

南城の地域資源を活かした未来共創事業
事業者募集要項

令和6年1月
南城市

目次

1.	はじめに	1
2.	南城市先導的都市拠点創出ビジョン(基本方針)	1
3.	南城の地域資源を活かした未来共創事業実施方針	2
4.	公有地活用事業	2
4-1	事業の名称	2
4-2	事業の概要	2
4-3	事業の対象公有財産	2
4-4	地域の現状と課題	4
5.	活用の方針と誘導目標	4
5-1	活用の方針	4
5-2	誘導目標	4
6.	事業方法	4
6-1	事業化の方針	4
6-2	事業実施に関する条件	5
6-3	定期借地貸付の期間	5
6-4	貸付の金額	5
6-5	事業実施の範囲	6
6-6	事業スケジュール	6
7.	応募者の資格要件	7
7-1	応募者に求める要件・構成等	7
7-2	応募者・構成員の制限	9
7-3	参加資格の確認基準日	9
7-4	失格要件	9
8.	優先交渉権者の決定方法	9
8-1	優先交渉権者の決定方法	9
8-2	選定結果の通知及び公表	10
9.	契約手続き等	11
9-1	優先交渉権者との協議	11
9-2	基本協定書の締結	11
9-3	定期借地等の契約の締結	11
9-4	不履行等に関する措置	11
9-5	契約不適合	12
10.	応募手続き等	12
10-1	募集及び選定のスケジュール	12
10-2	募集の手続き	12
11.	その他	13
12.	問い合わせ先	14

【用語の定義】

用語の定義については、法令上の用語である場合は当該用語の定義に従う。本文中に指定があるものはその内容、その他の用語については以下を参照すること。

- ① 応募者：本募集に応募する単一の法人又は複数の法人で構成されるグループをいう。公募に応募する全ての民間事業者グループ等
- ② S P C：応募者の構成員が本事業の維持管理・運営を実施するために株主として出資し、設立する特別目的会社をいう。
- ③ 代表企業：応募者のうち、応募手続きを行う企業で、SPCに出資する企業
- ④ 構成企業：応募者のうち、代表企業以外の企業で、SPCに出資する企業。
- ⑤ 協力企業：応募者のうち、SPCに出資せず、SPCから直接業務を受託又は請け負うことを予定している者。
- ⑥ 優先交渉権者：市との基本協定の締結に当たり、優先的に交渉を行うことのできる応募者として本市が決定した者をいう。
- ⑦ 次点交渉権者：市との基本協定の締結に当たり、優先交渉権者が資格を喪失した場合に交渉を行うことのできる応募者として市が決定した者をいう。
- ⑧ 公有地活用事業：地方公共団体が所有する土地を活用し、まちづくりや都市再生など地域課題の解決につながる事業をいう。

1. はじめに

南城市は、先導的都市拠点地域の目標である「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」の実現に向け取り組んでいる。

先導的都市拠点地域の一つである「つきしろ IC 周辺地区」にある公有地について、有効かつ適正に活用・運用を図り、地元客や観光客等が集い・賑わう自立持続可能都市を推進するため、その基本的な考え方を示した「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。）を令和6年1月に策定した。

本要項は、その公有地活用事業を実施する者の事業者を公募型プロポーザル方式により募集及び選定に関する事項を定めるものである。

2. 南城市先導的都市拠点創出ビジョン（基本方針）

南城市先導的都市拠点創出ビジョンの基本方針では、「都市的土地利用を計画的に誘導」、「都市活動や日常生活を支える基盤をつくる」、「新たな交流機能の導入」「地域内外を結ぶネットワークの形成」の4つを目指すこととしている。

「南城市先導的都市拠点創出ビジョン」

<https://www.city.nanjo.okinawa.jp/shisei/keikaku/toshikeikaku/1579326525/>

3. 南城の地域資源を活かした未来共創事業実施方針

本事業では、南城市先導的都市拠点創出ビジョンの基本方針を踏まえ、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の形成や、土地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が望まれる。土地区画整理地内の公有地において、民間事業者へ貸付などにより大型商業施設に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、「歴史交流田園都市」、「自立持続可能都市」の実現を目的とする。

