令和６年度
第５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．サウンディングで確認する事業条件について　・・Ｐ１
２．民間事業者へのサウンディング調査　・・Ｐ２
３．先進事例調査　・・Ｐ５
４．今後のスケジュール（案）　・・Ｐ７
参考）事業条件案の検討　・・Ｐ８

日時：令和６年７月29日（月）13時00分

浦添市 都市建設部 運動公園整備室

文化スポーツ振興課

1．サウンディングで確認する事業条件について

前回（令和６年１月実施）のサウンディングよりスキーム案として以下の３つの案が想定されました。

- 案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
- 案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
- 案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

- スキーム案①について、すでに本運動公園は指定管理者制度により維持管理が行われていることから実施可能。
- スキーム案③について、内閣府PPP/PFI推進室より、指定管理者制度からPFI（コンセッション方式）に移行する場合にも、当初からPFI（コンセッション方式）での手続きが必要であることや、運営方式が定まっていない事業において、事業者の提案内容をどのように評価するのか、運営権対価はどのように算定するのかといった課題、抵当権設定という意味では事業開始後数年たった段階で設定する期待もないことから、全期間通じて指定管理者制度（独立採算型）で行う、または協定内容を5年ごとに見直すといった運用が見解として示されました。
- そのため、PFI（コンセッション方式）で検討するにあたっては、**スキーム案②の事業開始当初からコンセッション方式で検討することとし、事業者が懸念するリスクを低減し参画しやすい事業条件を検討**します。

PFI（コンセッション方式）を想定した事業条件を検討し、事業者サウンディングで実施可能かを確認します。
（事業条件の検討内容については、 Ｐ８以降の「参考）事業条件案の検討」を参照）

	❶新市民体育館	❷新市民体育館を除く体育施設等及び運動公園等（陸上競技場、屋内運動場等）	❸公募対象施設（カフェ想定）
設計・建設	市	ー	民間
運営・管理	民間	民間	
事業方式	PFI（コンセッション方式）		Park-PFI
	民間事業者による一体運営		

2．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

浦添市

本市がこれまで実施したサウンディング調査に参加した企業を対象に、Ｒ６年5月に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
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も1企業としている）

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）

④サウンディング状況

2．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

浦添市

第４回サウンディング調査では、これまでの事業手法やサウンディング調査等の検討結果を踏まえた事業条件案をもとに、PPP/PFIのPFI（コンセッション方式）の導入可能性や民間事業者の参画について確認しました。

事業方式	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）	リスク分担	財政負担軽減効果
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）	統括マネジメント業務	不可抗力	施設整備費
指定管理者制度	施設全体	独立採算型	中期（6～15年）	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～20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

※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

主なサウンディングの内容

①事業方式：PFI（コンセッション方式）
民間事業者の技術的能力を活かした施設の管理運営や運営リスクの一部移転及び運営権設定に伴う対価の取得等による、低廉かつ良質な公共サービスの提供を目指し、新市民体育館を含む既存運動施設をPFI（コンセッション方式）により、一体的に維持管理・運営する。

②事業範囲（対象施設等）：施設全体
公園全体を一体的に管理することで、維持管理・運営の効率化、公園全体のサービスの均一化や魅力の向上・創出等に取り組む。

③事業類型：混合型（駐車場・Park-PFI（公募設置管理制度）による民間収益施設：独立採算型）
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り懸念されるリスクや本事業が建設を伴わない維持管理・運営のみであることから、サービス購入型と独立採算型を合わせた混合型とする。

④事業期間：20年間
長期契約とすることで、施設等の大規模修繕、民間事業者の収入及び事業投資資金の回収、施設ニーズの推移、自主事業の提案等の考慮すべき事項を検討し、事業費の削減やサービス向上等に取り組む。

⑤事業者・参画形態：単体又は複数企業によるSPC（特別目的会社）の設立
SPCを設立し事業を遂行することで、長期に及ぶ事業期間内の企業の倒産等による事業破綻のリスクを減らし、事業の継続性を高める 。

2．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を踏まえた今後の検討

浦添市

第４回サウンディング調査結果

今回のサウンディング調査の結果、提案した事業条件案で参画を希望する民間事業者を把握できたことから、本事業の実施に向けて検討及び準備を進めるとともに、引き続き整理すべき詳細な事業概要等については、民間事業者と対話を重ねながら検討します。

民間事業者の主な回答	
（１）本事業への参画意向	• 本事業への参画を希望する企業は４企業、参画を検討中は１企業。
（２）参画形態	• 代表企業として参画は２企業、構成企業として参画は２企業、検討中は１企業。
（３）業務範囲の意向	• 運動公園と体育施設等を一体的に管理・運営し、Park-PFIも含むことを５企業が希望。
（４）事業方式	• コンセッション方式とPark-PFIを包含した事業方式で問題ないと５企業が回答。
（５）事業期間	• 事業期間20年間で問題ないと３企業が回答。15年間を希望は１企業。 なお、事業の開始時期は新市民体育館の供用開始年度から希望したい３企業が回答。 ※これは、建物の瑕疵期間や、利用者との予約受付事務の齟齬を防ぐため。

今後の取り組み

①アドバイザリー業務内容の検討
先進地事例を参考に公募に係るアドバイザリー業務の発注の必要性を確認し、当該業務内容について検討する。

②条例・規則等（利用料金等含む）の新規制定又は一部改正
本事業（Park-PFI含む）に係る条例等の新規制定又は改正時期及び利用料金の変更等について検討する。

③事業範囲（業務範囲）の検討
民間事業者及び施設所管課と本事業に必要となる事業者の業務範囲について検討する。

④モニタリングの検討
公共サービスの水準の確保・維持の基本的な考え方、測定・評価方法及びサービス対価への影響等並びにモニタリング実施体制について検討する。

⑤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・民間の分担内容）を検討する。

⑥サービス対価の金額設定
先進地事例を参考に、サービス対価の算出方法等について検討する。

⑦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（ＰＳＣ等）と民間活力を導入した場合のコスト（ＰＦＩ-ＬＣＣ等)を検討し、財政負担の軽減効果（ＶＦＭ等）の算定を行う。

