

令和4年12月26日
都市経営戦略会議 資料

(仮称) 次世代型スポーツ施設
基本計画 (案)

令和5年●月

さいたま市

目次

1. 基本計画の策定目的	1
1.1 はじめに	1
1.2 検討の経緯	1
1.3 計画の目的	2
1.4 上位計画・関連計画の整理	3
2. 計画地及び周辺の様況	7
2.1 計画予定地の概要	7
2.2 計画予定地（与野中央公園）の様況	8
2.3 与野体育館の現況	10
3. 施設整備計画に関する事項	12
3.1 施設整備の基本的な考え方	12
3.2 整備方針	13
3.3 民間サウンディングの実施	15
3.4 事業手法の整理	16
3.5 事業手法の評価	17
4. 管理・運営業務に関する事項	21
4.1 管理・運営に関する基本的な考え方	21
4.2 収支に関する考え方	22
5. 事業スケジュール	23

1. 基本計画の策定目的

1.1 はじめに

本基本計画は、本市が現在整備を進めている与野中央公園内に、（仮称）次世代型スポーツ施設の整備を検討するに当たり、これまでの検討経緯、整備の必要性及び令和4年5月に取りまとめた「次世代型スポーツ施設誘致・整備の方向性」（以下「誘致・整備の方向性」という。）等を踏まえ、（仮称）次世代型スポーツ施設の施設整備計画及び管理・運営等について取りまとめたものである。

誘致・整備の方向性において整理したとおり、（仮称）次世代型スポーツ施設については、収容人員 5,000 人程度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」、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」及びメインアリーナとサブアリーナをつなぐ「結節空間」からなる施設の整備を予定している。また、可能な限り民間力を活用し、プロスポーツをはじ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性を重視するとともに、デジタル技術を活用していくこととしている。

1.2 検討の経緯

本市では、住宅地におけるまちづくりのモデルとなる計画として策定した「与野本町駅周辺地区まちづくりマスタープラン」において優先的に取り組むプロジェクトの一つとして「与野中央公園整備によるみどり拠点の強化」を掲げ、複合スポーツ施設等の整備検討を進めてきた。中央区役所周辺は、同プランにおいて中央区の公共サービス提供の核となるとともに文化・交流機能を有する中心拠点に位置付けられている一方で、区役所周辺の多くの公共施設が老朽化しており、建替えの必要性が顕在化している。中でも、与野体育館は高い稼働率を維持しながらも老朽化が進んでおり、建替えが喫緊の課題となっている。

また、本市では、長期的な展望に基づく都市づくりの将来像を示すとともに、市政を総合的・計画的に運営するための各行政分野における政策や施策の方向性を定める「さいたま市総合振興計画」において、優先的に取り組むプロジェクトとして、「次世代型スポーツ施設の誘致・整備」と「大規模公園の整備推進」の実現を掲げている。

本事業では、（仮称）次世代型スポーツ施設の整備について、本市の上位・関連計画や指針に基づき、与野本町駅周辺地区のまちづくり事業として与野本町駅周辺地区のまちづくり事業を推進する関係者と連携し、協議を重ねてきた。

また、本事業の運営に関心を持つ民間事業者などとの意見交換やヒアリングを踏まえながら、基本計画として取りまとめを行ったものである。

1.3 計画の目的

基本計画は、以下の項目を中心に事業推進に向けた、現段階における方向性を示すことを目的とする。

- ・ 施設のコンセプトと役割
- ・ 想定する利用シーン・スペック（導入機能）
- ・ 事業手法
- ・ 管理・運営の範囲及び期間
- ・ 事業スケジュール

1.4 上位計画・関連計画の整理

(仮称)次世代型スポーツ施設の整備については、以下の上位計画・関連計画に位置づけがあることから、各計画の内容を整理した上で、これらの計画等に沿った事業として進めていくこととする。

① 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
「上質な生活都市」「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。
- 各区の特性と将来像
〔中央区のまちづくりのポイント〕
区の特徴を生かした魅力的な街並みと緑豊かな環境づくり・公園等のまとまった緑の保全・充実、そうした緑の拠点を川や道を利用してつなぐ緑のネットワークの形成

【実施計画（計画期間 令和3年度～令和7年度）】

- 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・整備等により、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、地域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。

