

(仮称) 読谷村総合情報センター及び周辺環境整備事業

## 募集要項

令和3年4月【初版】

令和3年6月4日【第2版】

令和3年10月1日【最終版】

沖縄県 読谷村

## 目次

1. 募集要項等の位置づけ .....	1
2. 事業の目的及び内容 .....	2
(1) 事業の目的 .....	2
(2) 事業の基本コンセプト .....	2
(3) 事業の名称 .....	3
(4) 事業実施場所 .....	3
1) 事業用地 .....	3
2) 敷地面積 .....	3
3) 本施設の規模 .....	3
(5) 公共施設等の管理者等の名称 .....	4
(6) 事業の概要 .....	4
1) 事業の概要 .....	4
2) 事業方式 .....	4
3) 事業者の業務範囲 .....	5
4) 事業者の収入 .....	6
5) 事業期間 .....	7
6) 事業完了後の措置 .....	7
7) 事業スケジュール（予定） .....	8
(7) 本村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 .....	8
1) モニタリングの実施 .....	8
2) モニタリングの時期 .....	8
3) モニタリングの方法 .....	8
4) モニタリングの結果 .....	8
(8) 遵守すべき法制度等 .....	9
3. 応募者に関する条件等 .....	9
(1) 応募者の備えるべき参加資格要件 .....	9
1) 応募者の代表企業、構成企業及び協力企業 .....	9
2) 応募者の構成等 .....	9
3) 応募者の資格要件 .....	10
(2) 応募に関する留意事項 .....	13
1) 募集要項等の承諾 .....	13
2) 応募に伴う費用負担 .....	13
3) 本事業において使用する言語、通貨単位等 .....	13
4) 応募に関する提出書類の取り扱い .....	14

5) 本村の提供する資料の取扱い	14
6) 応募の無効	14
7) 必要事項の通知	14
4. 事業者の募集及び選定スケジュール	15
5. 応募手続き等	15
(1) 担当窓口	15
(2) 応募に関する手続き	16
1) 募集要項等に関する説明会及び現地見学会	16
2) 募集要項等に関する質問・意見の受付及び回答	16
3) 参加資格審査に関する書類の受付期間、場所及び方法	17
4) 提案審査に関する書類の受付期間、場所及び方法	17
6. 提案の審査及び選定に関する事項	18
(1) 選定審査委員会	18
(2) 審査の手順及び方法	18
1) 参加資格審査	18
2) 提案審査（ヒアリング等の実施）	18
3) 審査事項	19
4) 審査結果	19
(3) 次点交渉権者との協議	19
1) 事業契約の内容に関する協議が成立しない場合	19
2) 事業契約締結までに優先交渉権者が参加資格要件を欠くに至った場合	19
3) 事業者を選定しない場合	19
7. 提案に関する条件	20
(1) PFI 事業の上限価格（総額）	20
(2) 事業者の費用負担	20
1) 土地の貸付料（事業用定期借地）	20
2) 建物の貸付料（定期建物賃貸借）	20
3) 民間収益施設の維持管理・運営に係る光熱水費	20
(3) 本村の費用負担	20
8. 事業契約に関する事項	21
(1) 基本協定の締結	21
(2) 事業契約の締結	21
(3) 契約保証金	21
(4) 保険	21
(5) PFI 事業者の事業契約上の地位	21
(6) 民間収益施設の提案に係る契約	21

9. その他.....	22
(1) 基本協定又は事業契約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 .....	22
(2) 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項.....	22
1) 事業の契約に関する基本的な考え方 .....	22
2) 事業の継続が困難となった場合の措置 .....	22
(3) 金融機関と本村の協議（直接協定） .....	22
(4) 法制上及び税制上の措置.....	22
(5) 財政上及び金融上の支援.....	23
(6) 沖縄振興開発金融公庫の融資の取扱いについて .....	23
(7) 情報公開及び情報提供 .....	23

#### <別紙>

##### 別紙1 リスク分担表

#### <付属資料>

- 資料1 審査基準書
- 資料2 様式集
- 資料3 サービス購入費等の算定及び支払方法
- 資料4 モニタリング及び減額措置等
- 資料5 基本協定書（案）
- 資料6 仮契約書（案）
- 資料7 事業契約書（案）

## 1. 募集要項等の位置づけ

(仮称)読谷村総合情報センター及び周辺環境整備事業募集要項（以下「募集要項」という。）は、読谷村（以下「本村」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「(仮称)読谷村総合情報センター及び周辺環境整備事業（以下「本事業」という。）を公募型プロポーザル方式により実施するに当たり、公募に参加しようとする者（以下「応募者」という。）を対象に配布するものである。

募集要項は、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）、読谷村契約規則（平成 2 年 4 月 17 日規則第 7 号）のほか、本村が発注する調達契約に関し、応募者が熟知し、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り、本書では、募集要項に併せて公表する次の資料を含めて「募集要項等」と定義する。

業務要求水準書	本村が本事業を実施する事業者（以下「PFI 事業者」という。）に要求する具体的なサービス水準を示すもの。
審査基準書	応募者から提出された提案を評価し、PFI 事業者を選定する基準を示すもの。
様式集及び作成要領	応募者が提出する参加申請書類等及び提案書類等の作成に使用する様式及び当該様式作成要領を示すもの。
基本協定書（案）	本事業実施に係る契約（以下「事業契約」という。）の締結に向けて、本村と優先交渉権者との基本的な協約事項を示すもの。
事業契約書（案）	本事業の実施に係る契約内容を示すもの。

