

**豊見城団地A棟跡地活用事業者募集要項
(医療福祉地区)**

平成23年7月15日

沖縄県住宅供給公社

< 目 次 >

1 募集の趣旨	1
2 土地利用に関する方針	1
3 医療福祉地区の概要	1
4 事業提案の条件	2
5 応募者の資格及び制限	2
6 医療福祉地区の引渡し等	2
7 スケジュール	3
8 募集の手続き	3
9 応募書類	4
10 審査体制及び審査項目	5
11 優先交渉権者及び買受事業者の決定	5
12 買受事業者との主な契約事項	5
13 その他	6
様式 1～7	7～15

(資 料)

用地平面図、 現況用地併合図、 案内図

1 募集の趣旨

募集する豊見城団地A棟跡地（以下「A棟跡地」という。）は、沖縄県住宅供給公社（以下「公社」という。）が開発した豊見城団地において、沖縄県及び豊見城市が平成16年度より導入した豊見城団地地区住宅地区改良事業により、団地内の不良化した住宅を除却し改良住宅として建て替えられるに伴い、公社事業用地として残る不良住宅A棟の除却跡地であります。

当該A棟跡地は、豊見城市の南東部、糸満市との境界に位置し、那覇市とも県道7号線により20分程度で結ばれ、那覇空港自動車道の豊見城ICが近くにあり、また周辺には小学校、幼稚園、駐在所、郵便局等の公的利便施設や、商店街も存在していることから、交通及び生活の利便性が非常に高い地域で、周辺には30年以上が経過した住民の高齢化率の高い公社分譲住宅や、比較的若年層が多く居住している改良住宅及び現在建替中の県営住宅があるなど、新旧の街なみ及び幅広い世代が共存する地域であります。

今回公社では、A棟跡地及びその周辺地域の安心・安全並びに快適な生活環境の確保や活性化に資するよう「2 土地利用に関する方針」を定め、A棟跡地のうち、「3 医療福祉地区の概要」に示す2地区（以下「医療福祉地区」という。）について公募により事業提案を求め、民間事業者売却いたします。

2 土地利用に関する方針

事業提案の募集にあたり、A棟跡地の土地利用に関する方針を示します。

A棟跡地及び周辺地域の新旧の街なみ及び幅広い世代が共存する地域特性を踏まえ、ライフステージ毎のニーズに対応した住宅及び良質で多様な医療福祉サービス等を提供する施設の建設を通じて、住み慣れた地域に、健康で安心・安全に暮らし続けられるようなまちづくりに寄与することを目標とする。

3 医療福祉地区の概要

①共通事項

事業名称	豊見城団地A棟跡地活用事業（医療福祉地区）
用途地域	第一種中高層住居専用地域（容積率 200%、建ぺい率 60%） 第一種低層住居専用地域（容積率 100%、建ぺい率 50%）
接 道	北側 市道47号（計画幅員15m）
高さ制限	航空法による制限があります。

②医療福祉地区（1）

所在地番	豊見城市字高嶺前又原395番1（一部） ※「用地平面図」参照
売却面積	3,500㎡ ※注意事項あり P6「13 その他」参照
売却価格（単価）	207,000,000円（59,200円/㎡）

③医療福祉地区（2）

所在地番	豊見城市字高嶺溝原446番7（一部） その他1筆 ※「用地平面図」参照
売却面積	2,000㎡ ※注意事項あり P6「13 その他」参照
売却価格（単価）	117,000,000円（58,500円/㎡）

4 事業提案の条件

(1) 建物用途の条件

医療施設（医療法第1条の5に規定される病院又は診療所）を含む建物が、1以上あること。

(2) 提案用途の制限及び工事着工条件

- ① 医療福祉地区を買い受けることとなった事業者（以下「買受事業者」という。）は、売買契約書の締結日から5年間、応募時に提出した事業提案書に基づく医療福祉地区の建物用途（以下「提案用途」という。）に供すること。
- ② 買受事業者は、医療福祉地区の引渡しを受けた日から2年以内に提案用途の建物を着工すること。
- ③ 上記②について、やむを得ない理由により公社の承認を得た場合はこの限りでない。

