

Jリーグ規格スタジアム整備に係るPFI手法導入調査

## 民間事業者サウンディング調査

沖縄県 文化観光スポーツ部 MICE推進課  
(調査委託：デロイトトーマツファイナンシャルアドバイザー合同会社)

# 1. 調査概要

## 民間事業者サウンディングの実施概要

### 実施概要

名称	Jリーグ規格スタジアムの整備に向けた公募型サウンディング
目的	<ul style="list-style-type: none"><li>Jリーグ規格スタジアムの整備に向け、広く民間事業者からの意見・提案を収集するため公募型サウンディング調査を実施</li><li>今後のスタジアム整備に向けた検討の具体化並びに将来の公募に係る募集条件及び契約条件等を検討するに当たっての参考資料として活用</li></ul>
提案・意見を求める内容	<ol style="list-style-type: none"><li>① 将来の公募への参画意向</li><li>② 対象事業範囲（整備対象範囲・運営範囲）</li><li>③ 事業手法・事業期間</li><li>④ 官民双方の役割分担</li><li>⑤ 整備事業費縮減策、運営収支改善策</li><li>⑥ 想定される民間収益施設</li><li>⑦ 上記のほか、諸条件に関する意見・提案 等</li></ol>
サウンディング対象者	将来公募を予定する事業への参画を検討する民間事業者
スケジュール	<ul style="list-style-type: none"><li>参加申込：2023年10月6日（金）～10月23日（月）12時まで</li><li>サウンディング期間：2023年10月24日（火）～2023年11月14日（火）</li></ul>

### 参加事業者

#### 参加事業者：21事業者

- |                       |                         |                      |
|-----------------------|-------------------------|----------------------|
| ① 設計事業者：2社（県内1社、県外1社） | ④ 施設管理事業者：2社（県内1社、県外1社） | ⑦ サッカー関係事業者：1社（県内1社） |
| ② 建設事業者：7社（県内1社、県外6社） | ⑤ メディア事業者：2社（県内1社、県外1社） |                      |
| ③ 開発事業者：5社（県内2社、県外3社） | ⑥ 金融事業者：2社（県外2社）        |                      |

## Jリーグ規格スタジアムの整備に向けた 公募型サウンディング実施要領

2023年10月  
沖縄県

### Jリーグ規格スタジアムの整備に向けた公募型サウンディング 実施要領

#### 1 公募型サウンディング実施の背景等

##### (1) 公募型サウンディング実施の背景・目的

沖縄県では、「スポーツアイランド沖縄」の実現に向け、スポーツコンベンションを推進し、スポーツを活用した観光振興等に取り組んでおり、世界的に人気が高いサッカーによるアウェイトーリズムは新たな誘客に繋がると考えられ、本県の観光振興を図る上で重要なコンテンツとなっています。

本県には、FC琉球や沖縄SVなどJ1への昇格を目指すチームが存在しており、これらチームに活躍の場を提供し、対戦相手チームのファンが来沖するアウェイトーリズムを活用した観光の推進を図るとともに、「観るスポーツ」を通して地域活性化と青少年の人材育成に寄与するとの観点から、Jリーグ規格サッカースタジアムの整備が必要であるとの認識のもと、平成29年8月に「Jリーグ規格スタジアム整備基本計画（以下「基本計画という。）」を策定しました。

平成30年度以降、継続的な検討を進めており、本年度はこれまでの各種調査を踏まえ、事業規模や事業範囲、官民連携等について、より実現性の高い手法を検討しております。

ついでに、Jリーグ規格スタジアムの整備に向け、広く民間事業者からの意見・提案を収集するため公募型サウンディング調査（以下、「サウンディング」という。）を実施します。当該サウンディングへの参加者として、本県が将来公募を予定する事業への参画を検討する民間事業者を想定しております。

サウンディングにおいて得られた意見・提案内容等は、提案者のノウハウ等の漏洩がない範囲において、今後のスタジアム整備に向けた検討の具体化並びに将来の公募に係る募集条件及び契約条件等を検討するに当たっての参考資料とします。

