

1. 事業の経緯

- サッカースタジアム整備運営等事業においては、令和7年5月29日に、「奥武山公園サッカースタジアム民間提案グループ」から、PFI法第6条第1項に基づく提案の提出がありました。
- 客観的な視点による提案内容の妥当性等の評価を行うため、第三者的立場の有識者によって構成される「Jリーグ規格スタジアム整備運営等事業に係る有識者委員会」にて民間提案評価に向けて有識者の意見を聴取の上、民間提案評価を進めてきたところであり、この度評価が終了したため、「Jリーグ規格スタジアム整備運営等事業に係る民間提案評価講評」を確定しました。
- 提案者の知的財産権に係る事項や営業上の秘密等に配慮し、それらに該当しない内容を可能な限り公表することを目的に、評価講評の概要を県で整理した資料となっています。

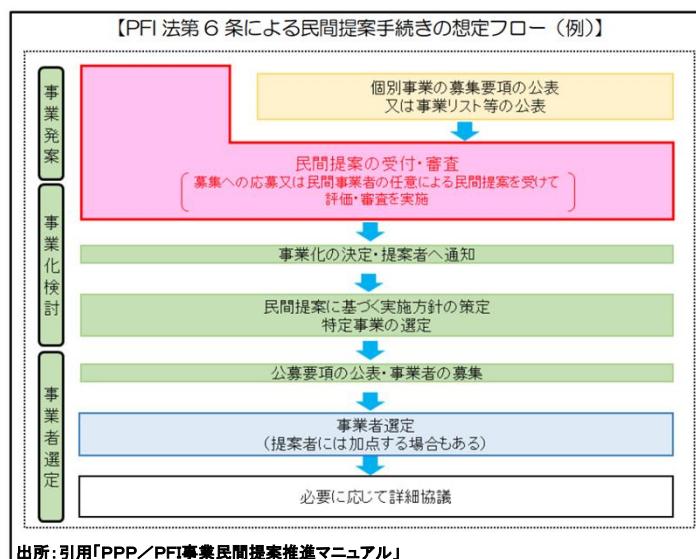
2. 民間提案について

(1)PFI法に基づく民間提案提出の経緯

平成29年8月 Jリーグ規格スタジアム整備基本計画の策定・公表
 平成29年度～令和5年度 PFI導入可能性調査や事業条件の検討
 令和6年度～整備計画(案)の策定
 令和7年5月29日 提案者より民間提案の提出
 令和7年6月26日 提案者より民間提案の提出を受けた旨の公表

(2)PFI法に基づく民間提案の概要等

民間提案とはPFI法第6条に定められている制度であり、民間事業者が、公共施設等の管理者である地方公共団体等に対して、PFI事業の実施方針を定めて事業を実施することを提案することができるものです。



(3)提案者からの民間提案の概要

本民間提案では、那覇市の奥武山公園内のJリーグ規格スタジアムの整備を中心に、民間収益施設等の設置を含む複数年のPFI事業等の実施に関する内容が示されました。

※以下の内容については、評価委員会や提案者との協議調整の上で、現時点で公表可能な内容を記載しているものです。

① 本民間提案の発案理由・目指す姿

○沖縄県による計画と現状の課題

- 沖縄県においてスタジアム整備はスポーツコンベンションの核として位置付けられており、世界にはばたき躍動する「スポーツアイランド沖縄」の形成が目指されている。
- スタジアム整備による観光振興、青少年の人材育成、サッカー振興が目指されている。
- 沖縄県総合運動公園陸上競技場はJリーグ規格を満たしておらず、Jリーグ規格スタジアムの2031年度供用開始に向けて沖縄県内で検討が進んでいる。

○目指す姿

- スポーツコンベンションの核となる「まちなかスタジアム」により、観光振興・地域振興に貢献する
- クラブチームや時代とともに「成長・発展するスタジアム事業」を目指す
- 将来のまちづくりに繋がる価値創出を図る

○スタジアム整備事業の波及効果

賑わい創出・観光振興、ウェルビーイングの推進、新たな都市インフラモデル構築、新たなビジネス創出と経済振興等、様々な経済的価値・社会的価値の創出が期待される。奥武山公園全体の再編計画や将来の那覇港湾施設跡地開発等も含め、那覇都心部エリア価値向上につながるように継続的な取組が求められる。

