

本部町未利用町有地 公募提案型売却 募集要項

はじめに

近年、全国的に少子化による人口減少が著しく、地域コミュニティの希薄化、地域活力の低下が懸念されており、本町においても、少子化による自然減は避けられず大きな課題となっております。

人口の減少は、労働力及び担い手人口の減少、消費者の減少に伴う市場の縮小、並びに町民生活の活力の低下を招くばかりでなく、地域経済や伝統文化の継承にも大きな影響を及ぼす深刻な問題です。

このため、町内への移住定住を促進すること目的とした民間が行う土地活用について未利用町有地の売却を行い人口の流出及び減少を抑制したいと考えております。

この要項は、町有地を活用し若者の定住促進等、人口増加に繋がる事業を行う民間事業者に対し建設用地として売却するにあたり、提案型の公募を行うためのものです。

1 概要

本部町内で人口増加に繋がる事業を行おうとする個人または法人（事業者）に町有地を売却、賃貸住宅等の建築を促進し、もって定住環境の整備を図ります。

なお、法人（事業者）にあつては、本部町への居住（本部町への住民票の異動）を条件として、法人の従業員のための住宅（社宅等）を建築することも可能です。

2 本件土地の概要

物件①

●旧謝花診療所跡地	
所在地	本部町字謝花 244 番地、245 番地 1、247 番地、247 番地 2、248 番地 1、249 番地 1
地目	原野
地積	1477 m ² （6 筆合計）
区域区分	未設定
用途地域	無指定（未線引）
建ぺい率	60%
容積率	200%
電気	沖縄電力（引き込み要、事業者負担）
ガス	個別プロパンガス
上水道	本部町上水道（引き込み要、事業者負担）
雑排水	本部町下水道（接続が必要、事業者負担）
その他	当該物件には、旧診療所が残っているので開発するためには既存建物を解体し更地にする必要があります。なお、既存施設の解体費は事業を行なう個人または法人が費用を負担する

物件②

●風のわ保育園となり	
所在地	本部町字浦崎 743 番地、744 番地
地目	雑種地
地積	1706 m ² (2 筆合計)
区域区分	未設定
用途地域	無指定 (未線引)
建ぺい率	60%
容積率	200%
電気	沖縄電力 (引き込み要、事業者負担)
ガス	個別プロパンガス
上水道	本部町上水道 (引き込み要、事業者負担)
雑排水	本部町下水道 (接続が必要、事業者負担)
その他	

3 売却価格

物件① 20,100,000 円※参考価格 (不動産鑑定価格)
13,445,000 円※売却価格 評価額から既存施設の解体費(見積)を差引いた額

物件② 21,100,000 円

4 売却設定条件

- (1) 住宅、併用住宅または集合住宅建設時期の指定
契約後 2 年以内に住宅、併用住宅または集合住宅の建築工事に着手すること。
- (2) 所有権移転の禁止
宅地造成が完了し分譲を開始するまで、または集合住宅を建設するまでは、町の許可を得た場合を除き、当該土地売買等、所有権の移転を禁止します。
- (3) 目的外使用の禁止
土地の引き渡しから 10 年を経過する日まで、当該物件を戸建住宅、併用住宅または、集合住宅の用途以外に供する事を禁止する。
- (4) 事業計画の遵守
事業実施にあたって、提案した事業計画書を遵守すること。
- (5) 法手続きの遵守
事業実施にあたり、都市計画法、建築基準法などの法手続きは事業者の責任において各種手続きを行ってください。
- (6) 売却面積
売却面積は公募面積とし、土地登記簿に記載された地籍と実測面積に差異があった場合は、土地登記簿に記載された地籍を優先します。

5 申込資格

- (1) 民間事業者（法人）または個人であり、提案した事業の実施に必要な知識、資力、信用及び能力を有すること。
なお、今回申込をする民間事業者（法人）及び個人について、町内への居住等を申込資格としないため、町外に居住等する方も申込みできる。
- (2) 管理を委託する場合、その管理会社または管理者は、本部町内又は国頭郡または名護市管内に管理拠点を置く、若しくは同管内の修繕業者と修繕契約を結ぶ等、住宅管理上迅速な対応をとることが可能であること。
- (3) 提案内容を適切に実施できること。
- (4) 次のいずれにも該当しないこと。
 - ア 法律行為を行う能力を有しない者
 - イ 破産者で復権を得ない者
 - ウ 国税及び地方税を滞納している者
 - エ 会社更生法に基づく更生手続きの申し立て、または民事再生法に基づく再生手続き開始の申し立てのなされている者
 - オ 本部町建設工事等暴力団排除措置要綱による指名停止措置の対象となる法人等

