

宮古島市みなとまちづくり基本計画に基づく
トゥリバー海浜公園利活用事業
(拠点Ⅱ)

募集要項

令和7年4月

宮古島市

目 次

用語の定義.....	- 1 -
第1 事業の概要.....	- 2 -
1. 事業の経緯・目的	- 2 -
2. 事業対象地の概要	- 3 -
3. 事業手法	- 5 -
4. 事業期間	- 6 -
5. 事業内容	- 6 -
6. 土地の貸付条件	- 10 -
7. 水域の占用利用の条件	- 11 -
8. リスク分担	- 12 -
9. 遵守する法令等	- 14 -
第2 応募に関する事項.....	- 16 -
1. 応募者の構成及び参加資格要件.....	- 16 -
2. 応募者の募集及び選定の手順に関する事項	- 17 -
第3 審査方法及び選定に関する事項.....	- 20 -
1. 審査方法	- 20 -
2. 選定結果の公表	- 20 -
3. 審査基準	- 21 -
4. 貸付等予定者又は認定計画実施者の資格喪失.....	- 23 -
5. 応募に関する留意事項	- 23 -
第4 契約等に関する事項	- 24 -
1. 覚書の締結	- 25 -
2. 港湾環境整備計画申請書の作成.....	- 25 -
3. 公衆縦覧の実施	- 25 -
4. 事業用定期借地権設定契約の締結.....	- 25 -
5. 契約保証金	- 25 -
第5 問合せ先（事務局）	- 25 -
第6 別添資料等.....	- 26 -

用語の定義

市	「宮古島市」をいう。
本地区	第1期宮古島市みなとまちづくり基本計画（拠点Ⅱ編）（2024（令和6）年3月）に定める「拠点Ⅱ（トゥリバー地区）」をいう。
事業対象地	第1期宮古島市みなとまちづくり基本計画（拠点Ⅱ編）（2024（令和6）年3月）に定める「拠点Ⅱ（トゥリバー地区）Aエリア」をいう。
平良港周辺エリア	宮古島市みなとまちづくり基本構想（2022（令和4）年3月）に定める「国際エントランスゾーン」「歴史保全&結節ゾーン」「海洋性リゾートゾーン」「中心市街地再生ゾーン」「市街地活性化ゾーン」をいう。
緑地等	植栽、休憩所、緑地、広場、遊歩道、ベンチ、便所、砂浜等をいう。
ビーチエリア	緑地等のうち、水域に面する砂浜箇所をいう。
本事業	「宮古島市みなとまちづくり基本計画に基づくトゥリバー海浜公園利活用事業（拠点Ⅱ）」をいう。
港湾環境整備計画制度（みなと緑地PPP）	2022（令和4）年度に「港湾法の一部を改正する法律」により創設され、港湾緑地等において、カフェ等の収益施設の整備と当該施設が得られる収益を還元して緑地等のリニューアルを行う事業者に対し、緑地・広場の貸付を可能とする認定制度。 港湾環境整備計画を作成し、認定された計画認定実施者は緑地の貸付を受けることができる制度である。（港湾法第51条の1）
港湾緑地	港湾計画上の土地利用区分としての緑地をいう。
S P C	応募者の中から選定された貸付等予定者が、本事業の実施をすることのみを目的として設立する株式会社（特別目的会社）をいう。
応募者	応募書類等を市に提出し、港湾法第51条の3の規定により、緑地の貸付けを受けようとするものをいう。グループで応募する場合はグループの代表法人をいう。
貸付等予定者	応募書類等を市に提出し、審査の結果、最優秀提案者に選定され、港湾法第51条の1に基づき港湾環境整備計画認定申請を行うものをいう。グループで応募する場合はグループの代表法人、S P Cを設立する場合はS P Cをいう。
認定計画実施者	港湾法第51条の3第3項、第5項の規定により、本事業を実施するものをいう。グループで応募する場合はグループの代表法人、S P Cを設立する場合はS P Cをいう。
港湾環境整備計画認定申請書	港湾法第51条の2に基づき、港湾環境整備計画制度事業に応募する貸付等予定者が市に提出する計画をいう。

第1 事業の概要

1. 事業の経緯・目的

1990年代より、平良港では、エメラルドブルーの海を有する宮古圏域の一大観光拠点としてのみなとまちづくりを目指し、宮古圏域の海洋性レクリエーション需要への対応や、市民に親しみのあるウォーターフロント空間の創出を進めてきました。

宮古島市（以下「市」という。）ではこのような流れを受け、平良港のトゥリバー地区（以下「本地区」という。）を対象として、「スポーツ」「交流」「アメニティ」をコンセプトに本格的なマリナーリゾートの一大拠点を整備することを目標に、コースタルリゾート整備事業を推進してきており、現在までマリーナ防波堤の整備や民間主導によるリゾート施設の整備が進められています。

2022（令和4）年3月に策定された「宮古島市みなとまちづくり基本構想」、2024（令和6）年3月に策定された「第1期宮古島市みなとまちづくり基本計画（拠点Ⅱ編）」では、本地区の今後の整備方針と各種施設の基本計画が掲げられました。また同基本計画の中では、本地区内のトゥリバー海浜公園及び隣接する海浜部（以下「緑地等」という。）を活用した、収益施設の整備・維持管理・運営と緑地等の維持管理・運営を一体的に実施することについて民間活力導入可能性調査を行い、その結果、民間活力の導入可能性が認められました。

この流れを踏まえ、トゥリバー海浜公園及び隣接する海浜部の一体的な運用を通し、賑わい空間として相乗効果を発揮し、海辺のロケーションを活かした緑地等の魅力向上を実現する取り組みとして「宮古島市みなとまちづくり基本計画に基づくトゥリバー海浜公園利活用事業（拠点Ⅱ）」（以下「本事業」という。）を実施します。本事業は、港湾環境整備計画制度を活用して、民間収益事業の実施による賑わい空間の創出に加え、海辺のロケーションを活かした緑地等の魅力向上を行うことを目的として進めるものです。

