中城村商業施設誘致事業

募集要項

令和８年９月 30 日

令和８年 10 月 30 日修正

令和８年 11 月 27 日修正

中城村

目　次

第１　募集要項の位置づけ 1
1 本事業の目的 1
2 検討の経緯 1
3 募集要項の位置づけ 1
第２　事業内容に関する事項 3
1 対象地の概要 3
2 導入機能 3
3 事業内容 4
4 事業方式 5
5 村が重視する事項 7
6 事業条件 7
7 事業スケジュール 9
第３　応募に関する事項 10
1 応募者の構成 10
2 参加資格要件 10
3 参加資格の確認基準日 11
第４　事業者の募集及び選定に関する事項 12
1 募集及び選定の方法 12
2 募集及び選定のスケジュール 12
3 応募手続 12
4 応募にあたっての留意事項 15
第５　審査及び選定に関する事項 18
1 選定委員会の設置 18
2 選定委員会の委員等への接触等の禁止 18
3 審査の方法 18
4 交渉権者の決定 18
5 結果の通知及び公表 18
6 募集の中止 18
7 交渉権者を決定しない場合 19
8 次点交渉権者との協議 19
第６　契約に関する事項 20
1 基本協定の締結 20
2 事業用定期借地権設定契約の締結 20
3 公園等の管理運営に関する契約等 20
第７　その他 21
1 リスク分担 21

2 村による事業実施状況の確認 21
3 問合せ及び書類提出先 21

＜別添資料＞

1　交渉権者決定基準
2　様式集
3　基本協定書（案）
4　事業用定期借地権設定契約書（案）

＜参考資料＞

1　位置図
2　公図
3　民有地の位置
4　周辺管路図（上水道）
5　周辺管路図（下水道）
6　周辺の交通・渋滞対策に関する資料
7　対象地の高低差に関する資料
8　借地料改定の基準となる固定資産税路線価
9　対象地内に存する道路、水路等に関する資料

＜配付資料＞

1　既存施設の図面データ

※配付資料については、希望者に電子データを提供する。配付方法等の詳細は、募集要項を参照すること。

第１　募集要項の位置づけ

1　本事業の目的

中城村（以下「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、令和２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ます。

その一方で、村土の大半が市街化調整区域に位置付けられていることから、商業施設等が不足しており、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ます。また、村においては、中城城跡などの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所の不足、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います。

本事業は、村が抱える商業施設等の不足、雇用の受け皿の不足、基幹産業である農業の販路開拓等の課題解消に向け、国道 329 号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の誘致を行うことを目的としています。

2　検討の経緯

上記の課題解消に向けて令和３年 11 月に策定した「中城村商業施設誘致促進基本構想」（以下「基本構想」という。）では、商業施設誘致における課題や誘致方針（事業スキーム、導入機能、スケジュール等）の初期的な整理を行いました。

また、令和７年３月には、基本構想策定時からの社会情勢の変化を踏まえ、「中城村商業施設誘致戦略」（以下「誘致戦略」という。）を策定し、導入機能の明確化を図るとともに誘致実現に向けた課題やスケジュールを整理しました。

上記以外の調査検討を含むこれまでの経緯について次のとおり整理していますので、応募にあたり参考にしてください。

計画等の名称	策定等年月
中城村商業施設誘致促進基本構想	令和３年 11 月
中城村商業施設誘致に伴う経済波及効果等に関する検討調査 報告書	令和４年 10 月
中城村商業施設誘致に関する住民ニーズ調査 報告書	令和７年１月
中城村商業施設誘致戦略	令和７年３月

※上記資料掲載先（中城村 HP）

https://www.vill.nakagusuku.okinawa.jp/sangyo/keikaku/1777878870/

3　募集要項の位置づけ

本募集要項は、対象地に商業施設等を整備し、その後の運営を行う事業者を公募型プロポーザル方式で選定するにあたり、本事業の公募に参加を希望する者を募るため村が公表・交付するものです。また、別添資料である「交渉権者決定基準」、「様式集」、「基本協定書（案）」、「事業用定期借地権設定契約書（案）」及びそれらの添付資料並びにこれらに関する質問回答書（その後の変更を含む。）については、本募集要項と一体のものとします。

なお、本募集要項、「交渉権者決定基準」及び「様式集」は、基本協定書及び定期借地権設定

契約の締結時に契約関係当事者を拘束するものとします。また、事業者の選定に際して公表又は開示する補足資料~~（本事業の参考資料として参照されるものを除く。）~~も募集要項等の一部を構成するものとし、特段の定めがない限り、当該補足資料は、基本協定書及び定期借地権設定契約の締結時に契約関係当事者を拘束するものとします。

