

**Jリーグ規格スタジアム
民間活力導入可能性等検討調査業務
報告書**

**令和元年度
沖縄県**

目次

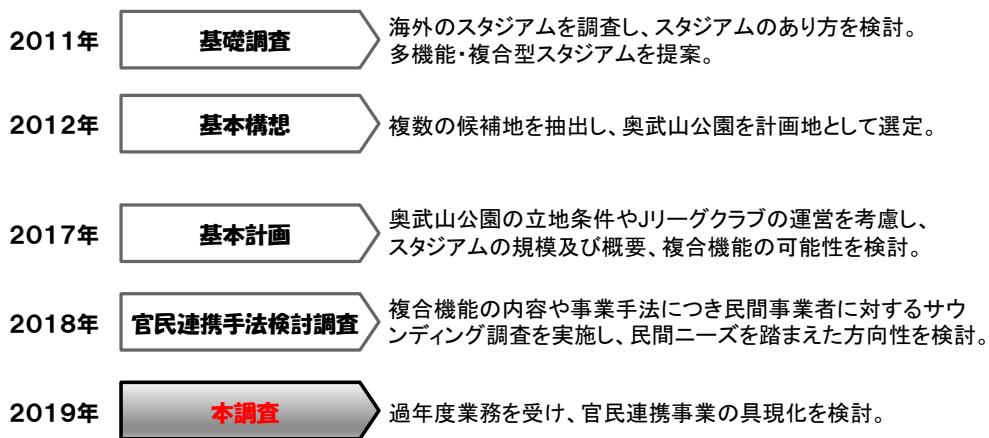
第1章 過去の経緯と本業務の目的.....	1
1. 事業の経緯.....	1
2. 平成30年度の検討内容.....	2
3. 今年度の検討内容.....	3
第2章 スタジアム整備財源の検討.....	4
1. 各種制度の比較検討.....	4
2. スタジアム整備財源（参考事例）.....	7
第3章 事業方式・業務範囲の検討.....	9
1. 事業方式の比較検討.....	9
2. 業務範囲の検討.....	10
3. スタジアム・複合機能の分割／一体発注の検討.....	14
4. 詳細な事業スキームの検討.....	17
5. 複合機能を導入した公共施設の募集要項記載方法等の分析.....	19
6. 複合機能の面積設定に係る検討.....	28
第4章 財務シミュレート・経済波及効果.....	32
1. 財務シミュレート.....	32
2. 経済波及効果の算出.....	38
第5章 その他の事業推進課題の検討.....	43
1. 都市公園法上の論点について.....	44
2. 都市計画法上の論点について.....	45
3. 航空法上の論点について.....	47
第6章 事業方式等検討委員会の開催.....	48
1. 委員会の開催記録.....	48
2. 委員会提言書.....	49
第7章 サウンディングの実施.....	51
1. サウンディング調査.....	51
2. サウンディング結果.....	51

第1章 過去の経緯と本業務の目的

1. 事業の経緯

- ・ J1規格のサッカースタジアム整備については、2011年度（H23年度）から継続的に検討が行われ、2012年度（H24年度）には複数の候補地の中から、奥武山公園が計画地として選定された。
- ・ その後、2017年度（H29年度）に基本計画をとりまとめた後、2018年度（H30年度）には民間事業者に対する幅広いサウンディングを含む官民連携手法検討調査を実施した。

図表：過年度の検討経緯



- ・ 2017年度（H29年度）に策定された基本計画では、単なるスタジアム建設に留まらず、スタジアム等を活用したにぎわい拠点作りによる観光振興や県内人材育成を目指すコンセプトを打ち出した。
- ・ 加えてJリーグの施設基準等を踏まえてスタジアムの規模を2万人収容とするなど、施設のあり方について検討を行った。

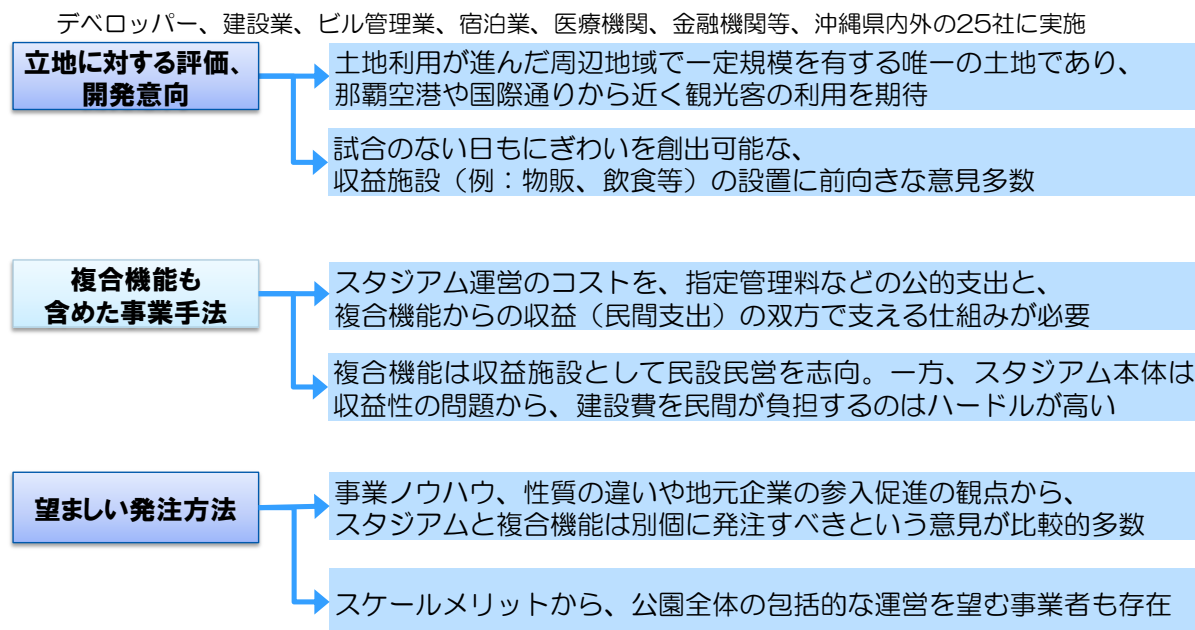
図表：基本計画の概要



2. 平成 30 年度の検討内容

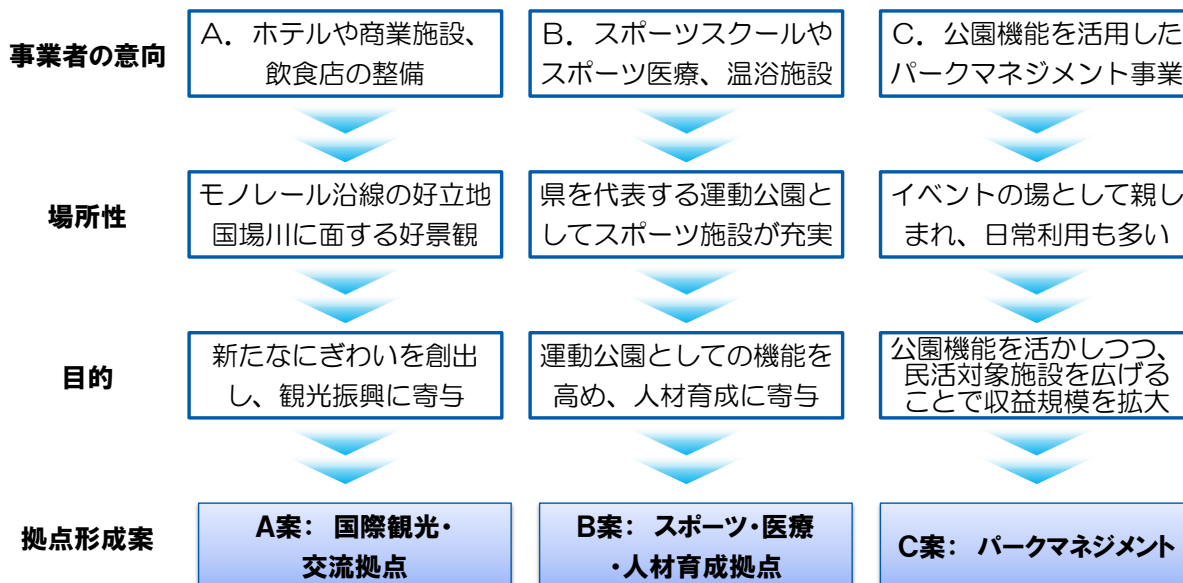
- 「Jリーグ規格スタジアム官民連携手法等検討調査」では、複合機能の内容や事業手法等について、検討するとともに、民間事業者の参入意向に関するサウンディング調査を実施して、幅広い事業者の意見を募った。
- その結果を踏まえ、下記意見や、開発コンセプトに関するアイデア等の整理を行った。

図表：サウンディング調査の結果概要



- サウンディング結果から複合機能の整備イメージ案を下記3点に絞り込んだ。民間事業者の意向はA案が最多であり、民設民営による施設整備も可能と考えられることから、財政的貢献も期待される。

図表：複合機能の整備イメージ案



3. 今年度の検討内容

- ・ これまでの検討内容を踏まえ今年度は、スタジアムを実際に整備するための具体的な財源や事業方式、業務範囲等の検討を行った。
- ・ 具体的には、スタジアム整備費について従来型の公共事業の手法にとらわれず、民間資金を含めた幅広い財源の調達可能性を検討するため、民間事業者によるスタジアム整備費負担の可能性についてサウンディング調査等を通じて検証を行った。
- ・ これを踏まえ、スタジアムおよび複合機能を整備・運営する際の事業方式・業務範囲等について比較、実現可能性の検討を行うことを今年度調査事業の目的とした。
- ・ 上記の検討にあたっては、官民連携事業、都市公園整備等の有識者を含む検討委員会を全3回開催し、専門的な見地から検討を実施した。

第2章 スタジアム整備財源の検討

1. 各種制度の比較検討

(1) 各種制度の交付条件・補助率・事例

- ・ 今回想定されるスタジアム整備財源・補助制度等について、対象・交付条件、補助率、先行事例の観点で整理・把握を行った。
- ・ 内閣府の所管する沖縄振興一括交付金は、その対象に応じてハード交付金とソフト交付金に大別される。中でも、ソフト交付金は最大で対象事業費の 8/10 という比較的高い補助率が特徴である。
- ・ 国土交通省の所管する社会資本整備総合交付金は、幅広い社会資本整備に充当することが可能であり、本件では都市公園内における公園施設整備という位置づけで対象となる可能性がある。
- ・ スポーツ振興くじ助成金は、日本スポーツ振興センターが所管する上限 30 億円の補助制度であるが、国の補助金・交付金等は併用不可となっていることに留意が必要である。
- ・ また、主たる財源としては難しいが、地元企業等からの寄付を整備財源の一部として充当する事例も国内では存在している。

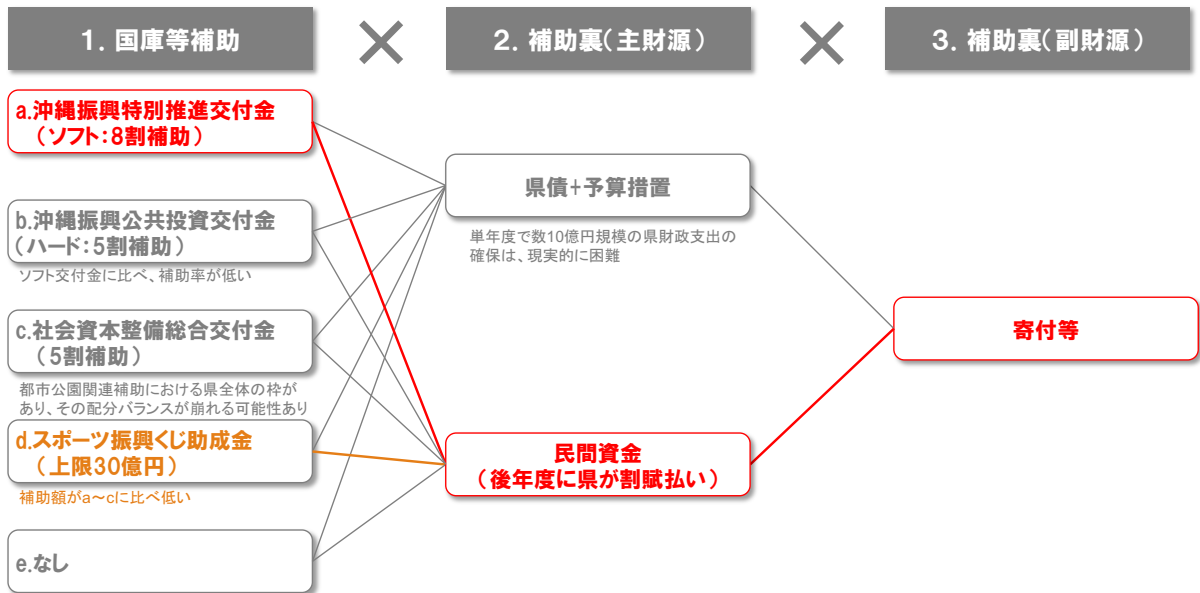
図表：各種制度等の比較表

整備財源名称		対象・交付条件	補助率	事例(赤字は本報告書掲載)
沖縄振興一括交付金(内閣府)	沖縄振興公共投資交付金(ハード交付金)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共投資に係る事業 ✓ 学校施設環境改善 ✓ 社会資本整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市公園法施行令第31条各号に定める公園施設の整備に要する費用に1/2を乗じる 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ヌーリ川公園 ・ 津嘉山公園 ・ 牧港緑地公園
	沖縄振興特別推進交付金(ソフト交付金)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 沖縄の自立的戦略的発展に資するものなど、沖縄の特殊性に基因する事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 対象事業費の8/10 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 那覇まちまーい推進事業 ・ 観光案内所外国人対応スタッフ配置事業
社会資本整備総合交付金(国交省)		<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域防災計画等に位置付けられた都市公園の整備に関する事業 ・ その他の防災・安全対策に係る事業に限る 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市公園事業:当該費用の額に1/2を乗じる ・ 官民連携型賑わい拠点創出事業:認定計画事業者が行う特定公園施設の整備に対して地公体が負担する費用に1/2を乗じる 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長野Uスタジアム ・ 周南緑地公園軟式野球場 ・ ニンジニアスタジアム(元 愛媛県総合運動公園)(FC愛媛) ・ 紀三井寺公園陸上競技場
スポーツ振興くじ助成金(日本スポーツ振興センター)		<ul style="list-style-type: none"> ・ Jリーグホームスタジアム等整備事業限定(J1・J2) ・ 国の補助金・交付金併用不可 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 助成対象経費(工事費・附帯設備費・設計管理費)の3/4 ※上限は30億円 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ミクニワールドスタジアム北九州 ・ パナソニックスタジアム吹田 ・ サンガスタジアム by KYOCERA
寄付		—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ パナソニックスタジアム吹田 Mazda Zoom-Zoom スタジアム 広島

(2) 各種制度等の適用パターン整理

- ・ 下記のとおり、国庫等補助、補助裏（主財源）、補助裏（副財源）の組み合わせにより、パターンを整理した。

図表：各種制度等の適用パターン整理



- ・ 各補助制度のうち、補助率が一番高いのは最大で8割となる「沖縄振興特別推進交付金」だが、後継制度が検討中という課題が存在する。
- ・ また、「社会資本整備総合交付金」は充対象事業となる県内の他公園事業の推進に係る影響が、スポーツ振興くじ助成金は上限額とサッカークラブのJ3降格リスクが懸念される。

図表：比較検討

	比較ポイント1: 補助率	比較ポイント2: 採択可能性
沖縄振興特別推進交付金 ※ソフト交付金	✓ 事業費の 8割相当	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 沖縄県における他の大規模開発事業、拠点整備事業等との間で優先順位が検討される ✓ 制度として2021年度で終了予定であり、現在は後継制度が検討されている
沖縄振興公共投資交付金 ※ハード交付金	✓ 事業費の 5割相当	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 沖縄県における他のハード整備事業(道路、港湾等)との間で優先順位が検討される ✓ 制度として2021年度で終了予定であり、現在は後継制度が検討されている
社会資本整備総合交付金	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 都市公園事業: 当該費用の額に1/2を乗じる(5割相当) ✓ 官民連携型賑わい拠点創出事業: 認定計画事業者が行う特定公園施設の整備に対して地公体が負担する費用に1/2を乗じる(Park-PFI) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 国において沖縄県要望額(市町村含む)と各都道府県の要望額を勘案し、各都道府県の採択額が検討される ✓ 各事業の採択額については、県及び市町村の都市公園事業の中で優先順位が検討されるが、他の公園施設と比較し、スタジアム整備事業は予算規模が格段に大きい
スポーツ振興くじ助成金 (totoくじ助成金)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 助成対象経費(工事費・附帯設備費・設計管理費)の3/4 ※上限は30億円 ✓ J1, J2クラブのホームスタジアムのみ適用(J3不可) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 他県におけるスタジアム整備事業との間で優先順位が検討される ✓ J3に降格した場合、制度の利用が不可

(3) 検討委員会における検討の方向性

- ・ 第一候補としては、補助率を重視し、沖縄振興一括交付金（ソフト交付金）の活用（後継制度）を目指して採択に向けた調整等を進めていく。
 - その際の県負担分は、PFI 事業として民間資金を調達（後年度に県が割賦払い）することを想定する。
 - 上記の際の補助率として、市町村事業において、対象事業費の 8 割に満たない事業も存在することから、上限額 8 割を前提に考えるのではなく、現実的な比率を軸に検討を進める必要がある。

