

# 勝連城跡周辺整備事業

## 【実施方針に関する質問】

(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	質問の内容	回答	備考
1	実施方針	1	第1	7				事業範囲	既存休憩所は、別途観光大使の施設として活用予定とありますが、改修はされますでしょうか？改修される場合、デザインは示されますでしょうか？（公園全体の修景に関わります。）	既存休憩所の取扱いについて、観光大使と協議中であり、現時点では未定です。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。	
2	実施方針	2	第1	6				事業スケジュール（案）	「勝連城跡入口ゲート」「観光ターミナル」「歴史・文化施設」の維持管理運営は2021年7月より市により実施とありますが、これは、市が直営で実施されるのでしょうか。	ご理解の通りです。	
3	実施方針	2	第1	6				事業スケジュール（案）	「勝連城跡入口ゲート」「観光ターミナル」「歴史・文化施設」の維持管理運営は2021年7月より市により実施とありますが、事業者が運営するにあたり、それまで維持管理運営を行っている人員の引継ぎ等は、検討の必要はないとの理解でよいでしょうか。	人員の引継ぎについて、事業者の判断となりますが、実施方針P15の3(1)オ「従業員等について、地元優先雇用を図ること」を考慮頂ければと思います。	
4	実施方針	3	第1	7				事業区域	既存休憩所は別途市が観光大使の施設として活用予定であると示されているが、どのように活用される予定なのでしょうか。一般の来場者も利用可能でしょうか。	既存休憩所の取扱いについて、観光大使と協議中です。なお、一般の来場者も利用する施設となる見込みです。	
5	実施方針	3	第1	7				事業範囲	2022年度までに用地取得を完了する予定とありますが、進捗をご教示ください。	費用ベースで約12%の取得率となっています。	
6	実施方針	3	第1	7				事業範囲	・既存休憩所について、”別途市が観光大使の施設として活用予定”とありますが、本事業において選定事業者の関与はないとの認識でよろしいでしょうか。	既存休憩所の取扱いについて、観光大使と協議中です。現時点における本市の考えとしては、ご理解の通りです。	

## 【実施方針に関する質問】

(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	質問の内容	回答	備考
7	実施方針	3	第1	7				事業範囲	<p>・ 維持管理業務に係る※4について、“選定事業者の提案に基づいて選定事業者が改変を行った部分”とは、選定事業者がリノベーションを行った場合等を指すのでしょうか。</p>	<p>勝連城跡入口ゲート及び文化観光施設（歴史・文化施設、観光ターミナル）について、施設改修を含めたよりよい提案が可能である場合、事前に市の承認を得た上で改修を認める場合があります。この場合の改修部分について、事業者の負担とします。詳しくは、要求水準書（案）(p14)第2の2(1)カ「既存施設・整備施設に関する事項」を参照ください。</p>	
8	実施方針	3	第1	7				事業範囲	<p>勝連城跡事業で勝連城跡自体は民間が植栽維持管理業務を行うとなっていますが、事業範囲に含まれていない勝連城跡の周囲の管理(山林の管理、害虫・害獣の対策など)は、今後、どのように行なわれるのでしょうか。</p>	<p>本事業における勝連城跡の事業区域は添付資料1に示す範囲とします。当該範囲外の管理に関しては、これまで同様に市文化財課により行います。</p>	
9	実施方針	3	第1	7				事業範囲	<p>今回の実施方針より、既存休憩所が指定管理の事業範囲から外れていますが、改修工事の計画はあるのでしょうか。あるとすればその内容をお教えてください。</p>	<p>既存休憩所の取扱いについて、観光大使と協議中であり、現時点では未定です。協議の進捗に応じて、決定事項がある場合は、募集要項等公表時に示します。</p>	
10	実施方針	4	第2	7				事業範囲	<p>2021年7月より維持管理が先行してスタートすることから、機械警備等、事業者が選定されたのち、業者を変更することが難しい業務があります。既に維持管理業務で決まっている内容（仕様や委託金額等）について、明示して頂けないでしょうか。</p>	<p>機械警備について、2022年度（令和4年度）までの契約となっており、2023年（令和5年）以降は事業者の提案に委ねます。機械警備業務の仕様書及び導入している機械警備システムの詳細について、募集要項等公表時に示します。また、2021年度（令和3年度）に行う文化観光施設管理業務の仕様書についても、募集要項等公表時に示します。</p>	

