

経塚公園における便益施設等の整備運営事業に係る
公募要項（公募設置等指針）

令和3年12月20日

浦 添 市

■用語の定義

P-PFI	平成 29 年の都市公園法改正により創設された、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度」のこと。都市公園における民間資金を活用した新たな整備・管理手法として「Park-PFI」（略称：P-PFI）と呼称。 ＜P-PFI のイメージ＞  <table data-bbox="604 983 1323 1117"><tr><th></th><th>カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)</th><th>広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)</th></tr><tr><td>従前</td><td>民間資金</td><td>公的資金</td></tr><tr><td>新制度</td><td>民間資金</td><td>収益を充当 公的資金</td></tr></table>		カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)	広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)	従前	民間資金	公的資金	新制度	民間資金	収益を充当 公的資金
	カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)	広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)								
従前	民間資金	公的資金								
新制度	民間資金	収益を充当 公的資金								
公募対象公園施設	都市公園法第 5 条の 2 第 1 項に規定する「公募対象公園施設」のこと。飲食店、売店等の公園施設であって、法第 5 条第 1 項の許可の申請を行う事ができる者を公募により決定することが、公園施設の設置又は管理を行う者の公平な選定を図るとともに、都市公園の利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められるもの。例：カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場、等									
特定公園施設	都市公園法第 5 条の 2 第 2 項第 5 号に規定する「特定公園施設」のこと。公園管理者との契約に基づき、公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者が整備する、園路、広場等の公園施設であって、公募対象公園施設の周辺に設置することが都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与すると認められるもの。									
公募設置等指針	P-PFI の公募に当たり、都市公園法第 5 条の 2 の規定に基づき、地方公共団体が各種募集条件等を定めたもの。									
公募設置等計画	都市公園法第 5 条の 3 の規定に基づき、P-PFI に応募する民間事業者等が公園管理者に提出する計画。									

設置等予定者	審査・評価により、最も適切であると認められた公募設置等計画を提出した者。
認定計画提出者	公園管理者が、都市公園法第 5 条の 5 の規定に基づき認定した公募設置等計画を提出した者

目次

1. 事業の概要	5
(1) 事業の目的	5
(2) 経塚公園の概要	5
(3) 事業範囲	6
(4) 役割分担	6
(5) 事業の流れ	7
2. 公募対象公園施設等の設置等に係る事項	8
(1) 公募対象公園施設の種類・機能	8
(2) 公募対象公園施設の場所	11
(3) 設置又は管理の開始の時期	12
(4) 公募対象公園施設の使用料の額の最低額	12
(5) 特定公園施設の建設に関する事項	12
(6) 特定公園施設の運営	13
(7) 都市公園の環境の維持及び向上を図るための措置	13
(8) 認定の有効期間	13
(9) その他	14
3. 公募の実施に関する事項等	15
(1) 公募への参加資格	15
(2) 設置、管理の許可	16
(3) 事業破綻時の措置	17
(4) リスク分担	17
(5) 法規制等	18
4. 公募の手続きに関する事項等	19
(1) 日程	19
(2) 応募手続き	19
(3) 事務局	24
(4) 受付時間	24
(5) 審査方法等	24
(6) 設置等予定者等の決定	27
(7) 公募設置等計画の認定	27
(8) 契約の締結等	27
5. 提供資料	28

1. 事業の概要

(1) 事業の目的

浦添市は、地域の健康づくりや防犯防災、文化や観光、産業創出、良好な景観形成等の質的向上を目指し、地域に点在する公園や緑地等を核としたまちづくりを推進しています。このような取り組みによりコミュニティが活性化し、シビックプライド（都市に対する市民の誇り）が醸成されることで、市内全域の価値向上へと結び付けていきたいと考えています。

こうした中、本市では平成 31 年 3 月より「浦添市公園まちづくり研究会」を開催し、地域住民や関係者の参画により「経塚公園まちづくり計画」を策定するとともに、民間事業者との研究会や個別対話型サウンディングを行い、経塚公園の方向性を「地域の健康づくり及び市民の健康増進の機能を備えたまちづくりに資する公園」と決めました。

本事業は、経塚公園において健康増進に資する施設等機能を備えた便益施設等を、公募設置管理制度(Park-PFI)を活用して整備し、市民協働・公民連携の公園運営を行うことにより、経塚公園の魅力向上及び地域の価値向上に資することを目的とします。

(2) 経塚公園の概要

経塚公園の概要は以下の通り

項目	経塚公園
種別	近隣公園
面積	2.0ha
用途	みんなの広場、駅前広場、駐車場、遊具広場、ユーティリティスペース、保全林等
区域区分	市街化区域
用途地域	第2種低層住居専用地域（国際センター線沿線以外） 第2種住居地域（国際センター線沿線）
地区計画	浦添南第一地区 地区計画 低層住宅地区（国際センター線沿線以外） 沿道地区A（国際センター線沿線）
防火地域	指定なし
高度地区	指定なし
建ぺい率	50%、60%
容積率	150%、200%
日影制限	指定なし
進捗状況	用地取得済／整備中
スケジュール	令和元年度に一部供用開始

項目	経塚公園
	P-PFI 提案対象エリア以外のエリアは令和 5 年度以降順次整備
最寄駅	沖縄都市モノレール経塚駅隣接
上水道	本市により公募対象公園施設敷地外(公園際)に引込管を整備以降は、認定計画提出者が整備
下水道	本市により公募対象公園施設敷地外(公園際)に接続柵を設置以降は、認定計画提出者が整備
電力・通信・ガス	認定計画提出者が電力、通信、ガス事業者と個別に対応しながら整備 都市ガス供給区域(沖縄ガス) ※場合によりプロパンガスも使用可能

(3) 事業範囲

事業者には、経塚公園において、以下の業務を行っていただきます。

- ① 公募対象公園施設の整備及び管理運営業務
- ② 特定公園施設の設計業務
- ③ 特定公園施設の建設業務
- ④ 特定公園施設の譲渡業務
- ⑤ 特定公園施設の利活用