2. 事業対象地の概要

【事業対象地周辺】



【事業対象地】

本事業の対象地は、第1期宮古島市みなとまちづくり基本計画（拠点Ⅱ編）（2024（令和6）年3月）に定める「拠点Ⅱ（トゥリバー地区）Aエリアをいう。



以下の事業対象地の概要は参考として示すものであり、本事業の応募及び実施にあたっては、応募者自らの責任において関係機関等に確認を行ってください。

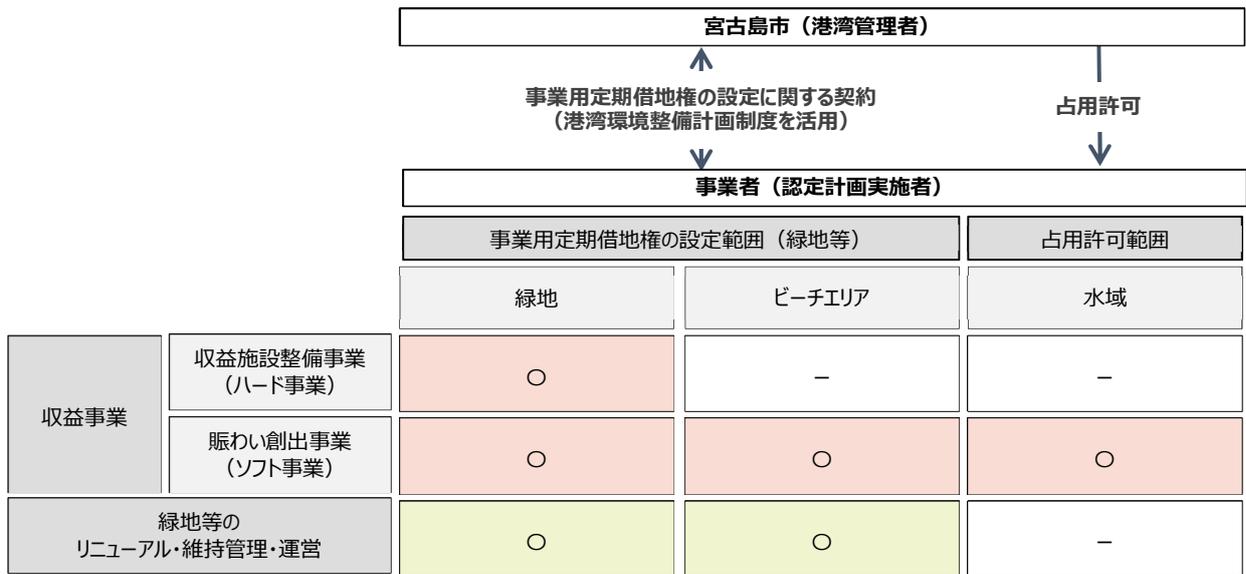
所在地		<市有地> 宮古島市 【平良字久貝アゲタ】 (地番の全部) 550-6、550-16 (地番の一部) 550-14
事業対象面積		約 98,800 m ²
法的条件	用途地域	指定なし（臨港地区）
	港湾計画上の土地利用区分	緑地（平良港港湾計画より）
	臨港地区の分区	商港区
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	建築物等の高さ制限	なし
その他	接続道路	事業対象地の北側及び南側に臨港道路があります。詳しくは、別添資料6「物件調書」及び別添資料7「事業対象地配置図」を参照してください。
	景観計画における位置づけ	本地区は、「拠点景観ゾーン（交流拠点景観）」に位置付けられています。周辺の街並みを壊さないよう配慮し、宮古のイメージアップが図られるような景観づくりに努めてください。

3. 事業手法

本事業では市が、令和4年度の港湾法の改正（港湾法第51条）による、港湾緑地等の貸付を可能とする認定制度を導入し、事業対象地の港湾緑地（行政財産）一体に事業用定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項に定める定期借地権をいう。）を設定します。

その上で、認定計画実施者には、自ら提案する収益施設（以下「収益施設」という。）の整備及び維持管理・運営を行うとともに、収益施設等から得られる収益を還元して、緑地等のリニューアル及び維持管理・運営を一体的に行っていただきます。

また、本事業においては、トゥリバー海浜公園に隣接する水域部との一体的運用が可能です。市は事業が行う「利用者の利便性向上」を目的とする利用に対し、水域部の占用許可を与えます。



■ 港湾環境整備計画制度の概要

港湾緑地等において、収益施設（カフェ等）の整備と当該施設から得られる収益を還元して緑地等のリニューアル等を行う民間事業者に対し、緑地等の行政財産の貸付けを可能とする認定制度



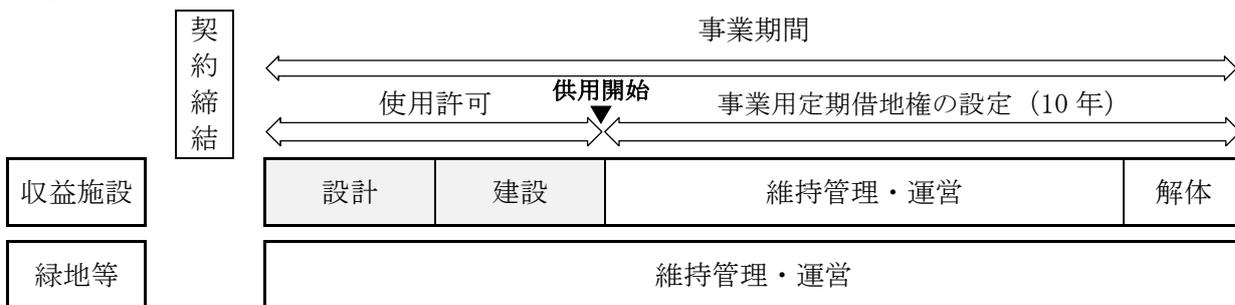
出典：民間事業者による賑わい創出に資する公共型の港湾緑地等の施設整備（国土交通省港湾局産業港湾課）

4. 事業期間

事業期間は収益施設の設計・建設期間と維持管理・運営期間を合わせた期間とします。

収益施設の設計・建設期間は市から認定計画実施者へ土地の使用許可を与え、収益施設の供用開始後に事業用定期借地権を設定します。収益施設の設計・建設期間は応募者の提案に委ね、事業用定期借地権の設定期間は収益施設の供用開始から10年間とします。

緑地等の維持管理・運営については、収益施設の設計・建設期間を含めた事業期間にわたって実施することを求めます。



5. 事業内容

(1) 本事業にあたっての基本的な考え方

本事業では、以下の基本的な考え方に基づき、対象エリアにおける港湾緑地及び海浜部を活用した賑わい施設等の整備及びそれらの維持管理・運営に関して、民間のノウハウ・資金を活用した民間活力による創意工夫のある空間づくりを求めます。

- 海を最大限に活かした体験型観光の展開
 - ・本ゾーンの特徴を最大限に活かしたカヤック、サップ、タラソセラピー等各種マリナクティビティが体験できるような環境・施設整備を行う。
 - ・港湾緑地内の既存施設の再整備を図るとともに、マリナクティビティのサービス施設を整備することで、多様な体験が提供できる環境整備を図る。
- 市民及び観光客の利用拡大のための海浜公園の再整備
 - ・緑地・海浜を活かしながら、サンセットビューを活かし、海を望めるカフェ等の飲食を楽しめる空間整備を図る。
 - ・トゥリバー海浜公園では、野外音楽イベント等の各種イベントが開催されている。既存施設のリニューアル等による市民と観光客が交流するイベント広場としての機能強化を図る。
 - ・賑わい空間の整備にあたっては、市民利用の観点を重視する。

