

与那原町マリンタウン地区
公有地活用事業

募集要項

令和5年9月

沖縄県与那原町

目次

| | |
|-----------------------------|----|
| 第1章 事業の趣旨 | 1 |
| 1 事業の経緯・目的 | 1 |
| 2 本募集要項の位置づけ | 2 |
| 3 本事業の基本的な考え方 | 3 |
| 4 問合せ先 | 6 |
| 第2章 事業内容に関する事項 | 7 |
| 1 事業の名称 | 7 |
| 2 対象地区及び対象地の概要 | 7 |
| 3 事業の基本方針 | 15 |
| 4 事業手法 | 20 |
| 5 事業範囲 | 21 |
| 6 事業スケジュール | 22 |
| 7 関係法令等の遵守 | 23 |
| 8 リスク・責任分担 | 23 |
| 第3章 提案内容に関する事項（A街区事業、B街区事業） | 24 |
| 1 要求・条件に関する事項 | 24 |
| 2 A街区における土地の貸付に関する条件 | 26 |
| 3 B街区における土地の売却等に関する条件 | 27 |
| 4 その他 | 28 |
| 第4章 募集に関する事項 | 29 |
| 1 募集・選定に関するスケジュール | 29 |
| 2 募集手続き等 | 29 |
| 第5章 応募に関する事項 | 32 |
| 1 応募者の資格要件 | 32 |
| 2 SPCを設立する場合の要件 | 34 |
| 3 参加資格確認申請の受付 | 34 |
| 4 事業提案書の受付 | 35 |
| 5 参加表明の辞退 | 35 |
| 6 提出書類の取扱い | 35 |
| 7 募集の中止 | 35 |
| 8 応募に係る費用 | 35 |
| 第6章 審査に関する事項 | 36 |
| 1 事業者選定の概要 | 36 |
| 2 審査手順 | 37 |
| 3 参加資格に係る審査 | 38 |
| 4 事業提案書に係る審査 | 38 |
| 5 優先交渉権者と次点交渉権者の決定 | 45 |
| 6 その他 | 45 |
| 第7章 契約に関する事項 | 46 |
| 1 基本協定の締結 | 46 |
| 2 実施協定の締結 | 46 |
| 3 契約の締結 | 46 |

第1章 事業の趣旨

1 事業の経緯・目的

沖縄県与那原町（以下「本町」という。）では、与那原町マリンタウン地区内に有する沖縄県町村土地開発公社与那原支社（以下「公社」という。）の所有地（与那原町字東浜 25 番地（以下「A 街区」という。）、与那原町字東浜 107 番地（以下「B 街区」という。）、町有地（与那原町字東浜 77 番地（以下「C 街区」という。））及び県有地（マリンタウン・ベイサイド・ビスタ）について、「民間活力による新たな経済効果の創出」を目的とした土地利用の検討を行っている。

令和 3 年度には、「与那原町マリンタウン地区公有地土地利用基本構想」（以下「基本構想」という。）を策定し、令和 4 年度には、より具体的な土地利用の基本方針を示した「与那原町マリンタウン地区公有地土地利用基本計画」（以下「基本計画」という。）を策定した。基本構想、基本計画では、“スポーツツーリズム”をコンセプトとした 3 街区（A 街区、B 街区、C 街区）の整備、連携強化を図ることを方針に掲げている。

こうした経緯を踏まえ、与那原町マリンタウン地区公有地活用事業（以下「本事業」という。）は、“スポーツツーリズム”をコンセプトとした 3 街区の整備、活用を行う事業者と本町が連携し与那原町マリンタウン地区の魅力の向上及び地域経済の活性化を図ることを目的とする。

【参考資料】

与那原町マリンタウン地区公有地土地利用基本計画

<https://www.town.yonabaru.okinawa.jp/soshiki/5/1726.html>

2 本募集要項の位置づけ

与那原町マリンタウン地区公有地活用事業募集要項（以下「募集要項」という。）は、本町及び公社が、本事業を実施するにあたり、本事業を実施する優先交渉権者及び次点交渉権者を選定するための手続き等を示したものである。

また、募集要項及び以下の資料は、募集要項と一体をなすものとする（以下「募集要項等」という。）。ただし、(4)～(10)は、準備が整い次第、本町のホームページに情報を公開する。

- (1) 与那古浜公園 Park-PFI 事業公募設置等指針（以下「公募設置等指針」という。）
- (2) 与那原町マリンタウン地区公有地活用事業 資料集（以下「資料集」という。）
- (3) 与那原町マリンタウン地区公有地活用事業 様式集（以下「様式集」という。）
- (4) 与那原町マリンタウン地区公有地活用事業 基本協定書（以下「基本協定書」という。）
- (5) 与那原町マリンタウン地区 A 街区公有地活用事業 実施協定書（案）（以下「A 街区実施協定書」という。）
- (6) 与那原町マリンタウン地区 A 街区公有地活用事業 事業用定期借地権設定契約書（案）（以下「A 街区借地契約書」という。）
- (7) 与那原町マリンタウン地区 B 街区公有地活用事業 実施協定書（案）（以下「B 街区実施協定書」という。）
- (8) 与那原町マリンタウン地区 B 街区公有地活用事業 土地売買契約書（案）（以下「B 街区売買契約書」という。）
- (9) 与那古浜公園 Park-PFI 事業 実施協定書（案）（以下「Park-PFI 実施協定書」という。）
- (10) 与那古浜公園 Park-PFI 事業 特定公園施設建設・譲渡契約書（案）（以下「特定公園施設建設・譲渡契約書」という。）

| | 応募段階 | | 基本協定段階 | 実施協定段階 | 契約段階 |
|-------------------------|--------------------|-----|--------------|--------------------------|--------------------------------|
| | 応募等に関する事項 | | | | |
| | うち、提案内容等に関する事項 | その他 | | | |
| A街区事業 | 募集要項 | | (4) 基本協定書 | (5) A街区 実施協定書 | (6) A街区 借地契約書 |
| B街区事業 | | | | (7) B街区 実施協定書 | (8) B街区 売買契約書 |
| Park-PFI 事業 (C街区) | (1) 公募設置等 指針 | | | (9) Park-PFI 実施協定書 | (10) 特定公園施 設建設・譲渡 契約書 |

図 募集要項等の構成

3 本事業の基本的な考え方

(1) 本事業の構成

本事業は、以下の3つの事業で構成される。

- ①与那原町マリンタウン地区A街区公有地活用事業（以下「A街区事業」という。）
- ②与那原町マリンタウン地区B街区公有地活用事業（以下「B街区事業」という。）
- ③与那古浜公園Park-PFI事業（C街区）（以下「Park-PFI事業」という。）

(2) 用語の定義

用語の定義については、法令上の用語である場合は当該用語の定義に従う。本文中に指定があるものはその内容、その他の用語については本項を参照すること。

①共通

| | |
|--------------|---|
| A 街区 | ・ 公社が所有する沖縄県島尻郡与那原町字東浜 25 番地の土地をいう。 |
| B 街区 | ・ 公社が所有する沖縄県島尻郡与那原町字東浜 107 番地の土地をいう。 |
| C 街区 | ・ 本町が所有する沖縄県島尻郡与那原町字東浜 77 番地の土地（与那古浜公園）をいう。 |
| 3 街区 | ・ A 街区、B 街区、C 街区の総称をいう。 |
| 応募者 | ・ 単一の法人又は複数の法人で構成されるグループをいう。個人での応募は認めない。 |
| 代表企業 | ・ 応募者を代表し、応募手続きを行う者をいう。 ・ 本事業において、代表企業は以下を行う。 ア 本町との調整・協議等における窓口役を担う。 イ 事業計画等の策定および事業計画等に基づき本事業を遂行する責任を負う。 |
| 構成企業 | ・ 応募者を構成する法人のうち代表企業以外の者をいう。 |
| 優先交渉権者 | ・ 本町及び公社との基本協定、A 街区実施協定、B 街区実施協定及び Park-PFI 実施協定の締結にあたり、優先的に交渉を行うことのできる応募者として本町が決定した者をいう。 |
| 次点交渉権者 | ・ 本町及び公社との基本協定、A 街区実施協定、B 街区実施協定及び Park-PFI 実施協定の締結にあたり、優先交渉権者が資格を喪失した場合に交渉を行うことのできる応募者として本町が決定した者をいう。 |
| 3 街区事業者 | ・ 本町及び公社と A 街区実施協定、B 街区実施協定及び Park-PFI 実施協定を締結した優先交渉権者を指す。 |
| 特別目的会社 (SPC) | ・ 本事業を実施する目的として設立する法人をいう。本事業では、応募者の提案により、特別目的会社を 3 街区事業者及び各実施協定、各契約の当事者とする事ができる。 |

②A街区事業及びB街区事業

| | |
|--------|---|
| A街区事業者 | <ul style="list-style-type: none"> 代表企業及び構成企業のうちA街区事業を実施する者をいう。 |
| A街区契約者 | <ul style="list-style-type: none"> A街区事業者のうち、公社とA街区借地契約を締結する当事者をいう。 本事業では、特別目的会社が当事者となることも可とする。 |
| B街区事業者 | <ul style="list-style-type: none"> 代表企業及び構成企業のうちB街区事業を実施する者をいう。 |
| B街区契約者 | <ul style="list-style-type: none"> B街区事業者のうち、公社とB街区売買契約又はB街区借地契約を締結したのちにB街区売買契約を締結する当事者をいう。 本事業では、特別目的会社が当事者となることも可とする。 |
| 既存施設 | <ul style="list-style-type: none"> 既存施設及び既存工作物等をいう。野球場・テニスコート、駐車場等があり、詳細は後述する。 |
| 提案施設 | <ul style="list-style-type: none"> 事業者が整備する建物及び工作物等をいう。既存施設を撤去せずに改修又は活用する場合も含む。 |
| 定期借地権 | <ul style="list-style-type: none"> 公社が設定する事業用定期借地権をいう。 |

③Park-PFI事業

| | |
|----------|---|
| Park-PFI | <ul style="list-style-type: none"> 平成29年の都市公園法改正により創設された、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度」のこと。 都市公園における民間資金を活用した新たな整備・管理手法として「Park-PFI」（略称：P-PFI）と呼称。  <p style="text-align: center;">＜Park-PFI のイメージ＞</p> |
| 公募対象公園施設 | <ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第5条の2第1項に規定する「公募対象公園施設」のこと。飲食店、売店等の公園施設であって、法第5条第1項の許可の申請を行う事ができる者を公募により決定することが、公園施設の設置又は管理を行う者の公平な選定を図るとともに、都市公園の利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められるもの。 例：カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場、等 |

| | |
|----------|--|
| 特定公園施設 | <ul style="list-style-type: none"> ・都市公園法第5条の2第2項第5号に規定する「特定公園施設」のこと。公園管理者との契約に基づき、公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者が整備する、園路、広場等の公園施設であって、公募対象公園施設の周辺に設置することが都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与すると認められるもの。 |
| 利便増進施設 | <ul style="list-style-type: none"> ・都市公園法第5条の2第2項第6号に規定する「利便増進施設」のこと。Park-PFIにより選定された者が占有物件として設置できる自転車駐車場、地域における催しに関する情報を提供するための看板・広告塔。 |
| 公募設置等指針 | <ul style="list-style-type: none"> ・Park-PFIの公募にあたり、都市公園法第5条の2の規定に基づき、地方公共団体が各種募集条件等を定めたもの。 |
| 公募設置等計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・都市公園法第5条の3の規定に基づき、応募者が公園管理者に提出する計画。 ・本事業では、事業提案書のうち、Park-PFI事業に関連する計画とする。 |
| 公募設置等予定者 | <ul style="list-style-type: none"> ・審査・評価により、最も適切であると認められた優先交渉権者の代表企業及び構成企業のうち、Park-PFI事業を担い、公募設置等計画を提出した者。 |
| 認定計画提出者 | <ul style="list-style-type: none"> ・公園管理者が、都市公園法第5条の5の規定に基づき認定した公募設置等計画を提出した者。 ・本事業では、特別目的会社が認定計画提出者になることも可とする。 |

(3) 事業者選定方式

本事業の目的の達成に向けて、本町の地域性、特性をよく理解し、提案施設の設計・施工に関して実績と柔軟かつ高度な発想力や設計技術力などをもち、維持管理・運営に関する豊富な経験や幅広い知識を有している民間事業者を総合的に評価する必要がある。

よって、募集及び選定は「公募型プロポーザル方式」とし、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定する。

なお、応募者は必ず3街区すべての提案を行うものとし、いずれかの街区を欠く提案は受け付けない。

(4) 審査方式

本事業は与那原町企画政策課（以下、「事務局」という。）による参加資格確認審査を実施したのち、与那原町マリンタウン地区公有地活用事業選定委員会（仮称）（以下、「選定委員会」という。）による事業提案の審査を経て、優先交渉権者と次点交渉権者を決定する。なお、選定委員会は非公開で行う。

