

南城の地域資源を活かした未来共創事業
実施方針

令和6年1月
南城市

目次

実施方針の目的	1
1 事業の内容	2
1-1 事業の名称	2
1-2 事業の概要	2
1-3 事業の対象公有財産	2
1-4 事業の基本的な考え方	3
1-5 事業の誘導目標	6
2 事業実施条件	6
2-1 事業実施に関する条件	6
2-2 土地の貸付け	7
2-3 業務の進め方	8
2-4 契約に関する条件	9
3 優先交渉権者の決定	9
3-1 基本的な考え方	9
3-2 事業スケジュール	10
3-3 応募者の資格要件	10
3-4 提案審査に関する事項	12
3-5 審査結果の公表	12
3-6 著作権について	12

南城の地域資源を活かした未来共創事業実施方針

実施方針の目的

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、市の中央部の都市づくりを先導する地域として「先導的都市拠点地域」と位置づけ、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）を策定した。

つきしろ IC 周辺では、人口減少・高齢化が著しい市東部地域に居住する市民の日常生活と都市活動等を支える場としての役割や、区画整理事業が導入され大型商業施設を中心とした地域への波及効果が期待できる土地利用を推進している。また、第 2 次南城市総合計画（改訂版）では、企業誘致の推進において、農業・水産業との連動性を確保し、地域の特性を活かした付加価値の高い産業育成を視野に入れた事業所の誘導および誘致を進めている。

南城市先導的都市拠点創出ビジョン及び総合計画の地域目標に向けて、「南城の地域資源を活かした未来共創事業」（以下「本事業」という。）では、利用する市民の利便性や幸福度を最大化する土地利用を推進するため、地域への理解や社会における公共の役割（パブリックマインド）を理解し、社会情勢を的確に捉えた柔軟な事業展開ができる民間事業者と事業を構築していく必要がある。市と民間事業者がお互いの目的を理解し、共創の精神でまちづくりを行っていく公民連携事業として実施する。

南城の地域資源を活かした未来共創事業実施方針（以下「実施方針」という。）は、つきしろ区画整理地内における保留地及び町村土地開発公社所有地において、民間事業者への貸付けなどにより大型商業施設が隣接する地理的優位性を活かしつつ、地域生活を支える持続可能な土地活用を推進し、南城市先導的都市拠点創出ビジョンにおける「歴史交流田園都市」、「自立持続可能都市」の実現に資することを目的とする。

