

仕様書(案)

※ 斜体(青字)は県のコメントで仕様書の文言ではない。本仕様書(案)は、公募で選定した受注者の提案内容を反映し、業務内容の詳細(業務の範囲や手法、官民対話の持ち方等)について加筆・修正したうえで、確定させるものとする。

1. 業務名称

沖縄県マリンタウンMICEエリアの形成に向けた基本計画等検討業務

2. 履行期間

契約締結日の翌日から令和3年3月31日まで

3. 業務の目的

本業務は、官民連携の手法によって、沖縄県与那原町及び西原町内中城湾港マリンタウン地区に、MICEエリア(以下「マリンタウンMICEエリア」という。)を形成するための基本計画等の検討を行うことを目的とする。

4. 業務内容

マリンタウンMICEエリアの形成に向けた基本計画等の検討にあたり、行財政及びMICE分野に加え、金融・法務(官民連携事業スキーム)及び技術(都市計画及び地方計画)分野、情報(情報環境の最適設計)分野並びに不動産(事業用不動産の投資・開発・運用)分野の専門知識やノウハウを活用・統合し、基本計画等の検討に必要な業務の企画及び情報の収集・整理・分析を行うとともに、県に対する助言(情報支援)や補助(専門家委員会の開催支援等)を行うものとする。

また、検討にあたっては、マリンタウンMICEエリアに整備を目指すMICE施設や民間収益施設(宿泊施設、商業施設、娯楽施設等)の整備・経営を一体で行う事業スキームの検討をはじめ、マリンタウンMICEエリアの収益最大化及び公費負担の最小化を図る仕組みの構築に努め、さらに専門家委員会の意見を反映させることとする。

なお、本業務は、令和元年度に実施した「沖縄県マリンタウンMICEエリアの形成に向けたPPP導入可能性調査業務」(以下「昨年度調査」という。)の成果を活用し、新型コロナウイルス感染症の影響による不動産市況やMICE形態の変化等の状況も踏まえた上で、取りまとめるものであることに留意すること。

(1) マリンタウンMICEエリアの差別化に向けた整理

ア マリンタウンMICEエリアが、ビジネス旅行者等から目的地として選ばれるために備えるべき機能等の抽出と実現プロセスの整理業務

- (ア) マリントウンMICEエリアにおいて今後備えるべき機能等（インフラ、交通網、施設・設備、サービス・ネットワーク等）を整理するため必要な情報収集（現状把握、官民対話等）を行うこと。
- (イ) 前記を踏まえ、マリントウンMICEエリアにおいて今後備えるべき機能等（インフラ、交通網、施設・設備、サービス・ネットワーク等）を抽出し、整理すること。
- (ウ) マリントウンMICEエリアにおいて今後備えるべき機能等（インフラ、交通網、施設・設備、サービス・ネットワーク等）の実現プロセス（方法、工程等）を整理すること。

イ マリントウンMICEエリアにおける既存公共施設の利活用案の整理業務

- (ア) マリントウンMICEエリアにおける既存公共施設（海岸、洋上、道路、公園及び水路）について、MICEを含むビジネスツーリズムにおける利活用案を整理するため必要な情報収集（現状把握、官民対話等）を行うこと。
- (イ) 前記を踏まえ、既存公共施設（海岸、洋上、道路、公園及び水路）を利活用するための具体案を取りまとめ、利活用案の実行に対し必要となる行政手続（規制緩和を含む。）も併せて整理すること。

ウ マリントウンMICEエリアにおける情報環境最適化の検討に向けた整理業務

- (ア) マリントウンMICEエリアにおける情報環境（スマートモビリティ、デジタルサイネージ、Wi-Fi/クラウド、データ活用等）の最適化に向けた検討を行うため必要な情報収集（現状把握、官民対話等）を行うこと。
- (イ) 前記を踏まえ、情報環境の最適化に向け必要となる検討項目、検討プロセス及び官民それぞれの事業範囲を整理すること。

