

Jリーグ規格スタジアム整備に係るPFI手法導入調査 報告書（概要版）

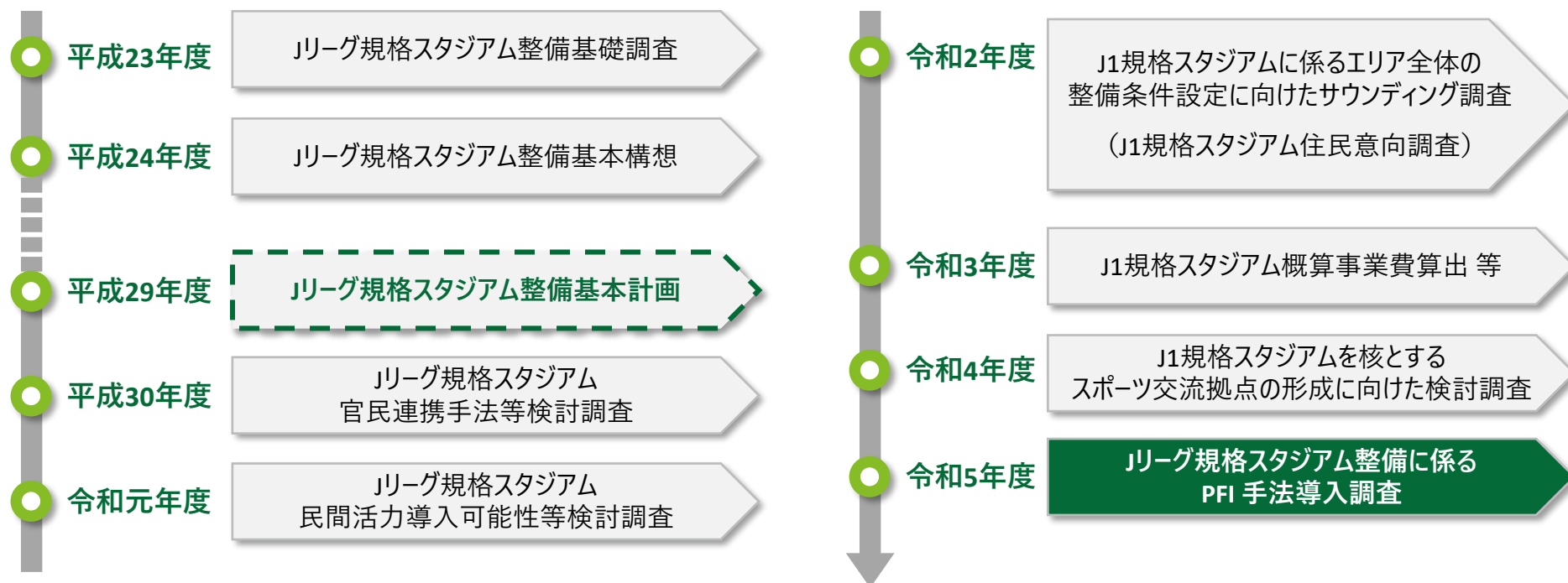
目次

1 調査概要	3
<hr/>	
2 整備事業費の検証	5
<hr/>	
3 運営収支の検証	8
<hr/>	
4 有識者ヒアリング	11
<hr/>	
5 民間事業者サウンディング	13
<hr/>	
6 事業スキームの検討	15
<hr/>	
7 整備の方向性の検討	19
<hr/>	
8 事業収支の算出	24
<hr/>	
9 今後の検討に向けて	25
<hr/>	

背景・目的

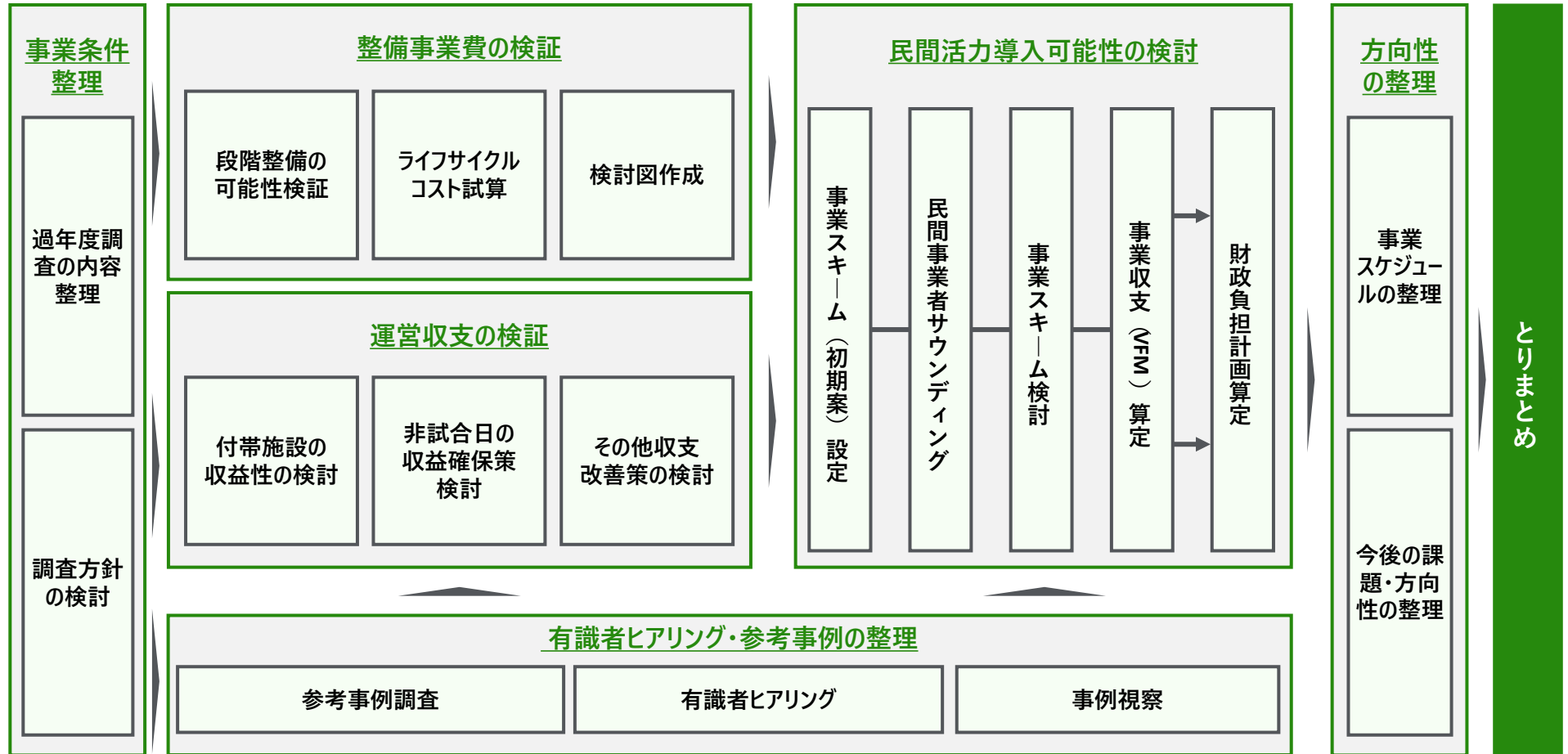
- ・ 沖縄県では、新たな誘客による観光振興、「観るスポーツ」を通じた青少年の人材育成、FC琉球や沖縄SVなどの県内サッカークラブの活躍の場を確保することによるサッカー振興などを図る観点から、平成29年度に「Jリーグ規格スタジアム整備基本計画（以下、現基本計画という。）」を策定した。
- ・ 現基本計画策定後は、官民連携手法検討調査や民間活力導入可能性等調査、整備条件等検討調査、概算事業費等の再試算を行い、平成30年度から令和3年度に至るまで継続的に検討を進めてきた。
- ・ 一方で、コロナ禍を踏まえたマーケットの変化や多大な整備事業費の縮減、運営収支の改善等が事業実施に向けた喫緊の課題となっている。そのため、令和4年度にはそれらの課題解決に向けた方向性の検討を行い、施設整備においては段階整備を念頭に整備事業費縮減策を検討すること、運営収支においては収益増加策及び支出抑制策を両面から再検討することを示した。
- ・ 本業務では、令和4年度調査を踏まえ、段階整備の可能性、運営収支改善の検証を行ったうえで、改めて民間活力の導入可能性を探るため、民間事業者サウンディング等を通じて、官民連携の事業スキーム等を検討し、事業実施に向けた課題を整理する。

