

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

落札者決定基準

令和6年6月

沖縄県

目 次

1	落札者決定基準の位置付け.....	1
2	落札者の決定方法の概要.....	1
	（1）落札者の選定方法.....	1
	（2）落札者選定の審査.....	1
	（3）審査体制	1
2	落札者決定の手順.....	3
	（1）落札者決定までの流れ.....	3
	（2）入札参加資格確認審査.....	4
	（3）提案審査	4

1 落札者決定基準の位置付け

本落札者決定基準（以下「本基準」という。）は、沖縄県（以下「県」という。）が、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（以下「本事業」という）を実施する民間事業者の選定を行うにあたり、最も優れた提案を行った入札参加者（以下「落札者」という）を選定するための方法や評価項目等を示すものである。また、本基準は、本事業に参加しようとする者に交付する入札説明書と一体のものとする。

2 落札者の決定方法の概要

（1）落札者の選定方法

入札参加者の募集及び落札者の選定にあたっては、競争性、透明性及び公平性の確保に配慮したうえで、総合評価一般競争入札方式を採用する。

本事業においては、施設の設計・建設から運営・維持管理を一括で長期間において民間事業者が実施することで、民間事業者の幅広い提案、能力、ノウハウが十分に発揮され、低廉かつ良好なサービスが安定的に提供されることを期待している。落札者の選定にあたって、事業者が提案するサービス購入料及び運営権対価のほか、設計、建設、開業準備、運営、維持管理及び事業計画等に関する提案内容を総合的に評価する。

（2）落札者選定の審査

落札者を選定するための審査は、入札参加者が備えるべき資格、実績等に関する「入札参加資格確認審査」と、入札参加者の提案内容等に関する「提案審査」の二段階に分けて実施する。「入札参加資格確認審査」では、入札参加資格要件の適格性を審査、「提案審査」は、民間事業者が提案するサービス購入料が入札説明書に示すサービス購入料の上限額を超えていないこと及び民間事業者が提案する運営権対価が最低提案価格を下回らないこと及び入札参加者の提案内容等が業務要求水準を満足していることを確認する「基礎審査」と、提案内容について総合的に評価し点数を付与する「総合評価」を行う。

（3）審査体制

「提案審査」は、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（以下「選定委員会」という）が行い、提案内容について審査を行う。

