

令和4年12月26日(月)
都市経営戦略会議

(仮称) 次世代型スポーツ施設 基本計画 (案) について

スポーツ文化局 スポーツ部 スポーツ政策室

(仮称) 次世代型スポーツ施設基本計画 (案) について

資料構成

I. はじめに

1. 次世代型スポーツ施設誘致・整備の方向性（要旨）
2. 基本計画（案）の構成

II. 基本計画（案）

1. 基本計画の策定目的
2. 計画地及び周辺の様況
3. 施設整備計画に関する事項
4. 管理運営業務に関する事項
5. 事業スケジュール



I はじめに

I-1 次世代型スポーツ施設誘致・整備の方向性（要旨）

「次世代型スポーツ施設誘致・整備の方向性」（R4.5.24都市経営戦略会議承認。以下「方向性」という。）で整理した内容は以下のとおり

- **誘致・整備先**
 - ・ 与野中央公園内
- **施設概要**
 - ・ 「みるスポーツ」の拠点を新たに整備するとともに、与野体育館の機能を継承
- **基本要件**
 - ・ 収容人員5,000人以上のスポーツやエンターテインメントイベントの興行が可能なメインアリーナを整備
 - ・ 与野体育館と同規模の競技場床面積を確保し、市民利用を目的とした体育館の機能を有するサブアリーナを整備
 - ・ 可能な限り民間力を活用し、採算性を重視するとともに、デジタル技術を活用
- **事業手法**
 - ・ 可能な限り民間力を活用し、採算性を重視した手法を検討
 - ・ 上記手法の検討に当たっては、ハードとソフトの一体運営が実現できる方法を志向
 - ・ 事業者の採算性確保が可能と見込まれ、民間事業者の参入が期待できる「施設を公有財産化」する手法を検討
 - ・ 整備までのスピードや市の財政負担の軽減を重視

指示事項

いずれの事業手法においても公費負担を極力抑えた形での施設整備が実現できるよう、サウンディング調査時に企業の意向をしっかりと引き出すこと。

I-2 基本計画（案）の構成

第1章 基本計画の策定目的

上位計画・関連計画の趣旨を踏まえ、次世代型スポーツ施設の必要性及び基本要件を整理。

第2章 計画地及び周辺の状況

整備計画地である与野中央公園に係る都市計画、公園整備の計画及び関係法令等を整理。
また、中央区役所周辺公共施設再編事業や既存施設である与野体育館の現況を整理。

第3章 施設整備計画に関する事項

次世代型スポーツ施設整備の基本的考え方として、コンセプト、施設規模、必要機能・スペックを整理して記載。また、事業手法の検討過程（民間事業者の意向等を踏まえた定量評価及び定性評価の結果）を整理し、本事業において採用する整備手法を決定。

第4章 管理・運営業務に関する事項

次世代型スポーツ施設の管理・運営の範囲、期間、収支に関する基本的考え方等について整理。

第5章 事業スケジュール

事業手法及び中央区役所周辺公共施設再編事業の計画を踏まえた事業スケジュールを策定。

上記の赤字部分が基本計画に係る審議事項 青字部分は前回戦略会議(R4.5)にて整理(承認)済



Ⅱ 基本計画（案）

II-1 基本計画の策定目的／(1)施設の必要性

総合振興計画基本計画実施計画 (R3~R7)

■ 次世代型スポーツ施設の誘致・整備

- ・ プロスポーツを始めとするスポーツイベント・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誘致・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ります。
- ・ 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ります。

■ 大規模公園の整備推進

【与野中央公園】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公園を整備します。

与野本町駅周辺地区 まちづくりマスタープラン (H27~)

- リーディングプロジェクト1-②
与野中央公園整備によるみどり拠点の強化
 - ◆ 複合スポーツ施設等の整備検討
 - ・ 複合スポーツ施設等の整備に向けて検討
 - ・ 複合スポーツ施設等の整備に併せて、防災機能の強化

第2期スポーツ振興まちづくり計画 (R3~R7)

