

**読谷中学校跡地活用事業  
募集要項**

**平成 29 年 9 月**

**読 谷 村**



## 目 次

I 事業の趣旨	1
II 事業の概要	1
III 応募者の資格要件等	4
IV 審査の方法	5
V 事業者の決定方法等	7
VI 事業の条件	8
VII 応募手続等	12
VIII 応募提案書等	15
IX 事業に係るリスク・責任等の分担	17

## I 事業の趣旨

本事業は、平成 22 年度より実施してきた読谷中学校跡地に関する利用計画等の調査結果に基づき、同跡地に県内における民間の資金力や豊富なノウハウを活用して地域活性化施設を整備するものです。

読谷中学校跡地は、読谷村の既成市街地に位置し、交通・生活利便性、住環境等様々な点で優れた条件を備えています。同跡地の活用は、既成市街地の活性化に大きく寄与する可能性を持っており、住民からも大きな期待が寄せられています。そこで、村民ニーズの高い商業・医療系施設や定住推進に資する住宅を整備することとし、民間の企画力を活用して事業を推進することとしました。

なお、同跡地では校舎跡地利用とグラウンド跡地(添付図面1参照)利用の段階的開発を想定しており、今回は先行して校舎跡地における事業を進め、今後グラウンド跡地を含む同跡地の効率的な土地利用を図っていくものとします。

それに伴い、周辺住民の意向等も踏まえた跡地利用を実現するため、先行的に事業を進める校舎跡地について、公募により事業者からの提案を募集します。

## II 事業の概要

### 1 事業の名称

本事業の名称は「読谷中学校跡地活用事業」(以下「本事業」という。)とします。

### 2 事業の主催者

本事業は読谷村(以下「村」という。)が主催します。

### 3 事業の対象とする土地

- (1) 所在地 沖縄県中頭郡読谷村字上地
- (2) 面積 16,862 m<sup>2</sup> (校舎跡地)
- (3) 土地所有者 読谷村

### 4 土地の活用形態

賃貸借とする(定期借地権の設定)。10年以上30年未満(施設の建設・原状回復期間を含む)の範囲。

## 5 事業の応募資格

本事業に応募できるのは、本事業の趣旨を十分理解し、事業を行うにふさわしい企画力、資本及び経営能力を備え、事業を円滑に遂行できる法人又はその連合体とします。詳細は「Ⅲ 応募者の資格要件等」を参照して下さい。

## 6 審査方法

村は、読谷中学校跡地活用事業を行う優先交渉事業者を選定するため、「業者審査委員会」(以下「審査委員会」という。)を設置し、応募者の事業計画提案書等及びプレゼンテーションによる審査を実施します。

## 7 優先交渉事業者の選定

審査委員会は、応募者の中から事業計画提案書等を総合的に評価し事業計画提案書等に順位を付け、第一位となった事業計画提案書等を提案した者を優先的に交渉できる者(以下「優先交渉事業者」という。)の候補者として選定します。

## 8 事業者の決定

村は、優先交渉事業者と事業計画案に基づく具体的な施設の建設、経営、対象地の賃貸借等の条件について協議し、事業実施に関する基本的な協定を締結し、当該優先交渉事業者を事業者として決定します。

## 9 事業者の責務

事業者は、前項の協定に基づき、商業施設及び医療施設の建設・運営等を行うものとします。

## 10 事業のスケジュール

①募集要項の配布(説明会受付)	平成 29 年 9 月 13 日(水)～9 月 28 日(木)
②募集要項の説明会	平成 29 年 10 月 2 日(月)
③現地説明会	平成 29 年 10 月 2 日(月)
④募集要項質疑受付	平成 29 年 10 月 4 日(水)～10 月 6 日(金)
⑤募集要項質疑回答	平成 29 年 10 月 13 日(金)
⑥応募登録申請書等受付	平成 29 年 10 月 16 日(月)～10 月 18 日(水)
⑦事業計画提案書等受付	平成 29 年 10 月 16 日(月)～10 月 18 日(水)
⑧プレゼンテーション	平成 29 年 11 月 9 日(木)
⑨優先交渉事業者の選定	平成 29 年 11 月 27 日(月)
⑩応募者への通知	平成 29 年 11 月 27 日(月)
⑪基本協定書の締結	平成 29 年 12 月迄
⑫契約(賃貸借)の締結	平成 30 年 6 月迄

