

長嶺城址総合公園、豊見城城址跡地への
民間活力導入に向けたサウンディング型市場調査
実施要領

令和元年 8月

経済建設部 公園緑地課

目 次

1. 調査内容

- (1) はじめに
- (2) サウンディングの目的
- (3) サウンディングの対象者
- (4) サウンディングの対象公園
- (5) サウンディングの提案趣旨

2. 調査日程

- (1) サウンディングのフロー
- (2) 事前説明会の開催
- (3) 対話参加（エントリーシート）の受付
- (4) 対話の実施
- (5) 実施結果の公表

3. 留意事項

- (1) 対話内容及び参加等の取扱い
- (2) 参加除外条件
- (3) お問い合わせ先

【様式1】 質問書

【様式2】 事前説明会参加申込書

【様式3】 対話参加申込書（エントリーシート）

【別添1】 豊見城市都市公園位置図

【別添2】 長嶺城址総合公園整備事業概要

【別添3】 豊見城城址跡地整備事業概要

1. 調査内容

(1) はじめに

豊見城市において、長嶺城址総合公園、豊見城城址跡地整備を実施しておりますが、現時点において総事業費が多額となっているため、事業費の縮減などの検討を行っていきます。

全国的に、民間活力の導入を視野に入れた運営や整備が推進されるようになり、公園を有効に活用した事例が増えていることから、本市においても、どのようにしたら公園のポテンシャルを保ち、魅力を引き出せるのか、市民の皆様、民間事業者の皆様と連携を図りながら、財政負担の削減、効果的な施設管理・運営の可能性について検討して参りたいと考えております。

(2) サウンディングの目的

民間事業者の皆様との対話を通じて、本市の公園の魅力向上のためのアイデアや参加しやすい事業条件等を把握するため、サウンディング型市場調査を実施します。事業者ごとに、意見交換を行う場となります。市の公園で『こんな方法で公園をもっと使いたい!』『こんな事業展開だったらできそう…』といった民間の持つ発想や視点などについて、ぜひお聞かせください。調査の結果を、民間事業者の皆様との効果的な連携を図る仕組みづくりに活かしていきます。

(3) サウンディングの対象者

市内公園の整備や管理・運営に関心のある民間事業者・NPO法人等またはそれらのグループ
※業種・業態を問いません
※個人の方は対象になりません

(4) サウンディングの対象公園

調査対象として豊見城城址跡地、長嶺城址総合公園を対象とします。

公園については、図面の一部を公開します。それ以外で資料が必要な場合は、お問い合わせください。

【別添 1】豊見城市都市公園位置図

【別添 2】長嶺城址総合公園整備事業概要

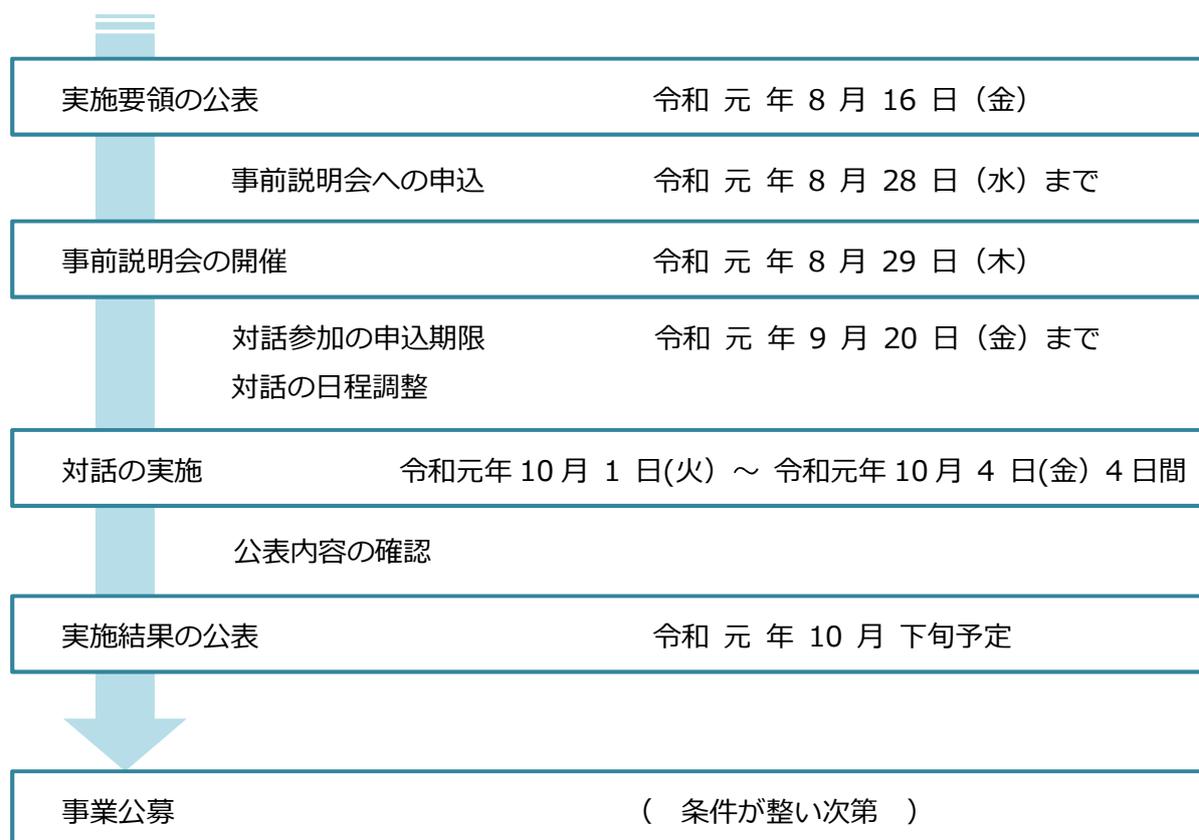
【別添 3】豊見城城址跡地事業概要

(5) サウンディングの提案主旨

- ・ 民間活力導入の目的は、総事業費が多額となっている為事業費の縮減を目的としていますので、市が整備予定としている公園施設の一部整備を行っていただくことを条件としています。
(例 1：園路の一部整備を行い、市の財政負担を軽減する。)
(例 2：駐車場の一部整備を行い、市の財政負担を軽減する。)
(例 3：未買収用地を、借地か買収等を行い市の財政負担を軽減する。)

