

(仮称) てだこ浦西駅周辺地区複合施設整備
に関するサウンディング調査

実施要領



令和6年7月
浦添市
都市建設部美らまち推進課

1. サウンディング調査の目的

本市では、ただこ浦西駅周辺地区の区画整理事業及びまちづくりを進めており、本地区の交通結節点としての立地優位性を活かし、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、“健康都市”を実現する健康増進拠点機能等を備えた新たな複合施設を整備することを予定しています。

また、本事業では民間活力の導入による、サービスの質向上や施設整備、維持管理・運営コストの削減を図るとともに、区分所有による民間施設との一体的な整備を通じ、交流機能等の促進や財政支出の抑制等を目指しています。

本調査では、本事業の検討にあたり、民間事業者の皆様から、事業参入の可能性や導入機能、事業スキーム等に関する民間事業者の意見等や事業参画の可能性を把握し、事業化へ向けた募集条件等を検討することを目的としています。

2. 対象施設の概要

複合施設のコンセプトとして、“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”を掲げ、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、交流する本地区において、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の構築を目指します。

複合施設の整備等においては、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・柔軟な整備を目指します。
※その他新施設の規模などの概要は別紙「事業説明資料」をご確認ください。

(ご参考) 想定される導入機能

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"> 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。 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。
	収益機能	<ul style="list-style-type: none"> 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。
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"> 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。 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。
	健康増進プール機能	<ul style="list-style-type: none"> 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。

(ご参考) 想定される事業スキーム【区分所有スキーム】

- 民間事業者が施設全体を整備
- 完工後、公共部分のみ市に有償譲渡（市が買取）
- 共用部分は市と事業者で共有
- 市・事業者は底地に借地権を設定
- 市に民間が地代収入を毎年支払う
- 指定管理者制度を活用し、民間事業者が維持管理・運営



3. 募集する内容

本調査では、てだこ浦西駅周辺地区における複合施設の整備等に関する民間活力の導入に向けて、以下の内容に関する意見等を募集します。

(1) 事業参入の意向・要望等について

現時点での本事業への参入意向・参入形態の想定や本事業を実施するにあたっての懸念事項・本市への要望等を募集します。

(2) 事業スキームについて

本事業では、「事業概要」に記載の通り、定期借地権方式/区分所有での事業方式を検討しております。事業スキームに関する提案、要望等を募集します。

(3) 事業スケジュールについて

施設の供用開始までのスケジュール、施設の運営期間等に関する提案、要望等を募集します。

(4) 施設内容について

公共施設の機能・規模等及び導入が考えられる民間収益施設の機能・規模等に関する提案、要望等を募集します。

4. 調査方法

サウンディング調査にご参加いただける事業者の方は、事前に実施要領及び関連事業HP内の基本構想・基本計画（案）の内容をご確認いただき日程希望票を期限までに電子メールでご送付ください。

提出いただいた日程希望票を確認し、本市から事業者様へ電子メールにてヒアリング実施日を通知いたします。

通知した実施日に、対面（浦添市役所会議室）又は Web 会議で個別形式によるヒアリングを行います。

ご協力賜りますようお願いいたします。

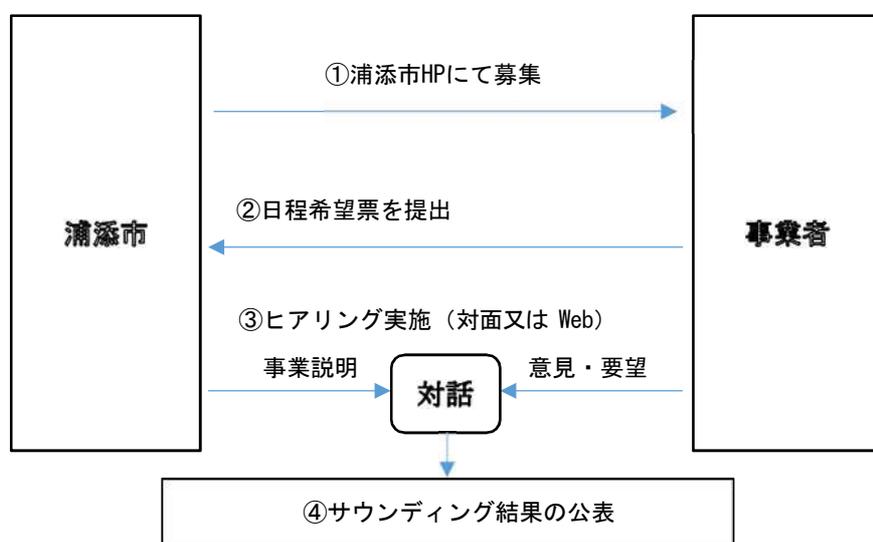


図1 調査の流れ

5. 調査スケジュール

調査スケジュールは以下を予定しています。

表4 調査スケジュール

項目	日時
ヒアリング日程希望票の提出期限	日程希望票：令和6年8月9日（金）まで
ヒアリングの実施期間	令和6年8月19日（月）～ 令和6年8月26日（月）
サウンディング実施結果の公表	令和6年9月下旬予定

