

老人福祉センター整備を条件とする土地活用事業者募集に向けた
サウンディング型市場調査実施要項

平成30年10月1日

浦添市

1 サウンディング型市場調査とは

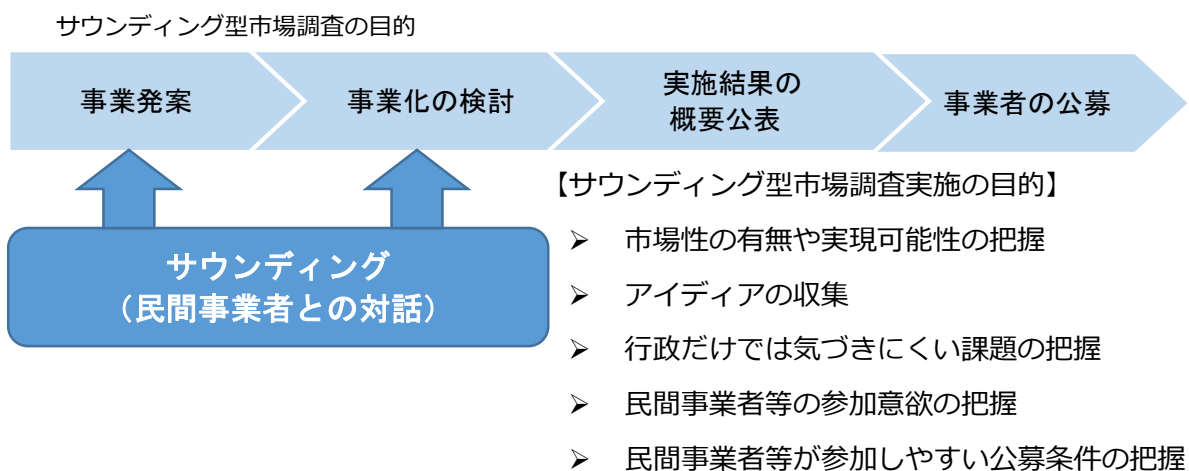
浦添市では、本市が所有又は管理する資産（土地、建物、構築物、設備等）とその環境を最適な状態（最小の経費で最大の効果）で保有し、活用し、運営し、維持するための総合的な資産経営を行うファシリティマネジメント（以下「公共FM」という。）を推進しています。

サウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）は、事業発案段階において民間事業者から広く意見や提案を求め、対話を通じて市場性などの把握を目的に実施するものです。

2 サウンディングの目的

本市では、浦添南第一土地区画整理地区 53 街区 3（旧経塚共同調理場跡地）の有効活用について、民間のアイデアやノウハウを積極的に活用するため、既存の浦添市老人福祉センターの代替施設整備を条件とする事業提案型の土地活用事業者の公募を検討しています。

