多賀城市スポーツウェルネス施設整備
基本計画（案）

令和８年 11 月

多賀城市

目次

I　基本計画策定の背景と目的 2
1 計画策定の背景 3
2 計画策定の目的 4
3 計画の位置づけ 4
II　基本構想の整理と計画条件 5
1 基本理念・基本方針 6
2 施設の現状 8
3 総合体育館及び市民プールの利用実績 11
4 事業対象地 12
5 検討が必要な事項 13
III　導入機能と施設規模 14
1 導入機能の基本的な考え方 15
2 主要諸室 18
3 主要諸室の規模 21
IV　施設計画 23
1 敷地条件の整理 24
2 配置・ゾーニング計画 25
3 平面計画 27
4 外構計画 29
5 構造計画 29
6 設備計画 30
7 災害時の利用計画 31
V　管理運営方針 32
1 管理運営の基本的な考え方 33
2 運営方針 33
3 維持管理方針 35
VI　想定事業費及び財源 36
1 想定事業費 37
2 想定財源 38
VII 事業手法 39
1 事業条件の検討 40
2 事業範囲及び事業期間 40
3 検討対象とする事業手法 41
4 定量評価（VFM の算定） 42
5 定性評価 44
6 総合評価 45
VIII 事業スケジュールと今後の留意点 46
1 事業スケジュール 47
2 今後の留意点 47

Ⅰ 基本計画策定の背景と目的

1 計画策定の背景

多賀城市総合体育館は昭和 54 年に、多賀城市市民プールは昭和 57 年に開館し、長年にわたり市民のスポーツ活動、健康づくり、交流、学校行事等を支える地域スポーツの拠点として利用されてきました。令和 7 年度には、総合体育館で 95,191 人、市民プールで 32,376 人、両施設合計で 12 万人を超える利用があり、現在も市民生活に身近な公共施設として重要な役割を担っています。

一方で、両施設はいずれも開館から 40 年以上が経過しており、建物や設備の老朽化が進行しています。総合体育館では給排水設備をはじめとした館内設備の老朽化が課題となっており、市民プールではボイラー及び熱交換器の老朽化により、温水プールとしての継続的な運営に支障が生じるおそれがあります。

また、市内の小中学校 10 校に整備されている屋外プールについても、全て築 30 年以上が経過しており、老朽化への対応が課題となっています。屋外プールは利用時期が夏季に限られる上、維持管理や修繕には継続的な費用を要します。加えて、近年の猛暑や天候不順により水泳授業の実施が制約されること、教員による水泳指導や安全管理の負担が大きいことなど、教育環境の面でも課題が顕在化しています。

このような状況で、今後も安全で快適な利用環境を確保していくためには、総合体育館、市民プール及び学校プール機能を一体的に捉え、既存施設を単純に維持するのではなく、施設機能の在り方を含めた抜本的な検討が必要です。

本市では、令和 6 年 3 月に改訂した「多賀城市公共施設等総合管理計画」において、公共施設の面積や維持管理費用を抑制しながら、必要な機能を充実・強化する「縮充」の考え方を示しました。同計画では、総合体育館及び市民プールについて、小中学校プールの段階的廃止と併せて、市内中央区への移転及び利用者増加に向けたアクセス向上を検討することとしています。スポーツウェルネス施設の整備は、この「縮充」の考え方を具体化し、将来世代に過度な負担を残さない公共施設再編を進める取組みでもあります。

さらに、総合体育館は災害時の指定緊急避難場所及び指定避難所等として位置づけられ、平成２３年３月１１日に発生した東日本大震災の際には、多くの被災者を受け入れ、生活基盤が整うまでの間、避難者を支える施設として役割を果たしました。一方で、令和 4 年 5 月に宮城県が公表した津波浸水想定では、最大クラスの津波が発生した場合には総合体育館が浸水区域内に含まれることとなり、津波災害時には避難所として開設できない施設となりました。災害時にも安全に機能する避難所を確保し、市庁舎や文化センター等の公共施設と連携した防災機能を構築することも、施設移転・再編の重要な背景となっています。

こうした背景を踏まえ、本市では令和 7 年 11 月に「多賀城市スポーツウェルネス施設整備基本構想（以下「基本構想」といいます。）」を策定しました。基本構想では、総合体育館及び市民プールを整備するとともに、学校プール機能を集約して整備する新施設を「スポーツウェルネス施設」と位置づけ、地域スポーツの拠点機能を維持しながら、施設の多目的利用、子どもの居場所づくり、防災機能、まちのシンボル性等を融合した、「これまでにない新しい体育施設」を目指すこととしています。

2 計画策定の目的

この基本計画（以下「本計画」といいます。）は、基本構想で定めた基本理念及び基本方針を実現するため、スポーツウェルネス施設の整備に向けた具体的な計画条件を整理し、事業実施に必要となる基本的事項を定めることを目的として策定するものです。

基本構想では、スポーツウェルネス施設の目指す姿として「運動する日も、しない日も。SWing！ Tagajo」の考え方を定め、日常的に運動する人だけでなく、これまで運動習慣がなかった人や子ども、高齢者、障害のある人など、多様な市民が気軽に訪れ、交流し、自然に身体を動かしたくなる場を目指すこととしています。本計画では、この考え方を踏まえ、事業対象地及び周辺条件を確認した上で、導入機能、必要諸室、施設規模、配置・ゾーニング、動線、外構、構造、設備、災害時利用、管理運営方針等を検討します。その上で、管理運営、事業費、財政負担、民間活力導入の可能性等を踏まえて比較検討します。

3 計画の位置づけ

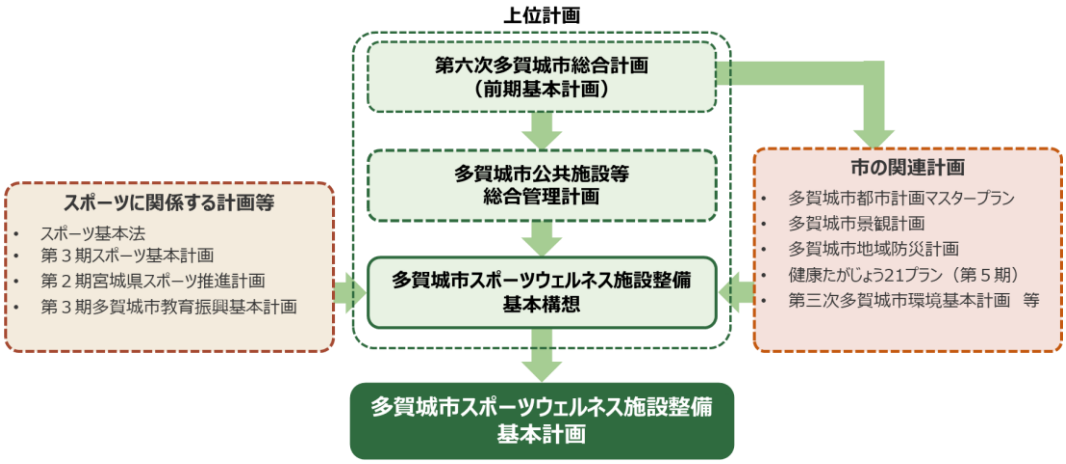
本計画は、基本構想を踏まえ、スポーツウェルネス施設の整備に向けた基本的な考え方を具体化する計画です。基本構想が施設整備の理念、方針、前提条件、想定機能及び今後の検討事項を示すものであるのに対し、本計画は、施設計画、管理運営、事業費、財源、事業手法、スケジュール等を整理し、事業化に向けた判断材料を示すものとして位置づけます。

本計画の策定に当たっては、本市の最上位計画である「第六次多賀城市総合計画」をはじめとする上位・関連計画との整合を図ります。

また、国の「スポーツ基本法」及び「第 3 期スポーツ基本計画」、宮城県の「第 2 期宮城県スポーツ推進計画」等に示される、誰もがスポーツに親しむことができる環境づくり、多様な主体の参加、スポーツを通じた Well-being の実現といった方向性を踏まえます。

なお、事業期間中に上位・関連計画が改定された場合は、改定後の計画内容を踏まえ、必要に応じて本計画との関係を確認しながら検討を進めるものとします。

図表 1-1 本計画の位置づけ



II　基本構想の整理と計画条件

1 基本理念・基本方針

スポーツウェルネス施設は、多賀城市総合体育館及び多賀城市市民プールに学校プール機能を集約して整備する施設です。基本構想では、従来の体育施設が担ってきた地域スポーツの拠点機能を維持しながら、運動習慣がない人、子ども、高齢者、障害のある人など、多様な市民が日常的に訪れ、交流し、自然に身体を動かしたくなる場を目指すこととしています。

また、基本構想では、スポーツウェルネス施設が目指す最上位の理念として「運動する日も、しない日も。SWing！ Tagajo」を定めました。これは、**S**ports and **W**ellness が常に実践されている場、そして Well-be**ing** な暮らしが実現する場を目指す考え方であり、本施設整備から運営まで全ての検討に通底するビジョンです。施設整備は目的そのものではなく、この理念のもとで市民一人ひとりの健康、交流、居場所、安心、まちへの愛着を育むための手段として位置づけています。

スポーツウェルネス施設は、従来の体育施設の枠組みにとどまらず、多目的利用、子どもの居場所、交流、健康づくり、防災、まちのシンボル性等の機能を融合させた「これまでにない新しい体育施設」として整備することを基本とします。

さらに、基本構想で示した 3 つの基本方針は、この「これまでにない新しい体育施設」の具現化を目指すものであり、本計画では、これらを計画条件として整理し、導入機能、必要諸室、規模、モデルプラン等の検討につなげます。

