

大社エリア交流・民間商業施設運営等事業
募集要項

島根県隠岐の島町

令和6年11月

目 次

1. 公募の概要	1
(1) 事業名称	1
(2) 公共施設管理者の名称	1
(3) 担当部署	1
(4) 募集要項等	1
2. 本事業の概要	2
(1) 事業目的	2
(2) 事業方式	2
(3) 事業期間	3
(4) 本事業の業務内容及び業務範囲	4
1) 本事業の業務対象施設	4
2) 本事業の業務内容	5
3) 本事業の業務内容と業務対象施設の概要	5
(5) 事業者の収入等	6
(6) 運営権対価	6
(7) 第三者の一定期間利用	6
(8) 任意業務の実施	6
(9) 終了時の取り扱い	7
(10) 運営権設定施設における更新工事の取り扱い	7
(11) 運営権の処分制限	7
3. 事業者の選定に関する事項	8
(1) 応募者の資格等	8
1) 応募者の形態	8
2) 参加資格	9
(2) 事業者の募集及び選定の方法	10
1) 基本的な考え方	10
2) 選定の方式	10
3) 審査の方法	10
4) 事業者を選定しない場合	10
(3) 事業者の選定の手順	10
(4) 公募に関する手続	11
1) 募集要項等に関する説明会の開催	11
2) 募集要項等に関する質問の受付及び回答の公表	12
3) 参加表明書及び資格審査資料の受付	13
4) 資格審査の方法	13

5) 審査結果の通知	13
6) 競争的対話の実施	13
7) 提案審査の実施	14
8) 提案審査結果の通知	14
9) 提出書類	14
(5) 優先交渉権者の選定方法	14
1) 提案審査委員会の設置	14
2) 提案審査委員会による意見の聴取	15
3) 審査方法	15
4) 審査結果の公表	15
4. 優先交渉権者選定後の手続	16
(1) 基本協定の締結	16
(2) EOI 業務の実施	16
(3) 実施契約締結前の事前準備行為	16
(4) 特別目的会社の設立	16
(5) 運営権の設定及び実施契約の締結	16
(6) 提出書類等の取り扱い	16
1) 著作権	16
2) 特許権等	17
3) 提案内容の矛盾	17
4) 提案内容の履行義務	17
5) 応募の無効	17
5. その他	18
(1) 議会の議決	18
(2) 応募に伴う費用負担	18
(3) EOI 業務	18
1) EOI 業務の実施	18
2) EOI 業務に係る費用負担	18
3) EOI 業務期間中における契約の解除等	18
4) EOI 業務に係る情報公開	18
(4) 提供情報	18
(5) その他	19

1. 公募の概要

(1) 事業名称

大社エリア交流・民間商業施設運営等事業（以下、「本事業」という。）

(2) 公共施設管理者の名称

隠岐の島町長 池田 高世偉

(3) 担当部署

担当：島根県隠岐の島町都市計画課

住所：島根県隠岐の島町下西 78 番地 2

連絡先：08512-2-2111

メールアドレス：toshikei@town.okinoshima.shimane.jp

(4) 募集要項等

本募集要項（以下、「募集要項」という。）及びその付属書類（以下、募集要項と付属書類を合わせて「募集要項等」という。）は以下に示すア〜クの書類、ア〜クの書類に対する質問回答書、及びこれらに付随して本町が発出した書類（いずれも修正があった場合は、修正後の記述による。）により構成される。募集要項等は、応募者が提出書類（本事業の優先交渉権者を選定するにあたり本町が応募者に提出を求める書類一式をいう。以下同じ。）を作成するにあたっての前提条件であり、ア、ウ、オ、カ、キの書類は、公共施設等運営権実施契約（以下、「実施契約」という。）の締結時に契約関係当事者を拘束するものである。

また、優先交渉権者の選定プロセスにおいて配布する補足資料も募集要項等の一部を構成するものであり、特段の定めがない限り、これら補足資料（ただし、配布時点で参考資料であることを明示された資料を除く。）も実施契約締結時に契約関係当事者を拘束するものとする。

ア 大社エリア交流・民間商業施設運営等事業募集要項（以下、「募集要項」という。）

イ 大社エリア交流・民間商業施設運営等事業様式集及び記載要領（以下、「様式集及び記載要領」という。）

ウ 大社エリア交流・民間商業施設運営等事業要求水準書（案）（以下、「要求水準書（案）」という。）

エ 大社エリア交流・民間商業施設運営等事業優先交渉権者選定基準（以下、「優先交渉権者選定基準」という。）

オ 大社エリア交流・民間商業施設運営等事業基本協定書（案）（以下、基本協定書（案）という。）

- カ 大社エリア交流・民間商業施設運営等事業公共施設等運営権実施契約書（案）（以下、「実施契約書（案）」という。）
- キ 大社エリア交流・民間商業施設運営等事業モニタリング基本計画（案）（以下、「モニタリング基本計画（案）」という。）
- ク 参考資料集（大社エリア交流・民間商業施設_計画平面図、交流施設の計画概要等）