4. 公有財産活用事業

4-1 事業の名称

南城の地域資源を活かした未来共創事業

4-2 事業の概要

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

4-3 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 南土地区画整理事業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
- ・町村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) 都市計画区域等：都市計画区域内

用途：準工業地域、第2種住居地域

建ぺい率：60% 容積率：200%

地区計画：都市計画垣花地区計画（用途制限あり）

沿道観光交流地区（Aブロック）

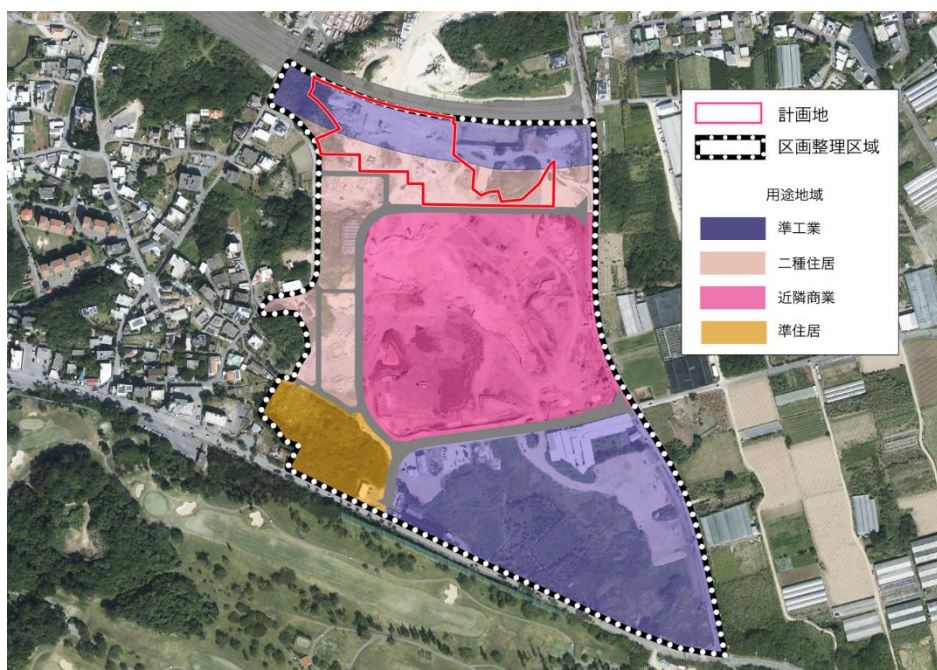
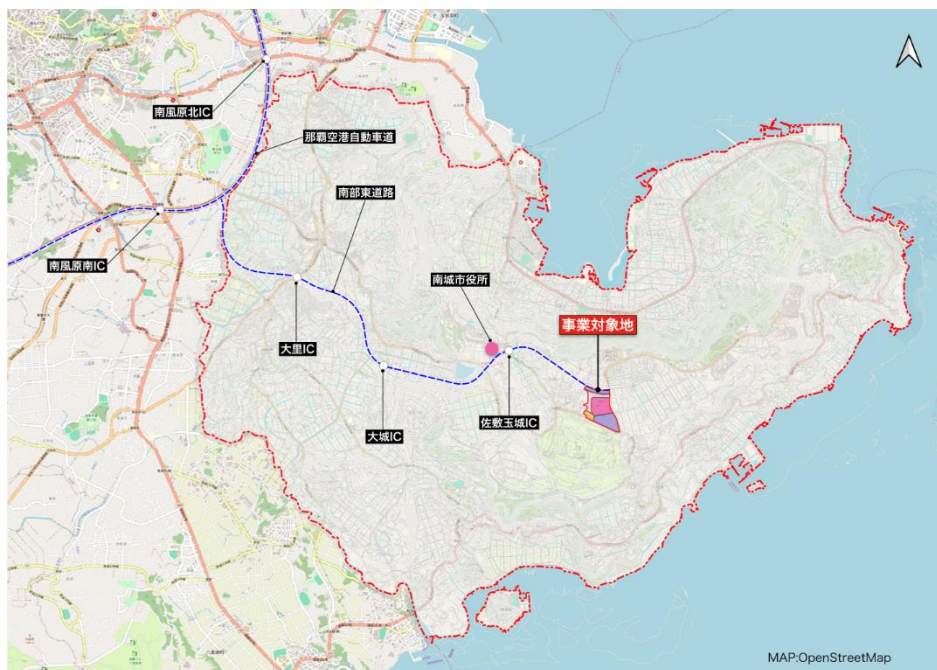
観光複合地区（Bブロック）

