

令和7年8月14日

提案者 各位

沖縄市役所
企画部 プロジェクト推進室

回答書

2025年度 コザ運動公園立体駐車場指定管理者募集にあたり、質問がありましたので、以下のとおり回答します。

No	質問内容	回答
1.	本駐車場は、路外駐車場の基準を満たしていませんが、すでに貴市にて申請はお済みでしょうか。また、お済みでない場合は路外申請は通らない状況ですが、運用上届け出なくても問題ないでしょうか。	現在、不特定多数への有料貸し出しは行っていないので、路外駐車場の届出は不要となりますが、運用変更に伴い、届け出が必要となる場合があります。 また、本施設は、運用方法も含めて、駐車場法の技術的基準に適合するよう整備しておりますので、改めて届け出を行う場合は運用方法を含め審査を受ける必要があります。
2.	敷地内にある墓地の扱いについて、 ①指定管理者が負う管理義務はございますか。 ②リスク分担をどのようにお考えでしょうか。 ③駐車場を有料化する場合、墓参される方への特別な配慮は必要でしょうか。	①墓地を管理する義務はございません。 ②現時点では、特にリスク分担の話はございません。 今後、懸念事項等がでてきた場合は、市・墓地所有者・指定管理者で協議していきたいと考えております。 ③駐車場の利用状況等も考慮し、適宜ご相談を受けていただくことを想定しております。

3.	貴市が運用してきた期間の、以下の実績をお示しいただけますでしょうか。 ①イベント実施日の 1 日あたりの警備費とその内訳 ②年間の施設管理費とその内訳（建物の維持管理、植栽の維持管理、法定点検や修繕のコスト、その他発生し貴市が施設管理で支出したもの全て、できるだけ細かい費目ごとにご提示いただけると幸いです。 ③上記に含まれますが、複数年の実績があれば、水道・光熱費の推移がわかる利用実績等	①イベントの警備の配置につきましては、イベントの規模や集客人数に応じて、主催者で配置しております。 参考までに、市が発注している警備（R6 年度実績）について以下のとおりとなります。 ・機械警備費用（常時）：407,000 円 （管理人室内への侵入、火災報知器設備の警報、給排水ポンプの警報時の対応） ・休日警備費用（イベント時）：440,000 円 （イベント前後の現場確認や鍵の借用等の対応） ②年間（R6 年度）の実績について下記のとおりとなります。 ・昇降機保守点検業務：660,000 円 ・自家用電気工作物保安管理業務：198,000 円 ・管制システム管理運営業務：3,036,000 円 ・消防用設備保守点検業務：1,870,000 円 ・建築設備定期点検業務：715,000 円 ・草刈業務（処分費含む）：1,962,015 円 ・修繕費：1,426,700 円 ③・R6 年度：水道光熱費…2,140,520 円 ・R7 年度：水道光熱費…587,838 円（7 月末時点）
4.	要項 12（4）について ①R6 及び R7 の現在までの貴市への申請許可手続きにおいて、「有料予約」対応となった全ての日の、それぞれの日の利用（予約）台数をご教示ください。	①現在はエリア貸しとなっているため、利用（予約）台数の詳細までは把握しておりませんが、主な利用者へのヒアリングによると、大型コンサートの際は 7～8 割、スポーツイベントの際は約 7 割使用されている現状となります。

