

勝連城跡周辺整備事業
実施方針

令和5年7月24日
うるま市

はじめに

うるま市（以下「市」という。）は、勝連城跡周辺整備事業（以下「本事業」という。）について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図るため、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。）に基づく事業（以下「PFI事業」という。）として実施することを予定している。

本事業に関し、PFI法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者の選定を行うに当たって、PFI法第5条第1項の規定により実施方針を定めたので、同条第3項の規定に基づき公表するものである。

令和5年7月24日

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 事業者の募集及び選定に関する事項 | 13 |
| 1 事業者選定に関する基本的事項 | 13 |
| 2 事業者の募集及び選定の手順に関する事項 | 13 |
| 3 応募者の備えるべき参加資格要件 | 15 |
| 4 審査及び選定に関する事項 | 21 |
| 5 提出書類の取扱い | 21 |
| 第3 選定事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項 | 23 |
| 1 基本的考え方 | 23 |
| 2 予想されるリスクと責任分担 | 23 |
| 3 事業の実施状況のモニタリング | 23 |
| 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 | 24 |
| 1 立地条件 | 24 |
| 2 施設構成 | 24 |
| 第5 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項 | 25 |
| 1 係争事由に係る基本的な考え方 | 25 |
| 2 管轄裁判所 | 25 |
| 第6 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 | 25 |
| 1 選定事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合 | 25 |
| 2 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合 | 25 |
| 3 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合 | 25 |
| 4 その他 | 25 |

| | | |
|-----|---------------------------------|----|
| 第7 | 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 | 26 |
| 1 | 法制上及び税制上の支援措置 | 26 |
| 2 | 財政上及び金融上の支援に関する措置 | 26 |
| 第8 | その他事業の実施に関し必要な事項 | 26 |
| 1 | 議会の議決 | 26 |
| 2 | 応募に伴う費用負担 | 26 |
| 3 | 実施方針等に関する問合せ先 | 26 |
| 別紙1 | リスク分担表(案) | 27 |
| 別紙2 | 施設位置図 | 29 |
| 別紙3 | 応募者の構成 | 30 |

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、これまでに文化観光施設の一部である勝連城跡入口ゲート、歴史・文化施設、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）に供用を開始している。

市は、本事業の実施に当たって、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BT（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2042年度（令和24年度）3月末日までとする。

6 事業スケジュール（予定）

本事業のスケジュール（予定）は、以下のとおりである。

表 1 事業スケジュール表（予定、詳細）

| 項目 | 2023年度(令和5年度) | | | 2024年度(令和6年度) | | | 2025年度(令和7年度) | | | 2026年度(令和8年度) | | | 2027年度(令和9年度) | | | 2028年度(令和10年度) | | | ... | 2042年度(令和24年度) | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------|---------------|---|---|---------------|---|---|---------------|----|----|---------------|---|---|---------------|---|---|----------------|---|---|-----|----------------|----|----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|---|
| | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 |
| 事業者公募 | 公募 | ★実施方針の公表・要求水準書(案)の公表 ★質問回答 ★特定事業の選定 ★ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 参加表明 | ★ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 応募者との意見交換(対話) | ★ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 提案書類提出期限 | ★ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | プレゼン | ★ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 優先交渉権者決定 | ★ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 基本協定締結 | ★ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 仮契約締結 | ★ SPC設立 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 議会議決(本契約締結) | ★ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 勝連城跡事業 | 勝連城跡 | 維持管理・運営(市直営) → 事務引継 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 文化観光施設事業 | 入口ゲート | 維持管理・運営(市直営) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 歴史文化施設 | 維持管理・運営(市直営) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 観光ターミナル | 維持管理・運営(市直営) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 入口広場 | 維持管理・運営(市直営) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 物販飲食施設 | 設計・建設 → 維持管理・運営(2027年度4月予定～2042年度3月) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 勝連城跡公園事業 | 公園 | 物件補償・用地取得(市実施) → 設計・工事 → 維持管理・運営(2028年度4月予定～2042年度3月) ※開始時期は提案による。ただし、遅くとも2028年4月には供用開始すること。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 自由提案事業 | | 維持管理・運営(～2042年度3月) ※開始時期は、提案による。ただし、遅くとも2028年4月には供用開始すること。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

表 2 事業スケジュール (予定、概要)

| | |
|---|--|
| 事業契約の締結 | 2024年度(令和6年度)9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年度(令和7年度)4月～2042年度(令和24年度)3月末 (2024年度(令和6年度)10月～3月までは引継ぎ期間とする。) |
| 物販・飲食施設的设计・建設 | 2024年度(令和6年度)10月～2026年度(令和8年度)3月 |
| 物販・飲食施設の維持管理・運営 | 2027年度(令和9年度)4月～2042年度(令和24年度)3月末 |
| 勝連城跡公園的设计・建設 | 2024年度(令和6年度)10月～2027年度(令和9年度)3月 |
| 勝連城跡公園の維持管理・運営 | ～2042年度(令和24年度)3月末 ※ |
| 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 | ～2042年度(令和24年度)3月末 ※ |

