※令和８年 11 月時点での想定であり、検討委員会で議論を行った結果を受けて変更する可能性もある。

【第４期】下地島空港及び周辺用地の利活用事業
提案募集要項（案）

令和８年 11 月

沖縄県土木建築部空港課

※令和８年11月時点での想定であり、
検討委員会で議論を行った結果を
受けて変更する可能性もある。

目次

第１　提案募集の概要 4
１　提案募集の背景・目的 4
２　提案募集の実施体制 5
３　提案事業の対象用地 5
４　提案募集の対象事業 6
(1)　事業主体 6
(2)　事業内容 6
(3)　事業面積 7
第２　提案募集に係る手続き等に関する事項 7
１　提案募集の枠組み 7
(1)　提案募集の基本的な考え方 7
(2)　提案募集の対象用地 7
２　候補事業者選定から利活用事業者決定までのプロセス 8
３　参加資格要件 9
(1)　基本的要件及び提案者の構成 9
(2)　提案者の制限 9
(3)　参加資格確認基準日 10
４　提案募集スケジュール 10
(1)　募集要項（案）の公表［共通］ 11
(2)　事業説明会・見学会の開催［共通］ 11
(3)　募集要項等の公表［共通］ 12
(4)　質問の受付及び回答の公表 12
(5)　個別対話の実施 12
(6)　参加申込書・提案書類の受付 12
(7)　プレゼンテーション 13
(8)　審査結果の通知 13
５　提案の取扱い・留意事項 13
(1)　著作権等 13
(2)　応募の無効 13
(3)　審査・選定 14
(4)　利活用候補事業の取扱い 14
(5)　審査結果等の公表 14
(6)　手続きの延期・中止 14
(7)　提案書の取扱い 14
第３　提案内容に関する事項 15

※令和８年11月時点での想定であり、
検討委員会で議論を行った結果を
受けて変更する可能性もある。

１　提案内容 15
（1）　基本的な考え方 15
（2）　提案項目 15
２　本事業対象用地の現況 16
（1）　空港施設の現況 16
（2）　周辺用地の現況 17
３　利活用事業実施に係る前提条件 17
（1）　整備方針 17
（2）　空港施設に関する前提条件 18
（3）　周辺用地に関する条件 19
（4）　事業実施に必要なインフラ調達に関する負担等の方針 20
第４　提案審査・選定に関する事項 21
１　提案審査・選定の基本的な考え方 21
１　提案審査・選定の体制 21
２　提案審査・選定の手順 21
（1）　参加資格の確認 21
（2）　提案の審査 21
（3）　選定 21
第５　その他 22
１　留意事項 22
（1）　募集要項の承諾 22
（2）　沖縄県から提供する資料の取扱い 22
（3）　費用負担 22
（4）　使用言語、単位及び時刻 22
（5）　県の責任 22
２　その他 22
３　資料の提出先及び問合せ先 22

※令和８年11月時点での想定であり、検討委員会で議論を行った結果を受けて変更する可能性もある。

別添資料

~~様式~~　　~~質問書~~

~~様式~~　　~~対話申込書~~

~~様式~~　　~~協議会参加申込書~~

~~様式~~　　~~提案募集参加申込書~~

~~様式~~　　~~提案書~~

添付資料　　インフォメーション・パッケージ

（備考）各様式については、公募開始時に公表予定です。

※令和８年11月時点での想定であり、
検討委員会で議論を行った結果を
受けて変更する可能性もある。

第１　提案募集の概要

１　提案募集の背景・目的

沖縄本島から南西に約 300km の海上距離に位置する宮古圏域の宮古島市には、旅客機能を有する宮古空港（滑走路長　2,000m）と国内で唯一のパイロット訓練専用として利用されてきた下地島空港（滑走路長　3,000m）の２空港が設置されている。

このうち昭和 54 年７月に供用開始された下地島空港は、これまで我が国の民間航空会社のパイロット育成に大きく貢献してきたものの、シミュレーター訓練の進展等により実機訓練が減少し、実機によるパイロット訓練飛行場としての役割を終えつつある。一方で、那覇空港（滑走路長 3,000m）と同等規模の滑走路長など、大規模かつ広大な空港関連用地及び周辺用地を有するとともに、下地島は東アジアの中心に位置する地理的優位条件、伊良部大橋の開通（平成 27 年 1 月）よる利便性の向上など、多くの発展的可能性を秘めている。

こうした状況を踏まえ、下地島空港及び周辺用地の利活用を促進するため、沖縄県では平成 26 年度、平成 29 年度、令和３年度に事業提案募集を実施し、「下地島空港及び周辺用地の利活用促進事業検討委員会」（以下、「検討委員会」という。）及び庁内の審査を経て、現在、以下の３つの事業が展開されている。

①国際線等旅客施設整備・運営及びプライベート機受入事業

②下地島宇宙港事業

③旅客ターミナルのネット・ゼロカーボン化（ZEB 認証取得）事業

県が有する空港関連用地及び周辺用地は広大であり、更なる利活用の余地があること、また利活用の促進に伴って地域に対する経済的･社会的波及効果が期待されることから、今回、第４期の事業となる下地島空港及び周辺用地の利活用を図る事業提案を幅広く受け付けるものである。

提出された事業提案については、検討委員会の指導・助言を踏まえた検討、審査を行い、相応の実現性、持続性が見込まれ、宮古圏域並びに沖縄県の振興発展に繋がり得るものを利活用候補事業として選定する。

