

スポーツウェルネス施設整備の検討状況について

令和8年8月

企画経営部企画課
スポーツウェルネスデザイン室

- I. 現在の検討段階について
 - II. 基本構想の振り返り
 - III. 現在の検討状況
 - IV. 子どもの遊び場機能
 - V. 想定施設規模
 - VI. 市場調査結果
 - VII. 事業周知・意見集約の状況
 - VIII. 事業スケジュール
- 参考資料

用語の整理:この資料において「SW施設」とは、スポーツウェルネス施設を指します。

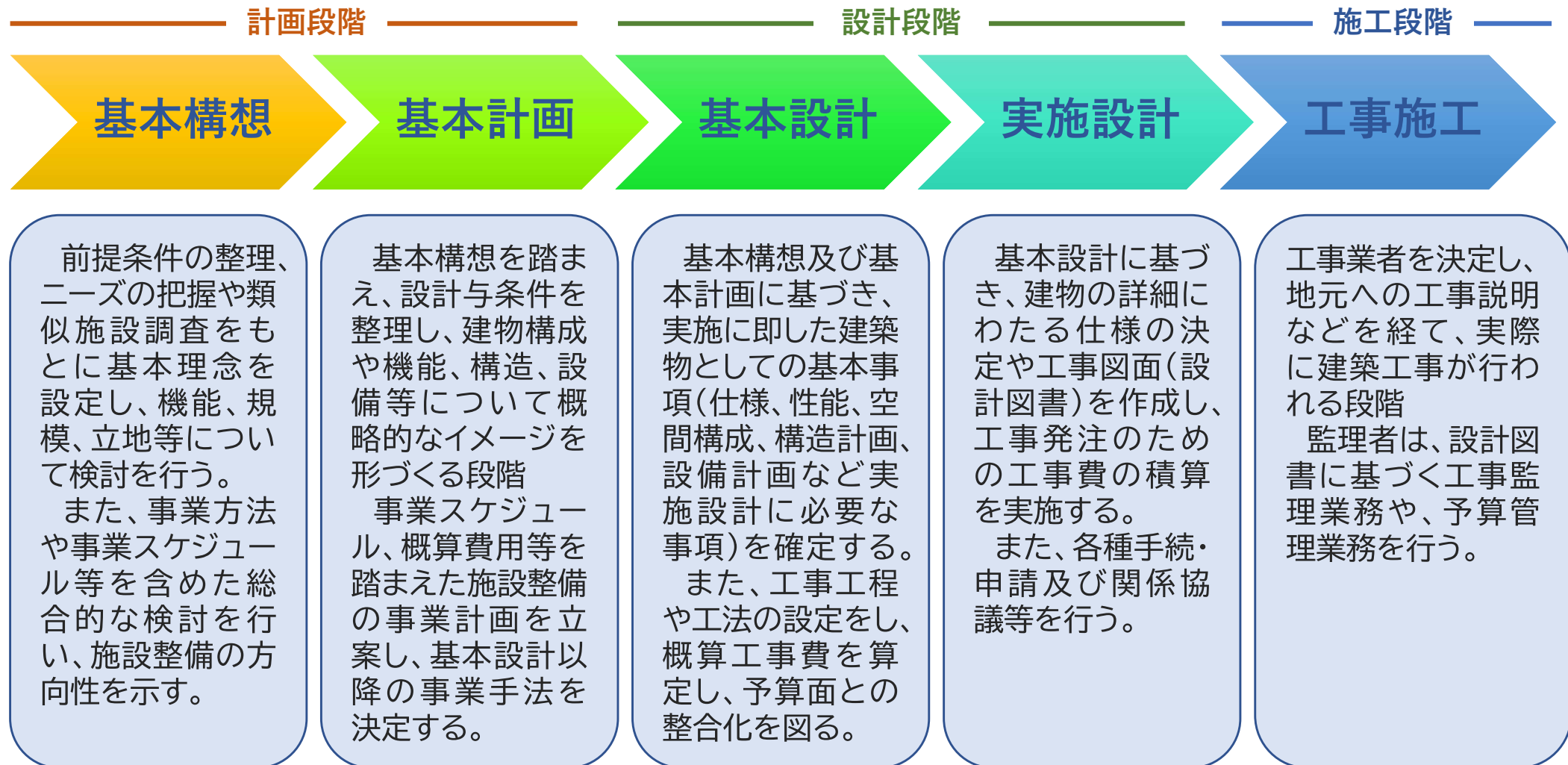
I . 現在の検討段階について

I. 現在の検討段階について

令和8年8月多賀城市企画経営部
スポーツウェルネスデザイン室

1. 現在の検討段階

公共の建物整備に係る一般的なプロセスは以下のとおりです。スポーツウェルネス施設整備事業においては、現在、基本計画の策定を進めている段階です。



▲現在

2. 基本計画の策定目的について

スポーツウェルネス施設整備事業における基本計画の策定目的及び項目案は以下のとおりです。

■基本計画の策定目的

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、SW施設の整備に向けた具体的な計画条件を整理し、事業実施に必要な基本的事項を定めることを目的として策定するもの

