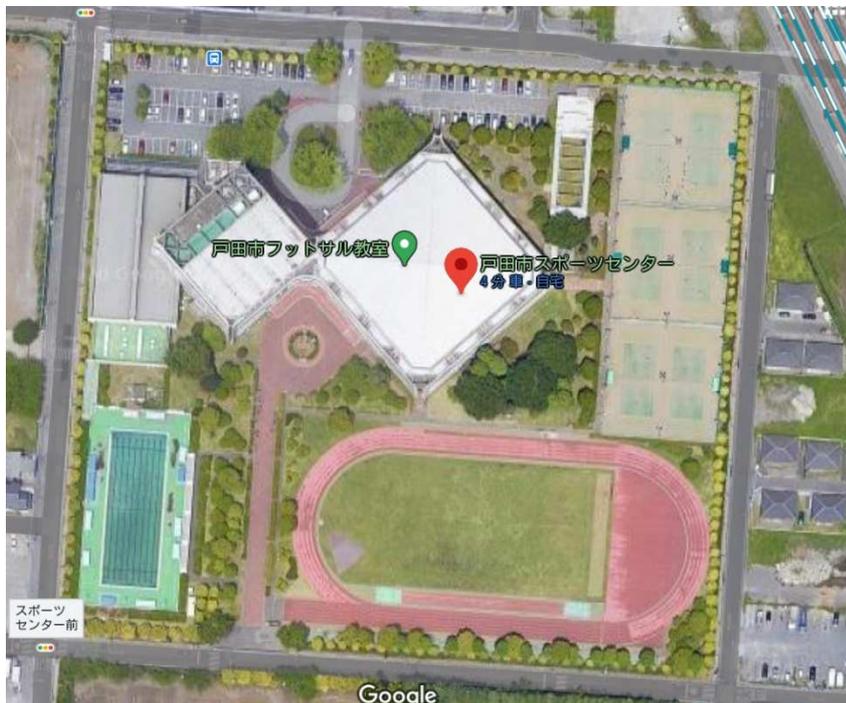


## スポーツセンターの航空写真

特殊な形状・配置のスポーツセンターは、アリーナや体育室の使い勝手の悪さにつながっており、また管理コストや土地利用効率にも大きく響いている。施設内容も時代に合わないとの意見もある。



## スポーツセンター計画のポイント

修繕方式は…

1. 修繕費用の試算 16 億→実際 35 億と 2 倍以上、19 億円の乖離が発生している
2. 試算に残存価値が算入されていない
3. 試算に補助金等が算入されていない
4. 検討委員会のメンバー構成に問題があった
5. 市民生活委の提言はコスト削減が主眼であり、コスト無関係に修繕方式を推進するものではない
6. 設計段階でのコスト削減は上流工程（整備手法や所有・運営主体の選定等）と比較し微々たるものである

建替方式は…

7. 現段階の数字では、修繕方式と比較し、15 年で 25 億円有利（補助金除く）
8. 区画整理による用地変更は、特に問題無い見通しである
9. 閉鎖期間なしで工事可能な見通しである
10. ニーズに合った新しい建物が利用可能である
11. 一般的な形状の建物とすることで、建築コストや土地利用効率、維持管理コストが下がる
12. スポーツ施設の設置・運営については、多様な形態の官民連携の事例があるため、サウンディング調査等、民間からの提案に期待できる

## 検討委員会の配布資料

試算金額との乖離が大きく、建て替えた場合の建物の資産価値、補助金等金額が度外視されている。建物の資産価値を算入（補助金等金額は度外視）した場合、原案同士の比較で38億、現状の屋内施設を修繕ではなく建替とした場合との比較で25億もの開きがあり、その上さらに相当な補助金等が加算される可能性がある。