3．先進事例調査
（1）コンセッション方式による先進事例調査

浦添市

PFI（コンセッション方式）による先進事例の取組を参考に、事業実施に向けた公募準備等を検討するため、先進事例についてヒアリング及び施設視察を実施しました。

先進事例

ヒアリング先	富山県　富山市 市民生活部　スポーツ健康課	静岡県　浜松市 市民部　スポーツ振興課	愛知県 スポーツ局　愛知国際アリーナ課
施設	富山市総合体育館 （富岩運河環水公園内）	浜松アリーナ	愛知県新体育館 （名城公園内）
現在の状況	• 2024年6月に事業者を決定、9月に事業契約締結を予定	• 2024年3月に浜松アリーナリニューアル構想を策定し、現在、アドバイザリー業務公募中	• 2021年5月に事業契約を締結し、現在、建設工事中
選定理由	• R＋公共施設等運営権（コンセッション）方式による再整備事業が進行中。 • 現在は、公募を経て事業者が決定した段階であり、事業者選定までの知見等についてヒアリングを行う。	• RO方式またはR+公共施設等運営権（コンセッション）方式による再整備事業を検討中。 • コンセッション方式による検討状況や今後の想定等についてヒアリングを行う。	• ＢＴコンセッション方式による整備事業が進行中。 • 現在は、事業者による施設建設等が進行しており、事業者選定や事業開始後のモニタリング等についてヒアリングを行う。
主な ヒアリング 内容	• 条例の改正（時期、内容等）について • 施設運営権者との利用料金の算定について（利用料金の上限、幅、変更方法等） • プロスポーツチームの事業における位置づけについて • 興行利用時（プロスポーツチームのホーム試合等）の駐車場の対応について • 事業のモニタリングの実施計画について • 事業選定委員会の構成等について • 審査の評価基準の設定等について • 周辺地域との連携による賑わいづくり等の取組について	• 条例の改正（時期、内容等）について • プロスポーツチームの事業における位置づけについて • 興行利用時（プロスポーツチームのホーム試合等）の駐車場の対応について • 事業のモニタリングの考えについて • 周辺地域との連携による賑わいづくり等の取組について	• 施設運営権者との利用料金の算定について（利用料金の上限、幅、変更方法等） • プロスポーツチームの施設利用について • 任意事業（カフェやレストラン等の設置・運営）について • 事業のモニタリングの実施について • 事業選定委員会の構成等について • 審査の評価基準の設定等について • 周辺地域との連携による賑わいづくり等の取組について • ネーミングライツについて

