とします。
31		14					2.	(1)		①		i)	受変電設備	巡回・外観点検が年6回となっていますが、電気事業法は月次点検を必要とし、年12回点検が必要と思われるのですが、月次点検と別に外観点検を6回行うということでしょうか。	年次点検年1回、月次点検年11回とします。添付資料14を修正します。
32		14					2.	(1)		②		iii)	自動制御設備(空調換気設備等)	自動制御設備の点検回数が年6回となっていますが、どのような点検内容を想定していますか。これまでの弊社実績から同様設備機器の点検は年1回が主流となります。	年2回とします。添付資料14を修正します。
33		14					4.	(2)		①		i)	日常清掃業務	実施箇所及び実施内容の記載がありますが、共用部及び専有部が対象となりますか。専有部も対象の場合、執務机等は機密情報漏洩防止の観点から清掃は行わないことが望ましいと思われませんがいかがでしょうか。	要求水準書に記載のとおり、日常清掃の対象から執務室は除きます。
34		15		114									機能再編方針について	現在、与儀公園では囲碁・将棋場としての利用がされており、資料15 那覇市都市公園ストック再編計画(案)中においても”機能再編方針”の「向上」項目とされています。 一方、2018年ではありますが、市民の声としてこの利用形態に関する疑問が呈示されております。 https://www.info.city.naha.okinawa.jp/ryokuka/006146.html 那覇市としての囲碁・将棋場の取り扱い方針に関して、ご教示ください。	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、様々な利用ができるような公園整備、空間形成を期待します。
35														設備員の常駐は不要でしょうか?	常駐の必要はございませんが、巡回するなど即時対応できることとします。

落札者決定基準に関する第1回質問への回答

No	本編	別紙	頁	1.	(1)	①	(a)	項目等	質問内容	回答
1	○		3	2.	(3)	②		入札書類審査	審査手順のフロー図について、加点項目審査(最大700点)と価格評価点の算定(最大300点)の表示箇所が逆ではないでしょうか。	原案のとおりとします。
2	○		4	4.	(2)			基礎項目審査	「基礎審査項目を充足」とありますが、「充足」のニュアンスについて伺いたいです。例えば、「別紙1基礎項目審査の評価基準」における「要求水準を満たしていること」を充足するにはどの程度要求されるのでしょうか。要求水準の1つでも欠けていた場合は満たしていないと判断されますか	前段:入札書類審査に係る提出書類の提案書及び基礎審査項目チェックシート(様式L-1)等を確認し、要求水準を充足しているか否かを判断します。 後段:お見込みのとおりです。
3	○		7	4.	(4)	②	(c)	カーシェアリング使用料に係る入札価格及び評価対象価格	(a)及び(b)では、平面駐車場と立体駐車場との評価基準が異なりましたが、カーシェアリングの場合は平面駐車場でも立体駐車場でも評価は変わらないとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
4	○		10		(4)			土地の高度利用	「駐車場緩和等も含めた数値で算出」とあるが、どういう意味でしょうか。緩和される駐車場面積は含まないということでしょうか。それとも、緩和することなく駐車場面積も含めて良いということでしょうか。	容積率算定において、緩和される駐車場面積は含まないものとします。
5	○		11	II	(4)			民間施設の施設計画	「複合施設は5,000㎡とし」の記載について、提案充実を図る目的で提案面積を採用することは難しいでしょうか。(5,000㎡超過分まで含むことは難しいでしょうか?)	原案のとおりとします。
6	○		11	II	(4)			民間施設の施設計画	高度利用に関する記載で「～なお、容積率の算定については、建築基準法に基づく駐車場緩和等も『含めた』数値で算出するものとする。」とありますが、この記載は、「駐車場緩和される面積(建築基準法上容積不算入となる面積)」を含めた面積を提案書に記載し、容積率の評価を行うということでしょうか。	落札者決定基準に関する第1回質問への回答No.4をご参照ください。
7	○		11	III	(1)			事業スケジュールについて	「建設工事における適正な労働環境確保(休日の設定等)」と記載がありますが、週休2日設定を前提に工程計画を定めた方がよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

