

中城村商業施設誘致戦略策定等支援業務委託

仕 様 書

沖縄県中城村

1. 業務名

中城村商業施設誘致戦略策定等支援業務委託

2. 業務の目的

中城村（以下、「本村」という。）においては、南上原地区の土地区画整理事業を基盤としたまちづくりによる村人口が当初の想定を上回る勢いで増加し、2022年の国勢調査においても、人口増加率、世帯増加率ともに県内最上位となっている。

その一方で、村土の大半が市街化調整区域（＝市街化を抑制すべき区域）に位置付けられていることから、商業施設等も不足しており、生活に支障を来しているとの住民の声も多く寄せられている。また、本村においては、中城城跡などの豊富な観光資源を保有しているにも関わらず観光消費に繋がる施設の不足や、雇用の受け皿となるような働き場の不足、さらに、村の基幹産業である農業においては多様な販路開拓が求められるなど、多方面において課題を抱えてきた。

そこで、これらの課題の解消に向けて、国道329号線沿いに立地する中城中学校を移転し、その跡地と、隣接する旧役場庁舎跡地を活用した商業施設誘致を計画し、令和3年11月に、その構想を示した「中城村商業施設誘致促進基本構想」（以下、「基本構想」という。）を策定した。

本業務においては、基本構想も踏まえ、単に商業施設を誘致するに留まらず、他地域にある同種・類似施設との差別化を図りつつ、本村の抱える課題の解消や、本村の魅力を十分に活かした商業施設の誘致に向けて、誘致戦略を策定するとともに、本村と併走しながら、関連事業に対し、必要な支援を行うことを目的とする。

3. 履行期間

契約締結日から令和7年3月14日（金）まで

4. 適用範囲

本仕様書は、「中城村商業施設誘致戦略策定等支援業務委託」（以下「本業務」という。）に適用する。

5. 誘致予定地及び誘致施設の概要（基本構想より抜粋）

①所在地	中城村字屋宜741番地1 ほか
②敷地面積	19,038㎡
③施設規模	10,000㎡以下
④施設の機能	スーパーマーケットの機能を有した商業施設 （想定する併設施設：飲食店、スポーツジム等）

※施設の機能等については、基本構想策定時のニーズを元にしたものとなっており、今後、適宜見直しの可能性もある。

6. 業務内容

業務内容は概ね次のとおりとし、受託者の提案内容に基づき、本村と受託者との協議により業務内容を決定する。なお、以下に示されたもの以外については事業者の創意工夫による提案を期待するものとする。

6-1 基礎調査

(1) 関連計画の把握

中城村商業施設誘致促進基本構想、中城村観光振興計画など、商業施設誘致戦略を検討する上で必要な各種計画を整理する。

(2) 先進事例調査

本村の抱える課題等を踏まえ、県内及び県外の参考となる商業施設の先進事例について、資料調査やヒアリング調査を実施し、整理・分析を行う（ヒアリングについては、オンラインによる実施も可）。ヒアリングの項目、対象、方法等については提案によるものとする。

なお、県内の事例対象については、近隣施設等（西原さわふじマルシェ（西原町）、うるマルシェ（うるま市）、あがりはま市場（与那原町）、おんなの駅（恩納村）、ハッピーモア市場（宜野湾市））を含めるものとする。

(3) 関係団体調査

誘致施設に対するニーズや期待する効果、その他必要な項目について、産業振興及び観光振興の観点から把握するため、関係団体（中城村商工会、中城村観光協会、中城村役場内の関係部署等、3～4箇所程度を想定）に対し、ヒアリングによる調査を実施、その結果について整理・分析を行う。ヒアリングの項目、対象団体、方法等については提案によるものとする。

(4) 市場調査

事業予定地における商業施設誘致の可能性等について、民間事業者から意見を収集し、その内容について整理・分析を行う。収集する意見は商業施設誘致の可能性、導入可能な施設機能、誘致に向けた課題、行政や地域との連携、その他必要な項目とする。意見収集の項目や収集方法、業種及び対象事業者数等については提案によるものとする。ただし、対象事業者数については最低3社以上とすること。