第２　事業内容に関する事項

1　対象地の概要

所在地	中城村字屋宜 741 番地１　他
敷地面積	18,958 ㎡
用途指定等	・市街化調整区域 ・中城村役場周辺地区地区計画（以下「地区計画」という。）対象地は「商業施設誘致地区」に区分され、建築物の用途の制限が定められている。
建蔽率・容積率	60％・200％
高さ制限	敷地地盤面から 20m
道路斜線制限	勾配 1.5（適用距離 20m）
隣地斜線制限	31m＋勾配 2.5
日影規制	高さが 10m を超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前８時から午後４時までの間における、平均地盤面からの高さが４ｍの水平面に敷地境界からの水平距離が５ｍを超え 10m 以内の範囲においては５時間以上、10m を超える範囲においては３時間以上日影となる部分を生じさせない高さとすること。
緑化率	敷地面積の 10%以上
その他	・景観計画区域（一般基準） ・開発区域において、開発区域の面積の３%以上の公園、広場又は緑地を設け、整備後は村に移管すること。
接道	・西側：国道 329 号に接道（車道幅員：約 13m、歩道を含む総幅員：約 18m） ・東側：村道吉野浦線に接道（車道幅員：約 5.5m、歩道を含む総幅員：約 8.5m） ・北側：村道中学校側線に接道（車道幅員：約４ｍ）

2　導入機能

(1)　必須機能

ア　日常的な買い物機能

本事業の中心機能として、対象地周辺の買い物環境を改善し、生活利便性の向上につながる商業機能（スーパーマーケット等）を導入してください。

イ　飲食機能

来訪者の滞在時間延長や交流・憩いの場となるような飲食機能を導入してください。

ウ　地域貢献機能

災害時の一時避難場所や防災備蓄倉庫、広場・イベントスペース等の地域貢献機能を導入してください。なお、地域貢献機能のうち防災・災害対策に資する機能の導入は必須とし、その他の機能については後述「5 村が重視する事項」等を踏まえ、事業者の提案に基づき最適な機能の組合せによる導入を求めます。

エ　公園、広場又は緑地（以下「公園等」という。）

都市計画法施行令、都市計画法に基づく開発行為及び新築等の許可の基準に関する条例、

中城村役場周辺地区地区計画運用基準（以下「地区計画運用基準」という。）等に基づき、開発区域の面積の３%以上の公園等を整備してください。

公園等の整備後は、地区計画運用基準に基づき当該公園等を村に移管していただきます。なお、定期借地権設定契約における対象面積に当該公園等部分は含まず、村に対する借地料も生じないものとします。

また、公園等を村に移管したあと、事業者には、事業期間中における当該公園等の維持管理・運営を担っていただきます。商業施設利用者以外の村民も利用でき、かつ商業施設との相乗効果による賑わいの創出に寄与する施設とすることを求めます。

(2)　任意機能

ア　住民の日常利用と親和性のある機能

対象地周辺の住民が日常的に利用でき、生活利便性の向上につながる機能の導入に努めてください。

機能の具体例としてはスポーツジム、コインランドリー、クリニック等をイメージしていますが、これらに限らず事業者の提案に基づき最適な機能の組合せによる導入を求めます。

イ　広域からの集客につながる機能

対象地周辺の住民のみならず近隣市町村からの来訪者や交流人口の利用も促進するため、広域からの集客につながる機能の導入に努めてください。

具体的な機能としては子どもの遊び場等をイメージしていますが、これらに限らず事業者の提案に基づき最適な機能の組合せによる導入を求めます。

(3)　導入することができない機能

地区計画において建築物の用途の制限に掲げられるものに加え、次の用途による対象地の活用は認めません。

ア　共同住宅、寄宿舎、下宿

イ　公序良俗に反する用途

ウ　その他、本事業の目的にそぐわない用途

3　事業内容

(1)　商業施設の整備及び管理運営

事業者は、対象地に商業施設を整備するとともに、事業期間中の施設の維持管理及び運営を行うものとします。

(2)　公園等の整備及び管理運営

事業者は対象地において、商業施設と一体的に公園等を整備するとともに、事業期間中の公園等の維持管理及び運営を行うものとします。

4　事業方式

(1)　商業施設の整備及び運営

ア　基本的枠組み

村と事業者との間で事業用定期借地権設定契約を締結し、事業者は村に借地料を支払い、自らの費用負担により商業施設の整備並びに事業期間中の維持管理及び運営を行うものとします。村は、原則として対象地に存する中城中学校の校舎・体育館等の既存の建築物を撤去し、更地化した上で対象地を事業者に引き渡しますが、対象地の引き渡し条件の詳細については、事業者との協議により決定します。また、事業終了後は、事業者が商業施設を解体し、原状回復の上で村に対象地を返還するものとします。なお、対象地の一部には民有地が含まれますが、村と地権者との間で借地契約を締結の上、村から事業者に転貸する予定です。