施設計画、管理運営、事業手法等の具体的な検討を実施し、実現可能な整備内容として整理

■基本計画の項目案

第1章 基本計画策定の背景と目的

第2章 基本構想の整理と計画条件（基本構想で定めた理念及び方針の整理）

第3章 導入機能と施設規模（導入機能の基本的な考え方、導入機能、必要諸室と規模）

第4章 施設計画（施設計画の考え方、配置・ゾーニング計画、モデルプラン、外構・構造・設備計画）

第5章 管理運営方針（管理運営の基本的な考え方の整理、運営・維持管理方針）

第6章 想定事業費及び財源（3章～5章に基づく想定事業費と財源の整理）

第7章 事業手法（想定される事業手法と手法ごとの定量・定性評価）

第8章 事業スケジュールと今後の留意点

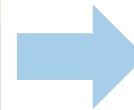
Ⅱ．基本構想の振り返り

Ⅱ. 基本構想の振り返り

1. SW施設検討開始の背景

総合体育館、市民プール及び各小中学校プールの老朽化を背景に、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」の考え方のもと、各施設を集約して市内中央地区に移転することとし、検討を開始しました。

- ・総合体育館(S54年築)
- ・市民プール(S57年築)
- ・小中学校プール(10校、いずれも築30年経過)

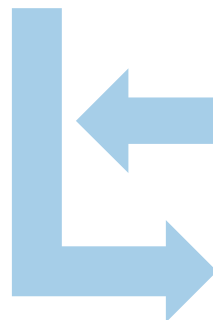


施設の老朽化が課題
多額の修繕費が必要

多賀城市公共施設等総合管理計画(令和6年3月改訂) にて

「縮充」の考え方のもと..

総合体育館 + 市民プール



学校プール機能を追加

市内中央地区への移転を決定

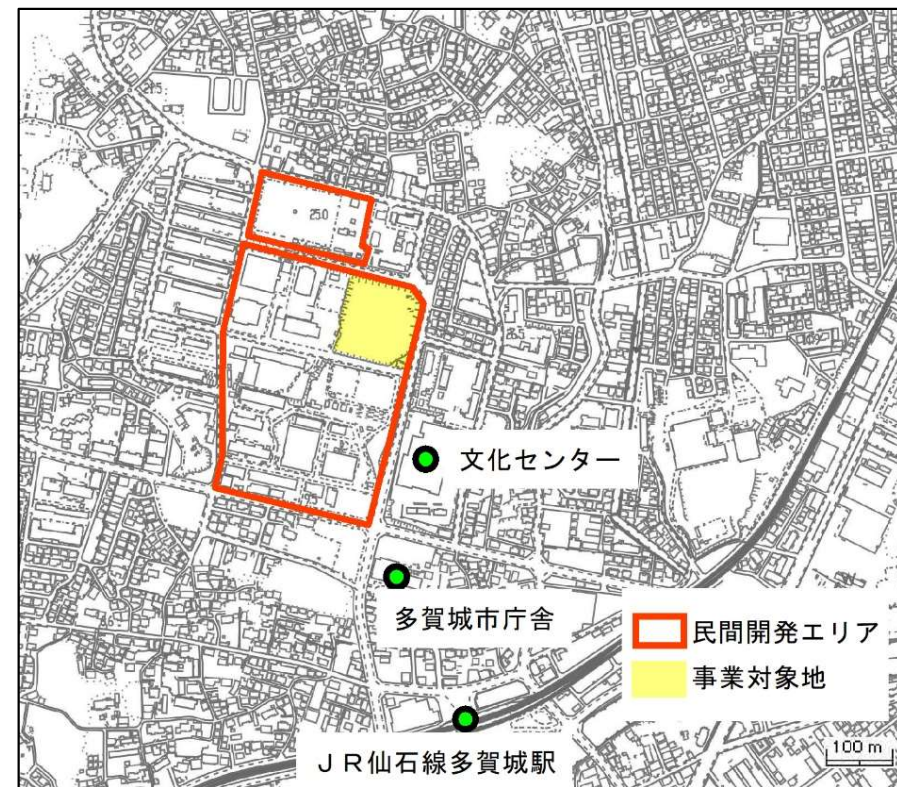
Ⅱ. 基本構想の振り返り

令和8年8月多賀城市企画経営部
スポーツウェルネスデザイン室

2. 事業対象地の概要

SW施設の事業対象地は、民間事業者(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(約11.5ha)内の一部(約1.45ha)を取得して整備することとしています。

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㎡ (1.45ha)



