

# 令和6年度 浦添運動公園再整備計画検討委員会 第6回 運営管理事業者選定アドバイザー業務 サウンディング調査結果概要

## 目次

- (1) 調査の概要
  - ① 調査目的
  - ② 民間事業者への調査の経緯
  - ③ 調査の前提条件
  - ④ 調査概要
- (2) 調査結果の概要
- (3) 調査結果を踏まえての考察
- (4) 今後のスケジュール

日時：令和7年3月21日（金）

都市建設部 美らまち推進課 運動公園整備室

市民部 経済文化局 文化スポーツ振興課

## ■調査の目的

運動公園の運営管理において民間活力の活用の可能性を高めるため、民間事業者の意見等や事業の実現性を把握し、事業化へ向けた事業スキームを検討することを目的とした。

具体的には、**立体駐車場の新設及びカルチャーパーク駐車場の維持管理・運営業務**を含めた事業範囲の可能性を確認し、**最終的な事業条件の整理**を行うことを目的とした。



## ■民間事業者への調査の経緯

|                             | 日 時                                              | 実施内容                         | 備 考                                 |
|-----------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| ①民間企業のサウンディング調査             | 令和5年6月30日(金)                                     | 説明会の開催<br>(現地、WEB併用)         | 参加企業:8社<br>(現地参加6社、WEB参加2社)         |
|                             | 令和5年6月12日(月)～7月25日(火)<br>(令和5年6月30日(金)～7月18日(火)) | サウンディング調査申込期間<br>(質問の受付及び対応) | 申込企業:4社<br>(質問企業:1社)                |
|                             | 令和5年7月26日(水)～8月10日(木)                            | サウンディング調査の実施                 | 実施企業:4社                             |
| ②沖縄地域<br>PPP/PFIプラット<br>ホーム | 令和5年9月8日(金)                                      | 第13回セミナーに参加                  | 参加企業:153社<br>(現地参加73社、WEB参加80社)     |
|                             | 令和5年9月28日(木)～10月18日(水)                           | サウンディング調査受付期間                | 本市の取り組みに関心がある企業33社<br>に呼びかけ 申込企業:1社 |
|                             | 令和5年10月27日(金)                                    | サウンディング調査の実施                 | 実施企業:1社                             |
| ③民間企業のサウンディング調査             | 令和5年12月20日(水)～12月27日(水)                          | サウンディング調査申込期間                | 本市の取り組みに関心がある企業8社に<br>呼びかけ 申込企業:6社  |
|                             | 令和6年1月11日(木)～1月23日(火)                            | サウンディング調査の実施                 | 実施企業:6社                             |
| ④民間企業のサウンディング調査             | 令和6年5月13日(月)～5月24日(金)                            | サウンディング調査の実施                 | 実施企業:5社(グループで参加した企業<br>も1社としている)    |
| ⑤【今回】民間企業のサウンディング調査         | 令和7年2月10日(月)～2月17日(月)                            | サウンディング調査受付期間                | 申込企業:8社(グループで参加した企業<br>も1企業としている)   |
|                             | 令和7年2月26日(水)～2月28日(金)                            | サウンディング調査の実施                 | 実施企業:8社(グループで参加した企業<br>も1企業としている)   |

## ■調査の前提条件（事業スキーム等）

|      |                                                                                                                                                                                                                    |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事業手法 | 公共施設等運営方式（コンセッション方式）、Park-PFI手法または設置管理許可制度                                                                                                                                                                         |
| 事業範囲 | <p>＜公共施設等運営方式（コンセッション方式）＞</p> <p>体育施設等（市陸上競技場、市民体育館、市武道場、市多目的屋内運動場、市民相撲場、市多目的屋外運動場、市民球場、市温水プールまじゅんらんど、新市民体育館）</p> <p>運動公園（浦添運動公園、駐車場）</p> <p>＜Park-PFI手法または設置管理許可制度＞</p> <p>運動公園（民間収益施設）、カルチャーパーク（新駐車場（立体駐車場））</p> |