## 【実施方針に関する質問】

(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	質問の内容	回答	備考
11	実施方針	6	第1	7	(2)	オ	(カ)	備品・消耗品等調達業務	備品・消耗品等は、貴市への引渡しの対象外という理解でよろしいでしょうか。その場合、備品・消耗品等の所有者はSPCではなく、構成員、構成企業、協力企業、リース会社等でも宜しいでしょうか。	前段について、ご理解の通りです。後段について、事業継続性を踏まえ、事業者においてご判断ください。	
12	実施方針	6	第1	(3)	イ	(イ)		(3)勝連城跡公園事業 イ建設業務 (イ)建設工事業務	擁壁など構造物を設置する場合を想定しているとの認識でよろしいでしょうか。	都市公園としての園路工事、広場工事、植栽工事等を想定しています。擁壁、建築物、その他工作物などの構造物の設置は事業者の提案によります。	
13	実施方針	6	第1	7	(2)	オ	(カ)	開館準備 備品・消耗品等 調達業務	「オ 運営業務（観光ターミナルを除く）」とあるが、（キ）開館準備・備品・消耗品等調達業務の中には、「（観光ターミナルを含む）」という表現が散見される。この業務を行う場合、人件費、維持管理費、動水光費等の経費が係ってくるので、管理料を頂けるものと理解しているが間違いないか？ また、 a 各種申請及び手続等（観光ターミナルを含む） b 開館準備業務（観光ターミナルを含む） （ク）駐車場運営業務（観光ターミナルを含む） の業務内容の詳細を提示頂きたい。	前段について、開館準備・備品・消耗品等調達業務のa、bに係る費用は、サービス対価に含めて支払う想定です。後段について、要求水準書（案）（P6）第1の6(カ)a「各種申請及び手続等（観光ターミナルを含む）」、b「開館準備業務（観光ターミナルを含む）」、（キ）「駐車場運営業務（観光ターミナルを含む）」、（P48）第7の1（3）カ(a)「各種申請及び手続等（観光ターミナルを含む）」、（b）「開館準備業務（観光ターミナルを含む）」、（P54～P55）第7の2（2）カ(ア)「各種申請及び手続等（観光ターミナルを含む）」、（イ）「開館準備業務（観光ターミナルを含む）」内の（観光ターミナルを含む）は削除します。	
14	実施方針	7	第1	7	(3)	オ	(エ)	備品・消耗品等調達業務	備品・消耗品等は、貴市への引渡しの対象外という理解でよろしいでしょうか。その場合、備品・消耗品等の所有者はSPCではなく、構成員、構成企業、協力企業、リース会社等でも宜しいでしょうか。	前段について、ご理解の通りです。後段について、事業継続性を踏まえ、事業者においてご判断ください。	

## 【実施方針に関する質問】

(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	質問の内容	回答	備考
15	実施方針	7	第1	7	(3)	カ		宿泊事業	宿泊施設はSPC若しくは宿泊事業に当たる者が所有するという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。	
16	実施方針	7	第1	7	(3)	カ		宿泊事業	市は、宿泊施設を設け、又は管理する期間を最大30年間まで認めるとありますが、投資回収を考え30年+契約延長として考えてよろしいでしょうか。	都市公園法第5条第4項の規定において、宿泊施設の設置管理許可を受ける者が本事業の選定事業者（SPC）となる場合について、設置管理許可期間は、PFI事業契約期間内（最長30年）と定められています。そのため、上記の場合における宿泊施設の設置管理許可の更新について、本事業の公募及び契約において前提とすることは認められません。事業契約終了後は再公募となります。	
17	実施方針	7	第1	7	(3)	カ		宿泊事業	宿泊施設、民間収益施設の建物の所有権は、民間事業者となる認識でよろしいでしょうか	ご理解の通りです。	
18	実施方針	7	第1	(3)	カ			(3)勝連城跡公園事業 カ宿泊事業	“宿泊施設の設置管理許可を受けるものが・・・SPCである場合、市は宿泊施設を設け、又は管理する期間を最大30年間まで認める”とあるが、設置管理許可を受けるものがSPCでない場合も30年とご設定頂けませんでしょうか？。	設置管理許可を受ける者が選定事業者（SPC）でない場合、市としてPFI事業期間内の許可更新を保証します。詳しくは実施方針(p29)別紙3を参照ください。	
19	実施方針	7	第1	(4)				(4)自由提案事業	宿泊事業と同様に、設置管理許可を受けるものがSPCでない場合も設置管理許可期間を30年とご設定頂けませんでしょうか？	設置管理許可を受ける者が選定事業者（SPC）でない場合の設置管理許可期間について、最長10年までとなっており、許可期間終了後について、更新手続きが必要となります。	

