

令和3年9月2日

指定管理者応募者様

那 覇 市 長
(公 園 管 理 課)

回 答 書

件 名	那覇市松山公園文化交流施設指定管理者募集	
質 問	回 答	
1 桃花溪に生えている柳はどうするのか。	別途、令和3年度福州園再整備工事において剪定予定。	
2 倉庫はどうなっているのか。	福州園内の管理事務所を倉庫として使用できる。	
3 那覇市による補修予定箇所の説明について、那覇市が補修しない部分も老朽化しているが、それらの部分で災害があった場合どうなるか。	日常管理において発生する災害は指定管理者の管理責任となるので、必ず保険加入すること。 (募集要項のP6記載の「リスク分担表」を参照。)	
4 指定管理の収支について ・収入(その他)の内訳をご教授ください。 ・支出(光熱費、委託料、その他)の内訳をご教授ください。	別紙1を参照すること。	
5 駐車場収入に記載のある金額は、市へ納入する使用料(570万円以上)を差し引いたものでしょうか。	市へ納入する駐車場使用料は差し引いていない。	
6 レストラン施設(現:グッドファームズキッチン)の家賃収入もしくは売上に対するパーセンテージ収入などの現状をご教授ください。なお、その場合、当該収入は指定管理者に属するものと認識してよろしいかどうか、併せてご教授ください。	R03年度:月額15万円(現指定管理者との協議による)で収入は指定管理者へ帰属するものとする。なお、H29年度からR1年度の平均額は月額39万円である。	

令和3年9月2日

指定管理者応募者様

那 覇 市 長
(公 園 管 理 課)

回 答 書

件 名	那覇市松山公園文化交流施設指定管理者募集	
質 問	回 答	
7 レストラン施設(現:グッドファームズキッチン)の入居条件(家賃、契約期間、その他)をご教授ください。	現在の利用料については、指定管理者と現運営者との協議により年度ごとに更新している。また光熱水費については、指定管理者が検針後運営者から実費徴収している。出店期間は、令和4年4月1日から令和9年3月31日までと想定している。	
8 指定管理施設の範囲内において、有料制の貸切りイベントを開催する事は可能でしょうか。なおこの場合は、市に対して十分な協議期間を設けた事前調整を経た上での開催を前提としております。	市と協議の上、有料貸切イベントを開催することは可能。	
9 指定管理施設の範囲内において、常設の物販(お土産品やオリジナル商品、等)を指定管理者で実施することは可能でしょうか。その場合、募集要項4Pにある売上の5%以上を市に納入する必要があるか否かも、併せてご教授ください。	常設の物販は可能。 自主事業にあたるので売上の5%以上を那覇市へ納入すること。	
10 グループ申請の場合、構成する企業全てが定款や登記簿謄本、納税証明書等を提出するのでしょうか。それとも代表企業のみでよろしいのでしょうか。また、納税証明書は、「県税について滞納がない証明」と『法人税』及び『消費税及び地方消費税』について未納税額のない証明用(その3の3)』でよろしいのでしょうか。	構成する企業全てを提出すること、納税証明書は原則那覇市税のものとするが、市外の者は所在地の市町村税とする。	
11 収支予算書について、令和4年から令和8年計5か年の計画という理解でよろしいのでしょうか。それとも令和4年のみ提出ということでしょうか。	令和4年度から令和8年度までの年度ごとの収支計画書を作成すること。	
12 連携施設の飲食店についてですが、現時点の運営情報(運営元、料理の内容、契約状況)を開示できませんか。	運営元:(株)輪っしょい 料理の内容:洋食中心 契約状況は、質問6、7の回答参照。	

令和3年9月2日

指定管理者応募者様

那 覇 市 長
(公 園 管 理 課)

回 答 書

件 名	那覇市松山公園文化交流施設指定管理者募集	
質 問	回 答	
13 飲食店の運営状況を変更することは可能でしょうか。 例えば、運営元の変更、事業(料理)の内容の変更など。	現飲食店との協議の上であれば可能とする。仕様書P8、7-①参照のこと。	
14 福州園内にある建物(東冶堂、三友齋)の中、空調施設がついていますか?なければ、指定管理者としてつけることは可能でしょうか。	福州園内の建物に空調設備は設置されていない。 指定管理者で空調設備を設置する場合は事前に市の許可を得ること。	
15 今後事業計画する目的で、入園して、現地視察することは可能でしょうか。	現指定管理者へ事前連絡の上で現地視察は可能。	
16 「ただし、原則として24時間運営とすること」について、他の市管理公園で24時間運営している施設があれば数例でよいのでご教示ください。 (公園名、直営・指定管理・その他の別、機械式・有人・なしの別、有料駐車場設置許可の有無とその使用料収入額)	新都心公園、漫湖公園、大石公園の駐車場については無人による有料化を実施しており、運営元には都市公園法(5条)に基づく公園施設の設置許可を与えている。公園使用料については約29,000千円/年となっている。	
17 飲食スペースの運営とは、本件施設条例で規定する「飲食店」を①指定管理業務として運営することと理解してよいか。それとも②自主事業や③その他の形態による運営となるのか、運営形態を明確に示していただきたい。	指定管理業務である。	
18 「飲食店運営による収入(売上の一部等)については・・・直接収入することができる」については、この収入は指定管理者制度上の「利用料金収入」に位置づけられ、指定管理の収支に含まれることになるのでしょうか。それとも自主事業やその他の形態による運営収入となるのか、明確に示していただきたい。	募集要項P3に記載のとおり指定管理業務の収入に含まれている。	

