

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

要求水準書

令和6年6月

沖縄県



## 目 次

<b>第 1 総則</b> .....	1
1 要求水準書の位置付け .....	1
2 事業内容に関する事項 .....	1
(1) 事業名称 .....	1
(2) 事業に供される公共施設の種類の種類 .....	1
(3) 公共施設の管理者 .....	1
(4) 事業目的 .....	1
(5) 施設整備・運営方針 .....	2
(6) 事業概要 .....	2
(7) 特定事業者の収入及び費用に関する事項 .....	4
(8) 特定事業者による運営の結果生じる収益等の帰属 .....	5
(9) 地域活性化への配慮等に関する事項 .....	5
3 遵守すべき法令等 .....	5
(1) 法令 .....	5
(2) 条例 .....	6
(3) 官庁営繕関係の統一基準 .....	7
4 有資格者の選任 .....	8
5 土地の使用に関する条件 .....	8
(1) 契約の締結から施設の開業までの期間に特定事業の用に供する土地の使用 .....	8
(2) 民間収益事業に係る土地・施設の利用について .....	8
6 要求水準の変更 .....	9
(1) 要求水準の変更の手続き .....	9
(2) 要求水準の変更に伴う契約変更 .....	9
7 追加投資等の取扱い .....	9
(1) 施設・設備・備品等 .....	9
(2) 特定事業者の保有資産等（備品等を含む） .....	10
(3) 大規模修繕 .....	10
8 損害賠償と保険への加入 .....	10
9 個人情報の保護 .....	10
10 守秘義務の遵守 .....	10
<b>第 2 共通</b> .....	11
<b>I 統括マネジメント業務</b> .....	11
1 総則 .....	11
(1) 基本方針 .....	11
(2) 業務の区分 .....	11
2 業務の要求水準 .....	11

(1) 統括管理業務.....	11
(2) 運営企画業務.....	11
(3) 総務・経理業務.....	12
(4) ガバナンス業務.....	12
<b>第3 設計・建設段階.....</b>	<b>13</b>
<b>I 設計業務.....</b>	<b>13</b>
1 総則.....	13
(1) 基本方針.....	13
(2) 業務の前提条件.....	13
(3) 施設全体に関する事項.....	14
(4) 業務の区分.....	19
(5) 施設の機能及び性能に関する事項.....	19
2 業務の要求水準.....	31
(1) 事前調査業務.....	31
(2) 設計及びその関連業務.....	31
<b>II 建設業務.....</b>	<b>33</b>
1 総則.....	33
(1) 基本方針.....	33
(2) 業務の区分.....	33
2 業務の要求水準.....	33
(1) 建設及びその関連業務.....	33
(2) 什器備品調達・設置業務.....	34
(3) 工事監理業務.....	35
(4) 完成後業務.....	35
<b>第4 準備段階.....</b>	<b>36</b>
<b>I 開業準備業務.....</b>	<b>36</b>
1 総則.....	36
(1) 基本方針.....	36
(2) 業務の区分.....	36
(3) 業務の期間.....	36
2 業務の要求水準.....	36
(1) 利用規約案の策定業務.....	36
(2) 維持管理・運営業務の準備業務.....	37
(3) 予約管理業務.....	37
(4) 料金收受業務.....	38
(5) 広報・誘致業務.....	38
(6) 開業式典開催業務.....	38
(7) 行政等への協力業務.....	39

<b>第5</b>	<b>維持管理・運営段階</b>	<b>40</b>
<b>I</b>	<b>維持管理業務</b>	<b>40</b>
1	総則	40
	(1) 基本方針	40
	(2) 業務の区分	40
	(3) 業務の期間	40
	(4) 点検及び故障への対応	40
	(5) 非常時、緊急時への対応	40
	(6) 災害時の対応	41
2	業務の要求水準	41
	(1) 建築物保守管理業務	41
	(2) 設備保守管理業務	41
	(3) 什器備品保守管理業務	43
	(4) 修繕等業務	43
	(5) 衛生管理・清掃業務	44
	(6) 保安警備業務	44
	(7) 植栽維持管理業務	45
	(8) 外構施設保守管理業務	46
<b>II</b>	<b>運営業務</b>	<b>47</b>
1	総則	47
	(1) 基本方針	47
	(2) 業務の区分	47
	(3) 業務の期間	47
2	業務の要求水準	47
	(1) 予約管理・貸出業務	47
	(2) 料金收受業務	48
	(3) 広報・誘致業務	48
	(4) 行政等への協力業務	48
	(5) 総合案内業務	48
	(6) 安全管理・防災・緊急時対応業務	48
	(7) 近隣対応・周辺連携業務	49
	(8) 駐車場管理業務	49
	(9) 事業期間終了時の引継業務	50
<b>第6</b>	<b>自主事業及び民間収益事業</b>	<b>51</b>
1	基本的な考え方	51
2	業務の詳細	51
	(1) 自主事業	51
	(2) 民間収益事業（必須提案）	51
	(3) 民間収益事業（任意提案）	51

<b>第7 組織体制</b> .....	<b>53</b>
1 基本的な考え方 .....	53
2 組織体制 .....	53
3 適切なガバナンス体制の構築と円滑な運用 .....	54
<b>※用語の定義</b> .....	<b>57</b>

## 第1 総則

### 1 要求水準書の位置付け

本要求水準書（別に定める資料を含む。以下、「本書」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。）を実施する特定事業者（以下、「特定事業者」という。）を募集及び選定するにあたって、入札参加希望者（以下、「入札参加者」という。）へ交付する「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 入札説明書」と一体のものとして位置付けられ、本事業の遂行に関し、県が特定事業者に要求する業務水準を示すものであり、入札参加者の提案にあたっての具体的な指針となるものである。

### 2 事業内容に関する事項

#### (1) 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

#### (2) 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）

#### (3) 公共施設の管理者

沖縄県知事 玉城康裕

#### (4) 事業目的

沖縄県では、「新・沖縄21世紀ビジョン基本計画（令和4年5月）」の施策展開に「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需要が増大していることや催事内容も多様化している。沖縄県内においても、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。

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。

＜本施設のコンセプト＞

「沖縄の観光リゾートの魅力」と「産業振興」の拠点となる大型 MICE 施設  
—MICE 振興とビジネスツーリズムの推進—  
—ビジネス交流のプラットフォームとなる中核施設の形成—

(5) 施設整備・運営方針

「マリンタウン MICE エリアまちづくりデザイン」等を受け作成された「沖縄県マリンタウン MICE エリア形成事業基本計画」において本施設のコンセプトや世界水準の観光リゾート地の形成に向けた施設の整備・運営の方向性を以下に示す。

『アジアのトレードハブとなる施設』

- ・国内外の国際会議や大型展示会を誘致できる施設規模や機能を有する施設
- ・沖縄のリゾート性、マリンタウンの魅力を発信し、沖縄のシンボルとなる施設

『多様な催事ニーズを受け入れる施設』

- ・地元催事イベントやビジネスツーリズムの誘致および県内最大規模の屋内コンサートが開催可能な施設
- ・東海岸地域全体を含めたエリア MICE の実現を推進する施設

『マリンタウン MICE エリアのまちづくりを先導する施設』

- ・整備・運営の両面においてサステナビリティ（省エネ、再エネ、地域連携など）に配慮した施設
- ・デジタル技術活用による利便性の向上を図り、県内の DX と GX を先導する象徴的施設

(6) 事業概要

ア 事業方式

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の設計、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している。あわせて、当該施設の運営・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。

また、民間収益事業については、特定事業とは別の独立採算事業として、民間収益事業者が設計、建設、運営、維持管理を行う。

イ 本事業の特定事業用地及び対象施設の概要

(ア) 特定事業用地の場所

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

(イ) 特定事業用地の面積

大型 MICE ゾーン	約 145,000 m <sup>2</sup>
H3-T	約 11,400 m <sup>2</sup>



(ウ) 対象施設の構成

a 公共施設

(a) 沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場（大型 MICE ゾーン）

屋内展示場・多目的ホール・会議室、及び付随する立体駐車場と拡張余地を備える施設。（以下、「本施設」という。）

(b) 交通ターミナル（H3-T ゾーン）

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

(c) ペDESTリアンデッキ

沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場、交通ターミナル及び宿泊施設（H1 ゾーン）を接続する施設

(d) 世界ウチナーンチュセンター（仮称）（大型 MICE ゾーン）

セミナー室、展示室、事務室等を備え、本施設に併設した施設。（以下、「交流施設」という。）

b 民間収益施設

(a) 宿泊施設（H1 ゾーン）（必須提案）

(b) その他収益施設（任意提案）

**ウ 特定事業の範囲**

特定事業は、次の（ア）から（カ）までに掲げる業務を対象とする。

また、本書のほか、本施設に併設する交流施設に係る要求性能については、【別添資料 3】「世界ウチナーンチュセンター（仮称）要求水準書」に示す。

(ア) 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

(イ) 設計業務※

- ・事前調査業務
- ・設計及びその関連業務

(ウ) 建設業務※

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

- (エ) 開業準備業務
- ・利用規約案の策定業務
  - ・維持管理・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

- (オ) 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

- (カ) 運営業務
- ・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

※ 交流施設に係る業務を含む。

## (7) 特定事業者の収入及び費用に関する事項

本事業に係る収入及び費用の考え方は、アとイのとおりとする。

### ア 収入

#### (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、公共施設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に支払う。

##### 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に支払う。

(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。特定事業の実施によって得られた利用料金収入は、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が自ら実施し若しくは第三者に委託し実施させること、又は県と賃貸借契約を締結したうえで、第三者に公共施設の一部を転賃貸借し実施させることのいずれも可能とする。なお、詳細については、入札公告時に示す。

**イ 費用**

(ア) 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、交流施設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。

(イ) 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。

支払済みの対価については、不可抗力など事業契約書において別途定める場合を除き、運営権者へ返還しない。

運営権対価の最低提案価格については、入札公告時に示す。

**(8) 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。

**(9) 地域活性化への配慮等に関する事項**

特定事業者は、本事業における2(6)ウに掲げる全ての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配慮した提案を行うこと。

**3 遵守すべき法令等**

特定事業者は、本事業の実施にあたって、PFI法のほか本事業の実施に必要な関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守すること。また、各種基準・指針等についても本事業の要求水準に照らし準拠すること。採用する法令等については各業務の開始時に最新のものとし、業務の期間内に関係法令等の改正があった場合には、改正後の法令及び条例を採用すること。

なお、記載のない各種関係法令等についても、同様とすること。

**(1) 法令**

- ・民法
- ・建築基準法
- ・都市計画法
- ・港湾法

- ・道路法
- ・駐車場法
- ・水道法
- ・下水道法
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ・建設業法
- ・建築士法
- ・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- ・景観法
- ・屋外広告物法
- ・文化財保護法
- ・環境基本法
- ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・騒音規制法
- ・振動規制法
- ・水質汚濁防止法
- ・土壌汚染対策法
- ・地球温暖化対策の推進に関する法律
- ・都市の低炭素化の促進に関する法律
- ・大気汚染防止法
- ・悪臭防止法
- ・国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）
- ・資源の有効な利用の促進に関する法律
- ・エネルギーの使用の合理化等に関する法律
- ・電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法
- ・電気事業法
- ・電気工事士法
- ・地方自治法
- ・電波法
- ・消防法
- ・警備業法
- ・労働基準法
- ・労働安全衛生法
- ・労働者派遣事業の適正な運営の確保及び派遣労働者の保護等に関する法律
- ・食品衛生法
- ・食品循環資源の再生利用等の促進に関する法律
- ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・健康増進法
- ・個人情報の保護に関する法律
- ・会社法
- ・建物の区分所有等に関する法律

## （２）条例

- ・沖縄県行政財産使用料条例
- ・沖縄県福祉のまちづくり条例

- ・ 沖縄県環境基本条例
- ・ ちゅら島環境美化条例
- ・ 沖縄県県土保全条例
- ・ 沖縄県自然環境保全条例
- ・ 沖縄県赤土等流出防止条例
- ・ 沖縄県生活環境保全条例
- ・ 沖縄県屋外広告物条例
- ・ 沖縄県景観形成条例
- ・ 都市計画法に基づく開発行為及び新築等の許可の基準に関する条例
- ・ 建築基準法施行条例
- ・ 沖縄県暴力団排除条例
- ・ 沖縄県行政手続条例
- ・ 沖縄県個人情報保護条例
- ・ 西原町生活環境保全条例
- ・ 与那原町廃棄物の処理及び清掃に関する条例

※詳細については、各自治体ホームページ等で確認すること

### (3) 官庁営繕関係の統一基準

#### ア 共通

- ・ 沖縄県土木建築部建築工事積算基準 沖縄県土木建築部
- ・ 沖縄県土木建築部建築工事共通費積算基準 沖縄県土木建築部
- ・ 電子納品に関する手引き(案)(営繕業務・営繕工事編) 沖縄県土木建築部
- ・ 沖縄県公共建築物景観形成マニュアル 沖縄県土木建築部
- ・ 地質・土質調査業務共通仕様書 沖縄県土木建築部
- ・ 沖縄県福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル 沖縄県子ども生活福祉部
- ・ 建築物解体工事共通仕様書 国土交通省制定
- ・ 公共建築工事積算基準 国土交通省制定
- ・ 公共建築工事標準単価積算基準 国土交通省制定
- ・ 公共建築工事共通費積算基準 国土交通省制定
- ・ 官庁営繕事業における BIM 活用ガイドライン
- ・ BIM 適用事業における成果品作成の手引き (案)

#### イ 建築

- ・ 沖縄県土木建築部建築工事特記仕様書(建築工事編) 沖縄県土木建築部
- ・ 公共建築工事標準仕様書(建築工事編) 国土交通省制定
- ・ 公共建築改修工事標準仕様書(建築工事編) 国土交通省制定
- ・ 木造建築工事標準仕様書 国土交通省制定
- ・ 建築設計基準 国土交通省制定
- ・ 建築工事設計図書作成基準 国土交通省制定
- ・ 建築工事標準詳細図 国土交通省制定
- ・ 木造計画・設計基準 国土交通省制定
- ・ 敷地調査共通仕様書 国土交通省監修
- ・ 擁壁設計標準図 国土交通省監修
- ・ 構内舗装・排水設計基準 国土交通省監修

- ・ 構造計画・施工計画の留意事項 沖縄県土木建築部

## ウ 建築積算

- ・ 公共建築数量積算基準 国土交通省制定
- ・ 公共建築工事内訳書標準書式（建築工事編） 国土交通省制定
- ・ 公共建築工事見積標準書式（建築工事編） 国土交通省制定
- ・ 建築工事内訳書作成要領（建築工事編） 国土交通省監修

## エ 設備

- ・ 沖縄県土木建築部建築工事特記仕様書（電気設備工事編） 沖縄県土木建築部
- ・ 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編） 国土交通省制定
- ・ 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編） 国土交通省制定
- ・ 公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編） 国土交通省制定
- ・ 沖縄県土木建築部建築工事特記仕様書（機械設備工事編） 沖縄県土木建築部
- ・ 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編） 国土交通省制定
- ・ 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編） 国土交通省制定
- ・ 公共建築改修工事標準仕様書（機械設備工事編） 国土交通省制定
- ・ 建築設備計画基準 国土交通省制定
- ・ 建築設備設計基準 国土交通省制定
- ・ 建築設備工事設計図書作成基準 国土交通省制定
- ・ 雨水利用・排水再利用設備計画基準 国土交通省制定
- ・ 建築設備耐震設計・施工指針 国土交通省監修
- ・ 建築設備設計計算書作成の手引 国土交通省監修

## オ 設備積算

- ・ 公共建築設備数量積算基準 国土交通省制定
- ・ 公共建築工事内訳書標準書式（設備工事編） 国土交通省制定
- ・ 公共建築工事見積標準書式（設備工事編） 国土交通省制定
- ・ 建築工事内訳書作成要領（設備工事編） 国土交通省監修