	②R6の「47日」の減免となった全ての日の、減免理由と利用（予約）台数をご教示ください。 （どのような条件が「公益利用」に該当するのかも理解したいです）	②こちらにつきましても有料利用同様に、エリア貸しとなっているため、利用（予約）台数の詳細把握まではしておりませんが、有料予約と異なり、使用率には差がある印象です。 また、公益利用の条件につきましては、基本的に、地方公共団体又は公共的団体が、公用又は公益のために利用する場合となっておりますが、その他減免の必要性がある場合は、適宜協議させていただく予定です。 これまでの公益利用の例としまして、おきなわマラソンや沖縄市産業まつり、沖縄全島エイサーまつり等があげられます。
5.	過去1年間で、イベント時等「満車～ほぼ満車」になった日数をご教示ください。	質疑4①、②をご参照ください。
6.	仕様書4ページ18.収支決算書及び事業報告書の提出(3)管理運営業務に関する実施状況 施設の病虫害の駆除とありますが、現在どのような方法で駆除対応をしていますか現行業者を開示してください	施設を安全に清潔に利用できるよう、現在は当室で対応している状況のため、業者による対応はしておりません。 今後につきましても指定管理者において施設の状況に応じた対応をしていただきたいと考えております。
7.	仕様書1ページ：2施設の概要 ④主要設備に記載の個数、メーカー等の内容詳細を教えてくださいのと設備配置の図面をもらえますでしょうか 電灯設備、昇降設備（EV）、消火設備、自動火災報知機、換気設備、給排水設備、空調設備、衛生設備、駐車場管制システム（AIカメラ、LED満空表示等）、拡声設備、防犯カメラ設備、サイネージ設備等	以下、添付資料をご参照ください。 ・電灯設備 →別紙2（E-05～E-08） →別紙3（A-277、A281～A289） →資材資料（18、12、14、17） ・昇降設備（EV） →別紙1（M-15）

		→平面図 →資材資料 (3) ・消火設備 →別紙 1 (M-11～M-14) →資材資料 (7) →消火設備一覧 ・自動火災報知機 →別紙 2 (E-14～E-17) →資材資料 (9) →消火設備一覧 ・換気設備 →別紙 1 (M-05～M-07) →資材資料 (5、20) ・給排水設備 →別紙 1 (M-08～M-10) →別紙 3 (A-257) →資材資料 (13、16) ・空調設備 →別紙 1 (M-05～M-06) →資材資料 (6、20) ・衛生設備 →別紙 1 (M-08、M-10) →資材資料 (4) ・駐車場管制システム (エリア 2) (LED 満空表示、ループコイル等)
--	--	--

		→別紙 2 (E-21～E-26) →資材資料 (11) ・駐車場管制システム (エリア 1、3) (AI カメラ、ループコイル等) →別紙 5 (E-04～E14) →資材資料 (1) ・拡声設備 →別紙 2 (E28～E31) →資材資料 (10) ・防犯カメラ設備 →別紙 2 (E28～E31) →資材資料 (8) ・サイネージ設備 →別紙 4 (E-09) →資材資料 (19) →別紙 5 (E-04、E-16) →資材資料 (1) →平面図 ・貯留槽 →別紙 3 (A-227～A-232) →資材資料 (15)
8.	冷房設備、貯水槽のメーカー、容量を教えてください また冷房設備についてフロン法に基づく簡易点検は実施が必要 でしょうか。	以下、添付資料をご参照ください。 ・冷房設備 →別紙 1 (M-05～M-06) →資材承認 (20)

		・貯水槽 →別紙 1 (M-08) →資材承認 (2) →容量 (2000ℓ) また、冷房設備につきましては、簡易点検が必要となります。
9.	設備点検を実施している現行業者を開示してください	・昇降機保守点検業務…株式会社沖縄日立 ・自家用電気工作物保安管理業務…田場電気管理事務所 ・管制システム管理運営業務…ニューラルグループ株式会社 ・消防用設備保守点検業務…アクア防災工業株式会社 ・定期点検業務…今後発注予定 (前年度委託先は有限会社エン設計)
10.	植栽の図面がありましたが、駐車マス以外の植栽維持管理も指定管理業務に含まれるのでしょうか、含まれる場合の維持管理範囲を教えてください	含まれます。別添平面図の駐車マス含め、張芝工個所(黄色)、植樹・植栽個所(黄緑)が植栽維持管理範囲となります。
11.	植栽維持管理の現行業者を開示してください	一般社団法人 結まーる (ゆいまーる) となっております。
12.	植栽について、車室周辺及び車室内の植栽が伸びており、駐車困難な箇所がありましたが、指定管理開始の際は、植栽が剪定された状態で引き渡されるのでしょうか	ご認識の通りです。
13.	仕様書 7 ページ : 11. 職員体制 ①配置職員の時間について、毎日 24 時間の職員配置 (常駐) が必須でしょうか ②配置職員を配置する日時について、イベント時のみの配置と	①施設の適正な維持管理及び安全管理が達成されるのであれば、設備による監視もしくは人員配置による管理等、手法は問いません。 ②施設の適正な維持管理が達成されるのであれば、設備によ

