

沖縄県マリンタウンMICEエリアの形成に向けたPPP導入可能性調査の全体概要(案)

※PPP(Public Private Partnership : 官民連携事業)…官民が協同して効率的かつ効果的に質の高い公共サービス提供を実現するスキームを広く意味する概念

1. 目的

沖縄県与那原町及び西原町内中城湾港マリンタウン地区(以下「マリンタウンMICEエリア」という。)に整備を目指す大型MICE施設及び民間収益施設(宿泊施設、商業施設、娯楽施設等)の整備基本計画、要求水準及び民間資金等を活用した事業スキームの整理に向けた調査検討並びにマリンタウンMICEエリアの活性化等に向けた方策の調査検討を行い、官民対話(マーケットサウンディング)により、その実現可能性を整理することを目的とする。

2. 実施体制

(1) 文化観光スポーツ部MICE推進課及びコンサルタント等(コンサルタント/アドバイザー)を中心に案件形成を行う。また、調査検討にあたっては、専門家の意見を聴取する機会を設けるとともに、県民理解の促進を図る。

(2) 過年度調査等の成果も活用しながら取りまとめることとする。

※過年度調査等

- 【検討】 H23 国際展示場ランドマーク等主要施設検討業務調査委託業務報告書[商工]
- 【あり方】 H24 MICE誘致強化戦略・大型MICE施設のあり方調査事業報告書
- 【構想】 H25 大型MICE施設整備と街づくりに向けた基本構想策定事業報告書
- 【民活】 H27 沖縄県大型MICE施設民間活力導入可能性調査報告書
- 【計画、公募】 H28 大型MICE受入環境整備事業アドバイザー業務(基本計画、実施方針、公募)
- 【受入1、2】 H28-29 大型MICE受入環境整備検討業務報告書(まちづくりビジョン等)
- 【戦略】 H29 沖縄MICE振興戦略
- 【都市】 H29 都市型交流拠点検討業務
- 【展示】 H29 展示会等の県内開催に向けた調査誘致業務報告書 [アジア経済戦略課]
- 【受入3】 H29-30 大型MICE受入環境整備検討業務報告書(まちづくりデザイン等)
- 【見込】 H29-30 大型MICE施設の需要推計・収支見込みの整理
H29-30 大型MICE施設整備に伴う受入環境整備の具体的な見込み等についての整理
- 【整理】 H30 大型MICE施設機能等関連整理業務報告書

3. 調査検討項目等

※実施主体の◎は主たる担当

調査検討項目			過年度調査等 ※△部分的に検討、○総合的に検討、◎一旦確定(現調査で見直し)													実施主体				
大項目	中項目	小項目	H23	H24	H25	H27	H28			H29				H30		県	受託者			
			検討	あり方	構想	民活	計画	受入1	公募	戦略	受入2	都市	展示	受入3	見込			整理		
① MICE施設	(1) 需要推計	・ MICEをめぐる国内・海外の最新の需給状況の調査	△ 供給	△ 会議 △ 課題	△ ヒア	△ ヒア											◎ 国内	◎ 網羅		
		・ 国内・海外のMICE主催者による開催地選定基準の調査																	○	
		・ 民間の研究機関等による独自提案調査																	○	
		・ 県内のMICE施設毎の誘致ターゲットの調査																	○	
		・ 大型MICE施設の誘致ターゲットの再設定		○	○	○													○	
		・ 大型MICE施設の需要推計の再算定			○	○									◎				○	
		(2) 要求水準	・ 大型MICE施設の機能等の再設定	△ 簡易	○	○	○	○			◎								◎	○
		(3) 整備費	・ 大型MICE施設の整備費の再設定	△ 簡易	△ 簡易		○	○			◎								○	
		(4) VFM	・ 大型MICE施設のVFMの算定(PFI 導入検討)				○												○	
		(5) 収支	・ 大型MICE施設の収支の再算定	△ 簡易	○	○	○									◎			○	
(6) 運営権対価	・ 大型MICE施設の運営権対価の算定(コンセッション導入検討)																○			
(7) 経済波及効果	・ 大型MICE施設の経済波及効果の再算定	△ 簡易	○	○	○												◎	○		
(8) 需要変動対策	・ プロフィット・ロスシェアリングの検討																○			
(9) 需要安定化策	・ 国内・海外のMICE施設の需要安定化策の調査		○															○		
	・ 大型MICE施設の需要安定化策の検討	△ 保税	○														◎	○		
	※ MICE条例、保税展示場、ビザ取得支援、MICE基金、開催支援等																			
(10) 県の財源確保策	・ 国内・海外のMICE施設の財源の調査		○														◎ 国内	○ 海外		
	・ 大型MICE施設の財源の選択肢の整理																○			
	※ 公有財産売払代・貸付料、寄附金税制、収益還元、 国庫(沖縄振興予算等)、県債・基金繰入金・一般財源、 その他新たな資金調達方法																			

