

北谷公園温浴施設等
整備・管理運営事業
公募設置等指針

令和7年2月

北谷町

■用語の定義

P-PFI	平成29年の都市公園法改正により創設された、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度」（略称P-PFI）のこと。
公募対象公園施設	都市公園法第5条の2第1項に規定する「公募対象公園施設」のこと。飲食店、売店等の公園施設であって、法第5条第1項の許可の申請を行うことができる者を公募により決定することが、公園施設の設置又は管理を行う者の公平な選定を図るとともに、都市公園の利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められるもの。
特定公園施設	都市公園法第5条の2第2項第5号に規定する「特定公園施設」のこと。公園管理者との契約に基づき、公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者が整備する、園路、広場等の公園施設であって、公募対象公園施設の周辺に設置することが都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与すると認められるもの。
利便増進施設	都市公園法第5条の2第2項第6号に規定する「利便増進施設」のこと。P-PFIにより選定された者が占用物件として設置できる自転車駐車場、地域における催しに関する情報を提供するための看板・広告塔。
公募設置等指針	P-PFIの公募に当たり、都市公園法第5条の2の規定に基づき、地方公共団体が各種募集条件等を定めたもの。
公募設置等計画	都市公園法第5条の3の規定に基づき、P-PFIに応募する民間事業者等が公園管理者に提出する計画。
設置等予定者	審査・評価により、最も適切であると認められた公募設置等計画を提出した者。
認定計画提出者	公園管理者が、都市公園法第5条の5の規定に基づき認定した公募設置等計画を提出した者。
設置管理許可	都市公園法第5条第1項の規定により、公園管理者以外の者が都市公園に公園施設を設け、又は管理することについて、公園管理者が与える許可。
占用許可	都市公園法第6条に基づき、都市公園に公園施設以外の工作物その他の物件又は施設を設けて都市公園を占用することについて、公園管理者が与える許可。
行為許可	都市公園条例（昭和56年北谷町条例第10号）第4条第1項の規定により、都市公園において禁止されている行為の解除について、公園管理者が与える許可。

内容

<u>第1章 事業概要</u>	1
<u>1 事業の名称</u>	1
<u>2 目的と期待する効果</u>	1
<u>3 事務局</u>	1
<u>4 受付時間</u>	1
<u>5 スケジュール</u>	2
<u>6 公園の概要及び事業対象地</u>	3
<u>7 事業範囲</u>	5
<u>8 事業イメージと費用負担及び役割分担</u>	6
<u>9 事業の流れ</u>	8
<u>10 事業期間（認定の有効期間等）</u>	8
<u>11 事業実施体制</u>	9
<u>12 その他</u>	10
<u>第2章 公募の実施に関する事項等</u>	10
<u>1 応募資格等</u>	10
<u>2 応募手続き</u>	12
<u>3 事業提案書の評価、設置等予定者の選定</u>	17
<u>第3章 公募設置等計画の認定・契約の締結等</u>	21
<u>1 公募設置管理制度（P-PFI）</u>	21

第1章 事業概要

1 事業の名称

この事業の名称は、「北谷公園温浴施設等整備・管理運営事業」（以下「本事業」という。）とします。

2 目的と期待する効果

（1）事業の目的

本事業の対象となる、北谷公園（以下「本公園」という。）に設置された温浴施設は、多くの方にご利用いただいている所ありますが、建物の建築から30年以上が経過し、老朽化が進んでおります。

「北谷町公共施設等総合管理計画」に基づき、本事業では、都市公園法上の公募設置管理制度（以下「P-PFI」という。）を用いて民間事業者により老朽化した温浴施設の再整備・運営を行い、公園利用者へのサービス向上及び地域全体の魅力向上を図ることを目的として、民間事業者を公募します。

（2）期待する効果

長期的な視点で民間事業者の優れたアイデアと経営ノウハウを公園経営に取り入れることにより、効率的で効果的な施設等の管理を進めるとともに、多様な利用者のニーズへの対応等、質の高いサービス及び利用者満足度の向上を期待します。

温浴施設等の収益施設の更新等を官民連携により実施することで、公園の持つ可能性を最大限に活かした魅力の向上を図り、賑わいの創出及び都市公園利用者の憩いの場を創出することを期待します。

また、P-PFIを用いて民間資金を活用することで、老朽化した施設の更新及び公園整備・運営管理に係る町の財政負担が軽減されることも期待します。

3 事務局

北谷町 建設経済部 土木課 公園係

住 所：〒904-0192 沖縄県中頭郡北谷町桑江一丁目1番1号

電 話：098-982-7702

メールアドレス：kouen@chatan.jp

4 受付時間

窓 口：午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで（土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日並びに年末年始（12月29日から1月3日）（以下「休日等」という。）を除きます。）とします。

メール：24時間受付可能です。

5 スケジュール

公募及び事業のスケジュールは、以下のように予定しています。

公募の事前アナウンス	令和7年1月31日（金）
事業者募集に関する資料の公示	令和7年2月28日（金）
質問書の受付	令和7年3月3日（月）～3月31日（月）
公募説明会参加申込期限	令和7年3月12日（水）まで
公募説明会	令和7年3月19日（水）予定
質問書回答	令和7年4月14日（月）予定
応募登録申込書の受付	令和7年4月16日（水）～4月23日（水）
応募資格確認書類の受付	令和7年4月23日（水）～5月16日（金）
応募資格確認結果の通知	令和7年6月4日（水）まで
事業提案書の受付	令和7年6月16日（月）～6月30日（月）
第1次評価（書類評価）	令和7年7月上旬～8月上旬
第2次評価（ヒアリング評価）	令和7年9月上旬
設置等予定者の選定結果通知	令和7年9月中旬
公募設置等計画の認定	令和7年9月下旬
基本協定の締結	令和7年10月下旬
設置又は管理の許可	令和8年2月下旬
特定公園施設譲渡契約の締結	令和8年2月下旬
認定計画提出者による公募対象公園施設工事	令和8年4月下旬
認定計画提出者による特定公園施設工事	令和8年4月下旬
特定公園施設の譲渡（想定）	令和11年3月下旬まで *議決の場合あり
公募対象公園施設供用開始（想定）	令和11年4月頃

