

浦添運動公園等整備・運営・管理事業
入札説明書等に関する個別対話結果

令和7年11月7日
浦 添 市

No.	議題	資料名	頁	該当箇所	確認したい内容	回答
1	サービス対価	特定事業契約書		表2 サービス対価bの構成	開業準備中の維持管理費もサービス対価対象となる理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
2	大規模修繕について	特定事業契約書 入札説明書	26 11	第7章・第4節・第68条 第2章 5・(14)	大規模修繕は事業者への発注との理解でよろしいでしょうか。 ”新市民体育館及び陸上競技場等の新設及び再整備を行う施設について、貴市にて大規模修繕を実施する”とありますが、既存施設での検討もありますでしょうか？ また、様式集: J-2 期中改修業務費の内訳(事業者(サービス対価b)にて行う業務)にて新設及び再整備を行う施設も見込まれておりますが、大規模修繕と期中改修業務の線引きをご教示願います。	(前段)大規模修繕は事業者への発注とは限りません。 (中段)新市民体育館及び陸上競技場等の新設及び再整備を行う施設について、本市にて大規模修繕を実施します。既存施設は対象としていません。 (後段)期中改修業務は既存施設が対象となります。様式集を修正します。
3	違約金・損害賠償	特定事業契約書(案)	42	(違約金)第100条 2	「当該解除に起因して本市が被った相当因果関係の範囲内にある損害額」の上限となる目安をお示しください。(例)本入札アドバイザーに要した費用〇〇円と同等金額	事象に応じ、判断します。
4	保険	特定事業契約書(案)		別紙4	火災保険の担保範囲が「本施設等」となっておりますが、保険対象となる本施設等の定義を建物名称単位等で明確にお示しください。	火災保険は本市で付保します。特定事業契約書(案)を修正します。
5	不可抗力	特定事業契約書(案)		(不可抗力)第88条	疫病その他の外部要因により利用者が減少した場合は不可抗力となりますでしょうか。	事象に応じ、協議によるものとします。
6	不可抗力	特定事業契約書(案)		(不可抗力)第88条	不可抗力により事業を終了する場合は、事業者の違約金や損害賠償の対象とならない理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
7	事業スケジュールについて	入札説明書	7	第2章 (6)	・新立体駐車場および陸上競技場のスケジュールについて、提示されている工期は「指定工期」と理解してよろしいでしょうか。 もし「指定工期」である場合、理由についてもご教示ください。 ・新体育館竣工後に陸上競技場工事を着工との認識を前提としております。体育館の竣工は令和8年11月末を予定しているという認識でよろしいでしょうか。 また、体育館工事の進捗により竣工が遅れた場合、当該スケジュールに基づく提案工期も自動的に後ろ倒しとなる理解でよろしいでしょうか。	(前段)提示の期間内で事業者提案によるものとします。市側での交付金等の資金調達のタイミングによるものです。 (後段)新市民体育館は令和9年3月末日までの竣工を予定しています。新市民体育館の工事の進捗遅れが生じた場合の対応は事象に応じ、協議によるものとします。
8	工程について	入札説明書	7	第2-5-(6)	「事業者は、事業者整備施設の工期及び引渡しの前倒しの提案を可能」とあります。例として新立体駐車場の工事開始日を令和8年8月からとすることも可能と考えてよろしいでしょうか。その場合の条件等があればご教示ください。	着工日の前倒しは不可となります。入札説明書等を修正します。
9	賃借料	入札説明書	7		新市民体育館の多目的スペースについて、事業者が本市と賃貸借契約等を締結の上、第三者に転賃貸借を行う場合に市へ払う賃借料の金額をご教示ください。	浦添市行政財産使用料徴収条例に基づき算出します。
10	民間提案施設	入札説明書	7	6事業スケジュール	令和9年4月1日からのオープン準備として、3か月ほど前から民間提案施設をテナントに賃貸し、賃料収入を得てよろしいでしょうか。	現在の指定管理者の業務に支障の無い範囲で、本市との協議によるものとします。
