

(H22.10.25)

## 南城市大里南小学校跡地利用事業者募集要項

### 目 次

|                   |   |
|-------------------|---|
| 1. 事業者募集の趣旨       | 1 |
| 2. 公募の概要          | 1 |
| 3. 公募対象用地に関する注意事項 | 2 |
| 4. 応募について         | 3 |
| 5. 事業者募集の手順       | 4 |
| 6. 応募書類           | 7 |
| 7. その他            | 8 |

## 1. 事業者募集の趣旨

今回、事業予定者募集の対象となる用地は大里南小学校跡地です。当該用地は、県道糸満与那原線（77号線）沿いに近接しており、南城市都市計画マスタープランにおいて「住宅・サービス施設共存ゾーン」と位置づけられています。当該ゾーンは、集合住宅や日常生活を支える利便施設が共存し、広域的な幹線道路沿いという特性を踏まえたサービス施設等の立地を誘導するという方針を定めており、大里南小学校跡地においてもこの方針と整合した土地利用を図ることが求められています。

また、当該敷地は計画中的南部東道路大里インターチェンジに近接しており、将来は交通の結節点になるという特性を活かしていくことが望まれます。

今回の事業予定者の募集は、南城市の土地利用方針等を踏まえつつ、地域の活力向上に資するような民間事業者の豊かな発想による企画提案を求めるものです。

## 2. 公募の概要

### （1）公募対象用地の概要

- 1) 位置：南城市大里字高平
- 2) 土地利用規制：特定用途制限地域（幹線道路沿道地区市街地型。下記参照）
- 3) 容積率／建ぺい率：200％／60％
- 4) 用地の面積：約 1.5ha
- 5) 接続道路：県道糸満与那原線（県道 77 号線）

#### ■特定用途制限地域の概要

| 規制区分                        | 建てさせない用途の概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 参考(建てられる用途の概要)                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 幹線道路沿道地区市街地型<br>(第2種住居地域並み) | <ul style="list-style-type: none"><li>・危険性の大きい工場</li><li>・危険物の貯蔵・処理の量が多い施設</li><li>・10,000㎡を超える大規模な店舗等</li><li>・10,000㎡を超えるカラオケボックス</li><li>・10,000㎡を超える麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等</li><li>・劇場、映画館、演芸場、観覧場</li><li>・キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場業</li><li>・倉庫業倉庫</li><li>・危険性の少ない・やや多い・ある工場</li><li>・危険性が非常に少ない工場で作業場が50㎡を超えるもの</li><li>・危険物の貯蔵・処理の量が少ない・やや多い・多い施設</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>・専用住宅</li><li>・兼用住宅で、兼用部分が小規模なもの</li><li>・10,000㎡以下の店舗等</li><li>・事務所等の業務施設のすべて</li><li>・ホテル、旅館</li><li>・10,000㎡以下のカラオケボックス等</li><li>・10,000㎡以下の麻雀屋、パチンコ屋等</li><li>・公共施設・病院・学校等</li><li>・危険性が非常に少ない工場で作業場が50㎡以下のもの</li><li>・パン屋、自転車店等で作業場が50㎡以下のもの</li><li>・自動車修理工場</li></ul> |

### （2）事業予定者の決定方法

資格及び提案の書類審査により、数社を選定しプレゼンテーションによる審査を行った上で事業予定者を決定します。

### 3. 公募対象用地に関する注意事項

#### (1) 制限事項

- 1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律 122 号）第 2 条第 1 項に定める風俗営業、同条第 5 項に定める性風俗関連特殊施設営業の用に供してはならないこと。また、いわゆるラブホテルの類する施設の設置、営業も行わないこと。
- 2) 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 条第 2 号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する利用を行わないこと。
- 3) その他、関係する法令及び例規等に違反しないこと。