検討の経緯








業務フロー

- 本業務では、はじめに整備事業費及び運営収支の検証を実施したうえで、事業スキームの初期案を設定する。その後、民間事業者サウンディングを実施し、民間事業者の意向を把握したうえで、民間活力の導入可能性について検討する。なお、参考事例調査や有識者ヒアリング等の結果については、適宜検討へ反映することとする。



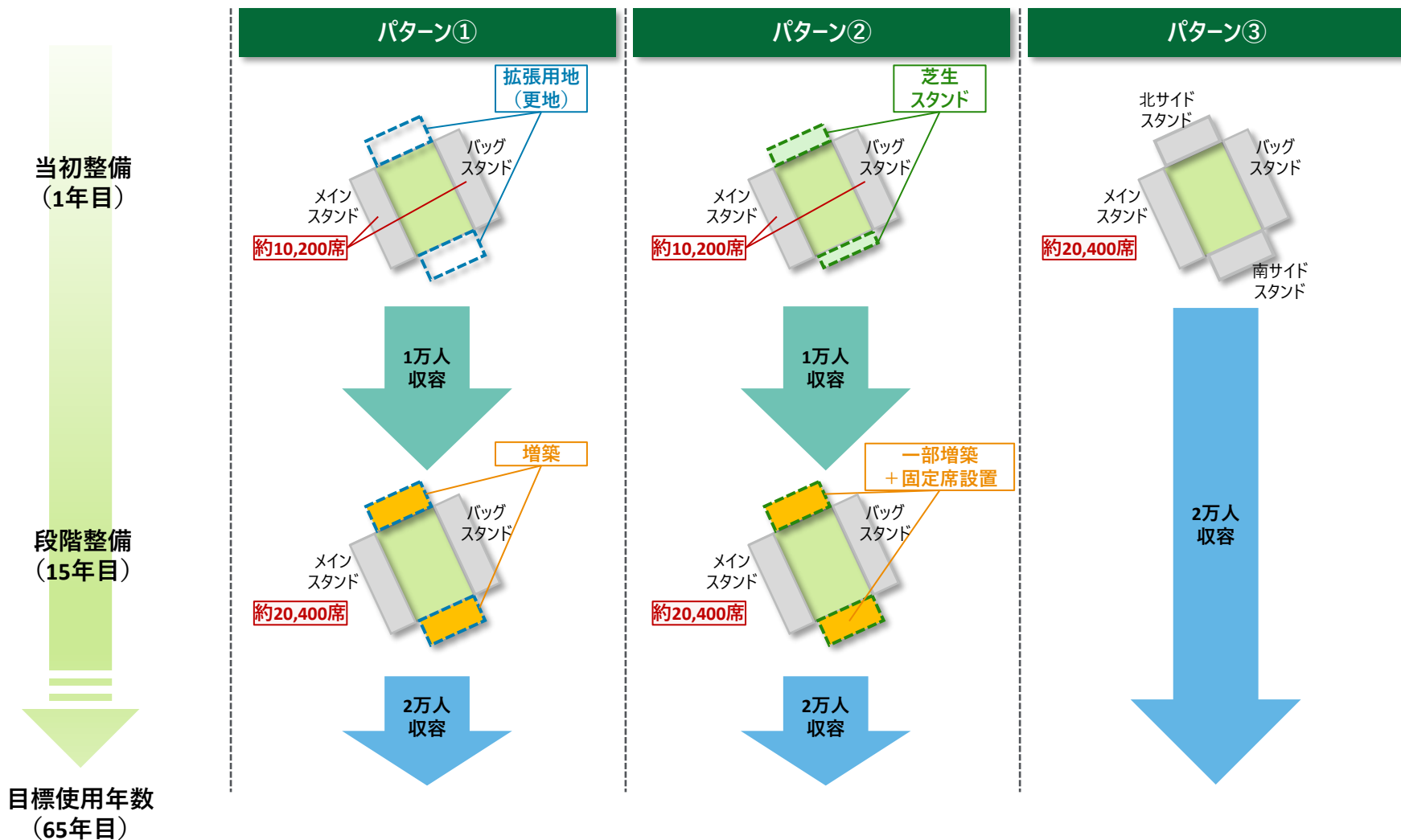
段階整備における課題点と解決策（案）

- 令和4年度の調査結果から整備事業費縮減策の一つとして考えられる段階整備について、有識者や民間事業者からの見解等を踏まえて、実施するうえで想定される課題点の洗い出しとそれらの解決策（案）を整理した。

	想定される課題点	解決策（案）
 当初整備の規模	<ul style="list-style-type: none"> 当初整備の規模を過少にしてしまうと、段階整備前の期間において、大規模イベントが実施しづらくなることや、Jリーグスタジアム基準※1で定められた収容人数を確保できなくなるおそれがある 	<ul style="list-style-type: none"> Jリーグスタジアム基準や事業者の意見を踏まえて、当初整備時点から<u>必要最低限の収容人数（10,000人程度）を確保</u>できるよう検討する 必要に応じて<u>仮設スタンドの導入</u>を検討する
 段階整備の施工性	<ul style="list-style-type: none"> 開業後の工事となるため、段階整備時の仮設計画や搬入動線等への配慮が不足している場合、将来的な工事が困難になるおそれがある 	<ul style="list-style-type: none"> 当初の設計段階から、段階整備を想定し、<u>将来的な仮設計画や工事車両等の動線、第三者動線との隔離等</u>を検討する
 段階整備の範囲	<ul style="list-style-type: none"> スタンドを段階整備とすることで、形状によっては利用者動線が不便になることや、観戦体験が損なわれること等が懸念される 屋根を段階整備とすることでJリーグのスタジアム基準を満たせない可能性がある 	<ul style="list-style-type: none"> 当初整備時から<u>スタジアムの一体感を確保できるように、将来拡張部分に芝生席や仮設スタンドなどを計画する</u> Jリーグのスタジアム基準に従い、<u>固定席上は全て屋根で覆う計画</u>とし、段階整備部分についても屋根を設置できる計画とする
 ライフサイクルコスト	<ul style="list-style-type: none"> 段階整備とすることで当初整備に係るインisialコストは削減可能であるが、将来的に段階整備の費用が発生するため、ライフサイクルコストの検証が必要 通常整備と比べて、段階整備では一般的に仮設費や現場管理費等が追加で発生し、整備事業費が高むことが想定される 	<ul style="list-style-type: none"> インisialコストだけでなく、<u>ライフサイクルコストを比較することで長期的な経済性を踏まえて、財政負担軽減の可能性を検討</u>する <u>大規模修繕時期とあわせて段階整備を実施</u>することで、仮設費や現場管理費等の削減を検討する
 整備スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> 段階整備の工事期間中は、スタジアムの全面的な運営が不可となる可能性があるため、実施時期については留意が必要 段階整備のほかに大規模修繕等の工事の開業後に発生するため、それらの時期を考慮することが必要 	<ul style="list-style-type: none"> シーズンオフ期間中に段階整備を実施するなど、出来る限り、<u>運営への影響を最小限に抑えられる工事時期</u>を検討する 段階整備は最初の大規模修繕が必要となる<u>15年前後で、大規模修繕とあわせて実施</u>することを検討する

整備パターンの考え方

- 以下3つの整備パターンについて、ライフサイクルコストを試算する。パターン①は、当初整備時にメインスタンドとバックスタンドの2面のみを整備し、将来的に4面スタンドまで拡張する想定。パターン②は、パターン①に加えて当初整備時に北サイド、南サイドに芝生スタンドを整備し、将来的に4面スタンドまで拡張する想定。パターン③は当初整備時から、4面スタンドで収容人数2万人を確保する想定となっている。



ライフサイクルコスト試算結果

- 総整備事業費は当初から2万席規模で整備するパターン③が最小、当初は2面スタンドで段階整備を行うパターン①が最大となった。
- 経常修繕、大規模修繕、維持管理費は施設規模と連動するため、当初から2万席規模で整備するパターン③が最大となり、当面の間最低限の規模で稼働するパターン①が最小となった。
- 上記を踏まえた65年間のライフサイクルコスト総額としては、ランニングコストの影響が大きくパターン①が最小、パターン③が最大となった。

