

パブリックコメント資料

てだこ浦西駅周辺地区  
複合施設整備基本構想・基本計画(案)

## てだこ浦西駅周辺地区複合施設整備基本構想・基本計画(案)

### 目次

<b>1 はじめに</b>		
背景	p.2	
<b>2 複合施設整備について</b>		
2-1 てだこ浦西駅周辺地区の現状等	p.4	
2-2 上位関連計画等	p.7	
2-3 事業対象地の概要とポテンシャル	p.9	
2-4 市民の意向等	p.11	
<b>3 複合施設のコンセプト</b>		
3-1 複合施設の目指すべき方向性	p.12	
3-2 まちづくりの課題解決に資する複合施設整備	p.18	
3-3 複合施設の導入機能	p.19	
3-4 複合施設の整備コンセプト・整備方針	p.21	
<b>4 複合施設の規模・階層検討</b>		
4-1 与条件の整理	p.22	
4-2 複合施設のボリューム検討	p.24	
4-3 複合施設の階層検討	p.25	
4-4 複合施設のフロア設定	p.26	
4-5 多目的ホールのスポーツ利用想定	p.27	
<b>5 複合施設の整備計画</b>		
5-1 複合施設の敷地条件	p.28	
5-2 複合施設の建築計画	p.29	
5-3 複合施設の構造計画	p.33	
5-4 複合施設の設備計画	p.34	
5-5 複合施設の概算事業費	p.35	
5-6 複合施設の維持管理運営計画	p.36	
<b>6 官民連携手法の検討</b>		
6-1 官民連携手法の比較・整理	p.37	
6-2 事業スキームの整理	p.39	
6-3 事業スキーム毎の特徴	p.40	
6-4 事業スキーム（施設所有のパターン）の比較	p.41	
<b>7 今後のスケジュール</b>		
7-1 今後のスケジュール	p.42	

# てだこ浦西駅周辺地区複合施設整備基本構想・基本計画(案)

## 1 はじめに【背景】

- てだこ浦西駅周辺地区は、隣接する沖縄都市モノレールてだこ浦西駅やパークアンドライド駐車場、沖縄自動車道インターチェンジの整備により、交通結節点としての機能の形成を活かし、浦添市の東の玄関口及び、沖縄本島中北部地域の玄関口にふさわしい地域活性化の拠点として位置づけられています。
- 当該地区では、浦添市てだこ浦西駅周辺土地区画整理組合(平成28年1月)により、土地の有効活用を図ると共に、地区の持つポテンシャルを高め、魅力あふれるまちづくりを目指して、土地区画整理事業に取り組んでいます。
- また、「てだこ浦西駅周辺分散型エネルギーインフラプロジェクト・マスタープラン(平成28年3月)」の策定と、令和4年3月の「てだこ浦西駅周辺地区ポストコロナまちづくりマスタープラン」の策定により、分散型エネルギーの導入によって民間事業者を誘致し、区画整理事業とまちづくり事業を一体的に推進する「てだこ浦西駅周辺スマートシティ開発」に取り組んでいます。



令和6年7月18日時点 てだこ浦西駅周辺の写真

## 1 はじめに【背景】

- こうした中、2019年12月に中華人民共和国河北省武漢市で確認されて以降、世界的に感染が拡大した新型コロナウイルス感染症の影響等により、当該地区の開発に参入予定の事業者は辞退やプランの変更が相次ぎ、特に、まちの中核を担うはずだった大型商業施設は当初案より縮小されるなど、当初目指していたまちづくりが停滞している状況です。
- また、その影響は当該地区のエネルギープランにも波及しており、当初大型商業施設に供給予定だった電気と熱(冷熱)の需要量は前述のマスタープランの試算を大きく下回る状況にあります。
- このため、当該地区のまちづくりを進める中で抱える様々な課題の解決を図ることを目的に、てだこ浦西駅周辺地区ポストコロナまちづくりマスタープラン(令和4年3月)のまちづくりのコンセプトである「にぎわい、つながり、つづく、てだこ」に基づき、官民連携の手法による複合施設の整備計画に取り組んでいます。

### ■街のゾーニングイメージ



駅前広場～商業施設入口



駅前大規模複合商業施設を含めた「センターエリア」を核とした街づくり

当初予定していた駅周辺のイメージ図の紹介



憩いの噴水広場(西側広場)



メインストリート



パーク&ライド道路と立体利用

## (1) てだこ浦西駅周辺地区を取り巻くまちづくりの方向性

- 当該地区の具体的なまちづくりの方向性として、「沖縄都市モノレール駅周辺まちづくり基本計画(平成24年度)」より総括ビジョンとして“健康都市”が掲げられ、それを支える医療福祉拠点やスポーツ拠点、公共交通結節点等の概念が示されています。
- その後の「てだこ浦西駅周辺分散型エネルギーインフラプロジェクト・マスタープラン(平成28年度)」では、分散型エネルギー導入を中心としたスマートシティの方向性が示され、電力・温冷熱・温泉が供給可能な分散型エネルギーのメリットとして、温室効果ガスやエネルギーコストの削減、災害に強いエネルギーシステム、投資の促進及び地元企業への事業の創出等が挙げられています。
- また、駅前の大規模商業施設を中核に周辺には交流を促進する多目的スポーツアリーナやスポーツフィットネス、教育機能の導入を目指し、同計画策定時には参入予定事業者の内定や、都市開発プランが具体化していました。
- その他、防災の分野では、分散型エネルギー施設の災害時エネルギー供給機能をはじめ、フィットネス街区での一時避難・収容施設や災害時入浴施設、その他の街区でも防災備蓄倉庫や炊き出し、緊急時物資供給ターミナル、災害時医療サービス、防災管理センター等の多様な施設・機能の連携により、防災力の強化が図られるよう位置付けられています。
- しかしながら、2019年12月に中華人民共和国湖北省武漢市で確認されて以降、世界的に感染が拡大した新型コロナウイルス感染症の影響等により、当該地区の開発に参入予定の事業者は辞退やプランの変更が相次ぎ、特に、まちの中核を担うはずだった大型商業施設は当初案より縮小されるなど、当初目指していたまちづくりが停滞しています。
- また、その影響は当該地区のエネルギープランにも波及しており、当初大型商業施設に供給予定だった電気と熱(冷熱)の需要量は前述のマスタープランの試算を大きく下回る状況にあります。
- このような中、「てだこ浦西駅周辺地区ポストコロナまちづくりマスタープラン(令和4年3月)」が策定され、エネルギーインフラの優位性を活かしつつ、ICT等新技術の活用により地域の課題解決や魅力づくりを図るなど、スマートシティのコンセプトの更新を図ると共に、新たに「にぎわい、つながり、つづく、てだこ」をまちづくりのコンセプトに掲げて、官民連携の手法によるまちづくりに取り組んでいます。

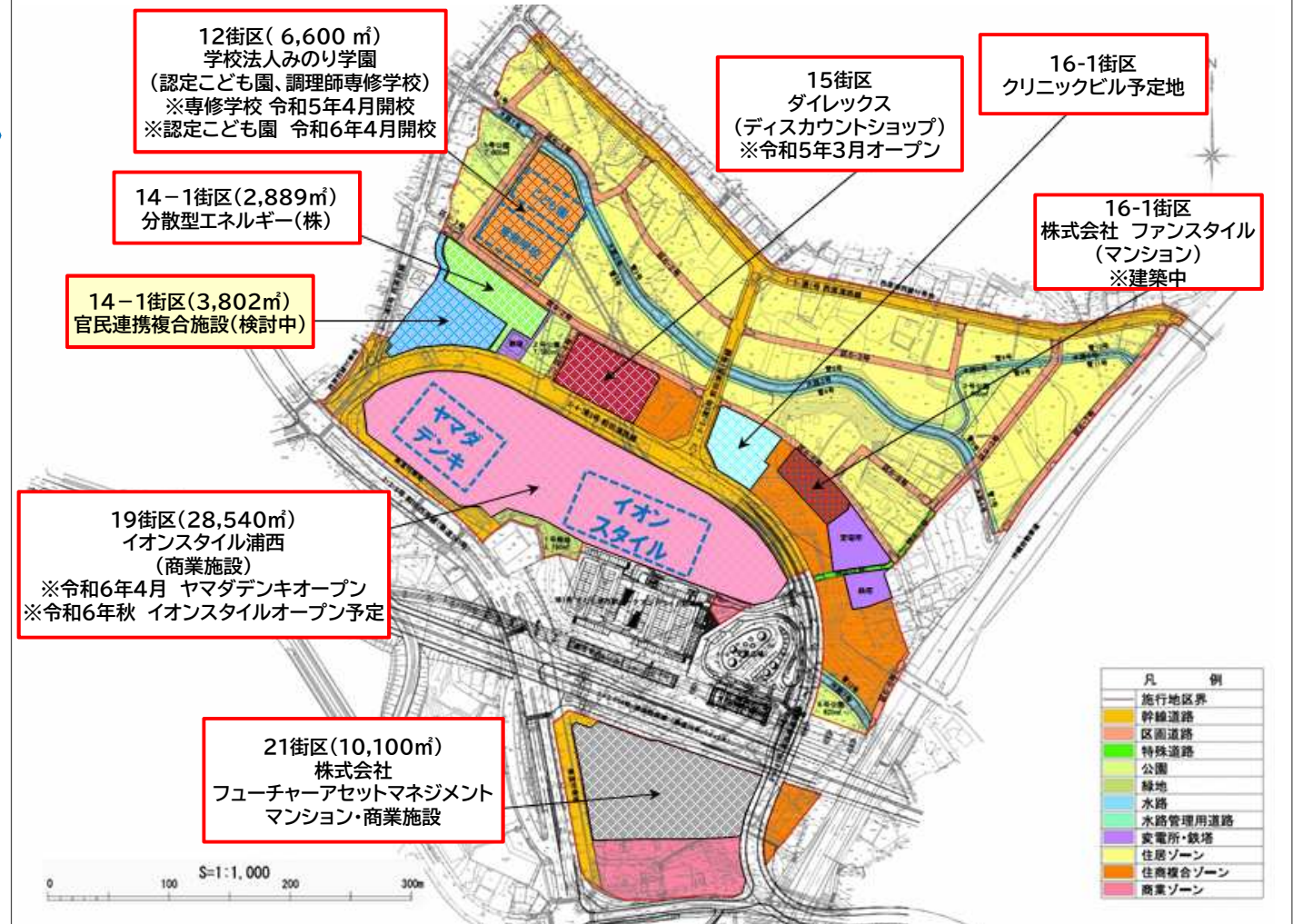
# てだこ浦西駅周辺地区複合施設整備基本構想・基本計画(案)

## 2 複合施設整備について【2-1 てだこ浦西駅周辺地区の現状等】



出典：てだこ浦西駅周辺分散型エネルギーインフラプロジェクト・マスタープラン

### 参入予定事業者の配置図(てだこ浦西駅周辺地区)



令和6年7月時点 参入予定事業者

## (2)てだこ浦西駅周辺地区のまちづくりが抱える課題等

### ①スピード感のあるまちづくりの推進

- 平成31(令和元)年度の駅周辺のまち開きを目指して取り組んでいた当該地区の事業の進捗が遅れており、総合的な交通拠点として、モノレールの起終点駅のポテンシャルを活かしきれていない状況が続いています。
- このままでは地域の発展のために本来取り込む予定であった交流人口を取り逃し、当該地区の魅力を活かしきれないままのまちづくりとなってしまう可能性があることから、スピード感のあるまちづくりの推進が必要です。

### ②当初掲げたまちづくり像に近づけるための創意工夫

- 前述のとおり、新型コロナウイルス感染症等の影響もあり、当初のまちづくり像に描かれた多様な機能(大規模商業複合施設、スポーツ・フィットネス、オフィスビル、多目的スポーツアリーナ等)と乖離がある状況です。
- 浦添市の東の玄関口及び、沖縄本島中北部地域の玄関口にふさわしい地域活性化の拠点の形成を図るため、当該地区の交通結節点等の優位性を活かした多様な機能を包含し、当初のまちづくり像に近づける工夫が必要です。

### ③持続的なエネルギー供給と効果的・効率的なエネルギーマネジメント

- 当該地区のまちづくりは分散型エネルギー施設が立地していることで、平時・災害時によらず、安定的なエネルギー供給が可能であることが最大の強みであります。
- しかしながら、主要なエネルギーの供給先の計画変更等により分散型エネルギー施設でつくるエネルギー需要量が設備容量と合わず、余剰なエネルギーが発生する見込みであります。
- 環境への負荷軽減や災害時等における安全安心の確保による持続可能なまちづくりの観点からも、持続的なエネルギー供給体制の確保及び、生み出したエネルギーの効果的・効率的なエネルギーマネジメントを考慮する必要があります。

