

■実施方針に関する質問・回答

NO	タイトル	該当箇所							質問	回答
		頁	第●	●	(●)	●/丸数	(カナ)	英小		
1	収益の還元	1	1	1	(1)	-	-	-	第1 1.「(1)事業の目的」について、「公募対象地に設置する民間収益施設からの収益還元…期待する」とありますが、どの程度の収益還元を見込んでおりますでしょうか。また、財政負担の低減についての見込みも併せてご教授願います。	PFI事業者が実施する本施設の整備、維持管理・運営等の費用において、本村が支払うサービス対価以上の費用が必要な場合は、民間収益施設からの収益還元による補填を想定しています。本事業に係る財政負担の低減率は、今後公表予定の「特定事業の選定」において示す予定です。
2	収益の還元	1	1	1	(1)	-	-	-	1頁(1)記載の「民間収益施設からの収益還元」の考え方について、具体的にお示しいただけますでしょうか。	本施設整備、維持管理・運営に係る費用は、基本的にサービス対価で賄われるものと考えますが、応募者の提案により、サービス対価以上に費用が発生する場合は、民間収益施設の売上からその費用を補填するものです。
3	図書館職員の配置	1	1	1	(1)	-	-	-	「図書館運営を民間に委託」とありますが、図書館長や司書の配置は読谷村職員とするのでしょうか。ご教授願います。	図書館長及び司書の配置は、民間事業者により配置することとします。村職員の配置予定はありません。
4	事業地の範囲	2	1	1	(5)	①	-	-	資料の敷地形状について詳細がわかる資料を公開していただきたい。	実施方針：付属資料1「事業地範囲-CAD図面-」を参照してください。
5	事業地の範囲	2	1	1	(5)	①	-	-	隣接するユンタンザパークゴルフ場と本事業の敷地境界が分る資料(事業範囲の測量成果簿、図面の電子データ(CADデータ等)の開示予定はございますでしょうか。	質問NO4の回答を参照
6	事業地の範囲	2	1	1	(5)	①	-	-	設定敷地は自由に事業者によって設定できるのでしょうか。	実施方針に示す事業地の変更は認められません。事業地内において、施設配置等の設置は応募者が自由に提案できることとします。
7	事業方式	3	1	1	(5)	③	-	-	本施設と民間収益施設の契約形態はどのようにお考えでしょうか。仮に、両施設を一つの事業契約として、読谷村様とSPCの間で締結する場合、SPCが民間収益施設部分のリスクを負担することは難しいと考えます。また、両施設の事業期間を統一する必要があるため、民間収益施設の投資回収を考慮した柔軟な事業期間の設定(期間延長等)ができなくなります。上記の理由から、両施設の契約は切り離していただき、民間収益施設部分の契約相手方を民間収益施設事業者としていただきますようお願い致します。	現時点において、本施設と民間収益施設事業を分けて実施する予定はございません。本村はSPCに対し、事業契約、事業用定期借地契約等を締結する予定です。民間収益事業者をSPCに出資する構成員に含めるかは応募者の提案に委ねます。
8	事業方式	3	1	1	(5)	③	-	-	民間収益施設は村が余剰地に事業用定期借地権を設定し、PFI事業者が貸し付けた上で、PFI事業者が整備することだが、SPCが本施設を整備し、余剰地において民間収益施設整備する場合、SPCを組成することなく民間事業者が村と事業用定期借地権設定契約を締結し、自らの責任と費用負担により、設計、建設、維持管理及び運営を行う形態とするPFI事業及び余剰地活用事業からなる事業とすることは検討できないのでしょうか？	質問NO7の回答を参照
9	事業期間	3	1	1	(5)	④	-	-	本施設部分の事業期間が20年間であると大規模修繕が発生すると考えられます。大規模修繕を事業費に見込むことは振れ幅が大きく難しいので、本施設部分の事業期間を15年間として、大規模修繕は計画のみ行い、15年以降の事業終了後に別予算で対応することで検討できないでしょうか。	本事業の事業期間は、20年間とします。大規模修繕については、募集要項の付属資料として公表予定の「事業契約書(案)」を参照してください。
10	事業期間	3	1	1	(5)	④	-	-	3頁 ④事業期間 民間収益施設開店は本施設引渡し前でも可能でしょうか	可能とします。