※開始期は提案による。ただし、遅くとも2028年度(令和10年度)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、要求水準書(案)を参照すること。

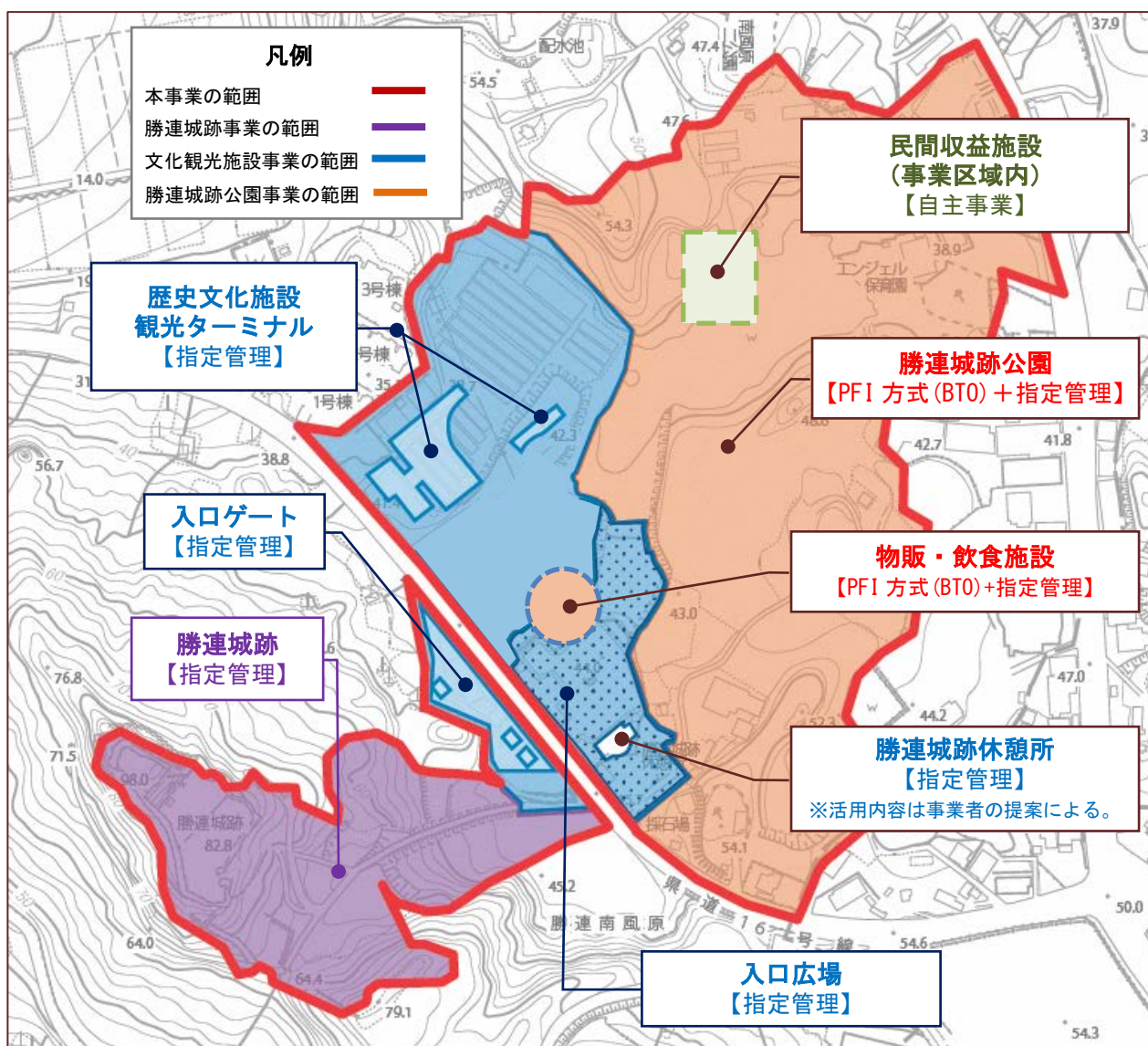


図 1 事業区域図

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} | 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 | | |
| | 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 | | |
| | 建築設備保守管理業務 | — | 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 | | |
| | 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 | | |
| | 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 | | |
| | 警備業務 | 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 | | |
| 施設修繕及び更新業務 | 公共 ^{※3} | 民間 ^{※4} | 民間 ^{※4} | 民間 ^{※4} | 民間 ^{※4} | 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 ^{※5} | 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 ^{※5・6} | 民間 ^{※6} | 民間 ^{※6} | 民間 ^{※6} 【任意】 | 民間 ^{※6} 【任意】 | 民間 ^{※6} 【任意】 | 民間 |
| | | 利用者サービス活動業務 | 民間 ^{※5} | 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 ^{※7} | — | — | — | — | — |
| | | 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 ^{※5} 【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 ^{※5} 【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 | | |