様式集及び作成要領に関する第1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	様式集及び作成要領							様式1-1ほか多数	宛先	宛先に「那覇市長」とあります。文字通り「那覇市長」とするのか、市長の個人名を入れるのか教えてください。	「那覇市長」とします。
2	様式集							様式1-1	参加表明書	参加表明書について、手続き時間を短縮するために参加企業各社毎に別様で記名捺印し、代表企業が各社分をまとめて提出してよろしいでしょうか。	不可とします。
3			1						建設工事等入札参加資格、清掃・警備入札参加資格者、又は那覇市物品購入等入札参加資格の申請書類一式の写し	それぞれの名簿への登録があれば、提出書類は無いとの認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
4	入札参加資格審査		1	I.					会社概要書	会社概要書ですが、自社パンフレットを想定しておりますが、よろしいでしょうか。	問題ございません。
5	入札参加資格審査		1	I.					納税証明書その3の3	納税証明書には「原本」との記載がございませんが、コピーを添付する形でよろしいでしょうか。	原本とします。
6	様式集及び作成要領		1	I.					2. 入札参加資格審査に関する提出書類	「会社概要書」については、パンフレット等の提出でよろしいでしょうか。	様式集及び作成要領に関する第1回質問への回答No.4をご参照ください。
7	様式集及び作成要領		1	I.					2. 入札参加資格審査に関する提出書類	「定款」について、原本証明は不要という理解でよろしいでしょうか。	原本証明を付けてください。
8	様式集及び作成要領		1	I.					2. 入札参加資格審査に関する提出書類	「決算報告書」について、貸借対照表、損益計算書、株式資本等変動計算書、個別注記表の提出でよろしいでしょうか。また、連結決算書を作成している場合は連結決算のみの提出でよろしいでしょうか。	前段：お見込みのとおりです。 後段：連結決算書を作成している場合は、当該企業の決算報告書及び連結決算書の両方を提出してください。
9	様式集及び作成要領		1	I.					2. 入札参加資格審査に関する提出書類	「納税証明書その3の3」について、貴市に本店所在地がない企業につきましては、本店所在地の最寄りの税務署が発行した「納税証明書その3の3」を提出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。
10	様式集及び作成要領		1						決算報告書	他の提出書類で「原本」と指定されているものがあります。決算報告書に、当該企業の「原本証明」は必要でしょうか。	不要です。
11	様式集及び作成要領		2	II.	(3)			様式C-3	与儀公園の施設計画	②「建設費及び維持管理費を低減し」とありますが、与儀公園を整備した場合のコスト低減のアイデアを提案するという理解でよろしいでしょうか。	ご提案いただくゾーニングや動線計画等に基づき当公園の再編整備を行う場合の、建設費及び維持管理費のコスト低減策をご提案いただきたいと思います。

