

1 特定事業の選定に関する事項 P1～P7

(1) 事業目的

(仮称) 沖縄スタジアム（以下、「本スタジアム」という。）は、社会的価値かつ経済的価値を生み出す「競技・観戦利用以外でも『賑わう』公共スポーツ施設」を目指す姿としており、その実現に向けては、県民・地域住民に親しまれ、地域のシンボルとして受け入れられることが必要不可欠である。

Jリーグ規格スタジアム整備計画では、県民利用を以下のとおり定義している。
「競技利用、プロスポーツの観戦、スタジアムで開催されるイベントへの参加、会議室及び飲食店の利用に加え、一般開放されるコンコースや観客席、スタジアムの景観を楽しみながら隣接する広場エリア等のオープンスペースに滞在すること含む」

これらを踏まえ、本事業は高い競技環境の創出に加え、次に掲げるスタジアム像の実現に向けて、スタジアム、広場エリア及び立体駐車場の整備・運営を行う。

- ① 興行のない日も「賑わう」スポーツ施設の実現
- ② 行政と企業、県民・地域住民が一体となって“ともに”育てるスタジアムの実現
- ③ 地域のシンボルにふさわしい“沖縄らしさ”を感じるまちなかのスタジアム実現

また、那覇空港に近く県内外からの集客が期待できる立地特性を活かし、スポーツの試合開催に限らない、興行やMICEも含めた幅広い活用を期待する。

(2) 事業方式

公共施設の整備については、PFI法に基づき、特定事業者が自らの提案をもとに公共施設の設計、建設を行った後、県に所有権を移転し、事業期間中における本施設の維持管理及び運營業務を遂行する方式（BTO方式）により実施することとする。

なお、特定事業者を指定管理者制度（地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項）に基づく指定管理者に指定し、公共施設の利用を許可する権限を付与する。

自主事業については、各種法令を遵守した上で、公序良俗に反する及び射幸心をあおる機能でない限りにおいて、特定事業とは別の独立採算事業として、特定事業者がその他収益施設の設計、建設、運営、維持管理等を行うことができる。

当該事業は、特定事業者が公共施設の価値を高め、特定事業と連携し実施することによって、相乗効果の発現が期待される事業であることが望ましい。

なお、本事業においてはスタジアムが賑わい創出の起点となり、興行のない日も含めて地域に賑わいをもたらすことを目的としていることを踏まえ、スタジアム内への平時も利用可能な民間収益施設の設置等を期待する。

各施設における所有と、特定事業の範囲は次に示すとおり。

各施設における所有と各業務の関係

	特定事業の対象				
	公共施設				公共施設以外
	(a) 本 スタジアム	(a) 広場エリア	(a) 立体駐車場	(b) 民間収益施設 (本スタジアム内)	(c) 民間収益施設 (本スタジアム 以外)
土地 所有	沖縄県/ 那覇市	沖縄県/ 那覇市	沖縄県/ 那覇市	沖縄県/ 那覇市	沖縄県/ 那覇市
建物 所有	沖縄県	沖縄県	沖縄県	沖縄県	特定事業者
設計	特定事業者			特定事業者	特定事業者
建設					
維持 管理					
運営					

(3) 本事業の計画地及び対象施設の概要

所在地	沖縄県那覇市奥武山町 45-3 ほか
敷地面積	約 58,000 m ²
所有者	沖縄県及び那覇市
用途地域	第1種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 200%） ※「4（2）土地に関する事項」による用途制限の緩和想定等を記載
高さ制限	航空法：中城湾平均海面+48m
その他	都市公園（都市公園法）

(4) 事業範囲（特定事業）

- ア 統括マネジメント業務
- イ 設計業務
- ウ 建設業務
- エ 開業準備業務
- オ 維持管理業務
- カ 運営業務

(5) 事業期間（予定）

- ア 設計・建設期間 事業契約締結日～令和14年3月^{※1}
- イ 施設の引き渡し 令和14年3月末
- ウ 維持管理・運営期間 令和14年4月～令和30年3月31日（15年）^{※2}

※1 本事業では計画範囲内の既存物の解体工事を含むものとし、設計・建設期間内に行うものとする。

※2 施設の一般及び興行の利用開始については、引き渡し後概ね2か月頃を目安とする。

(6) サービス購入料

県は、特定事業の設計及び建設業務に係るサービス購入料について、予め事業契約において定める額を、一時支払並びに維持管理及び運営期間にわたり割賦によって特定事業者を支払う。なお、一時支払と割賦による支払いの詳細については、入札公告時に示す。