- ※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、別途建設に当たって必要となる測量、磁気探査調査、地質調査等は選定事業者が行う。
- ※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 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。
- ※4 市において施設整備を行うため、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。
- ※5 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。
- ※6 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。
- ※7 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（城内案内・団体対応等）
- (イ) 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

※ 上記イの(ア)、(イ)の実施に当たっては、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、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・飲食施設のその他関連業務（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（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
- (ウ) 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・運営業務
 - b イベント等企画・運営業務
- (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) 駐車場運営業務
- (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、独立採算により自由提案事業（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、必須ではない。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 3 (1) 応募者の構成等」で示す SPC である場合、市は、当該施設を設け、又は管理する期間を最大事業期間内まで認める（詳細は別紙3を参照）。

<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 用地取得業務
- ウ 勝連城跡入口ゲートの大規模修繕業務
- エ 勝連城跡休憩所の大規模修繕業務
- オ 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
- カ 歴史・文化施設の大規模修繕及び展示設備更新業務
- キ 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、別途建設に当たって必要となる測量、磁気探査調査、地質調査等は選定事業者が行う。

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)の収入が一定の割合を上回った場合、選定事業者は市に一部を還元（プロフィットシェア）し、同収入が一定の割合を下回った場合、市が選定事業者の一部を補填（ロスシェア）する予定である（詳細については、募集要項等により提示する）。

- (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・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、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

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 | <p>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。</p> <p>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。</p> |

※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 都市公園の占用許可使用料

| 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 |
| 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 |
| | 面積により難しいもの | 1 回 1 日以内 | 1,000 |

14 遵守すべき法令等

本事業の実施に当たっては、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 事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者選定に関する基本的事項

(1) 事業者の募集・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事業者にも効率的・効果的サービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価することから、事業者の選定については、競争性・透明性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式によるものとする。

(2) 審査の方法

審査は、資格審査と提案審査の二段階で実施する。

提案書類の提出方法等については、募集要項、要求水準書、優先交渉権者決定基準、様式集、基本協定書（案）、事業契約書（案）等（以下「募集要項等」という。）の公表時に明らかにする。

なお、地域経済の活性化や地元企業の育成の観点から、市内に本店又は主たる営業所を有している企業の積極的な参画、地元企業からの資材調達及び地域住民の雇用について期待しているところであり、優先交渉権者の選定に当たっては、これら地域経済の活性化への寄与等に関する提案について、特に評価を行う。

ア 資格審査

応募者に対し、参加表明書及び資格審査に必要な書類（以下「参加表明書等」という。）の提出を求める。

イ 提案審査

資格審査通過者に対し、提案内容を記載した提案書類の提出を求める。

(3) 選定委員会の設置

提案書類の審査に当たっては、学識経験者及び市の職員で構成する「勝連城跡周辺整備事業 PFI 事業者選定等委員会（以下「選定委員会」という。）」を設置する。市は、選定委員会の審査により選定された優秀提案をもとに、優先交渉権者を決定する。

2 事業者の募集及び選定の手順に関する事項

(1) 事業者の募集及び選定のスケジュール

募集及び選定のスケジュールは、以下のとおりを予定している。

表 8 事業者の募集及び選定のスケジュール（予定）

| | |
|------------------|----------------------------------|
| 2023年(令和5年)7月24日 | 実施方針及び要求水準書(案)(以下「実施方針等」という。)の公表 |
| 2023年(令和5年)8月25日 | 実施方針等に関する質問及び意見の受付締切 |
| 2023年(令和5年)9月上旬 | 実施方針等に関する質問への回答及び意見の公表 |
| 2023年(令和5年)9月下旬 | 特定事業の選定の公表 |
| 2023年(令和5年)10月中旬 | 募集要項等の公表 |
| 2023年(令和5年)10月下旬 | 募集要項等に関する質問の受付(参加資格に関する事項) |

| | |
|------------------|---------------------------------|
| 2023年(令和5年)11月下旬 | 募集要項等に関する質問への回答公表(参加資格に関する事項) |
| 2023年(令和5年)12月上旬 | 参加表明書等の受付 |
| 2023年(令和5年)12月下旬 | 資格審査結果の通知 |
| 2024年(令和6年)1月中旬 | 募集要項等に関する質問の受付(参加資格に関する事項以外) |
| 2024年(令和6年)2月上旬 | 募集要項等に関する質問への回答公表(参加資格に関する事項以外) |
| 2024年(令和6年)2月中旬 | 応募者との意見交換(対話) |
| 2024年(令和6年)5月中旬 | 提案書類の受付 |
| 2024年(令和6年)6月下旬 | プレゼンテーション、優先交渉権者の決定及び公表 |
| 2024年(令和6年)7月 | 基本協定の締結 |
| 2024年(令和6年)8月 | 事業仮契約の締結 |
| 2024年(令和6年)9月 | 事業契約に係る議会の議決(本契約の締結) |

