

沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場整備運営等事業

入札説明書

令和6年6月

沖縄県

目 次

1	入札説明書の定義	1
2	事業概要等に関する事項	2
	（1）事業に関する基本事項	2
	（2）事業の概要	2
3	事業者の募集及び選定に関する事項	14
	（1）事業者の募集及び選定方法	14
	（2）選定の手順及びスケジュール	14
	（3）入札参加手続等	14
	（4）入札参加者の構成及び参加・資格要件	16
	（5）入札説明書等に関する個別対話	19
	（6）入札手続の方法等	20
	（7）提案の審査及び事業者の選定に関する事項	23
	（8）契約に関する基本的な考え方	25
4	事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施等の確保に関する事項	27
	（1）リスク分担の考え方	27
	（2）要求する性能等	27
	（3）事業者の責任の履行の確保に関する事項	27
	（4）事業者の権利義務等に関する制限及び手続き	27
5	契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	29
	（1）係争事由に係る基本的な考え方	29
	（2）管轄裁判所の指定	29
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	30
	（1）基本的な考え方	30
	（2）本事業の継続が困難となった場合の措置	30
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	31
	（1）法制上及び税制上の措置に関する事項	31
	（2）財政上及び金融上の支援に関する事項	31
	（3）その他の支援に関する事項	31
8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	32
	（1）情報提供	32
	（2）県議会の議決	32
	（3）入札に伴う費用の負担	32
	（4）使用言語及び通貨単位等	32
	（5）問合せ先	32
別紙 1	リスク分担表	33
別紙 2	サービス購入料の構成及び改定方法	36
別紙 3	プロフィットシェアの算定方法	37

<入札説明書付属資料>

- 付属資料 1 要求水準書
- 付属資料 2 落札者決定基準
- 付属資料 3 様式集及び記載要領
- 付属資料 4 特定事業基本協定書（案）
- 付属資料 5 事業契約書（案）
- 付属資料 6 モニタリング基本計画
- 付属資料 7 民間収益事業基本協定書（案）
- 付属資料 8 土地売買契約書（案）
- 付属資料 9 事業用定期借地権設定契約書（案）

用語集

本入札説明書では、以下のように用語を定義する。

- 【公共施設の管理者】 本事業を PFI 事業として実施する地方公共団体の長をいう。
- 【特定事業者】 本事業の実施に関して、沖縄県と事業契約を締結し事業を実施する特別目的会社（SPC（Special Purpose Company））をいう。特別目的会社とは、本事業の実施のみを目的として落札者によって設立される会社をいう。
- 【民間収益事業者】 本事業の実施に関して、計画地において民間収益事業を実施することを目的に施設を所有及び運営する企業をいう。
- 【入札参加者】 本事業が求める経営マネジメント能力及び資本力等を有し、本事業の入札に複数の企業で構成されるグループで参加する企業群をいう。
- 【構成企業】 入札参加者を構成する企業のうち、特別目的会社に出資する企業をいう。
- 【代表企業】 構成企業のうち、入札参加手続を行う企業をいう。
- 【協力企業】 入札参加者を構成する企業のうち、特別目的会社に出資しない企業をいう。
- 【資格審査通過者】 参加表明のあった入札参加者のうち、資格審査を通過した者をいう。
- 【選定委員会】 落札者の決定に当たり沖縄県が設置する、学識経験者等で構成される沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場整備運営等事業事業者選定委員会をいう。
- 【落札者】 選定委員会から最優秀提案者の選定を受けた入札参加者であって、事業契約の締結を予定する者として沖縄県が決定した者をいう。
- 【入札説明書等】 入札公告の際に沖縄県が公表する書類一式で、入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、様式集及び記載要領、特定事業基本協定書（案）、事業契約書（案）、民間収益事業基本協定書（案）をいう。
- 【計画地】 「沖縄県マリンタウン MICE エリア形成事業基本計画」で示す、大型 MICE、H3-T、H1、H2、H3、M、G2、S 及び G1（マリンタウン東浜公園のみ）ゾーンをいう。
- 【事業契約】 PFI 法第 14 条及び第 22 条第 1 項に基づき県と特定事業者の間で締結する契約をいう。
- 【提案書】 資格審査通過者が入札説明書等に基づき作成し、期限内に提出した書類及び図書をいう。
- 【特許権等】 特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利をいう。

1 入札説明書の定義

この入札説明書（以下、「本入札説明書」という。）は、沖縄県（以下、「県」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、令和 6 年 4 月 30 日に特定事業として選定した「沖縄県マリントウン国際会議・大型展示場整備運営等事業」（以下、「本事業」という。）を実施する事業者を募集及び選定するにあたり、入札参加希望者を対象に交付するものである。なお、この交付は、Web ページでの公表をもって代えることとする。

本事業の基本的な考え方については、令和 5 年 10 月 30 日に公表した実施方針と同様であるが、本事業の条件等については、実施方針等に関する質問回答、意見及び提案を反映している。したがって、入札参加者は、本入札説明書の内容を踏まえ、入札参加に必要な書類を提出するものとする。

また、付属資料の「沖縄県マリントウン国際会議・大型展示場整備運営等事業 要求水準書」（以下、「要求水準書」という。）、「沖縄県マリントウン国際会議・大型展示場整備運営等事業 落札者決定基準」（以下「落札者決定基準」という。）、「沖縄県マリントウン国際会議・大型展示場整備運営等事業 様式集及び記載要領」（以下「様式集」という。）、「沖縄県マリントウン国際会議・大型展示場整備運営等事業 特定事業基本協定書（案）」（以下「特定事業基本協定書（案）」という。）、「沖縄県マリントウン国際会議・大型展示場整備運営等事業 事業契約書（案）」（以下「事業契約書（案）」という。）、「沖縄県マリントウン国際会議・大型展示場整備運営等事業 モニタリング基本計画」（以下「モニタリング基本計画」という。）、「沖縄県マリントウン国際会議・大型展示場整備運営等事業 民間収益事業基本協定書（案）」（以下、「民間収益事業基本協定書（案）」という。）、及び「沖縄県マリントウン国際会議・大型展示場整備運営等事業 土地売買契約書（案）」（以下「土地売買契約書（案）」という。）、及び「沖縄県マリントウン国際会議・大型展示場整備運営等事業 事業用定期借地権設定契約書（案）」（以下「事業用定期借地権設定契約書（案）」という。）は、本入札説明書と一体のものとする。

なお、入札説明書等と実施方針及び実施方針に関する質問回答に相違のある場合は、入札説明書等に規定する内容を優先するものとする。

2 事業概要等に関する事項

(1) 事業に関する基本事項

ア 事業名称

沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場整備運営等事業

イ 事業に供される公共施設の種類の種類

沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場、交通ターミナル、ペDESTリアンデッキ及び世界ウチナーンチュセンター（仮称）

ウ 公共施設の管理者

沖縄県知事 玉城康裕

エ 事業目的

沖縄県（以下、「県」という。）では、「新・沖縄21世紀ビジョン基本計画（令和4年5月）」の施策展開として「マリンタウン MICE エリアの形成を核とした戦略的な MICE の振興」を掲げ、MICE 振興による「ビジネスツーリズム」を沖縄観光の新機軸の一つに位置づけ、国際的な MICE 開催地としてのブランドの構築及び関連産業の成長発展に向けた施策を推進しているところである。

世界の MICE 市場では、急速な経済成長を背景にアジアや中東地域においても国際会議の開催件数が伸びる等 MICE 需要が増大し催事内容も多様化しており、県内においても、大規模な展示会等の開催ニーズが近年高まっている。

このような状況を踏まえ、本県においても大型 MICE 施設として、沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場を整備・運営することによって、県内の既存 MICE 施設では対応が難しい国内外の様々な MICE 需要を積極的に取り込み、産学官の連携を強化し、本県の MICE 振興を新たなステージへ引き上げることを目指すこととしている。

本事業の実施にあたっては、効率的かつ効果的な整備・運営を行うため、PFI 法に基づき民間の資金及びノウハウを活用することとする。併せて、地元企業の参画による本県経済の活性化についても期待するものである。

西原町及び与那原町は東海岸地域の産業経済や交易、歴史文化の重要な地域である。その両町にまたがるマリンタウン MICE エリアにおいて、大型 MICE 施設とともに、来訪者のみならず地元住民にとっても魅力のある宿泊、商業施設等を一体的に整備することで、当該施設を中心としたまちづくりに取り組むことによって、県土の均衡ある発展に繋げていく。

(2) 事業の概要

ア 事業方式

(ア) 特定事業

公共施設の整備については、PFI 法に基づき、特定事業者が自らの提案をもとに公共施設的设计、建設を行った後、県に公共施設の所有権を移転する方式（BT（Build Transfer）方式）によって実施することとする。あわせて、運営・維持管理については、県が特定事業者に対して、PFI 法第2条第6項に定める公共施設等運営権（以下、「運営権」という。）を設定する

方式（コンセッション方式）によって実施することとする。

なお、特定事業者の使用許可権限を付与するため、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 3 項に基づき、公の施設の指定管理者制度を併用する。

(イ) 自主事業

自主事業については、特定事業者が公共施設の価値を高め、特定事業と連携し実施することによって、相乗効果の発現が期待される事業を任意で実施することができるものとする。

