

戸田市スポーツセンター再整備検討資料作成業務

報 告 書

令和 6 年 3 月

応用技術株式会社

目 次

第 1 はじめに	1
・ 1. 業務目的.....	1
・ 2. 調査フロー.....	1
・ 3. 本施設の概要.....	2
第 2 検討対象施設の条件整理	5
・ 1. 本施設の位置づけ.....	5
・ 2. 計画条件（法制度等）の整理.....	17
・ 3. 本施設の利用状況等.....	23
第 3 施設の現況評価	24
第 4 スポーツ施設の基本方針に関する検討【2 次評価】	38
第 5 検討対象となる事業手法の整理	42
・ 1. 適用候補となる事業手法の概要.....	42
・ 2. 民設民営方式による先行類似事例.....	43
・ 3. 想定される再整備方針の整理.....	51
第 6 P F I 方式等の導入範囲の整理	53
・ 1. 想定される業務内容の抽出.....	53
・ 2. 官民役割分担の整理.....	58
第 7 事業スキーム等の基礎的整理	59
・ 1. 事業方式の検討.....	59
・ 2. 事業形態の検討.....	67
・ 3. 事業期間の検討.....	69
・ 4. 官民リスク分担の検討.....	72
・ 5. 民活事業として実施する場合の支援措置及び法制度上の課題等の整理.....	75
・ 6. 事業スキームの基礎的整理のまとめ.....	83
第 8 民間収益事業の整理	84
・ 1. 先行類似事例等の整理.....	84
第 9 市場調査の実施	92
・ 1. 調査概要.....	92
・ 2. 調査方法.....	92
・ 3. 調査結果.....	92
・ 4. 調査結果のまとめ.....	100
第 1 0 公共の財政負担額の縮減効果の整理	101
・ 1. 先行類似事例における V F M の整理.....	101
・ 2. 本事業における V F M の定性的整理.....	103
第 1 1 検討のまとめ	104
・ 1. 検討結果の総括.....	104
・ 2. 最適な再整備方針について.....	105
・ 3. 今後のスケジュール及び課題等整理.....	105

第1 はじめに

1.業務目的

本業務は、戸田市スポーツセンター（以下「本施設」という。）が抱える老朽化などの課題、本施設に対する市民ニーズや本施設を取り巻く環境の変化などを整理し、施設全体の在り方を踏まえた再整備の検討、施設の運営方法（公設公営、公設民営、民設民営等）における想定し得る事業手法の有効性の比較検討及び平成 28 年 3 月に策定した戸田市スポーツセンター再整備方針による大規模改修案と本施設（プール棟を除く。）の建て替え案の比較検討を行い、本施設の再整備の方向性を検討するための基礎資料の作成を目的とする業務である。

2.調査フロー

本業務の調査フローを以下に示す。

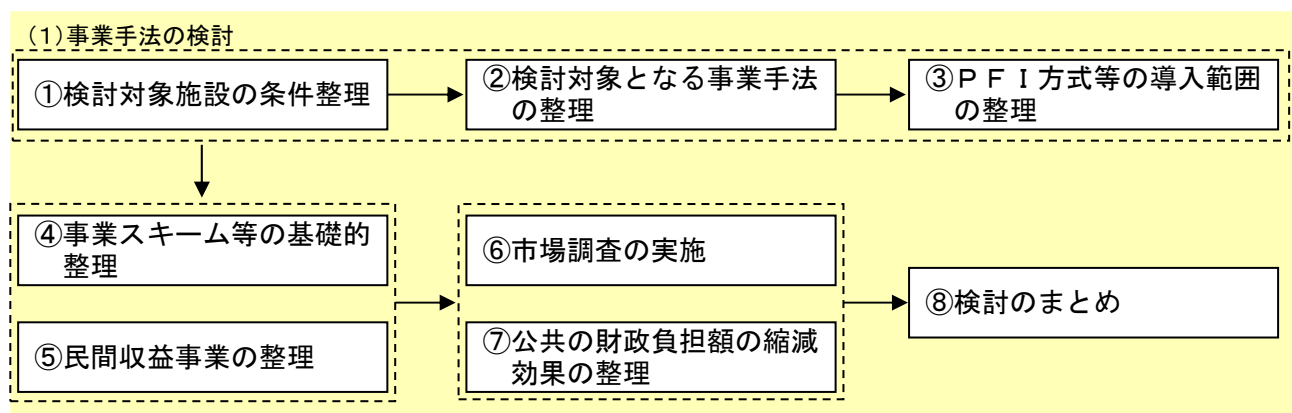


図 1-1

3. 本施設の概要

本施設の概要を以下に示す。

表 1-1 調査対象施設の概要

項目		内容
施設名		戸田市スポーツセンター
所在地		埼玉県戸田市新曽 1,286 番地
全面道路		南側:幅員 5.8m、北・西側:幅員 3.8m
区域名称		戸田都市計画区域
市街化及び市街化調整区域		市街化区域
用途地域		第 2 種住居地域
建ぺい率		60% (角地適用:70%)
容積率		200%
高度地区		第 1 種高度地区
建築物の高さの最高限度		25m
防火・準防火地域		準防火地域
地区計画		新曽第一地区(A 地区)
土地地区画整理事業		新曽第一地区土地地区画整理事業(施行中)
本施設の構造、面積等	施設構造	鉄骨鉄筋コンクリート、一部鉄骨造 地下 1 階 地上 4 階 塔屋 1 階
	敷地面積	建物敷地(24,399.42 m ²) 計画公園(約 24,700 m ²)
	建築面積	8,901.15 m ²
	延床面積	16,856.64 m ²
施設竣工年月日		昭和 55 年 7 月 31 日
施設開設年月日		昭和 55 年 9 月 11 日
施設内容	ゲーム棟	1 階:第 1 競技場:(46m×46m バドミントン 8 面、バレーボール 2 面、バスケットボール 2 面、テニスコート 2 面) 2 階:選手控室、ランニングコース 3 階:ファンルーム
	センター棟	1 階:管理事務室、大・小会議室、医務室、応接室 2 階:柔道場:(24m×18m 187 畳)、トレーニング室:(16m×20m) 3 階:剣道場:432 m ² (24m×18m)、卓球場:432 m ² (24m×18m) 4 階:第 2 競技場:(24m×36m)5 階:機械室
	プール棟(新設)	1 階:公認プール:(25m×15m 7 コース)、幼児用プール(15m×8m) 2 階:選手控室
	屋外施設	テニスコート:(サンドグラスコート 6 面 ナイター設備 6 面)、弓道場(40m×11.2m)、陸上競技場:(1 周 300m 6 コース)



図 1-2 本施設の位置図

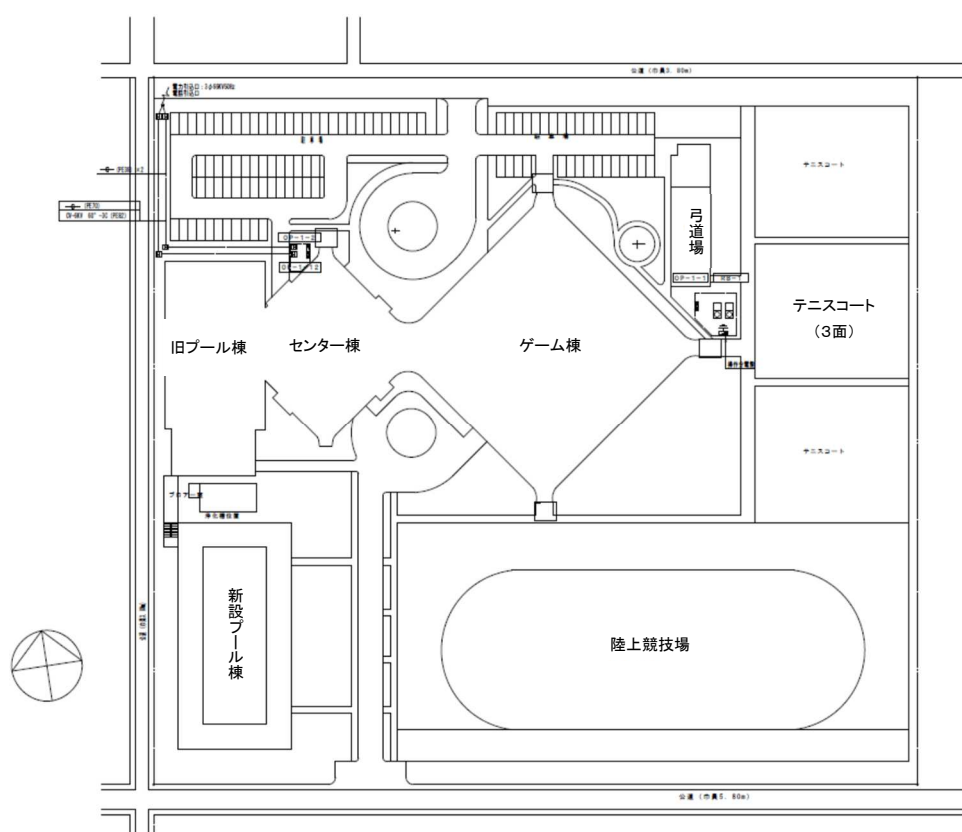


図 1-3 本施設の配置図



写真左：第1競技場



写真右：第2競技場



写真左：トレーニングルーム



写真右：屋内プール（閉鎖中）

図 1-4 本施設の現況写真

第2 検討対象施設の条件整理

1. 本施設の位置づけ

(1) これまでの経緯

本施設は、昭和 55 年 9 月の開業以来、市民のスポーツ活動の拠点施設として、市民のスポーツ振興や健康増進及びスポーツ・レクリエーション活動推進の一翼を担ってきた。

しかし、築後 40 年以上が経過し施設の老朽化が進んでおり、屋内プールについては、平成 27 年 2 月には天井部材の一部（劣化調査対象範囲外の箇所）が落下する事故が発生し、この事故を受け、利用者の安全性確保の面から、利用が中止されていたが、建て替えを前提として進めていく方針が平成 27 年 6 月に示され、令和 2 年 2 月に竣工し同年 4 月に開業した。

一方、屋内プール以外については、施設全体の大規模改修がおおよそ 5 年後を目途に予定されており、この時期に合わせて、プール棟以外についても建て替えを行うことにより、施設全体の長期的な維持管理費を削減できる可能性はあるものの、今後市内の公共施設の多くが更新時期を迎えるため、本施設の改修または建て替えに充当可能な財源にも限りがある状況である。

(2) 関連する上位計画・法制度等

関連する上位計画における本施設の位置づけのほか、再整備方針の検討にあたり留意すべき法制度等について整理する。

(i) 戸田市第5次総合振興計画（令和3年3月策定）

戸田市第5次総合振興計画は、戸田市（以下「本市」という。）の将来都市像の実現に向け、まちづくりを戦略的に進めることを目標に、令和3年度を初年度とする10ヵ年のまちづくりの指針が示されている。

この中で、本施設については、施設利用者数及び教室の参加者数共に年々増加している一方、市内施設の多くが老朽化していることや、利用者の増加に対応できていないことが指摘されている。

そこで、スポーツ施設の整備として、本施設については土地区画整理事業（後述する新曽第一土地区画整理事業）の進展に伴い、陸上競技場・テニスコート・駐車場等の整備を計画的に行い利用者の増加に対応するほか、市内他施設を含め、利用者の安全性確保の面から老朽化施設について計画的な修繕の実施を目指すことが示されている。

施策

7

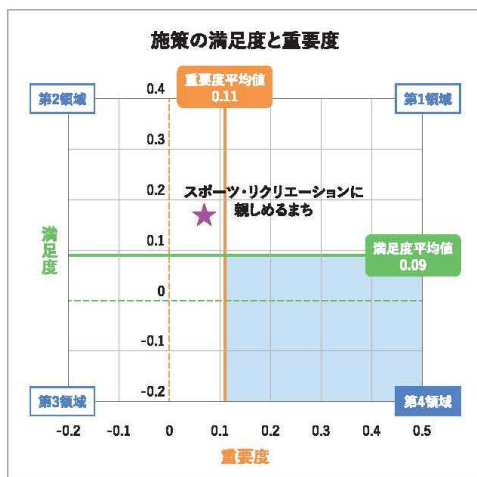
スポーツ・レクリエーション活動の推進・充実

【施策の目的】

戸田ポートコースや彩湖など、地域資源を活かした、戸田市独自のスポーツ・レクリエーション活動を展開するなど、市民の誰もが年齢や体力に応じてスポーツやレクリエーションを楽しむことができるようにします。

現況と課題

- 国では、平成29年（2017年）に策定された第2期スポーツ基本計画において、スポーツの楽しさや喜びこそがスポーツの価値の中核であり、全ての人々が自発的にスポーツに取り組み自己実現を図り、前向きで活力ある社会と絆の強い世界を創ることを掲げています。
- 東京オリンピック・パラリンピック競技大会による市民のスポーツへの関心の高まりを受け、年齢や体力に応じてスポーツやレクリエーションに親しめる環境づくりに取り組んでいく必要があります。
- 市民がスポーツ・レクリエーションを楽しむための主な施設である戸田市スポーツセンターは、中長期保全計画に基づき施設の大規模な設備改修工事を実施するため、改修工事期間中は市民のスポーツ・レクリエーション活動の場が制限されることが予想されます。
- 市内のスポーツ・レクリエーション団体間の協力・連携が不足しがちであり、市のスポーツ推進を総合的に担っていくべき団体について、情報の一元化などを進める必要があります。
- 地域資源を活かしたポート教室等については、参加者は増加傾向にあるものの、市民クルーや指導者の育成には必ずしもつながっていないのが現状です。また、「ポートのまち戸田」の地域資源としての戸田ポートコースや彩湖の活用などが求められています。





取り組みの方針

(1) スポーツ・レクリエーション活動環境の整備

- スポーツを通じた活気あるまちづくりにつなげていくため、スポーツに関連する情報の一元化に向けて市内スポーツ関連団体と協議を進め、互いの強みを生かして協力しながらスポーツを推進する体制を構築します。
- スポーツに親しめる環境づくりのために、スポーツを「する」だけでなく、「みる」「ささえる」といった人々も含めたスポーツ参画人口の拡大に努めます。
- 既存施設等の資源の有効活用を図るとともに、新たにオープンした戸田市スポーツセンター屋内プールを含め、利用方法の改善や周知の充実により、誰もが使いやすい環境の整備を進めます。
- ◆ 戸田市スポーツセンターの大規模設備改修工事において、適切な改修を実施し、市民が安全で快適にスポーツ・レクリエーションをできる環境を整えます。

(2) 地域資源を活かしたスポーツ・レクリエーション活動の促進

- 東京オリンピック・パラリンピック競技大会後の情勢や地域資源を活かした各種事業を展開します。また、「ポートのまち戸田」としてより多くの市民が戸田ポートコースやポート競技に関心を示すよう事業を展開します。

主要指標

指標名	指標説明	当初値	目標値	備考
スポーツ実施率	週1回以上スポーツを実施している市民の割合	32.2%	60%	戸田市スポーツ推進計画における市民アンケート調査結果を適用
スポーツ教室の参加者数	市及びスポーツセンター主催のスポーツ・レクリエーション教室の年間参加者数	52,258人	57,350人	戸田市スポーツ推進計画における市民アンケート調査結果を適用
ポート競技への関心度	ポート競技に関心のある市民の割合	36.9%	40%	戸田市スポーツ推進計画における市民アンケート調査結果を適用

関連計画

- 第2期戸田市スポーツ推進計画



(ii) 第2次戸田市都市マスタープラン（平成24年11月策定）

第2次戸田市都市マスタープランは、従前の戸田市都市マスタープラン（平成10年11月）策定から概ね10年以上経過したことを踏まえ各種見直しを行い、基準年次である平成22年から概ね20年後の平成42年を目標年次として策定されたものである。

この中で、本施設が立地する新曽地域については、将来の都市づくりの目標として、「2つの駅を活かした、多様性のある便利で快適なまち」が設定されている。

具体的には、本市の中央部に位置し、2つの駅を擁する市の中心的存在である新曽地域は、市のセンターゾーンと呼べるところであり、特に、図書館や本施設などが立地するエリアは、市の文教ゾーンと位置づけ、豊かな水や緑などの資源を活かした、文教ゾーンに相応しい美しい環境整備を推進することが示されている。

（3）新曽地域整備方針

① 新曽地域の都市づくりの目標

新曽地域の都市づくりの目標を次のように設定します。

2つの駅をいかした、多様性のある便利で快適なまち

新曽地域は、本市の中央部に位置し、2つの駅を擁する市の中心的な地域で、市のセンターゾーンとも呼べるところです。特に、図書館、スポーツセンター等が立地するエリアは、市の文教ゾーンと位置づけ、豊かな水や緑の資源等をいかした、文教ゾーンにふさわしい美しい環境の形成が求められています。

そのため、2つの駅が立地する地域の北部では、駅前整備や土地区画整理事業区域の整備を契機として、これからの新しい時代に対応した良好な居住環境の整備を推進するとともに、駅周辺の高次都市機能誘導エリアについて、それぞれの特性に応じた都市機能を充実させにぎわいや活力の向上を図ります。

地域の中央部では、地区計画等に基づき都市基盤の整備を推進しつつ、寺院や古くからの屋敷、水路をはじめとする水空間等の地域の特性をいかした、地区住民等と事業者と市との協働による良好な市街地形成に向けた取組を進めています。

地域の南部では、県営戸田公園、荒川等の地域資源を活用したうおいとやすらぎのある快適な居住空間と工業施設とが共生する安全で良好な環境の形成を推進するとともに、工業拠点となる工業地では工場等の操業環境の維持・向上を目指します。

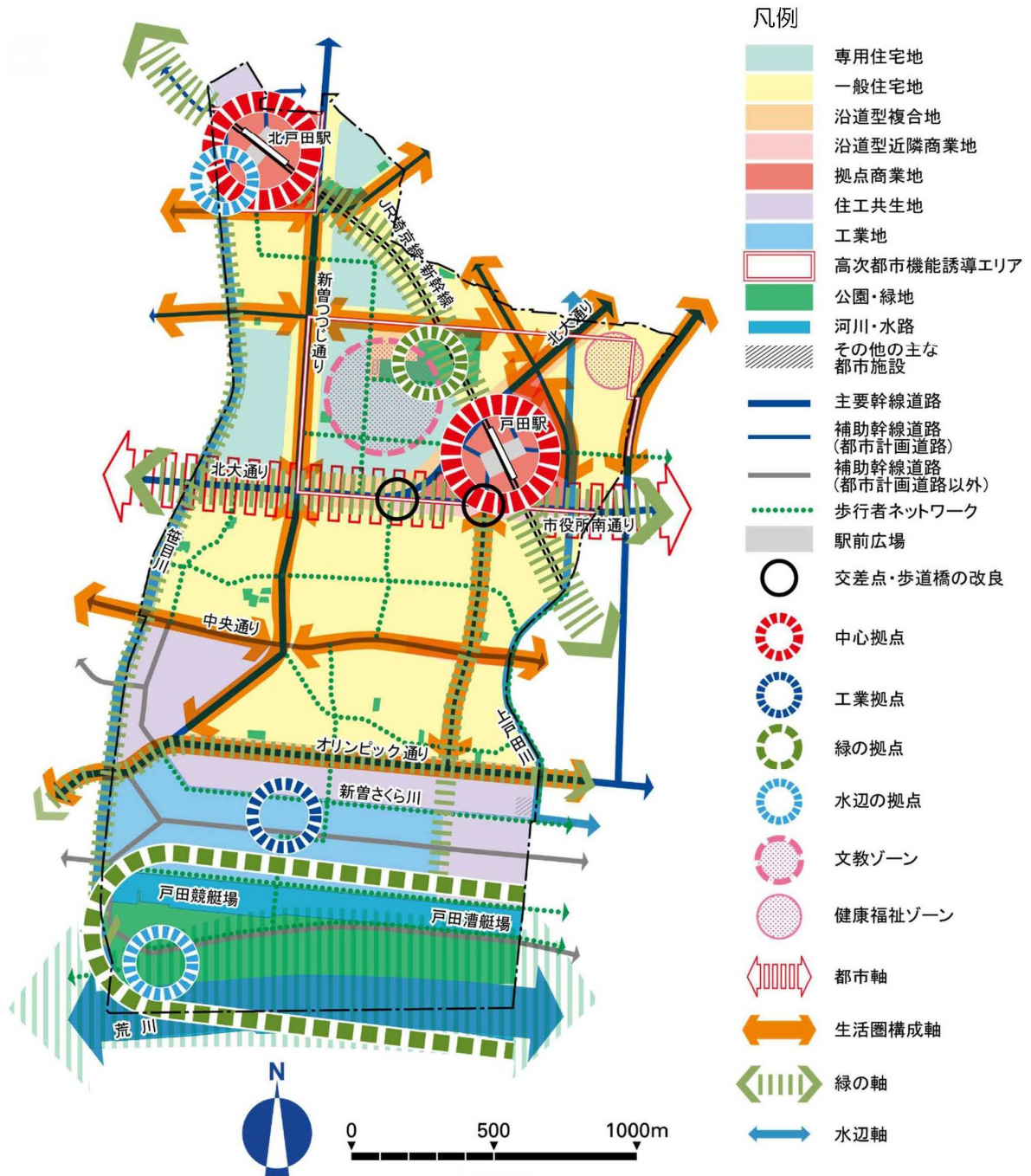
② 新曽地域整備の基本方針

都市づくりの目標の実現のため、次の地域整備の基本方針のもと、市民・事業者・市との協働により、具体的な取組を展開していきます。

地域整備の基本方針	具体的な取組
2つの駅周辺におけるにぎわいと活力のある中心拠点の形成と東西方向の都市軸によるにぎわい空間の形成	○戸田駅周辺における医療・福祉施設、商業施設、行政施設等を維持・誘導することによる中心拠点の形成 ○北戸田駅周辺の高次都市機能誘導エリアのうち、商業・業務等の施設が立地する笹目川西側のエリアと連携を図りつつ、多様な都市機能を有する複合施設、病院等の施設を維持・誘導することによる中心拠点の形成 ○東西都市軸の歩道整備及び街路樹整備、並びに沿道型近隣商業地・沿道型複合地における商業施設の適正誘導 ○既存の工場等が市外に転出しないための支援の充実 ○各世代が交流できる場の創出 ○建築物の高さ制限による景観の保全 ○北戸田駅・戸田駅前にふさわしい景観づくり ○北戸田駅・戸田駅における、交通結節機能の向上

地域整備の基本方針	具体的な取組
地域の誇れる資源としての文教ゾーンや健康福祉ゾーンの育成	○教育文化施設集積地を文教ゾーンとして位置づけ良好な市街地環境の保全 ○健康福祉関連施設集積地を健康福祉ゾーンとして位置づけ特徴ある地域イメージの形成
都市基盤の整備による安全で快適な都市の骨格づくり	○土地区画整理事業等による未整備都市計画道路の整備 ○交差点や歩道橋の改良 ○安全で快適な中央通り整備の検討 ○無電柱化の推進 ○歩行空間の改良等 ○自転車で通行しやすい空間整備 ○市街地開発事業等にあわせた下水道整備 ○雨水排水施設の整備推進 ○生物多様性、ユニバーサルデザイン、景観、防災等に配慮した基盤整備 ○違法駐車削減対策 ○防犯活動の推進
既存の良好な資源を保全し、かつ全体として居住環境の向上を目指した、戸田市の新しい住まい方の提案	○多様なニーズに対応した便利で暮らしやすい新しい住宅の誘導 ○スプロール市街地の居住環境の改善 ○住工共生地における住宅と工場等が共生できる環境づくりの検討 ○中央通りにおける商業環境と住環境の調和検討 ○良好な景観形成のためのルールづくり推進と公共施設の景観向上 ○地区計画等によるまちづくりの推進 ○工業拠点における工場等の操業環境の維持・向上
豊かな水資源をいかした親水空間の整備と公園の充実等によるうるおいやすらぎを感じる環境の形成	○河川の水質向上対策 ○生態系護岸整備や自然に近い河川への修復 ○せせらぎや親水性散策路の整備 ○生物多様性の確保の視点からの水や緑の環境保全 ○新しい公園整備のあり方検討（住民参加型整備、生態系への配慮、特徴のある公園等） ○公園の適正配置、地区公園の整備 ○戸田公園の機能の充実 ○荒川親水公園へのアクセスの強化 ○良好な環境づくりのための環境空間の有効活用

③ 新曽地域整備の基本方針図



(iii) 戸田市スポーツ推進計画（第1期 平成27年3月策定、第2期 令和3年3月策定）

本市では、平成27年度から令和3年度までを計画年として、すべての市民が、生涯にわたりスポーツ・レクリエーション活動に親しみ、生き生きと楽しい生活を送ることができる環境づくりを目指し、「戸田市スポーツ推進計画（第1期）」を策定し、スポーツ・レクリエーション活動の振興に努めてきた。

戸田市スポーツ推進計画は、これまでの取組をより効果的なものとするため、「スポーツ基本法」の趣旨や、市民スポーツ振興を担う団体等を対象に実施した、「スポーツに関する意識調査」の結果を踏まえ、令和3年度から令和7年度までを計画年として新たな計画を策定し、本市の特性を反映した計画の基本目標に基づく指標を設定の上、目標値達成に向けた取組を実施している。

この中で本施設については、計画の目標として、平成30年度(52,258人)と比較して約10%の利用者数の増加を目指すべく、営業時間や事業内容を見直し、より多くの人に利用してもらう施設を目指すことなどが示されている。

5 計画の指標

計画の基本目標に基づく指標を、以下のとおり設定します。

各指標は、第1期戸田市スポーツ推進計画で取り組んだ内容を踏まえるとともに、本計画の基本目標から新たな指標を設定しました。

	指 標	現状値	目標値	関連する 基本目標
1	市民のスポーツ実施率（週1回以上）の向上 週1回以上スポーツを実施する人の割合を向上させます。	32.2%	60%	①②③ ④⑤⑥
2	ボート・カヌー教室の参加者数の増加 市民ボート教室、カヌー体験教室などの参加者数を増やしていきます。	327人	350人 (延べ人数)	①⑤
3	スポーツ教室の参加者数の増加 スポーツセンターなどで実施する戸田市のスポーツ教室の参加者数を増やしていきます。	52,258人	57,350人	①⑥
4	トップアスリートとの交流イベントの開催 戸田市にゆかりのある選手等を招いた交流イベントを開催します。	年4回	年5回	①③
5	全国大会等の出場者への支援 国際大会や全国大会に出場する競技者を支援します。	67件	50件	①② ⑤⑥
6	スポーツ観戦率（年1回以上）の向上 スポーツへの意識を高め、スポーツを観戦する市民の割合を向上させます。	28.9%	40%	①③
7	ボート競技への関心度の向上 戸田市の地域資源であるボート競技への関心を高めていきます。	36.9%	40%	①③⑤

(iv) 新曽第一土地区画整理事業

本市では、北戸田駅から戸田駅を中心とした地域において、平成7年度から土地区画整理事業を推進し、健全な市街地の整備を進めてきた。

本施設が位置する地区では新曽第一土地区画整理事業が行われており、幹線道路や駅前交通広場、区画街路、公園、緑地などの基本となる基盤施設や宅地の整序が進められている。

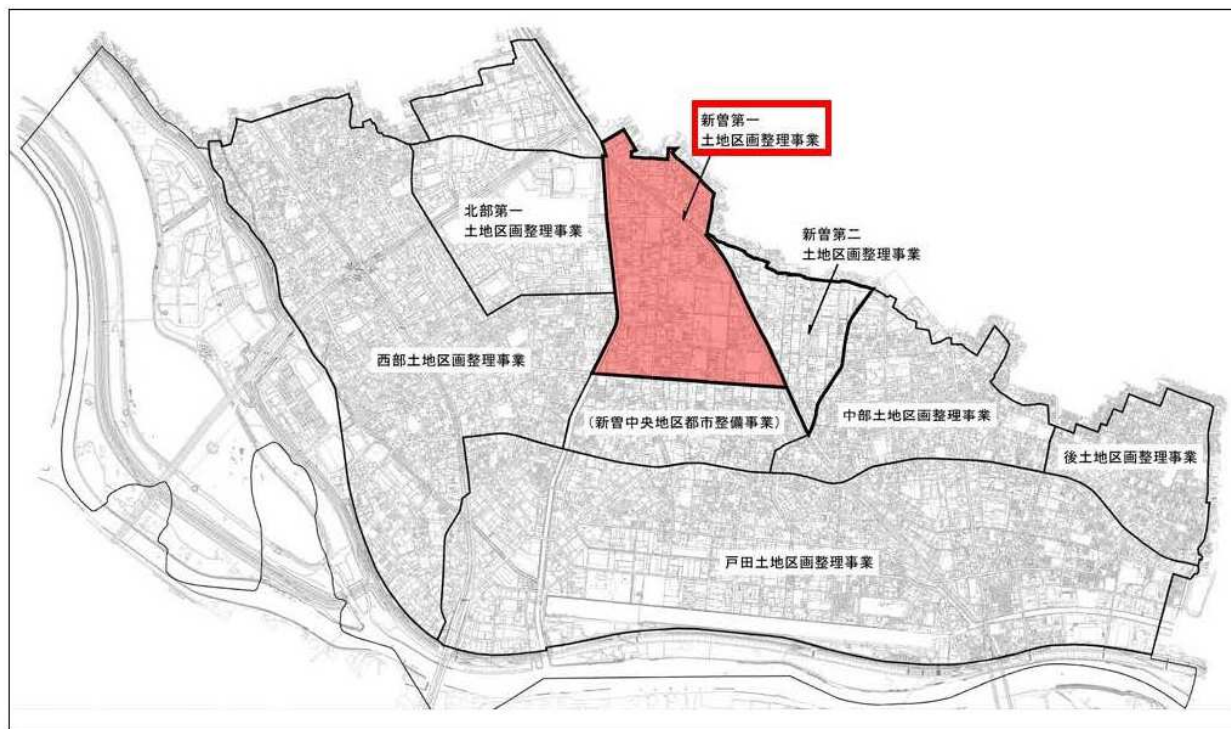


図 2-1 新曽第一土地区画整理事業の区域

(v) 戸田市公共施設等総合管理計画及び戸田市公共施設再編プラン（令和４年３月改定）

戸田市公共施設等総合管理計画及び戸田市公共施設再編プランは、平成 29 年 3 月に策定後、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」が 2018 年（平成 30 年）2 月 27 日に改訂されたことに伴い、記載すべき事項について、本市の公共施設等総合管理計画において不足している事項を追記する形で 2022 年（令和 4 年）3 月に改訂されたものである。