## 【実施方針に関する質問】

(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	質問の内容	回答	備考
20	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	サービス購入料にて建設する飲食物販施設の大規模修繕も該当すると思いますが、いかがでしょうか？	ご意見として承ります。	
21	実施方針	8	第1	7	(5)			本業務の事業範囲から除外する業務 【文化観光施設事業に関する業務】	物販・飲食施設の大規模修繕も、勝連城跡入園ゲート、歴史・文化施設および観ターミナルと同様に、除外に該当すると思われかもしれませんがいかがでしょうか。	実施方針に関する質問書No20を参照ください。	
22	実施方針	9	第1	8				選定事業者の収入	(プロフィットシェア) および(ロスシェア)の対象となる割合の水準をお示しいただけますでしょうか。	募集要項等に示します。	
23	実施方針	9	第1	8	(3)			市のサービス対価による収入	市のサービス対価の支払いは、一括又は割賦のどちらになりますでしょうか。双方の場合、それぞれの金額の算出方法をお示しいただけますでしょうか。	前段について、割賦払いを予定していません。 後段について、募集要項等に示します。	
24	実施方針	9	第1	7	(5)			本事業の事業範囲から除外する業務	公園用地の一部の調査業務について、必要最小限市が実施するとありますが、別途建設にあたって必要となる調査業務を事業者が実施し、地中障害等に伴う工期及び費用増額リスクについて、市側のリスク分担と考えてよろしいでしょうか。	実施方針(p26)別紙1「リスク分担表(案)」に示す『用地の瑕疵リスク』のとおりです。なお、自由提案事業において必要に応じて実施する調査に係る費用は事業者の負担とします。	

## 【実施方針に関する質問】

(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	質問の内容	回答	備考
25	実施方針	9	第1	8				c	歴史文化施設及び勝連城の入場料収入が一定の割合を下回った場合はロスシェアの予定と示されているが、基準になる来場者は勝連城周辺文化観光施設基本計画策定業務報告書（添付資料2）の71頁にある年間30万人と考えてよろしいでしょうか。	募集要項等に示します。	
26	実施方針	9	第1	8				選定事業者の収入	新型コロナウイルス感染拡大後の宿泊事業者への意向調査をなされていますか。なされているのであれば、何社にヒアリングし参画意欲についてご教示ください。	前段について、複数の宿泊企業に、宿泊業界の状況についてヒアリングを実施しています。後段について、参画意欲の把握を目的としたヒアリングではございません。	
27	実施方針	9	第1	8				選定事業者の収入	昨今の経済状況を鑑みますと維持管理・運営を独立採算として成立させるのは困難だと思料します。持続的な事業を計画・検討するうえで事業費の見立てをご教示ください。特に収入であれば入場料やイベント収入、支出であれば維持管理・運営についてご教示ください。	文化観光施設事業について、添付資料2「勝連城跡周辺文化観光施設基本計画策定業務報告書」を参考にご検討ください。	
28	実施方針	9	第1	9				指定管理者の指定について	指定管理の業務を外注してもよろしいでしょうか。	本事業の指定管理者は選定事業者（SPC）を指定します。そのため、指定管理業務は選定事業者（SPC）が、責任をもって実施してください。なお、選定事業者（SPC）が、指定管理業務を構成員又は構成企業に発注し、その業務の一部を構成員又は構成企業が協力企業に発注することは可能です。	