### 【各案ごとのコスト総額（単位：千円；15年分；補助金は未算入）】

■戸田市スポーツセンター再整備方針検討委員会 資料2

戸田市スポーツセンター再整備事業費等比較検討 単位：千円

原案同士を実際の金額で比較。

比較項目	対象	プール棟 建替 センター棟・ゲーム棟 改修 公設民営	センター棟・ゲーム棟・プール棟 建替 民設民営(PFI)
		イニシャルコスト (建替費(解体費+新築費))	P棟 C棟・G棟
ランニングコスト (15年間)	大規模修繕費	P棟 C棟・G棟	0 0
	運営費(年)	P棟・C棟・G棟	2,700,000 (180,000×15年) ※ 削減期待値10%
総事業費(15年間)	P棟・C棟・G棟	5,400,000	8,700,000
補助金等		8,000,000	4,500,000 (残存価値45年分*)
施設を使用できない期間	P棟	・4年2ヶ月(内訳) 基本設計:2年、施工業者選定及び建設:2年2ヶ月 ※現在の屋外プールの位置に新たにプール棟を建設した場合のスケジュール見込み	・6年(内訳) ※：イニシャル52億×(残存年数45年/耐用年数60年) = 39億残存 PFI 解任

■戸田市スポーツセンター再整備方針検討委員会 資料2

戸田市スポーツセンター再整備事業費等比較検討 単位：千円

現状案と、「プール棟建替(現状通り)、屋内施設の修繕をストップし、(プール棟とは別個に)建替に変更」案(新案)との比較。

比較項目	対象	プール棟 建替 センター棟・ゲーム棟 改修 公設民営	センター棟・ゲーム棟・プール棟 建替 <b>【新案】</b> 民設民営(PFI)
		イニシャルコスト (建替費(解体費+新築費))	P棟 C棟・G棟
ランニングコスト (15年間)	大規模修繕費	P棟 C棟・G棟	0 0
	運営費(年)	P棟・C棟・G棟	2,700,000 (180,000×15年) ※ 削減期待値10%
総事業費(15年間)	P棟・C棟・G棟	5,400,000	8,700,000
補助金等		8,000,000	3,900,000 (CC棟の残存価値45年分*) 5,500,000
施設を使用できない期間	P棟	・4年2ヶ月(内訳) 基本設計:2年、施工業者選定及び建設:2年2ヶ月 ※現在の屋外プールの位置に新たにプール棟を建設した場合のスケジュール見込み	・6年(内訳) ※：イニシャル52億×(残存年数45年/耐用年数60年) = 39億残存。 PFI 解任 なお、P棟の残存価値はいずれの選択肢も同額なので度外視。

## 宗像市「総合スポーツセンター整備の抜本的見直しについて」

総合スポーツセンターの新設を検討した宗像市では、補助金等を含む試算を百万円単位で行い、出した試算を基にした提言を市議会から受け、結果として計画見直しという決断につなげている。

### ～ 第1章：抜本的見直しの結果 ～

#### 1 抜本的見直しに至った経緯

市は、平成27年7月24日に総合スポーツセンター整備審議会（以下「整備審議会」という。）より、本市のスポーツを推進するうえで、中核となる拠点施設の最善の規模・機能等を示した「総合スポーツセンター基本構想・基本計画」の答申を受けた。

しかしながら、当初見込んでいた施設整備にかかる財源確保が困難となったことから、この基本構想・基本計画に関する取扱いを本検討会議で協議し、その結果、基本計画にある10,000㎡の施設整備は財政面から実施は困難と判断した。

また、これと併せて、市議会の総合スポーツセンター整備事業調査特別委員会においても抜本的見直しという提言が出されたことから、総合スポーツセンターの整備は、整備審議会からの答申を最善の策としながらも、将来の財政負担に鑑み、財源面を基軸とし、合併特例債の活用を基本ベースとした抜本的な見直しを行うこととしたものである。

#### 2 抜本的見直しによる検討パターン

抜本的な見直しにあたっては、整備審議会の答申を尊重し、単なる既存施設の建て替えではなく、施設整備のコンセプトを変更せずに、規模縮小、あるいは市民体育館を活用した新たな手法による整備方法を検討することとした。建設予定地は「宗像ユリックス多目的広場」と、既存の市民体育館のある「宗像中央公園」の2ヶ所で、以下のとおり検討を行った。