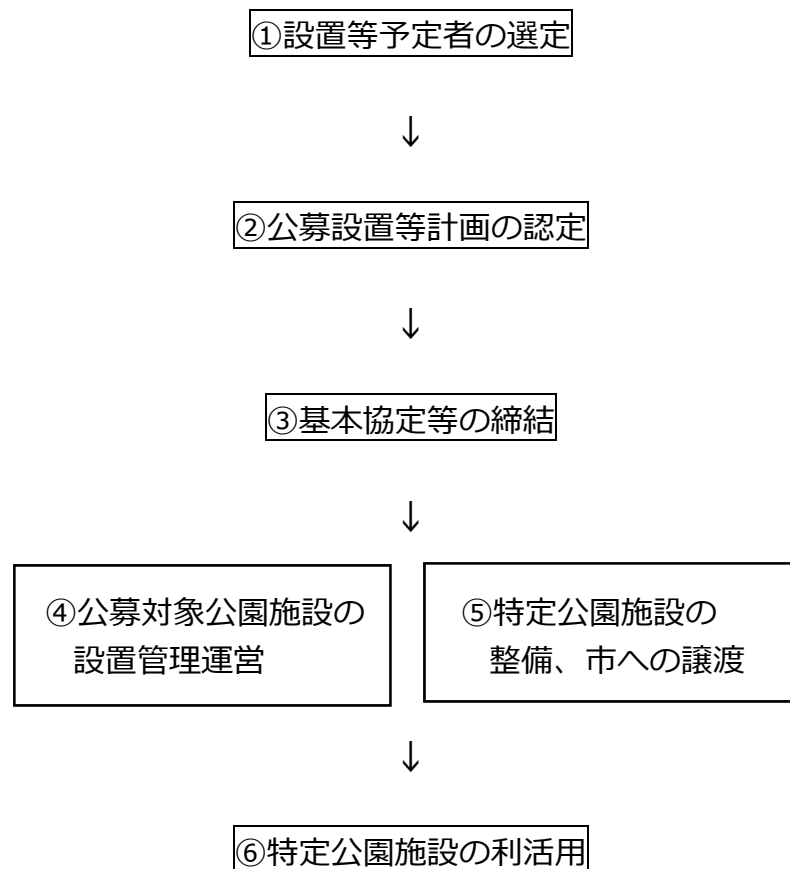
(4) 役割分担

項 目		公募対象公園施設	特定公園施設
設計 整備	実施主体	認定計画提出者	認定計画提出者
	費用負担	認定計画提出者	認定計画提出者
	許 可	公園施設設置許可	公園施設設置許可
管理 運営	実施主体	認定計画提出者	公園全体の指定管理者(※)
	費用負担	認定計画提出者	市(公園全体の指定管理者(※))
	許 可	公園施設管理許可	利用する場合は公園全体の指定管理者へ行為許可申請
財 産		認定計画提出者	市

※公募対象公園施設を除く公園全体の維持管理(特定公園施設を含む)に関しては、別途、公園全体の指定管理者による管理とします。

(5) 事業の流れ

以下のような流れで事業を行います。



① 設置等予定者の選定

本市は、応募者が提出した公募設置等計画の審査を行い、設置等予定者を選定します。

② 公募設置等計画の認定

本市は、設置等予定者の提出した公募設置等計画について、公募対象公園施設の場所を指定して、当該公募設置等計画が適当である旨の認定をします。また、本市は、当該認定をした日、認定の有効期間、公募対象公園施設の場所を公示します。

公募設置等計画の認定後、設置等予定者は認定計画提出者となります。

③ 基本協定の締結

認定計画提出者は、公募設置等計画に基づき、本市との間で、協議の上、事業実施条件や認定計画提出者の権利・義務等を定めた「基本協定」を締結します。

④ 公募対象公園施設の設置、管理運営

認定計画提出者には、都市公園法第 5 条に基づく設置管理許可により、公募対象公園施設の整備、維持管理及び運営を行っていただきます。

また、公園施設設置許可日から認定提出計画者が提案する公募対象公園施設の使用料が発生いたします。

⑤ 特定公園施設の設計・整備、市への譲渡

特定公園施設に係る設計及び整備は、都市公園法第 5 条に基づく設置許可により、認定計画提出者の負担において実施していただき、整備完了後、本市に当該特定公園施設を無償譲渡していただきます

また、原則、公共用に供する施設である為、建設中の使用料は減免とすることができます。

⑥ 特定公園施設の利活用

全ての特定公園施設の引き渡し後、市は公募対象公園施設を除く公園全体（特定公園施設を含む）を別途、公園全体の指定管理者に管理していただくこととします。

認定計画提出者が特定公園施設を利用する場合は、指定管理者に行方許可を受けてから利用をしていただく必要があります。公益性の高いイベントは利用料が減免される場合があります。

2. 公募対象公園施設等の設置等に係る事項

（1）公募対象公園施設の種類・機能

① 経塚公園まちづくり計画及び経塚公園の方針

公募対象公園施設は、都市公園法第 5 条の 2 第 1 項及び都市公園法施行規則第 3 条の 2 に規定されている休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設、展望台又は集会所が対象になります。

「経塚公園まちづくり計画」を踏まえ、かつ、経塚公園の方針である『地域の健康づくり及び市民の健康増進の機能を備えたまちづくりに資する公園』に資する施設機能、内容を提案してください。

＜上記公園の方針に資する施設に補完する公園施設・機能例＞

- ・健康への理解や健康増進のためのサービスやプログラムを持つ施設や設備
- ・コミュニティ醸成や賑わい創出のための多様な主体が集まれるサービス(Café 等含む)交流施設
- ・沖縄、及び、浦添市の歴史文化、芸術を活用した新たなサービスや景観形成、都市緑化を推進する機能
- ・その他、防災や防犯、子育て、観光促進、産業振興、都市緑化などに寄与する機能
- ・上記の持続的な活動に加え、公園整備や管理に対する経済的担保を行うための事業

② 整備に関する条件

<トイレの整備>

- ・公募対象公園施設に設置するトイレは、一般の来園者も利用できるようなトイレとして設置してください。

<意匠、デザイン、景観>

- ・施設の整備にあたっては、駅舎及び近隣住宅からの視認性においても配慮したデザイン、整備位置としてください。
 - ・施設のデザイン、高さ及び配置は、周辺環境の調和や、浦添市景観まちづくり計画「景観まちづくりの方針及び基準」を踏まえたものとしてください。
- また、提案した施設の設計協議を行うにあたり、景観まちづくり審議会による意見聴取を行い、意見に配慮した計画に努めることとします。

浦添市景観まちづくり計画：

<https://www.city.urasoe.lg.jp/docs/2014110100469/>

<用途制限を超える提案>

- ・用途地域の規制により、用途制限を超える提案については、建築基準法第 48 条第 2 項ただし書きにより、特定行政庁(浦添市)が当該地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでないとしします。
- また、当該許可が得ることができない場合等については、本市と協議のうえ、提案趣旨に逸脱しない範囲で継続して建築審査会等の対応や用途制限に配慮した提案内容の見直しの対応等を行うこととします。

