

勝連城跡周辺整備事業 対話による共通認識事項・質問回答一覧

① 番号	② 書類名	③ 頁数	④ 項目	⑤ 質問	⑥ 回答
1	募集要項	4	磁気探査	貴市が行う磁気探査の最小限の範囲をお教え下さい。	物販・飲食施設の建物及び建物外構、勝連城跡公園の磁気探査等は、予定価格に含まれます。ただし、平均土層の把握に要するボーリング調査のための磁気探査は、市が実施する予定です。
2	募集要項	12	制度・基準	貴市の都市公園行為許可使用料の、興行出店その他これに類する営業行為、1平方メートル1日20円・競技会、集会、展示会、博覧会その他これに類する行為が面積により難しいもの一回1日以内1,000円となっているが、これらを多用されると事業運営が困難となる可能性がある。指定管理者として、運営収支の関係上断ることが可能か教示願います。	都市公園条例に規定する制限の範囲内において、基本的に許可されるものと考えます。
3	募集要項	30	維持管理運営期間中の保険	貴市で「建物総合損害共済に加入する場合は、火災保険の加入は義務付けないこととします」との回答でしたが、維持管理運営期間中の施設賠償責任保険及び普通火災保険は貴市で付保するという認識でよろしいでしょうか？	ご認識の通りです（自由提案事業に係る施設を除く）。
4	募集要項 様式9-2	34	サービス対価A	募集要項ではサービス対価Aの構成は「勝連城跡公園の設計、建設、工事管理業務に係る対価」とされており。一方で様式9-2のサービス対価Aの内訳に「物販・飲食の設計に係る費用」、「物販・飲食の建設に係る費用」、「物販・飲食の工事管理に係る費用」が含まれております。この点に関しては何かを意図されてますのでしょうか？	様式9-2及び9-3について、3/26付けで修正しましたので、修正後の様式をご参照ください。
5	募集要項	35	サービス対価	サービス対価Aサービス対価Bの違いについて、サービス対価Aは一時払い、サービス対価Bは優先融資の対価と考えてよいか。	ご認識の通りです。
6	募集要項	37	サービス対価	【募集要項別紙4.サービス対価Bの支払い方法】 サービス対価Bの1回目支払いが令和9年度第1四半期より開始されておりますが、事業者の提案により勝連城跡公園を令和9年4月以降に引渡する場合、勝連城跡公園の引渡前に先行して令和9年度からサービス対価Bをお支払頂けるとの認識でよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。
7	募集要項	37	サービス対価	【募集要項別紙4.サービス対価Cの支払い方法】 サービス対価Cの支払回数は以下の考えでよろしいでしょうか。 ・サービス対価：ア.文化観光施設の維持管理・運営に係る費用は2025年度4月管理開始の場合、支払い回数は68回 ・サービス対価：イ.勝連城跡公園の維持管理・運営に係る費用は2028年4月管理開始の場合、支払い回数は60回 ・サービス対価のア及びイのどちらにも管理開始期間が該当しない物販飲食施設の維持管理・運営に係る費用は2027年4月管理開始の場合、支払い回数は64回	・サービス対価：ア.文化観光施設の維持管理・運営に係る費用は2025年4月管理開始・2043年3月管理終了の場合、支払い回数は72回です ・サービス対価：イ.勝連城跡公園の維持管理・運営に係る費用は2028年4月管理開始・2043年3月管理終了の場合、支払い回数は60回です ・物販・飲食施設でサービス対価Cが生じる場合は、別紙3-2(3)の表5におけるアに含めるものとします。 ・単年度のサービス対価の支払い額について、市が想定する上限はありませんが、極端に支払い額が多い年度が生じることは避けてください。
8	要求水準書	3	事業範囲	事業実施前の造成計画についての詳細をお教えください。また採石場跡地は現状引渡しとなるのでしょうか？	採石場跡地は現状引渡しとなります。形状変更などは事業者による実施となります。
9	要求水準書	13	開発行為の許可	開発行為の許可について沖縄県との調整は行っておりますでしょうか？	勝連城跡公園内の開発行為許可は不要ですが、物販・飲食施設については、施設配置や造成計画が分かり次第、県と調整する予定です。
10	要求水準書	16	変電所跡地の杭	杭に関して撤去する場合、本数が多い為、撤去費用について双方負担とならないでしょうか？	原案の通りとします。
11	要求水準書	17	耐震性能	鉄筋コンクリート造もしくは鉄骨造りに限定する理由をご教示ください。	本市の気候条件等の地域特性を勘案したためです。