(2) 事業者の募集手続き等

ア 実施方針等に関する質問・意見の受付及び回答公表

(ア) 質問・意見の方法

質問及び意見は、「実施方針等に関する質問書」(様式1)・「実施方針等に関する意見書」(様式2)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等」と記載すること。なお、電子メール送信後、提出者は質問書・意見書を送信した旨を以下の連絡先まで電話連絡を行い、質問書・意見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・意見がなかったものとみなす。

(イ) 受付期間

2023年(令和5年)7月24日(月)午前9時から8月25日(金)午後5時まで

(ロ) 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

(ハ) 回答

市は、実施方針等に関する質問・意見に対する回答を2023年(令和5年)9月上旬(予定)に市のホームページへの掲載により公表する。

イ 特定事業の選定の公表

実施方針等に対する事業者からの意見等を踏まえ、PFI事業として実施することが適当であると認められる場合、本事業を特定事業として選定し、その結果を市のホームページへの掲載により公表する。

ウ 募集要項等の公表

実施方針等に対する事業者からの意見等を踏まえ、募集要項等を市のホームページへの掲載により公表する。

エ 募集要項等に関する質問の受付及び回答

募集要項等に記載した内容に対する質疑応答を行う。質問の提出方法、提出期間等は募集要項等により提示する。

オ 参加表明書、資格確認申請書、資格審査通知

応募者は、参加表明書等を提出すること。資格審査の結果は、応募者に通知する。なお、参加表明書等の提出方法、提出期間等は、募集要項等により提示する。

カ 応募者との意見交換（対話）

本事業では、応募者との十分な意思疎通を図ることによって、本事業の趣旨に対する応募者の理解を深め、市の意図と応募者の提案内容との間に齟齬が生じないようにすることを目的として意見交換（対話）の場を設ける。なお、意見交換（対話）の申し込み手続き等は、募集要項等により提示する。

キ 提案書類の受付

資格審査通知により参加資格の確認を受けた応募者は、本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した提案書類を提出すること。なお、本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した提案書類等の提出方法、提出期間等は、募集要項等により提示する。

ク 基本協定の締結、仮契約の締結

市は、優先交渉権者と協議を行い、優先交渉権者と基本協定を締結し、さらに基本協定を踏まえて、本事業の優先交渉権者の構成員により設立される特別目的会社（以下「SPC」という。）と、本事業の事業契約について仮契約を締結する。

ケ 事業契約の締結

仮契約は、市議会の議決を経て本契約となる。

3 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、本事業の各業務に当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、SPC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3参照）。

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 手形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) 応募者等の参加資格要件（業務別）

ア 設計業務に当たる者（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当たる者は、以下の(ア)～(ウ)の要件を全て満たすこと。複数の場合は、少なくとも1者が(ア)～(ウ)の要件を全て満たすこと。

- (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】

公園の設計業務に当たる者は、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。
- (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 建設業務に当たる者（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当たる者は、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】

公園の建設業務に当たる者は、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 工事監理業務に当たる者（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当たる者は、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、建設業務に当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) 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当たる者は、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、建設業務に当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 維持管理業務に当たる者（勝連城跡事業、文化観光施設事業及び勝連城跡公園事業）

維持管理業務に当たる者は、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 運営業務に当たる者(文化観光施設事業及び勝連城跡公園事業)

運営業務に当たる者は、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 その他業務に当たる者(任意)

ア～オの業務に当たらない者が参加する場合は、その他業務に当たる者として参加するものとする。その他業務に当たる者は、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)に当たる者

自由提案事業(附帯事業)に当たる者は、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)11月30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。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。

(6) 参加資格の喪失

ア 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。

イ 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。

ウ 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。

(7) 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営むに当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 審査及び選定に関する事項

(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

選定委員会は、審査基準に従って提案書類の審査を総合的に評価し、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及び提案金額について、評価項目ごとに評価に応じて得点を付与し、得点の合計が最も高い者を優秀提案者として選定する。

選定結果を踏まえ、市は、優先交渉権者を決定する。

(3) 審査事項

審査事項は、募集要項公表時に公表する審査基準に示す。

(4) 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 提出書類の取扱い

(1) 著作権

応募者が提出した提案書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本事業において公表及びその他市が必要と認める場合、市は応募者の提案書類の一部又は全部を無償で使用できるものとする。