# てだこ浦西駅周辺地区複合施設整備基本構想・基本計画(案)

## 2 複合施設整備について【2-2 上位関連計画等】

### 上位計画の方針、てだこ浦西駅周辺地区の主な位置づけ等

#### ■総合交通拠点・交流ゲートゾーン・総合交通結節点【総合計画、都市計画マスタープラン、地域公共交通計画】

- 本市の東の玄関口であり、モノレール・バス・フィーダー交通など、多様な交通手段を結ぶ交通の要所として位置づけられています。

#### ■健康都市【沖縄都市モノレール駅周辺まちづくり基本計画】

- てだこ浦西駅を中心に、“健康都市”の実現が位置付けられており、それを実現するための機能として総合交通拠点、スポーツ拠点、医療福祉拠点等が示されています。

#### ■スマートシティ【てだこ浦西駅周辺地区ポストコロナまちづくりマスタープラン※詳細はP15参照】

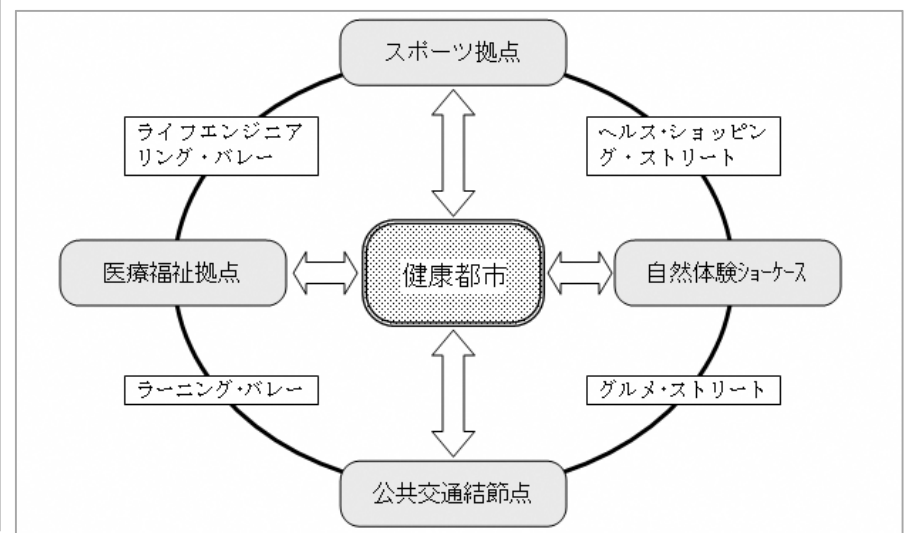
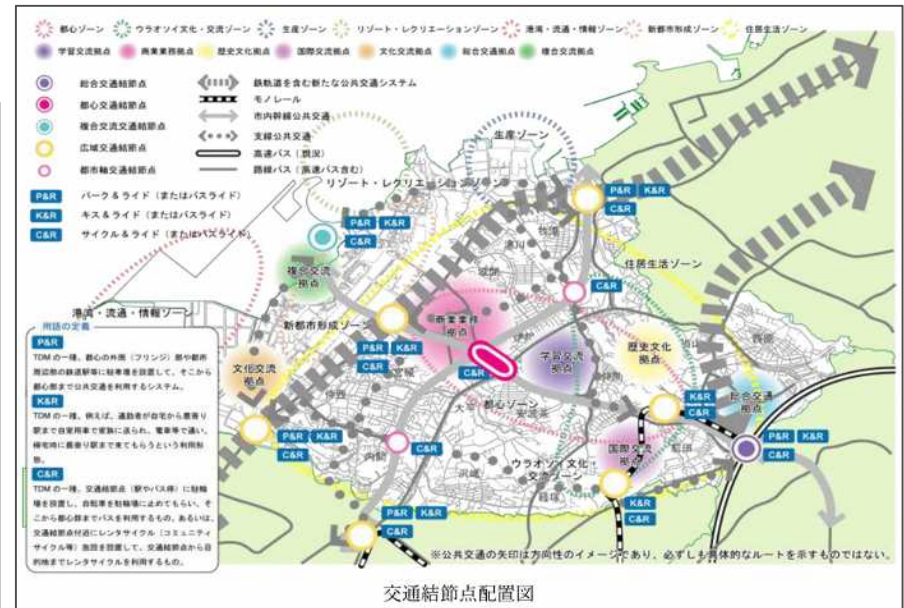
- エネルギーインフラの優位性を活かしつつ、ICT等新技術の活用を図り、地域の課題解決・魅力付けを図る地区として位置づけられています。

#### ■観光振興【観光振興計画】

- 市内モノレール駅の観光目的での機能強化、宿泊施設の充実が位置付けられています。

#### ■スポーツ振興【スポーツ推進計画】

- 市として生涯スポーツ社会の実現を目指し、スポーツ環境整備、スポーツツーリズム及びスポーツコンベンションを推進します。
- など





# てだこ浦西駅周辺地区複合施設整備基本構想・基本計画(案)

## 2 複合施設整備について【2-2 上位関連計画等】



	計画	策定年度	複合施設における留意事項
浦添市計画	第5次浦添市総合計画	令和2年度	てだこ浦西駅周辺地区は総合交通拠点等の機能を有し、多様な機能と連携したまちづくりを進める。
	浦添市まち・ひと・しごと創生総合戦略	令和2年度 (改訂)	就業参加に向けた支援を行い、「まち」「ひと」「しごと」の好循環の社会を目指す。
	浦添市都市計画マスタープラン ※現在、計画改定作業中	平成24年度	てだこ浦西駅周辺地区は「交流ゲートゾーン」、「総合交通拠点」等交通系の機能を有している。 まちづくり地域別方針（東地区）：歴史が薫り、コミュニティが息づくやさしいまち。 土地利用・市街地整備の方針（(仮称)浦西駅周辺地区）：業務・商業施設や医療福祉施設の立地促進、 <u>交流機能の導入</u> 、 <u>災害復旧時の物資や医療等を充足させる防災拠点形成</u> を図る。
	沖縄都市モノレール駅周辺まちづくり基本計画	平成24年度	沖縄都市モノレール第4駅周辺開発予定地区（てだこ浦西駅）を中心に、将来都市像に“健康都市”の実現が位置付けられており、それを実現するための機能として、 <u>総合交通拠点</u> 、 <u>スポーツ拠点</u> 、 <u>医療福祉拠点</u> 等が示されている。
	浦添市産業振興ビジョン	平成29年度	分散型エネルギー導入による地域振興や、エネルギー関連産業の集積などを通じた産業振興の方向性が考えられる。
	浦添市観光振興計画	平成29年度	重点施策「受入施設の整備・充実」として、市内モノレール駅の観光目線での機能充実、 <u>宿泊機能の充実</u> を位置付け。
	景観まちづくり計画（改定版）	令和3年度	当該地域は「浦添の新たな東の玄関口」として「住居・交流ゲートゾーン」として位置付けられ、駅を中心としたまちづくりを進め、総合交通結節点としての機能とともに、 <u>賑わい創出</u> を図る地区としている。
	浦添市地域公共交通計画	令和5年度	てだこ浦西駅を総合交通結節点として位置づけており、駅前広場、大型駐車場、自転車駐輪場、バス停等を活用し、快適な待合環境のなか、様々な移動手段が連携し、 <u>駅周辺の拠点としての賑わい</u> を将来イメージとして整理。
	てだこ浦西駅周辺地区ポストコロナまちづくりマスタープラン	令和4年度	当該地区ではスマートシティ型まちづくりを方針としており、ICT等の新技術の活用を基盤に、「 <u>にぎわい・つながり・持続</u> 」の3視点から、施設間相乗効果を生む <u>多機能拠点の整備</u> や総合交通拠点の機能強化、 <u>分散型エネルギーによる競争力向上</u> ・ <u>災害復旧拠点</u> 等の方向性が整理されている。
	浦添市公共施設等総合管理計画改訂版	令和4年度 (改定)	「品質」「供給」「財務」のバランスを取りながら、施設単体ではなく <u>地域全体でのバランス</u> を見極めて整備していく方向性が示されている。
	浦添市公共施設個別計画	令和3年度	優先度において“最優先”と評価されているのは、「中央公民館」「中央公民館 分館」「老人福祉センター」「 <u>牧港出張所（消防）</u> 」の4施設。
	浦添市公共施設適正配置計画	令和3年度	事業対象地を含む東地域の公共施設は9施設、学校教育系と子育て支援施設が半数以上を占め、比較的、新施設が多い。
浦添市学校施設長寿命化計画	令和3年度	学校施設全体に対し、安全性、老朽化やバリアフリーへの配慮、防災拠点機能について優先的改善が求められており、特に学習空間の整備やICTの充実、防災・防犯に優れた施設への要望に集中している。	
浦添市スポーツ推進計画	平成27年度	スポーツ環境整備、スポーツ・ツーリズムやスポーツコンベンションの推進により、生涯スポーツ社会の実現を目指す。	
県計画	新・沖縄21世紀ビジョン基本計画	令和4年度	浦添市は南部圏域であり、「東海岸サンライズベルト構想」の展開とともに、クリーンエネルギーの推進、持続可能な期間都市圏の形成、生活環境基盤等の充実が期待されている。
	第6次沖縄県観光振興基本計画	令和4年度	東海岸地域の歴史文化資源等地域の魅力を繋げるサイクルツーリズムの推進など、スポーツによる地域活性化を促進。
	東海岸サンライズベルト構想	令和3年度	「新時代（SDGs・IT等）に対応し、新たな価値を創造する『住む、働く、遊ぶ』を満たす快適空間の先導地域」を将来像に、「インスピレーションの誘発、クリエイションの活性化、イノベーションの創出」をコンセプトとして、健康・活力や交流がキーワードとなっている。
	第2期沖縄県スポーツ推進計画	令和3年度	温暖な気候のもと、一年中様々なスポーツを行うことができる沖縄の特性を生かしたスポーツコンベンションに対応するため、「スポーツアイランド沖縄」にふさわしい施設の整備・充実が求められている。

# てだこ浦西駅周辺地区複合施設整備基本構想・基本計画(案)

## 2 複合施設整備について【2-3 事業対象地の概要とポテンシャル】

- 事業対象地は、「てだこ浦西駅周辺分散型エネルギーインフラプロジェクト・マスタープラン」により、分散型エネルギーの導入によって民間事業者を誘致し、土地区画整理事業とまちづくり事業を一体的に進める「てだこ浦西駅周辺スマートシティ開発」の推進を目指すなか、フィットネス施設の誘致を位置付けており、てだこ浦西駅周辺土地区画整理事業組合の換地規定に基づき、スポーツ施設の立地を目的とした申出換地の手法より換地(造成・整形化)されています。
- しかしながら、当初参入を内定していたフィットネス事業者は辞退しており、現在、開発の参入事業者がいない状況です。

項目		内容
所在地		沖縄県浦添市前田三丁目 1658 番地、1659 番地 他
敷地面積		3,802.74 m <sup>2</sup>
用途・規制	都市計画法	用途地域：第二種住居地域 建ぺい率：60% 容積率：300%
	建築基準法	斜線制限：道路斜線：距離 30m、勾配 1.25、北側斜線：無し 隣地斜線：立ち上がり 20m、勾配 1.25
前面道路		3・4浦3号前田浦西線
土地利用等に関する関連計画		景観計画(水と緑の大循環地区)、てだこ浦西駅周辺地区計画
立地機能		スポーツ施設(換地規程より)
その他		隣接する分散型エネルギー施設より電力・温冷熱・温泉を提供可能



# てだこ浦西駅周辺地区複合施設整備基本構想・基本計画(案)

## 2 複合施設整備について【2-3 事業対象地の概要とポテンシャル】



### 上位計画の方針、てだこ浦西駅周辺地区の主な位置づけ等

#### ■ 人口・交通(市内・事業対象地周辺)

- 浦添市は昼間人口・夜間人口ともに増加傾向で推移しています。

	2010年	2015年	2020年
昼間人口	92,543人	96,395 (+4.2%)	98,445人 (+2.1%)
夜間人口	89,087人	93,322人 (+4.8%)	95,968人 (+2.8%)
昼夜間人口比率	103.88%	103.29%	102.58%

- モノレール、バス、パーク&ライドなど、多様な交通手段の結節利便性と、多方面(那覇空港、那覇市内、中部・北部圏域)へのアクセス性に優れ、土地区画整理事業が進むことでさらなる交流人口の増加が見込まれます。

#### ■ 周辺施設の立地(事業対象地周辺)

- 分散型エネルギー会社や浦添総合病院、商業施設、専修学校等が立地し、防災・災害復旧拠点としてポテンシャルが高い。
- 一方、スポーツや市民文化活動、コミュニティ活動を支える施設はほとんど立地しておらず、拠点づくりが乏しい。

#### ■ 地域活動等の状況(市内)

- 近隣では浦西自治会、陽迎橋自治会、前田自治会が活動中。
- 市内の文化活動を担う団体として「鼓衆 若太陽(太鼓)」、「勢理客獅子舞保存会」などが活動中。

#### ■ プロスポーツ等の状況(県内)

チーム名	スポーツ	ホームスタジアム・アリーナ(所在地)	所属リーグ	創設年	備考
①琉球ゴールデンキングス	バスケットボール	沖縄アリーナ(沖縄市)	B.LEAGUE	2007年	ホームタウン: 沖縄市
②琉球コラソン	ハンドボール	なし(新市民体育館)	日本ハンドボールリーグ	2007年	ホームタウン: 浦添市
③琉球アスティータ	卓球	なし	T.LEAGUE	2018年	ホームタウン: 中城村
④FC琉球OKINAWA	サッカー	タピック県総合やごんスタジアム(沖縄市)	J.LEAGUE	2003年	ホームタウン: 沖縄市を中心とした沖縄県全県

