

実施方針に関する質問回答

No.	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	質問の内容	回答
1	1	第1	1	(4)			事業目的	マリーナ施設における「原状」とはどのような状態でしょうか。具体的に、お教えてください。	マリーナ敷地内の上部全ての工作物、建物(クラブハウス、修理庫、ガソリンスタンド)のほか、敷地を覆う舗装を撤去のうえ、用地は整地し、解体撤去に伴う土壌汚染の無い状態です。
2	1	第1	1	(5)			事業概要	「構築物等を所有」において、スロープの海中部分もSPCの所有となるのでしょうか。その場合水域占用も取得できるという事でしょうか。	スロープの海中部分はSPCの所有とはなりません。
3	2	第1	1	(5)	⑥		改修工事業務(提案がある場合のみ)	「整備局が所有する施設の建築本体及び外構に係る躯体の改築を伴う改修工事は提案できないものとする」に関し、建築躯体の改修工事ではなく、1例として駐車場A・C等に宿泊料飲施設を新築することは可能でしょうか。	新築行為は不可とします。 設置許可範囲内の敷地において、都市公園の効用に資するもので、かつ他の公園利用者の通常利用に支障がない範囲においては、仮設物の設置に係る提案を排除するものではありません。ただし、当該提案の実施にあたっては整備局への協議が必要となり、他の公園利用者の通常利用に支障を及ぼすおそれのある提案は承諾しない場合があります。
4	2	第1	1	(5)	※			「改修工事等を実施する場合は、建築物全体を現行法に適合されること。」とありますが、次項に「SPCが所有することとなる施設については、新築や増築及び躯体の改築を伴う改修工事の提案、並びに…提案できないものとする。」とあります。しかし、現行法に適合させるためには耐震補強が必要となるのではないのでしょうか。	本施設は、構造的には昭和56年の建築基準法施行例改正(新耐震)を満たす建築物です。
5	4	第1	1	(7)	②		維持管理・運営期間	20年のPFI事業終了後、原状回復せずに引き続き営業(事業期間延長)できる可能性を残していただきたい。	事業期間を延長する予定はありません。
6	6	第1	1	(12)			事業期間終了時の措置	「本施設のうち宿泊施設(ホテル)、研修棟、マリーナ、駐車場B…」とありますが、原状回復義務に研修棟は含むのでしょうか。	原状回復義務に研修棟は含みません。内容を訂正いたします。

No.	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	質問の内容	回答
7	6	第2	2				選定の手順及びスケジュール	仮に、応募者がなかった場合、この事業自体どうなるのか(現事業者にて解体更地化されるのか)	本事業を実施する事業者が選定されない場合は、公園施設の設置及び管理の期間が終了する前に、機構が原状回復について国と協議することになります。
8	11	第2	3	(5)	①②		解体撤去工事業務実施予定者等との契約要件	「SPCは事業契約締結後に解体撤去工事(設計)業務実施予定者と契約後速やかに整備局に報告し、承諾を得るものとする」とあるが、解体業者との契約はどのような契約を指すのか。工事請負契約であれば困難と思われる。	SPCと解体撤去工事業務実施予定者が結ぶ、解体撤去工事業務を実施するための契約です。締結する契約の種類を問うものではありません。
9	20	別紙2					資産所有区分の整理	マリーナにおいて、スロープの陸域部分と水中部分のいずれも所有者はSPCとなるのでしょうか。その場合、水中部分の占有および管理業務もSPCが行うと考えてよいのでしょうか。	No. 2を参照してください。
10	22	参考2					事業期間中の整備局及びSPCが所有する建物等の配置図	マリーナにおいて、スロープの陸域部分と水中部分のいずれも所有者はSPCとなるのでしょうか。その場合、水中部分の占有および管理業務もSPCが行うと考えてよいのでしょうか。	No. 2を参照してください。

