

(仮称)うるま市総合アリーナ整備運営事業 マーケットサウンディング調査 結果概要

うるま市では、施設の老朽化、スポーツ環境のニーズの変化への対応、防災機能の強化を目的に、具志川総合体育館の再整備をPFI手法により実施することを予定しています。

このたび、本事業に対してより多くの事業者に関心を持っていただくとともに、優れた提案をいただくため、本事業への参画を検討している事業者との対話を行う場としてマーケットサウンディング調査を実施しましたので、結果概要を公表します。

調査にご協力いただいた民間事業者の皆様に改めて御礼申し上げます。

1 実施概要

| | |
|----------|--|
| 参加事業者の募集 | <ul style="list-style-type: none">市ホームページに実施概要を掲載し、参加事業者を公募令和5年11月29日に実施した「(仮称)うるま市総合アリーナ整備運営事業 事業者向け説明会」において周知 |
| 対象事業者 | <ul style="list-style-type: none">現時点で、本事業に構成員又は協力企業として参加する意思のある民間事業者等 ※金融機関は上記の限りではありません。 |
| 実施方法 | <ul style="list-style-type: none">事前に対話項目を送付の上、当日は対面又はオンラインにて実施1事業者ごとに市との個別対話形式で実施 ※アドバイザー業務受託者の同席あり |
| 実施期間 | <ul style="list-style-type: none">令和5年12月5日(火)～12月20日(水) |

2 参加事業者

計20者

(業種別：設計・建設10、管理運営4、金融3、その他3)

3 主な意見とそれを踏まえた市の対応方針（案）

(1) 参加資格要件、市内・市外事業者の協働

| 主な意見 | 市の対応方針（案） |
|---|---|
| 市内事業者が代表企業を担う場合の加点の程度によっては、市外事業者の参加を阻害する要因になる。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 市内事業者の育成を重視する観点から、市内事業者が代表企業を担う場合の加点措置を設けます。 ・ ただし、市外事業者が代表企業を担うグループの参加の阻害要因とならないよう、<u>全体の配点バランスを考慮した加点水準</u>とします。 ・ 市内事業者数よりも、市内事業者への最終請負額を重視した評価基準とすることを検討します。 ・ 明確な加点基準の設定や、事業開始後のモニタリング・ペナルティ設定等について引き続き検討します。 |
| 融資の可否を検討する中で、市内事業者が代表企業を担うことについて若干の懸念がある。 | |
| 市内事業者が代表企業を担う場合の加点措置は、市内事業者が PFI 事業の経験を積む機会という点で望ましい。 | |
| 「地域経済への貢献」の評価項目の中で、下請・再委託を含む市内事業者への発注を評価するとあるが、基準は明確にしてほしい。 | |
| 市内事業者の発注について、提案時の金額や割合が事業開始後もきちんと守られるよう手当てが必要。 | |

(2) 基本設計の先行実施

| 主な意見 | 市の対応方針（案） |
|--|--|
| 基本設計の変更を提案する可能性を踏まえ、基本設計はシンプルなものとするのが望ましい。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 現在実施中の基本設計業務や公募資料作成への反映を検討します。 |
| 基本設計からの変更が認められない部分は公募資料できちんと明記してほしい。 | |

(3) 物価高騰への対応

| 主な意見 | 市の対応方針（案） |
|---|--|
| 直近の急激な物価高騰を考慮すると、現在想定されている事業費では足りないのではないかと。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ これまでお示ししている事業費の目安は、基本計画策定時点で類似施設を参考に概算したものです。今後、基本設計や直近の物価高騰を踏まえ、精査を行います。 ・ 適切な物価スライド条項の設定を検討します。 |
| 近年、公共事業の不調が多発していることを踏まえ、適正な事業費を設定いただきたい。 | |

(4) 効果的かつ効率的な維持管理・運営

| 主な意見 | 市の対応方針（案） |
|---|--|
| 開館時間や利用料金の設定は、事業者の創意工夫の発揮が可能となる余地を残して設定いただきたい。 | ・ 引き続き検討します。 |
| 光熱水費は、新施設の場合、事前に予測することが困難なため、当初数年間は実費精算とする期間を設けることが考えられる。 | ・ 当初数年間は実費精算とし、その期間の実績額を参考に残りの期間の基準額を定める方向で詳細を検討します。 |

(5) 賑わい創出に寄与する自由提案（付帯施設の設置等）

| 主な意見 | 市の対応方針（案） |
|--|--|
| 必須提案としていただいて構わない。 | ・ 事業者からは様々な意見が聞かれましたが、参加のハードルになるおそれがある点や、直近の物価高騰等を踏まえ、提案の必須・任意の取扱いや加点の水準等について引き続き慎重に検討します。 |
| 任意提案としても、加点されるのであれば事業者から見ると必須提案とさほど変わらなくなる。 | |
| 付帯施設の設置を必須提案とすると、事業者の参加ハードルは高くなる。 | |
| 付帯施設の設置が提案に含まれる場合、その業態等を勘案して慎重に融資を検討することとなる。 | |

(6) 公園管理事務所棟の利活用

| 主な意見 | 市の対応方針（案） |
|---|---|
| この機会を逃すと、単独での利活用は困難と思われるため、必須提案として積極的に利活用を図るべき。 | ・ 事業者からは様々な意見が聞かれましたが、アリーナの供用開始後に利活用の予定がない公園管理事務所棟の有効活用を図る必要があり、一定の実現可能性も確認されたことから、積極的に提案を求めていく方向で詳細を検討します。 |
| 任意提案の方が望ましい。 | |
| 解体を含め任意提案とすることが望ましい。 | |
| 利活用の方策は様々想定される。 | |
| 利活用は困難である。 | |

(7) 官民のリスク分担

| 主な意見 | 市の対応方針（案） |
|------------------------------------|--------------|
| 物価上昇への手当てをしっかりとっていただきたい。 | ・ 引き続き検討します。 |
| 金利上昇が見込まれることを踏まえたリスク分担の設定を希望する。 | |
| コロナ禍のような社会情勢が発生した場合の取扱いを明確に定めてほしい。 | |

(8) その他

優先交渉権者決定基準、個別の業務内容、事業者公募・選定のスケジュール等について意見交換を行いました。

4 今後の進め方

今回いただいたご意見を参考に、事業者公募資料の作成等の準備を進めます。

なお、事業スケジュール（予定）については、公募等の条件整理に時間を要するため、11月29日に実施した事業者向け説明会から以下のとおり変更させていただきますのでご了承ください。

| | 変更前 | 変更後 |
|--------------------|---------|----------|
| 基本設計の完了 | 令和6年1月 | 令和6年3月 |
| 実施方針等の公表 | 令和6年3月 | 令和6年4月下旬 |
| 募集要項等の公表 (公募開始) | 令和6年6月 | 令和6年7月 |
| 提案書類締切 | 令和6年10月 | 令和7年1月 |
| 優先交渉権者の決定 | 令和6年12月 | 令和7年3月 |
| 契約締結 | 令和7年3月 | 令和7年7月 |