

中城湾港（西原与那原地区）及び宜野湾港
官民連携事業（仮称）

実施方針（案）

令和8年2月

沖縄県

目 次

第 1 章 特定事業の選定に関する事項	1
第 1 節 事業内容に関する事項	1
第 2 節 特定事業の選定に関する事項	11
第 2 章 民間事業者の募集及び選定に関する事項	12
第 1 節 募集及び選定方法	12
第 2 節 募集及び選定の手順	12
第 3 節 入札参加者の備えるべき参加資格要件	16
第 4 節 提案書類の取扱い	21
第 5 節 審査及び選定に関する事項	21
第 3 章 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施等の確保に関する事項	23
第 1 節 責任分担に関する基本的な考え方	23
第 2 節 本県による事業の実施状況のモニタリング	23
第 3 節 事業者の責任の履行の確保に関する事項	24
第 4 節 事業者の権利義務等に関する制限及び手続き	24
第 4 章 公共施設の立地並びに規模及び配置に関する事項	26
第 1 節 立地条件に関する事項	26
第 2 節 本施設の概要	27
第 5 章 事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	28
第 1 節 係争事由に係る基本的な考え方	28
第 2 節 管轄裁判所	28
第 6 章 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	29
第 1 節 事業の継続に関する基本的な考え方	29
第 2 節 本事業の継続が困難となった場合の措置	29

第 7 章 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	30
第 1 節 法制上及び税制上の措置	30
第 2 節 財政上及び金融上の支援	30
第 8 章 その他特定事業の実施に関し必要な事項	31
第 1 節 本事業において使用する言語、通貨単位等	31
第 2 節 議会の議決	31
第 3 節 入札に伴う費用負担	31
第 4 節 情報公開及び情報提供	31
第 5 節 問合せ先	31
別紙 1 用語集	
別紙 2 事業対象地	
別紙 3 リスク分担表 (案)	
様式 1 実施方針 (案) 及び要求水準書 (案) に係る説明会及び現地説明会申込書	
様式 2 実施方針 (案) 及び要求水準書 (案) に関する質問及び意見書	
様式 3-1 個別対話参加申込書	
様式 3-2 個別対話の議題	
様式 4 現地調査実施申込書	
様式 5 貸出資料貸出申込書兼誓約書	

第1章 特定事業の選定に関する事項

第1節 事業内容に関する事項

1. 事業名称

中城湾港（西原与那原地区）及び宜野湾港官民連携事業（仮称）

2. 事業の対象

(1) 中城湾港

- ・与那原マリーナ、与那原船だまり、西原船だまり、西原マリパーク、マリタウン東浜公園、あがりティード公園（以下、総称して「中城湾港対象施設」という。）

(2) 宜野湾港

- ・宜野湾港マリーナ、宜野湾港緑地、宜野湾船だまり（以下、総称して「宜野湾港対象施設」という。）

3. 公共施設の管理者等の名称

沖縄県知事 玉城 康裕

4. 事業目的

中城湾港（西原与那原地区）及び宜野湾港においてマリーナ・船だまり・緑地を対象として、官民連携により、効率的・効果的な公共サービスの提供を行うとともに、事業コストを削減することを目指し、今後の整備・維持管理・運営（PPP/PFI を含む）に向け検討を進めている。

中城湾港（西原与那原地区）では、地区の活性化を目的として、沖縄県、西原町及び与那原町が共同で中城湾港マリタウンプロジェクトに取り組み、マリーナやビーチ等の海辺のアメニティー豊かなまちづくりを推進してきており、新・沖縄21世紀ビジョン基本計画においてスーパーヨットの受入拠点や大型 MICE 施設と連動したウォーターフロント空間を形成するとともに、海洋性レクリエーション需要への対応や水際空間の有効利用等を図ることとなっている。

宜野湾港は、昭和 62 年に開催された海邦国体のヨット競技開催地として整備され、公共マリーナとして、海洋性スポーツレクリエーションの普及振興、海事思想の普及振興、観光の振興に資することを目的に整備が進められており、新・沖縄21世紀ビジョン基本計画において、中部圏域の西海岸地域では、快適で魅力ある世界水準の都市型オーシャンフロント・リゾート地の形成を図ることとなっている。

こうした状況を踏まえ、本県では、民間事業者（以下「事業者」という。）の経営能力等のノウハウを活用し、利用者の利便性を高めると共に、地域の賑わい創出や地域経済の活性化につながる適切な施設の運営・管理を実現することを目的として、「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。）、港湾法（昭和 25 年法律第 218 号）及び地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）等に基づく事業手法を活用して実施するものである。

5. 事業方式

本事業は、PFI法第14条第1項に基づき、本施設の管理者である本県が、事業者と締結する本事業に係る契約（以下「事業契約」という。）に従い、事業者が施設の建設・工事監理業務を行い、本県に所有権を移転した後、事業期間を通じて維持管理・運営業務を行うBTO方式により実施する。

なお、本事業の対象施設の使用許可権限を事業者に付与するため、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項に基づき、公の施設の指定管理者制度を併用する。

また、緑地等内において、事業者の提案により、自らの費用負担で自由提案施設（民間収益施設）を整備し、当該施設から得られる収益を還元して、港湾緑地の維持管理等を一体的に行うことができるよう、港湾法に基づく港湾環境整備計画制度を活用する。

6. 本事業の対象となる施設

本事業の対象施設は、以下の表に示すとおりとし、(1)のうち①～⑳及び(2)のうち①～⑬を総称して「本施設」という。また、(1)のうち②③⑨、(2)のうち③を総称して「事業者整備施設」という。

(1) 中城湾港

以下の①～⑳を総称して「中城湾港対象施設」という。

表1 対象施設及び事業方式（中城湾港）

建設	施設区分・名称	整備種別	事業方式	事業類型
(ア)与那原マリーナ	①水域施設	—	O	独立採算型
	②外郭施設	増設	BTO	混合型
	③係留施設			
	④臨港交通施設	—	O	独立採算型
	⑤航行補助施設			
	⑥保管施設			
	⑦船舶役務用施設			
	⑧港湾環境整備施設 (緑地含む)			
	⑨港湾管理施設	増設	BTO	混合型
(イ)与那原船だまり	⑩係留施設	—	O	独立採算型
	⑪水域施設			
(ウ)西原船だまり	⑫係留施設	—	O	独立採算型
	⑬水域施設			
(エ)西原マリンパーク	⑭多目的広場	—	O	独立採算型
	⑮軽スポーツ広場			
	⑯人工ビーチ			
	⑰ピクニック広場			
	⑱駐車場			
	⑲その他公園施設			
⑳サービス棟	改築	RO		

建設	施設区分・名称	整備種別	事業方式	事業類型
(オ)マリンタウン東浜公園	㉑パークゴルフ場	—	O	独立採算型
	㉒多目的広場			
	㉓駐車場			
	㉔その他公園施設 (管理棟含む)			
(カ)あがりティード公園	㉕駐車場	—	O	独立採算型
	㉖芝生広場			
	㉗ピクニック広場			
	㉘その他公園施設			
(キ)自由提案施設(民間収益施設)	必須	新設	事業用定期借地権設定契約	独立採算型(緑地等)※2
	任意		事業用定期借地権設定契約	独立採算型(上記以外)

※1：別紙2に示す事業対象地のうち、「MICE 事業対象範囲」については、別事業での活用を想定しており、当該事業着手後は本事業の対象外とする。ただ、事業者着手前までは本事業の対象範囲とする。

※2：みなと緑地 PPP による「港湾環境整備計画制度」を用いた貸付。事業者による提案を必須とし、中城湾港及び宜野湾港それぞれ1施設以上提案すること。

(2) 宜野湾港

以下の①～⑭を総称して「宜野湾港対象施設」という。

表2 対象施設及び事業方式(宜野湾港)

建設	施設区分・名称	整備種別	事業方式	事業類型
(ア)宜野湾港マリーナ	①水域施設	—	O	独立採算型
	②外郭施設			
	③係留施設	改修及び増設	RO+BTO	混合型
	④臨港交通施設	—	O	独立採算型
	⑤航行補助施設			
	⑥荷さばき施設			
	⑦船舶役務用施設			
	⑧港湾環境整備施設 (緑地含む)			
	⑨港湾管理施設			
	⑩港湾厚生施設			
(イ)宜野湾港緑地	⑪港湾環境整備施設			
(ウ)宜野湾船だまり	⑫係留施設	—	O	独立採算型
	⑬水域施設			
(エ)自由提案施設(民間収益施設)	必須	新設	事業用定期借地権設定契約	独立採算型(緑地等)※1
	任意		事業用定期借地権設定契約	独立採算型(上記以外)

