

浦添市老人福祉センター整備を条件とする
土地活用事業者募集要項

平成31年4月15日

沖縄県 浦添市

(事務局：財務部 財産管理課)

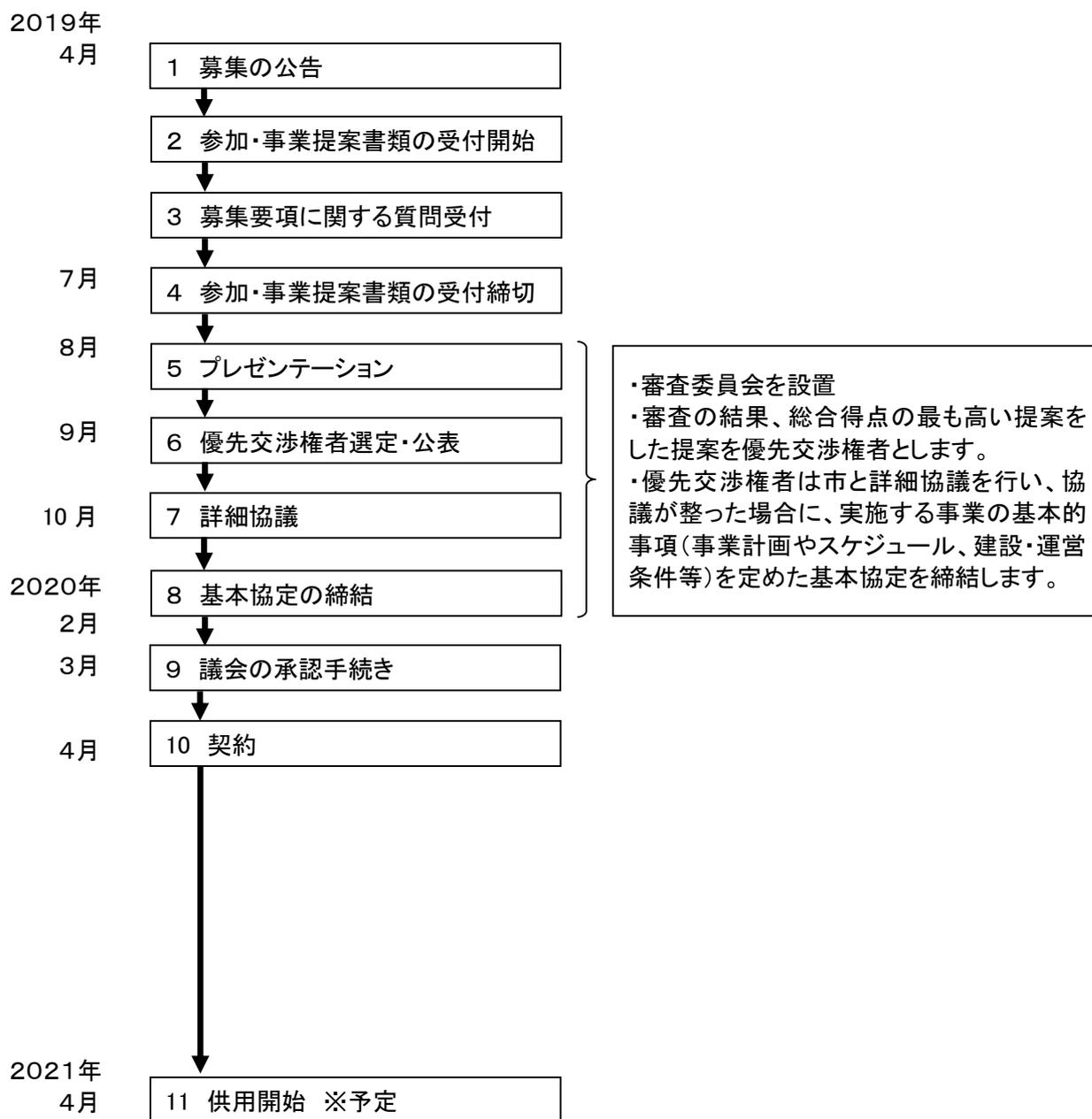
電 話：098-876-1207

F A X：098-876-8585

Eメール：zaisankanri@city.urasoe.lg.jp

老人福祉センター整備を条件とする土地活用事業スケジュール（予定）

※ このスケジュールは、公募時点での予定であり変更となることがありますので、予めご了承ください。



1 募集の目的

浦添市では、本市が所有又は管理する資産（土地、建物、構築物、設備等）とその環境を最適な状態（最小の経費で最大の効果）で保有し、活用し、運営し、維持するための総合的な資産経営を行う公共FMを推進しています。