11	事業期間	3	1	1	(5)	④	-	-	余剰地において民間収益施設を整備する場合の貸付期間はどのように想定されておりますでしょうか？	民間収益施設を整備に係る貸付期間は、民間収益施設着手日から本施設(公共施設)維持管理開始日の20年後を想定しております。

NO	タイトル	該当箇所							質問	回答
		頁	第●	●	(●)	●/丸数	(カナ)	英小		
12	事業完了後の措置	3	1	1	(5)	⑤	-	-	事業終了時、余剰地に設置した民間収益施設は、事業終了後1年以内に撤去し、民間事業者の負担において原状回復することとなっていますが、譲渡や買取りといった措置は想定されていますでしょうか。	想定しておりません。
13	事業完了後の措置	3	1	1	(5)	⑤	-	-	3頁 ⑤事業完了後の措置 1年以内の施設撤去期間は事業期間に含まれないということによろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
14	所有権移転登記費用	4	1	1	(6)	2)	-	-	村の取得に係る登記費用の取扱いをご教示ください。	本施設の所有権移転登記に係る費用は、2)建設・工事監理業務に含むものとします。
15	現図書館の什器・備品リスト	4	1	1	(6)	3)	-	-	現図書館の物品リストをご開示いただけませんか。また、現地確認が必要となりますので、確認可能日をご教示ください。	実施方針:付属資料3「図書館備品リスト」を参照ください。実施方針9ページ(1)募集及び選定スケジュールに現地案内日を記載します。
16	大規模修繕等の負担	4	1	1	(6)	5)	-	-	金額基準(〇円以上は村負担など)をご教示いただけませんか。	大規模修繕については、募集要項の付属資料として公表予定の「事業契約書(案)」を参照してください。
17	民間事業者の収入	5	1	1	(7)	-	-	-	民間事業者の収入のうち、開業準備費の対価は、本施設整備の中に含まれ、業務完了時、一括で支払われるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
18	民間事業者の収入	5	1	1	(7)	①	-	-	実施方針(案)には「サービスの対価」について、「本施設整備に係るサービスの対価は、本施設の引き渡し後一括にて支払い、本施設の維持管理・運営業務に係るサービスの対価は毎年度四半期毎に支払うことを基本とする。」とありますが、通常の御村発注工事と同様に、保証事業会社(公共工事の前払金保証事業に関する法律(昭和27年法律第184号)第2条第4項に規定する保証事業会社をいう)の保証を条件として、工事代金の一部を前払金として支出する旨のご検討をいただけないでしょうか。また、御村におかれましては、平成30年4月より通常の前払金4割に加え、2割の前払金が支出できる中間前払制度も採用されておりますので、あわせて中間前払金の支出もご検討いただきますようお願いいたします。	現時点では、竣工後一括払いを想定しています。
19	民間事業者の収入	5	1	1	(7)	①	-	-	本施設引渡完了後 一括又は分割とありますが、工事完了後の支払いは工事金額に金利負担も含めた支払いでしょうか。また、工事出来高に対応した支払いは可能でしょうか。	本施設整備の対価は、金利負担も含めた金額とします。現時点では、竣工後一括払いを想定しています。
20	民間事業者の収入	5	1	1	(7)	①	-	-	施設整備業務に係るサービス対価は施設引渡時に全額一括で支払われ、割賦による支払は無いとの理解でよろしいでしょうか。また、維持管理・運営業務に係るサービスの対価は修繕費を含め、毎年度四半期ごとに平準化して同額を支払われるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
21	民間事業者の収入	5	1	1	(7)	①	-	-	開業準備期間は令和5年3月～令和5年9月となっていますが、当該業務に係るサービス対価は、施設引渡時に一括して支払われるのか、それとも開業準備業務完了後に支払われるのか等、詳細をご教示ください。	本施設の竣工後、開業準備業務費用を含めたサービス対価をお支払いする予定です。
