

(仮称) さいたまスポーツシューレ推進施設  
基本計画

令和7年8月

さいたま市

## 目次

第1章 はじめに .....	3
1 これまでの検討経緯・背景.....	3
2 基本計画の位置付け.....	6
3 上位計画・関連計画.....	7
第2章 推進施設の理念及び目的.....	9
1 推進施設の理念及び目的 .....	9
第3章 施設計画 .....	10
1 整備予定地 .....	10
2 導入機能.....	12
3 施設構成・規模.....	17
4 施設配置.....	18
5 その他施設性能.....	19
6 多様な主体とのネットワークの構築.....	19
第4章 事業計画 .....	21
1 事業手法検討にあたっての前提条件.....	21
2 サウンディング型市場調査の実施.....	23
3 事業手法.....	27
4 概算事業費 .....	28
5 運営収支に関する考え方 .....	28
6 今後のスケジュール.....	29
資料編 （仮称）さいたまスポーツシュール推進施設の整備に係る連携協定書.....	30
用語解説.....	32

## 第1章 はじめに

### 1 これまでの検討経緯・背景

本市では、健康で活力ある「スポーツのまち さいたま」の実現を目指し、スポーツを活用した総合的なまちづくりを推進しており、その一環として、「さいたまスポーツシューレ」の推進に取り組んでいる。

「さいたまスポーツシューレ」は、市内に集積するスポーツ施設群を中心に、市内の宿泊・研修施設等をネットワーク化することで、市民やアスリート等がスポーツを「する場」、「学ぶ場」を確保するとともに、企業・大学・団体等が最新の知見や技術をスポーツに取り入れる「実証の場」を構築するための仕組みである。この仕組みを機能させるため、一般社団法人さいたまスポーツコミッションを推進母体として位置付け、スポーツチーム・団体等と市内の施設・企業・大学等とをつなぐコンシェルジュの役割を担い、民間力を最大限活用した各取組を行っていくこととしている。

「さいたまスポーツシューレ」では、次の3つを目的としている。

#### ① スポーツ人材の育成

市内の子どもたちをはじめ、本市に集う国内外のアスリート等の競技力の向上や、指導者等スポーツ活動を支える人材の育成を図ることで、本市における将来のスポーツ振興の担い手を確保する。

#### ② 持続可能なスポーツ環境の整備

既存の民間施設活用を含むスポーツ施設の整備や、情報発信・相談体制等の整備により、市民が生涯にわたってスポーツ活動を行える場を確保する。

#### ③ スポーツビジネス・スポーツ産業の創出・活性化

国におけるスポーツの成長産業化の動きと連携し、最新の技術を活かした新たなスポーツビジネス・産業の創出・活性化の支援等を行うことで、将来にわたる持続的なスポーツ振興の原動力を創出する。

これらの目的に沿って、平成30年度には、市内の大学との連携によるICTを活用したパフォーマンス分析の実証や、市立高校における運動部活動の教育的効果の実証に取り組んだほか、これまでにコンディショニングの実証や女子サッカー等活性化事業（スマイルプロジェクト）、さいたま市版SOIP（スポーツオープンイノベーションプラットフォーム）事業等、ソフト事業を中心とした様々な取組を実施してきた。

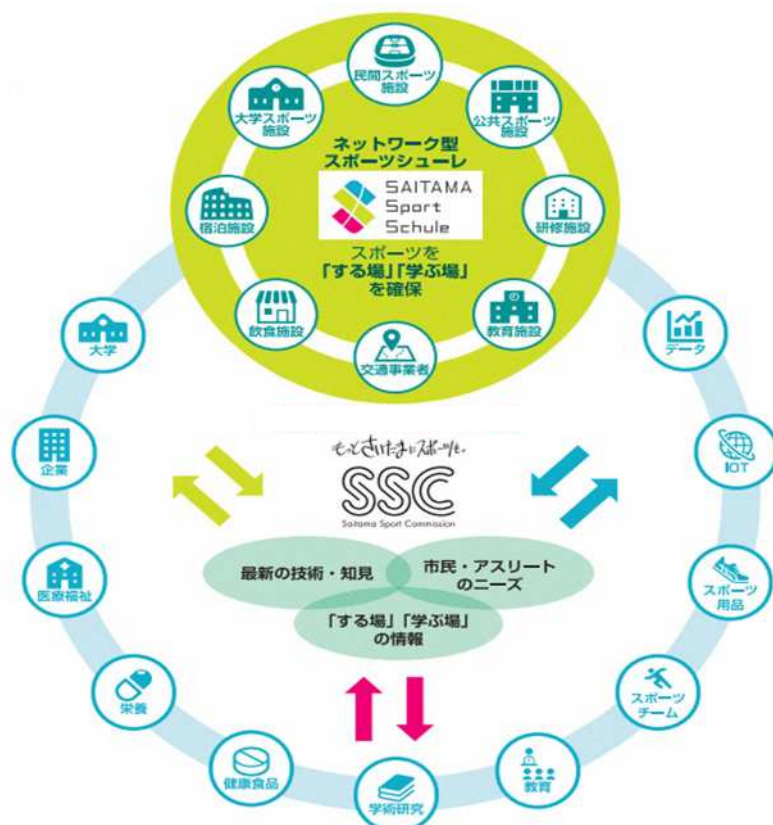
今後は、これらの取組を通じて得られた成果を体系化すると同時に、得られた課題への対応が必要である。すなわち、子どもたちやアスリート等が、トレーニング方法の最適化、ピーキングや怪我の予防も含む適切なコンディショニング、パフォーマンスの向上といった一連の成長過程を一層効果的かつ効率的に経られるよう、必要なフィジカルデータの収集・分析・蓄積の充実化を基盤としつつ、子どもたちに適切な指導ができる指導者人

材の育成や相談支援体制の確保等といった取組も行っていくことで、ネットワーク型のスポーツシュールを強化し、その成果を広く市民に還元していくという好循環を生み出すことが、本市が目指す「スポーツのまち さいたま」のまちづくりにおいて不可欠である。

こうした背景により、取組に必要な機能（ソフト）と施設（ハード）を一体化させた「(仮称)さいたまスポーツシュール推進施設」(以下「推進施設」という。)の整備に向けた検討を開始することとした。

この検討にあたっては、令和4年10月に目的・コンセプト、整備予定地、検討体制等といった基本的な方向性を定めた後、令和5年4月には、スポーツシュールの推進母体として各種事業を本市と連携協力し展開をしてきた一般社団法人さいたまスポーツコミッション、Jリーグ百年構想実現のため、スポーツを通じた地域の子どもの人間形成に積極的に役割を果たしてきた浦和レッドダイヤモンド株式会社、及び推進施設の整備予定地と近接するエリアに広大なスポーツグラウンドを擁しつつ、多様な競技のスポーツ教室を長年にわたり展開し、誰もがスポーツを楽しむことができる場を提供し続けてきた一般社団法人レッズランドと本市の間で、「(仮称)さいたまスポーツシュール推進施設の整備に係る連携協定」を締結し、推進施設の整備・運営のあり方等について4者による検討体制を構築した。同年7月には、推進施設全体を「市民のための“シュール(学校)”」かつ「ネットワーク型スポーツシュールを機能させるための“ハブ”」として位置付け、必要な機能及び規模についての方向性を決定した。その後、本基本計画の策定に向けて、検討を重ねてきた。

＜さいたまスポーツシュールの仕組み＞

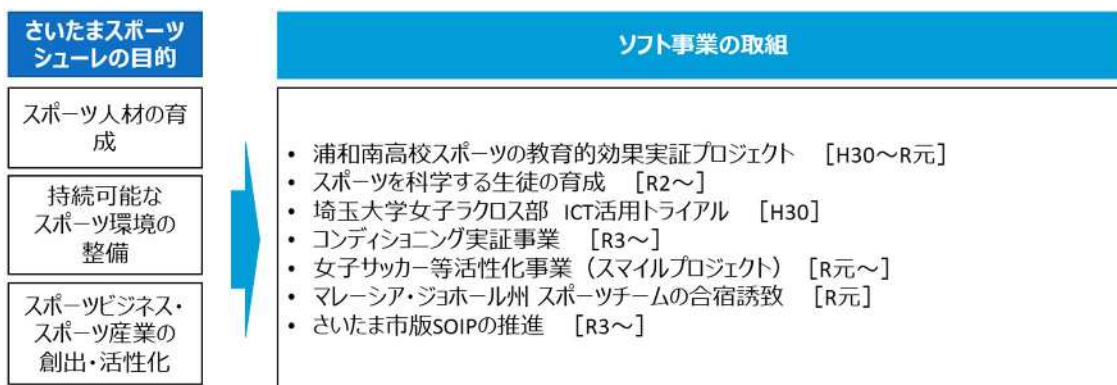


**【参考】スポーツシューレとは**

シューレ (Schule) とは、ドイツ語で「学校」を意味する言葉。

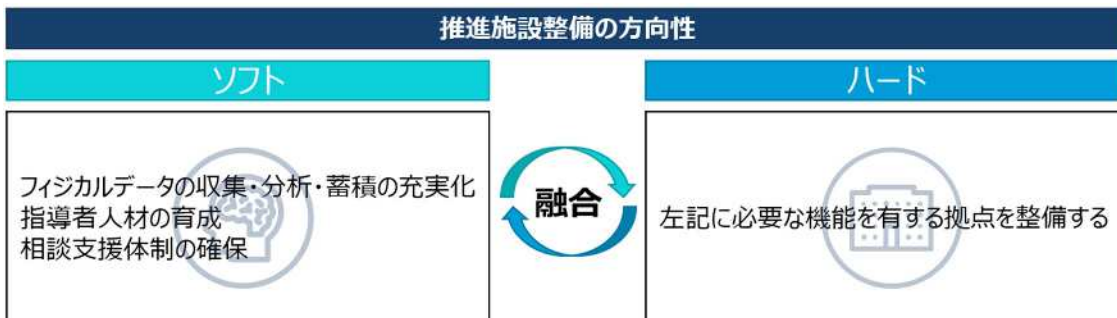
もともとドイツでは、複数の競技種目に対応できる大規模な滞在型総合型スポーツ施設 (スポーツシューレ) が国内各地に設置され、国民のスポーツの場としての役割を担っている。その規模や機能は様々だが、トレーニングや研修・講座のための屋内施設や宿泊施設、レジャー施設を併設するものもあり、地域の人々のスポーツ・レクリエーション、小さなクラブから代表チームまでのトレーニングや合宿、指導者育成の研修会、ビジネス会議や各種セミナーなど、単に競技の場に留まらない多様な役割を果たしている。

