

# 宮古島市役所平良庁舎利活用事業 事業者募集要項

令和5年8月  
宮古島市

## 【目次】

---

1. 趣旨	.....	1
2. 事業の目的	.....	1
3. 事業のコンセプト	.....	2
4. 事業の内容	.....	2
5. 応募資格要件	.....	4
6. 利活用に関する制限	.....	5
7. 対象施設及び敷地周辺の概要	.....	6
8. 運営権の設定期間	.....	9
9. 応募の手続き	.....	9
10. 選考の手続き	.....	14
11. 応募から事業者選考までのスケジュール	.....	16
12. 基本協定に関する事項	.....	17
13. 問合せ先（事務局）	.....	17

### ■添付資料

資料① 平良庁舎現況写真

資料② 関係図面

資料③、④、⑤ 対象施設設備の点検報告書（主な不具合箇所）

資料⑥ 基本協定書（案）

### ■別紙資料（様式集）

様式1 資料供与申込書

様式2 現地見学会申込書

様式3 質問書

様式4 参加申込書兼誓約書

様式5 宮古島市暴力団排除条例に係る誓約書

様式6 委任状

様式7 営業実績書

様式8 提案価格に関する書類

様式9 企画提案辞退届

## 1. 趣旨

---

本募集要項は、宮古島市（以下「本市」という。）が、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づき、令和5年8月15日に特定事業として選定した宮古島市役所平良庁舎利活用事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を公募型プロポーザル方式により募集及び選定するために必要事項を定めるものです。本事業の実施にあたっては、民間の資金、経営及び技術的能力の活用を図り、行政と民間のパートナーシップ（公民連携）のもとで、効率的・効果的な施設の整備及び運営を目指すこととします。

本事業は、PFI法に基づき、事業者が自らの提案をもとに宮古島市役所平良庁舎（以下「平良庁舎」という。）の利活用に向けた施設の改修設計・改修工事を行った後、平良庁舎及び周辺敷地（以下「対象施設」という。）を対象範囲として、本市が事業者公共施設等運営権（PFI法に基づくコンセッション。以下「運営権」という。）を設定するものです。

なお、本事業の事業概要及び実施方針は、「宮古島市役所平良庁舎を活用した施設の公共施設等運営権に係る実施方針に関する条例」（以下「実施方針条例」という。）及び「宮古島市役所平良庁舎利活用事業実施方針」（以下「実施方針」という。）に明記しています。

## 2. 事業の目的

---

宮古島市の中心市街地に位置する平良庁舎は、旧平良市役所庁舎として平成5年（1993年）に整備され、宮古島市総合庁舎に移転する令和2年（2020年）12月まで27年間に渡り市役所庁舎として利用されてきましたが、新庁舎への移転に伴い閉鎖となりました。

こうした現状を踏まえ、平良庁舎利活用検討委員会が発足し協議がなされ、検討結果をもとに本事業においては、事業者からの発案による独自のビジネスモデルを導入することとします。事業化にあたっては、次のコンセプトに基づく施設の整備と収益性の高い事業へ転換を図ることで、持続可能な施設の運営、平良庁舎周辺の賑わいの創出、市民と観光客の双方が利用可能な魅力ある施設となることを目的として、事業者からの提案を募集します。

### 3. 事業のコンセプト

---

#### (1) 新たな集客を呼び込む事業の展開

平良庁舎の立地条件を活かした、新たな事業展開による集客性の高い利活用

#### (2) まちの賑わいづくり

本事業を通じて、市民と観光客が集まり交流ができる場を創出し、地域の活性化及び平良庁舎周辺に波及する賑わいを生む利活用

#### (3) まちの魅力発信

本事業を通じて、平良庁舎の魅力を高め、本市の観光産業及びまち全体の魅力発信に貢献できる利活用

#### (4) 域内消費及び地域雇用

本事業を通じて、人々の消費行動を促進するとともに域内消費に寄与し、また地域雇用に貢献できる利活用

#### (5) 収益性の高いビジネスモデルの構築

事業者の独自の発想による高い収益性と事業採算性を備えた、持続可能で安定的な経営が見込まれる施設の利活用

#### (6) 企業支援機能、公共的機能を備えた利便施設

企業支援のための貸しオフィスやスタートアップ企業の創出、公共的機能（商工会議所、観光協会、福祉団体）を備えた集客施設・観光案内所等の観光施設であって、バリアフリーに配慮した利便施設としての利活用

