

新真和志複合施設建設事業

実施方針

令和 4 年 11 月

(令和 5 年 8 月修正)

那 覇 市

目 次

第 1 章 特定事業の選定に関する事項	1
第 1 節 事業内容に関する事項	1
1. 事業名称	1
2. 事業の対象施設	1
3. 公共施設の管理者の名称	1
4. 本事業の目的	1
5. コンセプト	2
6. 施設整備の基本方針	2
7. 民間収益事業	4
8. 本事業の概要	5
9. 本事業の対象範囲	5
10. 事業者の収入等	6
11. 事業スケジュール（予定）	8
12. 遵守すべき法制度等	9
第 2 節 特定事業の選定及び公表に関する事項	9
1. 基本的考え方	9
2. 評価方法	10
3. 選定結果の公表	10
第 2 章 民間事業者の募集及び選定に関する事項	11
第 1 節 募集及び選定方法	11
第 2 節 募集及び選定の手順	11
1. 募集及び選定スケジュール（予定）	11
2. 事業者の募集手続等	12
3. 落札者の決定及び公表	15
4. 落札者を決定しない場合	15
5. 本事業の実施に関する協定等	15
第 3 節 入札参加者の備えるべき参加資格要件	16
1. 入札参加者の構成等	16
2. 業務実施企業の参加資格要件	17
3. 入札参加者の制限	19
4. SPC の設立等	20
5. 参加資格要件の確認基準日	21
6. 入札参加者の変更	21
第 4 節 提案書類の取扱い	21

1. 著作権	21
2. 特許権等	21
第5節 審査及び選定に関する事項	22
1. 提案等の審査	22
2. 選定委員会の設置	22
第3章 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	23
第1節 責任分担に関する基本的な考え方	23
第2節 予想されるリスクと責任分担	23
第3節 リスクが顕在化した場合の費用負担の方法	23
第4節 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	23
1. 提供されるサービスの水準	23
2. モニタリングの実施	23
3. モニタリングの時期	23
4. モニタリングの方法	23
5. モニタリングの結果	24
第4章 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	25
第1節 立地に関する事項	25
第2節 施設要件	25
第5章 事業契約等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	26
第6章 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	27
第1節 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置	27
第2節 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	27
第3節 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	27
第4節 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	27
第7章 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	28

第 1 節 法制上の措置	28
第 2 節 税制上の措置	28
第 3 節 財政上の支援	28
第 4 節 金融上の支援	28
 第 8 章 その他特定事業の実施に関する必要な事項.....	 29
第 1 節 本事業において使用する言語	29
第 2 節 議会の議決	29
第 3 節 入札に伴う費用負担.....	29
第 4 節 情報公開及び情報提供	29
第 5 節 本事業に関する問合せ先	29

資料 1 リスク分担表

- 様式 1 現地説明会申込書
- 様式 2 実施方針等に関する質問及び意見書
- 様式 3 個別対話参加申込書及び個別対話の議題
- 様式 4 閲覧資料貸出申込書兼誓約書