募集要項等とそれらに関する質問回答に相違のある場合は、質問回答を優先する。また、募集要項等に記載がない事項については、募集要項に関する質問回答によるものとする。

## 2. 事業の目的及び内容

### (1) 事業の目的

本事業は、本村の知の拠点、文化・情報発信の拠点としての機能が発揮できる施設として、図書館、村史編集室、行政文書保管庫、青少年センター等を複合した（仮称）読谷村総合情報センター、広場・水辺空間及び駐車場（以下「本施設」という。）の整備と本施設内や同敷地内の余剰地を活用し、民間収益施設の設置を行うことによる賑わいの創出を目的としている。また、図書館運営を民間に委託することにより、従来の図書館運営にない民間の創意工夫を凝らしたサービスの提供を実現する。

本事業を実施することにより、本村中心部である村民センター地区の活性化、村民のみならず、村外からも利用者が訪れる魅力的なランドマークの創出を図る。

また、本事業は、PFI法に基づき、実施することにより、民間の資金、技術的能力の活用、効率的かつ効果的に施設整備を行い、その後の維持管理・運営を行うことを目的としている。事業実施にあたり、公募対象地に設置する民間収益施設からの収益還元、定期借地料、家賃、固定資産税、地方法人税、地方消費税等により、本事業に係る本村の財政負担が低減されることを期待する。

### (2) 事業の基本コンセプト

本村の中心部である村民センター地区の新たな賑わい拠点施設として、子どもからお年寄り、村内外から多くの人々が訪れる拠点地の形成を図る。

下記に、本事業のテーマ、施設の整備方針を明確にする。

#### テーマ

「出逢い つながり 賑わいを生む 創造拠点」

#### 施設の整備方針

- ① 本施設の核となる図書館は、他の施設と複合・連携することで意匠性・快適性に富み、知（図書・映像・歴史・音楽）の出逢いを実現し、多くの利用者が訪れる魅力的な集客力の高い施設となるよう民間の最大限の工夫が活かされた施設整備・運営・維持管理を実現すること。
- ② 民間収益施設は、来訪者が利用しやすく、本施設との親和性を持ち、一体感のある施設配置・運営となるような提案を歓迎する。また、周辺環境・景観に配慮した建築デザイン、色彩とすること。

以上のテーマと整備方針を踏まえ、本事業では、「図書館を中心とした総合情報複合拠点施設」を整備するものとする。

### (3) 事業の名称

(仮称) 読谷村総合情報センター及び周辺環境整備事業

### (4) 事業実施場所

#### 1) 事業用地

沖縄県中頭郡読谷村字座喜味 2901 番 1 の一部

#### 2) 敷地面積

約 30,680 m<sup>2</sup> (約 9,300 坪)

(※面積は、図上による計測値であり、現地測量は行っておりません。)

図1 「事業対象地」



### 3) 本施設の規模

本施設に係る施設規模を以下に示す。施設規模は、「(仮称) 読谷村総合情報センター基本計画 報告書 (H24.3)」を参考に導き出したものである。施設規模は、PFI事業者の提案により、変更可能とする。

表 1 「本施設の規模内容」

番号	機 能	延 床 面 積
①	(仮称) 読谷村総合情報センター	3,180 m <sup>2</sup> 程度
i )	図書館機能	2,100 m <sup>2</sup> 程度
ii )	村史編集室機能	245 m <sup>2</sup> 程度
iii )	行政文書保管庫機能	735 m <sup>2</sup> 程度
iv )	青少年センター機能	100 m <sup>2</sup> 程度
②	広場・水辺空間機能	面積は応募者の提案とする
③	駐車場機能 (本施設用)	面積は応募者の提案とする

※ (仮称) 読谷村総合情報センター3,180 m<sup>2</sup>に、通路、トイレ、サーバー室等の共用施設は含まれておりません。

※ 広場・水辺空間の水辺は、低水位で幼児でも安全に水遊びが楽しめる親水空間を想定する。

#### (5) 公共施設等の管理者等の名称

読谷村長 石嶺 傳實

#### (6) 事業の概要

##### 1) 事業の概要

本村の賑わい交流拠点としての機能が発揮できる施設として、図書館を中心とした公共施設と同敷地内に民間収益施設を整備し、その維持管理・運営を行う。

##### 2) 事業方式

事業方式は、PFI 法に基づき、PFI 事業者が対象地に本施設を整備した後、本施設を本村に引き渡し、本施設の維持管理・運営業務を遂行する方式 (BTO : Build Transfer Operate) により実施する。

あわせて余剰地において、下記に示す民間収益施設を提案・実施することにより、本地区の活性化、利用者の利便性・快適性の向上が望める事業提案を期待する。

##### ・民間収益施設

PFI 事業の一環として、PFI 事業者は、余剰地において民間収益施設を提案・実施しなければならない。なお、本施設内における民間収益施設の設置は、PFI 事業者の自由提案とする。

本村が民間収益施設用地に借地借家法 (平成 3 年法律第 90 号) 第 23 条に定める定期借地権 (事業用定期借地権) を設定し、PFI 事業者に対して貸し付けた上で、



PFI 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、民間収益施設の設計、建設、維持管理及び運営を行う方式（定期借地方式）により実施する。

本村として提案を期待する民間収益施設の理想イメージは次のとおりである。但し、民間収益施設の提案内容は、基本的に PFI 事業者に委ねるものであり、理想イメージ以外の提案を拒むものではない。

#### ＜提案を期待する民間収益施設＞

本事業で設置する民間収益施設は、本事業の核となる図書館機能と親和性の高い施設の設置を期待する。また、図書館機能及び広場・水辺空間機能と連携するなど相乗効果が期待できる施設の設置を期待する。