### 4. 事業の内容

---

#### (1) 事業名

宮古島市役所平良庁舎利活用事業

#### (2) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき選定された事業者が本市と実施契約を締結して、対象施設の改修設計及び改修工事を行った後、事業期間中における対象施設の維持管理及び運営業務を遂行する独立採算型のRO（Rehabilitate Operate）方式により実施します。

また、整備後の対象施設に対し、運営権を設定するコンセッション方式により本事業を実施することとし、自由度の高い運営を目指します。

本市は、議会の議決を得た上で事業者に運営権を付与し、事業者は実施契約に従って公共施設等運営権者（以下「運営権者」という。）となり、対象施設の運営を行います。

※事業期間にかかる一切の費用を運営権者が負担するものとします。既存施設の改修及び設備の修繕にかかる費用も運営権者負担となります。

### （３）業務の範囲

本事業の業務範囲は、以下のとおりとします。

- ① 対象施設の改修設計、改修工事及び工事監理に関する業務
- ② 対象施設の運営に関する業務
- ③ 対象施設の利用に係る料金の収受に関する業務
- ④ 対象施設の維持管理及び保全に関する業務
- ⑤ 対象施設の利用促進に関する業務

### （４）事業者の収入

運営権者は、実施方針条例第6条の規定に基づき、対象施設の利用料金の額を定めるものとし、利用料金を収受し、収入とすることができます。

### （５）運営権対価の支払い

運営権の設定後、実施契約に定める金額及び方法により、運営権者は本事業に係る運営権対価を本市に支払うものとします。

運営権対価の最低提案額は、年額7,200,000円以上とし、運営権設定から3年目となる年度の3月末日までの間、免除とします。運営権の設定後4年目以降、事業者が本市に運営権対価をいくら支払うか、固定した年額を提案してください。

### （６）対象施設・設備の修繕等

対象施設は、築後29年が経過し、また対象施設閉鎖後2年半が経過していることから、所々での雨漏りや台風時にはアルミサッシ窓から雨水が吹き上げ浸入するなど、不具合箇所が多く見られます。既存設備の不具合箇所については、「資料③、④、⑤」を参照するとともに、必ず現地見学を行い確認して下さい。

資料③、④、⑤や目視等で把握しきれない不具合箇所も多くあることが想定されます。これらの不具合箇所の修繕、更新（設備類の更新等を含む。）については、運営権者が行うこととし、その費用は運営権者が負担するものとします。また、運営権設定後の対象施設の修繕、更新等も運営権者が行うこととし、本市はその費用を一切負担しないものとします。

## (7) 事業のスケジュール (予定)

本事業のスケジュールは、概ね以下のとおりとなります。

内 容	日 程
基本協定の締結	令和5年11月
事業契約の締結	令和5年12月
対象施設の改修	令和6年1月～
運営権の設定 (対象施設の改修内容により、運営権の設定時期は大きく変動する場合があります。)	改修工事終了後

## (8) 遵守すべき法令等

事業者は、本事業を実施するにあたり、PFI法のほか本事業を実施するため必要な関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守することとします。また、各種基準及びガイドライン等についても、事業者の責において適宜参考にすることとします。

また、本事業の実施にあたり、各種許認可の取得が必要な場合、本市と事業者が相互協力のもと、事業者の責において行うこととします。

なお、プロポーザルへの応募に際して、「宮古島市役所平良庁舎を活用した施設の公共施設等運営権に係る実施方針に関する条例」は本事業に関係するため、事前に十分に理解した上で本事業への企画提案を行ってください。

## 5. 応募資格要件

本プロポーザルに応募できる者（提案者になろうとする者）は、本事業の趣旨に沿った事業構想を有し、その実現にふさわしい企画力、資力、経験及び社会的信用等を有する法人とします。個人での応募はできません。

