

募集要項 新旧対照表

No	頁	第	1	(1)	1)	①	項目等	修正前	修正後
1	1	1					第1 募集要項等の位置づけ	<p>事業契約書(案):本事業の実施に係わる契約(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。)</p> <p>事業用定期借地権設定契約書(案):付帯施設の敷地の賃貸借に係る契約の内容を示すもの</p> <p>定期建物賃貸借契約書(案):地域振興施設及び提案施設の賃貸借に係る契約の内容を示すもの</p> <p>要求水準書(添付資料を含む。):本町が事業者に要求する具体的な設計、建設、工事監理、維持管理、運営のサービス水準を示すもの</p> <p>事業者選定基準:応募者から提出された提案書を評価する基準を示すもの</p> <p>様式集:提案書の作成に使用する様式を示すもの</p> <p>基本協定書(案):事業契約の締結に向けて、本町と事業者との間の基本的な協約事項を示すもの</p> <p>指定管理に係る協定書(案):指定施設の管理に関する基本的な協約事項を示すもの</p>	<p>事業契約書(案):本事業の実施に係わる契約(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。)</p> <p>事業用定期借地権設定契約書(案):付帯施設の敷地の賃貸借に係る契約の内容を示すもの</p> <p>定期建物賃貸借契約書(案):地域振興施設及び提案施設の賃貸借に係る契約の内容を示すもの</p> <p>使用貸借契約書(案):事業予定地上の敦賀美方農業協同組合所有の倉庫の建築物(以下「既存倉庫」という。)を活用する場合、当該既存倉庫の使用貸借に係る契約の内容を示すもの</p> <p>要求水準書(添付資料を含む。):本町が事業者に要求する具体的な設計、建設、工事監理、維持管理、運営のサービス水準を示すもの</p> <p>事業者選定基準:応募者から提出された提案書を評価する基準を示すもの</p> <p>様式集:提案書の作成に使用する様式を示すもの</p> <p>基本協定書(案):事業契約の締結に向けて、本町と事業者との間の基本的な協約事項を示すもの</p> <p>指定管理に係る協定書(案):指定施設の管理に関する基本的な協約事項を示すもの</p>
2	5	2	6	(1)		③	③ 維持管理業務	<p>g. その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務</p> <p>※ 建築物、建築設備に係る大規模修繕については、本町が直接行うこととし、事業者の業務対象範囲外とする。ここでいう大規模修繕とは、建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう(「建築物修繕措置判定手法(旧)建設大臣官房官庁営繕部監修」(平成5年版)の記述に準ずる。)</p>	<p>g. その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務</p> <p>※ 建築物、建築設備に係る大規模修繕については、本町が直接行うこととし、事業者の業務対象範囲外とする。ここでいう大規模修繕とは、建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう(「建築物修繕措置判定手法(旧)建設大臣官房官庁営繕部監修」(平成5年版)の記述に準ずる。)。ただし、既存倉庫については、大規模修繕を含め、事業期間中、安全かつ適正に利用可能な状態に維持するために必要な全ての修繕・更新も、事業者の修繕業務の対象範囲内とする。</p>
3	6	2	9				9 事業スケジュール(予定)	事業契約締結:2019年12月頃	事業契約締結:2020年1月頃
4	12	4					第4 事業者募集等のスケジュール	<p>日程:</p> <p>2019年11月中旬 仮事業契約の締結</p> <p>2019年12月 町議会の議決</p>	<p>日程:</p> <p>2019年12月下旬 仮事業契約の締結</p> <p>2020年1月 町議会の議決</p>

No	頁	第	1	(1)	1)	①	項目等	修正前	修正後
5	19	7	5			②	5 資金計画・事業収支計画に関する条件	※提案施設を提案する場合、その提案内容により、一時支払金の計算式に変更が生じるため、提案施設について提案を予定する事業者は、事前に（提案書の提出前に）提案内容について本町関係課と協議を行い、確認を行うこと。	※提案施設を提案する場合、既存倉庫の活用を提案する場合、及び要求水準書及び添付資料2に記載の配置条件に対する変更提案を行う場合は、その提案内容により、一時支払金の計算式に変更が生じるため、上記の提案を予定する事業者は、事前に（提案書の提出前に）提案内容について本町関係課と協議を行い、確認を行うこと。なお、当該協議の不備・不足により、一時支払金の金額に変更が生じた場合、それに伴い事業者に発生するコストは、事業者の負担とする。
6	21	7	5			⑨	5 資金計画・事業収支計画に関する条件	—	<p>⑨ 既存倉庫を本事業又は付帯事業で活用する提案を行う場合は、以下に従うこと。</p> <p>ア 既存倉庫を本事業にて活用する場合 本町と事業者は、使用貸借契約を締結し、本町は、既存倉庫を事業者が無償で貸し付けるものとする。 この場合における本町及び事業者との費用負担は、以下のとおりとする。 ・移築工事費：本町が別途、負担 ・耐震診断・改修等の調査・設計・工事費：本町が本事業のサービスの対価として支払う（設計及び建設・工事監理業務のサービスの対価。ただし、予算規模の範囲内とする。） ・維持管理及び運営に係る費用（修繕費を含む。）：すべて事業者が負担（本事業の運営収入により賄うものとする。） ・光熱水費等：すべて事業者が負担（本事業の運営収入により賄うものとする。）</p> <p>イ 既存倉庫を付帯事業にて活用する場合 本町と事業者は、使用貸借契約を締結し、本町は、既存倉庫を含む付帯施設用地を事業者が無償で貸し付けるものとする。 この場合における本町及び事業者との費用負担は、以下のとおりとする。 ・移築工事費：本町が別途、負担 ・耐震診断・改修等の調査・設計・工事費（付帯施設用地全体の整備費を含む。）：すべて事業者が負担（付帯事業の収入により賄うものとする。） ・維持管理及び運営に係る費用（付帯施設用地全体の維持管理・運営費を含む。また、修繕費を含む。）：すべて事業者が負担（付帯事業の収入により賄うものとする。） ・光熱水費等：すべて事業者が負担（付帯事業の収入により賄うものとする。）</p>

