

※前回（令和5年10月）の公募時の資料を掲載します。
※今回の公募が、同じようになるとは限りませんので、あくまで参考として
取扱いください。

那覇広域都市計画事業西普天間住宅地区土地区画整理事業

13 街区（保留地）の開発事業者公募に関する実施要領

令和5年10月

宜野湾市

目 次

1. 趣旨	1
2. 用地概要	2
3. 対象物件の売却最低価格	3
4. スケジュール	3
5. 応募資格要件	4
6. 事業計画提案について	5
7. 応募申込について	6
8. プレゼンテーションについて	10
9. 審査・決定	10
10. 優先交渉権者又は次点交渉権者との協議及び買受け事業者の内定.....	12
11. 買受け事業者との売買契約手続き等	12
12. 買受け事業者の責務	14
13. 応募に関する留意事項	14
14. 辞退について	15
15. 問合せ・応募書類等提出先	15

那覇広域都市計画事業西普天間住宅地区土地区画整理事業 13 街区（保留地）の開発事業者公募に関する実施要領

1. 趣旨

宜野湾市（以下、「本市」という。）では、平成 27 年に返還されたキャンプ瑞慶覧西普天間住宅地区について、返還跡地の有効活用を図るとともに、地区のポテンシャルを上げ沖縄健康医療拠点等を中心とした魅力あふれるまちづくりを目指し、本市が施行者となり、土地区画整理事業を施行しています。（以下、土地区画整理事業の施行範囲を「本地区」という。）

本地区は、本市の総合計画において、「土地区画整理事業等と連携し、琉球大学医学部及び同病院を中心とした、沖縄健康医療拠点の形成を推進」と位置付けられており、土地区画整理事業による基盤整備、良好な景観の形成、関係機関と連携した市民の健康まちづくり等の推進が実施されています。

また、本市の都市計画マスタープランにおいて、「本市の新たな活力創出に資する高次都市機能を有した、交流を促進する複合的な都市づくり」「跡地利用の先行モデルとしてふさわしい環境づくり」を目指すと位置付けられており、今回、事業者公募を行う西普天間住宅地区土地区画整理事業 13 街区に位置する保留地（以下、「当該保留地」という。）においては、「沖縄健康医療拠点を補完する機能の導入について検討」と位置付けられています。

今回、琉球大学医学部及び同病院に隣接し一定規模の敷地を持つ当該保留地について、総合計画や都市計画マスタープランの位置づけを踏まえ、当該保留地の開発を行う民間事業者を公募します。

事業者選定にあたっては、土地利用の考え方や事業計画を民間事業者から提案いただく公募型プロポーザル方式を採用します。

※保留地とは・・・区画整理事業を行うためには、国からの補助金の他に、地権者の皆さんから土地を少しずついただくこととなります。

皆さんから提供された土地は、一部が道路・公園などの公共用地となり、個人の土地が減った以上に住みよい街になります。また、一部を売却して移転や公共施設の整備などの費用に充てられます。この売却する土地のことを「保留地」といいます。（土地区画整理法 96 条）