エ マリントウンMICEエリアにおける実証事業受け入れの検討に向けた整理業務

- (ア) マリントウンMICEエリアにおける実証事業の受け入れに向けた検討を行うため必要な情報収集（現状把握、官民対話等）を行うこと。
- (イ) 前記を踏まえ、実証事業の受け入れに向け必要となる検討項目、検討プロセス及び官民それぞれの事業範囲を整理すること。

(2) マリントウンMICEエリアの土地利用に向けた整理

ア マリントウンMICEエリアにおいて事業性の高い土地利用を図るための整理業務

- (ア) マリントウンMICEエリアにおいて事業性の高い土地利用を図るため必要な情報収集（官民対話等）を行うこと。
- (イ) 前記を踏まえ、誘導用途を拡大する際の論点と実現プロセス（方法、工程等）を整理すること。

(3) マリントウンMICEエリアの施設整備に関する基礎資料の作成

ア M I C E 施設の基本性能を検討するための基礎資料作成業務

(ア) M I C E 施設の基本性能（機能・規模）を特定するための考え方を整理すること。

(イ) 前記の考え方に沿って、必要な情報収集（官民対話等）を行い、昨年度調査で整理したM I C E 施設の整備パターンを絞り込むとともに、新たな整備パターンの可能性についても検討すること。

(ウ) 前記で絞り込んだM I C E 施設の整備パターンごとに、整備費、需要収支予測、及び経済波及効果の試算を行うこと。

イ 民間収益施設の事業性を検討するための基礎資料作成業務

(ア) 民間収益施設（宿泊施設、商業施設、娯楽施設等）の収支予測や事業効果の検証に向けた与件設定を行うため必要な情報収集（官民対話等）を行うこと。

(イ) 前記を踏まえ、民間収益施設（宿泊施設、商業施設、娯楽施設等）の収支予測や事業効果の検証を行うとともに、民間投資の規模及び経済効果の試算を行うこと。

(4) マリントウンM I C E エリアの形成に向けた事業スキームに関する基礎資料の作成等

ア M I C E 施設の整備・運営に係る事業スキームを検討するための基礎資料作成業務

(ア) M I C E 施設の整備・運営に係る事業スキームを特定するための考え方を整理すること。

(イ) 前記の考え方に沿って、必要な情報収集（官民対話等）を行い、昨年度調査で整理したM I C E 施設の整備・運営に係る事業スキームを絞り込むとともに、新たな事業スキームの可能性についても検討すること。

(ウ) 前記で絞り込んだM I C E 施設の整備・運営に係る事業スキームごとに、V F M の試算、運営権対価又は指定管理料の試算並びにプロフィットシェア／ロスシェアの考え方の整理を行うこと。

イ 民間収益施設の整備・運営に係る公有地利活用の事業スキームを検討するための基礎資料作成業務

(ア) 民間収益施設（宿泊施設、商業施設、娯楽施設等）の整備・運営に係る公有地利活用の事業スキームを特定するための考え方を整理すること。

(イ) 前記の考え方に沿って、必要な情報収集（官民対話等）を行い、昨年度調査で整理した民間収益施設（宿泊施設、商業施設、娯楽施設等）の整備・運営に係る公有地利活用の事業スキームを絞り込むとともに、新たな事業スキームの可能性についても検討すること。

(ウ) 前記で絞り込んだ民間収益施設（宿泊施設、商業施設、娯楽施設等）の整備・運営に係る公有地利活用の事業スキームごとに、県の財産収入及び県と地元市町村の税収入の試算を行うこと。