借地期間は、30 年以上 50 年未満で事業者の提案に基づき決定するものとします。この期間には商業施設整備のための調査・設計に要する期間は含まず、商業施設の着工から商業施設の解体・原状回復に要する期間を含みます。

また、事業者は令和 13 年 10 月 1 日までに商業施設を開業し、継続して営業するものとします。ただし、事業者の責めに帰すべきでない事由による場合は、この限りではありません。

イ　借地条件

(ｱ)　借地料の価格

事業者が村に支払う借地料は、不動産鑑定結果に基づき、月額 180 円/㎡とします。

なお、工事期間中の負担軽減及び開業後の運営安定化に資する支援として、着工日の属する月から最長２年間及び商業施設の開業日の属する月から最長５年間は、基準借地料未満の借地料価格（借地料の減額又は免除）を提案することを可能とします。ただし、この提案が可能な対象は、後述(ｲ)の借地面積から民有地面積分（2,941 ㎡）を減じた面積とし、民有地面積分（2,941 ㎡）については借地料の減額又は免除を提案できないものとします。また、令和８年 12 月の村議会において、当該措置に必要な条例改正に係る議案の上程を予定しています。

当該支援措置の適用を提案する場合の審査及び選定における取扱いについては、別添資料１「交渉権者決定基準」及び別添資料２「様式集」を参照してください。

(ｲ)　借地面積

借地面積は、対象地の敷地面積から、事業者の提案に基づく公園等の面積を減じた面積とします。

ただし、公園等の面積は事業者の提案内容に応じて変動することに加え、対象地の敷地測量は未実施であること、後述「6(1)　交通・渋滞対策」に示す村道拡幅の詳細が未定であること、後述「6(6)　対象地内に存する道路、水路等の取扱い」に示すとおり対象地内には未分筆の道路・水路や法定外公共物が存在していること等から、借地面積は、後述「7　事業スケジュール」に示す調査・設計期間内に事業者が実施する敷地

測量調査の結果を踏まえ、確定するものとします。また、本プロポーザルにおける対象地の敷地面積は、上記にかかわらず「第２　１　対象地の概要」に記載の 18,958 ㎡を前提とするものとします。

(ｳ)　借地料の支払方法

借地料は、各四半期末（６月末、９月末、12 月末及び３月末）までに、当該四半期（４～６月、７～９月、10～12 月及び１～３月）分を村の定める方法により支払うものとします。貸付期間が１か月に満たない期間がある場合の当該期間に係る借地料の額は、１か月分の借地料を日割で計算した額（円未満切り捨て）とします。

(ｴ)　借地料の改定

借地期間の開始後の借地料単価（円/㎡・月）は、３年ごとに見直される固定資産税路線価の変動率に合わせて改定するものとします。基準とする固定資産税路線価は、対象地の前面道路である国道 329 号とします。

(ｵ)　契約保証金

事業者は村に対し、事業用定期借地権設定契約の日までの村が別途定めた日までに、借地料の月額（「(1)イ(ｱ)　借地料の価格」に示す基準借地料未満の借地料価格（借地料の減額又は免除）は考慮しない額。）の 12 か月分の契約保証金を預託するものとします。

なお、契約保証金は、事業用定期借地権設定契約の終了に伴い、対象地の返還が完了した後に、債権債務を相殺の上、無利息で返還します。

ウ　商業施設の整備条件

本募集要項で個別に言及するもののほか、地区計画に定める用途、面積、高さ、形態意匠その他の制限を遵守してください。

(2)　公園等の整備及び管理運営

ア　基本的枠組み

事業者は商業施設の整備と合わせて公園等の整備を行うものとします。整備後は村に引渡しの上、事業者は自らの費用負担により事業期間中の維持管理及び運営を行うものとします。事業者による維持管理及び運営は、指定管理者の指定、業務委託契約等に基づき行うことを想定していますが、詳細は村と事業者との協議により決定します。維持管理及び運営の終了後は、原状回復の上で村に対象地を返還するものとします。なお、公園等部分は事業用定期借地権設定契約の対象外とします。

公園等の村への引き渡し並びに維持管理及び運営の始期は、商業施設の開業日までとすることを原則とします。また、維持管理及び運営の終期は、商業施設の営業終了日以降とすることを原則とし、商業施設に係る事業用定期借地権設定契約の終期までに公園等を原状回復の上で村に対象地を返還するものとします。期間の詳細は村と事業者との協議により決定します。