但し、倉庫や住宅、青少年に有害な影響を与える興業・物販・サービス、風営法関連施設についての提案は認められません。

### 3) 事業者の業務範囲

本事業における事業者の業務範囲は、次のとおりとする。なお、具体的な業務範囲については、業務要求水準書にて提示する。

#### ア. 設計業務

- ① 事前調査業務
- ② 本施設等の設計業務
- ③ 本施設等整備に伴う各種申請等の業務
- ④ 電波障害調査
- ⑤ その他、業務を実施する上で必要な関連業務

#### イ. 建設・工事監理業務

- ① 本施設等の建設業務
- ② 本施設等の工事監理業務
- ③ 近隣対応・対策業務
- ④ 所有権設定に係る業務
- ⑤ その他、業務を実施する上で必要な関連業務

#### ウ. 什器・備品等調達業務・設置業務

- ① 本施設に必要な新規什器・備品等調達及び設置業務
- ② 既存什器・備品等移設業務
- ~~③ 既存什器・備品等廃棄業務~~
- ④ その他、業務を実施する上で必要な関連業務

## エ. 開館準備業務

- ① 本施設等の開館準備業務
- ② 図書等資料の選定・購入、移設、装備業務
- ③ 予約・検索システムの構築業務
- ④ ホームページ開設業務
- ⑤ その他、業務を実施する上で必要な関連業務

## オ. 維持管理業務

- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備保守管理業務
- ③ 什器・備品等保守管理業務
- ④ 外構・植栽等維持管理業務
- ⑤ 環境衛生管理・清掃業務
- ⑥ 保安警備業務
- ⑦ 修繕業務
- ⑧ その他、業務を実施する上で必要な関連業務

## カ. 図書館運営業務

- ① 図書館運営業務
- ② その他、業務を実施する上で必要な関連業務

※村史編集室、行政文書保管庫、青少年センター機能の運営は本村が直営で実施する。

## キ. 民間収益施設設置・維持管理・運営業務

- ① 民間収益施設設置・維持管理・運営業務

## 4) 事業者の収入

### i) 本施設

本村は、本施設の業務において、PFI 事業者が提供するサービスに対し、事業契約に定める対価を「サービス購入費」として、事業期間終了までの間に一括又は分割して支払う。サービス購入費は、前述した PFI 事業者が行う業務（設計業務、建設・工事監理業務、什器・備品等調達・設置業務、開館準備業務、維持管理業務、図書館運営業務）に係る対価からなる。なお、サービス購入費の支払い方法等の詳細な内容は、附属資料 3 「サービス購入費等の算定及び支払い方法」において示す。

表 2 「サービス購入費内容」

サービス購入費	内 容
サービス購入費 A	本施設の設計業務、建設業務、工事監理業務、什器備品調達・設置・ <del>廃棄</del> 業務及び開館準備業務費用
サービス購入費 B	本施設の維持管理業務費用
サービス購入費 C	図書館運営業務費用

## ii) 民間収益施設

PFI 事業者による独立採算とする。

## 5) 事業期間

ア 本施設（維持管理・運営）

本施設に係る事業期間は、本施設の竣工後、令和 7 年 4 月（予定）より令和 27 年 3 月（予定）の 20 年間とする。

イ 民間収益事業

民間収益事業の事業期間は、事業用定期借地契約の締結日から令和 27 年 3 月（20 年間）又は令和 37 年 3 月（30 年程度）までの PFI 事業者が提案する期間とする。

なお、本施設内に併設する民間収益施設の事業期間は、令和 27 年 3 月（予定）の 20 年間とする。

## 6) 事業完了後の措置

本村及び PFI 事業者は、本施設に係る事業期間満了の 3 年前から事業の継続について協議の上、合意に至れば事業期間を延長することができる。民間収益事業は、事業用定期借地契約及び定期建物賃貸借契約に定めた期間をもって終了とすることを原則とする。但し、民間収益事業期間満了の 3 年前から本村と協議し、本村が認める場合にのみ、新たな借地契約等により、事業を継続できることとする。

事業期間の終了時は、PFI 事業者は、本施設から速やかに退去すること、また、民間収益施設は、借地借家契約期間満了日までに、事業者の負担において原状回復することとする。

## 7) 事業スケジュール（予定）

本事業におけるスケジュールは次のとおり予定している。

表3 「事業スケジュール（予定）」

時 期	内 容
令和4年3月	事業契約の締結
令和4年4月～令和7年2月	設計・建設期間
令和7年3月	本施設竣工・所有権移転
令和7年3月～令和7年9月	開館準備
令和7年10月	開館
令和7年4月～令和27年3月	本施設維持管理業務
令和7年4月～令和27年3月	図書館運営業務

### （7）本村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、PFI事業者が定められた業務を確実に遂行し、業務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、本村でモニタリングを行う。

#### 2) モニタリングの時期

本村が行うモニタリングは、設計時、工事施工時、工事完成時、維持管理・運営時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、本村が提示した方法に従って本村が実施する。PFI事業者は、本村からの求めに応じて、モニタリングのために必要な資料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、本村からPFI事業者に対して支払われるサービス購入費の算定等に反映され、業務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、サービス購入費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。

## （８）遵守すべき法制度等

PFI 事業者は、本事業の実施に当たって、業務要求水準書に記載する各種法令等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。

## ３．応募者に関する条件等

### （１）応募者の備えるべき参加資格要件

#### １）応募者の代表企業、構成企業及び協力企業

応募者は、代表企業、構成員及び構成企業より構成される者とし、参加表明書の提出時に代表企業、構成員及び構成企業の企業名並びにそれらが関わる業務について明らかにするものとする（民間収益施設を提案する場合、その企業名も提出する。）。なお、代表企業、構成員、構成企業及び協力企業の定義は次のとおりである。

