

沖縄県は、令和5年10月30日付けで「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。）第5条第3項の規定に基づき、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の実施に関する方針を公表しました。

今般、PFI法第7条の規定に基づき、特定事業を選定したので、同法第11条第1項の規定により客観的評価の結果をここに公表します。

令和6年4月30日
沖縄県知事 玉城康裕

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

特定事業の選定について

令和6年4月

沖縄県

目 次

1. 事業の概要	1
(1) 事業名称	1
(2) 事業に供される公共施設の種類	1
(3) 公共施設の管理者	1
(4) 事業目的	1
(5) 事業方式	1
(6) 本事業の計画地及び対象施設の概要	3
(7) 事業の範囲	4
(8) 事業期間（予定）	6
(9) 特定事業者の収入及び費用に関する事項	6
(10) 運営権対価	7
2. 客観的な評価	8
(1) 選定の基準	8
(2) コスト算出による定量評価	8
(3) PFI 事業として実施することの定性評価	8
(4) 総合評価	9

1. 事業の概要

(1) 事業名称

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

(2) 事業に供される公共施設の種類の種類

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、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（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「マリントウン 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。

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、沖縄県マリントウン国際会議・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トウン 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。

(5) 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ことを想定している。

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。

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前までに売買契約を締結する。

県と民間事業者は、大型 MICE 及び H3-T 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開始前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。

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

(6) 本事業の計画地及び対象施設の概要

ア 計画地の場所

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 計画地の面積

大型 MICE ゾーン	約 145,000 m ²
H3-T ゾーン	約 11,400 m ²
H1 ゾーン	約 34,700 m ²
H2 ゾーン	約 22,700 m ²
H3 ゾーン	約 9,100 m ²
M ゾーン	約 71,000 m ²
G2・S ゾーン	約 88,000 m ²
G1 ゾーン	約 38,000 m ²

ウ 対象施設の構成

対象施設の構成は以下のとおりである。各施設の所有と各業務の関係については、表 2 に示すとおりである。

(ア) 公共施設【特定事業・自主事業】

- ・沖縄県マリントウン国際会議・大型展示場（大型 MICE ゾーン）
展示場、多目的ホール、会議室等及び付随する立体駐車場、拡張余地を備える施設
- ・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
※ 交通ターミナルは、シャトルバス等が公衆用道路に滞留しない面積を確保するものとする。
- ・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、宿泊施設（H1 ゾーン）を接続する施設
- ・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、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

(イ) 民間収益施設【民間収益事業】

- ・提案を必須とするもの
宿泊施設（H1 ゾーン）
 - ・提案を任意とするもの
その他収益施設（大型 MICE^{*1}、H3-T^{*2}、H1^{*3}、H2、H3、その他^{*4}ゾーン）
- ※1 大型 MICE ゾーンに整備するその他収益施設については、沖縄県マリントウン国際会議・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また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また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。

※3 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、入札参加グループを構成する者又は宿泊事業者が実施するものとする。

※4 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。

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・ペデス トリアンデッキ	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 (港湾管理者)
建物所有					民間 収益 事業者
設計			特定事業者		民間 収益 事業者
建設		特定事業者			民間 収益 事業者
維持管理					民間 収益 事業者
運営					民間 収益 事業者

(7) 事業の範囲

ア 特定事業の範囲（大型 MICE 及び H3-T ゾーン）

(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
 - ・設計業務及びその関連業務
 - (ウ) 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
 - (エ) 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
 - (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
- ※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、運営業務

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

(8) 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、実施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。

