

# 宮古島市役所平良庁舎利活用事業 実施方針

令和5年7月  
宮古島市

## 【目次】

---

<b>第1</b>	<b>はじめに</b>	<b>・・・ 1</b>
<b>第2</b>	<b>特定事業の選定に関する事項</b>	<b>・・・ 2</b>
1	事業内容に関する事項	
2	特定事業の選定に関する事項	
<b>第3</b>	<b>事業者の募集及び選定に関する事項</b>	<b>・・・ 7</b>
1	事業者の募集及び選定に関する基本的事項	
2	応募者の構成及び資格要件	
3	事業者の募集及び選定の手順に関する事項	
<b>第4</b>	<b>事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項</b>	<b>・・・ 9</b>
1	基本的な考え方	
2	本市と事業者のリスク分担の基本的な考え方	
3	モニタリング等	
<b>第5</b>	<b>公共施設等の立地及び規模に関する事項</b>	<b>・・・ 10</b>
1	周辺環境	
2	対象施設の概要	
<b>第6</b>	<b>公共施設等運営権実施契約に関する事項</b>	<b>・・・ 13</b>
1	公共施設等運営権実施契約に定めようとする事項	
2	疑義が生じた場合の措置	
<b>第7</b>	<b>事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項</b>	<b>・・・ 14</b>
1	本事業の継続が困難となった場合の措置	
2	その他の事由により本事業の継続が困難となった場合	
<b>第8</b>	<b>法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項</b>	<b>・・・ 16</b>
1	法制上及び税制上の措置に関する事項	
2	財政上及び金融上の支援に関する事項	
3	その他の支援に関する事項	
<b>第9</b>	<b>その他事業の実施に関し必要な事項</b>	<b>・・・ 17</b>
1	議会の議決	
2	応募に伴う費用負担	
3	実施方針に関する現地見学会について	
4	実施方針等に関する質問・意見の受付	
5	情報の提供	
6	問合せ先（事務局）	
<b>別表</b>	<b>別表1 リスク分担表、別表2 役割・費用分担表</b>	
<b>様式</b>	<b>様式第1号 現地見学会申込書、様式第2号 実施方針に関する質問・意見書</b>	
<b>資料</b>	<b>資料①現況写真、資料②関係図面、資料③④⑤不具合箇所</b>	

## 第1 はじめに

---

宮古島市（以下「本市」という。）は、民間の資金、経営能力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、事業を効率的・効果的に推進し、実効性を高めるため、宮古島市役所平良庁舎利活用事業（以下「本事業」という。）を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。）に基づく事業として実施することを予定しています。

このたび、PFI法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する事業者の選定を行うにあたり、「PFI法第5条第1項」及び「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。）の定めるところにより実施方針を定めましたので、PFI法第5条第3項に基づき、次のとおり公表するものです。

## 第2 特定事業の選定に関する事項

---

### 1. 事業内容に関する事項

#### (1) 事業名称

宮古島市役所平良庁舎利活用事業

#### (2) 公共施設等の管理者の名称

宮古島市長 座喜味一幸

#### (3) 事業の目的

宮古島市内に位置する宮古島市役所平良庁舎（以下「平良庁舎」という。）は、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中心市街地の空洞化が懸念され、平良庁舎の有効的な利活用が求められています。

また、平良庁舎周辺は、宮古島市都市計画マスタープランにおいて中心市街地地区として位置づけられており、平良庁舎を活用した新たな賑わいの創出や中心市街地の振興につなげるとされています。

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。平良庁舎は、優れた立地環境にあることから、事業化にあたっては愛着のある元市役所庁舎という特性から市民利用も含め、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ます。

また、整備後の平良庁舎の運営にあたっては、事業者に公共施設等運営権（PFI法に基づくコンセッション。以下「運営権」という。）を設定し、施設の収益性と利用者サービスの向上を図るとともに、魅力ある施設となることを目指していくこととします。

