

宮古島市みなとまちづくり基本計画に基づく
ウォーターフロント再整備事業
(拠点 I : Cエリア)

募集要項

令和6年3月

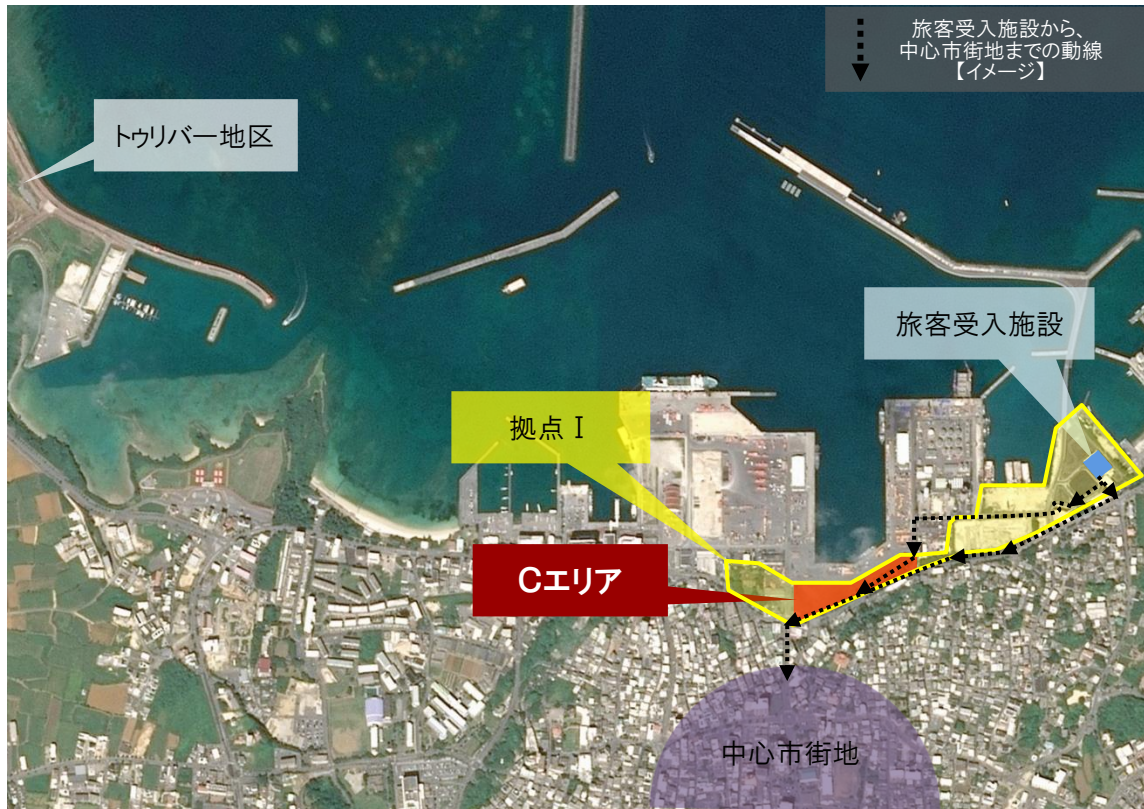
宮古島市

目 次

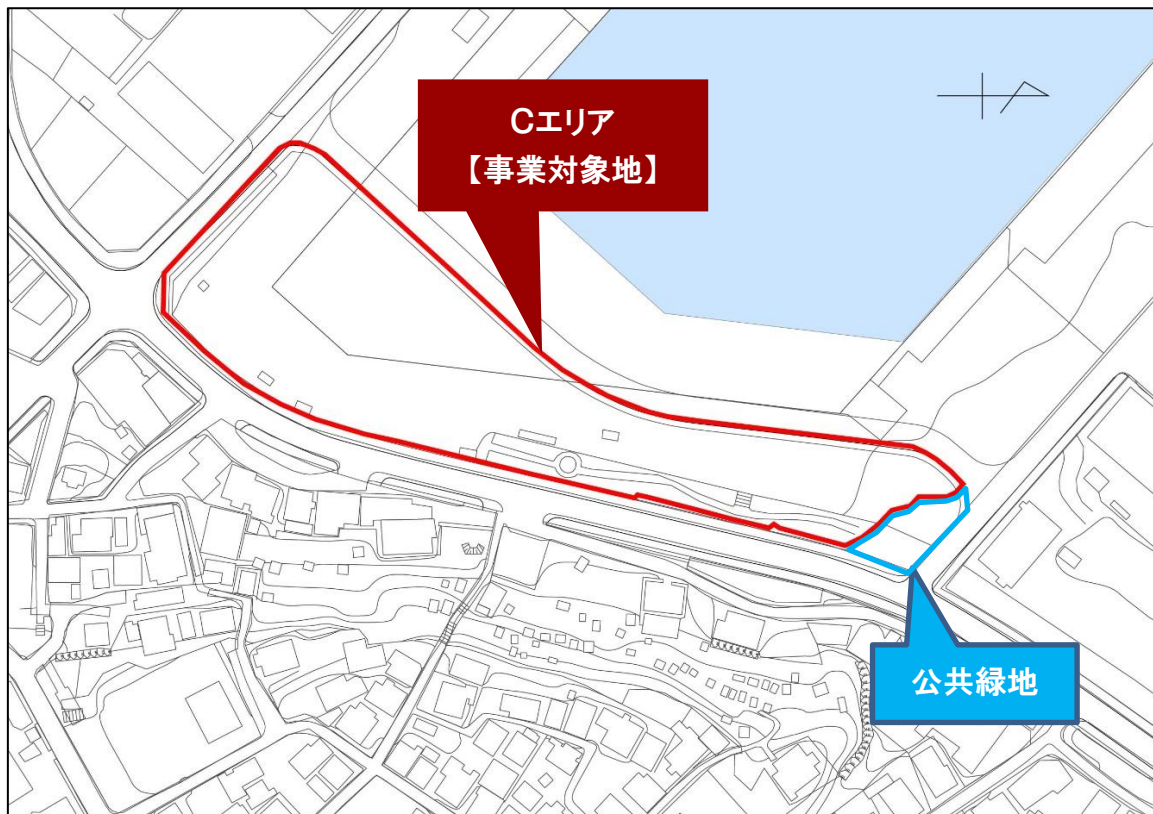
■事業対象地の位置図.....	- 1 -
■用語の定義.....	- 2 -
第1 事業の概要.....	- 3 -
1. 事業の経緯・趣旨.....	- 3 -
2. 事業対象地の概要.....	- 4 -
3. 事業スキーム.....	- 5 -
4. 遵守する法令等.....	- 6 -
5. 事業内容.....	- 8 -
6. 土地の貸付条件.....	- 12 -
7. その他留意事項.....	- 14 -
8. 契約等に関する事項.....	- 17 -
第2 応募に関する事項.....	- 19 -
1. 応募者の構成及び参加資格要件.....	- 19 -
2. 応募手続き等.....	- 20 -
3. スケジュール.....	- 23 -
第3 審査方法及び選定に関する事項.....	- 24 -
1. 審査方法.....	- 24 -
2. 選定結果の公表.....	- 24 -
3. 審査基準.....	- 25 -
4. 貸付等予定者又は認定計画実施者の資格喪失.....	- 27 -
5. 応募に関する留意事項.....	- 27 -
第4 問合せ先（事務局）.....	- 27 -
第5 別添資料及び応募様式.....	- 28 -