No	頁	第	1	(1)	1)	①	項目等	修正前	修正後
7	22	7	6				6 本町及び国の費用負担	<p>① 国整備施設及び町整備施設の施設整備費（設計費、建設工事費、工事監理費等）。</p> <p>② 国整備施設及び町整備施設の維持管理費（要求水準書において、事業者の業務範囲とされている業務に関する分は除く）。</p> <p>③ 国整備施設及び町整備施設の光熱水費及び電話料金・インターネット通信費（国又は町が供給事業者等と直接契約し、支払う。）</p> <p>④ 大規模修繕費。</p> <p>⑤ 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。）。</p>	<p>① 国整備施設及び町整備施設の施設整備費（設計費、建設工事費、工事監理費等）。</p> <p>② 国整備施設及び町整備施設の維持管理費（要求水準書において、事業者の業務範囲とされている業務に関する分は除く）。</p> <p>③ 国整備施設及び町整備施設の光熱水費及び電話料金・インターネット通信費（国又は町が供給事業者等と直接契約し、支払う。）</p> <p>④ 本施設の大規模修繕費（既存倉庫に関するものは除く）。</p> <p>⑤ 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。）。</p> <p>⑥ 既存倉庫の移築工事費（既存倉庫を本事業又は付帯事業で活用する提案があった場合に限り。）</p>
8	23	8	1	(1)			(1) 契約の条件	<p>優先交渉権者と本町は、事業契約の締結に関する基本協定書について、優先交渉権者の決定後速やかに合意するとともに、SPC設立後、2019年11月15日までに仮事業契約の締結を行う。また、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）第12条の規定により、美浜町議会の議決を要するので、当該仮事業契約は、町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、本町は、当該議案が町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。なお、仮事業契約の締結に係る議案に関する議決については、2019年美浜町議会12月定例会に提出する予定である。</p> <p>また、町は、本事業に係る債務負担行為の設定に関する議決については、2019年美浜町議会9月定例会の予定である。</p>	<p>優先交渉権者と本町は、事業契約の締結に関する基本協定書について、優先交渉権者の決定後速やかに合意するとともに、SPC設立後、2019年12月下旬までに仮事業契約の締結を行う。また、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）第12条の規定により、美浜町議会の議決を要するので、当該仮事業契約は、町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、本町は、当該議案が町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。なお、仮事業契約の締結に係る議案に関する議決については、2020年1月の美浜町議会に提出する予定である。</p> <p>また、町は、本事業に係る債務負担行為の設定に関する議決については、2019年美浜町議会12月定例会の予定である。</p>
9	23	8	2	(2)			(2) 締結時期及び事業期間	<p>仮事業契約 2019年11月（予定）</p> <p>町議会の議決2019年12月（予定）</p> <p>事業期間は、事業契約締結日より2032年3月31日までとする。</p>	<p>仮事業契約 2019年12月（予定）</p> <p>町議会の議決2020年1月（予定）</p> <p>事業期間は、事業契約締結日より2032年3月31日までとする。</p>

要求水準書 新旧対照表

No	頁	章	節	1	(1)	1)	①	i)	項目等	修正前	修正後
1	4	1	4	3	(1)	3)			3) 維持管理業務	※ 建築物、建築設備に係る大規模修繕については、本町が直接行うこととし、事業者の業務対象範囲外とする。ここでいう大規模修繕とは、建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう（「建築物修繕措置判定手法（（旧）建設大臣官房官庁営繕部監修）」（平成5年版）の記述に準ずる。）。	※ 建築物、建築設備に係る大規模修繕については、本町が直接行うこととし、事業者の業務対象範囲外とする。ここでいう大規模修繕とは、建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう（「建築物修繕措置判定手法（（旧）建設大臣官房官庁営繕部監修）」（平成5年版）の記述に準ずる。）。 <u>ただし、第7節4に記載の既存倉庫については、大規模修繕を含め、事業期間中、安全かつ適正に利用可能な状態に維持するために必要な全ての修繕・更新も、事業者の修繕業務の対象範囲内とする。</u>
2	8	1	4	7					7. 事業スケジュール(予定)	事業契約締結：2019年12月頃	事業契約締結：2020年1月頃
3	20	1	7	4	(1)				(1) 対象施設及び活用条件等	<p>(6) 事業予定地上の既存建築物等の活用 事業予定地上の既存建築物等のうち、国・町整備ゾーンに位置するJA敦賀美方所有の倉庫の建築物(以下「既存倉庫」という。)は、事業者の提案により、本事業において活用することができるものとする。既存倉庫の活用を提案する場合は、以下の条件を全て満たすこと。</p> <p>i) 既存倉庫を活用する場合は、事業者が本施設整備ゾーン(Aゾーンに限る)に移築し、必要な改修工事を実施すること。 ii) 事業期間終了時まで適切に維持管理業務(修繕業務含む)を実施すること。 iii) 既存倉庫の移築を行う時期については、国、町と協議・調整を行うこと。 iv) 事業期間の終了時には、事業期間終了時点の現状有姿で既存倉庫を明け渡すこと。 v) 事業期間中、既存倉庫の移築・活用により、本町や第三者に損害が発生した場合については、事業者が責任を負うこと。</p> <p>なお、既存倉庫の活用にあたり、事業者は、本町と使用貸借契約を締結するものとし、本町は事業期間中、既存倉庫を無償で事業者に貸し付けるものとする。本町から事業者への既存倉庫の引渡しは平成●年●月を予定しており、現状有姿(現況渡し)とする。 既存倉庫内に導入可能な施設は、表 5において、Aゾーン内への配置が条件となっている施設(提案施設を含む)とする。</p>	<p>4. 事業予定地上の既存建築物等の活用 (1) 対象施設及び活用条件等 事業予定地上の既存建築物等のうち、国・町整備ゾーンに位置する敦賀美方農業協同組合所有の倉庫の建築物(以下「既存倉庫」という。)は、事業者の提案により、本事業又は付帯事業(付帯施設整備運営事業)において活用することができるものとする。既存倉庫の活用を提案する場合は、以下の条件を全て満たすこと。</p> <p>i) 既存倉庫を活用する場合は、本町が、事業者の提案に基づき、移築工事を行うものとする。なお、移築が可能な範囲は、原則本施設整備ゾーンとする。 ii) 事業者は、必要な耐震診断・耐震改修、その他の改修工事を実施すること。また、事業期間終了時まで適切に維持管理(大規模修繕を含めた一切の修繕・更新を含む)を実施すること。 iii) 既存倉庫の移築を行う時期については、2021年2月頃を想定しているが、具体的な時期については、国、町、事業者で協議・調整のうえ、決定することとする。 iv) 事業期間の終了時には、事業期間終了時点の現状有姿で既存倉庫を明け渡すこと。 v) 既存倉庫の活用により、事業期間中、本町や第三者に損害が発生した場合については、事業者が責任を負うこと。</p> <p>なお、既存倉庫の活用にあたり、事業者は、本町と使用貸借契約を締結するものとし、本町は事業期間中、既存倉庫を無償で事業者に貸し付けるものとする。 既存倉庫を本事業で活用する場合、既存倉庫内に導入可能な施設は、表 5において、Aゾーン内への配置が条件となっている施設(提案施設を含む)とする。</p> <p>※「P25、第2章、第1節、1. 意匠計画の考え方」より移動</p>

