

実施要領

てだこ浦西駅周辺土地区画整理事業地区

21 街区(保留地)の開発事業者等公募(第二次)

1. 公募概要

- ① 公募名 てだこ浦西駅周辺土地区画整理事業地区（以下、「本地区」という。）21 街区（保留地）の開発事業者等公募（第二次）
- ② 場 所 浦添市前田三丁目地内（対象：本地区内の 21 街区保留地）（以下、開発対象区域を本公募要領では「本件対象区域」という。))
- ③ 公募主体 浦添市てだこ浦西駅周辺土地区画整理組合（以下、「当組合」という。）
- ④ 公募内容 後記「提案公募（第二次）仕様書」のとおり
- ⑤ 事業開始 企画提案書の採択後、2 か月以内に売買契約を締結し、土地の引渡後 20 か月以内に着工すること。
- ⑥ 土地区画整理事業地区の概要
地区面積（約 18.6 h a） 地権者数（約 150 名）
※（数値は令和 4 年 3 月時点）
- ⑦ 企画提案書の利用目的
 - (1) 参入事業者の意向・方針・計画の確認
 - (2) 企画提案に基づいた本地区地権者の意見収集

2. 参加資格

※ 提案事業者又は提案事業者グループ(特定目的会社を含む。)(以下、合わせて「企画提案事業者」という。)は、次に掲げる条件を全て満たす場合のみ、本企画提案に参加する資格を有するものとする。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 条）第 167 条の 4 の規定に該当しない者。
- ② 意思表示書の提出時点において、会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 475 条又は、第 644 条の規定に基づく清算の開始、破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条第 1 項若しくは第 19 条第 1 項の規定に基づく破産手続開始の申立て、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされた者（会社更生法又は民事再生法の規定に基づく更生手続開始又は再生手続開始の決定日以降を審査基準日とする経営事項審査を受け、更生計画又は再生計画の認可の決定が確定した者を除く。）ではないこと。
- ③ 本企画提案公募の公開日（令和 4 年 7 月 1 日）（以下、「基準日」という。）において、浦添市の指名停止措置を受けていない者。
- ④ 以下の 1)～5)の事項のいずれにも該当しないこと。
 - 1) 役員等が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号。以下「暴力団対策法」という。）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」とい

う。)であると認められるもの。

- 2) 暴力団（暴力団対策法第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるもの。
- 3) 役員等が自己、自社もしくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用したと認められるもの。
- 4) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど、直接的又は積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、又は関与していると認められるもの。
- 5) 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるもの。

※ なお、企画提案事業者は関連する法令等を遵守しなければならないが、本企画提案採択後においても、上記 1)～5)の事項のいずれかに該当した場合にはその提案を無効とし、又、採択を取り消すものとする。その場合、当該企画提案事業者又は採択事業者は、当組合に対し、損害賠償請求等いかなる請求もできないものとする。

- ⑤ 企画提案事業者は、日本国内に本店を有する事業者に限る。
- ⑥ 本企画提案は複数事業者による共同提案でも可能とする。ただし、代表提案事業者 1 社を指定し、各事業者の役割分担を明記すること。なお、代表提案事業者については、日本国内に本店を有する事業者に限る。また、共同提案を行う場合は、構成する事業者すべてが上記①～④の条件を満たしていること。
- ⑦ 企画提案事業者は、本企画提案と同種又は類似する業務実績を 1 件以上有していなければならない（複数企業による共同提案の場合はその内の 1 社で足りる）。
- ⑧ 企画提案事業者が再委託を予定している場合、再委託の内容が、提案する事業に係る施設の整備や運営などの主たる部分の業務でないこと。
- ⑨ 本公募への事業提案において、本件対象区域の保留地（土地区画整理法第 96 条）全体を購入し、一体的に開発することを約すること。
- ⑩ 本件対象区域を開発するための資産及び資金調達能力を十分に有していると示すことができること。
 - ・具体的には、企画提案事業者の中で、開発事業とそのための資金調達に関し主要な役割を担う事業者については、原則過去 3 年に赤字を出していないことを公募への参加条件とし、提案時には、融資証明や預金証明等と合わせ、過去 3 年の決算報告書を提出するものとする。
- ⑪ 本公募への事業提案において、浦添市が推進する持続的なまちづくり(スマートシティ)に賛同し、開発後の施設等に関し、浦添分散型エネルギー株式会社からのエネルギー供給を受けることを約すること。
- ⑫ 本公募への事業提案において、本件対象区域の開発の中で防災機能を有する設備を設置し、災害時において行政機関及び周辺施設との連携に貢献できる提案であること。

【防災機能を有する設備の例】

- I. 非常用発電機
- II. 非常用倉庫等備蓄倉庫
- III. 災害時に情報発信拠点となる事務室 など

- ⑬ 提案内容については、関連法令及び浦添市の条例等を遵守できるものであること。
 - ※ 土地利用に係る主な要件については、【提案公募仕様書】参照。
- ⑭ 本公募への事業提案において、駐車場樹緑化・雨水貯留などの雨水流出係数抑制策を取り入れることを約すること（参考：調整池設置の場合、約 560 m³規模）。

3. 提出書類

- ① 意思表明書（様式－１）
- ② 企画提案書（表紙）（様式－２）
- ③ 提案事業者一覧（様式－３）
- ④ 提案事業者概要（**注1**）（A4 任意様式）
以下の項目は必ず記載すること。
 - ・ 会社名
 - ・ 代表者名（会社印捺印）
 - ・ 本店所在地
 - ・ 主要株主構成（持ち分比率（％））
 - ・ 登録事業
 - ・ 業務内容
 - ・ 本提案における役割（共同提案の場合のみ記載）
 - ・ 連絡先（担当部署、担当者氏名、住所、電話番号、FAX番号、E-mail アドレス）

※ 会社案内があれば添付のこと。
- ⑤ 共同提案事業者概要（**注2**）
 - ・ 記載内容は上記④と同じ
- ⑥ 開発事業における実施体制（様式－４）
- ⑦ 今回の提案事業と同種又は類似事業等実績（１件以上３件まで（**注3**））（様式－５）
- ⑧ 沖縄県内での事業実績(様式－６)
- ⑨ 企画提案書（A4 もしくは A3 任意様式）
- ⑩ 事業スケジュール(A4 もしくは A3 任意様式。※提案計画の事業実施に必要な許認可等の手続きや、建築工事に関するスケジュールを記載)
- ⑪ 差入書（**注4**）（様式－７）
- ⑫ 法人の登記事項証明書(※「現在事項全部証明書」「履歴事項全部証明書」のいずれかで、発行後３か月以内のものに限る。)
- ⑬ 融資証明書、預金証明書、過去３期間分の決算報告書、過去２年分の納税証明書(参加する全事業者についての法人税、法人事業税、地方税、地方消費税)
 - ※ 融資証明書は企業経営の健全性を確認するもので、本企画提案事業のための融資を指すものではない。また、企業として融資を受けていない場合は提出不要。
- ⑭ その他本件関連資料：企画提案書と関連性が極めて強く、必要最小限の参考資料を添付可能とする（任意様式）。