6 公園の概要及び事業対象地

(1) 公園の概要

名称（公園名）	北谷公園
種別	運動公園
所在地	沖縄県中頭郡北谷町字美浜 2 番地
面積	約 208,000 m ² （供用区域）
設置年月日	昭和 63 年 10 月 1 日
都市計画決定面積	208,000 m ²
都市計画決定年月日	昭和 61 年 6 月 24 日
主な占用物件	電柱、Wi-Fi アンテナほか
用途地域	用途地域の指定のない地域（平成 16 年 4 月 沖縄県）
建蔽率	12%（建蔽率に係る敷地面積 181,594.38 m ² ）
防災施設	屋内運動場等
主な公園施設	野球場、陸上競技場、庭球場、ソフトボール場、屋内運動場、野球サブグラウンド、投球練習場、サンセットビーチ、水泳プール、温浴施設、健康トレーニングセンター、駐車場



図1 北谷公園位置図（地理院地図より）

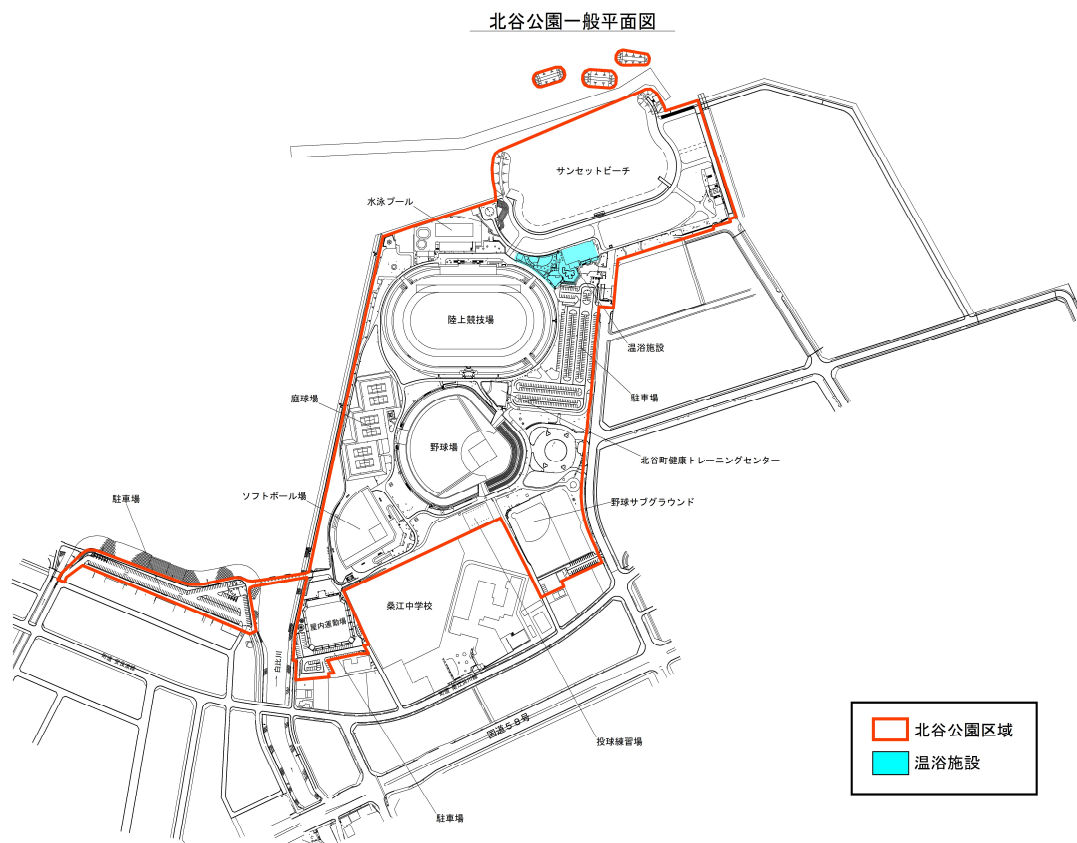


図2 北谷公園区域と主な施設

(2) 事業区域の概要

本事業の対象区域（以下「事業区域」という。）は、北谷公園の一部の区域で北谷公園サンセットビーチ、北谷公園水泳プール等の各種運動施設、温浴施設等で構成され、町内外から多くの利用者が訪れるエリアです。

サンセットビーチは、南北の突堤に囲われた人口のビーチで、その名の通り夕暮れ時には綺麗な夕日が水平線に沈む風景（サンセット）が望めることで有名です。また、近年の波の浸食による砂浜の変形に対応するため、令和2年度より改良工事を実施中で、工事の終了後には、より一層の利用が見込まれる北谷町の一大観光資源となっています。

北谷公園水泳プールは、平成28年度に小プール及び中プールの改修を行い、水と親しめる遊具を設置したことにより、小さな子どもでも安心して楽しく遊べるプールとして、近年多くの方に利用されている人気の施設です。また、大プールは、長さが50mあり、本格的な練習から、運動不足の解消まで幅広く使用できるものとなっています。

温浴施設については、「ちやたん恵み温泉 美浜の湯」（温泉成分等は別紙3－6参照）を源泉とする天然温泉施設で、屋内入浴場と露天風呂の他、ヒーリングプールやサウナなどを備えた施設となっており、近隣ホテルの利用者をはじめ、多くの方に利用されています。

事業区域	北谷公園の一部（添付資料 2 参照）
所在地	沖縄県中頭郡北谷町字美浜 2 番地
面積	公園面積：約 20.8ha のうち事業対象エリア：約 3,770 m ² （建蔽率 12%に係る敷地面積 181,594.38 m ² ）
事業対象地のインフラ状況	事業対象地のインフラは以下の通り。 （電気）北谷町と契約している電力供給事業者 （上・下水道）北谷町上下水道課 （ガス）プロパンガス
用途地域	準住宅地域 10,048.38 m ² 商業地域 4,272.00 m ² 未指定地域 167,274.00 m ²
交通アクセス	■車でのアクセス：那覇空港から国道 58 号を北上。「美浜」交差点を左折。車で約 40 分。 ■路線バスでのアクセス： ・那覇市内(那覇バスターミナル)から 20 番(名護西線), 28 番(読谷楚辺線), 29 番(読谷喜名線)『美浜アメリカンビレッジ入口』で下車、徒歩 7 分 ・那覇空港からは 120 番（名護西空港線）『美浜アメリカンビレッジ入口』で下車、徒歩 10 分

