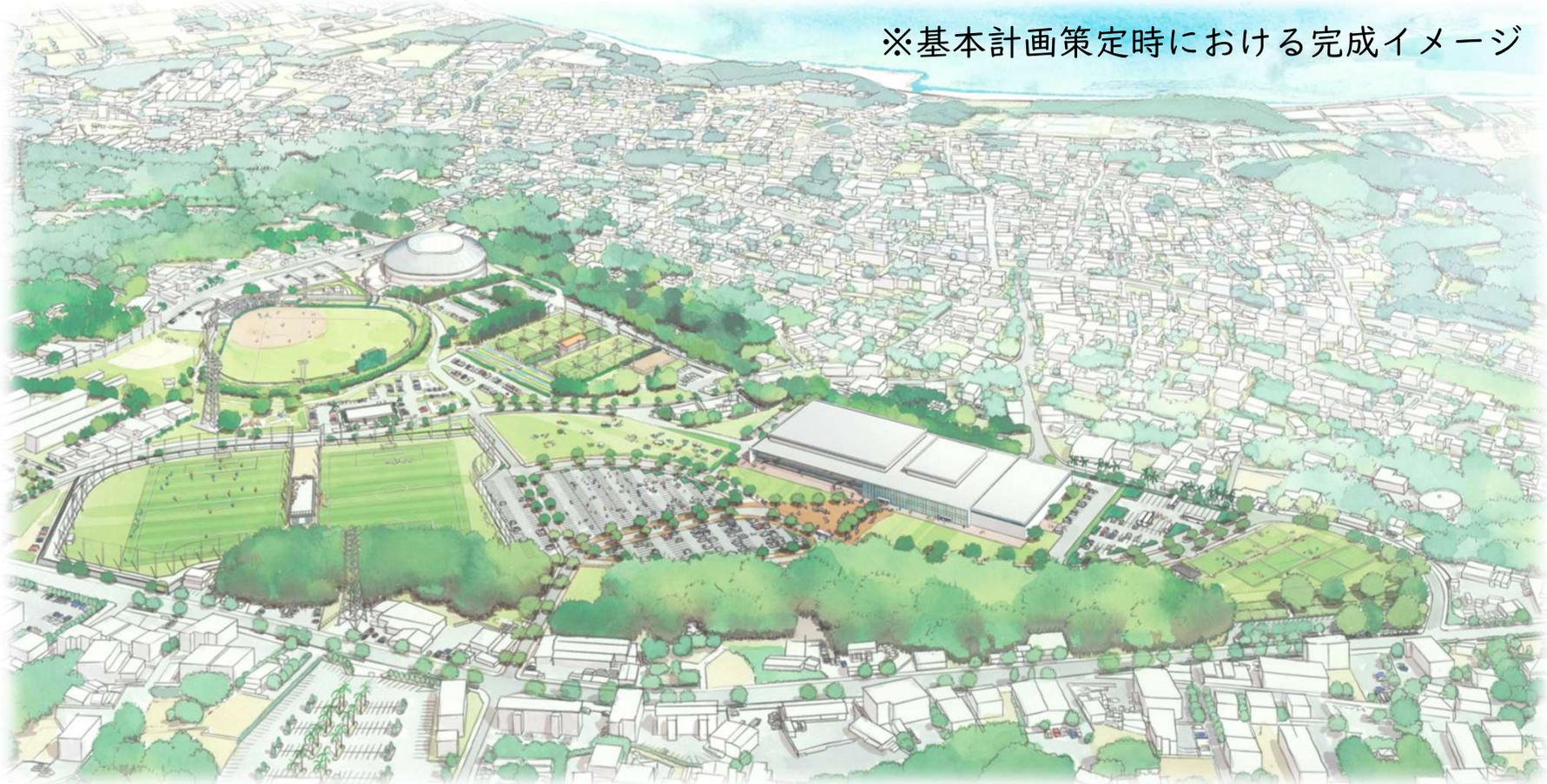


令和5年9月8日（金）
沖縄地域PPP/PFIプラットフォーム
第13回セミナー・サウンディング資料

（仮称）うるま市総合アリーナ整備事業

※基本計画策定時における完成イメージ



うるま市 企画部 プロジェクト推進1課



1. うるま市の概要

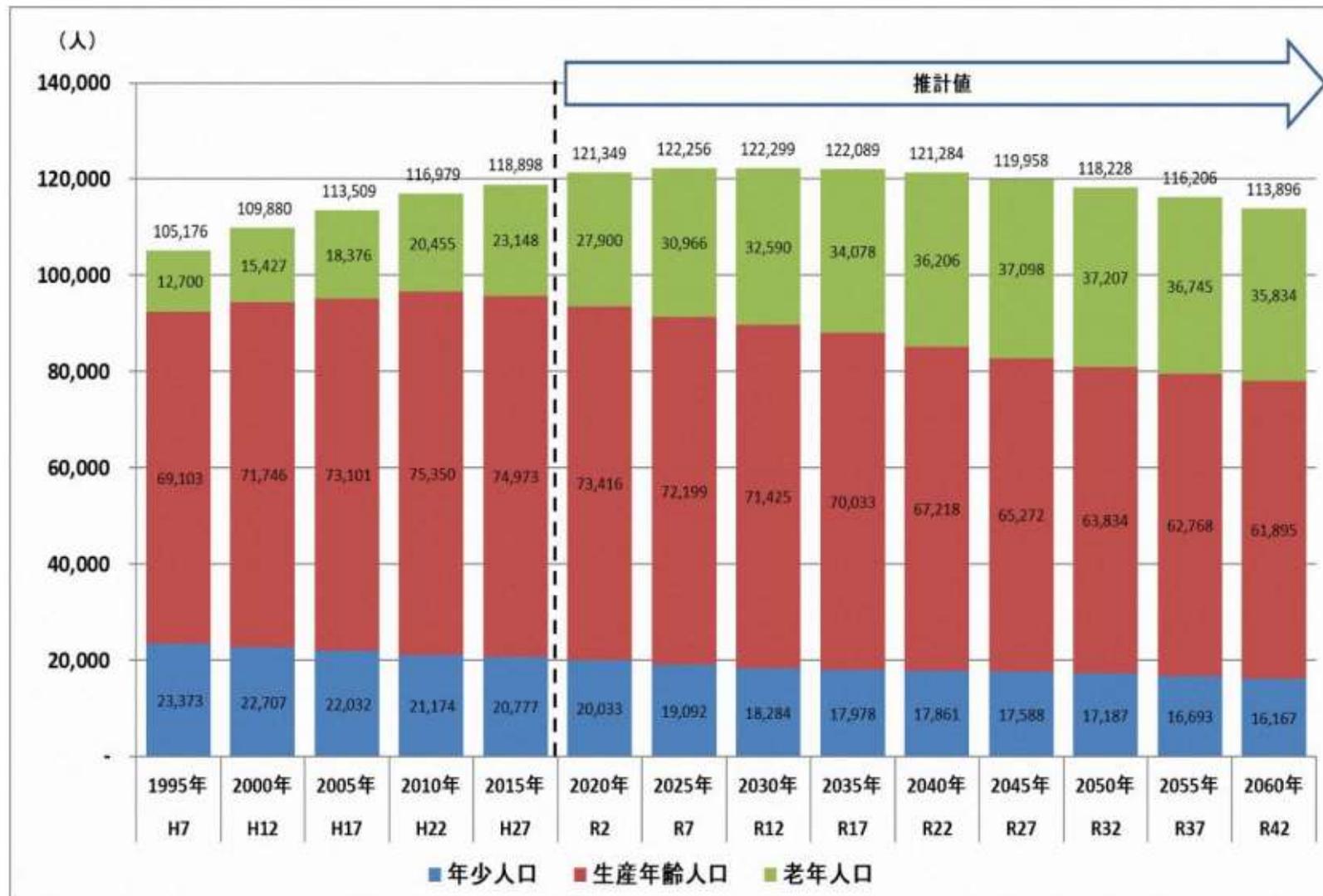
- うるま市へは那覇空港から車で約50分



1. うるま市の概要

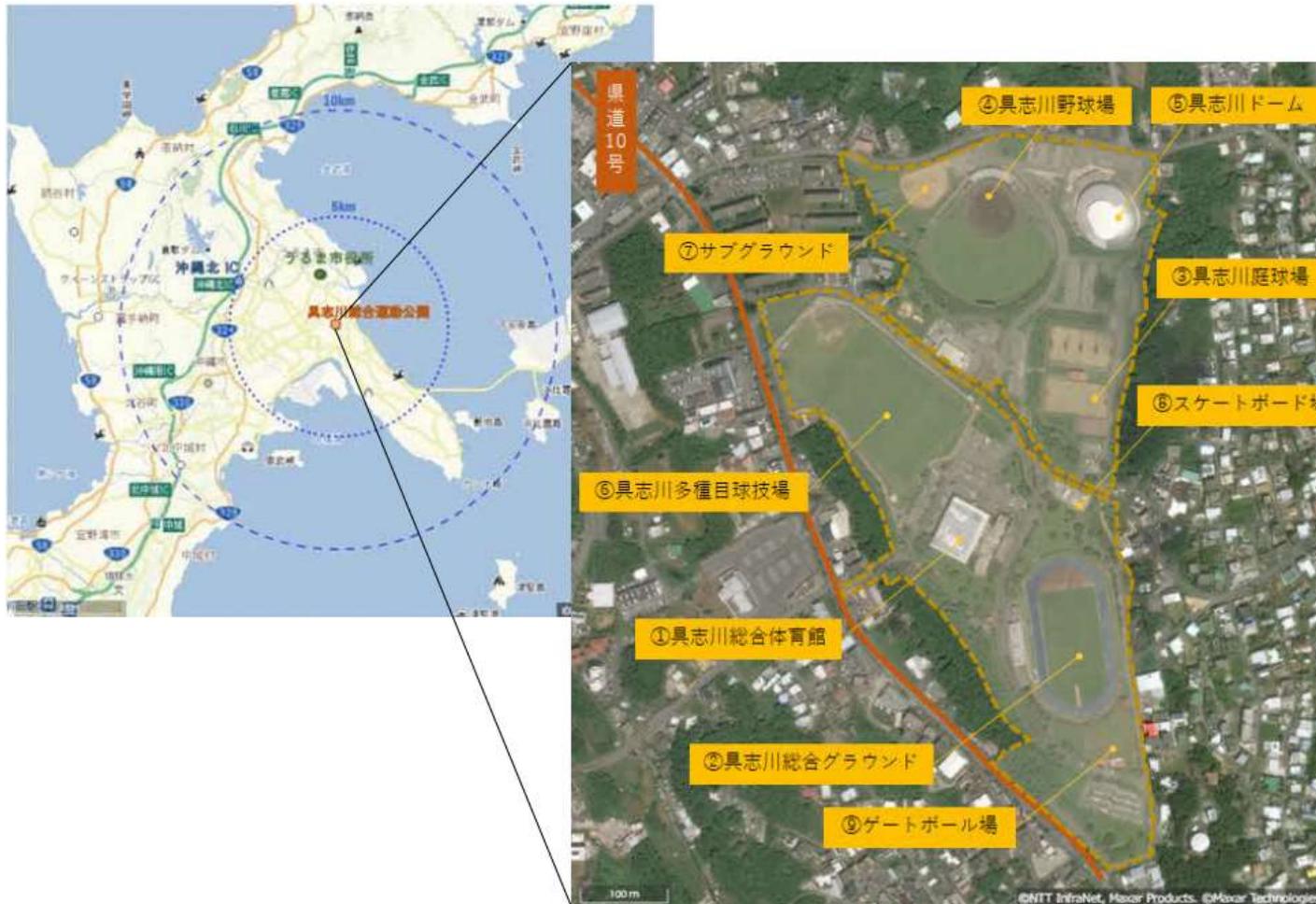
- うるま市は県内第3位の人口を有する（令和5年7月末：124,675人）
- 人口推計では横ばいから微減での推移が予想されるが、2060年でも11万人超をキープする見通し