<インフラ設備>

- ・上下水道管については、本市が既存道路から公園内の際部に引き込み整備をします。市が整備した引込管より公募対象公園施設等への整備については、認定計画提出者の負担にて行ってください。
- ・電気、通信、ガスについては、認定計画提出者の負担にて整備してください。
- ・電気、通信については、既存道路又は公園内の既存電柱より公園際などの公園利用に支障を及ぼさない箇所までの引き込み(引込柱まで)は架空による引込線で支障ありませんが、引込柱から公募対象公園施設等までは、安全性や景観性等を考慮し、埋設にて行っていただきます。
- ・ガスについては、周辺地域は都市ガスが整備されています。都市ガスで整備を行う場合には埋設により整備を行っていただきます。

<ユニバーサルデザイン>

- ・浦添市福祉のまちづくり条例に基づいた計画としてください。

浦添市福祉のまちづくり条例

: <https://www.city.urasoe.lg.jp/docs/2020080600165/>

③ 管理・運営に関する条件

- ・経塚公園まちづくり計画を先導する、質の高い管理運営としてください。
- ・公園利用者が利用しやすく、安心・安全に配慮した管理・運営としてください。
- ・継続的に運営可能な事業計画とし、年間を通じて円滑な管理・運営が可能な従業員の配置体制としてください。
- ・公募対象公園施設は、高齢者や子ども連れ、障がい者及び要介護者の方々の利用にも配慮してください。
- ・公園内や周辺道路において通行利用者などの支障とならないよう対策をしてください。
- ・公園利用者の利便性を考慮し、原則通年営業を基本とします。営業時間については特に制限しませんが、本市と協議の上、営業時間を定めてください。
- ・営業時の騒音、振動等、周辺的环境に配慮してください。
- ・経塚公園では経塚公園協議会を設置する予定であり、協議会発足後は協議会で定めるルール等に基づき、管理運営を行ってください。
- ・認定計画提出者は、経塚公園協議会^{※1}や公園利活用連絡会^{※2}の事務局を担い、地元関係者、公園管理者、公園利活用者等を交えた公園利活用のための情報交換会やイベント等を定期的で開催し、公園を中心とした賑わい創出に努めてください。
- ・運営状況等について定期的に本市及び経塚公園協議会に報告してください。
- ・施設の維持管理、火災保険、建物保険等の加入、各種保守点検について適切に実施してください。
- ・公募対象公園施設にテナント等を入店させる場合などは、本市との協議の上決定することとします。

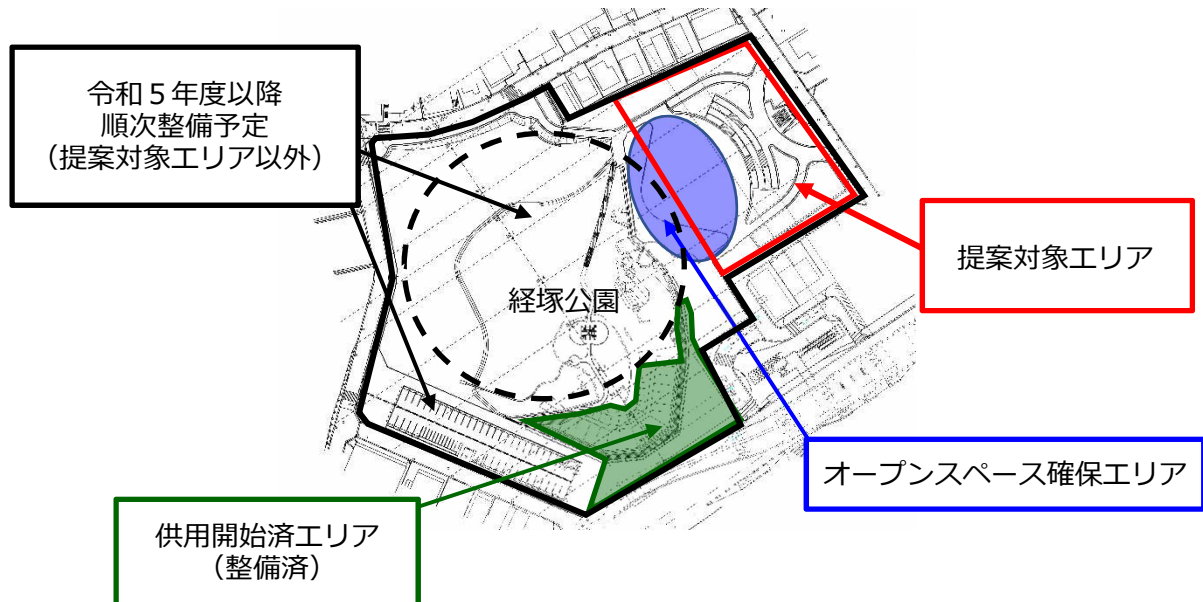
※¹ 公園管理者(市)、認定計画提出者、公園指定管理者、自治会、学識者等により公園の運営方針やルール等を決定するなど、公園全体の統括指揮を行います。