なお、募集要項等と、大社エリア交流・民間商業施設運営等事業実施方針（令和 6 年 10 月 18 日公表。以下、「実施方針」という。）及び実施方針に対する質問への回答に相違がある場合は、募集要項等の規定内容を優先するものとする。

2. 本事業の概要

（1）事業目的

本町は、西郷港周辺地区について次世代を含めた「人づくり」を標榜とし、まちづくりの計画づくりや実践に、町民・地域企業をはじめとした多様な方々が参画しやすい素地を設けることとしている。平成 30 年度に策定した「西郷港玄関口まちづくり構想」、令和 2 年度策定した「西郷港玄関口まちづくり計画」の実現に向けて官民連携による多様な施設整備及び運営に取り組もうとしているところである。

本事業は、商業機能と交流機能を担う公共施設を整備し、官民連携により地域の人々が活躍する場となる施設運営を実施することで、地域経済社会の発展・活性化に寄与することを目的とするものである。

（2）事業方式

- ア) 大社エリア交流・民間商業施設（以下、「本施設」という。）のうち、民間商業施設（2.（4）1）に示す民間商業施設をいい、以下、「運営権設定施設」という。）について、PFI 法に基づく公共施設等運営権（以下、「運営権」という。）を設定する。
- イ) 統括管理業務、運営権設定施設の運営業務、本施設の維持管理・保全業務、交流施設（2.（4）1）に示すフリースペース、交流スペース、事務スペースを合わせた範囲をいう。）との連携による新たな住民サービスの提供業務（以下、「交流施設連携業務」という。）及び西郷港周辺地区の賑わい形成に資する業務（以下、「賑わい形成業務」という。）について、公共施設等運営権実施契約（以下、「実施契約」という。）を締結する。

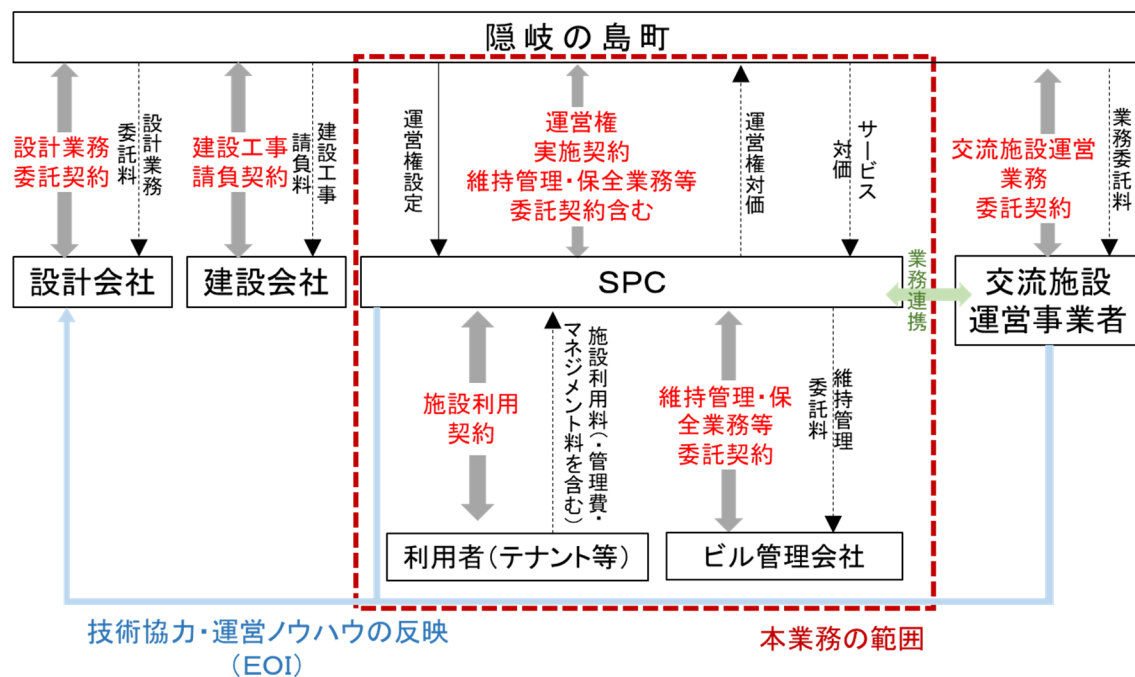


図 1 スキーム図

(3) 事業期間

本事業の事業期間は、実施契約締結日に始まり 20 年を経過する日が属する月の末日に終了する期間とする。

(4) 本事業の業務対象施設と業務内容

1) 本事業の業務対象施設

本事業の業務対象施設は、表1のとおりである。

運営権設定施設は、民間商業施設とし、1階の共用部分は含まない。屋外敷地の使用範囲については、使用範囲と使用方法を応募者が提案書に記した上で、町と協議を行い実施契約に定めるものとする。

