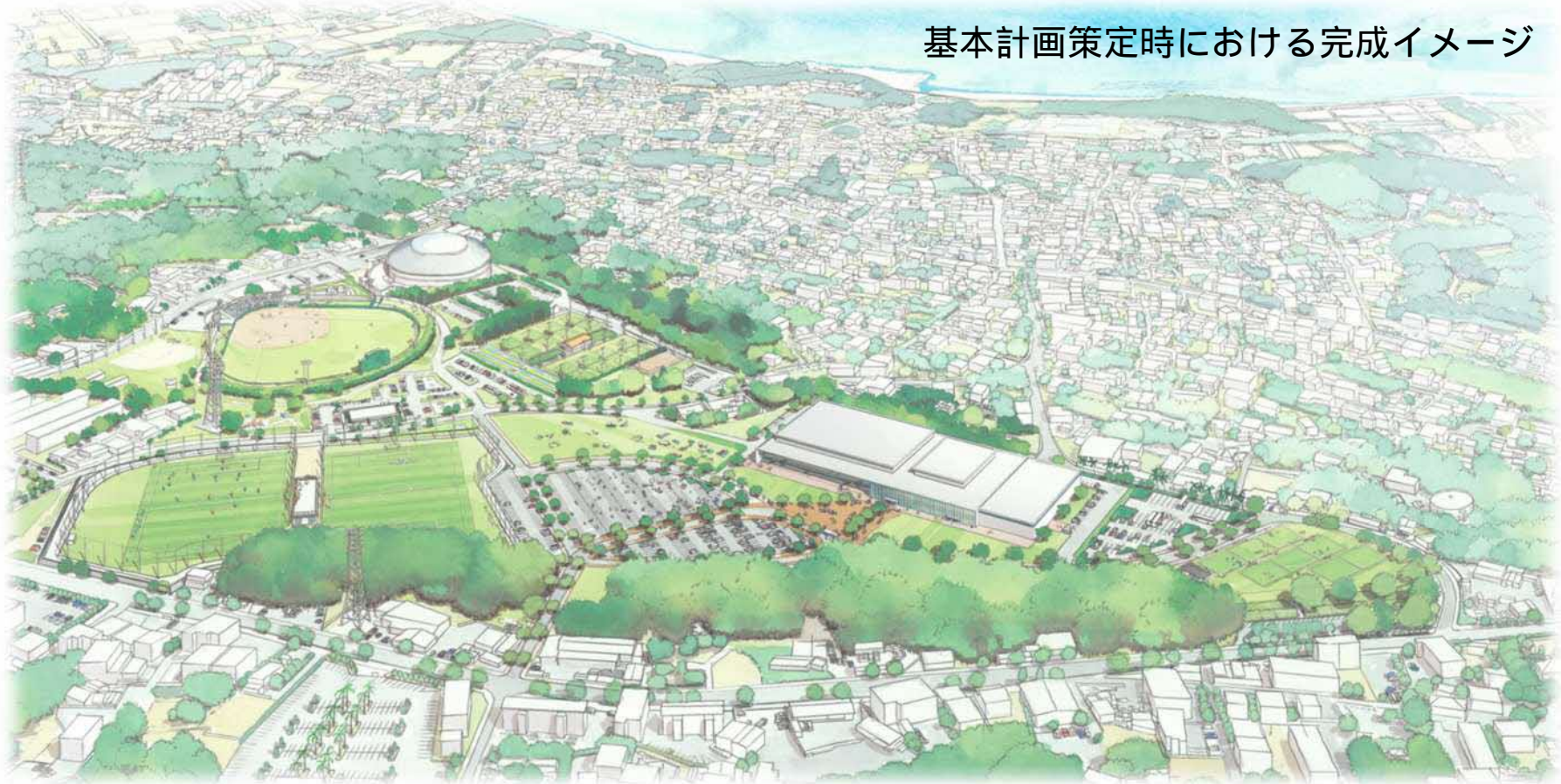


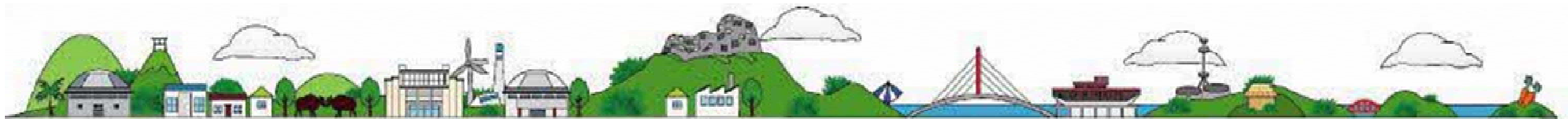
令和5年11月29日（水）  
事業者説明会資料

# （仮称）うるま市総合アリーナ整備運営事業

基本計画策定時における完成イメージ



うるま市 企画部 プロジェクト推進1課



# 目次

- 1 . 事業概要 . . . P 3
- 2 . 事業スキーム . . . P14
- 3 . 参加資格要件 . . . P18
- 4 . 事業内容の特徴 . . . P34
- 5 . 市が期待する事項 . . . P41
- 6 . 事業スケジュール . . . P50

本日のご説明内容は最新の検討状況を反映したものです  
が、今後の検討により変更となる可能性がありますので  
あらかじめご了承ください。



# 1 . 事業概要

# (1) 対象地

- 新アリーナは沖縄北ICから東に約5kmの具志川運動公園内に整備予定



公園名	具志川運動公園		
総面積	211,000 m <sup>2</sup>	公園種別	運動公園
主な施設	① 具志川総合体育館 ② 具志川総合グラウンド ③ 具志川庭球場 ④ 具志川野球場 ⑤ 具志川ドーム	⑥ 具志川多種目球技場 ⑦ サブグラウンド ⑧ スケートボード場 ⑨ ゲートボール場	

# (1) 対象地

- 特定用途制限地域の指定や景観計画における高さ制限等がある

## 対象地の関連法規制等

<p>都市公園法関連 (令和4年4月現在)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 通常建蔽率(上限2%) : 0.29% (610m<sup>2</sup>)</li> <li>● 特別建蔽率(上限10%) : 4.43% (9,356m<sup>2</sup>)</li> <li>● 運動施設面積(上限60%) : 39.75% (83,872m<sup>2</sup>) うるま市都市公園条例において上限60%と規定</li> </ul>
<p>都市計画関連</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 用途未指定地域</li> <li>● 特定用途制限地域 : 集落環境保全地区に指定 遊戯・風俗施設等や、床面積 3,000 m<sup>2</sup>を超える水泳場、店舗・事務所等、一定規模以上の畜舎・工場等の建築を制限</li> </ul>
<p>景観関連</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● うるま市景観計画において12m以下の高さ制限 ただし、良好な景観の形成を図ることができると認められる場合は緩和可能</li> <li>● うるま市景観計画において緑地率等の基準あり</li> </ul>

## (2) 課題背景

- 新アリーナは市民の健康増進・スポーツ振興の拠点としてだけでなく、災害対応や地域活性化など多様な役割を担う施設としての整備が必要

### 老朽化・ 安全性への対応

現在の具志川総合体育館は、整備から40年以上が経過し老朽化が進んでいることに加え、旧耐震性であり安全性に課題があることなどから、施設の再整備が急務

### 健康増進・ スポーツ振興

うるま市のスポーツ実施率は全国と比較して低い一方で、新たにスポーツを始めたいと考えている市民が多く、市民のスポーツ振興・健康増進に寄与する環境整備が必要

### 多目的活用・ 災害対応

多様化するスポーツニーズへの対応や、近年多発する災害の発生時に市民の安全・安心を守る施設が必要

### 交流・ 地域活性化

大会やイベント等を誘致・開催することで、市内外の人々が集まる交流拠点、地域の活性化に寄与する施設が必要

## (3) 基本コンセプト・整備方針

### ■ 基本コンセプト

うるまの“元気”を生み、“もしも”を守る拠点

(仮称) うるま市総合アリーナ

### ■ 整備方針

- 多様なスポーツへの関わりを通じて、心身ともに健康になる施設
- 様々な災害に対応した、人々の安心・安全を守る施設
- 交流を促進し、地域の活性化につながる施設



