

令和 5 年度
第 4 回浦添運動公園再整備計画検討委員会
浦添運動公園運営管理手法検討業務

目次

1. 基本構想・基本計画における運営・管理方針について	・ ・ P1
(1) 全体の運営・管理方針	・ ・ P1
(2) ゾーン別の運営・管理方針	・ ・ P2
2. 事業スキームの検討	・ ・ P3
(1) 運営・管理手法の検討について	・ ・ P3
(2) 運動施設等の運営に関する事業手法の比較	・ ・ P4
(3) 飲食店や売店等を整備・運営する事業手法の比較	・ ・ P6
(4) 事業類型、事業期間の検討	・ ・ P7
3. 民間事業者へのサウンディング調査	・ ・ P10
(1) サウンディング調査の実施	・ ・ P10
(2) サウンディング調査の結果	・ ・ P11
(3) サウンディング調査を踏まえた今後の検討	・ ・ P14
4. 今後のスケジュール	・ ・ P15

日時：令和 6 年 2 月 26 日（月） 15：00～

浦添市市民部経済文化局文化スポーツ振興課

都市建設部美らまち推進課・新施設建設室

1. 基本構想・基本計画における運営・管理方針について

(1) 全体の運営・管理方針

- 基本構想・基本計画で定めた再整備方針3の質の高いサービスを持続的に提供できる管理運営を推進するための管理運営手法について検討します。

浦添運動公園の将来像と再整備の方針

目指すべき将来像

スポーツ・健康づくりを通じた交流、学びと遊びを備えた賑わいを創出する新たな市民の運動公園
—市民をはじめ、全ての利用者が自然に親しみ憩いと、運動を通じた人々の交流、賑わいと地域の活性化を創出する運動公園を目指す！—

再整備の方針

- 再整備の方針1 まちなかにある立地や自然・地形を活かし、スポーツを中心に多様な利用に対応できる運動公園・施設の整備
- ▲再整備の方針2 誰もが安全・安心に利用しやすい運動公園・施設の整備
- ◆再整備の方針3 質の高いサービスを持続的に提供できる管理運営の推進
- 再整備の方針4 運動公園を拠点にスポーツを通じた活力あるまちづくりの推進
- ★再整備の方針5 段階的な整備による着実な実施

◆再整備の方針3 質の高いサービスを持続的に提供できる管理運営の推進

公園・運動施設・設備の適切な維持管理・更新を検討

限られた財源の中で、公園利用者の多様なニーズや利用目的、安全・安心な利用等に柔軟かつ適切に対応していくため、公園・施設・設備の適切で持続可能な維持管理・更新を検討する。

民間活力等による財源の効率化の推進

公園の付加価値（魅力創出による利用者増加に伴う収益確保）や維持管理・更新費用の低減を図るため、民間活力の導入など、財源の効率化を推進する。

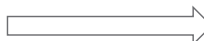
収益確保による財政の負担軽減の推進

市民や観光客等の売店・飲食店のニーズ、公園利用者の低未利用地の活用、新施設の利用料金による収益の確保など、園内の収益性を考慮した取組みを実施し、財政の負担の軽減を図る。

1. 基本構想・基本計画における運営・管理方針について

(2) ゾーン別の運営・管理方針

- 「観る」スポーツ等の興行による、賑わい創出や地域活性化のため、民間事業者の専門性の高いノウハウが発揮できる官民連携手法（PPP/PFI）を検討します。
- 基本構想・基本計画で定めたゾーン別の運営管理に関する方針に適切な運営管理手法を検討します。