3. 事業対象地の決定にあたっての視点

SW施設の事業対象地は、以下の3つの視点により決定しました。

① 政策上の視点

⇒他の施設との相乗効果による交流人口の増加

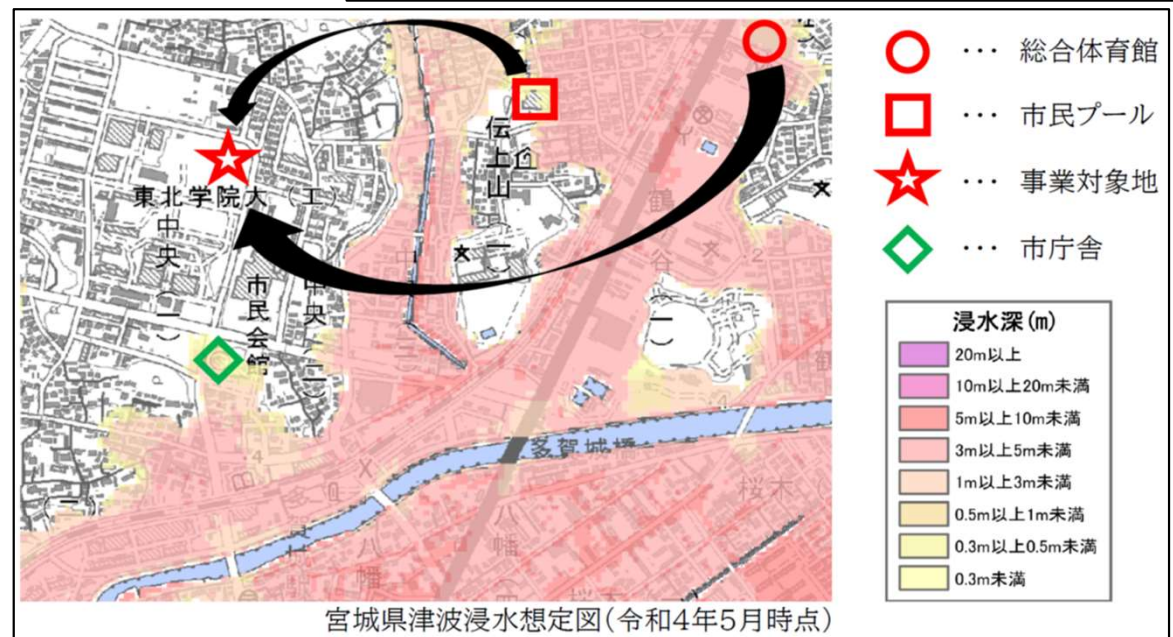
② 防災の視点

⇒最大規模の津波浸水想定区域外へ移転

③ 交通アクセス性の視点

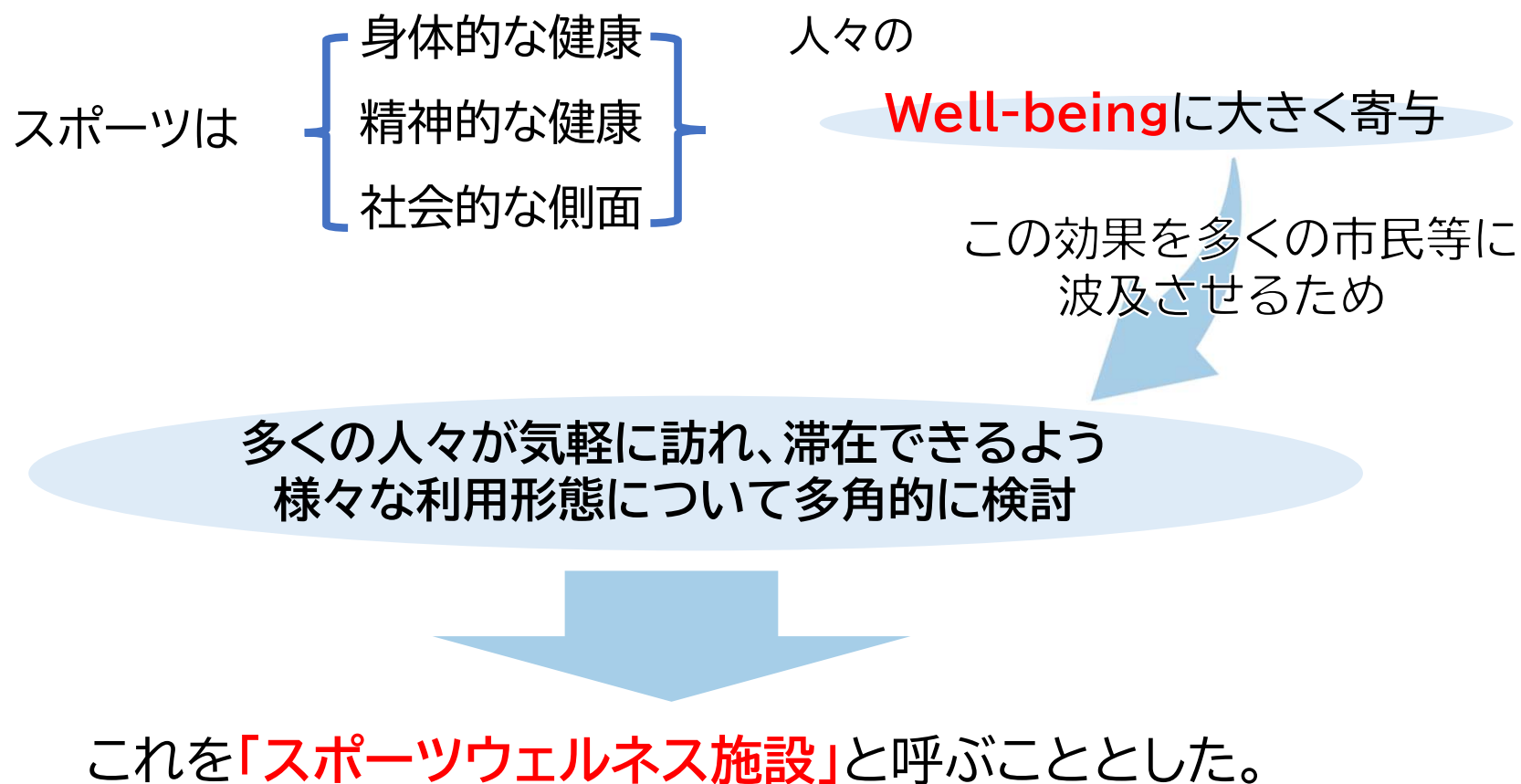
⇒公共交通機関によるアクセス性の向上

⇒各学校からのバス等による移動時間を考慮



4. 「スポーツウェルネス施設」とは

本市では、スポーツが持つチカラをより多くの市民に波及させるため、新施設について、だれもが、いつでも親しみ、楽しむことができる市民の生涯スポーツの推進拠点として、スポーツとウェルネス(Wellness※)を組み合わせた「スポーツウェルネス施設」と呼び、これまでにない施設を目指して検討を進めることとしました。



※ウェルネス(Wellness):単なる病気の有無ではなく、「輝くように生き生きしている状態」、また、「より良く生きようとする積極的なライフスタイル」を意味するとされています。

5. SW施設の基本理念(メインコンセプト)

令和7年11月に「スポーツウェルネス施設整備基本構想」を策定し、SW施設の目指す姿を表し、整備・運営の骨格となる基本理念(メインコンセプト)を以下のように定めました。

■基本理念(メインコンセプト)

「運動する日も、しない日も。」
SWing! Tagajo

※「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!」とした。

6. SW施設の基本方針(サブコンセプト)

基本理念の達成に向け、以下の3つの基本方針(サブコンセプト)を定めています。

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」

- ・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
- ・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う
- ・これまで運動習慣が無かった人にも運動を習慣化する機会を創出

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」

- ・だれもが安心安全に過ごせる環境、思わず立ち寄りたくなる雰囲気^{（注）}を創出
- ・アクセスしやすい環境を整備し、中心部への移転メリットを最大化
- ・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周知