今回実施するサウンディングは、今後の公募条件等を検討する際の参考とするために実施するものです。



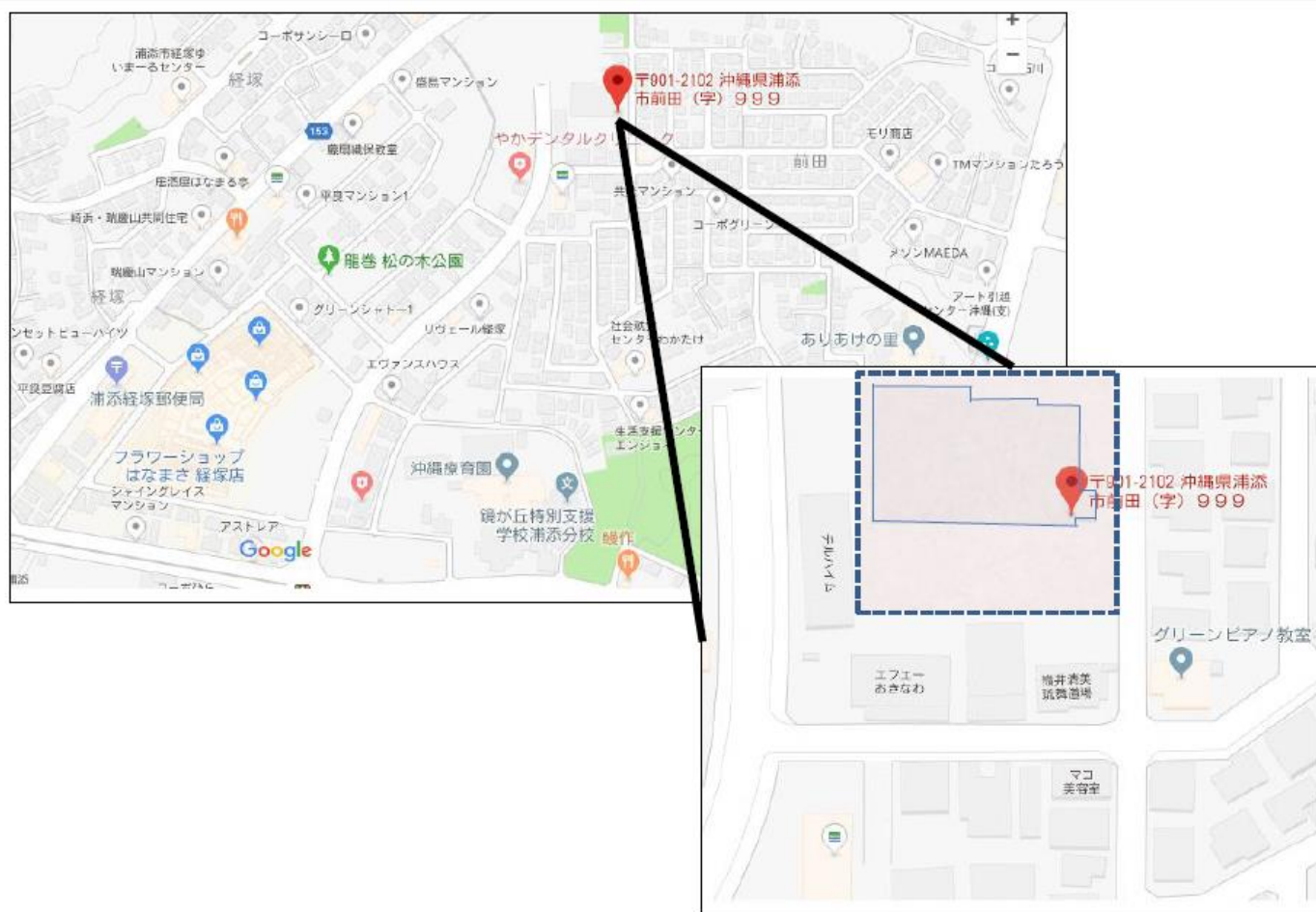
3 対象者

サウンディングの対象者は、調査目的を達成する意思を持つ民間企業、NPO法人等の法人、任意団体（以下「民間事業者等」という。）とし、個人は除くものとします。

4 対象用地の概要

所在地	浦添市字経塚西小島原 805-1、字前田黒島原 862-194、878、999-1 (浦添南第一土地区画整理地区 53 街区 3)
敷地面積	約 2,400 m ² ※内、南側 1,000 m ² は支線公共交通拠点として使用予定
接道条件	東側道路幅員：6 m
都市計画等 による制限	・ 区域区分：市街化地域 ・ 用途地域：第 2 種低層住居専用地域（建ぺい率／容積率：50％／150％） ：第 2 種中高層住居専用地域（建ぺい率／容積率：60％／150％） ・ その他、建築物の用途制限等は、地区計画を参照のこと
留意事項	・ 用地内にある既存施設は平成 31 年 3 月までに除却予定。 ・ 申請手続等については、事前に各種法令条例等を確認すること。 ・ 土壌汚染調査は実施していません。