<さいたまスポーツシューレの取組と成果・課題>



成果	課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>• アマチュアスポーツにおけるデータ活用の知見</li> <li>• 女子中学生等のスポーツ機会提供のノウハウ</li> <li>• スポーツビジネス関連企業・団体等とのネットワーク・ビジネスマッチング支援のノウハウ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 指導者を育成するため機能の確保</li> <li>• スポーツに関するさまざまな相談に対応する機能の確保</li> <li>• スポーツ全般に関する情報発信機能の強化</li> <li>• スポーツを目的に本市に滞在 (宿泊) するための機能の充実</li> </ul>

**ネットワーク型のスポーツシューレを強化**



## 2 基本計画の位置付け

本基本計画は、これまでの検討経緯や整備の方向性等を踏まえ、推進施設の理念及び目的、施設計画並びに事業計画における次の具体的項目について取りまとめたものである。

- ・整備予定地
- ・導入機能
- ・施設構成・規模
- ・施設配置
- ・その他施設性能
- ・多様な主体とのネットワークの構築
- ・事業手法
- ・概算事業費
- ・運営収支に関する考え方
- ・今後のスケジュール

推進施設の整備を進める上で、今後は、本基本計画をもとに、民間事業者やアスリート等との意見交換やヒアリングを行いながら、実施方針の策定などを行っていく。

### 3 上位計画・関連計画

推進施設の整備については、次の上位計画及び関連計画等に位置付けがあることから、これらの計画等を踏まえ、進めていくこととする。

#### (1) さいたま市総合振興計画

さいたま市総合振興計画 基本計画 (計画期間：令和3年度～令和12年度)	
○将来都市像	①上質な生活都市 ②東日本の中枢都市
○将来都市構造	都市機能の集積や豊かな自然環境との共生などにより、質の高い市民生活を支え、多彩な交流を生み出す、「水と緑に囲まれたコンパクト+ネットワーク型の都市構造」を目指す。
○重点戦略	■重点戦略1 「さいたま」の5つの魅力を生かして、成長・発展する戦略 ～「しあわせ」を実感し、市民や企業から選ばれる都市の創造～ ■戦術3 笑顔あふれる日本一のスポーツ先進都市の創造 <重点ポイント> ・スポーツの力を生かしたまちの活性化 ・生涯スポーツの振興
○各分野の政策と施策	第3章 健康・スポーツ 第2節 スポーツを活用した総合的なまちづくりの推進 施策1 スポーツと広範な分野の連携を通じた総合的なまちづくりの推進  「さいたまスポーツシューレ」などの推進により、民間力や地域のスポーツ資源、最新のICTや学術的知見を活用したスポーツ人材の育成や持続可能なスポーツ環境の整備、スポーツビジネス・産業の創出や活性化を推進します。

さいたま市総合振興計画 実施計画 (計画期間：令和3年度～令和7年度)	
○「さいたまスポーツシューレ」の活用推進	「さいたまスポーツシューレ」の仕組みを活用した、①持続可能なスポーツ環境の整備、②スポーツ人材の育成、③スポーツビジネス・スポーツ産業の創出、活性化を推進します。  ・(略) <u>拠点施設の誘致整備検討</u> による、スポーツビジネス・スポーツ産業のイノベーションの推進を図ります。

## (2) 第2期さいたま市スポーツ振興まちづくり計画

### 第2期さいたま市スポーツ振興まちづくり計画 (計画期間：令和3年度～令和12年度)

#### ○将来像

健康で活力ある『スポーツのまち さいたま』  
～笑顔あふれる日本一のスポーツ先進都市の創造～

#### ○基本方針

【基本方針1】 広く、深く「まなぶ」「ささえる」基盤をより強固に

【基本方針2】 体力や健康に貢献する「する」「みる」機会の更なる充実を

【基本方針3】 活力のある先進都市をつくる「成長」のため新たな連携を

#### ○各施策・事業

【1-②】 スポーツをする空間・設備の整備、向上

##### ■ 「さいたまスポーツシューレ」の活用推進

「さいたまスポーツシューレ」の仕組みを活用し、産学官金との連携に基づき、持続可能なスポーツをする場、学ぶ場の創出や、質の向上を図ります。また、ネットワークの更なる充実、**拠点施設の誘致・整備等の検討や協議**を進めます。

【1-③】 持続可能なスポーツ環境の充実

##### ■ **スポーツシューレ等施設整備事業**

民間企業や地元スポーツ団体、大学、研究機関等との連携に基づき、民間力を活用した**スポーツシューレの拠点施設の整備・検討**により、スポーツ大会、合宿等の誘致に加え、スポーツビジネス、スポーツ産業のイノベーションの推進を図ります。

【3-①】 地域経済や市内観光とスポーツの連携

##### ■ 「さいたまスポーツシューレ」の活用推進（再掲）

## (3) さいたま市スポーツ施設の整備方針

### さいたま市スポーツ施設の整備方針

#### ○民間力を活用したスポーツ関連施設の誘致・整備等

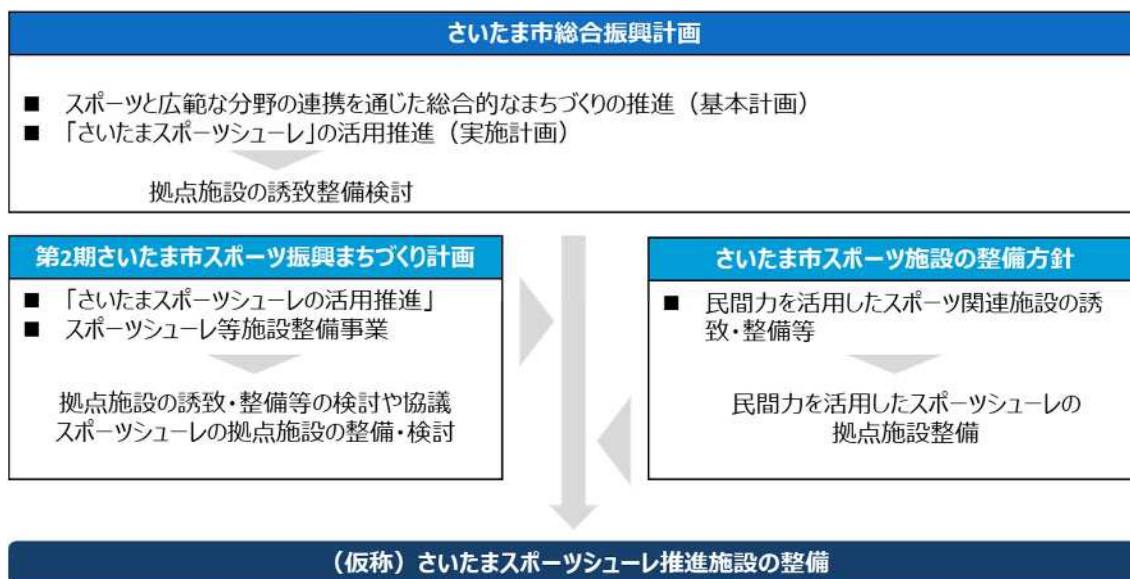
##### ■ 民営の「まなぶ」、「ささえる」スポーツ

- ・スポーツ産業は、国の日本再興戦略における成長産業に位置付けられ、今後、市場の成長が見込まれる分野であることから、健康維持などと結び付けた科学的なアプローチなど、民間の収益事業との連携により市内の産業振興にも資する場とすることが可能です。
- ・本市では、「さいたまスポーツシューレ事業」を将来に渡り展開していく中で、スポーツに係る民間企業やプロスポーツチーム、大学、研究機関等との連携により、**民間力を活用したスポーツシューレの拠点施設整備が期待**されています。

