

実施方針 新旧対照表

No	頁	第1章	第1節	1.	(1)	1)	ア	①	項目等	修正前	修正後
1	2	第1章	第1節	4.					4. 本事業の目的	(前略) 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 <u>準じ</u> 、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。	(前略) 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 <u>基づき</u> 、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。
2	4	第1章	第1節	7.	(2)				(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。	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。 <u>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。</u> <u>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</u> <u>イ 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等が発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途</u> <u>ウ 政治的用途・宗教的用途</u> <u>エ 以下の団体等による利用</u> <u>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。</u> <u>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。</u> <u>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。</u> <u>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</u> <u>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</u>
3	5	第1章	第1節	8.	(1)				(1) 事業方式	本事業は、PFI法第14条第1項に <u>準じ</u> 、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23条(事業用定期借地権)に定める借地権を設定し、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。	本事業は、PFI法第14条第1項に <u>基づき</u> 、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。
4	5	第1章	第1節	8.	(2)				(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)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。 <u>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。</u>	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(事業用定期借地権の場合は50年未満、一般定期借地権の場合は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。 <u>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。</u>
5	6	第1章	第1節	10.	(1)				(1) 本市からのサービスの対価	(1) 本市からのサービス対価 本市からのサービス対価は、次のとおりとする。	(1) 本市からのサービスの <u>対</u> 価 本市からのサービスの <u>対</u> 価は、次のとおりとする。

実施方針 新旧対照表

No	頁	第1章	第1節	1.	(1)	1)	ア	①	項目等	修正前	修正後
6	6	第1章	第1節	10.	(1)		ア		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。)	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。)
7	7	第1章	第1節	10.	(1)		イ		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。	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。
8	7	第1章	第1節	10.	(2)				(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、 事業用 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。	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。
9	7	第1章	第1節	10.	(2)		イ		(2) 民間収益事業による収入及び負担	イ 形態: 事業用定期借地権設定契約(借地借家法(平成3年法律第90号)第23条)	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)
10	7	第1章	第1節	10.	(2)		ウ		(2) 民間収益事業による収入及び負担	ウ 賃貸借期間: 事業者の提案によるもの(50年未満)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。	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。
11	7	第1章	第1節	10.	(2)		エ		(2) 民間収益事業による収入及び負担	エ 地代: 事業者の提案によるものとし、本市が提示する基準地代年額以上とすること。ただし、 実際の地代については、事業用定期借地権設定契約締結時点の事業用定期借地権設定契約部分の土地の不動産鑑定評価額を踏まえ、最終的な地代とするものとする。また、地代の改定については、社会経済情勢等を考慮して、原則として3年ごと(固定資産税評価額の評価替えごと)に、協議して決定するものとする。	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。
12	7	第1章	第1節	10.	(2)		カ		(2) 民間収益事業による収入及び負担	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。	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。

実施方針 新旧対照表

No	頁	第1章	第1節	1.	(1)	1)	ア	①	項目等	修正前	修正後
13	8	第1章	第1節	10.	(4)				(4) カーシェアリング事業による収入及び負担	<p>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。</p> <p>本市は、カーシェアリング 基本協定 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。</p> <p>公用車の使用条件については、以下のとおりとする。</p> <p>ア 形態:カーシェアリング 基本協定</p> <p>イ 使用期間:本施設の供用開始日から、令和11年3月末日までとする。</p> <p>ウ 使用車両:軽自動車(貨物)3台</p> <p>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</p> <p>オ 使用料:1台当たり月額110,000円(消費税及び地方消費税相当額を含む)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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>公用車の使用条件については、以下のとおりとする。</p> <p>ア 形態:カーシェアリング 契約</p> <p>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。</p> <p>ウ 使用車両:EV車両・軽自動車(貨物)3台</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
14	8	第1章	第1節	11.	(1)				(1) 本施設	<p>事業契約成立日:令和6年3月頃(本市議会の議決)</p> <p>事業期間:事業契約締結日 ~ 令和29年3月末日</p> <p>設計・建設期間:事業契約締結日 ~ 令和9年9月末日</p> <p>維持管理期間:令和9年10月1日 ~ 令和29年3月末日</p> <p>供用開始日:令和9年12月1日</p>	<p>事業契約成立日:令和6年9月頃(本市議会の議決)</p> <p>事業期間:事業契約締結日 ~ 令和29年3月末日</p> <p>設計・建設期間:事業契約締結日 ~ 令和10年6月末日</p> <p>維持管理期間:令和10年7月1日 ~ 令和29年3月末日</p> <p>供用開始日:令和10年9月1日</p>
15	9	第1章	第1節	11.	(2)				(2) 民間施設	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>なお、民間施設の解体・撤去工事期間を含むものとする。</p>	<p>借地期間終了日:事業用定期借地権の場合は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、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。</p> <p>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。</p> <p>なお、民間施設の解体・撤去工事期間を含むものとする。</p>
16	9	第1章	第1節	11.	(2)	1)	イ		イ カーシェアリング事業	<p>カーシェアリング 基本協定 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。</p> <p>使用期間:本施設の供用開始日から、令和11年3月末日まで</p>	<p>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。</p> <p>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</p>
17	9	第1章	第1節	12.					12. 遵守すべき法律制度等	<p>事業者は、本事業の実施に当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。</p>	<p>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。</p>
18	9	第1章	第2節	1.					1. 基本的考え方	<p>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手法に準じた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条に準じ、特定事業として選定する。</p>	<p>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。</p>

