

1 特定事業の選定に関する事項 P1～P10

(1) 事業目的

沖縄県では、「新・沖縄21世紀ビジョン基本計画」に基づき、MICE 振興による「ビジネスツーリズム」を沖縄観光の新機軸と位置づけ、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。

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、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。

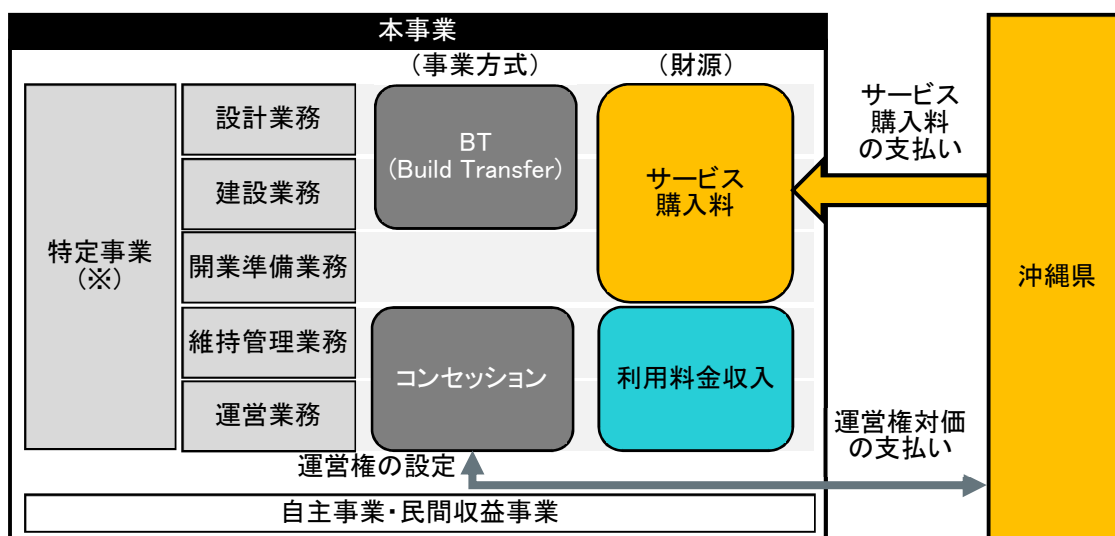
MICE 施設を中心とした魅力あるまちづくりに取り組むことによって、県土の均衡ある発展に繋げていく。

(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及び建設を行った後、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。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。(図1及び図2参照)

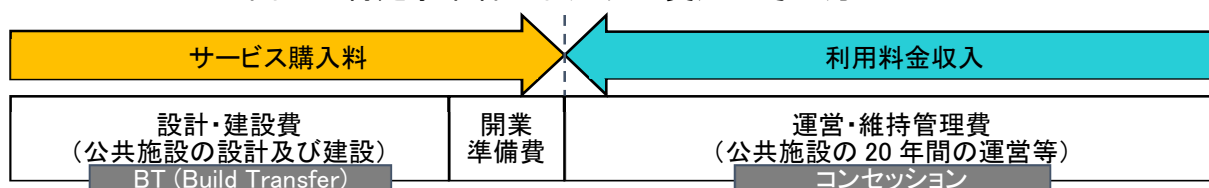
また、特定事業者の使用許可権限を付与するため、地方自治法に基づき、公の施設の指定管理者制度を併用する。

図1 事業スキーム



※: 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)

図2 特定事業者の収入及び費用の考え方



(3) 本事業の計画地及び対象施設の概要

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/ 用途地域	大型 MICE ゾーン 約 145,000 m ² (近隣商業施設、準住居地域) H3-T ゾーン 約 11,400 m ² (第一種低層住居専用地域) H1 ゾーン 約 34,700 m ² (準工業地域) その他のゾーン 約 241,000 m ² (第二種低層住居専用地域ほか)
対象施設 の構成	公共施設 (特定事業・自主事業) ・沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場 (大型 MICE ゾーン) ・交通ターミナル (H3-T ゾーン) ・ペDESTリアンデッキ 民間収益施設 (民間収益事業) ・宿泊施設 (H1 ゾーン) (必須提案) ・その他収益施設 (任意提案)

(4) 事業範囲 (特定事業)

- ア 統括マネジメント業務
- イ 設計業務
- ウ 建設業務
- エ 開業準備業務
- オ 維持管理業務
- カ 運營業務

(5) 事業期間 (予定)

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

(6) 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。

なお、一時支払と割賦による支払いの詳細については、入札公告時に示す

(7) 利用料金収入

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。

(8) 運営権対価

特定事業者は、実施契約の締結後、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、不可抗力など実施契約において別途定める場合を除き、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については、入札公告時に示す。