■ 次世代型スポーツ施設の誘致・整備

- ・ 将来的にも持続可能なスポーツ環境の提供に向けて、可能な限り民間力を活用した「する」、「みる」、「まなぶ」場を整備

スポーツ施設の整備方針 (R3~R7)

■ 次世代型スポーツ施設

- ・ プロスポーツや国際試合等が行える「みるスポーツ」の拠点施設 (5,000席以上の観客席)

■ 与野体育館

- ・ 市民大会等が行える「みるスポーツ」と市民の日常的なスポーツ活動を行える「するスポーツ」の機能
- ・ 与野中央公園の整備に合わせて与野体育館と同規模の競技場床面積を確保しつつ、観客席の整備を検討
- ・ より効果的・効率的な管理運営等について、民間のノウハウや活力を積極的に取り入れながら、再整備を検討

与野中央公園に「みるスポーツ」の拠点と与野体育館の機能を継承する「次世代型スポーツ施設」を整備

Ⅱ-1 基本計画の策定目的／(2)基本要件・計画予定地概要

■ 誘致・整備先

- ・ 与野中央公園内

■ 施設概要

- ・ 「みるスポーツ」の拠点を新たに整備するとともに、与野体育館の機能を継承する

■ 基本要件

- ・ 収容人員5,000人以上のスポーツやエンターテインメントイベントの興行が可能なメインアリーナを整備
- ・ 与野体育館と同規模の競技場床面積を確保し、市民利用を目的とした体育館の機能を有するサブアリーナを整備
- ・ 可能な限り民間力を活用し、採算性を重視するとともに、デジタル技術を活用

<計画予定地の概要・ゾーニングイメージ>

※ ゾーニングイメージ内の次世代型スポーツ施設については、本基本計画（案）策定時現在において、最大の建築可能面積による整備を行った場合の想定例であり、配置位置も確定したものではない。

所在地	さいたま市中央区新中里4 丁目7-2 (整備予定エリアは中央区鈴谷9丁目地内)
公園敷地 全体面積	81,000㎡ (与野中央通りの東側含む)
都市計画 区域区分	市街化調整区域
都市計画等 による制限	都市計画公園（都市公園法による施設 規模等の制限有）
景観計画 区域	景観保全区域



Ⅱ-2 計画地及び周辺の状況／(1)与野中央公園の現況

■ 開設済公園の現況

施設名称(所在地)	与野中央公園（さいたま市中央区新中里4丁目地内）
施設の設置目的	都市住民全般の休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供すること
利用状況(R3年度)	30,359人
公園敷地面積	全体面積 8.1ha 開設済面積 1.38ha
主な施設	テニスコート、広場、遊具、トイレ、駐車場 他

■ 与野中央公園全体の配置計画（案） [ゾーニングイメージはP.8参照]

- 公園南側の調節池は、本市と埼玉県との協定に基づき、埼玉県が建設工事を実施中
令和8年度完成予定
 - ・ 完成後、調節池の底面は、公園施設として利用する方向で県と協議を進めている。
（一部は、次世代型スポーツ施設の来場者も利用できる駐車場としての活用も想定）
- 与野中央通りより西側のエリアについては、今後、順次整備を進めていく。
 - ・ スケールメリットを活かし、新時代の都市公園とするため、次世代型スポーツ施設との一体運営の可能性を今後検討する。
- 上水道、排水、動線計画等については、令和3年度に、都市局において調査済
 - ・ 次世代型スポーツ施設の整備に当たっても、検討結果を準用する。

II-2 計画地及び周辺の状況／(2)与野体育館の現況

施設名称(所在地)	与野体育館（さいたま市中央区下落合5-8-10）	
施設の設置目的	市民の体育、スポーツ及びレクリエーションの振興を図る	
供用開始	昭和41年6月	
面積	敷地面積 4,672.97㎡ 延床面積 2,904㎡	
施設概要	1階	競技場 1,080㎡（30m×36m） バスケットボールコート 2面、バレーボールコート 2面、バドミントンコート 6面、卓球台 20台
	2階	第1集会室 144㎡(定員80人)、第1和室 40㎡(24畳)
	3階	第2集会室 240㎡(定員120人)、第2和室 40㎡(24畳)
	その他	事務室、ロッカー室、シャワー室等

