

(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要領

那 覇 市
令和3年5月

目 次

1. 調査の目的	1
2. 複合施設整備の基本的な考え方	1
3. 建設地の現状	2
4. 本事業の対象施設	4
5. 部分復元	5
6. 環境負荷低減	5
7. 本事業の対象範囲	5
8. 事業スキーム	5
9. 事業期間	6
10. 土地の取り扱い	6
11. 事業スケジュール（予定）	6
12. 提案及び対話項目	6
13. サウンディングの進め方	6
14. 留意事項	8
15. お問い合わせ・連絡先	8

1. 調査の目的

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。

つきましては、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す。調査実施後、従来手法と提案された事業手法における本市財政負担総額を比較し、本事業における事業手法を決定します。

本事業においては、本市の財政負担を最大限軽減できるよう、民間事業者の資金・ノウハウを活用しながら、効果的な施設整備・維持管理を実施する提案を期待します。

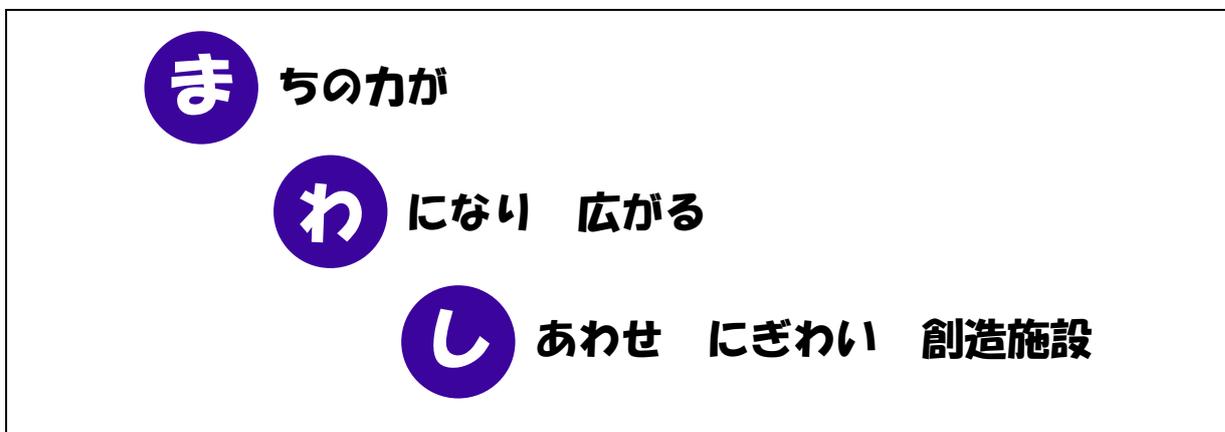
本調査への参加にあたっては、別添資料1「（仮称）新真和志支所複合施設基本計画」の内容をご確認ください。

※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事業の方向性、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に実施するものです。

2. 複合施設整備の基本的な考え方

（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 1)」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・改修費等の削減を図ります。

3. 建設地の現状

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（別添資料 2「敷地周辺状況」参照）。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 3-1 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 ² （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（別添資料 3「公共下水道管理図」参照）。