なお、提出を受けた書類は返却しない。

(2) 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き保護

される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、運営方法及び維持管理方法等を使用する場合は、その使用に関する一切の責任を応募者が負担するものとする。

第3 選定事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 基本的考え方

本事業における責任分担の考え方は、市と選定事業者が適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、事業範囲の施設の設計・建設及び維持管理・運営の責任は、原則として選定事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うものとする。

2 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び市と選定事業者の責任分担は、原則として「別紙1 リスク分担表(案)」に定めるとおりとし、責任分担の程度や具体的な内容については、事業契約に定めるものとする。

3 事業の実施状況のモニタリング

市は、選定事業者が実施する設計・建設及び維持管理・運営について、モニタリングを行う。モニタリングの方法、内容等については、事業契約に定める。

第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 立地条件

| | |
|---------------------------|---|
| 所在地 | 沖縄県うるま市勝連南風原地内 |
| 敷地面積 | 勝連城跡 : 約 2.3ha※1 (管理面積 ※史跡区域は 13.1ha) |
| | 文化観光施設 : 3.2ha |
| | 勝連城跡公園 : 6.8ha |
| 用途地域等 | 用途地域指定 用途未指定地域 ※勝連城跡公園は都市公園 |
| | 容積率 200% |
| | 建蔽率 60% |
| | 特定用途制限地域 勝連城跡周辺保全地区 (幹線道路沿道地区(県道 10 号線沿道幅員 25m)) |
| | 防火地域 指定なし |
| 景観地区 勝連南風原景観地区勝連城跡環境保全ゾーン | |
| その他 | 「うるま市勝連南風原景観地区まちづくり計画における建築物の基準」に基づき、建築物の最高高さ並びに工作物(煙突、鉄塔等)の最高高さは 9m 以下とする。 勝連城跡公園の施設の形態や建蔽率等の制限については、都市公園法その他の関係法令に基づく。 |

※1 新たに史跡等が発見された場合は、市と選定事業者の協議により管理区域の変更及び管理方法を決定する。

2 施設構成

| 施設名称 | 規模 | |
|------------------|---|--|
| 勝連城跡 (既存施設) | 総面積 : 約 2.3ha (管理面積 ※史跡区域は 13.1ha) 標高 : 約 60m~98m ※2000 年 (平成 12 年) に「琉球王国のグスク及び関連遺産群」として、世界遺産に登録 | |
| 文化観光施設 | 総面積 : 3.2ha | |
| | 勝連城跡 入口ゲート | 建築面積 : 休憩棟 35.04 m ² 、トイレ 24.60 m ² 、車庫棟 50.63 m ² 延床面積 : 休憩棟 26.00 m ² 、トイレ 21.00 m ² 、車庫棟 50.63 m ² 構造 : 休憩棟・トイレ棟 : RC 造 地上 1 階、車庫棟 : S 造 地上 1 階 竣工年 : 2019 年 (令和元年) |
| | 勝連城跡 休憩所 | 建築面積 : 245.75 m ² 延床面積 : 350.32 m ² 構造 : RC 造 地上 2 階 竣工年 : 2005 年 (平成 17 年) |
| | 歴史・文化 施設 | 建築面積 : 2,023.4 m ² 延床面積 : 1,996.91 m ² 常設展示室 360 m ² 、企画展示室 100 m ² 、展示ホール 175 m ² 、 エントランスホール 356 m ² 、その他 1,005.91 m ² 構造 : RC 造 地上 1 階 準耐火建築物 竣工年 : 2020 年 (令和 2 年) |
| | 観光ターミ ナル | 建築面積 : 225.07 m ² (屋外トイレ 97.5 m ² を含む) 延床面積 : 225.07 m ² (屋外トイレ 97.5 m ² を含む) 構造 : RC 造 地上 1 階 竣工年 : 2021 年 (令和 3 年) |
| | 物販・飲食 施設 その他 | 延床面積 660 m ² 以上とする その他の条件は選定事業者の提案による 駐車場 : 大型バス 6 台、一般車 140 台 (うち身障者用 4 台) |
| 勝連城跡公園 | 公園面積 : 6.8ha 【主な公園機能】 ・芝生広場、イベント広場、親水施設、修景林、展望デッキ、駐車場、便所、休憩施設、園路、遊具 等 ・各機能の配置及び規模は選定事業者の提案による | |
| 自由提案事業により設置される施設 | 建蔽率 : 12% (通常 2%+特例 10%を適用し、文化観光施設内に設置する物販・飲食施設を含めて、9,395 m ² 以内) 高さ : 最高高さ 9m 以下 ※1 | |

※1 本事業用地は、うるま市勝連南風原景観地区の高さ制限 (建築物の最高高さ 9m) を受ける地域であるが、当該制限を超えて計画をしようとする場合 (ただし、12m以下) は、建築基準法の規定により、特定行政庁から適用除外についての許可を得る必要がある。

