

入札説明書 新旧対照表

No	別紙	頁	第1	1	(1)	1)	①	ア	項目等	修正前	修正後
1		9	第2	17					カーシェアリング事業に係る条件	事業者は、民間収益事業のひとつとしてカーシェアリング事業を行うこと。 本市は、平日は公用車として利用するものとする。 本市は、カーシェアリング契約に基づき、事業者又はカーシェアリング事業を行う者と約款等を締結し、当該者に使用料を支払うものとする。 公用車の使用条件については、以下のとおりとする。	事業者は、民間収益事業のひとつとしてカーシェアリング事業を行うこと。 本市は、平日は公用車として利用するものとする。 本市は、カーシェアリング契約に基づき、事業者と約款等を締結し、当該者に使用料を支払うものとする。 公用車の使用条件については、以下のとおりとする。
2		9	第2	17					カーシェアリング事業に係る条件	⑥使用料の支払い方法:本市は、事業者又はカーシェアリング事業を行う者に対し、毎月の賃料を支払うものとする。	⑥使用料の支払い方法:本市は、事業者に対し、毎月の賃料を支払うものとする。
3		26	第7	8					土地の使用等	本事業の事業用地は本市の市有地であり、事業者は、工事着手予定日をもって、本施設等の引渡し日までの期間、本施設の建設・工事監理業務の遂行に必要な範囲で、本市が所有する事業用地を無償で使用する ことができる。 また、事業者は、維持管理業務着手日をもって、維持管理業務終了までの期間、本施設の維持管理業務の遂行に必要な範囲で、本市が所有する事業用地及び本施設を無償で使用する ことができる。	本事業の事業用地は本市の市有地であり、事業者は、 <u>本施設等の工事着手予定日をもって、本施設等の引渡し日までの期間、本施設の建設・工事監理業務の遂行に必要な範囲で、本市が所有する事業用地を無償で 使用することができる。ただし、民間収益事業を行う敷地については、定期借地権設定契約締結日(公正証書の締結日)までの期間とする。</u> また、事業者は、維持管理業務着手日をもって、維持管理業務終了までの期間、本施設の維持管理業務の遂行に必要な範囲で、本市が所有する事業用地及び本施設を無償で使用する ことができる。

要求水準書 新旧対照表

No	本編	添付資料	閲覧資料	頁	第1章	第1節	1.	(1)	1)	①	i)	ア	項目等	修正前	修正後
1		資料11						(1)					資料11 電気・機械要求性能表	(1) 真和志支所 真和志支所 受付・記載エリア待合 : TV受信設備 : 二	(1) 真和志支所 真和志支所 受付・記載エリア待合 : TV受信設備 : 〇
2		資料11						(10)					資料11 電気・機械要求性能表	(10) 共用部 守衛室 : TV受信設備 : 二	(10) 共用部 守衛室 : TV受信設備 : 〇

様式集及び作成要領 新旧対照表

No	書類名	頁	I.	(1)	1)	①	様式番号	様式名	項目等	修正前	修正後
1	様式集及び作成要領	3	Ⅱ.	(4)		①	C-4		①真和志地区の価値向上に寄与する民間施設(機能)の提案:2枚	—	※提案書中に機能、業種業態、営業計画の概要(売上高予定額等)、運営形態(想定するテナント等)、着工予定時期、完成予定時期、営業開始予定時期を明記すること。
2	入札参加資格審査に関する提出書類						2-3	建設業務を行う者の参加資格要件に関する書類		◆主として設計に当たる企業が複数の場合は、企業ごとに記入してください。	◆主として建設に当たる企業が複数の場合は、企業ごとに記入してください。
3	基礎審査項目チェックシート						L-1			—	(追加公表)

