

資料編；経塚公園における民間活力導入可能性調査



令和8年10月

浦添市 都市建設部美らまち推進課 公園みどり維持管理係

- ①都市公園における施設設置・利用・管理の主な制度・・・11
- ②Park-PFIについて・・・・・・・・・・・・・・12
- ③社会福祉施設による占用について・・・・・・・・13
- ④PFIについて・・・・・・・・・・・・・・14
- ⑤公園施設について・・・・・・・・・・・・・・15



調査の背景

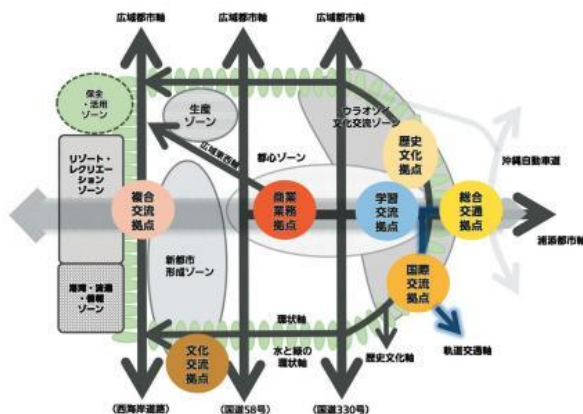
- 浦添市では、公園や緑地等のパークマネジメントを核に、その取組を周辺地域へ広げる「公園まちづくり」を進めています。公園と周辺地域の連携や一体的な景観形成を通じて、健康、防犯・防災、文化・観光、産業創出など、地域の多様な価値の向上を目指しています。
- その中でも、沖縄都市モノレールの延長に伴い経塚駅・浦添前田駅が開業した沿線地域では、経塚公園をはじめ、前田公園、浦添グスク、浦添大公園などを含む一帯を「公園まちづくり」のエリアとして位置づけ、地域課題の解決や魅力向上、地域ニーズに対応したまちづくりを進めています。
- 特に経塚公園をモデル地区として、「浦添市公園まちづくり研究会」において、地域住民の意見を踏まえた「経塚公園まちづくり計画」の策定をはじめ、事業者間の連携、公園活用者の育成・連携、実践の機会となる社会実験など、段階的に取組を進めています。

経塚公園を含むエリアでの「公園まちづくり」について

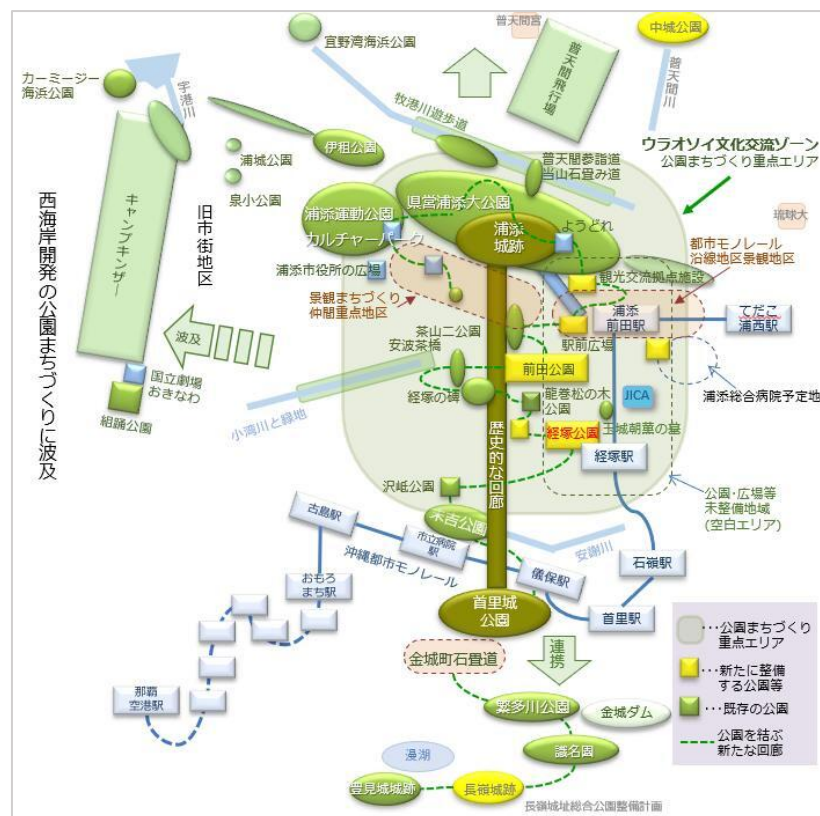
浦添市では、第5次浦添市総合計画(令和3年度～令和12年度)に位置付けられている「ウラオソイ文化交流ゾーン」を対象に、公園まちづくりの最初の取組を進めています。