#### (2) 業種等の条件

公募対象用地は、特定用途制限地域により建築物の用途が制限されていますが、さらに以下の条件も満たすものとします。

- 1) 新規雇用者を 50 人以上とすること。
- 2) 麻雀店、パチンコ店、カラオケ店等の遊技施設としての利用は不可とする。

### 4. 応募について

#### (1) 応募者の要件

応募者は、下記の要件をすべて備えている必要があります。

- 1) 法令等を遵守した企業経営と企業理念により、公正で誠実な事業活動を行っている企業であること。
- 2) 日本国の法律に基づき設立され、日本国内に本店（又は主たる事務所）を有する法人であること。これは、共同事業者の場合における代表企業及び全ての構成員についても必要な条件とします。
- 3) 提案した事業内容を確実に遂行できる十分な資力、信用力を有する企業であること。
- 4) 南城市都市計画マスタープランなど、本市のまちづくりの方向性と整合した事業提案ができる企業であること。

#### (2) 応募者の制限

次のいずれかに該当する者は、応募できません。

- 1) 契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者。
- 2) 会社更生法に基づく構成手続き開始の申立、若しくは民事再生法に基づく再生手続き開始の申立がなされている者（ただし、更正計画認可決定がなされている場合について、この限りでない）。
- 3) 資格審査に関する応募書類の提出時点で、公租公課の滞納がある者。
- 4) 反社会的活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に使用する者。

### (3) 共同事業者による応募の場合

共同事業者とは、複数の企業が共同して事業を行う者で、代表企業及びその他の構成員からなるものをいい、提案した土地利用計画に基づく事業の実施に連帯して責任を負うことになります。

代表企業は一法人企業でなければならず、構成員との調整を行うとともに、本市の協議において窓口になるものとします。

また、前記「(2) 応募者の制限」については、共同事業者を構成する企業が該当する場合、失格となります。

なお、単独で応募した一つの企業は他の共同事業者の構成員となることはできません。また、一つの企業は複数の共同事業者の構成員になることはできません。

## 5. 事業者募集の手順 (P5 ■事業者募集フロー図参照)

### (1) 募集要項の配布(提出様式)

- 1) 配布期間：平成 22 年 11 月 1 日 (月) ～11 月 10 日 (水) (土、日、祝日は除く)
- 2) 配布時間：午前 9 時～午後 5 時
- 3) 配布場所：事務局 (南城市玉城字富里 143 番地 南城市役所総務企画部まちづくり推進課。以下同じ。) 電 話：098-948-7110  
本市ホームページにも掲載します。(http://www.city.nanjo.okinawa.jp/)

### (2) 説明会の参加受付

説明会への参加を希望する事業者は、受付期間内に申込みをしてください。

なお、説明会へ参加しなければ本事業者募集への応募はできませんので、ご注意下さい。

- 1) 受付期間：平成 22 年 11 月 1 日 (月) ～11 月 10 日 (水)
- 2) 受付時間：午前 9 時～午後 5 時
- 3) 申込み方法：説明会参加申込書(様式 1)を事務局まで持参、FAX 又は E メールで送付してください。(FAX 又は E メールの場合は、電話で着信確認をしてください) 電 話：098-948-7110  
FAX：098-852-6004  
E-mail：machi@city.nanjo.okinawa.jp

### (3) 説明会の開催

- 1) 日時：平成 22 年 11 月 11 日 (木) 午後 2 時から
- 2) 場所：南城市中央公民館 2 階視聴覚教室(南城市玉城字富里 167 番地)  
電話：098-948-7320

### (4) 質疑・回答

- 1) 受付期間：平成 22 年 11 月 15 日 (月) ～11 月 18 日 (木)
- 2) 提出方法：質疑書(様式 2)で、事務局まで持参、FAX 又は E メールで送付してください。(FAX 又は E メールの場合は、電話で着信確認をしてください。  
口頭での質疑は受付ません。)

3) 回答：平成 22 年 11 月 26 日（木）迄に回答

FAX 又は E メールにより、説明会参加者全てに質疑回答書を送付します。

なお、回答にあたって企業名等は公表しません。

**(5) 資格審査に関する応募書類の提出**

1) 受付期間：平成 22 年 12 月 20 日（月）～12 月 22 日（水）

2) 受付時間：午前 9 時～午後 5 時

3) 提出書類：応募申込書（様式 3）

構成員調書（様式 4）

法人概要書（様式 5）

資格審査資料①～⑧ 正 1 部、副 1 部、（様式 5 については書類と別途 CD にて提出のこと）

4) 提出方法：持参又は郵送（郵送の場合は期間内に必着）

**(6) 事業提案に関する応募書類の提出**

1) 受付期間：平成 22 年 12 月 20 日（月）～12 月 22 日（木）

2) 受付時間：午前 9 時～午後 5 時

3) 提出書類：応募申込書（様式 3）1 部

事業提案書（提案趣旨説明書、事業計画書、「事業提案にあたり配慮すべき事項」に関する記載書、図面等）正 1 部、副 1 部、（様式 6～9 については書類と別途 CD でも提出下さい）

