

浦添運動公園等整備・運営・管理事業  
実施方針等に関する個別対話結果

令和7年9月4日  
浦 添 市

No.	議題	資料名	頁	確認したい内容	回答
1	民間収益施設の占有料	7月1日回答	No.28,30	事業者から徴取する占有料について二つの質問ができています(一つは意見ですが)。28番の回答は「入札説明書」で示す、30番の回答は「実施方針及び要求水準書案」で示すとあります。現時点で示されていないようなので「入札説明書」が正しいのでしょうか。	要求水準書(案)P.54を参照ください。
2	民間収益施設	7月1日回答	No.29	民間収益施設の設置可能場所は「実施方針及び要求水準書案の公表時に示す」とあります。どこに示されているのでしょうか。	設置可能場所は本市から指定しない方針としています。要求水準書を満たす範囲で、事業者提案によるものとします。
3	着工時期について	7月1日回答	No.63	質疑回答より、陸上競技場はR7年3月から着工可能とあります。他施設の着工時期についてご教示ください(メインエントランス、中央園路、レストハウス、新立体駐車場、カルチャーパーク駐車場、自由提案施設)	陸上競技場は令和9年3月より着工可能です。その他の施設は事業契約締結後、着工可能です。
4	サービス購入料について	実施方針	3	運営維持管理のサービス購入料の対象となる施設を教えてください。	実施方針P.3の表にて「事業類型」として、「独立採算型」以外の施設が対象となります。
5	期中改修業務について	実施方針	4	期中改修業務の工事(建設業務・工事監理業務)に対する参加資格要件は、それぞれ第3節3(1)・(3)に準ずるものとしても宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。実施方針を修正します。
6	期中改修業務について	実施方針	4	修繕計画策定業務について、既存施設を含めた場合、既存修繕記録等は公開していただけるのでしょうか。既存修復歴が明瞭でない場合、今後の修繕計画の作成は実質的に明瞭な計画とならないと考えます。	既に提示済みの情報以外にはありません。
7	民間収益施設の面積について	実施方針	4	自由提案施設(民間収益施設)の最大建築面積は何㎡となるか	建築物の建築規模(延べ面積)については、建築基準法、都市公園法、その他関係規定に適合する規模、用途を想定しています。建築基準法の許可が必要な規模、用途を提案する際は、不許可になった場合のリスクを想定してご提案ください。 なお、都市公園法上の建築面積については、約3,000㎡程度の余地があります。
8	業者の収入に関する事項 本市が支払うサービス対価について	実施方針	7	サービス対価aについて、「一時または定期的に事業者を支払うものとする」とありますが、支払予定について詳細を公開することは可能でしょうか。近年の金利上昇に伴い、支払条件は重要な内容であると考えている為、ご教示ください。	入札説明書等にて提示予定です。
9	水道光熱費について	実施方針	7	4年目以降の光熱水費の負担方法を教えてください。	3年目までの光熱水費の実績に応じて、協議により設定することとしています。
10	サービス購入料について	実施方針	7	①貴市からお支払いいただくサービス購入料の支払い方法について、貴市のご指定や運用ルールがあれば、教えてください。	入札説明書等にて提示予定です。現時点では年4回払いを想定しています。
11	需要変動リスクについて	実施方針	8	事業収支が想定を下回った場合の貴市による補填について教えてください。	事業収支が想定を下回った場合の本市による補填は想定していません。
12	サービス対価の改定について	実施方針	8	「毎年度物価指標に基づき、改定の有無及び内容について検討する。」とあるが維持管理運営の指標については最低賃金を取り入れていただきたい。	ご意見として賜ります。詳細は入札説明書等にて提示予定です。
13	大規模修繕時の営業補償について	実施方針	9	大規模修繕時の営業補償を実施いただくことの可否について、営業補償無しで大規模修繕を実施することは実質的に困難であり、可否についてご再考いただく余地があるか伺いたい。	原案のとおりとします。