2. 用地概要

(1) 土地の概要

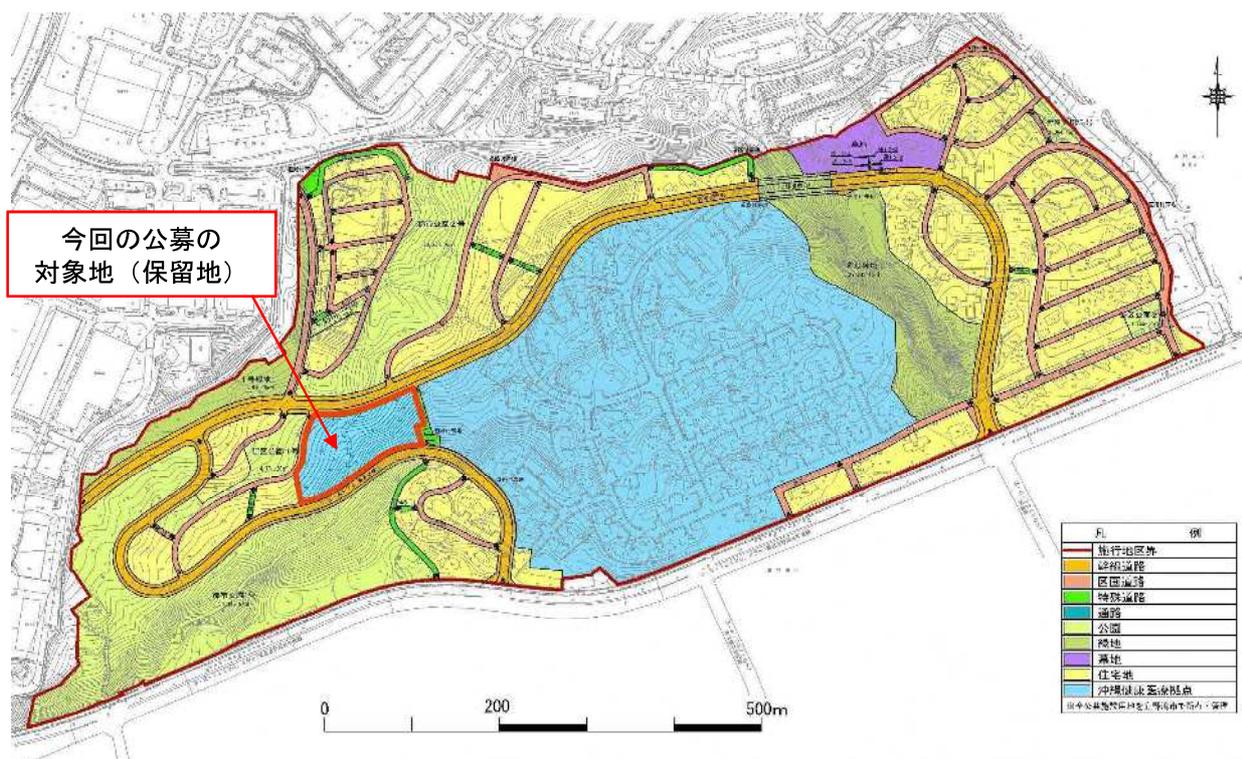
所在地及び面積	那覇広域都市計画事業西普天間住宅地区土地区画整理事業 13 街区 3 号画地 10,135.83 m ²
用途地域	準住居地域（予定）
建蔽率/容積率	60%/200%（予定）
用地状況	傾斜地
地域地区等	地区計画・景観計画の指定あり（予定）

※土地区画整理法第 96 条に定める保留地です。同法第 107 条第 2 項の規定による換地処分に伴う登記等を行うまでの間、登記及び地番はありません。

※面積は換地処分に伴う出来形確認測量の実施により誤差が生じる場合があります。その場合は、1 m²あたりの単価（売買代金を面積で割った単価）をもって売買代金の清算を行います。

※現地見学会を開催します。詳細は「7.応募申込みについて」をご参照ください。なお、現地見学会開催時以外は候補者決定（審査決定通知）までの間に本地区内に立ち入りできませんのでご注意ください。

(2) 位置図



※当該保留地は傾斜地となっています。本市において周辺道路等の整備を行うための造成を行い、引き渡しを行います。引き渡しの条件等は「11. 買受け事業者との売買契約手続き等」を必ずご確認ください。

(3) 物件調書

「別紙 1：物件調書」参照

3. 対象物件の最低売却価格

1,064,262,150円（105,000円/㎡）

※上記の金額を最低価格とし、全ての敷地を購入することが条件となります。一部分の購入はできません

4. スケジュール

1	プロポーザル実施要領配布	令和5年10月2日（月）～令和5年12月1日（金）
2	質問書受付	令和5年10月2日（月）～令和6年2月16日（金） ※質問から2週間以内に回答
3	現地見学会	令和5年10月2日（月）～令和6年12月1日（金） ※上記の期間中、個別に対応します
4	応募申込書等の提出	令和5年10月2日（月）～令和5年12月1日（金）
5	応募資格確認結果の通知	令和5年12月22日（金）
6	事業計画提案書受付	令和6年1月4日（木）～令和6年3月15日（金）
7	プレゼンテーション	令和6年5月中旬予定
8	候補者決定（審査決定通知）	令和6年6月下旬予定
9	土地の売買契約締結・契約保証金の納付	令和6年8月下旬予定
10	売買代金の納付・対象地の引渡し	令和7年1月中旬予定

