

勝連城跡周辺整備事業に関する
サウンディング型市場調査
実施要領

令和5年6月
うるま市

目次

1. 調査の背景	1
2. サウンディング調査の目的	1
3. 事業概要	1
(1) 事業対象地の概要	1
(2) 対象地に求められる機能	3
(3) 事業スキームの考え方	3
(4) 事業条件の考え方	4
(5) 事業スケジュール（予定）	4
(6) 事業者の選定スケジュール（予定）	5
4. サウンディング調査のスケジュール	5
5. サウンディングの内容	5
(1) サウンディングの対象者	5
(2) サウンディング項目	5
6. サウンディングの手続き	6
(1) 調査票の提出	6
(2) サウンディング結果の公表	6
7. 留意事項	6
(1) 参加事業者の取扱い	6
(2) 費用負担	6
(3) 個別対話への協力	6
8. 様式・参考資料	7
9. 事務局（問い合わせ先・提出先）	7

1. 調査の背景

勝連城跡は2000年に「琉球王国のグスク及び関連遺産群」として世界遺産に登録され、平成30年には年間約18万人が訪れるなど、沖縄を代表する観光地です。本市では観光課題として、市内への観光客の滞在時間が短い通過型観光となっている状況があります。観光客に勝連城跡を含むうるま市内への滞在を促すことで、観光消費を拡大させ市民所得の向上につなげるため、2021年の歴史文化施設・観光ターミナル開業に続く周辺整備を検討しています。

本事業では、勝連城跡周辺を、賑わいある空間として活用するために、勝連城跡周辺の整備と管理運営を併せて民間事業者にも担っていただくスキームを検討しています。

2. サウンディング調査の目的

本調査は、本事業の事業主体となる民間事業者の参入意向や事業内容・事業条件等に対する意見や考えを把握することを目的に実施するものです。なお、本調査で表明された意見や提案は本事業の事業化等にあたり参考としますが、本調査への参加有無や意見内容等について、今後の事業者選定に影響を与えるものではありません。