⇒提出書類は、すべて A4 サイズにとりまとめ（A3 サイズ等は、A4 サイズに折り畳む）、左側余白を『2 穴パンチ』で穴を開け、左上をダブルクリップ等で留めて綴ること。

⇒「提案公募仕様書」を確認の上、該当書類を提出すること。なお、提出された書類は理由の如何を問わず返却しない。

(注1)：共同提案の場合は代表事業者について記載。

(注2)：共同提案の場合は共同提案する全事業者について提出。共同提案しない場合は不要。

なお、提出後に共同提案書の変更を希望する場合は当組合に連絡の上、変更後の書類を提出すること。ただし、企画提案書提出からプレゼンテーション終了までの間の変更は認めない。また、代表事業者の変更はこれを認めない。

(注3)：共同提案の場合は共同提案する全事業者について提出。

(注4)：共同提案の場合は共同提案する全事業者が署名捺印。

4. 公募分野

※次の分野について公募する。詳細については「提案公募仕様書」を確認のこと。

- 公募対象：大街区開発参入事業者

- ・対象地：本件対象区域の保留地
- ・対象面積：約 10,100 m² ※
- ・対象業種：賑わいを創出できる複合施設（ホテルを含むと望ましい）

※上記面積は令和 4 年 3 月時点の計画値で、今後の事業の遂行によって多少変更する可能性がある。

5. 企画提案書等の作成上の留意点

※企画提案書等の作成に当たっては、以下の事項に留意すること。

- ① 記載すべき内容

- 1) 本件対象区域の開発事業の内容（開発の概要説明・図、施設形態等）
- 2) 施設の運営計画等
- 3) 防災機能を有する設備の導入計画と、災害時における行政機関及び周辺施設との連携計画
- 4) 別紙提案公募仕様書内「6. 企画提案において盛り込むことが望ましい提案」に付随し、その他提案者が自発的に企画提案する内容

- ② 提案は基本的な考え方を文章で簡潔に記述すること。

- ③ 文章を補完するための表、グラフ、写真、イラスト、イメージ図等を使用し、簡潔で理解しやすい提案とすること。

6. 公募説明会

本公募に関する説明会の開催を予定している（本件対象区域の保留地の処分予定価格の公表含む）。

また、別途、現地の説明会も開催を予定している。

いずれの説明会も開催日時等の詳細は、決定次第当組合のホームページに掲載する。

なお、現地は土地区画整理事業の施行に伴って立入を規制しているため、上記説明会以外で立入を希望する場合は当組合に連絡されたい。

7. 質問の受付

※「実施要領」、「提案公募仕様書」の内容に不明な点がある場合は、質問書（様式-8）にて受け付ける。

- ① 質問受付期間

公告日～令和 4 年 11 月 30 日（水）

- ② 質問書送付先

「15. 事務局・問合わせ先」の①事務局までメールか FAX 若しくは持参（土日、祝祭日及び時間外は受け付けず）にて送付のこと。

- ③ 質問への回答

質問に対する回答は、原則として受付後 1 週間以内に当組合ホームページに掲載するが、内容によっては質問者のみにメール若しくは FAX にて回答することとする。ただし、質問内容によっては回答が遅れることがある。更に、当組合において回答しないと判断した質問については回答しない。回答しない理由については原則開示しない。

8. 意思表明書の受付

※ 企画提案書を提出する意思のある事業者は「意思表明書」（様式－1）を提出すること。

① 意思表明書提出期間

令和4年7月1日（金）～同年8月31日（水）17:00まで（必着）

② 意思表明書の提出先

「15. 事務局・問合わせ先」の①事務局までメールかFAX若しくは持参（土日、祝祭日及び時間外は受付けない）にて提出のこと。

9. 企画提案書等の受付

① 「企画提案書等」提出期限

令和4年7月1日（金）～令和4年12月27日（火）17:00まで（必着）

※提出書類と提出部数は、提案公募仕様書「9.提案書の様式等」の通り。

② 「プレゼンテーション用電子データ、プレゼンテーション時配布資料」提出期限

令和5年1月13日（金）17:00まで（必着）

※提出書類と提出部数は、提案公募仕様書「9.提案書の様式等」の通り。

③ 提出方法

「企画提案書等」については、持参（土日、祝祭日及び時間外は受付けない）もしくは追跡可能な郵送（郵送の場合は提出期限までに必着）とすること。なお、期間前は受け付けない。

※「プレゼンテーション用電子データ」については、CDに記録の上、「プレゼンテーション時配布資料」と共に持参もしくは郵送すること。

④ 提出先

「15. 事務局・問合わせ先」の①事務局。

10. 提案プレゼンテーション

※本企画提案は、当組合理事及び有識者等による選考審査委員会（以下、「審査委員会」という。）により厳正に中立・公平に審査される。提案事業者は、プロポーザル提案書をプレゼンテーション会場において説明を行い、質疑応答を受けなければならない。

① プレゼンテーション日時

日時： 企画提案書提出後、事務局より連絡する。

※ 詳細の日程については決まり次第別途連絡する。

② 実施時間

1提案あたり説明時間20分、質疑応答10分程度（※）

※ 提案数等により変更されることがある。

③ 開催場所

浦添市内

※ 詳細の場所については決まり次第別途連絡する。

④ 提案者の参加

説明者・機器操作を含め5名以内とする

11. 企画提案書の評価・利用方法

① 審査方法

審査委員会により、企画提案書及びプレゼンテーションに基づき審査する。

なお、別添の「企画提案書選考基準評価表」内、「企画提案必達事項に関する確認」の欄において「未達」と判断される事項を含んだ提案書は評価の対象外（失格）とし、その旨を提案者に通知する。当該通知を受領した提案者はプレゼンテーションを行うことを要しない。