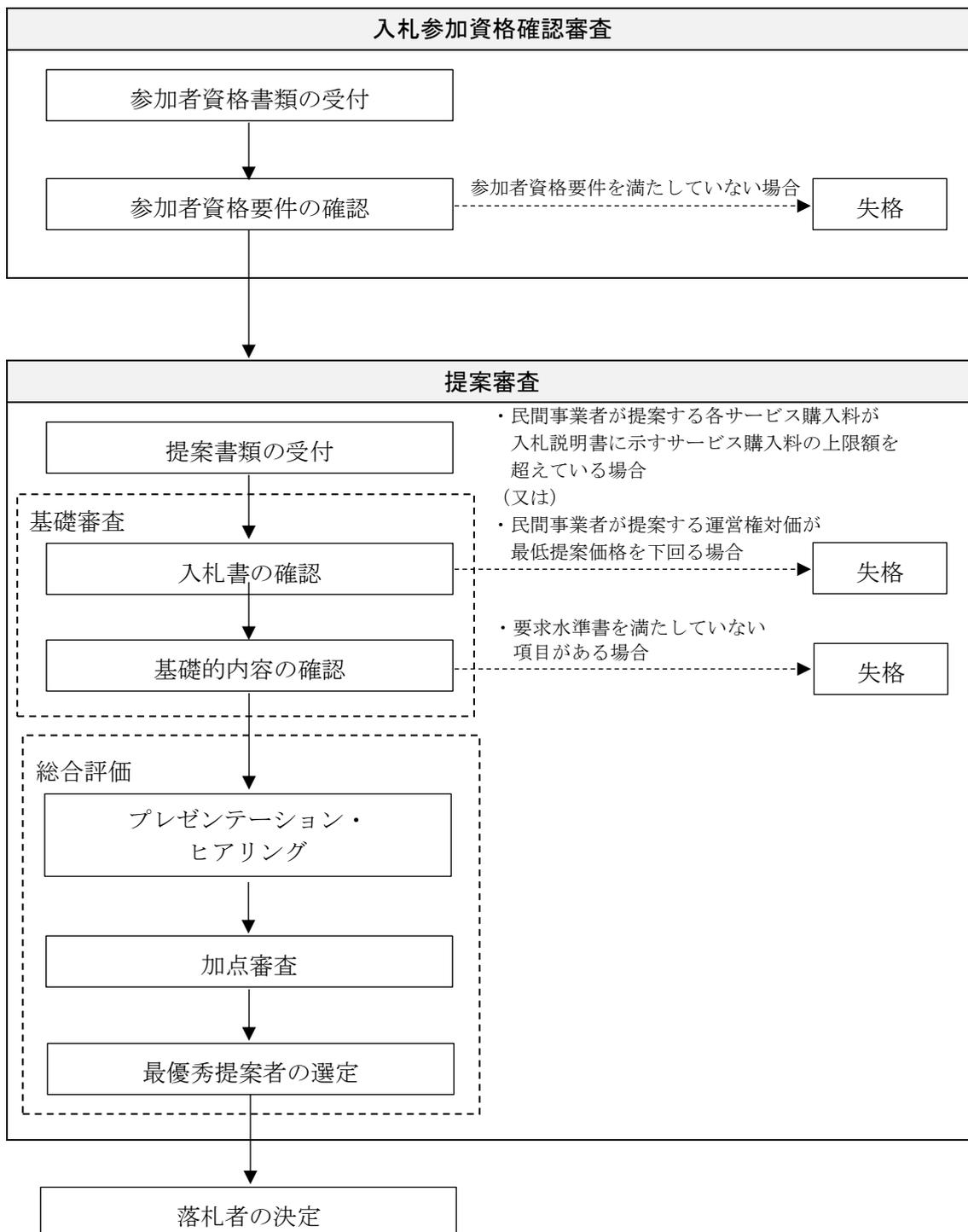
選定委員会の委員は以下に示すとおりである。なお、実施方針の公表後に、沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場整備運営等事業 有識者委員会又は選定委員会の委員に接触した企業は、参加を無効とすることがある。

氏名（敬称略）	所属・役職
下地 芳郎	琉球大学 国際地域創造学部 客員教授 （一財）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 工学部 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 （一財）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

2 落札者決定の手順

(1) 落札者決定までの流れ

落札者は以下に示す審査を経て県により選定される。



(2) 入札参加資格確認審査

県は、入札参加者から提出された入札参加資格書類について、入札説明書に示す参加資格要件を満足していることの確認審査を行う。参加者資格要件を満たしていない者は失格とする。

なお、県は、入札参加資格審査にあたって、必要に応じて選定委員会の委員から意見を聞くことができる。

(3) 提案審査

ア 基礎審査

入札参加者から提出された入札書及び事業提案書について、以下の基礎的事項を充足していることを確認する。

(ア) 入札価格の確認

民間事業者が提案する各サービス購入料が入札説明書に示すサービス購入料の上限額の範囲内であることを確認する。入札説明書に示すサービス購入料の上限額を超える場合は失格とする。

あわせて、入札参加者が提案した運営権対価が、最低提案価格以上であることを確認する。最低提案価格を下回る場合は失格とする。

(イ) 基礎的内容の確認

県及び選定委員会は、入札参加者から提出された提案書の内容が、下記の事項を満足していることを確認する。

a 提出書類の確認

県が求めている書類が全て提出されており、指定した様式に必要な内容が記載されていることを確認する。また、全ての提案書において、矛盾あるいは齟齬がないことを確認する。