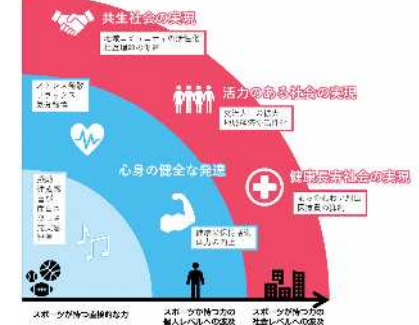


出典：沖縄都市モノレール(株)HP



出典：てだこ浦西駅周辺地区ポストコロナまちづくりマスタープラン策定業務委託報告書

#### スポーツによる社会レベルへの波及



出典：第2期沖縄県スポーツ推進計画



出典：鼓衆若太陽公式サイト



出典：浦添市観光協会 うらそえナビ10

# てだこ浦西駅周辺地区複合施設整備基本構想・基本計画(案)

## 2 複合施設整備について【2-4 市民の意向等】



### 市民アンケートの概要

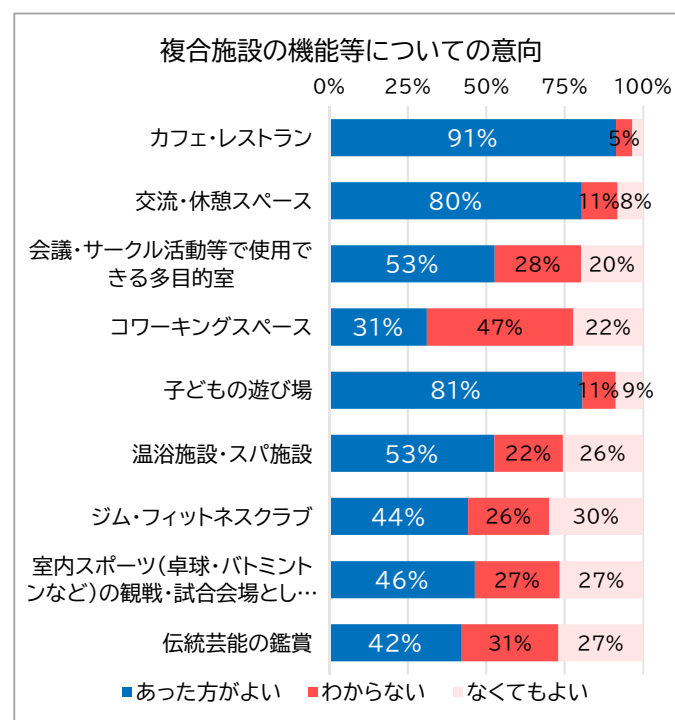
実施概要	目的	本基本構想・基本計画策定に当たり市民のニーズ等を把握するとともに、本事業の周知を図る
	対象者	18歳以上の浦添市民を無作為抽出 (2,500件)
	回収数	570件 (回収率23%※一般的な回収率は約20%)

#### ■回答者の基本属性

- 男性40%、女性58%、回答しない2% / 年代は50代が最多(20%)、40代～70代が比較的多く合計70%を占めています。

#### ■複合施設の機能等について(右図参照)

- 導入機能の意向では「カフェ・レストラン」、「交流・休憩スペース」、「子どもの遊び場」について8割超が好意的。
- その他意見として、商業機能や公共施設(図書館等)、健康増進機能(岩盤浴、ジョギング等)、スポーツ機能(プール、テニス、アリーナ等)の要望がありました。
- 駐車台数の確保や公共交通の利便性、バリアフリー・ユニバーサルデザインを重視する意見が多く、多様な利用者が活用できる施設が望まれています。



### 関係課ヒアリングの概要

教育	本市の	教育委員会の学校施設の設置や運営等	の現状を確認し、抱えている問題や課題を把握します。
スポーツ		スポーツ施設の設置や運営等	
文化振興		文化補助団体や文化団体の活動等	
防災		防災対策等	
健康づくり		健康増進に係る取組み	
環境		環境保全に係る取組み	
観光		観光振興に係る取組み	

### (1) 上位関連計画からの方向性

- てだこ浦西駅周辺地区は、本市の総合交通拠点として位置付けられており、市民や観光客等の交通利便性の向上や駅周辺まちづくりの推進を通して、にぎわい創出や交流促進による地域活性化を図ることを目指しています。
- また、東の玄関口にふさわしい街並み景観の形成、歴史・文化の融合、水と緑のネットワークの形成も重要視されています。さらに、災害時の復旧と防災の中心となる拠点を形成し、健康的な都市生活を支援する「健康都市」としての特色を備えることも求められています。
- 公共施設に係る将来負担コストの軽減・平準化の観点から、市民団体活動の拠点、学校施設(プール)の機能移転が求められており、官民連携による整備の可能性を検討する必要があります。

位置付け	概要と出典
総合交通拠点	てだこ浦西駅と沖縄自動車道とを結ぶ交通結節拠点として、交通サービス関連施設等の整った総合的な交通拠点を形成。 出典：第5次浦添市総合計画、都市計画マスタープラン等
災害復旧の防災拠点	土地区画整理事業と連携し、災害時の物資や医療提供など災害復旧活動の場となる防災拠点を形成。 出典：都市計画マスタープラン、てだこ浦西駅周辺地区ポストコロナまちづくりマスタープラン
交流ゲートゾーン	てだこ浦西駅を中心に浦添都市軸である浦添西原線と沖縄自動車道が交差するゾーン。隣接市町村や中北部圏域、周辺大学との連携強化を図るとともに、観光サービス機能をはじめ、防災機能や交流機能の充実、良好な景観形成により、本市の新たなゲートゾーンを形成。 出典：都市計画マスタープラン
軌道交通軸	浦添グスク観光や浦添中心部と連携した浦添都市軸の形成、国際交流や沖縄の文化が感じられる緑の街道を形成。 市民や観光客等の交通利便性の向上や駅周辺まちづくりの推進を通して、にぎわいの創出や多様な交流を促進し地域の活性化に寄与する軸線として整備。 出典：第5次浦添市総合計画、都市計画マスタープラン
景観地区指定候補地	浦添の新たな東の玄関口にふさわしい良好なまちなみ景観を形成。 出典：景観まちづくり計画改定版
水と緑の大循環地区	緑の保全・創出及び水辺空間と一体となった安らぎと潤いのある空間を創出し、水と緑のネットワークを形成。 出典：都市計画マスタープラン、景観まちづくり計画改訂版
健康都市	健康長寿の沖縄を復権するため、医療・福祉だけでなくスポーツも取り入れた健康都市の先行地区を目指す。 出典：沖縄都市モノレール駅周辺まちづくり基本計画
公共施設管理	「品質」「供給」「財務」のバランスを取りながら、施設単体ではなく地域全体でのバランスを見極めて整備をすすめる。 市民文化活動の拠点である「中央公民館」、「中央公民館 分館」、保健福祉施設の「老人福祉センター」の機能維持・更新が課題。また、耐用年数(約30年)を経過した市内小学校プールが6校(10校中※神森小は除く)、うち今後10年間で築50年を経過する施設が4校でコスト等を考慮した更新が課題。 出典：浦添市公共施設等総合管理計画改訂版、浦添市公共施設個別計画等

## 3 複合施設のコネクト 【3-1 複合施設の目指すべき方向性】

### (2) 事業対象地のポテンシャルからの方向性

- 浦添市の昼夜間人口比率は流入超過の傾向であり、今後、てだこ浦西駅周辺の開発が進み、人口が張り付けば、さらに事業対象地周辺での交流人口の増加が見込めます。
- 交通面では、てだこ浦西駅から徒歩10分以内に立地しており、沖縄本島の空の玄関口である那覇空港からのアクセス性が良い。パーク＆ライド駐車場の利用者数も増加傾向で推移しており、那覇方面への通勤・通学者からの需要が見込めます。
- 将来的には沖縄自動車道の幸地ICをはじめ、県道浦添西原線の整備等により、本島北部地域や東海岸地域など、沖縄都市モノレールと併せて多方面へのアクセス性に優れた交通の要衝となり、市民・県民・来訪者など、多くの人々が交流する地区となる見込みです。
- 周辺施設の立地状況は、総合病院、宿泊施設、フィットネス施設等が周辺に立地する一方、スポーツや市民文化活動、コミュニティ活動を支える拠点施設の立地が乏しい。周辺に足りない機能を補いつつ、既存施設と連携して交流機能や防災機能の向上に資する複合施設整備が望ましい。



周辺の開発動向（イオン建設現場（左・中）、ヤマダ電機（右））（R6年7月3日時点）

## 3 複合施設のコネプト【3-1 複合施設の目指すべき方向性】

### (3)市民アンケート調査・関係課ヒアリングからの方向性

#### ①市民アンケート調査

- 当該周辺地区のまちづくりに関して、市民が求める機能をアンケート調査より確認したところ、用意した選択肢の中では「カフェ・レストラン」、「交流・休憩スペース」、「子どもの遊び場」がいずれも8割を超える回答です。また、自由記述では「娯楽施設」、「スーパー・マルシェ等」、「図書館」の要望が高くなっています。
- 『施設を利用したくなるための工夫』として、「十分な駐車台数の確保」、「公共交通の利用がしやすいこと」とアクセス手段について関心が高く、次いで「バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮した施設」と多様な利用者が活用できる施設が望まれています。
- 利用交通手段では「自家用車」が約8割である一方、「モノレール」、「バス」、「徒歩」、「自転車」を合わせると約7割を超えるため、駅やバス停からのアクセス、並びに徒歩・自転車でのアクセスの環境整備に配慮する必要があります。

#### ②関係課ヒアリング

- 令和6年度現在、築年数38年を超える小学校のプール施設は5施設あり、今後の改修・改築に向けて検討が必要な状況です。一方で、神森小学校では水泳指導委託事業として令和4年度から水泳事業を民間委託しています。
- 浦添運動公園の市民体育館やまじゅんらんの既存体育施設等は老朽化や陳腐化が生じており、今後、利用者のニーズや個別施設計画(インフラ長寿命化計画)を踏まえ、施設・設備の維持管理や更新に取り組む必要があります。
- 文化団体の練習や披露の場は地域の公民館等を利用している状況です。今後、本市のさらなる文化振興を見据え、練習や披露の場など、検討が必要です。
- まちづくりを進める当該地区には、周辺に小規模災害時の避難所(自治会)はあるものの、指定避難所や福祉避難所は近辺に設置されていない状況です。
- なお、災害時には物資や医療提供の他、避難所独自の入浴施設が必要です。
- 生活習慣病の予防を図るため、全ての市民を対象に身体活動(歩く等)の促進に取り組む必要があります。
- カーボンニュートラルの実現やスマートシティのまちづくりの促進に向けた取り組みが必要となっています。
- 本市の観光振興をはじめ、沖縄振興に資する施設整備の検討が必要です。

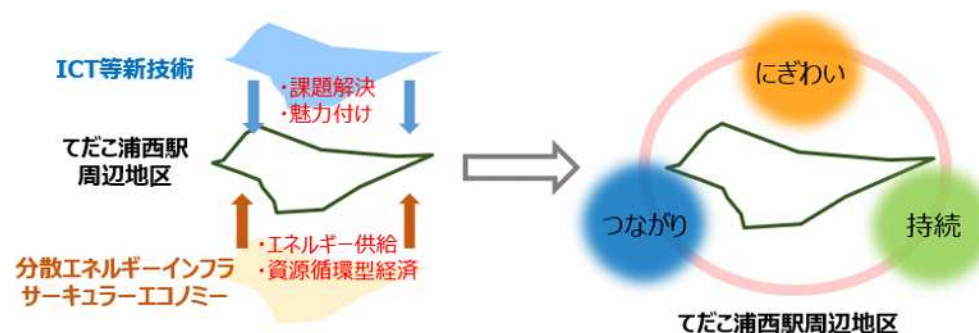
## 3 複合施設のコネクト 【3-1 複合施設の目指すべき方向性】

### (4) てだこ浦西駅周辺地区のまちづくりコンセプトからの方向性

- てだこ浦西駅周辺地区ポストコロナまちづくりマスタープランでは、持続可能なポストコロナまちづくりとして、「にぎわい」「つながり」「持続」の3つの視点を実現することが位置付けています。
- 特に、「にぎわい」については、宿泊施設・土産物販施設誘致、ビジネス施設需要への対応が求められており、多機能な拠点形成や沖縄・浦添の文化を体験できるアクティビティ施設等により、働く人から旅行者まで、多様な人々が集まることができるまちの方向性が示されています。

#### ●まちづくりコンセプト

にぎわい、つながり、つづく、てだこ  
総合交通結節点機能を活かした地域活性化の拠点として、  
ポストコロナ時代のまちづくりを行う。



方針	賑わい	つながり	持続
機能	デジタル		
	産業・観光、景観	交通	防災、環境
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 宿泊施設・土産物販施設誘致</li> <li>• ビジネス施設需要への対応</li> <li>• 浦添城等一体的な景観形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 中部・北部圏域との広域連携</li> <li>• 総合交通拠点として機能発揮する交通手段等の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 防災に向けた連携強化</li> <li>• 持続可能なまちづくりの検討</li> </ul>
方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 働く人から旅行者まで、多様な人々が集まることができる。</li> <li>• まちの課題解決を図り、施設間の相乗効果を生む多機能拠点</li> <li>• 沖縄・浦添の文化を体験できる意匠・内装・アクティビティ施設</li> <li>• 沖縄らしさを感じられる景観形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• デジタルを活かしながら、沖縄県内外をつなぐ場所</li> <li>• 総合交通拠点として機能強化を図る BeyondMaaS</li> <li>• 沖縄本島中部圏域・北部圏域との広域連携</li> <li>• 安全安心につながるマイクロモビリティ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 安全安心で、持続可能なまちとして浦添市をリードする。</li> <li>• 分散型エネルギーによる国際競争力の向上</li> <li>• サーキュラーエコノミーへの第一歩を踏み出す取り組み</li> <li>• 災害復旧拠点となる防災連携都市</li> </ul>



## 3 複合施設のコネプト【3-1 複合施設の目指すべき方向性】

### (5)事業予定地(14-1街区)の特性からの方向性

- てだこ浦西駅周辺地区ポストコロナまちづくりマスタープランでは、本地区にフィットネス施設を誘致し、居住者や来街者が運動に親しみ健康の維持・増進が図られる生涯スポーツの推進や、地域振興にも寄与する機会の創出を図り、健康長寿の一助を目指すことが示されています。
- 事業予定地の14-1街区は、フィットネス施設の誘致を位置付けており、てだこ浦西駅周辺土地区画整理事業組合の換地規程に基づき、スポーツ施設の立地を目的として申出換地の手法により換地(造成・整形)しています。
- モノレールやパークアンドライド等の利用者が、日常的にフィットネス施設を利用することで、健康増進や生活習慣病予防につながり、本地区の社会価値の向上が図られることが期待できます。
- さらに、隣接する分散型エネルギー施設より電力・温冷熱・温泉の供給が可能であり、これによるエネルギーの効率的な利用が可能となります。
- しかしながら、当初参入を内定していたフィットネス事業者は辞退しており、現在、開発の参入事業者が見受けられない状況です。

