

## 6. 類似事例調査

### (1) スタジアム整備事例

#### 1) パナソニック スタジアム スイタ

ガンバ大阪のホームスタジアムとして、整備されたパナソニック スタジアム スイタは日本で最初に民間の寄付によって整備されたサッカー専用スタジアムである。(2015年9月竣工)

スタジアムは、任意団体である「スタジアム建設募金団体」が建設し、竣工日に同団体が吹田市に寄贈し、(株)ガンバ大阪が指定管理者として、48年間管理を担うことになっている。

スタジアムの建設費は全額、個人・法人の寄付によって、充当されており、行政の負担がなく、維持管理についても、大規模修繕費も含めてガンバ大阪が負担する取り決めとなっている。

事業方式はPFI事業のBTO方式に準ずる手法になっているが、一般的にBTO方式の場合、独立採算型を採用する例は多くないと考えられる。

所有権を吹田市に移管した理由は、公共施設とすることで施設の所有や維持管理費の積み立て費等が非課税となるなど税制上優位となるためである。また、用地についても施設が吹田市所有であるため、吹田市が大阪府から借地することができた。

さらに事業主体をスタジアム建設団体としたことは、募金等の公益性を前面に打ち出す目的があり、また、“ふるさと寄付金”の制度を活用することが理由となっている。

このように行政が事業に関わることで、民間事業として実施するよりも多くのメリットが見いだされている。



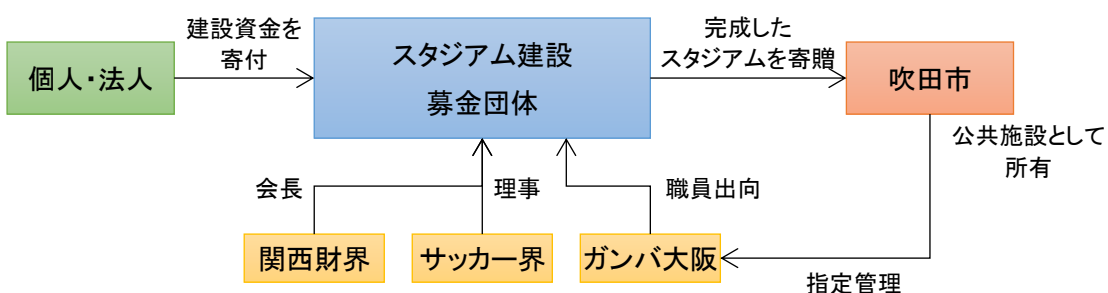
吹田スタジアムの外観

#### 募金結果

金額		備考
法人	99億5019万円	721社
個人	6億2215万円	34,627名
助成金	35億1333万円	スポーツ振興くじ助成、国交省、環境省
合計	140億8567万円	

出典:ガンバ大阪事業説明資料

#### パナソニック スタジアム スイタの事業スキーム



出典:ガンバ大阪事業説明資料より一部改変

## 第1章 基礎調査

### 2) ミクニワールドスタジアム北九州

ミクニワールドスタジアム北九州は、J3ギラヴァンツ北九州のホームスタジアムであり、日本で最初にPFI事業によって整備されたサッカー専用スタジアムである。(2017年2月竣工)

建設費及び15年間の維持管理費を含む総事業費は107億円であり、これらはすべて北九州市が調達するサービス購入型PFI事業で、BTO方式を採用している。



ミクニワールドスタジアム

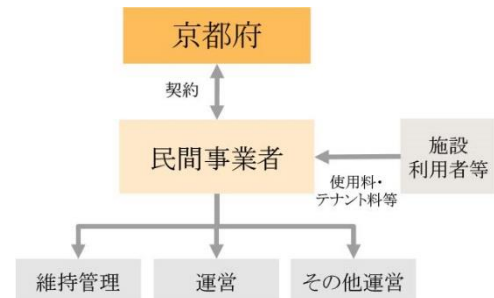
本事業は完全なサービス購入型のPFI事業であるため、利用の多寡に関わらず、15年の事業期間にわたって、北九州市から事業費が支払われる取り決めとなっている。

事業費99億円の内訳は、市債69億円、スポーツくじ助成30億円を活用している。

### 3) 京都スタジアム(仮称/工事中)

京都スタジアム(仮称)は、J2京都サンガF.C.のホームとして整備されるスタジアムであり、事業費167億円のうち、147億円を京都府が、残り20億円を寄付金によって、募る計画となっている。

また、同スタジアムでは「文教施設におけるコンセッション事業に関する先導的開発事業」(H30京都府)において、コンセッション事業導入の可能性を検証しており、想定される事業スキームの考え方を右図のとおり検討している。



想定される事業スキーム

### 4) 長崎スタジアムシティプロジェクト(構想段階)

J2V・ファーレン長崎のホームスタジアムとして、長崎市の長崎駅北側工場跡地に新たに整備を計画している。

スタジアムの規模は23,000人であり、親会社である(株)ジャパネットホールディングスが事業主体となってスタジアムを中心に商業施設、ホテル、マンション、オフィス、駐車場などの整備が計画されている。

このため、完全な民間事業であるが、駅に近い立地やスタジアムを中心とした複合機能など、本事業との類似点が多いと考えられる。



スタジアム周辺施設のイメージ

出典: ジャパネットホールディングス

## (2) 都市公園における官民連携事例

## 1) PFI方式による公園施設整備

国内の公園施設について、PFI事業を活用した事例が徐々に増えてきており、整備事例を以下に示す。

この中で、公園全体を整備した事例は、新設の長井海の手公園整備等事業のみであり、それ以外は公園内の一部の施設整備にとどまっている。

## PFIによる公園施設整備事例

事業名	地方公共団体	公園名	事業手法／整備施設
海洋総合文化ゾーン体験学習施設等特定事業	神奈川県	湘南海岸公園	BTO 方式／体験学習施設 BOO 方式／水族館(独立採算だが、建設費の一部を県が補助)
長井海の手公園整備等事業(横須賀市)	横須賀市	長井海の手公園	BTO 方式／園地、管理事務所、展望台等 BOT 方式／駐車場、レストラン、売店、加工体験棟等(独立採算型)
尼崎の森中央緑地スポーツ健康増進施設整備事業	兵庫県	尼崎の森中央緑地	BTO 方式／プール、屋外・屋内健康増進施設(フットサルパーク、グランドゴルフ。事業者の提案による)
道立噴火湾パノラマパークビジターセンター等整備運営事業	北海道	噴火湾パノラマパーク	BTO 方式／ビジターセンター、駐車場等 BOT 方式／オートキャンプ場、ビジターセンターの物販スペース
指宿地域交流施設整備等事業	指宿市	観音崎公園	BTO 方式／地域交流施設
新神戸ロープウェー再整備等事業	神戸市	布引公園(神戸布引ハーブ園、神戸布引ロープウェー)	RO 方式／ロープウェー
新県営プール施設等整備運営事業	奈良県	まほろば健康パーク	BTO 方式／健康増進施設(トレーニングジム、フィットネススタジオ等)、競技施設(競泳プール)、管理等施設(観客席、管理・会議室、軽食・物販施設等)、公園機能施設(レクリエーションプール、園地、駐車場、テニスコート等)
(仮称)墨田区総合体育館建設等事業	墨田区	錦糸公園	BTO 方式／総合体育館、テニスコート
鹿児島市新鴨池公園水泳プール整備・運営事業	鹿児島市	鴨池公園	BTO 方式／プール施設
横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業	横浜市	二ツ橋公園	BTO 方式／区総合庁舎、公園
川越市なぐわし公園温水利用型健康運動施設等整備運営事業	川越市	なぐわし公園	BTO 方式／温水利用型健康運動施設等