交流施設の計画概要は、「ク 参考資料集」に示すとおりである。

表1 本事業の業務対象施設

施設名称	大社エリア交流・民間商業施設
所在地	島根県隠岐の島町中町日貫の四
敷地面積	470 m ²
延床面積及び用途	約 400 m² (維持管理・保全業務の対象範囲) ・ 1階 約 200 m² (うち、運営権設定施設占有分約 160 m²) ・ 2階 約 200 m² (うち、交流スペース※1分 約 89 m²、フリースペース※2分 約 38 m²) ※1 「ク 参考資料集」に示す機能を有するスペースであり、運営業務を町より別途委託発注する。 ※2 誰でも出入り可能なフリースペースで、テーブル・椅子を設置する。
都市計画区域	非線引き都市計画区域内
用途地域	用途地域は定められていない
容積率、建蔽率	容積率：200%、建蔽率：70%
地域地区	なし
イメージ図	イメージ図は、施設平面図を示しています。上部には「共用部 事務スペース」があり、その右側には「交流スペース」と「フリースペース」があります。下部には「共用部」と「民間商業施設」があります。交流スペースと民間商業施設は赤い点線で囲まれ、「運営業務の対象施設」とラベルされています。共用部とフリースペースは緑色の点線で囲まれ、「維持管理・保全業務の対象施設」とラベルされています。

(補足) 民間商業施設及び交流スペース、フリースペースの規模は、競争的対話や協定締結者（4. (1) に示す「協定締結者」をいう。）による提案、EOI 業務（5. (3) に示す「EOI 業務」をいう。）の結果により、変更となることがある。

2) 本事業の業務内容

本事業の業務内容は、以下のとおりである。

- ・ 統括管理業務
- ・ 運営業務
- ・ 維持管理・保全業務
- ・ 交流施設連携業務
- ・ 賑わい形成業務

3) 本事業の業務内容と業務対象施設の対照

2) に示した運営業務、維持管理・保全業務の業務対象施設は、表 2 のとおりである。

表 2 運営業務、維持管理・保全業務の業務内容と業務対象施設の対照表

業務内容		業務対象施設※1			
		民間商業施設	交流施設	共用部	敷地
運営業務	運営に関する業務	○	—	—	□※2
	利用者の管理及び利用料金の収受に関する業務	○	—	—	□
	利用促進に関する業務	○	—	—	□
維持管理・保全業務	建築躯体等に係る日常点検、定期点検及び保守業務	○	○	○	—
	建築設備に係る日常点検、定期点検及び保守業務	○	○	○	—
	工作物・外構に係る日常点検、定期点検及び保守業務	○	○	○	○
	清掃業務	○	○	○	○
	執務環境測定等業務	○	○	○	—
	警備業務	○	○	○	○

※1 業務対象施設の範囲は2.(4)に図示する。

※2 □は、運営業務の対象範囲として必須ではないが、応募者の提案により屋外敷地を使用することは可能であることを示している。その内容は、本事業の目的に適合するものとする。

(5) 事業者の収入等

事業者は、運営権設定施設において、第三者が商品等を販売する等により施設を利用する場合等における利用料金の額を定めるものとし、利用料金を収受し、自らの収入とすることができる。また、事業者は、運営権設定施設において、直接販売物を販売し、自らの収入とすることができる。このほか、運営権設定施設以外の本施設の維持管理・保全業務等にかかるサービス対価を収受する。提案時におけるサービス対価の上限額は次のとおりである。なお、運営権設定施設の維持管理・保全業務については民間商業施設の収益より経費を支出するものであり、サービス対価支払の対象外である。

本施設は基本協定締結後に EOI 業務を経て詳細な建築仕様が定められ設置されるものであり、公募段階では詳細な建築仕様が定まっていないことから、管理対象施設の詳細な定義は実施契約締結前に、本町と事業者が協議の上定めるものとする。

(1 年目～3 年目) 2,000,000 円／年 (消費税及び地方消費税の額を含む。)

(4 年目～20 年目) 600,000 円／年 (消費税及び地方消費税の額を含む。)

表 3 サービス対価の上限額の内訳

業務名称	上 限 額	期 間
維持管理・保全業務 (運営権設定施設を除く)	60 万円／年	20 年間
交流施設連携業務・賑わい形成業務	140 万円／年	事業着手より 3 年間

