

(仮称)沖縄市・北中城村ロウワープラザ土地区画整理事業  
業務代行予定者募集要項

令和8年4月

沖縄市ロウワープラザ土地区画整理組合設立準備会  
北中城村ロウワープラザ土地区画整理組合設立準備会

## 1. 業務代行予定者募集の背景

本計画地区は、返還予定のキャンプ瑞慶覧ロウワー・プラザ住宅地区(約 23ha)と返還済みのサウスプラザ地区(約 3ha)を合わせた地区で、一団で計画し、沖縄市区域と北中城村区域の2つの土地区画整理事業によってまちづくりに取り組めます。詳細は、後述の「5. 本地区の概要」のとおり。

本地区のまちづくりでは、「高次都市機能と高質空間を備え、多様な人々が満たされる地域の玄関口としてふさわしいまちづくり」をテーマに掲げていますが、交通インフラ及び造成工事に課題を抱えています。交通の課題については、中部地域渋滞対策WGに沖縄県・沖縄市・北中城村の跡地利用対策の関係部署と共にまちづくりパートナーが参画することから取り組む方針でありますが、造成工事に関する課題については、整理も取り組む方向性についても検討されていません。

本地区の造成工事に関する検討は、区画整理設計に直結するもので、事業費の算定に大きく影響します。そして、事業の根幹に関わる重要課題ですので、組合設立認可に向けて土地区画整理事業に関する知識と経験の豊富な業務代行者にも加わっていただき、将来作成する事業計画書に協力を求めるものとします。

今後は、組合設立準備会(組合含む)、業務代行予定者(業務代行者含む)、まちづくりパートナー及び行政庁(沖縄県・沖縄市・北中城村等)が協力体制を構築し、まちの将来像を共有しながら一団で計画し、沖縄市区域と北中城村区域の2つの土地区画整理事業によって、地域の発展を目指します。

業務代行予定者は、組合設立認可後に組合と業務代行契約を締結することを前提に、組合設立準備会と合意のうえ「業務代行に関する協定書」を締結するものとします。

## 2. 募集の目的

キャンプ瑞慶覧ロウワー・プラザ住宅地区の返還時期は公表されていませんが、両準備会は、返還後に支障除去が行われ、土地所有者に引渡された後、速やかに組合の設立認可を得ることを目標としております。そのためには、土木や建築の専門性や役割を活かしながらまちづくりパートナーと相互に補完する土地区画整理事業に向けた体制を構築したうえで、事業計画書(案)及び定款(案)を作成する業務代行予定者を選定する必要があります。よって、事業計画書(案)及び定款(案)を作成し、行政庁(沖縄県・沖縄市・北中城村等)と計画協議を進め、組合設立の認可申請に貢献する業務代行予定者を選定します。

### 3. 業務代行予定者の基本的な役割と期待

本事業において業務代行予定者に求める役割は、返還予定のキャンプ瑞慶覧ロウワー・プラザ住宅地区と返還済みのサウスプラザ地区を合わせた地区で、一団で計画し、沖縄市区域と北中城村区域の2つの土地区画整理事業によってまちづくりに取り組むという特徴を理解したうえで、次のような役割を担っていただくことを期待します。なお、今回の業務代行予定者選考に求める提案事項は、主に⑤～⑦としますが、その他に独自の発想や強みを活かした提案も期待します。

- ① 建築残土も含め、土砂の場外搬出ゼロを目指し、造成費用の縮減策を反映した区画整理設計及び事業計画書(案)の作成をお願いします。
- ② まちづくりパートナーと相互に補完しながら造成計画を立案するだけでなく、土地区画整理事業着手に向けた体制作りに貢献することをお願いします。
- ③ 緑地ひろばとして立入りが認められていることを承知したうえで、現場の状況に即した工事施工計画案（準備工、仮設工、防災工、工程等）を立案し、精度の高い区画整理設計をお願いします。
- ④ 事業計画書(案)及び定款(案)は、両準備会が理解した内容で行政庁と計画協議を進めることをお願いします。適時、準備会合同役員会へ参画し、意見交換をお願いします。
- ⑤ 事業計画書(案)の作成に向けて、国庫補助金の導入を前提とする補助事業とする場合と単費事業とする場合の比較検討を行ったうえで、組合設立までの流れをお示し願います。
- ⑥ 組合設立認可申請までに要する主な業務概要及びその超概算費用についてお示し願ひ、その費用の負担方法についてご提案願ひます。
- ⑦ 準備会の役割は、組合の設立認可を得ることです。返還時期が公表されていない中、準備会の活動も相当期間要することが想定されます。準備会の事務運営に対する提案をお願いします。