出典:官民連携による都市公園魅力向上ガイドライン(H26 国土交通省)

## 第1章 基礎調査

### 2) パークマネジメント事例

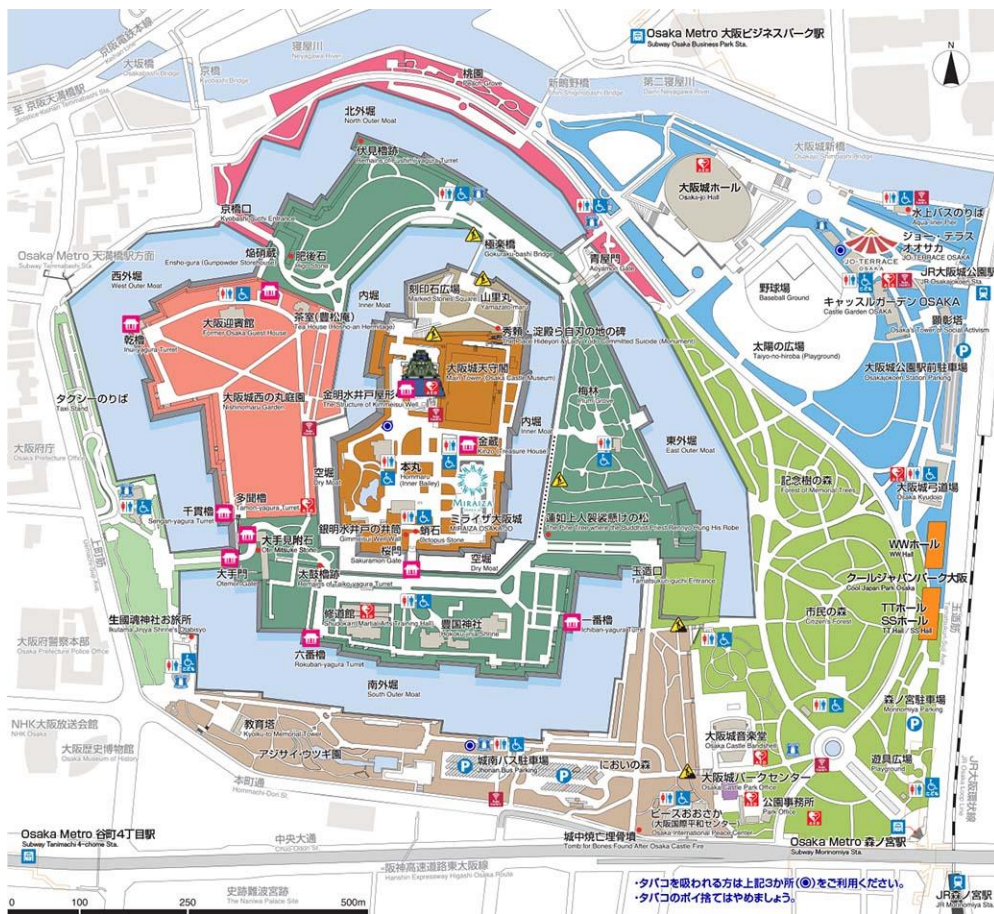
#### a. 大阪城公園パークマネジメント事業

大阪城公園は、大阪市中央に位置する面積 105.6ha の都市公園であり、登録文化財である大阪城天守閣をはじめ、西ノ丸庭園、旧軍司令部などの歴史建築、神社仏閣、大阪城ホール、大阪城音楽堂などの文化施設・運動施設等を有し、近年は多くの外国人観光客が訪れる大阪を代表する観光拠点となっている。

平成 24 年には世界的な創造都市形成に向けた観光・国際交流・文化・スポーツの各施策の上位概念となる戦略として、「大阪都市魅力創造戦略」が策定され、重点エリアのひとつに位置付けられ、民間事業者の優れたアイデアや経営ノウハウを生かした新たな魅力づくり事業として、パークマネジメント事業(PMO事業)が導入された。

大阪城パークマネジメント事業においては、民間事業者の発案に基づく、既存施設及び新設による収益事業を展開しているが、これは天守閣収入を含むすべての収益事業、施設管理を指定管理者の運営に委ねること、20年に及ぶ長期の事業期間を設定したことで、民間の投資を誘発し、さまざまな収益事業を実現することが可能となっている。

住所	大阪市中央区大阪城
面積	105.6ha
公園来場者数	1339万人(H29)
天守閣入場者数	275万人(H29)
運営	大阪府
指定管理者	大阪城パークマネジメント(株)
基本/変動納付額	2億2600万円/2400万円(H29)



大阪城公園平面図

出典: 大阪城公園HP

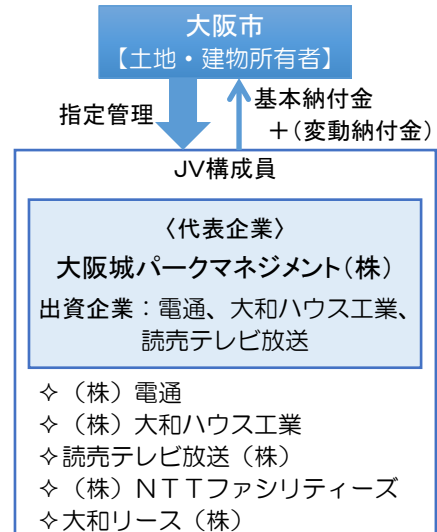
※大阪城ホール、大阪市立修道館、大阪城弓道場、ピース大阪はPMO事業対象外

b. 運営体制

大阪城公園はそれまで、市の外郭団体である「大阪市博物館協会」が天守閣の管理運営を担ってきたが、民間のノウハウ・資金を活用して公園の魅力を高めるため、PMO事業者を公募によって選定した。