※² 公園を利用する誰もが参加でき、公園ルールの検討や公園内でのイベント等の利活用について検討し、公園協議会に諮ります。

※公園協議会や公園利活用連絡会の名称については、今後、活動等を進めていく中で変更する場合があります。

(2) 公募対象公園施設の場所

次に示す提案対象エリア内で、適当な設置場所を提案してください。

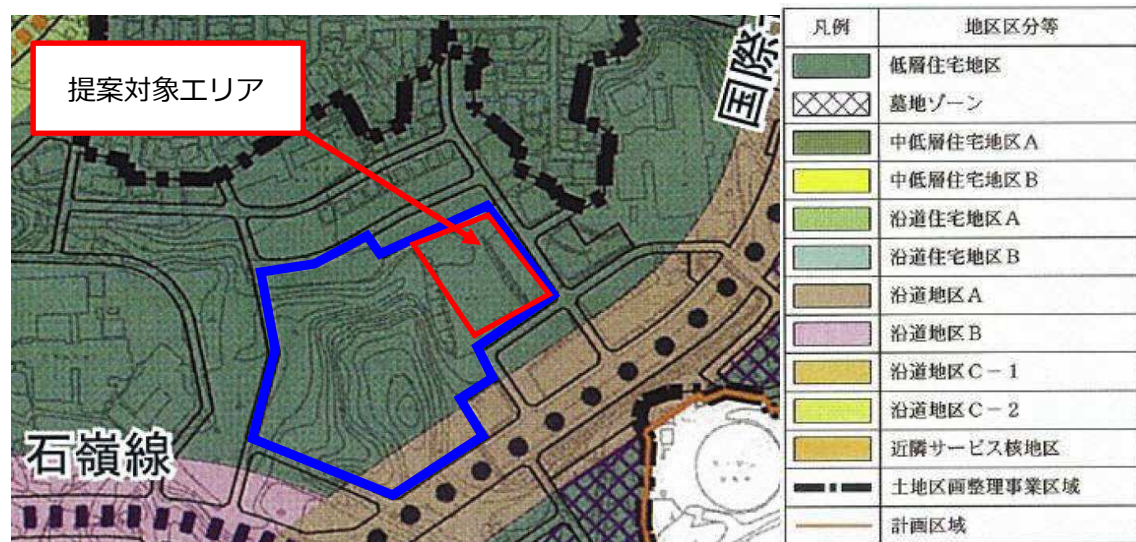


提案対象エリア	約4,300m ²
公募対象公園施設 建築面積の上限	600m ² 以内とすること (建築基準法施行令第2条第1項第2号に規定する建築面積) ※底は建築面積に含まないものとする。
現況	更地
都市計画等による規制	【用途地域】 第2種低層住居専用地域 【地区計画】 浦添南第一地区 低層住宅地区

経塚公園周辺の都市計画図



経塚公園周辺の地区計画図（地区計画の区分）



（３）設置又は管理の開始の時期

公募対象公園施設の設置管理許可は工事着手日からとなる予定です。

（４）公募対象公園施設の使用料の額の最低額

認定計画提出者は設置管理許可に基づき、自らの負担において、公募対象公園施設（便益施設等）を設置管理、運営します。応募にあたっては、浦添市都市公園条例に基づく公園施設の設置の使用料（その他の占用 660円/m²・年）以上で、認定計画提出者となった際に浦添市に支払う額を提案してください。

ただし、設置許可期間内において、提案された使用料が条例改正により条例で定める額を下回る場合には、条例で定める使用料が適用されます。

（公募対象公園施設に付帯する庇等の屋外施設も上記使用料が適用されます。）

（５）特定公園施設の建設に関する事項

- ・特定公園施設として、本市が示す提案対象エリア全域を整備していただきます。

整備にあたり、公募対象公園施設周辺広場の芝張りのほか、公園外周部を散策できる園路（兼管理道路）や花壇、植栽等の修景施設、駐車場等をご提案してください。整備後は、本市へ無償譲渡していただきます。

（提案する駐車場については、公園来園者の誰もが利用できることとしますが、認定計画提出者専用として1台程度駐車スペースを確保できるものとします。駐車にかかる使用料については、減免とすることができます。）

- ・公園利用者や地域イベント等が多目的に利用できるようにオープンスペースを確保した計画としてください。(P11の「(2)公募対象公園施設の場所」に示す図やP28の「5.提供資料(資料⑤)」を確認してください。)
- ・樹木や植栽の整備に関しては、公園利用者にとって快適で見通しのよい環境となる事を配慮した提案としてください。また、樹木、植栽に関しては、市木、市花等を活用し沖縄らしさに十分配慮したものとしてください。
- ・来園者が昼夜問わず、安全で安心して快適にくつろげるような空間を提供できる提案としてください。
- ・混雑時の各動線(通行者と公募対象公園施設待合者等)の機能性及び安全性に配慮してください。
- ・浦添市福祉のまちづくり条例に基づいた計画としてください。

浦添市福祉のまちづくり条例
<https://www.city.urasoe.lg.jp/docs/2020080600165/>
- ・環境負荷低減、建物リサイクル等環境保全に配慮した提案としてください。
- ・特定公園施設の設計は、都市公園技術標準や都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン、土木、公園、造園等にかかる設計基準書等に準拠して行ってください。

(6) 特定公園施設の運営

- ・特定公園施設の管理運営は別途、公園全体の指定管理者が行いますが、認定計画提出者が特定公園施設を利用する場合は、指定管理者に行為許可を受けてから利用してください。(公益性の高いイベント等に関しては利用料が減免される場合があります。)
- ・他の公園利用者の妨げとならず、安心・安全に配慮した運営としてください。

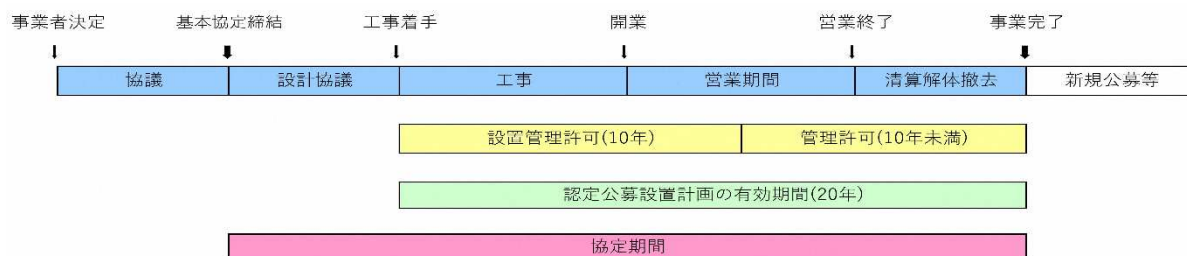
(7) 都市公園の環境の維持及び向上を図るための措置

公募対象公園施設や施設に付帯する園地等について、公募対象公園施設から生ずる収益の一部を活用するなど、認定計画提出者の負担で清掃、植栽管理等の日常的な維持管理を行って下さい。

(8) 認定の有効期間

公募設置等計画の認定の有効期間は、認定計画に基づく工事着手日から最長20年とします。なお、公募対象公園施設の設置管理許可期間は当初10年以内とし、認定の有効期間内に更なる許可申請があった場合、認定の有効期間内の事業終了までの間で解体撤去の期間を含んで1回の更新許可を与えることとします。営業を終了するときには、速やかに認定計画提出者は自己の負担において、公募対象公園施設の土地を原状回復していただきます。

※期間終了時点の状況を踏まえ、原状回復の内容または是非等については、認定公募設置等計画の有効期間終了までに市と協議を行うこととします。



(9) その他

<浦添市上位関連計画等に即した計画提案>

- ・本市の上位関連計画等に即した提案を行ってください。
(第5次浦添市総合計画（前期）、浦添市都市計画マスタープラン、浦添市緑の基本計画（ティ-ダヌファみどり計画）、経塚公園まちづくり計画、第6次てだこ高齢プラン、てだこ・ゆいぐるプラン等