### (6)災害時における役割からの方向性

- 浦添市と浦添分散型エネルギー株式会社は災害時対策基本協定(平成30年度～)を締結し、本地区の災害時の電熱供給体制の維持や早期復旧等における協力に関して協定を定めています。
- 分散型エネルギー施設に隣接する複合施設は、災害時の一時避難所及び入浴施設として機能することが求められています。



## 3 複合施設のコネクト 【3-1 複合施設の目指すべき方向性】

### (1) 上位関連計画から

- 本市の総合交通拠点として、交通利便性の向上や駅周辺まちづくりの推進により、にぎわい創出や交流促進など、**地域活性化の拠点づくり**
- 東の玄関口**にふさわしい街並み景観の形成、歴史・文化の融合、水と緑のネットワークの形成や、災害時の**復旧と防災の中心となる拠点づくり**
- 健康的な都市生活を支援する「**健康都市**」
- 官民連携**による公共施設整備の推進

### (2) 事業対象地のポテンシャルから

- 本市の昼夜間人口比率は**流入超過の傾向**で、今後、てだこ浦西駅周辺の開発が進むことで、さらに**交流人口は増加**の見込み
- てだこ浦西駅に近く、**那覇空港等からのアクセス性は良い**。P&R駐車場の利用者数も増加傾向で、**モノレール利用者からの需要**も見込める
- 沖縄自動車道や県道浦添西原線の整備より沖縄都市モノレールと併せて**多方面へのアクセス性**に優れた**交通要衝**、**多くの人の交流**が見込める
- 周辺に足りない機能を補いつつ、既存施設と連携して**交流機能や防災機能の向上**に資する複合施設の整備が必要

### (3) 市民アンケート調査・関係課ヒアリングから

- 市民が求める機能として**カフェ・レストラン**、**交流・休憩スペース**、**子どもの遊び場**、**娯楽施設**、**スーパー・マルシェ等**、**図書館**の要望が高い
- 十分な駐車台数の確保**、**公共交通の利便性**等の**アクセス手段**や、**バリアフリー・ユニバーサルデザイン**への配慮等の工夫が望まれている
- 利用交通手段では、**駅やバス停からのアクセス**、並びに**徒歩・自転車でのアクセス**の環境整備への配慮が必要
- 築年数38年を超える**小学校のプールは**5施設**あり、今後の改修・改築に向けて検討が必要ななか、神森小学校では**水泳事業の民間委託**を実施中
- 浦添運動公園の**既存体育施設等は老朽化や陳腐化**が生じており、利用者のニーズや個別施設計画を踏まえ、施設・設備の**維持管理や更新**が必要
- 文化団体の練習や披露の場は地域の公民館等を利用している状況で、今後、**さらなる文化振興**を見据え、**練習や披露の場等の検討**が必要
- 地区周辺に小規模災害時の避難所はあるものの、**指定避難所等は近辺に未設置**、災害時は**物資や医療提供の他**、**避難所独自の入浴施設**が必要
- 生活習慣病の予防を図るため、全ての市民を対象に**身体活動(歩く等)**を促す取り組みが必要
- カーボンニュートラルの実現**や**スマートシティのまちづくり**の促進に向けた取り組みが必要

### (4) まちづくりコンセプトから

- 持続可能なポストコロナまちづくりとして**にぎわい**、**つながり**、**持続**の3つの視点の実現に向けての取り組みが必要。特に、にぎわいでは宿泊施設・土産物販施設誘致、ビジネス施設等の**多機能な拠点形成**や**沖縄・浦添の文化を体験**できるアクティビティ施設等で多様な人々が集まることができるまちを目指す

### (5) 事業予定地(14-1街区)の特性から

- 事業予定地(14-1街区)は、フィットネス施設の誘致の位置付けより、**スポーツ施設の立地を目的**として申出換地の手法によって換地(造成・整形)
- 様々な利用者が、日常的にフィットネス施設を利用することで、**健康増進や生活習慣病予防**につながり、本地区の社会価値の向上が図られることが期待できる
- 隣接する**分散型エネルギー施設より電力・温熱・温泉の供給が可能**で、これによるエネルギーの効率的な利用が可能となります。

### (6) 災害時における役割から

- 本地区の災害時の電熱供給体制の維持や早期復旧等における協力に関して**災害時対策基本協定(平成30年度～)**を締結
- 分散型エネルギー施設に隣接する複合施設は、**災害時の一時避難所及び入浴施設**として機能することが求められている



## 3 複合施設のコネクト 【3-2 まちづくりの課題解決に資する複合施設整備】

### 浦添市及びてだこ浦西駅周辺の課題

てだこ浦西駅周辺地区の現状や、上位関連計画、事業対象地のポテンシャル、市民の意向等により、本市及び当該周辺地区において取り組むべき課題を抽出します。

#### (1) 地域活性化に資する拠点形成の推進

- まちづくりが停滞する中、交通の利便性に優れた交通結節点としてポテンシャルは高いため、交通結節機能を活かした拠点の形成が必要です。
- 市民、周辺市町村住民、観光客等の交通利便性の向上や駅周辺のまちづくりを通して、多様な機能の集積など、賑わい創出や交流促進による地域活性化に資する拠点の形成が必要です。
- 地域の拠点性を高めるための施設機能の導入が必要です。  
(例)市民スポーツ・健康増進拠点、プロスポーツチームの活動拠点、市内で活動する市民団体等の文化活動拠点 など

#### (2) “健康都市”の実現による魅力あふれるまちづくりの推進

- 人口減少・高齢化社会の到来を見据え、“健康都市”は他地域に無いまちの魅力創出に寄与します。
- 当初から位置づけのあるスポーツフィットネス機能をはじめ、健康増進に寄与し、その効果を高める機能導入を積極的に検討します。
- 市民だけでなく、周辺市町村住民や観光客等も“健康都市”の恩恵を受けられる魅力的なまちづくりを推進します。

#### (3) 安定的なエネルギー供給による災害に強いまちづくりの推進

- 災害時等においても安定的にエネルギー供給が可能な分散型エネルギー施設の立地はまちの競争力向上に資する地区の優位性となります。
- 分散型エネルギー施設を中心とした防災・災害復興拠点機能を要します。
- 安定的なエネルギー供給体制の確保、生み出したエネルギーの効果的・効率的なエネルギーマネジメントが必要です。
- 事業予定地は電気・温冷熱・温泉の供給が可能であり、その利点を活かした機能導入が望ましいです。

#### (4) 持続可能なまちづくりの推進

- 地球温暖化対策、感染症・自然災害・複合災害等への対策、持続的な都市経営に向けたインフラ整備・維持管理、最新技術を用いた課題解決など、持続可能な社会の構築に向けた対応が求められています。
- 効率的なエネルギーマネジメントによる環境負荷の軽減への取り組みを推進します。
- 市内公共施設の機能統合や民間活力導入による施設サービス・利便性向上、維持管理コスト低減など、持続可能なまちづくりを推進します。
- 多様な導入機能相互の親和性を考慮し、当該地区だけでなく、浦添市全体の課題解決に寄与するまちづくりを推進します。

## 3 複合施設のコネクト 【3-3 複合施設の導入機能】

### (1)魅力あるまちづくりをけん引する拠点機能の導入

現状や課題を踏まえ、立地特性を活かしつつ、本市の課題解決や観光誘客につながり、停滞するまちづくりをけん引するため、下記の拠点機能の導入を検討します。

#### 1)市民スポーツの推進及び観光誘客に資するスポーツ拠点機能

- **市民のスポーツ活動の推進に資する機能**を導入すると共に、交通利便性の優位性を活かし**観光誘客にもつなげる機能**
- プロスポーツの誘致など、**スポーツコンベンションを推進する機能**や、市民及び来訪者の多様な交流を促進し、**スポーツ振興や観光振興に資する機能**

#### 2)“健康都市”を実現する健康増進拠点機能

- スポーツ施設と連携したフィットネス施設や市内のプール需要(健康増進プールの機能更新、学校プール授業受入拡充等)への対応など、**市民等の健康増進に資する機能**
- 温冷熱供給の利点を活かした温浴施設やスパ・サウナ、健康食の提供など、健康増進に加え、憩い・交流機能に寄与する機能の導入より、市民及び来訪者の**健康的で快適な暮らし・滞在の提供に資する機能**

#### 3)地域文化活動の継続、地域コミュニティ力向上に資する機能

- 周辺地域に不足する地域文化活動やコミュニティ機能の導入により、**地域文化振興やコミュニティの活性化に資する機能**
- 伝統芸能・郷土文化等の担い手育成や披露の場を確保することで、**新たな観光資源の創出や観光誘客に資する機能**

#### 4)人々の安全を守る防災拠点機能

- 本地区の立地特性を活かした防災拠点機能の整備により、平時から大規模災害等に対する備え(事前防災)など、**市民や来訪者にとって安全・安心なまちづくりに資する機能**

#### 5)最新技術の導入(地区全体と施設)

- 最新技術の活用を図り、市民の健康寿命の延伸や自家用車に頼らない移動支援など、**地域の課題解決や施設の利便性向上に資する機能**
- 持続可能なまちづくり(脱炭素、感染症・災害対策など)に向けた最新技術の導入を図り、**技術の実証・横展開等による市全体の課題解決に資する機能**  
(例)センシングによる健康チェック、MaaSやシェアリングモビリティによる移動支援、ビルマネジメントシステムによる混雑回避、オンライン施設予約、地域クーポンによる賑わい創出など

導入機能	導入機能のイメージ
フィットネス機能(温浴施設など)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● あらゆる世代(一人、家族、高齢者など)が利用できるフィットネス機能(温浴施設など)、リラクゼーション、観光振興、災害時の入浴施設に資する温浴施設等を想定。</li> <li>● 飲食提供機能の導入を想定。</li> </ul>
地域文化・スポーツ交流機能(多目的ホール機能)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● プロスポーツ、コンサート、展示会などのイベント利用を想定するとともに、市民のスポーツ活動や健康づくり、音楽活動、伝統芸能活動などの拠点として活用できる多目的ホール機能の導入を想定。</li> <li>● 多目的ホール機能は、災害時に避難者を一時的に受け入れる避難機能を備えることを想定。</li> </ul>
健康増進プール機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 水泳授業、健康増進用に利用する25mプールを設置するとともに、健康増進に資するプール施設として「まじゅんらんど」の機能移転を検討。</li> </ul>

## 3 複合施設のコネプト【3-3 複合施設の導入機能】

### (2)官民連携による導入機能の役割分担

- 老朽化等により機能移転・統合の検討が必要な公共施設で、当該地区の方向性に沿った施設の導入機能を図ることで、必要な市民サービスの維持・向上を図ります。
- 公共施設運営では民間活力の導入を図ることで、サービス・利便性の向上や施設整備・維持管理に係るコスト削減・平準化を図ります。
- 公共施設と親和性が高く、かつ収益性のある民間施設の整備を図ることで、各種機能の維持・向上や迅速・柔軟な事業実施を図ります。

導入機能	導入機能のイメージ
フィットネス機能 (温浴施設など)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● あらゆる世代（一人、家族、高齢者など）が利用できるフィットネス機能（温浴施設など）、リラクゼーション、観光振興、災害時の入浴施設に資する温浴施設等を想定。</li> <li>● 飲食提供機能の導入を想定。</li> </ul>
地域文化・スポーツ 交流機能（多目的 ホール機能）	<ul style="list-style-type: none"> <li>● プロスポーツ、コンサート、展示会などのイベント利用を想定するとともに、市民のスポーツ活動や健康づくり、音楽活動、伝統芸能活動などの拠点として活用できる多目的ホール機能の導入を想定。</li> <li>● 多目的ホール機能は、災害時に避難者を一時的に受け入れる避難機能を備えることを想定。</li> </ul>
健康増進プール機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 水泳授業、健康増進用に利用する25mプールを設置するとともに、健康増進に資するプール施設として「まじゅんらんど」の機能移転を検討。</li> </ul>



## 3 複合施設のコネプト 【3-4 複合施設の整備コネプト・整備方針】

- スポーツ施設の機能を誘致し、市民のスポーツ活動推進をはじめ、交通利便性の良さを活かしたスポーツツーリズムや拠点性を活かしたスポーツコンベンションを推進し、市民スポーツの振興・健康増進並びに観光誘客へつなげていくことを目指します。
- また、伝統芸能・郷土文化等の担い手育成、披露の舞台の場として新たな観光資源の拠点整備を目指します。さらに、交通結節点として人々で賑わい、交流する当地区において、大規模災害発生時における避難所等の防災機能や周辺施設と連携した災害復旧拠点構築を目指します。
- 複合施設の整備が等においては、官民連携手法導入により、公共及び民間のメリットを最大限に発揮しつつ、当該地区目指すまちづくり像の達成に向けて迅速・柔軟な整備を目指す。

### 複合施設の整備コネプト

#### スポーツと文化が織りなす活気あるウェルネス交流拠点の形成

#### 整備方針

1. 多く市民が日常的にスポーツに親しめるような、スポーツ振興の発信の場
2. 多世代が憩い、交流することで、活発で健康的な暮らしに寄与する場
3. 県内外の来訪者が、地域の文化やスポーツに触れあい、本市の観光振興に寄与する場



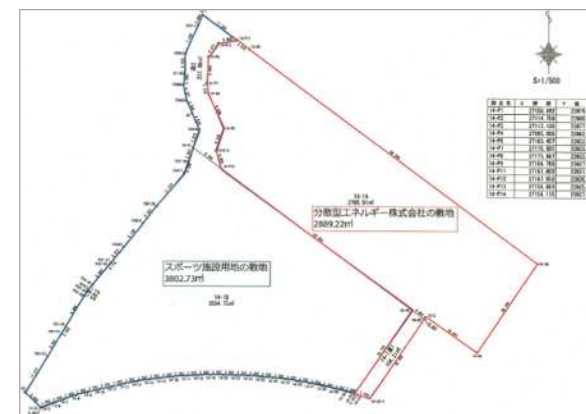
## 4 複合施設の規模・階層検討【4-1 与条件の整理】

### 1)敷地面積

・本事業の敷地面積については、分散型エネルギー株式会社の敷地も含めた面積を対象とします。  
 3,802.74㎡(スポーツ施設用地) + 2,889.22㎡(分散型エネルギー株式会社の敷地) = **6,691.96㎡**