## (4) 施設計画

- 現在の総合グラウンドと総合体育館を廃止して新アリーナを整備





## (4) 施設計画

- メイン/サブアリーナ、プール、共用部、防災備蓄倉庫、広場・駐車場等を導入予定

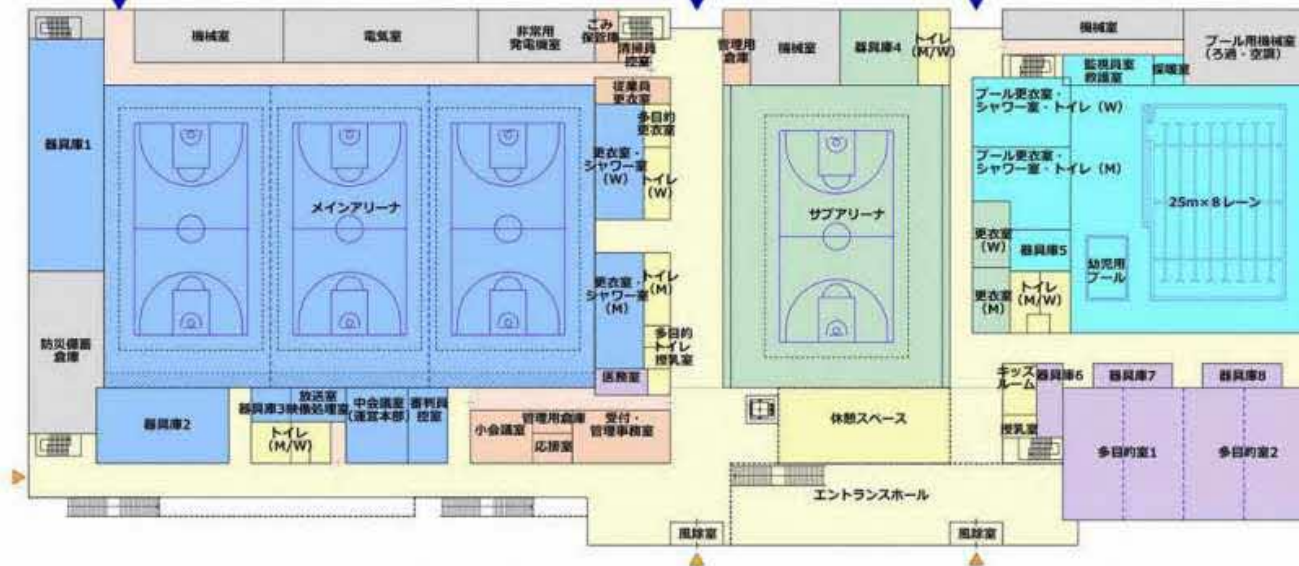
### 主要施設の想定規模・用途

導入施設		施設規模・使用用途等
アリーナ	メインアリーナ	バスケットボール3面、バレーボール4面、バドミントン12面、卓球20面、ハンドボール1面、フットサル1～3面
	観客席・ランニングコース	固定席 約2,000席、ランニングコース幅約3m
	サブアリーナ	バスケットボール1面、バレーボール2面、バドミントン4面、卓球6面、フットサル1面
プール	プール(温水)	メインプール25m×8コース、幼児向けプール
共用部	トレーニング室	フィットネスマシンや体力測定機器など
	多目的室	武道・卓球・スタジオ利用、会議室利用、4室（2室連結利用可能）
	休憩スペース	利用者の休憩利用や交流スペース、プールの見学ラウンジ
	キッズルーム・授乳室	キッズルーム1室、授乳室2室
管理	防災備蓄倉庫	2,000人×3日分の食料、飲料水、その他備蓄品の備蓄
外構	広場	日常の憩い空間・コミュニティ形成の場
	駐車場・駐輪場	通常利用約450台、大会等開催時約1,000台

# (4) 施設計画

- 新アリーナは地上2階建、延床面積約18,000㎡の規模感を想定  
現在、基本設計にて適宜更新

【1階平面図】

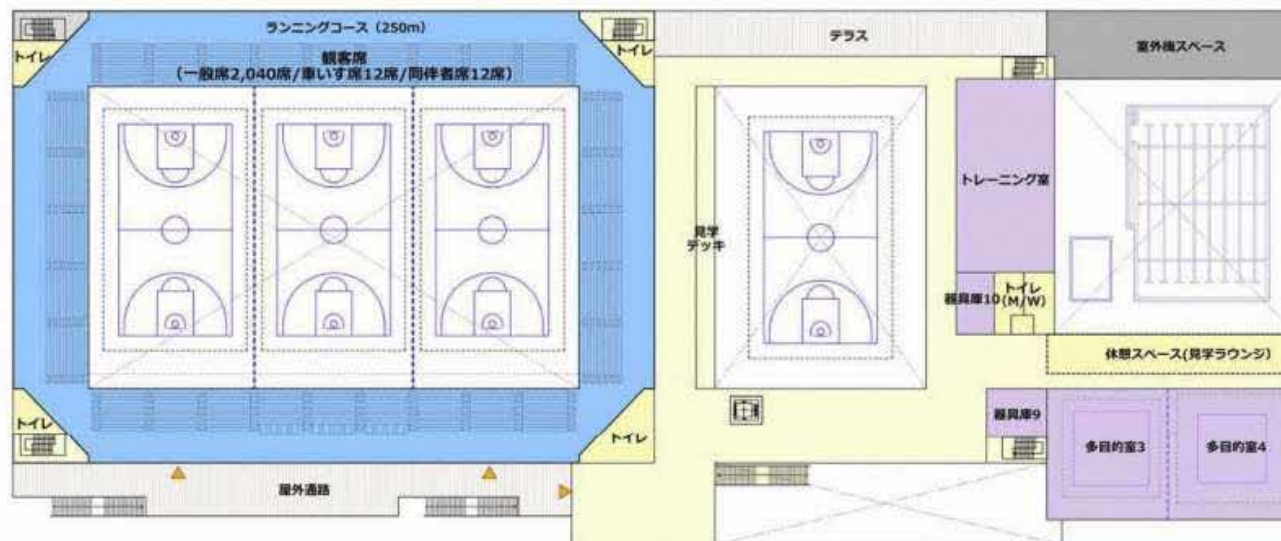


■ 計画規模

	面積
1階面積	約 11,810 ㎡
2階面積	約 6,110 ㎡
延床面積	約 17,920 ㎡

- メインアリーナ及び付帯施設
- サブアリーナ及び付帯施設
- プール及び付帯施設
- その他活動施設
- サービス施設
- 管理諸室
- 設備スペース
- ◀ 出入口 (一般)
- ◀ 出入口 (関係者)

