

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8年5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、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、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、本市総合計画において、「跡地利用の先行モデル地区として琉球大学医学部及び大学病院を中心とした沖縄健康医療拠点の形成」と位置付けられており、土地区画整理事業によるウォークアブルな歩行空間の整備、統一感のある良好な景観の形成、琉球大学や民間企業等と連携した沖縄健康医療拠点の取り組みが進められています。

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 3 号画地に位置する保留地（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て位置する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。

買受け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。

なお、本公募は、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 22 条第 1 項第 7 号の規定に基づき実施するものである。

※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。（土地区画整理法第 96 条）

2. 用地概要

(1) 土地の概要

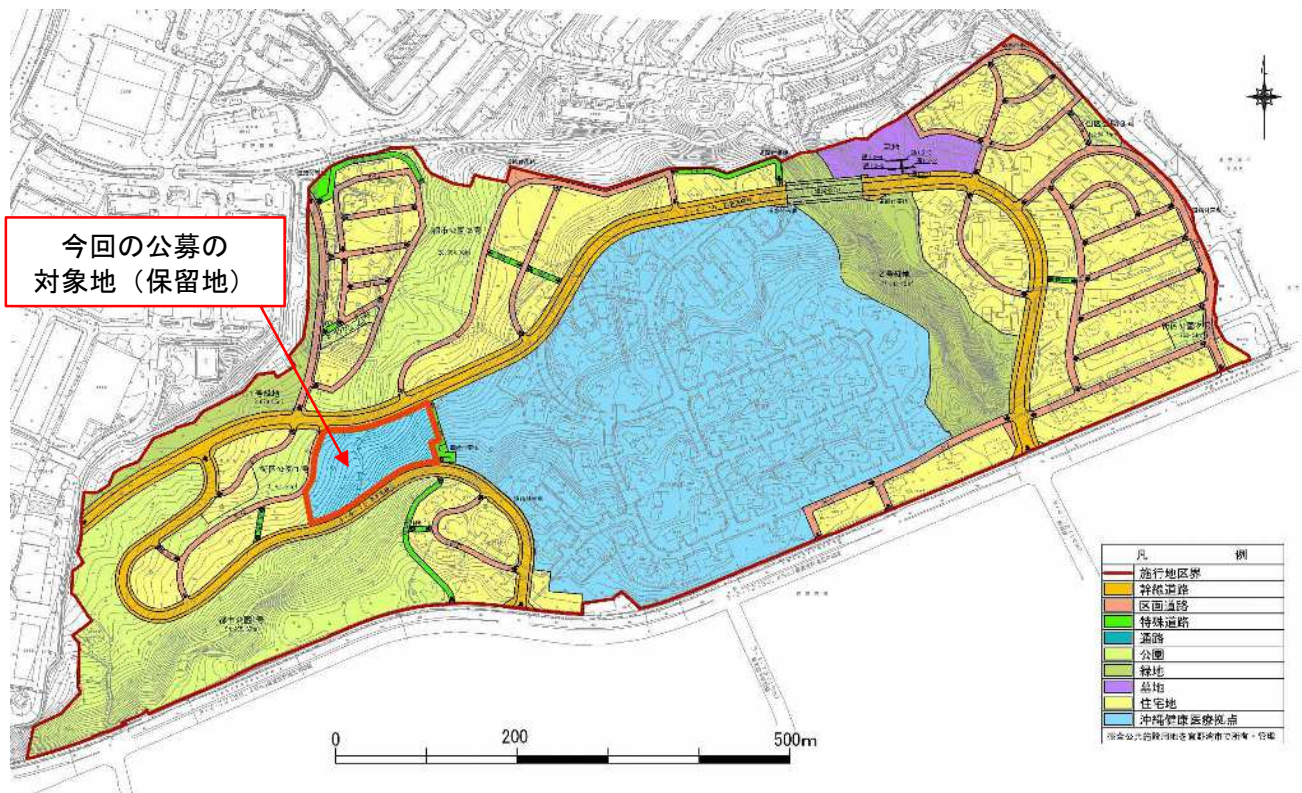
所在地及び面積	那覇広域都市計画事業西普天間住宅地区土地区画整理事業 13 街区 3 号画地 10, 135.83 m ²
用途地域	準住居地域
建蔽率/容積率	60%/200%
用地状況	傾斜地
地域地区等	地区計画・景観計画の指定あり

※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。

※表示面積は換地処分に伴う出来形確認測量の実施により差異が生じる場合があります。表示面積と出来形確認測量に 1 m²以上の差異がある場合は、1 m²あたりの単価（売買代金を面積で割った単価）をもって変更契約を締結し、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.応募申込について」をご参照ください。

(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. 対象物件の売却最低価格

1,113,927,717 円 (109,900 円/㎡)