- ・ ただし、現時点では沖縄振興一括交付金の後継制度の枠組みや、採択可能性が不確定なことから、第二候補として、スポーツ振興くじ助成金と PFI 事業による民間資金の併用についても選択肢として想定することが望ましい。
 - ただし、スポーツ振興くじ助成金の採択を希望する地方自治体は多数存在することから選定されるためには事業実施団体であるスポーツ振興センター等に対して、当該施設の必要性やコンセプトの説明を継続的に行い足場を固めていく必要がある。
 - スポーツ振興くじ助成金の上限は 30 億円となっていることから、整備費の残額を全て割賦払いとすると単年度の県負担額が 10 億円弱に達する可能性がある。そのため、建設当初に一部を起債充当し、後年度における単年度あたりの県負担金額を数億円程度に抑制することも検討すべきと考えられる。

- ・ 整備費の民間負担（寄付、投資等）は、現時点のサウンディング結果を踏まえると、整備費の大部分を負担することは困難だが、数億円規模の可能性はある。そのため、事業者を募集する際、開業後の賃料をできるだけ当初にまとめて支払ってもらうことで、スタジアム建設費用の一部に充当する提案を求めることも想定される（複合機能運営により想定する収益相当分の一部を、民間事業者が提案金額から控除することを想定）。

2. スタジアム整備財源（参考事例）

- 長野 U スタジアムは、国土交通省が都市公園整備事業に対して補助する社会資本整備総合交付金を約5割充当して2015年に開業した。

図表：長野 U スタジアム

財源内訳(億円)



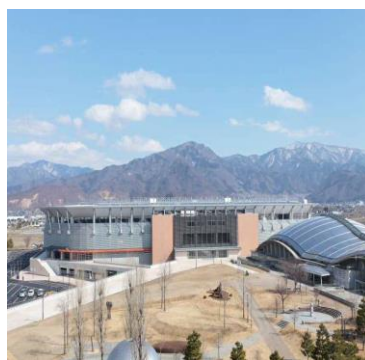
基本情報

- サッカーチーム「長野パルセイロ」のホームスタジアム。
- 南長野運動公園内に存在する。
- 整備方式として、設計施工一体型(DB)である公募型プロポーザル方式を採用。
- 設計・施工会社には(株)竹中工務店、(株)東畑建築事務所、北信土建(株)、千広建設(株)、(株)アーキプランの5社からなるJVを選定。
- 現在指定管理者として南長野スポーツマネジメント共同事業体が運営。

整備スケジュール

年度	出来事
2012	<ul style="list-style-type: none"> 契約(プロポーザル方式) 地盤調査
2013	<ul style="list-style-type: none"> 実施設計(約11か月間) 解体工事 埋文調査
2014	<ul style="list-style-type: none"> 工事(約20か月間)
2015	<ul style="list-style-type: none"> 工事

スタジアム外観



出所)長野市都市整備部「南長野運動公園総合球技場整備事業」

- ミクニワールドスタジアム北九州はスポーツ振興くじ助成金を30億円充当して2017年に開業した。当初は市債のほか、PFIによる民間資金の活用も検討していたが、スポーツ振興くじ助成金を活用できたことで、民間による資金調達を行わないPFI事業となった。

図表：ミクニワールドスタジアム北九州

財源内訳(億円)



基本情報

- サッカーチーム「ギラヴァンツ北九州」のホームスタジアム。
- 整備方式として、設計・施工・維持管理を対象としたPFI方式を採用。
- 設計会社は(株)梓設計、施工会社は(株)奥村組、若築建設(株)、(株)九電工からなるJVチーム。
- 運営会社である美津濃(株)(ミズノ)と(株)日本施設協会を加えた6社で事業主体となる「(株)ウィンドシップ北九州」を設立。

整備スケジュール

年度	出来事
2014	<ul style="list-style-type: none"> 出資、SPC設立 事業契約締結 地盤調査等、設計
2015	<ul style="list-style-type: none"> 工事着工 資金調達
2016	<ul style="list-style-type: none"> 太陽光設備設置 開業準備
2017	<ul style="list-style-type: none"> 施設引き渡し 供用開始

スタジアム外観



出所)北九州市役所HP

- MAZDA Zoom-Zoom スタジアム広島は、年間の運営収支が黒字のため4割を利用者である株式会社広島東洋カープが負担し、寄付も活用している。

図表：MAZDA Zoom-Zoom スタジアム広島

財源内訳(億円)



基本情報

- プロ野球チーム「広島東洋カープ」のホームスタジアム。
- 整備方式として、設計・施工分離(通常の公共事業)方式を採用。
- 設計会社に(株)環境デザイン研究所、施工会社には五洋建設(株)、(株)増岡組、(株)鴻治組の3社によるJVが選定された。
- 現在指定管理者として(株)広島東洋カープが運営。

整備スケジュール

年度	出来事
2006	<ul style="list-style-type: none"> 設計提案協議 資金計画含む事業計画とりまとめ、財界調整 設計業務委託契約
2007	<ul style="list-style-type: none"> 市・県・財界共同発表 工事請負契約等
2008	<ul style="list-style-type: none"> 竣工

出所)広島市役所HPよりNRI作成

スタジアム外観



出所)広島市役所HP

- サンガスタジアム by Kyocera は、スポーツ振興くじ助成金を30億円充当し、2020年2月に開業した。

図表：サンガスタジアム by Kyocera

財源内訳(億円)



※上記に加え、亀岡市が用地取得費20億円を負担したほか、日本サッカー協会から施設不備を指摘され、改善工事に5億8,400万円を支出予定
 ※府債等の数値は、当初計画の府負担106億円と、寄付が想定額を下回ったことを受けた追加分17億4,700万円の合計
 ※寄付には、2020年4月以降に府が見込む企業等からの寄付も含む

基本情報

- サッカーチーム「京都サンガF.C.」のホームスタジアム。
- 整備方式として、設計・施工分離方式(通常の公共事業)を採用。
- 基本設計会社に(株)日建設計、実施設計会社に(株)東畑建築事務所、施工会社には(株)竹中工務店、公成建設(株)、(株)長村組の3社によるJV(建築工事共同事業体)が選定された。
- (株)ビバ、(株)京都パープルサンガの2社が設立した特定目的会社「ビバ&サンガ」が指定管理者として運営。

整備スケジュール

年度	出来事
2017	<ul style="list-style-type: none"> 着工(～2019) インフォメーション・パッケージ マーケットサウンディング 運営事業者募集準備
2018	<ul style="list-style-type: none"> 事業者募集開始 運営事業者の募集・選定
2019	<ul style="list-style-type: none"> 運営者決定 運営準備 完成予定 運営開始

出所)京都府HPよりNRI作成

スタジアム外観



出所)京都府HP

第3章 事業方式・業務範囲の検討

1. 事業方式の比較検討

(1) 各種官民連携方式の比較

- 各事業方式によって、どこまでの業務を包括化して民間に発注するかが異なる。下記1～3は公共のみが、4～5は民間も整備費を資金調達する。

図表：各種官民連携方式の比較表

業務	1. 運営委託方式 (従来の公共事業)	2. 指定管理者 方式	3. DBO方式	4. PFI/リース方式	5. 民設民営方式
計画	行政	行政	行政	行政	
資金調達	行政	行政	行政	民間企業 連合	民間企業 連合
設計	設計会社	設計会社	民間企業 連合	民間企業 連合	民間企業 連合
施工	施工会社	施工会社	民間企業 連合	民間企業 連合	民間企業 連合
運営	運営会社	運営会社		民間企業 連合	
使用料の 民間収益化	行政	民間企業 連合	行政	行政	
大規模 修繕・更新	施工会社	施工会社	施工会社	施工 会社	行政 ※負担 付寄付 民間 企業 連合
施設保有	行政	行政	行政	行政	

- 財政面や事業者確保面で各方式を比較検討すると、本件においてはPFI方式が比較的妥当性が高い。

図表：各事業方式の比較検討表

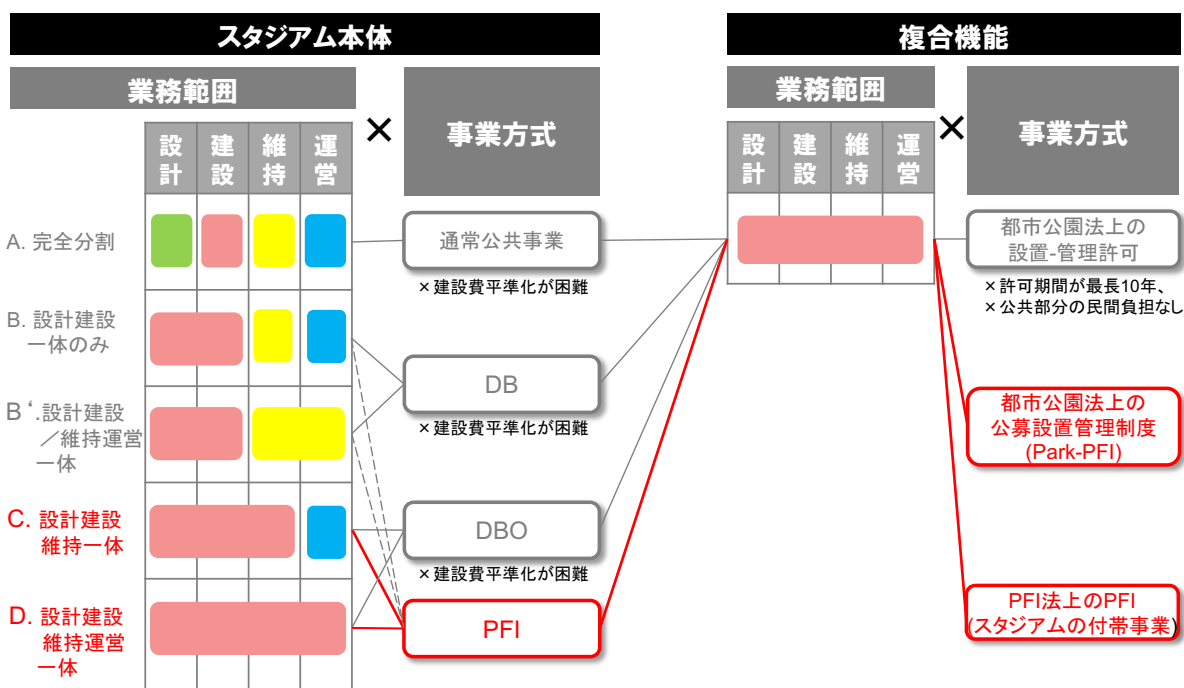
比較評価軸		1&2. 通常の公共事業	PPP方式	
			3. DBO方式	4. PFI方式
1. 財政面	1-1. 財政支出抑制 (建設段階)	設計・施工・維持管理主体が異なるため支出抑制効果は限定的	設計・施工・維持管理の一体化による効率化効果を期待	設計・施工・維持管理の一体化による効率化効果を期待
	1-2. 支出時期の 平準化(建設段階)	県が単費、地方債により整備資金を調達し、建設期間中に財政支出が集中	県が単費、地方債により整備資金を調達し、地方債による調達を通じた平準化効果あり 予算措置の割合が高いと、建設期間中に財政支出が集中	整備資金を民間から調達するため、維持管理期間を通じて平準化効果あり
2. 事業者 確保面	2-1. 事業者の確保可能性	分割発注のため個別業務ごとに多数の応札者確保は容易	コンソーシアム応札が前提のため応札数は減少傾向	コンソーシアムかつ金融機関の協力のもと応札のため参画ハードルは高い

2. 業務範囲の検討

(1) 比較検討

- ・ スタジアムと複合施設について、それぞれ発注業務範囲と事業方式の観点から整理を行った。
- ・ 【業務範囲：スタジアム】スタジアム本体に係る業務範囲については、県予算から民間資金等まで幅広い財源が想定されることから、設計／建設／維持／運営 の各業務を分割して発注することも想定される。具体的には、下図のとおり A. 完全分割、B. 設計建設一体のみ、B'. 設計建設／維持運営一体、C. 設計建設維持一体、D. 設計建設維持運営一体の 5 パターンが想定される。
- ・ 【事業方式：スタジアム】事業方式については、スタジアム本体については民間資金を活用可能な PFI 方式が想定される。PFI 方式では、民間ノウハウの導入効果を最大化するために施設の供用開始後も民間事業者が維持管理や運營業務を担う必要があるため、業務範囲としては C, D が適切と考えられる (C, D 間の比較については後述)。
- ・ 【業務範囲：複合機能】複合機能に係る業務範囲については、当該施設は基本的に民間資金による民設民営が前提となるため、民間事業者による投資回収が可能となるよう、業務範囲は設計・建設・維持・運営を一体的に担うことが想定される。
- ・ 【事業方式：複合機能】スタジアム本体への民間資金を活用可能な方式として PFI 法上の PFI 方式の他に、都市公園法上の公募設置管理制度の活用 (Park-PFI) も想定される。

図表：業務範囲・事業方式の整理表



- ・ なお、先行事例における「運営」、「維持管理」の業務範囲は下記の通りとなっている。
- ・ 既存施設の管理（拡張含む）の場合は誘致業務が含まれることもあるが、新規建設された施設の場合は広報業務に留まるケースもみられる。

図表：先行事例における業務範囲

	運営					維持管理			
	誘致	利用案内	使用管理	料金徴収	収支リスク負担	植栽/芝生管理	電機・空調設備管理	躯体・給排水設備等管理	建物等修繕
みなとみらい21 中央地区MICE施設	○	○	×	×	あり	○	○	○	○
北九州市スタジアム	×	○	○	○	なし	○	○	○	○
京都府立 京都スタジアム	×	×	○	○	あり (10年合計 7億円上限)	○	○	○	○ (10万円以下)
新潟スタジアム	○	○	○	○	あり	○	○	○	○ (60万円以下)
千葉マリン スタジアム	○	○	○	○	あり	×	○	○	○

- ・ スタジアム本体の整備費の削減可能性・応札者確保の容易性等の観点で、業務範囲を比較するとともに、サウンディングにより民間事業者の意見聴取を実施した。

図表：運営業務を含むか否かの論点整理

	比較ポイント1: 整備費削減・効率化の可能性	比較ポイント2: 応札者確保の容易性	比較ポイント3: 運営・維持管理の合理性
A. 通常の公共事業 設 建 維 運	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 設計・施工・維持管理主体が異なるため支出抑制効果は限定的 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ それぞれの業務でベストな提案者を選定可能 ✓ 各業種ごとのコンソーシアム形成が容易 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 運営業務と維持管理業務の住み分け、明確な整理が必要 ✓ 運営状況(催事誘致件数等)により維持管理費が変動する点に留意
C. 設計建設維持一体 設・建・維 運	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 設計・施工・維持管理の一体化による効率化効果を期待 ✓ 効率的維持管理に資する設備導入を設計時から検討可能 ✓ 例: ミクニワールドスタジアム北九州 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 建設費削減と運営・催事誘致上の工夫を別々に評価・選定可能 ✓ 設計会社・ゼネコン、ビルメン等によるコンソーシアム組成を想定 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 運営業務と維持管理業務の住み分け、明確な整理が必要 ✓ 運営状況(催事誘致件数等)により維持管理費が変動する点に留意
D. 設計建設維持運営一体 設・建・維・運	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 設計・施工・維持管理・運営の一体化による効率化効果を期待 ✓ 運営の収益向上、効率的維持管理に資する設備導入を設計時から検討可能 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 設計会社・ゼネコン、ビルメン等に加え、運営・需要リスクを負担可能な主体をグループに含める必要あり ✓ イベント誘致や需要リスクの負担も可能な有力な運営主体は少ない可能性あり 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 運営業務と維持管理業務を同一主体が実施 ✓ 催事誘致による収益増と、維持管理費増を同一主体が総合的に判断

- ・ 上記の C パターンまたは D パターンに関連して、サッカークラブがスタジアムの運営に関与する選択肢および可能性について、事例を確認したものが下図である。
- ・ 図中では★・下線が代表企業、赤字がサッカークラブを示しているが、代表企業とグループ参画企業の双方の立場で、スタジアム運営の指定管理者公募に参加し、選定されている事例が見受けられた。クラブ側にとっては、企業としての売上拡大や、引退選手の雇用創出、本業のサッカーとの相乗効果等が期待できると考えられる。
- ・ スタジアム運営に参画しているクラブには、鹿島アントラーズや清水エスパルス、新潟アルビレックスといった比較的規模の大きいクラブだけでなく、モンテディオ山形や長野パルセイロといった規模が比較的大きくない、クラブも含まれている。このことは、沖縄県内クラブにおいても今後、スタジアム運営に参画する可能性があることを示している。
- ・ 一方で、当該スタジアムをホームとするサッカークラブだからといって、必ずしも指定管理者として選定されるとは限らない点にも留意すべきである。例えば、下図のフクダ電子アリーナでは、ホームとするジェフユナイテッド千葉の経営母体も指定管理者に応募したが、千葉マリスタジアムを中心とするグループが最終的に選定されている。このように、採択に向けては提案内容や体制、大規模施設の運営経験等が重要となるため、サッカークラブ側もそれに適う体制構築が必須となる。

