

与那原町まちづくり事業推進可能性調査業務 仕様書

1. 業務名

与那原町まちづくり事業推進可能性調査業務（以下、「本業務」という。）

2. 業務の目的

与那原町では、令和5年度から限られた町域の中で新たな産業用地や住宅地の確保を目指したまちづくり事業の推進をするための取り組みを行っている。

令和5年度には、まちづくり事業検討区域における地権者への意向調査等を実施し、基本構想を策定した。令和6年度には、まちづくり事業を推進するための具体的な整備手法として「宅地開発事業」という方針が決まり、まちづくり事業を進める事業主体は「町+民間での株式会社」という方針が決まった。

本業務においては、事業推進の可能性を高めるため、実施主体設立に向けた事前準備に必要な地権者からの同意取得や関係機関へのリーシング調査等を実施するものである。

3. 対象地区

上与那原地区約 8.9ha（別紙位置図を参照）

4. 履行期間

契約締結日から令和8年3月13日

5. 適用範囲

本仕様書は、本業務に適用する。

6. 関係法令等

本業務を実施するにあたっては、下記の関係法令等を遵守しなければならない。

- 1) 都市計画法（同法施行令、同法施行規則）
- 2) 建築基準法（同法施行令、同法施行規則）
- 3) 農業振興地域の整備に関する法律（同法施行令、同法施行規則）
- 4) 農地法（同法施行令、同法施行規則）
- 5) 自然環境保全法（同法施行令、同法施行規則）
- 6) 森林法（同法施行令、同法施行規則）
- 7) その他土地利用に関する関連法令
- 8) 沖縄県都市計画運用指針
- 9) 都市計画法に基づく開発許可制度に関する運用基準（沖縄県建築指導課）

7. 業務内容

- 1) 地権者事前同意書の取得

宅地開発事業の推進に不可欠である、区域内の地権者からの事前同意書の取得を行う。取得に際しては、以下の内容を実施する。

①事前同意書の作成

同意取得に必要な事前同意書の作成を行う。

②事前同意書リーガルチェック

事前同意書の文言等について、弁護士へ依頼し、リーガルチェックを実施する。

③地権者交渉（個別訪問・個別相談）

地権者ごとに個別相談及び個別訪問等を実施し、事業への理解及び協力を促し、同意取得を行う。また、個別相談及び個別訪問等は、状況に応じて複数回実施する。

2) 関係機関へのリーシング調査

金融機関、商業施設業者、ハウスメーカー等へ本事業への関心度等についてリーシング調査を実施する。

①金融機関へのリーシング調査（3社以上）

事業推進には、金融機関からの融資が必要不可欠であるため、本事業における事業性や融資可否等について聞き取り等を行い、事業推進の可能性を高めるための調査を実施する。必要に応じて複数回実施する。

②商業施設業者及びハウスメーカー等へのリーシング調査（計10社以上）

本地区で造成される宅地や商業地の購入意欲の関心度合や購入規模等について調査を実施する。必要に応じて複数回実施する。

③調査票等の作成

上記①及び②の調査に必要なアンケート又は聞き取り調査票並びに照会文書の作成を行う。また、リーシング調査に向けた日程調整等のアポイント業務を実施する。

3) 事業性の検討

上記1) 及び2) の調査状況等を踏まえ、必要に応じて令和6年度業務で作成する基本計画（案）の変更を含む事業性の検討を行い、結果の整理を実施する。

4) 打合せ等

本業務を実施するにあたっては、打合せを4回（着手時、中間時（2回）、完了時）以上で、必要に応じて随時実施する。

8. 成果品

本業務の成果品は下記に示すとおりである。

1) 業務報告書 2部

業務報告書には以下を含むものとする。

①事業計画書及び土地利用計画図（※変更があった場合）

②その他、与那原町が必要と認める資料

2) 上記の電子データ 一式（CD-R等）

9. その他

- 1) 受託者は、本業務の遂行にあたり知り得た情報及び成果について、その一切を他に漏らしてはならない。また、地域住民に対し誤解や疑義を招くような言動をしてはならない。
- 2) 与那原町が提供する資料等を無断で第三者に提供してはならない。また本業務の目的以外に使用してはならない。
- 3) 本業務の完了後において、契約不適合が発見された場合は、契約に定める範囲において補修を行うものとする。
- 4) 本業務の成果品は与那原町の所有とし、著作権は与那原町に帰属する。
- 5) 本仕様書の記述のない事項、その他本業務に必要と考えられる事項及び解釈に疑義を生じた場合については、与那原町と協議の上、定めるものとする。