※ 上記計画のほか、「さいたま市公共施設マネジメント計画・第2次アクションプラン」（計画期間：令和3年度～令和12年度）等を踏まえる必要がある。



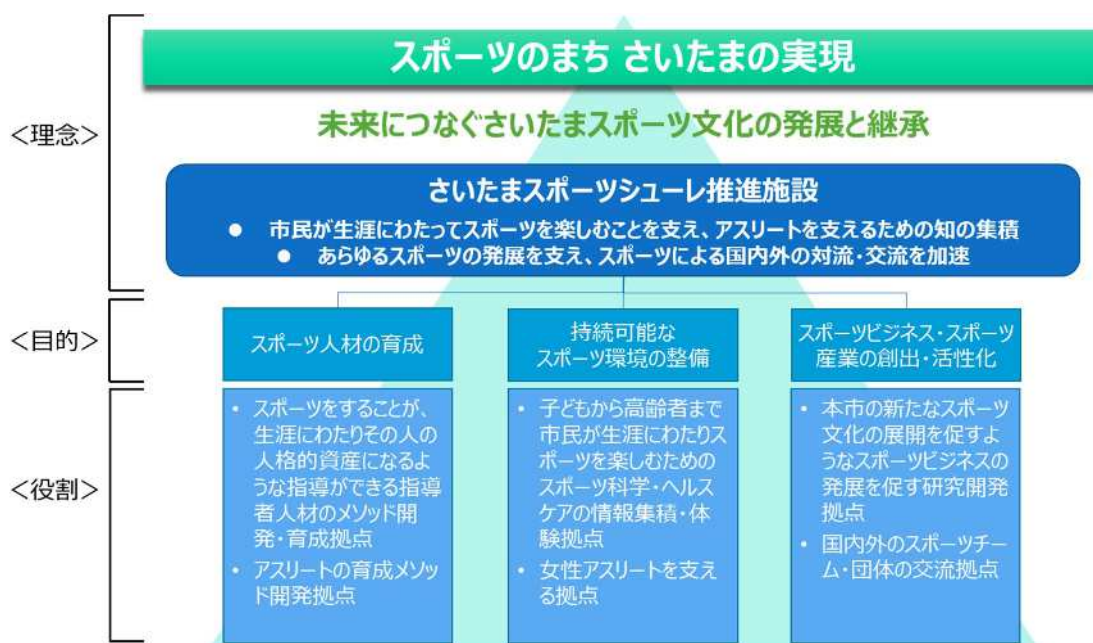
＜上位計画・関連計画との関係＞



## 第2章 推進施設の理念及び目的

### 1 推進施設の理念及び目的

前章1を踏まえ、推進施設の理念及び目的・役割について、次図のとおり整理する。



### 第3章 施設計画

#### 1 整備予定地

整備予定地の概要は次のとおりである。

所在地	<ul style="list-style-type: none"> <li>埼玉県さいたま市桜区大字上大久保 639 番 9 外 (旧埼玉県衛生研究所跡地)</li> </ul>
地番	<ul style="list-style-type: none"> <li>埼玉県さいたま市桜区大字上大久保字東 639 番 9</li> <li>埼玉県さいたま市桜区大字上大久保字丸 519 番 16</li> </ul>
敷地面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>13,326.20 m<sup>2</sup></li> </ul>
交通アクセス	<ul style="list-style-type: none"> <li>JR 京浜東北線 北浦和駅より市営バス約 10 分 バス停「大泉院通り」下車後 徒歩 2 分</li> <li>JR 埼京線 与野本町駅より車で 7 分 (徒歩 30 分)</li> <li>JR 埼京線 南与野駅より車で 8 分 (徒歩 32 分)</li> </ul>
接道	<ul style="list-style-type: none"> <li>南西：幅員 12.91~12.95m 【市道 A-577 号線】</li> <li>東：幅員 3.61~3.64m 【市道 A-596 号線】</li> </ul>
用途地域 容積率/建ぺい率	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一種住居地域 (店舗・事務所等の床面積は 3,000 m<sup>2</sup>以内)</li> <li>200%/60%</li> </ul>
その他地域地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>高度地区：15m 地区</li> <li>防火地域・準防火地域：なし</li> <li>地区計画：なし</li> <li>景観誘導区域</li> </ul>
斜線規制	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路斜線：1.25 適用距離 20m</li> <li>隣地斜線：1.25 基点となる高さ 20m</li> </ul>
日影規制	<ul style="list-style-type: none"> <li>4 時間/2.5 時間 測定水平面 4m</li> </ul>
緑化面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地面積×25%の緑化面積が必要 (公共施設緑化基準)</li> </ul>
埋蔵文化財包蔵地	<ul style="list-style-type: none"> <li>該当なし</li> </ul>
土壌・廃棄物	<ul style="list-style-type: none"> <li>土壌汚染対策法による指定は H28 解除済</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>地質調査において、計画地の一部は液状化の可能性ありという結果となっている (支持層への杭基礎等で対応可能)</li> <li>環境影響評価 (環境アセスメント) 制度の対象の規模要件に当たらない</li> </ul>

※ 現状の土地所有者は埼玉県であり、推進施設の整備にあたり、本市が用地取得を行う予定である。

<広域図>



<周辺図>



## 2 導入機能

### (1) スポーツ人材の育成に関する機能

#### 人材育成機能

想定利用者	指導者
機能の方向性	<ul style="list-style-type: none"><li>・スポーツをすることが生涯にわたってその人の人格的資産になるような指導ができる指導者人材のメソッドを開発する。</li><li>・子どもたちにスポーツの楽しさや、スポーツを通じて心を育む大切さを伝えることができる指導者の育成プログラムを実施する。</li><li>・フィジカルデータや理論に基づき適切な指導ができる指導者の育成を図る。</li></ul>

#### 練習場・トレーニング機能

想定利用者	市民、アスリート
機能の方向性	<ul style="list-style-type: none"><li>・フィジカルデータを活用したトレーニング指導やスポーツ適正の評価、最新技術に基づくスポーツ体験を提供する。</li><li>・子どもの体力づくりから高齢者の健康維持・フレイル予防まで多彩なプログラムを提供する。</li><li>・運動後の疲労回復に寄与する機能を提供する。</li></ul>

#### 機能の実現に必要な諸室

多目的研修室、アリーナエリア、スポーツテックラボ、ジムエリア、多目的グラウンド、リハビリルーム（サウナ・アイスバス・温浴等）

<指導者育成のイメージ>



<スポーツプログラムのイメージ>



出典：さいたま市 HP 「サッカー指導者講習会」（左図）、レッズランド HP （右図）

## (2) 持続可能なスポーツ環境の整備に関する機能

### 情報集積機能

想定利用者	市民、アスリート、指導者
機能の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「みる」「する」につながるスポーツ情報を集積し、運動機会や場所等の情報を発信する。</li> <li>・健康維持やパフォーマンス向上に向けた、スポーツ科学・医学・栄養学等の知見に基づく情報を発信する。</li> </ul>

### 相談支援機能

想定利用者	市民、アスリート
機能の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スポーツ医学・栄養学・心理学等の専門家によるケガ予防やコンディション管理等に関する相談・助言等の支援を行う。（医療機関等との連携により、不定期での開催を想定する）</li> <li>・各種目のチーム、リーグづくりの支援を行う。</li> <li>・スポーツ人材のキャリア形成支援（学業・仕事とスポーツの両立支援、企業へのスポーツ人材の紹介等）を行う。</li> </ul>



### 機能の実現に必要な諸室

受付、サロン・情報スペース、相談室、多目的研修室、アリーナエリア、スポーツテックラボ、ジムエリア、多目的グラウンド

<情報発信のイメージ>



<相談・助言のイメージ>



出典：さいたま市 HP「大宮区役所の情報案内」（左図）、TIS とちぎスポーツ医科学センターHP（右図）

### (3) スポーツビジネス・スポーツ産業の創出・活性化に関する機能

#### 研究・実証機能

想定利用者	スポーツ関連企業、大学（スポーツ研究部門）
機能の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>さいたま市版 SOIP 事業の推進拠点として、産学官による研究や、データのビジネス活用・製品開発等を推進する。</li> <li>産学官・企業間のマッチング支援等を行う。</li> <li>企業が開発したスポーツテックに関する製品・サービスの実証の場（最新技術のショールーム）を提供する。</li> <li>アスリートのフィジカルデータを恒常的に測定・分析できる環境を整備する。</li> </ul>

#### 交流機能

想定利用者	市民、アスリート、市外在住者
機能の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民がアスリートを身近に感じられるような環境を整備するとともに、市民・アスリートの交流機会（交流イベント等）を創出し、地域のにぎわいにも寄与する。</li> <li>「アスリート飯」等、食を通じた健康体験を提供する。</li> <li>市内スポーツ施設、宿泊・飲食とのネットワークを活かしたスポーツ合宿等を誘致する。</li> </ul>

#### 機能の実現に必要な諸室

アリーナエリア、スポーツテックラボ、ジムエリア、データルーム、カフェ、アスリート等の寄宿舍、多目的グラウンド、リハビリルーム（サウナ・アイスバス・温浴等）

※宿泊機能については、後述のサウンディング結果を踏まえ、既存の宿泊施設とのネットワーク強化による対応を想定する。

<ビジネス活用のイメージ>



<交流イベントのイメージ>



出典：(株)スポーツ科学 HP（左図）、目黒区公式ウェブサイト「トップアスリート交流イベント」（右図）

#### (4) (1) ~ (3) の基盤となる機能

##### データ測定・分析機能

想定利用者	市民、アスリート、スポーツ関連企業、大学、指導者
機能の方向性	・市民・アスリートのフィジカルデータを測定し、基礎体力や運動能力を可視化した上で、蓄積したフィジカルデータを分析し、トレーニング指導、人材育成プログラム、データのビジネス活用・製品開発等、推進施設で提供するあらゆる機能に活用する。 ・常設の測定・分析サービスの提供に加え、親子で気軽に参加できる測定イベントの開催も想定する。