図表 サッカークラブによるスタジアム運営への参入事例等

施設名	運営手法	運営者	契約年数	選定方法
山形県総合運動公園	指定管理者制度	★(株)モンテディオ山形	平成31年4月1日 ～ 令和6年3月31日	指定管理者制度の公募により選定されたやまがたスポーツパークが2014年まで指定管理者を担っていたが、同社を吸収合併したモンテディオ山形が指定管理者を引き継ぎ継続
鹿島スタジアム	指定管理者制度	★(株)鹿島アントラーズ・エフ・シー	平成23年4月1日 ～ 令和3年3月31日	当初、平成18年に5年契約した際は公募となり、他2社との競合の結果、鹿島アントラーズが単独で指定管理者となった第2期はクラブ側の希望で10年間の長期契約を締結(随意契約)
千葉市蘇我スポーツ公園スポーツ施設(フクダ電子アリーナ)	指定管理者制度	MMT共同事業体 構成員 ★(株)千葉マリスタジアム 日本メックス(株) 東洋メンテナンス(株)	平成27年4月1日 ～ 令和2年3月31日	指定管理者を公募し選定 ※ジェフユナイテッド(株)も応募したが、「市民の平等な利用の確保」「施設の管理を安定して行う能力」「施設の適正な管理」等6項目の視点から総合的に評価した結果、審査項目の合計点が最も高かったMMT共同事業体に決定。
清水日本平運動公園球技場(AIスタジアム日本平)	指定管理者制度	トレセングループ管理運営共同事業体 構成員 ★(公財)静岡市まちづくり公社 (株)エスパルス	平成28年4月1日 ～ 令和3年3月31日	指定管理者を公募し選定
南長野運動公園総合競技場	指定管理者制度	南長野スポーツマネジメント共同事業体 構成員 ★シンコースポーツ(株) (株)長野県民球団 (株)株式会社長野パルセイロ・アスレチッククラブ (株)NTTファシリティーズ	平成28年4月1日 ～ 令和3年3月31日	指定管理者を公募し、選定。 競合はコナミスポーツ&ライフ・日本管財グループ。 「施設の現状と目的を理解しており、本市のスポーツの振興および設置目的に沿った適切な管理運営が期待できる。」との理由から、長野パルセイロ含む南長野スポーツマネジメント共同事業体を選定。
鳥屋野潟公園陸上競技場(新潟スタジアム)	指定管理者制度	★(公財)新潟市開発公社 (株)新潟アルビレックスRC	平成31年4月1日 ～ 令和6年3月31日	指定管理者を公募し選定
長居陸上競技場	指定管理者制度	「長居公園スポーツの森プロジェクトグループ」 構成員 ★(一社)セレッソ大阪スポーツクラブ (一財)大阪スポーツみどり財団、(株)NTTファシリティーズ、関西ユニバーサル(株)、シンコースポーツ(株)、モリタスポーツ・サービス(株)、タイムズ24(株)	平成28年4月1日 ～ 令和3年3月31日	指定管理者を公募し選定
神戸市御崎公園球技場(ノエビア神戸スタジアム)	都市公園法に基づく管理許可制度	★楽天ヴィッセル神戸(株)	平成30年4月1日 ～ 令和10年3月31日	市がクラブ側から提案を受け、協議の結果、管理運営事業者に決定

出所) 各自治体ホームページより作成

(2) 検討委員会における検討の方向性

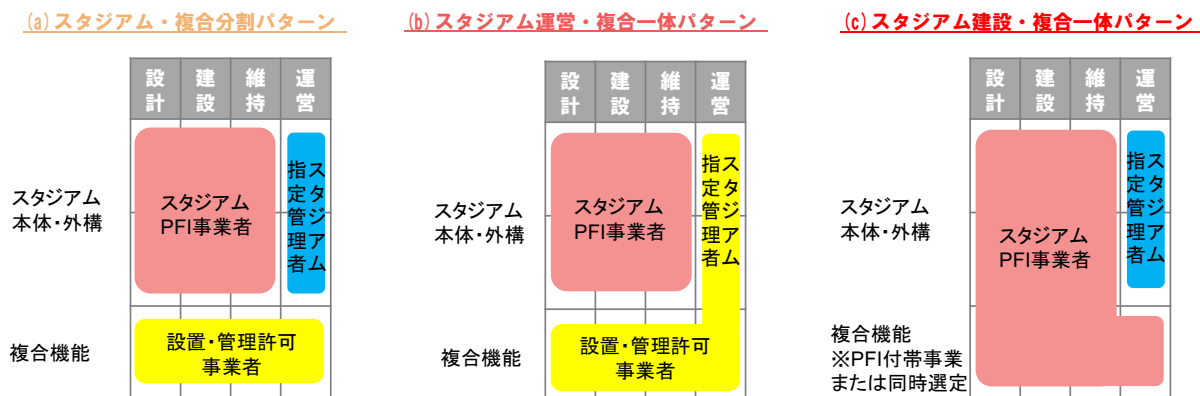
- ・ 設計の段階から維持管理のコストまで考慮可能という利点があるため、設計・建設・維持管理については包括的に発注することが望ましい。
- ・ 前項の整理やサウンディング結果等を踏まえると、スタジアム運営業務の収支リスクまで負わせるのは民間企業にとって過大で、応札者数が減る可能性があること、コンソーシアムを組むに足る運営事業者が県内にあまり多くないことを踏まえると、運営業務については別途指定管理者を選定することが適当である。
- ・ その際に、運営者の意見を反映する仕組みとして、県側のアドバイザーとして、サッカークラブ等を参画させることが有効と考えられる。

3. スタジアム・複合機能の分割／一体発注の検討

(1) 比較検討

- ・ 収益施設である複合機能の整備は公費を充当せず民間資金にて行われるため、民間事業者による投資回収が可能となるよう、設計・建設・維持・運営を同一の事業者（複合機能設置・管理事業者）に担わせることが想定される。
- ・ 前項を踏まえてスタジアムの設計・建設・維持を担う事業者（スタジアム PFI 事業者）と運営を担う事業者（スタジアム指定管理者）とを別途選定する場合、下図 (a) のように3者を全て別々に選定するパターンと、(b)のようにスタジアム指定管理者と複合機能設置・管理事業者とを一体的に選定するパターン、および(c)のようにスタジアム PFI 事業者と複合機能設置・管理事業者とを一体的に選定するパターンが想定される。
- ・ 上記の選択肢を踏まえたサウンディングでは、コンセプト及び施設設計における一体性確保の観点では、(c) スタジアム設計・建設・維持管理業務と、複合機能の設計・建設・維持管理・運營業務とを一体発注すべきとの意見が多数あった。
- ・ 加えて、スタジアム運營業務の委託期間を当初は5年程度に設定する可能性が高いため (b) 運營業務と複合機能との一体化は、適合性が低い。
- ・ Park-PFI（都市公園法）の「公募対象公園施設」として複合機能を、「特定公園施設」としてスタジアムを設定する手法もあるが、PFI 法に基づく PFI 事業として実施する手法の方が、より長い事業期間（最長 30 年）を確保可能で、加えてスタジアムと複合機能の運営リスク負担主体を別個に設定できることから、後者が優位と考えられる。

図表：スタジアム・複合機能の発注パターン整理表



- 複合機能を民設民営で整備するためには、より長い事業期間設定が可能な PFI 法上の PFI 事業の方が適合性が高いと考えられる。

図表：PFI と Park-PFI の比較

	PFI事業	P-PFI
根拠法	PFI法	都市公園法
事業期間の目安	10～30年程度	20年以内
議会の承認	必須	必須ではない
公共コスト削減効果	VFM	特定公園施設の整備費の全部又は一部
SPCの設立	必須	必須ではない
収益施設以外の施設整備の要否	必須ではない	必須(特定公園施設)

- (参考) 都市公園法上の Park-PFI 制度においては、民間事業者が収益施設である「公募対象公園施設」と公共施設である「特定公園施設」を一体的に整備運営することにより、公共施設の整備費に民間資金を充当することが可能となる。
- その際に、国庫補助（官民連携型賑わい拠点創出事業）を受けるための事業要件の一つとして、地方公共団体の費用負担が特定公園施設の整備に要する費用の積算額に対して1割以上削減されることがあり、上記の民間資金が少なくとも1割は充当される必要がある点に留意が必要である（都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン）。

図表： 都市公園法上の Park-PFI 制度の詳細



- ・ (参考) スタジアムと複合機能は別主体、または別主体とスポーツチーム経営主体が連携して経営する事例が見受けられる。

図表：スタジアムと複合機能等の運営主体事例

事例名	運営主体		複合機能の詳細
	スタジアム	複合機能	
横浜スタジアム (横浜DeNAベイスターズ)	㈱横浜スタジアム ※DeNA子会社	㈱横浜DeNAベイスターズ	<ul style="list-style-type: none"> ・ THE BAYS(複合施設) ・ 2017年3月18日開業 ・ 「横浜スポーツタウン構想」の中核施設 ・ ショップ、試合時にはライブビューイングも行われるカフェ、オフィス、スポーツスタジコ、球団事務所などが入る
		三井不動産㈱、 ㈱DeNA	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2020年6月に予定されている横浜市庁舎移転に伴う跡地を2024年開業を目標に再開発予定 ・ ホテル、商業施設、ライブビューイングアリーナ、オフィス、大学の誘致を計画 ・ 借地期間は合計78年間を想定
Mazda Zoom-Zoomスタジアム広島 (広島東洋カープ)	㈱広島東洋カープ	三井不動産㈱	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広島ボールパークタウン(複合施設) ・ 2016年10月 ・ カープ屋内練習場、結婚式場、分譲住宅、商業施設(コストコ)
Panasonic Stadium Suita (ガンバ大阪)	㈱ガンバ大阪	三井不動産㈱	<ul style="list-style-type: none"> ・ EXPO CITY(複合施設) ・ 2015年11月9日開業 ・ 吹田スタジアムの同時期の完成であるが、完全に別発注 ・ 水族館、ららぽーと、映画館、遊園地等を併設 ・ 試合時にはサッカー観戦目的の駐車を避けるため、エキスポ利用者以外に高額の料金を設定
楽天生命パーク宮城 (東北楽天ゴールデンイーグルス)	㈱楽天野球団	楽天㈱	<ul style="list-style-type: none"> ・ スマイルグリコパーク(公園) ・ 2016年5月3日開業 ・ 観覧車やメリーゴーランドなどのアトラクション有

(2) 検討委員会における検討の方向性

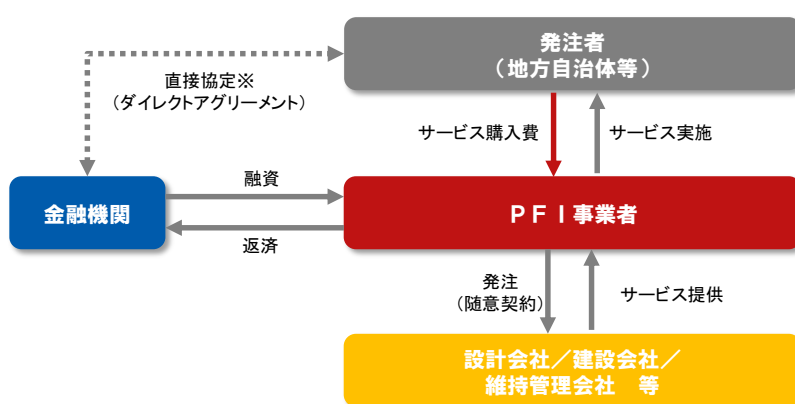
- ・ 複合機能(収益事業)については、委員会の議論やサウンディング等を踏まえると、コンセプトの一体性、施設設計の一体性を考慮するとスタジアム(公共施設)部分と一体的に事業者を募集することが望ましい。
- ・ より長期の事業期間(最長30年)を設定可能なことや、民間資金をより柔軟に導入可能なこと等を踏まえると、都市公園法上のPark-PFI事業としてよりも、PFI法上のPFI事業として実施することがより適当である。

4. 詳細な事業スキームの検討

(1) PFIにおける基本的な事業スキーム

- ・ PFI 事業では、発注者と PFI 事業者が PFI 事業契約を締結した上で、PFI 事業者は金融機関から融資を受けて事業を実施する。業務を実質的に実施するのは、PFI 事業者が発注を行う設計会社や建設会社、維持管理会社等であり、これらの企業がコンソーシアムを事前に形成した上で、PFI の入札に参加することが一般的である。
- ・ なお、コンソーシアムに属するこれらの設計会社や建設会社、維持管理会社等のうち、PFI 事業者に出資をする企業を構成企業、出資をせずに発注のみを受ける企業を協力企業と呼ぶ。

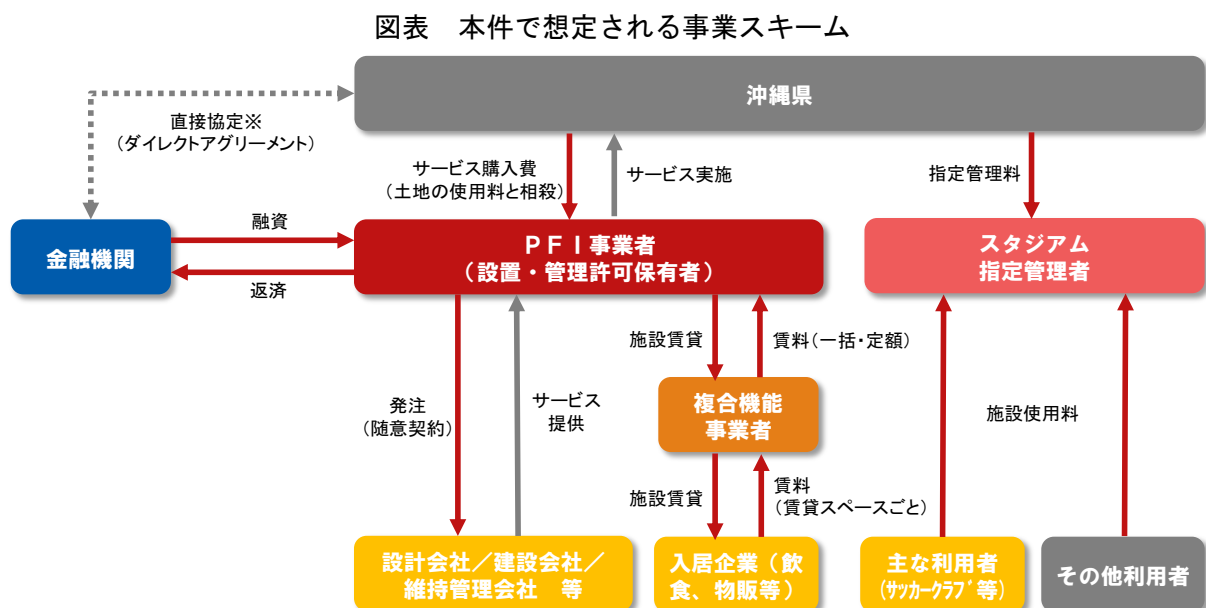
図表 サービス購入型 PFI の基本的な事業スキーム



※直接協定（ダイレクトアグリーメント）とは、選定事業者による選定事業の実施が困難となった場合などに、発注者による PFI 事業契約の解除権行使を融資金融機関等が一定期間留保することを求め、金融機関等による選定事業に対する一定の介入（例：経営改善のための指導や、運営事業者の入れ替え）を可能とするための必要事項を規定した発注者等と融資金融機関等との間で直接結ばれる協定。

(2) 本件で想定される事業スキーム

- ・ 本件では、上述の基本的な事業スキームに対して、大きく2点の違いがある。
- ・ 一点目は、前項の検討を踏まえてスタジアムの設計・建設・維持管理業務と、スタジアムの運営業務を別々に発注する点である。このため、沖縄県は、PFI事業者と、指定管理者を別々に選定し、それぞれに対してサービス購入費（建設、維持管理に充当）と指定管理料を支払うことが想定される。
- ・ スタジアムの指定管理者の収入は、沖縄県から支払われる指定管理料のほか、スタジアムの利用者から徴収する使用料が想定される。
- ・ 二点目は、民設民営の収益施設である複合機能の存在である。複合機能への入居が想定される飲食店や物販、遊戯店舗からの賃料が想定されるが、もし、それらの賃料が直接PFI事業者に支払われるスキームとすると、複合施設のテナント空室リスクをPFI事業者が負担することとなるため、スタジアム本体の経営安定性という観点で好ましくない。このため、下図のようにPFI事業者としては複合機能を一括で複合機能事業者（デベロッパー等）に賃貸して安定的に賃料を確保し、テナント空室リスクを複合機能事業者に移転することが望ましいと考えられる。
- ・ なお、複合機能の設置に係る土地使用料は沖縄県に納付され県の財政支出の抑制が想定される。



5. 複合機能を導入した公共施設の募集要項記載方法等の分析

(1) Park-PFI 事例

- ・ 本件で想定される、公園施設に複合機能を導入する取組は近年活性化しており、国土交通省ではその際の募集要項（公募設置等指針）の記載内容についても、各種資料等において必要な記載事項等を示している（下図）。
- ・ 特に、赤字で示した、2.（1）～（5）に示されている、公募対象とする複合機能の条件について、具体的な記載方法や、提案者側には直接的な提案インセンティブが低い、収益につながらない施設・設備の提案をどの程度求めるかが、発注段階における検討課題として想定される。

