

# 町有地活用公募型プロポーザル事業実施要項



令和6年3月

沖縄県 八重瀬町

# 町有地活用公募型プロポーザル事業実施要項

## 【事業の目的】

八重瀬町では、具志頭運動公園再整備の検討に基づく、町有地活用公募型プロポーザル事業を実施する。

具志頭運動公園施設である多目的グラウンドにおいては、管理棟から離れた位置にあることから管理面に難があり、近年は経年による施設の老朽化も顕著にみられる。

また、当該施設前面道路については、両端が広域幹線道路に結節し、近隣に観光施設の立地もあり、物流等の利便性や観光産業等のポテンシャルも高いことから、普通財産として民間事業者売却し企業の誘致を図り、その売却の資金をもって施設の移転整備費用への充当を図るものであります。

本町の厳しい財政面を鑑みても企業を誘致することは、公園の再整備費用の確保や税収増および雇用の創出、さらには地域の活性化やより一層、町の発展が大きく期待できる。

そのため、事業者の選定にあたっては、事業内容や経営健全性、施設の整備活用内容等を総合的に審査したうえで決定する公募型プロポーザル方式（以下「プロポーザル」という。）を採用することとしています。

## 【町有地企業誘致に関する基本的な考え方（用途の制限）】

- ・ 本町への税収増や本町在住者の新規雇用の創出が図られる企業であること。
- ・ 環境等に及ぼす影響に配慮するとともに、地域の活性化や町の発展に資する企業であること。
- ・ 事業計画は必ずしも1事業者のみでの企業立地の活用とは限定しない。応募者から提案される事業計画の内容や町への貢献度等を幅広い視点から審査する。
- ・ 単なる建設業等の資材置き場、資材加工場、重機置き場等、倉庫業を営む倉庫、駐車場、葬祭場の類としての活用ではないこと。

## 1. 売却する土地の概要

本事業において売却する物件は、土地の概要および表1のとおりであります。

### 土地の概要

都市計画等による制限	都市計画区域外
農地法等による制限	現況地目が畑であるため農地転用が必要
接道状況	町道具志頭川平良線（幅員10m、片側歩道）
下水道整備状況	下水道は未整備であり、単独の合併処理浄化槽が必要

表1 売却する土地の所在地

所在地	地目	地積
八重瀬町字新城2058番地1	畑	1,788㎡
八重瀬町字新城2057番地1	畑	1,538㎡
八重瀬町字新城2048番地2	畑	1,425㎡
八重瀬町字新城2048番地1	畑	702㎡
八重瀬町字新城2046番地	畑	350㎡
八重瀬町字新城2047番地1	畑	2,464㎡
八重瀬町字新城2043番地2	畑	1,427㎡
八重瀬町字新城2043番地1	畑	1,599㎡
八重瀬町字新城2042番地3	畑	180㎡
八重瀬町字新城2041番地1	畑	2,000㎡
八重瀬町字新城2042番地1	畑	2,027㎡
合計		15,500㎡

2. 既存建築物の概要

本事業売却地には、建物、構築物及び植栽等（以下「既存建築物等」という。）が存在しており、その概要は表2のとおりであります。

なお、土地の所有権移転後も、買受人所有の土地に町所有のこれらの既存建築物等が存在することとなるが、買受人は町に土地の賃借料等の請求は行わないものとする。

また、売却地の所有権移転の日から当該建築物等の解体撤去完了の日までは、既存建築物等の管理責任は買受人にあるものとし、**本事業は現状有姿での売却となり、解体撤去工事等に係る一切の費用（アスベスト対策費用および諸手続き費用を含む）については買受人の負担とする。**

既存建築物等の管理及び解体撤去工事に起因して発生する損害等について、本町は責任を負わないものとする。

表2 既存建築物等の概要

建築月日	構造	用途
平成9年	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	屋外便所（浄化槽）
平成9年	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	屋外倉庫・変電室

※上記表2記載のその他、工作物、付属物、外構、排水設備、地下埋設物、樹木を含む全ての残置物が含まれるものとする。既存建築物等の解体撤去後は、本町の竣工検査を受けること。