| 事業手法               | 事業範囲<br>（対象施設等） | 事業類型    | 事業期間            | 事業範囲<br>（業務内容）   |
|--------------------|-----------------|---------|-----------------|------------------|
| PFI<br>（コンセッション方式） | 施設ごと            | サービス購入型 | 短期<br>（1～5年）    | 統括管理業務           |
| 指定管理者制度※           | 施設全体            | 独立採算型※  | 中期<br>（6～15年）   | 開業準備業務           |
| 包括的管理委託            |                 | 混合型     | 長期<br>（16年～20年） | 維持管理業務           |
| 直営                 |                 |         |                 | 運営業務             |
|                    |                 |         |                 | 自主事業             |
|                    |                 |         |                 | 民間提案事業           |
|                    |                 |         |                 | 立体駐車場整備<br>・運営事業 |

※公園施設及び使用許可権限は指定管理者制度を併用

※駐車場・民間収益施設は独立採算型を採用

## ■調査の前提条件（事業収支）

PFI(コンセッション方式)を導入した場合

- 従来手法で利用料金及び減免額を現状並みとした場合のサービス対価（約3.25億円）と比較して、サービス対価が減少することが確認できる。
- 利用料金、減免額の様々な条件設定により、サービス対価の更なる低減が期待できるが、一方で受益者負担金が高くなる傾向にある。

| 従来手法で利用料金・減免額: <b>現状</b><br>(約3.25億円)                        | 現状並みの減免額<br>(施設利用料の約27%) | 減免額を施設利用料の<br>約20%にした場合 | 減免額を施設利用料の<br>約10%にした場合 | 減免なし       |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|------------|
|                                                              | サービス対価(年間)               | サービス対価(年間)              | サービス対価(年間)              | サービス対価(年間) |
| 従来手法の利用料金: <b>現状</b><br>PFI(コンセッション方式)の利用料金: <b>1.25倍</b>    | 約2.62億円                  | 約2.55億円                 | 約2.46億円                 | 約2.36億円    |
| 従来手法の利用料金: <b>現状</b><br>PFI(コンセッション方式)の利用料金: <b>1.5倍</b>     | 約2.42億円                  | 約2.34億円                 | 約2.22億円                 | 約2.10億円    |
| 従来手法の利用料金: <b>現状</b><br>PFI(コンセッション方式)の利用料金: <b>1.75倍</b>    | 約2.21億円                  | 約2.12億円                 | 約1.96億円                 | 約1.85億円    |
| 従来手法の利用料金: <b>現状</b><br>PFI(コンセッション方式)の利用料金: <b>2倍</b>       | 約2.00億円                  | 約1.90億円                 | 約1.75億円                 | 約1.60億円    |
| 従来手法の利用料金: <b>1.25倍</b><br>PFI(コンセッション方式)の利用料金: <b>1.25倍</b> | 約2.62億円                  | 約2.55億円                 | 約2.46億円                 | 約2.36億円    |
| 従来手法の利用料金: <b>1.5倍</b><br>PFI(コンセッション方式)の利用料金: <b>1.5倍</b>   | 約2.42億円                  | 約2.34億円                 | 約2.22億円                 | 約2.10億円    |
| 従来手法の利用料金: <b>1.75倍</b><br>PFI(コンセッション方式)の利用料金: <b>1.75倍</b> | 約2.21億円                  | 約2.12億円                 | 約1.96億円                 | 約1.85億円    |
| 従来手法の利用料金: <b>2倍</b><br>PFI(コンセッション方式)の利用料金: <b>2倍</b>       | 約2.00億円                  | 約1.90億円                 | 約1.75億円                 | 約1.60億円    |

本試算は新市民体育館の収入等を予測に基づいて算定しているために事業の状況により予測部分の数値は異なる可能性はあるものの、長期間での運営等の裁量権の大きいPFI(コンセッション方式)の方が、民間のノウハウや資金の活用により、財政負担軽減の効果が見込まれる。