民間収益事業に係る基本協定書(案) 新旧対照表

No	頁	第1章	第1条	2	(1)	①	項目等	修正前	修正後
1	1							新真和志複合施設建設事業における民間収益事業(以下「本事業」という。)に関して、那覇市(以下「市」という。)と[](以下「事業者【又は「代表企業】」という。)との間で、以下のとおり合意し、民間収益事業に係る基本協定(以下「本協定」という。)を締結する。 なお、特に明示のない限り、本協定において用いられる用語の定義は、新真和志複合施設建設事業に係る入札説明書に定めるとおりとする。	新真和志複合施設建設事業における民間収益事業(以下「本事業」という。)に関して、那覇市(以下「市」という。)と[](<u>落札者が設立するSPC、第2SPC、又は代表企業の名称を記載。</u> 以下「事業者【又は「代表企業】」という。))との間で、以下のとおり合意し、民間収益事業に係る基本協定(以下「本協定」という。)を締結する。 なお、特に明示のない限り、本協定において用いられる用語の定義は、新真和志複合施設建設事業に係る入札説明書等に定めるとおりとする。
2	1	第1章	第2条	2			(当事者の義務)	事業者【又は「代表企業」】は、事業用定期借地権設定契約【又は「一般定期借地権設定契約」、駐車場賃貸借契約、カーシェアリング契約の締結のための協議において、新真和志複合施設建設事業に係る入札説明書等(入札説明書及び入札公告後に受け付けた質問に対する市の回答を含む。以下同じ。)並びに要求水準書等(要求水準書、添付資料、閲覧資料及び入札公告後にこれら資料に関して受け付けた質問に対する市の回答を含む。以下同じ。)及び事業者提案(落札者が交渉時に提出した提案図書等を含むものとし、以下「事業者提案」という。)の内容を遵守し、並びに那覇市新真和志複合施設整備事業者選定委員会の意見・指摘事項及び市の要望事項を尊重しなければならない。	事業者【又は「代表企業」】は、事業用定期借地権設定契約、駐車場賃貸借契約、カーシェアリング契約の締結のための協議において、新真和志複合施設建設事業に係る入札説明書等(入札説明書及び入札公告後に受け付けた質問に対する市の回答を含む。以下同じ。)並びに要求水準書等(要求水準書、添付資料、閲覧資料及び入札公告後にこれら資料に関して受け付けた質問に対する市の回答を含む。以下同じ。)及び事業者提案(落札者が交渉時に提出した提案図書等を含むものとし、以下「事業者提案」という。)の内容を遵守し、並びに那覇市新真和志複合施設整備事業者選定委員会の意見・指摘事項及び市の要望事項を尊重しなければならない。
3	1	第1章	第2条	2			(当事者の義務)	【第3項から第6項まで:代表企業の場合】	—
4	1	第1章	第2条	3			(当事者の義務)	代表企業は、本協定締結の日において、本事業において代表企業が行う行為に関し、 <u>全ての民間収益事業を行う者</u> から、同意書(様式第1号)を徴求して市に提出しなければならない。	事業者【又は「代表企業」】は、本協定締結の日において、本事業において代表企業が行う行為に関し、 <u>事業者提案において民間収益事業を行う者として位置づけられた者(以下「民間収益事業を行う者」という。))のうち、全ての協力企業【又は「事業者提案において民間収益事業を行う者として位置づけられた者全て(以下「民間収益事業を行う者」という。))】</u> から、同意書(別記様式第1号)を徴求して市に提出しなければならない。
5	1	第1章	第2条	4			(当事者の義務)	代表企業は、民間収益事業を行う者を適切に指導、調整し、本事業の遂行に努めるものとする。	事業者【又は「代表企業」】は、民間収益事業を行う者を適切に指導、調整し、本事業の遂行に努めるものとする。
6	1	第1章	第2条	5			(当事者の義務)	代表企業は、民間収益事業を行う者の行う行為につき、連帯して責任を負うものとする。	事業者【又は「代表企業」】は、民間収益事業を行う者の行う行為につき、連帯して責任を負うものとする。
7	1	第1章	第2条	6			(当事者の義務)	市は、代表企業及び民間収益事業を行う者の全てに通知、連絡を行う必要はなく、代表企業にのみ通知、連絡することで足りるものとする。	市は、 <u>事業者【又は「代表企業」】</u> 及び民間収益事業を行う者の全てに通知、連絡を行う必要はなく、代表企業にのみ通知、連絡することで足りるものとする。