様式集及び作成要領に関する第1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
12	様式集及び作成要領		4					F-1		様式F-1は欠番とすれば良いでしょうか。	様式番号を修正します。
13	様式集及び作成要領		5	II.				様式K-1	X.提案概要	様式K-1に記載する内容について、提案書I.～IX.で提案した内容の補足説明等ができる図表等を挿入してもよろしいでしょうか。	提案書I.～IX.に記載されていない追加的な提案を「X.提案概要」に記載することは不可とします。必要に応じて、提案書I.～IX.に記載の内容を抜粋・編集することは可能です。
14	様式集及び作成要領		5					L-1	基礎審査項目チェックシート	様式に「指定」とありますが、那覇市のウェブサイト上では見つけられませんでした。	近日中に公表予定です。
15	様式集及び作成要領		6	III.	(2)	1)			提出書類の作成要領	入札参加資格審査、提案書を提出時に書類を綴じるファイルは、規定のサイズであればファイルの種類は問わないとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
16	様式集及び作成要領		6	III.	(2)	1)			提出書類の作成要領	「ファイルの表紙には入札参加グループ名、事業名、書類名を記載すること。」とありますが、入札参加グループ名は貴市よりご提示いただけるとの理解でよろしいでしょうか。	副本に記載する入札参加グループ名は、参加表明書提出時に本市が提示します。
17	様式集及び作成要領		6		(2)	1)			入札参加資格審査に関する提出書類	入札参加資格審査に関する提出書類は「A4判縦長左綴じとし、各1部」とあります。この「各」は何と何を指すのでしょうか。	様式集及び作成要領p.1に記載の「1.参加表明書」及び「2.入札参加資格審査に関する提出書類」について1部ずつ提出してください。
18	様式集及び作成要領		6	III.	(2)	2)	②		提出書類の作成要領	「提案書の最後に、基礎審査項目チェックシート(L-1)を添付すること。」とありますが、この様式は提案書の様式K-1「X.提案概要」の次のページに添付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。
19	様式集及び作成要領		6	III.	(2)	2)	②		提出書類の作成要領	「企業名を伏せて審査を行うため、……匿名を使用すること。」とありますが、応募グループに属さない企業(下請企業・金融機関等)は固有名詞を記載してよろしいでしょうか。	問題ございませんが、入札参加グループに属する企業が推測されないようご注意ください。
20	様式集及び作成要領		6	III.	(2)	2)	②		提出書類の作成要領	「企業名を伏せて審査を行うため、……匿名を使用すること。」とありますが、その場合、表記を変更する事により正本と副本のレイアウト等が変更になる可能性があります。そのため、正本分に企業名と各匿名のリストを添付することで、正本を副本と同じ匿名での表記としてもよろしいでしょうか。③提案書(計画図面等提案書類)についても同様です。	可とします。
21	様式集及び作成要領		6		(2)	2)	②		提案書の入札参加グループ名	二つ目の「・」の「表紙及び背表紙には(略)入札参加グループ名(略)を記載する」とあります。一方、六つ目の「・」には、「企業名を伏せて審査を行う(略)副本分は」とあり「入札参加グループ名には与える記号を表記」とあります。二つ目の「・」は正本を指しているのでしょうか。	二つ目の「・」の「それぞれのファイルの表紙及び背表紙には、事業名、書類名・分類名、入札参加グループ名及び通し番号(正・副の別、及び正本分には1/9、副本分には2/9～9/9)を記載すること。」については、正本及び副本について記載しており、副本の入札参加グループ名は六つ目の「・」に記載のとおり、参加表明書提出時に与える記号を表記してください。
22	作成要領		6	III.	(2)	2)	②		提案書	代表企業、構成企業、協力企業以外の企業(下請け企業や融資金融機関等)については、企業名を記載することは可能でしょうか。	様式集及び作成要領に関する第1回質問への回答No19をご参照ください。

様式集及び作成要領に関する第1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
23	作成要領		6	III.	(2)	2)	②		提案書	「融資確約書」や「関心表明書」といった提案内容の確証を提案書に添付することが一般的ですが、添付資料の提出は可能との理解でよろしいでしょうか。	可能です。
24	様式集及び作成要領		6		(2)	2)	②		企業の匿名	企業名について「構成企業A」「構成企業B」のように記載するとありますが、業種名を使って「設計企業」「建設企業」「維持管理企業」のように記載することも可能でしょうか。A、B、Cでは書く側も読む側も手元に「対照表」が必要になり、効率が良くありません。	可とします。なお、入札参加グループに設計企業が2社以上属する場合は、設計企業A、設計企業B…とする等、個々の企業が判別できるようにしてください。
25	様式集及び作成要領		7	III.	(2)	2)	④		提出書類の作成要領	④電子媒体(CD-R)について、CD-Rを7枚提出し、正・副本のデータを保存することとありますが、7枚全てのCD-Rに正・副本のデータをそれぞれ保存するという理解でよろしいでしょうか。	7枚のうち、1枚は正・副本のデータ、6枚は副本のみのデータを保存してください。様式集及び作成要領を修正します。
26	様式集及び作成要領		7		(2)	2)	③		提案書の入札参加グループ名	計画図面等提案書類も、二つ目の「・」は正本のことを指しているのでしょうか。	二つ目の「・」の「それぞれのファイルの表紙及び背表紙には、事業名、書類名・分類名、入札参加グループ名及び通し番号(正・副の別、及び正本分には1/9、副本分には2/9～9/9)を記載すること。」については、正本及び副本について記載しており、副本の入札参加グループ名は六つ目の「・」に記載のとおり、参加表明書提出時に与える記号を表記してください。
27	様式集及び作成要領		7		(2)	2)	④		電子媒体	「Microsoft社のWordまたはExcelにより作成」とあります。これは提案書を作る際の指示だと思いますが、そのあとに「PDF及びオリジナルデータ(WordまたはExcel)を保存」とあります。ここでいう「及び」の解釈を教えてください。例えば様式B-1はWordで作成しますが、CD-Rに保存する際は、PDF「と」Wordの2種類を保存するのか、PDF「または」Wordのどちらか1種類を保存するのでしょうか。1種類の場合、PDFで保存するのかWordで保存するのかは、どう区別するのでしょうか。	CD-Rに保存する際は、PDF「と」オリジナルデータ(WordまたはExcel)の2種類を保存してください。
28	様式集及び作成要領							様式A-5	ページ数	2ページには様式A-5の制限枚数が「1」とあります。様式集として公表されたWordでは、様式A-5は2ページにわたっていますが、これを1枚にまとめるのでしょうか。かなり小さい文字になるとみられます。	制限枚数を2枚に修正します。
29	様式集及び作成要領							様式F-3	枚数は1枚	様式F-3は、4ページによると「①指定②共通 1枚」とあります。Wordの様式F-3にある「市内雇用者数」の『枠』の下に、「市内雇用や正規雇用促進の考え方」や「地場産品の活用」について記載し、F-3全体で1枚という解釈で良いでしょうか。あるいは、『枠』の部分は別にして、2枚でしょうか。	F-3全体で1枚とします。 なお、様式集及び作成要領に関する第1回質問への回答No.12に伴い様式番号の修正を行います。ご質問の「F-3」は、修正後の様式番号は「F-2」となります。
30	様式集							様式F-3	(2)地域経済への貢献 市内雇用者数	通常PFI事業にて設立されるSPCで従業員を直接雇用する事はないと思慮します。この場合の雇用者とはSPCより業務を請け負う構成員、協力企業にて雇用する者との理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
31	様式集							様式I-1	初期投資費見積書	調査・設計費の項目に「市民説明会開催支援業務費」とありますが、「市民説明会開催支援業務」とは具体的にどのような業務を想定されているのでしょうか。入札説明書p5「第2事業の目的及び内容 11.事業の対象範囲」の「(1)設計業務」に「市民説明会開催支援業務」が含まれていないため確認です。	市民説明会開催支援業務は、事業契約締結後(令和6年10月予定)に中央公民館のホールで、本事業の内容を市民に説明するための支援業務でございます。主な業務としては、資料の作成や説明及び意見交換での支援、議事録作成、会場設営などとなります。要求水準書を修正します。