7 事業範囲

公募により選定された事業者（認定計画提出者）には、以下の業務を行っていただきます。整備には計画・設計から工事までを含むものとします。

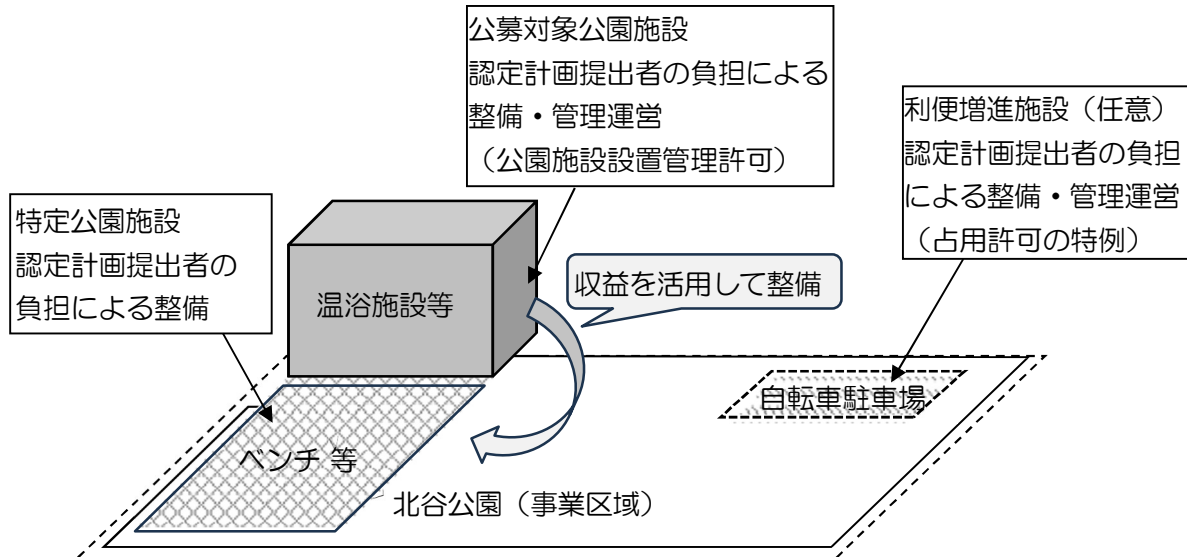
- （１）公募対象公園施設の設計及び設置業務
- （２）公募対象公園施設の管理運営業務
- （３）特定公園施設の設計及び設置業務
- （４）利便増進施設の設計及び設置、管理運営業務

※利便増進施設の設計及び設置は任意（設置の提案がある場合のみの業務）

具体的な業務内容等については、添付資料 1 「公募設置管理制度（P-PFI）にかかる整備運営に関する事項」に示すとおりとします。

8 事業イメージと費用負担及び役割分担

(1) 事業イメージ



(2) 費用負担及び役割分担

民間事業者は公募対象公園施設、特定公園施設も含めた事業区域の公募設置等計画を作成し、全体としての再整備の方向性を提案していただきます。

【費用負担及び役割分担等】

項 目	P-PFI		
	① 公募対象公園施設	② 利便増進施設	③ 特定公園施設
対象施設	温浴施設等	自転車駐車場 (任意)	ベンチ等
整備 (設計含む)	実施主体	認定計画提出者	
	費用負担	認定計画提出者 (民間資金)	
	位置付け等	認定計画提出者が公園施設設置 管理許可を受けて整備	認定計画提出者が都市公園占用 許可を受けて整備 公園施設譲渡契約により認定計 画提出者が整備したものを北谷 町へ譲渡（もしくは施設を所有 したまま管理運営） 工事中は都市公園占用許可
管理運営	実施主体	認定計画提出者	
	費用負担	認定計画提出者	
	位置付け等	認定計画提出者が公園施設設置 管理許可を受けて管理運営	譲渡を受け北谷町が管理 または 認定計画提出者による管理運営

9 事業の流れ

(1) 公募設置等予定者の選定

北谷町は、応募者が提出した事業提案書の審査及び評価を行い、公募設置等予定者を選定します。審査及び評価にあたっては、「北谷町公募対象公園施設設置等予定者選定委員会」（以下「P-PFI予定者選定委員会」という。）の意見を聴取します。

(2) 公募設置等計画の認定

北谷町は、公募設置等予定者の提出した公募設置等計画について、公募対象公園施設等の場所を指定して、当該公募設置等計画が適当である旨の認定をします。

なお、P-PFI予定者選定委員会での意見等を踏まえて、必要に応じ、公募設置等予定者との協議により、公募設置等計画を一部変更したうえで認定する場合があります。また、北谷町は、当該認定をした日、認定の有効期間、公募対象公園施設等の場所を公示します。

公募設置等計画の認定後、公募設置等計画は認定計画となり、公募設置等予定者は認定計画提出者となります。

(3) 基本協定の締結

認定計画提出者は、公募設置等計画に基づき、北谷町との間で、協議の上、事業実施条件や認定計画提出者の権利・義務等を定めた「基本協定」を締結します。

(4) 公募対象公園施設の設計及び設置、管理運営

認定計画提出者には、都市公園法第5条に基づく設置管理許可により、公募対象公園施設の整備、維持管理及び運営を行っていただきます。

(5) 特定公園施設の設計及び設置

認定計画提出者には、都市公園法第6条に基づく占用許可により、特定公園施設整備を行っていただきます。特定公園施設に係る設計及び設置は、一旦、認定計画提出者の負担において実施し、整備完了後は「特定公園施設譲渡契約書」に基づき、当該特定公園施設は北谷町に無償にて譲渡するものとします。