3. 事業概要

本事業の詳細については、参考資料として配布する事業概要書もあわせてご参照ください。

(1) 事業対象地の概要

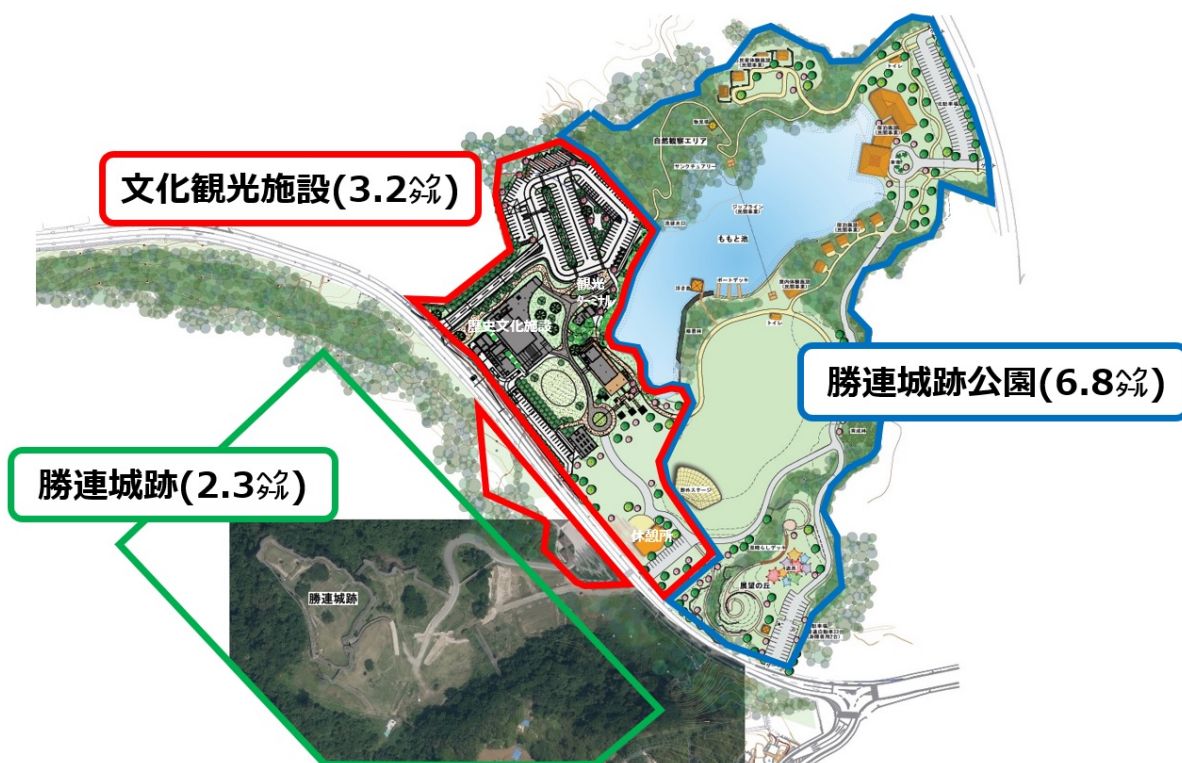
所在地	沖縄県うるま市勝連南風原地内
公簿面積	12.3ha ①勝連城跡 2.3ha ^{※1} （管理面積。史跡区域としては13.1ha） ②文化観光施設 3.2ha ③勝連城跡公園 6.8ha
所有者	うるま市 (③勝連城跡公園の一部については、民間より土地取得中)
用途地域	未指定（事業エリア全体が景観地区勝連城跡環境保全ゾーン、特定用途制限地域制度で勝連城跡周辺保全地区 ^{※2} に設定。勝連城跡公園は都市公園として設定）
建ぺい率／容積率	60％／200％
その他	「うるま市勝連南風原景観地区まちづくり計画における建築物の基準」に基づき、建築物の最高高さ並びに工作物（煙突、鉄塔等）の最高高さは9m以下とする。 勝連城跡公園の施設の形態や建蔽率等の制限については、都市公