ウラオソイ文化交流ゾーンは、浦添市のシンボルである浦添グスクを有し、浦添大公園や小湾川周辺の森や畑など多くの緑が残されています。浦添の風土を活かし、自然とふれあえ、歴史文化と調和した、快適で美しいまちづくりを進める地域です。

パークマネジメントの取組としては、特に経塚公園をモデル公園として、歴史文化的な価値観を大切にしながら、時代の要請にも対応した創造性豊かで、持続可能なまちづくりの実現を目指します。



(出典：第五次浦添市総合計画)



調査の目的

- 経塚公園では、令和4年11月9日に公示した「経塚公園における便益施設等整備運営事業」において設置等予定者を選定しましたが、その後、初期投資額の高騰等を理由として認定事業者から辞退届が提出されたことを受け、今後の公園活用のあり方について改めて検討を進めることとなりました。
- 経塚公園における民間活力可能性調査では、民間事業者との対話型サウンディングを通して、特定の事業手法や公募条件をあらかじめ前提とせず、事業者の視点から自由なアイデアやご意見を伺うとともに、ビジネスの場としての市場性や民間事業者の参入可能性、事業化に向けた条件・課題等について幅広くご意見を伺い、今後の経塚公園の活用方策や事業条件等の検討に活かすことを目的とします。

サウンディング項目

※サウンディング項目は、様式3「経塚公園に係る調査票」をご確認ください。



①公園活用の可能性(魅力・課題)

②事業等の可能性(提案等)

③事業等成立のための要望 ほか

対象エリアの主な上位計画

上位計画	対象エリアの主なトピック
第5次浦添市総合計画(R3～R12年度)	● 世界遺産追加登録を目指す市民のシンボル浦添グスクの復元整備事業を推進するとともに、浦添城跡周辺の景観まちづくりを推進
浦添市都市計画マスタープラン(R8.1)	【中央南地域まちづくり方針】 ＜将来市街地目標＞ 「歴史文化が薫り、にぎわい、みどりと水辺に憩う住みよいまち」 ● 経塚駅周辺は、賑わいの創出やJICA沖縄を活用した交流促進を図る ● 利便性の高い交通ネットワークの確立に向け、モノレールや基幹バスと連携した支線公共交通(デマンドバス、シェアサイクル等)の導入を図る
浦添市景観まちづくり計画(R4.3)	【既存区画整理・開発団地地区】 方針1 開発地区の暮らしに密着した新たな地域資源を育成・創造(共有空間) 方針2 開発地区のまとまりあるまちなみ景観を形成(私有空間) 方針3 開発地区内の安全でうるおいある通り景観を形成(公有空間)
第2次浦添市観光振興計画(R8.3)	● モノレール駅周辺(公園等)での地域イベント等での観光の魅力づけ ● 景観維持にも取り組み、モノレール利用観光客の満足度向上 ● モノレール駅としない主要観光スポットを結ぶ交通体系
浦添市緑の基本計画【改訂版】ティーダヌファみどり計画(R2.5)	【中央南地域のみどりのまちづくりの方針】 「ティーダヌファ」の森と水に抱かれた未来を見つめるみどりのまち ● 「ティーダヌファ」の顔づくりと共生の都市生活文化を創造し、未来へメッセージするみどりのまちづくりを推進 ● モノレール延伸による新たな顔の形成として、経塚公園や前田公園は、立地特性を活かし、住民と来訪者との交流とまちの活性化につながる公園として、パークマネジメントの視点での整備を推進 【施策】浦添市営公園におけるパークマネジメント ・行政主導・維持管理中心の公園管理から、利用者志向や規制緩和等による活用重視の発想へ転換し、公園の経営資源を最大限に活用した管理運営を検討 ・街区公園等小規模公園は、周辺住民等と連携した市民協働による管理方法検討 ・近隣公園等の一定規模以上ある公園は、Park-PFI制度を活用し市民と事業者の参画による管理方法を検討