b 要求水準書に対する提案内容の確認

入札参加者が提出した提案書類において、業務要求水準書に定めた業務要求水準を全て満たしていることを審査する。

提案内容が業務要求水準書に定められた業務要求水準を満たしていない項目がある場合は、失格とする。

c 事業遂行能力に関する確認

事業遂行能力を有した提案内容になっていることを、以下の項目から確認する。

確認項目	確認内容
特別目的会社（SPC） の組成内容	<ul style="list-style-type: none"> ・代表企業の出資比率は構成企業の中で最も高くなっているか。 ・構成企業の全てが出資しているか。また、議決権株式の保有者は構成企業のみか。
資金調達の方法	<ul style="list-style-type: none"> ・資金調達先(出資・借入)、調達額、調達条件(調達期間、金利等)が明示されているか。
資金調達に関する関心表明書の有無	<ul style="list-style-type: none"> ・外部資金調達を計画する場合、調達先からの関心表明書が添付されているか。 ・添付されていない場合、添付できないことの合理的な理由が示されているか。
宿泊事業実施者からの関心表明書	<ul style="list-style-type: none"> ・必須提案事業である宿泊事業を実施する事業者の関心表明書が添付されているか。 ・添付されていない場合、添付できないことの合理的な理由が示されているか。
保険の付保	<ul style="list-style-type: none"> ・県の要求する保険の付保が予定されているか。
事業計画の整合性	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画の前提条件及び算出根拠と、各提案書類の整合が取れているか。
事業計画の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画の前提条件と、その算出根拠が明示されているか。 ・前提条件の設定と各種の計算が適切に行われているか。(税金の計算含む) ・事業計画に資金調達・返済(償還)が適切に反映されているか。
スケジュールの合理性	<ul style="list-style-type: none"> ・入札説明書等で定めた施設整備計画が守られ、かつ合理的な工程となっているか。

a～cの全ての要件を満足している提案であることが確認された入札参加者は、総合評価の対象とする。

イ 総合評価

(ア) 加点審査

入札参加者の提案のうち、基礎審査において要件を満足していると認められたものについては、選定委員会において提案内容と入札価格の双方の面から評価を行う。

提案内容については、入札参加者から提出された提案書類の各様式に記載された内容を、(ウ)のi及びiiの表中の「評価基準・評価の視点」に基づき審査を行い、同表の審査項目ごとに得点を付与する。提案内容の中項目毎に付与された得点の合計に、入札価格の評価点に基づき算出された得点を加算した点数を総合評価点とする。

また、総合評価においては選定委員会が入札参加者に対してヒアリング（入札参加者によるプレゼンテーション、質疑応答等）を実施することを予定している。

なお、提案内容を確認するため、必要に応じて、入札参加者に文書で質問し、回答を受けることを想定している。この入札参加者からの回答は、提案内容に含むものとする。

提案内容を評価する際の審査項目（大項目）とその配点を以下に示す。

審査項目（大項目）	配点
提案内容の評価点	400点
i 特定事業評価点	250点
① 全体計画	60点
② 施設整備計画	80点
③ 維持管理業務	30点
④ 運営計画	80点
ii 収益事業評価点	150点
⑤ 必須提案の事業方針	40点
⑥ 必須提案の施設整備運営計画	70点
⑦ 地域振興・任意提案	40点
入札価格の評価点	100点
i 施設整備費（設計・建設・開業準備業務）	85点
ii 運営権対価	15点
総合評価点	500点

また、各審査項目に対する評価指標及び加点割合を以下に示す。

評価	評価指標	加点割合
A	非常に優れ、具体性が高い	配点×100%
B	AとCの間	配点×75%
C	優れている	配点×50%
D	CとEの間	配点×25%
E	要求水準書を満たしている	配点×0%

(イ) 加点審査における入札価格の評価

入札価格の評価は、サービス購入料A（施設整備費、割賦金利）とサービス購入料B（開業準備費）の合計価格（以下「施設整備費等」という。）と、運営権対価の価格をそれぞれ評価して得点を付与し、それぞれに付与された評価点の合計点数を入札価格の評価点とする。それぞれの価格に対する配点と点数の算出方法は下記のとおり。

