

勝連城跡周辺整備事業
審査講評

令和6年8月

目次

1.	事業者の募集及び選定の手順.....	1
(1)	選定方法及び募集・選定に係るスケジュール	1
(2)	審査及び選定の手順.....	2
(3)	事業者選定等委員会の構成、役割及び開催経過.....	3
①	選定等委員会の構成.....	3
②	選定等委員会の役割	3
③	選定等委員会の開催経過.....	4
2.	参加資格審査	4
3.	提案書類の確認	5
4.	提案価格の確認	5
5.	基礎審査	5
6.	事業者選定等委員会による審査.....	5
(1)	提案審査.....	5
(2)	審査結果.....	7
7.	優先交渉権者の決定	7
8.	講評.....	9
(1)	総評及びT－8グループの提案	9
(2)	C－3グループ及びO－9グループの提案	9
(3)	送送り事項	10
①	実施体制について.....	10
②	施設計画について.....	10
③	維持管理業務について	10
④	運営業務について.....	11
⑤	自由提案事業について	11

1. 事業者の募集及び選定の手順

(1) 選定方法及び募集・選定に係るスケジュール

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。）を実施する民間事業者（以下「選定事業者という。」）を決定するに当たり、「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。）において、本事業への参加を希望する民間事業者（以下「応募者」という。）の提案を審査した。選定事業者の決定に当たっては、公募型プロポーザル方式を採用し、応募者からの提案を総合的に評価した。