■事業対象地の位置図

【事業対象地周辺】



【事業対象地】



■用語の定義

拠点 I	「クルーズターミナル周辺の港湾区域（宮古島市みなとまちづくり基本構想の第 1 期事業施策を拠点で示したもの）」をいう。
Cエリア	本事業の事業対象地をいう。
本事業	「宮古島市みなとまちづくり基本計画に基づくウォーターフロント再整備事業（拠点 I：Cエリア）」をいう。
市	「宮古島市」をいう。
港湾環境整備計画制度 （みなと緑地 PPP）	2022 年度に「港湾法の一部を改正する法律」により創設され、港湾緑地等において、カフェ等の収益施設の整備と当該施設が得られる収益を還元して緑地等のリニューアルを行う事業者に対し、緑地・広場の貸付を可能とする認定制度。 貸付を受けようとする事業者は、港湾環境整備計画を作成し、認定を申請することが可能となった。（港湾法第 51 条の 1）
港湾環境整備計画認定 申請書	港湾法第 51 条の 2 に基づき、港湾環境整備計画制度事業に応募する民間事業者等が市に提出する計画。
応募者	応募書類等を市に提出し、港湾法第 51 条の 3 の規定により、緑地の貸付を受けようとするもの。グループで応募する場合はグループの代表法人、SPC を設立する場合は SPC をいう。
貸付等予定者	応募書類等を市に提出し、審査の結果、最優秀提案者に選定され、港湾環境整備計画認定申請を行うものをいう。グループで応募する場合はグループの代表法人、SPC を設立する場合は SPC をいう。
認定計画実施者	港湾法第 51 条の 3 第 3 項、第 5 項の規定により、本事業を実施するものと認められたものをいう。グループで応募する場合はグループの代表法人、SPC を設立する場合は SPC をいう。
港湾緑地	港湾計画上の土地利用区分としての緑地をいう。
緑地等	植栽、休憩所、緑地、広場、遊歩道、サイクリング・ロード、ベンチ、運動施設、便所、花壇、池、噴水等をいう。

第1 事業の概要

1. 事業の経緯・趣旨

平良港は1972（昭和47）年の本土復帰と共に宮古圏域の拠点港として平良市（現：宮古島市）を管理者とする重要港湾に指定されました。近年では、東アジアのクルーズ需要の増加の影響もあり、平良港へのクルーズ船の寄港数も増加し、2017（平成29）年7月には「国際旅客船拠点形成港湾」の指定港に選定され、2018（平成30）年には入域観光客の約4割が利用するなど、宮古島市の海の玄関口として重要な役割を果たしています。

市では、港及びその背後市街地の一体的な整備によりアフターコロナにおいて増加が見込まれている観光客の受入体制の強化及び環境の構築を図るとともに、官民連携による港湾内及びその周辺地区の既存施設や観光資源の利活用、観光客と市民との交流機会の創出等により、クルーズ船客のみならず地元住民・フライト客が憩い・交流することのできる空間整備を目的とした「宮古島市みなとまちづくり基本構想」を令和3年度に策定しました。

また、令和4年度においては、クルーズターミナル周辺の港湾区域臨港地区（以下、「拠点I」という。）の整備基本方針と各種施設の基本計画をとりまとめるとともに、拠点Iの公共施設及び公有地を活用した賑わい施設等の整備・維持管理・運営事業について、民間活力導入可能性調査を行い、その結果、民間活力の導入可能性が認められました。また、令和4年度に港湾法が改正され、港湾緑地において収益施設を整備するとともに、当該施設から得られる収益を還元して港湾緑地の再整備を行う事業者に対し、港湾管理者が行政財産である港湾緑地の貸付を行うことを可能とする認定制度が設けられました。

本公募では、拠点Iのうち、早期の事業展開が望まれているCエリアを活用して、みなとまちづくり基本構想の実現に寄与することに加え、今後、民間活力による整備を予定している他エリアを先導する魅力ある観光・交流拠点を形成できる意欲ある事業者の積極的な参画を期待しています。

2. 事業対象地の概要

以下の概要等は参考として示すものであり、本事業の実施等にあたって自らの責任において関係機関等への確認を行うことを求めます。

【概要】

所在地	<市有地> 宮古島市 【平良字西仲宗根】 (地番の全部) 2-7、2-8 2-20 2-21 2-36 (地番の一部) 2-2 2-3 2-4 2-49 2-50 2-51 【平良港字西里】 (地番の全部) 13-20 (地番の一部) 7-3 7-6 7-7 7-8 13-19	
	<国有地> 宮古島市 【平良字西仲宗根】 (地番の一部) 2-34	
事業対象面積	約 14,250 m ² ※図面計測による面積を表示しております。 ※令和6年8月頃に測量調査結果及び事業対象面積を公表予定	
法的条件	用途地域	準工業地域
	港湾計画上の土地利用区分	港湾緑地
	臨港地区の分区	商港区
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	建築物等の高さ制限	16m以下（景観計画_景観形成基準）

【上位計画における位置づけ】

○港湾計画

漲水地区は、港湾施設及び物流施設の利用に供すると共にクルーズ客や県民が水辺や港の雰囲気を楽しむ物流・交流ゾーンに位置付けられています。

○景観計画

平良港とその周辺地区は、「拠点景観ゾーン（交流拠点景観）」に位置付けられています。多くの人が集い利用する施設及びその周辺地区は、宮古をイメージする拠点として捉えることができるため、そのような拠点では、それぞれがもつ個性を活かしつつ、周辺の街並みに配慮し、宮古のイメージアップが図られるような景観づくりを進めることとしています。

3. 事業スキーム

本事業では市が、令和4年度の港湾法の改正（港湾法第51条）による、港湾緑地等の貸付を可能とする認定制度を導入し、事業対象地の港湾緑地（行政財産）一体に事業用定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項に定める定期借地権をいう。）を設定します。

そのうえで、事業者が提案する収益施設（以下、「収益施設」という。）の整備及び管理運営を行うとともに、当該施設から得られる収益を還元して、緑地等の整備及び管理運営等を一体的に行っていただきます。

