

## 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（調査の範囲や手法、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PPP導入可能性調査業務

### 2. 履行期間

契約締結日の翌日から令和2年3月31日まで

### 3. 業務の目的

本業務は、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（以下「マリンタウンMICEエリア」という。）に整備を目指す大型MICE施設及び民間収益施設（宿泊施設、商業施設、娯楽施設等）の整備基本計画、要求水準及び民間資金等を活用した事業スキームの整理に向けた調査検討並びにマリンタウンMICEエリアの活性化等に向けた方策の調査検討を行い、官民対話（マーケットサウンディング）により、その実現可能性を整理することを目的とする。

### 4. 業務内容

大型MICE施設の整備及び民間収益施設の併設・活用に係る官民連携事業の検討にあたり、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、各検討段階において必要となる調査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（官民対話の開催支援等）を行うものとする。

また、調査検討にあたっては、大型MICE施設と民間収益施設の整備・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、本調査は、別添の「沖縄県マリンタウンMICEエリアの形成に向けたPPP導入可能性調査の全体概要（案）」に沿って、次に定める委託業務と、県が直接実施する業務とを併せて実施するものであり、県の過年度調査等の成果も活用しながら、相互に協力して取りまとめるものであることに留意すること。

- (1) 大型MICE施設に係る整備基本計画の改定及び要求水準の検討に向けた調査等
- ア MICEをめぐる国内・海外の最新の需給状況の調査業務
    - (ア) 国内外の展示場、多目的ホール、中小会議室の整備面積及び販売面積（面積稼働率）の推移を調査すること。
    - (イ) 海外の大型MICE施設の需給・収支の実績及び今後の予約状況（新增施設に限る）を調査すること（調査項目は県が提示する）。
  - イ 国内・海外のMICE主催者による開催地選定基準の調査業務
    - (ア) 国際機関、業界団体、その他MICE主催者が規定する開催地選定基準（例：MICE施設の空間条件、照明条件、音響条件及び施設・備品条件並びに施設の周辺環境に関する条件）を調査すること。
    - (イ) 前号の開催地選定基準に対する沖縄県の適合状況と課題の抽出を行うこと。
  - ウ 沖縄県大型MICE施設の需要推計業務
    - (ア) 現行の需要推計を補強する独自提案の調査を実施すること。
  - エ 県が直接実施する「大型MICE施設の機能等の再設定」に向けた協力・支援業務
    - (ア) 県の求めに応じ、大型MICE施設の機能等の再設定に係る情報支援を行うこと。
    - (イ) 3の(2)のイの(ウ)の業務内容（民間収益施設の機能等の検討）との調整を行うこと。
  - オ 県が直接実施する「大型MICE施設の経済波及効果の算定」に向けた協力業務
    - (ア) 3の(2)のイの(オ)の業務内容（民間収益施設の経済波及効果の算定）との調整を行うこと。
  - カ 大型MICE施設の需要安定化策の検討に向けた調査・支援業務
    - (ア) 国内・海外のMICE施設の需要安定化策（MICE条例、保税展示場、ビザ取得支援、MICE振興基金、MICE開催支援等）を調査すること。
    - (イ) 県の求めに応じ、県が直接実施する「大型MICE施設の需要安定化策の検討」に向けた情報支援を行うこと。
  - キ 海外のMICE施設の整備財源の調査業務
    - (ア) 海外の大型MICE施設の整備運営の財源を調査すること（調査項目は県が提示する）。
- (2) マリントウンMICEエリアの民間収益施設（宿泊施設、商業施設、娯楽施設等）に係る整備基本計画及び要求水準の策定に向けた検討
- ア 国内・海外のMICEエリアとマリントウンMICEエリアの差別化戦略の検討業務
    - (ア) 国内・海外のMICEエリアとマリントウンMICEエリアの差別化戦略を作成すること（具体的なイメージ図の作成を含む）。
  - イ 民間収益施設の施設構成等の検討業務