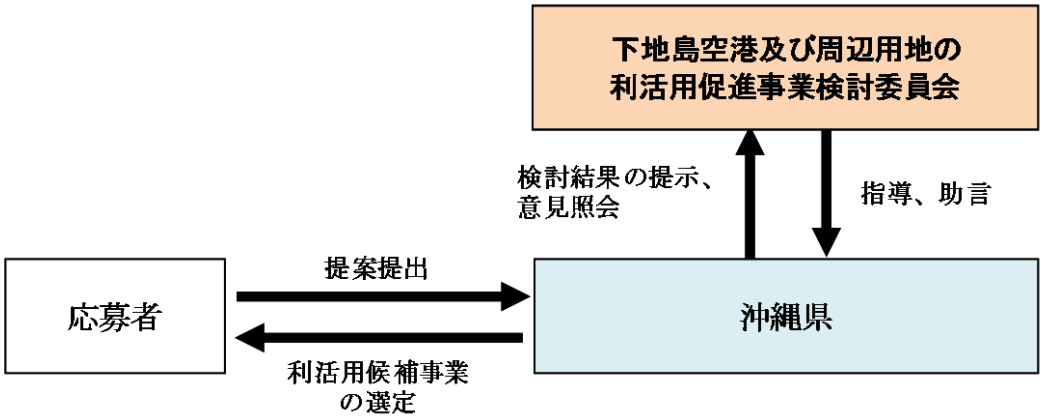
なお、提案内容は、１）空港施設のみの活用を想定した事業、２）空港施設と周辺用地を一体的に活用することを想定した事業、３）周辺用地のみの活用を想定した事業、のいずれかとする。（本要項における「空港施設」とは、空港機能及び空港告示区域内の空港基本施設、土地・建物を指し、また、「周辺用地」とは、下地島における空港告示区域外の土地を指す。）

※令和８年 11 月時点での想定であり、検討委員会で議論を行った結果を受けて、変更する可能性もある。

※令和８年11月時点での想定であり、
検討委員会で議論を行った結果を
受けて変更する可能性もある。

２　提案募集の実施体制

提案募集及びその審査は、県が主体となり行う。なお、実施にあたっては「下地島空港及び周辺用地の利活用促進事業検討委員会」の指導・助言を受けるものとする。



３　提案事業の対象用地

提案募集の対象用地は、下地島内の空港施設及び周辺用地を対象とする。



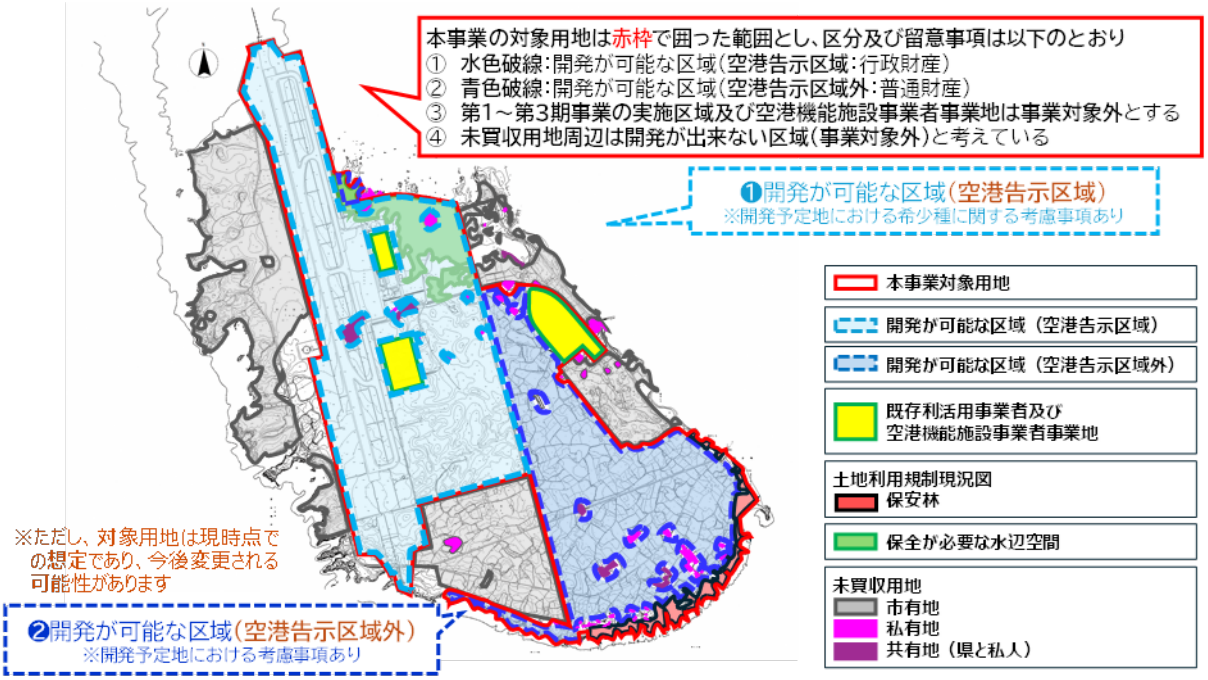
所在地	沖縄県宮古島市伊良部
設置管理者等	沖縄県（地方管理空港）
面積等	①空港施設（空港告示区域）：約 110ha（空港面積：3,615,000 ㎡） ②周辺用地（空港告示区域外）：約 155ha ※いずれの区域内にも市有地・私有地・共有地（以下、「私有地等」という。）が点在しており当該未買収用地（県有地以外）の活用は不可 ※私有地等は次頁参照
用途地域等	都市計画区域外（下地島全体）
空港概要	①標点位置：北緯 24° 49′ 36″　東経 125° 08′ 41″ ②着陸帯：3,120m×300m A 級 ③滑走路：3,000m×60m LA-1 N14° 30′ 02″ W（真方位） ④誘導路：3,880m×30m

※令和８年11月時点での想定であり、
検討委員会で議論を行った結果を
受けて変更する可能性もある。

	⑤エプロン：129,200 ㎡ 大型ジェット機用 5 バース、中型ジェット機用 1 バース ⑥駐車場：2,390 ㎡、90 台

提案事業の対象用地は、以下の図に示す赤枠内の県有地とする。ただし、第１～第３期の既存利活用事業者及び空港機能施設事業者の事業実施エリア及び私有地等については、事業対象外とする。