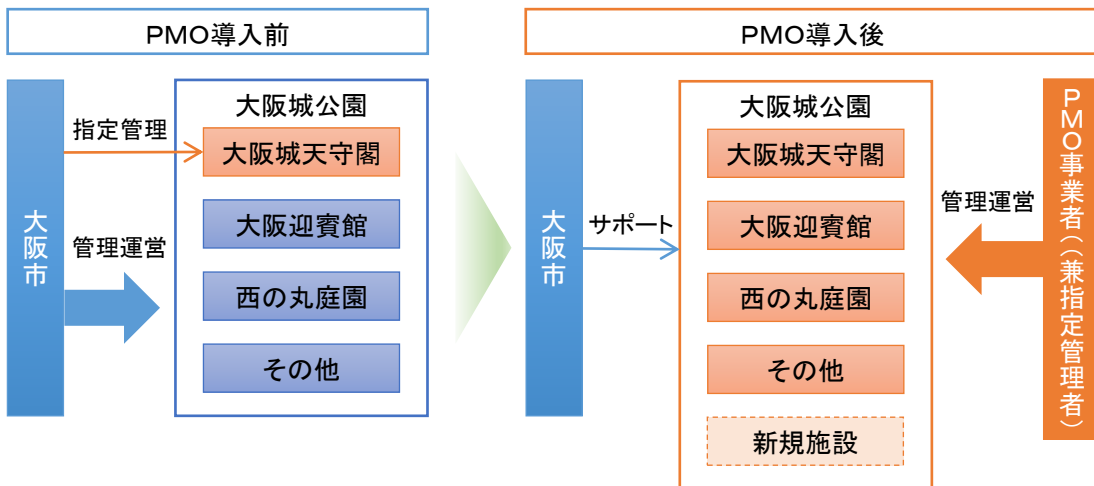
大阪城公園について、元来、天守閣の収益は大きかったが、公園全体の維持管理費を市が負担していた。

しかし、当該事業においては、民間委託の範囲に天守閣も含めてPMO事業者に移管したため、それをベースに民間事業者が収益事業を付加することができ、市の指定管理料をなくし、逆に利益を大阪市に納付するようになった。



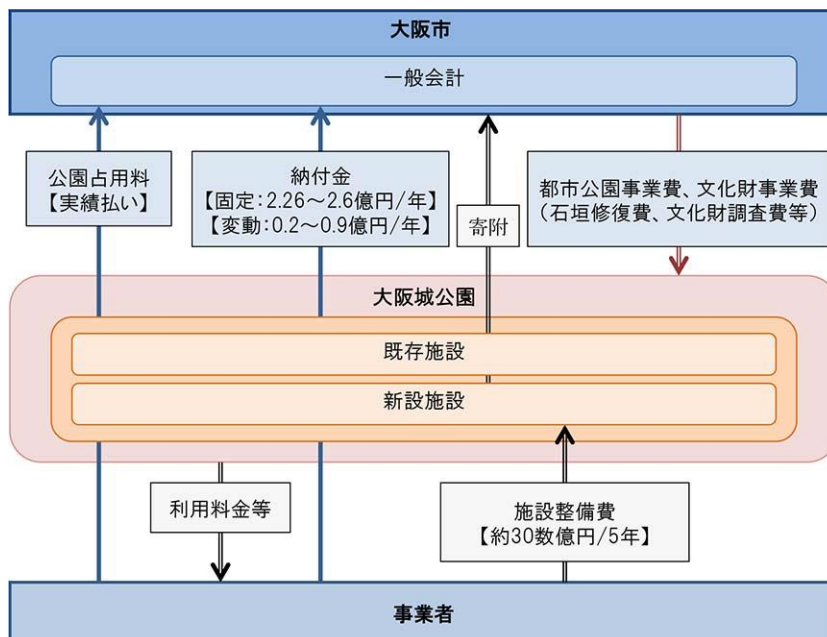
出典：(株)大和ハウス工業資料

PMO導入前後の変化



出典：日経研月報 2017.4

PMO事業のスキーム



出典：大阪市事業説明資料

## 第1章 基礎調査

### c. 事業内容

PMO事業によって、提供された主な施設整備、改修、新たなサービス提供は以下のとおりであり、主に“既存施設の活用”、“新規施設整備”、“回遊性向上”、“イベント実施”等が実施されている。

#### ■PMO事業により提供された施設・サービス

施設・サービス名	備考
<b>I 既存施設活用事業</b>	
MIRAIZA OSAKA-JO	【旧軍司令部→大阪市立博物館をリニューアル】飲食・物販等 5 店舗
大阪迎賓館	【大阪迎賓館をリニューアル】パーティースペース、カフェ、レストラン
パークセンター	【もと音楽団事務所をリニューアル】
パークローン	【園内売店をリニューアル】
<b>II 新たな施設整備事業</b>	
JO-TERRACE OSAKA	【新設】飲食、物販、インフォメーションなどテナント 22 店舗
R Baker	【新設】ベーカリー・カフェのチェーン店
ボーネルンド プレイヴィル	【新設】子どもの身体と感性を育てる遊び場(有料)
スターバックスコーヒー	【新設】コーヒーチェーン店
ボタニカルショーケース	【新設】無料
<b>III 回遊性の向上事業</b>	
巡回ループバス	【新規】
<b>IV 新たなイベント実施</b>	
観桜ナイト	西の丸庭園にて実施/集客数 76,000 人
フェイスペイント	西の丸庭園にて実施/参加者 144 人
大阪城風鈴まつり	修道館前にて実施
植木市のグルメ茶屋	森ノ宮口にて実施
露店営業	城南、青屋門、東外濠、大阪城ホール前にて実施
櫓特別公開	西の丸庭園にて実施/集客数 129,000 人
リアル謎解きゲーム	西の丸庭園にて実施/参加者 12,000 人
ケータリングカー	天守閣前広場にて実施
餃子フェス OSAKA	太陽の広場にて実施/集客数 200,000 人
レキシコンサート	西の丸庭園にて実施/集客数 11,431 人
クラフトビア ホリデイ	大阪城公園前広場にて実施/集客数 17,460 人
森ちゃんラーメンフェスタ	大阪城公園前広場にて実施/集客数 54,000 人
大阪城イルミネージュ	西の丸庭園にて実施にて実施/集客数 102,759 人
天守閣迎春イベント	天守閣前広場にて実施/集客数 18,935 人

d. 運営状況

公園全体の収支については、収益が約 25 億円、支出が 15 億円であるが、法人税、事業税等を除く収支は約5億円の黒字となっており、大阪市への納付額は2億 6000 万円である。

本事業が有望事例として取り上げられる機会は多いが、その際に大阪市の負担なしで、民間の投資を導き、年間2億円以上の納付額を得られているという面ばかりがクローズアップされる。

しかし、実際には収益の中で最も大きな項目は天守閣入場料約 14 億円であり、大阪城公園全体の収益 25 億円の約5割を占めている。

この部分は元々、「大阪市博物館協会」が指定管理者として、収入を得ていたが、この部分も含めて、民間事業者に移譲したからこそ、公園全体の収支をプラスに転じさせていると考えるべきである。