### 2)建ぺい率・容積率

・沖縄県建築基準法施行細則 第22条 法第53条第3項第2号の規定(建築物の敷地及び道路(角地等の指定))により、今回の敷地は、建蔽率緩和(+10%)が受けられます。  
 用途地域:第二種住居地域、建ぺい率:60%+10%=70%



### 3)建物高さ

#### ①市景観まちづくり計画

- ・令和4年4月1日の施行された『浦添市景観まちづくり計画(改定版)』では、建物高さについて市全域で「浦添グスクを超えない高さとし、標高140m以下とする」ことが位置づけられ、市内の各ゾーンによって最高限度高さが定められています。
- ・本地区は「標高140m以下」とされています。14-1街区の建設予定地は計画高68.10mであることから、単純な計算として、約70mの高さの建物までが建設できることとなります。

#### ②送電線下地の土地利用制限

- ・本事業では、使用電圧が17万V以下となり、送電線からの離隔距離、すなわち直線距離3m以上の距離を離隔すれば建物の建造が可能となります。
- ・沖縄電力が作成した資料によると、建設予定地で最も送電線の高さが低い場所で下表のような規制があります。

	18-①区間	18-②区間	18-③区間
地上高(電線最低弛度時)	37.4m	45.4m	53.4m
建築可能高(離隔有り)	31.4m	40.9m	48.9m
横揺れ影響距離(離隔有り)	5.5m	6.5m	5.5m

- ・建設予定地は、送電線下契約用地範囲内の建築可能高は31.4mですが、これは敷地西側の鉄塔付近の送電線の位置であり、その境界線からの5mのセットバックと日影規制により、建築可能高31.4mには抵触しません。



## 4 複合施設の規模・階層検討【4-1 与条件の整理】

### 4) 斜線制限

斜線制限とは、道路境界線または隣地境界線からの距離に応じて建築物の各部分の高さを制限することにより、道路や隣地の採光、通風を確保し、圧迫感を和らげるものである。

#### ① 道路斜線制限

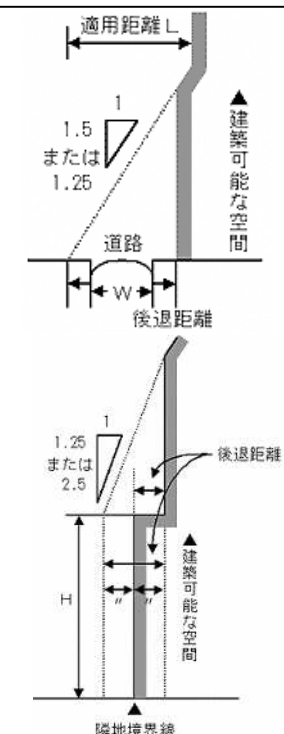
- 道路境界線を基準とする道路斜線制限は、前面道路の反対側の境界線から一定距離(適用距離L)以下の範囲内において制限されます。前面道路の境界線から後退して建築する場合(本事業の場合)は、右図のとおりです。
- 道路斜線制限の起点は、前面道路の反対側の境界線から、当該建築物の後退距離だけ外側の線とされます。14-1街区は第二種住居地域であるから、勾配は1.25の値が適用されます。
- なお、前面道路の幅員が12m以下の場合、第二種住居地域は基本の容積率または道路幅員×0.4のいずれか小さい方の容積率の制限がかかるが(沖縄県の場合)、14-1街区は幅員32mの前田浦西線を前面道路とするため、この制限には該当しません(ただし、進入路を設ける必要があります)。

#### ② 隣地斜線制限

- 隣地境界線からの高さの制限は、隣地境界線上に一定の高さ(立上がり=H)をとり、そこから一定の勾配で記された線(=隣地斜線)の範囲内で建築物を建てるものです。第二種住居地域である14-1街区ではH=20mであり、勾配は1.25の値が適用されます。①同様、隣地斜線にもセットバック緩和があり、隣地の地盤面との間に高低差がある場合にも緩和されます。

#### ③ 北側斜線制限

- 14-1街区は第二種住居地域であるため、この制限は受けません。



### 5) 日影規制

- 日影規制とは、ある建築物の建築によって周辺地域に日影が生じ、日照の十分な確保が不可能となることを防止するために、建築物が周囲に落とす日影の時間について制限を設けるものです。
- 沖縄県内の第二種住居地域では、次のような条件となっています。

	対象建築物	平均地盤面からの高さ	敷地境界線からの水平距離が5m~10mの範囲における日影時間	敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間
第二種住居地域	10mを超える	4m	5時間	3時間

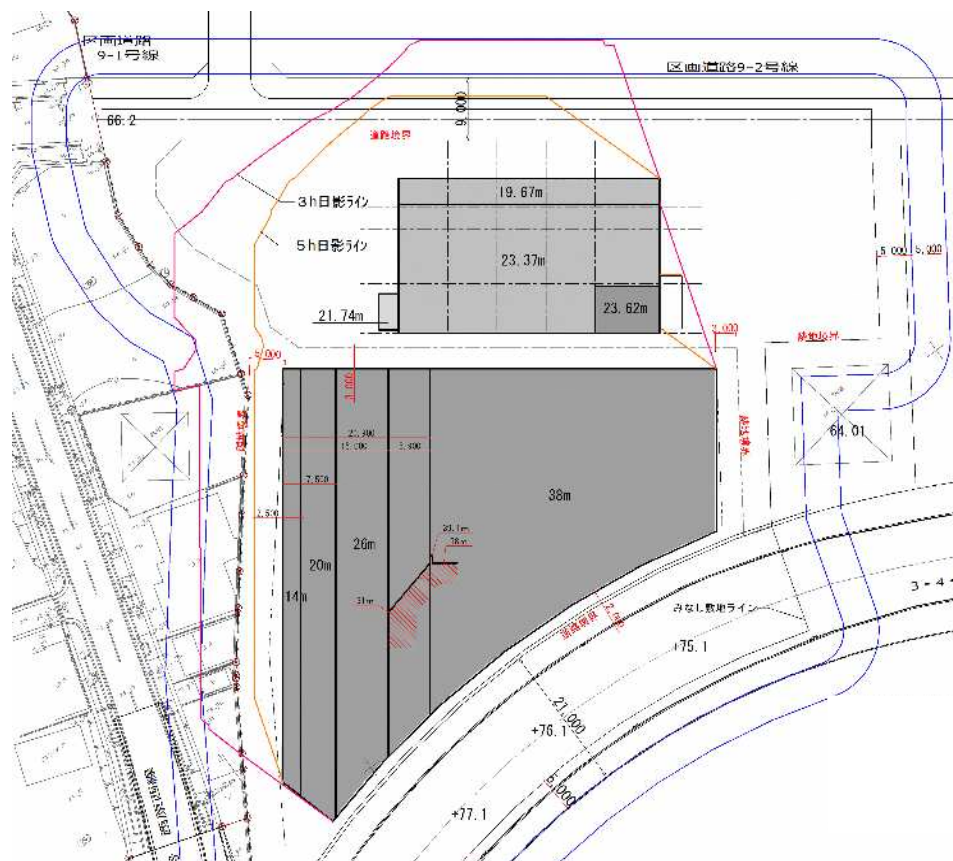


# てだこ浦西駅周辺地区複合施設整備基本構想・基本計画(案)

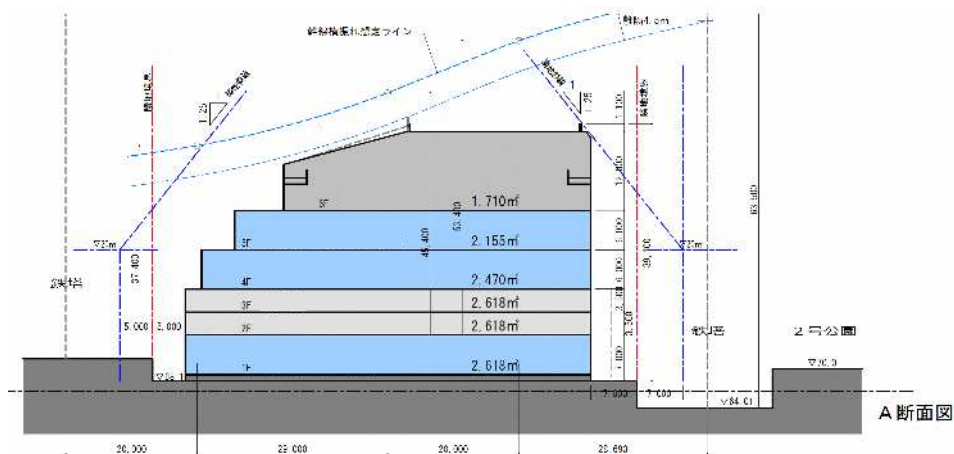
## 4 複合施設の規模・階層検討 【4-2 複合施設のボリューム検討】

・ 建ぺい率と容積率を最大設定した複合施設の規模シミュレーションを以下に示します。階層は6階、建物高さが一番高い部分で約39mとなります。

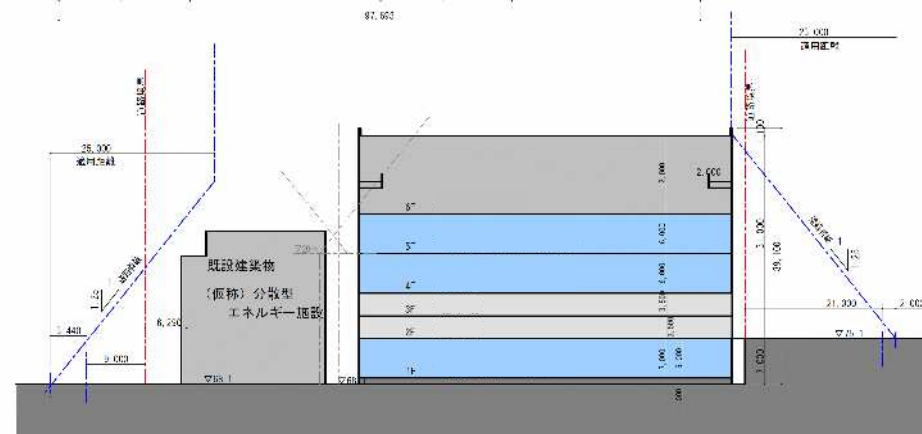
敷地面積	6,691.96㎡
用途地域	第二種住居地域
建築面積・建ぺい率	3,826㎡・70%
延床面積・容積率	17,234㎡・300%



等時間日影図



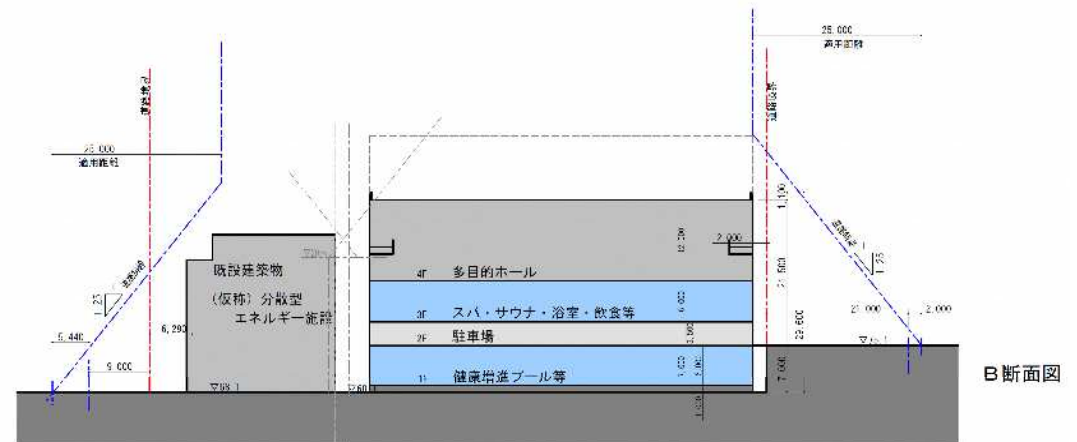
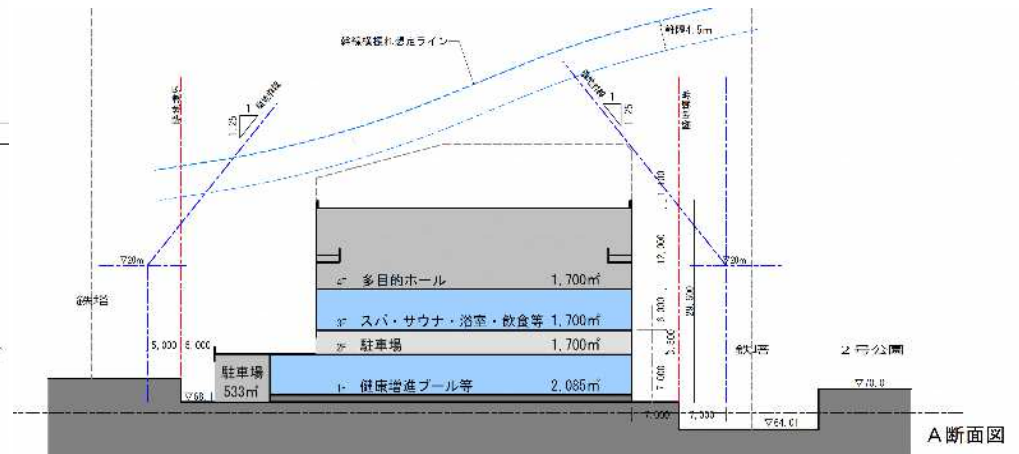
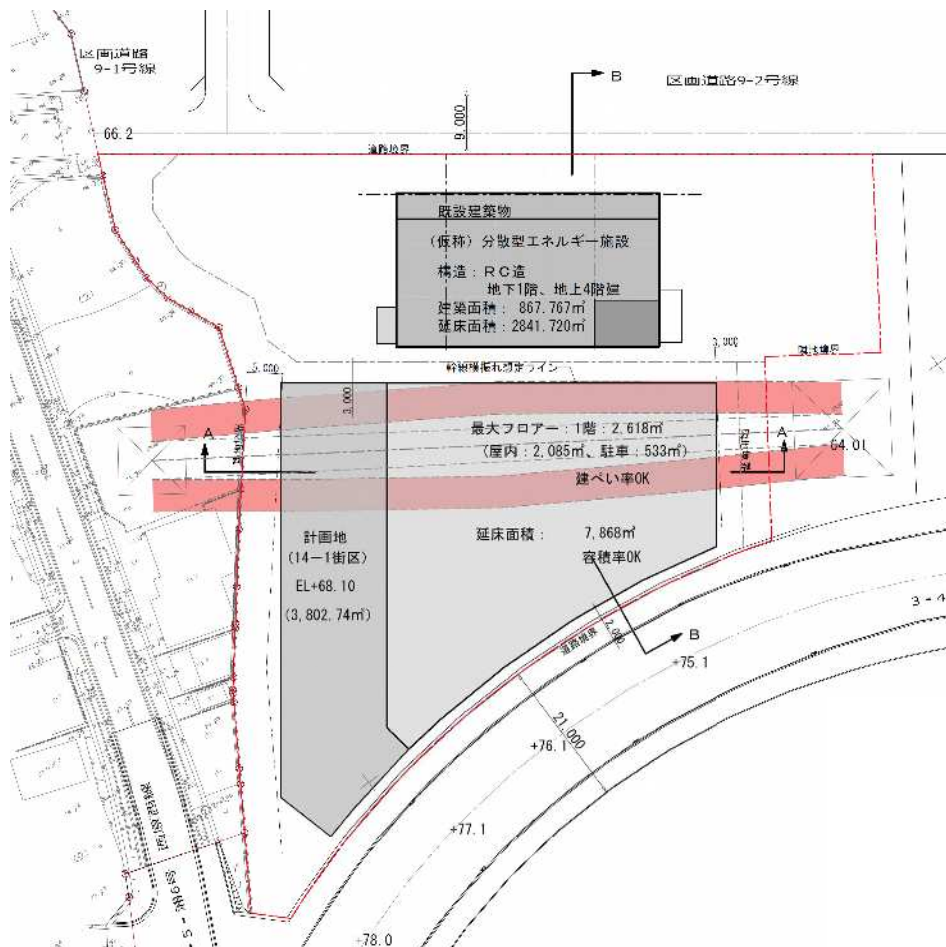
A断面図