## 11 商業施設・医療施設の事業開始時期

商業施設は工事着手から 1 年以内、医療施設は商業施設の工事着手から 2 年以内とします。

### Ⅲ 応募者の資格要件等

#### 1 応募者の資格要件

本事業に応募できるのは、本事業の趣旨を十分理解し、商業施設及び医療施設の建設、経営等の業務を実施するにふさわしい社会的信用、資金及び経営能力等を備え、事業を円滑に遂行できる法人又はその連合体で次の各要件を満たすものとします。

- (1) 今回計画している商業施設（スーパーマーケット系）の規模と同等程度又はそれ以上の商業施設等の実績を有すること。
- (2) 日本国の法律に基づき設立され、沖縄県内に本店（又は主たる事務所）を有する法人であること。
- (3) 次のいずれかに該当する法人は応募できない
  - ① 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者。ただし、同条第2項各号の1に該当する事実があった後、2年を経過した者を除く。
  - ② 会社更生法（平成14年法律第154号）第2条第6項に規定する開始前会社及び同条第7項に規定する更正会社（同法第199条第1項に規定する更正計画認可の決定がされた者を除く。）
  - ③ 民事再生法（平成11年法律第225号）第2条第1号に規定する再生債務者（同法第174条第1項に規定する再生計画認可の決定がされた者を除く。）
  - ④ 直近3事業年度の法人税、消費税、都道府県税及び市町村税に係る徴収金を滞納している者。
  - ⑤ その他、本村が特に契約の相手方として不相当と判断した者。

#### 2 費用の負担

本事業に関して法人又はその連合体が必要とした費用は、応募者の負担とします。

## IV 審査の方法

### 1 審査体制

村は、審査にあたり審査委員会を設置します。

### 2 審査方法

本事業の審査は、「資格審査」「提案内容の審査」に分けて行います。

「資格審査」は、応募資格を満たしているか、応募登録申請書等の必要事項が記入されているか、必要書類が提出されているかについて事務局で審査します。これらの要件を満たしていない場合は失格とします。

「提案内容の審査」は、審査委員会にて事業計画提案書等による書類審査、及びプレゼンテーションによる事業計画内容の聞き取り審査を行い、下段「3」の項目に基づき総合的に評価します。

### 3 「提案内容の審査」項目

下記の審査項目ごとに採点を行い、その合計点を各応募者の事業提案の得点とします。

#### <審査項目>

#### (1) 地域ニーズ及び地域活性化に関すること

- ①村全域及び中学校跡地周辺の活性化への貢献について
- ②商業施設について
- ③医療系施設について
- ④公園、緑地または広場について
- ⑤新規雇用者(村内在住)の創出について
- ⑥工事施工や事業実施における村内の事業所・法人等の活用・連携について
- ⑦施設の利活用を通じてのむらづくりへの貢献について

#### (2) 施設整備に関すること

- ①土地利用、施設配置、動線計画について
- ②駐車場の確保及び周辺交通対策について
- ③ユニバーサルデザイン、防災、緑化、環境保全等に対する取り組みについて
- ④地域に配慮した立地にふさわしい景観デザイン、空間構成について

