

(仮称) 読谷村総合情報センター及び周辺環境整備事業

## 実施方針

令和3年1月【初版】

令和3年3月5日【第2版】

沖縄県 読谷村

# 目次

|   |    |
|---|----|
| はじめに                                    | 1  |
| 第1 特定事業の選定に関する事項                        | 1  |
| 1. 特定事業の事業内容に関する事項                      | 1  |
| (1) 事業の目的                               | 1  |
| (2) 事業の基本コンセプト                          | 1  |
| (3) 事業の名称                               | 2  |
| (4) 本施設の管理者の名称                          | 2  |
| (5) 事業の内容                               | 2  |
| (6) 事業の対象範囲                             | 3  |
| (7) PFI 事業者の収入                          | 5  |
| (8) PFI 事業者の負担                          | 5  |
| (9) 事業スケジュール（予定）                        | 6  |
| (10) 遵守すべき法制度等                          | 6  |
| (11) 参考にすべき資料                           | 7  |
| 2. PFI 事業者の選定方法に関する事項                   | 7  |
| (1) 選定基準                                | 7  |
| (2) 評価方法                                | 7  |
| (3) 選定結果の公表                             | 7  |
| 第2 PFI 事業者の募集及び選定に関する事項                 | 8  |
| 1. PFI 事業者の選定方法                         | 8  |
| 2. PFI 事業者の選定手順                         | 8  |
| 3. 審査及び選定に関する事項                         | 11 |
| 4. 提出書類の概要                              | 12 |
| 5. 応募者の参加資格要件                           | 12 |
| 第3 PFI 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 | 16 |
| 1. PFI 事業者の責任の明確化に関する事項                 | 16 |
| 2. 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          | 16 |
| 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項              | 17 |
| 1. 立地条件                                 | 17 |
| 2. 施設要件                                 | 17 |
| 第5 事業計画又は協定の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項     | 18 |
| 1. 疑義が生じた場合の措置                          | 18 |
| 2. 管轄裁判所の指定                             | 18 |
| 第6 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           | 18 |

|   |    |
|---|----|
| 1. 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置 .....        | 18 |
| 2. 事業の継続が困難となった場合の措置 .....              | 18 |
| 第7 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..... | 19 |
| 1. 法制上及び税制上の措置に関する事項 .....              | 19 |
| 2. 財政上及び金融上の支援に関する事項 .....              | 19 |
| 3. その他の措置及び支援に関する事項.....                | 19 |
| 第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項 .....             | 20 |
| 1. 書類作成に係る費用 .....                      | 20 |
| 2. 実施方針に関する問合わせ先.....                   | 20 |

## はじめに

読谷村（以下「本村」という。）は、（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。）について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用により、効率的かつ効果的に施設整備を行うため、民間資金等の活用による公共施設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。）に基づく事業として実施を予定している。

本実施方針は、本事業を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（以下「特定事業」という。）として、PFI法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者（以下、「PFI事業者」という。）の選定等に関し定めるものである。また、本事業に関する本村の基本的な考え方を示したものであり、PFI事業者から質問及び意見等を広く求めるために公表するものである。

## 第1 特定事業の選定に関する事項

### 1. 特定事業の事業内容に関する事項

#### （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交流拠点施設として、子どもからお年寄り、村内外から多くの人々が訪れる魅力的な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、周辺の環境・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) 本施設の管理者の名称

読谷村長 石嶺 傳實

### (5) 事業の内容

#### ① 事業予定地・敷地面積

沖縄県中頭郡読谷村字座喜味 2901 番 1 の一部 約 30,680 m<sup>2</sup>

#### ② 事業概要

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、下図赤枠で示す事業地に図書館を中心とした本施設と同建物・同敷地内余剰地に民間収益施設を整備し、その維持管理・運営を行う。



### ③ 事業方式

事業方式は、PFI 法に基づき、PFI 事業者が事業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・運營業務を遂行する方式（BTO：Build Transfer Operate）により実施する。

