

勝連城跡周辺整備事業

【要求水準書(案)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	要求水準書(案)	3	1	6				事業範囲	観光ターミナル、歴史・文化施設、物販・飲食施設、勝連城跡入口ゲート、入口広場、勝連城跡、勝連城跡公園、と多岐に渡る施設と管理区分がございますが、これら全てを同じ指定管理者が一括管理するのが基本原則と考えて良いか。範囲が広いことと、宿泊施設運営については昨今の観光需要の偏差に応じて事業開始時期や規模について、一括管理に応じ切れない局面が予想され、部分的に複数の指定管理者が並立する可能性があるか。	実施方針に関する質問書No29を参照ください。	
2	要求水準書(案)	4	1	6			表2	事業範囲	表2によると物販・飲食施設については造成業務は民間、となっているが、katsurenj-schedule.pdfの1.本事業における公民連携手法において、整備費用は公共に●がついています。土地の造成費用はどちらが負担するのが正解でしょうか。	土地の造成費用について公共負担となり、予定価格に含めてご提案ください。予定価格について、募集要項等において示します。	
3	要求水準書	5	第1	6	(1) (2)			事業範囲 (1) 勝連城址事業 (2) 文化観光施設事業	誘客宣伝業務は事業者の事業範囲に含まれるという認識でよいでしょうか。	ご理解の通りです。要求水準書(案) (P51) 第7の2 (1) ウ情報発信活動業務及び要求水準書(案) (P53) 第7の2 (2) エ「情報発信活動業務」を参照ください。	
4	要求水準書(案)	7	1	6	(4)			自由提案事業	<市の想定する自由提案事業>の項目中、(ア)物販・飲食事業などがあるが、これは歴史文化施設に隣接予定の物販・飲食施設とは別物の提案、と理解してよいか。	ご理解の通りです。	

【要求水準書(案)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
5	要求水準書(案)	8	1	6	(5)			本事業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】の(ア)物販・飲食施設用地の調査業務とありますが、この中には不発弾の磁気探査業務は含まれているか。	物販・飲食施設及び勝連城跡公園の整備に必要な磁気探査調査について、市負担で事業者を実施していただきます。 自由提案事業の実施のために必要な磁気探査調査について、事業者の負担で実施していただきます。	
6	要求水準書	15	第2	2	(2)			施設構成	物販・飲食施設の欄に提案建築物(宿泊施設等)を含め9,395m ² 以内とありますが、物販・飲食施設は、どの程度の規模で予測されサービス購入料を決められたのでしょうか？ 宿泊施設の可能規模を知るためにお示しください。	物販・飲食施設について、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」(P92)第4章5の(1)施設諸室面積表を参考にご検討ください。	
7	要求水準書	15	第2	2	(2)			施設構成	物販・飲食施設の必要面積は基本計画策定業務報告書に記載されていますが、実際の建築面積はどれくらいを想定されていますか。	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」(P94～P96)第4章5の(2)配置計画の検討を参照ください。	
8	要求水準書(案)	18	2		(3)			物販・飲食施設の整備要件	物販・飲食施設の整備範囲において、別途駐車場を設け、県道へのは入口を設ける方針、とあるが台数の指定や面積の規定はあるか。添付資料6が不明？	添付資料6は募集要項等の公表時に公表します。	