#### (4) 事業のコンセプト

##### ア 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

##### イ 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

## ウ 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

## エ 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

## オ 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

## カ 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

## (5) 事業の対象範囲

本事業は、平良庁舎及び周辺敷地（以下「対象施設」という。）を対象として、事業者に運営権を設定するものです。

なお、運営権を設定する対象施設の範囲は、「第5 公共施設等の立地及び規模に関する事項」に示すものとします。

## (6) 事業の内容

### ア 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、本事業を実施することとします。

※事業期間にかかる一切の費用を事業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事業者負担となります。

### イ 事業の期間

- ① 本事業の開始は、令和6年度を想定しています。ただし、本事業の運営権は、改修工事が終了した後に設定することとします。

- ② 本事業の運営権設定期間については、20年間（運営権の設定開始から20年目となる年度の3月末日）を予定しています。
- ③ 運営権者が本市に対して、事業期間終了日の3年前までに期間延長の届出を行った場合、本市と協議を行った上で、それまでの運営状況等を踏まえ、次の10年を超えない範囲内で運営権者が希望する日まで本事業の期間を延長することができることとします。（かかる期間延長を「延長オプション」という。）なお、延長オプションについては、実施契約にその旨を規定することとします。

ただし、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。

## ウ 業務範囲

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

## エ 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。

## オ 運営権対価

最低提案価格については、年額7,200,000円以上とします。

なお、事業者が支払う運営権対価は、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。運営権対価の支払い方法については、別途実施契約にて定めることとしますが、原則、年払いを想定しています。

## カ 運営権設定対象施設の賃貸借

運営権者は、本市と公有財産貸付契約等を締結した上で、運営権設定対象施設の一部をテナント等第三者に転貸することができます。

## キ 事業期間終了時の取扱い

事業期間の経過に伴い、本事業が終了する場合の運営権等の主な取扱いは、次のとおりとします。

- ① 運営権  
本事業の終了日に、運営権者に設定されている運営権は消滅します。
- ② 運営権設定対象施設

運営権者は、事業期間終了時に、本市に運営権設定対象施設を引き渡さなければならないこととします。

③ 運営権者の保有資産等

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。

④ 業務の引継ぎ

運営権者は、運営権の存続期間終了前において、自らの責任と費用負担により、本事業に係る業務が円滑に本市又は本市が指定する者に引き継がれるよう、十分な準備期間を確保し、業務引継を適切に行うこととします。

## ク 更新投資等の取扱い

本事業において対象施設の改修工事が終了し、運営権が設定された後に対象施設において更新投資等を行う場合の取扱いについては、以下のとおりとします。

① 運営権設定対象施設

運営権者は、運営権設定対象施設のサービス向上、収益性の改善・向上に資する追加投資・改修工事を、本市に事前の承諾を得た上で、自らの責任及び費用負担により行うことができることとします。

運営権者による更新投資を施した対象部分は、投資対象の施設完成後に本市の所有物となり、運営権設定対象施設に含まれるものとして運営権の効果が及ぶものとします。

② 運営権者の保有資産等

運営権者は、本事業実施のために自身で保有する資産等について、原則として対象施設のサービスや魅力向上に資すると自ら判断する資産等において新規投資、改修、更新投資を行うことができることとします。

## ケ 事業に必要とされる根拠法令等

本事業の実施にあたっては、事業者は関連する関係法令、条例、規則及び要綱等を自らの責任で調査検証し、遵守してください。

適用法令及び適用基準等は、各業務の開始時点における最新のものを採用することとします。

## 2. 特定事業の選定に関する事項

P F I法に基づく特定事業の選定及び公表については、次の点に留意して行います。

### (1) 特定事業の選定基準

本市は、本事業を P F I法に基づく公共施設等運営事業として実施することで、公共サービスの提供が期待できる場合に、本事業を特定事業に選定します。

## (2) 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合には、その判断の結果を評価内容と併せ、本市ホームページ等を用いて速やかに公表します。

なお、本事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっても、同時に公表します。



## 第3 事業者の募集及び選定に関する事項

---

### 1. 事業者の募集及び選定に関する基本的事項

#### (1) 事業者の募集及び選定方法

本市が本事業を特定事業として選定した場合は、公募型プロポーザル方式により事業者の募集及び選定を行います。募集及び選定方法の詳細については、今後募集要項において示すこととします。