第1章 特定事業の選定に関する事項

第1節 事業内容に関する事項

1. 事業名称

新真和志複合施設建設事業

2. 事業の対象施設

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

3. 公共施設の管理者の名称

那覇市長

4. 本事業の目的

那覇市（以下「本市」という。）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。

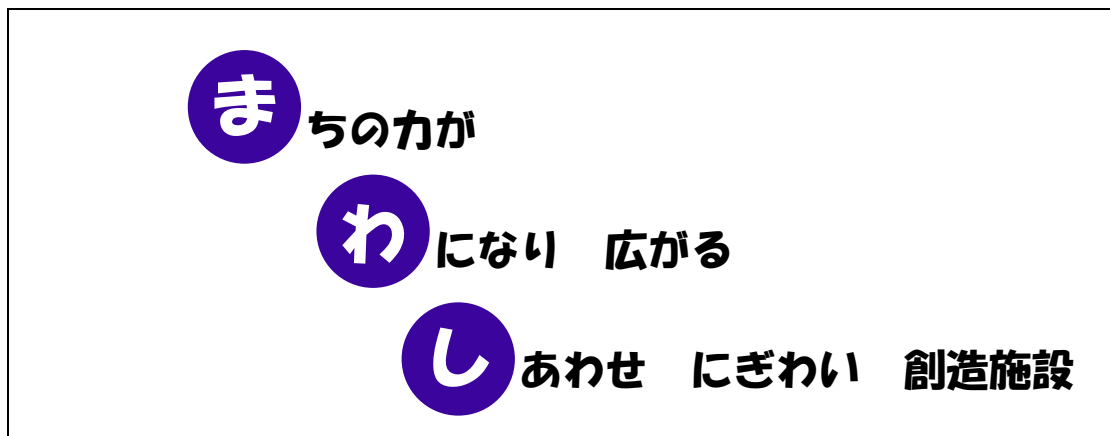
この状況を受けて、本市では、平成 28 年 7 月に「新真和志支所等建設に関する検討委員会」及び「新真和志支所複合施設に関する真和志地域住民・利用者代表会議」を設置し、

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(以下「事業者」という。)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、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、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。

5. 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。



6. 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。

7. 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

ア 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。

イ 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

8. 本事業の概要

(1) 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。

(2) 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）までを下限する。

(3) 事業期間終了時の措置

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。

なお、事業者は、事業期間の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、事業期間の終了日の約 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（事業契約期間満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。

9. 本事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、以下のとおりとする。

(1) 設計業務

ア 事前調査業務（必要に応じて、現況測量、地盤調査等）

- イ 設計業務
- ウ 電波障害調査業務
- エ 既設雨水管移設に係る詳細設計業務
- オ 与儀公園再編整備基本計画策定業務
- カ 本事業に伴う各種申請等の業務
- キ 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

- ア 那覇市民会館の解体・撤去業務
- イ 既設雨水管移設業務
- ウ 建設業務
- エ 工事監理業務
- オ 磁気探査業務
- カ 什器・備品等の調達及び設置業務
- キ 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査を含む）
- ク 電波障害対策業務
- ケ 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

- ア 建築物保守管理業務
- イ 建築設備等保守管理業務
- ウ 外構等維持管理業務
- エ 環境衛生・清掃業務
- オ 警備保安等業務
- カ 修繕業務
- キ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

10. 事業者の収入等

(1) 本市からのサービスの対価

本市からのサービスの対価は、次のとおりとする。

ア 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。。

イ 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。

(2) 民間収益事業による収入及び負担

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。

ア 財産区分：普通財産

イ 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）

ウ 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。

エ 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。

オ 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。

カ 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。

(3) 駐車場事業による収入及び負担

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。

(4) カーシェアリング事業による収入及び負担

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。

ア 形態：カーシェアリング契約

イ 使用期間：本施設の供用開始日から、令和 12 年 3 月末日までとする。

ウ 使用車両：EV 車両・軽自動車（貨物）3 台

エ 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

オ 使用料：1 台当たり月額 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。

カ 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。

キ 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。

11. 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 月頃（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
維持管理期間	令和 10 年 7 月 1 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	事業用定期借地権の場合には公正証書締結日から 50 年未満で、事業者の提案による。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。 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。 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

ア 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。

イ 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 12 年 3 月末日まで

2) 任意事業

「(2) 民間施設」のとおりである。

12. 遵守すべき法制度等

事業者は、本事業の実施にあたり必要とされる関係法令（関連する施行令、施行規則、条例等を含む。）等を遵守しなければならない。

第2節 特定事業の選定及び公表に関する事項

1. 基本的考え方

本市は、PFI 法、PFI 基本方針、「VFM（Value for Money）に関するガイドライン」（平成 30 年 10 月 23 日改定）を踏まえ、本事業を PFI 手法により実施することで、従

来の手法により実施した場合と比較して、事業期間全体を通じた本市の財政負担の縮減が期待できる場合においては、PFI 法第 7 条に基づき、特定事業として選定する。

2. 評価方法

本市の財政負担見込額の算定に当たっては、事業者からの税収その他の収入等を適切に調整したうえで、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出し、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