22	民間事業者の収入	5	1	1	(7)	①	-	-	本事業の予算(施設整備費・維持管理費・運営費等)について、明示いただきますようお願い致します。	今後公表予定の「募集要項」において、サービス対価の金額の公表をする予定です。
23	民間事業者の収入	5	1	1	(7)	①	-	-	各サービスの対価公的財政負担の見込み額(選定基準)をお知らせください。	質問NO22の回答を参照

NO	タイトル	該当箇所							質問	回答
		頁	第●	●	(●)	●/丸数	(カナ)	英小		
24	民間事業者の負担	5	1	1	(8)	-	-	-	「本施設の整備についてサービス対価以上に必要な費用は民間収益施設の売上から負担すること」とありますが、サービス対価の具体的な金額の提示をお願いします。	質問NO22の回答を参照
25	民間事業者の負担	5	1	1	(8)	-	-	-	各業務を実施するにあたり、サービス対価以上に必要な費用は、民間収益施設の売上から負担することになっていますが、民間収益施設の売上に過度に依存したスキームとすることは、事業者が過大なリスクを負担することとなり、事業の安定性を欠くことにつながりかねません。上記について、お考えをお示しください。	質問NO2の回答を参照
26	民間事業者の負担	5	1	1	(8)	-	-	-	5頁(8)①記載の「本施設の整備においてサービスの対価以上に必要な費用」とは具体的にどのような費用を想定しているのでしょうか。	質問NO2の回答を参照
27	民間事業者の負担	5	1	1	(8)	-	-	-	本事業において、事業者に課される違約金について、どのようにお考えでしょうか。募集要項公表の際は、「優先交渉権者決定～基本協定締結まで」「基本協定締結～事業契約締結まで」といったように、区間毎の違約金の詳細を明確にお示しいただくようお願い致します。	募集要項の付属資料として公表予定の「事業契約書(案)」を参照してください。
28	設計・建設期間	6	1	1	(9)	②	-	-	設計・建設期間が令和3年12月～令和5年3月と記載されていますが、想定される本施設の規模や構造を考慮すると、非常にタイトなスケジュールとなっています。業務毎の詳細なスケジュール(基本設計期間・実施設計期間・建設期間等)をご教示ください。	本村の示す設計及び建設期間を基本としますが、応募者の提案に委ねます。スケジュールは目安としてお考えください。
29	設計・建設期間	6	1	1	(9)	②	-	-	設計期間における村との調整を含め、設計・建設期間で16ヶ月は非常に厳しいと考えますが、事業者提案事項とすることは可能でしょうか。	可能とします。 本村の示す設計及び建設期間を基本としますが、応募者の提案に委ねます。スケジュールは目安としてお考えください。
30	設計・建設期間	6	1	1	(9)	②	-	-	設計・建設の期間として設定されている期間が、1年3ヶ月と読み取れますが、これは、仮設的な施設でしたら、ともかく、図書館等含まれる公共施設の設置期間としては、現実的ではないと思われませんが、公募の際には、見直されるとの理解でよろしいでしょうか。	質問NO29及び質問NO30の回答を参照
31	事業スケジュール	6	1	1	(9)	④	-	-	本施設竣工・所有権移転となる令和5年3月までにSPCが本施設の指定管理者として指定されるとの認識でよろしいでしょうか。指定管理者の指定後でなければ、令和5年3月より開業準備業務を開始できないと思われませんが、お考えをお示しください。	本事業はPFI法に基づく事業契約により業務を履行するもので、指定管理者制度の実施は予定しておりません。 よってSPCは事業契約に基づき、開業準備を行うこととします。
32	募集及び選定スケジュール	8	2	2	(1)	-	-	-	村と民間事業者での対話及びプレゼンテーション等は、設けないのでしょうか。	募集要項公表時において、個別対話を予定しています。 また事業者の選定過程において、提案審査(プレゼンテーション)を予定しております。
33	募集及び選定スケジュール	8	2	2	(1)	-	-	-	優先交渉権者の決定から仮事業契約の締結までの期間が、本案件の性質上、村と多くの協議を持たないといけない案件との理解ですが、極度に短いと思われませんが、村は、優先交渉権者との協議により、延長も認めていただけるとの理解でよろしいでしょうか。	予定期間以上に協議期間が必要な場合は、適宜対応する予定です。