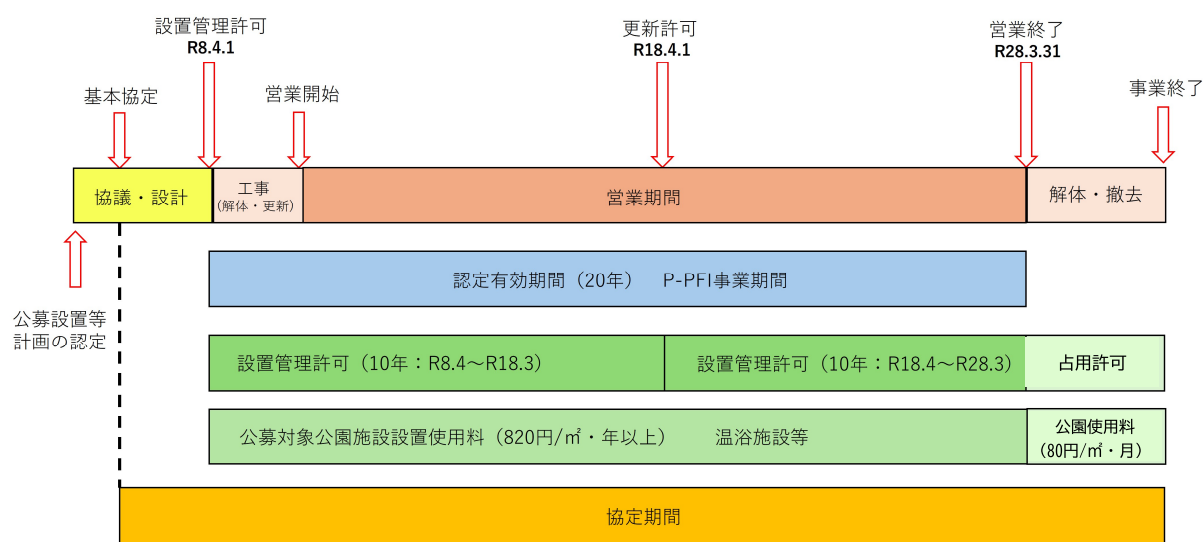
10 事業期間（認定の有効期間等）

本事業における公募設置等計画の有効期間は、原則、令和8年4月1日から令和28年3月31日までの20年間とし、公募対象公園施設の工事（既設建物の解体含む）、運営期間を含みます。公募対象公園施設の設置管理許可の期間は10年とし、認定の有効期間内に限り、認定計画提出者からの更新申請により、さらに10年の更新許可を行います。

なお、令和28年4月1日以降においても公募対象公園施設等の設置管理許可の更新を求める場合には、認定計画提出者との協議の上、認定の有効期間終了前に施設の管理・運営状況を総合的に判断し、P-PFIの制度に基づかずに10年を上限とする都市公園法第5条第1項による公園施設の設置管理許可を行うことがあります（その場合は、P-PFIにおける建蔽率等の特例が適用されなくなることへの留意が必要です）。

令和8年4月1日から既存建物の解体開始までの期間は、既存建物等について都市公園法第5条第1項に基づく管理許可により、施設の管理・運営を行ってください。この許可の際、使用料の減免は行いません。

営業終了後の公募対象公園施設等の解体は、公園占用許可により解体を行ってください。



* 北谷町都市公園条例が改正された場合は、改正後の使用料を優先します。

1.1 事業実施体制

本事業は、原則、認定計画提出者を代表とするグループ（グループではなく単独の法人が認定計画提出者になった場合はその法人）により直接実施していただきます。

認定計画提出者は、公募対象公園施設の整備・管理・運営、特定公園施設の整備を遂行する義務を負う事とします。

ただし、「業務実施体制イメージ」で共同事業体の構成法人を任意としたもの又は認定計画提出者が直接処理することが困難な場合もしくは委託することが本業務の遂行上合理的と認められる場合で、北谷町の承認を受けたもの（主たる部分を除きます。）については、第三者に業務の委託又は請負を行わせることができます。

第三者に業務の委託又は請負を行わせる場合において、第三者の責めに帰すべき事由により生じた損害及び追加費用については、すべて、認定計画提出者の責めに帰すべき事由により生じたものとみなし、認定計画提出者の責任において負担するものとします。

また、認定計画提出者の責任において、当該委託先又は請負先の事業者、事業者募集に関する資料（以下「募集要項」という。）、基本協定等を遵守させてください。

<事業実施体制イメージ>

事業実施対象施設	事業内容		認定計画提出者による提案・実施	必要な許可
公募対象公園施設	①	整備・管理運営 (温浴施設)	必須事項	設置管理許可
	②	整備・管理運営 (①を除く)	任意事項	設置管理許可
利便増進施設	③	整備・管理運営	任意事項	占用許可
特定公園施設	④	整備	必須事項	占用許可（整備時）

※整備には計画・設計から建築等工事までを含むものとします。

1.2 その他

(1) 疑義の解決

業務の遂行に関し、定めがないとき又は疑義が生じたときは、北谷町及び認定計画提出者は誠意を持って協議するものとします。

(2) 法規制等

本事業の実施にあたり、必要な許認可の取得や手続きについては、認定計画提出者の負担により実施してください。

第2章 公募の実施に関する事項等

1 応募資格等

(1) 応募の制限

- ① 応募者は、法人（以下「応募法人」という。）、又は複数の法人によるグループ（以下「応募グループ」という。）に限ります。
- ② グループで応募する場合は、応募時に共同事業体を結成し（以下、共同事業体を構成する法人を個別に又は総称して「構成法人」という。）、認定計画提出者の代表となる代表法人を定めてください。
- ③ グループで応募する場合は、そのすべての構成法人が下記（2）の資格要件を満たしている必要があります。
- ④ 応募法人は、他の応募グループの構成法人になることはできません。
- ⑤ 構成法人は、同時に複数の応募グループの構成法人になることはできません。

(2) 資格要件

次に掲げる資格要件を満たさない法人は、応募資格を有しません。また、各資格要件を満たさない法人が構成法人となっているグループも応募資格を有しません。なお、サを除く資格要件は、申請書類の提出期限の日現在をもって確認を行います。

① 共通

- ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定のいずれかに該当する事実があった後3年を経過しない者でないこと。
- イ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てがなされていないこと。
- ウ 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされていないこと。
- エ 破産法（平成16年法律第75号）に基づき破産の申立てがなされていないこと。
- オ 直近の決算において債務超過でないこと。
- カ 募集要項を公示した日から公募設置等予定者の選定結果の通知の日（以下「公募設置等予定者決定通知日」という。）までの間に北谷町建設工事等に係る指名停止等の措置に関する要領に基づく指名停止を受けていないこと。
- キ 最近の2年間に於いて、法人税、法人市町村民税、固定資産税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと（徴収猶予を受けているときは滞納していないものとみなします。）。
- ク 地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第11項の規定により北谷町又は他の地方公共団体から指定の取り消し処分を受けてから2年を経過しない者でないこと。
- ケ 労働基準法（昭和22年法律第49号）等の労働関係法令の違反により公訴、送検又は命令等の行政処分（是正勧告等の行政指導を除きます。）を受けてから1年を経過しない者でないこと。
- コ 当該法人の設立根拠法に規定する解散又は清算の手続きに入っている者でないこと。
- サ 北谷町暴力団排除に関する条例（平成23年北谷町条例第11号）第2条に規定する暴力団又は暴力団員（以下「暴力団員」という。）と密接な関係を有する者でないこと。
- シ 貸付物件を反社会活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途に使用しようとする者でないこと。
- ス 宗教活動及び政治活動を主たる目的とする団体でないこと。
- セ 募集要項の作成に関する業務を北谷町が委託した下記の事業者でないこと。
 - ランドブレイン株式会社
 - 日本工営都市空間株式会社
 - 弁護士 鈴木 良／鈴木法律事務所