¹ 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。

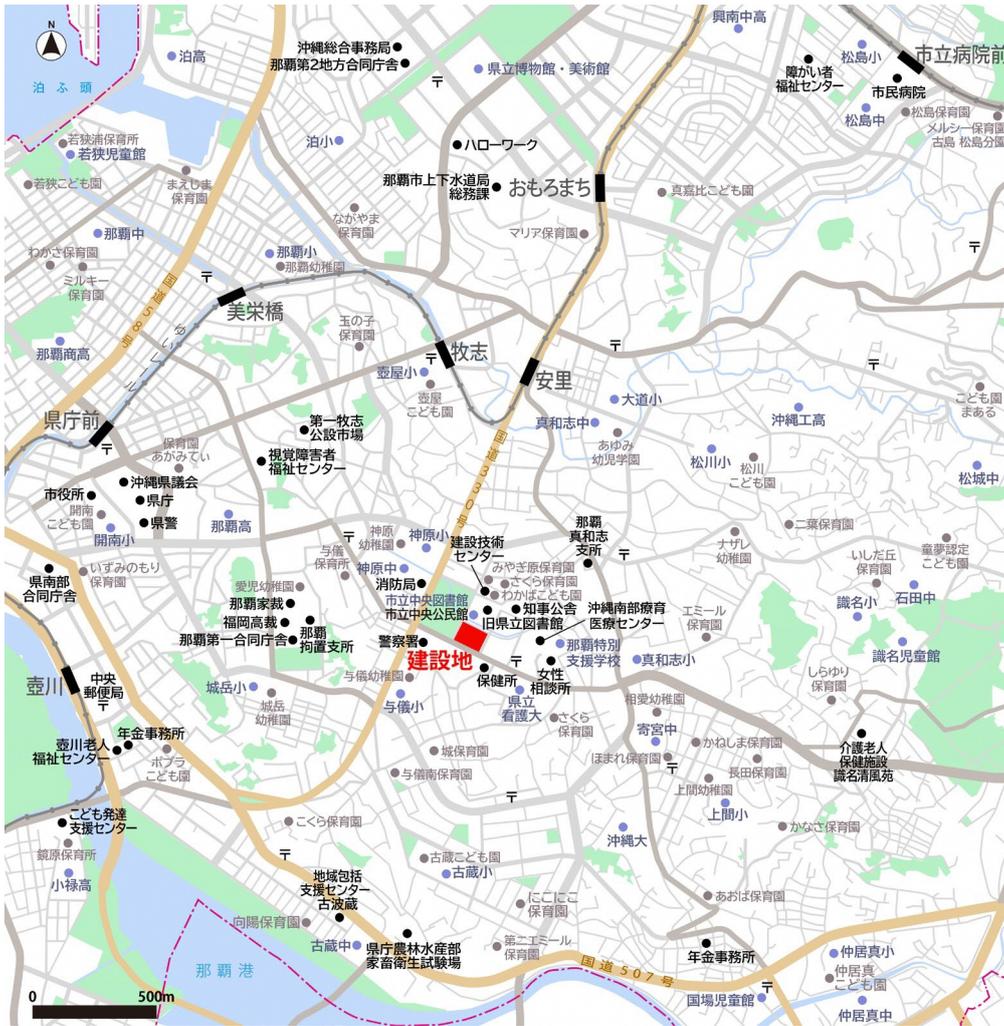


図 3-1 建設地位置図



図 3-2 敷地概要図

4. 本事業の対象施設

本事業の対象施設は、以下に掲げるものとします。

(1) 公共施設

公共施設は以下に示す①複合施設及び②駐車場等とします。

① 複合施設

複合施設に設置する施設及びその規模は以下を想定します。

表 4-1 公共施設の機能及び規模

設置施設	施設内容	想定する規模
真和志支所	真和志支所、真和志自治会長連絡協議会事務室 等	342 m ²
中央公民館	会議室、学習室、調理室 等	331 m ²
多目的利用中ホール	ホール、舞台、倉庫 等	650 m ²
中央図書館	図書室、書庫 等	950 m ²
那覇市こども発達支援センター	事務室、調理室、指導訓練室、静養室、遊戯室、相談室、カルテ倉庫 等	444 m ²
那覇市障がい者福祉センター	事務室、相談室、静養室、機能訓練室、作業室、社会適応訓練室、入浴室 等	437 m ²
精神障がい者地域生活支援センター	事務室、相談室、静養室、地域交流活動室兼訓練室 等	200 m ²
教育研究所	事務室、応接室、研究員室、執務室 等	200 m ²
多目的保管倉庫	自治会、中央公民館、中央図書館、こども発達支援センター、防災用備蓄倉庫 等	80 m ²
共用部	真和志村及び市時代の歴代首長の写真、市民会館の記録保存展示スペース、旗頭展示スペース、通路、階段、エレベーター、トイレ、ホワイエ 等	1,366 m ²
計		5,000 m ²

② 駐車場等

公共施設として必要な駐車台数及び駐輪台数は以下を想定します。障がい者が利用する施設を含むことから、送迎用のマイクロバスの駐車スペース及び送迎用の車寄せを設置することとします。なお、駐車場については有料化することを想定します。

駐輪場については、多様な移動手段の利用環境向上・充実を図るため、20台のシェアサイクルを設置するものとします。

表 4-2 必要駐車台数・駐輪台数

	台数	内訳
必要駐車台数	76台	来訪者用 62台（車いす使用者用 2台を含む）、公用 14台（マイクロバス 2台を含む）
必要駐輪台数	54台	来訪者用 52台、公用 2台
シェアサイクル	20台	来訪者用 20台

(2) 民間施設

民間施設は上記（1）に示す公共施設との相乗効果が期待できる事業又は本事業の基本方針に資する事業で、本施設の用途又は目的を妨げない範囲において、市民及び利用者の利便性の向上、地域の交流・賑わい創出に寄与する機能を有する民間施設を整備・管理運営することとします。