この中で本施設の再編内容として、新曽福祉センター・新曽公民館との複合化について検討すること、PFI 手法等の民間活用による建替え、サービス拡充と維持管理・運営の効率化について検討することが示されている。

■参考：(v) 戸田市公共施設等総合管理計画及び戸田市公共施設再編プラン（抜粋）

第二編 戸田市公共施設再編プラン

4 施設種別再編プラン

(3) スポーツ施設

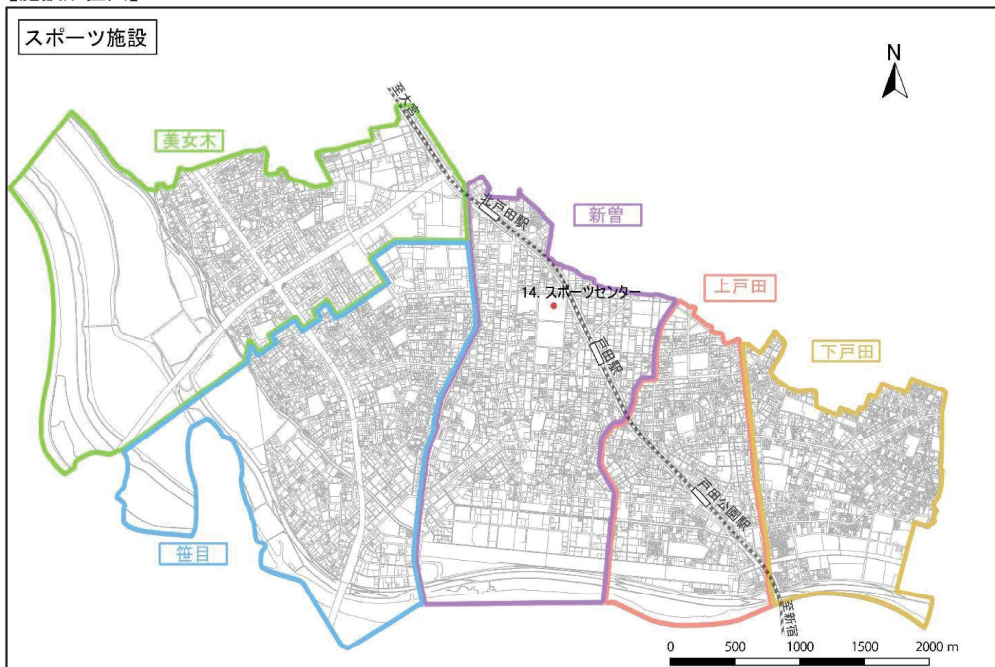
① 施設概要

市民のスポーツ振興や健康増進及びスポーツ・レクリエーション活動の推進のため、市民のスポーツ活動拠点施設としてスポーツセンターを設置しています。

【施設一覧】

No.	施設名	地区	整備年月	敷地面積	延床面積	運営方法等
14	スポーツセンター	新曽	S55.7	24,398 (仮換地)	14,157	指定管理

【施設配置図】



② 再編内容

No.	施設名	再編内容	再編時期
14	スポーツセンター	➢ 新曽福祉センター・新曽公民館との複合化について検討する ➢ PFI^{用語36}手法等の民間活用による建替え、サービス拡充と維持管理・運営の効率化について検討する	第3期※

・建物耐用年数を標準耐用年数である65年と仮定したものであり、最終的な実施時期は公共施設健全度調査の結果に応じて判断する。健全度調査の結果が良好な施設については、施設の長寿命化を図って実施時期の見直しを行う

2. 計画条件（法制度等）の整理

（１）建築基準法 建築物の用途について

本施設は、第二種住居地域である。

スポーツ施設は、建築基準法における「特殊建築物」に該当するものとなる。そして、観覧席の有無により、法規上の用途が異なる。

①観覧席を有しない場合、法別表第 1 (3) 項「体育館その他これらに類するもの（ボーリング場、スケート場、水泳場、又はスポーツの練習場）」。(令 115 条の 3 1 項二号)

②観覧席を有する場合、法別表第 1 (1) 項「観覧場」となる。

本施設は観覧席を有しないため「体育館」に該当する。

表 2-1 用途地域による建築物の用途規制の概要

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第三種中高層住居専用地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1以下のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり。
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業用店舗のみ。 2階以下 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。 2階以下 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗及び飲食店を除く。 ■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。 2階以下
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	×	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	
遊戯施設・風俗施設	ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	×	×	▲ 3,000㎡以下
	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	×	×	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	▲	×	▲ 10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、 <u>観覧場</u> 、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	×	×	▲ 客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満
キャバレー、個室付浴場等		×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲ 個室付浴場等を除く。

表 2-1 より、第二種住居地域には大規模集客施設である「観覧場」を建設することはできないため、現状では本施設は、大規模集客施設としては利用することができない。

本施設を「観覧場」の用途として使用するには、以下のいずれかの手順を踏むことにより可能となるが、関連機関と実現可否やスケジュールについてよく協議する必要がある。

(i) 特別用途地区の指定（都市計画法第9条第14項、建築基準法第49条第1項 第2項）

特別用途地区は、用途地域が指定されている地域に重ねて指定され、用途地域の制限だけでは不十分な場合に、さらに細かい制限や禁止、または制限の緩和の内容を示した地方公共団体の条例の施行と併せて指定することができる。その事により当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護などの実現を図ることができる、既存用途地域の指定を補完する都市計画である。（都市計画法第9条第14項）

特別用途地域内では、市は国土交通大臣の承認を得て、条例で用途地域内での建築の制限を緩和することができる。（建築基準法第49条第2項）

制限を緩和することにより、第二種住居地域に「観覧場」の用途として建築することができる。

本市では、令和元年度にスポーツセンターに観覧場を設ける場合の検討を都市計画部門で実施した経過があり、埼玉県と今後の可能性も含めて事前協議を行っている。

その結果、平成7年度に事業計画決定している新曽第一土地区画整理事業に多大な影響を及ぼさないようにするためには、特別用途地区の指定が適しているとの見解となっている。

なお、特別用途地区の指定については、国土交通大臣協議に18か月及び庁内処理6か月の24か月（2年間）に加えて、条例を制定しなければならない。

(ii) 48条ただし書き許可（建築基準法第48条第6項）

用途地域の規制に適合しない建築物でも特定行政庁（戸田市の場合は県知事）が特別に立地を認めることができる許可である。許可は、第二種住居地域内における市街地の環境に影響を及ぼすおそれがなく、公益上やむを得ないと認められる場合が対象になり、公開による意見聴取と建築審査会の同意が必要となる。

許可により、第二種住居地域に「観覧場」の用途として建築することができる。しかし、公益上やむを得ないと認められないと許可されることはなく、観覧場がその条件を満たすか、県と十分な事前相談を行う必要がある。

(iii) 都市計画の変更（都市計画法第21条第2項）

用途地域（地域地区）は、適正な制限のもと土地の合理的な利用を図ることを目的としており、都市計画上もっとも重要なことの1つである。

そのため、都市計画区域内の土地をどのような用途に利用すべきかなどについて、建築物の用途、容積、構造等に関し一定の制限を加え、或いは土地の区画形質の変更により、その適正な利用と保全を図ろうとするものである。

そのため、本市の将来都市像に合わせた土地利用方針に基づき、用途地域の変更は行われるものとなる。

「観覧場」を設けることができる用途地域は「近隣商業地域」以上の用途地域に変更することにより、可能となる。

ただし、前述したとおり、既に計画決定している新曽第一土地区画整理事業に多大な影響を及ぼすため、用途地域の変更は困難な状況にある。

具体的には、換地処分時に実施される清算金の徴収・交付において、全ての対象権利者・約2,800人に影響を及ぼすことから、現実的ではないため、当時の解釈として「特別用途地区」の指定が適しているとの結論に至っている。

手法比較

比較する手法	①特別用途地区の指定	②48条ただし書き許可	③用途地域の変更
根拠法令	都計法第9条第14項 建基法第49条第1項、 第2項	建基法第48条第6項 (第二種住居地域)	都計法第19条第3項
手法の特徴	特別用途地区を指定し、 国土交通大臣の承認を得て、 条例で用途地域内での建築の制限を緩和する	公益上やむを得ない施設課、 公聴会と建築審査会の同意を経て認められ許可となる。	「観覧場」を建築することができる用途地域に変更する。
メリット	特別用途地区を定めることにより整備構想に合わせた計画ができる。	公益上必要な施設と認められ、 近隣住民にとって必要な施設が建設されることになる。	将来の発展につながる用途地域に変更することで、 計画敷地だけでなく地域が発展する。
課題	条例化に際し、国土交通大臣の承認が必要となる。	公益上必要な施設と県に認められなければ許可されない。	計画敷地だけの検討ではなく戸田市全体のマスタープランに適合するかを検討する必要がある。
期間	約18か月	約10か月	約18か月
実現性	条例を制定することで建築が可能である。	「観覧場」は公益上必要と認められることは難しい。	マスタープランに適合し、 将来的に地域の発展になると認められれば可能である。
総合評価	○	×	×

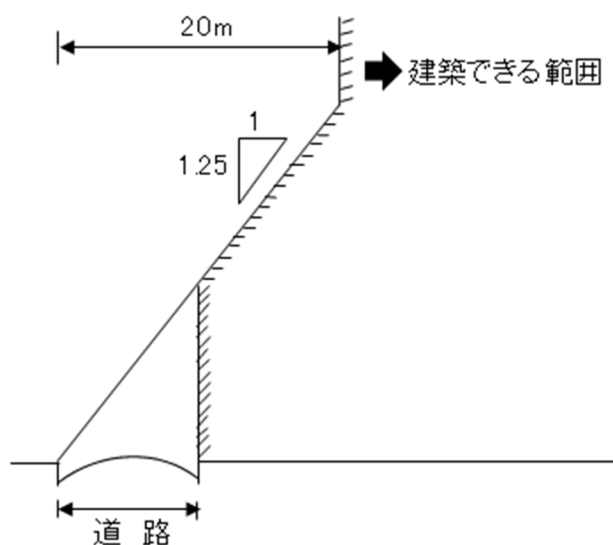
以上より、今後、大規模集客施設（観覧場）として活用を行うのであれば、上位計画との整合性及び周辺環境との調和、まちづくりも含めて、総合的に判断して特別用途地区の指定が適していると考えられる。

(2) 建築基準法 建物の高さ及び日影規制について

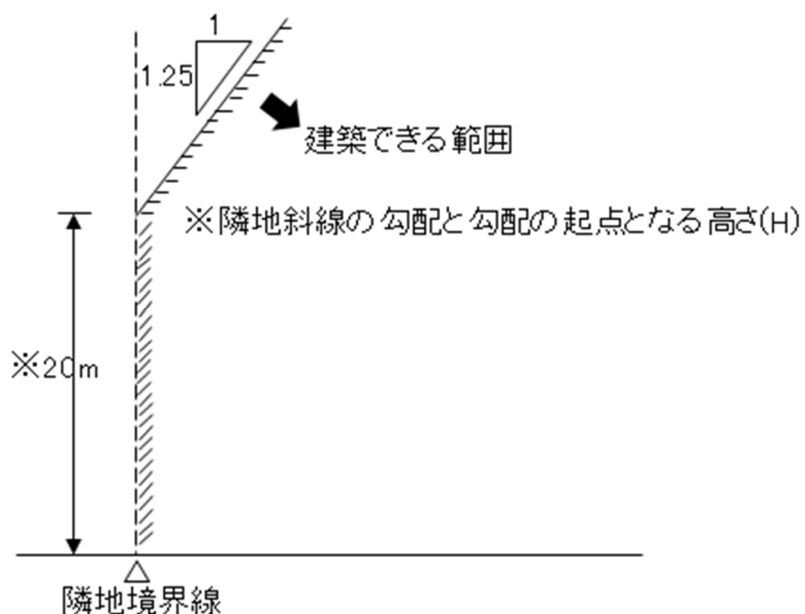
本施設は、概要にあるように第1種高度地区に該当し、建築物の高さの最高限度が25mまでと規制されている。また、日影規制は4時間－2.5時間（測定面は4m）と制限されている。

隣地斜線、道路斜線は、以下のように制限されているため、その制限内で施設規模を検討する必要がある。

■道路幅員による高さの制限



■隣地境界線からの高さの制限



（３）都市公園の建蔽率制限について

都市公園法第４条第１項では、公園施設として設けられる建築物の建築面積の総計の当該都市公園の敷地面積の割合を２％と定めている。但し書きとして、当該都市公園を設置する地方公共団体の条例が定める範囲内でこれを超える事が出来る。この但し書きで定める範囲について、現状の戸田市都市公園条例第６条の２第２項では、都市公園法施行令第５条第４項に該当する運動施設に限り、１０％を限度として上乗せできるとされている。

- ① 都市公園内の建築物（運動施設）の建蔽率は１２％となる。（許容建築面積 2964 ㎡）但し、高い開放性を有する建物（屋根付き広場や、壁を有しない雨天運動場等）は、更に １０％上乗せされ ２２％が限度となる。
- ② 都市公園の運動施設率について

都市公園法施行令第８条では、都市公園に設ける運動施設の敷地面積の総計の当該都市公園の敷地面積に対する割合は ５０％と定めている。運動施設の敷地面積とは、テニスコートや陸上競技場等の屋外施設も含めた敷地面積をいいます。

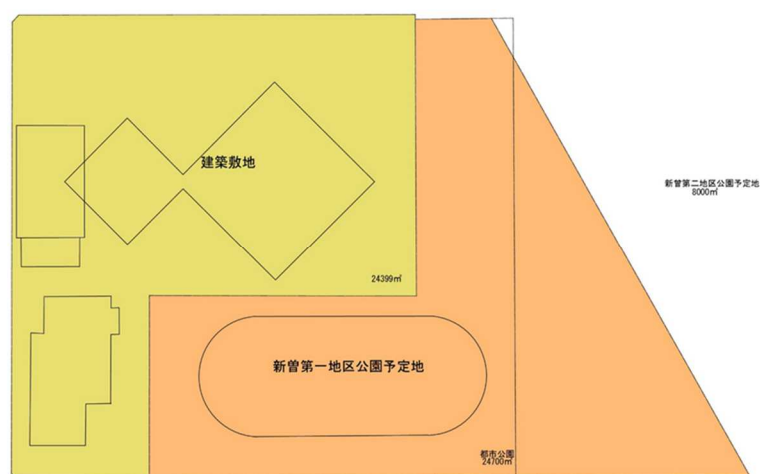
建蔽率については、令和 ７ 年度に条例改正（戸田市都市公園条例第 ６ 条の ２ 第 ２ 項）する予定であり、建蔽率の上乗せについて審議を行う計画である。

（４）建築敷地と都市公園予定地の入れ替えについて

建築敷地と都市公園予定地の入れ替えについては、新曽第一土地区画整理事業の変更手続きに 3 年程度期間が必要である。

土地区画整理事業で公園の位置が変わる事により、換地の評価については、建築敷地と都市公園予定地を合わせた区画の中心からの距離にて評価しているので、公園の位置については、入れ替わっても問題はない。但し、入れ替わる事により陸上競技場設置のため、都市公園の運動施設率が超過する可能性がある事に配慮が必要である。

都市公園予定地については、土地区画整理事業の中で住民へ説明済みのため、面積の変更は難しい。



3. 本施設の利用状況等

本施設は現在、指定管理者である（公財）戸田市文化スポーツ財団が維持管理・運営を行っている（平成 18 年 4 月～平成 23 年 3 月、平成 23 年 4 月～平成 28 年 3 月、平成 28 年 4 月～令和 8 年 3 月の期間）。

現在の指定管理者が行っている主な事業内容は、スポーツ教室の企画運営事業、スポーツイベントの企画運営事業、スポーツ団体等への支援事業及び一般市民への施設提供事業となっている。

現在の指定管理者の業務内容のほか、直近 5 年間の施設利用者数及び貸室の使用料収入の推移を以下に示す。

表 2-2 指定管理者の業務内容等

指定管理者	(公財)戸田市文化スポーツ財団
指定管理期間	平成 28 年 4 月～令和 8 年 3 月
指定管理者の主な事業内容	・ スポーツ・レクリエーションの普及振興事業 ➤ スポーツ教室の企画運営事業 ➤ スポーツイベントの企画運営事業 ➤ スポーツ団体等への支援事業 ➤ 一般市民への施設提供事業 等 ・ スポーツセンター管理運営事業 ➤ 施設貸与事業 ➤ 物品販売等の利用サービス促進事業 ➤ 広告宣伝事業

表 2-3 直近 5 年間の施設利用者数及び貸室の使用料収入の推移（単位：人）

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
ゲーム棟	42,733	43,208	23,866	21,210	32,242
センター棟	215,730	192,597	93,302	126,523	137,760
プール棟	17,281	0	21,781	38,757	39,181
屋外	72,660	79,404	61,794	84,424	82,641
利用者数合計	348,404	315,209	200,743	270,914	291,824
使用料収入 (単位：円)	43,538,000	39,994,000	29,328,000	42,365,000	49,056,000

第3 施設の現況評価

本施設の現況評価については、「スポーツ施設のストック適正化ガイドライン」（平成 30 年 3 月 スポーツ庁（平成 31 年 4 月一部改訂）。以下「ガイドライン」という。）に基づき本施設の方
向性及び整備手法について検討を行った。インフラ長寿命化の取組である個別のスポーツ施設の安
全性・持続性を確保していくための個別施設計画の策定を契機として、地域のスポーツ環境の持続
的な提供を計画的に図っていくための総合的な検討を進め、ストック適正化計画を策定するもので
ある。ガイドラインに基づく検討結果の全体がストック適正化計画であり、この中で個別の施設を
いつまでにどうするのかを決定する部分が個別施設計画となる。

ガイドラインは、「インフラ長寿命化基本計画」（平成 25 年 11 月インフラ老朽化対策の推進に関
する関係省庁連絡会議）に基づき文部科学省が作成した「文部科学省インフラ長寿命化計画（行動
計画）」において、メンテナンスサイクルの円滑な実施に向けた環境整備のために「点検・診断、
個別施設計画の策定、修繕・改修等の各段階における指針・手引」を充実させることとされている
ことを踏まえ、文部科学省が所管している公立社会教育施設のうち社会体育施設に関し、個別施設
計画の策定のための指針・手引として策定されたものである。

■施設の現状情報の収集・整理

施設の現状を明らかにするために、「安全性・機能性」「耐震性」「経済性」の分析に資する基礎
情報を収集・整理した。

（１）安全性・機能性に関する基礎情報

・「安全性・機能性」の分析のための基礎情報を収集し、それぞれの項目について劣化状況（健全度
状況）又は対策の実施状況等について整理する。

表 3-1 「安全性・機能性」に関する基礎情報の収集項目

項目		細目（例）
安全性	経過年数	・ 竣工年からの経過年数
	躯体の安全性	・ 躯体の劣化状況（剥離、ひび割れ等の損傷）
	外被性能	・ 屋根及び外壁等からの漏水の有無 ・ 屋根の劣化状況（勾配屋根材、防水材の劣化） ・ 外壁材の劣化状況（剥離、落下の危険性の有無）
機能性	空間性能 （建築）	・ 室空間に関する問題（広さ、高さ等） ・ 内装の劣化状況（天井、壁、床、建具等）
	室内環境性能 （電気・機械）	・ 室内環境（空調、衛生、音、光）の状況 ・ 附帯設備（トイレ、シャワー、更衣室等）の整備状況 ・ 設備機器、配管等の劣化状況 ・ 運用に関する問題（設備の管理、運転等）

	その他	・バリアフリー対応の状況（※1） ・省エネ対策の状況（※2,※3） ・災害対策の状況（避難スペース、備蓄、防災設備、トイレ、シャワー、更衣室等）
法令への適合状況		・建築基準法：特殊建築物等の定期調査報告 建築設備の定期調査報告 昇降機等の定期調査報告 ・消防法：消防用設備等点検の結果 ・電気事業法：自家用電気工作物の定期点検
屋外スポーツ施設の状況		・舗装の健全度（クレイ系、芝生、人工芝等） ・附帯施設の健全度（フェンス、スコアボード、ダグアウト、観覧席、外周壁等） ・附帯設備の健全度（照明、散水、排水等の設備） ・熱中症対策の状況（屋根、ひさし、木陰等の設置）
スポーツ施設の安全対策（※6）	施設の安全対策	・屋内スポーツフロアの状況（すべり転倒、床板割れ、床金物の緩み等） ・水泳プールの安全管理（飛び込み、溺水、排水口吸込事故等）（※4） ・屋外スポーツコートの状況（平坦性の維持） ・特定天井対策の状況（※5） ・AED等の設置状況
	用具・器具の安全対策（参考）	・落下防止対策の状況（吊り下げ・壁面固定バスケットゴール等） ・移動防止対策の状況（サッカーゴール等） ・強化、防振対策の状況
	安全管理の体制（参考）	・安全管理マニュアルの整備及び周知徹底 ・教育及び訓練の実施状況

※1:関連法令：「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」（平成 18 年 6 月 21 日法律第 91 号）

※2:関連法令：「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」（昭和 54 年 6 月 22 日法律第 49 号）

※3:関連法令：「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」（平成 27 年 7 月 8 日法律第 94 号）

※4:参考指針：「プール安全標準指針」（平成 19 年 3 月策定文部科学省・国土交通省）

※5:関連法令：「建築基準法施行令の一部を改正する政令」（平成 25 年政令第 217 号）、「特定天井及び特天井の構造耐力上安全な構造方法を定める件」（平成 25 年国土交通省告示第 771 号）等が平成 26 年 4 月 1 日に施行
参考基準：「建築物の天井脱落対策に係る技術基準の解説」

※6:「体育施設管理士養成講習会資料」（公益財団法人日本体育施設協会，独立行政法人日本スポーツ振興センター）

■施設の現状情報に基づく個別施設の方向性に関する検討

収集した情報をもとに施設の現状を評価する。評価結果をもとに個々のスポーツ施設の方向性及び整備手法を検討し、その結果を記載した。

- ・「安全性・機能性」、「経済性」、「耐震性」の評価結果から、図 3-1 のフローチャートに基づき、施設の方向性及び整備手法を検討する。
- ・「個別施設の方向性の検討は、スポーツ施設の安全・安心な利用のために必要となる最小限の基礎情報に基づき、施設の方向性等を簡易的に検討するものである。この結果により、スポーツ施設のストック適正化計画として取りまとめる。ただし、これは簡易的な検討であり、この後に示す「スポーツ施設の基本方針に関する検討【2次評価】」を行い、個別施設計画を立案することが望ましい。
- ・特に施設の方向性が「改廃」対象となった施設の「再整備」又は「廃止」の検討は、「スポーツ施設の基本方針に関する検討【2次評価】」において行うことが望ましい。本施設については、引き続き基本構想検討として行っていく予定である。

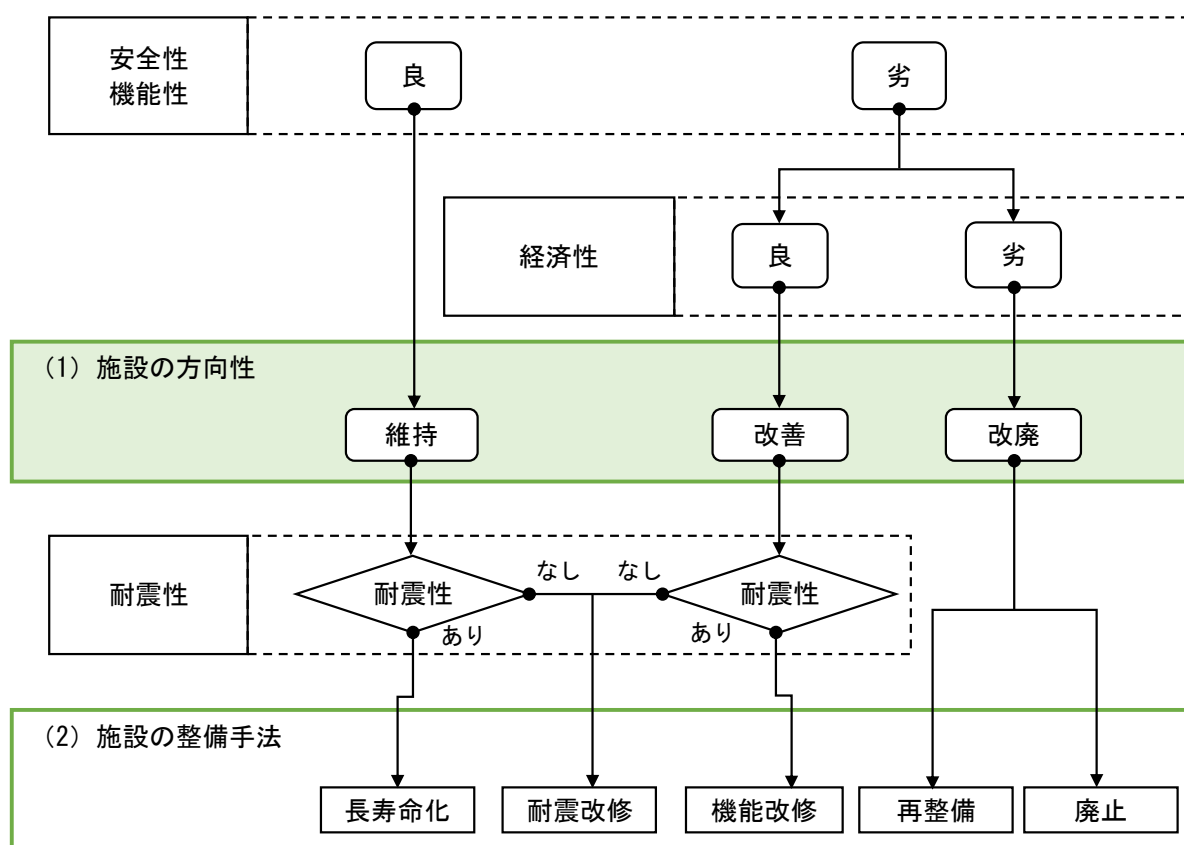


図 3-1 個別施設の方向性の検討のフロー

(2) 施設の方向性の検討

「安全性・機能性」の評価について

- ・「安全性・機能性」については、表 3-2 のような考え方にに基づき「良」「劣」の評価を行う。

表 3-2 「機能性・安全性」の評価の考え方

評価基準	評価
・全体的に劣化・不具合等の事象が確認されない。 ・部分的な劣化・不具合等の事象が確認されるが、緊急性が低い（日常的な保守管理及び経過観察により対応）。 ・法定点検での是正報告がない、又は是正事項が既に改善されている（改善予定も含む）。 ・スポーツ施設の安全対策がなされている。	良
・全体的な劣化・不具合等又は著しい劣化・不具合等の事象が確認され、全面的な補修又は改修が必要である。 ・劣化・不具合等の事象により、重大な事故、施設の利用制限又は緊急に補修若しくは改修が必要である。 ・法定点検での是正報告があり、是正が長期間放置されている、又は重大な事故、施設の利用制限が想定される。 ・重大な事故の恐れがある安全に関する対策が実施されていない。	劣

表 3-3 評価基準の参考事例

指標	評価基準
A	・全体的に健全である。 ・緊急の修繕の必要はないため、日常の維持保全で管理するもの。
B	・全体的に健全だが、部分的な劣化が進行している。 ・緊急の補修の必要性はないが、維持保全での管理の中で、劣化部分について定期的な観察が必要なもの。
C	・全体的に劣化が進行している。 ・現時点では重大な事故にはつながらないが、利用し続けるためには部分的な補修、若しくは更新が必要なもの。
D	・全体的に顕著な劣化がある。 ・重大な事故につながる恐れがあり、施設の利用禁止あるいは、緊急な補修又は更新が必要とされるもの。

出典：「公園施設長寿命化計画策定指針（案）【改訂版】」（平成 30 年 10 月 国土交通省都市局公園緑地・景観課）

(i) 安全性について

表 3-4 「安全性」についての評価

項目		細目	状況	現況評価
安全性	経過年数	・竣工年からの経過年数	43年	C
	躯体の安全性	・躯体の劣化状況（剥離、ひび割れ等の損傷）	露筋等あり	
	外被性能	・屋根及び外壁等からの漏水の有無	有（都度修繕）	
		・屋根の劣化状況（勾配屋根材、防水材の劣化）	ステンレスシート防水（更新無）	
		・外壁材の劣化状況（剥離、落下の危険性の有無）	無	

