

新真和志複合施設建設事業

入札説明書

令和 5 年 9 月

那 覇 市

目 次

第 1 入札説明書等の位置づけ	1
第 2 事業の目的及び内容	2
1 事業名称	2
2 事業実施場所	2
3 本事業の対象となる施設	2
4 本施設の管理者の名称	2
5 本事業の目的	2
6 コンセプト	3
7 施設整備の基本方針	3
8 民間収益事業	4
9 事業方式	5
10 事業期間	5
11 事業の対象範囲	5
12 事業スケジュール（予定）	6
13 事業期間終了時の措置	7
14 事業者の収入	7
15 民間収益事業に係る条件	8
16 駐車場事業に係る条件	8
17 カーシェアリング事業に係る条件	9
18 本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング	9
19 遵守すべき法制度等	10
第 3 入札参加者の備えるべき参加資格要件	11
1 入札参加者の構成等	11
2 入札参加者の制限	13
3 SPC の設立等	14
4 参加資格要件の確認基準日	15
5 入札参加者の変更	15
6 那覇市入札参加資格者名簿への登録	15
第 4 事業者募集等のスケジュール	16
第 5 入札手続等	17
1 担当窓口	17

2 入札に関する手続	17
3 入札参加に関する留意事項	20
4 入札予定価格	21
5 駐車場賃料及びカーシェアリング使用料	21
6 地代（基準地代単価年額）	22
第6 入札書類の審査	23
1 那覇市新真和志複合施設整備事業者選定委員会	23
2 審査方法	23
3 審査及び選定に関する事項	23
第7 提案に関する条件	24
1 立地条件等	24
2 施設の設計・建設、維持管理等の提案に関する条件	24
3 業務の委託	25
4 資金計画・事業収支計画に関する条件	25
5 本市の費用負担	25
6 サービスの対価	25
7 本市による事業の実施状況及びサービス水準の監視	26
8 土地の使用等	26
9 保険	26
10 本市と事業者の責任分担	26
11 財務書類の提出	26
第8 契約に関する事項	26
1 契約手続き	26
2 契約の枠組み	27
3 契約金額	28
4 契約保証金	29
5 事業者の事業契約上の地位	29
6 土壌汚染等	29
7 地中障害物等	29
8 民間施設の用途	29
第9 提出書類	30
1 入札時の提出書類	30
第10 その他	32

1 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	32
------------------------------------	----

別紙 1 閲覧資料貸出申込書兼誓約書

別紙 2 入札説明書等に関する質問及び意見書

別紙 3 個別対話参加申込書及び個別対話の議題

第1 入札説明書等の位置づけ

この入札説明書は、那覇市（以下「本市」という。）が民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号。以下「PFI 法」という。）に基づき、特定事業として選定した新真和志複合施設建設事業（以下「本事業」という。）を実施するに当たり、民間事業者（以下「事業者」という。）を総合評価一般競争入札により募集及び選定するため、入札に参加しようとする者（以下「入札参加者」という。）を対象に配付するものである。

また、この入札説明書は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）、地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）、那覇市契約規則（昭和 26 年規則第 59 号）及び本事業の調達に係る入札公告（以下「入札公告」という。）のほか、本市が発注する調達契約に関し、入札参加者が熟知し、かつ、遵守しなければならない一般的事項を明らかにするものである。

入札説明書に合わせ配付する次の資料を含め、「入札説明書等」と定義する。入札参加者は入札説明書等の内容を踏まえ、入札に参加するものとする。

- ・ 事業契約書（案）：本事業の業務実施に係わる契約（以下「事業契約」という。）の内容を示すもの（仮事業契約書及び事業契約約款（案）により構成され、事業契約約款（案）には、別紙も含まれる。）
- ・ 事業用定期借地権設定契約書（案）：市所有地の賃貸借に係る契約の内容を示すもの
- ・ 要求水準書（添付資料及び閲覧資料を含む。）：本市が事業者に要求する具体的な設計、建設、維持管理のサービス水準を示すもの
- ・ 落札者決定基準：入札参加者から提出された提案書を評価する基準を示すもの
- ・ 様式集及び作成要領：提案書の作成に使用する様式を示すもの
- ・ 基本協定書（案）：事業契約の締結に向けて、本市と落札者との間の基本的な協約事項を示すもの
- ・ 民間収益事業に係る基本協定書（案）：民間収益事業に係る義務について必要な事項を示すもの
- ・ 駐車場賃貸借契約書（案）：民間施設である駐車場の賃貸借に係る契約の内容を示すもの
- ・ カーシェアリング契約書（案）：カーシェアリングに係る必要な事項を示すもの

なお、入札説明書等と公表済みの実施方針及び要求水準書（案）に関する質問等に対する回答に相違のある場合は、入札説明書等の内容を優先するものとし、入札説明書等に記載がない事項については、実施方針及び要求水準書（案）に関する質問等に対する回答によるものとする。

第2 事業の目的及び内容

1 事業名称

新真和志複合施設建設事業

2 事業実施場所

(1) 事業用地

那覇市寄宮 1 丁目 311 番

(2) 敷地面積

約 8,679.56 m²

3 本事業の対象となる施設

新真和志複合施設建設事業（以下「本事業」という。）で対象とする施設は、以下の(1)及び(2)に掲げるものとする。なお、(1)は新設、(2)は解体・撤去する。

(1) 公共施設

新真和志複合施設（共用部及び外構等を含め、以下「本施設」という。）

- ① 真和志支所
- ② 中央公民館
- ③ 中央図書館
- ④ 那覇市こども発達支援センター
- ⑤ 那覇市障がい者福祉センター
- ⑥ 那覇市精神障がい者地域生活支援センター
- ⑦ 教育研究所

(2) 那覇市民会館

4 本施設の管理者の名称

那覇市長

5 本事業の目的

本市では、「那覇市ファシリティマネジメント推進方針（平成 27 年 3 月策定）」において、次世代に負担をのこさない公共施設の在り方についての基本的な方針の 1 つとして「施設総量の縮減」を掲げ、今後 40 年間で、保有している公共施設の総床面積を 15%から 20%縮減することを目標としており、老朽化した複数の公共施設の複合化・共有化を推進している。

このような中、現真和志庁舎及び中央公民館・図書館の建物は、築 50 年以上と老朽化が進んでおり、早急な建替えが求められている。真和志地域は高齢化率が高く、将来的には人口が大きく減少すると推計されており、歯止めをかけることが求められている。さらに、真和志地域では、本市の南北を走るモノレールの恩恵が限定的であり、公共サービスの充足度の向上も求められている。以上のことから、単に老朽化した施設の更新のみならず、建替えを契機とした真和志地域の再生が求められている。

この状況を受けて、本市では、平成 28 年 7 月に「新真和志支所等建設に関する検討委員会」及び「新真和志支所複合施設に関する真和志地域住民・利用者代表会議」を設置し、地域住民、施設利用者からの意見聴取を行った。また、令和元年度に、施設整備の基本方針を定めた「(仮称)新真和志支所複合施設建設の基本方針」(以下「基本方針」という。)を策定するとともに、令和 2 年度に、「(仮称)新真和志支所複合施設基本計画」を策定し、老朽化した真和志支所、中央公民館・図書館の建て替えに伴い、障がい者福祉センターなどの福祉施設を合わせた本施設を整備することになった。また、令和 3 年度においては、民間事業者へのサウンディングにより、民間のノウハウ活用が期待され、とりわけ財政負担の軽減が期待されることから、PPP 手法 (DBO) を採用し、本施設を整備することを確認したところである。

本事業は、このような背景を踏まえ、本施設を整備するため、PFI 法に基づき、民間企業のノウハウ・経営能力・創意工夫等を活用することによって、財政負担の軽減を行うことを目的とする。

6 コンセプト

本施設は、単なる既存施設の複合化、施設総量の縮減にとどまらず、各種機能の複合化により新しい価値を創造する場所としての役割を果たすことが求められている。あらゆる世代に開かれ、真和志地区の住民をはじめとする那覇市民が気軽に訪れ、活動することで、街や施設利用者が持つ力を引き出し、その力が周囲に波及することで、市民の幸せや街の賑わいを創り出す施設となることを期待して、以下のコンセプトをもとに事業を推進するものとする。



7 施設整備の基本方針

本市の上位計画、コンセプトに基づき、本施設整備の基本的な考え方を以下に示す。

(1) 複合化によるメリットを生かす効率的で柔軟な施設

- ・ 本施設は機能性を重視したレイアウトとし、利便性が高い施設とする。
- ・ 各施設の共用空間を有効に活用し、延床面積の合理化を図る。

(2) あらゆる世代の居場所として、地域コミュニティを育む施設

- ・ 様々な市民活動の拠点として、地域に開かれ、地域コミュニティを育む施設とする。
- ・ 誰もが安心して落ち着いた時間を過ごし、自分の居場所と感じられる「第 3 の場所 (サードプレイス*)」となる施設とする。