市独自の人口推計（うるま市人口ビジョン（令和2年3月策定）より）



2. 対象地

- 新アリーナは沖縄北ICから東に約5kmの具志川運動公園内に整備予定



公園名	具志川運動公園		
総面積	211,000 m ²	公園種別	運動公園
主な施設	① 具志川総合体育館 ② 具志川総合グラウンド ③ 具志川庭球場 ④ 具志川野球場 ⑤ 具志川ドーム	⑥ 具志川多種目球技場 ⑦ サブグラウンド ⑧ スケートボード場 ⑨ ゲートボール場	

2. 対象地

- 特定用途制限地域の指定や景観計画における高さ制限等がある

対象地の関連法規制等

都市公園法関連 (令和4年4月現在)	<ul style="list-style-type: none">• 通常建蔽率（上限2%）：0.29%（610㎡）• 特別建蔽率（上限10%）：4.43%（9,356㎡）• 運動施設面積（上限60%）：39.75%（83,872㎡） ※うるま市都市公園条例において上限60%と規定
都市計画関連	<ul style="list-style-type: none">• 用途未指定地域• 特定用途制限地域：集落環境保全地区に指定 遊戯・風俗施設等や、床面積 3,000 ㎡を超える水泳場、店舗・事務所等、一定規模以上の畜舎・工場等の建築を制限
景観関連	<ul style="list-style-type: none">• うるま市景観計画において12m以下の高さ制限 ただし、良好な景観の形成を図ることができると認められる場合は緩和可能• うるま市景観計画において緑地率等の基準あり