応募者は単独の法人（応募法人）又は複数の法人で構成されるグループ（応募法人グループ）の別を問いませんが、応募法人として応募した場合は、他の応募法人グループの構成員になることはできません。また、応募法人グループの構成員は、他の応募法人グループの構成員になることもできません。

なお、応募法人又は応募法人グループの構成員は、次に掲げる要件を満たしていることとします。

- (1) 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。
- (2) PFI法第9条第1項各号のいずれにも該当しない者であること。
- (3) 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。

- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 国税、都道府県税、法人が所在する市町村税（本市に支店・営業所等がある場合は本市含む）を滞納している者でないこと。
- (7) 事業者の選考にあたって、本市が設置する宮古島市役所平良庁舎利活用事業に係る選定委員会（以下「選定委員会」という。）の委員が経営又は運営に直接関与していないこと。

## 6. 利活用に関する制限

---

### (1) 提案の前提条件

本プロポーザルへの提案にあたっては、次のことを前提条件とします。

- ① 対象施設範囲内の外構、内装・設備類等については、提案に基づき改変できるものとします。
- ② 施設改修等の整備期間は、企画提案における事業規模及び事業の工程表をもとに協議を行い、事業契約書で定めるものとします。また、運営権設定後は速やかに開業することとします。
- ③ 備品等を除く運営権設定の対象となる整備対象部分（実施方針で示している更新投資の対象部分を含む。）については、整備前への原状回復は求めません。
- ④ 事業終了後、本事業の実施のために運営権者が保有する資産等は、すべて運営権者の責任及び費用負担により処分することとします。

### (2) 利活用に関する用途の制限

本事業は、次の用途に係る利活用はできません。

- ① 性風俗業、接待飲食業、パチンコ等の遊技場
- ② 近隣に影響を与えるような異臭・煙及び騒音・振動を発生する用途
- ③ 危険物の取扱い・貯蔵・処理を専らとして行う用途
- ④ 消費者金融及び宗教活動・政治活動等を行う用途
- ⑤ その他、市長が適さないと判断した用途

## 7. 対象施設及び敷地周辺の概要

### (1) 周辺環境

本事業の対象となる敷地の周辺環境は、以下に示すとおりです。

所在地	宮古島市平良字西里 1 8 6 番地
敷地面積	4,819.68 m <sup>2</sup>
都市計画区域	都市計画区域内（区域区分非設定）
用途地域	商業地域
容積率・建ぺい率	容積率：400% 建ぺい率 80%
その他地域・区域	防火地域指定あり
接道状況	県道 243 号線（車道：片側 1 車線 幅員 9 m）（歩道：両側有り）
位置図	
配置図	
駐車場	地下 50 台、東側 26 台、西側 16 台、南側 12 台 約 104 台収容
交通アクセス	宮古空港より西へ約 5 km（車で約 10 分）

対象施設の敷地配置図等は、添付資料②を参照ください。

## (2) 周辺の状況

平良庁舎の近隣は、小学校、交番、検察庁支部などの公共施設等があり、ホテルや商業施設が建ち並ぶ中心市街地に位置しております。

駐車場は、建物地下、東側、南側、西側にあり、約 104 台程度の駐車スペースがあります。また、平良庁舎の北側に 80 台程収容可能な市街地観光者向けの民間運営コインパーキング場が整備中であります。

