

(仮称)うるま市仲嶺・上江洲土地区画整理事業
事業化パートナー
募集要項

令和4年4月8日

うるま市

はじめに

私ども、うるま市仲嶺・上江洲まちづくり組合発起人会は、このたび、うるま市の協力を得て、本土地区画整理事業に係る事業化パートナーの公募を実施し、選定されたパートナーの包括的な御協力のもと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、今回の趣旨にご理解を頂き、本事業に関し、御提案されますよう宜しくお願い申し上げます

(仮称)うるま市仲嶺・上江洲まちづくり組合発起人会

発起人会代表者 名護 宏雄

副代表者 上江洲 富夫

副代表者 上江洲 安俊

(仮称)うるま市仲嶺・上江洲土地区画整理事業
事業化パートナー
募集要項

目 次

I.基本的事項	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. 事業提案書等	5
6. 選考結果の通知	6
7. その他	6
II.審査事項	6
1. 審査体制	6
2. 事業化パートナー選定の方法	6
III.覚書等	6
1. 覚書の締結	6

I. 基本的事項

1. 募集の趣旨

うるま市は、仲嶺・上江洲地区（以下「本地区」という）について「うるま市産業振興計画（H29年3月）」において、「産業振興支援を通じて企業収益力を目指すために、経済波及効果の高い産業の集積を図ることとし、企業が操業しやすく、市民が働きたくなるよう社会環境整備に向けて、産業基盤を強化するための産業集積基盤の整備に向けた取り組みを実施する」としているほか、「うるま市産業基盤整備計画基本構想（H31年3月）」では「県内有数の産業支援機能を有する中城湾港新港地区を核に、港湾の拠点性を踏まえた各産業分野と港湾機能が有機的に連携した臨海型産業の集積を目指し、仲嶺・上江洲地区における新たな産業団地造成を検討する」とされている。また「うるま市産業基盤整備計画基本計画（R2年3月）」においては、本地区について「うるま市の次世代ものづくり・新たな高付加価値産業の創出・交流拠点」として位置づけられている。

こうした上位計画の位置づけを受け、本地区の計画予定地において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。

また、本地区は、沖縄自動車道・沖縄北インターチェンジや中城湾港新港地区等とのアクセス性もよいほか、周辺には商業飲食施設や公共施設があり産業集積しやすい環境がありますが、非線引き白地地域・集落環境保全地区として市街化が抑制されており、また農用地区域として農業以外の土地利用に制限がかけられています。農用地区域からの除外と市用途地域の指定も視野に入れ、土地利用の転換を図る必要があります。

こうしたことから、うるま市仲嶺・上江洲まちづくり発起人会（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産業基盤整備を推進するべく、のちの業務代行者となりうる経験豊富でノウハウを持つ民間業者をパートナーとして募集し、地権者のさらなる理解と合意を図ったうえでスムーズな土地区画整理組合の設立を目指します。

2. 土地区画整理事業の概要

本地区は沖縄自動車道・沖縄北インターチェンジや中城湾港新港地区等との交通アクセスに恵まれた立地環境にあります。

地区の南側は県道36号線、西側は県道224号線となっており、都市計画の見直しにおいて用途地域を指定し、産業集積地域及び住宅地域への土地利用の転換をおこない、両地域の調和、周辺地域の賑わいの創出を図っていくことを予定しています。

- ① 事業名：(仮称)仲嶺・上江洲地区土地区画整理事業
- ② 事業区域:うるま市仲嶺・上江洲地内
- ③ 区域面積:約 20ha
- ④ 権利者数:約 160名
- ⑤ 関連法
 - ・都市計画法 現況:非線引き白地地域、集落環境保全地区
計画:産業系、住居系(想定)の用途地域の指定
 - ・農地法 農業振興地域、地区の大半が農用地区域

- ⑥ 提供資料:位置図・区域図・構想図

3.応募に関する事項等

(1)事業化パートナーに求める業務内容

発起人会の考える基本構想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、事業化パートナーは準備組合設立までに要した費用を原則、請求しない。

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できるものとして、契約締結に着手する。

また、事業化が不調に終わった場合には、発起人会、事業化パートナーともに損害賠償等その他一切の請求を原則行わない。但し、必要に応じて協議により決定する。

① 準備組合設立までに係る業務支援

(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理解、合意取得

(会議、意見交換会及び勉強会の開催などを含む)

④ その他、事業化に向けた技術的支援業務(行政及び関係課機関等との協議等)

⑤ 進出企業の需要把握、情報収集 等

(2)事業化パートナー・決定までのスケジュール

項目	期間及び期日等	備考
① 募集要項及び提供資料の配布	令和4年4月8日(金) ～4月22日(金)	
② 説明会参加登録申込書の提出 期限(様式1)	令和4年4月22日(金)	持参、郵送、FAX、Email、 <u>申込み時、評価基準配布予定</u>
③ 説明会の開催	令和4年4月27日(水) 13:30～14:30	
④ 質問書の提出期限(様式2)	令和4年5月27日(金)	FAX、Emailによる受付
⑤ 質問回答書の掲載	令和4年5月31日(火)	ホームページ掲載
⑥ 事業フレームの提示	令和4年7月上旬	事業フレーム配布は 窓口のみ
⑦ 事業フレーム等に対する 質問書の提出期限(様式2)	令和4年7月22日(金)	FAX、Emailによる受付
⑧ 質問回答書の送信	令和4年7月29日(金)	