※1：みなと緑地 PPP による「港湾環境整備計画制度」を用いた貸付。事業者による提案を必須とし、中城湾港及び宜野湾港それぞれ1施設以上提案すること。

【参考：施設区分（港湾法第2条第5項に基づく）】

区分	港湾施設
水域施設	航路、泊地、船だまり
外郭施設	波除堤、防波堤、護岸、突堤
係留施設	栈橋、浮栈橋、物揚場、船揚場、係船岸、岸壁
臨港交通施設	道路、駐車場、橋梁
航行補助施設	航路標識
荷さばき施設	固定式荷役機械、荷さばき地
保管施設	野積場、貯油施設
船舶役務用施設	船舶のための給水施設、動力源の供給の用に供する施設（給油施設）、船舶保管施設
港湾環境整備施設	海浜、緑地、広場、植栽、休憩所（東屋）、その他港湾の環境の整備のための施設（排水路）
港湾厚生施設	福利厚生施設（レストラン等）
港湾管理施設及び港湾管理用移動施設	港湾管理事務所、その他港湾の管理のための施設（フェンス等）

7. 事業範囲

本事業の事業範囲は以下のとおりとする。

(1) 統括管理業務

- ① 統括マネジメント業務
- ② 総務・経理業務
- ③ セルフモニタリング業務
- ④ その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

(2) 設計業務

- ① 事前調査業務
- ② 設計業務
- ③ 設計業務遂行に必要な関連業務
- ④ その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 建設・工事監理業務

- ① 建設業務
- ② サービス棟改築業務
- ③ 期初改修業務（任意）
- ④ 工事監理業務
- ⑤ 近隣対応・対策業務
- ⑥ 建設業務遂行に必要な関連業務
- ⑦ その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

(4) 開業準備業務

- ① 前指定管理者からの引継ぎ業務
- ② リニューアルオープン式典等の実施業務（任意）
- ③ 供用開始前の運営業務（予約受付・広報・誘致等）
- ④ その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

(5) 維持管理業務

- ① 施設保守管理業務
- ② 設備保守管理業務
- ③ 公園施設保守管理業務
- ④ 什器・備品等保守管理業務
- ⑤ 外構等維持管理業務
- ⑥ 環境衛生・清掃業務
- ⑦ 警備保安業務
- ⑧ その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

(6) 期中改修業務

- ① 長期修繕計画策定業務（次期長期修繕計画を含む）
- ② 期中改修業務
- ③ その他修繕・更新業務
- ④ その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

(7) 運営業務

- ① 総合管理業務（案内・利用受付・料金收受等）
- ② マリーナ・船だまり運営業務
- ③ 公園施設運営業務
- ④ 自由提案施設の運営（任意）
- ⑤ その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

(8) 自主事業

- ① 飲食・物販業務
- ② ネーミングライツ業務（調整中）
- ③ 広告業務（屋内）
- ④ 地域振興業務
- ⑤ その他、本施設の収益性及び魅力向上に資する事業

8. 民間提案事業

事業者は、提案により、緑地内において、港湾環境整備計画制度を活用して、自らの費用負担により自由提案施設（民間収益施設）を整備し、民間提案事業を実施するものとする。その上で、事業者が提案する自由提案施設（民間収益施設）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、港湾緑地の維持管理等を一体的に行うものである。

また、事業対象地のうち緑地以外の一部において、本事業の実施に資する範囲で、自らの費用負担により自由提案施設（民間収益施設）を整備し、民間提案事業を実施することができる。

自由提案施設（民間収益施設）を設置する場合には、本県の規定に基づき、事業者から借地料を徴収することを想定している。自由提案施設（民間収益施設）は、事業期間終了時は事業者が原則として原状回復するものとするが、本県が別段の指定をした場合はそれに従うこと。

また、収益施設から得られる収益の公共還元先は、港湾環境整備計画制度を活用した自由提案施設の収益は緑地等に、港湾環境整備計画制度以外の自由提案施設の収益は対象事業区域内となる。

なお、中城湾港（西原与那原地区）及び宜野湾港それぞれにおいて、以下に該当する施設の提案を必須とし、その他の施設は任意提案とする。

必須提案：にぎわい創出施設（飲食・物販・サービス施設等）

※民間提案事業：「要求水準書 第 11 章 民間提案事業」に示す本事業の対象となる港湾緑地等の一部を有効活用し、事業者所有となる自由提案施設（民間収益施設）にて行う収益事業

表 3 目的外使用料及び借地料の目安（中城湾港）

・与那原マリーナ ・与那原船だまり（北側） ・西原マリンパーク ・あがりティード公園	1 か月未満：約 11.0 円/m ² ・日 1 か月以上：約 10.0 円/m ² ・日（上記の税抜額）
・与那原船だまり（南側） ・マリンタウン東浜公園	1 か月未満：約 7.7 円/m ² ・日 1 か月以上：約 7.0 円/m ² ・日（上記の税抜額）

表 4 目的外使用料及び借地料の目安（宜野湾港）

・宜野湾港マリーナ ・宜野湾港緑地 ・宜野湾船だまり	1 か月未満：約 16.6 円/m ² ・日 1 か月以上：約 15.1 円/m ² ・日（上記の税抜額）
----------------------------------	--

※表 3、4 において、使用料は現時点のものであり、周辺地価の状況により変動する。

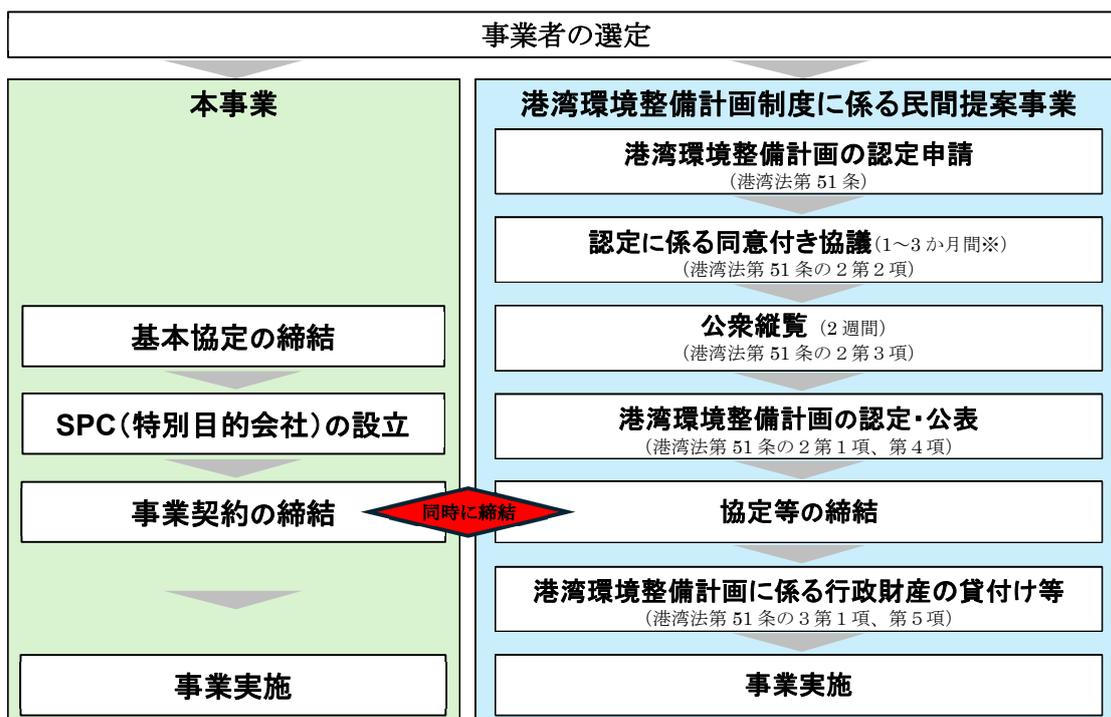


図1 本事業の契約の流れ（港湾環境整備計画制度の手続き含む）

9. 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日（令和9年7月）から令和41年3月31日までの約32年間とする。なお、それぞれの期間は以下を予定している。

- ① 指定管理期間（宜野湾港対象施設）：令和10年4月1日から令和●年3月末日までの●年間（期間調整中）
- ② 指定管理期間（中城湾港対象施設）：令和11年4月1日から令和●年3月末日までの●年間（期間調整中）
- ③ 民間収益施設設置可能期間：設置許可日から令和41年3月末日（ただし、最大30年間）まで