## (3) 対象施設の概要

① 本事業の運営権設定対象施設は、以下のとおりです。関係図面は添付資料②に示すとおりです。

施設名称	宮古島市役所平良庁舎
建築年	平成 5 年 (1993 年) 築 30 年
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地下 1 階、地上 7 階
敷地面積	4,819.68 m <sup>2</sup>
延べ床面積	8,560.66 m <sup>2</sup>
各階の床面積	地階 1,828.08 m <sup>2</sup> 1 階 1,335.53 m <sup>2</sup> 2 階 1,045.14 m <sup>2</sup> ※2 階 EVホール東側に倉庫増設 3 階 1,094.34 m <sup>2</sup> 4 階 1,101.68 m <sup>2</sup> 5 階 1,001.85 m <sup>2</sup> 6 階 923.01 m <sup>2</sup> ※6 階 男子トイレ増設、西側に会議室増設 7 階 184.57 m <sup>2</sup> 塔屋 46.46 m <sup>2</sup> ※各階の平面図は、添付資料②を参照ください。
専用駐車場	地下 50 台、東側 26 台、西側 16 台、南側 12 台 約 104 台収容
水道方式	受水槽 10 m <sup>3</sup> (引き込みメーター経 40 mm) 不具合箇所あり ※添付資料③に示すとおり 高架水槽 6 m <sup>3</sup>
ガス	L P ガス配管 (一部のみ)
受電方式	高圧受電方式 設備容量 875kVA (非常用発電機 300kVA)
空調方式	個別空調方式 (竣工時：氷蓄熱空調方式は、使用不能) ※取り外し空調数箇所所有り
下水道	公共下水道接続 (グリストラップなし)
エレベーター	有り (15 人乗り×2 基) ※動力電気停止中 令和 3 年 7 月定期検査済み

	令和4年2月作業報告にて、調速機用ロープ及び非常用バッテリー交換時期との所見あり
電気設備	令和5年5月点検時 不具合箇所あり ※添付資料④に示すとおり
消防設備	令和4年3月点検時 不具合箇所あり ※添付資料⑤に示すとおり
その他の設備	①屋外スピーカー出力アンプ装置（3階防災関係機器室） ※7階TV録画室に移設予定 ②EV車充電設備1台分（西側駐車場、北側入口部） ※継続利用させていくものとする。 ③無線中継基地局（2社設置）（屋上） ※継続利用させていくものとする。（財産使用許可を与えること。） ④市防災無線屋外スピーカー（5基）（屋上） ※継続利用させていくものとする。（将来、移設予定）
主な外部仕上げ	外壁：コンクリート打放し・複層塗装仕上げ、50角タイル貼、御影石等
設計者	株式会社 国建

## ② 対象施設の図面等の供与

対象施設の詳細を把握できるようにするため、資料の供与を希望する場合は、別紙資料の資料供与申込書（様式第1号）に記載された条件に同意の上、必要事項を記入し、事務局まで提出して下さい。

## ③ 対象施設の土地及び建物の鑑定評価、想定賃料

令和3年10月に行った対象施設の鑑定評価及び想定賃料は下記のとおりです。

鑑定評価額		金額	割合
自用の建物等及びその敷地		483,400,000 円	100%
内訳割合	土地（建付地・立木含む）	254,751,800 円	52.7%
	建物等（機械設備含む）	224,781,000 円	46.5%
	外構施設（屋外駐車場等）	3,867,200 円	0.8%

※建物延床面積当たり単価：56,468 円/㎡

想定賃料			
a 改修後建物(観察減価後)	558,912,000 円		
b 改修費相当額(原価法より)	300,000,000 円		
a+b=c 改修後建物等価格(推定)	858,912,000 円		
d 負担可能賃料(率)	8.0%		
想定賃料 年額 c×d=	68,712,960 円	月額	5,726,080 円 669 円/㎡

## 8. 運営権の設定期間

---

運営権の設定期間は、運営権の開始の日から20年目となる年度の3月末日までとします。

ただし、運営権者が本市に対して、運営事業終了日の3年前の3月31日までに期間延長を希望する旨の届出を行った場合は、実施方針に示すとおり、それまでの運営状況等を踏まえて、期間の延長（延長オプション）について本市と協議できるものとします。

なお、事業期間終了後は、対象施設が耐用年数を迎えるため、運営権者が事前に対象施設の耐力度調査等を行い、その結果を基に期間延長の判断をするものとします。

## 9. 応募の手続き

---

### (1) 現地見学会

令和5年8月16日（水）～9月15日（金）の期間で、土日以外の日（午前10時～午後4時まで）で実施します。

現地見学を希望する事業者は、別紙資料の現地見学会申込書（様式第2号）に記入の上、見学希望日の1日前までに下記の事務局宛に電子メールによりお申し込み下さい。事務局にて日程調整の上、開催日時を連絡します。（見学希望日当日の申込みは、受け付けません。）