安全性については、劣化状況が利用者又は第三者の安全に与える影響を把握する。当施設は竣工から 43 年が経過しており、法定耐用年数である 47 年に近づきつつある状況である。また、躯体に関しても屋上部分に露筋等の劣化状況も確認されており、屋根に関しても竣工以来更新されていない状況から、評価を C 判定とした。

(ii) 機能性について

表 3-5 「機能性」についての評価

項目		細目	状況	現況評価
機能性	空間性能 (建築)	・室空間に関する問題（広さ、高さ等）	特に問題無し	C
		・内装の劣化状況（天井、壁、床、建具等）	劣化が進んでおり改修が必要	
	室内環境 性能	・室内環境（空調、衛生、音、光）の状況	劣化が進んでおり改修が必要	
		・附帯設備（トイレ、シャワー、更衣室等）の整備状況	劣化が進んでおり改修が必要	
		・設備機器、配管等の劣化状況	劣化が進んでおり改修が必要	
		・運用に関する問題（設備の管理、運転等）	-	
	その他	・バリアフリー対応の状況	附帯設備及び玄関非対応	
		・省エネ対策の状況	省エネ基準非適合	
		・災害対策の状況（避難スペース、備蓄、防災設備、トイレ、シャワー、更衣室等）	新設プール棟に防災倉庫を配置。トイレ・シャワーはインフラが被災した場合利用不可。	

機能性については、施設機能（性能）を維持するために必要となる空間性能、室内環境性能等の劣化や運用に関連する問題及びバリアフリー対策、省エネ対策災害対策等の状況を把握する。これら状況の把握は、施設管理者の日常的な保守点検時に実施するとされている。内装の劣化については、柔道場及び剣道場以外は竣工時のままであり、かなり劣化の進んだ状態である。また、附帯設備であるトイレ、シャワー、更衣室に関しても、劣化が進んでいるうえ、バリアフリー対策が未整備である。省エネに関しては、古い建物のため現行の省エネ基準（建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年 7 月 8 日）による）に適合できていない状況である。防災倉庫は新設されたプール棟に設置されているが、避難場所である当該施設に関しては災害によりインフラが被災した場合トイレ・シャワーは利用できず、防災設備に関しても非常用発電設備も設置されていない状況である。

(iii) 法令への適合状況について

表 3-6 法令への適合状況についての評価

項目	細目	状況	現況評価
法令への適合状況	・建築基準法：建築物等の定期調査報告	要是正の指摘あり (令和4年1月27日の定期検査報告書より、屋外階段・通路に損傷)	B
	建築設備の定期調査報告	指摘なし	
	防火設備の定期調査報告	要是正の指摘あり (令和4年10月19日の定期検査報告書より、防火扉、防火シャッターの不備)	
	昇降機等の定期調査報告	改善勧告あり (令和4年8月26日の定期検査報告書より、釣合おもりの耐震対策の改善)	
	・電気事業法：自家用電気工作物の定期点検	指摘なし	

法令への適合状況については、建築基準法、消防法等に係る法定点検結果より是正報告の有無及び是正実施の有無を把握することで判断することとされている。建築基準法第12条1項の規定による定期報告により、建築物及び防火設備については、要是正の指摘を受けているが改善の予定は今のところ未定である。

(iv) 屋外スポーツ施設について

表 3-7 屋外スポーツ施設についての評価

項目	細目	状況	現況評価
屋外スポーツ施設 の状況	・舗装の健全度（クレイ系、芝生、人工芝等）	標準使用見込期間を超過	C
	・附帯施設の健全度（フェンス、スコアボード、ダグアウト、観覧席、外周壁等）	標準使用見込期間を超過	
	・附帯設備の健全度（照明、散水、排水等の設備）	標準使用見込期間を超過	
	・熱中症対策の状況（屋根、ひさし、木陰等の設置）	なし	

屋外スポーツ施設については、「公園施設長寿命化計画策定指針（案）【改訂版】」（平成30年10月国土交通省都市局公園緑地・景観課）に準じ、各施設の健全度に関する基礎情報を把握することとされている。

テニスコート及び陸上競技場の舗装については、標準使用見込期間は20年であり、大幅に超過している状況である。附帯設備については、テニスコート周辺のフェンスが該当するが、こちらも標準使用見込期間の30年を超過している状況である。また、屋根、ひさし等の休養施設が無く熱中症対策上も問題があると考ええる。また、公共スポーツ施設の400m陸上競技場の設置率は83.1%（「我が国の体育・スポーツ施設」（令和5年3月 スポーツ庁）の施設の規模別設置状況）であり、必要性を検証し設置を検討する必要があると考ええる。

(v) スポーツ施設の安全対策について

表 3-8 スポーツ施設の安全対策についての評価

項目		細目	状況	現況評価
スポーツ施設の安全対策	施設の安全対策	・屋内スポーツフロアの状況（すべり転倒、床板割れ、床金物の緩み等）	柔道場、剣道場は更新済。	A
		・水泳プールの安全管理（飛び込み、溺水、排水口吸込事故等）（※4）	プール棟新設済。	
		・屋外スポーツコートの状況（平たん性の維持）	平たん性は維持。	
		・特定天井対策の状況	対象なし。（プール棟は新設）	
		・AED等の設置状況	設置済	
	用具・器具の安全対策	・落下防止対策の状況（吊り下げ・壁面固定バスケットゴール等）	不備なし。	
		・移動防止対策の状況（サッカーゴール等）	不備なし。	
		・強化、防振対策の状況	不備なし。	
	安全管理の体制	・安全管理マニュアルの整備及び周知徹底	不備なし。	
		・教育及び訓練の実施状況	不備なし。	

スポーツ施設の安全対策については、スポーツの場を安全な状態で提供していくため、スポーツ施設に係る事故例等を参考としながら、必要となる安全対策の実施状況に関する情報を把握するとされている。現状利用されている施設であり、安全対策については配慮が行き届いている。

表 3-9 「機能性・安全性」の判定

評価基準	判定
・全体的に劣化・不具合等の事象が確認されない。 ・部分的な劣化・不具合等の事象が確認されるが、緊急性が低い（日常的な保守管理及び経過観察により対応）。 ・法定点検での是正報告がない、又は是正事項が既に改善されている（改善予定も含む）。 ・スポーツ施設の安全対策がなされている。	良
・全体的な劣化・不具合等又は著しい劣化・不具合等の事象が確認され、全面的な補修又は改修が必要である。 ・劣化・不具合等の事象により、重大な事故、施設の利用制限又は緊急に補修若しくは改修が必要である。 ・法定点検での是正報告があり、是正が長期間放置されている、又は重大な事故、施設の利用制限が想定される。 ・重大な事故の恐れがある安全に関する対策が実施されていない。	劣

（３）経済性に関する基礎情報

・経済性の分析のための基礎情報として、コスト（更新修繕費、運営維持管理費、光熱水費・通信費）及び利用料金等の収入に関する情報を収集する。

「経済性」の評価について

・「安全性・機能性」の判定において「劣」と判定された施設について、「経済性」に関する判定を行う。

・「経済性」の判定については、表 3-10 のような考え方にに基づき、「良」「劣」の判定を行う。改善コスト、維持管理コスト、利用料金収入等を総合的に評価し、施設の方向性について「改善」又は「改廃」を検討する。

表 3-10 経済性に関する基礎情報の収集項目（例）

項目	細目（例）
更新修繕費	今後の改修・建て替えに係るコスト
運営維持管理費	各種委託料（清掃、設備管理、警備、法定点検等）、指定管理料、PFI 運営管理料
光熱水費・通信費	電気、ガス、水道、下水道、通信
収入	スポーツ施設の利用料金、諸室等の利活用による収入、ネーミングライツ、広告収入等

・更新修繕費については、「戸田市スポーツセンター改修工事 概算予算見積書（令和 2 年度）」の費用に屋根及び外壁改修工事費用も含めた費用としている。

・大規模改修に含まれていなかった工事の費用については、一般財団法人建設物価調査会「建築コスト情報」から試算したものである。

表 3-11 大規模改修費用

項目		費用
大規模改修工事		1,749,200,000
大規模改修に含まれていなかった工事	屋根改修	39,245,760
	外壁改修	24,040,282
	仮設工事（外部足場）	14,672,091
小計		1,827,158,133
設計費（7%）		127,901,069
消費税		195,505,920
総工事費		2,150,600,000

・建て替え工事については、施設の特異性を考慮し実態に合わせて試算した。今回、一般財団法人建設物価調査会提供インターネット建物価格情報サービス（JBCI）の全国の体育館の直近3年間の施工事例から単価を割り出し、延べ床面積を乗じて算出した。また、設計費、既存施設の解体費用も算出し、合算した。

表 3-12 建て替え工事

項目		費用
建て替え工事	共通仮設	307,554,576
	直接仮設	239,540,616
	土工	106,159,088
	地業	312,510,240
	躯体	2,181,722,648
	仕上げ	2,336,477,584
	電気設備	694,467,200
	空調設備	579,155,304
	衛生設備	360,010,448
	昇降機設備	32,987,192
	その他	233,691,584
	外構	303,863,112
	諸経費	1,144,320,128
工事費		8,832,459,720
設計費（7%）		618,272,180
解体工事	躯体解体	120,518,209
	基礎解体	202,942,800
	直接仮設	22,882,787
	搬送費	203,233,050
	処分費	36,130,320
解体費		585,707,165
屋外施設	400mトラック （公認3種）	800,000,000
	スタンド（975席）	988,900,000
	テニスコート （6コート）	156,000,000
屋外施設費		1,944,900,000
小計		11,981,339,066
消費税		1,198,133,907
総工事費		13,179,500,000

・運営維持管理費、光熱水費・通信費、利用料金等の収入に関する情報は、「スポーツセンター正味財産増減計算書」（令和４年４月１日から令和５年３月３１日まで）のデータから収集、整理した。

表 3-13 経済性についての基礎情報

項目		細目	状況
経済性	更新修繕費	今後の改修・建て替えに係るコスト	改修費用： 2,150,600,000 建替え費用： 13,179,500,000
	運営維持管理費	各種委託料（清掃、設備管理、警備、法定点検等）、指定管理料、PFI運営管理料	指定管理料： 206,755,000 他補填： 37,362,770 合計： 244,117,770
	光熱水費・通信費	電気、ガス、水道、下水道、通信	通信運搬費： 627,185 光熱水費： 79,837,262 合計： 80,464,447
	収入	スポーツ施設の利用料金、諸室等の利活用による収入、ネーミングライツ、広告収入等	施設利用料金収益： 49,055,945 収益事業収益： 4,049,357 合計： 53,105,302

また、本市と人口規模及び市域が類似している三郷市の総合体育館について、経済性の比較を行った。

表 3-14 市町村の類似性

	人口	面積
戸田市	142,233	18.19 k m ²
三郷市	141,298	30.13 k m ²

表 3-15 類似市町村スポーツ施設との比較

運営に係る項目（直近2年間）					
年度		令和3年度		令和4年度	
施設名		戸田スポーツセンター	三郷市総合体育館	戸田スポーツセンター	三郷市総合体育館
延床面積（㎡）		16856.64	6450.57	16856.64	6450.57
	指定管理料	187,298,819	31,124,000	244,117,770	33,948,000
支出	修繕費（施設に係る年間修繕費）	8,559,089	1,643,463	9,906,149	3,161,257
	各種委託料	216,972,322	5,686,994	208,758,683	6,349,414
	光熱水費・通信費	50,700,582	10,768,464	79,854,384	18,385,527
	通信費	660,647	297,213	627,185	266,683
支出合計		276,892,640	18,396,134	299,146,401	28,162,881
収入	年間施設使用料収入	45,647,018	16,193,015	53,105,302	20,921,785
利用者数		270,914	120,435	291,824	167,247
支出合計（㎡当たり）（円／㎡）		¥16,426	¥2,852	¥17,747	¥4,366
収入合計（㎡当たり）（円／㎡）		¥2,708	¥2,510	¥3,150	¥3,243
収支（㎡当たり）（円／㎡）		¥-13,718	¥-342	¥-14,596	¥-1,123

表 3-16 施設利用料の比較

名称	総延床面積 (㎡)	施設名称	施設面積 (㎡)	利用料金 (円/日)
戸田市スポーツセンター	16,856.64	第1競技場	2,116	23,760
サイデン化学アリーナさ いたま (記念総合体育館)	17,790.3	メインアリーナ	2,590	68,610
沼津市総合体育館	16,599.96	スポーツアリーナ	2,220	24,900
長崎県総合体育館	約 16,220	メインアリーナ	2,424	28,170
熊本県立総合体育館	15,214	大体育室	1,814	30,600
兵庫県立総合体育館	15,673.77	大体育室	1,805	94,200
朝霞市総合体育館	6,221.05	メインアリーナ	1,700	26,300

※全日使用の料金の記載がない施設については時間単位の料金を1日当たり(12時間)の料金に変換

表 3-17 「経済性」評価の判定

評価基準	判定
・改善コスト、維持管理コストの発生が標準よりも少ない。 ・収入が多く、今後も施設利用が見込める。 ・維持管理コストが多く、収入も少ない施設であるが、維持管理・収入の運用面での見直しの可能性がある。	良
・改善コスト及び維持管理コストが多く、収入も標準よりも少ない施設で、維持管理・収入の運用面での見直しの可能性がない。 ・相対的又は目標値に対して、著しく状況が悪い。 ・類似市町村のスポーツ施設と比べ、㎡あたりの収入はほぼ同じだが、支出は本施設の方が4～5倍程度多い。	劣

（４）耐震性に関する基礎情報

- ・「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（耐震促進法）により、不特定多数のものが利用する 1981 年以前の旧耐震基準で設計された建物のうち、特定の用途や一定規模以上のものを「特定建築物」とし、耐震性の確認と改修に関して努力義務が規定されているため、該当する建築物であるかを把握する。
- ・耐震診断が実施されている場合、その結果を把握する。耐震改修が必要と診断されている場合は、その後の耐震改修の実施の有無についても把握する。

表 3-18 「耐震性」に関する基礎情報の収集項目（例）

項目	細目（例）
適合する耐震基準	・ 1981 年以前の耐震基準（旧耐震基準）
耐震診断	・ 旧耐震基準による建築物である場合、診断の実施の有無 ・ 診断結果から耐震改修の必要性の有無
耐震改修	・ 耐震改修の実施の有無

（用語解説）

- ・耐震基準：建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、1981 年（昭和 56 年）5 月 31 日までの建築確認、申請において適用された基準が「旧耐震基準」といい、これに対して 1981 年（昭和 56 年）5 月 31 日の翌日以降に適用されている基準を「新耐震基準」という。

表 3-19 「耐震性」に関する評価

項目	細目	状況	現況評価
適合する耐震基準	・ 1981 年以前の耐震基準（旧耐震基準）	旧耐震基準	問題無
耐震診断	・ 旧耐震基準による建築物である場合、診断の実施の有無	耐震診断実施	
	・ 診断結果から耐震改修の必要性の有無	耐震改修必要	
耐震改修	・ 耐震改修の実施の有無	補強完了	

(5) 施設の整備手法の検討

・施設の方向性が「維持」又は「改善」となった施設（屋内施設）は、「耐震性」の評価を行い、施設の整備手法について検討を行う。

施設の整備手法について

表 3-20 施設の方向性及び整備手法の概要

方向性	整備手法	内容
維持	長寿命化	計画的に改修等の保全を行い、現在の施設をより長く使用する。
改善	機能改修	経年劣化への対応を目的に改修する。
	耐震改修	地震に対する安全性向上を目的に改修する。
改廃	再整備（改築）	現状の施設を解体し、現地又は別の敷地に新たに施設を整備する。
	廃止	施設を解体・撤去する。

図 3-1 個別施設の方向性の検討のフローより

・施設の方向性が「改廃」となった施設は、「再整備」又は「廃止」となるがこの判断については、「スポーツ施設の基本方針に関する検討【2次評価】」を実施することが望ましい。ただし、明らかに劣化が進行し評価が芳しくない施設に関しては、この評価で「廃止」と判断することは可能である。

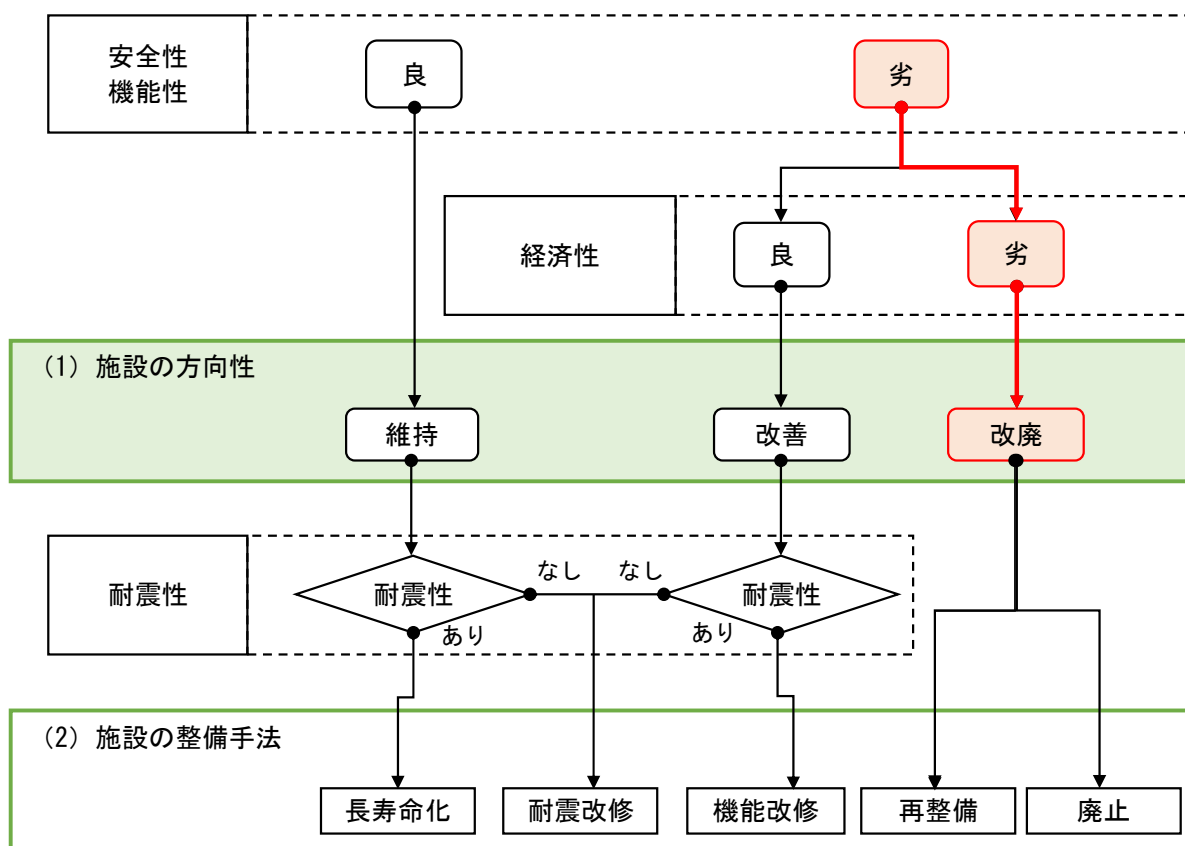


図 3-1 個別施設の方向性の検討のフロー（再掲）

第4 スポーツ施設の基本方針に関する検討【2次評価】

基本方針の概要について

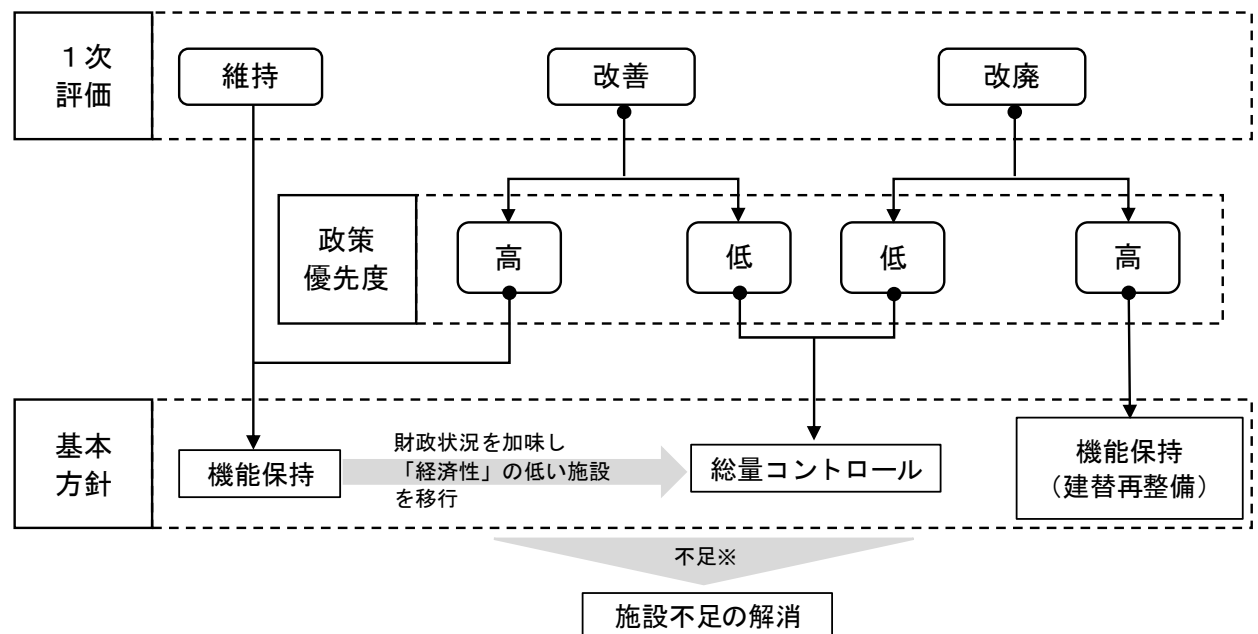
- ・スポーツ環境に関する情報に基づき、施設ごとに基本方針を定める。

表 4-1 基本方針の概要

基本方針	内容
(スポーツ施設としての) 機能保持	現在の施設の機能を保持する。老朽化やそれに伴う維持管理費の増加に対応できるよう、計画的な対応方針を施設ごとに検討する。老朽化が激しいものについては建替再整備の時期や方法について検討する。
総量コントロール	将来的に維持管理し続けることができない施設について、廃止や転用の時期、方法について検討する。
施設不足の解消	スポーツ施設が不足している状態である場合、利用可能なスポーツ施設を増やすことを目指す。

(基本方針の検討の流れ)

「施設の方針（1次評価結果）」に、政策優先度を加味して、基本方針を検討する流れを図 4-1 に示す。



※既存施設の有効活用等十分検討した上で、政策優先度を満足できない場合に財政状況も勘案した上で「施設不足の解消」の選択を判断する。

図 4-1 スポーツ施設の基本方針の検討（2次評価）のフロー

政策優先度の検討について

- ・基本方針の検討に当って、「政策優先度」を評価する（表 4-2）。

表 4-2 政策優先度の評価基準

評価基準（例）	評価
・施設利用が多い。 ・現在の施設利用者の満足度が高い。 ・運営や施設機能の向上により、大幅に利用状況が改善される見込みがある。 ・障害者スポーツが盛んに行われている。 ・圏域にそのスポーツの実施場所がなく、希少性が高い。 ・整備目的が明確で、目的に合致した利用が継続的に行われている。 ・地域防災計画において、災害拠点や避難施設としての指定されており、代替できる施設がない。	 高
・施設利用が少ない。 ・現在の施設利用者の満足度が低い。 ・特定の団体が利用し、実利用者が少ない。 ・周辺の人口動態等を踏まえると、運営や施設機能の向上を図っても利用状況の改善の見込みがない。 ・整備目的や施設内容と利用実態が整合していない。 ・学校開放等の既存施設の活用により、現在の利用を代替できる。 ・地域防災計画において、災害拠点や避難施設としての指定されていない。 ・若しくは、指定されているが、近隣に代替できる施設がある。	 低

基本方針の検討について

- ・1次評価が「維持」となった施設は、基本方針を「機能保持」とする。
- ・1次評価が「改善」又は「改廃」となった施設は、政策優先度の評価を行う。
- ・1次評価が「改善」で、政策優先度が「高」の施設は、基本方針を「機能保持」とし、引き続きスポーツ施設として使用していく施設とする。政策優先度が「低」の施設は、基本方針を「総量コントロール」とし、施設の削減、転用等の検討を行う施設とする。
- ・1次評価が「改廃」で、政策優先度が「高」の施設については、施設の状態が悪く、改善には相当の費用がかかる可能性があるため、基本方針を「機能保持（建替再整備）」とする。政策優先度が「低」の施設については、基本方針を「総量コントロール」とし、施設の削減、転用等の検討を行う施設とする。

なお、基本方針を「機能保持」とした施設であっても、地方公共団体の財政状況により、維持可能な財源確保が困難と判断された場合は、「経済性」の低い施設を優先に「総量コントロール」へ移行することができる。

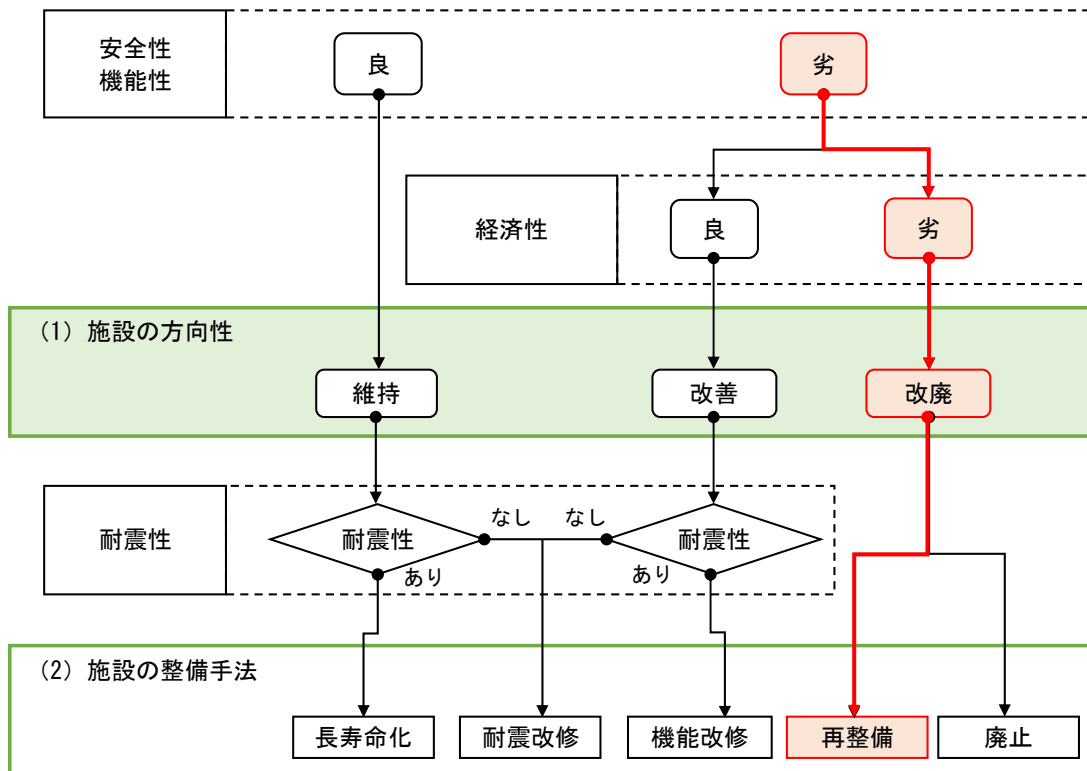


図 3-1 個別施設の方向性の検討のフロー (再掲)

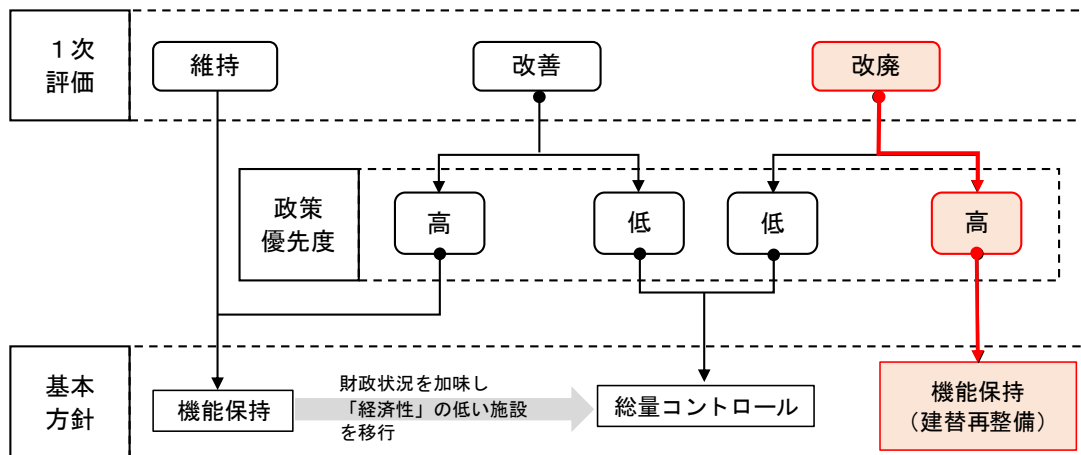


図 4-1 スポーツ施設の基本方針の検討 (2次評価) のフロー (再掲)