【要求水準書(案)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
9	要求水準書	19	第2	2	(4)	オ		表7 宿泊施設の導入機能	提案建築物面積要件9,395㎡以内であれば宿泊施設の構造・規模は自由と考えて良いのか。	宿泊施設の構造について、要求水準書(P14)第2の2(1)「基本方針」に示す内容を踏まえたものとします。 宿泊施設の規模について、文化観光施設内に設置する物販・飲食施設及び勝連城跡公園内において自由提案事業の実施のために設置する施設を含め、建築面積の合計を9,395㎡以内としてください。	
10	要求水準書	19	第2	2	(4)			勝連城跡公園(宿泊施設を含む)の整備要件	勝連城跡公園の設計・施工に当たり、ガイドラインはありますでしょうか。(宿泊施設等への導線等、自由にハンドリングしてよいでしょうか。)	「うるま市勝連南風原景観地区まちづくり計画」があります。 要求水準書(案)(p10)第1の8「順守すべき法令等」を参照ください。宿泊施設の動線等について、事業者の自由提案とします。	
11	要求水準書	21	第2	2	(4)	表6		勝連城跡公園(宿泊施設を除く)の導入機能	宿泊施設を設置することから、公園は24時間開園となるのでしょうか。24時間開園となると、外灯の設置、防犯カメラの設置、夜間警備員が必要となると思われるのですが、このような設備の管理費や人件費は指定管理業務と宿泊事業のどちらで行うのでしょうか。指定管理業務の場合は、その経費は指定管理料に含まれるという理解でよいでしょうか。	前段について、勝連城跡公園の開園時間は事業者の提案により設定してください。警備体制について、要求水準書(P45)第6の2(3)キ「警備業務」を参照ください。 後段について、警備業務の管理方法は事業者の提案によりますが、本事業は実施方針(P9)第1の8「選定事業者の収入」に示す通り、各施設の維持管理・運営業務について選定事業者の収入による独立採算での実施を想定しています。	

【要求水準書(案)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
12	要求水準書 (案)	24	第2	3	(3)	イ	(ニ)	計算書類等	計算書類及びその附属明細書の監査は、公認会計士又は監査法人による監査という理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。	
13	要求水準書 (案)	25	第2	3	(5)			保険の付保	貴市へ譲渡する施設に対しては、市の公有財産となる故、貴市で火災保険・共済等に加入されるとの認識でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。なお、事業者による保険の付保の具体について、募集要項等において示します。	
14	要求水準書	25	第2	3	(5)			保険の付保	文化観光施設など市所有の施設の火災保険については、一般的に行政での加入と考えていてよろしいでしょうか？	要求水準書(案)の質問書No. 13を参照ください。	
15	要求水準書	25	第2	3	(5)			保険の付保	火災保険は行政様の加入と考えますが、その他行政様が加入を予定されている保険内容をお教えてください。	募集要項等において示します。	
16	要求水準書	26	第3	1	(3)			磁気探査業務	実施内容・実施エリアについて、ご教示ください。	全事業区域が対象となっています。物販・飲食施設及び勝連城跡公園の整備に必要な磁気探査調査について、市負担で事業者を実施していただきます。自由提案事業の実施のために必要な調査について、事業者の負担で実施していただきます。	

【要求水準書(案)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
17	要求水準書	26	第3	1	(5)			業務責任者等	設計業務責任者と土木設計業務担当者は兼務できるのか？また、同段落内の土木設計業務担当者と土木設計業務責任者は同一人物という理解で良いか？	前段について、可能です。 後段について、ご理解の通りです。なお、要求水準書(案)(p26)第3の1(5)「業務責任者等」の文中「土木設計業務責任者」を「土木設計業務担当者」と変更します。	
18	要求水準書	31	第4	2	(2)	イ		建設工事業務に関する留意事項	近隣への対策、対応については、どのエリアまで行うのか？ エリアの範囲をご教示ください。	事業者の提案に基づき市と協議により設定します。	
19	要求水準書	37	第6	1	(6)			修繕・更新業務の分担について	うるま市様が整備する、入りロゲート、観光ターミナル、歴史文化施設の想定する維持管理費用をご教示下さい。	文化観光施設事業（観光ターミナル、歴史文化施設）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。	
20	要求水準書	39	第6	2	(1)	ウ	全般	植栽維持管理業務	現状の年間の勝連城跡エリアの管理内容及びスケジュールについてご教授願います。	勝連城跡事業の区域の現状の管理方法について、草刈りを平均月1回程度、夏場やイベント開催時の追加があり、年間で計15回程度実施しています。その他、樹木の剪定を冬場に1回行っていきます。	