※それぞれ詳細を次項以降に記載しています。

5. 応募資格要件

(1) 応募者の構成

- ① 応募者は、本事業を行う企画力、資本力等経営能力を備えた単独法人（以下「応募法人」という。）または複数の企業により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とします。
- ② 応募グループの場合には、代表者を選任し、その代表者が応募手続きを行ってください。
- ③ 応募法人または応募グループの構成員は、他の応募グループの構成員となることはできません。
- ④ 応募申込書提出以降における応募グループの構成員の変更及び追加は、原則として認めません。

(2) 応募者の資格要件

応募法人又は応募グループの構成員となるためには、次の応募資格要件を満たす必要があります。

① 基本的な要件

ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しないこと

イ 次の法律の規定による申立て又は、通告がなされていない者であること

破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条若しくは第 19 条の規定による破産手続開始の申立て、又は同法附則第 3 条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件にかかる同法施行による廃止前の破産法（大正 11 年法律第 71 号）第 132 条又は第 133 条の規定による破産申立て

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、又は同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件にかかる同法施行による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）に基づく更生手続開始の申立て。

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、又は平成 12 年 3 月 31 日以前に、同法附則第 3 条の規定によりなお従前の例によることとされる和議事件にかかる同法施行による廃止前の和議法（大正 11 年法律第 72 号）第 12 条第 1 項の規定による和議開始の申立て。

清算中の株式会社である事業者について、会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 511 条に基づく特別清算の申立て。

ウ 直近 3 事業年度分の法人税、消費税及び地方消費税、法人都道府県民税、法人市町村民税の滞納がないこと

エ 応募申込書提出時点で、宜野湾市指名競争入札参加者の指名等に関する規程（昭和 60 年訓示第 9 号）に基づく指名停止の措置を受けていないこと

オ 宜野湾市暴力団排除条例（平成 23 年宜野湾市条例第 14 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団及び同条第 2 号に規定する暴力団員、又は法人及び役員等がこれらの者と関係を有する者でないこと

カ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 5 条及び第 8 条に規定する処分を受けている団体若しくはその構成員が関与している団体及びこれらの者と取引のない者であること

②財務状況に係る要件

審査項目	財産指標	基準
信用力	経常損益	原則、直近事業年度3期連続でマイナスになっていないこと
	自己資本金額	原則、直近事業年度最近期の値が債務超過になっていないこと
資力	営業キャッシュフロー	原則、直近事業年度3期連続でマイナスになっていないこと
債務返済能力	支払能力 ^{※1}	原則、直近事業年度最近期の値が100%未満となっていないこと
	キャッシュフロー倍率 ^{※2}	原則、直近事業年度最近期の値が30倍以上となっていないこと

注釈：コロナ禍の影響により上表の基準を満たしていない場合には、直近事業年度5期分の決算書類の提出及び進行期の試算書を提出すること。

※1 (営業利益+受取利息及び配当金) / 支払利息及び割引料

※2 有利子負債(直近事業年度最近期) / 営業キャッシュフロー(直近事業年度2期平均)

6. 事業計画提案について

(1) 土地利用の考え方

本市は当該保留地について、次のような土地利用の考え方を有しています。事業計画提案にあたっては、この考え方を踏まえた提案を求めます。詳細は「別紙10：本地区の土地利用の考え方」をご参照ください。なお、「3. 対象物件の売却最低価格」記載のとおり、当該保留地の全てを購入いただき、一つの開発計画で計画を行ってください。

土地利用の考え方	医療産業・研究機能の他、医療・健康サービスを提供する居住機能や宿泊機能などの機能導入を図り、本市ひいては本県の健康・医療の推進を支える都市機能
----------	---

(2) 事業計画提案にあたり望ましい機能

本市の考える望ましい機能は以下のとおりです。

望ましい機能	<p>上記の「土地利用の考え方」に合致する機能。以下はその例示です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・医療産業・研究機能 (医工関連企業、創薬業、研究機関、サテライトオフィスなど) ・医療関連人材の教育施設 (研修医受入病院、専門学校など) ・地域医療を支える市の拠点となる病院 ・医療・健康サービスを提供するマンション ・宿泊施設(琉球大学を訪問する研究者や患者及びその家族向け) ・地域住民の健康増進に寄与する施設(フィットネス施設等) ・地域住民の利便性を向上し、交流を促す商業施設
--------	---

