

勝連城跡周辺整備事業

【実施方針に関する意見】

(令和3年2月26日公表)

No	書類名	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	意見の内容	回答	備考
1	実施方針	1	第1	5				事業スケジュール	<p>運営期間が2052年迄の約30年間となっていますが、30年間の年月は、科学技術の進歩や公園自体の在り方、使い方が大きく変わると考えます。</p> <p>将来の公益性を鑑みた場合、15年（最長でも20年）で区切っておき、その時代にあった形で再公募（更新）できる方が良いのではないのでしょうか？ 30年間の年月は、大規模な再投資を最低でも1回は必要な計画と想定しますが、現状考えられる再投資が15年～20年後の時代にあった計画を作ることは困難と考えます。</p>	ご意見として承ります。	
2	実施方針	1	第1	5				事業スケジュール	<p>運営期間が2052年迄の約30年間は、宿泊施設の投資面からの期間設定であると推察しますが、このコロナ禍、建築条件や都市公園等諸制度内での公園内の大規模な投資は難しいと考えます。15年～20年での回収計画で、宿泊事業に取り組めた方が各社が参画しやすく、間口が広がると考えます。（30年間という長期間が、将来の未確定要素を増長し参画を困難にしている。）</p>	<p>実施方針（p30）別紙3本事業における設置管理許可パターンに示すパターン②では、宿泊施設の設置管理許可期間を最長10年とし、市と宿泊事業に当たる者との協議により、事業期間内の範囲での更新できる仕組みとしています。すなわち、事業期間内であれば、15～20年の回収計画としていただくことは可能です。</p> <p>ただし、本事業の目的を踏まえ、選定事業者（SPC）は事業期間中は宿泊事業を継続する責任を負うこととなります。</p>	
3	実施方針	1	第1	5				事業スケジュール	<p>上記の理由より、運営単位を15年間とし、うるま市役所と選定事業者（SPC）が合意により、1回延長できるスキームとされるのは、いかがでしょうか？</p>	実施方針に関する意見書No2を参照ください。	

【実施方針に関する意見】

(令和3年2月26日公表)

No	書類名	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	意見の内容	回答	備考
4	実施方針	1	第1	5				事業期間	事業期間は、事業契約の締結日から2052年（令和34年）の2月末日までとなっていますが、トレンドや社会情勢の変化、施設のハード・ソフトの陳腐化を勘案した場合、約30年という期間は長すぎるように考えます。30年の事業期間を見据えたとしても、15～20年で一度仕切り直しを行い、うるま市様と事業者が協議の上で延長するスキームはいかがでしょうか。	ご意見として承ります。	
5	実施方針	3	第1	7				事業範囲	既存休憩所は、市の観光大使の施設利用として活用されるとのことですが、公園全体の景観から建物の改修費を積んでいただきたい。	既存休憩所の取扱いについて、観光大使と協議中であり、現時点では本事業の対象外としていますので、本事業の選定事業者が施設の改修を行うことを想定していません。観光大使との協議の進捗に応じて、決定事項がある場合は、募集要項等において示します。 なお、募集要項等公表時までには、観光大使と協議が整わなかった場合、既存休憩所を本事業の事業区域に追加し、その活用を事業者の業務範囲として追加する可能性があります。ただし、既存休憩所の改修は任意であり、改修費用は事業者の負担とする予定です。	
6	実施方針	4	第2	7	(3)	カ		宿泊事業	宿泊事業について、独立採算事業で行う事が必須となっていますが、現段階ではコロナの影響などにより先行きが読めないことによるホテル事業者の確約を得ることが難しい状況となっています。については、本事業から宿泊事業についての提案を除くことについてご検討をお願いします。	原案の通りとします。なお、宿泊事業において設置いただく宿泊施設の種類は、旅館業法第2条第2項に規定する旅館・ホテルのみならず、旅館業法第2条第3項に規定する簡易宿所とすることも認めています。	

【実施方針に関する意見】

(令和3年2月26日公表)