※令和８年 11 月時点での想定であり、検討委員会で議論を行った結果を受けて、変更する可能性もある。



4　提案募集の対象事業

提案募集においては、以下の条件による事業提案を募集する。

（1）事業主体

事業提案企業（民間事業者）又は複数の企業により構成される事業提案グループにより実施するものとする。

（2）事業内容

本資料「３.利活用事業実施に係る前提条件」に示す「整備方針」に合致する事業及び地域への貢献となる事業内容であることを必須とする（地域への貢献は、地域の雇用や税収の増加など、間接的な効果を含む）。

なお、施設整備を伴う場合、空港告示区域においては「沖縄県空港の設置及び管理に関する条例」の設置目的に合致する用途のみ整備が可能である。

※令和８年11月時点での想定であり、
検討委員会で議論を行った結果を
受けて変更する可能性もある。

（3）事業面積

対象用地のうち、提案者の提案する区域・箇所とし、提案面積については県と協議を行うこととする。

※令和８年 11 月時点での想定であり、検討委員会で議論を行った結果を受けて、変更する可能性もある。

第２　提案募集に係る手続き等に関する事項

１　提案募集の枠組み

（1）提案募集の基本的な考え方

下地島空港及び周辺用地の利活用に関する事業提案を募り、提案された利活用事業の中から、実現性、持続性並びに地域社会への貢献度等の観点から検討・審査を実施した上で利活用候補事業を選定する。

県は、利活用候補事業の提案者との協議を進め、事業実施に合意した場合は、利活用事業者として正式決定し、「下地島空港及び周辺用地の利活用実施計画」に追加するものとする。

（2）提案募集の対象用地

第４期募集においては、空港施設（空港告示区域内）及び周辺用地（空港告示区域外）において提案募集を受け付ける。各対象用地の活用イメージはそれぞれ以下の通りである。

	空港施設（空港告示区域内）	周辺用地（空港告示区域外）
既存の活用事例	・第１期（平成 29 年～） 国際線・国内線 LCC・プライベートジェット等を受け入れる「航空旅客ターミナルの整備・運営」 ・第２期（令和２年～） 宇宙輸送・ロケット打ち上げ関連の拠点をめざす「下地島宇宙港事業」 ・第３期（令和３年～） 「旅客ターミナルのネット・ゼロカーボン化事業」	―
想定事業の例	・空港関連産業における育成事業等 ・SAF 拠点関連事業 ・低軌道衛星関連における拠点事業 ・宇宙関連事業	・低層（16m 未満）ホテル事業 ・SAF 精製工場等事業 ・ゴルフ施設事業 ・トリップエンド用商業集合施設事業

※令和８年11月時点での想定であり、
検討委員会で議論を行った結果を
受けて変更する可能性もある。

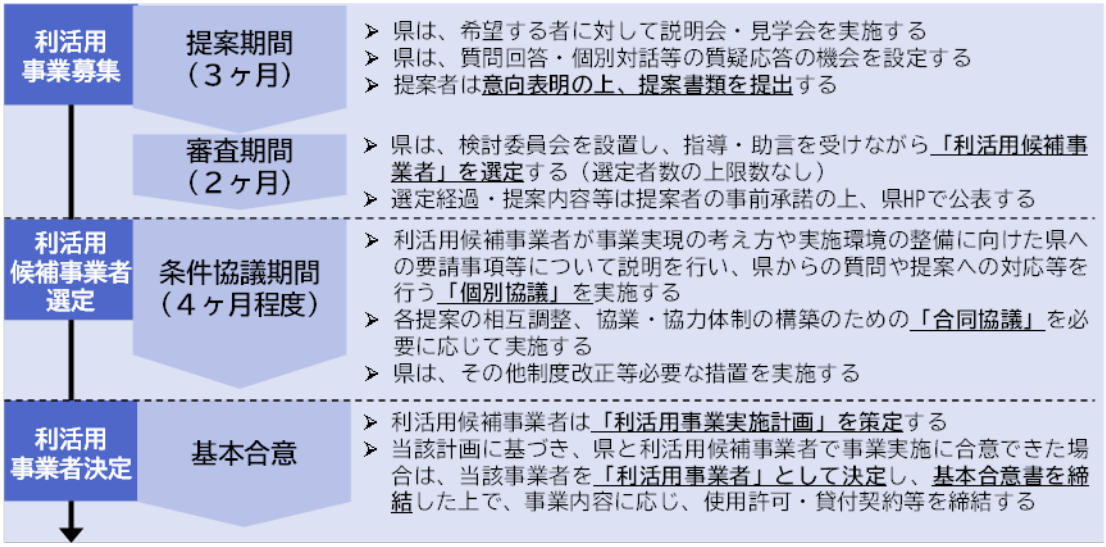
		・ 研究事業（施設設置） ・ 室内・外プール施設事業
用地活用上の留意点	・ 私有地の活用は提案に含まないこと ・ 協定締結後に事業開始可能。	・ 私有地の活用は提案に含まないこと ・ 協定締結前に耕作者と調整を行い、その後協定締結後に事業開始が可能となる。

※令和８年 11 月時点での想定であり、検討委員会で議論を行った結果を受けて、変更する可能性もある。

２　候補事業者選定から利活用事業者決定までのプロセス

募集は、具体的に以下のプロセスで実施する。

＜募集開始から選定までのプロセス＞



①本募集により利活用候補事業に選定された事業者(以下「候補事業者」という。)は、実施条件について県と「個別協議」を行う。

②「個別協議」は、候補事業者が利活用候補事業を実現するにあたっての考え方や、実施環境の整備に向けた県への要請事項等について説明を行うとともに、県からの質問や提案への対応等を行うもので、原則、候補事業者ごとに実施する。

③ただし、本要項による提案募集の結果、事業実施を希望する対象敷地が重複する場合や、複数の異なる提案が利活用候補事業に選定されることも想定される。そのため、場合によっては複数の候補事業者との間で調整が必要なケースや、協力体制を築くことでより実現性の高い利活用が図られることも期待できる。この場合、必要に応じて該当する複数の候補事業者と県が参加する「合同協議」の場を持つこととする。なお、開催にあたっては該当する提案者に対し、事前に連絡して承諾を得るものとする。

