

(仮称) 西普天間住宅地区総合公園への民間活力導入に関するサウンディング型市場調査
～サウンディング結果の公表～

1. サウンディング型市場調査の概要

(仮称) 西普天間住宅地区総合公園の民間活力導入の可能性について、民間事業者が考える公園の魅力、提案・アイデア、参画可能な事業手法を把握し公募設置等指針及び公募要件を策定する際の参考とするために、マーケットサウンディング調査を実施しました。

サウンディング型市場調査は、令和8年1月26日(月)、27日(火)で実施し、計5社と各1時間～2時間の対話を実施しました。5社のうち4社は対面開催、1社はWEBでの開催でした。

2. 民間事業者の意向のまとめ

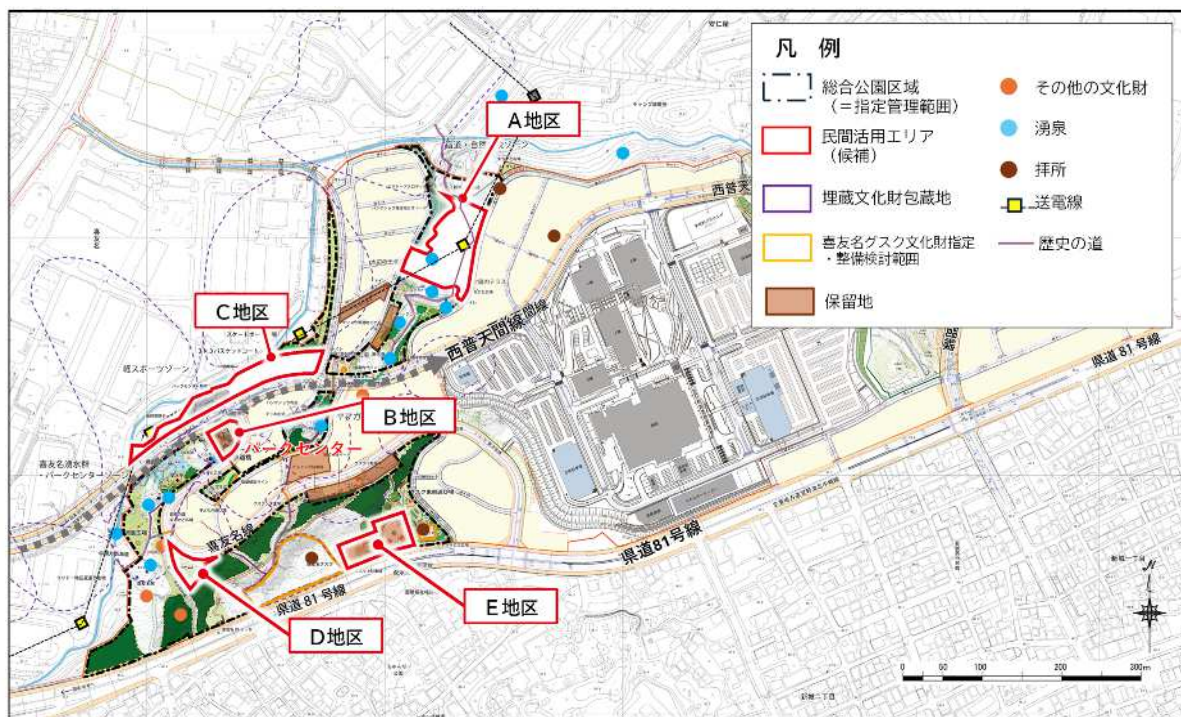
サウンディングにより把握できた民間事業者の意向は以下の通りです。

<対象地区のポテンシャルや市場性、事業参画上の課題>

項目	概要
対象地区の評価	(ポジティブな評価) ・県道81号線の沿道利用、高台からの眺望及び琉大病院との近接性等をポテンシャルとして評価している。 ・軍用地の返還により、将来の新たな市街地形成の可能性を評価している。
	(ネガティブな評価) ・公園が整備されていない現段階で、具体的な検討や評価までは困難である。 ・来訪者が基本的には車利用である中、平坦地が少なく、駐車場の確保が課題である。 ・民間活用エリアは不整形や傾斜の土地が多く、土地利用の制限となる可能性がある。