3. 課題背景

- 新アリーナは市民の健康増進・スポーツ振興の拠点としてだけでなく、災害対応や地域活性化など多様な役割を担う施設としての整備が必要

老朽化・
安全性への対応

現在の具志川総合体育館は、整備から40年以上が経過し老朽化が進んでいることに加え、旧耐震性であり安全性に課題があることなどから、施設の再整備が急務

健康増進・
スポーツ振興

うるま市のスポーツ実施率は全国と比較して低い一方で、新たにスポーツを始めたいと考えている市民が多く、市民のスポーツ振興・健康増進に寄与する環境整備が必要

多目的活用・
災害対応

多様化するスポーツニーズへの対応や、近年多発する災害の発生時に市民の安全・安心を守る施設が必要

交流・
地域活性化

大会やイベント等を誘致・開催することで、市内外の人々が集まる交流拠点、地域の活性化に寄与する施設が必要

4. 基本コンセプト・整備方針

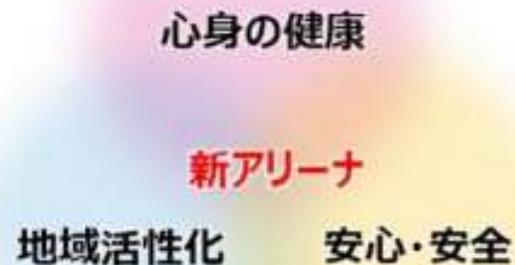
■基本コンセプト

うるまの“元気”を生み、“もしも”を守る拠点

(仮称) うるま市総合アリーナ

■整備方針

- 多様なスポーツへの関わりを通じて、心身ともに健康になる施設
- 様々な災害に対応した、人々の安心・安全を守る施設
- 交流を促進し、地域の活性化につながる施設