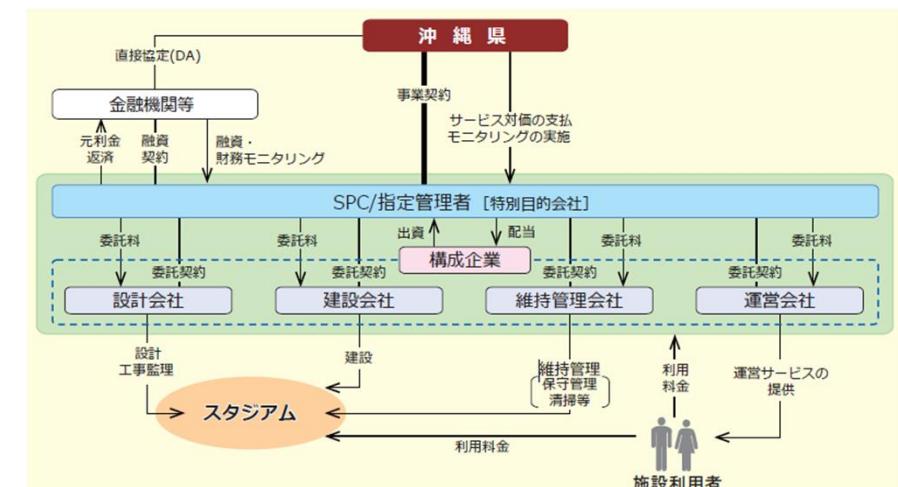
② 最適な事業スキームの選定

○事業スキーム

整備費用の削減や平準化が見込まれ、VFMの発揮が可能となるPFI方式、特に設備の増強等において沖縄県の意見が反映しやすいBTO方式が望ましい。

○事業期間

15年間の運営・維持管理期間とする。



③ 実施体制

- ・地元企業も参画し、将来の沖縄県のまちづくりをけん引する。
- ・スポーツ施設の設計・建設の経験が豊富な企業、スポーツ施設の運営・維持管理の経験が豊富な企業等、各企業のノウハウを集結させて業務を推進する。

④ 施設計画

○施設コンセプト・特徴

- ・「する、観る、支える」に立脚した、J1基準を満たすスタジアム
- ・スポーツを通した県民の賑わいと健康の増進に貢献する環境の創出の実現
- ・新築時の収容人数を1.3万人とすることによる理想の観戦体験の提供

・メインスタンドの利便性向上

・騒音や降雨対策の可能なスタンドの整備

○配置計画・ゾーニング

- ・店舗やキッチンカーの配置による賑わい創出

- ・広場の確保

○施設計画

- ・回遊性のある平面計画

- ・非試合日も自由に活用できるオープンなコンコース

- ・西日に配慮した座席配置

- ・観客席のバリエーションの用意

- ・VIPラウンジの設置

- ・ユニバーサルデザイン・インクルーシブなシートボウル計画

⑤ 運営・維持管理計画

○方針

専門性・実績・ノウハウをもつ企業が連携し、一体となって開業準備から運営・維持管理、業務終了後の引継ぎまで業務品質を維持・向上させながら下記方針を実現する。

方針1: プロスポーツエンターテインメントの構築と新たなスポーツ交流拠点の形成

方針2: 多様な連携で観光振興・地域振興への貢献

方針3: 環境負荷及びライフサイクルコスト(以下、「LCC」という。)低減の取組

方針4: 安心安全な環境の提供

○運営

非試合日にも賑わいを創出するための取組やエリアマネジメント等多岐にわたる取組を実施し、トップアスリートや県民のスポーツの舞台を支える。

○維持管理

計画保全や予防保全を実行し、すべての施設利用者にとって快適で安心・安全な施設環境の提供を目指す。

○本事業の意義効果を高める様々な施策

- ・イベント開催等によるファンエンゲージメントの向上
- ・試合前後に楽しめる施設等の設置
- ・観光施設としてのサービス提供
- ・非試合日のコンコース開放及びスタジアム内施設の利用
- ・会議室、VIPルーム等の多様な活用
- ・プロ選手の育成支援施策
- ・各種地元情報や企業団体の広報等の場の提供
- ・再生可能エネルギーの導入
- ・エネルギー使用状況の可視化