県は、特定事業の維持管理、運営に係るサービス購入料について、予め事業契約において定める額を、事業期間終了までの間に、当該業務に係る年度ごとに支払う。なお、支払いの詳細については、入札公告時に示す。

(7) 利用料金収入

特定事業者は、条例で定めるところにより、本スタジアム及び立体駐車場の利用料金を徴収し自らの収入とする。なお、利用料金の額は、あらかじめ県の承認を受け、特定事業者が定める。

また、広告誘致等により、収入を得ることを想定している。詳細については入札公告時に示す。

(8) 特定事業者による運営の結果生じる収益等の帰属

納付金の設定等、利益の一部を還元する枠組みの導入について検討している。詳細については、入札公告時に示す。

(9) 段階的な整備・周辺展開

本スタジアムは段階的な整備（以下、「段階整備」という。）を予定しており、本事業の事業期間終了後に2万人規模に段階的に整備することを検討している。段階整備及びその後の維持管理・運営事業の事業スキーム、事業者選定方法等の詳細は今後の検討事項となる。

また、本スタジアムはその立地特性に鑑み、奥武山公園や国場川沿いを含めた周辺展開による相乗効果の創出が期待されるため、将来的には上記取組を検討対象とすることが想定される。

2 事業者の募集及び選定に関する事項 P8～P16

(1) 募集及び選定方法

総合評価一般競争入札方式を採用する。

なお、本事業は、政府調達に関する協定（WTO 政府調達協定）の対象である。

(2) 選定の手順及びスケジュール（予定）

ア 実施方針等の公表	令和 8 年 2 月
イ 要求水準書（案）等の公表	〃 3 月
ウ 特定事業の選定及び公表	〃 10 月
エ 入札公告、入札説明書等の公表及び交付	〃 11 月

(3) 入札参加者等の構成

入札参加者は、本事業の実施に足る資金及び経営マネジメント体制を備えた入札参加企業又は入札参加グループとする。入札参加グループが本入札に参加する場合は、構成企業の中から代表企業を定め、その代表企業が入札参加手続きを行わなければならない。

各業務の参加資格要件のうち、特筆すべき事項は次に示すとおり。（詳細は実施方針参照）

各業務の参加資格要件（抜粋）

対象業務	対象事業者	特筆すべき事項
設計業務 及び 工事監理 業務	各事業者	<ul style="list-style-type: none"> 建築士法第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っている者 特定調達契約に係る一般競争入札の参加資格等の広告によって入札参加資格を有すると認められた者、または沖縄県の建設工事入札参加資格者名簿において建築関係コンサルタントとして登録されている者
	いずれか 1 者	<ul style="list-style-type: none"> <u>過去 15 年間で、延床面積 10,000 m²以上の施設</u>の新築または改築の実施設計業務の元請の実績を有する者 (JV の場合は 100 分の 20 以上の出資、SPC 組成の場合は出資を伴う構成員)
建設業務	各事業者	<ul style="list-style-type: none"> 特定調達契約に係る一般競争入札の参加資格等の広告によって入札参加資格を有すると認められた者、または沖縄県の建設工事入札参加資格者名簿において「建築一式工事業」「電気工事業」「管工事業」に登録されている者 建設業法第 27 条の 23 第 1 項に定める直近の経営事項審査の総合評定値通知書における担当する業務の総合評定値が <u>900 点以上</u>の者
	構成	<ul style="list-style-type: none"> <u>建築工事業、電気工事業及び管工事業</u>に係る特定建設業の許可を受けている者が<u>それぞれ 1 者以上の計 3 者以上</u>
	いずれか 1 者	<ul style="list-style-type: none"> 建設業法第 27 条の 23 第 1 項に定める直近の経営事項審査の総合評定値通知書における<u>建築一式</u>の総合評定値が <u>1,200 点以上</u>の者 <u>過去 15 年間で、延床面積 10,000 m²以上の施設</u>の新築または改築工事の施工の元請の実績を有する者 (JV の場合は 100 分の 20 以上の出資、SPC 組成の場合は出資を伴う構成員) 沖縄県赤土等流出防止条例の規程に基づく赤土等流出防止対策またはこれ

		<p>と同等の施工の実績を有する者</p> <ul style="list-style-type: none"> 不発弾磁気探査業務を含む建設工事の施工の実績を有する者
<p>開業準備業務、維持管理業務、運營業務</p>	<p>各事業者</p>	<ul style="list-style-type: none"> 防火管理者など、維持管理業務の遂行に必要な有資格者を、管理開始までに配置または委託する