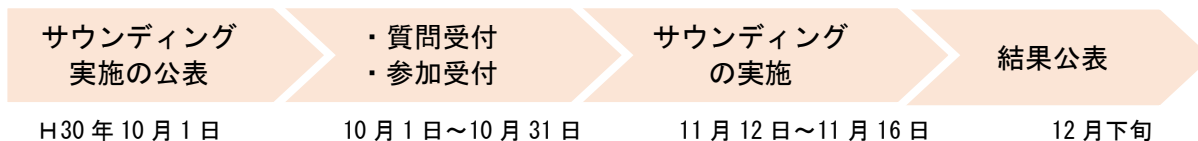
【位置図】



【航空写真】



5 実施スケジュール



(1) 質問の受付・回答

サウンディングの実施について、質問等がある場合は受付期間内に「質問票（様式第 1 号）」の必要事項を記載のうえ、電子メールにて送付してください。

1) 受付期間：平成 30 年 10 月 1 日（月）～ 10 月 24 日（水） 午後 5 時まで

2) メールアドレス：zaisankanri@city.urasoe.lg.jp

※ 送信の件名は「老人福祉センター整備サウンディング質問書」としてください。

(2) サウンディング参加の申込み

サウンディングへの参加を希望する場合は「エントリーシート（様式第 2 号）」の必要事項を記載のうえ、電子メールにて申し込みを行ってください。

1) 受付期間：平成 30 年 10 月 1 日（月）～ 10 月 31 日（水） 午後 5 時まで

2) メールアドレス：zaisankanri@city.urasoe.lg.jp

※ 送信の件名は「老人福祉センター整備サウンディング申込」としてください。

(3) サウンディングの実施

サウンディングは、市と参加を申し込んだ民間事業者等の対面による対話を実施します。なお、民間事業者等のアイデアやノウハウを保護するため、対話は個別に行います。

1) 日時：平成 30 年 11 月 12 日（月）～ 11 月 16 日（金） 10 時～17 時

2) 会場：浦添市役所

※ サウンディング実施の日時及び場所は、電子メールにて連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

※ 1 事業者あたり 1 時間を目安に実施します。

※ 特に資料等の提出は求めませんが、説明に必要な場合は、当日に 10 部ご持参ください。

(4) 結果の公表

サウンディングの実施結果について、平成 30 年 12 月下旬に市のホームページ等で公表します。なお、公表にあたっては、参加者名は公表せず、また民間事業者等のアイデアやノウハウを保護する観点から、意見等の公表については事前に参加者の確認・了承を得るものとします。

6 サウンディング内容（お聞きしたい事項）

老人福祉センターの施設整備を含んだ土地活用を前提に、次の記載事項等に関してお聞かせください。

- ・施設整備で想定される P P P / P F I 手法について（収益施設の併設など）
- ・想定される整備スケジュール、概算事業費について
- ・ライフサイクルコスト削減の方策、アイデアについて
- ・支線公共交通との連携について
- ・その他、事業化にあたっての留意事項、懸念事項、リスクなど

7 留意事項（必ずご確認の上、ご参加ください。）

- （1）サウンディングへの参加実績は、事業者公募における評価の対象となりません。
- （2）サウンディングへの参加に要する全ての費用は、参加民間事業者等の負担となります。
- （3）必要に応じて追加対話（文書等による照会含む。）を行うことがあります。その際はご協力をお願いします。
- （4）次のいずれかに該当する場合は、サウンディングの対象者として認めません。
 - 1）暴力団（浦添市暴力団排除条例（平成 24 年 9 月 28 日条例第 24 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ）、暴力団員（同条第 3 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ）及び暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する団体。
 - 2）無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 5 条及び第 8 条に規定する処分を受けている団体又はその構成員が関与している団体。

8 本サウンディングに関する資料

(1) 老人福祉センター整備に関する情報

1) 老人福祉センターの目的

老人福祉センターは、無料又は低額な料金で、老人に関する各種の相談に応ずるとともに、老人に対して、健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための便宜を総合的に供与することを目的とする施設とする（老人福祉法第20条の7）。