② 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）

【基本方針1-② スポーツをする空間・設備の整備、向上】

○ 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「みる」、「する」、「まなぶ」場を整備します。

【重点施策2 スポーツ施設・環境の整備、検討】

- ・ 市民が身近な場所で気軽にスポーツに親しむことのできるよう、活動場所を提供します。
- ・ スポーツ施設や環境について、より効率的かつ効果的で、誰もが安全に利用できるよう、民間も含めた市民等が利用可能な市内施設の情報提供の充実を図るとともに、地域のスポーツ施設、環境の整備や改修、運営の改善を図ります。
- ・ スポーツ施設の利用方法（利用料金や利用時間等）や施設の新設・再整備等についての検討を進め、より利用しやすい施設の整備・運営を目指します。
- ・ 民間力を最大限に活用した「みる」に特化した次世代型スポーツ施設の誘致・整備について検討を進めます。
- ・ 国内外から注目される国際大会やスポーツイベントを開催、誘致し、「スポーツのまち さいたま」の魅力を高めます。

③ さいたま市スポーツ施設の整備方針（計画期間：令和4年3月～）

○ スポーツ施設の整備方針

- ・ 体育館等の機能を以下のとおり整理し、それぞれ機能分担を図ることで、大会の開催場所を確保・分散するとともに、一部施設の優先予約の集中状況を緩和します。また、それに伴い、一般利用による予約のしづらさも解消します。

類型	機能	施設規模等	今後の方針
I みる拠点	(みるスポーツ) プロスポーツや国際 試合等が行える	・ 5,000席以上の観客席	・ 公民連携によるア リーナの整備・誘致 の検討
II する拠点	(するスポーツ) 市民大会等が行える (みるスポーツ) 市民の日常的なス ポーツ活動が行える	・ 1,000～2,000㎡程度の競技 場 ・ 700～1,000席程度の観客席 ・ 大会の開催に必要な選手控室 等の諸室、駐車場	・ 新設2施設 ・ 観客席の無い体育 館は建替えの際に観 客席の整備を検討

〔与野体育館〕

- ・ 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していきます。
- ・ 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、再整備を検討していきます。

④ さいたま市都市計画マスタープラン（計画期間：平成 26 年度～令和 12 年度）

- 目指すまちの姿
 - ・ 環境と共生し、安全・安心で、郷土としての愛着と誇りが持てる『住み続けたくなるまち』
 - ・ 活力があり、美しく、魅力に満ちた『訪れたいまち』
- まちづくりの視点
 - ・ 環境：次世代に継承する良好な環境のあるまち
 - ・ 生活：誰もが安心して快適に暮らすことのできるまち
 - ・ 経済：都市の活力や自立性の向上につながる活発な経済活動のあるまち
- 土地利用方針
 - ・ 市街地内の良好な環境インフラとして活用
- 中央区まちづくり方針
 - ・ 鴻沼川や高沼用水路を活かしたうらおいあるまちづくり
 - ・ 防災性の高いまちを目指し、治水対策を推進
 - ・ 親水空間化や水・みどり資源を結ぶ水とみどりのネットワークづくり

⑤ 与野本町駅周辺地区まちづくりマスタープラン

（計画期間：平成 27 年度からおおむね 20 年間）

【与野中央公園整備によるみどり拠点の強化】

- 多様な活動の舞台となる広場とみどりの整備推進

<施策例>

- ・ スポーツ・自由な遊び・休息・イベント・交流などの様々な活動ができる複数の広場の整備
- ・ 子育て世帯や高齢者が利用しやすい休憩施設の配置
- ・ 高沼用水路等の水や樹林地のみどり等を生かした郷土の自然と調和した空間デザイン等