調査検討項目			過年度調査等 ※△部分的に検討、○総合的に検討、◎一旦確定(現調査で見直し)												実施主体				
大項目	中項目	小項目	H23	H24	H25	H27	H28			H29			H30			県	委託		
			検討	あり方	構想	民活	計画	受入1	公募	戦略	受入2	都市	展示	受入3	見込			整理	
② 民間収益施設 (合築・併設)	(1) 差別化戦略	・ 国内・海外のMICEエリアとの差別化戦略の検討		△事例	△方針	△事例			○		○	△事例	△事例		○	○	○	◎	
	(2) 施設構成	・ 宿泊・飲食・物販・娯楽施設の施設構成の検討				○			○						○	○		○	
	(3) 需要推計	・ 宿泊・飲食・物販・娯楽施設の需要推計																○	
	(4) 要求水準	・ 宿泊・飲食・物販・娯楽施設の機能等の設定							○機能		○規模	△事例			○意匠			○	◎
	(5) 収支	・ 宿泊・飲食・物販・娯楽施設の収支の算定																	○
	(6) 経済波及効果	・ 宿泊・飲食・物販・娯楽施設の経済波及効果の算定																○	◎
	(7) 県の支援策	・ 県の支援策の整理 ※ ふるさと融資、税制優遇措置、各種補助制度、人材確保策等																○	
③ 事業スキーム	(1) 整備手法	・ 国内・海外のMICE施設の整備手法の調査 ・ 大型MICE施設の整備手法の選択肢の整理(リスク分担含む)	△簡易	○	○	○					◎						◎国内	○海外	
	(2) MICE施設への 収益還元手法 (独自モデル)	・ 一体開発による収益性向上策と増収増益の試算 ※ 収益性向上策の例:エネルギーマネジメントシステム導入 ・ 収益還元の方法の検討 ・ 資金調達スキーム、契約スキーム、リスク分担の検討															◎	○	
	(3) 整備スケジュール	・ 公募の進め方、事業スケジュールの検討 ※ 整備地の法的条件変更スケジュールを含む				△条件	○	○	◎施設		○	◎条件	◎条件		◎条件	○	○		
④ エリア活性化	(1) 回遊性向上策	・ 回遊性向上策の例示			△方針							△事例			○	○	○	◎	
	(2) 既存施設(ビーチ・ マリーナ)との連携策	・ 既存施設(ビーチ・マリーナ)との連携策の検討															◎	○	
	(3) エリアマネジメント による魅力向上策	・ エリアマネジメントによる魅力向上策の検討			△方針			△事例									○	◎	
	(4) 地域貢献策	・ 地域貢献策の例示															○	◎	
⑤ その他	(1) 離島を含む全県への 経済効果波及策	・ 離島を含む全県への経済効果波及策の検討															◎	○	
	(2) 事業への地元企業 参画機会の確保策	・ 事業への地元企業参画機会の確保策の検討					○										◎	○	

