

浦添前田駅にぎわい交流ゾーン
観光交流拠点施設整備事業
募集要項

令和3年12月6日

(令和3年12月23日修正版)

浦 添 市

(事務局:市民部 経済文化局 観光振興課)

電 話: 098-876-1246

Eメール: kanko@city.urasoe.lg.jp

I 総則

1. 趣旨

浦添市では、沖縄都市モノレール「浦添前田駅」周辺を「ウラオソイ文化・交流ゾーン」の新たな“顔”として「観光交流拠点（にぎわい交流ゾーン）」に位置づけ、交通結節点機能及び観光交流等の多機能を備える施設整備を検討してきました。

他の市内駅「経塚駅」、「てだこ浦西駅」周辺との相互連携・役割分担を図り、観光交流拠点施設を整備することにより、駅開業がもたらす社会・経済的効果が市内全域に波及することを期待するとともに、観光交流拠点施設がエリアマネジメントの拠点として機能することも期待しています。

本事業では、観光交流拠点施設を、市内への来訪者及び地域住民が集い、快適で賑わいを創出できる空間として機能する施設の整備を目指しています。

2. 本書の位置付けについて

浦添前田駅にぎわい交流ゾーン観光交流拠点施設整備事業募集要項（以下「本書」という。）は、浦添前田駅にぎわい交流ゾーン観光交流拠点施設整備事業（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、公募型プロポーザルによる事業者の募集手続を示したものです。

募集に参加しようとする事業者は、本書に規定する提示条件等に従い、応募手続を行うものとします。

なお、本書と「浦添前田賑わい創出事業に係る広場基本設計及びPPP事業化支援業務報告書」及び「浦添前田駅にぎわい交流ゾーン基本計画」等の本書公表前に公表された本事業に係る資料等と相違がある場合は、本書が優先するものとします。

本書と質疑回答に相違のある場合は、質疑回答を優先します。また、本書に記載がない事項については、本書に関する質疑回答によるものとします。

II 基本理念

1. 浦添前田駅にぎわい交流ゾーンコンセプト（基本理念）

（H29 浦添前田駅にぎわい交流ゾーン基本計画より一部抜粋）

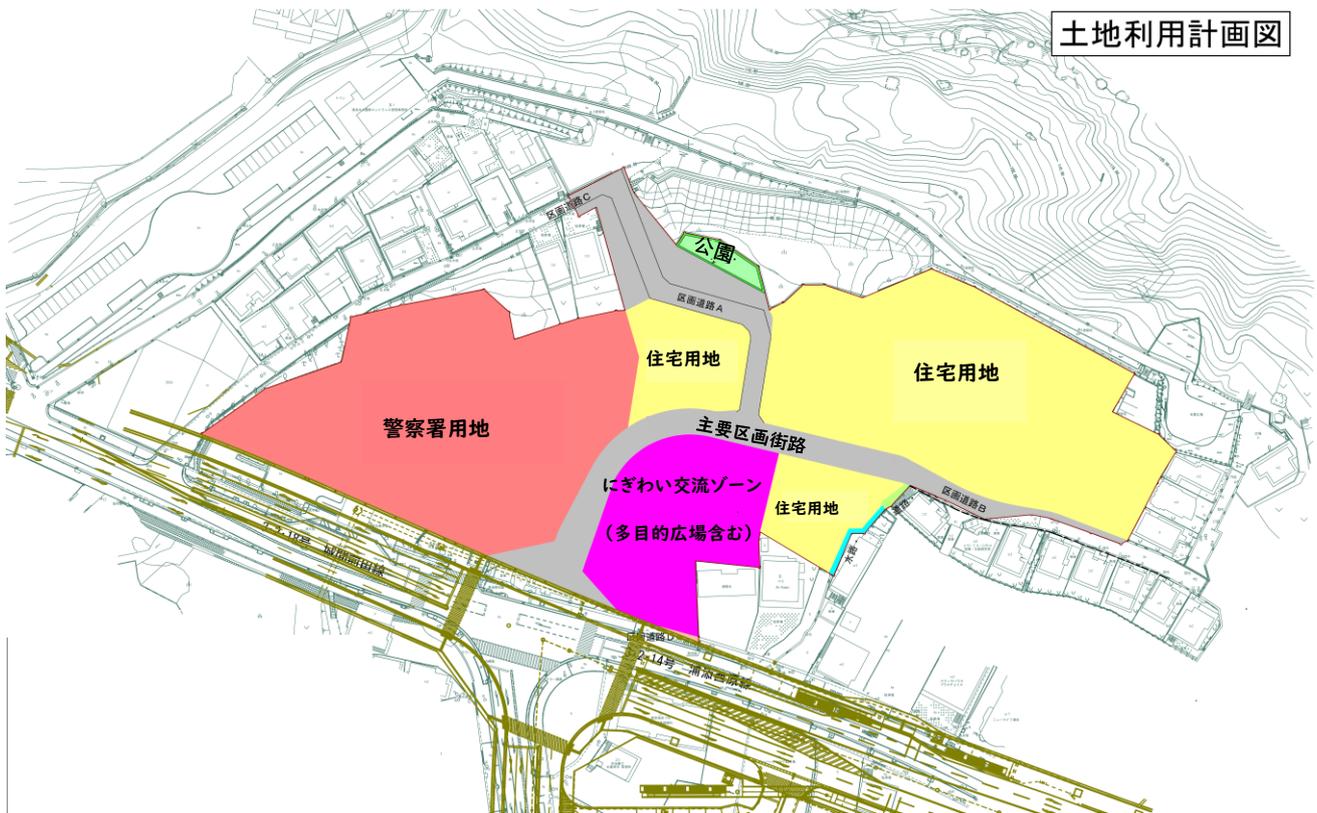
| | |
|-------------|--|
| コンセプト(基本理念) | にぎわいの創出と拡がりに向けた 浦添市観光の核となる交流拠点施設の形成 |
|-------------|--|

モノレール市内3駅「浦添前田駅」、「経塚駅」、「てだこ浦西駅」の周辺エリアでは、各地区の特色を活かし、有機的なマネジメントによる均衡のとれた街づくりを推進していくことが求められています。その中で、本施設の整備にあたり、建設予定地の立地条件を最大限に活かし、加えて効果的な機能の導入と配置を行うことにより、3駅周辺地区の中心として、市民や来訪者の新たな賑わいの創出と周辺地域への拡大を生み出す、交流拠点形成を目指します。