天守閣に次いで、金額の大きな収益は駐車場収入の 3.4 億円、自販機・売店・園内交通等の大阪城公園利用収益が 2.9 億円と続いている。

■大阪城公園収益(平成 29 年度)

費目	金額	備考
大阪城公園利用収益	2 億 9000 万円	野球場、売店、自販機、園内交通等
西の丸庭園、豊松庵、迎賓館	1 億 5500 万円	有料庭園使用料、迎賓館レストラン
駐車場	3 億 3700 万円	普通車:114,000 台、バス:96,000 台
JO-TERRACE OSAKA	1 億 8600 万円	オフィシャルショップ:1店舗、テナント料:19店舗
MIRAIZA OSAKA-JO (旧軍庁舎改装)	1 億 1300 万円	テナント料/運営期間6か月 物販、軽食、レストラン、ウエディング
大阪城天守閣	13 億 8800 万円	天守閣入場者数:275 万人
大阪城音楽堂	4000 万円	ライブ等会場使用料、自主興行、自販機収入
収益合計	25 億 800 万円	

※出典:大阪城公園パークマネジメント事業平成 29 年度事業報告書

■大阪城公園支出及び収支(平成 29 年度)

費目	金額	備考
支出	15 億 1500 万円	人件費、共通費、租税公課、保険料、減価償却費

※出典:大阪城公園パークマネジメント事業平成 29 年度事業報告書

収支(収入-支出):9 億 8400 万円
営業外収益・法人税・事業税等を除く収支:4 億 9900 万円
大阪市納付額:基本納付額(2 億 2600 万円)+変動納付額(3400 万円)=計 2 億 6000 万円

※出典:大阪城公園パークマネジメント事業平成 29 年度事業報告書

## 第1章 基礎調査

### (3) エリアマネジメント事例

#### 1) 一般社団法人 横浜みなとみらい 21

##### a. 設立の経緯と活動の概要

「一般社団法人 横浜みなとみらい 21」は横浜市臨海部の対象地域(みなとみらい 21 地区)におけるエリアマネジメントを実施している。

設立の経緯は、1983(S58)年の「みなとみらい 21 事業」着工時に同地域内の業務機能、商業機能、文化機能等の集積並びに適正な配置を図ることを目的として、横浜市及び地権者の出資により設立された第三セクター「(株)横浜みなとみらい 21」が母体となっており、地区開発が進展したこと、新規参入による地権者も増加してきたことなどの理由から

2009(H21)年に新たに「一般社団法人 横浜みなとみらい 21」が設立され、以降の事業を引き継いでいる。



みなとみらい21

##### b. 事業内容

###### 〔エリアマネジメント推進事業〕

###### 街づくり調整事業

地区の特性を踏まえた今後の方向性を検討するとともに、都市環境の維持・向上を図るための対応策を企画・調整・実施する。また、地権者間等で定めた“みなとみらい 21 街づくり基本協定”の運営の役割を担う。

###### 環境対策事業

地区全体で、地球環境への負荷軽減に向けた多様な活動を実施する。

###### 文化・プロモーション事業

地区内の活動についての情報発信や文化振興、にぎわい創出等と通じて、地域の活性化と快適性の維持・向上を図る。

###### 〔広告・イベントスペース等貸付事業〕

###### 公有財産賃貸事業

横浜市の公有財産である商業床を借り受け、店舗スペースとして賃貸する。

###### 広告・イベントスペース利用事業

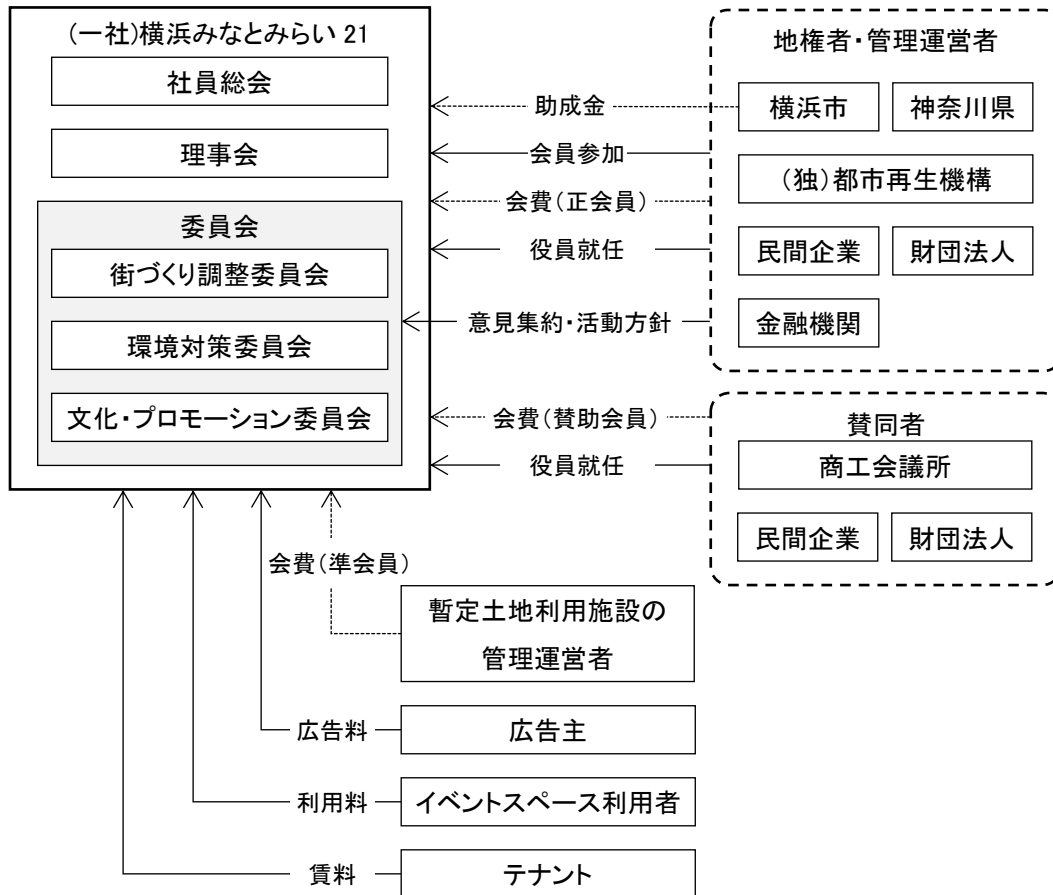
横浜市が区分所有する広告掲出スペース及びイベントスペースの利用権を借り受け、利用者に貸し付けて利用料金を徴収する。



c. 実行体制

同事業は、横浜みなとみらい 21 地区に関わる多様な立場の団体が関わっているが、その中心的な役割をしているのが、「一般社団法人 横浜みなとみらい 21」である。

関連団体ネットワーク



出典: まちづくり会社等の活動事例集(国土交通省)より一部改変

2) 札幌大通りまちづくり株式会社

a. 設立の経緯と活動の概要

札幌の大通地区は、市内の中心市街地として、まちづくりの中心となってきたが、2000年以降、郊外型大型店舗や駅周辺の再開発が進み、その集客力に陰りが見えてきた。

こうした中、「札幌大通りまちづくり(株)」の前身である「大通地区まちづくり協議会」は、道路管理者や警察、札幌市、開発公社と協議会をもって、エリアマネジメントとしての広告事業に着手した。