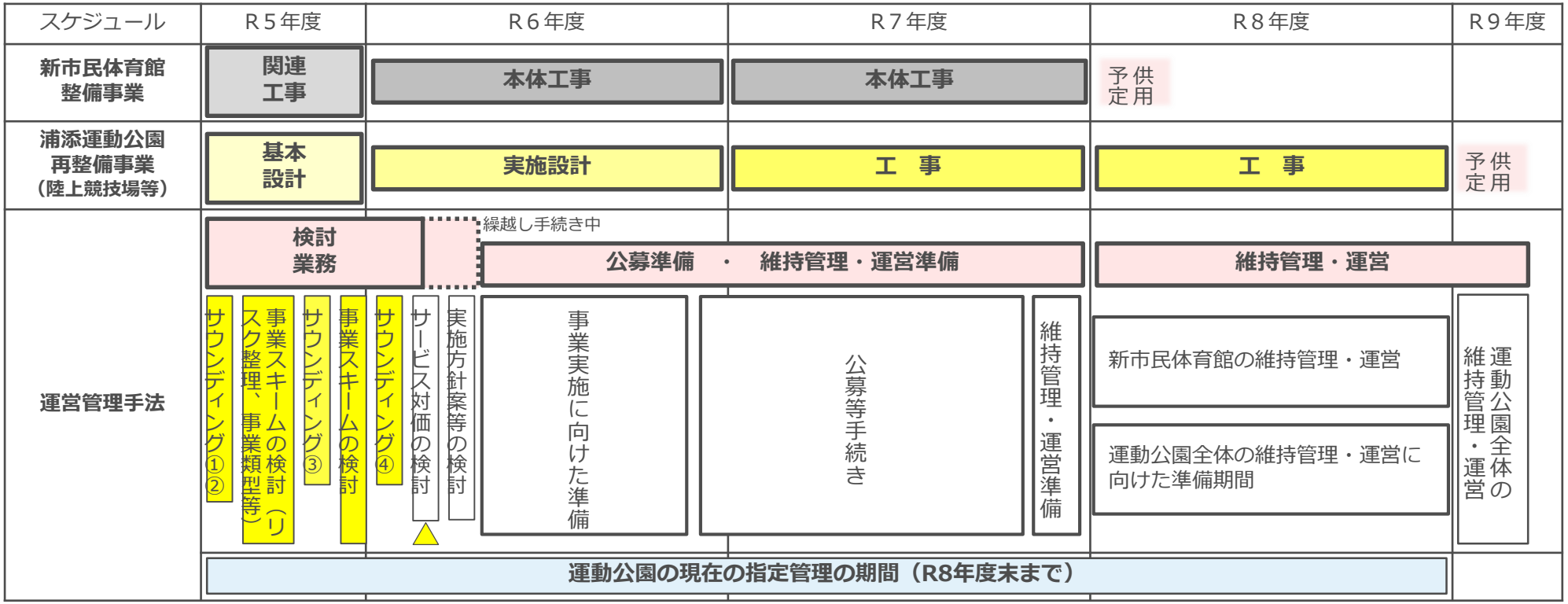
３．先進事例調査
（２）コンセッション方式による先進事例調査の結果

対象	富山県富山市 富山市総合体育館	静岡県浜松市 浜松アリーナ	愛知県名古屋市 愛知県新体育館
所在地	富岩運河環水公園内 富山市湊入船町12番1号	敷地内にはアリーナのみ 浜松市中央区和田町８０８－１	名城公園内 名古屋市北区名城1丁目
施設規模等	地上3階、地下1階　敷地面積　約17,000m^2	地上3階、地下1階　敷地面積　約32,000m^2	地上5階　計画地面積　約46,000m^2
事業目的	本施設の収益化と長寿命化を実現し、新たなまちづくりの中核施設として賑わいを創出する拠点とする	「スポーツ文化都市 浜松」実現に向け、スポーツ産業をけん引する拠点として段階的な発展を目指す	現体育館の老朽化とともに、規模・機能が国際大会の水準を満たしていないため、2026年に開催予定のアジア競技大会に利用できるよう整備
事業手法	R＋公共施設等運営権（コンセッション）方式	RO方式またはR+コンセッション方式	ＢＴコンセッション方式
事業期間	令和6年から21年までの15年間 維持管理・運営期間：約13年	設計と工事に約2年、維持管理期間に15年間	設計・建設期間：2021年6月～2025年3月 維持管理・運営期間：2025年4月～2055年3月
事業類型	混合型（サービス対価と利用料金収入、自主事業収入）	混合型（市からのサービス購入料と利用料金）	運営段階が独立採算型（設計・建設費の一部をサービス購入料として事業者に支払う。）
事業範囲	統括管理業務、期初改修業務、期中改修業務、開業準備業務、維持管理業務、運営業務、Bリーグ改修・魅力化改修業務、自主事業	開業準備業務、統括業務、運営業務、維持管理業務、自主事業業務	統括管理業務、設計業務、建設業務、工事管理業務、誘致・予約管理業務、維持管理業務、修繕業務、運営業務、付帯業務
ヒアリングの結果	【条例】 R7年9月議会において条例の改正を予定しており、供用時間や利用料金等の変更を予定。 【利用料金の設定】 市民の一般利用料金は市と協議の上、料金の上限額を条例に規定する予定。興行の利用料金の上限額を規定しない。 【公募期間】 応募事業者と認識の齟齬をなくすための期間が必要。富山市は応募事業者が１者のため特に問題なし。複数の場合、時間を要する可能性有。 【事業選定委員会】 コンセッション方式という専門的な内容を議論することから、各分野の第一線で実務に携わる方で構成する方針。 【その他】 法的根拠に基づく運営権のもとで、公的施設を運営できることは事業者にとってメリット。	【利用料金の設定】 興行の利用料金は、競合する近隣のアリーナ施設の料金を踏まえて検討する予定。 【維持管理・修繕】 他事例では、長期修繕計画に則り実施しているが、想定できなかった改修の発生が有り。 既存施設は、リスク分担の観点から事業者による投資部分と既設部分を区分し、責任の所在を明確にする必要がある。 【興行利用時の交通対応】 スポーツチームのイベントの際は、スポーツチームで駐車場付きのチケットを販売し、それ以外は公共交通利用とする取組等を実施。 【その他】 宿泊機能をもつ研修棟は、稼働率の低さより、改修時に機能の変更を予定。宿泊は近隣ホテルに誘導予定。	【条例】 事業者決定後の2022年10月にメインアリーナの利用料金等に関する条例を改正。その後、事業者からの一般利用料金と興行利用料金の設定に関する申請を県が承認。 【利用料金の設定】 事業者の意見を踏まえ、類似施設と同程度の興行利用料金を設定。一般利用料金は条例に基準額を制定した上で事業者が設定。 【事業のモニタリング】 事業者のセルフモニタリングを基本とし、月1回の連絡会議で要求水準の充足状況を確認。 本会議の実施より事業者は要求水準を再確認。 【事業選定委員会】 委員会の構成は、これまで県が実施するコンセッション事業の委員会で実績のある方を中心に構成。

4．今後のスケジュール（案）

- 今回のサウンディング調査や先進事例調査の結果を踏まえ、公募等に向けた準備を進めます。

今後の検討事項
- 事業方針の決定
  - コンセッション方式とする場合の収益など踏まえたサービス対価の検討、財政負担軽減の効果検証
  - サウンディング結果を踏まえた事業範囲（業務範囲）、リスク分担の検討　等
- 事業実施に向けた準備
  - 条例・規則等（利用料金等含む）の新規制定又は一部改正の検討
  - 実施方針案、要求水準書等の検討・作成　等



※上記スケジュールは令和６年7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。

参考）事業条件案の検討
（１）業務範囲について

浦添市

サウンディングで確認する事業条件案について以下の検討を行いました。

- 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（統括管理管理業務、設計業務、開業準備業務、維持管理業務、運営業務、任意事業など）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します。
- 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します。

前回サウンディングの回答
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**回答が多くありました。

- 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（別冊資料３　要求水準書ひな型）において業務範囲は統括管理業務、設計業務、開業準備業務、維持管理業務、運営業務、任意事業が示されています。
- また、他コンセッション事業の事例でも施設に応じた業務項目の追加等があるものの、統括管理業務、開業準備業務、維持管理業務、運営業務、自主事業が共通して事業者の業務範囲に設定されています。

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※	富山市総合体育館 R コンセッション事業	等々力緑地再編整備・運営等事業	業務範囲（案）
統括管理業務	統括管理業務	統括管理業務	統括管理業務
設計業務	期初改修業務 期中改修業務	整備業務	
開業準備業務	開業準備業務		開業準備業務
維持管理業務	維持管理業務	維持管理業務	維持管理業務
運営業務	運営業務	運営業務	運営業務
任意事業	自主事業	自主事業 その他	自主事業 民間提案事業
	Bリーグ改修・魅力化改修業務		

※出典：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（別冊資料３　要求水準書ひな型）を参考に一部修正
なお、「別冊資料３　要求水準書ひな型」については、愛知県新体育館整備・運営等事業を参考に国がPFI事業契約の締結に係る実務上の指針の一つとして作成