*: 自宅 (ファーストプレイス) や職場・学校 (セカンドプレイス) ではない、心地のよい第三の居場所のこと。

(3) 真和志地区のまちづくりにおける交流と賑わいを生み出す施設

- ・ 様々な機能を有する複合施設としての特徴を生かし、市民活動や多様な主体の交流を

- 促進し、市民に親しみやすく、賑わいを生み出す施設とする。
 - ・ 隣接する与儀公園とも連携することが可能な施設とする。
 - ・ 緑化を推進し、真和志地域にふさわしい緑豊かな景観形成に寄与する施設とする。
- (4) 歴史的・建築的価値に配慮し地域の愛着を共創する施設
- ・ 那覇市民会館の歴史的・建築的価値に配慮する。
 - ・ 真和志地区の歴史や風土を踏まえ、地域の人々に親しまれ、愛着が持てる施設とする。
- (5) 安全・安心ですべての利用者にやさしい施設
- ・ 子どもから高齢者まで、また障がいの有無に関わらず、誰もが訪れやすく利用しやすいユニバーサルデザイン、バリアフリーに配慮した施設とする。
 - ・ 真和志地区を中心とした市民の安全・安心を守り、快適な都市空間の創造に寄与する施設とする。
 - ・ 地域防災計画で求められる地区連絡所として、地域の防災拠点としての機能が果たされるような施設とする。
 - ・ 備蓄倉庫を備えるなど、台風時の避難所等として、真和志地域の防災にも配慮した施設とする。
- (6) これからの時代にふさわしい持続可能な施設
- ・ 省エネルギー技術・創エネルギー技術の導入などにより、環境負荷低減に取り組む。
 - ・ 事業者の資金・ノウハウの活用も含め、効率的かつ効果的な施設整備・運営を行うとともに、市財政負担額の軽減を図る。
 - ・ 長期的な視点による修繕・改修費等の縮減を図る。

8 民間収益事業

本事業における財政負担軽減のため、事業者は、本施設の用途又は目的を妨げない範囲において、本施設を除く余剰地を有効活用し、市民及び利用者の利便性の向上、地域振興に寄与する機能を有する下記の民間施設を整備・運営すること。

なお、本施設と民間施設は分棟として計画すること。

(1) 必須事業

① 駐車場事業

事業者は、公共施設用として 73 台分（乗用車。カーシェアリング事業 3 台を含む。）の駐車場を確保することを条件に民間収益事業のひとつとして駐車場事業を行うものとする。

② カーシェアリング事業

事業者は、民間収益事業のひとつとして、電気自動車のカーシェアリング事業を行うこと。事業者は、EV 車両（3 台）の調達及び EV 充電スタンドや案内板等の整備、EV 車両の維持管理を含む運用を行うものとし、平日は、本市が公用車として使用するものとする。

(2) 任意事業

事業者は、必須事業とは別に、民間収益事業を実施することができる。ただし、次の用途として使用することができないものとする。

ア 風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、公序良俗に反する用途及びその他周辺環境の品位や価値を損なう用途

- イ 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途
- ウ 政治的用途・宗教的用途
- エ 以下の団体等による利用
 - ① 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号。以下「暴対法」という。）第 2 条に規定する団体又はその構成員等の統制下にある団体。
 - ② 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力。
 - ③ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 5 条及び第 8 条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体。
- オ 分譲住宅など多数の者に対して建物及び借地権の譲渡・転貸を前提とする用途
- カ その他、社会通念上、公共施設と並存することが不適当な用途

9 事業方式

本事業は、PFI 法第 14 条第 1 項に基づき、本市が事業者と締結する本事業に係る契約（以下「事業契約」という。）に従い、事業者が、本施設の設計及び建設等の業務を行い、事業契約に定める事業期間が終了するまでの間、維持管理業務を遂行する設計・建設・維持管理業務一括発注方式（DBO 方式）により実施する。

また、民間収益事業は、本市が事業用地の一部に借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 22 条（一般定期借地権）又は第 23 条（事業用定期借地権）に定める借地権（以下併せて「定期借地権」という。）を設定し、事業者に対して有償で貸付けた上で、事業者が事業提案に基づき、自らの責任と費用負担により、民間施設の設計、建設、維持管理及び運営を行う方式とする。

10 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和 29 年 3 月末日までとする。

民間施設に係る借地期間は、公正証書締結日から事業者の提案による日まで（50 年未満。ただし、一般定期借地権の場合には 50 年とする。）とし、民間施設の建設工事及び解体・撤去工事期間を含むものとする。ただし、DBO 事業の事業期間終了時点（令和 29 年 3 月末日）までを下限とする。

11 事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、以下のとおりである。

（1）設計業務

- ① 事前調査業務（必要に応じて、現況測量、地盤調査等）
- ② 設計業務
- ③ 電波障害調査業務
- ④ 既設雨水管移設に係る詳細設計業務
- ⑤ 与儀公園再編整備基本計画策定業務
- ⑥ 本事業に伴う各種申請等の業務
- ⑦ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(2) 建設・工事監理業務

- ① 那覇市民会館の解体・撤去業務
- ② 既設雨水管移設業務
- ③ 建設業務
- ④ 工事監理業務
- ⑤ 磁気探査業務
- ⑥ 什器・備品等の調達及び設置業務
- ⑦ 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査を含む）
- ⑧ 電波障害対策業務
- ⑨ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 維持管理業務

- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備等保守管理業務
- ③ 外構等維持管理業務
- ④ 環境衛生・清掃業務
- ⑤ 警備保安等業務
- ⑥ 修繕業務
- ⑦ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

12 事業スケジュール（予定）

(1) 本施設

事業契約成立日	令和 6 年 9 月下旬（本市議会の議決）
事業期間	事業契約締結日 ～ 令和 29 年 3 月末日
設計・建設期間	事業契約締結日 ～ 令和 10 年 6 月末日
本施設の引渡し日	令和 10 年 6 月末日
維持管理期間	本施設の引渡し日 ～ 令和 29 年 3 月末日
供用開始日	令和 10 年 9 月 1 日

※本施設の引渡し以降から供用開始までの間に、本市は引越し及び供用開始準備を行う予定である。

※事業者は、本施設の工期及び引渡しの前倒しの提案を可能とし、この場合、本市は本施設の供用開始日を早める可能性がある。なお、この場合でも維持管理期間の終了予定日に変更はない。

(2) 民間施設

民間施設に係る借地期間等を以下に示す。

公正証書締結日	事業者の提案による。ただし、民間施設の建設工事着手日以前とする。
借地期間開始日	公正証書締結日
供用開始日	事業者の提案による。
借地期間終了日	公正証書締結日から 50 年未満で、事業者の提案による。ただし、本事業（DBO 方式）の事業期間終了時点（令和 29 年 3 月末日）までを下限とする。 ただし、一般定期借地権の場合には公正証書締結日から 50 年

	とする。 なお、民間施設の解体・撤去工事期間を含むものとする。
--	------------------------------------

1) 必須事業

① 駐車場事業

駐車場に係る借地期間等については、「(2) 民間施設」のとおりである。ただし、駐車場の供用開始日は、本施設の供用開始日より以前で、事業者の提案によるものとする。

賃貸借契約締結日	駐車場の竣工後、本施設の供用開始までに締結するものとする。
賃貸借期間	本施設の供用開始日から、令和 29 年 3 月末日まで

② カーシェアリング事業

カーシェアリング契約締結日	駐車場の竣工後、本施設の供用開始までに締結するものとする。
使用期間	本施設の供用開始日から、令和 15 年 3 月末日まで

2) 任意事業

「(2) 民間施設」のとおりである。

1 3 事業期間終了時の措置

(1) 本施設

本事業の事業期間の終了時、事業者は、警備や清掃等の引き継ぎを完了の上、本施設から速やかに退去するものとする。

この場合、事業者は、事業期間終了後に本市が本施設について継続的に維持管理業務を行うことができるように、事業期間終了日の約 2 年前から本施設の維持管理業務に係る必要事項や操作要領、申し送り事項その他の関係資料を本市に提供する等、事業の引き継ぎに必要な協議・協力を行うこと（事業期間終了以外の事由による事業終了時の対応については、事業契約書において示す。）。

なお現時点においては、事業期間終了後の維持管理業務について、事業者と随意契約を行うことは予定していない。

(2) 民間施設

15、16、17 に記載のとおり。（借地期間終了以外の事由による事業終了時の対応については、定期借地権設定契約書、駐車場賃貸借契約書、カーシェアリング契約書においてそれぞれ示す。）

