

うるま市総合体育館整備運営事業  
特定事業の選定

令和6年10月31日

うるま市

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号。以下「PFI 法」という。）第 7 条の規定に基づき、うるま市総合体育館整備運営事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、PFI 法第 11 条第 1 項の規定により、特定事業の選定にあたっての客観的評価の結果を公表する。

令和 6 年 10 月

うるま市長 中村 正人

## 目 次

第1	事業概要	1
1	事業内容に関する事項	1
2	事業の目的	1
3	事業の内容	1
4	公共施設等の概要	6
第2	事業の評価	8
1	評価方法	8
2	定量的評価	8
3	定性的評価	10
4	総合評価	11



## 第1 事業概要

### 1 事業内容に関する事項

- (1) 事業名称  
うるま市総合体育館整備運営事業
- (2) 公共施設等の管理者の名称  
うるま市長 中村 正人

### 2 事業の目的

市の具志川運動公園に位置する具志川総合体育館は、1981年（昭和56年）に建設され、これまで市民のスポーツ・レクリエーション活動の場として長い間親しまれてきた。一方、整備から40年以上が経過し、施設の老朽化が進むとともに、耐震性能も十分でないことから、利用者の安全性・利便性を確保するため、再整備が必要な状況にある。再整備の際には、多様化・高度化しているスポーツ環境のニーズに対応するとともに、近年多発している災害等に備えて防災機能も有することが求められる。

市では、本事業の実施に関し、これまで2019年（平成31年）に「うるま市具志川総合体育館等建替基本構想」を策定し、2022年（令和4年）に「（仮称）うるま市総合アリーナ整備基本計画」を策定した。当該基本計画は、新アリーナを市民の健康増進と地域活性化に寄与するスポーツ拠点とすること、平日は健康づくりや交流の場として多くの市民が利用し、週末は各種スポーツやスポーツ以外のイベントで市内外の人々が集まり、賑わいを創出する場となる施設を目指すこと、災害発生時には人々の安心・安全を守る防災拠点としての役割が期待されることから、基本コンセプトとして「うるまの“元気”を生み、“もしも”を守る拠点（仮称）うるま市総合アリーナ」を掲げている。また、多様なスポーツへの関わりを通じて心身ともに健康になる施設、様々な災害に対応した人々の安心・安全を守る施設、交流を促進し地域の活性化につながる施設を整備方針として、スポーツ振興機能、健康増進機能、防災機能、交流・地域活性化機能を導入すべきとしている。

その後、市は、2023年度（令和5年度）に「（仮称）うるま市総合アリーナ基本設計業務」を実施し、災害発生時における必要な防災設備の整理等を行った。

本事業は、うるま市総合体育館の設計・建設及び維持管理・運営と、具志川運動公園内の既存体育施設及び公園施設の維持管理・運営をPFI法に基づき実施するものである。市は本事業の実施に当たって、民間の資金、創意工夫、技術的能力及び経営能力を活用することにより、効果的かつ効率的に施設を整備するとともに、事業期間を通じたサービスの向上を図り、安定的かつ継続的に各施設を維持管理・運営することを目指す。

### 3 事業の内容

#### (1) 対象施設

##### ア 本施設等

- (ア) 本施設
  - a うるま市総合体育館（以下「新体育館」という。）
  - b 周辺の園地（以下「公園」という。）
- (イ) 具志川運動公園内の既存体育施設
  - a 具志川多種目球技場
  - b 具志川野球場

c 具志川ドーム

d 具志川庭球場

- (ウ) その他の公園施設（下記イに掲げるもの及び本事業の範囲外で市が解体・撤去する施設（以下「解体対象施設」という。）を除く。）

イ 提案対象施設

- (ア) 公園管理事務所棟

- (イ) 選定事業者が収益事業の実施のために任意で設置する施設（以下「自由提案施設」という。）

(2) 事業方式

本事業のうち、本施設に関しては、PFI 法に基づき本事業を実施する者として選定された事業者（以下「選定事業者」という。）が設計・建設を行った後、市に所有権を移転し、事業期間にわたって維持管理・運営を行う BTO (Build Transfer Operate) 方式によって実施する。

具志川運動公園内の既存体育施設及びその他の公園施設（本施設とこれらの施設を総称して、以下「本施設等」という。）に関しては、選定事業者が本施設と一体的に維持管理・運営を行う O (Operate) 方式によって実施する。

