

勝連城跡周辺整備事業
募集要項

令和5年10月27日
うるま市

はじめに

本募集要項（以下「募集要項」という。）は、うるま市（以下「市」という。）が「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。）に基づき、2023 年（令和 5 年）10 月 16 日に特定事業として選定した「勝連城跡周辺整備事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「選定事業者」という。）を選定する公募型プロポーザル（以下「本募集」という。）を実施するにあたり、本事業及び本募集に係る条件を提示するものである。

以下に示す別添資料は、募集要項と一体のもの（以下「募集要項等」という。）であり、2023 年（令和 5 年）7 月 24 日に公表した実施方針及び要求水準書（案）（以下「実施方針等」という。）は、本募集の条件を構成せず、その後公表された「実施方針等に関する質問・意見の回答」によって修正されるべき事項については、募集要項等の公表をもって修正されたものとみなす。

○別添資料

別添資料 1 「要求水準書」

別添資料 2 「様式集」

別添資料 3 「優先交渉権者決定基準」

別添資料 4 「基本協定書（案）」

別添資料 5 「事業契約書（案）」

令和 5 年 10 月

うるま市長 中村正人

目次

第1 事業内容に関する事項	1
1 事業名称	1
2 公共施設等の管理者の名称	1
3 本事業の目的	1
4 事業方式	1
5 事業期間	1
6 事業スケジュール（予定）	2
7 事業範囲	3
8 選定事業者の収入	9
9 指定管理者の指定について	9
10 行政財産の使用許可に関する事項	9
11 都市公園法第5条に基づく設置管理許可に関する事項	10
12 都市公園法第6条に基づく占用許可に関する事項	10
13 うるま市都市公園条例第21条に基づく行為許可に関する事項	11
14 遵守すべき法令等	12
第2 応募に関する事項	13
1 応募者の備えるべき参加資格要件	13
2 参加資格の喪失	17
3 SPCの設立に関する事項	18
4 提案価格	19
第3 事業者の募集及び選定に関する事項	20
1 事業者の募集・選定スケジュール	20
2 事業者の募集手続等	20
3 提案における留意事項	24
第4 審査及び選定に関する事項	<u>2627</u>
1 事業者選定等委員会	<u>2627</u>
2 事業者選定等委員会の委員等への接触の禁止等	<u>2627</u>
3 選定方法	<u>2627</u>
4 審査の方法	<u>2627</u>
5 交渉権者の決定	<u>2728</u>
6 募集の中止	<u>2728</u>
7 交渉権者を決定しない場合	<u>2728</u>
8 次点交渉権者との協議	<u>2728</u>
9 結果の通知及び公表	<u>2728</u>
第5 事業契約に関する事項	<u>2829</u>
1 基本協定の締結	<u>2829</u>

2	SPC の設立	2829
3	事業者との仮契約の締結	2829
4	事業契約に係る議会の議決（本契約）	2829
5	指定管理者の指定に係る議会の議決	2829
6	契約を締結しない場合	2829
7	費用の負担	2829
8	契約保証金	2829
9	金融機関と市の協議（直接協定）	2930
第6	事業実施に関する事項	3031
1	サービス対価の支払い	3031
2	保険	3031
3	誠実な事業の遂行	3031
4	市による本事業の実施状況の確認	3031
5	法制上及び税制上の支援措置	3031
6	財政上及び金融上の支援に関する措置	3132
7	問合せ及び書類提出先	3132
別紙1	施設位置図	3233
別紙2	応募者の構成	3334
別紙3	サービス対価の算定方法	3435
1	サービス対価の構成	3435
2	サービス対価の算定方法	3536
別紙4	サービス対価の支払方法	3738
1	サービス対価の支払い方法	3738
2	サービス対価の改定方法	3839
3	需要変動による事業者又は公共の支払い額の算定	4041
別紙5	モニタリングの基準と方法	4142
1	モニタリングの基本的な考え方	4142
2	設計・建設に関するモニタリング	4142
3	維持管理・運営に関するモニタリング	4243

第1 事業内容に関する事項

1 事業名称

勝連城跡周辺整備事業

2 公共施設等の管理者の名称

うるま市長 中村正人

3 本事業の目的

勝連城跡は、2000年（平成12年）に「琉球王国のグスク及び関連遺産群」の一つとして世界遺産に登録され、年間約18万人と多くの観光客が訪れる沖縄県内でも有数の観光スポットである。勝連城跡は、市のみならず、沖縄県を代表する歴史文化資源であり、今後も文化及び観光資源としての活用が期待されているものの、周辺の整備が不十分であることから観光消費及び地域活性化に繋がっていない現状がある。

このような現状を踏まえ、市では、勝連城跡の世界遺産としての価値を保全しつつ、勝連城跡一帯を文化・観光の拠点として位置づけ、文化・観光の振興を通して地域活性化に資する複合的な機能を集約させたエリアの創出を目指し、創造性に満ちた施策の展開による勝連城跡の活用を図ることを本事業の目的とする。

また、本事業では、「勝連城跡」「文化観光施設」「勝連城跡公園」の3施設を事業区域とし、各施設が効果的に連動し、周辺一帯の誘客力の強化と滞在時間の延長を図るため、「通過型」から「滞在型」の観光地への転換に向けた複合的文化観光拠点を形成するとともに、将来的には沖縄県が推奨するMICE事業との連携を視野に入れ、県東部の新たな観光拠点として発展していくことを目指している。そのため、本事業では、各施設や本市のポテンシャルを最大限に活用し、本市や沖縄本島東海岸側のさらなる観光振興に貢献し得る観光まちづくり事業を構想・企画し、これを確実に実行できる企画力・運営力を求める事業である。

なお、市では、これまでに勝連城跡入口ゲート、文化観光施設の一部である歴史・文化施設と観光ターミナルの整備を行っており、これらの施設については2021年度（令和3年度）に共用を開始している。

市は、本事業の実施にあたって、民間の資金、創意工夫、技術的能力及び経営能力を活用することにより、事業期間を通してサービスの向上が図られ、安定的かつ継続的に各施設が維持管理・運営されることを期待する。

4 事業方式

本事業の事業方式は、PFI法に基づき本事業を実施する者として選定された事業者（以下「選定事業者」という。）が勝連城跡公園、物販・飲食施設（文化観光施設の一部）の設計・建設を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中、勝連城跡、文化観光施設、勝連城跡公園の維持管理・運営を行うBT0（Build Transfer Operate）方式とする。

また、選定事業者は、事業区域内において、自らの提案に基づき民間収益施設を設置し、管理する事業（以下「自由提案事業」という。）を行う。

5 事業期間

事業期間は、事業契約の締結日から2043年（令和25年）3月末日までとする。

2

2

2

2

表 2 事業スケジュール（予定、概要）

事業契約の締結	2024 年（令和 6 年）12 月
勝連城跡事業、文化観光施設事業（勝連城跡入口ゲート、歴史・文化施設、観光ターミナル）の維持管理運営	2025 年（令和 7 年）4 月 1 日～2043 年（令和 25 年）3 月 31 日 （契約締結後～2025 年（令和 7 年）3 月までは引継ぎ期間とする。）
物販・飲食施設の設計・建設	契約締結後～2027 年（令和 9 年）3 月 31 日
物販・飲食施設の維持管理・運営	～2043 年（令和 25 年）3 月 31 日
勝連城跡公園の設計・建設	契約締結後～2028 年（令和 10 年）3 月 31 日
勝連城跡公園の維持管理・運営	～2043 年（令和 25 年）3 月 31 日 ※
都市公園法第 5 条の設置管理許可に基づく民間収益事業	～2043 年（令和 25 年）3 月 31 日 ※