運営状況	年度		R1	R2	R3
	利用人数(人)			183,864	58,362
利用率 (%)	競技場		96.5	96.9	96.7
	集会室(2室平均)		82.5	63.3	87.7
	和室(2室平均)		49.8	26.3	37.5
指定管理料(千円)			25,418	31,915	24,267

- 築56年を過ぎ、老朽化への対応が喫緊の課題
- 競技場の利用率は96.7%(R3)と高水準の稼働実績

建替えを含む老朽化への対応が急務である一方、その場合においても、市民が気軽に体育・スポーツに触れる**体育館としての機能は維持することが必要**

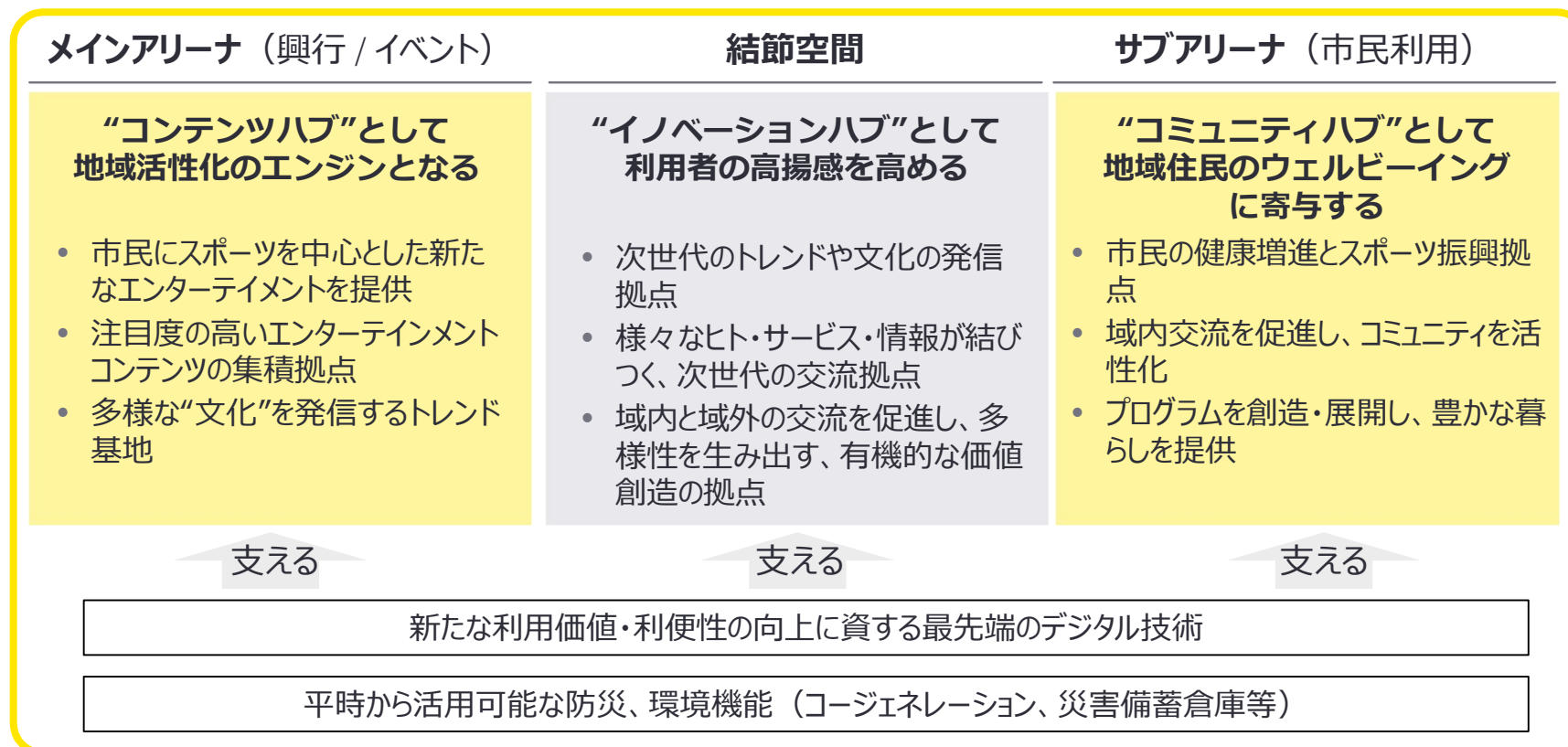
Ⅱ-3 施設整備計画に関する事項／(1)施設のコンセプト・役割

<施設のコンセプト>

- “みるスポーツ”をはじめとした域外からもたらされるコンテンツや交流人口に伴う熱量、経済的な価値が地域に還元されるとともに、関わるすべての人のウェルビーイング向上に貢献する施設
- 地域の“するスポーツ”の拠点としてだけでなく、体育館の役割が再定義され、利用者や地域住民に多様なサービスやプログラムを提供し、まちづくりに貢献する施設



<各機能のコンセプト・役割>



Ⅱ-3 施設整備計画に関する事項 / (2) 想定する利用シーン・スペック

想定利用シーン

想定する機能・スペック

メインアリーナ