14	募集及び選定スケジュールについて	実施方針	11	設計図書及び別紙等の公表予定日が記載されておりましたが、公表時期をご教示ください。また、質疑期間も設けていただけますでしょうか。	入札説明書等にて提示予定です。質疑期間も実施方針に記載の通り設ける予定です。

No.	議題	資料名	頁	確認したい内容	回答
15	入札参加者の構成	実施方針	15～16	(4)に「浦添市陸上競技場実施設計業務委託」及び「浦添運動公園再整備実施設計業務委託」を受託した企業とあります。具体的な企業名をそれぞれ(あるいは1社か)教えてください。	「浦添市陸上競技場実施設計業務委託」の受託者は「株式会社 国建」ですが、「浦添運動公園再整備実施設計」の業務名は誤りで、正しくは「浦添運動公園駐車場等実施設計業務委託」であり、受託者は「有限会社 大友設計」です。
16	入札参加者の構成等について	実施方針	16	入札参加者の構成等について、現指定管理者の参画も可能でしょうか。	可能です。
17	建築・建設業務および土木	実施方針	16	建築物の建設業務を行う者及び土木の建設業務を行う者の参加資格要件の市内企業の取扱いについて、確認したい。	浦添市内に本店を置く企業は、建築工事で1者以上、管工事か電気工事のどちらかで1者以上とすることします。ただし、浦添市内に本店を置く企業が建築工事、管工事、電気工事を兼務する場合は1者で構いません。
18	建築物及び土木の建設業務を行う者について	実施方針	17	1社で建築工事業・電気工事業・管工事業・土木工事業、全ての要件が満たされている場合、1社でも施工が可能でしょうか。それとも各工事業に浦添市内業者を協力企業として、多く参入させた場合は、評価の加点となりますでしょうか。	可能です。 評価基準は入札説明書等にて提示予定です。
19	建築物及び土木の建設業務を行う者について	実施方針	17	当該工事の受注により、手持ち工事の認識となり、その後の指名競争入札に不利益になりますでしょうか。もし指名されない場合の期間としては、工事完了までと考えてよろしいでしょうか。	指名競争入札における手持ち工事は、市発注の直轄工事を対象としているため、本事業は対象外となります。
20	参加資格における実績要件	実施方針	17	国又は地方公共団体等が発注した同規模程度の工事を元請で施工した実績とあるが、同規模程度とは具体的な数値はいくらでしょうか。	参加資格要件を見直し、土木の建設・改修・改築業務を行う企業に対する施工実績要件は設けないこととします。詳細は実施方針の修正版(後日公表予定)をご確認ください。
21	評価基準	実施方針	21	既存のイベントの主催者をコンソーシアムに組み込んだ場合、どのような評価になりますでしょうか。	評価基準については、入札説明書等にて提示予定です。
22	物価変動リスクについて	実施方針	34	建設物価上昇について、物価改定等の想定はあるか。	一定のルールに基づき、物価改定を行う想定です。詳細は入札説明書等にて提示予定です。
23	用語集について	実施方針	別紙1	協力企業の定義について、「特別目的会社に対して出資を行わない者であり、特別目的会社が直接業務を委託し又は請負わせることを予定する者」と定義されていますが、協力企業がSPCより直接業務を受託しない場合にも協力企業として参画することを可能として頂くことは可能でしょうか。内閣府が示している協力企業の定義と齟齬があるのではないのでしょうか。	ご意見として賜ります。原案のとおりとします。
24	新立体駐車場の事業類型	要求水準書(案)	3	7月8日の現地説明会の際に「新立体駐車場」の事業類型(独立採算型か、それ以外か)などは対話などを通じて事業者の意見を聞いて決めるとありました。そもそも本案件に参加できるかどうかの可否を握っているのは、新立体駐車場の資金です。早めの決断をお願いします。	浦添カルチャーパーク林間立体駐車場(新立体駐車場)の事業類型は「混合型」とします。実施方針及び要求水準書(案)を修正します。