5. 部分復元

(1) 部分復元の考え方

複合施設の整備にあたっては、以下の考え方に基づき部分復元を行うものとします。詳細は別添資料1「(仮称)新真和志支所複合施設基本計画」P46をご参照ください。

- ① **アマハジとヒンプン、赤瓦の建築的・景観的意義と新たな機能が融合した、新たなファサードの形成**
ファサードについてはその意義等をデザイン的に継承し、記録保存も活用しながら、効果的な部分復元もしくは再現に留意することとします。
- ② **その他利活用が可能な部位及び材料について**
内部石積については劣化が少なく、解体・整形し再度積み上げて復元することが可能であることから、これらをできる限り活用し、歴史的価値の継承の一助とします。
- ③ **記録保存について**
展示スペース等を設けるなど、歴史的・文化的価値に配慮します。

(2) 部分復元に係る費用

部分復元については、本市の厳しい財政状況や復元に伴う課題を踏まえると限定的にせざるを得ないことから、本市は上記(1)部分復元の考え方に示す内容に相当する費用「約4千6百万円」を負担するものとします。

6. 環境負荷低減

地球温暖化問題の重要性や危機感が広まっている現在において、地球環境を保全していくためには、エネルギー使用量等の削減や環境にやさしい公共施設整備を積極的に推進する必要があります。

本事業では、環境負荷低減を目的として、建物のZEB(Net Zero Energy Building)化を図るものとします。なお、ZEBの段階(ZEB、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented)は事業者の提案によるものとします。

7. 本事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、以下のとおりとします。

<民間事業者が実施>

- ① 公共施設の設計
 - ② 公共施設の建設・工事監理
 - ③ 公共施設の維持管理(大規模修繕を含む※)
 - ④ 民間施設の整備・管理運営
 - ⑤ 現那覇市民会館の解体・撤去(別添資料4「那覇市民会館竣工図」を参照)
 - ⑥ 公共雨水排水施設の移設(別添資料3「公共雨水排水施設管理図」を参照)
- ※本サウンディング型市場調査においては、大規模修繕を含むものとしますが、本サウンディング型市場調査における民間事業者からの意見等を踏まえて再度検討を行うこととします。

<本市が実施>

- ① 公共施設の運営

8. 事業スキーム

民間事業者の資金・ノウハウ等を活用しながら、本市の財政負担を最大限軽減できる事業スキームを活用します。本事業は、公共施設と民間施設を配置も含めて事業者が一体的に提案・整備するものとします。なお、公共施設と民間施設を分棟とするか合築とするかについては、民間事業者の提案によるものとします。

具体的な事業スキームについては、本調査の結果を踏まえて決定します。

9. 事業期間

本サウンディング型市場調査においては、従来手法の財政負担額との比較を行う必要があることから、事業期間を「50年」とし、事業費等の提案を行ってください。ただし、その他の事業期間を希望する場合は「様式3 事業内容に関する提案書」の「2事業計画」の欄に、希望する事業期間をご記入ください。今後の事業者募集時における条件設定の参考とします。

10. 土地の取り扱い

地代については事業者の提案によるものとし、本市が提示する基準地代年額以上とします。地代の支払いは土地引渡し時点から行うものとします。

なお、現時点においては、以下の金額を想定しています。

- ・2,672円/㎡以上（保証料は地代の1年分相当額）

11. 事業スケジュール（予定）

本事業の想定スケジュールは、次のとおりです。

事業手法決定	令和3年8月
事業者募集・選定	令和3年9月以降
供用開始	令和7年度中

12. 提案及び対話項目

提案いただきたい内容は以下のとおりです。

項目	提案内容
1. 提案コンセプト	• 本提案のコンセプト
2. 事業計画	• 事業手法 • 事業契約期間 • 事業スケジュール（供用開始までのスケジュール） • 業務範囲（公共施設の維持管理・運営業務について） • 事業実施体制
3. 整備イメージ	• 公共施設及び民間施設の整備方法（合築・分棟） • 延床面積、建物構造、階数、耐用年数 • 駐車台数、駐輪台数 • ゾーニング・施設配置イメージ • ZEB化について
4. 部分復元	• 部分復元イメージ • 部分復元費用及び内訳
5. 民間施設	• 導入機能（用途） • 機能ごとの規模（延床面積等）
6. 公募条件	• 事業参画のための条件・課題
7. 類似事例実績	• 複合公共施設、PPP等の実績
8. その他自由提案	• 各事業者による提案等
9. 事業費	• 公共施設の初期投資費 • 事業終了時の除却費 • 公共施設の維持管理費 • 賃料 • 地代 • その他（公租公課等） • 本市の財政負担総額
10. 図面等（任意）	• 全体平面図、施設平面図、立面図、パース等