7 提出書類

- (1) 提案書（様式任意/10部提出）
 - ア 基本概要
 - ・ 施設の特徴及び内容（平面図、立面図、配置図、間取り図等）
 - ・ 建物の権利形態、運営（管理）形態
 - ・ 事業継続の担保等について
 - イ 施設概要
 - ・ 建物の規模及び機能
 - ・ 家賃（敷金、礼金、共益費を含む）
 - ・ 建築面積、延べ面積
 - ・ 計画建ぺい率、容積率
 - ウ 工程表、開業予定期日
 - エ 資金計画
- (2) その他提出書類（10部提出/証明書等は1部を原本とし、他はコピー可）
 - ア 法人の場合は、登記事項証明書及び直近の財務書類
 - イ 個人の場合は、確定申告書の写し
 - ウ 管理を委託する場合、委託する管理会社の登記事項証明書及び直近の財務書類
 - エ 法人（個人）県民税及び市町村民税等納税証明書

オ 必要に応じて、その他書類の提出を求めることがあります

8 提案内容の審査

(1) 選定委員会の設置

選定に係る審査は、「もとぶ未利用町有地利活用プロジェクトチーム設置要綱」により組織された選定委員会が行う。

(2) 提案内容のヒアリング

提案書等を基にヒアリングを行う（詳細は後日連絡）。

ア 期日 令和8年4月

イ 場所 本部町役場 庁舎内 予定

ウ 内容 ①ヒアリングは1社（者）につき30分（説明15分、質疑15分）とする。ただし、応募者多数の場合など、都合により日時を分けて行う場合があることに留意されたい。

②ヒアリングにより求める内容は、提案内容についての追加説明及び審査員からの質疑とする。

(3) 審査及び特定者の決定

(1)の委員会において、次の項目を総合的に審査及び評価を行い、最も優れた提案を行った者を特定者として1者、次点者として1者を選定する、特定者が辞退した場合など、協議が整わない場合には、次点者と協議を進めることとする。町は、選定委員会の選定結果を受け、事業予定者を決定する。

評価項目	
審査項目	主な評価内容
① 事業内容	・人口増加にどれだけの効果が期待できるか。
② 事業計画性	・事業実施に向け具体的なスケジュールとなっているか、また、実現可能な提案となっているか。
③ 管理・運営体制	・建築後の管理・運営が適切に行えるか。
④ 財務・経営状況	・事業の安定性、持続性が見込めるか。
⑤ ヒアリング時の対応	・質疑応答：質問に対する回答を評価。 ・取組姿勢：業務に対する取り組み姿勢を評価。

(4) 審査結果

審査結果は、特定者名及び特定の理由を記載した書面にて全員に通知するとともに、公表する。

9 募集及び選定スケジュール

(1) 募集要項の公表 令和7年12月25日（木）

(2) 提案書の受付期間

令和8年1月5日（月）から令和8年3月31日（火）まで。

本部町役場企画商工観光課に持参。受付時間は、午前8時30分から午前 12時まで及び午後1時から午後5時15分までの間とする。

- (3) 募集要項等に質問がある場合は、質問書(様式任意)及び質問書を記録した電子媒体(使用ソフトはMicrosoft Word。)を企画商工観光課へ持参若しくは電子メールにより送付。なお、電話及びFAXでの受付は行わない。

質問の受付は、令和8年1月5日(月)から令和8年3月13日(金)までとする。

- (4) 事業予定者の決定(予定) 令和8年5月

- (5) 契約締結(予定) 令和8年6月

10 その他

- (1) 応募に必要な費用は、応募者の負担とする。
(2) 提出された応募書類は返却しない。
(3) 応募書類に虚偽がある場合は、応募を無効とする。
(4) 本土地の地盤調査は実施していない。

11 受付窓口

〒905-0292

沖縄県国頭郡本部町字東5番地

本部町役場 企画商工観光課

TEL 0980-47-2702

FAX 0980-47-4576

電子メールアドレス kikaku@town.motobu.okinawa.jp