### 3. 売却する物件

売却する物件は本要項（表1 売却する土地の概要）の土地であり、物件引き渡し日現在における現状有姿で事業者へ引き渡すものとする。

**【土地売却価格】**     567,000,000円

### 4. 売却方法

本事業、町有地活用公募型プロポーザル事業実施要項に基づく事業者選定基準の方法により実施する。

### 5. 契約にあたって付する主な特約事項

#### (1) 権利および用途の制限（買い戻し特約）

売買物件の所有権移転の日から10年を経過するまでの間は、当該物件の売買、贈与、交換、出資等による所有権を移転してはなりません。ただし、八重瀬町（以下「町」という。）の承認を受けた場合、この限りではありません。

また、本実施要項【町有地企業誘致に関する基本的な考え方（用途の制限）】を順守すること。

#### (2) 実地調査等

契約の履行について確認するために、町が必要であると認めるときは、実地調査等に協力すること。

#### (3) 違約金

(1) に違反した場合は、売買契約の締結の日から10年を経過するまでの間に限り、売買代金の3割を違約金として町に支払わなければならない。

(2) に違反した場合は、売買契約の締結の日から10年を経過するまでの間に限り、売買代金の1割を違約金として町に支払わなければならない。

買受人が契約に定める義務に違反し、町がこの契約を解除したときは、売買代金の20%を違約金として町に支払わなければならない。

### 6. その他注意事項

(1) 売買物件は、現状有姿での引渡しとなります。また、越境物及び被越境物がある場合でも現状のままの引渡しとなります。現地及び周辺環境の状況は必ず参加者自身で確認すること。

(2) 売買物件の敷地内にゴミ、ガラ、粉砕物等、埋設物が存在した場合の撤去に要する費用等は買受人の負担となる。

(3) 売買物件の土壌汚染調査は行っていません。

(4) 建築物を建築する際に地盤改良工事が必要になった場合の費用等は買受人の負担とする。

(5) 各種供給処理施設（電気・上下水道・電話等）の利用にあたっては、各供給機関と十

分協議すること。なお、利用にあたって必要な工事等については、買受人の負担において行うこと。

- (6) 建築確認や開発行為をするにあたっては、都市計画法、建築基準法等の各種関連法令及び関連条例を遵守する必要がありますので、事前に関係機関にご確認ください。
- (7) 売買契約締結の日から売買物件の引き渡しの日までの間において、町の責めに帰すことのできない事由により、売買物件に滅失、き損等の損害が生じたときは、その損害は買受人の負担とします。
- (8) 買受人は、契約締結後、売買物件に数量の不足その他隠れた瑕疵があることを発見しても、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。ただし、買受人が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条1項に規定する消費者である場合にあっては、この契約締結の日から2年間は、この限りではない。
- (9) 売買物件において工事等を行うにあたり、近隣住民に対し、丁寧な対応を心がけ、工事着手前に工事説明を必ず行ってください。また、工事等に伴う騒音、振動、埃等及び建築物を建設したことに起因する電波障害、風害、日影等の周辺への影響について、買受人の責任において真摯な対応に努めること。
- (10) 買受人は、売買契約に定める義務を履行しないために町に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければなりません。

## 7. 応募参加資格

応募参加資格は、次のすべての応募参加資格要件を満たす法人とします。

- ① 本事業を実施することが可能な企画力、資本力、社会的信用度、事業遂行能力を有すること
- ② 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
- ③ 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こと
  - ・ 破産法第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係る同法施行による廃止前の破産法第132条又は第133条の規定による破産申立て。
  - ・ 会社更生法第17条の規定による再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に基づく更生手続開始の申立て。
    - ・ 民事再生法第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、会社法第511条に基づく特別清算の申立て。
- ④ 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
- ⑤ 八重瀬町から指名停止処分を受けていないこと

- ⑥ 暴力団による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する団体若しくはその構成員又はその構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制下にある団体でないこと
- ⑦ 暴力団排除条例に規定する暴力団、暴力団員及び暴力団関係者でないこと
- ⑧ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律第5条及び第8条第2項第1に掲げる処分を受けている団体に所属していないこと又は関与していないこと
- ⑨ 本事業の説明会に参加された企業とします。説明会不参加の企業は応募できません。