#### (3) 事業の実施体制及び遂行能力に関すること

- ①事業の実施・運営体制について



- ②施工計画・スケジュール、建設における環境への配慮等について
- ③事業計画及び資金計画の実現性、安定性、資金調達について

(4) 借受希望価格書

- ①1㎡・1ヶ月当たり月額単価
- ②借受希望期間

(5) 総合的な観点

- ①事業コンセプト
- ②提案における企画力・独自性
- ③本事業に対する熱意及び誠意

4 会議の非公開

審査委員会の会議は公開しません。

5 選定結果の通知

村は、審査委員会の選定結果を応募者全員(法人の連合体の場合は代表応募者)に文書で通知します。なお、選定理由、結果に対する問合せ及び異議には一切応じません。

6 審査委員会の委員への協力依頼の禁止

応募者は、審査委員会の委員に対し選定の協力を求めてはなりません。協力を求める行為を行った応募者は、応募資格を失うものとします。

## V 事業者の決定方法等

### 1 優先交渉事業者の決定

村は、審査委員会にて第一位となった事業計画提案書等を提案した者を優先交渉事業者として決定します。

### 2 基本協定の締結と事業者の決定等

(1) 村は、優先交渉事業者と次の各号を中心とした基本協定を締結することで当該優先交渉事業者を事業者に決定します。

- ①商業施設・医療施設に係る設計、建設、施工計画等に関する事項
- ②商業施設及び医療施設の管理運営に関する事項
- ③テナントの構成等、経営計画に関する事項
- ④対象地の権利設定及び価額等に関する事項
- ⑤その他事業の実施に関し必要な事項

(2) 前項の協定には、次の特記条件を付します。

#### ①権利譲渡の制限

事業者が借地する土地の権利の全部又は一部を他に譲渡しようとするときは、あらかじめ村の承認を受けなければならない。

#### ②不動産賃貸事業の制限

施設の性格、機能を損なうと判断される賃貸事業を行ってはならない。

#### ③借受人の義務の継承

土地及び建物の権利の借受人は、本協定に基づく義務を継承すること。

### 3 事業計画の作成

事業者は、基本協定及び特記条件に基づき、具体的な商業施設及び医療施設の建設、経営等の事業計画を作成します。なお、その際、村は計画内容の部分的な修正又は変更を求める場合がありますので、事業者はその内容を受け入れて事業を実施してください。

## VI 事業の条件

### 1 対象地

(1) 土地の所在 沖縄県中頭郡読谷村字上地

(2) 地 目 宅地

(3) 土地の面積 16,862 m<sup>2</sup> (校舎跡地)

(4) 土地の形状 別紙のとおり (添付図面 1)

(5) 所 有 者 読谷村

### (6) 主な規制等

法令等に基づく以下の規制や計画等の内容を遵守すること。

#### ① 用途地域 (予定)

第二種中高層住居専用地域

建ぺい率 60% 容積率 150%

#### ② 読谷中学校跡地地区地区計画 (予定)

※読谷中学校跡地地区地区計画 (案) (別添付資料) をご確認ください。

注)上記以外の制約についても十分に調査し、遵守してください。

### (7) 土地の利用状況

現在、更地の状態です。(敷地内には、敷地を南北に分断する段差があります。)

### (8) 供給処理施設等

#### ①上水

読谷村役場水道課 098-982-9223

#### ②電力

沖縄電力 098-877-2341

#### ③ガス

プロパンガスによる供給となるため、事業者側で設置する。

#### ④通信

NTT 西日本 098-851-5145

⑤雨水

読谷村役場土木建設課 098-982-9217

⑥磁気探査調査

沖縄県防災危機管理課(分室) 098-866-2153

(9) 土壌汚染調査

必要と認められたときに村と協議の上、実施します。

(10) 周囲の状況

敷地北側は県道 12 号線(12m、2 車線)に接道しています。

敷地南側に接道する村道は拡幅工事予定があります。

敷地東側及び西側に接道する村道は一部線形を見直し、拡幅工事予定があります。

(11) 位置図

別紙のとおり(添付図面 2)

2 施設内容

(1) 商業施設

- ①面積 1,500 m<sup>2</sup>以下/店舗
- ②地元需要を満たす小規模スーパー(2 階建以下)
- ③駐車場面積 2,000 m<sup>2</sup>程度(約 100 台)

(2) 医療施設(医療モール)

- ①面積 4,500 m<sup>2</sup>程度
- ②分棟型の医療モール形式を想定し、薬局を含む、整形外科、リハビリ施設、耳鼻科、小児科等 5 棟程度
- ③駐車場面積 2,400 m<sup>2</sup>程度(約 120 台)