※ 開始期は提案による。ただし、遅くとも 2028 年（令和 10 年）4 月には供用開始すること。

7 事業範囲

選定事業者が行う本事業の事業区域図及び事業範囲は、以下のとおりである。

具体的な業務の詳細については、別添資料 1「要求水準書」を参照すること。

図 1 事業区域図

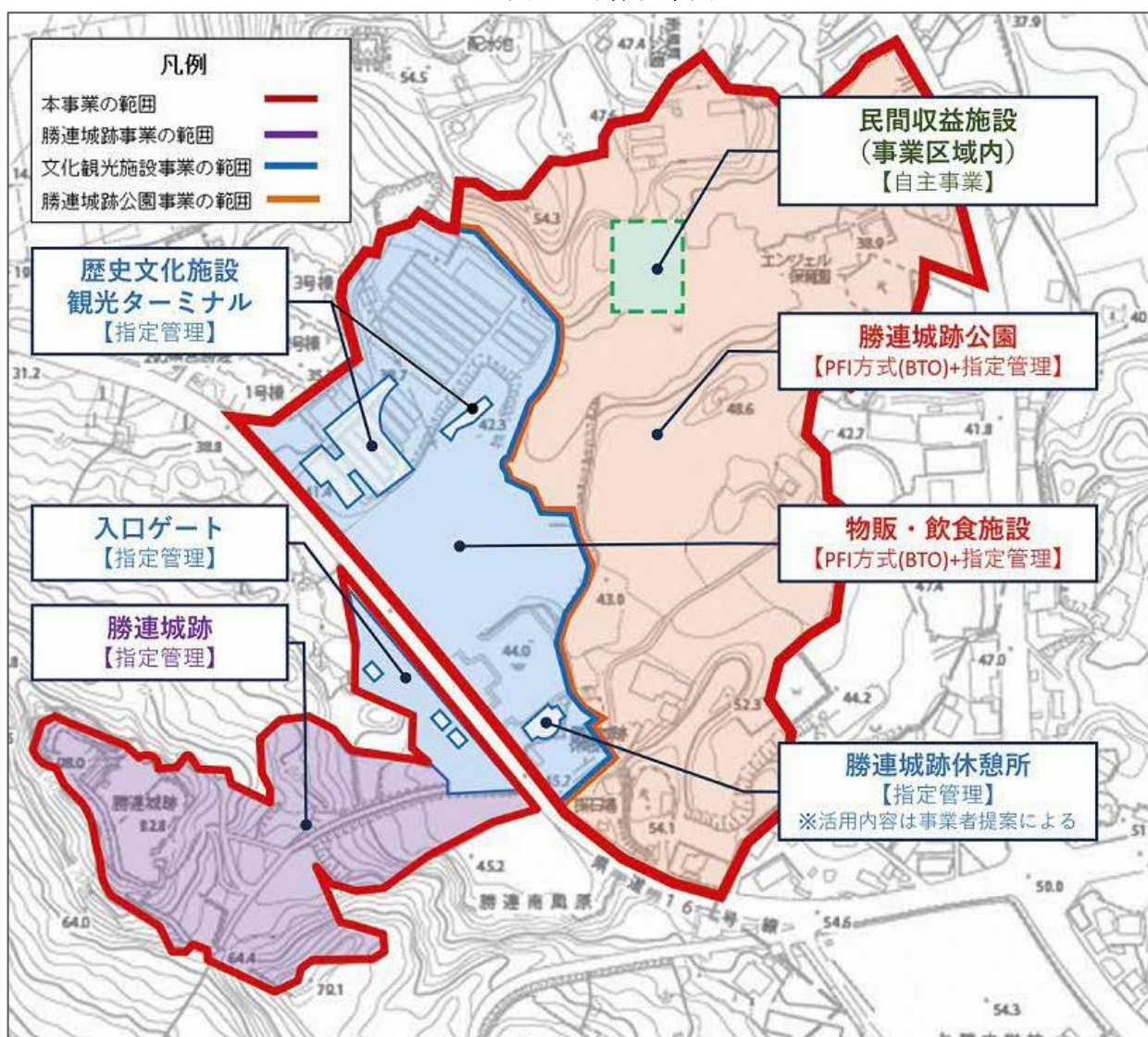


表 3 事業範囲

業務項目			勝連城跡 事業	文化観光施設事業				勝連城跡 公園事業		
				歴史・文化 施設	勝連城跡 入口ゲート	勝連城跡 休憩所	物産・観光施設			
						観光 ターミナル	物販・飲食 施設			
設計業務	調査業務		—	—	—		—	公共※ ¹	公共※ ¹	
	設計業務		—	—	—		—	民間	民間	
	その他関連業務		—	—	—		—	民間	民間	
建設業務	造成業務		—	—	—		—	民間※ ^{2・3}	民間※ ²	
	建設工事業務		—	—	—		—	民間	民間	
工事監理業務			—	—	—		—	民間	民間	
維持管理 業務	建築物保守管理業務		—	民間	民間	民間	民間	民間	民間	
	屋外施設保守管理業務 (駐車場、入口広場、入口ゲート、公園等)		—	民間	民間	民間	民間	民間	民間	
	建築設備保守管理業務		—	民間	民間	民間	民間	民間	民間	
	什器備品等保守管理業務		—	民間	民間	民間	民間	民間	民間	
	展示物保守管理業務		—	民間	—	—	—	—	—	
	清掃業務		民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間	
	燻蒸消毒業務		—	民間	—	—	—	—	—	
	環境衛生管理業務		—	民間	民間	民間	民間	民間	民間	
	警備業務		民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間	
	情報システム管理業務		—	民間	民間	民間	民間	民間	民間	
	施設修繕及び更新業務		公共※ ⁴	民間※ ⁵	民間※ ⁵	民間※ ⁵	民間※ ⁵	民間	民間	
	植栽維持管理業務		民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間	
運営業務	受付・案内業 務	受付・予約管理業務	民間※ ⁶	民間	民間	民間 【任意】	民間 【任意】	民間 【任意】	民間	
		利用料金徴収業務	民間※ ^{6・7}	民間※ ⁷	民間※ ⁷	民間※ ⁷ 【任意】	民間※ ⁷ 【任意】	民間※ ⁷ 【任意】	民間	
		利用者サービス活動業務	民間※ ⁶	民間	民間	民間 【任意】	民間 【任意】	民間 【任意】	民間	
	展示活動業務	常設展示業務	—	民間※ ⁸	—		—	—	—	
		企画展示業務	—	民間	—		—	—	—	
	普及活動業務	教育・観光体験プログラムの企 画・運営業務	民間※ ⁶ 【任意】	民間	民間 【任意】	民間 【任意】	民間 【任意】	民間 【任意】	民間 【任意】	
		イベント等企画・運営業務	民間※ ⁶ 【任意】	民間	民間 【任意】	民間 【任意】	民間 【任意】	民間 【任意】	民間 【任意】	
	情報発信活動業務		民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間	
	調査研究・収集保存活動業務		公共	公共	—		—	—	—	
	物販・飲食事 業	物販事業	—	—	—		—	民間	—	
		飲食事業	—	—	—		—	民間	—	
	開館(開園)準 備・備品・消耗 品等 調達業務	各種申請及び手続等		—	民間	民間	民間	民間	民間	民間
		開館(開園)準備業務		—	民間	民間	民間	民間	民間	民間
		オープンイベント開催業務		—	民間	民間	民間	民間	民間	民間
		備品・消耗品等調達業務		—	民間	民間	民間	民間	民間	民間
駐車場運営業務		—	民間	民間	民間	民間	民間	民間		
事業統括業務		民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間		
自由提案事業(都市公園法第 5 条等に基づく民間収益事業)			民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間	

※1 取得用地では地中障害等に伴う工事遅延リスクが想定されるため、必要最小限は市で実施する。ただし、別途建設にあたって必要となる測量、磁気探査調査、地質調査等は設計業務に含めて選定事業者が行う。

※2 用地取得リスク及び用地の瑕疵リスクを市で負うことを前提として、造成業務は選定事業者の事業範囲とする。

※3 物販・飲食施設エリアにおける未造成の土地(砂利敷、裸地等。ただし、建築外構を除く)の設計・施工は、事業者提案を加味して市が行う。二次造成が必要となる場合には市と協議のうえ、自由提案事業の範囲内で実施すること。

※4 勝連城跡事業の修繕業務は、文化財保護法に基づき、文化庁と協議を行う必要があるため、市で実施する。

※5 事業期間中の建築物の主要構造部(壁、柱、床、はり、屋根、階段)の一種以上及び雨水の侵入を防止する部分の過半の修繕並びに建築設備の更新は、市が行う。ただし、選定事業者の提案に基づいて選定事業者が改変を行った部分については、この限りでない。

※6 勝連城跡事業の受付・案内業務及び普及活動業務については、予約及びイベント等の内容により、市文化財課との事前協議を要する。

※7 選定事業者に収受させる利用料金制(指定管理者制度の適用)とする。

※8 勝連城跡の発掘調査・研究資料の展示及び保管庫内の資料の管理については市が行う。

(1) 勝連城跡事業

ア 維持管理業務

- (ア) 清掃業務
- (イ) 警備業務
- (ウ) 植栽維持管理業務

イ 運営業務

- (ア) 受付・案内業務
 - a 受付・予約管理業務
 - b 利用料金徴収業務
 - c 利用者サービス活動業務（城内案内・団体対応等）
- (イ) 普及活動業務（任意）
 - a 教育プログラム・観光体験プログラムの企画・運営業務
 - b イベント等企画・運営業務

※ 上記イの(ア)、(イ)の実施にあたっては、予約及びイベント等の内容により、市文化財課との事前調整を要する。

- (ウ) 情報発信活動業務
- (エ) 事業統括業務

(2) 文化観光施設事業

文化観光施設事業の対象施設は、勝連城跡入口ゲート、歴史・文化施設、勝連城跡休憩所、物産・観光施設（観光ターミナル、物販・飲食施設）とする。

ア 設計業務

- (ア) 物販・飲食施設の設計業務
- (イ) 物販・飲食施設その他関連業務（関連する調査、建築確認申請等）

イ 建設業務

- (ア) 物販・飲食施設の造成業務
- (イ) 物販・飲食施設の建設工事業務

ウ 工事監理業務

- (ア) 物販・飲食施設の工事監理業務

エ 維持管理業務

- (ア) 建築物保守管理業務
- (イ) 屋外施設保守管理業務
- (ウ) 建築設備保守管理業務
- (エ) 什器備品等保守管理業務
- (オ) 歴史・文化施設の展示物保守管理業務
- (カ) 清掃業務
- (キ) 歴史・文化施設の燻蒸消毒業務

- (ク) 環境衛生管理業務
- (ケ) 警備業務
- (コ) 情報システム管理業務
- (サ) 施設修繕及び更新業務
- (シ) 植栽維持管理業務

オ 運營業務

- (ア) 受付・案内業務
 - a 受付・予約管理業務
 - b 利用料金徴収業務
 - c 利用者サービス活動業務（館内案内・団体対応等）
 - ※ 勝連城跡入口ゲートには、市が調達（購入又はリース）するビークル（電気自動車）を最大3台配置する。ビークルの活用（維持管理・運営）については、利用者サービス活動業務として、選定事業者が行う。
- (イ) 歴史・文化施設の展示活動業務
 - a 常設展示業務
 - b 企画展示業務
- (ロ) 普及活動業務
 - a 教育プログラム・観光体験プログラムの企画・運營業務
 - b イベント等企画・運營業務
- (エ) 情報発信活動業務
- (オ) 物販・飲食事業
 - a 物販事業
 - b 飲食事業
- (カ) 開館準備・備品・消耗品等調達業務
 - a 各種申請及び手続等
 - b 開館準備業務
 - c オープンイベント開催業務
 - d 備品・消耗品等調達業務
 - ※ 物販・飲食施設以外の対象施設の什器類は市が調達済み。
- (キ) 駐車場運營業務
- (ク) 事業統括業務

(3) 勝連城跡公園事業

ア 設計業務

- (ア) 設計業務
- (イ) その他関連業務（関連する調査、建築確認申請等）

イ 建設業務

- (ア) 造成業務
- (イ) 建設工事業務

ウ 工事監理業務

エ 維持管理業務

- (ア) 建築物保守管理業務
- (イ) 屋外施設保守管理業務
- (ロ) 建築設備保守管理業務
- (エ) 什器備品等保守管理業務
- (オ) 清掃業務
- (カ) 環境衛生管理業務
- (キ) 警備業務
- (ク) 情報システム管理業務
- (ケ) 施設修繕及び更新業務
- (コ) 植栽維持管理業務

オ 運営業務

- (ア) 受付・案内業務
 - a 受付・予約管理業務
 - b 利用料金徴収業務
 - c 利用者サービス活動業務（園内案内・団体対応等）
- (イ) 普及活動業務（任意）
 - a 教育プログラム・観光体験プログラムの企画・運営業務
 - b イベント等企画・運営業務
- (ロ) 情報発信活動業務
- (エ) 開園準備・備品・消耗品等調達業務
 - a 各種申請及び手続等
 - b 開園準備業務
 - c オープンイベント開催業務
 - d 備品・消耗品等調達業務
- (オ) 駐車場運営業務
- (カ) 事業統括業務

(4) 自由提案事業（附帯事業）

上記に示した業務のほかに、選定事業者は、自由提案事業者をして、独立採算により自由提案事業（附帯事業）を実施すること。但し、基本協定で自由提案事業者（許可申請）を定めているときは、自由提案事業者（許可申請）をして、自由提案事業（附帯事業）を実施すること。自由提案事業（附帯事業）として市の想定するものを以下に例示するが、例示内容に限定されるものではない。また、導入機能については、うるま市都市公園条例、その他関連法令による制限を遵守し、自由提案事業（附帯事業）を実施するための施設（以下、「民間収益施設」という。）を設置する場合は、多様な利用者の利便性に配慮した位置・規模で計画すること。

なお、選定事業者又は自由提案事業者（許可申請）が民間収益施設を勝連城跡公園内に設置する場合、市は、都市公園法第5条の規定に基づく設置管理許可を与え、民間収益施設の設

置管理にかかる使用料を徴収する。

また、当該施設の設置管理許可を受ける者が、後述する「~~第2-1-(1) 応募者の構成等~~」で示す ~~SPC である場合（詳細は別紙2を参照）~~ 選定事業者又は自由提案事業者（許可申請）に対して、市は、当該施設を設け、又は管理する期間を最大15年間まで認める。

＜市の想定する自由提案事業（附帯事業）＞

- (ア) 物販・飲食事業
- (イ) 自動販売機の設置事業
- (ウ) 着地型観光事業（観光商品開発、周辺施設との連携等）
- (エ) 滞在型観光事業（宿泊事業等）
- (オ) その他

(5) 本事業の事業範囲から除外する業務

以下の事業は、市が行う事業として選定事業者の事業範囲から除外する。

【勝連城跡事業に関する業務】

ア 史跡の調査研究・収集保存活動業務

イ 施設修繕及び更新業務

【文化観光施設事業に関する業務】

ア 物販・飲食施設用地の調査業務

イ 物販・飲食施設用地の造成工事

物販・飲食施設エリアにおける未造成の用地（砂利敷、裸地等。ただし、建物外構を除く。）の設計・施工は市が行う。

ウ 用地取得業務

エ 勝連城跡入口ゲートの大規模修繕業務

オ 勝連城跡休憩所の大規模修繕業務

カ 歴史・文化施設に展示する資料の調査研究・収集保存活動業務

キ 歴史・文化施設の大規模修繕及び展示設備更新業務

ク 観光ターミナルの大規模修繕業務

※ 上記、ウ、エ、カ、キの大規模修繕業務の対象は、建築物の主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根、階段）の一種以上及び雨水の侵入を防止する部分の過半の修繕並びに建築設備の更新とする。ただし、選定事業者の提案に基づいて選定事業者が改変を行った部分については、この限りでない。

【勝連城跡公園事業に関する業務】

ア 公園用地の一部の調査業務

- ※ 取得用地では地中障害等に伴う工事遅延リスクが想定されるため、必要最小限は市で実施する。ただし、別途建設にあたって必要となる測量、磁気探査調査、地質調査等は設計業務に含めて選定事業者が行う。

8 選定事業者の収入

本事業における選定事業者の収入は、以下のとおりである。ただし、下記(1)の収入が事業者の提案する収入額を上回った場合、選定事業者は市に一部を還元（プロフィットシェア）し、同収入が事業者の提案する収入額を下回った場合、市が選定事業者の一部を補填（ロスシェア）する（詳細は別紙4を参照）。

- (1) 歴史・文化施設及び勝連城跡の入場料収入
- (2) うるま市都市公園条例に基づく行為の利用料金収入
- (3) 市のサービス対価による収入

ア 文化観光施設事業における物販・飲食施設の設計業務、建設業務（内装、厨房機器、什器・備品等は除く）に係るサービス対価

イ 文化観光施設の維持管理業務、運営業務に係るサービス対価

ウ 勝連城跡公園の設計業務、建設業務に係るサービス対価

エ 勝連城跡公園の維持管理業務、運営業務に係るサービス対価

- (4) 民間提案による収入

ア 公共施設（勝連城跡、勝連城跡入口ゲート、歴史・文化施設、勝連城跡休憩所、観光ターミナル、勝連城跡公園）を活用したイベント・プログラム等による収入

イ 物販・飲食事業による収入

ウ 文化観光施設及び勝連城跡公園の駐車場料金収入

エ 自由提案事業（附帯事業）による収入 （ただし、基本協定で自由提案事業者（許可申請）を定めているときは、自由提案事業者（許可申請）からの繰入金）

9 指定管理者の指定について

市は選定事業者を勝連城跡、文化観光施設及び勝連城跡公園の指定管理者として指定する予定である。

10 行政財産の使用許可に関する事項

選定事業者 又は自由提案事業者（許可申請） が、自由提案事業（附帯事業）の実施のために、施設を文化観光施設内に設置する場合は、市はうるま市公有財産規則に従い、行政財産の使用許可を行う。使用料の算定方法は、うるま市行政財産使用料条例に基づき、以下の方法により算定を行う。

