

浦添運動公園等整備・運営・管理事業
実施方針（案）に関する質問及び意見への回答

令和7年7月1日
浦 添 市

実施方針(案) 質問回答

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目等	質問内容	回答
1	2	第1章	第1節	6						事業方式	BTO方式(一括払い方式)について、一括払い型とはどの部分の何に対して一括払い型としているのでしょうか。	実施方針p.3の表に記載の「(2)事業者整備施設」の建設・工事監理業務に係る費用を想定しています。ただし、その費用の一部を事業者が資金調達(本市が事業期間中に割賦支払い)することに修正します。詳細は、入札説明書等公表時に示します。
2	2	第1章	第1節	6						事業方式	多様なサービスの提供を行うコンセッション方式による収益の最大化を図りとありますが、施設利用料金等の自由度はどの程度認められるのか？	実施方針p.8に記載のとおり、興行等のために利用する場合の利用料金体系及び水準は、事業者の提案に基づき、本市と協議の上で事業者が設定します。興行等の利用以外の利用料金体系及び水準については、事業者の提案を参考として、本市が定める条例の範囲内で事業者が設定します。
3	3	第1章	第1節	7	(1)					本市整備施設	②浦添運動公園メインエントランス、③浦添運動公園中央園路指定管理者制度による運営で、サービス購入型となっていますが、サービス購入料＝指定管理料という理解でよろしいでしょうか。また、その場合の指定管理料の想定があれば教示願いたい。	お見込みのとおりです。予定価格は入札説明書等公表時に示します。
4	3	第1章	第1節	7	(1)					本市整備施設	②浦添運動公園メインエントランス、③浦添運動公園中央園路整備種別が再整備となっていますが、事業方式は指定管理者制度となっていることから、再整備は行政負担で実施という理解で良いか。	お見込みのとおりです。本事業とは別に本市が実施します。
5	3	第1章	第1節	7	(2)					事業者整備施設	④レストハウス(改修)RO方式とされているが、どの程度の改修(内容とコスト)を想定されているのかご教示願いたい。	レストハウスの改修内容は、入札説明書等公表時に示します。
6	3	第1章	第1節	7	(2)					事業者整備施設	④レストハウス(改修)RO方式のサービス購入型とされているが、20年の割賦払いとした場合の年間の想定サービス対価をご教示願いたい。	予定価格は入札説明書等公表時に示します。
7	3	第1章	第1節	7	(2)					事業者整備施設	⑤市陸上競技場BT+コンセッション方式の混合型とされているが、官民の負担割合をご教示願いたい。	入札説明書等公表時に示します。
8	3	第1章	第1節	7	(2)					事業者整備施設	⑤市陸上競技場三種公認という認識だが、再整備後も同様に公認を受ける予定か。その際の手続きも事業者負担の想定か。	第3種公認競技場として公認を受ける想定です。公認手続きは、本事業にて事業者が実施することとします。

実施方針(案) 質問回答

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目等	質問内容	回答
9	3	第1章	第1節	7	(2)					事業者整備施設	⑤市陸上競技場 事業方式:BT+コンセッション、事業類型:混合型について、整備費についてはP7-13.(1)アのサービス対価aに含まれ、維持管理・運営費用がP7-13.(1)イのサービス対価bとなる混合型と理解してよろしいでしょうか？	お見込みのとおりです。
10	3	第1章	第1節	7	(3)					既存施設	⑨体育館、⑩運動場、⑪屋内運動場、⑫相撲場、⑬屋外運動場、⑭球場、⑮温水プール ⑨～⑮を指定管理者制度ではなくコンセッション方式とする貴市のお考えをお聞かせいただきたい。	コンセッション方式により、民間事業者に長期的な運営権を与え、ノウハウを活用することにより、経営的視点からの業務効率向上や市民サービスの質向上、民間経営による収益の最大化、本市の財政負担の軽減に繋がると考えるためです。 なお、開業準備業務、維持管理業務、運営業務に係る費用は、実施方針(案)P.7、13(1)に示す通り、サービス対価bとして、本市は事業者を支払う想定です。
11	3	第1章	第1節	7	(3)					既存施設	⑨体育館、⑩運動場、⑪屋内運動場、⑫相撲場、⑬屋外運動場、⑭球場、⑮温水プール ⑨～⑮をコンセッション方式の混合型としておりますが、官民の負担割合をご教示願いたい。	開業準備業務、維持管理業務、運営業務に係る費用は、実施方針(案)P.7、13(1)に示す通り、サービス対価bとして、本市は事業者を支払う想定です。予定価格は入札説明書等公表時に示します。
12	3	第1章	第1節	7	(4)					自由提案施設(民間収益施設)	⑰浦添運動公園の価値を高め、利用者の利便性向上に寄与する施設 設置に係る造成及びインフラ整備費用(電気・上下水道埋設等)はどちらの負担となるかご教示願いたい。	事業者負担となります。
13	3	第1章	第1節	7	(2)					事業者整備施設	⑦運動公園駐車場、⑧カルチャーパーク駐車場 市への運営権対価支払いが無い前提下、有料化に伴う設備導入後の駐車場利用料金収益は事業者側の収益として全額收受すると理解してよろしいでしょうか。(收受収益の内、どの程度をプロフィットシェアで市へお支払いするかは提案事項との認識です)	お見込みのとおりです。なお、本事業ではプロフィットシェアリング・ロスシェアリングの導入は行いません。
14	3	第1章	第1節	7	(2)					事業者整備施設	④レストハウス(改修) レストハウス(改修)とあるのは「沖縄そば さんさん亭」という看板の掛かっている建物のことでしょうか。	お見込みのとおりです。
15	3	第1章	第1節	7	(2)					事業者整備施設	⑤市陸上競技場(改築) ここで言う「改築」の具体的な業務内容は何か。また、改築の設計図は要求水準書に準拠して事業者が作るのでしょうか。あるいは、設計図は提供されるのでしょうか。	業務内容は、実施方針及び要求水準書(案)の公表時に示します。 改築の設計図は本市より提供します。なお、令和7年3月時点での設計内容は以下の浦添運動公園再整備計画検討委員会 第6回検討委員会資料を参照ください。ただし、今後内容が変更となる可能性はあります。 https://www.city.urasoe.lg.jp/doc/2024081500097/