- 複合スポーツ施設等の整備検討

<施策例>

- ・ 与野体育館等の既存スポーツ施設の複合化
- ・ 公園を活用した治水対策（調節池等）
- ・ 備蓄倉庫や耐水性貯水槽等を備えた避難所の形成 等

- 地域による公園管理・運営の参画に向けた検討

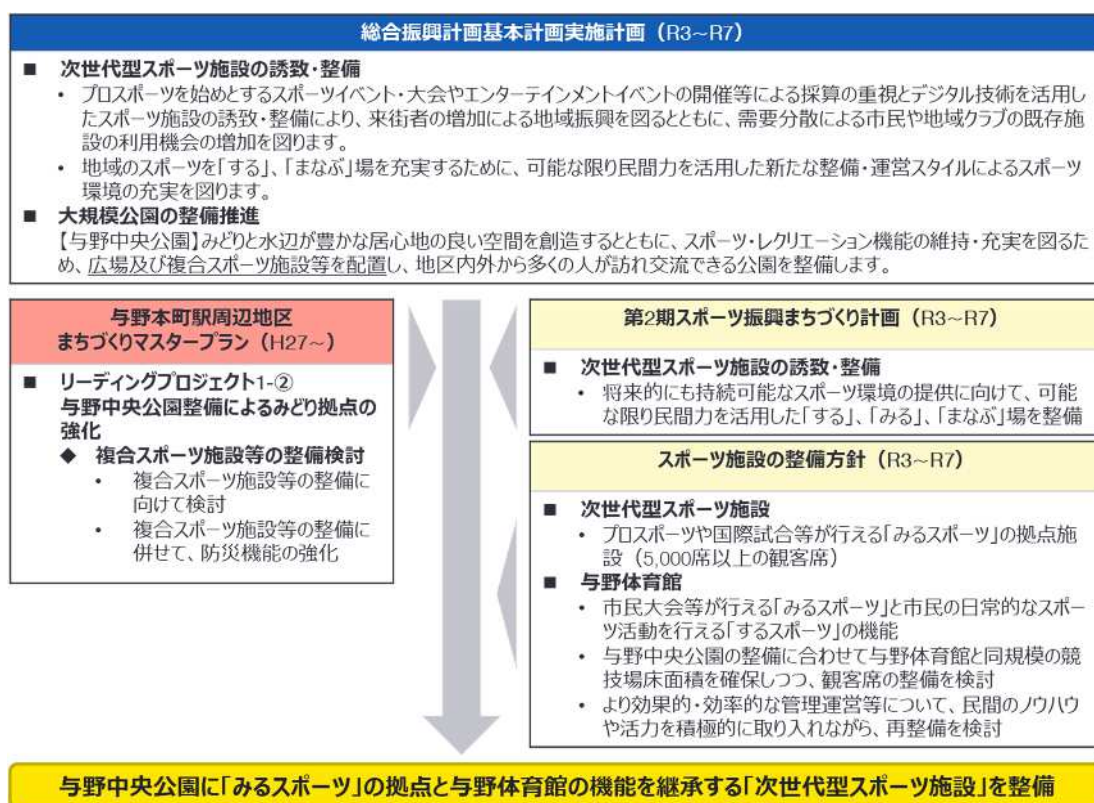
<施策例>

- ・ 地域住民が主体となったイベントの開催
- ・ アダプト制度を活用した地域住民等による積極的な公園美化活動 等

※ 上記計画のほか、公共施設としての整備を検討する場合は、「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～12年度）等を踏まえる必要がある。

以上の計画をまとめると、（仮称）次世代型スポーツ施設の位置づけについては、以下のとおり整理される。

<上位計画・関連計画との関係>



<施設の位置づけ>

「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 人程度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、主に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