② 企画提案書の利用方法

- 1) 本企画提案により参入事業者の意向・方針・計画を浦添市及び当組合にて確認・分析
- 2) 企画提案に基づいた本地区地権者への説明と意見収集

12. 審査結果の通知

審査委員会による審査結果を企画提案事業者に郵送にて通知する。

なお、審査結果に関する問い合わせ及び異議の申し立ては受け付けない。

① 結果通知

企画提案事業者へは、令和5年2月下旬（予定）に結果を通知する。

② 結果発表

公募結果については、令和5年2月下旬（予定）に当組合ホームページにて発表する。

13. 提案者の失格

本要領「2. 参加資格」を満たさないことが判明した場合の他、以下に掲げる項目に該当する場合は、企画提案事業者を失格とする。

- ① 提出期限を過ぎて意思表明書、企画提案書等が提出された場合。
- ② 提出済の意思表明書に記載した提案事業者と異なる事業者が企画提案書に記載されている場合。ただし、共同提案の場合は、代表事業者に変更がない場合に限り、変更理由を付した書面を提出することにより他の共同提案者への変更を認めるものとする。
- ③ 提出書類に虚偽の記載があった場合。
- ④ 審査の公平性を害する行為があった場合。
- ⑤ 前各号に定めるもののほか、企画提案にあたり著しく信義に反する行為等があり、審査委員会もしくは当組合及び浦添市が失格と認めた場合。
- ⑥ 別添の「企画提案書選考基準評価表」内、「企画提案必達事項に関する確認」の欄において「未達」と判断された場合。

14. 企画提案に関する経費

企画提案書等の作成に係る費用や旅費等の必要経費等は参加者の負担とする。

15. 事務局・問い合わせ先

① 事務局

本公募の事務局は、当組合事務所内に置く。

【“浦添市てだこ浦西駅周辺土地区画整理組合”の所在等】

・住所：〒901-2102 沖縄県浦添市前田2丁目18番15号

・電話：098-988-4812

・FAX：098-988-4813

・E-mail：tedakouranishi@juno.ocn.ne.jp

・ホームページ：<http://www.tedakouranishi.com>

※（執務時間）平日 午前8時30分～午後5時15分（正午から午後1時までは休憩）

② 問合せ先

本公募に関する問合せ先は以下の通り。

- 本公募または本地区の土地区画整理事業について → 当組合（上記参照）
- 本地区に係る都市計画またはまちづくりについて → 浦添市（下記参照）
- エネルギー供給について → 浦添分散型エネルギー株式会社（下記参照）

【“浦添市都市建設部区画整理課土地区画整理組合指導室”の所在等】

- ・住所：〒901-2501 沖縄県浦添市安波茶一丁目1番1号（本庁6階）
- ・電話：098-876-1234（内線4221）
- ・FAX：098-879-4541
- ・E-mail：kukaku@city.urasoe.lg.jp

【“浦添分散型エネルギー株式会社”の所在等】

- ・住所：〒901-2102 沖縄県浦添市前田三丁目1660番地
- ・電話：098-894-8962
- ・FAX：098-894-8963
- ・E-mail：info@urasoe-energy.com
- ・URL：<https://www.urasoe-energy.com/#about>

※本公募に関する最新情報は適宜当組合ホームページに掲載するので、随時確認されたい。

企画提案公募仕様書

てだこ浦西駅周辺土地区画整理事業地区

21街区(保留地)の開発事業者等公募(第二次)

1. 主旨

現在、”てだこ浦西駅周辺土地区画整理事業（以下、「本事業」という。）”周辺では、沖縄県による沖縄都市モノレールの延伸事業が実施され、令和元年10月に開業された”てだこ浦西駅”を中心に“浦添市てだこ浦西駅周辺土地区画整理組合（以下、「当組合」という。）”による土地区画整理事業が施行中である。

本事業は、沖縄県中部圏域の中心に位置し、”てだこ浦西駅”に加えて沖縄自動車道のインターチェンジの新設が計画されており、沖縄県によるパークアンドライド駐車場整備による利便性の高い交通結節拠点の形成が図られる予定となっている。“てだこ浦西駅周辺土地区画整理事業地区（以下、「本地区」という。）”はこの利点を最大限に活かすことにより、本地区及び浦添市全体の経済的発展、ひいては沖縄県全体の経済発展に寄与するポテンシャルを有しているものと考えられる。

また、浦添市では、本地区のこのようなポテンシャルを活かすべく持続的なまちづくり（スマートシティ）事業に取り組んでおり、本地区の駅周辺を中心に土地の高度利用を図り、《沖縄（アジア）を代表するまちづくり》の実現に取り組んでいる。

本企画提案は、上記まちづくりの一翼を担い、浦添市のスマートシティ構想の実現に寄与し、土地の高度利用を図るべく、本地区内“てだこ浦西駅”南側に位置する21街区の保留地の開発を行う事業者を選定すべく、その開発事業に関する企画提案を募集するものである。

この開発事業により、21街区で迅速な開発が実現されることを前提としつつ、観光・市民交流・文化発信の拠点、広域からの集客等の賑わいを創出し、既決定の参入事業者と協調したまちづくりが実現されることを期待するものである。

2. 実施の目的

本公募は、本件対象区域における開発を前提とした開発計画及び開発後の施設運営計画等に関する企画提案を募集するものであり、以下の内容を本企画提案実施の具体的な目的と定める。