25	建設・工事監理業務について	要求水準書(案)	5	VE提案に伴う業務(任意)について、審査時の加点となりますか。	入札説明書等公表時に落札者決定基準の中で示します。
26	建設・工事監理業務について	要求水準書(案)	5	一般的なコスト縮減ではVECDと表現されますが、本VE提案にはCDも含まれると理解して宜しいでしょうか。また、含まれる場合のCDについても本VE案と同様の取扱いと理解して宜しいでしょうか。	単純なコスト縮減(CD)は認めていません。

No.	議題	資料名	頁	確認したい内容	回答
27	建設・工事監理業務について	要求水準書(案)	5	建設業務における解体・撤去工事について、対象部分指示等の図面は配布されますか。配布されない場合には、各社の提案事項と理解して宜しいでしょうか。	陸上競技場の解体図面を提示します。
28	建設・工事監理業務について	要求水準書(案)	5	什器・備品等の調達及び設置業務に関する一覧表の開示時期をご教示ください。	入札説明書等にて提示予定です。
29	建設・工事監理業務について	要求水準書(案)	5	建設業務遂行に必要な関連業務について、当該地(運動公園、カルチャーパーク)については公園区域に該当し、開発行為に関連する手続きは無いと理解して宜しいでしょうか。(P13に記載なし。)	お見込みのとおりです。
30	事業スケジュールについて	要求水準書(案)	7	建設期間における4週8休により計画していますでしょうか。	お見込みのとおりです。
31	事業スケジュールについて	要求水準書(案)	7	イベント、その他敷地工事等(中央ゲート等)により、当該工事への影響を十分に加味した工事期間の設定でしょうか。	お見込みのとおりです。
32	事業スケジュールについて	要求水準書(案)	7	工事費算出におけるイベント等による工事中止時期、期間などご教示ください。	てだこまつり及びてだこウォーク開催時は工事を中断、ヤクルトキャンプ期間中は工事車両搬入に関して調整が必要です。詳細は入札説明書等にて示します。
33	事業スケジュールについて	要求水準書(案)	7	働き方改革の観点から、当該スケジュールは4週8閉所を見込んでいるものと考えて宜しいでしょうか。また、それは必須条件または加点対象となるでしょうかご教示ください。	本市としては4週8休を見込んでいます。評価基準は入札説明書等にて提示予定です。
34	保険について	要求水準書(案)	9	「当該事象」とは前文にあるa及びbを指しているのでしょうか。	bを指します。
35	保険について	要求水準書(案)	9	「当該期間中」とは、本文前文である「維持管理・運営期間開始日まで」の理解または全事業中の期間どちらを指すのでしょうか。	維持管理・運営期間中を指します。
36	保険について	要求水準書(案)	9	その他の保険等に加入した場合、加点対象となりますでしょうか。ご教示ください。	入札説明書等公表時に落札者決定基準の中で示します。
37	要求水準手続きについて	要求水準書(案)	10	本文にある「事業契約書に基づき事業者に支払うサービス対価を含め、事業契約書の変更が必要となる場合は、必要な契約変更を行う」を「事業契約書に基づく期間、事業者に支払うサービス対価を含め、事業契約書の変更が必要となるかを協議し、必要な変更を行う」としたい。契約事項のため双務的な対応をお願いしたい。	ご意見として賜ります。原案のとおりとします。
38	計画収益を上回った場合の投資について	要求水準書(案)	16	計画外の事業展開及び定款の変更については許容いただけますでしょうか。	計画収益を上回った場合の投資方法については、事業者提案によるものとします。定款の変更については、追加投資の内容に応じ、協議によるものとします。
39	実施体制について	要求水準書(案)	19	各業務責任者(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)の配置方法について、兼務も認められるのか。また、各業務責任者の常駐は必要となるのか。	兼務も可能です。各業務責任者の常駐に関して指定はございませんが、業務に支障がないように配慮し配置してください。