##### (2) 対象敷地の概要

本事業の対象敷地は以下に示す通りとします。

所在地	沖縄県那覇市奥武山町45 奥武山公園内 (陸上競技場及び補助競技場とその周辺一帯)
計画敷地面積	約6.2ha
法規制等	都市公園法：運動公園 用途地域：第一種中高層住居専用地域 航空法：高さ制限45m
施設概要	Jリーグ規格スタジアム、サブグラウンド、立体駐車場、民間収益施設等
交通（自動車）	那覇空港から車（一般道）で約5分 沖縄自動車道：那覇ICから車（一般道）で約25分 沖縄都市モノレール：奥武山公園駅から徒歩で約5分 壺川駅3分 路線バス：軍機橋前バス停から徒歩で約5分

# サウンディング実施要領

## 2 サウンディングの実施内容

### (1) サウンディング実施にあたり提案・意見を求める内容

サウンディングにおいては、主に以下の内容について参加者からの意見・提案を求める予定です。

- ① 将来の公募への参画意向
- ② 対象事業の範囲（整備と運営の対象範囲）
- ③ 事業の手法と期間
- ④ 官民双方の役割分担
- ⑤ 整備事業費の縮減策と運営収支の改善策
- ⑥ 対象敷地内の併設が想定される民間収益施設
- ⑦ 上記のほか、諸条件に関する意見・提案 等

### (2) サウンディング結果の公開等

サウンディングの内容を結果概要（参加者数、サマリ等）として公表します。なお、参加した民間事業者の名称や個別対話において示された具体的な提案・要望等については、非公表とします。

### (3) 将来の公募等に対する影響

本サウンディングへの参加が、本事業の公募に当たっての参加資格要件となるものではなく、本サウンディングに参加しなかった者も公募に参加することができます。

また、本サウンディングにおける意見と提案が公募時の事業者選定の評価等に影響を与えることはありません。

### (4) サウンディングの対象者

サウンディングの対象者は、以下のものとします。

- ▶ 本事業の公募への参画を検討する法人（参加形態は、単体、グループいずれも可能）

### (5) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

### (6) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じ参加者に対する追加の対話（文書照会を含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

## 3 サウンディングのスケジュール

### (1) スケジュール

サウンディングのスケジュールは以下のとおりです。個別対話の実施に係る日程調整は参加申込の受付後に実施します。

参加申込	2023年10月23日（月）12時まで
サウンディング期間	2023年10月24日（火）～2023年10月30日（月） 順次実施（対面又はオンライン）

### (2) 申込方法

以下の参加申込先に、件名を「沖縄県Jリーグ規格スタジアムの整備に向けた公募型サウンディングへの参加申込」とし、①会社名、②代表者氏名、③参加人数、④実施方法（対面又はオンライン）をご記入の上、メールにてご連絡ください。

#### 【対面実施】

日時：2023年10月26日（木） ※予備日：2023年10月27日（金）

場所：沖縄県庁7階第1会議室

#### 【オンライン実施】

日時：上記サウンディング期間の中で個別調整

場所：Zoom 会議

### (3) 定員

原則として、申し込みいただいた全ての民間事業者に対する個別対話の実施を予定しています。なお、対面実施については枠に限りがございますため、参加申込の先着順といたします。