(5) 契約方式

本町、公社及び優先交渉権者は、選定後速やかに基本協定を締結する。

その後、優先交渉権者は、事業提案書に基づき、A街区事業計画、B街区事業計画及び公募設置等計画（C街区）について、本町及び公社と協議した上で、本町の承認を得るとともに、A街区実施協定、B街区実施協定及びPark-PFI実施協定を原則同時に締結する。

実施協定締結後、事業計画等に定めた時期に、A街区借地契約、B街区売買契約書（又はB街区借地契約書及びB街区売買契約書）及び特定公園施設建設・譲渡契約書を締結する。

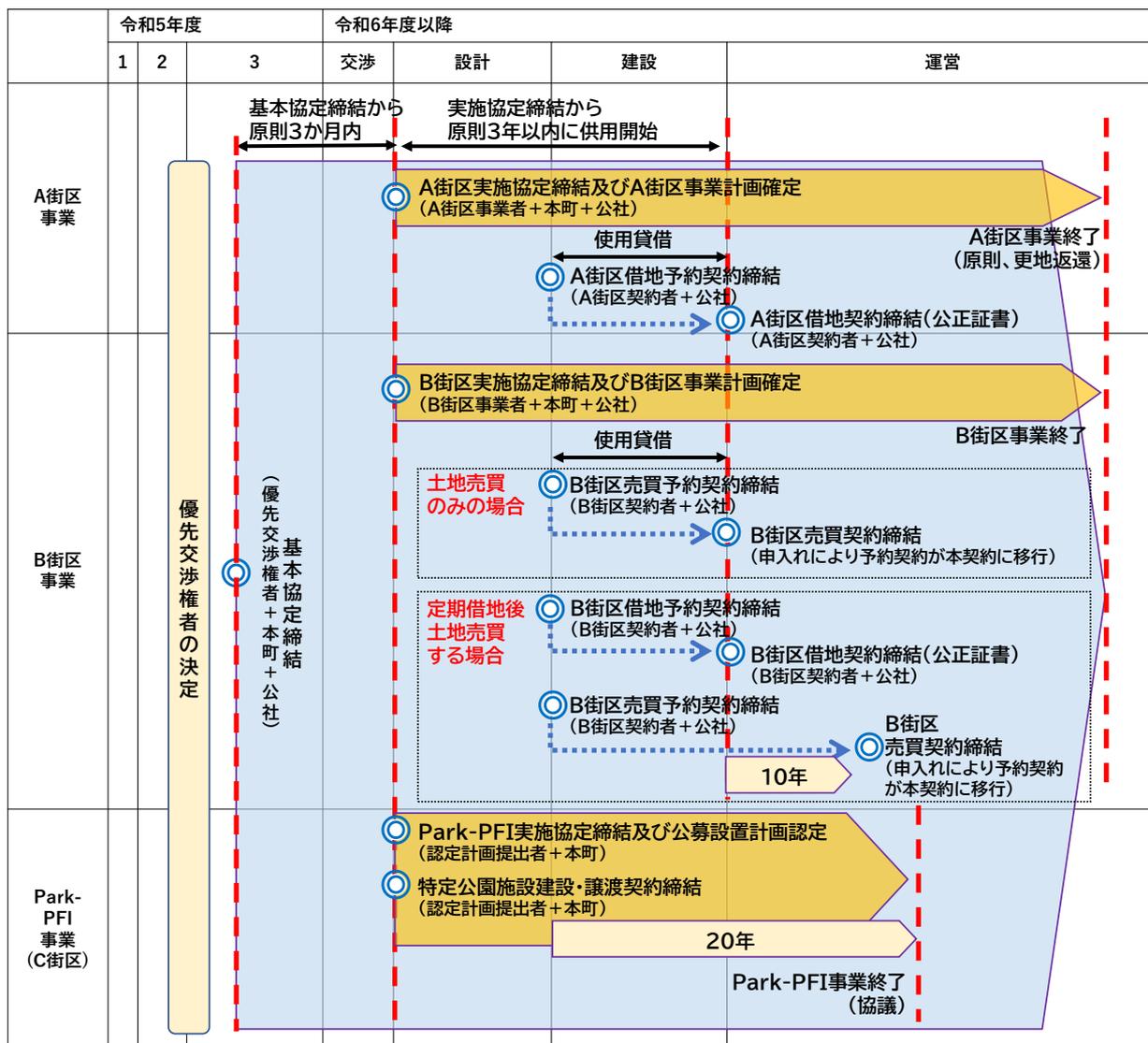


図 事業スケジュール

4 問合せ先

〒901-1392

沖縄県島尻郡与那原町字上与那原 16 番地

与那原町役場企画政策課

E-mail : kikaku-seisaku@town.yonabaru.okinawa.jp

Tel : 098-945-8881

※電話対応は、午前9時から午後5時まで

(土曜日、日曜日及び祝日を除く)

第2章 事業内容に関する事項

1 事業の名称

与那原町マリントウン地区公有地活用事業

2 対象地区及び対象地の概要

(1) 対象地区の概要

本事業の対象地区である与那原町マリントウン地区は、以下に示すとおりである。

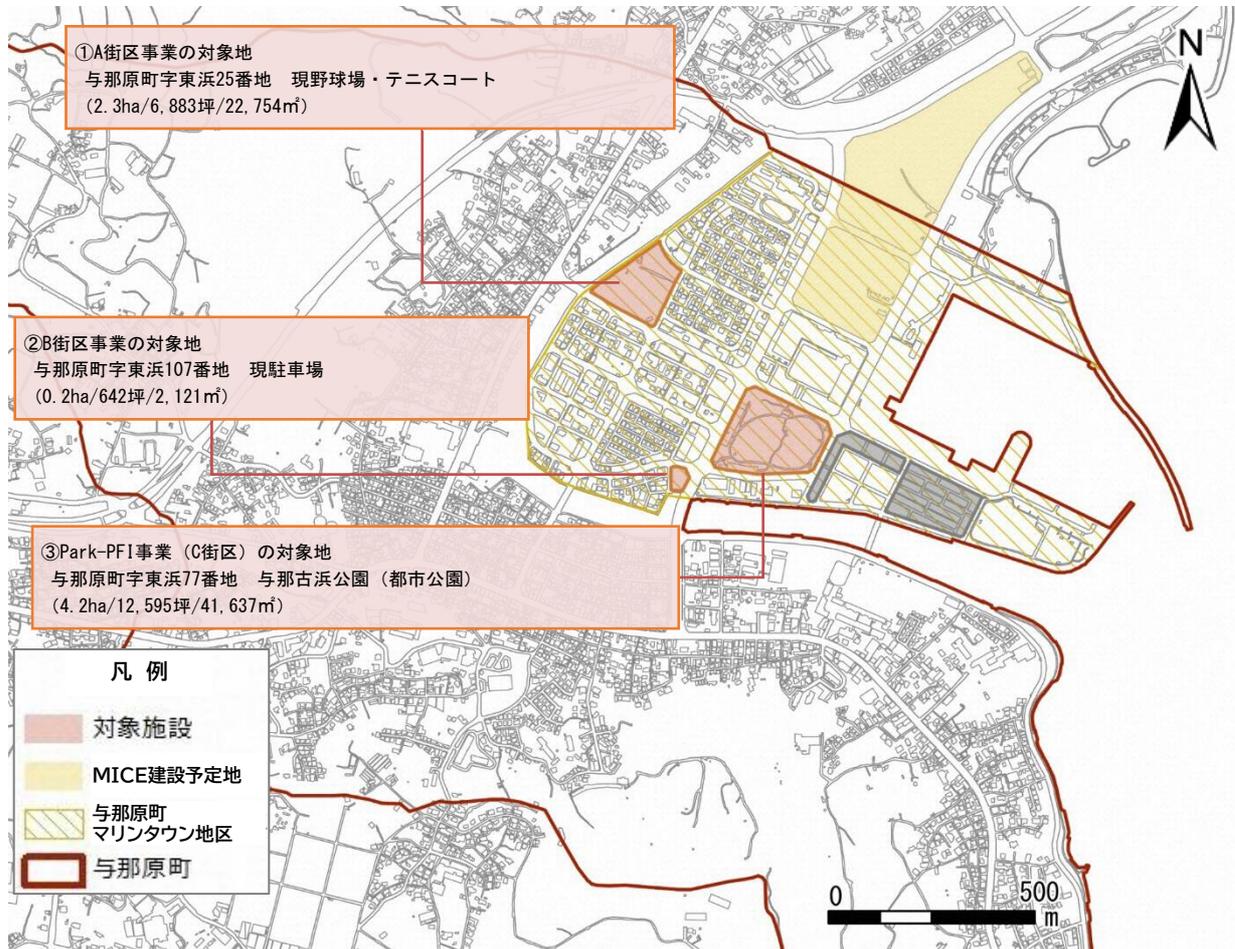


図 本町の位置・与那原町マリントウン地区の位置

出典：国土数値情報（行政区域 R3、空港 R2）

(2) 対象地の概要

対象地の位置等は、以下に示すとおりである。なお、対象地は、沖縄振興特別措置法に基づく観光地形成促進地域（沖縄県全域が対象区域）に該当する。



出典：国土地理院 基盤地図情報 基本項目
国土数値情報（行政区画 R3）

観光地形成促進地域について

沖縄県が定める観光地形成促進計画に基づき、事業者が作成する観光地形成促進措置実施計画について、知事による認定を受けた場合は、中小企業信用保険法等の特例を受けることができ、さらに知事認定に加え、措置実施計画が一定の要件（付加価値増、給与増等）を満たすことについて主務大臣の確認を受けた場合は、特定の集客施設を取得した場合における税制上の特例措置（国税、地方税）を受けることが出来る地域（沖縄県全域が対象区域）を指す。

①A街区事業の対象地

ア A街区の基本的な情報

| | | |
|-------|---------------------|--|
| 所在地 | | 沖縄県島尻郡与那原町字東浜25番地 (資料集：資料1-1参照) |
| 敷地面積 | | 22,754.00㎡ (1筆合計) |
| 接道状況 | | 北側 補助幹線6号線 幅員14m 東側 区画道路1号線 幅員12m 南側 幹線1号線 幅員20m 西側 補助幹線2号線 幅員16m |
| 地域地区 | 区域区分 | 市街化区域 |
| | 用途地域 (現状と変更予定) | 現状：第一種低層住居専用地域 (容積100%、建ぺい率50%) 変更予定：準住居地域 (資料集：資料4-1) (容積200%、建ぺい率60%) |
| | 地区計画 (現状と変更予定) | 現状：低層住宅地区 (1) 変更予定：(仮) スポーツ・ウェルネス拠点施設地区 (資料集：資料4-2) |
| | 防火地域 | 指定なし |
| 建築の制限 | | 沖縄県における用途地域別の敷地制限のとおり |
| 災害想定 | 津波最大浸水深想定 及び高潮浸水 | 海岸線の津波最大浸水深想定が5~10m 海岸線沿いを中心に高潮浸水が想定 |
| | 土砂災害 | 土砂災害警戒区域には含まれない |
| その他 | 現状利用 (既設施設) | 野球場・テニスコート・フェンス・ベンチ・トイレ等 (資料集：資料1-2、1-3参照) |
| | 開発申請関連 | 1,000㎡以上、30cm以上の土地の形質の変更を行う場合は開発許可が必要 |
| | 土壌汚染関連 | 一定規模 (3,000㎡または900㎡) 以上の土地の形質変更をしようとする場合は届出が必要 |
| | 駐車施設の附置関連 | 町条例なし、県条例による |
| | 地中障害物 | 磁気探査実施済(資料集：資料1-4参照) 杭長推定平面図は資料集：資料1-5参照 |
| | その他 | 開発許可不要となった場合でも3,000㎡以上の一団の土地において区画形質の変更がある場合は、県土保全条例に基づく開発許可が必要となる場合がある |

イ A街区の概略図

対象用地：着色部



ウ A街区の既存インフラの状況(資料集：資料1-6、1-7参照)

| インフラ施設 | 状況 |
|--------|---------------------------|
| 電気 | 引き込み済 |
| ガス | 引き込み可 ※区画道路1号線にJAガス管渠有 |
| 上水道 | 引き込み済 |
| 下水道 | 引き込み済 |