	施設整備費等	運営権対価	計
入札価格の評価点	85点	15点	100点

入札価格の評価点

入札価格の評価点 = 施設整備費等価格点 + 運営権対価価格点

施設整備等価格点の算出式

施設整備等価格点 = 85点 × (1 - 施設整備費等の提案価格 ÷ 施設整備費等の上限額)

運営権対価点の算出式

運営権対価点 = 15点 × (1 - 最低提案価格 ÷ 運営権対価の提案価格)

(ウ) 加点審査における提案内容に対する評価基準

i 特定事業評価点 (250 点)

大項目	中項目	評価基準・評価の視点	配点
① 全体計画 【60 点】	基本方針	<p>a. 沖縄県の MICE 政策や産業政策、まちづくりビジョン等を理解し、本事業の目的、コンセプトを踏まえた提案がされているか。</p> <p>b. 事業環境や立地特性を的確に踏まえて、本事業の目的の達成のための具体的かつ優れた提案がされているか。</p> <p>c. 国際会議や国内外からの誘致及びマリンタウン MICE エリアのブランド力向上のための提案がされているか。</p> <p>d. 建設及び運営にあたって、SDGs、DX、GX を取り入れた、地域性を踏まえた独自性のある提案がされているか。</p>	5 点
	実施体制	<p>a. 要求水準書に示す各業務（担当する企業の構成等）について、具体的かつ実績を踏まえた実現性の高い実施体制が提案されているか。</p> <p>b. 人材配置や組織体制について、実績や保有する資格を踏まえ、質の高いサービスの提供及び安定した事業運営を実現するための提案（総括管理責任者、業務責任者及び業務担当者の常駐・非常駐）がされているか。</p> <p>c. 事業全体のガバナンスを適切に維持する体制が提案されているか。</p>	15 点
	事業計画	<p>a. 資金調達の妥当性・確実性の高い計画が提案されているか。</p> <p>b. 全事業期間の収支計画について、収入と支出の各項目の設定根拠や考え方が明確かつ妥当な提案がされているか。</p> <p>c. 財務の健全性と安定性の確保策について、具体的かつ優れた提案がされているか。</p>	15 点

大項目	中項目	評価基準・評価の視点	配点
	事業の継続性	<ul style="list-style-type: none"> a. 事業全体の各業務に係るリスクについて、基本方針や事業計画と整合性が図られ、適切かつ網羅的に分析されているか。 b. リスクが顕在化した際の管理、対応について具体的かつ効果的な対応策（保険の付保を含む）が提案されているか。 c. 本事業全体を安定的かつ円滑に進捗させるために、効果的かつ具体的なセルフモニタリングの方法の提案がされているか。 	10点
	地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> a. SPC 又は入札参加者において、具体的な業務を担う県内企業の参画が提案されているか。 b. 各業務の実施にあたって、県内事業者の育成と県内産業の振興に資する県内事業者の役割を踏まえた提案がされているか。 c. 県内の事業者、若手技術者、学生等に還元される本事業の取組が提案されているか。 	15点
② 施設整備 【80点】	施設計画	<ul style="list-style-type: none"> a. 沖縄県の観光施策やMICE 施策、まちづくりビジョン等の方針を理解したうえで提案されているか。 b. SDGs の達成に向けた施設づくり、デジタル技術の活用、県産品及び地元特産品の積極的な利用、沖縄の地域特性を踏まえた優れた提案がされているか。 c. 多様な利用者が円滑かつ快適に利用できるバリアフリー、ユニバーサルデザインに配慮した計画について、具体的かつ優れた提案がされているか。 	20点