## 4 有資格者の選任

業務の実施にあたって、法令等で資格を必要とする場合は、有資格者を選任すること。

## 5 土地の使用に関する条件

### （１）事業契約の締結から施設の開業までの期間に特定事業の用に供する土地の使用

特定事業の用に供する公共施設の敷地（特定事業用地）は県有地であり、県は、事業契約の締結から施設の開業までの期間中、特定事業者は無償で当該用地を使用させる。

### （２）民間収益事業に係る土地・施設の利用について

県と民間収益事業者は、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。

県と民間収益事業者は、大型 MICE<sup>\*1</sup>と H3-T<sup>\*2</sup>ゾーンにおいて民間収益施設の用に供する施設の敷地について事業を開始する日の前日までに賃貸借契約を締結する。

その他（M、G2、S、G1）のゾーンの施設及び土地については、港湾管理者が指定管理者制度によって管理している。指定管理の期間については、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の提案内容が、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、港湾管理者と協議を行う。

※1 大型 MICE ゾーンに整備するその他収益施設について、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での整備も可能とする。合築によって当該施設を整備する場合、当該民間収益施設を設置した民間収益事業者は、事業期間の終了の日までに当該施設の部分について減築するとともに、減築後の公共施設が要求水準を充足できる水準まで補修すること。別棟でその他収益施設を整備する場合、原則、事業期間の終了の日までに当該施設を撤去すること。なお、別棟で拡張余地内にその他収益施設を整備する場合、展示場が拡張整備される際にその妨げとなる部分を撤去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または事業期間の終了の日までに県と当該民間収益事業者が協議を行い決定する。

※2 H3-T ゾーンに整備するその他収益施設について、交通ターミナル機能を確保しつつ交通ターミナルと併せて整備することによって、相乗効果が発現されることを期待する。当該収益施設を設置した民間収益事業者は、原則、事業期間の終了の日までに当該収益施設を撤去すること。なお、交通ターミナルが拡張される場合にはその妨げとなる部分を撤去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または事業期間の終了の日までに県と当該民間収益事業者が協議を行い決定する。

## 6 要求水準の変更

### (1) 要求水準の変更の手続き

県は、次の①から③のいずれかに該当するときは、事前に特定事業者と協議を行い、要求水準書を見直すことがある。

- ① 法令等の変更によって業務内容を著しく変更せざるを得ないとき。
- ② 災害、事故等によって特別な業務内容の追加が必要なとき又は業務内容を著しく変更せざるを得ないとき。
- ③ 県の事由等によって業務内容の変更が必要なとき。

### (2) 要求水準の変更に伴う契約変更

県と特定事業者は、要求水準の変更に伴い、必要となる契約の変更を合わせて行う。

## 7 追加投資等の取扱い

### (1) 施設・設備・備品等

特定事業者は、要求水準を充足する限り、事前に県の承認を得たうえで、自らの責任と費用負担によって、公共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。追加投資によって公共施設に整備また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、事業期間終了時の引き継ぎについては、他の施設・設備・備品等と同様の扱いとする。

追加投資には、施設・設備・備品等の改修・更新及び追加等を含むこととし、具体的な内容については、県と協議を行い決定する。なお、次の①から⑤に掲げる場合に該当する追加投資は、原則認めない。

- ① 本施設の躯体や外観を変更する場合
- ② 本施設の外構を大きく変更する場合
- ③ 県の各種施策に反する場合
- ④ 事業期間の終了後に原状復旧することが難しい場合
- ⑤ その他法令等に違反する場合

## (2) 特定事業者の保有資産等（備品等を含む）

特定事業者は、要求水準を充足する限り、事前に県の承認を得たうえで、自らの判断で本事業の実施のために保有する資産等に係る新規投資、追加投資を行うことができる。

なお、(1)の①から⑤で示す場合に該当する新規投資、追加投資は、原則認めない。

## (3) 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、運営権の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。

なお、大規模修繕の実施時期は、施設の引渡しを受けた後から21年以降を想定し、詳細については、県と特定事業者との協議を行い決定するが、県は、大規模修繕の期間中の休館に伴う営業補償を行わない。

## 8 損害賠償と保険への加入

- ・ 特定事業者は、その責に帰すべき理由によって、県、公共施設の利用者その他の者に損害を与えた場合、その損害を賠償しなければならない。
- ・ 当該事象に備え、特定事業者は、維持管理・運営に係る事業契約の開始日までに保険契約を締結するとともに、当該期間中において当該保険に引き続き加入すること。
- ・ 特定事業者が実施する追加投資に係る工事によって県、公共施設の利用者その他の者に損害を与えた場合、その責任の一切を特定事業者が負うものとし、必要に応じて、工事保険や請負業者賠償責任保険等に加入すること。
- ・ 特定事業者は必要に応じて、その他の保険等に加入し、本事業の安定的な運営に努めること。
- ・ イベント等の主催者に対しては、イベント保険等の加入を義務付けること。

## 9 個人情報の保護

- ・ 特定事業者は、業務上知り得た個人情報を他人にもらし又は不当な目的に使用してはならない。事業期間の終了後若しくは特定事業者の取消し後又はその職を退いた後も同様とする。
- ・ 前項に定める個人情報については、個人情報の保護に関する法律施行条例（令和4年条例第54号）等に従って適正な管理を行い、漏えい、滅失及びき損等がないよう必要な措置を講じること。

## 10 守秘義務の遵守

- ・ 特定事業者は、業務上知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。事業期間の終了後若しくは特定事業者の取消し後又はその職を退いた後も同様とする。
- ・ 前項に定める秘密に関する情報については、内部規程を定めて取り扱う等適正な管理を行い、必要な措置を講じること。



## 第2 共通

### I 統括マネジメント業務

#### 1 総則

##### (1) 基本方針

- ・特定事業者は、本事業全体を安定的かつ円滑に進捗させるために、統括マネジメント業務を実施すること。
- ・特定事業者は、(2)に示す業務内容のほか、事業の推進及び会社運営において必要な業務として自ら判断した業務を実施すること。

##### (2) 業務の区分

統括マネジメント業務の区分は、次の4業務とする。

- ① 統括管理業務
- ② 運営企画業務
- ③ 総務・経理業務
- ④ ガバナンス業務

#### 2 業務の要求水準

##### (1) 統括管理業務

###### ア 基本的な考え方

- ・業務全体を一元的に管理するために、統括管理責任者と個別業務の責任者との間の役割と責任の分担を明確にした上で、実施体制を構築すること。
- ・統括管理責任者に必要に応じて個別業務の責任者を集めた会議を開催させるなど、各個別業務間の情報共有や業務調整を適切に行うこと。

###### イ 業務の詳細

- ・統括管理責任者を必要に応じて県や関係機関等の主催する会議に出席させ、これらと調整を行わせ、県を含む関係者に対して適切に情報提供すること。
- ・統括管理責任者に事業年度ごとに年度管理計画書を作成させ、当該事業年度が開始する30日前までに県知事に提出し、承諾を得る。なお、承認後の計画書の内容を変更する場合は、事前に県知事に届け出て、県知事の承諾を得ること。
- ・統括管理責任者に年度管理報告書を作成させ、事業年度の終了した日から30日以内に県知事に提出すること。
- ・個別業務の責任者が作成し統括管理責任者に確認させた年度業務計画書及び年度業務報告書を県知事に提出すること。

##### (2) 運営企画業務

###### ア 基本的な考え方

- ・コンセプトである「沖縄の観光リゾートの魅力」と「産業振興」の拠点となる大型MICE施設の実現に向けて、本事業の施設整備方針に沿って各業務との連携や調整を図り、施設の運営と本施設の活用を企画し実施すること。
- ・多様な利用者に対して、新たな需要の創造につながるMICEの構築を目指した運営企画を実施すること。

## イ 業務の詳細

- ・本施設の認知度を高めるイベントやコンサート、コンベンションなど多様な利用や幅広い集客が可能な本施設にふさわしい催事の誘致計画を策定すること。
- ・幅広い利用者が何度でも足を運びたいくなる快適で満足度の高いホスピタリティ溢れるサービスの提供によって運営される本施設の実現に向けて、利用者に提供するサービスを企画し実施すること。
- ・民間ノウハウと創意工夫を最大限に採り入れ、最小の経費で最大の効果を上げられる本施設の運営と本施設を最大限に利活用する計画とすること。
- ・本施設の最大限の利活用に向けて、本施設の県内外への情報発信と本施設の利用が見込まれる催事の主催者への誘致活動等を企画し実施すること。
- ・本県が平成29年7月に作成した「沖縄MICE振興戦略」において、産学連携や施設間連携による受け入れ態勢を構築し、離島を含めた沖縄県全体でMICE振興を図ることを基本的な考え方のひとつに掲げていることから、特定事業者は、この考え方に沿って県全体でのMICE振興に資する本施設の運営と本施設の最大限の利活用に向けた企画を行うこと。また、県外・国外からのMICEの誘致にあたっては、沖縄MICEネットワークや一般財団法人沖縄観光コンベンションビューローなど県内のMICE関係団体と連携に努めること。

### (3) 総務・経理業務

#### ア 基本的な考え方

- ・特定事業、自主事業、その他特定事業者が実施する事業（次のイにおいて、「各事業」という。）の実施にあたって必要な予算を作成するとともに、業務の実施によって得た収入、業務の進捗及び予算の執行の管理並びに事業実施後の決算を作成すること。

#### イ 業務の詳細

- ・各事業の間において明確に会計を区分すること。
- ・各事業年度の開始後速やかに各事業に係る事業計画を県に提出するとともに、当該事業年度の終了後速やかに各事業に係る報告書、附属明細書、監査報告書、会計監査報告書及び財務諸表を県に提出すること。
- ・各事業において受領及び作成した文書等について文書等の管理規則又は管理要領を定め、破損・紛失等のないよう適切に整理、保存及び管理を行うこと。
- ・建築物、設備及び備品について、県との協議によって、記載内容等を定めた建築物台帳、設備台帳及び備品台帳を作成し、保管すること。
- ・事業期間の終了時に適正かつ速やかに引き継げるように管理し、記録を作成、保存すること。

### (4) ガバナンス業務

#### ア 基本的な考え方

「第7 3 適切なモニタリング体制の構築と円滑な運用」に従いガバナンス業務を実施すること。

### 第3 設計・建設段階

#### I 設計業務

##### 1 総則

###### (1) 基本方針

###### ア 世界に選ばれる持続可能な観光地としての魅力を高める機能の導入

- ・来場者に沖縄らしさを感じさせることができ、観光地としての魅力を高める機能が導入された施設とすること。
- ・マリンタウン MICE エリアの景観との親和性に配慮されたデザインの施設とすること。
- ・「沖縄県 SDGs 実施指針」に示された「沖縄らしい SDGs の基本理念」の実現に向けて「沖縄らしい SDGs の実現に向けた優先課題」に取り組むとともに、「沖縄 MICE 開催におけるサステナビリティガイドライン」に示された「行動指針」が実践される施設とすること。
- ・DX 及び GX の推進に寄与し、MICE の主催者から選ばれ、参加者が高い満足度を得られる施設とすること。
- ・「マリンタウン MICE エリアまちづくりデザイン」を参考とすること。

###### イ MICE 施設の運用上必要な性能の確保

- ・亜熱帯海洋性気候特有の高温多湿かつ飛来塩分が多い環境下であり、沿岸部に位置する本施設は台風や季節風の影響を受けやすい過酷な塩害環境にある。また台風による暴風等、沖縄の地域特性を考慮した性能を有し、かつ仕様が施された施設とすること。
- ・展示場、多目的ホール及びホワイエの一体的な利用を可能とすることによって、大規模な展示会を開催できる施設とすること。
- ・コンサートを開催できる施設とすること。
- ・フレキシブルに利用できる会議・展示等の空間を確保し多様なイベントを開催できる施設とすること。
- ・来場者の混雑緩和と各種サービスの円滑な提供に配慮し、歩行者、車両及びサービスの提供に係る動線が確保された施設とすること。
- ・催事の開催に伴って発生する騒音、振動及び交通渋滞等に対して、近隣住民の良好な生活環境の維持に配慮された施設配置、動線計画及び建物仕様とすること。
- ・周辺の施設等とのスムーズな動線を確保すること。
- ・将来の展示場の拡張に備えた余地を確保すること。

###### ウ 安全・安心なまちづくりに対応した施設の実現

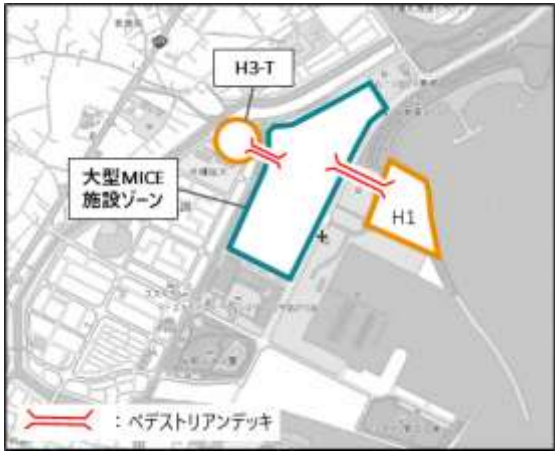
- ・災害に強い施設とするため、震災や火災、風水害等の被災時における防災対策や避難の安全性に対応する施設とすること。
- ・催事の参加者及び主催者並びに地域の高齢者、障がい者、LGBTQ+などを含む全ての人が安心して利用できる施設とすること。

###### (2) 業務の前提条件

###### ア 立地条件に関する事項

本施設の予定地は、沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場で定義されている計画地から「大型 MICE ゾーン」、「H3-T ゾーン」を合わせた特定事業用地（以下、「特定事業用地」という。）とする。立地条件等の概要は表 1 に示すとおりである。

表1 特定事業用地の概要

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	 <p>位置図</p> <p>・H1 ゾーン：必須提案施設（宿泊施設）整備予定地 ・H3-T ゾーン：交通ターミナル整備予定地</p>
敷地面積	大型 MICE ゾーン約 145,000 m <sup>2</sup> H3-T ゾーン 約 11,400 m <sup>2</sup>	
所有者	沖縄県	
用途地域	近隣商業地域、準住居地域、第一種低層住居専用地域	
建ぺい率	・近隣商業地域：80% ・準住居地域：60% ・第一種低層住居専用地域：50%	
容積率	・近隣商業地域：300% ・準住居地域：200% ・第一種低層住居専用地域：100%	
高さ制限	20m（近隣商業地域地区指定部） 12m（第一種低層住居専用地域）	
その他	臨港地区指定あり（無分区）	

イ 特定事業用地の敷地特性

敷地特性は表2に示すとおりである。なお、各種インフラについては、特定事業用地に新たに引き込むこととし、引き込むインフラは、整備内容に応じて特定事業者の判断とする。また、必要となる許可申請等にかかる手続きは、特定事業者が自ら行うこと。

表2 敷地特性

項目	内容	
前面道路	東側：臨港道路1号線（幅員30m） 北西側：国道329号線与那原バイパス（幅員30m） 西側：県道77号（糸満与那原）線（幅員30m） 南側：与那原町道（幅員20m）【臨港道路3号線の付け替えとして幅員20mに拡幅予定。】	
地質・地盤状況	【別添資料1・2】参照	
インフラ施設 整備状況	上水道	西原町、与那原町から供給
	下水道	公共下水道整備済み
	ガス	LPガス供給区域
	電力	沖縄電力供給区域

(3) 施設全体に関する事項

ア 施設の概要

施設の構成は、表3に示すとおりである。

表3 施設構成の概要

事業	施設名		規模等
特定事業 (BT+コンセッ ション方式)	沖縄県マリ ンタウン国 際会議・大 型展示場	展示場	10,000 m <sup>2</sup> 以上
		多目的ホール	7,500 m <sup>2</sup> 以上
		会議室	3,400 m <sup>2</sup> 以上 (20~30室 程度)
		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 <sup>2</sup> 程度の展示場の面積を確保できる用地
	交通ターミナル		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		本施設、交通ターミナル及び宿泊施設(H1ゾーン)を結ぶ施設
	交流施設		セミナー室、展示室、事務室等を備え、本施設に併設した施設
	外構		上記に関連する外構
民間収益事業	宿泊施設		事業者の提案による(必須提案)
	その他民間収益施設		事業者の提案による(任意提案)