1 事業の内容

1-1 事業の名称

南城の地域資源を活かした未来共創事業

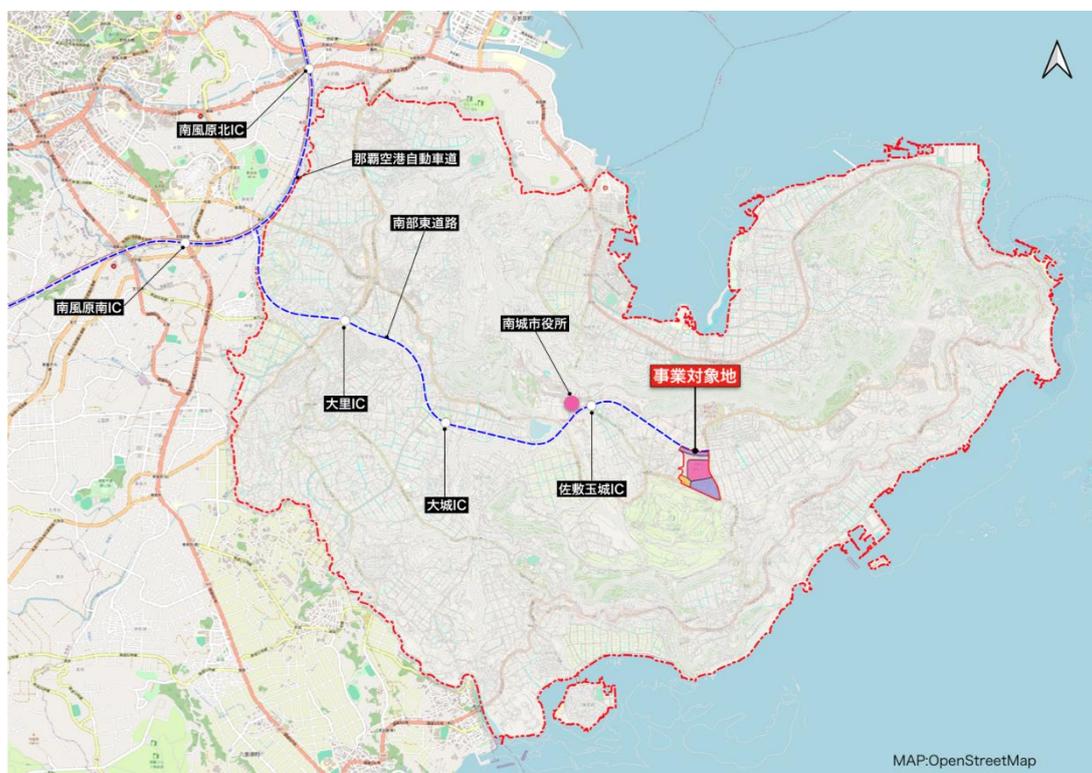
1-2 事業の概要

事業者は、対象財産を借り受け、本事業における事業の誘導目標に沿った公有地活用事業を実施するものとする。

1-3 事業の対象公有財産

- (1) 対象地：つきしろ IC 南土地区画整理地内
つきしろ IC 南土地区画整理事業地内保留地（購入予定地）
つきしろ IC 南土地区画整理地内町村土地開発公社所有地ほか
- (2) 事業対象敷地面積：13,363.54 m²
(保留地：5,467.61 m²)
(土地開発公社所有地ほか：7,895.93 m²)
(うち森林面積 1,600.08 m²)
- (3) 交通アクセス：那覇空港から車で約 16.7 km
沖縄自動車道南風原南 IC から約 7.5 km

■ 事業対象地



1-4 事業の基本的な考え方

南城市先導的都市拠点創出ビジョンでは、つきしろ IC 周辺地区における地区構造の役割として、人口減少・高齢化が著しい市東部地域に居住する市民の日常生活と都市機能を整備する場、地域に密着した身近な拠点の形成を図り、日常生活の利便性向上に努める地域とすることが求められている。また、第2次南城市総合計画（改訂版）において、南部東道路のインターチェンジ周辺の企業立地の考え方として、「農業・水産業との連動性を確保し、地域の特性を活かした付加価値の高い産業育成を視野に入れ、事業所の適切な誘導及び誘致を進めます」とされており、市の農業・水産業の特色を活かした企業の立地を推進しているところである。

また、施設を利用する市民の利便性と幸福度を最大化するために、パブリックマインドを持った民間事業者との連携することにより付加価値を創造する。

4-4 地域づくりの目標

都市計画マスタープランの地域別構想「先導的都市拠点地域」の「地域づくりの目標」に新たな目標を追加して、「地域づくりの目標」を以下のように設定する。

人々が集い、暮らし、交流する賑わいあふれる新しいまちの顔づくり

●幹線道路網の整備や公共交通の充実

南部東道路 IC を中心とした幹線道路網の整備や公共交通の充実等を図り、誰もが地域内・外どこへでも安全・快適に移動できる環境を創出する。

●市民・来訪者・観光客が集う交流空間の整備

佐敷・玉城 IC 周辺を中心として、市民・来訪者・観光客が集う交流空間の整備を図るとともに、海への眺望や場天御嶽をはじめとした、地域を特色づける多様な地域資源を積極的に活かし、活発な観光・交流を促進する。

●良好な自然的環境との調和

良好な自然的環境との調和に留意し、市街地としての範囲も明確にしながら、交通利便性を活かした都市的土地利用の計画的な誘導や、道路・公園その他公共施設の整備を図り、安全・快適・便利な住環境等を形成する。

●まちの中心機能の誘導確保・充実

中核地を中心に、福祉・医療・商業等の都市機能を誘導しながら確保し、また、本市の若年層を繋ぎ止めるために高等学校等の立地や就業の場の創出により、まちの中心機能の充実を図り、「一体的な都市づくり」を実現する。

<第2次総合計画 P81 抜粋>

施策2 企業立地の推進

那覇空港自動車道沿線や南部東道路のインターチェンジ周辺、県道糸満与那原線（県道 77 号線）バイパス道路等の幹線道路網など、交通利便性の高い地域を中心として企業立地に取り組みます。また、農業・水産業との連動性を確保し、地域の特性を活かした付加価値の高い産業育成を視野に入れ、事業所の適切な誘導および誘致を進めます。

- ・ 準工業地域として用途地域指定した地域への企業誘致の推進
- ・ 都市計画マスタープランや土地利用計画に基づく適正な誘導
- ・ 地域の特性に応じた南城市にふさわしい魅力的な企業立地の推進

本事業は、これらの先導的都市拠点創出ビジョン及び第2次総合計画の考え方を踏まえながら次の方針のもとに、南城市が公有財産を活用する者（以下「事業者」という。）の選定を行い、その事業者が町村土地開発公社所有地及び保留地を借り受け、本方針に基づいた事業を持続的に展開することで「自立・持続可能都市」を実現することを目的とする。