## ■調査概要

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 調査方法   | 事前に調査票の提出を受け、ヒアリングを実施                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 調査日時   | 令和7年2月26日(水)～2月28日(金)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 参加事業者数 | 7グループ(企業数:12社)※ただし調査票を提出したのは6グループ<br>(不動産1社、建設1社、設備2社、維持管理3社、運営4社、マネジメント1社)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 調査内容   | <ul style="list-style-type: none"><li>①類似事業実績</li><li>②立体駐車場について<ul style="list-style-type: none"><li>・ 独立採算による新設、維持管理・運営業務の可能性</li><li>・ 利用料金体系・収入、設置場所の想定</li></ul></li><li>③施設運営について<ul style="list-style-type: none"><li>・ 運営時間、配置人数、利用人数、利用料金体系</li></ul></li><li>④事業収支について<ul style="list-style-type: none"><li>・ 収入、維持管理・運営費の削減率</li><li>・ ネーミングライツ業務を事業範囲に含むことについて</li><li>・ 自主事業収入</li><li>・ プロフィットシェア・ロスシェアの導入について</li></ul></li><li>⑤民間収益事業について<ul style="list-style-type: none"><li>・ 事業手法(P-PFI方式or設置管理許可制度)</li><li>・ 事業内容、収入</li><li>・ 設置場所の想定、占有使用料</li></ul></li><li>⑥特定公園施設について<ul style="list-style-type: none"><li>・ 整備内容・規模・費用、設計・建設期間、整備場所</li></ul></li><li>⑦事業条件・事業全体について<ul style="list-style-type: none"><li>・ 事業期間、SPC組成、地元企業の参画、公募スケジュール、グループ組成状況、その他</li></ul></li></ul> |

## ■調査結果概要

| 項目         |                 | 事業者意見等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 立体駐車場について  | 独立採算での実施の可能性    | <ul style="list-style-type: none"> <li>立体駐車場(新設)の整備、立体駐車場(新設)及び既存駐車場の維持管理・運営等を独立採算事業として実施することについて、「可能である」2者、「条件によっては可能である」3者、「分からない」1者であり、<b>事業範囲に含むことについては問題ない</b>との意向であった(全6者)。</li> <li>「条件によっては可能である」を選択した事業者より、独立採算での実施する条件について「民間側で料金設定ができれば検討可能」、「市が一部負担を検討してほしい」等の意見があった。</li> </ul>                                                                                                                                                   |
| 事業収支について   | ネーミングライツの導入     | <ul style="list-style-type: none"> <li>ネーミングライツ業務(自主事業)を事業範囲に含むことについて、「望ましい」5者、「どちらでもよい」1者であり、<b>事業範囲に含むことは問題ない</b>との意向であった(全6者)。</li> <li>「望ましい」を選択した事業者より、「運営権に基づいて民間事業者が運営することでネーミングライツ収入は増加する(イベント開催スペースの提供によるスポンサー収入など)」等の意見があった。</li> </ul>                                                                                                                                                                                              |
|            | プロフィットシェア・ロスシェア | <ul style="list-style-type: none"> <li>本事業へのプロフィットシェアの導入について、「運営が安定するまでの数年間は経過措置としてプロフィットシェアを設定しない」、「対象を売上ではなく利益とする」といった<b>条件付きでの導入を望む</b>意見が複数あった。また、「想定収益超過分は再投資や予測不能な追加費用発生時の積立金として利用することが望ましい」という意見があった。</li> <li>本事業へのロスシェアの導入について、「導入により参画意欲が高まる」、「当初計画から実績を引いて20%を超える損失が出た場合には、自治体からの補填を求めたい」という意見があった。</li> </ul>                                                                                                                      |
| 民間収益施設について | 事業手法            | <ul style="list-style-type: none"> <li>民間収益施設の設置・運営手法について、「Park-PFI方式が望ましい」2者、「設置管理許可制度が望ましい」1者、「その他」2者であった(全5者)。</li> <li>「Park-PFI方式が望ましい」を選択した事業者より「建設費高騰下において、<b>投資回収期間を長くしたいためPark-PFI方式が望ましい</b>。」、「設置管理許可制度が望ましい」を選択した事業者より「<b>大きな民間収益施設の設置は想定しておらず、設置管理許可での実施でも可能</b>」等の意見があった。</li> <li>「その他」を選択した事業者より、「<u>どちらの手法も可能であるが、指定管理者制度とPark-PFIの併用を希望する</u>」、「<u>当事業の敷地全体を運営権対象施設とし、運営権者による任意事業として設置・運営を行うことも望ましい</u>」との意見があった。</li> </ul> |
|            | 事業内容            | <ul style="list-style-type: none"> <li>想定する民間収益施設の事業内容について、飲食系施設では「カフェや軽食店舗」、物販系施設では「野菜販売」、「ペット関係」、「コンビニ」等の回答があった。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## ■調査結果概要