民間収益事業に係る基本協定書(案) 新旧対照表

No	頁	第1章	第1条	2	(1)	①	項目等	修正前	修正後
8	2	第1章	第3条	3			(本協定の有効期間)	市と事業者【又は〔 〕(落札者が設立するSPC名を記載)】との間で、「新真和志複合施設建設事業 事業契約書」の締結に至らなかった場合には、市と事業者【又は「代表企業」】は、当該事業契約の締結不調が確定した日をもって本協定は終了するものとする。ただし、この場合においても、第8条、第14条、第15条、第16条、第20条及び第22条の規定の効力は存続するものとする。	市と事業者【本協定の契約者が第2SPC又は代表企業となる場合、〔 〕(落札者が設立するSPC名を記載)】との間で、「新真和志複合施設建設事業 事業契約書」(以下「事業契約」という。)の締結に至らなかった場合には、市と事業者【又は「代表企業」】は、当該事業契約の締結不調が確定した日をもって本協定は終了するものとする。ただし、この場合においても、第8条、第14条、第15条、第16条、第20条及び第22条の規定の効力は存続するものとする。
9	2	第1章	第5条	1			(保証金)	事業者【又は「代表企業」】は、本協定に基づいて生ずる一切の事業者【又は「代表企業」】の債務を担保するため、本協定が成立したときに、市に対し保証金として事業者提案に記載の賃料(以下「賃料」という)の1か月分金【 】円を預託しなければならない。	事業者【又は「代表企業」】は、本協定に基づいて生ずる一切の事業者【又は「代表企業」】の債務を担保するため、本協定が成立したときに、市に対し保証金として事業者提案に記載の民間施設部分の土地の使用にあたり、市に支払う地代の1か月分金【 】円を預託しなければならない。
10	4	第2章	第9条	1			(事業用定期借地権設定契約の締結)	市と事業者【又は「代表企業」】は、本協定締結後、民間施設の着工日までに、入札説明書等並びに要求水準書等において市が提示した条件及び事業者提案の内容に基づき、事業用定期借地権設定契約を締結するものとする。	市と事業者【又は「代表企業」】は、本協定締結後、民間施設の着工日までに、入札説明書等及び要求水準書等において市が提示した条件及び事業者提案の内容に基づき、事業用定期借地権設定契約を締結するものとする。
11	4	第2章	第9条	5			(事業用定期借地権設定契約の締結)	市と事業者【又は〔 〕(落札者が設立するSPC名を記載)】との間で「新真和志複合施設建設事業 事業契約書」(以下「事業契約」という。)の締結に至らなかった場合には、市と事業者【又は「代表企業」】は、事業用定期借地権設定契約を締結しない。	市と事業者【本協定の契約者が第2SPC又は代表企業となる場合、〔 〕(落札者が設立するSPC名を記載)】との間で事業契約の締結に至らなかった場合には、市と事業者【又は「代表企業」】は、事業用定期借地権設定契約を締結しない。
12	5	第2章	第10条	1			(駐車場の整備、駐車場賃貸借契約の締結)	事業者【又は「代表企業」】は、本協定締結後、事業契約に基づき事業者【又は〔 〕(落札者が設立するSPC名を記載)】が整備する新真和志複合施設(以下、「新真和志複合施設」という。)の供用開始日までに、入札説明書等並びに要求水準書等において市が提示した条件及び事業者提案の内容に基づき、民間収益事業として駐車場を整備するものとする。	事業者【又は「代表企業」】は、本協定締結後、事業契約に基づき事業者【本協定の契約者が第2SPC又は代表企業となる場合、〔 〕(落札者が設立するSPC名を記載)】が整備する新真和志複合施設(以下、「新真和志複合施設」という。)の供用開始日までに、入札説明書等及び要求水準書等において市が提示した条件及び事業者提案の内容に基づき、民間収益事業として駐車場を整備するものとする。
13	5	第2章	第10条	6			(駐車場の整備、駐車場賃貸借契約の締結)	市と事業者【〔 〕(落札者が設立するSPC名を記載)】との間で事業契約の締結に至らなかった場合には、市と事業者【又は「代表企業」】は、駐車場賃貸借契約を締結しない。	市と事業者【本協定の契約者が第2SPC又は代表企業となる場合、〔 〕(落札者が設立するSPC名を記載)】との間で事業契約の締結に至らなかった場合には、市と事業者【又は「代表企業」】は、駐車場賃貸借契約を締結しない。