※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/>

- (4) 交通アクセス：那覇空港から車で約 16.7 k m
沖縄自動車道南風原南 IC から約 7.5 k m

■ 事業対象地の位置



4-4 地域の現状と課題

本市は農業・畜産業・水産業が盛んな地域で、観光や歴史文化など、地域資源に恵まれている。

しかし、市の人口が増加傾向にあるのに対し、東部地域（旧知念村地域）は高齢化及び人口減少が続いており、高齢化がさらに進むと産業の担い手が不足し活力の低下がさらに進むことが懸念される。これら課題の解決につながるよう、まちに不足する機能を補いつつ、市の主力産業である農畜水産業・観光業を振興する新たな拠点形成が望まれる。

5. 活用の方針と誘導目標

5-1 活用の方針

本事業は、実施方針に基づき「農畜水産業・観光業の振興」をコンセプトに、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。

5-2 誘導目標

本事業の誘導目標は次のとおりとする。

- (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。

6. 事業方法

6-1 事業化の方針

- ① 事業者が、対象公有財産を市から借り受けて事業を行うものとする。
- ② その事業者は、公募型プロポーザル（民間事業者の提案）により、選定し決定する。
- ③ 優先交渉権者決定後、事業内容、定期借地権等の具体的内容、費用負担等に関して協議を行い、協議の結果に基づき基本協定を締結する。

6-2 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 「5-1 活用の方針」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 「5-2 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。
- ③ 誘導目標達成のための事業のほか、地域の利便性向上に寄与する商業やサービス施設又は交流人口の増加、産業の育成に寄与する施設を推奨する。
- ④ ③の事業については、次の点を考慮すること。
 - ア 事前に関係団体との協議等が必要な業種については、事業者の責任において協議又は調整を行うこと。
 - イ 市内の各種施設や地域資源との相乗効果が期待できる計画であること。
 - ウ 雇用機会の拡大に寄与する業種等を誘導すること。
 - エ 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号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に使用しないこと。
- ⑤ 誘導目標達成を定量的に図るためのK P I（重要業績評価指標）を設定すること。

(3) 本事業に関する配慮事項

- ① 大型商業施設利用者の流動性を意識した渋滞・駐車対策をすること。
- ② 周辺住環境に配慮し、防災時を想定した地域協力体制を構築すること。
- ③ 施設内容・運営については地域とのかかわりを十分考慮し、事業者として地域への貢献策について提案すること。

6-3 定期借地貸付の期間

事業目的に沿った建築物を建てる場合の土地貸付期間は、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。

6-4 貸付の金額

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

6-5 事業実施の範囲

本事業では、土地活用マスタープラン策定業務と建物等の整備及び運營業務で構成される。以下の業務内容を想定している。

(1) 土地活用マスタープラン策定業務

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。

- ・ 前提条件の調査
- ・ 土地利用方針の検討
- ・ 施設機能及び施設規模等の検討
- ・ 概算事業費の算定
- ・ マスタープラン策定

(2) 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、維持管理、運営その他関連業務を行うこととする。