また、先導的都市拠点創出ビジョンにおける「人々が集い、暮らし、交流する賑わいあふれる新しいまちの顔づくり」「自立・持続可能都市」を踏まえ、まちに不足する機能を補うだけでなく、市の主力産業である農畜水産業、観光業の更なる進展を促すための起爆剤となることが求められるため、コンセプトを「農畜水産業・観光業の振興」とする。

また、大型商業施設の誘客力を活かしつつ、地域に埋もれている地場産業を掘り起こし、市の新たな魅力としての拠点形成を行う。

1-5 事業の誘導目標

本事業の誘導目標は次の通りとする。

- (1) 自立・持続可能都市を目指した農畜水産業・観光業を主眼とするまちづくり拠点
 - ① 地域に埋もれた地場農畜水産作物の生産段階から流通販売の各段階における課題の解消につながる拠点を形成する。
 - ② 市の特性を活かした滞在型観光につながる拠点を形成する。
 - ③ 農畜水産業・観光業、工芸など市産業の振興発展につながる産業人材を育成する。

- (2) 大型商業施設の誘客力を活かした地域拠点形成。
 - ① 本市の地域資源や地域事業者との連携により地域に付加価値を循環させる拠点を形成する。
 - ② 地場製品のポテンシャルと南部東道路つきしろ IC、大型商業施設が隣接する立地優位性を最大限に生かした拠点を形成する。

2 事業実施条件

2-1 事業実施に関する条件

(1) 事業全体に関する条件

- ① 公有地であることを十分認識し、施設提案に当たっては、公共性を重視すること。
- ② 1-4 に示した「事業の基本的な考え方」を踏まえた提案内容とすること。
- ③ 関係法令を遵守すること。
- ④ 第2次南城市総合計画（改訂版）を踏まえた計画とすること。
- ⑤ 南城市都市計画マスタープランを踏まえた計画とすること。
- ⑥ 南城市議会の議決が必要な事項については、議会議決が得られることを条件とする。

(2) 本事業に関する条件

- ① 1-5 に示した「事業の誘導目標」を踏まえた提案内容とすること。
- ② 対象地の借り受けを基本とし、建物は事業目的に沿った機能とすること。

オ 地区計画：都市計画垣花地区計画

- ・沿道観光交流地区（Aブロック）
- ・観光複合地区（Bブロック）

※詳細は、都市計画垣花地区計画を参照

<https://www.city.nanjo.okinawa.jp/shisei/keikaku/toshikeikaku/1629764565/>

（２）定期借地貸付期間

事業目的に沿った建築物を建てる場合の貸付期間は、50年未満とする。事業者の提案による民間収益施設についても50年未満とする。なお、建設及び解体工事、貸付期間の取扱いについては、事業者の提案を踏まえ協議により決定する。

（３）貸付金額

貸付金額については、不動産鑑定評価に基づき優先交渉権者との協議により決定する。

2-3 業務の進め方

（１）基本協定の締結

- ① 公募プロポーザルにより、優先交渉権者を選定する。
- ② 市及び優先交渉権者と協議のうえ、事業実施に係る基本協定を締結する。

（２）土地活用マスタープラン策定業務に関する契約の締結

- ① 優先交渉権者は、市の費用負担により、土地活用マスタープラン策定業務を行う。

（３）定期借地権に関する契約の締結

市は、基本協定に基づき、優先交渉権者との間で、事業用定期借地権設定等の契約を締結する。

(4) 建物等の整備、維持管理等

事業者は、本事業の実施にあたり、事業者の創意工夫により、自らの資金負担により設置する施設等の設計、建設、維持、運営その他関連業務を行うこととする。

(5) 土地等の返還

事業者は、定期借地権設定契約の期間満了時には、原則として事業のために自ら建築した建物を解体し、更地にして返還しなければならない。ただし、協議により承認した場合はその限りではない。

2-4 契約に関する条件

基本協定、定期借地権設定の契約については次の条件を想定している。

市は、優先交渉権者と事業内容、定期借地権等の具体的内容、費用の負担等に関して協議を行い、この協議の結果に基づき基本協定を締結する。基本協定締結後、基本協定の規定に基づき、定期借地契約等を締結するものとする。

3 優先交渉権者の決定

3-1 基本的な考え方

- (1) 本事業の実施を希望する法人単体又は、複数の法人グループ（以下「法人等」という。）を公募する。
- (2) 優先交渉権者は、最も優れた提案を行った法人等を事業者選定委員会において審査、選定し、市が決定する。