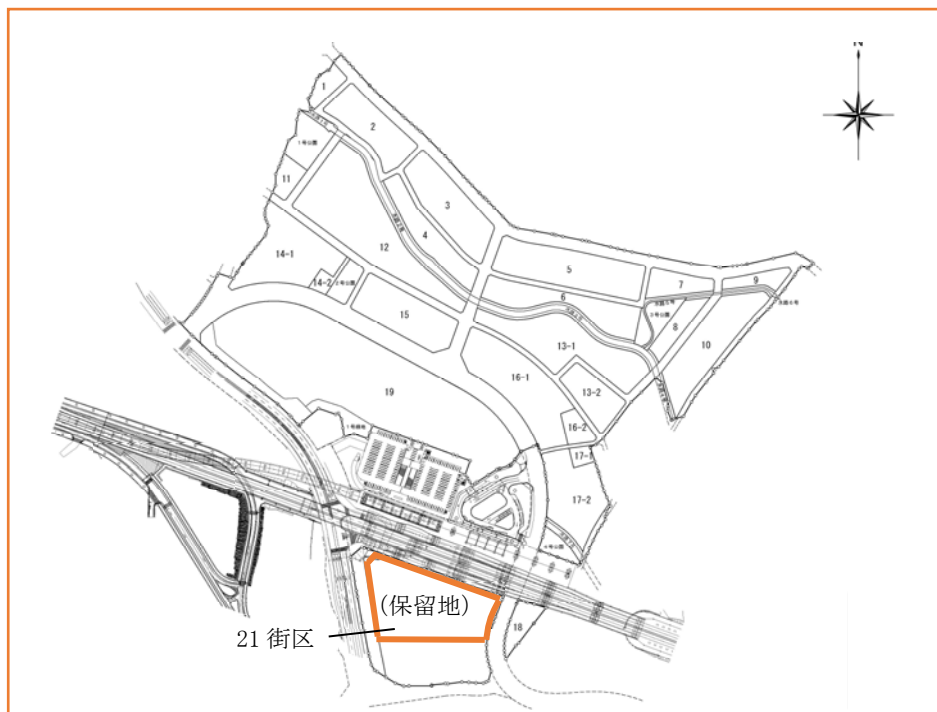
- ① 本件対象区域における開発を行うこと
 - ・本企画提案では、本件対象区域の保留地をすべて購入して開発することを基本とする。例えば、保留地の一部のみで購入や、保留地全体を購入するものの複数の個別計画で開発を行ったりする提案は認めない。ただし、1つの計画で複数の施設を整備することは妨げない。
- ② 観光・市民交流・文化発信の拠点を作り、広域からの集客等の賑わいを創出するとともに、市民との価値の共有・交流がなされる工夫をこらした開発とすること
- ③ 浦添市が遂行している持続可能なまちづくり（スマートシティ）に寄与し、本地区で自営線を保有しエネルギー供給を計画している浦添分散型エネルギー株式会社からの電力購入を前提とし、最大限環境に調和する開発とすること
- ④ 災害時において行政機関及び周辺の施設等と連携するなど、まち全体の防災の観点を踏まえた開発とすること

3. 事業実施場所

本企画提案で対象とする事業の実施場所は、以下の通りである。

- 事業実施場所（所在）：浦添市前田三丁目地内（本地区 21 街区の本件対象区域）

図 本件対象区域の位置



- 対象地の面積…約 10, 100 m²（保留地）
- 沖縄都市モノレール “てだこ浦西駅” 南側
- その他、本地区に関する情報及び 21 街区の地区整備計画等の情報については、本仕様書内の記載内容参照。

4. 企画提案実施期間

本公募の要領及び仕様書の公開（公告日）から事業予定者決定までの具体的なスケジュールは以下の通り。

内 容	日 程
実施要領及び仕様書の配布	公告日～令和4年12月2日（金）
質 疑 受 付	公告日～令和4年11月30日（水）17:00（必着）
意思表明書申込受付	令和4年7月1日（金） ～8月31日（水）17:00（必着）
提 案 書 受 付	令和4年7月1日（金） ～令和4年12月27日（火）17:00（必着）
プレゼンテーション 実 施 予 定 日	令和5年2月中旬（午後）
審査結果通知予定日	令和5年2月下旬

5. 事業予定者の決定

提案事業者が提案した計画内容については、その提案書及びプレゼンテーションに関し、審査員会で審査し、最も評価の高かったものを採択すると共に、その次に評価の高かったものを次点とする。

また、次点となった事業者は、採択された事業者が辞退したり途中で参入を取りやめたりした場合に、当該事業者に代わってその企画提案を採択するものとする。

なお、採択された事業者は、当組合が本企画提案の結果を当組合の組合員（地権者）に説明する際に、採用された提案内容の説明を行うことを求められるものと認識されたい。

6. 企画提案において盛り込むことが望ましい提案

次に掲げる事項を満たす提案はより望ましい。

- ① 観光拠点として、宿泊機能を有する提案
 - ・特に、バンケットルーム等交流を生み出す施設も含むとより望ましい。
- ② 賑わいを創出するために、“てだこ浦西駅”や21街区と隣接する道路（県道浦西停車場線・県道38号・県道241号）からのアクセスが充実した提案
- ③ 21街区において、造成工事等の本事業の事業費を最小限に抑えられる開発設計を含む提案（参照：「8. 提案の前提」④造成工事）
- ④ 再生可能エネルギー設備（太陽光発電設備等）の導入計画を含む提案
- ⑤ 本件対象区域の一体的な開発において、まちづくりにおける更なる魅力を付加する文化性やエンターテインメント性を備えた施設の建設計画を含む提案
 - ・特に、浦添市を含む沖縄県内に既存する、もしくは今後設立が検討・予定されている施設と重複・競合しない施設が望ましい（例：沖縄芸能と飲食が楽しめる施設など）。
- ⑥ 上記⑤の提案を行う場合は、具体的な運営内容を提案することとし、さらには、提案事業者の中に、同様の施設の運営や興行プロモーションのノウハウ等を有する事業者が存在すればより望ましい
- ⑦ 提案事業者の中に、本件対象区域の開発と同様の事業を行った実績を有する事業者が存在することが望ましい
- ⑧ 提案事業者の中に沖縄県内に本店を置く事業者や浦添市内に拠点を有する事業者を含むこと、もしくは開発事業に関し主要な役割を担う事業者がこれまで沖縄県内での事業実績

を有する事業者であれば、より望ましい

- ⑨ 提案した事業の施工にあたって、浦添市内企業への優先発注並びに市産品及び県産品の優先使用する旨が示されると望ましい
- ⑩ 本件対象区域は浦添市のまちづくりの観点から商業地域に指定し、良好な土地利用を目指すべく地区計画の都市計画決定を行ってきており、提案事業者においても、本件対象区域の施設計画策定にあたっては、都市計画の制限内容の中で最有効使用に寄与する施設とするなど、土地の高度有効利用に資する施設とすることが望ましい（参考：建蔽率 80%、容積率 400%）。

7. てだこ浦西駅周辺土地区画整理事業地区情報

① 本地区位置図



② 関連計画 ((仮称) 幸地インターチェンジ、県道バイパス等)