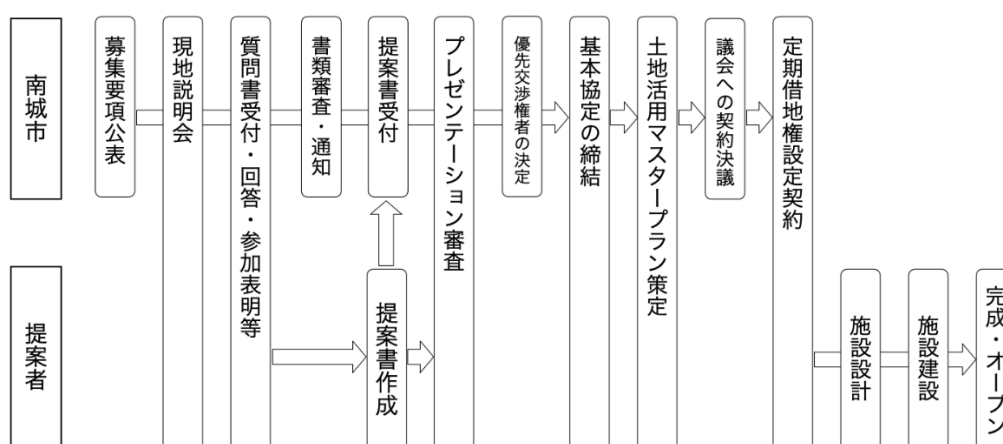
(3) 土地等の返還

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。

6-6 事業スケジュール

本事業の事業スケジュールは以下のとおり想定する。

事業スケジュールイメージ図（案）



7. 応募者の資格要件

7-1 応募者に求める要件・構成等

応募者は、対象公有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、資格、構成等は次のとおりとする。

- ① 本事業に対する提案内容のうち主たる業務を担う者（代表企業）が応募できる。
- ② 主たる業務を担う者の中から、業務責任者を選任すること。
- ③ 主たる業務を担う者が、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。
- ④ 土地活用マスタープランで提案する内容は確実に遂行するという責任を持ったうえで、本施設の整備・運營業務を実施する段階には、必要な資格要件及び関連実績を有した事業体制を構築すること。
- ⑤ 本事業を実施することと選定された応募者（優先交渉権者）は、定期借地権設定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。

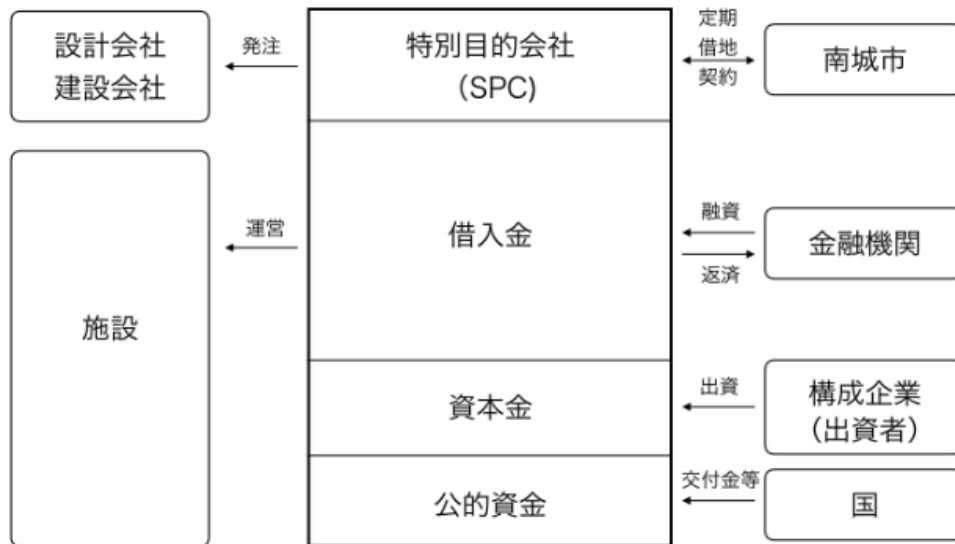
なお、SPC における応募者は以下の企業によって構成される。

代表企業	応募者のうち、応募手続きを行う企業で、SPC に出資する企業。
構成企業	応募者のうち、代表企業以外の企業で、SPC に出資する企業。
協力企業	応募者のうち、SPC に出資せず、SPC から直接業務を受託又は請け負うことを予定している者。