1 4 事業者の収入

(1) 設計・建設・工事監理業務の対価

本市は、本施設の設計業務、建設・工事監理業務に係るサービスの対価について、事業契約書に定めるところにより事業者に対して支払う。なお、現時点では、設計業務に係るサービスの対価は完了払を、建設・工事監理業務に係るサービスの対価は年度ごとの出来高に応じて支払うことを想定している。（ただし、那覇市民会館の解体・撤去業務のサービスの対価については完了払を想定している。また、設計業務に係るサービスの対価のうち、既設雨水

管移設に係る詳細設計業務及び与儀公園再編整備基本計画策定業務のサービスの対価については、各業務の完了後に支払うことを想定している。）。

（２）維持管理業務の対価

本施設の維持管理業務に係るサービスの対価について、事業契約書に定める額を本施設引渡し後から事業期間終了時までの間、定期的に支払う。

１５ 民間収益事業に係る条件

事業者が実施する民間施設の設計、建設、維持管理及び運営は、全て事業者の負担で実施するものとする。

事業者は、定期借地権設定契約に基づき、民間施設の整備・運営に係る土地の貸付料を、本市に納付する。

なお、民間施設に係る土地の貸付条件については、以下のとおりとする。

- ① 財産区分：普通財産
- ② 形態：一般定期借地権設定契約又は事業用定期借地権設定契約（借地借家法第 22 条又は第 23 条）
- ③ 賃貸借期間：事業者の提案によるもの（事業用定期借地権の場合には 50 年未満。一般定期借地権の場合には 50 年とする。）とし、民間施設の建設工事及び解体・撤去工事期間を含むものとする。ただし、本事業（DBO 方式）の事業期間終了時点（令和 29 年 3 月末日）までを下限する。
- ④ 地代：事業者の提案によるものとし、本市が不動産鑑定評価額を基に設定する基準地代年額以上とすること。また、地代の改定については、固定資産税路線価の変動率を踏まえ、原則として 3 年ごとに決定するものとする。ただし、社会情勢等を考慮し特別な事情があると認められる場合は、協議できるものとする。なお、当初の改定については、入札時点から 3 年後に行うものとする。
基準地代年額（円／㎡）＝3,500 円／㎡・年
- ⑤ 地代の支払い方法：地代の支払いは、土地引渡し時点から行うものとし、それ以降は、毎年 4 月に本市が定める方法により当該年度分の地代を支払うものとする。
- ⑥ 賃貸借期間満了時の取扱い：賃貸借期間満了時には、借地借家法第 22 条又は第 23 条の規定により建築物及びその他の工作物を収去し、事業敷地の本市への返還が原則となる。なお、建築物の解体・撤去工事期間は事業者提案とするが、遅くとも賃貸借期間満了日までに解体・撤去工事を終えること。

なお、事業者は、本施設部分の土地と、それ以外の土地について、土地の分筆を行うために必要な測量、図面及び書類の作成を行うこと（詳細は民間施設の実施に係る基本協定書（案）第 19 条参照）。分筆登記は本市が行うものとする。

１６ 駐車場事業に係る条件

事業者は、公共施設用として 73 台分（乗用車。カーシェアリング事業 3 台を含む。）の駐車場を確保することを条件に民間収益事業のひとつとして駐車場事業を行うものとする。

- ① 形態：定期借地権設定契約及び駐車場賃貸借契約
- ② 定期借地権設定契約：「１５ 民間収益事業に係る条件」に示す貸付条件のとおりに。

- ただし、本施設の供用開始日から駐車場賃貸借が行えるように締結すること。
- ③ 駐車場賃貸借期間：本施設の供用開始日から、令和 29 年 3 月末日までとする。
 - ④ 駐車区画数等：73 台分（24 時間入場・出場可）
うち、公用車分 9 台（カーシェアリング事業に供する 3 台分を含む。）
うち、公共施設利用者分 64 台
 - ⑤ 駐車場賃料：入札公告時に本市が提示する金額（公用車分は月極利用、施設利用者分は定期利用とし、いずれも 1 区画当たり月額 16,500 円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）（15,000 円（消費税及び地方消費税相当額を除く。））以下とし、事業者の提案によるものとする。ただし、駐車場を平面駐車場として計画する場合には、1 区画当たり月額 11,000 円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）（10,000 円（消費税及び地方消費税相当額を除く。））以下とし、事業者の提案によるものとする。また、社会経済情勢等を考慮して、事業者は本市と賃料の改定について、協議を行うことができる。なお、定期利用では 8 時から 22 時半（年末年始（12 月 29 日～1 月 3 日）、国民の祝日、慰霊の日を除く）の時間帯での利用を想定している。ただし、事業者が、公共施設利用者からの駐車場料金を収受する場合には、本市は公共施設利用者分の賃料を負担しないが、車利用の抑制や健全な駐車場運営のための料金徴収については、協議できるものとする。
 - ⑥ 駐車場賃料の支払い方法：本市は、事業者に対し、毎月の賃料を支払うものとする。
 - ⑦ 駐車場賃貸借期間満了時の取扱い：賃貸借期間満了時以降も駐車場が存続する場合、本市は、賃貸借の継続について、必要に応じて事業者と協議をする場合がある。
 - ⑧ 公共施設利用者からの駐車場料金を収受する場合は、近傍の駐車場料金を参考に適切な料金を設定すること。

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。

- ① 形態：カーシェアリング契約
- ② 使用期間：本施設の供用開始日から、令和 15 年 3 月末日までとする。
- ③ 使用車両：EV 車両・軽自動車（貨物）3 台
- ④ 使用日・時間帯：那覇市の休日を定める条例に定める本市の休日を除く日の、午前 7 時から午後 8 時まで
- ⑤ 使用料：1 台当たり月額 140,800 円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）（128,000 円（消費税及び地方消費税相当額を除く。））以下とし、事業者の提案によるものとする。なお、社会経済情勢等を考慮して、事業者は本市と賃料の改定について、協議を行うことができる。なお、事業者は、本市の協力のもと、補助金等各種支援制度の活用を検討すること。
- 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。
- ⑦ 使用期間満了時の取扱い：本市は、使用期間満了時以降のカーシェアリング事業の継続について、事業者と協議を行う。

18 本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング

- ① モニタリングの実施

本事業の目的を達成するために、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に示されたサービス水準を達成しているか否かを確認するため、本市でモニタリングを行う。

② モニタリングの時期

本市が行うモニタリングは、設計時、建設時、維持管理の各段階において実施する。

③ モニタリングの方法

モニタリングは、本市が提示した方法にしたがって本市が実施する。事業者は、本市からの求めに応じて、モニタリングのために必要な資料等を提出するものとする。

④ モニタリングの結果

モニタリングの結果は、本市から事業者に対して支払われるサービスの対価の算定等に反映されるものとし、具体的には、要求水準書に示されたサービス水準を一定限度下回る場合には、サービスの対価の支払の延期や減額のほか、改善勧告、契約解除等の措置の対象となる。

19 遵守すべき法制度等

本事業の実施に当たっては、PFI 法及び「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」（平成 12 年総理府告示第 11 号。以下「基本方針」という。）並びに地方自治法のほか、以下に掲げる関連法令（当該法律の施行令及び施行規則等の政令、省令等を含む。）を遵守するとともに、関連する要綱・基準（最新版）についても、適宜参照すること。

第3 入札参加者の備えるべき参加資格要件

1 入札参加者の構成等

(1) 入札参加者の構成

- ① 入札参加者は、複数の企業（社団・財団法人、特定非営利活動法人（※）等を含む。）で構成するグループ（以下「入札参加グループ」という。）とする。入札参加グループは、代表企業を定め、それ以外の企業は構成企業とする。
（※）「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律」（平成 18 年法律第 48 号）及び「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律及び公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」（平成 18 年法律第 50 号）に定める法人、並びに「特定非営利活動促進法」（平成 10 年法律第 7 号）に定める法人。
- ② 入札参加者は、入札の結果、落札者として選定された場合は、代表企業及び構成企業の出資により、本事業を実施する特別目的会社（以下「SPC」という。）を仮事業契約締結時までに設立するものとする。
- ③ 代表企業又は構成企業が業務に当たらない場合には、当該業務を実施させる企業を協力企業として入札参加グループに位置付け、参加表明書において明記すること。また、民間収益事業のみを行う者についても、代表企業、構成企業又は協力企業のいずれかに位置づけること。
- ④ 参加表明書に代表企業名を明記し、必ず代表企業が入札手続きを行うこと。
- ⑤ 代表企業は、出資者中最大の出資割合を負担するものとする。
- ⑥ 代表企業及び構成企業以外の者が SPC の出資者になることは認めない。
- ⑦ 本市は、那覇市内の企業が広く入札参加グループとして本事業に加わることで、地元経済貢献への配慮を期待しており、落札者決定基準の加点項目とする。

