

PPPによる新真和志支所複合施設の整備アイデアの公募
～プレサウンディング型市場調査～

1 調査の名称

新真和志支所複合施設に関するプレサウンディング型市場調査

2 プレサウンディング調査の目的

新真和志支所複合施設(以下、「複合施設」といいます。)に関するプレサウンディング型市場調査(以下、「プレサウンディング」といいます。)は、民間事業者の参画(PPP)により公の負担を縮減しながら複合施設を整備できるのか、可能性を探ることを目的としています。

3 留意点

本プレサウンディングは、複合施設整備の契約等の相手方を選定するものではありません。PPPによる事業化の場合には、本プレサウンディングでの提案内容等も参考に、あらためてプロポーザル等の公募を行い、事業者を選定することとなります。その際にも、本プレサウンディングへの参加が優位になることはありません。

4 募集する提案の内容

複合施設の整備にあたり、市の負担ができるだけ小さくなり、あわせて地域の活性化にも資するようなアイデアを募集します。(複数案の提案も可能)

5 提案にあたっての与件

(1)複合施設の建設場所

住所/地番:寄宮1丁目2番1号/寄宮1丁目311番(閉鎖中の市民会館跡地)

敷地面積:約8,679.56㎡(※一部、変更となる可能性があります)

用途地域:準住居・第2種中高層地域(敷地の過半は準住居地域)

建蔽率:60%、容積率:200%

敷地の所有者:沖縄県(継続して、本市が活用できるよう、県と調整中)

(2)複合施設の概要

床面積:約7,000㎡

設置施設:22施設※

※詳細は別紙資料①参照。施設数や床面積は、変更となる可能性があります。

(3) 答申(部分復元)への対応

別添の「那覇市民会館の保存可能性等について(答申)」のとおり、複合施設の整備にあたっては、現市民会館の保存(部分復元)が求められています。施工内容は現時点では未定ですが、市としては答申内容を尊重することとしていることから、複合施設の整備費用とは別に、保存(部分復元)に係る施工コストが必要となります。

(4) PPPの上で考慮可能な条件

① 余剰地の無償貸与・譲渡

施設の複合化により生じる余剰地等を、複合施設整備の対価として無償貸与(貸与期間は30～50年)あるいは無償譲渡することが可能です。ただし、余剰地に現存する建物等の改修や撤去が必要な場合、その費用は事業者が負担するものとします。

イ) 真和志庁舎敷地

住所/地番: 寄宮2丁目32番1号/寄宮2丁目233番1

敷地面積: 1,913.05 m²

用途地域: 近隣商業地域・第1種中高層住居専用地域

(敷地の過半は近隣商業地域)

建蔽率: 80% 容積率: 200%

ロ) 障がい者福祉センター敷地

住所/地番: 古島2丁目14番4～6/古島2丁目14-4～6

敷地面積: 2,803.11 m²

用途地域: 第1種低層住居専用地域

建蔽率: 50% 容積率: 150%

ハ) こども発達支援センター(旧療育センター)敷地

住所/地番: 鏡原町10番40号/鏡原10番8,12,33

敷地面積: 1,755.29 m²

用途地域: 第1種中高層住居専用地域

建蔽率: 60% 容積率: 200%

ニ) 未活用地(与儀保育所隣地(現駐車場))

住所/地番: 樋川1丁目8番あたり/樋川1丁目99番1※

(※保育所を含めて1筆。この敷地の半分が対象)

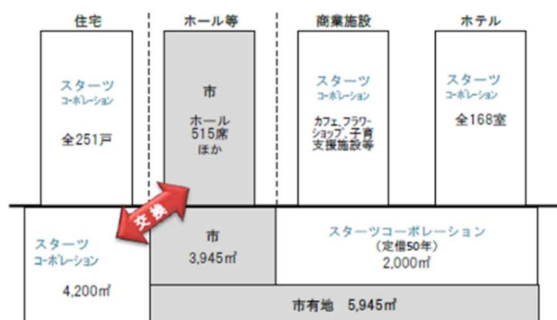
敷地面積: 1,000 m²程度

用途地域: 第1種住居地域

建蔽率: 60% 容積率: 200%

<参考:市有地と交換し施設整備した例(流山市)>

○事業者が建設した公共施設(音楽ホール、市役所の出張所)と等価となる市有地(4,200 m²)を交換する。さらに市有地の一部を 50 年間の定期借地権を設定し、市は事業者から地代(約 1,460 万円/年)を徴収

