# 谷茶地区定住促進事業民間活力導入可能性調査委託業務　仕様書

## １．業務名称

谷茶地区定住促進事業民間活力導入可能性調査委託業務

## ２．業務目的

恩納村（以下「本村」という。）では、第６次恩納村総合計画及び関連計画に基づき、沖縄科学技術大学院大学（以下「OIST」という。）周辺地域における定住環境の向上及び地域活性化を図るため、住宅用地の確保、商業機能の誘導及び生活基盤整備を推進している。

特に谷茶地区においては、定住人口の確保及び地域の持続的発展を目的として、住宅地等の基盤整備を進めており、整備後の村有地については、民間活力を活用した住宅供給や商業施設などの生活利便施設等の導入を図ることで、若年世代や子育て世代をはじめとした多様な世代の定住促進につなげることが期待されている。

本業務は、本件土地（以下「対象地」という。）について、土地利用条件、地域特性、住宅需要及び民間事業者の参入可能性等を調査するとともに、官民連携による事業手法、事業スキーム及び事業化に向けた条件整理を行い、将来的な民間事業者公募及び事業実施に向けた基本的方向性を整理及び事業としての成立可能性について検討することを目的とする。

## ３．対象地概要

対象地の概要は以下のとおりとする。

| | | |
|---|---|---|
| 所在地 | ： | 恩納村谷茶 |
| 土地所有者 | ： | 恩納村（一部国所有地を購入予定含む） |
| 対象面積 | ： | 約７，７７０㎡ |
| 土地利用状況 | ： | 造成予定地等 |
| 用途 | ： | 定住促進等に資する土地利用を想定 |
| その他 | ： | 詳細については、発注者が提供する位置図・参考資料による。 |

## ４．履行期間

契約締結日から令和９年３月 31 日まで

※ただし、事業の進捗状況等により、年度をまたいで履行する必要がある場合は、所定の手続きを経て履行期間を繰り越すことがある。

## ５．業務内容

受託者は、本業務の目的を達成するため、以下の調査及び検討を行うものとする。

（１）対象地の現況把握

対象地について、事業化検討に必要となる基礎条件を整理する。

①立地条件
所在地及び周辺土地利用状況、交通アクセス状況、OIST との位置関係、周辺開発動向、地域特性

②土地条件
敷地面積、土地所有状況、地目、接道状況、敷地形状、高低差等の地形条件等

③法規制等
都市計画条件、用途地域、建築規制、建ぺい率、容積率、高さ制限、景観関連規制、その他関係法令

④インフラ条件
道路整備状況、上下水道、電力、通信環境、排水条件

⑤周辺環境
商業施設、教育施設、保育施設、医療施設、公園、子育て支援施設、公共交通

⑥行政手続き等の整理
本村の財産処分に関する行政手続、契約手続きについて整理し、事業化に向けた制約等がないか整理を行う。

（２）需要分析
対象地への導入機能を検討するため、住宅需要及び生活関連需要について分析を行う。

①対象者
定住につながる対象者（子育て世帯等）

②調査項目
【人口・世帯分析】
人口推移、年齢構成、世帯構成、転入・転出状況、将来人口推計
※恩納村第６次総合計画・恩納村第２期総合戦略参照

【住宅市場分析】
賃貸住宅供給状況、家賃相場、間取り別需要、住宅供給動向、空室状況

【定住ニーズ分析】
子育て環境、教育環境、通勤利便性、生活利便施設需要、地域コミュニティ形成

（３）民間事業者サウンディング調査
民間事業者の参入可能性及び事業条件を把握するため、サウンディング調査を実施する。

①対象事業者
不動産開発事業者、建設事業者、住宅メーカー、商業事業者、地元企業、金融機関等

②調査内容
事業参入意向、想定する導入機能、必要となる条件、土地利用条件、事業リスク、公募条件への意見

③結果整理
調査結果を分析し、事業スキーム及び公募条件検討へ反映する。

（４）導入機能及び概略事業計画の検討
調査結果及び民間事業者サウンディング等を踏まえ、対象地に適した導入機能及び概略事業計画を検討する。

①導入機能の検討例
民間賃貸住宅、分譲住宅、子育て支援住宅、商業施設、生活利便施設、地域交流施設、複合型施設等について比較検討する。

②概略事業計画
初期投資　：土地活用条件、建築費、設計費、許認可費、インフラ整備費等
維持管理費：管理費、修繕費、運営費、税負担等
収益性　　：家賃設定、入居率、テナント収入、駐車場収入等
事業収支　：長期収支分析、投資回収期間、民間事業者の採算性等

（５）事業スキームの検討
対象地の有効活用に適した官民連携手法について比較検討する。

【比較対象】
定期借地方式、事業用定期借地方式、PFI 方式、DBO 方式、その他民間提案方式

【検討事項】
村と民間事業者の役割分担、財政負担、リスク分担、事業期間、維持管理方法

（６）VFM 検討
PFI 等の官民連携手法を導入する場合について、従来方式と比較し、財政負担及びサービス水準の評価を行う。

検討内容：従来方式による事業費、官民連携方式による事業費、財政負担比較、サービス水準比較、VFM 算定
なお、本検討は、（５）の検討の結果、PFI 等の官民連携手法を導入する場合に実施するものとし、導入しない場合の取り扱いについては、本村と受託者が協議して定める。

（７）官民連携事業導入評価及び公募条件整理
調査結果を踏まえ、官民連携事業として実施する場合の条件整理を行う。

整理項目：推奨する事業方式、土地活用方針、民間募集条件、事業期間、リスク分担、公募方法、事業スケジュール、課題整理及び対応策の検討

（８）報告書作成
　調査結果について、以下の内容を含む報告書を作成する。
　現況整理、需要分析結果、導入機能案、事業スキーム比較、サウンディング結果、事業化評価、今後の方向性

## ６．成果品

成果品は以下のとおりとする。
　〇調査結果報告書・・・２部
　〇概要版・・・・・・・２部
　〇電子データ一式・・・１式
※概要版については、住民や事業者向け配布を想定し、Ａ４版に分かりやすく纏めたものとする。※電子データについては、発注者の指示により提出するものとする。

## ７．打合せ協議

本業務に係る打合せは、以下を基本とし、必要に応じて追加協議を行う。
着手時、中間報告時２回、サウンディング実施後、最終報告時の計５回程度
なお、受託者が共同企業体の場合は、代表者及び当該協議事項に関係する構成員が出席するものとする。

## ８．その他

（１）受託者は、本村と十分協議の上、業務を実施すること。
（２）業務遂行に必要な資料については、本村が提供可能な範囲で提供する。
（３）本仕様書に定めのない事項については、本村と受託者が協議して定める。
（４）受託者が共同企業体の場合は、代表者を本村との連絡窓口とし、共同企業体協定書に定める分担に従って業務を履行すること。
（５）受託者が共同企業体の場合において、代表者又は構成員を変更しようとするときは、あらかじめ本村の承認を得なければならない。