実施方針 新旧対照表

No	頁	第1章	第1節	1.	(1)	1)	ア	①	項目等	修正前	修正後
19	10	第1章	第2節	3.					3. 選定結果の公表	前号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。	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。
20	11	第2章	第2節	1.					1. 募集及び選定スケジュール(予定)	<p>令和4年11月21日:実施方針、要求水準書(案)の公表</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>令和5年3月下旬:特定事業の選定及び公表</p> <p>令和5年4月上旬:入札の公告(本公募)、入札説明書等の公表</p> <p>令和5年4月中旬:入札説明書等に関する現地説明会の開催</p> <p>令和5年4月下旬:入札説明書等に関する第1回質問及び個別対話参加申込みの受付締切</p> <p>令和5年5月中旬:入札説明書等に関する第1回個別対話</p> <p>令和5年6月上旬:入札説明書等に関する第1回質問回答及び個別対話結果の公表</p> <p>令和5年6月中旬:入札説明書等に関する第2回質問受付締切</p> <p>令和5年7月上旬:入札説明書等に関する第2回質問・回答の公表</p> <p>令和5年7月上旬: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</p> <p>令和5年7月中旬:参加表明書及び入札資格審査書類の受付締切</p> <p>令和5年7月中旬:入札説明書等に関する第2回個別対話</p> <p>令和5年8月上旬:入札説明書等に関する第2回個別対話結果の公表</p> <p>令和5年9月上旬:入札及び提案に係る書類の受付締切</p> <p>令和5年10月下旬:事業者のプレゼンテーション及びヒアリング</p> <p>令和5年11月下旬:落札者の決定及び公表</p> <p>令和5年12月下旬:基本協定の締結</p> <p>令和6年1月中旬:仮事業契約の締結、民間施設の実施に係る基本協定の締結</p> <p>令和6年3月下旬:本契約の締結(本市議会の議決)</p> <p>事業者の提案による:事業用定期借地権設定契約の締結</p>	<p>令和4年11月21日:実施方針、要求水準書(案)の公表</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>令和5年9月上旬:特定事業の選定及び公表</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>令和6年4月初旬:入札及び提案に係る書類の受付締切</p> <p>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</p> <p>令和6年6月中旬:落札者の決定及び公表</p> <p>令和6年7月下旬:基本協定の締結</p> <p>令和6年8月上旬:民間収益事業に係る基本協定の締結</p> <p>令和6年8月上旬:仮事業契約の締結</p> <p>令和6年9月下旬:本契約の締結(本市議会の議決)</p> <p>事業者の提案による:定期借地権設定契約の締結</p>
21	12	第2章	第2節	2	(2)			①	(2) 資料の閲覧	① 閲覧期間:実施方針の公表の日～令和5年9月上旬頃	① 閲覧期間:実施方針の公表の日～令和6年3月下旬頃
22	14	第2章	第2節	2.	(8)				(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3月末に、本市ホームページ上で公表する。	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月上旬に、本市ホームページ上で公表する。
23	14	第2章	第2節	2.	(9)				(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4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。	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。