(2) 収益事業

① 基本方針

緑地や海浜を保全・整備しながら、サンセットビューを活かした海を望めるカフェ等の軽食及び飲料を提供する飲食施設や海浜部の利活用を想定したマリナクティビティ関連施設及びビーチショップ等の収益施設を整備し、市民と観光客が利用できる空間として計画してください。また、既存施設を活用し、市民と観光客が交流するイベント広場としての機能強化を図ってください。

なお、収益施設の維持管理・運営に関する土地の貸付け条件については「第1-6. 土地の貸付条件」を参照ください。

② 収益施設整備事業（ハード事業）の事業条件

ア 収益施設の設置場所及び規模に関する条件

- ・ 港湾緑地の利用を阻害しない範囲で事業対象地内において収益施設を提案してください。
- ・ 事業区域のうち、収益施設を整備できる場所に制限があります。詳しくは別添資料 7「事業対象地配置図」及び別添資料 11「整備不可範囲の補足」を確認ください。

イ 収益施設の整備に関する条件

- ・ 海浜部との融和性、地域全体への相乗効果や市内企業の活用に配慮してください。
- ・ 本事業で整備できる収益施設は、飲食・物販・サービス施設等を基本とします。飲食・物販・サービス施設等以外の施設の整備の提案も可能ですが、その場合は都市計画用途規制及び港湾計画に基づく土地利用区分に対する用途制限を遵守してください。
- ・ 本事業の対象は、観光客（クルーズ船客及びフライト客）及び市民であることから、ホテル・旅館といった滞在型の宿泊施設の導入は不可とします。

ウ 収益施設の配置計画・デザインに関する条件

- ・ 収益施設は、トゥリバー海浜公園を訪れる人々の憩いの場となり、歩いて楽しめるような施設配置であるとともに、本地区の魅力を引き立てるようなデザインとしてください。
- ・ 収益施設や緑地等の配置及び動線計画については、既存施設や既存緑地、海浜を活かして回遊性を高めるとともに、市民と観光客の交流が生まれる計画としてください。

エ 駐車場の確保

- ・ 法令等に基づく附置義務台数等を踏まえ、提案内容に応じた適正な規模の駐車場を確保することを原則とします。既存駐車場の駐車台数（220 台）を踏まえ、不足する場合は駐車場を新たに整備してください。
- ・ 新たに整備する場合は、本対象地内の収益施設や緑地等の配置、歩行者動線等に配慮した駐車場出入口を設けてください。

オ 収益施設の運営・維持管理に関する条件

- ・ 提案する収益施設について、利用者が安全で快適に利用できるよう運営・維持管理を行ってください。

カ 収益施設の撤去・返還（原状回復）に関する条件

- ・ 認定計画実施者は、事業期間満了時まで、収益施設を自らの責任及び費用負担により、解体・撤去し、更地にして市に返還してください。ただし、市が承認した場合はこの限りではありません。
- ・ 認定計画実施者が契約等で定める義務に違反し、かつ認定計画実施者に代わり市が原状回復を行った場合、市は原状回復に要した費用を認定計画実施者に請求します。

③ 賑わい創出事業（ソフト事業）の事業条件

- ・ 緑地等（収益施設の設置に係る土地を除く）及び隣接する水域を活用して、イベントやマリンスポーツの実施等、賑わいを創出する事業を実施してください。
- ・ ソフト事業の提案にあたっては、実施内容、年間あたり想定実施回数、実施に伴う占用面積（イベントの実施に伴う緑地等の占用面積や海面利用に伴う水域の占用面積）を明示してください。占用面積の算出方法については、「第 1 6. 土地の貸付条件」及び「第 1 7. 水

域の占用利用の条件」を参照ください。

- ・ 事業対象地内の海浜Ⅱに指定された「水上オートバイ等事故防止重点区域」における、「水上オートバイ等発着区域」の乗り入れについては、宮古島市水上オートバイ等の安全な利用の促進に関する条例第8条第6項第2号の規定に基づき許可します。

(3) 緑地等のリニューアル、維持管理・運営事業

① 基本方針

緑地等は、海辺のロケーションを活かした収益施設との一体的な整備により、緑地等の魅力向上を目的としています。認定計画実施者には、収益施設から得られた収益の一部を還元し、認定計画実施者の負担で事業対象地内の緑地等リニューアルし、事業期間にわたって、緑地等の維持管理・運営業務を行っていただきます。

② 事業条件

ア 緑地等の整備に関する条件

- ・ 収益施設を設置する範囲以外について、老朽化・陳腐化した緑地等を適切に更新しつつ、事業対象地内に訪れる人々の憩いの場となり歩いて楽しめるデザインの緑地としてください。
- ・ 緑地等のリニューアル、維持管理・運営事業は、収益施設から得られた収益の一部を還元し、認定計画実施者が自らの負担により、整備から維持管理・運営までを行ってください。
- ・ 別添資料7「事業対象地配置図」及び別添資料11「整備不可範囲の補足」に示すイベントスペースは現在の利用方法を踏まえ、引き続きイベント利用が可能な空間としてください。

イ 既存施設等に関する条件

- ・ トゥリバー海浜公園に現存する建物等のうち、駐車場、トイレ・シャワー施設、便益施設は移設及び撤去不可とします。
- ・ 上記以外の施設については可能な限り残すことが望ましいですが、認定計画実施者自らの責任により撤去・処分・リニューアルすることが可能です。提案にあたっては、別添資料7「事業対象地配置図」及び別添資料8「設備リスト」を参照ください。
- ・ 工作物、電灯、バスケットコートを撤去・処分する場合、費用負担の所在を市と協議することを可能とします。
- ・ 既存施設について、撤去・処分・リニューアルを実施する際に事業対象地に事前に予見することができない地中障害物があり、提案施設等の整備にあたって重大な支障が生じる場合は、当該地中障害物の撤去・処分に要する費用の負担について、市との協議の上、決定するものとします。

ウ 維持管理・運営に関する条件

- ・ リニューアルされた緑地等は、別添資料1「緑地等の維持管理・運営要求水準書」の内容に準拠し、認定計画実施者の負担によって維持管理・運営業務を行うこととします。

【参考】主な維持管理・運営費

・ 清掃費・警備費等 約 14,000 千円/年※

※「清掃業務」「警備業務」「ビーチ監視業務」「ハブクラゲ侵入防護ネット設置業務」の委託費であり、各種点検費用は含まれない。

※市の周辺港湾緑地全体の維持管理・運営費を、事業予定地で面積按分し算出。

エ 緑地等の返還に関する条件

- ・ 事業期間終了後、整備された緑地等は市へ帰属します。ただし、市が承認した場合は、事業用定期借地権の設定期間を延長することがあります。

(4) エリアマネジメント事業

- ・ 「宮古島市みなとまちづくり基本構想」に示すとおり、宮古島市では平良港周辺エリアを複数のゾーンに分け、各ゾーンごとに整備計画を進めています。平良港周辺エリア全体の魅力向上を目的として、本事業の認定計画実施者は以下の協議会に参加してください。