B断面図

### (1)階層検討の方針

- ①前面道路(市道前田浦西線)と駐車場フロアを接続させ、安全かつスムーズな車両出入口を確保します。
- ②多目的ホールのフロアは、無柱空間を確保するため、最上階に配置します。
- ③健康増進プールのフロアは、25mプール配置と「まじゅんらんど」機能の一部を移転を想定した床面積を確保します。

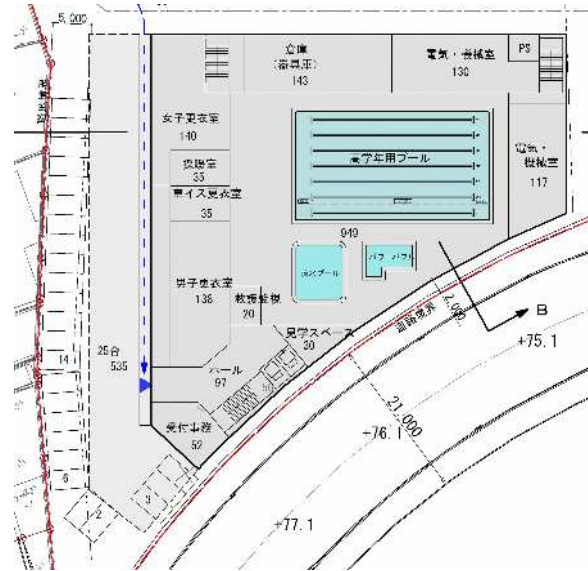


# てだこ浦西駅周辺地区複合施設整備基本構想・基本計画(案)

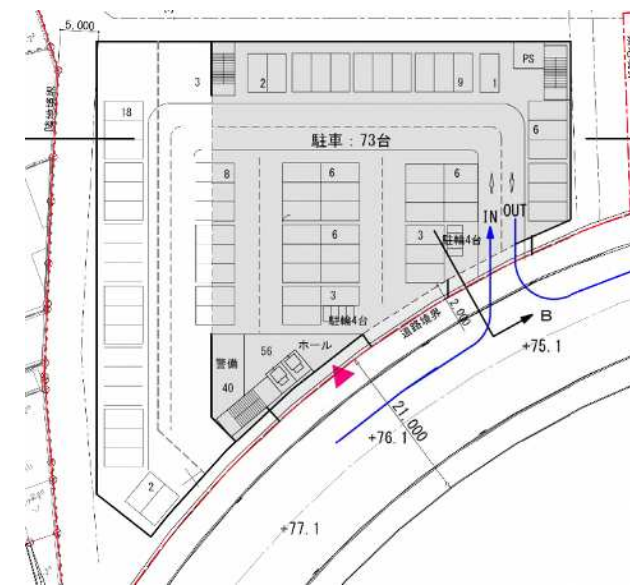
## 4 複合施設の規模・階層検討 【4-4 複合施設のフロア設定】

	面積
4階：多目的ホール	1,700m <sup>2</sup>
3階：スパ・サウナ・浴室・飲食等	1,700m <sup>2</sup>
2階：駐車場	2,233m <sup>2</sup>
1階：健康増進プール等	2,085m <sup>2</sup>

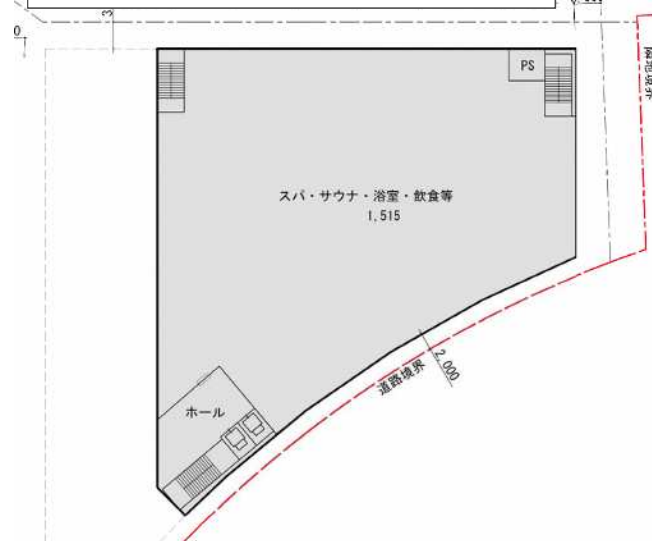
1階：健康増進プール等



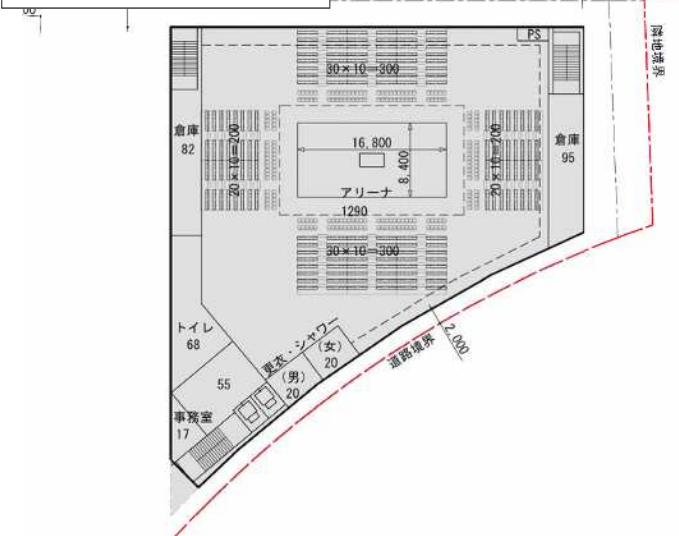
2階：駐車場



3階：スパ・サウナ・浴室・飲食等



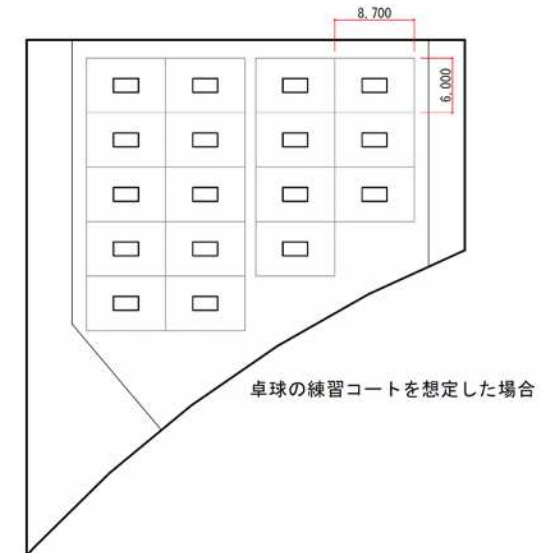
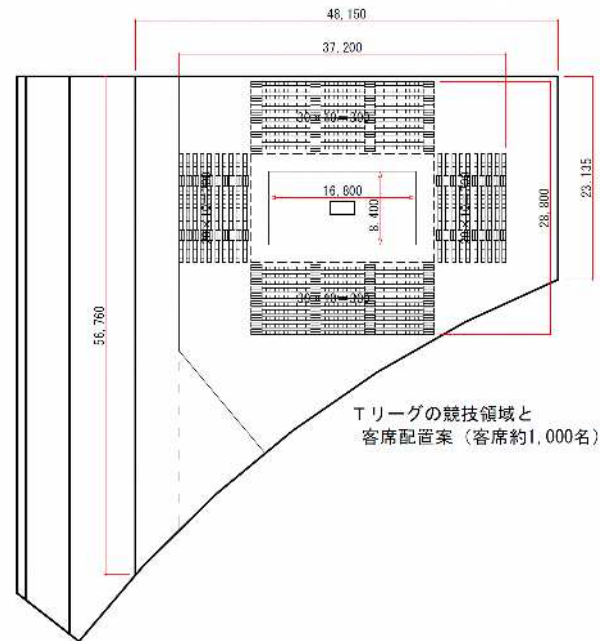
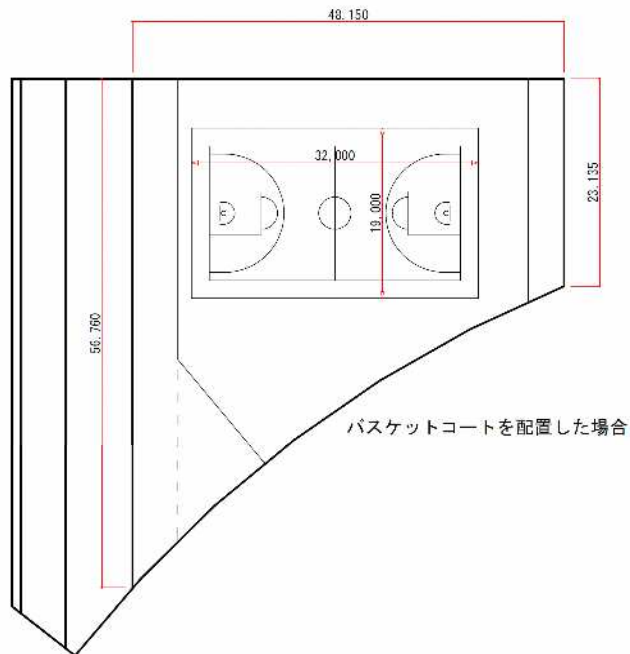
4階：多目的ホール



# てだこ浦西駅周辺地区複合施設整備基本構想・基本計画(案)

## 4 複合施設の規模・階層検討【4-5 多目的ホールのスポーツ利用想定】

- 多目的ホールの規模は、バスケットコート1面が配置できる広さとなります。市民によるスポーツ利用から卓球のプロチームの練習など、幅広い利用を想定しています。



# てだこ浦西駅周辺地区複合施設整備基本構想・基本計画(案)

## 5 複合施設の整備計画【5-1 複合施設の敷地条件】



令和6年7月18日時点 14-1街区周辺の写真

項目	概要
建設地	沖縄県浦添市前田三丁目1658番地、1659番地 てだこ浦西駅周辺土地区画整理14-1街区1-2、3、4、5、6、7画地 (那覇市広域都市計画事業 てだこ浦西駅周辺土地区画整理事業区域内)
敷地面積	6,691.96㎡(浦添分散型エネルギー株式会社の敷地を含む)
用途地域	第二種住居地域地域
建ぺい率・容積率	60%・300%
関連計画	景観計画(水と緑の大循環地区)、てだこ浦西駅周辺地区計画
前面道路	南側:3・4浦3号前田浦西線(幅員32m)※進入路が必要 北側:区画道路9-1号(幅員9m)、9-2号(幅員9m)
斜線制限	隣地
	道路
	北側
	H=20m、勾配1.25
	距離30m、勾配1.25
	-
日影規制	制限を受ける建築物:高さ 10m超 平均地盤面からの高さ:4m 日影時間:5 時間/3 時間
送電線下地の制限	建築可能高(離隔有り) 18-①区間:31.4m、18-②区間:40.9m、18-③区間:48.9m
その他	文化財保護法における周知の埋蔵文化財包蔵地に該当せず

項目	インフラ概要
上水道	・敷地北側に埋設 口径150φ(PEP管)
下水道	・敷地北側に埋設 口径250φ(VU管) 下水と雨水は分流
ガス	・敷地北側に埋設 中圧導管200A、低圧導管200A
電気	・6kV 3φ3W 1回線 地中引込(FEP100)×1本 ・同上予備管路(FEP100)×2本 (浦添分散型エネルギー(株)にて供給)
熱	・温水:熱導管150φ (浦添分散型エネルギー(株)にて供給) ・冷水:熱導管150φ (浦添分散型エネルギー(株)にて供給)
温泉	・給湯管80φ (浦添分散型エネルギー(株)にて供給)
電話	・地中引込(FEP50)×1本