3 事業の内容

本事業の対象は以下の事項を内容とします。

- ①事業実績等に関する事
- ②提案趣旨に関する事
- ③建設計画に関する事
- ④経営計画に関する事
- ⑤土地の価格等に関する事

#### 4 建設計画の条件

##### (1) 基盤整備

- ① 敷地周辺の村道については「VI 提案競技の条件 1. 対象地 (10) 周囲の状況」に示したとおり、村側で整備する予定があります。詳細については事業者と協議します。
- ② 敷地内においては、別添の図面を参考に、施設および基盤整備を検討すること。  
(添付図面 3)
- ③ 敷地内の道路や画地において、沖縄県の開発許可に基づき、一定規模以上の公園、緑地または広場を設けること。なお、敷地内に整備する公園、緑地または広場については、周辺住民が自由に利用できるよう配慮すること。

##### (2) 建物の形態、意匠

- ① 施設外観については、「読谷村景観計画」を踏まえ、魅力ある景観であること。
- ② ユニバーサルデザインの建築とし、誰もが利用できる建物とすること。
- ③ 日照、風害、電波障害等、周辺環境に十分配慮した建築とすること。

##### (3) 交通動線等

- ① 敷地周辺の交通量に留意し、交通渋滞等の発生を最小限に抑えるとともに、交通安全及び歩行者動線に配慮した計画であること。
- ② 敷地周辺に違法駐車等が発生しないよう、十分な駐車スペースを確保すること。

##### (4) 施工計画等

- ① 工事の危険防止対策には十分な措置を講ずること。
- ② 事業着手前、建設中、施設完成後に、日照、電波、振動、粉塵、騒音、風、地下水位等の周辺地区への影響について十分な調査を行い、必要な措置に講ずること。
- ③ 建設工事に当たり、地域住民等への説明は、事業者が責任を持って行うこと。

##### (5) 商業施設、医療施設の営業開始時期

商業施設は工事着手から1年以内、医療施設は商業施設の工事着手から2年以内とすること。

#### 5 経営計画の条件

- (1) 商業施設・医療施設については、事業者が責任を持って経営すること。
- (2) 設置を予定する主要テナントは提案時に可能な限り明示すること。

## 6 土地の権利設定及び参考価格

### (1) 定期借地権の参考価格

年 1,250 円/m<sup>2</sup>

### (2) 保証金

事業用定期借地権設定契約時に保証金が必要です。

なお、借地契約期間満了後、利子を付けずに返還します。

### (3) 貸付期間

10 年以上 30 年未満(施設の建設・原状回復期間を含む)の範囲で提案してください。

### (4) 権利の設定

借地借家法(平成 3 年法律第 90 号。以下「法」という。)第 23 条に基づき公正証書により事業用定期借地権を設定します。

本借地権には、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がないものとし、また法第 13 条の規定による買取りの請求ができないものとします。

なお、公正証書は、事業者の費用負担において作成してください。

また、公正証書作成後に事業者の費用負担で借地権の登記を行ってください。

### (5) 支払条件

保証金は、契約締結と同時に納入してください。

借地料は、工事着手時点から発生します。

### (6) 借地料の改定

借地料の改定は、原則として 3 年に 1 度行います。

### (7) 「土地の引渡し

公正証書により定期借地権の設定手続きを行った後、土地を引き渡します。

## VII 応募手続等

### 1 代表応募者の選定

応募者が法人の連合体の場合は、代表する法人を定め、応募登録以降の手続きは、当該代表法人が行うこととします。

### 2 一応募者一提案

一の法人又は連合体は、本事業について一の提案しか行えません。また、一の法人は、その他の連合体への参加を通して二以上の提案をすることはできません。

### 3 募集要項の配布(説明会受付)

- ①期日 平成 29 年 9 月 13 日(水)～ 9 月 28 日(木)
- ②時間 午前9時から午後5時まで
- ③場所 事務局(読谷村字座喜味 2901 番地 読谷村役場総務部総務課)  
電 話 :098-982-9201