イ 建物規模

各種関係法令等を遵守し、またはそれらに準拠したうえで、適切な規模で計画すること。

ウ 面積配分

本施設の諸室等の構成と想定する諸室等のそれぞれの面積は、表4に示すとおりである。なお、特定事業者は、創意工夫によってそれぞれ適切な規模を提案すること。

表4 諸室構成及び想定面積

諸室等名称	想定面積	
展示場	10,000 m <sup>2</sup>	以上
展示場バックスペース	2,700 m <sup>2</sup>	提案
多目的ホール	7,500 m <sup>2</sup>	以上
多目的ホールバックスペース	500 m <sup>2</sup>	提案
会議室	3,400 m <sup>2</sup>	以上
会議室バックスペース	400 m <sup>2</sup>	提案
エントランス、ホワイエ	10,200 m <sup>2</sup>	提案
パントリー・運営事務室・機械室等	4,000 m <sup>2</sup>	提案
立体駐車場	2,000台	以上

エ 配置・動線計画

(ア) 交通計画

- ・施設の周辺通路を含む交通混雑と交通渋滞の発生を考慮し、周辺交通への影響に配慮し適正な駐車場の配置と、交通ターミナル、メインエントランスへのアクセスを計画すること。
- ・駐車場とその出入り口の位置を関係法令に従い、交通管理者及び道路管理者と協議又は

調整を行い配置すること。

- ・2,000台の車両立体駐車場へのアクセスと大型バスのアクセスを十分考慮すること。
- ・本施設におけるイベント開催時に搬入車両や来場者車両等が集中することによって、本施設の周辺道路において渋滞を極力生じさせないよう、交通及び運営を計画すること。

#### (イ) 施設内配置・動線

- ・メインエントランスに大型バス等も利用可能な雨よけを伴う車寄せを設置すること。
- ・メインエントランスを、展示場や多目的ホールに容易にアクセスでき、来場者から分かりやすい位置に配置すること。
- ・主要な諸室等を催事の主催者、来場者、出展者及び搬入事業者（以下、「施設利用者」という。）が利用しやすい位置に配置すること。
- ・各諸室等を施設利用者が雨に濡れずにアクセスできる位置に配置すること。
- ・催事的主催者、出展者及び搬入事業者と催事の来場者との動線を可能な限り分離すること。また、資機材等の荷捌きスペースを来場者から見えない位置に配置するなどの配慮を行うこと。

#### (ウ) ペDESTリアンデッキ

- ・交通ターミナルから本施設までと、本施設から宿泊施設（H1ゾーン）までをペDESTリアンデッキで接続すること。

#### (エ) 将来的な展示場拡張の余地の確保

- ・将来において展示場を拡張する余地を確保すること。
- ・今回整備する展示場と合わせて30,000㎡の展示場を整備することが可能な本施設と拡張余地の配置を計画すること。
- ・拡張余地を今回整備する展示場と隣接した位置に配置し、展示場が拡張されるまでの間の有効利用を計画すること。

#### (オ) 敷地境界及び植栽計画

- ・政府系国際会議等の開催を想定していることに鑑み、本施設へのアクセスルートを制限するなど高いセキュリティの確保に配慮すること。なお、本施設と周辺施設との関連性等を考慮し、植栽等によって圧迫感及び閉鎖感を感じさせない工夫を施すこと。

### オ 外観計画

#### (ア) 外観イメージ

- ・沖縄らしさを感じることができ、沖縄県景観形成ガイドライン等に則った施設の外観をデザインすること。
- ・施設の正面を海側とし、正面からの見え方に工夫が施された施設の外観をデザインすること。

#### (イ) 使用する材料

- ・特定事業用地が沿岸部に位置し、塩分を多く含む風による塩害や台風の襲来による被害が想定されることから、施設の耐候性及び耐久性に配慮した材料を使用すること。
- ・耐塩性や維持管理性を考慮した材料等を用いるなど、将来の大規模修繕等の費用を低減できるよう工夫を施すこと。

## カ サイン計画

### (ア) 基本方針

- ・来場者に分かりやすい、ユニバーサルデザインに配慮したサインを計画すること。
- ・デジタルサイネージを活用するなどサイン表示のデジタル化を推進すること。
- ・デジタルサイネージを活用し、用いる言語は、日本語、英語、中国語、韓国語の4ヶ国語以上を原則とする。(沖縄県の多言語観光案内サイン翻訳ルールを参考にすること。)
- ・視認性が高く、理解が容易な国際規格ピクトサインを用いること。

### (イ) 屋外掲示板

- ・当日開催される催事が掲示された案内掲示板を、本施設までのアクセス動線上に十分な数を設置すること。
- ・各施設へ誘導する案内サインを設置すること。また、特定事業用地外に案内サインを設置する場合、道路管理者等関係機関と協議すること。

### (ウ) 外部サイン

- ・施設名称を外部から容易に視認できる外部サインを設置すること。
- ・照明を併設することによって夜間でも施設の名称や位置が容易に視認できるとともに効果的に人と車を誘導できる外部サインを設置すること。

### (エ) 館内掲示板

- ・メインエントランスに施設内の配置等を容易に把握できる工夫がなされた案内掲示板を設置すること。
- ・当日開催される催事のほか、翌日以降に開催される催事が掲示された案内掲示板等を設置すること。

### (オ) 室名札

- ・展示場や多目的ホールなどを分割利用する際に分割後の各室に分かりやすい名称を付け、施設利用者が室名を容易に視認できるサインを設置すること。

## キ ユニバーサルデザイン計画

### (ア) 基本方針

- ・社会的少数者(障がい者、高齢者、LGBTQ+等)へ配慮され、できる限り多くの者が利用しやすいユニバーサルデザインが導入された施設とすること。
- ・地域住民、障がい者及び妊婦等の施設利用の当事者から意見を聞く機会を設け、その意見の生かされたデザインが導入された施設とすること。

### (イ) 衛生設備等

- ・十分な数のバリアフリートイレを設けるとともに、催事の開催時にバリアフリートイレの利用集中を避けるため、一般トイレの個室にバリアフリートイレが持つ各種機能を分散し持たせること。
- ・催事の種類や性質等に応じてトイレの個室の男女比等を変更できるようにすること。

### (ウ) 福祉スペース

- ・授乳室、カームダウン・クールダウンルーム、祈祷室等のスペースを十分に設けるこ

と。(数や規模等は提案による。移動式等も可)

## ク 防災・防犯計画

### (ア) 基本方針

- ・地形、地質、気象などからもたらされる自然災害を考慮し、防災・減災に配慮された施設を計画すること。特に津波・高潮による浸水被害、地盤の液状化、台風襲来等でもたらされる被害に対する防災・減災を考慮すること。
- ・被災時に催事のため施設を訪れた者の安全の確保に考慮すること。
- ・一時滞在施設等の役割を果たせる機能を有する施設を計画とすること。

### (イ) 避難等

- ・災害時において多数の来場者や外国籍の者、視覚・聴覚障がいのある者の安全な避難を誘導できる施設を計画すること。

### (ウ) 警備等

- ・催事によって求められるセキュリティーレベルに対応した警備等ができる施設を計画すること。

## ケ 環境計画

### (ア) 基本方針

- ・GXの取組を推進し、サステナブルなMICE開催を促進する観点から、省エネルギー化と再生可能エネルギーの導入が推進するとともに、廃棄物の発生抑制と資源循環の取組に配慮された施設を計画すること。
- ・地元自治体が進める「脱炭素化への取組」に協力すること。

### (イ) 環境保全基準

- ・「官庁施設の環境保全基準 令和4年決定版」の「環境負荷低減性」を充たす施設を計画すること。
- ・「官庁施設の環境保全基準 令和4年決定版」の「周辺環境保全性」を充たす施設を計画すること。
- ・建築物環境保全総合性能評価システム(CASBEE)を用いて当施設の評価を行い、当施設が環境性能効率の高い建築物となるよう努めること。
- ・「ZEB Oriented」以上の水準を有する施設とすること。

### (ウ) 緑化等

- ・利用者に沖縄らしさを感じさせ、地域の生態系に配慮した特定事業用地内の植栽を計画すること。
- ・特定事業用地内とその敷地内に設置する施設において積極的な緑化に取り組むこと。

## コ 将来拡張計画

### (ア) 基本方針

- ・将来のMICE需要の拡大を見据え、将来、展示場の面積規模の拡張ができる施設を計画すること。
- ・将来の展示場拡張を想定した設備の配置を計画すること。



(イ) 拡張予定地

- ・展示場の拡張予定地について、展示場が拡張されるまでの間は屋外展示機能等が発揮され、有効に活用できる計画を提案すること。

サ SDGs（持続可能な開発目標）への対応

- ・「沖縄県 SDGs 実施指針」に示された「沖縄らしい SDGs の基本理念」の実現に向けて「沖縄らしい SDGs の実現に向けた優先課題」に取り組むとともに、「沖縄 MICE 開催におけるサステナビリティガイドライン」に示された「行動指針」が実践される施設とすること。

シ BIM の活用

- ・本事業の業務において BIM を活用すること。また、BIM の活用に関する講習会等に積極的に協力すること。

(4) 業務の区分

設計業務の区分については、次の2業務とする。

- ① 事前調査業務
- ② 設計及びその関連業務

(5) 施設の機能及び性能に関する事項

ア 建築計画に関する事項

(ア) 基本的な考え方

- ・事業者の持つノウハウや工夫を生かした施設の整備を積極的に提案すること。
- ・デジタル技術が最大限活用され、多様な利活用が想定された施設を整備すること。
- ・事業目的と施設整備・運営方針に則って、MICE 市場の動向を見据えるとともに施設の運営方法などを鑑み、適切な維持管理と安定的な運営ができる施設を整備すること。
- ・催事の開催によって発生した騒音や振動が特定事業用地の境界周辺に影響を及ぼすことがない施設を整備すること。
- ・自然災害、大火災、テロ攻撃などの緊急事態に備えるため将来作成する BCP を意識し、施設の建築を計画すること。
- ・維持管理業務と運營業務の円滑な遂行に配慮した施設を整備すること。
- ・今後の技術革新の動向を見据え、進展した技術に対応できる施設の整備を計画すること。

(イ) 要求事項

a 展示場

(a) 建築

- ・使用用途を展示会、見本市及び、コンサート等の会場とすること。
- ・無柱で 10,000 m<sup>2</sup>以上の展示面積が確保された空間とする。
- ・原則可動間仕切り等で3分割できる仕様とし、分割の方法や分割後の区画数を提案すること。
- ・床を平土間とし、床の耐荷重性能を 5 t/m<sup>2</sup>以上とすること。
- ・10 t ロングトラックで搬出入を可能とするため、当該トラックが直接出入りできるスペースと耐荷重性能を有する出入口を設けること。
- ・床面を多様な展示会におけるブースの設営に対応可能な仕様とすること。

- ・床に、各種ユーティリティーを施設利用者に提供可能とする配線・配管ピットを設置すること。また、ピット内の各種の配線と配管については、取り出しや点検、修繕及び排水を容易にできる工夫を施すこと。
- ・梁下までの高さを 15m以上とすること。
- ・コンサート等を開催した際に発生する音響を、可能な限り外部（特に特定事業用地外）に漏らさず、内部の残響を少なくする工夫を計画すること。
- ・コンサートのステージ、椅子、音響機材、舞台装置等を主催者が持込み設置することを前提としており、舞台装置、追加照明スピーカー等の吊り下げ可能な荷重が見込まれた構造部材を使用し、荷重センサーを取り付けた吊点を設定すること。
- ・梁に複数箇所の吊点を計画することとし、コンサート利用時の映像装置等の配置を想定する部分を強化するなど工夫を行うこと。
- ・コンサート利用を想定した暗転機能を有すること。

(b) 電気設備

- ・床ピット内に、想定される全体利用と分割利用それぞれの場合の各区画の利用形態並びにイベント等の規模に対応できるイベント用電源・コンセント及び音響・照明・映像の入出力設備を設置すること。
- ・コンセントの電気回路を分割時の区画毎に設置すること。
- ・照明用電源の容量に充分配慮すること。
- ・外部からの電源取込や、屋外イベント時の外部への電源供給などに柔軟な対応ができる電気設備を計画すること。

(c) 吊物機構設備

- ・吊り物機構をコンサート等多様な利用パターンに対応可能な仕様とし、合わせて吊り物機構用の電源を設置すること。

(d) 照明設備

- ・想定される国際会議、レセプション及び各種イベント等並びに全体利用と分割利用のそれぞれの場合の各区画における利用形態等を勘案した仕様の照明設備と不随する調光操作卓等を設置すること。
- ・特殊な催事利用に備え、施設利用者の持ち込む照明機器が設置できる仕様とすること。
- ・全体利用と分割利用のそれぞれの場合の各区画における利用形態に対応した点灯パターンを設定可能なシステムとすること。
- ・コンサートでの活用を考慮し暗転対応が可能とすること。

(e) 情報通信設備

- ・CCTV システムと電話回線を設置すること。
- ・有線と無線の両方の LAN システムを設置すること。また、分割した区画毎の利用を想定し、アウトレットを壁面と配線ピットに設けること。

(f) 音響設備

- ・展示場内の音声放送を可能とする設備とそれに付随する備品を備えること。また、分割後の各区画内での音声放送を可能とすること。

(g) 空調設備

- ・全体利用と分割利用それぞれの場合において有効な空調方式を提案すること。特に沖縄県の気候特性を踏まえ、大空間を効率的、低コストで空調の管理できる設備を提案すること。
- ・空調管理システムを分割後の最小区画ごとに管理できる仕様とすること。

(h) 給排水衛生設備

- ・床ピット内に給排水設備を設けること、床ピット内に配置する数量や床ピット以外への配置等を提案すること。また、床ピット内の排水ができる機能を有すること。
- ・床ピットを電気設備と給排水設備を一緒に使用する場合に、電気配線への影響が及ばない配慮をすること。

(i) その他

- ・多様な催事開催を見据え、色彩について配慮すること。
- ・キャットウォークの設置や高所作業車の作業範囲等を考慮し、点検等が容易にできるように計画すること。
- ・ゲートシステムを導入する場合はパニックオープンシステム仕様とすること。

b 展示場バックスペース

- ・催事開催時のサービス動線や備品の収納等に利用するバックスペースを確保すること。
- ・展示場の分割利用時に、分割後の各区画において、バックスペースを同様に利用できるように計画とすること。
- ・バックスペースの必要な規模を想定し、提案すること。
- ・10 t ロングトラックの乗入れを想定し、搬出入動線、積載荷重を考慮した舗装構成を計画すること。

c 多目的ホール

(a) 建築

- ・使用用途を、国内外の各種会議、レセプション、宴会場その他特定事象者の提案する催事とすること。
- ・内装を、想定される使用・用途に相応しい品質と、雰囲気のあるものとする。
- ・無柱で7,500 m<sup>2</sup>以上のホール面積を確保された空間とすること。
- ・原則、可動間仕切り等で4分割できる仕様とし、分割の方法と分割後の区画数を提案すること。
- ・分割した各区画に、ホワイエ、廊下から直接出入りできるようにすること。
- ・天井高さを、梁下10m以上とすること。一部の下がり天井を認める。
- ・床仕上げを、想定される使用用途に十分耐えるカーペット仕様とすること。
- ・分割利用時に各区画の音声等が隣接する他の区画に可能な限り漏れない性能を有する可動間仕切りとすること。
- ・厨房及びパントリーから多目的ホールまでの動線と来場者のメインエントランスから多目的ホールまでの動線が交錯しない工夫を施すこと。
- ・イベント等で仮設舞台の設置が想定される箇所の天井部に幕類及び看板用の美術バトン(昇降式)と照明演出等が可能な照明用バトン(昇降式)を設置すること。