- ・「代表企業」とは、応募グループの代表で、特別目的会社（以下「SPC」という。）の最大株主となる企業
- ・「構成員」とは、SPC に対して出資する者であり、SPC から直接業務を請負う企業
- ・「構成企業」とは、SPC に対して出資を行わない者であり、SPC から直接業務を請負う企業
- ・「協力企業」とは、構成員又は構成企業から業務を受託又は請負うことを予定している企業

#### ２）応募者の構成等

ア 応募者は、本事業について次の業務を実施する企業が含まれるグループとする。

- ・本施設の設計業務を行う企業
- ・本施設の建設業務を行う企業（以下「建設企業」という。）
- ・本施設の工事監理業務を行う企業（以下「工事監理企業」という。）
- ・本施設の什器・備品等調達・設置・~~廃棄~~業務を行う企業
- ・本施設の維持管理業務を行う企業
- ・図書館の運營業務を行う企業
- ・民間収益施設の設計、建設、工事監理、什器・備品等調達・設置、維持管理、運營業務を行う企業

イ 複数業務の参加資格要件を満たす者は、当該複数業務を行うことができる。ただし、建設企業と資本面若しくは人事面において関連がある者は、工事監理企業を兼務することはできない。

- ・「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 10 を超える株式を有し、又は企業の出資総額の 100 分の 10 を超える出資をしている

者をいう。

- ・「人事面において関連がある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。以下同様とする。

- ウ 応募グループの代表企業、構成員及び構成企業は、他の応募グループの代表企業若しくは構成員又は構成企業となることはできない。
- エ 応募グループにより応募する場合、代表企業を定め、それ以外は構成員、構成企業又は協力企業とする。また、本事業における応募手続きは代表企業が行うこととする。
- オ 提案書提出以降における応募グループの構成企業の変更及び追加は認められない。

### 3) 応募者の資格要件

代表企業、構成員、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・運営の各業務を行う者は、それぞれ下記の**ア、イ、ウ、エ、オ及びカ**の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。但し、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 業種別の参加資格要件

##### ア 設計業務を行う者

- i) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- ii) 設計業務に当たる者は、構成員又は構成企業とし、設計業務に当たる者が複数の場合には、少なくとも 1 者が構成員又は構成企業とし、その他は協力企業としてもよい。

##### イ 建設業務を行う者

- i) 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、土木一式工事及び建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。
- ii) 建設業務に当たる者は、構成員又は構成企業とし、建設業務に当たる者が複数の場合には、少なくとも 1 者が構成員又は構成企業とし、その他は協力企業としてもよい。

##### ウ 工事監理業務を行う者

- i) 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。
- ii) 工事監理業務に当たる者は、構成員又は構成企業とし、工事監理業務に当たる者が複数の場合には、少なくとも 1 者が構成員又は構成企業とし、その他は協力

企業としてもよい。

**エ 維持管理業務を行う者**

- i) 維持管理業務に当たる者は、構成員又は構成企業とし、維持管理業務に当たる者が複数の場合には、少なくとも 1 者が構成員又は構成企業とし、その他は協力企業としてもよい。

**オ 運営業務を行う者**

- i) 運営業務に当たる者は、構成員又は構成企業とし、運営業務に当たる者が複数の場合には、少なくとも 1 者が構成員又は構成企業とし、その他は協力企業としてもよい。

**カ 民間収益施設（その他施設を含む。）を保有する者**

- i) 事業対象地の借地及び契約期間中、継続して民間収益施設を保有できる資力と企画力を有する企業であること。
- ii) 民間収益施設業務に当たる者は、構成員又は構成企業とし、民間収益施設業務に当たる者が複数の場合には、少なくとも 1 者が構成員又は構成企業とし、その他は協力企業としてもよい。

**② 構成員及び構成企業の制限**

次のいずれかに該当する者は、応募グループの構成員及び構成企業となることはできません。

- ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者。
- イ 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。
- ウ 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。
- エ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条による破産の申立て（同法附則第 3 条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係る同法による廃止前の破産法（大正 11 年法律第 71 号）第 132 条又は第 133 条による破産の申立てを含む。）がなされている者。
- オ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続開始の申立て（同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条の規定による更生手続開始の申立てを含む。）がなされている者。

- カ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続き開始の申立てがなされている者。
- キ 読谷村暴力団排除条例（平成 23 年読谷村条例第 9 号）に定める暴力団員又は暴力団関係者（暴力団の活動若しくは運営に積極的に協力し、又は関与する者その他の暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者をいう。）と不適切な関係を有すると認められる者。
- ク 沖縄県暴力団排除条例（平成 23 年沖縄県条例第 35 号）第 13 条又は第 15 条の規定に違反する者。
- ケ 読谷村委託業者、建設工事入札参加資格審査及び業者選定等に関する要綱（昭和 60 年告示第 60 号）第 12 条の規定に基づく指名除外を受けている者。
- コ 直近 1 年間の法人税、法人事業税又は消費税及び地方消費税を滞納している者。
- サ 選定審査委員会の委員が属する組織、企業又はその組織、企業と資本面若しくは人事面において関連がある者。

### ③ 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。

### ④ 特別目的会社（SPC）の設立

- ア PFI 事業者は、事業契約（仮契約）締結までに、SPC を読谷村内において設立するものとする。
- イ SPC の所在地は、事業地内も可能とし、事業期間終了まで読谷村内に置くものとする。
- ウ 構成員のうち代表企業については、事業期間を通じて、SPC に出資するすべての企業の中で最大の出資率及び議決権割合となるようにすること。
- エ 構成員は、本村の事前の書面による承諾がある場合を除き、SPC の株式について譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行うことはできないこととする。