##### 機能の実現に必要な諸室

アリーナエリア、スポーツテックラボ、ジムエリア、データルーム、多目的グラウンド、アスリート等の寄宿舍

<測定・分析のイメージ>



<測定イベントのイメージ>



出典：アローズラボ&アローズジム日本橋三越店（本市撮影、左図）、さいたま市スポーツ協会 HP「子どものスポーツ能力測定会&大人の体力測定会」（右図）

##### 【アスリート等の寄宿舍について】

- ・ 寄宿舍は、一定の競技力を有するアスリート等を一定期間継続的に居住させ、第1章1のとおり、アスリート等が一連の成長過程を経る上で必要となる栄養・食事・睡眠などの日常生活に係る管理を行うとともに、当該アスリート等の身体や食事、睡眠、トレーニング、メンタル等様々なフィジカルデータを恒常的・継続的に収集・分析・蓄積するための基盤として整備することとする。
- ・ 寄宿舍には、競技人口が多く、心身の成長段階にある青年期アスリートを中心に入居させ、様々なフィジカルデータの収集等を行い、これらのデータを、市民や他のアスリート等に向けたトレーニング指導、ケガ予防やコンディショニング管理に関する相談支援として活用する。

## (5) 導入機能の整理

(1) ~ (4) をまとめると、推進施設における導入機能は次のとおり整理される。

目的	機能	想定利用者※	機能の方向性	必要な請室
スポーツ人材の育成	人材育成機能	指導者	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ プロスポーツチームのノウハウやスポーツ科学の知見を活かした、<b>人材育成メソッドの開発、指導者育成プログラム実施</b></li> </ul>	多目的研修室  アリーナエリア、 スポーツテックラボ、 ジムエリア  多目的グラウンド リカバールーム  相談室  受付、 サロン・情報スペース  データルーム  カフェ  アスリート等の 寄宿舎
	練習場・トレーニング機能		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ フィジカルデータを活用した、<b>トレーニング指導、スポーツ適正評価、健康維持・フレイル予防</b>に向けたプログラム</li> <li>✓ 最新技術を活用したスポーツ体験</li> </ul>	
持続可能なスポーツ環境の整備	情報集積機能	市民・アスリート・指導者	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 市内スポーツ施設、大学、医療機関等との<b>ネットワークに基づく、運動機会や場所、スポーツ科学・医学・栄養学等に関する情報集積・発信</b></li> </ul>	
	相談支援機能		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ スポーツ医学・栄養学・心理学等の<b>専門家による相談・助言等の支援</b></li> <li>✓ チーム、リーグづくり支援、スポーツ人材のキャリア形成支援</li> </ul>	
スポーツビジネス・スポーツ産業の創出・活性化	研究・実証機能	企業・大学	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ さいたま市版SOIP事業の推進拠点として、<b>産官学による研究やデータのビジネス活用・製品開発等</b>を推進</li> <li>✓ スポーツテックに関する製品・サービスの実証の場の提供</li> <li>✓ <b>アスリートのフィジカルデータを恒常的に収集</b>できる環境</li> </ul>	
	交流機能	市民・アスリート	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 市民・アスリートの交流イベント、食を通じた健康体験</li> <li>✓ <b>ネットワークに基づくスポーツ合宿等の誘致</b></li> </ul>	
<b>データ測定・分析機能（他の機能の基盤となる機能）</b>				

※想定利用者の指導者・市民・アスリートについては、年齢、性別、身体の状態等の違いにかかわらず、全ての者を指す。

### 【本施設での市民利用イメージ（一例）】

- ・スポーツテックラボまたはアリーナエリアにおいて体力測定を実施。  
⇒測定結果を指導者が分析し、自身の身体の状態を把握。  
⇒指導者から、自身の目的（スポーツ体験、パフォーマンス向上、健康維持、ケガ予防、フレイル予防等）に応じたプログラムの提供。
- ・ジムエリアにおいてプログラムの実践。
- ・サロン・情報スペースにおいて、健康維持やパフォーマンス向上に向けた情報収集。
- ・ケガ予防やコンディション管理等に関する相談。
- ・カフェにおいて、「アスリート飯」の体験。



### 3 施設構成・規模

導入機能を踏まえ、推進施設の施設構成・規模を次のとおり想定する。

なお、推進施設の整備等においては民間力を活用する想定であり、詳細な諸室の仕様・規模等は、民間事業者の提案を踏まえて決定することを想定する。

#### (1) 屋内施設

##### ① メイン棟

諸室	概要・想定利用シーン	想定規模
多目的研修室 ※1	・座学の研修、実技の研修 ・市民向け体験プログラム	200 m <sup>2</sup> 程度 (2室に分割可)
アリーナ エリア※1	・実技の研修 ・小学生向けの体力測定会、市民向けのスポーツプログラム	650 m <sup>2</sup> 程度
スポーツテック クラブ	・フィジカルデータの測定・分析 (トレーニング機器を設置し、データを取得) ・結果のフィードバック	100 m <sup>2</sup> 程度
ジムエリア※1	・データに基づくトレーニング指導 ・利用者のトレーニング(一般的なトレーニング機器、低酸素トレーニング設備)	350 m <sup>2</sup> 程度
リカバリー ルーム	・運動後の疲労回復に寄与する、サウナ・アイスバス・温浴施設等	240 m <sup>2</sup> 程度
データルーム (小会議室) ※1	・測定したデータを参照した会議や商談など	30 m <sup>2</sup> 程度
相談室	・スポーツ等に関する個別相談	30 m <sup>2</sup> 程度 (15 m <sup>2</sup> ×2室)
カフェ(飲食 スペース)	・市民や利用者、アスリートの交流の場 ・アスリートのトレーニングや食事等の健康管理の体験	190 m <sup>2</sup> 程度
ロッカー ルーム	・シャワー・更衣室を含む	80 m <sup>2</sup> 程度
受付・事務所	・本施設の利用受付及び情報相談窓口	50 m <sup>2</sup> 程度
<b>合計</b>	<b>共用部※2を含め、延床面積は最大 3,000 m<sup>2</sup>程度を想定</b>	

※1 推進施設の目的を踏まえ、フィジカルデータの測定・分析、指導者育成講習、スポーツプログラムの開催等を主な用途とするほか、市民・アスリート等による貸館利用も想定する。

※2 共用部には、サロン・情報スペースを含む。運動機会や場所、スポーツ科学、ヘルスケア等に関する情報発信のほか、共用部の一角を企業等に貸し出し、最新技術のショールームとすることも想定する。

## ② 寄宿棟

諸室	概要・想定利用シーン	想定規模
アスリート等の寄宿舎	・一定の競技力を有するアスリート等が一定期間継続的に居住し、当該アスリート等の身体や食事、睡眠、トレーニング、メンタル等様々なフィジカルデータを恒常的・継続的に収集・分析・蓄積する機能を確保する。そのデータについては、市民や他のアスリート等からのスポーツに関する相談・支援に還元する。	容積率 200%、 建ぺい率 60%、 高度地区 15m の 範囲内で整備

## (2) 屋外施設

諸室	概要・想定利用シーン	想定規模
多目的グラウンド ※1	・フィジカルデータの測定・分析やトレーニング指導 ・市民向けスポーツプログラム	2,100 m <sup>2</sup> 以上 (フットサルコート 2面相当)
駐車場・駐輪場	・駐車場：70 台程度 (関係者用含む) ・駐輪場：60 台程度	2,000 m <sup>2</sup> 程度

※1 推進施設の目的を踏まえ、フィジカルデータの測定・分析、指導者育成講習、スポーツプログラムの開催等を主な用途とするほか、市民・アスリート等による貸館利用も想定する。

## 4 施設配置

推進施設の配置イメージを次のとおり想定する。

なお、推進施設の整備等においては民間活力を活用する想定であり、実際の施設配置・建物形状等は、民間事業者の提案を踏まえて決定することを想定する。

<配置イメージ図>



## 5 その他施設性能

### (1) 環境配慮

本市では、2050年の温室効果ガス排出実質ゼロ（ゼロカーボンシティ）の実現に向け、公共施設の省エネ・脱炭素化の取組を推進している。

「さいたま市環境配慮型公共施設整備方針」において、新規公共建築物については、ZEB化（ZEB Ready以上）を目指していくこととしていることから、LED照明や、温室効果ガスの排出の少ない高効率空調設備等の導入、屋根・外壁等の断熱性への配慮等により、ZEB Ready<sup>※1</sup>相当以上の施設とする。

※1 再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から50%以上の一次エネルギー消費量削減に適合した建築物

### (2) ユニバーサルデザイン

いわゆるバリアフリー法や「さいたま市だれもが住みよい福祉のまちづくり条例」を遵守し、年齢、性別、身体状況等の違いにかかわらず、誰もが快適で安全に利用できる施設とする。

### (3) 防災

地震等の大規模災害が発生した際に、さいたま市地域防災計画に位置付ける「二次避難所」等として利用できる施設とする。

## 6 多様な主体とのネットワークの構築

第1章1のとおり、推進施設については、「市民のための“シューレ（学校）”」かつ、「ネットワーク型スポーツシューレを機能させるための“ハブ”」として整備することから、ネットワークを構成する多様な主体（施設・団体等）との連携を基礎として、市民等を対象とした事業展開を目指していく。

現段階で連携を想定する主体及び連携例は次のとおりであり、今後、連携主体と協議等を行う中で更に具体化していくことを想定している。

なお、本市におけるまちづくり及びスポーツ振興という観点を踏まえ、基本的には、市内の主体との連携を主眼に進めていくが、推進施設を整備する目的を実現する上では、必要に応じて、市外の連携主体との協議等についても柔軟に検討していく。

### (1) スポーツ施設

・スポーツ施設との連携により、推進施設において、スポーツ施設における稼働状況・プログラム等の情報を集積し、市民・アスリート等に対し、運動機会や場所等の情報を発信する。

