

令和5年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

那須塩原市三島体育センター再整備事業 P F I 等導入可能性調査  
（調査対象箇所：栃木県那須塩原市 三島体育センター） 【調査主体】 栃木県那須塩原市

調査対象事業の概要／施設の概要

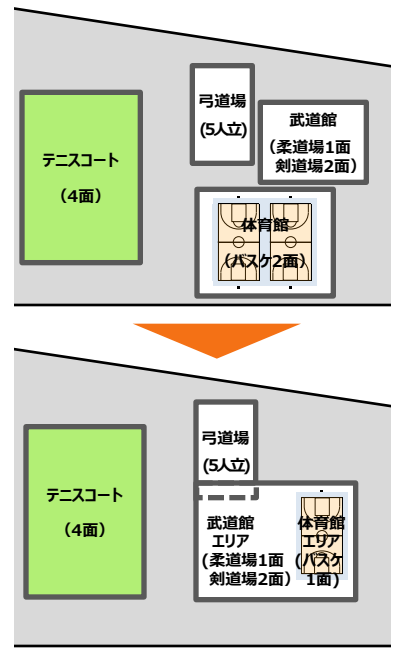
- 対象施設の那須塩原市三島体育センターは、下記に示すとおり、体育館、武道場、弓道場等から構成される**複合スポーツ施設**であり、指定避難場所に位置づけられる
- 本施設は建築基準法の旧耐震基準による建築物であり、検討経緯等に示すとおり、これら三島体育センターの建替、集約整備の方向を検討してきたところである

| 立地  | 施設      | 用地面積 (㎡)  | 延べ面積 (㎡) | 設置年度       |
|-----|---------|-----------|----------|------------|
| 東南側 | ①体育館    | —         | 1,675.80 | S49 (1974) |
|     | ②武道館    | —         | 1,167.08 | S52 (1977) |
|     | ③弓道場    | —         | 179.20   | S52 (1977) |
| 東北側 | ④テニスコート | 7,380.00  | 26.92    | S54 (1979) |
| 東南側 | ⑤器具庫等   | —         | 229.70   | S55 (1980) |
|     | ⑥駐車場    | 5,137.00  | —        | S55 (1980) |
| 西側  | ⑦グラウンド  | 38,964.55 | 44.86    | H2 (1990)  |

- 既存施設は隣接して立地しており、現在の半屋外の弓道場を活かす場合、**現在地の建替**が想定される



集約整備イメージ

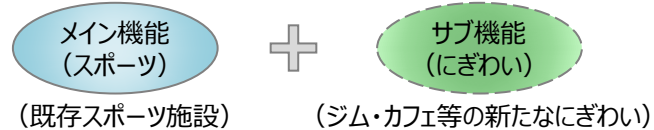


検討経緯等

- (令和4年10月) 第2期那須塩原市スポーツ施設整備計画の方向にもとづき、**三島体育センター再整備の方針及び整備にあたっての民間資本の活用**について庁議決定
- (令和5年3月) 市営スポーツ施設全体の施設整備計画として「**第2期那須塩原市スポーツ施設整備計画**」策定、市議会において承認  
<https://www.city.nasushiobara.tochigi.jp/soshikikarasagasu/sportsshinkoka/shinoseisakutokeikaku/1/5350.html>
- (令和5年11月) 三島体育センターの再整備事業において、民間資本を活用し、民間事業者による敷地の利活用を含めた**民間導入可能性調査の実施**について庁議決定
- (令和6年3月) 内閣府「民間資金等活用事業調査費補助事業」採択決定
- (令和6年3月) 那須塩原市三島体育センター再整備事業 P F I 等導入可能性調査業務委託について公募型プロポーザルにより受託者を選定

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

- 人口減少社会を見据えた上で、市内唯一の弓道場を維持し、既存施設における地域住民をはじめとするスポーツ利用ニーズに今後も応えながら、スポーツ以外の機能の導入等による近隣のスポーツ施設との差別化が必要
- 隣接する、道の駅那須野が原博物館（博物館を中心とした道の駅）、三島ホール・三島公民館、ソフトボールグラウンド等の利活用・連携の可能性



- 全国の官民連携事業によるスポーツ施設整備事業事例（バスケットボールコート3～4面）と比較して、本事業は小規模（バスケットボールコート2面）となることに対する民間参画意向の有無
- 周辺幹線道路とのアクセス性にもとづく導入機能・駐車場の整備の検討
- 体育館・武道館の立地エリアと、テニスコートのエリアの間に民有地があることによる、敷地条件を前提とした建替手法の検討