様式集及び作成要領に関する第1回質問への回答

No	書類名	様式番号	頁	I.	(1)	1)	①	様式I-1	項目等	質問内容	回答
32	様式集							様式I-1	初期投資費見積書	「建設工事」の欄に「(5) 環境配慮工事 (ZEB化対応)」とありますが、この欄には(5)以外の工事項目においてZEB化対応のために導入した設備機器等の金額を再掲にて掲載するという理解でよろしいでしょうか。	ZEB Ready以上に適合する施設とするために特別に導入した設備機器等に係る金額は、本欄のみに記載し、他項目と重複がないようにしてください。
33	入札書	A-3							代理人	代理人は持参者を指すのでしょうか。	お見込みのとおりです。
34	事業収支等提案書類	H-1							資金調達計画書	本事業のためのSPCの資金調達計画を記載し、仮に民間収益事業実施に際して第2SPCを設立する場合は、その記載は不要でしょうか。	民間収益事業実施に際して第2SPCを設立する場合は、第1SPC、第2SPCそれぞれの資金調達計画を提出してください。
35	①資金融資計画表(本施設)	H-2							DSCR	短期のつなぎ融資や劣後ローンの場合で、金融機関から財務制限条項としてDSCRの基準を求められない場合、DSCRの記載は不要でしょうか。	金融機関から財務制限条項としてDSCRの基準を求められない場合においても、参考としてDSCRを記載してください。
36	入札書類審査	K-1	5	II.					X.提案概要	提案概要において、「要求水準を上回る提案について、下線を引いて示すこと」との記載がございますが、I～IXの提案書では事業者独自の対応としてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