| 項目            |            | 事業者意見等                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 民間収益施設について    | 設置場所       | <ul style="list-style-type: none"> <li>市の想定する民間収益施設の設置場所への指定について、「問題ない」1者、「指定は望ましくない」2者、「分からない」2者であり(全5者)、ニーズ把握や動線計画の検討を踏まえ、<b>設置場所は事業者提案とすることを希望する</b>意見が複数あった。</li> <li>「問題ない」を選択した事業者より、「<b>運動公園沿いは一定のニーズがある</b>」、「指定は望ましくない」を選択した事業者より、「視認性や定常的な人流の面から、<b>北側幹線道路沿いが望ましい</b>」等の意見があった。</li> </ul> |
| 事業条件・事業全体について | 事業期間       | <ul style="list-style-type: none"> <li>望ましい事業期間について、「20年程度を希望」2者、「30年程度を希望」4者、「その他」1者であった(全6者)。</li> <li>「20年程度を希望」を選択した事業者より、「<b>大規模修繕の兼合いを鑑み20年程度</b>が良い」、「30年程度を希望」を選択した事業者より、「<b>立体駐車場の建築費高騰を考慮すると20年では回収不可</b>」等の意見があった。</li> </ul>                                                             |
|               | SPC組成      | <ul style="list-style-type: none"> <li>SPC組成の上での事業実施について、「問題ない」5者、「SPC組成は任意としてほしい」1者、「分からない」1者であり、<b>SPC組成は問題ない</b>との意向であった(全6者)。</li> <li>「問題ない」を選択した事業者より、「倒産隔離による事業の安定性や事業状況の確認、事業の統括にはSPCが必要」、「SPC組成は任意としてほしい」を選択した事業者より、「初期投資及び資金調達の総額によってSPC組成の可否を判断したい」等の意見があった。</li> </ul>                   |
|               | 地元企業の参画    | <ul style="list-style-type: none"> <li>地元企業の事業への参画について、「積極的な参画が可能」6者、「参画は可能」1者であり(全7者)、<b>地元企業の事業への参画は可能</b>との意向であった。</li> </ul>                                                                                                                                                                     |
|               | 公募スケジュール   | <ul style="list-style-type: none"> <li>市が想定する公募スケジュールについて、「<b>特に問題ない</b>」との回答が3者であった。その他、「入札公告から提案書提出まで6か月以上の期間が望ましい」、「提案期間は3～4か月程度は確保してほしい」等の意見があった(自由意見への回答 全5者)。</li> </ul>                                                                                                                       |
| その他           | 陸上競技場の建設業務 | <ul style="list-style-type: none"> <li>陸上競技場の建設業務を事業範囲に含めることについて、「<b>問題ない</b>」と回答する事業者が多かった。ただし、「建設企業との組成が間に合うか」、「地元の建設企業が取り合いになる」等の意見が複数あった。<br/>※陸上競技場の実施設計までは市が実施する。</li> </ul>                                                                                                                   |

