

沖縄県大型M I C E施設整備運営事業

入札結果報告書

平成 29 年 7 月

沖縄県文化観光スポーツ部

沖縄県は、沖縄県大型MICE施設整備運営事業（以下、「本事業」という。）に関して、総合評価一般競争入札方式により入札手続きを行い、沖縄県大型MICE施設整備運営事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）による審査を経て、落札者を決定しました。

本報告書は、選定委員会が落札者決定基準に基づき行った提案内容等の審査及び審査講評と、その審査結果を踏まえ、県が行った落札者の決定についてまとめたものです。

本事業の事業者選定にご協力いただいた選定委員会の皆様、入札に参加いただいたグループの皆様に心より感謝申し上げます。

平成 29 年 7 月

沖縄県文化観光スポーツ部

目次

1. 選定委員会の構成.....	1
2. 選定委員会の開催経過.....	1
3. 審査の方法.....	2
4. 審査の結果.....	2
(1) 入札参加資格確認審査.....	2
(2) 提案審査.....	2
5. 審査講評.....	5
(1) 提案内容の評価に係る項目の講評.....	5
(2) 総評.....	10
6. 落札者の決定.....	11
(1) 落札者.....	11
(2) 落札価格.....	11
(3) イメージ図.....	11

1. 選定委員会の構成

選定委員会の構成は、以下のとおりである。

区分	氏名（敬称略）	所属・役職
委員長	下地 芳郎	琉球大学 観光産業科学部 学部長 教授
委員	小倉 暢之	琉球大学 工学部 教授
委員	松岡 拓公雄	亜細亜大学 都市創造学部 学部長 教授 アーキテクトシップ 代表建築家
委員	安里 昌利	沖縄経営者協会 会長
委員	馬島 誠	パシフィコ横浜 取締役営業推進部長
委員	東 良和	沖縄ツーリスト株式会社 代表取締役 VISIT JAPAN 大使
委員	宮城 健三	沖縄振興開発金融公庫 理事
委員	平良 朝敬	沖縄観光コンベンションビューロー 会長
委員	前田 博	西村あさひ法律事務所 パートナー
委員	古堅 國雄	サンライズ推進協議会 会長 与那原町 町長
委員	上間 明	サンライズ推進協議会 副会長 西原町 町長
委員	宮城 理	沖縄県 土木建築部 部長
委員	前田 光幸	沖縄県 文化観光スポーツ部 部長

2. 選定委員会の開催経過

選定委員会の開催経過は、以下のとおりである。

日程	開催	主な議題
平成 28 年 6 月 29 日	第 1 回	基本計画、及び実施方針等について
平成 28 年 8 月 31 日	第 2 回	入札説明書、及び要求水準書等について
平成 28 年 9 月 16 日	第 3 回	入札関係書類、及び審査方法等について
平成 29 年 3 月 23 日	第 4 回	プレゼンテーション、ヒアリング
平成 29 年 3 月 28 日	第 5 回	提案審査、最優秀提案の選定、審査講評

3. 審査の方法

審査は、入札参加者の備えるべき資格、実績等に関する「入札参加資格確認審査」と、入札参加者の提案内容等に関する「提案審査」の二段階に分けて実施した。

「入札参加資格確認審査」では、入札参加資格要件の適格性について、県が入札説明書の参加資格要件に基づき審査を行った。

「提案審査」では、県が、入札価格の確認と基礎審査を行い、選定委員会が落札者決定基準に基づき、提案内容等について加点審査を行った。

4. 審査の結果

(1) 入札参加資格確認審査

平成 29 年 1 月 13 日に 1 グループから参加表明書（入札参加資格確認資料等含む）の提出があり、入札説明書に示す参加資格要件について審査した結果、参加資格を有していることを確認し、平成 29 年 1 月 25 日付けで参加資格の審査結果を提案グループに送付した。

(2) 提案審査

ア 提出書類の受付・入札価格の確認

入札参加資格を有する 1 グループから提案書類が提出され提出書類が入札説明書の指定どおりに全て揃っていること、入札書に記載された入札価格が予定価格の範囲内であることを県が確認した。

イ 基礎審査

基礎審査の対象となった 1 グループの提案内容が業務要求水準を全て満たしていることを県が確認し、選定委員会に報告した。

ウ 加点審査

基礎審査において要件を満たしていると認められた 1 グループの提案内容について、ヒアリング（入札参加者によるプレゼンテーション、質疑応答等）を実施し、選定委員会において評価を行った。