<p>事業イメージ</p>	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%; border: 1px solid red; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p>「植栽」の整備・「緑地」の整備等</p>  <p>緑地内に植栽の整備 緑地内の芝生を維持管理</p> </div> <div style="width: 50%; border: 1px solid blue; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p>収益施設の整備・管理運営</p>  <p>緑地内に収益施設を新築・経営</p> </div> <div style="width: 100%; text-align: center; margin-bottom: 5px;">  <p>行政財産を貸付け 収益施設で得る収益の一部を還元</p> </div> <div style="width: 50%; border: 1px solid red; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p>「緑地」の維持</p>  <p>緑地内の清掃</p> </div> <div style="width: 50%; border: 1px solid red; padding: 5px;"> <p>休憩所等の整備・管理運営</p>  <p>緑地内に休憩所等の設置等</p> </div> </div>
<p>契約形態</p>	<p>市は、事業用定期借地権により、事業対象地（港湾緑地一体）を認定計画実施者に貸し付けます。認定計画実施者は、市と事業用定期借地権の設定に関する契約の締結後、借地期間内において収益施設及び緑地等を一体的に整備・管理運営を行うものとします。</p>

4. 遵守する法令等

本事業の実施にあたっては、次に示す関係法令等（関連施行令・規則等も含む）を遵守してください。また、本事業に関連するその他の法令、条例、規則、要綱等のほか、国、沖縄県及び宮古島市が定める各種基準、通達、指針、解説、ガイドライン等についても最新のものを遵守してください。

【関係法令等】

- (1) 都市公園法
- (2) 地方自治法
- (3) 都市計画法
- (4) 景観法
- (5) 屋外広告物法
- (6) 借地借家法
- (7) 建築基準法
- (8) 消防法
- (9) 電気事業法
- (10) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- (11) 文化財保護法
- (12) 食品衛生法
- (13) 水道法
- (14) 下水道法
- (15) 水質汚濁防止法
- (16) 騒音規制法
- (17) 振動規制法
- (18) 土壌汚染対策法
- (19) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- (20) 大気汚染防止法
- (21) 悪臭防止法
- (22) 駐車場法
- (23) 道路法
- (24) 航空法
- (25) 港湾法
- (26) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル管法）
- (27) 地球温暖化対策の推進に関する法律
- (28) エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネルギー法）
- (29) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）
- (30) 都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）
- (31) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）
- (32) 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）

- (33) 循環型社会形成推進基本法
- (34) 資源の有効な利用の促進に関する法律
- (35) 建設業法
- (36) 建築士法
- (37) 警備業法
- (38) 労働安全衛生法
- (39) 健康増進法
- (40) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律
- (41) 沖縄県赤土等流出防止条例
- (42) 沖縄県建築基準法施行条例
- (43) 沖縄県福祉のまちづくり条例
- (44) 沖縄県県土保全条例
- (45) 沖縄県環境基本条例
- (46) 沖縄県屋外広告物条例
- (47) 宮古島市景観条例

5. 事業内容

(1) 本事業のコンセプト

宮古島市みなとまちづくりは、港及び背後市街地の一体的な整備によりアフターコロナにおいて増加が見込まれている観光客の受け入れ態勢の強化及び環境の構築を図るとともに、官民連携による港湾内及びその周辺地区の既存施設や観光資源の利活用により、クルーズ船客のみならず地元住民・フライト客が憩い・交流することのできる空間整備を目的としています。

事業実施にあたっては、官民連携によるまちづくりを実現するため、対象エリアにおける既設の公共施設の整備・改築と公有地を活用した賑わい施設等の周辺整備及びそれらの施設の維持管理・運営に関して、民間のノウハウ・資金を活用した民間活力による創意工夫ある空間づくりを求めます。

その中で、拠点I：Cエリアの事業コンセプトは、次の通りです。

クルーズ船ターミナルと中心市街地を結ぶ結節点に位置し、広大な規模を有する港湾緑地を活かして、クルーズ船客・フライト客・市民が憩い・交流でき、市街地誘導の入り口（エントランス空間）となる収益施設及びイベント交流広場となる緑地空間を整備することとします。

(2) 収益施設の整備・運営事業

① 収益施設のコンセプト

収益施設は、本事業のコンセプトを踏まえ、クルーズ船ターミナルと中心市街地の結節点として、飲食・物販施設を中心とし、歩いて楽しめる商業施設とします。

② 事業条件等（提案に係る事項）

ア 収益施設の設置場所及び規模

港湾緑地の利用を阻害しない範囲で事業対象地内において収益施設を提案してください。

収益施設の整備の規模の上限は以下のとおりとします。

項目	面積
建築面積	約 8,550 m ² ※ (事業対象用地 14,250 m ² の 60%)
延床面積	約 17,100 m ² ※ (上限建築面積 8,550 m ² の 200%)

※事業対象面積に応じて、変動する可能性があります。

イ 収益施設の整備に関する方針

事業対象地における事業の実施方針、実施内容を記載してください。提案にあたっては、宮古島市みなとまちづくり拠点Ⅰ：Cエリア以外のエリアとの回遊性の確保に配慮した配置とするとともに、日常的に人々が憩う収益施設の整備としてください。

なお、収益施設については、以下の(ア)～(ウ)を踏まえた記載としてください。

(ア) 整備に関する条件

施設数や施設内容等は自由な提案としますが、少なくとも1施設は本港区エリアの景観を活かしウォーターフロントを間近に感じられ、地元食材を提供できる飲食施設及び地域の土産物等を提供できる物販施設を提案してください。また、中心市街地との融和性や回遊性、地域全体への相乗効果や市内企業の活用に配慮してください。

(イ) 収益施設の用途の制限

本事業で整備できる収益施設は、飲食・物販施設等を基本とします。飲食・物販施設等以外の施設の整備も認めますが、都市計画用途規制及び港湾計画に基づく土地利用区分に対する用途制限を遵守してください。

本エリアは、港から市街地までの回遊性向上を目的とするエリアであることから、滞在型であるホテル・旅館の宿泊施設等については、整備可能用途から除外します。

(ウ) 駐車場の確保

法令等に基づく附置義務台数等を踏まえ、提案内容に応じた適正な規模の駐車場を確保することを原則とします。事業対象地内の収益施設や緑地等の配置、歩行者動線等に配慮した駐車場出入口を設けてください。

ウ 配置計画・デザイン

収益施設については、平良港を訪れる人々の憩いの場となり、歩いて楽しめるような施設配置であるとともに、拠点Ⅰエリアの魅力を引き立てるような高質なデザインを提案してください。その際、収益施設や緑地等の配置計画については、旅客受入施設から中心市街地までを人々が行き交う際の回遊性を高めるとともに、周辺環境との調和や港湾・道路など既存の公共機能の確保に配慮した配置としてください。

