

南城佐敷・玉城 IC 周辺地区整備事業に関する
サウンディング型市場調査
実施要領

令和5年5月
南城市

目次

| | |
|---------------------------|---|
| 1. 調査の背景..... | 1 |
| 2. サウンディング調査の目的..... | 1 |
| 3. 事業概要..... | 1 |
| (1) 事業対象地の概要..... | 1 |
| (2) 対象地に求められる機能..... | 2 |
| (3) 市内各地の観光振興への参画..... | 3 |
| (4) 事業スキームの考え方..... | 3 |
| (5) 事業者の選定スケジュール（予定）..... | 3 |
| 4. スケジュール..... | 4 |
| 5. サウンディングの内容..... | 4 |
| (1) サウンディングの対象者..... | 4 |
| (2) サウンディング項目..... | 4 |
| 6. サウンディングの手続き..... | 5 |
| (1) 調査票の提出..... | 5 |
| (2) サウンディング結果の公表..... | 5 |
| 7. 留意事項..... | 5 |
| (1) 参加事業者の取り扱い..... | 5 |
| (2) 費用負担..... | 5 |
| (3) 個別対話への協力..... | 5 |
| 8. 様式・参考資料..... | 5 |
| 9. 事務局（問い合わせ先・提出先）..... | 5 |

1. 調査の背景

南城市では、南城市都市計画マスタープラン（平成 27 年 10 月改定）に定めた将来都市構造において、市の中央部を都市づくりを先導する「先導的都市拠点地域」として位置づけ、平成 29 年 8 月には、先導的都市拠点地域内の南城佐敷・玉城 IC（中核地）、つきしろ IC 周辺の土地利用計画となる南城市先導的都市拠点創出ビジョン（地域別構想編）を策定しました。

本事業では、先導的都市拠点地域の 1 つである南城佐敷・玉城 IC 付近を、賑わいある洗練された都市的空間として整備するために、本事業の基本構想の策定から対象地における各施設の整備・運営までを一体的に民間事業者が担う事業スキームの導入を検討しています。

2. サウンディング調査の目的

本調査は、本事業の事業主体となる民間事業者の参入意向や事業内容等に対する意見や考えを把握することを目的に実施するものです。なお、本調査で表明された意見や提案は本事業の事業化等にあたり参考としますが、本調査への参加有無や意見内容等について、今後の事業者選定に影響を与えるものではありません。