協議会名	運営主催者
エリアマネジメント協議会（仮称）	港湾環境整備計画制度を導入する拠点Ⅰの認定計画実施者
交通機能整備作業部会（仮称）	港湾環境整備計画制度を導入する拠点Ⅰの認定計画実施者

- ・ 認定計画実施者は、周辺エリアのステークホルダーと連携し、周辺エリア全体の魅力向上に努めることを求めます。

(5) 年間管理・運営計画書等の提出

認定計画実施者は、事業を実施するにあたり、年度当初（供用開始年度は、供用開始まで）に維持管理・運営計画書を作成し、事前に市へ提出してください。

また、維持管理・運営計画書の内容を変更する場合は、市と協議し、市の承認を得る必要があります。

(6) 事業報告及び実施調査

認定計画実施者は、施設等の運営状況等について、年度終了後に事業報告書を作成し、市に提出してください。また、認定計画実施者は、市が事業の実施状況を確認するため行う、運営状況等についてのヒアリングや実施調査に対し、自らの費用負担での協力を必須とします。

(7) 禁止事項

以下の用途での事業は禁止します。

- ア 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団の事務所その他これらに類するものの用。
- イ 前記に定めるもののほか、反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用。
- ウ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用。

6. 土地の貸付条件

本事業における土地の貸付条件は以下のとおりです。

土地利用区分	港湾緑地
公有財産の区分	行政財産
形態	事業用定期借地権
権利関係	借地権は賃借権とします。 第三者への賃借権の譲渡、及び担保権設定については、原則不可とします。ただし、書面により、事前に市の承諾を得た場合に限り、転貸（全部又は一部）を認めます。
借地期間	<p>借地期間は、収益施設の供用開始後から10年間とします。 ※原則、借地期間満了時に、市へ更地で返還することとします。ただし、市が認定計画実施者と協議の上、市が認める場合にはこの限りではありません。（例：緑地等は現状のまま、市に帰属する等）</p> <p>※借地期間は、既存施設等の解体・撤去・処分期間も含まれます。</p>
借地料	<p>借地料（円／年）は、以下に示す「借地料（円／年）の最低額」以上の金額を提案してください。提案する借地料（円／㎡・年）が借地料の最低額未満の場合、応募は無効とします。</p> <p>借地料の最低額（円／年） ＝収益施設の設置に係る借地料(a)＋ソフト事業実施に伴う借地料(b) (a)＝収益施設の設置に係る土地の面積（㎡）※¹×365（円／㎡・年） (b)＝ソフト事業実施に伴う緑地等の占用面積（㎡）※²×年間あたりの想定実施回数（日）×1（円／㎡・日）</p> <p>※1：収益施設の設置に係る土地の面積には、収益施設の建築物の範囲以外に有料の屋外施設やオープンテラス、作業用駐車場又は通路、外構等、収益施設の維持管理・運営に必要な屋外部分の面積も含まれます。</p> <p>※2：ソフト事業実施に伴う緑地等の占用面積とは、基本的にイベント等を実施する際、イベント等実施者が利用する面積とし、来訪者が利用する面積は含みません。具体的な占用面積については、提案を踏まえ決定することとします。なお、ビーチエリアの占用にあたっては借地料は免除します。</p> <p>※3：※1及び※2を除く土地の借地料は免除します。</p>
借地料の支払方法	<p>認定計画実施者は提案する借地料を市が指定する方法により、市に支払います。支払いは、認定計画実施者の希望により、1か月毎又は1年毎の支払いを選択することが可能です。なお、1年に満たない期間に係る借地料の金額は日割計算とし、1年分に満たない日数を365で除して得た割合を、1年分の借地料の金額に乗じた金額とします。</p>

借地料の改定	関係条例に定められる借地料の最低額が提案金額を上回った場合は、借地料を関係条例に定める借地料に改定します。(別添資料5「事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書(案)」を参照)。
--------	---

7. 水域の占用利用の条件

土地の借地期間において、認定計画実施者が希望する場合は、認定計画実施者に対し、隣接する水域部の占用許可を与えます。占用許可にあたる条件は以下のとおりです。

形態	占用許可
占用料	<p>占用料(円/年)は、以下に示す金額とします。</p> <p>海面利用に伴う水域の占用料(円/年)</p> <p>=海面利用に伴う水域の占用面積(m²)^{※1}×年間あたりの想定実施回数(日)×50(円/m²・日)</p> <p>※1：海面利用に伴う占用面積とは、海上アスレチックの設置やサップ等マリンスポーツにおいて認定計画実施者が利用する面積とします。具体的な占用面積については、応募者の提案を踏まえて市にて決定します。</p>
占用料の支払方法	認定計画実施者は提案する占用料を市が指定する方法により、市に支払います。
占用料の改定	関係条例に定められる占用料の最低額が提案金額を上回った場合は、占用料を関係条例に定める占用料に改定します。(別添資料5「事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書(案)」を参照)。

8. リスク分担

本事業の実施における主なリスクについては、原則として以下の負担区分とします。なお、詳細な責任分担は、覚書及び事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書を優先するものとします。

また、覚書及び事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書に示されていない場合は、双方の協議により定めるものとします。

リスク項目		リスクの内容	リスク負担者	
			市	認定計画実施者
共通	公募書類	公募書類の誤り、市の事由による内容の変更に関するもの	○	
	応募費用	応募費用及び応募書類作成等に関するもの		○
	許認可取得	事業者が実施する整備・維持管理運営を行うための許認可等の取得に起因するもの		○
	法令変更	事業者が実施する整備・維持管理運営に影響のある法令（税制を含む）等の変更に起因するもの	協議事項	
	物価変動	貸付等予定者決定後のインフレ、デフレ		○
	金利変動	貸付等予定者決定後の金利変動		○
	資金調達	事業者が調達する資金		○
	不可抗力	自然災害や公衆衛生上の事態等による業務の変更、中止、延期及び臨時休業 ^{※1}		○
	事業の中止・延期	市の事由による中止・延期	○	
		上記以外の事由による中止・延期		○
	契約締結の中止	市及び事業者のいずれにも責めにできない事由（国土交通大臣の同意が得られなかった場合を含む。）により生じる損害 ^{※2}	○	○
	第三者賠償	市の事由で第三者に損害を与えた場合	○	
上記以外の事由で第三者に損害を与えた場合			○	
周辺への影響	提案施設の整備・維持管理・運営に起因する周辺への影響（電波障害、有害物質の排出、漏洩、風害、騒音、振動、大気汚染、悪臭への対応とそれらに起因する損害及び増加費用）		○	
整備段階	用地	事業区域の土壌汚染及び地中埋設物に起因する損害及び増加費用	○	
	設計変更	市の条件提示・指示の不備等、市の事由による変更に関因する損害及び増加費用	○	
		事業者の不備や判断等、事業者の事由による変更に関因する損害及び増加費用		○
	工事の遅延、供用開始の遅延	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		上記以外の事由によるもの		○
工事費の変動	市の事由による工事費の変動	○		
	上記以外の事由による工事費の変動		○	