経塚公園の概要

実際の民間活力導入に向けた公募時には、以下に示す公園の概況が一部変更されている場合があります。

項目	経塚公園
種別	近隣公園
面積	2.0ha
用途	みんなのリビング、駅前広場、駐車場、遊具広場、ユーティリティスペース、保全林等
区域区分	市街化区域
用途地域	●第2種低層住居専用地域(国際センター線沿線以外) (※過半数を占める用途地域は第2種低層となります) ●2種住居地域(国際センター線沿線)
地区計画	●浦添南第一地区 地区計画 ●低層住宅地区(国際センター線沿線以外) ●沿道地区A(国際センター線沿線)
防火地域	指定なし
高度地区	指定なし
建蔽率	50%、60%
容積率	150%、200%
日影制限	指定なし
上水道	本市により公募対象公園施設敷地外(公園際)に引込管を整備
下水道	本市により公募対象公園施設敷地外(公園際)に接続柵を設置
電力・通信・ガス	都市ガス供給区域(沖縄ガス)

経塚公園の方向性

浦添市はこれまで沖縄都市モノレール駅周辺のまちづくりとして、平成31年3月より「浦添市公園まちづくり研究会」を開催し、地域住民や関係者等の参画により「経塚公園まちづくり計画」を策定するとともに、民間事業者との研究会や個別対話型サウンディングを行い、経塚公園の方向性を、下記の通り決めました。

地域の健康づくり及び市民の健康増進の機能を備えた
まちづくりに資する公園



【経塚公園へのアクセス】

- 那覇空港駅から沖縄都市モノレールで約32分（乗り換えなし）
- 「経塚駅」隣接

調査対象エリア

以下を調査対象エリアとします。なお、Park-PFI、社会福祉施設の占用、設置許可等につきましては、11～15ページをご参照ください。

項目	経塚公園
調査対象エリア	経塚公園2haのうち、赤色のエリアを基本としますが、黄色のエリアでもご提案があれば、ヒアリング対象とします。 提案対象エリア:4,300㎡ ※現状更地
建築可能な公園施設の建築面積の上限	調査対象エリア内 <都市公園法第5条以下に基づく公募設置管理制度(Park-PFI)の場合> 建築面積:600㎡以内 <都市公園法第6条、7条に基づく社会福祉施設の占用の場合> 建築面積:400㎡以内(施設の敷地面積は広場の30%) <都市公園法第5条に基づく設置許可等場合、ほか> 建築面積:400㎡以内 ※建築面積とは、建築物を上から見たときに占める面積(水平投影面積)を指します。具体的な算定方法は、建築基準法施行令第2条第1項第2号によります。 ※Park-PFIを活用する場合、都市公園法上の建蔽率の特例(12%)が適用されるが、用途地域による制限等を踏まえ、現時点では建築面積600㎡を上限として想定している。なお、本調査における提案・意見等を踏まえ、再公募時に条件を見直す可能性があります。 ※庇については、建築基準法施行令第2条第1項第2号に基づき、建築面積に算入される部分を建築面積として取り扱います。
市整備の駐車場について	令和8年度に、本市において45台分の駐車場を整備する予定です。当該駐車場の管理運営、または上記対象エリアと一体となった管理運営・活用についてご提案がある場合は、あわせてヒアリングの対象とします。

未整備の公園

調査対象エリア: ■ 供用済みエリア: ■
 市整備予定エリア: ■
 市整備(令和8年度整備予定エリア): ■



駐車場45台分



浦添市の人口概要(2025年)