40	体制について	要求水準書(案)	19～ 21、38	各業務区分責任者から維持管理業務責任者を選任し兼務することが可能ですか。	可能です。
41	業務期間の変更について	要求水準書(案)	22	本文「その申し出た場合は、延長期間を含め本市と事業者が協議して」とありますが、この含めとは金額変更(現場経費等)も含まれると理解して宜しいでしょうか。	合理的と認められる場合はお見込みのとおりです。詳細は協議によるものとします。
42	業務区分について	要求水準書(案)	22	什器・備品等の調達及び設置業務について、新体育館においては、観るスポーツとして什器・備品は発注される部分と区別し図示されると考えて宜しいでしょうか。	本事業において、事業者にて調達を行う什器・備品等のリストを入札説明書等にて提示予定です。

No.	議題	資料名	頁	確認したい内容	回答
43	業務期間について	要求水準書(案)	22	a.有料駐車場とは既存立体駐車場と考えて宜しいでしょうか。また、その工事の着手可能時期、貴市が行うエレベーター等新設の整備完了時期、既存立体駐車場を一時閉鎖できる期間等の諸条件についてご教示ください。	(前段)要求水準書(案)P.3~4に示す表の⑦⑧が該当します。 (後段)実施方針(案)に関する質問への回答No.63のとおり、事業期間中であれば工事着工時期等は事業者提案によります。
44	VE提案に伴う業務(任意)について	要求水準書(案)	23	a.事業者は、VE提案によって設計図書の変更を提案する場合は、・・・設計図書の変更を行わせることができます。その場合において、確認申請の再申請等による工程の遅延が発生した場合は、工期の見直し、その費用についてはどのような扱いとなるでしょうかご教示ください。	VE提案の内容に応じて、確認申請の再申請等に係る工期・費用等も見込んだ上で提案ください。
45	建設業務基本的な考え方について	要求水準書(案)	23	b)にある「関係諸官庁との協議により起因する遅延」とは、どのようなものでしょうか。責任区分においてはリスク区分等の一覧表において説明をして頂けないでしょうか。	確認申請の審査機関や消防等との協議など、通常建設工事において想定される内容を指します。なお、本市が実施する実施設計等の内容に起因するリスクについては本市が負うことを原則とします。
46	建設業務基本的な考え方について	要求水準書(案)	23	a)にある「事業契約書において本市が実施することとしている業務を除き、事業者の責任において実施する」ことについて、事業契約書の確認まで業務区分が明瞭にならないのでしょうか。	事業契約書(案)は入札説明書等公表時に示します。
47	工事計画策定に当たり留意すべき項目について	要求水準書(案)	23	毎年開催されるヤクルトスワローズ春季キャンプの開催に支障のないよう建設工事を実施することとありますが、工程・工事計画上の安全配慮に基づき、一定程度の影響が発生することが予想されます。また、これらについては、着工時期の工事範囲の状態により計画が異なることが予想されます。それに伴う費用については状態に合わせた計画を作成後の協議対象と考えてよろしいでしょうか。ご教示ください。	事象に応じ、協議によるものとします。
48	工事計画策定に当たり留意すべき項目について	要求水準書(案)	24	徹底した理解の努力にも拘わらず、了承の得られない内容が出た場合、例えば土曜日工事の不同意などにより、工程への影響がある場合への見解をお聞かせください。	事象に応じ、協議によるものとします。
49	着工前業務 各種申請業務について	要求水準書(案)	24	この文章において、建設業務案等においては事業者への提出、事業者においては貴市に提出だと思われそうですが、あくまでも建設業務担当は事業者へ提出し、これらを貴市に提出されると考えて宜しいでしょうか。P25※印においても建設事業者が直接貴市に提出することになっていますが、事業者を介さないで宜しいでしょうか。	事業者から市へ提出してください。要求水準書(案)を修正します。
