

**（仮称）津嘉山南エリア土地区画整理事業施行に向けた
事業化検討パートナー募集要項**

**津嘉山南エリア土地区画整理組合発起人会
令和7年10月**

はじめに

私ども「津嘉山南エリア土地区画整理組合発起人会」は、このたび、南風原町の協力を得て、本土地区区画整理事業に係る事業化検討パートナーの公募型プロポーザル（企画競争入札）を開催し、選定された事業化検討パートナーの包括的な御協力を得て、本事業の円滑な推進を目指すこととなりました。

貴社におかれましては、今回の趣旨をご理解いただき、本事業に関して御提案されますよう宜しくお願い申し上げます。

津嘉山南エリア土地区画整理組合発起人会

目次

1. 基本事項	1
(1) 募集の趣旨	1
(2) 土地区画整理事業の概要.....	1
(3) 応募に関する事項等	2
(4) 応募者の体制と資格	3
(5) 企画提案書等	5
(6) 選考結果の通知	6
(7) その他	6
2. 審査事項	7
(1) 審査体制	7
(2) 事業化検討パートナーの選定方法.....	7
(3) 覚書の締結	7

1. 基本事項

(1) 募集の趣旨

南風原町津嘉山南エリアは、「第五次南風原町総合計画」及び「南風原町都市計画マスタープラン」において、産業振興の新たな拠点として交通利便性の良い那覇空港自動車道南風原南インターチェンジ周辺に新たな産業の誘致や町内の産業の移転用地として活用できるよう位置付けられています。

事業予定地（以下、「本地区」という。）については、土地利用の可能性を最大限に有効活用し、周辺環境に適応した土地利用計画の実現を目指すことにあります。

現在、本地区周辺は那覇空港自動車道及び国道 507 号バイパス等の幹線道路の整備がなされ、交通利便性が向上し、産業集積に適した立地環境にあります。さらに、都市計画道路「黄金森公園線」「南部東道路」の整備計画に伴い、更なる交通ネットワークの充実が図られる地域です。

一方で、市街化調整区域として市街化が抑制されており、かつ農業振興地域農用地区域であることから、農業以外の土地利用に制限がかけられている現状にあります。

農用地区域からの除外と市街化区域編入を見据えた土地利用の転換を図るため、令和 9 年度に予定されている沖縄県の第 8 回区域区分定期見直しにおける「特定保留区域」指定を目指し、令和 8 年度から県協議を行うスケジュールで検討を進めています。

そこで今回、津嘉山南エリア土地区画整理組合発起人会（以下「発起人会」という。）では前記の状況を踏まえ土地区画整理事業による基盤整備を推進するべく、豊富な経験とノウハウを持つ民間事業者を、将来の業務代行予定者を見据えた事業化検討パートナーとして募集し、地権者のさらなる理解向上と合意形成を図ったうえで、スムーズな土地区画整理組合の設立を行うこととしました。

(2) 土地区画整理事業の概要

南風原町津嘉山南エリアは、南風原南インターチェンジに接し、那覇空港自動車道及び国道 507 号バイパス等、交通アクセスに恵まれた立地環境にあります。

地区の南側は那覇空港自動車道、東側は国道 507 号バイパスとなっており区域区分の見直しにおいて市街化編入を行い、産業系の土地利用への転換を予定しています。

- ① 事業名：（仮称）津嘉山南エリア土地区画整理事業
- ② 事業区域：南風原町津嘉山南エリア地区内
- ③ 区域面積：約 6.0ha
- ④ 権利者数：56 名（86 筆）
- ⑤ 都市計画法現況：市街化調整区域 → 市街化編入（産業系）予定
- ⑥ 農地法現況：全域農業振興地域（うち大半が農用地区域）
- ⑦ 提供資料：位置図、区域図

(3) 応募に関する事項等

1) 事業化検討パートナーに求める業務内容

発起人会の考える地権者の意向を反映した基本構想のとりまとめ及び土地区画整理事業実現に向けた必要業務全般とする。

主な業務内容は下記のとおりとするが、事業化検討パートナーは、事業化までの業務（事業計画・地権者合意形成等）に要する費用を原則、請求しない。また、事業化が不調に終わった場合、事業化検討パートナーは損害賠償等その他一切の費用請求を原則行わない。

- ①準備組合設立に係る業務支援（都市計画法及び農地法に関連する諸手続は除く）
- ②事業化に向けた基本計画の作成支援
- ③準備組合設立に向けた地権者の意識醸成、合意形成支援
（会議への出席、意見交換会及び勉強会の開催等）
- ④その他、事業化に向けた技術的支援（行政及び関係機関等との協議等）