本市が提供を受けるサービスの水準については、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

3. 選定結果の公表

前述の評価方法に基づいて本事業を特定事業と選定した場合は、その結果を、評価の内容と合わせ、本市ホームページにおいて公告その他の手続きをもって速やかに公表する。また、事業の実施可能性についての客観的な評価に基づき、特定事業としての選定を行わないこととした場合にも、同様に公表する。

第2章 民間事業者の募集及び選定に関する事項

第1節 募集及び選定方法

本事業では、設計、建設、工事監理、維持管理の各業務において、事業者による効率的・効果的なサービスの提供を求めることから、事業者の選定に当たっては、民間のノウハウや創意工夫を総合的に評価して選定することが必要である。したがって、事業者の選定方法は、提案価格に加え、施設整備に関する能力、維持管理に関する能力及び事業の継続性・安定性等を総合的に評価する総合評価一般競争入札方式により行うものとする。

第2節 募集及び選定の手順

1. 募集及び選定スケジュール（予定）

事業者の募集及び選定スケジュール（予定）は、次のとおりとする。

日 程	内 容
令和4年11月21日	実施方針、要求水準書（案）の公表
令和4年11月28～30日	実施方針及び要求水準書（案）に関する現地説明会の開催
令和4年12月5日	実施方針及び要求水準書（案）に関する第1回質問及び個別対話参加申込みの受付締切
令和4年12月19日・20日	実施方針及び要求水準書（案）に関する個別対話の実施
令和5年1月下旬	実施方針及び要求水準書（案）に関する第1回質問回答及び個別対話結果の公表
令和5年2月6日	実施方針及び要求水準書（案）に関する第2回質問の受付締切
令和5年3月中旬	実施方針及び要求水準書（案）に関する第2回質問及び意見への回答の公表
令和5年9月上旬	特定事業の選定及び公表
令和5年9月上旬	入札の公告（本公募）、入札説明書等の公表
令和5年9月中旬	入札説明書等に関する現地説明会の開催
令和5年9月中旬	入札説明書等に関する第1回質問受付締切
令和5年10月上旬	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月中旬	入札説明書等に関する第1回質問回答
令和5年10月中旬	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月下旬	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

日 程	内 容
令和 5 年 12 月下旬	参加表明書及び入札資格審査書類の受付締切
令和 6 年 1 月中旬	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 月下旬	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 月初旬	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 月下旬	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 月上旬	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	定期借地権設定契約の締結

2. 事業者の募集手続等

(1) 実施方針及び要求水準書（案）に関する現地説明会

本市は、本事業への参加を予定している者に対し、現地説明会を以下のとおり実施する。新型コロナウイルス感染症への対策の観点から、現地説明会は事業者ごとに個別に実施する。なお、入札参加グループの組成を予定している複数社で出席することも可とする。

- ① 実施期間：令和 4 年 11 月 28 日（月）～31 日（水）
- ② 実施場所：事業予定地
- ③ 受付期間・方法：「現地説明会申込書」（様式 1）に必要事項を記載の上、令和 4 年 11 月 25 日（金）午後 5 時までに、第 8 章 第 5 節 に記載の問合せ先に E メールにより提出すること。日時等については、参加申込のあった者全てに個別に連絡する。

(2) 資料の閲覧

要求水準書（案）の閲覧資料の閲覧を、以下のとおり行う。閲覧を希望するものは、事前に第 8 章 第 5 節 に記載の問合せ先に連絡すること。

- ① 閲覧期間：実施方針の公表の日～令和 6 年 3 月下旬頃
（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：第 8 章 第 5 節 に記載の問合せ先
- ③ 資料の貸出：CD にて貸出す。希望者は、「閲覧資料貸出申込書兼誓約書」（様式 4）を提出すること。

(3) 実施方針及び要求水準書（案）に関する第 1 回質問及び意見の受付

本市は、実施方針及び要求水準書（案）に関する第 1 回質問及び意見を以下のとおり受け付ける。

- ① 受付期間：実施方針公表の日～令和 4 年 12 月 5 日（月）
- ② 受付方法：「実施方針等に関する質問及び意見書」（様式 2）に必要事項を記載の上、第 8 章 第 5 節 に記載の問合せ先に E メールにより提出すること。