参考）事業条件案の検討
（２）統括管理業務について

浦添市

- 事業者は、本事業全体を安定的かつ円滑に進捗させるために、統括管理業務を実施します。
- 統括管理業務としては、統括マネジメント業務、運営企画業務、総務・経理業務、ガバナンス業務のほか、自ら必要と判断した業務を実施します。

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※	富山市総合体育館 R コンセッション事業	等々力緑地再編整備・運営等事業	業務範囲（案）
統括マネジメント業務 • 業務全体を一元的に管理するために、統括管理責任者及び個別業務の責任者の役割・責任分担が明確にして実施体制を構築する。 • 統括管理責任者は、必要に応じて個別業務の責任者を集めた会議を開催するなど、各個別業務間の情報共有や業務調整を適切に行う。	• 統括マネジメント業務	• 統括マネジメント業務	• 統括マネジメント業務
運営企画業務 • 本事業の施設整備方針に沿って、各業務の連携や調整が可能となる運営企画を実施すること。 • 多様な利用者に対し、新たな需要の創造につながるアリーナビジネスの構築を目指した運営企画を実施すること。			
総務・経理業務 • 予算作成、収入・経費の執行・管理及び決算管理を行うこと。	• 総務・経理業務	• 総務・経理業務	• 総務・経理業務
ガバナンス業務 • 開業準備・維持管理・運営実施業務に関するガバナンスとして、事業者によるセルフモニタリングや要求水準が達成されているかを確認するための業務の実績評価	• セルフモニタリング業務	• セルフモニタリング業務	• セルフモニタリング業務
	• その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務	• その他統括管理業務において必要な業務	• その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

参考）事業条件案の検討
（３）開業準備業務について

浦添市

- 事業者は、施設の整備後速やかに維持管理・運営業務に移行できるよう、開業準備業務を実施します。
- 開業準備業務としては、利用規約案の策定業務、維持管理・運営業務の準備業務、予約管理業務、広報・誘致業務、行政等への協力業務等があります。

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※	富山市総合体育館 R コンセッション事業	等々力緑地再編整備・運営等事業	業務範囲（案）
利用規約案の策定業務 • 事業者は、市と協議のうえ、特定事業契約締結後速やかに本施設の管理に必要な事項を定めた規約の案を作成　等	• 利用規約作成業務	運営業務の中に、開業準備業務を設定 • 運営体制の確立及び業務担当者の教育訓練 • 事業計画の策定 • 供用開始前の利用申込受付及び利用打合せ • 広報・宣伝活動	• 利用規約作成業務
維持管理・運営業務の準備業務 • 維持管理業務及び運営実施業務に必要となる業務担当者を配置し、各業務担当者に対して研修等を行うとともに、設備等の試運転を行うことで、供用開始後の円滑な維持管理・運営を実施できる体制を確立する	• 維持管理・運営業務に係る準備業務		• 維持管理・運営業務に係る準備業務
予約管理業務 • 市の各種施策との連携や公平性を確保し、適切な利用予約受付体制のもとで、利用予約受付を行う	• 供用開始前の予約受付業務		• 供用開始前の予約受付業務
料金収受業務 • 事業者は、市と協議のうえ設定した利用料金を徴収する			
広報・誘致業務 • 本施設のプロモーション等の情報提供に必要な資料の作成、配布、管理等を行う	• 供用開始前の広報・誘致業務		• 供用開始前の広報・誘致業務
行政等への協力業務 • 市と事業者は、維持管理・運営期間において施設を管理運営するパートナーとして、日常から、迅速な情報伝達と連絡調整に努め、各業務を円滑に遂行する	• 行政等への協力業務		• 行政等への協力業務
	• 前指定管理者からの引継ぎ業務 • オープニングイベント実施業務 • その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務		• 運動公園の前指定管理者からの引継ぎ業務 • オープニングイベント実施業務 • その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

参考）事業条件案の検討
（４）維持管理業務について

浦添市

- 事業者は、計画地及び施設の環境について、初期の機能及び性能等を常に発揮できる最適な状態を保ち、利用者の安全、安心かつ快適な施設利用に資するよう、維持管理業務を実施します。
- 維持管理業務として、建築物保守管理業務、設備保守管理業務、什器備品保守管理業務、修繕等業務、衛生管理・清掃業務、保安警備業務、植栽維持管理業務、外構施設保守管理業務等があります。

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※	富山市総合体育館 R コンセッション事業	等々力緑地再編整備・運営等事業	業務範囲（案）
建築物保守管理業務 • 本施設における建築物の機能及び性能を維持し、サービスの提供を円滑に行い、利用者が安全、安心かつ快適に利用できるよう、建築物の点検、保守、修繕、更新を実施　等	• 建築物保守管理業務	• 建築物保守管理業務	• 建築物保守管理業務
設備保守管理業務 • 本施設における設備の機能及び性能を維持し、サービスの提供を円滑に行い、利用者が安全、安心かつ快適に利用できるよう、設備の運転・監視及び修繕等を実施　等	• 建築設備保守管理業務	• 建築設備保守管理業務 • 公園基盤施設保守管理業務	• 建築設備保守管理業務
什器備品保守管理業務 • 施設運営上必要となる備品等について、適宜、修繕等を行い、性能及び機能を維持すること。 • 物理的劣化等による危険・障害等の発生を未然に防止する	• 什器備品保守管理業務	• 什器・備品等保守管理業務 • 公園施設保守管理業務	• 什器備品保守管理業務
修繕等業務 • 施設の機能及び性能を維持し、サービスの提供を円滑に行い、施設の利用者が安全、安心かつ快適に利用できるよう、市と事業者の協議によって定める中長期修繕計画書に基づいて、施設全体の修繕等を実施	（改修業務を設けている）	• 修繕等業務	
衛生管理・清掃業務 • 施設及び計画地を美しく衛生的に保ち、サービスの提供を円滑に行い、施設の利用者が安全、安心かつ快適に利用できるよう、衛生管理・清掃業務を実施	• 清掃業務 • 環境衛生管理業務	• 環境衛生管理業務 • 清掃業務 • プールの水質等環境測定業務	• 清掃業務 • 環境衛生管理業務
保安警備業務 • 本施設を円滑に運営するため、不審者の侵入、火災、盗難等の防止及び出入り者の　チェック、管理並びに各種不正、不法行為等の警戒を実施	• 警備業務	• 警備業務	• 警備業務
植栽維持管理業務 • 植栽について、点検・維持・保守・修繕・交換処理を行う • 落枝、枯れ枝、倒木等による危険・障害等の発生を未然に防止する	• 植栽管理業務	• 植栽管理業務	• 植栽管理業務
外構施設保守管理業務 • 外構施設について、修繕等を行う。 • 物理的劣化等による危険・障害等の発生を未然に防止する	• 外構保守管理業務		• 外構保守管理業務
	• 駐車場保守管理業務 • 事業期間終了時の引継ぎ業務	• 廃棄物の管理処理業務 • 汚染土壌等の管理業務 • 駐車場及び駐輪場管理業務	• 駐車場保守管理業務 • 事業期間終了時の引継ぎ業務