- ・荒川左岸に集積するスポーツ施設については、推進施設との近接性を生かし、実践的動作のデータ測定や実践練習の場として各施設のグラウンドやアリーナを活用するほか、効率的な移動手段を提供する等の連携を検討する。

## **(2) スポーツチーム・スポーツ団体**

- ・スポーツチームやスポーツ団体との連携により、アスリート等のフィジカルデータを収集するとともに、市民向けプログラムや市民との交流イベント等を企画・実施する。
- ・様々な競技団体を傘下に置き、公益的なスポーツ支援事業を展開する公益財団法人さいたま市スポーツ協会との更なる連携が不可欠である。特に、指導者研修、多様な世代をスポーツへと誘導する市民向けの事業等、協会の取組との連携強化を図る。

## **(3) 大学・研究機関、市内学校等**

- ・大学・研究機関との連携により、フィジカルデータの共同解析とその活用、パフォーマンス向上やコンディショニング等に係る産学官による研究等を行う。
- ・市内小中学校との連携により、児童・生徒のフィジカルデータを恒常的に測定・分析し、青少年の運動能力向上・健康増進に繋がるプログラム等を開発・提供する。

## **(4) 医療機関**

- ・さいたま市立病院スポーツ医学総合センターをはじめとする医療機関等との連携により、スポーツ医科学の知見を取り入れたトレーニング指導・プログラムを開発・提供する。
- ・スポーツドクター等の専門家が推進施設において（不定期での）相談・助言等を行う等の取組を行う。
- ・さいたま市立病院スポーツ医学総合センターにおけるアスリート検診やリハビリ支援等の機能と、推進施設における測定・分析・トレーニング指導等の機能の相互利用を推進する。

## **(5) 民間企業**

- ・さいたま市版 SOIP 参画企業、プロスポーツチームのパートナー企業等との連携により、フィジカルデータのビジネス活用・製品開発機会や最新技術の実証の場、産学官・企業間のマッチング支援等を提供する。

## **(6) 宿泊・飲食施設**

- ・宿泊・飲食施設との連携により、推進施設が宿泊等のニーズに対するコンシェルジュ機能を担うことで、例えば合宿の誘致に際し、推進施設がフィジカルデータの測定・分析

サービスやリカバリー機能の提供を、スポーツ施設が練習場所を、宿泊施設が宿泊機能を、それぞれ提供する等の連携を想定する。

## 第4章 事業計画

### 1 事業手法検討にあたっての前提条件

第1章1及び前章6のとおり、ネットワーク型スポーツシュレの“ハブ”となる推進施設については、スポーツを中心に据えた本市のまちづくりに寄与するものであり、フィジカルデータの収集・分析・蓄積の充実化を基盤としつつ、指導者人材の育成や相談支援体制の確保等といった取組により、広く市民やアスリート等にとってのスポーツ活動を生涯にわたって支え、また、あらゆるスポーツの発展をも支えていくために整備するものである。

その中で、フィジカルデータを恒常的・継続的に収集・分析・蓄積するための基盤となるアスリート等の寄宿舍については、実態上、特定のアスリート等が一定期間継続的に居住することになるという点、また、当該アスリート等の育成強化に係るデータの収集等を行う観点からは、一人一人の心理的・身体的特徴を熟知し、それらに適合した生活環境や食事等を継続的に提供できる支援体制・設備を整えることが最も効果的であるという点に、それぞれ留意する必要がある。

これらを踏まえ、事業手法等の検討にあたり、推進施設の運営主体及びアスリート等の寄宿舍の整備・運営について、次のとおり検討した。

#### (1) 推進施設の運営主体

第1章1のとおり、「さいたまスポーツシュレ」の目的を基礎とした上で、今後必要となる機能強化を実現していくことを踏まえると、推進施設の運営主体は、次の要件を具備している必要がある。

目的	運営主体に必須の要件
まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「スポーツのまち さいたま」のビジョンを共有し、地域の特性を活かしながら、ネットワーク型スポーツシュレを発展させ、本市のまちづくりの推進に寄与することができる。</li> </ul>
スポーツ人材の育成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設と相互補完が可能な複数の競技種目に対応できるスポーツ施設を管理運営し、当該施設を拠点とした各種競技の教室等の運営・指導ノウハウを有する。</li> <li>・市内を中心に、子どもに向けてスポーツの楽しさを伝えるノウハウを持った指導者組織を有し、指導メソッドの構築に取り組んでいる。</li> <li>・男女共に幅広い年代層（育成年代からプロ選手まで）のアスリート等</li> </ul>

	のフィジカルデータを長年にわたって収集・分析・蓄積し、チームビルディングやパフォーマンス向上に活用するノウハウを有する。
持続可能なスポーツ環境の整備	・本施設と相互補完が可能なスポーツ施設やスポーツチーム・スポーツ団体、教育機関、医療機関等とのネットワークを有し、スポーツに関する情報集積・情報発信や専門家による個別相談等を行うノウハウを有する。
スポーツビジネス・スポーツ産業の創出・活性化	・本施設と相互補完が可能な市内の宿泊・研修・スポーツ施設等とのネットワークを有し、市内外の様々な競技団体に対し、本市へスポーツ大会や合宿等を誘致するノウハウを有する。 ・スポーツ産業界や学術機関等との広範なネットワークを活用し、スポーツ分野における研究活動やビジネスニーズ把握・ビジネスマッチング支援等を行うノウハウを有する。

これまでの本市におけるさいたまスポーツシュール事業の実施に連携協力するとともに、推進施設の整備に係る協定に基づき施設のあり方の検討を本市と共に行ってきた一般社団法人さいたまスポーツコミッション、浦和レッドダイヤモンド株式会社及び一般社団法人レッズランドの三者について見ると、一般社団法人さいたまスポーツコミッションについては、本市のスポーツシュールの推進母体としての位置付けを有し、市内外の様々な競技団体・スポーツ産業とのネットワークを有し、本市へのスポーツ大会・合宿等の誘致や支援を実施しているほか、スポーツ分野におけるビジネスマッチング支援等の実績とノウハウを有する。また、浦和レッドダイヤモンド株式会社については、Jリーグ百年構想に基づく地域のスポーツ文化の発展に取り組んでおり、種目を問わずスポーツの楽しさを伝えるノウハウを有した指導者人材の蓄積やその指導方法の体系化を進めることとしているほか、長年にわたり育成年代選手のフィジカルデータを蓄積し、アスリート発掘や指導等に活用する実績とノウハウを有する。また、一般社団法人レッズランドについては、荒川左岸に推進施設と相互連携が可能となる広大なスポーツ施設を有するほか、多様な世代に向けた複数種目のスポーツ教室等の運営・指導のノウハウを有する。

このため、当該三者が一体となって取り組めば、上表に掲げた要件を同時に全て満たすこととなるものと考えられる。

また、当該三者は、一般社団法人さいたまスポーツコミッションが中心となって進めてきた様々な取組を通じて、スポーツビジネスに関心を有する企業や様々な団体とのネットワークの構築など一定の成果を上げているほか、浦和レッドダイヤモンド株式会社及び一般社団法人レッズランドが独自に行ってきた地域スポーツ文化の発展に貢献する取組に関しても、切れ目なく今後の推進施設での取組を含むネットワーク型スポーツシュールの取組に引き継ぐことが可能である。

そして、現状において、上表に掲げた要件を同時に全て満たす他の者が具体的に想定されないこと等を総合的に勘案すると、推進施設の運営については、当該三者が担うこととするのが、最も合理的かつ効果的であり、適当であると考えられる。

## **(2) アスリート等の寄宿舎の整備・運営**

本章1柱書きのとおり、アスリート等の寄宿舎は、実態上、特定のアスリート等が一定期間継続的に居住する空間という点で、他の諸室とは性質が異なる。

また、当該アスリート等の育成強化に係るフィジカルデータの収集等を行う観点からは、一人一人の心理的・身体的特徴を熟知し、それらに適合した生活環境や食事等を継続的に提供できる支援体制・設備を整えることが最も効果的である点を踏まえれば、寄宿舎に関しては、具備すべき機能（ソフト）面の要件について本市が明確に示した上で、施設・設備（ハード）面の設計・建設及び運営・維持管理については、当該アスリート等を実際に管理する立場にある民間のスポーツチームや企業・学校等に委ねることとし、アスリート等にとって必要な機能や仕様の整備、管理体制などを柔軟に対応できるようにする民設民営方式とする方が、アスリート等やその管理主体にとって望ましく、また、本市にとっても、十分な育成・成長機会が確保されたアスリート等のデータを収集できるほか、整備に係る財政負担の抑制も図れることから、最も効果的かつ効率的であると考えられる。

そのため、寄宿舎については、整備手法上、推進施設の他の諸室とは分離させ、民間のスポーツチーム等による整備・運営を前提とする。

その上で、寄宿舎に居住するアスリート等の様々なフィジカルデータの収集・分析・蓄積に係る事業は、その性格上、アスリート等から体組成や身体の各部位の能力値等といった極めて秘匿性の高い情報について恒常的・継続的に提供してもらうものであることを踏まえると、そのデータを活用し、又は他のアスリート等や市民に還元する事業を行う推進施設の運営主体とは関係性の薄いアスリート等や民間等が協力することは想定しがたく、また、寄宿舎の整備・運営単体では事業性を見込むのが困難と想定されることから、寄宿舎の整備・運営については、推進施設の運営に参画することになり、かつ、既に男女共に幅広い年代層のアスリートを多数擁する浦和レッドダイヤモンド株式会社が担うことが、最も合理的であり、適当であると考えられる。