② 公募設置管理制度(P-PFI)

- ア 公募対象公園施設及び特定公園施設の建築物の設計業務の役割に当たる応募法人又は応募グループの構成法人には、建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っている事業者及び都市公園又は都市公園と類似した施設の設計業務実績を有する事業者を含めることとします。
- イ 公募対象公園施設及び特定公園施設の建設業務の役割に当たる応募法人又は応募グループの構成法人には、令和7年度及び令和8年度北谷町競争入札参加資格審査において、申請区分「工事の請負」、申請業種「建築工事」の競争入札参加資格を有すると認定された者及び都市公園又は都市公園と類似した施設の建設工事実績を有する者を含めることとします。

- ウ 設計又は管理業務を実施する法人は、過去5年以内に公募対象公園施設の施設規模と同様の施設の設計又は管理実績を有することとします。
- エ 建築業務を実施する法人は、過去5年以内に公募対象公園施設の施設規模と同じ規模の施工実績を有することとします。
- ※ なお、確認時にサを除く各資格要件を満たしていた場合でも、公募設置等予定者決定通知日までの間に満たされなくなったことが判明した場合、その申請者は失格となります。

(3) 応募グループの構成法人の変更

応募グループの場合、代表法人及び構成法人の変更は原則として認めません。ただし、代表法人以外の構成法人については、業務上支障がないと北谷町が判断した場合、変更を認めることがあります。

その場合には、北谷町は必要に応じ、事業者書類の再提出等を求めることがあります。

2 応募手続き

(1) 募集要項の公示

募集要項は、北谷町公式ウェブサイトからダウンロードできます。

- ① 配布期間 令和7年2月28日（金）から
- ② 配布URL <http://www.chatan.jp/>
※窓口での配布は行っていません。

(2) 公募説明会

公募説明会を以下のとおり開催します。説明会に参加される場合は、事前に申し込みが必要です。以下のとおり申し込みをしてください。なお、説明会に参加しなくても事業提案書を提出することは可能です。また、参加しないことにより審査において不利になることはありません。

- ① 開催日時及び場所等
 - 開催日時 令和7年3月19日（水）予定 ※日時は追って申込者へご連絡致します。
 - 開催場所 ※開催場所は追って申込者へご連絡致します。
 - 参加人数 1法人あたり2名まで
- ② 申込方法
 - 使用様式 様式1-1「公募説明会 参加申込書」
 - 申込期限 令和7年3月12日（水）午後5時まで
 - 申込方法 電子メール
 - 申込先 P.1「3 事務局」
※件名を「公募説明会 参加申込」としてください。
- ③ 記載事項 法人名、代表者名、説明会参加者氏名、連絡担当者名、電話番号、電子メールアドレス等

(3) 募集要項等に対する質疑および回答

募集要項等の内容に関して質問がある場合、質問書を提出することができます。なお、回答内容については、公募設置等指針と同等の効力を持つものとします。

質問は、以下のとおり行ってください。

使用様式 様式1-2「質問書」

受付期間 令和7年3月3日（月）から令和7年3月31日（月）まで

提出方法 電子メール

提出先 P.1「3 事務局」

※件名を「公募質問」としてください。

回答日 令和7年4月14日（月）予定

回答方法 北谷町公式ウェブサイト公表するとともに、応募登録された方全員のメールアドレスへ回答します。

(4) 応募登録

本事業に応募される方は、必ず応募登録をしてください。

応募登録は、応募法人又は応募グループに限ります。個人での応募登録はできません。

応募グループで事業提案書の提出を予定されている場合は、応募グループのうち1者が代表して応募登録を行ってください。

応募登録は、以下のとおり行ってください。

使用様式 様式2「応募登録申込書」

受付期間 令和7年4月16日（水）から令和7年4月23日（水）まで

提出方法 電子メール

提出先 P.1「3 事務局」

※件名を「応募登録」としてください。

※電子メールにより提出するとともに、必ず「3 事務局」まで電話にて連絡を入れるようにしてください。

(5) 応募資格確認書類の提出

応募登録された方は、以下のとおり提出してください。

使用様式 様式集の「応募資格確認書類」のとおり

提出部数 正本1部（合わせて、全ての書類について電子記録媒体に保存したPDFデータも提出してください）

受付期間 令和7年4月23日（水）から令和7年5月16日（金）まで。但し、休日等を除く。

午前9時から午後5時まで。但し、正午から午後1時を除く。

提出方法 P.1「3 事務局」へ持参もしくは郵送（受付期間必着）

※事前に「事務局」まで電話にて連絡後、受付時間を調整の上、ご持参ください。

※郵送の場合は配達記録が残る郵送方法としてください。

※応募資格確認結果は、すべての応募者（応募グループの場合は代表法人）に書面により令和7年6月4日（水）までに通知します。

(6) 資料の提供

希望する応募者の方に対して、今回の応募に関する次の資料を送付させていただきます。

提供資料リスト

分類	番号	資料名
北谷公園全体に関する資料	別紙1-1	北谷公園既存建築物配置図
	別紙1-2	北谷公園内既存建築面積・運動施設敷地面積調書
	別紙1-3	既存運動施設面積・建築物面積調書（公園全体）
事業区域（ちゅら一ゆ以外）に関する資料	別紙2-1	北谷公園施設整備工事第1工区
	別紙2-2	北谷公園施設整備工事第2工区
	別紙2-3	北谷公園施設整備工事第3工区
	別紙2-4	北谷公園駐車場・園路芝広場整備工事
	別紙2-5	北谷公園ビーチ周辺植栽工事
	別紙2-6	ビーチ地積測量図（埋立後）
	別紙2-7	北谷公園人工ビーチ管理棟建築工事（図面抜粋）
事業区域（ちゅら一ゆ）に関する資料	別紙3-1	ちゅら一ゆ施設配置図
	別紙3-2	温浴施設及び付帯プール関連建築図・設備図用資料一式
	別紙3-3	北谷公園管理棟建築工事
	別紙3-4	北谷公園管理棟厨房設備工事
	別紙3-5	北谷公園管理棟電気設備工事
	別紙3-6	温泉分析書
	別紙3-7	井戸構造図
	別紙3-8	出荷証明書（水位センサー）
	別紙3-9	出荷証明書（水中ポンプ、水中ケーブル）
	別紙3-10	ちゅら一ゆ入湯客数まとめ（平成29年度～令和元年度）
	別紙3-11	地下埋設物資料
その他に関する資料	別紙4-1	中部広域都市計画図北谷町
	別紙4-2	北谷町道認定路線図
	別紙4-3	アスベスト調査結果
	別紙4-4	町民アンケート結果
協定等に関する資料	別紙5-1	基本協定書
	別紙5-2	特定公園施設譲渡契約書