2. 調査日程

(1) サウンディングのフロー



※ 事業実施の見通しについて

新たな民間活力を活かした事業は、対話の結果を参考に事業スキームを決定する予定です。
公募設置管理制度(Park-PFI)の公募であれば、手続きや庁内調整にさらに時間を要します。

本調査に関する質問がありましたら、【様式1】「質問書」にて、ご質問ください。

(対話実施まで随時受付回答を行います。質問内容によっては回答が遅れる可能性があります。)

(2) 事前説明会の開催

本調査の趣旨や内容について、多くの方々にご理解いただけるよう、実施方法等について、事前説明会を開催します。参加を希望される方は、次の要領で申込のうえ、ご参加ください。

※事前説明会への参加は、対話参加への必須条件ではありません。

※事前説明については、8月29日(木)に事前説明会を開催致しますが説明会以降であっても10月1日(火)の対話実施を行うまでの期間において、希望者には同じ内容の説明をいたします。

①申込の受付期限 令和元年8月28日(水) 17時まで
(当日の参加であっても受付します)

②申込の提出様式 【様式2】「事前説明会参加申込書」

- ③申込の提出方法
 - ・様式を事務局までFAX又はEメールでご提出ください。
 - ・件名は、<事前説明会参加申込み>としてください。
 - ・様式が届いたか、電話又はEメールで確認してください。
- ④事前説明会日時 令和元年8月29日(木) 14:00～15:00
- ⑤事前説明会場所 豊見城市役所 3階 第1会議室A(東側)、B(西側)
- ⑥事前説明会内容 調査の概要説明、対話の実施方法等
 - ・説明の後、質疑時間を予定しています。

(3) 対話参加(エントリーシート)の受付

対話への参加を希望される場合には、エントリーシートの提出が必要となります。次の要領でご提出のうえ、ご参加ください。

※対話参加(エントリーシート)の受付期限については、日程調整のために設けています。

しかし、当日の参加(対話実施期間中)であっても日程調整を行い受付します。

- ①受付期限 令和元年9月20日(金) 17時まで
- ②提出様式 【様式3】「エントリーシート」
- ③提出方法
 - ・様式を事務局までFAX又はEメールでご提出ください。
 - ・件名は、<エントリーシートの提出>としてください。
 - ・様式が届いたか、電話又はEメールで確認してください。
 - ・対話への参加を他の日時に希望する場合は、事前にご相談ください。

(4) 対話の実施

対話は、1提案者あたり1時間を目安に実施します。アイデア及びノウハウ保護のため、個別に行います。詳細な日時等については、受付後、個別に調整させていただきます。

はじめに、参加事業者から提案内容についてご説明いただき、その内容について意見交換させていただきます。下記の内容を目安にしておりますが、それぞれのご提案に応じて、可能な範囲の対話で構いません。また、下記によらない自由なご意見もお寄せください。

- ①実施期間 令和元年10月1日(火)～令和元年10月4日(金) 4日間
9時から17時の間を予定
- ②実施場所 豊見城市役所 3階 第2会議室(10月1日午前、10月3日午後)
豊見城市役所 3階 第1会議室A(東側)、B(西側)
(10月1日午後、10月2日午前・午後、午後、10月3日午前
10月4日午前・午後)
- ③提案資料
 - ・提案内容を説明できる資料があれば、ご持参ください(5部準備願います)
 - ・パソコンの持込やプロジェクターの利用も可能です
- ④対話の内容
 - ・事業内容について…どのような事業の展開をお考えですか。
 - ・期待される効果について…公園や地域にとって、どのような効果が期待されますか。
 - ・事業実施の条件や課題について…事業を進めるにあたり、必要な条件等がありましたら、教えてください。

(5) 実施結果の公表

対話の実施結果については、概要をホームページ等で公表します。公表に当たっては、事前に参加事業者の内容の確認を行います。参加事業者の名称及び企業ノウハウに係る内容は、原則として、公表しません。ただし、「豊見城市情報公開条例」等関連規定に基づき、公開の対象となることがあります。

3. 留意事項

(1) 対話内容及び参加等の取扱い

- ・ 今回の対話をもとに事業化した場合には、改めて公募により事業者を募ります。提案者が必ずしも事業の実施者となるわけではありません。
- ・ 対話への参加実績は、事業公募時における評価の対象とはなりません。
- ・ 今回の対話へ参加しなかった事業者でも今後予定している事業者公募への参加は可能です。
- ・ 対話内容は、今後の事業化検討に活用させていただきますが、公募実施を必ずしも約束するものではありません。また、提案以外の公園や市有地の活用策の参考とさせていただく場合があります。
- ・ 提出されたエントリーシート及び提案書類等の返却は行いません。
- ・ 対話への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。
- ・ 必要に応じて、追加での対話やアンケート等を行うことがあります。ご協力をお願いします。