5 応募者の資格及び制限

(1) 応募者の資格

個人医師、医療法人または社会福祉法人（以下「医療法人等」という。）

(2) 応募者の制限

応募書類提出日までの間に、下記のいずれかに該当する医療法人等は、応募できません。

- ① 民事再生法に基づく再生手続き開始の申立てがなされている者
- ② 破産法に基づく破産手続き開始の申立てがなされている者
- ③ 医療法第6条第1項により設立認可が取り消された者
- ④ 医師法第7条第2項により厚生労働大臣による処分がなされている者
- ⑤ 社会福祉法第7条第2項により認可が取り消された者

なお、応募書類提出以降、売買契約締結時まで、上記①～⑤に該当した場合についても応募の資格を失うものとする。

(3) 共同事業者による応募

共同事業者とは、複数の事業者が共同して事業を行うための代表事業者及びその他の構成員からなるものをいい、公社と締結する医療福祉地区の売買の相手方となります。

なお、代表事業者は、構成員との調整を行うとともに公社との協議の窓口となるものとします。

(4) 共同事業者の資格及び制限

- ① 共同事業者を構成する事業者が「(1) 応募者の資格」を満たすこと。
- ② 共同事業者を構成する事業者が「(2) 応募者の制限」のいずれかに該当すると応募できない。
- ③ 一つの事業者が複数の共同事業者への参加を通じて、複数応募することはできない。

6 医療福祉地区の引渡し等

(1) 公社は、医療福祉地区を現状有姿のまま買受業者に引き渡します。

※除却された建物の基礎杭の有無は不明です。また、デイゴ、ガジュマル等の樹木並びに進入防止柵、擁壁（側溝含む。）及び埋設管等の工作物は残ります。

- (2) 医療福祉地区の所有権は、土地売買代金の支払いが全額完了したときに移転するものとします。なお、所有権移転登記は公社が囑託により行うものとし、契約の締結や登記等に要する費用（登録免許税を含む。）は買受事業者の負担とします。

7 スケジュール

	日 程	内 容
平成23年	7月15日(金)	募集要項の公表
	7月21日(木)	質疑の受付
	7月25日(月)	質疑の回答
	8月18日(木)～19日(金)	応募書類の受付
	8月下旬	提案の審査及び選定
	9月上旬	選定結果の公表及び通知
	9月中	売買契約の締結

※スケジュールは諸事情により変更することがあります。

8 募集の手続き

(1) 募集要項の配布

平成23年7月15日(金)から、公社ホームページに掲載します。

公社ホームページ (<http://www.ojkk.or.jp/>) よりダウンロードしてください。

(2) 質疑受付及び回答

① 受付期間：平成23年7月21日(木)午後5時まで

② 提出方法：質疑書(様式1)にまとめ、事務局あてEメールで送信してください。

送信後、電話で着信の確認をしてください。

※電話で着信の確認は、平日にてお願いします。

※電話、FAX、口頭での質疑は受け付けません。また、質疑以外の意見表明については回答いたしません。

③ 回答日：平成23年7月25日(月)午後1時より

④ 回答方法：公社ホームページに掲載します。(質疑者の名称等は公表しません)

(3) 応募書類の受付

① 受付期間：平成23年8月18日(木)から8月19日(金)まで

② 受付時間：午前9時から午後5時まで(午後12時から午後1時までを除く)

③ 提出方法：応募書類(「9 応募書類」参照)を事務局まで持参又は郵送(8月19日消印まで受付)してください。なお、持参する場合は、事前に事務局にご連絡ください。