あわせて本施設内や余剰地において、下記に示す民間収益施設を提案・運営することにより、本施設及び民間収益施設の活性化、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・運営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。

本村は、本施設内における民間収益施設及び余剰地における民間収益施設に借地借家法（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）又は借家権を設定し、PFI 事業者に貸し付けを行う（定期借地借家方式）。民間収益施設の設置は、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により実施する。

### ④ 事業期間

本事業の事業期間は、本施設の竣工後、維持管理業務開始日より 20 年間とする。

### ⑤ 事業完了後の措置

本村及び PFI 事業者は、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。

事業期間を終了する場合は、PFI 事業者は、本施設から速やかに退去すること、また、余剰地に設置した民間収益施設は、事業終了後 1 年以内に撤去し、PFI 事業者の負担において原状回復することとする。

## （6）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

- 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

## 2) 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業務

## 3) 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業務

## 4) 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、設置業務
- 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

## 5) 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業務

## 6) 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。

## 7) 民間収益施設設置・維持管理・運營業務

### ① 民間収益施設設置・維持管理・運營業務

## (7) PFI 事業者の収入

本事業における PFI 事業者の収入は、次のとおり構成される。

### ① サービスの対価

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、PFI 事業者の提案に基づき決定する事業契約書に定めるサービスの対価を、本施設等の整備完了後、一括又は分割して支払う。

サービスの対価は、事業者が実施する本施設整備（設計業務、建設・工事監理業務、什器・備品等調達業務、開館準備業務）の対価、維持管理業務・運營業務の対価からなる。

なお、本施設整備に係るサービスの対価は、本施設の引き渡し後一括にて支払い、本施設の維持管理・運營業務に係るサービスの対価は毎年度四半期ごとに支払うことを基本とする。

### ② 民間収益施設（PFI 事業者による自主運営事業）の売り上げ

事業者は、民間収益施設の売り上げを収入とすることができる。

## (8) PFI 事業者の負担

### ① 本施設整備に係る費用

PFI 事業者は、本施設の整備においてサービスの対価以上に必要な費用は、民間収益施設の売上から負担すること。

### ② 維持管理・運營業務に係る費用

本施設及び民間収益施設について、事業者が行う維持管理・運營業務に必要な費用は、サービスの対価及び民間収益施設の売上から負担すること。

### ③ 建物賃貸借料

PFI 事業者は、本施設に民間収益施設を併設する場合、本村との定期建物賃貸借契約に基づき、別に定める建物賃貸借料を下限として、PFI 事業者が提案する賃貸借料を年 1 回本村へ支払うこと。

### ④ 土地賃貸借料

PFI 事業者は、事業地に民間収益施設を整備する場合、別で定める事業用定期借地権設定契約に基づき、別に定める土地賃貸借料を下限として、PFI 事業者が提案する賃貸借料を年 1 回本村へ支払うこと。



## (9) 事業スケジュール (予定)

本事業実施のスケジュール (予定) は、以下のとおりである。

- |               |                |
|---------------|----------------|
| ① 事業契約の締結     | 令和4年3月         |
| ② 設計・建設期間     | 令和4年4月～令和7年2月  |
| ③ 本施設竣工・所有権移転 | 令和7年3月         |
| ④ 開館準備業務      | 令和7年3月～令和7年9月  |
| ⑤ 開館          | 令和7年10月        |
| ⑥ 本施設維持管理業務   | 令和7年4月～令和27年3月 |
| ⑦ 図書館運営業務     | 令和7年4月～令和27年3月 |

## (10) 遵守すべき法制度等

PFI 事業者は、本事業の実施にあたり必要とされている関係法令等を遵守する。

### 【法令等】

- ① 建築基準法
- ② 都市計画法
- ③ 消防法
- ④ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 (バリアフリー新法)
- ⑤ 興行場法
- ⑥ 図書館法
- ⑦ 駐車場法
- ⑧ 屋外広告物法
- ⑨ 電気事業法
- ⑩ 水道法、下水道法、水質汚濁防止法
- ⑪ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ⑫ 大気汚染防止法
- ⑬ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ⑭ 地球温暖化対策の推進に関する法律
- ⑮ エネルギーの使用の合理化に関する法律
- ⑯ 騒音規制法、振動規制法
- ⑰ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- ⑱ 警備業法、労働安全衛生法
- ⑲ 各種建築関係資格法、建設業法、労働関係法
- ⑳ 条例等
  - (ア) 沖縄県県土保全条例
  - (イ) 沖縄県赤土流出防止条例
  - (ウ) 読谷村景観条例