エ 既存施設等に関する条件

事業対象地に現存する建物等については、可能な限り残すことが望ましいですが、認定計画実施者自らの責任と負担により撤去・処分する提案を認めます。提案にあたっては、別添資料3「設備リスト」を参照ください。

ただし、事業対象地に事前に予見することができない地中障害物があり、提案施設等の整備にあたって重大な支障が生じる場合は、当該地中障害物の撤去・処分に要する費用の負担について、市との協議の上、決定するものとします。

オ 管理・運営に関する条件

提案する収益施設の維持管理や安全管理、環境への配慮など管理・運営の方針・方法について提案してください。

カ 収益施設の撤去・返還（原状回復）に関する条件

認定計画実施者は、原則、事業期間満了時までには、収益施設を自らの責任及び費用負担により、解体・撤去し、更地にして市に返還してください。ただし、市が承認した場合はこの限りではありません。

認定計画実施者が契約等で定める義務に違反し、かつ認定計画実施者に代わり市が原状回復を行った場合、市は原状回復に要した費用を認定計画実施者に請求するものとします。

(3) 緑地等のリニューアル、運営・管理事業

① 事業コンセプト

旅客受入施設と中心市街地方面を結び、エリアの魅力向上に資する緑地等を収益施設と一体的に整備することを目的としています。収益施設から得られた収益の一部を還元し、認定計画実施者の負担で事業対象地内の緑地等をリニューアルし、事業期間にわたって、清掃、植栽管理等の運営・管理を行っていただきます。

② 事業条件等（提案に係る事項）

ア 緑地等の整備に関する条件

(ア) 緑地等における設置条件

収益施設を設置する範囲以外について、事業対象地内に訪れる人々の憩いの場となり歩いて楽しめるデザインの緑地等のリニューアルを提案してください。

なお、認定計画実施者が整備する緑地等のリニューアルにあたり、交流イベント等ができる広場及び旅客受入施設方面から中心市街地方面を結ぶプロムナードの設置を必須条件としますので適切な規模と配置を提案してください。

緑地等のリニューアル事業は、収益施設から得られた収益の一部を還元する等、認定計画実施者が自らの負担により、整備から運営・管理までを行います。収益施設から得られた収益の一部還元について具体的な方法を提案してください。

イ 既存施設等に関する条件

事業対象地に現存する建物等については、可能な限り残すことが望ましいですが、認定計画実施者自らの責任と負担により撤去・処分・リニューアルする提案を認めます。提案にあたっては、別添資料3「設備リスト」を参照ください。

ただし、事業対象地に事前に予見することができない地中障害物があり、提案施設等の整備にあたって重大な支障が生じる場合は、当該地中障害物の撤去・処分に要する費用の負担について、市との協議の上、決定するものとします。

ウ 管理・運営に関する条件

リニューアルされた緑地等は、別添資料4「平良港清掃業務 仕様書」、別添資料5「平良港保安警備業務 仕様書」の内容に準拠し、認定計画実施者の負担によって管理運営を行うこととします。

【参考】主な管理・運営費（令和4年度実績）

・清掃費・警備費等 約200万円/年※

※市の周辺港湾緑地全体の管理・運営費を、事業予定地で面積按分し算出

エ 賑わい創出事業（ソフト事業）の実施

リニューアルされた緑地等（収益施設の設置に係る土地を除く）を活用して賑わいを創出するイベントの実施等、ソフト事業に関する提案をしてください。なお、ソフト事業の実施内容、年間あたり想定実施回数、ソフト事業実施に伴う緑地等の占用面積※についても併せて提案してください。

※占用面積については、「第1-6. 土地の貸付条件 借地料」を参照してください。

オ 緑地等の返還に関する条件

事業期間終了後、整備された緑地等は市へ帰属します。ただし、事業期間が延長した場合、本市が特に承認した場合は、この限りではありません。

（4） エリアマネジメント事業（任意提案）

拠点I：Cエリアを除く拠点Iエリアにおいては、収益施設等の整備を予定しています。認定計画実施者は、周辺エリアの各施設の整備・運営事業者等と連携し、周辺エリア全体の魅力を向上するためのエリアマネジメント事業に関する提案をしてください。

※エリアマネジメント事業に関する提案は、任意とします。

6. 土地の貸付条件

土地利用区分	港湾緑地
公有財産の区分	行政財産
形態	事業用定期借地権
権利関係	借地権は賃借権とします。 第三者への賃借権の譲渡、及び担保権設定については、原則不可とします。 ただし、書面により、事前に市の承諾を得た場合に限り、転貸（全部又は一部）を認めます。
借地期間	<p>借地期間は、契約締結日から10年以上30年未満の範囲内で提案してください。 ※原則、借地期間満了時に、市へ更地で返還することとします。 ただし、市が認定計画実施者と協議の上、市が認める場合にはこの限りではありません。（例：緑地等は現状のまま、市に帰属する等）</p> <p>※借地期間は、既存施設等の解体・撤去・処分期間も含まれます。</p>
借地料	<p>借地料（円/年）は、以下に示す「借地料（円/年）の最低額」以上の金額を提案してください。提案する借地料（円/㎡・年）が借地料の最低額未満の場合、応募は無効とします。</p> <p>借地料の最低額（円/年）＝収益施設の設置に係る借地料(a)＋ソフト事業実施に伴う借地料(b)</p> <p>(a)＝収益施設の設置に係る土地の面積（㎡）^{※1}×365（円/㎡・年） (b)＝ソフト事業実施に伴う緑地等の占用面積（㎡）^{※2}×年間あたりの想定実施回数（日）×1（円/㎡・日）</p> <p>※1：収益施設の設置に係る土地の面積には、収益施設の建築物の範囲以外に有料の屋外施設やカフェを設置した際のオープンテラス、作業用駐車場又は通路、外構等、収益施設の管理・運営に必要な屋外部分の面積も含まれます。</p> <p>※2：占用面積とは、基本的にイベント等を実施する際、イベント等実施者が利用する面積とし、来訪者が利用する面積は含みません。具体的な占用面積については、提案を踏まえ決定することとします。</p> <p>※3：※1及び※2を除く土地の借地料は免除します。</p>
借地料の支払方法	<p>認定計画実施者は提案する借地料を市が指定する方法により、支払うこととします。支払は、事業者の希望により、1ヶ月毎又は1年毎の支払いを選択することが可能です。なお、1年に満たない期間に係る借地料の金額は日割計算とし、1年分に満たない日数を365で除して得た割合を、1年分の借地料の金額に乗じた金額とします。</p>

借地料の改定	関係条例に定められる借地料の最低額が提案金額を上回った場合は、借地料を関係条例に定める借地料に改定します。（「事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書（案）」を参照）。
--------	--