34	募集及び選定スケジュール	8	2	2	(1)	-	-	-	本事業では、事業契約は、SPCとの理解ですが、入札時は、SPCは、当然ながら設立されていません。契約相手方の同一性の担保のため、基本協定書の締結は、必要ではないのでしょうか。	優先交渉権者と基本協定の締結を予定しています。募集要項の付属資料として「基本協定書(案)」の公表を予定しています。
35	募集及び選定スケジュール	8	2	2	(1)	-	-	-	実施方針・公募段階ともに、個別対話は実施しないのでしょうか。発注者と事業者の意思疎通方法として、質疑回答のみでは不十分であり、両者が直接対話する機会を設けることは、事業をスムーズに進める上で非常に重要であると考えます。	質問NO32の回答を参照

NO	タイトル	該当箇所							質問	回答
		頁	第●	●	(●)	●/丸数	(カナ)	英小		
36	募集及び選定スケジュール	8	2	2	(1)	-	-	-	債務負担行為が令和3年6月下旬となっていますが、その意図をお示ください。 事業者の立場からすると、募集要項の公表前に債務負担行為議決をいただき、公表時に予算の提示をしていただくことが望ましく、また、他のPFI事業においてもそのような形が一般的となっています。	本事業の進捗状況と議会日程に鑑み、債務負担行為は6月下旬を予定しております。 予算(サービス対価)については、今後公表予定の「募集要項」で提示いたします。
37	募集及び選定スケジュール	8	2	2	(1)	-	-	-	優先交渉権者の決定後、基本協定は締結されないのでしょうか。 先交渉権者の決定直後に、事業の基本的な事項について、発注者と優先交渉権者が互いに合意したことを確認するための基本協定が必要です。 また、公募時に募集要項や要求水準書等とあわせて、基本協定書や事業契約書の案をお示しいただくようお願い致します。	優先交渉権者決定後、優先交渉権者と基本協定の締結を予定しています。募集要項の付属資料として「基本協定書(案)」及び「事業契約書(案)」の公表を予定しています。
38	審査及び選定に関する事項	11	2	3	-	-	-	-	審査委員会のメンバーや提案に対する審査基準は、公募時に公表されるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
39	応募者の資格要件	13	2	5	(1)	-	-	-	事業マネジメントのみを行う企業の参加資格要件はございますでしょうか。	特にございません。
40	特別目的会社(SPC)の設立	15	2	5	(4)	-	-	-	SPCの所在地を本事業用地とすることも可としていただきますようお願い致します。	SPCの所在地は、本事業地内とすることも可能とします。
41	サービス水準のモニタリング	16	3	2	-	-	-	-	モニタリング内容やそれにとりまうペナルティ等について、公募時に詳細を明らかにしていただきますようお願い致します。	募集要項の付属資料として公表予定の「モニタリングに関する資料」でお示しいたします。
42	施設要件	17	4	2	-	-	-	-	現時点で想定されている施設の設計プランがございましたら、お示ください。	設計プランはございません。設計プランは応募者の提案に委ねることとします。
43	リスク分担表:消費税の増税	21	-	-	-	-	-	-	各業務対価に係る消費税増税のリスクは「公共施設に影響を及ぼす法令(税制を含む)の変更によるもの」に含まれるとの認識でよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。
44	リスク分担表:消費税の増税	21	-	-	-	-	-	-	【実施方針(案)】資料1:リスク分担表内、法令等の変更リスクにおいて、村に○印がついているものについて『(税制を含む。)』と記載あるものは、消費税率の変更も含まれているとの解釈でよろしいでしょうか。	ご解釈の通りです。
45	リスク分担表:不可抗力リスク	21	-	-	-	-	-	-	不可抗力リスクについて、その定義を明らかにしていただくようお願い致します。 また、昨今流行している新型コロナウイルスが事業に与える影響は非常に大きく、そういった疫病も不可抗力に含まれるものとして、リスクの考え方を明確にしていきたいと思っております。	「不可抗力」の定義を実施方針に追記いたします。