4) 提出方法：持参又は郵送（郵送の場合は期間内に必着）

※上記（5）資格審査に関する応募書類と（6）事業提案に関する応募書類を踏まえて、書類審査を行います。書類審査の結果については、応募事業者全てに FAX 又は E メールにて通知しますが、採点結果についてはお知らせしません。

**(7) プレゼンテーション**

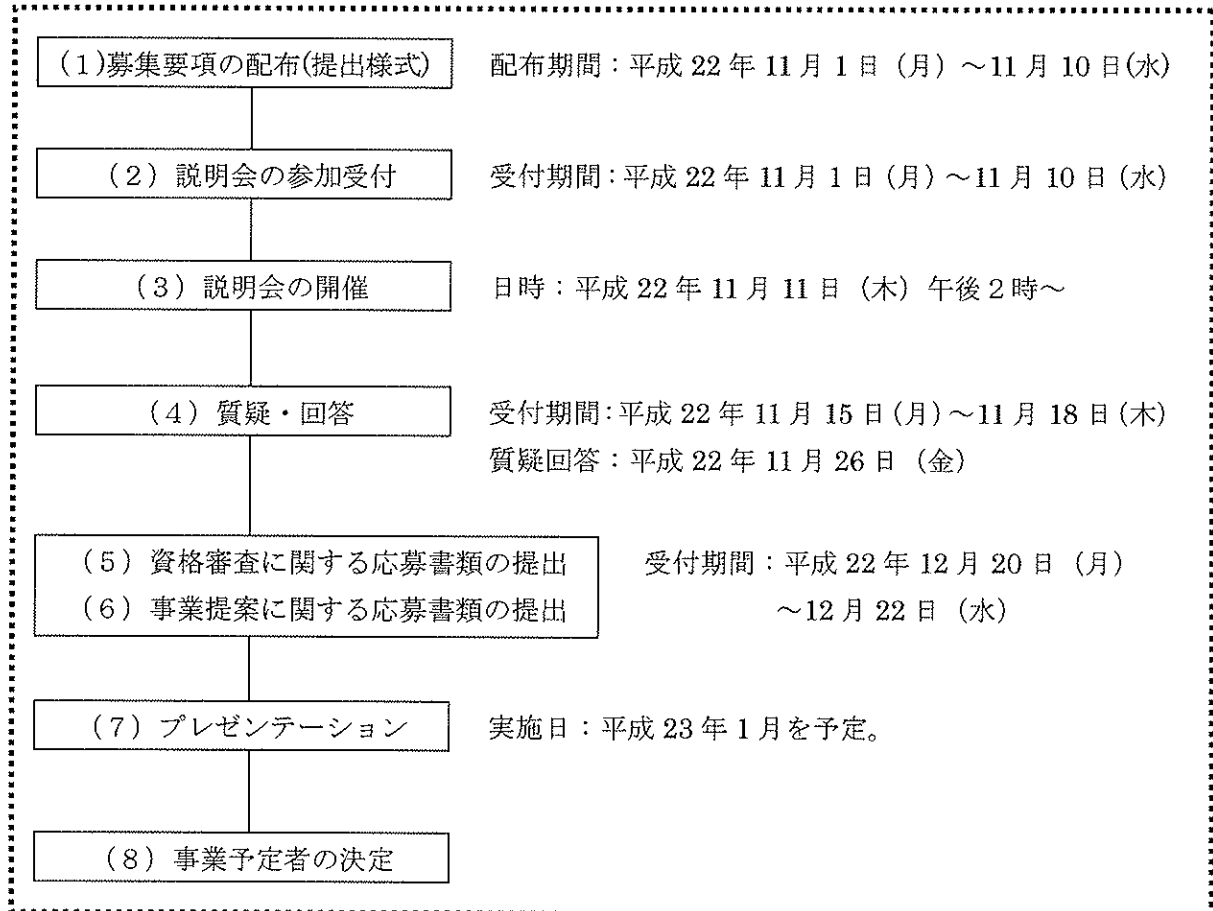
1) 実施方法：書類審査に合格した者を対象とします。プレゼンテーションは提出した書類の範囲内で行うものとします。