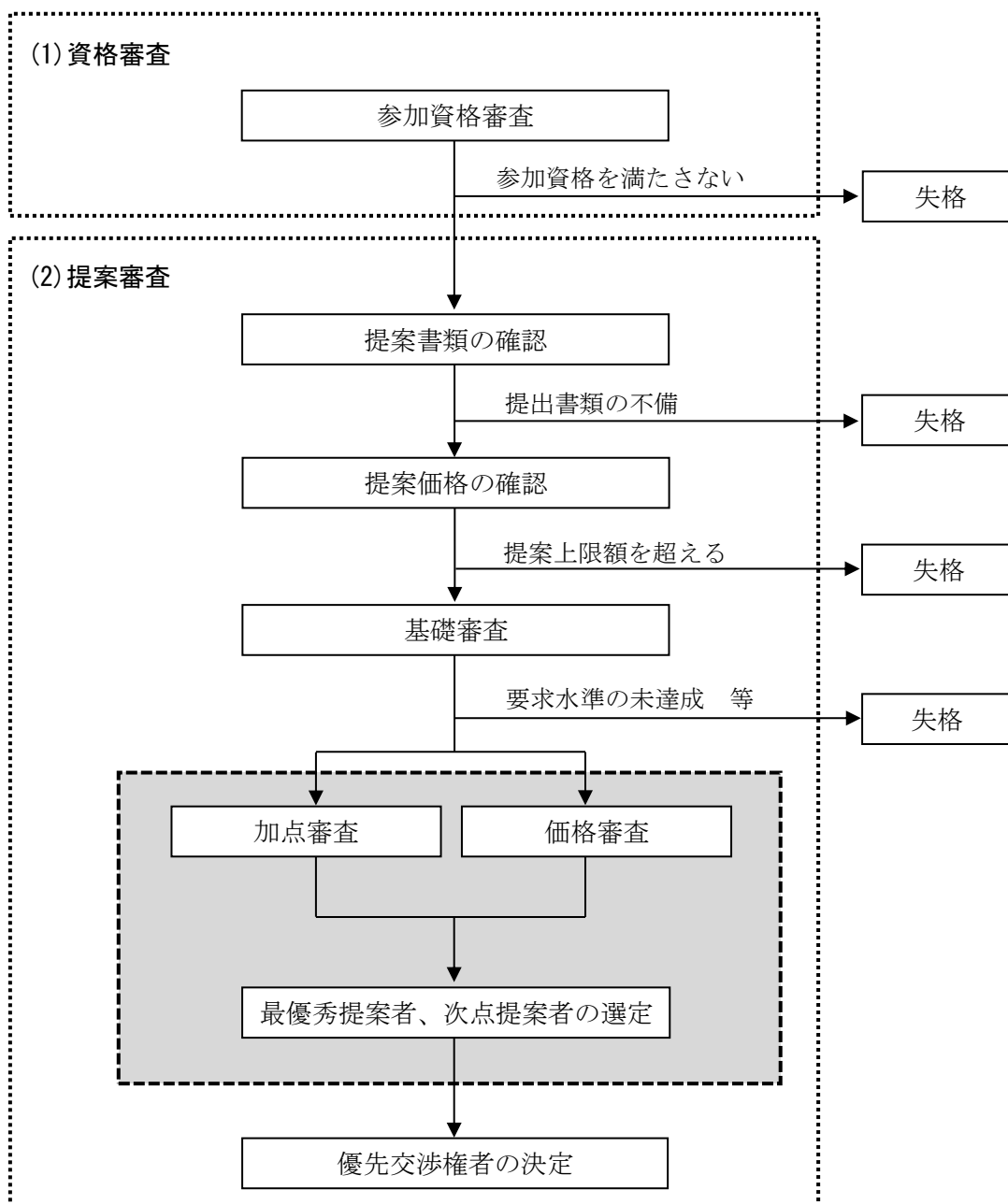
図表 1 募集・選定に係るスケジュール

項目	時期
募集要項等の公表	2023 年(令和 5 年)10 月 27 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)11 月 17 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）	2023 年(令和 5 年)12 月 8 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 12 日(金)
参加資格審査結果の通知	2024 年(令和 6 年)1 月 26 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以外）	2024 年(令和 6 年)2 月 22 日(木)
対話の参加申請書の受付期限	2024 年(令和 6 年)3 月 1 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 15 日(金)
応募者との意見交換（対話）	2024 年(令和 6 年)3 月 26 日(火) 2024 年(令和 6 年)4 月 24 日(水)
提案書類の受付期限	2024 年(令和 6 年)6 月 21 日(金)
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 8 日(木)
優先交渉権者決定及び公表	2024 年(令和 6 年)8 月 23 日(金)
基本協定の締結	2024 年(令和 6 年)9 月
事業仮契約の締結	2024 年(令和 6 年)10 月
事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）	2024 年(令和 6 年)12 月

(2) 審査及び選定の手順

優先交渉権者及び次点交渉権者の審査及び選定は、市及び事業者選定等委員会による審査を実施した。

図表 2 審査の手順



 委員会所掌範囲

(3) 事業者選定等委員会の構成、役割及び開催経過

① 選定等委員会の構成

役職	氏名	所属等
委員長	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	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	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
	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
	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
	上原 利恵子	うるま市こども未来部長
	名嘉真 睦	うるま市都市建設部長
	松岡 秀光	うるま市経済産業部長 (R6. 3. 31 まで)
	岸本 力	うるま市経済産業部長 (R6. 4. 1 から)
	平川 留美	うるま市教育委員会 社会教育部 教育政策課長

