

浦添運動公園等整備・運営・管理事業

特定事業の選定について

浦添市（以下「本市」という。）は、令和7年7月1日に、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。以下「P F I 法」という。）第5条第3項の規定により、浦添運動公園等整備・運営・管理事業に関する実施方針を公表した。この度、P F I 法第7条の規定により、浦添運動公園等整備・運営・管理事業を特定事業として選定したので、P F I 法第11条第1項の規定により、特定事業選定に当たっての客観的評価の結果をここに公表する。

令和7年9月29日

浦添市

第1 事業の概要

1 事業名称

浦添運動公園等整備・運営・管理事業（以下「本事業」という。）

2 公共施設等の管理者

浦添市長 松本 哲治

3 事業内容

本事業の対象施設は、以下の表に示すとおりとする。

なお、以下の①⑤⑨～⑮を総称し「体育施設」、⑥～⑧を総称して「有料駐車場」、①～⑰を総称して「本施設」という。

	施設名称	整備種別	事業方式	事業類型
(1)本市整備施設	①新市民体育館	新設	コンセッション	混合型
	②浦添運動公園既存立体駐車場 エレベーター棟			
	③浦添運動公園 メインエントランス (以下「メインエントランス」という。)	再整備	O (指定管理者制度)	サービス購入型
	④浦添運動公園 中央園路 (以下「中央園路」という。)			
(2)事業者整備施設	⑤市陸上競技場（改築）（以下「陸上競技場」という。)			
	⑥浦添カルチャーパーク林間立体駐車場（以下「新立体駐車場」という。） ※有料化に必要な設備の設置は「独立採算型」とする。	新設	BT+コンセッション	混合型
	⑦浦添運動公園駐車場 ※既存立体駐車場へのエレベーター棟	改修 (有料化に必要な設	コンセッション	独立採算型

	施設名称	整備種別	事業方式	事業類型
	新設は市側で整備予定。	備)		
	⑧浦添カルチャーパーク駐車場（中央口駐車場、既存立体駐車場、西口駐車場、国道口駐車場、新立体駐車場）			
(3)既存施設	⑨市民体育館	—		混合型
	⑩市武道場			
	⑪市多目的屋内運動場			
	⑫市民相撲場			
	⑬市多目的屋外運動場			
	⑭市民球場			
	⑮市温水プールまじゅんらんど			
	⑯レストハウス			
	⑰その他浦添運動公園基盤施設		〇 (指定管理者制度)	サービス購入型
(4)自由提案施設 (民間収益施設)	⑱浦添運動公園の価値を高め、利用者の利便性向上に寄与する施設	新設	設置管理許可	独立採算型

4 事業方式

本事業は、PFI法第14条第1項に基づき、本施設の管理者等である本市が、事業者と締結する本事業に係る契約（以下「事業契約」という。）に従い、事業者が再整備等施設の建設・工事監理業務を行い、本市に所有権を移転した後、事業期間に通じて維持管理・運營業務を行うBT0方式により実施する。なお、対象施設のうち、体育施設及び有料駐車場については市が事業者に対して、PFI法第2条第7項に基づく公共施設等運営権を設定し、事業者が利用者や観客に対して多様なサービスの提供を行うコンセッション方式により実施する。これにより、市民サービスの質の向上を図るとともに、民間経営による収益の最大化を図り、本市の財政負担の軽減に繋がることを目指している。

なお、本事業の対象施設の使用許可権限を事業者に付与するため、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項に基づき、公の施設の指定管理者制度を

併用する。

5 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日（令和8年6月予定）から令和29年3月31日までの約20年間とする。なお、それぞれの期間は以下を予定している。

- ① 指定管理期間：令和9年4月1日から令和29年3月末日までの20年間
- ② 設置管理許可期間：設置許可日から令和29年3月末日まで
- ③ 運営権存続期間：令和9年4月1日又は対象施設供用開始日から令和29年3月末日まで

6 公共施設等の立地条件及び規模

(1) 事業用地

本事業の立地状況は、以下に示すとおり。

事業対象地	浦添運動公園	浦添カルチャーパーク
所在地	浦添市仲間 1-13-1	浦添市仲間 1-9 他
竣工	平成 3 年 4 月（供用開始）	平成 21 年 6 月（供用開始）
敷地面積	14.6ha	4.66ha
都市計画区域	市街化区域	市街化区域
用途地域	第一種低層住居専用地域 （一部、準住居地域及び第一種住居地域）	第一種中高層住居専用地域 （一部、第一種低層住居専用地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域）
容積率	100%	150%（200%）
建蔽率	50%	60%（60%）
防火地域	指定なし	指定なし
高度制限	指定なし	指定なし
屋外広告物規制	第2種禁止地域	第2種禁止地域

第2 事業の評価

本市の財政負担見込額に係る定量的評価及び事業リスク等に係る定性的評価を行い、総合的な評価を行った。

1 本市の財政負担見込額による定量的評価

(1) 本市の財政負担見込額算定の前提条件

本事業を本市が自ら実施する場合及びPFI事業として実施する場合の財政負担見込額の算定に当たり、設定した主な前提条件は次の表のとおりである。なお、これらの前提条件は本市が独自に設定したものであり、実際の事業者の

提案内容を制約するものではない。

また、本市から事業者へ支払うサービスの対価は、事業者が実施する本施設の統括管理、建設・工事監理、期中改修の業務に係るサービスの対価と本施設利用者から得る収入によって回収できない開業準備費、維持管理費及び運営費相当から成る。