(ウ) 民間収益事業

民間収益事業については、各種法令を遵守した上で、公序良俗に反する及び射幸心をあおる機能でない限りにおいて、特定事業とは別の独立採算事業として、民間収益事業者が宿泊施設、その他収益施設の設計、建設、運営、維持管理等を行うものとし、提案を必須とするものと任意とするものに分かれる。

表 1 事業と提案内容の区分

事業	提案	施設	ゾーン
特定事業	必須	沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場（公共施設）	大型 MICE
		交通ターミナル（公共施設）	H3-T
		ペDESTリアンデッキ（公共施設）	—
		世界ウチナーンチュセンター（仮称）（公共施設）	大型 MICE
自主事業	任意	本事業で整備する公共施設を活用	—
民間収益事業	必須	宿泊施設	H1
	任意	その他収益施設	大型 MICE・H3-T・H1・H2・H3・M・G2・S・G1

表 2 各施設における所有と各業務の関係

	特定事業の対象				
	公共施設		民間収益施設		
	沖縄県マリンタウン 国際会議・大型展示場、 交通ターミナル、 ペDESTリアンデッキ	世界ウチナーン チュセンター （仮称）	H1、H2、 H3 ゾーン	大型 MICE、 H3-T ゾーン	M、G2、S、G1 ゾーン
土地所有	沖縄県	沖縄県	民間 収益 事業者	沖縄県	沖縄県 （港湾管理者）
建物所有					
設計	特定事業者	特定事業者	民間 収益 事業者	民間 収益 事業者	民間収益事業者
建設					
維持管理					
運営					

イ 本事業の計画地及び対象施設の概要

(ア) 計画地の立地条件等

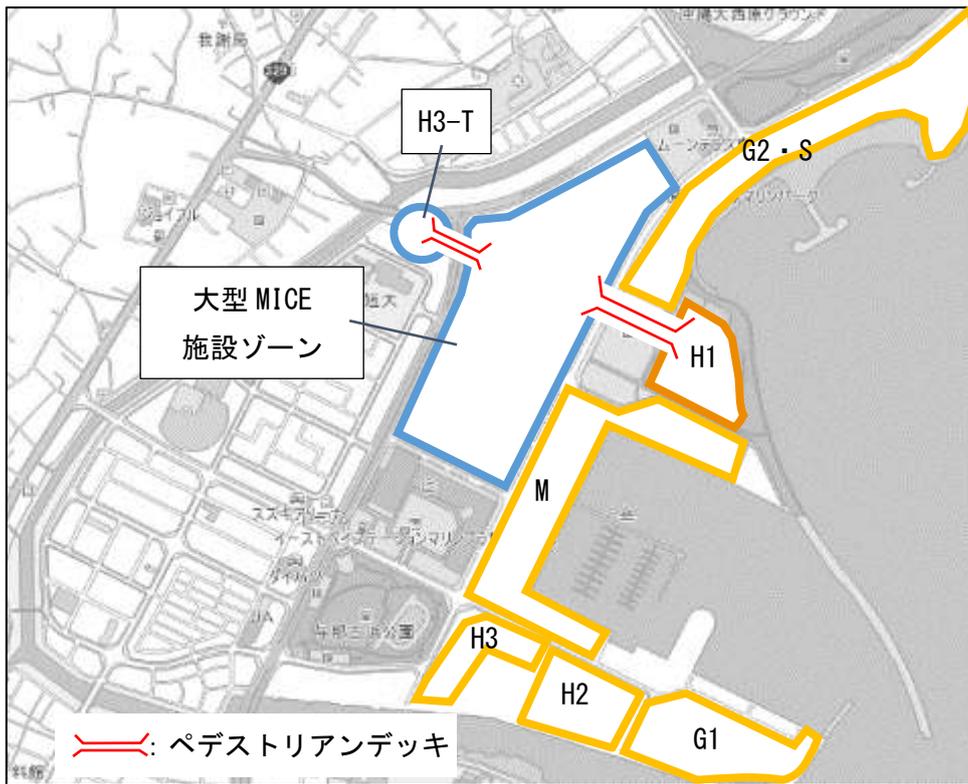
本事業の計画地の立地条件等の概要は、表3に示すとおり、位置図は図1に示すとおりである。

表3 計画地の概要

所在地	沖縄県中頭郡西原町字東崎 12 番 1 号、沖縄県島尻郡与那原町字東浜 66 番ほか
敷地面積	<ul style="list-style-type: none"> ・大型 MICE ゾーン 約 145,000 m² ・H3-T ゾーン 約 11,400 m² ・H1 ゾーン 約 34,700 m² ・H2 ゾーン 約 22,700 m² ・H3 ゾーン 約 9,100 m² ・M ゾーン 約 71,000 m² ・G2・S ゾーン 約 88,000 m² ・G1 ゾーン 約 38,000 m²
所有者	沖縄県※
用途地域	<ul style="list-style-type: none"> ・大型 MICE ゾーン 近隣商業地域 約 97,000 m²、 準住居地域 約 48,000 m² ・H3-T ゾーン※ 第一種低層住居専用地域 約 11,400 m² ・H1 ゾーン 準工業地域 約 34,700 m² ・H2 ゾーン※ 第二種低層住居専用地域 約 17,300 m² 第二種中高層住居専用地域 約 5,400 m² ・H3 ゾーン※ 第一種住居地域 約 9,100 m² ・M ゾーン 準工業地域 約 71,000 m² ・G2・S ゾーン 準工業地域 約 88,000 m² ・G1 ゾーン 第二種中高層住居専用地域 約 38,000 m²
建ぺい率/ 容積率/ 高さ制限	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣商業地域：80% / 300% / 敷地地盤面から 20m以下（地区計画指定部分） ・準住居地域：60% / 200% / なし ・第一種低層住居専用地域：50% / 100% / 敷地地盤面から 12m以下 ・準工業地域：60% / 200% / なし ・第二種低層住居専用地域：50% / 100% / 敷地地盤面から 12m以下 ・第二種中高層住居専用地域：60% / 200% / 敷地地盤面から 12m以下 ・第一種住居地域：60% / 200% / なし
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・臨港地区指定あり（分区の指定無し） ・西原町東崎商業地区（東崎商業地区 B）地区計画指定あり※ ・与那原町東浜地区地区計画指定あり※

※イ（エ）土地に関する事項を参照

図1 計画地位置図



(イ) 施設構成の概要

本施設の構成は、表4に示すとおりである。

表4 施設構成の概要

事業	提案	施設	ゾーン	規模等	
特定 事業	必須	沖縄県マリント ウン国際会議・ 大型展示場	大型 MICE	展示場	10,000 m ² 以上
				多目的ホール	7,500 m ² 以上
				会議室	3,400 m ² 以上 20～30 室
				立体駐車場	2,000 台 以上
				拡張余地	今回整備する展示場とあ わせて、将来 30,000 m ² 程 度の展示場の面積を確保 できる用地
		交通ターミナル	H3-T	シャトルバス、タクシー、送迎車両等を中心とし た様々な交通機関の乗降又は一時待機場として の機能を有する施設	
		ペDESTリアン デッキ	—	沖縄県マリントウン国際会議・大型展示場、交通 ターミナル及び宿泊施設（H1）を結ぶ施設	
民間 収益 事業	任意	世界ウチナーン チュセンター （仮称）	大型 MICE	セミナー室、展示室、事務室等を備え、沖縄県マ リントウン国際会議・大型展示場に併設した施 設	
		外構	—	上記に関連する外構	
		宿泊施設	H1	事業者の提案による	
		その他収益施設	大型 MICE、 H3-T、H1、 H2、H3、M、 G2、S、G1	事業者の提案による	

(ウ) 土地の使用に関する条件

a 特定事業に係る契約締結から開業までの期間の土地の使用

特定事業の用に供する公共施設の敷地は県有地であり、契約締結から開業までの期間中、特定事業者は無償で使用できる。

b 民間収益事業に係る土地・施設の利用について

県と民間事業者は、民間収益事業の用に供する施設の敷地の H1、H2 及び H3 ゾーンにおいて民間収益施設の事業を開始する日の前日までに売買契約を締結する。

表5 土地売買金額（入札公告時点）

ゾーン	売買面積※	売買金額 (入札公告時点)
H1 ゾーン	約 34,700 m ²	1,521,500,000 円
H2 ゾーン	22,766 m ²	1,417,750,000 円
H3 ゾーン	9,146 m ²	839,600,000 円

※：港湾施設との用地境界を確定し、売買面積を決定する。それに伴い売買金額に変動が生じる。

県と民間事業者は、民間収益事業の用に供する施設の敷地の大型 MICE※¹及び H3-T※²ゾーンにおいて民間収益施設の事業を開始する日の前日までに賃貸借契約を締結する。貸付料年額については、沖縄県公有財産規則に基づき算出する。なお、H1 ゾーンにおいて必須の宿泊事業以外の収益事業を併せて実施する場合は、入札参加者を構成する者又は宿泊事業者が当該収益事業を実施するものとする。

港湾管理者は、その他（M、G2、S、G1）のゾーンの施設及び土地を指定管理者制度によって管理している。指定管理の期間は、令和6年度から令和10年度までを予定している。民間収益事業者から提案された内容が、施設の設置目的と合致し、その提案を実施することによって相乗効果を発揮できると考えられる場合、県は当該提案を港湾管理者と協議する。