なお、現地見学会は1者につき複数回の参加も可能です。

### (2) 質疑・回答

- ① 提出方法 別紙資料の質問書（様式第3号）により、電子メールにて提出して下さい。
- ② 提出期限 令和5年9月15日（金）17時まで（必着）
- ③ 提出先 宮古島市総務部財政課（事務局）  
メール送付先：sz.zaisei@city.miyakojima.lg.jp
- ④ 回答方法 宮古島市ホームページにて公表  
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本市が認めるものについては、公表の対象としません。
- ⑤ 回答日 令和5年9月22日（金）（予定）

### (3) 参加申込書類等の提出

本プロポーザルへの参加を希望される法人又はグループ法人（個人は不可）は、必ず参加申込書等の書類を提出して下さい。参加申込みにあたっては、本募集要項、実施方針、P F I 法、公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン（内閣府）、運営権対価の税法上の取扱い等、関連する法令等を理解・遵守の上、下表の書類を提出して下さい。

**参加申込みがない場合、企画提案書の提出はできません。**

#### 【参加申込みに必要な書類】

書類名称	様式 番号	備考
参加申込書兼誓約書	4号	
宮古島市暴力団排除条例に係る誓約書（※）	5号	
委任状	6号	必要に応じて
法人の国税、都道府県税の納税証明書の写し（※）		提出の3ヶ月以内に発行のもの
法人及び代表者が所在する市町村税の納税証明書の写し（※） （本市に支店・営業所等がある場合は、本市の納税証明書の写しも併せて提出）		提出の3ヶ月以内に発行のもの
財務諸表の写し（※）		直近3期分の貸借対照表及び損益計算表
法人税及び地方法人税申告書の写し（※）		直近3事業年度決算のもの
法人事業概況説明書の写し（※）		直近3事業年度決算のもの
総勘定元帳の売上高部分の写し（※）		直近決算以降で、令和5年3月期までのもの
営業実績書（※）	7号	
会社概要（※）	任意 様式	
法人の登記事項証明書（履歴事項全部証明書）（※）		

応募法人グループで参加登録をする場合、代表法人が参加登録の手続きを行って下さい。ただし、(※)の書類はすべての構成員について提出して下さい。また、応募法人が子会社の場合、親会社の書類の提出を求める場合があります。

なお、新規法人等で法人税関係書類等の提出が困難な法人については、事前に事務局までお問い合わせ下さい。

- ① 提出期限 令和5年9月29日(金)17時まで(必着)
- ② 提出方法 持参又は郵送とします。  
なお、提出期限を過ぎて到着、持参したものについては参加登録を認めません。郵送の場合は、配達証明付書留郵便とし、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。
- ③ 提出場所 〒906-8501  
沖縄県宮古島市平良字西里1140番地  
宮古島市総務部財政課(宮古島市役所2階)
- ④ 提出部数 各1部

#### (4) 企画提案書類の受付

参加申込みをした者からの企画提案書類等を以下のとおり受け付けます。応募に必要な企画提案書類等は下表のとおりとし、以下の注意事項に従って提出して下さい。なお、企画提案書の様式は特に指定しませんが、本募集要項の内容を熟読し、本事業の趣旨等を理解した上で、10(2)「審査基準」のポイントを押さえた企画提案書を作成し、提出して下さい。

なお、プレゼンテーションは、内容説明用のプレゼンテーションソフト（パワーポイント等）を使用することも可能です。

##### 【応募に必要な企画提案書類等】

書類名称	様式番号	備考
提案価格に関する書類	8号	運営権対価の年額を、万円単位で記載して下さい。
企画提案の概要	様式自由	事業の企画概要をA3版横1枚にまとめてください。
企画提案書 (紙及びPDFデータ)	様式自由	以下の内容をA3版横10枚以内にまとめて下さい。 ①全体計画提案 (企画のコンセプト、事業の内容、事業の効果、実施体制(地域雇用の計画、協力業者)等) ②提案事業のフロア別レイアウト図 (配置・平面計画案、パース等) ③改修、整備計画 (施設の改修・整備内容の概要) ④事業の工程表(改修工事開始～運営開始まで) ⑤事業の収支計画 (事業年度毎の収支計画及び資金調達計画、運営収入の根拠等)