⑥ 周辺敷地活用

・独立採算型の民間収益施設を整備する。

⑦ 収支計画、VFM算出

OPFI方式の活用高価

- ・包括発注、性能発注、長期契約のメリットにより従来方式よりも5%の事業費削減が可能
- ・長期的な視点での大規模イベントや試合の誘致等の定性的効果も期待

OVFM

現在価値で約7%のVFM(税抜純支出額の現在価値:7.3%、税込純支出額の現在価値:7.6%)が見込まれる

⑧ 事業スケジュール

○Jリーグ規格スタジアム

- ・基本設計10か月+実施設計10か月

- ・建設期間36か月

- ・開業準備期間8か月(引き渡し前6か月、引き渡し後2か月)

- ・運営・維持管理期間15年

3. 民間提案評価について

(1) 民間提案の評価

沖縄県は、民間提案の採用可否等の判断を行うにあたり、客観性を確保しながら提案の妥当性を検証するために、外部専門家等によって構成される「Jリーグ規格スタジアム整備運営等事業に係る有識者委員会」において民間提案評価に向けて有識者の意見を聴取の上、評価を行い決定しました。

(2) 民間提案評価委員会の概要

①背景

サッカースタジアム整備運営等事業の事業者選定に向けて有識者の意見を聴取するために「Jリーグ規格スタジアム整備運営等事業に係る有識者委員会」(以下、「本委員会」という。)が設置されました。本委員会の設置準備期間中に民間提案が提出されたことを受け、事業者選定と大きく関連する事項であることから、本委員会にて民間提案の評価に関する検討を実施することとしました。

②委員名簿

氏名	所属等	(五十音順)
上林 功	学校法人二階堂学園 日本女子体育大学 体育学部 教授	
小倉 暢之	琉球大学 名誉教授	
小原 爽子	(株)日本経済研究所 公共デザイン本部副本部長兼インフラ部長	
儀間 一成	那覇市 企画財務部 参事兼企画調整課長	
西坂 涼	琉球大学 国際地域創造学部 国際地域創造学科 観光地域デザインプログラム 准教授	
信江 雅美	響想舎-kyososha-代表 (株)イー・アール・ジャパン 事業開発担当部長 (元(株)サンフレッチェ広島 ピースウイング所長)	
宮城 淳也	(一社)沖縄県サッカー協会 専務理事	

③開催日程・議事

日時	議事内容
第1回 令和7年8月29日(金) 14:30～16:30	<input type="radio"/> 民間提案制度の概要 <input type="radio"/> 評価項目及び評価方法 <input type="radio"/> 本提案における評価の視点
第2回 令和7年10月14日(火) 14:45～16:45	<input type="radio"/> 第1回委員会における意見への対応方針 <input type="radio"/> 視点別評価 <input type="radio"/> 評価講評(案)及び付帯意見(案)
第3回 令和7年11月14日(金) 14:45～16:45	<input type="radio"/> 評価講評(案)及び付帯意見(案)

