

沖縄県大型M I C E施設整備運営事業

実施方針

平成 28 年 8 月 1 日

目次

I	本事業に関する事項.....	1
1.	事業内容に関する事項.....	1
2.	落札事業者の収入に関する事項.....	6
II	民間事業者の募集及び選定に関する事項.....	7
1.	民間事業者の募集及び選定方法.....	7
2.	民間事業者の募集及び選定スケジュール.....	7
3.	募集及び選定手続き等の詳細.....	7
4.	入札参加者の資格等.....	10
5.	競争参加有資格者との対話についての考え方.....	12
6.	事業提案の審査及び落札者決定の手順.....	13
7.	提案書類の取り扱い.....	14
III	落札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.....	15
1.	基本的な考え方.....	15
2.	予想されるリスクと責任分担.....	15
3.	モニタリング等.....	15
IV	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項.....	16
1.	立地条件.....	16
2.	施設構成の概要.....	16
3.	土地の使用に関する条件.....	16
V	契約または協定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.....	17
VI	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.....	17
1.	落札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.....	17
2.	県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.....	17
3.	その他の事由により事業の継続が困難となった場合.....	17
VII	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等に関する事項.....	17
1.	法制上及び税制上の措置.....	18
2.	財政上及び金融上の支援.....	18
3.	その他の支援.....	18
VIII	その他本事業の実施に関し必要な事項.....	18
1.	議会の議決.....	18
2.	本事業において使用する言語、通貨単位等.....	18
3.	入札参加に伴う費用負担.....	18
4.	情報公開及び情報提供.....	18
5.	問い合わせ先.....	18
	別紙.....	19
	別紙1 業務分担表.....	19
	別紙2 対価の構成及び支払方法.....	21
	別紙3 リスク分担表.....	26
	各種様式.....	30

I 本事業に関する事項

1. 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

沖縄県大型 MICE 施設整備運営事業

(2) 公共施設等の管理者の名称

沖縄県知事 翁長雄志

(3) 事業の目的

成長著しいアジア地域や国内の諸都市においては、MICE 誘致競争が激化し、MICE 施設の大型化、機能の拡充が行われている。

沖縄県は、観光リゾート産業を県経済のリーディング産業と位置づけし、各種観光施策に取り組んでいる。その中でも MICE は、観光消費額の増加や入域観光客数の平準化に寄与する付加価値の高い観光施策と位置付けしている。しかしながら、県内の既存 MICE 施設は、機能・規模不足により拡大傾向にある MICE に対応できない機会損出の状況が生じており、さらにはこれまで県内で開催されてきた MICE についても、その規模拡大より対応できなくなり、域外流出の状況が出ている。

このような状況に対して沖縄県は、平成 24 年度に実施した「MICE 誘致強化戦略・大型 MICE 施設のあり方調査」において今後の沖縄県に必要な新たな大規模 MICE 施設のあり方や、当該施設において誘致開催を推進すべき MICE 像を整理した。

平成 27 年 5 月には、2020 年度に施設の運用が可能であること、施設周辺にホテルや商業施設が整備可能であること、東海岸地域の振興に繋がること等を理由に、中城湾港マリントウン地区を建設地として選定した。

沖縄県は、本事業で整備する大型 MICE 施設を東海岸地域の MICE 振興の拠点として位置付け、従来、規模や機能の面から対応できなかった大型コンベンションや各種学会、展示会、コンサート等の誘致活動を積極的に展開して需要を取り込んでいくことを目的としている。

また、この大型 MICE 施設を拠点とした東海岸地域が、南城市の斎場御獄（せーふあうたき）などの魅力ある歴史文化資源を有する南部地域と中部地域のリゾート型大型ショッピングモールや中部東海岸の開発地域を結節する機能を発揮し、地域の観光振興、投資の呼び込みによる将来的な東海岸地域全体の振興、県土の均衡ある発展に繋がることを期待している。

(4) 事業方式

本事業は DBO（Design：設計、Build：建設、Operate：運営）方式により実施する。県は本施設の設計・建設、開業準備及び運営・維持管理に係る資金を調達し、本施設を所有する。

落札者は運営事業者（落札者の出資により、本事業の開業準備、運営・維持管理業務の実施のみを目的とした会社法（平成 17 年法律第 86 号）の株式会社）を設立するものとする。ただし、落札者の中に、運営事業者に出資しない者を含めることも可能とする。

落札者及び運営事業者（以下、「落札事業者」という）は、県の所有となる本施設の設計・建設業務、開業準備業務、及び運営・維持管理業務に係る本事業を一括して行うものとする。

る。

県は、落札者のうち設計・建設業務を担当する者（以下、「整備事業者」という）と、設計・建設業務に係る契約を締結することとする。

また、運営事業者と開業準備業務及び運営・維持管理業務に係る契約・協定等を締結することとする。

県は、施設の整備にあたり、施設の設置条例を新たに制定し、施設の運営・維持管理に関して、上記の運営事業者を指定管理者に指定する予定である。運営事業者は、設置条例及び県と締結する契約に基づき事業を実施することとする。

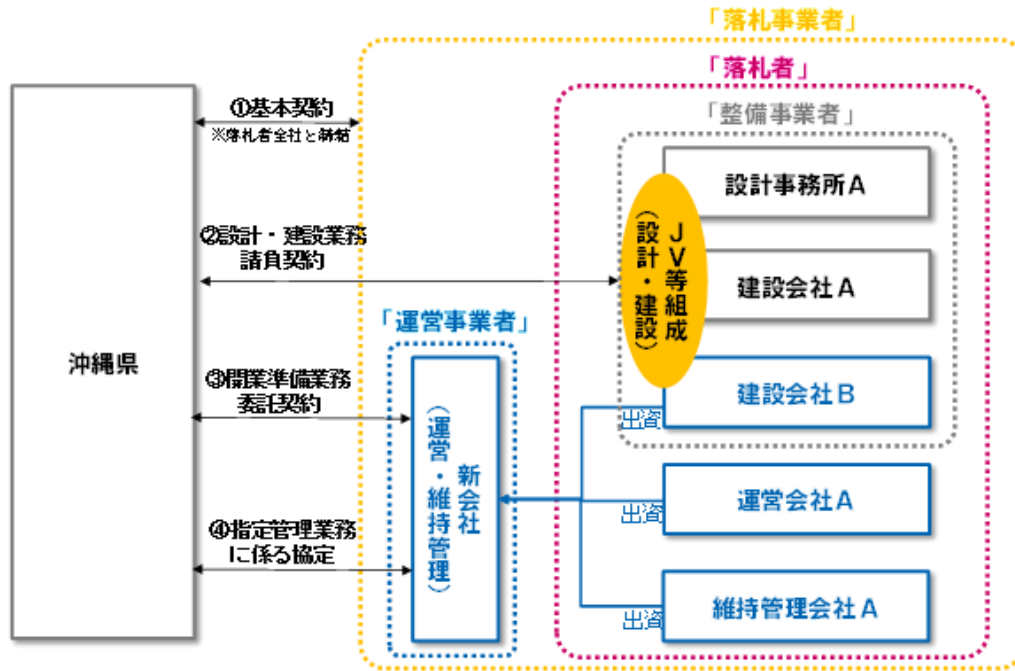
ただし、展示場や多目的ホール等の主要施設と構造的に一体でない付随施設（駐車場等）の建設工事については、本事業の対象とせず、県が本事業で行った設計業務を基に、別途発注することとする（運営・維持管理業務は本事業の対象とする）。

図表 本事業で想定する契約の構成



※上記の他、基本契約締結前に基本協定を締結することを想定している。

図表 各用語の定義と各契約の契約対象



※上図は例示であり、特定の業種や企業等から新会社への出資を義務付けるものではない。

(5) 事業内容

落札事業者が行う主な業務は、以下のとおりに想定している。県との役割分担（案）については、別紙1 業務分担表を参照のこと。

なお、具体的な業務の内容及び詳細については、同時に公表する要求水準書（案）を参照すること。

ア 設計・建設業務

- ・統括管理業務
- ・地質、測量等の事前調査業務
- ・設計業務（基本及び実施）
- ・建設工事業務（ただし、別途発注する駐車場等の付随施設に係る業務を除く）
- ・工事監理業務
- ・什器・備品等整備業務

イ 開業準備業務

- ・予約システム整備・運用業務
- ・事前予約受付、前受金收受等業務
- ・事前プロモーション業務
- ・開業記念式典等開催業務
- ・運営体制整備業務
- ・こけら落としイベントの準備業務