(6) 運営権対価

運営権対価は、4,000 万円 (消費税及び地方消費税相当額を含む) を最低額として提案を求める。

支払は一括払いとする。

(7) 第三者の一定期間利用

事業者は、運営権設定施設について、施設利用契約を締結することにより、本事業の終了時を期限として第三者に利用させることができる。

利用者の利用方法が本事業の目的に適合しないと認められる場合、事業者は施設利用契約を解除することができる。

(8) 任意業務の実施

事業者は、2.(4)2)に掲げる業務内容のほか、本事業の目的に合致する業務 (以下、「任意業務」という。)を、自らの提案に基づき、自らの責任及び費用負担で実施できるものとする。

(9) 終了時の取り扱い

①運営権

本事業の終了日に、事業者を設定されている運営権は消滅する。

②運営権設定施設

事業者は、事業期間終了時に、本町又は本町の指定する第三者に運営権設定施設を引き渡さなければならない。

③事業者の保有資産等

運営権設定施設における事業実施のために事業者が保有する資産等は、すべて事業者の責任及び費用負担により処分する。

ただし、本町又は本町の指定する者は、本事業の実施のために事業者の保有する資産のうち必要と認めたものを時価にて買い取ることができる。

④業務の引継ぎ

事業者は、運営業務及び維持管理・保全業務等について事業期間終了前に自らの責任と費用負担により、本事業に係る業務が円滑に本町又は本町が指定する者に引き継がれるよう、十分な準備期間を確保し、業務引継ぎを適切に行うこととする。

なお、上記の①～④について、次期事業を同一事業者が実施する場合はこの限りではない。

(10) 運営権設定施設における更新工事の取り扱い

①事業者による建築設備の更新工事

事業者は、運営権設定施設の建築設備について本町より事前の承認を得た上で、自らの責任及び費用負担により、更新工事を行うことができる。

更新工事により更新された建築設備は、更新工事完成後に本町の所有物となり、運営権の効果が及ぶものとする。

②本町による更新工事

本町は、必要と判断したときは、運営権設定施設の更新工事を行うことがある。この際、事業者と協議の上で更新工事を行うものとし、更新工事により建築された建築設備についても運営権設定施設に含まれ、かつ運営権の効果が及ぶものとする。

③事業者の保有資産等

事業者は、本事業の実施のために保有する資産等について、原則として自らの判断で新規投資、改修、更新投資を行うことができる。

(11) 運営権の処分制限

事業者は、本町の書面による事前の承認を得ることなく、運営権、実施契約上の地位及び本事業について本町との間で締結した一切の契約上の地位、並びにこれらの契約に基づく権利及び義務について、譲渡、担保提供その他の方法による処分を行うことはで

きない。

ただし、事業者は PFI 法第 26 条第 2 項に基づく本町の許可をあらかじめ得た場合は、運営権を譲渡することができる。本町が当該許可を行うにあたっては、新たに運営権者となる者に対し、事業者選定時と同等程度の審査を行う。

なお、本町は当該許可を行うときは PFI 法第 26 条第 4 項に基づき、あらかじめ議会の議決を経た上でこれを行うこととする。また、運営権に抵当権が設定されている場合は、処分にあたっては PFI 法第 26 条第 6 項に基づき、抵当権者の同意が必要となる。

3. 事業者の選定に関する事項

(1) 応募者の資格等

1) 応募者の形態

- ①応募者は、単独の応募法人又は応募法人グループとする。
- ②応募法人グループにより応募する場合、構成員のなかから代表法人を定めるものとする。また、参加資格審査書類の提出時に、「様式 4 応募者の名称等」に代表法人名を明記し、代表法人が応募手続を行わなければならない。また、参加表明書において応募法人グループの構成員及び協力法人の法人名と、それぞれが携わる業務を明記することとする。
- ③応募法人又は応募法人グループの構成員並びにこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者は、他の応募法人又は応募法人グループの構成員として参加できないものとする。ここでいう「資本面若しくは人事面において関連があるもの」とは次のいずれかとする。

(ア) 資本関係

次のいずれかに該当する二者の場合をいう。ただし、会社の一方が会社更生法（平成 14 年 12 月法律第 154 号）第 2 条第 7 項に規定する更正会社又は民事再生法（平成 11 年 12 月法律第 225 号）第 2 条第 4 号に規定する再生手続が存続中の会社である場合は除く。

- ・会社法（平成 17 年 7 月法律第 86 号）第 2 条第 4 号の 2 及び同法施行規則（平成 18 年 2 月法務省令第 12 号）第 3 条の 2 の規定による親会社等と同法第 2 条第 3 号の 2 及び同法施行規則第 3 条の 2 の規定による子会社等の関係にある場合
- ・親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