【図：計画の対象エリア】



【図：土地利用の現況】



2. にぎわい交流ゾーンのゾーニング

現在、当該用地北側の多目的広場の整備を市が行い、そして南側（県道側）の観光交流拠点施設の整備並びに維持管理運営を本公募により、PPP 事業（事業用定期借地権方式）として実施を予定しています。にぎわい交流ゾーン内のゾーニング及び整備主体の区分は以下のとおりです。

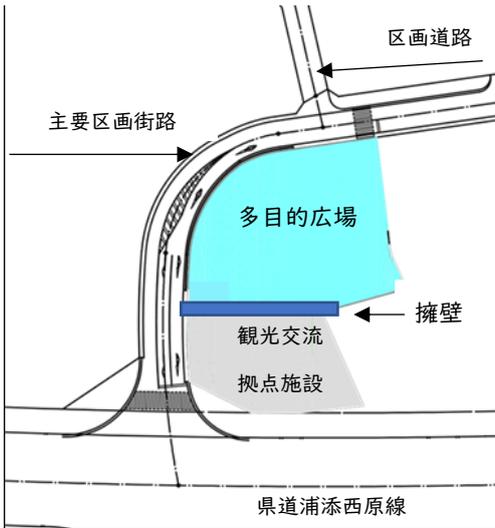
【表：整備区分】

| 区分 | 面積(R3.12月時点) | 整備主体 | 用途 |
|-------------|--------------------------|-------|-------------|
| にぎわい交流ゾーン北側 | 約 1672.81 m ² | 市 | 多目的広場(交通結節) |
| にぎわい交流ゾーン南側 | 約 782.8 m ² | 民間事業者 | 交流拠点施設 |

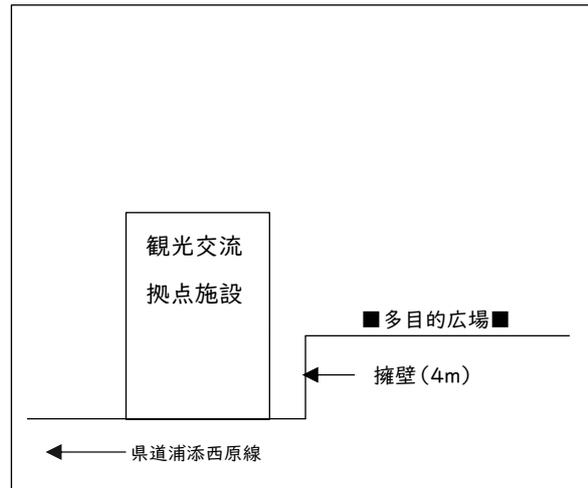
※北側に隣接する多目的広場については、市で整備を予定しています。

多目的広場については、本書 P.11「Ⅲ-2. (7) にぎわい交流ゾーン北側・多目的広場の概要」をご確認ください。

【図：ゾーニング】



【図：断面概念】



3. 基本理念の達成に向けて

(1) にぎわい交流ゾーン全体の目標・戦略

| 目標 | 戦略 |
|---|---------------------------------------|
| ① 立地ポテンシャルを最大限に活かした施策により、来訪者・市民の誘客を図る。 | ① 施設に誘い込む ⇒ 観光情報の発信機能 観光案内機能の充実 |
| ② 来訪者・市民が心地よく滞在できる、サービスやアクティビティの提供を充実させる。 | ② 心地よくたたずませる ⇒ 憩いの場機能 休憩所の整備 |
| ③ リピーターや新規来訪者の増加を目指し、来訪者の浦添の認知度・興味度を高める。 | ③ 浦添を知ってもらう ⇒ 情報発信機能、市産品紹介・販売機能 |
| ④ 3つの駅を中心に市内全域とのネットワークの構築を図り、にぎわいの拡大を目指す。 | ④ 周囲につなげていく ⇒ 交通結節機能(多目的広場) |

(2) 基本理念達成のために民間事業者(民間施設1~2階部分)に求める目標

※施設全体の階層数については提案事項です。

| 目標 | 戦略 |
|--|---------------------------------|
| 上記「(1) にぎわい交流ゾーン全体の目標・戦略」を踏まえ、観光交流拠点施設(1~2階部分)を訪れる観光客数(市外客・県外客・インバウンド)が本施設1~2階部分全体の来訪者数の半数以上となること。 | <u>左記の目標を達成するための戦略をご提案ください。</u> |

4. 観光交流拠点施設の導入機能

(1) 求める機能

観光交流拠点施設(以下、「本施設」という。)について、以下の表の機能の導入を要件とします。下表に設定している①～③の機能に加え、「④観光誘客機能」の導入について、民間事業者に提案を求めます。

| 導入機能 | 施設内容 |
|-----------------------|---|
| ① 観光情報の発信機能・地域市産品紹介機能 | ・本市観光協会事務所・観光 PR スペース(以下、「観光協会事務所等」という。) ※観光協会事務所等以外の入居テナント等についても、観光協会事務所等と連携し効果的な情報発信や市産品の紹介等に協力すること。 |
| ② 管理機能 | ・施設全体の維持管理業務 |
| ③ 共用部 | ・歩行者用通路(階段、エレベーター等) ・ユニバーサルデザイン対応のトイレ設置 ・赤ちゃん設備(授乳室・ベビーベッド)設置 ・周辺に配慮した外構(照明、植栽等) |
| ④ 観光誘客機能 | ・ 民間施設 ※ 観光客の来訪誘因となるような魅力的な機能をご提案ください。 |

(2) 共用部(歩行者用通路)に関して

本施設共用部の歩行者用通路に関しては、バリアフリー対応のため、エレベーターの整備を必須条件とします。

また、モノレールや交通広場の利用者、地域住民による通路利用を想定し、歩行者用通路(階段・エレベーター)については、施設の営業時間に関わらず(メンテナンス時を除き)、常時利用可能なものとします。

5. 望ましい施設構成について

(1) 提案施設全体について市が求める事項

地域のにぎわい・憩い・交流を図る場として機能するとともに、浦添グスク等浦添市の地域資源・観光資源を訪れる来訪者に情報等を提供し、情報収集の場、地域に触れる場とすることを想定します。さらに、来訪者と市民が交流し、にぎわいを創出する場として機能する観光交流拠点施設とします。

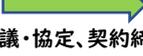
(2) 入居テナントの要件(1～2階部分)