2025年総人口
115,486人

年少人口（0-14歳）
15.8%

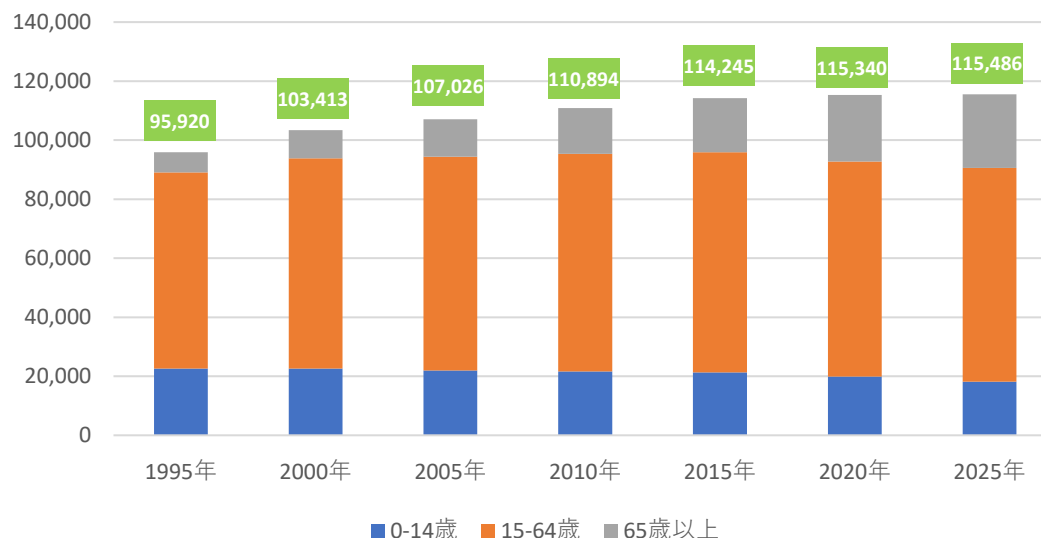
生産年齢人口（15-64歳）
62.68%

高齢化率
21.6%

（住民基本台帳に基づく人口（総務省））

人口の推移

- 浦添市は、沖縄県内で4番目の人口規模を有する都市
- 1995年から2020年の人口は、増加基調で推移
1995年の約9.6万人から増加を続け、2020年には約11.6万人となりました。近年は大きな増減がなく、11.5万人で推移しています。
- 今後は、緩やかな人口変化を見据えたまちづくりへ
将来的には人口が緩やかに減少していく事が見込まれており、人口規模の変化に対応した持続可能なまちづくりが求められます。
- 経塚公園周辺では、今後も市街地形成が進展
浦添南第一地区をはじめとする土地区画整理事業やモノレール沿線のまちづくりが進められており、今後も新たな居住人口の受け皿となることが期待されています。



	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年
総人口	95,920	103,413	107,026	110,894	114,245	115,340	115,486
0-14歳	22,616	22,587	21,973	21,673	21,317	19,862	18,210
15-64歳	66,493	71,277	72,431	73,695	74,579	72,898	72,335
65歳以上	6,811	9,549	12,622	15,526	18,349	22,580	24,941

（出典：住民基本台帳データより作成）

3駅の乗客数(1日平均)の推移(沖縄都市モノレール)

- 浦添市内の3駅(経塚駅、浦添前田駅、てだこ浦西駅)合計は、令和元年度から令和2年度にかけては、コロナ禍の影響により、乗客数が減少しましたが、令和元年度から令和5年度にかけて、約1.4倍に増加しました。
- 令和5年度は令和元年度と比較すると、浦添前田駅、経塚駅では約30%、てだこ浦西駅では約55%乗客数が増加しました。

駅	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R元年度→R5の変化	
						増減数(人)	増減率(%)
経塚駅	640	505	582	703	827	187	29.2%
浦添前田駅	548	365	444	612	714	166	30.3%
てだこ浦西駅	1,308	885	1,112	1,587	2,023	715	54.7%
合 計	2,496	1,755	2,138	2,902	3,564	1,068	42.8%

(出典:沖縄県HP「乗客数の推移」より作成)

経塚駅 時間帯別の平均乗客者数の推移(R7)

本調査にお申込みいただいた皆様へ、別途配布いたします。



取り組みの経緯

取組経緯	日時／概要
市民協働部会	平成31年1月～令和3年2月 市民のパークマネジメントへの参加促進や、主体的な担い手の発掘・育成を目的として実施。
公民連携部会	令和元年9月～令和3年2月 浦添市の公園での公民連携に関心を寄せる事業者に向けて、浦添市や公園の理解増進、事業者間／地域間連携促進、意向把握のために実施。
公園利活用連絡会	令和元年8月～現在に至る 公園利活用を広げるため、連携や意見交換を目的に実施。
社会実験イベント	令和2年～現在に至る 公園利活用の実践の場として実施。社会実験として実施する場合は、利用料等は無償。
研究会型／個別対話サウンディング	令和2年2月3日～4日 Park-PFI等民間活力導入の可能性を調査するために実施。
経塚公園まちづくり計画策定	令和3年7月 市民や民間事業者等の意見を踏まえ、経塚公園が目指す方向性や公園像、導入機能、整備・管理運営の考え方などをまとめた計画。
第1回 Park-PFI事業者公募	令和3年12月20日公示 Park-PFI事業者を公募。
第2回 Park-PFI事業者公募	令和4年11月9日公示 第1回公募で事業者選定に至らなかったため、再公募を実施。
公募設置等予定者の選定	令和5年3月7日 公募設置予定者の選定。
公募設置等計画認定の取り消し	令和8年7月30日 公募設置等予定者の辞退により、公募設置等計画の認定の取り消しを実施。