※1 大型 MICE ゾーンに整備するその他収益施設については、沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場との合築又は別棟のいずれの形態も可能とする。合築の場合は、事業期間終了時に減築がなされ、減築後の公共施設が要求水準を充足できるように補修がなされていること。別棟の場合は、事業期間終了時に撤去することを原則とする。なお、別棟を拡張余地内に整備する場合は、展示場の拡張整備の妨げとなる部分の撤去をしなければならない。これらの処置については、展示場の拡張整備の着手又は事業期間の終了時までには県との協議の上で決定する。

※2 H3-T ゾーンに整備するその他収益施設については、交通ターミナル機能を確保した上で、交通ターミナルと併せて整備することによって、相乗効果の発現が期待される施設を設置することを可能とする。当該施設については、事業期間終了時に撤去することを原則とする。なお、交通ターミナルの拡張時に、拡張整備の妨げとなる部分の撤去をしなければならない。これらの処置については、交通ターミナルの機能の拡張整備の着手又は事業期間の終了時までには県との協議の上で決定する。

c 将来的な拡張計画について

将来需要が増加した場合に対応するため、大型 MICE ゾーン内に施設の増築の用に供する拡張余地を確保する。拡張余地については、今回整備する展示場とあわせて、30,000 m²程度の展示場の面積を確保できる規模とする。

(エ) 土地に関する事項

a 土地の所有について

大型 MICE ゾーンにおける沖縄県町村土地開発公社が所有する土地(西原町字東崎 22 番 1)

については、工事着手までに、県が取得することを予定している。

b 用途地域の見直しについて

H3-Tゾーンは、近隣商業地域へ変更する並びにH2及びH3ゾーンは、準住居地域へ変更することを予定としている。

c 地区計画の変更等について

計画地において、地区計画の変更等を行う予定としている。

ウ 事業の範囲

(ア) 特定事業の範囲（大型MICE及びH3-Tゾーン）

a 統括マネジメント業務*

- ・統括管理業務
- ・運営企画業務
- ・総務・経理業務
- ・ガバナンス業務

b 設計業務*

- ・事前調査業務
- ・設計業務及びその関連業務

c 建設業務*

- ・建設業務及びその関連業務
- ・什器備品調達・設置業務
- ・完成後業務
- ・工事監理業務

d 開業準備業務

- ・利用規約案の策定業務
- ・維持管理業務・運営業務の準備業務
- ・予約管理業務
- ・料金收受業務
- ・広報・誘致業務
- ・開業式典開催業務
- ・行政等への協力業務

e 維持管理業務

- ・建築物保守管理業務
- ・設備保守管理業務
- ・什器備品保守管理業務
- ・修繕等業務
- ・衛生管理・清掃業務
- ・保安警備業務
- ・植栽維持管理業務

- ・外構施設保守管理業務
- f 運營業務
 - ・予約管理・貸出業務
 - ・料金收受業務
 - ・広報・誘致業務
 - ・行政等への協力業務
 - ・総合案内業務
 - ・安全管理・防災・緊急時対応業務
 - ・近隣対応・周辺連携業務
 - ・駐車場管理業務
 - ・事業期間終了時の引継業務

※世界ウチナーンチュセンター（仮称）に係る業務を含む。

(イ) 自主事業

- ・本事業で整備する公共施設を活用した事業の企画、運營業務

(ウ) 民間収益事業

- ・民間収益施設の設計、建設、維持管理、運營業務

エ 事業期間（予定）

本事業の事業期間は、設計・建設期間3年6か月、維持管理・運営期間20年とする。公共施設等運営権の存続期間は、事業契約に定める日から20年間とする。

事業スケジュールは以下のとおりとする。なお、必須で整備する宿泊施設及びその他の民間収益施設の開業時期については公共施設の開業と同時期とする。ただし、合理的かつ具体的な理由がある場合、開業時期について県と協議することができる。

- ・設計・建設期間 事業契約締結日～令和11年1月（3年6か月）
- ・施設の引き渡し 令和11年1月末
- ・開業準備期間 事業契約に定める日～供用開始日
- ・供用開始 令和11年3月
- ・維持管理・運営期間 供用開始日～令和31年3月（20年）

オ 特定事業者の収入及び費用に関する事項

収入及び費用の考え方は、以下のとおりとする（図2・3参照）。

(ア) サービス購入料

a 設計・建設業務に係るサービス購入料

県は、特定事業の設計及び建設業務に係るサービス購入料について、予め事業契約書において定める額を、一時支払並びに維持管理及び運営期間にわたり割賦によって特定事業者を支払う。

b 開業準備業務に係るサービス購入料

県は、特定事業の開業準備業務に係るサービス購入料について、予め事業契約書において定める額を、開業準備期間にわたり特定事業者を支払う。

(イ) 利用料金収入等

利用料金の額は、沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場の利用の見通しその他の事項を勘案し、特定事業者が適正な額を定める。特定事業による利用料金収入は、特定事業者に帰属するものとする。

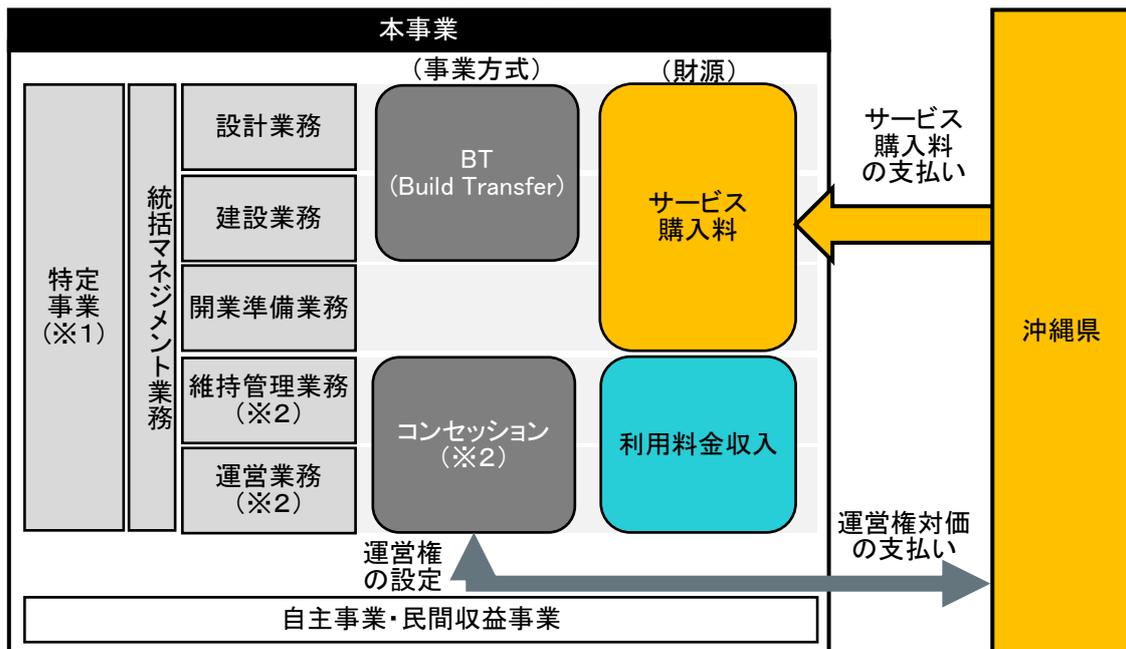
また、本事業においては、特定事業者の提案に基づくサービスの提供によって収入を得ることを想定している。特定事業者の提案に基づくサービスの提供は、運営権を権原に特定事業者自ら実施又は第三者に委託すること、若しくは特定事業者が県と有償の賃貸借契約を締結したうえで、第三者に施設の一部を転賃貸借し実施させることも可能とする。

(ウ) 維持管理・運営に係る費用

公共施設の維持管理及び運営に係る費用については、特定事業者に帰属する利用料金収入等を充てることを想定している。

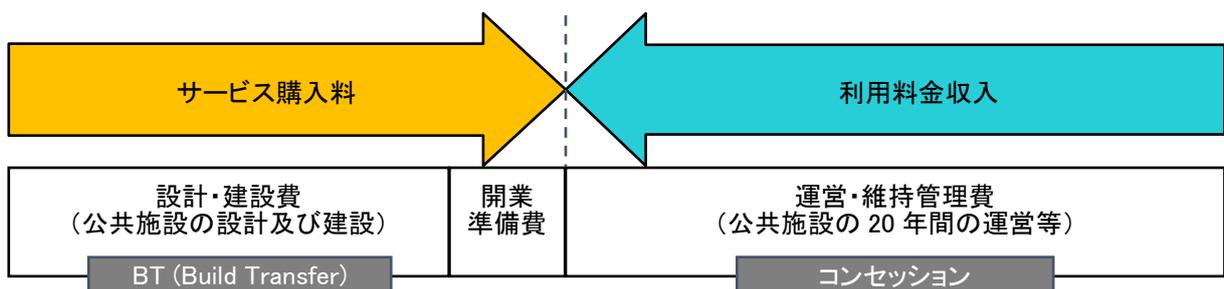
なお、世界ウチナーンチュセンター（仮称）の維持管理に係る業務のうち、特定事業者が行うことが適当であるものについては、県又は県が指定する者がその費用を負担することを想定している。