① 提出期限 令和5年10月13日(金)17時まで(必着)

② 提出方法 持参又は郵送とします。

なお、提出期限を過ぎて到着、持参したのものについては受付を認めません。郵送の場合は、配達証明付書留郵便とし、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。

③ 提出場所 (3)と同じです。

④ 提出部数 各9部(正本1部、副本8部)

(書類のうち、企画提案の概要及び企画提案書はA3版横とし、副本は複

写可とします。)

ただし、企画提案書は紙媒体での提出とは別に、PDF ファイルを電子メールで送付して下さい。

- ⑤ 注意事項 企画提案書の表紙以外には、法人の名称やロゴマークなど応募者を特定できるような表示はしないで下さい。

## (5) 応募の失格事項

次の項目に該当した場合は、応募を無効とします。

- ① 本募集要項に示した応募資格を満たしていないことが判明した場合
- ② 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ③ 本募集要項に示した条件に違反又は著しく逸脱した場合
- ④ 審査の公平性を損なう行為があったと本市が認めた場合
- ⑤ 応募者による事業遂行が困難であると判断される事実が判明した場合
- ⑥ プレゼンテーション審査を欠席又は遅参した場合
- ⑦ その他不正行為があった場合

## (6) 応募に関する注意事項

- ① 提出された全ての書類は返却しません。
- ② 提出後の書類の差し替え及び追加・削除は認めません。
- ③ 本市の審査等を行うにあたり、必要と認める場合は、追加資料を求めることがあります。
- ④ 本事業への応募は、1者につき1提案とします。
- ⑤ 企画提案書類等の著作権は応募者に帰属します。ただし、本市が事業者の選定の公表等必要な場合は、優先交渉権者となった応募者の企画提案の概要を無償で使用できるものとします。その他の提案書類については、公表の対象とはしません。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下さい。  
なお、優先交渉権者の企画提案書類等の書類については、本市が必要とする場合は、あらかじめ提案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（複製、転記又は転写をいう。）することができるものとします。
- ⑥ 参加申込みに必要な書類、応募に必要な企画提案書類等の作成及び提出に係る費用等の必要経費は、すべて提案者の負担とします。
- ⑦ 参加申込み及び企画提案書類等の提出後、参加を辞退する場合は、速やかに企画提案辞退届（様式第9号）により、事務局宛に提出して下さい。

## 10. 選考の手続き

---

### (1) 事業者の選考方法

選定委員会において評価し、その結果をもとに審査の上、優先交渉権者を選考します。

なお、参加申込みが1者のみの場合においても、本審査基準に基づき選考を行います。

#### ① 1次審査（書類審査）

企画提案書の提出者が6者以上あった場合、書類審査を実施し、5者程度に絞り込むことがあります。なお、1次審査の結果については、参加登録のあった応募者全員に対して、電子メールにより通知するものとします。

#### ② 2次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）

企画提案者からのプレゼンテーションを受け、必要に応じてヒアリングを実施します。なお、プレゼンテーション及びヒアリングは、非公開で行い、説明者は3名までとします。プレゼンテーションは企画提案書類等に基づいて行い、パソコンやプロジェクタ等の機材を使用する場合には、事前にその旨を事務局に申し出て下さい。プレゼンテーションは、制限時間を厳守して行いますので、提出した企画提案書の内容について、事業内容を中心に正確かつ端的に説明して下さい。

企画提案者からのプレゼンテーション時間は20分以内（厳守）、審査員からのヒアリング及び応答時間は10分程度とします。

2次審査において、次に掲げる審査基準に基づき、総合的に審査し、本事業を最も適切に実施できると認めるものを優先交渉権者として選定します。また、次点候補者も併せて選定します。