図表 2-1 スポーツウェルネス施設の基本理念（メインコンセプト）



■「SWing！」（スウィング）

Sports and Wellness が常に実践されている(being)場、そして、Well-being な暮らしが実現する場を目指したいと考え、「SWing！」としました。

図表 2-2 基本方針と計画条件としての整理

基本方針	計画条件としての整理
方針 1 体育施設でありながら、その枠に留まらない新しい「スポーツウェルネス施設」	① 総合体育館、市民プール及び学校プールとしての基本機能は維持しつつ、新しい視点や機能の融合によって、これまでにない施設とします。 ② 世代間・種目間の交流を促し、新たな発見を得たり、社会的なつながりを持てる場として、自主的・主体的な取組みを育みます。 ③ 施設の多目的利用や子どもの居場所づくり等を積極的に行い、運動を目的としない人にも施設を利用する動機を生み出します。 ④ これまで運動習慣が無かった人にも、運動に触れ、運動を習慣化する機会を創出し、地域全体の健康寿命の延伸、ひいては Well-being な暮らしに寄与します。
方針 2 いつでも、どんな人も優しく迎え入れる場所、もしもの時にも頼れる「安心の場」	① だれもが安心して利用でき、安全に過ごせるよう、ユニバーサルデザインを取り入れます。 ② 建物デザイン等により開放的な印象を与え、思わず立ち寄りたくなる雰囲気をつくります。 ③ アクセスしやすい環境を整備し、市の中心部に移転するメリットを最大限発揮します。 ④ 普段から慣れ親しんだ場所が、もしもの時でも安心して頼れる場になるよう、防災機能を充実・強化するとともに、災害時の利用方法を平時から理解できるよう十分に周知します。
方針 3 多賀城ならではの魅力を創出し、世代を超えて未来に紡がれる「まちのシンボル」	① 施設の特性を活かした表現の場、そして、出会いと交流の場として、東北随一の文化交流拠点を形成する施設群との相乗効果により、多賀城ならではの唯一無二の魅力を創造します。 ② 持続可能な社会の実現に向けた基本的な環境配慮をするとともに、環境を意識した独自の取組みにより、先人から受け継いだ環境を未来へ紡ぐ強いメッセージを発信します。 ③ 未来への負債とならないよう、「縮充」の考え方を基本とする効率的な設計・運営により、イニシャルコスト・ランニングコストの低廉化を図ります。 ④ 永く市民に愛される施設とするため、ニーズを適切に捉え社会変化に対応するとともに、運営者と利用者、官と民の垣根を越えて、多くのひとたちと「ともに育む」施設とします。

2 施設の現状

2-1 総合体育館の現状

総合体育館は、昭和 54 年 11 月に開館して以来、市民の健康づくり、競技スポーツ、地域イベント、学校行事、仲間との交流の場として利用されてきました。大体育室、小体育室、柔剣道場、弓道場、卓球室、トレーニング室、集会室、子供遊戯室等を備え、市民の多様なスポーツ活動を支える施設となっています。

一方で、開館から 40 年以上が経過し、館内各種設備の老朽化が進行しています。特に給排水設備の老朽化が著しい状況にあり、今後も安全で快適な利用環境を確保する必要があります。

図表 2-3 総合体育館の施設概要

項目	内容
所在地	多賀城市下馬五丁目 9 番 3 号
開館	昭和 54 年 11 月 1 日
敷地総面積	12,790.15 ㎡
建築面積	4,456.22 ㎡
延床面積	5,705.29 ㎡
建築構造	鉄骨鉄筋コンクリート及び鉄筋コンクリート一部鉄骨造
主な諸室	大体育室、小体育室、柔剣道場、弓道場、卓球室、トレーニング室、集会室、和室、子供遊戯室等
駐車場	第一駐車場 50 台、第二駐車場 55 台、第三駐車場 52 台、身体障害者用 2 台

2-2 市民プールの現状

市民プールは、昭和 57 年 7 月に開館し、温水プールとして年間を通じて利用されてきました。子どもたちが水に親しみながら泳ぎを学ぶ場であるとともに、幅広い世代が水中運動により健康を維持・増進する場として利用されています。

一方で、館内設備及び建物本体に老朽化がみられ、特にボイラー及び熱交換器の老朽化が著しい状況です。これらの設備が使用できなくなった場合、温水プールとしての施設運営を維持できない可能性があることから、プール機能の継続的な確保が必要です。

図表 2-4　市民プールの施設概要

項目	内容
所在地	多賀城市伝上山二丁目 6 番 6 号
開館	昭和 57 年 7 月 1 日
敷地面積	6,837.60 ㎡
建築面積	2,065.95 ㎡
建築構造	鉄筋コンクリート造平屋建
主な諸室	一般プール、幼児用プール、更衣室、会議室等
一般プール	25m×15m、7 コース、水深 1.1m から 1.3m
幼児用プール	12m×5m、水深 0.2m から 0.4m
駐車場	50 台

2-3 市内小中学校プールの現状

市内の小学校 6 校及び中学校 4 校には、それぞれ屋外プールが整備されています。いずれも築 30 年以上が経過しており、施設の老朽化が課題となっています。屋外プールは利用期間が夏季に限定されるほか、猛暑や天候不順により授業実施が制約される場合があります。

図表 2-5　市内小中学校プール一覧

種別	施設名	建築年度	経過年数
小学校	多賀城小学校	昭和４５年度	56 年
小学校	多賀城東小学校	昭和４７年度	54 年
小学校	山王小学校	昭和５２年度	49 年
小学校	天真小学校	昭和５４年度	47 年
小学校	城南小学校	昭和５３年度	48 年
小学校	多賀城八幡小学校	昭和５８年度	43 年
中学校	多賀城中学校	昭和４９年度	52 年
中学校	第二中学校	昭和５１年度	50 年
中学校	東豊中学校	昭和６２年度	39 年
中学校	高崎中学校	平成７年度	31 年

2-4 防災施設としての現状

総合体育館は、指定緊急避難場所及び指定避難所並びに車両一時避難場所として指定されており、東日本大震災の際には最大 535 名の避難者が避難生活を送りました。敷地内には防災備蓄倉庫が 2 基設置され、防災行政無線も整備されています。

しかし、令和４年５月に宮城県が公表した津波浸水想定では、最大クラスの津波が発生した場合には総合体育館が浸水区域内に含まれることとなり、津波災害時には避難所として開設できない施設となりました。このため、スポーツウェルネス施設では、平時の利用しやすさに加え、災害時にも安全に避難できる場所としての機能を確保する必要があります。

市民プールについては、一時避難場所及び車両の一時避難場所として活用されているほか、防災行政無線が整備されています。スポーツウェルネス施設の検討に当たっては、現在の体育館及びプールが担ってきた防災上の役割を踏まえつつ、市庁舎、文化センター等の防災機能を有する公共施設との機能連携を具体化する必要があります。

2-5 市内関連施設等の現状

市内には、総合体育館及び市民プールのほか、屋外運動施設、公民館体育館、学校施設開放、民間プール施設等があります。スポーツウェルネス施設は、市内のスポーツ環境全体の中で中心的な役割を担う施設となりますが、既存施設や周辺施設の機能を踏まえて検討する必要があります。

図表 2-6　市内関連施設等

区分	主な施設・機能
市内公共運動施設	市民テニスコート、中央公園（多目的グラウンド・有料サッカー場・スケートパーク・3×3コート）、多賀城公園野球場、山王地区公民館体育館、大代地区公民館体育室、さんみらい多賀城イベントプラザ（STEP）、屋内ゲートボール場等
市内学校施設開放	市内の各小中学校の体育館・校庭、各中学校の柔剣道場、弓道場（多賀城中学校）
市内民間プール施設	アシスト多賀城、ピュアスポーツ多賀城スイミング

3 総合体育館及び市民プールの利用実績

総合体育館及び市民プールは、令和 7 年度に両施設合計で 127,567 人が利用しており、現在も利用者が多い施設です。総合体育館では、専用利用に加え、トレーニング室や各体育室等の個人利用があり、競技団体利用と日常的な個人利用の双方に対応しています。市民プールでは、専用利用と個人利用があり、スクール、サークル、個人の健康づくり等で利用されています。

図表 2-7　総合体育館及び市民プールの利用者数推移

施設	令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度	3 か年平均
総合体育館	85,885 人	90,069 人	95,191 人	90,381 人
市民プール	31,394 人	32,542 人	32,376 人	32,104 人
合計	117,279 人	122,611 人	127,567 人	122,485 人