図2 事業スキーム



※1: 特定事業の実施に際し、SPC の設立を求めるものとする(民間収益事業については任意)。
 ※2: 世界ウチナーンチュセンター(仮称)に係る設計・建設業務はサービス購入料として県が負担し、維持管理・運営業務はコンセッションの業務範囲から除く。

図3 特定事業者の収入及び費用の考え方



カ サービス購入料の上限額

県が支払う設計業務・建設業務の対価（サービス購入料A）及びそのうち建設一時金（サービス購入料A-1）と割賦元本（サービス購入料A-2）の合計額並びに開業準備費（サービス購入料B）は、以下に示す額を超えないこと。

サービス購入料の算定方法等は別紙2のとおりとする。

(ア) 設計業務・建設業務の対価（サービス購入料A）※	42,385,751,000円（税込）
うち建設一時金（サービス購入料A-1）及び割賦元本（サービス購入料A-2）の合計額	41,364,155,000円（税込）
(イ) 開業準備業務の対価（サービス購入料B）	443,531,000円（税込）

※ 割賦元本（サービス購入料A-2）については、建設一時金（サービス購入料A-1）と割賦元本（サービス購入料A-2）の合計額の8%となるように設定すること。

キ 運営権対価

特定事業者は、事業契約の締結後、県に対して運営権の対価を支払う。運営権対価は、その総額を指定された期日に一括で支払うものとする。

支払済みの運営権対価は、運営権者への返還は行わない。

運営権対価の最低提案価格は、610,000,000円（税込）とする。

ク 特定事業者による運営の結果生じる収益等の帰属

特定事業者の創意工夫によって生じる収入増及び経費節減による支出減については、原則として特定事業者に帰属させることとする。ただし、特定事業者から提案された収支計画を一定程度超える利益について、その一部を県に還元する仕組みを導入するものとする。

算定方法は、別紙3において示す。

ケ 地域連携に係る取組

県は、地域連携に係る取組への支援等を行うことを検討している。

県又は地元自治体が地域連携組織を組成する場合、事業者はこれに参画し、協力すること。また、その他の団体が組成する場合においても同様とする。なお、当該組織の運営にあたっては、民間主導の持続可能な体制への移行を想定している。

コ 公共施設等運営権の存続期間終了時の取扱い

公共施設等運営権の存続期間終了時における運営権等の主な取扱いは、次のとおりとする。

(ア) 運営権の終期

運営権の存続期間の終期（事業期間の延長がなされた場合は当該延長後の事業終了日。以下において同じ。）をもって、特定事業者に設定された運営権は消滅する。

(イ) 運営権設定対象施設

特定事業者は、運営権の存続期間の終期の翌日又はそれ以降で県が指定する日のいずれかの日に、県又は県の指定する者（以下、「県等」という。）に運営権設定対象施設を引継ぎ、退去しなければならない。

(ウ) 特定事業者の保有資産等（備品等を含む。）

特定事業の実施のため事業者が所有する資産については、運営権の存続期間終了時に特定事業者の責任及び費用負担により処分しなければならない。

ただし、県等は、当該資産のうち必要と認めたものを引継ぐことができる。引継ぎの詳細については、県等と特定事業者の協議によって決定するものとする。

(エ) 業務の引継ぎ

特定事業者は、運営権の存続期間の終了前に十分な引継準備期間を確保したうえで、自らの責任と費用負担によって、本事業に係る業務が円滑に県等に引き継がれるよう適切な業務引継を行わなければならない。

なお、運営権の存続期間の終了後の運営体制等は未定であることから、その終了後の施設利用に係る予約の引継等の詳細については、その終了前に県等と特定事業者の協議によって決定するものとする。

サ 追加投資等の取扱い

(ア) 施設・設備・備品等

特定事業者は、要求水準を充足する限り、県の事前の承認を得た上で自らの責任及び費用負担によって、事業開始後に本施設のサービス向上及び収益性の改善・確保に資する追加投資を行うことができる。追加投資によって整備又は設置された部分は、県の所有物となり、運営権の対象施設に含まれることから、追加投資によって生じた収入の増加は、特定事業者に帰属する。なお、運営権の存続期間終了時の引継ぎについては、他の施設・設備・備品等と同様の扱いとする。

追加投資を認めない場合の条件については、要求水準書において示す。

(イ) 特定事業者の保有資産等（備品等を含む）

特定事業者が特定事業を実施するため保有する資産等については、県から事前に承認を得た上で、要求水準を充足する限りにおいて自らの判断で新規又は追加の投資並びに改修を行うことができる。

(ウ) 大規模修繕

県は、特定事業者が提案時に作成した中長期修繕計画を参考に、運営権設定対象施設の使用状況等を踏まえ、妥当であると判断した場合に、劣化した建物及び設備を初期の要求水準に回復させる大規模修繕を実施するものとする。

なお、大規模修繕の実施時期は、施設の引き渡しを受けてから 20 年経過後を想定している。詳細については、県と特定事業者の協議によって決定するが、県は大規模修繕期間中の休館に伴う営業補償を行わないものとする。

シ 事業に必要な法令等の遵守

事業者は、本事業を実施するに当たり、PFI 法及び基本方針のほか、本事業の実施に必要な関係法令、条例、規則、要綱等を遵守するものとする。

表6 本事業の概要

項目	統括マネジメント				自主事業	民間収益事業	
	設計・建設	開業準備	維持管理	運営			
PFI 特定事業範囲	○	○	○	○	—	—	
運営権設定範囲	—	—	○ (統括マネジメント業務含む)		—	—	
契約	事業契約				自主事業の実施に関する協定	民間収益事業基本協定	
事業主体	特定事業者					民間収益事業者	
期間	R7年8月～ R11年1月	事業契約に定める日～ R11年3月	R11年3月～R31年3月				
サービス購入料	○	○	—	—	—	—	
利用料金徴収	—	—	○		—	—	
共通目的	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業目的に沿って、多様な利用者に対してサービスを提供すること。 ・ サービスの質の向上を図るとともに、民間経営による収益性の確保と県負担の軽減を図ること。 					—	
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計業務 ・ 建設業務 ・ 工事監理業務 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開業準備業務 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 維持管理業務 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運営業務 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自主事業に係る業務 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間収益事業に係る業務 	
目標値評価基準	要求水準書	要求水準書	要求水準書	要求水準書	要求水準書※	要求水準書※	
モニタリング	会議体	○	○	○	○	○	—
	第三者機関	○	○	○	○	○	—
	基本計画	○	○	○	○	○	○

※：自主事業及び民間収益事業については、事業者の提案を基に別途水準を設定する

3 事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 事業者の募集及び選定方法

事業者の募集及び選定の方法は、地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 10 の 2 第 3 項に基づく、総合評価一般競争入札方式を採用する。

なお、本事業は、平成 6 年 4 月 15 日にマラケシュで作成された政府調達に関する協定（以下「WTO 政府調達協定」という。）の対象であり、入札手続きに「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続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) 選定の手順及びスケジュール

事業者の募集及び選定は、表 7 に示す手順及びスケジュールに沿って実施する。

表 7 事業者の募集・選定の手順及びスケジュール

時期（予定）		実施内容
令和 6 年	6 月	入札公告、入札説明書等の公表・交付
	7 月	入札説明書等に関する説明会、現地見学会
		入札説明書等に関する質問の受付
	8 月	入札説明書等に関する質問の回答
	9 月	入札参加表明書・入札参加資格確認申請書の受付
	10 月	入札参加資格確認結果の通知
		個別対話
11 月	個別対話結果の公表	
令和 7 年	1 月	入札及び開札、事業提案書の受付
	2 月	選定委員会による審査（プレゼンテーション）
	3 月	落札者の決定及び公表
	4 月	落札者との基本協定の締結
	6 月	特定事業者との事業契約の締結※ ※県から特定事業者に対して議会議決を通知した後、事業契約の効力を生じるものとする。
	7 月	事業契約に係る議会議決

(3) 入札参加手続等

ア 入札公告、入札説明書等の公表・交付

県は、実施方針に対する質問及び意見を踏まえ、入札公告を行い、入札説明書等を Web ページ上に公表する。

イ 入札説明書等に関する質問受付及び回答の公表

(ア) 提出方法

【様式 1】に必要事項を記載のうえ、電子メールにより提出すること。なお、本事業に係る内容以外の質問に対しては、回答しない場合がある。

(イ) 提出期間

令和6年6月26日(水)から令和6年7月22日(金)正午まで(必着)

(ウ) 提出先

沖縄県 文化観光スポーツ部 MICE 推進課 施設整備班

住所 : 〒900-8570 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

(エ) 回答の公表

入札説明書等に関する質問及び意見等に対する回答は、特殊な技術、ノウハウ等に係る質問者の権利又は競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、令和6年8月9日(金)に県ホームページにおいて公表する予定であり、個別の回答は行わないものとする。ただし、質問者名は公表しない。

また、提出のあった質問のうち、県が必要と判断したものについては、直接ヒアリングを行う場合がある。

ウ 入札説明書等に関する説明会及び現地見学会

本事業に対する事業者の参入促進のため、以下のとおり入札説明書等に関する説明会及び現地見学会を開催する。なお、参加できない場合でも不利益を被ることはないものとする。

(ア) 入札説明書等に関する説明会

開催日時 令和6年7月9日(火)10時00分から

開催方法 対面形式とオンライン形式の併用

開催場所 対面形式：沖縄産業支援センター中会議室304(沖縄県那覇市字小禄1831番地1)

