

浦添市公園まちづくり研究会 公民連携部会(第2回)及びワーキングに関する質問及び回答 (1/2)	
質 問／意 見	回 答
カフェスペースとして用途規制で150㎡が上限であると認識するが、それを超える建築は可能でしょうか？	用途地域の規制により、基本的には床面積の合計が150㎡を超えるカフェスペースの建築はできませんが、カフェに係る建築基準法第48条における但し書きにより、その用途地域が意図する環境を害するおそれがないと認められる場合や公益上、やむを得ないと認められる場合に限り、公聴会の開催や建築審査会の同意を得た上で許可を受けることで用途規制で禁止している建築が可能であると考えています。
採算ベースに載せるのがなかなか難しいプロジェクトだと思いますが、ネーミングライツ収入等は考えられているでしょうか？ほかにクラウドファンディングのような資本集めは受託者の自由でしょうか？	ネーミングライツは現在検討を行っていませんが、参考にさせていただきます。 クラウドファンディングなどの資本集めは、事業者との協議の上決定致します。
公募対象公園とその他公園の管理手法はどのようにするのでしょうか。清掃・警備・設備保守・その他インフラの保守等は公園の一体での管理が良いと思います。	公募対象公園施設等の管理については、事業者によって行うことを予定していますが、その他公園の管理については別途指定管理者による管理を予定しています。
公募要項P8「特定公園施設の管理運営」特定公園施設を含む指定管理はどのように行うのか（経塚公園全体の運営管理）。公園全体の指定管理となる場合、指定管理期間はどのくらいになるのか？	特定公園施設の管理手法については現在検討中ですが、その他公園の管理については別途指定管理者による管理を予定しています。
公募要項P10「管理・運営に関する条件」全体の運営はどうなるのか？	公募対象公園施設等以外の公園の運営は、別途指定管理者が行うことを予定しています。
公募要項P12「特定公園施設の建設について」認定計画者は標準を超える整備負担をする場合、工事費按分と内容の整合性は？	市が提示する特定公園施設の標準を元に内容を検討してください。工事費は、事業者の提案する範囲で計算してください。尚、区分が分けづらいもの等は協議の上決定致します。
公募要項p13「認定の有効期間」10年間となっているが、P-PFIの20年間との整合性は？	都市公園法第5条の設置管理許可は、都市公園における公園施設の役割や許可の前提となった事実関係の変化等が想定されることから、許可の期間が最長10年となっています。しかし、事業者の長期的な事業運営のために、P-PFIの認定の有効期間を最長20年としているため、10年目以降の許可については事業者から申請のあった場合に限り、認定の有効期間内の事業(営業)終了までの間で解体撤去の期間を除いた期間で1回更新できることとしています。
公募要項p13「市による特定公園施設の管理費用の負担」指定管理者制度の利用料金に近い考えであるが、収益が低い場合の負担はどのように考えればよいか。	特定公園施設の管理手法については現在検討中です。また、収益が低い場合の負担については管理手法が定まった時点で定めることを予定しています。
公募要項P14「応募者の資格 ア」法人に限定する必要はありますか？PFIでは一般に企業のグループという表現がとられます。	頂いたご意見を元に、「法人グループ」という文言箇所において、代表企業以外の構成企業に法人格の有無を問わない文言とすることを検討いたします。
公募要項P14「応募者の資格 オ」設計及び監理用務を実施するのは法人である必要性はありますか？設計の公募プロポーザルで選定される多くの者は個人事業主です。	頂いたご意見を元に、「設計及び監理業務を実施する法人」という文言箇所において、法人の有無を問わない文言とすることを検討いたします。
公募要項P23-24「評価項目」設計に関する配点がPFIや一般の公共施設のプロポーザルに比べて低すぎます。一般に20%～40%の配点が通常です。建物のデザイン性に関する評価がほとんどありません。	頂いたご意見を元に検討いたします。

浦添市公園まちづくり研究会 公民連携部会(第2回)及びワーキングに関する質問及び回答 (2/2)	
質 問／意 見	回 答
協定書（案）p58「第三者の使用」定期建物賃貸借とあるが、事業期間が定められていない。飲食施設、物販施設はもっと短くなることが予想されるが、この場合のテナントの入居条件や期間等の考え方は？	事業期間については、P-PFI事業者への設置管理許可期間内とします。また、テナントの入居条件等については、P-PFI事業者の判断に委ねます。
公募要項の中に持続可能な開発目標（SDGs）について盛り込むべきと思います。公募設置等計画にもSDGsと関連付けた内容の提案を募る（評価の対象とする）のが良いと思います。	頂いたご意見を元に検討いたします。
公募要項・基本協定等があまり経験のない方では参画が難しいと思います。浦添市の投資額及びランニングコスト負担等を明確に示す必要があると思います。便益施設の考え方の整理に特に前段は必要です。	頂いたご意見を元に検討いたします。
公園全体の運営管理手法も公園協議会を作るばかりでなく、運営費の明確化も必要と思います。	頂いたご意見を元に検討いたします。
（研究会中）パークPFIの事業者は、どのような場で、どのような基準で選定されるのか？	公募要綱の内容や選定基準、事業者選定において、都市公園法に規定される学識経験者や市職員等で構成される事業者選定委員会において、資金計画や事業計画等を総合的に判断して厳正に選定をさせていただきます。