

●概要版● 【再公募】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

項目	経塚公園
種別	近隣公園
面積	2.0ha
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(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)に接続枳を設置以降は、認定計画提出者が整備

項目	経塚公園
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

事業者の業務内容

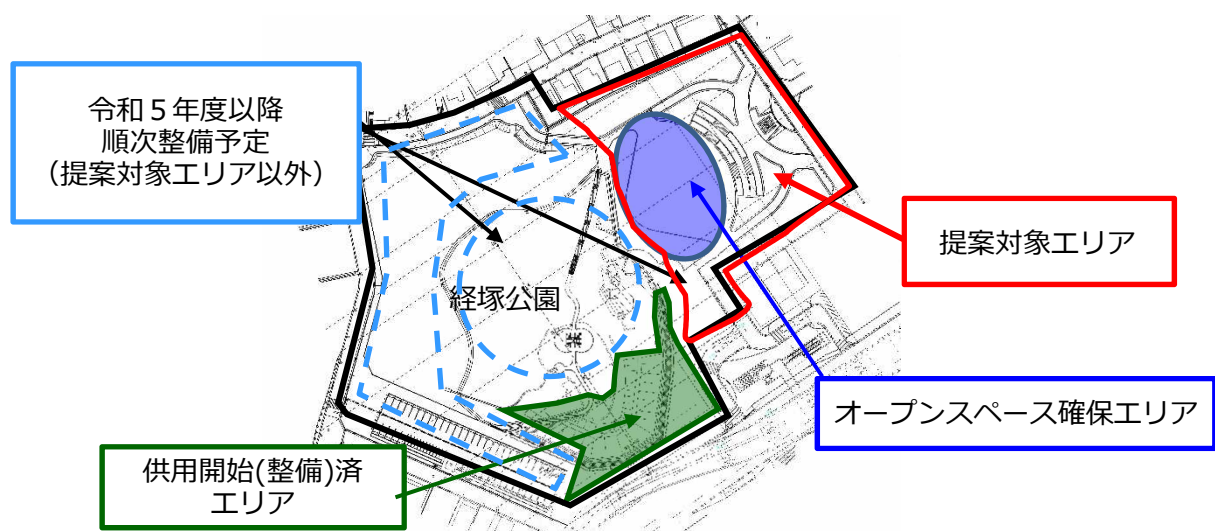
- ①公募対象公園施設の設計、整備及び管理運営業務
- ②特定公園施設の設計業務、建設業務、譲渡業務、利活用
- ③利便増進施設の設計整備及び管理運営業務（必須ではありません）

項目		公募対象公園施設	特定公園施設	利便増進施設
設計・整備	実施主体	認定計画提出者	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 (整備の一部を市が整備※ ¹)	認定計画提出者
	許可手続	市(公園施設設置許可)	市(公園施設設置許可)	市(占用許可)
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※ ²	認定計画提出者
	費用負担	認定計画提出者	市(公園全体の指定管理者※ ²)	認定計画提出者
	許可手続	市(公園施設設置許可)	利用する場合は公園全体の指定管理者(行為許可申請)	市(占用許可)
財産		認定計画提出者	市	認定計画提出者

※１ 特定公園施設における市の整備内容の詳細は、認定計画提出者から計画内容を提出していただき、浦添市と協議の上決定することとする。

※２ 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する。

（４）公募対象公園施設の場所



提案対象エリア	約5,500m 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)
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

(5) 公募対象公園施設等の設置等に係る事項

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である。
- ・「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、内容の提案とする。

＜上記公園の方針に資する施設を補完する公園施設・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等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トイレとすること。

③意匠、デザイン、景観等

- ・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、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。
- ・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、この限りでないとする。

④インフラ整備

- ・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するが、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うこと。
- ・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すること。

なお、電気、通信については、既存道路等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はないが、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、埋設にて行うこと。

- ・ガスについては、周辺地域は都市ガスが整備されているが、都市ガスで整備を行う場合には埋設により整備を行うこと。

⑤管理・運営に関する条件

- ・公園利用者が利用しやすく、安心・安全に配慮した管理・運営とすること。
- ・公園利用者の利便性を考慮し、原則通年営業を基本とする。営業時間については特に制限はないが、本市と協議の上、営業時間を定めること。
- ・経塚公園では経塚公園協議会^{※1}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、管理運営を行うこと。
- ・認定計画提出者は、経塚公園協議会^{※1}や経塚公園利活用連絡会^{※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経塚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ること。
- ・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すること。
- ・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。

※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う。

(協議会は基本協定締結後に設置予定である。)