表 4 行政財産の使用料

区分	使用料
土地の使用料	土地の使用許可面積価格×(3/100)×(使用許可日数/365)
建物の使用料	建物の使用許可面積価格×(8/100)×(使用許可日数/365)
区分	使用料
その他	上記以外のもの(電柱、広告板、水道管その他これらに類するものを設置するための土地の使用を含む。)の使用料の額は、用途その他の事情を考慮して算出して得た額とする。 使用料の額が面積又は長さを単位として定められている場合において、使用許可の面積に1平方メートル未満の端数があるとき、又は使用許可の長さに1メートル未満の端数があるときは、その端数はそれぞれ1平方メートル又は1メートルとして計算する。

※使用料の額に10円未満の端数を生じたときは、その端数は切り捨てる。

11 都市公園法第5条に基づく設置管理許可に関する事項

選定事業者又は自由提案事業者(許可申請)が、自由提案事業(附帯事業)の実施のために、施設を勝連城跡公園内に設置する場合、市は都市公園法第5条の規定に基づく設置管理許可を与える。設置管理許可に伴う使用料は、以下のとおりとする。なお、現状の設置許可使用料は、500円/㎡・年である。

表 5 都市公園の設置許可使用料

1円/㎡・年以上とし、選定事業者の提案に基づき決定する。

12 都市公園法第6条に基づく占有許可に関する事項

選定事業者又は自由提案事業者(許可申請)が、勝連城跡公園内に公園施設以外の工作物その他の物件又は施設を設置する場合は、市は都市公園法第6条の規定に基づく占有許可を与える。占有許可に伴う使用料は、うるま市都市公園条例に基づき、以下の方法により算定を行う。

表 6 都市公園の占有許可使用料

区分		単位	使用料 (円)
電柱、電線、変圧塔等	第1種電柱	1本につき1月	83
	第2種電柱		133
	第3種電柱		183

	第 1 種電話柱		77
	第 2 種電話柱		125
	第 3 種電話柱		175
	その他の柱類		5
	共架電線その他上空に設ける線類	長さ 1 メートルにつき 1 年	10
	地下電線その他地下に設ける線類		5
	高圧送電塔	占用面積 1 平方メートルにつき 1 年	800
	高圧送電線	占用面積 1 平方メートルにつき 1 年	400
	その他のもの	占用面積 1 平方メートルにつき 1 年	800
水道管、下水 管、ガス管、 地 下 埋 設 物 等	外径 0.1 メートル未満のもの	長さ 1 メートルにつき 1 月	4
	外径 0.1 メートル以上外径 0.15 メートル未満のもの		6
	外径 0.15 メートル以上外径 0.2 メートル未満のもの		7
	外径 0.2 メートル以上外径 0.4 メートル未満のもの		15
	外径 0.4 メートル以上外径 1 メートル未満のもの		40
	外径 1 メートル以上のもの		79
	その他のもの	占用面積 1 平方メートルにつき 1 年	40
天体、気象又は土地観測施設		占用面積 1 平方メートルにつき 1 月	40
詰所用建物その他工事用施設			50
工事用板囲、足場及び材料置場			50
その他の占用			50

13 うるま市都市公園条例第 21 条に基づく行為許可に関する事項

本事業では、市は、選定事業者に対し、勝連城跡公園を含む対象施設の管理・運営を指定管理者として指定する。そのため、利用者が勝連城跡公園において、うるま市都市公園条例第 4 条に規定する次に掲げる行為をしようとする場合、選定事業者は、うるま市都市公園条例第 21 条の規定に基づく行為許可を行う。

行為許可に伴う公園の利用料金は、選定事業者の収入とする。

利用料金の金額は、うるま市都市公園条例別表第 3 に示される行為許可使用料（表 7 参照）とする。

ア 物品の販売、募金、宣伝活動その他これらに類する行為をすること。

イ 業として写真又は映画を撮影すること。

ウ 興行を行うこと。

エ 競技会、集会、展示会、博覧会その他これらに類する催しのために都市公園の全部又は一部を独占して利用すること。

オ 花火、キャンプファイヤー等火気を使用すること。

カ 指定された場所以外の場所へ車両を乗り入れ、又は留め置くこと。

表 7 都市公園の行為許可使用料

区分		単位	使用料 (円)
行商その他これに類する行為		1 日以内	200
業として写真を撮影するもの		撮影機(写真機)1 台 1 日	500
業として映画を撮影するもの		1 件 1 日	1,000
興行、出店その他これに類する営業行為		1 平方メートル 1 日	20
競技会、集会、展示会、博覧会その他これに類する行為	面積によるもの	1 平方メートル 1 日	10
	面積により難いもの	1 回 1 日以内	1,000

14 遵守すべき法令等

本事業の実施にあたっては、関連する関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守するとともに、各種基準及び指針等についても、本事業の要求水準と照らし合わせて適宜参考とするものとする。適用法令及び適用基準は、各業務の開始時点における最新のものを採用すること。

第2 応募に関する事項

1 応募者の備えるべき参加資格要件

(1) 応募者の構成等

ア 応募者の構成は、本事業の各業務にあたる複数の企業等により構成される企業グループとする。

イ 応募者のうち、特別目的会社（以下「SPC」という。）に出資を予定し、SPC から直接業務を受託又は請け負うことを予定している者を「構成員」、SPC に出資を予定していない者で SPC から直接業務を受託又は請け負うことを予定している者を「協力企業」とし、資格審査の申請時に構成員又は協力企業のいずれの立場であるかを明らかにすること。（詳細は別紙2を参照）

ウ 応募者は、代表する企業（以下「代表企業」という。）を定め、代表企業が応募手続きを行うものとする。また、代表企業は、必ず構成員とし、複数の構成員で応募する場合は、SPC に最大の出資を行う者とする。

エ 応募者の構成員又は協力企業は、他の応募者の構成員又は協力企業となっていないこと。なお、市が選定事業者との事業契約を締結後、選定されなかった応募者の構成員又は協力企業が、選定事業者の業務等を受託することは可能とする。

(2) 応募者の参加資格要件（共通）

応募者の構成員及び協力企業は、いずれも以下の要件を満たすこと。

ア PFI 法第9条の各号のいずれにも該当しない者であること。

イ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4各号（同第167条の11第1項において準用する場合を含む。）に該当しない者であること。

ウ 市から指名停止措置を受けていないこと。

エ 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者（再生手続開始の決定を受けたものを除く。）でないこと。

オ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てがなされている者（更生手続開始の決定を受けた者を除く。）でないこと。

カ 募集要項等の公表日から優先交渉権者の決定日までの期間において、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）に違反し、公正取引委員会から排除措置等の命令を受けている者でないこと。

キ 電子交換所における取引停止処分を受けているなど経営状況が著しく不健全な者でないこと。

ク 国税及び地方税を滞納していない者であること。

ケ うるま市暴力団排除条例（平成 23 年うるま市条例第 23 号）第 2 条第 1 号、同条第 2 号の規定に該当する者若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（総称して「反社会的勢力」）でないこと。

コ 市が本事業に係るアドバイザー業務を委託している者及び当該アドバイザー業務において提携関係にある者、又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。本事業に関し、市のアドバイザー業務を行う者は、以下のとおりである。

(ア) 株式会社日本総合研究所

(イ) 株式会社プレック研究所

(ウ) 西村あさひ法律事務所

なお、「資本面において関連のある者」とは、総株主の議決権の 100 分の 50 を超える議決権を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資を行っている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業等の代表権を有している役員を兼ねている者をいう。

サ 本事業の事業者選定委員等が属する企業等若しくはその企業等と資本面・人事面で関連のある者でないこと。

(3) 応募者の参加資格要件（業務別）

ア 設計業務にあたる者（文化観光施設(物販・飲食施設)事業及び勝連城跡公園事業）

【建築物の設計業務】

建築物の設計業務にあたる者は、以下の(ア)～(ウ)の要件を全て満たすこと。複数の場合は、(ア)及び(イ)の要件は全ての者が満たし、(ウ)の要件はいずれか 1 者が満たすこと。

(ア) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

(イ) 令和 5 年度・令和 6 年度うるま市入札参加者資格（建築設計）を有すること。入札参加資格を有していない場合の手続きについては、「(5) 入札参加資格を有していない場合の手続き」を参照すること。

(ウ) 2013 年（平成 25 年）4 月 1 日以降に、元請（JV 構成員を含む）として、公共施設の設計業務実績があること。

【公園の設計業務】

公園の設計業務にあたる者は、以下の(ア)及び(イ)の要件を全て満たすこと。複数の場合は、少なくとも 1 者が(ア)及び(イ)の要件を全て満たすこと。

(ア) 令和 5 年度・令和 6 年度うるま市入札参加者資格（土木設計）を有し、主要業種を「建設コンサルタント」で登録していること。入札参加資格を有していない場合の手続きについては、「(5) 入札参加資格を有していない場合の手続き」を参照すること。

(イ) 2013 年（平成 25 年）4 月 1 日以降に、元請（JV 構成員を含む）として、都市公園又は都市公園に類似した役割・機能を有する公園又は緑地（民間施設における公園又は緑地を含む）の設計業務実績があること。

イ 建設業務にあたる者（文化観光施設(物販・飲食施設)事業及び勝連城跡公園事業）

【建築物の建設業務】

建築物の建設業務にあたる者は、以下の(ア)～(エ)の要件を全て満たすこと。複数の場合は、(ア)～(ウ)の要件は全ての者が満たし、(エ)の要件はいずれか1者が満たすこと。

- (ア) 建設業法第15条の規定による建築工事業に係る特定建設業の許可を有すること。
- (イ) 令和5年度・令和6年度うるま市入札参加者資格（建設工事）において、うるま市建設工事等競争入札参加資格及び指名基準等に関する規程に定める入札参加資格の業種が建築工事業であること。入札参加資格を有していない場合の手続きについては、「(5) 入札参加資格を有していない場合の手続き」を参照すること。
- (ウ) 建設業法第27条の規定に基づく一級建築施工管理技士の資格を有する者を正社員として雇用していること。
- (エ) 2013年（平成25年）4月1日以降に、元請（JV構成員を含む）として、公共施設の施工実績があること。

【公園の建設業務】

公園の建設業務にあたる者は、以下の(ア)～(オ)の要件を全て満たすこと。複数の場合は、

- (ア)及び(イ)の要件は全ての者が満たし、(ウ)～(オ)の要件はいずれか1者が満たすこと。
- (ア) 建設業法第15条の規定による土木工事業に係る特定建設業の許可を有すること。
- (イ) 令和5年度・令和6年度うるま市入札参加者資格（建設工事）において、うるま市建設工事等競争入札参加資格及び指名基準等に関する規程に定める入札参加資格の業種が土木工事業であること。入札参加資格を有していない場合の手続きについては、「(5) 入札参加資格を有していない場合の手続き」を参照すること。
- (ウ) 建設業法第27条の規定に基づく一級土木施工管理技士の資格を有する者を正社員として雇用していること。
- (エ) 建設業法第27条の規定に基づく一級造園施工管理技士の資格を有する者を正社員として雇用していること。
- (オ) 2013年（平成25年）4月1日以降に、元請（JV構成員を含む）として、都市公園又は都市公園に類似した役割・機能を有する公園又は緑地（民間施設における公園又は緑地を含む）の施工実績があること。

ウ 工事監理業務にあたる者（文化観光施設(物販・飲食施設)事業及び勝連城跡公園事業)

【建築物の工事監理業務】

建築物の工事監理業務にあたる者は、以下の(ア)～(ウ)の要件を全て満たすこと。複数の場合は、(ア)及び(イ)の要件は全ての者が満たし、(ウ)の要件はいずれか1者が満たすこと。なお、工事監理業務は、建設業務にあたる者と同一の者又は資本面若しくは人事面において関連がある者が実施してはならない。

- (ア) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- (イ) 令和5年度・令和6年度うるま市入札参加者資格（建築設計）を有すること。入札参加資格を有していない場合の手続きについては、「(5) 入札参加資格を有していない場合の手続き」を参照すること。
- (ウ) 2013年（平成25年）4月1日以降に、元請（JV構成員を含む）として、公共施設の

工事監理業務実績があること。

【公園の工事監理業務】

公園の工事監理業務にあたる者は、以下の(ア)及び(イ)の要件を全て満たすこと。複数の場合は、(ア)の要件は全ての者が満たし、(イ)の要件はいずれか1者が満たすこと。なお、工事監理業務は、建設業務にあたる者と同じの者又は資本面若しくは人事面において関連がある者が実施してはならない。

