

特定事業の選定について

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。)第7条の規定に基づき、(仮称)次世代型スポーツ施設整備事業(以下「本事業」という。)を特定事業として選定したので、PFI法第11条第1項の規定により、特定事業の選定にあたっての客観的評価の結果を公表する。

令和7年1月6日

さいたま市長 清水 勇 人

1. 事業の概要

(1) 事業名称

(仮称) 次世代型スポーツ施設整備事業

(2) 公共施設等の管理者等

さいたま市長 清水勇人

(3) 事業の目的

本事業は、市が令和5年5月に策定した「(仮称) 次世代型スポーツ施設基本計画」(以下「基本計画」という。)に基づき実施するものである。

(仮称) 次世代型スポーツ施設(以下「本施設」という。)は、プロスポーツを始めとする「みる」スポーツのイベント・大会やエンターテインメントイベントの開催等による採算の重視とデジタル技術を活用したスポーツ施設の整備により、来街者の増加による地域振興を図るとともに、需要分散による市民や地域クラブの既存施設の利用機会の増加を図ることを目的とするものである。整備に当たっては、地域のスポーツを「する」、「まなぶ」場を充実するために、可能な限り民間力を活用した新たな整備・運営スタイルによるスポーツ環境の充実を図ることとしている。

また、市における大規模公園の整備推進に当たり、その1つに位置付けられている「与野中央公園」については、「みどりと水辺が豊かな居心地の良い空間を創造するとともに、スポーツ・レクリエーション機能の維持・充実を図るため、広場及び複合スポーツ施設等を配置し、地区内外から多くの人々が訪れ交流できる場となる公園」を整備することとしている。

以上を総合的に踏まえ、現在、整備を進めている与野中央公園内に「みるスポーツ」の拠点となる「メインアリーナ」、整備予定地の北約700mに位置し、高い稼働率を維持しながらも老朽化が進み、建替えが喫緊の課題となっている与野体育館の機能を継承する「サブアリーナ」、さらに、「メインアリーナとサブアリーナ」及び「(仮称) 次世代型スポーツ施設と与野中央公園」という2つのつながりを活かした「結節空間」からなる本施設を整備するものである。

本事業は、PFI法に基づき実施することとしており、施設の設計、建設、運営及び維持管理を一体的に実施することにより、事業者の創意工夫や経験、ノウハウを活かし、ハードとソフトが相乗効果を生み出すような施設計画や事業計画により、本施設に求められる役割・機能が最大限発揮されることを期待するものである。併せて、事業期間全体を通して、民間の資金及び技術的・経営的能力を活用することで、市民ニーズに合致した質の高い公共サービスの提供や効果的・効率的な業務遂行により、市の財政負担の軽減が図られることを期待するものである。

(4) 事業方式

事業者は当該敷地(計画地)に本施設の設計、建設を行った後、市に所有権を移転し、事

業期間を通じて、事業者が「地方自治法」（昭和 22 年 4 月 17 日法律第 67 号）第 244 条の 2 第 3 項に基づく指定管理者として維持管理業務、修繕業務及び運営業務を行う BT0 方式（Build Transfer Operate）とする。

（５）特定事業の業務内容

特定事業として事業者が実施する業務は次の①から⑦に掲げるものとし、各業務の詳細については、入札公告時に示す。

- ① 統括管理業務
 - ・ 統括マネジメント業務
 - ・ 総務・経理業務
 - ・ 事業評価業務
- ② 設計業務
 - ・ 事前・事後調査業務
 - ・ 各種関係機関等との調整業務
 - ・ 設計及びその関連業務
- ③ 建設業務
 - ・ 建設及びその関連業務（整備予定地における盛土の撤去を含む）
 - ・ 園路等の再舗装業務
 - ・ 什器備品調達・設置業務
- ④ 工事監理業務
- ⑤ 維持管理業務
 - ・ 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
- ⑥ 修繕業務
 - ・ 一般修繕業務
 - ・ 中期修繕計画策定業務
 - ・ 長期修繕計画策定業務
- ⑦ 運営業務
 - ・ 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
- ・ 安全管理・防災・緊急時対応業務
- ・ 駐車場等誘導業務
- ・ 近隣対応・周辺連携業務
- ・ 開館式典等実施業務
- ・ 自動販売機運営業務
- ・ 行政等への協力業務
- ・ 事業期間終了時の引継ぎ業務