- 本複合施設の導入機能と整備する内容を以下のとおり想定します。なお、民間事業者の提案を妨げるものではありません。

区分	導入機能	整備内容イメージ
民間機能	フィットネス機能 (温浴施設など)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● あらゆる世代(一人、家族、高齢者など)が利用できるフィットネス機能(温浴施設など)、リラクゼーション、観光振興、災害時の入浴施設に資する温浴施設等を想定。</li> <li>● 男女別に洗い場、浴槽、入室時用掛け湯、退室時用シャワー、水風呂、サウナ、露天風呂、貸切風呂、岩盤浴などの導入を想定。</li> </ul>
	収益機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 民間収益機能として、フィットネス機能、健康増進機能、コワーキングスペース機能、飲食提供機能の導入を想定。</li> </ul>
公共機能	地域文化・スポーツ交流機能 (多目的ホール機能)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● プロスポーツ、コンサート、展示会などのイベント利用を想定するとともに、市民のスポーツ活動や健康づくり、音楽活動、伝統芸能活動などの拠点として活用できる多目的ホール機能を導入。</li> <li>● 多目的ホール機能は、災害時に避難者を一時的に受け入れる避難機能を想定。</li> </ul>
	健康増進プール機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 水泳授業、健康増進用に利用する25mプール(7コース程度)を設置するとともに、健康増進に資するプール施設として「まじゅんらんど」の機能移転を検討。</li> </ul>

- 複合施設の建築計画については、周辺の生活環境への影響を考慮しながら、利用者の利便性及び安全性を確保するとともに、防災や景観等へ配慮するものとします。

計画	概要
配置計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 各導入機能の相乗効果を図るため、公共機能と民間機能の一体感を創出できるように整備することを基本とする。</li> <li>● 事業予定地周辺の生活環境に与える影響を極力少なくするよう、隣地境界や斜線規制などに考慮した配置計画とする。</li> <li>● てだこ浦西駅やパークアンドライド駐車場、周辺商業施設などからの徒歩による来訪者に配慮した、スムーズでわかりやすいアクセス性を確保する。</li> <li>● 人の流れを生み出す開かれた共用空間(メインエントランス)を形成し、賑わいの創出を図る。</li> </ul>
動線計画	<p>1)建物敷地への出入り</p> <p>    &lt;&lt;車両動線&gt;&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 市道前田浦西線、区画道路9-1号、9-2号からのアクセスを確保する</li> <li>● 敷地北側に駐車場を設け、送迎バス等の乗降所とする。</li> </ul> <p>    &lt;&lt;人的動線&gt;&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 徒歩による来訪者にとって、スムーズで分かりやすいアクセス性を確保する。</li> <li>● 主な動線は、障がい者や高齢者などの利用に十分配慮されたものとする。</li> <li>● 敷地北側からの一般利用者などの行き来を考慮し、1階にエントランスを設ける。</li> </ul> <p>2)建物内の動線</p> <p>    &lt;&lt;一般利用者動線&gt;&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 建物南西部のメインエントランス・エレベーター・階段を介して各階を利用する。</li> </ul> <p>    &lt;&lt;管理・運営等動線&gt;&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● イベント等関係者や建物職員も、建物南西部のメインエントランス・エレベーター・階段を介して各階を利用する。</li> </ul> <p>    &lt;&lt;緊急避難動線&gt;&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 1階から3階では、建物南西部と北側、東側の3箇所に階段を配置し、2方向避難を確保する。</li> <li>● 4階多目的ホールでは、建物南西部と東側の2箇所に階段を配置し、2方向避難を確保する。</li> </ul>

計画	概要
防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 災害時には、浦添分散型エネルギー(株)からの電熱供給により、一時避難所(※)及び入浴施設として使用することを想定しており、これらに対応可能な安全性能を確保する。 (※)本複合施設は、本市が定める指定避難所の対象外とする。</li> <li>● 多目的ホールは災害時の避難スペースとして利用することを想定する。</li> <li>● 防災備蓄倉庫は、浦添分散型エネルギー(株)との協議の上、浦添分散型エネルギー(株)の建物内に設けることを検討する。</li> <li>● 地震等の自然災害発生時や非常時における高い安全性(高所にあるものに係る落下防止措置)を実施する。</li> <li>● 火災時の避難安全対策や浸水対策、強風対策及び落雷対策を実施する。</li> <li>● 日中の不審者対策や夜間等における不法侵入の防止対策を実施する。</li> </ul>
景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住宅地に近接する施設であることを考慮した日影や視覚的な圧迫感等を和らげる工夫、地域に親しまれる景観の創出を行う。</li> <li>● 「浦添市景観条例」「てだこ浦西駅周辺地区地区計画」に基づいた施設計画等の策定を行うため、設計業務段階で関係各課と協議の上進める必要がある。</li> <li>● 建設工事中も含めた周辺への騒音や振動、臭気による影響を最大限抑制する計画とする。</li> </ul>
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本施設の駐車場として、敷地面積及び施設規模を考慮し、80台程度の設置を検討する。</li> <li>● 車いす利用者用駐車場は、施設出入口に近い場所に5台程度設けることを検討する。</li> <li>● 自動二輪車用駐車場、駐輪場を適宜設けるものとする。</li> <li>● 夜間の利用に際して必要な照明器具を設置する。</li> <li>● 順路などが明確にわかるよう適切にサインを設置する。</li> </ul>
サイン計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 障がい者や子ども、高齢者、外国人など全ての人に配慮したユニバーサルなサイン計画とし、カラーユニバーサルデザインにも配慮する。</li> <li>● 設置後に、内容を補完するための追加掲示が必要ないよう十分な検討を行い、計画する。</li> <li>● 施設案内、室名札の設置など、来館者に対し、親切でわかりやすく、きめ細やかなサイン計画を行う。</li> </ul>



・ 防災計画においては、平常時と災害時の施設の想定利用を以下のように考えます。

階	主な諸室	想定利用計画	
		平常時(案)	災害時(案)
4階	多目的ホール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ スポーツ利用</li> <li>・ 伝統芸能披露</li> <li>・ イベント利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 避難者収容スペース</li> </ul>
	エントランスホール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 交流の場・休憩スペース</li> <li>・ 展示スペース</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 支援物資受入・仕分け</li> </ul>
	更衣室・シャワー室、トイレ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用者の更衣、シャワー利用等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 避難者生活支援</li> </ul>
	事務室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設の管理・運営</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 避難所の管理運営</li> </ul>
3階	スパ・サウナ・浴室等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 温浴利用</li> <li>・ リラクゼーション利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 避難者の入浴</li> </ul>
	レストラン・カフェ等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 飲食利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 避難者の飲食利用</li> </ul>
2階	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設利用者の駐車場</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 支援物資受入スペース</li> </ul>
1階	健康増進プール等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 学校プール授業</li> <li>・ 健康増進利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 消防水利</li> <li>・ 中水利用</li> </ul>
	更衣室・シャワー室、トイレ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用者の更衣、シャワー利用等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 避難者生活支援</li> </ul>



- 本施設は、スポーツ利用や伝統芸能の披露等を行う多目的ホール(社会教育施設)と、学校水泳授業や健康増進に資するプール(社会教育施設、社会福祉施設)を有します。
- また、災害時には一時避難所となることが想定されます。(※ただし、地域防災計画において避難所指定を受ける施設ではありません)
- 本施設は避難所指定を受けていない施設ですが、災害時に機能することを目指すため、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」(国土交通省)における耐震性能で「構造体:Ⅱ類、建築非構造部材:A類、建築設備:乙類」を確保するものとします。

部 位	分 類	耐 震 安 全 性 の 目 標
構 造 体	I類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。
	Ⅱ類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られるものとする。
	Ⅲ類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られるものとする。
建 築 非 構 造 部 材	A類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうへで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。
	B類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られていることを目標とする。
建 築 設 備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できることを目標とする。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られていることを目標とする。

- 複合施設の快適性と機能性を確保するための設備計画概要は以下のとおりです。

項目	概要
基本要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設全体の運営・管理方法を確認し、運用や機能を検討した上でシステムを決定し、施設の機能の確保を図ること。</li> <li>施設利用者にとって使いやすく、また、施設管理者には管理・監視及び保守作業の容易な設備・システムとすること。</li> <li>設備機器類の日常運転や維持管理、異常・警報などの監視について省力化・効率化を図ること。</li> <li>設備から騒音又は振動が発生し、本施設内の執務環境及び施設外の周辺環境あるいは設備機能に悪影響を及ぼすおそれがある場合は、有効な防音、遮音又は防振の措置を施すこと。</li> <li>屋外及び湿気のある場所等に設置する機器類等は防水防湿型仕様とし、防錆対策等の対候性も兼ね備えた設備仕様とすること。</li> </ul>
電気設備の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設全体の運営・管理方法に適合した運用システム及び機能の確保を図る。</li> <li>施設利用者にとって使いやすく、平常時に限らず災害時においても安全性の高い設備を確保する。</li> <li>施設管理者には管理・監視及び保守作業が容易で、信頼性・安全性のある設備及びシステムとする。</li> <li>省エネルギー及び3R(リデュース、リユース、リサイクル)に配慮し、地球環境の保全に努める。</li> </ul>
空気調和設備の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>空調に浦添分散型エネルギー(株)からの高温水利用を事業者が検討・提案すること。</li> <li>各空調機のシステム及び型式は、空調負荷や換気量等を考慮して、適正な室内環境を維持することができるものとする。</li> <li>室内外温湿度条件は、国土交通大臣官房官庁営繕部監修「建築設備設計基準・同要領」を参考とする。また、特殊な温湿度条件を必要とする場合は個別に対応すること。ただし、各プールサイドは、通常の営業時に最適な室温湿度とする。</li> <li>各機器は保守管理の容易さに優れた機器及び器具を採用すること。</li> </ul>
給排水衛生設備の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用者の変動に対して追従性の優れたシステムとすること。</li> <li>利用者の快適性、耐久性、保守管理の容易さに優れた機器及び器具を採用すること。点検、メンテナンスによる維持管理が容易なシステムとすること。</li> <li>設備の更新に対応できる空間の確保にも配慮すること。</li> </ul>

- 複合施設整備に係る概算事業費は、約51.1億円と試算します。  
(内、国補助金:15.8億円・民間資金:8.4億円)

項目	概算費(単位:百万円)
土地購入費	755
設計・監理業務費	345
建設工事費	4,013
合計	5,113
内、国補助金	1,575
内、民間資金	844

※ 概算事業費は、現時点で想定される試算であり、確定したものではありません。

- ※1 什器備品費は含まない。
- ※2 民間提案施設(温浴施設、スパ等)は含まない。
- ※3 土質調査の結果によっては、上記の金額に杭工事費の加算を要す。

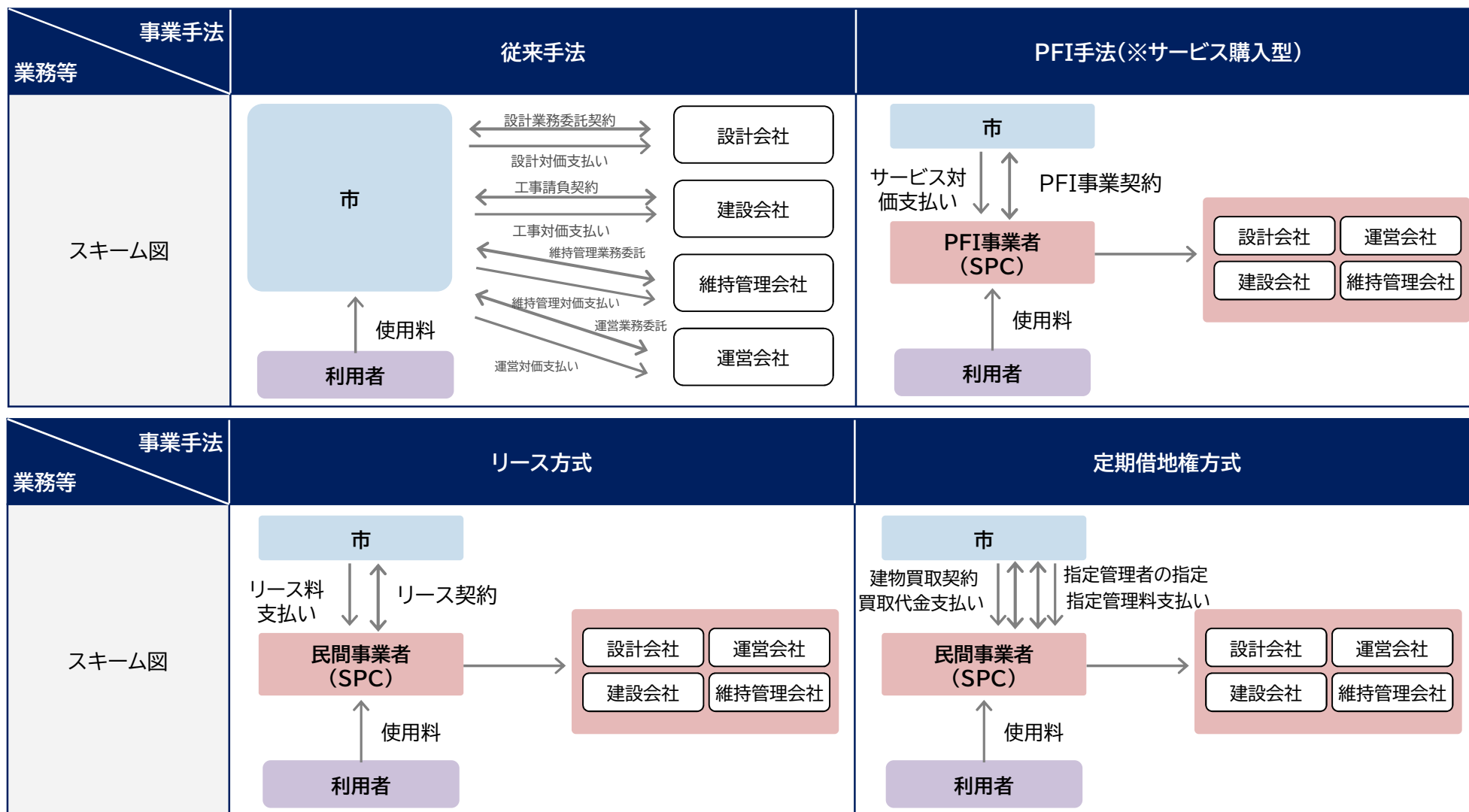
- ・ 複合施設の維持管理では、利用者の安全・安心の確保の視点から、適切な点検や修繕・維持補修を行うと共に、事後保全から予防保全への転換による計画的な改修・更新に取り組み、ライフサイクルコストの縮減と施設の長寿命化を目指します。
- ・ また、複合施設の運営では、市民県民や観光客等の子どもから高齢者、障がい者の方々が広くスポーツや健康づくりに親しむことができるよう、利用者ニーズの把握やサービスの向上に努めながら、魅力的で気軽に利用できる施設づくりを目指します。