10. 事業スケジュール

本事業におけるスケジュールは以下を予定している。

また、民間提案事業については、宜野湾港は令和10年4月1日以降、中城湾港は令和11年4月1日以降にそれぞれ着手することを条件とする

(1) 事業契約締結	令和9年7月
(2) 設計期間（事業者整備施設）	
①宜野湾港	事業契約締結日から令和10年3月末日
②中城湾港	事業契約締結日から令和11年3月末日
(3) 建設・改修期間 （事業者整備施設）	
①宜野湾港	令和10年4月1日から令和12年3月末日
②中城湾港	令和11年4月1日から令和13年3月末日
(4) 開業準備期間（任意）	
①宜野湾港	事業契約締結日から令和12年3月末日

②中城湾港	事業契約締結日から令和13年3月末日
(5) 維持管理・運営期間	
①宜野湾港	令和10年4月1日から令和●年3月末日
②中城湾港	令和11年4月1日から令和●年3月末日

※事業者は、事業者整備施設の工期及び引渡しの前倒しの提案を可能とし、この場合、本県は本施設の供用開始日を早める可能性がある。なお、この場合でも維持管理・運営期間の終了予定日に変更はない。また、工期前倒しに伴う維持管理・運営期間の増加に伴うサービス対価の変更はない。

11. 事業期間終了時の取扱い

本事業が終了する際の取扱いは、次のとおりとする。

(1) 指定管理者

指定管理の終了時期は調整中。

(2) 港湾環境整備計画制度に基づく許可

本事業の事業終了日をもって許可期間は終了する。

なお、本県と事業者の間で合意ができ、必要な手続きが完了した場合には、期間の延長や更新を行う可能性がある。

事業者が、本県に対して、事業期間満了日の5年前の当日までに期間延長を希望する旨の書面による申出を行った場合、事業者は、本県と再契約に向けた協議を行うことができる。

(3) 事業者の保有資産等（備品等を含む）

事業者の所有する資産については、全て事業者の責任において処分すること。ただし、本県又は本県の指定する者が必要と認めた場合には、事業者は、当該資産を本県又は本県の指定する者に無償で譲渡し又は時価で売却することができる。

(4) 業務の引継ぎ

事業者は、事業期間の終期の翌日又はそれ以降で本県が指定する日のいずれかの日に、本施設を、本県又は本県の指定する者（以下「本県等」という。）に明渡し、退去しなければならない。事業者は、事業期間終了前において、自らの責任及び費用負担により、本事業に係る業務が円滑に本県等に引継がれるよう十分な引継準備期間を確保のうえ、適切な業務引継ぎを行わなければならない。

12. 事業者の収入に関する事項

(1) 本県が支払うサービス対価

本県は、事業者が行う設計業務、建設・工事監理業務に関する費用について、本県が設定した上限金額の範囲内で事業者が提案した金額をもとに、事業契約に定めた金額をサービス対価として一括で事業者を支払うものとする。

(2) 利用料金収入

本施設の利用料金は事業者が自らの収入として収受することができる。

(3) 自主事業収入

事業者は、自主事業の収入を自らの収入として得ることができる。

(4) 民間提案事業収入

事業者は、民間提案事業の収入を自らの収入として得ることができる。民間提案事業のうち、緑地等内における港湾環境整備計画制度を活用した事業（みなと緑地 PPP 事業）については、当該事業から得られる収益を還元して、港湾緑地の維持管理等を一体的に行うこと。

13. 事業者の費用に関する事項

事業者は、本県のサービス対価、利用料金収入及び自主事業収入による事業運営を行うこと。ただし、利用料金収入等を原資とし、本県に納付金を納付すること（詳細は要求水準書にて示す）。

また、民間提案事業のうち、緑地等内における港湾環境整備計画制度を活用した事業（みなと緑地 PPP 事業）については、当該事業から得られる収益を還元して、港湾緑地の維持管理等を一体的に行うこと。

14. 事業者の収益等の帰属について

事業者の創意工夫によって生じる、収入増及び経費節減による支出減については、原則として事業者に帰属させることを想定している。

なお、事業者は、入札時に提出する計画以上の収入が得られた場合に、その利益の一部相当を事業者の提案による方法により、本施設の収益性及び魅力向上に資する追加投資等を行うことにより、県民に還元するものとする。

15. サービス対価の改定

サービス対価は、物価指標に基づき、改定の有無及び内容について検討する。改定の基準とする物価指標及び具体的な改定方法については、入札説明書等公表時において示す。

対象とする物価指標がなくなった場合や物価指標として適切でなくなった場合には、本県と事業者の間で物価指標等の変更について協議を行う。いずれも協議がまとめられない場合には、本県が決定する。

16. 利用料金について

利用料金体系及び水準については、本県が定める「沖縄県港湾管理条例（令和 8 年 4 月適用予定）」の範囲内で、本県の承認を前提に、事業者が設定する。利用料金体系及び水準については、本県が定める「沖縄県港湾管理条例（令和 8 年 4 月適用予定）」の中で規定する使用料の金額を基準に一定の変動幅（70～130%を想定）を設ける予定であるが、詳細は協議によるものとする。

なお、利用料金の減免については、事業者の提案に基づき、本県の承認を受けた上で、設定するものとする。

17. 事業に必要な法令等の遵守

本事業を実施するに当たり、PFI 法、港湾法、地方自治法及び PFI 事業の実施に関する基本方針（平成 30 年 10 月 23 日改定）のほか、本事業を実施するために必要な関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守すること。

第2節 特定事業の選定に関する事項

1. 特定事業の選定に当たっての考え方

本県は、PFI法、PFI事業の実施に関する基本方針（平成30年10月23日改定）及びVFM（Value for Money）に関するガイドライン（令和5年6月2日改定）等を踏まえ、本事業をPFI手法により実施することにより、サービスが同一の水準にある場合においては、従来の手法により実施した場合と比較して本県の財政負担の縮減が期待できる場合、又は財政負担が同一の水準である場合においては、サービスの水準の向上が期待できる場合に、PFI法第7条に基づく特定事業として選定する。

2. 評価方法

本県の財政負担見込額の算定に当たっては、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

本県が提供を受けるサービスの水準については、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

3. 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合は、その結果を評価の内容とあわせて、本県ホームページに速やかに公表する。

また、本事業の実施可能性についての客観的な評価に基づき、特定事業としての選定を行わないこととした場合にも、同様に公表する。

第2章 民間事業者の募集及び選定に関する事項

第1節 募集及び選定方法

本事業は、本事業を実施する民間事業者が本県の定める事業参画に必要な資格を有しており、かつ提案内容が本県の要求する性能要件を満たすことを前提として、民間事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスを求めるものとし、民間事業者の幅広い能力・ノウハウ・実績等を総合的に評価して選定する。

民間事業者の選定方法は、総合評価一般競争入札方式（予定）により行うものとする。

なお、本事業は、平成6年4月15日にマラケシュで作成された政府調達に関する協定（以下「WTO 政府調達協定」という。）の対象であり、入札手続きに「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令」（平成7年政令第372号）が適用される。

第2節 募集及び選定の手順

1. 募集及び選定スケジュール

募集及び選定のスケジュールは、以下のとおり。

詳細については、入札説明書等公表時において示す。

日 程	内 容
令和8年2月18日	実施方針（案）及び要求水準書（素案）の公表
令和8年2月25日・26日	実施方針（案）及び要求水準書（素案）に関する説明会及び現地説明会の開催
令和8年2月27日	実施方針（案）及び要求水準書（素案）に関する質問及び個別対話受付締切
令和8年3月3日～3月5日	実施方針（案）及び要求水準書（素案）に関する個別対話の実施
令和8年3月下旬	実施方針（案）及び要求水準書（素案）に関する個別対話、質問及び意見への回答の公表
令和8年7月上旬	特定事業の選定及び公表
令和8年7月中旬	入札公告、入札説明書等の公表・交付
令和8年7月中旬	入札説明書等に関する説明会、現地見学会の開催
令和8年7月下旬	入札説明書等に関する第1回質問及び個別対話受付締切
令和8年8月上旬	入札説明書等に関する第1回個別対話の実施
令和8年8月下旬	入札説明書等に関する第1回個別対話、質問及び意見への回答の公表
令和8年9月上旬	参加表明書の受付、参加資格の確認
令和8年9月中旬	入札説明書等に関する第2回質問及び個別対話受付締切
令和8年9月下旬	資格審査結果の通知
令和8年10月上旬	入札説明書等に関する第2回個別対話の実施
令和8年10月下旬	入札説明書等に関する第2回個別対話、質問及び意見への回答の公表
令和8年11月下旬	入札及び提案に係る書類の受付締切
令和9年1月下旬	提案書のプレゼンテーション・審査落札者の決定及び公表
令和9年2月上旬	港湾環境整備計画の認定申請（港湾法51条）