## 【実施方針に関する質問】

(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	質問の内容	回答	備考
29	実施方針	9	第1	9				指定管理者の指定について	指定管理者は、複数に跨ってもよろしいでしょうか（例：宿泊施設をA社、他、歴史・文化施設の管理のみをB社等）	本事業の指定管理者は選定事業者（SPC）を指定します。そのため、指定管理業務は選定事業者（SPC）が、責任をもって実施してください。選定事業者（SPC）から直接業務を受託する企業（構成員又は構成企業）が複数となることは可能です。なお、宿泊施設について都市公園法第5条に基づく設置管理許可により管理していただくため、指定管理業務の範囲ではありません。	
30	実施方針	9	第1		ア			【勝連城跡公園事業に関する業務】ア公園用地の一部の調査業務	“一部”とは土地の一部について、調査業務を負うとの理解でよろしいでしょうか。または、土地全体の調査業務のうち一部を負うとの認識でしょうか。	市が行う公園用地の一部の調査業務における「一部」は、勝連城跡公園の用地取得後に土地全体に対して実施する、試掘調査を想定しています。	
31	実施方針	9	第1	9				指定管理者の指定	「市は選定事業者を勝連城跡、文化観光施設及び勝連城跡公園の指定管理者として指定する予定」とありますが、指定管理期間もBTO契約と同様2052年2月末の解釈でしょうか。	ご理解の通りです。	
32	実施方針	9	第1	8	(4)			選定事業者の収入	事業者の収入に物販飲食による収入とありますが、事業所税は課せられますでしょうか？ 宿泊事業にも課せられる可能性もありますので、対象から外していただきたいと考えます。	うるま市は、事業所税の課税対象外です。 ※事業所税とは、人口30万人以上の都市等が都市環境の整備及び改善に関する事業に要する費用に充てるための目的税で、特定の市区町村だけに課せられる税金となっています。	

【実施方針に関する質問】

(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	質問の内容	回答	備考
33	実施方針	9	第1	8				選定事業者の収入	<p>(1) (2)は都市公園条例に基づく本体収入だが、(4)は自主事業収入という考え方でしょうか？本事業は本体事業と自主事業を経理上、分けずに管理するとの理解でよいでしょうか？また、本事業は公園と文化観光施設でも費用を分けて管理しなくて良いとの理解でよいでしょうか？</p>	<p>前段について、(1)は令和2年12月に制定した「うるま市勝連城跡文化観光拠点設置管理条例」に基づく観覧料、(2)はうるま市都市公園条例に基づく行為の利用料金です。(4)アは、「うるま市勝連城跡文化観光拠点設置管理条例」に基づく利用料金及び民間提案による収入、(4)のウは「うるま市勝連城跡文化観光拠点設置管理条例」に基づく利用料金及び民間提案による勝連城跡公園内に設置する駐車場の利用料金収入です。(4)イ、エ、オについて民間提案による収入です。</p> <p>中段及び後段について、(1)はプロフィットシェア・ロスシェアの設定根拠となることから、その他の収入費目と経理上分けて頂く必要があります。また、宿泊事業及び自由提案事業に関しては、施設整備を含めた事業者の独立採算で実施頂く事業となるため、費用を分けて管理してください。それ以外の勝連城跡事業、文化観光施設事業、勝連城跡公園事業に関する費用の管理区分は事業者任せます。</p>	