5. 施設計画

- 現在の総合グラウンドと総合体育館を廃止して新アリーナを整備



5. 施設計画

- メイン/サブアリーナ、プール、共用部、防災備蓄倉庫、広場・駐車場等を導入予定

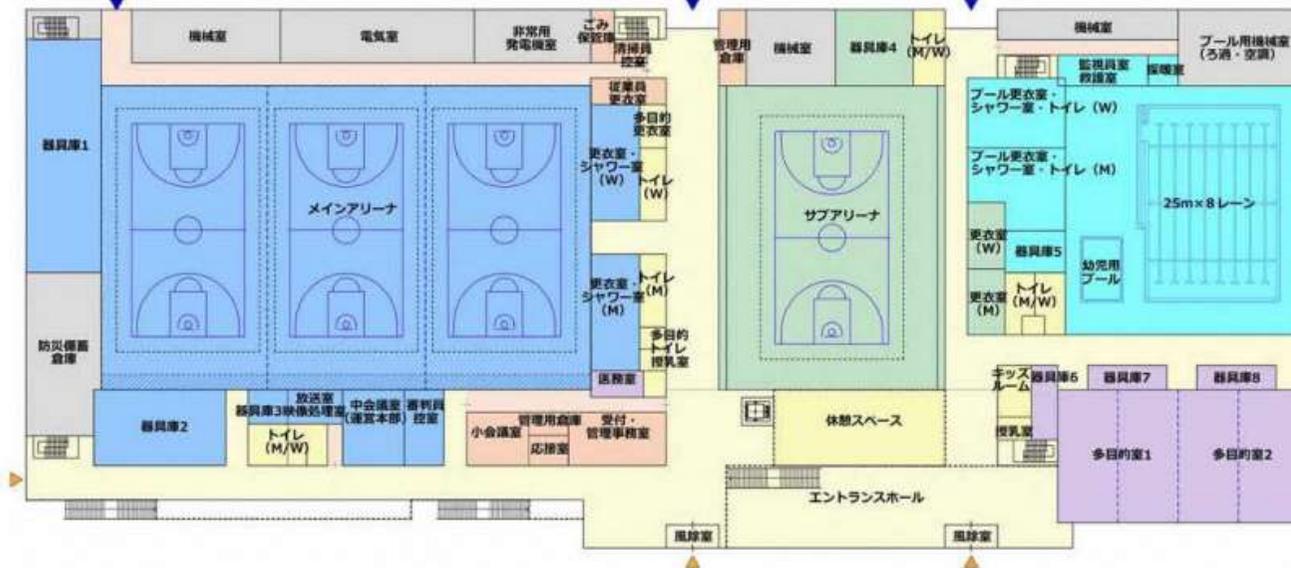
主要施設の想定規模・用途

導入施設		施設規模・使用用途等
アリーナ	メインアリーナ	バスケットボール3面、バレーボール4面、バドミントン12面、卓球20面、ハンドボール1面、フットサル1～3面
	観客席・ランニングコース	固定席 約2,000席、ランニングコース幅約3m
	サブアリーナ	バスケットボール1面、バレーボール2面、バドミントン4面、卓球6面、フットサル1面
プール	プール	メインプール25m×8コース、幼児向けプール
共用部	トレーニング室	フィットネスマシンや体力測定機器など
	多目的室	武道・卓球・スタジオ利用、会議室利用、4室（2室連結利用可能）
	休憩スペース	利用者の休憩利用や交流スペース、プールの見学ラウンジ
	キッズルーム・授乳室	キッズルーム1室、授乳室2室
管理	防災備蓄倉庫	2,000人×3日分の食料、飲料水、その他備蓄品の備蓄
外構	広場	日常の憩い空間・コミュニティ形成の場
	駐車場・駐輪場	通常利用約450台、大会等開催時約1,000台

5. 施設計画

- 新アリーナは地上2階建、延床面積約18,000㎡の規模感を想定
※現在、基本設計にて適宜更新

【1階平面図】

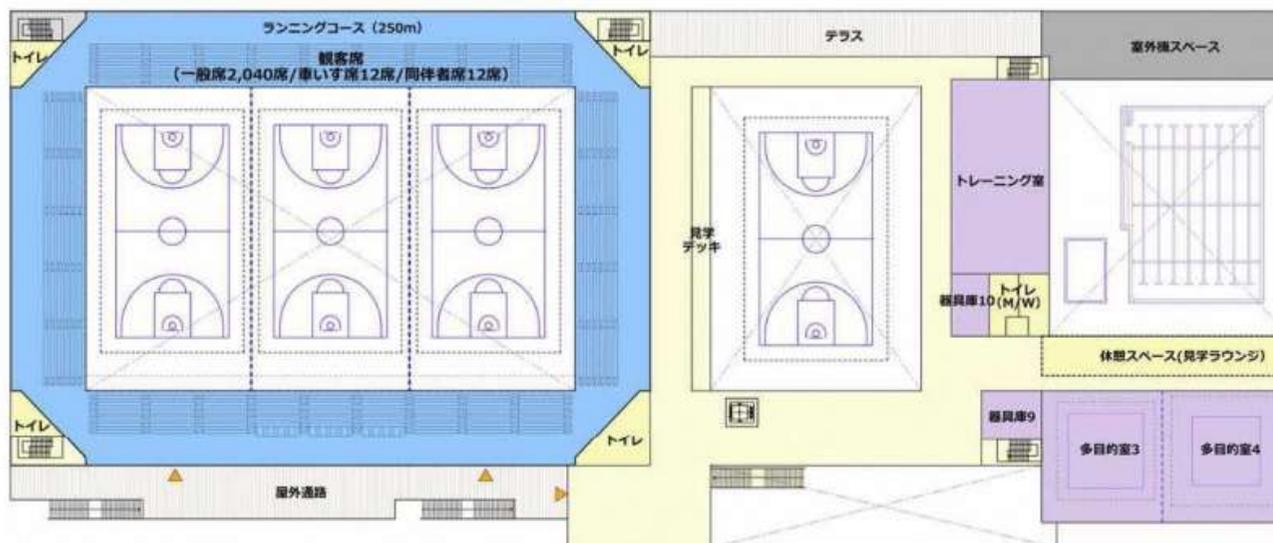


■ 計画規模

	面積
1階面積	約 11,810 ㎡
2階面積	約 6,110 ㎡
延床面積	約 17,920 ㎡

- メインアリーナ及び付帯施設
- サブアリーナ及び付帯施設
- プール及び付帯施設
- その他活動施設
- サービス施設
- 管理諸室
- 設備スペース
- ◀ 出入口 (一般)
- ◀ 出入口 (関係者)

