

(仮称)てだこ浦西駅周辺地区複合施設整備事業について

1 はじめに		4 複合施設の整備計画	
背景	p.2	敷地条件	p.12
2 複合施設整備について		階層検討	p.13
てだこ浦西駅周辺地区の現状等	p.3	防災計画	p.14
上位関連計画等	p.5	維持管理・運営計画	p.15
事業対象地の概要とポテンシャル	p.6	概算事業費	p.16
市民の意向等	p.7	5 官民連携手法の検討	
3 複合施設のコンセプト		官民連携手法の比較・整理	p.17
複合施設の目指すべき方向性	p.8	事業スキームの整理	p.19
まちづくりの課題解決に資する複合施設整備	p.9	事業スキーム（施設所有パターン）比較	p.20
複合施設の導入機能	p.10	6 今後のスケジュール	
複合施設の整備コンセプト・整備方針	p.11	今後のスケジュール	p.21

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

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】

- 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

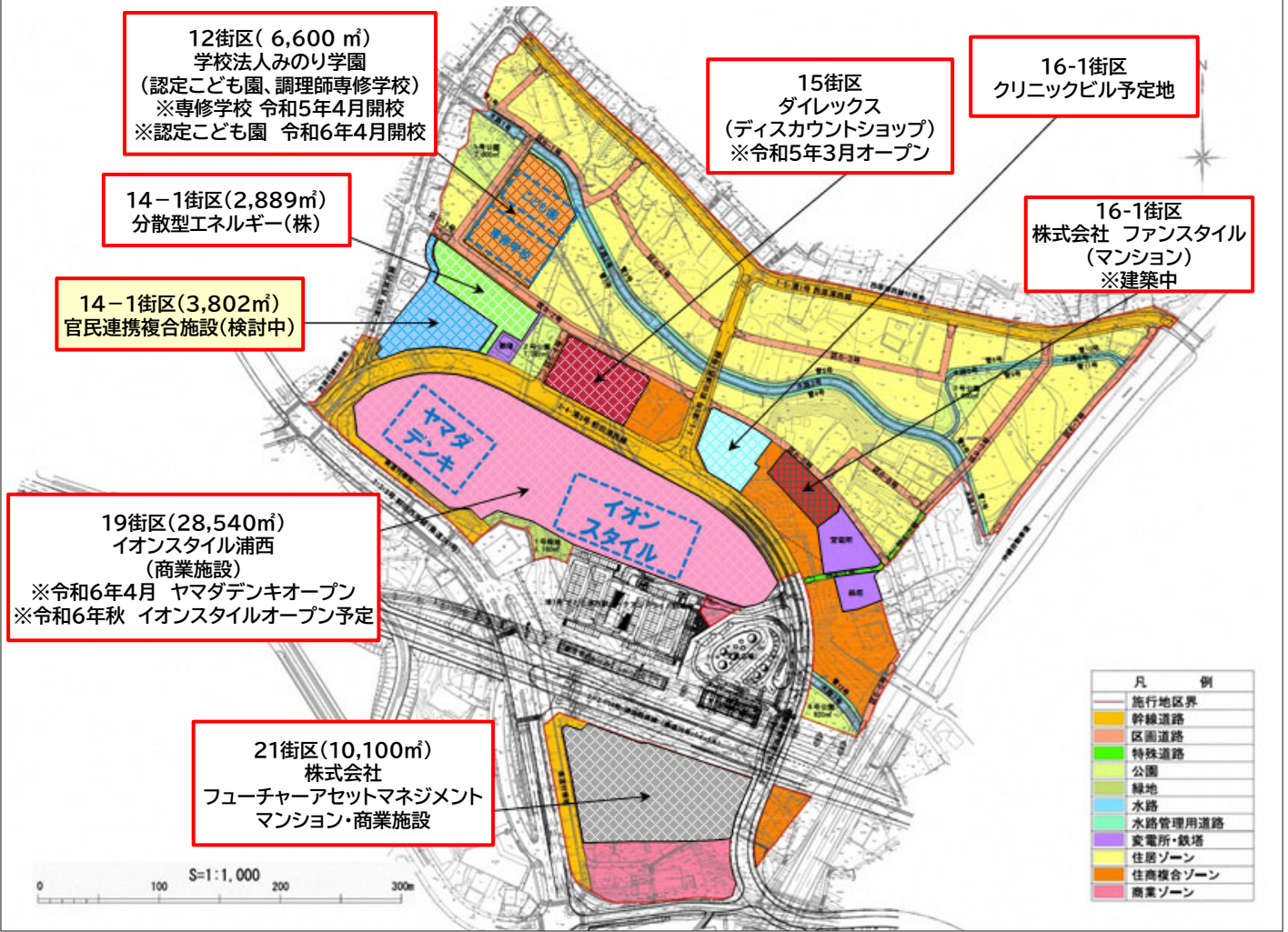
てだこ浦西駅周辺地区複合施設整備基本構想・基本計画(案)