- ① Bリーグ等のプロスポーツ興行
- ② アイスショー
- ③ プロレス、格闘技興行
- ④ ショーイベント
- ⑤ ニュースポーツ（アーバンスポーツや e-Sports等）のイベント・大会
- ⑥ 企業コンベンション・展示会

延床面積	・ 12,000㎡ 程度
床面	・ コンクリート土間床 ・ アイスリンク設備対応
収容人数	・ 5,000人程度
想定設備	・ 大型映像装置 ・ 照明、音響設備※演出対応
付帯施設	・ VIPルーム、ラウンジ ・ 各必要諸室

サブアリーナ

- ① 市民の健康増進及び域内のスポーツ振興（屋内競技等の練習や交流試合）
- ② 各種スポーツ教室等の開催
- ③ 市民大会等の開催
- ④ 域内の人々の交流・憩いの場（ワークスペース等）

競技場面積	・ 1,200㎡ 程度
床面	・ 木床
収容人数	・ 200~500人程度
想定設備	・ 照明、音響設備
付帯施設	・ トレーニング施設 ・ 会議室、ワークスペース

結節空間

- ① メインアリーナ・サブアリーナと連動し、デジタルを活用した多様なイベント
- ② 飲食・物販スペースの設置
- ③ 市内商店街や市内の生産者によるマルシェ等
- ④ コミュニティ活動の場（与野中央公園のイベント等との連携）

想定機能	・ 飲食・物販スペース、設備 ・ 防災関連スペース、設備 ・ メインアリーナ、サブアリーナと連動したイベント等に利用可能なスペース
------	---

