

新真和志複合施設建設事業  
入札説明書等に関する第3回個別対話への回答

令和6年3月11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3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	サービス対価の支払い	入札説明書	P7 第2.14.(1)	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とありますが、一般的な那覇市発注工事と同じ考えでよろしいでしょうか(例:前払い金、年度中間、出来高払い等)	監理業務の出来高の算定は、一般的な那覇市発注監理業務と同様に、前払金等は無く、工事出来高を基に算定いたします。
2	共用部にかかる地代について	入札説明書	P8	敷地内通路(車道含め)を設けた場合、地代については通路中心線を境界線としてよいでしょうか	図面にて協議した内容のとおりとしてください。
3	入札参加者の変更について	入札説明書	P15 第3章 第5節 入札参加者の変更	参加表明書提出後、事前の予測が困難な要因により入札参加者の構成に変更が生じる見込みです。参加表明書で提出していた入札参加グループの協力企業を構成企業に変更してもよろしいでしょうか	参加表明書で提出していた入札参加グループのうち代表企業以外の変更については、可とします。ただし、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。
4	ヒアリング	入札説明書	P20	本件提案においては、事業対象地に限らず与儀公園も含めた新しい真和志地域のイメージを提案するものと考えております。プレゼンテーションにあたっては、上述に関する表現にあたりアニメーションを利用することで各チームの提案イメージをより具体的に伝えることができるものと考えており、昨今においては、設計会社はおおむねBIM等での作業により図面やパースの作成を行うことから動画・アニメーションが参加者の過度な負担につながるとは考えづらいです。回答に記載する「華美にならないことや追加的な提案にならないこと」を条件に動画やアニメーション利用を許容していただくことは可能でしょうか？	入札説明書等に関する第2回個別対話への回答No3のとおりとします。
5	解体工事の着手時期	要求水準書	P10	解体工事は契約後すぐに始めてよいでしょうか	事業契約締結後、要求水準書等に示す必要な書類を提出の上、速やかに着手が可能です。
6	駐輪場に係る収益を見込む提案の可能性について	要求水準書	P27 第2章 第3節 表 12 対象施設の諸室構成 駐輪場	複合施設用駐輪場(74台)の内訳について	駐輪場74台のうち、20台分はシェアサイクルを、54台分(訪者用 52 台分、公用 2 台分)は自転車又は自動二輪車(125cc以下)による利用を想定しています。

新真和志複合施設建設事業 入札説明書等に関する第3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	諸室面積	要求水準書	P31	延べ床面積について、5,000㎡を下限とあるが、上限はどの程度が許容されるか。	要求水準書(案)に関する第2回質問意見への回答No15に記載のとおり、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。
8	複合施設の構造計画の考え方について	要求水準書	P35 第2章 第3節 4.構造計画の考え方	耐震計算ルートを選定における構造種別が、RC造である純ラーメン構造のRCS構法(柱をRC造、梁をS造)、または、内側RCS構法+外周部SRC造とした混構造について、要求水準書を満足すると判断してよろしいでしょうか。	要求水準書で求めるRC造とは、主要構造部(柱、梁等)が鉄筋コンクリート造のものとしします。
9	施錠	要求水準書	P39	要求水準では「電気錠とテンキー等」とあります。これだけでいいのですか。セキュリティーカードは要らないですか。あるいは「等」がカードなどを含むという解釈でしょうか。	テンキーを中心に考えておりテンキー等としています。セキュリティーカードやスマートキー等については、ご提案によるものとしします。枚数等については、資料8必要諸室リストに記載の職員数をご確認ください。
10	監視カメラ	要求水準書	P39	共用部などで「ここにも設置してほしい」という場所がありますか。そういう場所があれば示してください。共用部だけで良ければ最低限の台数になります。	要求水準書では「出入口や共用部、屋外では道路への出入り口などに設置する」としております。本庁舎や小祿支所を参考に同程度の計画としてください。
11	緞帳	要求水準書	P53	緞帳は事業者が設置となっています。緞帳は値段の幅が広くプリント柄の数百万円のものから、織物(例えば西陣織)で数千万円するものまであります。那覇市としては、どの程度の品質(クオリティ)のものをお考えでしょうか。	川島織物セルコン新朝陽(裏地付、フレンジ5寸)と同等を想定していますが、ホールの多様な使い方を想定し、新たな緞帳のあり方についてご提案があれば、妨げるものではありません。
12	緑化率について	要求水準書	P81 第2章 第7節 2)外構 ①植栽	「緑化面積は関連諸基準を満たす」とあるが、公共施設と民間施設で基準が異なると思われます。必要緑地面積をご教示願います。	那覇市緑の基本計画では、敷地の緑化率の目標を公共公益施設では30%、民間では10%としております。緑化率の取扱いや必要緑地面積については、那覇市都市デザイン室へ事前協議をお願いします。