この土地活用事業者公募の目的は、浦添南第一土地区画整理地区 53 街区 3（旧経塚共同調理場跡地）の有効活用について、民間の技術力やアイデア、資金力を積極的に活用するため、浦添市老人福祉センターの施設整備を条件とする事業提案型の土地活用事業者を公募し、公募型プロポーザルにより最も優れた提案者（以下「優先交渉権者」という。）を選定するものです。

2 事業の概要

(1) 本事業の対象となる敷地の概要

所在地	浦添市字経塚西小島 805-1、字前田 862-194、878、999-1 (浦添南第一土地区画整理事業内の仮換地：53 街区 3)
敷地面積	約 2,400 m ² ※内、最大で 1,000 m ² は支線公共交通拠点として使用予定
接道条件	東側道路幅員：6 m
都市計画等による制限	・ 区域区分：市街化地域 ・ 用途地域：第 2 種低層住居専用地域（建ぺい率／容積率：50％／150％） ：第 2 種中高層住居専用地域（建ぺい率／容積率：60％／150％） ・ その他、建築物の用途制限等は、地区計画を参照のこと ※対象敷地内の法的規制等については、選定された事業者と協力しながら対応を協議します。
留意事項	・ その他、関連する各種法令条例等は、事前に確認すること。 ・ 土壌汚染調査は実施していません。 ・ 支線公共交通拠点整備に関する事業は、本募集の提案対象事業ではありません。

(2) 事業コンセプト

シニア世代の健康福祉の増進、教養の向上及びレクリエーションや公共交通の拠点として、老人福祉センターを核とした、市民が「普段使いの拠点」となる施設を民間事業者の持つ技術力やアイデア、資金力を最大限活用して整備する。

(3) 老人福祉センター整備に関する基本的な事項

1) 老人福祉センターの目的

老人福祉センターは、無料又は低額な料金で、老人に関する各種の相談に応ずるとともに、老人に対して、健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための便宜を総合的に供与することを目的とする施設とする（老人福祉法第 20 条の 7）。