※民間提案評価と関連する議事内容のみ記載

4. 評価基準・方法について

(1) 評価基準

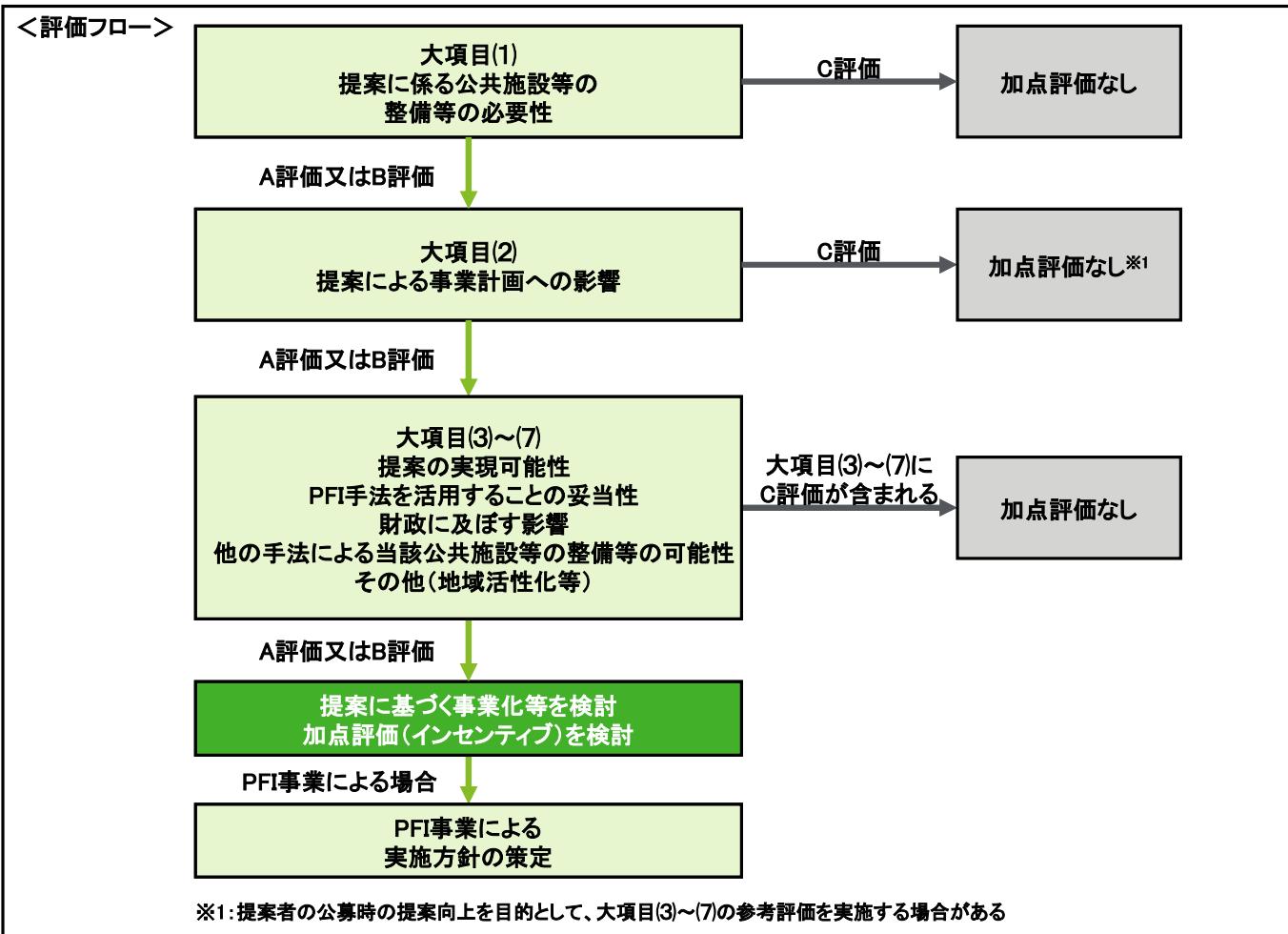
①評価基準

内閣府「PPP/PFI事業民間提案推進マニュアル」(令和7年6月)に基づき、評価項目を設定し、次頁の通り評価を進めることとした。

大項目	小項目
(1)提案に係る公共施設等の整備等の必要性	<input type="checkbox"/> ①県の上位・関連計画等に事業が位置づけられている。 <input type="checkbox"/> ②県の課題解決や県民サービスの向上等が見込まれるか。
(2)提案による事業計画への影響	<input type="checkbox"/> ③民間提案の提出時期、提案項目・内容等が制度上の想定から逸脱していないか。既に事業化検討が進んでおり、当該施設の整備計画や完成時期の目標等が示されている場合、それらに大幅な影響を与えるか。
(3)提案の実現可能性	<input type="checkbox"/> ④県の上位・関連計画等、県の目指す方向性や施策との整合性が取れているか。 <input type="checkbox"/> ⑤法制度上、実現可能な内容となっているか。 <input type="checkbox"/> ⑥施設・整備計画の内容が妥当であるか。技術的に実現可能であるか。 <input type="checkbox"/> ⑦事業者が確保すべき事業の収益性・安全性・継続性が確保された事業内容となっているか。 <input type="checkbox"/> ⑧事業スキームは実現可能であるか。官民のリスク分担は合理的であるか。 <input type="checkbox"/> ⑨事業スケジュールが実現可能であるか。県の事業実施予定期と整合が取れているか。
(4)PFI手法を活用することの妥当性	<input type="checkbox"/> ⑩PFI手法を活用することにより、サービス向上等の定性的な効果が見込まれるか。 <input type="checkbox"/> ⑪PFI手法を活用することにより、VFMが認められるか。
(5)財政に及ぼす影響	<input type="checkbox"/> ⑫既存計画や従来方式により実施した場合と比較して、合理的な財政負担であるか。財源確保が可能か。
(6)他の手法による当該公共施設等の整備等の可能性	<input type="checkbox"/> ⑬他のPPPスキームと比べて事業手法に合理性があるか。
(7)その他	<input type="checkbox"/> ⑭地域活性化に繋がる提案がなされているか。
②評価	評価
A評価	当該評価項目の基準を満たしている。
B評価	当該評価項目の基準を満たすために、行政対応や提案内容の一部変更が必要である。
C評価	当該評価項目の基準を満たしていない。