なお、本事業の実施に当たり、市は選定事業者を本施設等の指定管理者として指定する予定である。

また、選定事業者は、公園管理事務所棟の利活用方法を提案し、公園利用者の利便性向上等に資する取組みを行う公園管理事務所棟の利活用業務を実施する。

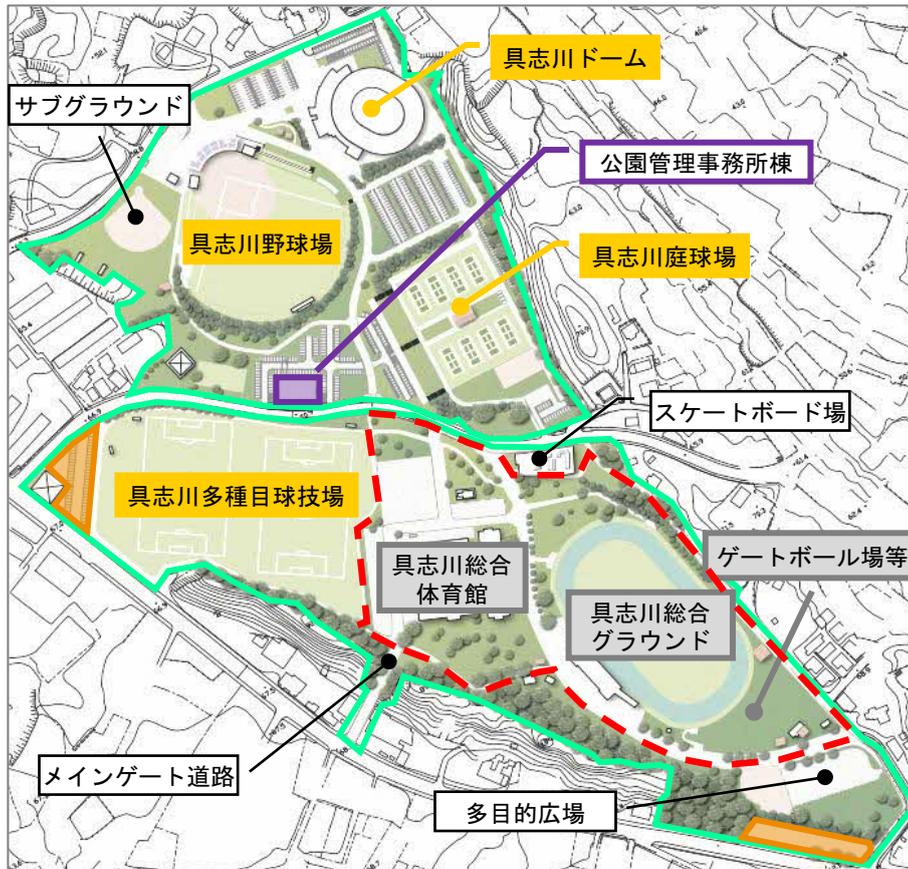
このほか、選定事業者は任意提案として、独立採算により自由提案施設を設置して行う収益事業（以下「自由提案事業」という。）を実施することができる。ただし、この自由提案事業は提案があれば可能とするものであり、実施を義務づけるものではない。

市は選定事業者に公園管理事務所棟の管理許可を付与するとともに、市が指定する範囲内で自由提案施設の設置に係る許可を付与する予定である。その場合、選定事業者は事業期間内に自由提案施設を解体・撤去するとともに、公園管理事務所棟を原状回復のうえ市に返還しなければならない。

表1 本事業の対象施設と事業方式

対象施設		下図該当箇所	PFI-BTO	PFI-O	指定管理	管理許可	設置許可
本施設等	本施設		○		○		
	具志川運動公園内の既存体育施設			○	○		
	その他の公園施設			○	○		
提案対象施設	公園管理事務所棟			○		○	
	自由提案施設設置可能範囲(任意)※	 					○
廃止・解体対象施設			市が解体・撤去(本事業の対象外)				