なお、老人福祉センターは、指定管理制度で運営しており、移設後も指定管理制度を継続する予定。

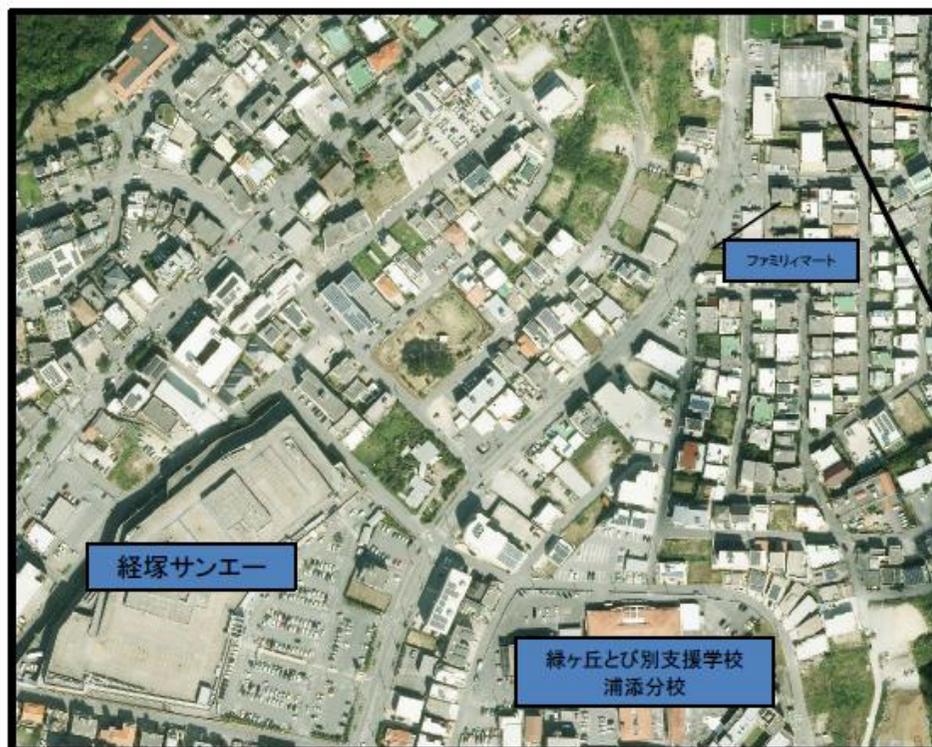
2) 老人福祉センターに求める施設機能

施設機能	面積	設置目的
所長室・事務室	45 m ² 程度	職員等が事務処理を行うための部屋
生活相談室	25 m ² 程度	生活や身上等に関する相談に応じるための部屋
健康相談室	15 m ² 程度	疾病予防や治療等に関する相談・指導を行うための部屋
機能回復訓練室	110 m ² 程度	高齢者の後退機能の回復訓練や体力向上に寄与する機器を設置し、適切な指導を行うための部屋
集会室	210 m ² 程度	講演会や集会等を行うための部屋
教養娯楽室	50 m ² 程度	教養向上やレクリエーション等の事業を行うための部屋
図書室	20 m ² 程度	書籍や資料等を閲覧するための部屋
浴室	40 m ² 程度	快適なお風呂を提供するための部屋
その他	310 m ² 程度	階段、エレベーター、トイレや倉庫等
計	825 m ² 程度	