(イ) 人的関係

次のいずれかに該当する二者の場合をいう。

- ・一方の会社の役員が、他方の会社の役員を現に兼ねている場合
- ・一方の会社の役員が、他方の会社において、会社更生法第 67 条第 1 項又は民事再生法第 64 条第 2 項の規定により選任された管財人（以下、「管財人」という。）を現に兼ねている場合
- ・一方の会社の管財人が、他方の会社等の管財人を現に兼ねている場合

2) 参加資格

応募法人、構成員及び協力法人のいずれも、以下の①～⑨の全ての要件を満たしていることを要する。

- ①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（当該入札に係る契約を締結する能力を有しない者、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 32 条第 1 項各号に掲げるもの）に該当しない者であること。
- ②暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 項に規定する暴力団をいう。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過しない者の統制の下にある団体でないこと。
- ③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ない者又は民事再生法（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ない者であること。ただし、会社更生法に基づく更生手続開始の決定を受けた者又は民事再生法に基づく再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い認定を受けた者については、更生手続開始又は再生手続開始の申立てをなされなかった者とみなす。
- ④提案審査委員会の委員が属する法人、又はその法人と資本面若しくは人事面において関連しない者であること。
- ⑤財務状況が著しく不健全であると認められない者であること。
- ⑥国税、県税、市町村税を滞納していない者であること。
- ⑦国、島根県及び本町の指名停止を受けていない者であること。
- ⑧応募者は、単独の応募法人の場合は地域法人とする。応募法人グループの場合はその構成員に地域法人を含むこととする。地域法人とは、隠岐の島町内に事業所を置く又は置こうとする者とする。
- ⑨本事業のアドバイザー業務受託者及び当該アドバイザー業務において業務協力関係にある者でないこと、又はこれらの者と資本面若しくは人事面等において一定の関連のある者でないこと。なお、本事業のアドバイザー業務受託者及び業務協力関係にある者は以下のとおりである。
 - ・株式会社 NJS
 - ・西村あさひ法律事務所・外国法共同事業

(2) 事業者の募集及び選定の方法

1) 基本的な考え方

本事業は、商業機能と交流機能を担う公共施設を整備し、官民連携により地域の人々が活躍する場となる施設運営を実施することで、地域経済社会の発展・活性化に寄与することを目的とするものである。

事業者選定にあたっては、地域経済社会の発展と活性化に貢献できる事業者を選定し、町民や地域企業が活躍する環境を提供していきたいと考えている。

2) 選定の方式

公募型プロポーザル方式により事業者の募集及び選定を行う。

3) 審査の方法

提案の審査は、応募者から本事業に係る具体的な業務の実施方法や実施体制、事業内容、運営権対価の額等について提案を受け（提案を記載した書類を「提案書」という。以下同じ。）、本町が設置する大社エリア交流・民間商業施設等運営事業に係る提案審査委員会（以下、「提案審査委員会」という。）において評価し、その結果をもとに本町が優先交渉権者を決定する。審査にあたっては、町民や地域企業が活躍する場の提供に資する事業者を選定する。

4) 事業者を選定しない場合

事業者を選定する過程において、応募がない、又は応募者のいずれの提案も事業の目的の達成が見込めないと判断した場合等により、本事業を PFI 法に基づく公共施設等運営事業として実施することが適当でないと判断された場合には、特定事業の選定を取りやめることとし、その旨を速やかに公表する。

(3) 事業者の選定の手順

事業者の選定は、表4のスケジュールにより行う予定である。

なお、本町は表4のスケジュールを変更することがある。

表4 事業者の選定スケジュール

日 程	内 容
令和6年11月1日	特定事業の選定
令和6年11月12日	募集要項等公表、質問受付開始
令和6年11月19日	募集要項等説明会
令和6年11月29日	募集要項等に関する質問締切
令和6年12月6日	募集要項等に係る質問回答
令和6年12月11日	参加表明書類提出締切
令和6年12月11日～16日	競争的対話（第1回）申込
令和6年12月16日迄	参加資格審査結果通知 応募者ヒアリング日時のお知らせ
令和6年12月18日～12月23日	競争的対話（第1回）の実施

日 程	内 容
令和 7 年 1 月 6 日～9 日	競争的対話（第 2 回）申込
令和 7 年 1 月 20 日～1 月 24 日	競争的対話（第 2 回）の実施
令和 7 年 2 月 19 日	提案書類※ ¹ 提出締切
令和 7 年 3 月上旬	応募者ヒアリング、提案審査委員会
令和 7 年 3 月上旬	優先交渉権者の選定
令和 7 年 3 月下旬	基本協定締結
令和 7 年 5 月上旬予定	EOI 業務開始※ ²
令和 9 年 3 月中旬予定	運営権設定
令和 9 年 3 月下旬予定	実施契約締結