（６）事業期間

本事業の事業期間は、市と事業者の間に締結する特定事業契約（以下「事業契約」という。）の締結から事業終了までを事業期間と定義し、事業契約の締結日から令和 41 年 11 月末までの約 34 年間とする。

（７）事業者の収入

本事業における事業者の収入は、次のとおりである。

なお、支払方法の詳細については入札説明書及び事業契約書（案）にて提示する。

① 設計、建設及び工事監理の業務に係る対価

市は、事業者が実施する設計、建設及び工事監理費の一部を、事業契約書に予め定めるとおり、設計・建設期間中および建物引渡し日以降に事業者を支払う。

② 維持管理業務、運営業務及び修繕業務に係る対価

市は、事業者が実施する維持管理業務及び運営業務費の一部並びに修繕業務について、市への所有権移転後、事業期間終了までの間、事業契約書に定めるとおり支払う。

③ 利用料金及び自主事業等に係る利用料金収入等

事業者は、メインアリーナ、サブアリーナ及び結節空間等の運営により収受した施設利用料金は、地方自治法第 244 条の 2 第 8 項に定める利用料金制度により、事業者が直接収受する。

また、事業者は、本事業の目的に合致する範囲内において、自らの提案（自主事業）により、メインアリーナ、サブアリーナ及び結節空間等を利用した興行、大会、イベント、スポーツ教室等の事業を実施することができ、その収入についても事業者の自らの収入とすることができる。

（８）立地及び施設整備に関する事項

① 立地に関する事項

項目	内容
地名地番	さいたま市中央区鈴谷 9 丁目
住居表示	さいたま市中央区鈴谷
敷地面積	約 81,000 m ² （与野中央通りの東側含む与野中央公園全体の面積） ＊都市計画決定上の面積
用途地域	市街化調整区域 ＊都市施設（都市公園）として、都市計画決定済
防火地域	指定なし
その他の地域、地区等	景観保全区域
建ぺい率	12%以内 ^{※1} ＊当該地の建ぺい率は、白地地域の建築形態規制により 60%であるが、さいたま市都市公園条例第 1 条の 4 第 1 号の規定により、既存施設を含む他の公園施設と合わせて 12%以内である必要
容積率	200%以内
高さ制限	下記注記 ^{※2} 参照
日影規制	5m を超え 10m 以内の範囲：5 時間以上 10m を超える範囲：3 時間以上
道路斜線	∠1.5
隣地斜線	20m＋∠1.25 隣地境界線までの水平距離に 1.25 を乗じたものに 20m を加えた斜線
北側斜線	なし
壁面後退	なし

※1 公園との調和を図る観点から、建築面積は 9,000 m²以内とすること。

※2 周辺環境に配慮する観点から、建築物の高さは、さいたま市開発審査会個別付議基準「市街化調整区域に立地する公共公益施設」において他の公共施設に対し示されている水準を基本とすること。ただし、本施設は、次世代の交流拠点として、市民に「みる」スポーツ、「する」スポーツの場等を提供し、各競技の施設基準を十分に満たす必要があり、さらに、有事の際には、避難者収容能力の大きい災害対応機能（防災機能）を併せ持つため、その限りとしない。

なお、上記水準を超える場合は、機能上、必要最小限の部分にするとともに、隣接する敷地の高度地区による高さ制限を満たすこと。

② 施設概要に関する事項

区分	概要	
メイン アリーナ	・アリーナ ・観客席 ・VIP ルーム ・ラウンジ	以下の諸室は複数用途を兼ねたものとして整備することを妨げないものとし、配置区分も事業者の提案に委ねるものとする。 ・会議室 ・フィットネススタジオ又はトレーニング室 ・更衣室、控室等 ・医務・救護機能 ・メディア関連機能 ・管理運営機能 ・倉庫 等
サブ アリーナ	・競技場 ・観客席	
結節空間	・多彩なミニイベントに活用できる空間 ・市民等が集いくつろげる空間等	
その他	・災害備蓄倉庫 ・施設内駐車場 ・機械室	

2. 本事業を市が自ら実施する場合と PFI 手法（BT0 方式）により実施する場合の評価

（1）評価方法

① 選定の基準

本事業をPFI手法（BT0方式）として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担額の軽減を期待できること、または市の財政負担額が同一の水準にある場合においてサービス水準の向上が期待できることを選定の基準とした。

② 定量的な評価

市の財政負担見込額の算定にあたっては、民間事業者からの税収等の適切な調整を行い、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することで評価を行った。