本施設に入居するテナントのうち、1～2階に入居するテナントについては、以下のいずれかの要件を満たすテナントを求めます。施設の階層数は提案事項としますが、3階以上については、本書を踏まえ、民間事業者ならではの自由な発想による提案を期待します。なお、「観光 PR スペース」については1階への設置を必須条件とします。

- ① 本市観光の利便性の向上や、観光客受け入れ環境の充実に寄与するもの。
- ② 観光客のみならず、周辺地域の利便性の向上にも寄与し、賑わいや交流を創出するもの。
- ③ 市産品の紹介や販売、市内業者と連携した商品開発など、本市の産業振興や認知度向上に寄与するもの。

6. 整備スケジュールについて（予定）

※スケジュールは変動する可能性があります。

| 浦添前田駅にぎわい交流ゾーン 整備スケジュール(予定) | | | | |
|-----------------------------|---|--|---|--|
| | 2021年度 (R3年度) | 2022年度 (R4年度) | 2023年度 (R5年度) | 2024年度 (R6年度) |
| 本施設 |  (公募・事業者選定) |   (協議・協定、契約締結) |  (設計、許認可申請・届出関係、事前調査、工事) | 供 用 開 始 |
| 多目的広場 |  (広場内磁気探査、 にぎわい交流ゾーンの開発許可申請) |  (造成工事・擁壁工事・付帯設備等工事) | | |
| | | | |  (市)  (民間事業者) |

III 公募概要

1. 事業用地の概要

(1) 事業名称

浦添前田駅にぎわい交流ゾーン観光交流拠点施設整備事業

(2) 施設の立地並びに規模及び土地に関する事項

| | |
|-------|---|
| 所在地 | 浦添前田駅周辺土地区画整理事業地内 仮換地 5街区 1画地、同 2画地の一部 |
| 所有形態 | 市有地(現状、行政財産ですが普通財産に変更し、契約予定です。) |
| 事業用地 | 約 782.8 m ² ※左記面積は令和3年12月時点の計画値で、今後の区画整理事業の遂行によって多少変更する可能性があります。 |
| 用途地域等 | 第二種住居地域(建蔽率 60%、容積率 200 %) |
| | 県道浦添西原線沿線地区(高度地区) |
| | 県道浦添西原線沿線地区(特別用途地区) |
| | 県道浦添西原線沿線地区(景観地区) |
| | 事前の土壌調査は実施していません。 |
| 近接道路 | 県道浦添西原線(にぎわい交流ゾーン南側標準幅員約 32m) |
| | 主要区画街路(にぎわい交流ゾーン西側標準幅員約 8~11m) |

(3) 現在の土地の状況

県道浦添西原線に面し、浦添前田駅北側に位置します。

令和6年度完成予定のにぎわい交流ゾーン北側の多目的広場(駐車場、バス駐機場等)予定地に隣接し、現状更地です。

(4) 事業用地周辺の特性

本事業用地は、浦添グスク(浦添城跡)、てだこホール、市役所、浦添市美術館など公共施設が周辺に所在する市内中心部に位置しており、観光客などの来訪者が本市の文化施設や行政施設へアクセスする際に利用する浦添前田駅に近接し、利便性の高い用地です。浦添グスクは近年、映画「ハクソー・リッジ」の公開により海外からの来訪者が増加しており、また、日本遺産に認定されたストーリーの構成文化財でもあることから、県内外から観光客の来訪が増加しています。

(5) 供給処理施設の状況

事業予定地におけるインフラ(電気、ガス、上下水道等)については、事業者が整備、負担するものとし、水道加入金についても事業者の負担とします。

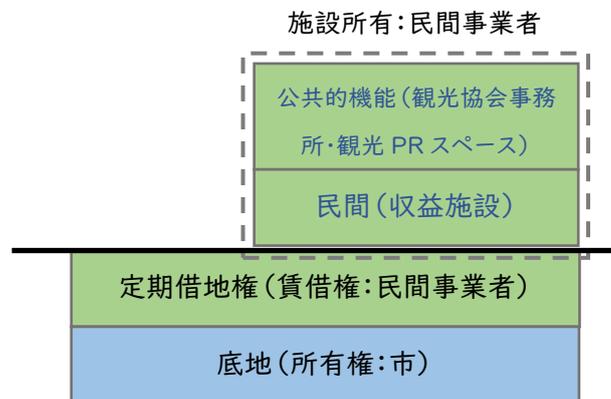
2. 事業形態等

(1) 事業スキーム

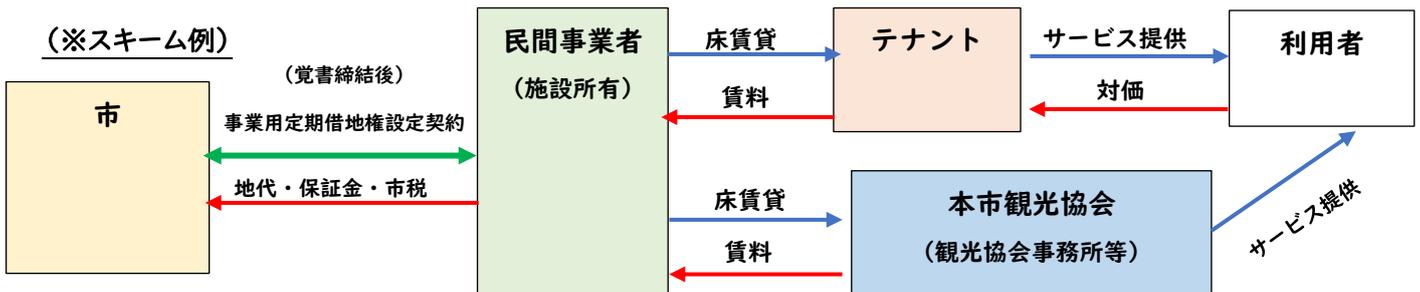
本事業は、本書 P.7「I. (2) 施設の立地並びに規模及び土地に関する事項」の市有地全体に事業用定期借地権を設定し、事業者に対し土地を貸付け、事業者が下記①から③の施設を設計、建設、所有、維持管理、運営するものとします。市は、当該施設のうち公共的機能として利用する床を賃借し、当該部分について維持管理・運営を行います。事業敷地内に整備する施設は、以下の「①公共的機能」、「②民間施設」及び「③その他共用施設」とします。

| | |
|-----------|--|
| ① 公共的機能 | 本市観光協会事務所等 |
| ② 民間施設 | 具体的な用途等は事業者の提案としますが、「観光誘客」「賑わい創出」「地域交流拠点」などを図る施設とします。施設の機能やテナントの要件は本書P.6「II-4.(1) 観光交流拠点施設の導入機能」を参照。 |
| ③ その他共用施設 | 本書P.5「II-4. 求める機能-③共用部」を参照 |