### 4. 募集の実施体制

募集者：沖縄市ロウワープラザ土地区画整理組合設立準備会

北中城村ロウワープラザ土地区画整理組合設立準備会

事務局：沖縄市ロウワープラザ土地区画整理組合設立準備会

北中城村ロウワープラザ土地区画整理組合設立準備会

事務長 武 米治郎（兼任）

住 所：〒901-2303 北中城村字仲順 435 番地（北中城村立中央公民館内）

電 話：098-935-4877（アワセ組合兼用）

メールアドレス：[spen6ph9@mild.ocn.ne.jp](mailto:spen6ph9@mild.ocn.ne.jp)

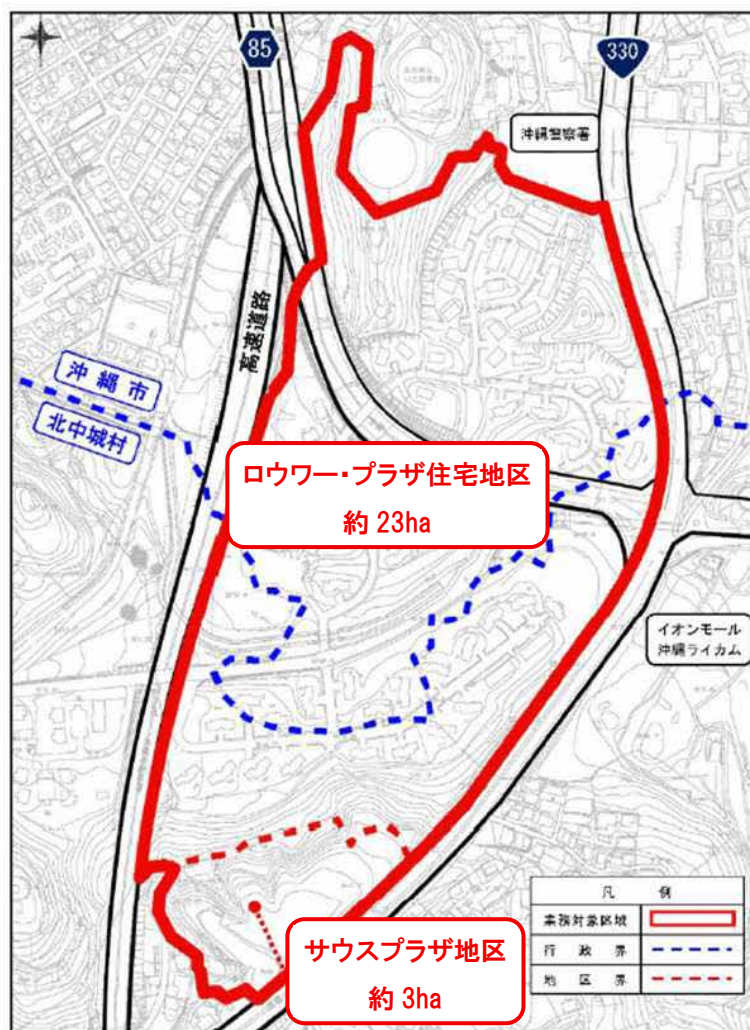
## 5. 本地区の概要

### (1) 位置、現状、規模

本地区は、沖縄市字山里・山里二丁目及び北中城村字比嘉・字屋宜原地内に位置する「キャンプ瑞慶覧返還地区（ロウワー・プラザ住宅地区及びサウスプラザ地区）」であり、行政界・都市計画区域を跨ぐという特色を持ったエリアです。

返還合意はなされているものの、返還時期は「2024年度またはその後」とされており、現時点では返還時期の見通しは立っていません。

地区全体の面積は約26ha（ロウワー・プラザ住宅地区：約23ha、サウスプラザ地区：約3ha）で、地権者数は約230名（令和7年2月末時点）です



項目	沖縄市		北中城村			全体
	市全体	ロウワー・プラザ	村全体	ロウワー・プラザ	サウスプラザ	全体
面積	約15ha	約15ha	約11ha	約8ha	約3ha	約26ha
権利者数	142人 (延べ194人)	142人 (延べ194人)	88人 (延べ134人)	69人※ (延べ114人)	19人 (延べ20人)	230人 (延べ328人)