②B街区事業の対象地

ア B街区の基本的な情報

| | | |
|-------|-----------------|--|
| 所在地 | | 沖縄県島尻郡与那原町字東浜107番地(資料集：資料2-1参照) |
| 敷地面積 | | 2,121.00㎡(1筆) |
| 接道状況 | | 北側 補助幹線2号線 幅員16m 東側 県道糸満与那原線 幅員30m 南側 緑道 幅員4m 西側 区画8-4号線 幅員8m ※南側緑道は道路認定していないため、建築基準法上の道路には該当しない。(資料集：資料2-2参照) |
| 地域地区 | 区域区分 | 市街化区域 |
| | 用途地域 | 準住居地域(容積200%、建ぺい率60%) |
| | 地区計画(現状と変更予定) | 現状：沿道住宅地区(2) 変更予定：(仮)宿泊・滞在拠点施設地区 (資料集：資料4-2) |
| | 防火地域 | 指定なし |
| 建築の制限 | | 沖縄県における用途地域別の敷地制限のとおり |
| 災害想定 | 津波最大浸水深想定及び高潮浸水 | 海岸線の津波最大浸水深想定が5~10m 海岸線沿いを中心に高潮浸水が想定 |
| | 土砂災害 | 土砂災害警戒区域には含まれない |
| その他 | 現状利用(既設施設) | 駐車場(車止め、簡易な柵) (資料集：資料2-3、2-4参照) |
| | 開発申請関連 | 1,000㎡以上、30cm以上の土地の形質の変更を行う場合は開発許可が必要 |
| | 土壌汚染関連 | 一定規模(3,000㎡または900㎡)以上の土地の形質変更をしようとする場合は届出が必要 |
| | 駐車施設の附置関連 | 町条例なし、県条例による |
| | 地中障害物 | 杭長推定平面図及び縦断面図は資料集：資料2-5、2-6参照 |

イ B街区の概略図

対象用地：着色部



ウ B街区の既存インフラの状況(資料集：資料2-7参照)

| インフラ施設 | 状況 |
|--------|-------------------|
| 電気 | 引き込み可 |
| ガス | 引き込み不可(周辺にガス管渠なし) |
| 上水道 | 引き込み済 |
| 下水道 | 引き込み可 |

③Park-PFI事業（C街区）の対象地

ア C街区の基本的な情報

| | | |
|-----------------|-----------------|--|
| 所在地 | | 沖縄県島尻郡与那原町字東浜77番地 |
| 敷地面積 | | 41,637.00㎡（1筆） |
| 接道状況 | | 北側 臨港道路1号線 幅員20m 東側 与那古浜2号線 幅員16m 南側 与那古浜1号線 幅員16m 西側 県道糸満与那原線 幅員30m |
| 地域地区 | 区域区分 | 市街化区域 |
| | 用途地域 | 第二種中高層住居専用地域（容積200%、建ぺい率60%） |
| | 地区計画 | 集合住宅地区 |
| | 防火地域 | 指定なし |
| 建築の制限 | | 沖縄県における用途地域別の敷地制限のとおり |
| 建蔽率の上限（都市公園法） | | 一般施設：4% 特例施設：10% |
| 公募対象公園施設の建築可能面積 | | 1,500㎡（2階以下） |
| 公園種別 | | 都市公園（地区公園） |
| 災害想定 | 津波最大浸水深想定及び高潮浸水 | 津波最大浸水深想定が5～10m 海岸線沿いを中心に高潮浸水が想定 |
| | 土砂災害 | 土砂災害警戒区域には含まれない |
| その他 | 現状利用（既存施設）※ | 芝生広場、200mトラック、トイレ、東屋、 A駐車場（二輪車8台、身障者用2台、一般用41台） B駐車場（二輪車8台、身障者用2台、一般用50台） バスケットボールコート、スケートボードコート等 |
| | 開発申請関連 | 1,000㎡以上、30cm以上の土地の形質の変更を行う場合は開発許可が必要 |
| | 土壌汚染関連 | 一定規模（3,000㎡または900㎡）以上の土地の形質変更をしようとする場合は届出が必要 |
| | 駐車施設の附置関連 | 町条例なし、県条例による |
| | 地中障害物 | 平成20年に土質調査を実施（資料集：資料3-3参照） |
| | その他 | 開発許可不要となった場合でも3,000㎡以上の一団の土地において区画形質の変更がある場合は、県土保全条例に基づく開発許可が必要となる場合がある |

※施設の詳細情報は公募設置等指針に記載

イ C街区の概略図

対象用地：着色部



ウ C街区の既存インフラの状況（資料集：資料3-2参照）

| インフラ施設 | 状況 |
|--------|-------------------|
| 電気 | 引き込み済 |
| ガス | 引き込み不可(周辺にガス管渠なし) |
| 上水道 | 引き込み済 |
| 下水道 | 引き込み済 |

3 事業の基本方針

本事業は、基本計画に示した基本方針に基づき実施する。

基本計画URL：<https://www.town.yonabaru.okinawa.jp/soshiki/5/1726.html>

(1) 土地利用の方針

3 街区の土地利用の方針は、以下の通りとする。

① スポーツ・ウェルネス^{※1}拠点 (A街区)

本町では、公有地利活用における核となる拠点として、近隣にあるスポーツ施設への合宿や自主トレ等との連携や地域住民の心身の健康の維持促進を目的とした複合型施設の誘致を検討する。

プロスポーツ選手等にも対応したトレーニングやケアが受けられる機能や種目を問わずスポーツが実施できる機能、さらにオリンピックなどにより近年着目されているアーバンスポーツ^{※2}や新たなスポーツ^{※3}の実施やデータ分析等の新技術の活用による新たな価値を創造する機能を想定する。

② 宿泊・滞在拠点 (B街区)

スポーツ・ウェルネス拠点や近隣にあるスポーツ施設を活用したスポーツ合宿の受け入れや、ビジネス客、一般来訪者の受け入れなど、スポーツツーリズム及びビジネスツーリズムによる来訪者が安心、快適に宿泊できる施設の誘致を検討する。

③ 芝生の交流拠点 [与那古浜公園] (C街区)

スポーツ・ウェルネス拠点や宿泊・滞在拠点への来訪者や、地域住民への憩いの場としての賑わい創出の促進、公園利用者の利便性促進を図るため、飲食機能やそれに付帯する施設の誘致を検討する。

※1 スポーツ・ウェルネス：スポーツとウェルネスの融合したもの。ウェルネスは、「輝くように生き生きしている状態」であり、心身の健康だけでなく、その人の価値観や生きがいなどを含んだもの

※2 アーバンスポーツ：BMX、スケートボード、ブレイクダンス等といった都市型スポーツ

※3 新たなスポーツ：eスポーツ、3人制バスケ、アルティメット等といった一般的に認知されつつあるスポーツ

(2) 対象地ごとの導入機能の方針

3 街区の導入機能の方針は、以下の通りとする。

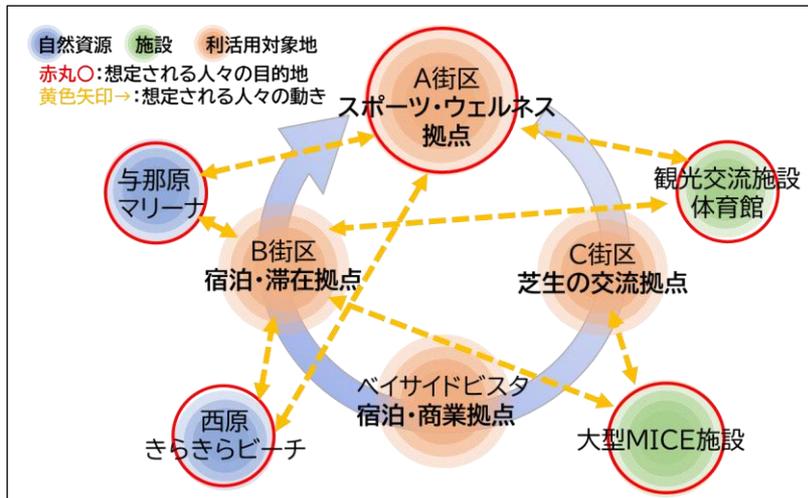
| 公有地土地利用のコンセプト： <u>スポーツツーリズム</u> | | | |
|--|---|---|---|
| 方針：3 街区（A 街区、B 街区、C 街区）を整備し、対象地間の連携強化を図る | | | |
| 対象地 | スポーツ・ウェルネス 拠点 | 宿泊・滞在拠点 | 芝生の交流拠点 [与那古浜公園] |
| | (A 街区) | (B 街区) | (C 街区) |
| 期待するサービス・機能 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 近隣にあるスポーツ施設への合宿や自主トレ等との連携 ・ アスリートのトレーニング・ケアの対応（スポーツ施設も含む） ・ 地域住民の心身の健康の維持促進 | <ul style="list-style-type: none"> ・ スポーツ合宿、一般宿泊の受入れ ・ ビジネス対応機能（リモートワーク、ワーケーションへの対応） ・ 飲食店の機能 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 賑わい創出の促進 ・ 公園利用者の利便性促進 |
| 施設イメージ | <ul style="list-style-type: none"> ・ トレーニング・ケア機能、各種スポーツが実施可能な機能、新たな価値を創造する機能等を持ち合わせた複合施設  <p>出典：kadena fitness&sports facebook</p>  <p>出典：J-VILLAGE HP</p>  <p>出典：ACフィット</p>  <p>出典：FIBA3x3 HP</p>  <p>出典：Unsplash</p>  <p>出典：Unsplash</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・ 宿泊施設  <p>出典：阪急交通社 HP</p>  <p>出典：Shutterstock</p>  <p>出典：株式会社バルニバービ HP</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・ カフェ・飲食店（及びランニングステーション^{※1}等の付帯施設）  <p>出典：豊島区 HP</p>  <p>出典：Unsplash</p> |
| 整合を図るべき取組 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 脱炭素に関する取組 ・ 減災に関する取組 | | |

※1 ランニングステーション：更衣室やロッカー、シャワーなどの設備がありランニングの拠点にできる施設

(3) 3街区連携によるエリアの価値を高める活用イメージ

3街区が連携してエリアの価値を高める活用イメージについて、以下を想定する。

①国内外利用者の活用イメージ ～スポーツツーリズム&ビジネスツーリズム～



対象

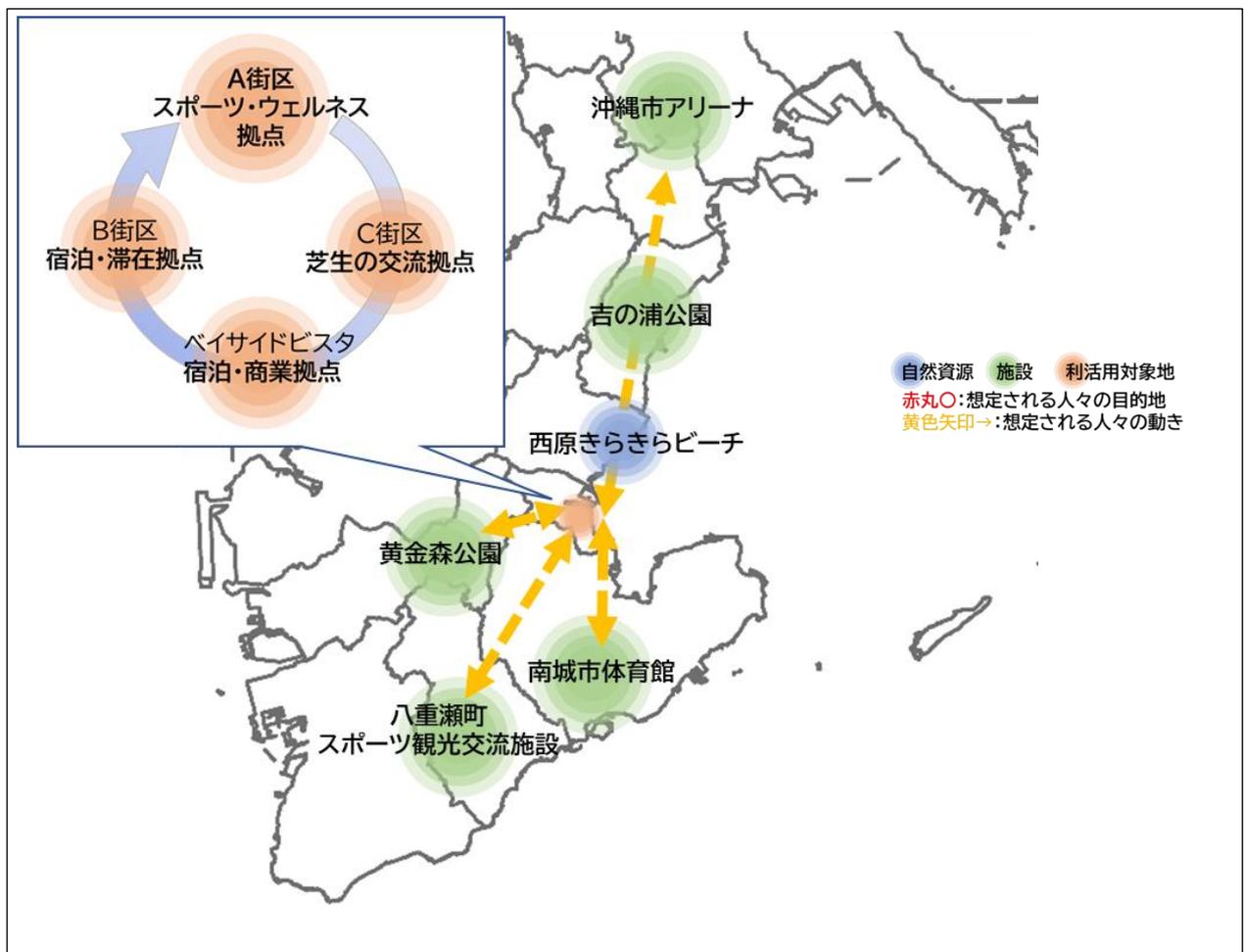
スポーツツーリズム

- ・マリンスポーツ、ビーチスポーツや屋内競技の合宿を目的としたスポーツ選手



ビジネスツーリズム

- ・MICEを目的とした国内外からのビジネス客



与那原マリナーや西原きらきらビーチでは、セーリングやビーチサッカー、ビーチバレーといったマリンスポーツやビーチスポーツでの合宿利用が見込まれる。観光交流施設では空調設備が完備されており、屋内競技の合宿や、プロスポーツの練習拠点としての利用が考えられる。こうした目的で訪れるアスリートに対して、スポーツ・ウェルネス拠点でのトレーニング・ケア機能のほか、ホテルでの快適な滞在空間を提供する。