④また、県は第１期、第２期、第３期事業において選定した利活用事業者と基本合意書を締結しており、当該事業者（以下、「既存利活用事業者」という。）との間で、事業

※令和８年11月時点での想定であり、
検討委員会で議論を行った結果を
受けて変更する可能性もある。

実施における調整が必要なケースや協力体制を構築することによる幅広い事業展開が図られることが期待される場合については、該当する既存利活用事業者、県及び候補事業者が参加する「合同協議」の場を持つこととする。

⑤県は、第４期における利活用事業者決定後も、利活用事業の実施状況（協議状況）の報告等を行うために検討委員会を開催する予定である。

⑥事業実施を希望する対象敷地の重複については、「個別協議」「合同協議」において、可能な限り全ての事業が実施できるよう調整するが、調整が図られない場合、検討委員会で審議を行い、県は当該内容を踏まえて事業地に係る優先的に交渉を継続する者を定めるものとする。

⑦県は、候補事業者との協議と併行して、事業実施環境の整備に取り組み、候補事業者が利活用計画に基づく事業実施に合意した場合は、利活用事業者として正式決定する予定である。

⑧提案者は、県の承諾を条件に、本募集に応募しなかった者又は本募集に応募し利活用候補事業として選定されなかった者を、「条件協議」の過程で提案者もしくは候補事業者グループに組み込むことができる。

⑨なお、本募集において候補事業者に選定された場合においても、県はその提案内容の全てあるいは一部の実施を承認、保証するものではなく、また、最終的な利活用事業者として決定がなされるまでに、候補事業者によって実行された投資等について、県は一切の補償を行わない点について留意すること。

※令和８年 11 月時点での想定であり、検討委員会で議論を行った結果を受けて、変更する可能性もある。

３　参加資格要件

(1) 基本的要件及び提案者の構成

①本要項及び各種法令を遵守する者であること。

②提案者は、法人または複数の法人により構成されるグループとする。なお、グループで応募する場合、代表法人を定め、代表法人及び構成員の提案作成における役割分担を明確にすること。

③グループで応募する場合、提案事業を実施できる者が当該応募グループに含まれていること。

(2) 提案者の制限

①地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の４第１項の規定に該当しない者であること。

②会社更生法（平成 15 年法律第 154 号）に基づく更生手続き開始の申し立てをした者にあっては更生計画の認可がされていない者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申し立てをした者にあっては再生計画に認可がなされていない者など経営状態が著しく不健全であるものと認められないこと。（再認定を受

※令和８年11月時点での想定であり、検討委員会で議論を行った結果を受けて変更する可能性もある。

けた者を除く。）

③提案書提出日から審査通知日までの期間において、沖縄県の工事等契約に係る指名停止等の措置要領に基づく指名停止がなされていないこと。

④宗教活動や政治活動を主たる目的とする法人、暴力団もしくは暴力団員の統制の下にある団体等ではないこと。

⑤国内に本店または支店または営業所を有する法人であること。

⑥本募集手続きに係る支援業務の受託者である PwC アドバイザリー合同会社（東京都千代田区）と資本・人的関係がないこと。

⑦その他、不法な行為を行い、若しくは行うおそれのある法人、又はこれらの法人に属するもので組織される法人の構成員ではないこと。

⑧本事業を適切かつ確実に遂行できる資力等を有する者で、提案書受付時点において以下の全ての要件を満たす者であること。

・経常損益：直近事業年度３期連続で赤字になっていないこと

・自己資本金額：直近事業年度３期連続で債務超過になっていないこと

（3）参加資格確認基準日

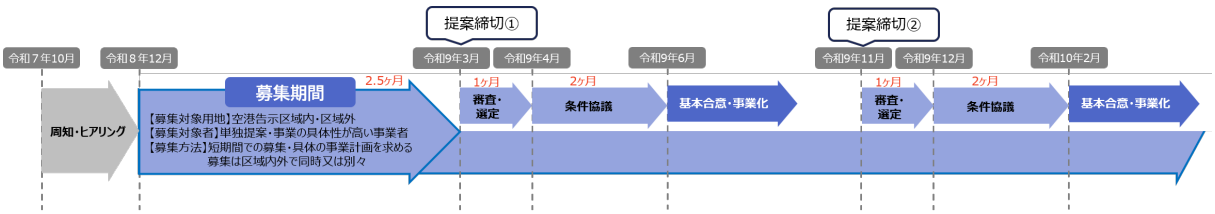
参加資格の確認は、提案書提出日を基準とする。

4　提案募集スケジュール

提案募集は、以下のスケジュールにより実施する。

募集期間内に提案書提出締切を２回設け、締切ごとに審査・選定を行う。

＜募集期間全体のスケジュール＞



※令和 8 年 11 月時点での想定であり、検討委員会で議論を行った結果を受けて、変更する可能性もある。

年月	スケジュール
令和８年 11 月上旬	募集要項（案）の公表
令和８年 12 月上旬	質問の受付❶
令和８年 12 月中旬	質問への回答期限❶
令和９年１月中旬	募集受付開始、募集要項等の公表
令和９年１月中旬	事業説明会・見学会の開催
令和９年１月中旬	質問の受付❷

※令和８年11月時点での想定であり、検討委員会で議論を行った結果を受けて変更する可能性もある。

令和９年１月下旬	質問への回答期限❷
令和９年３月下旬	参加申込・提案書類の受付期限（第１回締切）
令和９年４月下旬	審査結果通知（第１回締切）
令和９年９月中旬	事業説明会・見学会の開催
令和９年９月中旬	質問の受付❶
令和９年９月中旬	質問への回答期限❶
令和９年 10 月中旬	質問の受付❷
令和９年 10 月下旬	質問への回答期限❷
令和９年 11 月中旬	参加申込・提案書類の受付期限（第２回締切）
令和９年 12 月下旬	審査結果通知（第２回締切）