第5 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

1 係争事由に係る基本的な考え方

事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合、市と選定事業者は、誠意をもって協議するものとし、協議が調わない場合は、事業契約に規定する具体的措置に従う。

2 管轄裁判所

事業契約に関する紛争については、那覇地方裁判所沖縄支部を合意による第一審の専属管轄裁判所とする。

第6 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

1 選定事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

(1) 選定事業者の提供するサービスが事業契約で定める選定事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、市は選定事業者に対して改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出並びに実施を求めることができる。選定事業者が当該期間内に改善をすることができなかつたときは、市は事業契約を解約し、また、指定管理者の指定を取り消すことができる。

(2) 選定事業者が倒産し、又は選定事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、市は事業契約を解約することができる。

(3) (1)又は(2)の規定により市が事業契約を解約した場合、選定事業者は、市に生じた損害を賠償しなければならない。

2 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

(1) 市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、選定事業者は事業契約を解約することができるものとする。

(2) (1)の規定により選定事業者が事業契約を解約した場合、市は選定事業者に生じた損害を賠償するものとする。

3 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力その他市又は選定事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、市及び選定事業者双方は、事業継続の可否について協議する。一定の期間内に協議が調わないときは、それぞれの相手方に事前に書面によりその旨を通知し、市及び選定事業者は、事業契約を解約することができるものとする。

4 その他

その他、事業の継続が困難となった場合の措置の詳細は、事業契約に定める。

第7 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

1 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当たり、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。

2 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当たり、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。

第8 その他事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

市は、事業契約の締結に当たっては、予め議会の議決を経るものとする。

2 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、全て応募者の負担とする。

3 実施方針等に関する問合せ先

実施方針等に関する問合せ先は、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 リスク分担表（案）

本リスク分担表（案）は、各項目に示すリスクの分担についての基本的な考え方を示すものである。
 詳細については、募集要項公表時に公表する事業契約書（案）で明らかにする。

表 リスク分担表（案）

●主分担 ▲従分担

| 大項目 | 小項目 | リスクの内容/分類 | 負担者 | |
|----------------------|--|--|-----|----|
| | | | 市 | 民間 |
| 事業計画に関するリスク | 募集書類リスク | 募集要項等の誤り・内容の変更によるもの | ● | |
| | 資金調達リスク | 市が調達する資金 | ● | |
| | | 選定事業者が調達する資金 | | ● |
| | 許認可取得リスク | 市が取得する許認可の遅延によるもの | ● | |
| | | 選定事業者が取得する許認可の遅延によるもの | | ● |
| | 法令・政策変更リスク | 事業に直接影響を及ぼす法令・政策の変更によるもの(文化財保護法、建築基準法や消防法の改正による費用増加等) | ● | |
| | | 上記以外の法令・政策の変更によるもの | | ● |
| | 税制変更リスク | 消費税及び地方消費税の変更によるもの | ● | |
| | | 上記以外の税制度の変更によるもの | | ● |
| | 住民対応リスク | 市の提示条件や本事業の実施そのものに関するもの | ● | |
| | | 選定事業者が実施する業務に起因するもの | | ● |
| | 環境リスク | 事業者が行う業務に起因する有害物質の排出・漏洩や騒音・振動・光・臭気に関するもの | | ● |
| 事業中止・延期・遅延リスク | 市の事由によるもの | ● | | |
| | 選定事業者の事由によるもの | | ● | |
| 第三者賠償リスク | 市に責めがある場合において第三者に与えた損害の賠償 | ● | | |
| | 選定事業者に責めがある場合において第三者に与えた損害の賠償 | | ● | |
| 金利変動リスク | 基準金利確定日までの金利変動 | ● | | |
| | 基準金利確定日以降の金利変動 | | ● | |
| 不可抗力リスク | 戦争、暴動、天災、公衆衛生上の事態等の不可抗力による本事業の変更、中止、延期、臨時休業などによる損害及び増加費用 ※1 | ● | ▲ | |
| 契約締結前におけるリスク | 応募費用リスク | 応募に係る費用負担 | | ● |
| | 契約議決リスク | 市及び選定事業者のいずれにも帰責できない事由によるもの ※2 | ● | ● |
| | 指定議決リスク | 市及び選定事業者のいずれにも帰責できない事由によるもの ※2 | ● | ● |
| 用地リスク | 用地取得リスク | 用地取得の遅延によるもの(公共が逸失利益を除く選定事業者の損失(人件費、支払金利、減価償却費等)を補償する) | ● | |
| | 用地の瑕疵リスク | 用地の地中障害物や埋蔵文化財、土壌汚染によるもの ※3 | ● | |
| 調査・設計・工事監理・建設に関するリスク | 測量・調査リスク | 市が実施した測量・調査によるもの | ● | |
| | | 選定事業者が実施した測量・調査によるもの | | ● |
| | 設計リスク | 市の指示・判断の不備・変更など市の事由によるもの | ● | |
| | | 選定事業者の事由によるもの | | ● |
| | 建設工事遅延・未完成リスク | 市の指示・判断の不備・変更など市の事由によるもの | ● | |
| 選定事業者の事由によるもの | | | ● | |
| 物価変動リスク | 一定超の物価変動によるもの(契約時から工事着手の時期までに物価変動が1.5%を超えた場合は、1.5%を超えた分の差額を市が補填する) | ● | | |
| 引渡前における施設の損傷リスク | 工事目的物、工事材料、又は建設機械器具について生じる建設段階における施設損傷によるもの | | ● | |