2) 実施日：平成 23 年 1 月を予定しています。

**(8) 事業予定者の決定**

事業提案合格者に対して、書面で通知します。

■事業者募集フロー図



## 6. 応募書類

### A. 資格審査に関する提出書類

- (1) 応募申込書（様式3）
- (2) 構成員調書（様式4）
- (3) 法人概要書（様式5）
- (4) 資格審査資料
  - ①法人の定款
  - ②法人登記に係る履歴事項全部証明書（法人の現状に合致するもの）
  - ③法人代表者の印鑑証明書（交付から3ヶ月以内のもの）
  - ④法人案内書（事業実績、概要等が分かる会社案内パンフレット等）
  - ⑤最近期3年間の貸借対照表、損益計算書、事業報告、株主資本等変動計算書、利益処分計算書又は損益処理計算書
  - ⑥最近期の有価証券報告書（上場企業のみ）
  - ⑦最近期の法人税申告書の写し（非上場企業のみ）
  - ⑧納税証明書（国税、市県民税の過去3ヶ年分）

### B. 事業提案に関する提出書類

- (1) 応募申込書（様式3）
- (2) 事業提案書
  - A3 サイズ左綴じとする。
  - ①提案趣旨説明書（様式6）
    - 事業コンセプト、全体計画の概要等の要点を記載してください。
  - ②事業計画書（c）d）については特に様式を定めません）
    - a)事業実施体制・施設概要説明書（様式7－1）
      - 建物所有予定者、工事施工者、施設管理者、施設利用者、入居テナント等について、予定している範囲でできるだけ明確に記載してください。また建築物等の施設の規模・用途等を簡潔にまとめてください。
    - b)施設管理運営計画書（様式7－2）
      - 誰がどのように施設の管理運営を行うか記載してください。
    - c)施工スケジュール
      - 土地引き渡し以降の諸手続き、施工計画について記載してください。
    - d)事業資金・収支計画書
      - 概算事業費、資金計画、収支計画等を記載してください。
  - ③事業提案にあたり配慮すべき事項に関する記載書（様式8－1～3）
    - 様式8－1～3にある項目に関して、アピールしたい内容や要点等を記載してください。

#### ④図面等

必ずしも詳細の建築図面は必要としませんが、提案内容が伝わるよう分かりやすい表現としてください。

- a)土地利用及び施設配置計画図
- b)1階及び主要階の平面図（1階平面図には外構計画も記載してください）
- c)立面図（2方向）
- d)断面図（隣接道路や周囲の建物等の概ねの形状も記載すること）
- e)動線計画図（周辺道路等との位置関係も踏まえた、自動車、歩行者、搬入車両の交通動線が分かる図面）
- f)景観計画の説明書
- g)視覚化したイメージ図（パース）

#### ⑤用地確保に関する考え方（参考）（様式9）

当該用地の確保について、土地買上げの場合と土地賃借の場合の両方についての考え方を記載してください。

#### ※応募書類についての特記事項

本市は、必要に応じて応募者に対して追加資料の提出を求める場合があります。また、提出された応募書類については、原則として、訂正、差し替え、追加等を認めません。

## 7. その他

- （1）応募に係る一切の費用については、全て応募者の負担とします。
- （2）応募書類は日本語により作成するものとし、提出された応募書類は返却しません。
- （3）応募書類に係る著作権は、応募者に帰属します。ただし、本市は本事業者募集に関する報告等のため必要な場合には、応募書類の内容を無償で利用できるものとし、
- （4）事業提案合格者は、誠意をもって本市との協議に臨むものとし、正当な理由無しに協議を辞退できないものとし、