※2 公園を利用する誰もが参加でき、公園内でのイベント等の利活用や公園ルールの検討等について検討し、公園協議会と調整を行う。

(経塚公園利活用連絡会は、事業運営が開始されるまでは本市が事務局となり定期的で開催する予定である。)

(6) 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、運営とする。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/㎡・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すること。

(7) 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すること。
- ・整備にあたり、公募対象公園施設周辺広場の張芝のほか、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、駐車場及び照明施設を提案すること。(その他の提案も可能とする。)整備後は、本市へ無償譲渡すること。
- ・本市が整備する内容は下記を想定している。

植栽工事：張芝(2,000㎡程度)

植樹(中木・低木 各 50 本程度)

舗装工事：表層(500m² 程度)

※表層については、当公園内や公園に隣接する経塚駅周辺の歩道等で整備済のコーラルカラー舗装と同等な舗装とする。

なお、植栽工事及び舗装工事に関しては認定計画提出者から計画内容を提出いただき、浦添市と協議の上決定する。

- ・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すること。
- ・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すること。(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すること)
- ・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すること。

(8) 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うが、認定計画提出者が特定公園施設を利用する場合は、指定管理者に行方許可を受けてから利用すること。(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る。)

(9) 利便増進施設の設置、管理運営

- ・利便増進施設を設置する場合は、設置する施設の種類、規模、設置場所等を提案すること。
設置できる施設は、自転車駐車場、地域における催しに関する情報提供のための看板・広告塔で、提案対象エリア内に設置することが地域住民の利便の増進に寄与すると認められるものとする。

(利便増進施設の設置については、浦添市屋外広告物条例に適合する必要がある。)

(10) 利便増進施設を設置する場合の使用料

- ・認定計画提出者は占有許可に基づき、自らの負担において、利便増進施設の設置管理、運営とする。利便増進施設を設置する場合の使用料は、浦添市都市公園条例に基づく占有物の設置の使用料(その他の占有 660 円/m²・年)となる。

(11) 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年とする。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する。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すること。
- ・利便増進施設の占有期間は、当初 10 年以内とし、認定の有効期間内までに間に 1 回更新許可を与えることとする。



(12) 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する。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。）に限る。（個人事業主が協力会社となることは可能ですが、応募者となることはできない。）
- 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。）を定めること。
- 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、直近決算において債務超過でないこととする。
- エ 公募対象公園施設の管理・運営業務を実施する応募法人等又は応募法人等以外の法人の運営事業者を定めること。
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。

- 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者を定めること。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又は二級建築士事務所（個人事業主でも可）の登録を行っていること。
- カ 基本協定締結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定めること。当該法人は、令和 5 年度及び令和 6 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。
- 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ること。

(13) 公募の手続きに関する事項等(予定)

公募設置等指針の公示及び配布	令和 4 年 11 月 9 日(水)
公募説明会申込期間	令和 4 年 11 月 9 日(水) ～令和 4 年 11 月 25 日(金)
公募説明会	令和 4 年 12 月 2 日(金)
応募登録期間	令和 4 年 11 月 9 日(水) ～ 令和 4 年 12 月 23 日 (金)
質問書受付期間	令和 4 年 11 月 9 日(水) ～ 令和 4 年 12 月 15 日 (木)
質問書回答	令和 4 年 12 月 26 日(月)までに随時回答
公募設置等計画等の受付期間	令和 5 年 1 月 23 日(月) ～ 令和 5 年 2 月 3 日 (金)
プレゼンテーション	令和 5 年 2 月下旬頃(予定)
設置等予定者等の通知	令和 5 年 3 月上旬頃(予定)
公募設置等計画の認定	令和 5 年 3 月下旬頃(予定)
基本協定締結	令和 5 年 4 月以降(予定)
認定計画提出者による設計・工事	令和 5 年 4 月以降(予定)
事業運営開始	令和 6 年度(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る。

(14) 審査方法

①第一次審査

a 参加資格の確認

応募者が、資格等を満たしているかの審査を行う。

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の審査を行う。

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、適切かどうかの審査を行う。

- ・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。

②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」において、評価の基準に沿って審査を行う。

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く。

③設置等予定者等の決定

公募設置等計画の審査にあたり、選定委員会を設置し、応募者から提出された公募設置等計画について、評価項目、内容に基づき審査を行い、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6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位まで決定する。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する。

(15) 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うこと。

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（ティードヌファみどり計画）、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・ゆいぐくるプラン、第4次てだこ障がい者（児）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造成工事を行う。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する。

＜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こと。

＜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、対応については本市との協議すること。