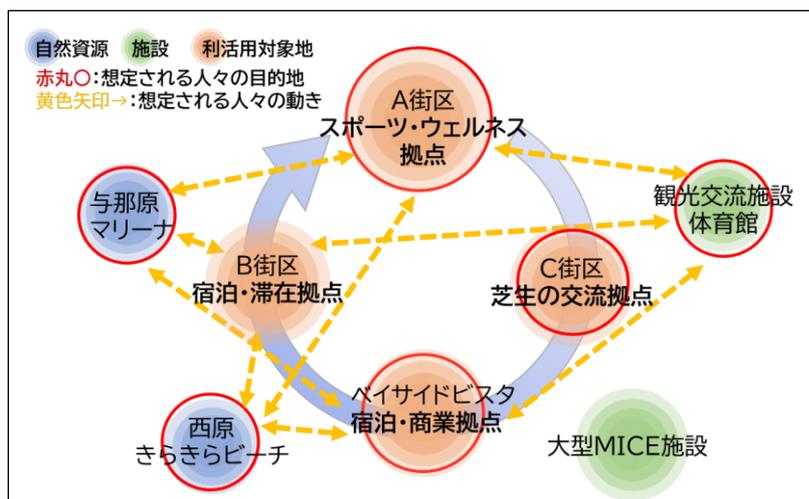
広域で見ると中部地域・南部地域のキャンプ合宿及びスポーツイベント（大会）の実績が数多くあり、さらに東海岸にはプロからアマまでが利用できる多くのスポーツ施設がある。

これらの周辺市町村のスポーツ施設において、合宿等を目的に訪れたアスリートに対してマリンタウン東浜地区のスポーツ・ウェルネス拠点でのトレーニング・ケア、宿泊・滞在拠点での快適な滞在、芝生の交流拠点での憩いの場を提供する。

大型 MICE 施設では国際的なスポーツコンベンション、環境・健康・食にまつわるシンポジウムの開催やインセンティブツアー※の開催が考えられる。こうした目的で訪れるビジネス客に対して、芝生の交流拠点での飲食やビジネス客同士の交流を促進する空間の提供、ホテルでの宿泊・滞在を満喫できる空間の形成を目指す。

※インセンティブツアー：成績優秀な社員や販売店などを対象に行われる報酬旅行

②沖縄県内利用者の活用イメージ ～日帰り観光&ワーケーション～



対象

日帰り観光

- ・マリンスポーツやショッピング目的の観光客
- ・スポーツ大会への参加者
- ・健康志向の観光客



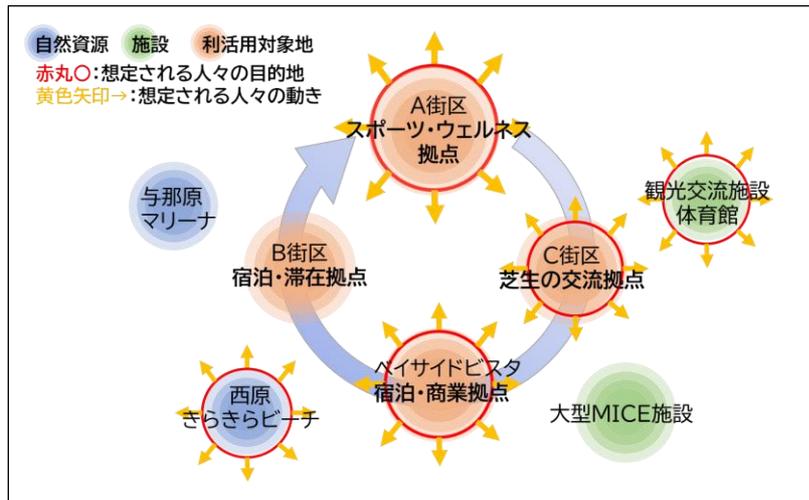
ワーケーション

- ・自然資源に囲まれた非日常的な空間での仕事を望む人

与那原マリナーや西原きらきらビーチは、マリンスポーツやビーチスポーツを軸として沖縄県内から観光客を集めることが期待される。そのため、バイサイドビスタに観光客の利便性を高める商業施設等を併設することで観光地としての魅力向上を図る。また観光交流施設では、スポーツ競技大会が開催されていることから、こうした目的で訪れる来訪者に対し、身体のケアやコンディション調整のできるスポーツ・ウェルネス拠点のほか、ホテルでの快適な滞在空間を提供する。

新型コロナウイルス感染症の流行を契機に、リモートワーク、ワーケーション等の職場以外でも仕事ができる働き方が注目されるようになった。マリンタウン東浜地区でしか経験できない滞在空間を提供する。

③地域住民利用者の活用イメージ ～地域の健康・交流拠点～



対象

地域の健康・交流拠点

- ・日常的に心身の健康の維持促進に取り組みたい人
- ・子供から大人まで地域交流を望む人

A 街区はスポーツ選手だけでなく、地域住民も日常的に活用できるスポーツ・ウェルネス拠点とすることで、地域住民の心身の健康の維持促進をサポートする役割が期待される。スポーツ・ウェルネス拠点に留まらず、芝生の交流拠点や観光交流施設でスポーツ教室の実施と連携して、地区全体で日常的に健康になれるまちを目指す。

スポーツを通して、健康・環境・交流の面で充実したライフスタイルを提供し、エリア価値の向上を図る。

4 事業手法

(1) A街区事業

公社は、本町が募集し選定した A 街区契約者に対して、A 街区に定期借地権を設定する。借地期間は、20 年以上 50 年未満で A 街区事業者の提案によるものとする。なお、公社は既存施設の撤去を公社の責任と費用負担で実施する。

A 街区事業者は、A 街区事業者の独立採算事業として、提案施設の整備、維持管理、運営を行う。貸付期間終了時には原則、提案施設を撤去し、更地の状態で土地を公社に返還する。

(2) B街区事業

公社は、本町が募集し選定した B 街区契約者に対して、B 街区の土地を売却する。初期投資に係る費用を抑えること等を目的として、B 街区事業者の提案に応じて、定期借地権を 10 年設定し、借地期間終了時に売却とすることも可とする。なお、公社は既存施設の撤去を公社の責任と費用負担で実施する。

B 街区事業者は、B 街区事業者の独立採算事業として、提案施設の整備、維持管理、運営を行う。

(3) Park-PFI事業 (C街区)

本町は、募集し選定した公募設置等予定者に対して、C 街区の公募設置等計画の認定の有効期間を設定する。認定の有効期間は、公募対象公園施設の工事着手日から 20 年以内とする。また、公募対象公園施設の設置管理許可期間は公募設置等計画の認定の有効期間の開始日に合わせ工事着手日から 10 年以内とし、公募設置等計画の認定の有効期間内に申請があった場合に、認定の有効期間まで更新許可を与えることとする。ただし、設置管理許可期間には、公募対象公園施設の設置や撤去（原状回復）の期間も含む。

なお、認定の有効期間終了時には、原状回復（更地返還）を原則とするが、都市公園の利用者の利便の向上に資することが認められる場合は、本町との協議により設置管理許可を更新する事も可能とする。ただし、その場合には、Park-PFIにおける建蔽率の緩和など特例措置は適用外となることに留意が必要となる。

認定計画提出者は、認定計画提出者の独立採算事業として、公募対象公園施設及び、利便増進施設の提案施設の整備、維持管理、運営を行う。なお、特定公園施設については、整備し、本町へ譲渡する。

| | | | | | | |
|---------|---------|------------------------------|----|---|----|------|
| 基本協定の締結 | 実施協定の締結 | 設計 | 工事 | 供用期間 | 撤去 | 事業終了 |
| | | 公募設置等計画の認定の有効期間（10年超、最長20年間） | | | | |
| | | 設置管理許可期間（10年） | | 設置管理許可期間（10年以内） ※認定の有効期間内に許可申請があった場合、認定の有効期間内で1回更新許可を与える | | |
| | | 実施協定期間 | | | | |

図 Park-PFI事業スケジュール

5 事業範囲

(1) 3街区事業者が実施する事項

本事業では、3街区事業者は、以下の事項を実施する。

①A街区事業

- ア A街区事業計画の作成
- イ 提案施設の整備（既存施設の改修又は活用を含む）
- ウ 提案施設の維持管理及び運営（各種ソフト事業を含む）
- エ 提案施設の運営状況の報告（本町の求めに応じて）
- オ 貸付期間終了時の提案施設の撤去
- カ 3街区の連携に関する取組

②B街区事業

- ア B街区事業計画の作成
- イ 提案施設の整備（既存施設の改修又は活用を含む）
- ウ 提案施設の維持管理及び運営（各種ソフト事業を含む）
- エ 提案施設の運営状況の報告（本町の求めに応じて）
- オ 3街区の連携に関する取組

③Park-PFI事業（C街区）

- ア 公募設置等計画の作成
- イ 公募対象公園施設の整備（既存施設の改修又は活用を含む）
- ウ 公募対象公園施設の維持管理及び運営（各種ソフト事業を含む）
- エ 公募対象公園施設の運営状況の報告（本町の求めに応じて）
- オ 特定公園施設の設計、整備、譲渡
- カ 利便増進施設の整備※任意提案
- キ 利便増進施設の維持管理及び運営 ※任意提案
- ク 3街区の連携に関する取組

(2) 本町が実施する事項

本事業では、本町は以下の事項を実施する。

- ①スポーツツーリズムの推進に向けた3街区及び本町へのスポーツツーリストの受け入れ態勢の構築
- ②A街区の用途地域及び地区計画の変更手続き
- ③B街区の地区計画の変更手続き
- ④特定公園施設及びその他公園全体の管理運営業務

(3) 公社が実施する事項

本事業では、公社は以下の事項を実施する。

- ①A街区の土地に定期借地権の設定
- ②B街区の土地の売却（B街区事業者の提案に応じて、定期借地権の設定）
- ③A街区及びB街区の既存施設の撤去（撤去範囲は3街区事業者との協議により決定する。）

6 事業スケジュール

事業スケジュールは、次のとおり予定している。なお、本町と事業者の協議により、期間を変更できるものとする。

①本事業

| 項目 | 時期 |
|-----------|-----------|
| 優先交渉権者の決定 | 令和6年3月中旬頃 |
| 基本協定の締結 | 令和6年3月下旬頃 |

②A街区事業

| 項目 | 時期 |
|--------------|-----------------|
| A街区実施協定の締結 | 基本協定締結後、3か月以内 |
| A街区借地予約契約の締結 | 工事着手まで |
| 工事着手 | A街区実施協定締結後、2年以内 |
| A街区借地契約の締結 | 提案施設の工事完了時 |
| 供用開始 | A街区実施協定締結後、3年以内 |

③B街区事業

ア 土地売買のみの場合

| 項目 | 時期 |
|--------------|-----------------|
| B街区実施協定の締結 | 基本協定締結後、3か月以内 |
| B街区売買予約契約の締結 | 工事着手まで |
| 工事着手 | B街区実施協定締結後、2年以内 |
| B街区売買契約の締結 | 提案施設の工事完了時 |
| 供用開始 | B街区実施協定締結後、3年以内 |