#### (2) 審査方法

提案の審査は、応募者から本事業にかかる具体的な業務の実施方法や実施体制、事業内容、運営権対価の額等について提案を受け、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。）において評価し、その結果をもとに優先交渉権者を決定するものとします。

#### (3) 事業者を選定しない場合

事業者の選定の過程において、本事業をPFI法に基づく公共施設等運営事業として実施することが適当でないと判断された場合には、特定事業の選定を取りやめることとし、その旨を速やかに公表します。

#### (4) 事業者の選定における留意事項

事業者の選定にあたっては、PFI法第8条の規定に基づく公募により選定した者と基本協定を締結し、実施契約の内容協議を行います。

なお、この協議において、契約内容について、双方合意がなされなかった場合、本事業の事業者として決定せず、契約を締結しない場合があります。

### 2. 応募者の構成及び資格要件

応募者は、本事業の実施に足る資金及び経営マネジメント体制を備えた単独の応募法人又は応募法人グループとします。個人での応募はできません。

なお、応募法人は、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。同様に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はできません。

応募法人グループを構成する場合、代表法人を定めた上で、当該法人に応募法人グループを代表して手続きを行っていただきます。

応募者に係る要件については、別途募集要項の中で詳細をお示しします。

### 3. 事業者の募集及び選定の手順に関する事項

募集・審査・選定のスケジュール（予定）は、以下のとおりです。ただし、スケジュールは変更することがあるため、募集要項公表時に詳細を提示することとします。

内容	日程（予定）
現地見学会及び実施方針に対する意見聴取	令和5年7月21日～7月28日
特定事業の選定	令和5年8月上旬
公募開始（募集要項の公表）	令和5年8月中旬
募集要項に関する質問受付及び回答	令和5年8月中旬～9月中旬
公募終了（企画提案書提出期限）	令和5年9月下旬
プロポーザル審査、事業者選定（選定委員会での審査）	令和5年10月中旬
優先交渉権者の決定	令和5年10月下旬
基本協定の締結	令和5年11月下旬
実施契約の締結	令和5年12月下旬
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

## 第4 事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

---

### 1. 基本的な考え方

本事業における業務遂行上の責任は原則として事業者が負うものとします。ただし、本市が責任を負うべき合理的な理由があるものについては、本市が責任を負うものとします。

### 2. 本市と事業者のリスク分担の基本的な考え方

予想されるリスク並びに本市と事業者の責任分担の概略を「別表1 リスク分担表」に、本事業にかかる本市と事業者の役割及び費用分担の概略を「別表2 役割・費用分担表」に示します。

なお、これら分担等の程度及び具体的な事項については、最終的に実施契約で規定します。

### 3. モニタリング等

本市は、運営権者の実施する業務についてモニタリング等により定期的に確認を行い、運営権者の財務状況についても確認を行います。運営権者の実施する業務の水準が、本市の求める水準を下回ることが判明した場合には、業務内容の速やかな改善を求めることとします。運営権者は、本市の改善要求に対し、自らの責任により改善措置を講じ、その費用を負担するものとします。

本市が実施するモニタリングに係る費用は、本市が負担することとします。ただし、本市が要求する運営権者の所有する資料の提出に要する費用については運営権者が負担するものとします。

なお、運営権者自らが実施するモニタリング、いわゆるセルフモニタリングに係る費用は運営権者が負担するものとします。

## 第5 公共施設等の立地及び規模に関する事項

### 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186番地
敷地面積	4819.68 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%、建蔽率 80%
その他地域・区域	防火地域指定あり
接道条件	県道243号線（車道：片側1車線 幅員9m）（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5km（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. 対象施設の概要

本事業の運営権設定対象施設は、以下のとおりです。

敷地の概要及び配置図等は添付資料②に示すとおりとします。

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	約 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> 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> 7階 184.57 m <sup>2</sup> 塔屋 46.46 m <sup>2</sup>  合計 8,560.66 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> （引き込みメーター径 40 mm） 不具合箇所有り ※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 875 kVA（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 使用不能） ※取り外し空調数箇所有り
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 不具合箇所有り ※添付資料④に示すとおり
消防設備	令和4年3月点検時 不具合箇所有り ※添付資料⑤に示すとおり
その他の設備	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
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（建築時）	株式会社 国建