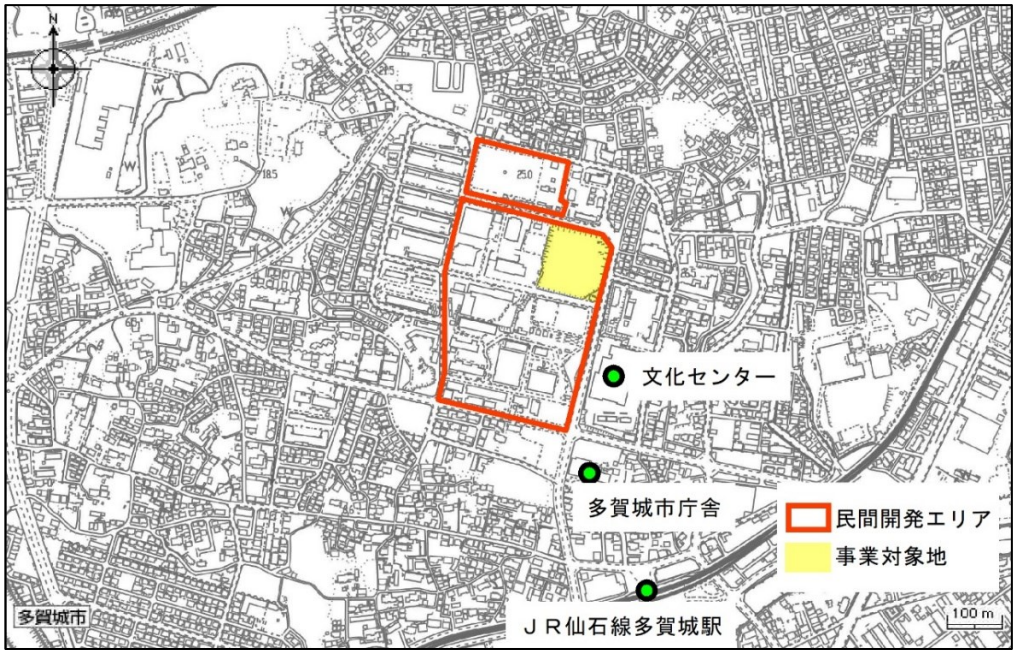
4 事業対象地

スポーツウェルネス施設の事業対象地を含む東北学院大学多賀城キャンパス跡地（約 11.5ha）についてはミサワホーム株式会社による開発「ASMACI 多賀城開発事業」が進行しており、エリア内には、戸建住宅、分譲マンション、商業施設、医療施設及び子育て支援施設等の整備が予定されています。

スポーツウェルネス施設はこの開発エリアの一部（約 1.45ha）を市が取得して整備することとしており、開発エリア一帯として新しいまち並みが形成されていくことから、互いに連携し、相乗効果による一層の魅力創造を図ります。

また、スポーツウェルネス施設の整備を進めるに当たっても、工事時期等の情報共有や調整を図りながら効率的に進めていきます。

図表 2-8 事業対象地の位置図



図表 2-9 「ASMACI 多賀城開発事業」による完成予想パース



提供：ミサワホーム株式会社

5 検討が必要な事項

本計画においては、基本構想で今後の検討としていた事項について重点的に検討します。なお、本計画において検討しきれない部分については、引き続き検討を要する事項として第Ⅷ章で整理します。

図表 2-10 検討事項

項目	検討内容
施設機能・規模の検討	• 体育施設としての機能と、運動しない人も訪れたくなる機能を精査し、施設構成を再検討します。 • 市民・関係団体のニーズや民間事業者へのサウンディング結果を踏まえ、導入機能を選定するとともに、諸室の床面積・施設規模を設定します。
配置・外構計画の検討	• 土地の条件等を改めて整理し、施設の概ねの配置を検討します。 • 施設配置に合わせて、外構、駐車場面積、敷地内のアプローチ、搬入路及び外部からのアクセス方法を検討します。
交通アクセス・駐車場の確保	• 公共交通によるアクセスを促進するとともに、大会・イベント時の駐車需要に対応する方策を検討します。 • 事業対象地内に限らず、民間開発エリアとの連携も含め、周辺エリア全体で交通アクセスと駐車場の確保を検討します。
プール機能・規模・事業形態の検討	• 市民プールとしての機能と、学校プールとしての機能を整理し、レーン数等の規模を検討します。 • 学校プールの段階的廃止等のスケジュールを検討するとともに、財政負担の軽減を踏まえ、プール部分の民設民営化の可能性を検討します。
民間開発エリアとの連携	• 民間開発エリアに整備される機能との連携や棲み分けについて検討します。 • 立ち寄りたくなる雰囲気を重視するため、民間開発エリアの歩行者動線との接続を意識した施設配置やアプローチを検討します。 • 民間開発エリアも含めた、まち全体の魅力向上を図るため、調和のとれた意匠等について検討します。

III 導入機能と施設規模

1 導入機能の基本的な考え方

基本構想では、整備・運営の骨格となる基本理念を達成するため、３つの基本方針を定めています。基本計画では、それぞれの方針の実現に対して必要となる機能の基本的な考え方を設定しました。

本市のスポーツ活動の拠点となる施設として、現総合体育館及び市民プールが担ってきた基本機能は維持する必要があります。その上で、従来の体育施設の枠にとどまらない新たなスポーツウェルネス施設として、これまで運動習慣が無かった人にも、施設を利用して運動に触れ、将来的に運動を習慣化する機会を生み出すために、施設の多目的利用や子どもの居場所づくりにつながるような誰もが楽しめる魅力的な機能を新たに導入します。また、基本構想の考え方に基づき、小中学校の水泳授業を受け入れ、段階的に小中学校プールを廃止します。

これらの新たな機能を導入し、多様な世代や多様な目的の利用者を迎え入れる場所としての効果を最大限発揮するために、適切な施設計画や管理運営計画を作成します。また、スポーツウェルネス施設が、もしもの時に安心して頼れる場になるよう、導入機能に対応した災害時の利用計画を作成します。

図表 3-1　機能の基本的な考え方

基本方針	機能の基本的な考え方
体育施設でありながら、その枠に留まらない新しい「スポーツウェルネス施設」	**1. 体育施設としての機能** 現総合体育館及び市民プールが担ってきたスポーツの拠点としての機能の維持
いつでも、どんな人も優しく迎え入れる場所、もしもの時にも頼れる「安心の場」	**2. 誰もが楽しめる魅力的な機能** 屋内の子どもの遊び場の設置 諸室を活用したデジタルと融合したスポーツへの対応 文化交流拠点としても活用する交流スペースの設置
多賀城ならではの魅力を創出し、世代を超えて未来に紡がれる「まちのシンボル」	**3. 学校水泳授業の機能** 市内小中学校の水泳授業の受入れ **4. 防災拠点施設としての機能** 避難所としての活用 災害時の拠点としての機能充実・強化

1-1 体育施設としての機能

体育施設として求められる諸室については、これまで総合体育館や市民プールが担ってきたスポーツの拠点としての機能を維持することとします。規模や在り方については、利用状況や本市にとって必要な機能に応じた適切な規模を踏まえて設定します。

1-2 誰もが楽しめる魅力的な機能

基本構想に定めたとおり、様々な運動・スポーツに触れ、運動を習慣化する機会を創出することを目的として、運動しない日でもスポーツウェルネス施設を訪れたくなるような機能・仕掛けを導入します。各機能の導入に向けた基本的な考え方は以下のとおりです。

1-2-1 子どもの遊び場・居場所機能

子どもの頃から運動・スポーツに触れることは、生涯にわたる継続的な運動習慣の形成への効果が期待できます。一方で、猛暑等の気候変動や都市化、安全志向により、子どもたちがいつでも自由に遊べる場所は限られてきています。そのため、スポーツウェルネス施設において、天候に左右されず、安全にのびのびと身体を動かして遊べるよう、子どもの遊び場を設置します。

また、遊び場に限らず、施設全体が子どもにとって利用しやすく、安心して過ごせる場とすることで、居場所としての役割も果たします。

図表 3-2　子どもの遊び場のイメージ



（出所：シェルターインクルーシブプレイスコパル、屋内遊び場 mirocco(みろっこ)HP）

1-2-2 新たなジャンルのスポーツへの対応

これまで運動・スポーツに親しみの無かった人や、これから運動・スポーツを始める子どもたち、運動から遠ざかりがちな高齢者、障害などの何らかの事情で運動・スポーツに取り組む機会の少なかった人に対して、運動・スポーツのハードルを下げ、幅広い人が身体を動かす習慣を形成するきっかけとなるよう、AR 等のデジタル技術と融合したスポーツへの対応を積極的に行います。

デジタル技術を活用したスポーツについては、多目的室、アリーナ及びオープンスペース等の各諸室に電源やインターネット環境を整備することで対応可能であることから、専用室は設けないこととします。

図表 3-3　新たなジャンルのスポーツのイメージ



（出所：シェルターインクルーシブプレイスコパル（市撮影）、埼玉県久喜市提供）

1-2-3 交流機能

スポーツウェルネス施設の利用者や、周辺に立ち寄った市民等が休憩や交流等で日常的に使用できるよう、施設内にオープンな交流スペースを設けます。ただし、敷地面積が限られていることから、民間事業者による周辺の開発事業内で商業・飲食施設が設置されることも考慮し、カフェ等の店舗型の飲食機能は必須とせず、交流スペースについても適切な規模を設定します。

また、本市では、多賀城市立図書館から、多賀城市文化センター、東北歴史博物館、特別史跡多賀城跡附寺跡を結ぶ文化施設群を文化交流の軸として捉えており、その文化交流のネットワーク上に位置するスポーツウェルネス施設も文化交流拠点の一つとして、人の流れに連続性を生み出すとともに、他の施設との相乗効果による交流人口の増加を狙います。他の施設との連携のもとで、交流スペースやその他の諸室を活用した文化交流の教室やイベントの開催等の取組みを進めます。

図表 3-4　本市における文化交流活動の例



（TAGAJAZZ、多賀城 Cinema Complex）

1-3 学校水泳授業の機能

市内小中学校のプールの老朽化や、屋外プールでは天候により安定した水泳授業の実施に制約があることから、スポーツウェルネス内に整備する屋内プールで市内の小学校 6 校及び中学校 4 校の水泳授業を実施することとします。

1-4 防災拠点施設としての機能

スポーツウェルネス施設は、シミュレーション上、最大規模の津波でも浸水しない場所に整備される新しい公共施設であることから、避難所等として活用します。専用機能として防災備蓄倉庫の設置する他、メインアリーナ等の諸室についても災害時には防災拠点としての機能を発揮できるよう、活用想定について検討します。