【対象施設等の位置関係】



※ただし、自由提案施設を新体育館内に設置することは不可とする。

### (3) 事業期間及び事業スケジュール

事業期間は、事業契約の締結日から2045年（令和27年）3月末日までとする。  
また、市が想定する本事業の標準的なスケジュールは次のとおりである。

表2 本事業の標準的なスケジュール

事業契約の締結	2025年（令和7年）9月
設計・建設期間（本施設引渡し期限2029年（令和11年）9月28日）	2025年（令和7年）10月 ～2029年（令和11年）9月
設計期間	2025年（令和7年）10月 ～2026年（令和8年）9月
新体育館の建設期間	2026年（令和8年）10月 ～2029年（令和11年）9月
公園の建設期間	2028年（令和10年）7月 ～2029年（令和11年）9月
（参考）具志川総合グラウンドの解体・撤去工事	2024年（令和6年）11月 ～2025年（令和7年）3月
（参考）具志川総合体育館の解体・撤去工事	2026年（令和8年）4月 ～2026年（令和8年）12月
（参考）メインゲート道路工事（市の施工範囲）	2027年（令和9年）4月 ～2028年（令和10年）3月
開業準備期間	2029年（令和11年）9月 ～本施設の供用開始の日の前日
本施設の供用開始	2029年（令和11年）12月21日までの 選定事業者が提案する日
維持管理・運営期間（約16年間）	2029年（令和11年）4月1日 ～2045年（令和27年）3月末
本施設の維持管理・運営期間	本施設の供用開始の日 ～2045年（令和27年）3月末
具志川運動公園内の既存体育施設及びその他の公園施設の維持管理・運営期間	2029年（令和11年）4月1日 ～2045年（令和27年）3月末

### (4) 業務内容

選定事業者が行う業務は次のとおりとする。

#### ア 統括管理業務

- (ア) 市との調整業務
- (イ) 全体マネジメント業務
- (ウ) 財務状況報告業務
- (エ) 文書管理業務
- (オ) その他関連業務

#### イ 設計業務

- (ア) 事前調査業務
- (イ) 設計業務

(ウ) その他関連業務

ウ 建設業務

(ア) 建設工事業務

(イ) 什器備品等調達設置業務

エ 工事監理業務

オ 開業準備業務

(ア) 運営体制の確立業務

(イ) 供用開始前の予約受付業務

(ウ) 供用開始前の広報活動業務

(エ) 開館式典の支援及び内覧会等の実施業務

(オ) 開業準備期間中の本施設の維持管理業務

カ 維持管理業務

(ア) 建築物等保守管理業務

(イ) 建築設備保守管理業務

(ウ) 屋外施設保守管理業務

(エ) 植栽等維持管理業務

(オ) 什器備品等保守管理業務

(カ) AED リース契約及び保守管理業務

(キ) 清掃業務

(ク) 環境衛生管理業務

(ケ) 警備業務

(コ) 施設修繕及び更新業務

キ 運營業務

(ア) 受付業務

(イ) 利用料金の収受及び還付業務

(ウ) 問合せ対応業務

(エ) 施設管理業務

(オ) 広報・誘致業務

(カ) 総務業務

(キ) 備品等の貸出・管理業務

(ク) トレーニング指導・健康相談業務

(ケ) 大会・イベント等運営支援業務

(コ) プールの監視業務

- (#) プールの水質管理業務
- (シ) 災害時初動対応業務
- (ス) 駐車場・駐輪場管理業務
- (セ) 自動販売機設置・運営業務
- (ソ) 自主事業・提案プログラム等業務
- ク 提案対象施設関連業務
  - (7) 公園管理事務所棟の利活用業務
  - (イ) 自由提案事業（任意）

#### 4 公共施設等の概要

##### (1) 立地条件

本事業の対象地の主な立地条件等は、表 3 のとおりである。

表 3 立地条件

所在地		沖縄県うるま市字大田 427 番地ほか
敷地面積		208,000 m <sup>2</sup>
用途地域等	用途地域指定	用途未指定地域
	容積率	200%
	建蔽率	60%
	特定用途制限地域	集落環境保全地区 (幹線道路沿道地区(県道 10 号線沿道幅員 25m))
	防火地域	指定なし
景観計画	高さ制限	「うるま市景観計画ガイドライン」に基づき、事業用地では、建築物の最高高さ並びに工作物(煙突、鉄塔等)の最高高さは 12m 以下に制限される。基準を超えて建築を行おうとする場合は、うるま市景観条例第 14 条に基づき、建築物の高さの最高限度の緩和申請が必要となる。
	緑地率等	緑地率 20%以上又は緑被率 30%以上 県道 10 号線に面する部分の緑視率 15%以上
接道		西側：県道 10 号線(幅員 16m) 東側：市道 223 号線(幅員 12m)

##### (2) 施設構成

###### ア 整備対象施設

本事業で整備対象とする施設の概要は、表 4 のとおりである。

表 4 整備対象施設構成

区分			概要
本施設	新体育館	アリーナ	メインアリーナ(バスケットボールコート 3 面、観客席、ランニングコース、器具庫)、サブアリーナ(ハンドボールコート 1 面、器具庫)、放送室・映像処理室、中会議室兼審判員控室、更衣室