ウ 運営・維持管理業務

（運営）

- ・統括管理業務
- ・利用受付業務
- ・プロモーション、催事誘致業務
- ・催事の開催支援業務
- ・総合案内業務
- ・来場者へのサービス提供業務
- ・来場者への食事・飲料等提供業務
- ・安全管理・防災・緊急事態対応業務
- ・広報等その他関連業務
- ・事業期間終了後の引継ぎ業務

（維持管理）

- ・建築物維持管理業務
- ・建築設備維持管理業務
- ・催事運営設備維持管理業務
- ・備品等保守管理業務
- ・外構施設保守管理業務
- ・施設の修繕業務
- ・清掃業務
- ・環境衛生管理業務
- ・警備業務
- ・一般車用駐車場管理業務

- ・植栽管理業務
- ・インフラ長寿命化計画（個別施設計画）策定業務
- ・事業期間終了時点検業務

エ 自主収益事業

自主収益事業は、落札事業者が自らの資金で整備し運営する事業として自由に提案できるものとし、本事業で整備する施設との合築又は別棟のいずれの形態も可能とする。

自主収益事業の内容について、飲食施設とコンビニエンスストアは必須とする。規模等は落札事業者の提案によるが、本施設の利便性を向上させるとともに、地域周辺の賑わいを創出するような施設とすること。

(6) 事業期間（予定）

事業スケジュールは以下のとおりとする。

- ・設計・建設期間 設計・建設工事請負契約締結日～平成 32 年 6 月 30 日
- ・開業準備期間 平成 30 年 4 月 1 日～開業日
- ・開業日 平成 32 年 9 月 1 日
- ・運営・維持管理期間 開業日～平成 44 年 3 月

(7) 事業期間終了時の措置

事業期間の終了後に、運営事業者は、本施設を入札説明書、要求水準書、モニタリング基本計画、落札者決定基準、様式集、基本協定書（案）、基本契約書（案）、設計・建設工事請負契約書（案）、指定管理に係る協定書（案）（以下、「入札説明書等」という）に示す良好な状態で県に引き継ぐこと。県が本事業期間の終了以前に、次期における本施設を運営・維持管理する者を新たに選定した場合、業務等に係る情報共有、引継ぎを遅滞なく実施すること。

また、運営事業者が自主収益事業のために整備した施設は原則として、合築の場合は減築し、本事業で整備する施設が要求水準を満足できるように補修すること。別棟の場合は解体撤去し、原状回復して更地返還すること。これらの処置については、開業後における自主収益事業の実施状況等を踏まえ、事業期間の終了時までに県との協議のもとで決定することとする。

(8) 事業の実施に当たり遵守すべき法令等

落札事業者は、本事業の実施にあたり次の関係法令等を遵守することとする。

- ア 地方自治法、沖縄県行政手続条例、同施行規則
- イ 今後制定予定の、本施設の設置及び管理に関する条例、同施行規則
- ウ 労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）、労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）ほか労働関連法令等
- エ その他本施設を運営・維持管理するための業務に関連する全ての関係法令等

2. 落札事業者の収入に関する事項

(1) 落札事業者の収入

本事業における落札事業者の収入は、次のとおりとする。

ア 設計・建設業務に係る対価

県は、整備事業者に対し、本施設のうち公共施設部分の設計・建設業務に係る対価を県と整備事業者との間で締結する契約に基づき支払う。

ただし、展示場や多目的ホール等の主要施設と構造的に一体でない付随施設(駐車場等)の建設工事については県が別途発注するため対価の支払い対象としない。

イ 開業準備業務に係る対価

県は、運営事業者に対し、本施設の開業準備に係る対価を、県と運営事業者との間で締結する契約に基づき支払う。

ウ 運営・維持管理業務に係る対価

県は、運営事業者に対し、本施設の運営・維持管理業務に係る対価を、落札者の提案金額を基に、県と運営事業者との間で締結する協定に定める額を支払う。

ただし、後述の「オ 自主収益事業」に係る費用については、対価の支払い対象としない。

エ 利用者から得る利用料金収入

・ 条例で単価を定めるもの

展示場、多目的ホール、中小会議室等の利用料金収入、備品の貸し出し料金、駐車場の利用料金収入等を想定している。

県は、運営事業者を本施設の指定管理者に指定し、利用料金を直接、運営事業者の収入とすることを想定している。その際の利用料金は、条例で定める基準額に100分の70を乗じて得た額から当該基準額に100分の130を乗じて得た額までの範囲内で、県の承認を得て指定管理者である運営事業者が定める。

・ 条例で単価を定めないもの

食事等のケータリング提供に際し、ケータリング事業者等による食事提供等の対価として、手数料等を徴収することが可能であり、これを運営事業者の収入とする。

オ 自主収益事業による収入

運営事業者は、自らの資金で整備し運営する自主収益事業にかかる収入について、自らの収入とする。

II 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1. 民間事業者の募集及び選定方法

本事業では、設計・建設、開業準備、運営・維持管理の各業務を通じて、民間事業者の広範囲かつ高度な能力やノウハウによる効率的かつ効果的な事業実施を求めるものである。このため、民間事業者の選定は、入札価格に加えて民間事業者における設計・建設、開業準備、運営・維持管理に関する能力、長期間にわたる事業運営計画の妥当性等を総合的に評価する。総合評価一般競争入札方式（地方自治法施行令第167条の10の2）により行うものとする。

なお、本事業はWTO政府調達協定の対象事業となり、「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続きの特例を定める政令（平成7年政令第372号）」が適用される。

2. 民間事業者の募集及び選定スケジュール

民間事業者の募集及び選定に当たっては、下記の手順及びスケジュールとする。

時期(目途)	実施内容		
平成28年	8月	実施方針、要求水準書（案）等の公表 実施方針、要求水準書（案）等に関する質問及び意見等の受付 実施方針、要求水準書（案）等に関する説明会（那覇）（案） 実施方針、要求水準書（案）等に関する説明会（東京）（案）	
	9月	実施方針、要求水準書（案）等に関する質問及び意見等への回答	
	10月	入札公告（入札説明書等の公表） 入札説明書等に関する質問の受付	
		11月	入札説明書等に関する回答
	29年	1月	参加表明書（競争参加資格確認申請書含む）の受付 競争参加資格確認結果の通知
		1-2月	競争参加有資格者との対話の実施
3月		入札提出書類（提案書）の受付、プレゼンテーションの実施 開札 落札者の決定及び公表、落札者との基本協定の締結 落札者との基本契約（仮契約）及び 設計・建設工事請負契約（仮契約）の締結	
		10月	落札者との基本契約（本契約）及び 設計・建設工事請負契約（本契約）に係る議会議決 当該施設に係る設置条例制定に係る議会議決 落札者の指定管理者への指定に係る議会議決
		30年	3月
4月			運営事業者との開業準備業務委託契約（本契約）の締結

3. 募集及び選定手続き等の詳細

(1) 実施方針、要求水準書等に関する説明会の開催

実施方針等に関する説明会を以下のとおり開催し、事業内容、募集及び選定手続き等の詳細に関する事項等について県の考え方を説明する。

説明会日時	那覇：平成 28 年 8 月 10 日（水）午後 2 時～ 東京：平成 28 年 8 月 12 日（金）午後 3 時～
参加申込方法	実施方針説明会参加申込書（様式第 1 号）に必要事項を記入の上、電子メールにより提出すること。メールの件名には「説明会参加申込」と記載すること。 なお、参加人数は、会場の都合上、1 社あたり 2 名までとする。
申込先	沖縄県文化観光スポーツ部 観光整備課施設整備班 住 所： 沖縄県那覇市泉崎 1 丁目 2 番 2 号 電 話： 098-866-2077 E-mail： aa081302@pref.okinawa.lg.jp
申込期限	平成 28 年 8 月 8 日（月）午後 3 時まで
開催方法	詳細は、県ホームページにおいて示す