※上記資料は、本事業に関する事業提案書作成のために開示するものであり、本目的に以外には使用しないでください。

※別紙3-11「地下埋設物資料」はあくまでも参考資料とし、工事を実施する際は細心の注意のもと、行ってください。

※送付時期は令和7年6月9日（月）までを予定しています。

(7) 事業提案書の提出

応募登録された方は、以下のとおり提出してください。

使用様式 様式集の「事業提案書に関する提出書類」のとおりに

提出部数 正本1部、副本20部

受付期間 令和7年6月16日（月）から令和7年6月30日（月）まで。但し、休日等を除く。

午前9時から午後5時まで。但し、正午から午後1時を除く。

提出方法 P.1「3 事務局」へ持参もしくは郵送（受付期間必着）

※事前に「3 事務局」まで電話にて連絡後、受付時間を調整の上、ご持参ください。

※郵送の場合は配達記録が残る郵送方法としてください。

(8) 提出書類作成の注意事項

① 一般的事項

ア 事業提案書の提出は、1応募法人（1応募グループ）1提案とします。

イ 「第2章1（1）応募の制限」を満たしている必要があります。

ウ すべての構成法人について「第2章1（2）資格要件」に抵触しないこととします。

エ 提出書類の言語は日本語、単位はメートル法、通貨は日本国通貨を使用してください。

オ 関係法令及び条例を遵守し、かつ本募集要項に記載された条件を満足するとともに、関係機関へ必要な協議確認を行ったうえで事業提案書を作成してください。

カ 事業提案書の作成及び提出に必要な諸経費は、応募者の負担とします。

キ 事業提案書の提出後の変更は認めません。ただし、記載事項に不明瞭な点がある場合など、北谷町からの指示があった場合はこの限りではありません。

ク 必要に応じて事業提案書一覧に記載以外の書類の提示を求める場合があります。

② 事業提案書に関する提出書類（図面集等除く）

ア A4、左綴じ、応募法人又は応募グループごとに1冊分として提出してください。

イ A4横書き（一部A3織り込み可）左綴じとし、ページ数を付して提出してください。

ウ 明確かつ具体的に記述してください。分かりやすさ、見やすさに配慮し、必要に応じて図、表、写真、スケッチ等を適宜利用してください。

エ 会社の名称、マーク等応募者を特定できるような表示はしないでください。

③ 事業提案書に関する提出書類（図面集）

ア A3、左綴じ、応募法人又は応募グループごとに1冊分として提出してください。

イ A3横書きとし、ページ数を付して提出してください。

ウ 明確かつ具体的に記述してください。分かりやすさ、見やすさに配慮し、必要に応じて図、表、写真、スケッチ等を適宜利用してください。

エ 会社の名称、マーク等応募者を特定できるような表示はしないでください。

④ 電子データ

ア 事業提案書一式を電子データ化したものをCD-R又はDVD-Rにて1部提出してください。

イ データはPDF形式とし、原則として画像化されたものではなく、テキスト情報を含んだものとしてください。Excel様式で作成したデータについては、Excelファイルにて提出してください。

(9) 応募に関する留意事項

① 募集要項等の承諾

募集要項等その他公募にかかるすべての資料の記載内容を承諾したうえで、事業提案書を提出してください。

② 選定委員会の委員等への接触の禁止等

応募法人又は応募グループのすべての構成法人について、設置等予定者及び次点者の選定前までに、P-PFI予定者選定委員会の委員、北谷町土木課職員に対して、本事業提案について接触することは禁止します。接触の事実が認められた場合は、失格となる場合があります。ただし、本事業とは別の事業においての契約等があり、その履行等のため本業務内容に関わらない接触については、この限りではありません。

また、公募設置等指針配布日から設置等予定者決定通知日までは、応募者に限らずいかなる者からの提案内容、審査内容等に関するお問い合わせには、お答えできません。

③ 複数提案の禁止

本事業への提案は、1 応募者につき 1 つとし、複数の提案はできません。

④ 提案内容の変更の禁止

事業提案書の内容を提出期限後に変更することはできません。

⑤ 虚偽の記載をした場合等の対応

提出書類に虚偽の記載があった場合又は応募に際し不正な行為を行った場合は、失格とします。

⑥ 追加資料の提出

北谷町が必要と認める場合には、追加資料の提出を求めることがあります。

⑦ 応募の辞退

提出書類の提出後に辞退する場合は、辞退届（様式 4－2 または様式 4－3）を提出してください。

⑧ 費用負担

応募に関して必要となる一切の費用は、応募者の負担とします。

⑨ 提出書類の帰属

提出書類の著作権は、候補者を決定するまでの間は応募者に帰属し、候補者を決定した後は北谷町に帰属します。また、選定されなかった応募者の提出書類の著作権は、当該応募者に帰属します。

⑩ 提出書類の取扱い

提出書類は、理由の如何を問わず、返却いたしません。

応募者の提出書類等について行政文書公開請求があった場合、その他北谷町が必要と認める場合は、北谷町情報公開条例（平成 13 年北谷町条例第 17 号）第 7 条第 1 項各号に掲げる非公開情報を除き、原則、公開します。

また、北谷町が必要と認める場合に、提出書類等の全部もしくは一部を公表することがあります。

なお、公募設置等予定者は、北谷町情報公開条例第 7 条第 1 項各号に掲げる非公開情報を除く「提案の概要」を作成し、北谷町に提出していただき、北谷町はこれを公表するものとします。