参考）事業条件案の検討
（５）運営業務について

浦添市

- 事業のコンセプトを踏まえ、スポーツ大会、コンサート、イベント、コンベンション等が継続的に実施される拠点施設となるよう、安定的な運営を実施します。
- 運営業務としては、予約管理・貸出業務、料金収受業務、広報・誘致業務、行政等への協力業務、総合案内業務、安全管理・防災・緊急時対応業務、駐車場管理業務、事業期間終了時の引継業務等があります。

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※	富山市総合体育館 R コンセッション事業	等々力緑地再編整備・運営等事業	業務範囲（案）
予約管理・貸出業務 • 市の各種施策との連携や公平性を確保し、適切な利用予約受付体制のもとで、利用予約受付を行う • 利用者の利便性や安全性の高い施設、設備、備品等の貸出を行う	• 予約管理業務	• 施設運営業務	• 予約管理業務
料金収受業務 • 事業者は、市と協議のうえ設定した利用料金を徴収すること。	• 料金収受業務		• 料金収受業務
広報・誘致業務 • 本施設のプロモーション等の情報提供に必要な資料作成、配布、管理等を行う	• 広報・誘致業務	• 広報業務	• 広報・誘致業務
行政等への協力業務 • 市と事業者は、維持管理・運営期間において施設を管理運営するパートナーとして、情報伝達と連絡調整に努め、各業務を円滑に遂行する	• 行政等への協力業務		• 行政等への協力業務
総合案内業務 • 利用者等への案内や苦情対応、周辺施設の観光等各種問合せ等に対して案内窓口等の総合案内機能を設けるなど適切に対応する	• 総合案内業務	• 総合案内業務	• 総合案内業務
安全管理・防災・緊急時対応業務 • 各種緊急の対応について、講習等により十分な準備を行うとともに、必要な設備の設置や体制の構築を行う • 本施設の利用者や周辺通行者等の安全を確保する	• 安全管理及び緊急時対応に関する業務 • 避難所対応業務	• 防災・緊急時対応業務	• 安全管理及び緊急時対応に関する業務 • 避難所対応業務
近隣対応・周辺連携業務 • 近隣への対応や周辺との連携を丁寧に行う			
駐車場管理業務 • 施設内の荷捌き駐車場等の運営を行うとともに、必要に応じて駐車場管理に必要な設備等を設置し、その運転・監視、点検、保守等を行う • 利用者の駐車場を整備し、利用料金を徴収することができる	• 駐車場管理業務		• 駐車場管理業務
事業期間終了時の引継業務 • 公共施設等運営権の事業期間終了前において、自らの責任と費用負担により、本事業に係る業務が円滑に市又は市が指定する者に引き継がれるよう十分な引継準備期間を確保のうえ、適切な業務引継を行う	• 事業期間終了時の引継ぎ業務	• 事業期間終了時の引継ぎ業務	• 事業期間終了時の引継ぎ業務
	• その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務	• 開業準備業務 • グランドオープンに係る式典業務 • その他運営業務において必要な業務	• その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

参考）事業条件案の検討
（６）自主事業について

浦添市

- 任意事業については、自らの提案に基づく事業（任意事業）を、自らの責任及び費用負担で行うことが可能です。

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※	富山市総合体育館 R コンセッション事業	等々力緑地再編整備・運営等事業	業務範囲（案）
任意事業 • 任意事業の実施にあたっては、本施設の運営と連携することにより、本施設の魅力をより一層向上させ、新たな需要創造にも繋がるような企画・実施を期待	• 飲食・物販業務 • 広告業務 • ネーミングライツ業務 • スポーツ振興業務 • エリアマネジメント・地域連携に関する業務 • その他、本施設の収益性及び魅力向上に資する事業	a 実施を必須とする自主事業 • 市民やかわさきスポーツパートナー、地元と協働した魅力づくり業務 • ネーミングライツ業務 • 球技専用スタジアム及び（新）とどろきアリーナの観戦環境の向上等に関する事業（ＶＩＰルーム等）	自主事業 • 飲食・物販業務 • 広告業務※ • ネーミングライツ業務※ • スポーツ振興業務 • エリアマネジメント・地域連携に関する業務 • その他、本施設の収益性及び魅力向上に資する事業
		b 実施の有無を任意とする自主事業 • 基本の供用時間外の施設の供用に関すること • 教室等の自主運営事業（市の施策として実施するものを除く。） • 飲食・物販事業 • 広告誘致業務	民間提案事業 事業者は、提案により、運動公園内において、都市公園法（Park-PFI制度を含む）を活用して、自らの費用負担により民間提案施設を整備し、民間提案事業を実施することができる

※広告事業、ネーミングライツ事業については、事業者の業務に含めるかどうか検討中。また、事業者の業務に含めた場合における、広告収入、ネーミングライツ料の扱いについても検討中。