### 4 説明会の開催

- ①期日 平成 29 年 10 月 2 日(月)
- ②時間 午後 2 時から
- ③場所 読谷村役場 3 階 大会議室

### 5 質疑及び回答

#### (1) 質疑の受付期日

- ①期日 平成 29 年 10 月 4 日(水)～ 10 月 6 日(金)
- ②時間 午前 8 時から午後 5 時まで
- ③場所 読谷村役場総務部総務課

#### (2) 質疑の方法

質疑の要旨を簡潔にまとめ、必ず「別紙様式 2」により持参、郵送、ファクシミリ又は電子メールにて行ってください。口頭による質問は受け付けません。郵送の場合は、配達記録扱いで、期限内に受け付けたものを対象とします。ファクシミリ、電子メールの場合は、必ず村からの返信メールを確認してください。また、質疑内容を正確に表現するために図面等が必要な場合は、質疑書とともに添付して提出してください。

なお、質疑については、本事業への応募を予定している法人に限らせていただきます。

【提出先】

〒904-0301 沖縄県中頭郡読谷村座喜味 2901

読谷村役場総務部総務課

ファクシミリ 098-982-9202

電子メールアドレス nakao697@yomitan.jp

(3) 質疑に対する回答

質疑応答集を作成し、平成 29 年 10 月 13 日(金)に質問者に対してファクシミリ又は電子メールで送信します。

6 応募登録申請書等の提出

①提出期日 平成 29 年 10 月 16 日(月)～ 10 月 18 日(水)

②時 間 午前 9 時から午後 5 時まで

③受付場所 読谷村役場総務部総務課

④提出方法

所定の応募登録申請書(別紙様式 3-1 又は様式 3-2)に所要の事項を記載し、添付書類を添えて持参又は郵送にて登録申し込みを行う。郵送の場合は期間内に必着とします。

7 事業計画提案書等の提出

①提出期日 平成 29 年 10 月 16 日(月)～10 月 18 日(水)

②時 間 午前 9 時から午後 5 時まで

③受付場所 読谷村役場総務部総務課

④提出方法 持参又は郵送。郵送の場合は期間内に必着とします。

8 プレゼンテーションの実施

①期 日 平成 29 年 11 月 9 日(木)

②時 間 午後 2 時から

③場 所 読谷村役場 3 階 大会議室

9 入選者及び優先交渉事業者の決定

①期 日 平成 29 年 11 月 27 日(月)

②通知方法

応募者全員(法人の連合体の場合は代表応募者)に郵送で通知します。

③結果等に対する問い合わせ

結果に対する問い合わせ及び異議には応じない。



## 10 応募提案書等の取扱い

### (1) 著作権

応募提案書等の著作権は、応募者に帰属します。ただし、村は本事業実施に関する報告等のため、必要な場合には応募提案書等の内容を無償で使用できるものとします。

### (2) 提案書類の取扱い

村は、応募提案書類等その他応募者から提出された書類を公表しません。ただし、応募提案書等の提出後において、当該応募提案書類等を、読谷村情報公開条例(平成 14 年読谷村条例第 24 号)に基づき公開することがあります。

### (3) 提出書類の非返却

村は、応募提出書類等その他応募者から提出された書類を返却しません。

## VIII 応募提案書等

### 1 使用言語及び単位等

応募提案書等に使用する言語は日本語、単位は軽量法(平成4年法律第51号)に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時によることとします。

### 2 提案書類の修正等の禁止

一度提出された応募提案書等の修正又は変更は、原則として行うことはできません。

### 3 応募提案書類等の種類及び部数等

#### (1) 応募登録申請書等の種類及び部数

##### ① 応募登録申請書(様式3) 1部

単独での応募の場合は、「様式3-1」を、連合体の場合は、「様式3-2」を提出すること。連合体の場合は、構成員の中から代表となる1社を定め、その法人を代表応募者とする。また、代表応募者及び構成員の役割分担表(様式3-2別添)を作成すること。構成員には、「土地の権利を取得する法人」、「建物を所有する法人」、「建設業務を行う法人」、「施設を運営する法人」、「維持管理を行う法人」等を含む。(単に業務を請け負う法人は含まない)。

##### ② 応募者に関する資料 各1部

応募者が法人の連合体の場合は、代表応募者が全ての構成員の資料を提出すること。

- ア. 法人定款
- イ. 法人登記に係る履歴事項全部証明書
- ウ. 印鑑証明書(公布から3か月以内のもの)
- エ. 法人案内書(事業実績等がわかる会社概要)
- オ. 直近3年間の貸借対照表、損益計算書、事業報告、財務状況表(様式4)
- カ. 過去3年間の法人事業税及び固定資産税の納税証明書
- キ. 誓約書(様式5)