(1) 募集要項（案）の公表［共通］

県は、沖縄県土木建築部空港課ホームページにおいて、募集要項（案）及び添付資料を公表する。

(2) 事業説明会・見学会の開催［共通］

県は、事業説明会及び見学会を実施する。

①事業説明会

開催日時	追って公表
受付期間	追って公表
申込方法	・参加を希望する者は、企業名、担当者名を添えて連絡すること。 ・電子メールの件名は「【事業説明会申込】下地島空港及び周辺用地の利活用事業提案募集」とすること。
提出先	「第５　３　資料の提出先及び問合せ先」の通り。

※令和８年 11 月時点での想定であり、検討委員会で議論を行った結果を受けて、変更する可能性もある。

②見学会

開催日時	追って公表
受付期間	追って公表
申込方法	・参加を希望する者は、企業名、担当者名を添えて電子メールにて連絡すること。 ・電子メールの件名は「【現地視察申込】下地島空港及び周辺用地の利活用事業提案募集」とすること。
提出先	「第５　３　資料の提出先及び問合せ先」の通り。

※令和８年 11 月時点での想定であり、検討委員会で議論を行った結果を受けて、変更する可能性もある。

※令和８年11月時点での想定であり、
検討委員会で議論を行った結果を
受けて変更する可能性もある。

(3) 募集要項等の公表［共通］

県は、沖縄県土木建築部空港課ホームページにおいて、募集要項及び添付資料を公表する。

(4) 質問の受付及び回答の公表

本要項及び添付資料の記載内容に関して、質問回答を以下の通り行う。なお、以下の受付期間以外に質問がある場合には、同様の提出方法で質問を受付、順次回答を行うこととする。

受付期間	追って公表
申込方法	・後日公表する指定の様式に記入の上、企業名、担当者名を添えて電子メールにて連絡すること。 ・電子メールの件名は「【質問】下地島空港及び周辺用地の利活用事業提案募集」とすること。
回答方法	・質問への回答は沖縄県土木建築部空港課ホームページで随時公表するとともに、質問者へ電子メールで回答する。なお、県が公表に供することが適切でないと判断した質問事項については、この限りではない。
提出先	「第５　３　資料の提出先及び問合せ先」の通り。

(5) 個別対話の実施

個別対話は、質問への回答の公表以降、提案者の要請に応じて、順次実施することを原則とする。

申込方法	・対話の実施を求める者は、企業名、担当者名を添えて電子メールにて連絡すること。 ・電子メールの件名は「【個別対話申込】下地島空港及び周辺用地の利活用事業提案募集」とすること。
提出先	「第５　３　資料の提出先及び問合せ先」の通り。

(6) 参加申込書・提案書類の受付

提案募集に応募する提案者は、参加申込書及び提案書類を提出すること。個別対話は、質問への回答の公表以降、提案者の要請に応じて、順次実施することを原則とする。

受付期間	＜第１回提案締切＞ 令和９年３月下旬頃予定 ＜第２回提案締切＞ 令和９年 11 月中旬頃予定
申込方法	・提出部数は正本 1 部・副本 10 部とする。

※令和８年11月時点での想定であり、
検討委員会で議論を行った結果を
受けて変更する可能性もある。

	・提出は持参または郵送による。 ・持参する場合は、前日までに県にその日時を連絡の上、直接持参のこと。持参の場合の受付時間は、午前９時から正午まで、及び午後１時から午後５時までとし、土・日曜日、祝日は受付しない。 ・郵送の場合は、受付締切日の午後５時必着での書留郵便によるものとする。
提出先	「第５　３　資料の提出先及び問合せ先」の通り。

※令和８年 11 月時点での想定であり、検討委員会で議論を行った結果を受けて、変更する可能性もある。

(7) プレゼンテーション

利活用候補事業者を選定するため、別途、日時及び場所を指定して、提案者による提案内容の説明（プレゼンテーション）及び質疑等を実施する。なお、この際、追加資料の提示を求める場合がある。

(8) 審査結果の通知

利活用候補事業に選定された提案者（グループの場合は代表法人）に対して、第１回提案締切については令和９年４月末頃（予定）、第２回提案締切については令和９年 12 月末頃（予定）に書面によりその旨を通知する。

※令和８年 11 月時点での想定であり、検討委員会で議論を行った結果を受けて、変更する可能性もある。

５　提案の取扱い・留意事項

(1) 著作権等

①提出された提案書の著作権、その他の知的財産権は、提案者に帰属する。但し提案された空港施設及び周辺用地の用途・機能そのものは、提案者がその用途・機能の実施において具体的な特許等を保有している等の場合を除き、著作権の対象外とする。

②提出された提案書の著作権、その他の知的財産権の全てまたは一部は、県及び検討委員会が利活用方針の作成及びこれに関連する検討に無償で使用する。（なお、県及び検討委員会が提出された提案書の内容を一部改変して使用する場合がある。）

(2) 応募の無効

以下のいずれかに該当する応募は無効とする。

①参加資格のない者による応募

②提出書類に虚偽の記載をした者が行った応募

③住所、氏名、押印、その他応募要件を認定しがたい応募

④意思表示が不明確である応募

⑤本募集に関して個別に検討委員会の委員と接触を持った者が行った応募

※令和８年11月時点での想定であり、検討委員会で議論を行った結果を受けて変更する可能性もある。

⑥第三者の著作権、その他の知的財産権に抵触する内容を含んだ応募
⑦その他本要項等において示した条件等応募に関する条件に違反した応募

(3) 審査・選定

提案された内容を「第４　提案審査・選定に関する事項」に基づき審査し、利活用候補事業を選定する。なお利活用候補事業は１件とは限らず、複数選定する可能性がある。

(4) 利活用候補事業の取扱い

利活用候補事業の内容について、外部有識者など県以外の者を交えた検討会等の場において、提案内容を公開する可能性があるが、その場合には事前に提案者と公開する範囲等について協議を行うものとする。