その後、ここで得られた収益を活動費として、各種まちづくり事業に取り組み、2009年には「札幌大通りまちづくり(株)」を設立している。

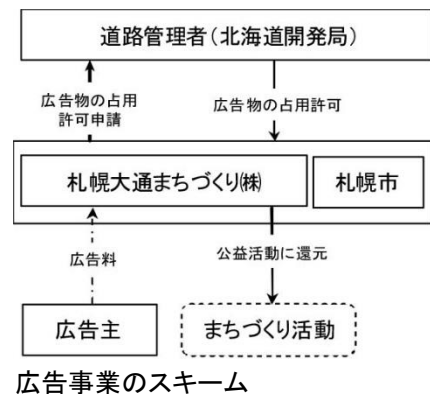
b. まちづくり事業のキーワード

- ◇まちづくりに再投資する
- ◇町に足りないサービスを提供
- ◇既存資源と新しい資源を組み合わせ、新たな価値を創造する
- ◇情報発信・共同化

c. 事業内容(現在継続中)

〔エリアマネジメント広告事業〕

公共空間である地下街出入口上屋等を有効活用して広告を掲出し、まちづくりに貢献し、収益を確保している。



出典: まちづくり会社等の活動事例集(国土交通省)

〔大通りすわろうテラス〕

地域の魅力を伝える情報発信や、イベントとの連携を積極的に行い大通地区の魅力の向上を図る目的で設置されたものが“大通りすわろうテラス”である。

カフェや軽食販売のほか、イベントによる大通地区の魅力向上を図るため、アートの展示・物販やワークショップ、ミニセミナー、企業プロモーションなどに活用されている。

〔ファシリティマネジメント事業〕

ビルオーナーと協力し、大通地区のビル管理の状況を把握し、合理化を検討している。

〔カモンPチケット〕

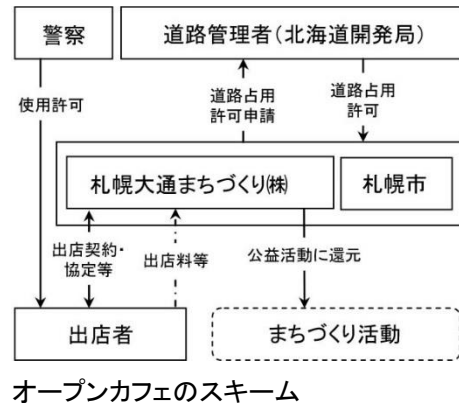
駐車場探しや駐車場待ちを減少させ、気軽に訪れて、各店舗を歩き回ることができるようにする目的で、加盟店で買い物をした人に共通無料駐車券(愛称:カモンチケット)を配布している。

d. 事業内容(過去の事業)

[オープンカフェトリップ]

札幌市及び札幌大通りまちづくり(株)の連名で道路管理者から占有許可を受け、歩道上にオープンカフェを設置していた。

また、「オープンカフェトリップ」の名称で、出店者の協力を得て、スタンプラリーを実施し、記念品等を贈呈していた。



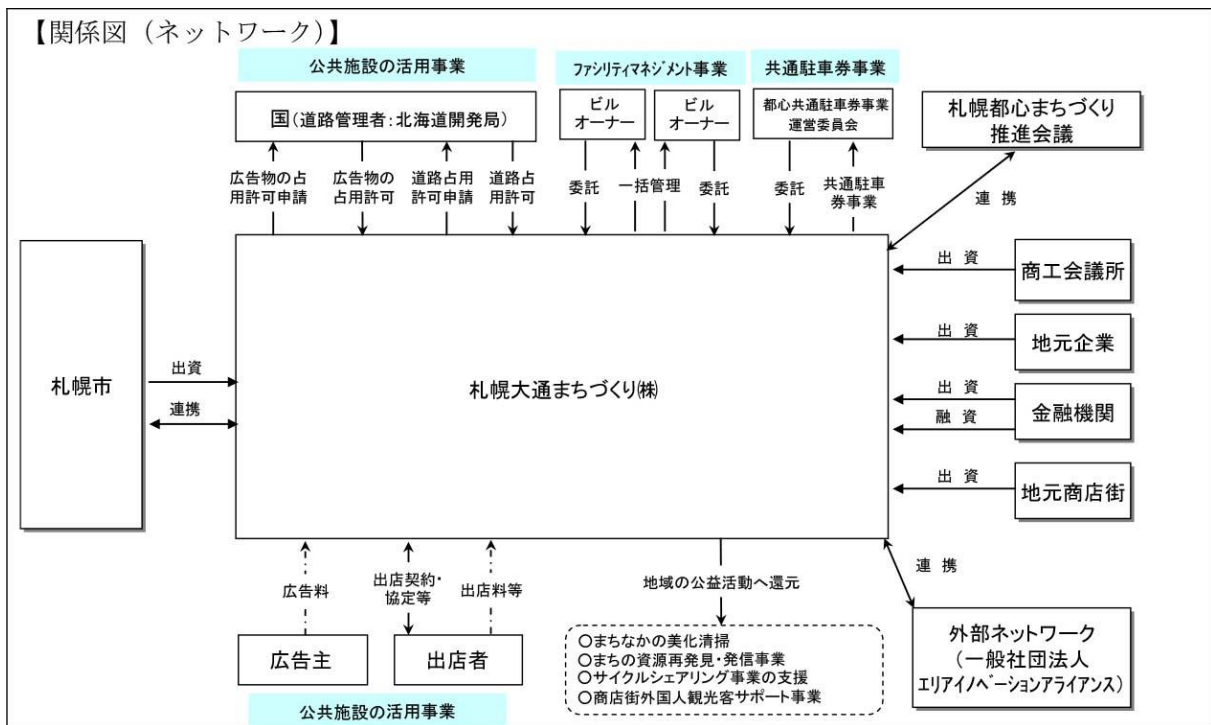
出典: まちづくり会社等の活動事例集(国土交通省)

[ママズシネマクラブ]

出産して以来、映画館に行けなくなった母親の希望を受け、小さな子ども連れでも映画が楽しめる「ママズシネマクラブ」を開催していた。照明を明るくし、音量を小さめとするなど、小さな子どもを連れて行きやすい環境を整え上映していた。

e. 実行体制

札幌大通りまちづくり(株)及び関連団体の関係図(ネットワーク)は以下のとおり示される。



出典: まちづくり会社等の活動事例集(国土交通省)