(ア) 令和5年度・令和6年度うま市入札参加者資格（土木設計）を有すること。入札参加資格を有していない場合の手続きについては、「(5) 入札参加資格を有していない場合の手続き」を参照すること。

(イ) 2013年（平成25年）4月1日以降に、元請（JV構成員を含む）として、都市公園又は都市公園に類似した役割・機能を有する公園又は緑地（民間施設における公園又は緑地を含む）の工事監理業務又は設計業務実績があること。

エ 維持管理業務にあたる者（勝連城跡事業、文化観光施設事業及び勝連城跡公園事業）維持管理業務にあたる者は、以下の(ア)～(ウ)の要件を全て満たすこと。複数の場合は、

(ア)の要件は全ての者が満たし、(イ)及び(ウ)の要件はいずれか1者が満たすこと。

(ア) 令和5年度・令和6年度うま市入札参加者資格を有すること。入札参加資格を有していない場合の手続きについては、「(5) 入札参加資格を有していない場合の手続き」を参照すること。

(イ) 2013年（平成25年）4月1日以降に、公共施設の維持管理業務実績（指定管理者等）を有していること。

(ウ) 2013年（平成25年）4月1日以降に、都市公園又は都市公園に類似した役割・機能を有する公園又は緑地（民間施設における公園又は緑地を含む）の維持管理業務実績（指定管理者等）を有していること。

オ 運営業務にあたる者（文化観光施設事業及び勝連城跡公園事業）

運営業務にあたる者は、構成員とし、以下の(ア)及び(イ)の要件を全て満たすこと。複数の場合は、いずれか1者が(ア)及び(イ)の要件を満たすこと。なお、少なくとも1者が構成員であれば、他の者は協力企業としてもよい。

(ア) 2013年（平成25年）4月1日以降に、公共施設の運営業務実績（指定管理者等）を有していること。

(イ) 2013年（平成25年）4月1日以降に、都市公園又は都市公園に類似した役割・機能を有する公園又は緑地（民間施設における公園又は緑地を含む）の運営業務実績（指定管理者等）を有していること。

カ その他業務にあたる者（任意）

ア～オの業務にあたらぬ者が参加する場合は、その他業務にあたる者として参加するものとする。その他業務にあたる者は、応募者の参加資格要件（共通）を満たすこと。

キ 自由提案事業（附帯事業）にあたる者

自由提案事業（附帯事業）にあたる者は、構成員又は協力企業とし、応募者の参加資格

要件（共通）を満たすこと。

(4) 参加資格の確認基準日

参加資格の確認基準日は、参加表明書の提出期限日とする。

(5) 入札参加資格を有していない場合の手続き

令和 5 年度・令和 6 年度うるま市競争入札参加者の資格を有していない者については、入札参加資格者の資格審査に準じた本事業に係る資格審査を受けることができる。

2023 年（令和 5 年）12 月 8 日までに入札参加資格申請書類を提出することができ、市は臨時の審査を行う（提出先は、「第 3 事業者の募集及び選定に関する事項」の「2 事業者の募集手続等」を参照）。なお、この申請によって得た入札参加者資格については、本事業にのみ有効である。

2 参加資格の喪失

(1) 参加資格確認基準日から提案書類提出締切日前日までの間の参加資格の喪失

参加資格確認基準日から提案書類提出締切日前日までの間に、参加資格確認通知を受けた応募者の構成員又は協力企業に参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、当該応募者は失格となる。ただし、代表企業以外の構成員又は協力企業に参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、以下の場合に限り、当該応募者の参加資格を引き続き有効なものとして取り扱う。

ア 当該応募者が参加資格要件を欠いた構成員又は協力企業に代わって、参加資格要件を満たす構成員又は協力企業を補充し、必要書類を提出した上で、市が参加資格を確認し、これを認めた場合。なお、補充する構成員又は協力企業の参加資格確認基準日は、当初の構成員又は協力企業が参加資格要件を欠いた日とする。

イ 構成員又は協力企業が複数である応募者の場合、参加資格要件を欠いた構成員又は協力企業を除く構成員及び協力企業で全ての参加資格要件等を満たすことを市が認めた場合。

(2) 提案書類の提出締切日から優先交渉権者決定日までの間の参加資格の喪失

提案書類の提出締切日から優先交渉権者決定日までの間に、応募者の構成員又は協力企業に参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、当該応募者は失格となり、優先交渉権者決定のための審査対象から除外する。ただし、代表企業以外の構成員又は協力企業に参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、以下の場合に限り、当該応募者の参加資格を引き続き有効なものとして取り扱う。

ア 当該応募者が参加資格要件を欠いた構成員又は協力企業に代わって、参加資格要件を満たす構成員又は協力企業を補充し、必要書類を提出した上で、市が参加資格の確認及び設立予定の SPC の事業能力を勘案し、事業契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合。なお、補充する構成員又は協力企業の参加資格確認基準日は、当初の構成員又は協力企業が参加資格要件を欠いた日とする。

イ 構成員又は協力企業が複数である応募者の場合、参加資格要件を欠いた構成員又は協力

企業を除く構成員及び協力企業で全ての参加資格要件等を満たし、かつ、設立予定の SPC の事業能力を勘案し、事業契約締結後の事業運営に支障をきたさないと市が判断した場合。

(3) 優先交渉権者決定日の翌日から事業契約締結日までの間の参加資格の喪失

優先交渉権者決定日の翌日から事業契約締結日までの間に、優先交渉権者の構成員又は協力企業に参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、市は優先交渉権者と基本協定又は事業契約を締結しない場合がある。ただし、代表企業以外の構成員又は協力企業に参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、以下の場合に限り、当該優先交渉権者と基本協定又は事業契約を締結する。

ア 当該優先交渉権者が参加資格要件を欠いた構成員又は協力企業に代わって、参加資格要件を満たす構成員又は協力企業を補充し、必要書類を提出した上で、市が参加資格の確認及び設立予定の SPC の事業能力を勘案し、事業契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合。なお、補充する構成員又は協力企業の参加資格確認基準日は、当初の構成員又は協力企業が参加資格要件を欠いた日とする。

イ 構成員又は協力企業が複数である応募者の場合、参加資格要件を欠いた構成員又は協力企業を除く構成員及び協力企業で全ての参加資格要件等を満たし、かつ、設立予定の SPC の事業能力を勘案し、事業契約締結後の事業運営に支障をきたさないと市が判断した場合。

3 SPC の設立に関する事項

SPC の設立に関して以下の要件を満たすものとする。

ア 優先交渉権者は、仮契約の締結前までに会社法に定める株式会社として本事業を経営するにあたり妥当な資本金を持った SPC を設立し、登記簿謄本上の本社所在地を市内とするものとする。

イ 参加者の構成員は、SPC への議決権株式による出資を行うものとする。構成員からの議決権の合計は、全体の 50%を超えるものとする。また、代表企業は出資者中唯一の最大出資者とする。

ウ 全ての出資者は、事業期間中、SPC の議決権株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行ってはならない。

4 提案価格

(1) 提案価格の算定方法

市が支払うサービス対価の合計を提案価格とすること。提案価格の算定方法等については、別紙3「サービス対価の算定方法」及び別紙4「サービス対価の支払方法」を参照のこと。

(2) 交付金及び起債の考え方

交付金及び起債の考え方については、別紙3「サービス対価の算定方法」及び別紙4「サービス対価の支払方法」を参照のこと。

(3) 提案価格

本事業の提案上限額は以下のとおりである（消費税及び地方消費税の額を含む。）。

表 8 提案上限額

業務内容	上限価格
設計業務、建設業務、工事監理業務に係るサービス対価	2,285,550 千円
維持管理業務、運営業務に係るサービス対価	1,001,840 千円
事業全体の上限価格の合計	3,287,390 千円

第3 事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者の募集・選定スケジュール

本事業における事業者の募集・選定スケジュールは、以下のとおりとする。

表 9 事業者の募集及び選定のスケジュール

日程	内容
2023 年(令和 5 年)10 月 27 日(金)	募集要項等の公表
2023 年(令和 5 年)11 月 17 日(金)	募集要項等に関する質問の受付期限(参加資格に関する事項)
2023 年(令和 5 年)12 月 8 日(金)	募集要項等に関する質問に対する回答の公表(参加資格に関する事項)
2024 年(令和 6 年)1 月 12 日(金)	参加表明書、参加資格審査申請書類の受付期限
2024 年(令和 6 年)1 月 26 日(金)	参加資格審査結果の通知
2024 年(令和 6 年)2 月 22 日(木)	募集要項等に関する質問の受付期限(参加資格に関する事項以外)
2024 年(令和 6 年)3 月 1 日(金)	対話の参加申請書の受付期限
2024 年(令和 6 年)3 月 15 日(金)	募集要項等に関する質問に対する回答の公表(参加資格に関する事項以外)
2024 年(令和 6 年)3 月 26 日(火)	応募者との意見交換(対話) ※予備日 3 月 27 日(水)
2024 年(令和 6 年)6 月 21 日(金)	提案書類の受付期限
2024 年(令和 6 年)8 月上旬	応募者に対するプレゼンテーション及びヒアリング
2024 年(令和 6 年)8 月上旬	優先交渉権者決定及び公表
2024 年(令和 6 年)9 月	基本協定の締結
2024 年(令和 6 年)10 月	事業仮契約の締結
2024 年(令和 6 年)12 月	事業契約に係る議会の議決(本契約の締結)

2 事業者の募集手続等

(1) 募集要項等に関する質問の受付及び回答

ア 質問の方法

質問は、募集要項等に関する質問書(別添資料 2「様式集」様式 1)に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。電子メールの件名には「勝連城跡周辺整備事業質問書」と記載すること。なお、電子メール送信後、提出者は、質問書を送信した旨を以下の提出先まで電話連絡を行い、質問書の到達を確認すること。

また、以下に示す受付期間に未着の場合は、質問がなかったものとみなす。

イ 受付期間

(ア) 参加資格に関する事項

2023 年(令和 5 年)11 月 13 日(月)午前 9 時から 11 月 17 日(金)午後 5 時まで

※募集要項「第2-1 応募者の備えるべき参加資格要件」に関する質問のみ受付

(イ) 参加資格に関する事項以外

2024年（令和6年）2月19日（月）午前9時から2月22日（木）午後5時まで

ウ 提出書類

別添資料2「様式集」に示すとおりとする。

エ 提出先

うるま市 企画部 プロジェクト推進2課 2課第2係

電話番号：098-923-7606

E-Mail：project2-ka@city.uruma.lg.jp

オ 回答

市は、募集要項等に関する質問に対する回答を以下の日付までに市のホームページへの掲載により公表する。

(ア) 参加資格に関する事項

2023年（令和5年）12月8日（金）

(イ) 参加資格に関する事項以外

2024年（令和6年）3月15日（金）

(2) 参加表明書、参加資格審査申請書類の受付

応募者は、参加表明書（別添資料2「様式集」様式2-1）及び参加資格審査に関する書類（別添資料2「様式集」様式2-2～2-13）を以下のとおり提出すること。

ア 受付期間

2024年（令和6年）1月8日（月）午前9時から1月12日（金）午後5時まで

イ 提出書類

別添資料2「様式集」に示すとおりとする。

ウ 提出先

うるま市 企画部 プロジェクト推進2課 2課第2係

電話番号：098-923-7606

E-Mail：project2-ka@city.uruma.lg.jp

エ 提出方法

上記の提出先に持参又は郵送（配達記録が残る方法によること）により提出すること。
また、郵送の場合は、受付期間の最終日必着とする。

(3) 参加資格審査結果の通知

参加資格審査結果は応募者の代表企業に対して、2024年（令和6年）1月26日（金）までに書面により通知する。

なお、市は、参加資格審査通過者に受付番号を通知する。参加資格通過者は、以降、本事業への参加にあたりこの受付番号を使用すること。

(4) 参加資格がないと認めた理由の説明要求及び説明要求に係る回答

参加資格がないとされたものは、参加資格がないと認めた理由について、書面により説明を求めることができる。

ア 受付期間

2024 年（令和 6 年）2 月 7 日（水）午前 9 時から 2 月 9 日（金）午後 5 時まで

イ 提出書類

様式は任意とする（ただし、代表企業の代表社印を要する）。

ウ 提出先

うるま市 企画部 プロジェクト推進 2 課 2 課第 2 係

電話番号：098-923-7606

E-Mail：project2-ka@city.uruma.lg.jp

エ 提出方法

上記の提出先に直接持参又は郵送（配達記録が残る方法によること）により提出すること。また、郵送の場合は、受付期間の最終日必着とする。

オ 回答

市は説明を求められた場合、説明を求めた応募者の代表企業に対して、2024 年（令和 6 年）2 月 21 日（水）までに書面により回答する。

(5) 参加資格審査通過者との対話の実施

市は、参加資格審査通過者との個別対話の場を設ける。この対話は、市及び応募者が十分な意思疎通を図ることによって、応募者が本事業の趣旨、市の要求水準書等の意図を理解することを目的としている。