マーケットサウンディング/専門家意見聴取			過年度調査等												実施主体				
大項目	中項目	小項目	H23	H24	H25	H27	H28			H29			H30			県	委託		
			検討	あり方	構想	民活	計画	受入1	公募	戦略	受入2	都市	展示	受入3	見込			整理	
① サウンディング 調査	(1) 事前の情報収集・ 意見交換等	・ 国内・海外の投資開発事業者等への先行サウンディング調査		○		○							○				○	◎	○
	(2) 事前説明会	・ 国内・海外の投資開発事業者等への事業説明会																◎	○+運営
	(3) 個別対話	・ 国内・海外の投資開発事業者等との個別対話																◎	○+運営
	(4) 事業実現可能性	・ サウンディング調査結果の整理と実現可能性の検討																◎	○
② 専門家委員会	(1) 専門家意見聴取	・ 専門家委員会の開催と意見聴取	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎	○+運営

マーケットサウンディング … 案件の内容、公募条件等を決定する前段階で、民間事業者との直接対話による市場性の有無及び開発に向けたアイデアの把握並びに投資意欲の確認を行い、当該案件のポテンシャルを最大限に高めるための諸条件の整理を行うもの。

※ 国内3ヶ所(東京、大阪、沖縄) + 海外 で開催することを想定している。

専門家委員会 … 大学、経済団体、業界団体(開発・設計・建設・運営・観光)、有識者(法務・金融・技術・行政・MICE等)で構成する予定。

※ 委員は10名前後を想定、議題毎に構成員を分けて編成する方法も検討中。

【参考】 工程表(目安)

※ 白抜きの傍線は県の業務、黒塗りの傍線は受託者の業務

大項目	中項目	小項目	細目	県	受託者	2019/4	5	6	7	8	9	10	11	12	2020/1	2	3		
①MICE施設	(1)需要推計	ア. MICEをめぐる国内・海外の最新の需給状況の調査	・国内外の展示場、多目的ホール、中小会議室の整備面積の推移		○					■									
			・国内外の展示場、多目的ホール、中小会議室の販売面積(面積稼働率)の推移		○						■								
			・海外大型MICE施設の需給・収支の実績 ※新增施設については今後の予約状況		○							■							
			・国内大型MICE施設の需給・収支の実績 ※新增施設については今後の予約状況	○															
			・県内MICE施設の需給・収支の実績 ※新增施設については今後の予約状況	○															
			・最新の需給状況を踏まえた沖縄県の大型MICE施設の必要性の整理	○															
			・上記の整理に係る妥当性の検証	○															
		イ. 国内・海外のMICE主催者等による開催地選定基準の調査	・国際機関、業界団体、主催者等が規定する開催地選定基準(MICE施設・周辺環境)		○							■							
			・開催地選定基準に対する沖縄県の適合状況と課題の抽出		○														
			・上記の整理に係る妥当性の検証	○															
		ウ. 民間の研究機関等による独自提案調査	・民間の研究機関等による独自提案調査(需要推計の補強調査)		○							■							
			・上記の整理に係る妥当性の検証	○															
		エ. 県内のMICE施設毎の誘致ターゲットの調査	・県内MICE施設の誘致実績(催事種別毎)	○															
			・県内MICE施設の誘致ターゲット(催事種別毎)※沖縄市多目的アリーナ施設を含む	○															
	オ. 大型MICE施設の誘致ターゲットの再設定	・大型MICE施設を含む県内MICE施設の誘致ターゲットの整理(役割分担)	○																
	カ. 大型MICE施設の需要推計の再設定	・大型MICE施設の需要推計	○																
	(2)要求水準	ア. 大型MICE施設の機能等の再設定	・大型MICE施設の構成、規模、機能の再設定(施設内容・外観イメージ作成を含む)	○															
			・上記の整理に係る情報支援		○														
			・民間収益施設の要求水準との調整		○														
	(3)整備費	ア. 大型MICE施設の整備費の再設定	・大型MICE施設の建設費と整備スケジュールの再設定(段階的整備の検討を含む)	○															
	(4)VFM	ア. 大型MICE施設のVFMの算定(PFI導入検討)	・大型MICE施設のVFMの算定(PFI導入検討)	○															
	(5)収支	ア. 大型MICE施設の収支の再算定	・大型MICE施設の収支計算	○															
	(6)運営権対価	ア. 大型MICE施設の運営権対価の算定(コンセッション導入検討)	・大型MICE施設の運営権対価の算定(コンセッション導入検討)	○															
			・民間収益事業の経済波及効果との調整		○														
	(7)経済波及効果	ア. 大型MICE施設の経済波及効果の再算定	・大型MICE施設の経済波及効果	○															
			・民間収益事業の経済波及効果との調整		○														
	(8)需要変動対策	ア. プロフィット・ロスシェアリングの検討	・国内大型MICE施設のプロフィット・ロスシェアリング設定の事例調査	○															
・大型MICE施設のプロフィット・ロスシェアリングの検討			○																
(9)需要安定化策	ア. 国内・海外のMICE施設の需要安定化策の調査	・国内・海外のMICE施設の需要安定化策の調査(MICE条例、保税展示場、ビザ取得支援、MICE振興基金、MICE開催支援等)	○																
		・大型MICE施設の需要安定化策の検討(MICE条例、保税展示場、ビザ取得支援、MICE振興基金、MICE開催支援等の制度スキーム及び実現に向けたプログラムの検討)	○																
	・上記の整理に係る情報支援		○																