表 4-3 評価結果のとりまとめ

項目		現況評価	状況	判定
安全性 機能性	安全性	C	劣化が進んでいる。	劣
	機能性	C	機能的に問題がある。	
	法令適合性	B	指摘事項がある状態。	
	屋外運動施設	C	使用見込み期間超過。	
	安全対策	A	問題なし。	
経済性	改善コスト		大規模改修未実施	劣
	維持管理コスト		収入に比べ高い。	
	収入		他施設に比べ低い。	
耐震性	耐震基準	旧		問題無
	耐震診断の実施	済		
	耐震改修の実施	済		
施設の方向性		維持	整備手法	長寿命化
		改善		耐震改修・機能改修
		改廃		再整備・廃止

【結論】

ガイドラインに沿って安全性・機能性を評価。続き、経済性を評価し方向性を判定し、改廃となった為、2次評価を行い、再整備という結果に至った。

第5 検討対象となる事業手法の整理

1. 適用候補となる事業手法の概要

公共施設の整備を行う事業手法は、「公設公営」、「公設民営」及び「民設民営」に分類される。各手法の概要を以下に示す。

表 5-1 適用候補となる事業手法の概要（赤枠：公共が民間事業者へ一括して請負または委託する範囲）

事業手法	発注方式※		概要	土地購入／所有	資金調達	維持管理・運営期間の施設所有	設計業務の発注元	建設業務の発注元	施設運営の実施主体	運営権	公共施設での主な導入事例
公設公営	D+B		・公共が自ら資金調達のうえ、設計、建設は公共が民間事業者に分離発注し、施設運営は公共自ら行う	公	公	公	公	公	公	－	・従来の公共発注方式のうち、公共が施設運営を行うもの
	DB		・公共が自ら資金調達のうえ、設計、建設を公共が民間事業者に一括発注し、施設運営は公共自ら行う	公	公	公	公	公	公	－	・習志野市新庁舎建設工事 ・岡山市東山斎場再整備事業 など
公設民営	D+B+O		・公共が自ら資金調達のうえ、設計、建設は公共が民間事業者に分離発注し、維持管理・運営は別途民間事業者に委託する方式 ・維持管理・運営は単年度または複数年度の委託	公	公	公	公	公	民	－	・従来の公共発注方式のうち、民間事業者に運営委託を行うもの
	DB+O		・公共が自ら資金調達のうえ、設計、建設を公共が民間事業者に一括発注し、維持管理・運営は別途民間事業者に委託する方式 ・維持管理・運営は単年度または複数年度の委託	公	公	公	公	公	民	－	・循環型社会拠点長期包括的運営事業 ・名古屋市金城ふ頭駐車場（仮称）整備 など
	DBO		・公共が自ら資金調達し、設計・建設、維持管理及び運営を公共が民間事業者に請負・委託で一括発注する方式 ・設計・建設は設計建設事業者（JV）、維持管理・運営はSPC ¹ が実施	公	公	公	公	公	民	－	・船橋市北部清掃工場整備・運営事業 ・（仮称）新潟市アイスアリーナ整備・運営事業 など
民設民営	PFI	BTO方式	・民間事業者が自ら資金調達のうえ設計・建設し、施設完成直後に公共に所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営を行う方式。Build Transfer Operate の略 ・SPCが一括して業務を実施	公	民	公	民	民	民	－	・鳥取市民体育館再整備事業 ・新県立体育館整備事業 など
		BOT方式	・民間事業者が自ら資金調達のうえ設計・建設、維持管理・運営を行い、事業終了後に公共に所有権を移転する方式。Build Operate Transfer の略。 ・SPCが一括して業務を実施	公	民	民	民	民	民	－	・（仮称）山崎地区屋内温水プール施設整備事業 ・美祢社会復帰促進センター整備・運営事業 など
		BOO方式	・民間事業者が自ら資金調達のうえ設計・建設、維持管理・運営を行い、事業終了時点で民間事業者が施設を解体・撤去する等の事業方式。Build Own Operate の略 ・SPCが一括して業務を実施	公	民	民	民	民	民	－	・江古田の森保健福祉施設整備・運営事業 ・身延町地域情報通信施設整備運営事業 など
		公共施設等運営権型	・利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式。既存の施設においても新設の施設においても設定が可能 ・SPCが一括して業務を実施	公	民	公	民	民	民	民	・仙台空港特定運営事業等 ・関西国際空港及び大阪国際空港特定空港運営事業等 など

※D：Design、B：Build、O：Operate の略

¹ Special Purpose Company の略。特別目的会社。ある特別の事業を行うために設立された事業会社のこと。P F I では、公募提案する共同企業体（コンソーシアム）が、新会社を設立して、建設から管理運営にあたることが多い。

なお、本施設は指定管理者による維持管理・運営が行われていることから、現在の事業手法は、前表の「D+B+O」が該当する。よって、現在活用されている事業手法を意味する「従来方式」は、本報告書では公設民営方式を意味することとする。

また、本施設のうちゲーム棟及びセンター棟については、改修又は建て替えが考えられるが、このうち既存施設の改修及び維持管理・運営を行う場合に適用が想定されるPFI手法としては、**RO方式 (Rehabilitate Operate)** が該当する。

RO方式は、内閣府民間資金等活用事業推進室の定義によると、「施設を改修し、管理・運営する事業方式。施設所有権の移転はなく、地方公共団体が所有者となる方式」と定義されている。

以上より、本業務においては、「公設民営方式」及び「民設民営方式」を検討対象とし、以降の検討では、これらの中から最適な事業手法・発注方式を抽出することとする。

2. 民設民営方式による先行類似事例

指定管理者制度導入以降、公設民営方式による体育施設は多数存在することから、本業務では、近年増加しつつある民設民営（PFI）方式による、主な先行類似事例について整理する。

（１）PFI事業

表 5-2 PFI事業の概要

	事業名	事業主体	事業手法	維持管理・運営期間	事業者の業務範囲 (維持管理・運営部分)
1	横浜文化体育館再整備事業 ※メインアリーナの供用開始は2024年	横浜市	BTO	メインアリーナ 約15年 サブアリーナ 約20年	○維持管理 建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、小破修繕業務、清掃業務、環境衛生管理業務、警備業務、植栽維持管理業務、外構管理業務 ○運営業務 開館式典等実施業務、貸出・予約受付業務、広報・誘致業務、来場者案内及び情報提供業務、什器備品の管理業務、駐車場運営業務、安全管理・防災・緊急時対応業務、行政等への協力業務、事業期間終了時の引継ぎ業務
2	鳥取市民体育館再整備事業	鳥取市	BTO	約15年	○維持管理 建築物維持管理業務、建築設備維持管理業務、備品等保守管理業務、修繕・更新業務、清掃業務、環境衛生管理業務、警備業務、外構施設保守管理業務、植栽管理業務、除雪業務、長期修繕計画作成業務 ○運営業務 運営管理業務、利用受付業務（受付、案内、料金收受等）、スポーツ振興業務（講座・教室の開催等）、広報・情報発信業務、駐車場管理運営業務、スポーツ用品の貸出業務、自動販売機運営業務

	事業名	事業主体	事業手法	維持管理・運営期間	事業者の業務範囲 (維持管理・運営部分)
3	香陵公園周辺整備PFI事業	沼津市	BTO	約15年	○維持管理 建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、備品・什器等保守管理業務、清掃業務、環境衛生管理業務、警備業務、修繕業務、植栽管理業務、外構管理業務、長期修繕計画策定業務 ○運営業務 利用者等対応・利用受付業務、予約システム関連業務、消耗品・備品管理業務、広告・宣伝業務、駐車場運営業務、安全管理業務、スポーツ振興事業推進業務、行政等への協力・調整業務、期間終了後の引継業務
4	新県立体育館整備事業	滋賀県	BTO	約15年	○維持管理 建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、備品等保守管理業務、外構施設保守管理業務、構内除雪業務、修繕・更新業務、環境衛生管理業務、清掃業務、植栽管理業務、警備業務、競技団体交流室の維持管理等業務 ○運営業務 総合管理・運営業務、利用受付業務（受付、案内、料金収受等）、大学をはじめとする周辺機関との連携業務、トレーニング室・体力測定室運営業務、広報・情報発信業務、駐車場・駐輪場管理運営業務、利便施設運営業務、自由提案事業、事業期間終了時の引継業務

	事業名	事業主体	事業手法	維持管理・運営期間	事業者の業務範囲 (維持管理・運営部分)
5	和光市広沢複合施設整備・運営事業 ※維持管理・運営は北エリアのみ	和光市	BTO・BT	約20年	○維持管理 建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、備品等保守管理業務、外構施設保守管理業務、清掃業務、植栽維持管理業務、安全管理業務、環境衛生管理業務、修繕業務 ○運営業務 総合児童センター運営業務、市民プール運営業務
6	(仮称)小山市立体育館整備及び運営事業	小山市	BTO	不明	○維持管理 建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、備品等保守管理業務、外構等保守管理業務、衛生管理業務、警備業務、修繕・更新業務 ○運営業務 案内業務、利用料金の収受及び還付業務、アリーナ,研修室等利用管理業務、備品等の貸出・管理業務、トレーニング室運営業務、提案プログラム実施業務、総務業務、災害時初動対応業務、付帯事業

	事業名	事業主体	事業手法	維持管理・運営期間	事業者の業務範囲 (維持管理・運営部分)
7	大浜体育館 建替整備運営事業	堺市	BTO	約 15 年	○維持管理 建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、修繕業務、清掃業務、環境衛生管理業務、警備業務、植栽維持管理業務、外構管理業務 ○運営業務 開館式典等実施業務、利用申込受付業務、広報・誘致業務、来場者案内及び情報提供業務、器具備品の管理業務、安全管理・防災・緊急時対応業務、行政等への協力・調整業務、事業期間終了時の引継ぎ業務
8	神奈川県立 体育センター等特定事業	神奈川県	BTO ・ RO	15 年	○維持管理 点検・保守業務、経常修繕業務、外構施設維持管理業務、環境衛生管理業務、清掃業務、駐車場維持管理業務、駐輪場維持管理業務、警備監視業務、備品管理業務（※県が調達した備品は含まない。） ○運営（支援）業務 受付・利用調整等業務、施設管理業務、プール監視等業務、トレーニングルーム安全指導等業務、宿泊施設管理業務

	事業名	事業主体	事業手法	維持管理・運営期間	事業者の業務範囲 (維持管理・運営部分)
9	(仮称) 龍北総合運動場整備事業	岡崎市	BTO・RO	不明	○維持管理 建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、植栽・外構保守管理業務、備品等保守管理業務、警備業務、清掃業務、廃棄物処理業務、公益財団法人日本陸上競技連盟公認取得申請及び公認再取得業務、その他維持管理上必要な業務 ○運営業務 運動施設運営業務、提案事業実施業務、集客促進業務、駐車場及び駐輪場の運営業務、飲料の提供販売業務
10	新潟県立武道館（仮称）整備及び運営事業	新潟県	BTO	約 15 年	○維持管理 建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、備品等保守管理業務、外構施設保守管理業務、構内除雪業務、修繕・更新業務、環境衛生管理業務、清掃業務、植栽管理業務、警備業務 ○運営業務 総合管理・運営業務、利用受付業務（受付、案内、料金収受等）、武道教室開催業務、広報・情報発信業務、駐車場管理運営業務、自由提案事業

	事業名	事業主体	事業手法	維持管理・運営期間	事業者の業務範囲 (維持管理・運営部分)
11	福岡市総合体育館（仮称）整備運営事業	福岡市	BTO	約 15 年	○維持管理 建築物維持管理業務、建築設備維持管理業務、備品等保守管理業務、修繕・更新業務、清掃業務、環境衛生管理業務、警備業務、外構施設保守管理業務、植栽管理業務、長期修繕計画作成業務 ○運営業務 統括管理業務、利用受付業務（受付、案内、料金収受等）、スポーツ振興業務（講座・教室の開催等）、広報・情報発信業務、駐車場管理運営業務、スポーツ用品の販売・貸出業務、自動販売機運営業務、自由提案事業
12	北九州市スタジアム整備等 P F I 事業	北九州市	BTO	約 15 年	○維持管理 保守管理業務（建築物、設備、外構施設、道路横断施設）、備品等保守管理業務、駐車場管理業務、清掃業務、警備業務、天然芝・人工芝維持管理業務、植栽維持管理業務、環境衛生管理業務、その他これらを実施する上で必要な関連業務 ○運営業務 施設利用予約受付・管理業務、施設使用許可業務、施設貸出及び付帯用具貸出業務、施設使用料収受業務、接客業務、情報管理業務、緊急時対応業務、広報・広告業務、企画（イベント誘致等含む）・総務・経理・人事・統計業務を含む業務、その他これらを実施する上で必要な関連業務

(2) RO方式による先行PFI事業

本施設のうち、ゲーム棟＋センター棟については改修も想定されることから、参考としてRO方式による先行PFI事業を以下に示す。

表 5-3 RO方式による先行PFI事業

No	事業名	施設	事業主体	維持管理・運営期間
1	熊本大学（黒髪南）工学部他校舎改修施設整備等事業	大学・試験研究機関	国立大学法人 熊本大学	13 年
2	北海道大学環境資源バイオサイエンス研究棟改修施設整備等事業	大学・試験研究機関	国立大学法人 北海道大学	13 年
3	鹿児島大学（郡元）環境バイオ研究棟等改修施設整備等事業	大学・試験研究機関	国立大学法人 鹿児島大学	13 年
4	京都大学（北部）総合研究棟改修施設整備等事業	大学・試験研究機関	国立大学法人 京都大学	13 年
5	金沢大学（宝町）総合研究棟改修施設整備事業	大学・試験研究機関	国立大学法人 金沢大学	13 年
6	九州大学（馬出）総合研究棟改修（旧医学部基礎 A 棟）施設整備等事業	大学・試験研究機関	国立大学法人 九州大学	13 年
7	神戸大学（六甲台 2）総合研究棟（農学系）改修施設整備等事業	大学・試験研究機関	国立大学法人 神戸大学	13 年
8	東京都がん・感染症医療センター（仮称）整備運営事業	病院	東京都	15 年
9	徳島県青少年センター整備運営事業	教育・文化関連施設	徳島県	8 年
10	新神戸ロープウェー再整備等事業	観光施設	神戸市	16 年
11	京都市立小中学校耐震化 PFI 事業	義務教育施設等	京都市	6 年
12	京都市立学校耐震化 PFI 事業	義務教育施設等	京都市	5 年
13	西宮市立学校施設耐震補強 PFI 事業	義務教育施設等	兵庫県 西宮市	5 年
14	釧路市立学校施設耐震化 PFI 事業（第一期）	義務教育施設等	北海道 釧路市	10 年
15	川西市立小学校施設耐震化・大規模改造 PFI 事業	義務教育施設等	兵庫県 川西市	2～8 年
16	海の中道海浜公園海洋生態科学館改修・運営事業（仮称）	都市公園[国・独法等]	国土交通省九州地方整備局[福岡県]	20 年
17	海上自衛隊呉史料館建設維持管理運営事業	その他[国・独法等]	防衛省[広島県]	7 年
18	釧路市立学校施設耐震化 PFI 事業（第二期）	義務教育施設等	北海道 釧路市	10 年
19	豊川浄化センター汚泥処理施設等整備・運営事業	浄水場・排水処理施設	愛知県	20 年
20	岡崎市こども発達センター等整備運営事業※1	社会福祉施設	愛知県 岡崎市	17 年以上
21	多摩地域ユース・プラザ運営等事業	教育・文化関連施設	東京都	10 年
22	福岡市美術館リニューアル事業	教育・文化関連施設	福岡県 福岡市	15 年
23	鎌倉芸術館 PFI 事業	教育・文化関連施設	神奈川 県鎌倉市	8 年 6 ヶ月

No	事業名	施設	事業主体	維持管理・運営期間
24	(仮称)四條畷市新小学校等整備事業※2	義務教育施設等	大阪府 四條畷市	20 年
25	神奈川県立体育センター等特定事業※3	スポーツ施設	神奈川県	15 年
26	(仮称) 龍北総合運動場整備事業※4	スポーツ施設	愛知県 岡崎市	不明

※1：新築部分はＢＴＯ方式

※2：新設小学校はＢＴＯ方式

※3：テニスコート及びグリーンハウス以外はＢＴＯ方式

※4：一部(新設スタンド、野球場ダグアウト等)はＢＴＯ方式

3. 想定される再整備方針の整理

これまでの整理を踏まえ、本施設の再整備にあたり、想定される方針を整理する。

本施設のうちプール棟については、すでに建て替えされていることから、プール棟以外の施設（ゲーム棟・センター棟）について、再整備方針の検討を行った。

現状施設の劣化状況及び機能性、安全性、経済性に加え、施設の利用状況を評価した上で、正式競技が実施可能なトラック整備や、限られた敷地の中で、サービス停止を限定的にするローリング計画等、防災機能の負荷等を考慮した場合、コストよりも付加価値を重視した再整備（建て替え）という結果に至った。

また、地域スポーツセンターへの交付金（学校施設環境改善交付金（スポーツ施設（社会体育施設）整備事業））については、大規模改修は対象外であり、新築・改築については対象となる事も評価した。

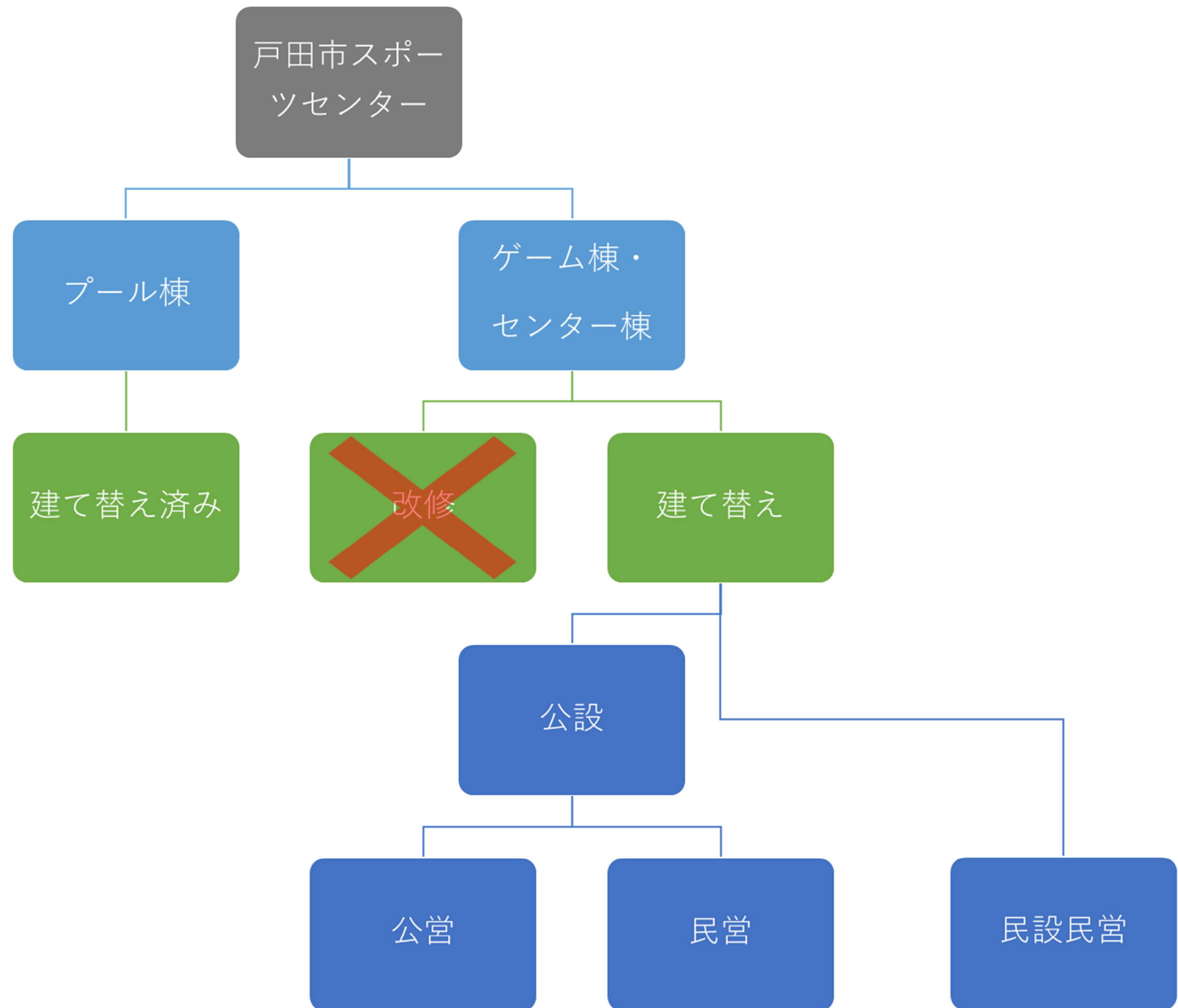


図 5-1 想定される再整備方針

第6 PFI方式等の導入範囲の整理

1. 想定される業務内容の抽出

先行類似事例等を踏まえ、本施設の再整備を行うにあたり想定される業務内容について以下に示すとともに、特に民活効果が高いと想定される、本施設の整備及び維持管理・運営を一括して民間事業者に委ねるPFI方式等（DBO事業またはPFI事業）を活用して実施する場合の官民の役割分担について整理する。

表 6-1 想定業務内容の整理※

No	業務分類		業務項目
1	資金調達業務	i	資金調達業務(主に初期投資費用の調達)
2	調査業務	i	用地測量業務
		ii	地質調査業務
3	設計業務	i	基本設計
		ii	実施設計
		iii	その他関連業務(各種許認可、必要な調査等)
4	建設業務	i	建設工事業務
		ii	備品等調達・設置業務
		iii	工事監理業務
		iv	施設引渡業務
5	開業準備業務	i	開業準備業務
6	維持管理業務	i	建築物・建築設備保守管理業務
		ii	備品等保守管理業務
		iii	清掃・環境衛生管理業務
		iv	外構・植栽保守管理業務
		v	修繕業務
		vi	警備業務
		vii	駐車場・駐輪場管理業務
7	運営業務	i	統括管理業務
		ii	運営管理業務(総務、市との連絡調整、広報、等)
		iii	利用料金の收受及び還付業務
		iv	受付業務(事前予約受付、窓口対応、等)
		v	備品貸出・管理業務
		vi	スポーツ教室開催業務
		vii	大会・イベント等運営支援業務
8	民間収益事業※	i	付帯事業、民間収益施設等

※民間収益事業は「第8 民間収益事業の整理」において検討する。

(1) 資金調達業務

公設民営方式であるDBO事業の場合は、公共が初期投資費用（施設整備費相当）を調達する。一方、民設民営方式であるPFI事業の場合は、初期投資費用は民間事業者が調達する。

PFI事業の場合、一般的にプロジェクトファイナンスによる資金調達が最も望ましいと考えられている。

プロジェクトファイナンスとは、特定のプロジェクト（事業）に対するファイナンスであり、そのファイナンスの利払い及び返済原資をその事業の生み出すキャッシュフローのみに依存する融資である。金融機関にとってみれば、「公共からのサービス対価の支払」や「市民からの利用料金収入」等に対して担保を設定するような融資形態であるため、金融機関はプロジェクト内容を精査し、回収見込みを判定したうえで融資を決定する。

これに対し従来のコーポレートファイナンスは、借り手企業の会社全体の収益を返済原資とし、会社全体の資産が担保となる。

プロジェクトファイナンスを採用することにより、当該PFI事業を実施する特別目的会社（SPC）は本体会社からオフバランス化され、当該プロジェクトに対して公共と民間事業者との双方でのリスクの最適配分及びプロジェクトの財務面での安全性チェックが期待される。

よって、PFI事業の場合には、資金調達を民間事業者の業務範囲とする。

ただし、プロジェクトファイナンスではリスクの精査や、PFI契約書のチェック等の業務に関して一定のコストがかかるため、融資手数料等が発生すること、ファイナンス金額に一定以上のボリュームが求められることに留意する必要がある。

(2) 調査業務

(i) 用地測量業務

(ii) 地質調査業務

調査業務としては、事業計画地の測量、地質調査等がある。DBO方式及びPFI方式ともに、事業計画地を公共が確保する場合、地質障害などによって生じる事業スケジュールの遅延や新たな事業費負担の発生等、調査・測量に関するすべてのリスクを民間事業者負担させることは過度のリスク移転と考えられ、VFMの達成の観点からは望ましくない。このため、測量、地質調査等は、事前に必要最小限を公共側で行うこととなる。

ただし、事業を行うこととなる民間事業者は、別途独自に建設に当たって必要となる測量、地質調査等を行う必要がある。

(3) 設計業務

(i) 基本設計

(ii) 実施設計

公共事業における計画・設計業務は、主に基本構想、基本計画、基本設計、実施設計の4段階に分けられる。このうちDBO事業及びPFI事業における業務範囲として検討が必要となるのは、基本設計及び実施設計であり、以下の4つの方法が考えられる。

①基本設計から民間事業者の業務範囲とする方法

②公共において基本設計まで終了しているが、あらためて基本設計から民間事業者の業務範囲の業務範囲とする方法

- ③公共において基本設計まで終了しており、当該基本設計にV E²提案を織り込んだ設計変更から民間事業者の業務範囲とする方法
- ④従来方式によって基本設計まで終了しており、当該基本設計を踏まえ実施設計から民間事業者の業務範囲とする方法
- ⑤従来方式によって実施設計まで終了しており、当該実施設計に入札時V Eを織り込んだ設計変更から民間事業者の業務範囲とする方法

表 6-2 設計業務における官民の実施範囲毎の業務パターン

	実施範囲※		内容	民間 提案度
	公共	民間		
①	-	基+実	・民間事業者の創意工夫、ノウハウを活かせる余地が大きい	大 ↑ 小
②	基	基+実	・民間事業者の創意工夫、ノウハウを活かせる余地が大きい (公共実施の基本設計は事業に反映されない)	
③	基	基VE +実	・公共実施の基本設計に対するVE提案により、公共の図面に民間事業者のよりよい提案が反映できる可能性がある	
④	基	実	・実施設計に民間事業者のよりよい提案が反映できる可能性がある	
⑤	基+実	実VE	・公共実施の実施設計に対するVE提案により、公共の図面に民間事業者のよりよい提案が反映できる可能性がある	

※**基**：基本設計、**実**：実施設計

上記表に整理のとおり、①の基本設計から民間事業者の業務範囲とする場合、他の3つの方法に比べて民間事業者の創意工夫・ノウハウを活かせる余地が大きく、より大きなV F Mの実現と公共サービスの質の向上が期待できる。

一般的にD B O事業やP F I事業では、設計から維持管理・運営までの一括発注によってライフサイクルコスト（L C C）の低減効果を図ること等を目的として①の方法が採用される。

本施設の場合、ゲーム棟及びセンター棟について、プール棟と同様にすべて建て替える場合は①の採用が望ましいが、改修の方針をとる場合は、既存施設状況の把握、事業費（改修費）の把握、改修に係る官民リスク分担の明確化のために、基本設計または基本設計レベルのものを本市が事前に実施することが望ましい。

以上を踏まえ、

- ・ ゲーム棟・センター棟改修・・・**実施設計から民間事業者の業務範囲**
- ・ ゲーム棟・センター棟建て替え・・・**すべて民間事業者の業務範囲**

とする。

(iii) その他関連業務

前述の基本設計及び実施設計について、民間事業者の業務範囲とする場合は、関連するその他の業務も**民間事業者の業務範囲**とする。

² Value Engineering の略。「価値」、「機能」、「コスト」の最適化を図ったより良い提案を受け付けるもの。

(4) 建設業務

(i) 建設工事業務

建設工事業務については、DBO事業及びPFI事業ともに民間事業者の業務範囲となる。なお、DBO事業の場合は公共が直接民間事業者（共同企業体（JV）等）に発注することになるが、PFI事業の場合はSPCから各構成企業への発注となる。

(ii) 備品等調達・設置業務

公設民営方式及び民設民営方式ともに、整備する施設タイプや内容により什器・備品の設置を公共と民間事業者のどちらが実施するかは様々であるが、特にDBO事業やPFI事業では、民間事業者が業務を行う維持管理・運營業務に係る施設の什器・備品の設置・調達は民間事業者の業務範囲とすることが一般的である。

よって、備品等調達・設置業務を民間事業者の業務範囲とする。

ただし、以下の点に留意する必要がある。

- ①募集段階における必要な什器・備品の決定と積算
- ②PFI事業等の複数業務の一括発注事業の場合は、募集時から備品設置までに長期間が経過するため、設置時に備品等の入替えが発生する可能性が高いことについて、民間事業者との認識を共有
- ③各備品の所有権の明確化、管理主体の明確化及び更新・取替えの事業範囲有無
- ④建築工作物と什器備品の切り分け
- ⑤民間事業者が所有する什器・備品の事業終了期間後の引渡しの有無

(iii) 工事監理業務

DBO事業では公共が工事監理を行うが、PFI事業では、工事監理は民間事業者任せ、「民間（旧四会）連合協定監理委託契約約款」に基づいて工事監理業務が要求されることが一般的であることから、PFI事業の場合は工事監理業務を民間事業者の事業範囲とする。

なお、工事監理を民間事業者の業務とする場合には、工事監理に当たる者と建設業務に当たる者が同一事業者もしくは関連会社に当たらないことに留意する必要がある。

これは、建設企業が自らの費用等に有利なように工事を実施することを防ぐためであり、PFI事業では一般的に、建設企業と工事監理企業が同一企業であることは入札参加資格で認められない場合が多い。

