

沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場整備運営等事業に係る要求水準書(案)に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
1	要求水準書(案)	2	21	第1 2(6)ア	事業方式	質問	「自主事業、民間収益事業については、民間収益事業者が設計、建設、運営、維持管理を行う」とありますが、自主事業は民間収益事業者ではなく特定事業者が実施するとの認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。 ご質問の箇所については明確な表現となるよう要求水準書(案)を修正変更します。
2	要求水準書(案)	2	29	第1 2(6)ア	事業方式	質問	「自主事業、民間収益事業については、特定事業とは別の独立採算事業として、民間収益事業者が…」と有りますが、自主事業は特定事業者が行うことも可能との理解でよろしいでしょうか。(51頁 第6 1「基本的な考え方」と平仄を合わせて戴きますよう、お願い致します。)	回答No.1をご参照ください。
3	要求水準書(案)	2	36	第1 2(6)イ(イ)	特定事業用地の面積	質問	H3-Tの面積が、14,000㎡となっておりますが、p14の表1では約 11,400 ㎡となっております。どちらが正しい面積でしょうか。	約11,400㎡です。 ご指摘の箇所については要求水準書(案)を修正変更します。
4	要求水準書(案)	4	23	第1 2(7)	特定事業者の収入及び費用	質問	3頁の「統括マネジメント業務」について、収入・費用ともに記載が有りませんが、当該業務はサービス購入料の対象として貴県から支払われるものでしょうか。或いは維持管理・運営に係る費用と同じく利用料金収入等を充てるものでしょうか。利用料金収入等を充てる場合は、当該業務のうち開業前に必要な業務に係る費用負担の考え方についても併せて御回答願います。	統括マネジメント業務の費用について、開業前においてはサービス購入料の対象としており、開業後においては利用料金収入を充てるものとなります。
5	要求水準書(案)	4	37	第1 2(7)ア(イ)	利用料金収入等	質問	「特定事業者の提案に基づくサービスの提供によって収入を得ることを想定」と有りますが、この「収入」は備品・設備等に係る利用料金(36頁)、駐車場の利用料金(49頁)等を指すものであり、自主事業及び民間収益事業(51頁)ではない、との理解でよろしいでしょうか。	「特定事業者の提案に基づくサービスの提供によって収入を得ること」とは自主事業実施によって収入を得ることです。 備品・設備等に係る利用料金、駐車場の利用料金は特定事業の実施によって得られる収入です。

沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場整備運営等事業に係る要求水準書(案)に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
6	要求水準書(案)	5	5	第12(7)イ(ア)	維持管理・運営に係る費用	質問	「公共施設の維持管理及び運営に係る費用については、特定事業者に帰属する利用料金収入等を充てることを想定している。」とありますが、これは「～利用料金収入等を充てるものとする。」と同義の理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
7	要求水準書(案)	5	6	第12(7)イ(イ)	運営権対価	質問	「特定事業者は、事業契約の締結後、県に対して運営権の対価を支払う。」とありますが、実施方針P7には「運営権対価は実施契約締結後に支払う」とあり、また一般的にも運営権の設定手続き後や実施契約締結後に支払うことから、本項目記載の「事業契約の締結後」ではなく、「実施契約の締結後」との理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
8	要求水準書(案)	8	31	第15(2)	民間収益事業に係る土地・施設の利用について	質問	実施方針に関する質問回答No.90「売買契約締結から宿泊事業開始後5年が経過する日までの間を想定」についての確認ですが、宿泊事業開始の定義をご教示ください。 また、転売禁止の開始日はあくまで売買契約締結(企画・設計・建設前)であり、宿泊事業の企画・設計・建設期間が4年と仮定した場合、売買契約締結から9年間は転売禁止という理解でよろしいでしょうか。	宿泊事業開始の日は宿泊事業の営業開始日です。 転売禁止の期間については実施方針に関する質問回答No.90のとおりです。
9	要求水準書(案)	9	22	第17(1)	施設・設備・備品等	質問	「運営権の対象施設」との記載がありますが、P3イ(ウ)aにおける(a)及び付随する什器備品等のみであり、(b)交通ターミナルと(c)ペDESTリアンデッキは含まないものとの認識でよろしいでしょうか。	本事業の公共施設である交通ターミナルおよびペDESTリアンデッキは運営権の対象施設です。
10	要求水準書(案)	10	2	第17(2)	特定事業者の保有資産等(備品含む)	質問	「なお、(1)で示す場合に該当する新規投資、改修又は追加投資は、原則認められない。」とありますが、これは(1)の①～⑤に該当するものは認められないという理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。 ご質問の箇所については明確な表現となるよう要求水準書(案)を修正変更します。

沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場整備運営等事業に係る要求水準書(案)に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
11	要求水準書(案)	10	7	第17(3)	大規模修繕	質問	「施設の引き渡しを受けてから21年以降」とありますが、事業期間(令和31年3月末事業終了、引渡後20年2か月)終了後との理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
12	要求水準書(案)	10	10	第18	損害賠償と保険への加入	質問	各種保険の付保内容や条件については要求水準上の定めはなく、特定事業者の任意によるものという理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。 なお、当該施設の運営・維持管理にあたって通常付保される保険に加入し、本事業の安定的な運営に努めることとしております。
13	要求水準書(案)	11	18	第2 I 2(1)	統括管理責任者	質問	統括マネジメント業務のうち「統括管理責任者」の配置に関し、常駐・非常駐は任意という理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。 なお、実施体制について人材配置や組織体制の観点で評価することを検討しており、入札公告時の落札者決定基準において示します。
14	要求水準書(案)	11	18	第2 I 2(1)	統括管理責任者	質問	統括管理責任者につき、設計・建設期間と維持管理・運営期間では異なる構成企業からの配置とするかどうかは任意との理解でよろしいでしょうか。	回答No.13をご参照ください。
15	要求水準書(案)	12	25	第2 I 2(3)イ	業務の詳細	質問	各事業に係る報告書、附属明細書、監査報告書、会計監査報告書及び財務諸表の提出時期について、当該事業年度の終了後速やかにとありますが、事業年度終了後通常想定される作業期間を終えた後に提出することでよいとの認識で相違ありませんでしょうか。	お見込みのとおりです。 なお、県としては3ヶ月以内を想定しております。
16	要求水準書(案)	14	22	第3 I 1(2)イ	特定事業用地の敷地特性	質問	表2から下水道処理は西原浄化センターで行われると思量しますが、容量に問題がないという理解でよろしいでしょうか。不足する場合は県が別途対応するという理解でよろしいでしょうか。	下水道処理の容量は確保されている認識です。

沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場整備運営等事業に係る要求水準書(案)に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
17	要求水準書(案)	16	8	第3 I 1(3)エ(ウ)	ペDESTリアンデッキ	質問	H1ゾーンと大型MICE土地の間には現在駐車場がありません。当該駐車場にペDESTリアンデッキの基礎を築造することは問題ないという理解でよいでしょうか。 また、当該基礎構築、デッキ架設にあたり、当該駐車場の閉鎖は県が行い、また基礎部分の駐車場区画の無償提供についても行われるという理解でよいでしょうか。	特定事業者の設計に基づき、県が占用許可申請を行います。 施工時の使用許可申請や安全対策などは特定事業者において実施するものです。
18	要求水準書(案)	19	2	第3 I 1(3)シ	BIMの活用	質問	「BIMの活用に関する講習会等に積極的に協力すること」とありますが、県が主催する講習会等を指しているのかご教示願います。	県以外の者が開催する講習会等も指します。
19	要求水準書(案)	25	29	第3 I 1(5)ウ1	立体駐車場	質問	「津波避難施設としての利用を想定」とありますが、高さなどの指定はありますでしょうか。	津波避難において安全が確保できる高さを想定しています。
20	要求水準書(案)	33	30	第3 II 2(1)イ	業務責任者と現場代理人	質問	「業務責任者と現場代理人を配置」とありますが、現場代理人が業務責任者を兼務できるものと考えてよろしいでしょうか。	建設業務全体の業務責任者とは別に業務担当者として配置するものです。 ご質問の箇所については明確な表現となるよう要求水準書(案)を修正変更します。
21	要求水準書(案)	34	8	第3 II 2(1)イ	県監督員等が使用する事務所スペース	質問	県監督員等が使用する事務所スペースに関し、想定している面積をご教示ください。	想定している面積はありません。
22	要求水準書(案)	34	8	第3 II 2(1)イ	県監督員等が使用する事務所スペース	質問	県監督員等が使用する事務所スペースに関し、什器備品は県にて調達、設置する理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
23	要求水準書(案)	36	35	第4 I 2(1)イ (ア)	利用料金制度案の内容	質問	利用料金について特段減免等の規定は設定されていないものとの認識でよろしかったでしょうか。	特定事業者からの提案によるものです。

沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場整備運営等事業に係る要求水準書(案)に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
24	要求水準書(案)	38	1	第4 I 2(3)イ	業務の詳細	質問	<p>予約について、第三者又は特定事業者が事前に予約している場合において、p39(7)行政等への協力業務に記載がある公共施設の管理者又はその関係団体による利用を優先せざるを得ない場合における損害保証については、都度検討いただけるとの考え方でよろしいでしょうか。</p>	<p>事前予約が優先となります。 損害保証の発生する協力は想定していません。</p>
25	要求水準書(案)	38	2	第4 I 1(3)イ	業務の詳細	質問	<p>「予約受ツールとシステム等を導入」と有りますが、当該ツール・システムの所有権を御教示願います。貴県の所有(BTの対象)となる場合は、設計・建設業務の範疇として(什器備品と同様に)設計業務・建設業務の要求水準として明記をお願い致します。</p>	<p>開業準備業務はサービス購入料の対象です。</p>
26	要求水準書(案)	41	38	第5 I 2(2)イ	業務対象範囲	質問	<p>(2)設備保守管理業務の対象範囲を、本施設の全ての設備とありますが、交通ターミナルとペDESTリアンデッキは対象に含まないとの認識でよろしいでしょうか。 また、p43(3)什器備品保守管理業務についても同様との認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>回答No.9をご参照ください。 また、什器備品保守管理業務についても運営権の対象が業務の範囲です。 設備保守管理業務の指摘箇所については明確な表現となるよう要求水準書(案)を修正変更します。</p>
27	要求水準書(案)	43	31	第5 I 2(4)イ	業務対象範囲	質問	<p>(4)修繕等業務の対象範囲に関して、「運営権の対象範囲」との記載がありますが、P3イ(ウ)aにおける(a)のみであり、(b)交通ターミナルと(c)ペDESTリアンデッキは含まないものとの認識でよろしいでしょうか。 また、p44以降の(5)衛生管理・清掃業務、(6)保安警備業務、(7)植栽維持管理業務、(8)外構施設保守管理業務についても「運営権の対象範囲」との記載があり、同様と考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>回答No.9をご参照ください。 また、衛生管理・清掃業務、保安警備業務、植栽維持管理業務、外構施設保守管理業務についても同様です。</p>

沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場整備運営等事業に係る要求水準書(案)に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
28	要求水準書(案)	44	2	第5 I 2(4)ウ	業務の詳細	質問	「性能及び機能を満足する限りにおいて、経年による劣化は許容する。」とありますが、同様に、性能及び機能を満足する限りにおいて「通常損耗」も許容いただけるという理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
29	要求水準書(案)	45	15	第5 I 2(6)ウ(イ)	有人警備	質問	24時間警備を基本とするとありますが、有人警備と機械警備を組み合わせた24時間警備でもよいとの理解でよろしいでしょうか。	要求水準書(案)45頁第5 I 2(6)ウ(イ)をご参照ください。
30	要求水準書(案)	45	15	第5 I 2(6)ウ(イ)	有人警備	質問	有人警備は、有人による遠隔監視(他の場所)でもよいでしょうか。	現地での有人による警備となります。
31	要求水準書(案)	49	26	第5 II 2(7)ア	基本的な考え方	質問	「近隣」「周辺」「地域住民」「地元事業者」の定義を御教示願います。	業務の内容に応じて個々に判断することとなります。
32	要求水準書(案)	49	34	第5 II 2(7)イ	業務の詳細	質問	「周辺商業地」「周辺観光地」の定義を御教示願います。	回答No.31をご参照ください。
33	要求水準書(案)	49	40	第5 II (8)ア	駐車場管理業務	質問	「利用者の駐車場を整備し、利用料金を徴収することができる」とありますが、これは要求水準の定めにある整備すべき駐車場(2,000台以上)とは別に事業者が独自に駐車場を整備し、利用料金を徴収できるという理解でよろしいでしょうか。	本事業で公共施設として整備した駐車場については利用料金を徴収することが可能です。 特定事業者、民間収益事業者のいずれの場合でも、公共施設とは別に整備した駐車場の料金徴収については提案によります。
34	要求水準書(案)	49	40	第5 II (8)ア	駐車場管理業務	質問	特定事業とは別に事業者が駐車場を整備した場合、当該駐車場にも運営権が設定されるとの理解でよろしいでしょうか。	民間収益施設として駐車場を整備した場合は運営権の対象外となります。

沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場整備運営等事業に係る要求水準書(案)に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
35	要求水準書(案)	50	18	第5Ⅱ2(9)イ	業務の詳細	質問	特定事業者が所有する資産や消耗品の引き継ぎに関する詳細については協議とのことですが、当該資産や消耗品を県が譲り受ける場合は有償が前提との理解でよろしいでしょうか。	特定事業者が所有する資産を譲り受ける場合は、内容や状態等を勘案し、個別の協議となります。消耗品を譲り受ける場合は無償を前提としております。
36	要求水準書(案)	51	9	第6 2(1)	自主事業	質問	「基本的な考え方」に反しない限り、原則として特定事業者が提案する自主事業の内容等については制約を受けない、との理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
37	要求水準書(案)	51	11	第6 2(1)	自主事業	質問	実施方針に関する質問No.8のサービス購入料で建設できる施設の範囲の回答として「実施方針2頁1(1)オ(ア)b(すなわち「特定事業者が公共施設の価値を高め、特定事業と連携し実施することによって、相乗効果の発現が期待される事業を任意で実施」)及び5頁1(1)オ(ウ)b(すなわち「公共施設を活用した事業」)をご参照とあることから、質問にあるカフェ、レストラン、コンビニ、ビジネスセンター等はスケルトンまではサービス購入料で建設可能との認識ですが、内装や什器備品等についても同様にサービス購入料に含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	自主事業の内装や什器備品等はサービス購入料に含まれておりません。
38	要求水準書(案)	51	11	第6 2(2)	民間収益事業(必須提案)	質問	民間収益事業(必須提案)につき、ホテル施設のオーナーや店子としてのホテルオペレーション会社は、応札時は候補企業として提案し、落札後に確定する形も可能という理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。 入札参加グループを構成する企業でない場合は、提案時に関心表明書等の提出を求めることを検討しております。詳細は入札公告時に示します。
39	要求水準書(案)	51	11	第6 2(2)	民間収益事業(必須提案)	質問	ホテルの要件は、次の①から⑤に掲げるとおりとありますが、このすべてを同時に充足する必要があり、充足していない提案は認められないとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場整備運営等事業に係る要求水準書(案)に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
40	要求水準書(案)	51	11	第6 2(2)	民間収益事業(必須提案)	質問	提案後の社会情勢等の変化により、提案した宿泊施設要件を変更することは可能との理解で宜しいでしょうか	入札公告時に示します。
41	要求水準書(案)	51	11	第6 2(2)	民間収益事業(必須提案)	質問	H-2ゾーンに整備する宿泊施設について、沖縄における昨今のホテルの投資環境(西海岸優位)から、進出希望企業が見込まれないことも想定されます。ホテル誘致を促進するという観点から、他の多くの自治体で導入されている固定資産税の減免や補助金支給といった支援など、今後、県のお力添えをご検討いただける可能性はあるとの理解でよろしいでしょうか。	県は、特定事業者が財政上及び金融上の支援を受けることができるよう努めることとしています。
42	要求水準書(案)	51	13	第6 2(2)	民間収益事業(必須提案)	質問	港湾法上の交流厚生用地として認められる範囲の明示をお願いします。 港湾法上の許認可担当部署をご教示ください。	ホテル、商店、飲食店、交流施設、文化施設、マリーナ、スポーツ・レクリエーション施設その他付随する緑地、道路、駐車場、便益施設は設置可能です。 港湾施設は沖縄県土木建築部港湾課が管理しています。
43	要求水準書(案)	51	13	第6 2(2)(3)	民間収益事業(必須提案)及び(任意提案)	質問	実施方針に関する質問No.143の回答に民間収益施設は事業者の所有する施設となります。とありますが、民間収益施設の所有者は特定事業者ではなく、民間収益事業者との理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
44	要求水準書(案)	53	25	第7 2(1)イ	業務責任者の配置	質問	「設計業務、建設業務、開業準備業務、維持管理業務及び運営業務の各業務について、…それぞれの業務の期間を通じ、…業務責任者としてそれぞれの業務毎に1名配置すること」とあります。また、第3の設計・建設段階には、p31に設計業務、p33に建設業務における業務責任者を配置する旨の記載がある一方、第4の準備段階や第5の維持管理・運営段階には業務責任者に関する記載がありません。準備段階や維持管理・運営段階においても業務責任者の配置は必要でしょうか。	お見込みのとおりです。 ご質問の箇所については明確な表現となるよう要求水準書(案)を修正変更します。

沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場整備運営等事業に係る要求水準書(案)に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
45	要求水準書(案)	53	25	第7 2(1)イ	業務責任者の配置	質問	(ア)から(ウ)までの要件を満たす場合、必ずしも施設に常駐しなくても良い、との理解でよろしいでしょうか。	回答No.13をご参照ください。
46	要求水準書(案)	54	4	第7 2(2)	業務担当者の配置	質問	「各業務を確実かつ円滑に実施するために必要な体制」であれば、必ずしも施設に常駐しなくても良い、との理解でよろしいでしょうか。	回答No.13をご参照ください。
47	要求水準書(案)	54	32	第7 3(2)	ファシリテーター	質問	「ファシリテーターを配置することができる」とありますが、ファシリテーターの選定は、事業者の提案によるものか、県と事業者の協議によるものか、ご教示願います。	県と特定事業者の協議により配置することができるものです。
48	要求水準書(案)	55	14	第7 3(4)イ	県による実績評価	質問	記載の県による実績評価以外に、指定管理者としての実績評価は発生しないものとの認識でよろしいでしょうか。	指定管理者としての実績評価を併せて実施します。
49	要求水準書(案)	55	27	第7 3(5)	民間収益事業に関するガバナンス	質問	「セルフモニタリング『項目』は独自設定が可能との理解でよろしいでしょうか。	入札公告時にモニタリング基本計画(案)を示します。
50	要求水準書(案)	56	9	第7 3(6)	会議体の設置	質問	表5の事業調整会議の参加者として、事業実施責任者とありますが、統括管理責任者との理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。 ご質問の箇所については明確な表現となるよう要求水準書(案)を修正変更します。
51	要求水準書(案)	56	12	第7 3(6)	会議体の設置	質問	表5の連絡会議の参加者として、業務責任者のみで統括管理責任者は不要との理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
52	要求水準書(案)	56	14	第7 3(6)	会議体の設置	質問	※5 表5の注釈に「※事業責任者とは、………」とありますが、事業責任者は表5のどの参加者を指していますでしょうか。	ご質問の箇所については明確な表現となるよう要求水準書(案)を修正変更します。

沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場整備運営等事業に係る要求水準書(案)に関する質問・意見に対する回答

No	資料名	該当箇所			タイトル	属性	質問・意見	回答
		頁	行	項目				
53	要求水準書(案)	57	6		用語集 「特定事業者」	質問	「本事業の実施に際して、県と特定事業契約を締結し～」とありますが、これは実施方針の定義のとおり「事業契約及び実施契約を締結し～」との理解でよろしいでしょうか。 また、「実施契約」と定義としては実施方針の定義が準用されるという理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
54	要求水準書(案)	57	10		用語集 「入札参加者」	質問	特別目的会社に出資せず(MICE事業には関与しない)、ホテル事業だけを実施する民間収益事業者は、入札参加者には含まれないとの理解でよろしいでしょうか。	協力企業は入札参加者に含みます。
55	要求水準書(案)	57	15		用語集 「構成企業」	質問	定義として「構成企業：応募グループを構成し、特別目的会社に出資する企業」とありますが、実施方針で定義されていた「協力企業：入札参加グループを構成する企業のうち、特別目的会社に出資しない企業」が削除されております。特別目的会社に出資しない企業は入札参加グループには含まれないとの理解でよろしいでしょうか。	ご質問の箇所については明確な表現となるよう要求水準書(案)を修正変更します。