(5) 審査結果等の公表

応募状況、審査の結果等については、適宜、県のホームページ等において公表する。なお、審査の結果については、提案者のアイデア・ノウハウの保護等の観点から、提案の概要やそれに対する審査の講評のみ公表する。但し、利活用候補事業の提案者の法人名の取扱いは、事業者からのヒアリングのうえ、公表を検討する。

(6) 手続きの延期・中止

本募集の結果、提案者が存在しない場合、または、事業提案の中で有効な事業案が確認されなかった場合においては、本章に示す一連の手続きを中止または延期する場合がある。

(7) 提案書の取扱い

提出された提案書は返却しない。

※令和８年11月時点での想定であり、
検討委員会で議論を行った結果を
受けて変更する可能性もある。

第３　提案内容に関する事項

１　提案内容

(1) 基本的な考え方

本募集は、アイデア募集ではなく、実現性、持続性が見込まれる事業の提案を募るものであることから、以下の項目に示すとおり、事業主体、資金調達の手法、事業計画等を踏まえた提案を求める。

ただし、本募集の審査を経て直ちに事業の実施が決定・開始されるものではなく、条件協議を行うこと、また、提出された事業計画については、今後、県との協議を通してより詳細な事業可能性調査（F/S）等の実施を求める場合もある。そのため、現時点において事業計画の完全な精度を求めるものではないが、事業内容及び事業性について、相応の具体性及び実現可能性を備えた提案を求める。

なお、提案事業は、提案者の費用と責任において実施することを原則とし、事業の実施にあたり県の財政負担は原則として生じないものとする。

(2) 提案項目

提案者は、以下の内容について提案を行うこと。

(1)事業内容に関する項目	
①事業主体	・事業実施主体、役割分担等
②実施する事業内容	・事業内容・提供サービス、ターゲットとなる利用者、整備・調達を要する施設 等
③事業実施条件	・事業実施箇所、希望面積、使用料／貸付料、事業期間　等
④環境への配慮	・環境への配慮方法、費用、必要期間　等
⑤周辺インフラ整備	・必要とする周辺インフラ整備の計画 等
(2)実現性及び持続性に関する項目	
①事業内容・規模の根拠	・実施する事業内容・規模の根拠　等 ※参考となる市場動向、過去事例・実績があればあわせて示すこと
②事業の持続性、事業スケジュールとその考え方	・事業スケジュール、設定根拠　等
③資金調達計画及び事業収支計画	・資金調達先、資金調達条件、事業収支計画、事業採算性の根拠　等 ※参考となる市場動向、過去事例・実績、金融機関からの関心表明や協議状況に関する資料があればあわせて示すこと
(3)事業効果に関する項目	
①事業実施により期待される効果	・事業の社会的位置づけ、提案事業の実施によって期待される効果（定性的・定量的）　等

※令和８年11月時点での想定であり、
検討委員会で議論を行った結果を
受けて変更する可能性もある。

②地域に対する経済的・社会的効果	・地域に対し、提案事業の実施によって期待される効果（定性的・定量的）　等
(4)その他の項目	
①配慮事項	・提案事業の実施にあたり、規制緩和や公的支援等が想定されている場合、その内容、理由、妥当性（上記(3)などを踏まえ、公が負担する意義等）等
②空港施設との相乗効果	・周辺用地を活用する事業提案の場合は、空港施設の利用促進に寄与するアイデアや空港との連携や相乗効果が期待できる提案があれば記載すること
③その他意見	・その他、県への要望・今後に向けた意見等があれば記載すること

2　本事業対象用地の現況

(1) 空港施設の現況

①空港の管理体制

組織名	役割
下地島空港管理事務所（県）	施設点検、消防・防災・救難業務、保安警備業務、土木施設維持管理業務、航空灯火、電気施設維持管理業務、建築及び設備維持管理業務、空港使用許可・立入許可業務、公有財産（行政財産、普通財産）の管理業務
宮古空港・航空路監視レーダー事務所下地島空港分室（国）	航空交通管制等の業務を所管
那覇航空測候所下地島航空気象観測所（国）(一般財団法人 航空機安全支援センター下地島事務所)	航空気象情報の提供業務

②現在の利活用状況等

「下地島空港及び周辺用地の利活用実施計画」（以下、「利活用実施計画」という。）において基幹事業として位置づけている、①国際線等旅客施設整備・運営及びプライベート機受入事業、②下地島宇宙港事業、③旅客ターミナルのネット・ゼロカーボン化（ZEB 認証取得）事業が実施されており、その中の「①国際線等旅客施設整備・運営及びプライベート機受入事業」によってターミナル整備が進められ、平成 31 年３月にみやこ下地島空港ターミナルが開業している。

現在、羽田・成田・神戸・那覇・香港・台北・ソウルを結ぶ定期便及び国内線・国際線のチャーター便が運航している。

詳細は、別添資料「インフォメーション・パッケージ」を参照すること。

※令和８年11月時点での想定であり、
検討委員会で議論を行った結果を
受けて変更する可能性もある。

（2）周辺用地の現況

①土地所有状況

周辺用地については、県有地が約 304ha（約 53%）、市有地が約 258ha（45%）と、県有地と市有地で大半を占めている。その他は、国有地が約 2ha、私有地が約 12ha となっている。

詳細は、別添資料「インフォメーション・パッケージ」を参照すること。

②土地利用状況

下地島を含む伊良部地区では、サトウキビ畑をはじめとする畑が全面積の半分以上を占め、野草地、裸地などの未使用地の割合も約 18%ある。業務地区の大部分は下地島空港用地となっている。

