

令和7年4月3日（木）公表

浦添運動公園（ANA SPORTS PARK 浦添）運営管理事業 サウンディング調査結果の公表

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	- 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、事業範囲に含むことについては問題ないとの意向であった(全6者)。 「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「<u>民間側で料金設定ができれば検討可能</u>」、「<u>市が一部負担を検討してほしい</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」5者、「どちらでもよい」1者であり、事業範囲に含むことは問題ないとの意向であった(全6者)。 「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。
	プロフィットシェア・ロスシェア	- 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」といった条件付きでの導入を望む意見が複数あった。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。 - 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。
民間収益施設について	事業手法	- 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)。 「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、投資回収期間を長くしたいためPark-PFI方式が望ましい。」、「設置管理許可制度が望ましい」を選択した事業者より「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」等の意見があった。 「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。
	事業内容	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。

■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	- 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、設置場所は事業者提案とすることを希望する意見が複数あった。 「問題ない」を選択した事業者より、「運動公園沿いは一定のニーズがある」、「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、北側幹線道路沿いが望ましい」等の意見があった。
事業条件・事業全体について	事業期間	- 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)。 「20年程度を希望」を選択した事業者より、「大規模修繕の兼合いを鑑み20年程度が良い」、「30年程度を希望」を選択した事業者より、「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」等の意見があった。
	SPC組成	- 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、SPC組成は問題ないとの意向であった(全6者)。 「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。
	地元企業の参画	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)、地元企業の事業への参画は可能との意向であった。
	公募スケジュール	市が想定する公募スケジュールについて、「特に問題ない」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)。
その他	陸上競技場の建設業務	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、「問題ない」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。 ※陸上競技場の実施設計までは市が実施する。