##### (1) 宗像ユリックス多目的広場で規模を縮小して建設 【ケース1】

①コンセプト：将来のスポーツ推進に耐えうように最善（10,000㎡）の体育館を圧縮

②延床面積：7,700㎡

③整備概要：●サブアリーナを設けず、宗像ユリックスのイベントホールを活用  
●多目的グラウンドを掘り下げずに整備  
●勤労者体育センターを武道場に転用  
●市民体育館を廃止し、玄海B&G海洋センターを存続

##### ④概算事業費

区分	総事業費	うち一般財源 <sup>※1</sup>	うち実質地方負担額 <sup>※2</sup>
本体工事	3,997百万円	1,637百万円	2,297百万円
関連工事	1,048百万円	1,048百万円	1,048百万円
計	5,045百万円	2,685百万円	3,345百万円

※1：総事業費から国の交付金と合併特例債を差し引いた金額のこと。

※2：総事業費から国の交付金と合併特例債の交付税算入額を差し引いた金額のこと。

⑤課題：●市民体育館廃止に伴う利用者の理解  
●多目的広場代替地と駐車場を整備するための用地の買収

## 戸田市の公共施設（各課、市民、専門家ヒアリング、資料調査により概観）

---

- 図書館や文化会館、ほほえみの郷（計画段階）の修繕から分かったことは、新築費用に比肩する（場合によっては新築費用よりもはるかに高い）巨額のコストと1年以上の工事期間をかけても、今までの建物が一時的に維持されるのみである事。時代に合わない、使いづらい建物のままで利便性はほとんど改善されない、改善されたとしてもかけたコストと比較して微々たるもの、という現実
- 現状のろうけん、医療センター：地域の医療ニーズに合わない設計は、黒字化不可能と言われている。建て替えや大規模修繕など、50年、60年に1度の転機をとらえ、コストを抑え地域のニーズに合わせる事が死活的に重要である
- 意匠を凝らした建物（芦原小、あいばる、子どもの国、健康福祉の杜、福祉保健センター）が多いが、概して施設維持（修繕）に手がかかり、空調その他の管理コストが高く、施設運営者、利用者からの声では使い勝手も今一つであるように思われる
- 建て替えの場合：構造がシンプルでメンテナンスしやすく、使いやすさに主眼を置いたもの。世の中の動きや人口構成の変化が大変早くなっているため、建築費が安価で需要がなくなった際に気軽に転用、解体できるもの。管理しやすく、空調費用等の運用コストが安いもの
- 修繕による長寿命化：運営効率が悪く維持管理コストのかかる旧式の施設は、多機能化しつつ建て替えも検討。場合によっては大規模修繕ではなく、どうしても必要な部分に絞って目先持たせる「つなぎ修繕」によりコスト抑制を
- イニシャルコストは全体の1/4に過ぎず、残りの3/4は竣工後に必要なランニングコスト。ランニングも含めた長期コスト（ライフサイクルコスト）比較を行い、合理的な選択を
- 現状、指定管理やPFI、公設民営等、民間資金、ノウハウの導入について、選択肢の立案や検討が十分になされていないように思われる。サウンディング調査等により、民間からの自由な発想の提案を「お願い」し、所有形態、運営形態の柔軟な検討を
- 計画年限を厳格に守るのではなく、財政状況を勘案するほか、世間の建設需要ひっ迫状況を勘案して建設需要のゆるんだ時期に入札を行うことでコストが抑えられ、建設業界への経済対策にもなる
- 見える化の実施を。施設効率を後から検証することで、経験を次に活かし、また後世に無責任な設備投資に対する抑止力になる

例) 公共施設に係る経費等の「見える化」(魚津市)

<https://www.city.uozu.toyama.jp/guide/svGuideDtl.aspx?servno=10731>