日 程	内 容
令和 9 年 2 月中旬～ 4 月中旬	港湾環境整備計画に係る同意付き協議
令和 9 年 4 月下旬	港湾環境整備計画の公衆縦覧
令和 9 年 4 月下旬	基本協定の締結
令和 9 年 5 月上旬	仮事業契約の締結
令和 9 年 7 月中旬	事業契約に係る議決、条例改正の議決（使用料→利用料、宜野湾港及び西原船だまりの指定管理範囲編入、利用料金の徴収内容の変更）
令和 9 年 7 月下旬	事業契約の締結（県議会の議決）

2. 入札手続き等

(1) 実施方針（案）及び要求水準書（素案）に関する説明会及び現地説明会

実施方針（案）及び要求水準書（素案）に関する説明会及び現地説明会を以下のとおり開催する。

- ア 実施日：令和 8 年 2 月 25 日（水） 午後 1 時 00 分から午後 4 時 30 分
：令和 8 年 2 月 26 日（木） 午後 1 時 00 分から午後 4 時 30 分

	開催時間	場所
説明会	午後 1 時 00 分から午後 2 時 00 分	与那原マリナー会議室
現地説明会 （中城湾港）	午後 2 時 00 分から午後 3 時 00 分	与那原マリナー
現地説明会 （宜野湾港）	午後 3 時 40 分から午後 4 時 30 分	宜野湾港マリナー

- イ 実施場所：与那原マリナー及び宜野湾港マリナー
ウ 参加資格：本事業の入札参加者となることを予定している事業者とし、参加人数は 2 名以内とする。
エ 受付期間：令和 8 年 2 月 24 日（火） 正午まで
オ 受付方法：「様式 1 実施方針（案）及び要求水準書（案）に係る説明会及び現地説明会申込書」に必要事項を記載の上、第 8 章 第 5 節 に記載の問合せ先に E メールにより提出すること。

(2) 実施方針（案）及び要求水準書（素案）に関する質問及び意見の受付、回答公表

実施方針（案）及び要求水準書（素案）に関する質問を以下のとおり受け付ける。

- ア 受付期間：令和 8 年 2 月 18 日（水）～2 月 27 日（金）正午まで
イ 受付方法：「様式 32 実施方針（案）及び要求水準書（素案）に関する質問及び意見書」に必要事項を記載の上、第 8 章 第 5 節 に記載の問合せ先に E メールにより提出すること。
ウ 回答：令和 8 年 3 月下旬頃に本県ホームページにおいて公表する。

(3) 実施方針（案）及び要求水準書（素案）に関する個別対話、回答公表

事業者の意見を聴取し、必要に応じて特定事業の選定や入札説明書等に反映することを目的として、入札参加者との個別対話を実施する。

ア 実施日：令和8年3月3日（火）～3月5日（木）

イ 実施場所：沖縄県庁 会議室（場所の詳細は日程調整後に通知予定）

ウ 参加資格：本事業の入札参加者となることを予定している事業者とし、参加人数は現地参加を5名以内とする。なお、入札参加グループの組成を予定している複数社で出席することも可とし、この場合の現地参加人数は合計で10名以内とする。ただし、個別対話は、Web形式での参加も可とし、その場合人数制限は設けない。

エ 受付期間：令和8年2月27日（金）正午まで

オ 受付方法：「様式 3-1 個別対話参加申込書」及び「様式 3-2 個別対話の議題」に必要事項を記載の上、第8章 第5節 に記載の問合せ先にEメールにより提出すること。日時等については、参加申込のあった者全てに個別に連絡する。本県は、実施方針（案）及び要求水準書（素案）に関する個別対話結果を、令和8年3月下旬に、本県ホームページにおいて公表する。

(4) 現地見学及び現地調査

本事業の入札参加者となることを予定している事業者は、グループごとに、希望により現地見学及び現地調査を実施することができる。

ア 受付期間：令和8年7月中旬

イ 受付方法：「様式 4 現地調査実施申込書」に必要事項を記載の上、第8章 第5節 に記載の問合せ先にEメールにより提出すること。

(5) 実施方針の変更

実施方針の公表後における事業者の質問及び意見等を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針の内容を見直し、変更を行うことがある。

なお、変更を行った場合には、本県ホームページにより速やかに公表し、その変更の内容が重要でスケジュールに影響を及ぼす場合には、変更後のスケジュールも示す。

(6) 入札公告及び入札説明書等に関する説明会の開催

本県は、特定事業の選定を踏まえ、令和8年7月中旬頃に、入札の公告を行い、入札説明書等を本県ホームページにおいて公表するとともに、その説明会を開催する。

(7) 入札説明書等に関する質問の受付・回答公表

入札説明書等に関する質問を、沖縄県土木建築部港湾課計画調査班において受け付ける。

なお、本事業に係る内容以外の質問に関しては回答しない場合がある。

入札説明書等の内容に関する質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係る、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き公表する予定である。

質問の提出及び回答の公表方法については、入札説明書等公表時において示す。

(8) 入札説明書等に関する個別対話

入札説明書等に関する第1回個別対話を令和年8月上旬頃、第2回個別対話を令和8年10月上旬頃に実施予定である。実施内容の詳細については、入札説明書等において示す。

(9) 参加表明書の受付、参加資格の確認、資格審査結果の通知

本事業の入札参加者に、参加表明書及び資格審査に必要な書類を令和8年9月上旬頃に受け付ける。資格審査の結果は、入札参加者に通知する。

また、参加表明書の提出方法、時期、資格審査に必要な書類の詳細等については、入札説明書等公表時において示す。なお、資格審査を通過しなかった入札参加者は、本県に対してその理由について書面により説明を求めることができる。

(10) 入札及び提案に係る書類の受付

資格審査通過者に対し、本事業に関する入札書類及び事業計画等の提案内容を記載した提案書類を令和8年11月下旬までに提出するよう求める。

なお、提案に係る書類の提出方法、時期、提案に必要な書類の詳細等については、入札説明書等公表時において示す。

(11) 落札者の決定及び公表

令和9年1月下旬頃に落札者を決定し、本県ホームページにおいて公表する。

3. 落札者を決定しない場合

本県は、事業者の募集、審査及び落札者の選定において、入札参加者がいない、あるいはいずれの入札参加者も公的財政負担の縮減等の達成が見込めない等の理由により、本事業をPFI事業として実施することが適当でない判断した場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

4. 本事業の実施に関する契約等

本県は、PFI法に定める手続きに従い本事業を実施するため、次の協定等を締結する。なお、詳細については、入札説明書等公表時において示す。

(1) 基本協定

本県と落札者は、事業契約の締結に先立ち、本事業の円滑な遂行を果たすための基本的事項、落札者の各構成員の本事業における役割に関する事項及び特別目的会社（以下、「SPC」という。）の設立に関する事項並びに次に示す準備行為を規定した基

本協定を締結する。準備行為とは、落札者自らの費用及び責任において行う、本事業の実施に関して必要な準備を指す。

(2) 事業契約

落札者は、本事業を遂行するための SPC として会社法に定める株式会社を事業契約の仮契約調印までに設立するものとする。

本県は、基本協定に定めるところにより、SPC との間で、本事業を実施するために必要な一切の事項を定めた仮契約を締結し、沖縄県議会の議決を経た後に事業契約（本契約）を締結する。

第3節 入札参加者の備えるべき参加資格要件

1. 入札参加者の構成企業及び協力企業

入札参加者は、複数の企業で構成するグループ（以下、「入札参加グループ」という。）とする。入札参加グループは、構成企業及び協力企業により構成されるものとし、構成企業の中から代表となる企業（以下、「代表企業」という。）を定めることとする。

また、参加表明書の提出時に代表企業、構成企業及び協力企業の企業名並びにそれらが携わる業務について明らかにするものとする。

なお、構成企業及び協力企業の定義は次のとおりである。

- ・ 「構成企業」とは、SPC に対して出資する者であり、SPC が直接業務を委託し又は請負わせることを予定する者をいう。
- ・ 「協力企業」とは、SPC に対して出資を行わない者であり、SPC が直接業務を委託し又は請負わせることを予定する者をいう。