実施方針(案) 質問回答

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目等	質問内容	回答
16	3	第1章	第1節	7	(2)					事業者整備施設	⑤市陸上競技場(改築) 陸上競技場は、公認陸上競技場でしょうか。公認の場合、どのレベル(第1～4種)とする予定でしょうか。	第3種公認競技場として公認を受ける想定です。
17	3	第1章	第1節	7	(4)					自由提案施設(民間収益施設)	⑪浦添運動公園の価値を高め、利用者の利便性向上に寄与する施設 自由提案施設における設置許可は、契約時より20年間の許可を継続して受ける認識でよろしいでしょうか。	設置管理許可期間は最長10年としますが、更新についての協議は可能です。
18	4	第1章	第1節	8	(3)					期中改修業務	④工事監理、⑦関連業務、⑧その他関連業務 期中改修業務、その他修繕、更新業務について、P3表より(2)④、⑦、⑧を示しているのでしょうか。	対象施設は、本施設(実施方針(案)p.3、①～⑯)です。
19	4	第1章	第1節	8	(4)					開業準備業務	「②内覧会及び開館式典等の実施業務」とあるが、本業務は当該事業(整備・運営・管理事業)の本質とは異なるのではないかと言う認識である。②業務は施設所有者である貴市自らが実施(費用も負担)し、そのサポートを事業者が行うことが望ましいと考えるが、貴市のお考えを伺いたい。	ご意見として賜ります。開館・開園式典は本市が主催し、内覧会、開館・開園記念イベントは事業者が主催することを想定しています。
20	4	第1章	第1節	8	(2) (3)	① ② ③				建設業務、期中改修業務	事業者が行う建設・工事監理業務、期中改修業務及びその他修繕・更新業務の対象物を明確に区分表示していただきたい。	実施方針及び要求水準書(案)の公表時に示します。
21	4	第1章	第1節	8	(3)	② ③				期中改修業務	改修業務、修繕、更新業務においては、設計及び工事監理者を要しない程度の理解として宜しいでしょうか。	事象に応じ、協議によるものと考えています。
22	4	第1章	第1節	8	(3)	①				期中改修業務	①修繕計画策定業務 次期修繕計画を含めた計画について、対象物はP3(3)既存施設を含めた計画、または(2)事業者整備施設のみを指しているのでしょうか。	修繕計画の対象施設は、本施設(実施方針(案)p.3、①～⑯)です。
23	5	第1章	第1節	8	(7)	②				自主事業	②広告業務 ネーミングライツを活用することも可能でしょうか。	ネーミングライツ活用の可否については、検討中です。現時点では本事業に含めないこととします。ただし、今後変更の可能性もあるため、変更の場合は適宜示します。

実施方針(案) 質問回答

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目等	質問内容	回答
24	8	第1章	第1節	8	(7)	②				自主事業	<p>②広告業務 事業者が実施できる広告事業の範囲を次の分類でお示ください。</p> <p>①既存施設を含む建物の内側で行う広告事業 ②既存施設を含む建物の外壁等、運動公園に向けての広告事業 ③建物を除く運動公園の敷地内での広告事業 ④ネーミングライツ</p>	実施方針及び要求水準書(案)の公表時に示します。
25	5	第1章	第1節	8	(7)					自主事業	<p>新市民体育館の多目的スペースの活用方法について、第三者へ転賃貸借する場合の契約先はSPCと第3者間で行う認識でしょうか。また、第三者の選定に関しては、制限等を設ける予定でしょうか。</p>	<p>(前段)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ことも可能です。詳細は要求水準書(案)にて示します。</p> <p>(後段)現時点で特段の制限等を設けることは想定していませんが、事業実施段階で事前に本市の確認を取ってください。</p>
26	5	第1章	第1節	8	(7)					自主事業	<p>「新市民体育館の多目的スペース」という表現があります。新市民体育館の図面を開示してください。あるいは、多目的スペースの広さなどの諸元を教えてください。</p>	実施方針及び要求水準書(案)の公表時に示します。
27	5	第1章	第1節	9						民間提案事業	<p>「自らの費用負担により自由提案施設を整備し」とありますが、開始時期は事業者に委ねるとの認識で良いか</p>	事業者の提案によるものとします。ただし、提案時に開業時期を示してください。
28	5	第1章	第1節	9						民間提案事業	<p>「民間収益施設を設置する場合には、本市の規定に基づき、事業者から占用料を徴収することを想定している」とあるが、当該事業は大きな収益をあげられる事業とは想定し難いため、固定費となる占用料を減免することは考えられないか。</p>	ご意見として賜ります。占用料の条件の詳細は入札説明書等公表時に示します。
29	8	第1章	第1節	9						民間収益施設	<p>民間収益施設の設置可能な場所等について条件をお示ください。</p>	実施方針及び要求水準書(案)の公表時に示します。
30	5	第1章	第1節	9						民間収益施設	<p>「事業者から占用料を徴取」とあります。現時点で考えている占有料の金額、あるいは金額の設定の仕方を教えてください。</p>	実施方針及び要求水準書(案)の公表時に示します。