Ⅱ-3 施設整備計画に関する事項／(3)サウンディング調査の実施概要

目的

可能な限り民間活力を導入した施設の誘致・整備及び運営を進めていくため、**最適な事業手法の選定**や整備事業者の**公募条件・内容等を具体化**するため

参加者数

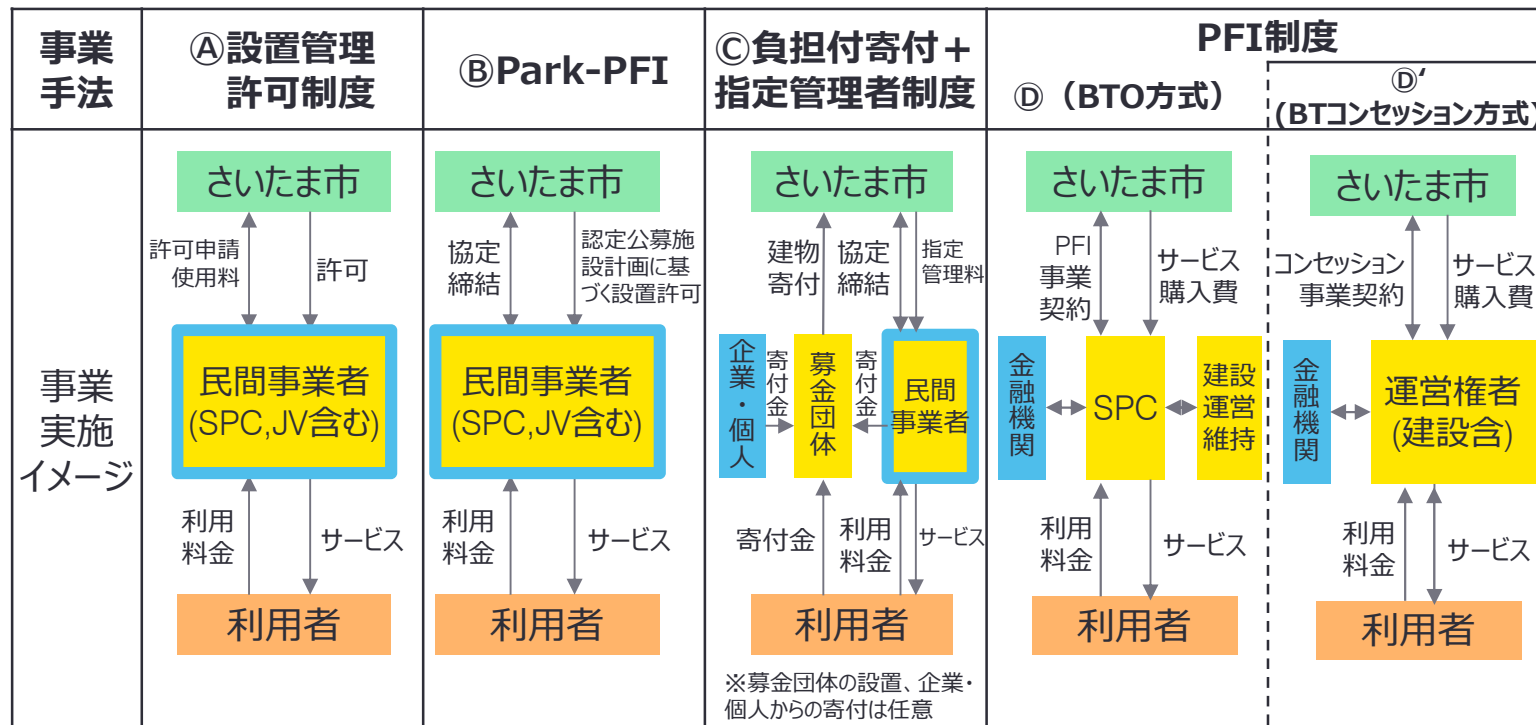
- 参加申込企業・団体 34者
- アンケートシートの提出 34者

日程

日時	イベント
8月17日～8月24日	エントリーシート 受付
8月25日～8月30日	事前アンケート 実施
8月30日～9月15日	公募型サウンディングの実施

検討した手法

方向性で示した①～④に加え、スポーツ庁等からの意見も参考に、④'を検討対象に追加



Ⅱ-3 施設整備計画に関する事項／(4)サウンディング調査の結果

各事業スキームの検討状況、費用負担等の懸念事項、コンセプト・事業規模に関する意見など踏まえ、市の方向性について整理

	サウンディングの結果（主な意見）	市の方向性
事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 民設民営（設置管理許可制度、Park-PFI）は収益面を懸念 ▶ 負担付寄附は、現下の経済情勢から、採算を取れる判断をできる時期が不透明 ▶ PFI制度であれば、BTO方式の希望が多いが、民間事業者による自由な活用（コンテンツ・料金設定など）によりコンセッション方式も可能の認識 	<ul style="list-style-type: none"> ● 民設民営（負担付寄附含む）は、事業手法としての現実性は低いと考えざるを得ない ● PFI方式(BTO又はBTコンセッション)の採用について、詳細検討を実施 —(※P.11参照)—
費用負担	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 整備費を含めた独立採算は困難 ▶ 運営フェーズにおいては、単年度の黒字化は可能 ▶ 費用負担については、物価スライドを考慮した検討が必要 ▶ 建設費高騰は深刻な状況で、維持管理費等も慎重な検討が必要(公共負担の場合) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 運営コストを運営事業者が得る利用料金等の収入で賄えるよう、極力、運営自由度の高い要求水準を策定（運営ベース黒字を志向） ● 建設費は、サウンディングで確認した単価を基に設定し、VFMを再試算（前回戦略会議時に示した超概算額約72億円より上昇見込） ● 物価スライドは、市内外の事例を参考に設定の方向で検討
コンセプト事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ▶ マネタイズに向けては運営の自由度が重要で、興行誘致等の制約を極力減らす必要 ▶ 運営内容に応じた設備・仕様の検討が重要 ▶ サブアリーナは行政利用がメインとなる場合、市からの補助が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業採算性の確保、当該事業者の役割及び参入意向、他市先行事例等を踏まえ、PFI等審査委員会で審査