基本協定書(案)に関する第1回質問への回答

No	本編	別記 様式	頁	第1条	1	(1)	項目等	質問内容	回答
1	○		2	第6条	1		契約	本基本協定締結後、①民間収益事業に係る基本協定及び②仮事業契約まで締結することとされていますが、基本協定では、①及び②の締結を確約するのではなく、①及び②の締結に向けて互いに協力することを定める段階ではないでしょうか。	基本協定の目的は、第1条に記載のとおりです。
2	○		2	第6条	5		違約金	違約金は事業契約時に定める事項ではないでしょうか。	第6条第5項については、基本協定締結後、事業者の責めに帰すべき事由により事業契約締結に至らない場合、違約金を請求する内容です。
3	○		4	第12条	2		談合等の不正行為に係る損害の賠償	事業者に対して賠償金を請求することができますとございますが、「帰責性を有する事業者に対して請求される」という理解でよろしいでしょうか。帰責性の無い企業に対しても賠償金を課される可能性があり、入札参加の高い障壁となります。	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。
4	○		4	第12条	2		談合等の不正行為に係る損害の賠償	「事業契約を締結し、又は解除するか否かを問わず」とございますが、基本協定書における賠償金については、事業契約締結前までに違約金の発生事由に抵触した場合に課される形としていただけますでしょうか。	原案のとおりとします。

民間収益事業に係る基本協定書(案)に関する第1回質問への回答

No	頁	第1条	1	(1)	項目等	質問内容	回答
1	2	第1条	5			「本協定が成立した時に、市に対し保証金として、事業者提案に記載の賃料1か年分を預託しなければならない」について、基本協定締結段階で保証金の預託が発生する理由をご教示ください。	落札者が提案内容を遵守することを担保するためです。
2	2	第3条	3		本協定の有効期間	「当該基本協定の締結不調が確定した日」とありますが、「当該事業契約の締結不調が確定した日」でしょうか。	「当該事業契約の締結不調が確定した日」に修正します。
3	2	第5条	1		保証金	市に対しての保証金については、事業者提案に記載の賃料の1か年分を預託とございますが、賃料については、Ⅱ. 入札書類審査に関する提出書類「様式A-6」地代に係る価格提案書の市への支払額の「年額地代」との理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
4	2	第5条	1		保証金	地代は非課税ですので、保証金にも消費税がかからないとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
5	2	第5条	4		保証金	保証金については、①本協定の債務を担保する目的の保証金と②事業用定期借地権の債務を担保する目的の保証金があり、①②それぞれを預託しなければならないという理解でしょうか？	本協定第5条に規定する保証金は、事業用定期借地権設定契約書(案)第5条に規定する保証金に充てます。
6	3	第7条	1		事業内容の変更	「真にやむを得ない理由」とは、どのような場合を想定しておりますか。例えば、民間収益事業の収益の著しい悪化など事業者の財務的な理由などは含まれますか。	ご提示の例であれば、該当します。
7	4	第9条	1		事業用定期借地権設定契約の締結	事業用定期借地権設定契約は、民間施設の土地及び駐車場の土地について、提案により借地期間が異なる可能性があるため、別々に締結するとの理解でよろしいでしょうか。また、民間収益事業において、貴市との駐車場賃貸借期間満了後に公共施設用駐車場(73台分)が不要となる可能性もありますので、民間施設用駐車場の土地及び公共施設用駐車場(73台分)の土地について、事業用定期借地権設定契約を別々に締結することは可能でしょうか。その場合、各契約毎に土地の分筆が必要になるとの理解でよろしいでしょうか。	入札説明書に関する第1回質問への回答No.6をご参照ください。
8	4	第9条	1		借地権設定契約	「～に基づき、事業用定期借地権設定契約を締結するものとする。」と記載がありますが、事業用定期借地権設定契約【又は一般定期借地権設定契約】を締結するとの認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
9	7	第14条	2		違約金について	違約金「賃料の2か年分金」とは、事業用定期借地権設定契約に基づく土地賃借料の2か年分を指すのでしょうか。	お見込みのとおりです。
10	7	第15条	2		違約金について	事業用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に至らなかった場合(中略)違約金を支払うことと記載がありますが、この場合は何に対する違約となるのでしょうか。	民間収益事業に係る基本協定不履行に関する違約金です。

駐車場賃貸借契約書(案)に関する第1回質問への回答

No	頁	第1条	1	(1)	ア	項目等	質問内容	回答
1	2	第3条	4			賃料及び賃料の改定	賃料の改定につきまして、事業用借地権賃料と同様に固定資産税路線価の変動率を基にした協議としていただけないでしょうか。	原案のとおりとします。

カーシェアリング契約書(案)に関する第1回質問への回答

No	頁	第1条	1	(1)	ア	項目等	質問内容	回答
1	2	第3条	4			賃料及び賃料の改定	賃料の改定につきまして、事業用借地権賃料と同様に固定資産税路線価の変動率を基にした協議としていただけないでしょうか。	原案のとおりとします。