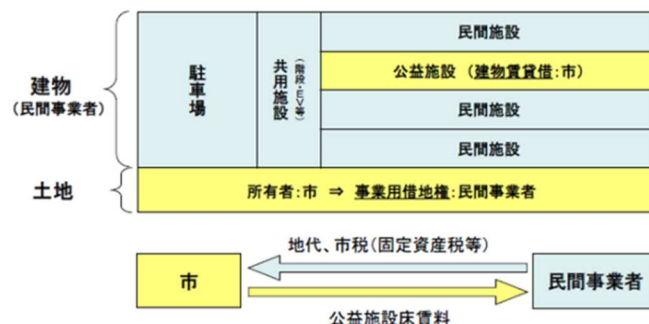


② 複合施設への民間施設導入

複合施設の敷地の容積率から、複合施設の床面積(7,000 m²)を控除すると、約 9,000 m²程度の床面積の余裕が生じる見込みです。この余裕部分を活用して駐車場や民間商業施設などを整備することも可能とします。

<参考:市立図書館を民間施設の中に整備した例(藤沢市)>

○商業複合施設「BiVi 藤枝」。敷地面積約 10,980 m²に立つ 5 階建ての鉄骨造で、延べ床面積は約 29,320 m²。この 3 階に床面積 3,299 m²の「藤枝市立駅南図書館」が入っている。



③ 管理運営業務も含めた事業モデル

BOT 方式(民間事業者が施設を整備(B)し、管理業務も受託し(O)、期間終了後に市に施設を譲渡(T)する方式)や、BOO 方式(民間事業者が施設を整備(B)し、所有し(Own)、管理業務も受託し(O)、期間終了後に自ら施設を解体撤去する方式)、リース方式等、複合施設の管理運営業務も含めた事業モデルも可能です。

④ その他手法

その他、様々なPPP手法の提案も可能です。

(5)その他

- ①提案にあたっては、法的な制限等にもご留意ください。
- ②必要十分な駐車スペースを確保するよう考慮してください。
- ③総じて、市の負担ができるだけ少なくなることを目的としていることにご留意ください。

6 提案項目について

提案は次の項目に沿って行っていただきます。なおご提案いただけない項目、内容があってもかまいません。

- (1) 概要(複合施設の概要と構造種別(RC か S 造かなど)、市の負担を小さくするための工夫、地域の活性化に資する工夫)
- (2) 概算事業費、市の負担額(整備費と、管理業務も受託する場合はその費用も含めてください)
- (3) 施設整備後の管理・運営方法についての概要
- (4) 駐車場の考え方・駐車台数の想定
- (5) 保存可能性等検討委員会からの答申内容の反映方法について
- (6) 事業主体、契約関係などの枠組み(JV、SPO、その他など)
- (7) 施設の供用開始までの大まかなスケジュールと必要期間
- (8) 実現のために必要な条件(行政への要望)

7 提案の対象者

複合施設の整備に関心のある民間事業者等またはそれらのグループが対象です。グループは予定でも構いませんが、ある程度の実現可能性が期待できるグループとしてください。なお、個人による提案は対象になりません。