実施方針(案) 質問回答

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目等	質問内容	回答
31	5	第1章	第1節	9						民間提案事業	自由提案施設について、事業者グループにおいて工事監理者、建設業者は含まれていますが、建築設計者等は含まれていません。提案事業を実現するため、どのような方針であるのか、またはこの部分も含めて自由提案と理解して宜しいのでしょうか(例えばフランチャイズ企業に任せてしまう)。	実施方針及び要求水準書(案)の公表時に示します。
32	5	第1章	第1節	10						事業期間	事業期間の変更は可能でしょうか。	事業期間の変更は想定していません。
33	5	第1章	第1節	10						事業期間	設置管理許可期間:設置許可日から令和29年3月末日までとありますが、当該期間中に民間収益施設の運営を終了することは問題ないという理解でよろしいでしょうか。	本市と協議の上、本市がやむを得ないと認める場合には可能です。詳細は入札説明書等公表時に示します。
34	6	第1章	第1節	11						事業スケジュール	建設期間が「※現在調整中」となっているが、今後のスケジュール公表はいつを予定しているか?	実施方針及び要求水準書(案)の公表時に示します。
35	6	第1章	第1節	12	(3)					都市公園法に基づく許可	事業期間満了日より以前より期間延長の希望について、延長では事業者グループ全体での希望を示す、または事業者グループの一部による延長希望でしょうか。	期間の延長は、SPCとして申出を想定しています。
36	6	第1章	第1節	12	(3)					都市公園法に基づく許可	都市公園法に基づく許可だけは、2047年3月末日の期限を超えて「延長や更新を行う可能性がある」とのことですが、この対象施設は3ページの(4)自由提案施設で民間収益施設として提案した施設を指しますか。	お見込みのとおりです。
37	6	第1章	第1節	12	(3)					都市公園法に基づく許可	本市と事業者の間で合意ができ、必要な手続きが完了した場合には、期間の延長や更新を行う可能性がある。とありますが、具体的な延長・更新の最大期間をご教示ください。	本市との協議によるものとします。
38	7	第1章	第1節	13	(1)	ア				サービス対価 ^a	「本市が設定した上限金額」をお示しください。	入札説明書等公表時に示します。

実施方針(案) 質問回答

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目等	質問内容	回答
39	7	第1章	第1節	13	(1)	ア				サービス対価a	サービス対価aは、統括管理業務、建設・工事監理業務、期中改修業務が対象ですが、それぞれの業務の期間が異なります。それぞれの業務に対するサービス対価の支払い方(時期と金額)をお示しください。	入札説明書等公表時に示します。
40	7	第1章	第1節	13	(1)	イ				サービス対価b	「本市が設定した上限金額」をお示しください。	入札説明書等公表時に示します。
41	7	第1章	第1節	13	(1)	イ				サービス対価b	「本市による負担総額を0円とする場合に限り運営権対価を提案できる」と書かれています。0円としなかった場合は、事業方式はコンセッションにはならないという解釈で良いでしょうか。	本市による負担総額の金額に関わらず、コンセッション方式となります。
42	7	第1章	第1節	13	(2)					利用料金収入	「料金体系及び水準」とあります。この場合の「水準」とは、何を指しますか。「要求水準」でしょうか。	「料金水準」を指します。
43	7	第1章	第1節	13	(3)					自主事業収入	ここで言う「自主事業」というのは、5ページの(7)自主事業の収入を指しますか。	お見込みのとおりです。
44	7	第1章	第1節	14	(1)	ア				新市民体育館及び陸上競技場	光熱水費の第4年目以降の協議方法(例えば平均数値等)とは、どのようなお考えですか。また、協議がまとまらない場合には、市は一方的に事業契約を解除するとあるが、この解除する基準に対してのお考えをご教授願います。	(前段)事業者提案に応じ、本市との協議によるものと考えています。 (後段)入札説明書等公表時に示します。
45	8	第1章	第1節	14	(1)	イ				その他施設	光熱水費の負担に関して、新市民体育館及び陸上競技場以外の施設について業務開始後の3年間は、「事業者の提案額」に基づきとありますが、3年間の物価上昇を見越した毎年ごとの算出提案との理解でよろしいでしょうか？	事業者の提案によるものとします。
46	8	第1章	第1節	15						事業者の収益等の帰属について	「一定の範囲内においてプロフィットシェアを導入することも想定している。」とあるが、一定の範囲内とはどのような意味か	入札時に提出する計画以上の収入が得られた場合に、その収入の一部を本市に還元する等を想定しています。ただし、本事業ではプロフィットシェアリング・ロスシェアリングの活用は行わず、想定を超える収入の一部を本事業に還元する仕組みに見直します。詳細は、実施方針・要求水準書(案)の公表時に示します。具体的設定は、事業者の提案によるものと考えています。

実施方針(案) 質問回答

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目等	質問内容	回答
47	8	第1章	第1節	15						事業者の収益等の帰属について	プロフィットシェアについて明記されていますが、割合はどのようにお考えでしょうか。併せて、ロスシェアについては示されておりませんが、お考えを伺いたい。	実施方針(案)に関する質問回答No.46の回答をご参照ください。
48	8	第1章	第1節	15						事業者の収益等の帰属について	プロフィットシェアにおける「一定の範囲内」とは、もし想定されている試算等があればご教授願います。	実施方針(案)に関する質問回答No.46の回答をご参照ください。
49	8	第1章	第1節	15						事業者の収益等の帰属について	プロフィットシェアに対して、ロスシェアとしての補填の考えはあるのでしょうか	実施方針(案)に関する質問回答No.46の回答をご参照ください。
50	8	第1章	第1節	15						事業者の収益等の帰属について	運営権付与施設におけるプロフィットシェアに関して、導入タイミングは「入札時提出の計画収入達成時点」とあるが、この算出対象はすべての施設に跨った全体での算出・取り扱いとの理解でよろしかったでしょうか。	実施方針(案)に関する質問回答No.46の回答をご参照ください。
51	8	第1章	第1節	16						サービス対価の改定	サービス対価の改定は「毎年度物価指標に基づき」改定の有無を検討とありますが、物価指標に基づく改定の申し出については貴市および事業者ともに協議可能という理解でよろしかったでしょうか。	原則、お見込みのとおりです。詳細は入札説明書等公表時に示します。
52	8	第1章	第1節	17	(1)					興行等の利用	ここで言う「興行等」というのは、市民がスポーツ施設として自らのために本施設を使うこと以外、つまり、1ページの事業目的にある「プロスポーツやトップリーグ等の開催・観戦」「MICEイベント」「eスポーツ等のイベント」などは興行に含まれますか。	お見込みのとおりです。「プロスポーツやトップリーグ等の開催・観戦」「MICEイベント」「eスポーツ等のイベント」は興行に含みます。
53	8	第1章	第1節	18						追加投資の取扱い	追加投資が予想される状況とはどのような事項があげられますでしょうか。	事業者提案による本施設の収益性及び魅力向上に資する追加投資を想定しています。
54	9	第1章	第1節	18	(2)	ア				大規模修繕等	「なお、大規模修繕期間中の休館に伴う営業補償は行わない。」とあるが、大規模修繕の場合、対象施設のみならず少なからず、園内にも影響が生じることを想定されることから、影響範囲は大きいため「……営業補償については、事業者との協議により決定する。」としてはどうか。	ご意見として賜ります。