【図：事業スキーム】



【図：契約スキーム（例）】



(2) 土地の貸付条件

本事業における土地の貸付条件は以下のとおりです。

| | |
|------|---|
| ① 敷地 | <ul style="list-style-type: none"> ・普通財産 ・事業敷地面積 約782.8㎡ ※左記面積は令和3年12月時点の計画値で、今後の区画整理事業の遂行によって多少変更する可能性があります。 ※ 782.8㎡が貸付対象面積。 |
| ② 形態 | 事業用定期借地権（借地借家法第 23 条） |

| | |
|---------|---|
| | <p>※用途は事業用に限定されます。(住宅としての用途は不可。)</p> <p>※建物買取請求権を行使しないこととします。</p> <p>※公正証書作成等契約に係る費用は、事業者が負担するものとします。</p> |
| ③ 賃貸借期間 | <p>20年以上50年未満。(事業の終期は提案による。)</p> <p>※事業用定期借地権設定契約締結日を始期とし、事業者提案の終期まで。</p> <p>借地期間には、本施設の解体・撤去工事を含む期間とします。</p> |
| ④ 月額地代 | <p>市が提示する本頁下記「(3)①月額地代」以上であることを条件に、事業者が提案する月額地代とします。</p> |

(3) 地代の設定について

① 月額地代

地代は、次に示す基準地代以上であることを条件に、事業者が提案する月額地代とします。

| | |
|-------------------------------|-----------|
| 基準地代(月額)/782.8 m ² | 375,744 円 |
|-------------------------------|-----------|

② 月額地代の改定

原則として3年ごとの固定資産税評価替え時に合わせて社会経済情勢等を考慮し改定を行うこととします。
 なお、改定方法、算定式については事業用定期借地権設定契約の中で定めることができるものとします。

③ 保証金

事業者の債務不履行を担保するため、事業者は市に対し、保証金として月額地代の12か月分及び解体費相当額(事業者の提案を踏まえ、選定後に市との協議により確定します。また、土地の現状復帰に係る費用を含みます。)を事業用定期借地権設定契約締結時に預託することとします。ただし、民間事業者の責めに帰すべき事由により事業期間終了前に契約を解除する場合は、保証金は返還しないものとします。なお、保証金は、賃貸借の終了後に債権債務を相殺の上、無利息で返還します。また、月額地代が改定されても保証金の増減は行わないものとします。

④ 地代の支払い方法

地代の支払いは、工事着手時より行うものとし、毎年4月に本市が定める方法により当該年度分の地代を支払うものとする。

⑤ 賃貸借期間満了時の取り扱い

賃貸借期間満了時には、借地借家法第23条の規定により建築物及びその他の工作物を収去し、事業敷地の本市への返還を原則とする。

(4) 観光協会事務所等の借受条件

| | |
|---------|--|
| ① 形態 | 普通建物賃貸借契約(借地借家法第26条) |
| ② 賃貸借期間 | 普通建物賃貸借契約締結日から事業用定期借地権設定契約終了時まで。 |
| ③ 借受面積 | <p>本書P.10「(5)観光協会事務所等の施設内容」に示す機能を整備できる面積とし、事業者の提案事項とします。</p> <p>※借受面積の詳細は事業者提案に基づき設計段階で、市及び本市観光協会と</p> |

| | |
|-----------|---|
| | 協議して決定します。 |
| ④ 賃料 | 事業者の自由提案とします。 提案賃料については、月額賃料、借受面積とその内訳について記載して下さい。 ※月額賃料を「0円」とする設定を拒むものではないが、その場合「優先交渉権者決定基準」に基づく価格点算定式が成立しなくなってしまう点を踏まえ、計算上「1円」換算するものとします。 ※原則として3年ごとに社会情勢等を考慮し改定を行うこととします。 |
| ⑤ 保証金 | 保証金(敷金)は支払わないこととします。 |
| ⑥ 賃料の支払方法 | 観光協会事務所等の賃料は、毎月、本市観光協会と事業者が定める方法により支払うものとします。 |
| ⑦ 造作取扱い | 本市観光協会は、借地借家法第33条に規定する造作買取請求を行使しません。 |

(5) 観光協会事務所等の施設内容

貸付面積や賃料、設備については、以下の機能の導入を踏まえてご提案ください。なお、観光協会事務所等の配置・設置階層・拠点施設内レイアウト、出入口を含む事務所内動線や拠点施設内動線も提案対象とします。

| | |
|--|---|
| ① 本市観光協会事務所 ※60㎡程度を想定しますが、面積は提案事項とします。 ※階層についても提案事項とします。 | <ul style="list-style-type: none"> ・職員5名程度が勤務可能な執務スペース ・来客対応(会議)スペース ※個室でなくても可 ・インターネット環境 ・休業日:土日・祝日及び年末年始 ・勤務時間:9時~18時まで。 <p>※休業日、勤務時間については変動することがあります。</p> |
| ② 本市観光協会倉庫 ※10㎡程度を想定。 | <ul style="list-style-type: none"> ・書類、備品の保管等(個室) <p>※上記「① 本市観光協会事務所」と同じ階層に設置することを想定します。</p> |
| ③ 観光PRスペース ※10㎡程度を想定。 ※本施設1階に配置すること。 共用部分への設置も可とします。 | <ul style="list-style-type: none"> ・パンフレットラック設置、ポスター掲示 ・本市が所有する可搬型デジタルサイネージ設置 (機種:サイネージKK-46) ・インターネット環境 <p>※他に観光PRに効果的な設置機能があれば、ご提案ください。</p> |
| ④ 他テナントと供用可能な内容 | <p>以下の機能については、観光協会事務所内への設置を必須とするものではなく、他テナントとの供用も可能です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・職員が利用するトイレ ・給湯室 <p>以下の機能については、観光協会事務所他テナントによる機能補完も可能です。</p> |

(6) 観光協会事務所等に関する整備条件

- ① 民間施設との複合施設とすること。
- ② 来訪者の利便性や管理コスト等を考慮した計画とすること。

(7) にぎわい交流ゾーン北側・多目的広場の概要

本施設の北側に隣接する多目的広場については、モノレール延長による波及効果として観光誘客を促すべく、「交通結節機能の整備」を目的として令和6年度中の供用開始に向けて整備を行っております。多目的広場の概要については下表に示すとおりです。