区分		概要
	プール	メインプール（国内プールA）、幼児用プール、プール更衣室・採暖室、監視員室・救護室、器具庫
	トレーニング室・多目的室	トレーニング室、多目的室（4室）、多目的室・トレーニング室器具庫
	その他諸室	休憩スペース、医務室、トイレ、キッズルーム、授乳室、防災備蓄倉庫、受付・管理事務室、応接室、小会議室、機械室、電気室、非常用発電機室 等
公園		広場、駐車場、園路 等

#### イ 維持管理・運営対象施設

本事業で維持管理・運営の対象とする施設の概要は、表5のとおりである。

表5 維持管理・運営対象施設の概要

施設名称		概要
本施設		表4のとおり
既存体育施設	具志川多種目球技場	運動施設面積：26,627 m <sup>2</sup> 建築年月：2008年（平成20年）3月 施設詳細：サッカー2面
	具志川庭球場	運動施設面積：8,200 m <sup>2</sup> 建築年月：1997年（平成9年）3月 施設詳細：全候型8コート・夜間照明
	具志川野球場	運動施設面積：15,103 m <sup>2</sup> 建築年月：1984年（昭和59年）3月 施設詳細：両翼97 m <sup>2</sup> ・中堅120m、4,300人収容 （メインスタンド1,500人、内外野スタンド2,800人）
	具志川ドーム	運動施設面積：4,859 m <sup>2</sup> 構造：鉄筋コンクリート造、地上1階建て 建築年月：2009年（平成21年）2月 施設詳細：少年野球・ソフトボール1面・フットサル2面等、相撲場
その他の公園施設（主要なもの）	サブグラウンド	運動施設面積：3,400 m <sup>2</sup> 建築年月：1991年（平成3年）4月
	スケートボード場	運動施設面積：657 m <sup>2</sup> 建築年月：2005年（平成17年）1月
	多目的広場	運動施設面積：4,554 m <sup>2</sup> 建築年月：2024年（令和6年）4月

## 第2 事業の評価

### 1 評価方法

#### (1) 選定の基準

本事業をPFI方式として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担額の軽減が期待できること、又は市の財政負担額が同一の水準にある場合においてサービス水準の向上が期待できることを選定の基準とした。

#### (2) 定量的な評価

市が自ら実施する場合の市の財政負担額とPFI方式により実施する場合の市の財政負担額の総額を算出のうえ比較し、これを現在価値に換算し比較することで定量的な評価を行った。

#### (3) 定性的な評価

本事業をPFI方式で実施する場合の定性的な評価を行った。

### 2 定量的評価

#### (1) 定量的評価の前提条件

本事業において、市が自ら実施する場合の市の財政負担額とPFI方式により実施する場合の市の財政負担額との比較を行うにあたり、その前提条件を表6のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は、VFMを算定する上で、市が独自に設定したものであり、公募における実際の応募者の提案内容を制約するものではなく、また一致するものでもない。

表 6 定量的評価の前提条件

項目	市が自ら実施する場合	PFI 方式により実施する場合	算出根拠
設計・建設 工事監理 業務に係る 費用の 算出方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計費</li> <li>建設費（建設工事、什器備品等調達設置）</li> <li>工事監理費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計費</li> <li>建設費（建設工事、什器備品等調達設置）</li> <li>工事監理費</li> <li>建中金利</li> <li>割賦金利</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市が自ら実施する場合 <ul style="list-style-type: none"> <li>設計業務、建設業務、工事監理業務に係る費用は、基本設計及び物価変動、落札率を鑑みて設定</li> <li>開業準備業務、維持管理業務、運営業務に係る費用は、類似施設実績及び既存体育施設の実績等を勘案し、物価変動を鑑みて設定</li> </ul> </li> <li>○PFI 方式により実施する場合 <ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者による創意工夫の発揮により一定割合のコスト縮減が実現するものとして設定</li> </ul> </li> </ul>
開業準備・ 維持管理・ 運営業務に 係る費用の 算出方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>開業準備費</li> <li>維持管理費</li> <li>運営費</li> </ul>	同左	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市が自ら実施する場合</li> <li>○PFI 方式により実施する場合</li> </ul>
資金調達に 係る費用の 算出方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>補助金</li> <li>起債</li> <li>一般財源</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>補助金</li> <li>起債</li> <li>自己資本</li> <li>市中銀行借入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市が自ら実施する場合 <ul style="list-style-type: none"> <li><b>【補助金】</b></li> <li>補助金条件を踏まえて設定</li> <li><b>【起債】</b></li> <li>充当率： <ul style="list-style-type: none"> <li>一般補助施設整備等 75%または100%</li> <li>集約化・複合化事業債 90%</li> <li>公共事業債 90%</li> </ul> </li> <li>償還期間：20年（据置1年）</li> <li>償還方法：元金均等方式</li> <li>利率：1.1%または1.4%</li> </ul> </li> <li>○PFI 方式により実施する場合 <ul style="list-style-type: none"> <li><b>【補助金・起債】</b></li> <li>市が自ら実施する場合と同様に設定</li> <li><b>【市中銀行借入条件】</b></li> <li>返済期間：15年</li> <li>利率：市中銀行からのプロジェクトファイナンスを想定し設定</li> </ul> </li> </ul>
その他の 費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>起債利息</li> <li>事業実施に係る市側の費用</li> <li>リスク調整費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>起債利息</li> <li>市中銀行借入利息</li> <li>公租公課</li> <li>SPC 経費</li> <li>税・配当</li> <li>事業実施に係る市側の費用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市自ら実施する場合 <ul style="list-style-type: none"> <li>事業実施に係る市側の費用として、市と設計者・施工者等の関係機関を調整するアドバイザー経費や、市側担当者の人件費を計上</li> <li>民間事業者が負担するリスクに市が対応した場合に係る費用の想定額</li> </ul> </li> <li>○PFI 方式により実施する場合 <ul style="list-style-type: none"> <li>事業実施に係る市側の費用として、PFI 方式実施に係るアドバイザー費及びモニタリング費、市側担当者の人件費を計上</li> </ul> </li> </ul>