7. 応募申込について

(1) 関係書類の配布

①配布物

- ・公告の写し
- ・那覇広域都市計画事業西普天間住宅地区土地地区画整理事業 13 街区（保留地）の開発事業者公募に関する実施要領（契約書（案）含む）（本紙）
- ・様式集
- ・別紙資料
 - 別紙 1：物件調書
 - 別紙 2：那覇広域都市計画事業 西普天間住宅地区土地地区画整理事業 設計図
 - 別紙 3：画地確定測量図
 - 別紙 4：造成計画図（引き渡し条件）
 - 別紙 5：周辺道路の平面・縦断計画図
 - 別紙 6：用途地域・地区計画・景観計画の概要
 - 別紙 7：現況図
 - 別紙 8：ボーリング調査の結果
 - 別紙 9：キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）の返還に関する実施計画等について（平成 26 年 8 月 13 日沖縄防衛局発出）
 - 別紙 10：本地区の土地利用の考え方

②配布期間

令和 5 年 10 月 2 日（月）～令和 5 年 12 月 1 日（金）

（宜野湾市の休日を定める条例（平成 3 年宜野湾市条例第 16 号）第 1 条に規定する市の休日（以下「閉庁日」という。）を除く）

午前 9 時から午後 5 時まで（正午から午後 1 時を除く）

※応募状況の照会等個別のご質問にはお答え出来ません。

③配布場所

宜野湾市建設部市街地整備課

宜野湾市野嵩 1 丁目 1 番 1 号 宜野湾市役所 別館 3 階

※期間中、市ホームページに配布物を掲載（ダウンロード可）

※市街地整備課窓口で受け取りを希望される場合は、事前に来庁日時を電話でご連絡下さい。

(2) 現地見学会

本公募の実施にあたり、応募事業者のみ、現地見学会を開催いたします。現地見学会は事業者ごとに個別に実施します。現地見学会の参加を希望される場合は、「様式 8 現地見学会参加申込書」を電子メールにより下記受付期間にお申込みください。なお、この現地見学会を除き、現地に立ち入ることはできませんのでご注意ください。

①受付期間

令和5年10月2日（月）～令和5年11月24日（金）

②提出先

「15. 問合せ・応募書類等提出先」に記載のEメール宛てにご提出ください

③現地見学会開催期間

令和5年10月2日（月）～令和5年12月1日（金）

※上記の期間中に事業者ごとに個別に実施します。実施日は協議の上、決定します。

※現地見学会の詳細は申込みのあった事業者にご連絡いたします。

（3）質問書の受付及び回答

この応募に係る問い合わせ等に関しては、「様式9 質問書」を電子メールにより下記受付期間に提出いただいた方に限り対応します。

①受付期間

令和5年10月2日（月）～令和6年2月16日（金）

②提出先

「15. 問合せ・応募書類等提出先」に記載Eメール宛てにご提出ください

③回答方法

- ・質問に対する回答は、原則として受付後2週間以内に本市ホームページに掲載しますが、内容によっては質問者のみにEメールにて回答することがあります。また、質問内容によっては回答が遅れることがあります。
- ・事業実施上必要と認められるものについてのみ回答し、意見の表明と解されるものについては回答いたしません。
- ・全ての質問及び回答について、回答日から令和6年3月15日（金）午後5時まで、本市ホームページに掲載します。なお、本回答は、本実施要項の補足、追加、解釈等の効力を有します。

（4）応募申込書等の受付

①受付期間

令和5年10月2日（月）～令和5年12月1日（金）（閉庁日を除く）

午前9時から午後5時まで（正午から午後1時を除く）

②提出場所

宜野湾市建設部市街地整備課

宜野湾市野嵩1丁目1番1号 宜野湾市役所 別館3階

③提出方法

直接持参又は郵送（FAX、電子メールでの提出は受け付けません）

※直接持参の際は、事前に来庁日時を電話でご連絡下さい。

※郵送の場合は、封筒の表に「西普天間住宅地区保留地公募申込書」と朱書きし、書留郵便としてください。12月1日（金）の消印まで受付とします。

④提出部数

原本1部、副本2部（副本は、コピーでも可）

※A4判の大きさをファイル等に下記表に示す順に綴った状態で提出してください。

⑤提出書類

1.	様式1 応募申込書
2.	様式2 暴力団等の排除に関する誓約書兼同意書（役員等一覧を含む）
3.	様式3 会社概要・事業経歴書
4.	法人登記事項証明書（履歴事項証明書） ※1
5.	印鑑登録証明書 ※1
6.	直近3事業年度の国税の納税証明書（その3の3「法人税」及び「消費税及び地方消費税」に未納がないことの証明書＜法人用＞）
7.	宜野湾市税の納税証明書（市税に滞納がないことの証明） ※2
8.	定款
9.	決算書類（貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書）直近3期分 ※3