リスク項目		リスクの内容	リスク負担者		
			市	認定計画実施者	
維持管理・運営段階	施設競合	施設競合等による利用者減、収入減に関するもの		○	
	需要変動	当初の需要見込みと実施結果との差異に関するもの		○	
	維持管理・運営費の増大	市の事由による事業内容や用途、サービス等の変更に起因する維持管理・運営費の増大	○		
		上記以外の事由による維持管理・運営費の増大		○	
	施設損傷	収益施設	通常利用による提案施設、備品等の損傷		○
			管理上の瑕疵等、認定計画実施者の責めによるもの		○
		第三者の責めによるもの		○	
	緑地等	通常利用による提案施設、備品等の損傷 ^{※3}		○	
			管理上の瑕疵等、認定計画実施者の責めによるもの		○
		第三者の責めによるもの	△	○	
警備業務	認定計画実施者の警備不備によるもの		○		
運営リスク	提案施設、機器等の不備又は維持管理上の瑕疵及び火災等の自己による臨時休業等に伴う運営リスク		○		
事業終了時	引継コスト	施設運営の引継ぎコストの負担		○	
	移管手続き	提案施設及び借地権の移管手続きに伴うコストの負担		○	
	原状回復	原状回復に要するコスト（期日までに返還されないことにより市が受けた損害額を含む。）		○	

- ※1 施設等が復旧困難な被害を受けた場合、当該施設等に関する業務の全部の停止を命じます。復旧可能な場合、その復旧に要する経費は認定計画実施者と協議とします。
- ※2 市及び認定計画実施者は、自らに生じた費用を自ら負担するものとし、相互に債権・債務が生じないものとします。
- ※3 施設、備品の維持管理・運営上の瑕疵等による事故への対応のため、認定計画実施者は、リスクに応じた保険に加入してください。

9. 遵守する法令等

本事業の実施にあたっては、以下に示す関係法令等（関連施行令・規則等も含む）を遵守してください。また、本事業に関連するその他の法令、条例、規則、要綱等のほか、国、沖縄県及び宮古島市が定める各種基準、通達、指針、解説、ガイドライン等についても最新のものを遵守してください。

【関係法令等】

- ・ 都市公園法
- ・ 地方自治法
- ・ 都市計画法
- ・ 景観法
- ・ 屋外広告物法
- ・ 借地借家法
- ・ 建築基準法
- ・ 消防法
- ・ 電気事業法
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ・ 文化財保護法
- ・ 食品衛生法
- ・ 水道法
- ・ 下水道法
- ・ 水質汚濁防止法
- ・ 騒音規制法
- ・ 振動規制法
- ・ 土壤汚染対策法
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・ 大気汚染防止法
- ・ 悪臭防止法
- ・ 駐車場法
- ・ 道路法
- ・ 航空法
- ・ 港湾法
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル管法）
- ・ 地球温暖化対策の推進に関する法律
- ・ エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネルギー法）
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）
- ・ 都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）
- ・ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）

- ・ 循環型社会形成推進基本法
- ・ 資源の有効な利用の促進に関する法律
- ・ 建設業法
- ・ 建築士法
- ・ 警備業法
- ・ 労働安全衛生法
- ・ 健康増進法
- ・ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律
- ・ 沖縄県赤土等流出防止条例
- ・ 沖縄県建築基準法施行条例
- ・ 沖縄県福祉のまちづくり条例
- ・ 沖縄県県土保全条例
- ・ 沖縄県環境基本条例
- ・ 沖縄県屋外広告物条例
- ・ 宮古島市景観条例
- ・ 宮古島市港湾施設管理条例、施行規則
- ・ 宮古島市トゥリバー海浜公園の設置及び管理に関する条例、施行規則
- ・ 宮古島市水上オートバイ等の安全な利用の促進に関する条例

第2 応募に関する事項

1. 応募者の構成及び参加資格要件

(1) 応募者の構成

- ア 応募者は、提案施設を整備及び維持管理・運営することができる企画力、資力、社会的信用度、技術的能力、運営能力等を有する単独の法人又は複数の法人により構成されるグループとします。
- イ 応募書類提出以降のグループの構成員の変更及び追加は、原則認めません。
- ウ グループで応募する場合は、構成員の中から、応募手続きを行う代表法人を定め、応募書類提出時に明らかにするものとします。グループの代表法人は、契約協議等市との調整・協議等における窓口役を担うほか、本事業における構成員の債務全てについて連帯して責任を負うものとします。
- エ グループの代表者は法人格を有する者とし、全構成員が参加資格要件を満たす必要があります。
- オ グループの代表法人又は構成員は、他の応募者になることはできません。
- カ 貸付等予定者又は認定計画実施者となった場合、グループが、本事業を遂行するために会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立し、市と構成員が個別に事業用定期借地権の設定に関する契約を締結する代わりに当該SPCを市と事業用定期借地権の設定に関する契約を締結する主体とすることが可能です。
- キ SPCを設立する場合は、以下の要件を全て満たさなければなりません。
- ・ グループの構成法人のうち代表法人は必ずSPCに出資すること。
 - ・ 代表法人は、SPCの出資者のうち最大の出資を行うこと。
 - ・ SPCに出資を行う構成員は、本事業が終了するまでSPCの株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行わないこと。
 - ・ 事業用定期借地権の設定に関する契約の締結までに設立すること。

(2) 参加資格要件

応募者は以下のアからカの資格を全て満たすことが必要です。なお、グループでの応募の場合は、全構成員が以下の要件を満たす必要があります。

- ア 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。
- イ 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。
- ウ 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。
- エ 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。

オ 国税、都道府県税、法人が所在する市町村税（市に支店・営業所等がある場合は市含む）を滞納している者でないこと。

カ 最優秀提案者の選定にあたって、市が設置する宮古島市みなとまちづくり基本計画に基づくトウリバー海浜公園利活用事業者選定委員会（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。

なお、別添資料1「緑地等の維持管理・運営要求水準書」に示す「ビーチ監視業務」を行うものは、沖縄県水難事故の防止及び遊泳者等の安全の確保等に関する条例施行規則第9条各項に規定されている以下の基準を満たす必要があります。