(4) 実施方針及び要求水準書（案）に関する第 1 回質問及び意見への回答

本市は、実施方針及び要求水準書（案）に関する第 1 回質問及び意見への回答を令和 5 年 1 月下旬頃までに本市ホームページにおいて公表する。なお、提出された質問及び意見への回答は、質問者及び意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該質問者及び意見者の権利、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公表する。

(5) 実施方針及び要求水準書（案）に関する個別対話

事業者の意見を聴取し、必要に応じて特定事業の選定や入札説明書等に反映することを目的として、本市と事業者との個別対話を実施する。

- ① 開催日時：令和 4 年 12 月 19 日（月）・20 日（火）
- ② 開催場所：那覇市役所
- ③ 参加資格：本事業の入札参加者となることを予定している事業者とし、参加人数は現地参加を 3 名以内とする。なお、入札参加グループの組成を予定している複数社で出席することも可とし、この場合の現地参加人数は合計で 5 名以内とする。ただし、個別対話は、Web 形式での参加も可とし、その場合人数制限は設けない。その際、事業者が使用する Web 会議用の資機材は事業者が準備すること。開催場所でのマイク及びスピーカー等の Web 会議用の資機材は本市で準備する。
- ④ 受付期間・方法：「個別対話参加申込書及び個別対話の議題」（様式 3）に必要事項を記載の上、令和 4 年 12 月 5 日（月）午後 5 時までに、第 8 章 第 5 節 に記載の問合せ先に 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。
- ⑤ 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 1 月下旬頃までに本市ホームページにおいて公表する。

(6) 実施方針及び要求水準書（案）に関する第 2 回質問及び意見の受付

本市は、実施方針及び要求水準書（案）に関する第 2 回質問及び意見を、以下のとおり受け付ける。

- ① 受付期間：実施方針及び要求水準書（案）に関する第 1 回質問及び意見への回答公表の日～令和 5 年 2 月 6 日（月）
- ② 受付方法：「実施方針等に関する質問及び意見書」（様式 2）に必要事項を記載の上、第 8 章 第 5 節 に記載の問合せ先に、E メールにより提出すること。

(7) 実施方針及び要求水準書（案）に関する第 2 回質問及び意見への回答

本市は、実施方針及び要求水準書（案）に関する第 2 回質問及び意見への回答を特定事業の選定時までには本市ホームページにおいて公表する。なお、提出された質問及び意見への回答は、質問者及び意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該質問者及び意見者の権利、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公表する。

(8) 特定事業の選定及び公表

実施方針及び要求水準書（案）に関する質問及び意見を踏まえ、特定事業の選定を行い、令和 5 年 9 月上旬頃に、本市ホームページ上で公表する。

(9) 入札の公告及び入札説明書等に関する現地説明会の開催

本市は、特定事業の選定を踏まえ、令和 5 年 9 月上旬頃に、入札の公告（本公募）を行い、入札説明書等を本市ホームページにおいて公表する。また、本市は、本事業への参加を予定している者に対し、現地説明会を実施する。実施内容の詳細については、入札説明書等において示す。

(10) 入札説明書等に関する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。

- ア 受付期間：（第 1 回）入札説明書等公表の日から 9 月中旬頃まで
（第 2 回）入札説明書等に関する第 1 回質問及び意見への回答公表の日から 11 月下旬頃まで
- イ 受付方法：第 8 章 第 5 節 に記載の問合せ先に、E メールにより提出すること。
質問への回答の公表方法については、入札説明書等において示す。

(11) 入札説明書等に関する個別対話

入札説明書等に関する第 1 回個別対話を令和 5 年 10 月中旬頃、第 2 回個別対話を令和 6 年 1 月下旬頃に実施予定である。実施内容の詳細については、入札説明書等において示す。

(12) 参加表明書及び資格審査書類の受付

本事業への参加表明書及び資格審査書類を令和 5 年 12 月下旬に受け付ける。資格審査の結果は、入札参加者に通知する。

(13) 入札及び提案に係る書類の受付

資格審査通過者に対し、本事業に関する入札書類及び事業計画等の提案内容を記載した提案書類を令和 6 年 4 月初旬までに提出するよう求める。

入札の場所及び提案に必要な書類は、入札説明書等において示す。

3. 落札者の決定及び公表

令和 6 年 6 月中旬頃に落札者を決定し、本市ホームページにおいて公表する。

4. 落札者を決定しない場合

本市は、事業者の募集、審査及び落札者の選定において、入札参加者がいない、あるいは本事業の目的を達成できない等の理由により、本事業を DBO 方式により実施することが適当でないと判断した場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