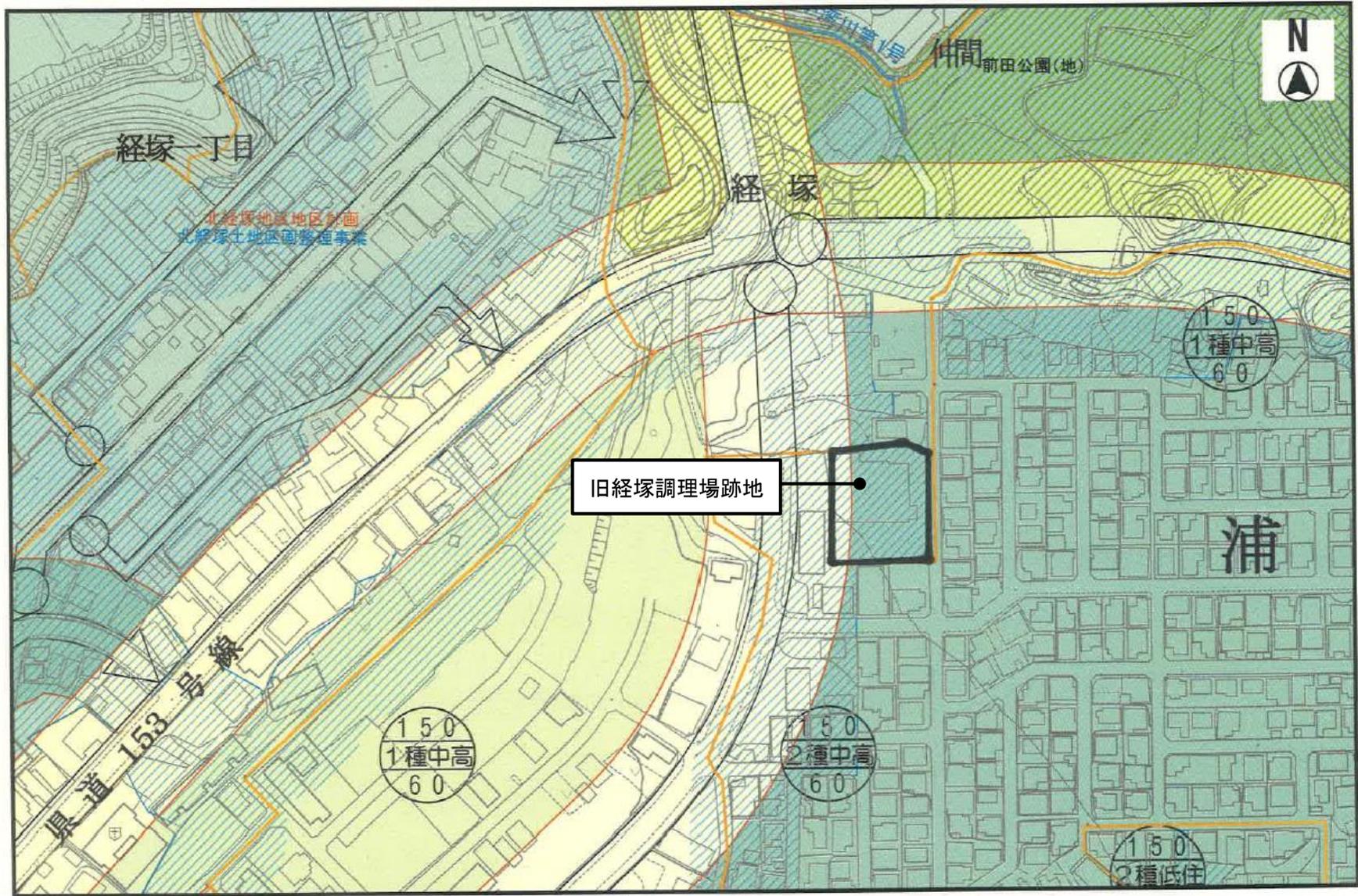
※駐車場 30～40 台程度を想定

※上記、機能は、老人福祉センターに備えるべき最低限度の機能であり、実際に設計の際に、担当課の要望にできる限り添えるよう協議を行うこと。

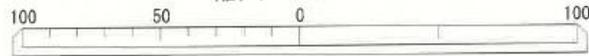
【航空写真】



都市計画図



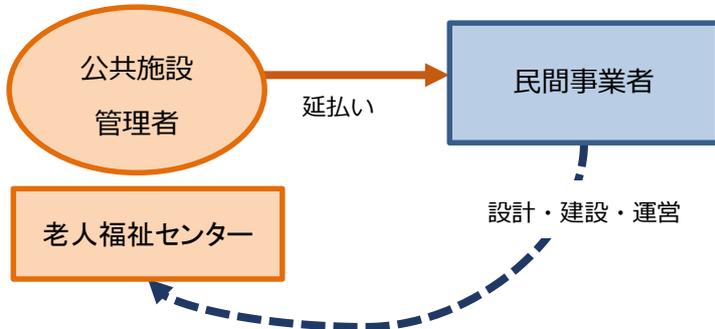
縮尺 1 : 2273



(4) 本事業で想定している事業スキーム

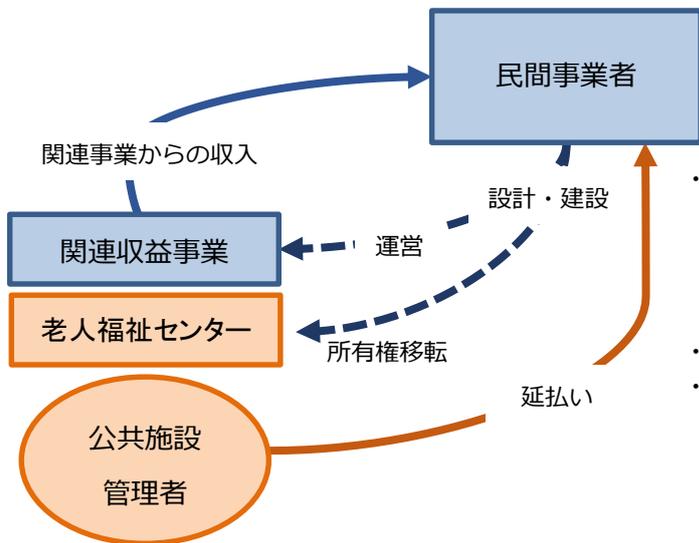
※以下は、本市が想定している例示的な事業スキームであり、提案する事業スキームを限定するものではありません。

1) P F I 的 事 業 (サ ー ビ ス 購 入 型)



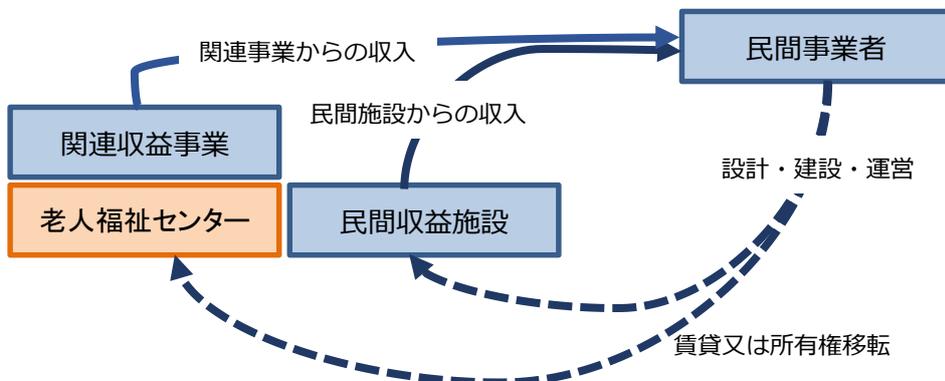
- ・民間の資金、技術的能力を活用して、民間が施設を整備し、この対価（設計・建設・運営の費用）を行政が延払い（分割払い）する事業スキーム
- ・民間の創意工夫によるランニングコスト縮減や事業の効率化に期待できる。