## ■調査結果を踏まえた考察

### ①立体駐車場について

- 立体駐車場(新設)の整備、立体駐車場(新設)及び既存駐車場の維持管理・運営等を独立採算事業として事業範囲に含めることは可能である。

### ②事業収支について

- ネーミングライツ業務(自主事業)は事業範囲に含むことが望ましい。
- 民間事業者のノウハウを活用することによりネーミングライツ収入は増加が見込まれる。
- プロフィットシェア・ロスシェアについては条件付き(数年間の経過措置等)での導入が望ましい。

### ③民間収益施設について

- 大規模な民間収益施設の設置は想定されておらず、建ぺい率にも余裕があるため設置管理許可での実施も可能。
- ただし、必要な投資回収期間を考慮するとPark-PFI方式が望ましい。
- 設置場所は事業者提案とすることが望ましい。

### ④事業全体・事業条件について

- 事業期間は、大規模修繕の兼合いを鑑み20年程度が望ましい。
- ただし、立体駐車場の建設費高騰を考慮すると20年では回収不可。
- 地元企業の積極的な参画が見込まれる。
- 公募スケジュールは市の想定で問題ない。

### ⑤陸上競技場の建設業務について

- 陸上競技場の建設業務を事業範囲に含めることが可能。

# サウンディング調査結果概要

10

## ■今後のスケジュール

|                   |                         | 令和5年度                      |      |          | 令和6年度         |    |     | 令和7年度 |        |          | 令和8年度  |    |                  | 令和9年度 |    |     | 令和10年度 |    |     |
|-------------------|-------------------------|----------------------------|------|----------|---------------|----|-----|-------|--------|----------|--------|----|------------------|-------|----|-----|--------|----|-----|
|                   |                         | 4月                         | 8月   | 12月      | 4月            | 8月 | 12月 | 4月    | 8月     | 12月      | 4月     | 8月 | 12月              | 4月    | 8月 | 12月 | 4月     | 8月 | 12月 |
| ①新市民体育館<br>(本体工事) |                         |                            |      |          |               |    |     |       |        |          |        |    |                  |       |    |     |        |    |     |
|                   |                         | 関連工事                       |      |          | 本体工事※1        |    |     |       |        |          | 供用開始※1 |    |                  |       |    |     |        |    |     |
| 運動公園再整備事業         | ②基本構想・<br>基本計画          | R5.10                      |      |          |               |    |     |       |        |          |        |    |                  |       |    |     |        |    |     |
|                   | ③新市民体育館<br>(観るスポーツ施設整備) |                            | 実施設計 | 設備整備工事※1 |               |    |     |       |        |          |        |    |                  |       |    |     |        |    |     |
|                   | ④陸上競技場                  |                            | 基本設計 | 実施設計     |               |    |     |       | 整備工事※1 |          |        |    | 供用開始※1           |       |    |     |        |    |     |
|                   | ⑤園路・<br>駐車場等            |                            | 基本設計 | 実施設計     |               |    |     |       | 整備工事※1 |          |        |    | 供用開始※1           |       |    |     |        |    |     |
|                   | ⑥運営管理手法<br>選定委員会※2      | 運営管理手法検討業務                 |      |          | 事業者選定アドバイザー業務 |    |     |       |        |          | 準備期間   |    | PFI(コンセッション方式)導入 |       |    |     |        |    |     |
|                   |                         |                            |      |          |               |    |     | R7.5  | R7.8   | R8.3上・下旬 |        |    |                  |       |    |     |        |    |     |
|                   | ⑦指定管理期間                 | 公園・体育施設・まじゅんらんど(R9.3.31まで) |      |          |               |    |     |       |        |          |        |    |                  |       |    |     |        |    |     |
|                   |                         |                            |      |          |               |    |     |       |        |          |        |    |                  |       |    |     |        |    |     |
|                   |                         |                            |      |          |               |    |     |       |        |          |        |    |                  |       |    |     |        |    |     |

※1 上記スケジュールは令和7年2月時点のものです。事業の進捗状況により内容が変更になることがあります。

※2 今後の取組みとして、全4回程度の選定委員会を開催し、事業者を選定していく。