※資料の提出が期限に間に合わない場合、ヒアリング実施期間の都合が合わない場合はご連絡ください。

6. 留意事項

本調査の実施にあたっては、以下の点にご留意ください。

- (1) 都市計画法、建築基準法等を遵守した事業提案としてください。
- (2) 本調査の参加に係る費用は、全て参加事業者の負担となります。

- (3) 本調査への参加実績は、事業実施にあたり改めて実施する事業者公募の際の公募条件及び評価対象になるものではありません。
- (4) 本市及び参加事業者ともに、対話での発言はその時点での想定によるものとし、回答いただいた事業の実施等について、何ら約束するものではありません。
- (5) 調査結果については、事業者の名称やアイデア及びノウハウの保護に配慮した上で、取り纏め次第、本市ホームページにて概要を公表します。

7. 参加対象者

本調査の参加対象者は、以下のとおりです。

- (1) 法人その他の団体（以下「団体」という。）又は複数の法人その他の団体からなるグループ（以下「グループ」という。）であること。
- (2) 個人での応募はできません。

8. 参加者の制限

団体又はその代表者が以下のいずれかに該当する場合、その団体は参加者となることができません。またグループで参加する場合の構成員となることもできません。

- (1) 暴力団員が事業主又は役員に就任していること。
- (2) 暴力団員が実質的に運営していること。
- (3) 暴力団員であることを知りながら雇用し、又は使用していること。
- (4) 契約の相手方が暴力団員であることを知りながら当該暴力団員と商取引に係る契約を締結していること。
- (5) 暴力団又は暴力団員に対して、経済上の利益又は便宜を供与していること。
- (6) 暴力団又は暴力団員と社会的に非難される関係を有していること。

9. 関連事業の内容について

本調査に係る関連事業の内容について、本市ホームページに掲載しています。

PDF データ等をダウンロードいただきご確認をお願いします。

・ 「（仮称）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）」に関するご意見募集について

<https://www.city.urasoe.lg.jp/doc/2024072300033/>

10. その他

【問い合わせ先及び提出先窓口】

本調査に係る問い合わせ及び書類の提出は以下の担当者に送付してください。
なお、電子メールでのファイル送信が難しい場合、FAX で送付してください。

お問い合わせ先

調査の主旨等について

(調査票の送付先)

浦添市役所 都市建設部 美らまち推進課 運動公園整備室

担当：知念、辻本

電話番号：098-876-1234（内線：4081）

E m a i l : kouenseibi@city.urasoe.lg.jp

調査内容・方法等について

みずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社

担当：福田、平野、小川

電話番号：080-1069-4130

E m a i l : satoshi.hirano@mizuho-rt.co.jp

【提出書類】

・様式1 ヒアリング日程希望票

【調査実施主体】

浦添市

■都市建設部 美らまち推進課 運動公園整備室

電話番号：098-876-1234（内線：4081）

電子メール：kouenseibi@city.urasoe.lg.jp

(担当：知念・辻本)

(様式第 1 号)

年 月 日

浦添市長 殿

所在地
法人名又は団体名
代表者

(仮称) てだこ浦西駅周辺地区複合施設整備に関するサウンディング調査
ヒアリング日程希望票

標記のサウンディング調査について、下記のとおり希望します。

団体名等			
担当者	氏名		
	部署名		
	電話番号		
	E-Mail		
参加者氏名 (3名まで)			
参加方法	・ 現地参加希望 (浦添市役所) ・ WEB 会議での参加希望 (後日、WEB 会議用の URL を送付します)		
希望日程	第 1 希望	令和 6 年 月 日 ()	時 分 ~ 時 分
	第 2 希望	令和 6 年 月 日 ()	時 分 ~ 時 分
	第 3 希望	令和 6 年 月 日 ()	時 分 ~ 時 分

※この申込書は、令和 6 年 8 月 9 日 (金) までに提出してください。
※WEB 会議システムの詳細は、別途、参加者へお知らせします。