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」

- ・近隣施設との連携、多様な事業の展開による相乗効果
- ・環境配慮の視点やコスト低廉化の視点をもって整備
- ・多くのひとたちと「ともに育む」施設として、ニーズを適切に捉え社会変化に対応

7. SW施設の想定機能

コンセプトに基づくSW施設の想定機能について、基本構想では以下のように整理しています。

①機能を想定する上での基本的な考え方

- 複合化・多目的化の視点
- 既存施設等の活用の視点
- 一部機能の民設民営化の視点

②体育施設として求められる機能の想定

- これまで総合体育館や市民プールが担ってきた競技スペースは可能な限り維持する。
- 原則、市民利用を想定した規模とする。

⑤建物全体として配慮すべき事項等

災害時の利用を想定した施設設計／コストを意識した効率的な施設配置
ユニバーサルデザインの視点／脱炭素化推進の視点／景観への配慮と本市の魅力向上の視点

③誰もが楽しめる魅力的な機能の検討

- 子どもの遊び場・居場所機能
➡特に重視して検討
- 新たなジャンルのスポーツへの対応
➡ニュースポーツやeスポーツに対応
- オープンな交流スペース
➡誰もが気軽に利用できる空間
- 飲食提供機能
➡周辺との連携や移動販売も視野
- 東北随一の文化交流拠点としての機能
➡交流人口の増加や郷土愛醸成

④防災拠点施設としての機能の充実・強化

- 避難所としての活用
- 市庁舎や文化センターとの機能連携
- 災害時の拠点としての機能充実・強化

基本計画の策定に向け具体的に検討

Ⅲ. 現在の検討状況

1. 想定機能に対する現在の検討状況と方向性(1/5)

基本構想で整理したSW施設の想定機能に対して、項目ごとの検討状況や方向性について以下に整理します。

①機能を想定する上での基本的な考え方

検討項目・視点		現在の検討状況・方向性
ア	複合化・多目的化の視点	・面積効率や利便性及び魅力を向上する手段として引き続き検討
イ	既存施設等の活用の視点	
ウ	一部機能の民設民営化の視点	・市場調査の結果、商圈人口及び事業条件(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、 <u>市民プールの民設民営化は困難である</u> ことがわかった。 ・ <u>運営の独立採算方式についても困難であるという意見が大半であったが、利用料金設定の自由度や学校利用の対価次第</u> との意見も寄せられたことから、引き続き財政負担低減策として可能性を探る。

1. 想定機能に対する現在の検討状況と方向性(2/5)