(iv) 施設引渡業務

DBO事業及びPFI事業のBTO方式の場合は建設後に、BOTの場合は事業終了後に、民間事業者が施設引渡業務が生じる。

(5) 開業準備業務

開業準備業務は、以下の業務が想定される。

- ①開業前の利用受付業務
- ②運営体制の確立及び従業員の研修に関する業務
- ③マニュアルの整備に関する業務
- ④事業計画の策定及び開業後の実施に向けた準備に関する業務
- ⑤広報業務

いずれの業務も、開業後の運営業務と連続性を有しこれと密接に関連するものであることから、DBO事業及びPFI事業において運営業務を行う民間事業者に委ねるのが適当である。

よって、**開業準備業務は全て民間事業者の業務範囲**とする。

(6) 維持管理業務

(i) 建築物・建築設備保守管理業務

(ii) 備品等保守管理業務

(iii) 清掃・環境衛生管理業務

(iv) 外構・植栽保守管理業務

(v) 修繕業務

(vi) 警備業務

(vii) 駐車場・駐輪場管理業務

DBO事業及びPFI事業ともに、維持管理業務は可能な限り一括して民間事業者に委ねること
で民間事業者の創意工夫による効率化が期待できる。

よって、**(i) ～ (vii) はすべて民間事業者の業務範囲**とする。

(7) 運営業務

(i) 統括管理業務（維持管理・運営業務に係る全ての一元的管理、等）

(ii) 運営管理業務（総務、市との連絡調整、広報、等）

(iii) 利用料金の収受及び還付業務

(iv) 受付業務（事前予約受付、窓口対応、等）

(v) 備品貸出・管理業務

(vi) スポーツ教室開催業務

(vii) 大会・イベント等運営支援業務

DBO事業及びPFI事業ともに、運営業務は民間事業者の創意工夫が最も発揮される部分で
あることから、民間事業者に委ねることが効果的である。

よって、**(i) ～ (vii) はすべて民間事業者の業務範囲**とする。

2.官民役割分担の整理

抽出した業務内容について、その特性を踏まえ、官民の役割分担について整理する。

表 6-3 官民役割分担の整理

No	業務分類	業務項目	役割分担	
			市	事業者
1	資金調達業務	i 資金調達業務(主に初期投資費用の調達)	○ (DBO)	○ (PFI)
2	調査業務	i 用地測量業務	○	○※1
		ii 地質調査業務	○	○※1
3	設計業務	i 基本設計	※2	※2
		ii 実施設計		○
		iii その他関連業務(各種許認可、必要な調査等)		○
4	建設業務	i 建設工事業務		○
		ii 備品等調達・設置業務		○
		iii 工事監理業務	○ (DBO)	○ (PFI)
		iv 施設引渡業務		○
5	開業準備業務	i 開業準備業務		○
6	維持管理業務	i 建築物・建築設備保守管理業務		○
		ii 備品等保守管理業務		○
		iii 清掃・環境衛生管理業務		○
		iv 外構・植栽保守管理業務		○
		v 修繕業務		○
		vi 警備業務		○
		vii 駐車場・駐輪場管理業務		○
7	運営業務	i 統括管理業務		○
		ii 運営管理業務(総務、市と連絡調整、広報、等)		○
		iii 利用料金の収受及び還付業務		○
		iv 受付業務(事前予約受付、窓口対応、等)		○
		v 備品貸出・管理業務		○
		vi スポーツ教室開催業務		○
		vii 大会・イベント等運営支援業務		○
8	民間収益事業	i 付帯事業、民間収益施設等	(第8章で検討)	

※1：調査業務について、民間事業者は建設に当たって必要となる測量、地質調査を独自に行う。

※2：改修の場合は市の役割、建て替えの場合は事業者の役割としているが、事業方式に関わらず、建て替えを行う場合についても、基本設計は公共で行うことも想定される。

第7 事業スキーム等の基礎的整理

1. 事業方式の検討

前章において、本業務における検討対象として整理した、公設民営方式及び民設民営方式の中から、適用が想定される事業方式について検討する。

(1) 事業方式別の主な事業スキーム

(i) 公設公営方式

公共が自ら資金調達の上、設計、建設は公共が民間事業者に分離発注し、施設運営は公共自自行う方式である。

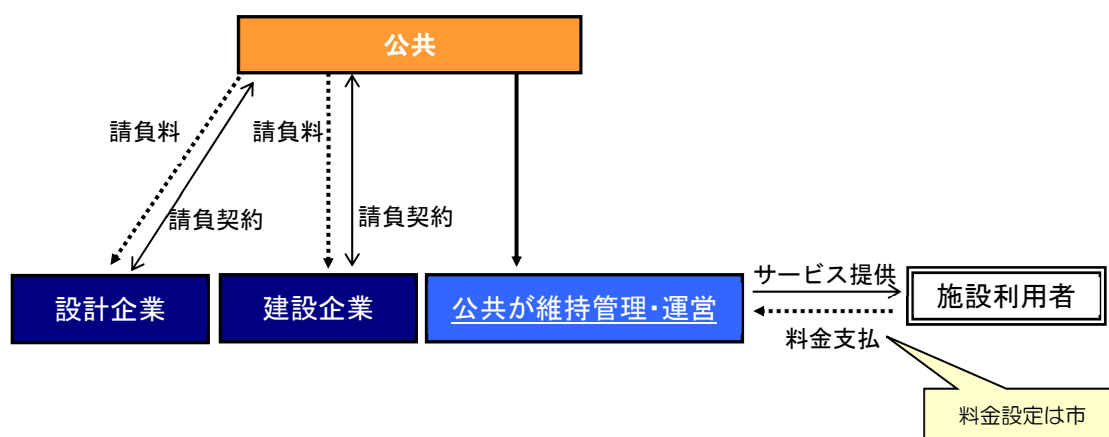


図 7-1 公設公営方式の事業スキーム

(ii) 公設民営方式

① D+B+O方式またはDB+O方式

公共が自ら資金調達の上、設計、建設は公共が民間事業者に分離発注（DB+O方式の場合は設計・建設一括発注）し、維持管理・運営は別途民間事業者に委託する方式。維持管理・運営は単年度または複数年度の委託となる。

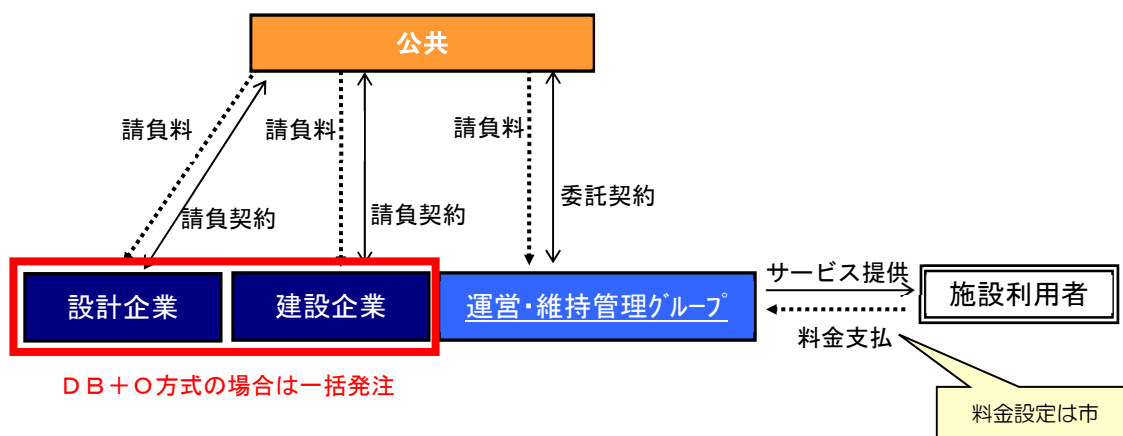


図 7-2 D+B+O方式またはDB+O方式の事業スキーム

②DBO方式

公共が自ら資金調達し、設計・建設、維持管理及び運営を公共が民間事業者へ請負・委託で一括発注する方式。設計・建設は設計建設事業者（JV）、維持管理・運営はSPCが実施する。

DBO方式は長期契約となるため、PFI方式同様、出資者の破綻の影響から維持管理・運営を担う会社を離隔するため特別目的会社（SPC）を設立することが多い。なお、DBO方式では長期一括で性能発注するにあたり、②建設工事請負契約（設計施工一括契約）、③維持管理・運営委託契約（包括的業務委託契約）、②③をまとめるための①基本契約により構成される複合的な契約形態になることに留意が必要である。

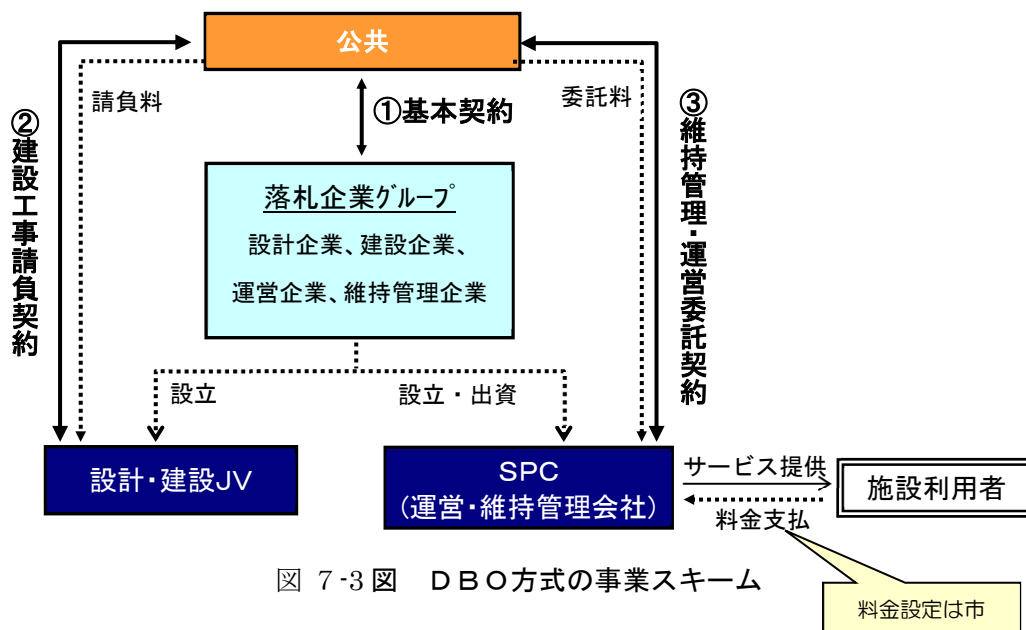


図 7-3 図 DBO方式の事業スキーム

(iii) PFI方式

①従来のPFI方式（BTO方式、BOT方式、BOO方式）

従来のPFI方式とは、設計・建設から維持管理・運営までを一体の業務として公共が一括発注する方式であり、複数年契約となる。施設の所有者は公共又は民間事業者であり、初期投資費用等の調達において資金調達については民間資金を活用する。

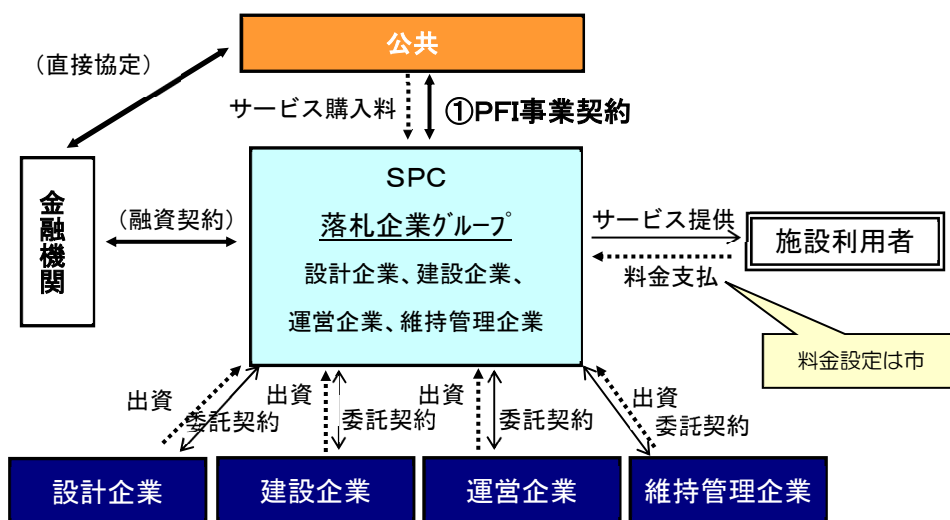


図 7-4 従来のPFI方式の事業スキーム

②公共施設等運営権型

P F I 方式のひとつの類型である運営権型とは、民間が施設を建設し、公共に施設所有権を移転した後、公共が P F I 事業者に公共施設の運営権を設定し、民間が施設を経営する方式であり、複数年契約となる。

また、運営権型では、P F I 事業者が運営権の対価として、運営権対価を公共に支払うこととなる。

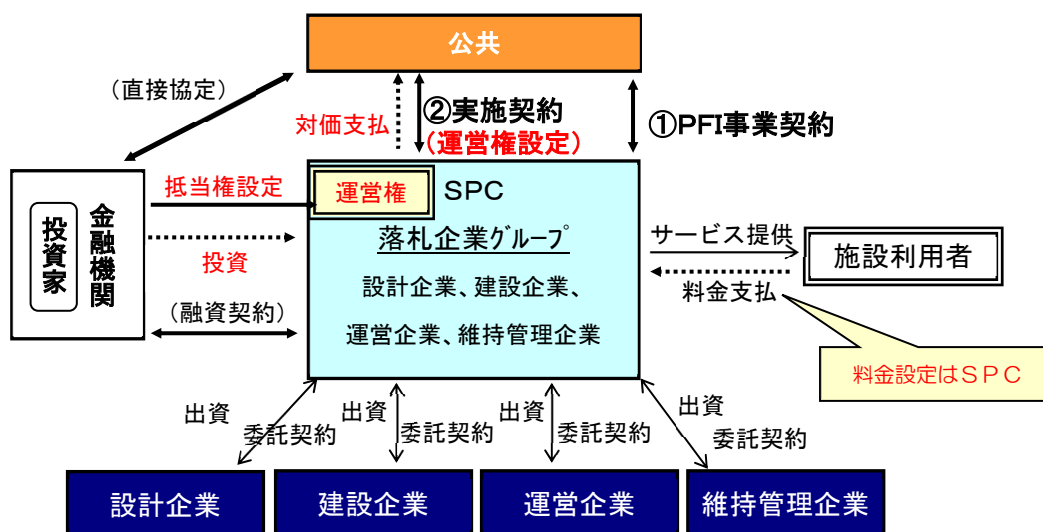


図 7-5 公共施設等運営権型の事業スキーム

（２）各事業方式の定性的な比較

今後、本施設を再整備する事業（以下「本事業」という。）の実施にあたり適用が想定される各事業方式について、公共（本業務の場合は市）の視点から「事業計画段階で検討すべき事項」、「事業運営の安定性に関して検討すべき事項」及び「公共の財政支出削減に関して検討すべき事項」の３項目について定性的な比較を行い、本調査での検討対象となる事業方式を抽出する。

（i）事業計画段階で検討すべき事項

①事業者選定期間が確保できるか

公設公営方式や公設民営方式では、地方公共団体等の財務規則に従って、一般競争入札等の選定方式で民間事業者選定が実施されるため、後述する P F I 方式と比較すると短期間での選定が可能となる。

P F I 方式では、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（以下「P F I 法」という。）に規定された手順を踏まえる必要がある。この場合、公募から落札者決定までに一定期間を要するほか、落札者決定後に S P C を設立し本契約を締結するまでもに一定期間を要することから、全体的なスケジュールでは従来方式よりも一定以上の期間を要する。なお公設民営方式のうち D B O 方式については、P F I 法に準じて民間事業者を選定することが一般的であるため、P F I 方式と同等の期間が必要となる。

また、民間事業者の選定に当たっては、P F I 方式、D B O 方式ともに、債務負担行為設定時と契約締結時に議会の議決が必要となる。債務負担行為の設定は、一般的に入札公告前に行われることから、民間事業者選定期間の前後において議会議決が必要となるため、スケジュール

ルの検討においては議会開会時期との調整が必要となる。

以上より、DBO方式及びPFI方式では、従来方式よりも事業者選定スケジュールに一定期間を要することから、施設供用開始までに期間の余裕がない場合は、その点がデメリットとなる。

②民間ノウハウの発揮余地が確保できるか

DBO方式及びPFI方式の場合は性能発注が主体であり、民間事業者の創意工夫の発揮余地が確保される。また、維持管理・運営段階における省力化やコスト低減に配慮した設計・施工が実施されるため、中長期的な視点を踏まえた施設維持管理・運営に関するノウハウの発揮も期待できる。

一方、D+B+O方式及びDB+O方式では、分割発注であるという点でノウハウの発揮余地が限定される。また公設公営方式では公共直営で維持管理・運営を行うため、民間ノウハウの発揮余地がさらに限定されることとなる。

③先行類似事例が豊富で、民間事業者にもノウハウが蓄積されているか

指定管理者制度の導入以降、公共体育施設の維持管理・運営は指定管理者による実施が主流となっており、その観点からは、公設民営方式が最も多い。また近年ではPFI方式による実施件数も増えていることから、民間事業者側にもPFI方式における一定のノウハウが蓄積されているといえる。

なおPFI方式の場合は、BTO方式が主流となっている。

(ii) 事業運営の安定性に関して検討すべき事項

①適切な官民リスク分担が確立できるか

PFI方式では、民間事業者がコントロールできるものは可能な限り委ねるという考え方にに基づき、官民役割分担が定められることとなる。DBO方式においても、PFI方式と同様に官民で適切なリスク分担を構築することとなるが、公共の資金調達で設計、建設を行うため、PFI方式と比較すると設計、建設業務におけるリスクは公共が負担する割合が高くなる。これはその他の公設民営方式においても同様である。

一方、公設公営方式の場合は、維持管理・運営にかかるリスクすべて公共が負担することとなる。

②事業の継続性が確保できるか

公設公営方式の場合は、公共が直営で維持管理・運営を行うため、事業実施の確実性は最も高い。

D+B+O方式及びDB+O方式の場合は、維持管理・運営にあたり単年度または複数年度毎に優れた民間事業者と契約を締結することから、この場合も事業実施の確実性は比較的高い。

DBO方式やPFI方式の場合は、特別目的会社（SPC）を設立して本事業を実施することが一般的となっており、他の民業とは分離され、破綻リスクは低減される。ただし、長期の契約となることから、SPCの破綻の可能性はゼロではなく、またDBO方式では公共が資金調達を行うため、PFI方式で通常機能する民間金融機関の監視機能が得られない点がデメリ

ットとなる。

ただし、DBO方式やPFI方式においては、事業期間を通じたサービスの質が一定以上確保されることを目的としたペナルティやモニタリングシステムの採用が一般的となっており、安定したサービスの提供を担保することができる。またSPCを構成する企業に不測の事態が生じた場合は、事業契約書の定めに応じて構成企業の入れ替えを公共が認めることにより、事業の継続性を確保することができる。

③一定の事業収入が確保できるか

公共体育施設はその性質上、利用者から徴収する利用料金収入のみでは事業実施が困難であることから、多くの先行類似事例では、公共から一定の補填が行われている（指定管理者制度の場合は指定管理料、DBO事業及びPFI事業の場合はサービス購入料。DBO事業及びPFI事業の場合は、事業形態としては後述する「混合型（＝サービス購入料＋利用料金収入）」が一般的となっている）。

よって、公設民営方式やPFI方式の場合は、利用料金収入では賄えない部分を公共からの支払でカバーするスキームを採用することにより、民間事業者は事業期間を通じて一定の事業収入を確保することができる。

一方、公共施設等運営権は、利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共が所有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定（民間事業者は運営権対価を公共に支払う）する方式であり、民間事業者による安定的で自由度の高い運営を目的とするものである。この場合、基本的に民間事業者は利用料金収入のみで施設運営を行うこととなり、当該収入で黒字となる事業への導入が適している。

ただし本施設は、前述したとおり、その性質上、利用料金収入のみで事業を実施することは困難であり、公共から一定の補填を行わなければ事業が成り立たないことが想定される。公共が補填を行うのであれば、あえて公共施設等運営権方式を選択する意義はなく、通常の混合型のPFI事業として実施することが適しているといえる。

④公共の管理体制が確保できるか

公設民営方式及びPFI方式の場合は、維持管理・運営を民間事業者が行うため、公共は当該業務のモニタリングを行うこととなる。

一方、公設公営方式の場合は公共直営で維持管理・運営を行う必要があるが、公共自体には体育施設運営のノウハウに乏しく、また人材も不足するため、施設運営に資する人材を公共にて直接雇用し、体制を整える必要がある。

⑤公共体育施設としての機能が果たせるか

本施設は、本市を代表する大型公共体育施設であり、市専有利用による各種大会・イベントの実施も想定される。このとき、民間事業者が維持管理・運営を行う公設民営方式及びPFI方式の場合は、あらかじめ要求水準書等で市と民間事業者との利用枠をあらかじめ規定しておくことにより、市の専有利用枠が確保されるとともに、民間事業者側は利用可能な枠内での利用料金収入を見込むこととなる。

ここで、公共施設等運営権において、民間事業者の利用料金収入を最大化するためには、民

間事業者の利用枠を最大化する必要がある。このとき、市の専用利用が制限されるか、もしくは市の専用利用料が割高に設定されることが想定される。

この利用料金について、通常のPFI事業等における指定管理者制度の場合、利用料金は事前承認制であることに対し、公共施設等運営権の場合は事前届出制となっている。これは、民間事業者に利用料金設定の裁量を委ね、運営自由度を高めるという趣旨によるものであるが、民間スポーツジムと異なり、公共体育施設という広く市民の利用に供するための施設という観点からは、市民が利用しやすい利用料金が設定できるよう、公共側で一定の裁量権を確保しておくことも必要といえる。

(iii) 公共の財政支出削減に関して検討すべき事項

①調達金利の差が生じるか

公設公営方式及び公設民営方式の場合は公共が調達するため、低金利での資金調達が可能となる。

一方、PFI方式では、市場金利にスプレッド（個々の事業リスクに応じた上乗せ金利）が加えられるため、公共調達と比較して金利が割高となるデメリットがある。

②財政支出の平準化ができるか

公設公営方式及び公設民営方式の場合、施設整備費については設計・建設期間中に出来高に応じての支払となる。両方式ともに起債による資金調達が一般的ではあるが、その場合であっても一般財源分は平準化されないため、事業期間全体でみると公共の財政支出は平準化されない。ただし、DBO方式の場合は維持管理等に関わる費用は基本的に平準化されることとなる。

PFI方式の場合は、施設の供用開始後に每期、設計・建設及び維持管理等に関わる費用をサービス対価として、民間事業者に平準化して支払うこととなる。さらに公共施設等運営権型の場合は、民間事業者の独立採算で運営することが基本であるため、公共の支払いは生じない。

③公租公課

公設公営方式、公設民営方式及びPFIのBTO方式及び公共施設等運営権型では、供用開始後の施設の所有権は公共にあることから、固定資産税等の税負担が生じない。

一方、BOO方式及びBOT方式の場合は、施設を民間事業者が所有することで固定資産税等の税負担が生じるため、この税負担が公共の支払うサービス購入料に含まれることから、この点がデメリットとなる。

以上の定性的比較の整理結果を以下に示す。

表 7-1 事業方式の定性的比較結果

検討項目		公設公営方式	公設民営方式		民設民営方式(PFI方式)			
			D+B+O DB+O	DBO方式	BTO方式	BOT方式	BOO方式	運営権型
事業計画策定段階で検討すべき事項	事業者選定期間の確保	○ (選定期間短縮化が可能)	○ (選定期間短縮化が可能)	△ (PFI法に準じる場合は一定期間を要する)	△ (PFI法に基づくため一定期間を要する)	△ (PFI法に基づくため一定期間を要する)	△ (PFI法に基づくため一定期間を要する)	△ (PFI法に基づくため一定期間を要する)
	民間ノウハウ発揮余地の確保	× (整備・運営の分割かつ短期委託により効果がさらに限定される)	△ (整備・運営の分割発注により効果が限定される)	○ (整備・運営の一体発注により効果が期待できる)	○ (整備・運営の一体発注により効果が期待できる)	○ (整備・運営の一体発注により効果が期待できる)	○ (整備・運営の一体発注により効果が期待できる)	○ (整備・運営の一体発注により効果が期待できる)
	先行類似事例の有無	△ (少数)	○ (多数存在)	△ (少数)	○ (多数存在)	△ (少数)	△ (少数)	× (なし)
事業運営の安定性に関して検討すべき事項	リスク分担	× (すべて公共)	△ (公設のためPFIと比較して公共負担増)	△ (公設のためPFIと比較して公共負担増)	○ (官民で適切なリスク分担構築が期待できる)	○ (官民で適切なリスク分担構築が期待できる)	○ (官民で適切なリスク分担構築が期待できる)	○ (官民で適切なリスク分担構築が期待できる)
	事業継続性の確保	○ (公共直営のため、事業継続性を確保)	○ (短期委託により、事業継続性を確保)	△ (金融機関の監視機能なし)	○ (金融機関の監視機能あり)	○ (金融機関の監視機能あり)	○ (金融機関の監視機能あり)	○ (金融機関の監視機能あり)
	一定の事業収入確保	○ (公共直営)	○ (混合型により対応可能)	○ (混合型により対応可能)	○ (混合型により対応可能)	○ (混合型により対応可能)	○ (混合型により対応可能)	× (利用料金収入のみでは困難)
	公共の管理体制	× (直営のため必要人材の確保が必要)	○ (民間主体のため少数で可)	○ (民間主体のため少数で可)	○ (民間主体のため少数で可)	○ (民間主体のため少数で可)	○ (民間主体のため少数で可)	○ (民間主体のため少数で可)
	公共体育施設としての機能確保	○ (確保可能)	○ (確保可能)	○ (確保可能)	○ (確保可能)	○ (確保可能)	○ (確保可能)	△ (利用料金が割高になるおそれあり)
公共の財政支出削減に関して検討すべき事項	調達金利	○ (公共起債は低金利)	○ (公共起債は低金利)	○ (公共起債は低金利)	△ (民間調達金利は高金利)	△ (民間調達金利は高金利)	△ (民間調達金利は高金利)	△ (民間調達金利は高金利)
	財政支出の平準化	× (不可)	× (不可)	△ (維持管理・運営費は平準化)	○ (可能)	○ (可能)	○ (可能)	○ (公共負担なし)
	公租公課	○ (なし)	○ (なし)	○ (なし)	○ (なし)	× (固定資産税等が発生)	× (固定資産税等が発生)	○ (なし)
総合評価(点)※		9	17	17	20	16	16	13
評価内容		・公共のリスク負担が大きく、管理体制も整わない	・従来方式	・民間ノウハウの発揮が期待できる	・民間ノウハウの発揮が期待できる	・公租公課が生じ、VFM算定上不利	・公租公課が生じ、VFM算定上不利	・利用料金収入のみでの実施が困難

※○：2点、△：1点、×：－1点で算定

(3) 本調査の検討対象とする事業方式の抽出

本調査の検討対象とする事業方式について、これまでの整理を踏まえ整理する。

(i) 公設公営方式

本施設は、すでに指定管理者制度が用いられており、今後再整備後に、本市が直営により施設の運営を行うことは想定されないことから、**公設公営方式は検討対象外とする**。

(ii) 公設民営方式

① D+B+O方式またはDB+O方式

分割発注であるため、民間ノウハウの発揮余地が限定される等のデメリットはあるが、現在の施設で導入されている方式であり、今後の導入可能性調査検討においてDBO方式及びPFI方式の導入選択に至らなかった場合の選択肢となることから、**公設民営方式のうちのD+B+O方式またはDB+O方式は、従来方式との位置づけで、検討対象の一つとする**。

② DBO方式

先行事例に乏しく、また金融機関による監視機能がないという点でデメリットはあるが、一括発注によりPFIと同様の効果が期待できるため、**公設民営方式のうちのDBO方式は検討対象の一つとする**。

(iii) PFI方式

① BTO方式

BTO方式は先行事例で最も多く採用されている事例であり、デメリットも少ないことから、**BTO方式は検討対象の一つとする**。

② BOT方式、BOO方式、公共施設等運営権方式

まずBOT方式及びBOO方式は維持管理・運営期間中の施設所有権が民間事業者にあるため、公租公課が生じることからVFM算定上不利となる。またBOO方式は、事業期間終了後に施設の解体・撤去等を行う方式であるが、本施設については現段階で解体・撤去の想定はしていない。

次に公共施設等運営権方式は、民間事業者が維持管理・運営期間中の利用料金収入により運営権対価を賄う方式であるが、公共体育施設は、その公共性から利用料金収入のみでは事業実施を行うことは困難であり、本事業において本方式を選択する意義は低い。

以上より、**BOT方式、BOO方式及び公共施設等運営権方式は、検討対象外とする**。

以上の整理を踏まえ、本調査では、**従来方式、DBO方式及びBTO方式**を再整備に当たっての検討対象とする。

2.事業形態の検討

施設特性等を踏まえながら、民活事業として実施する場合の事業形態について検討する。あわせて、再整備後の施設利用料金について、類似施設の動向等を踏まえ適切な利用料金制度のあり方について検討する。

(1) 事業形態の概要

PFI事業は、行政の関与の仕方に着目すると、一般的に以下の3つの形態に区分できる。事業形態の選択にあたっては、事業内容や法制度、採算性、民間事業者の動向等を勘案して、最も効果的で効率的なサービスが提供できる形態を選択することが必要である。