ライフサイクルコスト試算結果（サマリ）

大項目	項目	単位	パターン①	パターン②	パターン③	現計画案
	当初収容人数	人	10,216	10,216	20,424	20,000
内訳	総延床面積	m ²	40,177	40,177	40,177	47,500
	└当初延床面積	m ²	19,337	21,889	40,177	47,500
	└増設延床面積	m ²	20,840	18,288	—	—
	総整備事業費	百万円	19,115	19,114	18,962	21,300
	└当初整備費	百万円	10,632	11,591	18,962	21,300
	└段階整備費	百万円	8,483	7,523	—	—
	経常修繕費	百万円	1,647	1,683	1,946	2,301
	大規模修繕費	百万円	13,429	13,747	16,022	18,942
	維持管理費	百万円	17,319	17,454	18,424	19,908
ライフサイクルコスト	支出総額	百万円	51,510	51,998	55,353	62,451
	└パターン③との差額	百万円	-3,843	-3,355	—	—
	└現計画案との差額	百万円	-10,940	-10,453	-7,097	—

収支算定パターン

- ・ 本事業ではスタジアムの段階整備を行うため、①当初整備時のスタジアムでの収支、②段階整備後のスタジアムでの収支の2パターンの算定を行う。
- ・ ①パターンと②パターンでは、面積算定で設定する収支項目及び入場者数が変わるJリーグ開催や大規模コンサート収入で、算定収支が異なる。
- ・ 算定期間は当初整備から段階整備までの期間とし、段階整備時期は初回の大規模修繕と同時期での実施を想定し、開業後15年目と設定する。
※②段階整備後のスタジアムの収支パターンも同様に15年での算定とする。

収支算定パターン

①当初整備スタジアムの収支パターン

<パターン概要>

当初整備スタジアムとして、以下の施設条件にて収支を整理する。

当初整備時	収容人数	約10,200人（固定席）+ 芝生席
	延床面積	約21,900㎡
	スタンド形状	対面型2面スタンド（サイドスタンドは芝生席のみ）

<②パターンと異なる条件となる項目>

～面積算定の項目～

- ・ 管理・保守点検
- ・ 経常修繕費
- ・ 水道光熱費
- ・ 維持管理費（広場エリア）

～入場者数が変わる項目～

- ・ Jリーグ開催収入：4,000人（ヒアリング※1踏まえ設定）
- ・ 大規模コンサート収入：10,200人（収容人数設定）

※1：R4年度のチームヒアリング結果より設定

②段階整備後スタジアムの収支パターン

<パターン概要>

段階整備後のスタジアムとして、以下の施設条件にて収支を整理する。

段階整備後	収容人数	約20,400人（固定席）
	延床面積	約40,200㎡
	スタンド形状	4面スタンド

<①パターンと異なる条件となる項目>

～面積算定の項目～

- ・ 管理・保守点検
- ・ 経常修繕費
- ・ 水道光熱費
- ・ 維持管理費（広場エリア）

～入場者数が変わる項目～

- ・ Jリーグ開催収入：5,680人（事例調査※2踏まえ設定）
- ・ 大規模コンサート収入：20,400人（収容人数設定）

※2：事例調査結果のJ2昇格時の観客増加率142%を設定

●3. 運営収支の検証

単年毎の運営収支算定結果（段階整備後）

- ・ 当初整備時の運営収支の算定結果は、経常修繕費が5年毎に増加するが、概ねの項目は年間での変動はない。
- ・ 年間収支は約▲1.9～2.2億円となる。

（単位：千円）

項目		単位	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目		
収入の部	スタジアム内	スタジアム	試合開催収入（サッカー）	千円/年	20,400	20,400	20,400	20,400	20,400	20,400	20,400	20,400	20,400	20,400	20,400	20,400	20,400	20,400	
			リーグ（琉球FC）	千円/年	17,070	17,070	17,070	17,070	17,070	17,070	17,070	17,070	17,070	17,070	17,070	17,070	17,070	17,070	17,070
			JFLリーグ（沖縄SV）	千円/年	1,033	1,033	1,033	1,033	1,033	1,033	1,033	1,033	1,033	1,033	1,033	1,033	1,033	1,033	1,033
			女子リーグ（琉球デイゴス）	千円/年	516	516	516	516	516	516	516	516	516	516	516	516	516	516	516
			女子リーグ（FCナビータ）	千円/年	516	516	516	516	516	516	516	516	516	516	516	516	516	516	516
			高校生・大学生（サッカー）	千円/年	516	516	516	516	516	516	516	516	516	516	516	516	516	516	516
			小学生・中学生	千円/年	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439
			一般利用（社会人）	千円/年	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310
			試合開催収入（ラグビー）	千円/年	7,343	7,343	7,343	7,343	7,343	7,343	7,343	7,343	7,343	7,343	7,343	7,343	7,343	7,343	7,343
			トップリーグ公式戦	千円/年	2,095	2,095	2,095	2,095	2,095	2,095	2,095	2,095	2,095	2,095	2,095	2,095	2,095	2,095	2,095
			高校生・大学生（ラグビー）	千円/年	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413
			チャレンジマッチ	千円/年	4,190	4,190	4,190	4,190	4,190	4,190	4,190	4,190	4,190	4,190	4,190	4,190	4,190	4,190	4,190
			キャンプ利用	千円/年	645	645	645	645	645	645	645	645	645	645	645	645	645	645	
			多目的利用	千円/年	37,640	37,640	37,640	37,640	37,640	37,640	37,640	37,640	37,640	37,640	37,640	37,640	37,640	37,640	37,640
			大規模コンサート	千円/年	25,248	25,248	25,248	25,248	25,248	25,248	25,248	25,248	25,248	25,248	25,248	25,248	25,248	25,248	25,248
			企業インセンティブツアー	千円/年	10,909	10,909	10,909	10,909	10,909	10,909	10,909	10,909	10,909	10,909	10,909	10,909	10,909	10,909	
			パブリックビューイング	千円/年	631	631	631	631	631	631	631	631	631	631	631	631	631	631	
			市民イベント	千円/年	852	852	852	852	852	852	852	852	852	852	852	852	852	852	
			諸室・外周利用	千円/年	7,704	7,704	7,704	7,704	7,704	7,704	7,704	7,704	7,704	7,704	7,704	7,704	7,704	7,704	
			会議・研修（スタンド下部）	千円/年	2,376	2,376	2,376	2,376	2,376	2,376	2,376	2,376	2,376	2,376	2,376	2,376	2,376	2,376	
	会議・研修（VIP室）	千円/年	4,752	4,752	4,752	4,752	4,752	4,752	4,752	4,752	4,752	4,752	4,752	4,752	4,752	4,752			
	文化イベント	千円/年	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44			
	コンコース利用	千円/年	351	351	351	351	351	351	351	351	351	351	351	351	351	351			
フリーマーケット・マルシェ・クラフトイベント	千円/年	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182				
スタジアム外	一体整備施設	一体整備施設収入	千円/年	14,864	14,864	14,864	14,864	14,864	14,864	14,864	14,864	14,864	14,864	14,864	14,864	14,864	14,864		
		駐車場収入	千円/年	14,864	14,864	14,864	14,864	14,864	14,864	14,864	14,864	14,864	14,864	14,864	14,864	14,864	14,864		
収入合計				87,951	87,951	87,951	87,951	87,951	87,951	87,951	87,951	87,951	87,951	87,951	87,951	87,951	87,951		
支出の部	スタジアム内外	スタジアム・一体整備施設	人件費	千円/年	54,868	54,868	54,868	54,868	54,868	54,868	54,868	54,868	54,868	54,868	54,868	54,868	54,868	54,868	
			事業費・事務費	千円/年	16,272	16,272	16,272	16,272	16,272	16,272	16,272	16,272	16,272	16,272	16,272	16,272	16,272		
			維持管理費	千円/年	161,306	161,306	161,306	161,306	161,306	171,798	171,798	171,798	171,798	171,798	184,099	184,099	184,099	184,099	
			管理・保守点検（電気・施設）	千円/年	76,135	76,135	76,135	76,135	76,135	76,135	76,135	76,135	76,135	76,135	76,135	76,135	76,135		
			経常修繕費	千円/年	10,171	10,171	10,171	10,171	10,171	20,663	20,663	20,663	20,663	20,663	32,964	32,964	32,964		
			天然芝維持管理	千円/年	31,818	31,818	31,818	31,818	31,818	31,818	31,818	31,818	31,818	31,818	31,818	31,818	31,818		
			天然芝張替え	千円/年	43,182	43,182	43,182	43,182	43,182	43,182	43,182	43,182	43,182	43,182	43,182	43,182			
			水道光熱費	千円/年	37,804	37,804	37,804	37,804	37,804	37,804	37,804	37,804	37,804	37,804	37,804	37,804	37,804		
			その他雑費等	千円/年	12,037	12,037	12,037	12,037	12,037	12,037	12,037	12,037	12,037	12,037	12,037	12,037			
			広場エリア	維持管理費（広場エリア）	千円/年	2,044	2,044	2,044	2,044	2,044	2,044	2,044	2,044	2,044	2,044	2,044	2,044	2,044	
	支出合計				282,286	282,286	282,286	282,286	282,286	292,779	292,779	292,779	292,779	305,080	305,080	305,080	305,080	305,080	
収支				-194,335	-194,335	-194,335	-194,335	-194,335	-204,827	-204,827	-204,827	-204,827	-217,129	-217,129	-217,129	-217,129	-217,129		