【参考】 工程表(目安)

※ 白抜きの傍線は県の業務、黒塗りの傍線は受託者の業務

大項目	中項目	小項目	細目	県	受託者	2019/4	5	6	7	8	9	10	11	12	2020/1	2	3	
①MICE施設	(10) 県の財源確保策	ア. 国内・海外のMICE施設の財源の調査	・海外大型MICE施設の財源		○ 調査項目は県提示					■								
			・国内大型MICE施設の財源	○								■						
		イ. 大型MICE施設の財源の選択肢の整理	・国内における財源調達手法の整理(MICE施設に限らない)	○			■											
			・大型MICE施設の財源の選択肢の整理(公有財産売却代・貸付料、寄附金税制、収益還元、国庫(沖縄振興予算等)、県債・基金繰入金・一般財源、その他新たな資金調達方法)	○														
②民間収益施設	(1) 差別化戦略	ア. 国内・海外のMICEエリアとの差別化戦略の検討	・国内・海外のMICEエリアとの差別化戦略(イメージ作成を含む)		○					■								
			・上記の整理に係る諸行政計画(港湾計画等)との調整	○								■						
	(2) 施設構成	ア. 宿泊・飲食・物販・娯楽施設の施設構成の検討	・宿泊・飲食・物販・娯楽施設の施設構成		○													
	(3) 需要推計	ア. 宿泊・飲食・物販・娯楽施設の需要推計	・宿泊・飲食・物販・娯楽施設の需要推計		○													
	(4) 要求水準	ア. 宿泊・飲食・物販・娯楽施設の機能等の設定	・宿泊・飲食・物販・娯楽施設の機能等の設定		○													
			・大型MICE施設の要求水準との調整	○														
	(5) 収支	ア. 宿泊・飲食・物販・娯楽施設の収支の算定	・宿泊・飲食・物販・娯楽施設の収支計算		○													
(6) 経済波及効果	ア. 宿泊・飲食・物販・娯楽施設の経済波及効果の算定	・宿泊・飲食・物販・娯楽施設の経済波及効果		○														
		・大型MICE施設の経済波及効果との調整	○															
(7) 県の支援策	ア. 県の支援策の整理	・県の支援策の整理(ふるさと融資、税制優遇措置、各種補助制度、人材確保策等)		○														
③事業スキーム	(1) 整備手法	ア. 国内・海外のMICE施設の整備手法の調査	・海外大型MICE施設の整備手法		○ 調査項目は県提示					■								
			・国内大型MICE施設の整備手法	○														
		イ. 大型MICE施設の整備手法の選択肢の整理(リスク分担含む)	・国内における官民連携手法の整理(MICE施設に限らない)	○														
			・大型MICE施設の整備手法の選択肢の整理(PFI、コンセッション、第三セクター方式等)	○														
	(2) MICE施設への収益還元手法	ア. 一体開発による収益性向上策と増収増益の試算	・一体開発による収益性向上策(EMS導入、経営効率化、連携サービス開発等)		○						■							
			・一体開発による増収増益の試算		○													
		イ. 収益還元の方法の検討	・収益還元の方法の検討	○														
		・上記の整理に係る情報支援		○														
	ウ. 資金調達スキーム、契約スキーム、リスク分担の検討	・資金調達スキーム、契約スキーム、リスク分担の検討		○														
		・上記の整理に係る情報支援		○														
(3) 整備スケジュール	ア. 公募の進め方、事業スケジュールの検討	・公募の進め方、事業スケジュールの検討(整備地の法的条件変更スケジュールを含む)		○														
④エリア活性化	(1) 回遊性向上策	ア. 回遊性向上策の例示	・回遊性向上策の例示		○					■								
			・上記の実現に係る諸行政計画との調整	○														
	(2) 既存施設(ビーチ・マリーナ)との連携策	ア. 既存施設(ビーチ・マリーナ)との連携策の検討	・ビーチ、マリーナの有効活用に関する事例調査		○													
		・ビーチ、マリーナとの連携策の検討		○														
		・上記の整理に係る情報支援		○														