(9) 特定事業者による運営の結果生じる収益等の帰属

プロフィットシェアと併せてロスシェアの導入について、検討している。詳細については、入札公告時に示す。

2 事業者の募集及び選定に関する事項 P11～P19

(1) 募集及び選定方法

総合評価一般競争入札方式を採用する。

なお、本事業は、政府調達に関する協定（WTO 政府調達協定）の対象である。

(2) 選定の手順及びスケジュール（予定）

ア 実施方針等の公表	令和5年10月
イ 要求水準書（案）等の公表	〃 11月
ウ 特定事業の選定及び公表	令和6年2月
エ 入札公告、入札説明書等の公表及び交付	〃 5月

(3) 入札参加者等の構成

入札参加企業又は入札参加グループとし、入札参加グループで本入札に参加する場合は、構成企業の中から代表企業を定める。

(4) 提案の審査及び事業者の選定に関する事項

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、学識経験者等で構成する選定委員会を組織する。選定委員会の詳細については、入札公告時に示す。

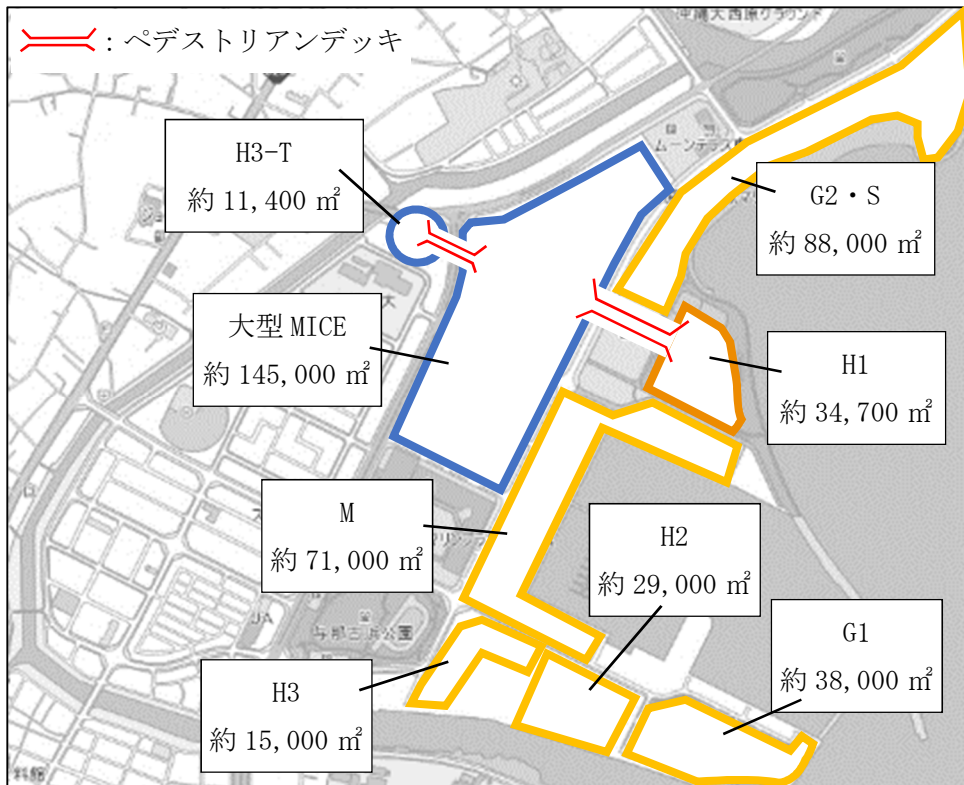
3 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施等の確保に関する事項 P20～P21

本事業におけるリスク分担の考え方は、より質の高いサービスの提供を目指すために、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。このことから、公共施設の設計、建設、維持管理及び運営上の責任は、原則、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。

4 公共施設の立地並びに規模及び配置に関する事項 P22～P25

(1) 計画地位置図



(2) 土地の使用に関する条件（民間収益事業）

民間収益事業の用に供する施設の敷地である土地のうち、H1、H2 及び H3 ゾーンの土地については、県と民間収益事業者との間で民間収益施設の事業開始前までに当該土地の売買契約を締結する。

大型 MICE 及び H3-T ゾーンの土地については、県と民間収益事業者との間で民間収益施設の事業開始前までに当該土地の賃貸借契約を締結する。

土地の売買及び賃貸借の詳細は、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。次年度以降の指定管理の期間は、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、港湾管理者と協議する。

(3) 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。

5 ガバナンスに関する事項 P26～P27

(1) ガバナンスの目的

本事業の全段階の各業務が、円滑に遂行されると共に、それらによる事業成果の創出を確実なものとするために、県及び事業者の双方によるガバナンスの枠組を構築する。

(2) 会議体・第三者機関の設置

本事業の官民の公式なコミュニケーションの枠組として、県及び事業者の間での会議体を設置する。

また、複数の有識者で構成する「第三者機関」を設置し、客観的な立場から本事業並びに県が実施するモニタリングに対する評価、アドバイス及び勧告を行うことを想定している。

会議体及び第三者機関の詳細については、入札公告時に示す。

6 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 P28

7 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 P29

8 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 P30

9 その他特定事業の実施に関し必要な事項 P31