下表「⑥機能(内容)-駐車場(20台)」については、本施設来訪者による利用は可能ですが、本広場において市や観光協会等でイベントを開催する場合など、本広場全体を使用する際は広場の利用を制限することがあります。

※別添「参考資料:多目的広場 造成平面図」を参照。

(別添図面は本公募開始時点の内容であり、確定したものではありません。)

| | |
|----------------------------|--|
| ①所在地 | 浦添前田駅周辺土地区画整理事業地内 仮換地 5街区2画地の一部、同3画地、同4画地、同8画地、同9画地、同12画地 |
| ②所有 | 市有地 |
| ③面積 | 約1672.81㎡ ※上記面積は令和3年12月時点の計画値で、今後の区画整理事業の遂行によって多少変更する可能性があります。 |
| ④公有財産の区分 | 行政財産 |
| ⑤用途地域 | 第1種低層住居専用地域 ※県道浦添西原線より25mの区域内は第二種住居地域。 |
| ⑥機能(内容) ※別添資料(造成平面図)を参照 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 歩行者用通路(シェルター、照明) ・ 中型バス駐機場(2台) ・ 自動車、タクシー乗降場 ・ バイク、自転車の駐輪場、シェアサイクルステーション ・ 駐車場(20台) ・ にぎわい創出機能(イベント開催等) |
| ⑦駐車場の使用について | イベント開催時などを除き、本施設来訪者による利用は可能。 |
| ⑧管理に関して | 未定 ※今後決定する管理方法によっては、有料駐車場として運営する可能性があります。 |

3. 業務および役割について

(1) 業務内容

本事業に係る事業者の主な業務内容は次のとおりです。

① 本施設（観光協会事務所等含む）の設計・建設に関する業務

ア. 施設全体の設計・建設業務

イ. 外構施設の設計・建設業務

ウ. 上記業務に伴う事前調査や、許認可等各種申請及び登記業務等の関連業務

② 本施設の維持管理（保守・修繕・更新等）に関する業務

ア. 施設全体（観光協会事務所等含む）の維持管理業務

イ. 外構施設の維持管理業務

ウ. その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

③ 本施設の運営に関する業務

施設全体（観光協会事務所等を除く）の運営業務

(2) 費用負担

事業者は以下の費用を負担するものとします。

① 地代及び保証金

② 本施設（観光協会事務所等含む）の設計及び工事に係る費用（事前調査や許認可申請手数料等を含む）

③ 施設運営、維持管理にかかる費用

④ 公正証書作成費用等契約にかかる費用

⑤ 保険料

⑥ 施設所有に係る公租公課

⑦ 事業終了時に係る登記に必要な費用

(3) 観光協会事務所等の施工・所有区分

| 分類 | 範囲 | 役割分担 | |
|-------|-----------------|------|-----|
| | | 本市 | 事業者 |
| 建築工事 | 躯体、内外装、建具など | | ● |
| 設備工事 | 電気、機械、空調、衛生設備など | | ● |
| 家具・備品 | 建物への据付工事が必要なもの | | ● |
| | その他 | ● | |

(4) 遵守すべき法制度等

本事業の実施にあたっては、地方自治法その他、以下に掲げる関連の各種法令（施行令及び施行規則も含む）を事業者自らの責任で確認し、関係機関と協議し、遵守することとします。また、必要に応じて関係機関と協議するとともに、要綱・各種基準（最新版）については適宜参考にさせていただきます。なお、記載のない各種関連法令等については適用の要否等を含め、事業者の責において検証確認することとします。

なお、本公募における本市の審査は、応募者から提出された書類が、本書に規定する提示条件等に従い作成され、本事業のコンセプトに則したものであるかを確認するものであり、関係法令等に係る適否については審査対象としておりません。

【法令】

- ① 建築基準法
- ② 都市計画法
- ③ 景観法、屋外広告物法
- ④ 消防法
- ⑤ 高齢者・障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ⑥ 水道法、下水道法、水質汚濁防止法
- ⑦ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ⑧ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ⑨ 地球温暖化対策の推進に関する法律
- ⑩ エネルギーの使用の合理化に関する法律
- ⑪ 大気汚染防止法、騒音規制法、振動規制法
- ⑫ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- ⑬ 警備業法、労働安全衛生法その他各種のビル管理関係法律
- ⑭ 建設業法その他各種の建築関係資格及び労働関係法律
- ⑮ 宅地建物取引業法、借地借家法
- ⑯ 条例
 - ア. 沖縄県建築基準法施行条例
 - イ. 沖縄県景観形成条例
 - ウ. 沖縄県環境基本条例
 - エ. 沖縄県福祉のまちづくり条例
 - オ. 沖縄県屋外広告物条例
 - カ. 浦添市景観まちづくり条例
 - キ. 浦添市景観地区条例
 - ク. 浦添市環境基本条例
 - ク. 浦添市水道事業給水条例
 - ケ. 浦添市下水道条例
 - コ. 浦添市個人情報保護条例
 - サ. 浦添市情報公開条例
 - シ. 浦添市福祉のまちづくり条例
- ⑰ その他関係法令、条例・規則・関連計画等

4. 事業実施の注意点

(1) 地中障害物等

地中障害物の有無等を確認するために事業者が調査を実施する場合、その調査に要する費用は、原則として全て事業者が負担することとします。なお、埋蔵文化財の発見に伴う調査等により、工事着工の遅延による費用増大や文化財保護のための計画変更、事業の中止等が発生した場合は別途協議を行うものとします。

(2) 近隣対策

本事業を実施するうえでの近隣住民等への周知、説明対応等については、事業者が誠意をもって行い、紛争等が生じた場合も責任をもって対応することとします。

(3) 施設建設に起因する周辺影響対策

本事業に係る施設を建設したことにより周辺への影響（電波障害、風害、悪臭、日影等）は、事業者が対応するものとします。

(4) 浦添市公共サイン計画について

「浦添市公共サイン計画 浦添城跡一帯」に基づき、令和3年度中に本事業用地内に案内サインを設置する予定です。工事期間中、案内サインの移設等の対応が必要な場合は事前に市と協議を行ってください。