図表 国交省「Park-PFI 活用ガイドライン」で示されている記載事項

<p>1. 事業の概要</p> <p>(1)事業の目的</p> <p>(2)当該公園の概要</p> <p>(3)事業範囲(設計、建設、維持管理、運営等)</p> <p>(4)事業の流れ</p> <p>(5)その他 ※他の管理許可事業者との調整事項等</p>	<p>3. 公募の実施に関する事項等</p> <p>(1)公募への参加資格</p> <p>(2)設置または管理の許可 ※手続き、許可条件</p> <p>(3)提供情報 ※平面図、対象区域図、地質、埋蔵文化財、利用者数等</p> <p>(4)事業破綻時の措置</p> <p>(5)都市開発資金の貸し付けに関する事項 ※想定する場合のみ記載</p>
<p>2. 公募対象公園施設(収益施設)等の設置等に係る事項</p> <p>(1)公募対象公園施設の種類</p> <p>(2)公募対象公園施設の場所</p> <p>(3)設置または管理の開始の時期</p> <p>(4)公募対象公園施設(収益施設)の使用料の額の最低額</p> <p>(5)特定公園施設(非収益施設)の建設に関する事項</p> <p>(6)利便増進施設の設置に関する事項 ※駐車場、駐輪場等</p> <p>(7)都市公園の環境の維持及び向上措置を図るための清掃等</p> <p>(8)認定の有効期間</p>	<p>4. 公募の手続に関する事項等</p> <p>(1)日程</p> <p>(2)応募手続</p> <p>(3)事務局</p> <p>(4)受付時間</p> <p>(5)審査方法等</p> <p>(6)公募設置予定者等の決定</p> <p>(7)公募設置等計画の認定</p> <p>(8)契約の締結等</p> <p>(9)法規制等</p>

事例1：久屋大通公園(北エリア・テレビ塔エリア)整備運営事業【募集要項の記載方法】

- ・ 名古屋市は「公共空間の再生」を掲げ、名古屋市の中心部に位置する錦通以北の「北エリア」と「テレビ塔エリア」の事業については早期完了を目指していた。
- ・ 当該事業のうち、飲食・売店等の収益施設の民間資金による整備を企図して、事業者が公募された。
- ・ 下表にまとめたように、「久屋大通再生方針を踏まえ、利用者のサービス向上だけでなく、地域全体の魅力向上、活性化に資する」というコンセプトは提示されているものの、カフェやレストラン、物販といった具体的な業種の指定はされておらず提案者に委ねられていた。
- ・ 一方で、広大な公園であることを踏まえ、建築可能な面積や、建築を求める最低限の面積、高さの制限（15m以下）等の設置上の諸条件については、より詳細に定められている傾向が確認された。
- ・ また、民間事業者に対して、当該施設から生ずる収益を特定公園施設の建設費に充当可能な一程度の収益性を確保可能な施設の整備を求めていることや、アルコール類やタバコの販売を認めていることも特徴的であり、奥武山公園における事業の参考になると考えられる。

図表 募集要項への記載事項要旨

項目	記載内容の要旨
施設コンセプト関連	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 都市公園法施行規則第3条の2に規定される休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設、展望台又は集会所(公園施設に該当しない施設は不可) ✓ 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と認められるもの ✓ 久屋大通再生方針を踏まえ、利用者のサービス向上だけでなく、地域全体の魅力向上、活性化に資するもの
施設内容関連	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 整備対象区域内に設置可能な建築面積の合計の上限は5,400㎡ ✓ 加えて、少なくとも各エリアにおいてそれぞれ建築面積(複数棟の場合は建築面積の合計)500㎡以上の公募対象公園施設を設置 ✓ 施設は2階建て(屋上部分の利用可)以下かつ建築物の高さ12m以下とし、建築基準法、都市計画法、その他関係法令の規定に適合する常設の建築物(魚ノ瀬通以北は、高さ15m以下であれば3階建て以上も可) ✓ 施設のデザイン、高さ及び配置等は、周辺環境との調和、久屋大通都市景観形成地区としてふさわしい景観、名古屋テレビ塔の視認性及び名古屋テレビ塔からの景観などに配慮
公園との調和関連	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 都市公園は、一般公衆の自由な利用に供される公共施設であることから、特定の利用者に限定される施設や、騒音の発生等により他の利用者による公園利用を著しく阻害するような施設の提案は不可 ✓ 公園施設利用者の滞留等が周辺道路の通行に影響を及ぼさないよう、施設の配置等に留意 ✓ 施設や夜間照明等の配置については、死角や暗がりをつくらないよう、公園の安全性に配慮 ✓ 外面する建具等については、できるだけ透明又は開放的なものとする ✓ 荷捌きスペースやゴミ集積スペースは、施設内及び公園内に確保することが可能 ✓ 施設のユニバーサルデザイン、バリアフリー化 ✓ 公募対象公園施設内に、公園利用者に対して公募対象公園施設等を案内する窓口を整備 ✓ 施設の用途や規模に応じ、トイレを施設内に適宜設置(トイレ部分にかかる設置許可使用料は全額免除) ✓ 原則として、設置許可期間(更新許可期間を含む。)が満了するまでに、認定計画提出者の責任及び負担において公募対象公園施設部分を撤去し、更地にして返還
運営関連	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 公園利用者が利用しやすく、安心・安全に配慮した管理・運営 ✓ 持続的に運営可能な事業計画 ✓ ホスピタリティあるサービスを確保、高齢者や子ども連れ、障害者及び要介護者の利用に配慮 ✓ 公園利用者の利便性を考慮し、原則通年営業を基本 ✓ 営業時の音、振動、営業時間等は周辺の環境に配慮、原則営業時間については制限なし。 ✓ アルコール類やタバコの販売は可能だが、自動販売機によるタバコやアルコールの販売は禁止 ✓ 地震・火災等災害発生時の危機管理に対応した管理・運営可能な配置体制 ✓ 公園内や周辺道路において通行利用者などの支障とならないよう対策

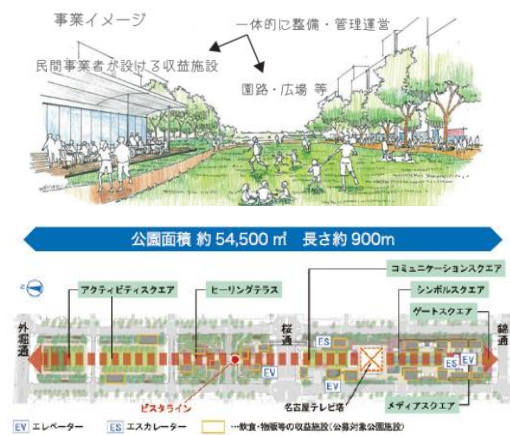
事例1：久屋大通公園(北エリア・テレビ塔エリア)整備運営事業【実際の提案内容】

- 公園施設の複合機能として、飲食・売店等の収益施設等を整備する事業者が選定され、現在、整備のための工事が進行中である。
- 特筆すべきはその規模であり、2階建ての当該複合機能の延床面積はそれぞれ北エリア：1,996㎡、テレビ塔エリア：5,410㎡にも達する。遠路や広場等の公共部分の整備費は約30億円が想定されており、民間が負担しているのはその1/10である約3億円に留まっている。上記の費用負担を事前に想定して、当該事業の募集要項（公募設置等指針）では、民間が負担すべき額の最低額を記載することで、その金額を投資・回収可能な事業計画を構築可能な民間事業者のみが入札に参加できるような条件となっている。
- 上記の条件が厳しかったこともあり、応募グループは三井不動産を中心とするグループと、三菱地所を中心とするグループの、大手企業からなる2グループのみから応募があった。

図表 久屋大通公園の提案イメージ詳細

基本データ

開発予定地	久屋大通公園(北エリア・テレビ塔エリア)		
業務内容	①飲食・売店等の収益施設の設置		
	②園路や広場等の公園施設の整備		
	③看板や広告塔の設置及び運営管理 ※任意提案		
施設整備概要 ※①に関して	北エリア	建築面積	1,748㎡
		延床面積	1,996㎡
		屋外部分	864㎡
		階数	1階建
	テレビ塔エリア	建築面積	3,652㎡
		延床面積	5,410㎡
		屋外部分	489㎡
		階数	2階建



出所)「久屋大通公園(北エリア・テレビ塔エリア)整備運営事業 提案概要<提案A>」より作成

事例2： 勝山公園鷗外橋西側橋詰広場における便益施設等の公募設置等【募集要項の記載方法】

- ・ 当該エリアは、紫川の河川景観を一望できる広場であり、勝山公園のエントランス空間でもあることから、北九州市のシンボル公園の顔となる整備及び活用が求められていた。
- ・ 公園施設の複合機能として、飲食を行う便益施設、およびその便益施設に併設された休養施設の民間資金による整備を企図して、事業者が公募された。
- ・ 下表にまとめたように、「公園の魅力向上を図り、賑わいの向上や集客につながる施設」、「公園利用者の利便性を高めるものや公園利用の増進につながる施設」といったコンセプトは提示されているものの、カフェやレストラン、物販といった具体的な業種の指定はされておらず提案者に委ねられていた。
- ・ 一方で、公園内の施設として平屋建てにすることや景観への配慮、公園利用者にとって不適切な業種・価格帯のサービスの提供を制限すること等については、より詳細に定められている傾向が確認された。
- ・ 併せて、河川区域にも該当することから建築物の設置に関する規制や、河川護岸への影響を与える工事の制限といった条項も設けられていることは、国場川沿いに位置する奥武山公園においても大いに参考になると考えられる。

図表 募集要項への記載事項要旨

項目	記載内容の要旨
施設コンセプト関連	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 公園の魅力向上を図り、賑わいの向上や集客につながる施設 ✓ 公園利用者の利便性を高めるものや公園利用の増進につながる施設 ✓ 公園施設に該当しない施設、公園への設置がふさわしくない施設は不可
施設内容関連	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 公募対象公園施設(便益施設)内に下記の施設を整備 ①休憩スペース(河川景観を眺望でき、休養できる座席を数席以上必ず設置) ②トイレ(公園利用者に広く開放) ✓ 設置する公募対象公園施設(便益施設)(屋上スペースも可)と特定公園施設(外構)に、確保する休憩スペースは、合計20席程度確保し、公園利用者が誰でも利用可
公園との調和関連	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 機能的で安全な公園利用者の動線を確保 ✓ 河川区域(兼公園区域)には、建築物の建築不可、外構は河川区域への設置可(河川部局との協議必須) ✓ 公募対象公園施設(便益施設)は平屋建て(屋上部分の利用も可)を基本 ✓ 周辺環境や景観に配慮(借景の小倉城庭園、小倉城など歴史的景観に配慮した施設デザインや素材、色彩) ✓ 施設や夜間照明等の配置については死角や暗がりをつくらないう、公園の安全性に配慮 ✓ 選定された設計・デザインを施工段階で変更する場合は市と協議、提案内容からの大幅な変更は不可 ✓ 既存の河川護岸に影響を与えないよう配慮(河川構造物に近接して建築物等を設置する場合、河川管理者との協議及び護岸の安全性等の確認のため、現況護岸の調査や構造計算等が必要)
運営関連	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 特定の会員のみが利用できる施設など、「独占的な利用」や「排他的な利用」を行う施設は設置不可 ✓ 実施する事業の内容は、以下に該当するものは除く <ul style="list-style-type: none"> ① 政治的又は宗教的な用途で、勧誘活動及び公園利用者が対象となることが予想される普及宣伝活動等 ② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に該当する業 ③ 青少年等に有害な影響を与える物販、サービス提供等 ④ 騒音や悪臭など、著しく周辺環境を損なうことが予想される行為 ⑤ 暴力団及びその利益となる活動を行う者の活動 ⑥ 上記の他、公園利用との関連性が低く、北九州市が必要とみなすことができないと判断する行為 ✓ 公募対象公園施設(便益施設)は通年営業、営業時間の制限なし。トイレは終日開放とするが、安全上問題がある場合は北九州市と協議の上、夜間閉鎖も可能 ✓ 取り扱うメニューや商品は公園利用者が利用するものを主体とし、価格については利用しやすい価格とする

事例2： 勝山公園鷗外橋西側橋詰広場における便益施設等の公募設置等【実際の提案内容】

- ・ 公募要項（公募設置等指針）において、「公園の魅力向上を図り、賑わいの向上や集客につながる施設」、「公園利用者の利便性を高めるものや公園利用の増進につながる施設」といったコンセプトのみが提示され、カフェやレストラン、物販といった具体的な業種の指定はされておらず提案者に委ねられていたが、本施設は敷地面積や立地から妥当な選択肢が比較的限られていたこともあり、提案者はそのコンセプトに合致したカフェ（コメダ珈琲）を提案することができた。
- ・ 加えて、提案参加条件を飲食店を営む企業のみ限定していなかったため、公園の維持管理業務等を担う企業が幹事企業として受注に成功した点（コメダ珈琲はそのテナントとして入居）にも、留意する必要がある。
- ・ なお、参加条件を飲食業のみに限定した場合は、店舗となる施設を自ら建設・所有しなければならない点が応募のネックになることや、それを踏まえて全国規模の大手チェーンが経営体力の面で有利となることが考えられる。

図表 勝山公園の事例詳細

基本データ

開発予定地	勝山公園鷗外橋西側橋詰広場	
業務内容	①勝山公園のエントランス空間の整備	
	②賑わいを創出するオープンスペースの整備	
	③設置管理許可制度による民設民営の公募対象公園施設（便益施設）の設置 ⇒珈琲所コメダ珈琲店の入店が決定	
施設整備概要	事業対象面積	約3,200㎡
	建築面積	約200㎡



出所)「勝山公園鷗外橋西側橋詰広場における便益施設等の公募設置等にかかる募集要項」より作成

(2) PFI 事例

事例 1：衆議院赤坂議員宿舎整備等事業【募集要項の記載方法】

- 同様に、本件で想定される、PFI 事業の附帯事業として収益施設（民設民営）の整備を想定するケースについて、その際の募集要項（公募設置等指針）の記載内容を把握した。
- PFI 事業では、附帯事業については民間の自由な提案を促進するため、入札説明書等で記載すべき事項が国のガイドライン等で詳細に示されているわけでない。そのため、具体的な 2 案件の事例から、記載内容を確認した。
- 1 件目は、収益施設の規模が大きく（一店舗規模ではなく、一棟ごと建設を想定）、既に供用開始から年月を経ており、安定的な事業継続が確認されている衆議院赤坂議員宿舎整備等事業（衆議院、平成 15 年事業者選定）である。
- 衆議院赤坂議員宿舎整備等事業では、議員宿舎の更新とともに、余剰地に民間収益施設を整備することが求められており、コンソーシアムは収益施設も含めて提案を行うこととなっていた。特徴として、赤字で示したように収益事業の確実性・継続性や、区分經理の徹底を通じ、収益施設（複合機能）の経営悪化が本体施設に悪影響を及ぼさないようにするための記載がみられる。加えて、収益施設（複合機能）の用途として公序良俗に反する目的への使用を禁じるとともに、本体施設と収益施設も含めて適切な外観を整えることにも配慮を求めていることが留意点である。

図表 「衆議院赤坂議員宿舎整備等事業」の附帯事業に係る記載事項

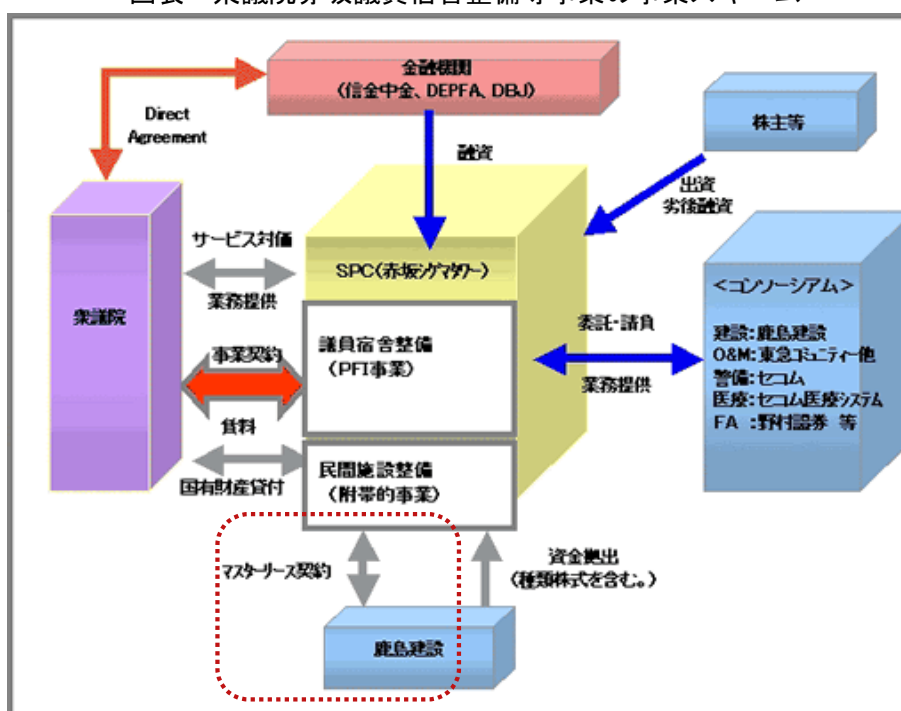
【入札説明書】	【要求水準書】
2. 本事業の概要(4)事業者による合築施設の一部所有について	7. 事業者が所有する建物の一部の整備・運営条件(抜粋)
1)附帯的事業の内容 「事業者は、区分所有する部分を事務所等として活用し、事業を行うこととする」	○事業者の区分所有する部分の使用目的は事務所等に限定するとともに、 風俗営業、風俗関連営業その他これらに類する業の用、暴力団の事務所その他これに類する施設の用、公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣の住民の迷惑となる目的の用に使用してはならない。
2)合築及び附帯的事業運営等に対する要件 「 附帯的事業の規模は問わないが、収益事業の場合は、事業期間にわたり確実な収入が見込まれるものであること。 」	○事業者は、事務所入居者等の選定基準、事業者と事務所入居者等との維持管理区分、共用管理費用の分担などを管理規約において明確にし、事業の実施においてはこれを遵守すること。また、事業者は、管理規約の内容を事業提案審査時に明らかにすること。
3) 隣接する土地を活用した施設の整備	
4) 土地の貸し付けと地代の支払い 「貸付料は衆議院が設定する」	○附帯的事業を原因とする火災等の災害が、新宿舎の施設・設備に影響を及ぼさない構造をとること。また、これを防止する体制・取組を行うこと。
5) 經理等の区分 「 本事業に係る衆議院からの支払い等の収入及び費用等と、附帯的事業に係る賃貸料等の収入及び光熱水費、設備維持管理費、清掃費、修繕費、地代等の費用とは明確に区分して經理等を行うこと 」	○新宿舎部分と事業者所有部分を併せ、建物全体を適切に保全することとし、 建物全体として議員宿舎として相応しい外観とすること。また、建物全体の修繕計画等を提示すること。