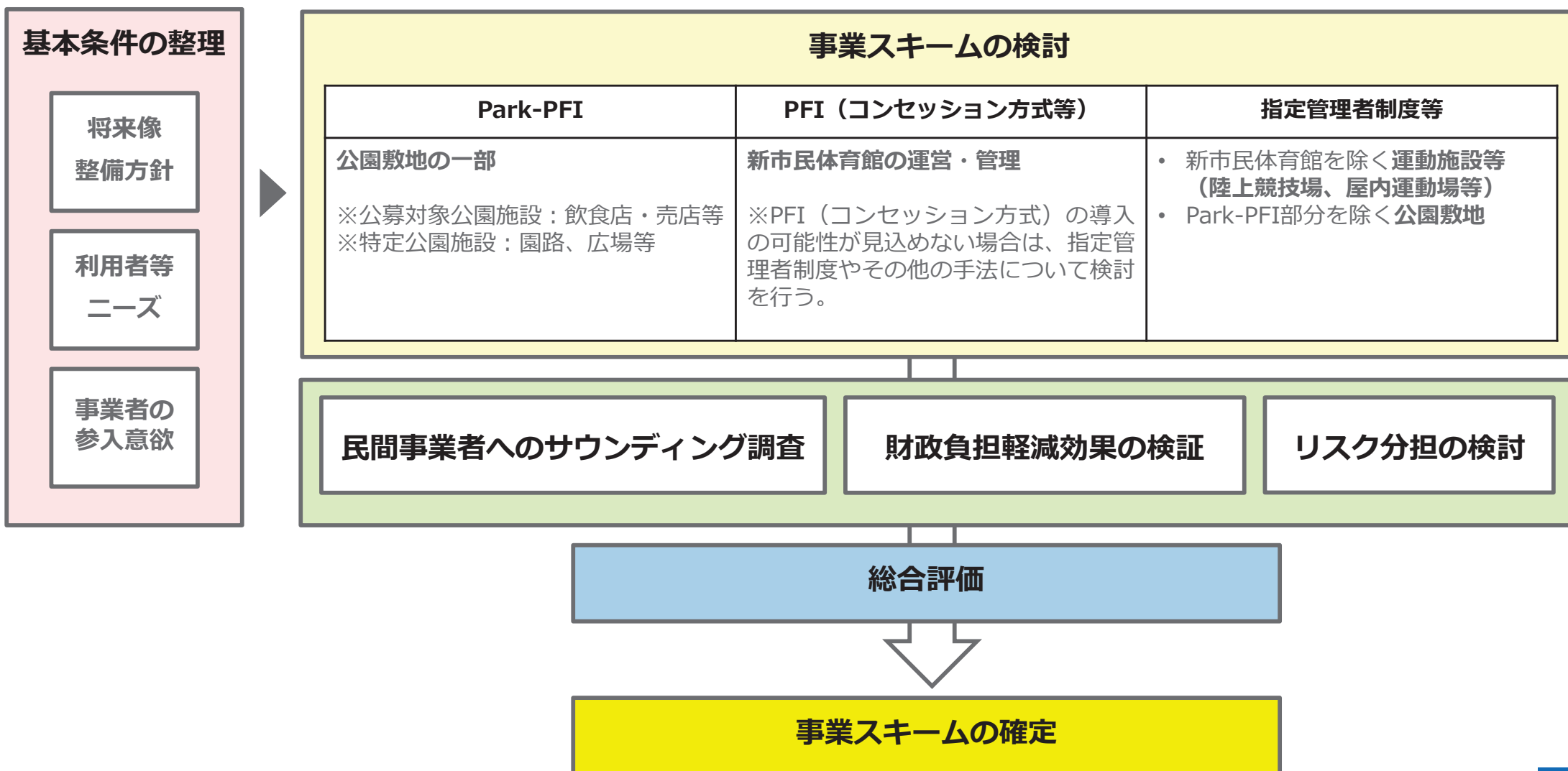
ゾーン	ゾーンの運営管理に関する方針	ゾーン内の施設	施設の運営管理に関する方針
するスポーツみる スポーツゾーンⅠ	PPP/PFIを活用し、利用者の利便性を高めると共に、興行による地域の賑わい創出や地域経済の活性化につながる適切な施設の運営・管理	新市民体育館	 ゾーンの方針に準じる
		陸上競技場	
		市民球場	
		相撲場	
するスポーツみる スポーツゾーンⅡ	利用者の利便性を高めると共に、スポーツ・健康づくり等による活力ある地域の賑わい創出につながる施設の運営・管理	既存市民体育館	 ゾーンの方針に準じる
するスポーツ ゾーン	利用者の利便性を高めると共に、健康増進や心身機能の維持・回復、コミュニケーションの活性化につながるような施設の運営・管理	温水プール施設 まじゅんらんど	 ゾーンの方針に準じる
		屋内運動場	
		屋外運動場	
交流ゾーン メインエントランスゾーン	Park-PFIの活用も含め利用者の休憩や飲食利用等に対応した魅力ある便益施設の運営や環境の整備		
憩いゾーン	眺望の良さや低未利用地の空間を活かし、Park-PFIの活用も含め利用者の利便性や交流機会を高める魅力ある便益施設の導入		
緑地・緩衝ゾーン	周辺の住宅街や道路との緩衝帯の役割を担う緑地の適切な維持・保全		