入札条件	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 入札条件について、地元企業の積極的な起用を望む意見がある一方、間口を広げ、競争性の向上を求める声もあり ▶ 公益的団体（さいたまスポーツコミッション）やプロスポーツチーム（さいたまブロンコス等）の事業者公募時の扱いを明確にしてほしい 	
周辺開発住民理解	<ul style="list-style-type: none"> ▶ あらゆる面で与野中央公園等周辺との連携が必要 ▶ 駐車場の整備や駅からの歩行者動線・輸送手段の確保、道路幅の拡幅など市と連携した調整が必要 ▶ 施設の有効活用を図るためにも、市による近隣住民への丁寧な説明が必須 	<ul style="list-style-type: none"> ● 与野中央公園との一体管理・運営の可能性について、都市局と検討 ● 自治連、まちづくり協議会への説明継続

Ⅱ-3 施設整備計画に関する事項／(5)事業手法に係る民間事業者の意向

事業手法について、サウンディング調査結果から、民間事業者の意向を整理

事業手法	主な意見	民間意向
① 設置管理許可制度	<ul style="list-style-type: none"> 民設民営方式については、収益面で懸念あり 独立採算が求められる民設民営方式は困難 建設費の負担が大きすぎると事業者の手が上がらないのではないかと懸念 	×
② Park-PFI	<ul style="list-style-type: none"> 公園内に収益施設を建てる場合はあり得るが、大規模施設では困難 	×
③ 負担付寄附＋指定管理者制度	<ul style="list-style-type: none"> 負担付寄附は建設費等を考えると収支回収は厳しい 事業性があれば問題ないが、運営事業が決まらないと収支の計算は困難 事業採算が取れるなら検討できるが、現下の経済情勢から、その判断時期が定まらない 	△ ※現時点は具体的に希望する企業なし
PFI制度	<ul style="list-style-type: none"> BTO方式の実績が多いため、実施しやすいイメージがある BTO方式の混合型（公共から支払われる「サービス購入費」と、サービス提供によりその利用者から支払われる利用料金収入の双方がPFI事業者の収入になる方式）を希望 	○ ※民間目線では希望する声が多い
④ (BTO方式)		
④' (BTコンセッション方式)	<ul style="list-style-type: none"> 自由な利用（コンテンツ・料金）が可能であればコンセッションでも問題ない 代表企業は建設時にゼネコン、運営フェーズでスイッチしていくイメージ コンセッション方式だと本事業の規模、立地で運営権を買う企業があるのか疑問 	△～○ ※利用方法次第で導入可能

- 民設民営（設置管理許可制度、Park-PFI）については、現下の経済情勢等から、これらの方式での参入を希望する事業者はほとんど無し
- 負担付寄附＋指定管理者制度についても、建設費の調達や事業採算性の判断に懸念が残るため、参入は難しいとの回答
- 一定の行政支援が見込めるPFI制度（BTO方式）やPFI制度（BTコンセッション方式）であれば、参入可能との回答多数

民設民営及び「負担付寄附＋指定管理者制度」については詳細検討を見送り、民間参入の意向が多数示されている「PFI（BTO方式）」及び「PFI（BTコンセッション方式）」に絞り込んで検討