選定後、優先交渉権者名及び次点候補者名を本市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参加申込書類及び企画提案書類等のうち、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。

## (2) 審査基準

### ① 審査項目と審査内容

提案内容の審査基準は、下表のとおりです。本審査基準に基づき、2次審査を実施しますので、プレゼンテーションはできるだけ審査内容に沿ったものとして下さい。

#### 【審査項目と審査内容及び配点】

審査項目	審査内容	配点 (満点)	
提案者の業務遂行能力	①施設運営能力	5点	20点
	②類似業務経験	5点	
	③経営状況	5点	
	④実施体制	5点	
参入の姿勢	①意欲・熱意	5点	10点
	②趣旨及び制度の理解度	5点	
経営計画	①収支計画の具体性	10点	20点
	②事業の収益性と継続性	10点	
運営権対価の額	①本市に納める運営権対価の見込額	10点	
企画提案	①提案の独自性や集客性	10点	40点
	②地域活性化や賑わい創出の効果	10点	
	③市全体への波及効果（まちづくり、観光振興等）	10点	
	④地域消費や地域雇用の創出等、地域経済への貢献	10点	
合計		100点	

### ② 最低基準点

100点満点中60%（60点）の評価点に満たない場合は、失格となります。

### ③ 採点方法

上表【審査項目と審査内容及び配点】について、企画提案書類等、プレゼンテーション及びヒアリングの内容により評価を行います。

なお、各項目の採点にあたっては、下記の計算方法により評価点を算出します。

$$\text{各提案者の配点} = \text{評価点の総和} \div \text{評価者数} \quad (\text{小数点第2位以下は四捨五入する})$$

※運営権対価の金額については、算出根拠を十分審議の上、実現性、信ぴょう性のある場合のみ採用しますので、単純に金額の大小を比較するものではありません。

※評価点の合計点が同点となった場合は、審査項目の企画提案の合計点が高い者を上位とする。なおも同点の場合は、総合的に判断し決定する。

## 11. 応募から事業者選考までのスケジュール（予定）

提案の応募から事業者選考までのスケジュール（予定）は、下表のとおりです。

期限	内容	備考
令和5年8月15日(火)	募集要項の公表	
令和5年8月16日(水)～9月15日(金)	現地見学会	希望の日程を調整します。
令和5年8月16日(水)～9月15日(金)	質問書の受付期間	
令和5年9月22日(金) (予定)	質問への回答	回答は本市ホームページで行います。
令和5年9月29日(金)	プロポーザル参加 申込み〆切	※参加申込みがない場合、 企画提案書の提出はできません。
令和5年10月13日(金)	企画提案書の提出 〆切	
令和5年10月中旬 (予定)	1次審査	※企画提案者が多数の場合 に、実施する予定です。
令和5年10月下旬 (予定)	プレゼンテーション 及びヒアリング	
令和5年10月下旬 (予定)	優先交渉権者等の 公表	本市ホームページで公表し ます。

## 12. 基本協定に関する事項

---

### (1) 企画提案内容の修正

優先交渉権者が企画提案した内容は、これを確約するものではありません。必要に応じて軽微な修正等をしていただくことがあります。

### (2) 基本協定の締結

優先交渉権者は、本市からの選定通知後、速やかに事業内容について本市と協議を行います。運営事業の基本的事項について協議が成立した後、優先交渉権者が事業予定者となり、本市との間で基本協定を締結していただきます。

基本協定の内容は、「資料6 基本協定書（案）」を基本とします。

### (3) 次点候補者の地位

優先交渉権者と契約等の合意に至らなかったとき又は優先交渉権者が辞退したときは、次点候補者が優先交渉権者に繰り上がるものとします。

## 13. 問合せ先（事務局）

---

本募集要項の担当部署・問合せ窓口は、以下のとおりです。

宮古島市 総務部 財政課（担当：川満、宮国） 〒906-8501 沖縄県宮古島市平良字西里1140番地 TEL：0980-73-3302 電子メール：sz.zaisei@city.miyakojima.lg.jp
--