

大原庁舎等整備に関する
民間提案制度

募集要項

令和 7 年 4 月 25 日

竹 富 町 役 場

1 趣旨（はじめに）

竹富町（以下、「町」という。）においては、大正3年に八重山村より分村、その後昭和13年に「離島行政の円滑化」を理由に石垣島へ庁舎を移転して以降、庁舎建設位置をめぐる議論が続いてきた。

現在は、旧庁舎建て替えに伴う石垣庁舎を石垣島に建設（R4.5月開庁）し、行政運営を行っている。

本事業は、さらなる町民サービスの拡充を図るべく、西表島大原地区において、自主防災活動拠点や庁舎機能をもつ新たな防災・町民サービスの中心地となる拠点施設整備の推進を目的とし、より効率的かつ効果的な整備に取り組むため、民間事業者の自由な発想による創意工夫を活かしたPPP／PFI手法による公共事業用の導入により、コスト縮減や工期短縮、公共施設等の維持管理に要する費用の削減等を図る。

2 民間提案制度の概要

民間提案制度は、民間事業者の視点で公共サービスを見直し、新庁舎の施設整備や運営面において更なる利活用を図るため、提案を行う者（以下、「提案者」という。）の独創的な提案を求めるものである。

町の施策や新庁舎整備、公共施設等の運営及びマネジメントに大きく貢献し、また財政コストの軽減化につながる提案を選定し、提案者と町との間で、対話と協議を経たのち、事業化を図るものとする。

なお、提案内容を知的財産として取り扱い、その情報及び内容を保護した上で、選定された提案者と随意契約をすることを前提とするものとする。

ただし、本制度は解除条件付の制度であり、提案者との各種協議が成立した場合においても、予算案件が議会で承認されない等の理由により、本事業が実施出来なくなった場合には、本件は事業化されないものとする。

3 事業の概要

（1）事業の名称

大原庁舎等整備に関する民間提案制度

（2）対象敷地

- ① 事業計画地の住所番：沖縄県竹富町字南風見201-1
- ② 敷地面積：18,607.5㎡　うち約6,500㎡
- ③ 地域・地区：西表石垣国立公園　普通区域
- ④ 開発行為：開発行為を必要とする場合、提案者の提案にて行うこと。

（3）民間提案制度の実施について

民間提案制度は、次のとおり実施する。

① 民間事業者からの提案

提案を希望する民間事業者は、本募集要項及び町の施策を理解し、「町民サービスの向上」、「事業の効率化」「財政コストの軽減効果」などに繋がる提案（以下、「民間提案」という。）を行う。

② 民間提案の採否決定と公表

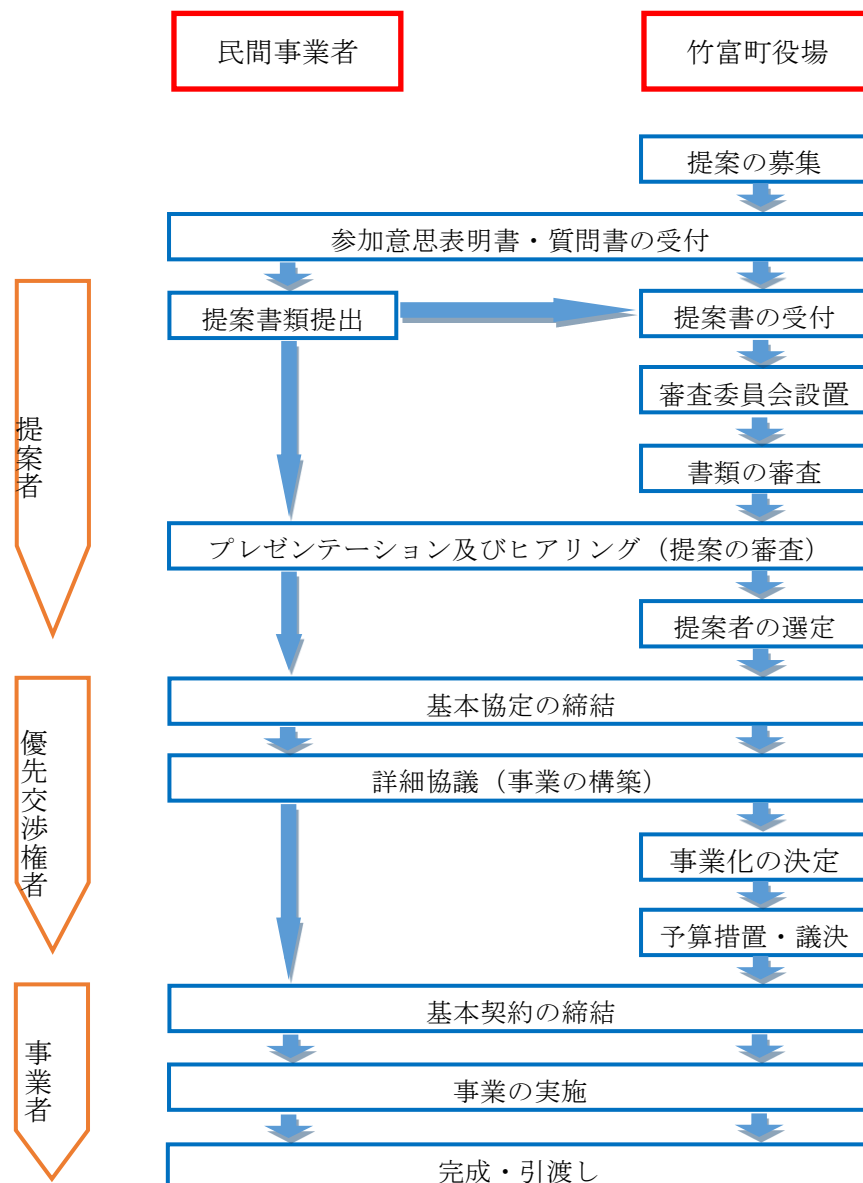
町は、民間提案の採否を審査し、選定した民間提案は事業化を進めるための詳細協議へ、選定されなかった民間提案はその理由を公表する。