2 主要諸室

スポーツウェルネス施設には、基本的な考え方に基づき、主要な諸室として以下のものを想定します。

2-1 メインアリーナ（大体育室）

メインアリーナは、現総合体育館と同様に、各種競技スポーツや大会、イベント等の多目的な用途で利用するとともに、一般利用にも開放します。また、災害時にはメインの避難場所として活用することを想定します。広さは、バスケットボールコート２面の設置が可能な面積とします。なお、大会等の観覧のために必要な観客席を 600~800 席程度とします。

2-2 サブアリーナ（小体育室）

サブアリーナは、メインアリーナの補完的な役割として、主に一般利用に開放します。広さはバスケットボールコート１面の設置が可能な面積とします。また、子どもの遊び場と連携した利用が可能となるよう、子どもの遊び場に併設された配置とします。

2-3 屋内プール

主に、スクールやサークル、個人利用に使用する 25m プールを設置します。また、市内の小学校 6 校及び中学校 4 校の学校水泳授業を受け入れます。コース数は、現在の市民プールと同規模であり、学校水泳授業の受入れが可能な 7 コースとします。

2-4 柔剣道場

柔剣道場は、各種武道の活動の場として使用する他、ヨガやエアロビクス等の健康増進活動にも使用します。現総合体育館の稼働状況を踏まえ、広さは、柔道や剣道の競技用床が２面確保可能な面積とします。

2-5 弓道場

弓道場は、個人・団体等の活動の場として、近的３人立ち×２射場で、矢道部分は屋根無しで整備します。

2-6 トレーニングルーム

トレーニングルームは、ストレッチ運動やトレーニング等を行うスペースを確保するとともに、広くニーズに応えるトレーニング機器を設置します。

2-7 多目的室

多目的室は、卓球・ダンス・ヨガ等の運動や、会議・研修・セミナー等に使用する他、デジタルと融合したスポーツ等の新たなジャンルのスポーツができるスペースとして活用します。多様な用途に対応するため、可動間仕切りにより広さを変えられる構造とします。

2-8 オープンな交流スペース

運動・スポーツを目的に訪れた人に限らず、様々な目的で訪れた多様な世代の出会い・交流の場や居場所となる空間として、施設のエントランス付近にオープンな交流スペースを確保します。

また、多目的室等と合わせて、各種イベント等の文化交流活動にも活用可能なスペースとして活用します。

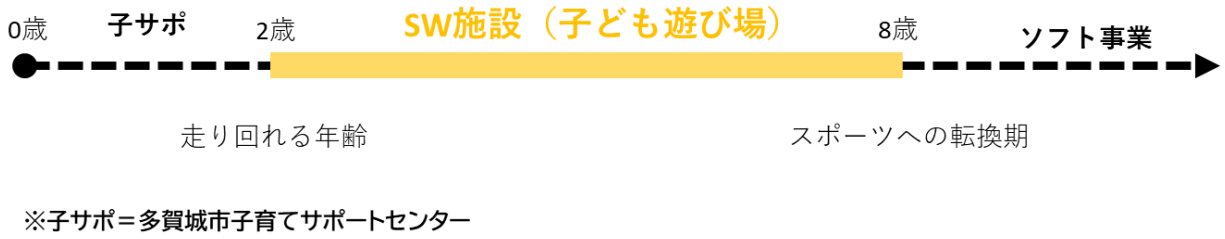
2-9 子どもの遊び場

子どもの遊び場は、「走る・跳ぶ・登る・ぶら下がる・転がる・つかむ」などの基礎的運動動作を遊びながら自然と身につけられる環境とし、子ども自身が考え、挑戦し、遊びを創造できる屋内公園のような子どもの遊び場を設けます。主な利用ターゲットは、運動習慣形成の出発点である未就学児～小学校低学年（２～８歳程度）とし、利用者の年齢差による事故や需要のミスマッチを防ぎ、ターゲットとする全ての年代の子どもたちが安全に楽しく遊べるよう、必要に応じてゾーニングや利用時間の区分けを設定します。

そして、スポーツウェルネス施設の中で独立した空間として配置するのではなく、サブアリーナと視覚的・空間的・動線的につながる構成とし、広々とした空間で遊びと運動・スポーツが重なり合った体験ができることを目指します。

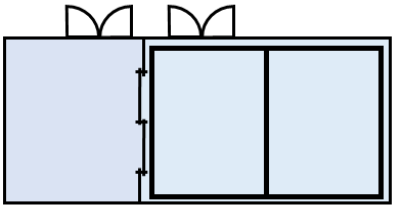
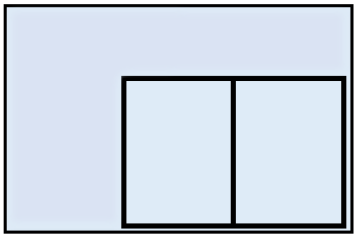
ただし、サブアリーナとの連携手法については、安全性の確保やスポーツ機能と子どもの遊び場機能の両機能が中途半端にならないようにすることに考慮し、空間構成や運用上の工夫について引き続き検討します。また、運動習慣形成への効果をより増大させていくためには、ハードの整備だけでなく、ソフトの施策の展開が必要であり、特に、８ 歳頃からをスポーツへの転換期と捉え、運動プログラム等の企画についても今後検討を進めます。

図表 3-5　メインとなる対象年齢のイメージ



※子サポ＝多賀城市子育てサポートセンター

図表 3-6　想定する子ども遊び場とサブアリーナの連携パターン

パターン	A. 接続型	B. 融合型
イメージ	 遊び場をサブアリーナに隣接して設置 サブアリーナと連結させて使用可能	 サブアリーナと同一空間に、サブアリーナを囲むように遊び場を設置

3 主要諸室の規模

施設の規模及び整備の方針の検討に当たり、各競技団体へのヒアリングや種目別の利用実態の調査、競技規則の確認、基本構想との整合性の確認に加え、前項までの整理を踏まえ、主要諸室の対応競技及び想定面積を設定しました。

図表 3-7 主要諸室の想定面積

主要諸室	現施設における床面積	SW 施設における想定床面積	備考（対応競技等）
メインアリーナ（大体育室）	1,071 ㎡	1,500 ㎡程度	・バスケットボール：2 面 ・ミニバスケットボール：2 面 ・バレーボール（6 人制）：2～3 面 ・バレーボール（9 人制）：2～3 面 ・ソフトテニス（ダブルス）：1～2 面 ・バドミントン（ダブルス）：8～10 面 ・卓球：12 台～ ・フットサル：1 面
サブアリーナ（小体育室）	666 ㎡	700 ㎡程度	・バスケットボール：1 面 ・ミニバスケットボール：1 面 ・バレーボール（6 人制）：1 面 ・バレーボール（9 人制）：1 面 ・バドミントン（ダブルス）：4 面 ・卓球：6 台～
屋内プール	990 ㎡	800 ㎡程度	学校水泳授業対応 25m×7 レーン
柔剣道場	350 ㎡	500 ㎡程度	・柔道：1～2 面 ・剣道：1～2 面
弓道場	150 ㎡	400 ㎡程度	・近的 3 人立×2 矢道部分は屋根なし想定
トレーニング室	153 ㎡	200 ㎡程度	利用需要に応じた面積
多目的室（集会室）	79 ㎡	180 ㎡程度	会議等のほか、体操やダンス等の運動、デジタル系スポーツによる利用なども想定

交流スペース （談話室）	50 ㎡	300 ㎡程度	エントランス付近にオープンなスペースとして想定
子ども遊び場 （子供遊戯室）	88 ㎡	400~500 ㎡程度	サブアリーナとの連携を想定
防災備蓄倉庫 （屋内）	0 ㎡	100 ㎡程度	避難者用食料・物資用の屋内倉庫

Ⅳ　施設計画

1 敷地条件の整理

事業対象地は、ミサワホーム株式会社により開発が進められている東北学院大学多賀城キャンパス跡地の北東部に位置する敷地面積約 14,500 ㎡の土地です。ミサワホーム株式会社による開発事業の中で土地の造成が行われ、高低差がある西側住宅地との境に擁壁が整備された状態で本市が取得することを予定しています。

事業対象地の周囲は、道路を新設する南面を含め、西面以外の三方を片側 1 車線の道路に囲まれます。北面・東面の市道と事業対象地は高低差（最大約 4m）があることから、スポーツウェルネス施設整備に合わせて擁壁を整備する必要があります。

図表 4-1 敷地図



図表 4-2 事業対象地の概要

項目	内容
所在地	多賀城市中央一丁目 23 番及び 161 番の一部
敷地面積	約 14,500 ㎡
区域区分	市街化区域
用途地域	近隣商業地域（容積率：200% 建ぺい率：80%）
地区計画（名称）	あり（複合スポーツ地区）

2 配置・ゾーニング計画

2-1 前提条件

施設の位置は、周囲の建物や道路の状況への影響に配慮するとともに、JR 仙石線多賀城駅からの徒歩でのアクセスや駐車場への入退場に適した配置になるよう計画します。

周囲の道路や敷地と高低差があることから、敷地を有効に活用するため、周囲の一部に擁壁を造成します。そのため、人及び車両は、擁壁がなく、道路と事業対象地に高低差の無い南面道路から出入りすることとし、南側がスポーツウェルネス施設の顔となるような配置を計画します。

建物の配置については、日影規制や北側・西側の住宅地への影響に配慮した位置に配置します。エントランスは、道路からの徒歩での動線と、駐車場からの動線の両者を考慮した位置に設けます。以上の配置の考え方のために、人と車の敷地への出入り口が近接することが想定されるため、出入り口付近は安全性に対する工夫が必要になります。