## 8. 事業者選定方法

### (1) 提案内容審査体制

本町は、本町特別職及び職員等で構成する「町有地活用公募型プロポーザル事業提案審査委員会」（以下、「審査委員会」という。）を設置する。

審査委員会は、応募者から提出された提案書を審査し、優先交渉権者を選定する。

本町は、審査委員会が選定した優先交渉権者を優先交渉権者として決定する。

### (2) 評価項目

別添「町有地活用公募型プロポーザル事業 事業者選定基準」を基に選考すること。

## 9. 事業者選定スケジュール

表3 事業者選定スケジュール

項目	日付・期間
募集要項公表	令和6年3月22日（金）
説明会の受付期間	令和6年4月2日（火）9：00～ 令和6年4月10日（水）17：00
説明会	令和6年4月11日（木）13：30受付 書面説明14：00～ 現場説明16：00～
募集要項に関する質問受付	令和6年4月15日（月）9：00～ 令和6年4月18日（木）17：00
参加表明書・審査書類受付	令和6年4月19日（金）9：00～ 令和6年5月7日（火）17：00
プロポ審査・優先交渉権者決定	令和6年5月8日（水）～5月10日（金）
選定事業者・選定結果の公表	令和6年5月13日（月）
土地売買の仮契約書締結	令和6年5月17日（金）
議会の議決を経て本契約	令和6年6月上旬（6月定例会）

## 10. 応募手続き

### (1) 説明会の実施

#### (ア) 開催日時

令和6年4月11日(木) 14:00~17:00 (受付: 13:30~)

※会議室にて要項の説明を行った後、現地へ移動し説明を行う。

※希望者多数の場合、時間を調整する。

#### (イ) 実施場所 八重瀬町役場 2階 会議室④⑤

(ウ) 説明会申込受付期間 令和6年4月2日(火) 9:00~ 4月10日(水) 17:00

(エ) 申込方法 必要事項を記入した様式第1号「説明会参加申込書」をメールに添付し、「第13. 問合せ先・書類の提出先」に示すメールアドレス宛に送付すること。

メールのタイトルは【町有地活用公募型プロポーザル事業説明会参加申込】とすること。

#### (オ) その他関連事項

説明会には、本募集要項を持参すること。なお、説明会の開催内容等が変更になる場合は、本町HPに掲示する。

### (2) 募集要項等に関する質問受付及び回答

#### (ア) 質問受付期間

令和6年4月15日(月) 9:00~ 4月18日(木) 17:00

#### (イ) 質問の方法

必要事項及び質問を記入した様式第2号「質問票」をメールに添付し、「第13. 問合せ先・書類の提出先」に示すメールアドレス宛に送付すること。

メールのタイトルは【募集要項等に関する質問票】とすること。

#### (ウ) 公表の方法

質問への回答は、質問者にメールで回答するとともに、本町HPに掲示する。

### (3) 審査書類の受付

#### (ア) 受付期間

令和6年4月19日(金) 9:00 ~ 5月7日(火) 17:00まで (土・日曜日及び祝日を除く。)