【サービス購入型】※主に利用料金収入がない、又はあっても低廉な事業に適用

選定事業者は、対象施設の設計・建設・維持管理・運営を行い、公共部門は選定事業者が受益者に提供する公共サービスに応じた対価（サービス購入料）を支払う。選定事業者のコストが公共部門から支払われるサービス購入料により全額回収される類型である。

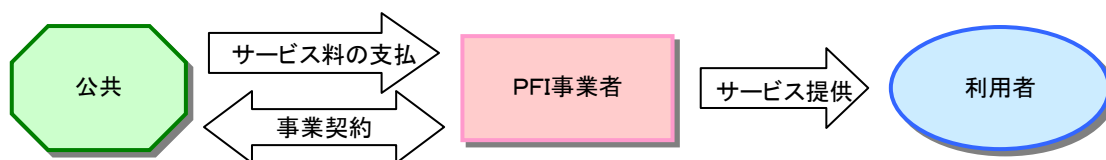


図 7-6 サービス購入型

【いわゆる独立採算型】※主に収益性の高い事業に適用

選定事業者が自ら調達した資金により施設の設計・建設・維持管理・運営を行い、そのコストが利用料金収入等の受益者からの支払いにより回収される類型をいう。この場合、公共部門からのサービス購入料の支払いは生じない。ただし、公共部門により施設整備費の一部負担や事業用地の無償貸与が行われる場合もある。したがって、厳密に言うところこれらの類型について独立採算型と呼称するのは適切でない。本調査では、このような観点から、このような類型を、「いわゆる独立採算型」と呼称する。

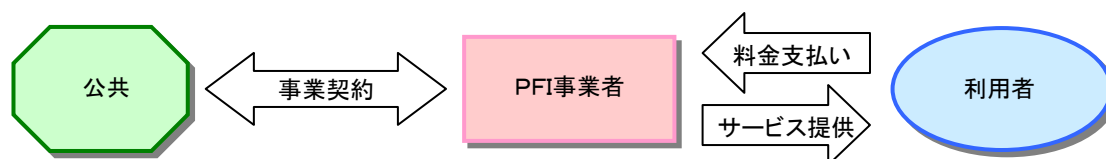


図 7-7 いわゆる独立採算型

【混合型】※主に利用料金収入があり、かつ収益性のある事業に適用

選定事業者のコストが、公共部門から支払われるサービス購入料と、利用料金収入等の受益者からの支払いの双方により回収される類型をいう。いわば「サービス購入型」と「いわゆる独立採算型」の複合型である。「いわゆるジョイント・ベンチャー型」とも呼称する。

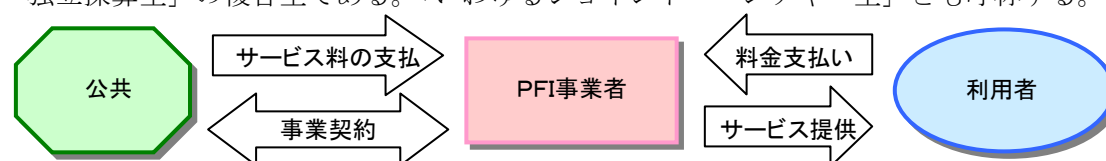


図 7-8 混合型

出典：PFI アニュアルレポート（平成20年度資料編：内閣府）

(2) 先行類似 P F I 事例

支払形態の選択にあたっては、事業内容や法制度、採算性、民間事業者の動向等を勘案して、最も効果的で効率的なサービスが提供できる形態を選択することが重要である。

直近の先行類似 P F I 事例（事業者選定済）における支払形態は、以下のとおりである。

表 7-2 体育館整備 P F I 事例

No	実施名称	サービス対価(発注者からの対価)	利用者等からの収入
1	横浜文化体育館再整備事業	○	○
2	鳥取市民体育館再整備事業	○	○
3	香陵公園周辺整備PFI事業	○	○
4	新県立体育館整備事業	○	○
5	和光市広沢複合施設整備・運営事業	○	○
6	(仮称)小山市立体育館整備及び運営事業	○	○
7	大浜体育館建替整備運営事業	○	○
8	神奈川県立体育センター等再整備事業	○	○

利用料金制度について、地方自治法には下記の記載がある。

○地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）

（公の施設の設置、管理及び廃止）

第 244 条の 2

（略）

8 普通地方公共団体は、適当と認めるときは、指定管理者にその管理する公の施設の利用に係る料金（事項において「利用料金」という。）を当該指定管理者の収入として収受させることができる。

（略）

本事業は、施設使用料収入の増加を民間事業者の創意工夫による利用者への提供サービス向上のインセンティブとして働かせることができる事業である。

よって、施設使用料収入を民間事業者の収入とし、本市は、施設整備費相当額及び運営・維持管費について施設使用料収入でまかなえない分をサービス購入料として支払う、**混合型（利用料金制）**が望ましいと考えられる。

なお、この場合の利用料金の設定に関しては、公共が定める条例により規定する利用料金を上限として、民間事業者が提案する料金体系が採用されることが多い。今後、本市においては、新たに整備する本施設の利用料金の上限を検討する必要がある。

3.事業期間の検討

大規模修繕の考え方等を踏まえながら、ここではD B O事業またはP F I 事業として実施する場合の適切な事業期間について検討する。

(1) 維持管理・運営期間についての検討

現時点では再整備内容が固まっていないため、設計・建設期間は検討対象外とし、ここでは維持管理・運営期間について検討する。

(i) 先行類似事例の視点

先行類似P F I 事例（事業者選定済）における維持管理・運営期間は以下のとおりである。先行類似事例の事業期間は概ね10年以上20年以下が採用されている。

表 7-3 P F I 事例

No	実施名称	維持管理・運営期間	特記事項
1	横浜文化体育館再整備事業	メインアリーナ 約15年 サブアリーナ 約20年	メインアリーナは供用開始が2024年
2	鳥取市民体育館再整備事業	約15年	
3	香陵公園周辺整備PFI事業	約15年(一部18年)	
4	新県立体育館整備事業	約15年	
5	和光市広沢複合施設整備・運営事業	約20年	維持管理・運営は北エリアのみ
6	大浜体育館建替整備運営事業	約15年	
7	神奈川県立体育センター等特定事業	15年	
8	新潟県立武道館(仮称)整備及び運営事業	約15年	
9	福岡市総合体育館(仮称)整備運営事業	約15年	
10	北九州市スタジアム整備等PFI事業	約15年	

(ii) 計画修繕・更新の視点

本施設に関連する建築物・建築設備の耐用年数は以下のとおりである。

表 7-4 社団法人建築・設備維持保全推進協会「建築物のＬＣ評価用データ集」等より作成

種類	工種	細目・仕様等	耐用年数
建築物	躯体		50 年以上
	屋根	シート防水	15 年
		モルタル仕上げ	15 年
		アスファルト防水	30 年
		タイル	30 年
	外壁	エポキシ系吹付タイル	15 年
		合成樹脂吹付	30 年
		石貼	60 年
		タイル貼	60 年
建築設備	電気設備	直流電源装置	15 年
		弱電機器	15～30 年
		高圧機器	20～30 年
		自火報機器	20 年
		配線器具類	20 年
		自家発電機器	30 年
		盤類	30 年
		照明器具	30 年
		配線配管	40～60 年
	機械設備	湯沸器	10 年
		自動制御機器	10 年
		空調機類	15 年
		冷・暖房ユニット	15 年
		全熱交換器	15 年
		ポンプ類	15 年
		冷熱源機器	15～20 年
		製缶類	15～25 年
		配管	15～30 年
		衛生器具	15～30 年
		水槽	20 年
		送排風機	20～25 年
		消火機器	20～25 年
		ダクト、制気口	20～30 年
		エレベーター	25 年

上表のとおり、建築物・建築設備については、一般的に 15 年及び 20 年を更新周期とする項目が多いことがわかる。このことから、計画修繕・更新の視点からの事業期間の設定は以下のとおりに整理できる。

表 7-5 大規模修繕を踏まえた事業期間

事業範囲について	維持管理・運営期間	耐用年数等
事業期間中に大規模修繕・更新を含まない	10～15 年	事業期間中は、必要な修繕・更新のみ実施
事業期間中に大規模修繕・更新を含む	16 年以上	30 年程度の長期修繕計画を踏まえ、事業期間中に一度、大規模修繕を実施

(iii) 財源等の視点

①民間事業者の資金調達の視点

P F I 事業において民間事業者が金融機関から借入を行う場合、「固定金利による資金調達」は、借入期間が 15 年程度といわれている。よって、公共側が金利変動リスクを負担せず、事業期間中の支払いを平準化させる場合には、事業期間を 15 年程度とすることが望ましいと考えられる。

一方、20 年などの長期間の契約を想定する場合には、事業者の金利負担リスクを軽減するために、5 年、10 年ごとの金利見直しや、15 年時において金利負担リスクを公共と事業者の双方のリスク負担とするなどの工夫も必要であると想定される。

②公共の財政負担能力の視点

本事業のように多額の施設整備が発生する場合は、公共による毎年度の支払い可能額の観点からの事業期間検討も重要である。毎年度の支払い可能額により、事業期間を長期化するか、もしくは施設整備費の支払期間を維持管理・運営期間より短くすることも考えられる（例えば、維持管理・運営期間は 20 年とするが、施設整備費の支払期間は民間事業者の提案により 15 年とするなど）。

(iv) 指定管理期間の視点

本施設は、長期的な視点でみると、本市の施策や社会、時代のニーズに合わせて運営内容等の変更を求められる可能性も排除できないため、S P C を指定管理者として 15 年以上の期間にわたって指定することは、運営内容が硬直化する懸念もある。

(v) 本事業の維持管理・運営期間について

多くの先行類似 P F I 事例では大規模修繕を含まないのが一般的となっている。大規模修繕を事業範囲に含む場合は、入札・提案時に民間事業者側で大規模修繕に相当する費用を積算する必要があるが、実際の維持管理・運営には不確定要素が多いため、民間事業者が入札時に 15～20 年後の大規模修繕内容を想定することは非常に困難であり、当該不確定要素がリスクとなって結果的に入札価格に跳ね返ることが想定される。

以上の整理より、維持管理・運営期間は大規模修繕を含まない 15 年とし、事業期間終了後に公共において大規模修繕を行うことが望ましいと考えられる。

その一方で、近年では維持管理・運営 20 年の事業も存在することから、本事業の維持管理・運営期間については、15 年または 20 年とし、以降で整理する市場調査結果等を踏まえて整理する。

4.官民リスク分担の検討

設計・建設及び維持管理・運営等の各段階において想定されるリスクを整理するとともに、DBO事業及びPFI事業における官民の適切なリスク分担方法を検討する。

(1) 官民リスク分担の基本的な考え方

一般的なPFI事業でいう「リスク」とは、事業期間中に発生する可能性のある事故、需要の変動、天災、物価上昇等の経済状況の変化など、事業契約締結の時点ではその影響を正確には想定できない不確実性のある事由によって、「損失が発生する可能性」をいう。

PFI事業では、「公共と民間がどのようにリスクをシェアするか」ということが、PFI事業の成否を左右する。事業に関わるリスクの特性を十分把握したうえで、公共と民間の各々のリスク分担を慎重に検討・決定し、最終的に事業契約書に規定することが必要となる。

民間への過度なリスク移転は、逆にVFMの低下をもたらすこととなるため、VFMの最大化のためにも、公共と民間との最適なリスク分担を想定することが重要である。

PFI事業における官民リスク分担の基本的な考え方は次のとおりである。

リスク分担の基本的な考え方

- ・ リスクを最も適切に予見できる主体がリスクを負担する。
- ・ リスク管理能力が最も高い主体（リスクの最小化が可能な主体）がリスクを負担する。

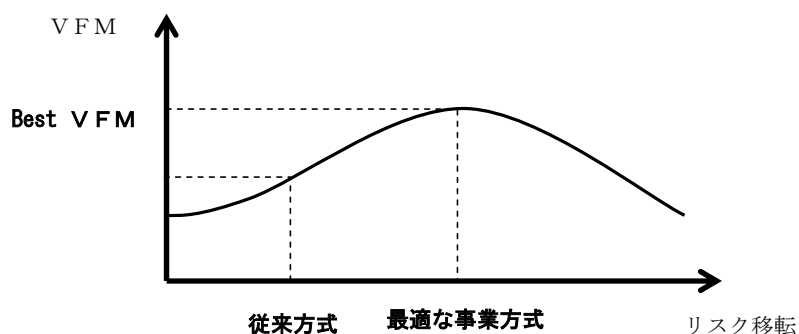


図 7-9 リスク移転とVFM関係の概念図

以上を踏まえて、本事業における、官民のリスク分担を以下のとおり整理する。

通常のPFI事業として認識されている法令変更リスク、不可抗力リスク等の主要リスクは、「PFI事業におけるリスク分担に関するガイドライン（内閣府）」「契約に関するガイドライン・PFI事業契約における留意事項について」（内閣府）」の考え方に準じて整理する。提案時に想定した利用者数が未達成となり収入が減少する需要変動リスクについては、施設特性等を踏まえた上で官民リスクシェアを今後十分に検討する必要がある。

表 7-6 官民リスク分担（案）

●：主分担 ▲：従分担

区分	リスク項目	リスクの内容	負担者	
			本市	事業者
共通	公募資料等のリスク	公募資料等の誤りに関するリスク	●	
	応募リスク	応募費用の負担に関するリスク		●
	契約締結リスク	本市の責に帰すべき事由により事業契約が結べないリスク	●	
		事業者の責に帰すべき事由により事業契約が結べないリスク		●
	政策リスク	政治上の理由ないし政策変更により、事業内容が変更ないし中止となるリスク	●	
	法令等変更リスク(税制度変更含む)	本事業に直接関係する法令等の新設・変更に起因するリスク	●	
		事業者の利益に課される税制度の新設・変更に起因するリスク(法人税率の変更等)		●
		上記以外の税制度の新設・変更に起因するリスク	●	
	許認可取得リスク	本市の責に帰すべき事由により取得すべき許認可が取得できないことによるリスク	●	
		事業者の責に帰すべき事由により取得すべき許認可が取得できないことによるリスク		●
	住民対応リスク	本施設の再整備に関する住民反対運動等に起因するリスク	●	
		事業者が行う業務に起因するリスク		●
	第三者賠償リスク	本市の責による事業期間中の事故に起因するリスク	●	
		事業者の責による事業期間中の事故に起因するリスク		●
	環境影響リスク	本市が行う業務に起因する周辺環境の悪化リスク	●	
		事業者が行う業務に起因する周辺環境の悪化リスク		●
	不可抗力リスク	暴風、豪雨、地震、火災、騒乱、暴動他の、本市又は事業者のいずれの責にも帰すことのできない自然的又は人為的現象に起因するリスク	●	▲※1
	物価変動リスク	設計・建設期間中の物価変動リスク	●	▲※2
		維持管理・運営期間中の物価変動リスク	●	▲※3
	金利変動リスク(PFIの場合)	基準金利確定日以前の金利変動リスク	●	
		基準金利確定日以降の金利変動リスク		●
	事業の中止・遅延リスク	本市の指示、議会の不承認、本市の債務不履行等、本市の責に帰すべき事由による事業の中止・遅延リスク	●	
		事業者の債務不履行、事業放棄、破綻等、事業者の責に帰すべき事由による事業の中止・遅延リスク		●
	要求水準未達リスク	事業者の責に帰すべき事由により、事業期間中、事業者が要求水準を満たせないリスク		●
	要求水準変更リスク	本市の責に帰すべき事由による要求水準変更リスク	●	
		事業者の責に帰すべき事由による要求水準変更リスク		●
設計・建設段階	測量・調査リスク	本市が実施した測量・調査に起因するリスク	●	
		上記以外の測量・調査に起因するリスク		●
	用地リスク	計画用地の確保、計画用地の土壌汚染、計画用地中の障害物に起因するリスク	●	

区分	リスク項目	リスクの内容	負担者	
			本市	事業者
設計・建設段階	設計リスク	本市の指示又は本市の責に帰すべき事由による設計変更によるリスク	●	
		事業者の責に帰すべき事由による設計変更によるリスク		●
	開業遅延リスク	本市の責に帰すべき事由による開業遅延に起因するリスク	●	
		事業者の責に帰すべき事由による開業遅延に起因するリスク		●
	施設損傷リスク	事業者が、施設を本市に引き渡す前に生じた、施設や材料の破損に関するリスク		●
	初期投資費リスク	本市の責に帰すべき事由による初期投資費増大に伴うリスク	●	
		事業者の責に帰すべき事由による初期投資費増大に伴うリスク		●
	施設瑕疵リスク	事業契約書に規定する瑕疵担保期間中の施設の瑕疵に関するリスク		●
		事業契約書に規定する瑕疵担保期間後の施設の瑕疵に関するリスク	●	
維持管理・運営段階	経営リスク	施設の経営に関するリスク		●
	施設利用者変動リスク	施設利用者数の変動による収入の増減に関するリスク	▲※4	●
	施設劣化リスク	事業者の責に帰すべき事由(適切な維持管理業務を怠ったこと等)による施設の劣化に関するリスク		●
	施設損傷リスク	本市の責に帰すべき事由による施設の損傷に関するリスク	●	
		事業者の責に帰すべき事由による施設の損傷に関するリスク		●
	水道光熱費変動リスク	施設利用者数の変動による光熱水費の増減に関するリスク	▲※5	●
	技術革新リスク	技術革新にともなう施設・設備の陳腐化リスク		●
事業終了段階	移管手続リスク	事業者の責に帰すべき事由による契約終了時の移管手続、業務引継及び事業者側の清算手続に要する費用の増大に関するリスク		●

※1：不可抗力の場合、事業者は一定の範囲もしくは一定の額を負担

※2：一定の範囲内の物価変動は事業者負担

※3：維持管理・運営期間における物価変動について、一定の範囲内の物価変動リスクは事業者負担とする方法もある

※4：施設利用者からの利用料金（＝収入）により、維持管理・運営費をまかなう仕組みとしているが、収入が減少した場合、事業の安定性及び継続性に影響が及ぶことに留意し、本市が一定額を負担する可能性も検討が必要

※5：施設利用者からの利用料金で光熱水費の増加分をまかなうことができない場合、事業の安定性及び継続性に影響が及ぶことに留意し、本市が一定額を負担又は実費精算とする可能性も検討が必要

5. 民生活業として実施する場合の支援措置及び法制度上の課題等の整理

DBO事業またはPFI事業として実施する場合に想定される各種支援措置について整理する。

(1) 法制度上の課題の整理

(i) 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（PFI法）

平成11年7月30日法律第117号として成立した「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（以下「PFI法」という。）」は、同年9月24日施行された。

PFI法では、第1条において、「国民に対する低廉かつ良好なサービスの提供を確保」することが目的のひとつとして明記されている。これは、PFI事業がサービス分野を対象とすることを明確化するために、平成17年8月の法改正時に追加されたものである。

本事業の対象である体育館は、同法第2条第1項第3号のスポーツ施設に含まれ、本事業はPFI事業として成立するものといえる。

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

（最終改正：令和四年十二月十六日法律第一〇〇号）

（目的）

第一条 この法律は、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した公共施設等の整備等の促進を図るための措置を講ずること等により、効率的かつ効果的に社会資本を整備するとともに、国民に対する低廉かつ良好なサービスの提供を確保し、もって国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「公共施設等」とは、次に掲げる施設（設備を含む。）をいう。

- 一 道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園、水道、下水道、工業用水道その他の公共施設
 - 二 庁舎、宿舍その他の公用施設
 - 三 教育文化施設、スポーツ施設、集会施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、更生保護施設、駐車場、地下街その他の公益的施設及び賃貸住宅
 - 四 情報通信施設、熱供給施設、新エネルギー施設、リサイクル施設（廃棄物処理施設を除く。）、観光施設及び研究施設
 - 五 船舶、航空機その他の輸送施設及び人工衛星（これらの施設の運行に必要な施設を含む。）
 - 六 前各号に掲げる施設に準ずる施設として政令で定めるもの
- 2 この法律において「特定事業」とは、公共施設等の整備等（公共施設等の建設、製造、改修、維持管理若しくは運営又はこれらに関する企画をいい、国民に対するサービスの提供を含む。以下同じ。）に関する事業（市街地再開発事業、土地区画整理事業その他の市街地開発事業を含む。）であって、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより効率的かつ効果的に実施されるものをいう。
- 3 この法律において「公共施設等の管理者等」とは、次に掲げる者をいう。
- 一 公共施設等の管理者である各省各庁の長（衆議院議長、参議院議長、最高裁判所長官、会計検査院長及び大臣をいう。以下同じ。）又は特定事業を所管する大臣
 - 二 公共施設等の管理者である地方公共団体の長又は特定事業を実施しようとする地方公共団体の長
 - 三 公共施設等の整備等を行う独立行政法人、特殊法人その他の公共法人（市街地再開発事業、土地区画整理事業その他の市街地開発事業を施行する組合を含む。以下「公共法人」という。）
- 4 この法律において「選定事業」とは、第七条の規定により選定された特定事業をいう。
- 5 この法律において「選定事業者」とは、第八条第一項の規定により選定事業を実施する者として選定された者をいう。
- 6 この法律において「公共施設等運営事業」とは、特定事業であって、第十六条の規定による設定を受けて、公共施設等の管理者等が所有権（公共施設等を構成する建築物その他の工作物の敷地の所有権を除く。第二十九条第四項において同じ。）を有する公共施設等（利用料金（公共施設等の利用に係る料金をいう。以下同じ。）を徴収するものに限る。）について、運営等（運営及び維持管理並びにこれらに関する企画をいい、国民に対するサービスの提供を含む。以下同じ。）を行い、利用料金を自らの収入として収受するものをいう。
- 7 この法律において「公共施設等運営権」とは、公共施設等運営事業を実施する権利をいう。

（以下略）

① P F I 事業実施手続き

P F I 法においては、P F I 事業を行うための以下の手続きが示されている。なお、D B O 事業においても、P F I 法に準じて事業を実施する場合は、下記に示す流れと同様の手続きをとることになる。

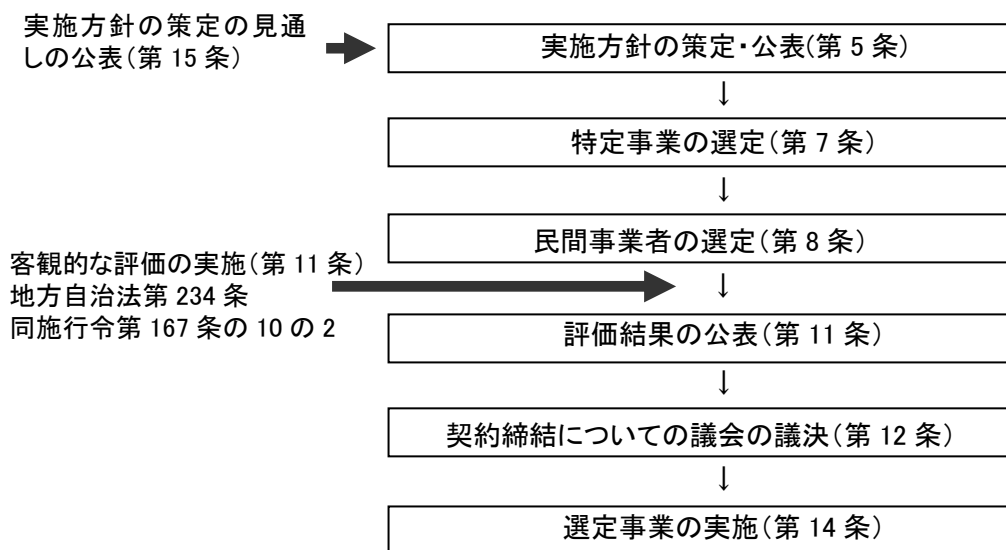


図 7-10 P F I 法で定められている P F I 事業の手続き

② P F I 事業実施に必要な議会の議決

P F I 事業における契約については、P F I 法第 12 条により議会の議決を経る必要がある。議決が必要な契約及び金額（予定価格）は以下のとおり政令で規定されている。

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 (最終改正：令和四年十二月十六日法律第一〇〇号)	
(地方公共団体の議会の議決)	
第十二条 地方公共団体は、事業契約でその種類及び金額について政令で定める基準に該当するものを締結する場合には、あらかじめ、 <u>議会の議決を経なければならない。</u>	

表 7-7 議決が必要な契約及び金額

契約の種類	金額
法第二条第五項に規定する選定事業者が建設する同条第一項に規定する公共施設等(地方公共団体の経営する企業で地方公営企業法(昭和二十七年法律第二百九十二号)第四十条第一項の規定の適用があるものの業務に関するものを除く。)の <u>買入れ又は借入れ</u>	都道府県
	500,000 千円
	指定都市
	300,000 千円
	市(指定都市を除く)
	150,000 千円
	町村
	50,000 千円

出典：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施行令第 3 条(平成 11 年政令第 279 号)

一方、DBO事業の場合は、設計・建設については従来の公共発注の工事となるため、契約形態としては、設計・建設企業と工事請負契約を締結し、SPCと維持管理・運営業務委託契約を、そしてこれらを取りまとめる契約として、落札者の構成員及びSPCと基本契約を締結し、これら三本の契約を総称して「特定事業契約」と位置づけている。

DBO事業の場合に議会議決に付す特定事業契約書の扱いとしては、「工事請負契約のみを議会議決の対象とする場合」と「一体不可分の『特定事業契約書』として議会議決の対象とする場合」の2通りがある。

なお、本市の「議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例」より、予定価格 150,000 千円以上の工事においては議会の議決が必要である。

戸田市 議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例

(昭和 39 年 4 月 1 日 条例第 9 号)

(議会の議決に付すべき契約)

第 2 条 地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 96 条第 1 項第 5 号の規定により議会の議決に付さなければならない契約は、予定価格 150,000 千円以上の工事又は製造の請負とする。

(ii) 地方自治法（指定管理者制度）

①指定管理者制度の概要

平成 15 年 9 月の地方自治法の改正により、公の施設の管理についていわゆる指定管理者制度が導入された。本制度は、条例で定めるところにより指定を受けた団体に、公の施設の管理を行わせるものである。PFI 方式等を適用する場合、維持管理業務や運営業務に指定管理者制度を導入することも可能である。以下に地方自治法における指定管理者制度に係る規定を示す。

地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）

（公の施設の設置、管理及び廃止）

第二百四十四条の二（略）

- 3 普通地方公共団体は、公の施設の設置の目的を効果的に達成するため必要があると認めるときは、条例の定めるところにより、法人その他の団体であつて当該普通地方公共団体が指定するもの（以下本条及び第二百四十四条の四において「指定管理者」という。）に、当該公の施設の管理を行わせることができる。
- 4 前項の条例には、指定管理者の指定の手續、指定管理者が行う管理の基準及び業務の範囲その他必要な事項を定めるものとする。
- 5 指定管理者の指定は、期間を定めて行ふものとする。
- 6 普通地方公共団体は、指定管理者の指定をしようとするときは、あらかじめ、当該普通地方公共団体の議会の議決を経なければならない。
- 7 指定管理者は、毎年度終了後、その管理する公の施設の管理の業務に関し事業報告書を作成し、当該公の施設を設置する普通地方公共団体に提出しなければならない。
- 8 普通地方公共団体は、適当と認めるときは、指定管理者にその管理する公の施設の利用に係る料金（次項において「利用料金」という。）を当該指定管理者の収入として収受させることができる。
- 9 前項の場合における利用料金は、公益上必要があると認める場合を除くほか、条例の定めるところにより、指定管理者が定めるものとする。この場合において、指定管理者は、あらかじめ当該利用料金について当該普通地方公共団体の承認を受けなければならない。
- 10 普通地方公共団体の長又は委員会は、指定管理者の管理する公の施設の管理の適正を期するため、指定管理者に対して、当該管理の業務又は経理の状況に関し報告を求め、実地について調査し、又は必要な指示をすることができる。
- 11 普通地方公共団体は、指定管理者が前項の指示に従わないときその他当該指定管理者による管理を継続することが適当でないと認めるときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて管理の業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

②指定管理者制度の特徴

指定管理者制度は、すでに現在の本施設でも取り入れられているもので、公の施設に係る管理主体の範囲を民間事業者等にまで拡大し、民間経営の発想やノウハウの活用により、住民サービスの向上、行政コストの縮減等を図る目的で創設されたもので、地域振興及び活性化並びに行政改革の推進へ繋がることが期待されている。

これまでの管理受託者制度は「委託者（公共）」、「受託者（民間）」という公法上の契約関係と捉えられる。これに対して、指定管理者制度における公共と指定管理者（民間）との関係は「管理代行」と言え、「公の施設の最終的な管理権限は公共に残したまま、実質的な管理を指定された法人等に委ねる」制度であると捉えられる。

管理受託者制度との最大の相違点は、「使用許可」等の処分性の認められる業務や、自らの収入としての利用料金の徴収及び利用料金の改定等についても、指定管理者（民間事業者等）が行うことが可能となったことである（地方自治法改正前は P F I 事業者でも難しかった。）。これにより、施設利用者に対する迅速な対応や柔軟な料金設定等が民間事業者自らの判断により可能となるものである。