園法その他の関係法令に基づく。

※1 新たに史跡等が発見された場合は、市と選定事業者の協議により管理区域の変更及び管理方法を決定します。

※2 建築の制限については事業概要書をご参照ください。

図表 1 事業対象地



(2) 対象地に求められる機能

勝連城跡、文化観光施設、勝連城跡公園それぞれについて、以下の通り活用の方向性を示します。導入機能のイメージについては、事業概要書を参照ください。

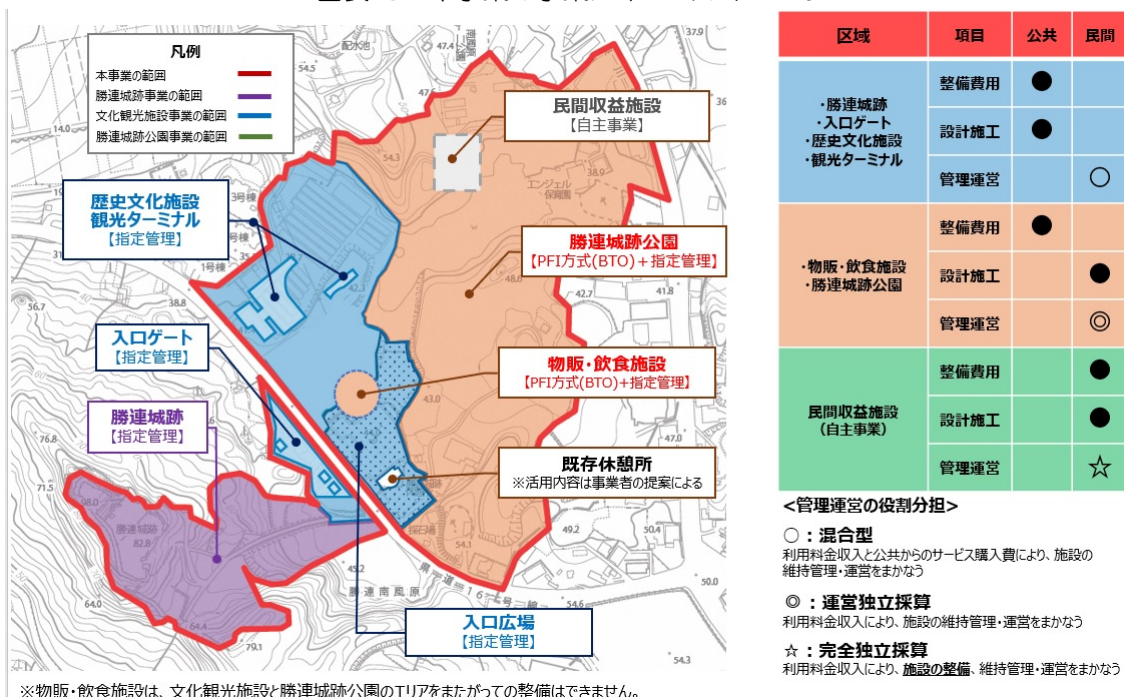
図表 2 活用の方向性

施設	方向性
勝連城跡	“勝連城跡”を本市の観光シンボルとして価値向上を図り、グスクの活用（公民連携でのイベント開催等）を積極的に進める。 ターゲット：観光客、地元住民
文化観光施設	本市観光の玄関口として、収益事業に特化したエリア開発を誘導（物販・飲食施設等） ターゲット：主に観光客
勝連城跡公園	自然を生かした憩いの空間、住民利用に対応したアクティビティエリア（体験）としての開発を誘導 ターゲット：観光客、地元住民