主な取り組み

(1) 市民協働部会(終了)

市民や周辺の事業者、公園を活用している団体など、地域の魅力づくりに関心のある方々が集まる場です。セミナーやワークショップなどを通じて、浦添市の公園やその活用、公園まちづくりの考え方への理解を深めながら、公園まちづくりについて共に考えてきました。



(2) 公民連携部会(現在休止中)

公民連携を目指し、サービスや技術、専門性の提供、投資など、さまざまな形で公園に関わる主体の参画を促進し、浦添市の公園やその活用に関する理解を深めるとともに、パークマネジメントや地域ニーズへの理解を共有し、事業者同士や地域との連携を促進していきます。



(3) 公園利活用連絡会

公園利活用に関する地域住民や事業者、団体などが参加し、意見交換や連携を行う場です。公園利活用に向けた協力関係を築き、活動の後押しや、公園のルールや活用方法について共に考える役割を担います。

また、社会実験イベントの提案や、その提案者への支援に向けた意見交換、アイデアの発表や仲間づくりなどを通じて、主体的な活動者の創出やコミュニティ形成を促進します。

- ・ 浦添市からの当該公園や公園利活用連絡会に関する情報提供
- ・ 公園で実施決定のイベントに関する意見交換
- ・ 公園利活用のアイデア提案、仲間づくり
- ・ 公園利活用のための意見交換
- ・ セミナー等、学びの機会



(4) 社会実験(イベント)

主体的な公園利活用者の人材の育成・発掘、そして市民・事業者等による試行的な活動の実践の機会として、社会実験を実施しています。また、そのことによって、地域の魅力向上や、地域ニーズへの対応、課題の解決を目指しています。主催者に対しては、社会実験イベントの企画段階から、公園利活用連絡会などを通じた相談支援を行うなど、主体的な挑戦がしやすい環境づくりを進めています。

地域住民や地元事業者に加え、Park-PFI事業者を含む民間事業者にとっても、社会実験は実地検証や事業可能性を探る場となります。さらに、市が実施するアンケート調査は、地域ニーズの把握や、供用開始前の公園における必要な整備項目の確認にも活用され、計画の質を高める重要な機会となっています。





【参考】①都市公園における施設設置・利用・管理の主な制度

都市公園では、民間事業者等が関わる仕組みとして、「設置管理許可」「Park-PFI」「占有許可」のほか、「使用許可」や「管理運営に関する制度」など、さまざまな方法があります。公園の特性や目的に応じて、これらを組み合わせることが可能です。

公園内に施設を設置する制度

設置管理許可制度 ＜都市公園法第5条＞	Park-PFI(公募設置管理制度) ＜都市公園法第5条以下＞	占有許可 ＜都市公園法第6条、7条＞
民間事業者等が公園施設を設置し、管理運営する、基本的な制度。	民間の収益施設の整備と、特定公園施設の整備を一体的に行う、民間提案を活用した制度。	公園施設以外の施設や物件を、公園内に設置・継続して使用するための制度。
対象施設 カフェ、売店、運動施設、 便益施設などの公園施設	対象施設 公募対象公園施設(カフェ等の収益施設)+ 特定公園施設	対象施設 ● 仮設施設等公園施設以外の施設 ● 一定の社会福祉施設
事業者選定 随意契約での選定も可能	事業者選定 公募により選定	事業者選定 随意契約での選定も可能
許可期間 原則10年以内(更新可能)	許可期間 最長20年	許可期間 原則10年以内(更新可能)
特徴 公園の魅力向上に資する施設設置	特徴 ● 収益施設収益による特定公園施設の整備 ● 建蔽率の特例(12%)	特徴 公園利用を妨げない