(4) 事務局

沖縄県住宅供給公社 企画管理部 企画総務課 企画班

住 所 〒900-8577 沖縄県那覇市山下町18番26号

TEL 098-858-1300

Eメール s-chibana@ojkk.or.jp

9 応募書類

(1) 申し込みに関する書類

- ① 応募申込書（様式2）
- ② 構成員調書（様式3） ※共同事業者のみ
- ③ 誓約書（様式4）
- ④ 共同事業者協定書の写し（様式なし） ※共同事業者のみ
- ⑤ その他
 - ア 現在事項全部証明書
 - イ 医師免許証の写し ※個人医師の場合のみ
 - ウ 印鑑証明書
 - エ 医療法人等案内書（実績等がわかるもの）
 - オ 直近3年間の貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書及び事業報告書
 - カ 直近3年間の確定申告書の写し ※個人医師の場合のみ

(2) 事業提案に関する書類

- ① 事業提案書
 - ア 提案趣旨説明書（様式5）
 - イ 施設概要計画書（様式6）
 - ウ 医療福祉地区の活用に関する記載書（様式7-1～様式7-3）
 - エ 事業スケジュール（様式なし）
 - オ 事業資金・収支計画書（様式なし）

概算事業費、資金計画、収支計画（事業着手から10年以上）等を記載してください。
 - カ 1階及び主要階の平面図（敷地配置図含む）（A3 縮尺自由）
 - キ イメージパース（全体鳥瞰図【ラフスケッチ可】）（A3）

※（1）から（2）までの書類等はインデックス貼付した後、A4版タテ綴じドッチファイルにより製本し、正本1部、副本（コピー可）5部提出

(3) 応募にあたっての留意事項

- ① 応募される方は、各自で現地を調査・確認してください。
- ② 事業提案は、両地区に応募出来ますが、地区毎に一提案とします。
- ③ 応募書類の受付期限後は、応募書類を受付いたしません。
- ④ 応募書類提出後の応募書類の追加及び変更は原則認めません。
- ⑤ 応募に係る一切の費用は応募者の負担とします。
- ⑥ 提出された応募書類は返却いたしません。
- ⑦ 共同事業者による応募で、各事業者毎に医療福祉地区の所有権移転を希望する場合は、内容がわかるよう、事業提案書の施設概要計画書及び敷地配置図に記載してください。
- ⑧ 応募に際して使用する言語は日本語、単位は計量法に定められるもの、通貨単位は円を使用するものとします。

10 審査体制及び審査項目

(1) 審査体制

沖縄県住宅供給公社土地等評価審議会（以下「評価審議会」という。）で審査を行います。なお、評価審議会は非公開といたします。

(2) 資格審査

応募者の資格を満たさない者、応募者の制限に該当する者、又は応募書類に故意に虚偽の記載その他不正行為があった場合は失格とします。

(3) 審査項目

提出された事業提案書の内容について、評価審議会において下記の審査項目ごとに審査を行います。

審査項目
1. 「土地利用の方針」に関する評価
2. 地域への貢献度に関する評価
3. 事業実施の確実性及び管理運営に関する評価

(4) その他

- ① 評価審議会の結果は、すべての応募者（共同事業者による応募の場合はその代表事業者）に書面で通知します。なお、審査に対する質問や異議については一切応じません。
- ② 両地区に応募した者に関しては、事業提案書の内容について、事務局または評価審議会がヒアリングを行う場合があります。

11 優先交渉権者及び買受事業者の決定

(1) 優先交渉権者の決定

審査の結果、最も評価の高い応募者を優先交渉権者といたします。

(2) 優先交渉権者との協議及び買受事業者の決定

- ① 優先交渉権者は公社と土地の売買に関する協議・調整を行い、土地売買契約を締結し買受事業者として決定いたします。
- ② 優先交渉権者は、公社と契約内容等の協議に臨むものとし、正当な理由なしに協議を辞退できないものとします。
- ③ 優先交渉権者と公社の協議が不調に終わった場合又は契約を締結できなかった場合は、公社は次点以下の応募者と順次交渉します。