ヒアリング結果を踏まえた方向性

- ヒアリングを踏まえ、事業方式については民間側の収益性を踏まえ、対象範囲を設定することが重要となる。
- 整備については、想定通り段階整備による検討を進め、当初整備10,000人、段階整備後20,000人で施設条件検討を行う一方で、利用者の観戦体験向上を考慮し、スタンド構造（スタンドの連続性等）の検討が必要となる。

事業方式について

- 運営方式については、コンセッション方式は収益性の観点から採用が難しいと考えられるが、混合型での設定や公園内の他施設も含めた実施要否は事業者の意見も踏まえた設定を行う。収益性を見込める付帯施設設置によってはコンセッション方式の実現性も高まると考えられるが、法規制の観点も踏まえ、事業スケジュールとの兼ね合いによる検討が必要となる。
- スタジアム整備の事業化を優先し、スタジアムエリアと公園エリアを切り分けることは有効である一方で、エリア全体の一体感を設けるための基盤整備をどの程度スタジアム事業に含めるか検討が必要となる。

運営について

- 施設使用料等の貸館収入以外の非貸館収入を向上させることが重要であり、付帯施設や広告・スポンサーシップなど民間側で非貸館収入を向上させやすい手法・方法の検討が必要である。

整備について

- 当初の収容人数を抑える段階的整備は有効であり、当初整備10,000人、段階整備後20,000人で施設条件検討や収支算定を行う。
- 街なかスタジアムとして、重要なポイントとなる利用者の観戦体験向上を考慮し、スタンド構造（スタンドの連続性等）の検討が必要であり、2面スタンドの場合は、スタンド連続性確保のため仮設スタンド整備等の改善策を想定する。
- 屋根の配置については、Jリーグの要件改定の動向を踏まえつつ、投資バランスや騒音対策、天然芝の育成等の要素を考慮しつつ被覆率の検討が必要になる。
- 壺川駅からスタジアム入口への動線構築により、スタジアムの賑わい創出度合が左右されるため、広場エリアの統合や入口エリアの確保を考慮した配置検討を行う。

今後検討が必要な事項

- ヒアリングを踏まえ、事業方式については事業全体を通じて県・民間側の役割分担を検討したうえで整備の方向性を設定することが重要となる。
- また、VIPルームの配置方法や波及効果の創出方法は、メインユーザーとなるFC琉球と調整し検討することが必要となる。

民間側への委託範囲

- スタジアム構築・整備の方向性について、どの程度民間側に委ね、どこまでを県で設定するかは検討が必要であり、特にメイン利用者と想定されるFC琉球等の意向を考慮し、整備の方向性を設定する。

付帯施設の設置方針

- 民間側で付帯施設の提案を行うにあたって、沖縄の独自性を踏まえた施設設置方針（「観光客の取り込み」「平日の地元利用」に資する施設等）を設定し、また、設置エリアを定め、賑わいを創出させる工夫も重要であり、施設配置も含め付帯施設の配置エリアの検討を行う必要がある。

VIPルームの配置方法

- スタジアムのコスト縮減を考える一方で、リターンが見込める部分にはしっかりと投資を行うことが重要であり、特に将来的な収益性が見込めるVIPルームは、スポンサー利用で最も利用が見込まれるFC琉球の意向を踏まえつつ、今後適切な個数や配置方法を検討することが必要となる。

FC琉球と連携した波及効果の創出

- 県全域へ波及効果を生み出すには、ホーム利用が想定されるFC琉球の全県活動が重要となるため、県とFC琉球の双方でスタジアム運営の進め方を検討することが必要である。

サウンディング結果を踏まえた方向性（1/2）

- サウンディングを踏まえ、施設整備について、「観戦体験向上」や「シートのバリエーション確保」、「将来増築の容易性」、「芝の育成」等の観点で優位性のある対面型のスタンド配置を検討する。
- 運営について、サブピッチは設置を必須とせず、広場エリアと同様な条件として民間事業者の提案によって自由に活用する形を検討する。

コスト縮減について

- 事業手法として、設計から運営まで可能な限り一体で発注することがコスト縮減に繋げることが可能であり、運営を別発注とする場合でも、EOI方式等で計画段階から運営者が効率的に運営可能な意見を反映することが有効と考えられる。
- 構造の観点では、スタンドを構造的に分けて当初は2面スタンドで整備することはコスト縮減に有効な施策となる一方で、観客の観戦体験を損なわない工夫の検討を行う。

施設構造

- 「観戦体験向上」や「シートのバリエーション確保」、「将来増築の容易性」、「芝の育成」等の観点で優位性のある対面型のスタンド配置を検討する。
- 屋根の構造は、沖縄の気候特性を踏まえ、極力高い被覆率とすることが望ましいが、Jリーグの要件を踏まえつつ検討を行う。

運営収支改善施策

- 収益向上施策は、サウンディングでも従来検討していた内容の意見が挙がっており、現状の検討内容を精査していく方向性を想定する。

各エリアの方向性

- サブグラウンドは高稼働が見込めるといった意見が挙げられた一方で、他の利用用途としてスペースを確保したいとの声が多く聞かれたことも踏まえ、サブピッチ設置を必須とせず該当敷地は広場エリアと同様な条件として、民間事業者の提案によって自由に活用する形を検討する。
- 駐車場は関係者利用の想定であれば、現行想定330台で問題ないものと考えられ、現行内容での検討を行う。
- 拡張用地では、施設設置の意見はなく、グルメイベントやキッチンカー出店、BBQ施設等の意見が中心に挙がっており、また仮設スタンドの設置意見も挙がっていることから、活用方法は事業者側に委ねる自主事業として整理することを検討する。
- 広場エリアは、施設設置要望とともにイベント実施の意見も多くあり、また事業範囲における意見でもスタジアムエリアと一体の事業とする要望が挙がっており、スタジアムエリアと一体で広場エリアも事業に含めることを検討する。なお、設置可能面積においては、幅広い実施方法が可能なように事業者提案を想定する。
- 河川エリアも広場エリアと同様な意見が多く挙がったため、河川管理者との調整に時間を要する点を踏まえ、事業範囲に含めるかを検討する。

サウンディング結果を踏まえた方向性（2/2）

- 事業範囲は、収益施設設置が可能である意見やイベント実施余地も大きい意見があったことを踏まえ、スタジアムエリアと広場エリアを同一事業として民間側に実施内容を委ねる方法を検討する。
- 事業手法は、当初より運営者の意見を反映させる手法が望ましく、運営までを一体的に実施するBTOやDBO手法を検討する。

事業範囲

- 広場エリアは、特に増設工事の容易さや回遊性の向上、管理のしやすさから一体的な事業を要望する声が多く聞かれ、また現状の法規制に収まる範囲内での収益施設設置が可能である意見やイベント実施余地も大きい意見があったことを踏まえ、スタジアムエリアと同一事業として民間側に実施内容を委ねる方法を検討する。一方で、別事業とする場合は、スタジアムエリアと広場エリアの事業者で協議会や連絡会を発足させ、横の連携を図る等、機能を劣後させないような仕組みを加えることを考慮する。
- 計画地以外の公園施設は、収益性の変動リスクや採算性が低い点、スタジアム利用形態との違いから別事業要望の声が多く聞かれ、民間側の参画意欲の低下を避けるため、極力別事業とすることを想定する。一方で、一体事業とする場合は各施設の収益性を明確化し、公園全体での収益性を明確化する必要がある。