令和3年9月2日

指定管理者応募者様

那 覇 市 長
(公 園 管 理 課)

回 答 書

件 名	那覇市松山公園文化交流施設指定管理者募集	
質 問	回 答	
19 「飲食店運営による収入(売上の一部等)」とは、具体的にどういった名目収入(名称や性質など)になりますか。(例:家賃収入) また、仮に家賃収入とすれば、市公有財産を他の者に賃貸することになると考えますが、指定管理者と借受人の賃貸契約となるのでしょうか。	飲食店運営による収入は出店に伴う収入としている。	
20 自主事業による有料駐車場については、公園条例の設置許可が必要と理解しました。その設置許可に係る利用料金としての提案使用料(570万円以上)の料金納入を要件として示していますが、設置許可に係る利用料金の納付の法的根拠、及びその570万円以上とする積算根拠をご教示ください。	那覇市公園条例第11条にに基づく管理許可使用料を徴収することになります。積算根拠については、過去の収入を参考に算出している。	
21 有料駐車場として同様に市管理公園の有料駐車場設置手続きを行って使用料金を徴している公園があればご教示ください。(公園名、設置主体、徴収料金)	新都心公園、漫湖公園、大石公園の駐車場については無人式による有料化を実施しており、運営元は民間駐車場運営会社である。公園使用料については約29,000千円/年となっている。	
22 「物販を伴う事業については、提案する額(売上の5%以上)」の納入に関して、「物販」のみに特化したものなのか、それとも売上を有するすべての「自主事業」が対象となるのですか。	物販を伴う事業のみが対象となる。	
23 「物販を伴う事業については、提案する額(売上の5%以上)」の納入に関して、自主事業の事業会計として、(年度の)事業収支が赤字(売上-経費)の場合であっても売上にかかる協定額(売上の5%以上)の納入が必須となりますか。 赤字の場合は免除可能ですか。	特段の事情がない限り納入すること。	
24 「物販を伴う事業については、提案する額(売上の5%以上)」の納入に関して 指定管理制度において、地方公共団体が指定管理者の自主事業の売上に賦課(本件5%以上)して金銭を徴する(納入させることを要件とする)根拠をご教示ください。	仕様書に基づく協定を根拠とする。	

令和3年9月2日

指定管理者応募者様

那 覇 市 長
(公 園 管 理 課)

回 答 書

件 名	那覇市松山公園文化交流施設指定管理者募集	
質 問	回 答	
25 中欄の「経費削減(※1)」と「自主事業の売上還元率(※2)」の審査項目については、各5点配分とされています。 ① 経費削減項目では、1点の重みが重要となります。評価算出額(計算後額)の1～5点の各点の評価差額はいくらを設定していますか。 提案する額を評価する指標ですので当該評価差額の明示をお願いします。	駐車場の還元額570万円を0点とし、最高額を5点(100%)を基準として20%毎に1点を加点する。	
26 ② ①に同じく売上還元率でも1点の重みはたいへん重要です。「売上からの納付率」が評価対象となれば、1～5点の各点の納付率はいくらを設定していますか。 提案する額を評価する指標ですので当該納付率の明示をお願いします。	自主事業の売上還元率5%を0点とし、最高還元率を5点(100%)を基準として20%毎に1点を加点する。	
27 現指定管理を行っている当協会は、福州園内への(鯉の餌・飲料水)機械設置について、那覇市から許可を受けて占用料を納付しております。 この機械設備による販売が自主事業であれば、売上の5%以上の納入ということになりますか。 他指定管理施設での導入事例などあれば教えてください。	物販を伴う自主事業にあたるので使用料、売上に對する納付が発生する。	
28 ③ ウ 造園工2名以上の配置について、開園時間内は常に2名以上の配置が要件(必須)になるのでしょうか。	安全管理上開園時間外の造園作業も想定されることから開園時間内常駐は必要ないが仕様書に基づいた適切な人員を配置すること。	
29 1期目平均管理委託料(17,052,467円)2期目管理委託料上限額(27,686,000円)と提示されておりますが、積算根拠をご教示をお願いします。	別紙2参照のこと	
30 新型コロナウイルスの影響を受けて駐車場稼働率は非常に厳しい状況が続いております。 仮に駐車場運営企業から提案する使用料(年額570万)以下が当方に提示された場合、その差額は指定管理者が負担しなければならないのでしょうか。	特段の事情がない限り提案額を納入すること。	