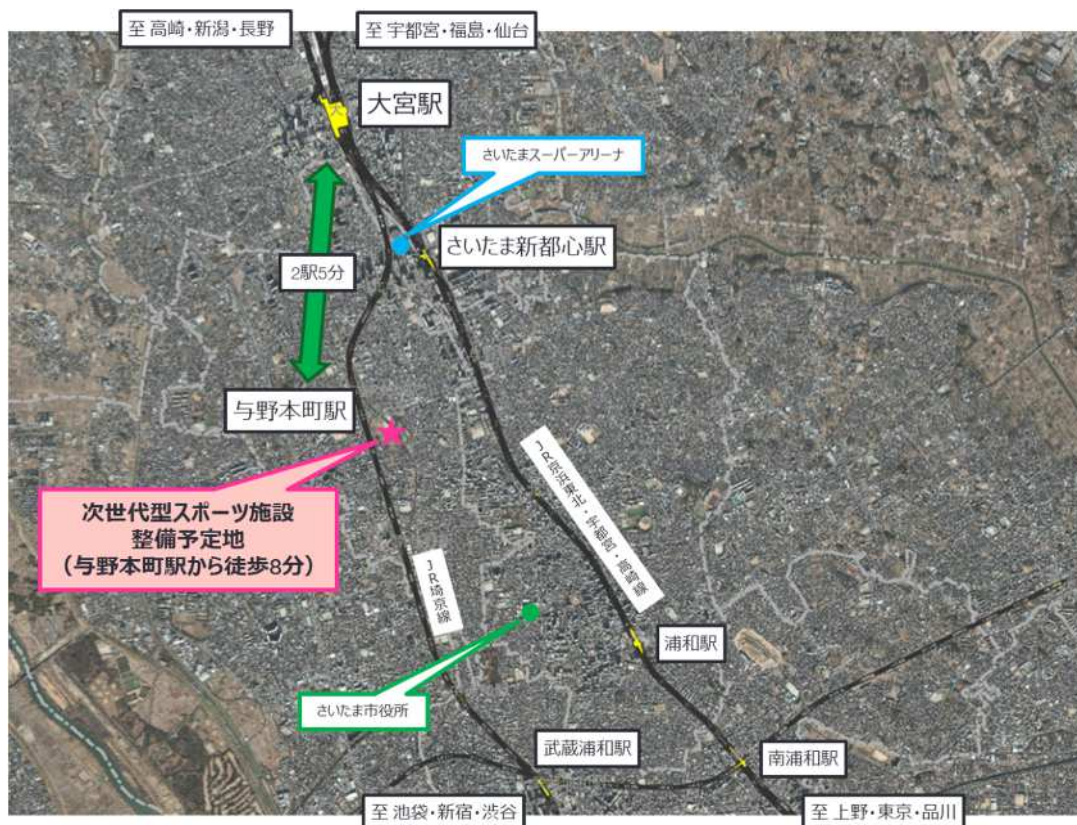
2. 計画地及び周辺の状況

2.1 計画予定地の概要

計画予定地の概要、計画平面図は以下のとおりである。

所在地	さいたま市中央区新中里4丁目7-2
交通アクセス	<p>ア 鉄道</p> <p>JR 埼京線与野本町駅東口徒歩10分、直線距離約500m 半径1km圏には、与野駅（直線距離：約1km） 南与野駅（直線距離：約1km）がある。</p> <p>イ 道路</p> <p>与野中央通りで公園区域が縦断されており、公園北側にはたつみ通りが通っている。また、公園東側には国道17号、南側には国道463号が通っている。</p>
公園敷地全体面積	81,000 m ² （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

<計画地を含む広域図>



<計画地周辺図>



2.2 計画予定地（与野中央公園）の状況

計画予定地は与野中央公園内に位置している。現在の与野中央公園はテニスコートや多目的広場及び児童用遊具が設置され、市民の憩いの場となっている。

今後は、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（仮称）次世代型スポーツ施設を配置し、公園と（仮称）次世代型スポーツ施設の双方の機能が活かされ、地区内外から多くの人々が訪れ交流できる公園の整備に向け、令和7年度までに整備工事の着工を目指す。

＜与野中央公園概要＞

所在地	与野中央公園（さいたま市中央区新中里4丁目7-2）
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
供用開始	昭和62年4月
利用者数（令和3年度）	30,359人
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

＜与野中央公園計画平面図＞



出典：公益財団法人さいたま市公園緑地協会ホームページ

2.3 与野体育館の現況

与野体育館は計画地の北側約 800m の位置（中央区役所の北隣）に立地している。

与野体育館の競技場利用率は高水準であるが、築 56 年を迎え、老朽化が喫緊の課題となっている。そのため、建替えを含む老朽化への対応が急務であるとともに、市民が日常的なスポーツ活動に活用できる体育館としての機能を維持することが不可欠である。

このため、（仮称）次世代型スポーツ施設の整備に当たっては、与野体育館の機能を継承するものとする。

また、与野体育館は、令和 4 年 3 月に策定された「中央区役所周辺の公共施設再編方針」の事業区域内に立地しており、（仮称）次世代型スポーツ施設の供用開始後には解体され、中央区役所及び周辺公共施設の再編事業用地として活用される予定である。このため、（仮称）次世代型スポーツ施設については、中央区役所周辺の公共施設再編事業と歩調を合わせた整備が必要である。

<与野体育館概要>

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 m ² 延床面積 2,904 m ²	
施設概要	1 階	競技場 1,080 m ² (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 m ² （定員 80 人）、第 1 和室 40 m ² （24 畳）
	3 階	第 2 集会室 240 m ² （定員 120 人）、第 2 和室 40 m ² （24 畳）
	その他	事務室、ロッカー室、シャワー等

<運営概況>

年度	令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	
利用人数（人）	183,864	58,362	121,118	
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	



与野体育館正面の写真



競技場の写真



第1和室の写真

出典：さいたま市ホームページ

3. 施設整備計画に関する事項

3.1 施設整備の基本的な考え方

本事業は「第2期さいたま市スポーツ振興まちづくり計画」をはじめとした上位計画・関連計画との整合や、先行事例及び市場動向の考察から、誘致・整備の方向性において定めたとおり、誘致・整備の基本的な考え方となる施設全体のコンセプトを以下のとおり整理する。

また、施設全体のコンセプトと併せて「メインアリーナ」、「サブアリーナ」及びメインアリーナとサブアリーナをつなぐ「結節空間」についてのコンセプトは以下のとおりとする。