以上

#### 【参加申込先】

デロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザー合同会社（調査委託）

担当：後藤、野上、大塚

住所：〒100-8363

東京都千代田区丸の内3-2-3 丸の内二重橋ビルディング

E-mail：tomotaka.nogami@tohmatu.co.jp

#### 【調査全般に関するお問合せ先】

沖縄県 文化観光スポーツ部 MICE 推進課（担当：前田）

TEL 098-866-2077

## 2. 結果概要

# サウンディング結果概要 (1/7)

		主な意見
事業 参画	参画における 障害	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 適切な事業費の確保および物価スライド条項の設定 (県外建設事業者、県内開発事業者)</li> <li>● 県内企業は事業実績を持つ企業は少ないため参加要件を絞ると参画が難しい。(県内開発事業者)</li> <li>● 参画要件にサッカースタジアムの実績を求められると参画が難しい。(県内建設事業者)</li> <li>● 資格参加要件について、地元縛りなどの条件がどの程度になるかの条件によりコンソーシアムの組成に影響が出る。(県外建設事業者)</li> </ul>
	スタジアムの魅力	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 空港からの距離が近いこと、モノレール駅から徒歩で来れることなど、県内随一のアクセス性の良さが本計画地における最大のメリットである。(概ね全企業)</li> <li>● 周辺の市街地からの人流をさらにスタジアム、公園全体に広げることによって価値を高めることができるポテンシャルがある。(県内開発事業者)</li> <li>● 沖縄県では資材調達の面で中南部の方が事業実施がしやすく、建設の観点でも那覇市は県内では優位であると考えている。(県外建設事業者、県外建設事業者)</li> <li>● ①日常的に(イベント非開催時においても)賑わいのあるエリアとなり得ること、②空港アクセスが良くスポーツツーリズムとの相性が良いことが挙げられる。(県外開発事業者)</li> </ul>
施設 整備	コスト 削減	<p>&lt;事業スキームの観点&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 設計、建設、維持管理、運営、のすべての業務を含むPFI事業として発注することで、トータルコスト削減が期待できる。(県外建設事業者、県外金融事業者)</li> <li>● 発注パターンは、BTO (DBO) やBTM+Oのように、できる限り一括の発注を行うことで、将来の維持管理も見据えた施設計画の立案が可能である。(県内開発事業者)</li> <li>● EOI方式を活用すると、確実にコストダウンでき、エスコンフィールドHOKKAIDOでは、計画段階からテナントを考慮した設計となっており、手直し工事が少なく整備費が安くなっている。(県外設計事業者)</li> <li>● 初期段階から、運営管理者の意見(収入面、支出面)を前提とした計画を行うことで、収入の拡大余地を最大化しつつ、効率的な維持管理を行うことができ、ライフサイクルコスト(以下、「LCC」という。)削減に繋がる。(県外開発事業者)</li> </ul>
		<p>&lt;構造の観点&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● スタジアムの構造をどう設定するかがコストに一番影響する。(県外建設事業者)</li> <li>● イニシャルコスト削減の観点では、4面スタンドを構造的に分けて、まずは2面スタンドを構築することは有効であり、スケルトンインフィル*も効果がある。(県外建設事業者) (* スケルトンインフィル：建物を支える構造躯体と内部の間取りや内装・設備を分離した建築手法)</li> <li>● 上層スタンドの各階の床を構築する必要か否かについては検討の余地があり、床のコストを削減するため床を減らすことを想定し、費用調整することも可能である。床を無くすことでスタンド裏にコンコースを縦走で配置することも可能である。(県内設計事業者)</li> </ul> <p>&lt;その他観点&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● スタンド屋根等を活用し太陽光発電することで、LCC(電気代)削減に寄与できる。(県内開発事業者、県外金融事業者)</li> <li>● 単にイニシャルコストを削減することだけを考えると、運営時に余計なコストが掛かってしまう可能性もあるため留意が必要である。(県外金融事業者)</li> <li>● スタジアム機能の一部を公園内別施設や周辺開発施設と兼用することにより、イニシャル・ランニングコストを下げる事ができる。(県外建設事業者)</li> </ul>

# サウンディング結果概要 (2/7)

## 主な意見

### コスト削減

#### < 工事におけるコスト増加要因 >

- 資材は本土から運ぶ必要があるため、**輸送コストは増加**することになる。また、大規模施設を整備するための人材も必要である。台風対策について、設計上及び運営・維持管理上の配慮が必要。(県外建設事業者)
- **本島での調達ができないや職人を本土から呼ぶとなると2～3割増しの金額**になる。(県外建設事業者)
- 資材運搬を海上輸送に頼っている沖縄では、天候に左右されやすく工期延長につながるため、材料選定に配慮が必要になる。また、**台風時の強風対策、通過後の塩害対応が必要**。(県内建設事業者)
- 沖縄で工事を行う場合、**資器材の搬送コストや九州からの人材確保が必要になり、九州と比較し15～20%割高**になっている。(県外建設事業者)