※1 一定額以下は選定事業者が、一定額を越える金額については、市が負担する。

※2 選定事業者の不正行為を除き、事由の如何を問わず選定事業者及び市は、自らに発生する費用を負担するものとし、互いに債権・債務の関係を負わないものとする。

※3 公募資料その他の情報から、明らかに地中障害物や埋蔵文化財、土壌汚染等の位置について推察することが可能であったにも関わらず、選定事業者の過誤によりこれらの位置を判断できなかった場合や、選定事業者が事前調査を実施した箇所において調査の不備や過誤があり、工事遅延及び工事費増大が生じた場合は、選定事業者が負担する。

| 大項目 | 小項目 | リスクの内容/分類 | 負担者 | |
|-----------------------|----------------------------|--|-----|----|
| | | | 市 | 民間 |
| 維持管理・運営に関するリスク | 施設の瑕疵リスク | 選定事業者が施工していない部分の瑕疵 | ● | |
| | | 設定期間内に見つかった、選定事業者が施工した部分の瑕疵 | | ● |
| | 物価変動リスク | 維持管理運営期間の物価変動によるもの | | ● |
| | 光熱水費リスク | 気温や天候の変動、燃料の高騰といった諸要因によるもの | | ● |
| | 維持管理・運営費用変動リスク | 市の要請による事業内容の変更等に起因する業務量及び維持管理業務及び運営業務等、市の事由によるもの | ● | |
| | | 選定事業者の事由によるもの | | ● |
| | 需要変動リスク | 需要変動による一定超の入場料収入の増減※4 | ▲ | ● |
| | | 一定以下の需要変動 | | ● |
| | 施設並びに展示品・遺跡の損傷リスク | 市の事由によるもの | ● | |
| | | 市が管理する展示品・遺跡の経年劣化によるもの | ● | |
| 上記以外の事由によるもの（不可抗力を除く） | | | ● | |
| 備品の損傷・紛失・盗難リスク | 備品の経年劣化や第三者に起因する損傷・盗難によるもの | | ● | |
| 備品更新リスク | 市の設置する備品の更新 | ● | | |
| | 選定事業者の設置する備品の更新 | | ● | |
| 修繕リスク | 選定事業者の施工した部分の修繕 | | ● | |
| | 市の施工した部分の大規模修繕 | ● | | |
| | 市の施工した部分の大規模修繕以外の修繕 ※5 | | ● | |
| その他のリスク | 事業終了時手続リスク | 施設撤去・原状回復等の施設明け渡し手続きによるもの | | ● |
| | 民間収益施設に関するリスク | 民間収益施設に関する全てのリスク ※6 | | ● |