【2階平面図】



5. 施設計画

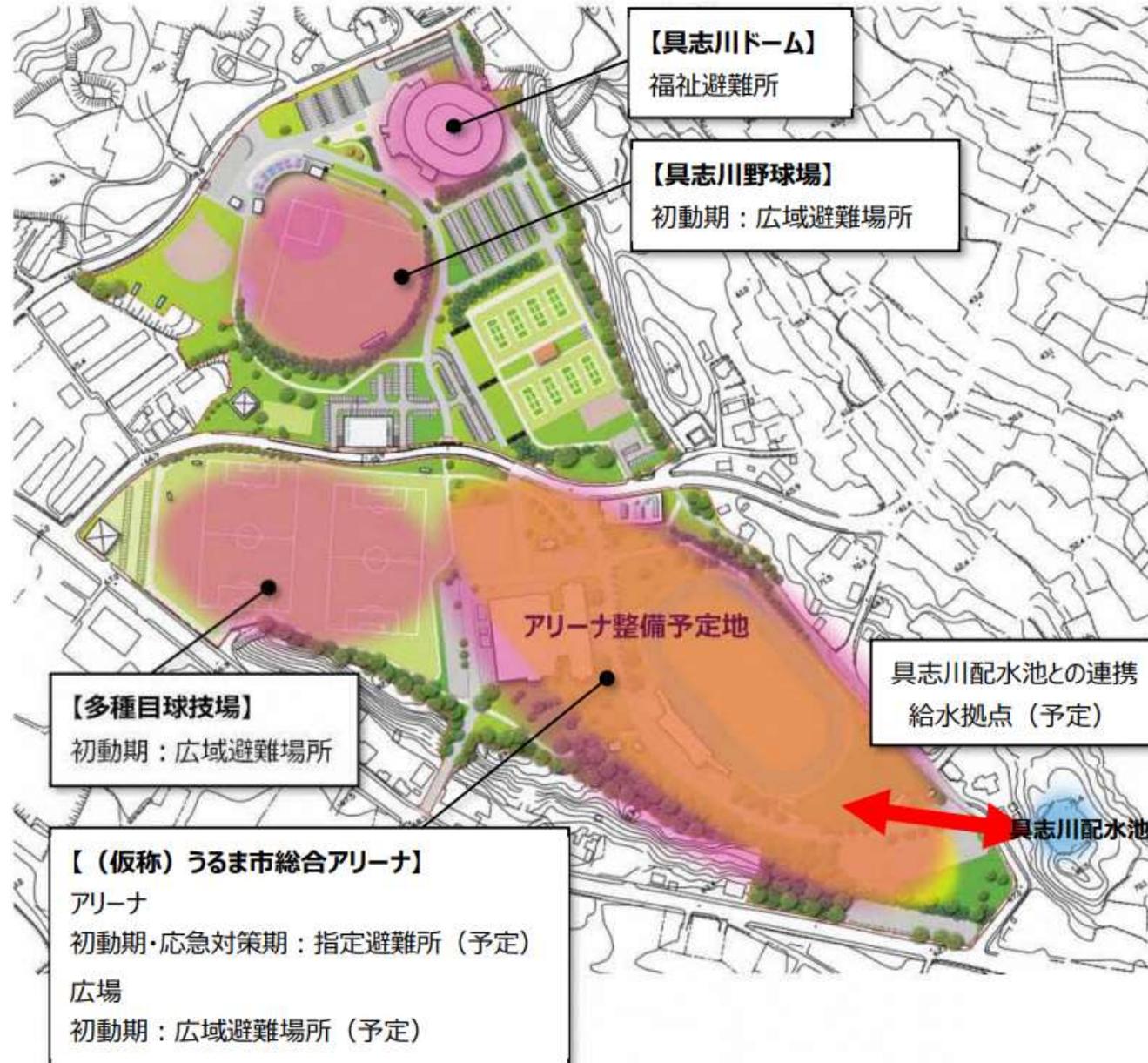
- 災害時の利用に対応するための防災設備を導入予定

防災設備の想定規模・用途

配置場所	設備	用途・目的	規模（想定）
新アリーナ	非常用発電設備	照明、コンセント、換気、空調、ポンプ等で使用	72時間稼働
	備蓄倉庫	防災備品、食料品・飲料水、衛生用品等を備蓄	2,000人×3日分
	プール（生活用水）	トイレ排水等で使用	2,000人×3日分
	耐震性受水槽	避難所開設までのトイレ排水等（断水時）で使用	2,000人×3日分 約18t以上（9L/日・人）
	緊急汚水層	下水管の破断時に使用	2,000人×3日分
広場	防災トイレ	屋内のトイレが不足した際や、上水管の破断時に使用	適宜
	かまどベンチ	炊き出し用かまど	適宜
	屋外コンセント	適宜	適宜