(2) 業務実施企業の参加資格要件

代表企業、構成企業、協力企業は、本業務を適切に実施できる技術・知識及び能力・実績・資金・信用等を備えた企業でなければならない。

また、代表企業、構成企業及び協力企業は、那覇市建設工事等競争入札参加者の資格等に関する規定に基づく建設工事等入札参加資格者名簿（以下、「建設工事等入札参加資格者名簿」という。）、那覇市庁舎等清掃業務及び警備業務の委託に係る競争入札参加者の資格等に関する要綱第 5 条第 1 項の名簿（以下、「清掃・警備入札参加資格者名簿」という。）、那覇市物品購入等入札参加資格審査及び指名選定要綱第 6 条に基づく物品購入等入札参加資格者名簿（以下、「物品購入等入札参加資格者名簿」という。）のいずれかに登録されていなければならない。

また、代表企業、構成企業及び協力企業のうち設計、建設、工事監理、維持管理の各業務を行う者（事業者が設立する SPC からこれらの業務を受託する者）は、それぞれ以下に示す要件を満たさなければならない。なお、複数の要件を満たす者は、当該複数業務を行うことができる。ただし、建設業務を行う者及びその関連企業は、工事監理業務を行うことはできない。

1) 設計業務を行う者

設計業務を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、設計業務を複数の設計企業で実施する場合は、以下に示すア及びイの要件については、全ての企業が満たし、ウの要件は、少なくとも 1 社が満たさなければならない。

- ア 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。
- イ 建設工事等入札参加資格者名簿に登録があること。
- ウ 平成 23 年 4 月 1 日から参加資格要件の確認基準日までの間に、延べ面積 5,000 ㎡以上の公共施設（新築又は改築）の実施設計業務を完了した実績を有していること。

2) 建設業務を行う者

建設業務を行う者は、以下に示すア及びイの要件を満たさなければならない。

ただし、那覇市内に本店を置く企業を、建築工事業 1 社以上と、電気工事業又は管工事業 1 社以上参加させるものとし、当該建築工事業及び電気工事業、管工事業を行う者は、アからオまでの全てを満たさなければならない。なお、当該建築工事業を複数の建設企業で実施する場合は、以下に示すア及びイの要件については、全ての企業が満たし、ウからオまでの要件は、少なくとも 1 社が満たさなければならない。また、当該電気工事業及び管工事業を複数の建設企業で実施する場合は、以下に示すア及びイの要件については、全ての企業が満たし、ウからオまでの要件は、少なくとも 1 社が満たさなければならない。

- ア 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定により、同法別表第一に定める建設工事につき特定建設業の許可を受けた者であること。
- イ 建設工事等入札参加資格者名簿に登録があること。
- ウ 平成 23 年 4 月 1 日から参加資格要件の確認基準日までの間に、延べ面積 5,000 ㎡以上の公共施設（新築又は改築）の施工した実績（竣工したものに限る）を有していること。
（下請けは除く）
- エ 那覇市における令和 5・6 年度の格付けが A 等級であること。
- オ 本店の所在地が那覇市にあること。

（補足）

	建設業務を行う者	うち、那覇市内に本店を置く企業	
		建築工事業	電気工事業又は管工事業のいずれか
企業数	提案による	1 社以上	1 社以上
アの要件	◎全ての企業が満たす	◎全ての企業が満たす	◎全ての企業が満たす
イの要件	◎全ての企業が満たす	◎全ての企業が満たす	◎全ての企業が満たす
ウの要件	—	○少なくとも 1 社が満たす	○少なくとも 1 社が満たす
エの要件	—	○少なくとも 1 社が満たす	○少なくとも 1 社が満たす
オの要件	—	○少なくとも 1 社が満たす	○少なくとも 1 社が満たす

3) 工事監理業務を行う者

工事監理業務を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、工事監理業務を複数の工事監理企業で実施する場合は、以下に示すア及びイの要件については、全ての企業が満たし、ウの要件は、少なくとも 1 社が満たさなければならない。

- ア 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。
- イ 建設工事等入札参加資格者名簿に登録があること。
- ウ 平成 23 年 4 月 1 日から参加資格要件の確認基準日までの間に、延べ面積 5,000 ㎡以上の公共施設（新築又は改築）の工事監理実績を有していること。

4) 維持管理業務を行う者

維持管理業務を行う者は、以下に示す全ての要件を満たさなければならない。なお、維持管理業務を複数の維持管理企業で実施する場合は、以下に示すアの要件については、全ての企業が満たし、イの要件は、少なくとも1社が満たさなければならない。

ア 清掃・警備入札参加資格者名簿に登録があること。

イ 平成23年4月1日から参加資格要件の確認基準日までの間に、延べ面積5,000㎡以上の公共施設の維持管理業務の実績を有していること。

5) 民間収益事業を行う者

民間収益事業を行う者は、代表企業において、事業提案内容と同等、又は、それ以上の規模の施設に関する各業務の実績を有する者であることを確認すること。

2 入札参加者の制限

以下のいずれかに該当する者は、入札参加者となることはできない。

- 1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当する者。
- 2) 建築士法（昭和25年法律第202号）第26条第2項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている者。
- 3) 建設業法（昭和24年法律第100号）第28条第3項又は第5項の規定による営業停止命令を受けている者。
- 4) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立てをしている者又は更生手続開始の申立てをなされている者。ただし、同法第41条第1項の更生手続開始の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。）を受けた者が、その者に係る同法第199条第1項の更生計画の認可の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画の認可の決定を含む。）があった場合又はその者の一般競争入札参加資格の再認定がなされた場合を除く。
- 5) 民事再生法第21条の第1項又は第2項の規定による再生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、同法第33条第1項の再生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第174条第1項の再生計画認可の決定が確定した場合を除く。
- 6) 破産法（平成16年法律第75号）第18条又は第19条の規定による破産の申立てがなされている者。
- 7) 参加表明書及び参加資格確認に必要な書類の提出期限から事業者の選定が終了するまでの期間に、那覇市から指名停止の措置を受けている者。
- 8) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）に違反し、公正取引委員会から排除措置等の命令を受けている者。
- 9) 本事業に係るアドバイザー業務に関与した者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者。なお、「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50以上の株式を有し、又はその出資の総額の100分の50以上の出資をしているものをいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の役員を兼ねている者をいう（以下同じ）。本事業に係るアドバイザー業務に関与した者は、以下のとおりである。
 - ・ 株式会社 建設技術研究所
 - ・ シリウス総合法律事務所

- ・ 株式会社 学校文化施設研究所
- ・ 永井公認会計士事務所

- 10) 第6 1 に記載の選定委員会の委員と資本面又は人事面において関連がある者。なお、実施方針公表日以降に、本事業に関わって、当該委員に接触を試みた者は、入札参加資格を失うものとする。
- 11) 法人税、事業税、消費税、地方消費税、及び那覇市内に本店、支店を置く企業においては市税を滞納している者。
- 12) 入札参加者のいずれかで、他の入札参加者として参加している者。また、入札参加者のいずれかで、他の入札参加者と資本面又は人事面において関連がある者。ただし、本市が落札者との基本協定書を締結後、選定されなかった他の入札参加者が、事業者の業務等を支援し、及び協力することは可能である。
- 13) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3 年法律第 77 号）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員又は同条第 2 号に規定する暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者。

3 SPC の設立等

落札者は、会社法に定める株式会社として本事業を実施する SPC を那覇市内に設立すること。なお、本施設内に設立することは不可だが、民間施設内に設置することは問わないものとする。

SPC の株式については、原則として、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことができない。

本市は、SPC との間で、事業契約を締結するものとする。

また本市は、SPC 又は代表企業との間で、民間収益事業に係る基本協定、定期借地権設定契約、駐車場賃貸借契約及びカーシェアリング契約を締結するものとする。ただし、同一の代表企業が、出資者中最大の出資割合を負担することを条件として、SPC を 2 社設立する提案も可能とする。この場合、本市は、一方の SPC と事業契約を締結するものとし、他方の SPC と民間収益事業に係る基本協定、定期借地権設定契約、駐車場賃貸借契約及びカーシェアリング契約を締結するものとする。

(補足)

	本事業（公共施設）		民間収益事業（民間施設）			
契約種類	基本協定	事業契約	民間収益事業に係る基本協定	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
契約の相手方	代表企業、構成企業、協力企業	SPC	SPC、第 2SPC※1 又は代表企業※2			