2. 事業スキームの検討

(1) 運営・管理手法の検討について

運営・管理手法の検討にあたっては、以下の検討フローに沿って進めます。基本構想・基本計画で定めた将来像等の基本条件から想定される事業スキーム案を検討し、民間事業者へのサウンディング調査や財政負担軽減の効果検証、リスク分担の検討結果を踏まえて、総合評価を行い、事業スキームを確定します。

運営・管理手法の検討フロー図



2. 事業スキームの検討

(2) 運動施設等の運営に関する事業手法の比較

新市民体育館をはじめ運動施設等の運営に関する官民連携手法として、指定管理者制度やPFI（コンセッション手法）の活用を検討していきます。両手法は、根拠となる法令や権原等に相違があるため、それぞれの特色を踏まえた上で、適切な手法について選択、又は併用することが必要です。

公共施設等の運営に関する官民連携手法の比較

比較項目	指定管理者制度	公共施設等運営権（コンセッション）
概要	公の施設について、設置管理条例に基づき民間事業者等に管理・運営を委任する制度	PFI事業の一種であり、利用料金の徴収を行う公共施設等について、施設の所有権を公共が有したまま、その一部を公共施設等運営権として民間事業者に設定する事業方式
根拠法（特性）	地方自治法（行政事務の代替）	PFI法（公共施設等の整備・運営）
官民の関係性	基本協定・実施協定による協定関係	実施契約による契約関係
期間	5年程度の場合が多い※1	20年以上が一般的
対象	公の施設（利用料金の徴収有無は問わない）	利用料金の徴収を行う公共施設等（公の施設以外も可）
建物の改築・更新	業務範囲に含まれないことが一般的	業務の一環として実施可能
利用料金（変更に係る取扱い）	収受可能 （変更には首長の承認が必要）	収受可能 （届出により柔軟に変更が可能）
公の施設の使用許可	条例に基づき使用許可を与えることが可能	使用許可を与えることは不可
行政財産の利活用	設置目的の範囲外で収益性・サービス向上等に取り組む場合、目的外使用許可を受けること等で利活用が可能	左記の場合、目的外使用許可以外にPFI法に基づく私権の設定により利活用が可能
抵当権	抵当権の設定対象となる物権なし	運営権に対して設定可能
公共側の事由による取消に対する補償	地方自治法上の規定なし	取消に発生する損失の補償が必要※2

※1：総務省が公表している『公の施設の指定管理者制度の導入状況等に関する調査結果（令和4年3月29日公表）』では、指定期間「5年」が72.7%、「5年超」が7.6%。ただし、指定期間について法令上の定めはなく、事業の目的や特性等を踏まえ適切に定めるべきものであり、PFI事業者を指定管理者にする場合は、PFI事業期間を指定期間とすることも想定され得る。