## ⑤ 参加資格要件の喪失

参加資格を確認後、優先交渉権者決定の日までの間に、参加資格要件を満たさなくなった場合は、原則として応募者の参加資格を取り消すものとする。ただし、以下の場合においても記載の要件を満たした場合は、引き続き有効とする。

### ア 参加資格要件の確認基準日から応募及び提案に係る書類の提出の前日までに参加資格を喪失した場合

応募者の構成員又は構成企業のうち、1 ないし複数の法人が参加資格を喪失した場合において、参加資格を喪失しなかった法人（以下「残存法人」という。）のみ又は参加資格を喪失した法人（以下「喪失法人」という。）と同等の能力・実績をもつ新たな法人を構成員又は構成企業として加えたうえで、応募グループの再編成を本村に申請し、提案書の提出までに本村が認めた場合。ただし、残存法人のみで応募グループの再編成を本村に申請する場合は、当該残存法人のみで本募集要項に定める応募者の参加資格要件を満たしていることが必要である。なお、当該申請では、喪失法人が行う予定であった業務を代行する法人の特定や喪失法人が代表企業であった場合の新たな代表企業の特定も行うこととする。

### イ 応募及び提案に係る書類の提出日から優先交渉権者決定日までに参加資格を喪失した場合

上記アと同様とする。ただし、応募グループのうち、代表企業が参加資格要件を喪失した場合は、当該応募者の参加資格を取り消すものとする。

## （２）応募に関する留意事項

### １）募集要項等の承諾

応募者は、提案書類の提出をもって、募集要項等及び追加資料の記載内容を承諾したものとみなす。

### ２）応募に伴う費用負担

応募に伴う費用については、全て応募者の負担とする。

### ３）本事業において使用する言語、通貨単位等

本事業において使用する言語は、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。

#### **4) 応募に関する提出書類の取り扱い**

##### **①著作権等**

提出書類の著作権は応募者に帰属する。ただし、本事業において公表等が必要と認められる場合、本村は提出書類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応募者の提出書類については、本村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**

提出書類の中で、特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国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、原則として応募者が負うものとする。

#### **5) 本村の提供する資料の取扱い**

本村が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することはできない。

#### **6) 応募の無効**

以下のいずれかに該当する場合は、応募を無効とする。

- ① 参加資格のない者が行った応募
- ② 委任状を提出しない代理人による応募
- ③ 記名押印を欠く応募
- ④ 金額を訂正した応募
- ⑤ 誤字、脱字等により意思表示が不明瞭である応募
- ⑥ 同一の応募者による複数の応募
- ⑦ 同一事項の応募について他人の代理人を兼ね、又は2以上の代理をした者の応募
- ⑧ その他応募に関する条件に違反した応募

#### **7) 必要事項の通知**

募集要項等に定めるもののほか、応募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. 事業者の募集及び選定スケジュール

PFI 事業者の募集及び選定スケジュールは、次のとおりとする。

表 4 「PFI 事業者の募集及び選定スケジュール」

日程	内容
令和 3 年 1 月 18 日	実施方針等の公表
令和 3 年 2 月 12 日	実施方針等に関する質問受付締切
令和 3 年 2 月 26 日	実施方針等に関する質問・回答の公表
令和 3 年 4 月 16 日	特定事業の選定及び公表
令和 3 年 4 月 30 日	公募及び募集要項等の公表
令和 3 年 5 月 14 日	募集要項に関する説明会、現地見学会の開催
令和 3 年 5 月 21 日	募集要項に関する質問受付締切（1 回目）
令和 3 年 6 月 4 日	募集要項等に関する質問・回答の公表（1 回目）
令和 3 年 6 月下旬	債務負担行為（6 月定例議会）
令和 3 年 7 月 7 日～9 日	参加表明書、資格審査書類の受付期間
令和 3 年 7 月初旬	資格確認通知書の発送
令和 3 年 8 月 11 日～13 日	応募者との個別対話の実施
令和 3 年 8 月 27 日	募集要項に関する質問受付締切（2 回目）
令和 3 年 9 月 6 日	募集要項等に関する質問・回答の公表（2 回目）
令和 3 年 11 月 1 日～2 日	事業提案に係る書類の受付締切
令和 3 年 12 月下旬	提案審査、優先交渉権者の決定及び公表
令和 4 年 1 月	基本協定の締結
令和 4 年 2 月	仮事業契約の締結
令和 4 年 3 月	事業契約の締結（3 月定例議会：事業契約に係る議会の議決）

#### 5. 応募手続き等

##### （1）担当窓口

応募手続きについての本村の担当窓口を以下のとおり定める。また、各種手続き、連絡先、提出等は、特に指定のない限り以下を窓口とする。

部署：読谷村 ゆたさむら推進部 企画政策課

住所：読谷村字座喜味 2901 番地

電話：098-982-9205

FAX：098-982-9202

E-mail：info-kikaku@yomitan.jp

## (2) 応募に関する手続き

### 1) 募集要項等に関する説明会及び現地見学会

本村は、本事業への参加を予定している者に対し、募集要項等に関する説明会及び現地見学会を以下のとおり実施する。

開催日時	令和3年5月14日（金）14時から16時迄
開催場所	読谷村役場 3階 大会議室
参加申込期限	令和3年5月12日（水）12時迄
申込方法	募集要項に掲載する指定様式（様式1-2：募集要項等に関する説明会・現地見学会参加申込書）に必要事項を記入の上、提出期限までに「担当窓口」に示すE-mailアドレス宛てに電子メールで提出してください。件名は「（仮称）読谷村総合情報センター及び周辺環境整備事業・ <u>募集要項説明会参加申込書</u> 【●●】（●●は提出企業名）」としてください。 ※参加申込書は、紙ベースで直接事務局へ提出しても構いません。
説明会及び 現地見学会内容	14時から15時（予定） 募集要項等の説明会 15時から16時（予定） 事業用地及び既存図書館見学会