## **2 サウンディング型市場調査の実施**

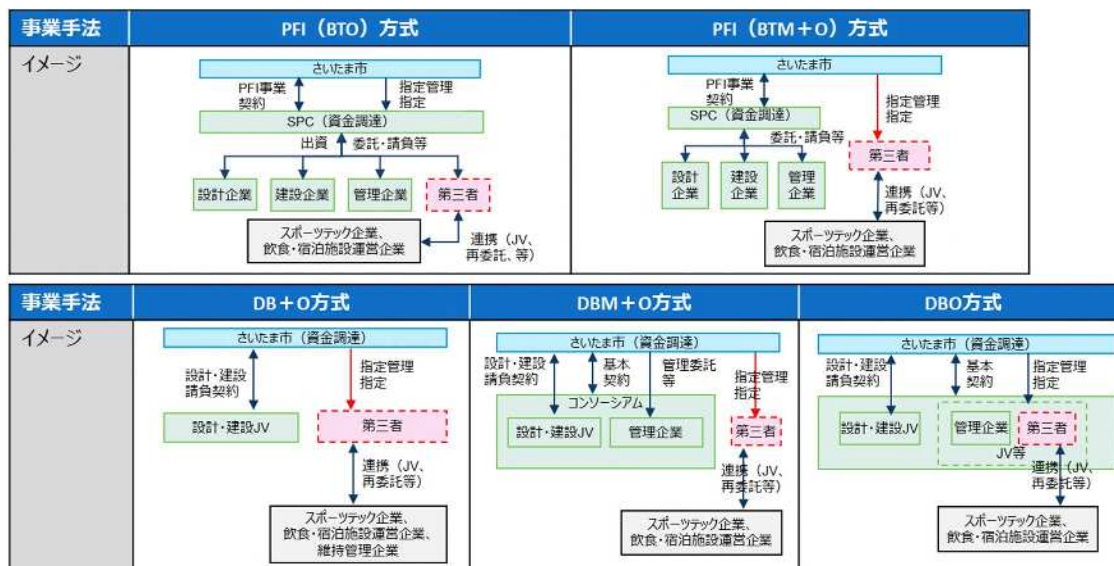
本章1(1)及び(2)を踏まえ、アスリート等の寄宿舎を除く推進施設について、運営主体として一般社団法人さいたまスポーツコミッション、浦和レッドダイヤモンド株式会社及び一般社団法人レッズランドの三者を想定した上で、最適な事業手法の選定や整備事業者の公募条件・内容等の具体化を目的としたサウンディング型市場調査を実施した。

## (1) 実施概要

令和6年8月～9月に、公募にて申込を受けた8者及び、本市より追加の声かけに応じた5者の計13者に対し、事前アンケート及び個別対話（WEB会議形式）を実施したものの。

実施にあたっては、三者が運営を担うことを前提とした場合に想定される事業手法の概要を示しつつ、次の項目について調査を行った。

- ・ 参画意向（事業への参画意向）
- ・ 事業スキーム（事業手法、事業期間・事業範囲、リスク分担）
- ・ その他（導入機能、既存スポーツ施設群との連携、建設工事費他）



※アスリート等の寄宿舎については、サウンディング型市場調査の対象外。

※サウンディング型市場調査は、令和5年7月都市経営戦略会議で承認された機能を想定して実施。

※DB+O手法のみ、維持管理は事業範囲外となる。

※運営を担う三者については、資料上では「第三者＝（市が想定する団体等）」と位置付けた。



## (2) サウンディング結果

事業への参画意向、各事業手法に関する課題、その他事項への意見などを踏まえ、本市の方向性について整理した。

項目	主な意見	本市の方向性	
参画意向	<ul style="list-style-type: none"> <li>約7割の企業より、「<b>参画に興味・関心がある</b>」または、「<b>条件次第では興味・関心がある</b>」との回答があった。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本事業に対する、<b>一定の興味・関心を確認</b>できた。</li> <li>本基本計画のみならず、詳細な公募条件検討においても、民間意見を反映する。</li> </ul>	
事業スキーム	事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>DB+O、DBO、DBM+Oが<b>望ましい</b>という意見が多く寄せられた。</li> <li>一方で、DB+Oは<b>施設整備への維持管理企業の意向反映</b>、DBM+Oは<b>維持管理企業と運営企業（第三者）との役割分担・リスク分担</b>の点で課題があるという意見が寄せられた。</li> <li>DBOについて、第三者を一民間事業者と位置付ける場合は競争性の課題があり、DBM事業者募集後に、後から第三者が事業者グループに合流する場合は、<b>DBM事業者と第三者とのリスク分担の構築</b>に課題があるという意見が寄せられた。</li> <li>BTO、BTM+Oについては、<b>SPC設立負担や民間金利負担等を懸念</b>する意見が多く寄せられた。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>DB+O、DBO、DBM+Oの3手法について、<b>一定の参画意欲を確認</b>できた。</li> <li>望ましい事業手法については、各手法の本市の視点でのメリット・デメリットや、VFM算定結果を踏まえ、<b>総合的に判断</b>する。</li> </ul>
	事業期間・事業範囲	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計・建設期間は、第三者の意見の設計への反映、計画地における地盤対策の必要性等を踏まえ、<b>余裕を持った期間設定が必要</b>という意見が寄せられた。</li> <li>現状の内容で問題ないという意見が多いものの、<b>什器・備品の調達設置</b>は、運営業務と密接に関わるため、第三者の意見を踏まえ、<b>市で別途実施</b>した方が良いという意見も寄せられた。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計・建設期間について、<b>余裕を持った期間を設定</b>する。</li> <li>事業範囲について、<b>什器・備品の調達設置</b>については、第三者の意見を踏まえ、<b>市で別途実施</b>することを想定し、詳細な分担については要求水準書等で検討する。</li> </ul>
	リスク分担	<ul style="list-style-type: none"> <li>建設費、維持管理費ともに、事業契約書等において、<b>物価改定条件を適切に設定</b>してほしいという意見が多く寄せられた。</li> <li>BTO/DBO等、運営を含む事業手法とする場合は、<b>プロフィット・ロスシェアリング（利用料金収入等の増減に合せたサービス対価改定）</b>を導入してほしいという意見も寄せられた。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>国のガイドライン等を踏まえた<b>適切な物価改定条件</b>の設定や、<b>プロフィット・ロスシェアリングの導入</b>については実施方針等で検討する。</li> </ul>
その他	導入機能	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>ハード</b></li> <li>アスリートの疲労回復、市民の健康増進、アスリートと市民の交流に繋がる機能等、様々なアイデアが寄せられた。</li> <li>宿泊施設の必要性について、改めて精査すべきという意見が寄せられた。</li> <li><b>ソフト</b></li> <li>スポーツ人材の育成、スポーツビジネスに関する企業間のマッチング支援、データ×予防医学による運動プログラム、さいたま市立病院との連携等、様々なアイデアが寄せられた。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>アスリートの疲労回復、アスリートと市民の交流、人材育成、市民の健康維持・フレイル予防プログラム</b>等のハード・ソフト機能を導入する。</li> <li>宿泊機能については、関係団体の意見や近隣宿泊施設の稼働率等を勘案し、<b>既存の宿泊施設とのネットワーク強化による対応</b>を想定する。</li> </ul>
	スポーツ施設群との連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>推進施設と既存のスポーツ施設群とを繋ぐ<b>移動手段</b>があると良いという意見が寄せられた。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存スポーツ施設群との<b>移動手段</b>については実施方針等で検討する。</li> </ul>

※建設工事費に関する意見については、概算事業費の算出の参考とする。

### (3) 事業手法別に見た民間事業者の意見

各事業手法に対する民間事業者の意見を事業手法別に整理した。

DB+O 方式、DBM+O 方式、DBO 方式が望ましいとの意見が多く、PFI 法に基づく事業手法である、BTO 方式、BTM+O 方式については、SPC の設立負担や民間の金利負担等が大きいことを懸念する意見が多く寄せられた。

事業手法	民間事業者の主な意見	民間の参画意向
PFI (BTO) 方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業規模の観点から、PFI 手法として取り組むには困難。</li> </ul>	×
PFI (BTM+O) 方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>PFI 事業として取り組みには規模が小さい。</li> </ul>	×
DB+O 方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>SPC 設立や民間資金調達が必要であり、望ましい。(望ましいとの意見が最も多い。)</li> <li>維持管理と運営は一括で対応した方が良い。</li> </ul>	◎
DBM+O 方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>DB+O 方式同様、SPC 設立や民間資金調達が不要であることから、望ましい。</li> <li>維持管理と運営が分離している手法は提案負担が大きい。</li> </ul>	△
DBO 方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>DB+O 方式同様、SPC 設立や民間資金調達が不要であることから、望ましい。</li> <li>運営と一体化した施設整備を行う観点から望ましい</li> <li>運営と維持管理の契約が分かれることによるリスクの方が大きい。維持管理と運営は一括で対応した方が良い。</li> <li>第三者を一民間事業者と位置付ける場合は競争性の課題があり、設計・建設・維持管理企業を選定した後に第三者が事業者グループに合流する場合は、DBM 事業者と第三者とのリスク分担の構築に課題がある。</li> </ul>	○