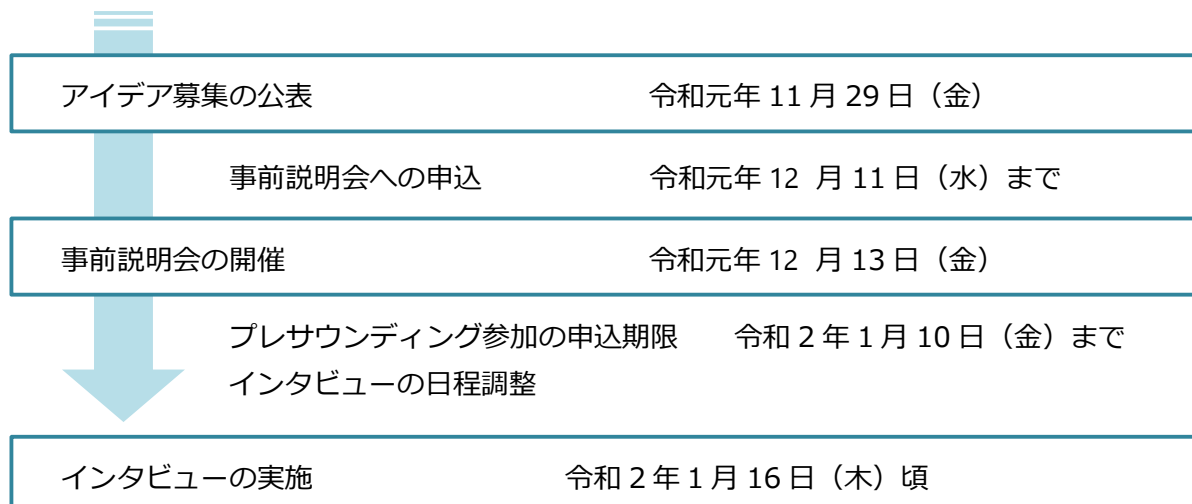
8 提案の方法とインタビュー

(1) 様式など

提案は任意の様式で結構です(6の項目にご留意ください)。

(2) インタビューまでのフロー

提出いただいた提案について、必要に応じてインタビューをさせていただきます。



(3) 事前説明会の開催(要事前申込)

本プレサウンディングの趣旨や内容について、多くの方々にご理解いただけるよう、実施方法等について、事前説明会を開催します。参加を希望される方は、以下のとおり申込のうえ、ご参加ください。

※事前説明会への参加は、プレサウンディング参加への必須条件ではありません。

- ①申込の受付期限 令和元年 12 月 11 日(水)17 時まで
- ②申込の提出様式 【様式 1】「事前説明会参加申込書」
- ③申込の提出方法 ・様式を事務局まで E メールでご提出ください。
 - ・件名は、＜事前説明会参加申込み＞としてください。
 - ・参加者は、1 申込者あたり 3 名までとさせていただきます。
- ④事前説明会日時 令和元年 12 月 13 日(金)14:00～（駐車場は有料です）
- ⑤事前説明会場所 那覇市役所 7 階 701A 室
- ⑥事前説明会内容 調査の概要説明、インタビューの実施方法、質疑応答

(4) プレサウンディング参加の受付

プレサウンディングへ参加いただける場合には、以下の期日までに提案書類をご提出ください。

- ① 受付期限 令和 2 年 1 月 10 日(金)17 時まで
- ② 提出様式 任意
- ③ 提出方法 下記担当まで郵送またはご持参ください。(発送時、またはご持参前にご連絡ください)。

(5) インタビューの実施

インタビューは、提案内容に補足などをお願いする場合に実施するものです。アイデア及びノウハウ保護のため、個別に行います。詳細な日時等については、個別に調整させていただきます。(令和 2 年 1 月 16 日(木)頃を予定)

9 提案内容の公表

プレサウンディングによる提案内容そのものや提案事業者名を直接公表することはありませんが、今後の複合施設の整備のための事業手法比較にあたり、ご提案いただいた概算事業費や要望・課題等を公表・活用させていただく場合があります。

また、提案内容をもとに、プロポーザル公募等を行う可能性がありますので、ご承知おきください。

10 その他

(1) 提案内容及び参加等の取扱い

- ・プレサウンディング内容は、今後の事業化検討に活用させていただきますが、公募実施を必ずしも約束するものではありません。また、提案以外の事業や市有地の活用策の参考とさせていただく場合があります。
- ・提出された提案書類等の返却は行いません。
- ・プレサウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。
- ・必要に応じて、追加でのサウンディングやアンケート等を行うことがあります。ご協力をお願いします。
- ・調査目的から逸脱していると考えられるもの、同種提案が多数あった場合等は書面のみの調査とさせていただくことがあります。

(2) お問い合わせ先(事務局)