出所) 衆議院赤坂議員宿舎整備等事業 入札説明書、要求水準書より作成

事例1: 衆議院赤坂議員宿舍整備等事業【実際の提案内容】

- ・ 既存施設が立地する用地（国有地）は十分な面積があり、必要な規模の宿舍を整備しても、容積率に余裕があった。当該用地は港区赤坂に位置しており、これらの容積・用地を活用して民間事業者による収益施設（複合機能）を建設・運営させることで、財政支出の削減を目指したものである。
 - ・ 当初の想定どおり、収益施設（複合機能）としてオフィスビル（地上7階、延床面積5,730㎡）が民間資金で整備された。収益施設（複合機能）の種類は入札説明書で「事務所等」と記載されており、「等」の解釈に係る質問が複数あったため発注者は質問回答にて想定される施設種別の補足説明を行った。具体的には、オフィスを中心に一部商業施設や住宅の提案も受け付けることとした（結果的に、3グループからオフィスビル建設の提案あり）。
 - ・ 上記のように、主に想定する施設を提示しつつも、提案予定者からの質問・意見を踏まえて、提案可能な施設種別の範囲を柔軟に設定することも、民間の創意工夫を最大限発揮させる上で有効と考えられる。
 - ・ 一方で、事業リスクに対する手当として、収益事業（複合機能）の確実性・継続性や、区分経理の徹底を発注者から求めていたことを踏まえ、提案者からは収益施設（複合機能）の経営悪化が本体施設に悪影響を及ぼさないようにするための工夫ある提案が行われた。
 - ・ 具体的には、下図の赤字点線部で示したように、PFI事業者（SPC）と鹿島建設がマスターリース契約※を締結することで、収益施設を保有するPFI事業者（SPC）はオフィスビルの空室リスクを負うことなく、長期的・安定的に収益施設からの利益を享受することが可能となっている。このように、本体施設の整備・運営の安定性確保のためには、PFI事業者が収益施設のリスクをいかにして回避できるようにするかが重要なポイントとなる。
- ※マスターリース契約・・・不動産会社が第三者へ転貸することを目的にオーナーから物件を借りる契約のこと。本件では鹿島建設がSPCから物件を一括で借り転貸するため、SPCが直接入居企業を確保したり、確保できない場合の空室リスクを負うことはない。

図表 衆議院赤坂議員宿舍整備等事業の事業スキーム



出所) 日本政策投資銀行ホームページ

事例2： 横浜文化体育館再整備事業【募集要項の記載方法】

- ・ 2件目は、同様に収益施設の規模が大きく（一店舗規模ではなく、一棟ごと建設を想定）、直近3年以内の案件である、横浜文化体育館再整備事業（横浜市、平成29年事業者選定）である。
- ・ 横浜文化体育館再整備事業では、再整備する体育館に併設する横浜市の土地を、PFI事業者とは異なるがコンソーシアムとして一体的に募集する民間収益事業者に定期借地または売却することで、民設民有の収益施設を建設することを求めている。
- ・ 下図に示したように、入札説明書の中で、民間収益事業者が定期借地権設定契約上の地位および権利義務を、市の許可なしに処分してはならないことや、PFI事業者が民間収益事業者を兼ねる場合の区分経理の徹底・経営悪化時の民間収益事業の売却等、発注者による規制条項が示されていることが重要な留意点である。
- ・ また、要求水準書では提案を求める民間収益事業・施設について独立した項目立てをせず、PFIにより建設する公共施設と一体的に当該地域開発のビジョンと必要な機能が示されている点が特徴的である。具体的には、「集客・交流の拠点やスポーツの拠点としての施設整備に合わせ、スポーツや健康産業等に関する施設を整備することで、関内駅周辺地区のまちづくりのリーディングプロジェクトとして、まちの賑わいの拠点を形成すること」という大きな方向性に係る記載があるのみで、その内容は民間提案に委ねている。
- ・ 上記により、民間収益事業に係る施設については建築面積、階数、構造等に係る要求水準は特段記載されていない。

図表 「横浜文化体育館再整備事業」の民間収益事業に係る記載事項

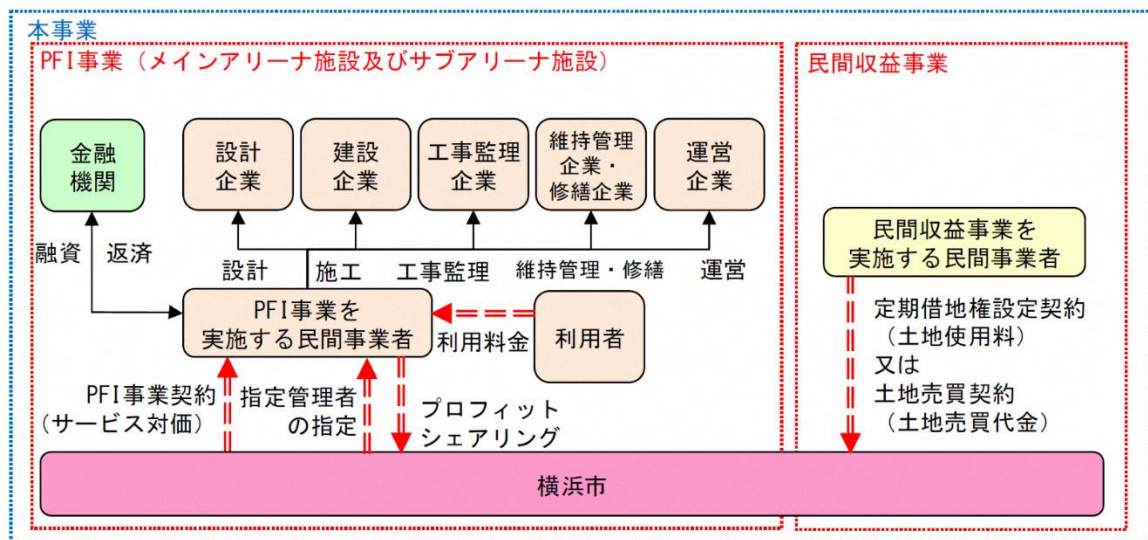
【入札説明書】	【要求水準書】
<p>7. 民間収益事業者の契約手続等</p> <p>7.2. 民間収益事業者の権利義務等に関する制限</p> <p>7.2.1. 民間収益事業者の契約上の地位の譲渡等</p> <p>市の事前の書面による承諾がある場合を除き、民間収益事業者は、定期借地権設定契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならない。</p> <p>7.2.2. 民間収益事業者の株式の譲渡・担保提供等</p> <p>民間収益事業を遂行するため設立された民間収益事業者に出資を行ったすべての者は、定期借地権設定契約が終了するまで、又は土地売買契約に定める指定期間が満了するまで株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権の設定その他一切の処分を行ってはならない。</p> <p>7.3. 市と民間収益事業者との責任分担</p> <p>7.3.3. PFI事業者が民間収益事業を実施する場合の対応</p> <p>PFI事業者が民間収益事業者として民間収益事業を実施する場合には、PFI事業者は、PFI事業と民間収益事業の経理を区分し管理するものとする。</p> <p>また、民間収益事業の経営状況の悪化等によりPFI事業の安定性及び継続性に重大な支障が生じると市が判断した場合には、PFI事業者は、第三者に民間収益事業を売却する等PFI事業の安定性及び継続性を確保しなければならない。</p>	<p>1.3. 事業の基本的な枠組み</p> <p>本事業のうち、横浜文化体育館の統括管理、設計、建設、工事監理、維持管理、修繕及び運営（以下「PFI事業」という。）は、PFI法に基づく特定事業の対象とする方針である。</p> <p>本事業のうち、民間収益施設の整備及び運営（以下「民間収益事業」という。）は、PFI法に基づく特定事業の対象外とする方針であり、市と民間収益事業者との間で締結する定期借地権設定契約又は土地売買契約に基づき、独立採算により実施する。</p> <p>2.1. 基本方針</p> <p>2.1.1. 本施設の設置趣旨</p> <p>(1) 横浜の先進性を備えた集客・交流の拠点形成</p> <p>(2) 豊かな市民生活のためのスポーツの拠点形成</p> <p>(3) 関内駅周辺地区のまちづくりの拠点形成</p> <p>(1)(2)の集客・交流の拠点やスポーツの拠点としての施設整備に合わせ、スポーツや健康産業等に関する施設を整備することで、関内駅周辺地区のまちづくりのリーディングプロジェクトとして、まちの賑わいの拠点を形成すること。</p>

出所) 横浜文化体育館再整備事業 入札説明書、要求水準書より作成

事例2： 横浜文化体育館再整備事業【実際の提案内容】

- ・ 要求水準書の「集客・交流の拠点やスポーツの拠点としての施設整備に合わせ、スポーツや健康産業等に関する施設を整備することで、関内駅周辺地区のまちづくりのリーディングプロジェクトとして、まちの賑わいの拠点を形成する」という方向性に沿った提案があった。
- ・ 採択された提案内容は、鉄骨造・地上7階建て（延床面積約4,000㎡）のホテル、飲食店、店舗等からなる複合施設と、鉄筋コンクリート造・地上7階建て（延床面積約8,000㎡）の病院であった。
- ・ こちらの事業スキームも、下図のとおり、民間収益事業者としてはPFI事業者とは別途、病院等の経営主体が施設の建設・保有・運営を行うことで、その事業リスクが公共施設に及ばない仕組みを構築している。

図表 横浜市文化体育館再整備事業の事業スキーム



6. 複合機能の面積設定に係る検討

(1) 奥武山公園における施設規模に関する法規制

1) 都市公園法

都市公園法では、都市公園内の建築の建ぺい率が定められているが、平成 24 年の法改正によって、法律及び政令に示された値を参酌したうえで、自治体が地域の実情に合わせて条例によって上限を定めることができるようになった。

建ぺい率に関する都市公園法の基準は以下のとおりである。

■都市公園法■	
(公園施設の設置基準)	
第四条	一の都市公園に公園施設として設けられる建築物の建築面積の総計の当該都市公園の敷地面積に対する割合は、百分の二を参酌して当該都市公園を設置する地方公共団体の条例で定める割合を超えてはならない。ただし、動物園を設ける場合その他政令で定める特別の場合においては、政令で定める範囲を参酌して当該都市公園を設置する地方公共団体の条例で定める範囲内でこれを超えることができる。
2	前項に規定するもののほか、公園施設の設置に関する基準については、政令で定める。
■都市公園法施行令■	
(公園施設の建築面積の基準の特例が認められる特別の場合等)	
第六条	法第四条第一項 ただし書の政令で定める特別の場合には、次に掲げる場合とする。
一	前条第二項に規定する休養施設、同条第四項に規定する運動施設、同条第五項に規定する教養施設、同条第八項に規定する備蓄倉庫その他同項の国土交通省令で定める災害応急対策に必要な施設又は自然公園法に規定する都道府県立自然公園の利用のための施設である建築物を設ける場合
三	屋根付広場、壁を有しない雨天用運動場その他の高い開放性を有する建築物として国土交通省令で定めるものを設ける場合
2	地方公共団体の設置に係る都市公園についての前項第一号に掲げる場合に関する法第四条第一項 ただし書の政令で定める範囲は、同号に規定する建築物に限り、当該都市公園の敷地面積の百分の十を限度として同項 本文の規定により認められる建築面積を超えることができることとする。
4	地方公共団体の設置に係る都市公園についての第一項第三号に掲げる場合に関する法第四条第一項 ただし書の政令で定める範囲は、同号に規定する建築物に限り、当該都市公園の敷地面積の百分の十を限度として同項 本文又は前二項の規定により認められる建築面積を超えることができることとする。

上記、都市公園法及び都市公園法施行令による建ぺい率の参酌すべき基準をまとめたものが下表である。

都市公園の建ぺい率の参酌基準

公園施設の種別		建ぺい率	備考
建築物(一般)		2%(法四条)	都市公園法及び同施行令の値を参酌して、設置する自治体が条例で定める。(法四条)
特例施設	休養施設、運動施設、教養施設、備蓄倉庫、災害応急対策に必要な施設、公募対象施設	+10%(施行令六条)	
	休養施設、共用施設のうち、国宝や重要文化財等	+20%(施行令六条)	
	屋根付広場、開放性の高い建築物	+10%(施行令六条)	
	仮設公園施設(3か月以内)	+2%(施行令六条)	

参考. 奥武山公園の建ぺい率

都市公園の建ぺい率の上限は、国の参酌基準を元に自治体が地域の実情を勘案して、条例で定めることになっており、沖縄県都市公園条例においては、国の参酌基準と同じ値が定められている。

奥武山公園の建築面積は下表のとおりである。

■奥武山公園施設建築面積表(現況)				公園面積：298,000m ²
種類	細目	棟数	建築面積	備考
一般施設				許容面積(2%)：5,960m ²
便益施設	便所・売店	7	583.96m ²	
管理施設	沖縄県体協スポーツ会館	1	387.71m ²	
小計		8	971.67m ²	追加可能面積：4,988.33m ²
特例施設				許容面積(10%)：29,800m ²
休養施設	東屋	6	137.76m ²	
教養施設	体験学習施設	1	580.00m ²	※
運動施設	新奥武山野球場	1	8,485.00m ²	敷地面積：50,395.35m ²
	新多目的屋内運動場	1	3,549.00m ²	
	野球場トレーニング室	1	309.57m ²	
	陸上競技場	0	0.00m ²	
	新弓道場	1	1,146.04m ²	
	庭球場	1	157.00m ²	
	新水泳プール	1	4,344.48m ²	
	ボクシングジム	1	330.09m ²	
	体育館(体協施設)	1	506.56m ²	
	武道館	2	6,458.34m ²	
小計		17	26,003.84m ²	追加可能面積：3,796.16m ²
合計		25	26,975.51m ²	追加可能面積：8,784.49m ²

※体験学習施設は計画である。

スタジアムは運動施設(特例施設)に該当し、特例施設の追加可能面積は約3,796m²、一般施設と合わせた追加可能面積合計は約8,784m²である。

一般的にスタジアムの建築面積を8,784m²以下に抑えることは困難であるため、本公園内で整備するためには参酌基準を参酌したうえで、緩和する必要がある。

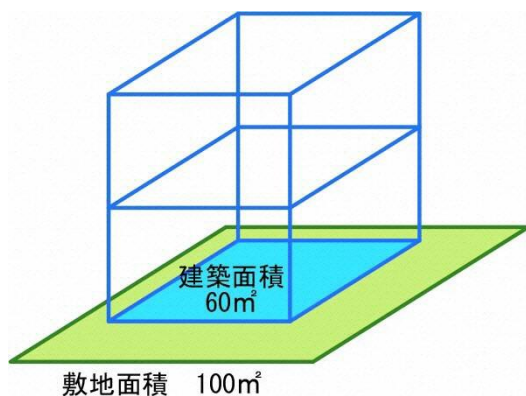
2) 建築基準法

a. 建ぺい率と容積率

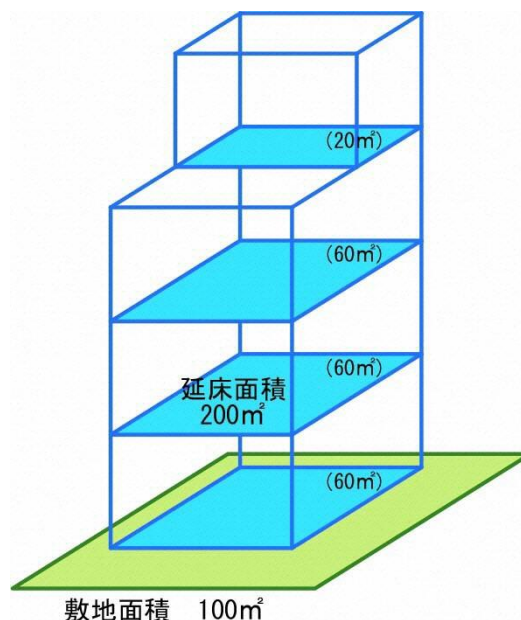
建築基準法では、用途地域ごとに敷地内に建築できる建物の規模を規制し、用途地域にふさわしい環境を維持しようとしている。

計画地は、第一種中高層住居専用地域であり、建ぺい率が60%、容積率が200%に制限されている。

建築面積は、敷地に対する建物面積の割合のことであり、容積率は敷地に対する延床面積の割合である。これらの考え方を下図及び右図に示す。



建ぺい率の考え方

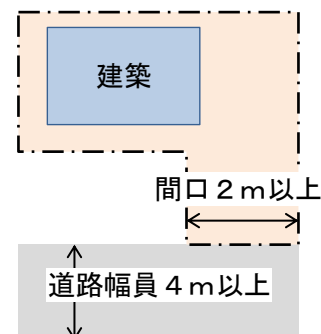


容積率の考え方

b. 接道義務

建築基準法において、都市計画区域内に建築する場合、原則幅員4m以上の道路に2m以上接した土地でなければ建築してはならないことが定められている。

本計画においては、後述する敷地の設定に関係し、公園内の建築ごとに敷地が設定されており、園路を道路とみなして各敷地を接道させている。



接道義務

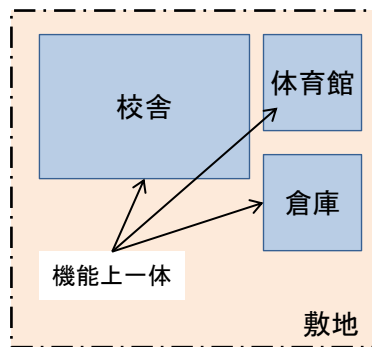
c. 敷地範囲

建築基準法において、敷地とは「一の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地」と定義しており、2以上の建物が用途上相互の関係があり、不可分の関係であれば同一敷地に整備することができるが、不可分の関係にない場合は、敷地を分割し、一敷地一建物の原則を守る必要がある。