ア 日本赤十字社又は公安委員会が行う水難救助技術等の講習受講者であること。

イ 上記と同等以上の水難救助技術等の知識を有すると認められる者であること。

2. 応募者の募集及び選定の手順に関する事項

(1) 応募者の募集・選定スケジュール

募集及び選定のスケジュールは、以下のとおり予定しています。

内 容	日 程
募集要項等の公表	令和7年4月11日
現地見学会の実施期間	令和7年4月21日～5月16日
第1回募集要項等に関する質問の受付	令和7年4月21日～5月9日17時
第1回募集要項等に関する質問の回答	令和7年5月下旬
第2回募集要項等に関する質問の受付	令和7年6月9日～6月20日17時
第2回募集要項等に関する質問の回答	令和7年6月下旬
応募書類の受付	令和7年7月7日～7月25日17時
事業提案に関するプレゼンテーション	令和7年8月下旬
貸付等予定者の決定	令和7年9月初旬
覚書の締結	令和7年9月下旬
港湾環境整備計画の認定申請、計画の認定等	令和7年10月～令和8年2月
事業用定期借地権の設定に関する契約の締結	港湾環境整備計画の認定後、契約手続きが整い次第速やかに締結（令和8年3月頃を予定）
事業着手	事業用定期借地権の設定に関する契約の締結後

(2) 応募手続き等

① 現地見学会の実施

ア 現地見学会の実施期間

令和7年4月21日～5月16日（金）（10時～16時）の期間（土日・祝日を除く）で実施します。

イ 申込方法

「現地見学参加申込書」（様式1-1）に必要事項を記入の上、見学希望日時の4日前までに電子メールにて提出してください。事務局にて、日程調整の上、開催日時を連絡します。

ウ 提出先

宮古島市建設部港湾課（担当：仲間、池村）

mail : kouwan@city.miyakojima.lg.jp

② 第1回募集要項等に関する質問の受付

本募集要項等に記載された内容に関する質問を受け付けます。「募集要項等に関する質問書」(様式1-2)以外による質問の提出は無効とします。質問書の提出方法は以下のとおりです。

ア 提出方法

「募集要項等に関する質問書」(様式1-2)に必要事項を記入の上、電子メールにて提出して下さい。

イ 提出先

宮古島市建設部港湾課(担当:仲間、池村)

mail:kouwan@city.miyakojima.lg.jp

ウ 受付期間

令和7年4月21日(月)～5月9日(金)17時まで(必着)

※意見や要望に類する事項及び本事業に関係のない事項等に対しては回答しません。

エ 回答方法

市のホームページにて公表します。

ただし、応募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市が認めるものについては、公表の対象としません。

回答内容については、本募集要項等と同等の効力を持つものとします。

オ 回答時期

令和7年5月下旬(予定)

③ 第2回募集要項等に関する質問の受付

ア 提出方法

「募集要項等に関する質問書」(様式1-2)に必要事項を記入の上、電子メールにて提出して下さい。

イ 提出先

宮古島市建設部港湾課(担当:仲間、池村)

mail:kouwan@city.miyakojima.lg.jp

ウ 受付期間

令和7年6月9日(月)～6月20日(金)17時まで(必着)

※意見や要望に類する事項及び本事業に関係のない事項等に対しては回答しません。

エ 回答方法

市のホームページにて公表します。

ただし、応募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市が認めるものについては、公表の対象としません。

回答内容については、本募集要項等と同等の効力を持つものとします。

オ 回答時期

令和7年6月下旬(予定)

④ 応募書類の受付

市は、提案書を以下のとおり受け付けます。グループで応募する場合、代表法人が手続き等を行ってください。

ア 提出方法

持参又は郵送とします。

提出書類

別添資料2「様式集（Word版）」、別添資料3「様式集（Excel版）」を参照のこと。

イ 提出先

〒906-0013

沖縄県宮古島市平良字下里 108-11

宮古島市建設部港湾課（担当：仲間）

ウ 受付期間

令和7年7月7日（月）～令和7年7月25日（金）17時（土・日・祝日は除く）

※上記の提出期限を過ぎて到着、持参したものについては、原則受け付けません。郵送の場合は、配達証明書留郵便とし、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）提案書類の取り扱い

① 著作権

応募者が提出した提案書類の著作権は、応募者に帰属するものとします。ただし、本事業において公表及びその他市が必要と認める場合、市は応募者の提案書類の一部又は全部を無償で使用できるものとします。

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ください。

② 応募書類の返却

本事業の応募者の募集選定にあたり、応募者から提出された書類は返却しません。

③ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利（以下「特許権等」という。）の対象となっている運営方法、維持管理方法等を使用する場合は、その使用に関する一切の責任を応募者が負担するものとします。

ただし、市が指定した運営方法、維持管理方法等で、仕様書等に特許権等の対象である旨が明記されておらず、応募者が特許権等の対象であることを知らなかった場合には、市が責任を負担するものとします。

第3 審査方法及び選定に関する事項

1. 審査方法

(1) 審査の内容

応募書類の審査は、公募型プロポーザル方式（以下「本プロポーザル」という。）によるものとし、応募書類に関する審査の結果、最も優れた提案を行った応募者を貸付等予定者に選定します。なお、応募者が1者のみの場合においても審査を行います。また、次点貸付等予定者も併せて選定します。

(2) 審査方法

① 一次審査

「第2 1. (2) 参加資格要件」に示す参加資格要件を満たしていることを確認するため、参加資格審査を行います。

② 二次審査

選定委員会において、一次審査を通過した応募者の事業提案に関する応募書類等について、あらかじめ定められた審査基準に基づき、審査を進めます。詳細については、「第3 3. 審査基準」を参照ください。

また、応募者には、選定委員会において提案内容に関するプレゼンテーション及びヒアリングを実施していただきます。プレゼンテーション及びヒアリングの日時及び実施場所等については、市から連絡します。

(3) 貸付等予定者の選定

選定委員会は、加点審査における総合評価点が50点以上であったもののうち、最も高い提案を最優秀提案として選定します。

2. 選定結果の公表

審査後、貸付等予定者を市の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応募書類等を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。