参考）事業条件案の検討
（７）現在の業務範囲との比較

浦添市

- 現在、体育施設、運動公園、まじゅんらんどで各業務内容が設定されています。
- これらの業務内容を包括する形で業務内容の詳細を要求水準で設定します。

	現在の業務範囲			業務範囲（案）
	体育施設	運動公園	まじゅんらんど	
統括管理業務	その他の業務 (2)施設等の管理運営に関する調査、研修及び資料収集に関する業務 (3)事業計画書、事業報告書等の作成業務 (4)浦添市等関係機関との連絡調整業務 (5)緊急時対策、防犯、防災対策マニュアルの作成及び職員指導業務 (6)施設の管理運営全般のマニュアル作成業務 (7)職員に対しての管理運営に必要な研修業務		その他の業務 (2)施設等の管理運営に関する調査、研修及び資料収集に関する業務 (3)事業計画書、事業報告書等の作成業務 (4)浦添市等関係機関との連絡調整業務 (5)緊急時対策、防犯、防災対策マニュアルの作成及び職員指導業務 (6)施設の管理運営全般のマニュアル作成業務 (7)職員に対しての管理運営に必要な研修業務 (8)その他の運営管理に必要な業務	・統括マネジメント業務 ・総務・経理業務 ・セルフモニタリング業務 ・その他、上記業務を実施する上で必要な関連業
開業準備業務				・運動公園の前指定管理者からの引継ぎ業務 ・利用規約作成業務 ・維持管理・運営業務に係る準備業務 ・供用開始前の予約受付業務 ・供用開始前の広報・誘致業務 ・オープニングイベント実施業務 ・行政等への協力業務 ・その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

参考）事業条件案の検討
（７）現在の業務範囲との比較

浦添市

	現在の業務範囲			業務範囲（案）
	体育施設	運動公園	まじゅんらんど	
維持管理	管理業務 (1)清掃業務 (2)警備業務 (3)その他点検業務	管理業務 (1)作業要員の適正な配置 (2)清掃業務 (3)便所清掃業務 (4)除草（刈払）業務 (5)低木剪定業務 (6)中・高木剪定業務 (7)害虫防除業務 (8)駐車場管理業務 (9)巡回警備業務 (10)消防設備保守点検業務（運動公園自走式駐車場） (11)遊具等の公園施設点検業務 (12)その他	管理業務 1定期清掃 2機械警備 3ボイラー設備保守点検 4ボイラーばい煙濃度測定 5火室・煙室・ばい煙洗浄作業 6濾過器外観点検 7濾過器ポンプ点検 8パッケージ型空調機点検 9エアハンドリングユニット点検 10熱交換器点検 11空冷チーリングユニット点検　　等	・建築物保守管理業務 ・建築設備保守管理業務 ・什器備品保守管理業務 ・清掃業務 ・環境衛生管理業務 ・警備業務 ・駐車場保守管理業務 ・植栽管理業務 ・外構保守管理業務 ・事業期間終了時の引継ぎ業務 ・その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務
運営	運営業務 (1)施設の利用許可等に関する業務 (2)施設の利用促進に関する業務 (3)その他施設等の利用に関する業務 (4)防火対策に関する業務 その他の業務 (1)広報業務 (8)てだこウォークに関する業務 (9)その他の運営管理に必要な業務	運営業務 (1)浦添市都市公園条例第２条第１項の許可に関する業務 (2)施設の利用促進に関する業務 (3)その他施設等の利用に関する業務 (4)看板等の設置	運営業務 (1)施設の利用許可等に関する業務 (2)施設の利用促進に関する業務 (3)利用料金の決定、収納業務 (4)その他施設等の利用に関する業務 (5)防災対策に関する業務 その他の業務 (1)広報業務	・予約管理業務 ・料金収受業務 ・総合案内業務 ・安全管理及び緊急時対応に関する業務 ・避難所対応業務 ・広報・誘致業務 ・駐車場管理業務 ・行政等への協力業務 ・事業期間終了時の引継ぎ業務 ・その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務
自主事業・提案事業	(1)自主事業に関する企画・実施		(1)自主事業に関する企画・実施	・飲食・物販業務 ・広告業務 ・ネーミングライツ業務 ・スポーツ振興業務 ・エリアマネジメント・地域連携に関する業務 ・その他、本施設の収益性及び魅力向上に資する事業

参考）事業条件案の検討
（８）事業者の収支に関する事項について

浦添市

事業類型について

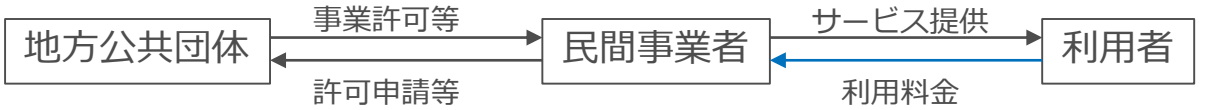
サービス購入型、独立採算型、混合型が想定されます。

・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、事業者に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。

参考）事業条件案の検討
（８）事業者の収支に関する事項について

浦添市

収支

収入	R2	R3	R4
施設利用料	48,160,470	41,418,324	70,563,692
自主事業等	18,684,863	15,746,843	33,396,507
指定管理料	154,348,000	143,558,657	168,706,470
合計	221,193,333	200,723,824	272,666,669

支出	R2	R3	R4
人件費	75,956,739	75,424,956	88,990,769
その他	144,880,433	127,040,591	174,362,626
合計	220,837,172	202,465,547	263,353,395