3. 事業概要

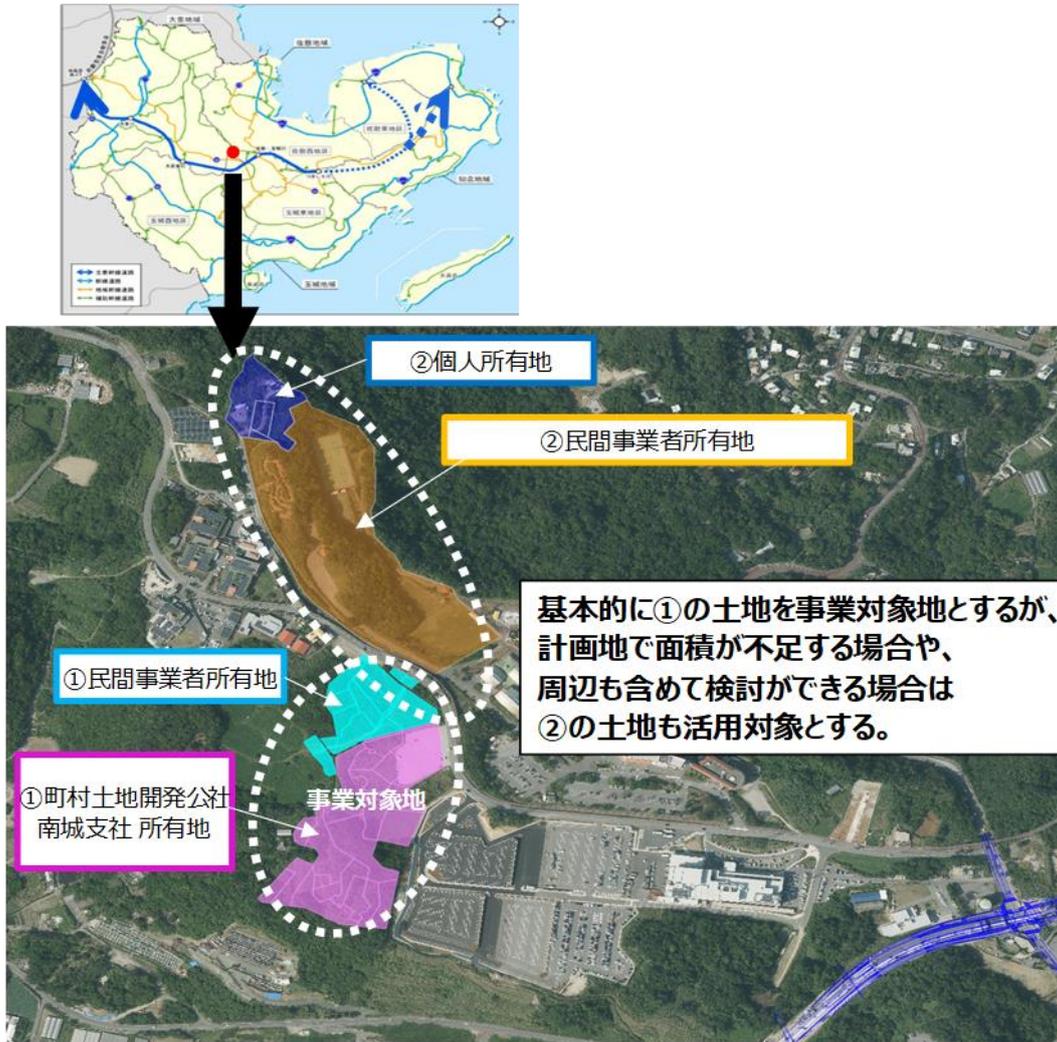
本事業の詳細については、参考資料として配布する事業概要書もあわせてご参照ください。

(1) 事業対象地の概要

| | |
|----------|---|
| 所在地 | 沖縄県南城市佐敷新里 1870（隣接する南城市役所の地番） |
| 公簿面積 | 3.8ha |
| 所有者 | ①沖縄県町村土地開発公社南城支社、民間事業者 ②民間事業者、個人所有地 |
| 用途地域 | 未指定（特定用途制限地域制度で居住環境保全地区※を設定。今後サウンディング結果を反映する可能性あり） |
| 建ぺい率／容積率 | 60％／200％ |
| その他 | 土地開発公社所有地では、令和 3 年度に土地利用課題整理業務が実施されており、代表的な課題を以下に挙げる。 <ul style="list-style-type: none">・ 現在のところ埋蔵文化財は確認されていない・ 採掘区域が設定されており、造成時における鉱物の取り扱いについて協議が必要・ 本区域内中央部を送電線が横断しており、建築物との法定離隔距離 3.6m 以上が必要 |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> 区域内南側に拝所があり、保護や区域内への移設または取り壊しの検討が必要 |
|--|---|

図表 1 事業対象地



(2) 対象地に求められる機能

市民アンケート調査では、商業機能・医療機能・教育機能・公共施設整備の要望が高く、さらには、本市が推進する観光客誘致のため、観光送客の拠点、交通結節点機能の整備も求められています。

本事業では、対象地において民間事業者が公共施設と民間施設を一体的に整備し運営していくことを想定しています。本事業で想定される導入機能は下図のとおりです。

図表 2 想定される導入機能

| | 公共施設 | 民間施設 |
|------|--------------|-----------|
| 導入機能 | 教育（生涯学習・図書館） | 商業 |
| | 市民交流 | 医療 |
| | 子育て支援 | 飲食 |
| | 健康づくり | 観光振興 |
| | 福祉 | その他（民間提案） |
| | 子どもの遊び場 | |
| | 交通結節点 | |