(2) 参加除外条件

次のいずれかに該当する場合は、対話の対象者として認めないこととします。

- ① 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)第 17 条の規定に基づく更生手続開始の申立て、又は、民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)第 21 条の規定に基づく再生手続開始の申立てをしていない者であること。会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)の規定により、更生手続開始の申し立てをしている場合。
- ② 法人税、所得税、地方税、消費税の滞納がないこと。
- ③ 豊見城市暴力団排除条例(平成 23 年 9 月 28 日条例第 18 号)第 2 条第 1 号に規定する暴力団又は同条第 2 号に規定する暴力団員に該当する者でないこと、及び暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者でないこと。

(3) お問い合わせ先(事務局)

連絡先：豊見城市 経済建設部 公園緑地課 公園班
所在地：〒901-0292 沖縄県豊見城市宜保一丁目 1 番地 1
電話：098-850-0096
FAX：098-850-6323
E-mail：ryokuchi@city.tomigusuku.lg.jp
窓口受付時間：平日午前 9 時から午後 5 時まで（正午から午後 1 時は除く）

【様式1】

質 問 書

令和 元 年 月 日

豊見城市 経済建設部 公園緑地課長 宛

「長嶺城址総合公園、豊見城城址跡地への民間活力導入に向けたサウンディング型市場調査」に係る以下の事項について、質問します。

法人名又は団体名

所在地

担当者 所属部署

氏名

E-mail

電話

FAX

長嶺城址総合公園 or 豊見城城址跡地 ※公園を特定しない場合は、 空欄で結構です	質問内容

※1 質問の受付期限 対話実施まで随時受付回答を行います。

質問内容によっては回答が遅れる可能性があります。

※2 質問書の提出先 豊見城市公園緑地課まで F A X 又は E メールでご提出ください

FAX : 098-850-0096 E-mail : ryokuchi@city.tomiguusku.lg.jp

【様式2】

事前説明会参加申込書

令和 元 年 月 日

豊見城市 経済建設部 公園緑地課長 宛

「長嶺城址総合公園、豊見城城址跡地への民間活力導入に向けたサウンディング型市場調査」の事前説明会への参加を申し込みます。

法人名又は団体名

所在地

担当者 所属部署

氏名

E-mail

電話

FAX

【事前説明会への参加予定者】

所属・部署・役職等	氏名

※1 申込の受付期限 令和元年8月28日(水)17時まで

※当日の参加であっても受付を行います。

※事前説明会への参加は、対話参加への必須条件ではありません。

※事前説明については、8月29日(木)に事前説明会を開催致しますが説明会以降であっても10月1日(火)の対話実施を行うまでの期間において、希望者には同じ内容の説明をいたします。

※2 申込書の提出先 豊見城市公園緑地課まで F A X 又は E メールでご提出ください

FAX : 098-850-6323 E-mail : ryokuchi@city.tomigusuku.lg.jp

【様式3】

対話参加申込書（エントリーシート）

令和 元 年 月 日

豊見城市 経済建設部 公園緑地課長 宛

「長嶺城址総合公園、豊見城城址跡地への民間活力導入に向けたサウンディング型市場調査」の提案事業者への個別対話について、参加を申し込みます。

【参加事業者について】

法人名又は団体名		
所在地		
担当者	所属部署	
	氏名	
	E-mail	
	電話	
	FAX	

※グループで参加する場合は、法人名等の欄に全ての構成員について記載してください

【対話について】

希望日 10月1日（火） から10月4日（金） より選択(4日間)	第1希望	日（ ） <input type="checkbox"/> 午前 <input type="checkbox"/> 午後 備考（ ）	
	第2希望	日（ ） <input type="checkbox"/> 午前 <input type="checkbox"/> 午後 備考（ ）	
	第3希望	日（ ） <input type="checkbox"/> 午前 <input type="checkbox"/> 午後 備考（ ）	
参加予定者	所属・部署・役職等		氏名