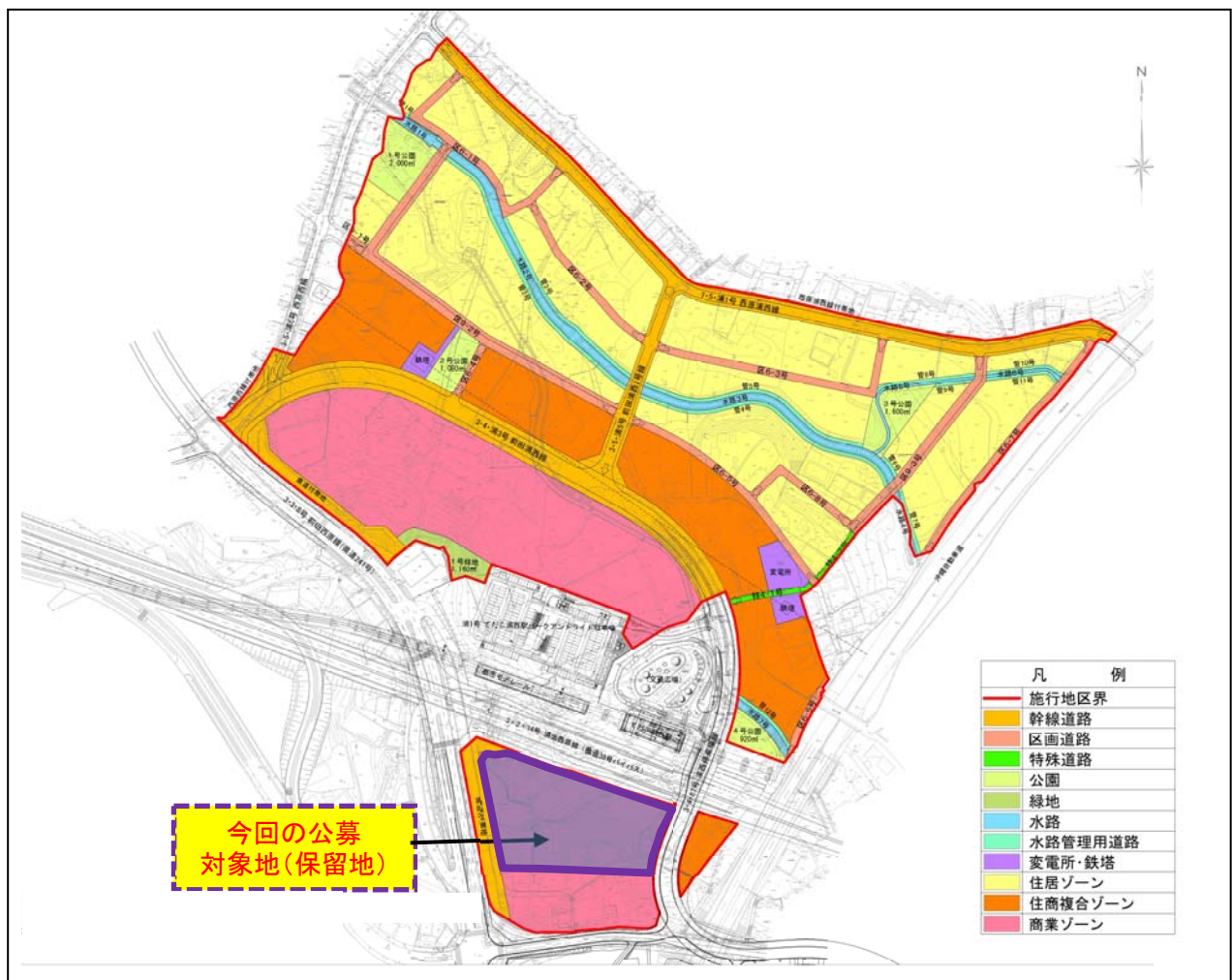


※本計画図は平成 30 年時点のものであり、その後の整備によって現地と異なる部分がある可能性がある。



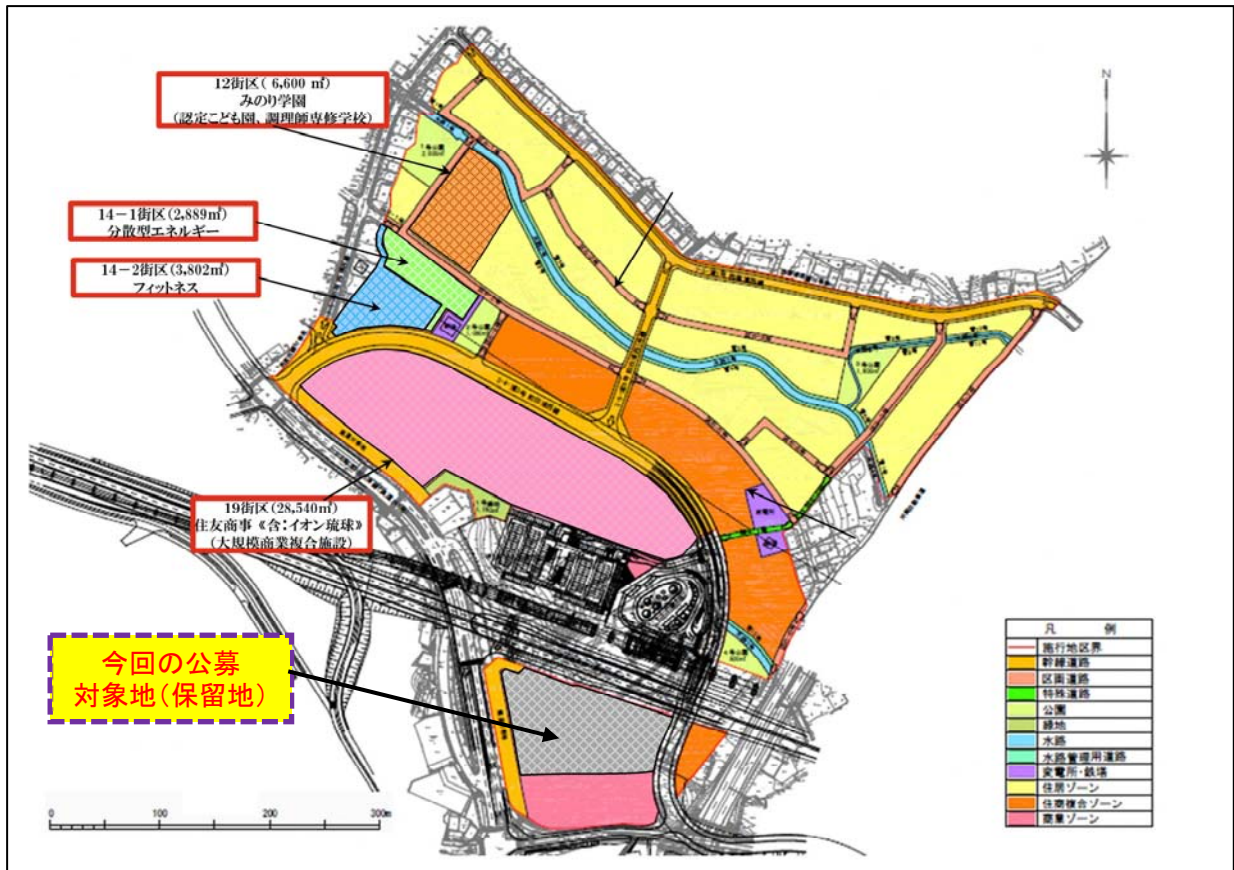
※本計画図は平成 30 年時点のものであり、その後の整備によって現地と異なる部分がある可能性がある。