基本構想で整理したSW施設の想定機能に対して、項目ごとの検討状況や方向性について以下に整理します。

②体育施設として求められる機能の想定

検討項目・視点		現在の検討状況・方向性
ア	これまで総合体育館や市民プールが担ってきた競技スペースは可能な限り維持する。	・総合体育館・市民プールの利用状況分析からも、市民利用(「する」スポーツ)がメインである。 ・SW施設の諸室規模についても、従前の利用に対応できるものとしつつ、 現在の競技規則等に則した面積 として、下表のとおり想定した。 ・想定面積について配置上実現可能であることを確認しており、 市場調査においても各面積は妥当であるとの回答 を得ている。
イ	原則、市民利用を想定した規模とする。	

■各機能の想定規模

機能	想定規模	検討方針
メインアリーナ(大体育室)	1,500㎡程度	・ バスケット2面、バレー2面、バドミントン8面、卓球10面、ソフトテニス2面 ※すべて公式想定
サブアリーナ(小体育室)	700㎡程度	・ バスケット1面、バレー1面、バドミントン3面、卓球6面※すべて公式想定 ・ 「子どもの遊び場」との一体利用も想定
柔剣道場	500㎡程度	・ 空手や柔道、剣道の競技用床2面を想定
弓道場	400㎡程度	・ 近的3人立×2として屋上配置(矢道部分は屋根なし想定)
屋内プール	800㎡程度	・ 学校プール授業を考慮し25m×8コースを想定
トレーニング室	250㎡程度	・ 民営化を想定した施設規模として広めに設定

1. 想定機能に対する現在の検討状況と方向性(3/5)

基本構想で整理したSW施設の想定機能に対して、項目ごとの検討状況や方向性について以下に整理します。

③誰もが楽しめる魅力的な機能の検討

検討項目・視点		現在の検討状況・方向性
ア	子どもの遊び場・居場所機能	・「これまでにない体育施設」のメイン機能として、サブアリーナと連携する形で400～500㎡程度を確保することを想定。 ・市場調査の結果、コンセプト案に理解を示す事業者も多く、規模も概ね妥当であるとの回答を得ていることから、今後の事業者提案に期待する。 ※コンセプト案等について「Ⅳ. 子どもの遊び場機能について」で掲載
イ	新たなジャンルのスポーツへの対応	・デジタル系の運動については、市場調査の結果、多目的室で対応することが望ましいとの意見があった。 ・会議や運動などにも柔軟に活用できる多目的室を確保することとし、そこで実施が想定される新たなジャンルのスポーツへの対応について、今後の事業者提案に期待する。
ウ	オープンな交流スペース	・現在想定している施設規模であれば500㎡程度の確保が可能。 ・配置の工夫等により一定規模の確保は必要。
エ	飲食提供機能	・運動しない日も訪れたくなる要素のひとつとして、今後の事業者提案に期待する。
オ	東北随一の文化交流拠点としての機能	・施設の魅力向上や、他施設との連携等による交流人口の増加策について引き続き検討する。

1. 想定機能に対する現在の検討状況と方向性(4/5)

基本構想で整理したSW施設の想定機能に対して、項目ごとの検討状況や方向性について以下に整理します。

④防災拠点施設としての機能の充実・強化

検討項目・視点		現在の検討状況・方向性
ア	避難所としての活用	・施設の位置や規模、性質から指定避難所としての活用は必須。 ・備蓄倉庫を施設内に100㎡程度想定。 ・停電時の自家発電設備を想定。 ・他施設との機能連携や、さらなる機能充実・強化策については施設の運営方針と合わせて今後検討する。
イ	市庁舎や文化センターとの機能連携	
ウ	災害時の拠点としての機能充実・強化	

1. 想定機能に対する現在の検討状況と方向性(5/5)

基本構想で整理したSW施設の想定機能に対して、項目ごとの検討状況や方向性について以下に整理します。

⑤建物全体として配慮すべき事項等

検討項目・視点		現在の検討状況・方向性
ア	災害時の利用を想定した施設設計	・災害時に避難所等として利用することを想定し、避難者の受け入れ、居住性や物資の搬出入を考慮した設計とする。
イ	コストを意識した効率的な施設配置	・「縮充」の観点を踏まえ、限られた面積で最大限の効果を発揮し、ライフサイクルコストを抑制できる効率的な配置を検討する。 ・脱炭素社会の実現及びライフサイクルコストの削減の視点をもって、設備の省エネルギー化や再生可能エネルギー設備の導入を図るとともに、ZEB化についても検討する。
ウ	脱炭素化推進の視点	
エ	ユニバーサルデザインの視点	・だれもが安全に、安心して過ごせる場として、多くの市民等にとって利用しやすい施設を目指し、ユニバーサルデザインの視点をもって整備・運営を行う。
オ	景観への配慮と本市の魅力向上の視点	・周辺の景観等に配慮しつつ、多くの市民が親しみを感じられ、ふらっと立ち寄りたくなる雰囲気重視した建物外観とし、魅力向上を図る。