- (2) 実施方針、要求水準書等に関する質問及び意見等の受付
 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見を以下のとおり受け付ける。
 受付期限：平成 28 年 8 月 17 日（水）午後 5 時まで
 受付方法：実施方針等に関する質問書（様式第 2 号）及び意見書（様式第 3 号）
 公表： 受け付けた質問、意見に対する回答は、入札説明書等を公告するまでに県ホームページにおいて公表する。
- (3) 実施方針の変更
 県は、実施方針公表後における民間事業者等からの質問・意見を踏まえ、実施方針や要求水準書等の内容を見直し、変更を行うことがある。
 変更を行った場合には、入札説明書等を公告するまでにホームページ等で公表する。
- (4) 入札公告（入札説明書等の公表）、入札説明書等に関する質問の受付、回答の公表（予定）
 平成 28 年 10 月に入札公告を行う。併せて、入札説明書等を公表し、平成 28 年 10 月まで質問を受け付け、平成 28 年 11 月に回答する。
 県は、入札説明書等の公表後における民間事業者等からの質問・意見を踏まえ、内容を見直し、変更を行うことがある。
- (5) 参加表明書（資格確認申請書含む）の受付、資格確認通知書の発送
 入札参加希望者は、参加表明書（資格確認申請書含む）を平成 28 年 1 月上旬までに提出すること。資格確認の結果は、平成 29 年 1 月中に入札参加希望者（代表企業）に対して資格確認通知書の発送により通知する。
 なお、参加表明書の提出以前に、資格審査の基準について質問を行うことも可能であり、その際は入札説明書等に関する質問と同様の様式・送付先・回答方法とする。
- (6) 競争参加有資格者との対話の実施
 県は、入札参加者との十分な意思疎通を図ることによって、本事業の趣旨に対する入札参加者の理解を深め、県の意図と入札参加者の提案内容との間に齟齬が生じないようにすることを目的として、各入札参加者と対面方式による対話を行う。
 具体的な実施方法等は入札公告時に提示するが、実施時期は平成 29 年 1～2 月とする。

- (7) 入札提出書類（提案書）の受付
入札参加者は、本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した入札提出書類（提案書）を平成 29 年 3 月までに提出すること。提出方法の詳細は入札公告時に提示する。
- (8) 開札、落札者の決定及び公表
提出された提案書について、大型 MICE 施設整備運営事業者選定委員会において総合的に評価を行い、落札者を決定し、平成 29 年 3 月を目途に公表する。
- (9) 基本協定の締結、基本契約（仮契約）、設計・建設工事請負契約（仮契約）の締結
県は、平成 29 年 3 月に落札者と基本協定を締結し、基本協定に基づいて事業実施の詳細条件を協議、調整した後に、落札者と基本契約、整備事業者と設計・建設工事請負契約（仮契約）を締結する。
- (10) 基本契約（本契約）、設計・建設工事請負契約（本契約）の締結
仮契約は、県議会の議決を経たときに契約となる。現時点で、平成 29 年度 9 月議会における議決を想定している。
- (11) 指定管理業務に係る協定の締結
平成 29 年 9 月議会での「指定管理の指定」に係る議決後、平成 30 年 3 月目途に指定管理業務に係る協定を締結する。
- (12) 開業準備業務委託契約（本契約）の締結
平成 30 年 4 月に、運営事業者との開業準備業務委託契約（本契約）の締結を行う。

4. 入札参加者の資格等

(1) 入札参加者の構成等

本事業の入札参加者は、本施設の設計業務を行う者、建設業務を行う者、開業準備業務及び運營業務を行う者、及び維持管理業務を行う者等により構成されるグループとする。当該グループには、(3) 入札参加者の参加資格要件(個別)に示す設計、建設、開業準備・運営、維持管理の資格要件を満たす者が含まれていなければならない。

本資料「I 1. (4) 事業方式」で記載したように、入札参加者のうち、設計・建設工事請負契約を県と締結する者を「整備事業者」とし、落札者の出資により設立され開業準備業務委託契約及び指定管理業務に係る協定を締結する者を「運営事業者」とする。入札参加者は、参加表明書提出時に、いずれの立場であるかを明らかにすること(双方の立場を兼ねることも可能とする)。

入札参加者は、参加表明書提出時に当該グループの中から「代表企業」を定め、必ず当該代表企業が応募の手続きを行うこと。

整備事業者のうち建設業務を担当する者は3者以上で構成すること。

入札参加者と資本面もしくは人事面において関連のある者は、他の応募グループの一員となることができない。

(2) 入札参加者の参加資格要件(共通)

入札参加者は、次の全ての要件を満たす者とする。

- ・ 法人であること。
- ・ 破産法(平成16年法律第75号)に基づく破産手続き開始申立てがなされた法人等及びその開始決定がされている者を含まないこと。
- ・ 会社更生法(平成14年法律第154号)、民事再生法(平成11年法律第225号)の規定に基づき更生又は再生手続中の者を含まないこと。
- ・ 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を含まないこと。
- ・ 地方自治法施行令第167条の4第2項各号のいずれかに該当すると認められる事実がある者を含まないこと。
- ・ 国税及び地方税を滞納している者を含まないこと。
- ・ 沖縄県が行う建設工事等の請負又は物品の購入若しくは製造の請負の指名競争入札について指名留保又は指名停止措置を受けている者を含まないこと。
- ・ 法人の代表者に禁固以上の刑に処され、その執行を終わり又は執行を受けることが無くなった日から2年を経過しない者を含まないこと。
- ・ 法人の代表者に公務員としての懲戒免職の処分を受け、その処分の日から2年を経過しない者を含まないこと。
- ・ 地方自治法第244条の2第11項の規定に基づき、沖縄県又は他の地方公共団体から指定を取り消され、当該処分の日から起算して2年を経過しない法人等を含まないこと。
- ・ 暴力団等の反社会的組織の関係者またはそれらの利益となる活動を行う団体ではないこと
 - 暴力団(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2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は、その利益のとなる活動を行う法人等を含まないこと。

- 暴力団又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制の下にある法人等を含まないこと。
- 常勤役員のうち暴力団の構成員又は暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者がいる法人等を含まないこと。
- 役員等のうち暴力団又は暴力団関係者を経営に実質的に関与させ、不正に財産上の利益を得るために利用し、又は暴力団関係者に対して金銭、物品、その他財産上の利益を不当に与えている者がいる法人等を含まないこと。
- 役員等のうち暴力団又は暴力団関係者が開催するパーティー等その他会合（以下「会合等」という）に出席し、若しくは自らが開催する会合等に暴力団関係者を招待したりするような関係、又は暴力団関係者と会食、遊技、旅行、スポーツ等を共にするような交友関係などを有している者がいる法人等を含まないこと。
- ・ 県が本事業について、アドバイザー業務を委託したJVを構成する株式会社野村総合研究所及び株式会社安井建築設計事務所、当該JVが本アドバイザー業務において委託を行っている、西村あさひ法律事務所、株式会社日本経済研究所、株式会社横浜国際平和会議場、並びにこれらの子会社又は親会社でないこと。
- ・ 県は、本実施方針の公表後に、6.(1)に示す沖縄県大型MICE施設整備・運営事業 事業者選定委員会の委員長または委員に接触した者の参加を無効とすることができる。

(3) 入札参加者の参加資格要件（個別）

ア 設計・建設業務に係る参加者資格

①設計業務に係る参加者資格

- ・ 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。平成16年度以降に建築士法による監督処分を受けたことがないこと。
- ・ 設計を担当する者全ては沖縄県の建設工事入札参加資格者名簿において建設コンサルタントとして登録を認められている者、若しくは登録申請中である者又はその営業を継承した者と認められる者であること。なお、登録申請中である者は、提案書の提出日までに登録を認められなかった場合は、入札参加資格を欠くものとする。
- ・ 平成18年4月1日から本事業の入札参加資格確認申請書の申請までの間に終了した設計業務で、以下の(a)の実績を有する者であること（他社と共同で履行した実績も認めるが、共同企業体方式での実績は、出資比率が総出資額の100分の20以上で、その内容を証明できる場合（契約書の写し等）に限る）。
- ・ (a)延べ床面積5,000㎡以上の無柱空間を有する建築物（公会堂、集会場、展示場、劇場、体育館）の実施設計の元請の実績。ただし、整備事業者のうちの1者が満たせば良いものとする。

②建設業務に係る参加者資格

- ・ 建築工事業に係る特定建設業の許可を受けていること。
- ・ 建設を担当する者全ては沖縄県の建設工事入札参加資格者名簿において「建築」に登録を認められている者若しくは登録申請中である者又はその営業を継承した者と認め