また、吊点に荷重センサーを取り付けること。

(b) 電気設備

- ・ 想定される全体利用と分割利用それぞれの場合の各区画における利用形態並びにイベント等の規模を勘案し、各区画にイベント用の電源及びコンセント並びに音響、照明、映像及び同時通訳装置の出入力設備を設置すること。
- ・ 想定される全体利用と分割利用それぞれの場合の各区画における利用形態並びにイベント等の規模を勘案し、コンセントの電気回路を各区画に設置すること。
- ・ 想定される全体利用と分割利用それぞれの場合の各区画における利用形態並びにイベント等の規模を勘案し、壁面だけでなく、適宜コンセントを設置すること。
- ・ 想定されるイベント等の規模を勘案し、照明用電源の容量に充分配慮すること。
- ・ 分割後の各区画に照明用の直回路を設けることとし、口数等を提案すること。

(c) 吊物機構設備

- ・ 想定される全体利用と分割利用それぞれの場合の各区画における利用形態並びにイベント等の規模を勘案し、適切な吊物機構設備を導入すること。また、バトン等を設置する場合は電動昇降式とすること。

(d) 照明設備

- ・ 想定される国際会議、レセプション及び各種イベント等における演出並びに全体利用と分割利用のそれぞれの場合の各区画における利用形態等を勘案した仕様の照明設備とすること。
- ・ 特殊な催事利用に備え、施設利用者の持ち込む照明機器が設置できる仕様とすること。
- ・ 全体利用と分割利用のそれぞれの場合の各区画における利用形態に対応した点灯パターンを設定可能なシステムとすること。
- ・ 移動可能な簡易調光卓を分割後の各区画に設置すること。
- ・ 分割後の各区画にフロア回路を設けることとし、回路の系統数を提案すること。

(e) 情報通信設備

- ・ CCTV システムと電話回線を設置すること。
- ・ 有線と無線の両方の LAN システムを設置し、全体利用と分割利用のそれぞれの場合の各区画の壁面と配線ピットにアウトレットを設けること。

(f) 映像音響設備

- ・ 国際会議、レセプション及び各種イベントの開催並びに全体利用と分割利用それぞれの場合の各区画における利用形態等を勘案した仕様の映像設備と付随する機器類とすること。
- ・ 全体利用の場合に離れた位置から舞台を確認できる、又は分割後の各区画で利用できる映像用の大型スクリーンを設置すること。
- ・ プロジェクタの設置を可能とすることとし、設置の形式を提案すること。
- ・ 国際会議、レセプション及び各種イベントの開催並びに全体利用と分割利用それぞれの場合の各区画における利用形態等を勘案した拡声、再生、録音性能を備えた音響設備及び付随する備品類を配置すること。
- ・ 特殊な催事利用に備え、施設利用者の持ち込む映像・音響機器が設置できる仕様

とすること。

- ・全体利用と分割利用いずれの場合にも対応可能な天井スピーカーを設置すること。
- ・同時通訳措置を、多様な国際会議に対応するため、全体利用と分割利用それぞれの場合の各区画において利用できる仕様とすること。

(g) 空調設備

- ・国際会議、レセプション及び各種イベントの開催並びに全体利用と分割利用それぞれの場合の各区画の利用形態等を勘案し、有効な空調方式を提案すること。特に沖縄県の気候特性を踏まえ、効率的、低コストに大空間で空調を管理できる設備を提案すること。
- ・空調管理システムを分割後の各区画で管理できる仕様とすること。

d 会議室

(a) 建築

- ・使用用途を、国内外の各種会議、レセプション、展示場の使用時の控え室、商談等の打合せその他特定事業者の提案する催事とすること。
- ・各室の合計面積を 3,400 m<sup>2</sup>以上とすること。
- ・分割後の会議室総数を 20 室以上とすることとし、施設利用者の多様なニーズに対応できる大・中・小規模の会議室を設置すること。通常利用、統合利用及び分割利用それぞれの場合において、多様な催事に対応できる利用しやすい配置を提案すること。
- ・複数の会議室を統合することによって 1,200 m<sup>2</sup>以上の面積となる会議室を一箇所計画すること。
- ・通常利用、統合利用及び分割利用それぞれの場合の各部屋の広さに応じた映像設備の利用を想定し、視認しやすい天井高を確保すること。

(b) 電気設備

- ・通常利用、統合利用及び分割利用それぞれの場合を各部屋の利用形態を想定し、部屋の壁面と床面にイベント用の電源及びコンセント並びに音響、照明及び映像の出入力設備を設置すること。
- ・コンセントの電気回路を分割した各部屋に設置すること。
- ・想定される通常利用、統合利用及び分割利用それぞれの場合の各部屋の利用形態並びにイベント等の規模を勘案し、照明用電源の容量に充分配慮すること。
- ・照明用の直回路を設けることとし、口数等を提案すること。分割後の各部屋に照明用の直回路を設けることとし、口数等を提案すること。
- ・同時通訳措置を、通常利用、統合利用及び分割利用それぞれの場合の各部屋において利用できる仕様とすること。

(c) 吊物機構設備

- ・通常利用、統合利用及び分割利用それぞれの場合の各部屋において縦横両方のパターンでの利用を想定すること。
- ・通常利用、統合利用及び分割利用それぞれの場合の各部屋において、仮設舞台の設置が想定される部屋の天井部にイベント時等を想定し幕類や看板用のバトンを設置することとし、設置場所と設置数を提案すること。また、バトン等を設置する場合は、電動昇降式とすること。

(d) 照明設備

- ・ 想定される国際会議、レセプション及び各種イベント等における演出並びに通常利用、統合利用及び分割利用それぞれの場合の部屋の利用形態等を勘案した仕様の照明設備とすること。
- ・ 移動可能な簡易調光卓を分割後の部屋で利用可能とすること。

(e) 情報通信設備

- ・ CCTV システムと臨時電話回線を設置することとし、臨時電話回線の回線数を提案すること。
- ・ 室内放送設備を設置すること。
- ・ 有線と無線の両方の LAN システムを設置し、通常利用、統合利用及び分割利用それぞれの場合の各部屋の壁面と配線ピットにアウトレットを設けること。

(f) 映像音響設備

- ・ 国際会議、レセプション及び各種イベントの開催並びに通常利用、統合利用及び分割利用それぞれの場合の各部屋の利用形態等を勘案した仕様の映像設備と付随する機器類とすること。
- ・ 通常利用、統合利用及び分割利用それぞれの場合の各部屋に映像用スクリーン（又は、液晶モニター）、カメラ及びディスプレイ等の映像装置、各種調整機構並びに出力制御装置を設置すること。プロジェクタの設置を可能とすることとし、設置の形式を提案すること。
- ・ 国際会議、レセプション及び各種イベントの開催並びに通常利用、統合利用及び分割利用それぞれの場合の各部屋の利用形態等を勘案し、拡声、再生、録音性能を備えた音響設備と付随する備品類の配置を計画すること。
- ・ 天井スピーカーを通常利用、統合利用及び分割利用いずれの場合にも対応できるように設置すること。音響ワゴンは壁への埋込式あるいは取付式とすること。その他、各種記録装置、音響調整卓、入出力装置等を設置すること。
- ・ 各部屋間で映像と音声を容易に送受信できるようにすること。
- ・ 同時通訳措置を、多様な国際会議に対応するため、通常利用、統合利用及び分割利用それぞれの場合の各部屋で利用できる仕様とすること。なお、通訳ブースの設置を常設若しくは仮設又は施設利用者の持ち込みとするかを提案すること。

(g) 空調設備

- ・ 国際会議、レセプション及び各種イベントの開催並びに通常利用、統合利用及び分割利用それぞれの場合の各部屋の利用形態等を勘案し、有効な空調方式を提案すること。特に沖縄県の気候特性を踏まえ、効率的、低コストで空調の管理ができる設備を提案すること。
- ・ 空調管理システムを分割後の各室で管理できる仕様とすること。

e 多目的ホールバックスペース、会議室バックスペース

- ・ サービス動線や備品の収納等に利用するバックスペースを確保すること。
- ・ バックスペースの必要規模を想定すること。

- f 厨房、パントリー
- ・多目的ホールでのレセプション及び各会議室での会食への対応を計画することとし、厨房やパントリーに必要な什器や設備を設置すること。ケータリングで本施設外からの飲食物の持ち込みやその保管について対応可能とすること。
  - ・厨房及びパントリーから多目的ホール及び各会議室までの動線が来場者の本施設の入口から多目的ホール及び各会議室までの動線と可能な限り交錯しないように配慮すること。
  - ・臭気が外部に漏れないようにすること。
- g エントランス、ホワイエ
- ・展示場の前面に適切なホワイエを配置すること。来場者が集中した場合を想定し、十分な広さのホワイエとすること。
  - ・展示会やレセプション等で利用できるようにするため、イベント電源盤、電話、LAN及びCCTVのアウトレットを適宜設けること。
  - ・沖縄らしさに配慮した、内装と色彩とすること。
- h 管理運営諸室
- ・施設の管理運営者専用の事務室や統括管理者室、委託控室（維持管理業務等に従事する者の控室）、中央監視室及び警備室のほか、管理運営上必要な倉庫と会議スペースを適宜設けること。
  - ・急病人やけが人が一時的に休憩等できる救護室を設けること。
- i 来場者トイレ
- ・最も人が集中する催事を想定し、適切な場所に適切な数の来場者トイレを設置すること。
  - ・必要に応じて来場者トイレの個室の男女比率を調整できる工夫を施すこと。
  - ・従業員用トイレは来場者用トイレとは別に設置すること。
  - ・バリアフリートイレを適宜設置すること。バリアフリートイレは、原則としてオストメイトに対応可能な仕様とし、シャワー金具をサーモスタット仕様とすること。
  - ・トイレ呼出装置を設置し、迅速な対応が可能なシステムとすること。
- j 機械室等
- ・将来の設備更新作業時に必要となる予備のスペースなどを確保すること。
  - ・騒音、振動等が各居室へ伝わらないようにすること。
- k 荷捌きスペース
- ・施設への搬出入が円滑に行える一時待機に配慮した荷捌きスペースを確保すること。
  - ・10 tクラスの車両による荷捌きが可能となるように、回転半径や高さ、耐荷重に考慮すること。
  - ・荷捌きデッキにはテーブルリフター（積載荷重：1 t以上）を設置すること。
- l 立体駐車場
- ・本体施設に比して高くないように配慮し階数を提案すること。
  - ・2000台以上を駐車できる規模とし、雨にぬれずに本施設にアクセスできるようにす

ること。

- ・津波避難施設としての利用を想定すること。

m 特別応接室

- ・身辺警護等を考慮し配置すること。また、専用の衛生設備を設けること。
- ・内装を沖縄の伝統文化を感じられる仕上げとすること。

## イ 構造の機能及び性能に関する事項

### (ア) 基本的な考え方

- ・展示場と多目的ホールを無柱空間とするため、架構形式等十分な検討を行うとともに、液状化等の地盤条件を考慮した基礎構造とすること。

### (イ) 要求事項

#### a 耐震性能

- ・本施設が多数の観客や来場者が見込まれる施設であることから、十分な地盤調査等を行い、耐震性の高い建物とすること。

#### b 耐久性能

- ・本施設の構造体を、30年間大規模な修繕を行わずに使用できるものとする。コンサート時の観客の集中的な上下振動が想定されることから、催事開催時に発生する振動の建物自体とその周辺建物への影響を十分考慮し計画すること。

#### c 振動対策

- ・催事開催時に振動の発生が想定されるため、建物自体とその周辺建物への振動の影響を十分考慮し計画すること。

#### d 基礎構造

- ・本施設の基礎構造を良質な地盤に支持させることとし、不動沈下等によって建築物に有害な支障を与えることのない基礎形式と工法とすること。

## ウ 設備計画の機能及び性能に関する事項

### (ア) 基本的な考え方

- ・LCC (Life Cycle Cost) の最小化を目的に、省エネルギー設備の導入や再生可能エネルギーの利用を積極的に図ること。
- ・機器の運転、保守点検及び更新など保全業務が安全でかつ円滑に行えるように設備を計画すること。
- ・複数の主催者による同時利用や部分的な利用が想定されることから、エリア別、時間帯別の制御、運用ができる設備を計画すること。
- ・塩害対策が必要な設備について重耐塩仕様とし、機器の性能及び選定を行なうこと。
- ・将来の機器の更新、増設などを見込んだ設置スペースや配置を計画すること。
- ・BCP を反映した設備を計画すること。

### (イ) 要求事項

#### a 電気設備

##### (a) 受変電設備



- ・受変電設備を閉鎖型とし、電気室内に設置すること。
- ・電気室を津波、大雨による浸水・冠水対策等に配慮した配置とすること。
- ・高調波等の影響を考慮し計画すること。
- ・将来の受変電設備の更新や規格の変化に対応できるように電気室のスペースを十分確保すること。

(b) 幹線設備

- ・ゾーン別に幹線系統を明確化し、維持管理を容易に行えるようにすることとし、各系統別に消費電力を把握できるようにすること。
- ・将来の幹線増設が行いやすいようにスペースを見込むこと。
- ・配管等については、設置条件を考慮して資材を選定すること。

(c) 照明設備

- ・照明器具を装飾的照明と機能的照明に区分し、諸室の用途と適正を考慮し、それぞれ適切な機器選定を行うこと。
- ・省エネルギー・高効率・高寿命タイプを選定するとともに、維持管理の容易なものとする。
- ・器具の種別を最小限とすること。維持管理に考慮し高所に設置するものについては、点検用歩廊、電動昇降装置等を設置するなど維持管理を行いやすい計画とすること。
- ・中央監視盤で、一括管理が出来るようにすること。
- ・点滅区分を適正にして、効率的な点灯・消灯ができること。

(d) コンセント設備

- ・諸室の用途に適した形式と容量が確保されたイベント用の分電盤とコンセント設備を、それぞれの適切な位置に配置すること。また、必要に応じて海外製のコンセント規格にも対応できるようにすること。

(e) 情報通信設備

- ・使用目的・機能・性能・セキュリティーを満足する情報通信設備を配置すること。
- ・集中管理ができる放送設備（非常放送、一般）を配置すること。
- ・利用者が使用するスペースで、WiFi を利用できるようにすること。なお、国際会議や展示会等の参加者が同時にアクセスしても支障がない適切な容量を確保すること。
- ・Web 等を利用した催事等の開催を考慮し、高速通信に対応できるようにすること。

(f) その他設備

- ・諸室の内線電話やイベント用臨時電話を管理する構内電話交換設備等を設置すること。
- ・施設内の正確な時間の統一を図ることを目的とし、電気時計設備を設置すること。
- ・必要がある場合には、JIS 規格、建築基準法に基づき雷保護施設を設置すること。

(g) 機械警備設備

- ・監視カメラ、防犯センサー、電気錠、入退室管理システム等の装置を設置する施設の防犯管理設備を計画すること。

- ・録画機能を有し映像確認ができる監視カメラを設置すること。
- ・監視カメラ映像を警備室、中央監視室、管理運営者専用の事務室で映像確認ができるようにすること。
- ・緊急時に迅速な対応を可能とするためトイレ呼出装置を設置すること。

## b 空調・換気設備

### (a) 共通事項

- ・原則、施設内の空調と換気を行うこと。
- ・オゾン層破壊防止、地球温暖化防止等に配慮し、省エネルギー化を目指すこと。
- ・安全性、将来性を考慮し、各室の用途、使い勝手及び使用時間帯に適した空調システムを選定すること。
- ・熱源機器配置の集約化や自動制御設備等を導入し維持管理と運転管理が容易なシステムとすること。
- ・主要な機器類を可能な限り室内に設置し、将来の機器更新などに対応可能な余裕のある設備スペースを確保すること。
- ・各室に要求される静寂性と十分な遮音性能を確保すること。
- ・耐久性、信頼性及び耐震性を有し、長寿命、維持管理、省資源及び省エネルギーに配慮した設備方式と使用器機材とすること。
- ・地震時などの二次災害防止に配慮し計画すること。
- ・結露防止や防カビ対策など諸室環境に応じて適切に計画すること。
- ・熱源の分散化など機器トラブル時の危険分散に配慮すること。