	し、イベント開催が無い場合、及び夜間時間帯は無人とする提案でもよろしいですか ③施設の日常清掃について、清掃方法、日時等の指定はありますか	る監視もしくは人員配置による管理等、手法は問いません。 ③利用者への影響を考慮し、施設の衛生や景観が保たれるようご対応ください。
14.	仕様書 5 ページ：13 管理及び業務の内容 III. 施設設備の保守点検について ①昇降機保守点検について、点検会社はメーカー指定でしょうか ②現時点までの各種設備の点検報告書を開示してください ③現時点までに修繕した設備があれば教えてください。 ④指定管理開始までに行う設備修繕の予定があれば教えてください ⑤現在の各設備管理の委託先を教えてください ⑥防火管理者および防災管理者を配置することとありますが どちらかの資格のみではだめでしょうか、両方の資格者配置は必須でしょうか？また資格者の常駐は必須でしょうか	①日立製の製品となっているため、保守点検等については、メーカー独自のノウハウが必要であると考えております。 ②量が膨大なため、閲覧での対応とさせていただきます。 ・閲覧報告書 昇降機保守点検業務 自家用電気工作物保安管理業務 管制システム管理運営業務 消防用設備保守点検業務 建築設備定期点検業務 ・閲覧場所：沖縄市役所 5 階プロジェクト推進室 ・閲覧期間：令和 7 年 9 月 3 日まで ③転落防止柵（平面図参照） ④特にありません。 ⑤質疑 9 をご参照ください。 ⑥両方の資格が必要となりますが、兼任でも構いません。 また、常駐は必須ではありません。
15.	管理事務所にある機械警備の契約者は沖縄市でしょうか？	ご認識のとおりです。

16.	機械警備の防犯範囲にエレベーター、多目的トイレは含まれていますか 警備発報する設備機器を教えてください	現在、管理人室内への侵入、火災報知器設備の警報、給排水ポンプの警報が機械警備の対象設備となっております。
17.	各入口にあるサイネージの表示の変更は自動で行っていますか、それとも誰か操作して表示を変えているのでしょうか？満車、駐車場入口案内など	現在、市職員で行っております。
18.	駐車場出入口に何らかの機器を設置する場合、電気等の配線をする必要があるのですが、配線配管方法に何か決まりはあるのでしょうか、また配管設置の方法について、車路周辺の掘削埋設、ポール設置による架空配線等を行ってもよろしいでしょうか	電気等の配線につきましては、別紙3（A278～279）の配管を利用できます。 また、原状復旧することが前提になりますが、事前に協議を行い、安全性の確保や景観を損なわない範囲で可能です。
19.	駐車場出入口近くにハンドホールがありましたが、ハンドホール内を利用した配管配線することに問題はございますか、また図面を提供いただけないでしょうか	事前に協議を行い、安全性の確保や景観を損なわない範囲で利用可能です。 別紙3（A278～279）をご参照ください。
20.	平面駐車場内にお墓がありましたが、シーミーが行われることはありますか あれば特別な対応は必要でしょうか	駐車場の混雑状況なども考慮し、適宜ご相談を受けていただくことを想定しております。
21.	イベント等による交通誘導等の臨時配置の実績日数、日時及び人員配置場所図と人員数教えてください。	イベント等による交通誘導等の臨時配置の実績日数につきましては、121日となっております。 イベント警備の配置（時間や人数）につきましては、イベントの規模や集客人数に応じて、主催者で配置しております。 参考として、市が申請者に案内している配置図もご参照ください。（警備配置案参照）
22.	台風発生し上陸するまたは影響がでる可能性がある場合の対応について、過去の対応実績があれば内容を教えてください	サイネージカバーと備品の片付け、管理人室への吹込み対策を行っております。