【2階平面図】



## (4) 施設計画

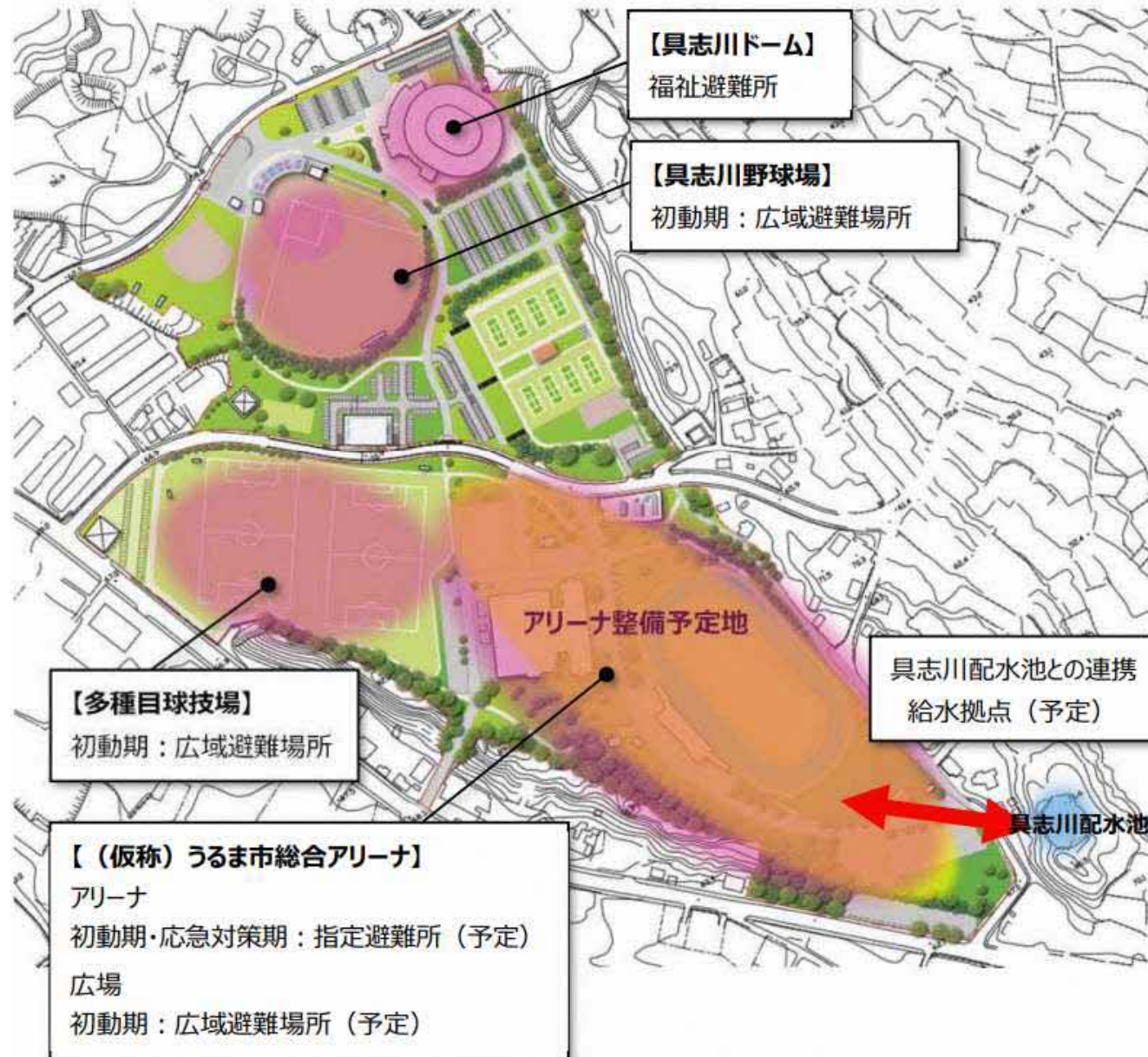
- 災害時の利用に対応するための防災設備を導入予定

### 防災設備の想定規模・用途

配置場所	設備	用途・目的	規模（想定）
新アリーナ	非常用発電設備	照明、コンセント、換気、空調、ポンプ等で使用	72時間稼働
	備蓄倉庫	防災備品、食料品・飲料水、衛生用品等を備蓄	2,000人×3日分
	プール（生活用水）	トイレ排水等で使用	2,000人×3日分
	耐震性受水槽	避難所開設までのトイレ排水等（断水時）で使用	2,000人×3日分 約18t以上（9L/日・人）
	緊急汚水層	下水管の破断時に使用	2,000人×3日分
広場	防災トイレ	屋内のトイレが不足した際や、上水管の破断時に使用	適宜
	かまどベンチ	炊き出し用かまど	適宜
	屋外コンセント	適宜	適宜

# (4) 施設計画

- 新アリーナは指定避難所、広場は広域避難場所とする想定




※各施設の災害時の位置は現時点のものであり、「うるま市地域防災計画」を更新する際に見直しを図ることとする。

## (4) 施設計画

- その他詳細は基本計画を参照ください

(仮称)うるま市総合アリーナ  
整備基本計画



令和4年10月  
 うるま市

(仮称)うるま市総合アリーナ  
整備基本計画(令和4年10月)  
[https://www.city.uruma.lg.jp/  
culture/144/27950/27951/2  
7949](https://www.city.uruma.lg.jp/culture/144/27950/27951/27949)

## 2 . 事業スキーム

# 事業スキーム

## 手法・範囲

17頁図表も参照

PFI-BTO方式：アリーナ・外構  
設計・施工：約6.2ha  
(うち、アリーナ約1.2ha、公園約5ha)  
基本設計先行型のため実施設計以降を一括発注

指定管理： の範囲及び既存体育施設を含む公園全体 (PFI-O方式)

付帯施設 (民間収益施設) :  
の範囲 (アリーナ内除く) 及び県道10号線沿道の2か所を対象と想定

## 事業規模

設計・施工約100億円  
+ 管理運営約40億円

# 事業スキーム

## 民間事業者 の収入形態

- 混合型（サービス対価 + 利用者からの収入）
- 施設整備費は、一部に補助金を活用して施設引渡時までには支払い（設計・施工費の70%程度）、それ以外は民間資金を活用した事業期間にわたる割賦払い
- 光熱水費の実費精算は行わない 一定範囲を超える増減に対する市及び事業者のリスク分担は検討中
- 利用者からの収入は、公の施設の利用料金のほか、自動販売機設置販売収入、自由提案（提案施設、自主事業、付帯施設）に係る収入を想定 詳細後述

## 事業期間

設計・施工期間（3.5年程度）  
+ 管理運営期間（15年程度）



# 事業スキーム



左図凡例	対象施設・エリア	対象業務				
		設計施工	維持管理運営	自由提案*1		
				提案施設*2	自主事業*3	付帯施設*4
	総合アリーナ外構（広場、駐車場、駐輪場等）					*5
	公園内の既存体育施設*6					
	具志川運動公園内（その他の公園施設）					
	県道10号線沿道エリア2か所					
	公園管理事務所					検討中*7

**自由提案（提案施設、自主事業、付帯施設）の詳細は後述**

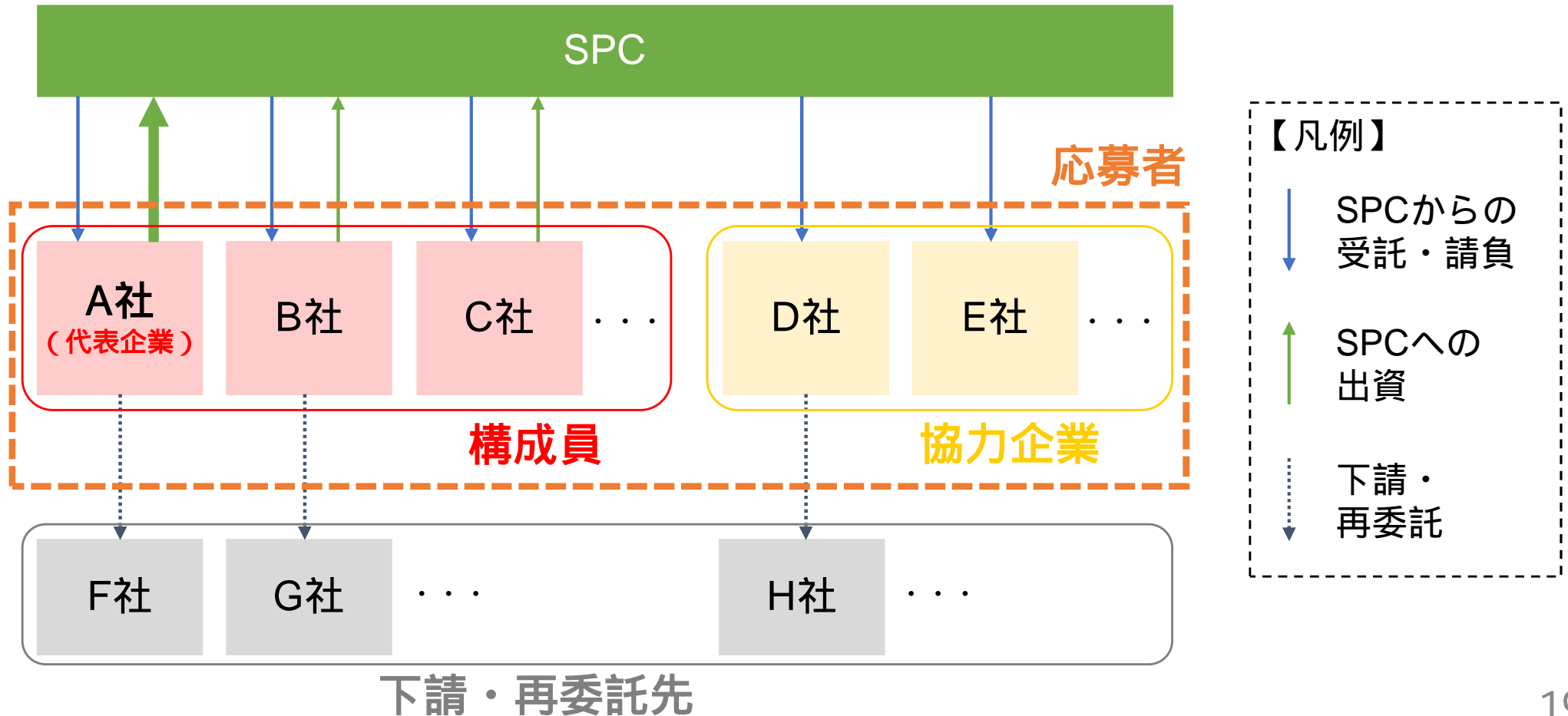
- \*1 必須提案とするか任意提案にとどめるかは検討中
- \*2 整備対象施設の役割を充足する機能等を有する施設を本事業の上限価格の範囲内で提案。総合アリーナ内への施設整備の提案も可能
- \*3 公園内及び各公園施設の一部を有効活用した事業を独立採算事業として実施
- \*4 公園利用者の利便性向上に寄与する機能を有する付帯施設を整備し、独立採算で事業実施。なお、付帯施設は総合アリーナやその他の公園施設とは別棟での整備とする
- \*5 総合アリーナ内での付帯施設の整備は認めない
- \*6 うるま市立体育施設条例に基づく体育施設
- \*7 公園管理事務所は、現体育館解体～総合アリーナ整備期間は公園管理事務所として使用予定だが、総合アリーナ開業後の使用予定がないため、民間主導の利活用可能性を検討予定。既存建物の利活用を前提とするか、民間による除却・再整備も可能とするか等含め、詳細は今後検討