③ 事業化の協議・契約締結

選定された提案者は優先交渉権者となり、契約締結に至るまでの諸条件について町との詳細協議を進めるものとする。なお、この際の協議は提案書の範囲内で行うものとし、協議が整わない場合は事業化されないものとする。

提案者は、協議が整った場合に事業者として町と随意契約を締結する。

④ 実施フロー図



(4) 提案募集内容

次の項目について提案を募集する。

① 基本設計費の上限提案価格の提示

ア概算業務価格（上限）82,500,000円（消費税及び地方消費税を含む）

イ基本設計業務は、2025年度内で完了するものとし、基本設計業務に大原庁舎等整備の概算工事費の検討も含めるものとする。

なお、地下に設ける特定臨時避難施設の設計に当たっては、別途内閣官房において発注される特定臨時避難施設の設計業務に対しての助言等を行うアドバイザー業務による支援がある。

本アドバイザー業務と連携・調和を保ちながら基本設計業務を遂行すること。

② 構造及び規模

構造及び階層は提案者の提案によるものとし、規模は延床面積3,000㎡程度。

大原庁舎等整備には、庁舎機能、地域資源活用拠点施設（集会等スペース）機能、特定臨時避難施設（シェルター）機能（地下階）を含めること。

※各施設の諸室については、資料1施設整備概要書を参照すること。

③ 施設整備に係る事業期間

大原庁舎等整備に係る詳細協議、基本設計業務、実施設計業務、工事監理業務、建設工事を含めた事業期間を提案すること。

④ 自由提案

- ・町民サービスにつながる提案
- ・町の財政コスト軽減策

⑤ 大原庁舎等整備に含まれる業務

- ・事業化に向けた詳細協議及び事業の構築作業
- ・設計及びその他関連業務
- ・諸官庁その他への手続き業務
- ・建設及びその関連業務
- ・工事監理業務
- ・什器、備品等整備支援業務
- ・各種システム、ネットワーク構築支援業務

※当該提案にあたり、想定される総事業費（基本設計、実施設計、建設費、工事監理費）の参考額も提示すること。（様式指定なし。提案書に盛り込み可。）

※大原庁舎等整備は、庁舎機能、特定臨時避難（シェルター）機能（地下階）、地域資源活用拠点施設（集会等スペース）機能に対して、国からの補助や沖縄振興予算、有効な起債メニューや庁舎建設基金等を財源として想定しており、施設全体を勘案し、より効率的かつ効果的な財政負担軽減策の提案も求める。

※必要な機能及び各居室の考え方等は、「特定臨時避難施設の技術ガイドライン（第2版）」によるものとし、大原庁舎等基本計画及び施設整備概要書も併せて参

照すること。

※特定臨時避難（シェルター）機能（地下階）および地域資源活用拠点施設（集会等スペース）機能においては、提案者との各協議が成立した場合においても、国との財源確保等に制約が発生するなどの理由により、事業が実施できなくなった場合には、当該事業を見直すものとする。