No	頁	章	節	1	(1)	1)	①	i)	項目等	修正前	修正後
4	20	1	7	4	(2)				(2) 活用スキーム及び活用に伴う費用負担	<p>既存倉庫の活用にかかる費用は、耐震診断・改修等の費用、維持管理・修繕に係る費用を含め、全て事業者負担とするものとする。事業者は、予算規模の範囲内で提案すること。</p>	<p>(2) 活用スキーム及び活用に伴う費用負担</p> <p>1) 既存倉庫を本事業にて活用する場合 本施設整備ゾーンに移築した既存倉庫について、事業者は、本町と使用貸借契約を締結し、本町は、既存倉庫を無償で事業者に貸し付ける。 本町及び事業者との費用負担は、以下のとおりとする。 i) 移築工事費：本町が別途、負担 ii) 耐震診断・改修等の調査・設計・工事費：本町が本事業のサービスの対価として支払う（設計及び建設・工事監理業務のサービスの対価。ただし、予算規模の範囲内とする。） iii) 維持管理及び運営に係る費用（修繕費を含む。）：すべて事業者が負担（本事業の運営収入により賄うものとする。） iv) 光熱水費等：すべて事業者が負担（本事業の運営収入により賄うものとする。）</p> <p>2) 既存倉庫を付帯事業にて活用する場合 付帯施設用地に移築した既存倉庫について、事業者は、本町と使用貸借契約を締結し、本町は、既存倉庫を含む付帯施設用地を無償で事業者に貸し付ける。 本町及び事業者との費用負担は、以下のとおりとする。 i) 移築工事費：本町が別途、負担 ii) 耐震診断・改修等の調査・設計・工事費（付帯施設用地全体の整備費を含む。）：すべて事業者が負担（付帯事業の収入により賄うものとする。） iii) 維持管理及び運営に係る費用（付帯施設用地全体の維持管理・運営費を含む。また、修繕費を含む。）：すべて事業者が負担（付帯事業の収入により賄うものとする。） iv) 光熱水費等：すべて事業者が負担（付帯事業の収入により賄うものとする。）</p> <p>なお、本事業において地域振興施設や収入の得られる提案施設を運営する場合は、「3(4) 本施設の使用料（事業者が負担する施設使用料に係る条件）」に記載のとおり、本町と定期建物賃借契約を締結し、本町に対し、使用料を支払うこととしているが、既存倉庫を活用した場合、本町は、事業者に対し、既存倉庫の建物を無償で貸し付けることとしている。これは、新築の建物であれば、事業期間である10年間は修繕の発生リスクが極めて限定的であることに對し、築80年以上が経過しているとされる既存倉庫では、想定できない施設の不具合や修繕が頻繁に発生するリスクがあり、その中でも「いかなる修繕・更新費用もすべて事業者が負担し、事業期間中、安全かつ適正に利用可能な状態に維持する」ことを条件とするため、無償貸付としている。</p> <p>また、付帯事業（付帯施設整備事業）において既存倉庫を貸し付ける場合も、同様の考え方により、本町の資産である既存倉庫を無償貸付することとしている。</p> <p>既存倉庫の活用を提案する事業者は、こうした背景を踏まえ、本事業の魅力向上と安全性確保とを両立した事業計画を提案すること。また、本町の所有財産を無償で貸し付けることを受け、第4節6に記載の収益還元方策について、より積極的に提案すること。</p>