3. 審査基準

貸付等予定者の決定にあたり、応募者のうち最も優れた提案を行った者を客観的に評価・選定するために定めた基準は以下のとおりです。

応募者は、「第1 5. 事業内容」や別添資料1「緑地等の維持管理・運営要求水準書」に示す内容を遵守の上、特に下記の項目について提案してください。

審査項目	評価の視点	配点
1. 事業計画に関する提案		
コンセプト等	<ul style="list-style-type: none"> ・上位計画（基本構想、基本計画等）及び本事業の目的等を踏まえ、収益事業によるトゥリバー海浜公園の賑わい創出と海辺のロケーションを活かした緑地の魅力向上を両立する具体的かつ魅力的なコンセプトが提案されているか。 ・トゥリバー海浜公園の地域特性、立地特性等を踏まえた基本的な考え方が示されており、実現性の高い実施方針が提案されているか。 ・観光客及び市民をターゲットとした実施方針が提案されているか。 	10
事業の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・提案した事業を確実に実行するための類似実績やノウハウを有しているか。 ・各構成員の役割分担及び責任分担が明確になっているか。 ・市との連携をスムーズに行うための具体的かつ有効な方策が提案されているか。 	10
事業の継続性	<ul style="list-style-type: none"> ・応募者（全構成員）の経営状況は安定しているか。 ・収支見込みは、適切な需要予測を踏まえて提案されているか。 ・事業の健全性や安定性が確保できる事業収支計画となっているか。 ・想定されるリスクを適切に捉えた上で、それに対する効果的な防止策及び対応策が提案されているか。 	10
事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の整備、維持管理・運営、解体の各段階において、事業を確実に遂行できる適切な実施手順及び事業スケジュールが提案されているか。 	5
2. 収益施設整備事業（ハード事業）に関する提案		
収益施設の施設計画 (動線計画・意匠・景観)	<ul style="list-style-type: none"> ・トゥリバー海浜公園内の配置計画について、本地区全体の賑わい創出や利用者の利便性を意識した適切な提案になっているか。 ・コンセプトの実現に資する魅力的な導入機能が提案されているか。 ・施設の内部は、利用者が気持ちよく滞在できる空間になっているか。 ・周辺環境と調和のとれたデザインとなっているか。 ・その他、評価できる優れた提案があるか。 	15

審査項目	評価の視点	配点
収益施設の 運営・維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ・コンセプトの実現に資する魅力的な運営が実施される提案がされているか。 ・観光客及び市民のニーズを踏まえた具体的かつ優れた提案がされているか。 ・利用者が安全で快適に利用できる施設を維持するための方策について具体的かつ適切に提案されているか。 ・その他、評価できる優れた提案があるか。 	10
3. 賑わい創出事業（ソフト事業）に関する提案		
賑わい創出	<ul style="list-style-type: none"> ・本地区全体の魅力向上及び賑わい創出に資するイベント等が具体的に提案されているか。 ・その他、評価できる優れた提案があるか。 	15
4. 緑地等の維持管理計画		
緑地等の維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ・緑地及びビーチエリアについて、利用者の快適性及び利便性の確保や周辺環境に配慮した美観維持の方法が具体的かつ適切に計画されているか。 ・海水浴場開設期間中の安全確保の方策について、具体的かつ適切に提案されているか。 ・既存施設の取扱い（解体・撤去又は存続した場合の維持管理計画）について、適切な措置がとられ安全性への配慮がされているか。 ・緑地の一時貸出等の利用について、利用者が利用しやすい利用体系・料金水準が提案されているか。 ・緑地の一時貸出、駐車場動線（交通渋滞への配慮）及びシャワー・トイレ等の利用についての方針が具体的に提案されているか。 ・その他、評価できる優れた提案があるか。 	15
5. 地域貢献		
地域経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・構成員の中に市内企業は含まれているか。 ・雇用機会の創出、地産地消等、地域経済の活性化に関する具体的かつ有効な提案がされているか。 	5
地域の魅力向上への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・本地区全体及び平良港周辺エリアの魅力向上に資する具体的な提案があるか。 ・宮古島市平良港周辺エリアの他施設や各ステークホルダーと具体的な連携方策があるか。 	5
合計		100

4. 貸付等予定者又は認定計画実施者の資格喪失

貸付等予定者が覚書締結又は認定計画実施者が事業用定期借地権の設定に関する契約の締結までに以下のアからキまでのいずれかに該当した場合は、貸付等予定者又は認定計画実施者の資格を喪失します。

- ア 正当な理由なく市と覚書の締結に至らないとき
- イ 市の催告にもかかわらず、市と覚書の締結に応じないとき
- ウ 覚書の締結を辞退したとき
- エ 貸付等予定者又は認定計画実施者が行った本プロポーザルの一切の手続きについて、不正又は提案内容の履行に重大な影響の及ぶ過失のあることが判明したとき
- オ 貸付等予定者又は認定計画実施者の信用に重大な疑義を生じる客観的な事由が発生したとき
- カ 申請書類の受付日から貸付等予定者決定日までの間に、応募者に「第2 1. (2) 参加資格要件」を満たすことができなくなったとき（※1）
- キ 貸付等予定者の決定日から本事業に係る事業用定期借地権の設定に関する契約の締結日までの間に、貸付等予定者又は認定計画実施者に「第2 1. (2) 参加資格要件」を満たすことができなくなったとき（※2）

貸付等予定者又は認定計画実施者がグループの場合、構成員の一部が貸付等予定者又は認定計画実施者の資格喪失に該当した場合も、貸付等予定者又は認定計画実施者の資格を喪失します。ただし、上記（※1）、（※2）の場合においては、当該構成員が代表法人でなく、かつ、それぞれ以下に該当する場合はこの限りではありません。