要求水準書(骨子案)に関する質問回答

No.	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	質問の内容	回答
1	2	第1	3	②			(参考)業務区分一覧表	マリーナ管理運營業務の中で、スロープの水中部分の管理運営もSPCの担当部分となるのでしょうか。	スロープの水中部分は含みません。
2	10	第2	2	(3)	エ		宿泊施設(ホテル)運營業務	「宿泊者の定員は最大限200名とすること」の関し、その根拠をお教えいただきたい。現状はエキストラベッド対応等で293名迄宿泊が可能です。	開業当時の経緯を踏まえて設定しています。なお、宿泊者の定員は、エキストラベッドを含まない状態で最大限200名とご理解ください。

実施方針に関する意見回答

No.	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	意見の内容	回答
1	5	第1	1	(8)	②		機構及び現事業者等 が所有する資産の譲り 受けについて	「SPCは、募集要項公表時に示す金額で機構と譲 渡契約を締結し・・・」に関し、建物譲渡額は『9月 の募集要項等の公告』まで公表しないのしょう か。これから事業計画を策定するにあたり、最も 重要なポイントである為、早期の公表をお願いし たい。	募集要項公表時に示す金額は、38百万円(税抜 き)を上限として設定することを見込んでいます。 早期の公表希望については、ご意見として承りま した。
2	6	第1	1	(12)			事業期間終了時の措 置	原状回復費用の概算額を把握してあるのであれ ばご教示願いたい。また宿泊施設(ホテル)、マ リーナ、駐車場Bにおける解体撤去のレベルを具 体的にお示し願いたい。上記の建物譲渡額と同 様、これからの事業計画を策定するにあたり、最 も重要なポイントであると考えております。	原状回復費用は、830百万円(税抜き)程度と想定 しています。ただし、あくまで想定であり、応募者 による提案内容を拘束するものではありません。 解体撤去のレベルは、敷地内の上部全ての工作 物、建物(基礎及び基礎杭含む)のほか、敷地を 覆う舗装を撤去のうえ、用地は整地し、解体撤去 に伴う土壌汚染の無い状態とすることです。(要求 水準書骨子案 別紙3「解体撤去範囲図」を参照)
3	38		別紙5				本事業で想定される事 業スキーム図	スキームにおいて、SPCが所有する建物を運営企 業に定期建物賃貸借契約をもってサブリースを想 定していますが可能でしょうか。	SPCが所有する建物を第三者に定期建物賃貸借 する可能性も想定したうえで、事業スキームを検 討する予定です。 仮に定期建物賃貸借契約等が可能な事業スキ ームとする場合、それが可能な条件について、募集 要項等公表時に示します。

要求水準書(骨子案)に関する意見回答

No.	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	意見の内容	回答
1	10	第2	2	(3)	エ		宿泊施設(ホテル)運営業務	「年間を通し公開することとし、休業はないものとする」との関し、電気設備年次点検(年1回)やその他施設メンテナンス業務の観点から休業日は不可欠と考えられることから、「整備局と協議すること」としたい。	ご意見を踏まえ、当該箇所については次の通り修正することを検討します。 「年間を通し公開することとし、休業はないものとする(ただし設備点検等メンテナンスに係る必要な休業日を設ける場合は整備局と協議のうえ定める)。」
2	11	第2	2	(3)	カ		シオヤ岬レストハウス運営業務(事業者がシオヤ岬レストハウス管理運営業務の実施を選択した場合)	「公開日時は、公園の開園日と同一とし、公開時間は、9時から22時までとする」に関し、現況を鑑み、公開日時及び営業時間は現在の運営実績等を考慮して設定することとし、管理運営要領に定めることとしたい。	ご意見を踏まえ、当該箇所については次の通り修正することを検討します。 「公開日は、公園の開園日と同一、公開時間は現在の運営実績を考慮して設定することとし、管理運営要領に定めること。ただし、早朝は9時、夜間は22時を超えないことを原則とする。」