表 7-8 地方自治法改正による「公の施設」の管理の変更点

項目	改正前(管理委託制度)	改正後(指定管理者制度)
公の施設管理	普通地方公共団体が出資している法人で、政令で定めるもの、公共団体、公共的団体(民間事業者は実質的に不可)	普通地方公共団体が指定するもの (民間事業者、NPO法人も可)
施設使用許可	×	○
使用(利用)料の強制徴収 (第 231 条の 3)	×	×
行政財産の目的外使用許可 (第 238 条の 4 第 4 項)	×	×
施設の管理者	公共	指定管理者 (最終的な管理権限は公共)
施設使用(利用)料の収受	○	○
使用(利用)料金の収入としての収受	×	○
使用(利用)料金の決定・改定	×	○ (公共の承認が必要)
その他		指定管理者制度導入には、公の施設の管理条例に指定管理者の設置に関する明記が必要。

③指定管理者制度の留意点

一般には、指定管理者制度を導入する場合、対象となる公の施設の設置管理条例の制定又は改正が必要であり、また、指定管理者の指定には議会議決が必要となる。条例の内容は民間事業者の参入条件にも密接に関わることから、条例の制定又は改正は少なくとも公募前までに済ませておくことが望ましい。特に本事業の場合は、再整備方針のパターンにより扱いが異なることが想定されるため留意が必要である。また、民間事業者の選定にあたっては、議会開催時期を勘案して余裕を持たせたスケジュールとすることにも留意が必要である。

(iii) 法制度上の課題の整理

これまでの整理結果を以下に示す。

表 7-9 法制度上の課題の整理の結果

法令等	検討結果
PFI法	○本施設は、その整備目的から公益的施設として位置づけられるため、同法で規定されており、PFI事業としての実施が可能
地方自治法	○地方自治法上の「公の施設」にあたることから、本事業の業務内容に応じて、指定管理者制度を導入するか否かの検討が必要 ○調達に係る契約(発注)方式は、総合評価一般競争入札もしくは公募型プロポーザルが適当 ○本事業では事業期間にわたって本市の財政負担が生じるため、債務負担行為の議決が必要

(2) 支援措置の整理

(i) 公共体育施設整備のための主な補助制度の概要

公共体育施設整備のための補助制度として、代表的なものは国土交通省の「社会資本整備総合交付金」や「防災・安全交付金」、文部科学省の「学校施設環境改善交付金」がある。

なお各補助制度は、適用する年度によって制度・要綱等が変更される場合があるため、今後の動向に留意する必要がある。

表 7-10 公共体育施設整備のための主な補助制度

制度名称	補助率	対象
社会資本整備総合交付金 (国土交通省)	1/2	⑫ 都市公園・緑地等事業(都市公園の整備、歴史的風土の保存及び都市における緑地の保全に関する事業)
防災・安全交付金 (国土交通省)	1/2	⑫ 都市公園・緑地等事業(地域防災計画等に位置づけられた都市公園の整備に関する事業その他の防災・安全対策に係る事業に限る)
学校施設環境改善交付金 (文部科学省)	1/3※1	地域スイミングセンター新改築事業,地域水泳プール新改築事業,地域スポーツセンター新改築事業,地域武道センター新改築事業,地域屋外スポーツセンター新改築事業,社会体育施設耐震化事業,社会体育施設の質的整備事業,等

※1：地震防災対策特別措置法第4条の適用を受ける浄水型水泳プールの新改築及び太陽光発電等導入事業については1/2。その他特例措置あり。

(ii) 株式会社民間資金等活用事業推進機構

平成25年10月に、株式会社民間資金等活用事業推進機構（以下「PFI推進機構」という。）が、PFI法に基づき政府と民間企業の出資により設立された。

PFI推進機構は、利用料金を徴収する公共施設等の整備等を行い、利用料金を自らの収入として収受する事業を行う民間事業者を対象として出融資等による資金支援を行うことを主たる業務としている。

公共は、PFI推進機構の支援対象事業として実施する場合には、実施方針、募集要項等に当該内容を記載することができる。また提案者（入札参加者）は、事業者選定プロセスにおいて、自らの責任において機構の出融資を利用することを前提として提案（応募）することができる。

なお、PFI推進機構の支援決定は、支援基準に則り民間資金等活用事業支援委員会が判断を行うため、PFI推進機構の出融資が確約されたものではなく、PFI推進機構の出融資の詳細、条件等については、提案者が直接PFI推進機構に確認する必要がある。

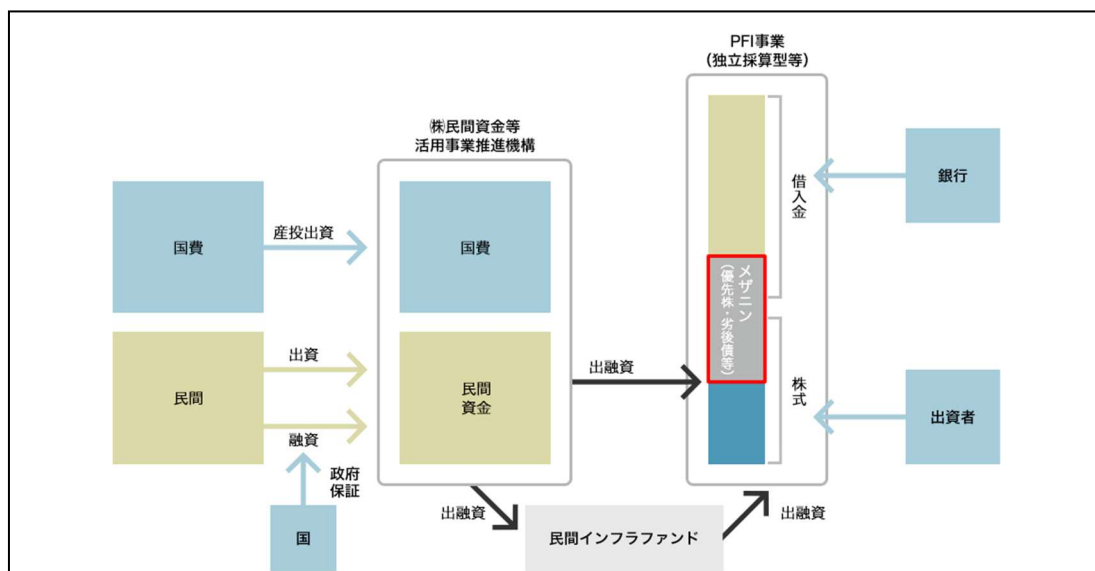


図 7-11 機構スキーム図

出典：株式会社 民間資金等活用事業推進機構ホームページ

表 7-11 現時点での支援実績一覧

支援決定日	支援対象事業
令和 5 年 7 月 10 日	富士市総合体育館等整備・運営事業
令和 5 年 2 月 27 日	葛西臨海水族園(仮称)整備等事業
令和 5 年 2 月 27 日	東北大学(片平)情報通信国際共同研究拠点施設整備等事業
令和 4 年 6 月 14 日	美浜町地域づくり拠点化施設整備事業
令和 4 年 3 月 15 日	名古屋市瑞穂公園陸上競技場整備等事業
令和 4 年 2 月 17 日	宮崎県プール整備運営事業
令和 3 年 3 月 30 日	第 2 期君津地域広域廃棄物処理事業
令和 3 年 3 月 30 日	熊本県有明・八代工業用水道運営事業
令和 3 年 2 月 19 日	広島空港特定運営事業等
令和 3 年 1 月 26 日	鳥取市民体育館再整備事業
令和 3 年 1 月 26 日	新青森県総合運動公園新水泳場等整備運営事業
令和 3 年 1 月 26 日	国際教養大学新学生宿舎整備事業
令和 2 年 12 月 15 日	京都市上下水道局南部拠点整備事業
令和 2 年 9 月 18 日	沖縄科学技術大学院大学規模拡張に伴う宿舎整備運営事業
令和 2 年 7 月 29 日	鳥取県立美術館整備運営事業
令和 2 年 7 月 17 日	中央公園整備及び管理運営事業(佐世保市)
令和 2 年 7 月 17 日	鳥取県営水力発電所再整備・運営等事業
令和元年 11 月 20 日	北海道内国管理 4 空港特定運営事業等
令和元年 11 月 20 日	旭川空港運営事業等
令和元年 11 月 20 日	帯広空港運営事業等
令和元年 11 月 20 日	女満別空港特定運営事業等
令和元年 9 月 9 日	熊本空港特定運営事業等
令和元年 5 月 22 日	横浜地方合同庁舎(仮称)整備等事業
平成 31 年 3 月 29 日	高松空港特定運営事業等
平成 31 年 2 月 8 日	須崎市公共下水道施設等運営事業
平成 31 年 1 月 25 日	大阪第 6 地方合同庁舎(仮称)整備等事業
平成 30 年 12 月 14 日	(仮称)お茶と宇治のまち歴史公園整備運営事業
平成 30 年 8 月 29 日	福岡空港特定運営事業等
平成 30 年 7 月 13 日	大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業
平成 30 年 2 月 20 日	大阪大学グローバルビレッジ施設整備運営事業
平成 30 年 1 月 19 日	横浜文化体育館再整備事業
平成 30 年 1 月 19 日	総合スポーツゾーン東エリア整備運営事業(栃木県)
平成 29 年 10 月 20 日	丸の内インフラストラクチャー投資事業有限責任組合
平成 29 年 9 月 13 日	帯広市新総合体育館整備運営事業
平成 29 年 9 月 13 日	むつざわスマートウェルネスタウン拠点形成事業
平成 29 年 3 月 22 日	袋井市総合体育館整備及び運営事業
平成 29 年 3 月 22 日	(仮)新富士見市民温水プール整備・運営事業
平成 28 年 9 月 14 日	新市民会館整備運営事業(東大阪市)
平成 28 年 7 月 20 日	愛知県有料道路運営等事業
平成 28 年 6 月 7 日	福岡市科学館特定事業
平成 28 年 6 月 7 日	仙台空港特定運営事業等
平成 28 年 4 月 20 日	名古屋市北名古屋工場(仮称)整備運営事業
平成 28 年 3 月 29 日	福岡市美術館リニューアル事業
平成 28 年 3 月 29 日	福岡市総合体育館整備運営事業
平成 28 年 2 月 16 日	民間船舶の運航・管理事業
平成 28 年 2 月 16 日	函南「道の駅・川の駅」PFI 事業
平成 27 年 11 月 6 日	関西国際空港及び大阪国際空港特定空港運営事業等
平成 27 年 9 月 28 日	野々市中央地区整備事業
平成 27 年 9 月 28 日	川西市低炭素型複合施設整備に伴う PFI 事業
平成 27 年 9 月 28 日	筑波大学グローバルレジデンス整備事業
平成 27 年 9 月 28 日	海の中道海浜公園海洋生態科学館改修・運営事業
平成 27 年 7 月 15 日	岡崎市こども発達センター等整備運営事業
平成 27 年 3 月 25 日	八木駅南有地活用事業
平成 27 年 3 月 25 日	箱島湧水発電事業
平成 27 年 2 月 17 日	秋山川浄化センター再生可能エネルギー発電事業
平成 26 年 2 月 21 日 平成 26 年 12 月 11 日	女川町水産加工団地排水処理施設整備等事業

出典：株式会社 民間資金等活用事業推進機構ホームページ

6.事業スキームの基礎的整理のまとめ

以上の整理を踏まえ、本事業における事業スキーム（案）を以下に示す。

表 7-12 本事業における事業スキーム（案）

No	項目	内容
01	本市の支払形態	混合型※1（DBO、PFI※2） ※1：混合型における事業者の収入は、市からのサービス購入料＋利用者からの利用料金（利用料金で賄えない部分は本市が負担することを想定）＋独立採算業務による収入を想定 ※2：改修の場合はRO方式（Rehabilitate Operate）が該当
02	維持管理・運営期間	15 年または 20 年
03	民間事業者の業務範囲	ア. 資金調達業務
		・ 資金調達業務（主に初期投資費用）【※PFIの場合】
		イ. 調査業務
		・ 用地測量業務 ・ 地質調査業務
		ウ. 設計業務
		・ 設計業務（基本・実施設計） ・ その他関連業務（各種許認可、必要な調査等）
		エ. 建設業務
		・ 建設工事業務 ・ 備品等調達・設置業務 ・ 工事監理業務【※PFIの場合】 ・ 施設引渡業務
03	民間事業者の業務範囲	オ. 開業準備業務
		・ 開業準備業務
		カ. 維持管理業務
		・ 建築物・建築設備保守管理業務 ・ 備品等保守管理業務 ・ 清掃・環境衛生管理業務 ・ 外構・植栽保守管理業務 ・ 修繕業務 ・ 保安業務 ・ 駐車場・駐輪場管理業務
		キ. 運営業務
03	民間事業者の業務範囲	・ 統括管理業務 ・ 運営管理業務（総務、本市との連絡調整、広報、等） ・ 利用料金の収受及び還付業務 ・ 受付業務（事前予約受付、窓口対応、等） ・ 備品貸出・管理業務 ・ スポーツ教室開催業務（大会等の調整、講座・教室の開催等） ・ 大会・イベント等運営支援業務
		ク. 民間収益事業
03	民間事業者の業務範囲	・ 売店、自動販売機等の付帯事業 ・ 民間収益施設運営 等

第8 民間収益事業の整理

1. 先行類似事例等の整理

これまでのPFI事例における民間収益事業は、公共施設の一部を民間収益事業に使用する事業と、公共の余剰地または余剰容積を活用した民間収益施設の整備・運営を行う事業の、主に2通りがある。

表 8-1 これまでのPFI事例における民間収益事業の類型

類型		主な業務内容
Ⅰ. 公共施設の一部を活用した民間収益事業 (公共施設)	公共施設の付帯サービス	・ スポーツ教室の企画・実施 ・ 興行的イベント・大会の誘致、企画・実施
	公共施設の付帯施設	・ 自動販売機の設置・管理 ・ 売店・カフェ等の運営 ・ 公共施設と関連する自由提案施設(スタジオ等)の運営 等
Ⅱ. 公共の余剰地または余剰容積を活用した民間収益施設 (民間施設)	官民合築 (公有地賃貸借)	・ 公共施設と民間収益施設の合築区分所有
	官民分築 (公有地賃貸借)	・ 公共施設と民間収益施設を別棟で配置
	余剰地処分 (公有地売買)	・ 余剰地を民間事業者に譲渡

上記のうち、Ⅰは維持管理・運営にかかる部分は独立採算事業として実施することが基本となる。公共体育施設を対象とした先行類似PFI事例での民間収益事業としては、そのほとんどが上記Ⅰに示す業務内容が該当する。上記表に示す以外の業務内容としては、そのほか「広告宣伝業務」や「ネーミングライツの導入」が挙げられる。

一方、上記Ⅱは、民間施設として、設計・建設から維持管理・運営を含めて独立採算事業として実施することが基本となる。

先行PFI事例において整備された、主な民間収益施設の事例を以下に示す。

表 8-2 先行 P F I 事例における主な民間収益施設

事業名	事業概要	民間収益施設
豊島区新庁舎整備事業 (南池袋二丁目 A 地区第一種市街地 再開発事業)	庁舎	店舗、事務所、共同住宅、 駐車場
豊島区旧庁舎跡地活用事業	ホール	オフィス、シネマプラザ、シ ネマコンプレックス、飲食・ 物販店舗
大阪府営吹田高野台(1 丁目) 住宅民活プロジェクト	著しく老朽化した府営住宅や耐震性の低い 府営住宅の建替に合わせ、活用用地の売却 等によりまちづくりの促進を図る。	民間住宅
県営上安住宅(仮称)整備事業	県営住宅及び民間収益施設の整備	託児所、高齢者福祉施設、 商業施設
小松市営川辺町住宅建替事業	老朽化した市営住宅を建て替えるとともに、 余剰地を宅地分譲用地として活用する事業	分譲宅地
大濠公園飲食店設置管理者公 募	大濠公園利用者のための便益施設であるボ ートハウスが老朽化したため解体撤去するこ とに伴い、これに代わる飲食店を新たに設 置、運営する。	レストラン、飲食・物販施 設、貸ボート
創エネルギー・廃棄物処理事 業	下水処理場内において、下水汚泥やバイオ マスの混合消化を行い、発生した消化ガスを 燃料とする発電設備の整備・維持管理・運営 を行い、発電した電力は FIT を活用して売却 する。	発電設備
八木駅南市有地活用事業	庁舎と宿泊施設等の観光施設を整備する。	整備した宿泊施設と飲食物 販等施設を賃借
藤枝駅周辺にぎわい再生拠点 施設整備事業	図書館と民間施設(商業施設)を合築し、に ぎわい創出と市街地活性化を行う事業。	テナント施設・駐車場
新松戸地域学校跡地有効活用 事業	廃校となった小学校と中学校の跡地に、公共 施設と民間施設を一体的に整備する事業。	戸建住宅
出石小学校跡地整備事業	廃校となった小学校の跡地について、民間ノ ウハウを活用し、中心市街地活性化や定住 推進等に寄与する施設の整備を求めた事業	分譲マンション、賃貸マンシ ョン、駐車場、介護付き有 料老人ホーム、スポーツク ラブ
東村山市本町地区プロジェクト	都営住宅の建替えに伴う創出用地を活用 し、住宅、生活利便施設、福祉施設等を整備 する事業	スーパー、高齢者福祉施 設、保育園
安城市中心市街地拠点整備事 業	公共施設の整備等を行うPFI事業と、民間施 設の整備等を行う民間収益事業とを一体的 に実施するもの	スーパーマーケット、カルチ ャースクール、駐車場
流山おおたかの森駅前市有地 活用事業	流山おおたかの森駅北口に市が保有する約 1ha の活用事業。	ホテル、集合住宅、商業・業 務施設等

出典：民間収益施設の併設・活用に係る官民連携事業事例集（平成 28 年 7 月（令和 2 年 3 月改訂）国土交通省 総合政策局）

民間収益事業実施のための課題整理と対応策の検討

P F I 先行事例における民間収益事業の導入状況のほか、本施設の立地条件等を踏まえ、本施設での実施が想定される民間収益事業について整理する。また、実施に当たっての課題について抽出し、その対応策の検討を行う。

(1) 公共施設の一部を活用した民間収益事業の実施可能性について

(i) 現在の本施設における、公共施設の一部を活用した民間収益事業の整理

現在の本施設では、指定管理者にて下記の業務が行われており、これら業務の収入は指定管理者の収入となっている。

- ・ スポーツ・レクリエーションの普及振興事業
 - スポーツ教室の企画運営事業
 - スポーツイベントの企画運営事業
 - スポーツ団体等への支援事業
 - 一般市民への施設提供事業 等
- ・ スポーツセンター管理運営事業
 - 施設貸与事業
 - 物品販売等の利用サービス促進事業
 - 広告宣伝事業

この中で自主企画事業としては、「スポーツ教室の企画運営事業」及び「スポーツイベントの企画運営事業」が該当し、そのほかの民間収益事業としては、「物品販売等の利用サービス促進事業」及び「広告宣伝事業」が該当する。

(ii) 再整備後に想定される主な民間収益事業（公共施設の付帯サービスまたは付帯施設）

公共施設の付帯サービスまたは付帯施設としての民間収益事業は、本体施設との相乗効果による利便性の向上等を目的として実施することが求められる。

現在の本施設の指定管理者業務内容のほか、先行類似 P F I 事例における独立採算事業としての民間収益事業の業務内容を踏まえ、再整備後に想定される主な民間収益事業（公共施設の付帯サービスまたは付帯施設）を以下に示す。

①自動販売機の設置・管理

多くの先行類似 P F I 事例において、自動販売機による物品の販売が必須の独立採算事業として導入されており、また現在の本施設においても自動販売機による物品販売が収益事業として実施されていることから、再整備後も「自動販売機の設置・管理」を独立採算事業として導入することが考えられる。

なお、当該業務を独立採算にて実施する場合、民間事業者は施設を利用することで収益をあげることができるものと考えられることから、民間事業者に一定の施設使用料を支払わせるのが適当である。

②売店・カフェ等の運営

多くの先行類似事例において、利用者に対する飲食物の提供のため、売店・カフェ等の運営が必須又は任意の提案による独立採算事業として導入されており、また現在の本施設においても売店運営が収益事業として実施されていることから、再整備後も「売店・カフェ等の運営」を独立採算事業として導入することが考えられる。

なお、体育館施設の場合、カフェ・売店等の形態による運営は採算性に乏しいことから、当該運営にかかる要求水準については今後十分に検討する必要がある。

③スポーツ教室の企画・実施

多くの先行類似 P F I 事例において、民間事業者がスポーツ計画を企画・実施し、参加料を民間事業者の収入とすることができるとしており、また現在の本施設においてもスポーツ施設の企画運営による収入は指定管理者の収入となっている。

よって、「スポーツ教室の企画・実施」を独立採算事業として導入することが考えられる。

当該業務を民間事業者に実施させるに当たっては、全て又は一部の業務を必須業務として位置づけるのが適当である（ただし、本市の関与を認めるため、例えば実施内容に条件を課す等の条件を付すのが望ましい）。なお、全て必須業務とする場合、又は一部を必須業務、一部を任意の提案に委ねる場合のいずれを選択するかは今後検討する必要がある。

④興行的イベント・大会の誘致、企画・実施

多くの先行類似 P F I 事例において、興行的なイベント・大会を誘致し、又は自ら企画・実施し、これによって得た収益を民間事業者の収入とすることができるとしており、また現在の本施設においてもスポーツイベントの企画運営による収入は指定管理者の収入となっている。

よって、「興行的イベント・大会の誘致、企画・実施」を独立採算事業として導入することが考えられる。

当該業務を民間事業者に実施させるに当たっては、本施設規模や需要、収益性等を考慮したうえで、必須業務とするか、任意の提案に委ねるかを今後十分に検討する必要がある。

⑤広告宣伝業務

複数の先行類似 P F I 事例において、商業的利用に伴う広告宣伝業務、施設の一部並びにホームページ及び広報誌等印刷物を利用した広告宣伝業務を任意の提案による独立採算事業として認めており、また現在の本施設においても広告宣伝事業として行われている。

民間事業者の創意工夫により、広告宣伝業務を行うことで事業の収益性を高め、それによるサービス購入料の低減に結びつく可能性がある。よって、「広告宣伝業務」を独立採算事業として導入することが考えられる。

なお、広告宣伝業務にはノウハウが要求されることから、応募事業者によっては、必須業務として行うことは困難である可能性がある。したがって、導入に際しては必須業務とせず任意の提案に委ねるのが適当である。

⑥自由提案施設・事業

複数の先行類似事例において、事業の目的を達成し、又は事業の効果を高めるものであるとして、自由提案施設の整備・運営、自由提案事業の実施を民間事業者に認めている。

民間事業者の創意工夫を高めることにより、事業の目的達成に資するものであることから、自由提案施設・事業を独立採算事業として導入することが考えられる。

なお、導入に際しては自由提案施設を整備するための具体的方法（例．要求施設と独立に施設を整備することを認めるか）や自由提案事業の具体的な実施内容（例．実施内容に条件をどの程度課すか）等について今後十分に検討する必要がある。

（２）公共の余剰地または余剰容積を活用した民間収益施設の実施可能性について

現在の本施設では民間収益施設の運営は行われていない。本施設再整備後に、余剰地または余剰容積を創出することにより、本体施設との相乗効果だけでなく、地代等の本市の収入増やにぎわいの創出が期待できる。

地方自治法上、公共の行政財産については、原則として、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又は私権を設定することができないとされている（地方自治法第 238 条の 4 第 1 項）。ただし、平成 17 年の P F I 法改正や平成 18 年の地方自治法の改正により、行政財産の貸付条件が緩和され、公共の余剰地または余剰容積に民間施設の整備が行いやすくなった。

地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）

（行政財産の管理及び処分）

第二百三十八条の四 行政財産は、次項から第四項までに定めるものを除くほか、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができる。

2 行政財産は、次に掲げる場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる。

一 当該普通地方公共団体以外の者が行政財産である土地の上に政令で定める堅固な建物その他の土地に定着する工作物であつて当該行政財産である土地の供用の目的を効果的に達成することに資すると認められるものを所有し、又は所有しようとする場合（当該普通地方公共団体と一棟の建物を区分して所有する場合を除く。）において、その者（当該行政財産を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付けるとき。

二 普通地方公共団体が国、他の地方公共団体又は政令で定める法人と行政財産である土地の上に一棟の建物を区分して所有するためその者に当該土地を貸し付ける場合

三 普通地方公共団体が行政財産である土地及びその隣接地の上に当該普通地方公共団体以外の一棟の建物を区分して所有するためその者（当該建物のうち行政財産である部分を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付ける場合

四 行政財産のうち庁舎その他の建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地（以下この号において「庁舎等」という。）についてその床面積又は敷地に余裕がある場合として政令で定める場合において、当該普通地方公共団体以外の者（当該庁舎等を管理する普通地方公共団体が当該庁舎等の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該余裕がある部分を貸し付けるとき（前三号に掲げる場合に該当する場合を除く。）。

五 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の経営する鉄道、道路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地上権を設定するとき。

六 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の使用する電線路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地役権を設定するとき。

3 前項第二号に掲げる場合において、当該行政財産である土地の貸付けを受けた者が当該土地の上に所有する一棟の建物の一部（以下この項及び次項において「特定施設」という。）を当該普通地方公共団体以外の者に譲渡しようとするときは、当該特定施設を譲り受けようとする者（当該行政財産を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付けることができる。

4 前項の規定は、同項（この項において準用する場合を含む。）の規定により行政財産である土地の貸付けを受けた者が当該特定施設を譲渡しようとする場合について準用する。

5 前三項の場合においては、次条第四項及び第五項の規定を準用する。

6 第一項の規定に違反する行為は、これを無効とする。

7 行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる。

8 前項の規定による許可を受けてする行政財産の使用については、借地借家法（平成三年法律第九十号）の規定は、これを適用しない。

9 第七項の規定により行政財産の使用を許可した場合において、公用若しくは公共用に供するため必要を生じたとき、又は許可の条件に違反する行為があると認めるときは、普通地方公共団体の長又は委員会は、その許可を取り消すことができる。

本施設再整備後に設置が想定される民間収益施設のパターン及び課題等について以下に示す。

(i) 官民合築による民間収益施設の実施

この場合、公共施設と民間収益施設の合築区分所有となる。民間事業者の土地の利用権原としては借地権を設定するが、合築の場合は公共と民間事業者との借地権準共有を設定することとなる。

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

(最終改正：令和四年十二月十六日法律第一〇〇号)

(行政財産の貸付け)

第六十九条 国は、必要があると認めるときは、国有財産法（昭和二十三年法律第七十三号）第十八条第一項の規定にかかわらず、選定事業の用に供するため、行政財産（同法第三条第二項に規定する行政財産をいう。次項から第五項まで及び次条第一項から第四項までにおいて同じ。）を選定事業者

に貸し付けることができる。

(略)

(ii) 官民分築による民間収益施設の実施

この場合、公共施設と民間収益施設を別棟で配置することとなるが、行政財産の貸付が可能となるのは、PFI法に定める「特定施設」を民間施設として整備するPFI事業であることが求められる。民間事業者の土地の利用権原としては借地権を設定することとなる。

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

(最終改正：令和四年十二月十六日法律第一〇〇号)

第七十条 前条第一項から第五項までに定めるもののほか、国は、必要があると認めるときは、国有財産法第十八条第一項の規定にかかわらず、特定施設（第二条第一項第三号から第五号までに掲げる施設及び同項第六号の政令で定める施設のうち同項第三号から第五号までに掲げる施設に準ずるものとして政令で定めるものをいう。以下この条において同じ。）の設置の事業であって、選定事業の実施に資すると認められるもの（以下この条において「特定民間事業」という。）の用に供するため、行政財産を、その用途又は目的を妨げない限度において、当該特定民間事業を行う選定事業者に貸し付けることができる。

(略)

※特定施設＜法第二条第一項第三号から第六号＞

三 教育文化施設、スポーツ施設、集会施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、更生保護施設、駐車場、地下街その他の公益的施設及び賃貸住宅

四 情報通信施設、熱供給施設、新エネルギー施設、リサイクル施設（廃棄物処理施設を除く。）、観光施設及び研究施設

五 船舶、航空機その他の輸送施設及び人工衛星（これらの施設の運行に必要な施設を含む。）

六 前各号に掲げる施設に準ずる施設として政令で定めるもの

(iii) 公共の余剰地処分による民間収益施設の実施

この場合、公共の余剰地を民間事業者に売却することとなる。民間事業者は、土地譲渡金額を提案することとなる。

(iv) 民間収益事業実施における課題等の整理

民間収益事業実施における課題等について、以下に示す。

表 8-3 民間収益事業実施における課題等の整理

		期待できる効果	課題・留意点
公有地賃貸借	官民合築	・ 本体施設(公共施設)との相乗効果によるサービス向上 ・ 余剰容積活用による賑わいの創出 ・ 賃借による公共収入増	・ 経営リスク(事業期間中に業績が悪化した場合の扱い) ・ 区分所有法の制限を受ける
	官民分築	・ 本体施設との相乗効果によるサービス向上 ・ 公有地活用による賑わいの創出 ・ 賃借による公共収入増	・ 経営リスク(事業期間中に業績が悪化した場合の扱い)
公有地売買	余剰地処分	・ 本体施設との相乗効果によるサービス向上 ・ 公有地活用による賑わいの創出 ・ 土地譲渡による公共収入増	・ 土地を有することによる民間リスク増

行政財産の貸付にあたっては、これまで整理した地方自治法及びPFI法に加え、本市の条例等との整合が必要である。特に官民分築の場合は、別棟に整備する民間収益施設が、その性質上、行政財産の貸付が可能かを確認する必要がある（提案を求める民間収益施設の内容によっては、土地を分筆し普通財産とすることの検討が必要）。

