多賀城市スポーツウェルネス施設整備
基本計画（案）　概要版

令和8年11月
多賀城市

基本計画策定の背景と目的

- 令和7年11月に策定した基本構想を実現させるとともに、整備に向けた具体的な計画条件等を整理するため、基本計画を策定します。

策定の背景

施設の老朽化	総合体育館（昭和54年開館）・市民プール（昭和57年開館）は開館から40年超。令和7年度の利用は両施設計12万人超（体育館95,191人、プール32,355人）。体育館は給排水設備等、プールはボイラー・熱交換器が老朽化し、温水プールの継続運営に支障のおそれ。
学校プールの課題	市内小中学校10校の屋外プールは全て築30年以上。夏季限定ながら維持修繕費がかさみ、猛暑・天候不順による授業の制約や、教員の水泳指導・安全管理の負担も顕在化。
「縮充」の考え方	令和6年3月改訂の公共施設等総合管理計画が示す、公共施設の面積を縮小することで、整備や維持管理に係る費用を抑制しつつも施設機能を充実・強化させる「縮充」の考え方に基づき、小中学校プールの段階的廃止と併せ、体育館・市民プールの市内中央区への移転とアクセス向上を検討。
防災機能の確保	総合体育館は指定避難所等だが、令和4年5月の県津波浸水想定で浸水区域に含まれ、津波時は開設不可。市庁舎・文化センター等と連携した防災機能の構築が必要。
基本構想の策定	令和7年11月策定。体育館・市民プールを整備し学校プール機能を集約する新施設を「スポーツウェルネス施設」と位置づけ、市民スポーツの拠点機能に多目的利用・子どもの遊び場・防災・シンボル性を融合した「これまでにない新しい体育施設」を目指す。

基本計画策定の目的

目的

基本構想の基本理念・基本方針を実現するため、整備に向けた具体的な計画条件を整理し、事業実施に必要な基本的事項を定める。

検討内容

対象地・周辺条件を確認の上、導入機能、諸室、規模、配置・動線、構造・設備、災害時利用、管理運営方針等を検討。事業費・財政負担・民間活力導入の可能性等を踏まえ比較。

基本構想の整理

- 本計画では、基本構想で定めた基本理念や、「これまでにない新しい体育施設」を実現するために整理した3つの基本方針に基づき、導入機能、必要諸室、規模、モデルプラン等を検討します。

目指す姿（基本理念）

「運動する日も、しない日も。」SWing！ Tagajo

運動習慣のない人、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、自然に体を動かしたくなる場。

「運動する日も、しない日も。」

SWing! Tagajo

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。

導入機能と施設規模（1/3）

- 現総合体育館・市民プールの機能を維持しつつ、誰もが楽しめる魅力的な機能を導入します。
- 誰もが楽しめる魅力的な機能としては、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運動習慣化につながるような新たな３つの機能を導入します。
- 市内小中学校全１０校の学校水泳授業の受入れを行います。
- 避難所としての活用を想定し、諸室毎の災害時の利用計画を作成します。

基本方針
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」
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」
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」

機能の基本的な考え方
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
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
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

導入機能と施設規模（2/3）

- スポーツウェルネス施設の各諸室は、現施設が担ってきた体育施設としての機能を維持することを基本とし、そのうえで、誰もが楽しめる魅力的な機能や学校水泳授業の機能を導入します。

主要諸室	内容
メインアリーナ（大体育室）	• 主に各種競技スポーツや大会、イベント等の多目的な用途と一般開放で使用する。 • 災害時にはメインの避難場所としての活用を想定する。
サブアリーナ（小体育室）	• 大体育室の補完的な役割として、主に一般開放に使用する。 • 子どもの遊び場と連携して使用できるよう、子どもの遊び場に併設する。
屋内プール	• スクールやサークル、個人利用に使用する。 • 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る。
柔剣道場	• 各種武道の活動の場として使用する。 • その他、ヨガやエアロビクス等の健康増進活動にも使用する。
弓道場	• 個人・団体等の活動の場として使用する。
トレーニング室	• 広いニーズに応えるスペース、トレーニング機器を用意する。
多目的室	• 卓球・ダンス・ヨガ等の運動や、会議等に使用する。 • 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実施されることも想定する。
オープンな交流スペース	• 様々な目的で訪れた多様な世代の出会い・交流の場、居場所になる空間として施設エントランス付近に確保する。
子どもの遊び場	• 子どもが広々とした空間で遊びながら基礎的運動動作を自然と身につけられるような環境を、サブアリーナとの連携する形で整備する。

誰もが楽しめる魅力的な機能

子どもの遊び場・居場所機能

- ✓ 子どもの継続的な運動習慣の形成への効果を期待し、天候に左右されず、安全にのびのびと身体を動かせる遊び場を設置する。
- ✓ サブアリーナと視覚的・空間的につなげ、遊びと運動・スポーツが重なりあった体験を目指す。