2. 入札参加者の構成等

(1) 入札参加グループは、本事業において次の a～h の業務を実施する企業が構成企業又は協力企業として含まれるグループとする。

- a 統括管理業務を実施する企業（以下、「統括管理企業」という。）
- b 設計業務を実施する企業（以下、「設計企業」という。）
- c 建設業務を実施する企業（以下、「建設企業」という。）
- d 工事監理業務を実施する企業（以下、「工事監理企業」という。）
- e 開業準備業務を実施する企業（以下、「開業準備企業」という。）
- f 維持管理業務を実施する企業（以下、「維持管理企業」という。）
- g 期中改修業務を実施する企業（以下、「期中改修企業」という。）
- h 運営業務を実施する企業（以下、「運営企業」という。）

(2) 自主事業を実施する企業（以下、「自主事業実施企業」という。）及び民間提案事業を実施する企業（以下、「民間提案事業実施企業」という。）は、必ずしも構成企業及び協力企業として入札参加グループに含めなくてもよいものとする。

(3) 複数業務の参加資格要件を満たす者は、当該複数業務を行うことができる。

(4) 入札参加グループの構成企業及び協力企業が、他の入札参加グループの構成企業

及び協力企業となることは認めない。

- (5) また、本県が落札者との基本協定書を締結後、選定されなかった他のグループの構成企業又は協力企業が落札者の業務等を支援及び協力することは可能である。
- (6) 入札参加グループは、代表企業が入札手続き等を行うこととする。

3. 業務実施企業の参加資格要件

代表企業、構成企業及び協力企業は、本業務を適切に実施できる技術・知識及び能力・実績・資金・信用等を備えた企業でなければならない。

また、代表企業、構成企業、協力企業、自主事業実施企業及び民間提案事業実施企業のうち、設計、建設、工事監理、期中改修、維持管理及び運営の各業務を行う者（事業者が設立するSPCからこれらの業務を受託する者）は、それぞれ以下に示す要件を満たさなければならない。なお、複数の要件を満たす者は、当該複数業務を行うことができる。

ただし、建設業務を行う者と資本関係若しくは人的関係において一定の関連がある者は、工事監理業務を行うことはできない。

(1) 設計業務及び工事監理業務を行う者

設計及び工事監理業務を行う企業は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。

- a 特定調達契約に係る一般競争入札の参加資格及び申請方法等についての公告によって、本事業に係る設計業務及び工事監理業務の入札参加資格を有すると認められた者若しくはその営業を継承した者、又は沖縄県の測量及び建設コンサルタント等業務入札参加資格者名簿において土木関係コンサルタントとして登録されている者、登録申請中である者若しくはその営業を継承した者と認められる者であること。なお、登録申請中である者が提案書の提出日までに登録されなかった場合には、入札参加資格を欠くものとする。
- b 平成 21 年 4 月 1 日から本事業の入札参加資格確認申請書の申請日までの間に終了した設計業務で、港湾施設（係留施設若しくは外郭施設）の詳細設計業務実績を有する者であること（他社と共同で履行した実績も認めるが、共同企業体方式での実績は、出資比率がその共同企業体中最大で、その内容を証明できる場合（契約書の写し等）に限る）。

(2) 建設業務を行う者

建設業務を行う企業は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。

- a 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定により、同法別表第一に定める建設工事につき特定建設業の許可を受けた者であること。
- b 特定調達契約に係る一般競争入札の参加資格及び申請方法等についての公告によって、本事業に係る建築業務の入札参加資格を有すると認められた者若しくはその営業を継承した者、又は沖縄県の建設工事入札参加資格者名簿において土木一式工事業に登録されている者、登録申請中である者若しくはその営業を継承した者と認められる者であること。なお、登録申請中である者が、提案書の提出日までに登録されなかった場合は、入札参加資格を欠くものとする。
- c 建設業務を担当する者のうち 1 者については、建設業法第 27 条の 23 第 1 項に定める直近の経営事項審査の総合評定値通知書（有効かつ最新なものとする。以下同じ。）における土木一式の総合評定値が 1,150 点以上の者であること。また、その他の者は、同評定値が 900 点以上の者であること。
- d 平成 21 年 4 月 1 日から本事業の入札参加資格確認申請書の申請日までの間に終了した建設業務で、港湾施設（係留施設若しくは外郭施設）の建設業務実績を有する者であること（他社と共同で履行した実績も認めるが、共同企業体方式での実績は、出資比率がその共同企業体中最大で、その内容を証明できる場合（契約書の写し等）に限る）。ただし、実績については当該業務を担当する者のうち 1 者が満たせば良いものとする。

(3) 開業準備、維持管理、期中改修、運営業務を行う者

開業準備、維持管理、期中改修及び運営業務を行う企業は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。

- a 平成 21 年 4 月 1 日以降に 1 年以上マリナー（100 隻以上の係留数を有し、陸上及び海上バースいずれも有するものに限る）の維持管理・運営実績を有すること（他社と共同で履行した実績も認めるが、共同企業体方式での実績は、出資比率が総出資額の 100 分の 50 以上で、その内容を証明できる場合（契約書の写し等）に限る）。ただし、実績については当該業務を担当する者のうち 1 者が満たせば良いものとする。
- b 平成 21 年 4 月 1 日以降に 1 年以上公園・緑地・港湾緑地の維持管理・運営実績を有すること（他社と共同で履行した実績も認めるが、共同企業体方式での実績は、出資比率が総出資額の 100 分の 50 以上で、その内容を証明できる場合（契約書の写し等）に限る）。ただし、実績については当該業務を担当する者のうち 1 者が満たせば良いものとする。
- c 各業務の実施に必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。

4. 入札参加者の参加資格要件

(1) 参加資格要件

次のいずれかに該当する者は、構成企業又は協力企業となることはできない。

- a. 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
- b. 県が行う建設工事等の請負又は物品の購入若しくは製造の請負の指名競争入札について指名留保又は指名停止措置を受けている者
- c. PFI 法第 9 条に示される欠格事由に該当する者
- d. 沖縄県暴力団排除条例（平成 23 年条例第 35 号）に基づく排除措置を受けている者
- e. 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続開始の申立てがなされている者又は会社更生法（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がなされている者。ただし、民事再生法に基づく再生手続開始の決定を受けた者又は会社更生法に基づく更生手続開始の決定を受けた者で、再度の入札参加資格審査の申請を行って認定を受けた者については、再生手続開始又は更生手続開始の申立てをなされなかった者とみなす。なお、外国法人の場合、その適用法令において同等の要件を満たしていると県が確認できることが必要である。
- f. 本県が本事業に関する検討を委託した次に示す者と資本関係又は人的関係のある者
 - ・ 港湾施設公民連携推進業務の受託者（下請け企業含む）
 - ・ 令和 5 年度宜野湾港調査検討業務の受託者（下請け企業含む）
 - ・ 令和 5 年度中城湾港（西原与那原地区）調査検討業務の受託者（下請け企業含む）
- g. 本県が設置する「中城湾港（西原与那原地区）・宜野湾港官民連携事業(仮称)に係る有識者委員会（以下、「選定委員会」という。）」の委員が所属する企業又は資本関係若しくは人的関係において一定の関連がある者
- h. 実施方針の公表から落札者の決定に関する公表までの期間に、本事業について本県が設置する選定委員会の委員に対し、本入札に関して、面談（オンライン会議含む）、電話、E メール又は PR 書類等の提出等により、自己を有利又は他の入札参加者を不利にする働きかけを行った者
- i. 他の入札参加者との間に、資本関係若しくは人的関係において一定の関連がある者

※「資本関係若しくは人的関係において一定の関連がある者」とは、会社法第 2 条第 3 号又は第 4 号に規定する親会社・子会社の関係がある場合をいう。

5. 参加資格の確認

- a. 参加資格確認基準日は入札参加資格審査書類提出日とする。各証明書類の有効期限は、参加資格確認基準日から起算して 3 か月以内とする。
- b. 落札者決定日までの間に入札参加グループの構成企業又は協力企業が入札参加

資格要件を欠いた場合、本県は当該入札参加グループを落札者決定のための審査対象から除外することがある。ただし、代表企業以外の構成企業又は協力企業が入札参加資格を欠いた場合、代表企業が速やかに本県へ申出を行い、本県がやむを得ない事情であると判断した場合、代表企業以外の構成企業又は協力企業の変更（事業提案書提出時の構成企業又は協力企業と同等以上の資格を有する企業への変更に限る。）を認める場合がある。

