

「沖縄県中央市場再整備構想策定に係る対話事業者募集」
提案書公募に関する質問書への回答

No.	要領等の項目	質問内容	回答
1	再整備後施設使用料の算定	参考資料2__p.14「3. 事業費等の算出」における「起債利子」の算定にあたり設定された利率とその根拠についてご教示ください。	国債25年物の過去10年平均を根拠とし、利率は1.21%、返済期間は25年(据置期間5年)、返済方法は元金均等返済とし、起債利子総額から面積案分したうち、通路部分相当分を除いた額を記載利子としています。 ※報告書作成時点の条件によるものです。
2	再整備後施設使用料の算定	参考資料2__p.14「3. 事業費等の算出」における「修繕費」の設定根拠についてご教示ください。	令和2年度に策定した沖縄県中央卸売市場修繕・改修計画より、今後15年間(令和3年度～令和17年度)の修繕計画の年平均値を根拠としています。 ※別添 参考資料1 (平均値は税込み表示となっています。)

3	事業概要 参考資料8	参考資料8にて、管理費やマスターリース料の簡易試算結果が記載されていますが、今後の検討内容により、各金額の見直し、相談は可能でしょうか。	検討内容に応じて見直し、相談は可能と考えます。
4	施設の概要 要項P3	①施設の概要<施設の位置図>において、「冷凍テナ荷捌施設棟」は開設者整備施設、関係者整備施設のいずれでしょうか。また延床面積等をご教示ください。	冷凍テナ荷捌施設棟は、開設者整備であり、延床面積640㎡となっています。
5	施設の概要 要項P3	①施設の概要<施設の位置図>において、「通い容器洗浄棟」の位置をご教示ください。	別添 参考資料2のとおり。

6	施設の概要 要項P7	<p>⑥卸売市場施設の効率的な使用について、「季節や曜日、時間帯により、施設の使用状況が異なる」とありますが、詳細について開示いただけるデータがあればご教示ください。</p>	<p>青果においては、夏と冬におけるせり場の使用状況に差がある。 （県内産の商品が多い冬場はせり場全体を活用するものの、予約販売の多い県外産が中心の夏場はせり場に余裕がある状況です。併せて、下記資料もご参照ください。）</p> <p>令和6年度版市場概要P 1 4月別取扱高参照 https://www.pref.okinawa.jp/_res/projects/default_project_page_/001/024/138/r6gaiyoukansei20241125.pdf</p>
7	施設の概要 要項P7	<p>⑧令和4年度の沖縄市場の再整備に向けた検討1(3)施設利用面での現況測定の課題において、「フォークリフトに積荷をしたまま場外の道路向かい側施設(那覇成果物卸商業協同組合?)との往来があり」とありますが、再整備後もこの動線は同じ様に使われる可能性があるのでしょうか(あるいは、当該施設を市場敷地内に取り込む必要がありますか)。</p>	<p>再整備にあたっては同様の動線が生じないように検討する。</p>
8	施設の概要 要項P3	<p>①施設の概要において道路の切り下げが2カ所あるものと見受けられますが、この位置と切り下げ幅の変更は将来的に可能と考えてよろしいでしょうか？</p>	<p>道路管理者との協議が必要となるが、開設者としては、計画の内容次第で位置の変更は可能であると考えます。</p>

9	事業概要 要項P13	(5)整備の条件⑤沖縄市場敷地の借地料において、一般定期借地権または、事業用定期借地権の設定とありますが、条件は今後の協議ということによいでしょうか。	原則、一般定期借地権を想定していますが、提案内容によって協議は可能と考えています。
10	事業概要 要項P13	(5)整備の条件⑤沖縄市場敷地の借地料において、借地料は沖縄県普通財産貸付規定に準じた金額の記載がありますが、こちらも、今後の検討状況により相談をさせていただいてよろしいでしょうか。	対話事業者決定後に詳細を検討していくことと想定していますが、原則として沖縄県普通財産貸付規程を含む、関係法令に基づいて決定することになります。
11	提案書	「原則として文字サイズは 10.5 ポイント以上とする」とありますが、挿入する図中の文字やイメージ写真のキャプション等、主たる説明文以外の文字については 10.5 ポイントを下回るものが許容されるでしょうか。	示されている内容が確認できる範囲内であれば許容されるものとします。
12	施設の概要 要項P5	冷蔵配送センターは現状面積は 2,356 m ² で低温管理できるスペースは不十分とのことですが、どの程度であれば十分でしょうか。	募集要項P9に記載の面積を想定しています。 提案においては当該面積を使用し積算してください。 現時点で場内事業者の希望する面積、適正な規模についてはこれまでの調査等でとりまとめていますが、実際面積については対話の中で決定していくこととなります。

13	平面駐車場 要項P10	大型貨物、小型貨物、コンテナは平面駐車とありますが、建物の屋上駐車場であっても平面駐車としてみなされるでしょうか。	大型貨物、小型貨物、コンテナはいずれも商品の配送、荷捌き等市場の業務に使用されるものであるため、駐車場は1階部分を考えています。
14	様式第3号	配置予定人員の雇用が確認できる書類は宅建業の従業者証明書の写しでも宜しいですか？	お示しの書類で雇用関係が確認できるのであれば問題ありません。
15	様式第2号	委託業務従事者数は日々変動しており、人数の把握が困難です。空欄でも宜しいでしょうか？	提案書提出時点で把握している人数を記載してください。
16	様式第8号	万が一、辞退する場合、辞退届は代表企業のみで宜しいでしょうか？また、辞退届提出の期限はございますか？	代表企業のみで問題ありません。 辞退が決定したらできるだけ速やかに、また令和7年2月中には提出をお願いいたします。

17	参考資料7 P.3 歳出	市場の管理費について削減できるところがないか確認したため、沖縄県中央卸売市場会計の歳出の事業費について、過去の会計決算の5年分の「節・細節」レベルの詳細な内訳を開示してください。	別添 参考資料3をご確認ください。
18	様式第2号 添付書類	会社概要書の添付資料として過去2期分の決算書(写し)を添付することとありますが、官報でも宜しいでしょうか？	問題ありません。
19	様式第6号	構成員追加届出書の提出タイミングは対話事業者選定後でしょうか？もしくはコンソーシアムへの参画が決定したタイミングで随時提出して宜しいでしょうか？	参画が決定した時点で提出をお願いします。