ア 対話参加者

参加資格審査通過者のうち、対話を希望する応募者。

イ 参加申込方法

対話を希望する者は、対話の参加申請書（別添資料 2「様式集」様式 3）に必要事項を記入の上、当該電子ファイルを電子メールにて提出すること。電子メールで提出する場合、件名には「勝連城跡周辺整備事業 対話」と記載すること。なお、電子メール送信後、提出者は、申込書を送信した旨を以下の提出先まで電話連絡を行い、申込書の到達を確認すること。

市は対話の参加申請を提出した参加資格審査通過者に対し、「対話実施要領」を配付する。なお、対話への参加は応募者の任意であり、対話参加の有無によって参加が妨げられるものではない。

ウ 受付期間

2024 年（令和 6 年）2 月 26 日（月）午前 9 時から 3 月 1 日（金）午後 5 時まで

エ 対話における議題・質問等の受付

市は、対話の実施に先立ち、対話における議題・質問等を受け付ける。また、市及び応募者の相互の意思疎通を円滑に図るために、必要がある場合は、応募者が対話の場で図面、資料等を提示することも可とする予定である。

対話における議題・質問等の事前提出については、「対話実施要領」を参照のこと。

オ 対話実施日

2024 年（令和 6 年）3 月 26 日（火）

予備日：2024 年（令和 6 年）3 月 27 日（水）

カ 対話による共通認識事項・質問回答等の通知

対話を実施した結果、競争上、認識を共有する必要がある事項については、対話による共有認識事項・質問回答等として、2024 年（令和 6 年）4 月 5 日（金）までに、対話を行った全ての応募者に書面により通知又は、市ホームページにおいて公表する。

ただし、応募者の提案ノウハウ等に関わり、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものについては、質問者に対して個別に回答を行い、非公開とする。

(6) 提案書類の受付

本事業に関する提案書類（別添資料 2「様式集」様式 5～9）を以下のとおり受け付ける。なお、一度提出された提案書類については、変更等（修正、差換え等）を認めないものとする。

ア 受付期間

2024 年（令和 6 年）6 月 17 日（月）午前 9 時から 6 月 21 日（金）午後 5 時まで

イ 提出書類

別添資料 2「様式集」に示すとおりとする。

ウ 提出先

うるま市 企画部 プロジェクト推進 2 課 2 課第 2 係

電話番号：098-923-7606

E-Mail：project2-ka@city.uruma.lg.jp

エ 提出方法

上記の提出先に直接持参又は郵送（配達記録が残る方法によること）により提出すること。また、郵送の場合は、受付期間の最終日必着とする。

(7) 応募者に対するプレゼンテーション及びヒアリングの実施

提案書類の審査にあたって、応募者に対するプレゼンテーション及びヒアリングを実施する。実施時期は 2024 年（令和 6 年）8 月上旬を予定している。日時、場所、プレゼンテーション及びヒアリング内容等は、事前に代表企業に通知する。

(8) 優先交渉権者決定及び公表

提出された提案書類について総合的に評価を行い、勝連城跡周辺整備事業 PFI 事業者選定

等委員会（以下「事業者選定等委員会」という。）の審査を経て優先交渉権者を決定する。なお、審査結果は市のホームページにおいて公表する。

3 提案における留意事項

(1) 公正性の確保

応募者は、以下の禁止事項に抵触した場合には、本事業への参加資格を失うものとする。

ア 応募にあたって、応募者は「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律」（昭和22年法律第54号）に抵触する行為を行ってはならない。

イ 応募にあたって、応募者は競争を制限する目的で他の応募者と提案金額及び提案内容等についていかなる相談も行わず、独自に提案金額及び提案内容等を定めなければならない。

ウ 応募者は、優先交渉権者の決定前に他の応募者に対して、提案金額及び提案内容等を意図的に開示してはならない。

エ 応募者やそれと同一と判断される団体等が、本事業に関して、事業者選定等委員会の委員に面談を求めたり、自社のPR資料を提出したりする等によって、自社を有利に、又は他社を不利にするよう働きかけてはならない。

(2) 参加に伴う費用負担

参加に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。

(3) 提案書類作成要領

提案書類を作成するにあたっては、別添資料2「様式集」に示す指示に従うこと。

(4) 応募の辞退

参加資格を有する旨の通知を受けた応募者が、応募を辞退する場合は、提案書類提出に至るまでに、別添資料2「様式集」様式4を担当まで提出すること。

(5) 応募の無効

以下のいずれかに該当する応募は無効とする。

ア 参加資格がない者又は市が参加資格の確認結果を通知する書類を受領しなかった者が行った提案。

イ 参加表明書に記載された応募者の代表企業以外の者が行った提案。

ウ 参加資格確認後、提案書類提出日までに参加資格要件を欠いた者を構成員又は協力企業としている応募者が行った提案。

エ 同一提案について応募者又は応募者の代理人が二以上の提案をしたときは、その全部の提案。

オ 同一提案について応募者及び応募者の代理人がそれぞれ提案したときは、その双方の提

案。

カ 明らかに連合によると認められる提案。

キ その他提案の条件に違反した提案。

(6) 提案書類の取り扱い

ア 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本事業の実施にあたって公表等が必要と認められるときは、市は業務提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

また、採択に至らなかった提案については、本事業の審査に関する公表以外には使用しないものとし、提出書類は返却しないものとする。

イ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法、運営方法等を使用した結果生じた責任は、原則として応募者が負うものとする。

第4 審査及び選定に関する事項

1 事業者選定等委員会

学識経験者及び市職員で構成する事業者選定等委員会が提案書類等の審査を行い、市は、事業者選定等委員会の審査により選定された最優秀提案を基に、優先交渉権者を決定する。

事業者選定等委員会以下の委員で構成される。なお、事業者選定等委員会は非公開とする。

表 10 事業者選定等委員会の構成

委員長	ツツミ ジュンイチロウ 堤 純一郎	国立大学法人琉球大学名誉教授・工学博士
副委員長	カナヤ タカマサ 金谷 隆正	東洋大学大学院公民連携専攻 客員教授 公益財団法人東京都都市づくり公社 参与 エグゼクティブ・フェロー
委員	タマモト ヒロシ 玉元 宏志	日本公認会計士協会沖縄会 副会長 玉元公認会計士・税理士事務所 所長
	メジマ ノリヒロ 目島 憲弘	一般財団法人 沖縄観光コンベンションビューロー 常務理事 兼 事務局長
	サイトウ ハルカズ 齊藤 晴計	高野ランドスケーププランニング(株) 沖縄県立芸術大学デザイン専攻 非常勤講師
	うるま市こども未来部長	
	うるま市都市建設部長	
	うるま市経済産業部長	
	うるま市教育委員会 社会教育部 教育政策課長	

2 事業者選定等委員会の委員等への接触の禁止等

本募集要項公表後、質問等は所定の手続きによるものとし、その他の方法による問い合わせに対してはいかなる者からの問合せも受け付けないものとする。

なお、優先交渉権者決定までの間、事業者選定等委員会の委員及び市職員に対して、審査に関する働きかけを行うなど、本事業に関する不正な接触の事実が認められた場合は失格とする。

3 選定方法

本事業は、設計・建設段階から維持管理・運営段階の各業務を通じて、民間事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定することが必要であることから、優先交渉権者の決定にあたっては、設計・建設能力、維持管理能力、運営能力、事業計画能力及び市の財政支出額等を総合的に評価するため、公募型プロポーザル方式で実施する。

4 審査の方法

(1) 参加資格審査

市は、参加表明時に提出する参加資格審査申請書類について、参加資格要件の具備を確認し、参加資格審査結果を応募者に通知する。

(2) 提案審査

あらかじめ設定した別添資料 3「優先交渉権者決定基準」に従って、事業者選定等委員会において提案書類の審査を行い、最優秀提案を選定する。総合評価は、応募者の提出した提案内容について、評価項目ごとに点数化し、点数の合計が最も高い提案を最優秀提案、次に点数の高い提案を次点提案として選定する。なお、評価項目や評価方法は、別添資料 3「優先交渉権者決定基準」を参照のこと。

(3) 審査結果

審査結果は、文書で通知し市ホームページにおいて公表する。

5 交渉権者の決定

市は、事業者選定等委員会の審査結果を基に選定された最優秀提案者を優先交渉権者、次点提案者を次点交渉権者として決定する。

6 募集の中止

応募者が 1 者の場合も選定手続を行う。ただし、募集妨害の疑い、不正又は不誠実な行為等により選定手続を執行できないと認められるとき、又は競争性を確保し得ないと認められるときは、執行延期、再募集又は取り止め等の対処を図る場合がある。

7 交渉権者を決定しない場合

事業者の募集及び選定の過程において、応募者が無い等の理由により、本事業を PFI 事業として実施することが適当でないと判断された場合は、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに市ホームページにおいて公表する。

8 次点交渉権者との協議

(1) 契約の内容に関する協議が成立しない場合

市は、優先交渉権者との間で契約の内容に関する協議が成立しない場合、次点交渉権者と協議を行う。

(2) 契約締結までに優先交渉権者が参加資格要件を欠くに至った場合

市は、契約締結までに優先交渉権者が第 2 で定める要件を欠くに至った場合は、次点交渉権者と協議を行う。

9 結果の通知及び公表

優先交渉権者及び次点交渉権者の決定結果は、優先交渉権者及び次点交渉権者の決定後、速やかに応募者に対して通知するとともに、市ホームページにおいて公表する。

第5 事業契約に関する事項

1 基本協定の締結

市と優先交渉権者は、募集要項等及び提案書類に基づき、基本協定を締結する。基本協定（別添資料4「基本協定書（案）」）の締結により、優先交渉権者を選定事業者とする。

2 SPC の設立

優先交渉権者は、基本協定に従い仮契約締結までに本事業を実施する SPC を設立する。

3 事業者との仮契約の締結

市は、基本協定に基づいて事業者が設立した SPC と本事業についての事業契約（別添資料5「事業契約書（案）」）の仮契約を締結する。

4 事業契約に係る議会の議決（本契約）

仮契約は、市議会の議決を経て本契約となる。

5 指定管理者の指定に係る議会の議決

市は、2024 年（令和 6 年）12 月に選定事業者を勝連城跡、文化観光施設及び勝連城跡公園の指定管理者として指定する予定である。

6 契約を締結しない場合

優先交渉権者決定日の翌日から基本協定締結日までの間に、優先交渉権者の構成員又は協力企業が参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、市は優先交渉権者と事業契約を締結しない場合がある。この場合において、市は優先交渉権者に対して一切の費用負担を負わないものとする。ただし、代表企業以外の構成員又は協力企業が参加資格を欠くような事態が生じた場合には、以下の場合に限り、当該優先交渉権者と事業契約を締結する。

- (1) 当該優先交渉権者が参加資格要件を欠いた構成員又は協力企業に代わって、参加資格要件を満たす構成員又は協力企業を補充し、必要書類を提出した上で、市が参加資格の確認及び設立予定の SPC の事業能力を勘案し、事業契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合。なお、補充する構成員又は協力企業の参加資格確認基準日は、当初の構成員又は協力企業が参加資格要件を欠いた日とする。
- (2) 構成員又は協力企業が複数である応募者の場合、参加資格要件を欠いた構成員又は協力企業を除く構成員及び協力企業で全ての参加資格要件等を満たし、かつ、設立予定の SPC の事業能力を勘案し、事業契約締結後の事業運営に支障をきたさないと市が判断した場合。

7 費用の負担

契約書の作成に係る優先交渉権者又は選定事業者側の弁護士費用、印紙代等、契約書の作成に要する費用は、優先交渉権者又は選定事業者の負担とする。

8 契約保証金

契約保証金は、施設整備費（サービス対価 A 及び B の元本）の合計金額に消費税及び地方消費税を加算した額の 100 分の 10 以上を納付するものとする。詳細は、別添資料 5「事業契約書（案）」