事業期間

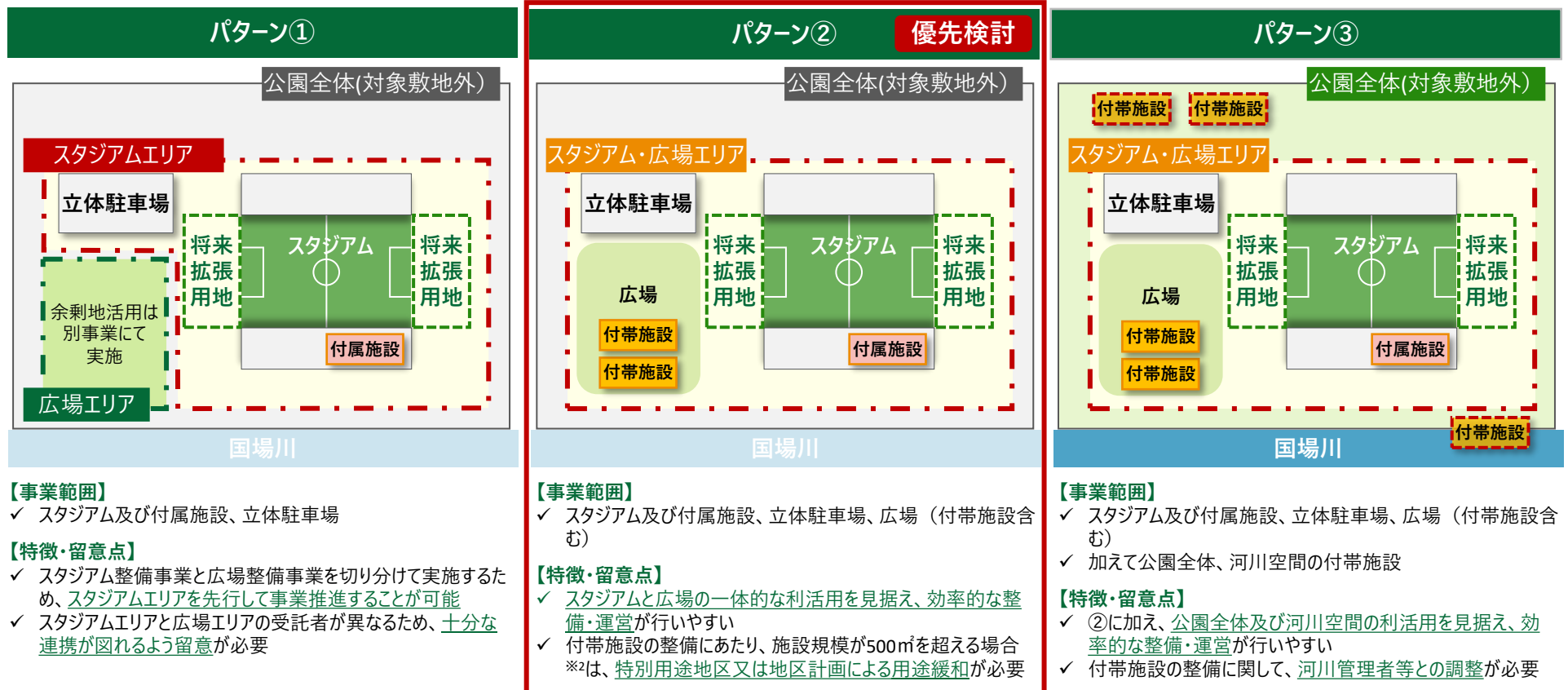
- 期間設定にあたっては、以下論点を踏まえながら設定を行う。
 - ① 大規模修繕を事業範囲に含むかどうか：大規模修繕を含めない場合は15年程度が一般的
 - ② 運営までを事業と一体化するかどうか：管理運営や投資回収の観点から30年程度のより長期の期間設定が望ましい
 - ③ 段階整備時期と①、②の兼ね合い：段階整備は初回の大規模修繕のタイミングで実施することが望ましく、設備の耐用年数の観点より大規模修繕（段階整備）は10～15年のタイミングで実施することが望ましい

事業手法

- 事業手法は、運営の効率化の観点から当初より運営者の意見を反映させる手法が望ましく、設計から運営までを一体的に実施するBTOやDBO手法を検討する。一方で、BTMやDBMのような維持管理までを一体的に実施する手法を採用する際は、EOI手法のような先行して運営者を選定し、施設整備計画に対し運営者の意見を反映する方法を合わせることを考慮する。
- コンセッション方式に関しては、柔軟な運営が可能となる一方で、指定管理者制度に比べ事業実績も少ないことから、事業者の参画ハードルを上げる要因になりうることを考慮のうえ検討し、導入する場合は、独立採算性での実施は難しいため、混合型での実施とする。

事業範囲の設定

- 本事業において想定される事業範囲としては、以下の3パターンが想定される。有識者ヒアリングや民間事業者サウンディングより、広場エリアを事業範囲に含めることへの希望が多かった一方で、公園全体を事業範囲に含めることに対しては、事業スケジュールの長期化や民間事業者の参画ハードルが高くなることへの懸念から、後ろ向きな見解が多かった。
- スタジアムと広場の一体的な利活用を見据えた効率的な整備・運営が期待され、比較的多くの事業者の参画も想定されることから、パターン②（スタジアム及び付属施設、立体駐車場、広場*1）を優先検討とする。



※1 現基本計画（平成29年度）では計画地内にフットサルコートの整備を想定していたが、多目的利用が可能な広場としておくことが望ましいとの見解が民間事業者サウンディングの中で多数挙がったため、フットサルコートに用途を絞らず提案余地を残す形で一体的な広場として整理している。

※2 計画地は第一種中高層住居専用地域であり、飲食店や物品販売店については、500㎡以内のものが「建てられる用途」として定められているが、500㎡を超える付帯施設の提案を許容する場合は、特別用途地区又は地区計画による用途緩和が必要となる。

発注方式の設定

- 発注方式は、設計・建設・維持管理・運営を個々に発注する完全分離発注から、全てを一体発注する方式まで、主にA～Eの5パターンが考えられる。
- パターンAとBは施設整備が仕様発注となるため、県の求める水準は確保しやすいが、民間による創意工夫の余地は限定的である。
- 全てを一体発注するパターンEは、設計段階から維持管理や運営を見据えた計画が可能であり、ライフサイクルコストの縮減が期待されること、加えて民間事業者からも民間ノウハウを発揮しやすいパターンEが望ましいとの意見が多数あったことから、パターンEを優先検討とする。
- なお、主な施設利用者となるサッカークラブが施設運営等に関わるか否かによって、事業公募における競争性の障害が生じるおそれもあるため、サッカークラブの立ち位置を踏まえて、維持管理や運営を切り離すパターンCやDも必要に応じて検討を行うこととする。

#	発注方式	設計 (Design)	建設 (Build)	維持管理 (Maintenance)	運営 (Operate)
A	完全分離発注 (従来方式)	設計請負	建設請負	維持管理業務委託等	運営業務委託等
B	維持管理・運営一体発注	設計請負	建設請負	指定管理者 又は 指定管理者+コンセッション併用	
C	設計・建設/維持管理・運営 それぞれ一体発注	PFI-BT 又は DB			指定管理者 又は 指定管理者+コンセッション併用
D	設計・建設・維持管理 一体発注	PFI-BTM 又は DBM			指定管理者又は 指定管理者+コンセッション 併用
E	設計・建設・維持管理・運営 一体発注	PFI-BTO 又は DBO			指定管理者又は 指定管理者+コンセッション併用

次点検討

優先検討

事業スキームの検討方針

- 前頁までの整理より、PFI-BTO又はDBOを基本としつつ、事業スキームの検討を行う。
- なお、検討にあたっては、民間事業者ヒアリングや有識者ヒアリングでも言及されているが、サッカークラブが運営に携わるか否か、基本設計を分離発注するか否によって、今後の事業の進め方が大きく異なってくるため、その論点を踏まえて、想定される事業スキームのパターンを整理する。

➤ 基本となる事業スキーム

PFI-BTO又はDBO
(設計・建設・維持管理・運営一体発注)