【要求水準書(案)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
21	要求水準書	39	第6	2	(1)	ウ	b	植栽維持管理業務	適切な薬剤、肥料等を選定し、利用者の安全性、土壌や周辺環境への影響を考慮したものを使用すること。とありますが、農薬、除草剤の使用制限はございますか。	原則、除草剤の使用は認めていません。	
22	要求水準書(案)	41	第6	2	(2)	エ	(イ)	什器備品等保守管理業務	什器備品等について、原状回復が困難な場合は、新型の機器にて更新することとありますが、更新にかかる費用負担については、「実施方針別紙1のリスク分担表(案)」の備品更新リスクに基づくとの理解でよいでしょうか。	ご理解の通りです。なお、実施方針に関する質問書No59も参照ください。	
23	要求水準書	45	第6	2	(3)	キ		警備業務	「勝連城跡事業及び文化観光設備事業における警備業務の要求水準を準用すること。」とありますが、公園内に宿泊施設を設置するが、「P39 第6 2 (1) 勝連城跡事業 イ 警備業務 (イ) 要求水準 dに「開場」「閉場」とあり、また「P43 (2) 文化観光施設事業 ケ 警備業務 dに「24時間の警備体制を確保すること。開館時間中は有人警備を実施すること。」とあります。宿泊施設を設置するが、閉場時間を設けるということでしょうか。開場、閉場時間は市が定めるのでしょうか。	勝連城跡公園の開園及び閉園時間について、事業者の提案に委ねます。	
24	要求水準書	46	第6	2	(3)	コ	(イ) C (a)) (b))	植栽維持管理業務	「残存松調査設計業務委託」に記載の調査対象松については、保存するという方針で宜しいですか。	ご理解の通りです。貴重な景観資源として可能な限り活用してください。	

【要求水準書(案)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	要求水準書	49	第7	1	(7)	表9		現状の定期休館日及び開館時間	<p>歴史文化施設の休館日は、勝連城跡の定期休館日（年中無休）に合わせて年中無休なのではないでしょうか。週1日は休館日があったほうが、資料保存や入替、メンテナンス等の観点から良いのではないのでしょうか。もし歴史文化施設に休館日をつける場合は、勝連城跡だけの料金設定が現状ではありませんが、どのようにするお考えでしょうか。</p>	<p>前段について、要求水準書（案）（P48）第7の1（7）「定期休館日及び開館時間について」に示す通り、定期休館日について、事業者の提案に基づき、本市との協議により設定します。</p> <p>後段について、勝連城跡の利用料金は、要求水準書（案）（P48）第7の1（8）利用料金の表10「勝連城跡文化観光拠点施設条例における利用料金の基準額」を上限とし、その範囲内で事業者においてご提案ください。また、事業者（指定管理者）の提案を受け、条例改正手続きを行うことは可能です。</p>	
26	要求水準書(案)	49	第7	1	(8)			利用料金	<p>お示しされた利用料金の基準額は、2021年7月より市が先行して維持管理運営を始める際の利用料金となるとの理解で良いのでしょうか？そうでない場合は、維持管理運営開始時の料金をお示し頂けないでしょうか。</p>	<p>ご理解の通りです。</p>	
27	要求水準書	49	第7	1	(8)			利用料金	<p>駐車場の利用料金を自由提案事業として500円/日（50～150%）以内で定めることができるとありますが、大型バスも500円以内なのではないでしょうか。</p>	<p>駐車場の利用料金は、500円/日を上限として提案により決定します。また、指定管理者の提案を受け、条例改正手続きを行うことは可能です。</p>	