5. 本事業の実施に関する協定等

本市は、PFI 法に定める手続に基づき本事業を実施するため、以下 (1) (2) の協定等を締結する。なお、詳細については入札説明書等において示す。また、民間収益事業にあつては、以下 (3) ～ (6) の協定等を締結する。

(1) 基本協定

本市は、落札者との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を締結する。この基本協定の締結により、落札者を事業予定者とする。

(2) 事業契約

本市は、事業予定者が本事業を実施するために設立した特別目的会社（以下「SPC」という。）との間で、基本協定の定めるところにより、本事業を実施するために必要な一切の事項を定めた仮事業契約（事業契約書、要求水準書及び事業者が提案した事業内容をその内容として含む。）を締結し、那覇市議会の議決を経たときに、本契約として成立する。SPC は、当該事業契約に基づいて本事業を実施するものとする。

(3) 民間収益事業に係る基本協定

本市は、SPC 又は代表企業との間で、事業者が民間収益事業を実施するにあたり必要な基本的事項を定めた民間収益事業に係る基本協定を締結する。

(4) 定期借地権設定契約

本市は、民間施設の建設工事着工までに、SPC 又は代表企業との間で、民間収益事業に係る基本協定の定めるところにより、一般定期借地権（借地借家法第 22 条）設定契約又は事業用定期借地権（借地借家法第 23 条）設定契約を締結する。

(5) 駐車場賃貸借契約

本市は、駐車場の竣工後、本施設の供用開始までに、SPC 又は代表企業との間で、民間収益事業に係る基本協定の定めるところにより、駐車場賃貸借契約を締結する。

(6) カーシェアリング契約

本市は、駐車場の竣工後、本施設の供用開始までに、SPC 又は代表企業との間で、民間収益事業に係る基本協定の定めるところにより、カーシェアリング契約を締結する。

第3節 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 SPC 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。ただし、構成企業及び協力企業のうち、民間収益事業のみを行う者はこの限りではない。

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 m² 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。

3. 入札参加者の制限

次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 2 章 第 5 節 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。

4. 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、事業用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、事業用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。

5. 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、参加資格を確認後、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。

6. 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。

第4節 提案書類の取扱い

1. 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）に準じるものとし、詳細については入札説明書等において示す。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。

2. 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。

第5節 審査及び選定に関する事項

1. 提案等の審査

事業者の選定は、資格審査及び提案審査により行う。提案審査では、性能、提案価格の審査を行う。

各審査の主な内容は、次のとおりとする。

資格審査	入札参加者の資格審査
提案審査	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

2. 選定委員会の設置

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。

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

第3章 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

第1節 責任分担に関する基本的な考え方

本市と事業者は、それぞれのリスク管理能力に応じて適正にリスクを分担し、互いのリスクに関する負担を軽減することで、より低廉でかつ質の高いサービスの供給を目指すものとする。

第2節 予想されるリスクと責任分担

本市と事業者のリスク分担の考え方は、資料 1 に示す「リスク分担表」のとおりである。具体的内容については、事業者からの意見を踏まえた上で、入札説明書等において改めて提示する。

第3節 リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

本市及び事業者のいずれかの責めに帰するリスクが顕在化した場合に生じる費用は、原則としてその帰責者が全額負担することとする。

また、いずれの責めにも帰さないリスクが顕在化した場合に生じる費用については、本市と事業者が分担して負担することとし、その負担方法については事業契約書（案）を前提とし、詳細については入札説明書等において示す。