➤ スキーム検討における論点

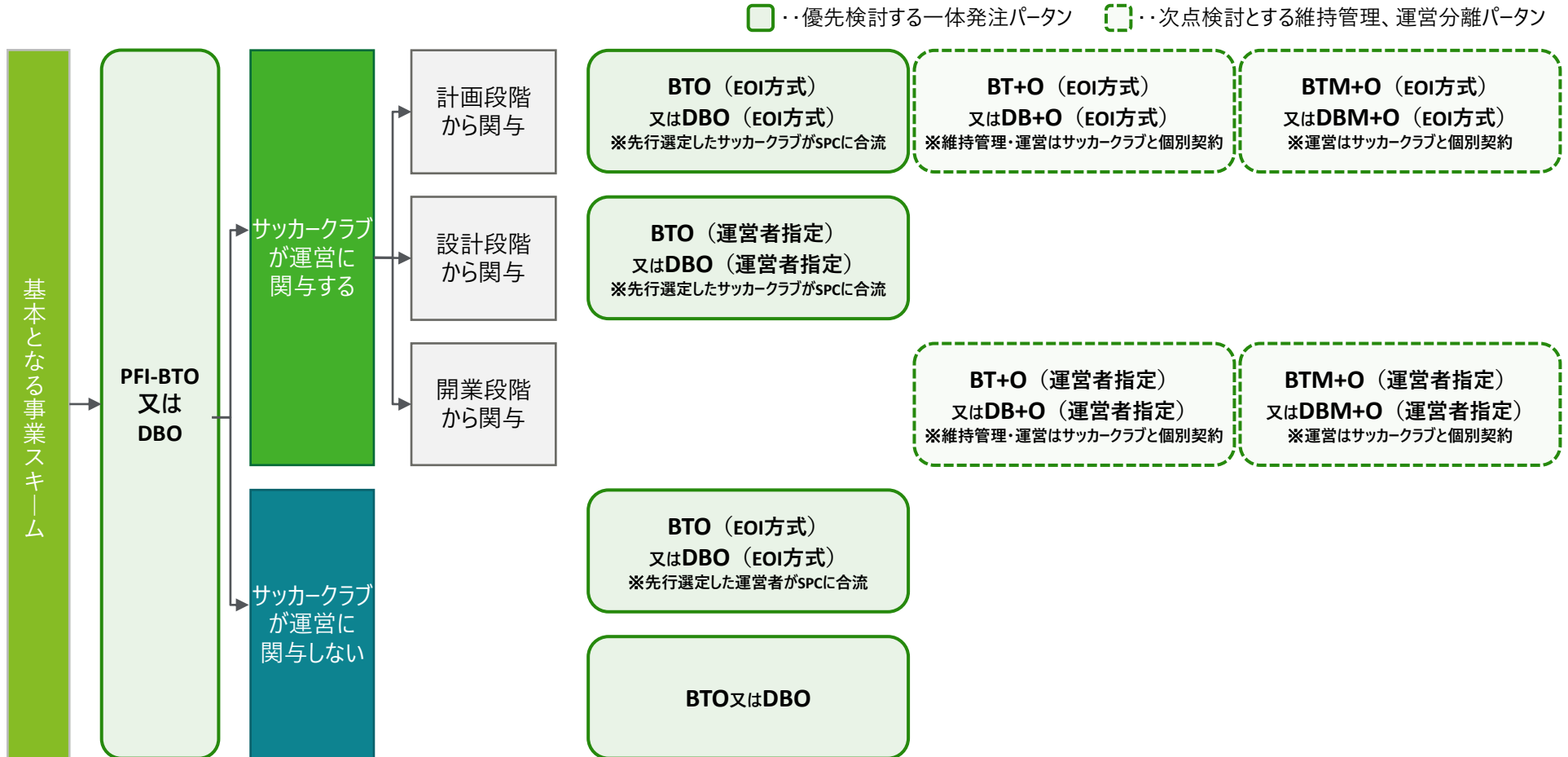
論点①
サッカークラブの立ち位置

論点②
基本設計の進め方

PFI-BTO又DBOはをベースとし、基本設計の進め方をどうするか、サッカークラブの立ち位置をどうするかこの2点を踏まえて、本事業において想定される事業スキームのパターンを整理する

事業スキームのパターン整理

- サッカークラブが運営に関与する場合は、計画段階、設計段階、開業段階のいずれかのタイミングより関与するパターンが想定される。
- サッカークラブが運営に関与しない場合は、一般的なBTO又はDBOのほか、運営者が計画段階から関与するEOI方式の併用が想定される。



基本的な考え方（1/2）

- 前述までの検討を踏まえて、整備にあたっての基本的な考え方を以下の通り整理した。
なお、これらの考え方は現段階での想定であり、次年度以降に検討の具体化を図っていくものとする。

配置の考え方

- 奥武山公園の現陸上競技場および補助競技場を含む約6.2haの範囲を対象地とし、スタジアム及び付属施設、将来拡張用地、立体駐車場、広場を整備する
- スタジアムは北側、広場は南側に配置し、広場及び壺川駅側の滞留スペースをできるだけ広く確保できる配置とする
- 広場とスタジアムは一体感を感じられるような配置とする
- 立体駐車場の配置と動線については、利用しやすさに配慮し計画する
- 天然芝フィールドへの日当たりに配慮した配置とする
- 近隣への騒音等に配慮した配置計画とする
- 段階整備の施工性に配慮した配置計画とする



スタジアムの考え方

- スタジアムは、Jリーグスタジアム基準に従った計画とする
- メインスタンドとバックスタンドの対面型2面スタンドとし、開業時から固定席で1万席を確保し、全体を屋根で覆う計画とする
- ゴール裏は将来拡張用地とし、将来的にスタンドを増設することで最終的に合計で2万席を固定席で確保可能な計画とする
なお、開業時からゴール裏にも芝生席等の応援スペースを確保し、サッカーの応援文化に適し、スタジアムの一体感を醸成可能な計画とする
- フィールドやスタンドを活用して、サッカー以外のスポーツ利用、そのほか幅広い世代が楽しめるイベント等を開催できる計画とする
- 飲食・物販のほか、試合時には多様な観客席としても活用される多目的な機能を導入することにより、年間を通じて賑わいを創出することができる計画とする。なお、スタジアム内の付属施設は、現行法令にて対応可能な規模（500㎡以内）を想定する
- スケルトン・インフィルの諸室にするなど、段階整備を見据えて可変性・拡張性を確保した計画とする
- 大型ビジョンは南サイドの将来拡張用地に設置し、全ての観客席から視認可能な計画とする
- 段階整備前後の競技環境に配慮し、適切な照明計画を検討する
- 選手ロッカーやウォームアップスペース等は、競技団体との協議を踏まえて、規模や配置等を検討する
- 視認性の高い立地特性を活かし、収益確保に資する広告の設置等を検討する

基本的な考え方（2/2）

- 前述までの検討を踏まえて、整備にあたっての基本的な考え方を以下の通り整理した。
なお、これらの考え方は現段階での想定であり、次年度以降に検討の具体化を図っていくものとする。

立体駐車場の考え方

- 立体駐車場は約330台程度を想定するが、付帯施設の機能等も踏まえて必要な台数は総合的に検討することとする
- 立体駐車場は、VIP、障がい者、スタジアム関係者等向けとし、試合日の一般利用は想定しない
なお、非試合日は一般利用向けに有料で開放することを想定する

広場の考え方

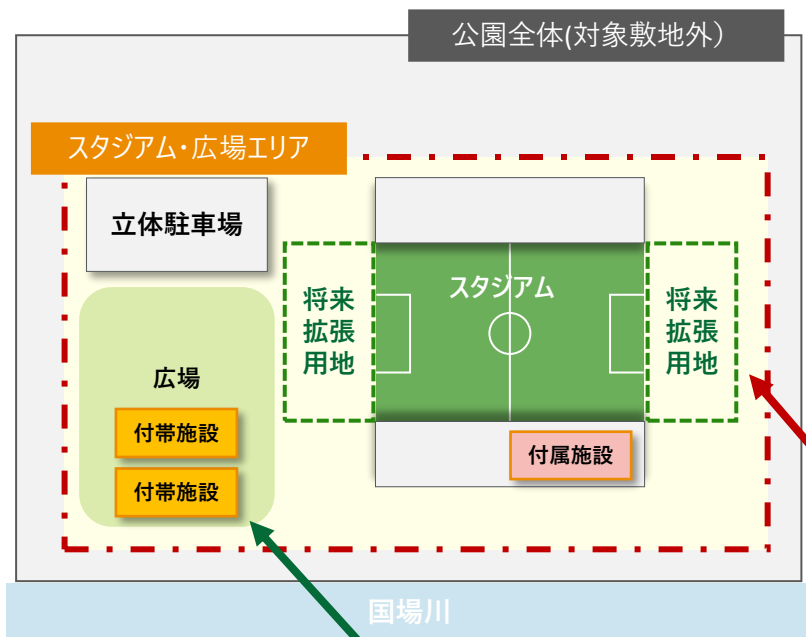
- 広場には民間提案によりスタジアムと連携し、集客や賑わい創出に繋がる機能を導入する
- 試合日にはスタンドと一体的な利用ができ、訪れた方が試合前後の時間に滞在し楽しめる空間とする
- 試合日以外も一般利用者が出入り可能な広場とし、年間を通じて気軽に訪れることができ、賑わい創出に繋がる計画とする
- 広場は人工芝とし、広場を囲む形でランニングスペース（イベント時は仮設店舗が設置可能な仕様）の設置を想定する
- 既存イベントにおける利活用にも配慮した計画とする
- 水泳プール前広場との連続性・一体性を確保した計画とする

