

# (仮称) 新真和志支所複合施設に関するサウンディング型市場調査 実施結果概要

那覇市（以下「本市」という。）では老朽化した真和志支所、中央公民館・図書館の建て替えに伴い、障がい者福祉センターなどの福祉施設を合わせた（仮称）新真和志支所複合施設（以下「複合施設」という。）を整備するため、令和2年度に「(仮称)新真和志支所複合施設基本計画」を策定しました。この度、本市の財政負担を最大限軽減できる事業手法を把握することを目的としてサウンディング型市場調査を実施いたしました。

民間事業者4団体から活用アイデアをいただきましたので、実施結果概要を公表します。  
今回の調査結果につきましては、今後の検討の参考としてまいります。

## 1. 名称

### (仮称) 新真和志支所複合施設に関するサウンディング型市場調査

サウンディング型市場調査とは、民間事業者から広く意見、提案を求める市場調査のことを言い、検討の早い段階で民間事業者との対話を通じて利活用の方向性、市場性の有無、市場性を高めるためのアイデアを得ることを目的とした調査です。

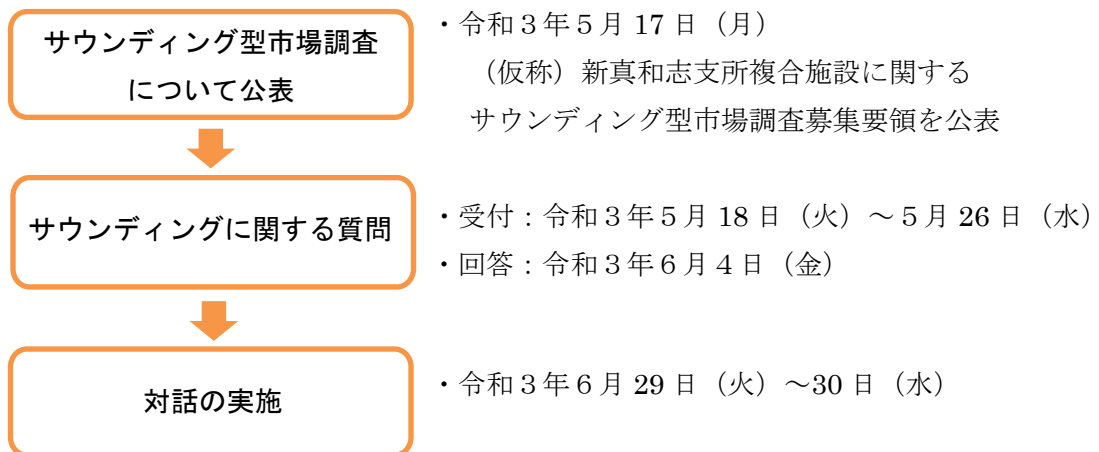
## 2. 事業予定地の敷地条件等

複合施設の建設地は現那覇市民会館敷地を予定しています。以下に敷地の概要を示します。本敷地は、与儀公園に隣接し、周辺には那覇警察署、那覇市保健所等の行政機能が集積しています。

表 2-1 敷地概要

住所	那覇市寄宮1丁目2番1号
面積	約 8,679.56 m <sup>2</sup> （登記簿上）
所有者	沖縄県（本市が購入を検討）
接道状況	北側：市道寄宮10号 東側：市道寄宮8号 南側：県道222号線（真地・久茂地線）
用途地域	準住居地域、第二種中高層住居専用地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
日影規制	高さ：H=4m 日影時間：5、3時間
地区計画	指定なし
防火地区	指定なし
その他	敷地内を南北方向に縦断する公共雨水排水が敷設されており、事業の実施に当たり移設等が必要である。

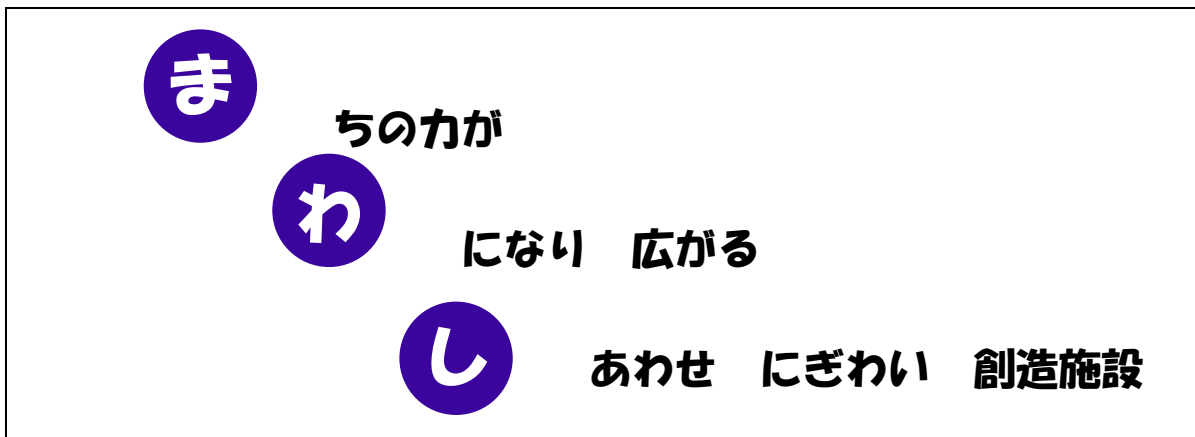
### 3. サウンディング型市場調査経過



### 4. 本事業の基本的な考え方

#### (1) コンセプト

複合施設は、単なる既存施設の複合化、施設総量の縮減にとどまらず、各種機能の複合化により新しい価値を創造する場所としての役割を果たします。あらゆる世代に開かれ、真和志地区の住民をはじめとする那覇市民が気軽に訪れ、活動することで、街や施設利用者が持つ力を引き出し、その力が周囲に波及することで、市民の幸せや街の賑わいを創り出す施設となることを期待して、複合施設のコンセプトを以下のとおり設定します。