### コストを掛けるべきポイント

- **多様な観戦体験やホスピタリティ (VIPルーム) にお金をかけるべき**である。(県外建設事業者)
- 沖縄アリーナのように**VIPルームを充実させることが必要**になり、極力VIPルームを高く売れるように構築するのが望ましい。**VIPルームの未使用時にレセプションやパーティ会場として活用してもらうことが可能であり、平日も活用してもらえるようしっかりとVIPルームを整備することが重要**である。(県外設計事業者)
- **中継ブースと映像操作室は当初からお金をかけて整備**する必要があり、設備導入までは必須ではないが、設備の配置スペースを確保しておく必要がある。(県内設計事業者)
- 海に近いエリアのため**塩害対策はしっかりとコストを掛けて実施すべき**である。(県外建設事業者)
- **初期コストを抑えるとトップラインが上がらない**。(県外開発事業者)

### 施設整備

#### ～対面型推奨の意見～

- プレミアムシート確保の観点からメインスタンドは必要で、バックスタンドは市民が確保しやすい席として用意すべきである。**L字スタンドが見にくくなる可能性もあるのでメインスタンド・バックスタンド+αが望ましい**。(県外建設事業者)
- スタジアムの**観戦体験を上げ、席種ごとの単価を上げるためには対面型が優位**であるが、将来的に周辺開発との一体的な開発余地を残すという面ではL字型が優位となる。スタジアムの一体感を演出するためには対面型・L字型ともに、**空いた2面に芝席・仮設席・バーだけの簡易立見席・Paypalパークのような大型ビジョンを設置することは必要**である。(県外建設事業者)
- サッカー競技等の実施時における**スタジアム全体での一体感の醸成においては、対面型の方がメリットがある**。(県内開発事業者)
- L字型であると観客が見つらいため**対面型の方が望ましい**。(県外建設事業者)
- 対面型は、**将来の増築が容易、イベントに合わせて仮設スタンドにて対応可能、芝の育成環境に有利などのメリット**があり、また、モノレール側を開放することで、観戦状況が見え集客促進に繋がる。(県内建設事業者)
- 対面型スタンドのメリットとして、**サポーター同士が同条件の座席となるため、不公平感が軽減**される。一方でデメリットとして、サポーターの応援方法の工夫が必要となる。(県外設計事業者)
- L字型2面に比べ**対面型2面の方が、観戦性が高まり大会誘致を含めて望ましい**。(県外金融事業者)
- 観戦体験の観点から、当初からL字を構築するイメージがつかない。**建設工事的にはL字、コの字、対面型でありコストや工事負担の差はない**。(県外建設事業者)

#### ～コの字推奨の意見～

- **観客の観戦体験を満たすには、コの字のスタンドを整備して、以降で座席を増設するのが望ましい**。アメリカの事例では3面スタンド+仮設スタンドで、仮設部分はイベント利用に使用している。(県外建設事業者)

#### ～中立意見～

- 利用想定競技団体の考え方次第であり、**ホームサポーターの応援場所をどこで行うか、他競技の受け入れをどこまで想定するかでの総合的な判断**になる。今回事業は段階整備でスタンドの連続性が確保されない点が懸念である。(県外建設事業者)