2 複合施設整備について【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【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】

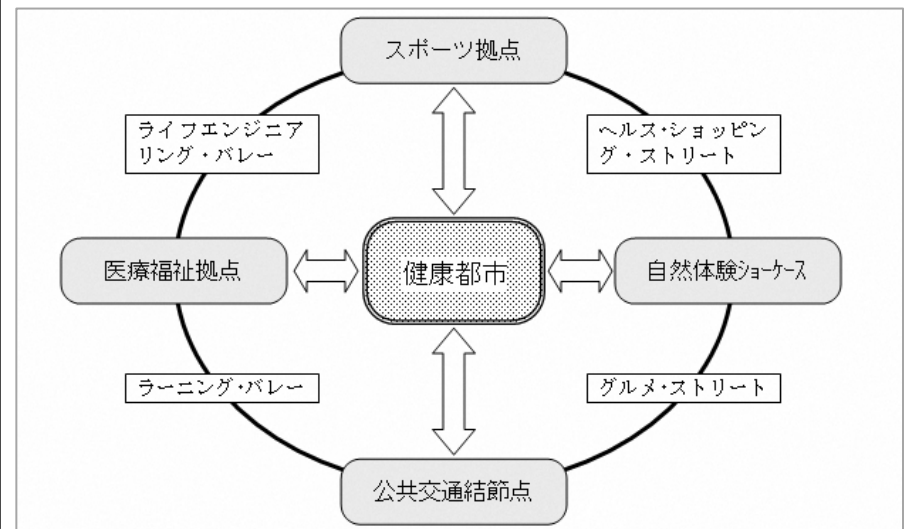
- 市内モノレール駅の観光目的での機能強化、宿泊施設の充実が位置付けられています。

■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



出典：浦添市地域公共交通計画（令和6年3月策定）



出典：沖縄都市モノレール駅周辺まちづくり基本計画（H24年9月策定）

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【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	タビ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

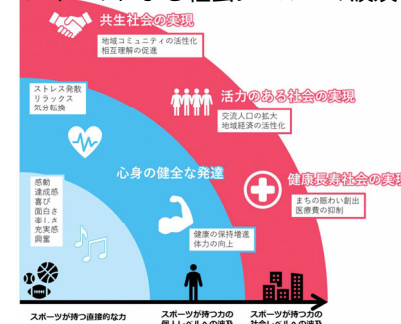


出典：沖縄都市モノレール(株)HP



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 6

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【市民の意向等】



市民アンケートの概要

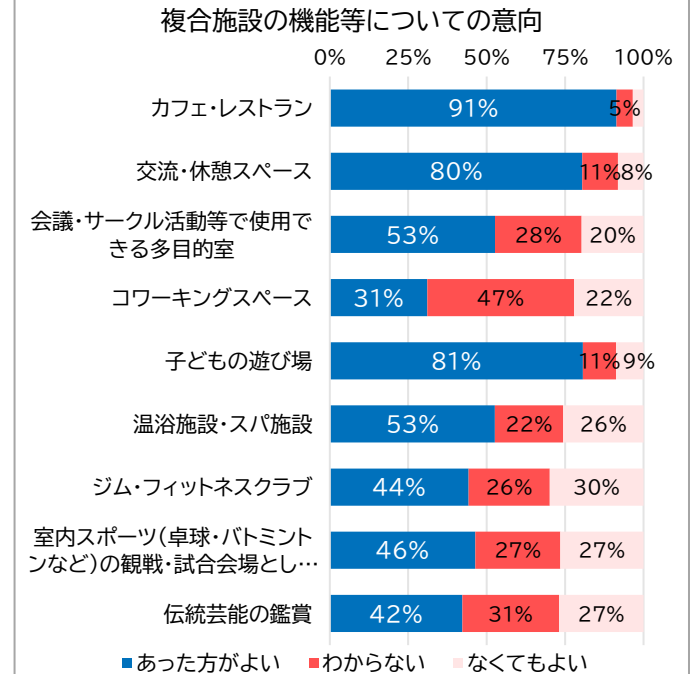
実施概要	目的	本基本構想・基本計画策定に当たり市民のニーズ等を把握するとともに、本事業の周知を図る
	対象者	18歳以上の浦添市民を無作為抽出（2,500件）
	回収数	570件（回収率23%※一般的な回収率は約20%）