<（仮称）次世代スポーツ施設の方向性（施設のポテンシャルや期待される役割）>

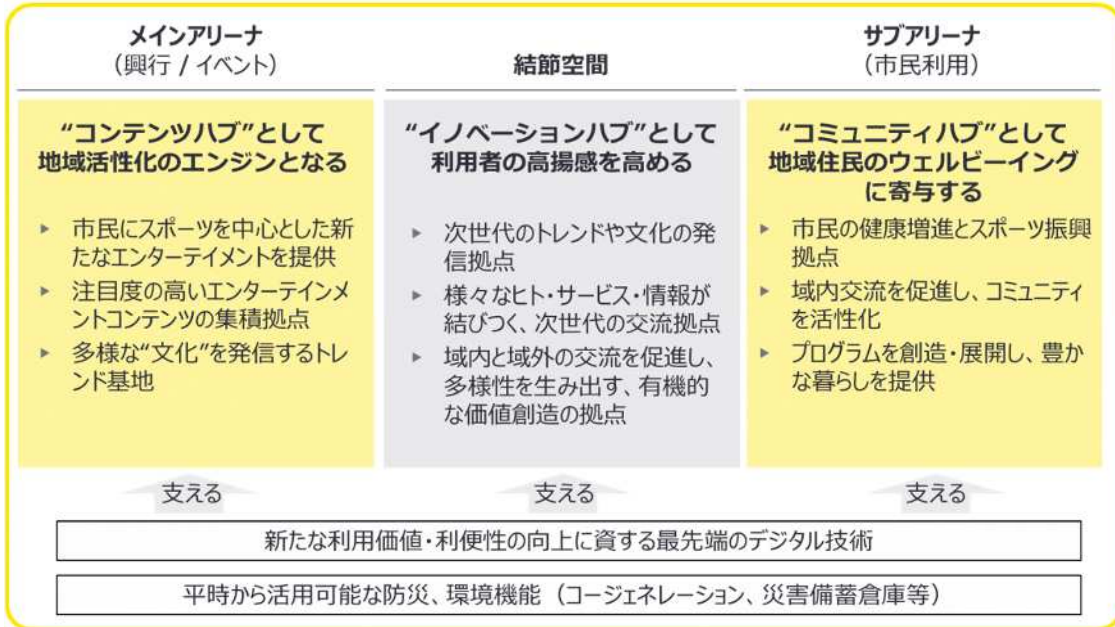
- ① 域外から興行（コンテンツ）や人を呼び込み、域内経済を活性化する地域活性化のエンジン
- ② メインアリーナは、「みるスポーツ」を中心に、ライブエンターテイメントなど多様な興行で活用
- ③ サブアリーナは、「するスポーツ」の役割を提供しつつ、地域交流や地域活性化を推進
- ④ 「メインアリーナとサブアリーナ」及び「次世代型スポーツ施設と与野中央公園」という2つのつながりを活かし、リアル・デジタル双方で、エリア全体で人々のつながりを創出
- ⑤ 「次世代型スポーツ施設」を象徴する、これまでにない利便性の提供や最先端技術を活用した新たなサービスを提供

<（仮称）次世代型スポーツ施設の全体コンセプト>

- ◆ “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



＜各施設のコンセプト・役割＞



3.2 整備方針

① 必要機能

各施設のコンセプトを実現するために求められる機能は、以下のとおり想定している。

＜（仮称）次世代型スポーツ施設に求められる機能＞

	メイン（興行 / イベント）	結節空間	サブ（市民利用）
産業・経済	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 多様な興行が可能なアリーナ ✓ 土間床・アイスリンク等 ✓ 多彩な演出が可能な設備（照明、スクリーン、天吊り設備等） ▶ VIPルーム・ラウンジ ▶ 強靱且つ最先端のネットワーク設備 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 多様なイベントや販売活動が可能なフレキシブルな空間 ▶ メインアリーナ・サブアリーナと連動したイベントを開催するための空間演出設備 ▶ 強靱且つ最先端のネットワーク設備 ▶ センシング・映像技術設備 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 会議室・ワークスペース（WEB会議用スクリーン、音声通信） ▶ WEB環境の整備（5G環境完備、Wi-Fi完備 等） ▶ ビジネスユースのための設備
コミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 公園と一体感をもたらすホワイエ / エントランス空間 ▶ 飲食・物販を提供する商業スペース ▶ 商店街や企業のプロモーションスペース 		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 競技場（多様なスポーツが可能な木床） ▶ フィットネススタジオまたはトレーニング室
防災・環境	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 災害時用の備蓄倉庫 ▶ 平時にも非常時にも活用できる電源設備（太陽光等再生可能エネルギーによる発電、産業用蓄電池 等） ▶ 災害に強い情報通信設備・ネットワーク 		