2) 老人福祉センターに求める施設機能

施設機能	面積	設置目的
所長室・事務室	45 m ² 程度	職員等が事務処理を行うための部屋
生活相談室	25 m ² 程度	生活や身上等に関する相談に応じるための部屋
健康相談室	15 m ² 程度	疾病予防や治療等に関する相談・指導を行うための部屋
機能回復訓練室	110 m ² 程度	高齢者の後退機能の回復訓練や体力向上に寄与する機器を設置し、適切な指導を行うための部屋
集会室	210 m ² 程度	講演会や集会等を行うための部屋
教養娯楽室	50 m ² 程度	教養向上やレクリエーション等の事業を行うための部屋
図書室	20 m ² 程度	書籍や資料等を閲覧するための部屋
浴室	40 m ² 程度	快適なお風呂を提供するための部屋
その他	310 m ² 程度	階段、エレベーター、トイレや倉庫等
計	825 m ² 程度	

※駐車場 30～40 台程度を想定

3) 既存の老人福祉センターの概要

- ・所在地：浦添市安波茶1丁目1番2号
- ・建築年月：昭和54年4月
- ・建物面積：958.91 m²（地下158 m²、1階800.91 m²）
- ・使用料収入等：約160万円（年額）
- ・維持管理費：約1,370万円（年額、人件費等除く）
- ・利用者数：約48,000人（年間）
- ・指定管理者制度導入施設

(2) 支線公共交通実証実験計画（素案）について

http://www.city.urasoe.lg.jp/docs/2018020900055/file_contents/5.pdf

(3) 浦添市都市マスタープランについて

<http://www.city.urasoe.lg.jp/docs/2014110101095/>

(4) 浦添南第一地区について

<http://www.city.urasoe.lg.jp/docs/2014110102912/>

(5) 浦添市公共施設等総合管理計画について

<http://www.city.urasoe.lg.jp/docs/2016093000085/>

(6) 浦添市公共 F M の推進について

<http://www.city.urasoe.lg.jp/docs/2018020900093/>

本サウンディングに関する事務局

浦添市財務部 財産管理課

TEL : 098-876-1234 (内線 2011)

E メール : zaisankanri@city.urasoe.lg.jp

(様式第1号)

年 月 日

浦添市長 殿

所在地

法人名又は団体名

老人福祉センター整備を条件とする土地活用事業者募集に向けた サウンディング型市場調査に関する質問書

質問事項	

(連絡先)

担当者職氏名：

所属：

電話番号：

Eメール：

- ※ 提出先：zaisankanri@city.urasoe.lg.jp
- ※ 送信の件名は「老人福祉センター整備サウンディング質問書」としてください。
- ※ 回答は、連絡先Eメールへ送信します。

(様式第2号)

年 月 日

浦添市長 殿

エントリーシート

【老人福祉センター整備を条件とする土地活用事業者募集に向けたサウンディング】

1	法人名又は団体名			
	所在地			
	構成法人名 ＊グループの場合			
	サウンディング 担当者	氏 名		
		所属部署		
電話番号				
Eメール				
2	サウンディングの希望日を記入し、時間帯をチェックしてください。 ＊第3希望まで記入してください。			
	第1希望 月 日 ()	☐ 10 ～ 12時 ☐ 13 ～ 15時 ☐ 15 ～ 17時 ☐ 何時でも可		
	第2希望 月 日 ()	☐ 10 ～ 12時 ☐ 13 ～ 15時 ☐ 15 ～ 17時 ☐ 何時でも可		
	第3希望 月 日 ()	☐ 10 ～ 12時 ☐ 13 ～ 15時 ☐ 15 ～ 17時 ☐ 何時でも可		
3	サウンディング 参加予定者氏名	所属法人名・部署・役職		

※ サウンディングの実施期間は、平成30年11月12日（月）～11月16日（金）の10時～17時（終了時刻）とします。

※ 提出先：zaisankanri@city.urasoe.lg.jp

※ 送信の件名は「老人福祉センター整備サウンディング申込」としてください。

※ サウンディングの実施日時及び場所は、11月5日（月）までにEメールにてご連絡します。