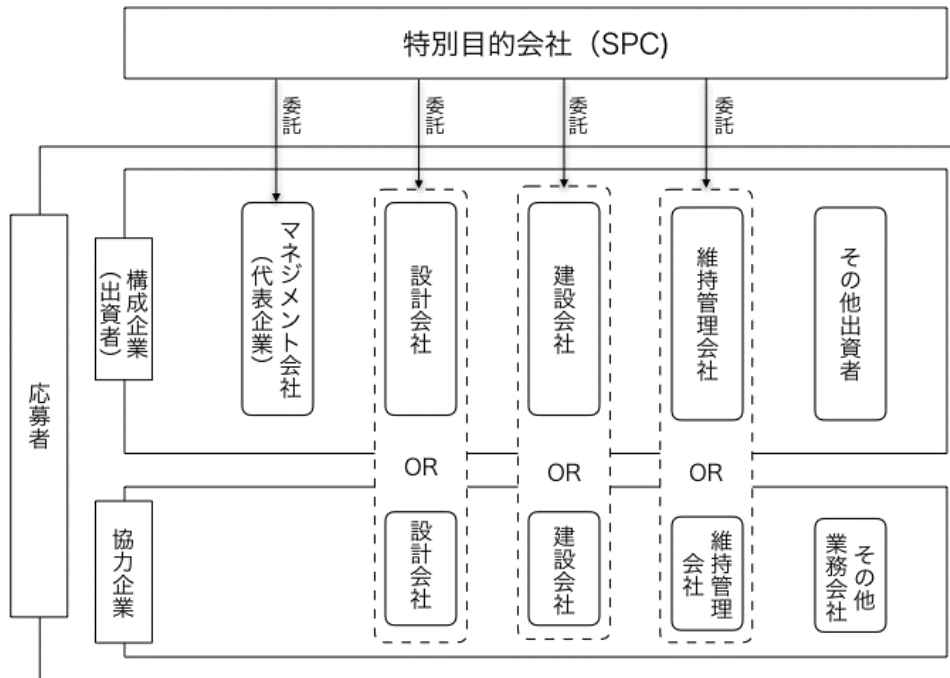
ただし、SPC の設立においては、次の要件をすべて満たさなければならない。

- ア 代表企業及び構成企業である株主は、合わせて SPC の全議決権の 2 分の 1 を超える議決権を有すること。なお、代表企業及び構成企業以外の株主は議決権保有割合が出資者中最大とならないこと。
- イ SPC の株主は、原則として本事業の事業契約が終了するまで SPC の株式を保有することとし、市の事前の書面による承認がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行ってはならないこと。
- ⑥ 応募者は、資格審査申請時に代表企業及び構成企業、協力企業のいずれの立場であるかを明らかにすること。
 - ⑦ 提案書提出以降、応募者の代表企業及び構成企業又は協力企業の変更は原則として認めない。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、市と協議を行う。
 - ⑧ 応募者の代表企業及び構成企業、協力企業が、他の応募者グループに重複参加することはできない。
 - ⑨ グループで応募する場合も 1 事業者とみなし、一つの提案を行うものとする。

事業スキーム (例)



SPC 構成図 (例)



7-2 応募者・構成員の制限

応募者又はその構成員となる者は、次の要件を満たしていなければならない。

- ① 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。
- ② 市から指名停止措置を受けていないこと。
- ③ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続き開始の申立てがなされている者（再生手続き開始の決定を受けたものを除く。）でないこと。
- ④ 会社再生法（平成 11 年法律第 154 号）に基づく更生手続き開始の申立てがなされている者（更生手続き開始の決定を受けたものを除く。）でないこと。
- ⑤ 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。
- ⑥ 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ものでないこと。
- ⑦ 国税及び地方税を滞納していない者であること。
- ⑧ 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。

7-3 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。

7-4 失格要件

応募者が以下の要件のいずれかに該当する場合は失格とする。

- ① 提出期限のある書類等が当該期限までに提出されなかった場合。
- ② 提出された書類等に虚偽の記載があった場合。
- ③ 参加資格に反することが認められた場合。
- ④ 応募者がプレゼンテーションに参加しなかった場合。
- ⑤ 選定の公平性を害する行為があった場合（事業者選定委員会の委員への不当接触又は接触しようとする行為を含む。）
- ⑥ その他、著しく審議に反する行為等があったと認められた場合。