※1 申込書の受付期限 令和元年9月20日（金）17時まで

受付期限については、日程調整のために設けています。

当日の参加（対話実施期間中）であっても日程調整を行い受付します。

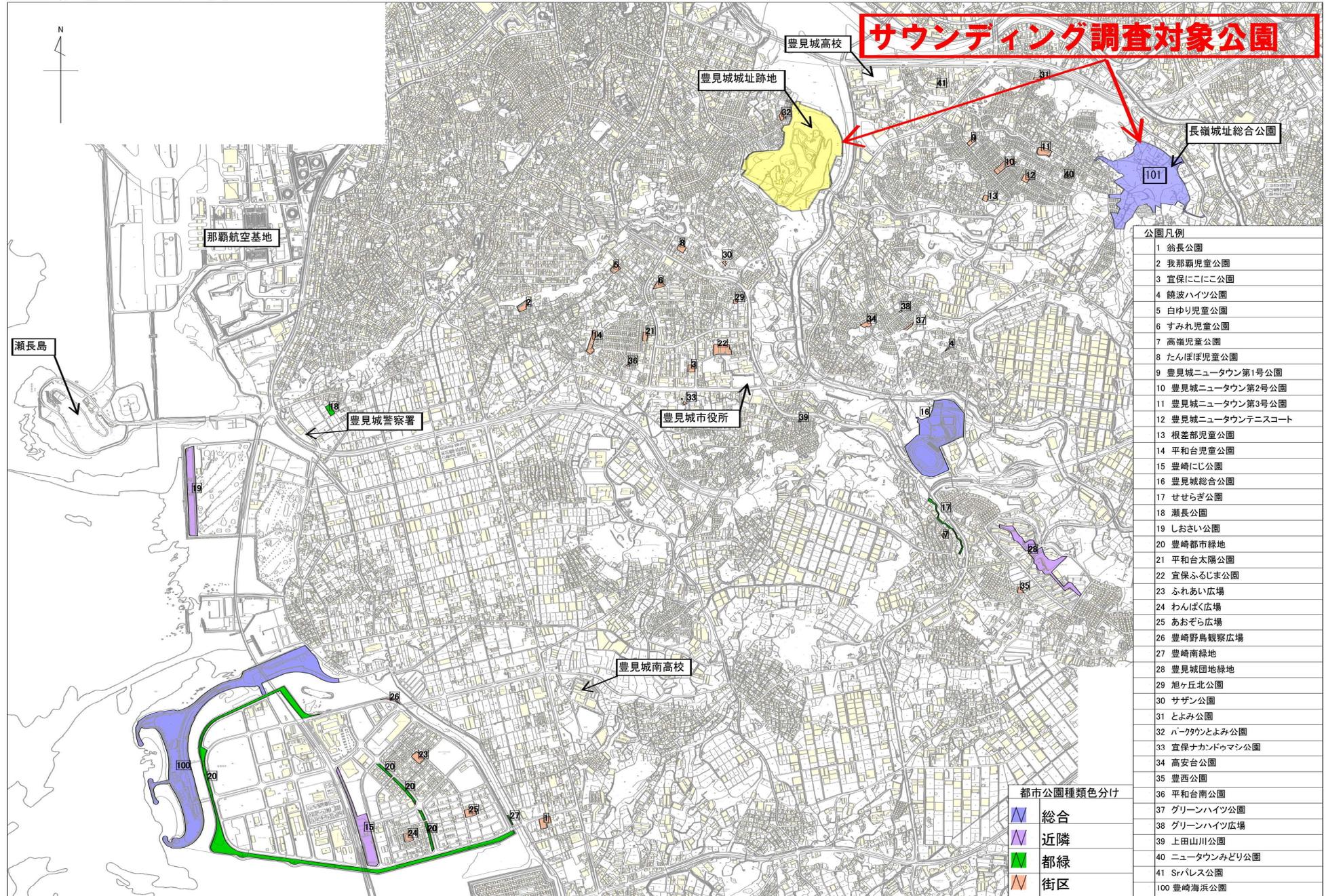
※2 申込書の提出先 豊見城市公園緑地課まで F A X 又は E メールでご提出ください

FAX : 098-850-6323 E-mail : ryokuchi@city.tomigusuku.lg.jp

※3 対話への参加を他の日時に希望する場合は、事前にご相談ください

豊見城市都市公園位置図

【別添1】



公園凡例	
1	翁長公園
2	我那覇児童公園
3	宜保にっこ公園
4	饒波ハイツ公園
5	白ゆり児童公園
6	すみれ児童公園
7	高嶺児童公園
8	たんぽぽ児童公園
9	豊見城ニュータウン第1号公園
10	豊見城ニュータウン第2号公園
11	豊見城ニュータウン第3号公園
12	豊見城ニュータウンテニスコート
13	根差部児童公園
14	平和台児童公園
15	豊崎にじ公園
16	豊見城総合公園
17	せせらぎ公園
18	瀬長公園
19	しおさい公園
20	豊崎都市緑地
21	平和台太陽公園
22	宜保ふるじま公園
23	ふれあい広場
24	わんぱく広場
25	あおぞら広場
26	豊崎野鳥観察広場
27	豊崎南緑地
28	豊見城団地緑地
29	旭ヶ丘北公園
30	サザン公園
31	とよみ公園
32	パークタウンとよみ公園
33	宜保ナカドゥラン公園
34	高安台公園
35	豊西公園
36	平和台南公園
37	グリーンハイツ公園
38	グリーンハイツ広場
39	上田山川公園
40	ニュータウンみどり公園
41	Srバレス公園
100	豊崎海浜公園

都市公園種類色分け	
△	総合
▽	近隣
■	都緑
◇	街区

101	長嶺城址総合公園
-----	----------

長嶺城址総合公園整備事業概要

○長嶺城址総合公園について

【概要】

事業個所：豊見城市字嘉数、長堂地内

公園面積：13.6ha

長嶺グスク一帯を歴史、文化的資源を活かして観光、交流活動の活性化に担う場とし、総合的な利用に供することを目的として、1.歴史・眺望ゾーン、2.自然学習ゾーン、3.多目的広場ゾーン、4.冒険遊び場ゾーン、5.パークゴルフゾーンの5つのゾーンに分けて整備を行う計画としています。

【特記事項】

- ・令和元年時点では、用地を1筆も買収していません。
- ・令和元年時点では、現地の施工は未着手となっています。
- ・令和元年時点では、実施設計をしていません。
- ・令和元年時点では、パークゴルフ場を54ホール整備する予定となっています。
- ・事業個所は、市街化調整区域となっていることから建築物に対しては、沖縄県の「開発許可制度に関する運用基準」、「建築基準法施行条例」などを確認して整備できるか検討を要します。
- ・建築物の建築面積については一定の制限がなされており、原則として都市公園の敷地面積の100分の2を超えてはならない。手法によっては、上乗せの規定があります。
- ・現在、国庫補助事業である社会資本整備総合交付金にて整備中です。
- ・事業期間として平成30年度～令和9年度までの整備期間としています。

・民間活力導入の目的は、総事業費が多額となっている為事業費の縮減を目的としていますので、市が整備予定としている公園施設の一部整備を行っていただくことを条件としています。

(例1：園路の一部整備を行い、市の財政負担を軽減する。)