23.	現状の配管詰まりなどは解消後の受託開始になりますでしょうか	ご認識のとおりです。
24.	現状、光回線が開通しているようですが、駐車場施設全体のネットワーク回線配線図（LAN配置図等）もらえるのでしょうか？ 管理事務所内までの光回線引き込みルートを教えてください	別紙4（E-07, E-11）をご参照ください。
25.	お墓周りの植栽の管理も含まれますか？	ご認識のとおりです。
26.	イベント時の現状での人員配置図と人員数教えてください。	質疑21をご参照ください。
27.	仕様書4ページ9利用時間 利用時間は午前0時から24時までとするとありますが共用時間との認識でよろしいでしょうか、また駐車場営業時間を指定管理者が提案することは問題ないでしょうか。	問題ありません。

28.	募集要項 11 (1) に記載がある固定納付金とは。	募集要項 11 (1) に記載の固定納付金とは、一定額 (3,000 万円以上) を毎年市に納めていただく納付手法を指しております。 また、変動納付金につきましては、年間利用料金収入等の 50% 以上かつ 5 年間での合計が 1 億 5 千万円以上となるように納めていただく納付手法となります。 納付手法につきましては、固定納付、変動納付どちらを選んでいただいても構いません。 当該施設の過年度実績より、年間 7,400 万円の収入を目指しており、納付していただいた納付金につきましては、当該施設の大型修繕費に充てる予定となっております。 (過年度実績による貸 1 台あたりの (目安単価) 1,000 円/台×年間有料貸日数 74 日×1 日あたりの貸台数 1,000 台＝7,400 万円)
29.	全島エイサー祭りやイベントの際に駐車券を販売することは可能でしょうか。	可能であると考えておりますが、市の主催イベントや市が構成員となるイベントにつきましては、市の判断が伴うため、事前に協議が必要となります。
30.	募集要項 12 (4) 1 台あたり 600 円として取り扱うと記載がありますが増額または減額しても可能でしょうか。また 2 年目以降は予算を変更することは可能でしょうか。	1 台あたりの駐車利用料金につきましては、5 千円を上限とし、市と協議のうえ定めることができます。(沖縄市コザ運動公園立体駐車場条例をご参照ください) 予算の変更につきましては、市と協議のうえ変更可能です。
31.	仕様書 11 職員体制について毎日職員が常駐しないといけないのか。	質疑 13 をご参照ください。

32.	仕様書 18 (3) 管理運営業務に関する実施状況②③は現在まで年に何回実施されたのか実績をご教示願います。	②害虫駆除については、市職員で対応しており、月 1 回程度実施しております。 また、貯水槽清掃につきましては年に 1 回程度行っております。 ③冷房設備につきましては、市職員による簡易点検を月 1 回行っております。 消防設備点検につきましては、今年度、年 2 回の実施予定となっております。
33.	立体駐車場壁面や敷地内に広告塔を設置して収入を得る事は可能でしょうか。 また、サイネージを広告塔に利用する事は可能でしょうか。	基本的に収益化に向けた取り組みは認めていきたいと考えておりますが、事前に市との協議のうえ決定したいと考えております。 また、実施方法に応じて実施主体や手続きが変わる可能性があります。
34.	水道料金の料金改定について 貴市が本年度まとめた「沖縄市水道事業経営戦略改定案」を拝読いたしました。その中の記述に令和 8 年度以降の値上げについて記載がありました。水道料金は指定管理者側が利用料金収入から捻出することと理解しておりますが、昨年度・今年度の実績をもとに、今後 5 年間でどの程度水道料金が上がっていくかの目処をお示しいただくことは可能でしょうか	令和 7 年度から 8 年度にかけて、約 1 割程度の増額が見込まれていることから、使用状況にもよりますが、年間約 30,000 ～40,000 円となる想定です。 令和 6 年度実績（水道料金のみ）：35,353 円 令和 7 年度実績（水道料金のみ）：7,880 円（6 月分まで） また、令和 9 年度以降につきましては、現時点では情報がありません。
35.	R6 の「47 日」の減免となった全ての日は「エリア貸し」であるため利用台数は不明とのことですが、その貸し出していた「エリア」はどのエリアでしょうか。貸す際は何台分の無料利用を想定しておく必要があるかの目処を知りたいと考えています。	コザ運動公園立体駐車場全体（エリア 1 ～エリア 3）につきまして、全エリアが対象となっております。（エリア図参照） エリア 1 … 2 6 7 台 エリア 2 … 6 8 5 台 エリア 3 … 4 5 7 台