収入-収支	356,161	※-1,741,723	9,313,274

※令和4年度に赤字補填済み

施設別の利用料金

単位：円

		令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度※	備考
市民体育館		8,225,090	7,244,020	10,369,670	10,249,290	
	個人利用	289,510	217,410	384,120	417,220	ジョギング及びシャワー
	部分・専用	7,935,580	7,026,610	9,985,550	9,832,070	
屋内運動場		8,080,390	5,823,500	10,442,290	7,780,490	
	部分・専用	8,080,390	5,823,500	10,442,290	7,780,490	
武道場		8,001,100	6,544,110	10,935,240	11,398,420	
	個人利用	5,548,070	4,255,620	6,851,500	7,382,640	トレーニング室含む
	部分・専用	2,453,030	2,288,490	4,083,740	4,015,780	
屋外運動場		146,360	124,380	176,300	41,190	
	部分・専用	146,360	124,380	176,300	41,190	
市民球場		2,362,480	2,880,120	3,917,520	2,021,550	
	部分・専用	2,362,480	2,880,120	3,917,520	2,021,550	
相撲場		0	18,690	32,250	12,300	
	個人利用	0	0	0	0	
	部分・専用	0	18,690	32,250	12,300	
陸上競技場		1,501,070	1,654,400	1,870,800	668,840	
	個人利用	0	0	0	0	
	部分・専用	1,501,070	1,654,400	1,870,800	668,840	
まじゅんらんど		18,321,670	14,988,900	29,355,040	27,448,510	まじゅんらんどは会議室を含める
施設全体		46,638,160	39,278,120	67,099,110	59,620,590	

※令和５年度は令和6年2月までのデータ

前回サウンディングの回答

- 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**する回答が多くありました。

- 利用料金等の収入があり、事業者にその増加のインセンティブを持たせるためには、当該利用料金収入等を事業者の収入とすることが有効であることから、**混合型**とします。

参考）事業条件案の検討
（８）事業者の収支に関する事項について

浦添市

・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。

サービス対価について

- 事業者は、本施設の統括管理業務、開業準備業務、維持管理業務、運営業務について、事業者の利用料金収入等及び本市の運営費用負担により事業運営を行います。
- 本市は、事業者が行う統括管理業務、開業準備業務、維持管理業務、運営業務に関する費用について、本市が設定した上限金額の範囲内で、事業者が提案した金額をもとに、特定事業契約に定めた金額をサービス対価 として事業者に支払います。

※新市民体育館は新設であることなどから、光熱水費等の維持管理費について事業開始後5年間の取扱いを設けます。

利用料金収入について

- 事業者は、本施設の利用料金を自らの収入として収受することができます。なお、本施設の対象には駐車場も含まれます。

■新市民体育館

- 興行等のために利用する場合の利用料金体系及び水準については、事業者の提案に基づき、本市と協議の上で事業者が設定します。
- その他の催しや市民スポーツ等に利用する場合の利用料金体系及び水準については、事業者の提案を参考として、本市が定める条例の範囲内で事業者が設定します。

■既存体育施設及び運動公園

- 利用料金体系及び水準については、本市が定める条例の範囲内で市が設定します。

※新市民体育館は新設であり、その収入を精緻に予測することは困難であるため、事業開始後5年間の取扱いを設けます。

参考）事業条件案の検討
（８）事業者の収支に関する事項について

自主事業について
- 事業者は、自主事業の収入を自らの収入として得ることができます。

収益の帰属について
- 事業者の創意工夫によって生じる収入増及び経費節減による支出減については、原則として事業者に帰属させることを想定しています。
- なお、**新市民体育館については事業開始6年目以降、既存体育施設及び運動公園については事業開始以降、一定の範囲内においてプロフィットシェア（入札時に提出する計画以上の収入が得られた場合に、その収入の一部を市に還元する）を導入することも想定**しています 。この場合のプロフィットシェアの内容は民間事業者の提案となります。

追加投資について
- 事業者は、新市民体育館について、要求水準を充足する限り、本市の事前の承認を得た上で、自らの責任及び費用負担による自主事業として、本施設の収益性及び魅力向上に資する追加投資を行うことができます。追加投資の詳細の条件や事業期間終了時の引継ぎ等については、別途提示する予定です。

運営権対価について
- 運営権対価は0円以上とします。

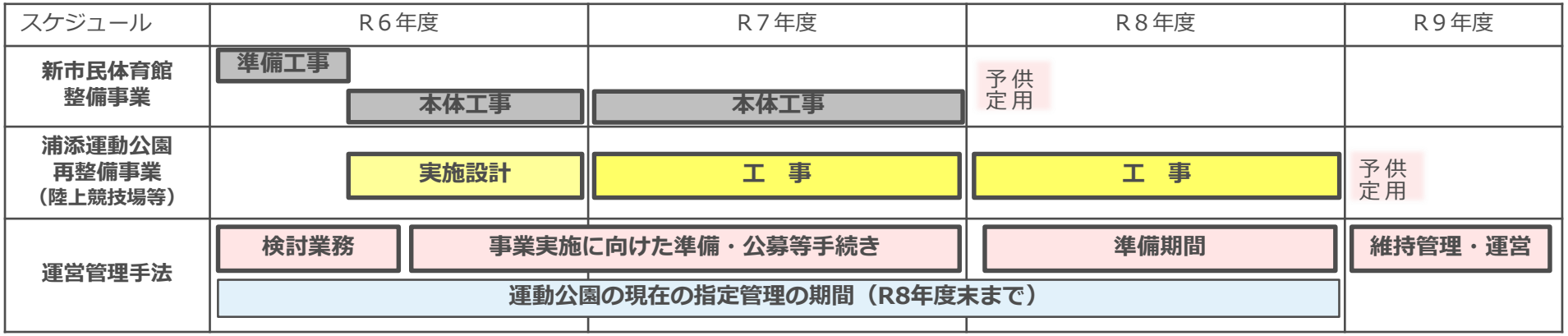
参考）事業条件案の検討
（９）事業期間について

浦添市

- 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ありません。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年以内となっています。）
- 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。

前回サウンディングの回答
- **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くありました。
- **事業期間は長期である方が投資回収を見込める**という意見がありました。

- 本事業の**事業期間は20年間**とします。
- **維持管理運営業務開始は、令和９年４月を想定**しています。ただし、特定事業契約締結後から、**開業準備業務を先行して開始することを想定**しています。
- なお、新市民体育館の供用開始は令和８年度中を予定していますが、同年度中の維持管理運営方法、委託先は未定です。



※上記スケジュールは令和６年４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。

参考）事業条件案の検討
（10）リスク分担について

浦添市

- 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ります。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ます。
- 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）を検討します。