No	書類名	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	意見の内容	回答	備考
7	実施方針	7	第1	7	(3)	カ		宿泊事業	<p>宿泊事業の継続が困難となった場合、事業契約のうち宿泊事業のみを部分解除する建付けとさせていただきますでしょうか。また、昨今のコロナ禍による社会情勢不安により、入札時点から約5年後の事業開始を確約することや事業期間にわたり宿泊事業を維持することの確約を得るのは困難であるため、宿泊事業者の参入障壁を軽減するために、提案内容と異なる場合、供用開始時に宿泊事業を行えない場合及び事業期間の途中で撤退した場合のペナルティ（違約金等）は課さない建付けとさせていただきますでしょうか。</p>	<p>前段について、原案の通りとします。なお、実施方針に関する意見書No2も参照ください。</p> <p>後段について、ご意見として承ります。なお、違約金等の考え方について、募集要項等において示します。</p>	
8	実施方針	8	第1	7	(4)			自由提案事業 (附帯事業)	<p>昨今のコロナ禍による社会情勢不安により、入札時点から約5年後の事業開始に提案通りの事業実施を確約することや事業期間にわたり事業を維持することの確約を得るのは困難であるため、提案内容と異なる場合、供用開始時に提案通りの事業を行えない場合及び事業期間の途中で事業中止する場合のペナルティ（違約金等）は課さない建付けとさせていただきますでしょうか。</p>	<p>ご意見として承ります。なお、自由提案事業について提案の有無を含め必須ではありません。提案書類について募集要項等において示しますが、提案内容は実現可能なものとしていただく想定ですが、事業開始後は状況に応じ、変更も可能です。</p>	
9	実施方針	8	第1	7	(5)			本事業の事業範囲から除外する業務	<p>本項で指定されている施設に限らず、貴市で所有する施設の大規模修繕については、本件は独立採算事業で収入の変動リスクがあり、また、長期間にわたる大規模修繕の計画を策定することは多くの実績を有する大手の維持管理企業でなければ難しく、本件は施設規模が小さいため、大手の維持管理企業の参画は難しいことから、本事業の事業範囲外としていただけますでしょうか。</p>	<p>ご意見として承ります。</p>	

【実施方針に関する意見】

(令和3年2月26日公表)

No	書類名	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	意見の内容	回答	備考
10	実施方針	9	第1	8				選定事業者の収入	SPC経営管理費（税理士、会計士、保険会社等への外部委託を含む。）については、サービス対価としてお支払いいただけますでしょうか。 SPC経営管理費は本事業を継続するうえで固定的に必要な費用であり、運営リスクを負うべきではないと考えますのでサービス対価としてお支払い頂きたく存じます。	選定事業者（SPC）開業費についてサービス対価として支払いいたしますが、本事業は運営独立採算となっており、選定事業者（SPC）経営管理費の支払いは予定しておりません。	
11	実施方針	9	第1	8				選定事業者の収入	維持管理費については、サービス対価としてお支払いいただけますでしょうか。 本施設の所有者は貴市であり、維持管理費は貴市の所有する施設等を適切に管理するための業務に係る費用のため、維持管理企業が独立採算による収入リスクを負うことは取組ハードルが高くなることから、維持管理費用はサービス対価としてお支払い頂きたく存じます。	ご意見として承ります。	
12	実施方針	9	第2	8				選定事業者の収入	各施設の維持管理・運營業務については、選定事業者の収入による独立採算での実施となっていますが、30年に亘り、選定事業者の収入による独立採算のみで行っていくには、リスクが大きい事業であると考えます。また、現在、維持管理運営費を想定する中で、独立採算のみで実施するには予算的に厳しいと判断しています。については、一部の維持管理運営費は、市からのサービス対価とし、利用料金収入等が一定の売上を超えた部分は、市と選定事業者で売上を分けることとする等のご検討をお願いします。	ご意見として承ります。	
13	実施方針	9	第1	8				選定事業者の収入	本施設の所有者は市であり、維持管理費は、市の所有するものを適切に管理するための業務費用であるため、維持管理費用はサービス対価として、お支払い頂きたい。	ご意見として承ります。	

【実施方針に関する意見】

(令和3年2月26日公表)

No	書類名	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	意見の内容	回答	備考
14	実施方針	9	第1	8	(1)			選定事業者の収入	歴史・文化施設及び勝連城跡の入場料収入にプロフィット・ロスシェアが示されていますが、人件費の高騰や今回のコロナ禍のような予測不可能な事態に備え、最初の5年間等期間限定ではなく、全事業期間での設定を考えていただきたい。	ご意見として承ります。なお、プロフィットシェア・ロスシェアの考え方について募集要項等において示しますが、事業期間を通した仕組みとする想定です。	
15	実施方針	9	第1	8				選定事業者の収入	当該施設の維持管理費用は、市のサービス対価による収入に該当するのではないのでしょうか。	原案の通りとします。実施方針（P9）第1の8（3）「市のサービス対価による収入」において、物販・飲食施設及び勝連城跡公園の維持管理費用を含めません。	
16	実施方針	9	第1	8				選定事業者の収入	「歴史・文化施設及び勝連城跡の入場料収入」にのみプロフィット・ロスシェアを予定されていますが、その他の利用料金収入の落ち込みも適正な管理運営に支障をきたしますので、プロフィット・ロスシェアの対象範囲を広げていただきたいと考えます。	ご意見として承ります。	
17	実施方針	13	第2	1	(2)			基本協定書 (案)	全事業期間にわたり応募者の構成員が自己の請負または受託する業務以外のリスクを負う可能性のある基本協定書の連帯債務規定は、事業者の過度なリスクとなるため、帰責企業がリスクを負担する建付けとするか、期間を事業契約締結迄としていただけますでしょうか。	ご意見として承ります。	

【実施方針に関する意見】

(令和3年2月26日公表)