- c. 落札者決定日の翌日から事業契約の締結の承認に係る議会の議決日までの間に落札者の構成企業又は協力企業が入札参加資格要件を欠いた場合、本県は落札者決定を取り消すことがある。この場合において、本県は、落札者決定を取り消した入札参加グループに対して一切の費用負担を負わないものとする。なお、代表企業以外の構成企業又は協力企業が入札参加資格を欠いた場合、代表企業が速やかに本県へ申出を行い、本県がやむを得ない事情であると判断した場合に限り、代表企業以外の構成企業又は協力企業の変更（事業提案書提出時の構成企業又は協力企業と同等以上の資格を有する企業への変更に限る。）を認める場合がある。

6. SPC の設立

- a. 落札者は、事業契約（仮契約）締結までに、SPC を沖縄県内において設立するものとする。
- b. SPC の所在地は、事業期間終了まで、沖縄県内に置くものとする。
- c. 構成企業は必ず SPC へ出資すること。
- d. 構成企業のうち代表企業については、事業期間を通じて、SPC に出資する全ての企業の中で最大の出資比率及び議決権割合となるようにすること。
- e. 代表企業及び構成企業以外の者が SPC の出資者になることは可能であるが、全事業期間を通じて、当該出資者の出資比率及び議決権割合は出資額全体及び議決権全体の 50%未満とすること。
- f. 構成企業は、本県の事前の書面による承認がある場合を除き、SPC の株式について譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行うことはできないこととする。

7. 代表企業、構成企業及び協力企業の変更

参加表明書提出以降、代表企業の変更は認めない。

構成企業及び協力企業の変更も、原則認めないが、やむを得ない事情が生じた場合には、本県と協議を行うこととし、協議の結果、本県が資格、能力等の面で支障がないと判断した場合には、追加及び変更を可能とすることがある。

第4節 提案書類の取扱い

1. 著作権

提案書の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本事業において公表等が必要と本県が認めるときは、本県は提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

また、契約に至らなかった入札参加者の提案については、本県が事業者選定過程等を説明する以外の目的には使用しないものとする。

2. 特許権等

提案のなかで特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護されている権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用することとしている場合、これらの使用により生じる責任は、原則として入札参加者が負うものとする。

3. 提案書類の返却

契約に至らなかった入札参加者の提案書類は、原則として返却する。

第5節 審査及び選定に関する事項

1. 提案等の審査

事業者の選定は、資格審査及び提案審査により行う。提案審査では、性能、提案価格の審査を行う。

各審査の主な内容は、次のとおりとする。

資格審査	入札参加者の資格審査
提案審査	事業計画の提案に関する審査 建設・工事監理業務の提案に関する審査 維持管理業務の提案に関する審査 運營業務の提案に関する審査 自主事業の提案に関する審査 民間提案事業の提案に関する審査 提案価格に関する審査

2. 選定委員会の設置

事業者の選定に当たり、本県に学識経験者等で構成する選定委員会を設置する。選定委員会は、落札者決定基準や入札説明書等事業者選定に関する書類の検討を行うとともに、入札参加者から提出された提案の審査を行う。

選定委員会は、学識経験者等で構成することとしており、選定委員会の委員名簿は、以下のとおりである。

	氏名	所属・役職
委員長	川崎 一泰	中央大学総合政策学部 教授
副委員長	小島 肇	琉球大学 研究共創機構 准教授
委員	渡久地 啓	沖縄女子短期大学 総合ビジネス学科 教授
委員	和田 敬悟	宜野湾市 副市長
委員	小橋川 健次	西原町 副町長
委員	城間 秀盛	与那原町 副町長
委員	呉屋 健一	沖縄県 土木建築部 参事

3. 事業者を選定しない場合

民間事業者の募集、提案の評価及び選定の過程において、最終的に入札参加者がない、又はいずれの入札参加者の提案においても財政負担の縮減の達成が見込めない等の理由により、本事業を PFI 事業として実施することが適当でない判断された場合には、民間事業者を選定せず特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を速やかに公表するものとする。

第3章 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施等の確保に関する事項

第1節 責任分担に関する基本的な考え方

1. 責任分担に関する基本的な考え方

本県と事業者は、それぞれのリスク管理能力に応じて適正にリスクを分担し、互いのリスクに関する負担を軽減することで、より低廉でかつ質の高いサービスの供給を目指すものとする。

2. 想定されるリスクと責任の分担

本事業において想定されるリスク及び本県と事業者の責任分担は、原則として「別紙 3 リスク分担表（案）」に定めるとおりであるが、事業者からの質問及び意見等を踏まえた上で、入札説明書等公表時において改めて提示する。

3. リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

本県及び事業者のいずれかの帰責事由によりリスクが顕在化した場合に生じる費用は、原則としてその帰責者が全額負担することとする。

また、本県及び事業者のいずれの責めにも帰さない事由によりリスクが顕在化した場合に生じる費用については、原則として本県と事業者が共同又は分担して負担することとし、その負担方法の詳細については、入札説明書等公表時において示す。

なお、本県及び事業者は、いかなる場合でも、費用の増加、サービス提供の遅延、サービス水準の低下等を最小限に留めるよう相互に協力し、努力するものとする。

第2節 本県による事業の実施状況のモニタリング

1. 提供されるサービスの水準

本事業において実施する業務のサービス水準については、要求水準書において示す。

2. モニタリングの実施

本事業の目的を達成するために、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に示されたサービス水準を達成しているか否かを確認するため、本県でモニタリングを行う。

3. モニタリングの時期

本県が実施するモニタリングは、事業期間を通じて、建設、期中改修時、開業準備時、維持管理・運営時の各段階において実施する。

4. モニタリングの方法

本県は、要求水準の達成状況や事業者が提供するサービス内容、財務状況を把握するために、事業者によるセルフモニタリングの結果の確認、実績を評価する等のモニタリングを行う。

5. モニタリングの結果

モニタリングの結果、事業者の帰責事由により要求水準書に示されたサービス水準を下回る場合には、本県は事業者に対して是正を求めることができるものとする。

なお、その後においても改善がなされず要求水準に満たないと認められるときは、サービス対価の減額、支払停止、契約解除等の措置の対象となる。

第3節 事業者の責任の履行の確保に関する事項

事業者は、入札説明書等において示す事業契約書に従って責任を履行することとする。

第4節 事業者の権利義務等に関する制限及び手続き

1. 事業者の株式の新規発行及び処分

事業者は、議決権を有する株式（一定の条件で議決権を有することとなる株式、及び、取得請求権付株式又は取得条項付株式で議決権を有する株式が取得の対価として発行される可能性のある株式を含む。以下、「議決権付株式」という。）並びに議決権付株式に該当しない株式（以下、「完全無議決権株式」という。）を発行することができる。

なお、議決権付株式にかかる新株予約権は議決権付株式とみなし、完全無議決権株式のみにかかる新株予約権は完全無議決権株式とみなす。

2. 議決権付株式

事業者は、時期を問わず、議決権付株式を発行し、これを割り当てることができる。議決権付株式を保有する者は、譲渡、担保提供その他の処分を行うことができる。

議決権付株式を発行する場合は、本県の事前の書面による承認を得ること。

また、議決権付株式を保有する者が、自ら保有する議決権付株式を第三者に対して譲渡、担保提供その他の処分を行う場合には、本県の事前の書面による承認を得ること。なお、本県は、議決権付株式の発行を受ける者及び譲受人が、次に掲げる全ての条件を満たした場合に、当該株式の発行及び処分について承認することとする。

- a 本書第2章第3節 入札参加者の備えるべき参加資格要件を満たしている場合
- b 当該議決権付株式の処分が事業者の事業実施の継続を阻害しないと本県が判断した場合

3. 完全無議決権株式

事業者は、時期を問わず、完全無議決権株式を発行し、これを割り当てることができる。完全無議決権株式を保有する者は、譲渡、担保提供その他の処分を行うことができる。なお、当該株式の発行を受ける者及びその譲受人は、いずれも次に掲げる全ての条件を満たすこと。

事業者は、当該完全無議決権株式の譲渡を行う者に対し、以下の条件を満たした上で株式の譲渡を行っていることを誓約させるとともに、株式の譲渡先等、本県が必要とする情報を速やかに報告すること。

- a 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。
- b 沖縄県暴力団排除条例（平成 23 年条例第 35 号）に基づく排除措置を受けていない者であること。
- c 会社更生法第 1 条の規定による更生手続開始の申立てがなされていない者又は民事再生法第 21 条の規定による再生手続開始の申立てがなされていない者であること。
- d PFI 法第 9 条に定める各号に規定する欠格事由に該当しないこと。