2) P F I 的 事 業 (収 益 施 設 併 設 型)



- ・民間の資金、技術的能力を活用して、民間が施設を整備し、この対価（公共施設部分の設計・建設・運営の費用）を行政が延払い（分割払い）する事業スキーム
- ・公共施設の所有権は市が持つ
- ・民間が行う収益事業により、公費負担の縮減が図られる。

3) P P P (公 的 不 動 産 活 用 型)



- ・民間の資金、技術的能力を活用して、民間が施設を整備し、この対価（公共施設部分の設計・建設・運営の費用）を行政が延払い（分割払い）、又は賃貸する事業スキーム
- ・民間収益施設部分の市有地に定期借地権を設定し、公共施設部分は賃貸又は公共施設部分のみ所有権を移転する。
- ・民間が行う収益事業により、公費負担の大幅な縮減が図られる。

3 応募条件

(1) 応募者の要件

応募者は、次の要件を満たすものとします。

- 1) 応募者は、応募及び事業提案に関する一切の手続きを行うものとし、本募集要項の内容を十分に遂行する能力を有する企業あるいは複数の企業の共同（以下「共同体」といいます。）とします。
- 2) 民間の技術力、ノウハウ、資金力を最大限に発揮できる枠組みを提案できる者であること。
- 3) 提案に必要な資金調達を確実に行うことができる者であること。
- 4) 沖縄県に本店又は主たる営業所を有するもの。ただし、共同体で応募する場合は、沖縄県に本店又は主たる営業所を有するものを1社以上含む共同体とすること。

(2) 応募者の制限

次に掲げるいずれかに該当するものは、応募者又は応募者の構成員になることはできません。

- 1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- 2) 本募集要項公告の日から提案書提出日までの間において、浦添市から指名停止の措置を受けている者
- 3) 警察当局から、暴力団員が実質的に支配する建設業者及びこれに準ずる者として、公共工事からの排除要請があり、当該状態が継続しているなど請負者として不適当と認められる者、並びに浦添市暴力団排除条例（平成23年6月29日条例第14号）に基づく排除措置に該当する者
- 4) 本募集要項公告の日から提案書提出日までの間において、建設業法（昭和24年法律第100号）第28条第3項又は第5項の規定による営業停止の処分を受けている者
- 5) 商法（明治32年法律第48号）第381条第1項の規定による社会の整理の開始を命じられている者
- 6) 民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がされている者
- 7) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始の申立て、又は同法附則第2条の規定により、なお従前の例によることとされる更生事件に係る同法施行による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号）に基づく更生手続開始の申立てがなされている者
- 8) 地方税、社会保険料の滞納がある者

4 応募手続き

(1) 応募スケジュール

項目	時期
募集要項の公表（公告）	2019年4月15日（月）
質問受付	2019年4月15日（月）～ 7月12日（金）
質問の回答	市のホームページにおいて随時掲載
参加・事業提案書類の受付	2019年4月15日（月）～ 7月26日（金）
プレゼンテーション審査	2019年8月中旬
優先交渉権者の選定・公表	2019年9月上旬
優先交渉権者との詳細協議	2019年9月上旬～2020年2月末
基本協定の締結	詳細協議が整いしだい（2020年2月末予定）

(2) 質問の受付・回答

1) 質問書の提出方法

質問等がある場合は受付期間内に「質問票（様式第1号）」の必要事項を記載のうえ、電子メールにて送付してください。受信確認のため、メール送信後に電話（098-876-1207）にてご連絡ください。

なお、電話や口頭による質問は、受付しませんのでご了承ください。

① 受付期間：2019年4月15日（月）～ 7月12日（金） 午後5時受信分まで

② メールアドレス：zaisankanri@city.urasoe.lg.jp

※ 送信の件名は「老人福祉センター整備質問書」としてください。

2) 質問に対する回答方法

質問者へ電子メールで個別に回答するとともに、浦添市ホームページにおいて随時回答を掲載します。なお、市ホームページで公表する際は、質問者のアイディア等を含む内容については非公開とします。