られる者であること。なお、登録申請中である者は、提案書の提出日までに登録を認められなかった場合は、入札参加資格を欠くものとする。

- ・ 建設を担当する者のうち 1 者については建設業法第 27 条の 23 第 1 項に定める直近の経営事項審査の総合評定値通知書（有効かつ最新なものとする。以下同じ。）における建築一式の総合評定値が 1,100 点以上の者であること。また、その他の者は 890 点以上の者であること。
 - ・ 平成 18 年 4 月 1 日から本事業の入札参加資格確認申請書の申請までの間に終了した工事で、以下の(a) から(c)の実績を有する者であること（他社と共同で履行した実績も認めるが、共同企業体方式での実績は、出資比率が総出資額の 100 分の 20 以上で、その内容を証明できる場合（契約書の写し等）に限る）。ただし、いずれの実績についても整備事業者のうち建設業務を担当する者のうち 1 者が満たせば良いものとする。
 - ・ (a)延べ床面積 5,000 m²以上の無柱空間を有する建築物（公会堂、集会場、展示場、劇場、体育館）の新築工事の施工の元請の実績。
 - ・ (b)沖縄県赤土等流出防止条例(平成 6 年沖縄県条例第 36 号)の規定に基づく赤土流出防止対策工またはこれと同等の施工実績。
 - ・ (c)不発弾磁気探査業務を含む建設工事の施工実績。
- イ 開業準備、運営・維持管理業務に係る参加者資格
- ①開業準備、運営業務に係る参加者資格
- ・ 平成 18 年 4 月 1 日以降に 1 年以上の建築物（公会堂、集会場、展示場、劇場、体育館）の運営実績を有すること。ただし、運営事業者のうちの 1 者が満たせば良いものとする。
- ②維持管理業務に係る参加者資格
- ・ 平成 18 年 4 月 1 日以降に 1 年以上の建築物（公会堂、集会場、展示場、劇場、体育館）の維持管理実績を有すること。ただし、運営事業者のうちの 1 者が満たせば良いものとする。
 - ・ 維持管理業務の遂行において必要となる資格（許認可、登録等）を取得していること。（有資格者による法定点検業務が必要なものへの対応を想定）

(3) 入札参加資格の確認等

入札参加資格の確認基準日は、入札参加資格確認申請書の提出日から当該確認審査結果の通知の日までとする。ただし、入札参加資格を有すると認められた応募グループに属する者が入札参加資格確認申請書の提出日から落札者決定までの間に、資格要件を満たさなくなった場合には失格とする。

なお、「3. (5)」の記載のとおり、参加表明書の提出以前に、資格審査の基準について質問を行うことも可能であり、その際は入札説明書等に関する質問と同様の様式・送付先・回答方法とする。

5. 競争参加有資格者との対話についての考え方

県と応募グループとが本事業について認識の共有を図り、県のニーズに合致した提案が応募グループから提出されることを目的に、競争参加有資格者との間で対話を行う。

競争参加有資格者との対話は、競争参加有資格者全員に対して同じ条件（対話の回数、時間等）で行う。対話内容には各グループにおける提案書の内容に関連する情報が含まれることも想定されるため、公表すべき情報と秘匿すべき情報を明確にし、平等な競争条件の担保の観点から公表すべき情報のみを対象として結果を公表する。

なお、実施方法の詳細は、入札公告時に公表する。

6. 事業提案の審査及び落札者決定の手順

(1) 提案の審査

県は、提案の審査に係る公平性、透明性及び客観性を確保するため、専門家、学識経験者等で構成する、沖縄県大型MICE施設整備・運営事業事業者選定委員会（以下、「選定委員会」とする）を組織する。

選定委員会は、県が定める落札者決定基準に従って提案の審査を行う。

区分	氏名（敬称略）	所属・役職
委員長	下地 芳郎	琉球大学 観光産業科学部長 教授
委員	小倉 暢之	琉球大学 工学部 教授
委員	松岡 拓公雄	亜細亜大学 都市創造学部 教授 アーキテクトシップ 代表建築家
委員	安里 昌利	沖縄経営者協会 会長
委員	馬島 誠	パシフィコ横浜 取締役営業推進部長
委員	東 良和	沖縄ツーリスト株式会社 代表取締役 VISIT JAPAN 大使
委員	宮城 健三	沖縄振興開発金融公庫 融資第一部長
委員	平良 朝敬	沖縄観光コンベンションビューロー 会長
委員	前田 博	西村あさひ法律事務所 パートナー
委員	古堅 國雄	サンライズ推進協議会 会長 与那原町 町長
委員	上間 明	サンライズ推進協議会 副会長 西原町 町長
委員	宮城 理	沖縄県 土木建築部長
委員	前田 光幸	沖縄県 文化観光スポーツ部長

なお、4.（2）でも言及したように、公正な入札の実施に向けて、本実施方針公表後に上記委員会の委員長または委員に接触した者は、参加を無効とすることがある。

(2) 落札者決定基準

落札者決定基準は入札公告時に公表するが、次の視点から審査を行う予定である。

- ・事業実施の全体方針
- ・設計・建設に関わる事項
- ・運営に関わる事項
- ・維持管理に関わる事項
- ・設計・建設に必要な対価

・開業準備、運営、維持管理に必要となる対価等

(3) 落札者の決定・公表

入札参加者から提出された提案書を選定委員会が審査し、その結果を踏まえて、県が最も優れていると認めた入札参加者を落札者として決定する。

また、県は落札者の決定後、審査結果を速やかにホームページ等で公表する。

県は落札者と協議を行い、協議が整った場合には落札者と基本協定を締結する。また、県は基本協定を踏まえ、整備事業者との間に設計・建設工事請負契約（仮契約）を、新たに設立される運営事業者との間に開業準備業務委託契約、及び指定管理業務に係る協定（運営・維持管理業務内容を規定するもの）を締結する。

仮契約は、県議会の議決を経たときに本契約となる。なお、本件では、設計・建設工事請負契約の本契約締結後、同じ議会（平成 29 年 9 月議会）において指定管理業務に関する協定の締結に係る議決を行うことを想定している。

7. 提案書類の取り扱い

応募グループから提出された提案書の著作権は、応募グループに帰属する。

ただし、県は、選定結果を公表する際に必要と認める範囲で、落札者または落札者以外の提案書の一部または全部を無償で使用できるものとする。

なお、提出を受けた書類は返却しない。

Ⅲ 落札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. 基本的な考え方

本事業における責任分担の基本的な考え方は、県と落札事業者が適正にリスクを分担することにより、より低廉かつ質の高いサービスの提供を受けることを目指すものであり、設計・建設、開業準備、運営・維持管理の各業務及び自主収益事業における業務遂行上の責任は原則として落札事業者が負うものとする。ただし、県が責任を負う合理的な理由があるものについては、県が責任を負うものとする。

2. 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び県と落札事業者の責任分担は、その概略を別紙2リスク分担表（案）に示す。詳細については入札説明書に添付される契約書（案）に示すこととし、最終的に県と落札事業者との間で締結される契約で規定する。

3. モニタリング等

(1) 設計・建設業務に関して

県は整備事業者が実施する設計・建設業務の内容が要求水準書に定められた水準を満たしていることを確認する。

設計・建設業務の内容が、業務要求水準書に定める水準を下回ることが判明した場合、県は業務内容の速やかな改善を求め、落札事業者は県の改善要求に対し、自らの費用負担により、改善措置を講ずるものとする。県は必要に応じて、設計・建設業務に係る対価の減額等を行う。

なお、詳細なモニタリングの方法及び内容等は入札公告時に提示する。

(2) 開業準備業務、及び運営・維持管理業務に関して

県は運営事業者が実施する開業準備業務、運営・維持管理業務の内容が要求水準書で定めた水準を満たしていること、及び運営事業者の財務状況を定期的に確認する。また、運営事業者の財務状況についても定期的に確認を行う。

運営事業者が実施する業務内容が、業務要求水準書に定める水準を下回ることが判明した場合、県は業務内容の速やかな改善を求め、運営事業者は県の改善要求に対し、自らの費用負担により、改善措置を講ずるものとする。県は必要に応じて、開業準備業務、運営・維持管理業務に係る対価の減額等を行う。

なお、詳細なモニタリング方法及び内容等は入札公告時に提示する。

IV 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

項目	内容
所在地	沖縄県西原町字東崎 22 番 1 号、 沖縄県与那原町字東浜 66 番ほか
敷地面積	145,270 m ² (変更の可能性あり) ※
敷地所有者	沖縄県
用途地域	近隣商業地域、準住居地域
建蔽率	80% (近隣商業地域)、60% (準住居地域)
容積率	300% (近隣商業地域)、200% (準住居地域)
高さ制限	17.5m (準住居地域)
臨港地区	臨港地区指定あり (無分区)

※上記敷地を横断する現行の臨港道路 3 号線は、廃止または付け替えすることを想定

2. 施設構成の概要

本施設の構成は、次のとおりである。

	施設名	規模等
D B O 事 業	展示場	30,000 m ² 以上
	多目的ホール	7,500 m ² 以上
	中小会議室	20~30 室
	立体駐車場	2,000 台 以上
	ペDESTリアンデッキ	本施設と外部を結ぶペDESTリアンデッキ
	外構	上記に関連する外構
民間 収 益 事 業	飲食施設、物販施設、 観光案内所等	民間の提案による