# 3 . 参加資格要件

# (1) 応募者の構成等

- 構成員と協力企業から構成されるグループを応募者とする。構成員のみ（協力企業なし）で構成されるグループでも可
  - 構成員：SPCに出資のうえSPCから業務を受託又は請け負う
  - 代表企業：出資者中最大の議決権を保有し、応募者を取りまとめ
  - 協力企業：SPCに出資はしないがSPCから業務を受託又は請け負う
  - 下請・再委託先：構成員又は協力企業から業務を受託又は請け負う

} **応募者**  
 応募者に含まず



## (1) 応募者の構成等

- 施設整備段階は建設企業が、管理運営段階は運営企業が代表企業を務めるなど、事業期間中に代表企業を変更することも可能とする

### 構成員の出資関連の要件

- 応募者の構成員は、SPCへの議決権株式による出資を行うものとする。構成員からの議決権の合計は、全体の50%を超えるものとする。また、代表企業は出資者中唯一の最大出資者とする
- 全ての出資者は、事業期間中、SPCの議決権株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行ってはならない
- ただし、**事業期間中における構成員間の出資比率の変更による代表企業の変更**については、当該変更後においても、より効果的・効率的かつ安定した事業の継続性が確保されることを市が確認した場合に限り認めるものとする。なお、当該変更の予定がある場合については、事業提案時に表明すること

## (1) 応募者の構成等

- 一般的なPFI事業と同様に、他の応募者とのかけ持ちや、本事業と密接に関連する業務の受託者、事業者選定委員の関係者等は応募者となることができない

構成員及び協力企業になることができない者

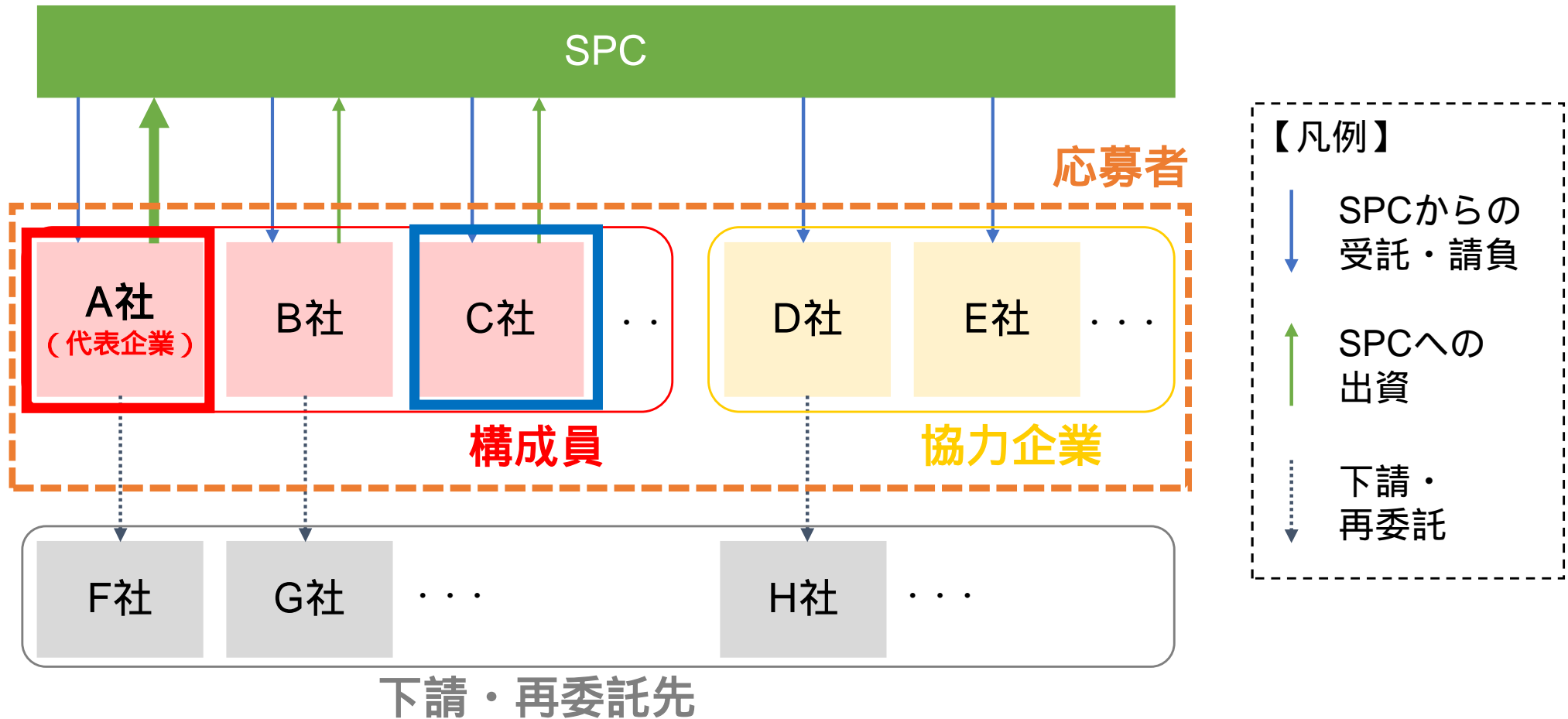
- 応募者の構成員、協力企業及びこれらの企業と資本面もしくは人事面において関係のある者は、他の応募者の構成員及び協力企業になることはできない。なお、市が選定事業者との事業契約を締結後、選定されなかった応募者の構成員又は協力企業が、選定事業者の業務等を受託することは可能とする
- 以下に該当する者は構成員又は協力企業となることができない
  - 市が本事業に係る基本設計業務及びアドバイザー業務を委託している者
  - 本事業の事業者選定委員等が属する企業等若しくはその企業等と資本面・人事面で関連のある者

その他反社、独禁法違反、指名停止措置、税滞納等の一般的な要件を設定

# (1) 応募者の構成等

- 市内事業者が代表企業を務める場合に加点する
- 市内事業者1者以上が構成員となることを必須とする

## 市内事業者関連の要件



市内事業者の定義：参加表明書の提出期限日において市内に本店を有する者  
(以下同じ)

## (2) 業務別の参加資格要件

- 構成員又は協力企業の中から、各業務に当たる者を明らかにする必要
- 各業務に当たる者は1者でも複数者でもよく、複数業務を同一の者が兼ねることも可能。ただし、建設業務に当たる者と工事監理業務に当たる者を兼ねることはできない

業務区分		備考
設計業務に当たる者	建築	アリーナ本体の設計
	公園	外構（広場、駐車場等）の設計
建設業務に当たる者	建築	アリーナ本体の建設
	公園	外構（広場、駐車場等）の建設
工事監理業務に当たる者		<b>建設業務に当たる者と兼ねることは不可</b>
維持管理業務に当たる者		
運営業務に当たる者		
付帯事業に当たる者		付帯施設の整備運営（民間独立採算）を提案する場合に設定
その他業務に当たる者		該当する者がいる場合に設定

## (2) 業務別の参加資格要件

- 設計業務に当たる者は、建築と公園のそれぞれにおいて、1者以上の市内事業者の参画が必要

### 設計業務に当たる者（建築）の参加資格要件

分類	要件	満たすべき者
資格登録	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。	いずれか1者以上
資格登録	令和5年度・令和6年度うるま市入札参加者資格（測量及びコンサルタント等）を有すること。 入札参加資格を有していない場合は、入札参加資格の資格審査に基づいた審査後、参加することができる	全ての者
業務実績	2009年（平成21年）4月1日以降に、元請（JV構成員を含む）として、下記(a)及び(b)の実施設計業務実績があること。なお、(a)及び(b)は同一の建築物でなくてもよい。 (a) 延床面積5,000㎡以上かつ主たる体育館の競技床面積1,000㎡以上のアリーナ・体育館 (b) 25m以上の屋内プール	いずれか1者以上
地域要件	建築物の設計業務に当たる者のうち少なくとも1者は市内事業者（ ）であること。	いずれか1者以上