12 買受事業者との主な契約事項

売買契約書には、下記の事項等を記載します。

- ① 買受事業者は、契約締結時に契約保証金を支払い、公社が指定する期日以内に契約保証金を除く土地売買代金の残額を支払わなければならないこと。
- ② 医療福祉地区の所有権は、公社へ土地売買代金を完納したときに、買受事業者に移転すること。

- ③ 所有権の移転登記は公社が囑託により行い、契約締結や登記等に要する費用（登録免許税を含む）は、買受事業者の負担とすること。
- ④ 買受事業者は、本募集要項に基づき提出した提案用途に供さなければならないこと。
- ⑤ 買受事業者は、医療福祉地区に関して、第三者への所有権移転の権利設定の制限を受けること。また、権利移転等に関して買受事業者の義務を権利者に承継させる義務を負うこと。
- ⑥ 買受事業者が公社との売買契約に違反した場合、公社は売買契約を解除することができること。
- ⑦ 所有権移転と同時に契約の日から5年間の買戻し特約登記を行うこと。
- ⑧ 買受事業者は、買受事業者の責により公社が売買契約を解除したとき又は医療福祉地区を買戻したときは、公社に違約金その他を支払わなければならないこと。
- ⑨ 買受事業者が解散、合併、営業停止や営業譲渡その他が生じるおそれがあるときは、あらかじめ公社へ通知すること。

13 その他

- (1) 「3 医療福祉地区の概要」の売却面積は、図上により算出しています。
※各地番の面積の詳細については、「用地平面図」を参照してください。
- (2) 公社が行う医療福祉地区の確定測量の結果、筆数及び売却面積に変更が生じる場合があります。なお、売却面積に変更が生じた場合は、当該変更後の売却面積に本募集要項の単価を乗じた価額により契約締結するものとします。
- (3) 「医療福祉地区（1）」には、近接して埋蔵文化財包蔵地「平良古島遺跡」が存在していますので、工事着手前の2週間以上前までに豊見城市教育委員会文化課に連絡してください。
- (4) 市道47号のA棟跡地側のバス停車帯は、豊見城市において「現況用地併合図」に示す位置に計画しています。
- (5) 本募集要項の内容に関して追加・修正等がある場合は、公社ホームページに掲載しますので公社ホームページを注視してください。
- (6) 事業提案内容の実施及び実現に関して、買受事業者がすべての責任を負うものであり、公社が特別の計らいをするものではありません。
- (7) その他留意事項
 - ① 計画・工事説明及び周辺環境対策等の地元説明は、買受事業者の責任において適切に実施すること。
 - ② 各種法令に基づく届出、許可等の手続きは、買受事業者が行うこと。
 - ③ 施設建設に伴う騒音、振動、粉塵等及び周辺への影響については、買受事業者の責任で対応すること。

(様式1)

質 疑 書

平成 年 月 日

沖縄県住宅供給公社 理事長 殿

質 疑 者	
名 称	
所在地	〒
連絡先	所属部署 (担当者) ()
	電話番号 / F A X /
	E-mail

豊見城団地A棟跡地活用事業者募集要項 (医療福祉地区) について、次のことを質問いたします。

質 疑 内 容	
項目	質疑する地区の名称 <input type="checkbox"/> 両地区共通 <input type="checkbox"/> 医療福祉地区 (1) <input type="checkbox"/> 医療福祉地区 (2)
	募集要項項目名
内容	

※ E-mailにて事務局まで送信して下さい。

※ 質疑以外の意見表明については、回答いたしません。

(様式2)

応募申込書

平成 年 月 日

沖縄県住宅供給公社 理事長 殿

豊見城団地A棟跡地活用事業者募集要項（医療福祉地区）に基づき、【 単独 、 共同 】にて応募したいので、必要な書類を添えて申込みます。

応募地区名称	
--------	--

応募者名 (代表事業者)	名称	
	代表者	印
	所在地	〒
	電話	
構成員（代表事業者を除く）の数		

連絡先 (代表事業者)	所属部署	
	担当者氏名	
	所在地	〒
	電話番号	
	FAX番号	
	E-mail	

※ 共同事業者による応募の場合は、代表事業者のみ記載してください。

※ 代表者印は印鑑証明書と同一の印を捺印してください。

(様式3)