※立体駐車場、ペDESTリアンデッキ、外構の建設業務は本業務とは別途県より発注する予定。

3. 土地の使用に関する条件

(1) 設計・建設、開業準備期間中の土地の使用

本施設の敷地は県有地であり、財産の分類は行政財産である。

設計・建設、開業準備期間中、上記の行政財産について、県は落札事業者が無償で使用させるものとする。

(2) 自主収益事業に係る土地・施設の利用について

自主収益事業を実施する際の土地利用の条件は、次のとおりとする。

ア 施設を区分所有する場合

県は、地方自治法地方自治法第 238 条の 4 に基づき、建物の供用開始前までに運営事

業者に民間収益施設部分の敷地を貸し付ける（行政財産の貸付）。貸付期間は事業期間と同年数とし、借地契約終了後は沖縄県との協議のもと処置を決定することとする。

イ 施設を分棟により所有する場合

県は、地方自治法地方自治法第 238 条の 4 に基づき、建物の供用開始前までに運営事業者が民間収益施設部分の敷地を貸し付ける（行政財産の貸付）。貸付期間は事業期間と同年数とし、借地期間終了後、運営事業者は、自らの責任と費用負担によって借地期間の終了日までに自主収益事業に係る施設を解体・撤去し、用地を原則として更地の状態で県に返還しなければならない。ただし、施設の取扱いについて、県と運営事業者が協議し、合意に達した場合にはこの限りでない。

V 契約または協定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

契約または協定の解釈について疑義が生じた場合は、県と落札事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、契約書に規定する具体的措置に従う。

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

VI 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

1. 落札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

落札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、県は、落札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・実施を求めることができる。落札事業者が当該期間内に改善できなかったときは、県は契約を解除し、または指定管理者の指定を取り消すことができる。詳細は、契約書に規定する。

2. 県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

県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、落札事業者は、県に対して契約の履行を求めることができる。県が契約を履行できなかったときは、落札事業者は契約を解除することができる。

上記により落札事業者が契約を解除した場合は、落札事業者は生じる損害について県からの賠償を求めることができる。詳細は、契約書に規定する。

3. その他の事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力、その他県または落札事業者の責めに帰すことができない事由により事業の継続が困難となった場合、県と落札事業者は、事業継続の可否について協議を行う。

なお、一定の期間内に協議が整わないときは、県は事前に書面で通知することにより協定を解除できるものとする。

VII 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等に関する事項

1. 法制上及び税制上の措置

県は、落札事業者が本事業を実施するに当たり、法令等の改正等により、法制上または税制上の措置が適用される可能性がある場合、必要な協力を行うこととする。

2. 財政上及び金融上の支援

県は、落札事業者が事業を実施するに当たり、財政上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、必要な協力を行うこととする。

3. その他の支援

県が支払う設計・建設の対価の一部は、沖縄振興特別推進交付金をもって充当することを予定しているため、落札事業者は県の申請手続きに協力することとする。

県は、落札事業者が事業実施に必要な許認可等を申請する場合、必要な協力を行うこととする。

Ⅷ その他本事業の実施に関し必要な事項

1. 議会の議決

県は、本事業の債務負担行為に関する議案を平成 29 年 2 月に県議会定例会に提出する予定である。

また、設計・建設工事請負契約の締結に関する議案、および指定管理者の指定に関する議案は平成 29 年 9 月に県議会定例会に提出する予定である。

2. 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。

3. 入札参加に伴う費用負担

入札参加に伴う費用は、全て入札参加者の負担とする。

4. 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報は、適宜、県のホームページにおいて公表する。

5. 問い合わせ先

担当部署： 沖縄県文化観光スポーツ部 観光整備課施設整備班

住 所： 沖縄県那覇市泉崎 1 丁目 2 番 2 号

電 話： 098-866-2077

E-mail： aa081302@pref.okinawa.lg.jp

別紙

別紙1 業務分担表

業務名	業務内容	県	落札事業者
設計・建設業務			
統括管理業務			○
地質、測量等の事前調査業務		○	○
設計業務（基本及び実施）			○
建設工事業務			○
工事監理業務			○
什器・備品等整備業務			○

業務名	業務内容	県	落札事業者
運営業務			
開業準備等業務	・利用規則・料金等の設定		○
	・予約システム整備・運用		○
	・事前予約受付、前受金収受等		○
	・事前プロモーション		○
	・開業記念式典等開催		○
	・運営体制整備		○
	・こけら落としイベントの開催		○
施設運営業務	・統括管理業務		○
	・利用受付		○
	・プロモーション、催事誘致業務		○
	・催事の開催支援		○
	・総合案内		○
	・来場者へのサービス提供		○
	・来場者への食事・飲食提供		○
	・安全管理・防災・緊急事態対応		○
・広報その他運営関連業務		○	
事業期間終了後の引き継ぎ業務	・業務、施設、備品・什器類の引き継ぎ		○

業務名	業務内容	県	選定事業者
維持管理業務			
建築物保守管理業務	・建築物各部位の点検、保守		○
建築設備保守管理業務	・電気設備、空調設備、給排水衛生設備、昇降機等の運転監視、点検、保守		○
催事運営設備維持管理業務	・催事運営設備の点検、保守		
備品等保守管理業務	・備品・什器類の点検、保守		○
外構施設保守管理業務	・車路、歩道、外灯、屋外サイン等の点検、保守		○
施設の修繕業務	・建築物、建築設備、備品・什器類、外構施設の修繕、更新		○
	・修繕計画の策定		○
	・大規模修繕*の実施	○	
清掃業務	・施設内外の日常、定期、特別清掃		○
	・廃棄物分別及び処理		○
	・害虫駆除		○
環境衛生管理業務	・法令に基づく環境衛生管理		○
警備業務	・安全管理・防災・緊急時対応		○
	・入退館者の監視・管理及び施設内巡回		○
	・施設内の歩行者及び往来車両の管理・誘導		○
駐車場管理業務	・場内巡回及び監視、出入庫管理		○
	・利用料金設定及び徴収		○
植栽管理業務	・剪定、刈り込み、病虫害駆除、灌水、施肥、除草等		○
インフラ長寿命化計画策定業務	・施設の長期修繕計画の作成		○
事業期間終了時点検業務	・事業期間の終了時点検		○

※本事業で整備する施設の大規模修繕（外壁や各種設備の全面的な更新等）は別途、沖縄県が実施する予定である（日常的、あるいは数年単位での修繕は受託事業者が実施する）。

業務名	業務内容	県	選定事業者
自主収益事業			
	自主収益事業等の付帯業務を実施する施設の整備及び運営		○

別紙2 対価の構成及び支払方法

1. 設計・建設業務、開業準備業務、及び運営・維持管理業務に係る対価の構成

本事業において県が落札事業者に支払う設計・建設業務、開業準備業務、及び運営・維持管理業務に係る対価の構成は、次のとおりである。

費用項目	内訳
設計・建設業務	<p>下記の設計・建設に係る業務に要する費用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・統括管理業務 ・地質、測量等の事前調査業務 ・設計業務（基本及び実施） ・建設工事業務（ただし、別途発注する駐車場等の付随施設に係る業務を除く） ・工事監理業務 ・什器・備品等整備業務
開業準備業務	<p>下記の開業準備に係る業務に要する費用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・予約システム整備・運用業務 ・事前予約受付、前受金收受等業務 ・事前プロモーション業務 ・開業記念式典等開催業務 ・運営体制整備業務 ・こけら落としイベントの準備業務
運営・維持管理業務	<p>① 下記の運営に係る業務に要する費用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・統括管理業務 ・利用受付業務 ・プロモーション、催事誘致業務 ・催事の開催支援業務 ・総合案内業務 ・来場者へのサービス提供業務 ・来場者への食事・飲料等提供業務 ・安全管理・防災・緊急事態対応業務 ・広報等その他関連業務 ・事業期間終了後の引継ぎ業務 <p>② 下記の維持管理に係る業務に係る費用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物維持管理業務 ・建築設備維持管理業務 ・備品等保守管理業務 ・外構施設保守管理業務 ・施設の修繕業務 ・清掃業務 ・環境衛生管理業務 ・警備業務 ・一般車用駐車場管理業務 ・植栽管理業務

