

てだこ浦西駅周辺土地区画整理事業14-1街区導入可能性調査 実施要領

令和 8 年 10 月 1 日
浦添市 都市建設部 美らまち推進課
運動公園整備室

1. 調査の目的

本市ではこれまで、て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の整備に向けた検討を進めてきたところです。

しかしながら、昨今の急激な物価・資材価格の高騰、ならびに労務費の上昇などの社会情勢の変化により、事業費が増加し、本事業の根幹である「スポーツ観光の拠点機能」の確保に影響を及ぼす状況となりました。その結果、当初の目的達成が困難であると判断せざるを得ず、事業を中止することとなりました。

これまでの計画は中止となりましたが、本市としては、民間事業者が参入可能な条件をゼロベースで再構築する必要があると考えています。

本調査では、本事業の再検討にあたり、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. 事業対象地の概要

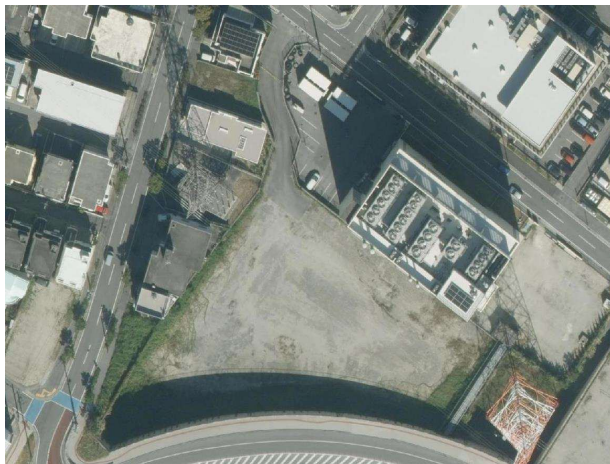
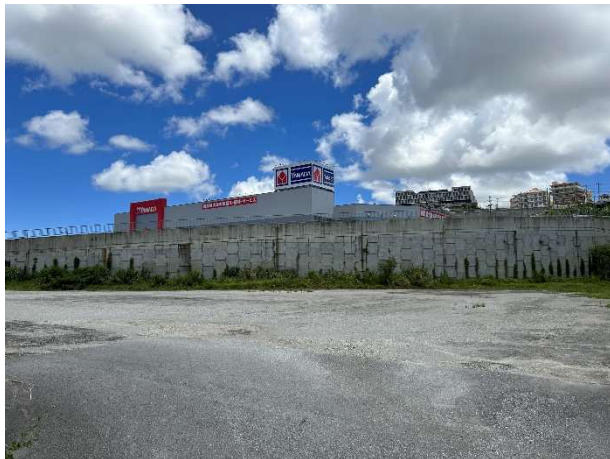
事業対象地は、てだこ浦西駅周辺土地区画整理事業により仮換地指定された第14-1街区南側であり、土地区画整理事業では「住商複合ゾーン」に位置づけられています。

また、隣地には、浦添分散型エネルギー株式会社の社屋兼発電施設が整備されています。

事業対象地の位置



事業対象地の写真



事業対象地の概要

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（てだこ浦西駅周辺土地区画整理事業14-1街区1-2、3、4、5、6、7画地）	
敷地面積		3,802.73 m ²	
都市計画	用途地域	第二種住居地域	
	建ぺい率	60%（角地緩和により70%）	
	容積率	300%	
建築基準法	斜線制限	隣地斜線	立ち上がり 20m、勾配 1.25
		道路斜線	適用距離 30m、勾配 1.25
	前面道路	3・4浦3号前田浦西線	
	日影制限	制限を受ける建築物：高さ 10m 平均地盤面からの高さ：4m 日影時間：5時間／3時間	
地区計画		てだこ浦西駅周辺地区地区計画	
その他条件		・送電線（132kV 西原幹線）高さ制限：31.4m ・浦添分散型エネルギー（株）より、電力、温熱冷熱エネルギー及び温泉の供給が可能	

3. 当初予定施設の概要（参考）

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。

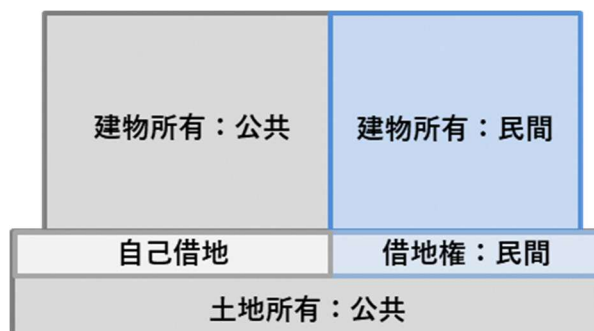
複合施設の整備等においては、官民連携手法導入により、公共及び民間のメリットを最大限に発揮しつつ、当該地区目指すまちづくり像の達成に向けて迅速・柔軟な整備を目指します。

当初予定導入機能（参考）

区分	導入機能	整備内容イメージ
民間機能	民間提案施設① (温浴施設)	- 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。
	民間提案施設② (スポーツ施設)	- 多くの市民が日常的にスポーツに親しめる施設 - プロスポーツを始めとしたスポーツコンベンションに資するスポーツ施設 - 本市の観光振興に寄与する施設
公共機能	地域文化・スポーツ交流機能 (市立多目的ホール機能)	- 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。
	市立市民プール機能	- 水泳授業等に利用する25mプール、歩行用プール、ジャグジーを設置する。 - 火災時における消防用水源を想定。