## (2) 業務別の参加資格要件

- 設計業務に当たる者は、建築と公園のそれぞれにおいて、1者以上の市内事業者の参画が必要

### 設計業務に当たる者（公園）の参加資格要件

分類	要件	満たすべき者
資格登録	令和5年度・令和6年度うるま市入札参加者資格（土木設計）を有していること。 入札参加資格を有していない場合は、入札参加資格の資格審査に基づいた審査後、参加することができる	全ての者
業務実績	2009年（平成21年）4月1日以降に、元請（JV構成員を含む）として、都市公園又は都市公園に類似した役割・機能を有する公園又は緑地（民間施設における公園又は緑地を含む）の実施設計業務実績があること。	いずれか1者以上
地域要件	公園の設計業務に当たる者のうち少なくとも1者は市内事業者であること。	いずれか1者以上

## (2) 業務別の参加資格要件

- 建設業務に当たる者は、1者以上の市内事業者の参画が必要。ただし設計業務と異なり、建築と公園をあわせて1者以上の参画でよい

建設業務に当たる者（**建築・公園共通**）の参加資格要件

分類	要件	満たすべき者
地域要件	建設業務に当たる者のうち少なくとも1者は市内事業者であること。	いずれか1者以上

## (2) 業務別の参加資格要件

- 建築物の建設業務に当たる者のうち1者以上は、構成員として参画しなければならない

### 建設業務に当たる者（建築）の参加資格要件

分類	要件	満たすべき者
応募者の構成	少なくとも1者が構成員であること。	いずれか1者以上
資格登録	建設業法第15条の規定による建築工事業に係る特定建設業の許可を有すること。	全ての者
資格登録	令和5年度・令和6年度うるま市入札参加者資格（建設工事）において、うるま市建設工事等競争入札参加資格及び指名基準等に関する規程に定める入札参加資格の業種が建築工事業であること。 入札参加資格を有していない場合は、入札参加資格の資格審査に基づいた審査後、参加することができる	全ての者
業務実績	2009年（平成21年）4月1日以降に、元請（JV構成員を含む）として、下記(a)及び(b)の施工実績があること。なお、(a)及び(b)は同一の建築物でなくてもよい。 (a) 延床面積5,000m <sup>2</sup> 以上かつ主たる体育館の競技床面積1,000m <sup>2</sup> 以上のアリーナ・体育館 (b) 25m以上の屋内プール	いずれか1者以上

## (2) 業務別の参加資格要件

- 公園の建設業務に当たる者のうち1者以上は、都市公園又はそれに類する施設に係る実績を有していることが必要

### 建設業務に当たる者（公園）の参加資格要件

分類	要件	満たすべき者
資格登録	建設業法第15条の規定による土木工事業に係る特定建設業の許可を有すること。	全ての者
資格登録	令和5年度・令和6年度うるま市入札参加者資格（建設工事）において、うるま市建設工事等競争入札参加資格及び指名基準等に関する規程に定める入札参加資格の業種が土木工事業であること。 入札参加資格を有していない場合は、入札参加資格の資格審査に基づいた審査後、参加することができる	全ての者
業務実績	2009年（平成21年）4月1日以降に、元請（JV構成員を含む）として、都市公園又は都市公園に類似した役割・機能を有する公園又は緑地（民間施設における公園又は緑地を含む）の施工実績があること。	いずれか1者以上

## (2) 業務別の参加資格要件

- 工事監理業務は、建設業務に当たる者と同じの者又は資本面若しくは人事面において関連がある者が実施することは不可

### 工事監理業務に当たる者の参加資格要件

分類	要件	満たすべき者
兼業禁止	工事監理業務は、建設業務に当たる者と同じの者又は資本面若しくは人事面において関連がある者が実施してはならない。	全ての者
資格登録	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。	いずれか1者以上
資格登録	令和5年度・令和6年度うるま市入札参加者資格（測量及びコンサルタント等）を有すること。 入札参加資格を有していない場合は、入札参加資格の資格審査に基づいた審査後、参加することができる	全ての者
業務実績	2009年（平成21年）4月1日以降に、元請（JV構成員を含む）として、下記a及びbの工事監理業務実績があること。なお、a及びbは同一の建築物でなくてもよい。 a 延床面積5,000㎡以上かつ主たる体育館の競技床面積1,000㎡以上のアリーナ・体育館 b 25m以上の屋内プール	いずれか1者以上

## (2) 業務別の参加資格要件

- 維持管理業務に当たる者のうち1者以上は、体育館や公園（それに類する施設を含む）の維持管理実績を有していることが必要

### 維持管理業務に当たる者の参加資格要件

分類	要件	満たすべき者
資格登録	<p>令和5年度・令和6年度うるま市入札参加者資格を有すること。</p> <p>入札参加資格を有していない場合は、入札参加資格の資格審査に基づいた審査後、参加することができる</p>	全ての者
業務実績	<p>2009年（平成21年）4月1日以降に、元請（JV構成員を含む）として、下記a～cの維持管理業務実績があること。なお、a～cは同一の施設でなくてもよい。</p> <p>a アリーナ・体育館又は屋内スポーツ施設（トレーニングジム）、フィットネススタジオ等）</p> <p>b 25m以上の屋内プールを有する施設</p> <p>c 都市公園又は都市公園に類似した役割・機能を有する公園又は緑地（民間施設における公園又は緑地を含む）</p>	いずれか1者以上

## (2) 業務別の参加資格要件

- 運營業務に当たる者のうち1者以上は、構成員として参画しなければならない

### 運營業務に当たる者の参加資格要件

分類	要件	満たすべき者
応募者の構成	少なくとも1者が構成員であること。	いずれか1者以上
業務実績	2009年（平成21年）4月1日以降に、元請（JV構成員を含む）として、下記a～cの運營業務実績があること。 なお、a～cは同一の施設でなくてもよい。 a アリーナ・体育館又は屋内スポーツ施設（トレーニングジム）、フィットネススタジオ等） b 25m以上の屋内プールを有する施設 c 都市公園又は都市公園に類似した役割・機能を有する公園又は緑地（民間施設における公園又は緑地を含む）	いずれか1者以上

## (2) 業務別の参加資格要件

- 応募者が付帯施設（付帯事業の実施）を提案する場合は、付帯事業に当たる者が参加するものとする

### 付帯事業に当たる者の参加資格要件

分類	要件	満たすべき者
資格登録	付帯事業の実施において必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。	全ての者



## (2) 業務別の参加資格要件

- ~ の業務に当たらない者が参加する場合は、その他業務に当たる者として参加するものとする

### その他業務に当たる者の参加資格要件

分類	要件	満たすべき者
	特になし（共通の参加資格要件は満たす必要）	

## 4 . 事業内容の特徴

# (1) 既存施設の包括的な維持管理・運営

- 本事業の維持管理・運営対象は、アリーナに加え、公園内の既存体育施設及びその他の公園施設全体
- 一体的な管理運営による効率化やサービス水準の向上を期待

維持管理・運営対象施設の配置状況



左図凡例	対象施設・エリア	対象業務				
		設計施工	維持管理運営	自由提案*1		
				提案施設*2	自主事業*3	付帯施設*4
	総合アリーナ外構（広場、駐車場、駐輪場等）					*5
	公園内の既存体育施設*6					
	具志川運動公園内（その他の公園施設）					
	県道10号線沿道エリア2か所					
	公園管理事務所					検討中*7

\*6 うるま市立体育施設条例に基づく体育施設

# (1) 既存施設の包括的な管理運営

## 維持管理・運営対象施設の概要

対象施設		概要
総合アリーナ		<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積：18,000㎡</li> <li>階数：2階</li> </ul> <p>上記は、基本計画策定時の数値、現在基本設計中</p>
既存 体育 施設	具志川庭球場	<ul style="list-style-type: none"> <li>面積：9,424㎡（敷地）、9,689㎡（延床）</li> <li>建築年度：1996年度</li> <li>構造：鉄筋コンクリート造</li> </ul>
	具志川野球場	<ul style="list-style-type: none"> <li>面積：21,908㎡（敷地）、16,128㎡（延床）</li> <li>建築年度：1983年度</li> <li>構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上2階</li> </ul>
	具志川ドーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>面積：211,000㎡（敷地）、4,859㎡（建築）、4,479㎡（延床）</li> <li>建築年度：2008年度</li> <li>構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上1階</li> </ul>
	具志川多種目球技場	<ul style="list-style-type: none"> <li>面積：12,513㎡（敷地、延床）</li> <li>建築年度：2007年度</li> </ul>
（主な公園施設） 公園全体	具志川ゲートボール場	<ul style="list-style-type: none"> <li>面積：5,568㎡（敷地、延床）</li> <li>建築年度：1989年度</li> </ul>
	具志川スケートボード場	<ul style="list-style-type: none"> <li>面積：2,100㎡（敷地、延床）</li> <li>建築年度：2004年度</li> </ul>
	具志川野球場サブグラウンド	<ul style="list-style-type: none"> <li>面積：3,400㎡（延床）</li> <li>建築年度：1991年度</li> </ul>