2) 事業化検討パートナー決定までのスケジュール

項目	期間及び期日	備考
①募集要項及び提供資料の配布	令和7年10月29日（水） ～11月12日（水）	町公式 HP に掲載
②説明会参加登録申込書（様式1）の提出締切	令和7年11月14日（金）	持参、郵送、電子メールによる受付
③説明会の開催	令和7年11月19日（水） 13:30～14:30（予定）	別途現況整理資料を配布予定
④質問書（様式2）の提出締切	令和7年11月26日（水）	電子メールによる受付
⑤質問書の回答	令和7年12月3日（水）	町公式 HP に掲載
⑥参加表明書（様式3）及び実施体制表（様式4）の提出締切	令和7年12月5日（金）	持参、郵送による受付
⑦一次審査結果の通知	令和7年12月12日（金）	個別電子メールにより通知
⑧企画提案書提出届（様式5）及び企画提案書（任意様式）の提出締切	令和8年1月30日（金）	持参、郵送による受付
⑨二次（プレゼンテーション）審査	令和8年2月6日（金）	詳細は個別電子メールにより通知
⑩二次審査結果の通知	令和8年2月13日（金）	町公式 HP に掲載
⑪覚書締結	令和8年3月31日（火）	予定

募集要項の配布及び質問書の受付等に関する窓口（以下、「窓口」という。）

南風原町役場 経済建設部 まちづくり振興課 （担当）照屋・国吉・座安・金城

〒901-1195 南風原町字兼城 686 番地

TEL: 098-889-4412（直通） 電子メール: H8894412@town.haebaru.okinawa.jp

注意事項

※1 窓口対応は、土・日曜日、祝日を除く午前9時から午後5時まで

※2 各様式のデータが必要な場合は、町公式 HP からダウンロード可

※3 郵送、電子メールによる提出の場合、窓口まで到着確認の電話をすること

(4) 応募者の体制と資格

1) 応募者の体制

応募者は、以下に掲げる体制を構成すること。

- ①次項の「2)応募者の資格要件」を満たす単一の企業又は複数の企業が構成する共同企業体であること。
- ②構成員のいずれかが本公募にかかる企業体の構成員として重複参加していないこと。

2) 応募者の資格要件

以下の①～④全てを満たす法人又は共同企業体に限り応募することができる。ただし、共同企業体で応募する場合、代表者の要件は①～④全てを満たすものとし、代表者以外の要件は①を満たすものとする。

①法人要件

- ア. 企画提案書提出届を提出する時点において地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規程に該当しない企業であること。
- イ. 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規程による更生手続き又は再生手続き等を行っていないこと。

②代表者要件

- ア. 過去 10 年以内（平成 27 年度～令和 6 年度）に、土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 3 条第 2 項に基づく土地区画整理組合から土地区画整理事業に係る業務、又は準備組合設立に係る合意形成支援、事業認可に向けた基本計画作成等の技術的支援業務の完了実績があること。
- イ. 会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 445 条に定める資本金の額が 1 億円以上であること。

③建設業者要件

- ア. 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条の規定に基づき、土木一式工事に係る特定建設業の許可を受けている者であり、当該許可を有しての営業年数が 5 年以上あること。

④宅地建物取引業者要件

- ア. 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 3 条第 1 項の免許を受けている者であること。

⑤事業所要件

- ア. 応募者は（共同企業体で応募する場合は代表企業または構成員の一社以上が）、沖縄県内に本社・本店・支社・営業所等のいずれかを有すること。

3) 説明会の開催

応募に際し、説明会（令和 7 年 11 月 19 日（水）開催）への参加を希望する場合は、説明会参加登録申込書（様式 1）に必要事項を記入し、令和 7 年 11 月 14 日（金）17 時までに窓口へ持参、郵送（必着）、又は電子メールにて送付すること。なお、説明会参加登録申込書（様式 1）には、担当者の電子メールアドレスを必ず記載することとし、随行者は 2 名まで可能とする。（一社（共同企業体で応募する場合は一企業体）につき合計 3 名まで）

4) 募集要項に関する質問書の受付及び回答

①質問書の受付

応募に際し、質問がある場合は質問書（様式 2）に必要事項を記入し、令和 7 年 11 月 26 日（水）17 時までに窓口へ電子メールにて送付すること。併せて、電話にて窓口へ送受信を確認すること。

②質問書に対する回答

質問書（様式 2）に対する回答は、令和 7 年 12 月 3 日（水）に町公式 HP に掲載する。

5) 応募手続き

応募者（共同企業体で応募する場合は代表企業）は自己（共同企業体で応募する場合は、その構成員も含む）が該当する資格要件に適合することを証する書類を添えて、参加表明書（様式 3）及び実施体制表（様式 4）を令和 7 年 12 月 5 日（金）17 時までに窓口へ持参又は郵送（必着）すること。なお、資格要件に係る具体的資料は以下のとおりとする。

①法人要件書類

会社概要書（会社案内書・パンフレット等）

②代表者要件書類

過去 10 年以内（平成 27 年度～令和 6 年度）に完了した業務の実績表（任意様式）。そのうち、本地区本業務に最も類似した実績 1 件について、下記ア～ウを添付すること。

ア. 実績となる業務代行委託契約（写し）

イ. 実績となる土地区画整理事業の事業計画書

ウ. 実績となる土地区画整理事業のパンフレット等

③建設業者要件書類

ア. 建設業許可証（写し）

イ. 経営事項審査結果通知書（写し）

④宅地建物取引業者要件書類

ア. 宅地建物取引業許可証（写し）

6) 一次審査結果の通知

一次審査結果は、令和 7 年 12 月 12 日（金）に参加表明書（様式 3）に記載の担当者電子メールアドレスに通知する。なお、応募者多数の場合は、4 社程度を選定するものとする。