## 第6 公共施設等運営権実施契約に関する事項

---

### 1. 公共施設等運営権実施契約に定めようとする事項

本市と事業者が締結する実施契約に定める主な事項は、以下のとおりとします。

- ① 総則
- ② 公共施設等運営権の設定
- ③ 施設維持管理・保全・運営業務
- ④ 利用料金の設定及び收受等
- ⑤ 公共施設等運営権の処分
- ⑥ 契約期間及び契約満了に伴う措置
- ⑦ 契約の解除又は終了に伴う措置
- ⑧ 法令変更不可抗力

### 2. 疑義が生じた場合の措置

実施契約等の解釈について疑義が生じた場合、本市と運営権者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、実施契約に規定する具体的措置に従うものとします。

## 第7 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

---

### 1. 本事業の継続が困難となった場合の措置

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、以下のとおり、実施契約を解除又は終了するものとします。この場合、運営権者は、実施契約の定めるところにより、本市又は本市の指定する者に対する業務の引き継ぎが完了するまでの間、自らの責任と費用負担で本事業を継続するものとし、運営権設定対象施設及び本事業の実施のために運営権者が保有する資産については、第2の1（6）キ②及び③の規定に従うものとします。

#### (1) 運営権者の事由による実施契約の解除

##### ア 解除理由

- ① 本市は、運営権者の責めに帰する事由により実施契約の履行が不能になったとき等実施契約に定める一定の事由が生じたときは、催告を経ることなく実施契約を解除することができるものとします。
- ② 本市は、運営権者がその責めに帰する事由により実施契約上の義務を履行しないとき等実施契約に定める一定の事由が生じたときは、事業者に対して修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出・実施を求めた上で、運営権者が当該期間内に修復することができなかつたときは、解除事由を記載した書面を送付することにより、直ちに実施契約を解除することができるものとします。

なお、詳細は、実施契約に規定します。

##### イ 解除の効果

- ① 本市は、実施契約の解除に伴い、運営権を取り消します。
- ② 運営権者は、本市に対し、実施契約に定めるとおり、本市に生じた損害を賠償しなければならないこととします。
- ③ 運営権者は、実施契約を解除された場合、それまでの期間に相当する運営権対価及びその利息の未払い分を一括で支払うこととします。

なお、詳細は、実施契約に規定します。

#### (2) 本市の事由による実施契約の解除又は終了

##### ア 解除又は終了の事由

- ① 本市は、実施契約を継続する必要がなくなった場合又はその他、本市が必要と認める場合には、運営権者に対し6ヶ月以上前に通知することにより、実施契約を解除することができるものとします。
- ② 運営権者は、本市の責めに帰すべき事由により、一定期間、本市が実施契約上の義務を履行しない場合、又は運営権者による実施契約の履行が不能となった場合は実施契約を解除できることとします。



- ③ 本市が、対象施設の所有権を有しなくなったときは、実施契約を終了します。

#### **イ 解除又は終了の効果**

- ① 本市は、実施契約を解除する場合、運営権を取り消します。また、本市が対象施設の所有権を有しなくなったことによる実施契約の終了の場合、運営権は消滅します。
- ② 本市は、運営権者に対し、運営権者に生じた損害を賠償するものとします。ただし、運営権者の責めに帰する事由により生じた損害がある場合は、本市の支払額からこれを控除します。
- ③ 運営権者は、実施契約を解除又は終了された場合、それまでの期間に相当する運営権対価及びその利息の未払い分を一括で支払うこととします。  
なお、詳細は、実施契約に規定します。

### **(3) 不可抗力による実施契約の解除又は終了**

#### **ア 解除又は終了の事由**

- ① 不可抗力を原因として本市及び運営権者の協議において、本事業の復旧スケジュールを決定することができない場合、又は復旧スケジュールに基づく本事業の再開が不可能若しくは著しく困難であることが判明した場合、本市は実施契約を解除します。
- ② 不可抗力を原因として対象施設が滅失したときは、実施契約を終了します。