③ 土地利用計画図



※本計画図は令和 4 年 5 月時点のものであり、今後の状況により変更が生じる可能性がある。

④ 参入予定事業者配置図



※本図は令和4年5月時点で各事業者と当組合が参入に向けた調整済・調整中の場所を示したものである。

⑤ 現況及び計画重ね図 (現況は本事業認可前)



※本計画図は令和4年5月時点のものであり、今後の状況により変更が生じる可能性がある。

なお、周辺のボーリングデータの提供も可能である。それを含め、造成計画に関するさらなる情報が必要な場合は、当組合に問い合わせられたい。

⑥ 本地区の諸元（令和4年3月現在）

- ・面積(地区全体)：約 18.6ha
- ・位置：浦添市の東部に位置し、西原町と隣接する。浦添市西原六丁目と浦添市前田三丁目からなる。
- ・土地区画整理事業による基盤整備事業中であり、仮換地指定済。
- ・将来人口計画：約 2,040 人
- ・用途地域：商業地域、第二種住居地域、第二種中高層住居専用地域
- ・その他：地区計画あり（次項参照）。

8. 提案の前提

① 用途地域

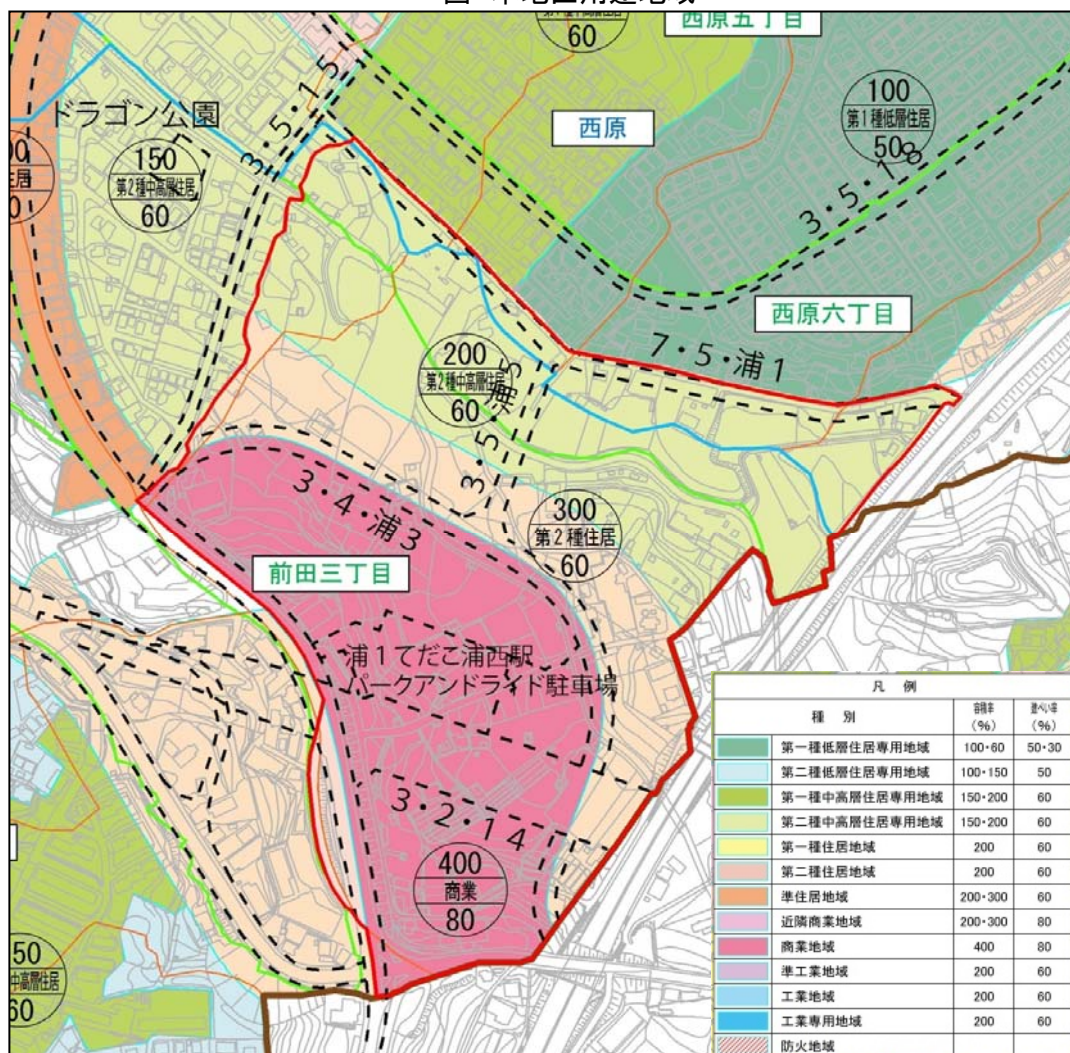
本地区の用途地域は、「商業地域」、「第二種住居地域」、「第二種中高層住居専用地域」の3つの種別に分かれている（次図参照）。

本公募対象地は商業地域である。

【本地区内の用途地域】

- ・ 商業地域（建蔽率（80%）、容積率（400%））
- ・ 第二種住居地域（建蔽率（60%）、容積率（300%））
- ・ 第二種中高層住居専用地域（建蔽率（60%）、容積率（200%））