## 【実施方針に関する質問】

(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	質問の内容	回答	備考
34	実施方針	9	第1	8				選定事業者の収入	上記の質問に付随するが、「オ 自由提案事業（附帯事業）による収入」も民間提案による収入に含まれているが、管理許可ではなく、指定管理業務の一貫で行うものとし、施設の使用料等は係らないものとの理解で良いか？	勝連城跡公園事業の区域で、自由提案事業を実施するための施設（以下、「民間収益施設」という）を設置する場合、都市公園法に基づく使用料がかかります。また、自由提案事業を実施するために都市公園を占有する場合、都市公園法に基づく占有許可使用料がかかります。文化観光施設事業の区域で、民間収益施設を設置する場合、うるま市行政財産使用料条例に基づき使用料がかかります。詳しくは、要求水準書（案）（p58）第9「自由提案事業（附帯事業）」を参照ください。	
35	実施方針	10	第1	10				行政財産の使用許可に関する事項	土地の使用許可面積価格をお示しいただけますでしょうか。	土地の使用許可面積価格は、当該土地の取得費用です。本事業の事業区域について、3500円/㎡から33,500円/㎡の範囲です。	
36	実施方針	10	第1	10				行政財産の使用許可に関する事項	建物の使用許可面積価格をお示しいただけますでしょうか。	建物の使用許可面積価格は、各建物の建設コストとなります。各建物の建設コストについて、募集要項等公表時に示します。なお、物販・飲食施設について、事業者の提案する整備費用により決定します。	
37	実施方針	10	第1	10				行政財産の使用許可に関する事項	行政財産使用料の範囲ですが、自販機以外に物販事業も含め発生するのでしょうか。	要求水準書（P16）第2の2（3）物販・飲食施設の整備要件を満たす施設（自動販売機を除く）について、行政財産使用料は徴収いたしません。それ以外の文化観光施設事業の区域で、民間収益施設を設置する場合について、うるま市行政財産使用料条例に基づき使用料がかかります。	

## 【実施方針に関する質問】

(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	質問の内容	回答	備考
38	実施方針	10						表4 行政財産の使用料	自動販売機を設置する場合の使用料は、どれに当たるのかご教示頂きたい。また、勝連城跡地域には設置できるのか？	前段について、自動販売機を設置する場合の使用料は、設置する場所が建物内の場合には建物の使用料として、建物外の場合には土地の使用料として算定します。後段について、認められませんが、入口ゲート等の勝連城跡事業の区域外であれば設置可能です。	
39	実施方針	11	第1	12				表6 都市公園の占用許可使用料	“詰所用建物その他工事用施設”及び“工事用板囲、足場および材料置場”とありますが、どのようなものを想定されていますでしょうか。宿泊施設建設の現場事務所との理解でよろしいでしょうか。	前段について、勝連城跡公園の維持管理業務に当たり事業者の提案により設置される詰所・倉庫、仮設工作物が必要となるイベントの設営時に資機材置場や工事で占用する場合を想定しています。後段について、宿泊施設建設の現場事務所、詰所、資材倉庫等について、事業者が提案する宿泊施設の設置区域内であれば、宿泊施設の供用開始年度（2026年度（令和8年度））まで使用料は全額免除します。それ以外の勝連城跡公園内の区域及び期間において占用する場合は、占用許可使用料がかかります。	
40	実施方針	13	第2	2	(1)			事業者の募集及び選定のスケジュール	事業に対する理解を深めるため、2021年（令和3年）8月中旬に予定されている「事業者との意見交換」前に、事業者がうるま市様と面談する機会を設けてもらうことが出来ますでしょうか。	事業者の選定の公平を期すため、応募者との意見交換（対話）は、実施方針（P14）第2の2（1）事業者の募集及び選定のスケジュールに従い、実施いたします。	
41	実施方針	14	第2	2	(2)	ウ		募集要項等の公表	予定価格は募集要項にて公表いただける、との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。	