※特定公園施設：園路、広場等

使用許可 ＜都市公園法第7条＞

公園を一時的使用することについて、公園管理者の許可を受ける制度。

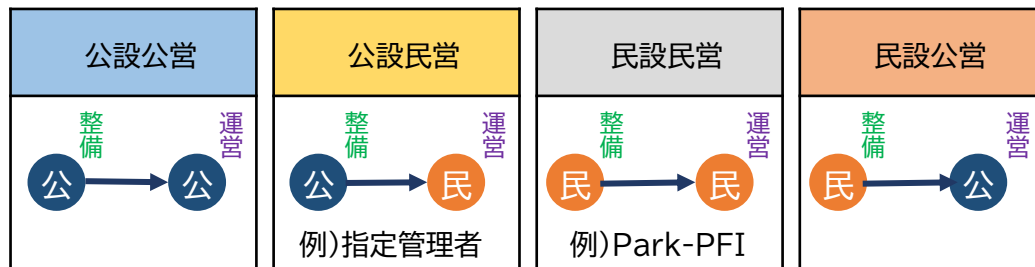
- イベント開催
- 撮影(映画、CM等)
- 祭りなど



公園を管理・運営する制度

指定管理者制度 ＜地方自治法第244条の2＞	包括管理 (包括的民間委託)
公園の管理・運営を民間事業者等に行わせる制度。 ● 利用料金を指定管理者の収入とすることが可能	清掃、点検等複数の公園管理業務を民間に委託する手法。 ● 業務の効率化が図れる

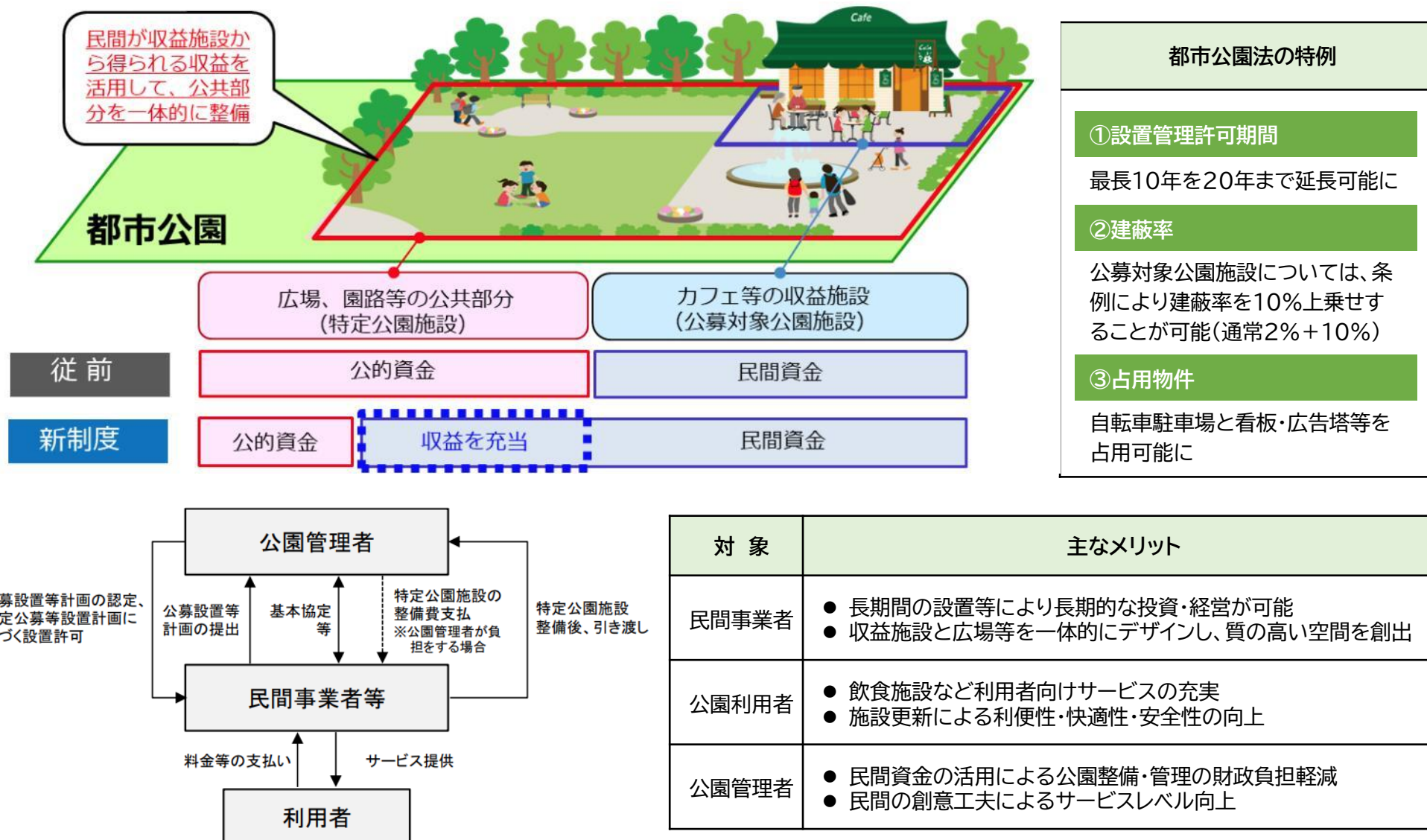
整備と運営の役割分担例(スキーム)