【加点基準】

評価	評価指標	加点割合
A	非常に優れている	配点×100%
B	優れている	配点×75%
C	やや優れている	配点×50%
D	要求水準書を満たす程度	配点×25%
E	要求水準書を満たしていない 可能性がある	配点×0%

加点審査の結果は、以下のとおりである。

大項目	中項目	評価結果	点数
事業実施 計画 【30点】	事業実施の基本方針・実施体制	A	5点
	事業スケジュール	—	—
	資金計画、収支計画	B	6.75点
	リスク管理計画	B	3点
	地域経済への貢献	A	7点
施設整備 【60点】	整備の基本方針	A	6点
	整備の全体計画	B	7.5点
	景観及び施設のデザイン	B	10.5点
	省エネ等、環境性や維持管理性、経済性への配慮	C	3点
	各諸室のゾーニング、詳細計画	C	8点
	設備・什器整備計画	B	6点
運営 【60点】	運営事業の基本方針 (県内産業の振興等に資する方針)	B	4.5点
	周辺環境への配慮、危機管理に関する方針、計画	B	6.75点
	催事誘致に関する方針・計画	B	15点
	利用者の利便性向上に関する方針・計画	B	6点
	需要変動に対する計画	B	5.25点
	自主収益事業に関する提案	C	5点
維持管理 【10点】	維持管理計画	B	3.75点
	修繕改修計画	B	3.75点
総合集計		—	112.75点

エ 価格審査

価格点は、設計・建設業務における価格点と、開業準備業務及び運営・維持管理業務における価格点を分けて評価を行い、それぞれの評価点を算出した後に各評価点を合計した点数を価格点とした。それぞれの配点と点数の算出方法は下記の通り。

	設計・建設業務	開業準備業務及び 運営・維持管理業務
価格点	30点	10点

設計・建設業務の評価点の算出式

$$\text{価格評価点} = 30 \text{ 点} \times (\text{最も低い入札価格} \div \text{当該入札者の入札価格})$$

開業準備業務及び運営・維持管理業務の評価点の算出式

$$\text{価格評価点} = 10 \text{ 点} \times (\text{最も低い入札価格} \div \text{当該入札者の入札価格})$$

価格評価点の審査結果は、以下のとおりである。

	設計・建設業務	開業準備業務及び 運営・維持管理業務	合計
入札価格(円)	43,794,000,000	2,360,610,000	46,154,610,000
評価点	30	10	40

オ 最優秀提案者の選定

選定委員会において、提案内容の評価と入札価格の評価における点数を合計して総合評価点を算出した。

	提案グループ
提案内容の 評価	112.75

	提案グループ
入札価格の 評価点	40
総合評価点	152.75

選定委員会は、総合評価点が最大となった提案グループを最優秀提案者として選定した。

5. 審査講評

(1) 提案内容の評価に係る項目の講評

【事業実施計画】

評価項目	審査講評
事業実施の 基本方針・実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・計画全体として沖縄県の施策方針を理解し、その実現に向けて有効な提案であったと評価された。 ・実施体制についても設計、建設、運営、維持管理の各段階において豊富な実績を有していると評価された。
事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・提案された事業開始時期については、県との調整が必要となるため、評価は保留とする。
資金計画、収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・需要について保守的な見込みであり、現実的な資金、収支計画が提案されていた点が評価された。 ・一部収支計画の根拠が明確でない点があるほか、収支がさらに下振れした際の対応についても言及すべき、という意見があった。
リスク管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ・想定されるリスクとその対応方針が網羅的に示されている点が評価された。 ・保険の付保についてはその対象ごとに実現性を十分に検討する必要がある、という意見があった。
地域経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・県が提示した最も高い水準を適合する提案がなされた。 ・また、整備だけでなく運営面においても地域経済への貢献の方針が示された点が評価された。