実施方針(案) 質問回答

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目等	質問内容	回答
55	9	第1章	第1節	18	(2)	ア				大規模修繕等	大規模修繕に伴う費用は、浦添市の予算にて対応するとの認識で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。詳細は、入札説明書等公表時に示します。
56	9	第1章	第1節	18	(2)	ア				大規模修繕等	本事業の対象施設⑦⑧⑨⑩⑪⑬⑭⑮⑯については大規模修繕等の計画予定はありますでしょうか。また、本事業に併せて提案することは可能でしょうか。	本市にて、「個別施設計画」を作成しています。こちらの内容を参考に、事業者の提案によるものとします。
57	9	第1章	第1節	18	(2)	ア				大規模修繕等	新市民体育館の期中大規模改修については、事業者の作成する中長期修繕計画を参考によるとあるが、計画提案時での提示となるでしょうか。使用状況や経年での設備状態等を踏まえた期中での策定提案でよろしかったでしょうか。	提案段階で提示し、事業期間中も適宜見直すことを想定しています。
58	9	第1章	第1節	18	(2)	ア				大規模修繕等	期中大規模改修に関して、提案時計画よりも実際の使用状況や経年での設備状態等により費用が増大した場合は、超過分補填の協議に応じて頂けるとの理解でよろしかったでしょうか。	大規模改修は本市の負担で実施しますが、実施内容や時期は協議によるものとします。
59	9	第1章	第1節	18	(2)	ア				大規模修繕等	新市民体育館において6年日以降でのプロフィットシェアが導入される場合においては、事前に想定される新市民体育館の大規模修繕期間中の営業補償費を加味した算出協議を行うことは可能でしょうか。	実施方針(案)p.9に記載のとおり、大規模修繕期間中の休館に伴う営業補償は行いません。
60	9	第1章	第1節	18	(2)	ア				大規模修繕等	既存の新市民体育館以外の施設について、維持管理はあくまで保守管理を対象とし、経年に伴う機能回復等の修繕・改良工事については本業務とは別で実施される認識理解でよろしかったでしょうか。	経年に伴う修繕・更新業務は、本事業の期中改修業務の範囲内とすることを想定しています。詳細は、実施方針及び要求水準書(案)の公表時に示します。
61	9	第1章	第1節	18	(2)	ア				大規模修繕等	上記について、維持管理業務内で実施する場合には経年に伴う機能回復等の修繕・改良工事は、サービス対価Aの対象となる認識理解でよろしかったでしょうか。	期中改修業務に関する費用のため、サービス対価aの対象となることを想定しています。詳細は、入札説明書等公表時に示します。
62	9	第1章	第1節	18	(2)	ア				大規模修繕	「大規模修繕期間中の休館に伴う営業補償は行わない」とのことですが、 ①指定管理料 ②利用料収入 ③自主事業収入 の内、上記によらず貴市から指定管理者に支払われる項目はいずれになりますでしょうか。	大規模修繕期間中に指定管理者が実施する業務内容に応じて、本市からサービス対価を支払います。詳細は事象に応じ、協議によるものとします。

実施方針(案) 質問回答

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目等	質問内容	回答
63	11	第2章	第2節	1						募集及び選定スケジュール	令和8年6月下旬 事業契約の締結(市議会の議決)とありますが、議決後、令和8年6月下旬に工事着工は可能でしょうか。また、余裕期間・準備期間などは予定していますでしょうか。	陸上競技場は令和9年3月から着工可能となります。ただし、関連工事により施行規制がかかる可能性あるため、状況に応じ、協議によるものとします。 その他の施設は、事業期間中であれば、工事着工時期は事業者の提案によります。
64	12	第2章	第1節	2	(2)					説明会及び現地説明会	参加人数2名について、グループより2名、若しくは各企業より2名のどちらでしょうか。	現地説明会の参加人数は、各企業より2名以内とします。
65	12	第2章	第1節	2	(4)					個別対話、回答公表	参加資格において、Webにての参加者は質問等を行うことが可能でしょうか。	個別対話では、Web形式による参加者も質問等を行うことができます。ただし、各事業者の個別対話の時間は事前に、本市より通知し、その時間内に限ります。
66	15	第2章	第3節	2						入札参加者の構成等	設計業務の記載がありませんが、事業者整備施設及び自由提案施設を提案する事を鑑みて設計業務もコンソーシアムへ含めることは可能でしょうか。	可能です。事業者の提案によるものとします。
67	15	第2章	第3節	2	(1)					入札参加者の構成等	3ページの施設名称と整備種別を見ると、「新立体駐車場」の新設がありますが、設計業務を実施する企業をグループに入れてもよろしいでしょうか。	実施方針(案)に関する質問回答No.66の回答をご参照ください。
68	15	第2章	第3節	2	(2)					入札参加者の構成等	「民間提案事業」とあります。これは3ページにある「自由提案施設(民間収益施設)」の事業を指しますか。	お見込みのとおりです。
69	15	第2章	第3節	2	(4)					入札参加者の構成等	株式会社琉球コラソンは複数の入札参加グループに参加可能となっている理由・背景をご教示ください。	株式会社琉球コラソンと本市は「ホームタウン連携・協力に関する協定」を締結しており、本施設にて優先的に公式戦を開催することができるためです。協定内容は以下を参照ください。 https://www.city.urasoe.lg.jp/doc/6629a504efacfa6fe908902a/file_contents/20240531133945395.pdf
70	15	第2章	第3節	2	(4)					入札参加者の構成等	株式会社琉球コラソンは複数の入札参加グループに参加可能とされていますが、この場合特定の企業が複数グループの情報を持つことになり公平な競争の担保が困難と考えますが、どのような対策を想定されておりますでしょうか。	本市での特段の対策は想定していません。各事業者の判断によるものと考えています。