<各地区への関心>

項目	概要
興味・提案がある エリア	<p>【A地区】 5社中3社の関心が確認できた。</p> <ul style="list-style-type: none"> 面積が大きいことや自然が残されていることを特徴と捉えているものの、具体的な提案に向けては、現在工事中であり公園の基本的な整備内容が見えずイメージしにくいことが課題である。
	<p>【B地区】 5社中4社の関心が確認できた。</p> <ul style="list-style-type: none"> パークセンターの市の費用負担の程度によっては、民間収益機能の導入可能性がある。
	<p>【C地区】 5社中3社の関心が確認できた。</p> <ul style="list-style-type: none"> 西普天間線の沿道で間口が広いことや、西普天間線の国号58号との接続後の交通量次第では、収益施設の可能性がある。 道路高低差についても、上手く活用した提案の可能性がある。 土地の形状、造成の必要性、国道58号までの開通の時期が不透明であること等が課題である。
	<p>【D地区】 5社中1社の関心が確認できた。</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地形状の制約から、認定品の駐車場は整備が難しい可能性が高く、高コストになる上に、必要台数が確保できるのかが不透明という課題がある。
	<p>【E地区】 5社中5社の関心が確認できた。</p> <ul style="list-style-type: none"> 県道81号線のポテンシャルや高台からの眺望を活かした事業の可能性はある。 交通量が多く、幹線道路沿いという特性を踏まえ、ロードサイド店舗に有効なドライブスルーの設置の可能性はある。



総合公園区域と民間活用エリア（候補）

< A地区（健康や憩い等のエリア） >

項目	概要
提案可能な機能・プラン	<ul style="list-style-type: none"> ・現在の自然を最大限生かした整備の提案があった。 ・西普天間線から離れており、車両を誘導する集客施設や駐車場は適さないとの意見があった。 ・周辺が住宅地なので施設の種類や営業時間には留意すべきとの意見があった。
参画可能な事業手法	<ul style="list-style-type: none"> ・従来手法や DB・DBO は参画可能性があるとの意見があった。一方で、Park-PFI や指定管理による参画は意向が少なかった。

< B地区（パークセンターのエリア） >

項目	概要
提案可能な機能・プラン	<ul style="list-style-type: none"> ・自然・歴史・文化・医療を中心とした機能構成の提案があった。 ・駐車場は道路を挟まずパークセンターに隣接した整備の提案があった。 ・飲食店舗は地上階が基本だが、駐車場が上層階（3階）とつながる場所で確保できるなら、3階の店舗の可能性もあるとの意見があった。
参画可能な事業手法	<ul style="list-style-type: none"> ・従来手法や DB・DBO、指定管理は参画可能性があるとの意見があった。一方で、Park-PFI による参画は意向が少なかった。
他地区（A, C, D, E）との包括事業の意向	<ul style="list-style-type: none"> ・パークセンターの市との役割分担が具体化されていない段階では判断できないとの意見があった。 ・近接する C 地区との一体利用の可能性はあるという意見があった。
その他提案事項	<ul style="list-style-type: none"> ・B 地区を利用するための駐車場として、C 地区以外の場所（3F とつなぐ）での確保も有効性であるという意見があった。

< C地区（既存の駐車場設計のあるエリア） >

項目	概要
提案可能な機能・プラン	<ul style="list-style-type: none"> ・収益施設とスポーツ機能との親和性の高さから、立体（複層化）による複数機能を確保する提案があった。
参画可能な事業手法	<ul style="list-style-type: none"> ・Park-PFI や設置管理許可は参画可能性があるとの意見があった。一方で、従来手法や DB・DBO、指定管理による参画は意向が少なかった。
他地区（A, B, D, E）との包括事業の意向	<ul style="list-style-type: none"> ・近接する B 地区との一体利用の可能性はあるという意見があった。
その他提案事項	<ul style="list-style-type: none"> ・収益施設としての駐車場の確保が必要であるという意見があった。

< D地区（喜友名線沿いの斜面地のエリア） >

項目	概要
提案可能な機能・プラン	<ul style="list-style-type: none"> ・市が造成すれば、駐車場整備の可能性はあるという意見があった（ただし認定品の駐車場整備が難しい場合は、高コストになる上、必要台数が確保できるのかが不透明）
参画可能な事業手法	<ul style="list-style-type: none"> ・従来手法は参画可能性があるとの意見があった。一方で、DB・DBO や Park-PFI、指定管理による参画は意向が少なかった。 ・サブリース（民間が整備・機器設置、売上から賃料を市へ支払う）の事業手法の意見があった。