(10) 失格事項

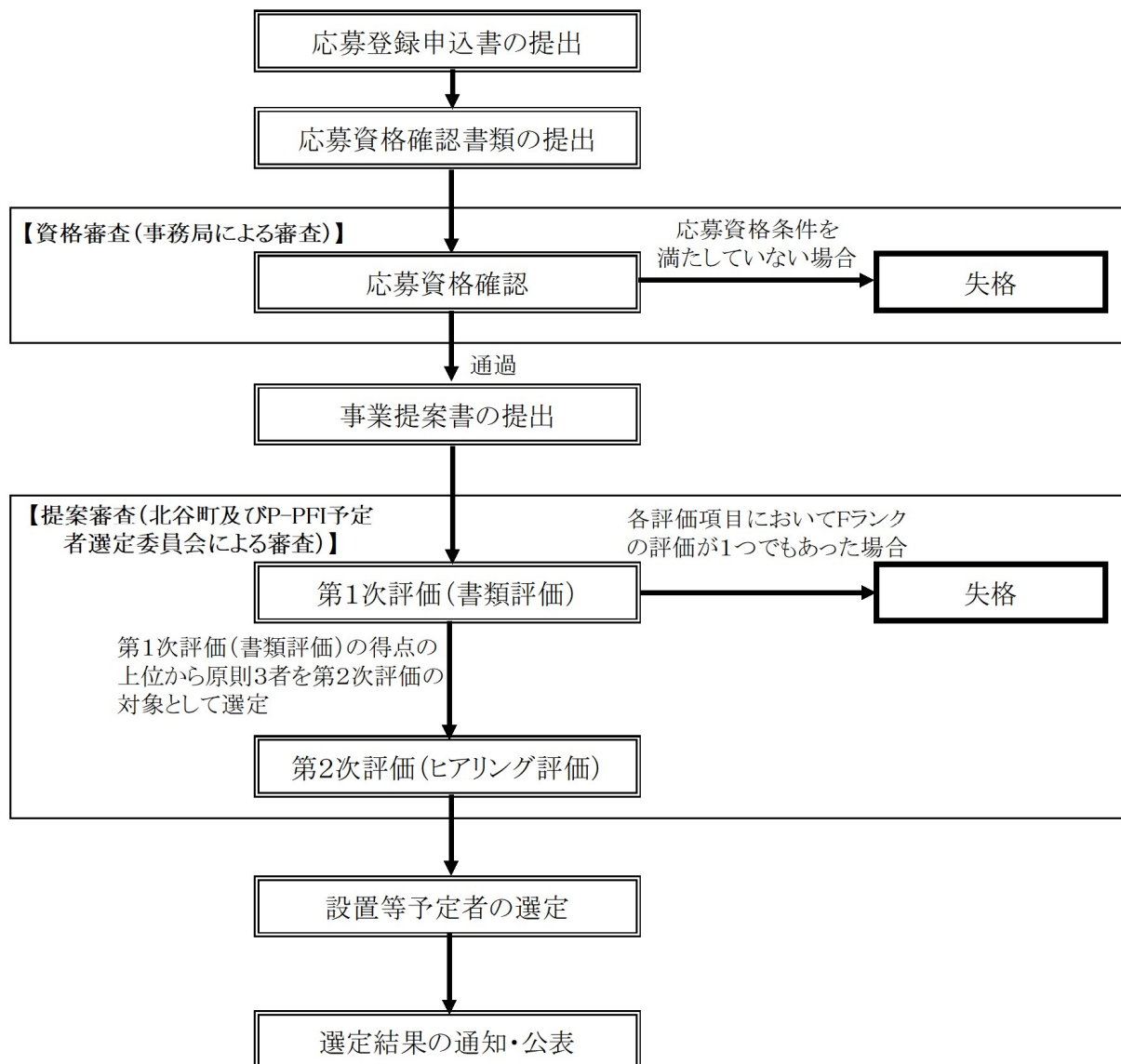
次に該当する場合は、失格として選定の対象から除外します。

- ① 応募書類に明らかな虚偽の記載があった場合
- ② 応募に際して不正行為があった場合
- ③ 提出期限までに必要な書類を提出できなかった場合
- ④ 応募資格に反することが認められた場合
- ⑤ 資格審査において審査の要件を満たさなかった場合

3 事業提案書の評価、設置等予定者の選定

(1) 審査方法

設置等予定者の審査は、以下の通り、資格審査と提案審査の2段階で実施します。
なお、応募者の会社の名称等を伏せて審査を行います。



① 資格審査（事務局による審査）

第1段階では、「公募設置等計画が公募設置等指針に照らし適切なものであること」、「公募対象公園施設の設置又は管理が都市公園法第5条第2項各号のいずれかに該当するものであること」、「公募設置等計画を提出した者が不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者でないこと」の3点を事務局で審査します。審査の結果、これらの条件を満たしていないと認められる場合、失格とします。

また、応募資格を有しない者（本公募設置等指針 第2章 1（2）資格要件）の提案については失格とし、以降の審査は行いません。

なお、誤字・脱字、乱丁・落丁など、内容の変更を伴わず提案書の明らかな瑕疵と事務局が認めたものについては、記載誤りとし、資料漏れ、記載漏れ、計算誤り、余事記載など内容への影響が軽微なもので、事務局の補正要求に容易に応じられるものについては、瑕疵の程度に応じ、提案書の一部差し換え又は正誤表による修正を認めます。ただし、事務局が定めた期限内に再提出することが条件となりますので、期限までに補正要求に応じない者の応募設置等計画等については、失格とします。

② 提案審査（北谷町及びP-PFI予定者選定委員会による審査）

ア 第1次評価（書類評価）

北谷町は審査対象となる事業提案書について、後述の「（2）評価の基準」の①評価項目に従って、その適合していると認められた全ての公募設置等計画について事前に書類の確認及び評価を行います。

設置等予定者の選定に当たっては、学識経験者の意見を聴いた上で選定することが必要であることから、P-PFI予定者選定委員会による審査対象となる事業提案書について、後述の「（2）評価の基準」の①評価項目に従って書類評価を行います。

「公募対象公園施設（温浴施設施設以外について）及び利便増進施設（※任意提案）」を除いた370点を満点とし、その6割を最低基準点とし、それ以上の評価点を得た提案の中から選定します。ただし、各項目においてFランクの評価となった場合は、合計点にかかわらず選定対象とはしないこととします。

第1次評価（書類評価）の得点の上位から原則3者を第2次評価の対象として選定します。

イ 第2次評価（ヒアリング評価）

第1次評価通過者を対象に、P-PFI予定者選定委員会にてプレゼンテーション・質疑応答を行います。1応募者につき5名まで出席できることとし、詳細な日時や場所については、事務局から連絡します。

③ 設置等予定者の選定

最高得点を得た応募者を設置等予定者候補として、二番目に高い得点を得た事業提案書の提出者を次点者として選定します。ただし、審査の結果によっては、設置等予定者候補及び次点者の両方又は次点者について、該当者なしとする場合があります。