新真和志複合施設建設事業 入札説明書等に関する第3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
13	現場代理人	要求水準書	P87	解体の現場代理人と建設の現場代理人は別の者でもよいでしょうか	問題ございません。
14	磁気探査	要求水準書	P88	磁気探査も本工事での対象となっておりますが、県の補助金を活用してよろしいでしょうか	公共施設部分については、事業者にて補助金を申請することは想定していません。入札価格の範囲内で履行をお願いします。
15	機械警備	要求水準書	P103	機械警備について。外部から出入りができる場所はセンサー付けるが、高層階はセンサーの設置は不要で良いのか。市役所と同じ認識で良いですか。	機械警備については、要求水準書添付資料11「電気・機械要求性能表」をご参照ください。
16	民間収益事業について	要求水準書	P106 第五章 民間収益事業	SPCからの借地転貸先が別のSPCでも問題ないでしょうか	入札説明書等に関する第1回個別対話結果No8をご参照ください。
17	民間収益事業について	要求水準書	P106 第五章 民間収益事業	民間収益事業の施設内容が提案時から軽微な変更は可能でしょうか	提案の趣旨が変わらないことを前提に、軽微な変更については、協議に応じます。
18	カーシェアリング	要求水準書	P107	入札説明書に関する第1回対話結果の27で、「カーシェア対応のEV車両・軽自動車(軽貨物)が市場にない場合は、EV車で荷物の運搬が可能な車両を条件に協議」とあります。これは「EV車」「軽自動車」「貨物＝荷物が詰める」の三つの条件を満たすと読めます。「EV」で「軽自動車」で「荷物も積めるが乗用」の車両でもこの条件に含まれますか。	お見込みのとおりです。ただし、「荷物が積める」ことについては、ある程度の容量が必要となりますので、車種については、ご協議をお願いします。
19	外壁仕上げについて	要求水準書	第3節.2.(4).1.ii)	タイルによる外装仕上げは禁止とするとあるが、石張りも同じように禁止となるか。石積みであれば問題ないか。	湿式工法のタイル落下の事例が多く、劣化状況の把握が目視では難しいなどにより、高所からの落下事故を懸念し、禁止としております。このような課題を解決できる提案の場合は協議に応じます。
20	公民館備品・什器について	添付資料10	中央公民館 5オープンスペースについて	「冷水機」が移設対象備品となっておりますが、複合施設へ設置を予定しているのでしょうか。	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3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
21	図書館備品・什器について	添付資料10	木製書架、展示書架	移設対象の書架は、取り外し移設が可能な仕様でしょうか？	お見込みのとおりです。
22	維持管理業務項目について	添付資料14	(2)清掃業務 ②定期清掃業務 ix)雑排水(グリストラップ・排水溝・污水管・マンホール等)の清掃について	汚水管の清掃とは、どのような清掃を想定しておりますか？	事業者の提案によるものとします。年数経過に応じて、必要な清掃を計画ください。
23	民間収益事業の業者名	様式集及び作成要領	様式C-4	民間施設の施設計画として「機能、業種業態、営業計画、運営形態」などを書くように様式集で求められています。民間施設に入る業者は、提案書では実名で記載してよろしいでしょうか。	企業名を伏せてご記載ください。
24	配置図縮尺	様式集及び作成要領	様式G-3	全体配置計画図について、「民間施設含む敷地全体(S=1/400):1枚」と「本施設部分:1枚」とあるが、敷地全体で1枚にまとめて良いでしょうか？	問題ございません。
25	図面の表現について	様式集及び作成要領	P4 VI.計画図面等提案書類	本施設の鳥瞰図が求められていますが、周辺の表現は必要でしょうか。	公共施設及び民間施設を含めて作成をお願いします。
26	図面の縮尺について	様式集及び作成要領	P4、5 VI.計画図面等提案書類	縮尺の指定された図面がありますが、厳守でしょうか。	入札説明書等に関する第2回個別対話への回答No24をご参照ください。
27	鳥瞰図	様式集及び作成要領	提案書 VI.本施設	鳥瞰図は与儀公園まで含めた配置図でしょうか？もしくは与儀公園まで入ったイメージパースでしょうか？	公共施設及び民間施設を含めて作成をお願いします。
28	日影図	様式集及び作成要領	提案書 VI.本施設	日影図は公共のみでしょうか？公共と民間一体のものでしょうか？	公共施設及び民間施設を含めて作成をお願いします。

新真和志複合施設建設事業 入札説明書等に関する第3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	事業スケジュール	様式集及び作成要領	P5 様式J-1	事業スケジュールの範囲は事業契約成立(2024年9月)から本施設の引き渡し(2028年6月末)までのスケジュールでしょうか。それとも事業終了まででしょうか。	事業者の提案によるものとしますが、少なくとも事業契約締結日から開業までのスケジュールとしていただくようお願いします。
30	様式L-1の書き方等について	様式集及び作成要領	様式L-1	様式L-1にて要求水準書の確認事項が満たす内容になっているか確認をすることになっているが、「〇〇の場合は…」という文言に当てはまらない場合は、応募書確認欄にどのような表記をすれば良いか	当てはまらない場合は、「-」として記載をお願いします。
31		事業契約書		国土交通省からスライド条項に応じるよう通達が出たと聞いているが、対応してもらえるか。	週休2日は前提で提案してください。また、労務費等の建設費の増加分については事業契約約款(案)別紙5をご参照ください。
32	企業の実績			本事業を受託した場合、那覇市での今後の入札に際し、公共工事の実績としてカウントしてよいでしょうか	現在、那覇市建設工事競争入札に係る総合評価落札方式におけるPFI事業に関する取扱いは定めておりません。