② 選定等委員会の役割

選定委員会は、次の事項を所掌する。

- ア 優先交渉権者決定基準の決定
- イ 提案書類の審査及び評価
- ウ その他事業者の選定について必要な事項

③ 選定等委員会の開催経過

日程	会議名	主な議題等
令和 5 年 7 月 13 日(木)	第 1 回 勝連城跡周辺整備 事業 PFI 事業者選定 等委員会	委員長及び副委員長の選出 諮問 事業概要等の説明（報告） 実施方針について（審議） 要求水準書（案）について（審議） ※ 欠席：玉元委員
令和 5 年 10 月 11 日(水)	第 2 回 勝連城跡周辺整備 事業 PFI 事業者選定 等委員会	実施方針等に関する質問・意見への回答について （報告） 特定事業の選定について（報告） 募集要項及び要求水準書について（審議） 優先交渉権者決定基準及び審査調書について（審 議） 委員会評価方法について（審議）
令和 6 年 7 月 3 日(水)	第 3 回 勝連城跡周辺整備 事業 PFI 事業者選定 等委員会	第 2 回委員会以降のスケジュール（報告） 競争的対話における質問・意見への回答について （報告） 公募関連資料の変更点について（報告） 優先交渉権者決定基準及び審査調書について（報 告） 委員会審査方法について（報告） ※ 欠席：玉元委員
令和 6 年 8 月 8 日(木)	第 4 回 勝連城跡周辺整備 事業 PFI 事業者選定 等委員会	ヒアリングでの注意事項等 プレゼンテーション・ヒアリング 意見交換（審議） 優先交渉権者選定 ※ 欠席：岸本委員
令和 6 年 8 月 20 日(火)		選定委員会よりうるま市長へ答申

2. 参加資格審査

市は、令和 6 年 1 月 12 日（金）までに参加資格審査申請を行った 3 応募者について、募集要項等に示す参加資格要件を全て満たしていることを確認した。またこれらの 3 応募者をそれぞれ、C－3 グループ、T－8 グループ、O－9 グループとした。

3. 提案書類の確認

市は、令和6年6月21日（金）までに提案書の提出があった3応募者について提出書類に不備がないことを確認した。

4. 提案価格の確認

市は、令和6年6月21日（金）に3応募者について提案価格の確認を行い、提案価格が提案上限額を超えていないかを確認した。その結果、3応募者の入札価格が提案上限額の範囲内であることを確認した。

5. 基礎審査

市は、令和6年6月21日（金）までに提案書の提出があった3応募者について、提案書が募集要項等に定める基本的な要求事項を満たしていることを確認した。

6. 事業者選定等委員会による審査

事業者選定等委員会は、令和6年8月8日（木）に提案書に記載された内容、応募者によるプレゼンテーション及び質疑応答について審査を行った。提案審査は200点の配点とし、審査項目ごとに得点を算出し、評価を行った。

（1）提案審査

提案審査の点数は以下の通り。

図表 3 提案審査の結果

	審査項目	配点	C－3 グループ	T－8 グループ	O－9 グループ
加点点審査		170 点	107.69 点	117.22 点	101.43 点
	1. 事業実施に関する事項	50 点	34.07 点	35.01 点	32.2 点
	(1) 事業コンセプト（基本方針）	20 点	13.13 点	15.63 点	11.88 点
	(2) 実施体制及び経営マネジメント	10 点	7.19 点	7.5 点	5.94 点
	(3) 地域貢献	20 点	13.75 点	11.88 点	14.38 点
	2. 事業計画に関する事項	20 点	13.13 点	10.94 点	11.56 点
	(1) 収支計画	10 点	6.25 点	5 点	6.25 点
	(2) 資金調達・リスク管理	10 点	6.88 点	5.94 点	5.31 点
	3. 設計・建設業務に関する事項	25 点	15.48 点	19.85 点	14.06 点
	(1) 全体計画	10 点	5.94 点	8.13 点	5.63 点
	(2) 施工計画及び設計・施工体制	5 点	3.13 点	3.75 点	2.81 点
	(3) 物販・飲食施設の施設計画	5 点	3.44 点	4.22 点	2.81 点
	(4) 勝連城跡公園の施設計画	5 点	2.97 点	3.75 点	2.81 点
	4. 維持管理業務に関する事項	10 点	5.94 点	5.63 点	6.57 点
	(1) 維持管理方針及び維持管理体制	5 点	2.97 点	2.97 点	3.44 点
	(2) 文化観光施設、勝連城跡及び勝連城跡公園の維持管理業務	5 点	2.97 点	2.66 点	3.13 点
	5. 運営業務に関する事項	40 点	26.26 点	29.7 点	22.19 点
	(1) 運営方針及び運営体制	10 点	6.88 点	7.81 点	6.25 点
	(2) 展示活動業務・普及活動業務	10 点	7.19 点	6.88 点	5 点
	(3) 情報発信活動業務	10 点	7.19 点	6.88 点	5.31 点
	(4) 物販・飲食事業	10 点	5 点	8.13 点	5.63 点
	6. 自由提案事業に関する事項	25 点	12.81 点	16.09 点	14.85 点
	(1) 事業内容	20 点	10 点	13.75 点	11.88 点
	(2) 収支計画	5 点	2.81 点	2.34 点	2.97 点
価格審査		30 点			
	(1) 事業費	30 点	28.47 点	29.07 点	30 点