5. 施設計画

- 新アリーナは指定避難所、広場は広域避難場所とする想定



※各施設の災害時の位置は現時点のものであり、「うるま市地域防災計画」を更新する際に見直しを図ることとする。

6. 事業内容

手法・範囲

※15頁図表も参照

- ① PFI-BTO方式：アリーナ・外構
⇒設計・施工：約6.2ha
(うち、アリーナ約1.2ha、公園約5ha)
※基本設計先行型のため実施設計以降を一括発注
- ② 指定管理：①の範囲及び既存体育施設を含む公園全体 (PFI-O方式)
- ③ 付帯施設（民間収益施設）：
①の範囲（アリーナ内除く）及び県道10号線沿道の2か所を対象と想定

6. 事業内容

事業規模

実施設計・施工約100億円
+ 管理運営約40億円 ※現時点の想定

民間事業者 の収入形態

- 混合型（サービス対価+利用料金収入）
- 施設整備費の一部に補助金を活用し、施設引渡時までには支払予定
- 付帯施設は民間独立採算で整備運営

事業期間

実施設計（1年）・施工期間（2.5年）
+ 管理運営期間（15年）

6. 事業内容



左図凡例	対象施設・エリア	対象スキーム				
		設計施工	指定管理	民間提案*1		
				提案施設*2	自主事業*3	付帯施設*4
	総合アリーナ 外構（広場、駐車場、駐輪場等）	○	○	○	○	○ *5
	公園内の既存体育施設*6	—	○	—	○	—
	具志川運動公園内（その他の公園施設）	—	○	—	○	—
	県道10号線沿道エリア2か所	—	—	—	—	○
	公園管理事務所	—	—	検討中*7		

- *1 必須提案とするか任意提案にとどめるかは検討中
- *2 整備対象施設の役割を充足する機能等を有する施設を本事業の上限価格の範囲内で提案。総合アリーナ内への施設整備の提案も可能
- *3 公園内及び各公園施設の一部を有効活用した事業を独立採算事業として実施
- *4 公園利用者の利便性向上に寄与する機能を有する付帯施設を整備し、独立採算で事業実施。なお、付帯施設は総合アリーナやその他の公園施設とは別棟での整備とする
- *5 総合アリーナ内での付帯施設の整備は認めない
- *6 うるま市立体育施設条例に基づく体育施設
- *7 公園管理事務所は、現体育館解体～総合アリーナ整備期間は公園管理事務所として使用予定だが、総合アリーナ開業後の使用予定がないため、民間主導の利活用可能性を検討予定。既存建物の利活用を前提とするか、民間による除却・再整備も可能とするか等含め、詳細は今後検討

6. 事業内容

実施体制スキーム (案)

- SPCに出資し業務を受託又は請け負う構成員と、SPCに出資せず業務を受託又は請け負う協力企業で応募者グループを構成
- SPC代表企業について所在地・業種等の制約は設けない
- 市内市外企業が協業できる公募要件を検討中

うるま市

事業契約

SPC

出資
(最大)

受託・
請負

出資

受託・
請負

出資

受託・
請負

受託・
請負

受託・
請負

構成員A
(代表企業)

構成員
B

構成員
C

...

協力
企業
C

協力
企業
D

...

応募者グループ

7. 民間活力導入への期待

市民の健康増進・
スポーツ振興

ライフサイクル
コスト縮減

利用者の増加や
賑わい創出

災害対応拠点
としての機能強化

スポーツ
コンベンション
の推進

市内事業者
との協業

7. 民間活力導入への期待

運営業務区分及び概要（現時点案）

受付業務	利用受付、予約受付・管理、予約システム管理運営
利用料金の収受及び還付業務	利用料金の収受・還付、利用データ管理
施設管理業務	施設の解錠・施錠、空調管理
問合せ対応業務	窓口、電話、メール等での各種問合せへの対応、苦情対応
連絡調整業務	市や関係者との連絡調整、利用スケジュール調整
広報・誘致業務	ホームページ開設、利用者への情報提供、パンフレット作成・配布
総務業務	遺失物管理、利用者アンケートの実施、文書・データ管理
備品等の貸出・管理業務	利用者への備品等貸出、備品等管理
提案プログラム業務	メイン・サブアリーナ、プール、トレーニング室におけるプログラム実施
大会・イベント等運営支援業務	市主催大会等での施設内管理・誘導、一般団体主催事業等での運営支援・事前調整、事業者主催事業の企画運営
交流・地域イベントに関する業務	スポーツ以外のイベントの誘致・企画運営
プールの監視業務	監視員の配置、応急処置
プールの水質管理業務	衛生基準に基づく水質管理
小中学校の水泳授業指導業務	小中学校の水泳授業における児童・生徒への指導
トレーニング指導・健康相談業務	トレーニング室における指導員配置、機器管理
共用部等管理業務	多目的室（会議室）、休憩スペース、キッズルーム・授乳室等の見回り、衛生管理、整理整頓、備品等貸出、利用方法周知等
災害時初動対応業務	災害時の初動対応等
公園、広場、駐車場・駐輪場管理業務	利用状況管理、イベント時の混雑緩和・安全確保
付帯事業・自主提案事業	スポーツ用品販売、自動販売機設置、付帯施設整備運営