※ 1 提案書類とは、3.（4）9）に示す提案書類をいう。

※ 2 具体的には「5. その他」に示す。

（4）公募に関する手続

1）募集要項等に関する説明会の開催

本町は、募集要項等に関する説明会を、以下のとおり開催する。

説明会参加者は本事業に参加を検討する法人とし、1 社につき 2 名までとする。参加を希望する場合は、「様式集及び記載要領」に定める参加申込書を令和 6 年 11 月 18 日（月）午後 5 時まで、1.（3）の担当部署へ電子メールにて送信すること。なお、当日会場での申し込みは受け付けない。本町が参加申込書を受信し、参加を受け付けた際は令和 6 年 11 月 18 日（火）午後 6 時まで電子メールで受付完了の返信を行う。

○説明会の開催

ア 開催日時

令和 6 年 11 月 19 日（火）13 時 30 分～15 時 00 分

イ 開催場所

隠岐の島町役場

（住所：島根県隠岐の島町下西 78 番地 2）

リモート

ウ 内容

募集要項等の概要、公募手続等

エ 留意事項

- ・現地までの交通費等は、参加者が負担すること。
- ・募集要項等に関する質問がある場合は、「様式集及び記載要領」に示す指定様式により提出すること。

2) 募集要項等に関する質問の受付及び回答の公表

本町は、募集要項等に関する質問の受付及び回答の公表を、表5の要領にて行う。

なお、質問に対する回答については、応募者の特殊な技術、ノウハウ等が含まれ、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものを除き、本町のホームページにて公表する。このおそれがある内容が含まれる場合は、当該質問欄に「非公表希望」と記載すること。

表5 質問の受付及び回答の公表要領

項 目	内 容
質問受付期間	令和6年11月12日（火）～11月29日（金）午後5時（必着）
受付方法	上記期間に電子メールにより送信すること。
質問の様式	「様式集及び記載要領」に示す指定様式を用いること。
提出先	隠岐の島町都市計画課 住所：島根県隠岐の島町下西 78 番地 2 TEL：08512-2-8580（直通） Mail： toshikei@town.okinoshima.shimane.jp
回答の公表	本町ホームページに掲載する。
回答の公表時期	質問受付後、随時公表するものとし、令和6年12月6日（金）までに全ての回答を公表する。

3) 参加表明書及び資格審査資料の受付

応募者に、「様式集及び記載要領」に定めるところにより、表6の要領にて、参加表明書及び参加資格審査に必要な書類（以下、「資格審査書類」という。）の提出を求めるものとする。

表6 資格審査書類の提出要領

項 目	内 容
受付期間	令和6年12月2日（火）～12月11日（水）午後5時（必着）
提出方法	上記期間中にメールにてデータを送付の上、原本を提出先に持参又は郵送（特定記録付き郵便とすること。）すること。
様式等	「様式集及び記載要領」に示す指定様式を用いること。
提出先	隠岐の島町都市計画課 住所：島根県隠岐の島町下西 78 番地 2 TEL：08512-2-8580（直通） Mail： toshikei@town.okinoshima.shimane.jp
参加資格の確認基準日	資格審査書類の受付日（本町のメール受信日）とする。 なお、参加資格の確認基準日の翌日から本町による優先交渉権者の選定日までの間、応募者が参加資格を欠くに至った場合、本町は当該応募者を審査対象から除外する。

4) 参加資格審査の方法

参加資格審査においては、応募者が、3.(1)に規定する応募者の資格等を満たしていることを確認する。

5) 参加資格審査結果の通知

本町は、参加資格審査の結果を、応募者（応募法人グループの場合は代表法人）に対して、令和6年12月16日（月）までに通知する。

6) 競争的対話の実施

本町は、参加資格があるとされた者に対し、募集要項等の内容について本町と応募者との齟齬を生じさせないようにすること、応募者による提案内容の要求水準未達を防ぐことなどを目的として、競争的対話を行う。本町は、その結果を踏まえ必要に応じて要求水準書（案）、基本協定書（案）及び実施契約書（案）等の調整を行うことがある。

なお、参加資格があるとされた者は、競争的対話への参加にあたり、統括管理業務、運營業務、交流施設連携業務、賑わい形成業務及び任意業務のうち、提案がある事項について、提案概要書を作成し、本町に提出するものとする。本町は提案のあった内容について、本町の政策方針や関連計画との整合の観点で、その実施可否を判断するものとする。

受付期間：第1回は、令和6年12月11日（水）午前10時から令和6年12月16日（月）午後5時まで（必着）

第2回は、令和7年1月6日（月）午前10時から令和7年1月9日（木）午後5時まで（必着）

提出方法：提案概要書は、表7のメールアドレス宛にデータを送付の上、原本を提出先に持参又は郵送（特定記録付き郵便とすること。）すること。

表7 提案概要書の提出先

項目	内容
提出先	隠岐の島町都市計画課 住所：島根県隠岐の島町下西78番地2 TEL：08512-2-8580（直通） Mail： toshikei@town.okinoshima.shimane.jp