実施方針(案) 質問回答

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目等	質問内容	回答
71	16	第2章	第3節	3						業務実施企業の参加資格要件	「当該入札参加資格審査に必要な書類と同一の書類を提出」について、参加表明時(R7年11月中旬)に提出との認識で相違ないでしょうか？	お見込みのとおりです。
72	16	第2章	第3節	3						業務実施企業の参加資格要件	「協力企業及び付帯施設実施企業」とあります。「付帯施設実施企業」とは、どのような企業を指しますか。	民間収益施設にて民間収益事業を実施する企業を示しています。
73	16	第1章	第3節	3						業務実施企業の参加資格要件	統括管理業務、開業準備業務、維持管理業務、運営業務、自主事業を実施する企業が浦添市競争入札参加資格名簿に登録されていない場合、参加のために提出する「当該入札参加資格に必要な書類と同一の書類」は、浦添市競争入札参加資格審査申請の提出要綱【役務】(※参照)で「提出書類一覧表」に記載の書類が対象となる理解でよろしいでしょうか。※ https://www.city.urasoe.lg.jp/doc/614977369ae8de55fb08f36b/file_contents/7ekimuyoukou.pdf	お見込みのとおりです。なお、必要な書類は本市ホームページに公表する最新情報をご参照ください。
74	16	第2章	第3節	3						業務実施企業の参加資格	工事監理業務者の要件にある「建設業務を行う者及びその関連企業」には、期中改修業務との兼務は含まれない認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
75	16	第2章	第3節	3	(1)					建築物の建設業務を行う者	建築物の建設業務を行う企業は「以下に示す要件を全て満たさなくてはならない」とありますが、複数の企業(JV)で実施する場合は、後段に書かれているように全社にかかる必須要件はaだけで、bからdまでは少なくとも1社が満たせばよいと解釈してよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
76	16	第2章	第3節	3	(1)			b		建築物の建設業務を行う者	主観点数とありますが、浦添市の業種別格付け別業者一覧表の評点でしょうか。	建設業の許可に係る経営事項審査の総合評定値(P)及び主観点数の合計が令和7・8年度浦添市競争入札参加資格名簿に示す評点を指します。実施方針の内容を修正します。
77	17	第2章	第3節	3	(1)			c		建築物の建設業務を行う者	建設工事を行うものについて、JV(構成員)として施工した実績は含まれますでしょうか？	建築物の建設業務を行う者に必要な実績には、共同企業体にあつては代表者に限り、施工した実績も含まれます。ただし、電気工事業及び管工事業を行う者については、cの実績要件は不要とします。

実施方針(案) 質問回答

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目等	質問内容	回答
78	17	第2章	第3節	3	(2)					土木の建設業務を行う者	土木の建設業務を行うものと記載されていますが、本事業は土木工事が発生しますでしょうか。また、1級土木施工管理技士の配置資格要件等の条件を設ける予定でしょうか。	陸上競技場の整備の際に土木工事が発生します。工事内容の詳細や配置資格要件等は実施方針及び要求水準書(案)の公表時に示します。
79	17	第2章	第3節	3	(2)					土木の建設業務を行う者	土木建設業務の要件としてある同規模程度の工事とは、金額を基準として考えても宜しいでしょうか。また、JV構成員の場合も含むと考えると宜しいでしょうか。	(前段)お見込みのとおりです。 (後段)JV代表者の実績に限ります。
80	17	第2章	第3節	3	(2)			c		土木の建設業務を行う者	施工実績について、同規模程度の工事を元請で施工した実績が対象とありますが、金額または面積等の目安をお示し頂けませんでしょうか？	実施方針(案)に関する質問回答No.79の回答をご参照ください。
81	17	第2章	第3節	3	(3) (4) (5)					工事監理業務、維持管理業務、運営管理業務を行う者	工事監理業務・維持管理業務・運営管理業務を行う者が浦添市に本店を置く企業とした場合は加点対象となるかご教示ください。	評価基準は、入札説明書等公表時に示します。
82	17	第2章	第3節	3	(4)			b		維持管理業務を行う者	近隣公園を含めてもよろしいでしょうか？また、JVは実績としてお認め頂きたいのですが、可能でしょうか？	(前段)都市計画法施行規則第7条第5項に規定される近隣公園は実績として含めることは可能です。 (後段)維持管理業務を行う者の実績に、共同企業体としての実績(代表者に限る)を含めることは可能です。
83	17	第2章	第3節	3	(4)					維持管理業務を行う者	維持管理業務を複数企業で実施する場合、「a及びbの要件を少なくとも1社が満たさなければならない」とありますが、1社でa・bどちらの要件も充足する必要があるか、またはaの要件を満たす企業・bの要件を満たす企業が各1社以上参加すれば問題ないのか、ご教示いただきたく存じます。	維持管理業務を単独の企業で行う場合は、1社で要件を全て満たす必要があります。また、複数で行う場合、aの要件を満たす企業・bの要件を満たす企業を別々の企業とすることも認めます。
84	19	第2章	第3節	5						参加資格の確認	参加表明書を提出後、提案書を作成する過程においてチーム組成に入れたい企業があった場合追加することは可能ですか。	原則として、参加表明書の受付後の入札参加グループの変更は不可とします。
85	22	第3章	第2節	3						モニタリングの時期	貴市にて事業期間中に実施される期中モニタリングおよび事業者によるセルフモニタリング作業について、事業期間を通じて「各段階において」とありますが、実施頻度は年1回程度の想定でよろしかったでしょうか。	本市による事業の実施状況のモニタリング業務報告書の提出は、年1回程度を想定しています。