50	陸上競技場工事	要求水準書(案)	24	浦添運動公園再整備計画検討委員会第6回(2025年3月21日開催)の(2)今後のスケジュール(案)によれば、陸上競技場の整備工事は2025、26年度となっています。2026年2月のキャンプは工事中とみられます。別紙2(後日公表)で示されると思います。キャンプ期間中の対応について現時点で分かっていることを教えてください。例えば「工事を止めて、選手のアクセスのための道をつける」といった対応についてです。	入札説明書等にて提示予定です。
51	解体・撤去工事業務について	要求水準書(案)	25	解体・撤去工事業務において、提案金額算出前に解体及び改修する既存施設の図面等のアスベスト含有調査含む資料提供は可能でしょうか。ご教示ください。	入札説明書等にて提示予定です。

No.	議題	資料名	頁	確認したい内容	回答
52	解体・撤去工事業務について	要求水準書(案)	26	「明確に記載した解体工事施工計画書を作成し、貴市の承諾をうけること」としていますが、解体に対する費用について、入札時の金額に含まれると理解して宜しいでしょうか。含まれる場合、既に入札にて確定している部位、金額について「着工前の承諾を受ける」ことから貴市との対象部位に相違が生じた場合には不可抗力に該当し、追加等と理解して宜しいでしょうか。	(前段)含まれます。 (後段)陸上競技場すべての解体・撤去を実施するため、入札時に対象部位の見込み漏れ等があれば、事業者側のリスク負担となりますが、解体図面に記載のない内容に関してはお見込みのとおりです。
53	解体・撤去工事業務について	要求水準書(案)	26	c)における予測できない部分について処理費へ金額充当が記載されていますが、これらに伴う工期延長、さらに現場管理費も増額と理解して宜しいでしょうか。	合理的と認められる場合はお見込みのとおりです。詳細は協議によるものとします。
54	磁気探査業務について	要求水準書(案)	26	磁気探査業務において、異常点が確認され確認探査を行うなど、工程に影響が発生した場合は、事業者の事由による工期の遅延とならず、それにかかる費用についても別途精算対象となると考えてよろしいでしょうか。ご教示ください。	合理的と認められる場合はお見込みのとおりです。詳細は協議によるものとします。
55	磁気探査業務について	要求水準書(案)	26	「沖縄県住宅等開発磁気探査費補助金交付要綱」第3条に該当する事業でしょうか。対象の場合、申請及び実施時期の判断は、優先交渉権者側で行うことで宜しいでしょうか。	対象外となります。
56	磁気探査業務について	要求水準書(案)	26	上記質問に関連して、補助金対象外の場合、当該事業費内で磁気探査を行うと理解して宜しいでしょうか。また、これらの調査は各種業務期間に含まれているでしょうか。	事業費、業務期間ともに本事業内に含まれます。
57	電波障害対策業務について	要求水準書(案)	28	電波障害対策業務において、事前調査による対策工事を実施した場合、それに伴う費用は別途精算すると考えてよろしいでしょうか。ご教示ください。	発生した場合は協議の対象となります。
58	開業準備	要求水準書(案)	34	施設への配置等を検討しているが、作業用の部屋等はあるか。	開業準備用の専用の部屋等は想定していません。
59	供用開始前の運営業務	要求水準書(案)	35	新体育館、その他施設の予約受付についてR9年3月までに受けた新体育館以外の施設予約(R9年4月以降分)については現管理者で管理し、引継ぎ時に確認する流れを想定しているが、その認識でよいか。	お見込みのとおりです。
60	興行誘致業務の実施体制について	要求水準書(案)	36	興行誘致業務については事業者のみならず、貴市との連携による体制構築が可能か	事業者提案に基づき、本市もできる限り協力します。詳細は事象に応じ、協議によるものと考えています。