<p><b>維持管理方針</b></p>	<p><b>安全・安心に利用できる施設管理</b></p> <p>・適切な点検や維持補修により、安全で安心して利用できる環境を確保する。</p>	<p><b>災害時の拠点施設となる施設管理</b></p> <p>・防災備蓄管理など、災害時の拠点施設として必要な設備・備品を適切に管理する。</p>	<p><b>持続可能な施設管理</b></p> <p>・予防保全型の計画的な施設管理により、長期間にわたり利用できる環境を整える。</p>
<p><b>運営方針</b></p>	<p><b>1. 身近に感じる施設運営</b></p> <p>(1) 誰もが利用しやすい施設運営</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民等が利用しやすい料金・価格帯の設定</li> <li>・多目的ホールの貸出など、多くの市民が使用機会を得られる使用許可ルールの設定</li> </ul> <p>(2) スポーツ・健康づくり・伝統芸能に親しめる施設運営</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・参加しやすいプログラムの開催や広報等により、スポーツ・健康づくり・伝統芸能に親しむ機会の提供</li> </ul> <p><b>2. スポーツ交流・文化交流等のイベント拠点となる施設運営</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・スポーツ交流・文化交流の拠点として、様々なイベントを誘致</li> <li>・スポーツ・伝統芸能に限定しない各種イベントや集会の開催場所としての貸館を行う</li> </ul> <p><b>3. 安心して利用できる施設運営</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・AEDの配備や救急訓練、警備などにより、安心して利用できる環境を確保</li> </ul> <p><b>4. 災害時の拠点施設となる施設運営</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時の一時避難所及び入浴施設となることを踏まえ、市と連携した災害時対応マニュアル整備及び災害時を想定した対応訓練を行う</li> </ul> <p><b>5. 持続可能な施設運営</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネ機材の導入等によるランニングコスト低減や、収益事業の展開等により、収入を確保</li> <li>・適切な点検や維持補修により、安全で安心して利用できる環境を確保する。</li> </ul>		

- ・本事業で想定される官民連携手法には、下表のものがある。本事業の特性、スケジュール等を踏まえ、定期借地権方式を採用する方向で検討中です。

事業手法		従来手法	PFI手法	リース方式	定期借地権方式
業務等					
	概要	・公共が施設整備に係る資金調達を行い、各業務を個別に発注手続き等を行い、業務を進める。	・民間が資金調達を行い、設計建設、維持管理等を行う。公共は民間事業者のサービス提供に対する対価を、事業期間にわたり平準化して支払う。	・民間が資金調達を行い、設計建設、維持管理等を行う。公共は賃貸借によりリース料を支払い、民間が投下資金回収後に所有権を公共に移転する。	・民間が資金調達を行い、設計建設、維持管理等を行う。完工後、公共部分を市に有償譲渡(市が買取)。借地権を設定し、民間が公共に地代収入を毎年支払う。
主な特徴	民間ノウハウ、創意工夫の発揮	・個別・単年度・仕様発注により、創意工夫は各業務単位で発揮される。	・設計～維持管理までライフサイクルとしての創意工夫が発揮でき、工期短縮も見込まれる。	・設計～維持管理までライフサイクルとしての創意工夫が発揮でき、工期短縮も見込まれる。	・設計～維持管理までライフサイクルとしての創意工夫が発揮でき、工期短縮も見込まれる。
	市の事務管理負担	・年度ごとに委託先等の選定・発注手続き、管理が必要。	・長期一括契約となるため、個別の手続き等事務負担が軽減される。	・長期一括契約となるため、個別の手続き等事務負担が軽減される。	・長期一括契約となるため、個別の手続き等事務負担が軽減される。
	コスト/財政負担の軽減	・仕様発注、単年度契約が基本となるためコスト削減の効果は限定的となる。	・設計～維持管理まで性能発注によるコスト削減が期待できる。	・設計～維持管理まで性能発注によるコスト削減が期待できる。	・設計～維持管理まで性能発注によるコスト削減が期待できる。
	事業スケジュール	・PFI法の手続きを行わないため、事業者選定に要する期間がやや短い。	・PFI法の手続きで、事業者選定に要する期間が長い。	・PFI法の手続きを行わないため、事業者選定に要する期間がやや短い。	・PFI法の手続きを行わないため、事業者選定に要する期間がやや短い。
	その他	・事業の各段階における工程の見直しが反映されやすい。		・補助金等の導入が出来ない。	

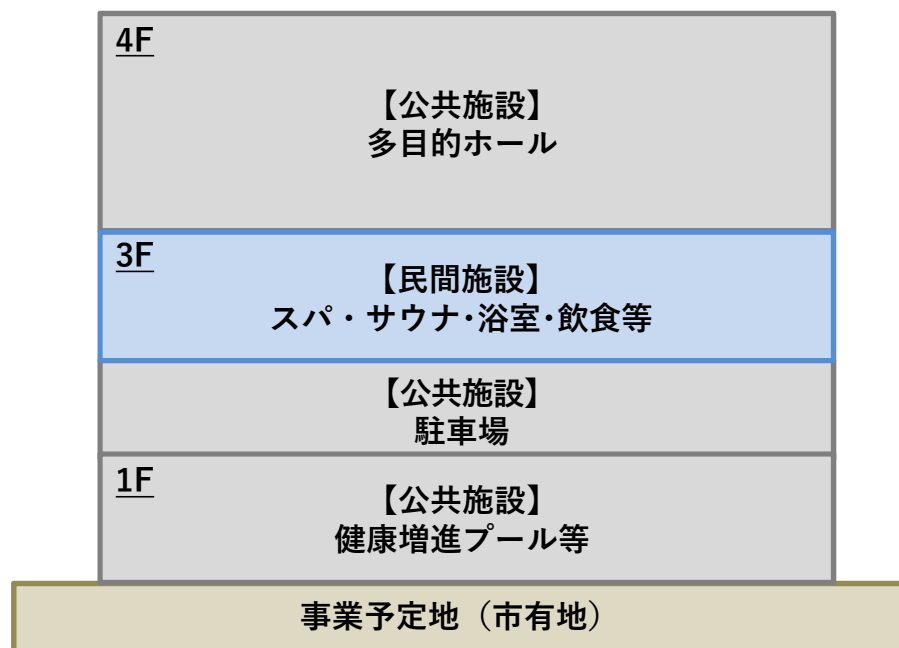
・ 各事業手法で想定されるスキーム(公共施設部分の設計・建設・維持管理・運営等)は以下の通りです。



- 本事業では、市有地における公共施設及び民間施設の合築が想定されており、施設の所有形態別に3パターンの事業スキームが考えられます。

### ■ 施設イメージ

- ✓ 市有地が事業予定地となる
- ✓ 公共施設と民間施設の合築が想定される



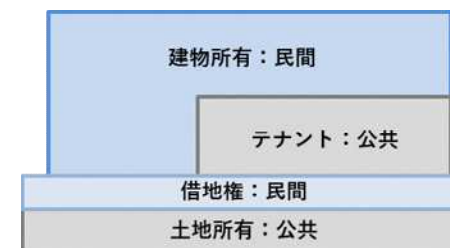
### 【スキーム①】

- ✓ 施設全体を公共所有とするパターン



### 【スキーム②】

- ✓ 施設全体を民間所有とするパターン



### 【スキーム③】

- ✓ 官民で区分所有するパターン

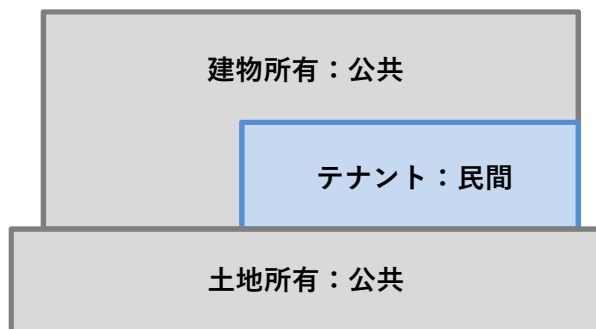




・ 3パターンの事業スキーム毎の特徴は以下の通りです。

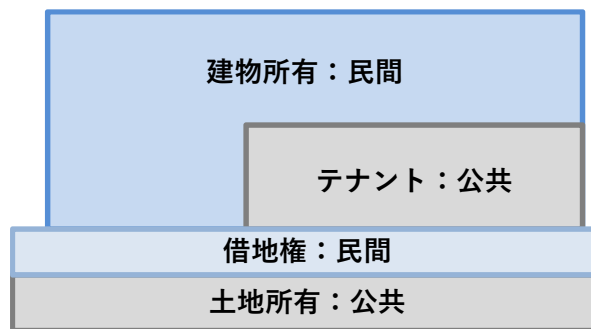
### 【①:公共所有】

- 民間が施設全体を整備する。市は民間に施設全体の整備費を支払う。
- 民間が賃料を支払いテナントとして入居する。
- 市は運営等を民間に委託する。
- 固定資産税は課税されない。
- 公共部分が補助金対象となる。



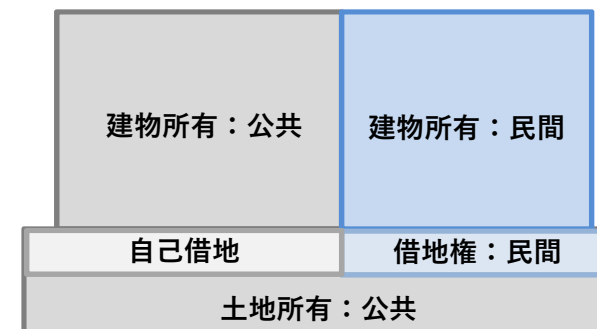
### 【②:民間所有】

- 定期借地権等を設定し、民間が施設全体を整備する。
- 市に民間が地代を毎年支払う。
- 市が賃料を支払いテナントとして入居する。
- 市は運営等を民間に委託する。
- 施設全体に固定資産税が課税。
- 民間施設となり、補助金対象外。



### 【③:区分所有】

- 民間が施設全体を整備する。完工後、公共部分のみ市に有償譲渡(市が買取)。
- 共用部分を市と事業者で共有。
- 市・事業者は借地権を設定。
- 市に民間が地代収入を毎年支払う。
- 民間部分のみ固定資産税が課税。
- 公共部分が補助金対象となる。



- 市の負担額や事業者の参画可能性の観点から各スキームを比較評価すると、本事業の特性を踏まえると、区分所有スキームが望ましいと考えられます。

	①公共所有	②民間所有	③区分所有
初期投資	・民間部分を含む施設全体の初期投資(整備費)を市が一時的に負担する	・公共部分を含む施設全体の初期投資を民間が負担する。市は初期投資を負担しない	・公共部分のみ初期投資を市が負担する。民間部分の初期投資を民間が負担する
国庫補助金	・国庫補助金の交付対象となる	・国庫補助金の交付対象とならず、事業費全体が増大(実質的な市の負担額が大きく膨らむ)	・国庫補助金の交付対象となる
維持運営コスト	・市は賃料収入を得るが、公共部分の運営費等を民間に支払う	・市は地代を得るが、公共部分の賃料及び運営費等を民間に支払う	・市は地代収入を得るが、公共部分の運営費等を民間に支払う
地代	—	・民間が市に地代を支払う	・民間が市に地代を支払う
賃料	・民間が市に賃料を支払う	・市が民間に賃料を支払う	—
維持管理・運営	・市は公共部分の運営等を民間に委託する	・市は公共部分の運営等を民間に委託する	・市は公共部分の運営等を民間に委託する
固定資産税等	・施設全体が公共所有につき、課税対象とならない	・施設全体が課税対象となり、事業者側の負担が大きくなるため事業者が参画しにくい	・民間部分のみ課税範囲となり事業者側の負担が限定される
総合評価	・民間部分も含む初期投資を市が負担することとなり、一時的な市の財政負担が増大する	・補助金を活用できず、事業費全体が膨らむ。施設全体が課税対象となり、事業者の参画意欲に影響する懸念がある	・市の初期投資の負担を公共部分のみに限定できる他、公共施設部分に補助金を活用できる課税範囲が限定され、民間が参画しやすくなる

# てだこ浦西駅周辺地区複合施設整備基本構想・基本計画(案)

## 7 今後のスケジュール【7-1 今後のスケジュール】

- 民間事業者の募集及び選定のスケジュールは、概ね下表のとおり予定する。

	2024年（令和6年）												2025年（令和7年）					
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月			
複合施設整備基本構想・基本計画	★計画策定																	
民間事業者の公募及び選定のスケジュール								★公募開始	★入札参加資格結果通知 ★提案書受付期限 ★事業者選定 ★契約締結									
市民への説明等				★素案パブコメ実施	★市民説明会（8/20予定）													