2-2 別棟・合築の検討

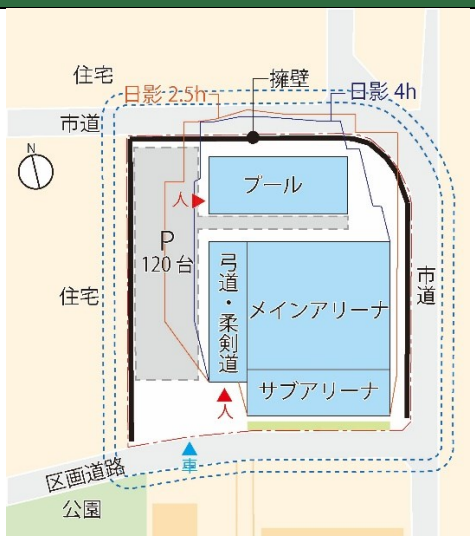
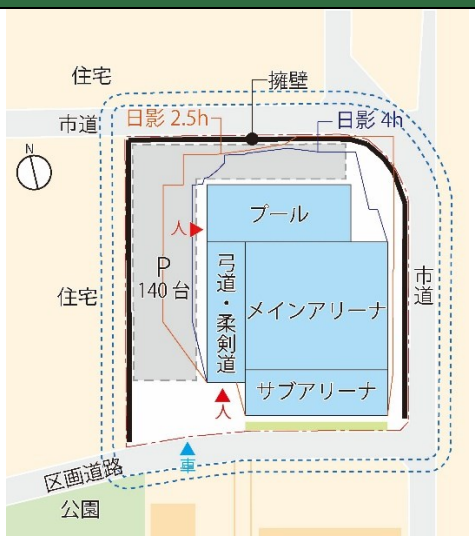
上記の前提条件に加え、イニシャル・ランニングコストの削減を目的に、プール・トレーニング室を別棟として切り離し、民設民営化する検討を行いました。市場調査の結果、民設民営化は困難であり、その次善策として検討したプール棟の運営独立採算化も同様に困難であることが分かりました。さらに、合築とした方が駐車台数が確保でき、利用者の利便性に優れながらコストの抑制が期待できるが分かりました。

これらのことから、スポーツウェルネス施設においては、プール部分の運営独立採算化は事業条件とせず、合築を前提として配置等を検討することとしました。

図表 4-3 プール棟の民設民営化（別棟化）等に関する市場調査結果

項目	市場調査結果
プール棟の民設民営	商圏人口及び事業条件（学校利用の受入れ前提）に対して建設コスト等が見合わないため、民設民営化は困難であることがわかった。
プール棟の独立採算での運営	商圏人口及び事業条件（学校利用の受入れ前提）に鑑みて、独立採算での運営は困難であることがわかった。
合築とした場合のコスト削減	体育館とプールを合築で整備した場合、別棟で整備した場合と比べて、施設整備及び維持管理運営コストの削減が期待できることがわかった。

図表 4-4 配置図

	別棟案	合築案（採用）
イメージ図		
利用者の利便性	アリーナ棟とプール棟を往来する場合、一度屋外に出るか、連絡通路の整備が必要となる。	アリーナ棟・プール棟という概念が無くなり、往来が容易になる。
駐車場台数	平置き駐車場で 120 台程度の確保が限界である。	平置き駐車場で 140 台程度確保することが可能である。
コスト	それぞれの棟に管理事務室やエントランス他共用部が必要となる。	管理事務室やエントランス他共用部の共有により、延床面積を抑制できるため、コストを抑制できる。
設備更新のし易さ	棟ごとに、体育館とプールでの設備耐用年数に応じた更新が可能である。	体育館とプールでは設備耐用年数が異なるため、異なる時期に設備大規模改修が必要となる可能性あり。

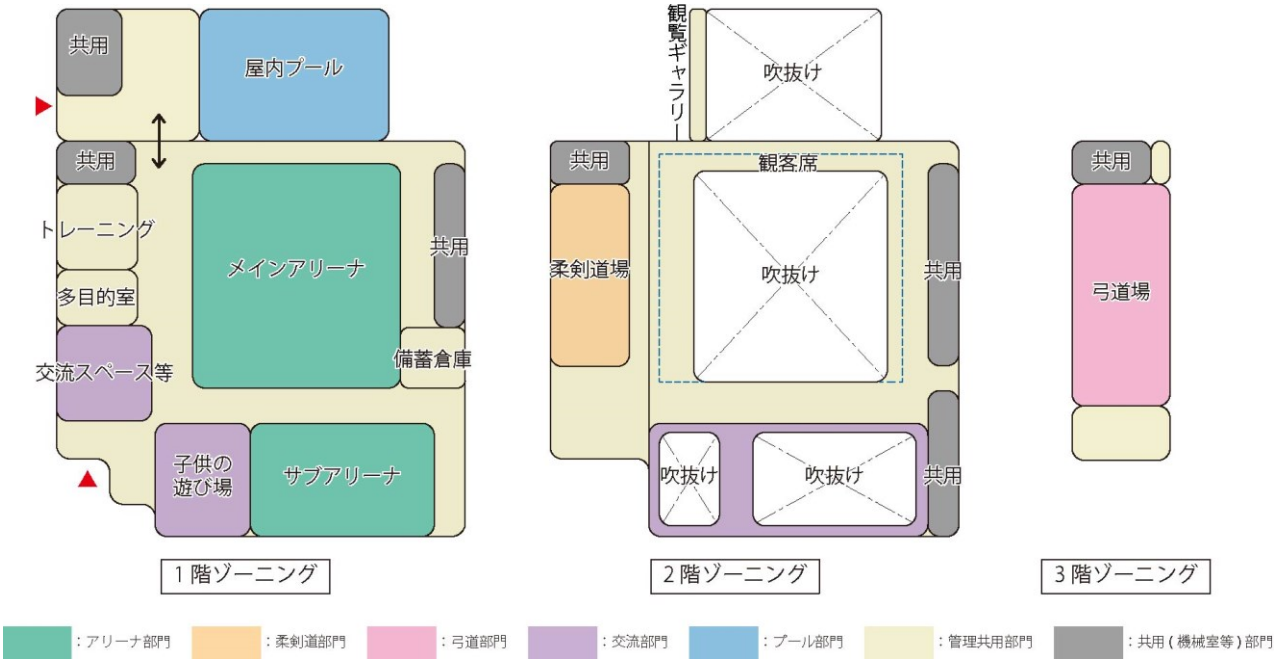
3 平面計画

前章で整理した主要諸室をベースに、機械室やトイレ・更衣室等の共用部を考慮し配置したモデルプランは図のとおりです。このプランにおけるスポーツウェルネス施設の想定延床面積は 10,500 ㎡となります。

諸室の配置については、動線やバリアフリーに配慮し、利用者にとって便利で安全な施設を目指すとともに、バックヤードや管理動線に配慮し、管理しやすい施設とします。また、維持管理コストを低減させ、ライフサイクルコストの縮減を目指します。

出入り口は、アリーナ側とプール側の２か所に設け、利用者の利便性に配慮するとともに、学校水泳授業を受け入れる際に動線を分離できるようにします。また、災害時の利用を想定した避難者動線及び物資搬入経路の確保を想定した配置とします。

図表 4-5 モデルプラン



図表 4-6 モデルプランにおける各諸室面積

諸室		想定床面積	備考
体育館施設	大体育室(メインアリーナ)	1,560 ㎡	天井高 12.5m 以上
	小体育室(サブアリーナ)	710 ㎡	天井高 12.5m 以上
	更衣室・シャワー室 (車椅子使用者用を含む)	140 ㎡	―

	トイレ・多目的トイレ・授乳室	180 ㎡	トイレは各フロアに想定
	器具庫・倉庫	480 ㎡	—
	備蓄倉庫	110 ㎡	—
	事務室・医務室・放送室等	210 ㎡	—
	観客席（メインアリーナ）	870 ㎡	観客席（固定席）800 席程度
	通路・階段・風除室等	1,520 ㎡	—
	機械室	850 ㎡	—
	計	6,630 ㎡	—
プール施設	プール	840 ㎡	25m プール×7 レーン＋スロープ
	更衣室・シャワー室・トイレ・採暖室	200 ㎡	—
	事務室・スタッフルーム・職員更衣室・監視員室	10 ㎡	—
	観覧ギャラリー	60 ㎡	—
	通路・階段・風除室等	200 ㎡	—
	機械室	190 ㎡	—
	計	1,500 ㎡	—
武道場・その他の運動施設	柔剣道場	520 ㎡	—
	弓道場	440 ㎡	矢道屋根なし部分を面積から除外
	トレーニングルーム	200 ㎡	—
	多目的室	150 ㎡	—
	計	1,310 ㎡	—
交流施設	子どもの遊び場	740 ㎡	—
	交流スペース	320 ㎡	—
	計	1,060 ㎡	—
合計		10,500 ㎡	—

4 外構計画

外構として、構内通路・駐車場、雨水排水設備、植栽、外灯、屋外看板を整備します。 利用者動線や車両動線について、安全性に十分配慮するとともに、周辺環境と調和した景観形成を行います。 また、敷地内の南側道路に沿って植栽を設けることで周囲との調和を計ります。

駐車場は、敷地内に約 140 台分の利用者用駐車スペースを用意するとともに、学校水泳授業の際に使用する送迎バス用の駐車スペースも確保します。

5 構造計画

スポーツウェルネス施設は、指定緊急避難場所及び指定避難所として位置づけられることから、国土交通省の耐震安全性の目標に基づき、構造体Ⅱ類・建築非構造部材 A 類・建築設備乙類に該当させる必要があります。

構造形式は、多賀城市ハザードマップや多賀城市地震防災マップに基づき、津波・浸水想定や土地の揺れやすさ、建設地の地盤状況を把握の上、耐震安全性の目標やコスト、工期、耐塩害、社会情勢等の視点から選定します。アリーナの構造に関しては、天井の有無・種類や床の構造・仕上げ等について、利用用途や音や空調への影響、コスト等の視点から選定します。