※2：PFI法第30条第1項に規定されている。

出典：内閣府「スタジアム・アリーナに係るコンセッション事業活用ガイドライン」

2. 事業スキームの検討

(2) 運動施設等の運営に関する事業手法の比較

指定管理者制度やPFI（コンセッション手法）手法の選択にあたっては、以下のような論点と特色が示されています。

官民連携手法選択の論点

官民に求められる要素・役割	【民間】 専門性の高いノウハウの発揮	【民間】 長期を見据えた投資判断	【公共】 施設の用途等における 公益性の担保	【公共・民間】 地域課題解決や経済活性化に つながる取組の実施
事業組成上の 論点	民間事業者が十分にノウハウを発揮できるだけの運営の自由度があるか	- 民間側に投資に関する自由度があるか - 十分な投資の回収期間があるか	- 公共が施設を適切に管理できるか - 公共施設等として広く市民に開放されているか	施設が立地している地域に対してプラスの効果をもたらすような取組の実施が可能か
指定管理者制度	△ <u>自主事業としてノウハウを活かした取組の実施が可能</u> - 利用料金変更は、首長の承認が必要 <u>設置目的の範囲外の事業に取り組む場合、目的外使用許可を受けることで建物・設備の利活用が可能</u>であるが、長期的な事業の場合、手続等が煩雑となる場合もある	△ <u>指定管理期間は5年程度</u>とする場合が多い - 追加投資を行うことは可能であるが、事業期間が5年以内等の短期間である場合は、投資回収が見込めないため、設備投資を行うことが困難	○ 公の施設にのみ導入可能であり、<u>設置管理条例、公募条件等に基づき施設の用途等について公共がコントロール</u>することができる	△ - 自主事業として、施設内でのイベントの開催等、地域に対してプラスの効果をもたらすような<u>取組の実施が可能</u> - 事業期間が5年以内等の短期間である場合は、施設周辺地域のエリアマネジメント等の<u>長期的な事業を実施することが困難</u>
コンセッション 手法	○ - 自主事業としてノウハウを活かした取組の実施が可能 <u>利用料金の変更は、届出によって柔軟に可能</u> - 設置目的の範囲外の事業に取り組む場合、目的外使用許可を受けるほか、PFI法に基づく私権の設定により、<u>建物・設備の転貸も含めた長期的かつ柔軟な利活用も可能</u>	○ <u>20年以上に及ぶ長期契約</u>が一般的 - 追加投資を行うことが可能であり、<u>事業期間が長いことから、一定の投資回収が見込める</u> <u>運営権に抵当権を設定することで金融機関から融資</u>が受けやすくなる	○ - 利用料金の徴収を行う公共施設等（公の施設以外も可）に導入可能であり、実施方針、要求水準書、事業契約書等の中で公益性の担保に制限を設けることが可能 - 公の施設の場合、<u>指定管理者制度を二重適用することができ、施設設置条例の適用が可能</u>	○ - 自主事業や運営権の範囲内で、施設内でのイベントの開催等、地域に対してプラスの効果をもたらすような取組の実施が可能 <u>事業期間が長期にわたるため、施設敷地内の余剰部分の利活用や施設周辺地域のエリアマネジメント等の取組を実施することが可能</u>

出典：内閣府「スタジアム・アリーナに係るコンセッション事業活用ガイドライン」

2. 事業スキームの検討

(3) 飲食店や売店等を整備・運営する事業手法の比較

- 都市公園において飲食店や売店等を整備・運営する手法には以下のような手法があります。
- Park-PFIは、公募対象公園施設から生ずる収益の見込み等に基づいて特定公園施設の整備を求めるという特徴を有することから、設置管理許可期間の延伸や建蔽率緩和など、事業者が公募対象公園施設を都市公園に設置し、運営しやすくするための特例措置が設けられています。

都市公園における主なPPP/PFI手法の比較

	公募設置管理 (Park-PFI)	設置管理許可制度	DBO (DesignBuildOperete)	PFI
根拠法	都市公園法	都市公園法	—	PFI法
対象施設	法に定める公園施設 (収益施設)	法に定める公園施設 (収益施設)	法令上の規定なし	法に定める公共施設等
期間	20年	10年（更新可）	10～30年程度	10～30年程度
資金調達	民間（特定公園施設は一部公共の負担あり※）	民間	公共	事業方式により異なる
概要	飲食店、売店等の公募対象公園施設の設置又は管理と、その周辺の園路、広場等の特定公園施設の整備、改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度。	公園管理者以外の者に対し、都市公園内における公園施設の設置、管理を許可できる制度。	民間事業者により設計・建築・維持管理・運営等を長期契約等により一括発注・性能発注する手法	民間の資金、経営能力等を活用した効率的かつ効果的な社会資本の整備、低廉かつ良好なサービスの提供が主な目的。（都市公園ではプールや水族館等大規模な施設での活用）

Park-PFIにおける特例措置

設置管理許可期間の特例：許可の期間を最長20年

建蔽率の特例：便益施設等であって、当該施設から生ずる収益を特定公園施設の建設に要する費用に充てることができるものと認められるもの(公募対象公園施設)について、10%を参酌して条例で定める範囲を限度として建蔽率を上乗せすることができる。