その他外構の考え方

- 既存の植栽（ヤシ類など）を有効活用できる計画とする
- 既存の敷地内における高低差を踏まえ、経済性に配慮した地盤高さの設定を検討する

施設概要（案）

- ・ 前述の基本的な考え方を踏まえて、検討図の作成を行った。各検討図については次頁以降に掲載している。
- ・ スタジアムは、当初整備時は対面型2面スタンドの約10,200人収容とし、将来的に4面スタンドの約20,400人収容まで拡張可能な計画としている。
- ・ 広場は約1.6haの敷地面積となり、集客や賑わい創出につながる機能を誘致する想定となっている。



広場

■広場

敷地面積	約15,900㎡
用途	広場及び園路等の整備を想定

■民間事業者によって整備する施設

付帯施設	集客や賑わい創出につながる機能を誘致
------	--------------------

※ 付帯施設が500㎡を超える場合は、特別用途地区又は地区計画による用途緩和が必要

スタジアム

■サッカースタジアム

規模・構造	地上6階建て、RC造又はS造
競技スポーツ	サッカー・ラグビー併用

当初整備時	収容人数	約10,200人（固定席） + 芝生席
	延床面積	約21,900㎡
	スタンド形状	対面型2面スタンド（サイドスタンドは芝生席のみ）
	屋根形状	現行スタジアム基準に従い、全ての観客席及びコンコースへの屋根設置が可能な計画とする

段階整備後	収容人数	約20,400人（固定席）
	延床面積	約40,200㎡
	スタンド形状	4面スタンド
	屋根形状	段階整備時点スタジアム基準に従う

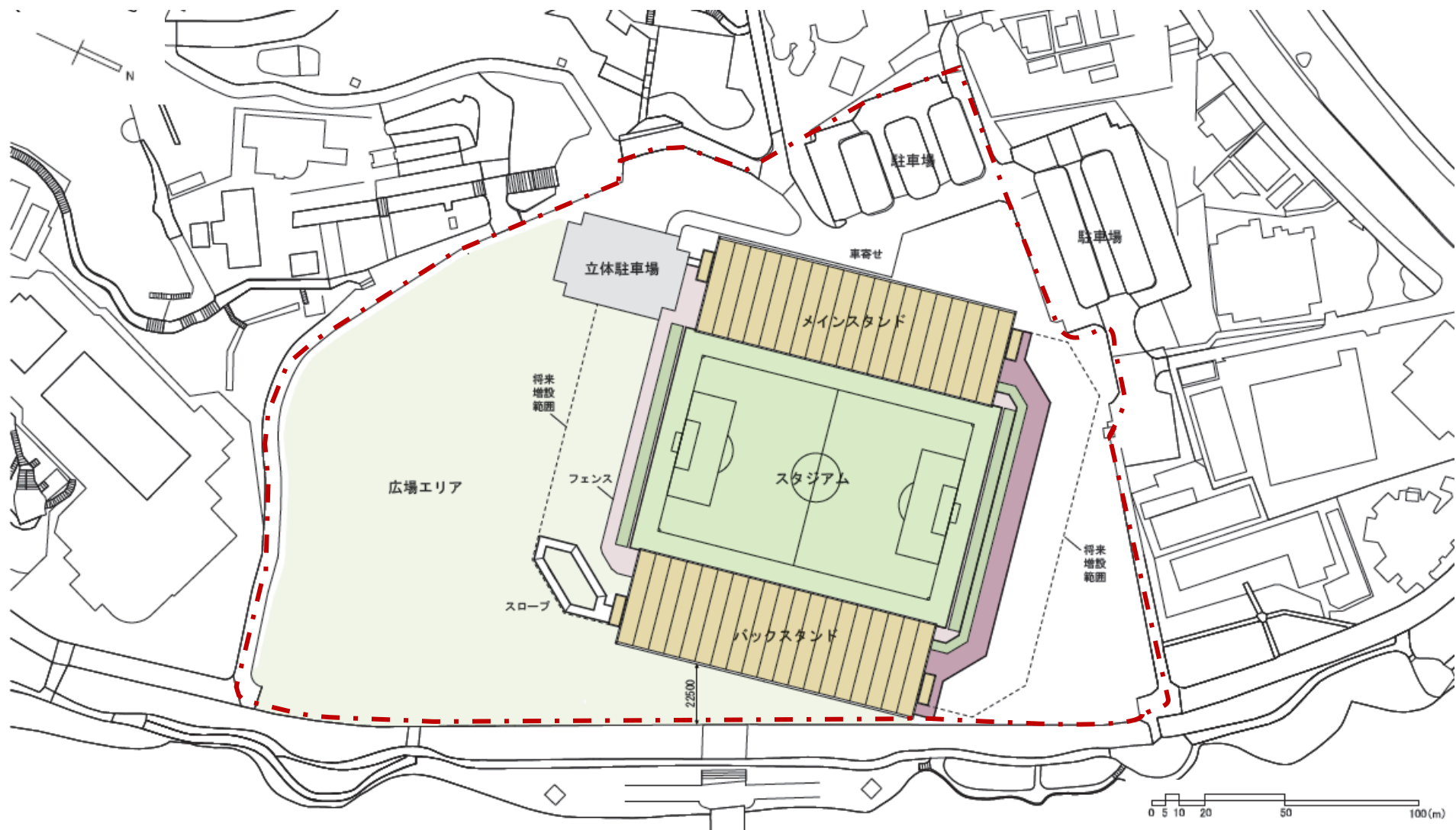
■サッカースタジアムと一体整備する施設

立体駐車場	約330台収容
付帯施設	スタジアム内の飲食店、ショップ等

- ※ 当初整備時にはメイン・バックスタンドのみで1万人収容を確保することを想定
- ※ 観客席は面積不算入としているが、協議によっては算入となる可能性がある点に留意
- ※ 立体駐車場は試合時における一般利用は想定しない。（常時は有料で一般開放を想定）

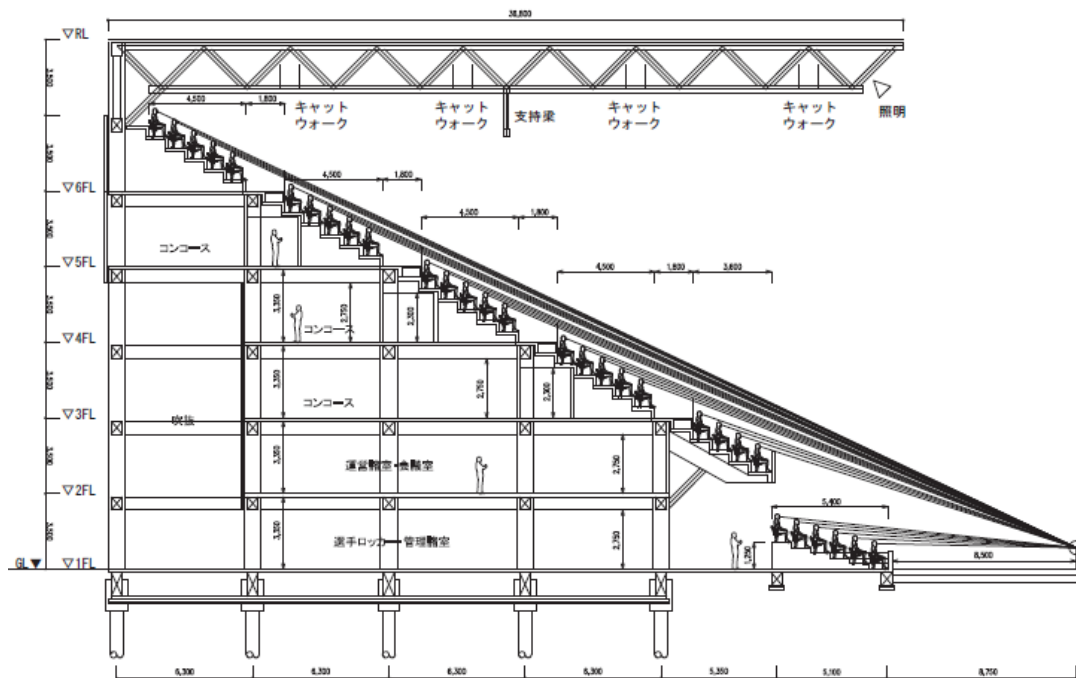
配置図

- メインスタンドを西側、バックスタンドを東側とし、北サイドはコンコースで繋げスタンド間の行き来が可能な計画としている。
- また、スタジアムの配置をできる限り北西に寄せることで、南側広場エリアと壺川駅側の滞留スペースを広く確保できるよう配慮している。