(エ) その他関連する条例・規則等

【要綱・基準等】

- ① 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）
- ② 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）
- ③ 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）
- ④ 官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説
- ⑤ 建築工事管理指針
- ⑥ 電気設備工事管理指針
- ⑦ 機械設備工事管理指針
- ⑧ 建設工事安全施工技術指針・同解説
- ⑨ その他関連要綱及び各種基準等

(11) 参考にすべき資料

- ① 読谷村ゆたさむらビジョン
- ② 読谷村ゆたさむら実行プラン（前期）
- ③ 平成 30 年度読谷村統計書

2. PFI 事業者の選定方法に関する事項

(1) 選定基準

本村は、自らが本施設の施設整備、維持管理及び運営業務を実施した場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値（以下「PSC」という。）と、本実施方針に示した内容に基づいて、PFI 事業者の本施設の施設整備、維持管理及び運営業務を委ねた場合の事業期間全体を通じた公的負担額の見込額の現在価値（以下「PFI 事業の LCC」という。）を比較し、PFI 事業の LCC が PSC を下回る場合に VFM（Value For Money）があるものとし、本事業を実施する。

(2) 評価方法

本村は、PFI 法、基本方針及び VFM に関するガイドライン等を踏まえ、本村自らが本事業を実施する場合と比較して、事業者が実施することにより効率的かつ効果的に当該公共サービスが提供されると判断した場合に、VFM があるものと評価する。

(3) 選定結果の公表

本村は、本事業を PFI 法第 7 条に基づき選定事業とした場合は、その判断結果を評価の内容と合わせて、本村ホームページにおいて速やかに公表する。また、客観的な評価の結果、特定事業の選定を行わないことにした場合も同様に公表する。

## 第2 PFI事業者の募集及び選定に関する事項

### 1. PFI事業者の選定方法

事業者の選定方法は、サービスの対価の額に加え、施設整備に関する能力、維持管理に関する能力、運営に関する能力及び事業の継続性・安全性、本事業のコンセプトへの理解、提案する民間収益施設の内容の適切性等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式により行うものとする。

### 2. PFI事業者の選定手順

#### (1) 募集及び選定スケジュール

事業者の募集及び選定スケジュール（予定）は、次のとおりとする。

| 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8月初旬    | 資格確認通知書の発送                   |
| 令和3年8月中旬    | 応募者との個別対話の実施                 |
| 令和3年8月下旬    | 募集要項に関する質問受付締切（2回目）          |
| 令和3年9月初旬    | 募集要項等に関する質問・回答の公表（2回目）       |
| 令和3年10月初旬   | 事業提案に係る書類の受付締切               |
| 令和3年11月下旬   | 提案審査、優先交渉権者の決定及び公表           |
| 令和3年12月     | 基本協定の締結                      |
| 令和4年1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） |

## (2) 事業者の募集手続き等

### 1) 実施方針に関する質問及び意見の受付

実施方針等に関する質問及び意見を、次のとおり受け付ける。

|            |   |
|------------|---|
| 質問の提出期限    | 令和3年2月12日(金)15時迄  |
| 質問及び意見への回答 | 令和3年2月26日(金)16時頃<br>※本村のホームページで公表します。   |
| 提出方法       | 別添の指定様式(様式1:実施方針等に関する意見・質問書)に必要事項を記入の上、提出期限までに「第8その他特定事業の実施に関し必要な事項」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>実施方針質問</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。  |

