

(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 質問及び回答

No.	質問内容	回答
1	A～E地区の全ての活用が条件となりますか?一ヵ所のみの選択でも大丈夫ですか?	A～E地区すべての活用を条件としているものではありません。一ヵ所のみを選択した提案も可能です。
2	ご提示された各地区について、商業地として事業性が乏しく店舗開発が難しいと判断しております。県道81号沿いのE地区又は付近の造成拡大(300坪以上)を期待したいのですが、可能でしょうか?	E地区およびその周辺において、造成拡大を行う予定は現在のところございません。
3	E地区において、ドライブスルー方式は何か制限はありますか?	ドライブスルー方式そのものに関する制限は設けておりません。ただし、出入口の設置等については、道路管理者および交通管理者との協議・調整が必要となります。
4	本事業は「西普天間住宅地区」と冠がついていますが、そもそも「西普天間住宅」とは、返還された地域のどの部分(広さ何m ²)に、いつまでに何戸が入居する予定の住宅地なのでしょうか。実施要領には「周辺人口約2,300人(500m圏域)」とありますが、これが人口でどうか。	西普天間住宅地区(50.7ha)における地区将来人口は、事業計画上で想定した試算では、約1,124人となります。 また、実施要領に記載している周辺人口約2,300人については、2030年の将来時点における、総合公園の中心から半径500m圏内の人口を示したものです。
5	対象のA～Eの各地区の事業者募集は、別々でしょうか。それとも5カ所を一括しての募集でしょうか。	各地区ごとの提案、複数地区をまとめた提案、いずれの形式でも募集しております。
6	B地区の想定する事業手法に「DB・DBO」とあります。パークセンターの建設は市が担当するという説明だったと思います。施設整備なしで、「DB・DBO」とは何をDB(DBO)で建てる想定しているのでしょうか。	パークセンターについて、DB方式またはDBO方式による提案を想定しております。
7	C地区に駐車場を整備するには、傾斜地を平になるまで埋め、北側に擁壁を立てる必要があると思います。これだけの土木工事を伴う公園整備をPark-PFI手法で民間側の負担を求めるることは、難しいと思います。擁壁工事も含めて民間側の負担でしょうか。	C地区における擁壁工事につきましては市側で施工する予定です。

(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 質問及び回答

No.	質問内容	回答
8	E地区の与条件に「購入面積は配水池に必要な面積を想定。空き地が生じた場合は、空き地部分は利用可」とあります。これは「保留地を宜野湾市上下水道局が購入して、配水池に使わない場所（面積）が生じたら、その場所を民間が使える」という意味でしょうか。そのため面積が1,600～3,200と幅を持たせているのでしょうか。	<p>まず、区画整理事業において、当該位置に約3,200m²の保留地を計画しております。そのうち、宜野湾市上下水道局が必要な面積を購入し、残りは一般保留地として販売される予定です。</p> <p>上下水道局が購入する面積が現時点で確定していないこと、上下水道局が購入する保留地との一体利用の提案可能性も考えられること等を含めて、1,600～3,200m²と幅をもたせて記載しております。</p> <p>上下水道局が購入する保留地のなかで、配水池の建設をしたうえで生じる空き地部分等においては、民間活用が可能となります。</p> <p>さらに、隣接する一般保留地と配水池敷地が一体となった民間活用のニーズがあるのかについても把握したいと考えています。配水池と一般保留地を活用した官民連携事業の一例を別紙資料にて紹介します。本資料は可能性の一つを示すものであり、E地区に対する事業提案を検討する際の参考資料としてご覧ください。</p>
9	埋蔵文化財について 試掘で文化財が出た場合の発掘費用の負担は、宜野湾市か業者、どちらが負担するのでしょうか。	試掘調査の結果、埋蔵文化財が確認された場合の発掘調査費用については、原則として事業者様のご負担となります。
10	造成工事の範囲と負担について 高低差のある活用エリア（B・C地区など）がありますが、盛り土や擁壁など費用負担やどの程度の範囲まで市側で整備されるのでしょうか。	盛土および擁壁工事については、市で施工する予定です。
11	インフラ整備の境界と負担について 各活用エリア（A～E地区）において、電気・上下水道・ガスなどの基幹インフラがどの地点まで市によって整備されるのでしょうか。	上下水道については、原則として各活用エリアの前面道路までを市にて整備する予定です。その他の基幹インフラについては、各供給事業者に対して確認をする必要があります。

(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 質問及び回答

No.	質問内容	回答
12	景観計画による高さ制限（15m）の緩和可能性について 景観形成重点地区に指定されており、高さ15m以下の制限がありますが、斜面地という特性を利用して眺望保全と両立する優れた提案がある場合、高さ制限の特例措置などが検討可能でしょうか。	原則として景観計画の高さ規制を厳守してください。特例措置の規定では、効果的な工夫を行うことにより全体として良好な景観を形成できる場合や、周辺の景観形成に影響がないと認められる場合は、景観形成基準によらないことができるようになります。その適用については、必要に応じて景観審議会に諮るため、市との十分な協議が必要となります。
13	A地区と宅地予定エリアの境界や範囲について A地区と宅地予定エリア（池を埋める予定の場所）との境界や接道関係などの詳細図があれば知りたいです。	道路および宅地造成工事に関する図面はございます。 閲覧を希望される場合は、個別に対応いたします。
14	駐車場台数について 活用エリア内での駐車場確保台数は、118台（C地区42台+その他エリア76台以上）が必要な必須条件という理解でよろしいでしょうか。 →C地区における駐車場必要台数は42台としていますが、その他の地区については、必須となる台数は設定しておりません。	C地区における駐車場必要台数は42台としていますが、その他の地区については、必須となる台数は設定しておりません。当初計画では公園駐車場を確保予定でしたが、区画整理の計画変更により用地が不足し、確保が喫緊の課題となっています。そのため、118台という数字は必須ではありませんが、当初計画と同程度の台数確保に向けた積極的な提案を期待します。
15	周辺施設（琉球大学病院等）との連携支援について 本地区は琉球大学医学部・病院を中心に開発が進んでいます。市側から病院来訪者（一日約1,100人）や学生（約1,200人）、琉大病院就労者(1,500人)に向けた共同広告や、施設間の相互利用を促すような行政的支援は検討の余地はありますでしょうか。	宜野湾市としまして、西普天間住宅地区内において、市民の健康増進に資する事業の推進を図っております。 その趣旨に合致する事業提案については、連携や支援の可能性について検討する余地があると考えております。
16	病院・大学や周辺住民への配慮の観点から、市が想定している禁止事項や制限、不適格提案はありますでしょうか。 (例：騒音・危険施設・宿泊施設・深夜営業・24時間営業・屋外イベント・音楽イベント・焼肉屋など)	ご提案内容が関係法令を遵守するものであれば、現時点では特段の禁止事項や制限は設けておりません。

(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

【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。 		