また官民合築の場合は、公共または民間事業者の独自の裁量で建て替えができない等、区分所有法の制限を受ける。そのほか、事業期間中に当該民間収益施設が業績悪化により撤退した場合は施設内に空室が生じるリスクがあるため、その対応策についても検討が必要である。

民間収益事業実施にあたっては、整備予定地において民間収益事業の実施可能性があるかの見極めが重要となる。十分な実施可能性がないまま、民間収益事業を「必須提案」とすると、当該PFI事業への民間事業者の参画が得られないほか、仮に参画が得られたとしても、当該民間収益事業が事業期間途中で破綻することも想定される。よって民間収益施設については、その立地条件や整備目的等を勘案しながら、必須または自由提案のいずれとするかや、本体施設と民間収益施設とのリスク分断等についても、あわせて検討する必要がある。

第9 市場調査の実施

1.調査概要

先行類似PFI事業への参画経験のある建設企業及び運営企業等について、本施設の再整備に関する意見やPFI方式導入に関する意見等の把握を行うために、アンケート調査を実施した。

2.調査方法

先行類似PFI事業への参画経験のある建設企業及び運営企業等に資料を送付のうえ、書面によるアンケート調査を行った。

表 9-1 市場調査送付・回収状況

調査依頼企業数	回答企業数	回収率
11 社	10 社	約 91%

市場調査結果の概要を以下に示す。

3.調査結果

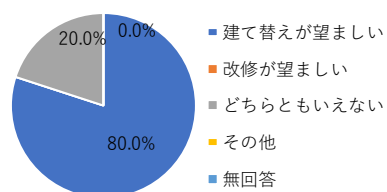
設問1:スポーツセンターの再整備検討について

本施設の再整備については、「建て替え」又は「改修」が想定されます。

これについて、貴社が最も適していると考える再整備案をご記入ください。あわせて、その選択理由等についてもご記入ください。

【1. 建て替えが望ましい 2. 改修が望ましい 3. どちらともいえない 4. その他】

選択肢	合計	割合
建て替えが望ましい	8	80.0%
改修が望ましい	0	0.0%
どちらともいえない	2	20.0%
その他	0	0.0%
無回答	0	0.0%
回答数	10	100.0%



- ・ 再整備については、「建て替え」が望ましいという意見が8割を占めるという結果となった。主な意見は次のとおり。
 - 施設の老朽化（竣工後40年以上経過）の状況から、建て替えが望ましい。
 - 現状のレイアウトに捕らわれず、時代のニーズにあった新しいスポーツ施設活用方法にも対応できる建替えが望ましい。
- ・ 一方、竣工後の経過年数が約44年である点と財政負担を軽減する点を踏まえ、建て替えよりも改修を選択されるのも一つの考えという意見もみられた。

設問2:再整備案の最適な事業手法について

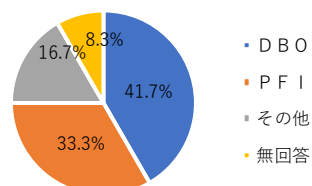
本施設の再整備案に応じた事業手法について、貴社が最も適していると考える手法をご記入ください。あわせて、その選択理由等についてもご記入ください。

1. 建て替えの場合

(1) プール棟について

【①. DBO ②. PFI ③. その他】

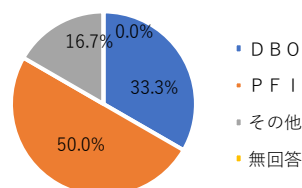
選択肢	合計	割合
DBO	5	41.7%
PFI	4	33.3%
その他	2	16.7%
無回答	1	8.3%
回答数	12	100.0%



(2) ゲーム棟・センター棟について

【①. DBO ②. PFI ③. その他】

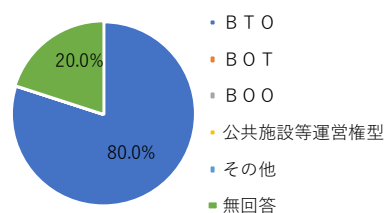
選択肢	合計	割合
DBO	4	33.3%
PFI	6	50.0%
その他	2	16.7%
無回答	0	0.0%
回答数	12	100.0%



(3) 質問(2)でPFI手法を活用する場合、最も適していると考える事業手法について

【①. BTO ②. BOT ③. BOO ④. 公共施設等運営権型 ⑤. その他】

選択肢	合計	割合
BTO	8	80.0%
BOT	0	0.0%
BOO	0	0.0%
公共施設等運営権型	0	0.0%
その他	0	0.0%
無回答	2	20.0%
回答数	10	100.0%

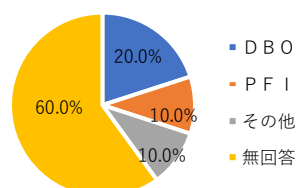


2. 改修の場合

(1) プール棟について

【①. D B O ②. P F I ③. その他】

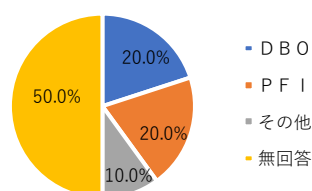
選択肢	合計	割合
D B O	2	20.0%
P F I	1	10.0%
その他	1	10.0%
無回答	6	60.0%
回答数	10	100.0%



(2) ゲーム棟・センター棟について

【①. D B O ②. P F I ③. その他】

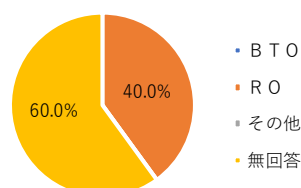
選択肢	合計	割合
D B O	2	20.0%
P F I	2	20.0%
その他	1	10.0%
無回答	5	50.0%
回答数	10	100.0%



(3) 質問(2)でP F I手法を活用する場合、最も適していると考える事業手法について

【①. B T O ②. R O ③その他】

選択肢	合計	割合
B T O	0	0.0%
R O	4	40.0%
その他	0	0.0%
無回答	6	60.0%
回答数	10	100.0%



・ 主な意見等

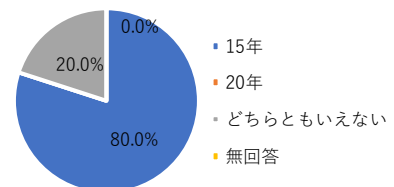
- ・ 建替えを行うのであれば、プール棟についてはD B O方式、ゲーム棟・センター棟についてはP F I方式が望ましく、P F I方式の場合はB T O方式が最適という意見がみられた。また、P F I方式の場合は建替えではB T O方式が改修ではR O方式が最適であるという意見がみられた。主な意見は次のとおり。
 - S P Cの運営・管理費用が不要となり財政負担の縮減につながることから、DBO方式が最適である。
 - 設計、施工、維持管理、運営のそれぞれの事業者のノウハウを包括的に活用することが可能になることから PFI方式が最適である。

設問3: DBO又はPFI事業の場合の維持管理・運営期間について

本施設の再整備を民活事業として一体的に実施（DBO又はPFI事業として実施）する場合の維持管理・運営期間としては、事業概要書（案）に示すとおり 15 年又は 20 年を想定していますが、貴社が適当と考える維持管理・運営期間についてご記入ください。あわせて、その選択理由等についてもご記入ください（どちらともいえないと回答された場合は、貴社が事業を実施するにあたり適当と考える期間についてご記入ください）。

【1. 15 年 2. 20 年 3. どちらともいえない】

選択肢	合計	割合
15年	8	80.0%
20年	0	0.0%
どちらともいえない	2	20.0%
無回答	0	0.0%
回答数	10	100.0%



・ 主な意見等

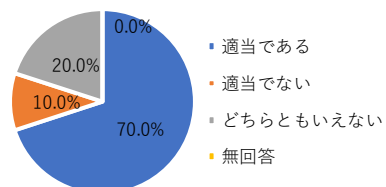
- ・ DBOまたはPFI事業として実施する場合の最適な維持管理・運営期間としては、「15年」が最適という意見が8割を占める結果となった。主な意見は次のとおり。
 - 大規模修繕はコストを適正に見込むことが困難であり、別事業として実施することが適当と考えられるため、大規模修繕を含まない15年程度が望ましい。
- ・ 一方、改修を選択する場合は、新設と比べて早期に大規模修繕が必要となる可能性もあるため、維持管理・運営期間を10年とする等、短めの期間設定としてもよいという意見もみられた。

設問4: DBO又はPFIの場合の民間事業者の業務範囲について

本施設の再整備をDBO又はPFI事業として実施する場合の民間事業者の業務範囲としては、事業概要書（案）に示す内容を想定していますが、この妥当性についてご記入ください。あわせて、その選択理由等についてもご記入ください。

【1. 適当である 2. 適当でない 3. どちらともいえない】

選択肢	合計	割合
適当である	7	70.0%
適当でない	1	10.0%
どちらともいえない	2	20.0%
無回答	0	0.0%
回答数	10	100.0%



・ 主な意見等

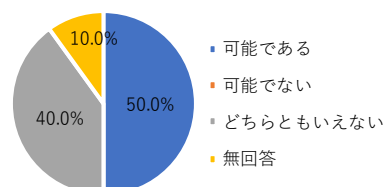
- ・ DBOまたはPFI事業として実施する場合に想定される業務範囲については、「適当である」という意見が7割を占める結果となった。主な意見は次のとおり。
 - 適当と考えるが、「維持管理業務」のうち「修繕業務」には、大規模修繕を含まないことを前提とする。
 - 耐震診断、アスベスト調査等の業務は行政側で行い、調査結果を要求水準に折り込むことが望ましい。
 - BTO方式については、特に問題ないと思うが、入札の要綱には地質のデータを開示いただきたい。測量についても、高低測量含めて開示いただきたい。

設問5: 民間収益事業について

本施設の再整備をDBO又はPFI事業として実施する場合に、民間事業者の提案による収益事業の実施可能性についてご記入ください。あわせて、その選択理由等についてご記入ください。

【1. 可能である 2. 可能でない 3. どちらともいえない】

選択肢	合計	割合
可能である	5	50.0%
可能でない	0	0.0%
どちらともいえない	4	40.0%
無回答	1	10.0%
回答数	10	100.0%



・ 主な意見等

- 本事業をDBOまたはPFI事業として実施する場合の民間収益事業の実施可能性については、「可能である」という意見が5割という結果となった。主な意見は次のとおり。
 - 独立採算事業なので支出条件の緩和を希望するが、計画する位置にもよって、外部からの利用者も見込めれば成立する可能性があると思われる。施設近くに飲食店やコンビニがないため、施設利用者や地域住民向けのカフェ・コンビニといった業態に需要が見込まれると考える。
 - スポーツ施設は会員制のスクール・レッスンを行うことで民間収益の機会に恵まれた施設であるとする。また、学童保育は近隣に小学校が2校あることで需要が見込まれることに加え当センターを児童が利用することでスポーツ・レクリエーションに接する機会を増やし市のまちづくり指針に示される施設とすることに貢献できると考える。
 - 飲料や軽食の売店など、設備投資のリスクが大きい事業は可能だと考えるが、事業者の独立採算で常設店舗を設けることは、テナントリーシングが難航したり退店のリスクがあるため、安定した収益性の確保が難しい場合があるとする。

設問6:特に留意すべきリスクについて

本施設の再整備等にあたり、貴社が特に懸念されるリスクのほか、官民リスク分担へのご要望等がございましたら、ご記入ください。

・ 主な意見等

- ・ 特に留意すべきリスクとしては、物価変動、工期設定に関する意見が多くみられた。主な意見は次のとおり。
 - 施設整備においては建設資材の高騰、労務単価の上昇、施設運営時には光熱費等の上昇、人件費の上昇、消耗品等の高騰等のリスクが想定される。また、その他予想することのできない特別な事情により、本事業の工事期間中に急激なインフレ又はデフレが生じ、建設工事費が著しく不当となった場合も、市と受注者で協議できるよう、物価スライドの項目を契約に定めて頂きたい。
 - 昨今の働き方改革等の観点から設計及び建設工期等については適正な期間を確保して頂きたい。
- ・ その他、新型コロナウイルス等の感染症リスクや、施設を避難所として利用することにより利用料収入が得られない期間があることを懸念する意見もみられた。

設問7:効果的・効率的な事業実施のための民間事業者の有するノウハウの内容について

貴社が本施設の再整備事業に参画した場合に発揮できるノウハウ、創意工夫等についてご記入ください。

・ 主な意見等

- ・ 効率的・効果的な事業実施のための民間事業者の有するノウハウとして挙げられた主な意見は次のとおり。
 - S P C管理を含めた統括マネジメントを実施できる。
 - S P Cを設立せずに事業推進する方式があり、会社設立・運営の手間・費用の削減、出資金滞留防止等に効果があると思われる。
 - 地元建設企業との協力体制を構築し地域経済にも貢献できる。
 - 環境性能を発揮できる要素技術・ライフサイクルコスト低減を実現する設計提案等が可能である。
 - 独自の建物の免震、制振技術、木造木質化技術を用いた施設整備。
 - 学校授業での施設利用（特にプール利用）。水質・温度管理や安全監視にとどまらず先生の補助を行う。

設問8:民間活力を導入して整備運営する場合の、必要な条件等について

民間活力を導入して整備・運営する場合、採算性を高めるために必要な条件等についてご記入ください。

・ 主な意見等

- ・ 民間活力を導入して整備運営する場合の、必要な条件等についての主な意見は次のとおり。
 - 収益事業の業種の自由化
 - 市民利用促進に資する事業、提案施設については賃料の減免等の支援いただきたい。
 - 例示いただいた用途地域・容積率・高さ制限の緩和、屋外施設との一体整備の許可に加え、建物構造条件や配置計画を必要以上に限定しない基本施設計画としていただきたい。
 - 人員配置や必要資格については性能発注の考え方で事業者提案としていただきたい。

設問9:その他のご意見、ご要望等

その他、本施設の再整備事業についてご意見、ご要望等がございましたら、ご記入ください。

・ 主な意見等

- ・ その他の意見・要望は次のとおり。
 - 再整備の進め方については改めて地域住民への事前説明を十分に行なったうえで民間事業者へのヒヤリング等を行い、計画を順次見直していくことが望ましい。
 - 防災拠点としての整備も求められると考える。対応する災害レベルの設定や災害時の具体的な運用想定が重要と考えるため、施設整備と運営を一体的に検討し、有事に機能する防災拠点を目指すことが必要。
 - 民間収益事業について、提案した内容が事業期間半ばにしてやむを得ず終了してしまった場合に事業解約にならないよう、リスクを切り分けていただきたい。

4.調査結果のまとめ

市場調査結果について、以下のとおり整理する。

- ・ 再整備については、建て替えが望ましいという意見がもっとも多く、建て替えであればゲーム棟・センター棟についてはP F I 方式の導入が最適という意見が多くみられた。
- ・ 民間事業者が懸念するリスクとしては、物価変動、工期設定等に関する意見がみられた。物価スライド項目を契約に定める等、物価高騰リスクを事業者側に負わせることがないよう配慮することが求められた。
- ・ 本施設の整備・運営をD B OまたはP F I 事業として実施する場合における、民間収益事業としては、地域住民向けのカフェや会員制のスクール・レッスンが想定されるとの回答があった。
- ・ その他、防災拠点としての整備も必要だという意見もみられた。

第10 公共の財政負担額の縮減効果の整理

1. 先行類似事例におけるVFMの整理

(1) VFMについて

VFM (Value for Money) は、「お金の価値を最大化する」といった考え方であり、公共の立場では、税収を最も効率的、効果的に活用することを目指すこととなる。

「お金の価値を最大化」するには、同じ効果（住民サービス）を提供するために要する費用を可能な限り削減するか、同じ費用において効果（住民サービス）を増大化することが必要となる。PFI事業の事業者選定においては、これら費用と効果の組合せについて、一応募者につき一つの案が提案されることになり、この中から本市が最も望ましい組合せを選択することでVFMが達成されることとなる。

PFI事業の要件がVFMの確保であるため、PFI方式の導入判断においては、VFMの達成を事前に見込むことが期待できるか否かが重要となる。VFMを事前に見込むことが期待できない場合は、従来方式で実施することが望ましい。

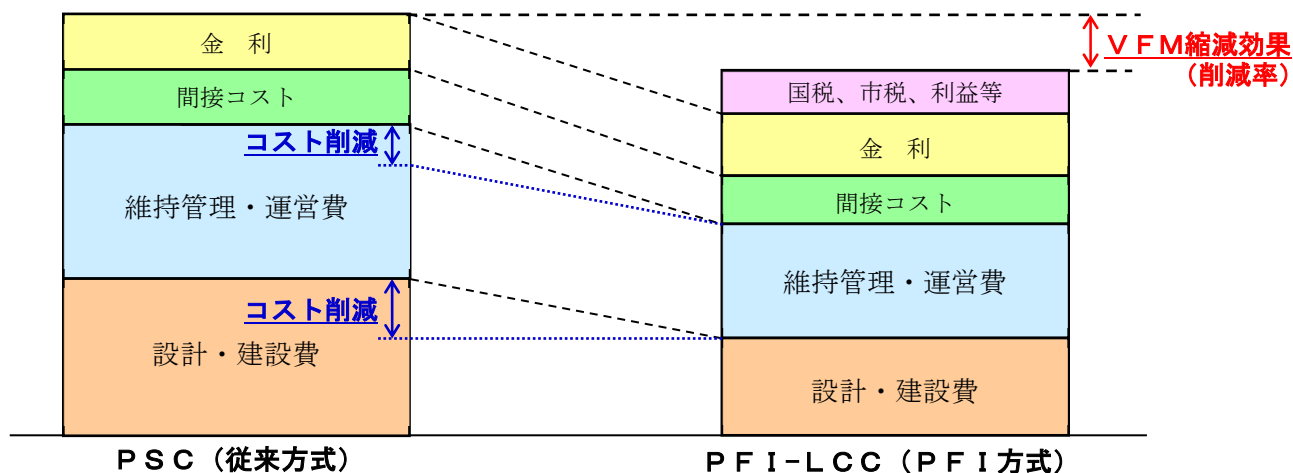


図 10-1 PFI方式における縮減効果のモデル

(2) PFI事業における公共の財政負担額の縮減効果

(i) 内閣府によるVFM実態調査結果

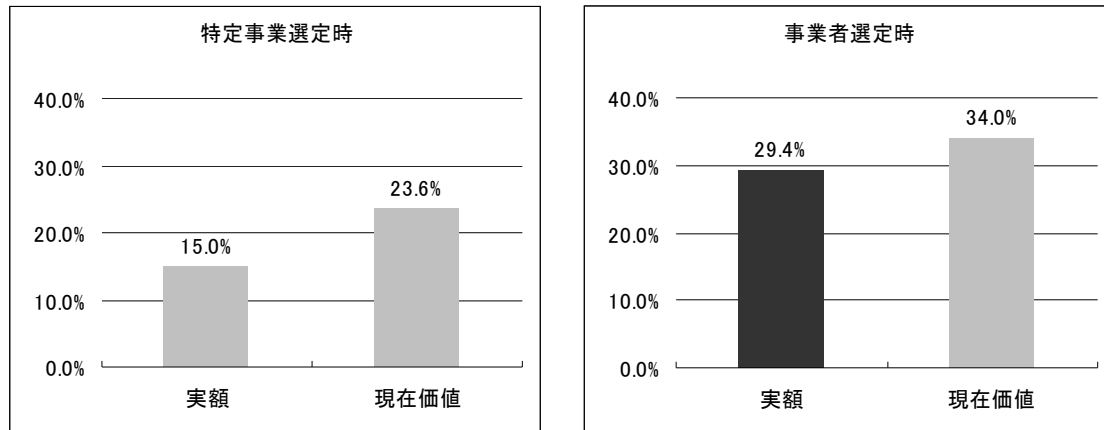
内閣府が行った調査では、特定事業選定時のVFMは、設計・建設費については実額ベースで15.0%、維持管理・運営費については実額ベースで6.8%となっている。また、事業者選定時のVFMは、設計・建設費については実額ベースで29.4%、維持管理・運営費については実額ベースで17.5%となっている。

これらより、個別事業の削減効果については不明であるものの、PFI事業全般として、特定事業選定時において設計・建設費について平均的に15%程度、維持管理・運営費について平均的に7%程度の削減を期待しており、民間事業者の提案に基づく事業者選定時にはそれらを上回る削減効果が達成していることが伺われる。

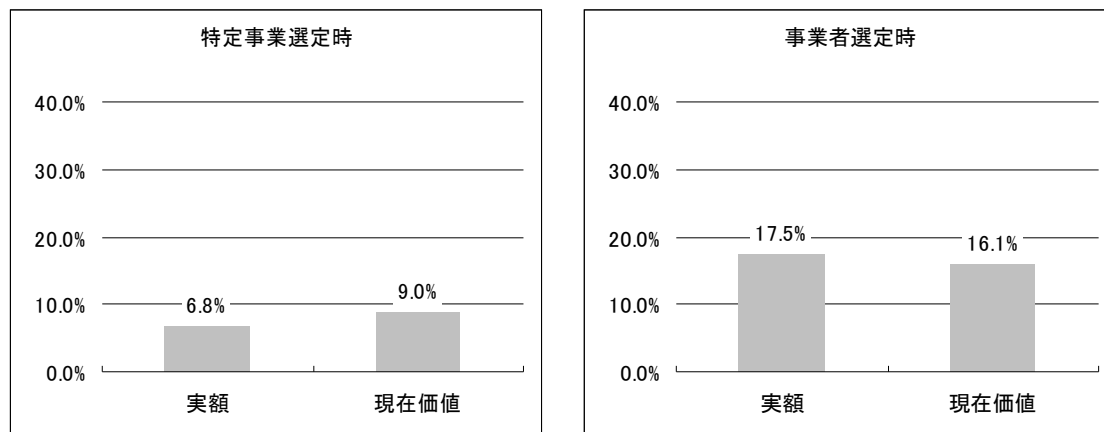
(参考) 内閣府：P F I アニュアルレポート（平成 17 年度）の抜粋

P F I アニュアルレポート（平成 17 年度）において、アンケート調査が実施され、設計・建設費と維持管理・運営費のそれぞれについて回答のあった 11 件について、V F M の内訳を費用別にみると、以下のとおりである。

◆設計・建設費における特定事業選定時及び事業者選定時の V F M



◆維持管理・運営費における特定事業選定時及び事業者選定時の V F M



(ii) 先行類似事例におけるVFM

先行事例として、体育館整備・運営PFI事業における、事業者選定時のVFMは下記のとおりである。

表 10-1 体育館PFI事業（直近の事例5件を抽出）

事業名称 【供用開始年】	事業規模			財政負担削減率 (事業者選定時 VFM)
	運営期間	延床面積	事業費 (落札額)	
手柄山スポーツ施設整備運営事業 【2026年予定】	約14年	43,773 m ²	30,286 百万円	13.7 %
荏崎市営新体育館及び市営総合運動 場整備・運営事業 【2025年予定】	約20年	約6,300 m ² (予定)	6,349 百万円	4.1 %
富士市総合体育館等整備・運営事業 【2025年予定】	約15年	最大 12,000 m ²	9,945 百万円	9.9 %
下関市新総合体育館整備事業 【2024年予定】	約15年	最大 12,500 m ²	8,444 百万円	5.1 %
出雲市新体育館整備運営事業 【2024年予定】	15年	9,476 m ²	5,768 百万円	7.42 %

表中のVFMは、整備費及び維持管理・運営費その他費用を合わせた全体事業費の削減率（従来方式の場合の事業費との比較）を示すものである。

2. 本事業におけるVFMの定性的整理

(1) PFI事業として実施した場合の想定事業費

本施設の再整備をPFI事業として実施した場合の事業費算定にあたっては、再整備後の施設仕様・規模及びPFI事業としての実施内容を詳細に整理・検討する必要がある。

本調査では、建て替え後の施設規模・機能が未確定であることから、現施設と同機能・同規模を再整備した場合の事業費を設定する。

全施設建て替えた場合の運営費は、前章の市場調査結果より、PFI事業としての費用削減効果が期待できることから、その削減効果を期待して、従来方式からの削減効果（＝削減期待値：10%）を加味して設定した。

表 10-2 概算事業費（想定） 単位：千円

比較項目		改修	建て替え
イニシャルコスト		2,150,600	13,179,500
ランニング コスト (15年)	大規模 改修費	0	0
	運営費	3,750,000 (250,000 × 15年)	3,375,000 (225,000 × 15年)
総事業費(15年)		5,900,600	16,554,500

第 1 1 検討のまとめ

1.検討結果の総括

(1) 民間事業者への市場調査について

本施設の再整備方針に関する民間事業者からの意見としては、建て替えが望ましく建て替えであればゲーム棟・センター棟については P F I 方式の導入が最適という意見が多くみられた。

(2) ゲーム棟・センター棟の耐用年数について

ここ最近 P F I 事業として実施方針が公表された先行類似事例における、既存施設からの建て替えのタイミングを以下に示す。下記に示すとおり、概ね竣工後 40～50 年を経過した時点での建て替えが行われている状況となっている。

表 1 1 -1 先行類似 P F I 事例における建て替えのタイミング

事業名称 【PFI事業としての実施方針または実施方針(案)公表年月】	築年数(実施方針または実施方針 (案)公表時点)
葦崎市営新体育館及び市営総合運動場整備・運営事業 【2021 年 7 月】	42 年
下関市新総合体育館整備事業 【2020 年 6 月】	56 年
(仮称)かほく市総合体育館等整備・運営事業 【2020 年 3 月】	体育館 41 年 武道館 34 年
西宮中央運動公園及び中央体育館・陸上競技場等再整備事業 【2019 年 3 月】	54 年
鳥取市民体育館再整備事業 【2019 年 2 月】	46 年
香陵公園周辺整備PFI事業 【2018 年 10 月】	37 年(開館後)
大浜体育館建替整備運営事業 【2017 年 1 月】	46 年

2.最適な再整備方針について

民間事業者から得られた意見を踏まえると、当施設が既に築年数が 40 年を超えており、今後更に老朽化が進む事を考えると、新しいスポーツ施設活用方法を踏まえて建て替えた方が良いのではないかという意見が多数を占めた。また、「スポーツ施設のストック適正化ガイドライン」に沿って安全性・機能性を評価し、経済性を評価し方向性を判定し、再整備という結果に至った。公的財政負担の縮減を目指す観点からは、さらなる収益性の向上を図るため、P F I 導入可能性調査において詳細な整理・検討が必要である。さらに、全施設建て替えにあたり、施設全体の基本構想・基本計画等のマスタープランも必要となる。策定に当たっては市民意見の反映もステップとして重要となるが、これら検討を行った場合、再整備着手まで一定の期間を要することとなる。

以上より、今後 20～30 年間耐用できるよう適切な改修を行うよりも、新しく建て替える事が望ましいといえる。

3.今後のスケジュール及び課題等整理

(1) 今後のスケジュール

今後、スポーツセンターを建て替えた場合の想定スケジュールを以下に整理する。

- | | |
|----------------------|----------|
| ・ 基本構想検討業務 | 2 年 |
| ・ 基本設計、実施設計 | 1 年 6 ヶ月 |
| ・ 建築工事準備（土壌調査・資材調達等） | 6 ヶ月 |
| ・ スポーツセンター建替工事 | 3 年※ |

※設計内容や既存設備の再利用の可否等によって前後する場合あり

※上記のほか、予算見積資料作成期間や設計・施工業者選定に係る入札告示期間が別途必要

(2) 今後の課題

(i) P F I 方式の導入について

民間事業者からの意見にもあるように、P F I 事業として実施するためには、一定の事業規模や、民間事業者のノウハウ発揮余地の確保などが求められる。今回の建て替え事業が P F I 事業に適するか否かは、P F I 導入可能性調査を実施のうえ詳細な検討が必要であるが、この P F I 事業を導入する場合、P F I 導入可能性調査に半年～1 年、また、P F I 事業者選定に1 年半～2 年程度期間を必要となる。

一方、P F I 事業の場合、施設の整備と運営を一括で発注するため、事業費の削減が期待できるほか、運営企業が施設計画にも参加することによる、施設の使いやすさの提案、また、多様な企業が参加することによる各種教室の開催・サービスの質の向上などが期待できる。さらに、P F I 事業の場合、整備費の支払いは施設竣工・所有権引き渡し後（B T O 方式の場合）に、事業期間を通じての割賦払いとなるため、本市にとっては、整備費の支払いを、事業期間を通じて平準化することが可能というメリットもある。

(ii) PPP/PFI 手法導入優先的検討規程の策定及び運用について

国及び人口 20 万人以上の地方公共団体等において、優先的検討規定を定め、的確に運用することを助言されていたところだが、地方公共団体における PPP/PFI の更なる導入促進を図るべく、「多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針」が改訂され、優先的検討規定を定め、これに従って優先的検討を行う事が求められる地方公共団体を、人口 20 万人以上の団体から人口 10 万人以上の団体とすることとされた。

令和 2 年度末時点で、地方公共団体における優先的検討規程の策定状況は、

①都道府県は全 47 団体が策定済みである。

②人口 20 万人以上の地方公共団体 131 団体のうち、102 団体が策定済みである。

③人口 10 万人以上 20 万人未満の地方公共団体 156 団体のうち、22 団体が策定済みである。

④人口 10 万人未満の地方公共団体 1,454 団体のうち、26 団体が策定済みである。という状況である。また、令和 2 年度までに具体案件を検討した団体数は、145 団体である

今後、本施設の基本構想策定に当たり、優先的検討を行う必要がある。