【参考】②Park-PFI(公募設置管理制度)について

Park-PFIは、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度です。



都市公園法では、一定の社会福祉施設について、公園施設としてではなく「占用物件」として都市公園内に設置することが可能です。対象は「通所のみにより利用されるもの」に限られます。

対象となる主な社会福祉施設(例)

子育て・児童福祉

- 保育所
- 小規模保育の用に供する施設
- 認定こども園
- 放課後児童健全育成事業の用に供する施設 など



高齢者福祉

- 老人デイサービスセンター
- 老人福祉センター
- その他、通所のみにより利用される高齢者福祉施設 など



障がい福祉

- 一定の障害福祉サービス事業の用に供する施設
- 地域活動支援センター
- その他、通所のみにより利用される障害者福祉施設 など



「占用許可」により、公園に社会福祉施設を設置する仕組みです。



主な要件

通所利用の施設

宿泊・入所を伴わず、通所のみに利用される施設が対象となります。



設置できる場所・規模

社会福祉施設の敷地面積の合計は、公園の広場面積の30%以内となります。

※公園施設である建築物内に設ける場合は、当該建築物の延べ面積の50%以内



公園利用との両立

公園利用に支障がなく、合理的な土地利用に必要とみとめられることが必要です。





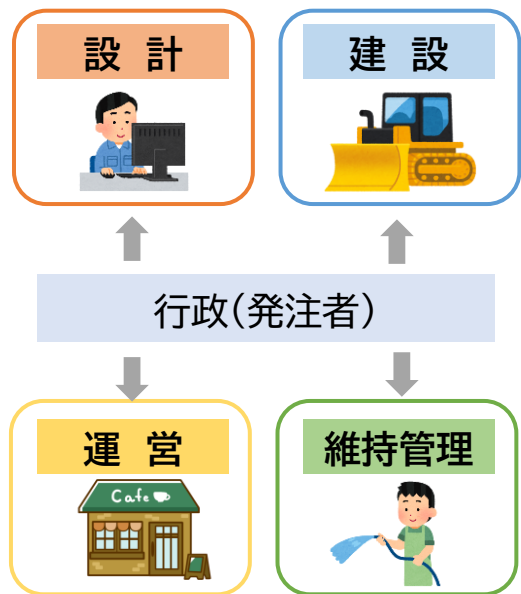
【参考】④PFI(民間資金等活用事業)について

PFIは、公共施設等の整備や管理・運営について、民間の資金や経営能力・技術的能力を活用する事業手法です。
公園においても、設計・建設から維持管理・運営を、事業内容に応じて一体的・長期的に実施することができます。

PFIの仕組み(イメージ)

従来方式(個別発注)