7. その他留意事項

(1) リスク分担

本事業の実施における主なリスクについては、原則として以下の負担区分とします。なお、詳細な責任分担は、覚書及び事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書を優先するものとします。

また、覚書及び事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書に示されていない場合は、双方の協議により定めるものとします。

リスク項目		リスクの内容	リスク負担者	
			市	事業者 ^{*1}
共通	公募書類	公募書類の誤り、市の事由による内容の変更に関するもの	○	
	応募費用	応募費用及び応募書類作成等に関するもの		○
	許認可取得	事業者が実施する整備・管理運営を行うための許認可等の取得に起因するもの		○
	法令変更	事業者が実施する整備・管理運営に影響のある法令（税制を含む）等の変更に関するもの	協議事項	
	物価変動	貸付等予定者決定後のインフレ、デフレ		○
	金利変動	貸付等予定者決定後の金利変動		○
	資金調達	事業者が調達する資金		○
	不可抗力	自然災害や公衆衛生上の事態等による業務の変更、中止、延期及び臨時休業 ^{*2}		○
	事業の中止・延期	市の事由による中止・延期	○	
		上記以外の事由による中止・延期		○
	契約締結の中止	市及び事業者のいずれにも責めにできない事由（国土交通大臣の同意が得られなかった場合を含む。）により生じる損害 ^{*3}	○	○
	第三者賠償	市の事由で第三者に損害を与えた場合	○	
		上記以外の事由で第三者に損害を与えた場合		○
周辺への影響	提案施設の整備・管理運営に起因する周辺への影響（電波障害、有害物質の排出、漏洩、風害、騒音、振動、大気汚染、悪臭への対応とそれらに起因する損害及び増加費用）		○	
整備段階	用地	事業区域の土壌汚染及び地中埋設物に起因する損害及び増加費用	○	
	設計変更	市の条件提示・指示の不備等、市の事由による変更に関する損害及び増加費用	○	
		事業者の不備や判断等、事業者の事由による変更に関する損害及び増加費用		○
	工事の遅延、供用開始の遅延	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		上記以外の事由によるもの		○
工事費の変動	市の事由による工事費の変動	○		
	上記以外の事由による工事費の変動		○	
運営段階	施設競合	施設競合等による利用者減、収入減に関するもの		○
	需要変動	当初の需要見込みと実施結果との差異に関するもの		○
	管理・運営費の増大	市の事由による事業内容や用途、サービス等の変更に関する管理・運営費の増大	○	
		上記以外の事由による管理・運営費の増大		○

リスク項目		リスクの内容	リスク負担者	
			市	事業者 ^{※1}
施設損傷	収益施設	通常利用による提案施設、備品等の損傷		○
		管理上の瑕疵等、事業者の責めによるもの		○
		第三者の責めによるもの		○
	緑地等	通常利用による提案施設、備品等の損傷 ^{※4}		○
		管理上の瑕疵等、事業者の責めによるもの		○
		第三者の責めによるもの	△	○
	警備業務		認定計画実施者の警備不備によるもの	
運営リスク		提案施設、機器等の不備又は施設管理上の瑕疵及び火災等の自己による臨時休業等に伴う運営リスク		○
事業終了時	引継コスト	施設運営の引継ぎコストの負担		○
	移管手続き	提案施設及び借地権の移管手続きに伴うコストの負担		○
	原状回復	原状回復に要するコスト（期日までに返還されないことにより市が受けた損害額を含む。）		○

※1 応募者、貸付等予定者、認定計画実施者の総称をいう。

※2 施設等が復旧困難な被害を受けた場合、当該施設等に関する業務の全部の停止を命じます。

復旧可能な場合、その復旧に要する経費は事業者と協議とします。

※3 市及び事業者は、自らに生じた費用を自ら負担するものとし、相互に債権・債務が生じないものとします。

※4 施設、備品の管理・運営上の瑕疵等による事故への対応のため、事業者は、リスクに応じた保険に加入してください。

(2) 年間管理・運営計画書等の提出

認定計画実施者は、事業を実施するにあたり、年度当初（供用開始年度は、供用開始まで）に管理・運営計画書を作成し、事前に市へ提出してください。

また、管理・運営計画書の内容を変更する場合は、市と協議し、市の承認を得る必要があります。

(3) 事業報告及び実施調査

認定計画実施者は、施設等の運営状況等について、年度終了後に事業報告書を作成し、市へ提出してください。また、運営状況等について市とヒアリングと行い、実施調査を行う場合は、協力しなければなりません。