No	頁	章	節	1	(1)	1)	①	i)	項目等	修正前	修正後
5	22	2	1	1	(2)	1)		ii)	1) ゾーニング	ii) ①本施設整備ゾーンは3,240㎡とし、Aゾーン(2,150㎡)、Bゾーン(460㎡)、Cゾーン(630㎡)とすること。なお、本施設のうち、公園の広場はBゾーンに、ガソリンスタンドはCゾーンに、その他の施設はAゾーンに、それぞれ整備すること。また、提案施設を提案する場合、その配置はAゾーン、Bゾーン、Cゾーンのいずれも可とするが、提案施設を含めた本施設全体がより効果的に機能するよう、適切な配置を提案すること。	ii) ①本施設整備ゾーンは3,350㎡とし、Aゾーン(2,070㎡)、Bゾーン(600㎡)、Cゾーン(680㎡)とすること。なお、本施設のうち、公園の広場はBゾーンに、ガソリンスタンドはCゾーンに、その他の施設はAゾーンに、それぞれ整備すること。また、提案施設を提案する場合、その配置はAゾーン、Bゾーン、Cゾーンのいずれも可とするが、提案施設を含めた本施設全体がより効果的に機能するよう、適切な配置を提案すること。
6	30	2	1	4	(2)	5)		iv)	5) 警備・防災設備	iv) トイレ(多目的トイレを含む)等に非常用呼び出しボタンを設け、異常があった場合、表示窓の点灯と音等により知らせる設備を設置し、事務室及び各施設の受付等に表示盤を設置すること。	iv) トイレ(多目的トイレを含む)等に非常用呼び出し設備を設け、異常があった場合、表示窓の点灯と音等により知らせる設備を設置し、事務室及び各施設の受付等に表示盤を設置すること。
7	55	4	1	1					1. 業務の対象範囲	※ 建築物、建築設備に係る大規模修繕については、本町が直接行うこととし、事業者の業務対象範囲外とする。ここでいう大規模修繕とは、建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう(「建築物修繕措置判定手法(旧)建設大臣官庁官庁営繕部監修」(平成5年版)の記述に準ずる。)	※ 建築物、建築設備に係る大規模修繕については、本町が直接行うこととし、事業者の業務対象範囲外とする。ここでいう大規模修繕とは、建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう(「建築物修繕措置判定手法(旧)建設大臣官庁官庁営繕部監修」(平成5年版)の記述に準ずる。)
8	65	4	7						第7節 修繕業務	事業者は、本施設の建築物、建築設備等、外構等の全て(什器備品を含む)について、運営に支障をきたさないよう、破損や不具合等が生じた場合、本町に報告するとともに、速やかに修繕を行うこと。ここでいう修繕は、大規模修繕を含まないものとする。	事業者は、本施設の建築物、建築設備等、外構等の全て(什器備品を含む)について、運営に支障をきたさないよう、破損や不具合等が生じた場合、本町に報告するとともに、速やかに修繕を行うこと。ここでいう修繕は、大規模修繕を含めないものとする。ただし、既存倉庫については、大規模修繕を含め、事業期間中、安全かつ適正に利用可能な状態に維持するために必要な全ての修繕・更新も、事業者の修繕業務の対象範囲内とする。
9	80	7		2				v)	2. 要求水準(実施条件)	v) 自主運営事業は、本施設のうち、共用スペース等(子育て交流施設、交流スペース、屋上スペース、公園の広場、屋根付き広場)において実施することが可能であるが、当該共用スペース等が、通常、町民や来訪者等に開放され、また、団体等が占用して利用する施設であることに配慮して実施すること。また、本施設の運営業務の実施に支障のない範囲で、子育て交流施設の一部預かりサービスのための専用スペースや、ガソリンスタンドを有効活用した自主運営事業の実施も可能とする。	v) 自主運営事業は、本施設のうち、共用スペース等(子育て交流施設、交流スペース、屋上スペース、公園の広場、屋根付きイベント広場)において実施することが可能であるが、当該共用スペース等が、通常、町民や来訪者等に開放され、また、団体等が占用して利用する施設であることに配慮して実施すること。また、本施設の運営業務の実施に支障のない範囲で、子育て交流施設の一部預かりサービスのための専用スペースや、ガソリンスタンドを有効活用した自主運営事業の実施も可能とする。
10									資料8 整備区域図(案)[平成31年4月26日修正版]	②本施設整備ゾーン 3,240㎡	②本施設整備ゾーン 3,350㎡

事業契約約款(案) 新旧対照表

No	頁	章	節	条	1	項目等	修正前	修正後
1	2	3		6		(本事業の事業方式)	第6条 本施設は、事業者により設計、建設された後、引渡しと同時にその所有権が町に帰属し、以後、町が所有する。なお、本施設は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条第4項に規定する行政財産として位置付けられる。	第6条 本施設は、事業者により設計、建設された後、引渡しと同時にその所有権が町に帰属し、以後、町が所有する。 <u>[ただし、本施設のうち既存倉庫については、本事業開始の時点で、その所有権は町に帰属していることを確認する【既存倉庫を本事業で活用する場合】。]</u> なお、本施設は、地方自治法(昭和22年法律第67号)第238条第4項に規定する行政財産として位置付けられる。
2	3	3		7	3	(事業用地等)	—	3 <u>[既存倉庫を活用して実施する前項各業務については、前項ただし書きの規定にかかわらず、事業者は、町と本施設の引渡し日から本契約の終了の日までを契約期間とする使用貸借契約を締結するものとし、事業者は、既存倉庫を無償で使用することができるものとする。【既存倉庫を本事業で活用する場合】]</u>
3	3	3		10		(事業期間)	事業契約締結：2019年12月頃	事業契約締結：2020年1月頃
4	13	5	6	37	3	(本施設の引渡し)	—	3 <u>[既存倉庫については、前項の規定にかかわらず、事業者が改修により付加した造作についても、付合により、町がその所有権を取得するものとする。【既存倉庫を本事業で活用する場合】]</u>
5	14	5	6	41	4	(瑕疵担保責任)	—	4 <u>[本施設のうち既存倉庫については、前3項の規定にかかわらず、隠れた瑕疵があることが発見されても、町は事業者に対して一切の瑕疵担保責任を負わないものとする。【既存倉庫を本事業で活用する場合】]</u>
6	20	6	4	57	4	(維持管理及び運営業務の変更)	4 前項に規定する町の責めに帰すべき事由による業務内容の変更等及び当該変更に伴う費用の増減については、第95条 第1項の規定により設置する関係者協議会で協議し、決定するものとする。	4 前項に規定する町の責めに帰すべき事由による業務内容の変更等及び当該変更に伴う費用の増減については、第96条 第1項の規定により設置する関係者協議会で協議し、決定するものとする。