※1 発行日から3か月以内のものとしします。

※2 宜野湾市内に本社又は事業所がある法人の場合のみ提出が必要です。なお、発行日から1か月以内のものとしします。

※3 コロナ禍の影響により上表の基準を満たしていない場合には、直近事業年度5期分の決算書類の提出及び進行期の試算書を提出すること。

⑥応募資格確認結果の通知

本要項「5. 応募資格要件」に記載する応募資格要件に基づき応募資格の確認を行います。応募資格を認めた者に対しては、事業計画提案書等の提出の要請を、応募資格が認められない者については、その旨を、書面で通知するものとしします。なお、応募資格の結果は令和5年12月22日（金）までに通知します。

（5）事業計画提案書の提出について

①提出期間

令和6年1月4日（木）～令和6年3月15日（金）（閉庁日を除く）

午前9時から午後5時まで（正午から午後1時を除く）

※応募状況の照会等個別のご質問にはお答え出来ません。

②提出場所

宜野湾市建設部市街地整備課

宜野湾市野嵩1丁目1番1号 宜野湾市役所 別館3階

③提出方法

直接持参又は郵送（FAX、電子メールでの提出は受け付けません）

※直接持参の際は、事前に来庁日時を電話でご連絡下さい。

※応募グループによる応募の場合は、代表構成員が提出して下さい。

※郵送の場合は、封筒の表に「西普天間住宅地区保留地公募事業計画提案書」と朱書きし、書留郵便

としてください。3月15日（金）の消印まで受付とします。

※期日までの提出がなかった場合、辞退したものとみなします。

④提出書類・部数

No.	書類名	部数
事業計画提案書		
1.	表紙【様式4】	11
2.	事業計画提案書【様式自由】 ・事業概要（コンセプト）、実施体制、工程計画、地域貢献等について	11
図面集		
3.	表紙【様式5】	11
4.	土地利用計画図【様式自由】 ※平面図、立面図及び建物配置図面、動線、車両進入路、植栽等の計画について示してください	11
5.	イメージパース【様式自由】 ※着色図で任意の2方向から作成してください	11
事業収支計画書		
6.	事業収支計画書 ※概算事業費、資金調達計画を示してください	11
価格提案書		
7.	価格提案書【様式6】	1
参考資料		
8.	No. 1 から 6 までの資料データ	1

※上記 No. 1～No. 6 は 11 部（正本 1 部、副本 10 部）提出してください。

※事業計画提案書は、上記 No. 1、No. 2、No. 6 の書類を A4 判で、図面集（No. 3～5）を A3 版で作成し、資料番号順に左綴じにし、必要部数を製本（A3 版は折りたたみの上 A4 の大きさとする）して下さい。

※上記 No. 1～No. 6 までの書類（表紙含む）は、全体で 20 ページ以内に収めることとし、片面印刷とします。

※価格提案書（No. 7）は、必要事項を記載し、長 3 号封筒に入れ、封筒記載例のとおり応募者の氏名、住所を記載し、印鑑登録印で封緘して下さい。

※書類提出後の資料の追加、差し替え、訂正等はありません。

※紙媒体によらない資料（動画等）を提出したい場合は、「15. 問合せ・応募書類等提出先」までご連絡ください。

※インデックスや、ページ数を記入し、分かりやすく作成すること。

⑤事業計画提案上の留意事項

事業計画の提案にあたっては、「6. 事業計画提案について」の「土地利用の考え方」、「事業計画提案にあたり望ましい機能」を踏まえたものとしてください。

8. プレゼンテーションについて

事業計画提案書を提出した提案者には、事業計画の説明（以下「プレゼンテーション」という。）を行っていただきます。

開催は、令和6年5月中旬を予定しており、日時、場所等の詳細事項については、書面で別途通知します。

プレゼンテーションは各応募者50分（提案30分、質疑20分）以内とし、参加できる者は、各事業者3名以内とします。なお、応募グループの場合、代表構成員の参加が望まれるほか、いずれの場合においても土地利用提案全般、各施設整備等に係るそれぞれの精通者が参加されるよう配慮してください。応募グループの代表構成員が参加せず、他の構成員が代わって説明を行う場合は、「様式7委任状」の提出が必要となります。