## 2) 特定事業の選定

実施方針等に関する質問及び意見を踏まえ、特定事業の選定を行った場合は、本村ホームページにて公表する。

## 3) 公募及び募集要項等に関する説明会の開催

募集要項等の公表に伴い、次のとおり説明会及び現地見学会を開催する。

|        |   |
|--------|---|
| 開催日時   | 令和3年5月14日(金) 14時から16時迄  |
| 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)に必要な事項を記入の上、提出期限までに「第8その他特定事業の実施に関し必要な事項」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。<br>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。<br>※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。 |

## 4) 募集要項等に関する質問受付及び回答

募集要項等に関する質問(1回目)を、次のとおり受け付ける。

|            |   |
|------------|---|
| 質問の提出期限    | 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時頃<br>※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)に必要な事項を記入の上、提出期限までに「第8その他特定事業の実施に関し必要な事項」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。 |

#### 5) 参加表明書、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3年7月7日から令和3年7月9日まで受け付ける。

提出場所及び提出に必要な書類は、募集要項等において示す。

#### 6) 事業提案書に係る書類の受付

本事業に関する事業提案等の提案内容を記載した提案書類を令和3年10月初旬に受け付ける。

事業提案に必要な書類は、募集要項等において示す。

### 3. 審査及び選定に関する事項

#### (1) 審査委員会の設置

事業者の選定に際しては、学識経験者等の外部委員と本村の職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提案審査委員会」(以下「審査委員会」という。)を設置する。

#### (2) 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。各審査の主な内容は、以下のとおりとする。

|      |   |
|------|---|
| 資格審査 | 応募者の資格審査  |
| 提案審査 | 事業計画の提案に関する審査<br>設計業務の提案に関する審査<br>建設・工事監理業務の提案に関する審査<br>維持管理業務の提案に関する審査<br>図書館運営業務の提案に関する審査<br>応募者独自の提案に関する審査<br>民間収益施設の設置・運営に関する審査<br>提案価格に関する審査 |

## 4. 提出書類の概要

### (1) 提出書類の内容

本事業への参加資格の表明として、参加表明書及び参加資格の確認資料等の提出を応募者に求める。

また、事業提案に係る書類として、次の①から⑤までに掲げる事項を主な内容として含む提案書の提出を求めることを予定している。なお、下記提案内容の詳細については、募集要項等に示す。

- ① 事業計画に関する提案
- ② 施設整備に関する提案
- ③ 維持管理に関する提案
- ④ 図書館運営に関する提案
- ⑤ 民間収益施設設置・運営に関する提案

### (2) 提出書類の取扱い

#### 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. 応募者の参加資格要件

### (1) 応募者の構成等

- ① 応募者は、本事業を行う企画力、資本金等経営能力を備えた複数の企業により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とする。
- ② 応募グループの代表企業、構成企業及び協力企業は、(i)商業登記簿謄本（履歴事項全部証明書）、(ii)印鑑証明書、(iii)読谷村に対して税の滞納がない証明（納税義務がある者のみ）、(iv)消費税及び地方消費税の納税証明書、(v)各資格証明書等の写しを提出すること。
- ③ 応募する場合、代表企業を定め、それ以外は構成企業・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。

- ④ 代表企業、構成企業及び協力企業は、参加表明書において明記すること。
- ⑤ 応募グループの代表企業及び構成企業は、他の応募グループの代表企業若しくは構成企業となることはできない。
- ⑥ 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。
- ⑦ 本事業を実施するにあたり、本事業の実施のみを目的とする新たな会社（会社法（平成17年法律第86号）に基づく株式会社とする。）を本村内に設立すること。（以下SPCと呼ぶ。）

**【用語】**

代表企業：グループの代表企業で、SPCの最大株主となる企業

構成企業：SPCから直接業務を請け負う企業

協力企業：構成企業から業務を請け負う企業

**（２）応募者の資格要件**

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・運営の各業務を行う者は、それぞれ下記の①～⑥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民間収益施設（その他施設を含む）を保有する者**