イメージ：屋内遊び場「みろっこ」
出所：屋内遊び場miroccoHP

新たなジャンルのスポーツへの対応

- ✓ 子どもや高齢者、障害等で運動・スポーツの機会が少なかった人に対して、運動・スポーツのハードルを下げ、運動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う。



イメージ：シェルターインクルーシブプレイスコパル

交流機能

- ✓ 市民等が休憩や交流に利用できるオープンな交流スペースを設ける。
- ✓ 市内の文化交流拠点の一つとして、他の施設との連携のもと、交流スペースや諸室を活用した文化交流イベントの開催等の取組を行う。



イベント例：多賀城 Cinema Complex

導入機能と施設規模（3/3）

- これまでの検討に加え、各競技団体へのヒアリング結果、種目別の利用実態の調査結果、競技規則等を踏まえ、必要諸室の想定面積を設定しました。

必要諸室の想定面積

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

施設計画（1/3）

- 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、本市が取得することを予定しています。

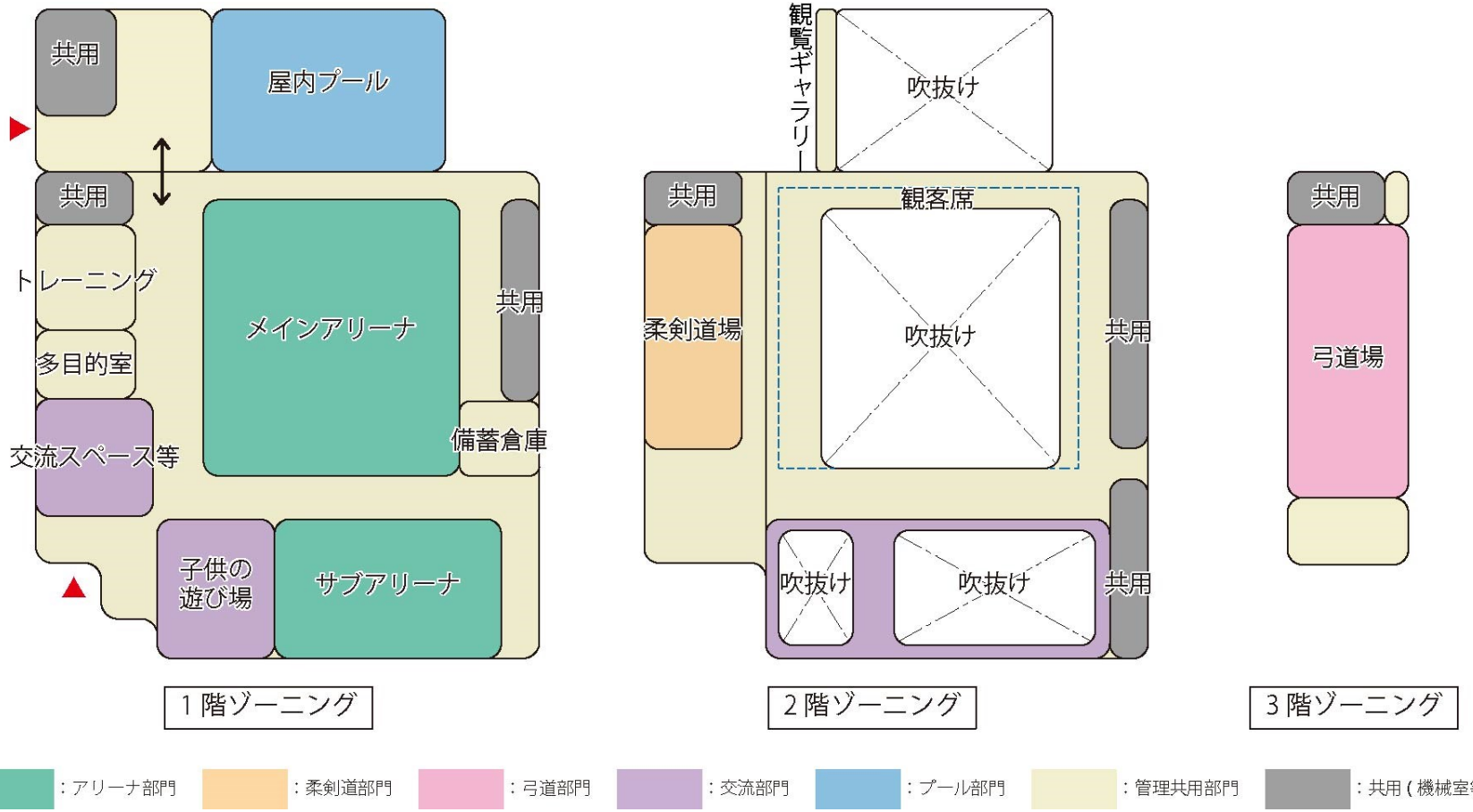
敷地図



施設計画（2/3）

- アリーナ棟とプール棟の２つの棟からなる別棟案と、これらを１棟に収めた合築案を比較したところ、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ことから、合築案を選択しました。
- 合築案を前提とし、前章で整理した主要諸室等を考慮し配置したモデルプランは以下のとおりです。想定延床面積は10,500㎡となります。