5. 提案に関する事項

(1) 募集方式

事業者の募集は、公募型プロポーザル方式により行い、応募者から事業提案及び価格提案を求めます。

(2) 優先交渉権者等の選定

市が設置する事業者選定委員会（以下「選定委員会」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。性能評価点合計点において6割以上得点した応募者のうち、最も高い提案をした最優秀提案者を優先交渉権者とします。なお、本市が優先交渉権者としてふさわしい応募者がいないと判断した場合には、優先交渉権者を決定しないことがあります。

6. 提案に関する条件

(1) 民間施設及び土地利用に関する条件

民間施設及び施設計画全般の事業提案にあたっては、次の条件を遵守してください。

- ① バリアフリー、ユニバーサルデザイン、省エネルギー等の公共性に配慮した計画とすること。
- ② 観光客（観光協会事務所等利用者を含む）の利便性に十分配慮した計画とすること。
- ③ 工事中における安全性に十分配慮した計画とすること。
- ④ 貸付物件及び建築物の利活用については、契約した内容で使用しなければならない。ただし、市が認められた場合はこの限りではない。事業期間において、賃貸する事業者を変更する場合は、当初の提案主旨の継続性に鑑み、市と事前に協議のうえ書面による市の承認を得ること。

- ⑤ 事業者は、原則、借地権の全部または一部を第三者に譲渡し、転貸し、質入れ若しくは担保に供し、または名義貸し等をする事はできない。
- ⑥ 事業者が建築物を建築し、その全部または一部を第三者に賃貸借するときは、事前に市と協議の上、市の承認を得なければならない。また、当該第三者に対し「当該建物が定期借地権を設定した土地のうえに建築されているものであり、定期借地権は定期借地権設定契約の満了時に消滅し、それと同時に当該第三者との賃貸借契約も終了すること」を書面で約定すること。

(2) 導入を禁止する事項

事業者は、営業業種を以下の業種から選定しないものとします。

- ① 政治的又は宗教的用途
- ② 公序良俗に反する用途。
- ③ 青少年に有害な影響を与える興行、物販、サービスの用途。
- ④ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗特殊営業その他これらに類する用途。
- ⑤ 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5号に規定する指定暴力団等の活動の用に利用する用途。
- ⑥ 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染等、近隣環境を損なうおそれのある用途。
- ⑦ 居住の用に供する用途。
- ⑧ 貸金業法(昭和58年法律第32号)第2条第1項に規定する貸金業。

7. 応募に関する事項

(1) 基本的要件

本事業に応募できる事業者(以下「応募者」という。)は、事業用地を事業用定期借地権により市から賃借し、事業計画に基づき、自らの費用負担で提案施設を整備及び所有し、事業期間中の安定的な事業の運営、適切な維持管理を行うことのできる企画力、技術力及び経営能力を有する法人とします。

申込者の構成は、単体の法人または複数の企業によって構成される共同体であることとします。なお、1つの法人が複数の応募をすることはできません。共同体で応募する場合も一法人とみなし、一つの提案を行うものとします。

共同体での参加の場合は、下記①～②の内容に沿って応募してください。

- ① 共同体による申し込みの場合、構成員の中から代表者を定め、代表者が申込手続きを行うものとし、代表者は、本事業の最終責任を負うこととします。
- ② 共同体を構成する場合は、「提案施設を所有する者」・「事業用地の賃借を行う者」が構成員に含まれるものとします。

(2) 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、本書の内容を十分に遂行する能力を有すること。
- ② 応募者は、本書 P.12「3. (1) 業務内容」に掲げる業務を実施することなどを予定する単体企業（以下、「応募法人」という。）又は複数の企業によって構成される共同体であること。
- ③ 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。
- ④ 共同体で応募する場合は、構成員の中から代表企業を定めること。また、提案施設のうち施設運営者がテナント運営を行う場合は、当該テナント名も明らかにすること。
- ⑤ 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。
- ⑥ 沖縄県に本店又は主たる営業所を有する者。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。

(3) 応募者の制限

次のいずれかに該当するものは、応募者または共同体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 契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者。
- ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）等に基づく更生又は再生手続を行っている者。
- ④ 銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実があり、客観的に経営状況が不健全であると判断される者。
- ⑤ 本書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措置を受けている者。
- ⑥ 国税、地方税、社会保険料の滞納をしている者。
- ⑦ 「浦添市暴力団排除条例」（平成 23 年 6 月条例第 14 号。以下「条例」という。）に基づく排除措置対象に該当する者。
- ⑧ 役員に下記(ア)から(エ)までのいずれかに該当する者がいること。
 - (ア) 成年後見人若しくは被補佐人又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者
 - (イ) 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と同様に取り扱われている者
 - (ウ) 禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含みます。）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
 - (エ) 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が上記のいずれかに該当する者
- ⑨ 本書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
- ⑩ 宗教の教義を広め、儀式行事を行い、及び信者を教化育成することを目的とする団体
- ⑪ 一般社団法人 浦添市観光協会（本事業の契約当事者であるため。）

(4) 資格要件確認の基準日

資格要件確認の基準日は、資格審査書類の受付日を予定しています。

なお、提案受付から事業実施協定書締結までの期間に本書 P.16「(3) 応募者の制限」に該当した場合は、原則として失格とします。

8. 応募手続き

(1) 応募スケジュール

| 事項 | 予定時期 |
|------------------|---------------------------|
| 募集要項の公表(公告) | 令和3年12月6日(月) |
| 質問受付 | 令和3年12月6日(月)～令和4年2月14日(月) |
| 質問の回答 | 市のホームページにおいて随時掲載 |
| 資格審査書類の受付 | 令和4年1月24日(月)～1月31日(月) |
| 参加資格確認結果通知の発送 | 令和4年2月4日(金) |
| 事業提案書類・価格提案書類の受付 | 令和4年2月21日(月)～2月28日(月) |
| プレゼンテーション審査 | 令和4年3月16日(水) ※予定 |
| 優先交渉権者の選定・公表 | 令和4年3月18日(金) ※予定 |
| 優先交渉権者との詳細協議 | 3月下旬以降 |
| 基本協定の締結 | 詳細協議が整い次第 |

(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01)」に必要事項を記載のうえ、電子メール(送信先アドレス:kanko@city.urasoe.lg.jp)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(098-876-1246)にてご連絡ください。なお、電話や口頭による質問は、受付しかねますのでご了承ください。

●受付期間:令和3年12月6日(月)～令和4年2月14日(月)

●メールアドレス:kanko@city.urasoe.lg.jp

※送信の件名は「浦添前田駅にぎわい交流ゾーン観光交流拠点施設整備事業質問票」としてください。

② 質問に対する回答方法

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、回答は本書の追加又は修正として扱い、応募者全員の共通認識とさせていただきます。