		イベント等の規模によって利用想定される台数は異なりますので、利用者の希望にあわせて、上記エリア毎に貸し出しを行っております。 例) 200台利用…エリア1 600台利用…エリア2 1000台利用…全エリア 等 指定管理導入後につきましては、同じエリア内に有料・無料利用者が混在する運用も想定されますので、上記内容はあくまで現在の直営での運用であることを申し添えておきます。
36.	一部の出入庫口は路外申請が通らない条件となっているため、このままでは一般的な時間貸し駐車場は運営できないのですが、出入り口の封鎖についても運用提案の範囲と考えてよろしいでしょうか。	D1 および G3 の出入り口が路外駐車申請の懸念点と考えております。したがって、出入り口の封鎖についての運用も提案の範囲と考えていただいて構いません。(エリア図参照)
37.	幅員 6m 未満の道路に設けられている出入り口について、前回の質疑の回答で「駐車場法の技術的基準に適合している」と記載がございました。貴市で駐車場法上の整理をどのようにしているのかをご教示ください。	本施設は、運用方法も含めて、駐車場法の技術的基準に適合するよう整備しております。 今後、路外駐車の出庫をする場合につきましては、質疑 36 のとおり、懸念点を解消できる運用で出庫をする必要があると考えております。
38.	幅員 6m 未満の道路に設けられている出入り口について、前回の質疑の回答で「改めて届け出を行う場合は運用方法を含め審査を受ける必要があります。」とありますが、届け出は採択後になるのかと思います。その採択内容で審査を受け、不適合となった場合のリスクは全て事業者が負うことになりますでしょうか	路外駐車の出庫申請が不受理となった場合の責任は市で負いませんが、当該施設の効果的な運用に向け、路外駐車申請をする際は、市と事業者で協議し、行うこととなります。 なお、当該施設より想定される収入については、過年度実績（路外駐車場未申請）に基づき、目算しています。

39.	仕様書 17・I・(1)・②に「令和 6 年度利用日数 121 日」と記載がございますが、この日数に関しては全て警備員が配置された、という理解でよろしいでしょうか。	道路に接する各入り口につきましては、必ず警備会社等による交通誘導警備員を配置していただくことを利用の条件としております。
40.	仕様書 17・I・(1)・②に「令和 6 年度利用日数 121 日中 47 日が減免」と記載がございますが、「減免されない日」と「減免された日」の各警備費用の負担はどこが行なっていますでしょうか。	警備費用につきましては、減免の如何にかかわらず、利用者にご負担いただいております。
41.	前回質問の回答に「イベントの規模や 集客人数に応じて、主催者で配置しております。参考までに、市が発注している警備（R6 年度実績）について」とございますが、R6 年度の市が発注した日数とイベント主催者が発注した日数をご教示ください。	質疑 3①のとおり、市が発注している警備業務は常時の機械警備及び、利用日前後の現場確認や設備の鍵借用等の対応のみとなっており、利用日当日の警備員配置につきましては、利用者にご負担いただいております。
42.	イベント主催者が発注していたイベント時は、今後もイベント主催者による費用負担になるという認識でよろしいでしょうか。	市としての決まりはございませんが、引き続き同様の運用となることも想定されます。