イ 定期借地後、土地売買する場合

| 項目 | 時期 |
|---------------|-------------------|
| B 街区実施協定の締結 | 基本協定締結後、3 か月以内 |
| B 街区借地予約契約の締結 | 工事着手まで |
| B 街区売買予約契約の締結 | 工事着手まで |
| 工事着手 | B 街区実施協定締結後、2 年以内 |
| B 街区借地契約の締結 | 提案施設の工事完了時 |
| 供用開始 | B 街区実施協定締結後、3 年以内 |
| B 街区売買契約の締結 | B 街区借地契約の期間満了時 |

④Park-PFI事業（C街区）

| 項目 | 時期 |
|------------------|------------------------|
| Park-PFI 実施協定の締結 | 基本協定締結後、3 か月以内 |
| 特定公園施設建設・譲渡契約 | Park-PFI 実施協定締結後、速やかに |
| 工事着手 | Park-PFI 実施協定締結後、2 年以内 |
| 供用開始 | Park-PFI 実施協定締結後、3 年以内 |

7 関係法令等の遵守

3 街区事業者は、本事業の実施にあたり必要とされる関係法令等（法律、政令、省令、条例、規則、基準、指針等）を遵守しなければならない。

8 リスク・責任分担

本事業において、3 街区事業者が実施するものについては、3 街区事業者が責任を持って遂行し、その実施に伴い発生するリスクについては、原則として3 街区事業者が負うものとする。ただし、本町又は公社が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、本町又は公社が責任を負うものとする。

第3章 提案内容に関する事項（A街区事業、B街区事業）

本章は、A街区事業及びB街区事業の提案内容に関する事項を示す。Park-PFI事業（C街区）については、公募設置等指針を参照すること。

1 要求・条件に関する事項

「第2章/3」に示す「事業の基本方針」を踏まえ、以下の事項を求める。

（1）3街区の連携に関する事項

本事業は、3街区の連携を図ることでエリア全体の賑わい創出を目指しているため、3街区連携に関する具体的な取組と期待する効果について、提案に含めること。

（2）地域貢献に関する事項

- ① 与那原町マリンタウン地区においてまちづくり活動を行っている関係団体と、積極的に、連携、協力を行うこと。
- ② 町内企業の活用や本町の地域資源を活用することで地域経済の振興へ貢献すること。

（3）提案施設の機能に関する事項

① 対象地と期待するサービス・機能

| 対象地 | 期待するサービス・機能 |
|-------------------|---|
| スポーツ・ウェルネス拠点（A街区） | 近隣のスポーツ施設への合宿や自主トレ等との連携、アスリートのトレーニング・ケア、各種スポーツの実施、地域住民の心身の健康の維持促進 |
| 宿泊・滞在拠点（B街区） | スポーツ合宿、一般宿泊の受入れ、ビジネス対応、飲食店 |

② 禁止用途

ただし、次に掲げる用途は不可とする。

- ア 騒音、振動、塵芥、視覚的不快感、悪臭、電磁波又は危険物等を発生又は使用する等、周囲に迷惑を及ぼすような用途
- イ 風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、公序良俗に反する用途、その他の周辺地域の品位や価値を損なう用途
- ウ その他、周辺地域における風致の維持に影響を及ぼすおそれがある用途

（4）周辺環境への配慮

対象地の周辺環境にあたる影響について、十分に配慮すること。特にA街区の周辺住宅地は第一種低層住居専用地域であるため、事業期間を通して、住環境を保全又は向上させる提案を行うこと。

（5）既存施設に関する事項

公社は、既存施設（野球場、テニスコート、駐車場等）を公社の責任と費用負担で撤去する。原則、更地での引き渡しとするが、撤去範囲は公社とA街区事業者及びB街区事業者の協議により決定する。

なお、A街区にある記念碑（資料集：資料1-8参照）は撤去不可である。

(6) 提案施設の整備・維持管理・運営等に関する事項

- ①優先交渉権者になり事業を実施することとなった場合の事業計画等の地元説明は、A街区事業者及びB街区事業者の責任と費用負担で行うこと。ただし、必要に応じて本町も立ち会うものとする。
- ②金融機関との交渉は、A街区事業者及びB街区事業者の責任と費用負担で実施すること。
- ③提案施設の整備は、A街区事業者及びB街区事業者の責任と費用負担で実施すること。
- ④事業期間における維持管理・運営については、A街区事業者及びB街区事業者の責任と費用負担で実施すること。
- ⑤事業期間中は、本町と相互協力するとともに、提案施設の経営状況等について、本町の求めに応じて、必要な情報を提供すること。
- ⑥事業計画を変更する場合については、本町と協議すること。
- ⑦A街区事業において、借地期間終了時はA街区事業者の責任と費用負担で提案施設を撤去した上で、原則、更地渡し（返却）すること。

(7) 脱炭素に関する機能

本町では、環境省が推進する電力消費に伴う二酸化炭素（CO₂）排出を実質ゼロにするモデル「脱炭素先行地域」に選定され、与那原町マリンタウン地区も対象地域となっていることから、提案施設についても脱炭素に関する機能の案が含まれることに期待する。

<提案の一例>

再生可能エネルギーの導入に向けた太陽光発電や蓄電池等の設置など。

(8) 防災減災に関する機能

与那原町マリンタウン地区は、海岸線の津波最大浸水深想定が5～10mであり、海岸線沿いを中心に高潮浸水が想定されていることから、安心・安全な施設整備は必須である。よって、下記の内容が提案に含まれることを期待する。

- ①日常的な地域防災対策や災害時の対応
- ②施設の安全性確保及び津波避難ビルへの対応
- ③その他

2 A街区における土地の貸付に関する条件

(1) 手法

土地の定期借地権の設定は、以下の内容とする。

- ①借地借家法第23条に基づく事業用定期借地権を設定する。
- ②契約の延長を可とする。
- ③建物買取請求権は発生しないものとする。
- ④公正証書により契約を締結するものとする。

(2) 土地の範囲

定期借地権を設定する土地の範囲は、A 街区すべての範囲とする（資料集：資料 1-1 参照）。

(3) 定期借地権等を設定する際の条件

①貸付期間

貸付期間は、以下に示す期間のなかで A 街区事業者が提案した期間（事業終了時の提案施設の撤去期間を含む）とする。ただし、事業期間満了時は、再契約または期間延長の協議を可とする。

| | |
|------|---------------|
| 貸付期間 | 20 年以上 50 年未満 |
|------|---------------|

②貸付料

事業提案書において提案した貸付料をもとに、本町及び公社と協議の上で、貸付料を設定し、A 街区借地契約書を締結する。支払い方法等についても、A 街区借地契約書に定めるものとする。

なお、貸付料は、以下に示す最低貸付単価以上の金額を提案すること。

| | |
|--------|----------|
| 最低貸付単価 | 60 円/㎡・月 |
|--------|----------|

③貸付料の改定方法

貸付料（単価）は、貸付期間開始後、3 年毎に、公社及び A 街区事業者は相手方に貸付料（単価）の改定請求を行うことができ、双方協議の上、合意したときは改定する。

④延滞金

納付期限までに貸付料を納付しない場合は、納入期限の翌日から納付の日までの日数に応じ、年 14.6%（但し、当該納入期限の翌日から 1 か月を経過する日までの期間については年 7.3%）の割合で計算した延滞金が発生する。但し、与那原町税条例（昭和 47 年 5 月 15 日条例第 39 号）第 19 条に規定する割合が改正された場合は、改正後の割合を適用する。

⑤保証金

A 街区事業者は、A 街区借地契約書の締結にあたり、貸付料の 12 か月分を保証金として公社に納付する。

公社は、A 街区借地契約が終了したとき、又は、A 街区借地契約が解除されたときは、提案施設の撤去を確認した後、A 街区事業者の請求に基づき、利息を付与せず、保証金を A 街区事業者に返還する。

また、A 街区借地契約書に基づく公社への金銭等の債務がある場合は、その債務を差し引いて返還することとする。

⑥貸付期間終了時に関する事項

- ア A街区事業者は、貸付期間終了時まで提案施設をA街区事業者の責任と費用負担のもと原則撤去し、更地の状態とした上で、本町、公社及びA街区事業者立会いの下に公社に返還しなければならない。なお、撤去工事に際して、周辺環境に影響を及ぼさない撤去範囲等を定めるため、貸付期間終了日の2年前から本町及び公社と協議を行うこと。
- イ 貸付期間終了時まで、備品及び残置物等の所有物についても上記の扱いに準ずるものとする。
- ウ 事業を終了する際、公社が引き続き事業対象地を維持管理する上で、必要となる資料を提供すること。

⑦転貸

定期借地権設定期間は、原則として転貸を禁止とする。ただし、本町及び公社が承諾した場合にはこの限りではない。

3 B街区における土地の売却等に関する条件

(1) 土地の範囲

売却等する土地の範囲は、B街区すべての範囲とする（資料集：資料2-1参照）

(2) 売買価格

事業提案書において提案した売買価格をもとに、本町及び公社と協議の上で、売買価格を設定し、B街区売買契約書を締結する。支払い方法等についても、B街区売買契約書に定めるものとする。

なお、売買価格は、以下に示す最低売買価格以上の金額とし、B街区借地契約からB街区売買契約へと移行することを提案する場合も同様とする。

| | |
|--------|------------|
| 最低売買価格 | 220,584 千円 |
|--------|------------|

(3) B街区借地契約からB街区売買契約へと移行することを提案する場合

事業提案書において、B街区借地契約からB街区売買契約へと移行することを提案する場合には、売買価格と併せて貸付料も提案すること。その場合の定期借地権設定期間は10年とする。提案した貸付料をもとに、本町及び公社と協議の上で、貸付料を設定し、B街区借地契約書を締結する。支払い方法等についても、B街区借地契約書に定めるものとする。

なお、貸付料は、以下に示す最低貸付単価以上の金額を提案すること。

| | |
|--------|----------|
| 最低貸付単価 | 70 円/㎡・月 |
|--------|----------|

4 その他

(1) 提案施設の着工までの措置

A 街区実施協定及び B 街区実施協定書の締結日から提案施設の工事着手日までの期間において、A 街区事業者及び B 街区事業者が土地を使用する場合には、公社は A 街区契約者及び B 街区契約者に対して土地を貸し付けることが可能である。その際の条件等は、本町及び公社と協議して決定するものとする。

(2) 提案施設の整備期間中の措置

提案施設の工事着手日から工事完了日までの期間において、公社は A 街区契約者及び B 街区契約者に対して土地を使用貸借する予定である。

第4章 募集に関する事項

1 募集・選定に関するスケジュール

応募者の募集及び選定に当たっては、次のスケジュールを予定している。

なお、本町が本募集と並行して進めている用途地域及び地区計画の変更手続きにおいて、令和5年12月中旬時点で変更に係る原案の作成に至らない場合、最大6か月を目途として、事業提案書の受付期間を延長する。

| 項目 | 時期 |
|---------------------|-----------------------------------|
| 募集要項等の公表 | 令和5年9月8日（金） |
| 資料の閲覧の受付期間 | 令和5年9月8日（金）から 令和5年11月2日（木）まで |
| 第一回募集要項等に関する質問受付期間 | 令和5年10月6日（金）から 令和5年10月13日（金）まで |
| 第一回募集要項等に関する質問回答の公表 | 令和5年10月27日（金）を予定 |
| 参加資格確認申請書受付 | 令和5年9月8日（金）から 令和5年11月10日（金）まで |
| 参加資格確認審査結果の通知期限 | 令和5年11月17日（金）まで |
| 第二回募集要項等に関する質問受付期間 | 令和5年11月20日（月）から 令和5年12月4日（月）まで |
| 第二回募集要項等に関する質問回答の公表 | 令和5年12月18日（月）を予定 |
| 事業提案書受付 | 令和6年2月13日（火）から 令和6年2月20日（火）まで |
| プレゼンテーション | 令和6年3月上旬頃 |
| 優先交渉権者の決定及び公表 | 令和6年3月中旬頃 |

2 募集手続き等

(1) 第一回募集要項等に関する質問の受付及び回答公表

募集要項等に関する質問の受付は、以下の手順により行う。

①質問の方法

質問は、募集要項等に関する質問書（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、「募集要項等に関する質問、送信年月日（西暦8桁）、会社名」と記載すること。

なお、電子メール送信後、本町に電話で受信を確認すること。

②受付期間

令和5年10月6日（金）から令和5年10月13日（金）午後5時まで

③質問の宛先

第1章/4に示す「問合せ先」を参照すること。

④回答公表

質問及び回答は、質問者を特定することができないようにした上で、本町ホームページにて公表する。ただし、質問者の特殊な技術、経営能力等に関わり、質問者の権利、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本町が判断したものは公表しない。