イ　公園等の整備条件

公園等の整備にあたっては、次の条件を満たしてください。

規模	・対象地の敷地面積の３%以上としてください。
立地条件	・広場としての敷地は勾配 15 度以下、緑地については 30 度以下としてください。
出入口	・公園等の利用者のために適切な位置及び箇所数をそなえるとともに、災害時の避難場所としての効用を考慮して設置してください。 ・消防活動並びに公園の規模及び利用状況等により必要なものを除き、原則として自動車の進入を防止する車止め等を設け、利用者の安全を図ってください。

5　村が重視する事項

村は本事業の実施にあたって次の事項を重視しており、これらを十分に勘案した提案を期待しています。

(1)　村の農産物や特産品等の販路拡大

村内の生産者や加工者との連携により村の農産物、特産品等の取扱いを充実させる等、販路拡大につなげることを重視した事業計画としてください。

(2)　新たな雇用創出

商業施設の安定的な運営を実現するための雇用確保に努めてください。特に、村民の雇用者数を重視するとともに、障がい者やひとり親家庭保護者等の雇用にも配慮してください。

(3)　村民等のコミュニケーション促進・利便性向上

イベントスペース、イートインコーナーの設置、定期的なイベント実施等により、村民等が単に買い物をする場所だけでなく、交流や憩いの場としても機能することを重視した事業計画としてください。

また、公共交通機関を利用してアクセスしやすい施設配置とするなど、村民等の利便性向上に資する事業計画としてください。なお、村としては、コミュニティバスの停留所を商業施設敷地内に設置する提案を期待しています。

(4)　村の知名度・関心度の向上

世界遺産中城城跡をはじめとした村の地域資源の活用や連携、村の紹介コーナーの設置、その他村に来訪する観光客の増加等に資する取組により、村の知名度・関心度の向上につなげることを重視した事業計画としてください。

(5)　安全・安心な生活環境

対象地周辺には住宅が立地していることを踏まえ、周辺環境に与える影響、営業時間、夜間を含む安全性の確保等に配慮した事業計画としてください。

6　事業条件

上記に掲げるもののほか、事業の実施にあたっては次の条件を満たすことを求めます。

(1)　交通・渋滞対策

ア　交通・渋滞対策の要件

(ｱ)　最大となる見込み来場者数から交通影響予測を実施し、効果的な渋滞対策を検討してください。

(ｲ)　渋滞対策については、施設内だけではなく、周辺道路施設の改良も含め検討してください。

(ｳ)　渋滞対策内容については、事前に道路管理者、交通管理者等関係機関と協議してください。

(ｴ)　対象施設立地後に渋滞が生じた場合、更なる渋滞対策を実施してください。

(ｵ)　本事業は、重要物流道路における交通アセスメントの対象になると考えられることから、村や道路管理者と連携しながら必要な手続及び対策を実施してください。

※参考：重要物流道路における交通アセスメント（国土交通省 HP）

https://www.mlit.go.jp/road/sisaku/butsuryu/Top03-02-03.htm#assessment

イ　村が実施する対策に係る協力・連携

村では、対象地の一部を活用し、対象地北側の村道（村道中学校側線・幅員約４m）の拡幅工事の実施を検討しており、今後、詳細を検討する予定です。事業者は、村道拡幅の検討について必要な助言・協力等を行うとともに、村と連携して村道拡幅の内容を勘案した交通・渋滞対策を実施してください。

なお、現時点における村道拡幅のイメージは、参考資料６「周辺の交通・渋滞対策に関する資料」を参照してください。

(2)　緑化率の最低限度

対象地は、地区計画において建築物の緑化率の最低限度が定められているため、対象地の敷地面積の 10%以上を緑地としてください。

なお、本事業において整備する公園等の面積は、その区域（緑地ではない部分）も緑地の面積に算入するものとします。

(3)　雨水浸透施設等の設置

対象地周辺では、大雨時に雨水が道路側溝や水路に一気に流入し、水路からあふれる事例が発生しています。そのため、対象地から周辺への雨水流出を抑制する雨水浸透施設等を設置してください。

(4)　関係法令の遵守

本事業の実施にあたっては、本募集要項で個別に言及するもの以外を含め、関係法令（県や村の条例、地区計画、地区計画運用基準等を含む。）を遵守してください。

(5)　本事業の実施に必要な許認可等の取得

本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の手続は、事業者の責任と費用により、村や関係機関と協議した上で実施してください。

(6)　対象地内に存する道路、水路等の取扱い

対象地内には、未分筆のまま村道や水路となっている部分や、法定外公共物（里道、水路）として残置されている部分が含まれています。これらの位置、種別、取扱い、必要手続等は、参考資料９「対象地内に存する道路、水路等に関する資料」を参照してください。