## 第1章 基礎調査

### 3) 北谷町美浜デポアイランド通り会

#### a. 概要

“美浜タウンリゾートアメリカンビレッジ”は米軍返還に伴う跡地利用として、異国文化をイメージしたまちづくりが行われ、異国を歩いているような景観とおしゃれな飲食店、物販店、1500台収容の大規模駐車場等もあり、観光客や米軍関係者、県民から人気の高い観光地となっている。

こうしたアメリカンビレッジの臨海部に位置し、小売、宿泊業を中心に5社が連携し、修景にこだわったストリート型店舗づくりをおこなったものが、デポアイランド通りであり、多くの魅力ある飲食店・小売店が集積した人気の高いエリアとなっている。

#### デポアイランド通り会

所在地	沖縄県中頭郡北谷町
開業	2010年7月
会員数	5社
店舗数	83店舗(買回品小売店51、最寄品小売店2、飲食店23、サービス店5、その他2)

#### b. 取り組み

通り会では、地域住民や来街者が安心して利用できるように夜間警備等に取り組んでいるほか、より広い範囲の防犯カメラの増設を行っている。

また、情報発信は重要であり、通りの案内板、ホームページ、マップ、パンフレット類、SNSを活用しているほか、多言語化(英語、簡体中国語、繁体中国語、韓国語)にも取り組んでいる。

さらに多数のイベントを開催しており、アーティストと参加者が一体になれる音響・照明・ステージ等の整備やクリスマスイルミネーション、参加型ハロウィンイベントのほか、地域密着イベントとして、「北谷文化芸能フェスティバル」等を開催し、年間を通して訪れる人を楽しませている。



デポアイランドの外観(上記4枚とも)

4) 横浜スタジアムを核としたまちづくり“スポーツタウン構想”(構想段階の事業)

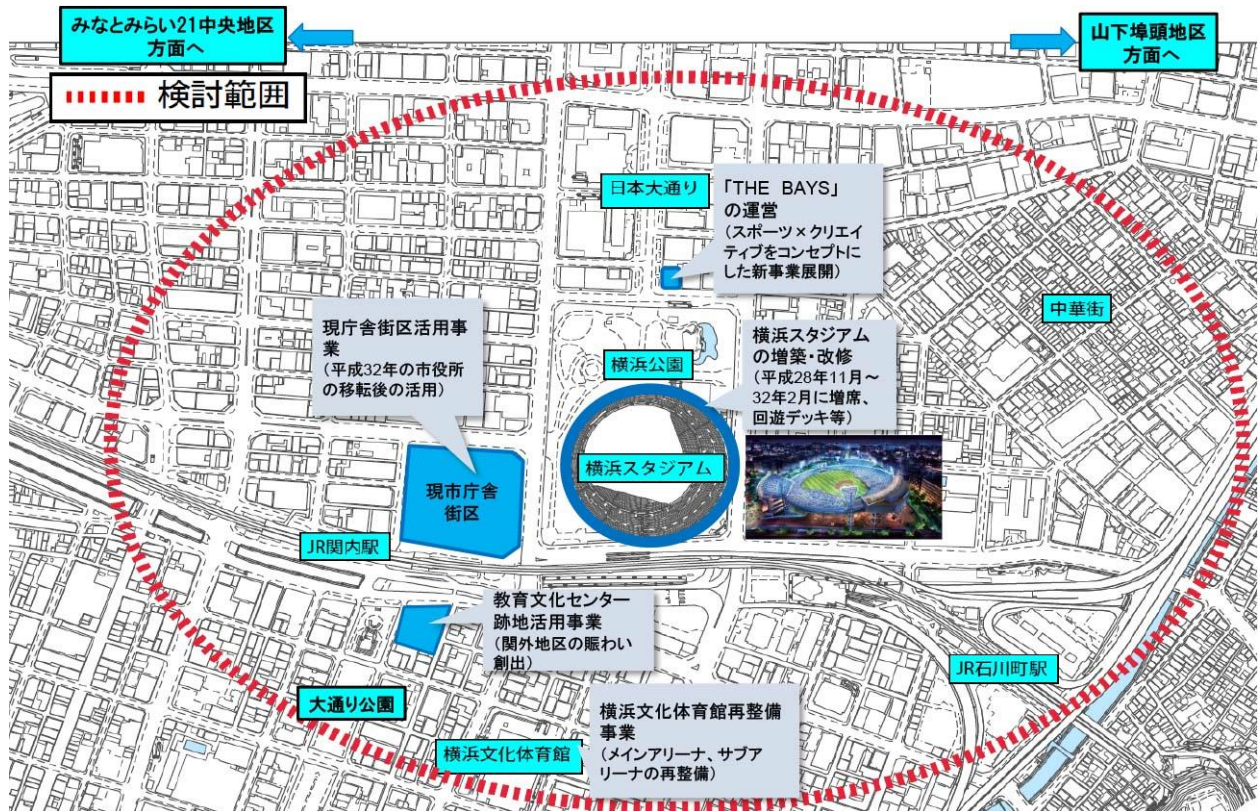
a. 概要

本事業は、プロ野球横浜DeNAベイスターズの本拠地である横浜スタジアムの改修と合わせて、国の示した「スタジアム・アリーナ改革指針」の考え方に基づく、魅力あるスタジアム・アリーナを核としたまちづくりを促進するため、その考え方を示したものであり、平成28年に基本構想が策定されたものであり、現時点で施設整備やまちづくり会社等が組織化されたものではない。