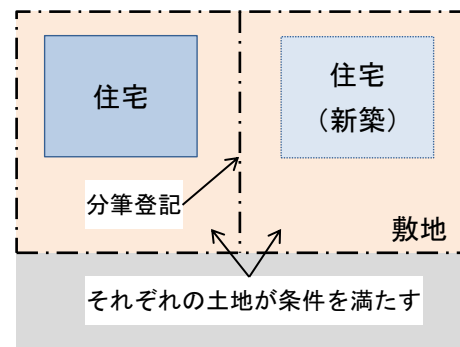
例えば、学校に校舎があり、これに体育館や倉庫を整備するのであれば、これは複数の建物があって初めて学校としての機能を発揮するため、不可分な関係にあると判断でき、同一敷地内に複数の建物を整備することができる。

一方、例えば親の住宅の庭に子が新居を建築する場合、一敷地一建物の原則によって敷地を分割登記したうえで建築する必要がある。この場合、それぞれの建物が建ぺい率や接道義務などの諸条件を満たしている必要がある。

不可分な関係にある建物の例



一敷地一建物の原則



これら可分・不可分の判断については、さまざまな事例があり、明確に判断できる事例から、判断が難しい事例まで多岐にわたるため、特定行政庁によって判断が異なる場合もあり、事前に協議することが必要である。

また、この原則を本公園に当てはめた場合、都市公園内に異なる種類の複数の体育施設を建設することについて、可分・不可分の関係を判断する必要があり、公園によって判断はさまざまである。

ただし、本公園においては、すでに野球場をはじめ複数の公園施設が、敷地を分割して確認申請を提出していることから、本計画においても敷地を分割するという判断になり、その際に、以前申請した範囲と重複しないこと、それぞれの施設が各種制限を守っていることが必要である。

この際に、前述の接道義務については、園路を道路とみなしたうえで、分割された各敷地がそれぞれ接道しているとの判断に至っている。

3) その他の法規

これら施設整備に関連する各種制限は、建築基準法でもここに示されていない多数の規制があり、また、消防法や航空法、都市公園法など、施設を整備するうえで把握しておくべき複数の法律がある。

これらは、建物の用途やデザインなど、複数の要因によって制限が異なることから、詳細については、各段階で確認しながら施設内容やデザインを検討していくことが必要である。

第4章 財務シミュレート・経済波及効果

1. 財務シミュレート

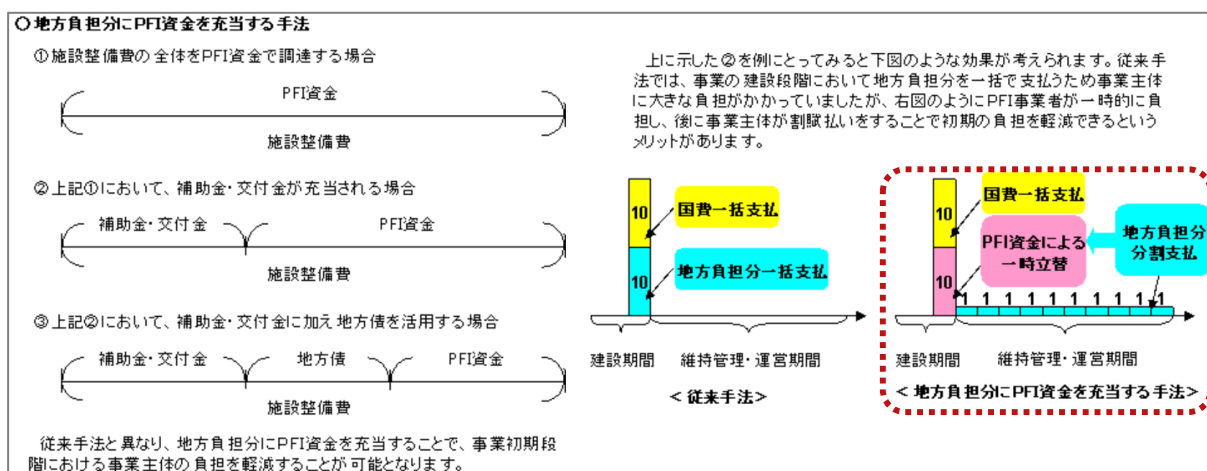
(1) 基本的な考え方

- ・ スタジアム開業後の収支は、基本計画における「中位試算」の数値を前提とした。このため、年間収支差 2 億 528 万円分が、毎年の指定管理料として発生する想定である。
- ・ また、財源のアロケーションについては、主財源としては沖縄振興交付金、スポーツ振興くじ助成金について検討を行った。PFI では、これらの補助裏（県負担部分）部分が民間資金に置き換わる想定である（制度的根拠は、下記参考資料を参照）。
- ・ なお、複合機能の整備による土地使用料収入等は PFI の附帯的事業に該当するものであり、VFM 計算に当該収入を含めることは適切でないため、本試算には含めていない。

(参考資料)

- ・ なお、国庫補助金を活用する PFI 事業における地方自治体負担分（補助裏）への民間資金の充当については、下記の基準が示されている。
- ・ 具体的には、補助金の地方負担分を一般歳入や地方債等により事業主体自らが調達し、PFI 事業者が補助金と併せて一括で支払うことや、地方負担分を一時的に PFI 事業者が負担し、後に事業主体が割賦払いすることが可能となっている。

図表：PFI 事業者が補助金等に対する地方負担分を調達する場合の
補助金等交付申請方法について（平成 20 年 3 月）



出所) 国土交通省

(2) 前提となる数値設定の概要

- ・ 本試算では、建設期間中の各年次に必要な金額に対応して起債や銀行借入等の資金調達を行う想定となっている。このため、各年に必要となる設計費、工事費等を各年でアロケーションすることを想定して計算の前提とした。
- ・ また、ファイナンス面では、金利や割引率等について下記の前提に基づいて計算を行った。

図表：財務シミュレートの前条件

項目	設定内容	備考
県債	金利:0.2%	沖縄県の近年の発行実績がないため、全国公募型市場公募債(10年債)平成30年度分利回り実績の平均値を採用
	償還期間:10年	10年債を想定
	据置期間:3年	一般的な地方債における数値
	充当率:100%	沖縄振興特別推進交付金の補助裏は充当率100%が認められている(令和2年度地方債充当率(令和2年総務省告示第129号))ため、単年度負担額比較の条件を揃えるため、他の補助金活用時も同数値を使用
削減率	設計・建設費:90% (マイナス10%)	国内過去事例等を基に設定。設計・施工一体化による効果を見込み、類似例の多いハコモノ施設では80%台の設定をすることもあるが、スタジアムは「一点モノ」のため削減幅が比較的少ないと考えられ、保守的に90%と設定(参考資料:「図表:削減率等の数値設定」も参照)
	運営・維持管理費: 90% (マイナス10%)	国内過去事例等を基に、設計・施工と維持管理の一体化による効果等を踏まえて設定(参考資料:「図表:削減率等の数値設定」も参照)

(参考資料)

- ・ 内閣府民間資金等活用事業推進室「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程運用の手引」平成29年1月では、削減率等について、下記数値が設定されている。
- ・ 上記図表「財務シミュレートの前条件」に記載したとおり、整備費(設計・建設費)の削減率はマイナス10%、運営費(運営・維持管理)の削減率はマイナス10%となっている。

図表：削減率等の数値設定

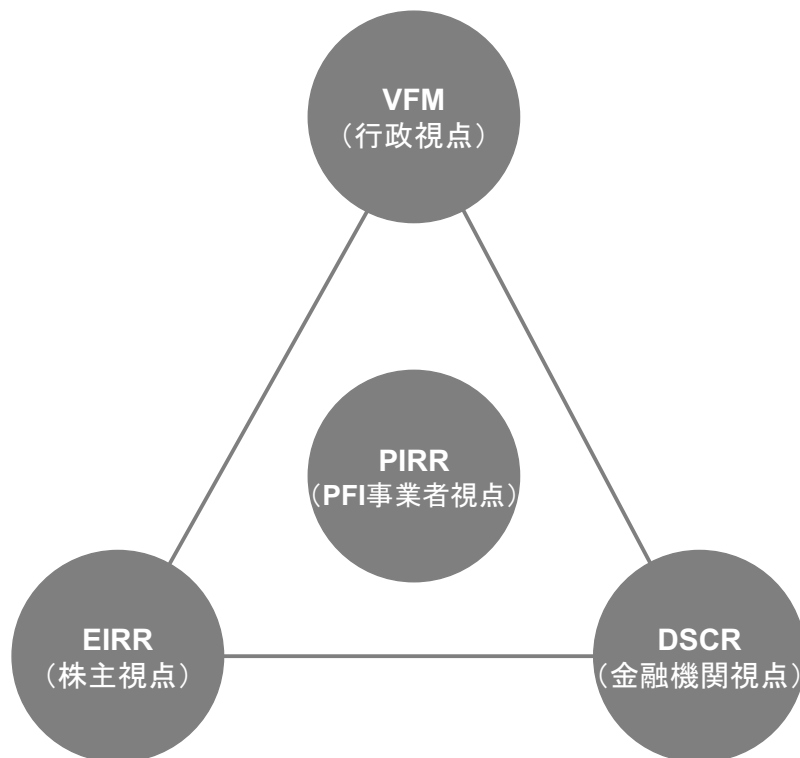
策定の手引において設定している削減率等の数値		
「PPP/PFI手法導入 優先的検討規程策定の手引」(平成28年3月)		
費用削減率	整備費(設計・建設費)	10%
	運営費(運営・維持管理)	10%
利用料金収入増加率		10%
官民の資金調達の金利差		0.5%
割引率		2.6%

出所)内閣府民間資金等活用事業推進室「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程運用の手引」

(3) 計算の考え方と各種指標

- ・ 本財務シミュレートで用いる指標には、以下のものがある。
- ・ **VFM** は内閣府において **PFI** 事業の効果を示す指標として「**VFM (Value For Money)** に関するガイドライン」が公表されるなど、最も用いられている指標である。
- ・ また、**PIRR**, **DSCR**, **EIRR** は、内閣府の **PFI** 関連「用語集」でも指標として位置づけられ、国土交通省「**VFM** シミュレーションモデルの算定手順解説」でもこれらの指標が評価の尺度として用いられている。
- ・ 下記の 4 指標は相互に関係しており、例えば、**VFM** を高めるためには **PFI** 事業において行政から支払う対価を減少させれば良いが、減少させ過ぎると他の指標が悪化し、投資や融資に値しない事業となってしまう。これらの数値が一つでも企業や金融機関の許容度合を逸脱するとそのプレイヤーが欠けて事業が成立しなくなってしまうため、これらがバランス良く保たれることが必須である。

図表：各指標の関係



- ・ **【VFM: Value for Money】**発注者である行政の視点で、従来の方式と比べてPFIの方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合のことで、PFI事業における最も重要な概念の一つ。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に基づく。本件でも、通常の公共事業（国庫補助＋地方債）で事業を実施した場合の県負担額と、PFI事業で実施した場合の県負担額とを双方算出して現在価値にて比較を行い、VFMを算出している。
- ・ **【PIRR: Project Internal Rate of Return】**PFI事業者の視点で、事業の採算性を評価するための指標。一般的には、設備投資額と、償却前利払前当期損益の現在価値の合計額が等しくなるような割引率と定義される。資金調達方法による影響を受けない、事業そのものの採算性を検討するための指標。償却前利払前当期損益を基準に算出するため、資金調達方法による影響を受けない、事業そのものの採算性を検討するための指標。PIRRが設備投資資金の調達コストを下回る場合は、その事業に採算性がないと考えることができる。
- ・ **【DSCR: Debt Service Coverage Ratio】**PFI事業者に融資を行う金融機関の視点で、事業により生み出されたキャッシュフローの元利返済に対する余裕度をみる指標。各年度の元利返済前キャッシュフローが、当該年度の元利金支払所要額の何倍かを示す比率であり、金融機関からみた事業の安全性を表すことになる。DSCRが1.0を切るということは、事業から生み出されたキャッシュフローによる元利返済が不可能であることを意味する。
- ・ **【EIRR: Equity Internal Rate of Return】**PFI事業者に出資を行う株主の視点で、投資採算性を計る指標。一般的には、資本金と元利返済後の当期損益の現在価値の合計とが等しくなるような割引率と定義される。資本金はハイリスク・ハイリターンという性格を持つ資金であるため、投資判断としては、EIRRはPIRR(Project Internal Rate of Return：事業そのものの採算性を判断する指標)に比べて高い値となる。国内PFI事業において株主が配当よりむしろ建設工事の受注高を重視する場合は、それほど高い利回りは要求されない傾向にある。

(4) 結果・示唆

【基本ケース】

- ・ 本検討では財源のアロケーションと県における単年度負担額が重要な検討課題となっているため、財源および単年度負担額に着目して試算を行い、結果を以下に整理した。
- ・ 結果として、VFM は下記のとおり算出された。沖縄振興一括交付金（80%補助）を活用することで、県による単年度負担額は3億円程度に抑制することが可能となることが確認された。（いずれも、VFM, PIRR, DSCR, EIRR の値としては許容範囲に収まる範疇となっている。）
- ・ 一方で、スポーツ振興くじ助成金の場合は上限が30億円（本件では総額の約17%相当）のため、残額を民間資金にて賄うと、開業後の単年度負担額は7億円程度に達することが確認された。

図表：財源アロケーションごとの各種指標の試算結果

	通常の公共事業の財源分担		PFI事業の財源分担 ※金額は左と同額の場合の仮定値		PFI単年負担 ※維持管理費、 料金収入含む
スポーツ振興くじ助成金 【上限30億円】	助成金 17% (30億)	沖縄県負担 83%(151億)	助成金 17% (30億)	PFI事業者 83%(151億)	7.22億/年(30年) VFM: 6.0% PIRR: 1.3% DSCR: 1.3 EIRR: 1.5%
沖縄振興一括交付金 【80%補助】 ※寄付なし	沖縄振興一括交付金 80%(145億)	沖縄県負担20% (36億)	沖縄振興一括交付金 80%(145億)	PFI事業者20% (36億)	3.18億/年(30年) VFM: 6.0% PIRR: 1.2% DSCR: 1.3 EIRR: 1.0%

【感度分析】

- ・ 本件では、PFI 導入によってどの程度の費用削減が実現するかは、内閣府の設定値等も踏まえて 90%と設定したが、実際の事業推進段階においては最終的な事業スキーム、リスク分担等の諸条件によって削減度合いは変わりうる。このため、詳細な要求水準やリスク分担が確定していない検討段階では、削減率の設定数値をパラメーターとして感度分析を行い、想定する削減率の近辺での VFM を確認することが、削減率と事業性の関係を分析するうえで有効となる。
- ・ 本件では、財源アロケーションにおけるパターンの中でも比較的可能性の高い、【沖縄振興一括交付金】パターンと、【スポーツ振興くじ助成金】パターンについて、削減率による感度分析を行った結果を記載する。
- ・ 削減率を現在の想定よりも高い 85%と設定した場合には、PFI 事業の効果がより高くなることが確認された。
- ・ 逆に現在の想定よりも低い 95%と設定した場合には、PFI 事業の効果が得にくいことが確認された。

図表： VFM における感度分析結果

パターン	削減率 85%	削減率 90% (算定ケース)	削減率 95%
沖縄振興交一括付金	7.8% PIRR: 1.6% DSCR: 1.4 EIRR: 2.4%	6.0% PIRR: 1.2% DSCR: 1.3 EIRR: 1.0%	4.3% PIRR: 0.9% DSCR: 1.2 EIRR: -0.5%
スポーツ振興くじ 助成金	9.2% PIRR: 1.4% DSCR: 1.3 EIRR: 2.0%	6.0% PIRR: 1.3% DSCR: 1.3 EIRR: 1.5%	2.8% PIRR: 1.2% DSCR: 1.3 EIRR: 1.1%

2. 経済波及効果の算出

(1) 結果概要

- ・ 複合機能が整備されることで期待される来場者等による消費等の総額は、約 53 億円と推計された。
- ・ 上記の総消費額を基に、平成 23 年沖縄県産業連関表を利用した産業連関分析を行った結果、スタジアムに加えて複合機能が整備されることによる追加的な経済波及効果は約 74 億円／年と推計された。
- ・ なお、基本計画において推計されたスタジアム単体の整備による経済波及効果は約 45 億円／年であり、スタジアムと複合機能とを合計すると約 119 億円規模の経済波及効果が期待されることとなる。