#### (イ) 提出方法

持参により、提出する。

#### (ウ) 提出先

提出先は「第13. 問合せ先・書類の提出先」とする。

#### (エ) 提出書類

応募者は、様式第3号の1「参加表明書」、様式第3号の2「暴力団等の排除に関する誓約書兼同意書」及び審査書類(表4審査書類を参照)を提出する。

## 11. 必要提出書類

(1) 参加申込書類 次の提出書類に各々の書類名称(様式番号)を記した表紙とインデ

ックスを付け、A4 縦長ファイルに綴じたものを各1部提出してください。

- ① 参加表明書（様式第3号の1）※代表者のみ、暴力団等の排除に関する誓約書兼同意書（様式第3号の2）
- ② 委任状（任意様式）※必要な場合のみ ※当該事業において代理人を置く場合に提出すること。
- ③ グループ構成表（様式第4号）※共同体で参加する場合のみ ※応募者の構成員すべてを明らかにし、各々の役割分担を明確にすること。
- ④ 構成員間の契約書又は覚書等 ※共同体で参加する場合のみ ※構成員の間で交わされた契約書又は覚書等の内容を提出すること。
- ⑤ 会社概要書（様式第5号の1）
- ⑥ 企業状況表（様式第5号の2）
- ⑦ 特定子会社等の構成計画書 ※特定子会社設立予定の場合のみ ※提案提出後において、事業運営を目的とした特定子会社等の設立を予定する場合は、資本金、役員、出資者、定款を明らかにする構成契約書を提出すること。
- ⑧ 関連事業実績一覧表（様式第6号）

※提案内容に関連する事業実績がある場合

※様式に従い、以下の項目を網羅した事業実績書を作成すること。

- ・事業名：契約書上の正確な名称、及び主な契約内容を記載すること。
- ・発注者：発注者名を記入すること。
- ・受注形態：単独又は共同体の別を記入すること。
- ・契約金額：消費税相当額を含む金額の総額を記入すること（単位千円）
- ・契約年月日：契約締結日を記入すること。
- ・事業期間：事業始期及び終期を記入すること。
- ・施設の概要：施設の主な用途、構造、面積、工事完了年月を記入すること。

⑨ 直近の八重瀬町競争入札参加資格名簿へ登録がない場合は、次の書類も併せて提出すること。（写しでも可、発行日より3か月以内のもの）

- ・印鑑証明書（拡大縮小しないこと）
- ・定款
- ・財務諸表（前期の貸借対照表及び損益計算書等）
- ・登記事項証明書（履歴事項全部証明書）
- ・市町村税の滞納のない証明書（事業所のある市町村発行）
- ・都道府県税完納証明書（全税目の滞納のないことを確認できる証明書）
- ・国税納税証明書
- ・労働保険証明願（労働局）
- ・社会保険料納入確認書（年金事務所）

## （2）提案書類

提案書提出届（様式第8号）及び提案書（様式第9号の1～6）に必要事項を記載



し、提案書提出届（様式第7号）を1部、提案書（様式第9号の1～6）を10部（正本1部、副本9部）提出してください。副本はコピーも可とします。なお、提案書については、提案者名が特定できる記述はしないでください。

1) 事業実施の基本方針（様式第9号の1）

- ① 町有地活用の基本的な考え方を示してください。
- ② 事業を実施するための体制・事業スキームの考え方について示してください。

2) 事業実施者の役割（様式第9号の2）

- ① 事業実施のための代表者の役割及び責任を示してください。
- ② 事業実施者の構成員及びそれぞれの役割・責務を示してください。
- ③ 事業の継続性を確保するための仕組み及びリスク管理の考え方を示してください。

3) 事業計画（様式第9号の3）

- ① 事業費及び積算根拠を示してください。
- ② 提案する事業期間の収支見込を示してください。
- ③ 資金調達計画を示してください。

4) 施設的设计・建設（様式第9号の4）

- ① 施設的设计・建設、土地活用に関する基本的な考え方を示してください。
- ② 设计・建設工事のそれぞれの期間及び工期を示してください。
- ③ 施設の概要（建築面積・延床面積、平面図・配置図等）を示してください。

5) 施設の管理・運営（様式第9号の5）

提案の施設の管理運営の基本的な考え方を示してください。

6) 町および地域への貢献（様式第9号の6）

- ① 地域と良好な関係を築いていくための工夫や取り組み、安心安全への配慮など地域貢献のための考え方を示してください。
- ② 地域経済活性化のための地元事業者の活用や連携に関する考え方を示してください。
- ③ 町内在住者の新規雇用創出を図る考え方を示してください。

(3) 提出書類の作成方法

- 1) 提出書類は既定の用紙サイズを用い、用紙の向きは、A4判は縦置き、A3判は横置きとすること。
- 2) 図表を除き、提出書類で使用する文字の大きさは10.5ポイント以上とし、横書きとすること。
- 3) 提出書類の作成に用いる言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とすること。
- 4) 必要に応じて図表を用い、わかりやすく記載すること。
- 5) 各様式の作成枚数は上限枚数以内とし、図表等を使用する場合は既定の枚数に含めること。