## 【実施方針に関する質問】

(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	質問の内容	回答	備考
42	実施方針	15	第2	3	(1)	イ		応募者の構成等	SPC管理業務を担う企業が、SPCから直接業務を受託し、かつ出資をする場合は、「構成員」となることも可能という理解でよろしいでしょうか	ご理解の通りです。	
43	実施方針	15	第2	3	(1)	イ		応募者の構成等	SPC管理業務を行う企業が構成員及び構成企業とはならずSPCから直接受託することが可能な事例もありますので、本件も可能として頂けないでしょうか。	原案の通りとします。	
44	実施方針	15	第2	3	(1)	イ		応募者の構成等	協力企業がその他出資者としてSPCに出資することは可能でしょうか。	選定事業者（SPC）に出資が可能なのは、選定事業者（SPC）から直接業務を受託又は請け負うことを予定している者（構成員）です。詳しくは実施方針（p15）第2の3(1)「応募者の構成等」を参照ください。	
45	実施方針	15	第2	3	(1)	イ		応募者の構成等	協力企業について、参加表明時点で全ての企業を確定することは困難であり、その数も多くなることが予想されるため明記することは難しいと考えます。	協力企業について、参加表明時点で明記いただくことを想定していません。参加表明の手続きについて、募集要項等にて示します。	
46	実施方針	16	第2	3	(3)	ア	(ウ)	設計業務に当たるものの参加要件	(ウ)公共施設の設計業務実績とあるが、公共施設とは具体的に何を示しているのでしょうか。また、公園の場合には、都市公園以外も含み、その規模や設計内容(構成工種)は問わないとの理解で良いか？	前段について、本事業で定義する公共施設は、地方自治法第238条4に定める行政財産のうち、公用若しくは公共用に供する財産の建築物とします。後段について、本事業で定義する講演は、自然公園法、都市公園法又は環境庁設置法の各法令で定める公園若しくは普通地方公共団体が条例で定める公園とし、都市公園以外の公園も施工実績として認めます。規模や設計内容について、ご理解の通りです。	

## 【実施方針に関する質問】

(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	質問の内容	回答	備考
47	実施方針	17	第2	3	(3)	イ		建設業務に当たる者	(カ) 公園の施工実績についてうるま市発注 川崎公園整備工事(その1)は該当しますか。	ご理解の通りです。	
48	実施方針	17	第2	3	(3)	イ	(カ)	応募者等の参加資格要件(業務別)	元請として、公園の施工実績とありますが、公園の定義について、ご教示願います。	公園では自然公園法、都市公園法又は環境庁設置法の各法令で定める公園若しくは普通地方公共団体が条例で定める公園です。都市公園以外の公園も施工実績として認めます。	
49	実施方針	17	第2	3	(3)	エ	(ウ)	応募者等の参加資格要件(業務別)	公園の維持管理業実績とありますが、公園の定義について、ご教示願います。	実施方針に関する質問書No46、48を参照ください。	
50	実施方針	18	第2	3	(3)	カ		その他業務に当たる者(任意)	FA業務やSPC管理業務を担う企業は、共通の要件を満たしていれば、個別の要件は問われない、という理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。	
51	実施方針	20	第2	3	(7)	ア		SPC の設立に関する事項	SPCの所在地を本事業地内とすることは可能ですでしょうか。	可能です。	
52	実施方針	20	第2	3	(7)	イ		SPC の設立に関する事項	市の事前の書面による承諾がある場合を除き、株式の譲渡を行ってはならないとございますが、市の承諾を得ることで、事業期間中、代表企業から構成員へ株式の譲渡を行い、当該譲渡を受けた構成員を最大出資者として、代表企業を変更することも可能という理解でよろしいでしょうか。事業フェーズに応じて業務に長けた構成員が代表企業を務めることで、事業の円滑運営に寄与することも考えられます。	代表企業の変更は原則として認められません。	