No	頁	章	節	条	1	項目等	修正前	修正後
7	25	9		70		(既存倉庫活用提案の中止)【既存倉庫を本事業で活用する場合】	—	<p>〔(既存倉庫活用提案の中止)【既存倉庫を本事業で活用する場合】 第70条 事業者は、既存倉庫を活用した本施設整備・運営を中止しようとする場合は、あらかじめ書面により町と協議し、町の承諾を得なければならない。〕</p> <p>2 前項の規定により、事業者が既存倉庫の活用を中止する場合には、次の各号に掲げる中止時期の区分に応じて、当該各号に掲げる処理に従わなければならない。</p> <p>(1) 当該中止が、既存倉庫の移築工事着手(町による既存倉庫移築工事委託の発注手続きを意味する。以下本条において同じ。)より前になされた場合 次に定める処理</p> <p>ア 町及び事業者は、第17条第5項の事業者の責めに帰すべき事由に基づく設計変更として手続きを進め、事業者は、既存倉庫を活用して整備・運営する予定であった本施設の●●●●を新たに整備し、運営すること。</p> <p>イ 事業者は、当該中止により、町に何らかの追加的費用が生じた場合は、これを賠償する責任を負うこと。</p> <p>(2) 当該中止が、既存倉庫の移築工事着手より後になされた場合 次に定める処理</p> <p>ア 町及び事業者は、第17条第5項の事業者の責めに帰すべき事由に基づく設計変更として手続きを進め、事業者は、既存倉庫を活用して整備・運営する予定であった本施設の●●●●を新たに整備し、運営すること。</p> <p>イ 事業者は、町に対し、既存倉庫移築工事費用相当額を支払うとともに、既存倉庫活用の中止に関連し町に生じたその他一切の費用(既存倉庫を解体・撤去する場合の解体・撤去費用を含む)について、これを賠償する責任を負うこと。〕</p>
8	32	11	1	77		(総則)	第77条 事業者は、本事業の付帯事業として、事業予定地又はその付近において、事業者の独立採算事業として、付帯施設(民間施設)を整備・運営する事業(以下「付帯施設整備運営事業」という。)、又は本施設を活用した民間収益事業(以下「自主運営事業」という。)を実施することができるものとする。	第77条 事業者は、本事業の付帯事業として、事業用地又はその付近において、事業者の独立採算事業として、付帯施設(民間施設)を整備・運営する事業(以下「付帯施設整備運営事業」という。)、又は本施設を活用した民間収益事業(以下「自主運営事業」という。)を実施することができるものとする。
9	33	11	2	83		(事業の中止及び変更)	第83条 事業者は、第76条 第2項で定める付帯施設整備運営事業を実施するものとし、付帯事業の事業期間中、その事業内容を変更しないものとする。ただし、その収支状況等真にやむを得ない理由により事業の継続が困難となった場合には、6ヶ月前までに町に報告し、町の書面による承諾を得た上で、付帯事業の中止、内容の変更をすることができるものとする。	第83条 事業者は、第77条 で定める付帯施設整備運営事業を実施するものとし、付帯事業の事業期間中、その事業内容を変更しないものとする。ただし、その収支状況等真にやむを得ない理由により事業の継続が困難となった場合には、6ヶ月前までに町に報告し、町の書面による承諾を得た上で、付帯事業の中止、内容の変更をすることができるものとする。

No	頁	章	節	条	1	項目等	修正前	修正後
10	34	11	2	84	5	(付帯施設用地等【事業用地内で実施する場合】)	—	5 「既存倉庫を活用した付帯施設整備運営事業については、前4項の規定にかかわらず、町と事業者は、既存倉庫に係る改修工事着手日までに、既存倉庫及び付帯施設用地を対象とし、既存倉庫の改修工事着手日から本契約の終了の日までを契約期間とする使用貸借契約を締結するものとする。【既存倉庫を付帯事業で活用する場合】」
11	34	11	2	85	4	(契約終了時の付帯施設の取扱い【事業用地内で実施する場合】)	—	4 「町と事業者が協議の上、既存倉庫を活用した付帯施設整備運営事業の事業内容を継続する場合には、既存倉庫に係る定期建物賃貸借契約を締結することとし、前3項の限りではない。【既存倉庫を付帯事業で活用する場合】」
12	44					別紙1	—	(3) 「事業用地」とは、町所有の本施設を整備する用地であり、別紙8「整備区域図」に示す「本施設整備ゾーン」をいう。
13	44					別紙1	—	(5) 「既存倉庫」とは、事業予定地内にある敦賀美方農業協同組合所有の倉庫であり、本事業の実施に伴い、町が敦賀美方農業協同組合から買取り、移築する倉庫をいい、本施設の一部を構成する。【既存倉庫を本事業で活用する場合】
14	44					別紙1	—	(5)' 「既存倉庫」とは、事業予定地内にある敦賀美方農業協同組合所有の倉庫であり、付帯事業の実施に伴い、町が敦賀美方農業協同組合から買取り、移築する倉庫をいい、付帯施設とする。【既存倉庫を付帯事業で活用する場合】」
15	44					別紙1	(4) 「国整備施設」とは、国土交通省が設置し、町が管理を行い、事業者が維持管理業務を行う公共施設であり、休憩施設、情報発信施設、ベビーコーナーで構成される。	(6) 「国整備施設」とは、国土交通省が設置し、町が管理を行う公共施設であり、本事業において事業者が維持管理業務を行う休憩施設、情報発信施設、ベビーコーナーで構成される施設をいう。
16	44					別紙1	(5) 「町整備施設」とは、町が設置し、管理を行い、事業者が維持管理業務を行う公共施設であり、休憩施設により構成される。	(7) 「町整備施設」とは、町が設置し、管理を行う公共施設であり、本事業において事業者が維持管理業務を行う休憩施設により構成される施設をいう。
17	45					別紙1	(16) 「建設・工事監理業務」とは、本施設の建設工事、什器・備品等の整備、これらの工事監理及び所有権設定並びにその他一切の関連業務をいう。	(18) 「建設・工事監理業務」とは、本施設の建設工事〔(既存倉庫の改修工事を含む【既存倉庫を本事業で活用する場合】)〕、什器・備品等の整備、これらの工事監理及び所有権設定並びにその他一切の関連業務をいう。
18	46					別紙1	(29) 「契約解除等における支払条件」とは、第72条 から第75条 に規定する町の支払いのうち、契約書に定める支払スケジュールを変更することにより必要となる手数料相当額を含む具体的な支払時期、支払方法をいう。	(31) 「契約解除等における支払条件」とは、第73条 から第76条 に規定する町の支払いのうち、契約書に定める支払スケジュールを変更することにより必要となる手数料相当額を含む具体的な支払時期、支払方法をいう。