<E地区（県道81号線沿いの平地（高台）エリア）>

項目	概要
提案可能な機能・プラン	<ul style="list-style-type: none"> ・県道81号線沿道のポテンシャルと眺望を活かした、飲食・物販等の店舗や子育て機能の複合施設の提案があった。 ・1階は店舗等、2階以上を駐車場とする提案があった。
保留地と配水池敷地の一体利用	【保留地敷地のみの利用】 5社中2社の関心が確認できた。 <ul style="list-style-type: none"> ・賑わい、集客施設や駐車場の提案があった。
	【イメージ（隣接）】 5社中3社の関心が確認できた。 <ul style="list-style-type: none"> ・隣接地には飲食店などの整備、配水池上部は広場空間とテラス席など飲食スペースとしての利用の提案があった。
	【イメージ[上部利用（一部）】 現時点で関心はなかった。 <ul style="list-style-type: none"> ・配水池の建築物との複合化のイメージがしにくく、提案はなかった。
	【イメージ[上部利用（全て）】 5社中1社の関心が確認できた。 <ul style="list-style-type: none"> ・施設上部の公園としての利用の提案があった。
用途地域の制限	【規制緩和】 5社中2社の緩和の意向が確認できた。 <ul style="list-style-type: none"> ・想定している店舗等の規模で用途地域の緩和の必要性がないという意見がある一方で、緩和により民間事業者が参入しやすくなるという意見があった。
高さ制限	【規制緩和】 5社中2社の緩和の意向が確認できた。 <ul style="list-style-type: none"> ・想定している店舗等の規模で高さ制限の緩和の必要性がないという意見がある一方で、緩和により民間事業者が参入しやすくなるという意見があった。
その他提案事項	<ul style="list-style-type: none"> ・配水池の範囲、整備の関係性が具体化されていないことが課題であるという意見があった。 ・県道81号線に勾配があり、敷地への乗り入れが課題であるという意見があった。

【E地区】配水池と保留地（民間施設）が一体となった官民連携事業のイメージ（一例）

タイプ区分	隣接	上部利用（一部）	上部利用（全て）
期待	配水池と民間施設の連携による魅力向上、公園の代替機能確保、配水池と一体化したシンボリックな景観、財政コストの縮減		
平面			
断面			
手法	サウンディング市場調査結果を踏まえて検討		
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・本資料は、サウンディング（市場調査）に向けた官民連携のアイデア・たたき台であり、事業化や採用を決定するものではありません。 ・保留地の販売方法・条件（募集方法、価格、区画、譲渡条件等）を確定するものではありません。 ・当該保留地は現時点で一般競争入札を予定しております。上表はイメージとして示したもので購入後の利活用にあたっては、担当部署（市街地整備課）と事前相談・協議が必要です。 ・配水池上部等の利活用（上部利用の範囲や方法を含む）については、安全性・維持管理・法令適合等の整理が必要であり、十分な検討・協議が必要となります。 		

<公園の維持管理・運営方法について>

項目	概要
公園全体の指定管理 (維持管理業務)	・公園全体の指定管理の可能性は複数企業が可能性を示したものの、公園全体が明確になっていない現段階では判断できないという意見があった。
地域への愛着を育む 取組(自主事業)	・自主事業は今後の検討事項であるという意見があった。

<その他行政への要望等>

項目	概要
行政に期待する支援・配慮してほしい事項(要望含む)	・公園の整備スケジュールや現地の状況など、事業の具体的な内容の提示と求める意見があった。
事業者負担の軽減/役割分担	・造成や施設整備費などの負担の役割分担の明確化を求める意見があった。
事業の進め方/公募条件	・保留地の取得方法の明確化と求める意見があった。

3. サウンディングのまとめ

- ・公園全体の整備スケジュールや市と民間事業者との役割分担が今後明確になることで、より具体的な提案や事業手法の検討が可能になるとの意向が全ての事業者から示された。その中でも、次のような意見があった。
- ・県道 81 号線や高台からの眺望を評価する一方で、公園整備の進捗、地形的制約、駐車場の必要性が課題と認識されている。
- ・事業者の関心が高かったのは、E 地区（県道 81 号線沿いの平地（高台）、B 地区（パークセンターのエリア）、C 地区（既存の駐車場設計のあるエリア）であった。
- ・A 地区は、なるべく自然を生かした整備で周辺の住宅地への配慮も必要となり、従来手法や DB・DBO などの整備手法の可能性はある。
- ・B 地区は、自然・歴史・文化等に関する機能導入と収益施設の可能性が示されたものの、駐車場との位置関係が課題となる。従来手法や DB・DBO の整備手法とともに、建物の指定管理の可能性もある。市の負担の程度によっては事業者の参画も可能性は高まる。
- ・C 地区は、広い間口や西普天間線に面することから、スポーツ機能と連携した収益施設の提案があった。Park-PFI 事業の可能性が示され、駐車場の課題も一緒に解決できる可能性がある。
- ・D 地区は、地形的制約から駐車場整備の難しさは示されたものの、市との役割分担で可能性は残る。従来手法とともに、サブリースという事業手法も示された。
- ・E 地区は、立地条件的に民間事業者の意向が一番高く、収益施設の可能性がある。一方で配水池上部との利用については、可能性が示されたものの、一体的な建築に対する懸念点がある。
- ・公園全体の指定管理については、公園の全体像が見えていない現時点では判断できないという意向が多い。
- ・行政には、公園整備のスケジュールや行政と民間との役割分担（費用負担も含めた）、保留地の取得方法などについて明確化して欲しいという要望があった。