【施設整備】

評価項目	審査講評
整備の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・全体として敷地制約の中でよくまとまっている点が評価された。 ・M・I・C・Eのうち、いずれか一つの特定要素に偏ることなく、全ての要素に対応できる「総合MICE施設」の計画となっている点が評価された。 ・予算制約はあるものの、施設の象徴となるような施設があると良いという意見があった。
整備の全体計画	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の配置、参加者動線、搬出入動線等について一定の工夫がなされている点が評価された。 ・渋滞対策について施設内に搬入車両待機場、一般車両の滞留スペースの確保がなされている点が評価された。 ・展示場が南北方向に非常に長く、利用者の移動負担が大きい点、展示場のコンコースの幅がやや狭い点について対策が必要との意見があった。 ・渋滞対策についても沖縄県と継続的に協議をされたい。 ・催事が開催されていない時でも観光客が楽しめるような工夫があるなど、施設単体での魅力づくりの観点も必要ではないかという意見があった。
景観及び施設のデザイン	<ul style="list-style-type: none"> ・風や波を意識した外観デザインや日差し避け（あまはじ）の設置、人の目に付くレベルにおける赤瓦や花ブロックの利用など、沖縄ならではの施設として一定程度の配慮がある点が評価された。 ・記念写真を撮るスポットになるような、施設の「顔」が必要。また、陸側から見たときの外観の改善が必要との意見があった。 ・沖縄らしさやリゾート性の取り入れ（特に施設の内部）について今一つの工夫が必要ではないか、という意見があった。
省エネ等、環境性や維持管理性、経済性への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギーについて多種多様な方法の提案がある点が評価された。 ・ガラス面が多いことを踏まえ、より効果的な断熱の方法を検討すべき。また、断熱効果や安全性、維持管理コストの低減の観点から、施設東側面を必ずしも全面ガラス張りに

評価項目	審査講評
	<p>しなくてもよいのではないか、という意見があった。</p>
<p>各諸室のゾーニング、 詳細計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ホールの間仕切りの設定や会議室の配置など、大規模催事以外に様々な催事の利用を想定した提案があった点が評価された。 ・また、各諸室についても多様な利用を想定した配置、仕様となっている。 ・海が見える会議室の提案があるものの、数が限定的であり、他に沖縄らしさを体現するアイデアが欲しい。 ・日差し避け（あまはじ）部分の幅は利用者の滞留空間が十分確保されているかさらなる検討が必要ではないか、という意見があった。 ・ケータリングカーで飲食施設を補強するさいにコンコースを利用することになるので、その場合は机やいすの設置によりコンコースが狭くなるため、より幅員を確保する必要があるのではないかとの意見があった。 ・自主収益事業に係る施設についてはM I C E施設本体との一体性をより重視した計画とすべきではないか、という意見があった。 ・多目的トイレの数が少ないのではないか、という意見があった。
<p>設備・什器整備計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・収納や設営のための工夫がある点が評価された。 ・テーブル・椅子は参加者の長時間の利用を鑑み、なるべく快適性の高いものを選定する必要があるとの意見があった。

【運営】

評価項目	審査講評
運営事業の基本方針（県内産業の振興等に資する方針）	<ul style="list-style-type: none"> ・大型催事の誘致方針が示されている点や、人材育成・観光ルート開発・雇用創出等、県の政策を踏まえた対応方針について言及されている点が評価された。 ・展示会の誘致・創出については運営者の実績を含めて今後の課題と考えらえるので、県、経済界も含めて重点的に推進していくべきという意見があった。 ・運営事業・施設運営を通じたMICE誘致、開催支援に関するスキル・ノウハウの地元への移転について、さらなる具体化が必要との意見があった。
周辺環境への配慮、危機管理に関する方針、計画	<ul style="list-style-type: none"> ・騒音・振動・渋滞等の対策について、施設面に加え運営面での対策方針が提示されていた点が評価された ・廃棄物を地元自治体で処理するのは限界があるので、処理方法やルールを今後検討すべきとの意見があった。 ・類似の事例等を踏まえて振動対策について事前に一定程度検討できないかとの意見があった。
催事誘致に関する方針・計画	<ul style="list-style-type: none"> ・特にコンベンションやインセンティブツアーについて有効性が高い誘致方針が提示されていた点が評価された。 ・展示会については他地域の展示会をそのまま誘致することは難しいため、アジア地域との連携等を踏まえた、沖縄でしかできない新たな展示会像を考える必要があるとの意見があった。 ・開業当初の目玉としてどのような催事を狙っていくか、より明確化する必要があるとの意見があった。 ・運営事業者以外にも、他の旅行会社や展示会運営会社等との連携のさらなる推進、それによる誘致体制強化を図っていくべきという意見があった。
利用者の利便性向上に関する方針・計画	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の満足度向上方策について多用かつ具体的な提案があった点、また、他施設での方策実施の実績がある点が評価された。 ・大量人員の定時移動方策については県や関連事業者と継続的に協議を行っていくべきという意見があった。
需要変動に対する計画	<ul style="list-style-type: none"> ・想定需要を下回った際でも経営の安定性を確保する仕組み（安定的な資本金確保等）が評価された。