(2)評価方法

#	評価方法
①	評価項目の小項目ごとに評価を検討し、それらを踏まえ大項目ごとに評価を決定する。
②	大項目(1)がC評価の場合は、以降の評価は実施せずに加点評価なしとする。
③	大項目(2)がC評価の場合について、加点評価なしとする。提案者へのフィードバックや公募時の提案精度向上を目的として、大項目(3)～(7)の参考評価を実施する場合がある。
④	大項目(3)～(7)のいずれかにC評価が含まれる場合は、加点評価なしとする。
⑤	評価がA評価又はB評価のみの場合は、提案に基づく事業化等について県側で更なる検証を実施するものとし、提案を基にした実施方針の作成又は提案内容の実施方針への反映、公募時の提案者への加点評価を検討する。
⑥	各段階における評価は、適正性・公平性を担保する観点から第三者委員会等での評価を参考にして決定する。



5. 評価結果について(1/3)

(1) 評価基準ごとの評価(1/2)

※評価フレーに基づき、大項目(3)～(7)は参考評価として実施

#	大項目	小項目	評価の視点	評価
(1)	提案に係る公共施設等の整備等の必要性	<ul style="list-style-type: none"> ➤ ①県の上位・関連計画等に事業が位置づけられている。 ➤ ②県の課題解決や県民サービスの向上等が見込まれるか。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 民間提案の募集を示していない本事業において、県の施策・計画への位置づけがあるか。 ● Jリーグ規格スタジアム整備を中心とした提案となっているか。 ● サポーターだけではなく、幅広い県民にとって利用しやすい施設であるか。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 県が公の施設として設置するうえで適切な提案であるか。 	A
(2)	提案による事業計画への影響	<ul style="list-style-type: none"> ➤ ③民間提案の提出時期、提案項目・内容等が制度上の想定から逸脱していないか。既に事業化検討が進んでおり、当該施設の整備計画や完成時期の目標等が示されている場合、それらに大幅な影響を与えないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 民間提案の提出時期、提案項目・内容が、制度上想定されている時期から逸脱していないか。 ● 整備計画及び事業者募集スケジュールに大幅な影響を与えない、もしくは見直しの検討に資する提案であるか。 	C
(3)	提案の実現可能性	<ul style="list-style-type: none"> ➤ ④県の上位・関連計画等、県の目指す方向性や施策との整合性が取れているか。 ➤ ⑤法制度上、実現可能な内容となっているか。 ➤ ⑥施設・整備計画の内容が妥当であるか。技術的に実現可能であるか。 ➤ ⑦事業者が確保すべき事業の収益性・安全性・継続性が確保された事業内容となっているか。 ➤ ⑧事業スキームは実現可能であるか。官民のリスク分担は合理的であるか。 ➤ ⑨事業スケジュールが実現可能であるか。県の事業実施予定期と整合が取れているか。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 整備基本計画(公表済)との整合 <ul style="list-style-type: none"> ・ 整備範囲及び対象となる公共施設 ・ 整備方針(観光/人材育成/文化交流) ・ J1規格の収容人数2万人 ● 公表済みの検討状況(報告書・委員会議事概要)との整合 <ul style="list-style-type: none"> ・ 県の目指すスタジアムの方向性 ・ 段階的な整備(1万人規模→2万人) ・ 県民-地域住民の参加 ・ 令和13年(2031年)度供用開始 ・ 当初整備段階でJ1規格のスタジアム基準を充足 ● 建築基準法(道路の扱い等)、都市計画法(用途制限等)、都市公園法(建ぺい率、運動施設面積等)に適合、または、県が予定する法手続きの範疇での計画であるか。 ● 施設・設備計画は、技術的、コスト合理性の観点から妥当性及び実現性の高い提案となっているか。 ● 那覇市の中心市街地という立地特性が考慮された提案となっているか。また、地域のシンボルとしてふさわしく、沖縄らしさを感じる施設計画となっているか。 ● 整備対象施設の配置計画及び動線計画は理にかなっており、公園利用に支障が生じないか。 ● スタジアムの施設・設備計画において、沖縄及び整備予定地特有の条件が考慮されているか。 ● 公共施設として、災害時等の安全対策、環境保全やバリアフリー・アクセス向上への対策が講じられているか。 ● 事業の収支計画は、既存検討内容の収支項目等を踏まえたものであるか。また、算出方法は妥当であるか。 ● 事業期間中のモニタリング体制、選定事業者内の連絡体制等について具体的かつ効果的な提案がなされているか。 ● 事業スキームは県の方針(PFI-BTOまたはDBO等)を踏まえたものであるか。 ● 官民のリスク分担について、具体的且つ妥当性のある提案となっているか。 ● 2031年度中のスタジアム開業を達成可能かつ現実的な事業スケジュールとなっているか。 ● 設計・建設期間は建設業界の働き方改革や沖縄県特有の条件に配慮した計画となっているか。 	B