12	要求水準書	22	業務内容	〈リュウキュウマツの取り扱い〉 ・「既存リュウキュウマツは最大限保全に努めること」とあるが、保全を求める理由や配慮してほしい点について詳しく伺いたい。	「みどりの基本計画」に基づき、都市公園の整備においては、景観・周辺環境との調和や自然環境の保全などに配慮することを方針としております。また、市民及び来場者の憩い・交流の場、観光・レクリエーション拠点としての有効活用も示しており、それらを踏まえた取扱い（提案）を期待しております。
13	優先交渉権者決定基準		制度・基準	優先交渉権者決定基準に入場者予測が適切かどうかの基準があるが、どのような指針で判断するのか教示願います。	提案された導入機能、集客方法や戦略に対して、来場者数の推移及び県内入域観光客数の動向等を踏まえて、各種収入が過少・過多に見積もられていないかを基に判断します。
14	優先交渉権者決定基準		業務内容	勝連城跡、文化観光施設、勝連城跡公園が有機的に連携した配置計画が提案されているかという基準がある。有機的であるメリットとデメリットがあると思うが有機的である方が良いと考えた経緯を教示願いたい。	本事業の目的は勝連城跡の世界遺産としての価値を保全しつつ、勝連城跡一帯を文化・観光の拠点として位置づけ、文化・観光の振興を通して地域活性化に資する複合的な機能を集約させたエリアの創出を目指し、創造性に満ちた施策の展開による勝連城跡の活用を図ることです。
15	優先交渉権者決定基準		業務内容	優先交渉権者決定基準に利用者動線や人溜まりの空間を考慮し、勝連城跡公園の施設配置とも整合した計画となっているか、とあるが、集客においては人だまりを作ることにより、高揚感を創出し、魅力を訴える手法も多用されるが、それは望まないとの認識でよいか。	目的達成のためには、勝連城跡、文化観光施設、勝連城跡公園がまとまりあるエリアになるよう、各施設の機能補完を図るとともに、来訪者にとって利用がしやすい形態として柔軟に連携することが必要と考えております。

① 番号	② 書類名	③ 頁数	④ 項目	⑤ 質問	⑥ 回答
16	優先交渉権者決定基準		業務内容	優先交渉権者決定基準に利用者がくつろぐことができ、満足度の高い内装デザイン等の工夫があるかとあるが、年齢によりくつろぐことができる空間が違うが、貴市としてどの年代を想定して判断するのか、教示願いたい。	施設全体としては特定の年代ではなく、全世代がくつろぐことが出来る空間を想定し判断しますが、エリアごとに想定ターゲットを分けたデザイン等の提案をされることを妨げるものではありません。なお、来場者の年齢層は、40代以上を中心に、社会見学や修学旅行等の10代の利用が多い状況です。
17	優先交渉権者決定基準		業務内容	優先交渉権者決定基準に公園利用に賑わいを生み出す遊具が、公園内の他施設との関係性を考慮した配置で設置されているか。とあるが賑わい創出する遊具は子供向けであり、世界遺産への来訪者とは別のターゲットと感じています。賑わい創出するの遊具を設置するのと、世界遺産関連施設としての雰囲気づくりと貴市はどちらを優先するのか、考えを伺いたい、	文化観光施設エリアは、本市観光の玄関口として主に観光客の利用を想定しております。一方で、勝連城跡公園エリアは、都市公園として住民利用にも資する提案を期待しておりますが、それ以外の提案を妨げるものではありません。
18	様式9-3		サービス対価	【様式9-3.初期投資費内訳】 物販・飲食施設の4.内装工事、5.什器備品費はサービス対価に含まないと記載がありますが、工事区分のC工事が対象になると考えてよろしいでしょうか。また、サービス対価に含まないということは事業者負担として実施ということでしょうか。	ご認識の通りです。
19	-		業務内容	本事業の目的として「滞在型」の観光地への転換に向けた複合的文化観光拠点の形成とあるが、当事業エリアで観光、物販、飲食、宿泊まで含めて完結させた方が良いか。若しくは周辺市町村にある施設との連携を前提としたイメージをお持ちか。	事業エリア内での提示された目的の完結を求めるものではなく、本市ならびに沖縄本島東海岸側の施設・機能との連携を提案いただければと思います。
20	-		募集手続	優先交渉権を得た後、事業開始までに当初提出したプランの変更はどの程度、許容されるか。物販、飲食、その他施設含めて、集客や収益性の観点で、プラン提出時より良いテナント候補等が出てくる可能性がある為。	プランを変更する場合は、書面により市との協議を行うことが可能ですが、変更により他の応募者が優先交渉権者よりもより有利な条件や価格を提示することが明らかに可能となる条件変更を行うことは、競争性確保の観点からは許容されません。
21	-		募集手続	提出物に著作権の許諾を受けていない写真を使用してもよいか	提出内容は提案者に帰属するため、提案者の判断においてご使用ください。