占用物件の特例：法令で列挙されている占用物件のほか、事業者が認定公募設置等計画に基づき設置する自転車駐車場、地域における催し物に関する情報を提供するための看板、広告塔については、占用許可の対象

※公園管理者は、公募設置等指針において特定公園施設の整備費を負担する旨を記載した場合にあっては、公募設置等計画において民間事業者から提案された負担額を、特定公園施設の引渡しを受ける対価として民間業者に支払う。

出典：国交省「都市公園の質の向上に向けたPark-PFI活用ガイドライン」をもとに作成

2. 事業スキームの検討

(4) 事業類型、事業期間の検討

- 事業スキームの検討にあたり、以下の項目を整理する必要があります。事業スキームの検討にあたっては、民間事業者の意向を確認しながら検討を進めます。

①事業類型の検討

民間事業者の収入及び事業投資資金の回収方法の観点から、サービス購入型、独立採算型、混合型がある。

②事業期間の検討

公園及び運動施設の大規模修繕や、民間事業者の収入及び事業投資資金の回収、施設二ーズの推移等の考慮すべき事項を整理した上で、民間活力を導入するとした場合の最適な事業期間を検討する。

③事業範囲の検討

公園及び運動施設を維持管理・運営するために必要な業務内容について公共と民間事業者が担う業務の範囲を検討する。また、対象とする施設等の範囲についても検討する。

④リスク分担の検討

長期にわたる事業を確実に実施するために、想定される各種リスク（施設維持費や光熱水費の変動、既存設備の更新、財政負担等）を整理、把握し、リスク発生時の対応（公共・民間の負担内容）を検討する。

⑤財政負担軽減効果の検証

従来方式で実施した場合のコスト（P S C等）と民間活力を導入した場合のコスト（P F I - L C C等）を検討し、財政負担の軽減効果（V F M等）の算定を行う。

事業方式	事業類型	事業期間	事業範囲 (対象施設等)	事業範囲 (業務内容)	リスク分担	財政負担軽減効果
PFI（コンセッション方式）	サービス購入型	短期 (1～5年)	施設ごと	統括マネジメント業務	不可抗力	施設整備費
指定管理者制度	独立採算型	中期 (6～15年)	施設全体	運営業務	法令変更	維持管理費
包括的管理委託	混合型	長期 (16年～)		維持管理業務	住民対応	運営費
直営				その他	その他	その他の費用

2. 事業スキームの検討

(4) 事業類型、事業期間の検討

①事業類型について

サービス購入型、独立採算型、混合型が想定されます。

・サービス購入型

民間事業者は、自ら調達した資金により施設を設計・建設し、維持管理及び運営を行う。地方公共団体は、そのサービスの提供に対して対価を支払う事業類型。



・独立採算型

民間事業者が、自ら調達した資金により施設を設計・建設し、維持管理及び運営を行い、施設利用者からの料金収入のみで資金を回収する事業類型。



・混合型

サービス購入型と独立採算型を合わせた形態。公共からのサービス対価と利用者からの利用料金収入等で事業費を回収する事業類型。



出典：内閣府民間資金等活用事業推進室（PPP/PFI推進室）「PFI事業導入の手引き（基礎編）Q15PFIの事業方式と事業類型」を参考に作成

- 事業類型の選定は、基本的には利用料金収入等により事業採算性が確保される場合には独立採算型、独立採算が困難な場合は、混合型、サービス購入型となります。
- 利用料金等の収入があり、事業者収入増加のインセンティブを持たせる場合には混合型、利用料金等の収入が見込めない場合にはサービス購入型が想定されます。

2. 事業スキームの検討

(4) 事業範囲、財政負担の軽減効果、リスク分担の検討

②事業期間について

- ・法規制では大きな制約はないものの、指定管理者制度では5年程度、コンセッション手法では20年以上が一般的となっています。（市の条例では、指定管理者制度の事業期間に関する取り決めはない。ただし、市の内規である「指定管理者制度運用の指針」では原則5年以内となっている。）
- ・事業期間の設定にあたっては、対象業務における習熟期間、民間事業者が新設する施設・設備がある場合には、当該部分の投資回収期間等を踏まえ民間事業者の意向を踏まえて設定することが重要となります。