実施方針 新旧対照表

No	頁	第1章	第1節	1.	(1)	1)	ア	①	項目等	修正前	修正後
24	14	第2章	第2節	2.	(10)		ア		(10) 入札説明書等に関する質問の受付及び回答	ア 受付期間:(第1回)入札説明書等公表の日から4月下旬頃まで(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6月中旬頃まで	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
25	14	第2章	第2節	2.	(11)				(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5月中旬頃、第2回個別対話を令和5年7月中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。	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。
26	14	第2章	第2節	2.	(12)				(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7月中旬に受け付ける。資格審査の結果は、入札参加者に通知する。	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。
27	14	第2章	第2節	2.	(13)				(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5年9月上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。	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。
28	14	第2章	第2節	3.					3. 落札者の決定及び公表	令和5年11月下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。	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。
29	15	第2章	第2節	4.						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、あるいはいずれの入札参加者も財政負担の縮減等の達成が見込め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。	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。
30	15	第2章	第2節	5.					5. 本事業の実施に関する協定等	本市は、PFI法に定める手続に準じて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、詳細については公告(本公募)時に示す。また、民間収益事業にあっては、以下(3)(4)の協定等を締結する。	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、民間収益事業にあっては、以下(3)～(6)の協定等を締結する。
31	15	第2章	第2節	5.	(2)				(2) 事業契約	本市は、事業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。事業者は、当該事業契約に基づいて本事業を実施するものとする。	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。
32	16	第2章	第2節	5.	(3)				(3) 民間収益事業に係る基本協定	(3) 民間施設の実施に係る基本協定 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施設の実施に係る基本協定を締結する。	(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。
33	16	第2章	第2節	5.	(4)				(4) 定期借地権設定契約	(4) 事業用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、民間施設の実施に係る基本協定の定めるところにより、事業用定期借地権(借地借家第23条)設定契約を締結する。	(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。

実施方針 新旧対照表

No	頁	第1章	第1節	1.	(1)	1)	ア	①	項目等	修正前	修正後
34	16	第2章	第2節	5.	(5)				(5) 駐車場賃貸借契約	—	(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。
35	16	第2章	第2節	5.	(6)				(6) カーシェアリング契約	—	(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。
36	16	第2章	第3節	1.	(3)				1. 入札参加者の構成等	(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、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。	(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、 民間収益事業のいずれか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。
37	16	第2章	第3節	3.	(12)				3. 入札参加者の制限	(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 事業者 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。	(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。
38	20	第2章	第3節	4.					4. SPCの設立等	入札参加者は、本事業の事業者を選定された場合、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。	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。
39	21	第2章	第4節	1.					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 公告(本公募)時 に示す。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。	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。

実施方針 新旧対照表

No	頁	第1章	第1節	1.	(1)	1)	ア	①	項目等	修正前	修正後
40	21	第2章	第4節	2.					2. 特許権等	提案のなかで特許権、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。	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。
41	22	第2章	第5節	2.					2. 選定委員会の設置	氏名:友寄 孝 所属・役職:沖縄しまたて協会 理事 技術環境研究所 所長	氏名:友寄 孝 所属・役職:沖縄しまたて協会 技術環境研究所 アドバイザー
42	23	第3章	第2節						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、入札説明書等のなかで改めて提示する。	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。
43	23	第3章	第3節						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、詳細については公告(本公募)時に示す。 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。	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。
44	23	第3章	第4節	5.					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、入札説明書等のなかで改めて提示する。	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。
45	27	第6章	第4節	3.					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	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。	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。
46	27	第6章	第4節	4.					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	4. 不可抗力の定義については、入札説明書等公表時に示す。	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。
47	28	第7章	第3節						第3節 財政上の支援	事業者が本事業を実施するに当たり、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。	事業者が本事業を実施するに当たり、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。
48	29	第8章	第2節						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3月本市議会定例会に提出する予定である。	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。

実施方針 新旧対照表

No	頁	第1章	第1節	1.	(1)	1)	ア	①	項目等	修正前	修正後
49	29	第8章	第5節						第5節 本事業に関する問合せ先	那覇市まちなみ共創部 建築工事課(担当: 上原 、小川)	那覇市まちなみ共創部 建築工事課(担当: 仲尾次 、小川)
50	32								資料 1:リスク分担表	No56 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負担者 本市●	No56 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負担者 本市● 事業者●
51	32								資料 1:リスク分担表	●は主分担、▲は従分担を表す。	●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