左列に黄緑色は特に重要な機能

② 想定スペック

施設整備に当たっての基本要件や上位・関連計画における与野中央公園整備の考え方を踏まえ、（仮称）次世代型スポーツ施設の事業化可能性を検討するため、導出したコンセプトや役割・機能から、求められる想定スペックを以下のとおり整理した。

<想定スペック>

	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	<table border="1"> <tr> <td>延床面積</td> <td>・ 12,000㎡ 程度</td> </tr> <tr> <td>床面</td> <td>・ コンクリート土間床 ・ アイスリンク設備対応</td> </tr> <tr> <td>収容人数</td> <td>・ 5,000人程度</td> </tr> <tr> <td>想定設備</td> <td>・ 大型映像装置 ・ 照明、音響設備※演出対応</td> </tr> <tr> <td>付帯施設</td> <td>・ VIPルーム、ラウンジ ・ 各必要諸室</td> </tr> </table>	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
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）	<table border="1"> <tr> <td>競技場面積</td> <td>・ 1,200㎡ 程度</td> </tr> <tr> <td>床面</td> <td>・ 木床</td> </tr> <tr> <td>収容人数</td> <td>・ 200~500人程度</td> </tr> <tr> <td>想定設備</td> <td>・ 照明、音響設備</td> </tr> <tr> <td>付帯施設</td> <td>・ トレーニング施設 ・ 会議室、ワークスペース</td> </tr> </table>	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
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）	<table border="1"> <tr> <td>想定機能</td> <td> ・ 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 </td> </tr> </table>	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								
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											

3.3 民間サウンディングの実施

本事業の検討を進めるに当たって、可能な限り民間活力を導入した整備及び運営を進めていくために、最適な事業手法の選定や民間事業者選定スケジュール等を具体化し、事業を推進することを目的にサウンディング型市場調査を実施した。

① 実施概要

令和4年8月～9月に、公募にて申込を受けた計34企業・団体と個別にサウンディング（WEB会議形式）を実施したものの。

② 主なヒアリング項目

- ・ 事業スキーム
- ・ 費用負担
- ・ コンセプト、事業内容
- ・ 入札条件
- ・ 周辺開発、住民理解

③ サウンディング結果

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した。

	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な認識 	<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
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 	
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たい 	<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
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（新規整備部分）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

3.4 事業手法の整理

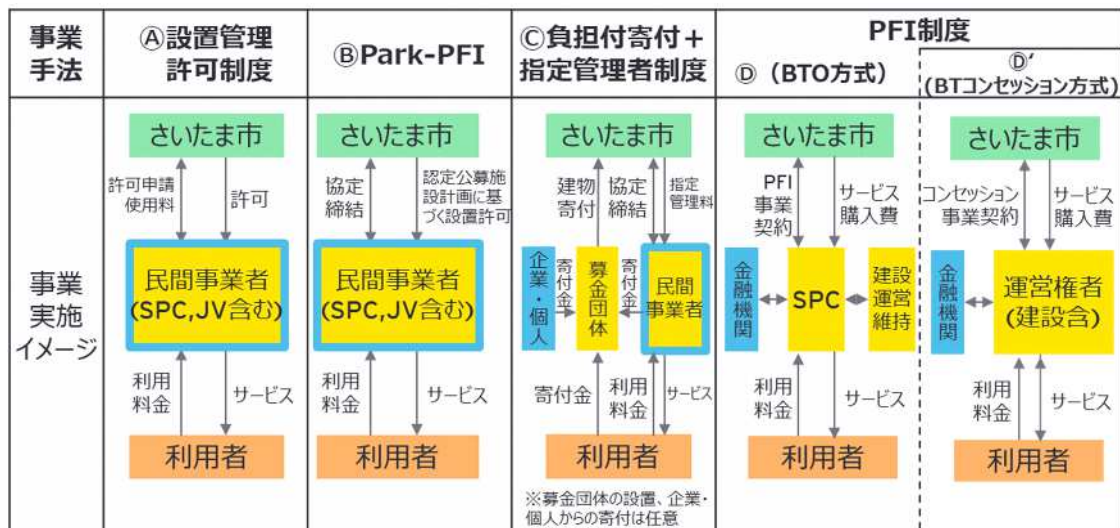
本事業の事業手法を検討するに当たり、都市公園内の施設整備という条件下において、誘致・整備の方向性で示したとおり、可能な限り民間力を活用し、採算性を重視した手法を採用するため、以下の4つの方式について検討を行うこととした。

- ① 設置管理許可制度
- ② Park-PFI
- ③ 負担付寄附+指定管理者制度
- ④ PFI 制度(BTO方式)