【要求水準書(案)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
28	要求水準書	49	第7	1	(8)			利用料金	示された基準は、30年間変更される可能性はないのでしょうか？ また、範囲内で変更する場合の手続きをお示しください。	前段について、利用料金について、事業者（指定管理者）の提案を受け、条例改正手続きを行うことは可能です。 後段について、条例の範囲内で利用料金を変更する場合は、事業者は、あらかじめ市長の承認を受ける必要があります。	
29	要求水準書	49	第7	1	(8)			利用料金	駐車場利用料金に関して、自由提案事業として500円/日以内で定めることができるとありますが、大型バイクや観光バスも同じ基準でしょうか。	要求水準書（案）に関する質問書No28を参照ください。	
30	要求水準書	50	第7	2	(1)			勝連城跡事業	勝連城跡事業の従来の維持管理、運営費用をご教示ください。	勝連城跡事業の区域の現状の管理費について、年間200万円以内となっています。	
31	要求水準書(案)	51	第7	2	(2)	イ	(ア)	リーフレット	リーフレットを製作することとありますが、2021年7月より運営業務がスタートする際に作成されるリーフレットをしばらくは利用できるとの理解でよいでしょうか。	事業者により新たに作成ください。	
32	要求水準書	51	第7	2	(2)	イ	(ア)	b (a)	リーフレットの作成とあるが、作成にあたり写真や施設マップ等の素材を提供して頂けますでしょうか？ ホームページに関しても同様です。	事業契約締結後、市が有する施設の写真及び施設マップ等の素材を提供いたします。	

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	要求水準書	51	第7	2	(2)	イ	(ア)	b (b)	パフォーマンス業務委託については、年度毎の契約との理解で良いでしょうか？その場合、利用状況に応じて、開催後など年度毎の仕様変更は可能との理解で良いでしょうか？その業務委託料は事業者が支払う想定でしょうか？また、想定金額をご教示頂きたい。	前段について、事業者の提案に委ねます。 中段について、市と事業者との協議により決定します。 後段について、ご理解の通りです。金額は事業者で想定ください。なお、参考として、一般社団法人TAOファクトリーHP (http://www.tao-factory.com/) を参照ください。	
34	要求水準書(案)	53	第7	2	(2)	エ	b	公式ホームページ	公式ホームページを開設し、とありますが、2021年7月より運営業務がスタートする際のホームページは引き継がないとのことでしょうか。	事業者により新たに作成ください。	
35	要求水準書	58	第9	1				配置及び施設要件	駐車場の設置は公共区域のみとなりますでしょうか。(勝連城跡公園に設置はNGでしょうか。)	要求水準書(案) (P21～P22) 第2の2 (4) オ導入機能の「表6 勝連城跡公園(宿泊施設を除く)の導入機能」及び「表7 宿泊施設の導入機能」に示す通り、勝連城跡公園内には公園利用者の駐車場と宿泊施設専用駐車場を設置してください。公共施設においては、市が文化観光施設事業の範囲内に整備する駐車場のほか、要求水準書(案) (P17) 第2の2 (3) イ配置・動線計画(エ)に示す通り、物販・飲食施設設置対象区域においても事業者により駐車場を整備していただきます。上記以外の駐車場整備は想定していません。	