5. 評価結果について(2/3)

(1) 評価基準ごとの評価(2/2)

※評価フレーに基づき、大項目(3)～(7)は参考評価として実施

#	大項目	小項目	評価の視点	評価
(4)	PFI手法を活用するとの妥当性	➤ ⑩PFI手法を活用することにより、サービス向上等の定的な効果が見込まれるか。	● PFI手法の導入により、県民に対する公共サービスの向上が見込まれるか。	B
		➤ ⑪PFI手法を活用することにより、VFMが認められるか。	● PFI手法の導入により定量的な効果(VFM)が見込まれるか。	
(5)	財政に及ぼす影響	➤ ⑫既存計画や従来方式により実施した場合と比較して、合理的な財政負担であるか。財源確保が可能か。	<ul style="list-style-type: none"> ● 県の財政負担が合理的であるか。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 県の新たな財政負担や支出増となる提案でないか。 ・ 県の財政負担が増加する場合、県の想定より高い事業効果が得られる提案となっているか。 ● LCCは県の財政負担軽減に考慮した提案となっているか。また、具体的に県負担(指定管理料相当額等)が示されているか。 ● コスト削減に配慮しつつも、投資すべきポイントが明示された提案となっているか。 	B
(6)	他の手法による当該公共施設等の整備等の可能性	➤ ⑬他のPPPスキームと比べて事業手法に合理性があるか。	● DBOなどPFI以外の事業手法と比べ、PFI手法を採用することのメリットが具体的に示されているか。	B
(7)	その他	➤ ⑭地域活性化に繋がる提案がなされているか。	● 賑わい創出に向けた施策や、地域経済への貢献に資する県産品・市特産品の活用等の取組について、具体的かつ効果的な提案がなされているか。	B

5. 評価結果について(3/3)

