

市有地の民間提案による有効活用に関する

サウディング型市場調査

実施要項

宮古島市地域振興課

令和6年12月

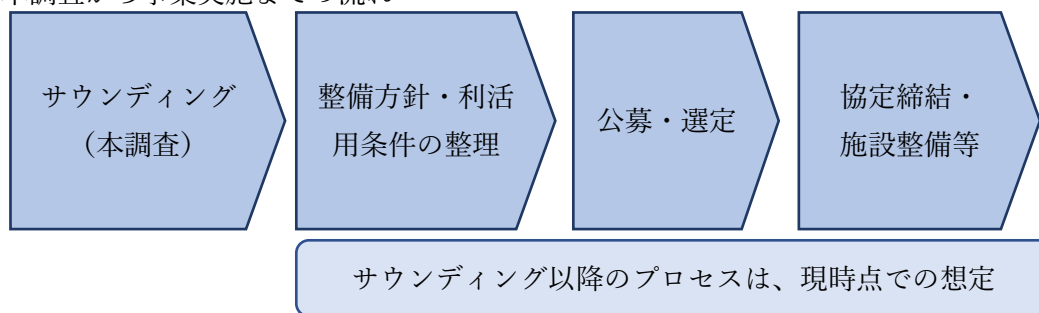
1. 調査の目的

宮古島市は近年、賃貸物件の不足、家賃の高騰、地価の高騰、建築単価の高騰などが問題となっております。また合併前の旧町村（下地、城辺、上野、伊良部）では少子高齢化による子どもの減少、地域の担い手不足が課題となっており、地域に若者が定住してくれることを望んでいます。それらの問題を解決するべく、使用していない旧町村地区の市有地を使って宅地造成、賃貸集合住宅等を整備し、比較的安価で若者、特に子育て世帯に提供できないかと考えています。効果的な施策提案、対象となる補助金（一括交付金、沖縄振興特定事業推進費民間補助金、過疎関係補助金、社会資本整備総合交付金など）の狙い方、効果的な若者をターゲットとした条件整備などの可能性を調査します。

市有地の有効活用にあたっては、民間事業者のノウハウや活力を最大限に取り入れ、運営に活かしていくことが重要と考えていることから、事業の検討段階において、民間事業者や市民との対話を通じて、事業のあり方を検討することを目的として、サウンディング型市場調査（以下「本調査」という）を実施するものです。

定住促進住宅整備に関わる官民の役割分担、管理運営の方法等は、現時点において決まっておりません。民間事業者からの提案に基づいて、条件等を整理の上、改めて正式な民間事業者の公募・選定を行う予定です。

2. 本調査から事業実施までの流れ



本調査で明らかにしたい事項・特に期待される効果については下記の通りです

- ①市有地利活用による、市場価格と比較して安価な賃貸住宅、宅地造成の提供の可能性
※市有地を低額・無償貸与、もしくは条件によって譲渡・売却も検討。
- ②入居者を40代以下の子育て世帯をターゲットとした地域の若者定住、子どもの増加
※旧町村において若者の定住が課題となっています。旧町村の市有地を活用し、かつ入居ターゲットを子育て世帯に限定することで、この課題を解決したい狙いがあります

【参考】宮古島市が調査した各自治体の定住促進事業に関して、座間味村、国頭村、茨

城県境町の取り組みなどを参考にしている

- 座間味村（沖縄振興特定事業推進費民間補助金） 人口 876 人程度
座間味村官民連携による住宅整備事業（12 世帯の賃貸住宅整備）
- 国頭村（過疎地域持続的発展支援交付金・過疎地域集落再編整備事業）
人口 4,500 人程度 定住促進分譲宅地整備（13 区画の分譲宅地販売）
- 茨城県境町 境町定住促進戸建住宅事業 20 年住み続ければ無償譲渡
地域優良賃貸住宅整備

※いずれも事業費用、維持管理ともに公費、公的管理が発生しております。

宮古島市としては土地の提供のみとし、資金調達、建設等、維持管理は民間で
という可能性調査となっております。詳しくは下記 5.（2）を参照

3. 本調査対象（上野地区 1 か所、伊良部地区 2 か所、城辺地区 1 か所）

住所	地積㎡	地目	上水	下水	電気	備 考
上野字 上野 398 別紙 3	2, 146	宅地	○	×	×	旧上野村役場として利用されていた。
伊良部 字前里 添 588- 24 地内 別紙 4	2, 200	雑種地	○	×	○	両側には団地が建てられており、当敷地にもかつて団地が建てられていた。
伊良部 字長浜 1296 別紙 5	19, 510	宅地	○	×	○	・ 敷地内、高低差（4m 程）がある。 ・ E V 充電施設建屋あり。 ・ 低敷地内に浄化槽あり（未解体）
城辺字 長間 1419-1 別紙 6	2, 416	一般畑	○	×	○	①建物有。【介護事業所きや一ぎ】城辺庁舎へ移転後、R8 年度に施設解体予定 ③西城小、城東中の近隣である。

