「沖縄ＩＴ津梁パーク企業集積施設整備事業」企画提案募集要領

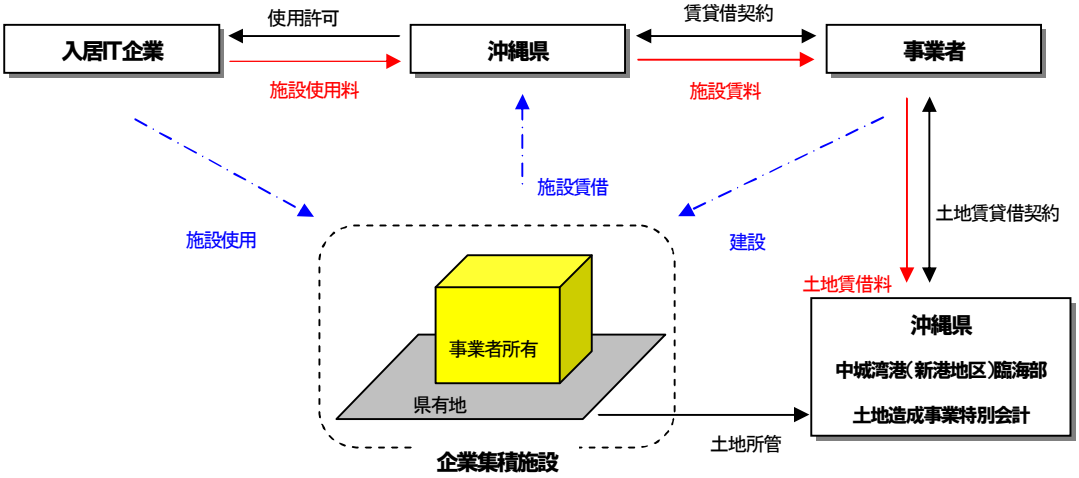
１　事業名称　「沖縄ＩＴ津梁パーク企業集積施設整備事業」

２　事業概要

本事業は、情報通信関連産業の集積拠点の形成を目指す沖縄ＩＴ津梁パークにおいて、民間活力によりＩＴ企業の集積を図る施設（以下「企業集積施設」という。）を設計・建設し、県に賃貸する事業者を募集するものである。

なお、事業者は県と施設に関する賃貸借契約を締結し、サービスの対価として所定の施設賃料を受け取ることとする。また、施設用地については県から賃借するものとする。

【事業スキーム】



３　提案にあたっての前提条件

(1)　施設の賃料単価は、1,907 円／㎡・月（月額 5,531,437 円）を上限とする（消費税込み）。

(2)　施設の用地については、県と建設期間中及び施設賃貸借期間中の賃貸借契約を公正証書により締結し、事業用借地権を設定する。

なお、この場合の土地賃借料は、581 円／㎡・年とする。

(3)　施設の電源については、２系統受電とし、当該引込費用等（沖縄電力への負担金）も賃料に含めるものとする。（概算費用：1,100 万円）

４　業務内容

本事業の業務範囲は、企業集積施設（オフィスビル）を設計・建設し、県に１５年間賃貸するとともに、施設の維持管理（植栽を含む）を行うことである。

また、賃貸借契約が終了したときは、当該施設の所有権を県に無償譲渡するものとする。

５　施設賃貸借期間

賃貸借契約で定める建物引き渡しの日より、１５年間とする。
（平成 26 年 8 月～平成 41 年 7 月（予定））

６　リスク分担

本事業に伴うリスク分担については、別添のリスク分担表よるものとする。

７　施設の要件、仕様

別添「施設要求仕様書」のとおりとする。

８　施設用地貸付条件

別添「沖縄ＩＴ津梁パーク中核地区施設用地貸付規程」「同要領」のとおり

９　遵守すべき法令等

事業者は、この事業を実施するにあたり必要とされる関係法令（関連する施行令、規則、条例を含む）等を遵守するものとする。

10　提案者の参加資格要件

本事業の企画提案に参加できるものは次に掲げる要件のいずれにも該当する者とする。

ア　地方自治法施行令第 167 条の４の規定に該当しないもの。

イ　不動産賃貸業を営むもの。

ウ　次に掲げる条件のすべてを満たすもの、又は条件のすべてを満たす設計業者に委託するもの。

①　沖縄県の平成 25・26 年度建設コンサルタント業務等入札参加資格者名簿に登録されている者（会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき更生手続き開始又は再生手続き開始の申し立てをしている者又は申し立てがされている者については、手続き開始決定後、資格の再認定を受けている者。）