※消費税が変更された場合、変更後の税率について適切に支払うものとする。

2. 設計・建設業務、開業準備業務、及び運営・維持管理業務に係る対価の支払い方法

本事業において県が落札事業者に支払う設計・建設業務、開業準備業務、及び運営・維持管理業務に係る対価の支払い方法は、次のとおりである。

費用項目	支払い方法
設計・建設業務	・ 県は、整備事業者に対し、設計・建設業務に係る対価を、県と整備事業者との間で締結する契約に基づき各年度予算の範囲内で前払い金及び出来高に応じた額を支払う。
開業準備業務	・ 県は、運営事業者に対し、開業準備業務に係る対価を、県と運営事業者との間で締結する契約に基づき各年度支払額の6月：5割、10月：4割、翌年度6月：残り1割という比率で分割して支払う。
運営・維持管理業務	・ 県は、運営事業者に対し、運営・維持管理業務に係る対価を、県への本施設引渡し後、事業期間終了までの間、落札者の提案金額を基に、県と運営事業者との間で締結する協定で定めた各年度支払額の6月：5割、10月：4割、翌年度6月：残り1割と対価変動の調整分という比率で分割して支払う。

※消費税が変更された場合、変更後の税率について適切に支払うものとする。

3. 設計・建設業務、開業準備業務、及び運営・維持管理業務に係る対価の改定

(1) 改定の基本的な考え方

設計・建設業務に係る対価、及び開業準備業務に係る対価について、物価変動を踏まえて一定の改定を行う。

運営・維持管理業務に係る対価について、物価変動と需要変動を踏まえて一定の改定を行う。

また、消費税率が変更された場合には、変更後の税率について適切に支払うものとする。

(2) 物価変動に伴う改定

ア 設計・建設業務に係る対価、及び開業準備業務に係る対価の改定

沖縄県及び落札事業者は、設計・建設期間内で契約締結日から12ヶ月を経過した後に、国内及び県内における賃金水準や物価水準の変動により、設計・建設業務に係る対価が不相当となったと認めた時は、相手方に対して対価の変更を請求することができ、県または落札事業者は、相手方から請求があったときは、協議に応じなければならない。

改定方法は、下記の指標及び計算式を元に計算を行う。

① 改定の条件と方法

・ 改訂方法については、「沖縄県工事請負契約書」第25条に基づき以下の通り行うものとし、詳細は運用マニュアルに準じるものとする。

全体スライド	<ul style="list-style-type: none"> ・県及び落札事業者は、本施設の建設期間内で着工日から12月経過した後日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により、着工時に改定した直接工事費が不相当となったと認めるときは、相手方に対して設計・建設業務に係る対価の変更を請求することができる。 ・上記の請求があったときは、変動前残工事費相当額と変動後の残工事費相当額との差額のうち変動前残公費相当額の1.5%を超える額につき、対価の変更を行う。 ・変動前残工事費相当額及び変動後残工事費相当額は、基準日時点の額を使用する。 ・全体スライドの請求は、この規定により改定を行った後再度行うことができる。
単品スライド	<ul style="list-style-type: none"> ・特別な要因により本施設の工期内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、設計・建設業務に係る対価、及び開業準備業務に係る対価が不相当となったときは、県又は落札事業者は、対価の変更を請求することができる。 ・改訂対象費用は、部分払いを行った出来形部分を除く全ての資材（鋼材類、燃料油類等）費用とする。 ・上記の請求があったときは、変動前対象費用相当額と変動後対象費用相当額との差額のうち変動前対象費用相当額の1.0%を超える額につき、対価の変更を行う。
インフレスライド	<ul style="list-style-type: none"> ・予期することのできない特別の事情により、本施設の工期内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、設計・建設業務に係る対価、及び開業準備業務に係る対価が著しく不相当となったときは、県又は落札事業者は、対価の変更を請求することができる。 ・上記の請求があったときは、変動前残工事費相当額と変動後の残工事費相当額との差額のうち変動前残公費相当額の1.0%を超える額につき、対価の変更を行う。

・なお、請求日及び基準日等の定義は、以下のとおりとする。

請求日	スライド変更の可能性があるため、発注者又は受注者が請負代金額の変更の協議（以下「スライド協議」という。）を請求した日とする。
基準日	請求日とすることを基本とする。また、請求があった日から起算して、14日以内で発注者と受注者とが協議して定める日とすることも可とする。
残工期	基準日以降の工事期間とする。

① 改定に用いる指標

- ・積算に使用する単価を用いた変動率を物価指数として改定に用いることを基本とする。
- ・なお、受注者の協議資料等に基づき双方で合意した場合は別途の物価指数を用いることができる。

② 改定における計算式

- ・賃金等の変動による請負代金額の変更額（以下「スライド額」という。）は、当該工事

に係る変動額のうち請負代金額から基準日における出来形部分に相応する請負代金額を控除した額の100分の1に相当する金額を超える額とする。

・増額スライド額については、次式により行う。

$$S_{\text{増}} = [P_2 - P_1 - (P_1 \times 1/100)]$$

この式において、S増、P1及びP2は、それぞれ次の額を表すものとする。

S増：増額スライド額

P1：請負代金額から基準日における出来形部分に相応する請負代金額を控除した額

P2：変動後（基準日）の賃金等を基礎として算出したP1に相当する額

($P = \sum (\alpha \times Z)$)、 α ：請負比率、Z：官積算額

・減額スライド額については、次式により行う。

$$S_{\text{減}} = [P_2 - P_1 + (P_1 \times 1/100)]$$

この式において、S減、P1及びP2は、それぞれ次の額を表すものとする。

S減：減額スライド額

P1：請負代金額から基準日における出来形部分に相応する請負代金額を控除した額

P2：変動後（基準日）の賃金等を基礎として算出したP1に相当する額

($P = \sum (\alpha \times Z)$)、 α ：請負比率、Z：官積算額

③ 留意事項

・発注者又は受注者からのスライド協議の請求は、書面により行うこととし、その期限は直近の賃金水準の変更から、次の賃金水準の変更がなされるまでとする。

・スライド額に係る契約変更は、精算変更時点で行うことができる。

イ 開業準備業務及び運営・維持管理業務に係る対価の改定

国内及び県内における賃金水準や物価水準の変動により、開業準備業務及び運営・維持管理業務に係る対価が不相当となったと認めた時は、相手方に対して対価の変更を請求することができ、県または落札事業者は、相手方から請求があったときは、協議に応じなければならない。

改定方法は、下記の指標及び計算式を元に計算を行う。

① 改定の条件と方法

・事業契約に定めた維持管理及び運営費を基準額とし、③に示す業務毎の指標について改定年度の物価変動を勘案して設定した改定率を乗じ、各年度4月1日以降の運営・維持管理業務対価に反映させる。なお、運営・維持管理業務対価への反映は、前回改定が行われた時と比べて1ポイント以上の変動が認められる場合に行う。

・改定率に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

・また、③に示す各指標が廃止、改案された場合には、相互の協議を経て、県が新たに適切な指標を指定するものとする。

・物価変動の評価は毎年度実施するものとし、評価の基準日は各前年度の7月1日とする。なお、改定のタイミングは一年に1回とする。

② 改定に用いる指標

改定にあたって使用する指標は下記とする。

指標について、提案がある場合は相互の協議を経て適切な指標を指定するものとする。

費用項目	指標
人件費	毎月勤労統計調査・賃金指数（厚生労働省） ・就業形態別・きまって支給する給与（調査全産業、一般労

	働者 30 人以上) を使用
光熱水費	消費者物価指数 (総務省統計局) ・都市階級・地方・大都市圏・都道府県庁所在市別における 沖縄の値を使用

③ 改定における計算式

平成 N 年における改定率の算出は、下記の計算式で行う。ただし、平成 X 年は前回の改定年度とする。

改定率 α = 平成 (N-1) 年 7 月公表の指標 / 平成 X 年 7 月公表の指標

(3) 需要変動に伴う改定

運営・維持管理業務に係る対価について、需要が計画値を上回った場合には対価の改定を行う。なお、収入実績が計画値よりも増加した場合には定めた条件に応じて対価を減額する一方、収入実績が計画値よりも減少した場合には対価の増額を行わないことを想定している。

減額の算定式については、下記の計算式を基に、応札者からの提案を踏まえ決定する。運営期間の初期と後期では想定需要の拡大に伴って収益構造が大きく変化することが想定されるため、黒字転換時期等の想定に応じ、年度によって異なる算定式を使用することも認める。

改定額 = 各年度の収入の変動幅 × (応札者の提案する比率)

各年度の収入の変動幅

= 各年度の「料金等収入実績額」 - 各年度の「提案時の料金収入等見込額」

(4) 対価の減額等

県は、本事業の実施に関する各業務のモニタリングを行い、事業契約書に定められた要求水準が満たされていないことが判明した場合、県は、各業務に係る対価の減額を行う。減額等の措置の詳細については、「モニタリング及び減額措置等 (仮称)」として公告時に添付することを想定している。