評価項目	審査講評
	<ul style="list-style-type: none"> ・需要について保守的な見込みをしているとのことであったが、利用件数、稼働率向上に向けて県や OCVB との連携を含めて、十分な取組が必要であるという意見があった。 ・数年後の需要想定を踏まえた費用の削減策について、催事の種別ごとにリードタイムが異なることもあり、根拠が必ずしも十分でないとの意見があった。
自主収益事業に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ・入札説明書で提示した事業種別以外に多数の事業が提案されている点、催事開催がない時も賑わいの創出が期待できる点が評価された。 ・MICE参加者にとって利便性が高い立地や、展示場・ホール周辺での食事スペースの確保について検討が必要との意見があった。 ・特に大規模催事の開催時には、施設外も含めて座席確保の方策が必要ではないかという意見があった。 ・大型イベント開催時の飲食店舗の不足への対策としてキッチンカーの配置などが考えられているが、その場合に常設と飲食施設との利益相反が気になるため、この対策を事前に検討すべきであるという意見があった。

【維持管理】

評価項目	審査講評
維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ライフサイクルコストを縮減する維持管理手法の具体的な提案があった点が評価された。 ・沖縄県の気候特性、特に海沿いの施設である点を踏まえた塩害等の対策にさらに留意してほしい、という意見があった。
修繕改修計画	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕・改修手法の具体的な提案がある点が評価された。 ・施設の構造上、水が溜まってしまう箇所が出てくる恐れがある。台風も多いことを考えると防水性に対する配慮も必要であるという意見があった。 ・大規模改修を事業期間中に行う提案となっているが、県は想定していないため、実施時期等について十分に協議されたい。

(2) 総評

選定委員会は、落札者決定基準に基づき公正に審査を行い、提案者を優秀提案として選定した。

提案グループの提案内容は、全体がまとまっており、出来の良いものであった。具体的には、日本有数の大規模施設でありながら、可動間仕切りやバックヤードスペース等を工夫することで、沖縄県が求める大型の催事も含めて、様々な催事開催が可能な総合的なMICE施設の整備計画となっていた。

加えて、設計・建設段階から運営・維持管理段階にかけて一貫して、県内企業と一体となって地域に密着した事業を長期的に行っていくとする熱意が感じられたことも、大いに評価したい。

今後、選定された提案グループが県と契約を締結し、本事業を実施するに際し、選定委員会から評価を得た提案内容を確実に実行するのは当然のこと、整備期間中及び運営に当たっては、サンライズ推進協議会をはじめ地元関係機関との連携を十分に図り、本事業をさらにより良いものとするため、県と十分に協議を行い、特に以下の点について配慮することを要望する。

- ・長大な敷地となることを踏まえ、来場者の移動の利便性を向上させる施策の実施や、展示場脇のコンコース等の十分な幅員確保を図ること。
- ・飲食物販施設が展示場、会議場から離れた配置となっている点について、来場者の利便性向上のため改善・対策を講じること。
- ・全面ガラス張り箇所の断熱性能向上や、提案されている各種省エネ施策の具体化について、更なる検討を行うこと。
- ・催事誘致方針及び取組の具体性が必ずしも十分でない部分もあるため、沖縄県、及び沖縄観光コンベンションビューローと協力して、開業当初から稼働率を高めるための催事誘致・新規催事の創出に積極的に取り組むこと。

本件は、沖縄県初の官民連携によるインフラ・公共施設整備運営（DBO：設計・建設・運営一体発注）案件であり、沖縄県と提案グループがお互いの経験とノウハウを余す所なく出し合うことで、沖縄県における新たな社会資本整備の地平を切り開いていくことを期待するところである。

平成 29 年 3 月 31 日

沖縄県大型MICE施設整備運営事業者選定委員会
委員長 下地 芳郎

6. 落札者の決定

沖縄県は、選定委員会の選定結果を踏まえ、最優秀提案者であるゆい“Y o u W e”グループを落札者と決定した。

(1) 落札者

ゆい“Y o u W e”グループ

代表企業：(株)大林組 九州支店

設計・工事監理担当	(株)日建設計、(株)国建、(株)環境設計国建
建設担当	(株)大林組 九州支店、(株)國場組、金秀建設(株)、 (株)大米建設、(株)大城組、(株)仲本工業、(株)沖電工
開業準備・運営担当	日本コンベンションサービス(株)、(株)DMC沖縄
維持管理担当	(株)沖縄ダイケン、(株)国際ビル産業、(株)アイレント

(2) 落札価格

46,154,610,000 円（消費税及び地方消費税込み）

※最終的な契約額は、事業内容の詳細調整を経て決定する予定です。

(3) イメージ図

鳥瞰



外観



内観



※イメージ図は提案に基づく現時点でのイメージであり、今後、設計により変更になる場合があります。