No	頁	章	節	条	1	項目等	修正前	修正後
19	47					別紙2	別紙2 モニタリング及びペナルティの考え方（第16条、第27条、第53条、第56条、第65条、第72条 関係）	別紙2 モニタリング及びペナルティの考え方（第16条、第27条、第53条、第56条、第65条、第73条 関係）
20	49					別紙3 表1 建設、維持管理及び運営業務期間中の保険	主な担保リスク 維持管理・運営期間／借家人賠償責任保険： 地域振興施設、提案施設の火災等による破損等の損害発生時の貸主（町）に対する賠償責任	主な担保リスク 維持管理・運営期間／借家人賠償責任保険： 地域振興施設及び提案施設〔（既存倉庫を含む）【既存倉庫を本事業で活用する場合】〕の火災等による破損等の損害発生時の貸主（町）に対する賠償責任
21	50					別紙4	別紙4 サービスの対価の支払方法（第36条、第40条、第63条、第72条、第93条 関係）	別紙4 サービスの対価の支払方法（第36条、第40条、第63条、第73条、第94条 関係）
22	50					別紙4 表2 サービスの対価の構成	（別紙1）	
23	51					別紙4	—	〔※4 本施設のうち既存倉庫部分の維持管理費及び光熱水費等は除く。【既存倉庫を本事業で活用する場合】〕
24	51					別紙4 表3 本事業の売上収入（売上又は販売手数料等、及び利用料収入）で賄う項目	（別紙2）	
25	63					別紙6	別紙6 使用料の支払い方法（第7条、第83条、第88条 関係）	別紙6 使用料の支払い方法（第7条、第84条、第89条 関係）
26	63					別紙6 1.使用料の構成及び支払金額	対象面積 ①地域振興施設運営業務/●●m ² ②提案施設運営業務/●●m ² ③付帯施設整備運営事業/●●m ²	対象面積 ①地域振興施設運営業務/●●m ² ※ ②提案施設運営業務/●●m ² ※ ③付帯施設整備運営事業/●●m ² ※
27	63					別紙6 1.使用料の構成及び支払金額	—	〔※1 本施設のうち既存倉庫部分の面積は使用料の対象面積から除く【既存倉庫を本事業で活用する場合】〕 〔※2 付帯施設のうち既存倉庫部分の面積は使用料の対象面積から除く【既存倉庫を本事業で活用する場合】〕
28	64					別紙7	別紙7 収益還元（第97条 関係）【事業者から提案があった場合】	別紙7 収益還元（第98条 関係）【事業者から提案があった場合】
29	65					別紙8	—	別紙8 整備区域図（別紙1 関係）

修正前

P50、別紙4、1 サービスの対価の構成

表2 サービスの対価の構成

	項目	内訳	内訳に含まれる費用	
①設計及び建設・工事監理業務のサービスの対価	(1) 施設費等	ア 施設費 (a) 一時支払金 (b) 割賦原価	設計費等	設計費、確認申請等の手続きに要する諸費用
		イ 割賦手数料	建設・工事監理費等	建設工事費(什器・備品等の調達及び設置費、外構工事費に係る費用を含む)、工事監理費、事業者の開業に伴う諸費用(本施設の引渡し前までに実施した統括管理業務に係る費用を含む)、建中利息、融資組成手数料、その他施設整備に関する初期投資と認められる費用
②維持管理及び運営業務のサービスの対価 ^{※1}	(2) 維持管理業務費	ウ 本施設維持管理費	建築物保守管理費、建築設備保守管理費、外構等維持管理費、環境衛生・清掃費、警備保安費、修繕費等	
		エ 国整備施設維持管理費	外構等維持管理費、環境衛生・清掃費等	
		オ 町整備施設維持管理費	外構等維持管理費等	
	(3) 運営業務費	カ 運営費	開業準備に係る費用、統括管理業務費(本施設の引渡し後に実施した統括管理業務に係る費用)、地域振興施設運営費、防災施設運営費、地域振興業務費等	
	(4) 光熱水費等	キ 光熱水費	本施設のうち飲食施設、日用品・食料品販売所、農林水産直売所、荷捌き室を除いた施設 ^{※2} に係る光熱水費 ^{※3} (実際の支払い段階では、実費相当分を支払う)	
		ク 電話料金	本施設のうち飲食施設、日用品・食料品販売所、農林水産直売所、荷捌き室を除いた施設 ^{※2} に設置する回線に係る料金 ^{※3} (実際の支払い段階では、実費相当分を支払う)	
		ケ インターネット通信費	利用者用の無線LAN(実際の支払い段階では、実費相当分を支払う)	

修正後

P50、別紙4、1 サービスの対価の構成

表2 サービスの対価の構成

	項目	内訳	内訳に含まれる費用	
①設計及び建設・工事監理業務のサービスの対価	(1) 施設費等	ア 施設費 (a) 一時支払金 (b) 割賦原価	設計費等	設計費、確認申請等の手続きに要する諸費用〔(既存倉庫の耐震診断調査等必要調査を含む)【既存倉庫を本事業で活用する場合】〕
		イ 割賦手数料	建設・工事監理費等	建設工事費(既存倉庫の改修工事費【既存倉庫を本事業で活用する場合】)、什器・備品等の調達及び設置費、外構工事費に係る費用を含む)、工事監理費、事業者の開業に伴う諸費用(本施設の引渡し前までに実施した統括管理業務に係る費用を含む)、建中利息、融資組成手数料、その他施設整備に関する初期投資と認められる費用
②維持管理及び運営業務のサービスの対価 ^{※1}	(2) 維持管理業務費	ウ 本施設維持管理費	建築物保守管理費、建築設備保守管理費、外構等維持管理費、環境衛生・清掃費、警備保安費、修繕費等	
		エ 国整備施設維持管理費	外構等維持管理費、環境衛生・清掃費等	
		オ 町整備施設維持管理費	外構等維持管理費等	
	(3) 運営業務費	カ 運営費	開業準備に係る費用、統括管理業務費(本施設の引渡し後に実施した統括管理業務に係る費用)、地域振興施設運営費、防災施設運営費、地域振興業務費等	
	(4) 光熱水費等 ^{※2}	キ 光熱水費	本施設のうち飲食施設、日用品・食料品販売所、農林水産直売所、荷捌き室を除いた施設に係る光熱水費 ^{※3} (実際の支払い段階では、実費相当分を支払う)	
		ク 電話料金	本施設のうち飲食施設、日用品・食料品販売所、農林水産直売所、荷捌き室を除いた施設に設置する回線に係る料金 ^{※3} (実際の支払い段階では、実費相当分を支払う)	
		ケ インターネット通信費	利用者用の無線LAN(実際の支払い段階では、実費相当分を支払う)	