下地島島内の県有地について、現在の耕作者との協議調整を行っており、令和 10 年３月を目途に県は耕作者より土地の引渡しを受ける予定である。

詳細は、別添資料「インフォメーション・パッケージ」を参照すること。

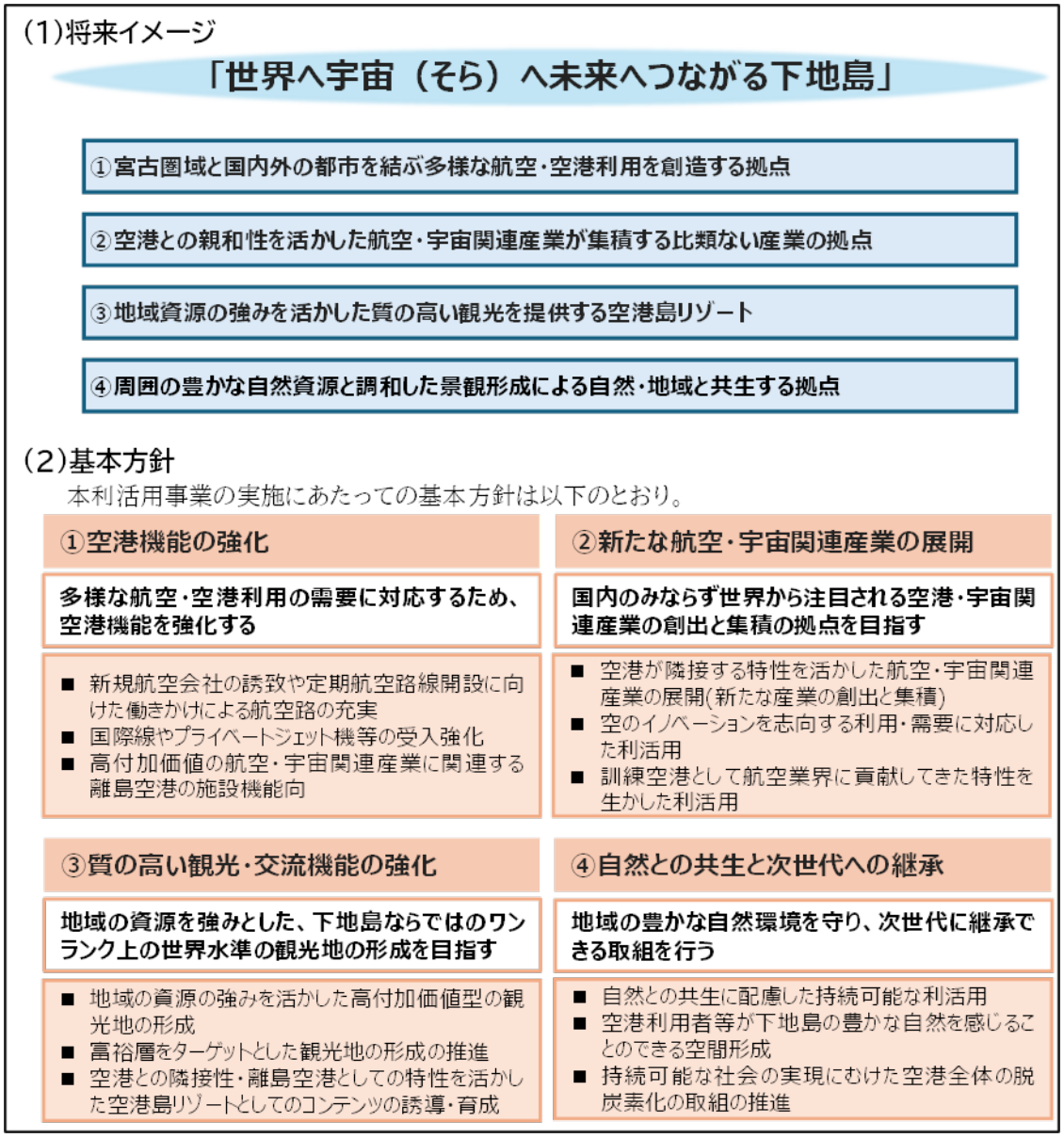
３　利活用事業実施に係る前提条件

（1）整備方針

県は、下地島空港周辺公有地の有効活用を図るため、平成元年７月に「下地島土地利用基本計画」を策定（※平成 30 年３月改訂）している。同計画では、農業的利用ゾーン、観光リゾート・コミュニティゾーン、空港及び航空関連ゾーンなど、５つのゾーンに区分し土地利用にあたっての指針を示している。

これを踏まえ、第４期の提案募集は、下記の方針に整合する機能及び提案を対象とする。

※令和８年11月時点での想定であり、
検討委員会で議論を行った結果を
受けて変更する可能性もある。



(2) 空港施設に関する前提条件

①空港施設の使用について

・ 原則として「沖縄県空港の設置及び管理に関する条例」、「沖縄県行政財産使用料条例」等の関係法令等に基づいて、使用に供する。

・ 使用の期間は「沖縄県公有財産規則」に基づき５年更新を基本とし、最大５回更新で 30 年とする。なお、それ以降の更新については、その時点における経済・社会情勢等を踏まえ協議を実施する。

・ 空港内の土地又は建物を使用する者は、「沖縄県空港の設置及び管理に関する条例」に基づき、定める額を基準として知事が定める使用料を納付すること。

・ 関係法令等に規定する以外の貸付・使用に関しては、周辺の不動産市場の状況を踏まえ、公正な賃料にて貸付・使用に供する。

・ なお、経済の状況の変動、関係条例の改正、その他の事情の変更により必要があると認められる場合には使用料を改正することがある。

※令和８年11月時点での想定であり、
検討委員会で議論を行った結果を
受けて変更する可能性もある。

②使用料の支払開始時期

・ 使用料は、土地の使用（調査及び工事等）がなされた時点で発生し、調査及び工事の期間の使用料は「沖縄県行政財産使用料条例」に基づき定める額を納付すること。

③その他条件

・ 告示区域内の一部のエリアは、第１期～第３期事業で使用するため、当該区域を活用する場合は、既存利活用事業者との協議が必要となる。具体的なエリアについては、「第１　３提案事業の対象用地」を参照のこと。
・ 利活用候補事業として選定された事業に係る事業箇所の取扱については、下記の視点等を総合的に勘案し、事業地に係る優先交渉順位を設定するものとする。
－事業提案において事業者が提示する「事業内容」及び「事業予定希望箇所」
－事業提案において事業者が提示する「使用料」
－事業提案において事業者が提示する「事業用地面積」