民間収益事業に係る基本協定書(案) 新旧対照表

No	頁	第1章	第1条	2	(1)	①	項目等	修正前	修正後
14	5	第2章	第11条	1			(カーシェアリング事業の実施、カーシェアリング契約の締結)	事業者【又は「代表企業」】は、本協定締結後、新真和志複合施設の供用開始日までに、入札説明書等並びに要求水準書等において市が提示した条件及び事業者提案の内容に基づき、民間収益事業としてカーシェアリング事業を実施するものとする。	事業者【又は「代表企業」】は、本協定締結後、新真和志複合施設の供用開始日までに、入札説明書等及び要求水準書等において市が提示した条件及び事業者提案の内容に基づき、民間収益事業としてカーシェアリング事業を実施するものとする。
15	5	第2章	第11条	2			(カーシェアリング事業の実施、カーシェアリング契約の締結)	市と事業者【又は「代表企業」】は、新真和志複合施設の供用開始日までに、入札説明書等並びに要求水準書等において市が提示した条件及び事業者提案の内容に基づき、カーシェアリング契約を締結するものとする。	市と事業者【又は「代表企業」】は、新真和志複合施設の供用開始日までに、入札説明書等及び要求水準書等において市が提示した条件及び事業者提案の内容に基づき、カーシェアリング契約を締結するものとする。
16	5	第2章	第11条	3			(カーシェアリング事業の実施、カーシェアリング契約の締結)	本条第2項に基づく使用料の額は、事業者提案に記載された金額を基本とする。なお、市及び事業者は、当該賃料について、社会経済情勢等を考慮して、改定の協議を行うことができるものとする。	本条第2項に基づく使用料の額は、事業者提案に記載された金額を基本とする。なお、市及び事業者は、当該使用料について、社会経済情勢等を考慮して、改定の協議を行うことができるものとする。
17	5	第2章	第11条	6			(カーシェアリング事業の実施、カーシェアリング契約の締結)	市と事業者【又は〔 〕(落札者が設立するSPC名を記載)】との間で事業契約の締結に至らなかった場合には、市と事業者【又は「代表企業」】は、カーシェアリング契約を締結しない。	市と事業者【本協定の契約者が第2SPC又は代表企業となる場合、〔 〕(落札者が設立するSPC名を記載)】との間で事業契約の締結に至らなかった場合には、市と事業者【又は「代表企業」】は、カーシェアリング契約を締結しない。
18	6	第2章	第12条	2			(費用負担等)	民間収益事業にかかる会計は、事業者【又は〔 〕(落札者が設立するSPC名を記載)】が事業契約に基づき実施する業務の会計と独立したものとしなければならない。	民間収益事業にかかる会計は、事業者【本協定の契約者が第2SPC又は代表企業となる場合、〔 〕(落札者が設立するSPC名を記載)】が事業契約に基づき実施する業務の会計と独立したものとしなければならない。
19	6	第2章	第13条	2			(自己責任)	事業者【又は「代表企業」】(又は事業者【又は「代表企業」】の協力者・受託者・下請人等の関係者)が民間収益事業の過程で第三者に損害を及ぼしたときは、事業者【又は「代表企業」】はその一切において自己の責任で対応する。	事業者【又は「代表企業」】(又は民間収益事業を行う者、若しくは事業者【又は「代表企業」】の協力者・受託者・下請人等の関係者)が民間収益事業の過程で第三者に損害を及ぼしたときは、事業者【又は「代表企業」】はその一切において自己の責任で対応する。