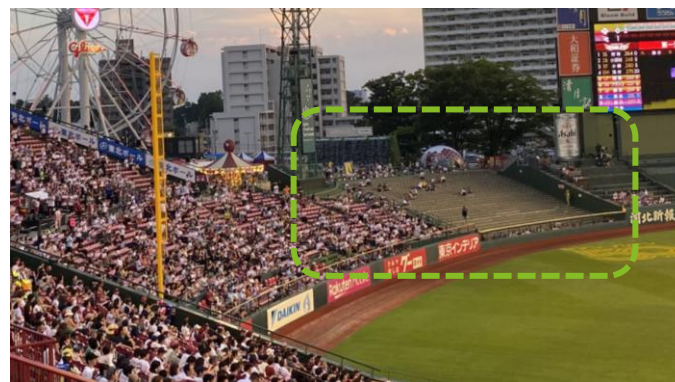


断面図（段階整備前）

- メインスタンド、バックスタンドは固定席とし、全体を屋根で覆う計画としている。
- 北サイドは2階席まで、南サイドは1階席まで階段状の芝生席を当初から整備する計画としている。

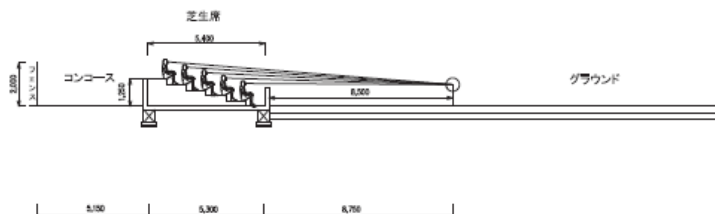


階段状の芝生席イメージ（楽天モバイルパーク宮城）

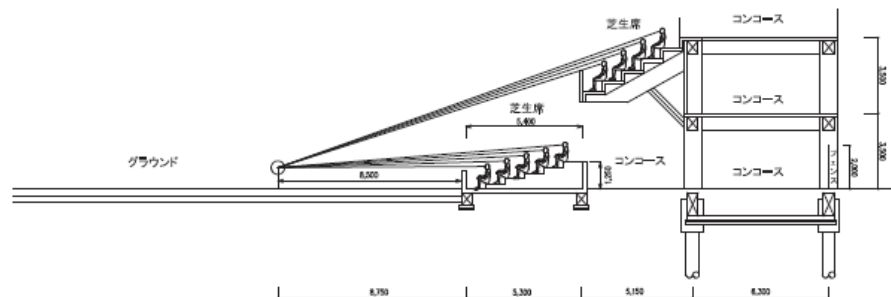


出所：沖縄県撮影

短手断面図：メインスタンド ※バックスタンドはメインスタンドと同形状



長手断面図：南サイドスタンド



長手断面図：北サイドスタンド

VFM算定結果

- 令和5年度の検討案で収支計算を行った結果、収容人数及び延床面積が減少したことにより、当初の整備事業費が大幅に縮減されることとなり、結果として、PFI-LCCの運営期間の累計収支及び事業費全体の金額規模が小さくなるため、現基本計画案に比べVFMは0.3ポイント高くなり6.8%となった。

	現基本計画案 (R4算定)		R5年度VFM	
	20,000人収容		10,200人収容	
	PSC	PFI-LCC	PSC	PFI-LCC
整備事業費	213億円	192億円	116億円	104億円
建設期間収支	▲221億円	▲156億円	▲121億円	▲86億円
(運営単年度収支)	(▲1.6億円)	(▲5.2億円)	(▲1.5~1.6億円)	(▲3.4~3.5億円)
運営期間累積収支	▲23億円	▲80億円	▲24億円	▲52億円
事業期間累積収支	▲244億円	▲234億円	▲145億円	▲138億円
事業費	267億円	258億円 【PSC対比▲9億円】	145億円	138億円 【PSC対比▲7億円】
事業費 (現在価値割引後)	234億円	218億円 【PSC対比▲15億円】	137億円	128億円 【PSC対比▲9億円】
VFM (20年)	-	6.5%	-	6.8%

各検討段階におけるポイント

- ・ 次年度以降は、はじめにこれまでの検討内容を踏まえ、関係者との調整、合意形成を図った上で、現基本計画を更新・公表することを想定する。
- ・ その後、新たな基本計画を基に、改めて民間活力導入可能性調査を実施し、事業者公募の準備に進むことを想定する。

	現基本計画の更新	民間活力導入可能性調査	実施方針・事業者公募	事業実施
取組概要	R5年度検討業務までの内容を踏まえて、計画を改定	民間事業者との意見交換を踏まえて、官民連携スキーム、双方の役割分担等を整理	県が想定する事業概要を実施方針として整理・公表したうえで、事業者公募を実施	契約締結後、選定事業者により新スタジアム及び広場の施設整備、運営を実施
考慮すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ■ 民間活力導入可能性調査で民間事業者と効率的に意見交換を行うため、県として目指す方向性、民間活力の導入に期待すること等を計画に落とし込んでおくことが必要 ■ 運営者を先行して選定する場合や、基本設計を先行して発注する場合は、基本計画の改定と並行して判断が必要 ■ 関係者（那覇市、クラブチーム等）とは現基本計画の更新の際に調整、合意形成が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 民間活力の導入可能性を検討する段階までに、資金調達の目途を立てておくことが必要 ■ 民間収益事業に関する事業方針（想定する規模、機能等）を具体化しておくことが必要 ■ 民間にとっても経済合理性のある事業スキーム、事業計画とすることが必要 ■ 本事業におけるクラブチームの位置づけについては明確にしておくことが必要 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 各種法手続きは、現基本計画の更新・民間活力導入可能性調査と並行して行い、事業者公募までに完了することが必要 ■ 実施方針を早期に公表することで、民間事業者に十分な準備期間を提供し、それに対する意見等を聴取することで、より効率性・実効性の高い事業条件の設定が可能 ■ 公募の公平性・競争性を確保でき、複数のコンソーシアムによる入札が見込める要件設計が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 将来的な段階整備を見据えて、合理的かつ経済的な施設計画を検討 ■ 段階整備は、大規模修繕の時期等を考慮し、適切な実施時期を検討 ■ 公園全体や河川空間、周辺地域への波及に向けて、県からは継続的に実務的な支援を実施 ■ スタジアム以外の施設における管理・運営者とも協力体制を構築し、エリアマネジメントを実施

今後の検討方針

- 今後は本調査を踏まえ、主要関係者等との合意形成を図ったうえで、基本計画の改定を行うことを想定する。
- なお、事業スキームや資金調達、法手続きへの対応等については、事業者公募に向けて引き続きの検討が必要である。

基本計画の改定

本調査において合理性が確認された段階整備の方針等について、新たな基本計画に盛り込むための具体化を行い、パブリックコメント等で集まった意見については十分に考慮し、検討へ反映する必要がある

事業スキームの精査

事業範囲や発注方式、官民双方の役割分担、事業スケジュール等の精査を行う。特に、基本設計を分離発注することの要否、サッカークラブの立ち位置の明確化、コンセッション方式併用の可能性については検討を深める必要がある

資金調達の目途立て

民間活力導入可能性の検討に向けて、県側で行う資金調達の方法と金額、民間側で資金調達が必要な金額を整理し、官民双方における資金調達の目途を立てる必要がある

関係者間の合意形成

基本計画の改定における方針確認および調整を要する法規制等に関して、主要関係者（那覇市、スポーツ団体、施設管理者等）との認識共有と合意形成を図り、協力して取り組むべき事項について順次連携して着手する

Jリーグ規格スタジアム整備に係るPFI手法導入調査
報告書（概要版）

発行：沖縄県

〒900－8570 沖縄県那覇市泉崎1-2-2

<https://www.pref.okinawa.jp/>

制作編集：沖縄県 文化観光スポーツ部 MICE推進課

電話番号：098－866－2708

編集協力：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・
有限責任監査法人トーマツ共同企業体