ウ 地元企業の参画機会確保策の検討業務

- (ア) マリントウンMICEエリアの開発及び施設の運営について、地元企業の参画機会を確保する方策の検討を行うこと。
- (5) マリントウンMICEエリアの魅力向上・機能維持に資するエリアマネジメントに関する基礎資料の作成
- ア エリアマネジメントを検討するための基礎資料作成業務
 - (ア) エリアマネジメント組織のパターンを特定するための考え方を整理すること。
 - (イ) 前記の考え方に沿って、必要な情報収集（官民対話等）を行い、昨年度調査で整理したエリアマネジメント組織のパターンを絞り込むとともに、新たな組織パターンの可能性についても検討すること。
 - (ウ) エリアマネジメント組織の活動内容を整理した上で、持続的な組織運営に向けた収益モデルを検討すること。
- (6) 新型コロナウイルス感染症による影響の把握と社会変化への対応に向けた調査
- ア 不動産市況や働き方の変化等に対応したビジネスツーリズム受け入れのための新たな観光地形成に向けた調査業務
 - (ア) 投資用・事業用不動産（宿泊施設、商業施設、娯楽施設等）の新規開発に関する市況の変化を調査すること。
 - (イ) 働き方の変化等（テレワークやワーケーションの推進等）に伴う新たなビジネスツーリズムの可能性を整理すること。
 - (ウ) マリントウンMICEエリアをモデルとし、MICEを含むビジネスツーリズムの受け入れに必要な環境を整理すること。
 - イ 新しい生活様式に対応した交流拠点のあり方等に関する調査業務
 - (ア) マリントウンMICEエリアをモデルとした交流拠点のあり方を検討するため、MICE形態の変化（オンライン化等）に関する国内外の動向を調査すること。
 - (イ) MICEの主催者、出展者及び参加者へのヒアリング等の調査を行い、MICE施設や周辺のまちづくりに期待される新たなニーズを調査すること。
 - (ウ) 新しい生活様式やMICE形態の変化に伴う交流拠点のあり方を整理した上で、エリア内の施設や空間を様々な用途で複合利用する柔軟性の高いまちづくりの考え方も併せて整理すること。
- (7) マリントウンMICEエリアの形成に向けた基本計画（案）の作成
- ア マリントウンMICEエリアの形成に向けた基本計画（案）の作成等業務
 - (ア) 4の(1)から(6)までの業務成果を踏まえ、マリントウンMICEエリアの形成に向けた基本計画（案）を作成すること。
 - (イ) 前記公表後、県が行うパブリックコメントの支援（回答案作成）を行うこと。

(ウ) 県が行うパブリックコメントの結果を踏まえ、基本計画（案）の修正作業を行うこと。

※ 基本計画（素案）を令和2年12月までに取りまとめて庁内調整に入り、基本計画（案）を令和3年2月上旬までに取りまとめて公表し、パブリックコメント終了後、県民意見等を踏まえて修正した基本計画（最終案）を取りまとめることを想定している。

(8) 官民対話（マーケットサウンディング）の実施

ア 4の(1)から(7)までの業務にあたっては、不動産開発、建設、観光、宿泊、商業、エンタメ及び情報通信等、幅広い業種業態の民間事業者並びに独自性の高い技術・製品・サービス・ネットワークを企画・保有する民間事業者等との官民対話を実施するものとし、また、県内、県外の各1カ所において、公募による官民対話を行うこと。

イ 本業務において実施する官民対話については、原則として県職員が同席し、又はオンライン会議システムで参加するものとし、対話内容について記録すること。

(9) 関係市町村へのヒアリングや住民対話等に向けた支援

ア 県が実施するマリンタウンMICEエリアの形成に向けた関係市町村等へのヒアリングに関する支援等業務

(ア) 県が実施する関係市町村へのヒアリングや住民対話等に向けた情報支援を行うとともに、4の(1)から(7)までの業務にあたっては、関係市町村や住民等の意見も踏まえて取りまとめること。

(10) 専門家委員会の開催と意見聴取に向けた支援等

ア 専門家委員会の開催支援業務

(ア) 専門家委員会（4回）の開催支援（案内・会場及び県内移動手段の確保・日程調整・資料印刷・謝金及び旅費支払・議事録作成）を行うこと。

(イ) 専門家委員会に出席し、本業務の経過報告等を行うこと。また、オンライン会議システムの活用を図ること。

※ 専門家委員会は、MICE、観光、地域振興、法務、金融、不動産、情報、建築分野の専門家8名で組織し、県内県外の比率は1：1を想定している。また、専門家委員会の開催場所は、県内のMICE施設（ホテル等会議室を含む）、観光施設、公共施設等の県庁外を想定しており、参加者は、専門家委員、県（MICE推進課以外の庁内関係課を含む）、地元市町村（与那原町、西原町）を想定している。なお、開催支援の諸費用は委託料に含まれるものとする。