※ロウワー・プラザとサウスプラザ両方に該当する権利者は、ロウワー・プラザのみで権利者を集計しています（令和7年2月末時点）

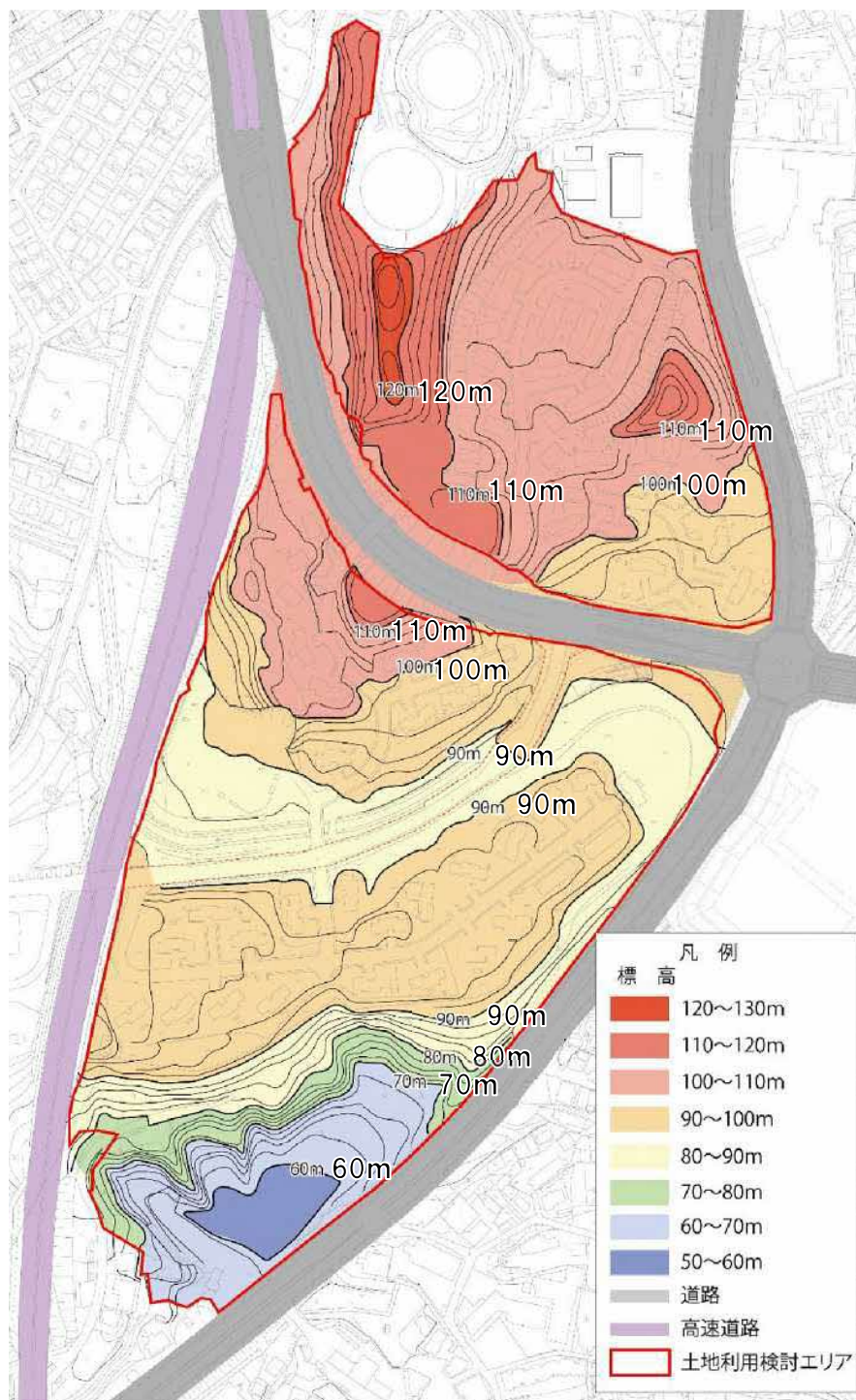
出典：令和6年度沖縄市・北中城村キャンプ瑞慶覧返還地区等跡地利用整備計画推進支援業務 報告書（R7.3月/沖縄市・北中城村）を一部加工