# (1) 既存施設の包括的な管理運営

## 開館時間・休館日

対象施設		開館時間	休館日	備考
総合アリーナ		8:30 ~ 22:00	<ul style="list-style-type: none"> <li>12月29日から翌年1月3日</li> <li>火曜日（休日・慰霊の日に当たるときはその翌日）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現行と同様の開館時間、休館日を想定</li> <li>開館時間の延長や開館日の増加は事業者の提案に基づき市と協議の上決定する</li> </ul>
既存体育施設	具志川庭球場			
	具志川野球場			
	具志川ドーム			
	具志川多種目球技場			
付帯施設				<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者の提案に基づき、市と協議の上設定</li> <li>ただし、総合アリーナその他施設の利用者が利用しやすいよう配慮を求める</li> </ul>
公園全体		0:00 ~ 24:00	なし	<ul style="list-style-type: none"> <li>現行と同様、24時間365日アクセス可能</li> <li>ただし、スケートボード場等は夜間閉鎖を想定</li> </ul>

# (1) 既存施設の包括的な管理運営

## 運營業務区分及び概要

受付業務	利用受付、予約受付・管理、予約システム管理運営
利用料金の収受及び還付業務	利用料金の収受・還付、利用データ管理
施設管理業務	施設の解錠・施錠、空調管理
問合せ対応業務	窓口、電話、メール等での各種問合せへの対応、苦情対応
連絡調整業務	市や関係者との連絡調整、利用スケジュール調整
広報・誘致業務	ホームページ開設、利用者への情報提供、パンフレット作成・配布
総務業務	遺失物管理、利用者アンケートの実施、文書・データ管理
備品等の貸出・管理業務	利用者への備品等貸出、備品等管理
提案プログラム業務	メイン・サブアリーナ、プール、トレーニング室におけるプログラム実施
大会・イベント等運営支援業務	市主催大会等での施設内管理・誘導、一般団体主催事業等での運営支援・事前調整、事業者主催事業の企画運営
交流・地域イベントに関する業務	スポーツ以外のイベントの誘致・企画運営
プールの監視業務	監視員の配置、応急処置
プールの水質管理業務	衛生基準に基づく水質管理
小中学校の水泳授業指導業務	小中学校の水泳授業における児童・生徒への指導
トレーニング指導・健康相談業務	トレーニング室における指導員配置、機器管理
共用部等管理業務	多目的室（会議室）、休憩スペース、キッズルーム・授乳室等の見回り、衛生管理、整理整頓、備品等貸出、利用方法周知等
災害時初動対応業務	災害時の初動対応等
公園、広場、駐車場・駐輪場管理業務	利用状況管理、イベント時の混雑緩和・安全確保
自主事業、提案施設の運営	スポーツ用品販売、自動販売機設置、提案施設の運営等

# (1) 既存施設の包括的な管理運営

## 運営業務区分と主要施設の対応

運営業務区分	アリーナ	プール	トレーニング室	共用部 その他	既存 体育施設	公園・ 駐車場等
受付業務	○	○	○	○	○	-
利用料金の收受及び還付業務	○	○	○	○	○	-
施設管理業務	○	○	○	○	○	-
問合せ対応業務	○	○	○	○	○	○
連絡調整業務	○	○	○	○	○	○
広報・誘致業務	○	○	○	○	○	○
総務業務	○	○	○	○	○	○
備品等の貸出・管理業務	○	○	○	○	○	-
提案プログラム業務	○	○	○	○	○	○
大会・イベント等運営支援業務	○	○	○	-	○	-
交流・地域イベントに関する業務	○	○	○	○	○	○
プールの監視業務	-	○	-	-	-	-
プールの水質管理業務	-	○	-	-	-	-
小中学校の水泳授業指導業務	-	○	-	-	-	-
トレーニング指導・健康相談業務	-	-	○	-	-	-
共用部等管理業務	-	-	-	○	-	-
災害時初動対応業務	○	○	○	○	○	○
公園、広場、駐車場・駐輪場管理業務	-	-	-	-	-	○
自主事業、提案施設の運営	○	○	○	○	○	○

## ( 2 ) 基本設計先行型のPFI事業

- 令和6年1月の基本設計完了に向けて実施中
  - PFI事業においては、基本設計は要求水準具体化の一例と位置づけ、同等以上の変更は柔軟に認める方針
- 基本設計先行型にした理由
- 総合アリーナは、防災拠点とすることから、災害発生時における必要な防災設備等を整理するため
  - 事業費の精度を高めるため

## ( 3 ) 小中学校の水泳授業指導

- アリーナ内に整備されるプールにおいて、PFI事業者が市内小中学校の水泳授業の指導を行うことを運営業務に盛り込む
- 対象校、人数、回数等の詳細は検討中

## ( 4 ) 災害対応の拠点

- アリーナは指定避難所、広場は広域避難場所とする想定のため、災害時初動対応業務や、災害時初動対応マニュアル、避難所運営マニュアルの作成又は作成支援等の業務を盛り込む
- 市による災害復旧活動、避難所としての利用等への協力・対応により発生した追加的な費用は市の負担を想定