図表 4-7 耐震安全性の目標

部 位	分 類	耐 震 安 全 性 の 目 標
構 造 体	Ⅰ類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。
	Ⅱ類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られるものとする。
	Ⅲ類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られるものとする。
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうえで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。
	B類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られていることを目標とする。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できることを目標とする。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られていることを目標とする。

（出所：国土交通省「耐震安全性の目標」）

6 設備計画

建築物省エネ法（建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律）やエネルギー基本計画に基づき、建物全体の環境負荷を抑制することを目標とした設備計画を行います。

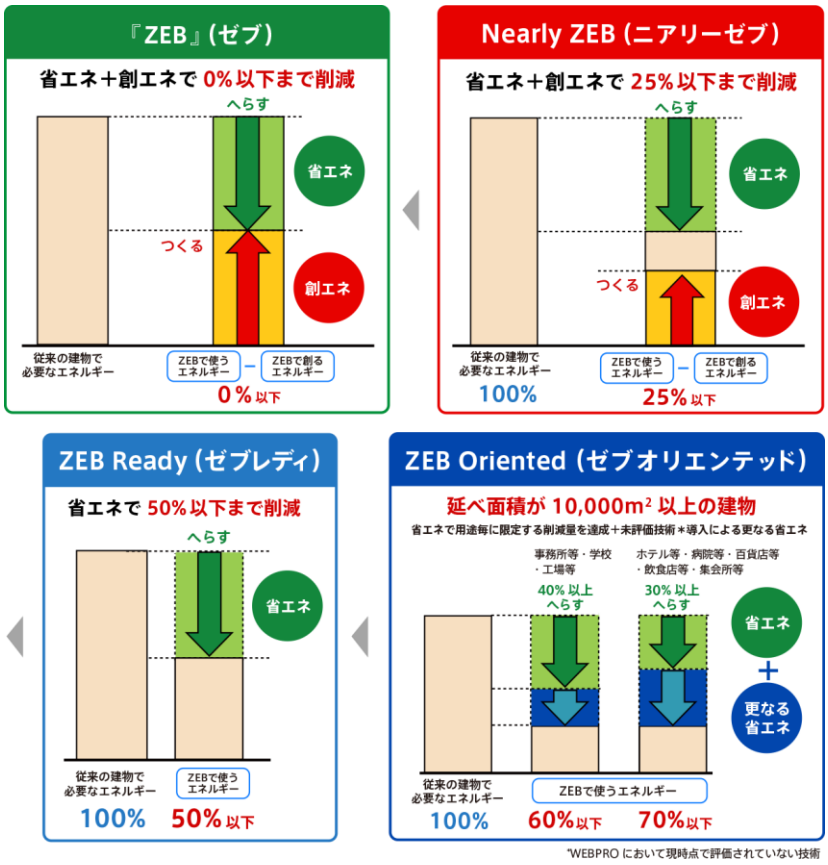
エネルギー消費量を抑えると同時に、エネルギーを創ることでエネルギー収支ゼロを目指す取組みとして、ZEB という考え方があります。スポーツウェルネス施設の整備に当たっては、適切な室内環境を保ちながら、環境負荷の抑制を図るために、ZEB の取組みを進めます。目指す ZEB の水準としては、類似事例も踏まえ、ZEB Ready とします。

具体的な取組みとしては、空調設備については、日常利用の促進や避難所としての活用のため、施設内の全ての箇所に冷暖房設備を完備しますが、例えばアリーナ部分は大空間であり、エネルギー消費量が大きいため、大空間に適した空調方式を採用するといった工夫を検討します。また、アリーナ以外のエントランスホール、事務室、多目的室等の空調設備は、利用状況に応じた個別運転が可能な方式とし、効率的かつ最適なシステムを計画します。

給排水設備は、水資源の使用量削減に考慮し、節水型機器・器具の積極的な採用等、節水対策や雨水利用等に配慮します。また、プールは、通年で利用するため、温水プールとする必要があり、多大なエネルギーを消費するため、省エネルギー化に配慮した温水プールの熱源システムを計画します。

加えて、再生可能エネルギー利用として、太陽光発電設備の採用についても検討します。

図表 4-8　ZEB の考え方



（出所：環境省「ZEB の定義」）

7 災害時の利用計画

スポーツウェルネス施設は、指定緊急避難場所及び指定避難所として位置づけられることから、多賀城市地域防災計画等に基づく災害時の利用計画を作成します。

指定緊急避難場所や指定避難所として避難者を受け入れるに当たり、各諸室で受入れが可能な人数を算出し、対象地域で発生しうる避難者数も踏まえ、スポーツウェルネス施設で受け入れる避難者数を決定します。また、避難者を受け入れる滞在場所以外にも、受付や会議室、物資等の保管場所、在宅避難者、車中泊避難者の支援拠点としての機能等も必要となることから、諸室ごとの施設利用計画を作成します。発災後、時間経過とともに防災拠点として必要な機能や滞在している避難者数は変化するため、災害時の各諸室の利用方法は段階的に検討します。

災害対応のための設備としては、災害時の利用計画に応じて、災害時の BCP(業務継続計画)対応の一環として、非常電源は 72 時間(3 日分)供給可能な備蓄燃料を確保し、災害活動への対応や、避難施設機能に必要な設備の導入を計画します。また、避難生活に必要となる食料や水、各種資機材を備蓄するスペースを施設内に確保するとともに、必要に応じて、敷地内の屋外にも備蓄倉庫を設置します。

図表 4-9 災害時の施設利用（例）

項目	災害時の利用
施設内	• 避難者の滞在場所 • 物品等保管場所 • 支援物資等の保管・仕分け場所 • ボランティア、応援派遣職員控室 • 救護所 • 生活用水・消防水利（プール） 等
屋外（敷地内）	• 炊き出し支援場所 • 在宅避難者支援拠点 • ペット避難場所 • 車両避難場所 等

Ⅴ　管理運営方針

1 管理運営の基本的な考え方

これまで総合体育館及び市民プールが担ってきた健康づくり、競技スポーツ、地域イベント等の機能を継承するとともに、子ども、子育て世帯、高齢者、障害のある人、運動習慣のない人など、幅広い市民が日常的に利用できる施設を目指します。

運営及び維持管理に当たっては、既存利用者の活動継続と、新たな利用者の参加機会を両立させるとともに、安全性、公共性、利用しやすさ及び持続可能性を確保します。また、平常時のスポーツ・健康・交流の場としての機能に加え、災害時には避難・支援拠点へ円滑に移行できる管理運営を目指します。

2 運営方針

2-1 既存利用と新たな利用機会の両立

競技団体、地域団体、個人利用者等の継続的な活動に配慮しつつ、子ども、親子、初心者、運動習慣のない人が利用できる機会を確保します。これらの機会創出に資する利用ルールを設定します。

2-2 新たな利用者の拡大

運動習慣がない人が、気軽に訪れ、身体を動かすきかっけを得られるための取組みを導入します。気軽に参加できるイベント、初心者向けの体験プログラム、子ども・親子向けのプログラムなどにより、Well-being な暮らしに寄与します。

2-3 子どもや子育て世帯が利用しやすい環境

子どもの遊び場及び共用空間については、予約なしでも気軽に立ち寄れる利用を基本とし、保護者が見守りやすく、子どもが安全に身体を動かせる環境を確保します。

2-4 学校水泳授業の受入れ

プールについては、本市全体の小中学校の学校水泳授業を受け入れ、児童生徒が安全に授業を受けられる環境を確保しながら、一般利用への影響を可能な限り抑える運営とします。利用時間等の受入条件は、以下のとおりを想定しています。

図表 5-1　学校水泳授業の受入れ方針

区分	方針	備考
受入れ校数	10 校	小学校 6 校、中学校 4 校
学級数	約 200 クラス	小学校約 140 クラス、中学校約 60 クラス

児童生徒数	約 5,000 名	小学校約 3,300 名、中学校約 1,700 名
１回当たりの児童生徒数	約 105 名	基本的には１学年単位での実施が望ましいが、１学年 105 名を超える場合は、１学年を２つに分けて実施
授業数	年４回ずつ	小学生 90 分/回、中学生 100 分/回 １回当たり２時限を連続で活用 授業時間に移動や着替え時間を含む
実施時期・時間帯	６月～１月の午前中	昼食後の運動による消化不良等の防止のため、基本的に午前中に実施（中学生は午後の実施も可とする）
一般利用者との混泳可否	不可	児童生徒の動線確保やトラブル回避のため、水泳授業受入れ時は一般利用不可
動線等の配慮	・児童生徒用更衣室及び教員用更衣室 ・特別な配慮を要する児童生徒の更衣室 ・移動に際する滞留場所（エントランス等）	このほか、当日、入水できない児童生徒の待機スペースが必要
学校からの移動方法	バスによる移動を想定	

2-5 利用料金の考え方

新たな施設となることから、現施設の状況を勘案しつつも、受益者負担の考えに基づき、施設の機能やサービス水準に応じた適切な利用料金とします。

3 維持管理方針

3-1 安全・衛生管理

建築物、設備、備品、遊具等の日常点検及び定期点検を実施し、不具合の早期発見と速やかな対応を図ります。プールについては、水質、空調、給排水等の衛生・設備管理を重点的に行います。