8. 優先交渉権者の決定方法

8-1 優先交渉権者の決定方法

(1) 審査体制

応募者から提出された提案等の審査は、選定委員会を設置し行い、最優秀提案者及び次点者を選定する。市は選定委員会の選定結果を受けて、優先交渉権者及び次点者を決定する。

(2) 審査方法

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。

(3) 審査項目

審査項目は基本的事項、本事業の内容、事業の運営体制及び事業収支計画などを総合的に審査を行う予定とする。

(4) 評価基準

	評価項目	評価細項目	配点
る 事 項 全 体 計 画 ・ 技 術 的 な 事 項 に 関 す	公有地活用のコンセプト評価	計画全体の考え方についての評価	50
		誘導目標達成のための事業に対する評価	
	誘導目標達成のため以外の事業に関する提案	誘導目標達成のための事業との関係性や地域経済への寄与等についての評価	20
	配慮事項に関する提案	配慮事項についての評価	10
関 す る 提 案 事 業 運 営 ・ 経 営 的 な 事 項 に	全体に関する計画の提案評価	本事業に関連する施設や地域資源との連携等についての評価	30
		敷地の土地利用計画・施設の配置、動線計画に関する評価	
の 業 務 実 績 提 案 者	施設の運営及び維持管理計画の評価	事業体制、役割分担の考え方についての評価	30
		事業スキームについての評価	
		事業実施の工程計画についての評価	
	事業収支計画など財務的な評価	資金計画、資金調達計画についての評価	20
	事業収支計画についての評価		
事業リスクの分析とその対策の評価	事業リスクの分析とその対策についての評価	10	
の 業 務 実 績 提 案 者	提案事業者の業務実績の評価	公有地活用事業の実績についての評価	30
		業務責任者の実績についての評価	
合 計			200

8-2 選定結果の通知及び公表

(1) 審査結果の公表

優先交渉権者に対しては選定したことを書面により通知する。選定されなかった応募者へは選定しなかったことを書面で通知する。

(2) 結果の公表

審査結果については、市ホームページで公表する。

9. 契約手続き等

9-1 優先交渉権者との協議

審査結果の公表後、市と優先交渉権者は、定期借地等の契約を締結するまでの基本事項に関する協定を締結し、事業実施に向けた基本的事項に関する協議・調整を行う。

優先交渉権者は企画提案競争を実施した結果、最適な者として選定するものであり、契約を締結するまでは契約関係は生じないものとする。

なお、優先交渉権者と協議が整わない場合、又は優先交渉権者が契約締結するまでの間に失格要件に該当した場合、次順位の交渉権者（次点）と協議するものとする。

9-2 基本協定書の締結

優先交渉権者は、結果の通知後、市と定期借地等の契約を締結するまでの基本的事項に関する協定（以下「基本協定書」という。）を締結する。

（1）費用負担

協定の締結及び履行に関して必要な費用は、優先交渉権者の負担とする。

9-3 定期借地等の契約の締結

優先交渉権者と協議・調整が整えば、地方自治法第 234 条に定める随意契約の方法により、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）に基づく定期借家契約（第 38 条）、事業用定期借地権設定契約（第 23 条）等を締結することとする。なお、定期借地権設定契約の場合、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による残存期間の延長はなく、また、事業者は借地借家法第 13 条の規定による建物の買取を請求することはできないものとする。借地の権利は賃借権とする。

なお、契約締結時までに月額賃料の 12 ヶ月分を契約保証金として納入していただくこととする。

9-4 不履行等に関する措置

（1）実地調査等

市は、契約の履行に関し、必要があると認められるときは、事業者に対しその業務又は資産の状況等に関して質問し、実地に調査し、又は所要の報告若しくは資料の提出を求めることができる。

（2）違約金

市は、事業者が基本協定及び借地借家等の契約に規定する内容に義務違反があった場合、違約金を請求することができるものとする。事業者は本市からの請求があった場合、これを支払わなければならない。