オンライン形式：参加申込者に対して当日使用するURL等を送付

※ 入札説明書等の資料は、各自 Web ページからダウンロードし、必要に応じて持参すること。

(イ) 現地見学会

開催日時 令和6年7月9日(火)14時00分から

開催方法 対面形式

開催場所 マリントウン MICE エリア

※ 入札説明書等に関する説明会と現地見学会の両方に参加する場合、会場間の移動手段は参加者にて確保すること。

(ウ) 参加申込方法

【様式2】に必要事項を記載のうえ、電子メールにより提出すること。

(エ) 提出期間

令和6年6月26日(水)から令和6年7月5日(金)17時00分まで(必着)

(オ) 提出先

イ(ウ)に同じ。

エ 参加表明書の受付、参加資格の確認、資格審査結果の通知

入札参加者は、参加表明書の提出にあわせて、参加資格を満たすことを証明するために、参加資格審査書類を提出し、参加資格の有無について県の確認を受けるものとする。

(ア) 提出方法

【様式3】から【様式6】に必要事項を記載のうえ、入札参加者の代表企業が持参又は郵送により提出すること。

(イ) 提出期間

a 持参による場合

令和6年9月2日(月)から令和6年9月18日(水)まで(日曜日、土曜日及び休日を除く。)の9時00分から16時00分まで

b 郵送による場合

書留郵便とし、令和6年9月17日(火)正午まで(必着)

(ウ) 提出先

イ(ウ)に同じ。

(エ) 資格審査の結果

令和6年10月3日(木)に各入札参加者に通知する。なお、資格審査を通過しなかった者は、令和6年10月10日(木)までに、県に対してその理由について書面により説明を求めることができるものとする。

(4) 入札参加者の構成及び参加・資格要件

ア 入札参加者の構成

入札参加者は、本事業の実施に足る資金及び経営マネジメント体制を備える企業群とする。本入札の参加にあたっては、構成企業の中から代表企業を定め、その代表企業が入札参加手続きを行わなければならない。入札参加者の代表企業は、適切な経営体制及び適切なガバナンス体制(特に特別目的会社自身の内部統制)を構築するものとする。

建設業務にあたる企業は、建築一式工事業に係る特定建設業の許可を受けている者が3者以上、電気工事業に係る特定建設業の許可を受けている者が1者以上、管工事業に係る特定建設業の許可を受けている者が1者以上の合計5者以上で構成されていること。

入札参加者は、参加表明書において、代表企業名を明記するとともに、前述の2(2)ウ(ア)特定事業の範囲に示すa～fの業務を行う当該企業群を構成する企業の名称及び携わる業務を明記するものとする。

(ア) 代表企業の取扱い

代表企業は、原則、変更できない。ただし、運營業務の開始後に、県が予め承認した場合に限り、代表企業を変更できる。

(イ) 構成企業の取扱い

構成企業は、県が予め承認した場合に限り、構成を変更(追加、退出)できる。ただし、他の入札参加者であったものは、参加できない。

構成企業のうち、H1ゾーンにおいて宿泊事業を実施する民間収益事業者に該当するものは、土地の売買契約締結から宿泊事業の開始の日後5年を経過する日までの間は、変更できない。

(ウ) 協力企業の取扱い

協力企業は、県が予め承認した場合に限り、構成を変更(追加、退出)できる。ただし、他の入札参加者であったものは、参加できない。

協力企業のうち、H1ゾーンにおいて宿泊事業を実施する民間収益事業者に該当するものは、土地の売買契約締結から宿泊事業の開始の日後5年を経過する日までの間は、変更できない。

イ 入札参加者の一般要件

入札参加者については、参加表明書及び参加資格確認に必要な書類の提出期限の日において、以下の(ア)～(ク)の全ての要件を満たすものとする。

- (ア) 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者であること。
 - (イ) 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。
 - (ウ) PFI法第9条に示される欠格事由に該当しない者であること。
 - (エ) 沖縄県暴力団排除条例(平成23年条例第35号)に基づく排除措置を受けていない者であること。
 - (オ) 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開始の申立てがなされている者又は会社更生法(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がなされている者でないこと。ただし、民事再生法に基づく再生手続開始の決定を受けた者又は会社更生法に基づく更生手続開始の決定を受けた者で、再度の入札参加資格審査の申請を行って認定を受けた者については、再生手続開始又は更生手続開始の申立てをなされなかった者とみなす。なお、外国法人の場合、その適用法令において同等の要件を満たしていると県が確認できることが必要である。
 - (カ) 本事業のアドバイザー業務に関わっている法人又はこれらの者と資本関係若しくは人的関係において一定の関連がある者*でないこと。「本事業のアドバイザー業務に関わっている法人」については、次に示すとおりである。
 - a デロイト トーマツファイナンシャルアドバイザー合同会社
 - b 株式会社梓設計
 - c 森・濱田松本法律事務所
 - (キ) 2.(5)イに示す選定委員会の委員が属する企業又はその企業と資本関係若しくは人的関係において一定の関連がある者*でないこと。
 - (ク) 他の入札参加者との間に、資本関係若しくは人的関係において一定の関連がある者*でないこと。
- ※ 「資本関係若しくは人的関係において一定の関連がある者」とは、会社法第2条第3号又は第4号に規定する親会社・子会社の関係がある場合をいう。

ウ 入札参加者の要件

(ア) 設計業務及び工事監理業務にあたる企業の要件

以下の要件を全て満たすものとする。

- a 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。

b 設計業務及び工事監理業務を担当する者全ては、令和6年6月25日付け沖縄県公報定期第5228号搭載の特定調達契約に係る一般競争入札の参加資格及び申請方法等についての公告によって、本事業に係る設計業務及び工事管理業務の入札参加資格を有すると認められた者若しくはその営業を継承した者、又は沖縄県の測量及び建設コンサルタント等業務入札参加資格者名簿において建築関係コンサルタントとして登録されている者、登録申請中である者若しく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が提案書の提出日までに登録されなかった場合には、入札参加資格を欠くものとする。

c 平成21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日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、設計業務及び工事監理業務を担当する者のうちの1者が満たせば良いものとする。

(イ) 建設業務にあたる企業の要件

以下の要件を全て満たすものとする。

a 建築一式工事業、電気工事業又は管工事業のいずれかの特定建設業の許可を受けていること。

b 建設業務を担当する者全ては、令和6年6月25日付け沖縄県公報定期第5228号搭載の特定調達契約に係る一般競争入札の参加資格及び申請方法等についての公告によって、本事業に係る建築業務の入札参加資格を有すると認められた者若しくはその営業を継承した者、又は沖縄県の建設工事入札参加資格者名簿において建築一式工事業、電気工事業若しくは管工事業のいずれかに登録されている者、登録申請中である者若しく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が、提案書の提出日までに登録されなかった場合は、入札参加資格を欠くものとする。

c 建設業務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1,150点以上の者であること。また、その他の者は、同評定値が900点以上の者であること。

d 平成21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日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等流出防止対策又はこれと同等の施工の実績。

- (c) 不発弾磁気探査業務を含む建設工事の施工の実績。
- (ウ) 開業準備、維持管理、運營業務にあたる企業の要件
 - a 開業準備及び運營業務にあたる企業の要件
以下の要件を全て満たすものとする。
 - (a) 開業準備及び運營業務を担当する者のうち1者は、平成21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、その他これらに類する用途を有する施設）の運営実績を有すること（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50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）。
 - b 維持管理業務にあたる企業の要件
以下の要件を全て満たすものとする。
 - (a) 維持管理業務を担当する者のうち1者は、平成21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、その他これらに類する用途を有する施設）の維持管理実績を有すること。
 - (b) 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）

エ 入札参加者の失格

入札参加者が、資格審査通過時点から落札者決定前までの間にイ及びウの要件を欠いた場合は、失格とする。

(5) 入札説明書等に関する個別対話

沖縄県文化観光スポーツ部 MICE 推進課と入札参加者との意思疎通を十分に確保し、入札参加者の入札説明書等の解釈を明確化すること等を目的として、資格審査通過者を対象に、以下のとおり個別対話を実施する。

ア 開催期間及び場所

開催期間 令和6年10月28日（月）から令和6年10月30日（水）まで
※必要に応じて追加日程を検討することもある
開催場所 沖縄県庁

イ 参加申込方法

【様式7】及び【様式8】に必要事項を記載のうえ、電子メールにより提出すること。

ウ 提出期間

令和6年10月8日（火）から令和6年10月18日（金）正午まで（必着）

エ 提出先

(3) イ（ウ）に同じ。

オ 個別対話の実施

- (ア) 入札説明書等に関する個別対話の開催日時及び開催場所並びに実施方法については、申込者に別途連絡する。
- (イ) 参加人数は、8名以内とする。
- (ウ) 個別対話は、県と入札参加者の意思疎通を図る場であり、提案内容に関わる対話も想定されることから、入札参加者ごとに個別に行うものとする。
- (エ) 個別対話の結果については、参加者の有する特殊な技術、ノウハウ等に係る質問者の権利又は競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、令和6年11月21日（木）に県ホームページにおいて公表する予定である。