(3) 応募手続き

応募の手続きは、以下のとおり行います。

1) 受付期間

2019年4月15日（月）～ 7月26日（金）までの午前9時から午後5時まで
（ただし土日・祝祭日を除く。）

2) 提出先

〒901-2501 沖縄県浦添市安波茶1丁目1番1号
浦添市財務部 財産管理課

3) 提出方法

郵送又は直接持参とします。なお、郵送の場合は、受け取り日時及び配達されたことが証明できる方法によるものとし、受付期間中に到着したものに限り受け付けます。なお、郵送事故等については提出者のリスク負担とします。

(4) 応募に関する留意事項

- 1) 応募に関するすべての書類の作成及び提出に係る費用は、応募者の負担とします。
- 2) 提出書類の著作権は、それぞれの応募者に帰属するものとし、原則として提出書類の返却は致しません。また、市は、応募者に無断で本提案募集以外の目的において、提出書類を使用したり情報を漏らしたりはしません。なお、応募者が事業者となった場合、その著作権は市に帰属するものとします。
- 3) 提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国及び日本国以外の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意匠、デザイン、設計、施工方法、工事材料、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、応募者が負うものとします。
- 4) 市が提供する資料は、提案に係る検討以外の目的で使用してはなりません。また、応募者は、応募にあたって知り得た情報を第三者に漏らしてはなりません。
- 5) 1 応募者は、公募案件あたり 1 つの提案しか行うことができません。
- 6) 1 応募者の構成員は、同一公募案件の他の応募者の構成員となることはできません。
- 7) 応募者の構成員の変更は認めません。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、市と協議を行い、市が変更を認めたときはこの限りではありません。
- 8) いったん提出した書類の変更はできません。ただし、提出書類の脱漏または不明確な表示等があり、かつ、本市が変更を認めたときはこの限りではありません。
- 9) 参加申込書等の書類提出以降に参加を辞退する者は、辞退届（様式第 6 号）を 1 部、事務局に持参又は郵送で提出すること。

5 必要提出書類

(1) 参加申込書類

次の提出書類に各々の書類名称（様式番号）を記した表紙とインデックスを付け、A4 縦長ファイルに綴じたものを 2 部（正 1 部、副 1 部）提出してください。

- ① 参加表明書（様式第 2 号）※代表者のみ
- ② 委任状（任意様式）※必要な場合のみ

※当該事業において代理人を置く場合に提出すること。

- ③ グループ構成表（様式第3号）※共同体で参加する場合のみ
※応募者の構成員すべてを明らかにし、各々の役割分担を明確にすること。
- ④ 構成員間の契約書又は覚書等 ※共同体で参加する場合のみ
※構成員の間で交わされた契約書又は覚書等の内容を提出すること。
- ⑤ 会社概要書（様式第4号の1）
- ⑥ 企業状況表（様式第4号の2）
- ⑦ 有資格技術職員内訳表（様式第4号の3）
- ⑧ 特定子会社等の構成計画書 ※特定子会社設立予定の場合のみ
※提案提出後において、事業運営を目的とした特定子会社等の設立を予定する場合は、資本金、役員、出資者、定款を明らかにする構成契約書を提出すること。
- ⑨ 関連事業実績一覧表（様式第5号）※提案内容に関連する事業実績がある場合
※様式に従い、以下の項目を網羅した事業実績書を作成すること。
- ・事業名：契約書上の正確な名称、及び主な契約内容を記載すること。
 - ・発注者：発注者名を記入すること。
 - ・受注形態：単独又は共同体の別を記入すること。
 - ・契約金額：消費税相当額を含む金額の総額を記入すること（単位千円）
 - ・契約年月日：契約締結日を記入すること。
 - ・事業期間：事業始期及び終期を記入すること。
 - ・施設の概要：施設の主な用途、構造、面積、工事完了年月を記入すること。
- ⑩ 直近の浦添市競争入札参加資格名簿へ登録がない場合は、次の書類も併せて提出すること。（写しでも可、発行日より3か月以内のもの）
- ・印鑑証明書（拡大縮小しないこと）
 - ・定款
 - ・財務諸表（前期の貸借対照表及び損益計算書等）
 - ・登記事項証明書（履歴事項全部証明書）
 - ・市町村税の滞納のない証明書（事業所のある市町村発行）
 - ・都道府県税完納証明書（全税目の滞納のないことを確認できる証明書）
 - ・労働保険証明願（労働局）
 - ・社会保険料納入確認書（年金事務所）

(2) 提案書類

提案書提出届(様式第7号)及び提案書(様式第8号の1～6)に必要な事項を記載し、提案書提出届(様式第7号)を1部、提案書(様式第8号の1～6)を13部(正本1部、副本12部)提出してください。副本はコピーも可とします。