（3）契約の解除及び損害賠償

市は、事業者が借地借家等の契約に定める義務を履行しないときは、催告なしに当該契約を解除することができるものとする。また、事業者が契約に定める義務を

履行せず、市に損害を与えたときは、事業者はその損害を賠償しなければならない。

9-5 契約不適合

賃貸借等の契約締結後に、土壌汚染、地中埋設物、目的物件面積の不足その他契約の内容に適合しないものがあることを発見しても、目的物件の修補、代替物の引き渡しもしくは不足分の引き渡しによる履行の追完、貸付料の減免又は損害賠償することができないものとする。

10. 応募手続き等

10-1 募集及び選定のスケジュール

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）
現地説明会の参加申込期限	令和6年1月15日（月）
現地説明会	令和6年1月19日（金）
質問書の受付期限	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）
参加表明書の提出期限	令和6年1月31日（水）
参加資格審査結果の通知	令和6年2月5日（月）
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）
基本協定の締結	令和6年4月上旬

10-2 募集の手続き

(1) 募集要項等の公表

募集要項等を市のホームページで公表する。

(2) 現地説明会の開催

現地説明会への参加を希望する者は、「現地説明会参加申請書（様式1）」に所定の事項を記入し、下記の受付期限内に電子メールで提出すること。

①受付期限： 令和6年1月15日（月）午後5時まで

②提出方法： 電子メールで提出すること。

③提出先： 12. 問い合わせ先

④開催日： 令和6年1月19日（金）

- (3) 募集要項等に関する質問の受付及び回答
募集要項等に関する質問を次のとおり受け付ける。
- ①受付期限： 令和6年1月22日（月）午後5時まで
 - ②提出方法： 質問の内容を簡潔にまとめ「募集要項等に関する質問書（様式2-1, 2-2）」を記入し、電子メールで提出すること。
 - ③回答日： 令和6年1月26日（金）
質問への回答は、上記の日程までに市のホームページで公表する。
ただし提出者名は公表しない。
- (4) 参加表明書の受付
本事業への参加を希望する応募者は、「参加表明書（様式3）」を提出し、参加資格の審査を受けること。
- ①受付期限： 令和6年1月31日（水）午後5時まで
 - ②提出方法： 持参又は郵送（簡易書留）
 - ③提出先： 12. 問い合わせ先
- (5) 参加資格確認結果の通知
参加資格審査の結果については、令和6年2月5日（月）までに応募者の代表事業者に対し、電子メールで通知する。
- (6) 参加辞退届の受付
応募者は、参加表明書を提出した後、本公募への参加を辞退する場合は提案書類提出期限までに、「参加辞退届（様式7）」を提出すること。
- ①提出方法： 持参又は郵送（簡易書留）
 - ②提出先： 12. 問い合わせ先
- (7) 提案書類の受付
参加資格の確認を受けた応募者は、提案書類一式を作成し、市へ提出すること。
- ①受付期限： 令和6年2月29日（木）午後5時まで
 - ②提出方法： 持参又は郵送（簡易書留）
 - ③提出先： 12. 問い合わせ先

11. その他

- ① 提案に係る経費は、すべて応募者の負担とする。
- ② 市は、提案書を提出した法人名、グループ名を公表しないものとする。
- ③ 提案書の著作権は、それぞれの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。ただし、内容を公表するときは、応募者に協議の上、行うこととする。
- ④ 市が配布する資料等は、提案書応募に係る検討以外の目的で使用することを禁止する。
- ⑤ 提出した提案書等は返却しない。

- ⑥ 提案書等に虚偽の記載のある場合は、応募を無効とするとともに、虚偽の記載をしたものについて、所要の措置を講ずることがある。
- ⑦ 同一の応募者が提出できる提案書は1案のみとし、複数案の提案書等を提出した場合は、すべての応募を無効とする。
- ⑧ 応募者は、市と協議を行った後に基本協定、土地活用マスタープラン策定業務委託契約及び定期借地権設定契約等を締結することになるが、契約等の協議に際して、本募集要項により提出された提案内容が守られないと判断された場合は、優先交渉権者を取り消されることを了承した上で、提案書を提出すること。
- ⑨ 事業応募者は、提案に当たり、審査委員及び委員が属する企業、団体の関与者と本事業に関して接触しないよう配慮すること。

12. 問い合わせ先

担当部署：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

E-mail：kikaku@city.nanjo.okinawa.jp