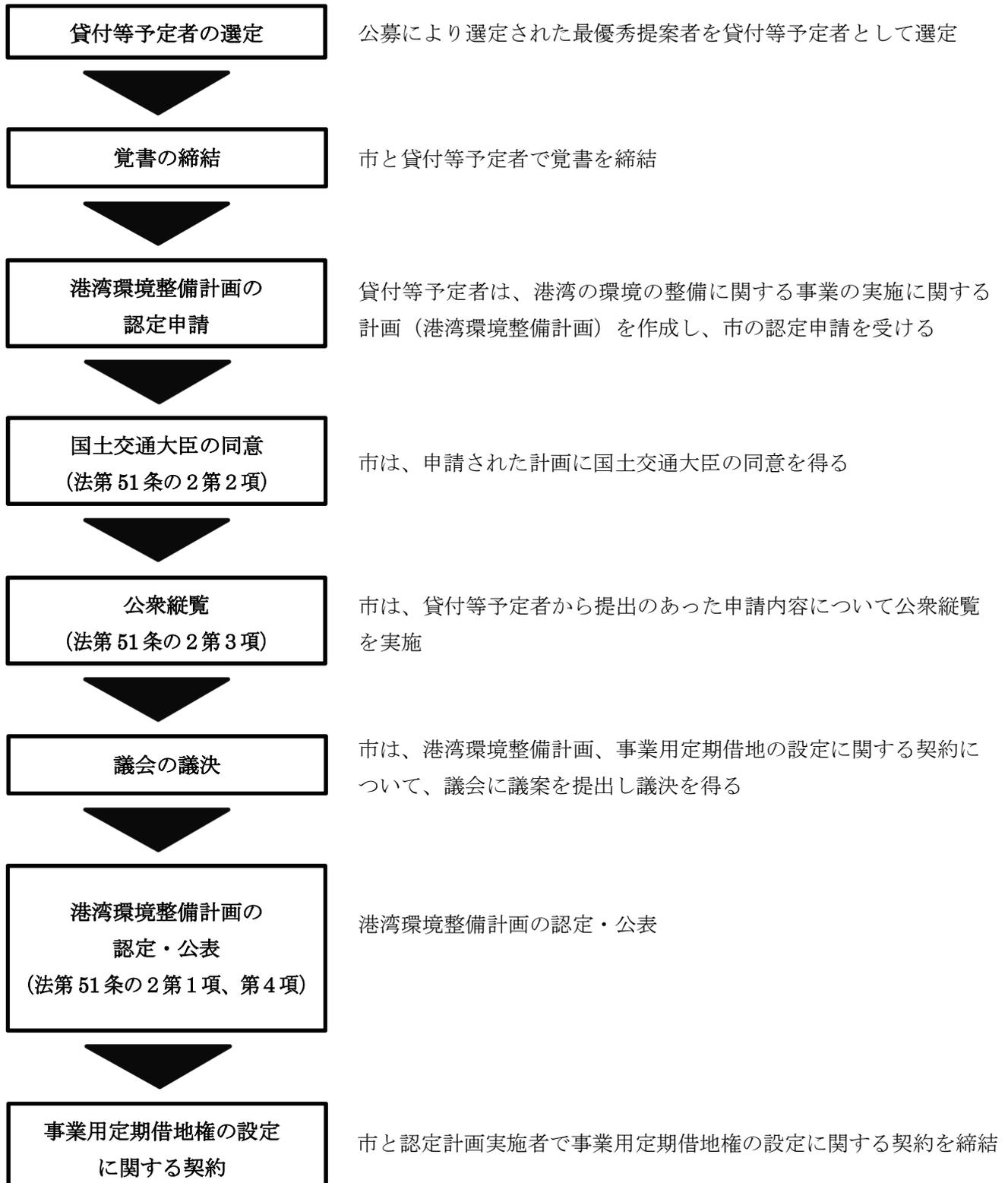
- （※1）グループによる応募の場合は、当該認定計画実施者の申出により、市の承認を条件として、参加資格要件を欠く構成員（ただし、代表法人を除く。）の変更ができるものとします。
- （※2）貸付等予定者又は認定計画実施者の申出により、市の承認を条件として、参加資格要件を欠く構成員（ただし、代表法人を除く。）の変更ができるものとし、市は当該構成員変更後の貸付等予定者と覚書、又は認定計画実施者と事業用定期借地権の設定に関する契約を締結できるものとします。また、この措置は次点貸付等予定者についても同様とします。

5. 応募に関する留意事項

- ア 提出された全ての書類は返却しません。
- イ 提出後の応募書類の差し替え及び追加等は、原則認めません。
- ウ 審査等を行うにあたり、市が必要と認める場合は、追加資料を求めることがあります。
- エ 本事業への応募は、1者につき1提案とします。
- オ 応募書類等の作成及び提出に係る費用等は、全て応募者の負担とします。

第4 契約等に関する事項

審査の結果、最優秀提案者となった貸付等予定者は、港湾法第51条の2の規定に基づき、港湾の環境の整備に関する事業の実施に関する計画を作成し、市へ認定申請をしなければなりません。審査の結果、貸付等予定者になった場合は、速やかに応募者申請書を作成し、市へ関係書類を含め提出してください。



1. 覚書の締結

貸付等予定者決定後速やかに、市と貸付等予定者は「覚書（案）」に基づき、市と貸付等予定者は、覚書を締結します。

2. 港湾環境整備計画申請書の作成

貸付等予定者は、応募書類等の内容を基に、港湾環境整備計画認定申請書を市に提出し、審査を行います。港湾環境整備計画認定申請書に全てを記載できない場合、添付書類を併せて提出してください。

審査の結果、港湾環境整備計画として認定された場合、港湾環境整備計画認定申請書及び添付書類を国土交通大臣へ提出し、大臣の同意を得ます。

3. 公衆縦覧の実施

国土交通大臣を同意を得られた後、広報及び市ホームページ等により2週間、公衆縦覧を行います。公衆縦覧の対象となる事項は以下のとおりです。

- ・ 貸付等予定者の名称
- ・ 港湾環境整備計画の概要
- ・ 意見書の提出方法、提出期限及び提出先
- ・ その他、市が必要と認める事項

4. 事業用定期借地権設定契約の締結

港湾環境整備計画の認定・公表後、別添資料5「事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書（案）」に基づき、市と認定計画実施者は協議の上、事業用定期借地権の設定に関する契約を締結します。

5. 契約保証金

市が別途定めた日までに、認定計画実施者が提案した借地料（年額）の契約保証金を納付していただきます。

契約保証金は、事業期間が終了し貸付用地の引渡しを受けた後、未払い債務等を差し引き、無利息にて認定計画実施者に返還します。

第5 問合せ先（事務局）

沖縄県宮古島市建設部港湾課（担当：仲間、池村）

〒906-0013

宮古島市平良字下里 108-11

Tel：0980-72-4876

Mail：kouwan@city.miyakojima.lg.jp

第6 別添資料等

○別添資料

番号	資料名称
別添資料1	緑地等の維持管理・運営要求水準書
別添資料2	様式集 (Word版)
別添資料3	様式集 (Excel版)
別添資料4	覚書 (案)
別添資料5	事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書 (案)
別添資料6	物件調書
別添資料7	事業対象地配置図
別添資料8	設備リスト
別添資料9	上水道配管参考図
別添資料10	緑地と護岸・海浜部の境界の補足
別添資料11	整備不可範囲の補足
別添資料12	地積測量図
別添資料13	トゥリバー海浜公園の光熱水費実績
別添資料14	ビーチ監視体制
別添資料15	直近のトゥリバー海浜公園におけるイベント実績
別添資料16	令和7・8年度自動販売機設置条件

○配付資料

番号	資料名称
配付資料1	確認申請図書 (便益施設)
配付資料2	確認申請図書 (トイレ・シャワー施設)

※ 配付資料は、希望者に電子メールでデータを送付、又は電子媒体 (DVD-R) でデータを郵送、又は窓口配付を行います。配付資料申込受付は、募集要項公表時から参加資格審査書類の受付日までとします。

※ 配付を希望する者は、配付を希望する資料番号及び資料名称を電子メールにて通知してください。電子メールの宛先は、「第5 問合せ先 (事務局)」に記載のメールアドレスとし、件名は「資料配付希望」としてください。

※ 配付資料の申込にあたっては、「配付資料申込書兼誓約書」(様式1-3) に必要事項を記入の上、PDFデータを電子メールに添付してください。