<造成について>

- ・認定計画提出者の整備開始前に本市において資料5のとおり造成工事を行います。工事完了後、認定計画提出者において公募対象公園施設や特定公園施設を整備する際の新たな造成が必要な場合は事業者負担となります。

<不発弾の探査>

- ・公募対象公園施設、及び特定公園施設の整備にあたり、掘削等を伴う作業においては、認定計画提出者は不発弾等の磁気探査を行う必要があります。

不発弾が発見された場合は、直ちに本市及び警察署に報告をし、警察署又は自衛隊の指示があるまでは触れずにそのままの状態でご保存して下さい。

<土壌汚染>

- ・公募対象公園施設、及び特定公園施設の整備にあたり土壌汚染が確認された場合は、本市へすみやかに報告してください。対応については、本市との協議にて決定することとします。

3. 公募の実施に関する事項等

(1) 公募への参加資格

① 応募の制限

次の項目のいずれかに該当する方は、応募することができません。

- ア 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続き開始の申立て、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続き開始の申立て、破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産の申立てを受けている法人
- イ 当該法人の設立根拠法に規定する解散または精算の手続きに入っている法人
- ウ 地方自治法施行令第 167 条の 4 に該当する法人
- エ 応募の日から、設置等予定者決定通知日までの間に、浦添市から指名停止の措置を受けている法人
- オ 最近の 2 年間に於いて、法人税、本店所在地の法人市町村税、固定資産税、消費税及び地方消費税の滞納のある法人（徴収猶予を受けているときは滞納していないものとみなします。）
- カ 暴力団の排除に関し、次のいずれかに該当する法人
 - a. 応募の日から設置等予定者決定通知日までの間に於いて、浦添市暴力団排除条例第 6 条に規定する措置の対象である法人。（本件については、当該合意書における「契約等」に準じて取り扱うものとします。以下同じ。）
 - b. 応募の日以前に於いて、浦添市暴力団等排除措置要綱第 6 条に規定する排除措置の対象であった法人。ただし当該排除措置の対象外となった日から 3 年を経過した法人を除く。
- キ 選定委員会委員が経営又は運営に直接関与している法人

② 応募者の資格

- ア 応募者は法人（以下「応募法人」という。）又は企業グループ（以下「応募グループ」という。）に限ります。
ただし、浦添市都市公園条例 第 6 条の規定に於いて、公園施設の設置又は管理の許可を受けることができる者は、浦添運動公園を除いて浦添市内に住所又は事業所を有することとしており、認定計画提出者においては、浦添市内に住所又は事業所の所在確認ができる登記簿又は営業所証明書を公募設置等計画の開始日（工事着工日）までに提出いただく必要があります。
- イ グループで応募する場合は、公募対象公園施設を設置し、かつ所有する法人として、代表法人（他の法人は構成法人とする。）を定めてください。
- ウ 応募法人又は応募グループを構成する代表法人及び構成法人（以下「応募法人等」という。）は、直近決算に於いて債務超過でないこととします。
- エ 公募対象公園施設の管理・運営業務を実施する法人を定めてください。

管理、運営する法人は、過去において、提案する事業内容の運営実績を備えることとします。

オ 公募対象公園施設及び特定公園施設の設計及び監理業務を実施する法人を 1 社以上定めてください。当該法人は、建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていることとし、過去において提案する施設規模と同等以上の設計及び監理業務の実績を備えることとします。

カ 公募設置計画の開始(工事着手日)までに公募対象公園施設及び特定公園施設の建設業務を実施する法人を 1 社以上定めてください。当該法人は、令和 3 年度及び令和 4 年度の浦添市競争入札参加資格審査において、申請区分「工事の請負」、申請業種「建築工事」または「土木工事」の競争入札参加資格を有すると認定された者であり、かつ建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定に基づく、建築工事業または土木工事業につき特定建設業の許可を受けていることとし、過去において公園又は広場及び提案する施設規模と同等以上の施設の建設工事の実績を備えることとします。

また、浦添市中小企業・小規模企業振興基本条例に基づき、市内企業の優先選定及び地元建設資材の優先利用に努めてください。

※事業者決定後、提出された設計業者又は建設業者の変更については、同等以上の設計資格又は施工実績を備えることとし、市と協議のうえ可能になる場合があります。

キ 代表法人は公募対象公園施設の整備及び特定公園施設の整備・譲渡について、当該遂行する責務を負うこととします。

③ 応募条件

- ・応募法人は、他の応募グループの代表法人又は構成法人となることはできません。
- ・同時に複数の応募グループにおいて、応募グループの代表法人又は構成法人となることはできません。

（２）設置、管理の許可

本市は、選定した認定計画提出者と基本協定書を締結の上、細目協議を行います。協議が成立し、公募対象公園施設及び特定公園施設の設計内容を承諾した後、都市公園法第 5 条第 1 項に基づき、認定計画提出者（グループで応募する場合は代表の団体）は、公園施設の設置管理許可申請を行い、設置管理許可を受けてください。認定計画提出者は、許可の権利を他人に譲渡・転貸することはできません。ただし、本市の承諾のもと、グループで応募の場合はグループ内の他法人に利用させることは可能とします。

(3) 事業破綻時の措置

認定された公募設置等計画の有効期間内に認定計画提出者による事業が破綻した場合、都市公園法第5条の8に基づき、認定計画提出者は本市の承認を得て、別の民間事業者により事業を承継させることとします。

(4) リスク分担

リスクの種類		内容	リスク分担	
			当市	認定計画提出者
申請関連リスク	書類の誤り	募集要項等、市が作成した書類に関するもの	○	
		申請書等、認定計画提出者が作成した書類に関するもの		○
	申請コスト	申請費用の負担		○
	関係機関協議等による遅延	関係機関協議等による工事の遅延	○	
管理・運営リスク	資金の調達	必要な資金の確保		○
	事業変更	本市の責任により、業務の全部又は一部を中止した場合又は業務内容を変更した場合	○	
		認定計画提出者の責任により、業務の全部又は一部を中止した場合又は業務内容を変更した場合		○
	施設競合	競合施設による利用者減、収入減		○
	需要変動	当初の需要見込みと異なる状況		○
	運営費の増大	本市の責任による運営費の増大	○	
		本市以外の要因による運営費の増大		○
	施設・設備等の損傷	管理上の瑕疵による損傷		○
		施設、機器等の構造上の瑕疵による損傷		○
	債務不履行	本市の協定内容の不履行	○	
		認定計画提出者の事由による業務又は協定内		○