### 構造(スタンドの配置)



## サウンディング結果概要 (3/7)

		主な意見
施設 整備	構造 (屋根)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 屋根はできれば被服率100%が望ましく、メインとバックスタンドは必須と思うが、<b>ゴール裏は必須ではない</b>。雨が振った場合に避難できる場所をコンコース等に用意した方が良い。(県外建設事業者)</li> <li>● <b>屋根の被覆率100%は必須になる</b>と思う。スタンドを段階的に整備するのであればJリーグ側と協議する余地はあると思う。(県内設計事業者)</li> <li>● <b>立地における風向きや天候を考慮し、屋根の構築を検討</b>した方が良い。(県外建設事業者)</li> <li>● 施工期間・コストともに増大するリスクがあることから、<b>企画段階から公園全体での整備プロセスを整理し、フィールドの使用に支障がないように計画する必要がある</b>。(県外開発事業者)</li> </ul>
	その他	<p>&lt;その他懸念事項&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● メンテナンスをしやすいようなゴンドラやキャットウォークなどを新築時に計画し、その後のLCCを先取りして検討する必要がある。(県外建設事業者)</li> <li>● 広場エリアを片方に寄せることは可能である。(県内設計事業者)</li> <li>● 建設時の公園利用者の安全性や他施設の運用に配慮した施工計画が必要となる。(県内建設事業者)</li> <li>● 施工に関して、公園利用者の安全確保と公園利用の線引きは慎重に行う必要があり、警備員の配置により警備費がかかる。(県内開発事業者)</li> <li>● 県外からの輸送では品質の確保が難しくなると考えているため、県内で補修用の天然芝を作る圃場を検討する必要がある。(県外建設事業者)</li> <li>● ミクニワールドスタジアム北九州の経験を踏まえると、芝生の養生がスタジアムの肝であり、育成場が重要なので、沖縄と本土で芝生の特性も変わってくることも踏まえ、上手く育成いただく必要がある。(県外建設事業者)</li> </ul>
運営	運営収 支改善 施策	<p>&lt;収益向上施策&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 複合機能でどのように収益性を向上するかがポイントであるが、<b>最初はスモールスタートで、運営しながら機能を拡張</b>する形が良い。(県外施設運営事業者)</li> <li>● スタジアム内では、<b>諸室をミーティングルームとして貸し出したり、飲食テナントを入れる</b>ことなどで、収益向上に繋がる。(県外施設管理事業者)</li> <li>● 午前中は高齢者や主婦の方々向けの教室、午後から夕方までは子供たち向けの教室、その後は働き世代向けの教室など、時間帯ごとにターゲットを決めて自主事業を展開する。(県外施設運営事業者)</li> </ul>
		<p>&lt;IT&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>スタジアム単体で実施できることは限られているので、スタジアムシティとしてスタジアムを中心としたまちづくりに取り組むことが望ましい</b>。(県外IT事業者)</li> <li>● データ活用(分析)やロボット等の活用によるスタジアムメンテナンスの高品質化、混雑状況の見える化、“気軽に使えるスペース”を検索できる運用管理アプリの活用が可能(県外IT事業者)</li> <li>● <b>運営の効率化を定量的に図ることは難しく</b>、現在弊社も定量化できるように運営施設で効果を測定している段階である。(県外IT事業者)</li> </ul>
		<p>&lt;広告&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● FC琉球や沖縄SVによるスタジアム利用が中心になるのであれば、<b>タピック県総ひやごんスタジアムと同等の広告単価しか取れない</b>。(県内メディア事業者)</li> <li>● ゆいレールからの視認性が高いことは広告価値の向上に繋がる。<b>観光客等に向けてスタジアム外壁面に大きなサインージを設置することもあり得る</b>。(県外開発事業者)</li> <li>● ゆいレール乗車中や駅からスタジアム広告を視認できる立地であると認識しており、<b>周辺の相場より高い設定が可能である一方で、J1など上位リーグに参画するプロスポーツ団体が存在しない場合、全国のメディアに流れる機会は限定的なため、周辺相場を超える水準には至らない</b>。(県外開発事業者)</li> </ul>

# サウンディング結果概要 (4/7)

## 主な意見

### <サブグラウンド>

- スタジアム周辺に飲食店等を並べるより、**現状の計画のとおりサブグラウンドとして整備した方が収益性は上がる**。一般的な公園でもテニスコートなどのスポーツ施設は高稼働である。(県外施設管理事業者)
- **サブグラウンドは拡張用地と一体的に使用できると良い**と思う。また、フルコートはスタジアムがあれば足りるので、フットサルコートが良い。**フットサルコートは3面あればジュニアの大会が開催できる**。(県内サッカー関係事業者)
- サブグラウンドではなく、**多目的広場として駐車場利用等も兼用できるスペースにしても良い**かもしれない。(県外金融事業者)
- サッカースタジアムのサブグラウンドは、人口芝の方が良いと思うが、**イベント実施にあたっては土のような地質が望ましい**。(県内開発事業者)
- 民間事業者側としては、**自由に活用できる多目的なスペースがあるとありがたい**。サブグラウンドの必要性等については、**利用者の意見等を伺いつつ、要否を検討する形が良い**。(県外金融事業者)