■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	



3 複合施設のコネクト【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と目指す

(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・温冷熱・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

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)

3 複合施設のコンセプト【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。

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)

3 複合施設のコネクト【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

(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"> ● 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。 ● 飲食提供機能の導入を想定。
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の導入を想定。 ● 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。
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。



- 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

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 複合施設の整備計画【敷地条件】



令和6年7月18日時点 14-1街区周辺の写真

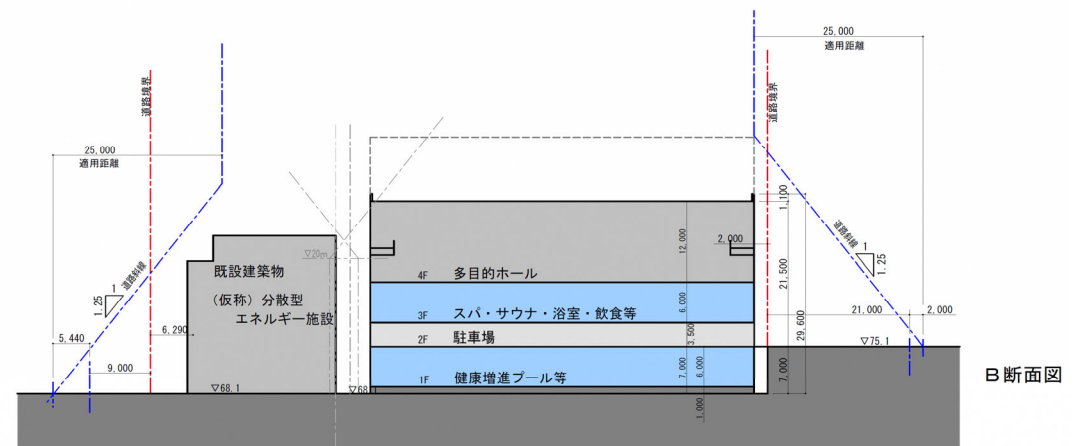
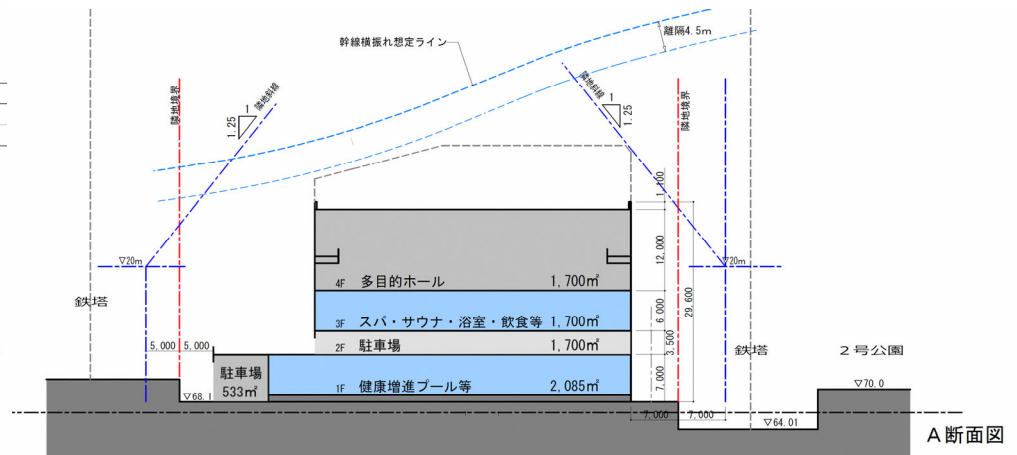
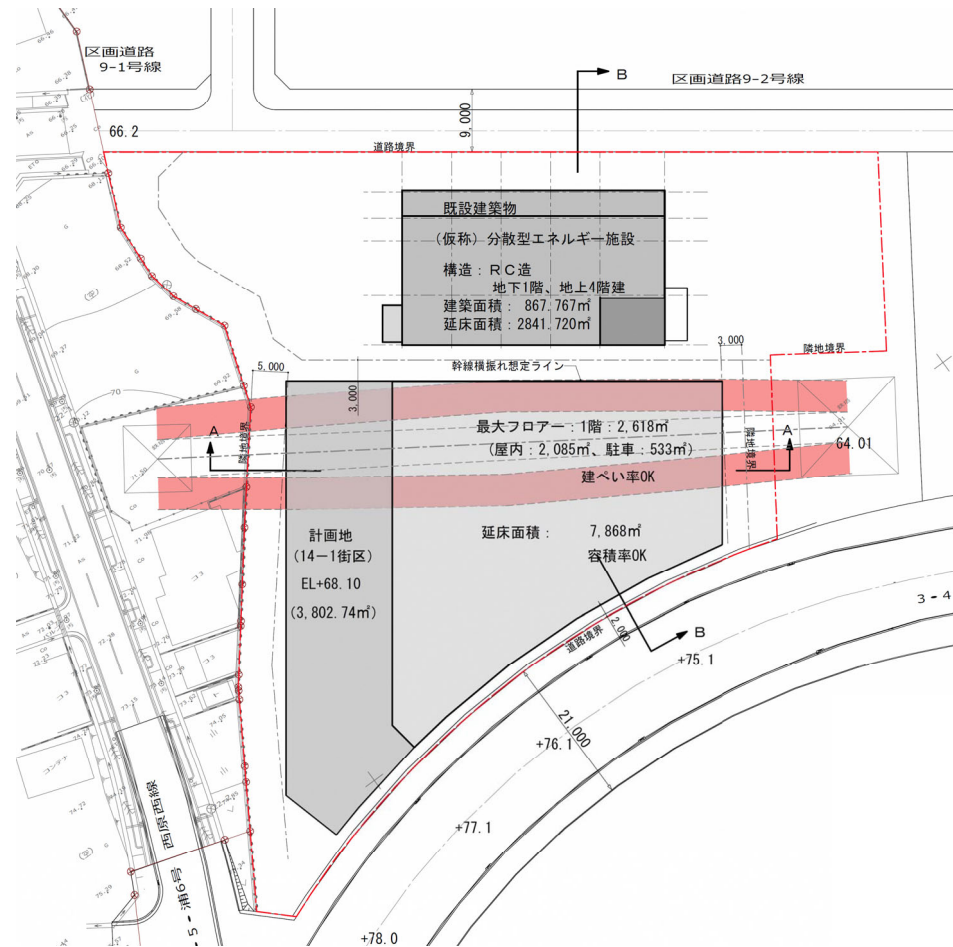
項目	概要
建設地	沖縄県浦添市前田三丁目1658番地、1659番地 てだこ浦西駅周辺土地区画整理14-1街区1-2、3、4、5、6、7画地 (那覇市広域都市計画事業 てだこ浦西駅周辺土地区画整理事業区域内)
敷地面積	6,691.96㎡(浦添分散型エネルギー株式会社の敷地を含む)
用途地域	第二種住居地域
建ぺい率・容積率	60%・300%
関連計画	景観計画(水と緑の大循環地区)、てだこ浦西駅周辺地区計画
前面道路	南側:3・4浦3号前田浦西線(幅員32m)※進入路が必要 北側:区画道路9-1号(幅員9m)、9-2号(幅員9m)
斜線制限	隣地 H=20m、勾配1.25
	道路 距離30m、勾配1.25
北側	-
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