リスクの種類		内容	リスク分担	
			当市	認定計画 提出者
		容の不履行		
	性能リスク	本市が要求する業務要求水準の不適合に関するもの		○
	収入リスク	施設、機器等の不備又は、施設管理上の瑕疵並びに火災等の事故による臨時休業等		○
		施設改修による臨時休業等		○
		認定計画提出者の提案による事業運営によるもの		○
法令の変更		認定計画提出者が行う整備・管理・運営業務に影響がある法令等の変更	協議事項	
第三者への賠償		認定計画提出者が工事・維持補修・運営において（認定計画提出者が行う整備・管理・運営業務において）第三者に損害を与えた場合		○
		上記以外のもの	○	
物価変動		設置等予定者決定後のインフレ、デフレ		○
金利変動		設置等予定者決定後の金利変動		○
不可抗力		自然災害（地震、台風、疫病等）及び人為災害（火災、事故、戦争等）による業務の変更、中止、延期、臨時休業等 ※ ¹		○
		不発弾等の発掘や土壌汚染による工事の遅延		○※ ²
引継コスト		施設運営の引継ぎ費用の分担		○

※¹自然災害及び人為災害における不可抗力への対応

※²土壌汚染については、本市との協議事項とする

（５）法規制等

提案内容は、都市公園法、浦添市都市公園条例、建築基準法、消防法、その他各種関係法令等を遵守してください。

※浦添市例規集は、以下 URL のホームページでご確認ください。
https://www1.g-reiki.net/urasoe/reiki_menu.html

事業の実施に当たり必要な許認可の取得や手続きについては、事業者の負担により実施してください。

4. 公募の手続きに関する事項等

(1) 日程

公募設置等指針の公示	令和3年12月20日(月)
公募設置等指針の配布期間	令和3年12月20日(月)～令和4年1月21日(金)
公募説明会申込期間	令和3年12月20日(月)～令和4年1月7日(金)
公募説明会	令和4年1月14日(金)
応募登録期間	令和3年12月20日(月)～令和4年1月21日(金)
質問書受付期間	令和3年12月20日(月)～令和4年1月21日(金)
質問書回答	令和4年1月31日(月)までに随時回答
公募設置等計画等の受付期間	令和4年3月1日(火)～令和4年3月11日(金)
プレゼンテーション	令和4年3月下旬頃(予定)
設置等予定者等の通知	令和4年4月頃(予定)
公募設置等計画の認定	令和4年4月頃(予定)
基本協定締結	令和4年4月頃(予定)
認定計画提出者による設計工事	令和4年5月以降(予定)
事業運営開始	令和4年度内(予定)

※提案内容によっては、基本協定締結以降のスケジュールが変動することがあります。

(2) 応募手続き

① 公募設置等指針の交付

公募設置等指針については、以下のとおり配布します。また、公示日より本市ホームページからもダウンロードできます。

公 示 日：令和3年12月20日(月)

配布期間：令和3年12月20日(月)～令和4年1月21日(金)

配布場所：浦添市都市建設部美らまち推進課 浦添市庁舎6階

② 公募説明会

公募説明会を以下のとおり開催します。説明会に参加される場合は、事前に申し込みが必要ですので、以下のとおり申し込みをしてください。

使用様式：様式1「公募説明会参加申込書」

申込期間：令和3年12月20日（月）～ 令和4年1月7日（金）17時まで

提出方法：電子メール

※件名（subject）は「経塚公園説明会申込」と記載してください。

Eメール：tyuramachi@city.urasoe.lg.jp

申 込 先：浦添市都市建設部美らまち推進課公園みどり係

開催日時：令和4年1月14日（金）9時～12時

開催場所：現地＆オンライン同時開催

（現 地）浦添市役所 7階 702会議室

※参加者数によって場所変更あり

（オンライン）後日、オンライン参加のためのURLをお送りします。

参加人数：現地参加の場合は、1社あたり2名まで

③ 応募登録期間

応募登録は以下の通り受け付けます。

使用様式：様式2「応募申込書」

受付期間：令和3年12月20日（月）～令和4年1月21日（金）まで

提出方法：電子メール

※件名（subject）は「経塚公園に関する応募登録」と記載してください。

提 出 先：浦添市都市建設部美らまち推進課公園みどり係

Eメール：tyuramachi@city.urasoe.lg.jp

④ 公募設置等指針に対する質問及び回答

本指針の内容に関して質問がある場合は、以下のとおり質問書を提出してください。回答内容については、本指針と同等の効力を持つものとします。

使用様式：様式3「質問書」

受付期間：令和3年12月20日（月）～令和4年1月21日（金）まで

提出方法：電子メール

※件名（subject）は「経塚公園に関する質問」と記載してください。

提 出 先：浦添市都市建設部美らまち推進課公園みどり係

Eメール：tyuramachi@city.urasoe.lg.jp

回 答 日：令和4年1月31日（月）までに随時回答

回答方法：質問書を提出された方全員のメールアドレスへ回答及び市HPで掲載します。

⑤ 公募設置等計画等の受付

公募設置等計画等を以下のとおり受け付けます。

公募設置等計画等は、以下の注意事項及び公募設置等計画等関係書類一覧に従って提出してください。

使用様式：「公募設置等計画等関係書類一覧」の通り（指定のない場合は任意様式）

受付期間：令和4年3月1日（火）～令和4年3月11日（金）まで

（郵送の場合は令和4年3月11日までの消印有効）

受付場所：浦添市都市建設部美らまち推進課公園みどり係

住 所：〒901-2501 沖縄県浦添市安波茶 1-1-1 浦添市庁舎 6 階

提出方法：持参又は郵送

<公募設置等計画等作成の注意事項>

- ・公募設置等計画等の提出は 1 応募法人（1 応募グループ）1 提案とします。
- ・公募設置等計画等関係書類の言語は日本語、単位はメートル法、通貨は日本国通貨を使用してください。
- ・関係法及び条例を遵守し、かつ本指針に記載された条件を満足するとともに、関係機関へ必要な協議確認を行った上で公募設置等計画等関係書類を作成してください。
- ・公募設置等計画等関係書類の作成及び提出に必要な諸費用は、応募者の負担とします。
- ・公募設置等計画等関係書類の提出後の変更は認めません。
- ・必要に応じて公募設置等計画等関係書類一覧に記載以外の書類の提示を求める場合があります。
- ・様式にあわせて作成し、左綴じとし、ページを付して提出してください。
- ・明確かつ具体的に記述してください。分かりやすさ、見やすさに配慮し、必要に応じて図、表、写真、スケッチ等を適宜利用してください。
- ・提出後の追加資料は認めません。
- ・市が提供する資料は、提案書作成の目的のみに使用されるものであり、他の目的での使用は禁止します。
- ・提案書の著作権は、市に帰属するものとします。
- ・情報公開請求の対象となります。