(例2：駐車場の一部整備を行い、市の財政負担を軽減する。)等

(例3：未買収用地を、借地か買収等を行い市の財政負担を軽減する。)

【スケジュールについて】

平成29年12月 都市計画の決定・告示

平成30年 3月 事業認可

平成30年度 調査測量委託業務 完了

令和元年度 地籍測量、不動産鑑定、補償算定、土地評価業務 発注予定

令和2年度 用地買収、物件補償 予定(現時点：パークゴルフゾーン(南側))

令和3年度以降 実施設計、工事、用地買収 予定

■公園名称：5・5・豊3号長嶺城址総合公園

■公園位置：豊見城市字嘉数・長堂地区

■計画内容：長嶺グスク帯を歴史、文化的資源を活かして観光、交流活動の活性化に担う場として総合的な利用に供することを目的とする。

■計画理由：市の広域的なレクリエーション施設は、主に西海岸地域に偏りが見られ、人口集中地区である東部地域に当該施設が不足しているため、東部地域への公園整備が必要である。

■整備方針（ゾーン分け）

1. 歴史・眺望ゾーン

・眺望に優れた高台を活かしつつ、長嶺グスクの歴史を学ぶゾーン。本公園の中心的ゾーン。（修景施設、展望台）

2. 自然学習ゾーン

・自然学習として活用する既存林を観察するゾーン。自然観察イベント、校外学習等の開催（園路広場、休養施設）

3. 多目的広場ゾーン

・平坦なスペースを活かした、多様な活用が可能なゾーン
・災害時の避難場所として機能を確保（運動施設、便益施設、管理施設）

4. 冒険遊び場ゾーン

・ビジターセンターを設け、プレーリーダーが常駐したプレパーク機能を持つ自由な遊び場ができるゾーン（休養施設、便益施設）

5. パークゴルフゾーン

・地形や既存木を活かしたパークゴルフが楽しめるゾーン（運動施設、管理施設）

■スケジュール

H29.04・・・基本計画・基本設計業務発注

H29.06.21・・・第1回地権者説明会

H29.09.21・・・第2回地権者説明会

H29.10.02・・・都市計画案の説明会

H29.10.03

～・・・公聴会に伴う縦覧

H29.10.16

H29.10.26・・・都市計画の案の縦覧

～

H29.11.08

H29.11・・・市都市計画審議会

H29.12.12・・・都市計画の決定・告示

H30.3.9・・・事業認可

H30年度・・・調査測量委託業務

R1年度・・・地積測量、不動産鑑定、補償算定、土地評価

R2年度以降・・・(予定)実施設計、用地買収、物件補償、

工事等



【別添2】

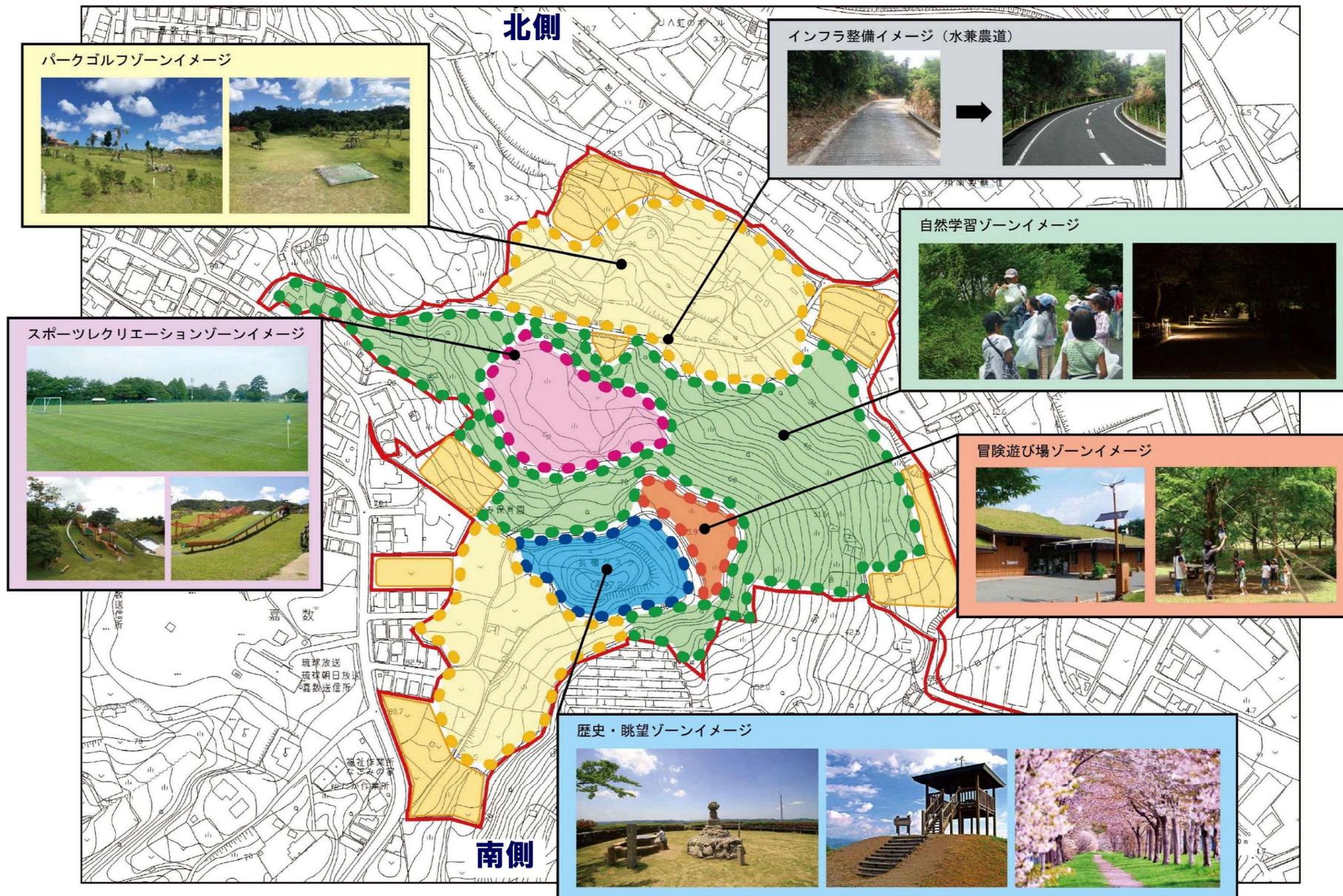


図 ゾーンイメージ

豊見城城址跡地整備事業概要

○豊見城城址跡地について

【概要】

事業個所：豊見城市字豊見城地内