46	リスク分担表:不可抗力リスク	21	-	-	-	-	-	-	公共施設の不可抗力リスクについて、「引渡前は事業者のリスク」、「引渡後は読谷村様のリスク」となっていますが、その意図をお示ください。	本村の公共施設整備方式に基づき、リスク分担を定めています。
47	リスク分担表:住民対応リスク	21	-	-	-	-	-	-	住民対応リスクの記載がございませんが、仮に、本事業の実施そのものに関して住民反対運動が起きた場合、発注者のリスクとしていただきますようお願い致します。	本村のリスク負担とします。
48	リスク分担表:金利変動リスク	21	-	-	-	-	-	-	金利変動リスクは民間事業者に負担区分されていますが、金利上昇に伴うサービス対価見直しはなしということでしょうか。	募集要項の付属資料として公表予定の「サービス購入料等の算定及び支払方法等」を参照してください。

NO	タイトル	該当箇所							質問	回答
		頁	第●	●	(●)	●/丸数	(カナ)	英小		
49	リスク分担表:用地リスク	22	-	-	-	-	-	-	土壌汚染や地中埋設物におけるリスク分担はどのようにお考えでしょうか。	用地リスクに含まれ、本村のリスク負担とします。
50	経年劣化リスク	23	-	-	-	-	-	-	【実施方針(案)】資料1:リスク分担表内、経年劣化によるリスクは、リスク分担表の不可抗力に含まれる施設損傷に含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	経年劣化とは、通常の使用による施設又は設備の品質が低下することをいい、その場合は、PFI事業者の負担とします。「不可抗力」の定義は、実施方針に追記いたします。
51	リスク分担表:物価変動リスク	23	-	-	-	-	-	-	【実施方針(案)】資料1:リスク分担表内、維持管理・運営段階において物価変動リスクに『※1』の記載があり、『※1』の説明として、『物価に過度な変動が生じた場合』とあります。この過度な変動とは、現時点、具体的に基準が不明確なため、金融機関からの優先融資の金利に影響するかと思います。例えば、公募の際、日本銀行の指標等で示されるとの理解でよろしいでしょうか。	質問NO48の回答を参照
52	アドバイザーの有無について	-	-	-	-	-	-	-	本事業を実施するにあたって、コンサルタントやテクニカルアドバイザー等を想定されているのであればご教授願います。	本村顧問弁護士及び沖縄振興開発金融公庫へ適宜アドバイザー業務を実施する予定です。
53	アドバイザーの有無について	-	-	-	-	-	-	-	本事業の実施にあたり、コンサルタント・弁護士・テクニカルアドバイザー・金融アドバイザー等は、どちらを想定されていますでしょうか。	質問NO52の回答を参照

■業務要求水準書に関する質問・回答

NO	タイトル	該当箇所							質問	回答
		頁	第●	●	(●)	●)	(カナ)	英小		
1	立地条件	5	1	4	(5)	1)	-	-	近隣施設等での放流先や雨水処理方法として既設の対応状況をご教授願います。	雨水の処理は、敷地内浸透を原則とし、浸透層・浸透井戸等浸透施設を設置して対応しています。また浄化槽の放流水は、既存村道への放流等で処理しています。 雨水、浄化槽の放流水に係る処理方法については、応募者において、関係管理者へ事前にご確認ください。
2	立地条件	5	1	4	(5)	1)	-	-	参考として近隣地区の地盤状況を教えていただけませんか。	実施方針:付属資料2「S-04概要・ポーリングデータ(パークゴルフ場)」を参照してください。
3	立地条件	5	1	4	(5)	1)	-	-	事業予定地の造成工事資料(造成時の切り盛りが分かる資料)がございましたらご教授願います。	土地造成に係る資料はありません。
4	保険の付保	7	1	8	-	-	-	-	【業務要求水準書(案)】8. 保険等の付保におきまして、公募の際は、要求水準として、村がお求めの『必要な各種保険等』の種類および付保額もお示しいただけるとの理解でよろしいでしょうか。	募集要項の付属資料として公表予定の「事業契約書(案)」でお示いたします。