No	書類名	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	意見の内容	回答	備考
18	実施方針	13	第2	1	(2)			事業契約書 (案)	事業契約に係る維持管理・運営期間の違約金については、資金調達に際しての課題となりますので、一般的な維持管理・運営費用に係るサービス対価（年額）の10%としていただけないでしょうか。 （維持管理・運営費用に係るサービス対価がなければ違約金は無し） 上記が難しい場合も、違約金に対する手当のための資金調達を行うことにより、事業費の圧迫につながりますので、前年度の維持管理・運営費用の10%等、過剰な違約金額とならないよう、ご考慮いただけますでしょうか。	ご意見として承ります。	
19	実施方針	14	第2	2	(1)			事業者の募集及び選定のスケジュール	より良い提案内容の検討のため、提案書類の受付を延長していただけますでしょうか。特に、応募者との意見交換（対話）から提案書の受付まで1ヵ月未満と非常にタイトなため、対話の内容を提案に反映させるための時間を確保させていただきます。	ご意見として承ります。 なお、実施方針(p14)第2の2(1)「事業者の募集および選定のスケジュール」の文中「8月中旬 応募者との意見交換（対話）」を「8月上旬 応募者との意見交換（対話）」と変更します。	
20	実施方針	14	第2	2				表8 事業者の募集および選定のスケジュール	意見交換(対話)から提案書類の提出期限までの期間が1ヵ月しかない。設計上の確認があった場合には、その回答により設計だけでなく、建設スケジュールや運営内容の変更など、修正が多く必要なため、もう少し早い段階での対話をお願いしたい。	実施方針に関する意見書No20を参照ください。	
21	実施方針	14	第2	2				事業者の募集及び選定手順に関する事項	2021年(令和3年)8月中旬に「応募者との意見交換（対話）」がスケジュールされていますが、提案書類の受付まで1ヵ月しかないため、もう少し「応募者との意見交換（対話）」の実施を早めていただけないでしょうか。	実施方針に関する意見書No20を参照ください。	

【実施方針に関する意見】

(令和3年2月26日公表)

No	書類名	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	意見の内容	回答	備考
22	実施方針	26	別紙1					リスク分担表(案)	コロナ等の感染症による利用者減による収入減が発生した際の「維持管理運営費の補填」及び「宿泊事業や附帯事業による損失に対する補填、行政財産の使用料の免除等」を明確にお示し頂けないでしょうか。	新型コロナウイルス等の公衆衛生上の事態など、民間事業者が予測不可能な事象を要因とした需要変動により、大幅に利用料金収入が減少した場合について、別途協議とします。なお、宿泊施設及び民間収益施設に関するリスクについて、原則としてすべて事業者の負担とすることを想定しています。また、行政財産の使用料に関してはうるま市行政財産使用料条例第6条、都市公園の使用料に関してはうるま市都市公園条例第13条の3において減免の規定を定めています。	
23	実施方針	27		別紙1				リスク分担表(案) 需要変動リスク	宿泊事業及び自由提案事業において新型コロナウイルス感染防止対策等のための休業や営業活動制限により収益激減した場合、使用料の支払いが平常通りですと、事業継続が困難となります。従いまして、不可抗力や市の施策変更による休業等の場合には、使用料の支払いは免除していただけますでしょうか。	行政財産の使用料に関してはうるま市行政財産使用料条例第6条、都市公園の使用料に関してはうるま市都市公園条例第13条の3において減免の規定を定めています。	
24	実施方針	29		別紙3				本事業における設置管理許可パターン	設置管理許可期間について、パターン②の場合は最長10年ごとの許可更新とございますが、更新時の社会情勢における流行や感染症発生による経済活動の停滞等の状況に応じて、継続更新とするか更新をせず設置許可事業を終了する、若しくは、入札提案とは異なる新たな事業を開始する等については事業者の任意とし、上記に係るペナルティ等は生じない建付けとしていただけますでしょうか。また、設置管理許可の期間についても、30年若しくは10年単位でなく、事業者の任意の期間で申請可能としていただけますでしょうか。	実施方針に関する意見書No2を参照ください。	

【実施方針に関する意見】

(令和3年2月26日公表)

No	書類名	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	意見の内容	回答	備考
25									これまで入場無料だった勝連城址が有料化することによる利用者の減少が懸念されるほか、東海岸・周囲に主だった観光地がない立地での公園整備や宿泊施設建設等、非常に厳しい条件下と拝察しますが、維持管理費のすべてを収益事業のあがりで購入するのは厳しいのではないのでしょうか。指定管理施設については不足分を指定管理料で補てんするように検討されてはでしょうか。	ご意見として承ります。	
26								コロナ禍での事業スケジュール	緊急事態宣言により、少なからず動きが制限されております。そのような状況下で、提示されているスケジュール通り進行するのでしょうか？	スケジュールについて、現時点の予定であり、時期について変動する可能性があります。	
27								税金の優遇措置	本事業に係る不動産取得税、固定資産税、都市計画税等、想定される税金の優遇・免除を要望します。	ご意見として承ります。なお、うるま市は都市計画税は課税対象外であり、不動産取得税は沖縄県が課税する地方税となっています。	