を参照すること。

9 金融機関と市の協議（直接協定）

市は、事業の継続性を確保する目的で事業が適正に遂行されるよう、一定の重要事項について、選定事業者に資金提供を行う金融機関と協議し、直接協定を締結する。

第6 事業実施に関する事項

1 サービス対価の支払い

市は、契約に基づき事業者が行う整備業務及び維持管理運営業務に関する費用として、サービス対価を支払う。

詳細は、別紙4「サービス対価の支払い方法」を参照のこと。

2 保険

事業者等は、以下の要件を満たす保険契約を締結するものとする。詳細は、別添資料5「事業契約書（案）」を参照のこと。

(1) 建設期間中の保険

事業者は、建設業務にあたる者を対象として、建設工事保険、第三者賠償責任保険及び普通火災保険に加入すること。

(2) 維持管理運営期間中の保険

事業者は、維持管理運営開始から事業契約終了時までの全期間において、施設賠償責任保険及び普通火災保険に加入すること。

3 誠実な事業の遂行

選定事業者は、別添資料5「事業契約書（案）」に定めるところにより、誠実に業務を遂行すること。

4 市による本事業の実施状況の確認

(1) 業務の実施状況の確認（モニタリング）

ア 市は、設計及び建設業務、維持管理及び運営業務、並びに自由提案事業の実施状況の確認について、別添資料5「事業契約書（案）」に定めるところにより実施する。

イ 設計及び建設業務、維持管理及び運営業務、並びに自由提案事業の実施状況の確認の詳細については、別紙5「モニタリングの基準と方法」に定める。

(2) サービス対価の減額

設計及び建設業務、並びに維持管理及び運営業務において、事業契約書及び要求水準書に定められた性能が維持されていないことが判明した場合、サービス対価等の減額の措置を取ることがある。サービス対価の減額については、別紙5「モニタリングの基準と方法」に定める。

(3) モニタリング違約金

自由提案事業が継続されていないことが判明した場合、モニタリング違約金の請求を行うことがある。モニタリング違約金については、別紙5「モニタリングの基準と方法」に定める。

5 法制上及び税制上の支援措置

選定事業者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により法制上又は税制上の措置が適用

されることとなる場合は、それによることとする。

6 財政上及び金融上の支援に関する措置

市は、選定事業者が事業を実施するにあたり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合には、これらを選定事業者が受けられるよう努める。

(1) 市の融資制度（地域総合整備資金貸付（ふるさと融資））の取扱いについて

市では、公益性、事業採算性等の観点から実施され、市内在住者 1 名以上の新規雇用の確保が見込まれる貸付対象費用の総額が 1,000 万円以上の事業に対し、5 年以上 15 年以内の無利子融資を行う事業を実施している。当該融資制度の詳細、条件等については、応募者が直接うるま市経済産業部産業政策課に問合せを行うものとする。

（問合せ先）うるま市経済産業部産業政策課 098-923-7611

(2) 沖縄振興開発金融公庫の融資の取扱いについて

本事業は、沖縄振興開発金融公庫の融資制度の対象事業であり、多様な資金調達上の工夫の一環として、応募者は自らの責任において当該融資を利用することを前提として応募することができる。なお、市は同公庫の融資を確約するものではなく、同公庫の融資制度の詳細、条件等については、応募者が直接同公庫に問い合わせを行うものとする。

（問合せ先）沖縄振興開発金融公庫 融資第一部 地域振興班 098-941-1961

7 問合せ及び書類提出先

本募集要項等に関する問合せ及び書類提出先は、以下のとおりとする。

うるま市 企画部 プロジェクト推進 2 課 2 課第 2 係

〒904-2292

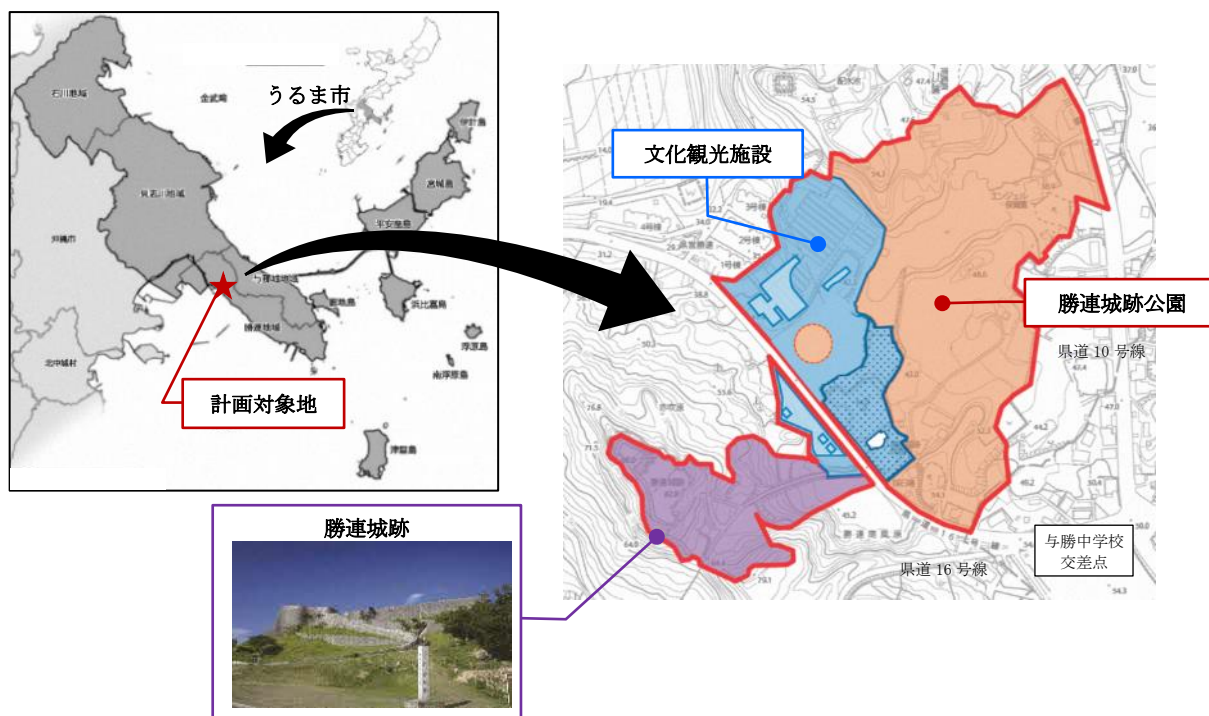
沖縄県うるま市みどり町一丁目 1 番 1 号

電話 098-923-7606

E-Mail : project2-ka@city.uruma.lg.jp

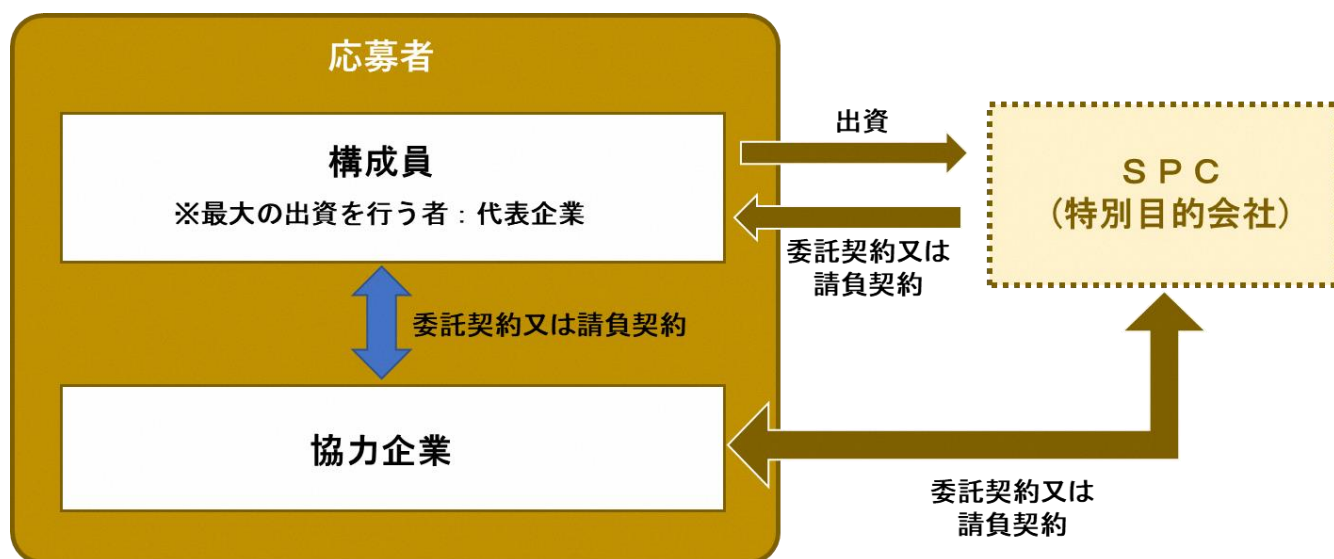
別紙 1 施設位置図

図 施設位置図



別紙2 応募者の構成

図 応募者の構成



別紙 3 サービス対価の算定方法

1 サービス対価の構成

市が選定事業者を支払うサービス対価は以下のとおりとする。

表 1 サービス対価の構成

項目		内容
「設計業務」・「建設業務」・「工事監理業務」に係るサービス対価	A	勝連城跡公園の設計、建設、工事監理業務に係る対価 ①設計業務に係る費用 ②建設業務に係る費用 ③工事監理業務に係る費用
	B	設計、建設、工事監理業務の対価のうち、サービス対価 A を除いた部分 ①設計業務に係る費用 ②建設業務に係る費用 ③工事監理業務に係る費用 ④その他の費用 ・工事中金利、融資手数料、開業費、設計・建設期間中の保険料・諸経費 等 ⑤割賦金利
「維持管理業務」・「運営業務」に係るサービス対価	C	①人件費 ②維持管理委託費 ③光熱水費 ④その他の費用 ・ライブパフォーマンスの外部委託に係る費用、運営事業費、消耗品費、通信運搬費、SPC 管理費 等

2 サービス対価の算定方法

(1) サービス対価 A の算定方法

勝連城跡公園の設計業務、建設業務、工事監理業務に係るサービス対価 A は、以下のとおり算定し、提案を行うものとする。

なお、以下のとおり算定したサービス対価 A について、市が受ける交付金の交付額や、市の起債額によらず、市は提案額を支払うものとする。

表 2 サービス対価 A の算定方法

項目		内容
サービス対価 A	ア 社会資本整備 総合交付金	交付金想定額：816,892 千円（税込） （交付対象額：勝連城跡公園の設計・建設・工事監理に係る費用）
	イ 起債 （公共事業債）	（ア交付対象額×50%）×90%
	ウ 一般財源	ア交付対象額 － ア交付金想定額 － イ起債額

※1 記載している交付金の金額については、あくまで市が現時点で想定している参考値である。

※2 上記の算定方法により算定したサービス対価 A について、交付金の算定単価や起債の対象内容により、提案時の金額と異なる場合がある。その結果、提案後サービス対価 A の見直しを行った場合には、サービス対価 B の割賦元本についても併せて見直すものとする。ただし、この場合に金融機関との間で事務手数料等が発生する場合には事業者の負担とする。

(2) サービス対価 B の算定方法

設計業務、建設業務、工事監理業務等に係る対価のうち、2027 年度（令和 9 年度）から事業期間にわたって平準化して支払うサービス対価 B は、応募者が提案する別紙 3 の 1 に示すサービス対価 B①～④を割賦元金とし、応募者が提案する⑤割賦金利を加えた元利均等方式（支払い回数：64 回）によって算定するものとする。

表 3 サービス対価 B の算定方法

項目	内容
ア 割賦元金	サービス対価 B①～④
イ 割賦金利	サービス対価⑤割賦金利：基準金利＋スプレッド（応募者の提案による利鞘）

基準金利は、以下のとおりとする。

表 4 基準金利

項目	内容
ア 提案時の基準金利	金利確定日午前 10 時半時点の TONA 参照の東京スワップレート 15 年物とする。 なお、提案時の基準金利は <u>1.23%</u> とする。
イ 金利確定日	物販・飲食施設の引渡し予定日の 2 銀行営業日前とする。 なお、金利確定日の基準金利がマイナスとなっていた場合には、基準金利は 0% と見なすものとする。

(3) サービス対価 C の算定方法

維持管理業務、運営業務に係るサービス対価 C は、以下のとおり算定し、提案を行うものとする。

表 5 サービス対価 C の算定方法

項目		内容
サービス対価 C	ア 文化観光施設の維持管理・運営に係る費用	2025 年度（令和 7 年度）から事業期間にわたって支払う
	イ 勝連城跡公園の維持管理・運営に係る費用	事業者が提案する維持管理・運営開始時期から事業期間にわたって支払う