大項目	中項目	評価基準・評価の視点	配点
	設計・施工計画	<ul style="list-style-type: none"> a. 来場者、搬出入車両及び緊急車両等の動線及び施設ゾーニングについて、来場者、主催者それぞれの観点から安全性・機能性を考慮した優れた配置計画が提案されているか。 b. 計画地の地域特性（沿岸地域、台風、高温多湿、塩害）が考慮され、メンテナンス性や必要に応じた機器等の部分更新、将来の大規模修繕等を想定した構造及び設備計画が提案されているか。 c. 設計から開業までの必要な諸手続等を踏まえた具体的な工程、施設の引渡し日を遵守するための工程管理の工夫が提案されているか。 	30点
	施設デザイン ・景観計画	<ul style="list-style-type: none"> a. 沖縄の風土・文化等を反映したシンボルとなりうる施設デザインが提案されているか。 b. 本施設の正面や背面の地域景観毎に適合した空間デザインが提案されているか。 	10点
	環境配慮等	<ul style="list-style-type: none"> a. 省エネルギー性能の向上、創エネルギー・再生エネルギーの導入、建設廃棄物の抑制・適正処理、リサイクルの推進等について、具体的で優れた提案がされているか。 b. 施工時及び運営時の周辺への騒音・振動・粉塵等に配慮された提案がされているか。 c. 建築物環境保全総合性能評価システム（CASBEE）の高い評価、ZEB Oriented 以上の提案や認証、それぞれの実現のための取組が具体的に提案されているか。 	15点
	拡張余地・ 交流施設計画	<ul style="list-style-type: none"> a. 拡張余地の活用について、独自性のある具体的な提案がされているか。 b. 世界ウチナーンチュセンター（仮称）の配置及び設備計画について、併設の目的が理解されるとともに、合理的な運営・維持管理のための提案がされているか。 	5点

大項目	中項目	評価基準・評価の視点	配点
③ 維持管理 【30点】	維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> a. 利用者の安全で快適な利用に資する施設及び設備のライフサイクルに応じた適切な予防保全の実施のための、具体的な維持管理計画が提案されているか。 b. SDGs の達成や DX 等デジタル技術を活用した適切かつ効率的な維持管理計画が提案されているか。 c. 緊急時の維持管理の継続や応急対応について、対応や体制が提案されているか。 	15点
	修繕更新計画	<ul style="list-style-type: none"> a. 本施設の安全・安心の確保、長寿命化、大規模修繕を含むライフサイクルコストの低減に資する建物及び設備機器等の修繕計画について、具体的で妥当性のある提案がされているか。 b. 施設及び設備、什器・備品等の修繕・更新について、来場者が安心、安全かつ快適に利用できる優れた提案がされているか。 	15点
④ 運営 【80点】	開業準備	<ul style="list-style-type: none"> a. 開業前の運営体制業務としての施設準備、人材登用及び育成等の体制準備について、具体的な提案がされているか。 b. 開業前の事前プロモーションや予約受付について、具体的かつ優れた提案がされているか。 c. 沖縄県で MICE を開催することについて、国内外から選ばれるためのブランディングに関する具体的かつ優れた提案がされているか。 	20点

大項目	中項目	評価基準・評価の視点	配点
	利用者サービス	<ul style="list-style-type: none"> a. 主催者や来場者等の利用者に対するサービス向上及び満足度向上のための方策、並びに、苦情発生時の対応や業務改善策について、具体的な提案がされているか。 b. 施設、設備及び備品に関する規約等について、類似施設や沖縄県内の公共施設を参考とした設定がされるなど、利用者のニーズを踏まえた利用規約と利用システムの優れた提案がされているか。 c. 地域特性等をふまえた BCP に関する検討がされているか。 	15 点
	誘致・運営	<ul style="list-style-type: none"> a. 沖縄県への新たな MICE の誘致による既存 MICE 施設との差別化を図る現実的な運営計画が提案されているか b. 催事の誘致について、施設規模を十分に活用できる催事を種類別に具体的に提案されているか。 c. 国際的な催事の誘致の具体的な提案がされているか。 d. 二次交通に関する提案とあわせて、催事誘致の施策が効果的で実現性が高い提案がされているか 	30 点
	官民との連携・協力	<ul style="list-style-type: none"> a. 「沖縄県マリンタウン MICE エリア形成事業基本計画」で示すエリアマネジメントの取組や、地元自治体の脱炭素や公有地活用の施策との連携や協力の提案がされているか。 b. マリンタウン MICE エリア内の民間施設、必須の宿泊施設等と連携した提案がされているか。 	15 点

ii 収益事業評価点 (150 点)