実施方針(案) 質問回答

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目等	質問内容	回答
86	26	第4章	第2節		(3)					既存施設	⑫市民相撲場 市民相撲場は2024年が建築年となっています。従来の相撲場と同じ場所に建てられたのでしょうか。32ページの別紙2からは読み取れませんでした。	市民相撲場は従来の相撲場と比べ、メイン土俵は東に約17m、サブ土俵は北東に約10m移動しています。
87	28	第6章	第2節	1						事業継続困難な場合の措置	事業者事由により特定事業契約を解除する場合、事業者が市に支払う損害賠償は、どのような損害を対象と想定されているのでしょうか。	入札説明書等公表時に示します。
88	29	第7章	第1節							法制上及び税制上の措置	補助金等の活用は予定されていますでしょうか。設ける場合、補助金の種類をご教示ください。	補助金等の活用を想定しています。交付決定後、詳細な情報を提示します。
89		別紙3								リスク分担保表	48 計画変更:施設完成前に市が発案した軽微な変更とはどの程度の変更を想定しておりますでしょうか。	費用の増加を伴わない範囲での変更を想定しています。
90	33	別紙3								リスク分担保表	不可抗力について、事業者に▲がついています。具体的な従分担保の想定を教えてください。(例:不可抗力により発生した損害額の1%までを事業者、それ以上を市が負担とする、等)	入札説明書等公表時に示します。
91	33	別紙3								リスク分担保表	物価変動について、2項目ともに事業者に▲がついています。具体的な従分担保の想定を教えてください。	入札説明書等公表時に示します。
92	33	別紙3								リスク分担保表	29、30 インフラ供給 民間収益施設に係る電気及び給排水の引込に係る費用は、市と事業者どちらの負担でしょうか。	民間収益施設に係る電気及び給排水の引込に係る費用は、事業者負担となります。
93	34	別紙3								リスク分担保表	リスク分担保表(案)の40に「事業者の設計に係る瑕疵」とあります。15ページの「参加者の構成」では設計業務を実施する企業は本事業に含まれていませんが、「事業者の設計に係る瑕疵」とは具体的に何を指しますか。	VE提案による設計変更の際の瑕疵を想定しています。
94										その他	建設工事費の物価変動について、物価スライドは見込んでいますでしょうか。	お見込みのとおりです。

実施方針(案) 質問回答

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目等	質問内容	回答
95										その他	新市民体育館の整備の期間に変更が生じた場合、本事業にどのような影響が及ぶのかご教示願います。	事象によるため、一概にお答えできません。
96										その他	浦添市発注の手持ち工事を持っている建設業者も本事業に参画することが可能という認識で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
97										その他	今回のPFI事業にて一般財団法人日本建設情報総合センター(コリンズ)へ工事実績としての登録は可能でしょうか。	一般的に登録は可能です。詳細は以下のサイトをご確認下さい(なお、本事業では登録を必須とします)。 https://qa-ctjacic.dga.jp/faq_detail.html?id=372&category=&page=1
98										その他	本事業は、複数の事業方式・事業類型を組み合わせた事業となっており、事業収支の試算が難しい事が想定される。したがって、現時点、貴市が想定している総事業費(建設費用等)規模についてお示していただきたい。	予定価格は入札説明書等公表時に示します。
99										その他	昨今の建設費・人件費及び材料費(特に設備関連等)の高騰により、民間投資部分については大きなリスクが想定される。内閣府からも「PPP/PFI事業における物価上昇の影響への対応について(通知)」や「PFI事業における民間事業者の創意工夫の最大化と適正利益が確保される環境構築の推進について」が公表されている中において、物価変動リスク等に対する貴市のお考えを伺いたい。	一定のルールに基づいた物価改定等を想定しています。詳細は、入札説明書等公表時に示します。
100										その他	本事業の事業期間の著しい物価変動が生じた場合、サービス対価の改定に対する貴市のお考えを伺いたい。	実施方針(案)に関する質問回答No.91の回答をご参照ください。
101											質問2の関連です。陸上競技場の設計が事業者でないとすると、建設の過程で金額面からVECDIによる設計変更は可能でしょうか。	本事業では、建設業務でのVE提案は可能です。詳細は、実施方針及び要求水準書(案)の公表時に示します。

実施方針(案) 意見回答

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目等	意見内容	回答
1	3	第1章	第1節	7						本事業の対象となる施設	<p>陸上競技場の改築については「BT+コンセッションの混合型」として位置付けられていると理解しておりますが、その負担割合についてのご説明をいただきたく、既に質問として提出しております。</p> <p>この点について、仮に事業者側の負担割合が高い場合、民間事業者が単独で抱えるリスクが極めて大きくなり、長期的な運営の持続可能性に大きな影響を与えることを強く懸念しております。地域にとって大切な施設であるからこそ、収益が見込みにくい部分については、公共事業方式(公共負担)や他の支援策を含めた整備手法の再検討もお願いしたいと考えています。</p> <p>・収益性の低い施設(陸上競技場)の改築に関しては、従来の公共事業方式や他の支援スキームも含めた整備手法の再検討をお願いします。</p> <p>・仮にBT+コンセッション手法を維持する場合でも、事業者のリスクと負担が過大にならないよう、適正な役割分担と支援策の明確化を図ることをお願いします。</p>	<p>ご意見として賜ります。</p> <p>なお、陸上競技場の改築に係る費用については、実施方針(案) P.7、13(1)に示す通り、サービス対価aとして、本市は事業者を支払う想定です。予定価格は入札説明書等公表時に示します。</p>
2	7	第1章	第1節	8	(4)					開業準備業務	<p>①前指定管理者からの引継ぎ業務 本事業は既存施設と新施設が併存する事業であることから事業参画への検討には時間を要することが想定されます。つきましては、実施方針・要求水準書(案)公表のタイミングに合わせて下記資料を開示頂けますようお願い致します。</p> <p>①指定管理者が貴市に提出した平成30年度～令和6年度までの7年間の事業報告書で施設別・ゾーン別の利用者数・利用料金収入が含まれるもの</p> <p>②平成30年度～令和6年度までの7年間の既存施設の施設別修繕・更新履歴</p>	<p>実施方針及び要求水準書(案)の公表時に示します。</p>
3	7	第1章	第1節	8	(4)					開業準備業務	<p>①前指定管理者からの引継ぎ業務 現指定管理者が前受け金として收受する回数券等の利用料金収入・専用利用料等について、新たな指定管理者に利用が発生する場合には新たな指定管理者の収入とすべく現段階からの整理・調整をお願い致します。</p>	<p>ご意見として賜ります。前指定管理者が前受け金として收受した回数券等は本事業の事業期間中の利用が発生しないよう対応を予定しています。</p>
4	7	第1章	第1節	8	(4)					開業準備業務	<p>①前指定管理者からの引継ぎ業務 現指定管理者からの引継には下記の項目が含まれることを確認させていただきます。</p> <p>①利用団体一覧(団体名・代表者・代表者連絡先)</p> <p>②引継時点でのトラブル等の留意事項</p>	<p>ご意見として賜ります。記載の情報は引継ぎ時に提示予定です。</p>