プレゼンテーションに必要な機材としてプロジェクター及びスクリーンは準備しますが、その他必要な機材は各自準備ください。また、プレゼンテーションは事業計画提案書に基づき行うもので、追加の資料提出・投影や提案内容の変更は認めません。

9. 審査・決定

(1) 審査

審査にあたっては、市が設置する企業立地検討委員会に諮り、それぞれの提案を評価項目に照らして採点します。各検討委員が採点した事業計画点の平均点（小数点第2位切捨）が各提案者に付与されます。事業計画点と提案価格点（小数点第2位切捨）の合計点（小数点第1位切捨）が各提案者に付与される得点となります。

この結果、(2)記載の失格要件に該当する者を除き、最も高い得点となった者を最優秀提案者として、次に高い得点となった者を優秀提案者として選定します。ただし、最も高い得点で同点の者が2者以上ある場合は、事業計画点が最も高い者を最優秀提案者に選定します。この場合において、最も高い事業計画点で同点の者が2者以上ある場合、又は次に高い事業計画点で同点の者が2者以上ある場合は、企業立地検討委員会で協議し、選定するものとします。また、応募者数が1者でも審査を行うものとし、応募者数に関係なく該当なしとなる場合があります。

事業計画提案書等の評価項目及び配点割合は、次のとおりとします。

評価項目	評価の視点・基準等	配点
① 事業計画について		85
土地利用の考え方	<ul style="list-style-type: none">・ 宜野湾市総合計画及び都市計画マスタープランを理解し、本市の特性、市街地の発展動向及び土地利用に関する課題等について、十分に理解できているか。・ 「6. 事業計画提案について」記載の土地利用の考え方に沿った土地利用となっているか	30

景観形成	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境と調和し、本地区のモデルとなるような施設外観や配置となっているか ・視点場から西海岸への眺望に配慮した計画となっているか ※本市の景観計画の考え方や視点場の位置等は「別紙6：用途地域・地区計画・景観計画の概要」を参照。	15
実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・事業を実施できる実績・技術を有しているか ・安定した経営状況であるか 	10
工程計画	<ul style="list-style-type: none"> ・迅速かつ実現可能な工程計画であるか 	10
事業収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・十分な資金調達能力を有しているか ・持続可能な長期的な運営計画であるか 	10
地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・供用される施設（特に駐車場や外構部（広場空間））が当該保留地の施設利用者のみではなく、地域の住民等も活用できるか ・市内事業者の活用、市民の積極的な雇用への配慮が図られているか ・災害発生時等における地域貢献への配慮がされているか ・地域・社会貢献への継続的な取組みがあるか 	10
②提案価格について		15
提案価格	$\text{提案価格点} = \text{提案価格} \div \text{最高価格} \times 15$ ※ 提案価格に上限は設けません	15
総計		100

（２）失格要件

プレゼンテーションの実施にあたり、次のいずれかに該当する場合は、選定外となります。

- ・プレゼンテーションを欠席したとき、又は指定時刻までに参集できなかったとき
- ・事業計画点と提案価格点の合計点が60点に満たないとき、又は各検討委員が採点した事業計画のうち、「土地利用の考え方」の平均点が18点に満たないとき
- ・各審査員が採点した評価項目のいずれかに0点が配点されたとき
- ・提案価格が売却最低価格を下回っていたとき

（３）決定

企業立地検討委員会における選定結果を踏まえ、最優秀提案者を優先交渉権者、優秀提案者を次点交渉権者として宜野湾市長が決定します。

優先交渉権者及び次点交渉権者に該当する者がいなかった場合、「該当者なし」として、本公募プロポーザルを終了することとします。

令和6年6月下旬には、全ての提案者に審査結果を書面にて通知します。なお、審査結果に対する質疑や異議の申立には応じられません。

優先交渉権者及び次点交渉権者の決定後、次の事項について宜野湾市ホームページに掲載し、公表することとします。なお、優先交渉権者を除いた他の提案者の氏名、提案計画内容は非公表とします。