表 財政負担見込額算定的前提条件

	本市が自ら実施する場合	P F I 事業として実施する場合
財政負担の主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> ① 施設整備費用（建設工事費、什器・備品の調達・設置費、工事監理費等） ② 開業準備、維持管理、期中改修業務費及び運営費用 ③ 地方債の償還に要する費用 	<ul style="list-style-type: none"> ① サービスの対価（統括管理費、建設工事費、什器・備品の調達・設置費、工事監理費、開業準備費、維持管理費、期中改修業務費及び運営費、割賦手数料、本事業を実施する株式会社の設立経費、資金調達のための手数料等） ② アドバイザー費用 ③ モニタリング費用 ④ 地方債の償還に要する費用 ⑤ 事業者からの税込（市税）
共通事項	<ul style="list-style-type: none"> ① 事業期間：約20年 <ul style="list-style-type: none"> ・ 建設工事期間：約3年9箇月 ・ 維持管理・運営期間：約20年 ② 割引率：3.0% ③ インフレ率：考慮しない 	
事業収入	利用料金収入を見込む	
資金調達に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ① 国庫補助金（沖縄振興特定事業推進費） ② 地方債（公的資金） <ul style="list-style-type: none"> ・ 償還期間 20 年（据置 3 年） ・ 元金均等償還（年 2 回） ・ 調達金利は、直近の政府資金金利をもとに近年の金利動向を勘案して設定 ③ 一般財源 	<ul style="list-style-type: none"> ① 国庫補助金（沖縄振興特定事業推進費） ② 地方債（公的資金） <ul style="list-style-type: none"> ・ 本市が自ら実施する場合と同一条件 ③ 一般財源 ④ 事業者の自己資金 ⑤ 民間金融機関借入金 <ul style="list-style-type: none"> ・ 償還期間 20 年 ・ 元利均等償還（年 4 回） ・ 調達金利は、近年の金利動向を参考に、融資が可能となる水準に設定
建設及び工事監理に関する費用	想定する施設計画に基づき、同規模・同用途の他事例の実績等を勘案して設定	本市が自ら実施する場合に比べて一定割合の縮減が可能となるものとして設定
維持管理及び運営等に関する費用	本市の同用途の施設及び他事例の実績等を勘案して設定	本市が自ら実施する場合に比べて一定割合の縮減が可能となるものとして設定

※ 本試算では、自主事業及び提案施設の運営による収入及び費用は加味していない。

※ 事業期間内の公共部門の間接的コスト（庁内の人件費や事務費等）は加味していない。

(2) 財政負担見込額の比較

上記前提条件に基づき、本市が自ら実施する場合及びPFI事業として実施する場合の本市の財政負担見込額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額により比較すると次の表のとおりとなり、PFI事業として実施することにより、約2.7億円（税抜・2.2%）の財政負担額の削減が見込まれる。

(税抜)

	本市が自ら実施する場合	PFI事業として実施する場合
財政負担見込額 (現在価値)	12,400百万円	12,127百万円
指数	100.0	97.8

2 PFI事業として実施することの定性的評価

(1) 効率的な設計、建設、維持管理及び運営の実施

本施設の建設、維持管理及び運営の各業務について、事業者が一貫して実施することにより、事業者独自の創意工夫やアイデア、ノウハウ、技術力及び資金調達能力等が最大限に発揮される。

特に本事業では、PFI事業の事業費を利用者から徴収する料金及び公共部門の支出の双方によって賄う事業（いわゆる「ジョイント・ベンチャー型」）であることに加え、独立採算型事業として自主事業及び付帯事業を実施することにより、本施設のより一層の利用促進や効率的な維持管理及び運営業務の実施等の相乗効果が図られることが期待できる。

(2) 施設利用者に対する公共サービスの向上

公共施設等運営権（コンセッション）方式を採用することで、事業者が持つ経営理念から生まれるアイデア、自由な発想、コスト低減及び施設の魅力等を最大限に引き出し、施設利用者の視点に立ち施設利用者の満足度を得るための販売戦略、PR戦略、利用者ニーズに対する迅速な対応等が図られると考えられる。このことにより、公共サービスの向上及び集客力の向上が期待できる。特に、本施設の運営業務及び自主事業において、事業者独自の創意工夫やアイデア、ノウハウ、技術力等により、より一層の効果的な事業の実施が期待できる。

(3) リスク分担の明確化による安定した事業実施

P F I 事業として実施する場合、施設整備のための建設等におけるリスク、維持管理及び運営におけるリスク等、想定可能なリスクについて、事業者と分担することが可能である。

本市と事業者との間で、建設・工事監理、維持管理及び運営に係る役割分担の設定や管理体制の整備を適切に行うことにより、リスク発生の抑制を図るとともに、リスク発生時において適切かつ迅速に対応することが可能となり、安定的かつ効率的な事業実施が期待できる。

3 総合評価

本事業を P F I 事業として実施することにより、本市が自ら実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた本市の財政負担額について、約2.2%の削減（リスク調整額を除く。）が見込まれ、さらに、公共サービスの水準の向上及び事業の安定化も期待できる。

なお、本市から事業者に移転するリスクや、建設・工事監理、維持管理及び運営等の各業務の一括発注による事業期間内の公共部門の間接的コスト（庁内の人件費や事務費等）の削減効果については定量化していないが、この移転リスク等を勘案すると、さらなる V F M（Value For Money）の拡大が見込まれる。

以上により、本事業を P F I 事業として実施することが適当であると認められることから、P F I 法第7条の規定より特定事業として選定する。