別紙 4 サービス対価の支払方法

1 サービス対価の支払い方法

(1) サービス対価の支払い方法

サービス対価の支払い方法は以下のとおりとする。

表 1 サービス対価の支払い方法

項目		支払い方法
サービス対価	サービス対価 A	ア 事業者は、設計・建設期間の各年度末までに、市による中間確認が完了した場合は当該年度終了後、完工確認が完了した場合は完了後、すみやかに市に請求書を提出する。 イ 支払回数は、原則として各年度 1 回とする。 ウ 工期が複数年度にまたがる工事費の請求は、出来高に応じた部分払による。この部分払の請求金額は、各年度末の既済部分に対応する代金の 10 分の 9 を超えることができない。 エ 市は、請求書受理後、30 日以内に支払う。
	サービス対価 B	ア 市は、割賦元金及び割賦金利を合わせた額について、2027 年度（令和 9 年度）第 1 四半期を第 1 回、2042 年度（令和 24 年度）第 4 四半期を最終回とし、四半期ごとに計 64 回に分けて支払う。 イ 割賦金利の計算に用いる利率は、物販・飲食施設の引渡日の 2 銀行営業日前の午前 10 時半現在基準金利（TONA 参照の東京スワップレート 15 年物）及び提案されたスプレッドの合計とする。なお、基準金利の見直しの際、市と事業者は、国の方針に従い誠実に協議を行うものとする。 ウ 市は、請求書受理後、30 日以内に支払う。
	サービス対価 C	ア 維持管理・運営期間中、四半期ごとに均等に支払う。 イ 市は、各四半期終了後に別紙 5「モニタリングの基準と方法」に基づく確認を行い、当該四半期の支払金額を通知する。 ウ 事業者は、支払金額の通知を受けた後 30 日以内に市に請求書を提出する。 エ 市は、請求書受理日後、30 日以内に支払う。

(2) サービス対価の支払い時期

サービス対価の支払い時期は以下のとおりとする。

表 2 サービス対価の支払い時期

項目	支払対象期間	支払日
第 1 四半期	4 月 1 日～6 月 30 日	サービス対価 B・C：請求書受理後 30 日以内
第 2 四半期	7 月 1 日～9 月 30 日	
第 3 四半期	10 月 1 日～12 月 31 日	
第 4 四半期	1 月 1 日～3 月 31 日	

2 サービス対価の改定方法

(1) 物価変動による改定（サービス対価 B）

サービス対価 B について、以下のとおり物価変動に基づいて改定させる。

ア 市及び選定事業者は、設計・建設期間内で事業契約締結の日から設計業務の完了日（設計業務完了届を市に提出し市の完了確認を得た日）を経過した後に、国内における賃金水準や物価水準の変動によりサービス対価が不適当となったと認めたときは、相手方に対してサービス対価の変更を請求することができ、市又は選定事業者は、相手方から請求があったときは、請求に応じなければならない。ただし、残工期（引渡しの日までの期間をいう。以下同じ。）が2ヶ月未満である場合は、請求することができないものとする。

イ サービス対価の改定方法は、変動前残工事代金額（本契約に定められたサービス対価 A 及び B の合計額から割賦金利及びウ(ア)の基準日における出来形（工事の着手や資材の発注等が行われた既済部分をいう。以下同じ。）の額を控除した額をいう。以下同じ。）と変動後残工事金額等（以下ウにより算出した変動前残工事代金額等に相応する額をいう。以下同じ。）との差額のうち変動前残工事代金額の 1,000 分の 15 を超える額（以下「改定増減額」という。）について、サービス対価 B の元本に加除し、これに基づき割賦金利を再算定したサービス対価 B の改定額を定めるものとする。なお、サービス対価 A の改定は行わない。

ウ サービス対価の改定手続は、以下のとおりとする。

(ア) アの規定に基づく請求のあった日を基準日とする。

(イ) 市は、基準日から 14 日以内に出来形を確認し、変動前残工事代金額を定め、選定事業者に通知する。選定事業者は、市が行う出来形の確認に際し、必要な協力をするものとする。

(ウ) 改定増減額については、提案日と基準日との間の物価指数に基づき、以下の計算式により算定する。

$$A = \alpha \times B - B \times 15/1,000 \quad (\alpha > 0 \text{ のとき})$$

$$A = \alpha \times B + B \times 15/1,000 \quad (\alpha < 0 \text{ のとき})$$

A : 改定増減額（サービス対価 B の増減額）

B : 変動前残工事代金額

α : 改定率

$$\text{改定率 } \alpha = \frac{\text{基準日の指数}}{\text{提案日の指数}} - 1$$

※ α は小数点以下第 4 位を切り捨てるものとし、 α の絶対値が 15/1,000 に満たない場合は、改定を行わない。

(エ) 改定率の算定に用いる指標は、建設物価（一般財団法人建設物価調査会）：建設費指数（工場 Factory S－工事原価）とし、提案日及び基準日の属する月の確報値とする。

ウの算定は、基準日に属する月の指数の速報値が公表された時点で行うものとする。

- (ウ) アに規定する「国内における賃金水準や物価水準の変動によりサービス対価が不適当となったと認めたとき」とは、提案日の指数と当該時点に属する月の指数（この場合の指数は、直近の速報値とすることを可とする）との比（上記ウの α に相当する率）の絶対値が1,000分の15を超える時をいう。
- (カ) 設計・建設期間中に、指数の基準年が改定された場合は、改定後の基準年に基づく指数により計算を行うものとする。
- (キ) アの規定による請求は、本規定によりサービス対価の変更を行った後、再度行うことができる。この場合、上記ア～ウにおいて「事業契約締結の日」及び「提案日」とあるのは、「直前の本条項の規定に基づくサービス対価変更の基準日」、「設計業務の完了日（設計業務完了届を市に提出し市の完了確認を得た日）」とあるのは「12ヶ月」と、それぞれ読み替えるものとする。

(2) 物価変動による改定（サービス対価C）改定

サービス対価Cについて、以下のとおり物価変動に基づいて改定させる。

ア サービス対価の改定は、毎年度1回とし、翌年度の第1四半期分から反映させる。初回の改定の計算は、令和6（2024）年度に行い、令和7（2025）年度第1四半期分のサービス対価の支払から適用する。最後の改定の計算は、令和22（2040）年度に行い、令和23（2041）年度は改定計算を行わない。

イ サービス対価の改定手続きは、以下のとおりとする。

- (ア) 改定増減額については、改定計算時と前回改定計算時の物価指数に基づき、以下の計算式により算定する。

$$A = \alpha \times B$$

A：改定計算時の翌年度の改定後の支払額（税抜）

B：改定計算時の翌年度の改定前の支払額（税抜）

α ：改定率

$$\text{改定率 } \alpha = \frac{\text{改定計算時の前年度の物価指数の年度平均値}}{\text{前回改定計算時の前年度の物価指数の年度平均値}}$$

※ α は小数点以下第4位を切り捨てるものとし、 α の絶対値が30/1,000に満たない場合は、改定を行わない。

(イ) 選定事業者は、毎年度6月30日までに、当該年の4月に公表される指標値の評価を添付した改定の根拠資料及び翌年度の改定額を記載した資料を市に通知し、確認を受け、翌年度のサービス対価を確定する。改定が行われない場合も同様とする。改定率の算出の基となる指標値は、日本銀行の発表する消費税を除く企業向けサービス価格指数（総平均、「大類別/諸サービス」の年度平均）とする。ただし、事業者の提案内容に対して、より適正な指数がある場合や、指数が廃止された場合等には、市と協議により対

応を決定する。

(3) 消費税及び地方消費税の変動による改定

消費税率及び地方消費税率の税率変更があった場合には、サービス対価について、その変更内容に合わせて改定する。

3 需要変動による事業者又は公共の支払い額の算定

本事業では、歴史・文化施設及び勝連城跡の入場料収入（以下「入场料収入」という。）について、事業者の提案する金額を上回った場合、選定事業者は市に一部を還元（プロフィットシェア）し、同収入が下回った場合、市が選定事業者の一部を補填（ロスシェア）する。

なお、自然災害や公衆衛生上の事態などの不可抗力や周辺環境の悪化など、民間事業者が予測不可能な事象を要因とした需要変動により、大幅に利用料金収入が減少した場合については、別途協議する。

(1) 算定期

計算は毎期の財務モニタリングにおいて提出される計算書類等に基づき翌期に算定し、翌期に支払いを行う。

初回の計算は、事業開始年度である 2025 年度（令和 7 年度）における入场料収入に基づき実施し、2026 年度（令和 8 年度）に最初の支払いを行う。

2042 年度（令和 24 年度）（事業最終年度）の入场料収入に基づく支払いは行わない。

(2) 実施条件

選定事業者が毎期に収受した入场料収入において、提案時の当期入场料収入を上回った場合、あるいは下回った場合に行う。

※ 本施設の供用開始後 5 年経過時以降、社会状況が大きく変動し本事業に著しい影響が生じたことを事業者が証明し、市が認めた場合には、市は当期入场料収入見込額についての変更の協議に応じる。

(3) 算定方法

ア 提案時の当期入场料収入を上回る場合

提案時の当期入场料収入を毎期に収受した入场料収入が上回った場合、その上回った金額の一定割合を納付金として市に納める。割合は事業者の提案とする。なお、消費税及び地方消費税は含まずに計算するものとし、千円未満の端数は切捨てる。

イ 提案時の当期入场料収入を下回る場合

提案時の当期入场料収入を毎期に収受した入场料収入が下回った場合、その下回った金額の一定割合を負担金として市が選定事業者を支払う。割合は事業者の提案とする。ただし、負担金の上限は 1 千 5 百万円とする。なお、消費税及び地方消費税は含まずに計算するものとし、千円未満の端数は切捨てる。

別紙5 モニタリングの基準と方法

1 モニタリングの基本的な考え方

(1) モニタリングの目的

市は、事業期間中、選定事業者が事業契約書に定められた業務を確実に遂行し、かつ、要求水準を達成していることを確認するため、モニタリングを実施する。

市と選定事業者は、上記目的を達成するために、相互に協力して利用者にサービスを提供していることを意識し、意思疎通や認識の統一を図ることを常に念頭に置かなければならない。

モニタリングは、サービス対価の減額や違約金を目的とするのではなく、市と選定事業者との対話を通じて、施設の状態を良好に保ち、利用者が安全・便利に利用できる水準を保つことを目的に実施するものである。

(2) モニタリングの費用負担

市が実施するモニタリングに係る費用は、市が負担し、選定事業者が自ら実施するセルフモニタリング及び書類作成等に係る費用は、選定事業者の負担とする。

2 設計・建設に関するモニタリング

(1) モニタリングの方法

ア 書類による確認

市は、設計業務、建設業務、工事監理業務について要求水準書で提出を求める書類等によりモニタリングを実施する。

選定事業者は、市が実施するモニタリングと連携して、自らの提案書を含め、募集要項、要求水準書、事業契約書等を満たしているか、市が客観的に確認するための支援を行うこと。

イ 現地における確認

市は、勝連城跡公園及び物販・飲食施設の建設に伴い実施する検査及び試験の他、建設工事の中間検査、完了検査、その他必要な確認について、現地でのモニタリングを実施する。

選定事業者は、市が現地における確認を行う場合には、立ち会うこと。

(2) 要求水準を満たしていない場合の措置

ア 改善要求

(ア) 業務改善計画書の確認

市は、設計業務、建設業務及び工事監理業務が要求水準を満たしていないと確認された場合には、選定事業者に直ちに適切な是正措置を行うよう改善要求し、選定事業者に業務改善計画書の提出を求める。選定事業者は定められた期限内に改善策、改善期限等を記載した業務改善計画書を市へ提出し、承諾を得る。

なお、市は、選定事業者が提出した業務改善計画書が、要求水準を満たしていない状態を改善・復旧できる内容とは認められない場合は、業務改善計画書の変更、再提出を

求めることができる。

(イ) 改善措置の確認

選定事業者は、市の承諾を得た業務改善計画書に基づき、直ちに改善措置を実施し、市に報告する。

市は、改善期限到来後も、改善・復旧が確認できない場合は、再度の改善要求を行うことができる。

イ 契約の解除

市は、上記(イ)の再度の改善要求を行い、これによっても改善が見込まれない場合は、事業契約を解除することができる。

3 維持管理・運営に関するモニタリング

(1) モニタリング実施計画書の作成

選定事業者は、維持管理・運營業務開始日の30日前までに、以下の項目の詳細について市と協議し、「モニタリング実施計画書」を作成し、市の承諾を得ること。

ア モニタリング時期

イ モニタリング内容

ウ モニタリング組織

エ モニタリング手続

オ モニタリング様式

(2) 提出書類等

(ア) 業務報告書

選定事業者は、維持管理業務及び運營業務に関する日報、月次業務報告書、四半期次業務報告書及び年次報告書を業務報告書として作成し、月次業務報告書については、翌月の第2月曜日（祝日の場合は翌営業日）までに、四半期次業務報告書については、当該四半期終了の翌月の第2月曜日（祝日の場合は翌営業日）までに、年次報告書については、翌年度の4月の第2月曜日（祝日の場合は翌営業日）までに市に提出すること。

(イ) 計算書類等

選定事業者は、事業年度の最終日（毎年3月31日）より3か月以内に、下記に掲げる計算書類等を市に提出すること。

- a 当該定時株主総会に係る事業年度における監査済みの会社法第435条第2項に定める計算書類及びその附属明細書並びにこれらの根拠資料及びこれらの計算書類と選定事業者の事業収支計画の対応関係の説明資料
- b 上記aに係る監査報告書の写し
- c 当該事業年度におけるキャッシュ・フロー計算書、その他市が合理的に要求する書類