4 複合施設の整備計画【階層検討】

- 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」機能の一部を移転した床面積を確保します。





4 複合施設の整備計画【防災計画】

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



4 複合施設の整備計画【維持管理・運営計画】

- ・ 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>維持管理 方針</p>	<p>安全・安心に利用できる施設管理 ・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>災害時の拠点施設となる施設管理 ・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>持続可能な施設管理 ・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>運営方針</p>	<p>1. 身近に感じる施設運営</p> <p>(1) 誰もが利用しやすい施設運営</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民等が利用しやすい料金・価格帯の設定 ・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 <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"> ・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 <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 <p>3. 安心して利用できる施設運営</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>4. 災害時の拠点施設となる施設運営</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>5. 持続可能な施設運営</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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。 		

4 複合施設の整備計画【概算事業費】

- 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。

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 官民連携手法の検討【官民連携手法の比較・整理】

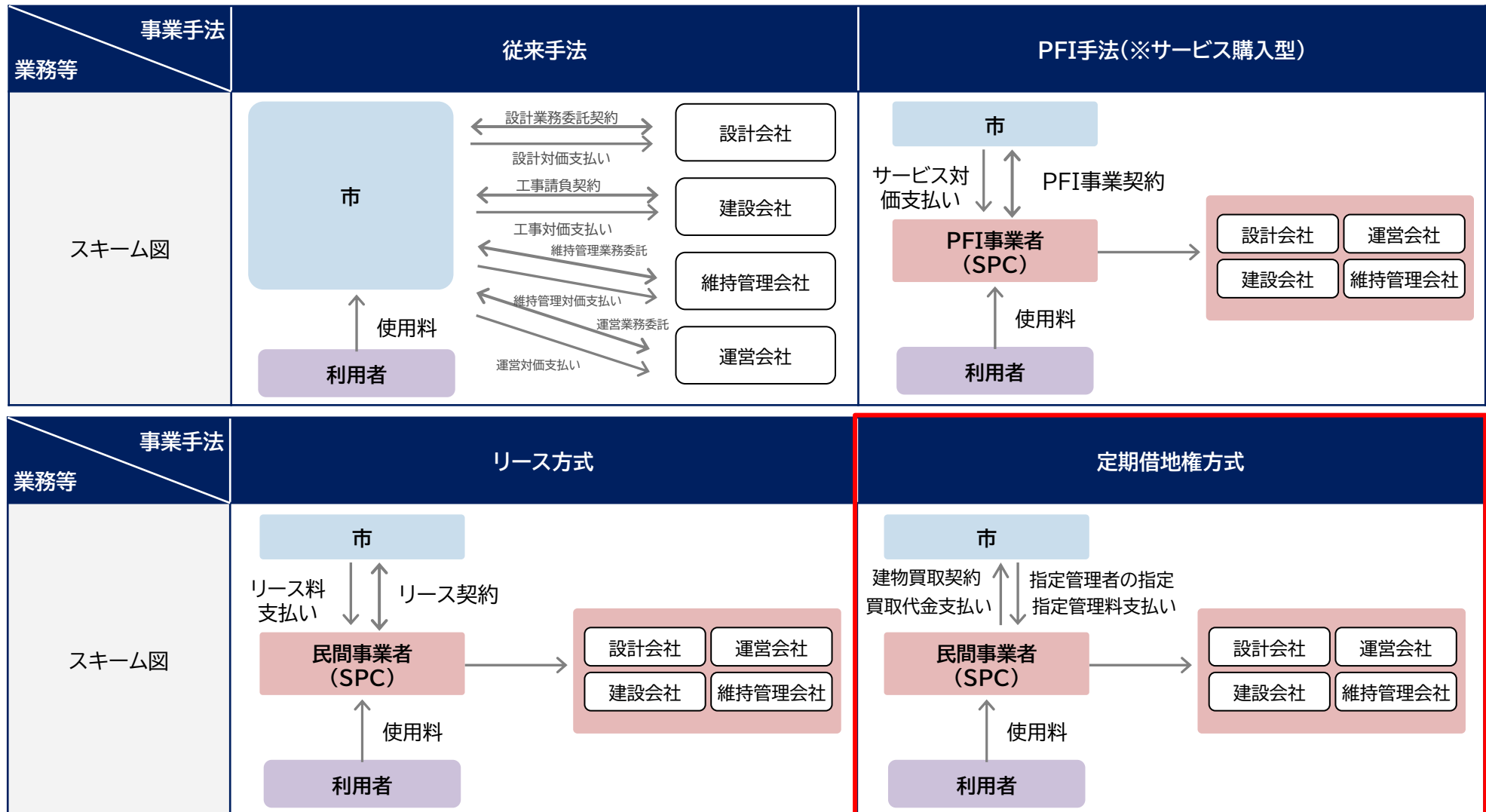
・本事業で想定される官民連携手法には、下表のものがありますが、本事業の特性やスケジュール等を踏まえ、定期借地権方式を採用する方向で検討中です。