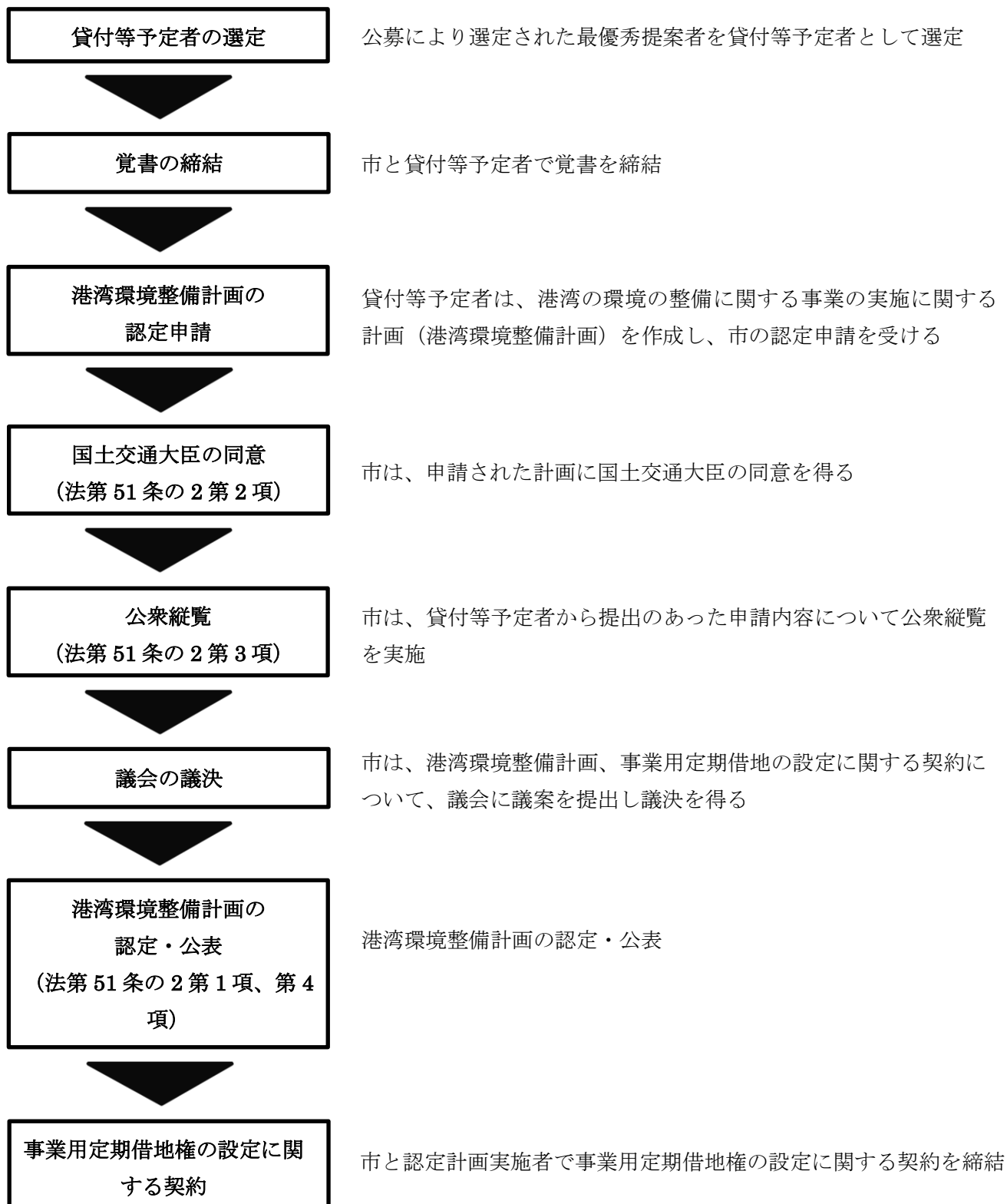
(4) 禁止事項

次の用途での事業は禁止します。

- ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団の事務所その他これらに類するものの用
- ・前記に定めるもののほか、反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用
- ・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関連特殊営業その他これらに類する業の用

8. 契約等に関する事項

本公募による審査の結果、最優秀提案者となった貸付等予定者は、港湾法第 51 条の 2 の規定に基づき、港湾の環境の整備に関する事業の実施に関する計画を作成し、市へ認定申請をしなければなりません。審査の結果、貸付等予定者になった場合は、速やかに港湾環境整備計画認定申請書を作成し、市へ関係書類を含め提出してください。



(1) 覚書の締結

貸付等予定者決定後速やかに、市と貸付等予定者は「覚書（案）」に基づき、市と貸付等予定者は、覚書を締結します。

(2) 港湾環境整備計画申請書の作成

貸付等予定者は、応募書類等の内容を基に、港湾環境整備計画認定申請書を市に提出し、審査を行います。港湾環境整備計画認定申請書に全てを記載できない場合、添付書類を併せて提出してください。

審査の結果、港湾環境整備計画として認定された場合、港湾環境整備計画認定申請書及び添付書類を国土交通大臣へ提出し、大臣の同意を得ます。

(3) 公衆縦覧の実施

国土交通大臣を同意を得られた後、広報及び市ホームページ等により2週間、公衆縦覧を行います。公衆縦覧の対象となる事項は以下のとおりです。

- ・ 貸付等予定者の名称
- ・ 港湾環境整備計画の概要
- ・ 意見書の提出方法、提出期限及び提出先
- ・ その他、市が必要と認める事項

(4) 事業用定期借地権設定契約の締結

港湾環境整備計画の認定・公表後、「事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書（案）」に基づき、市と認定計画実施者は協議の上、事業用定期借地権の設定に関する契約を締結します。

(5) 契約保証金

市が別途定めた日までに、認定計画実施者が提案した借地料（年額）の契約保証金を納付していただきます。

契約保証金は、事業期間が終了し貸付用地の引渡しを受けた後、未払い債務等を差し引き、無利息にて認定計画実施者に返還します。

第2 応募に関する事項

1. 応募者の構成及び参加資格要件

(1) 応募者の構成

- ① 応募者は、提案施設を整備及び管理運営することができる企画力、資力、社会的信用度、技術的能力、運営能力等を有する単独の法人又は複数の法人により構成されるグループとします。グループで応募する場合、グループの代表者は法人格を有する者とし、全構成員が参加資格要件を満たす必要があります。
- ② 応募書類提出以降のグループの構成員の変更及び追加は、原則認めません。
- ③ グループの場合は、構成員の中から、応募手続きを行う代表法人を定め、応募書類提出時に明らかにするものとします。グループの代表法人は、契約協議など市との調整・協議等における窓口役を担うほか、本事業における構成員の債務すべてについて連帯して責任を負うものとします。
- ④ グループの代表法人又は構成員は、他の応募者になることはできません。
- ⑤ 貸付等予定者又は認定計画実施者となった場合、グループが、本事業を遂行するために会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として特別目的会社（以下、「SPC」という。）を設立し、市と構成員が個別に事業用定期借地権の設定に関する契約を締結する代わりに当該 SPC を市と事業用定期借地権の設定に関する契約を締結する主体としても構いません。ただし、SPC を設立する場合は、次の要件をすべて満たさなければなりません。
 - ・グループの構成法人のうち代表法人は必ず SPC に出資すること。
 - ・代表法人は、SPC の出資者のうち最大の出資を行うこと。
 - ・SPC に出資を行う構成員は、本事業が終了するまで SPC の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わないこと。
 - ・事業用定期借地権の設定に関する契約の締結までに設立すること。

(2) 参加資格要件

応募者は以下のアからカの資格を全て満たすことが必要です。なお、グループでの応募の場合は、全構成員が以下の要件を満たす必要があります。

- ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項に規定する者に該当してないこと。
- イ 宮古島市工事請負契約に係る指名停止等の措置及び指名停止審査会に関する要領（平成 21 年宮古島市告示第 69 号）の基づく指名停止措置（指名保留を含む。）を受けていないこと。
- ウ 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又は民事再生法（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ないこと。
- エ 宮古島市暴力団排除条例（平成 24 年宮古島市条例第 1 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団及び同条第 2 号に規定する暴力団員（以下、「暴力団員等」という。）でないこと。また、暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有していないこと。
- オ 国税、都道府県税、法人が所在する市町村税（市に支店・営業所等がある場合は市含む）

を滞納している者でないこと。

カ 最優秀提案者の選定にあたって、市が設置する宮古島市みなとまちづくり基本計画に基づくウォーターフロント再整備事業者選定委員会の委員が経営又は運営に直接関与していないこと。

(3) 参加資格要件を欠く事態が生じた場合の措置

- ① 申請書類の受付日から貸付等予定者決定日までの間に、応募者に「第2 1. (2) 参加資格要件」に示す参加資格を欠く事態が生じた場合には、原則として失格とします。