4 事業のスケジュール

提案募集及び審査等は、次の日程で行います。各項目における期間についてご確認の上、手続きを行うものとする。

民間提案制度の公表（公告）	令和7年4月25日（金）
質問書の受付（参加意思表明に関する）	令和7年4月28日（月）～5月13日（火）
質問書の回答（参加意思表明に関する）	令和7年4月28日（月）～5月14日（水）
参加意思表明書の受付	令和7年4月28日（月）～5月15日（木）
参加資格審査結果通知	令和7年5月23日（金）
質問書の受付	令和7年5月26日（月）～6月27日（金）
質問書の回答	令和7年5月26日（月）～7月4日（金）
提案書類の受付	令和7年5月26日（月）～7月11日（金）
提案書審査	令和7年7月18日（金）
プレゼンテーション審査	令和7年7月25日（金）予定
審査結果の通知・公表	令和7年7月29日（火）予定
基本協定書締結	令和7年8月1日（金）予定

5 応募の手続き

（1）提出書類

提案者は、各期間内に以下の提出書類を作成及び準備し、提出すること。

項目	書類内容	様式番号	提出部数
参加意思表明	参加意思表明書	様式1	1
	参加資格確認書	様式2	1
	同種・同規模の履行実績	様式3	1
グループ構成	グループ構成表（構成員間の協定書等）	様式4	1
	暴力団等反社会的勢力ではないこと等に関する表明・確約書	様式5	1
提案書	提案書表紙	様式6	1
提案書類	・設計及び建設、庁舎等整備の考え方		

	※A 3 横使いの 5 枚とする。	任意	10 (正 1、 副 9 部)
図面	・内外観パース、配置計画、平面図、立面図、断面図 ※A 3 指定、枚数は任意とする。		
見積書	基本設計業務見積書費	様式 7	1
質問書	参加意思表示提出前、参加資格通知後	様式 8	

(2) 提出先

〒907-8503 沖縄県石垣市美崎町11番地1
竹富町役場 政策推進課 庁舎整備推進係宛

(3) 質問書の受付・回答

質問等がある場合は受付期間内に「質問書（様式第 8 号）」の必要事項を記載のうえ、電子メールにて送付後、受信確認のため電話にてご連絡ください。

なお、電話や口頭による質問は、受付しませんのでご了承ください。

① 受付期間：令和 7 年 4 月 28 日（月）～5 月 13 日（火）午後 5 時受信分まで

② メールアドレス：seisaku@town.taketomi.okinawa.jp

※送信の件名は「大原庁舎等整備に関する質問書」としてください。

【質問に対する回答】

質問者へ電子メールで個別に回答するとともに、町ホームページにおいて随時回答を掲載します。なお、町ホームページで公表する際は、質問者のアイデア等を含む内容については非公開とします。

(4) 参加意思表示書・提案書の受付

提出方法：郵送又は直接持参とします。

○持参の場合：提出時間は町役場開庁日の平日午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分までとし、土日祝日は受付できません。

○郵送の場合：受取日時及び配達されたことが証明できる方法によるものとし、受付期間中に到着したものに限り受付します。
なお、郵送事故等については提案者のリスクによるものとします。

6 提案者の資格要件

(1) 提案者の参加要件

① 提案者は、単独またはグループ（JV・コンソーシアム等）とし、提案内容の実施ができる能力（資格）を有する民間企業、NPO 法人等の法人、各種団体等で、以下の要件を満たしている者。

- (ア) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条に基づく、一級建築士事務所登録を行っていること。
- (イ) 町における令和5・6年度コンサルタント等入札参加資格受付簿に登録されている者で、指名停止措置を受けていない者。
- (ウ) 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。
- (エ) 町における、令和5・6年度建設工事等入札参加資格受付簿に登録されている者で、指名停止措置を受けていない者。
- ② 提案者は、町や各諸官庁との協議や調整ができる者で、併せて事業化に向けて提案内容に変更等が生じても柔軟に対応できる実績を有していることとし、以下の要件を満たしている者。
 - (ア) 沖縄県内に本社（本店）又は支店（営業所等）をもつ者。
 - (イ) 過去10年間に契約の相手方が、国（独立行政法人、公社及び公団を含む）、地方公共団体で2,000㎡以上の、公共施設の設計・施工の実績（PPP/PFI事業も含む）を有すること。