③事業範囲について

- ・公園及び運動施設を維持管理・運営するために必要な業務（マーケティング・プロモーション業務、予算管理・利用許可・料金徴収等業務、催事開催支援業務、施設維持管理業務など）の内容を整理し、公共と民間事業者が実施する業務の範囲を検討する。
- ・なお、民間事業者が効率的・効果的に業務を実施するために、複数の施設等を包括的に維持管理・運営する必要がある場合等については、その施設等の範囲についても検討する。

④財政負担軽減効果の検証について

- ・V F Mは、支払い（Money）に対して最も価値の高いサービス（Value）を供給するという考え方。従来の方式と比べてP F Iの方が総事業費を将来にわたってどれだけ削減できるかを示す割合。
- ・従来方式で実施した場合のコスト（P S C等）と民間活力を導入した場合のコスト（P F I - L C C等）を検討し、財政負担の軽減効果（V F M等）の算定を行う。

⑤リスク分担について

- ・協定等の締結の時点では、選定事業の事業期間中に発生する可能性のある事故、需要の変動、天災、物価の上昇等の経済状況の変化等一切の事由を正確には予測し得ず、これらの事由が顕在化した場合、事業に要する支出または事業から得られる収入が影響を受けることがある。選定事業の実施に当たり、協定等の締結の時点ではその影響を正確には想定できないこのような不確実性のある事由によって、損失が発生する可能性をリスクとしている。
- ・長期にわたる事業を確実に実施するために、想定される各種リスク（施設維持費や光熱水費の変動、既存設備の更新、財政負担等）を整理、把握し、リスク発生時の対応（公共・民間の分担内容）を検討する。

3. 民間事業者へのサウンディング調査 (1) サウンディング調査の実施

本市がR5年7月に実施したサウンディング調査や沖縄地域PPP/PFIプラットフォームセミナーに参加した企業に加えてスポーツ関連事業者等に呼びかけし、R6年1月に2回目のサウンディング調査を実施しました。

	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 （現地、WEB併用）	参加企業：8社 （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） （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 （質問の受付及び対応）	申込企業：4社 （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 PPP/PFIプラット 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 （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



①説明会（現地会場）



①説明会（現地説明）



②セミナー（現地会場）



③ヒアリング状況（Web会議）

3. 民間事業者へのサウンディング調査

(1) サウンディング調査の実施

- ・ サウンディング調査では、本運動公園への適用が考えられる事業方式、事業範囲、事業類型等で想定される以下の4パターンについて、民間事業者の意向を確認しました。
- ・ パターン1及びパターン2について、公園全体を一事業体で行う場合と施設に応じた複数事業者で維持管理・運営を行う場合が想定されます。

パターン1：収益性が高いと想定される新市民体育館をPFI（コンセッション）とし、他運動施設等は指定管理者制度とする案

	新市民体育館	新市民体育館を除く運動施設等	公募対象施設（カフェ想定）
企画・計画	市	－	民間 (Park-PFI)
資金調達 (建設関連)			
設計			
建設			
維持管理・運営	民間 (コンセッション)	民間 (指定管理)	

パターン2：収益性が高いと想定される新市民体育館のアリーナ部分をPFI（コンセッション）とし、その他は指定管理者制度とする案

	新市民体育館		新市民体育館を除く運動施設等	公募対象施設（カフェ想定）
	アリーナ	アリーナ以外		
企画・計画	市	市	－	民間 (Park-PFI)
資金調達 (建設関連)				
設計				
建設				
維持管理・運営	民間 (コンセッション)	民間 (指定管理)	民間 (指定管理)	

パターン3：運動公園全体を指定管理者制度とする案

	新市民体育館	新市民体育館を除く 運動施設等	公募対象施設 (カフェ想定)
企画・計画	市	－	民間 (Park-PFI)
資金調達 (建設関連)			
設計			
建設			
維持管理・ 運営	民間 (指定管理)		

パターン4：運動公園全体をPFI（コンセッション）とする案

	新市民体育館	新市民体育館を除く 運動施設等	公募対象施設 (カフェ想定)
企画・計画	市	－	民間 (Park-PFI)
資金調達 (建設関連)			
設計			
建設			
維持管理・ 運営	民間 (コンセッション)		

3. 民間事業者へのサウンディング調査 (2) サウンディング調査の結果

調査結果のまとめ (1/2)