別紙の位置図もご確認ください。

（注）本調査対象地は、施策上等の理由により他の事業に使用される場合があります。

4. スケジュール

実施要項の公表	令和6年12月2日
サウンディング参加申し込み期間	令和7年1月11日～ 2月10日 令和7年3月14日 ※提案書の提出は実施当日までで可。 下記6(3)参考
サウンディング実施日時及び場所の連絡	～令和7年 2月17日 までに 令和7年3月21日までに
サウンディングの実施	令和7年1月27日～ 2月28日 令和7年3月28日
実施結果概要の公表	令和7年 3月頃 4～5月頃

5. サウンディングの内容

(1) 対象者

市有地の利活用による定住住宅整備事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループとします。

(2) 提案項目

○空き市有地に定住促進集合住宅または宅地造成の整備実現可能性

○資金計画（収益施設の整備等を伴う場合、もしくは民間事業者の資金調達や、地方公共団体の予算措置等を伴う場合）

※【市の考え方】原則、市の予算以外から事業費を捻出することを検討します。ただし、経営資源が限られる中においても政策的な判断から必要性が認められる事業、公民連携により活用が可能となる補助金等により市の費用負担が相対的に軽減可能な事業、既存事業の代替案として新たな工夫によりコスト削減や公共サービスの向上に繋がる事業などについては、予算措置を検討します。なお、市が費用負担する事業についても、市・事業者双方の持つ資源の有効活用や事業実施による収入により事業費を賄う等、極力費用負担を抑えられるような制度設計に努めるものとします。

また、事業開始当初の費用負担のみならず、人件費や維持管理費、運営費などの将来的なコストが発生しないかという点にも留意し、事業全体におけるコストの最小化を図りつつ、費用対効果が最大となるように事業検討します。

○活用アイデアを実施する場合の事業方式、運営スタイルの提案

○示された条件による事業化が困難な場合の、その他の活用提案

○その他、事業実施にあたって行政に期待する支援や配慮してほしい事項

6. サウンディングの手続き

(1) サウンディングの参加申し込み

サウンディングの参加を希望する場合は、「別紙1のエントリーシート」に必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込】として、申込先へ電子メールにてご提出ください。

- ① 申込受付期間：令和7年1月11日～令和7年3月14日 17時まで
- ② 申込先：「9. 問い合わせ先」のとおり

(2) サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申し込みをいただいた担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。希望に添えない場合もありますので、予めご了承ください。

(3) 提案書の提出

サウンディング事項についての意見・考え方等を記載した提案書を、別紙2のひな形を参考に作成し、(2)サウンディングの参加申し込みと併せて送付してください。
サウンディング当日までにご提出ください。

その他、必要に応じて補足資料（イメージバース、配置図等）もご提出できます。

(4) サウンディングの実施

- ① 実施期間：令和7年1月27日（月）～3月28日（金）
- ② 所要時間：30分間程度
- ③ 場 所：宮古島市役所またはウェブ会議（zoom）
- ④ そ の 他：サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため個別に行います。

(5) サウンディングの結果公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

7. 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募時において加点対象とします。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

本調査終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いします。

8. 別紙・参考資料

- 別紙1 エントリーシート
- 別紙2 提案書（ひな形）
- 参考資料 別紙3, 4, 5, 6

9. 問い合わせ先

質問等がある場合は、下記までお問い合わせください。

宮古島市市民生活部地域振興課

所在地：〒906-8501 沖縄県宮古島市平良字西里 1140 番地

電 話：0980-73-4905（課直通）

メール：k.masato@city.miyakojima.lg.jp

y.junki@city.miyakojima.lg.jp

toshimitsu.k@city.miyakojima.lg.jp

（メールは上記3者全員に送付してください）

担当者：古謝、川平、與那覇

別紙 1

市有地の民間提案による有効活用に関するサウンディング型市場調査
エントリーシート様式

1	法人名				
	所在地				
	(グループの場合) 構成法人名				
	サウンディング 担当者	氏名			
		所属企業・ 部署名			
		E-mail			
		TEL			
	2	サウンディングの希望日を記入し、時間帯,方式にチェックしてください。			
月 日 ()		☐ 10～12 時	☐ 13～15 時	☐ 15～17 時	☐ 何時でも
月 日 ()		☐ 10～12 時	☐ 13～15 時	☐ 15～17 時	☐ 何時でも
月 日 ()		☐ 10～12 時	☐ 13～15 時	☐ 15～17 時	☐ 何時でも
方式		☐ 対面 ☐ zoom			
3	サウンディング 参加予定者氏名	所属法人名・部署・役職			

- ※ 対話の実施期間は、令和 7 年 1 月 2 7 日～**3 月 2 8 日**とします。(土日を除く)
参加希望日及び時間帯を実施期間内で第 3 希望まで記入してください。
- ※ エントリーシート受領後、調整の上実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。
(都合により希望に添えない場合もありますので、予めご了承ください。)

別紙2 提案書 ひな形

市有地の民間提案による有効活用に関する
サウンディング型市場調査

提案者 法人名：

担当者名：

連絡先：(電話)

(メール)

1. 本調査対象市有地に定住促進集合住宅または宅地造成の整備実現可能性
2. 資金計画（収益施設の整備等を伴う場合、もしくは民間事業者の資金調達や、地方公共団体の予算措置等を伴う場合など）
3. 活用アイデアを実施する場合の事業方式、運営スタイルの提案
4. 示された条件による事業化が困難な場合の、その他の活用提案
5. その他、事業実施にあたって行政に期待する支援や配慮してほしい事項
6. 自由記述、意見