- ・応募者数
- ・優先交渉権者の氏名
- ・評価点数（事業計画点と提案価格点を区分）
- ・提案計画書概要版（優先交渉権者が作成）

10. 優先交渉権者又は次点交渉権者との協議及び買受け事業者の内定

市と優先交渉権者が協議し、提案内容や契約内容に関する調整を行った上で、当該用地の買受け事業者として内定します。また、優先交渉権者との協議の結果、売買契約を締結しないこととなった場合には、次点交渉権者と協議を行うこととします。

11. 買受け事業者との売買契約手続き等

（１）契約

買受け事業者として内定した者と、売買契約書を締結します。なお、契約に必要な一切の費用（収入印紙等）は買受け事業者の負担とします。なお、契約は令和6年8月下旬を目途に行うものとします。

（２）契約保証金

- ①買受け事業者は、那覇広域都市計画事業宜野湾市土地区画整理事業の保留地処分に関する規則（以下、「保留地処分規則」という。）第27条に基づき、本契約を締結したときは、契約金額の100分の10以上の金額（1万円未満の端数があるときは、その端数を切り上げた額）を契約保証金として本市に納付することとします。
- ②契約保証金は、売買代金の一部に充当します。
- ③契約保証金に利子は付しません。

（３）売買代金の納付

買受け事業者は、契約締結後指定期日まで（（４）記載の土地の引き渡しの前まで）に契約金額から契約保証金を除いた残額を市に納付して下さい。

（４）土地の引き渡し

公募開始時点において、当該保留地及び周辺道路は未完成の状況です。引渡し時における当該保留地の引き渡し条件及び周辺道路の整備状況は以下のとおりです。

- ①当該保留地の引き渡しは、「別紙4：13街区造成計画図」に示すとおりとします。
- ②当該保留地の設計・施工にあたり、近接の道路等に影響を与える土地の改変については、道路管理者と十分な協議の上、実施してください。
- ③土地の引き渡しは令和7年1月中旬までに行うものとします。ただし、本市及び買受け事業者の協議により、引き渡し時期を延期することがあります。
- ④土地の引き渡しを令和7年1月中旬に行う場合、当該保留地が接する道路及び供給処理施設は以下のような整備状況を予定しています。

【道路】

都市計画道路 西普天間線	【県道宜野湾北中城線との交差点～区 10-2 号線との交差点の区間】 歩道・車道舗装済み 【それ以外の区間】 施工中（令和 7 年度完成予定）
都市計画道路 喜友名線	【県道宜野湾北中城線との交差点～当該保留地（保留地に接する一部）の区間】 車道舗装済み 【当該保留地～西普天間線との交差点の区間】 施工中（令和 8 年度完成予定）
区 6-18 号線	施工中（令和 8 年度完成予定）
特 6-9 号線	整備済み・舗装済み

※道路の名称・位置は「別紙 2：那覇広域都市計画事業 西普天間住宅地区土地区画整理事業 設計図」にてご確認ください

※周辺道路の整備状況の詳細は、今後の工事工程により変更となる可能性があります

【供給処理施設】

上水道、汚水・雨水、電気（電線共同溝）、ガスについて、利用可能な範囲で施工済みを予定

（５）土壌汚染や不発弾等について

本地区内における土壌の汚染の状況、水質の汚濁の状況、不発弾その他の火薬類の有無、廃棄物の有無については、「沖縄県における駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用の推進に関する特別措置法（平成七年法律第百二号）」第 8 条に基づき定められた「駐留軍用地の返還に関する実施計画（平成 26 年 8 月 13 日沖縄防衛局発出）」（「別紙 9：キャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区）の返還に関する実施計画等について」参照）に基づき、国が調査を行った上で、適切に処理・対応されています。また、支障除去措置の不備に起因する土壌の汚染、水質の汚濁、不発弾その他の火薬類、廃棄物が確認された場合は国の責任において適切に対応することとされており。

本地区内において地下空洞は複数個所で、確認されています。買受け事業者による当該保留地の建築等工事によって地下空洞が確認された場合は、買受け事業者の負担により対策を実施してください。

（６）残土の処理

買受け事業者は、開発に伴う残土の処理は事業者の責任において実施してください。ただし、軽微な処理に関しては本市と協議することができます。

（７）登記

売買契約の締結の日から土地区画整理法第 107 条第 2 項の規定による換地処分に伴う登記等を行うまでは登記がないため、保留地権利登録台帳において、買受け事業者の権利等を管理します。