(6) 入札手続の方法等

ア 入札及び開札

(ア) 提出方法

【様式9】から【様式12】に必要事項を記載のうえ、入札参加者の代表企業が持参により提出すること。

(イ) 日時

a 持参による場合

令和7年1月17日（金）14時00分

b 郵送による場合

書留郵便とし、提出先へ令和7年1月16日（木）16時00分までに必着

(ウ) 入札場所

a 持参による場合

沖縄県庁行政棟2階会議室

b 郵送による場合

沖縄県文化観光スポーツ部 MICE 推進課

〒900-8570 沖縄県那覇市泉崎1丁目2番2号（行政棟8階）

(エ) 開札の立会い

入札参加者又はその代理人は、開札に立ち会うこと。入札参加者又はその代理人が開札に立ち会わない場合においては、当該入札事務に携わっていない県の職員を立ち合わせるものとする。

(オ) 入札執行回数

1回とする。

(カ) 入札の無効

入札公告において示した入札参加資格のない者が行った入札、参加表明書等提出資料に虚偽の記載をした者が行った入札又は入札者心得書において示した条件等入札に関する条件に違反した入札は、無効とする。

なお、資格審査を通過した者であっても、開札時において（4）イ又は（4）ウに掲げる資格のない者は入札参加資格のない者に該当する。

イ 事業提案書の提出

(ア) 提出方法

【様式A】から【様式N】に必要事項を記載のうえ、入札参加者の代表企業が持参により提出すること。

(イ) 日時

a 持参による場合

令和7年1月17日（金）14時00分

b 郵送による場合

書留郵便とし、提出先へ令和7年1月16日（木）16時00分までに必着

(ウ) 提出先

a 持参による場合

沖縄県庁行政棟2階会議室

b 郵送による場合

沖縄県文化観光スポーツ部 MICE 推進課

〒900-8570 沖縄県那覇市泉崎1丁目2番2号（行政棟8階）

(エ) 提出書類

事業提案書（【様式A】から【様式N】） 正本1部・副本11部・CD-R2部

ウ 入札説明書等の承諾

入札参加者は、参加表明書の県への提出をもって、入札説明書等の記載内容及び条件を承諾したものとする。

エ 入札参加にあたっての費用の負担

本事業の入札参加にあたっての費用は、全て入札参加者の負担とする。

オ 入札の辞退

入札参加者が入札を辞退する場合は、【様式13】を令和7年1月17日（金）正午まで（必着）に、持参又は郵送により（3）イ（ウ）に提出すること。

カ 入札の取り止め等

県が公正に入札を執行できないと認められる場合、あるいは競争性が担保されないと認められる場合、県は、入札の執行を延期若しくは取止めることがある。

キ 入札価格の記載

入札価格は、様式集に基づいて記載すること。

入札価格は、設計業務・建設業務の対価（サービス購入料A）及び開業準備業務の対価（サービス購入料B）の合計額から運営権対価を差し引いた額とする。なお、サービス購入料の上限額及び運営権対価の最低提案価格については、2（1）カ及びキを参照すること。

ク 提出書類の取扱い

(ア) 著作権

県が示した図書の著作権は、県に帰属し、その他の事業提案書の著作権は、入札参加者に帰属し、これらの書類については、沖縄県情報公開条例（平成 13 年条例第 37 号）に基づく開示を要する場合を除き、原則公表しない。

なお、県は、本事業における公表時及びその他県が必要と認める場合には、入札参加者の承認を得て、事業提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

(イ) 特許権等

提案内容に含まれる特許権等の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果によって生じた責任は、原則入札参加者の負担とする。

(ウ) その他

著作権、特許権等に係るトラブルについては、入札参加者において処理し、県は一切の責を負わない。

ケ 入札保証金

(ア) 入札保証金の金額等^{※1}は、見積る契約金額^{※2}の 100 分の 5 以上とする。ただし、次の a、b に掲げる担保の提出があった場合は、入札保証金の納付に代わる担保が提供されたものとし、c、d の提出があった場合は、入札保証金の納付を免除する。

a 有価証券等

b 金融機関の入札保証

c 保険会社との間で締結した入札保証保険契約の保険証券

d 金融機関又は保証事業会社^{※3}との間で締結した契約保証の予約に係る証書

※1 入札保証金の金額等とは、有価証券等の総額、金融機関の入札保証金額及び入札保証保険に係る保険金額を含む。

※2 見積る契約金額とは、入札参加者が消費税法に係る課税事業者であるか、免税事業者であるかを問わず、入札金額に消費税及び地方消費税相当額を加えたものをいう。

※3 保証事業会社とは、公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和 27 年法律第 184 号）第 2 条第 4 項に規定する保証事業会社をいう。

(イ) 次の者は入札に関する条件に違反したものとして、その入札を無効とする。

a 期限までに入札保証金の納付、若しくは納付に代わる（ア）a～d のいずれかに係る書類の提出のない者

b 入札保証金の金額等並びに契約保証予約に係る額が上記の条件に満たない場合

c 入札保証金等の納付等に係る書類に不備があった場合

(ウ) 一度提出された入札保証金の納付等の変更はできないものとする。

コ 県からの提供資料の取り扱い

県が提供する資料は、本事業への応募に係る検討以外の目的で使用することはできないものとする。

サ 入札参加者の複数提案の禁止

入札参加者は、1つの提案しか行うことができないものとする。

シ 虚偽の記載をした場合

入札参加者が提出書類に虚偽の記載をした場合は応募を無効とするとともに、虚偽の記載をした者について、所要の措置を講じることがある。

(7) 提案の審査及び事業者の選定に関する事項

ア 審査に関する基本的な考え方

選定委員会は、提案の審査に用いる評価項目の詳細に係る検討と入札参加者から提出された事業提案書の審査を行う。

県は、選定委員会の審査結果を踏まえ、落札者を決定する。なお、県又は選定委員会が必要であると判断した場合は、入札参加者に対してヒアリングを行うことがある。

イ 選定委員会の構成

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、以下9名の学識経験者等で構成する選定委員会を組織する。

氏名	所属・役職（令和6年6月時点）
下地 芳郎	琉球大学 国際地域創造学部 客員教授 一般財団法人沖縄観光コンベンションビューロー 会長
小倉 暢之	琉球大学 名誉教授 一級建築士
原 利一	松江コンベンションビューロー 一般財団法人くにびきメッセ 誘致統括官
前田 博	森・濱田松本法律事務所 弁護士
手計 徹也	デロイト トーマツファイナンシャルアドバイザーリー合同会社 パートナー 公認会計士
淵辺 美紀	沖縄経済同友会 代表幹事
照屋 勉	与那原町 町長
崎原 盛秀	西原町 町長
諸見里 真	沖縄県 文化観光スポーツ部 部長

なお、入札参加者が、落札者決定前までに、委員会の委員に対して事業者選定に関し自己に有利になる目的のため、接触等働きかけを行った場合は、失格とする。

ウ 審査手順

提案の審査は、資格審査と提案審査の2段階で実施する。

(ア) 資格審査

県は、参加表明書とあわせて入札参加者から提出された資格審査書類をもとに、入札説明書等で示した参加要件、資格要件について確認審査を行う。当該審査にあたって、県は、選定委員会の委員から意見を聴くことができるものとする。

資格審査通過者は、審査結果の通知を受けた後、入札書及び事業提案書を提出する。提案様式等の詳細については、様式集を参照すること。

(イ) 提案審査

a 基礎審査

県及び選定委員会においては、入札参加者から提出された事業提案書について、基礎審査事項を充足していることを確認する。

県及び選定委員会は、当該事業提案書に記載された内容が本事業の要求水準を充足していることを確認する。

b 総合評価

基礎審査を通過した入札参加者の提案内容に対して、選定委員会は、総合的な評価を行い、最も優秀な提案を行った者を落札者として選定する。

審査基準等の詳細については、落札者決定基準において示す。

エ 提案内容に関するヒアリングの実施

事業提案書の審査に当たって、基礎審査を通過した入札参加者に対して以下のとおりヒアリングを行う。

(ア) 実施時期 令和7年2月頃(予定)

(イ) 実施内容 後日、日時、場所、ヒアリング内容等を入札参加者の代表企業に通知する。

オ 落札者の決定・公表

県は、落札者を決定した場合は、その結果を入札参加者に通知するとともに県ホームページにおいて公表する。

なお、落札者が落札者決定時から事業契約締結時まで、(4)イ及びウを欠く事態が生じた場合は、事業契約を締結しないことがある。

ただし、代表企業以外の構成企業が上記の事由に該当した場合に限り、県と協議の上、当該構成企業の変更を認めることがある。

カ 事業者の選定

県と落札者は、入札説明書等に基づき契約手続を行い、事業契約の締結により、落札者を本事業の事業者として選定する。

ただし、落札者の事由により事業契約の締結に至らなかった場合は、総合評価の上位の者から順に契約交渉を行い、契約を締結することがある。

キ 事業者を選定しない場合

事業者の募集、評価及び事業者の選定において、最終的に、入札参加者若しくは資格審査通過者がいない又はいずれの入札参加者からの提案も県の財政負担の縮減の達成を見込めない等の理由により、本事業を PFI 事業として実施することが適当でないと県が判断した場合には、事業者を選定せず、この旨を速やかに公表する。

(8) 契約に関する基本的な考え方

ア 基本協定の締結

県と落札者は、事業契約の締結に先立ち、令和 7 年 4 月（予定）に本事業の円滑な遂行を果たすための基本的義務に関する事項、事業者の各構成企業又は協力会社の本事業における役割に関する事項及び特別目的会社の設立に関する事項を規定した基本協定を締結するものとする。