【参考】 工程表(目安)

※ 白抜きの傍線は県の業務、黒塗りの傍線は受託者の業務

大項目	中項目	小項目	細目	県	受託者	2019/4	5	6	7	8	9	10	11	12	2020/1	2	3	
④エリア活性化	(3)エリアマネジメントによる魅力向上策	ア. エリアマネジメントによる魅力向上策の検討	・エリアマネジメントによる魅力向上策の整理		○					■								
			・エリアマネジメントの実現に向けたプログラムの検討	○								■						
	(4)地域貢献策	ア. 地域貢献策の例示	・地域貢献策の整理		○						■							
			・地域貢献策の実現に向けたプログラムの検討	○									■					
⑤その他	(1)離島を含む全県への経済効果波及策	ア. 離島を含む全県への経済効果波及策の検討	・サンライズベルト構想や地域公共交通充実の取組を踏まえた経済効果波及策の検討(東部海浜開発計画の確認を含む)	○						■								
			・離島を含む全県への経済効果波及策の検討	○							■							
			・上記の整理に係る情報支援		○							■						
	(2)事業への地元企業参画機会の確保策	ア. 事業への地元企業参画機会の確保策の検討	・事業(整備)への地元企業参画機会の確保策の検討	○														
			・事業(運営)への地元企業参画機会の確保策の検討	○														
			・上記の整理に係る情報支援		○													
⑥サウンディング調査	(1)事前の情報収集・意見交換等	ア. 国内・海外の投資開発事業者等への先行サウンディング調査	・国内・海外の投資開発事業者等への先行サウンディング調査	○														
			・先行サウンディング調査に係る情報支援		○													
	(2)事前説明会	ア. 国内・海外の投資開発事業者等への事業説明会	・事業の全体説明(行政目線での説明)	○														
			・投資メリットの説明(投資家目線での説明)		○													
			・説明会の開催支援(案内・会場確保・議事録)※国内3ヶ所+海外を想定		○													
	(3)個別対話	ア. 国内・海外の投資開発事業者等との個別対話	・個別対話対応	○														
			・個別対話対応(同席)		○													
			・個別対話開催支援(案内・日程調整・議事録)		○													
(4)事業実現可能性	ア. サウンディング調査結果の整理と実現可能性の検討	・サウンディング調査結果の整理		○														
		・実現可能性の検討		○														
		・上記の整理に係る情報支援		○														
⑦専門家委員会	(1)専門家意見聴取	ア. 専門家委員会の開催と意見聴取	・専門家委員会の設置(委員選定等)	○														
			・専門家委員会の開催支援(案内・日程調整・謝金支払・議事録)		○													
			・第1回専門家委員会(県内MICE施設の役割分担、大型MICE施設の誘致ターゲット、エリアの差別化・活性化イメージ等)	○	○													
			・第2回専門家委員会(大型MICE施設・民間収益施設の構成・規模・機能・需要推計等、大型MICE施設の建設費(段階的整備の検討を含む)、需要安定化策、大型MICE施設及び民間収益施設の収支計算、整備手法(事業スキーム)及び財源の選択肢、公募スケジュール等)	○	○													
		・第3回専門家委員会(投資開発事業者等へのサウンディング調査結果と実現可能性等)	○	○														