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
36	要求水準書	38~46	第6	2	全般			植栽維持管理業務	植栽維持管理業務全般で、使用薬剤の銘柄指定等はございますか。	原則として除草剤の使用は認めていません。薬剤の銘柄指定等はございません。	
37	要求水準書	38~46	第6	2	全般			植栽維持管理業務	豪雨や強風時は、利用者の安全と植栽を守る為、適切に養生等の対策を実施すると有りますが、具体的な指針はございますか。	指針はございません。	
38	要求水準書	38~46	第6	2	全般			植栽維持管理業務	台風被害の場合の復旧作業については、指定管理費とは別途との理解で宜しいでしょうか。	台風等の自然災害による増加費用について、不可抗力リスクとして市と選定事業者(SPC)で分担します。詳しくは実施方針(p26)別紙1「リスク分担表(案)」を参照ください。	
39	添付資料1							地図	勝連城跡公園として整備されるエリアにおいて、既存の建物が見受けられますが、立ち退き等のスケジュールをご教示ください。	2022年度(令和4年度)までに完了する想定です。	
40	勝連城跡周辺文化観光施設基本計画策定業務	73	第3	6	(2)	全般		収支想定	管理費用の算出において、「喜屋武マーブ公園」を基準とされているとのことですが、上記公園の市の管理評価および複数年評価についてご教授願います。	管理評価及び複数年評価は実施していません。	
41	勝連城跡周辺文化観光施設基本計画策定業務	73	第3	6	(2)	全般		収支想定	基準公園の年間管理計画等の書類の開示をお願いします。	年間管理計画はございませんが、現状として、公園清掃及びトイレ清掃を週2回、草刈り・芝刈り作業を隔週で週5回実施しています。	

【要求水準書(案)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	勝連城跡周辺文化観光施設基本計画策定業務	73	第3	6	(2)	全般		収支想定	勝連城跡の植栽管理項目としては、草刈り、除草の二項目と考えて宜しいでしょうか。	要求水準書(案)に関する質問書No20を参照ください。	
43	勝連城跡周辺文化観光拠点整備基本設計報告書	7	第2	1	2	全般		森の系	希少動物、生物、植物の調査報告書はございますか。	添付資料13「連城跡周辺整備事業残存松調査設計業務報告書」を参照ください。その他の調査報告書について、募集要項等時に示します。	
44	勝連城跡周辺文化観光拠点整備基本設計報告書	38	第4	11	3	全般		樹木規格基準	沖縄県在来の樹木、対潮性に強い樹木を選定することになりますが、景観を造ると言うことは多種多様な樹木を組み合わせることであり、規格については目安と言う理解で宜しいでしょうか。	事業者の提案に委ねます。	
45	添付資料4	1							物販飲食施設予定地に変電施設と見受けられるものが存在している様ですが、当該施設は移設予定でしょうか。もしくは変電施設はそのまま、空きスペースでの物販飲食施設建設とお考えでしょうか。	既存施設(変電所)は、2022年度(令和4年度)までに解体を予定しています。	

【要求水準書(案)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
46	添付資料14	1							ライブパフォーマンスについて、パフォーマンスの規模、人数、業務委託をするTAOファクトリーとの価格の想定をご教示下さい	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」及び添付資料14「パフォーマンス業務委託 仕様書(案)」を参考に、事業者で想定ください。 なお、参考として、一般社団法人TAOファクトリーHP (http://www.tao-factory.com/) を参照ください。	
47									・ 指定管理業務対象となる2021年6月竣工の3物件について、維持管理費を算出するため、仕上表を含む竣工図面を一式いただけますでしょうか。	要求水準書(案)の配付資料一覧に示す通り、配付資料1～4に記載されています。同資料は希望者に対し、電子データをメールにより送付いたします。希望する場合は、実施方針(P25)第8の3実施方針等に関する問合せ先にご連絡ください。	
48								利用者数の見込根拠	独立採算制を想定していると考えますが、今後伸びるとされている利用者数の見込予測の根拠や、それに係る想定経費の内訳を明示頂きたい。	来場者数の予測について、既存休憩所の来場者数の実績及び県内類似事例を基に設定した目標値です。需要予測及び想定経費に関しては、事業者によりご検討ください。	

【要求水準書(案)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
49								公園の限定的な有料化について	開花期や特定のイベント時など、限定的に入園を有料化することは可能でしょうか？	勝連城跡公園の限定的な有料化について、事業者の提案により可能です。なお、実施にあたっては市との協議が必要となります。	
50								公園管理事務所について	公園管理事務所はどの場所を想定されていますでしょうか？また、バックヤード機能はありますか？事務所図面があればご提供ください。	事業者の提案に委ねます。	