参考）維持管理・運営のリスク分担の例

段階	リスク項目		リスクの内容	負担者	
				市	事業者
維持管理・運営	計画変更	41	市の指示等、市の事由による事業内容、用途の変更に関するもの	○	
		42	その他の事由による事業内容、用途の変更に関するもの		○
	事業リスク	43	本施設の需要変動による事業収支の変動に関するもの		○
		44	任意事業の需要変動による事業収支の変動に関するもの		○
	利用者対応	45	施設内における事故等の発生等		○
	運営・維持管理費用	46	市の指示等、市の事由による本施設の運営・維持管理費用の増大に関するもの	○	
		47	その他の事由による運営・維持管理費用の増大に関するもの		○
	施設・設備・施設備品等損傷	48	施設設計・施工に起因するもの		○
		49	施設・設備の老朽化、劣化に対して適切な維持管理を行わなかったことに起因するもの		○
		50	維持管理業務の不備に起因するもの		○
		51	第三者の行為に起因するもの	○	○
	修繕	52	市が実施する本施設の大規模修繕に関するもの	○	
		53	その他の事由による修繕費の増減に関するもの		○
	性能	54	契約で規定した要求性能の不適合によるもの		○
	情報流出	55	事業者の責めによる個人情報流出に関するもの		○
	物価変動	56	維持管理・運営期間中の物価変動に伴う事業者の経費増減によるもの		○
	公共施設等運営権の取り消し	57	緊急事態が発生した場合等、PFI法第29条2項に基づき、本施設を他の公共の用途に供するために公共施設等運営権を取り消した場合	○	
事業終了	施設退去リスク	58	契約終了に当たり施設からの退去により発生する費用に関するもの		○

※出典：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（別冊資料１　実施方針ひな型）

参考）事業条件案の検討
（10）リスク分担について

浦添市

- 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ります。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ます。
- 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）を検討します。

前回サウンディングの回答
- **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**、リスク分担に関する意見がありました。

利用料金収入のリスクについての対応
- **新設である新市民体育館について、利用料金収入リスクを負担**（一定以上の利益の上振れ（変動部分）はプロフィットシェア）

新市民体育館は新設であり、その収入を精緻に予測することは困難であるため、次の取扱いとします。
- 事業開始後5年間は、事業者の提案額を基準として、それよりも変動した部分について、本市と事業者の間で配分する。
- 事業者の**提案額よりも上振れた場合には、当該部分について、本市と事業者の間で、９：１で配分**する。
- 事業者の**提案額よりも下振れた場合には、当該部分について、本市と事業者の間で、９：１で配分**する。
- **事業開始後4年目に本市と事業者の間で新市民体育館の利用料金収入の実績を踏まえて協議を行い、事業開始後6年目以降の取扱いを決定**する。

- 既存体育施設（陸上競技場、まじゅんらんど等）について、これまでと同様に、利用料金収入リスクを事業者が負担します。

浦添市

光熱水費等の変動リスクについての対応

- 新市民体育館は新設であることなどから、光熱水費等の維持管理費について事業開始後5年間の取扱いを設けてリスクを低減
- 既存体育施設についても、事業開始後の維持管理費の実績を踏まえて協議を行い、事業開始後6年目以降の取扱いを決定することで変動リスクを低減

新市民体育館の光熱水費について

新市民体育館は新設であり、その支出を精緻に予測することは困難であるため、次の取扱いとします。

- 事業開始後5年間は、**本市が実費相当額を負担**する 。
- 事業開始後4年目に本市と事業者の間で、光熱水費の実績を踏まえて協議を行い、事業開始後6年目以降の取扱いを決定する。

新市民体育館の光熱水費以外の維持管理費について

新市民体育館は新設ですが、光熱水費以外の費用については一定の想定が可能と考えられることから、次の取扱いとします。

- 事業開始後5年間は、**事業者の提案額に基づき、本市がサービス対価の一部として負担**する。
- 事業開始後4年目に本市と事業者の間で、光熱水費以外の維持管理費の実績を踏まえて協議を行い、事業開始後6年目以降の取扱いを決定する。

既存体育施設及び運動公園の維持管理費について

既存体育施設及び運動公園の維持管理費については、既存実績値があることを踏まえて、次の取扱いとします。

- 事業開始後5年間は、**事業者の提案額に基づき、本市がサービス対価の一部として負担**する。
- **事業開始後4年目に本市と事業者の間で、維持管理費の実績を踏まえて協議を行い、事業開始後6年目以降の取扱いを決定**する。
- なお、施設が使用できない期間が生じるなど、**特定事業契約締結時に想定できない事象が生じた場合には、各年度において市と事業者の間で対応について協議**を行う。

参考）事業条件案の検討
（11）SPC（特別目的会社）の設置について

浦添市

前回サウンディングの回答
- PFI（コンセッション）の場合、**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**がありました。（必ずしもSPCの設置が必要とは限らない）

SPC（特別目的会社）の設置について
- 本事業以外の事業と区別し、対象事業を絞り込むことで、事業運営を阻害するリスクを限定し、他事業の不振等により、事業の継続が困難になる事態を避けるため、SPCの設立を条件とします。

事業者について
- 事業者は、単体企業又は複数の企業によって構成される企業グループにより設立された特別目的会社（以下「SPC」という）を想定します。

Q2－6

ＳＰＣは必ず設置しなければならないのでしょうか。

A.

全てのＰＦＩ事業でＳＰＣ※設立を条件付けているものではありませんが、ほとんどのＰＦＩ事業では、当該ＰＦＩ事業以外の事業の不振が原因で、当該ＰＦＩ事業のサービスが低下したり、事業が中断することを避けるために、ＳＰＣの設立を義務付けています。この場合のＳＰＣは、ＰＦＩ事業を実施するための特別目的会社※であり、その対象とするＰＦＩ事業以外の事業を実施することができないことを会社定款に定めることになります。

資料：PFI事業導入の手引き（実務編）