6-2 関連事業における運営支援

(1) 住民ニーズ調査運営支援

別途公募をおこなっている、「中城村商業施設誘致に関する住民ニーズ調査の企画運営業務（以下、「住民ニーズ調査」という。）」に関し、本村が各業務（アンケート調査、ヒアリング調査、ワークショップ等）を検討する際に、専門的な見地からの助言等の支援や、各業務（内容については先述のとおり。以下同じ。）

の実施前に行う予定の打ち合わせ会議（住民ニーズ調査の受託者と本村で実施）への参加、また、本村の求めに応じ、各業務に参加し、専門的な見地からの助言等の支援を行う。

なお、打合せ会議については、原則、本村の会議室において対面にて実施する（やむを得ない場合につき、事前に調整の上、変更することを認める）。

（2）関係者会議等への出席

関係者会議（庁内における関係部署による調整会議など）において、会議への参加及び説明（中間、完了時の2回程度を想定。但し、業務の遂行上必要な場合は、適宜、実施するものとする。）、説明用資料の作成、議事録作成などの支援を行う。なお、関係者会議等への出席については、本村の会議室において対面にて実施し、必ず、管理技術者の出席を求めるものとする（管理技術者以外の出席については、必要に応じて、対面以外の方法も認める。）。

6-3 誘致戦略策定への支援

（1）誘致戦略案の策定

「6-1 基礎調査」の調査・分析の内容及び、「6-2 関連事業における運営支援」の内容を踏まえ、本業務における背景及び目的を理解した上で、商業施設誘致を戦略的に推進するための誘致戦略を策定する。誘致戦略には、具体的に必要な取組内容（事業内容）を示した上で、それらの実現化のための具体的な手法を提案するものとする。

（2）ロードマップの策定

商業施設誘致までのタイムスケジュールや課題等を明確化するために、ロードマップを作成する。なお、ロードマップは「中城村立小中学校改築整備基本計画書（令和3年3月）」、「中城村商業施設誘致促進基本構想（令和3年11月）」、「中城村立中学校整備事業実施方針（令和6年1月）」の内容と整合性をとること。

（3）誘致戦略にもとづいた翌年度事業への支援

誘致戦略にもとづき、翌年度以降に実施が見込まれる事業について、事業内容の検討における助言など、事業実施に向けた支援を行う。

7. 打合せ等

本業務を実施するにあたっては、打合せを、本村と受託者にて概ね6回程度（着手時、中間、完了時を含む）行うものとする。打合せは、原則、本村の会議室において対面にて実施する（やむを得ない場合につき、事前に調整の上、変更することを認める）。また、打合せの内容は受託者が記録簿を作成の上、相互が確認するものとする。なお、業務の遂行上必要な場合は、適宜実施するものとする。

8. 成果品

本業務の成果品は以下に示すとおりである。

- (1) 誘致戦略及びロードマップ（本体）（A4版・両面・フルカラー） 5部
※製本（表紙、背表紙あり）を行い、背表紙には事業名を印字すること。
- (2) 誘致戦略及びロードマップ（概要）（A4版3～5枚程度・フルカラー） 5部
- (3) 誘致戦略及びロードマップ（広報用）（A4版1枚程度・フルカラー） 5部
- (4) 業務報告書（一部カラー・チューブファイル綴じ） 正・副各1部
- (5) 電子データ（CD-R等） 一式
- (6) その他、村が必要と認める資料

9. 経費

本業務を実施するにあたり必要な経費は、すべて受託者の負担とする。

10. その他

- (1) 本業務を行うに当たり必要な資料は、原則として、受託者が収集するものとする。
- (2) 受託者は、業務上知り得た情報を他に漏らしてはならない。
- (3) 受託者は、本業務の全部又は一部の処理を第三者に再委託してはならない。ただし、あらかじめ本村の承諾を得た場合はこの限りではない。
- (4) 本業務に係る全ての成果品の著作権は、本村に帰属するものとする。
受託者は、当業務の実施のために必要な、受託者が従前より有する著作権、あるいは第三者の著作権については、当該著作権の利用に当たり、支障のないよう確認しなければならない。以後、著作権関係等の紛争などの問題が発生した場合は受託者の責任により対処すること。
- (5) 本仕様書に明記されていない事項、又は疑義を生じた事項については、その都度、本村と別途協議の上、定めるものとする。
- (6) 中城村と琉球大学で連携して実施する、琉球大学講座「地域企業（自治体）お題解決プログラム」において提出された意見等も、必要に応じて本業務に活用するものとする。