修正前			修正後			
P51、別紙4、1 サービスの対価の構成			P51、別紙4、1 サービスの対価の構成			
表3 本事業の売上収入（売上又は販売手数料等、及び利用料収入）で賄う項目			表3 本事業の売上収入（売上又は販売手数料等、及び利用料収入）で賄う項目			
①その他費用	その他費用	事業者の運営費、保険料、監査費用、法人税等、事業者の税引後利益（株主への配当等の資源等）				
②光熱水費	光熱水費	飲食施設、日用品・食料品販売所、農林水産直売所、荷捌き室に係る光熱水費	維持管理及び運営業務のサービスの対価	[維持管理業務費]	[本施設維持管理費]	[本施設のうち既存倉庫部分の維持管理費(建築物保守管理費、建築設備保守管理費、外構等維持管理費、環境衛生・清掃費、警備保安費、修繕費等) 【既存倉庫を本事業で活用する場合】]
	電話料金	飲食施設、日用品・食料品販売所、農林水産直売所、荷捌き室に設置する回線に係る料金を除いた金額		光熱水費等※1	光熱水費	飲食施設、日用品・食料品販売所、農林水産直売所、荷捌き室に係る光熱水費
	インターネット通信費	本施設及び町整備施設に係る事業者用のインターネット通信費			電話料金	飲食施設、日用品・食料品販売所、農林水産直売所、荷捌き室に設置する回線に係る料金を除いた金額
				インターネット通信費	本施設及び町整備施設に係る事業者用のインターネット通信費	
その他費用	その他費用	事業者の運営費、保険料、監査費用、法人税等、事業者の税引後利益（株主への配当等の資源等）	その他費用	その他費用	事業者の運営費、保険料、監査費用、法人税等、事業者の税引後利益（株主への配当等の資源等）	
			【※1 本施設のうち既存倉庫部分は、用途（施設機能）に係わらず、光熱水費等は本事業の売上収入により賄うものとする。【既存倉庫を本事業で活用する場合】】			

基本協定書(案) 新旧対照表

No	頁	条	1	項目等	修正前	修正後
1	2	6		(事業契約等)	第6条 代表企業及び構成企業は、本基本協定締結後、2019年11月15日までに、町と事業予定者との間において、仮事業契約を締結するものとする。	第6条 代表企業及び構成企業は、本基本協定締結後、2019年12月●●日までに、町と事業予定者との間において、仮事業契約を締結するものとする。
2				別記様式第1号(第3条、第7条関係)	美浜町(以下「町」という。)及び[](以下「事業者」という。)の間において、2019年[]月[]日付けで締結された美浜町地域づくり拠点化施設整備事業に係わる事業契約書(以下「事業契約書」という。)に関して、株主である[]、[]、[]及び[](以下「当社ら」という。)は、町に対して下記の事項を連帯して誓約し、かつ、表明及び保証いたします。なお、特に明示の無い限り、本出資者保証書において用いられる用語の定義は、事業契約書に定めるとおりとします。	美浜町(以下「町」という。)及び[](以下「事業者」という。)の間において、2020年[]月[]日付けで締結された美浜町地域づくり拠点化施設整備事業に係わる事業契約書(以下「事業契約書」という。)に関して、株主である[]、[]、[]及び[](以下「当社ら」という。)は、町に対して下記の事項を連帯して誓約し、かつ、表明及び保証いたします。なお、特に明示の無い限り、本出資者保証書において用いられる用語の定義は、事業契約書に定めるとおりとします。
3				別記様式第2号(第7条関係)	美浜町(以下、「町」という。)及び[](以下「事業者」という。)の間において、2019年[]月[]日付けで締結された美浜町地域づくり拠点化施設整備事業に係わる事業契約(以下「本契約」という。)に関して、当社は、町に対して下記の事項を誓約し、かつ、表明及び保証いたします。なお、特に明示の無い限り、本誓約書において用いられる用語の定義は、本契約に定めるとおりとします。	美浜町(以下、「町」という。)及び[](以下「事業者」という。)の間において、2020年[]月[]日付けで締結された美浜町地域づくり拠点化施設整備事業に係わる事業契約(以下「本契約」という。)に関して、当社は、町に対して下記の事項を誓約し、かつ、表明及び保証いたします。なお、特に明示の無い限り、本誓約書において用いられる用語の定義は、本契約に定めるとおりとします。