また、制度の変更等により予定していた業務が必要でなくなった場合又は新たに業務を追加する場合などに、県は、落札事業者と対価の増減について協議を行う。

(5) 運営者による運営の結果生じる収益の帰属

本事業の運営・維持管理業務において生じる収益は原則として全額運営事業者に帰属するものとするが、各年次の売上高営業利益のうち応札者の提案に基づく比率を県に納付するものとする。

別紙3 リスク分担表

1. 共通事項

リスクの種類	リスクの内容	具体的事例	PPP事業		
			県	民間事業者	
入札説明書リスク	入札説明書の誤りに関するもの	Q&Aの誤答等単純なミスにより、事業に何らかの影響が生じ、損害又は増加費用が発生した場合	●		
契約リスク	民間事業者と契約が結べない、又は時間がかかる場合	契約手続に時間がかかり、事業が中止、中断、延期されたことにより、損害又は増加費用が発生した場合	●	●	
制度リスク	政治・行政リスク	公共の政策変更による事業の変更・中止	公共の政策変更により、本事業を廃止し、直営化することとなり、それにより、損害又は増加費用が発生した場合	●	
		契約議決が得られない場合	議会において、債務負担行為及び契約に関する議決が承認されず、損害が発生した場合の費用負担	●	
	法制度リスク	当該PFI事業に典型的又は特別に影響を与える法令の新設、変更	施設の整備に関し、消防法改正により当初は不要とされている消防設備の設置が求められることになり、当該設備の設置のための追加費用が発生した場合	●	
		上記以外の法令の新設、変更	会社法等が改正され、SPCの維持コストが増大した場合の費用負担		●
	許認可リスク	公共が取得すべき許認可の遅延等に関するもの	許認可が遅延したことにより事業開始が遅延し、公共及び事業者に損害又は増加費用が発生した場合	●	
		民間事業者が取得すべき許認可の取得・遅延に関するもの	民間事業者が取得すべき許認可取得のための費用の負担許認可が遅延したことにより事業開始が遅延し、公共及び事業者に損害又は増加費用が発生した場合		●
税制度リスク	民間事業者の利益にかかわる税の新設、税率変更	民間事業者の利益にかかわる税(法人税等)の新設、税率変更の場合の費用負担		●	
社会リスク	住民対応リスク	施設の整備、運営に対する住民反対運動、訴訟、要望に関するもの	施設建設、増改築そのもの、または民活化そのものに対する反対運動、訴訟、要望等が生じた場合の対処及び公共又は事業者に損害、増加費用が発生した場合の負担。	●	
	環境問題リスク	業務に起因する環境問題(有害物質の排出、騒音、振動、大気汚染、光・臭気等)に関するもの	民間事業者が業務を行うにあたり、有害物質を排出し、周辺環境を悪化させ、付近住民に損害を与えた場合の、対策にかかる費用及び損害賠償の負担。		●
債務不履行リスク	事業者デフォルト	民間事業者の債務不履行に関するもの	民間事業者が事業放棄、破たんした場合の損害、増加費用の負担		●
	公共デフォルト	公共の債務不履行に関するもの	公共のサービス対価支払不履行等の債務不履行による損害、増加費用の負担	●	
資金調達リスク	必要な資金の調達に関するもの	資本金、融資など事業に必要な資金の調達ができず、損害、増加費用が発生する場合の費用負担		●	
不可抗力リスク	天災等(暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地すべり、落盤、火災、騒乱、暴動その他自然的又は人為的な事象)公共及び民間いずれの責めにも帰すことができないものによる損害又は増加費用	台風により施設が損壊し、事業が中止、延期された場合の損害、増加費用の負担。	●	▲	
物価リスク	設計・建設段階の物価変動	設計・建設業務にかかる物価変動による損害、増加費用等の負担	●	●	
	維持管理・運営段階の物価変動	維持管理・運営業務にかかる物価変動による損害、増加費用の負担	●	●	

2. 設計・建設段階

リスクの種類	リスクの内容	具体的事例	PPP事業		
			県	民間事業者	
2-1. 計画・設計段階に係るもの					
発注者責任リスク	工事請負契約の締結に関するもの	落札者との契約交渉が難航し、事業開始が遅延した場合の損害、増加費用の負担	●		
	工事請負契約の内容及び内容変更に関するもの	発注者である公共側の工事請負契約の内容に関するミスにより事業に何らかの影響が生じた場合の損害、増加費用の負担や、内容に関し請負業者と紛争を生じた場合の対処、費用負担	●		
測量・調査リスク	公共が実施した測量・調査に関するもの	公共が実施した測量・調査に誤りがあったために、事業に何らかの影響が生じた場合の損害、増加費用の負担	●		
	民間事業者が実施した測量・調査に関するもの	民間事業者が実施した測量・調査に誤りがあったために、事業に何らかの影響が生じた場合の損害、増加費用の負担		●	
	地下埋設物に関するもの(不測のもの)	不測の地下埋設物除去のために要した費用や工期延長に伴う費用増加	●		
設計変更リスク	公共の提示条件・指示の不備による設計変更	公共が提示した前提条件に不備があったため、民間事業者が設計を変更せざるをえなくなった場合の設計変更費用の負担。また、設計変更により事業に何らかの影響が生じた場合の損害、増加費用の負担	●		
	民間事業者の判断、指示の不備による設計変更	民間事業者の判断、指示に不備があったため、設計を変更せざるをえなくなった場合の設計変更費用の負担。また、設計変更により事業に何らかの影響が生じた場合の損害、増加費用の負担		●	
設計の瑕疵リスク	設計の成果物の瑕疵に関するもの	設計に瑕疵があった場合の、瑕疵修補及び、当該瑕疵により事業に何らかの影響が生じた場合の損害、増加費用の負担		●	
2-2. 建設段階に係るもの					
建設リスク	土地瑕疵リスク	計画地の土壌汚染、地盤沈下・液状化等による不具合	計画地の土壌が汚染されていた場合	●	
	工事遅延リスク	公共の要望に起因し工事が契約より遅延、又は完成しないリスク	想定外の公共の要望により、工事の進行が遅れ、完成時期が遅れたために、損害、増加費用が発生した場合の費用負担	●	
		上記以外の原因(不可抗力によるものを除く)に基づく工事の遅延、又は完成しないリスク	民間事業者のスケジュール管理の不備などにより工期が遅延した場合に発生する損害、増加費用		●
	工事費増大リスク	公共の指示に起因する工事費の増大、予算超過	工事に関する公共の指示にミスがあり、当該指示に従い工事を行ったことにより、当初の予算を超過した工事費用が発生した場合の費用負担	●	
		上記以外の原因(不可抗力によるものを除く)に基づく工事費の増大・予算超過	民間事業者の工事方法選択により、工事費用が増大し、当初の予算を超過した工事費用が発生した場合の費用負担		●
	性能リスク	要求水準不適合(施工不良を含む)	施設が定められた仕様・規格を満たさず、それにより手直しが必要となった場合の増加費用、当該手直しにより供用開始が遅延するなどし事業に影響が出た場合の損害、増加費用の負担		●
	施設損傷リスク	引き渡し前に生じた損害に関するもの(公共の責めに帰すべき事由によるものを除く)	工事中の罹災により、施設が損傷した場合の損害、増加費用の負担。		●