(3) 周辺用地に関する条件

①土地の貸付について

・ 周辺敷地の土地は「沖縄県普通財産貸付規程」等の関係法令等を適用し事業用定期借地による貸付とし、本地域における不動産市場の状況を勘案し、貸付料を決定する。
・ 提案にあたっては、月額 115 円／㎡を参考値として算定を行うこと。なお、左記は令和７年度に試算した値であり、公募開始時点では最新の値に更新を予定している。
・ 提案事業の内容や事業計画を踏まえ、県と利活用候補事業者は協議を行い、貸付の期間、最終的な貸付料及び貸付料の見直し時期等の各種条件を定めるものとする。
・ 貸付料の決定にあたっては、県は固定資産税算定評価額による算出及び不動産鑑定評価の取得等を通じて貸付料の水準を定め、当該価格を基準として具体的な金額及び条件について、利活用候補事業者と協議を行うものとする。
・ なお、経済の状況の変動、関係条例の改正、その他の事情の変更により必要があると認められる場合には貸付料等を改正することがある。

※令和８年 11 月時点での想定であり、検討委員会で議論を行った結果を受けて、変更する可能性もある。

②貸付料の支払開始時期

・ 貸付料は、土地の使用（調査及び工事等）がなされた時点で発生する。

③その他条件

・ 一部のエリアについては民間企業（空港機能施設事業者）へ用地を貸付け、「さしば

※令和８年11月時点での想定であり、
検討委員会で議論を行った結果を
受けて変更する可能性もある。

の里」としてレストラン、宿泊施設等の運営が行われていることから、当該区域を活用する場合は、同事業者との協議が必要となる。具体的なエリアについては、募集要項の提案募集範囲の図を参照のこと。

・ 利活用候補事業として選定された事業に係る事業箇所の取扱については、下記の視点等を総合的に勘案し、事業地に係る優先交渉権の順位を設定するものとする。
－事業提案において事業者が提示する「事業内容」及び「事業予定希望箇所」
－事業提案において事業者が提示する「貸付料」
－事業提案において事業者が提示する「事業用地面積」

(4) 事業実施に必要なインフラ調達に関する負担等の方針

開発に必要なインフラ供給については、各供給事業者が実施できる整備を除き、原則として候補事業者自らが負担することを前提としているが、各インフラにおける調達条件は以下の通りとする。

現在の各インフラの整備、供給状況は別添資料「インフォメーション・パッケージ」を参照すること。

国庫補助金等の活用を希望する場合、県は協力するものとする。

①土地造成

・ 土地の造成は原則として候補事業者の負担による実施とする。
・ なお、実際の開発に当たっては候補事業者自らが地質調査を実施し、その調査結果に基づいて開発を判断することを前提として提案を行うこと。

②道路

・ 新設道路の整備は原則候補事業者の負担とするが、協議により県負担を検討する。

③上下水道

・ 上水道の配管図については、インフォメーション・パッケージを参照のこと。追加の引き込みは候補事業者負担とする。
・ 下水道は未整備である。また、県設置の浄化槽への接続は不可とし、新規整備は候補事業者の負担とする。

④電力・通信

・ 既存電線より電力供給箇所が１㎞以上離れる場合は、１㎞以上の引き込みは候補事業者の負担とする。

※令和８年11月時点での想定であり、
検討委員会で議論を行った結果を
受けて変更する可能性もある。

第４　提案審査・選定に関する事項

１　提案審査・選定の基本的な考え方

空港施設及び周辺用地を活用し、実現性、持続性が高く、宮古圏域や沖縄県の活性化に繋がることが期待できる提案を利活用候補事業として選定する。

１　提案審査・選定の体制

審査は、検討委員会の指導・助言を受けながら、県が実施し、利活用候補事業を選定する。

２　提案審査・選定の手順

(1) 参加資格の確認

参加資格の確認として、提案者が「第２　３参加資格要件」で規定する参加資格要件を満たしていることを確認する。参加資格が確認できない場合は、提案を無効とする。

(2) 提案の審査

参加資格要件を満たしていると認められた提案者の提案について、その内容を県が審査する。なお、提出書類に様式の欠落等の不備があった場合には、審査を行わない。提案内容について、次項「4.評価の視点」に基づき、検討委員会の指導・助言を踏まえて県が評価を行い、一定の妥当性・実現可能性が見込まれた提案を選定する。

(3) 選定

以下のいずれかあるいは全てより、利活用候補事業の選定を行う。

①空港施設のみを活用する事業提案

②空港施設と周辺用地を一体的に活用する事業提案

③周辺用地のみを活用する事業提案

それぞれより選定する利活用候補事業は、検討委員会による指導・助言を踏まえ、県が決定する。

※令和８年11月時点での想定であり、
検討委員会で議論を行った結果を
受けて変更する可能性もある。

第５　その他

１　留意事項

(1) 募集要項の承諾

提案者は、提案書の提出をもって、本要項等の記載内容を承諾したものとする。

(2) 沖縄県から提供する資料の取扱い

県から提供する資料は、本要項が求める事業提案の検討以外の目的で使用することは認めない。

(3) 費用負担

応募に際して必要な費用は、提案者の負担とする。

(4) 使用言語、単位及び時刻

応募に関して使用する言語は日本語または英語とし、単位は計量法（平成 4 年 5 月 20 日法律第 51 号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時間とする。

(5) 県の責任

利活用候補事業としての採択如何に係らず、提案した事業に関して事業者が自らの判断で投資を行い、結果として事業が実現しなかった場合であっても、県はいかなる責任も負うものではない。

２　その他

＜沖縄開発金融公庫への相談＞

３　資料の提出先及び問合せ先

沖縄県土木建築部空港課 企画整備班
所在地: 〒900-8570 沖縄県那覇市泉崎 1-2-2 行政棟 11 階（南側）
電子メールアドレス： aa063002@pref.okinawa.lg.jp
URL： http://www.pref.okinawa.jp/site/doboku/kuko/index.html