※なお、市ホームページで公表する際は、質問者のアイデア等を含む内容については非公表とします。(質問者へ電子メールで個別に回答いたします。)

(3) 資格審査書類の提出について

① 受付期間

令和4年1月24日(月)～1月31日(月)までの午前9時から午後5時まで(ただし、土日・祝日等の閉庁時を除く。)

② 提出場所

浦添市 市民部経済文化局 観光振興課(5階)

③ 提出方法

事前に連絡のうえ、持参してください。

(4) 応募書類の提出について

① 受付期間

令和4年2月21日(月)～2月28日(月)までの午前9時から午後5時まで(ただし、土日・祝日等の閉庁時を除く。)

② 提出先

上記「(3)②提出場所」と同じ

③ 提出方法

上記「(3)③提出方法」と同じ

(5) 応募に対する留意事項

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。ただし、本事業において公表等が必要と認めるときは、市は、事前に事業者と協議した上で、提案審査書類の全部又は一部を使用できるものとし、また、契約に至らなかった応募者の提案については、市による優先交渉権者選定過程等の説明以外の目的には使用しません。

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、

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、公募案件に当たり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 応募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10)を1部、事務局に持参又は郵送で提出すること。

9. 応募書類

(1) 資格審査書類【提出期間:令和4年1月24日(月)～1月31日(月)】

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 縦長ファイルに閉じたものを2部(正本1部、副本1部)提出してください。共同体による応募の場合は、代表企業を通じて、全ての構成員が資格審査書類に規定される必要書類を提出することとします。

| 様式 | 書類 | 備考 |
|--|------------|---|
| 様式 02 | 応募申込書 | ※代表者のみ。 |
| 様式 03 | 共同体構成員調書 | ※共同体で応募する場合のみ。 応募者の構成員をすべて明らかにし、本書 P.12「3. (1) 業務内容」を踏まえ、各々の役割分担を明確にすること。 |
| 様式 04 | 委任状 | ※共同体で応募する場合のみ。 |
| 様式 05 | 委任状 | ※代表企業内 |
| 様式 06 | 会社概要書 | ※事業内容や企業理念等が記載されている会社案内資料があれば添付すること。 |
| 様式 07 | 誓約書 | ・本書 P.15「7. 応募に関する事項」に記載する要件を確認すること。 |
| 様式 08 | 有資格技術職員内訳表 | |
| 様式 09 | 関連事業一覧表 | ※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。 ・発注形態: 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、工事完了年月日を記入すること。 |
| 様式 10 | 辞退届 | ※辞退する場合のみ |
| ※以下任意様式 (①~⑩の資料について写しても可。発行日より3か月以内のもの。) | | |
| ① 印鑑証明書 | | 拡大縮小しないこと。 |
| ② 定款 | | |
| ③ 法人登記簿謄本 | | 全部事項証明書 |
| ④ 税務申告書一式(別表一~別表十六ほか)及び決算書等(貸借対照表、損益計算書等)の写し(勘定科目明細表、減価償却明細表も含まれます。) | | ・直近3カ年分 ・有価証券報告書を提出している場合は該当箇所の写しでもよい。 ・連結財務諸表作成会社については、連結財務諸表、単体財務諸表の写し |
| ⑤ 市町村税の滞納のない証明書 | | 事業所のある市町村発行 |

| | |
|-----------------------|----------------------|
| ⑥ 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 |
| ⑦ 国税未納の税額がないことの証明 | 税務署(「その3の3」) |
| ⑧ 労働保険証明願 | 労働局 |
| ⑨ 社会保険料納入確認書 | 年金事務所 |
| ⑩ 構成員間で交わされた契約書又は覚書等。 | ※共同体で応募する場合のみ |

(2) 事業提案書類【提出期間:令和4年2月21日(月)~2月28日(月)】

① 提出様式について

下記に記載する提案審査に係る書類について、正本1部、副本10部を提出すること。

| 様式 | 書類 |
|----------------------|-----------------------|
| 様式11 | 提案書提出届 |
| (1) 事業全般に関する事項 | |
| 様式1-1号 | 事業趣旨・基本方針 |
| 様式1-2号 | 地域社会への貢献 |
| 様式1-3号 | 地域経済への貢献 |
| (2) 観光誘客に関する提案事項 | |
| 様式2-1号 | 目標を達成するための戦略 |
| 様式2-2号 | 民間施設部分の機能 |
| (3) 事業遂行能力に関する事項 | |
| 様式3-1号 | 事業実績 |
| 様式3-2号 | 事業スケジュール |
| 様式3-3号 | 事業実施体制 |
| 様式3-4号 | 資金調達方法 |
| 様式3-5号 | 事業収支計画 |
| 様式3-6号 | 事業破たん防止に関する措置、リスク管理方針 |
| (4) 施設整備に関する事項 | |
| 様式4-1号 | 施設計画概要 |
| 様式4-2号 | 利便性に関する事項 |
| 様式4-3号 | 公共性に関する事項 |
| 様式4-4号 | 景観に関する事項 |
| 様式4-5号 | 施工計画概要 |
| 様式4-6号 | 安全管理に関する考え方 |
| 様式4-7号 | 工程管理に関する考え方 |
| (5) 施設の維持管理・運営に関する事項 | |
| 様式5-1号 | 維持管理・運営業務に関する基本的な考え方 |
| (6) 施設整備に関する事項 | |
| 任意様式 | 平面計画 |

| | |
|------|-------|
| 任意様式 | 面積計画 |
| 任意様式 | 立断面計画 |
| 任意様式 | 外構計画 |
| 任意様式 | 完成予想図 |