回答の公表予定日：令和5年10月27日（金）を予定

(2) 資料の閲覧

希望者は以下に示す資料の原本を閲覧できる。なお、閲覧時において公募に関する質問は受け付けない。

- ・資料 1-4 中城湾港（西原与那原地区）埋立用地水平探査業務委託報告書
- ・資料 3-3 土質報告書
- ・資料 4-1 那覇広域都市計画用途地域の変更【東浜地区】（素案）
- ・資料 4-2 那覇広域都市計画地区計画の変更【東浜地区】（素案）

※ 資料4-1、4-2は、原本の閲覧のみとし、資料は本町ホームページに公表しない。内容は沖縄県と下協議段階のものであり、都市計画変更手続き中であることから、今後手続きを進める中で修正の可能性があることに十分留意すること。今後優先交渉権者を決定するにあたり、提案内容と都市計画変更内容に大きな乖離が生じないようにするための参考としての位置づけである。

① 申込方法

閲覧を希望する場合は、閲覧希望日の3日間前までに本町に連絡すること。

② 申込の宛先及び閲覧場所

第1章/4に示す「問合せ先」を参照すること。

③ 受付期限

令和5年11月2日（木）午後5時まで

（閲覧期間 令和5年11月6日（月）午後5時まで）

(3) 本町の立ち会いによる現地見学について

本町の立ち会いによる現地見学を希望する場合は、本町に連絡すること。

① 申込の宛先

第1章/4に示す「問合せ先」を参照すること。

② 受付期限

令和5年9月20日（水）午後5時まで

③ 実施期限

令和5年9月25日（月）午後5時まで

④ 注意事項

現地見学の当日において、公募に関する質問は受け付けない。質問がある場合については、

(1) 又は (4) に従い、質問すること。

(4) 第二回募集要項等に関する質問の受付及び回答公表

募集要項等に関する質問の受付は、以下の手順により行う。

①質問の方法

質問は、募集要項等に関する質問書（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、「募集要項等に関する質問、送信年月日（西暦 8 桁）、会社名」と記載すること。

なお、電子メール送信後、本町に電話で受信を確認すること。

②受付期間

令和 5 年 11 月 20 日（月）から令和 5 年 12 月 4 日（月）午後 5 時まで

③質問の宛先

第 1 章/4 に示す「問合せ先」を参照すること。

④回答公表

質問及び回答は、質問者を特定することができないようにした上で、本町ホームページにて公表する。ただし、質問者の特殊な技術、経営能力等に関わり、質問者の権利、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本町が判断したものは公表しない。

回答の公表予定日：令和 5 年 12 月 18 日（月）を予定

第5章 応募に関する事項

1 応募者の資格要件

(1) 応募者の構成

応募者の構成は以下のとおりとする。なお、以下の①～④全ての要件を満たすこと。

①共通

- ア 応募者は、単一の法人又は複数の法人で構成されるグループをいう。個人での応募は認めない。
- イ 応募者の中から本店所在地が日本国内である代表企業を定めること。代表企業は本事業において以下を行う者とする。
 - a 本町との調整・協議等における窓口役を担う。
 - b 事業計画等の策定および事業計画等に基づき本事業を遂行する責任を負う。
- ウ 応募者には、沖縄県内に本店、支店又は営業所を有する法人を1社以上含めること。
- エ 参加資格確認申請書の提出時には、代表企業・構成企業の社名等を明らかにすること。

②A街区事業

- ア 応募者の内で、A街区契約者となる本店所在地が日本国内の法人を定めること。なお、SPCを設立しない場合は、原則、A街区事業は本事業を遂行する上で重要な役割を担っているという観点から代表企業がA街区契約者となること。ただし、代表企業がA街区契約者でなくても代表企業の役割を担うことができ、本事業の遂行上影響がでない理由がある場合はその限りではない。その際にはその理由を事業提案書で提案すること。
- イ 応募者の内で、提案内容の遂行上、必要な法人（設計、整備、運営の各業務を実施する法人等）を定めるものとする。

③B街区事業

- ア 応募者の内で、B街区契約者となる本店所在地が日本国内の法人を定めること。
- イ 応募者の内で、提案内容の遂行上、必要な法人（設計、整備、運営の各業務を実施する法人等）を定めるものとする。

④Park-PFI事業

- ア 応募者の内で、公園施設の設置又は管理の許可を受ける本店所在地が日本国内の法人を定めること。
- イ 応募者の内で、提案内容の遂行上、必要な法人（設計、整備、運営の各業務を実施する法人等）を定めるものとする。

(2) 応募者の制限

応募者は、以下の要件をすべて満たすこと。

- ①本町の定める指名停止措置等の措置基準に基づく指名停止の措置を受けていない者であること。
- ②地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項及び第2項の規定に該当しない者であること。
- ③最近の2年間に於いて、法人税、本店所在地の法人市町村税、固定資産税、消費税及び地方消費税を滞納していない法人（徴収猶予を受けているときは滞納していないものとみなす。）であること。
- ④会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項又は第2項の規定に基づく更生手続開始の申立てがなされていない者（更生手続開始の決定を受けた者を除く）であること。
- ⑤民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項又は第2項の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされていない者（再生手続開始の決定を受けた者を除く）であること。
- ⑥役員のうち次のいずれにも該当する者がいない法人であること。
 - ア 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者。
 - イ 禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む）に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して5年を経過しない者。
- ⑦暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団又は同条第6号に規定する暴力団員ではない者。また、暴力団又は暴力団員と密接な関係を有しない者であること。
- ⑧本町が本事業において、公募支援業務を委託した以下の者と資本面又は人事面において関連がない者であること。
 - ア 日本工営都市空間株式会社
 - イ 林総合法律事務所
- ⑨本事業の他の応募者となっていないこと。

(3) 応募者の変更

①代表企業の変更

応募者の代表企業は、参加資格確認申請書の提出以降は変更できない。

②構成企業の変更又は追加

事業提案書の提出までに構成企業を変更又は追加する場合は、構成企業変更承諾願（様式集：様式 7-1）を本町に提出し、承諾を得るものとする。やむを得ない場合を除き、事業提案書の提出後の変更及び追加はできない。

2 SPCを設立する場合の要件

本事業を実施する目的として、特別目的法人を設立することができ、設立する場合の要件は、以下のとおりとする。

- ①SPCは、原則、会社法に基づく法人であること。
- ②A 街区実施協定、B 街区実施協定及び Park-PFI 実施協定の締結までに SPC を設立すること。
- ③参加資格確認申請書の提出時には、SPC を設立する予定であることを明記すること。
- ④SPC の出資持分は、原則、代表企業の出資比率及び議決権保有割合が最大となること※。
また、代表企業及び構成企業全体での議決権保有割合の合計が 50%を超えること。
- ⑤SPC の出資持分は、事前に本町の承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことはできない。
- ⑥SPC の新株発行、増資等については、事前に本町の承諾を得るものとする。
※構成企業のうち 1 社が出資比率及び議決権保有割合が最大となる場合は、代表企業が役割を担える理由等を事業提案書で提案すること。

3 参加資格確認申請の受付

参加を表明する者は、参加資格確認申請書を以下のとおり提出すること。

①提出の方法

様式集に示すとおり作成し、持参又は郵送により提出すること。

持参する場合は、事前に連絡を行った上、土曜日、日曜日及び祝日を除く午前 9 時から午後 5 時の間に直接持参すること。

郵送する場合は、記録が残る簡易書留郵便等で行い、提出期限必着とすること。

②受付期限

令和 5 年 9 月 8 日（金）午前 9 時から令和 5 年 11 月 10 日（金）午後 5 時まで

③提出先

第 1 章／4 に示す「問合せ先」を参照すること。

④審査結果の通知

参加資格確認審査の結果については、応募者の代表企業に対し、令和 5 年 11 月 17 日（金）までに通知する。

4 事業提案書の受付

参加資格確認審査の通過者は、事業提案書を次のとおり提出すること。

①提出の方法

様式集に示すとおり作成し、持参又は郵送により提出すること。

持参する場合は、事前に連絡を行った上、土曜日、日曜日及び祝日を除く午前9時から午後5時までの間に直接持参すること。

郵送する場合は、記録が残る簡易書留郵便等で行い、提出期限必着とすること。

②受付期限

令和6年2月13日（火）午前9時から令和6年2月20日（火）午後5時まで

③提出先

第1章/4に示す「問合せ先」を参照すること。

④提出部数

正本1部及び副本12部

5 参加表明の辞退

①提出の方法

参加資格確認審査の通過者が、事業提案書の提出を辞退する場合は、事業提案書提出期限までに、辞退届（様式集：様式7-2）を提出すること。

②提出先

第1章/4に示す「問合せ先」を参照すること。

6 提出書類の取扱い

①著作権等

提出書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、選定された応募者の事業提案書については、本事業において公表する場合、その他本町が必要と認める場合には、本町は事業提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

また、選定に至らなかった応募者の提出書類については、本事業の選定結果の公表以外には応募者に無断で使用しない。なお、提出書類は、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、維持管理方法等を使用した結果生じる責任は、提案を行った応募者が負う。

7 募集の中止

本町は、募集の妨害、又は談合行為の疑い、不正又は不誠実な行為等により公募型プロポーザルを公正に執行できないと認めるとき、又は災害、その他やむを得ない理由がある場合には、公募型プロポーザルの執行延期、再募集又は募集の中止等の対処を図る場合がある。

8 応募に係る費用

応募に係る費用については、募集を中止した場合も含め、すべて応募者の負担とする。

第6章 審査に関する事項

1 事業者選定の概要

(1) 審査選定方式

3 街区事業者の選定にあたっては、公募型プロポーザル方式を採用し、民間事業者の能力・ノウハウを総合的な視点で評価し、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

なお、審査の内容、結果に関する異議等には一切応じない。

(2) 選定委員会の設置

審査は、優先交渉権者及び次点交渉権者の選定を公平かつ適正に実施するために設置した選定委員会において行う。

本町は、選定委員会による審査結果を踏まえ、優先交渉権者と次点交渉権者を決定する。

なお、募集要項等の公表日から優先交渉権者及び次点交渉権者の決定までに、応募者が選定委員会の委員に対し、優先交渉権者及び次点交渉権者の決定に関して自己に有利になる目的のため、あるいは、他の応募者を不利にする目的のために接触の働きかけを行った場合、当該応募者は失格とする。

(3) 選定方式

審査は、応募者の資格の有無を判断する「資格審査」と、応募者の提案内容等を審査する「提案審査」の二段階で実施する。また、提案審査においては、企画提案審査会（プレゼンテーション）を実施する。

①資格審査

応募者が提出する参加資格確認申請書について、事務局にて参加資格要件の不備を確認し、参加資格確認審査の結果を応募者の代表企業に通知する。

②提案審査

事務局にて事業提案書に不備がないか、提案価格が基準価格を下回っていないか等を確認した上で、選定委員会にて応募者から提出された提案書類、企画提案審査会（プレゼンテーション）の内容を総合的に審査し、採点を行う。採点の結果、第6章/4/(1)/「表 審査項目別評価配分」で価格審査点を除いた940点満点のうち、6割以上の点数を獲得した応募者について、応募者の順位を決定する。