### (b) 空調システム

- ・空調負荷や換気量等を考慮し、適切な室内環境が確保できる空調システムを計画すること。

### (c) 換気設備

- ・諸室の用途、目的に応じた換気システムとすること。また、シックハウス対策や感染症対策、臭気にも対応した設備とすること。
- ・省エネルギー性を考慮し、全熱交換機の設置を検討すること。
- ・トイレの排気を専用の独立した換気設備とすること。

### (d) 排煙設備

- ・建築基準法と消防法に従い、排煙設備又はそれに変わる免除措置を設置すること。
- ・諸室環境に応じた適切な排煙方式を選定すること。
- ・排煙口が高所に設置される場合は、操作性に留意して計画すること。

### (e) 自動制御設備

- ・空調設備全体の運用に対し、適切なゾーニング計画に基づく適正な温湿度管理と空気質を管理するシステムとすること。
- ・各機能と用途に応じたゾーン・室において空調管理ができるシステムとすること。
- ・管理ゾーン毎に光熱水の使用量が計量できるシステムとすること。
- ・エネルギー使用の見える化や節電対策が図られるシステムを導入すること。
- ・集中リモコンによる制御も可能な、中央監視盤に組み込まれた他の設備機器の管理と一体的に監視できる空調運転管理とすること。

- c 給排水衛生設備
  - ・特定事業用地の市町村の基準に則り給排水を計画すること。
  - ・イベント等による館内人員の変動に対して追従性のある給水量と衛生器具数を計画すること。
  - ・雨水等の再利用を積極的に計画すること。
  - ・感染症対策等に配慮した衛生器具とし、温水洗浄便座の大便器とすること。
  - ・パントリー等の排水にグリーストラップ等を設置すること。
- d 防災設備
  - ・収容人員が多いことから、防災面及び避難面に関しては十分な配慮を行うこと。
  - ・関係法令、各種防災設備を設置すること。
  - ・総合操作盤を設置し、館内の防災情報を統括するシステムを構築して、日常の防災監視と火災予防に努めること。
  - ・消防法における非常電源の機能を有すること。
- e 昇降機設備
  - ・施設利用者の移動や荷物の搬出入が円滑となるように適切な昇降機設備（エレベーター、エスカレーター等）を計画すること。

## エ ペDESTリアンデッキに関する事項

### (ア) 基本的な考え方

- ・交通ターミナル、沖縄県マリントウン国際会議・大型展示場、宿泊施設（H1ゾーン）をペDESTリアンデッキで連結し、ユニバーサルデザインに配慮した公共空間とすること。
- ・本施設及び民間収益施設と調和するデザインとし、維持管理性や更新性等を考慮し計画すること。また、ペDESTリアンデッキからの眺望に配慮すること。
- ・安全で快適な歩行者動線を確保すること。
- ・道路管理者及び港湾管理者等の各関係機関との事前協議等を密に行うこと。
- ・高温多湿かつ台風や塩害の影響を受けやすい環境にあることから、その耐候性、耐久性について十分配慮した材料を使用すること。

### (イ) 要求事項

- a 配置計画
  - ・連結した施設の円滑な移動が行える配置とすること。
  - ・宿泊施設（H1ゾーン）との接続方法等を提案すること。宿泊施設（H1ゾーン）との敷地境界で管理を区分すること。
  - ・沖縄県マリントウン国際会議・大型展示場と宿泊施設（H1ゾーン）の間、大型MICEゾーン及びH3-Tゾーンに3箇所以上の昇降を可能とすること。なお、沖縄県マリントウン国際会議・大型展示場と宿泊施設（H1ゾーン）の間の昇降箇所については、ビーチ等へのアクセス性を考慮すること。
- b 構造等
  - ・幅員は多数の人が行き交うことを考慮するとともに、視覚障がい者の歩行空間を確保しつつ、車椅子同士がすれ違うことが可能な幅を確保すること。

- ・雨よけや日よけのための屋根を設置すること。また、路面が濡れても滑りにくい仕上げとすること。

c その他

- ・夜間の通行と防犯のため、照明を設置すること。また、監視カメラ等を必要に応じて設置すること。

## オ 交通ターミナルに関する事項

### (ア) 基本的な考え方

- ・将来的には、那覇空港や県内の主要都市等との交通結節点とし、エリア内の交通拠点としての整備を目指す
- ・当面はシャトルバス・タクシー等の様々な交通機関の乗降及び一時待機場としての機能を持たせること。
- ・公衆用道路に滞留しないよう安全で円滑な出入りに十分配慮した計画とすること。
- ・乗り入れ等に関する協議等の各関係機関との協議を特定事業者の責において行うこと。

### (イ) 要求事項

#### a 配置規模等

- ・アスファルト舗装など維持管理性や経済性に考慮した舗装すること。
- ・一般公道に車両が滞留しないような配置を計画すること。

#### b その他

- ・夜間の通行と防犯のため、照明を設置すること。また、監視カメラ等を必要に応じて設置すること。

## カ 外構の機能及び性能に関する事項

### (ア) 基本的な考え方

- ・立地環境と十分に調和を図った外構を計画とすること。
- ・周辺エリアとの回遊性を確保し、「マリンタウン MICE エリアまちづくりデザイン」におけるグリーンパス（タウンサイド）の空間形成の考え方を参考とした散策空間の演出に配慮し計画すること。
- ・日常や催事利用時、災害等非常時に支障のない外構を計画すること。
- ・特定事業用地における外構を提案すること。
- ・十分な搬出入ヤードや来場者の動線等を考慮し計画すること。
- ・高温多湿かつ台風や塩害の影響を受けやすい環境にあることから、その耐候性、耐久性について十分配慮した材料を使用すること。

### (イ) 要求事項

#### a 外構共通

- ・催事の内容によって、外構空間が有効に利用できるように工夫すること。

#### b 駐車場

- ・車椅子利用者やVIP等の一部の来賓、関係者の利用のほか、搬入用車両や従業員車両等の目的に応じた台数、配置、動線を想定し、駐車場（駐輪場を含む）及び荷捌き駐車場を設けること。

- c 植栽計画
  - ・沖縄の風土、環境を考慮した植栽を計画すること。
- d ユニバーサルデザインへの配慮
  - ・本施設は様々な人が利用する施設であることから、ユニバーサルデザインに配慮した外構とすること。
- e 掲揚ポール
  - ・国際会議等を開催するにふさわしい掲揚ポールを設けること。
- f その他
  - ・夜間の通行と防犯のため、照明、監視カメラ等を必要に応じて設置すること。

## 2 業務の要求水準

### (1) 事前調査業務

#### ア 基本的な考え方

- ・各種関係法令及び法令適用基準を遵守すること。
- ・要求する施設の建設に向けて、設計と建設に必要な敷地の地質、測量その他必要な調査等を行い、要求水準を満たすための対策を計画に盛り込むこと。
- ・業務の詳細と当該調査の範囲について県と連絡を取り、かつ十分に打合せをして業務の目的を達成すること。

#### イ 業務の詳細

- ・次の①から⑤に掲げる事前調査を実施すること。

- ① 地質調査
- ② 敷地及び周辺道路測量（平面、断面、周辺インフラ等）
- ③ 不発弾磁気探査（工事に先立ち平面探査、鉛直探査）
- ④ 周辺環境への影響に関する調査（電波障害、遠藤伝搬、騒音調査）
- ⑤ 交通誘導計画（計画建物へ集中、拡散する場合の自動車等が周辺道路等に及ぼす影響など）

- ・必要な調査等の手続きを実施スケジュールに支障がないように特定事業者の責任において事前調査を実施すること。
- ・調査の着手時に調査業務計画書を県に提出し、実施した調査結果を県に報告すること。

### (2) 設計及びその関連業務

#### ア 基本的な考え方

- ・各種関係法令及び法令適用基準を遵守すること。
- ・法令適用基準の設計基準等に従い、設計図書等を表記すること。
- ・建設副産物の発生抑制、再利用の促進及び適正処理を計画すること。
- ・業務の詳細と当該設計内容について県と連絡を取り、かつ十分に打合せをして業務の目的を達成すること。

## イ 業務の詳細

- ・設計業務は、入札時に公表した資料、事業契約書及び本要求水準書等に基づいて、特定事業者の責任において設計を行うものとする。また、次の①から⑥について注意すること。
  - ① 必要な各種申請等の手続きを実施スケジュールに支障がないように、特定事業者の責任において実施すること。また、各関係機関との協議内容を県に報告すること。
  - ② 業務の進捗状況に応じて県と十分な打合せを行ったうえで、業務の区分ごとに設計図書を提出し、中間報告を行うこと。
  - ③ 県と外装デザイン、建物内外の仕上げ等を含めて本書との整合性について協議を行うこと。
  - ④ 設計の着手時には設計業務計画書を、完了時には設計図書等を県に提出し、確認を得ること。
  - ⑤ 本業務は電子納品の対象とする。また BIM を活用すること。
  - ⑥ 県が行う近隣説明会、現場見学会、内覧会等について、県が求める場合には事業説明資料の作成や事業説明等に協力すること。

## ウ 設計業務に係る留意事項

- ・県は、設計内容について、特定事業者に対して必要に応じて随時確認することができるものとする。
- ・各種関係機関（管轄の与那原警察署、東部消防組合を含む）と事前協議を行うこと。
- ・県は、必要があると認める場合、工期の変更を伴わず、かつ、提案を逸脱しない範囲で、当該施設の設計変更を要求することができる。なお、当該設計変更によって、特定事業者に追加的な費用（設計費用及び直接工事費の他、将来の維持管理費用等）が発生したときは、県が当該費用を負担するものとする。一方、費用の減少が生じたときには、本事業の対価の支払額を減じるものとする。

## エ 設計に係る書類の提出

- ・設計終了時に次に掲げる提出書類のうち県が求める資料を提出すること。また、設計図書を提出する際には CAD データ（電子納品運用ガイドライン等に準ずる。）も併せて提出すること。なお、提出時の体裁、部数については、改めて県が示す。

### 〈設計図書〉

- ・ 図面等（設計図、仕様書）
- ・ 設計計算書（設備・構造など）
- ・ 基本設計説明書
- ・ 実施設計説明書
- ・ 工事工程表
- ・ 工事費概算内訳書
- ・ 工事費内訳書
- ・ 数量調書
- ・ 備品リスト及びカタログ
- ・ パース（A3：3カット程度）
- ・ 各種諸官庁申請書類
- ・ その他必要図書

## II 建設業務

### 1 総則

#### (1) 基本方針

- ・安全を第一とし、工事全体を安定的かつ円滑に進捗させるように建設業務を実施すること。
- ・特定事業者の創意工夫やノウハウを活用し、環境保全や脱炭素をはじめとした SDGs と DX 等にも対応した、合理的かつ効率的な業務を実施すること。
- ・工事の品質確保に取り組むとともに、生産性の向上に取り組むこと。

#### (2) 業務の区分

建設業務の区分については、次の4業務とする。

- ① 建設及びその関連業務
- ② 什器備品調達・設置業務
- ③ 工事監理業務
- ④ 完成後業務

### 2 業務の要求水準

#### (1) 建設及びその関連業務

##### ア 基本的な考え方

- ・各種関係法令及び法令適用基準等を遵守すること。
- ・暴力団等を工事から排除するため、警察と緊密に連携すること。
- ・近隣及び工事関係者の安全確保と環境保全に十分な対応とること。
- ・工事に伴い近隣地域に及ぼす影響を最小限とすること。
- ・無理のない工事工程を立てるとともに、適宜近隣に周知すること。
- ・建設工事において環境負荷の低減に対する取組を実施すること。
- ・廃棄物の処理等を、各種関係法令及び法令適用基準等に定められた方法によって行うとともに、積極的に再利用を行うこと。
- ・その他建設工事に必要な事項について、特定事業者の責任において実施すること。
- ・沖縄県産材を積極的に使用すること。
- ・再生建設資材は、ゆいくる材（沖縄県リサイクル資材評価認定制度）を積極的に使用すること。

##### イ 業務の詳細

- ・業務責任者とは別に業務担当者を配置し、届出書を県に提出すること。
- ・設計図書に基づき工事を実施すること。
- ・工事範囲を特定事業用地内とし、施設の建築と外構工事を本工事とする。
- ・工事の着手前までに、建設工事の実施体制と工事工程等の内容を含む施工計画書を作成し、県の承諾を得ること。
- ・県の承諾を得た施工計画書に従って工事を実施すること。
- ・必要な各種申請等の手続きを実施スケジュールに支障がないように、特定事業者の責任において実施すること。
- ・県は、必要に応じて工事現場の確認を行うことができる。
- ・県に対し、定期的に工事施工管理状況を報告すること。
- ・工事において実施する主要な検査及び試験について、事前にその内容及び実施時期を県に通知すること。県は、当該検査又は試験に立会うことができる。

- ・自ら実施する中間検査について、事前にその内容と実施日程を県に報告し、調整を経て確認を受けること。
- ・工事完了時に、別に定める資料に従い施工記録と竣工図書を整備し、自ら保管するとともに、県に提出すること。
- ・県が別途発注する工事がある場合、協力（打合せ同席等）を行うこと。
- ・県が行う近隣説明会、現場見学会及び内覧会等について、事業説明資料の作成や事業説明等に県が求める協力をすること。
- ・県監督員等が使用する事務所スペースを確保すること。

## ウ 建設業務に係る留意事項

### (ア) 申請及び手続き等

- ・建設工事と供用開始に必要な一切の申請及び手続等をスケジュールに支障がないように行うこと。

### (イ) 近隣への対応

- ・建設工事の実施にあたって、粉じんの飛散及び搬入搬出車両の交通問題等の周辺環境への影響に十分留意すること。
- ・建設機械等の使用にあたって、低騒音型、低振動型及び排出ガス対策型の機械の使用に努め、合理的に要求される範囲の近隣対策を講じること。
- ・近隣への対応について、県に事前及び事後にその内容と結果を報告すること。

### (ウ) 工事の記録

- ・工事の施工記録として、環境配慮技術や新エネ・省エネ設備等の工事施工状況を中心に写真、映像等で記録し、施工記録書としてデータと書面を保管すること。

### (エ) その他

- ・本業務で使用するBIMや建設DX等の技術のノウハウを地元事業者や若手技術者、学生等に還元する取組を行うこと。
- ・県は、現行の臨港道路3号線（付帯・埋設物含む）について、県の責において撤去する。また、下水道管についてはマンホール部を路盤から1.5mまで撤去し、マンホール部の残りと管路部に関しては流動改良土等を充填する予定。

## (2) 什器備品調達・設置業務

### ア 基本的な考え方

- ・各種関係法令及び法令適用基準等を遵守すること。
- ・無理のない調達と設置の工程を立てること。
- ・本業務によって発生する梱包材等の廃棄物の処理等を、各種関係法令及び法令適用基準等に定められた方法によって行うとともに、積極的に再利用を行うこと。
- ・その他調達と設置に必要な事項について、特定事業者の責任において実施すること。
- ・リースによる調達も可能であり、他の什器備品と同様の維持管理・運営を行うこと。事業終了時に県によるリース契約の延長又は特定事業者による同等の什器備品の調達・設置等について、県と協議を行い決定する。

### イ 業務の詳細

- ・施設性能とその維持管理上で必要となる備品等を、県と協議を行い備品の内容と数量の



- リストを作成するとともに、調達、設置その他設置に必要な据付調整を行うこと。
- ・ 什器備品の選定にあたって、事前に県に内容を説明し、十分に協議すること。
- ・ 調達・設置した施設備品について、台帳を作成し、県に提出すること。