事業手法の検討過程において、令和4年6月には内閣府「PPP/PFI 推進アクションプラン（令和4年改定版）」が公表され、新たに重点分野としてスタジアム・アリーナ等、文化・社会教育施設、大学施設、公園が位置づけられたほか、新たな分野・領域においてコンセッション等を拡大する方針が打ち出された。また、スポーツ施設整備における近年の他地域の事例等も考慮し、上記①～④の手法に加え、「④' PFI 制度(BT+コンセッション方式)」を検討すべき事業手法として追加することとした。

各方式の事業実施イメージは、以下のとおりである。

<事業手法>



3.5 事業手法の評価

① 定性評価

サウンディング型市場調査を通じ、各事業手法に係る民間事業者の参入意向について評価を行った。評価の結果は、下表のとおりである。

<民間事業者による評価概略>

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"> 固定資産税、減価償却等を考慮すると P/L ベースの黒字化は難しい。民設民営方式は収益面で懸念あり。 単純な設置管理許可で数十億の通しは回収の見込みが立たない（＝建設費の負担が大きすぎる）。 	×
②	Park-PFI	<ul style="list-style-type: none"> 公園内に収益施設を建てる場合等において、その他手法との組み合わせによる活用が想定される。 アリーナというよりはその他の収益施設等を整備する場合には有効ではないか。 	×
③	負担付寄付＋ 指定管理者制度	<ul style="list-style-type: none"> 建設費を寄付で賄う必要があるため実施へのハードルが高い。 固定資産税、減価償却費の計上が不要となるため、P/L ベースでの黒字化が可能。 企業版ふるさと納税の活用等に関しては前向きな回答あり。 	△
④	PFI 制度 (BT0 方式)	<ul style="list-style-type: none"> 実績を踏まえると BT0 方式であれば、参入可能性はありうる。 行政側の負担を考えるとレベニューシェア的（横浜文化体育館的）な考え方の整理が必要。 完全独立採算は難しいため、運営フェーズにおいても一定の行政支援が必要である（混合型もしくはサービス購入型を希望）。 	○
④'	PFI 制度 (BT＋コンセッ ション方式)	<ul style="list-style-type: none"> 運営側の事業者とうまく協業することができれば可能性はある。 運営権対価の設定次第だが、検討の余地はある。 自由な利用（興行利用や料金設定）ができるのであれば、コンセッションも可能ではないか。 可能性はあると思うが、本事業の採算性（期待利回り）を民間目線で検証してから出ないと判断は難しい。 スポーツ施設での実績が乏しい手法であり慎重に検討する必要がある。 	△～○

上記の民間事業者からの評価を踏まえると、次のとおり整理することができる。

- ・ ④設置管理許可制度及び⑤Park-PFI といった民設民営方式については、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いなかった。
- ・ ③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が多かった。
- ・ 一定の行政支援が見込め、全国のスポーツ施設で複数の実績がある⑥PFI 制度（BT0方式）や⑦’ 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あった。

以上の点から、④設置管理許可制度、⑤Park-PFI 及び③負担付寄附+指定管理者制度については、実現可能性が低いことが見込まれることから、詳細検討（定量評価）については、⑥PFI 制度（BT0方式）及び⑦’ PFI 制度（BT コンセッション方式）に絞り込んで行うものとする。

② 定量評価

本事業を PFI 事業で実施する場合の財政負担額と市が自ら実施する場合の財政負担額を算出のうえ、これらを現在価値に換算し、比較することにより評価を行った。

その結果、市が自ら整備する従来方式（公設公営）に比べ、⑥PFI 制度（BT0方式）及び⑦’ PFI 制度（BT コンセッション方式）では、VFMは6.3%、財政負担削減額は約3億5,000万円となり、事業期間全体を通じた市の財政負担額（現在価値換算）の縮減が期待できる（VFMが見込まれる）試算が得られた。試算結果については、現時点における概算であり、今後更なる精査を継続するが、定量面において PFI 事業の効果が期待できると判断する。

<定量評価（VFMの算出（現在価値換算））>

（単位：百万円）

	従来方式	PFI 制度	
		BT0方式	BT コンセッション方式
財政負担額	5,555	5,205	5,205
財政負担削減額	—	350	350
VFM (%)	—	6.3%	6.3%

※要求水準や民間事業者における運営の自由度等整備・運営面における条件が同一であれば、理論上のVFMは、PFI 制度(BT0方式)とPFI 制度(BT コンセッション方式)で同一となる。