(4) 提案の審査及び事業者の選定に関する事項

県は、提案の審査に係る公平性、透明性及び客観性を確保するため、学識経験者等で構成する選定委員会を組織する。選定委員会の詳細については、入札公告時に示す。

3 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施等の確保に関する事項 P17

本事業におけるリスク分担の考え方は、より質の高いサービスの提供を目指すために、リスクを最も良く管理することができる者が当該リスクを分担する。このことから、公共施設の設計、建設、維持管理及び運営上の責任は、原則、特定事業者が負うものとする。

ただし、県が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、県が責任を負うものとする。

特定事業に係る予想されるリスク並びに県及び特定事業者の責任分担は、原則として【別紙 リスク分担表】に定めるとおりとし、責任分担の程度や具体的な事項については、入札公告時に示す。

4 公共施設の立地並びに規模及び配置に関する事項 P18～P19

(1) 計画地位置図



(2) 土地の使用に関する事項

特定事業の用に供する公共施設の敷地は県有地及び那覇市有地であり、契約締結から開業までの期間中、特定事業者は無償で使用することを予定する。

また、計画地を含む奥武山公園全体については、特別用途地区の指定により、観覧場及び500㎡を超える店舗・飲食店の設置を可能とする用途の緩和を予定している。

また、計画地は都市公園内にあり、公園内の施設として設置することから、民間収益施設の設置にあたっては、都市公園法に基づく建ぺい率の上限緩和が必要であり、沖縄県都市公園条例を改正する予定である。

5 ガバナンスに関する事項 P20～P21

(1) ガバナンスの目的

本事業の全段階の各業務が、円滑に遂行されると共に、それらによる事業成果の創出を確実なものとするために、県及び事業者の双方によるガバナンスの枠組を構築する。

(2) 会議体・第三者機関の設置

本事業の官民の公式なコミュニケーションの枠組として、県及び事業者の間での会議体を設置する。

また、複数の有識者で構成する「第三者機関」を設置し、客観的な立場から本事業並びに県が実施するモニタリングに対する評価、アドバイス及び勧告を行うことを想定している。

会議体及び第三者機関の詳細については、入札公告時に示す。

6 契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項 P22

7 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項 P23

8 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項 P24

9 その他特定事業の実施に関し必要な事項 P25

別紙 リスク分担表

(1) 共通

段階	リスク項目	リスクの内容		負担者	
				県	事業者
共通	計画変更リスク	1	県の事由による事業内容の変更、中断、中止に関するもの	○	
		2	上記以外の事由(不可抗力及び法令変更を除く)による事業計画・内容の変更、事業の延期・中止		○
	入札説明書リスク	3	入札説明書の誤りに関するもの、内容の変更に関するもの	○	
	入札参加リスク	4	入札参加費用の負担に関するもの		○
契約 リスク	契約締結リスク	5	事業者の事由による契約締結の延期、不調等に関するもの		○
		6	県の事由による契約締結の延期、不調等に関するもの	○	
	議会議決リスク	7	事業者の事由による議会の不承認に関するもの		○
		8	県の事由による議会の不承認に関するもの	○	
社会 リスク	周辺住民等への対応	9	公共施設の設置に対する周辺住民等の反対運動、要望による計画遅延、条件変更、事業停止、費用の増大等に関するもの	○	
		10	事業者が実施する業務に起因する周辺住民等の対応に関するもの		○
	第三者賠償	11	事業者が実施する業務に起因して発生する事故、対象施設の劣化など維持管理の不備による事故等		○
		12	県の帰責事由による事故等により第三者に与えた損害の賠償責任	○	
	環境保全	13	事業者が実施する業務に起因する、有害物質の排出、騒音、振動等の周辺環境の悪化及び法令上の規制基準の不適合に関するもの		○
制度 関連 リスク	政策	14	政策方針の変更による事業の中止、費用の増大に関するもの	○	
	法制度	15	公共施設の整備・運営等に影響を及ぼす法制度の新設・変更に関するもの	○	
		16	自主事業の実施に影響を及ぼす法制度の新設・変更に関するもの		○ (原則)
		17	本事業のみならず、広く一般的に適用される法制度の新設・変更に関するもの		○
	税制度	18	公共施設の整備・運営等に影響を及ぼす税制の新設・変更又は消費税の変更にに関するもの	○	
		19	自主事業の実施に影響を及ぼす税制の新設・変更に又は消費税の変更にに関するもの		○ (原則)
		20	法人の利益に係る税制度の変更によるもの(法人税率等)		○
	許認可 取得	21	県が取得すべき許認可の遅延に関するもの	○	
22		事業者が取得すべき許認可の遅延に関するもの		○	
マーケ ット リスク	資金 調達	23	県による一般財源等の必要な資金の確保に関するもの	○	