3. 運営段階（1）事業運営関連

リスクの種類	リスクの内容	具体的事例	PPP事業	
			県	民間事業者
3-1. 事業運営に関するもの(定常的な性質)				
需要リスク	利用料金収入を民間事業者が取得する事業・業務にかかる需要予測に関するもの	協定締結時に想定した需要を大きく下回り、当初想定した利用料金収入が確保できない場合		●※
計画変更リスク	公共の責による運営業務の内容変更によるもの	公共の政策変更により、運営業務の内容が変更され、損害、遺失利益、増加費用が発生する場合の費用負担	●	
	上記以外によるもの	周辺環境、アクセス交通等の整備見直しにより損害、遺失利益、増加費用が発生する場合の費用負担		●
運営コストリスク	公共の責による事由による運営費の増大に関するもの	公共の要望により、運営業務の要求水準が変更され、運営コストが増大する場合の費用負担	●	
	上記以外の運営費の増大に関するもの	当初想定以上に人件費が増大する等、上記以外の要因により運営費が増大する場合の増加費用負担		●
性能リスク	要求水準不適合	民間事業者の実施する運営業務の内容が要求水準に適合しない場合の適合させるために必要な費用負担、要求水準不適合により生じた損害、増加費用の負担		●
3-2. 事業運営に関するもの(突発的な性質)				
利用者事故リスク	公共の責に起因した事故に関するもの	公共の指示に起因し発生したイベント中の事故への対応に伴う損害や追加費用負担	●	
	上記以外によるもの	公共の責めによらないイベント中の事故への対応に伴う損害や追加費用負担(利用者の怪我、食中毒等)		●
利用者トラブルリスク	利用者からの苦情への対処	利用者からの苦情への対応に伴う損害や追加費用負担		●
	利用者からの苦情への対処	上記のうち施設設置者としての責任が問われるものへの対応に伴う損害や追加費用負担	●	
備品リスク	事業対象エリアにおける備品(資料)等の盗難・紛失・破損に関するもの	事業対象エリアで発生した備品(資料)等の破損や盗難、紛失に伴う損害や追加費用の負担		●
イベント遅延・中止リスク	イベントの遅延・中止(公共の責によるもの)	公共の責めによりイベントが中止されたことに伴う損害や追加費用	●	
	イベントの遅延・中止(上記以外)	事業者が行うイベントについて公共の責めによらない中止により、収益の確保が見込めなくなったことに伴う損害や追加費用		●
	天候不良・輸送手段の中断によるイベントの中止、利用客の減少	天候不良や公共交通機関(空港等)の停止等により場所貸し・イベントの中止を余儀なくされたことに伴う損害や追加費用		●
地域連携リスク	地域連携におけるトラブル	周辺施設や交通機関、産業団体、コンベンション協会との連携上の軽微なトラブルに対応に伴う損害や追加費用負担		●

※詳細については、募集要項公表時のサービス対価の支払い方法に係る資料にて決定する。

4. 運営段階（2）施設維持管理関連

リスクの種類	リスクの内容	具体的事例	PPP事業		
			県	民間事業者	
3-3. 施設維持管理に係るもの					
支払遅延・不能リスク	サービス対価の支払遅延・不能に関するもの	公共の資金不足や手続きの瑕疵により、サービス対価の支払が遅延し、不能となる場合の損害	●		
維持管理リスク	計画変更リスク	公共の責による事業内容、用途変更によるもの	公共の政策変更により、維持管理業務の内容や、施設の用途が変更され、損害、増加費用が発生する場合の費用負担	●	
	性能リスク	要求水準不適合	民間事業者の実施する維持管理業務の内容が要求水準に適合しない場合の適合させるために必要な費用負担、要求水準不適合により生じた損害、増加費用の負担	●	
	施設瑕疵リスク	施設の瑕疵が発見された場合（民法上の瑕疵担保期間内）	施設に瑕疵が発見され、瑕疵の修補が必要となった場合の実施責任、費用負担。瑕疵により生じた損害、増加費用の負担		●
		施設の瑕疵が発見された場合（民法上の瑕疵担保期間経過後）	施設に瑕疵が発見され、瑕疵の修補が必要となった場合の実施責任、費用負担。瑕疵により生じた損害、増加費用の負担	●	
	維持管理費増大リスク	公共の責による事由による維持管理コストの増大に関するもの	公共の要望による、維持管理業務の要求水準等が変更され、維持管理コストが増大する場合の費用負担	●	
		上記以外の維持管理コストの増大に関するもの	当初想定以上の設備の劣化により、維持管理コストが増大する場合の増加費用負担		●
	修繕費増大リスク	修繕費が予想を上回った場合に関するもの	当初想定しない修繕が必要となった場合の費用負担		●
	施設損傷リスク	民間事業者が管理上の注意義務を怠ったことによる火災・事故等による施設の損傷	民間事業者が必要な火災予防措置をとっていなかったために火災が発生し、施設が損傷した場合の損害、増加費用の負担		●
上記以外の原因による火災・事故等による施設の損傷		民間事業者が管理上の注意義務を果たしたとしても防ぐことができない第三者（利用者）による施設の損傷により、施設が損傷した場合の損害、増加費用の負担	●		

各種様式

(様式第 1 号)

平成 年 月 日

実施方針等説明会参加申込書

沖縄県大型 MICE 施設整備運営事業に係る実施方針等の説明会への参加を申し込みます。

名	
業種	
参加希望人数	
参加者所属／氏名	

※会場の都合上、1 事業者あたり、参加希望人数は 2 名までとしてください。

(担当者連絡先)

所 属 :

氏 名 :

所在地 :

電話番号 :

E-mail :

(様式第 2 号)

平成 年 月 日

実施方針等に関する質問書

沖縄県大型 MICE 施設整備運営事業に係る実施方針等に関する質問書を提出します。

企業名	
所在地	
所属/担当者名	
電話	
メールアドレス	

資料番号・資料名	(記入例 1) 実施方針
----------	--------------

No.	タイトル	該当箇所					質問
		頁	ローマ	数	(数)	材	
例	〇〇〇〇	11	I	1.	(1)	ア	〇〇〇〇
1							
2							
3							
4							
5							

注1 質問する資料ごとに本様式を作成してください。

注2 Microsoft Excel で作成の上、電子メールで送付してください。

注3 資料名には実施方針及び別紙(番号)、業務要求水準書(案)及び別紙(番号)のうち該当する資料名を記入してください。

注4 タイトル欄は該当資料の該当箇所の項目名を記入してください。

注5 該当箇所欄の記入に当たっては、数値・記号は半角小文字で記入してください。

注6 行が不足する場合には、適宜追加してください。

注7 該当資料中の順番どおりに並べてください。

(様式第 3 号)

平成 年 月 日

実施方針等に関する意見書

沖縄県大型 MICE 施設整備運営事業に係る実施方針等に関する意見書を提出します。

企業名	
所在地	
所属/担当者名	
電話	
メールアドレス	

資料番号・資料名	(記入例 1) 実施方針
----------	--------------

No.	タイトル	該当箇所					意見
		頁	ローマ	数	(数)	か	
例	〇〇〇〇	11	I	1.	(1)	ア	〇〇〇〇
1							
2							
3							
4							
5							

注 1 意見する資料ごとに本様式を作成してください。

注 2 Microsoft Excel で作成の上、電子メールで送付してください。

注 3 資料名には実施方針及び別紙(番号)、業務要求水準書(案)及び別紙(番号)のうち該当する資料名を記入してください。

注 4 タイトル欄は該当資料の該当箇所の項目名を記入してください。

注 5 該当箇所欄の記入に当たっては、数値・記号は半角小文字で記入してください。

注 6 行が不足する場合には、適宜追加してください。

注 7 該当資料中の順番どおりに並べてください。

(様式第 4 号)

平成 年 月 日

対話参加申込書

沖縄県大型 MICE 施設整備運営事業に係る対話への参加を次のとおり申し込みます。

企業名	
所在地	
所属／担当者名	
電話	
メールアドレス	

対話への 参加者	商号または名称	
	所属・役職	
	担当者氏名	
	商号または名称	
	所属・役職	
	担当者氏名	
	商号または名称	
	所属・役職	
	担当者氏名	
	商号または名称	
	所属・役職	
	担当者氏名	

注 1 記入欄が足りない場合は、適宜、追加してください。

注 2 Microsoft Word で作成の上、電子メールで送付してください。

注 3 参加者人数の上限を設ける等の調整を後日行う可能性があります。

(様式第 5 号)

平成 年 月 日

対話を希望する議題

沖縄県大型 MICE 施設整備運営事業に係る対話において希望する議題は次のとおりです。

企業名	
所在地	
所属/担当者名	
電話	
メールアドレス	

No.	タイトル	該当箇所					確認したい内容	背景・趣旨	公表可否
		頁	ローマ	数	(数)	か			
例	〇〇〇〇	11	I	1.	(1)	ア	〇〇〇〇		
1									
2									
3									
4									
5									

注 1 対話を希望する議題のうち、優先度の高いものから No.の若い順に記載してください。

注 2 Microsoft Word で作成の上、電子メールで送付してください。

注 3 必要に応じて、図面等の参考資料を添付してください（データ形式：PDF）。

注 4 タイトル欄は該当資料の該当箇所の項目名を記入してください。

注 5 該当箇所欄の記入に当たっては、数値・記号は半角小文字で記入してください。

注 6 「公表可否」欄については、貴グループの意向を「○」または「×」で記載してください。

対話結果を踏まえ、要求水準書等の書類の変更が生じる場合等には、公正な競争環境を担保するため、貴グループの意向には沿いかねる場合がありますことをご留意ください。

注 7 記入欄が足りない場合は、適宜、追加してください。