※上記の金額を最低価格とし、全ての敷地を一括で購入することが条件となります。一部分の敷地の購入や分割払いはできません。

4. スケジュール

1	プロポーザル実施要項配布	令和8年5月29日(金)～令和8年6月30日(火)
2	質問書受付	令和8年5月29日(金)～令和8年6月24日(水) ※質問から5日以内に個別に回答
3	現地見学会申込期間	令和8年5月29日(金)～令和8年6月18日(木)
4	現地見学会開催期間	令和8年6月3日(水)～令和8年6月22日(月) ※上記の期間中、個別に対応します
5	応募申込書等の提出	令和8年5月29日(金)～令和8年6月30日(火)
6	応募資格確認結果の通知	令和8年7月3日(金)まで
7	事業計画提案書受付	令和8年7月1日(水)～令和8年9月14日(月)
8	プレゼンテーション日程等の通知	令和8年9月16日(予定)
9	プレゼンテーション	令和8年9月29日(火)又は30日(水) 予定
10	優先交渉権者及び次点交渉権者の決定 (選定決定通知)	令和8年10月上旬
11	土地の売買契約締結・契約保証金の納付	令和8年12月上旬(厳守)
12	売買代金の納付・対象地の引渡し	令和9年2月中旬

※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。）または複数の法人により構成（出資）するグループ（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、代表となる法人（以下「代表構成員」という。）を選任し、その代表構成員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 事業計画提案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 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
- ② 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。

- ③ 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
- ④ 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 年訓令第 9 号）に基づく指名停止の措置を受けていないこと
- ⑤ 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

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し、一団の土地として開発計画を行ってください。なお、工区を設定して段階的に施工することや全工区の完了を待たずして収益をあげるなどの開発計画は可能とする。

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	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。 <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）
- ・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 8 年 5 月 29 日（金）～令和 8 年 6 月 30 日（火）

（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 8 時 30 分から午後 5 時 15 分まで（直接、窓口で受け取る場合）

※応募状況の照会等個別のご質問にはお答えいたしかねます。

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

※応募期間中、市ホームページに配布物を掲載（ダウンロード可）

※直接、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ください。

(2) 現地見学会

本公募の実施にあたり、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。

①現地見学会受付期間

令和 8 年 5 月 29 日（金）～令和 8 年 6 月 18 日（木）

②提出方法

「様式8 現地見学会参加申込書」に必要事項を記載の上、「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8年6月3日（水）～令和8年6月22日（月）

※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連絡します。

（3）質問書の受付及び回答

①質問書受付期間

令和8年5月29日（金）～令和8年6月24日（水）

②提出方法

「様式9 質問書」に必要事項を記載の上、「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回答方法

- ・質問に対する回答は、原則として受付後5日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しない場合があります。
- ・全ての質問及び回答について、回答日から令和8年6月29日（月）午後5時までに、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8年5月29日（金）～令和8年6月30日（火）（閉庁日を除く）

午前8時30分から午後5時15分まで（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、E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ください。

※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」と記載し、書留郵便としてください。6月30日（火）の消印有効とします。

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表に示す順に綴り、提出してください。

⑤提出書類

※応募グループによる応募の場合は、構成員全ての法人の書類を提出してください。

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） ※
5.	印鑑登録証明書 ※
6.	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」に未納税額がないことの証明書）
7.	市町村税の納税証明書（地方税に滞納がないことの証明）
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

※ 発行日から3か月以内のものとしします。

⑥応募資格確認結果の通知

本要項「5. 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8年7月3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8年7月1日（水）～令和8年9月14日（月）（閉庁日を除く）

午前8時30分から午後5時15分まで（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いたしかねます。

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、E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ください。

※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」と記載し、書留郵便としてください。9月14日（月）必着のものを有効としします。

※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】	10
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	10
図面集		
3.	表紙【様式5】	10
4.	土地利用計画図【様式自由】 ※全体配置図(概略平面図)、断面図などにより、建物の用途や配置、建物高さ、宅盤高、動線、駐車スペース、緑地等の計画がわかるように図示してください (※プロジェクトの全体像、コンセプト、景観形成等を確認するものであり、概略図で構いません)	10
5.	イメージパース【様式自由】 ※着色図で任意の1方向以上から作成してください	10
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	10
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 10 部（正本 1 部、副本 9 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提案者の氏名、住所を記載し、印鑑登録印で封緘してください。

※書類提出後の資料の追加、差し替え、訂正等はできません。

※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者(以下、「提案者」という。)には、事業計画(事業収支計画を含む)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8年9月29日(火)又は9月30日(水)を予定しており、日時、場所等の詳細事項については、令和8年9月16日(火)を予定しており、各提案者へ書面で別途通知します。

プレゼンテーションは各提案者あたり、準備5分以内、説明25分以内、質疑応答20分程度とし、参加人数は、各提案者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ないが、要点をまとめるなど、事業計画書の記載内容と完全に一致していなくてもよいものとします