### <駐車場>

- 一般用駐車場も準備できれば、**駐車料金収入等で収益性の向上に繋がると思うが、面積も限られているので必須と言うことではない**。(県外施設管理事業者)
- **スタジアムの関係者を想定すると100台程度が必要になる**。愛知国際アリーナも駅が近くにあることを踏まえ一般利用の駐車場は確保しておらず、関係者駐車場は100台を想定していた。(県外建設事業者)
- 沖縄県では自家用車利用が多い。**奥武山公園は、既に駐車場台数が不足している**。(県外施設運営事業者)

### <拡張用地>

- **グルメフェスやフリーマーケット、キッチンカー出店** (県外建設事業者)
- **スタジアムコンテンツと絡めたイベント** (スポーツ教室、パブリックビューイング、グランピング等)、**グッズ等の物販、キッチンカー等による飲食販売、BBQ等** (県外開発事業者)
- フィールド一周を回るような一体感が必要になるため、拡張用地の部分は席無しで、柏スタジアムのようにバー等を配置した立ち見が良いかと思う。(県外建設事業者)
- **仮設スタンドの設置が可能**であり、スタジアムの外から中の賑わいが垣間見えることが重要である。(県内建設事業者)
- **パブリックビューイング席を広場エリアに設けるなど、暫定利用が可能**性として考えられる。(県外開発事業者)

### <広場エリア>

- **施設：飲食・物販店、遊技場、合宿所・グランピング、ドッグラン、屋外アスレチック施設** (各社意見統合)
- **イベント：キッチンカー、マルシェ等の地域イベント、バーベキュー、スポーツ教室** (各社意見)
- **500㎡程度でも収益施設は十分に検討が可能**である。(県外金融事業者)
- 延床面積が500㎡までとなると、**宿泊施設は厳しい印象**。一方で、**敷地自体があまり広くないので、大きい収益施設を整備してしまうと、回遊性が落ちたり、圧迫感が生まれたりするので、一概に大きい施設の方が良いとも言いきれない**。(県外開発事業者)
- イベント開催を考えると、広場はアスファルトが一番使いやすい。(県内メディア事業者)
- **収益事業というより、集客や賑わい創出に繋がるイベント等を実施するイメージ**を持っている。(県外施設管理事業者、県内建設事業者)
- 那覇市内では、観光客が自然に触れる空間が不足していることから、**那覇市内においてもリゾート感を体験(維持)できる空間構成・施設構成を企画**できるようにすることが望ましい。(県外開発事業者)

### <河川エリア>

- **イベント：チーム(スポーツドクター)と連携したスポーツクリニックの併設や健康増進イベント、バーベキューや花火大会、親水空間をつかったSUP** (各社意見統合)
- **護岸の環境整備が前提**となる。(県外建設事業者)
- **リバーフロントの景観を活かした飲食店等** (県外建設事業者)
- **舟運と連携した簡易店舗**、例えば那覇港から奥武山公園まで往復可能な定期便があれば、河川空間の賑わいが生まれる。(県外開発事業者)