Ⅱ-3 施設整備計画に関する事項 / (6) 事業手法の比較検討

区分	従来手法	PFI制度	
		BTO方式	BTコンセッション方式
財政負担	- 市負担分は市債を活用して財政負担を平準化。事業当初に相当の一般財源が必要。 (△)	VFM 6.3% 一括発注等によりコスト低減が期待可。本事業では運営収支黒字を想定しており、整備費の一部民間負担や、事業開始後のプロフィットシェアリング導入による財政負担軽減も検討し得る。 (○)	VFM 6.3% 一括発注等によりコスト低減が期待可。本事業では運営収支黒字を想定しており、運営権対価の收受や、事業開始後のプロフィットシェアリング導入による財政負担軽減も検討し得る。 (○)
スケジュール	一般的な施工期間となり、入札不調等を除けば、変動リスクも少なく、整備期間は比較的短い。 (◎)	実施方針の公表や特定事業の選定など、PFI法に基づいた手続きが必要になるため、整備期間は従来手法と比較すると長くなるものの、ターゲットである令和9年度末までの開業は間に合う想定。 (○)	実施方針の公表や特定事業の選定など、PFI法に基づいた手続きが必要になるため、整備期間は従来手法と比較すると長くなる。 庁内実績が無く、全国的にも事例は少ないため、手続きの負荷増加・不確実性を踏まえると、ターゲットである令和9年度末開業に間に合うかは不透明。 (△)
民間事業者参画可能性	—	サウンディング結果では、民間事業者にとって実績も多く、最も希望が多い。 (○)	サウンディング結果では、条件次第ではあるものの、民間事業者にとっても実績が乏しく、不確実性が見込まれるとの反応。 (△)
サービスの向上等	各業務は個別・仕様発注になるため、民間ノウハウによる創意工夫は限定的。 (△)	各業務を一括発注・性能発注とするため、民間ノウハウの活用が期待可。 (○)	各業務を一括発注・性能発注とするため、民間ノウハウの活用が期待可。 民間目線ではより事業投資として収入/利便性/魅力向上に向けた提案インセンティブが働く可能性有り。 (○)
総合評価	△	◎	○

II-3 施設整備計画に関する事項 / (7) 事業手法の決定

検討結果

VFM PFI等手法での事業化効果あり。

スピード

本市ではBTコンセッション方式の導入事例がなく、事業者等との調整や各種事務作業に時間を要するおそれがあり、**スケジュール遅延のリスク**が高い。

民間 参入意向

民間事業者からは、BTO方式による**参入を希望する意見が最多**である。

運営の 自由度

民間参入の自由度を最大限工夫することで、コンセッションとほぼ同等の**民間力の活用効果を得ることも可能**

PFI等審査委員会での審議結果

PFI(BTO)方式による整備に異論なし

【理由】

- VFMが見込める。
- スケジュール上リスクが少ない。
- 運営ベースで黒字を目指すためには、魅力ある施設とするために、最大限民間ノウハウを活用できる手法とする必要がある。
- 意向調査の結果、民間事業者の参入意向が多かった。

【その他主な意見】

- 独立採算に近い場合、金融機関が融資を決断するためには、魅力的な提案が可能な、柔軟性のある要求水準が望ましい。
- 中央公園との一体性や、結節空間のデジタルを活用したイベント等含めて施設外との連携が重要である。

PFI制度（BTO方式）を採用

Ⅱ-4 管理・運営業務に関する事項／(1)管理・運営の範囲及び期間

■ 管理・運営の範囲

- 新たに整備する（仮称）次世代型スポーツ施設（メインアリーナ、サブアリーナ、結節空間、建物周辺の外構部及び付帯設備）の維持管理及び運営※を基本とする。
※ 選定事業者を公の施設の指定管理者として指定する予定。
- 令和5年6月を目途に取りまとめる実施方針において、令和4年12月のPFI事業等審査委員会において意見が出された与野中央公園の管理との整合を含めて、具体的な事業範囲は、確定させる。

■ 事業期間

- 設計・建設期間は、特定事業契約締結後から3年程度（令和7年度～令和9年度を想定）とする。
- 運営期間は、供用開始から30年以内を基本とするが、上記「管理・運営の範囲」の検討結果を踏まえ、実施方針公表時まで確定させる。