#### **イ 解除又は終了の効果**

- ① 不可抗力を原因として実施契約を解除する場合、運営権者は、本市の選択に従い、運営権の放棄又は本市の指定する者に対する無償譲渡を行うこととし、当該不可抗力により本市及び運営権者に生じた損害は各自が負担し、相互に損害賠償は行わないこととします。
- ② 運営権者は、実施契約が解除又は終了された場合、それまでの期間に相当する運営権対価及びその利息の未払い分を一括で支払うこととします。  
なお、詳細は、実施契約に規定します。
- ③ 不可抗力を原因として対象施設が滅失したときは、運営権は消滅します。

## **2. その他の事由により本事業の継続が困難となった場合**

実施契約に規定する事由ごとに、責任の所在による改善等の対応に従うこととします。

## 第8 法制上及び税法上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

---

### 1. 法制上及び税制上の措置に関する事項

運営権者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、法制上及び税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによるものとします。

### 2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

運営権者が本事業を実施するにあたり、金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、本市はこれらの支援を運営権者が受けることができるよう努めるものとします。また、財政上の支援については原則行わないものとします。

### 3. その他の支援に関する事項

本市は、運営権者が本事業の実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を努めるものとします。

## 第9 その他事業の実施に関し必要な事項

### 1. 議会の議決

運営権に関する議案については、令和5年12月市議会定例会に上程を予定としています。

### 2. 応募に伴う費用負担

応募者の公募プロポーザル参加に係る費用は、すべて応募者の負担とします。

### 3. 実施方針に関する現地見学会について

本実施方針に関する現地見学会を、以下のとおり開催します。

現地見学会の開催期間	令和5年7月21日（金）～7月28日（金） ※土日祝日以外の日で 午前10時～午後4時まで
現地見学会への参加方法	現地見学会への参加を希望される方は、別紙の実施方針に関する現地見学会申込書（様式第1号）に記入の上、下記の間合わせ先に電子メールにより申込みください。日程調整の上、本市担当者が同席し、現地見学会を実施します。

※なお、募集要項の公表後も本見学会とは別に現地見学会を実施する予定です。募集要項公表後の現地見学会スケジュールについては、募集要項の中でお示しします。

### 4. 実施方針等に関する質問・意見の受付

本事業の提案者になろうとする者で、本実施方針等に対する質問又は意見がある者は、別紙の「実施方針に関する質問・意見書」（様式2号）により質問・意見書を作成し、以下のとおり提出してください。

- ・提出期間 令和5年7月21日（金）午前9時～令和5年7月28日（金）午後5時
- ・提出方法 電子メール（様式2号を添付）により、6の間合わせ先まで提出してください。

### 5. 情報の提供

本事業に関する追加の情報及び質問に対する回答（ただし、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係るものは除く。）は、本市ホームページで公表します。

### 6. 問合せ先（事務局）

本実施方針の担当部署・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

■ リスク分担表

別表 1

(1) 共通事項

リスクの種類	リスクの内容	市	事業者
事業計画	本市の政策変更による事業の変更・中断・中止など	○	
	上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による事業計画・内容の変更、事業の延期・中止		○
許認可	本市の帰責事由による許認可等取得遅延	○	
	上記以外の事由による許認可等取得遅延		○
法令変更	本事業に直接関係する法制度の変更（税含む）	○	
	上記の法制度以外の法制度の変更		○
住民対応	本事業の実施（全般部分）に対する周辺住民等の反対運動、要望等による計画遅延、条件変更等に関するもの	○	
	事業者が実施する事業に起因する周辺住民等の対応に関するもの		○
第三者保証	本市の提示条件、指図、行為を直接の原因とする事故によるもの	○	
	上記以外によるもの		○
債務不履行	事業者の帰責事由によるサービス提供の中止・停止・不能等		○
物価変動	全て		○
資金調達	全て		○
金利	全て		○
不可抗力	双方に生じた損害は双方が負担する	○	○