11	開業準備	入札説明書	8	(8)事業者の収入に関する事項	開業準備業務のサービス対価は、提案時の金額が支払われる(実際に発生した金額との差額調整は発生しない)理解でよろしいでしょうか。	要求水準及び提案内容の履行を前提にお見込みのとおりです。

No.	議題	資料名	頁	該当箇所	確認したい内容	回答
12	開業準備	入札説明書	9	イ 利用料金収入 ウ 自主事業収入	開業準備中に利用料金収入や自主事業収入を得ることは可能でしょうか。	令和9年3月末日まで現在の指定管理者が本施設の管理を行うため、不可です。
13	光熱水費	入札説明書	10		「本市と事業者の間の協議がまとまらない場合には、本市は維持管理・運営業務開始後3年経過時点で、事業契約解除に向けた協議を行うことができる。」とありますが、解除に際して違約金や損害賠償は発生しない理解でよろしいでしょうか。	原則発生しません。ただし、解除に至る事由によります。
14	サービス対価	入札説明書	10	(11) サービス対価の改定	提案時の想定より収入が増えたことを理由にサービス対価が減少することはない理解でよろしいでしょうか。	収入の増加を理由としたサービス対価の減額は想定していません。ただし、事業者は、入札時に提出する計画以上の収入が得られた場合に、その利益の一部相当を事業者の提案による方法により、本施設の収益性及び魅力向上に資する追加投資等を行うことにより市民に還元するものとします。
15	サービス対価	入札説明書	11	(14) 大規模修繕等	電気、空調、給排水、エレベーター、スコアボード等設備全般の更新は大規模修繕の対象として市が実施する理解でよろしいでしょうか。	新市民体育館及び陸上競技場の設備更新については本市が大規模修繕を実施します。なお、大規模修繕以外の修繕業務及び既存施設の期中改修業務はサービス対価bとして、本市が事業者に支払い、事業者が実施します。ただし、内容により市が実施する可能性があります。なお、エレベーターについては、「遠隔監視」、「遠隔点検」、「法定検査等」を含むフルメンテナンス契約を見込んでいます。
16	質問事項について①	入札説明書	13	(業務実施企業の参加資格要件)	「令和7・8年度浦添市競争入札参加資格名簿に登録されている者」とあるが、【物品等】または【役務】の資格でも問題ないでしょうか。	構いません。
17	参加資格審査書類	入札説明書	13	3. 業務実施企業の参加資格要件	浦添市競争入札参加資格審査に必要な書類と同一の書類を提出し、市が認めた場合は代表企業・構成企業として参加できる理解ですが、清掃業務や機械警備業務の入札参加資格を得るには、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律第12条の2第1項第8号の規定による登録」や、警備業法第40条「機械警備業務開始届出書」の定めに従い、県内営業所への監督者配置を要する理解です。 このような営業所や監督者を満たさない企業であっても、浦添市申請要項(※)における入札参加資格登録業種の「O2管理業務類」に該当する小分類のどれか一つ(例:消防設備保守業務)を満たす書類を提出することで、維持管理業務実施企業としての参加資格を得て、環境衛生・清掃業務や機械警備を実施できる理解でよろしいでしょうか。 ※浦添市申請要項 https://www.city.urasoe.lg.jp/doc/614977369ae8de55fb08f36b/file_contents/7ekimuyoukou.pdf	構いません。
18	参加資格審査書類	入札説明書	13	3. 業務実施企業の参加資格要件	浦添市競争入札参加資格審査に必要な書類と同一の書類を提出して参加資格審査を受ける場合、提出する公的証明書類(例:履歴事項全部証明書)は原本ではなく写しの提出でもよろしいでしょうか。	写しの提出で構いません。
19	参加資格審査書類	入札説明書	13	3. 業務実施企業の参加資格要件	定款、決算報告書、登記簿謄本、納税証明書は写しをもったの提出でよろしいでしょうか。	様式集に示す通り、登記簿謄本は原本を提出ください。
20	参加表明書	入札説明書	19	参加表明書及び入札参加資格審査提出書類の受付	参加表明書等について、各社での押印時間短縮のため、各社別々に押印したものを提出することは可能でしょうか。	構いません。