7　事業スケジュール

本事業の標準的なスケジュールは次のとおりであり、詳細は事業者の提案に基づき村と協議の上で決定するものとします。なお、商業施設の開業時期については、村として令和 13 年 4 月頃の開業を想定しているものの、最終的には事業者提案や協議結果を踏まえて定めることとし、令和 13 年 10 月 1 日までに開業することを原則とします。

基本協定の締結	令和９年７月
調査・設計期間	令和９年８月～令和 11 年９月
現中城中学校の解体工事完了 （村による実施）	令和 11 年９月
事業用定期借地権設定契約の締結	令和 11 年９月頃
建設・開業準備期間	令和 11 年 10 月～
開業	遅くとも令和 13 年 10 月 1 日まで （令和 13 年４月頃の開業を想定）
維持管理・運営期間	令和 13 年 10 月 1 日以前を始期とし、事業者の提案に基づき定める終期まで
商業施設の解体・対象地の 原状回復・村への返還	事業者の提案に基づき 30 年以上 50 年未満の間で定める事業用定期借地権設定契約の終期まで

第３　応募に関する事項

1　応募者の構成

ア　応募者は、本事業を実施する企画力、資本力、技術力、経営能力等を有する単独の法人（以下「応募法人」という。）又は複数の法人（以下「構成法人」という。）により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とします。

イ　応募法人及び構成法人は、他の応募者の構成法人となることはできません。

ウ　応募グループによる応募の場合、構成法人の中から、応募手続を行うとともに契約協議等の村との調整・協議等における応募グループ側の取りまとめを担う代表企業を定め、参加表明書等の提出時に明らかにしてください。なお、代表企業は、村と対象地に係る定期借地権設定契約を締結する者としてください。

エ　本事業を実施するための特別目的会社（SPC）の設立は認めません。

オ　参加資格審査結果通知後は、構成法人の変更及び追加は原則として認めません。ただし、参加資格審査結果通知日以降、優先交渉権者の決定までの期間において、やむを得ないと村が認めた場合であって、変更後の構成法人の構成及びその構成法人について、本事業の参加資格を満たしていることが確認できたときは、代表企業以外の構成法人の変更及び追加を認めることがあります。

2　参加資格要件

応募者は次に掲げるすべての要件を満たしてください。

ア　応募法人又はすべての構成法人が、次のいずれかの要件に該当する者でないこと。

(ｱ)　法人でない者

(ｲ)　地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の４の規定に該当する者

(ｳ)　中城村暴力団排除条例（平成 23 年条例第 14 号）第２条第１項第１号及び第２号の規定に該当する者。また、それらの者と密接な関係を有する者

(ｴ)　会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立てがなされている者

(ｵ)　民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者

(ｶ)　破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続開始の申し立てがなされている者

(ｷ)　沖縄県及び中城村含む県内市町村において定められた指名停止措置に関する要綱等の規定による指名停止等の措置を受けている者

イ　応募法人又は構成法人のうち１者以上が、売場面積 1,000 ㎡以上のスーパーマーケット等の商業施設を含む施設の運営実績を有する者であること。

3　参加資格の確認基準日

参加表明書等の提出締切日とします。

なお、参加資格審査結果通知日以降、優先交渉権者及び次点交渉権者の決定までの期間において、応募者が参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、当該応募者は失格とします。ただし、「１ 応募者の構成　オ」の但し書きによる変更又は追加がある場合にはこの限りではありません。

第４　事業者の募集及び選定に関する事項

1　募集及び選定の方法

本事業の目的を達成するためには、商業施設等の設計・建設段階から維持管理・運営段階を通じて、民間事業者のノウハウの発揮が求められるとともに、対象地の利活用における経済的条件を含め民間事業者の能力や提案内容を総合的に評価する必要があるため、公募型プロポーザル方式により事業者を募集及び選定します。

2　募集及び選定のスケジュール

本事業における事業者の募集及び選定スケジュールは次のとおりです。

令和８年９月 30 日（水）	募集要項等の公表
令和８年 10 月１日（木） ～10 月 16 日(金)	配付資料の配付申込期間
令和８年 10 月 16 日（金）	募集要項等に関する質問（第１回）の受付締切
令和８年 10 月 30 日（金）	募集要項等に関する質問（第１回）への回答公表
令和８年 11 月 12 日（木）	参加表明書等の受付締切
令和８年 11 月 25 日（水）	参加資格審査結果の通知
令和８年 12 月８日（火）	募集要項等に関する質問（第２回）の受付締切 国道事務所への交通関連制度に関する質問の受付締切
令和８年 12 月 18 日（金）	募集要項等に関する質問（第２回）への回答公表
令和９年１月上旬	国道事務所への交通関連制度に関する質問への回答公表
令和９年２月 22 日（月）	提案書類の受付期限
令和９年３月中旬	プレゼンテーション及びヒアリング
令和９年４月上旬	優先交渉権者等の決定及び公表
令和９年７月上旬	基本協定の締結