事業用定期借地権契約(案)新旧対照表

No	頁	条	1	項目等	修正前	修正後
1	1			—	貸主 美浜町(以下「町」という。)と借主 ●●●(以下「事業者」という。)は、町と事業者が2019年12月●日付で締結した「美浜町地域づくり拠点化施設整備事業 事業契約書」(以下「事業契約書」という。)及び「美浜町地域づくり拠点化施設整備事業 事業契約約款」(以下「約款」という。)に基づき、町所有の別紙物件目録記載の土地(以下「本件土地」という。)に、借地借家法(平成3年法律第90号。以下「法」という。)第23条(事業用定期借地権等)第2項に規定する借地権を設定することを目的として、第1条 から第25条 までを内容とする契約(以下「本契約」という。)を、20●●年●月●日[付帯施設の工事着手日]までに、公正証書により締結するものとする。	貸主 美浜町(以下「町」という。)と借主 ●●●(以下「事業者」という。)は、町と事業者が2020年1月●日付で締結した「美浜町地域づくり拠点化施設整備事業 事業契約書」(以下「事業契約書」という。)及び「美浜町地域づくり拠点化施設整備事業 事業契約約款」(以下「約款」という。)に基づき、町所有の別紙物件目録記載の土地(以下「本件土地」という。)に、借地借家法(平成3年法律第90号。以下「法」という。)第23条(事業用定期借地権等)第2項に規定する借地権を設定することを目的として、第1条 から第25条 までを内容とする契約(以下「本契約」という。)を、20●●年●月●日[付帯施設の工事着手日]までに、公正証書により締結するものとする。
2	7	16	1	事業契約の終了による契約の解除	本契約は、約款第72条、第73条、第74条又は第75条の規定により事業契約が解除され、終了されたとき、他に特段の手段を要せず、事業契約の解除等の効力が生ずると同時に当然に解除されるものとする。	本契約は、約款第73条、第74条、第75条又は第76条の規定により事業契約が解除され、終了されたとき、他に特段の手段を要せず、事業契約の解除等の効力が生ずると同時に当然に解除されるものとする。
3	7	16	2	事業契約の終了による契約の解除	本契約は、約款第72条の規定により事業者の事業契約上の地位が町が選定した第三者に移転されたとき、他に特段の手段を要せず、事業契約上の地位の移転の効力が生ずると同時に当然に解除されるものとする。	本契約は、約款第73条の規定により事業者の事業契約上の地位が町が選定した第三者に移転されたとき、他に特段の手段を要せず、事業契約上の地位の移転の効力が生ずると同時に当然に解除されるものとする。

定期建物賃貸借契約書(案)新旧対照表

No	頁	条	1	項目等	修正前	修正後
1	1			—	貸主 美浜町(以下「町」という。)と借主 ●●●●(以下「事業者」という。)は、町と事業者が2019年12月●日付で締結した「美浜町地域づくり拠点化施設整備事業 事業契約書」(以下「事業契約書」という。)及び「美浜町地域づくり拠点化施設整備事業 事業契約約款」(以下「約款」という。)に基づき、次の条項により借地借家法第38条に定める契約の更新のない定期建物賃貸借契約(以下「本契約」という。)を締結する。	貸主 美浜町(以下「町」という。)と借主 ●●●●(以下「事業者」という。)は、町と事業者が2020年1月●日付で締結した「美浜町地域づくり拠点化施設整備事業 事業契約書」(以下「事業契約書」という。)及び「美浜町地域づくり拠点化施設整備事業 事業契約約款」(以下「約款」という。)に基づき、次の条項により借地借家法第38条に定める契約の更新のない定期建物賃貸借契約(以下「本契約」という。)を締結する。
2	5	16	1	法令変更及び不可抗力に対する措置	町及び事業者は、法令変更若しくは天災地変等の不可抗力により本契約に基づく義務の全部又は一部の履行ができなくなったとき、若しくはその履行に当たり過分の費用を要すると認められるときは、 <u>約款第89条、第90条、第92条、第93条及び第94条</u> に基づき、対処するものとする。	町及び事業者は、法令変更若しくは天災地変等の不可抗力により本契約に基づく義務の全部又は一部の履行ができなくなったとき、若しくはその履行に当たり過分の費用を要すると認められるときは、 <u>約款第90条、第91条、第93条、第94条及び第95条</u> に基づき、対処するものとする。
3	5	17	1	事業契約の終了による契約の解除	本契約は、 <u>約款第72条、第73条、第74条又は第75条</u> の規定により事業契約が解除され、終了したとき、他に特段の手段を要せず、事業契約の解除等の効力が生ずると同時に当然に解除されるものとする。	本契約は、 <u>約款第73条、第74条、第75条又は第76条</u> の規定により事業契約が解除され、終了したとき、他に特段の手段を要せず、事業契約の解除等の効力が生ずると同時に当然に解除されるものとする。
4	5	17	2	事業契約の終了による契約の解除	本契約は、 <u>約款第72条</u> の規定により事業者の事業契約上の地位が町が選定した第三者に移転されたとき、他に特段の手段を要せず、事業契約上の地位の移転の効力が生ずると同時に当然に解除されるものとする。	本契約は、 <u>約款第73条</u> の規定により事業者の事業契約上の地位が町が選定した第三者に移転されたとき、他に特段の手段を要せず、事業契約上の地位の移転の効力が生ずると同時に当然に解除されるものとする。

指定管理に関する年度協定書(案) 新旧対照表

No	頁	条	1	項目等	修正前	修正後
1	1			—	<p>美浜町(以下「町」という。)と【●●●●】(以下「事業者」という。)は、町と事業者が2019年12月●日付で締結した「美浜町地域づくり拠点化施設整備事業 事業契約書」(以下「事業契約書」という。)に基づき、次の条項により美浜町地域づくり拠点化施設整備事業指定管理に関する年度協定(以下「年度協定」という。)を締結する。</p>	<p>美浜町(以下「町」という。)と【●●●●】(以下「事業者」という。)は、町と事業者が2020年1月●日付で締結した「美浜町地域づくり拠点化施設整備事業 事業契約書」(以下「事業契約書」という。)に基づき、次の条項により美浜町地域づくり拠点化施設整備事業指定管理に関する年度協定(以下「年度協定」という。)を締結する。</p>

様式集 新旧対照表

No	様式 No	項目等	修正前	修正後
1	様式J-1	1. 土地利用計画 (敷地利用計画)の 概要 敷地面積	本施設整備ゾーン全体: <u>3,240</u> m ² Aゾーン: <u>2,150</u> m ² Bゾーン: <u>460</u> m ² Cゾーン: <u>630</u> m ²	本施設整備ゾーン全体: <u>3,350</u> m ² Aゾーン: <u>2,070</u> m ² Bゾーン: <u>600</u> m ² Cゾーン: <u>680</u> m ²