### 2) 募集要項等に関する質問・意見の受付及び回答

募集要項等に関する質問・意見を以下のとおり受け付ける。なお、意見に対する回答は行わない。

質問の提出期間	令和3年5月14日（金）～令和3年5月21日（金）15時迄
質問及び意見への回答	令和3年6月4日（金） 16時 ※本村のホームページで公表します。
提出方法	募集要項に掲載する指定様式（様式1-1：募集要項等に関する意見・質問書）に必要事項を記入の上、提出期限までに「担当窓口」に示すE-mailアドレス宛てに電子メールで提出してください。 件名は「（仮称）読谷村総合情報センター及び周辺環境整備事業・ <u>募集要項質問</u> 【●●】（●●は提出企業名）」としてください。
留意事項	質問を行った企業名は公表せず、また、意見表明と解されるものには回答しないことがあります。

### 3) 参加資格審査に関する書類の受付期間、場所及び方法

参加資格審査に関する書類を提出する応募者は、以下の期間に必要な書類を提出しなければならない。

#### 【参加資格審査に関する書類の受付】

- ① 受付期間：令和3年7月7日（水）～令和3年7月9日（金）  
（午前9時から午後5時まで）
- ② 提出場所：担当窓口
- ③ 提出方法：持参又は配達証明郵便により送付（以下「郵送」という。）すること。  
（郵送の場合は、受付期間中に必着とすること。）
- ④ 提出書類：様式集及び作成要領を参照すること。  
（提出された書類は返却しません。また書類の変更、差替え若しくは再提出は原則認めません。）
- ⑤ 提出部数：正本1部、副本（写し）1部の合計2部を提出すること。
- ⑥ 結果通知：令和3年8月初旬予定

### 4) 提案審査に関する書類の受付期間、場所及び方法

提案審査に関する書類を提出する応募者は、以下の期間に必要な書類を提出しなければならない。

#### 【提案審査に関する書類の受付】

- ① 受付期間：令和3年11月1日（月）～令和3年11月2日（火）  
（午前9時から午後5時まで）
- ② 提出場所：担当窓口
- ③ 提出方法：持参又は配達証明郵便により送付（以下「郵送」という。）すること。  
（郵送の場合は、受付期間中に必着とすること。）
- ④ 提出書類：様式集及び作成要領を参照すること。  
（提出された書類は返却しません。また書類の変更、差替え若しくは再提出は原則認めません。）
- ⑤ 提出部数：様式集及び作成要領を参照すること。
- ⑥ 注意事項：参加表明書を提出した後に、参加しないこととした場合は、担当窓口へ持参又は郵送により、応募辞退届（様式3-1）を提出すること。

## 6. 提案の審査及び選定に関する事項

### (1) 選定審査委員会

事業者の選定に関しては、本村の職員と学識経験者等の外部委員とにより構成される「(仮称) 読谷村総合情報センター及び周辺環境整備事業者選定審査委員会」(以下「審査委員会」という。)を設置する。

審査委員会は、審査基準書に基づき応募者の提案を審査する。なお、審査委員会は非公開で開催する。

また、優先交渉権者の決定までに審査委員会の委員に対し、本事業について、優先交渉権者の選定に関し、自己の有利になる目的のため接触等の働きかけを行った場合は、参加資格の取り消し、又は失格とする。審査委員会の委員は、次のとおりである。

表5 「(仮称) 読谷村総合情報センター及び周辺環境整備事業者選定審査委員会」

役 割	氏 名	所 属
委員長	仲宗根 盛和	読谷村 副村長
副委員長	山内 嘉親	読谷村 ゆたさむら推進部長
委員	安田 慶知	読谷村 教育次長
委員	古堅 守	読谷村 総務部長
委員	玉城 秀友	読谷村 建設整備部長
委員	伊庭 良知	一般社団法人 国土政策研究会 理事
委員	伊志嶺 朝彦	沖縄振興開発金融公庫 調査部 地域連携情報室 室長

### (2) 審査の手順及び方法

#### 1) 参加資格審査

参加表明書提出時に提出された資料に基づいて、参加資格要件の具備を確認し、本村は、参加資格審査結果を応募者の代表企業に通知する。

#### 2) 提案審査（ヒアリング等の実施）

令和3年12月下旬頃に提案書類の内容に関するプレゼンテーション及びヒアリング（提案審査）を実施する。日時及び場所等の詳細については、当該者に別途連絡する。

審査基準書に従い、審査委員会で提案書類を総合的に審査・評価する。

### 3) 審査事項

付属資料1「審査基準書」に示す。なお、審査事項のうち以下の場合に該当するものは、評価の対象としない。

- ①提案価格が上限額を超える場合又は下限価格を下回る場合
- ②提案書類に不備があった場合
- ③業務要求水準書に定める業務、仕様・性能等が未達成の場合

### 4) 審査結果

本村は、審査委員会による審査結果に基づき優先交渉権者及び次点交渉権者の決定を行い、その審査結果を応募者の代表企業へ通知するとともに、本村ホームページで公表する。

#### (3) 次点交渉権者との協議

##### 1) 事業契約の内容に関する協議が成立しない場合

本村は、優先交渉権者と事業契約の内容に関する協議が成立しない場合、次点交渉権者と協議を行うことができる。

##### 2) 事業契約締結までに優先交渉権者が参加資格要件を欠くに至った場合

本村は、事業契約締結までに優先交渉権者が本募集要項9ページ「(1) 応募者の備えるべき参加資格要件」で定める要件を欠くに至った場合は、次点交渉権者との協議を行うことができる。