公募設置等計画等関係書類一覧

提出書類	様式	提出部数	
		正	副
1. 誓約書	様式 4	1 部	1 部
2. 委任状	様式 5	1 部	1 部
3. 応募制限関連書類（応募グループにあつては、代表法人及び構成法人のすべてについて提出）		－	－
（1）定款又は寄付行為の写し		1 部	1 部
（2）法人登記簿謄本及び印鑑証明		1 部	1 部
（3）役員名簿	様式 6	1 部	1 部

提出書類	様式	提出部数	
		正	副
(4) 法人税、法人市町村税、固定資産税、消費税及び地方消費税納税証明書 ※未納がない証明でもよい。		1 部	1 部
(5) 税務申告書一式（別表一～別表十六ほか）及び決算書等（貸借対照表、損益計算書等）の写し（勘定科目明細表、減価償却明細表も含みます。） ※直近3期分の写し ※代表法人だけでなく、構成員となる法人につきましても提出してください ※有価証券報告書を提出している場合は該当箇所の写しでもよい。 ※連結財務諸表作成会社については、連結財務諸表、単体財務諸表の写し		1 部	1 部
(6) 事業報告書・事業計画書等 ※有価証券報告書を提出している場合は該当箇所の写しでもよい。		1 部	1 部
(7) 財務状況表	様式 7	1 部	1 部
4. 応募資格関係書類（該当する法人について提出）		—	—
(1) 一級建築士事務所登録を証する書類の写し		1 部	1 部
(2) 設計・監理実績を証する書類	様式 8	1 部	1 部
(3) 特定建設業許可通知書の写し		1 部	1 部
(4) 建設工事实績を証する書類	様式 9	1 部	1 部
(5) 管理運営の実績を証する書類	様式 10	1 部	1 部
5. 公募設置等計画	様式 11	1 部	12部
(1) 事業の実施方針 ①公募対象公園施設と他エリアとの一体的、連続的な提案 ②事業コンセプト、基本的な考え方 ③浦添市、地域の特性や課題解決に結び付く提案 ④公園利用者の利便性向上		1 部	12部
(2) 事業実施体制 ①実施体制、役割、責任体制 a.設計施工等準備段階の体制 b.供用開始後の事業運営体制 ②緊急時の体制		1 部	12部

提出書類	様式	提出部数	
		正	副
③代表法人等の浦添市内に主たる事業所(本社等)を有する法人の証明			
(3) 施設の整備計画 <共通事項> ①施設の配置計画（全体平面図） ②事業用途別の整備の方針 ③事業用途別の計画数量 ④事業全体のスケジュール ⑤イメージパース （提案施設を含めた公園全体のイメージをA 3 折り込み）等 <公募対象公園施設> ①公募対象公園施設の考え方 ②施設概要 ③公募対象公園施設の工事の時期 ④公募対象公園施設の建築一般図 ⑤公募対象公園施設のイメージパース(外観パース) <特定公園施設> ①特定公園施設の考え方 ②施工計画 ③建設一般図 ④イメージパース（外観パース）		1 部	12部
(4) 施設の管理運営計画 ①施設の管理運営 ②施設の魅力向上策 ③公園の魅力向上策 ④地域とのつながり		1 部	12部
(5) 事業計画 ①各施設の収入・支出の想定 ②資金調達の考え方 ③事業継続の考え方 ④事業撤退に至るリスクと対応方針		1 部	12部

提出書類	様式	提出部数	
		正	副
⑤本市上位計画等に対応した事業内容			
(6) 公募対象公園施設及び特定公園施設の整備面積・投資額概要		1 部	12部
(7) 公募対象公園施設の使用料		1 部	12部

(3) 事務局

浦添市都市建設部美らまち推進課公園みどり係

住 所：沖縄県浦添市安波茶1-1-1

電 話：098-876-1243

F A X：098-879-7138

Eメール：tyuramachi@city.urasoe.lg.jp

(4) 受付時間

公募設置等計画等の受付を含め、すべての事務取扱は、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとします。

(5) 審査方法等

①審査の流れ

以下の手順に従って審査します。

ア．第一次審査

提出されたすべての公募設置等計画等について、都市公園法第5条の4第1項に基づき、以下の点について審査します。

a 参加資格の確認

応募者が、資格等を満たしているかを審査します。

b 法令遵守に関する審査

公募設置等計画等の内容が法律、条例等に違反していないことを審査します。

c 本指針に照らし適切なものであることの審査

公募設置等計画等が本指針に照らし、適切なものであることを審査します。審査の内容は以下のとおりです。

- ・公募設置等計画が、本指針で示した目的や場所等と適合していること

- ・記載すべき事項が示されていること
- ・認定期間中の建設・運営の確実性が、提出された客観的な資料により見込めること

イ 第二次審査

第一次審査を通過した提案について、「経塚公園への公募設置管理制度導入に関する公募設置等予定者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において、以下③で示す評価の基準に沿って審査します。応募者には、選定委員会において、提案内容に関するプレゼンテーションを実施していただきます。プレゼンテーションの日時、場所等は、事務局から連絡します。

なお、応募者が多数の場合は、プレゼンテーション対象者を数社程度に絞ることがあります。

② 選定委員会

本市は公募設置等計画の審査にあたり、選定委員会を設置します。

選定委員会では、応募者から提出された公募設置等計画について③の評価項目、内容に基づき審査を行い、設置等予定者となる優先交渉権者を第3位まで決定します。

なお、審査の結果によっては、該当案なしとする場合があります。

選定委員会の委員は以下のとおりです。

<選定委員会委員>

(敬称略)

	氏 名	所 属		備 考
委員長	小野 尋子	国立大学法人 琉球大学 工学部都市計画研究室	教 授	都市計画
副委員長	山川 勇人	沖縄県建築士会浦添・西原支部	支部長	建築・景観
委 員	伊志嶺 朝彦	沖縄振興開発金融公庫 調査部地域連携情報室 兼 融資第一部地域振興班	室長兼 参事	経営財務
委 員	嘉味田 朝	浦添市役所 市民部 経済文化局	局 長	経済・産業
委 員	高江洲 幸子	浦添市役所 福祉健康部	部 長	福祉・健康
委 員	仲西 信雄	浦添市役所 都市建設部	参 事	建設