- (ア) 民間収益施設の施設構成を検討すること（具体的なイメージ図の作成を含む）。
  - (イ) 民間収益施設の需要推計を行うこと。
  - (ウ) 民間収益施設の機能等を検討すること。
  - (エ) 民間収益施設の収支を算定すること。
  - (オ) 民間収益施設の経済波及効果を算定すること。
- (3) マリントウンMICEエリアの形成に向けた事業スキームの調査等
- ア 海外の大型MICE施設の整備手法の調査業務
    - (ア) 海外の大型MICE施設の整備手法を調査すること（調査項目は県が提示する）。
  - イ 大型MICE施設と民間収益施設の一体開発による収益性向上策の検討業務
    - (ア) 大型MICE施設と民間収益施設の一体開発による収益性向上策（エネルギーマネジメントシステム導入、経営効率化、連携サービス開発等）を検討すること。
    - (イ) 大型MICE施設と民間収益施設の一体開発による増収増益の試算を行うこと。
  - ウ 県が直接実施する「民間収益施設から大型MICE施設への収益還元の検討」に向けた支援業務
    - (ア) 県の求めに応じ、民間収益施設から大型MICE施設への収益還元の方法の検討に向けた情報支援を行うこと。
  - エ 県が直接実施する「事業スキームの検討」に向けた支援業務
    - (ア) 大型MICE施設及び民間収益施設の整備に向けた事業スキーム（SPC又は第三セクター等の設立、資金調達、契約関係及び官民又は民間企業間のリスク分担等）の検討に向けた情報支援を行うこと。
- (4) マリントウンMICEエリアの活性化に向けた回遊性向上策等の整理等
- ア マリントウンMICEエリアの活性化に向けた回遊性向上策の例示業務
    - (ア) マリントウンMICEエリアの活性化に向けた回遊性向上策を例示すること。
  - イ 県が直接実施する「新規施設（大型MICE施設及び民間収益施設）と既存施設（ビーチ・マリーナ）との連携策の検討」に向けた支援業務
    - (ア) 県の求めに応じ、新規施設と既存施設との連携策の検討に向けた情報支援を行うこと。
  - ウ エリアマネジメントによる魅力向上策の整理業務
    - (ア) エリアマネジメントによる魅力向上策を整理すること。
  - エ マリントウンMICEエリアの形成による地域貢献策の整理業務
    - (ア) マリントウンMICEエリアの形成による地域貢献策を整理すること。
- (5) その他、県の検討業務に対する支援等
- ア 県が直接実施する次の検討に向けた支援業務

- (ア) 県の求めに応じ、大型MICE施設を核とした賑わいを東海岸一帯に連鎖させ、さらには離島を含む全県に経済効果を波及させる方策の検討に向けた情報支援を行うこと。
- (イ) 県の求めに応じ、マリンタウン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に向けた情報支援を行うこと。

(6) 官民対話（マーケットサウンディング）に向けた支援等

ア 国内・海外の投資開発事業者等への先行サウンディングに向けた支援業務

- (ア) 国内・海外の投資開発事業者等への先行サウンディングに向けた情報支援を行うこと。

イ 国内・海外の投資開発事業者等への事業説明会の開催支援等業務

- (ア) 事業説明会に出席し、投資メリットの説明を行うこと。
- (イ) 事業説明会の開催支援（案内・会場確保・資料印刷・議事録作成）を行うこと。

※ 東京、大阪、沖縄（県庁舎外）の3会場及び海外での開催を想定している。

ウ 国内・海外の投資開発事業者等との個別対話の開催支援等業務

- (ア) 県と共に民間事業者との個別対話を行うこと。
- (イ) 個別対話の開催支援（案内・日程調整・議事録作成）を行うこと（個別対話は原則として事業説明会に参加した民間事業者のうち個別対話を希望する民間事業者と事業説明会の後日に行う）。

※ 東京、大阪、沖縄（県庁舎外）の3会場及び海外での開催を想定している。

エ サウンディング調査（事業説明会及び個別対話）結果の整理等業務

- (ア) サウンディング調査結果の整理を行うこと。
- (イ) 県の求めに応じ、県が直接実施する「事業の実現可能性の整理」に向けた情報支援を行うこと。

(7) 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（3回）の開催支援（案内・日程調整・資料印刷・謝金支払・議事録作成）を行うこと。

※ 専門家委員会は10名前後（県内県外比率1：1）の構成委員を想定しており、県庁舎外で開催する予定である。令和元年7月19日（金）に予定する受注者の選定日までに県の方で構成委員を確定させ、その後、選定した受注者と業務量の調整を図る予定である。

(イ) 専門家委員会に出席し、調査結果等を報告すること。

## 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、受託者は委託者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委託者と協議の上、その指示に従うこと。
- (3) 対面による打合せは、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（概要版）：3部  
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

※ 上記は委託業務に係る部分の成果品とする。

## 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、委託先が第三者に委託し、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

(ア) 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

#### 7. 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（PPP）事業（大型MICE施設及び民間収益施設の整備運営事業（公有地売却等公募を含む。）をいう。以下同じ。）に応募又は参画及び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となつてはならない。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) 本業務の成果品は委託者の所有とし、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、公開資料となる予定である。
- (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。