プレゼンテーションの順番は、選定委員会にてくじにより決定する。

9. 審査・決定

(1) 選定方法

本市が設置する西普天間住宅地区土地区画整理事業13街区保留地処分に係るプロポーザル選定委員会(以下「選定委員会」という。)において、選定委員会の委員が審査基準に基づき審査し、最優秀提案者及び優秀提案者の選定をおこなう。なお、審査は非公開とする。

(2) 審査基準

審査にあたっては、それぞれの提案を評価項目に照らして採点します。各選定委員が採点した事業計画点の平均点(小数点第2位切捨)が事業計画点として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、「9.(3)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。

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、次に高い者を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、事業計画点のうち、「土地利用の考え方」の平均点が最も高い得点の者を、最優秀提案者又は優秀提案者に選定します。この場合において、同点の者が2者以上ある場合は、選定委員会において、くじにて最優秀提案者又は優秀提案者を選定します。

なお、提案者が1者の場合でもプレゼンテーションを実施し、その審査の結果「9.(3)失格要件」に該当しない場合は、最優秀提案者とする。

①事業計画提案書等の評価項目及び各配点は、次のとおりとします。

評価項目	評価の視点・基準等	配点	
No.1 事業計画について【配点：事業計画点】			85
土地利用の 考え方	・本市及び西普天間住宅地区の特性や上位計画(宜野湾市総合計画及び都市計画マスタープラン)などを十分に把握しているか	5	30
	・「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 ・市の発展に寄与する提案であるか ・一過性でなく長期的な運営が見込まれる提案であるか	20	
	・説明が明確でわかりやすく、取組み意欲が強く感じられるか	5	
景観形成	・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・地区計画の概要」を参照。	15	
実施体制	・事業の開発及び運営を十分にできる実績・技術を有しているか	10	
工程計画	・迅速かつ実現可能な工程計画であるか	10	
事業収支計画	・持続可能な長期的な運営計画であるか	10	
地域貢献	・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	
No.2 提案価格について【配点：提案価格点】			15
提案価格	提案価格点 = 提案価格 ÷ 最高価格 × 15 ※ 提案価格に上限は設けません	15	
総計			100

②No.1 事業計画に係る評価点の判断基準は、以下のとおりとする。

判断基準	配点			
	5点	10点	15点	20点
特に良い	5	10	15	20
良い	4	8	12	16
普通	3	6	9	12
やや劣る	2	4	6	8
劣る	1	2	3	4

(3) 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、失格となります。

- ・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
- ・事業計画点が51点(6割)に満たないとき、又は各選定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(6割)に満たないとき
- ・提案価格が売却最低価格を下回っていたとき

(4) 決定

選定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8年10月下旬には、全ての提案者に選定結果を書面にて通知します。なお、選定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。

- ・提案者数
- ・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)

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(応募グループで申請している場合は、土地の持分割合を含む)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、売買価格は、「価格提案書(様式6)」に記載した提案金額から変更することはできません。また、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8年12月上旬まで(厳守)に行うものとします。

(2) 契約保証金

- ①買受け事業者は、保留地処分規則第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

当該保留地は、現状有姿の引き渡しとなり周辺の道路や土地の造成が一部未完成であることが想定されております。引き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売買代金の支払いが完了したときに、本土地使用し収益することができますが、保留地周辺道路や隣接する造成工事等が未完成であることによる使用収益の制限（公共工事に伴い当該保留地の一部一時使用承諾を含む）が生じることがあります。
- ③当該保留地の引き渡しは、原則として令和9年2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との協議により、引き渡し時期を延期することができます。
- ④令和9年2月中旬時点の、当該保留地に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】 供用開始済み 【それ以外の区間】 施工中（令和11年度完成予定）
都市計画道路 喜友名線	全区間施工中（令和11年度完成予定）
区6-18号線	施工中（令和11年度完成予定）
特6-9号線	施工中（擁壁工事は完成済）（令和11年度完成予定）

※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」でご確認ください。

※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）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ます。

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

開発に伴う残土の処理は、買受け事業者の負担により実施してください。

(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。その後、買受け事業者は本契約に基づき、所有権移転登記を行うものとします。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3年以内に提案内容に即した事業に着手し、5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、事業着手時期及び土地利用に供する時期に関して、協議することができます。
- 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、買受け事業者の責任及び負担で行なってください。
- ④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、選考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、事業計画提案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原則、第三者に譲渡または転貸することはできません。
- 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、買受け事業者の責任及び負担で行なってください。

13. 応募・事業計画提案に関する留意事項

(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失格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ことがあります。

- ①本要項に定める手続以外の手法により、選定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選定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その他選定委員会が不適格と認めた場合

(3) その他

- ①応募・事業計画提案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します。このため、各種通知等についても代表構成員へ連絡します。

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：宮良）

E-mail：Toshi03@city.ginowan.okinawa.jp

TEL：098-893-4171