- ・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）

(9) 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1参照）。

ア サービス購入料

(ア) 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。

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。

(イ) 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。

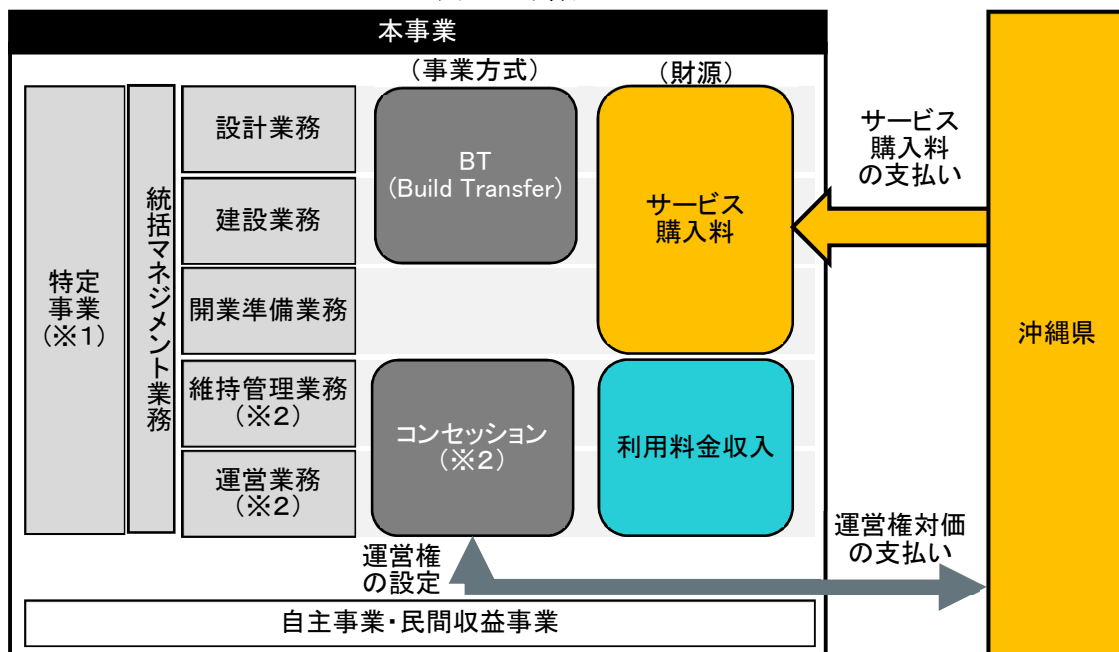
詳細については、入札公告時に示す。

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。

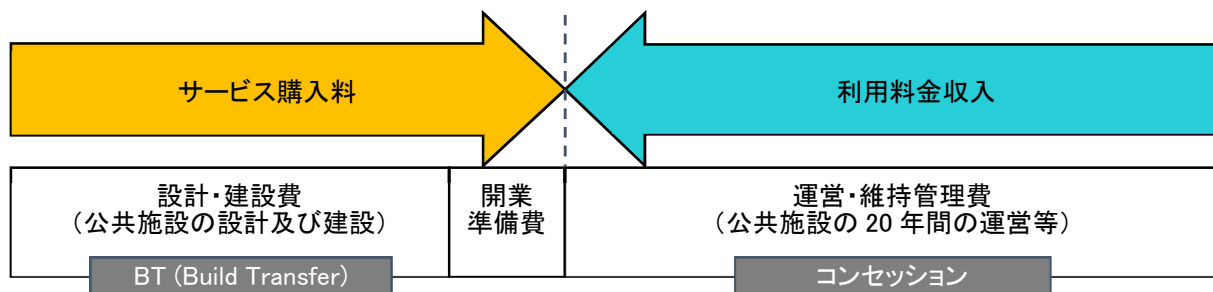
なお、世界ウチナンチュセンター（仮称）の維持管理に係る業務のうち、特定事業者が行うことが適当であるものについては、県又は県が指定する者がその費用を負担することを想定している。

図1 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2 特定事業者の収入及び費用の考え方



(10) 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、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。

2. 客観的な評価

(1) 選定の基準

本事業を PFI 方式として実施することによって、事業期間を通じた県の財政負担額の軽減を期待できること、又は県の財政負担額が同一の水準にある場合においてサービス水準の向上が期待できることを選定の基準とした。

(2) コスト算出による定量評価

本事業において、県が自ら実施する場合*の県の財政負担額と PFI 方式によって実施する場合の県の財政負担額との比較を行うにあたり、その前提条件を「別紙 定量評価の根拠」のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は、VFM を算定する上で県が独自に設定したものであり、入札における実際の入札参加者の提案内容を制約するものではなく、また一致するものでもない。

当該前提条件の下で、県が直接事業を実施する場合と PFI 事業で実施する場合の県の財政負担額を比較すると、PFI 事業で実施する場合は、県が直接実施する場合に比べて、7.5%の削減効果（VFM）が見込まれる結果となった。