2. その他検討が必要な項目に対する検討状況と方向性

その他検討が必要な項目について、検討状況や方向性について以下に整理します。

検討項目・視点		現在の検討状況・方向性
ア	交通アクセス及び駐車場の確保	・現在の施設規模で、敷地内に概ね120～140台程度の駐車場を確保可能であることがわかった。 ・市場調査では、普段利用に対しては概ね必要十分であるとの回答を得た。 ・ただし、イベント時には駐車場が不足することが想定されるため、周辺エリアを含めた駐車場確保策について検討を継続する。 ・立地を活かしたアクセス手段(公共交通等)についても引き続き検討する。
イ	適切な事業費の算定及び財源の確保	・これまでの検討により、各種機能に対する施設の規模感を想定することができた。 ・現在、市場調査により参考見積を徴取中。 ・今後、参考見積をもとに想定事業費を算定するとともに、より有利な財源確保策について検討する。
ウ	事業手法の検討及び事業スケジュールの精査	・市場調査では、運営者の意向を設計に反映できるPFI(BTO)やDBOが望ましいとの回答が得られた。 ・今後、想定事業費を算出し、各事業手法ごとの定性・定量評価による最適な事業手法を探るとともに、事業スケジュールを精査する。

IV. 子どもの遊び場機能

1. 子どもの遊び場を重視する理由

基本構想において「子どもの遊び場・居場所機能」を特に重視して検討することとしましたが、その理由について改めて整理すると以下のとおりになります。

なお、SW施設においては、遊び場が居場所も兼ねるものとして「子どもの遊び場」と表記します。

◎基本構想において「子どもの遊び場」について特に重視して検討することとした理由

- ・子どもの頃からの運動習慣は、健康的な身体の育成だけでなく、非認知能力や社会性の向上にも重要な役割を果たすと言われている。
- ・屋外環境の悪化や保護者の不安増大、社会情勢の変化などにより、子どもたちの「安全な遊び場」や「安心して過ごせる居場所」の確保が課題となっている。
- ・アンケート調査などにおいて、「子どもが安全に遊べるスペース」や「全天候型の屋内遊び場」を求める声が多くある。
- ・親世代への運動の動機付けや、多世代交流など副次的な効果も期待できる。

2. 子どもの遊び場に期待する効果

SW施設において子どもの遊び場を整備することで、主に以下のような効果を期待します。

◎子どもの遊び場機能に期待する3つの効果

【効果1】体育施設との連携×リット

遊び×**運動**＝運動遊び

【効果2】運動習慣化へのつながり

運動遊び×**日常**＝運動習慣

【効果3】子どもから大人へのひろがり

運動習慣×**周囲への波及**＝運動文化



健康寿命の延伸



SW施設の基本理念の実現

「運動する日も、しない日も。」

SWing! Tagajo

3. 子どもの遊び場のコンセプト案

SW施設における子ども遊び場のコンセプト案について、以下のとおり設定しました。

Concept 1

「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、傾斜・高低差・感覚刺激などを通じて遊びながら自然と身に付けられる環境



イメージ:シェルターインクルーシブプレイス
コパル(山形市)



走る



跳ぶ



登る



ぶら下がる



転がる



つかむ

地形が子どもの身体機能を自然に育む



Concept 2

子ども自身が考え、挑戦し、遊びを創造できる屋内公園的な遊び場



あつまる

つくる

やすむ

自由な発想と仲間との関わりが、想像力・主体性・社会性を育む

※画像やイラストはイメージです。

4. 子どもの遊び場の利用者・ターゲット設定

コンセプトに基づき、子ども遊び場の利用者・ターゲットについて以下のとおり設定しました。

- 主なターゲットは、生涯にわたる運動習慣の出発点である未就学児+小学校低学年(2歳程度～8歳程度)とし、発達段階に応じた難易度やチャレンジ要素を用意する。
- 利用者の年齢差によるミスマッチに配慮した緩やかなゾーニングを行う。
- あわせて、小学校中学年(9歳程度)以上に対しては、スポーツ体験やスポーツ少年団などの地域活動への接続を意識したソフト事業により、継続的な運動習慣化への導線を描く。



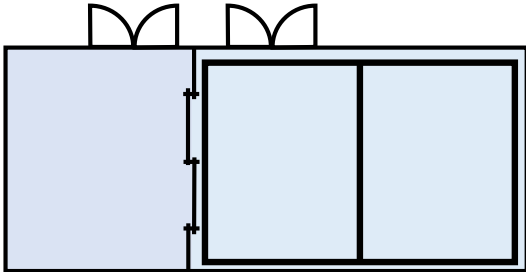
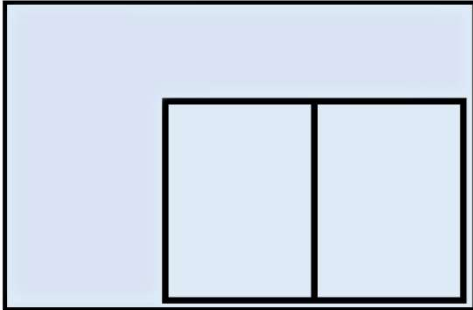
※子サポ＝多賀城市子育てサポートセンター

5. 子どもの遊び場の形態(1/2)