本基本構想においては、横浜スタジアムを核として、横浜の中心市街地である関内・関外地区の街づくりプランが策定されており、その概要は以下のとおりである。

b. 検討対象地域の概要

検討範囲は、横浜市関内・関外地区を対象とし、当該地域内では下図の土地利用計画・事業が進展している。



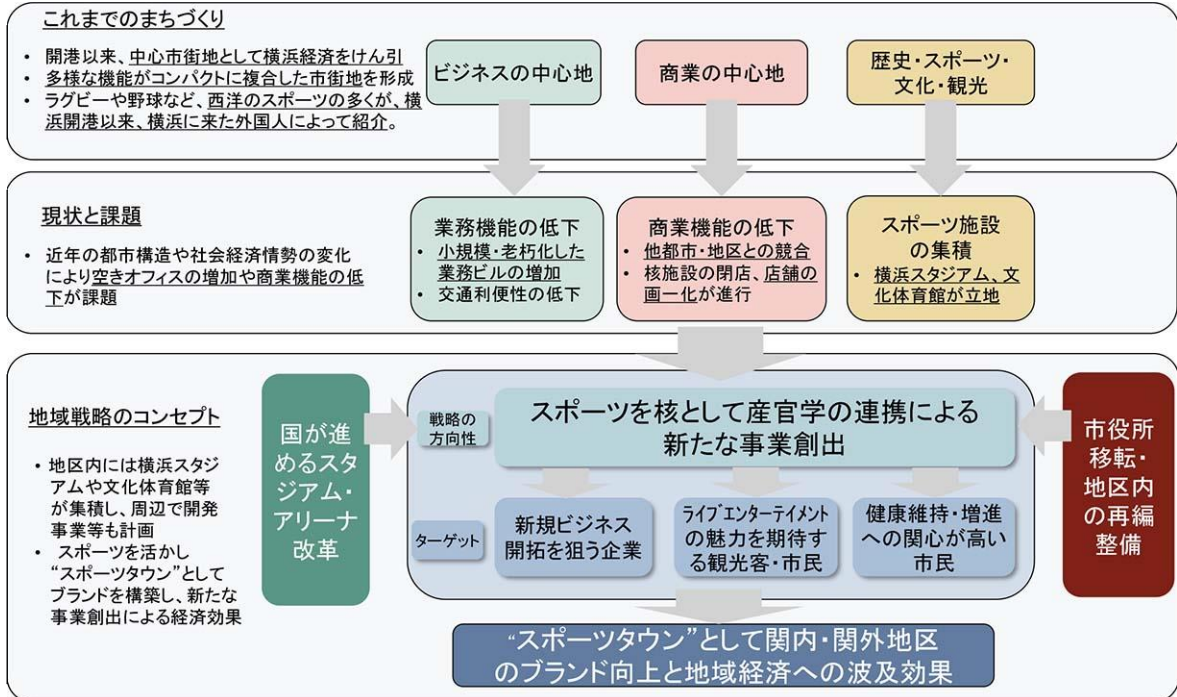
計画対象地域の概要

出典: 横浜スタジアムを核としたまちづくり“スポーツタウン構想”(H28 経済産業省)

## 第1章 基礎調査

### c. 地域戦略のコンセプト

当該地区の地域戦略は、スポーツ・健康をテーマに競合都市との差別化を図り、「スポーツを核とした産学官連携による新たな事業創出」することで、地区のブランド向上、横浜市全域への経済効果を目指している。

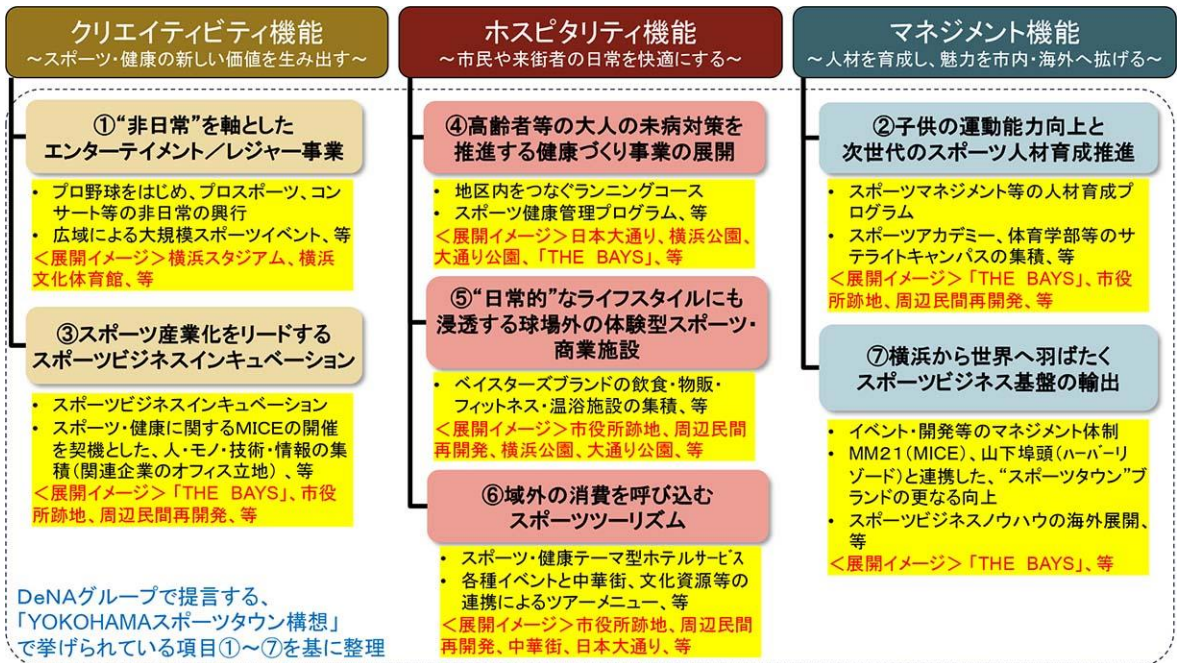


#### 地域戦略のコンセプト

出典：横浜スタジアムを核としたまちづくり“スポーツタウン構想”(H28 経済産業省)

### d. ビジネスモデル

“スポーツタウン”としてのブランド価値向上と地域経済の活性化を図るためには、以下の3つの機能を導入することが重要である。

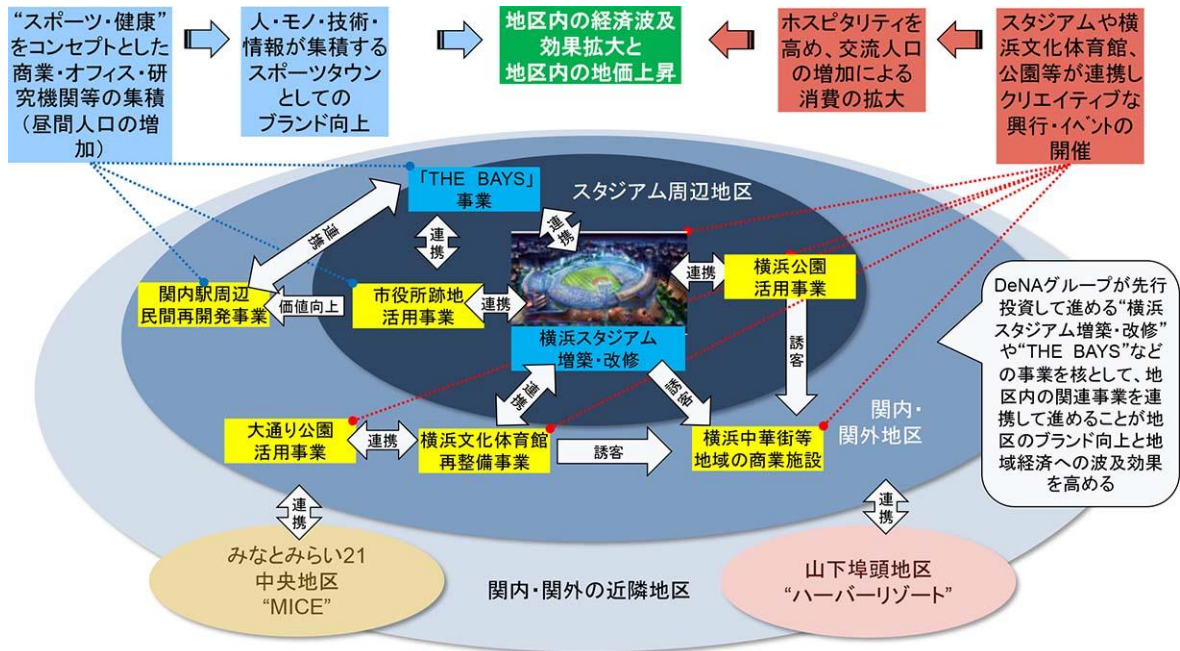


#### 地域コンセプトを実現するための都市機能

出典：横浜スタジアムを核としたまちづくり“スポーツタウン構想”(H28 経済産業省)

e. 主要な関連事業の展開イメージ

前ページの各機能の展開イメージを関連事業に整理したものが以下であり、これらは今後、増改築される横浜スタジアムを中心に各機能が連携を図り、横浜市全域への経済波及効果を高めていくことが大切である。