※1 第 2SPC とは、SPC と同一の代表企業が出資者中最大の出資割合を負担することを条件として、本事業（公共施設）と民間収益事業（民間施設）それぞれについて設立する場合の当該民間収益事業（民間施設）に係る SPC を指す。

※2 民間収益事業を SPC が行わない場合、又は第 2SPC を設立しない場合に、代表企業を民間収益事業（民間施設）に係る契約の相手方とする。

4 参加資格要件の確認基準日

参加資格要件の確認基準日は、参加表明書、資格審査書類を受付した日とする。ただし、当該受付日以降、落札者決定の日までの間に、代表企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、失格とする。また、事業契約締結日までの間に、入札参加者が参加資格要件を欠くこととなった場合には、事業契約を締結しないことがある。

ただし、参加資格要件に必要な、建設工事等入札参加資格者名簿、清掃・警備入札参加資格者名簿、又は物品購入等入札参加資格者名簿への登録が済んでいない場合は、「6 那覇市入札参加資格者名簿への登録」に記載のとおり、参加表明書及び入札資格審査書類の受付日までに申請を完了させるものとし、かつ、入札及び提案に係る書類の受付日までに登録が完了していることをもって、当該要件を満たすものとする。なお、入札参加者の登録申請後、入札及び提案に係る書類の受付日までに登録がなされなかった場合には、失格とする。

5 入札参加者の変更

参加表明書の提出後は、入札参加者の構成を変更又は追加することを原則として認めないものとする。ただし、落札者決定の日までの間に、やむを得ない事情により入札参加者の構成を変更又は追加する必要がある場合、本市が承諾した場合に限り、これを認めるが、この場合であっても代表企業の変更は認めないものとする。

6 那覇市入札参加資格者名簿への登録

参加資格要件に必要な、建設工事等入札参加資格者名簿、清掃・警備入札参加資格者名簿、又は物品購入等入札参加資格者名簿のいずれの名簿にも登録が済んでいない代表企業、構成企業及び協力企業は、各申請期間内に申請を行い、参加表明書及び入札資格審査書類の受付締切日までに申請が完了し、かつ、入札及び提案に係る書類の受付日までに登録が完了していること。なお、各申請は、令和5年12月頃に受付予定であるが、詳細は、本市ホームページにて確認すること。

（補足）民間収益事業を行う者のうち、代表企業及び構成企業も同様とする。

第4 事業者募集等のスケジュール

事業者の募集及び選定スケジュール（予定）は、以下のとおりとする。

日 程	内 容
令和5年9月4日（月）	入札の公告（本公募）、入札説明書等の公表
令和5年9月15日（金）	入札説明書等に関する第1回質問の受付締切
令和5年10月中旬	入札説明書等に関する第1回質問・回答の公表
令和5年10月10日（火）	入札説明書等に関する第1回個別対話参加申込みの受付締切
令和5年10月16日（月） 17日（火）	入札説明書等に関する第1回個別対話
令和5年11月中旬	入札説明書等に関する第1回個別対話結果の公表
令和5年11月22日（水）	入札説明書等に関する第2回質問受付締切
令和5年12月中旬	入札説明書等に関する第2回質問・回答の公表
令和5年12月27日（水）	参加表明書及び入札参加資格審査に関する書類の受付締切
令和6年1月中旬	入札参加資格審査結果の通知
令和6年1月19日（金）	入札説明書等に関する第2回個別対話参加申込みの受付締切
令和6年1月25日（木）、 26日（金）	入札説明書等に関する第2回個別対話
令和6年2月中旬	入札説明書等に関する第2回個別対話結果の公表
令和6年4月3日（水）	入札及び提案に係る書類の受付締切
令和6年5月下旬	事業者のプレゼンテーション及びヒアリング
令和6年6月中旬	落札者の決定及び公表
令和6年7月中旬	基本協定の締結
令和6年8月上旬	民間収益事業に係る基本協定の締結
令和6年8月中旬	仮事業契約の締結
令和6年9月下旬	本契約の締結（本市議会の議決）
事業者の提案による日	定期借地権設定契約の締結

第5 入札手続等

1 担当窓口

入札手続きについての本市の担当窓口を次のとおり定める。また、各手続き、連絡先、提出先等は、特に指定のない限り下記を窓口とする。

那覇市まちなみ共創部 建築工事課
住 所：〒900-8585 沖縄県那覇市泉崎 1-1-1 8階
電 話：098-951-3227
E-mail：B-KENKO001@city.naha.lg.jp
本市ホームページアドレス：<https://www.city.naha.okinawa.jp/>

2 入札に関する手続

(1) 入札公告及び入札説明書等の公表

特定事業の選定を踏まえ、令和5年9月4日（月）に、本事業の調達に係る入札公告を行い、併せて入札説明書等を本市ホームページ上で公表する。

(2) 現地見学・調査

入札参加を予定している入札参加グループは、グループごとに、希望により現地見学・調査を実施することができる。詳細は、本市ホームページ「行政情報＞市の施策・組織・計画＞新真和志支所複合施設建設事業＞新真和志複合施設建設事業に係る現地調査について」を参照のうえ、必要な申込等を行うこと。

(3) 資料の閲覧

要求水準書の閲覧資料の閲覧を、次のとおり行う。閲覧を希望するものは、事前に上記第5の1の担当窓口連絡すること。

- ① 閲覧期間：令和6年3月29日（金）まで
（閉庁日を除く、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで）
- ② 閲覧場所：上記第5の1の担当窓口
- ③ 資料の貸出し：閲覧資料については、CDにて貸出す。希望者は、別紙1「閲覧資料貸出申込書兼誓約書」を提出すること。

(4) 入札説明書等に関する第1回質問の受付及び回答

入札説明書等に関する質問を、次のとおり受け付ける。

- ① 受付期間：入札説明書等公表の日から令和5年9月15日（金）午後5時まで
- ② 受付方法：別紙2「入札説明書等に関する質問書」に記入の上、上記第5の1の担当窓口原則としてEメールにより提出すること。
- ③ 回答：令和5年10月中旬に本市ホームページにおいて公表する予定である。

(5) 入札説明書等に関する第1回個別対話

入札説明書等に関する第1回個別対話を次のとおり実施する。

- ① 実施日時：令和5年10月16日（月）、17日（火）

- ② 参加者：入札参加を予定している入札参加グループとする。なお、入札参加グループの組成ができていない者については、個別で実施することも可とする。
- ③ 受付方法：別紙 3「個別対話参加申込書」及び「個別対話の議題」に必要事項を記載の上、令和 5 年 10 月 10 日（火）午後 5 時までに、上記 5 の 1 の担当窓口原則として E メールにより提出すること。開催場所と日時の確定等については、参加申込のあった者全てに個別に連絡する。
- ④ 位置づけ等：個別対話の内容は、事業者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあると認められるものを除き令和 5 年 11 月中旬に本市ホームページにおいて公表する予定である。

（6）入札説明書等に関する第 2 回質問の受付及び回答

入札説明書等に関する質問を、次のとおり受け付ける。

- ① 受付期間：第 1 回質問回答の日から令和 5 年 11 月 22 日（水）午後 5 時まで
- ② 受付方法：別紙 3「入札説明書等に関する質問書」に記入の上、上記第 5 の 1 の担当窓口原則として E メールにより提出すること。
- ③ 回答：令和 5 年 12 月中旬に本市ホームページにおいて公表する予定である。

（7）参加表明書及び資格審査書類の受付

参加表明書及び資格審査書類は、次の期間に提出すること。

- ① 受付期間：令和 5 年 12 月 21 日（木）から令和 5 年 12 月 27 日（水）までの午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までとする。
- ② 提出場所：上記第 5 の 1 の担当窓口
- ③ 提出方法：持参すること。
- ④ 提出書類：様式集及び作成要領「参加表明書」及び「入札参加資格審査に関する提出書類」

なお、入札を辞退する者は、様式集及び作成要領「入札辞退届」を、令和 6 年 4 月 3 日（水）までに、上記第 5 の 1 の担当窓口まで提出すること。以降の辞退は認めないものとする。

（8）入札参加資格審査結果の通知

入札参加資格審査結果は、入札参加者の代表企業に対して、令和 6 年 1 月中旬までに書面により通知する。

なお、入札参加資格を有する入札参加者に受付番号（記号）を通知する。

（9）入札説明書等に関する第 2 回個別対話

入札説明書等に関する第 2 回個別対話を次のとおり実施する。

- ① 実施日時：令和 6 年 1 月 25 日（木）、26 日（金）
- ② 参加者：入札参加を予定している入札参加グループとする。
- ③ 受付方法：別紙 3「個別対話参加申込書」及び「個別対話の議題」に必要事項を記載の上、令和 6 年 1 月 19 日（金）午後 5 時までに、上記 5 の 1 の担当窓口原則として E メールにより提出すること。開催場所と日時の確定等については、参加申込のあった者全てに個別に連絡する。
- ④ 位置づけ等：個別対話の内容は、事業者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのある

と認められるものを除き令和 6 年 2 月中旬までに本市ホームページにおいて公表する。

(10) 入札及び提案に係る書類の受付

提案に関する提出書類を提出する入札参加者は、関係する書類を次の期間に提出すること。

- ① 受付期間：令和 6 年 3 月 28 日（木）から令和 6 年 4 月 3 日（水）までの午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までとする。
- ② 提出場所：上記第 5 の 1 の担当窓口
- ③ 提出方法：持参すること。
- ④ 提出書類：様式集及び作成要領「入札書類審査に関する提出書類」「提案書」「基礎審査項目チェックシート」

(11) 入札の手順

- ① 提出された入札参加資格審査に係る書類が全て揃っていることを確認し、揃っていない場合は失格とする。
- ② 入札参加資格審査に係る書類が全て揃っている入札参加者の入札参加資格等が本市の要求を満たしていることを確認し、満たしていないと評価された場合は失格とする。
- ③ ①、②の参加資格を確認し、審査結果を書面により随時郵送する。
- ④ 入札参加資格を満たしていると評価された入札参加者について、提出された入札書類審査に関する提出書類が全て揃っていることを確認し、揃っていない場合は失格とする。
- ⑤ 入札書類審査に関する提出書類が全て揃っている入札参加者の提出書類について、落札者決定基準に従い、審査を行う。
- ⑥ 審査された入札参加者の入札書（様式集及び作成要領「入札書類審査に関する提出書類」様式 A-3）を開札する。開札は、入札参加者の立会いの上行うものとする。
 - a. 開札日時：令和 6 年 5 月下旬（予定）
 - b. 開札場所：決定後、入札参加者に連絡する
- ⑦ 入札書に記載する入札金額は、消費税及び地方消費税相当額を含まない金額を記載する。入札金額が、本市の設定した予定価格を超えている場合は失格とし、その場で当該入札参加者に通知する。また、入札参加者が提案した公用車分の駐車場賃料（月極利用）、公共施設利用者分の駐車場賃料（定期利用）、カーシェアリング使用料が、それぞれ、本市が設定した駐車場賃料又はカーシェアリング使用料を超えている場合は失格とし、その場で当該入札参加者に通知する。また、入札参加者が提案した地代が、本市が設定した基準地代単価年額を下回る場合は失格とし、その場で当該入札参加者に通知する。なお、全入札参加者の入札金額が予定価格を超えている、又は全入札参加者の提案駐車場賃料又は提案カーシェアリング使用料が本市の設定する駐車場賃料又はカーシェアリング使用料を超えている、又は全入札参加者の提案地代が基準地代単価年額を下回っている場合でも、再度入札（2 回目）は行わない。
- ⑧ 入札説明書等で示す要件を全て満たしている提案をした入札参加者の中から、地方自治法施行令第 167 条の 10 の 2 第 1 項に規定する総合評価一般競争入札により落札者を決定する。
- ⑨ 本市は、別に公表する落札者決定基準に基づき、那覇市新真和志複合施設整備事業者選定委員会による提案内容の審査と入札価格を総合的に評価し、落札者を決定する。

- ⑩ 落札者となった入札参加者の代表企業に対して、令和 6 年 6 月中旬までに決定通知を行う。

(12) ヒアリング等の実施

本市は、入札参加者に対し、令和 6 年 5 月下旬に提案書の内容に関するヒアリング等を実施する。詳細については、該当者に別途連絡する。

3 入札参加に関する留意事項

(1) 入札説明書等の承諾

入札参加者は、入札書類の提出をもって、入札説明書等及び追加資料の記載内容を承諾したものとみなす。

(2) 費用負担

入札に伴う費用は、すべて入札参加者の負担とする。

(3) 入札保証金

那覇市契約規則第 8 条に基づき、入札保証金は免除する。

(4) 契約手続きにおいて使用する言語、通貨単位及び時刻

入札に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

(5) 著作権

提案書の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、落札者の提案書についての著作権は、本市及び落札者の共有に帰属するものとし、著作権の利用等については、事業契約書（案）に準じるものとする。また本事業において公表等が必要と認めるときは、本市は入札参加者の提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

また、契約に至らなかった入札参加者の提案については、本市が事業者選定過程等を説明する以外の目的には使用しないものとする。

(6) 特許権等

提案書のなかで特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護されている権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用することとしている場合、これらの使用により生じる責任は、原則として入札参加者が負うものとする。

(7) 提出書類の取扱い

提出された書類については、変更できないものとする。
なお、審査後、落札者以外の提出書類は返却するものとする。

(8) 本市からの提示資料の取扱い

本市が提示する資料は、入札に係る検討以外の目的で使用することはできない。

(9) 入札無効に関する事項

次のいずれかに該当する入札は、無効とする。

- ① 公告に示した入札参加者の備えるべき参加資格のない者の提出した入札書類
- ② 事業名、日付、入札金額のない入札書類
- ③ 入札参加者氏名及び押印のない又は判然としない入札書類
- ④ 事業名、日付に誤りのある入札書類
- ⑤ 市に登録した所在地、商号又は名称、代表者氏名、代表者印、使用印といずれかが異なる入札書類（ただし、既に株主総会や法人登記等でいずれかの変更が実質的に終了している場合は、その限りでない。）
- ⑥ 入札金額の記載が不明確な入札書類
- ⑦ 入札金額を訂正した入札書類
- ⑧ 入札金額の頭書に¥の記号のない入札書類
- ⑨ 入札金額と内訳（入札価格計算書）が一致しない入札書類
- ⑩ 虚偽の記載がある入札書類
- ⑪ 1つの入札について同一の者がした2つ以上の入札書類
- ⑫ 入札書類の受付期間締切までに到達しなかった入札書類
- ⑬ 公正な価格を害し、又は不正な利益を得るために明らかに連合したと認められる者の提出した入札書類
- ⑭ 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律(昭和22年法律第54号)に違反し、価格又はその他の点に関し、明らかに公正な競争を不法に阻害したと認められる者の提出した入札書類
- ⑮ 予定価格を上回る価格を提示した入札書類
- ⑯ その他入札に関する条件に違反した入札書類

(10) 必要事項の通知

入札説明書等に定めるもののほか、入札に当たっての留意点等、必要な事項が生じた場合には、代表企業に通知する。

4 入札予定価格

事業契約書に定める設計及び建設・工事監理業務のサービスの対価と維持管理業務のサービスの対価からなるサービスの対価の予定価格は、事業期間の総額で4,884,000千円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）（4,440,000千円（消費税及び地方消費税相当額を除く。））とする。なお、本入札においては、低入札調査基準価格は設定しない。

5 駐車場賃料及びカーシェアリング使用料

駐車場賃貸借契約に定める駐車場賃料は、公用車分（月極利用）及び施設利用者分（定期利用）のいずれも1区画当たり月額16,500円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）（15,000円（消費税及び地方消費税相当額を除く。））以下とする。ただし、駐車場を平面駐車場として計画する場合には、1区画当たり月額11,000円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）（10,000円（消費税及び地方消費税相当額を除く。））以下とする。

カーシェアリング契約に定めるカーシェアリング使用料は、1台当たり月額140,800円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）（128,000円（消費税及び地方消費税相当額を除く。））以下とする。

6 地代（基準地代単価年額）

定期借地権設定契約書に定める事業者が本市に支払う地代の平米単価年額について、提案書へ記載する価格は、提案書提出時点の単価で算定するものとし、3,500 円／㎡以上とする。

第6 入札書類の審査

1 那覇市新真和志複合施設整備事業者選定委員会

事業者の選定に当たり、本市に学識経験者等で構成する「那覇市新真和志複合施設整備事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置する。選定委員会は、落札者決定基準や入札説明書等事業者選定に関する書類の検討を行うとともに、入札参加者から提出された提案の審査を行う。

なお、選定委員会の委員は次のとおりである。

【那覇市新真和志複合施設整備事業者選定委員会】

	氏 名	所属・役職
委員長	友寄 孝	沖縄しまたて協会 技術環境研究所 アドバイザー
副委員長	川崎 一泰	中央大学総合政策学部 教授
委員	田島 繁	真和志自治会長連絡協議会 会長
委員	富樫 八郎	沖縄大学 客員教授
委員	本庄 正之	元琉球大学工学部環境建設工学科 非常勤講師 (有)アトリエノア 代表