※県が直接実施する場合における施設の維持管理及び運営業務は、県が利用料金制による指定管理者制度を活用して実施することを想定している。

(3) PFI 事業として実施することの定性評価

ア 「沖縄の観光リゾートの魅力」と「産業振興」の拠点となる施設の運営の実施

本事業を PFI 事業として実施し、産学官の連携を図りながら、新たな MICE 需要の獲得に向けた営業・誘致活動や催事企画・開催に係る民間事業者のノウハウ等を最大限かつ長期的に活用し、県内の既存の 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むことによって、MICE 振興とビジネスツーリズムの推進や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が期待できる。

イ 効率的かつ機能的な施設整備と維持管理・運営の実施

本事業を PFI 事業として民間事業者により設計、建設、開業準備、維持管理、運営の各業務を一括して性能発注することによって、供用開始後の維持管理・運営方針に即した施設整備が可能になる。また、長期的な視点で維持管理・運営が実施されることによるライフサイクルコストの縮減等、民間事業者による各業務を通じた包括的な創意工夫の発揮が期待でき、より効率的かつ機能的な施設整備と維持管理・運営の実現が期待できる。

ウ ホテルを含む民間収益施設を一体的に計画することによる相乗効果

本事業のうち公共性が高い大型 MICE 施設の整備・運営を PFI 事業として実施するとともに、民間事業者によるホテル等の民間収益事業を一体的に計画することで、民間事業者のノウハウを最大限活かしたマリンタウン MICE エリアにおける賑わいの創出や周辺地域経済の活性化などの相乗効果が期待できる。

エ リスク分担の明確化とリスク管理の最適化

本事業を PFI 事業として実施するにあたって、事業開始前からリスクを想定し、その責任を適切に分担することによって、事業全体におけるリスク管理の最適化が図られ、問題発生時の適切かつ迅速な対応が可能となる。それによって、事業目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できる。

(4) 総合評価

本事業を PFI 事業として実施することによって、民間事業者の創意工夫やノウハウを活用することで、県が直接実施した場合に比べ、7.5%の県財政負担額の削減という定量的な効果が見込まれるとともに、評価内容に提示した様々な定性的な効果が期待できる。

以上のことから、本事業を PFI 事業として実施することが適切であると認められるため、PFI 法第7条に基づき、特定事業として選定する。

別紙 定量評価の根拠

1. PSC と PFI-LCC と VFM 値

項目	値	公表しない場合はその理由
PSC (現在価値ベース)	非公表	● その後の入札等において正当な競争が阻害されるおそれがあるため
PFI-LCC (現在価値ベース)		
VFM (金額)		
VFM (割合)	7.5%	—

2. 算出の前提条件

項目	県が直接実施する場合	PFI 事業として実施する場合
収入の内訳	※	<ul style="list-style-type: none"> ● 利用料金収入 ● 事業者の提案に基づくサービスの提供による収入
費用の内訳	<ul style="list-style-type: none"> ● 設計・建設費 ● 開業準備費 ● 地方債利子 ● その他費用※ 	<ul style="list-style-type: none"> ● 設計・建設費 ● 開業準備費 ● 維持管理費 ● 運営費 ● 借入利息 ● その他費用
共通の条件	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業期間：設計・建設期間 3.5 年、運営・維持管理期間 20 年 ● 割引率：1.288% (直近の国債の金利を勘案して設定) ● 物価上昇率：割引率において考慮 ● リスク調整値：民間事業者が負担するリスク対応に係る費用の想定額を考慮 	
収入の算出根拠	※	● 類似施設等の事例を勘案して算出
費用の算出根拠	<ul style="list-style-type: none"> ● 設計・建設費は、業務の要求水準や類似施設等の事例を勘案して算出 ● 開業準備費は、類似施設等の事例や参考見積に基づき算出 ● 地方債利子は、国債の金利を勘案して算出 ● その他費用は、類似施設等の事例を勘案して算出 	<ul style="list-style-type: none"> ● 設計・建設費は、一体的な発注に伴い、重複コスト等の削減や民間事業者のノウハウが発揮されることによって、縮減が実現するものとして算出 ● 設計・建設費以外の費用は、類似施設等の事例を勘案して算出

※ 県が直接実施する場合における収入及び維持管理・運営に要する費用については、利用料金制による指定管理者制度を想定していることから計上していない。