7. 民間活力導入への期待

運営業務区分と主要施設の対応（現時点案）

運営業務区分（案）	アリーナ	プール	トレーニング室	共用部 その他	既存 体育施設	公園・ 駐車場等
受付業務	○	○	○	○	○	-
利用料金の收受及び還付業務	○	○	○	○	○	-
施設管理業務	○	○	○	○	○	-
問合せ対応業務	○	○	○	○	○	○
連絡調整業務	○	○	○	○	○	○
広報・誘致業務	○	○	○	○	○	○
総務業務	○	○	○	○	○	○
備品等の貸出・管理業務	○	○	○	○	○	-
<u>提案プログラム業務</u>	○	○	○	○	○	○
<u>大会・イベント等運営支援業務</u>	○	○	○	-	○	○
<u>交流・地域イベントに関する業務</u>	○	○	○	○	○	○
プールの監視業務	-	○	-	-	-	-
プールの水質管理業務	-	○	-	-	-	-
<u>小中学校の水泳授業指導業務</u>	-	○	-	-	-	-
<u>トレーニング指導・健康相談業務</u>	-	-	○	-	-	-
共用部等管理業務	-	-	-	○	-	-
<u>災害時初動対応業務</u>	○	○	○	○	○	○
公園、広場、駐車場・駐輪場管理業務	-	-	-	-	-	○
<u>付帯事業・自主提案事業</u>	○	○	○	○	○	○

7. 民間活力導入への期待

- うるま市はキャンプ・合宿・大会誘致等のスポーツコンベンションを推進しており、新アリーナはその拠点となることを期待している

うるま市スポーツコンベンション実績

	令和2年度	令和3年度
各種件数	市全体の誘致件数目標：12件 問い合わせ件数：30件 誘致件数：6件	誘致件数目標：11件 問い合わせ件数：20件 誘致件数：3件 ※12件の合宿が予定されていたが、新型コロナウイルスの感染拡大の影響により相次ぎ中止となった
受入実績 (チーム)	(屋外) ① 東北楽天ゴールデンイーグルス ② FC 町田ゼルビア ③ 湘南ベルマーレ (屋内) ④ トランポリン日本代表 ⑤ 北海道コンサドーレ札幌 ⑥ 三菱自動車京都	(屋外) ① 東北楽天ゴールデンイーグルス (屋内) ② トランポリン日本代表 ③ 北海道コンサドーレ札幌

8. 事業スケジュール（予定）

- 令和5年11月29日（水）14:00より「ゆらてく（うるま市字仲嶺175番地）」にて、事業説明会を開催 ※詳細は後日HPにて案内
- 令和6年6月の事業者公募開始、令和7年3月の契約締結を想定

令和6年1月	基本設計の完了
令和6年3月	実施方針等の公表
令和6年6月	募集要項等の公表 （事業者公募開始）
令和6年10月	提案書類締切
令和6年12月	優先交渉権者の選定
令和7年3月	契約締結
令和7年度	事業着手、実施設計
令和8～9年度	施工
令和10年度～	供用開始、管理運営

9. 民間事業者の皆様との対話希望内容

- ① 維持管理・運営期間について
- ② 既存公共スポーツ施設の維持管理・運営を含むことについて
- ③ 小中学校の水泳事業の指導業務を業務範囲に含むことについて
- ④ 収益事業（カフェ等）の実施可能性について
- ⑤ スポーツコンベンションの取り組みの提案について
- ⑥ 市内事業者と大手事業者との適切な協業について

ご清聴ありがとうございました。

今後ともうるま市のまちづくりへご協力をよろしく申し上げます。

【お問い合わせ】

うるま市企画部プロジェクト推進1課

担当：仲宗根、知念、玉那覇

TEL：098-973-5373

E-mail：project-ka@city.uruma.lg.jp