なお、本市及び事業者は、いかなる場合でも、費用の増加、サービス提供の遅延、サービス水準の低下等を最小限に留めるよう相互に協力し、努力するものとする。

第4節 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. 提供されるサービスの水準

本事業において実施する業務のサービス水準については、要求水準書において示す。

2. 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。

3. 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、維持管理時の各段階において実施する。

4. 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。

5. 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。詳細は、入札説明書等において改めて提示する。

第4章 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

第1節 立地に関する事項

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。

表 4-1 敷地概要

住所	那覇市寄宮 1 丁目 2 番 1 号
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。

第2節 施設要件

本事業に関して事業者が提供すべきサービスの項目と達成水準は、要求水準書において提示する。

第5章 事業契約等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

基本協定又は事業契約等の解釈について疑義が生じた場合、本市と事業者は誠意をもって協議するものとする。

また、事業契約に関する紛争については、那覇地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第6章 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

第1節 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は、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。

第2節 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。

第3節 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。

第4節 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。
4. 不可抗力の定義については、入札説明書等において示す。

第7章 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

第1節 法制上の措置

本事業に関する法制上の優遇措置等は想定していない。

第2節 税制上の措置

本事業に関する税制上の優遇措置等は想定していない。

第3節 財政上の支援

事業者が本事業を実施するにあたり、財政上の支援を受けることができる可能性がある場合、本市は、これらの支援を事業者が受けることができるよう努めるものとする。

本市は、国又は沖縄県からの交付金の交付を受ける場合でも、事業者に対する出資等の支援は行わない。なお、事業者は、本市が行う交付金に係る手続き等に対して必要な協力を行うこと。

第4節 金融上の支援

本事業に関する金融上の優遇措置等は想定していない。

第8章 その他特定事業の実施に関する必要な事項

第1節 本事業において使用する言語

本事業において使用する言語は、日本語とする。

第2節 議会の議決

本市は、債務負担行為の設定に関する議案を令和 5 年 3 月本市議会定例会に提出する予定である。また、事業契約の締結に関する議案を令和 6 年 9 月本市議会定例会に提出する予定である。

第3節 入札に伴う費用負担

入札に伴う費用は、すべて入札参加者の負担とする。

第4節 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、適宜、本市ホームページにおいて公表する。

第5節 本事業に関する問合せ先

本事業に関する問合せ先は、次のとおりとする。

那覇市まちなみ共創部 建築工事課（担当：仲尾次、小川）

住 所：〒900-8585 沖縄県那覇市泉崎 1-1-1

電 話：098-951-3227

E-mail：B-KENKO001@city.naha.lg.jp

那覇市ホームページアドレス

<https://www.city.naha.okinawa.jp/>

資料 1：リスク分担表

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し、以下は公共施設部分についてのリスク分担表を示す。

No	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			本市	事業者
1	入札関連書類	入札説明書等の入札関連書類の誤り・変更	●	
2	応募費用	応募費用に関するもの		●
3	契約締結	本市事由による契約締結の遅延、締結不能	●	
4		事業者事由による契約締結の遅延、締結不能		●
5		事業契約に関する議会承認が得られない場合の契約締結の遅延、締結不能	●	●
6	行政	本市の政策転換による事業開始遅延・事業中断・事業契約解除等	●	
7	税制度	事業者の利益に係る税制度の新設・変更等		●
8		上記以外のもの（消費税の変更を含む。）	●	
9	法制度	本事業に直接関わる法制度の新設・変更等（許認可・公的支援制度の新設・変更等を含む。）	●	
10		上記以外のもの		●
11	許認可 ※制度変更は 法制度リスク に含む。	事業者が取得すべき許認可の未取得、取得遅延・失効		●
12		上記のうち、本市が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの	●	
13		本市が取得すべき許認可の未取得・取得遅延・失効	●	
14		上記のうち、事業者が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの		●
15	公的支援制度 ※制度廃止や 条件変更等は 法制度リスク に含む	本市が獲得すべき公的支援制度の獲得不可又は条件変更	●	
16		上記のうち、事業者が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの		●
17	住民対応	本事業の実施に係る周辺住民等の反対運動、要望等による計画遅延、条件変更、費用の増大等	●	
18		事業者が実施する業務に起因するもの		●
19	環境問題	調査、設計、建設、維持管理における騒音、振動、地盤沈下、有害物質の排出、漏洩等、環境保全に関する対応		●
20	第三者賠償	事業者の事由による第三者への賠償		●
21		本市の事由による第三者への賠償	●	
22	不可抗力	戦争、天災、暴動等の不可抗力による事業の中断・中止に伴う設計・建設・維持管理に係る費用の増加その他の損害	●	▲