モデルプラン



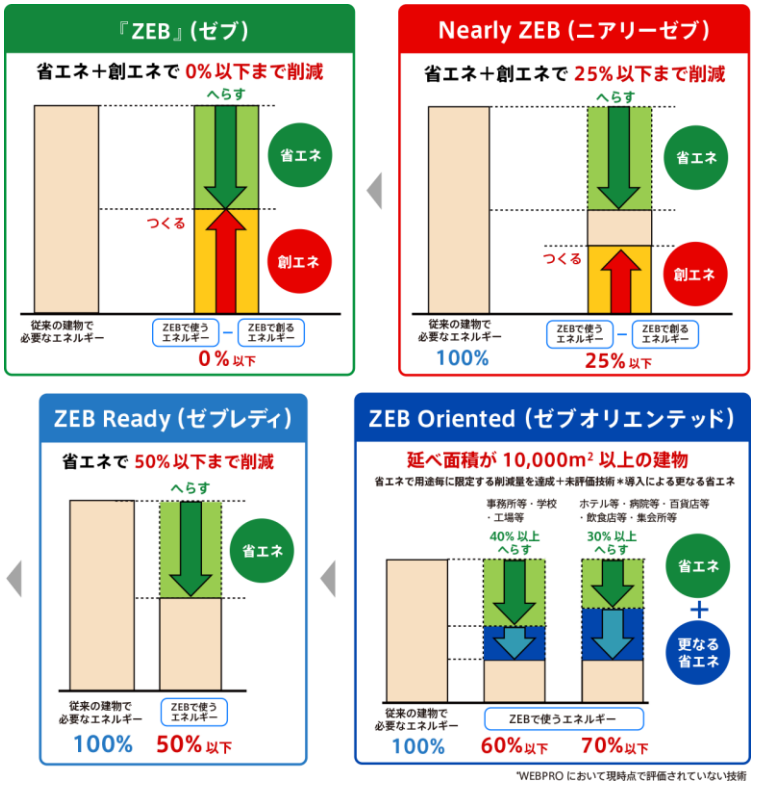
施設計画（3/3）

- 本施設は指定緊急避難場所・指定避難所とするため、耐震安全性を構造体Ⅱ類・建築非構造部材A類・建築設備乙類とし、72時間分の非常用燃料を備蓄するなど、災害時利用に資する施設とします。
- 適切な室内環境を保ちながら環境負荷を抑制するため、エネルギー収支ゼロを目指すZEBの取組を進め、類似事例も踏まえてZEB Readyの水準を目指します。

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。

ZEBの考え方



出所：国土交通省「耐震安全性の目標」、環境省「ZEBの定義」

管理運営方針

- 既存利用と新たな利用機会を両立し、子どもや子育て世帯を含む幅広い市民が利用しやすい運営を行うとともに、予防保全と災害時の機能確保により、安全で持続可能な維持管理を行います。

区分	項目	内容
運営方針	**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・運動習慣のない人の利用機会を確保する利用ルールを設定します。
	新たな利用者の拡大	運動習慣がない人が気軽に身体を動かすきっかけを得られるよう、気軽に参加できるイベントや初心者・子ども・親子向け体験プログラム等を導入し、Well-beingな暮らしに寄与します。
	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・共用空間は予約なしで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。
	学校水泳授業の受け入れ	プールは本市全体の小中学校全10校の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つつ、一般利用への影響を可能な限り抑える運営とします。
	利用料金の考え方	現施設の状況を勘案しつつ、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。
維持管理方針	**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により、不具合の早期発見と速やかな対応を図ります。プールは水質・空調・給排水等の衛生・設備管理を重点的に行います。
	予防保全と計画的修繕	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。
	災害時の機能確保	災害時に必要なインフラを維持するため平常時から点検を適切に実施し、災害に備えた訓練の実施と関係部署との密な連携を図ります。

想定事業費及び財源

- 類似施設の費用を調査した上で、後述の市場調査も加味し、以下の金額を見込みました。
- 財源は、現状、緊急防災・減災事業債を活用することを想定しています。より有利な財源について引き続き検討します。

費目等	金額
建設工事費	11,350百万円
設計費・工事監理費	397百万円
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
合計	**12,025百万円**
合計（税込）	**13,228百万円**