図表 複合施設運営に伴う経済波及効果

指標	金額・数量	単位
総消費額	5,299	百万円
1. 直接効果	4,329	百万円
2. 間接効果	3,039	百万円
間接1次波及効果	1,872	百万円
間接2次波及効果	1,167	百万円
経済波及効果(「1.」+「2.」)	7,367	百万円
3. 粗付加価値誘発額	3,602	百万円
直接効果(粗付加価値分)	1,988	百万円
1次粗付加価値誘発額	922	百万円
2次粗付加価値誘発額	693	百万円
4. 雇用者所得誘発額	1,761	百万円
直接効果(雇用者所得誘発分)	1,020	百万円
1次雇用者所得誘発額	456	百万円
2次雇用者所得誘発額	285	百万円
5. 雇用効果(就業者全体)	946	人
うち誘発雇用者数	786	人
6. 誘発税収額	1,139	百万円
国税収入増加額	783	百万円
県税収入増加額	175	百万円
市町村税収増加額	181	百万円

(2) 推計の考え方

(ア) 推計の対象

- ・ 2017年度の基本計画で実施した推計では、スタジアムが新たに整備されたことで初めて開催できる試合、イベントに会場した観客（県内、県外）の消費を中心に把握を行った。
- ・ 一方で、今回の推計の対象としたのは下記図表中で着色されている、『複合機能が整備されたことで初めて会場する客の消費（県外からの来客が純増することはないものと想定）、およびスタジアムで開催した試合・イベント来場者（県内、県外）による追加的な消費』である。
- ・ このうちスタジアムで開催した試合・イベント来場者のうち県外客による消費は、既にスタジアム整備による経済波及効果として基本計画にて計上済みのため、二重計上を回避する観点から、今回は除外している。
- ・ 具体的には下記の消費を対象とした。

経済波及効果推計の対象

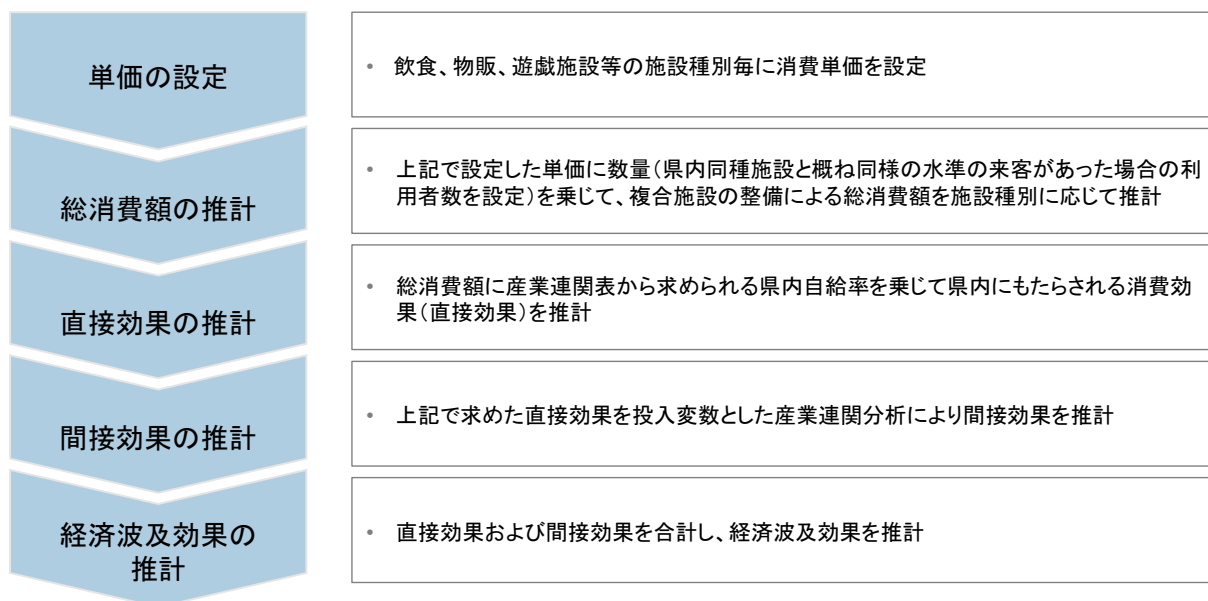
項目	スタジアム本体	複合機能	備考
整備に伴う消費	・ スタジアムの建設費	・ 複合機能の建設費	ハード整備に係る経済波及効果は単発であり、経済波及効果には含まないことが一般的
運営に伴う消費			
既存施設でも発生している消費	・ 既存競技場で開催されている試合、イベントに伴う観客の消費（チケット、交通、お土産、飲食等） ・ 県内サッカーチームの運営費		新スタジアムが無くとも発生している消費のため、本事業の効果には含まない
新たに喚起される消費	・ 新スタジアムがあることで初めて開催できる試合、イベントに伴う観客の消費（チケット、交通、お土産、飲食等）	・ 複合機能があることで初めて会場する県内客の消費、および試合・イベント来場者による追加的な消費	新スタジアムがあつて初めて発生する消費であり、本事業の効果として認められる

(イ) 推計の方法

経済波及効果の推計の方法は以下の通りである。

- ・ 複合機能の運営により発生する消費（総消費）を“消費単価（各種統計などより設定）×数量（需要推計により設定する来場人数等）”により算出した。
- ・ これに域内自給率を乗じることで、県内にもたらされる消費効果（直接効果）とした。
- ・ この直接効果を投入変数とした産業連関分析により間接効果を求め、経済波及効果（直接効果+間接効果）を求めた。なお、間接効果は間接1次波及効果、および2次波及効果まで算出した。

図表 経済波及効果の推計フロー



(3) 推計の詳細

- まず、スタジアムで開催される試合・イベントの来場者が、複合機能があることよって追加的な消費を行うことが想定される。その来場者数は、基本計画で想定した来場者数（年間329,941人）を引き続き適用した。その際、スタジアムのみを訪問する来場者も存在することを考慮し、スタジアムへの来場者の50%が隣接する複合機能にも来場するものとした。
- 一方で、複合機能整備による新規来場者数については、今回新たに設定した。
- 現在、スタジアム予定地近隣エリア（那覇空港～那覇市街地周辺）に立地する、比較的同規模（想定）の集客施設の年間来場者数は、概ね200万人～300万人程度の規模感である。（下表参照）。
- 上記施設の来場者数がいずれも200～300万人と類似規模になっている背景には、これら施設是那覇周辺における代表的な都市型観光地であり、一度の訪沖で複数の施設を訪問可能なエリアに集中して立地していることも一因として想定される。
- 加えて、日本国内で比較的都心部の都市公園内に設置された比較的大規模な収益施設の事例における年間来場者数は200～400万人程度であり、これも上記傾向に合致している（下表参照）。
- 上記を踏まえ、本件ではスタジアム・複合機能がこれらの施設に類似する観光拠点となった場合の来場者数を上記に準じたもの（瀬長島ウミカジテラスと第一牧志公設市場の中間値：257万人）として設定し、上述の基本計画で想定したスタジアム来場者数の半数（164,970人）との和を、当該複合機能への来場者数（2,734,970人）として想定した。
- 最後に、(2) 推計の考え方（ア）推計の対象に記載したように、スタジアム来場者のうち県外客の消費額は既にスタジアム整備による経済波及効果計算の中で計上済みのため、二重計上を避けるため、今回の計算ではその分（12,660人）を差し引いた2,722,310人を使用して、複合機能の追加的整備による経済波及効果の純増分を計算している。

図表 県内外における観光交流施設の来場者数

	施設名(所在地)	所在地	都市公園名	面積	年間来場者数
沖縄	瀬長島ウミカジテラス	沖縄県豊見城市	—	3,300㎡(店舗面積)	288万人(2018)
	沖縄アウトレットモールあしびなー	沖縄県豊見城市	—	63,200㎡ (店舗面積19,670㎡)	250万人(開業前想定)
	第一牧志公設市場	沖縄県那覇市	—	3,484㎡(延床面積)	226万人(2016)
	DMMかりゆし水族館	沖縄県豊見城市	豊崎海浜公園(隣接)	6,937.9㎡(延床面積)	210万人(2020年度目標)
	沖縄こどもの国	沖縄県沖縄市	沖縄こどもの国公園	163,720㎡	45.7万人(2015)
本州	京都水族館	京都府京都市	梅小路公園	5,948㎡(建築面積) 10,974㎡(延床面積)	231万人(2012)
	ランチ大津京	滋賀県大津市	近江神宮外苑公園	18,996㎡(建築面積) 25,000㎡(延床面積)	400万人(想定)
	てんしば	大阪市天王寺区	天王寺公園	2,800㎡(延床面積)	440万人(2018)

出所) 各種報道等より NRI 作成

- ・ 複合機能の消費項目のごとの年間営業日数、および来場者人数を設定して計算を行った。
- ・ 検討の精度を上げるため、先述の来場者数に単一の単価を乗ずるのではなく、県外の都市公園内において既に設置事例がある施設を踏まえて複数の消費項目に係る単価を設定した上で、それぞれ来場者数の設定値を乗ずることとした。
- ・ 特に、飲食については複合機能の整備を踏まえ、基本計画における検討時に使用した単価をベースに、店舗内における飲食を想定した単価を設定した。
- ・ 対象とした消費項目は、飲食施設・物販施設・遊戯施設の3種類を設定した。
- ・ 複合機能は都市公園内に立地するため、純粋に営利を目的とした民間のショッピングセンター等に比べると、公共性や社会貢献性についても一定の配慮を行うことが必要であるため、施設種別は大阪府の天王寺公園等で既に整備実績のあるものを設定した。
- ・ これら各施設種別ごとの来場者数は、総来場者数を天王寺公園における店舗数比率（飲食：物販：遊戯＝12：3：4）によって按分して算出した。

図表 対象とした消費項目の考え方

施設種別	消費項目
飲食施設	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 天王寺公園内にも設置されているレストラン、カフェにおける食事（ランチ、間食、ディナー）、交通にかかる消費を想定 ✓ 年代により異なる単価を設定
物販施設	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 天王寺公園内にも設置されているコンビニ等の買い物に係る消費を想定 ✓ 単価は、一般的なコンビニにおける平均購入金額を使用。
遊戯施設	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 公園の機能向上にも繋がる施設として天王寺公園内にも設置されているドッグランやボルダリング等におけるチケット購入を想定

- ・ 以上等の前提により計算される総消費額および産業連関表上の消費額は以下のとおりである。

図表 総消費額

項目	金額
飲料	798
食事	2,021
交通	1,361
物販	258
遊戯	860

項目	金額	備考
飲食料品	798	
対人サービス	2,881	食事と遊戯の合計
運輸サービス	681	5割按分(公共交通分)
石油製品・石炭製品	861	物販の7割按分+交通の5割按分(自家用車分)
繊維製品	52	物販の2割按分
その他製造工業製品	26	物販の1割按分

第5章 その他の事業推進課題の検討

- ・ 本章では、下図に示した計画地における法規制等、事業推進課題について検討を行う。
- ・ 主な法規制としては、具体的に、都市公園法関連、都市計画法・建築基準法関連、航空法関連の3点が存在する。

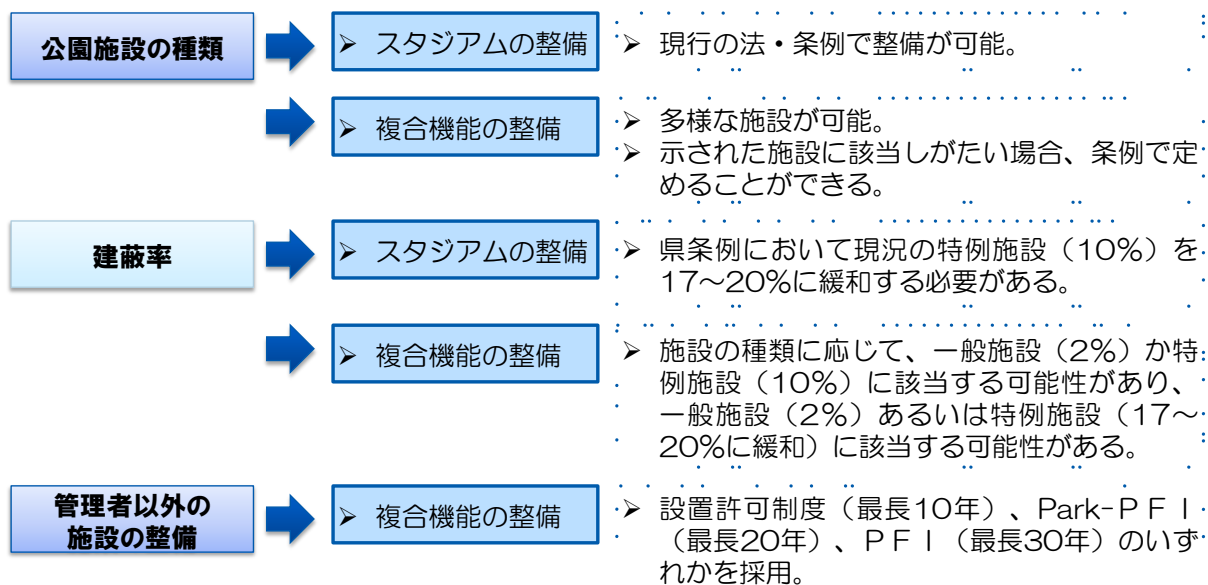
図表: 計画地における主な法規制

	目的	主な規制内容
都市公園法	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 都市公園の健全な発達を図るため、設置及び管理に関する基準等を定める。 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 公園施設の種類 ➢ 公園内の建物の建蔽率 ➢ 公園管理者以外の公園施設の整備
都市計画法・建築基準法 (用途地域)	<p>【都市計画法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 都市の健全な発展と秩序ある整備を図る。 ➢ 土地利用を定めることで、用途の混在を防ぐ。 	<p>【建築基準法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 建築できる建物の種類 ➢ 建蔽率・容積率 ➢ 建物の規模、高さ、斜線制限
航空法	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 航空機の航行の安全 ➢ 航空機の航行に起因する障害の防止 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 対象区域内の建物の高さ（アンテナ、電線、ラジコン等も含む） ➢ 工事用クレーン等の使用（制限高さ以下のものも含む）

1. 都市公園法上の論点について

- 都市公園法に関連する規制については、公園設置者である県が条例を定めることによって、本計画で検討している利用が可能となる。

図表:都市公園法上の規制と対応方針



- 国内の都市公園で整備された公園施設の事例は下表のとおりであり、さまざまな施設の整備が可能である。

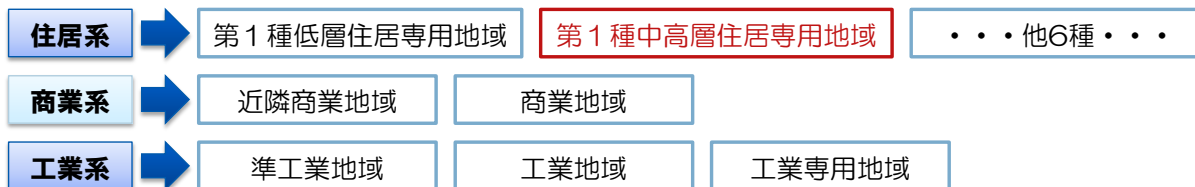
図表:公園施設事例と本件の整備可能面積

	複合機能イメージ	他自治体等の公園施設事例	整備可能面積
遊戯施設	遊園地、アミューズメント、キッズスポーツランド	あらかわ遊園(荒川区) スマイルグリコパーク(宮城県)	一般:4,988㎡
	運動施設	スパ、温浴健康施設	PiKOA(川越市)
スポーツジム、フィットネス、フットサルコート		南長野運動公園(長野市)	特例:8,882㎡
スポーツクリニック		健康づくり・スポーツ医科学センター(新潟県)	一般:4,988㎡
教養施設	水族館、VRシアター、キッズランド、図書館	白山公園音楽文化会館(新潟県) 三鷹の森ジブリ美術館(三鷹市)	特例:8,882㎡
	便益施設	レストラン	スターバックス、レストラン(東京都)
地元物産即売所		レストラン(神戸市)	
ホテル 宿泊研修所		ホテルシーサイド江戸川(江戸川区) 海ノ中道公園研修宿泊施設(国)	一般:4,988㎡

2. 都市計画法上の論点について

- 都市計画法の用途地域は3系統13種類があり、計画地は「第1種中高層住居専用地域」である。目指すべき方向性は集合住宅に店舗が混在した活気のある住宅地となっている。

図表：計画地の用途地域



第1種中高層住居専用地域とは

【土地利用】

- マンション等の集合住宅、2階・3階建の戸建、店舗が混在した活気のある住宅地

【建築可能な建物】

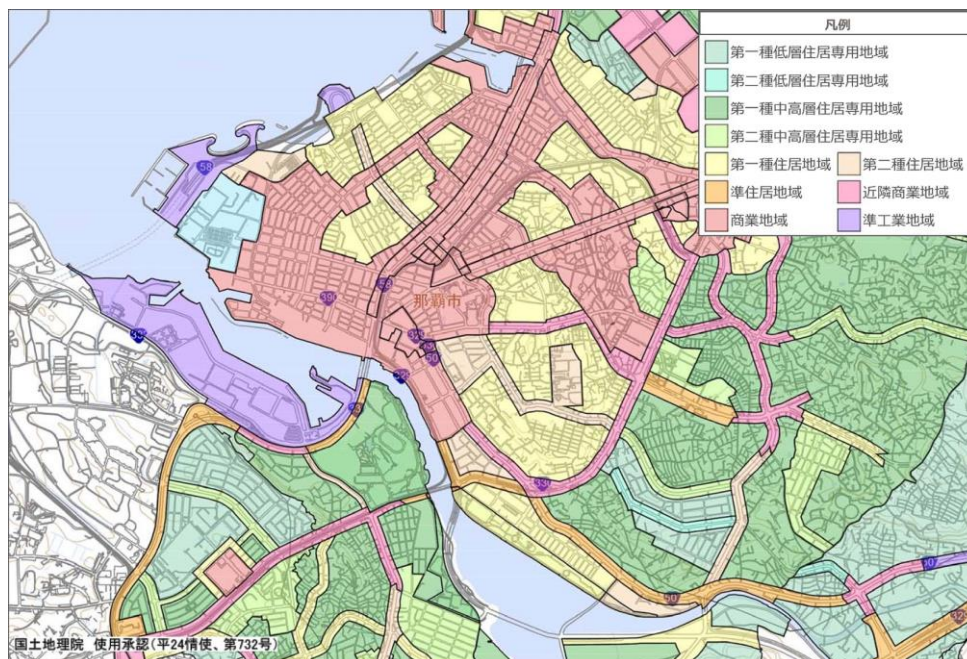
- 店舗兼住宅、事務所兼住宅、小・中学校や診療所、600㎡以下の老人福祉センター・児童館、コンビニ、飲食店（低層住居専用地域でも可能）
- 病院、大学、高校、500㎡以下のスーパーマーケット、300㎡以下の立体駐車場（第1種中高層住居専用地域で可能）