(3) 市内各地の観光振興への参画

本事業の事業者には、対象地における施設の整備・運営事業だけではなく、本市観光協会等と連携した市内各地の観光振興に参画いただくことを期待しています。

また、知念地域を中心に、観光まちづくりの観点から活用可能な市有財産があり、これらの市有財産の利活用についても民間事業者の提案・参画を期待しています。

(4) 事業スキームの考え方

本事業では、選定された民間事業者と本市の協働により対象地の利活用に関する基本構想を策定するとともに、民間事業者が対象地における施設整備と長期の運営を実施する事業スキームを想定しています。

図表 3 本事業の事業スキームのイメージ



(5) 事業者の選定スケジュール（予定）

| 内容 | 日程 |
|--------------------|----------|
| サウンディング調査の実施 | 令和5年4月～ |
| 募集要項等の公表 | 令和5年7月上旬 |
| 募集要項等説明会及び現地見学会の実施 | 令和5年7月中旬 |

| | |
|----------------------|-------------|
| 募集要項等に関する質問受付及び回答書公表 | 令和5年7月～8月上旬 |
| 参加資格書類の受付締切 | 令和5年8月中旬 |
| 競争的対話 | 令和5年8月～9月中旬 |
| 提案審査書類の受付締切 | 令和5年10月下旬 |
| 優先交渉権者の決定 | 令和5年12月下旬 |
| 事業契約締結協議 | 令和6年1月～ |

4. スケジュール

| | |
|-----------------|------------------|
| 実施要領の公表 | 令和5年5月12日（金） |
| サウンディング調査票の提出期限 | 令和5年6月2日（金）17時まで |
| サウンディング結果の公表 | 令和5年6月中旬頃 |

5. サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象者

本事業への参画を検討している法人又は法人のグループとします。

ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- ① 地方自治法施行令第167条の4第1項の規定に該当する者
- ② 会社更生法に基づき更生手続開始の申立てをしている者、または民事再生法に基づき再生手続開始の申立てをしている者
- ③ 南城市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員及び同条第3号に規定する暴力団員等（以下、「暴力団員等」という。）。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る者
- ④ 南城市建設工事に係る指名停止等の措置に関する要綱に基づく指名停止措置（指名保留を含む。）を受けている者
- ⑤ 法人税、消費税及び地方消費税を滞納している者

(2) サウンディング項目

- ・ 本調査への参加理由について
- ・ 対象地及び周辺地域のポテンシャルについて
- ・ 貴社の関連実績等について
- ・ 本事業における望ましい導入機能について
- ・ 市内各地の観光振興への参画について
- ・ 本事業における望ましい事業スキーム・事業条件について
- ・ その他、本事業へのご要望・アイデア等について

6. サウンディングの手続き

(1) 調査票の提出

サウンディングへご協力いただける場合は、本事業への参入意向や事業内容等に対する意見や考えを書面（調査票）にて提出していただきます。「様式1 サウンディング調査票」に必要事項を記入し、件名を【サウンディング調査票の提出】として、電子メールにて事務局へご提出ください。

① 調査票の受付期限

令和5年6月2日（金）17時まで

② 申込先

南城市企画部企画課 担当：池村、大城

Mail kikaku@city.nanjo.okinawa.jp

※受信確認後、その旨返信を行います。返信がない場合は電話でご連絡ください。

(2) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称及び具体的な提案内容は公表いたしません。

7. 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 個別対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて個別対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

8. 様式・参考資料

- ・ 様式1 サウンディング調査票
- ・ 参考資料（事業概要書）

9. 事務局（問い合わせ先・提出先）

南城市企画部企画課 担当：池村、大城

住所：〒 901-1495 沖縄県南城市佐敷字新里 1870 番地

電話：098-917-5395

Mail kikaku@city.nanjo.okinawa.jp