②　県の指名停止措置を受けている期間中でないこと。（提案提出の締切日時点）

エ　次に掲げる条件のすべてを満たすもの、又は条件のすべてを満たす建築工事業者に請け負わせるもの。

①　建設業法に定める特定建設業の許可を受けている者であって、沖縄県の「建設工事入札参加資格審査及び業者選定等に関する規程」第５条第１項による平成 25・26 年度建設業者格付名簿に建築工事業「特Ａ」として登録されている者（会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき更生手続き開始又は再生手続き開始の申し立てをしている者又は申し立てがされている者については、手続き開始決定後、資格の再認定を受けている者。）であって、かつ直近の経営事項審査結果通知書が有効期間内にある者。ただし、本県において経常建設企業体の構成員として建設業者格付名簿に登録されている者は参加できない。

②　申請日以前に３ヵ月以上の雇用関係にあり、１級建築士又は１級建築施工管理技士、

もしくは建設業法第１５条第２号ハに規定する国土交通大臣特別認定者（建築）の資格を有する者で、監理技術者資格者証を有する者を、本工事に専任で配置できる者。

③　県の指名停止措置を受けている期間中でないこと。(提案提出の締切日時点)

11　選考方法等

本事業の事業者選考に関する評価項目及び選考方法については、別添の評価項目表によるものとする。

12　事業スケジュール

(1)	参加意思表明書提出期限：	平成 25 年 8 月 28 日（水）
(2)	企画提案書提出期限：	平成 25 年 9 月 6 日（金）
(3)	プレゼンテーション： (事業者選考委員会)	平成 25 年 9 月中旬
(4)	基本合意覚書締結：	平成 25 年 9 月中旬
(5)	企業集積施設賃貸借契約締結：	平成 25 年 9 月下旬
(6)	事業用借地権設定：	平成 25 年 9 月下旬以降（工事着手までに）
(7)	施設設計・建設：	平成 25 年 9 月下旬～平成 26 年 7 月末（予定）
(8)	施設賃貸借及び維持管理：	平成 26 年 8 月～平成 41 年 7 月（予定）
(9)	施設無償譲渡：	平成 41 年 8 月（予定）

13　手続等

(1)　質問事項受付期限：**平成 25 年 8 月 19 日（月）17 時まで**

質問は「質問書」（様式１）に記入しメールにて送信すること。

質問のあった事項については、質問者へメールで回答する。また、質問回答については、本課ホームページにも掲載する。

回答掲載期間：平成 25 年 8 月 23 日（金）～平成 25 年 9 月 6 日（金）

(2)　参加意思表明期限：**平成 25 年 8 月 28 日（水）17 時まで**

企画提案への参加を希望する者は「参加意思表明書」（様式２）に記入し、持参又は書留による郵送にて提出すること。

※郵送の場合は、提出期限の前日までの消印を有効とする。

(3)　企画提案書提出期限：**平成 25 年 9 月 6 日（金）17 時まで**

・提出書類

①企画提案書　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・様式３
②不動産リースの実績（リース会社）　・・・・・・・・・・・様式４
③建築工事の実績（建築工事会社）　・・・・・・・・・・・・様式５
④建築設計の実績（設計会社）　・・・・・・・・・・・・・・様式６
⑤設計及び工事監理の体制　・・・・・・・・・・・・・・・・様式７
⑥工程計画表　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・様式８
⑦リース料金見積書　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・様式９－１
⑧リース料金内訳書　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・様式９－２

・提出部数：10 部（正本１部、副本９部）
・提出場所：沖縄県那覇市泉崎１丁目２番２号（沖縄県庁８階）
沖縄県商工労働部情報産業振興課
・提出方法：持参又は書留による郵送