※企画提案審査会（プレゼンテーション）について

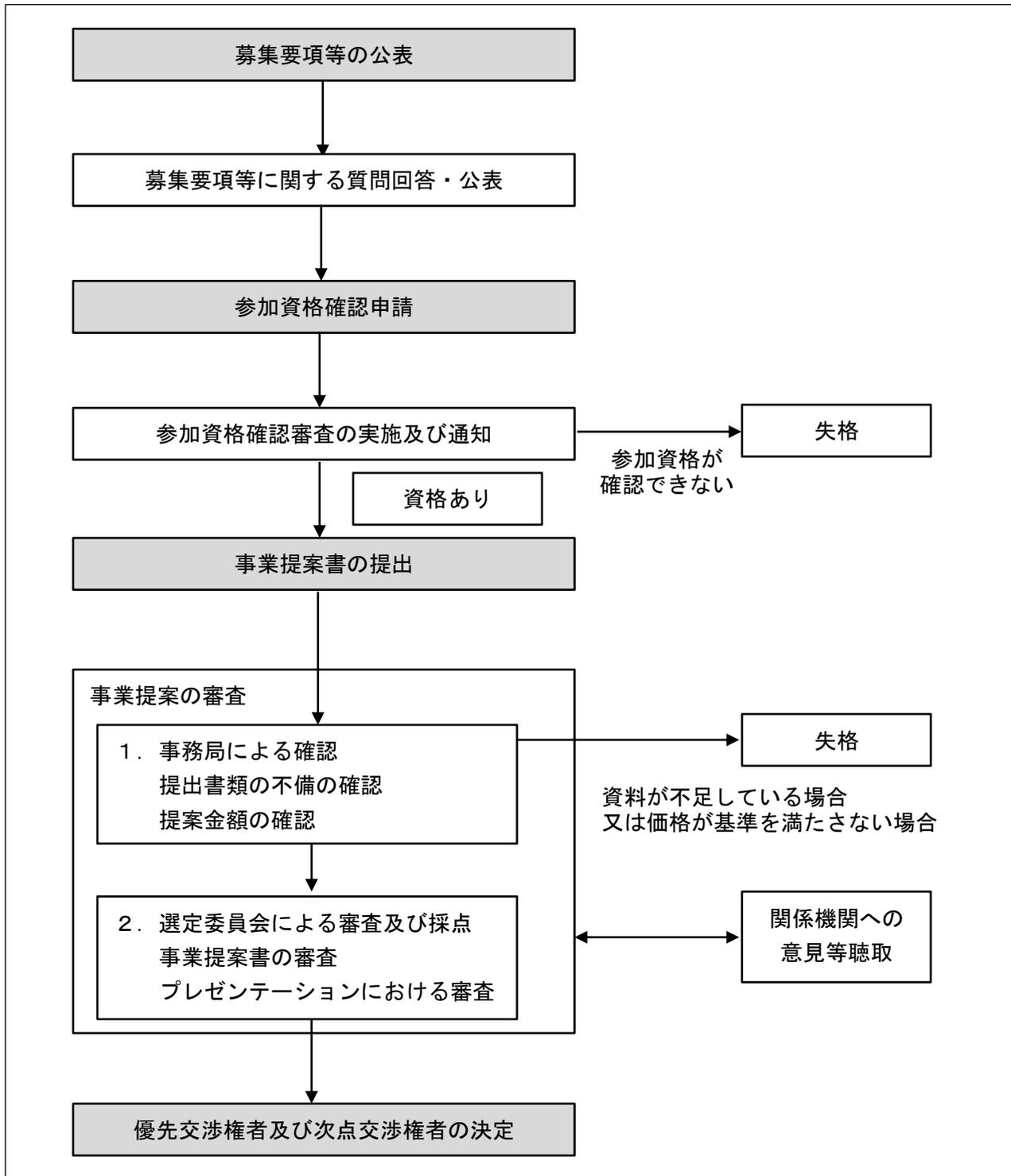
応募者は、提出した提案書類について、プレゼンテーションと選定委員会による質疑応答を行う。詳細は別途、応募者の代表企業に通知する。なお、プレゼンテーションでは、提出された事業提案書に基づいて行うものとし、新たな提案を行うことは認めない。

※関係機関への意見等聴取

A街区事業は第一種低層住居専用地域が隣接していることから地元の理解が不可欠である。そのため、選定委員会では、提案審査のなかで応募者の事業提案書について関係機関（地元関係者、まちづくり関係団体等）から意見や要望等を聴取する。

2 審査手順

審査の基本的な流れは以下のとおりである。



3 参加資格に係る審査

本町は、応募者が、募集要項等に示す参加資格の要件を満たしているかどうかを審査する。

4 事業提案書に係る審査

(1) 評価配分

審査項目は、事業提案の内容を審査する項目と価格を審査する項目で大別する。

本事業の共通事項における審査項目として下記①から④、A 街区事業、B 街区事業及び Park-PFI 事業（C 街区）をそれぞれ評価する項目として⑤から⑬、価格を審査する項目として⑭から⑯を設定した。

審査項目及び配点は以下のとおりである。

表 審査項目別評価配分

| 審査種別 | 審査項目 | | 配点 | |
|--------|--------------------|--------------------------|-------|-------|
| 事業提案審査 | 共通事項 | ①本事業の実施方針 | 140 点 | 340 点 |
| | | ②本事業の実施体制 | 30 点 | |
| | | ③本事業の工程計画 (実施体制・工程計画) | 30 点 | |
| | | ④地域への貢献 | 140 点 | |
| | A 街区事業 | ⑤施設の整備計画 | 240 点 | 400 点 |
| | | ⑥施設の管理運営計画 | 140 点 | |
| | | ⑦資金計画 | 20 点 | |
| | B 街区事業 | ⑧施設の整備計画 | 55 点 | 100 点 |
| | | ⑨施設の管理運営計画 | 40 点 | |
| | | ⑩資金計画 | 5 点 | |
| | Park-PFI 事業 (C 街区) | ⑪施設の整備計画 | 55 点 | 100 点 |
| | | ⑫公募対象公園施設の 管理運営計画 | 40 点 | |
| | | ⑬資金計画 | 5 点 | |
| 価格審査 | A 街区事業 | ⑭価格提案 | 20 点 | 60 点 |
| | B 街区事業 | ⑮価格提案 | 20 点 | |
| | Park-PFI 事業 (C 街区) | ⑯価格提案 | 20 点 | |
| 1000 点 | | | | |

(2) 事業提案の内容に係る評価

事業提案の評価については、次項「(3) 提案審査項目及び配点」①～④に示す審査項目ごとに、以下の6つの区分(AからF)で評価を行い、各審査項目の配点に乗じたものを得点とする。提案内容の評価点全体の配点は940点であり、審査委員の平均点の算出をもって、提案内容の評価点とする。なお、合計点に小数点第2位未満の端数がある場合は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位以上を有効点とする。また、事業提案の内容に係る評価点は、価格審査の提案価格に係る評価を行う前に確定させるものとする。

表 事業提案審査の得点化基準

| 評価区分 | 判断基準 | 加算割合 |
|------|---------------------|--------|
| A | 非常に優れている。非常に期待できる。 | 配点×1.0 |
| B | 優れている。期待できる。 | 配点×0.8 |
| C | 概ね妥当である。適切である。 | 配点×0.6 |
| D | 不十分な点がある。あまり期待できない。 | 配点×0.4 |
| E | 不十分な点が大いにある。期待できない。 | 配点×0.2 |
| F | 条件を満たしていない。 | 配点×0 |

(3) 提案審査項目及び配点

①本事業の評価項目

表 本事業の評価における審査項目と主な審査の視点

| | 審査項目 | 主な審査の視点 | 提案書に記載を求める事項 ※定量的な評価の場合は評価方法 | 配点 | 合計 | |
|--------|-----------|---|--|---|----|-----|
| 共通評価項目 | ①本事業の実施方針 | 1 | 「第2章/3」に示す「事業の基本方針」を踏まえた具体的な事業提案がなされているか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・スポーツツーリズムに資する具体的な3街区の連携 ・域内エリア（東浜地区内、与那原町内）の施設等との具体的な連携 ・広域エリア（東海岸、沖縄県内）の施設等との具体的な連携 ・その他の優れた提案 | 70 | 140 |
| | | 2 | 提案事業によるエリアへ期待される効果や効果発現の為の取組について具体的な提案がなされているか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・域内エリアに期待される具体的な効果と効果発現のための取組 ・広域エリアに期待される具体的な効果と効果発現のための取組 ・その他の優れた提案 | 70 | |
| | ②本事業の実施体制 | 1 | 代表企業及び各街区における構成企業の構成が本事業を実施するのに十分な体制となっているか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・工事期間中及び事業期間中に提案内容が実現できる体制 ・その他の優れた提案 | 30 | 30 |
| | ③本事業の工程計画 | 1 | 本事業の事業スケジュール（工事期間も含める）の内容は合理的かつ実施可能なものであるか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・工事期間中及び事業期間中の合理的かつ実施可能なスケジュール ・各街区における供用開始の合理的かつ実施可能なスケジュール ・その他の優れた提案 | 30 | 30 |
| | ④地域への貢献 | 1 | 代表企業もしくは構成企業に、何社町内企業がふくまれているか。（町内企業とは、与那原町内に本店、支店、もしくは営業所を要する法人とする。） | A=町内企業 5社以上 B=町内企業 4社 C=町内企業 3社 D=町内企業 2社 E=町内企業 1社 F=町内企業 0社 | 50 | 140 |
| 2 | | 工事期間中、事業期間中において地域経済の振興につながる優れた具体的な提案がなされているか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・町内企業や商工会等の具体的な活用提案とその効果等 ・地元雇用の具体的な提案とその効果等 ・既存イベント等との連携や3街区事業者として新規のイベント等の立ち上げ等について提案がなされているか。 ・その他の優れた提案 | 90 | | |

応募者の提案のうち、著しく内容の劣る審査項目がある場合は、獲得した点数の大小によらず、当該応募者を順位の決定対象から除外することがある。

②A街区事業の評価項目

表 A街区事業の評価における審査項目と主な審査の視点

| 審査項目 | 主な審査の視点 | 提案書に記載を求める事項 ※定量的な評価の場合は評価方法 | 配点 | 合計 |
|-------------------|--|---|----|-----|
| A街区事業 ⑤施設の整備計画 | 1 「第2章/3」「事業の基本方針」に示すA街区に期待するサービス・機能（近隣のスポーツ施設への合宿や自主トレ等との連携、アスリートのトレーニング・ケアの対応）を踏まえ事業の趣旨を十分に理解し、条件に沿った提案がなされているか。 | ・スポーツウェルネス拠点として適切な施設提案・近隣スポーツ施設への合宿自主トレ等との連携を想定した施設提案・その他の優れた提案 | 70 | 240 |
| | 2 「第2章/3」「事業の基本方針」に示すA街区に期待するサービス・機能（地域住民の心身の健康の維持促進）を踏まえ事業の趣旨を十分に理解し、条件に沿った提案がなされているか。 | ・地域住民の心身の健康の維持促進実現のための施設提案 ・その他の優れた提案 | 40 | |
| | 3 工事期間中は、周辺住宅地への配慮がなされた計画となっているか。 | ・騒音、渋滞、照明、排気、粉塵等への対策 ・その他の優れた提案 | 20 | |
| | 4 周辺住宅地に配慮した整備計画となっているか。 | ・騒音、照明等を配慮した配置計画、設備計画 ・周辺住宅地の景観に配慮したデザイン ・その他の優れた提案 | 30 | |
| | 5 交通に関する配慮がなされた提案となっているか。 | ・交通渋滞が発生しないような出入り口配置の提案 ・交通渋滞が発生しないような駐車場の配置の提案 ・想定利用者数に対し適正な駐車場台数の提案 ・その他の優れた提案 | 40 | |
| | 6 脱炭素に関する実現可能な取組が提案されているか。 | ・実現可能な脱炭素に関する提案 ・その他の優れた提案 | 20 | |
| | 7 防災減災に関する機能の提案があるか。 | ・日常的な地域防災対策や災害時の対応の提案 ・施設の安全性確保及び津波避難ビルへの対応の提案 ・その他の優れた提案 | 20 | |
| ⑥施設の管理運営計画 | 1 「第2章/3」「事業の基本方針」に示すA街区に期待するサービス・機能（近隣のスポーツ施設への合宿や自主トレ等との連携、アスリートのトレーニング・ケアの対応）を踏まえ事業の趣旨を十分に理解した管理運営・サービス提供となっているか。 | ・スポーツツーリズム実現のため提案施設の運営の提案 ・その他の優れた提案 | 30 | 140 |
| | 2 「第2章/3」「事業の基本方針」に示すA街区に期待するサービス・機能（地域住民の心身の健康の維持促進）を踏まえ事業の趣旨を十分に理解し、施設利用者の満足度向上、利用者数の促進につながる管理運営・サービス提供となっているか。 | ・地域住民の心身の健康の維持促進実現のため提案施設の運営の提案 ・その他の優れた提案 | 30 | |
| | 3 事業期間中、適切に施設を維持管理するための提案がなされているか。 | ・適切な維持管理の提案（定期的な点検、メンテナンス等） ・その他の優れた提案 | 20 | |
| | 4 実現性及び継続性が高い運営計画の提案がなされているか。 | ・事業期間中、提案内容が実現及び継続できる運営の提案 ・その他の優れた提案 | 20 | |
| | 5 周辺住宅地に配慮した管理運営となっているか。 | ・音、照明、振動、営業時間、交通渋滞、交通安全への配慮 ・その他の優れた提案 | 40 | |
| ⑦資金計画 | 1 適切な資金計画及び収支計画となっているか。 | ・適切な資金計画（事業資金調達の明確性等） ・適切な収支計画（長期間事業実施可能な計画等） ・その他の優れた提案 | 20 | 20 |