(2) 審査結果

提案審査の点数を合計し、応募者の点数を以下のとおり決定した。

図表 4 審査結果

審査項目	C－3 グループ	T－8 グループ	O－9 グループ
提案審査	136.16 点	146.29 点	131.43 点

7. 優先交渉権者の決定

事業者選定等委員会の審査結果を踏まえ、市はT－8 グループを優先交渉権者、C－3 グループを次点交渉権者として選定した。T－8 グループ、C－3 グループの代表企業及び構成企業は以下の通り。

【優先交渉権者】

T－8 グループ

代表企業：株式会社トータルシティービル管理

構成企業：株式会社都市建築設計

株式会社ベストコンサルタント

株式会社富士建設

大晋建設株式会社

東亜道路工業株式会社

株式会社アースコム

有限会社ダディーズオピニオン

協力企業：株式会社エコパル舎

株式会社浅沼組

株式会社沖縄日本管財

株式会社トロピカル・グリーン設計

株式会社ネイキッド

カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社

奈良造園土木株式会社

株式会社若竹まちづくり研究所

【次点交渉権者】

C－3 グループ

代表企業：株式会社クリーン工房

構成企業：株式会社丸石建設

アドバンス株式会社

協力企業：ナカヌ興業株式会社

有限会社アトリエ・門口

株式会社濱設計

北川・上田総合計画株式会社

株式会社ファーマーズフォレスト

株式会社 NATiON

株式会社 LATEGRA

株式会社コクーンエイト

株式会社バルニバービ

8. 講評

(1) 総評及びT-8グループの提案

本事業は、沖縄県を代表する歴史文化資源である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目的に、「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、民間の資金、創意工夫、技術的能力及び経営能力を活用して各施設の設計・建設・運営等を一体的に実施することで事業期間を通してサービスの向上を図り、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事業である。

また、本事業では、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。応募者の提案はいずれも企画力に優れた創意工夫に富んだものであり、勝連城跡周辺地域において沖縄県を代表する新たな観光拠点の創出を目指すような非常に意欲的かつ先進的な提案であった。応募者の皆様には心より御礼申し上げる。

T-8グループの提案は、『感動のレガシー・SDGs 勝連探究心パーク』（仮称）～悠久の時に思いを馳せ、歴史や文化、自然に触れ学ぶ、感動的な体験を共有するパーク～」を事業コンセプトに掲げ、豊かな自然環境を活かした公園計画に加えて、様々な機能で高い集客力を目指した意欲的な自由提案事業が提案された事業計画であった。

配置計画・ゾーニング計画については、様々な集客性のある施設等の設置と合わせて、豊かな自然環境を保全するゾーニングもなされており、景観と利便性を両立させた配置を実現させる提案が示された。

自由提案事業については、上質なサービスの提供が期待される低層のホテル事業の展開に加えて、物販・飲食施設と連動した体験・教育型ミュージアム「探求心ホール」事業の展開など、多角的なアプローチにより「滞在型」の観光地の実現に向けた具体的な提案が示され、夜間プログラムとそれを考慮した営業時間の設定も示された。