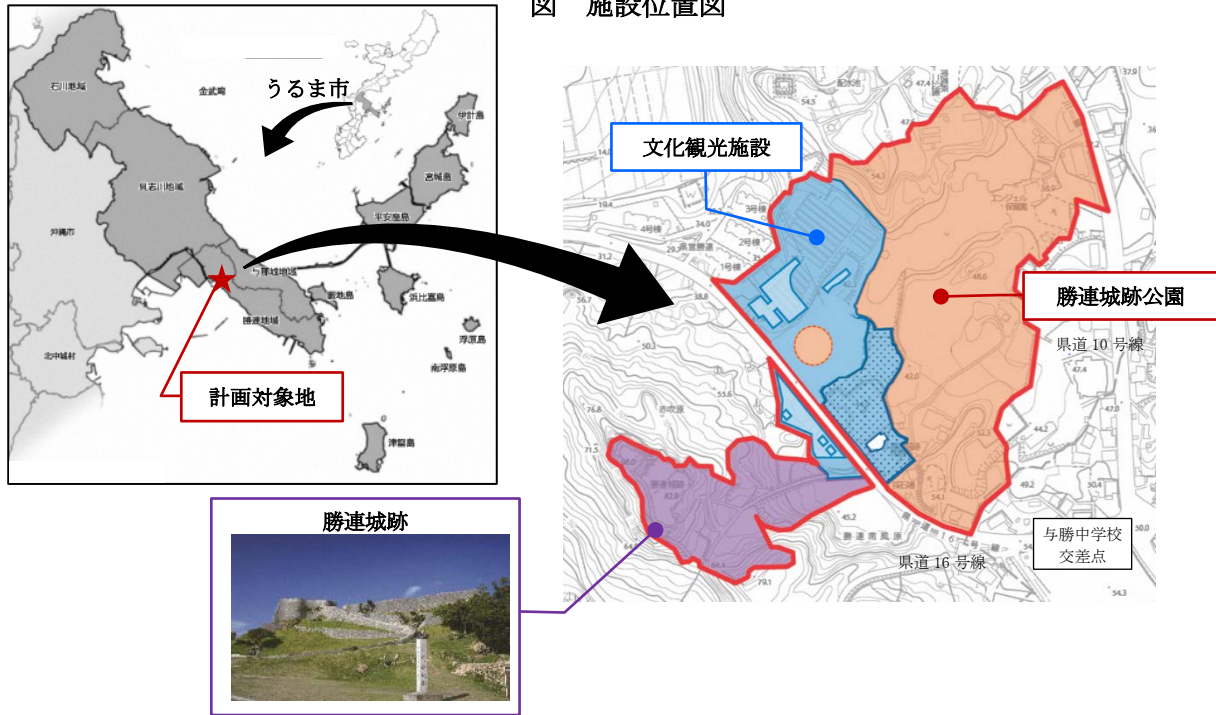
※4 需要変動リスクは、原則選定事業者のリスクとするが、入場料収入についてはプロフィットシェア及びロスシェアを導入する予定である。自然災害や公衆衛生上の事態などの不可抗力や周辺環境の悪化など、民間事業者が予測不可能な事象を要因とした需要変動により、大幅に利用料金収入が減少した場合については、別途協議する。

※5 大規模修繕（建築基準法第2条第14号及び15号に基づく、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）以外については、市の承認を受けて、選定事業者が行う。

※6 事業用地について、公募資料その他の情報から、明らかに地中障害物や埋蔵文化財、土壌汚染等の位置について推察することができなかった場合を除く。

別紙2 施設位置図

図 施設位置図



別紙3 応募者の構成

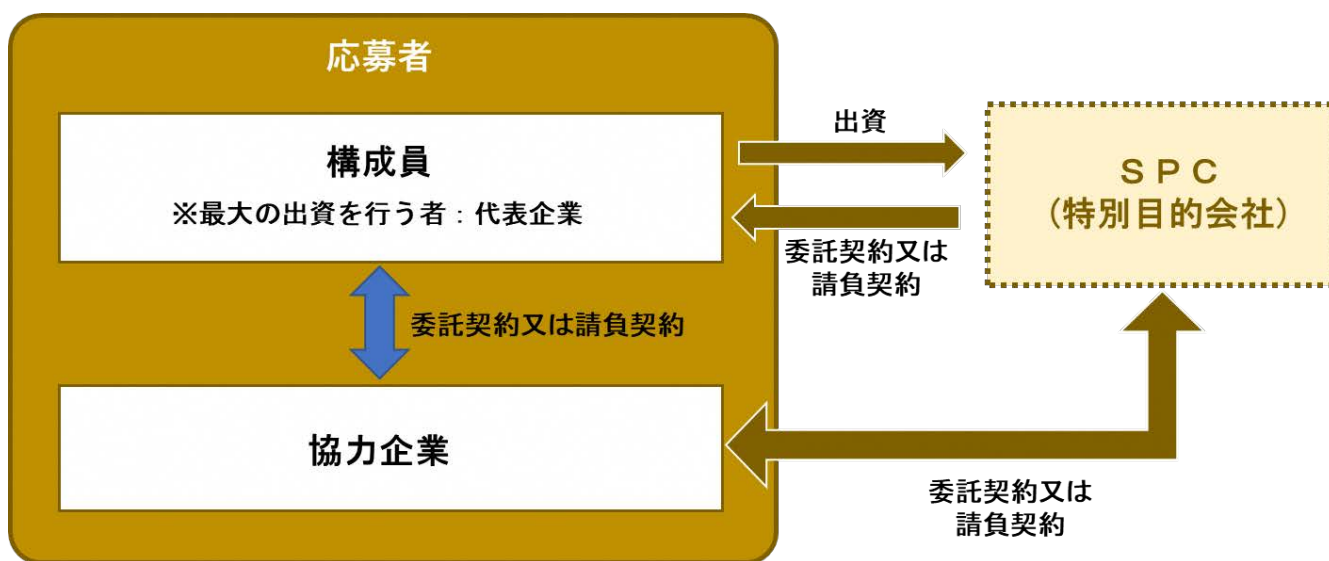


図 応募者の構成