令和3年9月2日

指定管理者応募者様

那 覇 市 長
(公 園 管 理 課)

回 答 書

件 名	那覇市松山公園文化交流施設指定管理者募集	
質 問	回 答	
31 今回の申請のためにJVをつくりこの団体で申請いたす予定です。 業務内容は申請・管理業務実施のため ということになるかと存じますが、 団体としての財務状況については実績がございません。 空欄でよろしいでしょうか？	JV構成員全ての財務資料を提出すること。	
32 そのうえで 主要業務内容(様式4)と以下提出書類募集要項P9に記載されている書類についてはJV各社の内容を提出することでよろしいでしょうか？	JV構成員全ての資料を提出すること。	
33 弊社の決算は8月です。 税理士さんのご都合もあり決算作業は通常1か月かかり、申請書提出締め切りまでに令和3年度の決算が整いません。 その場合には、申請時点では令和2年度の決算のみの提出でよろしいでしょうか？または追加にての提出は可能でしょうか？	申請日時点の最新決算資料を提出すること。	
34 管理運営業務収支概要について ①委託料の項目について内訳をご教示ください。 ②R2年度の収支概要をご教示ください。	①別紙1参照 ②別紙3参照	
35 ①数年前から猛威をふるっている新型コロナについてリスク分担の天災・暴動等による履行不能は新型コロナにも適用されるのでしょうか。また、緊急事態で閉鎖を余儀なくされた場合についての補填等の考え方をご教示ください。	リスク分担の履行不能にはあたらない。 また、原則として減収に伴う補填は行わない。	

別紙1

4 指定管理の収支について			
募集要項最終ページにおける			
・収入（その他）の内訳および・支出（光熱費、委託料、その他）の内訳は表のとおりになる。			
指定管理料収入	その他	福州園入園料	¥9,602,652
		施設利用料金	¥280,591
		飲食店収入	¥4,793,058
		飲食店電気料	¥2,264,213
指定管理料支出	光熱水費	電気料金	¥2,831,700
		水道料金	¥3,700,628
	委託料	受付及び植栽管理	¥14,928,361
		池ポンプ管理	¥401,932
		水質管理	¥469,177
		施設清掃	¥3,192,472
		機械警備	¥1,292,499
		EV保守管理	¥775,499
		園内BGM委託	¥51,700
		ゴミ処理	¥64,625
		草木処理	¥199,227
		園内放送設備点検	¥51,700
		消防設備点検	¥183,895
	その他	報償費	¥37,503
		通信運搬費（サインージ サーバー維持管理費含む）	¥1,000,641
		印刷製本費	¥591,891
		広告料	¥426,142
		手数料	¥77,332
		保険料	¥163,890
		賃借料	¥624,772
その他（福利厚生 費等）	¥451,899		

※H29年度からR1年度平均額

別紙2

29 1期目平均管理委託料(17,052,467円) 2期目管理委託料上限額(27,686,000円)と提示されておりますが、積算根拠をご教示お願いします。

消費税相当額の変更を見込んだ1期目の管理委託料については、17,315千円/年間となる。

平成29から令和元年度の実績として、指定管理に関する平均収支が3,549千円の赤字（自主事業から補填）だったことからその分を増額。さらに、再整備や夜間開園等に伴う入園料の増収5,056千円及び、それに伴う必要経費（運営費、清掃費、光熱水費等）を11,878千円を見込み、新規の管理委託料を27,686千円とした（ $27,686 = 17,315 + 3,549 + 11,878 - 5,056$ ）

別紙3

34 管理運營業務収支概要について			
②R2年度の収支概要は表のとおりである。			
		R2	
指定管理	収入	管理委託料	¥13,545,603
		修繕費	¥3,463,193
		福州園入園料	¥2,373,755
		利用料金	¥71,080
		飲食店契約料	¥2,732,500
		飲食店電気料	¥120,578
		コロナ支援金	¥5,801,000
		収入合計	¥28,107,709
	支出	賃金	¥5,381,045
		通信運搬費	¥1,007,155
		報償費	¥40,000
		消耗品費	¥216,503
		コロナ対策	¥489,075
		光熱水費	¥2,554,245
		広告料	¥715,500
		賃借料	¥698,214
		委託料	¥19,970,440
		修繕費	¥3,463,193
		その他(福利厚生費等)	¥743,186
支出合計	¥35,278,556		
①損益		¥-7,170,847	
自主事業	収入	駐車場収入	¥7,392,000
		イベント収入	¥0
		自販機手数料	¥49,385
		収入合計	¥7,441,385
	支出	賃金	¥0
		自販機使用料	¥25,920
		支出合計	¥25,920
②損益		¥7,415,465	
③=①+②		¥244,618	
市への返納金		¥244,618	

※R2年度は、那覇市よりコロナ支援金の交付があったため収支の黒字分について全額返納する。