No.	議題	資料名	頁	該当箇所	確認したい内容	回答
21	技術者の配置について	入札説明書	24	第4-1-(5)業務実施体制	当該工事の施工を実施する体制として、建築一式工事として監理技術者は一級建築施工管理技士が必要であり、電気設備工事、機械設備工事、土木工事は、各々が主任技術者として必要とする資格をご教示ください。また、その兼任の可否についてご教示ください。	監理技術者及び主任技術者の資格等は法令上必要なもの以外は規定していません。建築工事、電気設備工事、機械設備工事、土木工事は異なる工程間の兼任は不可です。ただし同一工種(メインスタンド電気工事と立体駐車場電気工事等)であれば兼任を認めます。
22	協力企業以外の者(下請業者)について	入札説明書	26	3業務の委託	本文章により、「協力企業以外の者が業務の全部若しくは一部を請負わせることができない」ことになっています。事業者からの直接、間接などの表現がありません。建設工事の共同企業体などより下請業者への発注を行います。この部分についても該当するでしょうか。また、該当する場合、事前承認を必要とするのでしょうか。	建設工事の共同企業体などより下請業者への発注は可能であり、事前承認は不要です。ただし、特定事業契約書第32条第7項の規定に基づき、下請工事に関する事項を記載した報告書を提出する必要があります。
23	サービス対価	入札説明書	-	-	決算作成や監査、SPCが所有する物品購入、HP運用など、SPCが構成企業や協力企業以外の専門会社と直接契約した方が合理的なものについては、SPCが直接契約してもよろしいでしょうか。	事業者の提案によるものとします。
24	市内企業について	入札説明書			前回個別対話の際に確認した市内企業の採用についての加点は具体的な確認方法についてご教示ください。	提案様式B-6にてご提案ください。落札者決定基準に応じて、総合的に評価を行います。
25	ネーミングライツ	入札説明書		—	ネーミングライツは本事業の対象外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。
26	期中改修業務の内容	入札説明書 要求水準書	6	入札説明書	既存施設の大規模修繕の取り扱いはどのような対応となるのか。中長期修繕計画の策定にあたっての考え方と変更時の対応について確認したい。	既存施設に対する大規模修繕修繕は、期中改修業務として事業者が実施します。そのための計画として中長期修繕計画を策定してください。
27	サービス対価の考え方	入札説明書 要求水準書	8 40	入札説明書 要求水準書	総括管理業務および期中改修業務がサービス対価bの対象として、事業者の利用料金収入および貴市の負担により実施する記載と本説明書より改められています。提供するサービスの内容からも事業収支に与える影響からも、従前通りサービス対価aでの実施が望ましいと考えますが、見直しの理由についてお示しく下さい。	市の予算上の理由により変更しています。
28	大規模修繕業務	入札説明書 要求水準書	11 26	入札説明書 特定事業契約	期中改修業務や維持管理業務に対する大規模修繕業務の位置付と範囲について教えてください。	新市民体育館及び陸上競技場等の新設及び再整備を行う施設について、本市にて大規模修繕を実施します。既存施設に対する大規模修繕は期中改修業務として事業者が実施します。
29	備品リストについて	様式集		VII 入札書類審査	表(入札書類審査に係る提出書類の構成2/3)、提案書VII 新市民体育館 備品等リストは別紙3-2新市民体育館備品と、陸上競技場/備品等リストは別紙3-3陸上競技場備品を参考に考えて宜しいでしょうか。陸上競技場/建設業務に含む什器・備品リストはどのリストを参考に考えれば宜しいでしょうか。また指定様式H-18～H-20が見当たらないので、確認をお願い致します。	(前段)お見込みのとおりです。別紙3-2、3-3に示す内容を参照し、調達・設置を行ってください。 (中段)要求水準書別紙3-3を参照ください。 (後段)指定様式はExcel様式にありますので、そちらを参照ください。