II-4 管理・運営業務に関する事項／(2)収支に関する基本的な考え方

■ 運営事業者の収支に関する基本的な考え方

➤ 収入

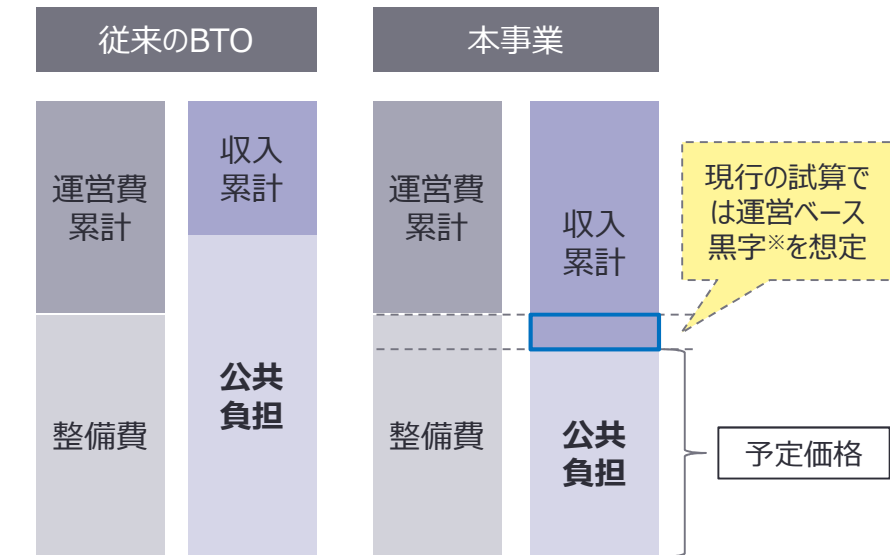
- ・ (仮称) 次世代型スポーツ施設の収入については、スポーツやエンターテインメントイベント利用等による貸館収入のほか、広告収入、ホスピタリティの向上に資するサービスの提供、物販収入等を想定する。
- ・ サブアリーナは、市民利用が中心となることから、サービス購入料による収入を想定する。
- ・ 事業者においては、施設の特性や与野中央公園との一体的運用等の機会を可能な限り活用し、収益の最大化を図ることが期待される。
- ・ また、現段階の想定では、運営ベースで黒字の試算となっていることから、収入額が上振れした場合は、毎年度の利益の一定額を市に還元させる「プロフィットシェアリング」の導入も検討し、入札説明書公表時まで確定させる。

➤ 費用負担

- ・ (仮称) 次世代型スポーツ施設の維持管理及び運営に係る費用（運営実態に基づき課税があった場合の課税額相当分の負担を含む。）は、貸館その他の収入から事業者が原則負担することを想定する。
- ※ 具体的な収入および費用負担の範囲、内容については、引き続き、詳細な検討を行う。

■ 目指す収支モデル

＜SPCの視点から見た収支モデル＞



※ 運営ベースでの黒字化を実現させるためには、可能な限り、民間事業者の自由度が発揮できる要求水準の策定、貸館収入以外の収入（広告収入、イベント開催によるロイヤリティ等）についても民間事業者が得られる仕組みづくりなど、「ハードとソフトの一体運営」が重要となることに留意が必要。

5 事業スケジュール

次世代型スポーツ施設

(参考) 中央区役所周辺公共施設再編

令和4年度	都市経営戦略会議（PFI等手法の導入決定） 議会報告、パブリックコメント等 基本計画策定	都市経営戦略会議（PFI等手法の導入決定） 議会報告、パブリックコメント等
令和5年度	実施方針・要求水準書確定 特定事業の選定・公表 公募開始（事業者提案募集）	実施方針(案)作成 要求水準書(案)作成
令和6年度	事業者の提案審査・選定 契約締結	入札説明書作成 公募資料等作成 公募開始（事業者提案募集）
令和7年度	設計 整備工事	事業者の選定 契約
令和8年度	整備工事	基本設計、実施設計
令和9年度 以降	工事完了、 供用開始（令和9年度末） 与野体育館解体	公共施設の整備開始

※ 両事業とも事業者提案内容等によって変更する場合あり