第4章 公共施設の立地並びに規模及び配置に関する事項

第1節 立地条件に関する事項

本事業の立地状況は、以下に示すとおり。

表 5 中城湾港の概要

住所	沖縄県島尻郡与那原東浜 70 番、中頭郡西原町東崎 17 番 他	
用途地域	・与那原マリーナ ・与那原船だまり ・西原船だまり ・西原マリンパーク ・あがりティータ公園	準工業地域
	・マリンタウン東浜公園	第二種中高層住居専用地域
容積率	200%	
建ぺい率	60%	
防火地域	なし	
臨港地区	中城湾港西原与那原臨港地区（分区指定なし）	
面積	約 31.0ha（与那原マリーナ 7.1ha、与那原船だまり 3.4ha、西原船だまり 2.6ha、西原マリンパーク 12.3ha、マリンタウン東浜公園 3.8ha、あがりティータ公園 1.8ha）	
埋蔵文化財包蔵地登録等に対する処置	なし	

表 6 宜野湾港の概要

住所	宜野湾市真志喜 4 丁目 292-3, 宇地泊 558-19 他
用途地域	近隣商業地域
容積率	200%
建ぺい率	80%
防火地域	一部準防火地域
臨港地区	那覇広域都市計画宜野湾臨港地区（無分区）
面積	航路：0.28ha、泊地：11.35ha 臨港地区：約 7.1ha（交流厚生用地 4.2ha、緑地（修景緑地 0.5ha、道路沿側緑地 0.04ha、シンボル緑地 1.2ha）、交通機能用地 0.3ha、ふ頭用地 0.7ha）
埋蔵文化財包蔵地登録等に対する処置	なし

第2節 本施設の概要

本施設の概要は、以下に示すとおり。

表 7 中城湾港の既存施設

施設名称	施設構成
与那原マリーナ	外郭施設（防波堤等）、水域施設（航路、泊地）、海上係留施設、陸置施設、公共ふ頭（岸壁、物揚場、スロープ等）、管理棟、便所棟、給油施設、給電設備、給水設備、ボートヤード設備、受水槽、揚降機、クレーン、牽引車、船具倉庫、ゲート入退場管理装置、出入港管理装置、船用台車、緑地、駐車場
与那原船だまり	船揚場、物揚場、ふ頭用地
西原船だまり	外郭施設（防波堤等）、船揚場、物揚場、野積場、漁貝干場、泊地、護岸、緑地
西原マリナーパーク	人工ビーチ、多目的広場、ピクニック広場、軽スポーツ広場、サービス棟、休憩舎、トイレ、照明設備、駐車場
マリナータウン 東浜公園	パークゴルフ場、多目的広場、管理棟、休憩舎、照明設備、電気設備、駐車場、倉庫棟（地下タンク）
あがりティーンズ 公園	芝生公園、ピクニック広場、トイレ、照明設備、駐車場

表 8 宜野湾港の既存施設

施設名称	施設構成
宜野湾港マリーナ	外郭施設（防波堤等）、水域施設（航路、泊地）、海上係留施設（浮棧橋、物揚場）、陸置施設、スロープ（ディングーヨット用、ボート用）、公用ふ頭（岸壁、物揚場、スロープ等）、臨港道路、クレーン（15t、35t）、給電施設、給水施設、給油施設、新マリーナ管理棟、旧管理棟（艇庫を含む）、船台、駐車場
宜野湾港緑地	緑地、駐車場、トイレ、東屋
宜野湾船だまり	外郭施設（防波堤等）、水域施設（泊地）、物揚場、船揚場

第5章 事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

第1節 係争事由に係る基本的な考え方

事業契約の解釈について疑義が生じた場合、本県と事業者は誠意をもって協議するものとし、一定期間内に協議が調わない場合には基本協定又は事業契約において定める具体的措置を行うこととする。

第2節 管轄裁判所

事業契約に関する紛争については、那覇地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第6章 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

第1節 事業の継続に関する基本的な考え方

本事業に関し、事業者は、SPC の設立等により出資企業の倒産の影響を受けないための措置をあらかじめ講じることとする。なお、事業の継続が困難となる事由が発生した場合には、特定事業契約に定める事由毎に、本県及び事業者の責任に応じて、必要な措置を講じることとする。

第2節 本事業の継続が困難となった場合の措置

1. 事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

- ・ 事業者の提供するサービスが、事業契約で定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、本県は事業者に対して改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出・実施を求めることができる。事業者が当該期間内に改善をすることができなかつたときは、本県は、事業契約を解除することができる。
- ・ 事業者の財務状況が著しく悪化するなどの事由により事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、本県は、事業契約を解除することができる。
- ・ 前 2 号の規定により本県が特定事業契約を解除した場合、事業者は、本県に生じた損害を賠償しなければならない。

2. 本県の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

- ・ 本県の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、事業者は、事業契約を解除することができる。
- ・ 前号の規定により事業者が事業契約を解除した場合、本県は、事業者に生じた損害を賠償する。

3. 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合

- ・ 不可抗力その他本県又は事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、本県及び事業者は、事業継続の可否について協議する。
- ・ 一定の期間内に協議が整わない場合、本県又は事業者は、相手方に事前に書面でその旨を通知することにより、事業契約を解除することができる。
- ・ 前号の規定により本県又は事業者が事業契約を解除した場合の措置は、事業契約の定めるところに従うものとする。

4. その他

その他、本事業の継続が困難となった場合の措置の詳細は、事業契約に定める。

第7章 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

第1節 法制上及び税制上の措置

本事業に関する法制上及び税制上の優遇措置等は想定していない。

第2節 財政上及び金融上の支援

本県は、事業者に対する出資等の支援は行わない。

ただし、事業者が本事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受ける可能性がある場合は、本県はこれらの支援を事業者が受けることができるように努めるものとする。

第8章 その他特定事業の実施に関し必要な事項

第1節 本事業において使用する言語、通貨単位等

本事業において使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

第2節 議会の議決

本県は以下に示す事項に関する議案を各時期に県議会に提出する予定である。

なお、予算及び議案が成立しなかった場合は、本事業を延期又は中止する場合がある。

- ・ 債務負担行為の設定：令和8年6月
- ・ 事業契約の締結：令和9年7月

第3節 入札に伴う費用負担

本事業の入札に係る費用は、すべて入札参加者の負担とする。

第4節 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報公開及び情報提供は、本県ホームページを通じて適宜行う。

第5節 問合せ先

担当部署：沖縄県土木建築部港湾課

住 所：〒900-8570 沖縄県那覇市泉崎一丁目2番2号

電 話：098-866-2395

Eメールアドレス：aa062006@pref.okinawa.lg.jp

別紙1 用語集

本実施方針では、以下のように用語を定義する。

用語	定義
本事業	「中城湾港（西原与那原地区）及び宜野湾港官民連携事業（仮称）」をいう。
事業者	本事業の実施に際して本県と事業契約を締結し、事業を実施する者をいう。
代表企業	入札参加グループにより参加する場合に構成企業の中から定める、入札手続きを行う企業をいう。
構成企業	特別目的会社に対して出資する者であり、特別目的会社が直接業務を委託し又は請負わせることを予定する者をいう。
協力企業	特別目的会社に対して出資を行わない者であり、特別目的会社が直接業務を委託し又は請負わせることを予定する者をいう。
入札参加グループ	本事業の入札手続きに参加する複数企業で構成されるグループをいう。
落札者	選定委員会において落札者決定基準に基づいて選定された入札参加者をいう。
特別目的会社（SPC）	本事業の実施のみを目的として落札者により設立される株式会社をいう。
入札説明書等	入札公告の際に本県が公表する書類一式をいう。 具体的には入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、様式集及び記載要領、基本協定書（案）、事業契約書（案）等をいう。
サービス対価	本事業に係るサービスの対価として、本県が事業者に対して支払う料金をいう。