3-2 予防保全と計画的修繕

不具合発生後の対応だけでなく、点検結果に基づく予防保全を基本とし、設備ごとの劣化状況及び更新周期を踏まえて、計画的に修繕・更新を行います。

3-3 災害時の機能確保

災害時に必要となるインフラを維持するため、平常時から必要となる点検を適切に実施します。災害に備えた訓練を実施するとともに、関係部署と密に連携します。

Ⅵ　想定事業費及び財源

1 想定事業費

想定事業費として、モデルプランにおける施設規模（10,500 ㎡）に対して想定されるイニシャルコストのうち建設工事費及び設計・工事監理費について、類似施設の費用や市場調査の結果を加味し、以下のとおり概算金額を見込みました。

この想定事業費は、現時点の物価水準に基づくものであり、継続する物価上昇を踏まえ、適切な金額を再設定する必要があります。

また、ここに示すもののほか、備品購入費、用地取得費、埋蔵文化財調査費、既存施設解体費に加え、運営・維持管理費などが想定されます。

図表 6-1　想定事業費

費目等	金額	備考
建設工事費	11,350 百万円	
設計費・工事監理費	387 百万円	
外構工事費	198 百万円	
擁壁工事費	80 百万円	
諸経費	10 百万円	建築申請等
合計	**12,025 百万円**	
合計（税込）	**13,228 百万円**	

2 想定財源

施設整備に係る費用の確保に当たっては、国等からの交付金、補助金及び起債（借入れ）等を積極的に活用し、財政負担の軽減を図るものとします。

現状、最も有利と考えられる緊急防災・減災事業債を活用することを想定していますが、より有利な財源について引き続き検討することとします。

図表 6-2 本事業に活用できる可能性がある交付金等

種類	名称等
交付金	・地域未来交付金 ・学校施設環境改善交付金（地域スポーツ施設整備）
補助・助成	・基地周辺整備事業（民生安定施設の整備） ・スポーツ振興くじ助成金　地域スポーツ施設整備助成 （スポーツ競技施設等の整備、PPP/PFI 導入のためのアドバイザリー活用事業） ・新築・既存建築物の ZEB 普及促進支援事業
起債	・緊急防災・減災事業 ・公共施設等適正管理推進事業（集約化・複合化施設整備事業）

VII事業手法

1 事業条件の検討

スポーツウェルネス施設は、基本構想に示されているとおり、従来の体育施設の枠組みにとどまらず、多目的利用、子どもの遊び場・居場所、交流、健康づくり、防災、まちのシンボル性等の機能を融合させた、これまでにない新しい体育施設を目指すことを基本方針として掲げています。

その基本方針の実現に向けては、より多くの市民が訪れたくなるような施設とするため、民間事業者のノウハウやアイデアの活用による魅力向上が求められます。また、複数の機能を有した複合施設であることから、ライフサイクルコストの削減をより一層目指す必要があります。そのため、運営段階を見据えた整備ができるよう、設計、施工、運営・維持管理を包括的に事業範囲として発注する事業手法を検討します。

2 事業範囲及び事業期間

スポーツウェルネス施設は、体育館施設とプール施設の機能を核として複数の機能を有した複合施設として整備しますが、利用者の利便性向上やライフサイクルコストの削減、効率的な施設運営等を目指すために、導入される全ての機能を一体的に運営・維持管理することとします。

従って、その事業範囲には、体育館やプール等の体育施設部分に加え、子どもの遊び場等の新たに導入する機能の運営・維持管理も含みます。なお、学校水泳授業の指導や送迎バスの運行管理等の学校水泳授業の受入れに係る対応については、民間事業者との意見交換等を踏まえ、事業範囲を引き続き検討します。

事業期間は市場調査結果等を踏まえ、設計・建設期間を約 3.5 年とし、運営・維持管理期間については、長期間にすることで事業者の投資回収やノウハウ蓄積が望めること、また、設備の大規模改修タイミング等を踏まえ 15 年と設定します。

図表 7-1　事業範囲

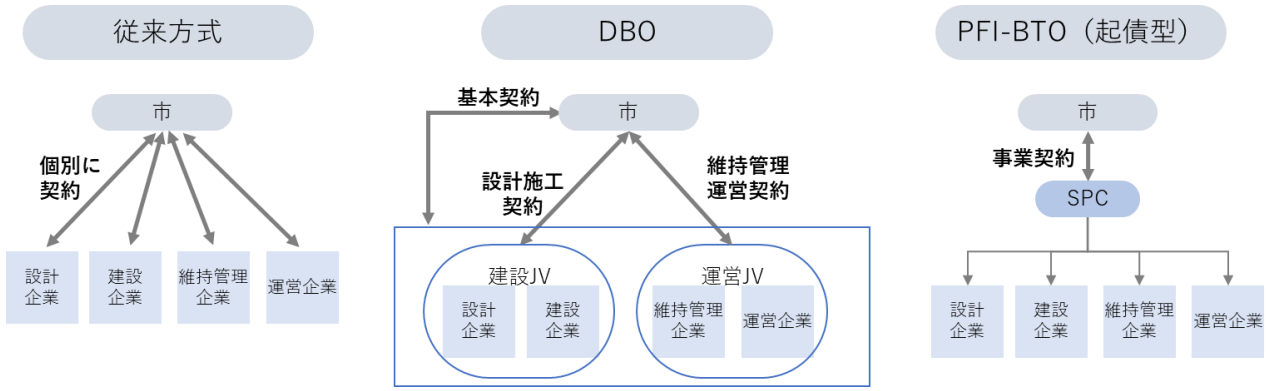
大項目	中項目
施設整備	• スポーツウェルネス施設及び外構・駐車場、擁壁の設計、建設、工事監理　等
維持管理	• スポーツウェルネス施設及び外構・駐車場の維持管理（建築物保守管理、設備保守管理、備品保守管理、外構保守管理、警備等）　等
運営	• 受付・予約確認 • 利用料金の収受 • 子どもの遊び場の運営 • 自主事業等イベントの企画・実施 • 学校水泳授業の受入れに係る対応（水泳指導、送迎バスの運行管理等）※　　等 ※　どこまでを事業範囲とするか引き続き検討

3 検討対象とする事業手法

前述の事業条件等を踏まえ、想定される手法として、従来手法に DBO と PFI-BTO（起債型）の２種類の官民連携手法（PPP）を加えた３種類の事業手法を検討対象としました。

図表 7-2 検討対象とする事業手法

事業手法	官民の役割分担					
	基本設計	実施設計	建設	維持管理	運営	資金調達
従来手法	官	官	官	官	官	官
DBO	民					官
PFI-BTO（起債型）	民					官



図表 7-3 官民連携手法（PPP）の解説

手法	内容
DBO	DBO とは、Design Build Operation の略で設計･施工･維持管理･運営までを一括で発注する手法。
PFI-BTO（起債型）	PFI とは、Private Finance Initiative の略で、PFI 法に基づく民間資金やノウハウ等を活用した公共事業の実施手法で、特定目的会社を設立し、設計･施工･維持管理･運営までを一括で発注する手法。 BTO は Build Transfer Operate の略で、SPC（特別目的会社）が施設を建設後、所有権を公共に移転し、維持管理運営を実施する。 本事業においては、資金調達を民間が行うのではなく、市が起債を活用して行うことから、「起債型」としている。

4 定量評価（VFM の算定）

4-1 前提条件

事業手法の定量評価として、VFM を算出します。VFM は、以下の前提条件を設定し、算出します。

VFM とは、Value for Money（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）の略で、従来方式と比べて PPP/PFI 手法の場合、どれだけ財政負担軽減への効果があるかを示す割合のことです。 VFM の値が大きいほど、従来手法と比べて財政負担を軽減できると言えます。

図表 7-4 VFM 算定の前提条件

費目	従来方式	DBO	PFI-BTO（起債型）
事業期間	18.5 年（設計建設 3.5 年、運営維持管理 15 年）		
財源	緊急防災・減災事業債（地方債充当率 100%、交付税措置率 70%） 償還期間 30 年		
建設工事費	類似事例等を基に算出	民間事業者への調査結果等を踏まえ、従来手法に一定のコスト削減率を考慮し算出	
設計費・ 工事監理費	国交省告示に基づき算出		
備品購入費	類似事例等を基に算出	民間事業者への調査結果等を踏まえ、従来手法に一定のコスト削減率を考慮し算出	
運営・維持管理費	類似事例及び現在の総合体育館・市民プールの実績値を基に算出	民間事業者への調査結果等を踏まえ、従来手法に一定のコスト削減率を考慮し算出	
SPC 運営経費	なし		市況相場等をもとに算出

4-2 定量評価の結果

前提条件に基づき VFM を算出した結果、DBO の場合は 3.0%、PFI-BTO（起債型）の場合は 2.6%となりました。

図表 7-5 VFM の算定結果

単位:百万円

	従来方式	DBO	PFI-BTO(起債型)
①歳入(キャッシュイン)	**28,892**	**28,332**	**27,493**
地方債	13,702	13,436	13,038
交付税措置	15,190	14,896	14,455
②歳出(キャッシュアウト)	**39,392**	**38,533**	**37,718**
公債費	21,700	21,280	20,650
施設整備費	13,702	13,436	13,098
指定管理料	3,803	3,747	3,735
CM費用	187	0	0
アドバイザリー費用	0	70	70
SPC運営経費	0	0	165
③想定負担額(②−①)	**10,500**	**10,201**	**10,225**
④現在価値	**9,405（a）**	**9,123（b）**	**9,160（c）**
VFM	−	3.0%	2.6%
計算式(%)		(a-b)/a	(a-c)/a