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。	



5 官民連携手法の検討【官民連携手法の比較・整理】

・ 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。

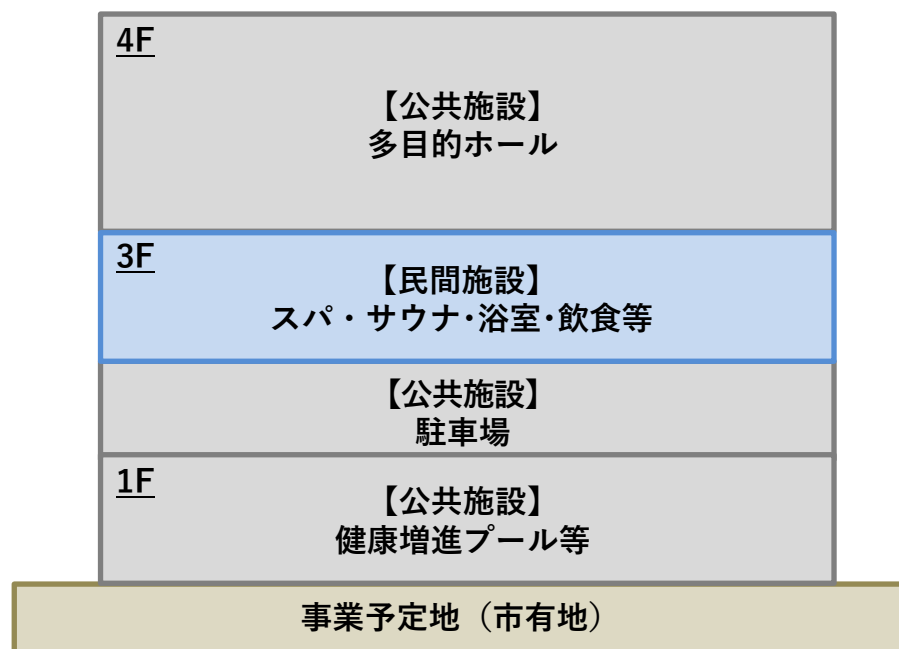


5 官民連携手法の検討【事業スキームの整理】

- 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。

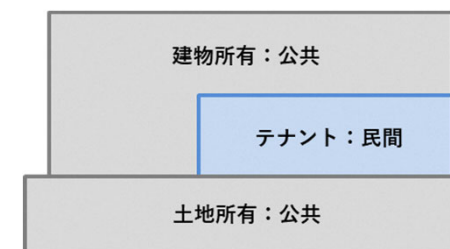
■ 施設イメージ

- 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



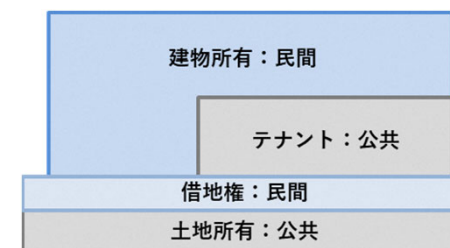
【スキーム①】

- 施設全体を公共所有とするパターン



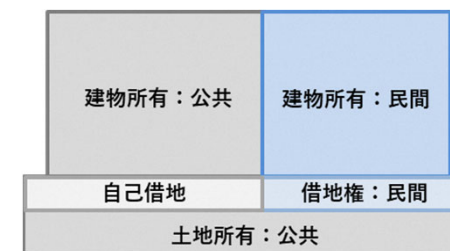
【スキーム②】

- 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



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 官民連携手法の検討【事業スキーム(施設所有のパターン)の比較】

- 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)

6 今後のスケジュール(案)

- 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しています。

	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															
市民への説明等				★素案パブコメ実施	★住民説明会（8/20実施）		★住民説明会（10/21実施予定）									
民間事業者の公募スケジュール							公募条件等の整理・公募時期検討中									