大項目	中項目	評価基準・評価の視点	配点案
<p>⑤ 必須提案 の 事業方針 【40 点】</p>	<p>基本方針</p>	<p>a. 沖縄県の MICE 政策や産業政策、まちづくりビジョン等を理解し、当該 MICE 施設との関係性を含む事業環境や立地特性を的確にふまえた、優れた提案がされているか。</p> <p>b. 国内外の MICE 需要の誘引及びマリントウン MICE エリアのブランディングに資する提案がされているか。</p> <p>c. 建設及び運営にあたって、SDGs、DX、GX を取り入れた、地域性を踏まえた独自性のある提案がされているか。</p>	<p>15 点</p>
	<p>事業の安定性・継続性の確保</p>	<p>以下の項目について、具体的な提案がされているか。</p> <p>a. 長期の事業継続のための具体的な提案</p> <p>b. 資金調達計画と収支計画の妥当性</p> <p>c. 複数の事業者による継続的な施設運営のためのガバナンス確保の具体的な取組と事業者間のリスク分担</p> <p>d. 周辺の観光資源への波及</p> <p>e. リスクの把握と対応</p>	<p>25 点</p>
<p>⑥ 必須提案 の 施設整備 運営計画 【70 点】</p>	<p>コンセプト・ブランディング</p>	<p>以下の項目について、具体的な提案がされているか。</p> <p>a. H1 ゾーン全体での集客力、経営の安定性を目指した独自性のあるコンセプト</p> <p>b. 国際的な MICE 誘致にも寄与する宿泊施設の国内外から選ばれるためのブランディング</p>	<p>30 点</p>
	<p>事業実施の妥当性</p>	<p>以下の項目について、具体的な提案がされているか。</p> <p>a. 具体的な事業の体制、スキーム及び施設の整備工程</p> <p>b. 隣接する港湾施設との回遊性、魅力ある H1 ゾーン内の施設の配置及び導線計画</p>	<p>25 点</p>

大項目	中項目	評価基準・評価の視点	配点案
		c. 民間収益事業者に関するガバナンスにおける県との構築体制	
	周辺エリア、施設との調和・連携	以下の項目について、具体的な提案がされているか。 a. 当該 MICE 施設や周辺の港湾施設との連携 b. 周辺や当該 MICE 施設やペDESTリアンデッキ等からのアクセス時の眺望 d. 県産品、在来植物の活用	15 点
⑦ 地域振興・任意提案 【40 点】	賑わい創出・観光振興に関する取組	a. 当該 MICE 事業との相乗効果による経済波及、賑わい創出につながる独自性のある提案がされているか。 b. 県内事業者、特に西原町と与那原町の事業者が参画する具体的な提案がされているか。 c. 若手起業家、学生等が MICE 及び観光振興に参画する取組が提案されているか。 d. 適切な集客見込による事業計画について、実現可能かつ具体的な提案がされているか。	25 点
	周辺公有地の積極的な活用	a. 港湾用地や周辺公有地の積極的な活用を図り、賑わい創出、経済波及効果への取組・東海岸エリアの観光拠点機能に資する提案がされているか。 b. 港湾用地や周辺公有地の活用にあたり、管理者との協議や許認可事項を考慮した、具体的かつ実現可能な提案がされているか。	15 点
	※ 港湾管理者における指定管理者制度により管理する港湾用地（M、G2、S、G1ゾーン）において、任意による事業が提案（任意提案）された場合、提案の内容によって港湾管理者との協議による実施の確認がなされることから、実現性は評価対象とするが、協議により実施ができない場合のペナルティは科さないものとする。		

(エ) 落札者の選定

加點評価によって得られた総合評価點が最大となった提案者を落札者として選定する。

ただし総合評価點が最も高い提案が複数ある場合には、提案内容による評価が高いものを落札者とし、さらに同點の場合にはくじにより選定する。

(オ) 落札者の決定

県は選定委員会の選定結果を踏まえて、落札者を決定する。