### (3) 工事監理業務

#### ア 基本的な考え方

- ・ 各種関係法令及び法令適用基準等を遵守すること。

#### イ 業務の詳細

- ・ 工事監理者は、県に工事監理の状況を定期的に毎月報告するとともに、県から要請があったときは随時報告すること。

### (4) 完成後業務

#### ア 基本的な考え方

- ・ 施設の完成後速やかに維持管理業務、運営実施業務を開始できるよう、各種検査を速やかに実施すること。

#### イ 業務の詳細

##### (ア) 特定事業者による完成検査

- ・ 特定事業者は、特定事業者の責任と費用において、完成検査並びに機器、器具及び施設備品の点検及び試運転を行い、施設の運営開始に支障がないことを確認すること。また、県は、特定事業者が実施する完成検査及び機器、器具、施設備品の点検、試運転に立ち会うことができる。

##### (イ) 県による工事完了検査

- ・ 県は、特定事業者による上記の完成検査並びに機器、器具及び施設備品の点検及び試運転の終了後、当該施設と施設の備品について特定事業者の立会いのもとで工事完了検査を実施する。特定事業者は、県が行う工事完了検査の結果、不完全な部分があると認めるときは、速やかにその内容について修補すること。

##### (ウ) 完成図書の提出

- ・ 県による工事完了検査の実施にあたって必要な完成図書を提出すること。必要な提出図書は、別途、県の指示するところによる。

##### (エ) 引き渡し

- ・ 工事完了検査の結果、合格した場合、県は検査合格通知書を発行し、特定事業者は県へ施設の引き渡しを行う。その際に、完成図書と施設の鍵をキープランと共に提出すること。
- ・ 施設の県への引き渡しと同時に、「第5 維持管理・運営段階」に準じた維持管理を実施すること。
- ・ 県と協議したうえで、施設の耐用期間の全ての修繕計画（県が行う大規模修繕は運営権期間の終了後とする。）を中長期修繕計画書として作成すること。
- ・ 本施設は運営期間の終了後も同様の目的で運営することを想定していることから、中長期修繕計画書の作成にあたって、運営期間の終了時において運営期間開始時の水準を確保できる計画とすること。

## 第4 準備段階

### I 開業準備業務

#### 1 総則

##### (1) 基本方針

- ・施設の整備後速やかに維持管理・運営業務に移行できるように開業準備業務を実施すること。
- ・国際会議、大規模なインセンティブ旅行及び大型展示会など、県内の既存の施設では対応が難しい催事を積極的に取り込むとともに、沖縄らしさを感じることのできる施設運営となるように準備業務を行うこと。

##### (2) 業務の区分

開業準備業務における業務の区分については、次の7業務とする。

- ①利用規約案の策定業務
- ②維持管理・運営業務の準備業務
- ③予約管理業務
- ④料金收受業務
- ⑤広報・誘致業務
- ⑥開業式典開催業務
- ⑦行政等への協力業務

##### (3) 業務の期間

開業準備業務の実施期間を、本施設の設置管理条例の制定に基づき指定管理者を指定した日から供用開始の日までとする。具体的な時期については、特定事業者からの提案に基づき、県と協議を行い決定する。

## 2 業務の要求水準

### (1) 利用規約案の策定業務

#### ア 基本的な考え方

- ・県と協議を行い事業契約締結後速やかに本施設の管理に必要な事項を定めた規約の案（以下、「利用規約案」という。）を作成すること。
- ・利用規約案においては、イに示す項目を記載すること。なお、内容は、条例の規定と条例の委任を受けて今後県知事が定める予定である施設管理規則の規定に基づくものであるため、条例及び規則の施行によって効力を有するものであることに留意すること。
- ・利用規約案の作成にあたっては、必要に応じ、本施設に関わる所管官庁と協議・調整を行うこと。
- ・「琉球歴史文化の日条例（令和3年条例第13号）」に留意すること。

#### イ 業務の詳細

##### (ア) 利用料金制度案の内容

- ・本施設に係る利用料金を、特定事業者の提案に基づき、県と協議を行い設定すること。また、利用料金を変更する場合も同様とする。
- ・備品・設備等に係る利用料金の設定・変更については、特定事業者の提案に基づき、県と協議を行い設定すること。

(イ) 利用料金等の徴収方法等

- ・施設利用者にとって利便性の高い、利用料金等の徴収方法を設定すること。
- ・利用料金等の納付期限及び還付等に関する手続方法を設定すること。
- ・施設利用の確実性の確保等（安易なキャンセルの予防等）のため、予約金及び延滞金等の仕組みを設定することができること。維持管理業務及び運営業務が開始する日前に収受した予約金を特定事業者の収入に計上してはならず、前受金としての特性を反映した適切な会計処理を行うこと。なお、利用日が維持管理業務及び運営業務が終了する日後の予約に係る予約金については、県とその収受を含めて取扱いを協議すること。

(ウ) 休館日及び各施設の利用時間

- ・特定事業者からの提案に基づき、県は特定事業者と協議を行い休館日と各施設の利用時間を定める。施設利用者の利便性、需要動向又は施設利用者等の要望に基づき、休館日と各施設の利用時間を変更する場合、県と協議を行い変更すること。

(エ) 利用の条件（利用対象、利用区分等）

(オ) 利用許可申請、利用許可等の利用に関する手続き

(カ) 利用に関する禁止事項、制限事項等

(キ) その他本施設の管理に関し必要な事項

(2) 維持管理・運営業務の準備業務

ア 基本的な考え方

- ・維持管理業務と運営実施業務の実施にあたって必要な業務担当者を配置し、各業務担当者に対して研修等を行うとともに、設備等の試運転を行うことで、供用開始後の円滑な維持管理・運営を実施できる体制を確立すること。

イ 業務の詳細

(ア) 事務室の開設及びスタッフ研修

- ・本施設の開業の日以降、直ちに円滑な維持管理業務と運営業務を実施できるように、開業に先立って本施設内に事務室を開設し、業務担当者を配置すること。
- ・各業務担当者に対し、機械操作、危機管理対応、障がい者・高齢者・外国人の対応を含む接客対応、BCP等その他業務上必要な事項について教育研修を行うこと。

(イ) 設備等の試運転及び開業前の各種保守点検等

- ・本施設の引き渡しの日から開業の日までの間に、設備等の試運転の実施と開業前の各種保守点検等を行うこと。
- ・開業前であることを踏まえて、「第4 維持管理・運営段階」に準じて、必要となる建築物や設備等の保守管理、清掃及び警備等を行うこと。

(3) 予約管理業務

ア 基本的な考え方

- ・県の各種施策との連携や公平性を確保し、適切な利用予約受付体制のもとで、利用予約受付を行うこと。

#### イ 業務の詳細

- ・施設の予約管理が行える予約・受付ツールとシステム等を導入し、運営を開始すること。
- ・一般利用日を設定すること。
- ・利用方法（申込手続、申込受付開始日、予約の変更・取消手続等）について、県と協議を行い定めること。予約の確定、予約内容の変更及び予約の取消しについて記録を残すこと。
- ・県の施設として、公平性を確保しつつ必要な調整を行うこと。特定事業者が、独占的かつ安価に利用するなど著しく公正さを欠く利用とならないように留意すること。
- ・特定事業者自らが主催者となるイベント等の実施に際しては、本事業の収益性を損ねることがないように留意すること。
- ・公序良俗に反するおそれのあるものや、本施設の構造上又は管理上支障があるものについては、本施設を利用させないこと。

#### (4) 料金收受業務

##### ア 基本的な考え方

- ・県と協議を行い設定した利用料金を徴収すること。
- ・特定事業者が提供する自主事業等についても、適切な範囲で、利用料金を徴収すること。

#### イ 業務の詳細

- ・利用規約に基づき、利用料金を徴収すること。

#### (5) 広報・誘致業務

##### ア 基本的な考え方

- ・本施設のプロモーション等の情報提供に必要な資料の作成、配布、管理等を行うこと。
- ・本施設のマーク、ロゴ及び商標その他記章等を作成する場合は、事前に県の承認を得ること。
- ・本施設の写真データ等を第三者に使用させることができるものとするが、写真データに著作権が存在する場合には、権利者と協議を行い適切な対応をとること。なお、本施設の図面を使用する場合は、事前に県の承認を得ること。

#### イ 業務の詳細

- ・必要な情報を整理し、施設ウェブサイトを開設、更新等すること。
- ・施設パンフレット等の作成、県内外の関連施設への提供すること。
- ・多様な媒体（新聞、雑誌、テレビ、ラジオ、パンフレット、ポスター、インターネット、SNS等）を活用した積極的なプロモーションを実施すること。
- ・本施設の利用が見込まれる団体等のマーケティング、ターゲティングを実施し、誘致活動を行うこと。
- ・各種問合せ等に対して、対応すること。

#### (6) 開業式典開催業務

##### ア 基本的な考え方

- ・県民や関係者等を対象とした開館記念式典と関連行事を企画し、実施すること。具体的な内容は特定事業者の提案とするが、事前に企画案を県に提出し、県の承諾を得た上で実施すること。招待者の選定については、県の指示に従うこと。

- ・開館記念式典と併せて内覧会を実施すること。内覧会では、施設内の各所にスタッフを配置し、施設の説明や誘導を行うこと。また、効果的な実施のため利用体験やデモンストラクション等に配慮すること。

#### イ 業務の詳細

- ・開業に合わせ、県民や関係者等を対象とした記念式典及びオープニングイベント等を実施すること。
- ・オープニングイベント等については、広く県民が参加でき、また、施設の利用体験等を予定するが、県は特定事業者と協議を行い詳細を決定する。

### (7) 行政等への協力業務

#### ア 基本的な考え方

- ・県と特定事業者は、維持管理・運営期間において施設を管理運営するパートナーとして、「第7 3 (2) で示すガバナンスの基本的な考え方」を基に日常から、迅速な情報伝達と連絡調整に努め、各業務を円滑に遂行すること。
- ・県又は町が地域連携組織を組成する場合、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。
- ・県が公的に利用する場合等の優先予約に協力すること。
- ・県が誘致する国際会議等について優先的に開催させること。

#### イ 業務の詳細

- ・県が現在想定している取組例として、次の3つを挙げる。

##### 〈取組例〉

- ・官民連携プラットフォームの組成
- ・県が誘致する国際会議等の開催
- ・地域連携組織や県と連携したイベント誘致等

## 第5 維持管理・運営段階

### I 維持管理業務

#### 1 総則

##### (1) 基本方針

- ・特定事業用地及び施設的环境について、初期の機能及び性能等を常に発揮できる最適な状態を保ち、施設利用者の安全、安心かつ快適な施設利用に資するように、維持管理業務を実施すること。
- ・特定事業者の創意工夫やノウハウを活用し、脱炭素をはじめとした SDGs や DX などにも対応した合理的かつ効率的な業務を実施すること。
- ・関係法令・技術基準等を遵守し、保全方法は予防保全を基本とすること。
- ・特定事業者は、基本方針、実施体制及び実施工程等を充足した維持管理業務計画書を作成し、県の確認を受けて業務を実施すること。
- ・人材の教育を図るとともに、高齢者や障がい者の雇用等にも考慮すること。
- ・法令等によって資格を必要とする業務の場合には、各有資格者を選任すること。本書に記載のない事項については、国土交通大臣官房官庁営繕部監修の「建築保全業務共通仕様書（最新版）」を参考に業務を実施すること。

##### (2) 業務の区分

維持管理業務は、各業務区分の要求水準に特に記載のない限り、特定事業用地を対象範囲とする。また、維持管理業務の区分については、次の8業務とする。

- ① 建築物保守管理業務
- ② 設備保守管理業務
- ③ 什器備品保守管理業務
- ④ 修繕等業務
- ⑤ 衛生管理・清掃業務
- ⑥ 保安警備業務
- ⑦ 植栽維持管理業務
- ⑧ 外構施設保守管理業務

##### (3) 業務の期間

維持管理業務の実施期間を、運用開始の日から事業期間の終了の日までとする。

##### (4) 点検及び故障への対応

点検及び故障等への対応を、維持管理業務計画書に従って速やかに実施すること。

##### (5) 非常時、緊急時への対応

- ・非常時、緊急時への対応についてあらかじめ県と協議を行い、BCP を反映した防災計画書を策定すること。
- ・事故等が発生した場合は、防災計画書に基づき、直ちに必要な措置をとるとともに、県及び関係機関に通報すること。

## (6) 災害時の対応

- ・災害時への対応について予め県と協議を行い、BCP を反映した防災計画書を策定すること。
- ・災害が発生した場合又は発生する恐れがあるときは、防災計画書に基づき、直ちに安全確認等、必要な措置をとるとともに、県及び関係機関に報告すること。
- ・台風等の予想される災害については、被害の最小限化を図るため、直ちに初期措置を講ずること。

## 2 業務の要求水準

### (1) 建築物保守管理業務

#### ア 基本的な考え方

- ・本施設における建築物の機能及び性能を維持し、サービスの提供を円滑に行い、施設利用者が安全、安心かつ快適に利用できるように建築物の点検、保守、修繕、更新（以下、「修繕等」という。）を実施すること。
- ・環境負荷を抑制し、環境汚染等の発生を防止するとともに、省資源・省エネルギー化を図ること。
- ・物理的劣化等による危険・障害等の発生を未然に防止すること。

#### イ 業務対象範囲

- ・建築物保守管理業務の対象範囲を、本施設における建築物の屋根、外壁、建具（内部・外部）、天井、内壁、床及び階段等各部位その他付帯工作物とすること。
- ・本施設以外に運営権の対象となる建築物その他付帯工作物についても対象範囲に含めること。

#### ウ 業務の詳細

- ・建築物保守管理業務のための管理要員を配置すること。
- ・日常（巡視）保守点検、定期保守点検を適切に行い、部材の劣化、破損、腐食及び変形等（以下、「劣化等」という。）について調査・診断・判定を行い、性能及び機能の低下がある場合は迅速に修繕等を行い、部材の劣化等がない状態に保つこと。
- ・開閉・施錠装置、自動扉等が正常に作動する状態を保つこと。
- ・建築物において重大な破損、火災、事故等が発生し、緊急に対処する必要がある場合の被害拡大防止に備えること。
- ・建築物台帳を整備し、適切な建築物管理を行うこと。
- ・関係法令の定めるところによって、点検を実施し、関係機関に対し定期報告を行うこと。

### (2) 設備保守管理業務

#### ア 基本的な考え方

- ・本施設における設備の機能と性能を維持し、サービスの提供を円滑に行い、施設利用者が安全、安心かつ快適に利用できるように設備の運転・監視及び修繕等を実施すること。
- ・環境負荷を抑制し、環境汚染等の発生を防止するとともに、省資源・省エネルギー化を図ること。
- ・物理的劣化等による危険及び障害等の発生を未然に防止すること。

## イ 業務対象範囲

- ・設備保守管理業務の対象範囲を、本施設の全ての設備（外部の設備を含む）とすること。
- ・本施設以外に運営権の対象となる施設の設備についても対象範囲に含めること。

## ウ 業務の詳細

### （ア）運転・監視

- ・安全に留意し、各設備の能力を十分に発揮させ、効率の良い運転を行うこと。
- ・本施設内を定期的に巡視し、諸室の環境状態を確認し、最適な環境の維持に努めること。
- ・各設備の電流、電圧、圧力、温度等を、予め定められた時間に確認し、たえず電源負荷状態と各設備の稼動状態の監視を行い、運転状態の良否の判定と改善に寄与するように努めること。
- ・運転中の異常発見に留意し、事故の発生を未然に防止するとともに、不測の事故発生時にその拡大を防止し、二次災害の発生を抑えるように日常作業基準等を作成し、運転・監視の習熟訓練を行うこと。
- ・各機能と諸室の用途、気候の変化及び施設利用者の快適性等に対応し、各設備を適正な操作によって効率良く運転し監視すること。
- ・各設備の運転中において操作及び使用上の障害となるものの有無を点検し、障害となるものを発見した場合は、除去若しくは適切な対応をとること。