(2) 総評

【総合的所見】

- PFI法第6条第2項による検討の結果、本民間提案(以下、「本提案」という。)に基づく実施方針の策定に至らなかった。
- 本提案は、県の施策及び計画に位置付けられた事業に対する提案である。サッカースタジアム、広場エリア、立体駐車場を整備・運営することで、民間のノウハウを活用した公共サービスの充実やコスト削減を図る内容となっており、この点において、県が推進する「サッカースタジアム整備等推進事業」における民間活力導入の方針に沿った提案であると認められる。
- しかしながら、本事業は、令和13年度の供用開始を目指すことを公表しており、令和8年度に入札公告を予定している状況である。本提案は、PFI事業の類型等や事業者募集条件等を確認する段階で提出されたが、提案内容の実現を図るために財政的な合理性や経済波及効果、賑わい創出のための公募設置管理制度の活用等について相当の検討期間が必要となり、供用開始時期への影響が懸念されることから、策定中の実施方針に基づく選定事業についての公共調達において、加点評価の対象とならないと判断するに至った。
- 本提案では、県が計画をしていない機能等による県の財政負担の増加が生じており、その負担増加に見合う財政的な合理性、経済波及効果の向上等の効果が生み出されることは現時点では判断できない。
- また、本事業では、スタジアムと隣接する広場エリアが一体となって賑わいを創出し、その賑わいが公園全体に波及することを目指すべき姿としている。提案の施設整備及び施設配置がスタジアムと広場エリアの賑わい創出に資する提案であるかは、利用動線等も鑑みた上で更なる検証が必要である。
- 一方で、提案の実現可能性については、施設・整備計画の内容、事業スケジュール等は県が実施方針策定に向けて検討中の内容と概ね整合性が確認できた。また、PFI手法を活用することの妥当性、財政に及ぼす影響、他の手法による当該公共施設等の整備の可能性については、PFI手法を活用することによる定性的・定量的効果が一定の根拠を基に示されており、本事業におけるPFI事業の類型等の確認に資する提案であったと認められる。
- また、本提案では事業者や公園関係者間の連携体制が示されており、本スタジアムが目指す、「地域のシンボルとして県民・地域住民に長く愛され、地域に賑わいをもたらす」スタジアム像の実現に一定程度資する取組であると考えられる。県としては、上記スタジアム像の実現にあたっては、施設を利用する当事者である県民・地域住民の意識を高め、スタジアムを育てることへの主体的な参画を促す取組が必要であると考えており、事業者募集に向けては、県民・地域住民を含めたより広範な関係者へのアプローチの検討を期待する。
- なお、本提案の内容は「本事業で目指すスタジアム像」として県が検討する方針の合理性を確認できるものであることから、提案事業者においては今後実施予定の事業者募集に向けて提案内容の更なる検討を進め、本事業への参画を期待する。

(3) 本委員会を踏まえた付帯意見

【本事業におけるスタジアムの目指す姿と本民間提案について】

- 本スタジアムは、経済的価値のみならず社会的価値を生み出す「競技・観戦利用以外でも『賑わう』公共スポーツ施設」を目指す姿としている。スタジアムが単なる競技・観戦の場を超えて日常的な『賑わい』を創出する空間となるためには、事業の計画段階から整備・運営段階、将来的に想定される段階的な整備を通じて、行政と企業、県民・地域住民が“ともに”育てることが重要であり、スポーツやスタジアムに关心の低い県民の方にもスタジアムとの関係を促す取組があることが望ましい。
- 競技・観戦利用以外での賑わい創出は、今回の整備対象であるスタジアムや広場エリアと、河川空間、ゆいレール駅、奥武山公園のオープンスペースや既存施設をどうつなぐかという周辺環境との連携を十分に考慮し、奥武山公園でのスタジアムの立地特性を活かす提案を期待したいところである。
- スタジアムが地域のシンボルとなるためには、現地を訪れた際の景観や中継映像等を目にした際に、スタジアムや広場エリアから「沖縄らしさ」を感じ取れる工夫が講じられていることが望ましい。また、来場者に向けた取り組みとして、沖縄に根づいた音楽や食、芸能などの文化体験を可能とする工夫を講じることが望ましく、それらの工夫を通じ、観光を含めた地域の魅力向上に繋がるものと考えられる。

【奥武山公園との一体開発について】

- スタジアムと奥武山公園の一体開発については、検討や実現に期間を要することから、現段階で実施することは難しい。一方で、公募型設置管理制度の活用等による公園の一体開発による集客上の相乗効果や、スタジアムの非興行日の賑わい創出等の好循環が期待されることから、将来的に検討対象とすることが望ましく、スタジアム整備においてその余地を残すことが望ましい。

【PFI法に基づく民間提案制度について】

- 本事業は、令和8年度に入札公告を予定していることから、今回の民間提案の提出が事業スケジュールや他事業者の参画検討等に与える影響を吟味して評価を実施する必要があり、民間提案評価のあり方を深く考える機会となった。
- 本提案については、県の財政や目指す供用開始時期への影響、賑わい創出の方策等を鑑みた評価結果となつたが、事業の促進のために民間事業者から県に対して提案が提出されることは、PFI法第6条の目的を鑑みて、本来的に歓迎されるべきものであり、県としては今後も民間事業者からの積極的な民間提案の提出を期待する。

【提案内容の公表について】

- 本提案に営業上の秘密を含む知的財産が多く含まれているため、本提案内容は企業の知的財産として十分に保護されるべきものであると考える。