22	-		業務内容	貴市が主催または共催する事業(イベント)は公園内行為許可申請時に減免対象となると想定しているが、整備後新規のイベントの予定があるか確認したい。	事業エリアは、本市を代表する文化観光拠点であり、事業者による事業提案を踏まえつつ、今後の在り方を検討します。
23	-		リスク分担	巨大台風や地震など、不可抗力の事案に対しての減収、または復旧に係る支援体制及び貴市のスタンスを確認したい。	支援体制・スタンスは事案の内容によるものと考えますが、災害時には、事業者と密なコミュニケーションを取ったうえで事業者への支援体制・スタンスを構築する予定です。
24	-		業務内容	当該地域には、南原漁港・勝連総合グラウンド・うるま市きむたかホール・与那城総合公園・海の道あやはしなど相乗効果が見込める施設が多数あるが、連絡協議会設立等の面的包括連携体制の構築について、貴市はどのように考えるかお伺いしたい。	本事業の選定事業者においては、事業エリアのみに終始するのではなく、与那城・勝連地域への波及を見据えた事業展開を期待しており、面的包括連携体制の構築に係る側面支援は可能と考えます。
25	-		業務内容	当グループとしてはSDGsについて積極的に取り組む予定であるが、貴市が優先的に推進している項目があれば教示願いたい。	本市では、23年3月に「うるま市SDGs推進方針」を策定し、取組を推進しております。当事業は、総合計画の基本目標3「観光の振興」に位置付けられ、SDGsの「8.働きがいも経済成長も」に紐づいています。また、勝連城跡は、基本目標5「文化財の保護・活用の推進」に位置付けられ、「4.質の高い教育をみんなに」に紐づいています。
26	-		業務内容	県営勝連団地が近接しているが、貴市として景観を阻害していることについて、県へ改善要望等をしているのか教示願いたい。	当該地区は、勝連南風原景観地区に指定されているため、沖縄県に対しては、世界遺産に相応しい景観形成のための配慮を要請しています。
27	-		リスク分担	本件において貴市で加入する保険等ございましたらご教授願います。また、特約事項等も含めてご教授願います。	準備でき次第、提供します。
28	-		リスク分担	物価高騰等における変動リスクにおいて、協議する際の指標等の想定はありますか。	別紙4.2サービス対価の改定方法を参照ください。
29	-		業務内容	屋外イベントを開催するに当たり何か制限等がありますか(騒音等)。	事業エリアの西側に県営団地、北東側に住宅地があるため、光や音等の留意が必要です。
30	-		募集手続	プレゼンテーションにおける参加人数の制限はありますか。	参加人数は、10名を上限とします。
31	-			入場者数の詳細、内訳をご教示願います。	別紙の通りです。

① 番号	② 書類名	③ 頁数	④ 項目	⑤ 質問	⑥ 回答
32	-			市による用地取得箇所は市で更地にしていただけるのか。	物件補償の対象地に限って、ご認識の通りです。
33	-			2024年度に実施するユビタ池の工事について詳細を教えてください。	工事前に調査を行い、その結果をもって工事内容が確定する予定です。
34	-			あまわりパークの運営維持管理業務の委託費実績の内訳に浄化槽に関する記載があったが、浄化槽の設置個所と、排水方針について教えていただきたい。	浄化槽は、勝連城跡休憩所に1基あります。排水は、ろ過後に既存の排水路へ流しておりますが、物販・飲食施設の整備時期に合わせて、市負担により下水道へ接続する計画です。
35	-			休憩所・文化観光施設の施設図面、電気系統図、機器表などをいただきたい。	各グループ代表者メールヘデータ提供します。
36	-			公園施設の空中写真をいただきたい。	本市HPの「うるマップ」にて確認可能です。
37	-			建築物でないものを公園内に設置した場合、それは建築可能面積には含まれないということで良いか。	建築確認がなされない工作物の場合、建蔽率に算入されません。なお、設置許可や占用許可の要否は別にご確認ください。
38	-			SPCの資金調達方法について、制限があるのか。また、事業契約後に出資を行う構成員が増えることは問題ないか。	融資を受ける方法については制限はありませんが、構成員の追加・変更については原則不可であり、真にやむを得ない事情が生じた場合に市との協議で認めるものとなります。
39	-			民間収益施設の設置のため、構成員などSPC以外が設置管理許可を受けることは可能か。	契約相手方はSPCとする想定ですが、市との協議により、SPC以外への変更を認める可能性もあります。