事業手法（1/2）

- 「これまでにない新しい体育施設」の実現に向け、民間事業者のノウハウを活かした魅力ある施設づくりとライフサイクルコストの削減を図るため、設計・施工・運営・維持管理を包括的に発注する事業手法も選択肢として検討しました。

事業手法	官民の役割分担						補足
	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	これまで本市が公共施設整備に用いてきた発注手法
DBO	民					官	Design Build Operationの略で、PFI法に基づかず、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）	民					官	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。

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、特別目的会社（SPC）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。

事業手法（2/2）

- 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（〇や◎が多い）結果となりました。

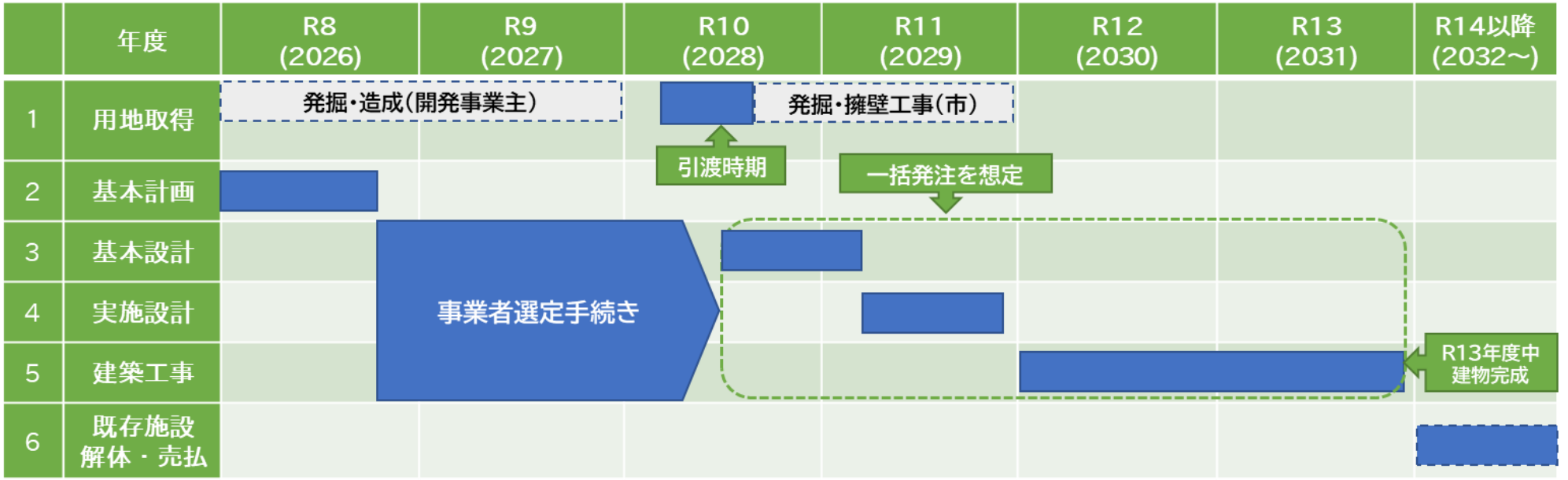
- さらに、PPP手法の中でもDBOに比べ、PFI-BTO（起債型）の方が、SPCによるマネジメントが事業期間全体にわたり発揮されるとともに、契約が一度で済むことによる事務負担減がメリットとして現れる結果となりました。
- これらを総合すると、定量評価ではその差が僅かであったのに対し、定性評価においてはPFI-BTO（起債型）が大きく優れていることが確認できます。

- 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。

項目			従来方式	DBO	PFI-BTO（起債型）
定性評価	一元的な事業マネジメント		▲	〇	◎
	施設整備と運営・維持管理の一体性		▲	〇	◎
	機能面における民間アイデア・ノウハウの活用		〇	◎	◎
	長期的なサービス向上		〇	◎	◎
	仕様に対する市の責任度合い（リスク負担）		▲	◎	◎
	競争環境の確保		◎	〇	〇
	地元企業の参画可能性		◎	〇	〇
	事業条件変更に対する柔軟性		◎	〇	〇
	本市の業務負担	業務の量	▲	〇	◎
		業務の難易度	◎	▲	▲
	結果	◎	4	3	6
		〇	2	6	3
		▲	4	1	1
定量評価（VFM）			－	3.0%	2.6%

事業スケジュールと今後の留意点

- 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。
- 今後は、PFI-BTO（起債型）を前提として事業条件の精査を行います。事業条件の精査にあたっては、「縮充」の視点をもって、市場の動向を踏まえつつ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。



今後の留意点

事業対象地・設計の条件整理、想定機能の精査、運営面・ソフト事業の想定、エリア全体を含めた駐車場確保、民間開発エリアの連携、事業費の精査と財源確保