## ■リスク分担表

### (2) 契約締結前

リスクの種類	リスクの内容	市	事業者
議会議決	議会の不承認 ※双方に生じた負担は双方が負担する	○	○
議会議決後の契約	本市の帰責事由により契約が締結できない、契約手続きに長期間を要する場合等に関するもの	○	
	事業者の帰責事由により契約が締結できない、契約手続きに長期間を要する場合等に関するもの		○

### (3) 契約締結後

リスクの種類	リスクの内容	市	事業者
工事・運営開始の遅延	本市の帰責事由による設計・改修工事の遅延及び運営開始の遅延に関するもの	○	
	事業者の帰責事由による設計・改修工事の遅延及び運営開始の遅延に関するもの		○
維持管理・運営内容変更等	本市の帰責事由による事業内容の変更（用途変更など）	○	
	上記以外の要因によるもの（不可抗力を除く）		○
運営権設定後の光熱水費の変動	全て		○
需要・収入	全て		○
対象施設の損傷	本市の責めによる事故・火災等による施設の損傷に関するもの	○	
	上記以外（不可抗力を除く）の要因及び施設・設備等の損傷・劣化によるもの		○

### (4) 事業終了後

リスクの種類	リスクの内容	市	事業者
事業終了後の移管手続き	対象施設の移管手続きに伴う諸費用等		○

■役割・費用分担表

別表 2

(1) 事業提案段階

役割・費用の種類	役割・費用分担の内容	市	事業者
資料作成	応募にかかる資料作成等の負担		○

(2) 契約締結前

役割・費用の種類	役割・費用分担の内容	市	事業者
資料作成	運営権の判断に必要な資料作成負担		○
住民対応	本事業実施に対する住民等への説明	○	○

(3) 設計・改修工事期間中

役割・費用の種類	役割・費用分担の内容	市	事業者
設計・工事監理業務	本事業実施に対する設計及び工事監理業務等		○
改修工事	本事業実施にかかる改修工事		○
設計・改修工事 中の対象施設の 維持管理	設計・改修工事実施中に発生する対象施設の維持管理費（電気、水道料金のみ） ※電気＝工事前直近3か月の上限額相当 ※水道＝基本料金額相当	○	
	上記のうち、工事に起因し発生する維持管理費（工事で使用する光熱水費、各種保守点検料、建設保険等）		○
資金調達	全て		○
残存物品等の処分	対象施設内に残置された残存物品（備品・消耗品等に限る）の処分	○	

(4) 運営権設定後（施設運営・維持管理期間）

役割・費用の種類	役割・費用分担の内容	市	事業者
安全確保	対象施設の維持管理・運営等における安全性の確保		○
保険	対象施設の保有をカバーする保険		○
	対象施設の維持管理・運営をカバーする保険		○
備品管理	全て		○
対象施設の修繕	全て		○
対象施設の PR	対象施設の集客等に関するプロモーション、HP 製作・運営、広告宣伝等の費用		○
モニタリング	本市が実施するモニタリングにかかる費用	○	
	本市が要求する事業者が保有する資料の提出にかかる費用		○

様式第1号

宮古島市役所平良庁舎利活用事業  
現地見学会申込書

令和 年 月 日

所在地  
法人名称等

担当者氏名	
所属部署	
連絡先	電話：
	E-mail：

見学希望日時	令和 年 月 日 ( ) 午前・午後 時～		
参加予定者	氏名		所属 役職
	氏名		所属 役職
	氏名		所属 役職
	氏名		所属 役職
	氏名		所属 役職

(提出先) 〒906-8501  
宮古島市平良字西里1140番地  
宮古島市 総務部 財政課(担当：川満、宮国)  
電話：0980-73-3302  
E-mail：sz.zaisei@city.miyakojima.lg.jp



様式第2号

宮古島市役所平良庁舎利活用事業  
実施方針に関する質問・意見書

令和 年 月 日

団体等名称 \_\_\_\_\_

担当者氏名	
所属部署	
連絡先	電話：
	E-mail：

質問・意見	
-------	--

(提出先) 〒906-8501  
宮古島市平良字西里1140番地  
宮古島市 総務部 財政課(担当：川満、宮国)  
電話：0980-73-3302  
E-mail：sz.zaisei@city.miyakojima.lg.jp