2 審査方法

審査は、落札者決定基準に従い入札参加資格審査と入札書類審査に分けて実施する。提案内容及び入札価格を総合的に評価し、最も優れた提案を行った者を選定した後、本市が落札者を決定する。

3 審査及び選定に関する事項

審査項目は、以下のとおりとする。詳細は、落札者決定基準を参照すること。

入札参加資格審査	入札参加者の資格審査
入札書類審査	事業計画の提案に関する審査 設計業務の提案に関する審査 建設・工事監理業務の提案に関する審査 維持管理業務の提案に関する審査 入札参加者独自の提案に関する審査 提案価格に関する審査

(1) 落札者の決定

本市は、優秀提案の選定結果を踏まえ、落札者を決定する。

ただし、優秀提案が複数ある時（総合評価点が同点の時）は、性能評価点が最も高い者を落札者とする。

(2) 落札者決定通知及び審査結果の公表

落札者決定後、速やかに入札参加者の代表企業に対して通知するとともに、審査結果を本市ホームページにおいて公表する。

第7 提案に関する条件

本事業の提案に関する条件は、次のとおりである。入札参加者は、これらの条件を踏まえて、入札書類を作成するものとする。なお、入札参加者の提案が要求水準書に示す要件を満たしていない場合は失格とする。

1 立地条件等

(1) 事業予定地の前提条件

本施設等が立地する事業予定地の前提条件は、次のとおりである。

【敷地概要】

住所	那覇市寄宮 1 丁目 311 番
面積	約 8,679.56 m ²
所有者	那覇市
接道状況	北側：市道寄宮 10 号 東側：市道寄宮 8 号 南側：県道 222 号線（真地・久茂地線）
用途地域	準住居地域、第二種中高層住居専用地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
日影規制	高さ：H=4m 日影時間：5、3 時間
地区計画	指定なし
防火地区	指定なし
インフラ状況等	給水：南側道路φ300、西側隣地φ100 下水：南側道路φ400、東側道路φ250、北側道路（一部）φ200、西側隣地φ450（一部φ400） 都市ガス：南側道路φ200（中圧ガス）・φ150、東側道路（一部）φ80、北側道路（一部）φ50、西側隣地φ300（中圧ガス）、φ100 電気：南側道路架空
その他	・敷地内を南北方向に縦断する公共下水道が敷設されており、事業の実施に当たり移設等が必要である。

2 施設の設計・建設、維持管理等の提案に関する条件

施設の設計・建設、維持管理等の提案に関する条件は、第2 1 1 事業の対象範囲で示す事業者の事業範囲、及び要求水準書に示すとおりとする。入札参加者は、これらの条件を踏まえた上で、入札書類を作成するものとする。

3 業務の委託

事業者は、事前に本市の承諾を得た場合を除き、代表企業、構成企業及び協力企業以外の者に設計、建設・工事監理、維持管理及び運営業務の全部又は一部を委託又は請け負わせることはできない。また、事前に本市の承諾を得ることなく委託又は請負先を変更することはできない。本市は、事業者が承諾を求めた場合、承諾を拒む合理的理由がない限り、これらの承諾を速やかに与えるものとする。なお、業務の委託又は請負は全て事業者の責任で行うものとし、事業者又はその受託者が発生させた一切の第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者に帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

4 資金計画・事業収支計画に関する条件

- ① 本市は、設計及び建設・工事監理業務のサービスの対価を事業契約書に基づき支払う。支払いは、設計業務に係るサービスの対価は、設計業務完了年度に、建設・工事監理業務に係るサービスの対価は、令和 7 年度から令和 10 年度までの各年度において、出来高に応じて支払うものとする。ただし、建設・工事監理業務に係るサービスの対価のうち、那覇市民会館の解体・撤去業務のサービスの対価については完了払とする。
 - a.建設・工事監理業務のサービスの対価の支払い限度額の割合
令和 7 年度 出来高の 90%
令和 8 年度 出来高の 90%
令和 9 年度 出来高の 90%
- ② 事業期間全体での修繕に必要な経費として、総額 28,125 千円（消費税及び地方消費税相当額を除く。）を計上し、長期修繕（保全）計画を作成すること。ただし、本市から事業者への修繕費の支払いは平準化するものとし、提案書提出時には、事業期間中に必要な修繕費として、年額 1,500 千円（税別）（令和 10 年度は 1,125 千円（消費税及び地方消費税相当額を除く。））を計上すること。
- ③ 建設・工事監理業務のサービスの対価のうち、那覇市民会館の解体・撤去業務のサービスの対価について、本市は、金属資源等の買取額を控除した額を支払うものとする。
- ④ 提案書の提出時に使用する消費税率は 10%とすること。

5 本市の費用負担

以下の費用については、本市が費用負担するものとする。

- ① 公共施設の光熱水費（維持管理期間中）
- ② 公共施設の電話料金等（維持管理期間中。インターネット通信費を含む。ただし、事業者が自ら設置するインターネット通信費及びテレビ受信料等については、事業者が負担する。）
- ③ モニタリングに係る費用（事業者側に発生する費用を除く。）

6 サービスの対価

事業契約約款（案）別紙 4 及び別紙 5 に基づく。

7 本市による事業の実施状況及びサービス水準の監視

事業契約約款（案）別紙 2 に基づく。

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ができる。

9 保険

事業契約約款（案）別紙 3 に基づく。

10 本市と事業者の責任分担

（1）基本的考え方

本事業は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指している。事業者の担当する業務については、事業者が責任をもって遂行し、各業務の履行に伴い発生するリスクについてはそれを管理し、発生時の影響についても自ら負担するものとする。ただし、事業者が適切かつ低廉に管理することができないと認められるリスクについては、本市がその全て又は一部を負うこととする。

（2）予想されるリスクと責任分担

本市と事業者との基本的なリスク分担の考え方は、事業契約書（案）に示すとおりであり、入札参加者は、負担すべきリスクを想定したうえで提案を行うこと。

11 財務書類の提出

事業者は、事業期間中、毎事業年度の財務書類（決算報告書及び監査報告書等）を作成し、毎会計年度の最終日から起算して 3 箇月以内に、公認会計士又は監査能力のある第三者の会計監査を受けたうえで、監査済財務書類の写しを本市に提出し、本市に監査報告を行うこと。

第8 契約に関する事項

1 契約手続き

（1）契約の条件

落札者と本市は、事業契約の締結に関する基本協定書について速やかに合意するとともに、SPC 設立後、速やかに仮事業契約の締結を行う。また、PFI 法第 12 条の規定に基づき、本市議会の議決を要するので、当該仮事業契約は、本市議会でこの仮事業契約の締結に係る議案

が議決された時に本契約となる。ただし、本市は、当該議案が本市議会で議決されなかった場合、仮事業契約の相手方に対していかなる責任も負わない。

また、民間施設部分に関しては、SPC、第 2SPC 又は代表企業と本市は、民間収益事業に係る基本協定書について速やかに合意するとともに、建設工事着工までに民間施設の建設及び所有を目的とする定期借地権設定契約を締結する。定期借地権設定契約に基づく賃借人への土地の引渡しは公正証書締結日とし、賃貸借期間はその日を始期として基本協定に定めた借地期間を経過した日を終期とする。

なお、本市と落札者との間で、基本協定書の締結に至らなかった場合には、民間収益事業に係る基本協定書は締結しないものとする。本市と SPC、第 2SPC 又は代表企業と本市との間で、民間収益事業に係る基本協定書の締結に至らなかった場合には、事業契約は締結しないものとする。本市と SPC との間で事業契約の締結に至らなかった場合には、定期借地権設定契約は締結しないものとする。また、本市と SPC、第 2SPC 又は代表企業との間で、定期借地権設定契約の締結に至らなかった場合には、駐車場賃貸借契約、カーシェアリング契約を締結しないものとする。本市と SPC、第 2SPC 又は代表企業は、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に至らなかった場合には、本市は、SPC との間で締結した事業契約を解除することができる。

(2) 契約の解除

落札者決定後、本事業契約に係る議案の議決があるまでの間に、当該落札者が第 3 の入札参加者の備えるべき参加資格要件に示すいずれかの要件を満たさなくなったときは、当該仮事業契約を締結しないことがあり、又は仮事業契約を締結しているときはこれを解除することがある。