② 書類作成上の留意点

事業提案書類の作成にあたっては、以下の内容をご確認ください。

- ア. 【様式11】から【様式5-1】、任意様式の順番でまとめ（上記①の表の順番）、所定の部数を提出すること。
- イ. 各様式に指定された枚数制限の記載があるものについては厳守すること。また、指定のないものについても、可能な限り簡潔な記載とし、必要最小限の枚数とすること。
- ウ. 設計図面および提出書類に記載するイラスト、図表などを除き、提出書類で使用する文字の大きさは10.5ポイント以上とし、横書きとすること。
- エ. 提出書類の作成に用いる言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とすること。使用する用語は統一することとし、専門用語等を使用する場合は欄外に用語集を用いて補足説明をすること。
- オ. 片面印刷とし、各ページの下中央に通し番号を振ること。
- カ. 一項目につきページが複数にわたる場合は右肩に番号を振ること。（例：1/3）
- キ. 事業提案書類については、必要に応じて図表及び絵・写真等を用いて分かりやすく記載すること。また、記載内容を補助する目的の範囲内で着色を行って構わない。
- ク. 事業者名は正本の表紙のみに記入し、その他には社名やロゴマーク等応募者を特定できる表記はしないこと。
- ケ. 各様式で記述が必要とされている事項は、必ず記述すること。
- コ. 各様式において、表枠の大きさ、余白の設定は自由とする。
- サ. 正本の表紙には「正本」である旨を記入し、副本の表紙には右肩に1から10までの番号を付けること。
- シ. 2穴綴じとし、各部紙製フラットファイル等簡易な閉じ方とする。

(3) 価格提案書類【提出期間：令和4年2月21日(月)～2月28日(月)】

① 提出様式について

下記に記載する価格審査に係る書類を各1部提出すること。

| 様式 | 資料名 |
|------|--|
| 様式12 | 価格提案書 1. 月額地代 ※本書P.9「(3)①月額地代」に示す基準地代以上の額を記載 2.-① 観光協会事務所等月額賃料 及び提案面積 (以下、上記2.-①の内訳) 2.-② 観光協会事務所 月額賃料 及び 提案面積 2.-③ 倉庫 月額賃料 及び提案面積 2.-④ 観光PRスペース 月額賃料 及び 提案面積 |

| | |
|-------|--------------------------|
| | 2.-⑤ 共益費相当分 月額賃料 及び 提案面積 |
| 様式 13 | 価格提案書内訳書 |

② 提出方法

- ア. 観光協会事務所等月額賃料の提案価格は、消費税及び地方消費税を除くこと。
- イ. 価格提案書及び価格提案書内訳書は、事業提案書類とは別の封筒に入れ、封かんして提出すること。
- ウ. 封筒の表に代表法人名及び「浦添前田駅にぎわい交流ゾーン観光交流拠点施設整備事業の価格提案書類在中」と明記すること。

10. 協定締結までの手順

(1) 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。

(2) 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。

11. 審査基準・審査結果

(1) 審査基準

審査は、別添資料「優先事業者選定基準」をご確認ください。

(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 本書に違反すると認められる場合

12. 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や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

市と事業者の責任分担は、本書・別添資料「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。浦添前田駅にぎわい交流ゾーン観光交流拠点施設整備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。

| リスク分担表(案) | | | | リスク分担案 ●:主 ▲:従 | |
|---------------|-------------------|-----------------------------|---|-------------------|-----|
| 発生段階 | リスク項目 | No. | リスクの内容 | 本市 | 事業者 |
| 共通 | 募集要項リスク | 1 | 募集要項等本事業に係り公表した資料の誤りに関するもの、内容の変更に関するもの。 | ● | |
| | 応募リスク | 2 | 応募費用及び提案書等の応募図書作成等に関するもの | | ● |
| | | 3 | 応募図書の取り扱いに関するもの | ● | |
| | 契約締結 | 4 | 事業者と契約が結べない又は手続きに時間がかかる場合。 | ● | ● |
| | | 5 | 契約締結費用に関するもの | | ● |
| | 法令等の変更 | 6 | 本事業に影響を及ぼす法令(税制含む。)の新設又は変更によるもの。 | ● | ▲ |
| | 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関するもの | | ● |
| | | 9 | 事業者が行った業務に起因する環境問題 | | ● |
| | | 10 | 事業者が行った業務に起因する第三者賠償に関するもの | | ● |
| | 住民対応 | 11 | 本事業に対する住民からの苦情、要望等 | | ● |
| | 不履行 | 12 | 市の契約内容の不履行 | ● | |
| | | 13 | 事業者の協定及び許可条件の不履行 | | ● |
| | 不可抗力リスク | 14 | 天災等による変更・中止・遅延 | ● | ● |
| | 本事業の中止又は延期に関するリスク | 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 | | ● | |
| 17 | | 事業者の事業放棄・破たん | | ● | |
| 許認可遅延リスク | 18 | 事業者の申請等の手続による許認可の遅延に関するもの | | ● | |
| 民間施設に関するリスク | 19 | 民間施設の設計、建設、維持管理及び運営に関するもの | | ● | |
| 土地の貸付料に関するリスク | 20 | 3年ごとの土地の貸付料の見直して貸付料が変更された場合 | ● 減額 | ● 増額 | |

| リスク分担表(案) | | | | リスク分担案 ●:主 ▲:従 | |
|-----------|-----------------|---|--------------------------------|-------------------|-----|
| 発生段階 | リスク項目 | No. | リスクの内容 | 本市 | 事業者 |
| 協議段階 | 整備リスク | 21 | 市の指示に起因する事業費の増加 | ● | |
| | | 22 | 整備単価の高騰 | | ● |
| | | 23 | 上記以外の整備費の増加 | | ● |
| 契約締結後 | 計画変更 | 24 | 用途の変更等、本市の責による事業内容の変更 | ● | |
| | | 25 | 事業者が必要と考える計画変更 | | ● |
| | 用地リスク | 26 | 建設に要する仮設、資材置場に関するもの | | ● |
| | 工事遅延・未完 エリスク | 27 | 工事が契約に定める工期より遅延する又は完工しない場合。 | | ● |
| | | 28 | 市の要求による設計変更により遅延する又は完工しない場合 | ● | |
| | 資金調達リスク | 29 | 必要な資金の確保に関するもの(出資、借入等) | | ● |
| | 設計変更リスク | 30 | 市の提示条件・指示の不備、変更によるもの | ● | |
| 31 | | 事業者による計画・用途の変更、テナントの撤退及びそれらに伴う費用の増大に関するもの | | ● | |
| 維持管理・運営段階 | 設備・施設の破 損 | 32 | 市の故意・過失に起因する設備・施設の破損 | ● | |
| | | 33 | 事業者の故意・過失に起因する設備・施設の破損 | | ● |
| | | 34 | 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 | 35 | 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 | | ● |
| | 維持管理・運営 | 36 | 施設に関する瑕疵担保責任 | | ● |
| | | 37 | 市の責めに帰すべき事由による維持管理費、修繕費の増大 | ● | |
| | | 38 | 事業者の責めに帰すべき事由による維持管理費、修繕費の増大 | | ● |