③ 総合評価

以上の定性評価・定量評価の検討結果に加え、（仮称）次世代型スポーツ施設の基本要件である採算性の重視や中央区役所周辺の公共施設再編事業と歩調を合わせた整備を進めていく観点から「サービスの向上」及び「スケジュール」の観点を付加した総合評価を行った。特に、「スケジュール」については、中央区役所周辺の公共施設再編事業において、現在の与野体育館の解体が予定されており、体育館利用者の利便性を担保するためにもスムーズな手続きを進め、中央区役所周辺の公共施設再編事業で予定されているスケジュールに影響を与えないようにするためにも、重要な評価区分として位置付けるものである。

<総合評価>

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、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	△	◎	○

以上のとおり、本事業については、PFI制度（BTO方式）で実施することに、定性・定量の双方において、優位性があると結論づけられるため、PFI制度（BTO方式）が最適と判断する。

なお、PFI制度（BTO方式）で実施した場合、次のような効果が期待できる。

○ 本施設等のビジョン及びコンセプトの実現

本事業を PFI 事業として民間事業者に委ね、民間事業者が有する大規模スポーツ施設等に関する専門的な知識や運営ノウハウを活用することにより、良質なサービスの提供やスポーツの多様な価値の積極的な発信がなされるとともに、与野本町駅周辺地区のにぎわい創出が図られることなどを通じて、（仮称）次世代型スポーツ施設としてのコンセプト実現が期待できる。

○ 事業期間にわたるサービスの質の確保

本事業を PFI 事業として長期間にわたる業務を一括して民間事業者に発注することで、民間事業者が有する事業継続に関するノウハウが発揮され、社会環境の変化や多様化する利用者ニーズへの迅速かつ柔軟な対応が期待できる。

○ 効率的かつ機能的な施設整備と維持管理・運営の実施

本事業を PFI 事業として民間事業者に設計、建設、維持管理、運営の各業務を一括して性能発注することにより、供用開始後の維持管理・運営方針に即した施設整備が可能になる。また、長期的な視点で維持管理・運営が実施されることによるライフサイクルコストの縮減等、民間事業者による各業務を通じた包括的な創意工夫の発揮が期待でき、より効率的かつ機能的な施設整備と維持管理・運営の実現が期待できる。

○ リスク分担の明確化とリスク管理の最適化

本事業を PFI 事業として実施するに当たり、事業開始前からリスクを想定し、その責任を適切に分担することにより、事業全体におけるリスク管理の最適化が図られ、問題発生時の適切かつ迅速な対応が可能となる。それにより、事業目的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. 管理・運營業務に関する事項

4.1 管理・運営に関する基本的な考え方

① 管理・運営の基本的な考え方

(仮称)次世代型スポーツ施設については、本基本計画で定める施設コンセプトの実現を図り、スポーツをする人、みる人、ささえる人にとって安全かつ快適な施設にするとともに、各種イベントなど様々な用途でも同様に誰もが安全かつ快適に使用できるよう管理・運営を行うことを基本とする。

② 管理・運営手法

(仮称)次世代型スポーツ施設の管理・運営については、上記の基本的な考え方に則った管理・運営を実現し、ホスピタリティ機能の充実や収益の最大化を図るため、民間のノウハウと創意工夫を最大限活用できるよう PFI 制度 (BTO 方式) とする。また、民間活力が最大限に発揮されるよう、設計・建築と管理・運営とを連続した一体事業とすることを前提に検討する。

③ 対象施設範囲

管理・運営の対象施設範囲は、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)

なお、今後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、効率的かつ利用者にとって使いやすく分かりやすい管理運営を目指し、具体的な事業範囲は、確定させることとする。

④ 管理・運営時期

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。

4.2 収支に関する考え方

① 収入

(仮称)次世代型スポーツ施設の収入については、スポーツ利用による貸館収入のほか、文化イベント利用等による貸館収入、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による収入等を想定する。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」の導入も検討していく。

② 費用負担

(仮称)次世代型スポーツ施設の維持管理・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。

収入及び費用負担については、市場動向を踏まえ、更に詳細な検討を行う。

5. 事業スケジュール

本事業のスケジュールは下記のとおりを想定している。

時期	実施項目
令和5（2023）年3月	基本計画の公表
令和5（2023）年6月	実施方針の公表
令和5（2023）年10月	特定事業の選定・公表
令和5（2023）年10月	事業者提案募集開始
令和6（2024）年4月	提案書締め切り
令和6（2024）年6月	結果公表
令和6（2024）年7月	基本協定の締結
令和6（2024）年10月	特定事業契約の締結
令和7（2025）年10月	着工
令和9（2027）年10月	竣工
令和10（2028）年3月	供用開始
令和40（2058）年3月	特定事業終了