応募者の提案のうち、著しく内容の劣る審査項目がある場合は、獲得した点数の大小によらず、当該応募者を順位の決定対象から除外することがある。

③B街区事業の評価項目

表 B街区事業の評価における審査項目と主な審査の視点

| | 審査項目 | 主な審査の視点 | 提案書に記載を求める事項 ※定量的な評価の場合は評価方法 | 配点 | 合計 |
|-----------------------|-------------------------|--|---|----|----|
| B 街 区 事 業 | ⑧施設の整備計画 | 1 「第2章/3」「事業の基本方針」に示すB街区に期待するサービス・機能を踏まえ事業の趣旨を十分に理解し、条件に沿った提案がなされているか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・宿泊滞在拠点としての施設提案 ・A街区提案施設と連動した施設の提案 ・スポーツツーリズム以外の利用者の受け入れを想定した施設提案 ・その他の優れた提案 | 25 | 55 |
| | | 2 工事期間中は、周辺住宅地への配慮がなされた計画となっているか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・騒音、渋滞、照明、排気、粉塵等への対策 ・その他の優れた提案 | 5 | |
| | | 3 周辺住宅地に配慮した整備計画となっているか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・騒音、照明等を配慮した配置計画、設備計画 ・周辺住宅地の景観に配慮したデザイン ・その他の優れた提案 | 5 | |
| | | 4 交通に関する配慮がなされた提案となっているか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・交通渋滞が発生しないような出入り口配置の提案 ・交通渋滞が発生しないような駐車場の配置の提案 ・想定利用者数に対し適正な駐車場台数の提案 ・その他の優れた提案 | 5 | |
| | | 5 脱炭素に関する取組が提案されているか。また、提案内容が実現可能なものであるか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・実現可能な脱炭素に関する提案 ・その他の優れた提案 | 10 | |
| | | 6 防災減災に関する機能の提案があるか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・日常的な地域防災対策や災害時の対応の提案 ・施設の安全性確保及び津波避難ビルへの対応の提案 ・その他の優れた提案 | 5 | |
| | ⑨施設の管理運営計画 | 1 「第2章/3」に示す「事業の基本方針」を踏まえたB街区に期待するサービス・機能を十分に理解した管理運営・サービス提供となっているか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・適切な運営の提案 ・A街区提案施設と連動した施設の運営の提案 ・その他の優れた提案 | 20 | 40 |
| | | 2 事業期間中、適切に施設を維持管理するための提案がなされているか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・適切な維持管理の提案（定期的な点検、メンテナンス等） ・その他の優れた提案 | 10 | |
| | | 3 実現性および継続性が高い運営計画の提案がなされているか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・事業期間中、提案内容が実現及び継続できる運営の提案 ・その他の優れた提案 | 5 | |
| | | 4 周辺住宅地に配慮した管理運営となっているか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・音、照明、振動、営業時間、交通渋滞、交通安全への配慮 ・その他の優れた提案 | 5 | |
| ⑩資金計画 | 1 適切な資金計画及び収支計画となっているか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・適切な資金計画（事業資金調達の詳細性等） ・適切な収支計画（長期間事業実施可能な計画等） ・その他の優れた提案 | 5 | 5 | |

応募者の提案のうち、著しく内容の劣る審査項目がある場合は、獲得した点数の大小によらず、当該応募者を順位の決定対象から除外することがある。

④Park-PFI事業（C街区）の評価項目

表 Park-PFI事業（C街区）の評価における審査項目と主な審査の視点

| 審査項目 | | 主な審査の視点 | | 提案書に記載を求める事項 ※定量的な評価の場合は評価方法 | 配点 | 合計 | |
|-------------|----------------------|----------|-----------------------|---|--|----|----|
| P-PFI 事業 | ⑪施設の整備計画 | 公募対象公園施設 | 1 | Park-PFI 事業（C 街区）において、公募対象公園施設に求められる機能を十分に理解し、条件に沿った提案がなされているか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 飲食に関する施設及びそれに付帯する施設の提案 ・ 公園の魅力向上、賑わい創出、集客につながる提案 ・ 公園利用者への配慮を含む提案 ・ その他の優れた提案 | 15 | 55 |
| | | | 2 | 防災減災に関する機能の提案があるか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 実現可能な防災減災に関する機能の提案 ・ その他の優れた提案 | 5 | |
| | | | 3 | 脱炭素に関する取組が提案されているか。また、提案内容が実現可能なものであるか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 実現可能な脱炭素に関する提案 ・ その他の優れた提案 | 5 | |
| | | | 4 | 工事期間中、芝生等の保護や周辺住宅地への配慮がなされた計画となっているか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 騒音、渋滞、照明、排気、粉塵、芝生の保護等への対策 ・ その他の優れた提案 | 5 | |
| | | 特定公園施設 | 5 | Park-PFI 事業（C 街区）において、特定公園施設に求められる機能を十分に理解し、条件に沿った提案がなされているか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 既存のバスケットコート及びスケートボードコートの機能や魅力を向上させる提案 ・ 公園利用者への配慮を含む提案 ・ その他の優れた提案 | 10 | |
| | | | 6 | 工事期間中を含み芝生等の保護や周辺住宅地及び公園利用者への配慮がなされた計画となっているか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 音、照明、振動、交通渋滞、交通安全、芝生への配慮を含む提案 ・ その他の優れた提案 | 5 | |
| | | | 7 | 整備後の維持管理、修繕費の低減に配慮した提案がなされているか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 整備後の維持管理、修繕費の低減への配慮を含む提案 ・ その他の優れた提案 | 5 | |
| | | | 8 | 公募対象公園施設の周辺等に設置することが地域住民等の利便の増進に寄与すると認められる利便増進施設が提案されているか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域住民等の利便の増進に寄与する利便増進施設の提案 ・ その他の優れた提案 | 5 | |
| | ⑫公募対象公園施設の 管理運営計画 | | 1 | Park-PFI 事業（C 街区）に求められる機能を十分に理解し、条件に沿った提案がなされているか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 公園利用者への配慮を含む提案 ・ その他の優れた提案 | 15 | 40 |
| | | | 2 | 防災減災に関する機能の提案があるか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 日常的な地域防災対策や災害時の対応の提案 ・ その他の優れた提案 | 5 | |
| | | | 3 | 事業期間中、適切に施設を維持管理するための提案がなされているか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 適切な維持管理の提案（定期的な点検、メンテナンス等） ・ 都市公園の環境の維持及び向上措置を図るための清掃等に関する提案 ・ その他の優れた提案 | 10 | |
| | | | 4 | 実現性および継続性が高い運営計画の提案がなされているか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業期間中、提案内容が実現及び継続できる運営の提案 ・ その他の優れた提案 | 5 | |
| | | | 5 | 周辺住宅地に配慮した管理運営となっているか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 音、照明、振動、交通渋滞、交通安全への配慮を含む提案 ・ その他の優れた提案 | 5 | |
| ⑬資金計画 | | 1 | 適切な資金計画及び収支計画となっているか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 適切な資金計画（事業資金調達の詳細性等） ・ 適切な収支計画（長期間事業実施可能な計画等） ・ その他の優れた提案 | 5 | 5 | |

応募者の提案のうち、著しく内容の劣る審査項目がある場合は、獲得した点数の大小によらず、当該応募者を順位の決定対象から除外することがある。

(4) 価格審査に係る評価

価格審査における価格評価点は以下の審査項目に基づき評価する。

①A街区事業の価格評価項目

$$\text{⑭価格評価点} = (\text{応募者の提案価格 } A^{※1} / \text{最も高い提案価格 } A^{※1}) \times 20 \text{ 点}$$

※1 提案価格A：A街区の定期借地権設定の価格の提案額

②B街区事業の価格評価項目

$$\text{⑮価格評価点} = (\text{応募者の提案価格 } B^{※2} / \text{最も高い提案価格 } B^{※2}) \times 20 \text{ 点}$$

※2 提案価格B：B街区の土地売買価格の提案額

③Park-PFI事業(C街区)の価格評価項目

$$\begin{aligned} \text{⑯価格評価点} = & (\text{応募者の提案価格 } C^{※3} / \text{最も高い提案価格 } C^{※3}) \times 10 \text{ 点} \\ & + (\text{提案価格 } D^{※4} / 5,000 \text{ 万円}) \times 5 \text{ 点} \\ & + (1 - (\text{提案価格 } E^{※5} / 4,500 \text{ 万円}^{※6})) \times 5 \text{ 点} \end{aligned}$$

※3 提案価格C：C街区の公募対象公園施設の設置許可に係る提案月間使用料単価（円/月・㎡）

※4 提案価格D：C街区の特定公園施設の整備に要する費用の提案額

提案価格Dが5,000万円を超える場合は提案価格D=5,000万円として計算する。

※5 提案価格E：C街区の特定公園施設の整備における本町が負担する費用の提案額

※6 4,500万円：本町が負担する特定公園施設の整備費用上限額

5 優先交渉権者と次点交渉権者の決定

本町は、選定委員会の審査結果を踏まえ、事業提案に係る評価点と価格評価点の合計をもって、優先交渉権者、次点交渉権者の決定を行い、速やかにすべての代表企業に対して結果を通知するとともに、本町ホームページにて公表する。

なお、選定委員会による審査の結果、すべての応募者の得点が第6章/4/(1)/「表 審査項目別評価配分」で価格審査点を除いた940点満点のうち、6割未満の場合、又は本事業の実施に適した応募者について該当なしと判断された場合は、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定しないものとする。

6 その他

(1) 失格事項

応募者が以下の事項のいずれかに該当する場合は失格とする。

- ①提出期限のある書類等が当該期限までに提出されなかった場合
- ②最低貸付単価又は最低売買価格を下回る金額を提案した場合
- ③提出された書類等に虚偽の記載があった場合
- ④応募者が企画提案審査会に出席しなかった場合
- ⑤選定の公平性を害する行為があった場合
- ⑥その他本町が不適格と認めた場合

(2) 留意事項

①優先交渉権者の選定の無効

優先交渉権者が以下のいずれかに該当した場合、優先交渉権者の選定は無効とし、次点交渉権者が優先交渉権者になるものとする。

- ア 参加資格確認申請書、事業提案書に虚偽の記載をした場合
- イ A街区実施協定、B街区実施協定及びPark-PFI実施協定の締結に向けた協議が整わない場合

②次点交渉権者の権利

次点交渉権者の権利について、本町と優先交渉権者とのA街区実施協定、B街区実施協定及びPark-PFI実施協定の締結をもって消滅するものとする。

③その他留意事項

- ア 募集要項等に定めのない事項又は疑義が生じた場合は、募集要項等に関する質問を通じて行うものとする。
- イ 応募者は、優先交渉権者及び次点交渉権者の決定後、募集要項等の内容について、不明又は錯誤等を理由に異議を申し立てることはできない。

第7章 契約に関する事項

1 基本協定の締結

本町、公社及び優先交渉権者は、基本協定を締結する。

2 実施協定の締結

本町、公社および優先交渉権者は、協議した上で、以下の実施協定を原則同時に締結する。これらの締結により、優先交渉権者を3街区事業者とする。

①A街区実施協定

本町、公社及びA街区事業者は、A街区実施協定を締結する。

②B街区実施協定

本町、公社及びB街区事業者は、B街区実施協定を締結する。

③Park-PFI実施協定

本町及び認定計画提出者は、Park-PFI実施協定を締結する。なお、実施協定の締結までに以下の法人を定めるものとする。

ア 公募対象公園施設及び特定公園施設、利便増進施設の設計及び監理業務を実施する法人を1社以上。

イ 公募対象公園施設の整備業務を実施する法人を1社以上。なお、当該法人は令和5年度及び令和6年度与那原町競争入札参加資格審査において、「建設工事」の競争入札参加資格を有すると認定されたものであり、かつ建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく、建築一式工事につき建設業の許可を受けている法人とすること。

ウ 特定公園施設及び利便増進施設の整備業務を実施する法人を1社以上。なお、当該法人は令和5年度及び令和6年度与那原町競争入札参加資格審査において、「建設工事」の競争入札参加資格を有すると認定されたものであり、かつ建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく、土木一式工事につき建設業の許可を受けている法人とすること。

エ 公募対象公園施設、利便増進施設の管理・運営業務を実施する法人を1社以上。

3 契約の締結

実施協定を締結した事業者は、以下の契約を締結する。

①A街区借地契約

公社及びA街区契約者は、A街区実施協定に基づき、A街区借地契約を締結する。

②B街区売買契約

公社及びB街区契約者は、B街区実施協定に基づき、B街区売買契約を締結する。

③B街区借地契約

B街区で定期借地後に土地売買を提案する場合は、②に加えて、公社及びB街区契約者は、B街区実施協定に基づき、B街区借地契約を締結する。

④特定公園施設建設・譲渡契約

本町と認定計画提出者は、Park-PFI実施協定に基づき、特定公園施設建設・譲渡契約を締結する。なお、認定計画提出者は、工事着手前に、公募対象公園施設の設置管理許可を得る必要がある。