2 契約の枠組み

(1) 事業契約

1) 対象者

SPC

2) 締結時期及び事業期間

仮事業契約 令和 6 年 8 月中旬

市議会の議決 令和 6 年 9 月下旬

事業期間は、事業契約締結日より令和 29 年 3 月末日までとする。

3) 事業契約の概要

事業者（SPC）が本市を相手方として締結する事業契約は、事業契約書（案）によるものとし、事業契約書(案)の内容は、誤字脱字等の軽微なもの以外は変更しない。

事業契約は、本市の提示内容、事業者（SPC）の提案内容及び事業契約書に基づき締結するものであり、事業者（SPC）が遂行すべき施設整備、維持管理、運営業務に関する業務内容、リスク分担、金額、支払方法等を定める。

(2) 定期借地権設定契約※

1) 対象者

SPC、第 2SPC 又は代表企業

2) 締結時期及び事業期間

定期借地権設定契約は、民間施設の建設工事着工までに締結する。

定期借地権設定契約書に基づく賃借人への土地の引渡しは、公正証書締結日とし、賃貸借期間はその日を始期として基本協定に定めた借地期間を経過した日を終期とする。

3) 事業用定期借地権設定契約の概要

事業者（SPC、第 2SPC 又は代表企業）が本市を相手方として締結する事業用定期借地権設定契約は、事業用定期借地権設定契約書（案）によるものとし、事業用定期借地権設定契約書（案）の内容は、誤字脱字等の軽微なもの以外は変更しない。

※駐車場事業に係る定期借地権設定契約も同様とする。

（3）駐車場賃貸借契約

1) 対象者

SPC、第 2SPC 又は代表企業

2) 締結時期及び事業期間

駐車場賃貸借契約は、駐車場の竣工後、本施設の供用開始までに締結する。
賃貸借期間は、本施設の供用開始日から、令和 29 年 3 月末日までとする。

3) 駐車場賃貸借契約の概要

事業者（SPC、第 2SPC 又は代表企業）が本市を相手方として締結する駐車場賃貸借契約は、駐車場賃貸借契約書（案）によるものとし、駐車場賃貸借契約書（案）の内容は、誤字脱字等の軽微なもの以外は変更しない。

（4）カーシェアリング契約

1) 対象者

SPC、第 2SPC 又は代表企業

2) 締結時期及び事業期間

カーシェアリング契約は、駐車場の竣工後、本施設の供用開始までに締結する。
使用期間は、本施設の供用開始日から、令和 15 年 3 月末日までとする。

3) 駐車場賃貸借契約の概要

事業者（SPC、第 2SPC 又は代表企業）が本市を相手方として締結するカーシェアリング契約は、カーシェアリング契約書（案）によるものとし、カーシェアリング契約書（案）の内容は、誤字脱字等の軽微なもの以外は変更しない。

3 契約金額

事業契約における契約金額は、落札者の入札価格に、当該入札価格中の消費税等課税対象額に係る消費税等相当額を加えた金額とする。

4 契約保証金

(1) 本施設

事業契約約款（案）第 37 条及び第 58 条に基づくものとする。

(2) 民間施設

民間収益事業に係る基本協定書（案）第 5 条及び事業用定期借地権設定契約書（案）第 5 条に基づくものとする。

5 事業者の事業契約上の地位

事業者は、原則として、事業契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡又は担保に供するその他の方法により処分してはならない。株式、新株予約権付社債を新たに発行しようとする場合は、本市の事前の承諾を得なければならない。

なお、入札参加者等が保有する SPC の株式については、原則として、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことができないものとする。

6 土壌汚染等

事業予定地は、土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）第 6 条及び第 11 条に規定する「要措置区域」及び「形質変更時要届出区域」に該当しない。万が一、土壌汚染が発覚した場合は本市で対応するものとする。

7 地中障害物等

通常想定される規模の埋設物等については、契約上の瑕疵担保除外事項とし、事業者が撤去等の対策を講じること。また、地中障害物の有無等を確認するために事業者が調査を実施する場合、その調査に要する費用は、原則として全て事業者が負担すること。

8 民間施設の用途

民間収益事業を行う者は、事業期間を通じて、民間施設を提案書に定める用途に供しなければならないものとする。ただし、その収支状況等から運営の継続が困難となった場合は、6 か月前までに本市に報告し、承諾を得たうえで、事業の中止、用途変更することができることとする。

第9 提出書類

1 入札時の提出書類

入札時に提出する書類は、次表のとおりとする。詳細は、様式集及び作成要領を参照のこと。

(1) 入札参加資格審査

○ 参加表明書	
・ 参加表明書	(様式 1-1)
○ 入札参加資格審査に関する提出書類	
・ 資格審査申請書	(様式 2-1)
・ 設計業務を行う者の参加資格要件に関する書類	(様式 2-2)
・ 建設業務を行う者の参加資格要件に関する書類	(様式 2-3)
・ 工事監理業務を行う者の参加資格要件に関する書類	(様式 2-4)
・ 維持管理業務を行う者の参加資格要件に関する書類	(様式 2-5)
・ 民間収益事業を行う者の参加資格要件に関する書類	(様式 2-6)
・ 入札参加グループ構成表及び役割分担表	(様式 2-7)
・ 委任状（構成企業、協力企業用）	(様式 2-8)
・ 委任状（代表企業用）	(様式 2-9)
・ 事業実施体制	(様式 2-10)
・ 会社概要書（代表企業、構成企業、協力企業の全企業）	(書式自由)
・ 定款（代表企業、構成企業、協力企業の全企業）	(書式自由)
・ 決算報告書（代表企業、構成企業、協力企業の全企業、直近3年）	(書式自由)
・ 登記簿謄本（代表企業、構成企業、協力企業の全企業、直近の履歴事項全部証明書原本）	(書式自由)
・ 納税証明書その3の3（代表企業、構成企業、協力企業の全企業）	(書式自由)
・ 建設工事等入札参加資格、清掃・警備入札参加資格者、又は那覇市物品購入等入札参加資格の申請書類一式の写し（参加表明書及び入札資格審査書類の受付締切日までに建設工事等入札参加資格者名簿、清掃・警備入札参加資格者名簿、物品購入等入札参加資格者名簿のいずれかにも登録されていない場合）	(指定)
○ その他	
・ 入札辞退届	(様式 3-1)

(2) 入札書類審査

○ 入札書類審査に関する提出書類	
・ 入札書類審査に関する提出書類提出書	(様式 A-1)
・ 入札参加グループ構成表	(様式 A-2)
・ 入札書	(様式 A-3)
・ 入札価格計算書（別表含む）	(様式 A-4)
・ 公共施設用駐車場に係る価格提案書	(様式 A-5)
・ 地代に係る価格提案書	(様式 A-6)
・ 要求水準書及び添付書類に関する誓約書	(様式 A-7)
○ 提案書	

・ 事業計画全般に関する事項	(様式 B-1～4)
・ 設計業務に関する事項	(様式 C-1～4)
・ 建設・工事監理業務に関する事項	(様式 D-1)
・ 維持管理業務に関する事項	(様式 E-1～2)
・ 入札者独自の提案に関する事項	(様式 F-1～3)
・ 計画図面等提案書類	(様式 G-1～27)
・ 事業収支等提案書類	(様式 H-1～2)
・ 提案価格等提案書類	(様式 I-1～3)
・ 事業スケジュール	(様式 J・1)
・ 提案概要	(様式 K-1)
○ 基礎審査項目チェックシート	(様式 L-1)

第10 その他

1 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

本事業において、事業の履行が困難となった場合には、次の措置をとることとする。ただし、民間収益事業の実施全般に関するものについてのリスク負担者は全て事業者とする。なお、詳細については事業契約書（案）に示すとおりである。

（1）事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合、事業契約に定める事由ごとに、本市又は事業者の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じるものとする。

（2）事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合の措置

- ① 事業者の責めに帰すべき事由により、事業の継続が困難となった場合又はその懸念が生じた場合、本市は、事業者に対して、改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出と実施を求めることができる。事業者が当該期間内に改善をすることができなかったときは、本市は、事業契約を解除することができる。
- ② 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業の継続が困難と合理的に認められる場合、本市は、事業契約を解除することができる。
- ③ 前2号により事業契約が解除された場合、事業契約に定めるところに従い、本市は事業者に対して、違約金及び損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

（3）本市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合の措置

- ① 本市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合、事業者は、事業契約を解除することができる。
- ② 前号により事業契約が解除された場合、事業契約に定めるところに従い、事業者は本市に対して、損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

（4）当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合の措置

- ① 不可抗力その他本市又は事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、本市及び事業者の双方は、事業継続の可否について協議を行うものとする。
- ② 一定の期間内に協議が整わないときは、それぞれの相手方に、事前に書面でその旨を通知することにより、本市又は事業者は、事業契約を解除することができるものとする。
- ③ 前号の規定により本市又は事業者が事業契約を解除した場合の措置は、事業契約の定めるところに従うものとする。