事業者選定等委員会では、これらの提案内容等を評価し、T-8グループを最優秀提案者として選定した。

(2) C-3グループ及びO-9グループの提案

C-3グループの提案は、「古の勝連から未来のうるま市へ ― 本物をひとつに、つなげる、ひろげる、成長する。」を事業コンセプトに掲げ、勝連城跡からの眺望と勝連城跡公園

から勝連城跡への眺望を意識したランドスケープデザインのもと、本事業区域を一体的に活用し、アウトドアアクティビティ等の様々なサービス、イベント、プログラム等を提供する意欲的な提案であった。

また、地元企業の積極的な活用や、地元企業・住民等とのパートナーシップを強化する仕組みとして「うるま市感動創造委員会（仮称）」の設立を提案するなど、地域貢献による事業展開への強い熱意が感じられた。

〇ー９グループの提案は、「肝高の歴史 結び・繋がる新たな空間拠点を創造する（歴史、文化、自然、地域、住民、観光客）」を事業コンセプトに掲げ、県内企業を中心とした企業で構成されたグループにより、勝連城跡公園の自然を生かしたアスレチックなど幅広い客層をターゲットにした具体的な取り組みが提案された。

また、県内企業グループならではの地域密着型の提案も多くみられ、情報発信においては地元キャラクター等を活用した SNS の積極的な活用など、独創性のある提案であった。

（３） 申送り事項

Tー８グループの提案内容には、計画の具体化にあたって市との調整並びに更なる検討を要する事項も見受けられた。今後は、本事業の成功に向けて、以下の点に十分に配慮されるよう事業者選定等委員会として要望する。

① 実施体制について

- ・ 多くの企業が参画するグループであることから、これらの参画企業を一つの目的に向かい取りまとめていく上で、代表企業をはじめとして、十分なガバナンスを発揮してもらうことを期待したい。
- ・ 地元企業の活用や地元雇用の推進等、さらなる地域貢献を目指した取り組みを実施していただきたい。

② 施設計画について

- ・ 県道 16 号線沿いに計画している駐車場の配置については、県道の渋滞への影響等も考慮して再考していただきたい。なお、配置検討にあたっては、警察とも十分に協議を実施していただきたい。

③ 維持管理業務について

- ・ 地域に住む方々が誇りを抱ける（醸成できる）育てられるように緑化計画や雨水排水計画を検討していただきたい（例えば子どもが関わった木が子どもと共に育っていく等の考えにもとづく維持管理など）。

④ 運營業務について

- ・ インバウンドやファミリー層にも浸透し、本事業の地元地域への波及効果が生まれるような仕組みづくりを行い、市民理解を得ていただきたい。
- ・ 沖縄本島東海岸の文化を発信するうるま市、というものを PR していただき、勝連城跡の魅力を全国・世界に発信していただきたい。
- ・ 日帰り観光をどう充実していくか、他の県内観光地と比べてどのように違いを出していくかということは更に検討いただきたい。

⑤ 自由提案事業について

- ・ 意欲的な提案内容である一方で、ホテル事業などで円滑な経営を持続できるかどうかは課題である。自由提案事業の収支計画については、特定事業に影響を及ぼさないように、実証を踏まえての設置検討や、自由提案事業と PFI 事業との間で営業収支上のファイアウォールをきちんと設ける等、確実な経営管理とモニタリングを実施していただきたい。
- ・ 収支計画については、より精度の高い計画を求める。特に資金調達や投資回収に係る事業計画については、持続的な経営を十分に考慮した計画とするよう、設置規模等を含めさらなる検討を求める。

令和 6 年 8 月 23 日

「勝連城跡周辺整備事業 PFI 事業者選定等委員会」

委員長	堤 純一郎
副委員長	金谷 隆正
委員	玉元 宏志
	目島 憲弘
	齊藤 晴計
	上原 利恵子
	名嘉眞 睦
	岸本 力
	平川 留美