7) 提案審査の実施

①提案書類の受付

参加資格審査を通過した応募者は、「様式集及び記載要領」に定めるところにより、表 8 の要領にて提案書類を提出することができる。

表 8 提案書類の提出要領

項目	内容
受付期間	令和 7 年 2 月 12 日（水）～2 月 19 日（水）午後 5 時（必着）
提出方法	上記期間中にメールにてデータを送付の上、原本を提出先に持参又は郵送（特定記録付き郵便とすること。）すること。
様式等	「様式集及び記載要領」に定める指定様式を用いること。
提出先	隠岐の島町都市計画課 住所：島根県隠岐の島町下西 78 番地 2 TEL：08512-2-8580（直通） Mail： toshikei@town.okinoshima.shimane.jp

②プレゼンテーション

応募者は、提案書の内容についてプレゼンテーション及び質疑応答を行う（提案書類全般に関する質疑応答を含む）。

プレゼンテーションの実施日は、令和 7 年 3 月上旬を予定し、具体的な日程は令和 6 年 12 月 16 日までに応募者（応募法人グループの場合は代表法人）に通知する。

8) 提案審査結果の通知

本町は、提案審査の結果を応募者（応募法人グループの場合は代表法人）に対して、令和 7 年 3 月上旬に通知する予定である。また、提案審査委員会による審査講評を本町のホームページに掲載する。

9) 提出書類

提出書類は、「様式集及び記載要領」による。

(5) 優先交渉権者の選定方法

1) 提案審査委員会の設置

本町は、優先交渉権者の選定にあたり、提案審査委員会を設置した。提案審査委員会は、優先交渉権者選定基準に基づき提案審査を行う。提案審査委員会の委員は表 9 のとおりである。

なお、本事業に応募しようとする者やそれと同一と判断される団体等が、委員に対して、本事業に関連して直接・間接を問わず接触を試みた場合は、本事業の応募参加資格を失う。

表 9 提案審査委員会委員

(順不同敬称略)

区分		所属機関・団体	氏名
委員	学識 経験者	東京工業大学 名誉教授	桑子 敏雄
	専門性を 有する者	特定非営利活動法人 日本 PFI・PPP 協会 会長兼理事長	植田 和男
		中国税理士会 松江支部 西郷部会	山中 信二
	行政機関	島根県隠岐支庁長	内田 伸治
		隠岐の島町 副町長	大庭 孝久

2) 提案審査委員会による意見の聴取

本町は、優先交渉権者及び次点交渉権者の選定にあたり、提案審査委員会から優先交渉権者選定基準に関する意見を聞くこととする。なお、提案審査委員会は非公開とする。

3) 提案審査の方法

提案審査委員会により、優先交渉権者選定基準に基づく書類審査及びヒアリング審査を行い、採点評価を行うものとする。

4) 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定

本町は、提案審査委員会の採点評価結果を受け、第一位の者を優先交渉権者、第二位の者を次点交渉権者として選定する。

4. 優先交渉権者選定後の手続

(1) 基本協定の締結

優先交渉権者は、基本協定書（案）に基づいて、本町と速やかに基本協定を締結しなければならない（本町と基本協定を締結した者を「協定締結者」という。）。

優先交渉権者と速やかに基本協定が締結されない場合、又は基本協定の締結後に実施契約の締結に至らないことが明らかとなった場合には、次点交渉権者を優先交渉権者として、改めて基本協定の締結以降の手続を行うことができる。

(2) EOI 業務の実施

協定締結者は、基本協定の締結日から、本町が別途発注する「大社分院通り海の見える交流施設（大社エリア交流・民間商業施設）設計業務（以下、「交流・民間商業施設設計業務」という。）」が完了するまでの期間（令和 8 年 3 月末を予定している。）において、EOI 業務を実施する。

EOI 業務では、本町が別途発注する交流・民間商業施設設計業務に参画し、運営権設定施設が提案書の内容を実現するにより適した建築物となるよう設備等の提案を行う。提案内容については、法令等からの逸脱や事業費の過剰な増大が予測される場合等、採用されない場合もあることに留意すること。

(3) 実施契約締結前の事前準備行為

協定締結者は、実施契約締結前であっても自己の費用と責任において本事業に関して必要な準備行為をなすことができるものとし、本町は必要かつ可能な範囲で係る準備行為に協力するものとする。