5. 打合せ等

- (1) 本業務を受託した者（以下「受託者」という。）は、契約後速やかに本業務実施に関する業務計画書（実施日程表を含む）を作成し、本業務を計画的に実施すること。
- (2) 本業務の実施にあたっては、受託者は県と常に綿密な連絡を取り、その連絡事項及び打合せ内容について記録すること。また、疑義が生じた場合は県と協議の上、その指示に従うこと。
- (3) 対面又はオンライン会議システムによる打合せは、原則として月1回実施するものとし、その他必要に応じて随時実施するものとする。

6. 成果品

- (1) 報告書（公表版）：3部
 - ア 公表内容は県と調整すること。
 - イ パワーポイント等によりプレゼンテーション用資料として作成すること。
- (2) 報告書（詳細版）：3部
- (3) 上記のデジタル版：1部

7. 業務の再委託についての留意事項

(1) 一括再委託の禁止等

契約の全部の履行を一括又は分割して第三者に委任し、又は請負わせてはならない。
また、以下の業務（以下「契約の主たる部分」という。）については、その履行を第三者に委任し、又は請負わせてはならない。ただし、これにより難い特別な事情があるものとしてあらかじめ県が書面で認める場合は、これと異なる取扱いをすることがある。

- ア 契約金額の50%を超える業務
- イ 企画判断、管理運営、指導監督、確認検査などの統轄的かつ根幹的な業務

(2) 再委託の相手方の制限

本業務の公募参加者であった者に契約の履行を委任し、又は請負わせてはならない。
また、指名停止措置を受けている者、暴力団員又は暴力団と密接な関係を有する者に契約の履行を委任し、又は請負わせてはならない。

(3) 再委託の範囲

契約の履行に当たり、受託者が第三者に委任し、又は請負わせることのできる業務等の範囲は、受託者の適切な管理のもとで再委託の業務を進めることができ、かつ、高度又は専門的な知識・技能を必要とし、受託者が直接実施することが困難な場合又は再委託することにより事業の効率化やコスト縮減が図れる等合理的理由がある場合

に限るものとする。

(4) 再委託の承認

契約の一部を第三者に委任し、又は請負わせようとするときは、あらかじめ書面による県の承認を得なければならない。ただし、以下に定める業務を第三者に委任し、又は請負わせるときは、この限りではない。

ア 通訳・翻訳の業務

イ その他、簡易な業務

(7) 資料や情報の収集・整理（企画・分析は除く）

(イ) 複写・印刷・製本

(ウ) 原稿・データの入力及び集計

8. その他

- (1) 受託者（再委託の者を含む。）は、マリンタウンMICEエリアの形成に向けた官民連携事業（MICE施設の整備運営事業及び民間収益施設の整備運営に向けた公有地利活用事業をいう。以下同じ。）に応募又は参画してはならず、応募又は参画しようとする民間事業者のコンサルタント等（民間事業者の企画提案（コンソーシアム組成、提案書作成等）に関与することを指しており、関与の制限については官民連携事業の落札事業者又は優先交渉権者の決定までとする。）となってはならない。また、受託者（再委託の者を含む。）と資本・人事面等において関連があると認められた者もまた同様とする。なお、「資本面において関連のある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。
- (2) 受託者は、本業務の遂行にあたり知り得た情報及び成果について、その一切を他に漏らしてはならない。
- (3) 委託者が提供する資料等を第三者に提供してはならない。また、本業務の目的以外に使用してはならない。
- (4) 本業務の完了後において瑕疵が発見された場合は、補修を行うものとする。
- (5) 本業務の成果品は県の所有とし、著作権は沖縄県に帰属する。
- (6) 本業務の成果品は、マリンタウンMICEエリアの形成に向けた官民連携（PPP）事業の民間事業者を選定後、公開資料となることがある。
- (7) この仕様書の解釈に疑義を生じた場合又は記載のない事項の取扱については、県と受託者で協議のうえ定めるものとする。