## (2) 地形

本地区内は、概ね南下がりの地形であり、最高は北側の山里調整池から続く標高 120m 前後の尾根、最低は南側の国道 330 号沿いの標高 60m 前後の土地です。

沖縄環状線北側は、標高 90~110m 前後の見晴らしがよい高台になっており、南側の米軍住宅地は標高 90m 前後の広々とした地形になっています。

沖縄市側では尾根部分や沖縄環状線の西側沿道、国道 330 号沿いにある丘の周辺は斜面となっています。北中城村側の米軍住宅の南側は、高低差が約 30m ある急傾斜地となっています。



出典：令和 4 年度沖縄市・北中城村キャンプ瑞慶覧返還地区等跡地利用計画素案作成業務 報告書（R5. 3 月/沖縄市・北中城村）を一部加工

### (3) 地権者合意形成の状況

地権者合意形成の状況は、以下の通りです。

令和 3 年 7 月	「キャンプ瑞慶覧ロウワープラザ地権者会」が発足 (発起人 11 名 (沖縄市側 6 名、北中城村側 5 名))
令和 3 年 9 月	沖縄市・北中城村と地権者が連携し、跡地利用計画の推進体制を構築
令和 7 年 3 月	「沖縄市ロウワープラザ土地区画整理組合設立準備会」「北中城村ロウワープラザ土地区画整理組合設立準備会」を結成

行政界・都市計画区域を跨ぐ本地区を一団で計画し、2つの土地区画整理事業で施行予定です。

今後も、地権者・行政・関係者が連携しながら、まちづくりの具体化に向けた協議・調整を継続する予定であり、返還後、速やかに、土地区画整理事業の組合設立認可を目指します。



図. 土地利用基本方針図 (案)

出典：令和 5 年度沖縄市・北中城村キャンプ瑞慶覧返還地区等跡地利用整備計画案作成業務 報告書 (R6. 3 月/沖縄市・北中城村) を一部加工

## 6. 応募資格要件

### (1) 応募者の構成

応募者は、提案書に即して、本地区の事業に長期的に継続して支援できる十分な技術力、資金力、実績及び社会的信用を有する3者以上の法人により構成されるグループとします。そして、グループの代表企業を選任して、その代表企業が応募手続きを行ってください。

応募グループの代表企業又は構成企業は、他の応募グループの構成企業となることは出来ません。応募申込書提出以降の応募グループの構成企業の変更は原則認めません。ただし、準備会が当該変更を妥当であると判断した場合は、この限りではありません。

### (2) 応募資格

応募グループの構成企業となるためには、次の資格要件を満たす必要があります。

- 代表企業：土地区画整理組合と業務代行契約を締結し、事業を完成させた実績があること。(過去10年以内)
  - 構成企業：本社本店が沖縄県内に登録されている企業としますが、1企業については、沖縄市又は北中城村内に本社本店が登録されていること。
  - 応募申込書提出時点で、国税、都道府県税及び市町村税の滞納がないこと。
  - 沖縄市暴力団排除条例（平成23年12月21日条例第15号）第2条第1号及び北中城村暴力団排除条例（平成23年9月12日条例第9号）第2条第1号に規定する暴力団・暴力団員又はこれらの者と関係を有する者でないこと。
- ※) 応募申込書【様式1】の応募資格要件確認事項への記載内容に虚偽が認められた場合は、理由の如何を問わず失格とします。

## 7. 募集に係る手続き等に関する事項

### (1) 募集スケジュール

項目	期間及び期日	備考
募集要項の公表	令和8年4月20日(月)～5月1日(金)	沖縄市&北中城村 HP
募集要項の配付	令和8年4月20日(月)～5月1日(金)	事務局のみで手渡し
応募申込書の提出	令和8年4月21日(火)～5月8日(金)	事務局へ持参又は郵送
質問書の提出	令和8年4月21日(火)～5月8日(金)	電子メール
質問書への回答(通知)	令和8年5月13日(水)	電子メールにて一斉回答

提案書の提出	令和8年5月22日(金)	事務局へ持参又は郵送
提案書の審査	令和8年5月25日(月)～6月5日(金)	合同役員会等で評価
決定通知	令和8年6月8日(月) 予定	郵送及び電子メール

## (2) 募集要項の配付

### ① 配付資料

- ・(仮称)沖縄市・北中城村ロウワープラザ土地区画整理事業に係る業務代行予定者募集要項
- ・様式集
- ・参考資料(現況図、VR映像)