- ・ 事業対象地の借地及び契約期間中、継続して民間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。

**②設計業務を行う者**

- ・ 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。

**③建設業務を行う者**

- ・ 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。

**④工事監理業務を行う者**

- ・ 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、一級建築士事務所に登録を受けた者であること。

**⑤維持管理業務を行う者**

- ・ 特になし。

**⑥運営業務を行う者**

- ・ 特になし。



### (3) 応募者及び協力企業の制限

次のいずれかに該当する者は、応募グループの代表企業及び構成企業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 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 5 月 24 日法律第 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。
- ⑤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。
- ⑥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。
- ⑦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。
- ⑧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。
- ⑨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。
- ⑩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。
- ⑪提案審査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。なお、「資本面において関連のある者」とは、当該企業の発行株式総数の 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い、「人事面において関連のある者」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。

#### (4) 特別目的会社 (SPC) の設立

- ①PFI 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。
- ②SPC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。
- ③構成企業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。
- ④構成企業は、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。

#### (6) 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記載の要件を満たした場合は、引き続き有効とする。

##### ① 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

応募者及び協力企業のうち、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応募グループ又は協力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実施方針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。

##### ② 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①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。

### 第3 PFI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

#### 1. PFI事業者の責任の明確化に関する事項

##### (1) 責任分担の基本的な考え方

本村及びPFI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、良質かつ低廉な公共サービスの提供を目指す。

##### (2) 想定されるリスクの分担

本事業の実施に際して想定されるリスクと当該リスクに対する責任分担は、資料1に示す「リスク分担表」のとおりとする。

##### (3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

本村及びPFI事業者のいずれ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を負担する。

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、本村とPFI事業者が共同又は分担して負担することとし、その負担、方法については、「リスク分担表」によるほか、適宜双方の協議により定めるものとする。

#### 2. 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、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の対価の算定等に反映され、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。

## 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

### 1. 立地条件

事業予定地の立地条件は、次のとおりである。

#### ①事業予定地

沖縄県中頭郡読谷村字座喜味 2901 番地 1 の一部

#### ②敷地面積

約 30,680 m<sup>2</sup> (約 9,300 坪) ※図上による計測値

#### ③地域地区等

i) 用途地域：未指定（特殊基準区域）

ii) 建ぺい率：50%

iii) 容積率：100%

#### ④前面道路

i) 西側：村道村民センター線（幅員 16m うち歩道 6 m）

ii) 南側：村道中央残波線（幅員 26m うち歩道 10m）

#### ⑤敷地条件

本事業予定地における周辺インフラ整備状況に関しては、要求水準書を参照すること。また、事業者において各種インフラ管理者へ確認を行うこと。特に雨水排水、浄化槽処理水等の処理に関する条件は事前に確認を行うこと。

### 2. 施設要件

#### (1) 施設規模

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。

##### ① (仮称) 読谷村総合情報センター

延床面積 3,180 m<sup>2</sup>程度（通路、トイレ等含まず）

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) 青少年センター機能：100 m<sup>2</sup>程度

iv) 行政文書保管庫機能：735 m<sup>2</sup>程度

② 広場・水辺空間機能：面積は、PFI 事業者の提案とする。

③ 駐車場機能（本施設用）：面積は、PFI 事業者の提案とする。

## 第5 事業計画又は協定の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

### 1. 疑義が生じた場合の措置

本村が公募手続きにて配布した一切の資料、当該資料に係る質問回答書及びPFI事業者が提出した提案書並びに本村とPFI事業者との間で締結された協定及び事業契約等の解釈に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する。

### 2. 管轄裁判所の指定

基本協定及び事業契約に係る紛争については、那覇地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

## 第6 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。

### 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は、事業契約に定める事由ごとに本村又はPFI事業者の責任に応じて、必要な措置を講じる。

### 2. 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

- ①PFI事業者が提供するサービスが、PFI事業者の責めに帰すべき事由により、事業契約に定める要求水準を達していないことが判明した場合、本村は、PFI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。PFI事業者が当該期間内に改善することができなかつたときは、本村は、事業契約を解除することができる。
- ②PFI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、本村は、事業契約を解除することができる。
- ③上記①又は②の規定により本村が事業契約を解除した場合、事業契約の定めるところにより、本村は、PFI事業者に対して損害賠償の請求等を行うことができる。