13. サウンディングの進め方

(1) 対象事業者

対象事業者は、（仮称）新真和志支所複合施設に関するサウンディング調査の内容・目的を理解

し、本事業へ参画する意思を有する法人または法人のグループとします。

なお、本事業への参加は、沖縄県内に本店、支店または営業所を置く法人または法人のグループであることを条件とします。

(2) サウンディングに関する質問

本サウンディング型市場調査に関する質問を以下のとおり受け付けます。質問への回答については、令和3年6月上旬に本市ホームページにおいて公表します。

(受付期間) 令和3年5月18日(火曜日)～5月26日(水曜日)午後5時まで

(受付方法) 様式1「質問書」に記入のうえ、連絡先メールアドレス宛に提出してください。
件名は「サウンディング調査に関する質問(事業者名)」としてください。

(連絡先) 那覇市企画調整課 戸張、小川

メールアドレス：M-GYOUSEI001@city.naha.lg.jp

(3) 提案資料(対話資料)の提出

本サウンディング型市場調査の提案資料については、以下のとおりご提出ください。なお、複数の事業スキームの提案がある場合、1つの事業者が複数の提案を行うことを認めます。

(受付期間) 令和3年6月16日(水曜日)午後5時まで

(受付方法) 「表13-1 提出書類一覧」に示す様式に記入のうえ、連絡先メールアドレス宛に提出してください。

件名は「サウンディング調査に関する提案資料(事業者名)」としてください。

(連絡先) 那覇市企画調整課 戸張、小川

メールアドレス：M-GYOUSEI001@city.naha.lg.jp

表 13-1 提出書類一覧

項目	様式	様式 No.	用紙サイズ	提出
対話申込書	指定	様式 2	A4 縦	必須
事業内容に関する提案書	指定	様式 3	A4 縦 または A3 横	必須
事業費に関する提案書	指定	様式 4	A4 縦	必須
提案図面 (全体平面図、施設平面図、立面図、パース等)	任意	—	適宜	任意

(4) 対話(ヒアリング)の実施

提案内容に関する対話(ヒアリング)を以下のとおり実施します。アイデアやノウハウ等の知的財産保護のため、対話は個別に実施します。対話(ヒアリング)の実施方法、日程等については別途応募者に通知します。

(日 時) 令和3年6月29日(火曜日)～30日(水曜日)

(場 所) 那覇市役所 601 会議室

14. 留意事項

(1) 参加及び提案の扱い、参加に要する費用

- ・今後、（仮称）新真和志支所複合施設の事業者公募等を行う場合、今回提案いただく事業内容については応募条件等の整理をする上での参考とさせていただきますが、必ず条件等に反映されるものではないこと、また当サウンディング型市場調査への参加実績は事業者公募における優位性を持つものではないことにご留意ください。
- ・サウンディング型市場調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担となります。
- ・本サウンディング型市場調査の結果、いずれの提案も本市の財政負担軽減に寄与しないと判断した場合、PPP手法による事業者募集は行いません。
- ・提出された提案資料等は返却しません。
- ・調査目的から外れている提案があった場合、同種提案が多数あった場合等は、ヒアリングを実施せず、書類による調査のみとすることがあります。

(2) 追加対話及び第2回対話への協力

- ・必要に応じて、全部又は一部の参加者に対して追加対話（文書照会含む）を行うことがあります。
- ・対話結果を踏まえ、必要に応じて第2回の対話を行うことがあります。

(3) 実施結果の公表

- ・対話の実施結果については、概要をホームページで公表します。
- ・参加事業者の名称は非公表とします。また、個々の内容については、参加事業者のアイデアやノウハウの保護に配慮した上で、その概要を公表します。
- ・公表にあたっては、事前に参加事業者に内容の確認を行います。

(4) 参加除外条件

次のいずれかに該当する場合は、対話の対象者として認めないこととします。

- ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定のいずれかに該当する者。
- イ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき、更正手続開始の申し立てがなされている者、又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき、再生手続開始の申し立てがなされている者。
- ウ 市税（市町村税）の滞納がある者。
- エ 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条及び那覇市暴力団排除条例（平成24年条例第1号）第2条に規定する暴力団又は暴力団員及びそれらの利益となる活動を行う団体。

15. お問い合わせ・連絡先

那覇市企画調整課 戸張、小川
〒900-8585 沖縄県那覇市泉崎 1-1-1
電話：098-862-9937（直通）
連絡先メールアドレス：M-GYOUSEI001@city.naha.lg.jp

参考資料等

■別添資料

- 別添資料1 (仮称) 新真和志支所複合施設基本計画
- 別添資料2 敷地周辺状況
- 別添資料3 公共雨水排水施設管理図
- 別添資料4 那覇市民会館竣工図

■様式

- 様式1 質問書
- 様式2 対話申込書
- 様式3 事業内容に関する提案書
- 様式4 事業費に関する提案書