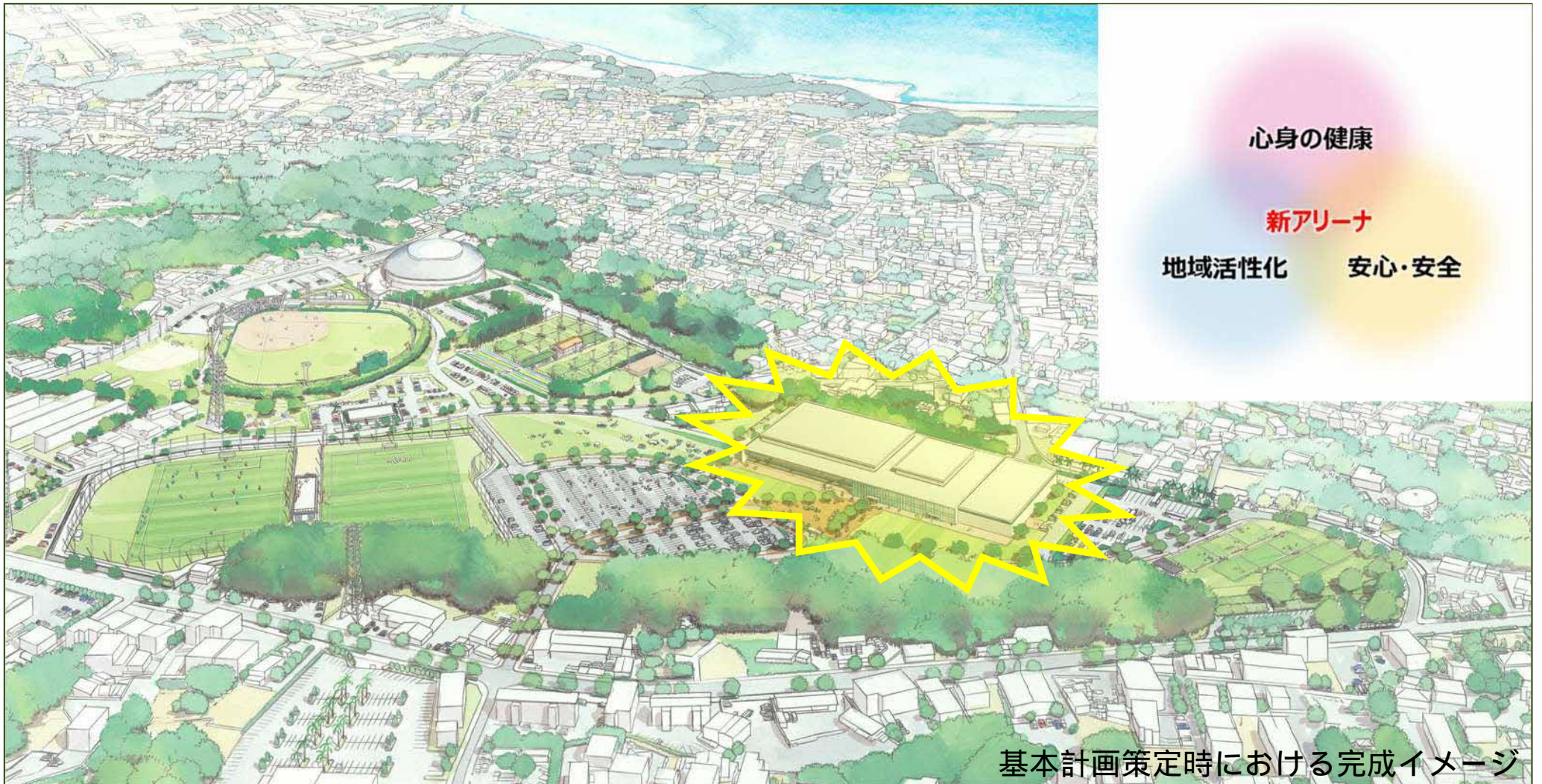
## 5 . 市が期待する事項

# (1) 総合アリーナ建設に伴い期待したいこと

## ■基本コンセプト

うるまの“元気”を生み、“もしも”を守る拠点

(仮称) うるま市総合アリーナ



## (2) 市内・市外事業者の協働

- 地域経済の活性化や市内事業者のノウハウ獲得のため、参加要件や加点項目における措置を講じ、市内事業者の積極的な参加を促進
- 一方、施設内容や事業規模を踏まえ、実績や知見を豊富に有する市外事業者の積極的な参加も期待

### 市内事業者の参加促進策

参加資格要件	構成員としての参加		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市内事業者1者以上とする</li> </ul>	
	業務別	設計業務に当たる者	建築	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市内事業者（建築設計）1者以上を構成員又は協力企業とする</li> </ul>
			公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市内事業者（土木設計）1者以上を構成員又は協力企業とする</li> </ul>
		建設業務に当たる者	建築	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市内事業者（建設業務に当たる者）1者以上を構成員又は協力企業とする</li> </ul>
公園				
加点措置	代表企業としての参加		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市内事業者が代表企業となる場合に加点</li> </ul>	
	地域経済への貢献		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市内事業者の参加数、設計・建設工事に係る市内企業への最終請負額及び備品調達、維持管理・運営に係る市内事業者への発注額、その他地域経済への貢献につながる具体的な提案を加点評価</li> </ul>	

## (3) 効果的かつ効率的な維持管理・運営

- PFI事業の終了後を含め、将来にわたり持続可能な施設としていくため、ランニングコストの縮減や効果的かつ効率的な維持管理・運営に資する提案を高く評価する加点措置や価格点評価を検討中

## (4) スポーツコンベンションの推進

- うるま市はキャンプ・合宿・大会誘致等のスポーツコンベンションを推進しており、新アリーナはその拠点となることを期待している
- 事業開始後も市や関係団体が主導するが、事業者による積極的な誘致等を期待し、関連する提案に係る加点措置を検討中

	令和2年度	令和3年度	令和4年度
各種件数	誘致件数目標：12件 問い合わせ件数：30件 誘致件数：6件	誘致件数目標：11件 問い合わせ件数：20件 誘致件数：3件 12件の合宿予定があったが、新型コロナウイルスの感染拡大により中止	誘致件数目標：10件 問い合わせ件数：17件 誘致件数：15件
受入実績	(屋外) 東北楽天ゴールデンイーグルス FC 町田ゼルビア 湘南ベルマーレ (屋内) トランポリン日本代表 北海道コンサドーレ札幌 三菱自動車京都	(屋外) 東北楽天ゴールデンイーグルス (屋内) トランポリン日本代表 北海道コンサドーレ札幌	(屋外) 阪神タイガース(ファーム) FC 町田ゼルビア 大宮アルディージャ (屋内) トランポリン日本代表 北海道コンサドーレ札幌

## ( 5 ) 賑わい創出に寄与する自由提案






- 「提案施設」「自主事業」「付帯施設」の3つの区分を設け、それぞれ事業者のノウハウを生かした自由提案を求める
- 自由提案を必須とするか任意とするかは検討中
- 自主事業や付帯施設にあたっては使用料等の支払が必要

<p>提案施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本事業の目的に即し、アリーナの役割を充足する機能等を有する施設を「提案施設」として、本事業の予定価格の範囲内で、アリーナ及び本事業で整備対象の外構部に提案することができる</li> <li>● 提案施設は市の所有となる。利用者から料金を徴収する提案も可能だが、その場合は公の施設に位置づけ、利用料金収入として事業者の収入とする 例：ボルダリングウォール、温浴施設等</li> </ul>
<p>自主事業</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● アリーナ、公園内の既存体育施設及びその他公園施設を有効活用した自主事業を企画提案し、独立採算にて実施することができる 例：多目的室やプールを活用したフィットネス等</li> </ul>
<p>付帯施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 公園内の対象地（次頁参照）を有効活用し、地域活性化及び利用者の利便性の向上に寄与する機能を有する付帯施設の整備運営を独立採算で行うことができる 例：カフェ等</li> </ul>

# (5) 賑わい創出に寄与する自由提案

## 自由提案の対象範囲

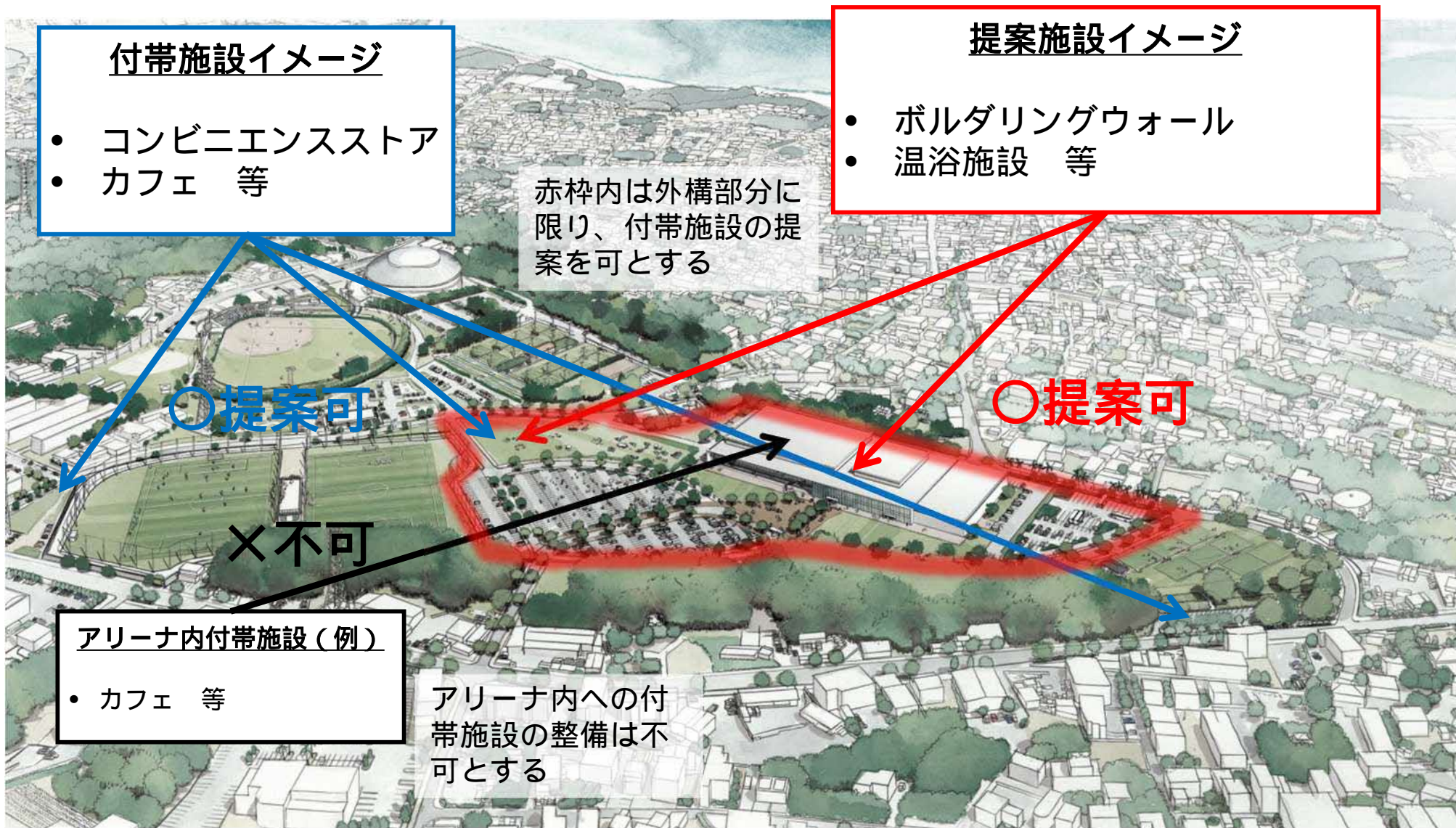


左図 凡例	対象施設・ エリア	対象業務				
		設計 施工	維持 管理 運営	自由提案*1		
				提案 施設 *2	自主 事業 *3	付帯 施設 *4
	総合アリーナ 外構（広場、駐車 場、駐輪場等）					*5
	公園内の既存体 育施設*6					
	具志川運動公園 内（その他の公園 施設）					
	県道10号線沿 道エリア2か所					
	公園管理事務所					検討中*7