なお、提案書については、提案者名が特定できる記述はしないでください。

1) 事業実施の基本方針(様式第8号の1)

- ① 「2 事業の概要」(1～2ページ)に対する事業実施の基本的な考え方を示してください。
- ② 設計・建設・運営・資金調達を一体的に行うための体制・事業スキームの考え方について示してください。

2) 事業実施者の役割(様式第8号の2)

- ① 事業実施のための代表者の役割及び責任を示してください。
- ② 事業実施者の構成員及びそれぞれの役割・責務を示してください。
- ③ 事業の継続性を確保するための仕組み及びリスク管理の考え方を示してください。

3) 事業計画(様式第8号の3)

- ① 事業費及び積算根拠、市の負担額及び支払方法を示してください。
- ② 提案する事業期間の収支見込を示してください。
- ③ 資金調達計画を示してください。

4) 施設の設計・建設(様式第8号の4)

- ① 施設の設計・建設、その他土地活用に関する基本的な考え方を示してください。
- ② 設計・建設工事のそれぞれの期間及び工期を示してください。
- ③ 施設の概要(建築面積・延床面積、平面図・配置図等)を示してください。

5) 施設の管理・運営(様式第8号の5)

- ① 提案の施設のライフサイクルコストの最適化を考慮した計画を示してください。
- ② 提案の施設の運営の基本的な考え方を示してください。

6) 地域貢献(様式第8号の6)

- ① 地域と良好な関係を築いていくための工夫や取り組み、安心安全への配慮など地域貢献のための考え方を示してください。
- ② 地域経済活性化のための地元事業者の活用や連携に関する考え方を示してください。

6 協定締結までの手順

(1) 事業者

事業提案者は、「3 応募条件」(6ページ)で定める要件を満たすものとします。

(2) 最優秀及び優秀提案の選定

市が設置する事業審査委員会(以下「審査会」という。)において、プレゼンテーションによる提案書等の聴取及び質疑応答を行い、最優秀提案1件及び優秀提案を数件選定します。なお、審査の結果、総合得点が70点(100点満点の場合)以上の提案者の中から、得点の最も高い提案をした最優秀提案を優先交渉権者とします。

(3) 詳細協議

最優秀提案をした応募者は、優先交渉権者となり市の負担額等を含む事業実施に必要な諸条件について、市と詳細協議を進めます。なお、優先交渉権者との協議が整わない場合は、優秀提案を行った提案者の範囲内において、次順位の者を優先交渉権者として同様の詳細協議を行います。

(4) 基本協定の締結

市は、優先交渉権者との協議が整った場合、実施する事業の基本的な事項(事業計画、実施スケジュール、建設・運営の条件等)を定めた基本協定を締結します。

7 審査基準等

(1) 審査基準

審査は、別添資料1「審査基準表」の基準により行います。

(2) 審査結果通知及び公表

- 1) 審査の結果については、浦添市公式ホームページにおいて公表するとともに、参加したすべての提案者に電子メール及び文書により通知します。
- 2) 審査結果に対する異議を申し立てることはできません。
- 3) 審査結果や審査内容に関するお問い合わせは、一切受け付けません。

(3) 失格

次のいずれかに該当する場合は、失格とします。

- 1) 提出期限内に、提出書類が提出されなかった場合
- 2) 提出書類に虚偽の記載があった場合
- 3) 審査の公平性に影響を与える行為があった場合
- 4) 本募集要項に違反すると認められる場合

8 リスク分担

(1) リスク分担の考え方

事業者が実施する業務に伴うリスクは、原則として事業者が負うものとします。ただし、事業実施者の責めによらないとの合理的な理由があるリスクについては、市がその一部又は全部の責任を負うものとします。

(2) 予想されるリスクと責任分担

市と事業実施者の責任分担は、別添資料2「リスク分担表」のとおり想定していますが、具体的な責任分担は詳細協議において定めます。

9 募集提案に関する資料等

(1) 既存の老人福祉センターの概要

- ・所在地：浦添市安波茶1丁目1番2号
- ・建築年月：昭和54年4月
- ・建物面積：958.91㎡（地下158㎡、1階800.91㎡）
- ・使用料収入等：約160万円（年額）
- ・維持管理費：約690万円（年額、人件費除く）
- ・利用者数：約45,000人（年間）
- ・指定管理者制度導入施設