3-2 事業スケジュール

本事業は、以下のスケジュールを予定している。なお、詳細等については、募集要項等に記載する。

内容	期間
「実施方針」の公表	令和6年1月9日（火）
「募集要項」等の公表	令和6年1月9日（火）
質問書の受付	令和6年1月22日（月）
質問書への回答書の公表	令和6年1月26日（金）
参加表明期限	令和6年1月31日（水）
提案書受付締切	令和6年2月29日（木）
プレゼンテーション審査	令和6年3月22日（金）
優先交渉権者の選定及び審査結果の公表	令和6年3月25日（月）
協定の締結	令和6年4月上旬

3-3 応募者の資格要件

(1) 基本的要件

応募者は、対象財産を借り受けて事業を実施し、事業期間中安定して財産管理等を遂行できる、企画力、技術力及び経営能力を有する法人等とします。

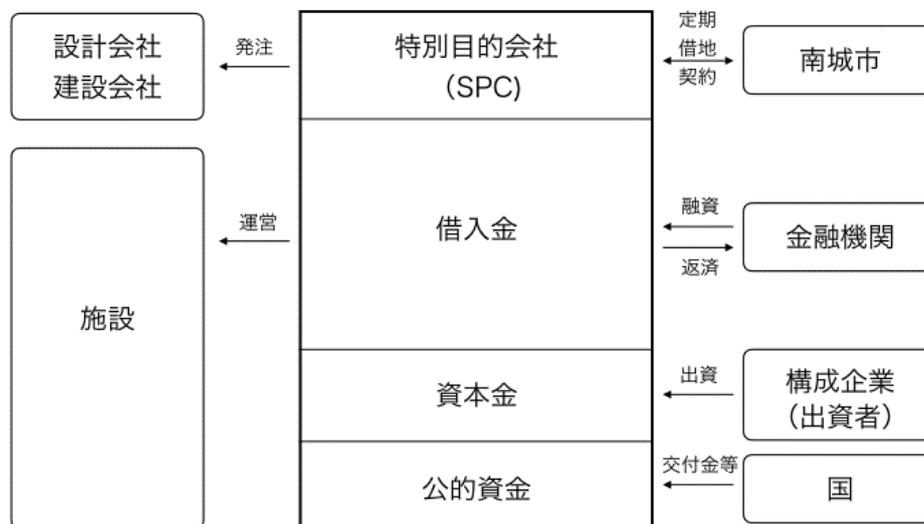
また、国及び地方自治体の公有地に10年以上の定期借地権を設定し、公有地活用事業を実施中、もしくは実施した実績があること。

本事業を実施することと選定された応募者は、契約締結前までに会社法に定める株式会社として本事業の実施を目的とする特別目的会社（以下、「SPC」という。）を南城市内に設立すること。詳細は募集要項に示す。

(2) 応募者の構成

応募者は、事業を経営するものを代表とし、設計、建設、管理、運營業務などを有する者で構成されるグループ。グループの構成員は、他の応募者グループに重複参加できない。詳細は募集要項に示す。

事業スキームのモデル（例）



(3) 構成員の制限

- ア. 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 各号（同第 167 条の 11 第 1 項において準用する場合を含む。）に該当しない者であること。
- イ. 市から指名停止措置を受けていないこと。
- ウ. 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る者（再生手続開始の決定を受けたものを除く。）でないこと。
- エ. 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がなされている者（更生手続開始の決定を受けた者を除く。）でないこと。
- オ. 募集要項等の公表日から優先交渉権者の決定日までの期間において、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号）に違反し、公正取引委員会から排除措置等の命令を受けている者でないこと。
- カ. 手形交換所における取引停止処分を受けているなど経営状況が著しく不健全な者でないこと。
- キ. 国税及び地方税を滞納していない者であること。
- ク. 南城市暴力団排除条例第 2 条第 1 項に規定する暴力団又は同条第 2 号に規定する暴力団員に該当しておらず、又は関係していないこと。

(4) 参加資格の確認基準日

参加資格の確認基準日は、参加表明書の提出期限日とする。

3-4 提案審査に関する事項

(1) 審査体制

審査は、事業者選定委員会を設置のうえ、実施する。

(2) 審査方法

- ① 選定委員会において、提案資料、プレゼンテーション及び質疑応答の内容を総合的に審査・評価する。
- ② 審査方法の詳細については、募集要項等に示す。

(3) 審査項目

基本的事項、活用事業の内容、事業の運営体制及び事業収支計画などの財務的な評価等について、総合的に審査を行う予定。詳細は募集要項にて示す。

3-5 審査結果の公表

審査結果については、その概要を公表する。

3-6 著作権について

応募図書著作権は、応募者に帰属するが、公表、展示、その他市が必要とするときは、市はこれを無償で使用できるものとする。

なお、提案内容を公表する場合は、提案者に協議のうえ、行うこととする。