(3) モニタリングの方法

市は以下の方法により、選定事業者が事業契約、要求水準書、事業者提案に示す内容（以下「要求水準書等」という。）に定められた業務を確実に遂行しているかを確認する。

モニタリングの結果、選定事業者の業務内容が要求水準書等を満足していないと市が判断した場合、是正勧告、サービス対価の減額等の措置を取るものとする。

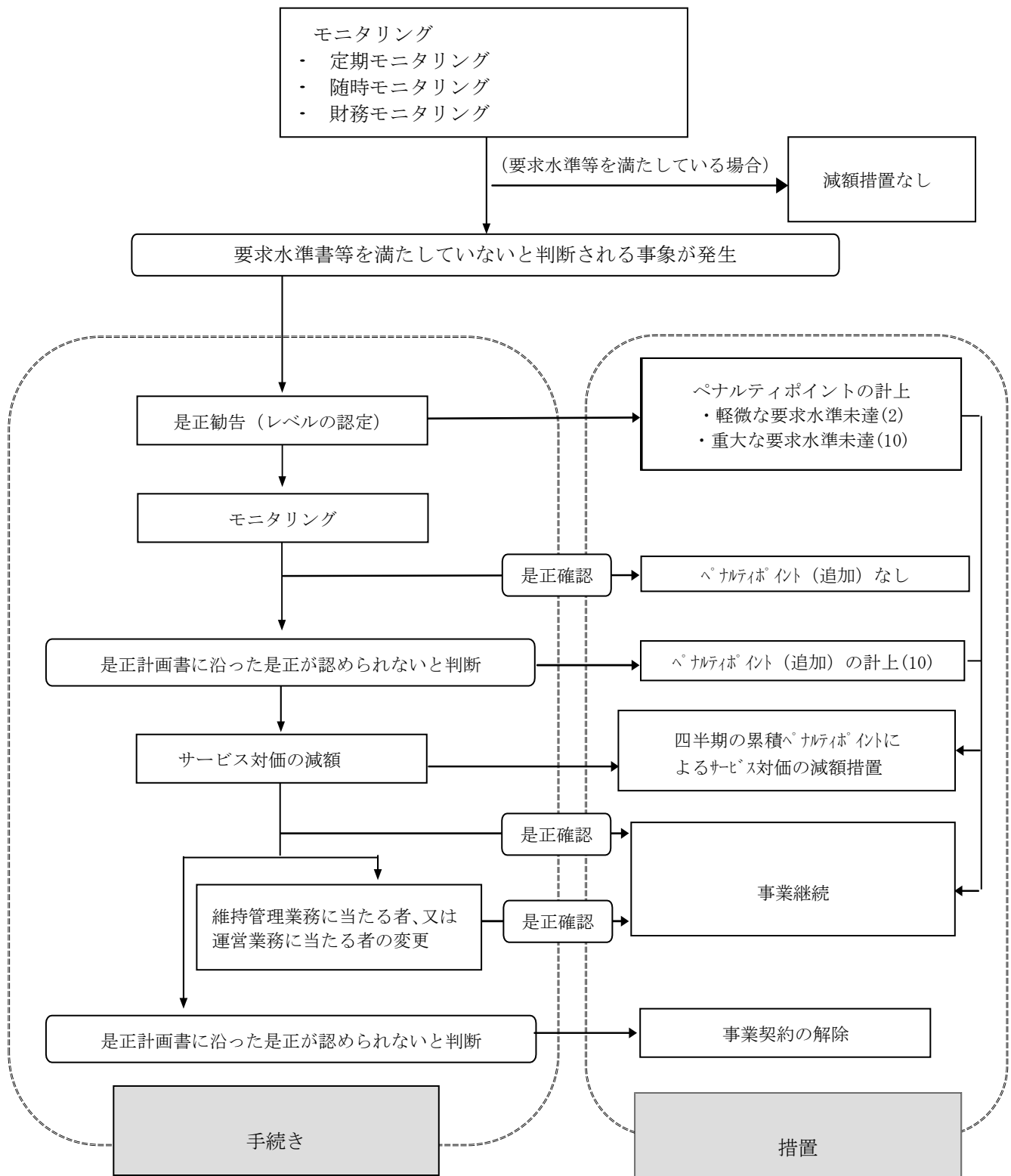


図 モニタリングの方法

ア 定期モニタリング

- (ア) 市は、選定事業者が提出する月次業務報告書、四半期次業務報告書及び年次報告書に基づき、定期モニタリングを行う。
- (イ) 市は、定期モニタリングとして、選定事業者が作成し提出した月次業務報告書、四半期次業務報告書及び年次報告書の内容を確認するとともに、施設を巡回し、各業務の遂行状況を確認・評価する。

イ 随時モニタリング

- (ア) 市は、必要に応じて随時、施設巡回、業務監視及び選定事業者に対する説明要求等を行い、各業務の遂行状況を直接確認・評価し、その結果を事業者に通知する。
- (イ) 市は、選定事業者の説明要求及び立会の実施を理由として、勝連城跡、文化観光施設、勝連城跡公園の維持管理業務及び運営業務の全部又は一部について、何ら責任を負担するものではない。

ウ 財務モニタリング

市は、選定事業者が提出する財務書類に基づき、選定事業者の財務状況を確認・評価し、その結果を選定事業者に通知する。

表 1 モニタリング

項目	選定事業者	市
定期モニタリング	①セルフモニタリング実施計画書に従って、業務の遂行状況を整理 ②日報を作成・保管 ③月次業務報告書、四半期次業務報告書及び年次報告書を作成・提出	月次業務報告書、四半期次業務報告書及び年次報告書の確認、業務水準の評価
随時モニタリング	—	必要に応じて随時、不定期に、直接確認
財務モニタリング	財務書類を作成・提出	財務状況を確認・評価

(4) 要求水準を満たしていない場合の措置

ア 是正勧告（レベルの認定）

市は、選定事業者の業務の内容が要求水準等を満たしていないと判断される事象が発生した場合、速やかにかかる業務の是正を行うよう是正勧告を選定事業者に対して書面により行うものとする。また同時に、是正レベルの認定を行い、選定事業者に通知する。

選定事業者は、市から是正勧告を受けた場合、速やかに是正対策と是正期限について市と協議を行うとともに、是正対策と是正期限等を記載した是正計画書を市に提出し、市の承諾を得るものとする。

是正レベルの基準は以下のとおりである。

表 2 是正レベルの基準

項目	内容	事象の例
重大な要求水準未達	重大な事象	・施設の全部が1日中使用できない ・業務の放棄、怠慢 ・要求水準を満たさない状態（故意・不衛生状態等）の放置 ・災害時等における防災設備等の未稼働 ・善管注意義務を怠ったことによる重大な人身事故の発生 ・市への連絡を故意に行わない（長期にわたる連絡不通等） ・業務計画書への虚偽記載、又は事前の承認を得ない変更 ・業務報告書への虚偽記載 ・市からの指導・指示に合理的理由無く従わない ・提案時の収入見込から実態が過度に乖離した状況が継続
軽微な要求水準未達	重大な事象以外の事象	・施設、設備の一部が使用できない ・市の職員等への対応不備 ・業務報告書の不備 ・関係者への連絡不備 ・上記以外の要求水準の未達又は事業契約の違反

是正レベルに応じて加算されるペナルティポイントは以下のとおりとするが、具体的判断は市が適宜行う。

表 3 ペナルティポイント

項目	加算ポイント	内容
重大な要求水準未達	10 ポイント	施設を利用する上で重大な支障となる事象
軽微な要求水準未達	2 ポイント	施設を利用する上で軽微な支障となる事象

イ 是正の確認（モニタリング）

市は、選定事業者からの是正完了の通知又は是正期限の到来を受け、随時のモニタリングを行い、是正計画書に沿った是正が行われたかどうかを確認する。

ウ サービス対価の減額

市は当該四半期ペナルティポイントの累計を行い、当該年度の維持管理・運営費（SPC 運営に係る費用を除く全ての費用）について累計ペナルティポイントに対応するサービス対価減額割合を乗じた額によりサービス対価を減額する。サービス対価の減額は当該年度終了後に行う。

但し、四半期ごとの累計されたペナルティポイントが 9 ポイント以下の場合はサービス対価の減額は行わない。また、四半期ごとに累計されたペナルティポイントは、翌期に繰り越されることはない。

ペナルティポイントによるサービス対価の減額割合は以下のとおりとする。

表 4 ペナルティポイントによるサービス対価減額割合

累計ペナルティポイント (X)	当該四半期の サービス対価減額割合
1～9ポイント	0%
10～19ポイント	0.1 X (%)
20～29ポイント	0.2 X (%)
30ポイント～	10%

エ 維持管理業務にあたる者、又は運營業務にあたる者の変更

上記イにおけるモニタリングの結果、是正計画書に沿った期間・内容による是正が認められないと市が判断した場合、当該維持管理業務、又は運營業務を担当している維持管理業務にあたる者、又は運營業務にあたる者の変更を選定事業者に要求することができる。

オ 事業契約の解除

市は、以下のいずれかに該当する場合は、事業契約を解除することができる。

(ア) 上記ウの措置を取った後、なお是正効果が認められないと市が判断した場合

(イ) 選定事業者が、上記エの措置を求められているにもかかわらず、当該維持管理業務、又は運營業務を担当している維持管理業務にあたる者、又は運營業務にあたる者を 30 日以内に選定し、その詳細を市に提出しない場合

カ やむを得ない事由による場合の措置

以下に該当する場合にはペナルティポイントは発生しないものとする。

(ア) やむを得ない事由により当該状況が発生した場合で、事前に選定事業者により市に連絡があり、市がこれを認めた場合

(イ) 明らかに選定事業者の責めに帰さない事由によって発生した場合で、市が選定事業者の責めに帰さない事由と認めた場合

4 自由提案事業に関するモニタリング

(1) モニタリングの方法

ア 定期モニタリング

選定事業者 又は自由提案事業者（許可申請） は、各事業年度に実施する自由提案事業において、提案書類の内容に基づき業務計画書を作成し、当該事業年度が開始する 30 日前までに市に届け出ること。市は、その内容を確認する。

選定事業者 又は自由提案事業者（許可申請） は、四半期次業務報告書を作成し、当該四半期終了の翌月の第 2 月曜日（祝日の場合は翌営業日）までに、市に提出すること。市は、その内容を確認する。

イ 随時モニタリング

市は、必要に応じて随時、施設巡回、業務監視及び選定事業者 又は自由提案事業者（許可申請） に対する説明要求等を行い、自由提案事業の遂行状況を直接確認する。

ウ 財務モニタリング

選定事業者 又は自由提案事業者（許可申請） は、毎事業年度の自由提案事業に関する財務状況を財務状況報告書として作成し、事業年度の最終日（毎年 3 月 31 日）より 3 か月以内に、市に提出すること。市はその内容を確認する。

(2) 自由提案事業を中断した場合の措置

ア 是正勧告

市は、選定事業者 又は自由提案事業者（許可申請） が自由提案事業を中断したと判断される事象が発生した場合、速やかにかかる業務の是正を行うよう是正勧告を選定事業者に対して書面により行うものとする。

選定事業者は、市から是正勧告を受けたときは速やかにかかる業務の是正を行う。

イ 是正の確認

市は、選定事業者から是正完了の通知又は是正期限の到来を受け、随時のモニタリングを行い、是正が行われたかどうかを確認する。

ウ モニタリング違約金支払い請求

上記イにおけるモニタリングの結果、是正が見込まれないと市が判断した場合、市は、自由提案事業の前年度売上に 0.1 を乗じた額を、モニタリング違約金として選定事業者に請求することができる。モニタリング違約金の請求は、当該年度終了後に行う。

当該措置は、自由提案事業における維持管理・運營業務を開始した日の翌年度より適用するものとする。

エ モニタリング違約金の支払い

上記ウの請求に基づき、選定事業者 又は自由提案事業者（許可申請） はモニタリング違約金を支払う。

自由提案事業者（許可申請）がモニタリング違約金を支払わないときは、選定事業者は連帯して責任を負うものとする。

オ やむを得ない事由による場合の措置

以下に該当する場合には、モニタリング違約金の支払い請求は発生しないものとする。

(ア) やむを得ない事由により当該状況が発生した場合で、事前に選定事業者 又は自由提案事業者（許可申請） により市に連絡があり、市がこれを認めた場合

(イ) 明らかに選定事業者 又は自由提案事業者（許可申請） の責めに帰さない事由によって発生した場合で、市が選定事業者 又は自由提案事業者（許可申請） の責めに帰さない事由と認めた場合