事業(取得)予定面積：約 13.4ha(取得 約 11.1ha、未所得 約 2.3ha(取得率：約 82%))

豊見城城址跡地及びその周辺は、都市圏に残された貴重な緑地を有し、歴史文化資源が多く分布する特色を持ち合わせております。本市の観光拠点としての活用が望まれていることから、観光資源として活用するため整備を進めています。

【特記事項】

- 令和元年時点では、用地買収は 4 筆の箇所を除いて事業予定地は取得しています。
(約 11.1ha/約 13.4ha)
- 令和元年時点では、用地の一部について未買収となっており、用地買収がいつできるか、借地にて事業可能か提示できない状況となっています。(未所得 約 2.3ha/約 13.4ha)
- 令和元年時点での、現地の施工について
 駐車場(西側)工事は、令和元年度にて完成予定としています。
 駐車場(東側)工事は、令和 2 年度にて着工、令和 3 年度完成予定としています。
 親水空間・斜面緑地ゾーンは、令和元年度詳細設計、令和 2 年度工事完成予定としています。
 一部園路整備完了、残りの園路整備については令和 3 年度までに工事完成予定としています。
- ガイダンス施設は、事業見直しの為、整備検討中としています。
- グスクゾーンは、事業見直しの為、整備検討中としています。
- 事業個所は、市街化調整区域となっていることから建築物に対しては、沖縄県の「開発許可制度に関する運用基準」、「建築基準法施行条例」などを確認して整備できるか検討を要します。
- 現在、沖縄振興特別推進市町村交付金(文化観光創出事業)にて整備中です。
- 事業期間として平成 24 年度～令和 3 年度までの整備期間としています。
- 県施設である沖縄空手会館は、平成 29 年 3 月に開館しています。(仮称)工芸の杜については、令和元年 9 月頃工事着工、令和 3 年度完成予定と聞いています。
(県事業となっておりますので、サウンディング調査対象外となっております。)

・民間活力導入の目的は、総事業費が多額となっている為事業費の縮減を目的としていますので、市が整備予定としている公園施設の一部整備を、行っていただくことを条件としています。

(例 1：園路の一部整備を行い、市の財政負担を軽減する。)

(例 2：駐車場の一部整備を行い、市の財政負担を軽減する。)

(例 3：未買収用地を、借地か買収等を行い市の財政負担を軽減する。)

【 スケジュールについて 】

平成 24 年度～平成 30 年度

用地買収、園路整備(一部)、駐車場(西側)造成

令和元年度～令和 3 年度

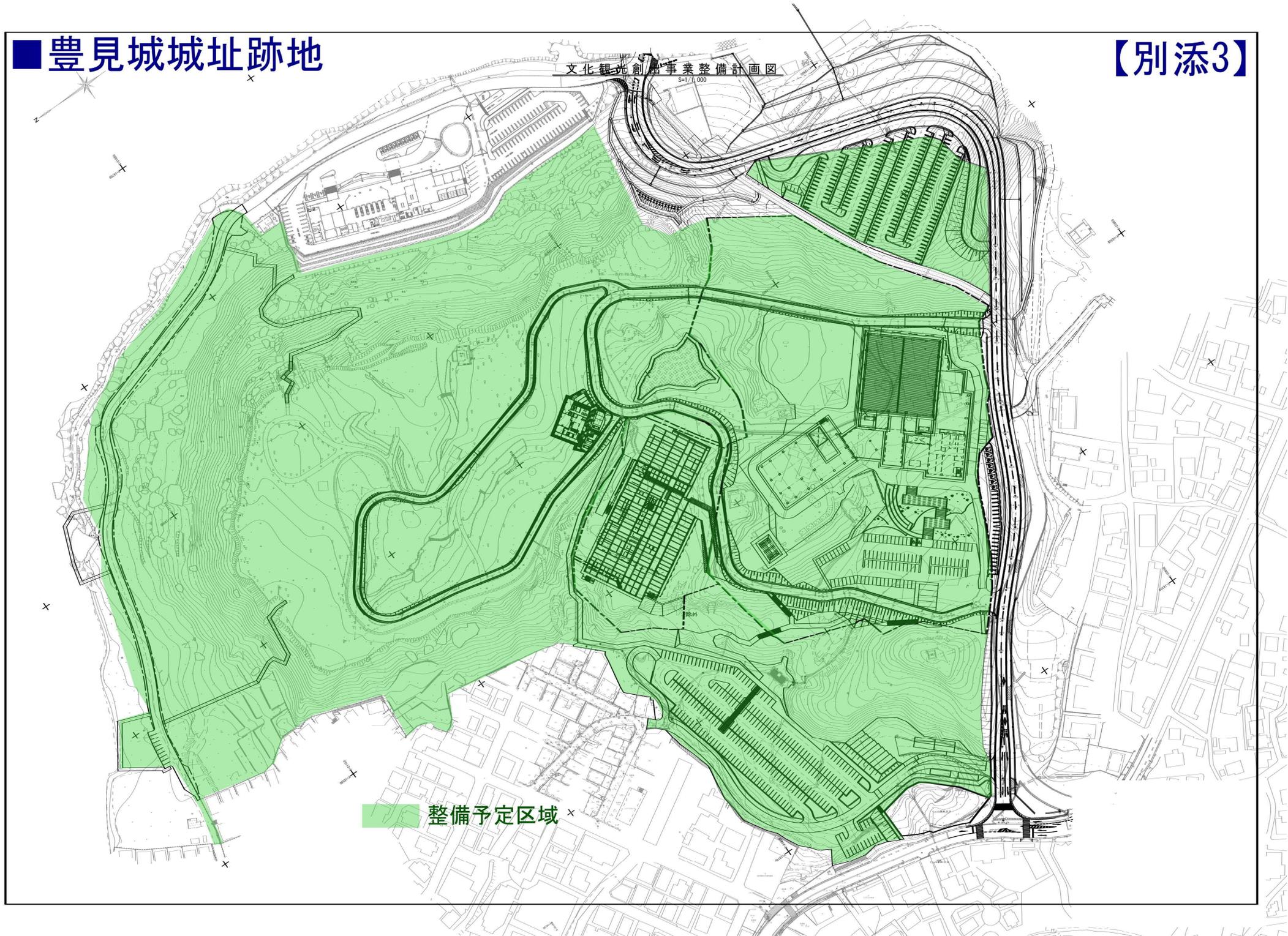
用地買収、園路整備、駐車場(西側)、駐車場(東側)、ガイダンス施設、屋外トイレ施設