### ② 配付期間

- ・令和8年4月20日(月)～5月1日(金) ※土日祝を除く  
午前9時～正午/午後1時～午後5時

### ③ 配付場所

- ・準備会事務局(「4.募集の実施体制」参照)

## (3) 応募申込書の提出

応募される方は、応募申込書【様式1】を以下の要領で提出願います。応募申込書提出後の辞退は可能ですが、その場合は、提案書の提出期限(5月22日)前までに事務局へ電話連絡のうえ、参加辞退届【様式2】を提出願います。

### ① 提出部数

- ・正本1部(担当者の電子メールアドレスを必ず記載願います)

### ② 提出日

- ・令和8年4月21日(火)～5月8日(金) ※土日祝を除く  
午前9時～正午/午後1時～午後5時

### ③ 提出方法

- ・事務局へ持参又は郵送(電子メールでの提出は受けません)  
※郵送の場合は、書留郵便でお願いします。(5月8日までの消印有効)

### ④ 提出先

- ・準備会事務局(「4.募集の実施体制」参照)

## (4) 質問書の提出及び回答

応募申込書を提出した応募者は、募集内容に関して質問を行うことができます。質問書【様式3】を次の要領で提出願います。

- ①提出書類
  - ・質問書【様式3】(担当者のメールアドレスを必ず記載願います)
- ②提出期間
  - ・令和8年4月21日(火)～5月8日(金)
- ③提出方法
  - ・電子メール(担当者のメールアドレスから送信願います)
- ④提出先
  - ・準備会事務局(「4.募集の実施体制」参照)
- ⑤質問に対する回答方法
  - ・全ての質問に対する回答は、令和8年5月13日(水)に応募者全員へ一斉に電子メールで通知します。
  - ※この回答は、本要項の補足、追加、解釈等の効力を有します。

#### (5) 提案書の提出

応募申込書を提出した応募者は、提案書提出届【様式4】と合わせて、提案書及び付属書類を次の要領で提出願います。

- ①提出書類
  - ア)提案書提出届【様式4】
  - イ)提案書(様式は任意で、A4版5枚以内で成し左綴じ)
    - 「3.業務代行予定者の基本的な役割と期待」に基づき作成願います。
    - ※提案書の表紙及び本文には、会社名を記載しないでください。
  - ウ)付属提出書類(代表企業及び構成企業すべてが作成)
    - ・会社概要書【様式5】
    - ・会社概要書(会社案内、パンフレット等)
    - ・暴力団排除に関する誓約書【様式6】
- ②提出部数
  - ア)提案書提出届・・・1部
  - イ)提案書・・・正本1部、副本10部(正本のコピー)、電子データ(CD-R)
  - ウ)付属提出書類・・・1部

※提出された提出書類は、理由の如何にかかわらず返却しないものとします。
- ③提出日
  - ・令和8年5月22日(金) 午前9時～正午/午後1時～午後5時
- ④提出方法
  - ・事務局へ持参又は郵送で願います。
  - ※郵送の場合は、書留郵便で願います。(5月22日消印有効)

⑤提出先

・準備会事務局（「4.募集の実施体制」参照）

※）期日に提出がない場合は、辞退したとみなします。

## 8. 審査・選定

### (1) 審査及び選定体制

業務代行予定者の選定にあたっては、沖縄市ロウワープラザ土地区画整理組合設立準備会及び北中城村ロウワープラザ土地区画整理組合設立準備会の合同役員会が行います。なお、合同役員会での審査内容については非公開とします。

### (2) 選定方法

#### ①資格審査

応募者の参加資格については、事務局による書面審査を行います。

#### ②提案審査

応募者の提案書及び実績等を総合的に評価します。

### (3) 決定

○合同役員会の評価によって、最優秀提案者、時点提案者、不選定者を選定します。

○選定結果については、令和8年6月8日(月)〔予定〕に、各応募者の代表企業に書面及び電子メールで通知します。

○審査における審査結果（得点、評価内容、不選定理由等）については、非公開とし、説明も致しません。

## 9. 選定後の取組み

最優秀提案者と準備会は、「業務代行に関する協定書」の締結に向けた協議を開始します。組合設立認可申請までに要する主な業務内容やその概算費用などについてなるべく明らかにして協議を進めたいと考えています。

次点提案者は、最優秀提案者との協議が不調に終わった場合に限り、協定に向けた協議の候補者として繰り上げるものとします。