共通条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業期間 : 設計・建設期間 4 年、開業準備期間 3 か月 維持管理・運営期間 16 年(本施設は 15 年 3 か月)</li> <li>・割引率 : 1.32% (直近の国債金利を勘案して設定)</li> <li>・物価上昇率: 割引率において考慮</li> </ul>
------	--

※市が自ら実施する場合については、指定管理者制度を想定して算定した。

※利用料金収入は、市が自ら実施する場合は市、PFI 方式により実施する場合は民間事業者が得るものとして算定した。PFI 方式により実施する場合の利用料金収入は、民間事業者による創意工夫の発揮により、一定の増加が得られるものとして算定した。

**(2) 算出方法及び評価結果**

上記の前提条件を基に、市が自ら実施する場合の市の財政負担額と PFI 方式として実施する場合の市の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額で比較した。結果は次のとおりである。

市が自ら実施する場合	PFI 方式により実施する場合
100	94.15

**3 定性的評価**

本事業を PFI 方式により実施した場合、次のような定性的な効果が期待できる。

**(1) 民間事業者の創意工夫を最大限発揮した魅力あるスポーツ拠点の形成**

本事業を PFI 方式として性能発注することにより、市民の多様なスポーツニーズへの対応や市のスポーツコンベンションの推進等に対し、民間事業者が有する体育施設に関する専門的な知識や運営ノウハウが発揮され、市が直接実施した場合に比べてより魅力的かつ効果的なスポーツ拠点の形成が期待できる。

また、具志川運動公園内における活用が期待される区域（使用予定がない公園管理事務所棟等）について、民間事業者のノウハウの発揮により有効活用が図られることで、本施設等との相乗効果や市民・利用者へのサービス向上が期待できる。

**(2) 一括発注及び長期契約による効率的な維持管理・運営**

施設整備と管理運営の一括発注により、供用開始後の維持管理・運営に即した施設整備が可能となり、効率的かつ機能的な維持管理・運営の実現が期待できる。

また、長期的な視点で維持管理・運営が実施されるほか、具志川運動公園内の既存体育施設及びその他の公園施設と連携した包括的な維持管理業務の発注により、民間事業者による包括的な創意工夫がなされ、ライフサイクルコストの縮減等が期待できる。

**(3) 適正なリスクの抽出・分担とリスク管理の最適化による安定的な事業実施**

PFI 方式として発注する場合、施設整備に係るリスク、事業の資金調達におけるリスク、維持管理・運営におけるリスク等、事業開始前からリスクを想定し、その責任を適切に分担することが可能となる。その結果、事業全体におけるリスク管理の最適化が図られ、リスク発生の抑制を図るとともに、リスク発生時の適切かつ迅速な対応が可能となり、安定的な事業実施が期待できる。

#### 4 総合評価

本事業をPFI方式として実施することにより、市が直接実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた市の財政負担額について5.85%の縮減が期待できるとともに、公共サービスの水準の向上等の定性的効果も期待することができる。

以上により、本事業を特定事業として実施することが適当であると認め、PFI法第7条に基づく特定事業として選定する。