親水空間・斜面緑地ゾーン整備、グスクゾーン整備予定

豊見城城址跡地

【別添3】

文化観光創出事業整備計画図
S=17,000



豊見城城址跡地

【別添3】

文化観光創生事業整備計画図
S=17,000

■親水空間・斜面緑地ゾーン
令和元年度詳細設計
令和2年度完成予定

■南斎場

■駐車場(東側)
令和2年度着工
令和3年度完成予定

■ガイダンス施設

■園路整備
園路一部完成
令和3年度全線完成予定

■グスクゾーン

■沖縄空手会館

■(仮称)工芸の杜

■屋外トイレ施設

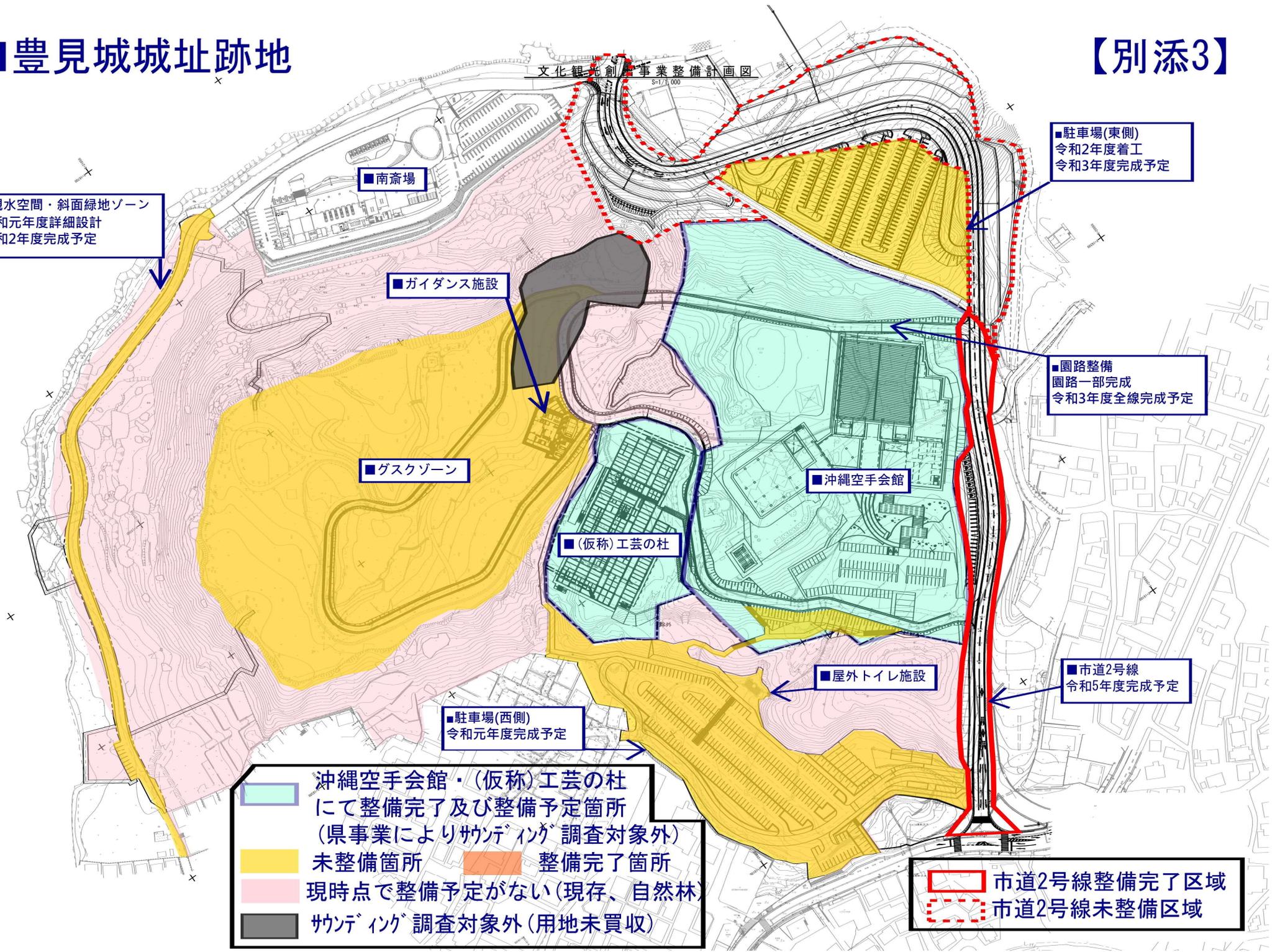
■市道2号線
令和5年度完成予定

■駐車場(西側)