(4)　プレゼンテーション：**平成 25 年 9 月中旬**
・場所：沖縄県庁内会議室
※ プレゼンテーションの日時については、後日通知する。

14　その他

(1)　書類提出にあたって使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨とする。
(2)　事業者の選考は、県庁内に設置する委員会において行うものとし、評価得点に基づき、入選順位及び優先交渉権者を決定する。
(3)　選考にあたっては、提案内容を総合的に評価し決定する。このため、提案された内容をすべて実施することを保証するものではない。
(4)　今回の募集は優先交渉順位を決定するものであり、契約を保証するものではない。
(5)　契約については、原則として第一位交渉権者とするが、契約に関して必要な協議が合意に至らない場合は次順位以降の者を繰り上げて、協議のうえ契約するものとする。
(6)　入居ＩＴ企業が内定していることが契約の前提条件であり、契約に先立ち、県、事業者、入居ＩＴ企業の３者にて事業に関する基本合意の覚書を締結するものとする。
(7)　募集開始から覚書締結までの間に、入居ＩＴ企業から入居辞退の届出が提出された場合には、当該事業を取り消す場合がある。
(8)　契約にあたっては、建設される施設の仕様等について、県、事業者、入居ＩＴ企業の３者にて十分な調整を行うものとする。
(9)　応募にかかる費用はすべて応募者の負担とし、提案書、審査内容、審査経過は公表しない。また、提出された提案書等は返却しない。

15　問い合せ先

〒900-8570 沖縄県那覇市泉崎１丁目２番２号 沖縄県庁８階
沖縄県商工労働部情報産業振興課 基盤整備班 担当：宮城、末吉
電話 098-866-2503 FAX 098-866-2455
E-mail：　miyaga@pref.okinawa.lg.jp　sueyoshj@pref.okinawa.lg.jp

別添：リスク分担表

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">リスクの種類</th><th rowspan="2">リスクの内容・要因等</th><th colspan="2">負担者</th></tr>
<tr><th>県</th><th>事業者</th></tr>
<tr><td colspan="2">引き渡しの遅延リスク</td><td>・事業者の責に帰すべき事由による施設引き渡し</td><td></td><td>●</td></tr>
<tr><td colspan="2">維持管理業務</td><td>・電気工作物点検、消防設備点検、昇降機設備点検、環境衛生管理等の法定点検
・施設の性能を良好な状態に保つために必要な保守（清掃、警備を除く。）
・植栽の維持管理</td><td></td><td>●</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">維持管理・運営開始の遅延リスク</td><td>・事業者の帰責事由による維持管理・運営開始の遅延に関するもの</td><td></td><td>●</td></tr>
<tr><td>・上記以外（不可抗力を除く。）の事由による維持管理・運営開始の遅延に関するもの</td><td>●</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">要求性能未達リスク</td><td>・要求性能等の未達、不適合等に関するもの</td><td></td><td>●</td></tr>
<tr><td colspan="2">要求性能変更リスク</td><td>・県の指示による要求性能等の変更等に関するもの</td><td>●</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">施設瑕疵リスク</td><td>・賃貸借開始後５年以内（ただし、事業者に故意・重過失がある場合は 10 年以内）に、瑕疵が見つかった場合に関するもの</td><td></td><td>●</td></tr>
<tr><td>・賃貸借開始後６年目以降（ただし、事業者に故意・重過失がある場合は 11 年目以降）に、瑕疵が見つかった場合に関するもの</td><td>●</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">施設損傷リスク</td><td rowspan="2">施設劣化リスク</td><td>・事業者の帰責事由（適切な維持管理・運営業務を実施しなかったこと等）による施設の劣化による損傷に関するもの</td><td></td><td>●</td></tr>
<tr><td>・上記以外（不可抗力を除く。）の事由による劣化による施設の損傷に関するもの</td><td>●</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">施設損傷リスク</td><td>・事業者の帰責事由による施設の損傷に関するもの</td><td></td><td>●</td></tr>
<tr><td>・上記以外（不可抗力を除く。）の事由による施設の損傷に関するもの</td><td>●</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">修繕・改修リスク</td><td>・県の帰責事由による施設の修繕・改修に関するもの</td><td>●</td><td></td></tr>
<tr><td>・事業者の帰責事由（適切な維持管理・運営業務を実施しなかったこと等）に起因する施設の修繕に関するもの</td><td></td><td>●</td></tr>
</table>