イ 特別目的会社の設立等

本事業の落札者は、会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として、本事業の実施を目的とする特別目的会社を、事業契約の仮契約締結日の前日までに、沖縄県内に設立しなければならない。

なお、設立する特別目的会社は、本事業以外の事業を兼業することは認められない。

入札参加者の構成企業は、設立する特別目的会社に出資する。なお、議決権を有する株式（一定の条件で議決権を有することとなる株式及び取得請求権付株式又は取得条項付株式で議決権を有する株式が取得の対価として発行される可能性のある株式を含む。以下、「議決権付株式」という。）による出資は、入札参加者の構成企業のみができる。また、代表企業は、構成企業の中で最大の出資を行う者とする。

議決権付株式による出資者は、事業契約締結日から終了日までの間、特別目的会社の株式を保有するものとし、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。ただし、県が事前に書面によってあらかじめ承認した場合は、この限りではない。

ウ 事業契約の締結

県と特別目的会社は、施設の設計及び建設について包括的かつ詳細に規定する契約及び施設の維持管理・運営について、PFI 法第 22 条第 1 項に基づく公共施設等運営権に関する事項を包括的かつ詳細に規定する事業契約を締結する。

事業契約は、沖縄県議会の議決を経て正式に締結される。事業契約に関する議案については、基本協定締結後の直近に行われる令和 7 年第 2 回沖縄県議会（6 月定例会）に提出する予定である。

エ 運営権の設定

県は、次に掲げる（ア）から（エ）に掲げる条件の全部が成就することを停止条件として、本施設に、特別目的会社が本施設に係る維持管理・運営業務を実施するための運営権を設定する。

次に掲げる（ア）から（エ）に掲げる条件の全部が成就し運営権が設定された場合、県は、

特別目的会社に対し、運営権設定書を交付する。

なお、運営権は、設計・建設業務完了の日（建設業務を終え、県の確認を得て施設整備に係る工事目的物を県に引き渡す予定の日をいう。以下同じ。）に設定するものとし、特別目的会社は運営権設定後、法令に従って運営権の設定登録を行うものとする。

- （ア）完了検査及び引渡しに従い、本施設の設計・建設業務が完了し、施設整備に係る工事目的物の引渡しを受けて県が所有権を取得していること。
- （イ）本施設の設置及び管理に関する条例が制定及び施行されること。
- （ウ）運営権の設定に係る PFI 法第 19 条第 4 項に定める県議会の議決を経ていること。
- （エ）要求水準書等に基づき、維持管理・運営業務の開始に向けた手続が円滑に進捗していること。

オ 契約保証金の納付等

契約を結ぼうとする者は、沖縄県財務規則第 101 条の定めるところにより、契約保証金を納めなければならない。ただし、有価証券等の提供又は銀行、契約担当者等が確実と認める金融機関若しくは保証事業会社（公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和 27 年法律第 184 号）第 2 条第 4 項に規定する保証事業会社をいう。）の保証をもって契約保証金の納付に代えることができ、公共工事履行保証証券による保証を付し、又は履行保証保険契約の締結を行った場合は、契約保証金を免除するものとする。

4 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施等の確保に関する事項

(1) リスク分担の考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、リスクを最も良く管理することができる者が当該リスクを分担することで、より質の高いサービスの提供を目指すものであり、公共施設の設計、建設、維持管理及び運営上の責任は、原則として特定事業者が負うものとする。

ただし、県が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、県が責任を負うものとする。

特定事業に係る予想されるリスク並びに県及び特定事業者の責任分担は、原則として事業契約書に示し、民間収益事業において予想されるリスクの県及び事業者の責任分担は、民間収益事業基本協定書において示す。

特定事業に係るリスク分担の概要については【別紙1 リスク分担表】を参照のこと。

(2) 要求する性能等

特定事業者は、入札説明書等及び提案内容に基づく諸条件を踏まえて、施設の機能が十分発揮できるように、施設の設計、建設、維持管理及び運営を行うものとする。

なお、特定事業として実施する業務の詳細な要求性能等については、要求水準書において示す。

(3) 事業者の責任の履行の確保に関する事項

特定事業者は、事業契約書に従って責任を履行することとする。また、建設工事の履行を確保するため、履行保証保険等による建設工事期間中の履行保証を行うものとする。

(4) 事業者の権利義務等に関する制限及び手続き

ア 特定事業者の保有する運営権の譲渡

特定事業者の保有する運営権は、原則、譲渡又は担保提供その他の方法による処分ができないものとする。

ただし、特定事業者から全部又は一部の運営権の譲渡の申請があった場合、新たに運営権を保有する者について、事業者選定の際に確認した欠格事由や実施方針適合性等の条件に照らし審査を行い、当該譲渡がやむを得ない場合であり、かつ、当該譲渡後においても運営権の存続期間が終了するまで本事業を安定的に実施継続可能であると認めるときに限り、県は、議会の議決を経てPFI法第26条第2項に基づく許可を行うものとする。

イ 事業契約締結後における特定事業者の株式の新規発行及び処分

特定事業者は、議決権株式と議決権付株式に該当しない株式（以下、「完全無議決権株式」という。）を発行することができるものとする。

なお、議決権付株式に係る新株予約権は、議決権付株式とみなし、完全無議決権株式のみに係る新株予約権は、完全無議決権株式とみなす。

(ア) 完全無議決権株式

特定事業者は、会社法の規定に従って完全無議決権株式を発行し、割り当てることがで

きるものとする。完全無議決権株式を保有する者は、完全無議決権株式を譲渡し又は質権その他の担保権を設定する（以下「処分」という。）ことができる。

なお、完全無議決権株式の譲渡が行われる場合、譲受人は、以下の a～d の資格要件を全て満たすものとし、特定事業者は、当該株式の譲受人に対し、以下の資格要件を満たす者に株式の譲渡を行うことを予め誓約させるとともに、県に対し株式の譲渡先等、県が必要とする情報を報告するものとする。

- a 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。
- b 沖縄県暴力団排除条例（平成 23 年条例第 35 号）に基づく排除措置を受けていない者であること。
- c 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き開始の申立てがなされていない者又は民事再生法（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ない者であること。
- d PFI 法第 9 条に定めのある、特定事業を実施する事業者の欠格事由に該当しない者であること。

（イ）議決権付株式

特定事業者は、議決権付株式を新たに発行する場合、基本協定書により予め認められたものを除き、県の事前の承認を受けるものとする。また、議決権付株式を保有する者（以下、「議決権付株主」という。）が、自ら保有する議決権付株式を、他の議決権付株主又は県との間で締結された契約等によりあらかじめ処分先として認められた者（例：特定事業者に対して融資等を行う金融機関等）以外の第三者に対して処分を行おうとするときは、県の事前の承認を受ける必要があるものとする。

県は、議決権付株式の譲受人が、公募時の参加資格に準じた一定の資格要件を満たしており、かつ、当該議決権付株式の処分が特定事業者の事業実施の継続を阻害しないと判断する場合には、株式処分を承認するものとする。

5 契約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) 係争事由に係る基本的な考え方

本事業に関する契約及び契約に付帯する事業計画の解釈について疑義が生じた場合には、県及び事業者は、誠意をもって協議する。協議が整わない場合は、各契約書に定める措置に従う。

(2) 管轄裁判所の指定

本事業の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管轄裁判所とする。

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

(1) 基本的な考え方

事業者によって提供されるサービスの安定的・継続的な供給を確保するため、入札公告時に示す各契約書において、想定される事業の継続が困難となる事由をあらかじめ具体的に列挙し、その発生事由に応じた適切な措置を定める。

(2) 本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には、その発生事由ごとに各契約書の規定に従い次の措置をとるものとする。

ア 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った場合

事業者の提供するサービスが各契約書に定める県の要求水準を充足しない場合、又はその他各契約書に定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行若しくはそのおそれが生じた場合には、県は、事業者に対して改善指示を行い、一定期間内に改善策の提出とその実施を求めることができる。

事業者が当該期間内に改善策を実施しなかった場合、又は事業者が倒産し若しくは事業者の財務状況が著しく悪化し、各契約書に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に認められる場合、県は契約を解除することができる。契約の解除に至った場合、事業者は、県に生じた合理的損害を賠償するものとする。

イ 県の事由により本事業の継続が困難となった場合

事業者は、各契約書の定めに従い、契約を解除することができる。この場合、県は、事業者に生じた合理的損害を賠償するものとする。

ウ その他の事由により本事業の継続が困難となった場合

県及び事業者は、各契約書に具体的に列挙した事由に対して、各契約書に定める発生事由ごとの適切な措置を講じるものとする。

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

現時点では法制上及び税制上の優遇措置はないが、法令の改正等により、法制上及び税制上の優遇措置が適用される場合には、各契約書の定めに従い、県及び事業者で協議を行う。

(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項

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、県はこれらの支援を事業者が受けることができるよう努める。