実施方針(案) 意見回答

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目等	意見内容	回答
5	7	第1章	第1節	8	(4)					開業準備業務	①前指定管理者からの引継ぎ業務 既存施設(建物・設備・什器備品)の引継に際し、引継後において予測不可能な修繕更新の発生が予測されることから、光熱水費同様、維持管理・運營業務開始後3年間は、貴市が実費相当額を負担し、維持管理・運營業務開始後3年目に貴市と事業者の間で、修繕更新の実績と今後の見込みを踏まえて協議を行い、維持管理・運營業務開始後4年日以降の取扱いを決定することを提案します。	ご意見として賜ります。 本事業では、既存施設の現地見学及び現地視察を実施し、事前に既存施設の劣化状況等の確認が可能としています。また、実施方針及び要求水準書(案)の公表時に既存施設修繕履歴一覧を公表します。
6	5	第1章	第1節	9						民間提案事業	民間収益施設に係る電気及び給排水の引込に必要な図面の提供及び、図面と実態の乖離による想定工事費の増加に関する市の費用負担をお願いします。	(前段)実施方針及び要求水準書(案)の公表時に、必要な図面は公表する予定です。 (後段)実施方針(案)別紙3、リスク分担表に記載のとおり、本市が提示した条件の誤りによる設計変更に伴う費用の増大は、本市の負担となります。
7	7	第1章	第1節	13	(1)					サービス対価	SPCの資金調達コストを軽減するため、建設費用が着手金・中間金・完了金等の形で工事期間中分割で発生する場合においては、それぞれの支払い時期においてサービス対価を負担いただくことをお願いします。	ご意見として賜ります。 サービス対価の支払いについて、詳細は、入札説明書等公表時に示します。
8	7	第1章	第1節	13	(1)					サービス対価	事業に係る経費としては、損害保険料やSPC運営費(会計税務含む)、広告宣伝費、租税公課、SPC一般管理費のほかSPCの適正な利益が必要となります。サービス対価上限の設定については、利用料収入と必要な経費を踏まえ安定的な事業遂行ができる水準を確保いただくことをお願いします。	ご意見として賜ります。
9	7	第1章	第1節	13	(1)					サービス対価	維持管理・運営に係るサービス購入料の改定は物価指標に基づき実施し、事業者の努力による利便増進事業やコストの削減を理由として、サービス対価の減額が発生することがないようにお願いします。	ご意見として賜ります。 サービス対価の改定方法について、詳細は、入札説明書等公表時に示します。
10	7	第1章	第1節	13	(1)					サービス対価	事業期間中のコストは時期により差があるため、キャッシュリザーブの確保と安定的な事業遂行の観点より、運営維持管理に係るサービス対価は毎年均等払いではなく、事業者が時期と金額を提案可能としていただくことをお願いします。	ご意見として賜ります。 サービス対価の支払い方法は入札説明書等公表時に示します。
11	9	第1章	第1節	18	(2)					事業者の所有となる追加投資	事業者による積極的な投資とサービス向上を促進するため、事業者の所有となる追加投資を行う際に市が予め認めた場合は、事業終了時に追加投資部分の残存簿価を市にて買取いただくことをお願いします。	ご意見として賜ります。 追加投資部分の事業期間終了時の引継ぎ等については、入札説明書等公表時に示します。

実施方針(案) 意見回答

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目等	意見内容	回答
12	9	第1章	第1節	18	(2)	ア				大規模修繕等	設備(電気、給排水、空調、通信、映像その他)の耐用年数に応じた更新工事についても、中長期修繕計画において事業者が提案した場合は、大規模修繕工事として市にて実施いただくことをお願いします。	ご意見として賜ります。
13	11	第1章	第2節	1						特定事業の選定にあたっての考え方	入札公告から提案書提出まで6か月の確保をお願いします。	ご意見として賜ります。
14	11	第1章	第2節	1						特定事業の選定にあたっての考え方	参加表明時に提出する納税証明書の種類を入札公告時に示していただくようお願いします(その3の3など)。	入札説明書等公表時に示します。
15	10	第1章	第2節	1・2						特定事業の選定にあたっての考え方、評価方法	<p>特定事業の選定の考え方が示されておりますが、その記述全体からは財政効果(VFM)を第一の判断基準とする傾向が色濃く読み取れます。もちろん、財政効率の追求は重要な視点であり、持続可能な行政運営に資するものであることに異論はありません。しかしながら、本事業が公的施設の整備・運営を伴うものである以上、「市民サービスの質と持続性」「地域住民との信頼関係」「地域サービスへの継続的な貢献」など、定性的な要素も重要視されるべき評価軸であると考えます。</p> <p>特に既存施設(市民体育館・武道場・多目的運動場・温水プールまじゅらんらんど等)は、指定管理制度のもと、地域住民のスポーツ振興と健康増進に寄与することを目的に、地域に根ざした運営に取り組んでいます。</p> <p>今回導入されるコンセッション方式は、新設施設や収益性の高い事業に注目が集まりやすくなる一方で、これまで地域住民に親しまれてきた既存施設の地域サービスが後回しにされる恐れがあると懸念しております。</p> <p>つきましては、既存施設においても「地域貢献」や「市民満足度」を重視した評価基準を設けていただき、これまで築いてきた地域との信頼関係が損なわれることのないようご配慮いただきたくお願い申し上げます。</p> <p>コンセッション方式により生まれる新たなサービスの可能性を活かしながらも、常に地域住民の視点を最優先に据えた施設運営が継続されることを、心より強く希望いたします。</p>	ご意見として賜ります。 評価基準については、入札説明書等公表時に示します。