(2) 老人福祉センター整備に関するサウンディング型市場調査の結果について

<http://www.city.urasoe.lg.jp/docs/2018092600037/>

(3) 浦添南第一地区について

<http://www.city.urasoe.lg.jp/docs/2014110102912/>

(4) 支線公共交通実証実験計画（素案）について

http://www.city.urasoe.lg.jp/docs/2018020900055/file_contents/5.pdf

(5) 浦添市都市マスタープランについて

<http://www.city.urasoe.lg.jp/docs/2014110101095/>

(6) 浦添市公共FMの推進について

<http://www.city.urasoe.lg.jp/docs/2018020900093/>

本募集要項に関するお問合せ

浦添市財務部 財産管理課

TEL：098-876-1207

Eメール：zaisankanri@city.urasoe.lg.jp

審査基準表

審査項目		評価ポイント	配点
Ⅰ 性能評価	(1) 事業実施の基本的考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本募集の目的が反映されているか ・ 設計、建設、運営、資金調達を一体的に行うための体制・事業スキームの考え方に妥当性があるか 	5
	(2) 事業実施者の役割	<ul style="list-style-type: none"> ・ 代表者の役割及び責任が明確であるか ・ 事業実施者の構成員、役割分担や責務が明確であるか ・ 各事業実施者の同種、類似事業の実績があるか ・ 事業継続性を確保するための仕組み及びリスク管理の考え方に妥当性があるか 	10
	(3) 事業計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業費が適正であるか ・ 安定性及び確実性の高い事業計画となっているか ・ 安定性及び確実性の高い資金調達計画となっているか ・ 提案事業に関する事業実績があるか 	25
	(4) 施設の設計・建設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業目的、土地活用コンセプトが反映されているか ・ 建設工期の設定に妥当性、確実性が高いものとなっているか ・ 施設利用者の利便性、快適性を向上させる工夫があるか ・ ユニバーサルデザインや環境負荷低減への配慮等がなされているか 	30
	(5) 施設の管理・運営	<ul style="list-style-type: none"> ・ 維持管理等の計画に妥当性があるか ・ 運営の基本的な考え方に妥当性があるか 	10
	(6) 地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域貢献のための具体的な提案があるか ・ 地元事業者の活用や連携のための具体的な提案があるか 	20
Ⅰ 性能評価点 計			100
Ⅱ 価格評価点*		(最も低価な市負担額÷各提案者の市負担額) × 100	100
総合評価点 (Ⅰ×0.7+Ⅱ×0.3)			100

* 価格評価点について：市負担額とは、総事業費のうち市が負担する額。市負担額が0円以下の場合は、別途審査会により評価点を決定します。

リスク分担表

浦添市老人福祉センター整備を条件とする土地活用事業における本市と事業者のリスク及び責任分担について、下表のことが想定されますが、具体的な責任分担は詳細協議において定めます。

リスクの種類		番号	リスクの内容	負担者	
				本市	事業者
共通	募集要項の誤り	1	募集要項の記載事項に重大な誤りがあるもの	○	
	提案書の誤り	2	提案書で提示された事項に重大な誤りがあるもの		○
	協定書締結	3	協定が結べない又は手続きに時間がかかる場合	○	○
	法制度等	4	法制度の新設又は変更に関する者	○	○
		5	市の支払いにかかる消費税及び地方消費税の変更に伴うもの	○	
		6	上記以外の税制度の変更に關すること	○	○
	社会リスク	7	住民等の反対による事業の中止・遅延	○	
		8	事業者が行う管理及び運営に關すること		○
		9	地中障害物や土壌汚染に關すること	○	
		10	事業者が行った業務に起因する環境問題		○
		11	事業者が行った業務に起因する第三者賠償に關すること		○
	債務不履行	12	市の協定内容の不履行	○	
		13	事業者の協定及び許可条件の不履行		○
	不可抗力	14	天災等による変更・中止・遅延	○	○
	事業の中止・延期	15	市の責任による中止・遅延	○	
		16	事業者の責任による中止・遅延		○
協議段階	整備リスク	17	市の指示に起因する事業費の増加	○	
		18	整備単価の高騰	○	○
		19	上記以外の整備費の増加		○
協定締結後	計画変更	20	用途の変更等、本市の責による事業内容の変更	○	
		21	事業者が必要と考える計画変更		○
	設備・施設の破損	22	市の故意・過失又は市設備に起因する設備・施設の破損	○	
		23	事業者の故意・過失に起因する設備・施設の破損		○
		24	天災等の不可抗力による設備・施設の破損	○	○
利用者トラブル	25	利用者からの苦情及び施設内における利用者間のトラブルへの対応	○	○	