5 定性評価

定性評価の結果は、以下のとおりです。

図表 7-6 定性評価の結果

項目	従来方式	DBO	PFI-BTO（起債型）
一元的な事業マネジメント	個別契約ごとの履行確保が必要となり、業務間の責任関係が複雑になる可能性がある。	設計・建設と運営・維持管理のそれぞれの契約ごとに履行確保が必要となる。	SPC が一元的に責任を負うため、業務のマネジメント体制は最も強固になると考えられる。
施設整備と運営・維持管理の一体性	設計、建設、運営・維持管理が別発注となるため、一体性は期待できない。	設計段階から運営企業・維持管理企業の意見を反映できる。	設計段階から運営企業・維持管理企業の意見を反映できるほか、運営・維持管理段階においても建設企業の関与が期待できる。
機能面における民間アイデア・ノウハウの活用	市の仕様による発注のため、民間アイデア・ノウハウは反映しづらい。	性能発注となり、民間アイデア・ノウハウが活用できる範囲が広がるため、機能面で魅力的な提案も期待できる。	性能発注となり、民間アイデア・ノウハウが活用できる範囲が広がるため、機能面で魅力的な提案も期待できる。
長期的なサービス向上	単年度・個別発注が基本となり、長期発注によるサービスの品質向上は期待できない。	長期発注によるノウハウ蓄積や民間事業者の創意工夫による、サービス水準の維持または質の高いサービスの提供が期待できる。	長期発注によるノウハウ蓄積や民間事業者の創意工夫による、サービス水準の維持または質の高いサービスの提供が期待できる。
仕様に対する市の責任度合い（リスク負担）	仕様発注のため、仕様に基づく欠陥や不具合の責任・リスクは市が負う。	性能発注のため、要求性能に満たなかった場合の責任・リスクを事業者が負う。	性能発注のため、要求性能に満たなかった場合の責任・リスクを事業者が負う。
競争環境の確保	民間事業者への調査結果を踏まえると、従来方式を望む事業者は少ないが、個別発注のため競争環境の構築は比較的容易であると考えられる。	チーム組成が前提となるが、民間事業者各社から、DBO 又は BTO での参画検討が可能である旨の回答を得ており、競争環境を確保可能である。	チーム組成が前提となるが、民間事業者各社から、DBO 又は BTO での参画検討が可能である旨の回答を得ており、競争環境を確保可能である。

地元企業の参画可能性		建設、維持管理業務の個別発注により、市内企業の参画可能性は高い。	市外企業とのチーム組成が前提となるが、参画可能。	市外企業とのチーム組成が前提となるが、参画可能。
事業条件変更に対する柔軟性		設計、建設、運営・維持管理の各段階で発注を行うため、比較的柔軟な対応可能。	長期契約となることによる一定の制約はあるが、契約変更により対応可能。	長期契約となることによる一定の制約はあるが、契約変更により対応可能。
本市の業務負担	業務の量	個別発注のため業務負担は最も大きくなる。	一括発注となるため負担は小さくなるが、設計・建設と運営・維持管理が別契約となるため、両契約の調整が必要となる。	一括発注となるためトータルでの負担は最も小さくなると考えられる。
	業務の難易度	本市職員にとっては最も馴染みのある手法であり、PFI 法特有の対応もないため、業務の難易度は相対的に低いと考えられる。	PFI 法の趣旨を踏まえ、PFI 法に準じた手続きが必要となるほか、性能発注への理解が求められるため、業務の難易度は高くなる。	PFI 法に基づく事業者選定手続きが必要となるほか、性能発注への理解が求められるため、業務の難易度は高くなる。
結果	◎	4	3	6
	○	2	6	3
	△	4	1	1

6 総合評価

定量評価では SPC 設立費用の有無の差により、僅差ながら DBO が上回る結果となりました。

定性評価では分離発注となる従来方式に比べ、一体発注である PPP 手法（DBO 及び PFI-BTO）の方が優れる（○や◎が多い）結果となりました。

さらに、PPP 手法の中でも DBO に比べ、PFI-BTO（起債型）の方が、SPC によるマネジメントが事業期間全体にわたり発揮されるとともに、契約が一度で済むことによる事務負担減がメリットとして現れる結果となりました。

これらを総合すると、定量評価ではその差が僅かであったのに対し、定性評価においては PFI-BTO（起債型）が大きく優れていることが確認できます。

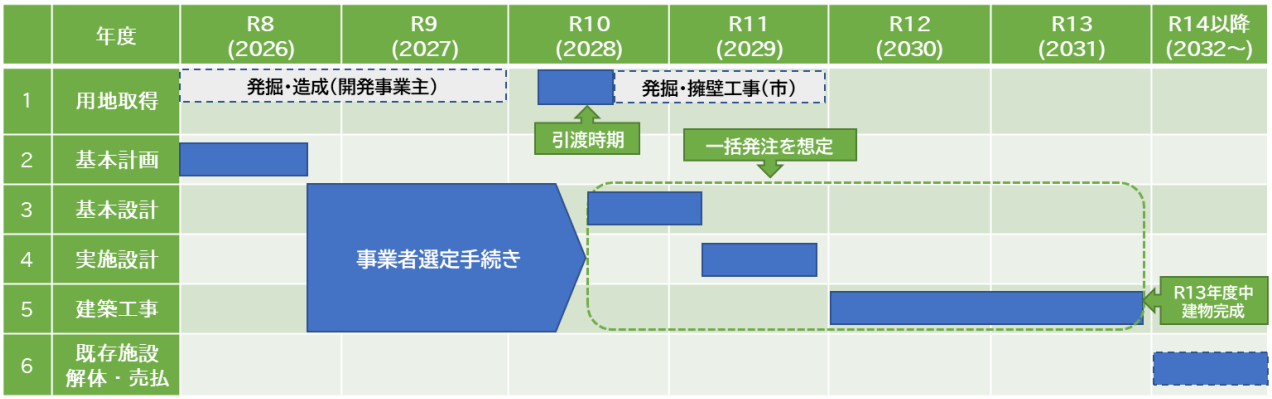
従って、本事業の事業手法については総合的に優れた結果である PFI-BTO（起債型）の採用を前提として進めていくこととします。

VIII　事業スケジュールと今後の留意点

1 事業スケジュール

現時点では、令和 14 年度の供用開始を目指したスケジュールを想定しています。なお、このスケジュールは開発や造成の進捗により変動する場合があります。

図表 8-1　事業スケジュール



2 今後の留意点

今後は、PFI-BTO（起債型）を前提とした事業条件の精査を進めるに当たり、以下に整理する事項について、重点的に検討する必要があります。

事業条件の精査に当たっては、市場の動向を踏まえつつ、適切な事業費設定と、競争環境を確保することで、事業の質を向上させることが重要です。また、PPP 手法のメリットを発揮するために、要求水準の中で提案の幅を持たせることも必要となります。今後も、民間事業者との対話を行うなど、慎重に検討していきます。

2-1 事業対象地の条件整理

事業対象地の地質条件、埋蔵文化財の状況に加え、都市計画をはじめとする規制や関係法令の整理を引き続き行います。また、民間事業者による開発状況も注視しながら、事業条件として加えるべきものを整理します。

2-2 設計に当たっての条件整理

設計に当たっての意匠、環境配慮、構造、設備等の各種条件について引き続き整理します。

2-3 想定機能の精査

スポーツウェルネス施設が持つべき機能についての要求水準を整理します。特に、学校水泳授業の受入れに係る対応については、どこまでを事業範囲とするか引き続き検討が必要となります。また、災害時の利用についても、諸室毎の利用想定などを具体的に検討していきます。

2-4 運営面の想定

開館時間や利用料金、予約方法等の運営面について、事業条件として整理する必要があります。

2-5 ソフト事業の想定

施設の整備はあくまで手段であり、整備後の施設の活用によって理想のまちの姿が実現されることこそが、真の目的です。そのため、計画の具体化とともに、そこで実施するソフト事業についても検討を進める必要があります。

また、運営事業者が、実施する自主事業等を想定するためには、市が施設をどの程度使用するかを示す必要があることから、市が実施する事業を洗い出し、事業条件として整理します。

2-6 エリア全体を含めた駐車場確保

現在のプラン図においては、敷地内に駐車場を 140 台確保できる想定ですが、イベント時には不足することが想定されます。これは、スポーツウェルネス施設だけではなく、文化センターや市役所等の周辺施設を含めたエリア全体で検討する必要があります。

2-7 民間開発エリアとの連携

本事業は前述のとおり、同時期に進められる民間による開発エリア内で整備するという関係性から、上記で述べた各検討事項において、民間による開発動向を注視しながら、必要に応じて連携し、効率的な整備をするとともに、まち全体の魅力向上を図ることが重要です。

2-8 事業費の精査と財源確保

適正な事業費設定のため、備品購入費や、運営・維持管理費などのランニングコストについて引き続き精査する必要があります。

また、用地取得費、埋蔵文化財調査費、既存施設解体費など、PFI 事業の範囲外となる費用についても引き続き精査し、事業全体の想定事業費の算定と、財源確保策について検討する必要があります。

2-9「縮充」の視点

本事業の検討は、第Ⅰ章でも述べたとおり、「縮充」の考え方を基本とする「多賀城市公共施設等総合管理計画」に端を発します。現計画段階では、以下に示すとおり対象施設の面積抑制を実現できることとなりますが、引き続き、維持管理費用の抑制と機能充実・強化の視点をもって検討していきます。

図表 8-2 本事業による公共施設の面積抑制効果

区分	集約対象施設の延床面積（A）	スポーツウェルネス施設の想定延床面積（B）	面積抑制効果（B-A）
総合体育館	5,705 ㎡	9,000 ㎡	3,295 ㎡
市民プール	2,066 ㎡	1,500 ㎡	-566 ㎡
小中学校プール（全１０校）	9,260 ㎡	0 ㎡	-9,260 ㎡
面積合計	**17,031 ㎡**	**10,500 ㎡**	**-6,531 ㎡**