## (2) 施設整備の基本方針

本市の上位計画、コンセプトに基づき、複合施設整備の基本的な考え方を以下のとおり設定します。また、これらの考え方が体现されるよう、幅広い視点から確認していきます。

- ① **複合化によるメリットを生かす効率的で柔軟な施設**
  - 複合施設は機能性を重視したレイアウトとし、利便性が高い施設とします。
  - 各施設の共用空間を有効に活用し、延床面積の合理化を図ります。
- ② **あらゆる世代の居場所として、地域コミュニティを育む施設**
  - 様々な市民活動の拠点として、地域に開かれ、地域コミュニティを育む施設とします。
  - 誰もが安心して落ち着いた時間を過ごし、自分の居場所と感じられる「第3の場所（サードプレイス<sup>1</sup>）」となる施設とします。
- ③ **真和志地区のまちづくりにおける交流と賑わいを生み出す施設**
  - 様々な機能を有する複合施設としての特徴を生かし、市民活動や多様な主体の交流を促進し、市民に親しみやすく、賑わいを生み出す施設とします。
  - 隣接する与儀公園とも連携することが可能な施設とします。
  - 緑化を推進し、真和志地域にふさわしい緑豊かな景観形成に寄与する施設とします。
- ④ **歴史的・建築的価値に配慮し地域の愛着を共創する施設**
  - 市民会館の歴史的・建築的価値に配慮します。
  - 真和志地区の歴史や風土を踏まえ、地域の人々に親しまれ、愛着が持てる施設とします。
- ⑤ **安全・安心ですべての利用者にやさしい施設**
  - 子どもから高齢者まで、また障がいの有無に関わらず、誰もが訪れやすく利用しやすいユニバーサルデザイン、バリアフリーに配慮した施設とします。
  - 真和志地区を中心とした市民の安全・安心を守り、快適な都市空間の創造に寄与する施設とします。
  - 地域防災計画で求められる地区連絡所として、地域の防災拠点としての機能が果たされるような施設とします。
  - 備蓄倉庫を備えるなど、台風時の避難所等として、真和志地域の防災にも配慮した施設とします。
- ⑥ **これからの時代にふさわしい持続可能な施設**
  - 省エネルギー技術・創エネルギー技術の導入などにより、環境負荷低減に取り組みます。
  - 民間事業者の資金・ノウハウの活用も含め、効率的かつ効果的な施設整備・運営を行うとともに、市財政負担額の軽減を図ります。
  - 長期的な視点による修繕・改修費等の縮減を図ります。

---

<sup>1</sup> 自宅（ファーストプレイス）や職場・学校（セカンドプレイス）ではない、心地のよい第三の居場所のこと。

## 5. 参加事業者

4団体

## 6. 調査結果（概要）

別紙のとおり

## 7. 調査結果を受けての決定事項

- 事業手法については、「DBO方式」とします。
- 業務範囲に、公共施設の維持管理業務を含めることとします。

## 8. 今後の予定

今後、事業者募集を行うことを想定しています。

## 調査結果（概要）

主な対話内容	ご意見・ご提案
(1) 事業計画	<p><b>【事業手法】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>DBO 方式（区分所有）、DBO 方式（分棟）、建物賃貸借方式、従来手法の提案があった。</li> <li>従来手法で整備する場合と比べ、事業費総額が安価になるとの提案が複数あった。</li> </ul> <p><b>【事業期間】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>50 年間（3 者）、20 年間（1 者）の意見があった。</li> </ul> <p><b>【事業スケジュール】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>設計期間：12 ヶ月（2 者）、15 ヶ月（1 者）の意見があった。</li> <li>建設期間（旧市民会館解体期間を除く）：12 ヶ月（1 者）、16 ヶ月（1 者）、23 ヶ月（1 者）の意見があった。</li> <li>公募期間（最短）：2 ヶ月（1 者）、4 ヶ月（1 者）、6 ヶ月（1 者）の意見があった。</li> <li>提案書提出締切の 2 ヶ月前頃に個別対話を実施してほしいとの意見が複数あった。</li> </ul> <p><b>【業務範囲】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>業務範囲に公共施設の維持管理業務を含むことについては、全ての事業者より希望するとの意見があった。</li> <li>隣接する与儀公園の一体整備や一体管理の提案があった。</li> </ul> <p><b>【事業実施体制】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市内企業中心の実施体制の構築や市内企業との連携が可能との意見が複数あった。</li> </ul>
(2) 整備イメージ	<p><b>【合築・分棟】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公共・民間の施設について、「合築」が 4 者、「分棟」が 1 者であった（複数回答あり）。</li> <li>初期投資費の抑制、一定面積以上のワンフロアの確保等の観点から、「合築」を希望する意見が複数あった。</li> </ul> <p><b>【ZEB 化】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ZEB 化については、ZEB（1 者）、Nearly ZEB（1 者）、ZEB Ready（2 者）の意見があった。</li> </ul> <p><b>【構造】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設の構造は RC 造（3 者）、S 造（1 者）の意見があった。</li> <li>立体駐車場については、2 者より提案があり、いずれも S 造であった。</li> </ul>
(3) 部分復元	<ul style="list-style-type: none"> <li>部分復元については、那覇市の負担額（46,000 千円）の範囲内で実施するとの意見が複数あった。</li> <li>既存施設を有効活用することにより、費用計上を想定していないとの意見があった。</li> </ul>
(4) 民間施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>想定する導入機能として、商業（スーパー、ドラッグストア、飲食等）、オフィス、宿泊施設の提案があった。</li> </ul>