(4) 特別目的会社の設立

協定締結者は、基本協定の締結から令和 9 年 1 月 31 日までに、特別目的会社として会社法に規定する株式会社を本町内に設立しなければならない。

なお、本事業の事業期間中は特別目的会社の本店所在地を本町外に移転させないものとする。

(5) 運営権の設定及び実施契約の締結

本町は、PFI 法第 19 条第 4 項に定める運営権設定に係る議会の議決を経た上で、特別目的会社に対して運営権を設定する。本町と特別目的会社は、実施契約書（案）の内容に従い、運営権の設定後速やかに実施契約を締結する。

(6) 提出書類等の取り扱い

1) 著作権

応募者から提出された提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本町は本事業の公表、その他本町が必要と認める場合、応募者の許可を得た上で提案書の一部又は全部を無償で使用及び公表できるものとする。

また、EOI 業務において協定締結者から提出された資料及び提案内容の著作権は、協定締結者に帰属する。ただし、本町は、EOI 業務における意見交換内容については随時公表することとし、無償で公表できるものとする。

2) 特許権等

本町は、応募者から提出された提案書及びその説明、EOI 業務において協定締結者から提出された資料及び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いて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、維持管理方法及び運営方法等を使用した結果生じた責任は負わない。

3) 提案内容の矛盾

提案書において、提示図面あるいはイメージ図等と、文書による記載内容に矛盾がある場合には、文書による記載内容を優先するものとする。

提案書の内容と EOI 業務において提示される提案内容に矛盾がある場合には、合理的な変更事由を説明できない限りは提案書の記載内容を優先する。

4) 提案内容の履行義務

提案書については、これを履行する義務を負う。なお、プレゼンテーション時の質疑応答についても同様に取り扱う。

5) 応募の無効

次のいずれかに該当する場合は応募を無効とする。

- ① 3. (1) を満たさない者が応募したとき
- ② 資格審査書類又は提案書類が不足しているとき
- ③ 資格審査書類又は提案書類が「様式集及び記載要領」に従い記載されていないとき
- ④ 資格審査書類又は提案書類の提出方法、提出先、提出期限に適合しないとき
- ⑤ 本町の許可なく、本事業の選定に関し、本町職員に接触したとき
- ⑥ 本町の許可なく、本事業の選定に関し、提案審査委員会の委員に接触したとき
- ⑦ 応募手続において不正な行為があったとき
- ⑧ 資格審査書類又は提案書類に記載すべき事項以外の内容が記載されているとき
- ⑨ 資格審査書類又は提案書類に虚偽の内容が記載されているとき
- ⑩ 2 通以上の資格審査書類又は提案書類を提出したとき
- ⑪ その他募集要項等に定める条件に違反したとき

5. その他

(1) 議会の議決

運営権の設定に関して、議会に議案の提出を予定する。

(2) 応募に伴う費用負担

応募者の公募型プロポーザル参加に係る費用は、すべて応募者の負担とする。本町が特定事業の選定を取りやめた場合も同様とする。

(3) EOI 業務

1) EOI 業務の実施

協定締結者は、交流・民間商業施設設計業務に参画し提案を行う EOI 業務を実施する。

2) EOI 業務に係る費用負担

EOI 業務による意見交換等に必要な費用は、すべて協定締結者の負担とする。

3) EOI 業務期間中における契約の解除等

EOI 業務期間や工事期間において、協定締結者が予定する事業を実施することが困難であることが明らかとなった場合等において、協定締結者及び本町は協議の上実施契約を締結しないことが可能である。ここでいう提案内容の実現が困難であることが明らかとなった場合とは、協定締結者の責めに帰すべき事由によらず、提案書に記載した内容を実現することが不可能であることが明らかとなった場合とする。本町及び協定締結者は、誠意を持って EOI 業務に取り組み、実施契約を締結しないことがないよう努めるものとする。

実施契約を締結しない場合において、その事由が協定締結者によるものの場合、本町は協定締結者に対し本町が被った損害の賠償を求めることができる。

4) EOI 業務に係る情報公開

EOI 業務による意見交換内容は、今後予定される本施設の建設工事や本事業の透明性・公平性を担保するため、随時情報を公開する。

(4) 情報提供

本事業に関する情報提供は、以下のホームページを通じて適宜行う。

また、参加資格審査を通過した応募者に、ホームページに公開する情報以外にも、西郷港まちづくり事業の検討資料を開示する場合がある。開示する場合は、その旨を参加資格審査を通過した応募者（応募法人グループの場合は代表法人）に通知する。資料は隠岐の島町都市計画課の窓口で開示する。

隠岐の島町ホームページ 官民連携プログラム

<https://www.town.okinoshima.shimane.jp/www/sp/genre/1719967211180/index.html>

(5) その他

今後、募集要項等の変更が必要となる場合は、本町は募集要項等を改正し修正版を公表する。