令和5年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

那須塩原市三島体育センター再整備事業 P F I 等導入可能性調査  
（調査対象箇所：栃木県那須塩原市 三島体育センター） 【調査主体】 栃木県那須塩原市

調査の流れ／調査内容

前提条件の整理

基本構想の策定

施設の更新方法の検討

利活用の課題・方向性の検討

サウンディング調査

民間導入の効果算定

要求水準書案作成

事業者公募手続き等の検討

- 既存スポーツ施設を軸に導入機能・基本構想を検討（基本構想）
- にぎわいアリーナ三島
- 建替手法（現在地・空地）、事業範囲・方式・期間を検討
- 隣接施設（道の駅、ホール）の利活用課題、サブ機能のあり方
- 11社聞き取り（全国・県内）、運営、建設、金融会社
- 6社参画関心有り
- スポーツ施設PFI事例より建設事業費、VFM縮減率算定
- 総合評価一般競争入札、公募型プロポーザルの検討
- 事例にもとづく、公募書類・手続の検討

事業化検討

【事業化の方向】

- 基本構想は、メイン機能（スポーツ）に、カフェ・ランドリー等のサブ機能を加えた、にぎわい創出による差別化を図る方向を設定し、民間導入による一体運営による経済的な効果を得ることを目指すものとした
- サウンディング調査においては、スポーツ施設の既存利用者の継続利用に加えて、弓道・武道のほか、例えばバスケットボール等の特定種目の利用に特徴を出して差別化を図る提案がなされた
- サウンディング調査の結果、幹線道路に面していない本施設は、カフェ・マルシェ等の集客施設の立地が難しいこと、道の駅やホール・公民館との集客連動は現実的ではないとの評価が事業者からあげられた
- 弓道場の立地をそのまま活かすには、既存施設の解体・撤去後に現在地での建替が想定される

【導入可能性】

- 運営・建設・金融事業者11社に対して聞き取りし、6社より参画に対する関心を有するとの結果を得た
- 民間資金による事業方式としては、PFI（BTO）、PFI（BOT）、リース、DBFOが想定される

建設費用9億円としたVFM算定結果は下表のとおりであり、建設費増にともない利用料収入増が必要

| 項目   | PFI（BOT）                              | PFI（BTO）                                    | DBFO                      | リース                       |
|------|---------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 公共負担 | ○                                     | ◎                                           | △                         | ◎                         |
| 定量効果 | VFM 1.5%                              | VFM 3.0%                                    | 公共発注分負担大                  | 公共負担最小                    |
| 定性効果 | 建設と運営・修繕一体の民間ノウハウ発揮                   | 建設と運営一体の民間ノウハウ発揮                            | 設計・建設は公共発注で比較的短期間         | 施工短期間のシステム建築物多い           |
| 参画意向 | ○                                     | ○                                           | △                         | △                         |
|      | 施設修繕費リスクは民間より敬遠され、意向3社（運営会社2社、建設会社1社） | スポーツ施設の最多事業方式、意向4社（※BOT3社重複）（運営会社2社、建設会社2社） | 比較的新しい手法であり、意向1社（リース会社1社） | これまで類似事例少なく、意向1社（リース会社1社） |

【事業の方向】 調査の結果、競技特性を活かしたスポーツ機能を主として、PFI等による現在地建替を想定

今後の進め方

- PFI事業による事業者公募の場合、スケジュールを次のとおり想定できます

| 初年度     | 2年度目         | 3年度目  | 4年度目     | 5年度目 | 6年度目       |
|---------|--------------|-------|----------|------|------------|
| 実施方針    | 事業者          | 設計    | 建設       | 建設   | 開業         |
| 特定事業の選定 | 公募・選定        | 解体・撤去 |          |      |            |
| 概算費用    | 設計0.25～0.5億円 |       | 建設9～18億円 |      | 年0.3～0.4億円 |

想定される課題

- 建設費高騰、金利上昇局面における民間参画を可能とする事業費の設定
- 既存施設解体・撤去事業について、事業範囲に含めるかどうかの判断（別発注）（既存体育館・武道館：解体・撤去費想定 0.9億円～1.5億円）@3～5万／㎡
- メイン機能（スポーツ）の特性を示す発注の方向の検討、建設費増に応じた利用料収入の水準の確保
- 事業についての議会・庁内の決裁、事業費用の財源確保、補助金等の活用