- \*1 必須提案とするか任意提案にとどめるかは検討中
- \*2 整備対象施設の役割を充足する機能等を有する施設を本事業の上限価格の範囲内で提案。総合アリーナ内への施設整備の提案も可能
- \*3 公園内及び各公園施設の一部を有効活用した事業を独立採算事業として実施
- \*4 公園利用者の利便性向上に寄与する機能を有する付帯施設を整備し、独立採算で事業実施。なお、付帯施設は総合アリーナやその他の公園施設とは別棟での整備とする
- \*5 総合アリーナ内での付帯施設の整備は認めない

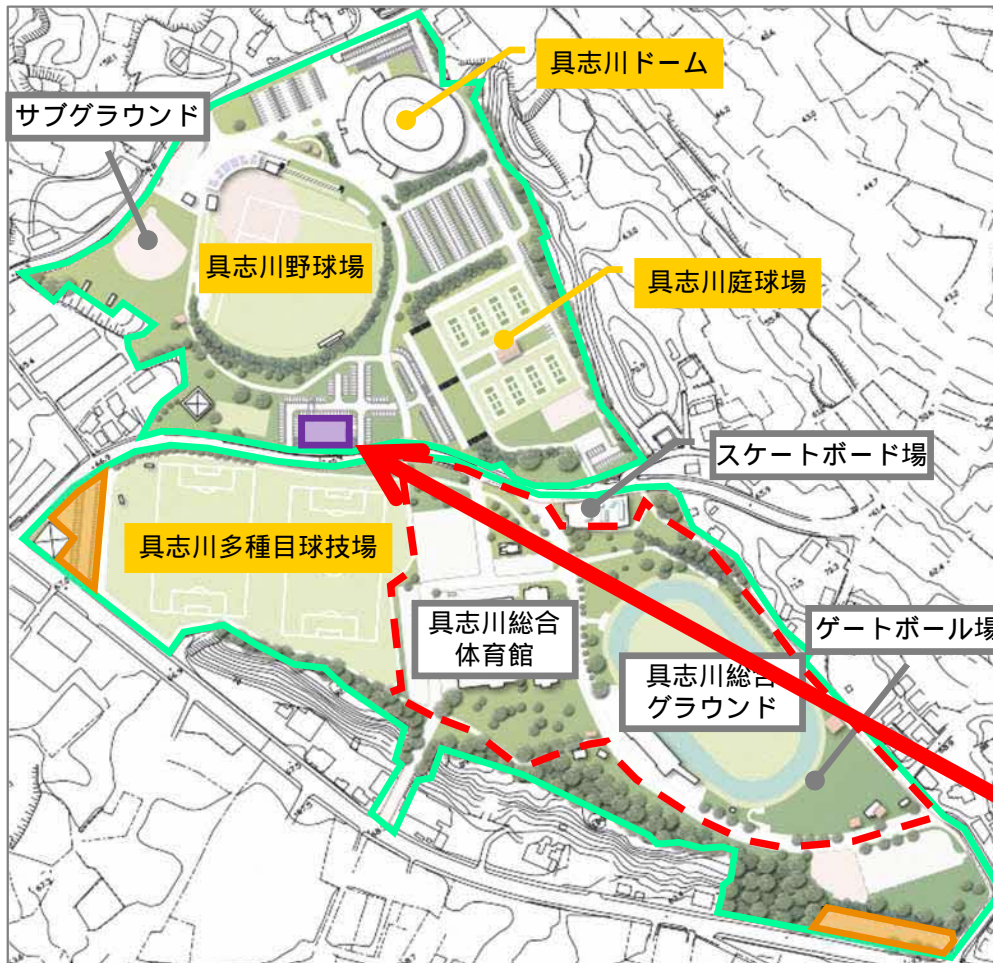
# (5) 賑わい創出に寄与する自由提案

## 付帯施設・提案施設のイメージと提案可能エリア



# (5) 公園管理事務所棟の利活用

- 公園管理事務所棟は、総合アリーナ開業後の使用予定がないため、事業者の自由提案の範囲に含めることを検討している



左図 凡例	対象施設・ エリア	対象業務				
		設計 施工	維持 管理 運営	自由提案*1		
				提案 施設 *2	自主 事業 *3	付帯 施設 *4
	総合アリーナ 外構（広場、駐車 場、駐輪場等）					*5
	公園内の既存体 育施設*6					
	具志川運動公園 内（その他の公園 施設）					
	県道10号線沿 道エリア2か所					
	公園管理事務所					検討中*7

\*1 必須提案とするか任意提案にとどめるかは検討中

\*7 公園管理事務所は、現体育館解体～総合アリーナ整備期間は公園管理事務所として使用予定だが、総合アリーナ開業後の使用予定がないため、民間主導の利活用可能性を検討予定。既存建物の利活用を前提とするか、民間による除却・再整備も可能とするか等含め、詳細は今後検討



# ( 6 ) 公園管理事務所棟の利活用

## 公園管理事務所棟の概要



### 【検討内容】

総合アリーナ整備後アリーナ内に公園管理事務所を設けるため、使用予定はない。

当該建物について、民間提案による利活用を検討。

面積	851㎡(敷地)、336㎡(建築面積)
建築年度	2007年度
駐車場	周辺に101台
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上1階

## 6 . 事業スケジュール

# (1) 事業スケジュール(予定)

- 令和6年6月の事業者公募開始、令和7年3月の契約締結を想定

令和5年11月(本日)	事業者様向け説明会
令和5年12月	サウンディング
令和6年1月	基本設計の完了
令和6年3月	実施方針等の公表
令和6年6月	募集要項等の公表(公募開始)
令和6年10月	提案書類締切
令和6年12月	優先交渉権者の選定
令和7年3月	契約締結
令和7年度	事業着手、設計
令和8~10年度	施工
令和10年度~	供用開始、管理運営

## (2) サウンディング調査の実施

- 明日から市HPにて参加を受付開始（12月中の完了を想定）

### サウンディングにおいて意見をいただきたい主な事項

<p>参加資格要件、市内・市外事業者の協働</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 十分な数の事業者の参画を期待する上で支障となり得る要件が設定されていないか</li> <li>● 事業の確実な履行のために追加すべき要件がないか</li> </ul>
<p>物価高騰への対応</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 直近の建築コストの高騰等を踏まえ、市に配慮を求める事項等</li> <li>● 光熱水費は実費精算とはしない方向で検討しているが、問題ないか 一定範囲を超える増減に対する市及び事業者のリスク負担は検討中</li> </ul>
<p>効果的かつ効率的な維持管理・運営</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ランニングコストの縮減や効果的かつ効率的な維持管理・運営に資する提案を誘導するために適切な加点項目や価格点設定のあり方</li> </ul>
<p>販わい創出に寄与する自由提案</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 自由提案を必須として問題ないか、任意の方が良いか</li> <li>● 自由提案にあたり設定すべき条件等</li> </ul>
<p>公園管理事務所棟の利活用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 自由提案を必須として問題ないか、任意の方が良いか</li> <li>● どのような利活用が想定されるか</li> <li>● 施設の解体を伴う提案も可能とすべきか、その他設定すべき条件等</li> </ul>
<p>民間資金の活用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現在想定している民間資金の活用の規模を踏まえた課題、対応策等</li> </ul>

# ご清聴ありがとうございました。

今後ともうるま市のまちづくりへご協力をよろしく申し上げます。

## 【お問い合わせ】

うるま市企画部プロジェクト推進1課

担当：仲宗根、知念、玉那覇

TEL：098-973-5373

E-mail：[project-ka@city.uruma.lg.jp](mailto:project-ka@city.uruma.lg.jp)