## 【実施方針に関する質問】

(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	質問の内容	回答	備考
53	実施方針	20	第2	3	(7)	ウ		SPC の設立に関する事項	割賦金額が少額の場合、金融機関以外（例：代表企業）から資金調達をする可能性があります。金融機関以外から資金調達した場合でもSPCの株式を貴市で担保設定を行うことはないという理解でよろしいでしょうか。	選定事業者（SPC）の株式に対する担保設定の詳細について、本事業契約の内容として優先交渉権者決定後に行う本市との協議において決定しますが、金融機関との直接協定に代わる選定事業者（SPC）の株式に対する担保設定も想定しています。	
54	実施方針	20	第2	3	(7)	ア		S P C の設立に関する事項	S P C の所在地を事業用地とすることは認められるでしょうか。	実施方針に関する質問書No51を参照ください。	
55	実施方針	26					別紙1	リスク分担表（案） 法令・政策変更リスク	新型コロナウイルス感染防止対策等のための施設休業要請や営業時間短縮要請は、法令・政策変更に含まれるという理解でよろしいでしょうか。	募集要項等公表時までに制定・改定された法令及び政策に関しては、「法令・政策変更リスク」に該当しません。それ以降に制定された法令又は政策変更による事業への影響は、ご理解の通りです。また、市の要請による業務内容の変更は、「維持管理・運営費用変動リスク」です。なお、法令又は政策変更以外の天災、公衆衛生上の事態等の不可抗力による損害及び増加費用は不可抗力リスクとします。	
56	実施方針	26					別紙1	リスク分担表（案） 金利変動リスク	基準金利の下限は0%であるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。	
57	実施方針	26					別紙1	リスク分担表（案） 引渡前における施設の 損傷リスク	第三者による損害等、事業者に帰責が無い場合は、事業者のリスク分担の対象外としていただけますでしょうか。	原案の通りとします。なお、第三者に対する求償を妨げるものではございません。	
58	実施方針	26					別紙1	リスク分担表	事業計画に関するリスク 金利変動リスクについて、基準金利とは、何を指していますでしょうか。シニアローンの金利確定を想定してもよろしいでしょうか。	募集要項等に示します。	

## 【実施方針に関する質問】

(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	質問の内容	回答	備考
59	実施方針	26	別紙1					リスク分担表 (案)	30年に亘る事業であることから、特に「歴史・文化施設」について、事業期間中に設備や備品等が陳腐化することにより利用者減が考えられます。単なる修繕や備品の更新以外に、新しい設備や備品への変更も必要と思いますが、それらのリニューアル費用は市の負担との理解でよいでしょうか。	歴史・文化施設において、市が調達する什器備品の更新は、市が行います。市が調達する什器備品リストは、募集要項等公表時に示します。	
60	実施方針	26						別紙1 リスク分担表	不可抗力リスク※1の一定額とはいくらを想定されていますでしょうか？	募集要項等に示します。	
61	実施方針	26	別紙 1					リスク分担表 (案)	不可抗力リスク ※1「一定額以下は選定業者が、一定額を越える金額について、市が負担する。」とありますが、一定額とはいくらを想定されていますでしょうか。	実施方針に関する質問書No60を参照ください。	
62	実施方針	27		別紙 1				リスク分担表 (案) 施設並びに展示品・遺跡の損傷リスク	事業者のリスク負担は事業者に帰責性がある場合に限定していただけますでしょうか。 引渡し済みの施設に対する損害について、貴市で加入される共済等にてカバーされると認識しております。	原案の通りとします。	
63	実施方針	27		別紙1				リスク分担表	維持管理・運営に関するリスク 需要変動リスク 需要変動による一定超の入場料収入の増減について、基準はありますでしょうか。うるま市の計画値を基準とするのでしょうか。	募集要項等に示します。	

## 【実施方針に関する質問】

(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	質問の内容	回答	備考
64	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	パターン②の図にあるスキームは宿泊事業者に市が設置管理許可は与えるが宿泊事業者がSPCの枠の中に入っているので宿泊事業の運営とリスクはSPCが責任を負うという理解でよろしいでしょうか。	パターン②について、選定事業者（SPC）が本事業を統括する（宿泊事業を継続する）という観点でのリスクと責任を負うことを想定しています。	
65	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	パターン②における「うるま市としてPFI事業期間内の許可更新を保証」というのは、事業期間である2052年2月末までという認識でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。	
66	実施方針	26	別紙1					リスク分担表	不可抗力リスクについて、リスクの内容／分類に「戦争、暴動、天災、公衆衛生上の事態等の不可抗力による本事業の変更、中止、延期、臨時休業などによる損害および増加費用」とありますが、公衆衛生上の事態等とは新型コロナウイルス等のパンデミックを想定しているのでしょうか。その場合の民間の従分担とはどの程度のものを指すのでしょうか。	前段について、ご理解の通りです。なお参考として、実施方針に関する質問書No55の回答も参照ください。後段について、募集要項等々に示します。	