換地処分の公告の日の翌日に本市が保留地の所有権を取得し、その所有権の保存登記手続きを行います。買受け事業者はその後、速やかに所有権移転登記を行ってください。なお、登記に要する費用は、買受け事業者の負担とします。

12. 買受け事業者の責務

- ①土地の引き渡しから1年以内に提案事業に係る工事に着手し、3年を経過する日までに、提案の土地利用に供してください。ただし、提案の内容によっては、協議に応じることができません。
- ②土地売買契約締結後の土地利用に当たっては、関係法令や条例を遵守してください。
- ③ 計画内容等の地元説明等を行う場合は、自らの責任及び負担で行なってください。
- ③ 提案事業の実施に当たって、開発許可申請の手続きによる変更等、止むを得ない事情により、選定された提案内容を変更する場合には、事前に文書により市に申請し、承認を得る必要があります。ただし、本募集の趣旨に反する変更は認めません。
- ⑤買受け事業者は、保留地処分規則に基づき、保留地処分規則第31条第1項各号に定める場合を除き、売買契約締結後から土地区画整理法第107条第2項の規定による換地処分に伴う登記等が完了するまでの間は、保留地の全部又は一部を第三者に譲渡または転貸することはできません。また、土地区画整理法第107条第2項の規定による換地処分に伴う登記等が完了した後においても、土地の引き渡しから10年間は、土地の全部又は一部について、第三者に譲渡または転貸しようとするときは、事前に文書により市に申請し、承認を得る必要があります（買受事業者が区分所有権を設定する集合住宅等を建設し、分譲する場合を除く）。
- ⑥道路、上下水道、電気、ガス、通信等の施設について、各事業者との調整は、買受事業者自らの責任及び負担で行なってください。
- ⑦保留地処分規則及び上記の買受事業者の責務①～⑥に違反した場合は、契約を履行しないときは、本市は、保留地処分規則第32条に基づき契約を解除することができます。

13. 応募に関する留意事項

（1）応募申込書又は事業計画提案書等が、以下に該当する場合は無効となる場合があります。

- ①提出方法、提出先、提出期限に適合しないもの
- ②指定する作成様式及び記載上の注意事項に示された条件に適合しないもの
- ③記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの
- ④記載すべき事項以外の内容が記載されているもの
- ⑤虚偽の内容が記載されているもの

（2）提案者が、以下に該当する場合は失格となる場合があります。

- ①本要項に定める手続以外の手法により、企業立地検討委員又は関係者に本プロポーザルに対する援助を直接又は間接に求めた事が発覚した場合。
- ②プレゼンテーション時に検討委員会の許可なく追加資料等を提出した場合
- ③応募者の資格要件を満たさなくなった場合
- ④その他検討委員会が不適格と認めた場合

(3) その他

- ①応募のために要する一切の費用は、応募者の負担とします。
- ②事業計画提案書等提出された資料は、返却しません。
- ③提出された応募書類等は、本件事務以外の用途には使用しません。
- ④提出書類の作成に当たっては、言語は日本語、数字はアラビア数字、通貨は日本国通貨、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定める単位を使用してください。
- ⑤本市が配布公表する資料を応募に関する検討以外の目的で使用することを禁じます。
- ⑥本市は、応募者からの申し込みをもって、本実施要項及び契約関係書類の記載内容を承諾したものとみなします。
- ⑦応募者は、提案計画の内容や本市との協議事項、交渉内容等について、守秘義務を遵守することとし、本市の事前承諾なく、これらの内容を公表してはなりません。
- ⑧天災等の不可抗力による場合、又はプロポーザルを公正に執行することができない恐れがあると認められたときは、既に公告、若しくは通知した事項の変更又は当該プロポーザルの延期、若しくは中止することがあります。なお、この場合において、応募者は、本プロポーザルに要した費用を本市に請求することはできません。
- ⑨応募グループの提案に係る責任の所在は、代表構成員にあるものとして対応させていただきます。このため、各種通知等についても代表構成員へ連絡することとします。

14. 辞退について

応募申込書等を提出した後、辞退する場合は、辞退届（様式10）を提出して下さい。

15. 問合せ・応募書類等提出先

宜野湾市 建設部 市街地整備課（担当：山本）

E-mail：yamamoto1222@city.ginowan.okinawa.jp

TEL：098-893-4171