##### 3) 事業者を選定しない場合

事業者の募集、提案の評価及び選定において、最終的に応募者が無い等の理由により、本事業を実施することが適当でないと判断された場合には、事業者を選定せず特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を速やかに公表するものとする。

## 7. 提案に関する条件

### (1) PFI事業の上限価格（総額）

サービス購入費 A～C の合計金額を提案価格とすること。なお、提案価格は下記の上  
限価格以下とし、上回っている場合は失格とする。

上限価格：金 3,752,000,000 円（消費税及び地方消費税を含む。）

### (2) 事業者の費用負担

#### 1) 土地の貸付料（事業用定期借地）

PFI 事業者は、本事業の余剰地における民間収益施設に係る土地貸付料を本村へ支払  
わなければならない。貸付料は以下の金額を下限とし、事業者の提案によるものとする。  
なお、貸付面積は、民間収益施設及び付帯する専用駐車場を含むものとする。

土地貸付単価：年額 1,470 円／㎡以上

#### 2) 建物の貸付料（定期建物賃貸借）

PFI 事業者は、本施設内に民間収益施設を併設する場合、建物貸付料を本村へ支払わ  
なければならない。貸付料は、優先交渉権者選定後、本村の委託する不動産鑑定士が算  
定した評価額を参考に本村が決定するものとする。

#### 3) 民間収益施設の維持管理・運営に係る光熱水費

本施設に併設する民間収益施設及び余剰地に設置する民間収益施設の維持管理・運営  
に係る光熱水費は PFI 事業者の負担とする。

### (3) 本村の費用負担

以下の費用については、本村が負担するものとする。

#### 1) 本施設の光熱水費（電気、ガス、水道）

本施設の維持管理・運営に係る光熱水費は、本村の負担とする。但し PFI 事業者  
は、可能な限り光熱水費を縮減する提案を行うとともに、施設の維持管理を行うに  
あたっては、省エネに配慮すること。

#### 2) 大規模修繕費

事業期間中に本施設の大規模修繕が発生した場合、本村が費用負担し本事業とは別  
途実施する。PFI 事業者は、事業の提案時において「大規模修繕計画」の提案をす  
ること。



## 8. 事業契約に関する事項

### (1) 基本協定の締結

本村は、優先交渉権者との間で、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。

### (2) 事業契約の締結

優先交渉権者は、本事業を遂行するための SPC として会社法に定める株式会社を事業契約の仮契約調印までに読谷村内に設立する。なお、SPC 所在地は、事業用地内も可能とし、事業期間終了まで読谷村内に置くものとする。

本村は、基本協定に定めるところにより、SPC との間で、本事業を実施するために必要な一切の事項を定めた事業契約（仮契約）を締結し、読谷村議会の議決を経た後に事業契約（本契約）を締結する。PFI 事業者たる SPC は、当該事業契約に基づいて PFI 事業を実施するものとする。

### (3) 契約保証金

契約保証金については、事業契約書（案）を参照すること。

### (4) 保険

PFI 事業者が最低限付すべき保険については、事業契約書（案）を参照すること。

### (5) PFI 事業者の事業契約上の地位

本村の事前の書面による承諾がある場合を除き、PFI 事業者は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。

### (6) 民間収益施設の提案に係る契約

民間収益施設の提案にあたり、当該提案内容により、本村は民間収益事業者と次の契約を締結する。なお、各契約書は事業者選定後に、本村と PFI 事業者及び民間収益事業者が内容を協議の上、締結する。

- ・本村より土地を賃借する場合は、事業用定期借地権設定契約を締結して事業を実施する。
- ・本村より本施設の一部を賃借する場合は、定期建物賃貸借契約を締結して事業を実施する。

※民間収益事業者とは、PFI 事業者が本村と締結する事業契約に基づき、民間収益事業に係る業務を委託する者をいう。

## 9. その他

### (1) 基本協定又は事業契約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の解釈について疑義が生じた場合は、本村と PFI 事業者は誠意をもって協議するものとし、一定期間内に協議が整わない場合には、基本協定又は事業契約において定める具体的措置を行うこととする。

また、基本協定及び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的合意管轄裁判所とする。

### (2) 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

#### 1) 事業の契約に関する基本的な考え方

PFI 事業者は、本事業について SPC の設立等により出資企業の倒産の影響を受けないための措置をあらかじめ講じることとする。また、事業の継続が困難となる事由が発生した場合には、事業契約に定める事由毎に、本村及び PFI 事業者の責任に応じて、必要な措置を講じることとする。

民間収益施設事業については、PFI 事業者がその全ての責任を負うものとする。

#### 2) 事業の継続が困難となった場合の措置

本事業の継続が困難となった場合の措置については、事業契約の定めによるものとする。なお、本事業の継続が困難となった場合、本村は事業契約を解除して、他の事業者と事業の継続について協議することができること及び PFI 事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となり、本村が契約を解除した場合は、本村は PFI 事業者に対し、違約金及び損害賠償を請求することができることを定める予定である。

なお、民間収益施設事業に関する条件については、事業用定期借地権設定契約又は定期建物賃貸借契約に定めるものとする。また、民間収益施設運営企業の倒産等により民間収益事業の継続が困難となった場合、事業者は、代替事業者を確保するなど民間収益事業を継続できるよう努力するものとする。

### (3) 金融機関と本村の協議（直接協定）

本村は事業の安定的な継続を図るため、一定の重要事項について、必要に応じて、PFI 事業者に資金提供を行う金融機関等の融資機関又は融資団と協議を行い、当該融資機関又は融資団と直接協定を締結することがある。