#### (2) 事業計画提案書等の種類及び部数

##### ① 土地の借受希望価格書(様式8-5) 1部

「VI 事業の条件 17. 土地の権利設定及び参考価格 (1) 定期借地権の参考価格」に示したとおり、参考価格を考慮し提案すること。(参考価格:年 1,250 円/㎡)

借受期間も記載すること。

②事業計画提案書等 14部

書類はA4版またはA3版(ファイル折り)とする。縦方向(横とじ)で作成し、1冊に綴じること。指定様式以外は任意様式となる。

表紙には本事業の名称(「読谷中学校跡地利用活用事業」、応募者の名称(応募者が法人の連合体の場合には、代表応募者の名称)を明記する。

- ア. 事業概要書(様式8-1~8-6)
  - a. 様式9(施設区分構成書)
  - b. 様式10(施設概要書 商業系施設諸元表)
  - c. 様式11(施設計画書目次、施設計画書)
  - d. 様式12(全体事業スケジュール)
  - e. 様式13(建設・管理運営計画書)
  - f. 様式14(資金計画書)
  - g. 様式15(事業経営計画書)

- (1) 応募登録申請書等の提出後に当該法人の連合体を構成している法人の変更があった場合は、応募登録変更届(様式6)を提出してください。なお、変更後の法人についても応募者に関する資料(法人登記簿謄本等)を提出するとともに代表応募者及び構成員の役割分担表(様式3-2別添)を提出してください。

提出期限は応募提案書類等の申請書受付期間中(平成29年10月16日~平成29年10月18日)とします。

- (2) 応募登録申請を辞退する場合は、応募者(法人の連合体の場合は代表応募者)は、応募登録辞退届け(様式7)を提出してください。なお、この間合い提出済みの書類については、返却いたしません。

## IX 事業に係るリスク・責任等の分担

事業実施に係るリスク・責任等の分担の詳細は、以下に示すもののほか、村と事業者が締結する基本協定等に規定します。

### 1 埋蔵文化財調査に関するリスク・責任の分担

- (1) 村が実施した埋蔵文化財試掘調査において想定された以外の埋蔵文化財が発掘されたことによる工程等の遅延等については、村と事業者で協議を行い対応するものとします。

### 2 土壌汚染に関するリスク・責任の分担

- (1) 必要と認められたときに村と協議の上、実施する。

### 3 施設の企画、設計、運営に係るリスク・責任の分担

- (1) 事業者の提案内容に起因する損害については事業者が責任を負うこととします。
- (2) 計画内容及び建設工事に係る近隣への説明は事業者が行うものとし、事業者がこれらに関する責任を負うこととします。
- (3) 法令変更及び不可抗力等により設計変更、工期延長、建設費用の増加等の生じた場合は、事業者が責任を負うこととします。
- (4) 整備施設に瑕疵のあることが判明した場合、事業者はその取得者、利用者に対し責任を負うこととします。
- (5) 事業者は、施設の安定的・継続的運営について責任を負うこととします。

### 4 村有地の貸付に係るリスク

- (1) 事業者は、村に対する借地料のほか借地人としての義務等の責任を負うこととします。
- (2) 事業者は、施設運営期間終了後に事業場所を更地にし、村に返還する責任を負うこととします。

### 5 不発弾処理に係るリスク

- (1) 村は、一部を除き、磁気探査調査を実地しました。未実施部分については、沖縄県住宅等開発時期探査支援事業にて磁気探査調査を行なってください。
- (2) 引き渡し後、工事中等に不発弾が発見された際には事業者側の処理を原則としますが、事業者が警察及び村と協議の上、十分な安全対策を講ずる責任を負うこととします。

〒904-0301

沖縄県中頭郡読谷村座喜味 2901

読谷村役場

総務課

TEL : 098-982-9201

FAX : 098-982-9202

E-mail : [nakao697@yomitan.jp](mailto:nakao697@yomitan.jp)

HP : <http://www.vill.yomitan.okinawa.jp/>