民間収益事業に係る基本協定書(案) 新旧対照表

No	頁	第1章	第1条	2	(1)	①	項目等	修正前	修正後
20	7	第2章	第14条	2			(談合等の不正行為に係る本協定の解除及び損害の賠償)	事業者のいずれかが前項に違反した場合、事業用定期借地権設定契約に基づく賃貸借期間に関わらず、事業者【又は「代表企業」】は、市の請求に基づき、賃料の2か年分金【 】円を違約金として、市の指定する期間内に市に支払うものとする。なお、保証金を違約金の一部又は全部に充当することができるものとする。また、当該違約金の定めは損害賠償額の下限の予定であり、これにより市が被った損害のうち、当該違約金により回復されないものがあるときは、その部分について事業者【又は「代表企業」】に対して損害賠償の請求を行うことを妨げないものとする。	事業者のいずれかが前項に違反した場合、事業用定期借地権設定契約に基づく賃貸借期間に関わらず、事業者【又は「代表企業」】は、市の請求に基づき、 <u>事業者提案に記載の民間施設部分の土地の使用にあたり、市に支払う地代の2か年分金【 】円を違約金として、市の指定する期間内に市に支払うものとする。</u> なお、保証金を違約金の一部又は全部に充当することができるものとする。また、当該違約金の定めは損害賠償額の下限の予定であり、これにより市が被った損害のうち、当該違約金により回復されないものがあるときは、その部分について事業者【又は「代表企業」】に対して損害賠償の請求を行うことを妨げないものとする。
21	7	第2章	第15条	2			(事業用定期借地権設定契約、駐車場賃貸借契約、カーシェアリング契約が締結できない場合の処理等)	事業者【又は「代表企業」】の責に帰すべき事由により、事業用定期借地権設定契約、駐車場賃貸借契約又はカーシェアリング契約の締結に至らなかった場合には、事業者【又は「代表企業」】は賃料の2か年分金【 】円を違約金として市に支払うものとする。なお、保証金を違約金の一部又は全部に充当することができるものとする。また、当該違約金の定めは損害賠償額の下限の予定であり、これにより市が被った損害のうち、当該違約金により回復されないものがあるときは、その部分について事業者【又は「代表企業」】に対して損害賠償の請求を行うことを妨げないものとする。	事業者【又は「代表企業」】の責に帰すべき事由により、事業用定期借地権設定契約、駐車場賃貸借契約又はカーシェアリング契約の締結に至らなかった場合には、事業者【又は「代表企業」】は <u>事業者提案に記載の民間施設部分の土地の使用にあたり、市に支払う地代の2か年分金【 】円を違約金として市に支払うものとする。</u> なお、保証金を違約金の一部又は全部に充当することができるものとする。また、当該違約金の定めは損害賠償額の下限の予定であり、これにより市が被った損害のうち、当該違約金により回復されないものがあるときは、その部分について事業者【又は「代表企業」】に対して損害賠償の請求を行うことを妨げないものとする。
22	8	第2章	第16条	1			(本協定の解除)	市、事業者【又は「代表企業」】のいずれか一方が本協定に違反し、その是正に応じなかった場合、その相手方はいつでも事業用定期借地権設定契約、駐車場賃貸借契約、カーシェアリング契約を解除することができ、本協定に違反した者がその相手方に損害を与えたときは、直ちに合理的な範囲において賠償を請求することができるものとする。ただし、本協定締結以前に行った行為に係る費用及び逸失利益は除くものとする。	市、事業者【又は「代表企業」】のいずれか一方が本協定に違反し、その是正に応じなかった場合、その相手方はいつでも <u>本協定</u> 、事業用定期借地権設定契約、駐車場賃貸借契約、カーシェアリング契約を解除することができ、本協定に違反した者がその相手方に損害を与えたときは、直ちに合理的な範囲において賠償を請求することができるものとする。ただし、本協定締結以前に行った行為に係る費用及び逸失利益は除くものとする。
23	9	第3章	第19条	1			(土地の分筆)	事業者【又は「代表企業」】は、市が必要と認めるとき、事業用定期借地権設定契約部分の土地と、それ以外の土地について、土地の分筆を行うための必要な測量、書類の作成を行い、市に提出するものとする。市はそれに基づき、事業用定期借地権設定契約締結前に速やかに土地の分筆登記を行う。 <u>なお、市は土地の分筆登記に係る費用を負担し、事業者【又は「代表企業」】はそれ以外の一切の費用を負担するものとする。</u>	事業者【又は「代表企業」】は、市が必要と認めるとき、事業用定期借地権設定契約部分の土地と、それ以外の土地について、土地の分筆を行うための必要な測量、書類の作成を行い、市に提出するものとする。市はそれに基づき、事業用定期借地権設定契約締結前に速やかに土地の分筆登記を行う。
24	9	第3章	第20条	1			(秘密保持)	市及び事業者【又は「代表企業」】は、本事業において知り得た相手方の秘密及び本事業に関して知り得た個人情報について、相手方の同意を得ることなく、これを第三者に開示及び本協定の目的以外に使用してはならない。ただし、裁判所より開示が命ぜられた場合及び市が法令に基づき開示する場合は、この限りでない。	市及び事業者【又は「代表企業」】並びに民間収益事業を行う者は、本事業において知り得た相手方の秘密及び本事業に関して知り得た個人情報について、相手方の同意を得ることなく、これを第三者に開示及び本協定の目的以外に使用してはならない。ただし、裁判所より開示が命ぜられた場合及び市が法令に基づき開示する場合は、この限りでない。

民間収益事業に係る基本協定書(案) 新旧対照表

No	頁	第1章	第1条	2	(1)	①	項目等	修正前	修正後
25	9	第3章	第23条	1			(規定外事項)	本協定に定めのない事項又は本契約の解釈に関して疑義が生じた場合には、市及び事業者【又は「代表企業」】が誠実に協議の上、これを決定するものとする。	本協定に定めのない事項又は本協定の解釈に関して疑義が生じた場合には、市及び事業者【又は「代表企業」】が誠実に協議の上、これを決定するものとする。
26	11						別記様式第1号(第2条関係) 同意書	【代表企業の場合】 別記様式第1号(第2条関係)	別記様式第1号(第2条関係)
27	11						別記様式第1号(第3条関係) 同意書	当社は、那覇市(以下「市」という。)が実施する新真和志複合施設建設事業に係る入札説明書等並びに要求水準書等の市が定める事項を十分理解した上で、次の代表企業が行う末尾記載の行為に関して同意し、当社も必要な責任と負担を負うことを保証します。	当社は、那覇市(以下「市」という。)が実施する新真和志複合施設建設事業に係る入札説明書等及び要求水準書等の市が定める事項を十分理解した上で、次の代表企業が行う末尾記載の行為に関して同意し、当社も必要な責任と負担を負うことを保証します。