7) その他

① 参加の無効

次のいずれかに該当する場合は、参加を無効とする。

ア. 審査の公平性に影響を与える場合

イ. 著しく信義に反する行為があった場合

ウ. 参加表明書及び企画提案書に虚偽の記載があった場合

エ. 上記に掲げるもののほか、この募集要項等に違反すると認められた場合

② 共同企業体の構成員の交代

共同企業体の代表者及び構成員の交代は認めない。ただし、発起人会と協議の上、発起人会が当該交代を適当であると判断した場合はこの限りではない。

(5) 企画提案書等

応募者は企画提案書提出届（様式 5）と合わせて、以下の内容で構成する企画提案書（任意様式）及び二次審査で利用するプレゼンテーション用スライド（任意様式）を令和 8 年 1 月 30 日（金）17 時までに窓口へ持参又は郵送（必着）にて提出すること。

1) 企画提案書の内容（提案事項Ⅰ～Ⅴは必須）

提案事項Ⅰ：土地区画整理事業に関する業務実績について

過去 10 年以内（平成 27 年度～令和 6 年度）の業務実績について、事業概要及び業務の実績（調査設計・組合運営など）を記載すること。

提案事項Ⅱ：本事業を円滑に推進するための実施体制について

本事業を推進するための実施体制を記載すること。体制表の中に管理技術者、担当技術者を明示し、管理技術者については保有資格及び過去 10 年以内（平成 27 年度～令和 6 年度）に従事した同種・類似実績について記載すること。

提案事項Ⅲ：本事業を円滑に推進するための取組みについて

本事業の円滑な推進を図るために必要と思われる取組みについて記載すること。

提案事項Ⅳ：本地区を取り巻く環境、立地特性等を考慮した基本構想について

本地区のポテンシャルを最大限に発揮し、魅力的なまちづくりを進めるためのコンセプトおよび土地利用イメージ（ゾーニング等）、導入すべき機能を提案すること。

提案事項Ⅴ：その他独自提案について

事業実施に対する実現方策や取組み体制（仕組み等）について、独自提案をした者へは加点評価を行う。提案可能であれば実績・事例等を交えて提出すること。

2) 企画提案書の仕様

- ・企画提案書は、A4 版縦片面印刷とする。（A3 版使用ページは Z 折して挿し込むこと）
- ・文字サイズは注記等を除き、11 ポイントとすること。
- ・応募者の名称が分るものは一切記入しないこと。
- ・表紙を含む全ページをホッチキス 2 箇所左綴じ（A4 版縦長編綴じ）して提出すること。

3) 企画提案書の提出部数

11 部（正本 1 部、副本 10 部） 副本含む全部数カラー印刷
電子データ(CD-R) 1 枚

4) 二次審査

二次審査は、企画提案書に基づくプレゼンテーションとし、資料の追加、提案の変更は一切認めない。プレゼンテーションは一人（共同企業体で応募する場合は一企業体）あたり、準備 5 分以内、説明 20 分以内、質疑 10 分程度とする。参加人数は 4 名以内とし、予定管理技術者が説明すること。

プレゼンテーションは、企画提案書をスライド化した PowerPoint 等のプレゼンテーションツールを利用して行うものとする。

(6) 選考結果の通知

選考結果は、二次審査応募者全て（ただし、共同企業体による応募の場合はその代表者）の担当者へ電子メールにて通知するとともに、優先交渉者及び次点を町公式 HP に掲載する。

(7) その他

1) 企画提案書の取扱い

- ①発起人会は、提出された参加表明書及び企画提案書を、審査以外の目的で利用しないものとする。
- ②提出された参加表明書及び企画提案書は、理由の如何にかかわらず返却しないものとする。
- ③提出された企画提案書は、具体的な土地利用を模索するための資料であり、実現化方策については発起人会との間での検討及び協議を行い決定する。

2. 審査事項

(1) 審査体制

事業化検討パートナー選定にあたっての審査は、発起人会が審査する。また、審査は非公開とし、選定結果についての異議申し立ては受け付けないものとする。

(2) 事業化検討パートナーの選定方法

二次審査（プレゼンテーション審査会）において、応募者から提出された企画提案書等に基づき、応募者による説明（プレゼンテーション）を受けた上で、質疑応答内容等を踏まえて総合的に勘案し、優先交渉者を選定する。ただし、評価結果が最低評価点に達しない場合は優先交渉者を選定しない。

(3) 覚書の締結

本発起人会と選定された事業化検討パートナーは、「1. (3). 1) 事業化検討パートナーに求める業務内容」に記載した事項の執行に関する覚書を締結する。

なお、本発起人会が土地区画整理準備組合を設立したときには、双方異論がない場合、所定の手続きを経て、業務代行予定者へ移行するものとして、契約締結に着手する。