- ・ 民間事業者の回答について、アイデアやノウハウの保護に配慮し、一部抜粋して以下に示します。

主な質問事項	民間事業者の主な回答
1.運動施設の運営管理について	
民間事業者の創意・工夫やノウハウを発揮する上で、望ましいと考える事業スキーム案について	・ <u>指定管理者制度及びPFI（コンセッション）のいずれにしても、公園全体を一体的に維持管理・運営することを希望する回答が多かった。</u> ・ 施設別に複数事業者で維持管理・運営を行う場合、<u>サービスレベルに違いが出る可能性や光熱費等の区分が難しい、全体を活かした魅力創出が難しくなることなどが意見</u>としてあった。 ・ <u>新市民体育館は新設の施設になるため、施設運営に関するトラックレコードがなく、収支の見通しの想定が難しいことから、指定管理者制度を希望する回答が多かった。</u> ・ 対話の中で、<u>指定管理者制度で実績ができた段階でPFI（コンセッション）に移行すること等の意見</u>があった。 ・ PFI（コンセッション）の場合、<u>SPC（特別目的会社）を設置・管理運営する費用や手続きがかかる等の意見</u>があった。（必ずしもSPCの設置が必要とは限らない）
希望する事業範囲（対象施設）について	・ <u>公園全体を対象にすることで、低廉で良質なサービスの提供や維持管理・運営の効率化等を図れることから、公園全体を一事業体で維持管理・運営することを望む回答が多かった。</u>
PFI（コンセッション）での運営の場合、想定する事業類型（独立採算型、サービス購入型、混合型）について	・ <u>新設の新市民体育館の施設運営に関するトラックレコードがないことによるリスクを懸念し、サービス購入型または、混合型を希望する回答が多かった。</u>
事業への参入形態（単独での参入や共同事業体での参入等）について	・ <u>共同事業体を想定した回答が多かった。</u>
事業期間について	・ <u>指定管理者制度であれば5年は必要、コンセッション方式の場合は15年～20年を希望する回答が多かった。</u> ・ 事業期間は<u>長期である方が投資回収を見込めるという意見</u>があった。
事業の実現性を高めるための諸条件・課題・想定される事業リスク、懸念されるリスク等について	・ 物価変動リスクや不可抗力によるリスク等に対して行政との協議機会の確保等、<u>リスク分担に関する意見</u>があった。

トラックレコード：過去の実績や履歴。施設の利用者数や維持管理費用などの実績データ。

SPC（特別目的会社）：ある特別の事業を行うために設立された事業会社のこと。PFIでは、公募提案する共同企業体（コンソーシアム）が、新会社を設立して、建設・運営・管理にあたることが多い。

※令和6年2月時点版

3. 民間事業者へのサウンディング調査 (2) サウンディング調査の結果

調査結果のまとめ (2/2)

主な質問事項	民間事業者の主な回答
2. Park-PFIによる便益施設の導入について	
本運動公園にPark-PFIによるカフェや飲食店等の便益施設の導入の実現可能性について	・ <u>事業の実現可能性はある</u> との回答が多く、また、 <u>運動公園の維持管理・運営と一体での実施を希望する回答</u> が多かった。
事業の実現性を高めるための諸条件や課題等について	・ <u>沿道でドライブスルー型の店舗や既存駐車場から近い場所の希望、公園利用者以外も集客できる店舗等が望ましい</u> との意見があった。
設計及び建設・開業までの必要期間について	・ 1年半～3年程度の回答が多かった。
3. 新市民体育館の観るスポーツ施設整備への要望・提案について	
民間の収益性をより高めるため、観るスポーツ施設への整備内容について要望等	・ <u>飲食物を販売するためのスペースの確保</u> や大型ディスプレイの搬入動線の確保、MICEや展示会等の利用における電源確保等の回答があった。

※令和6年2月時点版

- ・ Park-PFIによる便益施設導入の候補地としては、立体駐車場に近く、他施設へのアクセスも良い等の理由により既存市民体育館前の候補エリア①を希望する回答が多かった。
- ・ 候補エリア②は、既存駐車場から距離があること、候補エリア③は、道路沿いではなく既存駐車場から離れていることなどが意見として挙げられた。