ただし、グループによる応募の場合は、当該認定計画実施者の申出により、市の承認を条件として、参加資格要件を欠く構成員（ただし、代表法人を除く。）の変更ができるものとします。

- ② 貸付等予定者の決定日から本事業に係る事業用定期借地権の設定に関する契約の締結日までの間に、貸付等予定者又は認定計画実施者に「第2 1. (2) 参加資格要件」に示す参加資格を欠く事態が生じた場合には、市は、本事業に係る覚書・事業用定期借地権の設定に関する契約を締結しない、又は締結した覚書・事業用定期借地権の設定に関する契約を解除することがあります。この場合、市は一切責任を負わないものとします。

ただし、貸付等予定者又は認定計画実施者の申出により、市の承認を条件として、参加資格要件を欠く構成員（ただし、代表法人を除く。）の変更ができるものとし、市は当該構成員変更後の貸付等予定者と覚書、又は認定計画実施者と事業用定期借地権の設定に関する契約を締結できるものとします。また、この措置は次点貸付等予定者についても同様とします。

2. 応募手続き等

(1) 現地見学会の実施

- ① 現地見学会の実施期間

令和6年4月17日～5月15日（10時～16時）の期間（土日・祝日を除く）で実施します。

- ② 申込方法

現地見学参加申込書（様式1-1）に必要事項を記入の上、見学希望日時の4日前までに電子メールにて提出してください。事務局にて、日程調整の上、開催日時を連絡します。

- ③ 提出先

宮古島市建設部港湾課（担当：上地、仲間）

mail : kouwan@city.miyakojima.lg.jp

(2) 第1回募集要項等に関する質問の受付

本募集要項等に記載された内容に関する質問を受け付けます。「募集要項等に関する質問書」（様式1-2）以外による質問の提出は無効とします。質問書の提出方法は次のとおりです。

- ① 提出方法

募集要項等に関する質問書（様式1-2）に必要事項を記入の上、電子メールにて提出して下さい。

② 提出先

宮古島市建設部港湾課（担当：上地、仲間）

mail : kouwan@city.miyakojima.lg.jp

③ 受付期間

令和6年5月14日～5月28日17時まで（必着）

※意見や要望に類する事項及び本事業に関係のない事項等に対しては回答しません。

④ 回答方法

市のホームページにて公表します。

ただし、事業者のノウハウや知的財産等に係るもの、競争上の地位、その他正当な利害を害するおそれがあると市が認めるものについては、公表の対象としません。

回答内容については、本募集要項等と同等の効力を持つものとします。

⑤ 回答時期

令和6年6月下旬（予定）

（3）第2回募集要項等に関する質問の受付

① 提出方法

募集要項等に関する質問書（様式1-2）に必要事項を記入の上、電子メールにて提出して下さい。

② 提出先

宮古島市建設部港湾課（担当：上地、仲間）

mail : kouwan@city.miyakojima.lg.jp

③ 受付期間

令和6年8月2日～8月16日17時まで（必着）

※意見や要望に類する事項及び本事業に関係のない事項等に対しては回答しません。

④ 回答方法

市のホームページにて公表します。

ただし、事業者のノウハウや知的財産等に係るもの、競争上の地位、その他正当な利害を害するおそれがあると市が認めるものについては、公表の対象としません。

回答内容については、本募集要項等と同等の効力を持つものとします。

⑤ 回答時期

令和6年9月上旬（予定）

（4）応募書類の受付

応募に必要な書類の内容にしたがって所定の書類等を整え、以下の要領で提出してください。
グループで応募する場合、代表法人が手続き等を行ってください。

① 受付期間 令和6年9月2日～令和6年9月27日（土・日・祝日は除く）

② 提出方法 持参又は郵送とします。

③ 提出場所 〒906-0013

沖縄県宮古島市平良字下里 108-11

宮古島市建設部港湾課

④ 応募書類

詳細は、様式集を参照してください。

⑤ 注意点

上記の提出期限を過ぎて到着、持参したものについては受け付けません。郵送の場合は、配達証明書留郵便とし、上記の期限内の必着とします。消印有効ではありませんのでご注意ください。

提出された全ての書類等は返却しません。

提出後の書類等の差し替え及び追加・削除は認めません。

審査等を行うにあたり、必要と認める場合は、書類等の差し替え及び追加を求めることがあります。

書類等の著作権は、応募者に帰属します。ただし、応募者の書類等については、市が必要とする場合は、応募者に通知することにより、その一部又は全部を無償で使用することができるものとします。

3. スケジュール

内 容	日 程
募集要項等の公表	令和6年3月29日
現地見学会の実施期間	令和6年4月17日～5月15日
第1回募集要項等に関する質問の受付	令和6年5月14日～令和6年5月28日17時
第1回募集要項等に関する質問の回答	令和6年6月下旬
第2回募集要項等に関する質問の受付	令和6年8月2日～令和6年8月16日17時
第2回募集要項等に関する質問の回答	令和6年9月上旬
応募書類の受付	令和6年9月2日～令和6年9月27日17時
事業提案に関するプレゼンテーション	令和6年11月上旬
貸付等予定者の決定	令和6年11月中旬
覚書の締結	令和6年11月下旬
港湾環境整備計画の認定申請、計画の認定等	令和6年11月～令和7年3月
事業用定期借地権の設定に関する契約の締結	港湾環境整備計画の認定後、契約手続きが整い次第速やかに締結（令和7年3月頃を予定）
事業着手	事業用定期借地の設定に関する契約の締結後

※ スケジュールは募集要項等の公表時点での予定であり、変更する可能性があります。

第3 審査方法及び選定に関する事項

1. 審査方法

(1) 審査の内容

応募書類の審査は、公募型プロポーザル方式（以下、「本プロポーザル」という。）によるものとし、応募書類に関する審査の結果、最も優れた提案を行った応募者を貸付等予定者に選定します。なお、応募者が1者のみの場合においても審査を行います。また、次点貸付等予定者も併せて選定します。

(2) 審査方法

① 一次審査

「第2 1. (2) 参加資格要件」に示す参加資格要件を満たしていることを確認するため、参加資格審査を行います。

② 二次審査

宮古島市みなとまちづくり基本計画に基づくウォーターフロント再整備事業者選定委員会において、一次審査を通過した応募者の事業提案に関する応募書類等について、あらかじめ定められた審査基準に基づき、審査を進めます。詳細については、「第3 3. 審査基準」を参照してください。

また、応募者には、選定委員会において提案内容に関するプレゼンテーション及びヒアリングを実施していただきます。プレゼンテーション及びヒアリングの日時及び実施場所等については、市から連絡します。

2. 選定結果の公表

審査後、貸付等予定者を市のホームページにて公表します。

なお、応募者から提出された応募書類等を開示することにより、当該法人又は当該個人の競争上の地位、財産権その他正当な利益を害するおそれがあるもの（宮古島市情報公開条例第7条2号アの規定）については、開示しないものとします。