(3) 事業スキームの考え方

本事業では、区域ごとに公共と民間での役割分担を以下の通り実施する予定です。

図表 3 本事業の事業スキームのイメージ

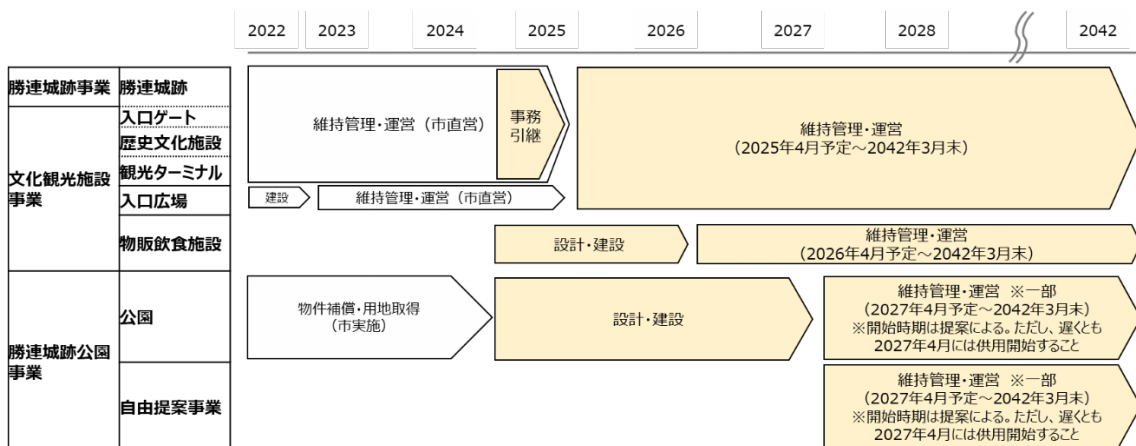


(4) 事業条件の考え方

本事業の事業手法・事業条件	
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> • PFI (BTO) 方式+指定管理者制度
市の支出	<ul style="list-style-type: none"> • ジョイントベンチャー型 (整備費及び指定管理料を市が支出)
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> • 15年(事業契約締結～公園の供用開始後15年間)
各施設の事業条件	
勝連城跡	<ul style="list-style-type: none"> • 指定管理者制度により民間事業者が管理運営 • 積極的な利活用の提案を期待する
歴史文化施設・観光ターミナル	<ul style="list-style-type: none"> • 利用料金制により、利用料金収入で賄えない管理運営費を指定管理料として市が支出
物販・飲食施設	<ul style="list-style-type: none"> • 施設整備費を市が負担し、整備・運営を民間事業者が実施(内装工事等は民間負担) • 転貸によるテナントリーシングも可とし、独立採算で運営する
既存休憩所	<ul style="list-style-type: none"> • 活用を必須とし、活用内容については民間事業者からの自由提案とする
勝連城跡公園	<ul style="list-style-type: none"> • 施設整備費を市が負担し、整備・運営を民間事業者が実施 • 民間事業者が独立採算で運営する • 自主事業による積極的な収益事業の実施を期待する

(5) 事業スケジュール(予定)

図表 4 本事業のスケジュール



(6) 事業者の選定スケジュール（予定）

内容	日程
サウンディング調査の実施	令和5年6月～
実施方針の公表・要求水準書（案）の公表	令和5年7月
質問への回答	令和5年8月
特定事業の選定の公表	令和5年9月
公募開始（募集要項等の公表）	令和5年10月
参加表明	令和5年12月
応募者との意見交換（対話）	令和6年2月
提案書類の提出期限	令和6年5月
プレゼンテーション	令和6年6月
優先交渉権者決定	令和6年6月
基本協定締結	令和6年7月
事業契約仮契約締結	令和6年8月
議会議決（事業契約本契約締結）	令和6年9月

4. サウンディング調査のスケジュール

実施要領の公表	令和5年6月5日（月）
サウンディング調査票の提出期限	令和5年6月22日（木）17時まで
サウンディング結果の公表	令和5年6月下旬頃

5. サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象者

本事業への参画を検討している法人又は法人のグループとします。

ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- ① 地方自治法施行令第167条の4第1項の規定に該当する者
- ② 会社更生法に基づき更生手続開始の申立てをしている者、または民事再生法に基づき再生手続開始の申立てをしている者
- ③ うるま市暴力団排除条例第2条第1号、同条第2号の規定に該当する者若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（総称して「反社会的勢力」という。）
- ④ うるま市建設工事に係る指名停止等の措置に関する要綱に基づく指名停止措置を受けている者
- ⑤ 法人税、消費税及び地方消費税を滞納している者

(2) サウンディング項目

- 本調査への参加理由について
- 対象地及び周辺地域のポテンシャルについて
- 貴社の関連実績等について
- 本事業における望ましい導入機能について
- 本事業における望ましい事業スキーム・事業条件について
- その他、本事業へのご要望・アイデア等について

6. サウンディングの手続き

(1) 調査票の提出

サウンディングへご協力いただける場合は、本事業への参入意向や事業内容等に対する意見や考えを書面（調査票）にて提出していただきます。「様式1 サウンディング調査票」に必要事項を記入し、件名を【サウンディング調査票の提出】として、電子メールにて事務局へご提出ください。

① 調査票の受付期限

令和5年6月22日（木）17時まで

② 申込先

うるま市企画部プロジェクト推進2課 担当：上原、伊波

Mail project2-ka@city.uruma.lg.jp

※受信確認後、その旨返信を行います。返信がない場合は電話でご連絡ください。

(2) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称及び具体的な提案内容は公表いたしません。

7. 留意事項

(1) 参加事業者の取扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 個別対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて個別対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

8. 様式・参考資料

- 様式1 サウンディング調査票
- 参考資料（事業概要書）

9. 事務局（問い合わせ先・提出先）

うるま市企画部プロジェクト推進2課 担当：上原、伊波

住所：〒 904-2215 うるま市みどり町1丁目1番1号

電話：098-923-7606

Mail project2-ka@city.uruma.lg.jp