（2）提案者の制限

提案の受付期間において、次の要件のいずれかに該当する者は、提案者になることはできないものとする。

- (ア) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項の規定に該当する者。
- (イ) 会社更生法に基づき、更正手続きの開始申し立て及び破産法に基づく破産手続きの開始申し立てをしている者。または、民事再生法に基づき再生手続きの開始申し立てをしている者。
- (ウ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条に規定する暴力団または暴力団員と密接な関係を有する者。
- (エ) 法人税、消費税若しくは地方消費税又は市町村税を滞納している者。

（3）応募に関する留意事項

① 費用負担

応募に関する書類の作成及び提出に係る費用は、全て提案者の負担とする。

② 提出書類の取扱い・著作権等

提出書類の著作権は提案者に帰属するが、提出書類は返却しないものとする。また、提案者の提出書類については、提案審査以外では提案者に無断で使用しないものとする。第三者に情報を漏らすこともしないものとする。

③ 法令等の遵守

提案にあたっては、事前に提案者の責任において関係法令等を確認し、事業実施時における法令適合のリスクは提案者に帰属するものとする。

④ 失格事項

- ・提案書類に虚偽の記載があった場合。
- ・審査の公平性に影響を与える行為があった場合。
- ・本要綱に定める手続きを遵守しない場合。

⑤ その他

資料提出後に辞退する場合は、参加辞退届（任意）を提出すること。

7 審査

(1) 書類審査

提案者から提出された資格審査書類について、参加資格を満たしているか、また、提案書類の内容が提案要件を満たしているか、設置する審査委員会において書類審査を行うものとする。

審査の結果、双方の要件を満たしていることが確認された提案を有効提案とし、提案者に対して文書または電子メールで通知する。

後日、提案審査の日程を別途通知するものとし、審査に対する異議の申し立ては一切受け付けない。

(2) 提案審査

提案内容の審査については、審査委員会において有効提案のプレゼンテーション審査を行うものとする。

審査委員会は提案者のプレゼンテーション及びヒアリングにより、提案内容を総合的に審査する。審査の結果、選定された提案については、事業化に向けた協議対象案件とし、提案者を優先交渉権者とする。

審査の区分は、次のとおりとする。

- ① 採用（一部採用含む）：協議対象提案者として事業化に向けて協議を行う。
- ② 不採用：事業化に適さないと判断された提案、実現が困難と判断された提案、民間提案制度によって事業者を選定することが不適当と判断された提案など。

(3) 審査結果の通知・公表

提案審査の結果は、提案者に対して文書で通知し、竹富町ホームページにおいても公表する。

なお、審査結果に対する異議の申し立ては一切受け付けない。

8 事業化に向けた協議

(1) 基本協定の締結

審査結果の通知を受け選定された提案者は、速やかに提案内容の事業化に向けて、町と誠実に協議することについて、基本協定書を締結する。

基本協定書締結後は、提案者は優先交渉権者として事業実施に向けた調整を行

うものとする。

(2) 事業の構築作業（詳細協議）

優先交渉権者と町は、提案内容をもとに事業化に向けて協力し、詳細協議や必要な手続き等を行い、事業の構築作業を行うものとする。

詳細協議を経て、町との調整の結果、提案内容が成立（双方が合意）に至った場合、優先交渉権者を事業者として契約締結を行うものとする。

(3) 協議における留意事項

- ① 協議は原則として優先交渉権者の提案内容の範囲内で行うものとし、費用は優先交渉権者の負担とする。
- ② 本制度は、解除条件付の制度であり、優先交渉権者と協議が成立した場合においても、国との財源確保等に制約が発生するなどの理由により、提案内容の事業化が実施できなくなった場合には当該事業を見直すものとする。ただし、実施できなくなった事由が解消したときには、優先交渉権者との協議のうえ、事業化を図るものとする。
- ③ 協議の結果、協議が整わなかった場合（双方が合意に至らなかった場合）は、提案内容は事業化されず、基本協定を解除するものとする。その際、優先交渉権者が協議の過程で負担した費用やリスクについて町は責任を負わないものとする。

9 契約・事業実施

優先交渉権者と町は、詳細協議成立後、提案事業の実施について基本契約（(1)基本設計業務委託契約、(2)実施設計業務委託契約、(3)工事請負契約、(4)工事監理業務委託契約）を締結する。契約締結後、優先交渉権者は事業者となり、責任を持って提案事業を履行するものとする。

契約者となる民間事業者も「公」を担っている責任感を持ち、知識やノウハウを十分に発揮し、公共サービスをより効率的・効果的に提供するとともに、町民や社会への説明責任を意識しながら、事業を行うものとする。