			24	その他、事業者による必要な資金の確保に関するもの		○
	不可抗力リスク	不可抗力	25	天災等大規模な災害及び暴動等予測できない事態の発生により、設計変更、事業の延期、中断若しくは契約解除等の原因と成りうるもの ただし、事業者負担は保険の範囲内に限る	○	○
	債務不履行リスク		26	事業者の事業放棄、事業破綻によるもの、事業者の業務内容が契約に規定した条件を充足しない場合等		○
			27	県の債務不履行、支払遅延、当該事業が不要になった場合等	○	

(2) 設計・建設段階

段階	リスク項目	リスクの内容		負担者	
				県	事業者
設計	設計	28	県の提示条件、指示の不備、県の要求に基づいた設計変更に関するもの	○	
		29	事業者の提案内容、指示、判断の不備による設計変更に関するもの		○
	測量、調査	30	県が実施した測量、調査に関するもの	○	
		31	事業者が実施した測量、調査に関するもの		○
	建設着工遅延	32	県の事由による建設工事の着工遅延に関するもの	○	
		33	事業者の事由による建設工事の着工遅延に関するもの		○
建設	用地リスク	34	土壌汚染、地下埋設物に関するもの（事前に提示した情報から合理的に判断できる範囲を超えるもの）	○	
		35	土壌汚染、地下埋設物に関するもの（事前に提示した情報から合理的に判断できる範囲）		○
	工事費増加	36	県の提示条件の不備及び指示による公共施設の工事工程や工事方法の変更、工事費の増大に関するもの	○	
		37	事業者の事由による公共施設の工事工程や工事方法の変更、工事費の増大に関するもの		○
		38	自主事業の工事工程や工事方法の変更、工事費の増大に関するもの		○
	工事遅延	39	県の指示等、県の事由による工事の遅延に関するもの	○	
		40	事業者の事由による工事の遅延に関するもの		○
	物価変動	41	建設期間中の物価変動に伴う公共施設の工事費の増減によるもの ただし、事業者負担はあらかじめ契約で定めた範囲内の増減に限る	○	○
		42	建設期間中の物価変動に伴う自主事業の工事費の増減によるもの		○

(3) 開業準備・維持管理・運営段階

段階	リスク項目	リスクの内容		負担者	
				県	事業者
開業準備・維持管理・運営	事業リスク	43	公共施設の需要変動による事業収支の変動に関するもの		○
		44	自主事業の需要変動による事業収支の変動に関するもの		○
	事業開始遅延リスク	45	事業者の事由による事業開始の遅延に関するもの		○
		46	県の事由による事業開始の遅延に関するもの	○	
	利用者対応	47	施設内における事故等の発生等		○
	運営・維持管理費用	48	県の指示等、県の事由による公共施設の運営・維持管理費用の増大に関するもの	○	
		49	その他の事由による運営・維持管理費用の増大に関するもの		○
		50	Jリーグ規約等の変更、試合数の増減等による需要の変動にともなう維持管理・運営費の増減	○	○
	施設・設備・施設備品等損傷	51	施設設計・施工に起因するもの		○
		52	施設・設備の老朽化、劣化に対して適切な維持管理を行わなかったことに起因するもの		○
		53	維持管理業務の不備に起因するもの		○
	修繕	54	県が実施する対象施設の大規模修繕に関するもの	○	
		55	その他の事由による修繕費の増減に関するもの		○
	性能	56	契約で規定した要求性能の不適合によるもの		○
	情報流出	57	事業者の責めによる個人情報流出に関するもの		○
	光熱水費リスク	58	物価変動以外の要因による光熱水費の変動	○	○
	物価変動	59	維持管理・運営期間中の物価変動に伴う事業者の経費増減によるもの		○
	自主事業実施リスク	60	自主事業の実施に伴うもの		○
指定管理者の指定取り消しリスク	61	事業者の帰責事由による指定管理者の指定取り消し、又は期限付きの業務停止		○	
災害時運営中断リスク	62	災害時にスタジアムが避難所等となることで、スポーツ施設として運営を継続することができない場合（事業者の責めに起因する場合を除く）	○		
事業終了	施設退去リスク	63	契約終了に当たり施設からの退去により発生する費用に関するもの		○