【本計画での適用】

- 現在の用途地域では、ホテル、オフィスビル、500㎡以上の商業施設、大規模集客施設（スタジアムを含む）、工場、倉庫等の建設ができない。

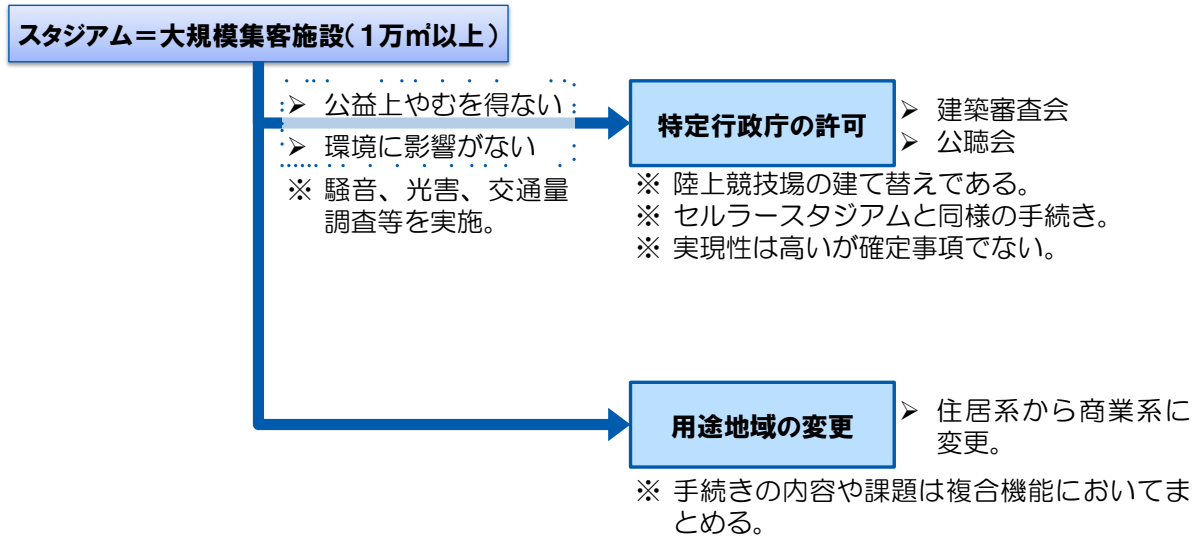
- 用途地域は当該地域単体で存在するのではなく、周囲との関連の中で適切な用途が判断される。国場川の南側は住居系の用途地域となっている。

図表：計画地の用途地域図



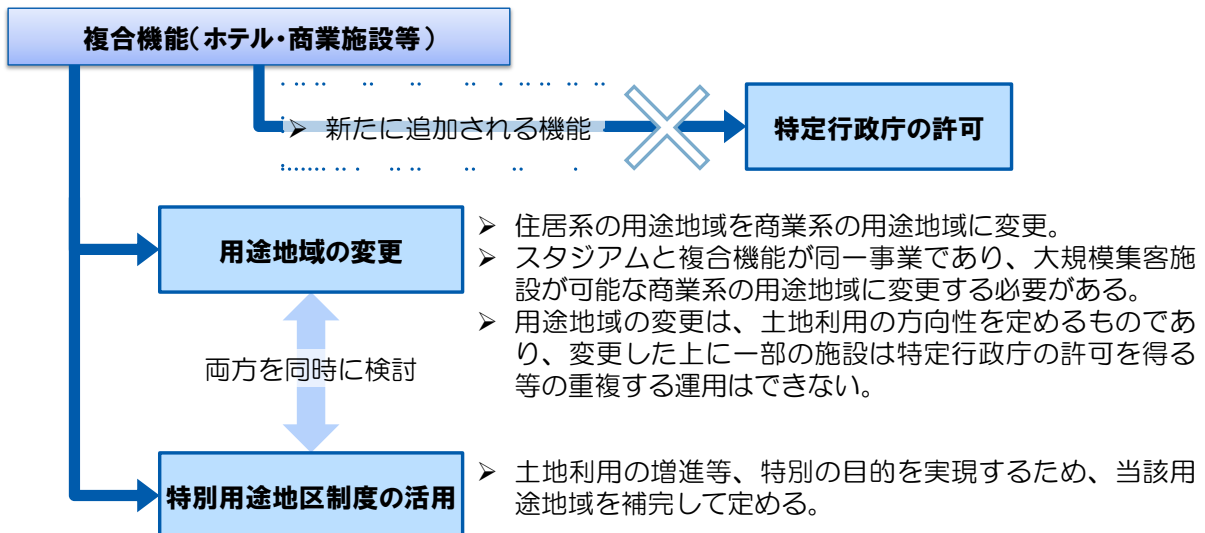
- ・ 計画地でスタジアムを整備するためには特定行政庁の許可又は用途地域の変更の手続きが必要となる。

図表：スタジアムを整備する際の手続き



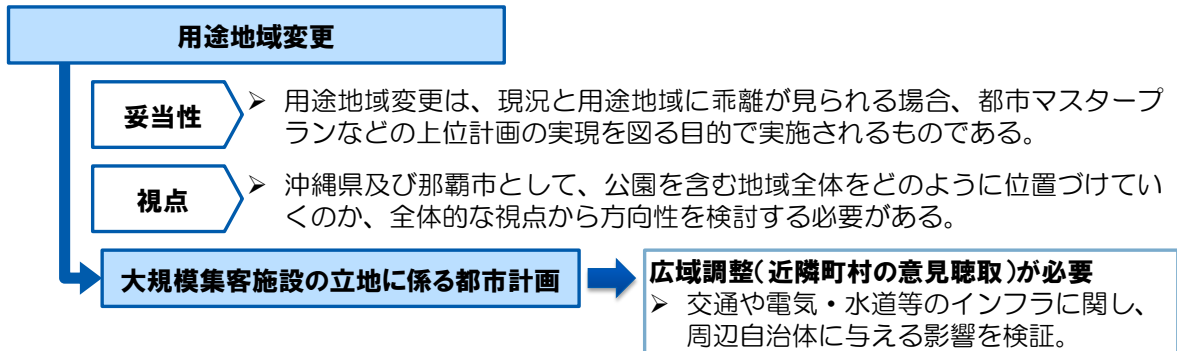
- ・ 計画地に商業施設、ホテル等の複合機能を整備するためには用途地域の変更あるいは特別用途地区制度の活用が必要である。

図表：複合機能を整備する際の手続き



- ・ 用途地域の変更は、特定事業の実現のために実施するものではなく、都市の全体像を描き、それとの乖離、全体計画の実現を図るために実施するものである。
- ・ このため、都市計画審議会等と継続的な協議が必須となる。

図表：用途地域の変更に係る手続きの留意点



用途地域変更に関する課題

- 手続き上は10ヶ月であるが、住民の理解等に2～3年を要する事例がある。
- 住民の理解が得られず、裁判に発展することもある。那覇市は特に住環境に関して敏感な地域である。
- 公園のあり方を定めた計画、地域全体の将来像を定めた計画が必要である。
- 緑地が減少する場合、那覇市全体の公園機能補完に関する方針を示す必要がある。
- 周辺地域の用途見直しに関する要望が多く、この地域だけ見直す合理的な説明が必要。

3. 航空法上の論点について

- ・ 航空法に関する規制については、その範囲内で施設を整備する必要があり、高さ 45m以下の施設が整備できる。

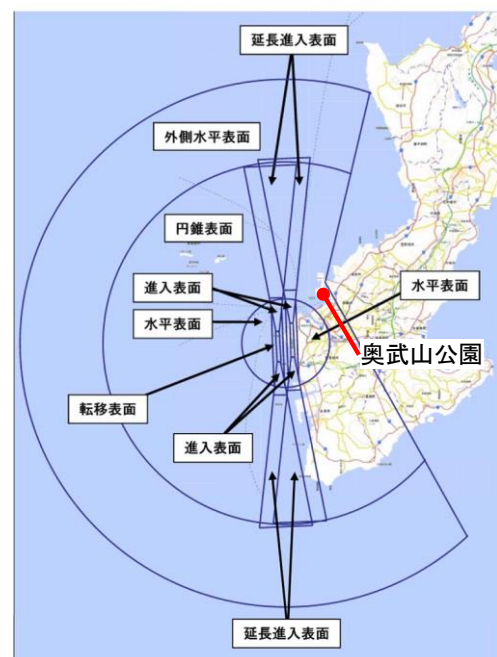
図表：航空法の規制と対応方針



- 概算数値

オフィスビル (階高3.5m)	12階建て
ホテル (階高3.5～6m)	10～12階建て
- ※ おおよそセルラースタジアムの屋根最高部と同等まで整備可能。
- ※ 階高・階数について、建築デザインによって、多様な可能性があり、示した数値は一例である。
- ※ 詳細については、大阪航空局沖縄事務所と協議が必要。
- ※ 高さが45mに達していない場合も協議が必要。

那覇空港の制限表面区域図



第6章 事業方式等検討委員会の開催

1. 委員会の開催記録

(1) Jリーグ規格スタジアム事業方式等検討委員会の概要

Jリーグ規格スタジアム事業方式等検討委員会を開催した。委員一覧は以下のとおり。

	分野	氏名	所属等	役職
1	有識者	山内 弘隆	一橋大学 大学院経営管理研究科特任教授 一般財団法人運輸総合研究所 所長	委員長
2	有識者	前田 博	渥美坂井法律相談事務所・外国法共同事業 弁護士	委員
3	有識者	小口 健蔵	小口健蔵オフィス 代表(元東京都建設局公園緑地部長)	委員
4	有識者	久高 豊	株式会社りゅうぎん総合研究所 専務	委員
5	行政	新垣 健一	沖縄県文化観光スポーツ部長	委員
6	行政	上原 国定	沖縄県土木建築部長	委員
7	行政	仲本 達彦	那覇市企画財政部長	委員

(2) 結果概要

下記の全3回にわたり、Jリーグ規格スタジアム事業手法等検討委員会を開催した。

回数	開催日時	開催会場
第1回	令和元年11月20日 9:00～	産業支援センター 会議室
第2回	令和元年12月18日 15:00～	市町村自治会館 会議室
第3回	令和2年1月29日 15:00～	ホテルサン沖縄 会議室

Jリーグ規格スタジアム事業方式等検討委員会 提言書

本委員会はJリーグ規格スタジアムの事業方式等を検討するために設立され、各分野の専門的知見を基に議論を行うとともに、民間事業者へのサウンディング調査も踏まえ、以下のとおり提言する。

1. スタジアム整備・運営財源

- ・ 整備財源として、他スタジアムで活用されている社会資本整備総合交付金については沖縄県に対する近年の交付金額の推移等を勘案した結果、現実的ではない。
- ・ また、整備費の民間負担の可能性については、サウンディング調査を踏まえると、サッカースタジアムは収益性が乏しいため、複合機能の内容によっては一部の負担可能性のあるものの、大部分を負担することは難しい。
- ・ 上記を踏まえ、第一候補としては補助率を重視し、沖縄振興一括交付金(ソフト交付金)の活用(後継制度)を念頭に調整等を推進する。その際の県負担分は、PFI事業として民間資金を調達(後年度に県が割賦払い)することを検討する。
- ・ なお、沖縄振興一括交付金の後継制度の状況は現時点で不透明であることから、第二候補として、スポーツ振興くじ助成金を活用することも検討する。
- ・ ただし、第二候補の場合、スポーツ振興くじ助成金の採択を希望する地方自治体は多数存在するため、スポーツ振興センター等に対して、当該施設の必要性やコンセプトの説明を継続的に行っていく必要がある。加えて、一括交付金と比べて県負担額が大きくなることから、地方債の活用など県の財源確保方策についても継続的な検討が必要となる。

2. 官民連携による事業方式

- ・ 設計・施工を一体的に発注することでコストや工期の抑制効果が期待されることや、設計・施工段階から維持管理の効率化・コスト抑制を考慮可能であることに加え、沖縄県の財政状況を踏まえると、設計・施工・維持管理を一体的に発注し、民間資金を活用するPFI事業としての実施が望ましい。
- ・ 催事誘致や一定の需要リスク負担を含むスタジアム運営業務については、設計・施工・維持管理業務と一体的に発注することで総合的な提案が可能となる。他方で、

需要変動のある集客施設では運營業務のリスクが大きいことから実施能力を具備した事業者が限定され、応募グループ組成のハードルが高くなることから、結果的に応募者数が減少することが危惧される。運營業務を個別で発注することにより、その時々状況に応じて、サッカークラブの関与形態を柔軟に見直すことが可能となる。スタジアムの運營業務は、指定管理者として別途事業者を選定することが適切であると考えられる。

- ・ 設計・施工・維持管理業務の事業者選定の際には、施設の主要な利用者として想定されるサッカークラブを県のアドバイザーとして参画させる等、運営視点での意見を設計・施工に反映していく仕組みを講じる必要がある。
- ・ 加えて、設計・建設・維持管理や複合機能の開発を担う事業者に対して開業後の長期的な運営に対する一定の責任を負わせる仕組み(例:クラブの体制強化への貢献を提案させる等)についても、検討が求められる。
- ・ 上記は現時点の方針であり、今後、サッカークラブや応募希望者とは、必要に応じて参入意向に係る意見交換を引き続き行っていく必要がある。

3. 発注単位の一体化/分割方向性

- ・ 複合機能(収益事業)については、委員会の議論やサウンディング等を踏まえると、コンセプト・施設設計の一体性を考慮し、スタジアム(公共施設)部分と一体的に発注することが望ましい。

4. 今後の検討方向性

- ・ 現時点ではスタジアム及び複合機能について都市計画法上の制約が存在するため、那覇市と沖縄県において、事業コンセプトの説明と必要な手続き等について継続的に検討を行っていく必要がある。
- ・ 同様に都市公園法上の建ぺい率の制約もあることから、整備可能な内容、面積を踏まえて、沖縄県庁内の関係部署において、協議を継続的に行っていく必要がある。
- ・ 複合機能については、事業性向上、および財政的貢献の最大化を達成するためには、サウンディングで意見が多かった、当該スタジアムおよび複合機能と、奥武山公園内の他施設の指定管理業務との一体的な発注や、公園全体の施設の再配置による有効活用等の可能性についても、併せて検討する。

第7章 サウンディングの実施

1. サウンディング調査

(1) 本調査の趣旨

平成30年度に実施した「Jリーグスタジアム整備事業に関するサウンディング調査」では、立地への高評価やにぎわいづくりに資する施設整備等について、多数の民間事業者の意見を把握した。

令和元年度は、スタジアム整備に関する具体的な財源や事業方式、発注業務範囲等の検討に向け、民間事業者によるスタジアム整備費負担の可能性、事業方式・業務範囲について、サウンディング調査を実施した。

2. サウンディング結果

(1) 実施概要

実施期間：令和2年1月14日～2月5日

実施方法：個別ヒアリング方式

実施：12社

(2) サウンディング結果要旨

【スタジアム整備費の民間負担可能性について】

- ・ 整備費の民間負担（寄付、投資等）可能性について確認したところ、サッカースタジアムの黒字運営は難易度が高いため整備費の民間負担は厳しいという意見や、整備費の大部分を負担することは困難だが、収益事業の内容によっては数億円規模の負担可能性はあるとの意見があった。
 - 事業者を募集する際、開業後の賃料をできるだけ当初にまとめて支払うことについて、そもそも民間側はリスクを負って複合機能の施設整備費を負担する可能性が高く、それに加えて賃料を開業前に一括払いすることはリスクをさらに高めることになる。
 - 現在の想定用地ではなく奥武山公園駅周辺や水泳プール周辺の区画の方が接道もしてきて立地に優れており、既存施設の再配置も視野に、これらの土地を収益事業に活用できた方が民間資金の活用可能性もより高くなる。

【事業方式・業務範囲について】

- ・ 多くの事業者から設計段階から建設・維持管理のコストまで考慮可能な利点があるため、設計・建設・維持管理を包括的に発注し、かつ行政とのリスク分担も設計可能なPFI方式が望ましいとの意見があった。
- ・ スタジアム運営事業の収支リスクまで負わせるのは民間企業にとって過大で、応募グループが組成できない可能性があるとの意見や、運営も含めた一体発注の方が総合的な提案が可能との意見もあった。

【スタジアムと複合機能の発注方法について】

- ・ 多くの事業者からコンセプト・施設設計の一体性を考慮するとスタジアム（公共施設）部分と複合機能（収益事業）の事業者を一体的に募集することが望ましいとの意見があった。