

運営管理事業者選定アドバイザー業務

目次

- (1) サウンディング調査結果概要について **(再掲)**
- (2) 令和7年度におけるこれまでの取り組みについて
- (3) 個別対話の結果概要について
- (4) 今後の方針及び今後のスケジュール(案)について

日時：令和7年8月15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

(1) サウンディング調査結果概要【再掲】

2

■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。



(1) サウンディング調査結果概要【再掲】

3

■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	＜公共施設等運営方式（コンセッション方式）＞ 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） 運動公園（浦添運動公園、駐車場） ＜Park-PFI手法または設置管理許可制度＞ 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））

事業手法	事業範囲 （対象施設等）	事業類型	事業期間	事業範囲 （業務内容）
PFI （コンセッション方式）	施設ごと	サービス購入型	短期 （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 （6～15年）	開業準備業務
包括的管理委託		混合型	長期 （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 ・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

(1) サウンディング調査結果概要【再掲】

4

■ 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 (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	①類似事業実績 ②立体駐車場について ・ 独立採算による新設、維持管理・運営業務の可能性 ・ 利用料金体系・収入、設置場所の想定 ③施設運営について ・ 運営時間、配置人数、利用人数、利用料金体系 ④事業収支について ・ 収入、維持管理・運営費の削減率 ・ ネーミングライツ業務を事業範囲に含むことについて ・ 自主事業収入 ・ プロフィットシェア・ロスシェアの導入について ⑤民間収益事業について ・ 事業手法(P-PFI方式or設置管理許可制度) ・ 事業内容、収入 ・ 設置場所の想定、占有使用料 ⑥特定公園施設について ・ 整備内容・規模・費用、設計・建設期間、整備場所 ⑦事業条件・事業全体について ・ 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

■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。

(2) 令和7年度におけるこれまでの取り組み

6

■ 令和7年度における取り組み

日程	内容
令和7年4月25日(金)	実施方針(案)の公表
令和7年4月25日(金)～12月26日(金)	現地見学及び現地調査の開催
令和7年5月14日(水)	実施方針(案)に関する質問・意見受付締切
令和7年7月1日(火)	実施方針(案)に対する質問・意見への回答の公表
令和7年7月1日(月)	実施方針及び要求水準書(案)の公表
令和7年7月8日(月)	実施方針及び要求水準書(案)に関する説明会の開催
令和7年7月11日(金)	実施方針及び要求水準書(案)に関する質問及び個別対話受付締切
令和7年7月23日(水)～25日(金)	実施方針及び要求水準書(案)に関する個別対話の実施※

※実施方針及び要求水準書(案)に関する個別対話の概要と結果は次ページに記載

(3) 個別対話の結果概要

7

■ 民間事業者との個別対話の開催概要

実施方法	事前に実施方針及び要求水準書(案)に関する議題を受け、ヒアリングを実施
開催日時	令和7年7月23日(水)～7月25日(金)
参加事業者数	7者(建設1者、維持管理1者、運営3者、不動産1者、マネジメント1者)

■ 個別対話の結果概要 (主な議題)

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	- 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、「可能でない」2者、「可能性を検討中」4者であり、「可能である」という意見はなかった。 「可能性を検討中」と回答した事業者より、「<u>料金設定次第である</u>」、「<u>立体駐車場の建設費用が分からないと判断が難しい</u>」等の意見があった。
事業収支について	ネーミングライツの導入	- 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」3者、「市が行うことが望ましい」1者、「専門外のため回答が難しい」1者であった。 「望ましい」を選択した事業者より、「事業範囲に含めた場合でも、現パートナー企業の意向を確認した上で検討する」等の意見が多かった。その他、「現ネーミングライツ料よりも下がるリスクが大きい」という意見があった。
	利用料金の設定	既存施設や新市民体育館の料金設定について、「新市民体育館の利用料金は既存施設よりも高い水準とする」、「既存施設も含めて現行よりも高い料金設定とする」といった意見があった。また、「既存施設は市民利用、新市民体育館は興行利用を主として、利用の棲み分けを行う」という意見があった。
陸上競技場の建設工事	工事期間中のヤクルトキャンプ開催	- ヤクルトキャンプに利用するため、陸上競技場の工事期間、工事範囲の調整の可能性について、「工事期間・工事範囲の調整は可能である」3者であり、<u>陸上競技場の工事期間中でも引き続きヤクルトキャンプの開催が可能であるとの意向</u>であった。 「調整可能である」と回答した事業者より、「芝生の種類などの与条件も含めて検討が必要である」、「キャンプ用に先行してスプリンクラーの埋設配管を整備する必要がある」という意見があった。

■個別対話の結果を踏まえた今後の方針

①立体駐車場の独立採算での実施について

- 現在公表している実施方針に示す条件では、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難しいという意見が多くあるため、混合型とする方針とする。

②ネーミングライツ業務について

- 事業範囲に含めて事業者がネーミングライツ企業との交渉を行うことで、現ネーミングライツ料よりも下がるリスクが大きいことや、現パートナー企業の意向が尊重されるべきであるという点から、ネーミングライツ業務は本事業に含まず、従来通り本市とネーミングライツパートナーで直接契約する方針とする。

③利用料金設定の考え方について

- 利用の棲み分けとして、既存市民体育館は主に市民利用、新市民体育館は主に興行利用を想定しており、利用目的の違いに応じて、利用料金にも差を設けられることが想定される。また、既存施設についても一定程度の引き上げが想定されるため、市民への丁寧な説明が必要である。

④陸上競技場工事期間中におけるヤクルトキャンプの開催について

- 陸上競技場の工事期間中でも陸上競技場の一部を利用したヤクルトキャンプの開催は可能であるが、芝生の種類や仕上げ方法等の工事係る要望事項の整理が必要であるため、条件を整理した上で、事業者に提示する必要がある。

(4) 今後の方針及び今後のスケジュール（案）

9

■事業者選定までのスケジュール（案）

日程	内容
令和7年9月上旬	特定事業の選定及び公表
令和7年9月下旬	入札公告、入札説明書等の公表・交付
令和7年10月上旬	入札説明書等に関する説明会、現地見学会の開催
令和7年10月中旬	入札説明書等に関する第1回質問及び個別対話受付締切
令和7年10月下旬	入札説明書等に関する第1回個別対話の実施
令和7年11月上旬	入札説明書等に関する第1回個別対話、質問及び意見への回答の公表
令和7年11月中旬	参加表明書の受付、参加資格の確認 資格審査結果通知
令和7年11月下旬	入札説明書等に関する第2回質問及び個別対話受付締切
令和8年1月上旬	入札説明書等に関する第2回個別対話の実施
令和8年1月下旬	入札公告及び 入札説明書等に関する第2回個別対話、質問及び意見への回答 の公表
令和8年2月上旬	提案書の提出締切
令和8年3月下旬	提案書のプレゼンテーション・審査 落札者の決定及び公表
令和8年4月下旬	基本協定の締結
令和8年5月下旬	仮事業契約書の締結
令和8年6月下旬	事業契約の締結(市議会の議決)