なお、最高得点を得た応募者が複数いる場合は、以下の順に従って、設置等予定者候補及び次点者を選定します。

ア 第2段階の審査で最高得点とした委員の数が多い順

イ P-PFI予定者選定委員会による合議

④ 選定結果の通知・公表

北谷町は、P-PFI予定者選定委員会にて設置等予定者候補及び次点者が選定された場合は、事前に行った書類評価及びP-PFI選定委員会の結果を踏まえ、設置等予定者及び次点者を決定します。

選定結果は、速やかにすべての応募法人及び応募グループの代表法人に文書にて通知することとし、電話等による問い合わせには応じません。また、選定結果については、北谷町公式ウェブサイトへの掲載等により次の内容を公表します。

ア P-PFI予定者選定委員会の開催日時

イ P-PFI予定者選定委員会の委員及び出欠状況

ウ 設置等予定者及び次点者として選定された応募者の名称

エ P-PFI予定者選定委員会における審議の議事要旨等（非公開情報部分を除く）

オ 設置等予定者の提案の概要

※設置等予定者又は次点者に選定されなかった者については、公表を行いません。

（２）評価の基準

提案の評価は、以下の評価項目に基づいて行います。

① 評価項目

項目 No	項目	様式 No	審査の主な視点	配 点	備考
1	共通	基本方針 等	6-2-1	40	最低基準点 (6割) 対象
		事業実施 体制	6-2-2	40	
		収支計画	6-2-3	40	
2	公募対象 公園施設 (温浴施設) ※必須提案	実施方針	6-3-1	40	
		事業計画	6-3-2	40	
		整備	6-3-3	40	
		管理運営	6-3-4	40	
		利用料金	6-3-5	40	
		使用料	6-3-6	20	
3	特定公園 施設	事業計画	6-4-1	15	
		整備	6-4-2	15	
4	公募対象 公園施設 (温浴施設以外) ※任意提案	計画・整備	6-5-1	10	最低基準点 (6割) 対象外
		運営	6-5-2	10	
5	利便増進施設	計画・整備 ・管理 運営	6-6	10	
計				400	

② 得点化基準

評価	評価内容	得点化
A	非常に優れている。	配点×1.0
B	優れている。	配点×0.8
C	標準である。	配点×0.6
D	やや劣る。	配点×0.4
E	劣る。	配点×0.2
F	条件を満たしていない。	配点×0

(3) P-PFI予定者選定委員会

P-PFI予定者選定委員会の委員は下表のとおりです。

氏名	所属・役職
瀬口 浩一	琉球大学 国際地域創造学部 教授
山城 一美	沖縄職業能力開発大学校 住居環境科 特任教授
柳 銀珠	名桜大学 国際学部国際観光産業学科 上級准教授
平良 公	沖縄振興開発金融公庫 中部支店 支店長
福地 敬	一般財団法人 沖縄美ら島財団 事務局長
仲松 明	北谷町 副町長
田仲 康児	北谷町 建設経済部長

第3章 公募設置等計画の認定・契約の締結等

1 公募設置管理制度（P-PFI）

（1）公募設置等計画の認定

北谷町は、公募設置等予定者を選定し、その結果を通知した後、公募設置等予定者が提出した公募設置等計画を認定し、これ以降、公募設置等予定者は認定計画提出者になります。

なお、認定前に候補者が本事業を行うことが困難となる事情が生じた場合は、原則として、北谷町は次点者と協議を行い、当該次点者を公募設置等予定者とします。

認定にあたっては、P-PFI予定者選定委員会での意見を踏まえ、必要に応じ、北谷町と公募設置等予定者との協議により、公募設置等予定者が提出した公募設置等計画を一部変更したうえで、当該変更後の計画を認定する場合があります。

また、認定に基づき北谷町が公示する公募対象公園施設の場所は、認定計画提出者以外の者が公園施設の設置管理許可を申請することができない区域となります。

（2）認定後の公募設置等計画の変更

公募設置等計画の認定後、各種調査、関係者調整等を実施したうえで、詳細な事業計画を策定した結果、関係者等との協議が整わなかった場合など認定後の公募設置等計画を変更せざるを得ない場合は、認定計画提出者は北谷町と協議のうえ、認定後の公募設置等計画の変更をしていただく場合があります。

変更にあたっては、都市公園法第5条の6第2項第1号及び第2号で規定する基準に適合すると認められる場合に限り、変更の認定を行うことができます。

（3）協定の締結

① 基本協定

認定計画提出者は、北谷町が認定した公募設置等計画に基づき、北谷町と協議のうえ、本事業の実施に関する基本的事項を定めた「基本協定書」（以下「基本協定」という。）を締結します。

② 協定が締結できない場合について

認定計画提出者が協定の締結までに次に掲げる事項に該当することとなったときは、北谷町はその認定を取り消し、協定を締結しないことがあります。

ア 正当な理由なくして協定の締結に応じない場合

イ 認定計画提出者としての業務の履行が確実でないと認められる場合

ウ 著しく社会的信用を失うに至った場合

エ その他認定計画提出者としてふさわしくないと認められる場合

③ 公募対象公園施設の設置管理許可（事業期間の終了）

認定計画提出者は、事業期間終了後（設置管理許可等を取り消し又は更新しない場合、認定計画提出者が事業を途中で中止する場合も含みます。）は、公募対象公園施設を撤去し、更地にしていただきます。

ただし、北谷町が次期事業者を選定し、認定計画提出者と次期事業者の間で、認定計画提出者が有する権利の譲渡が確実になされることが見込まれ、かつ、これらの譲渡について北谷町が事前に同意した場合は、この限りではありません。

なお、認定計画提出者が公募対象公園施設の撤去・更地返還を行わない場合、北谷町は、認定計画提出者に代わり解体・更地工事を行い、その費用を認定計画提出者へ請求します。

④ 特定公園施設譲渡契約

特定公園施設の整備とそれに伴う既存施設等の撤去・移設等に係る一切の工事については、北谷町と認定計画提出者が「特定公園施設譲渡契約書」を締結し、一旦、認定計画提出者の負担において施工していただき、整備完了後、北谷町へ譲渡していただきます。

ただし、財産の取扱い等について議会で可決されることを前提とします。

また、特定公園施設の整備に伴い工事エリアとして公園を占用する場合、都市公園法第6条に基づく都市公園占用許可を受けるものとしませんが、この場合の占用許可使用料については、原則として免除します。