コンセプトを効果的に実現するため、子どもの遊び場の形態・規模について以下のとおり想定しました。

- 「これまでにない体育施設」のメイン機能として、できるだけ新規性を重視する。
- 専用の「遊び場」として独立させるのではなく、サブアリーナや共用空間と視覚的・空間的・動線的につながる構成とし、周遊的な動きを促す。
- 面積制約や安全性を踏まえ、空間の工夫・時間帯による運用を組み合わせ、スポーツ利用としての専用利用と遊び機能が共存できる仕組みを構築する。
- 以上を踏まえ、サブアリーナと連携した常設の遊び場機能を400～500㎡程度(遊び場部分のみ)確保する方向で検討。

■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

IV. 子どもの遊び場機能

5. 子どもの遊び場の形態(2/2)

子どもの遊び場とサブアリーナの連携については、以下のようなことも留意しながら、引き続き検討します。

サブアリーナとの連携メリット

- ・視覚的／空間的／動線的につながることで、遊び場を利用している子どもたちにとってスポーツがより身近な存在になる。
- ・サブアリーナも含め一体的に利用することで、子どもたちのよりダイナミックな運動遊びが可能になる。
- ・これらによって子どもの遊びへの保護者参加の幅が広がる。
- ・施設としての面積効率が上がる。

留意点(今後の検討事項)

- ・サブアリーナとの機能連携は、安全面・面積効率・機能の中途半端化に留意が必要である。
- ・保護者参加型の仕組みは、おとなの運動習慣化・フィジカルリテラシー醸成という価値がある一方、利用可能人数などへの留意が必要である。
- ・デジタル要素や感覚刺激は、更新性・飽きにくさを高める補助的手段として有効であるものの、利用人数や専用スペースとのバランスを考慮する必要がある。

相乗効果が期待できる付帯的な機能

- ・親子で軽食を取れる休憩スペース
- ・静のスペース(読書など)
- ・乳幼児の兄弟などが利用できるスペース
- ・屋外広場・インクルーシブ遊具
- ・子育て相談・支援イベントができるスペース

安全面等の課題

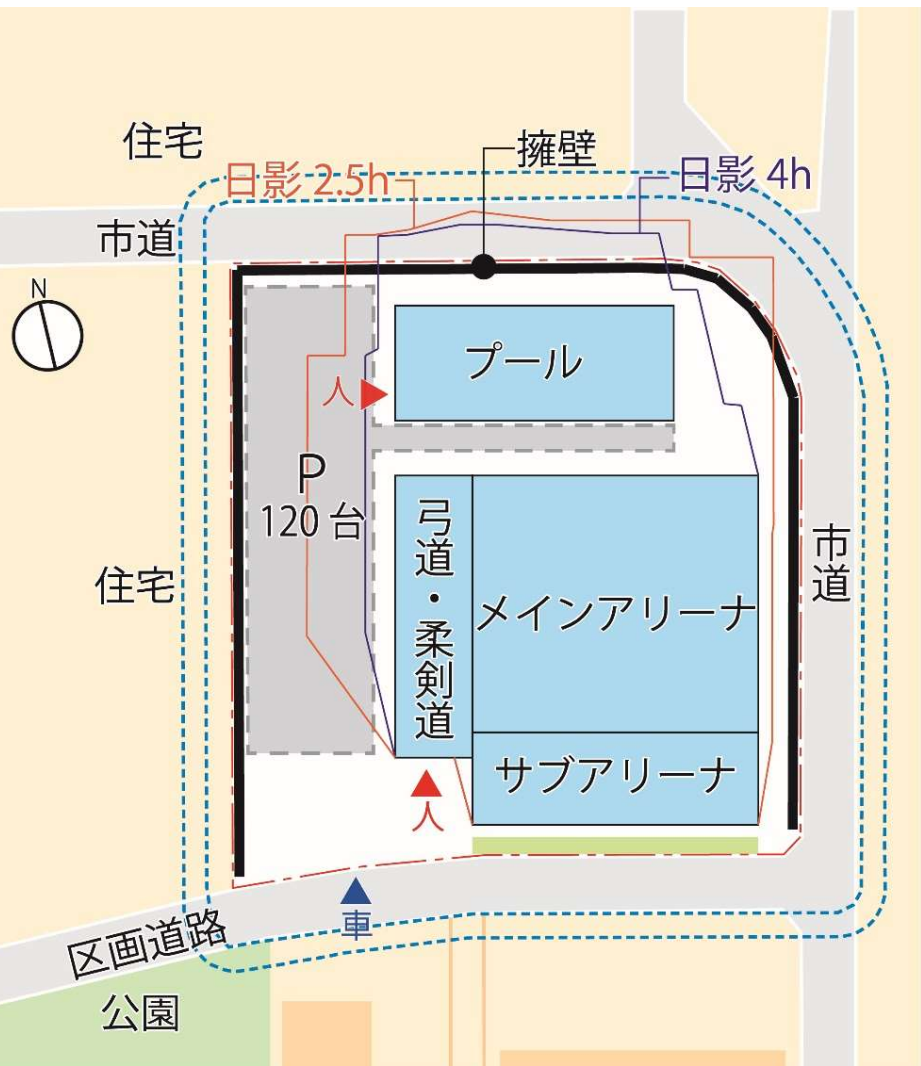
- ・子どもと競技利用者の動線交錯(人、物)
- ・保護者やスタッフからの視認性
- ・施設規模を超える遊び場需要があった場合の定員管理