3. 審査基準

審査項目	評価の視点	配点	
事業計画			
コンセプト等	<ul style="list-style-type: none"> ・上位計画（基本構想、基本計画等）及び本事業の目的等を踏まえたコンセプトの提案があるか。 ・事業対象地の地域特性、立地特性等を踏まえた基本的な考え方が示されており、実現性の高い実施方針・実施内容に関する提案があるか。 	15	
事業の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・実施体制が明確であり、確実かつ円滑に事業を実施できる体制となっているか。 ・提案した事業を適切に実施するためのノウハウ及び類似実績等を有した実施体制となっているか。 	5	
事業の継続性	<ul style="list-style-type: none"> ・応募者（グループで応募する場合、全構成員）の経営状況は安定しているか。 ・事業を確実に遂行できる資金計画、収支計画となっているか。 ・想定されるリスクを適切に捉えたうえで、それに対する効果的な防止策及び対応策等の提案があるか。 	10	
事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の整備、維持管理・運営、解体の各フェーズにおいて、安全かつ適切な実施手順及び事業スケジュールに関する提案があるか。 	10	
企画提案事業			
収益施設及び緑地等の整備	【共通事項】		
	意匠・景観	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境と調和し、拠点 I エリアの魅力を高める提案があるか。 ・周辺への景観及び環境に配慮しつつ、海辺空間を活かした空間形成に関する提案があるか。 	5
	配置・動線計画	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の港湾施設及び道路等への影響に配慮した動線計画・配置計画となっているか。 ・収益施設と緑地等の相乗効果が創出され、周辺エリアの回遊性が向上される提案となっているか。 	5
	【収益施設】		
	<ul style="list-style-type: none"> ・観光客（クルーズ船客及びフライト客）及び地元住民にとって、魅力的かつ利便性の高い商業機能の提案があるか。 ・宮古島市の特産品等を積極的に活用した飲食機能及び物販機能等の提案があるか。 ・提案事業に応じた適正な規模の駐車場が確保されているか。 ・その他、優れた提案があるか。 		10
収益施設及び緑地等の維持管理・運営	【緑地等】		
	<ul style="list-style-type: none"> ・観光客（クルーズ船客及びフライト客）及び地元住民が憩い、歩いて楽しめるような空間の提案があるか。 ・多様なイベントを実施する広場の整備等、賑わいの創出に資する提案があるか。 ・その他、優れた提案があるか。 		5
収益施設及び緑地等の維持管理・運営	【共通事項】		
	維持管理・運営方針	<ul style="list-style-type: none"> ・コンセプトや整備内容に応じた適切かつ効果的な維持管理・運営の提案があるか。 ・安全管理及び周辺地域への影響に配慮された方針・方法の提案があるか。 	5
	賑わいの創出等	<ul style="list-style-type: none"> ・イベントの実施等、賑わいの創出に資する効果的な提案があるか。 ・観光客（クルーズ船客及びフライト客）及び地元 	5

審査項目	評価の視点	配点
	<ul style="list-style-type: none"> 住民が憩い交流できるような提案があるか。 その他、優れた提案があるか。 	
	【収益施設】 <ul style="list-style-type: none"> 中長期的に安定的な運営がなされるような具体的な考え方や方策等の提案があるか。 その他、優れた提案があるか。 	5
	【緑地等】 <ul style="list-style-type: none"> 良好な環境を確保するための具体的な提案があるか。 その他、優れた提案があるか。 	5
拠点 I エリア及び周辺エリアとの連携方策	<ul style="list-style-type: none"> 拠点 I の他施設の整備・管理等事業者（今後、整備・運営等を予定している事業者を含む）との具体的な連携方策があるか。 拠点 I エリア全体及び周辺エリアの魅力向上に資する具体的な提案があるか。 	5
地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> 宮古島市内の企業や店舗等の活用に関する提案があるか。 宮古島市内の産業・経済の貢献に資する提案があるか。 	10
合計		100

4. 貸付等予定者又は認定計画実施者の資格喪失

貸付等予定者が覚書締結又は認定計画実施者が事業用定期借地権の設定に関する契約の締結までに以下のアからオまでのいずれかに該当した場合は、貸付等予定者又は認定計画実施者の資格を喪失します。貸付等予定者又は認定計画実施者がグループの場合、構成員の一部が貸付等予定者又は認定計画実施者の資格喪失に該当した場合も、貸付等予定者又は認定計画実施者の資格を喪失します。

ただし、当該構成員が代表法人でなく、かつ、当該構成員が欠けても提案内容の履行に重大な影響が及ばないことが明らかであるなど、市がやむを得ないと認めた場合は、この限りではありません。

- ア 正当な理由なく市と覚書の締結に至らないとき。
- イ 市の催告にもかかわらず、市と覚書の締結に応じないとき
- ウ 覚書の締結を辞退したとき「第2 1. (2) 参加資格要件」を満たすことができなくなった時
- エ 貸付等予定者又は認定計画実施者が行った本プロポーザルの一切の手続きについて、不正又は提案内容の履行に重大な影響の及ぶ過失のあることが判明したとき
- オ 貸付等予定者又は認定計画実施者の信用に重大な疑義を生じる客観的な事由が発生した時

5. 応募に関する留意事項

- ・提出された全ての書類は返却しません。
- ・提出後の応募書類の差し替え及び追加等は、原則認めません。
- ・審査等を行うにあたり、市が必要と認める場合は、追加資料を求めることがあります。
- ・本事業への応募は、1者につき1提案とします。
- ・応募書類等の著作権は応募者に帰属します。ただし、選定結果に関する公表等、必要な場合は、貸付等予定者となった応募者の提案概要を無償で使用できるものとします。また、提案にあたっては、他社が保有する特許権や著作権等を侵害するものでないことを保証した上で提案してください。
- ・応募書類等の作成及び提出に係る費用等は、全て事業者の負担とします。

第4 問合せ先（事務局）

宮古島市建設部港湾課（担当：上地、仲間）

〒906-0013

宮古島市平良字下里 108-11

Tel：0980-72-4876

Mail：kouwan@city.miyakojima.lg.jp

第5 別添資料及び応募様式

【別添資料】

別添資料1 物件調書

別添資料2 インフラ・周辺道路・既存施設図

別添資料3 設備リスト

別添資料4 平良港清掃業務 仕様書

別添資料5 平良港保安警備業務 仕様書

別添資料6 覚書（案） ※令和6年4月中旬に公表予定

別添資料7 事業用定期借地設定契約に係る条件規定書（案） ※令和6年4月中旬に公表予定

【応募様式】

様式集（word版）

様式集（Excel版）