3　応募手続

(1)　配付資料の配付

「配付資料１　既存施設の図面データ」を希望する事業者に対して、資料の配付を行う。

ア　申請期間

令和８年 10 月１日（木）午前９時から 10 月 16 日（金）午後５時まで

イ　提出先・配付場所

「第７　３　問合せ及び書類提出先」参照

ウ　申請・受け取り方法

配付を希望する者は、既存施設の図面データの配付申請書（様式１－２）に必要な事項を記入の上、当該電子ファイルを電子メールにて提出すること。電子メールの件名には[中城村商業施設誘致事業　配付資料の配付申請書]と記載すること。なお、電子メール送信後、提出者は、申請書を送信した旨を上記イの提出先まで電話連絡を行い、申請書の到達を確認すること。

村は申請書の内容を確認後、申請者と日程調整し、データを記録した媒体を上記イの配

付場所にて直接配付することを想定している。

(2)　募集要項等に関する質問の受付及び回答

ア　質問の方法

募集要項等に関する質問書（様式１－１）に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールにて送信してください。電子メールの件名には［中城村商業施設誘致事業　質問書］と記載してください。また、電子メール送信後、提出者は、質問書を送信した旨を以下ウの提出先まで電話連絡を行い、質問書の到達を確認してください。

なお、以下イに示す受付期間に未着の場合は、質問がなかったものとみなします。

イ　受付期間

(ｱ)　第１回

令和８年 10 月１日（木）午前９時から 10 月 16 日（金）午後５時まで

(ｲ)　第２回

令和８年 11 月 30 日（月）午前９時から 12 月８日（火）午後５時まで

なお、第２回は、「(4) 参加資格審査結果の通知」に示す参加資格審査通過者からの質問のみ受け付けます。

ウ　提出先

「第７　３　問合せ及び書類提出先」参照

エ　回答

村は、募集要項等に関する質問に対する回答を以下の日付までに村のホームページへの掲載により公表します。回答の公表にあたって提出者の名称は記載しません。また、提出者のノウハウや提案内容の保護の観点から、村の判断により質問及び回答を非公表とする場合があります。

なお、回答内容は募集要項等の追加・訂正として取り扱います。

(ｱ)　第１回

令和８年 10 月 30 日（金）

(ｲ)　第２回

令和８年 12 月 18 日（金）

(3)　参加表明書等の受付

応募者は、参加表明書（様式２－１）及び参加資格審査に関する書類（様式２－２～２－６）を次のとおり提出してください。

ア　受付期間

令和８年 11 月２日（月）午前９時から 11 月 12 日（木）午後５時まで

イ　提出先

「第７　３　問合せ及び書類提出先」参照

ウ　提出方法

上記イの提出先に持参又は郵送（配達記録が残る方法によること。）により提出してください。なお、郵送の場合は、受付期間の最終日必着とします。

(4)　参加資格審査結果の通知

応募者に対して、令和８年 11 月 25 日（水）までに書面により通知します。

なお、村は、参加資格審査通過者に応募者番号を通知しますので、以降、本事業への参加にあたってはこの応募者番号を使用してください。

(5)　参加資格がないと認めた理由の説明要求及び説明要求に係る回答

参加資格がないとされた者は、参加資格がないと認めた理由について、書面により説明を求めることができます。

ア　受付期間

令和８年 11 月 26 日（木）午前９時から 12 月２日（水）午後５時まで

イ　提出書類

書式は任意とします。ただし、応募者の社印を押印してください。

ウ　提出先

「第７　３　問合せ及び書類提出先」参照

エ　提出方法

上記ウの提出先に持参又は郵送（配達記録が残る方法によること。）により提出してください。なお、郵送の場合は、受付期間の最終日必着とします。

オ　回答

村は説明を求められた場合、応募者に対して、令和８年 12 月７日（月）までに書面により回答します。

(6)　事業者による対象地の測量調査等（任意）

募集要項等の公表から提案書類の受付期限までの間に、事業者の費用負担により、対象地の測量調査等を実施することが可能です。希望する事業者は、「第７　３　問合せ及び書類提出先」に記載の連絡先までご連絡ください。なお、対象地は現在、中城中学校や仮設店舗が立地しており、実施時期・内容等の調整に時間を要することから、余裕を持った調整をお願いします。

(7)　国道事務所への交通関連制度に関する質問の受付及び回答

ア　質問の方法

国道事務所への交通関連制度に関する質問書（様式1-3）に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールにて送信してください。電子メールの件名には［中城村商業施設誘致事業　質問書］と記載してください。また、電子メール送信後、提出者は、質問書を送信した旨を以下ウの提出先まで電話連絡を行い、質問書の到達を確認してください。