表4 審査書類

区分	書類の名称	備考	部数
参加申込書類	法人概要（パンフレット、定款、寄附行為、規約等）		1部
	現在事項全部証明書	・3か月以内に交付されたもの	1部
	印鑑証明書	・3か月以内に交付されたもの	1部
	当該団体の事業報告書、総括財務諸表（貸借対照表、損益計算書、株式資本等変動計算書、勘定科目内訳書等）のそれぞれの写し一式	・当年度を含めない直近3事業年度分（事業開始から3事業年度経過していない場合は、経過した年度分すべて）	1部
	国・県・市町村へ納めるべき税の未納がないことを証明する書類	・当年度を含めない直近3事業年度分（事業開始から3事業年度経過していない場合は、経過した年度分すべて）	1部
提案書類	提案様式一式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・様式第8号</li> <li>・様式第9号の1</li> <li>・様式第9号の2</li> <li>・様式第9号の3</li> <li>・様式第9号の4</li> <li>・様式第9号の5</li> <li>・様式第9号の6</li> </ul>	各10部

(4) 審査の実施

本町は、別紙「町有地活用公募型プロポーザル事業 事業者選定基準」に基づき、提出された提案内容について審査を行う。

(5) 優先交渉権者の選定

選定審査は、審査委員会が行い、審査結果から、優先交渉権者を選定する。

(6) 優先交渉権者等の決定

本町は、審査委員会が選定した者を優先交渉権者として決定する。

(7) 審査結果の公表

本町は、優先交渉権者を決定した場合は、審査結果を対象者に速やかに通知するとともに、本町HPに掲示する。

(8) 優先交渉権者等を決定しない場合

募集、審査及び選定において、最終的に応募者がいない、あるいは、いずれの応募者の提案においても、本事業の目的に照らして適切な提案がない等の理由により、本町が、

事業用地を売却することが適当でないとは判断する場合は、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定せず、この旨を応募者に通知するとともに、本町HPに掲示する。

この場合、これまでにかかった費用は応募者の負担とし、応募者は本町に請求できないものとする。

## 1 2. その他

### (1) 募集要項等に修正があった場合の対応

募集要項等に修正があった場合は、速やかに本町HPに掲示する。なお、既に応募のあった応募者へは、個別に連絡する。

### (2) プロポーザルの中止

町長が必要と認めた場合は、プロポーザルを中止、延期又は取り消すことができる。なお、既に応募のあった応募者へは、個別に連絡する。

### (3) 著作権

本町が示した募集要項等の著作権は本町に帰属し、応募者が提出した書類の著作権は応募者に帰属する。本町が必要性を認めたときは、本町は応募者が提出した書類の全部又は一部（公にすることにより応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除く。）を使用できるものとする。なお、本町は、応募者が提出した書類は返却しない。

### (4) 情報公開

応募者が提出した書類に係る著作権は応募者に帰属するが、八重瀬町情報公開条例（平成18年条例第9号）に基づき、情報公開を行う。また、情報提供については、適宜、本町HP等を通じて行う。

### (5) 費用負担の考え方

本事業への応募に関する一切の費用は、応募者の負担とする。

### (6) 提案者の失格

提案書類に虚偽の記載があった場合又は重大な不備等があった場合は、当該提案者を失格とする。

### (7) その他

本事業で行われる審査は、提案された内容が実現されるとの前提に基づき行われるものであり、法令等に基づく許認可等を保証するものではない。提案を実現するために必要な手続等は、事業者自らの責任と負担により実施すること。

## 1 3. 問合せ先・書類の提出先

- 担当部署：八重瀬町 総務部 企画財政課 担当：企画観光統計班
- 所在地：〒901-0492 沖縄県八重瀬町字東風平1188番地
- 電話番号：098-998-2668（直通）
- 電子メール：[kikaku@town.yaese.lg.jp](mailto:kikaku@town.yaese.lg.jp)