### （イ）法定点検

- ・関係法令の定めるところによって、点検を実施すること。
- ・点検によって設備が正常に機能しないことが明らかになった場合、適切な方法（保守、修繕、更新等。以下、同様とする。）によって対応すること。

### （ウ）劣化等への対応

- ・劣化等について調査・診断・判定を行い、適切な方法によって対応すること。

### （エ）故障・クレーム対応

- ・申告やアラーム等によって発見された軽微な故障については、速やかに修理を行うこと。
- ・施設利用者からのクレーム、要望及び情報提供等に対し迅速な判断によって対処すること。
- ・故障、クレーム発生時に現場調査・初期対応・処置を行い、必要に応じ速やかに県に報告すること。

### （オ）設備台帳の整備

- ・設備台帳を整備し、適切な設備管理を行うこと。

### （カ）業務改善

- ・設備の利用状況や施設利用者の意向等を踏まえ、保有・管理する設備の種類や数量等については、常に見直しを行うこと。
- ・設備に関する研究を行い、設備の保有や保守管理に係る業務の改善に努めること。



(キ) その他

- ・リースによって調達する設備についても、上記に準ずる管理を行うこと。

(3) 什器備品保守管理業務

ア 基本的な考え方

- ・施設の運営上必要となる備品等について、適宜、修繕等を行い、性能と機能を維持すること。
- ・物理的劣化等による危険・障害等の発生を未然に防止すること。

イ 業務対象範囲

- ・什器備品保守管理業務の対象範囲を、本事業において設置した什器備品全てとし、事業期間中に購入した什器備品に関しても対象とすること。

ウ 業務の詳細

(ア) 修繕等

- ・施設運営に支障をきたさないように施設の運営上必要な備品等について、適宜、点検、保守、修繕を行うことによって性能と機能を維持するとともに、修繕不能な程度まで性能及び機能の低下した備品等について、随時更新を行うこと。

(イ) 備品台帳の整備

- ・備品台帳を整備し、適切な備品管理を行うこと。

(ウ) 業務改善

- ・備品等の利用状況や施設利用者の意向等を踏まえ、保有・管理する備品等の種類や数量等については、常に見直しを行うこと。
- ・備品等に関する調査・研究を行い、備品等の保有や保守管理に係る業務の改善に努めること。

(エ) その他

- ・特定事業者がリースによって調達する備品等についても、上記に準ずる管理を行うこと。

(4) 修繕等業務

ア 基本的な考え方

- ・施設の機能と性能を維持し、サービスの提供を円滑に行い、施設利用者が安全、安心かつ快適に利用できるように、県と特定事業者の協議によって定める中長期修繕計画書に基づいて、施設全体の修繕等を実施すること。
- ・環境負荷を抑制し、環境汚染等の発生を防止するとともに、省資源・省エネルギー化を図ること。
- ・物理的劣化等による危険・障害等の発生を未然に防止すること。

イ 業務対象範囲

- ・修繕等業務の対象範囲を、運営権の対象範囲とし、施設維持管理業務（保守管理業務）と一体的に実施すること。事業期間中の費用負担は、中長期修繕計画に定めのないものを含め、原則特定事業者の負担とする。

## ウ 業務の詳細

- ・事業期間の終了時に施設の全てが当初の要求水準書で提示した性能と機能を発揮でき、著しい損傷がない状態で県へ引き継げるようにすること。  
なお、性能及び機能を満足する限りにおいて、経年による劣化は許容する。
- ・本施設の機能と性能を適切に維持するとともにライフサイクルコストの低減を図るため、県と協議を行ったうえで中長期修繕計画書を毎年度確認し、必要であれば変更を行い、修繕等を行うこと。
- ・要求水準を満たすように、維持管理・運営期間中に、協議の結果を反映した中長期修繕計画書に基づく修繕等を行うほか、必要となる資料を整備すること。

## (5) 衛生管理・清掃業務

### ア 基本的な考え方

- ・施設と特定事業用地を美しく衛生的に保ち、サービスの提供を円滑に行い、施設利用者が安全、安心かつ快適に利用できるよう、衛生管理・清掃業務を実施する。

### イ 業務対象範囲

- ・衛生管理・清掃業務の対象範囲を、運営権の対象範囲とすること。
- ・特定事業用地周辺の清掃にも協力することとし、特に大規模な催事の際には、周辺道路についても可能な範囲で衛生管理等を行うこと。

## ウ 業務の詳細

### (ア) 清掃業務

- ・建物内外の仕上げ面（空調吹き出し口等の設備含む）及び家具・什器等を適切な頻度・方法で清掃すること。
- ・仕上げ材の性質等に対応した日常清掃、定期清掃と特別清掃を適切に組合せた作業計画を立案・実施し、施設利用者と特定事業者が快適に施設を利用できる美観と衛生性を保つこと。

### (イ) 廃棄物処理業務

- ・本施設で発生した廃棄物を収集し、施設内の廃棄物集積場に一時保管し、適切に搬出・処分すること。

### (ウ) 害虫駆除業務

- ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）に基づき、ゴキブリ、ダニ、その他の害虫・ネズミ等を駆除すること。

## (6) 保安警備業務

### ア 基本的な考え方

- ・本施設を円滑に運営するため、不審者の侵入、火災、盗難等の防止及び出入り者のチェック、管理並びに各種不正、不法行為当（以下、「犯罪等」という。）の警戒を実施すること。

### イ 業務対象範囲

- ・保安警備業務の対象範囲を、運営権の対象範囲とその外周とすること。

## ウ 業務の詳細

### (ア) 業務の基本方針

- ・特定事業用地、施設、諸室の用途、規模、開館時間及び利用状況等を勘案して適切な警備計画を立て、犯罪等の防止に努めること。
- ・必要に応じて警備員への適切な指導・研修を行う体制を整えること。
- ・消防法、労働安全衛生法等の関係法令及び関係機関の指示等を遵守すること。

### (イ) 有人警備

- ・24時間警備を基本とする。
- ・警備員については、導入する機能や施設の構成等に対応して、必要となる十分な人員を確保すること。
- ・警備業務の内容は、次の①から⑨に掲げるとおりとする。

- ① 入退館者の監視・管理
- ② 不審者、不審車両の侵入防止
- ③ 不審物、放置物の発見・処置
- ④ 施錠管理
- ⑤ 文書・物品等の収受及び引き継ぎ
- ⑥ 拾得物・遺失物の管理及び記録（管轄する与那原警察署）と協議を行い、落し物の一時保管、遺失物の申出等受付を行うなど遺失者の利便性に配慮）
- ⑦ 急病、事故、犯罪、災害等発生時その他の異常発見時の初期対応
- ⑧ 火の元及び消火器・火災報知器等の点検
- ⑨ 諸室の戸締り・消灯の確認

### (ウ) 機械警備

- ・屋内と屋外の必要な箇所（出入口、駐車場交通ターミナル、ペDESTリアンデッキ等）に監視カメラを設置し、中央監視室・警備室等のモニターで監視と運営確認を行うこと。
- ・赤外線センサーや窓面ガラスセンサー、機械警備業者への通報装置等機器を設置し、外部からの不審者等の早期発見や早期対応が可能となるような体制を整えること。

## (7) 植栽維持管理業務

### ア 基本的な考え方

- ・施設の機能と環境を維持し、サービスの提供が円滑かつ快適に行われるように植栽について、点検・維持・保守・修繕及び交換処理を行う。
- ・落枝、枯れ枝、倒木等による危険・障害等の発生を未然に防止すること。

### イ 業務対象範囲

- ・植栽維持管理業務の対象範囲を、運営権の対象範囲とすること。また特定事業用地周辺の植栽管理にも協力すること。

### ウ 業務の詳細

- ・緑化等の植物を保護・育成・処理して豊かで美しい環境を維持すること。
- ・状況と植物の種類に応じて適切な方法によって、施肥、散水及び病虫害の駆除などを行い、植栽を良好な状態に保つこと。

- ・樹木が折れたり倒れたりすることのないように管理し、必要に応じて剪定等を行うこと。

## (8) 外構施設保守管理業務

### ア 基本的な考え方

- ・施設の機能と環境を維持し、サービスの提供が円滑かつ快適に行われるように外構施設について、修繕等を行うこと。
- ・物理的劣化等による危険・障害等の発生を未然に防止すること。

### イ 業務対象範囲

- ・外構施設保守管理業務の対象を、運営権の対象範囲とすること。

### ウ 業務の詳細

- ・外構施設全般において、日常的に清潔・美観を保つこと。
- ・排水設備、外灯照明等の外構施設が正常に作動するように点検・維持し、必要に応じて修繕等を行うこと。

## II 運營業務

### 1 総則

#### (1) 基本方針

- ・本事業の目的を踏まえ、国内外の様々な MICE 需要を積極的に取り込み、本県の MICE 振興の拠点施設となるように安定的な運営を実施すること。
- ・MICE がもたらす社会的・経済的波及効果の最大化に向け、県民が MICE による効果を実感でき、MICE に積極的に関わられる運営を目指すこと。
- ・新型コロナウイルス感染症に代表される感染症への対応や脱炭素をはじめとした SDGs や DX を考慮し、運営方法を工夫するとともに、県からの要請があった場合には、運営方法等に関して協議を行い、対応に協力すること。
- ・利用者、関係者及び周辺道路通行者の安全確保に留意した運営を実施すること。
- ・地元事業者や教育機関との連携による MICE 関連人材の育成・確保に努めるほか、地域の雇用機会創出に配慮し計画すること。特に高齢者や障がい者の雇用等に考慮すること。
- ・地域・住民の MICE に対する理解と関心を高め、地域住民参加型の MICE 開催地として、県民全体で MICE 開催を歓迎する機運の醸成に努めること。
- ・海外からの催事参加者や地域の人、高齢者、障がい者などすべての人にとって安心して、利用できる施設とすること。

#### (2) 業務の区分

「第 2 I 2 (2) 運営企画業務」において企画した業務を適切に実施するとともに、次の 9 業務を実施すること。

- ① 予約管理・貸出業務
- ② 料金收受業務
- ③ 広報・誘致業務
- ④ 行政等への協力業務
- ⑤ 総合案内業務
- ⑥ 安全管理・防災・緊急時対応業務
- ⑦ 近隣対応・周辺連携業務
- ⑧ 駐車場管理業務
- ⑨ 事業期間の終了時の引継業務

※ 地方自治法第 244 条の 2 第 3 項に基づく、公の施設の指定管理者制度に伴う業務を含む。

#### (3) 業務の期間

運營業務の実施期間を、供用開始の日から事業期間の終了の日までとする。

## 2 業務の要求水準

### (1) 予約管理・貸出業務

#### ア 基本的な考え方

- ・県の各種施策との連携や公平性を確保し、適切な利用予約受付体制のもとで、利用予約受付を行うこと。
- ・施設利用者の利便性や安全性の高い施設、設備、備品等の貸出を行うこと。

## イ 業務の詳細

- ・施設の予約管理が行える、予約・受付ツール、システム等を導入し、運営を開始すること。
- ・利用方法（申込手続、申込受付開始日、予約の変更・取消手続等）について、県と協議を行い定めること。予約の確定、予約内容の変更、予約の取消しについて、記録を残すこと。
- ・県の施設として、公平性を確保しつつ必要な調整を行うこと。特定事業者の代表企業や構成企業等の一部の事業者が独占的かつ安価に利用するなど、著しく公正さを欠く利用とならないよう留意すること。
- ・特定事業者の代表企業や構成企業等の利用や自らが主催者となるイベント等の実施に際しては、本事業の収益性を損ねることがないように留意すること。
- ・公序良俗に反する恐れのあるものや、本施設の構造上又は管理上支障があるものについては、本施設を利用させないこと。
- ・施設利用者に対して、施設の利用方法や注意事項を説明すること。利用後に、施設や設備、備品に故障や破損がないか確認を行うこと。
- ・施設利用者の入館や退館、鍵の收受等を含めた施設、設備及び備品の貸出方法は、特定事業者の提案とするが、施設利用者の利便性や安全性を高めること。なお、一般利用日における床の設置等、施設利用者による設置が難しいと想定される設備や備品については特定事業者が設置すること。

## (2) 料金收受業務

「第4 I 2 (4) 料金收受業務」に示すとおり

## (3) 広報・誘致業務

「第4 I 2 (5) 広報・誘致業務」に示すとおり

## (4) 行政等への協力業務

「第4 I 2 (7) 行政等への協力業務」に示すとおり

## (5) 総合案内業務

### ア 基本的な考え方

- ・利用者等への案内や苦情対応、周辺施設の観光等各種問合せ等に対して案内窓口等の総合案内機能を設けるなど適切に対応すること。

### イ 業務の詳細

- ・ICT等を活用しつつ、本施設に設置される総合案内機能に適したスタッフを配置し、施設の案内を行うこと。
- ・国内外からの利用者を想定し、多言語化に対応した総合案内機能を整備すること。また高齢者や障がい者への案内時は安心して利用して頂ける用に配慮すること。

## (6) 安全管理・防災・緊急時対応業務

### ア 基本的な考え方

- ・各種緊急の対応について、講習等によって十分な準備を行うとともに、必要な設備の設置や体制の構築を行うこと。
- ・施設利用者や周辺通行者等の安全を確保すること。

## イ 業務の詳細

### (ア) 急病人等への対応

- ・施設利用者の急な病気、けが等に対応できるように医務室での対応体制や設備を用意するとともに、近隣の医療機関等と連携し、緊急時には的確な対応をとること。
- ・特定事業者は自らの責任・費用負担によって自動体外式除細動器（AED）を設置し、維持管理及び使用に関する講習会を受講するとともに、常時適切な対応をとることのできる体制を確保すること。

### (イ) 緊急事態等への対応

- ・本事業を実施するうえで予見される様々な危険に備え、非常連絡網の作成や避難通路の確保・表示、避難誘導・情報連絡等の役割分担といった危機管理体制を明確にして職員に周知するとともに、対応マニュアルを作成し、適宜必要な訓練や講習等を実施すること。
- ・本施設において事故、災害及び犯罪等の緊急事態が発生した場合又は発生するおそれのある場合は、直ちに必要な措置を講じるとともに、県を含む関係者に対してその旨速やかに通報すること。
- ・平常時から所轄の警察署、消防署、保健所及び病院等との連絡体制を構築しておき、危機の発生に備えること。

### (ウ) イベント等開催時の対応

- ・施設利用者や周辺住民等との動線が交差し、危険が生じることがないように適切な運営をすること。
- ・イベント等終了後、本施設の周辺に混乱が生じないように適宜、誘導員を配置し安全に交通誘導すること。また、イベント開催時においては、事前にホームページ等によって周知すること。

## (7) 近隣対応・周辺連携業務

### ア 基本的な考え方

- ・近隣への対応や周辺との連携を丁寧に行うこと。
- ・地域住民や地元事業者との協業を行うこと。

### イ 業務の詳細

- ・事業実施にあたって、近隣に対して事業内容の説明を行うこと。
- ・近隣からの苦情や要望等については、必要に応じて県に報告するとともに、適切な対応を行うこと。
- ・地域住民や地元事業者のMICE理解促進のためのイベント等を開催すること。
- ・地域活性化のため周辺商業地や周辺観光地のPRを積極的に行い、エリア全体として魅力ある地域とすること。

## (8) 駐車場管理業務

### ア 基本的な考え方

- ・本施設内の荷捌き駐車場等の運営を行うとともに、必要に応じて駐車場の管理に必要な設備等を設置し、その運転・監視、点検、保守、更新、補修を行うこと。
- ・施設利用者の駐車場を整備し、利用料金を徴収することができる。

## イ 業務の詳細

- ・円滑に利用できるように誘導・案内を行うこと。
- ・構内通路が本施設のサービス動線として適切に機能するよう誘導・案内を行い、構内通路上の車両等の駐停車について適切に管理を行うこと。