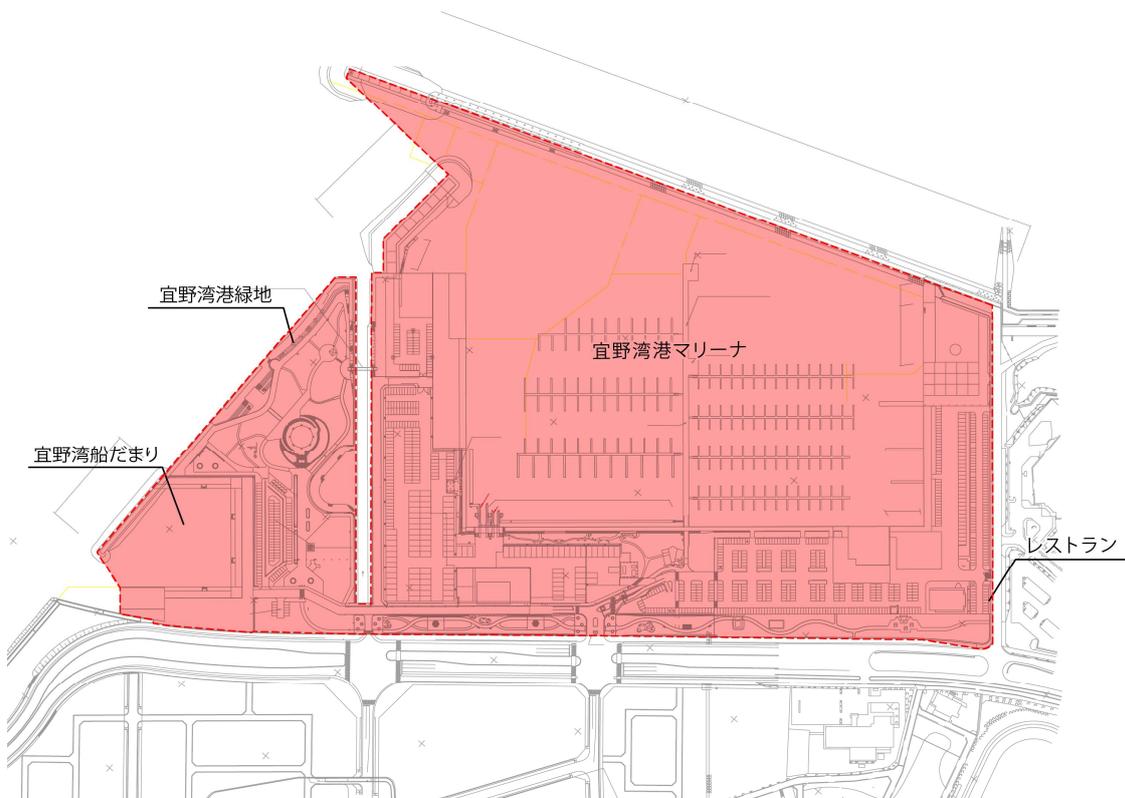
別紙2 事業対象地

<中城湾港>

MICE 事業開始後管理範囲図



<宜野湾港>



別紙3 リスク分担表（案）

本事業のリスク分担は以下を想定している。詳細は入札説明書と同時に公表する事業契約書（案）にて示す。

No	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			本県	事業者
1	入札関連書類	入札説明書等の入札関連書類の誤り・変更	●	
2	入札費用	入札費用に関するもの		●
3	契約締結	本県事由による契約締結の遅延、締結不能	●	
4		事業者事由による契約締結の遅延、締結不能		●
5		本事業に係る契約に関する議会承認が得られない場合の契約締結の遅延、締結不能	●	●
6	行政	本県の政策転換による事業開始遅延・事業中断・事業契約解除等	●	
7	税制度	事業者の利益に係る税制度の新設・変更等		●
8		上記以外のもの（本県が負担するサービス対価に係る消費税の変更を含む。）	●	
9	法制度	本事業のうち、本県が要求水準に規定した事業内容に直接関わる法制度の新設・変更等（許認可・公的支援制度の新設・変更等を含む。）	●	
10		上記以外のもの		●
11	許認可 ※制度変更は法制度リスクを含む。	事業者が取得すべき許認可の未取得、取得遅延・失効		●
12		上記のうち、本県が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの	●	
13		本県が取得すべき許認可の未取得・取得遅延・失効	●	
14		上記のうち、事業者が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの		●
15	共通 公的支援制度 ※制度廃止や条件変更等は法制度リスクを含む	本県が獲得すべき公的支援制度の獲得不可又は条件変更	●	
16		上記のうち、事業者が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの		●
17	住民・利用者 対応	本事業の実施に係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、費用の増大等	●	
18		事業者が実施する業務に起因するもの		●
19	環境問題	調査、建設（改修・改築含む）、維持管理、運営における騒音、振動、地盤沈下、有害物質の排出、漏洩等、環境保全に関する対応		●
20	第三者賠償	事業者の事由による第三者への賠償		●
21		本県の事由による第三者への賠償	●	
22		上記以外の第三者等の事由による第三者への賠償	●	▲
23	不可抗力	戦争、天災、暴動等の不可抗力による事業の中断・中止に伴う設計・建設（改修・改築含む）・維持管理・運営に係る費用の増加その他の損害	●	▲
24	物価変動	工事着手までの物価変動に伴う事業者の費用の増（建設工事部分）	●	▲
25	金利変動	金利変動に伴う事業者が本県に納付する納付金額の増減	▲	●
26	資金調達	事業者の資金調達に関するもの		●
27	要求水準	事業者の実施する設計、建設（改修・改築含む）、維持管理、運営業務の性能未達や瑕疵、不履行によるもの		●
28		上記以外のもの	●	

No	リスクの種類	リスクの内容	負担者		
			本県	事業者	
29	共通	事業者の事由によるもの		●	
30		インフラ供給	本県の事由によるもの（本県が供給元の場合を含む。）	●	
31			供給元等の第三者的な事由によるもの	●	●
32		債務不履行	本県の債務不履行による事業中断・中止	●	
33			事業者の債務不履行による事業中断・中止		●
34		事業の中断	本県の契約不履行に起因する事業契約解除に伴う損害	●	
35			事業者の契約不履行に起因する事業契約解除に伴う損害		●
36	法令変更等、両者の事由によらない事業中断に伴う損害		●	●	
37	測量・調査	本県が実施した測量・調査に関するもの	●		
38		事業者が実施した測量・調査に関するもの		●	
39	上位計画の変更	事業提案に基づく、港湾計画の変更に関するもの	●	●	
40	設計	本県が提示した条件の誤りや要求事項の変更などによる設計変更に伴う費用の増大、工期の遅延など	●		
41		事業者の設計に係る瑕疵による費用の増大、工期の遅延など ※提案に伴い設計図の修正を事業者が行う場合を対象		●	
42	地下埋設物	予め想定し得ない地下埋設物の顕在化による対応費用の増加や工期の遅延等	●		
43	土地の瑕疵	調査資料等で予見できることに関するもの		●	
44		土地の瑕疵（土壌汚染等）に起因する対応費用の増加や工期の遅延等	●		
45	工事費用増大 （解体・撤去を含む）	提示条件の誤りや本県の追加指示、本県の事由による工事費の増大	●		
46		事業者の見積りの誤りや下請け・雇用者の不正行為など事業者の事由による費用の増大		●	
47	工期遅延	本県の事由による工期の遅延	●		
48		事業者（下請業者を含む。）の事由による工期の遅延		●	
49	計画変更	施設完成前に本県が発案した軽微な変更		●	
50		施設完成後に本県が発案したレイアウト等の変更・改修	●		
51	引渡し前施設損害	本県の事由による施設の損害	●		
52		事業者の事由による施設の損害		●	
53		上記以外の第三者等の事由による施設の損害	▲	●	
54	工事監理	工事監理の不備によるもの		●	
55	一般的損害	設備・原材料の盗難、事故による第三者への賠償等に関するもの		●	
56	引渡し手続き	施設の引渡しの手続きに伴う諸費用に関するもの		●	
57	維持管理・運営 費用上昇 支払遅延 計画変更	本県の指示による維持管理・運営業務の変更等に起因する維持管理・運営費の増大	●		
58		事業者の計画・見積りの誤りなど、事業者の事由による維持管理・運営費用の上昇（物価変動は除く）		●	
59		支払遅延	本県の事由による事業者へのサービスの対価の支払遅延・滞納	●	
60		計画変更	本県の事由による事業実施条件の変更	●	
61			事業者の提案・要望による維持管理・運営業務の変更に関するもの		●

No	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			本県	事業者
62	需要の変動	本施設の利用に係る利用者数の大幅な増減に関するもの		●
63		物品販売等に係る需要の大幅な変動に関するもの		●
64	運営中の事故 リスク	一般利用による利用者の事故		●
65	利用者とのト ラブル	事業者の事由により起因するもの		●
		本県の事由により起因するもの	●	
66	施設損害	事業者の事由による施設の損害		●
67		本県の事由による施設の損害	●	
68		上記以外の第三者等の事由による施設の損害	▲	●
69	施設瑕疵	事業者整備施設に補修を要する瑕疵が見つかった場合		●
70		既存施設に補修を要する瑕疵が見つかった場合	●	▲
71	施設譲渡	本県に施設・設備を譲渡する際に、各種サービスが継続可能な状態にするための費用		●
72	移管 事業の終了手 続	事業期間終了に伴う業務移管、事業会社清算等の事業者が実施すべき事業の終了手続きの不備による損害		●

●は主分担、▲は従分担を表す。