構 成 員 調 書

平成 年 月 日

沖縄県住宅供給公社 理事長 殿

豊見城団地A棟跡地活用事業者（医療福祉地区）募集について、次の医療法人等を共同事業者の構成員とします。

応募地区名称	
--------	--

応募者名 (代表事業者)	名 称	
	代表者	印

構成員名	名 称	
	代表者	印
	所在地	〒
	電 話	
	連絡先	部署・担当者名
	電話番号	
構成員名	名 称	
	代表者	印
	所在地	〒
	電 話	
	連絡先	部署・担当者名
	電話番号	

- ※ 代表者印は印鑑証明書と同一の印を捺印してください。
- ※ 共同事業者のみ提出してください。
- ※ 必要に応じて表を追加してください。

誓約書

平成 年 月 日

沖縄県住宅供給公社 理事長 殿

今回、沖縄県住宅供給公社が実施する豊見城団地A棟跡地活用事業者募集要項（医療福祉地区）に応募するにあたり、下記の項目について、事実と相違ないことを誓約します。

記

豊見城団地A棟跡地活用事業者募集要項（医療福祉地区）に記載された「5 応募者の資格及び制限」の「（1）応募者の資格」を満たし、「（2）応募者の制限」に該当いたしません。

応募地区名称		
代表事業者 又は 構成員	名 称	
	代表者	印
	所在地	〒
	電 話	

※ 代表者印は印鑑証明書と同一の印を捺印してください。

※ 事業者ごとに提出してください。

提案趣旨説明書

応募地区名称	
<p>※ 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。</p>	

施設概要計画書

		応募地区名称							
		施設名称							
		土地所有者							
		建物所有者							
		延床面積		(㎡)		建物階数		(階)	
建物 番号①	医療系	区分		病院		診療所			
		予定診療科目							
		運営主体							
	住宅系	賃貸・分譲の別		賃貸		分譲			
		戸数(戸)							
		運営主体							
	その他	主な用途							
		運営主体							
	駐車場	総台数(台)							
		施設別台数(台)		医療系		住宅系		その他	
		施設名称							
		土地所有者							
		建物所有者							
		延床面積(㎡)				建物階数(階)			
建物 番号②	医療系	区分		病院		診療所			
		予定診療科目							
		運営主体							
	住宅系	賃貸・分譲の別		賃貸		分譲			
		総戸数(戸)							
		運営主体							
	その他	主な用途							
		運営主体							
	駐車場	総台数(台)							
		施設別台数(台)		医療系		住宅系		その他	

※ 建物ごとに記入してください。

※ 建物番号は、「土地利用及び施設配置計画図」、「1階及び主要階の平面図」にも表示してください。

※ 必要に応じて表を追加してください。

医療福祉地区の活用に関する記載書

応募地区名称	
--------	--

1. 「土地利用の方針」に関すること

提案する事業と公社が定める「土地利用の方針」との関連性について、具体的に記述してください。

--

※ 上記項目について、アピールしたい内容を記述してください。

医療福祉地区の活用に関する記載書

応募地区名称	
--------	--

2. 地域への貢献度に関すること

貴事業者が行う地域への貢献について、「これまでの実績」と「今回の提案によるA棟跡地地域への貢献」に分けて、具体的に記述してください。

(1) これまでの実績

(2) 今回の提案によるA棟跡地地域への貢献

※ 上記項目について、アピールしたい内容を記述してください。

医療福祉地区の活用に関する記載書

応募地区名称	
--------	--

3. 事業実施の確実性及び管理運営に関すること

事業実施の確実性、事業の資金調達及び経営計画について、具体的に記述してください。

※ 上記項目について、アピールしたい内容を記述してください。