当初予定事業スキーム【区分所有スキーム】（参考）

- 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



4. スケジュール

実施内容	実施期間
実施要領の公表	令和8年10月1日（木）
質問の受付期間	令和8年10月1日（木）～令和8年10月23日（金）
質問への回答	令和8年10月30日（金）
導入可能性調査へのエントリー期間	令和8年10月1日（木）～令和8年11月6日（金）
導入可能性調査の実施日時の連絡	令和8年11月9日（月）～令和8年11月11日（水）
調査票の提出期限	令和8年11月11日（水）まで
導入可能性調査の実施 ※A. 対面 又は B. オンラインどちらかの対話手段をご選択ください。 ※A. 対面：浦添市役所の会議室にて実施いたします。階数等の詳細は実施日時の連絡の際にお伝えします。 ※B. オンライン：調査の2日前までにZoomの招待リンクをメールにてお送りします。	<u>本敷地の導入可能性調査のみに参加される場合</u> ・令和8年11月17日（火）、18日（水） ※以下の日程も希望いただくことが可能ですが、希望が重複した場合は、「経塚公園やカーミージーの導入可能性調査にも併せて参加される民間事業者様」を優先させていただきます。 <u>本敷地の導入可能性調査に併せて、同日に経塚公園やカーミージーの導入可能性調査にも参加される場合</u> ・令和8年11月16日（月）、19日（木）、20日（金） 各日とも、以下の時間帯からご希望いただけます。 ① 9:30 ～ 10:30 ② 11:00 ～ 12:00 ③ 13:30 ～ 14:30 ④ 15:00 ～ 16:00 ※複数の地区にご参加いただく場合、地区数に応じた時間枠をお選びください。（例：2地区参加の場合は、各1時間として、①・②を選択 等） ※以上の日程で都合が合わない場合は、個別にご相談に応じますのでお気軽にお申し出ください。
実施結果概要の公表	令和9年2月頃（予定）

5. 導入可能性調査の内容

(1) 導入可能性調査の対象

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

- ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。
- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
 - ② 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者
 - ③ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団又は浦添市暴力団排除条例に該当する者

(2) 導入可能性調査の項目

- PFI 事業の可能性（本敷地の魅力・課題等）
- 事業のアイデアに関する提案
 - 実施する事業の内容、整備する施設の内容等に関する提案
 - 事業化にあたっての課題、条件
- 事業方式に関する提案
- 事業の対象範囲、事業期間等の諸条件に関する提案（事業期間、事業面積、資金計画、行政支援、リスク分担、公募条件、改善が望ましい事項など）
- 土地活用に関するご意見・ご提案
- 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. 導入可能性調査に関する手続き

(1) 質問の受付

ご質問がある場合は、様式 1「導入可能性調査に関する質問書」に必要事項を記入し、メールで御提出ください。

- ① 質問書受付期間 4. スケジュールのとおり
- ② 送付先 E-mail : kouenseibi@city.urasoe.lg.jp
- ③ 件名 【14-1街区導入可能性調査 質問書送付】

(2) 導入可能性調査の参加申し込み

導入可能性調査の参加を希望する場合は、様式 2「サウンディング申込票」に必要事項を記入し、メールで御提出ください。

- ① 申込受付期間 4. スケジュールのとおり
- ② 申込先 E-mail : kouenseibi@city.urasoe.lg.jp
- ③ 件名 【14-1街区導入可能性調査 申込票提出】

(3) 調査票の提出

導入可能性調査の参加を希望する場合は、様式 3「調査票」に必要事項を記入し、メールで御提出ください。

- ① 提出期間 4. スケジュールのとおり
- ② 申込先 E-mail : kouenseibi@city.urasoe.lg.jp
- ③ 件名 【14-1街区導入可能性調査 調査票提出】

(4) 導入可能性調査の実施

- ① 実施期間
- ② 所要時間

4. スケジュールのとおり

1 時間程度（経塚公園やカーミージーの導入可能性調査にも御参加される場合は、各地区 1 時間程度の想定とし、①～④から地区数分の時間帯枠を御記入ください。）

- ③ 場所

浦添市役所内会議室（会議室は、実施日時をご連絡する際にお伝えします。オンライン実施の場合は別途ご案内します。）

- ④ その他

導入可能性調査は参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。ヒアリングに際しては、5. 導入可能性調査の内容（2）導入可能性調査の項目の内容を中心に意見交換を行います。資料提出は求めませんが、説明のために必要な場合には、提出分として計 5 部御持参ください。

また、議事録作成のため、対話の内容を録音させていただきます（議事録作成以外の用途には使用しません。録音に不都合がある場合は、対話開始時にお申し出ください）。

(5) 導入可能性調査結果の公表

導入可能性調査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

導入可能性調査への参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

導入可能性調査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

本導入可能性調査終了後も、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。その際には御協力をお願いいたします。

8. お問い合わせ先

質問等がある場合は下記の連絡先までお問合せください。

浦添市 都市建設部 美らまち推進課 運動公園整備室

担当：名護・眞境名

〒901-2501 沖縄県浦添市安波茶一丁目 1 番 1 号

TEL：098-876-1243（内線：4082）

FAX：098-879-7138

E-mail：kouenseibi@city.urasoe.lg.jp

受付時間：平日 午前 9 時～午後 4 時（土日祝日・年末年始を除く）