#### (2) 本村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

- ①本村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、PFI事業者は事業契約を解除することができる。
- ②上記①の規定によりPFI事業者が事業契約を解除した場合、PFI事業者は、本村に対して損害賠償の請求等を行うことができる。

### (3) いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合

- ①本村又は PFI 事業者の責めに帰すことのできない不可抗力その他の事由により本事業の継続が困難となった場合は、本村及び PFI 事業者との間で本事業の継続の可否について協議を行う。
- ②一定の期間内に上記①の協議が調わない場合は、本村が協議の内容を踏まえ、本事業の継続の可否を決定することとし、本村は、事前に書面で PFI 事業者に通知することにより、事業契約を解除することができる。

## 第7 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

### 1. 法制上及び税制上の措置に関する事項

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。

### 2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

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

なお、本村は、PFI 事業者に対する出資等の支援は行わない。

### 3. その他の措置及び支援に関する事項

本村は、民間事業者~~PFI 事業者~~が事業を実施するにあたり必要な許認可等の取得について、民間事業者と協力する。

また、法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、本村及び民間事業者で協議する。

## 第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

### 1. 書類作成に係る費用

応募に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。

### 2. 実施方針に関する問い合わせ先

本実施方針に関する問い合わせ先は、次のとおりとする。

部署：読谷村役場 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

資料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          | 民間PFI事業者   |
| 共通      | 公募資料リスク                       | 特定事業者-PFI事業者募集資料の誤り又は変更                   | ○          |            |
|         | 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                     | 公共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)   | ○          |            |
|         |                               | 特定事業者-PFI事業者の責めに帰すべき事由に事業者の事業放棄、破綻によるもの等) |            | ○          |
|         | 不可抗力リスク※1                     | 公共施設における天災・暴動等不可抗力によるもの                   | ○<br>(引渡後) | ○<br>(引渡前) |
|         |                               | 民間施設における天災・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                  | ○          | ○          |
|         | 民間施設事業リスク                     | 民間施設の設計・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              | ○   |            |            |
|         | 特定事業者-PFI事業者が行う資金の確保に関する借入れ等) |   | ○          |            |



| 段階         | リスクの種類                                   | リスクの内容  | リスク分担 |        |
|------------|--|---|-------|--------|
|            |  |   | 村     | PFI事業者 |
| 計画段階<br>設計 | 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<br>-----<br>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                          |       | ○      |
| 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   | ○     |        |
| 維持管理・運営段階  | 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公共施設の劣化及び事故・災害等による公共施設の損傷 | ○   |       |        |

| 段階       | リスクの種類    | リスクの内容  | リスク分担 |            |
|----------|-----------|---|-------|------------|
|          |           |   | 村     | PFI<br>事業者 |
|          |           | PFI 事業者の責めに帰すべき事由による公共施設の劣化及び事故・災害等による公共施設の損傷                   |       | ○          |
|          |           | 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<br>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、かつ村及び事業者の責めに帰すことができないものをいう。

※2 物価変動リスクは、原則 PFI 事業者が負担する。物価に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。

(様式第1号)

令和3年 月 日

## 実施方針等に関する意見・質問書

読谷村長 石嶺 傳實 殿

所在地：  
会社名：  
担当者名：  
電話番号：  
E-Mail：

【(仮称) 読谷村総合情報センター及び周辺環境整備事業・実施方針・要求水準書質問】

| 質疑番号 | 質疑内容 |
|------|------|
|      |      |

- ※1 提出期限：令和3年2月12日（金）午後3時まで
- ※2 提出先：info-kikaku@yomitan.jp
- ※3 質疑が複数ある場合は、質疑ごとに番号を付してください。
- ※4 メール の 件名 に 「(仮称) 読谷村総合情報センター及び周辺環境整備事業・実施方針質問 【●●】 (●●は提出企業名)」 と明記してください。