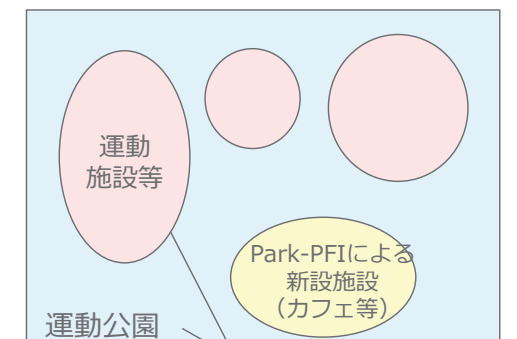
3. 民間事業者へのサウンディング調査 (3) サウンディング調査を踏まえた今後の検討

・ サウンディング調査での民間事業者の意向から想定されるスキーム等について以下にまとめます。

- ・ 民間事業者の意見を踏まえ、以下の方針で事業スキームを検討
 - ・ 一事業体が運動公園全体を一体的に維持管理・運営する
 - ・ 建蔽率等の緩和制度を活用できるPark-PFIを併用する

1. 上記の方針のもと、以下の3つのスキームが想定される。

- ① 一事業体が指定管理者制度で運動公園全体を一体的に維持管理・運営する方法
【確認事項】事業期間を長期で設定できるか。また、財政負担を低減する工夫など
- ② 一事業体がPFI（コンセッション方式）で運動公園全体を一体的に維持管理・運営する方法
【確認事項】事業類型について施設毎の収益性など踏まえ混合型、サービス購入型の検討など
- ③ 一事業体が長期の事業期間で運動公園全体を一体的に維持管理・運営する条件とした上で、はじめ数年間を指定管理者制度とし、利用状況や事業収支の実績が積み上がってから、協議の上でPFI（コンセッション方式）等に移行する方法
【確認事項】長期の事業期間を設定した上で、指定管理者制度からコンセッション方式等への移行が制度上可能であるかなど



- ・ 指定管理者制度
- ・ PFI（コンセッション方式）
- ・ 指定管理者制度からコンセッション方式等への移行



2. Park-PFIにおける便益施設の導入については、運動公園のポテンシャルが高いことから公園全体の維持管理・運営と切り分け先行して実施できるという意見があった。しかし、公園全体の維持管理・運営業務と一体的な実施を望む回答が多かったことから、公園全体の維持管理・運営業務と一体的な実施の方が民間事業者が参入しやすいと想定される。
3. 新型コロナウイルスや自然災害、物価変動等がある中、リスクが発生した場合に行政との協議機会の確保等ができる適切なリスク分担の検討。

4. 今後のスケジュール（案）

- 今回のサウンディング調査で出た課題の検討と、財政負担軽減の効果検証、リスク分担の検討を行い、民間事業者に再度サウンディングを実施し、これらの結果を踏まえて総合評価を行い、事業スキームを確定します。

今後の検討事項

- 事業スキームの検討（事業期間、業務範囲、官民リスクの整理、事業類型等）
 - 指定管理者制度とする場合、事業期間を長期間で設定ができるか。また、財政負担を低減できるか。
 - コンセッション方式とする場合、事業類型について施設毎の収益性など踏まえ混合型、サービス購入型の検討。
 - 長期の事業期間とし、指定管理者制度からコンセッション方式等への移行が制度上可能であるか
 - 財政負担軽減の効果検証、民間事業者へのサウンディング 等
- 事業実施に向けた手続き
 - 実施方針案等の検討・作成 等

スケジュール	R 5 年度	R 6 年度	R 7 年度	R 8 年度	R 9 年度
新市民体育館 整備事業	関連 工事	本体工事	本体工事	予 供 定 用	
浦添運動公園 再整備事業 (陸上競技場等)	基本 設計	実施設計	工 事	工 事	予 供 定 用
運営管理手法	検討 業務	繰越し手続き中			
		公募準備 ・ 維持管理・運営準備			維持管理・運営
	サウンディング① 事業スキームの検討（リ スク整理、事業類型等）	事業実施に向けた準備	公募等手続き	維持管理・運営準備	新市民体育館の維持管理・運営 運動公園全体の維持管理・運営に 向けた準備期間
	サウンディング② 導入の方針決定				運動公園全体の 維持管理・運営
	運動公園の現在の指定管理の期間（R8年度末まで）				

※上記スケジュールは令和6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。