### 3 事業手法

サウンディング結果を踏まえ、民間事業者の参画意欲の低い2手法を除く3手法について、事業手法の比較検討を行った。

なお、推進施設を構成する諸室のうち、アスリート等の寄宿舍については、その性質を踏まえ、民設民営を前提とした上で、詳細等については、本基本計画とは別途検討を行うこととする。

#### (1) 事業手法の評価

3手法に従来手法を加えて、VFM（本市の財政負担の縮減率）、スケジュール等の評価項目について、事業手法の比較検討を行った。

	①従来方式*1	②DB+O方式	③DBM+O方式	④DBO方式
財政負担、VFM※2	—	5.68% (○)	5.68% (○)	5.68% (○)
スケジュール	設計・建設の事業者選定と、運営計画の検討を並行して実施することが可能 供用開始 R14.2以降 (△)	設計・建設の事業者選定と、運営計画の検討を並行して実施することが可能 供用開始 R13.6 (○)	設計・建設・維持管理の事業者選定と、運営計画の検討を並行して実施することが可能 供用開始 R13.6 (○)	公募時に運営計画を示す必要があるため、計画準備期間が短い※3 供用開始 R13.6 (△)
リスク分担 (維持管理・運営の役割分担)	リスク分担について特段の課題はない (○)		・契約（協定）が分かれるため、維持管理・運営間の <b>リスク分担が曖昧</b> になる(△) ・利用者数増加に際し、維持管理・運営間で <b>利害対立</b> が生じ得、市または企業間による <b>調整が必要</b> となる(△)	設計・建設・維持管理事業者の選定後に、運営事業者がグループに合流するため、 <b>応募前にリスク分担の協議ができない</b> (△)
民間ノウハウの発揮	分割・仕様発注となり、民間の創意工夫余地が小さい (△)	維持管理の視点を踏まえた設計・建設が難しい (△)	維持管理の視点を踏まえた設計・建設が可能 (○)	
民間の参画意欲	最も望ましいとの意見はなし (△)	最も望ましいとの回答が多い (○)	望ましいとの回答がある一方、リスク分担上の懸念から提案負担が大きいため、望ましいとの意見あり (△)	リスク分担上の懸念があるものの、望ましいとの回答が多い (○)
総合評価	△	◎	△	○

※1 設計・建設は分離（業務ごと）・仕様発注、維持管理・運営は指定管理者制度を活用する、従来の公共スポーツ施設における発注方式を想定する。

※2 上段は本市の財政負担（実績）、下段は従来方式と比較した、本市の財政負担（現在価値化後）の縮減率を示す。

なお、財政負担額は発注～供用開始後15年の資金調達・設計・建設・維持管理に要する金額を想定し、整備予定地の土地取得費は含まない。

※3 DBO方式では、設計・建設・維持管理事業者の選定後に、運営事業者がグループに合流し、本市と事業契約等を締結するため、第三者の運営計画等の詳細を、提案の前提条件として開示する必要があるものと考えられる。

DB+O方式、DBM+O方式、DBO方式いずれも、5.68%のVFMが見込まれ、従来方式と比較として、本市の財政負担の縮減を図ることが可能と考えられる。

また、前述のとおり、推進施設は運営（ソフト機能）重視の施設であることを踏まえると、DBM+O方式は、維持管理企業・運営企業（第三者）間の役割分担の曖昧さや利害対立等が生じ得る点で課題が大きく、DBO方式は、サウンディングにおいて、維持管理企業・運営企業（第三者）とのリスク分担上の懸念が示されたことに加え、運営計画（開設時間、利用料金等）の作成に向けた準備期間も短いという点で課題が大きいと考えられる。

DB+O 方式は、維持管理の視点を踏まえた設計・建設が困難な点で課題はあるものの、設計・建設の要求水準書作成において第三者の意見を取り入れることで、運営のみならず維持管理の視点も一定程度反映可能と考えられることから、他の事業手法と比較すると課題が少なく、最も適した事業手法と考えられる。

#### 4 概算事業費

DB+O 方式の場合の推進施設整備に係る事業費として、設計費、建設工事費、什器・備品等調達設置費を合わせた概算事業費は、30 億円程度（税込）を想定する。

項目	概算金額
設計費	29 億円程度
建設工事費	
什器・備品等調達設置費	1 億円程度
計	30 億円程度

※用地取得に要する費用、アスリート等の寄宿舍整備に要する費用は含まない。

※当該金額は、近年の建築資材価格や労務単価の上昇、建設現場の完全週休 2 日制の導入による影響等を加味して試算しているものの、今後の物価変動等により増額となる可能性があることに留意が必要である。

また、推進施設の維持管理・運営に係る事業として、市内体育施設の実績及びスポーツテック企業等へのヒアリングを参考に算出した概算事業費は、年間 1 億円程度（税込）を想定する。

#### 5 運営収支に関する考え方

##### (1) 収入

推進施設の収入については、主に以下が想定される。

- ・フィジカルデータの測定・分析収入、データに基づくトレーニング指導収入
- ・スポーツプログラム・イベント収入
- ・蓄積したフィジカルデータをビッグデータとして企業等へ提供する収入
- ・市民のスポーツ利用等による貸館収入

なお、収入の見込みについては、利用料、使用料の設定と併せて今後検討することとする。

## (2) 費用負担

前章2のとおり、推進施設における機能には、人材育成や相談支援等の公共性の高いものが多く含まれることから、維持管理・運営に要する費用を、本市が指定管理者に支払う指定管理料及び(1)の収入により運営する、「混合型」の事業形態とすることを想定する。

なお、フィジカルデータの測定・分析、データに基づくトレーニング指導等の取組については、スポーツテック企業等との連携によるマネタイズが期待されることから、これらを積極的に実施することで、本市の財政負担の縮減を図る。

## 6 今後のスケジュール

供用開始までの想定するスケジュールについては、次のとおりである。

時期	内容
令和7(2025)年9月	基本計画の公表
令和8(2026)年6月	実施方針の公表(DB事業)※1
令和9(2027)年3月	特定事業の選定・公表(DB事業) 事業者提案募集開始(DB事業)
令和9(2027)年9月	提案書締切(DB事業)
令和9(2027)年11月	結果公表(DB事業)
令和9(2027)年12月	仮契約の締結(DB事業)
令和10(2028)年3月	契約の締結(DB事業)
令和10(2028)年3月～ 令和13(2031)年2月	設計・建設
令和13(2031)年6月～	供用開始

※1 PFI法に準じた事業者選定手続とすることを想定する。

整備予定地については、埼玉県から用地取得を行う予定である。

また、アスリート等の寄宿舎については、上記DB事業の対象外としているが、今後、詳細等について具体的に検討し、実施方針においてその結果を反映させることを想定している。

なお、推進施設の運営については、運営主体として想定する三者(一般社団法人さいたまスポーツコミッション、浦和レッドダイヤモンズ株式会社及び一般社団法人レッズランド)と「推進施設の運営に係る協定(仮称)」を締結し、協定に基づく運営計画を作成するとともに、施設の竣工までに指定管理者を決定するスケジュールを想定している。

## 資料編 (仮称) さいたまスポーツシュール推進施設の整備に係る連携協定書



### (仮称) さいたまスポーツシュール推進施設の整備に係る連携協定

さいたま市（以下「甲」という。）及び一般社団法人さいたまスポーツコミッション（以下「乙」という。）は、さいたまスポーツシュール事業実施に係る連携協定締結以降、スポーツシュールの目的である①スポーツ人材の育成、②持続可能なスポーツ環境の整備、③スポーツビジネス・スポーツ産業の創出・活性化に向けて、連携協力しながら、各種事業を展開してきた。

浦和レッドダイヤモンズ株式会社（以下「丙」という。）は、甲及び乙とさいたまスポーツシュール包括連携協定を締結し、2者と協力してスポーツシュールの推進に取り組んできた。また、わが国を代表するプロスポーツクラブとして、Jリーグ発足以来、一貫してその名を歴史に刻んできたことはもとより、Jリーグ百年構想を実現していくため、サッカーをはじめ、スポーツを通じた子どもたちの人間形成に積極的に役割を果たし、競技の枠を超えたスポーツ振興を推進してきた。

一般社団法人レッズランド（以下「丁」という。）は、丙による「Jリーグ百年構想」の体現のため、荒川左岸に広大なスポーツグラウンドを擁しつつ、多様な競技のスポーツ教室を展開してきたのみならず、市内を代表する総合型地域スポーツクラブとして、長年にわたりスポーツ指導のノウハウを蓄積し、だれもがスポーツを楽しむことができる場を提供し続けてきた。

甲、乙、丙及び丁は、さいたま市民や、さいたま市に集う国内外のアスリートが、適切な指導やノウハウにアクセスし、生涯にわたってスポーツを楽しむ環境を得られるために、従来の取組を補完し強化する(仮称)さいたまスポーツシュール推進施設（以下「推進施設」という。）の必要性において一致した。

このため、甲、乙、丙及び丁の4者は、それぞれのスポーツ振興に係る歴史と蓄積を生かし、過去幾多の連携により醸成されてきた相互の信頼関係を基軸に据え、未来に向かってさいたまスポーツ文化の発展と継承を図るため、一致協力して、推進施設の整備や適切かつ効率的な運営を実現していくため、ここに連携協定（以下「協定」という。）を締結する。

#### (目的)

第1条 本協定は、未来につなぐさいたまスポーツ文化の発展と継承を図るため、甲、乙、丙及び丁の密接な協力と連携により、それぞれの英知を集結し、もって推進施設の整備及び運営に当たっての推進体制を構築することを目的とする。