③ 定性的な評価

上記の財政負担額の算定に加えて、本事業をPFI手法（BT0方式）として実施する場合の定性的な評価を行った。

（2）定量的評価

本事業を市が直接実施する場合の財政負担額と PFI 手法（BT0 方式）として実施する場合の財政負担額の比較を行うにあたり、その前提条件を「別紙」のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は市が独自に設定したものであり、実際の民間事業者の提案内容を制約するものではない。

上記の前提条件のもとで、市が直接事業を実施する場合と PFI 手法（BT0 方式）で実施する場合の公共負担額を比較すると、PFI 手法（BT0 方式）で実施する場合は、市が直接事業を実施する場合と比べて、現在価値換算後、14.73%の財政負担額の軽減が見込まれる結果となった。

項目	値
市が自ら実施する場合の財政負担額（現在価値換算）	13,066 百万円
PFI 手法（BT0 方式）により実施する場合の財政負担額（現在価値換算）	11,142 百万円
財政負担削減額	1,924 百万円
VFM	14.73%

（3）定性的評価

本事業を PFI 手法（BT0 方式）により実施する場合、市の財政負担額軽減の可能性といった定量的な効果に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

① 事業の効率的な実施

設計、建設、維持管理及び運営の各業務を一括して実施することにより、各業務を個別に

発注する場合と比較して実際の維持管理及び運営を視野にいれた施設整備が可能となり、事業期間を通じて効率的な運営、維持管理が期待できる。

② サービス水準の向上

民間事業者が有するスポーツ施設等のノウハウ・創意工夫を活用することで、本事業に求められている“プロスポーツを始めとする「みる」スポーツのイベント・大会やエンターテインメントイベントの開催等による採算重視の運営とデジタル技術を活用したスポーツ施設の整備”を優れた水準で実現することが期待できる。

また、自主事業の実施により本施設のより一層の利用促進が図られるとともに利用者の利便性の向上に寄与することが期待できる。

さらに、事業期間全体を通して、民間の資金及び技術的・経営的能力を活用することで、市民ニーズに合致した質の高い公共サービスの提供が期待できる。

③ 安定的な事業遂行

事業者のセルフモニタリングとその報告を受けての市の確認、また銀行の第三者的立場からのモニタリングが機能することとなり、本事業を安定的に遂行することが期待できる。

④ リスク分担の明確化による安定した事業運営

計画段階においてあらかじめ発生するリスクを想定し、その責任分担を市及び選定事業者の間で明確にすることにより、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、業務の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できる。

(4) 総合的評価

本事業は、PFI 手法（BT0 方式）により実施することで、事業全体を通じて民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用することが可能となり、結果として定量的評価におけるVFM の達成に加えて、定性的評価に提示した様々な効果が期待できる。

よって、本事業を特定事業として実施することが適切であると認め、ここに PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。

別紙

	市が自ら実施する場合	PFI 方式により実施する場合
算定対象となる経費等	○設計費 ○建設費 ○工事監理費 ○維持管理費 ○運営費 ○修繕費 ○起債利息	○サービス対価 ・設計費 ・建設費 ・工事監理費 ・維持管理費 ・運営費 ・修繕費 ・建中利息 等 ○モニタリング費 ○アドバイザー費 ○起債利息
共通条件	○設計・建設期間：約 3 年 9 か月 ○維持管理・運営期間（開館準備期間含む）：約 30 年 ○割引率：1.6%（30 年国債金利をもとに設定） ○物価変動は加味しない ※サービス対価 3（維持管理、運営業務費の一部）の上限設定のみ現在から公募開始までの物価上昇を加味	
設計・建設に関する費用	類似施設の実績等を基に算定	一括発注による効率化が図られ、また性能発注によって民間事業者の創意工夫が行なわれることによるコスト縮減を想定し算定
維持管理・運営に関する費用	類似施設の実績等を基に算定	一括発注による効率化が図られ、また性能発注によって民間事業者の創意工夫が行なわれることによるコスト縮減を想定し算定
利用料金収入等	メインアリーナは類似施設の稼働日数、料金単価等を元に本施設の要求水準を踏まえ算出 サブアリーナは現与野体育館の利用料金収入、稼働日数等を元に本施設の要求水準を踏まえ算出	メインアリーナは市が直接実施する場合に比べ、民間事業者の創意工夫が行われることにより、稼働率、単価が向上するものとして設定。 サブアリーナは市が直接実施する場合と同等と設定。
資金調達に関する	○地方債	市：地方債、一般財源

費用	○一般財源	民間事業者：自己資金、市中銀行借入
----	-------	-------------------