主要関連事業の展開イメージ 出典：横浜スタジアムを核としたまちづくり“スポーツタウン構想”(H28 経済産業省)

f. 横浜スタジアムを核とした周辺整備・マネジメント手法

横浜スタジアムを核として、各事業が効果的な連携を図るためには関係者の連携を深める継続的な協議のための体制構築が必要であり、全国の先行事例を挙げて、そのあり方を示している。

主な事業とマネジメント手法事例

事業メニュー	先行事例
公園の改修・整備	大阪市天王寺公園、大阪城公園等
歩行者動線等の改修・整備	大阪市大阪城公園 JO-TERRACE 等
景観等街並み形成	I☆YOKOHAMA フラッグ等
まちづくり・賑わい創出	秋葉原タウンマネジメント、Jリーグによる商店街等との連携事業等

## 7. 民間事業者意向調査

### (1) 民間事業者先行サウンディング調査

#### 1) 調査の目的

本事業は Jリーグ規格サッカースタジアムを整備し、観光振興、人材育成に寄与することを目的としているが、さらに利用率を高め、スタジアム運営に係る県の財政負担を抑制するため、収益事業等について、複合機能として実施することを検討している。

このような、集客事業を展開し、収益を確保するためには、民間のノウハウや経営感覚が重要であることから、民間事業者の意向を把握するためのサウンディング調査を実施した。

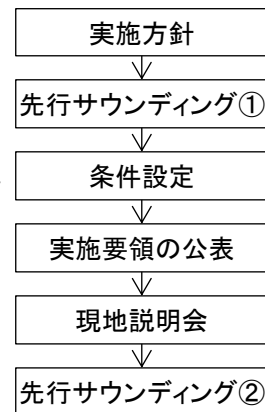
サウンディング調査の実施方法及び実施結果は以下のとおりである。

#### 2) 調査方法

最初に実施の方法やスケジュールなど、先行サウンディング調査の流れや目的などを定めたうえで、主な事業者に対して先行サウンディング調査①を実施し、民間事業者の視点を把握した。

これを受け、サウンディング調査実施要領に示す具体的な条件を設定し、その後、実施要領を公表して、先行サウンディング②の参加者を募集した。

先行サウンディング②については、各民間事業者と個別にヒアリング形式で調査を実施した。



#### 3) 調査内容

##### a. 事業イメージ

- ◇ スタジアムの利活用アイデア等。
- ◇ 複合機能の可能性、施設内容(収益施設等)、事業アイデア等。
- ◇ 上記の市場性、事業成立性等。
- ◇ 上記の施設を運営する場合の整備条件(事業成立に必要な位置や規模、動線など)。

##### b. 事業スキーム

- ◇ スタジアム及び複合機能等に参入する場合の希望する事業スキーム(公設民営、PFI、定期借地民設民営等)。
- ◇ 上記に関し、希望する事業期間。

##### c. 公募条件

- ◇ 参入を判断する際に重要となる公募条件。
- ◇ 公募条件に関する要望。



#### 4) 現地見学会

現地見学会は以下のとおり実施している。

日 時:2018年10月31日(水)14時
集合場所:沖縄県立武道館(奥武山公園内)
参 加:21社

#### 5) 調査実施状況

先行サウンディング調査は以下のとおり実施している。

実施期間:2018年10月12日～12月20日
実施方法:個別ヒアリング方式
実 施:25社

#### 6) 調査結果

##### a. 本事業の評価

計画地の立地条件は那覇市の中心市街地に近いこと、モノレール2駅からの利用ができ、那覇空港からのアクセス性が優れていることなど立地条件が優れており、事業用地として魅力が高いと評価する意見が多かった。

スタジアムの運営には、複合機能からの収益に加えて、指定管理料などの公的支出が必要であるとの意見が多かった。

##### b. 参入を希望する事業範囲

参入を希望する事業範囲に関しては、スタジアムと複合機能は、運営に必要なノウハウが異なることや、双方の運営状況を明確にするため分割を希望する事業者が多かった。

また、エリア全体の運営の整合性を確保するため、スタジアムと複合機能は一体化するべきという意見や、さらに発展させて公園全体の管理運営に参入したいと希望する事業者も存在した。

##### c. 事業方式

###### 【スタジアムの事業方式】

スタジアムの事業方式に関しては、公的資金を活用したいという意見が多く、具体的には、公設民営、DBO、サービス購入型PFI方式など様々な手法に対応できるとする事業者が多かった。

###### 【複合機能の事業方式】

複合機能に関しては、施設整備・運営の自由度を高めるため、大多数の事業者が民設民営を希望しており、定期借地民設民営の事業方式を求める意見が多かった。

## 第1章 基礎調査

### d. 事業期間

事業期間に関しては、都市公園法の上限である 30 年(PFI事業の場合)は、適当とする事業者と短いとする事業者の両方が存在した。

施設整備への参入を希望する事業者の多くは、大規模修繕のリスクを軽減するため、短い期間を希望していた。一方、運営を目的とする事業者は、長い期間を望む傾向が見られた。

### e. 事業効果

複合機能の定期借地料、収益の一部の納付等により指定管理料等の財政負担の抑制に貢献できるといった意見が多かった。

また、直接的な還元ではなく、「税収の拡大」、「雇用創出」、「にぎわい創出」など地域振興の効果があるとの意見も聞かれた。

### f. 複合機能の事業内容

サウンディング調査によって提案された複合機能の主な事業内容は、以下のとおりである。

#### 【宿泊施設】

◇ホテル、寮。

#### 【商業施設】

◇商業施設、マルシェ、コンビニ、Jリーグクラブのファンショップ。

#### 【飲食施設】

◇国場川沿いの屋台、ディナークルーズ、飲食施設。

#### 【健康増進施設】

◇温浴施設(スパ、タラソ)、医療施設、ランニングステーション。

#### 【教育施設】

◇スポーツ研修施設、学校。

#### 【その他】

◇レジャープール、エコツーリズム拠点施設、遊園地(観覧車等)、オフィス、図書館、公民館、沖縄県に必要な公共施設、立体駐車場。