連絡先: 那覇市 企画財務部 企画調整課 担当 戸張(とばり)

所在地: 〒900-8585 沖縄県那覇市泉崎1-1-1(6F)

電話 : 098-862-9937 E-mail: M-GYOUSEI001@city.naha.lg.jp

窓口受付時間: 平日午前9時から午後5時まで(正午から午後1時は除く)

【別紙資料①】新真和志支所複合施設の設置候補施設

※各設置候補施設の規模を積み上げると以下のとおり 6,500 m²程度となりますが、今後の設置施設の増も想定し、複合施設全体の規模は 7,000 m²程度とします。

NO	施設名称	所 管	現面積 (共有分除く)	施設規模	備考
1	戸籍保存倉庫	ハイサイ市民課	3,225.87m ²	40.00m ²	
2	第一会議室(自治会会長連絡協議会活用)・倉庫	ハイサイ市民課		0.00m ²	中央公民館の会議室を共用化
3	第二会議室(コミュニティ活動活用)・倉庫	ハイサイ市民課		0.00m ²	中央公民館の会議室を共用化
4	多目的保管倉庫			550.00m ²	B2Fの市街地整備課、埋蔵文化財、B1の歴史博物館、第2会議室隣、3F,4Fの倉庫などを共用化
5	真和志支所	ハイサイ市民課		295.00m ²	
6	真和志自治会長連絡協議会事務室	ハイサイ市民課(真和志支所)		37.00m ²	
7	学習支援室 ていんぼう	教育相談課		70.00m ²	
8	自立支援教室 きら星学級	教育相談課		60.00m ²	
9	教育相談課事務室	教育相談課		261.00m ²	
10	電話相談室	教育相談課		10.00m ²	
11	4F倉庫	教育相談課		0.00m ²	多目的保管倉庫を共用化
12	適応指導教室 あけもどろ学級	教育相談課		55.00m ²	
13	つくし学習室:はりゆん連携施設	教育相談課		40.00m ²	
14	相談室はりゆん	教育相談課		52.00m ²	
15	ブレイルーム:はりゆん連携施設	教育相談課		30.00m ²	
16	中央公民館	中央公民館	594.00m ²	341.00m ²	
17	中央図書館	中央図書館	892.00m ²	950.00m ²	教育相談課の図書館も込み。図書の荷重を考慮すると建物1階に配置することが望ましい。
18	多目的利用中ホール・舞台・倉庫	中央公民館	0.00m ²	720.00m ²	
19	那覇市こども発達支援センター(旧:那覇市療育センター)	こども教育保育課	575.00m ²	434.00m ²	
20	那覇市障がい者福祉センター	障がい福祉課	436.77m ²	436.77m ²	災害時の避難を考慮すると建物1階に配置することが望ましい。
21	精神障がい者地域生活支援センター	障がい福祉課	0.00m ²	200.00m ²	※現状は241m ² を賃借している。
22	教育研究所	教育研究所	824.10m ²	200.00m ²	※会議室は中央公民館の会議室を、研修は多目的中ホールを、図書館は中央図書館、倉庫は多目的保管倉庫を共用
合 計			6,547.74m ²	4,781.77m ²	
35%相当の共用部分※を加えた延べ床面積想定			8,839.45m ²	6,455.39m ²	

※共用部分とは、廊下、エレベーターホール、エレベーター、階段、トイレ、給湯室、浄化槽、冷凍室、機械室、警備・清掃の待機所、配線配管、共通倉庫等

様式1 事前説明会参加申込書

事前説明会参加申込書

令和元年 月 日

企画財務部企画調整課長宛

法人名または団体名

所在地

担当者

所属部署:

氏 名:

E-mail:

電 話:

新真和志支所複合施設に関するプレサウンディング型市場調査の事前説明会への参加を申し込みます。

【事前説明会への参加予定者】

所属・部署・役職等	氏名	備考

※申込書の受付期限 令和元年 12 月 11 日(水)17 時まで

※申込書の提出先 企画調整課まで E-mail でご提出ください。

E-mail:M-GYOUSEI001@city.naha.lg.jp

※参加者は、1 申込者あたり 3 名までとさせていただきます。