③ 評価の基準

本市は、提出された公募設置等計画について、以下の評価項目に沿って評価を行います。

<評価の項目、内容>

評価項目	評価の視点			配点(点)	
①事業の実施方針	ア	提案する公募対象公園施設が特定公園施設、その他エリア等、公園全体と一体的、連続的な利用促進が図れ、公園がより魅力的になるような工夫がなされているか		10	30
	イ	経塚公園まちづくり計画及び経塚公園の方針「地域の健康づくり及び市民の健康増進の機能を備えたまちづくりに資する公園」に即した提案となっているか		10	
	ウ	浦添市、周辺地域の特性（歴史、文化、地域コミュニティの状況、JICA沖縄や沖縄都市モノレール等の地域資源周辺に立地する施設など）を踏まえた地域に調和した提案となっているか		10	
②事業実施体制	ア	代表法人、構成法人について、それぞれの役割に応じた運営実績が適切か、財務状況は健全か		5	20
	イ	代表法人、構成法人の役割分担、業務の実施体制、緊急時の連絡体制、人員の配置が適切な計画になっているか		5	
	ウ	代表法人は浦添市内に主たる事業所(本社等)を有する法人であるか。 (市外業者が代表法人としてグループで応募する場合は、市内に主たる事務所(本社等)を有する事業者が構成されているか)		10	
③施設の整備計画	ア	共通事項	ユニバーサルデザイン等に配慮し、誰もが安全、安心して利便性が良い施設となっているか	10	60
	イ		周辺地域と沖縄都市モノレール経塚駅とのアクセスや公園の運営、管理等を考慮した配置や導線計画となっているか	5	
	ウ		公園のアメニティ向上に資する施設が計画されているか	5	
	エ		地域や事業者等のイベントなど、多様な利用者が施設を利用できる工夫は施されているか	10	
	オ		対象地の立地条件や周辺環境、特性、ランドスケープデザインに考慮し、公園の景観と調和した配置計画や意匠となっているか	5	
	カ		地域の心のよりどころ、くつろぎどころとなる快適な施設計画となっているか	5	
	キ	公募対象公園施設	一般来園者も利用しやすいトイレが計画されているか	5	
	ク	特定公園施設	経塚公園の地形や既存植生に調和し、市木等を活用した沖縄らしい緑化計画となっているか	5	
	ケ		公園の多様な利活用ができるフラットな広場や芝生、また、維持管理がしやすいような園路、駐車場の計画は適切に配置されているか	10	
④施設の管理運営計画	ア	営業時間など公園利用者の利便性や快適性と共に安全・安心に配慮した計画となっているか		5	50
	イ	年間を通して、公園全体の指定管理者等と連携した円滑な管理・運営が可能な計画となっているか		5	
	ウ	災害発生時の危機管理に対応した管理・運営が可能な計画となっているか		5	
	エ	地域の人材、産品活用について優れた提案がなされているか		10	
	オ	質の高い空間やサービス水準を維持するための管理水準を提案しているか		10	
	カ	地域に密着した公園運営が実現される計画となっているか、 経塚公園協議会や公園利活用連絡会と円滑に連携することが可能な計画となっているか		10	
	キ	SDGsの目標を取り込んだ活動計画を提案しているか		5	
⑤事業計画	ア	投資計画、資金計画は、現実的であるか、継続的な事業実施が可能な計画となっているか		10	20
	イ	事業撤退等に至ると想定されるリスクと対応方針が提案されているか		5	
	ウ	浦添市上位関連計画等に対応した事業内容が含まれているか		5	
⑥価格審査	ア	市への財政軽減にどれだけ貢献しているか(総額)		20	20
計					200

④ 結果通知

選定結果は、速やかに応募法人及び応募グループの代表法人に文書にて通知することとし、電話等による問い合わせには応じません。また、選定結果は審査講評（概要）とあわせて、本市ウェブサイトで公表します。

⑤ 選定委員会の委員への接触の禁止等

応募法人等が、最優秀提案及び次点提案選定前までに、選定委員会の委員に対して、本事業提案について接触を行った場合は、失格となることがあります。

また、本指針配布日から設置等予定者決定通知日までは、応募法人等に限らずいかなる者からの提案内容、審査内容等に関するお問合せには、お答えできません。

（６）設置等予定者等の決定

本市は、評価点の満点（200 点）に委員の人数を乗じ算出された総点数の 5 割を最低基準点とし、それ以上の点数を得た公募設置等計画を提出した者の中から、設置等予定者となる優先交渉権者を第3位まで決定します。本市が設置等予定者となる優先交渉権者の提出した公募設置等計画の認定に至らなかった場合、あるいは設置等予定者となる優先交渉権者と基本協定を締結するに至らなかった場合は、直近下位のものが設置等予定者となる優先交渉権者としての地位を取得します。

（７）公募設置等計画の認定

本市は、設置等予定者が提出した公募設置等計画を認定します。これにより、設置等予定者は認定計画提出者となります。

（８）契約の締結等

① 基本協定

本市は、認定計画提出者と本事業の実施に関する基本的事項を定めた基本協定を締結します。基本協定の案は資料 1 のとおりです。

② 設置管理許可

認定計画提出者は、本施設の工事着手前に、公募対象公園施設の設置管理許可及び特定公園施設の設置許可を得る必要があります。

③ 特定公園施設建設・譲渡契約

認定計画提出者は、本施設の工事着手前に、本市と「特定公園施設建設・譲渡契約」を

締結します。特定公園施設は認定計画提出者において施工して頂き、建設完了後は本市へ無償で譲渡していただきます。譲渡契約の案は資料 2 のとおりです。

5. 提供資料

公募設置等計画の作成にあたっては、以下の資料を参照してください

資料 1 : 基本協定書案

資料 2 : 特定公園施設建設・譲渡契約書案

資料 3 : 経塚公園まちづくり計画

資料 4 : 沖縄都市モノレール沿線地区における公民連携(PPP)公園まちづくり推進事業
研究型及び個別対話サウンディングの結果の公表について

資料 5 : 経塚公園平面図等

資料 6 : 供給処理施設設置計画位置図

資料 7 : 地質調査結果

資料 8 : 埋蔵文化財位置図

資料 9 : 工事の留意事項

資料 10 : 沖縄都市モノレール経塚駅の乗降客数