実施方針(案) 意見回答

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目等	意見内容	回答
16	16	第2章	第3節	3						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ない者でも本事業の公募に当たり貴市が定めた当該入札参加資格審査に必要な書類と同一の書類を提出することで参加資格を得ることができるという認識で良いでしょうか。	実施方針(案)に関する質問回答No.73の回答をご参照ください。
17	28	第6章	第2節	1						事業継続困難な場合の措置	本事業の継続が困難となった場合、事業者から市に対して特定事業契約の解除を申し入れ、協議可能としていただくことをお願いします。	ご意見として賜ります。 詳細は、入札説明書等公表時に示します。
18	28	第6章	第2節	1						事業継続困難な場合の措置	事業者事由により特定事業契約を解除する場合、事業者が市に支払うべき違約金(代替事業者への引継ぎコスト等)については入札公告時に上限金額をお示しください。	入札説明書等公表時に示します。
19	33	別紙3								リスク分担表	リスクの内容を詳細に記載願いたい。(物価スライド指標等)	物価スライドについては、一定のルールに基づいた物価改定等を想定しています。入札説明書等公表時に示します。
20	33	別紙3								リスク分担表	リスクに対して行政側で加入する保険があれば記載願いたい。	全国市有物件災害共済会「建物総合損害共済」、全国市長会「市民総合賠償補償保険」の加入を想定しています。
21	34	別紙3								リスク分担表	63 運営中の事故リスク 一般利用による利用者の事故リスクの負担は事業者となっておりますが、本事業は既存施設・新施設が混在する事業であることから貴市、事業者双方を●(負担者)とした上で、帰責事由に基づきそれぞれがリスクを負担することを希望します。	ご意見として賜ります。 詳細は、入札説明書等公表時に示します。
22	33									リスク分担	大規模感染症を不可抗力の対象としていただくことをお願いします。	ご意見として賜ります。

実施方針(案) 意見回答

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目等	意見内容	回答
23	34									リスク分担	需要変動リスクが事業者の負担となっていますが、社会情勢や環境変化、災害等の変化が激しい国内においてリスクのすべてを事業者が管理することは不可能と考えます。「スタジアム・アリーナに係るコンセッション事業活用ガイドライン」にも示されているプロフィットシェアリング・ロスシェアリングの活用をお願いします。	本事業ではプロフィットシェアリング・ロスシェアリングの活用は行わず、想定を超える収入の一部を本事業に還元する仕組みを想定しています。詳細は、実施方針・要求水準書(案)の公表時に示します。
24										その他	「実施体制」 総括代理人、統括管理責任者、運営業務責任者、維持管理業務責任者等の配置を要求水準にて求める場合は、事業者の合理化・創意工夫による兼務や、常駐に限らない実施体制を最大限可能とさせていただくことをお願いします。	ご意見として賜ります。業務実施体制は、実施方針及び要求水準書(案)の公表時に示します。
25										その他	「実施体制」 構成企業や協力企業からの再委託については、一括再委託の制限等を除き、原則として自由に実施可能とさせていただくことをお願いします。	ご意見として賜ります。 再委託等の取り扱いについては、入札説明書等公表時に示します。
26										その他	利用者の利便性向上のためには、現在の林間駐車場の位置から立体駐車場設置箇所を再考することも必要と考えております。	ご意見として賜ります。
27										その他	他県の例など、これまでに実施されたコンセッションは、施設整備と維持管理・運営が一体のコンソーシアムからの提案を受け、施設の所有権を公共側に渡したあとにコンセッションとして維持管理運営するケースが多いようです。 設計にも運営から意見が出せるこのような方式では、最低限必要と要求水準に規定される施設や設備を設計・建設することに加えて、稼ぐ機会を大きく高める付加価値を運営事業者が提案することからこそ、PFI事業者がコンセッション期間に大きな収入を得ることが出来ることを企図しているはずです。 今回の浦添市のケースのように、施設整備は従来の公共工事の手法で行い、維持管理・運営をコンセッションで方式というのは、出来上がってくる施設・設備のどのような付加価値があつて、維持管理・運営(コンセッション)事業者がそれをどう生かして稼げるかが明確になっていません。 そこで考えたのですが、まだ完成していない施設を見学するより、これから完成する施設の図面の開示と同時に設計企業による施設の特徴などの説明会もお願いしたいと考えます。	実施方針(案)に関する質問回答No.26の回答をご参照ください。 新市民体育館の図面を開示します。

実施方針(案) 意見回答

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目等	意見内容	回答
28										その他	<p>昨今の建設費・人件費及び材料費(特に設備関連等)の高騰により、民間投資部分については大きなリスクが想定されます。</p> <p>内閣府からも「PPP/PFI事業における物価上昇の影響への対応について(通知)」や「PFI事業における民間事業者の創意工夫の最大化と適正利益が確保される環境構築の推進について」の通達が示されています。</p> <p>物価変動に対する柔軟(官民双方にとって有益)な対応及びその考え方を事業公告時点の明示を希望します。</p>	<p>ご意見として賜ります。実施方針(案)に関する質問回答No.51の回答をご参照ください。</p>