なお、以下イに示す受付期間に未着の場合は、質問がなかったものとみなします。

イ　受付期間

令和８年 11 月 30 日（月）午前９時から 12 月８日（火）午後５時まで

ウ　提出先

「第７　３　問合せ及び書類提出先」参照

エ　回答

村は、国道事務所への交通関連制度に関する質問に対する回答を令和９年 １ 月上旬頃に村のホームページへの掲載により公表します。回答の公表にあたって提出者の名称は記載しません。また、提出者のノウハウや提案内容の保護の観点から、村の判断により質問及び回答を非公表とする場合があります。

なお、回答内容は募集要項等の追加・訂正として取り扱います。

(8)　提案書類の受付

本事業に関する提案書類（様式５～７）を次のとおり受け付けます。なお、一度提出された提案書類について、応募者都合による変更等（修正、差替等）は認めません。また、提案書類の内容について村から質問や確認を行い、必要に応じて修正等を求めることがあります。

ア　受付期間

令和９年２月 16 日（火）午前９時から２月 22 日（月）午後５時まで

イ　提出先

「第７　３　問合せ及び書類提出先」参照

ウ　提出方法

上記イの提出先に持参又は郵送（配達記録が残る方法によること。）により提出してください。なお、郵送の場合は、受付期間の最終日必着とします。

(9)　プレゼンテーション及びヒアリングの実施

提案書類の審査にあたって、応募者によるプレゼンテーション及び提案内容に関するヒアリングを実施します。実施時期は令和９年３月中旬を予定しています。日時、場所、プレゼンテーション及びヒアリング内容等は、事前に応募者へ通知します。

(10)　交渉権者の決定及び公表

提出された提案書類について総合的に評価を行い、選定委員会の審査を経て優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。なお、審査結果は村のホームページにおいて公表します。

4　応募にあたっての留意事項

(1)　公正性の確保

応募者は、次の禁止事項に抵触した場合には、本事業への参加資格を失うものとします。

ア　応募にあたって、応募者は「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律」（昭和 22 年法律第 54 号）に抵触する行為を行ってはならない。

イ　応募にあたって、応募者は競争を制限する目的で他の応募者と提案金額及び提案内容等

についていかなる相談も行わず、独自に提案金額及び提案内容等を定めなければならない。

ウ　応募者は、優先交渉権者の決定前に他の応募者に対して、提案金額及び提案内容等を意図的に開示してはならない。

エ　応募者やそれと同一と判断される団体等が、本事業に関して、選定委員会の委員に面談を求めたり、自社のPR資料を提出したりする等によって、自社を有利に、又は他社を不利にするよう働きかけてはならない。

(2)　参加に伴う費用負担

参加に伴う費用は、すべて応募者の負担とします。

(3)　提案書類作成要領

提案書類を作成するにあたっては、別添資料２「様式集」に示す指示に従うものとします。

(4)　応募の辞退

参加資格を有する旨の通知を受けた応募者が応募を辞退する場合は、提案書類提出に至るまでに、様式３を提出するものとします。

(5)　応募の無効

以下のいずれかに該当する応募は無効とします。

ア　参加資格がない者又は村が参加資格の確認結果を通知する書類を受領しなかった者が行った提案。

イ　参加表明書に記載された応募者以外の者が行った提案。

ウ　同一提案について応募者又は応募者の代理人が二以上の提案をしたときは、その全部の提案。

エ　同一提案について応募者及び応募者の代理人がそれぞれ提案したときは、その双方の提案。

オ　明らかに連合によると認められる提案。

カ　その他提案の条件に違反した提案。

(6)　提案書類の取扱い

ア　著作権

本事業に関する提出書類の著作権は、応募者に帰属します。ただし、本事業の実施にあたって公表等が必要と認められるときは、村は提案書類の全部又は一部を無償で使用できるものとします。

なお、提出書類は返却しないものとします。

イ　特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理

方法、運営方法等を使用した結果生じた責任は、原則として応募者が負うものとします。

第５　審査及び選定に関する事項

1　選定委員会の設置

副村長を委員長とし、委員長を含む村職員や有識者合計７名の委員で構成する「中城村商業施設誘致事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において行います。

2　選定委員会の委員等への接触等の禁止

本募集要項公表後、質問等は所定の手続によるものとし、その他の方法による問合せに対してはいかなる者からも受け付けないものとします。

なお、優先交渉権者決定までの間、選定委員会の委員及び村職員に対して、審査に関する働きかけを行うなど、本事業に関する不正な接触の事実が認められた場合は失格とします。