図 本地区用途地域



② 地区計画

浦添市は、本地区で目指しているまちづくりにふさわしい土地利用を実現するため、上記の用途地域の変更に合わせて地区計画を都市計画決定している。

○ 21 街区の地区整備計画内容

- ・地区計画における地区の区分：商業地区 B(商業地域)
- ・建築物等の用途制限：商業地域内に建てられる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない(用途利用してはならない)。
 1. 畜舎
 2. 自動車教習所
 3. 倉庫業を営む倉庫その他これらに類するもの
 4. 麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券売場その他これらに類するもの
 5. キャバレー、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの
 6. 個室付浴場業に関する公衆浴場その他これらに類する建築基準法施行令(昭和 25 年政令 338 号) 第 130 条の 9 の 3 で定めるもの
 7. 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店若しくは展示場に供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が 10,000 m²を超えるもの。
- ・建築物のけんぺい率の最高限度：80%
- ・建築物の容積率の最高限度：400%
- ・緑地化の最低限度：敷地内に敷地面積の 3%に相当する緑地を設けることとし、間口側道路境界線の長さの 1/4 以上を道路に接するよう配置するものとする。
- ・壁面の位置の制限：浦西駐車場線、浦添西原線、浦添西原線バイパス<道路(1)>道路に面する建築物の外壁又は柱面は、道路境界線から 2.0m 以上後退した位置とする。その他の道路(区画道路等)に面する建築物の外壁又は柱面は、道路境界線から 1.0m 以上後退した位置とする。
- ・建築物等の形態又は意匠の制限：
 1. 外壁に用いる主たる色彩は原色を避け、周囲と調和した色彩とする。
 2. 屋根は可能な限り勾配屋根とし、陸屋根とする場合には、屋上緑化し景観に配慮する。但し、太陽光発電装置等を設ける場合は除く。
 3. 高架タンク等の屋上突出物は遮へいするなど、目立たないように配慮する。また、主に道路境界線から見えないようにするなど、配置計画に配慮する。
 4. 建築物の 2 階以上に駐車場を併設する場合、透過不可な手すり壁を設けて遮へいすることなどにより、可能な限り車両のライトが外部に漏れないよう配慮する。
- ・垣または柵の構造の制限：道路に面する側及び壁面後退に係る部分の垣、又は柵の構造は次の各号の一に掲げるものとする。但し、門柱及び門扉についてはこの限りではないが、周辺環境に配慮したものとする。
 1. 生垣
 2. 高さ 60 cm 以下のブロックまたはコンクリートの基礎の上に見通しのできるフェンス等を施したもの(ただし、全体でも高さは道路から 1.5m 以下とする)。また、可能な限りそれに植栽を組み合わせたものとする。

③ 高さ制限

本地区は、浦添市第四次総合計画に位置付けられた歴史文化拠点に近接していることから、その地域の特性に対する配慮が必要であり、特に浦添城趾への景観的配慮(計画建物の最高部分の高さ制限(標高 140m))などが求められることに留意が必要である。

なお、景観に関しては、浦添市都市建設部美らまち推進課(下記参照)まで、問い合わせ

られたい。

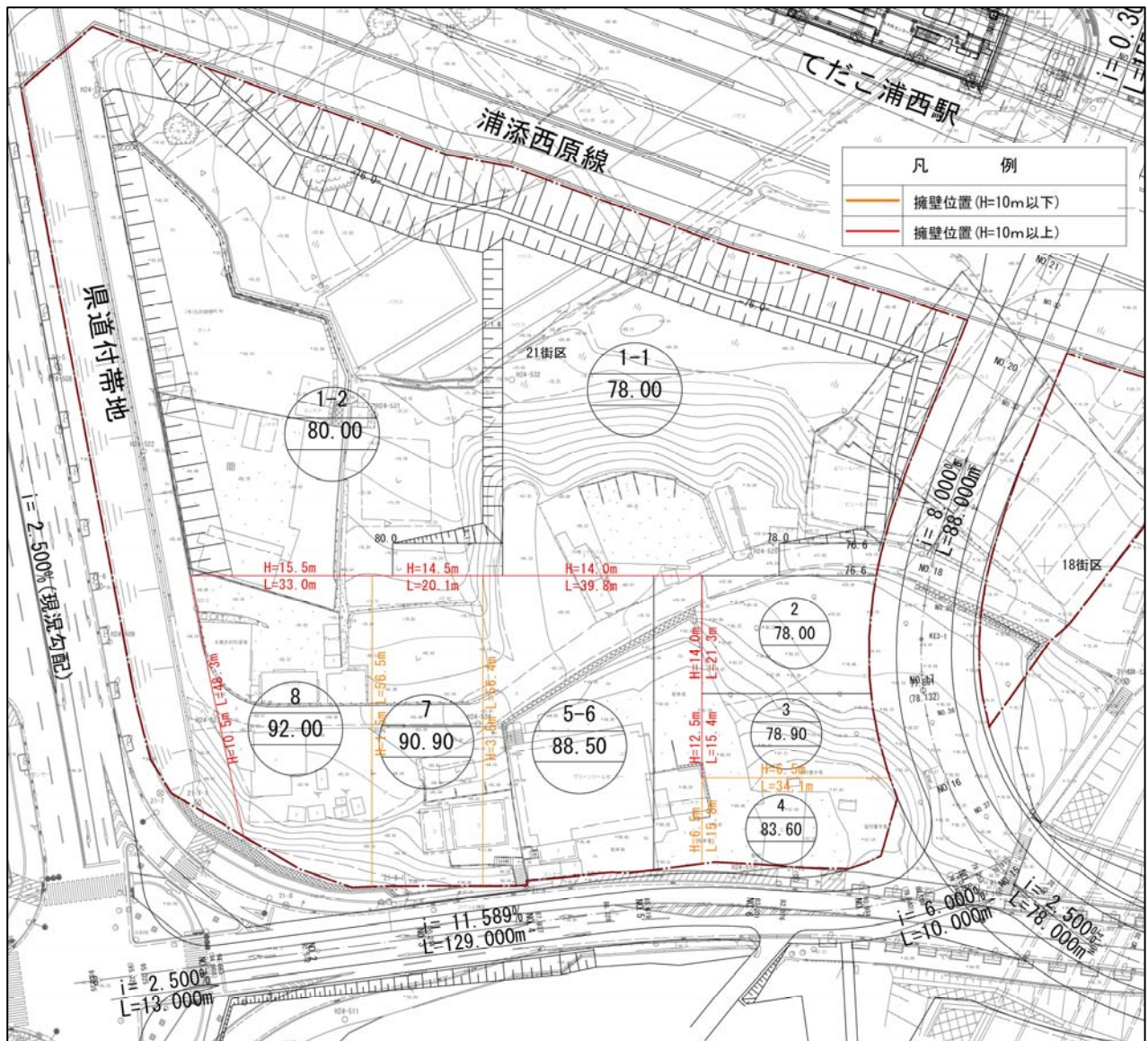
【“浦添市都市建設部美らまち推進課”の所在等】

- ・住所：〒901-2501 沖縄県浦添市安波茶一丁目1番1号（本庁6階）
- ・電話：098-876-1234（内線4071・4072）
- ・FAX：098-879-7138
- ・E-mail：tyuramachi@city.urasoe.lg.jp（課代表）