公共が資金を調達し、設計、建設、維持管理、運営をそれぞれ個別に発注します。業務ごとに発注するために、一体感が損なわれたり、調整や管理の負担が大きくなります。

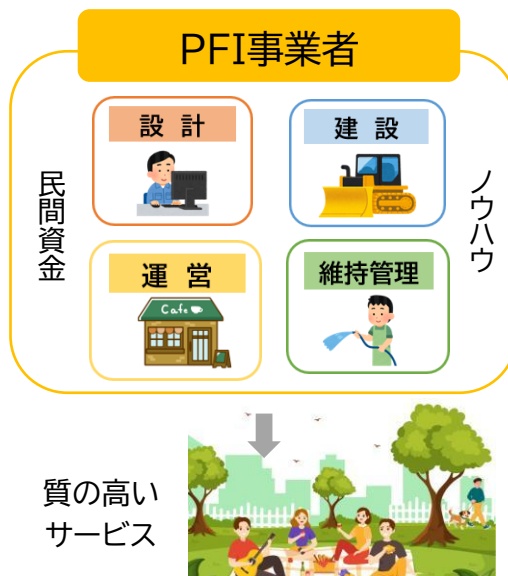


PFI(民間資金等活用事業)

民間の資金やノウハウを活用し、事業内容に応じて設計から維持管理・運営などを一体的に実施します。

行政(発注者)

PFI事業契約 ↓ サービス提供 ↑



主な特徴

民間資金・ノウハウの活用

民間の資金や経営能力、技術的能力を活用して、公園施設の整備・運営を行います。

一体的な事業実施

設計・建設・維持管理・運営などを事業内容に合わせて一体的に実施可能です。

長期的な事業

長期の契約により、効率的・効果的な公園整備、運営が可能となります。

項目	PFI	Park-PFI
主な目的	公共施設などの整備・運営に民間資金・ノウハウを活用	収益施設と公園施設整備を一体的に実施
対象	公園を含む公共施設など	都市公園
根拠法	PFI法	都市公園法

※PFIは公共施設等の整備・運営等に関する事業手法であり、都市公園法上の設置管理許可や占有許可とは制度の性格が異なります。



【参考】⑤公園施設について

- 都市公園法に規定される公園施設(公園内に設置できる施設)は下表のとおりとなっています。
- 下表の着色部の施設は、Park-PFI事業にて民間事業者が「公募対象公園施設」として設置できる施設ですが、公園施設の種類や設置方法については、都市公園法その他関係法令等に基づき、個別に確認が必要です。

分類	園路広場	修景施設	休憩施設	遊戯施設	運動施設	教養施設	便益施設	管理施設	その他の施設
公園施設の種類	園路 広場	植栽 芝生 花壇 いけがき 日陰だな 噴水 水流 池 滝 つき山 彫像 灯籠 石組 飛石 その他これらに類するもの	休憩所 ベンチ 野外卓 ピクニック場 キャンプ場 その他これらに類するもの	ぶらんこ 滑り台 シーソー ジャングルジム ラダー 砂場 徒渉池 舟遊場 魚釣り場 メリーゴーランド 遊戯用電車 野外ダンス場 その他これらに類するもの	野球場 陸上競技場 サッカー場 ラグビー場 テニスコート バスケットボール場 バレーボール場 ゴルフ場 ゲートボール場 水泳プール 温水利用型健康運動施設 リハビリテーション用運動施設 ボート場 スケート場 スキー場 相撲場 弓場 乗馬場 鉄棒 つり輪 その他これらに類するもの これらに附属する工作物 (観覧席、シャワー等)	植物園 温室 分区園 動物園 動物舎 水族館 自然生態園 野鳥観察所 動植物の保護繁殖施設 野外劇場 野外音楽堂 図書館 陳列館 天体・気象観測施設 体験学習施設 記念碑 その他これらに類するもの 遺跡等 (古墳、城跡等)	売店 飲食店 宿泊施設 駐車場 園内移動用施設 便所 荷物預り所 時計台 水飲場 手洗場 その他これらに類するもの	門 柵 管理事務所 詰所 倉庫 車庫 材料置場 苗畑 掲示板 標識 照明施設 ごみ処理場 (廃棄物再生利用施設を含む) くず箱 水道 井戸 暗渠 水門 雨水貯留施設 水質浄化施設 護岸 擁壁 発電施設(環境への負荷の低減に資するもの) その他これらに類するもの	展望台 集会所 備蓄倉庫 [耐震性貯水槽] [放送施設] [情報通信施設] [ヘリポート] [係留施設] [発電施設] [延焼防止のための散水施設] ※[]内は省令で定めている施設

休憩施設、遊戯施設、運動施設、教養施設においては、上記に掲げるもののほか、都市公園ごとに地方公共団体が条例で定めることができる。

公募対象公園施設