No	リスクの種類		リスクの内容	負担者	
				本市	事業者
23		物価変動	運用開始までの物価変動（インフレ・デフレ）に伴う事業者の費用の増減	●	●
24			維持管理期間中の物価変動（インフレ・デフレ）に伴う事業者の費用の増減	●	●
25	共通	資金調達	事業者の資金調達に関するもの		●
26		要求水準	事業者の実施する設計、建設、維持管理の性能未達や瑕疵、不履行によるもの		●
27		インフラ供給	事業者の事由によるもの		●
28			本市の事由によるもの（本市が供給元の場合を含む。）	●	
29		債務不履行	本市の債務不履行による事業中断・中止	●	
30			事業者の債務不履行による事業中断・中止		●
31		事業の中断	本市の契約不履行に起因する事業契約解除に伴う損害	●	
32			事業者の契約不履行に起因する事業契約解除に伴う損害		●
33			法令変更等、両者の事由によらない事業中断に伴う損害	●	●
34		測量・調査	本市が実施した測量・調査に関するもの	●	
35			事業者が実施した測量・調査に関するもの		●
36	設計・建設・工事監理段階（解体・撤去を含む）	設計	本市が提示した条件の誤りや要求事項の変更などによる設計変更に伴う費用の増大、工期の遅延など	●	
37			事業者の設計に係る瑕疵による費用の増大、工期の遅延など		●
38		地下埋設物	予め想定し得ない地下埋設物の顕在化による対応費用の増加や工期の遅延等	●	
39		土地の瑕疵	調査資料等で予見できることに関するもの		●
40			土地の瑕疵（土壌汚染等）に起因する対応費用の増加や工期の遅延等	●	
41		工事費用増大	提示条件の誤りや本市の追加指示、本市の事由による工事費の増大	●	
42			事業者の見積もりの誤りや下請け・雇用者の不正行為など事業者の事由による費用の増大		●
43		工事費用減少	提示条件の誤りや本市の追加指示、本市の事由による工事費の減少		●
44			事業者の見積もりの誤りや下請け・雇用者の不正行為など事業者の事由による費用の減少		●
45		工期遅延	本市の事由による工期の遅延	●	
46			事業者（下請業者を含む。）の事由による工期の遅延		●

No	リスクの種類		リスクの内容	負担者	
				本市	事業者
47	設計・建設・工事監理段階 (撤去を含む)	計画変更	施設完成前に本市が発案した軽微な変更		●
48			施設完成後に本市が発案したレイアウト等の変更・改修	●	
49		引渡前施設 損害	本市の事由による施設の損害	●	
50			上記以外の事由による施設の損害		●
51		工事監理	工事監理の不備によるもの		●
52		一般的損害	設備・原材料の盗難、事故による第三者への賠償等に関するもの		●
53		引渡し手続き	施設の引渡しの手続きに伴う諸費用に関するもの		●
54	維持管理段階	維持管理費 増大	本市の指示による維持管理の変更等に起因する維持管理費の増大	●	
55			事業者の計画・見積の誤りなど、事業者の事由による維持管理費用の増大		●
56		維持管理費 減少	本市の指示による維持管理の変更等に起因する維持管理の減少	●	●
57			事業者の計画・見積の誤りなど、事業者の事由による維持管理費用の減少		●
58		支払遅延	本市の事由による事業者へのサービスの対価の支払遅延・滞納	●	
59		計画変更	本市の事由による事業実施条件の変更	●	
60			事業者の提案・要望による事業実施の変更に関するもの		●
61		施設損害	事業者の事由による施設の損害		●
62			本市の事由による施設の損害	●	
63		施設瑕疵	施設に補修を要する瑕疵が見つかった場合		●
64		施設譲渡	本市に施設・設備を譲渡する際に、各種サービスが継続可能な状態にするための費用		●
65	移管	事業の終了 手続	事業期間終了に伴う業務移管、事業会社清算等の事業者が実施すべき事業の終了手続きの不備による損害		●

●は主分担、▲は従分担を表す。

詳細については、各契約約款による