61	避難所対応	要求水準書(案)	46	7月8日の現地説明会の際に「広域避難場所に指定されている。地域防災計画に沿って対応せよ」という伊波技査からの説明がありました。要求水準書案P46に書かれている「避難所対応」以外に事業者側に防災計画上の業務はありますか。 また、避難所とするのは「新市民体育館」を想定していますか。 飲み水、食料、発電機など避難者に必要な物資や資機材は避難所として使う建物には、整っていますか。	(前段)現状は避難所対応のみですが、今後地域防災計画の見直し等があれば、対応を協議するものと想定しています。 (中段)お見込みのとおりです。詳細は地域防災計画をご確認ください。新体育館についても、完成後は避難所として想定しています。(防災計画上は現時点で指定されてませんが、完成後に位置づける予定) (後段)避難時に必要となる食料などの物資は、市において対応する予定です。
62	自主事業について	要求水準書(案)	51～53	自主事業における行政財産使用料は発生するのか。発生するのであれば、いくらかかるのか算出方法をご教示願います。	要求水準書(案)P.52を参照ください。
63	占有料について	要求水準書(案)	54	①使用料(660円/㎡以上)を支払うこと。とありますがこれは月額か年額か ②公園内でイベント等を実施する際は貴市に占有料を支払う義務はあるか	①年額です。ただし、1年に満たない期間の場合は、最短1月単位での使用が可能です。なお、非課税のため、660円の使用料のみが発生します。 ②事業者が公園内でイベント等を実施する際は市に対して占有料の支払いは不要です。

No.	議題	資料名	頁	確認したい内容	回答
64	公表時期について	要求水準書(案)		後日公表となっています添付資料及び貸出資料4につきまして、公表時期をご教示ください。	入札説明書等にて提示予定です。
65	事務所設置用地及び駐車場について	要求水準書(案)		建設工事にあたり現場事務所及び作業員駐車場の確保は、敷地内に確保でき、その運営及び工事に必要な仮設電気・水道等について供給が可能であると考えてもよろしいでしょうか。	敷地内ではまとまったスペースの確保は難しいと考えています。事業者の責により、インフラ含め確保ください。
66	ネーミングライツについて	要求水準書(案)		本施設のネーミングライツを本事業の範囲内に含む可能性について、ネーミングライツについて本事業内に含まれものと想定していたため、現在の検討状況について伺いたい。	ネーミングライツ業務は本事業には含まないこととします。
67	リスクについて	要求水準書(案) 実施方針の別紙3 意見回答	9 34 No.20	行政側での加入予定の「建物総合損害共済」「市民総合賠償補償保険」の詳細内容を確認したいと思います。	入札説明書等にて提示予定です。
68	新市民体育館の床	貸出資料2		ハンドボール(公式20×40m)、バスケットボール(公式15×28m)と書かれています。床材は何でしょうか。	バスケットボール等での使用が可能な屋内スポーツ用長尺弾性塩ビシート(t2.1)仕上げとしています。 (既存体育館に敷設されている長尺弾性塩ビシート(t7.5)を、同塩ビシート(t2.1)の上に敷き込み(t7.5+t2.1)ハンドボールを開催している会場と同様の仕上げを想定しています。)
69	新市民体育館での興行	貸出資料2		例えばコンサートのような興行をする場合、アリーナ席(1階フロア)に並べる椅子はありますか。 また、楽屋やリハーサル室(音出しが可能な部屋)はありますか。	本事業において、事業者にて調達を行う仕器・備品等のリストを入札説明書等にて提示予定です。(400脚) 楽屋等に利用可能な会議室を整備予定ですが、防音機能を有した仕様ではありません。詳細は図面をご確認ください。
70	新市民体育館でのイベント(展示会)	貸出資料2		1階フロアで展示会を開催する場合、出展社が資機材を運ぶ動線は確保されていますか。搬入口や大型エレベーターなどです。	機材搬入口及び搬入ホール、EVを設けています。詳細は図面をご確認の上、実施可能かご判断ください。
71	新市民体育館	貸出資料2		施設の詳細仕様についての公開タイミングについてご教示願います。	入札説明書等にて提示予定です。
72	減免利用について			行政側での減免利用の想定はありますか。あるのであれば時期、回数等をご教授願います。	減免利用の想定はあります。詳細については、入札説明書等にて提示予定です。