### (4) 法制上及び税制上の措置

本事業に関する法制上及び税制上の優遇措置等は想定していない。

#### **(５) 財政上及び金融上の支援**

本村は、PFI 事業者に対する出資等の支援は行わない。但し、PFI 事業者が本事業を実施するにあたり、財政上及び金融上の支援を受ける可能性がある場合は、本村はこれらの支援を事業者が受けることができるように努めるものとする。

#### **(６) 沖縄振興開発金融公庫の融資の取扱いについて**

本事業は、沖縄振興開発金融公庫の融資制度の対象事業であり、多様な資金調達上の工夫の一環として、応募者は自らの責任において当該融資を利用することを前提として応募することができる。なお、本村は同公庫の融資を確約するものではなく、同公庫の融資制度の詳細、条件等については、応募者が直接同公庫に問い合わせを行うものとする。

(連絡先) 沖縄振興開発金融公庫 融資第一部 地域振興班 TEL：098－941-1961

#### **(７) 情報公開及び情報提供**

本事業に関する情報公開及び情報提供は、本村ホームページを通じ適宜行う。

別紙1 リスク分担表

段階	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担	
			村	PFI 事業者
共通	公募資料リスク	PFI 事業者募集資料の誤り又は変更によるもの	○	
	内容変更リスク	要求水準の変更によるもの	○	
	法令等の変更リスク	本施設に影響を及ぼす法令(税制を含む。)の変更によるもの	○	
		民間収益施設に影響を及ぼす法令(税制を含む。)の変更によるもの		○
		その他施設に影響を及ぼす法令(税制を含む。)の変更によるもの	○	○
	許認可取得リスク	本事業遂行のための許認可の取得に関するもの		○
	金利変動リスク	金利の変動によるもの		○
	本事業の中止・延期に関するリスク	本村の責めに帰すべき事由によるもの(村の債務不履行、議会の不承認によるもの等)	○	
		PFI 事業者の責めに帰すべき事由によるもの(PFI 事業者の事業放棄、破綻によるもの等)		○
	不可抗力リスク	本施設における天災・暴動等不可抗力によるもの	○ (引渡後)	○ (引渡前)
		民間収益施設における天災・暴動等不可抗力によるもの		○
		その他施設における天災・暴動等不可抗力によるもの	○	○
	民間収益施設事業リスク	民間収益施設の設計・建設、維持管理・修繕及び賃貸事業等運営に係るもの		○
	応募リスク	応募費用に関するもの		○
	資金調達リスク	本村が行う資金の調達に関するもの	○	
		PFI 事業者が行う資金の確保に関するもの(出資・借入れ等)		○

段階	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担	
			村	PFI 事業者
計画 設計 段階	用地リスク	建設予定地の確保に関するもの、及び募集時に提示した地質調査結果の誤り、埋蔵文化財の出土等	○	
	設計変更リスク	本村の提示条件・指示の不備及び変更によるもの ----- PFI 事業者の判断によるもの	○ -----	 ○
建設 段階	施工監理リスク	施工監理に関するもの		○
	性能リスク	要求水準及び提案内容不適合(施工不良を含む。)によるもの		○
	工事遅延リスク	本村の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		----- PFI 事業者の責めに帰すべき事由によるもの	-----	○
	工事費増大リスク	本村の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		----- PFI 事業者の責めに帰すべき事由によるもの	-----	○
	施設の損傷リスク	完工前の工事目的物や材料他、関連工事に関する損害		○
維持 管理・ 運営 段階	第三者賠償リスク	本村の責めに帰すべき事由による建設工事の施工における第三者への損害	○	
		----- PFI 事業者の責めに帰すべき事由による建設工事の施工における第三者への損害	-----	○
	物価変動リスク	インフレ・デフレ	△※2	○
	性能リスク	要求水準不適合(施工不良を含む。)によるもの		○
	瑕疵担保	施設、備品等に関する瑕疵担保責任		○
	維持管理費上昇リスク	本村の責めに帰すべき事由による維持管理費、修繕費の増大	○	
		----- PFI 事業者の責めに帰すべき事由による維持管理費、修繕費の増大	-----	○
	大規模修繕リスク	大規模修繕及び更新にかかる費用の負担	○	
	施設の損傷リスク	本村の責めに帰すべき事由による本施設の劣化及び事故・災害等による本施設の損傷 -----	○ -----	

段階	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担	
			村	PFI 事業者
		PFI 事業者の責めに帰すべき事由による本施設の劣化及び事故・災害等による本施設の損傷		○
		不可抗力に含まれる施設損傷 ※1	○	
	第三者賠償リスク	本村の責めに帰すべき事由による運営・維持管理における騒音、悪臭、光害、交通渋滞その他の理由による第三者への損害	○	
		PFI 事業者の責めに帰すべき事由による運営・維持管理における騒音、悪臭、光害、交通渋滞その他の理由による第三者への損害		○
	セキュリティリスク	施設のセキュリティに関するもの		○
	需要リスク	駐輪場の需要に関するもの		○
		駐車場の需要に関するもの		○
		PFI 事業者の民間テナントの需要に関するもの		○
	物価変動リスク	インフレ・デフレ	△※2	○
契約 終了	移管手続きリスク	施設移管手続きに伴う諸経費の発生に関するもの		○

※1 「不可抗力」とは、通常の前測を超えた暴風、豪雨、洪水、地震、火災、騒乱、暴動その他自然的又は人為的な事象であって、かつ本村及び事業者の責めに帰することができないものをいう。

※2 物価に急激かつ過度な変動が生じた場合、国等の対応基準に照らし、本村と事業者間で協議し、リスク負担割合を調整することとする。