スタジアムエリアの収益確保

運営

周辺エリア

## サウンディング結果概要 (5/7)

### 主な意見

#### <広場エリア>

※広場エリアについては、スタジアムエリアとの**一体事業を望む声が多く聞かれた。**

✓ 一体事業要望：県外設計事業者、県内建設事業者、県外建設事業者、県内開発事業者、県外開発事業者、県外施設運営事業者、県外金融事業者

✓ 別事業要望：県外建設事業者、県外施設管理事業者

#### ～一体事業要望の意見～

- 別途発注されることで、**スタンド増築時の工事利用スペースの確保や工事車両動線の確保が懸念**される。(県外建設事業者、県内建設事業者)
- 公園全体での賑わいを第一順位として考えると、**一体の事業が望ましい。一体的な運用が図られることで、公園全体の回遊性を高めるなど相乗効果**が得られる。(県内開発事業者、県外開発事業者)
- 管理する際に警備の問題など**事業者間の調整が必要**になる。**PFI事業の中で自主事業として事業者提案させることも可能**である。(県外建設事業者)
- 事業のトップラインを上げるには広場エリア等も含むべきである。(県外開発事業者)

#### ～別事業要望の意見～

- スタジアムの整備～運営とP-PFIを一体事業として発注する場合、事業範囲が多岐にわたり、民間側としてはコンソーシアム組成のハードルが高いため、**P-PFIはスタジアム事業と切り分けた方が、参画する事業者も増える。**(県外施設管理事業者)

#### <計画地以外の公園施設>

※計画地以外の公園施設を含めることについて、デベロッパーから一体事業を望む声が聞かれたが、**その他の企業の多くからは別事業の要望が聞かれた。**

#### ～一体事業要望の意見～

- 武道館アリーナの管理運営を業務範囲に含めることは、**一体的な運営による相乗効果が大きい。**(県内開発事業者)
- 出来るだけ**一体的な管理運営体制を構築する形が望ましい。**(県外開発事業者)

#### ～別事業要望の意見～

- スタジアム完成まで長期間を要するためその間の**マーケット変動リスクの問題も生じることから、本事業とは切り離れた方がよい。**(県外建設事業者)
- すべてを含めて**独立採算型で成り立つとは思わない。**(県外建設事業者)
- スタジアムの効果で**周辺にどの程度賑わいを起こせるか検証が必要**な部分もあり、現状でPFI事業内に公園内の収益施設も含めると事業者的に苦しいため、公園の収益施設は別事業として分けて頂いた方がよい。(県外建設事業者)
- **スタジアムと利用形態などが異なることから管理運営コストを一体化して低減化できるのか不明瞭**であり、スタジアム単独よりも検討ハードルは高まる。(県内開発事業者)



## サウンディング結果概要 (6/7)

### 主な意見

#### 事業期間

- 大規模修繕に関するリスク分担によっても事業期間の考え方は変わってくる。(県外開発事業者)
- 一般的なPFIでは大規模修繕が発生すると言われている15年程度を目安に設定されていると認識しているが、修繕業務が事業範囲外になると仮定するとより長い時期が好まれる。(県外建設事業者)
- 運営維持管理期間は、新築施設完成後、15年間を希望する。(県外建設事業者)
- 15年を超えると大規模修繕が必要となり、その分のコストを想定するのが難しいため、PFI方式を活用する場合は15年の事業期間が望ましい。また、15年超となると資金調達面から金利改定が必要となる。(県外金融事業者)
- 民間事業者による一定の投資を行う場合、投資回収期間を考慮して30年以上が望ましい。(県外金融事業者)
- 管理運営の観点から、周辺状況変化などにも長期的な目線で対応できるなど、事業期間は可能な限り長期が望ましい。(県内開発事業者)
- コンセプションならば30年程度を希望する。(県外建設事業者)
- 民間収益施設への投資を考えると事業期間は20～30年の長期期間が望ましいが、段階的整備が必要になるのであれば、段階整備までの短期で実施し、以降を改めて別の運営事業とした方が良いかもしれない。(県外開発事業者)

#### 段階整備の実施時期

- 段階整備(スタンド増築)のタイミングは、照明設備等の更新等のタイミングに合わせて10年目とすると一括で工事が可能となる。(県外建設事業者)
- 段階整備や大規模修繕を事業に入れ込むと、事業者側で将来想定が必要になり事業費は上がる方向になるため、当初の計画から外してもらった方が、競争力のある価格設定が可能になると思う。段階整備時に別途予算を組む随契の形態になると、事業者は当初のコストを最大限下げた提案になってしまう。(県外建設事業者)