#### (連携事項)

第2条 甲、乙、丙及び丁は、前条の目的を達成するため、次に掲げる事項の実施について協力及び連携して行うものとする。

- (1) 推進施設における導入機能の検討
- (2) 推進施設におけるゾーニング及び設備等の検討
- (3) 推進施設における管理運営体制の検討
- (4) 推進施設と関連施設等との連携に関する事
- (5) その他推進施設の整備及び運営に関する事

#### (連携調整)

第3条 甲、乙、丙及び丁は、この協定による連携を円滑で効果的に進めるため、必要に応じ連絡調整を行うこととする。

(秘密保持)

- 第4条 甲、乙、丙及び丁は、第2条の案件協議により知り得た情報を、相手方の事前の承諾なく第三者に提供、開示もしくは漏洩し、又は第1条に規定する以外の目的で利用してはならない。
- 2 甲、乙、丙及び丁は、本協定が次条に定める協定期間の満了後1年間は前項に定める秘密保持の責務を負うものとする。

(協定期間)

- 第5条 本協定の有効期間は、締結の日から3年間とする。ただし、本協定による有効期間満了の日の30日前までに、甲、乙、丙及び丁から何らかの申出がないときは、さらに1年間更新するものとし、その後も同様とする。

(その他)

- 第6条 この協定に定めのない事項及び必要な事項については、甲、乙、丙及び丁が別途協議し、決定する。

この協定の締結を証するため、本協定書4通を作成し、それぞれ記名・押印の上、各自1通を所持する。

令和5年4月14日

埼玉県さいたま市浦和区常盤6丁目4番4号  
甲 さいたま市  
さいたま市長  
清水 勇人 (署名・捺印)

埼玉県さいたま市浦和区仲町4丁目20番20号  
乙 一般社団法人さいたまスポーツコミッション  
代表理事  
遠藤 秀一 (署名・捺印)

埼玉県さいたま市緑区美園2丁目1番地  
丙 浦和レッドダイヤモンド株式会社  
代表取締役社長  
田口 誠 (署名・捺印)

埼玉県さいたま市桜区下大久保1771  
丁 一般社団法人レッズランド  
代表理事  
田口 誠 (署名・捺印)

※署名・捺印について省略したものを掲載しています。

## 用語解説

	用語	解説
あ	荒川左岸スポーツ施設群	サイデン化学アリーナやレッズランド等、市内荒川左岸に集積する官民のスポーツ施設の総称。
か	環境影響評価（環境アセスメント）制度	大規模な開発事業の実施が環境に及ぼす影響について、あらかじめ調査、予測及び評価を行い、その結果を公表するとともに、環境の保全の見地からの意見を取り入れ、環境の保全のための措置を講じることにより、事業の実施に伴う環境への影響をできる限り少なくしようとする制度。
	景観誘導区域	さいたま市景観計画にて、優れた都市景観形成の誘導を図ることを目的として定められている区域のこと。同計画では、駅を中心とした商業施設や業務施設などの都市機能が集積した市街地では、風格やにぎわいの感じられる都市景観の形成を図ることとしている。
	建ぺい率	敷地面積に対する建築面積の割合のこと。
	高度地区	都市計画法において、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定められている地区のこと。
	混合型	当該事業の実施に係る費用を、利用者等から徴収する料金等と、地方公共団体等から収受するサービス対価等の両方から回収する事業形態のこと。 なお、当該事業の実施に係る費用を、利用者等から徴収する料金等のみで回収する事業形態を「独立採算型」、地方公共団体等から収受するサービス対価等のみで回収する事業形態を「サービス購入型」という。
さ	サウンディング型市場調査	事業の発案段階や検討段階において、民間事業者との対話を通じて意見や提案を求め、対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的とした調査のこと。
	指定管理者制度	地方自治法に基づき、公の施設の管理等を、地方公共団体が指定する法人その他の団体（民間事業者等を含む）に委ねることができる制度のこと。
	斜線規制	道路や隣地の採光、通風を確保し、圧迫感を和らげることを目的として、道路境界線又は隣地境界線からの距離に応じて建築物の各部分の高さを制限するもの。
	従来手法	従来の公共施設における整備・運営手法で、設計・施工・維持管理・運営を各種事業者に分離発注すること。



	スポーツ科学	様々な情報（データ）に基づいて、スポーツ活動を充実させるためのアイデアを提供する学問分野のこと。一般的にバイオメカニクスや生理学、栄養学、生化学、医学、心理学など多くの専門分野が含まれる。
	スポーツテック	スポーツとテクノロジーを掛け合わせた造語。インターネットなど情報通信技術、センサー技術、AIやデータ分析技術、ロボットなど機械工学といったスポーツに活用される技術の総称。
た	地区計画	地区レベルでの計画的な市街地形成の誘導を目指し、地区を単位として、公共施設、建築物、土地利用に関する事項を定めたもの。
	地質調査	地質、土質、基礎地盤、地下水など地下の不可視部分について、地質学、地球物理学、土質工学などの知識や理論をベースに、地表地質踏査、物理探査、ボーリング、各種計測・試験などの手法を用いて、その「形」、「質」、「量」を明らかにするもの。
な	日影規制	中高層の建築物によって生じる日影を一定の基準以下に規制し、その建築物の周辺の一定の日照を確保することにより、良好な居住環境を保つことを目的とし、あわせて、通風、採光の確保等を図ろうとするもの。
は	バリアフリー法	「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」のこと。
	フィジカルデータ	パフォーマンス向上やケガ予防、コンディショニングを目的として測定する身体的データのこと。本計画では、食事や睡眠、トレーニング、メンタル等の様々な科学的データを含むものとして定義している。
	フレイル	医学用語である「frailty（フレイルティー）」の日本語訳で、病気ではなく年齢とともに、筋力や心身の活力が低下し、介護が必要になりやすい、健康と要介護の間に位置する虚弱な状態のこと。
	防火地域・準防火地域	市街地における火災の危険を防除するために都市計画で定められた地域のこと。防火地域は、火災の被害を最小限に抑えるため、建築物の構造に厳しい制限が設けられている。準防火地域は、防火地域に準じて、延焼の防止を目的として、建築物の構造に一定の制限が設けられている。
ま	埋蔵文化財包蔵地	埋蔵文化財（地域の歴史や文化を理解する上で欠くことのできない貴重な文化遺産）が包蔵されている土地のこと。埋蔵文化財包蔵地において土木工事を行う場合は、文化財保護法に則った手続きが必要となる。

や	容積率	敷地面積に対する延床面積の割合のこと。
	用途地域	都市計画法に基づき、市街化区域において、住居系、商業系、工業系の地域に分け、その用途に応じて建築物の用途、密度、形態などを規制する地域地区のことで、住環境の保全、商工業の利便性を高めるなど、適正な土地利用を図るために定められるものこと。
B	BTM (ビーティーエム)	Build, Transfer and Maintenance の略称。 PFI 法に基づき、民間事業者に資金調達・設計・建設・維持管理を一体的に委ねる事業方式のこと。施設の所有権については、設計・建設後に公共に移転される。
	BTO (ビーティーオー)	Build, Transfer and Operate の略称。 PFI 法に基づき、民間事業者に資金調達・設計・建設・維持管理・運営を一体的に委ねる事業方式のこと。施設の所有権については、設計・建設後に公共に移転される。
D	DB (ディービー)	Design Build の略称。 公共が施設を所有した上で、設計・建設を民間事業者に一体的に委ねる事業方式のこと。
	DBM (ディービーエム)	Design, Build and Maintenance の略称。 公共が施設を所有した上で、設計・建設・維持管理を民間事業者に一体的に委ねる事業方式のこと。 BTM 方式と異なり、資金調達は公共が行う。
	DBO (ディービーオー)	Design, Build and Operate の略称。 公共が施設を所有した上で、設計・建設・維持管理・運営を民間事業者に一体的に委ねる事業方式のこと。 BTO 方式と異なり、資金調達は公共が行う。
I	ICT (アイシーティー)	Information and Communication Technology (情報通信技術) の略称。情報や通信の技術に関する総称で、ネットワーク通信による情報・知識の共有が念頭に置かれた表現。
P	PFI (ピーエフアイ)	Private Finance Initiative の略称。 公共施設などの建設や維持管理、運営等に、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、効率的、効果的に公共サービスを提供する手法のこと。
	PFI 法	平成 11 (1999) 年に施行された「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」のこと。公共事業に PFI を導入する場合に必要な手続や、PFI の導入促進に関する措置が定められている。
S	SOIP (スポーツオープンイノベーションプラッ	スポーツの場におけるオープンイノベーションを促進し、スポーツへの投資促進や価値高度化を図ると

	トフォーム)	ともに、スポーツ界と他産業界が連携することで新たな財・サービスが創出される社会の実現を目指し、スポーツ庁がその構築を提唱している概念。 本市では、さいたま市版 SOIP の構築を通して、スポーツに関するさまざまな情報やリソースが集積し、本市が新しいスポーツビジネスにチャレンジを行いやすいまちになることを目指している。
	SPC (エスピーシー)	Special Purpose Company の略称。 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。
V	VFM (ブイエフエム)	Value for Money の略称。支払い (Money) に対して最も価値の高いサービス (Value) を供給するという考え方であり、従来方式と比較した財政負担の縮減率を示す。
Z	ZEB (ゼブ)	Net Zero Energy Building の略称。 先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入等により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物のこと。
	ZEB Ready (ゼブ レディー)	ZEB を見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物とされ、再生可能エネルギーを除いた、基準一次エネルギー消費量から 50%以上の一次エネルギー消費量の削減に適合した建物のこと。