令和元年度完成予定

沖縄空手会館・(仮称)工芸の杜にて整備完了及び整備予定箇所(県事業によりサウンディング調査対象外)

■	未整備箇所	■	整備完了箇所
■	現時点で整備予定がない(現存、自然林)		
■	サウンディング調査対象外(用地未買収)		

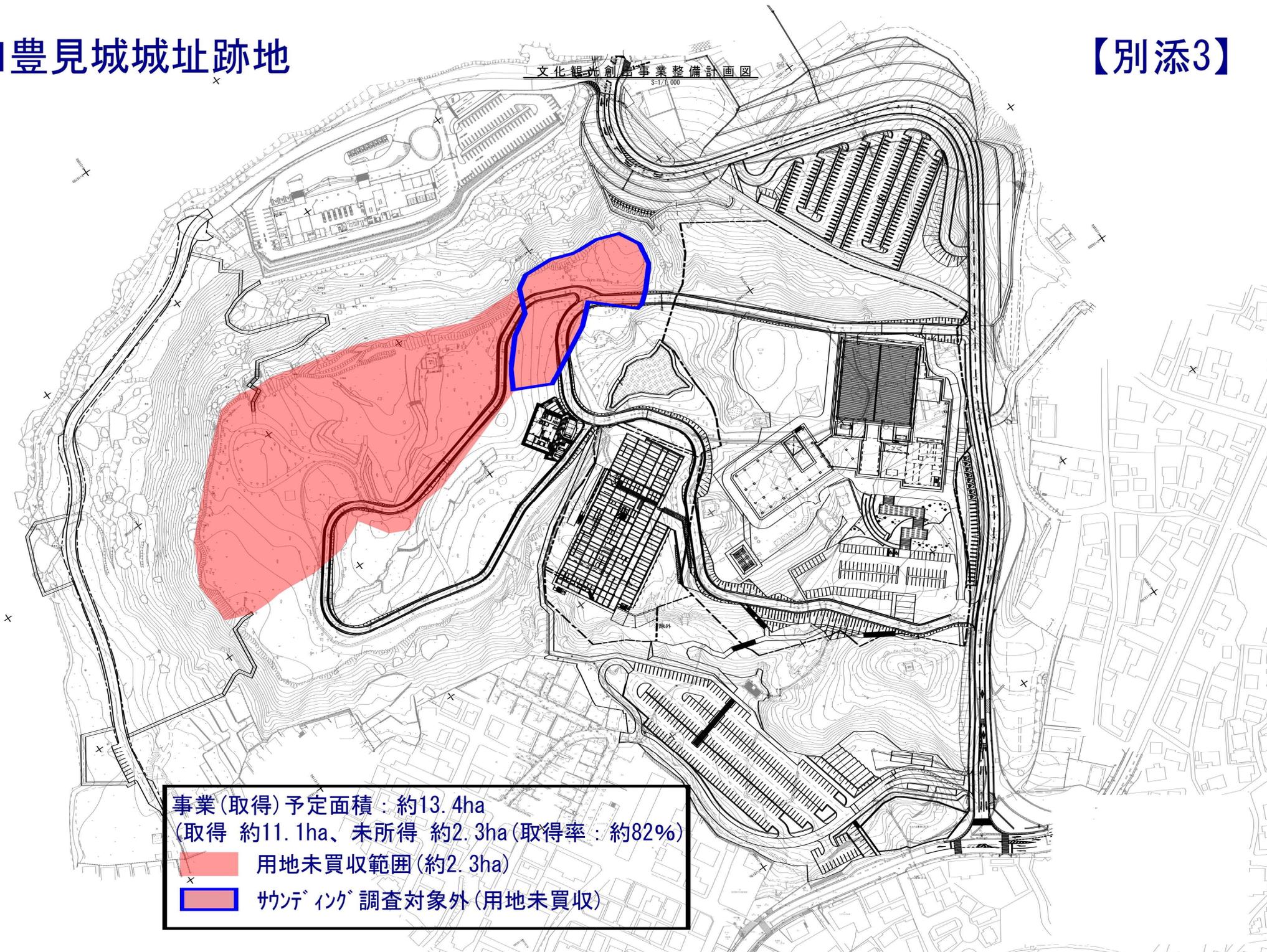
■	市道2号線整備完了区域
■	市道2号線未整備区域



■ 豊見城城址跡地

【別添3】

文化観光創出事業整備計画図
S-17/000



事業(取得)予定面積：約13.4ha
(取得 約11.1ha、未所得 約2.3ha(取得率：約82%)
用地未買収範囲(約2.3ha)
サディング調査対象外(用地未買収)