5	停電時の各書室の対応	12	2	2	(1)	1)	(ウ)	i)	村史編集室は24時間空調稼働との記載がございますが、その他諸室については停電時の対応は不要との認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。その他諸室の停電時の対応は応募者の提案に委ねます。
6	排水設備に関すること	12	2	2	(1)	1)	(ウ)	ii)	下水道整備の予定は無しということでしょうか。	下水道の整備予定はありません。
7	ガス設備に関すること	13	2	2	(1)	1)	(ウ)	ii)	本施設整備に関して、オール電化としても問題ないでしょうか。	差支えありません。応募者の提案に委ねます。
8	現在の図書資料数に関すること	14	2	2	(2)	-	-	-	「その他」には児童書(絵本以外)が含まれているか、またその際蔵書数は何冊になるか。	業務要求水準書における「その他資料」を69,764冊に修正しています。 その他資料の内訳は、一般書45,393冊、児童書16,344冊、雑誌5,652冊、調べもの2,375冊(R2.12月末現在)となっております。
9	現在の図書資料数に関すること	14	2	2	(2)	-	-	-	書庫の蔵書数は何冊か。	書庫の蔵書数は、61.932冊(R3年1月末現在)となっております。
10	村史編集室機能:設備の要件	15	2	2	(2)	-	-	-	ご指定の機種はございますか?また、クラウドにすることは可能でしょうか。	サーバーの機種に指定はございませんが、NAS(Network Attached Storage)に対応した機種とします。 クラウド化も可能とします。
11	行政文書保管庫機能	16~18	2	2	(2)	-	-	-	消火設備、諸室仕様を変更することは可能でしょうか。	業務要求水準書に指定した性能を満たす変更は、可能とします。
12	図書資料に係る費用	41	8	1	(2)	-	-	-	図書資料の収集、整理及び保存費用等について、読谷村からの年間支出予定額を教示ください。	図書資料の収集、整理及び保存費用等は、本村が支払う図書館運営業務に係るサービス対価とし、その金額は応募者の提案によるものとします。
13	民間収益施設に関すること	42	9	1	(1)	-	-	-	余剰地に設置する「民間収益施設からの収益還元」とありますが、これはいくらかの寄付行為と考えますでしょうか。「寄付」の場合は税控除の対象となりますでしょうか。また収益の還元については収益の〇〇%といった定めはありますか。	「収益還元」は寄付行為に該当しません。 本施設整備、維持管理・運営に係る費用は、基本的にサービス対価で賄われるものと考えますが、応募者の提案により、サービス対価以上に費用が発生する場合は、民間収益施設の売上からその費用を補填するものです。
14	民間収益施設に関すること	42	9	1	(2)	-	-	-	親和性の高い業種について、具体的な参考業種をご教授願います。	業種は、応募者の提案に委ねることとします。
15	駐車場に関すること	-	-	-	-	-	-	-	駐車管理会社の誘致はPFI事業者側による誘致が必要か。	必要に応じて、応募者の提案に委ねます。
16	駐車場に関すること	-	-	-	-	-	-	-	駐車場は民間施設、公共施設で別途設ける必要があるか。	別途設ける必要があります。範囲は応募者の提案に委ねます。
17	駐車場に関すること	-	-	-	-	-	-	-	ユンタンザパークゴルフ場利用者の利用可能な必要台数検討のため、現在の利用面積(駐車台数)のご教示をお願いします。	旧読谷補助飛行場滑走路跡地に122台分の駐車スペースを確保しています。(令和元年度の年間利用者数19,250人)
18	民間収益施設に関すること	-	-	-	-	-	-	-	SPCは、民間収益施設での事業のリスクは負わないでよいとの理解でよろしいでしょうか。	SPCの民間収益事業によるリスクの回避、移転等の対策による提案等に委ね、SPCがリスクを負わない提案を求めます。
19	階層に関すること	-	-	-	-	-	-	-	高さ制限を越えなければ、2階以上の計画も可能でしょうか。	可能とします。