⑨ 参加意向書の提出期限(様式 3)	令和 4 年 8 月 29 日(月) ～ 9 月 9 日(金)	持参のみ受付
⑩ 事業提案書提出届(様式 4) 及び事業提案書の提出期限	令和 4 年 9 月 16 日 (金)	持参のみ受付
⑪ 応募者提案説明会及び役員会	令和 4 年 9 月 30 日 (金)	詳細別途通知
⑫ 選定結果通知書	令和 4 年 10 月 7 日 (金)	郵送による通知
⑬ 覚書締結	令和 4 年 10 月中旬	
⑭ 報告会	令和 4 年 10 月下旬	地権者報告

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。）

うるま市役所 企画部 プロジェクト推進 1 課 第 2 係（担当）上運天・佐渡山・大石根
〒904-2292 沖縄県うるま市みどり町一丁目 1 番 1 号 うるま市役所

TEL:098-973-5373(直通) FAX:098-979-7340

Email: project-ka@city.uruma.lg.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、公募掲載HP からダウンロード可
- ※ 3 申出があれば Email にて各様式のデータ送信可
- ※ 4 郵送、FAX、Email の場合は窓口まで送受信等の確認の連絡必須
- ※ 5 応募者提案説明会の開催日時、会場等の詳細は応募者に別途通知

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

ア事業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の開始の申し立てがなされた

場合は、更生計画の認可決定又は再生計画の認可決定がなされていること。
ウ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）第2条に規定する暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者でないこと。
エうるま市から指名停止をうけている期間中でないこと。

②代表者要件

ア過去10年以内（平成24年度～令和3年度）に土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第3条第2項の土地区画整理組合から土地区画整理事業に係る委託業務の業務実績があること。

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年以上であること。

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。

(3)募集要項に関する質問及び回答

①質問の受付

質問がある場合は(様式2)質問書に必要事項を記入し、令和4年5月27日(金)迄に窓口へFAX又はEmailにて送付すること。また、電話にて窓口へ送受信を確認すること。

②質問に対する回答

質問に対する回答は、Emailにて通知する。なお、(様式1)説明会参加登録申込書には、担当者のメールアドレスを必ず記載しておくこと。

(4)応募手続き

応募者(共同企業体で応募する場合は代表者)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、(様式3)参加意向書を窓口を持参すること。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(実績が複数ある場合は、当地区に最も類似した地区の実績1件分)

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)

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)

(5)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.参加意向書及び事業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.事業提案書等

応募者は(様式4)事業提案書提出届と合わせて、以下の内容で構成する事業提案書を提出すること。

(1)事業提案書の内容(提案事項1～3は必須)

提案事項1：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24年度～令和3年度)の土地区画整理事業組合施行の業務代行者としての業務実績について、事業概要及び業務の実績を記載すること。

[添付資料]

- ・発起人会又は準備組合との協定書
- ・事業認可書又は事業認可を証明する資料
- ・組合との協定書
- ・事業完了を証明する資料

提案事項2：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。

[添付資料]

- ・配置する技術者の資格証の写し
- ・配置する技術者の県内在住を証明する資料
- ・配置する総括責任者の実績が確認できる書類

提案事項3：本事業を円滑に推進するための取組について

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4：市のまちづくり及び産業振興に関する提案について

提出可能であれば提出すること。

- ① 別紙構想図を基本とした土地利用イメージの提案及び企業誘致に関する計画
 - 1 沖縄県・うるま市の企業誘致方針に沿った提案をより高く評価する
 - 2 うるま市の雇用創出につながる提案をより高く評価する
- ② 施設利用計画の内容等についての提案
 - 1 周辺地域の土地利用状況を考慮し住宅地区と産業用地の調和が図られ、周辺地

域の賑わいの創出、就業環境の魅力向上に資する計画をより高く評価する

③ 参加企業における地元企業の役割・活用についての提案

1 参加企業における地元企業の位置付け及び担当分野が明確で重要度が高い場合により高く評価する。

(2) 事業提案書の仕様

事業提案書の提案事項 1、2 は A4 版用紙にて資料を作成し、提案事項 3、4 は適宜 A3 版用紙（6 ページ以内）を使用し左綴じしたものを提出すること。

表紙には応募者の名称（共同企業体の場合は代表者名）を明記すること。

(3) 事業提案書提出部数

提案事項 1、2・・・3 部（正・副）

提案事項 3、4・・・1 1 部 ※電子データ(CD-R)一式を含む

6. 選考結果の通知

選考結果は、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に限る。）へ通知する。

7. その他

(1) 事業提案書の取扱い

① 発起人会は、提出された参加意向書及び事業提案書を、審査以外の目的で利用しないものとする。

② 提出された参加意向書及び事業提案書は、理由の如何にかかわらず返却しないものとする。

③ 提出された事業提案書は、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。

II. 審査事項

1. 審査体制

事業化パートナーの選定にあたっての審査は、発起人会代表役員及びうるま市職員が審査する。また、審査は非公開とする。

2. 事業化パートナー選定の方法

応募者提案説明会において、応募者から提出された事業提案書等に基づき、応募者による説明会を受けた上で、質疑応答内容を踏まえ、事業提案書の内容を総合的に勘案して候補者を選定する。

また、提案事項 1、2 については事務局による書面審査とし、提案事項 3、4 はプレゼンテーション（説明 20 分、質疑 10 分）を実施し審査員により評価する。

※事業提案が 5 社以上となった場合には、書面審査により上位 4 社を選定する。

III. 覚書等

1. 覚書の締結

本発起人会と選定された事業化パートナーは「I.3.(1)事業化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できるものとして、契約締結に着手する。