## (9) 事業期間終了時の引継業務

### ア 基本的な考え方

- ・公共施設等運営権の事業期間の終了の日前までに、特定事業者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又は県が指定する者に引き継ぐことができるように十分な引継準備の期間を確保し、適切な業務引継を行うこと。
- ・事業期間の終了後の運営体制等は未定であることから、県は、存続期間の終了後の施設利用に係る予約の引き継ぎ等の詳細について、存続期間の終了の日前までに特定事業者との協議を行い決定することとする。

### イ 業務の詳細

- ・事業期間中に建物劣化調査等を実施し、建物劣化調査報告書を県に提出し確認を受けること。また、建物劣化調査後から運営期間の終了の日までに要求水準を充足するよう必要な修繕を実施するものとし、実施にあたっては修繕計画書を県に提出し確認を受けること。
- ・本事業の実施のために特定事業者が所有する資産について、事業期間の終了時に特定事業者の責任と費用負担によって処分することとする。ただし、県又は県の指定する者は、当該資産のうち必要と認めたものを引き継ぐことができる。県は、引き継ぎの詳細については、県又は県の指定する者と特定事業者と協議を行い定めるものとする。
- ・事業期間の終了時に、県の求めに応じ現地説明、資料の提供、本施設の運営に係る関係者への紹介等、必要な協力を行うこと。
- ・調達した消耗品の引き継ぎに関して、県又は県の指定する者と協議を行うこと。
- ・本施設各所の鍵を、鍵リストを添えて、県又は県の指定する者に引き継ぐこと。
- ・施設利用者に貸し付ける備品や本施設内に保管する県の財産等について、県又は県の指定する者と引継書を取り交わすこと。



## 第6 自主事業及び民間収益事業

### 1 基本的な考え方

- ・特定事業者と民間収益事業者は、自らの提案に基づく事業(自主事業及び民間収益事業)を、自らの責任と費用負担で行うことができる。
- ・各事業の実施にあたって、本施設やマリンタウンエリアの魅力をより一層向上させ、新たな需要創造にも繋がる企画・実施を期待する。ただし、各種法的制約及び公序良俗に反する機能並びに射幸心をあおる機能でないこととする。

### 2 業務の詳細

#### (1) 自主事業

公共施設を活用し、来場者の利便性向上や地域貢献等に資する事業を行うことができる。

#### (2) 民間収益事業(必須提案)

国際会議や海外からのインセンティブ旅行等の誘致に資するとともにエリアのランドマークとなるホテルを新設すること。なお、港湾法上の交流厚生用地として認められる範囲で商業施設等の併設を可能とする。

ホテルの要件は、次の①から⑤に掲げるとおりとする。

- ① 客室面積が平均 40 m<sup>2</sup>以上
- ② 客室数 250 室以上
- ③ スイートルーム(客室数の3%以上)
- ④ レストラン、バー・ラウンジの設置
- ⑤ コンシェルジュデスクの設置

#### (3) 民間収益事業(任意提案)

事業の内容等は関係法令に基づき、自由に提案できるものとする。本施設やマリンタウンエリアの魅力をより一層向上させる提案を評価する。

民間収益事業の用に供する施設の敷地のうち、H1、H2 及び H3 ゾーンについて、県と民間収益事業者との間で民間収益施設の事業開始の日前までに当該敷地の売買契約を締結すること。

大型 MICE<sup>\*1</sup> と H3-T<sup>\*2</sup> ゾーンについては、県と民間収益事業者との間で民間収益施設の事業開始の日前までに当該敷地の賃貸借契約を締結すること。

価格等の詳細は、入札公告時に示す。

その他(M、G2、S、G1)のゾーンの施設と土地について、港湾管理者が指定管理者制度によって管理している。次年度以降の指定管理の期間を、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の提案内容が、施設の設置目的と合致し、これら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、港湾管理者と協議を行う。

※1 大型 MICE ゾーンに整備するその他収益施設について、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の終了の日までに減築がなされ、減築後の公共施設が要求水準を充足できる補修がなされていること。別棟の場合、原則、事業期間の終了の日までに撤去すること。なお、別棟を拡張余地内に整備する場合、展示場の拡張整備の妨げとなる部分を撤去すること。これらの処置について、県は、展示場の拡張整備の着手または事業期間の終了の日までに特定事業者と協議を行い決定する。

※2 H3-Tゾーンに整備するその他収益施設について、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が整備されることを期待する。当該施設について、原則、事業期間の終了の日までに撤去すること。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すること。これらの処置について、県は、交通ターミナルの機能の拡張整備の着手または事業期間の終了の日までに特定事業者と協議を行い決定する。

## 第7 組織体制

### 1 基本的な考え方

- ・施設を維持管理・運営するにあたって必要な人材を確保・育成し、適切な役割分担のもとで能力を十分に発揮させることによって、効果的かつ効率的、総合力のある組織体制を構築すること。
- ・本事業全体を統括する統括管理責任者を配置するとともに、施設的设计・建設や維持管理運営等各業務の実施責任体制を明確に確立し、的確に業務を遂行すること。
- ・各業務の実施に必要な専門知識や経験、資格を備えたスタッフを配置すること。
- ・業務を確実に遂行できるように関係法令を遵守し、適切な雇用形態や勤務体制によって必要な人員を確保すること。

### 2 組織体制

#### (1) 統括管理責任者及び業務責任者の配置

##### ア 統括管理責任者の配置

- ・設計業務、建設業務、開業準備業務、維持管理業務、運営業務の全体を総合的に把握し調整を行うため、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえたうえで、事業期間中、次の(ア)から(ウ)までの要件を全て満たす者を統括管理責任者として配置すること。

(ア) 個別業務を一元的に統括管理し、本事業を取りまとめることができる者

(イ) 必要に応じて、県が主催する会議等に参加し、事業の状況等を説明できる者

(ウ) 現場で生じる各種課題や県からの求めに対し、的確な意思決定ができる者

- ・なお、準備期間及び維持管理期間について、各々が担うべき役割を確実に遂行できる場合に限り、統括管理責任者に開業準備業務責任者を兼務させることができる。
- ・統括管理責任者の頻繁な変更を避け、事業期間における統括管理業務の質の維持、向上の確保に努めること。統括管理責任者を変更する場合、当該業務の質の維持、向上を確保するべく十分な引き継ぎ等を行うこと。

##### イ 業務責任者の配置

- ・設計業務、建設業務、開業準備業務、維持管理業務及び運営業務の各業務について、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえたうえで、それぞれの業務の期間を通じ、次の(ア)から(ウ)までの要件を全て満たす者を業務責任者としてそれぞれの業務毎に1名配置すること。

(ア) 担当業務を一元的に管理し、取りまとめることができる者

(イ) 必要に応じて、県が主催する会議等に参加できる者

(ウ) 現場で生じる各種課題や県からの求めに対し、的確な対応ができる者

##### ウ 県への報告

- ・統括管理責任者と各業務責任者の配置について、各業務の開始の日前までに県へ報告すること。
- ・なお、やむを得ず事業期間中に統括管理責任者を変更する場合、新たな統括管理責任者の勤務開始の日前までに、速やかに変更内容を県に説明し、県の承諾を得たうえで、統括管理責任者届を提出すること。業務責任者を変更する場合は、新たな業務責任者の勤務開始の日前までに、速やかに県に業務責任者届を提出すること。

## エ 統括管理責任者及び業務責任者の支援体制

- ・統括管理責任者又は業務責任者が休暇等で一時的に不在にする間において、各業務が円滑に実施されるように、必要な支援体制を構築すること。

### (2) 業務担当者の配置

- ・設計業務、建設業務、開業準備業務、維持管理業務及び運営業務の各業務について、事業期間中、各業務の内容に応じて必要な知識と技能を有する者を、業務担当者として配置すること。また、各業務を遂行するにあたって、法令等によって特定の資格を有する者の配置が定められている場合、当該資格を有する者を業務担当者として配置すること。
- ・業務担当者の配置は、特定事業者の提案によるが、各業務を確実にかつ円滑に実施するために必要な体制をとること。

### (3) 緊急時の体制

- ・災害、事故、犯罪等によって本施設において緊急事態が発生した場合又は発生するおそれのある場合に、直ちに必要な措置を講じることができるよう、特定事業者内及び県を含む関係者間の緊急連絡体制を構築すること。

## 3 適切なモニタリング体制の構築と円滑な運用

### (1) モニタリングの目的

- ・本事業の全段階の各業務が、それぞれの事業期間を通じて、円滑に遂行されるとともに、それらによる事業成果の創出を確実なものとするため、特定事業者による本事業のガバナンスの枠組を構築する。

### (2) 基本的な考え方

- ・本事業が、事業期間を通じて適正かつ確実に遂行されるよう、特定事業者はセルフモニタリングを実施し、「要求水準書」、「事業契約書」、「業務計画書」及び「事業提案書」（以下「要求水準書等」という。）の充足とサービスの向上に取り組むとともに、県は特定事業者のセルフモニタリングの結果を踏まえ、要求水準書等が達成されるよう実績評価を行う。県及び特定事業者は、本事業のモニタリングを行うために設置される第三者機関を通じてセルフモニタリング及びモニタリングの結果等に関する情報を共有し、課題の解決・改善に向けた協議を行い、本事業の適性かつ確実な遂行とサービスの向上を図るものとする。

### (3) 設計・建設業務におけるモニタリング

#### ア 特定事業者によるセルフモニタリング

- ・要求水準書に定める基準に基づきセルフモニタリングを実施し、その結果を適切に保存するとともに、県・特定事業者の両者の参加による月1回以上の定期的な会議体を設けて、定期的に、また、県の求めに応じて随時に報告を行うこと。

#### イ 県による実績評価

- ・各工程の必要な時期に、要求水準書等に定められた要求水準及び条件に適合するものであるか確認を行う。
- ・設計・建設業務が事業契約書に定められた要求水準及び条件に適合しない場合、特定事業者に必要な改善を求め、特定事業者は、必要な改善措置を講じるものとする。
- ・県と特定事業者は、両者の参加による定期的な会議体を設けて、円滑な業務遂行に向け

ての課題等について、県と特定事業者が協議を行って、両者が必要な対応策を講じることとする。

#### (4) 開業準備・維持管理・運營業務に関するモニタリング

##### ア 特定事業者によるセルフモニタリング

- ・要求水準書等に定める基準に基づきセルフモニタリングを実施し、その結果を適切に保管・管理するとともに、その方法及び結果について、書類の提出及び設置する会議体を通じて報告を行うこと。

##### イ 県による実績評価

- ・特定事業者が事業契約に定められた業務を確実に遂行し、要求する水準を達成されていることを確認するため、県は、業務の実績評価を行い、運営等の成果が事業契約書に定めた要求水準及び条件に適合しないと認める場合、設置する会議体を通じて業務内容に対する改善協議を行うことができ、特定事業者は、必要な改善措置を講じるものとする。

#### (5) 民間収益事業に関するモニタリング

- ・民間収益事業者は、民間収益事業に関するセルフモニタリングを、実施すること。県の民間収益事業に関する実績評価は、民間収益事業者が実施するセルフモニタリングの結果を受けて実施することを基本とする。
- ・なお、民間収益事業に関するモニタリング組織については、県、特定事業者及び民間収益事業者が協議を行い、別途定めるものとする。

#### (6) 会議体の設置

- ・本事業における官民の公式なコミュニケーションの枠組みとして、県と特定事業者の間での会議体を設置する。
- ・設置する会議体の詳細については、「沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場運営等事業に係る協議会等設置要綱」に定める。

表 5 組織概要

会議体名 (仮称)	目的	参加者	開催頻度
協議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約、要求水準等の変更等、事業全般に係る公的な協議</li> <li>・要求水準の充足状況、課題の確認・協議</li> <li>・特定事業者の財務状況の確認・協議</li> </ul>	県 特定事業者	年一回以上 (随時開催)
事業調整 会議	<ul style="list-style-type: none"> <li>・要求水準の充足状況、課題の確認・協議</li> <li>・特定事業者の財務状況の確認・協議</li> </ul>	県 特定事業者の 統括管理責任者	半年に一度程度
連絡会議	<ul style="list-style-type: none"> <li>・要求水準の充足状況の確認・協議</li> <li>・諸課題に対する進捗状況の確認・情報共有</li> </ul>	県 特定事業者の 業務責任者	月一度程度

#### (7) 第三者機関の設置

- ・客観的な立場から本事業に対する評価、助言及び勧告を行う、複数の有識者で構成する「第三者機関」を設置する。

- ・第三者機関の構成員は、県と特定事業者の双方が選定した候補者の中から県と特定事業者の合意の上で決定する。
- ・第三者機関の詳細については、「沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場運営等事業に係る第三者機関設置要綱」に定める。

#### (8) 第三者機関の活用

- ・第三者機関は、県と特定事業者との間の「信頼関係」の構築とその維持・発展を前提に、事業期間を通じた円滑な業務遂行とそれらによる事業効果の創出を確実なものとするために、外部統制として機能する。
- ・第三者機関は、県と特定事業者が設置する会議体からの報告を踏まえての活動、客観的な立場からの主体的な活動、特定事業者若しくは県からの個別協議（相談）を踏まえた活動など、ガバナンスの確保のために、状況に応じて柔軟に活動することを想定している。

## ※用語の定義

本書において使用する用語の定義は、下記のとおりとする。

用語	定義
公共施設の管理者	本事業を PFI 事業として事業者を実施させようとする地方公共団体の長をいいます。
特定事業者	本事業の実施に際して、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））をいいます。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います。
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金等を有し、本事業に応募する企業で、複数の企業で構成されるグループをいいます。
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います。
代表企業	構成企業のうち、応募手続を行う企業をいいます。
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。
特定事業用地	本施設の整備予定地をいいます。（図表 1 参照）
入札説明書等	入札公告の際に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）をいいます。
要求水準書等	事業契約書、要求水準書、入札説明書等及び事業提案書の総称をいいます。
点検	建築物等の機能状態や減耗の程度等をあらかじめ定めた手順によって調べることをいいます。
保守	建築物等の初期の性能及び機能を維持する目的で、周期的若しくは継続的に行う注油、小部品の取替え等の軽微な作業をいいます。
運転・監視	施設運営に必要な建築設備を稼働させ、その状況を監視し、制御することをいいます。
修繕	劣化した部位・部材又は機器の性能・機能を原状（初期の水準）若しくは実用上支障のない状態まで回復させること（取替えを含む。）をいいます。下記の大規模修繕を除く。ただし、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取替えを除く。
大規模修繕	劣化した建物及び設備を初期の状態に回復させるために性能・機能を一度に（大規模に）改修することをいいます。 特定事業者が作成した中長期修繕計画を参考に、運営権設定対象施設について行う修繕を対象とする。
予防保全	劣化の有無や兆候を可能なかぎり確認又は予測して、故障や不具合が発生する前に、必要な日常点検・定期点検・修繕等を実施することをいいます。

事業契約	本事業の実施に関し、PFI 法第 14 条及び第 22 条第 1 項に基づいて 県議会の議決を経た後に県と特定事業者との間で締結される沖縄 県マリンタウン国際会議・大型展示場整備運営等事業契約をいう。
追加投資	県が認める範囲において、本施設のサービス向上、収益性の改善・ 確保に資することを目的とし、特定事業者が自らの責任及び費用 負担によって行う、施設・設備・備品等の改修・更新・新設工事及 び追加等をいいます。
法令等	法律・命令・条例・政令・省令・規則・通達・行政指導・ガイドラ イン又は裁判所の判決・決定・命令・仲裁判断若しくはその他公的 機関の定める一切の規定・判断・措置等をいいます。
要求水準書	本事業に係る提案募集要項の附属資料として県が公表した要求水 準書及びこれに係る質問回答をいいます。
利用規約	本施設の利用に係る、利用可能時間、利用料金(金額、納付方法等)、 利用方法(申込手続、申込受付開始日、予約の変更・取消手続等)、 利用制限等に関する規則をいいます。
施設利用者	催事の主催者、来場者、出展者及び搬入事業者等、本施設を利用す る者をいいます。