④ 造成工事

21街区の基準日時点の造成計画（予定）は以下の造成計画図の通りである。

図 造成計画図(予定)



※本計画図は令和4年5月時点のものであり、今後の状況により変更が生じる可能性がある。

⑤ 当組合との調整

- ・採択された提案事業者は、採択後 2 ヶ月以内に企画提案書に記載した金額で当組合と保留地の売買契約を締結することとする。なお、買取にあたって必要となる条件については採択後に当組合と調整を行うこととする。

- ・採択された提案事業者は、契約締結時に契約金額の 10%を保証金として当組合に納め、保留地の引渡時に残金を支払うものとする。
- ・なお、別途開催予定の公募説明会（本公募の実施要領 6 参照）にて本件対象区域の保留地の処分予定価格を示す。

⑥ 土地の引渡

- ・当組合は、本件対象区域の保留地の引渡にあたっては、当該地内で土地利用に支障となる物件等の撤去を実施するものとする。
- ・当組合は、本件対象区域の保留地の引渡にあたっては、当該地の地勢から必要性が考えられる隣接する仮換地との間の擁壁の設置や造成に係る工事を施工するほかは、法面処理で仕上げるものとする。この場合、当組合では土地区画整理事業として一般宅地の造成を行い設計に必要な情報を開示する以上の造成に関する責任を負わない。
- ・採択された提案事業者は、本件対象区域の保留地の造成等について、上記以外の形で引渡を希望する場合は、当組合と協議することができる。ただし、新たな擁壁等の構造物の設置や当組合の他の工事等に影響が及ぶ内容であるなど、当組合の土地区画整理事業の遂行に支障がある事項については協議に応じない。
- ・当組合は、採択された提案事業者との保留地売買契約締結後に本件対象区域の保留地に関する造成工事等に着手し、原則として保留地売買契約締結から 22 ヶ月以内に保留地を引渡すものとする。また、当組合と採択された提案事業者の間で上記の造成に関する協議を行った場合は、保留地売買契約締結後とその協議による合意後の遅い方から 22 ヶ月以内に保留地を引渡すものとする。なお、土地区画整理事業の工事計画をはじめとする事業上の都合などから引渡時期が遅れることもある。

⑦ 留意事項

採択された提案事業者は、本公募の要領及び仕様書の各項に記された条件と共に、下記の各項目を了承して、採択後 2 ヶ月以内に当組合と保留地売買契約を締結するものとし（別添契約書様式（案）参照）、採択後 2 ヶ月以内に当組合と保留地売買契約を締結できなかった場合は、当組合はその採択を取り消す。

- a 採択された提案事業者は、保留地の引渡を受けた時から 20 ヶ月以内に提案した施設の整備について着工するものとし、20 ヶ月を超えて着工しない場合、当組合は保留地売買契約を取り消して保留地を取り戻すことができるものとする。当該保留地売買契約の取り消しにあたっては、当組合は上記⑤に記載のある保証金を返却しない。
- b 採択された提案事業者が以下の状況になった場合、当組合は当該保留地売買契約を取り消して保留地を取り戻すことができるものとする。この場合、当組合は上記⑤に記載のある保証金を返却しない。また、この場合、当組合は、採択された提案事業者が保留地において実施した施設整備や造成工事、擁壁の設置・除却などの一切の土地の改変について、引渡時の状態に戻すことを採択された提案事業者に求めることができるものとし、採択された提案事業者が当該保留地を引渡時の状態に戻さなかった場合は、当組合が自ら引渡時の状態に戻し、それに要した費用は採択された提案事業者に請求するものとする。

なお、当該保留地売買契約の取り消しによって採択された提案事業者が損害を被ったとしても、その名目の如何を問わず、当組合はそれを賠償しない。

- i 採択された提案事業者が企画提案した内容を実現することなく当該事業から撤退した場合
 - なお、この場合には、上記保証金を返却しないと共に、それに加えて同額を違約金として申し受ける。
 - ii 採択された提案事業者が保留地売買契約締結後に実施した施設整備や事業内容、施設の運営内容などが企画提案した内容と異なると当組合が判断した場合
- c 採択された提案事業者が保留地売買契約締結後から土地区画整理法第107条第2項に規定する換地処分に伴う登記の完了後に当組合から本件土地の所有権移転登記を受けるまでの間に第三者に本件土地の所有権を移転する場合は、当組合に届出てその許可を受けるものとする。
- また、採択された提案事業者は、上記の当組合との所有権移転登記完了後に第三者に本件土地の所有権を移転する場合は、採択された提案事業者が企画提案した事業を当該第三者に承継させることを約するとともに、その旨を浦添市に報告してその意見を確認するものとする。

9. 提案書の様式等

① 企画提案書の作成仕様（様式は任意）

企画提案書の作成に当たっては、以下の事項を記載すること。

- 1) 提案事業者名（共同提案の場合は役割分担も含め記入）
⇒ 施設事業者そのものか、事業者の資金調達がセットであることが必要。
- 2) 提案する事業・施設の説明
- 3) 提案する事業・施設の本地区、浦添市、沖縄県における意義と効果
- 4) 提案する事業・施設の環境未来都市の基本コンセプトへの貢献部分
- 5) 事業収支計画（概算（保留地買取価格を記載のこと））
- 6) 事業・施設の開業までの準備スケジュール
- 7) 類似事業・施設の実績紹介（様式－5及び6を補完するもの）

② 企画提案書の提出仕様

提出すべき企画提案書の規格、製本については下表のとおりとする。

【提出資料】

1) 企画提案書（製本）	1 5 部
2) 提出書類（全事業者共通）（「 実施要領 」参照）	1 5 部
3) 企画提案書電子データ（PPT もしくは PDF）	1 式
4) プレゼンテーション用電子データ（PPT もしくは PDF）	1 式
※企画提案書の抜粋版でも可とする。	
5) プレゼンテーション時配布資料	1 5 部
※当日の配布資料であり、プレゼンテーション用電子データ等を印刷すること	

⇒ 提出書類は、すべて A4 サイズにとりまとめ（A3 サイズ等は、A4 サイズに折り畳む）、左側余白を『2穴パンチ』で穴を開け、各部左上をダブルクリップ等で留めて綴ること。

（注意事項） 提出された上記 1)～5) は理由の如何を問わず返却しない。また、1)、2) は浦添市及び当組合（理事及び事務局）に限り使用する。3)、4) については、当組合及び浦添市が対外的な事業説明などの際に使用する。5) については、当組合（理事及び事務局）及び浦添市、に配布するものとする。

以上。