(3) その他の支援に関する事項

県は、事業者が事業実施に必要な許認可等を申請する場合、可能な範囲で必要な協力をを行うものとする。

8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

(1) 情報提供

本事業に関する情報提供は、県ホームページを通じて適宜行う。

(2) 県議会の議決

県は、事業契約に関する議案を基本協定締結後の直近に行われる令和7年6月の沖縄県議会定例会に提出する予定である。

(3) 入札に伴う費用の負担

本事業の入札に係る費用は、いかなる場合であっても、すべて入札参加者の負担とする。

(4) 使用言語及び通貨単位等

本事業において使用する言語は、日本語とする。また、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。

(5) 問合せ先

沖縄県 文化観光スポーツ部 MICE 推進課 施設整備班

住 所 : 〒900-8570 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1 リスク分担表

(1) 共通

段階	リスク項目	リスクの内容		負担者		
				県	事業者	
共通	入札説明書リスク	1	入札説明書の誤りに関するもの、内容の変更に関するもの	○		
	入札参加リスク	2	入札参加費用の負担に関するもの		○	
	契約リスク	契約締結リスク	3	事業者の事由による契約締結の延期、不調等に関するもの		○
			4	県の事由による契約締結の延期、不調等に関するもの	○	
	議会議決リスク	議会議決リスク	5	事業者の事由による議会の不承認に関するもの		○
			6	県の事由による議会の不承認に関するもの	○	
社会リスク	周辺住民等への対応	7	本施設の設置に対する周辺住民等の反対運動、要望による計画遅延、条件変更、事業停止、費用の増大等に関するもの	○		
		8	事業者が実施する業務に起因する周辺住民等の対応に関するもの		○	
	第三者賠償	第三者賠償	9	事業者が実施する業務に起因して発生する事故、施設の劣化など維持管理の不備による事故等		○
			10	県の帰責事由による事故等により第三者に与えた損害の賠償責任	○	
	環境保全	環境保全	11	事業者が実施する業務に起因する、有害物質の排出、騒音、振動等の周辺環境の悪化及び法令上の規制基準の不適合に関するもの		○
	制度関連リスク	政策	政策	12	政策方針の変更による事業の中止、費用の増大に関するもの	○
13				本施設の整備・運営等に影響を及ぼす法制度の新設・変更に関するもの	○	
法制度		法制度	14	自主事業の実施に影響を及ぼす法制度の新設・変更に関するもの		○ (原則)
			15	本事業のみならず、広く一般的に適用される法制度の新設・変更に関するもの		○
			16	本施設の整備・運営等に影響を及ぼす税制の新設・変更又は消費税の変更に係るもの	○	
税制度		税制度	17	自主事業の実施に影響を及ぼす税制の新設・変更又は消費税の変更に係るもの		○ (原則)
			18	法人の利益にかかる税制度の変更によるもの(法人税率等)		○
許認可取得		許認可取得	19	県が取得すべき許認可の遅延に関するもの	○	
	20		事業者が取得すべき許認可の遅延に関するもの		○	
マーケットリスク	資金調達	21	県による一般財源等の必要な資金の確保に関するもの	○		
		22	その他、事業者による必要な資金の確保に関するもの		○	
不可抗力リスク	不可抗力	23	天災等大規模な災害及び暴動等予測できない事態の発生により、設計変更、事業の延期、中断若しくは契約解除等の原因と成りうるもの ただし、事業者負担は保険の範囲内に限る	○	○	
債務不履行リスク	債務不履行リスク	24	事業者の事業放棄、事業破綻によるもの、事業者の業務内容が契約に規定した条件を充足しない場合等		○	
		25	県の債務不履行、支払遅延、当該事業が不要になった場合等	○		

(2) 設計・建設段階

段階	リスク項目	リスクの内容		負担者	
				県	事業者
設計	設計	26	県の提示条件、指示の不備、県の要求に基づいた設計変更に関するもの	○	
		27	事業者の提案内容、指示、判断の不備による設計変更に関するもの		○
	測量、調査	28	県が実施した測量、調査に関するもの	○	
		29	事業者が実施した測量、調査に関するもの		○
	建設着工遅延	30	県の事由による建設工事の着工遅延に関するもの	○	
		31	事業者の事由による建設工事の着工遅延に関するもの		○
建設	用地リスク	32	土壌汚染、地下埋設物に関するもの（事前に提示した情報から合理的に判断できる範囲を超えるもの）	○	
		33	土壌汚染、地下埋設物に関するもの（事前に提示した情報から合理的に判断できる範囲）		○
	工事費増加	34	県の提示条件の不備及び指示による本施設の工事工程や工事方法の変更、工事費の増大に関するもの	○	
		35	事業者の事由による本施設の工事工程や工事方法の変更、工事費の増大に関するもの		○
		36	自主事業の工事工程や工事方法の変更、工事費の増大に関するもの		○
	工事遅延	37	県の指示等、県の事由による工事の遅延に関するもの	○	
		38	事業者の事由による工事の遅延に関するもの		○
	物価変動	39	建設期間中の物価変動に伴う本施設の工事費の増減によるもの ただし、事業者負担はあらかじめ契約で定めた範囲内の増減に限る	○	○
		40	建設期間中の物価変動に伴う自主事業の工事費の増減によるもの		○

(3) 開業準備・維持管理・運営段階

段階	リスク項目	リスクの内容		負担者	
				県	事業者
開業準備 ・ 維持管理 ・ 運営	計画変更	41	県の指示等、県の事由による事業内容、用途の変更に関するもの	○	
		42	その他の事由による事業内容、用途の変更に関するもの		○
	事業リスク	43	本施設の需要変動による事業収支の変動に関するもの		○
		44	自主事業の需要変動による事業収支の変動に関するもの		○
	利用者対応	45	施設内における事故等の発生等		○
	運営・維持管理費用	46	県の指示等、県の事由による本施設の運営・維持管理費用の増大に関するもの	○	
		47	その他の事由による運営・維持管理費用の増大に関するもの		○
	施設・設備・施設備品等損傷	48	施設設計・施工に起因するもの		○
		49	施設・設備の老朽化、劣化に対して適切な維持管理を行わなかったことに起因するもの		○
		50	維持管理業務の不備に起因するもの		○
		51	第三者の行為に起因するもの	○	○
	修繕	52	県が実施する対象施設の大規模修繕に関するもの	○	
		53	その他の事由による修繕費の増減に関するもの		○
	性能	54	契約で規定した要求性能の不適合によるもの		○
情報流出	55	事業者の責めによる個人情報流出に関するもの		○	
物価変動	56	維持管理・運営期間中の物価変動に伴う事業者の経費増減によるもの		○	
公共施設等運営権の取り消し	57	緊急事態が発生した場合等、PFI 法第 29 条第 2 項に基づき、本施設を他の公共の用途に供するために公共施設等運営権を取り消した場合	○		
事業終了	施設退去リスク	58	契約終了に当たり施設からの退去により発生する費用に関するもの		○

別紙2 サービス購入料の構成及び改定方法

1 サービス購入料の構成

サービス購入料は、特定事業の設計業務、建設業務及び開業準備業務の対価から構成される。また、サービス購入料の内訳は以下のとおりとする。

支払い項目	サービス購入料の算定対象	
■設計業務・建設業務の対価		
建設一時金 (サービス購入料A-1)	設計業務、建設業務に係る費用に相当する金額等のうち割賦元本(サービス購入料A-2)を除いた金額	
割賦元本 (サービス購入料A-2)	以下の項目を含むもので、サービス購入料A-1及びA-2の合計額の8%に相当する金額(1円未満切捨) ①設計業務に係る費用に相当する金額 ②建設業務に係る費用に相当する金額 ③統括マネジメント業務のうち設計・建設期間に係る金額 ④設計・建設期間に必要なその他の金額(建中金利含む)	
割賦金利 (サービス購入料A-3)	割賦元本(サービス購入料A-2)に対応する割賦支払に必要な割賦手数料	
	割賦元本	サービス購入料A-2
	適用金利 (年利)	基準金利+提案されたスプレッド。 なお、基準金利がマイナスになった場合は、基準金利部分を0%と読み替えることとする。
	基準金利	本施設等の引渡し日の2営業日前(銀行営業日ではない場合は、その前銀行営業日)のRefinitiv(登録商標)より提供されている午前10時30分現在のTokyo Swap Rate(TONA Swap)としてJPTSRT0A=RFTBに掲示されているTONAベース15年もの(円/円)金利スワップレートとする。 なお、TONA Swaps 初動期であり、今後上記の用語が変更されることも想定されるため、その場合は適宜読み替えるものとする。
金利計算方法	各回の支払において、期間6ヶ月(0.5年)後取として計算する。なお、初回については、引渡日の翌日から初回支払までの期間により計算する。	
■開業準備業務の対価		
開業準備業務費 (サービス購入料B)	①開業準備業務に係る費用に相当する金額 ②上記①に対する消費税及び地方消費税	

2 サービス購入料の改定

(1) 改定の基本的な考え方

建設一時金(サービス購入料A-1)及び割賦元本(サービス購入料A-2)について、物価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) 改定の方法

改定の方法は、「沖縄県建設工事請負契約書約款」第26条に準じて行うものとし、詳細は国等が定める運用マニュアルに準じるものとする。

別紙3 プロフィットシェアの算定方法

特定事業者は、入札説明書等及び事業提案書に従い、各事業年度における特定事業者の税引後利益の額（自主事業に係る分を除く額を指す。以下同じ。）が、事業提案書記載の収支計画に定める税引後利益の額に100分の115を乗じた金額を上回った場合には、その超過額に100分の10を乗じた金額を県に支払うものとする。