30	VE提案について	様式集		H-3、H-5、H-10 VE提案書(総括表)	各様式においてLCCの表記があります。LCC算出においては、建設費+改善費+修繕費+除去費(またはイニシャル費+ランニング費+除去費)により算出されますが、落札者決定基準別紙2(2、(1)VE提案を伴う場合の設計変更に関する事項)では、「サービス水準向上」「機能性」「快適性」「利便性」などLCC算出項目とは異なった事項が評価の視点となっています。評価視点についてご教示ください。	ランニングコストの経済性に関する評価視点を追加します。

No.	議題	資料名	頁	該当箇所	確認したい内容	回答
31	レストハウスについて	要求水準書	4	第1章・第1節 2・表	レストハウスは事業者にてその利用方法等を自由に提案することは可能でしょうか。	事業者の提案を踏まえて協議によるものとします。レストハウスを解体する場合は公園管理者との協議が必要となります。
32	陸上競技場について	要求水準書	23	第4章・第2節 2・(2)	陸上競技場の芝の張替えが発生した場合は事業者負担となりますでしょうか。	事象に応じ、協議によるものとします。可能な限り、芝の張替えが発生しないよう、日常管理を徹底してください。
33	事前調査業務について	要求水準書	30	第2節 1・a	事前調査業務の実施後に期中改修業務における金額・内容の見直しが必須になった場合、増額分は事業者負担となりますでしょうか。	市負担を基本としますが、実施が必要な内容も含め、事象に応じ、協議によるものとします。
34	維持管理業務について	要求水準書	36	第6章・第2節 2・(1)・b	維持管理対象設備等の漏れ防止のため、現在実施している法定点検の対象施設が確認できる契約書等を提示してほしい。	契約書の提示はできないため、対象施設が確認できる資料を提示いたします。
35	質問事項について②	要求水準書	49	(業務実施体制)	自主事業の実施を構成企業または協力企業が担う場合、当該企業から自主事業責任者を配置することは可能でしょうか。	可能です。
36	設置管理許可の申請手続きについて	要求水準書	52	民間提案事業	設置管理許可の申請手続きは、SPCではなく構成企業や協力企業が行うことは可能でしょうか。	可能です。
37	期中改修業務について	要求水準書	40・ 42	40頁・第1節 2・c 42頁・第2節 2・a	年度修繕計画と公共施設個別計画ver1.6、中長期修繕計画について、3つとも同性質の計画書と理解しておりますが個別役割についてご教示ください。また、事業期間内に計画する全ての修繕・更新工事(様式集:J-2期中改修業務費の内訳)がサービス対価bの対象となる理解でよろしいでしょうか。	(前段)「年度修繕計画書」は各年度の修繕内容、「中長期修繕計画書」は事業期間中を通じた修繕内容について、事業者が策定するものです。「公共施設個別計画ver1.6」は本市が策定したものです。 (後段)大規模修繕を除き、お見込みのとおりです。
38	市内企業について	要求水準書	本編 19	4-d 提出書類	下請工事について、工事代金総額、その内訳(業者名、住所等を含め)の報告書を提出する趣旨の説明をお願いします。仮に浦添市内優先発注の確認でしょうかご教示ください。	提案内容の履行等について、本市で把握するためです。
39	芝について	要求水準書	本編 23	(2)-h 工事計画留意事項	先行整備する芝についての管理仕様をご教示ください。また、管理に関する費用区分はどの業務に含まれますかご教示ください。	管理仕様は要求水準書別紙4を参照ください。管理に関する費用は維持管理費として計上ください。
40	既存施設の図面について	要求水準書	—	別紙12 閲覧資料	窓口閲覧資料に関しまして既存体育館の電気設備及び機械設備の図面はございますでしょうか。	図面はございます。10/28時点で窓口閲覧資料一覧を更新しています。詳細は市ホームページをご参照ください。
41	塵芥処理業務について	—	—	—	ごみ収集について、区域ごとに担当する事業者さまが行うという認識でよろしいでしょうか。	一部の公共施設は区域とは異なる事業者が収集を行っております。詳細は環境保全課へお問い合わせください。