#### 事業スキーム

#### 事業手法

##### <事業手法>

※事業手法は、運営までを一体的に実施するBTOやDBOを望む声が多く、一部建設事業者からはDB方式が最も実施しやすいとの意見が挙がった。

##### ～運営一体型を望む意見～

- 設計、建設、維持管理、運営、のすべての業務を含むPFI事業として発注することで、トータルコスト削減が期待できる。(県外建設事業者)
- PFI方式のBTOまたはDBOが良い。管理運営が独立採算や混合型の場合、BTOであれば民間側で資金調達を行うため、管理運営の不備が金融機関への返済原資となる施設整備のサービス対価に影響を与えない仕組みも必要である。(県外建設事業者)
- 設計、建設の段階から長期的な維持管理・運営を行う目線での意見を反映させることは、管理コスト削減や収益性を最大化するうえでも非常に重要であるため、施設整備～維持管理・運営まで一体発注にすることが望ましい。(県外施設管理事業者)
- BTMやBTO、DBOのように、できる限り一括の発注を行うことで、将来の維持管理も見据えた施設計画の立案が可能である。(県内開発事業者)
- 融資を行う目線では、トラックレコードのあるPFI-BTOの方が審査を通しやすい。(県外金融事業者)

##### ～その他意見～

- DB方式が最も取組みやすい。BTMやBTOも取り組むことは可能。(県外建設事業者)
- PFI方式でもDB方式でも参画は可能。PFI方式の方が魅力的な事業になると考えており、参画に当たった障壁は感じていない。(県内建設事業者)

##### <運営者意見の反映>

- EOI方式を活用すると、確実にコストダウンでき、エスコンフィールドHOKKAIDOでは、計画段階からテナントを考慮した設計となっており、手直し工事が少なく整備費が安くなっている。(県外設計事業者)
- 県内サッカー事業者などのメインユーザーの意見が施設整備に反映されるような事業手法が、より使い勝手が良く収益を生む施設とするためにも望ましい。(県外建設事業者)
- 運営が肝要となる事業であることから、先に運営者(指定管理者等)を決め、その意向・要望等をふまえた設計・建設とすることも可能性がある。(県内建設事業者)

## サウンディング結果概要 (7/7)

### 主な意見

事業  
スキーム

運営  
方式

#### <コンセッション方式の採用可否>

※コンセッション方式に関しては、賛成・反対の様々な意見が挙げられた。

- 指定管理者制度でできるものをあえてコンセッションでやらないといけない必然性がない。コンセッションにすることでSPCが実態のある事業者として体をなさないとならず、指定管理者制度では業務受託ベースで行えたことを、原則SPCに出向して行わないといけない、そのための手間・コストは膨大になる。(県外建設事業者)
- コンセッション方式は収益リスクが大きい。(県外建設事業者)
- 指定管理者制度とし、民間ノウハウを活用することで指定管理料を可能な限り縮減する方向を検討する形が良い。(県外金融事業者)
- 独立採算型コンセッション方式は難しい。(県内開発事業者)
- コンセッション方式も可能であるが、スタジアムでは平日の利用が制限されるため、収益化が難しく、混合型でないと難しい。(県外建設事業者)
- コンセッション方式による場合、スタジアムなどの来場人数、使用頻度をどの程度高められるのかが重要な観点であり、導入する場合は混合型などで参入ハードルを低下させる必要もある。(県内開発事業者)
- コンセッション方式はスタジアムと親和性が高い。利用料金を民間側で自由に設定できるなど、本事業のポテンシャルを十分に発揮できるスキームだと思う。混合型として一定の費用負担は県側でも必要だと考えている。(県外施設管理事業者)
- 運営の自由度を確保することで、アップサイドが取れるような施設になる場合は、コンセッションの方が望ましい。(県外開発事業者)
- 園内全体を対象とした場合、コンセッション事業が望ましい。(県外金融事業者)
- 周辺の開発の進展等に合わせた将来計画の自由度をより広く取ることを想定し、公園全体を活用したコンセッション方式が望ましい。(県外開発事業者)