3　審査の方法

(1)　参加資格審査

村は、参加表明時に提出する参加資格審査申請書類について、参加資格要件の具備を確認し、参加資格審査結果を応募者に通知します。

(2)　提案審査

別添資料１「交渉権者決定基準」にしたがって、選定委員会において提案書類の審査を行い、最優秀提案を選定します。審査は、応募者の提出した提案内容について、評価項目ごとに点数化し、点数の合計が最も高い提案を最優秀提案、次に点数の高い提案を次点提案として選定します。

なお、評価項目や評価方法は、別添資料１「交渉権者決定基準」を参照してください。

4　交渉権者の決定

村は、選定委員会の審査結果を基に選定された最優秀提案者を優先交渉権者、次点提案者を次点交渉権者として決定します。

5　結果の通知及び公表

優先交渉権者及び次点交渉権者の決定結果は、優先交渉権者及び次点交渉権者の決定後、速やかに応募者に対して通知するとともに、村ホームページにおいて公表します。

6　募集の中止

応募者が１者の場合も選定手続を行います。

ただし、募集妨害の疑い、不正又は不誠実な行為等により選定手続を執行できないと認められるとき、又は競争性を確保し得ないと認められるときは、執行延期、再募集又は取り止め等の対処を図る場合があります。

7　交渉権者を決定しない場合

応募者が無い、別添資料１「交渉権者決定基準」に示す最低評価点を満たす提案が無い等の理由により、交渉権者を決定しない場合があります。

8　次点交渉権者との協議

(1)　基本協定の内容に関する協議が成立しない場合

村は、優先交渉権者との間で基本協定の内容に関する協議が成立しない場合、次点交渉権者と協議を行います。

(2)　基本協定の締結までに優先交渉権者が参加資格要件を欠くに至った場合

村は、基本協定の締結までに優先交渉権者が「第３ 応募に関する事項」で定める要件を欠くに至った場合は、次点交渉権者と協議を行います。

第６　契約に関する事項

1　基本協定の締結

村と優先交渉権者（「第５　８　次点交渉権者との協議」に該当する場合は次点交渉権者。以下、この章において同じ。）は、本事業の実施に向けた協議を経て、村と優先交渉権者の双方の協議事項、権利義務等についての基本的事項を定めることを目的とした基本協定を締結します。基本協定の締結により、優先交渉権者を選定事業者とします。なお、この協議には、事業提案書の趣旨を逸脱しない範囲での内容の変更協議を含むものとします。

基本協定は、村と優先交渉権者である応募法人又はすべての構成法人との間で基本協定を締結します。

また、選定事業者が基本協定の各条項に違反する事実があり、村の催告にもかかわらずこれを是正しないときは、村は基本協定を解除することができるものとします。この場合、選定事業者は村に対し、借地料の月額（「第２　４(1)イ(ｱ)　借地料の価格」に示す基準借地料未満の借地料価格（借地料の減額又は免除）は考慮しない額。）の３か月分相当額を違約金として支払うとともに、別途、村が被った損害を賠償しなければならないものとします。

2　事業用定期借地権設定契約の締結

村と選定事業者である応募法人又は構成法人のうち代表企業は、双方の協議によって別途定める時期（令和 11 年９月頃を想定）までに、事業用定期借地権設定契約を締結します。なお、事業用定期借地権設定契約書は公正証書にて作成し、それに関する費用は選定事業者が負担するものとします。

村は、選定事業者が事業用定期借地権設定契約に定める契約条件等に違反したときは、催告によらず定期借地権設定契約を解除することができるものとします。当該事由により契約を解除した場合、選定事業者は村に対し、借地料の月額（「第２　４　(1)イ(ｱ)　借地料の価格」に示す基準借地料未満の借地料価格（借地料の減額又は免除）は考慮しない額。）の 12 か月分相当額を違約金として支払うとともに、別途、村が被った損害を賠償しなければならないものとします。

3　公園等の管理運営に関する契約等

村と選定事業者は、事業用定期借地権設定契約とは別途、選定事業者が公園等の管理運営を実施するために必要となる契約等を締結するものとします。

なお、事業用定期借地権設定契約が解除された場合は、公園等の管理運営に関する契約等も解除するものとします。

第７　その他

1　リスク分担

村と事業者のリスク分担は、別添資料３「基本協定書（案)」及び別添資料４「事業用定期借地権設定契約書（案)」を参照してください。

2　村による事業実施状況の確認

村は、事業者の経営状況及び管理運営状況についてモニタリングを行い、事業者は必要な協力を行うものとします。

3　問合せ及び書類提出先

中城村役場 都市建設課

〒901-2493

沖縄県中頭郡中城村字当間 585 番地１

電話　098-895-1736

メール　sakuda-t@vill.nakagusuku.lg.jp