V. 想定施設規模

1. 敷地条件の確認

事業対象地は、西側が住宅で、それ以外の三方が市道に囲まれています。南側を除く三方は高低差(最大4m程度)があるため、擁壁を整備する想定です。

また、隣接する土地(北、西)の用途が第一種中高層住居専用地域であり、日影の制限を受けることから、建物の高さによって、配置は南東側に配置する必要があります。



■主な規制等

	項目	規制等
①	用途地域	近隣商業地域 (建ぺい率:80% 容積率:200%)
②	地区計画	地区計画の設定あり:複合スポーツ地区 建物の用途制限、建築物の意匠や屋外広告物の制限あり。
③	日影規制	隣接地(北、西):第一種中高層住居専用地域 高さ10mを超える建築物に対し、敷地境界から5mを超え10m以内は4時間、10mを超える範囲には2.5時間の日影規制を受ける。

■敷地に対する施設規模

体育館部分	プール部分	合計 (a)	敷地面積 (b)	建ぺい率 (a/b)
5,200㎡	1,380㎡	6,580㎡	約14,500㎡	45%

2. 面積比較表

総合体育館、市民プール及び学校プール等の既存施設の主な諸室面積と、SW施設における諸室の想定面積を比較したものが以下になります。

既存施設と比較し、充実した競技スペースを確保していますが、集約対象施設全体で6,000㎡程度削減できることとなります。

		諸室名	既存施設 (㎡)	SW施設 (㎡)	差(㎡)	備考(既存施設⇒SW施設)
体育館部分	1	メインアリーナ(大体育室)	1,071	1,560	489	バスケ1面⇒2面、バレー2面⇒2面、バドミントン6面⇒8面、卓球10面⇒12面、ソフトテニス1面⇒2面 ※すべて公式想定
	2	サブアリーナ(小体育室)	666	710	44	バスケ0面⇒1面、バレー1面⇒1面、バドミントン3面⇒3面、卓球6面⇒6面(バスケ以外コート数に変更なし) ※すべて公式想定
	3	柔剣道場	350	520	170	空手や柔道、剣道の競技用床2面
	4	弓道場	150	440	290	近的3人立×2、矢道部分は屋根なし
	5	多目的室(集会室)	79	180	101	会議だけでなく、体操やダンス等の運動利用、デジタルと融合した新たなジャンルのスポーツ利用も想定
	6	子ども遊び場 (子供遊戯室)	88	740	652	サブアリーナの2階部分も活用することで広く面積を確保可能
	7	交流スペース(談話室)	50	500	450	エントランス部分にオープンな交流スペースを確保
	8	トレーニング室	153	0	-153	民間による独立採算化も見据えてプール部分へ移動
	9	防災備蓄倉庫	0	110	110	避難者用食料・物資用の屋内倉庫
	10	その他	3,098	4,240	1,142	観客席、事務室、倉庫、トイレ、更衣室、機械室、共用部など
		小計	5,705	9,000	3,295	
プール部分	市民プール	1 プール	990	840	-150	水泳授業利用を想定し、7コース⇒8コースを想定
		2 トレーニング室	0	250	250	民間による独立採算化を見据えた面積想定
		3 スタジオ	0	80	80	民間による独立採算化を見据えた面積想定
		4 その他	1,076	830	-246	事務室、倉庫、トイレ、更衣室、機械室、共用部など
		小計	2,066	2,000	-66	
		小中学校プール	9,260	0	-9,260	市内小学校6校、中学校4校のプール面積合計 (函体、付属棟、プールサイドの合計面積)
合計			17,031	11,000	-6,031	

V. 想定施設規模

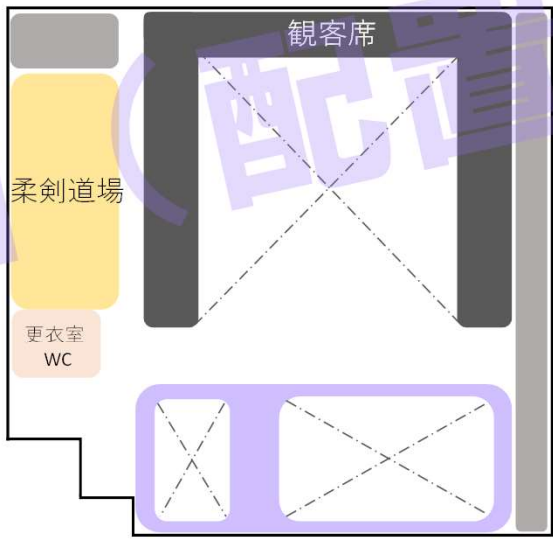
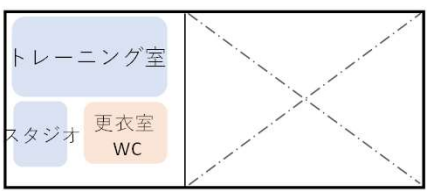
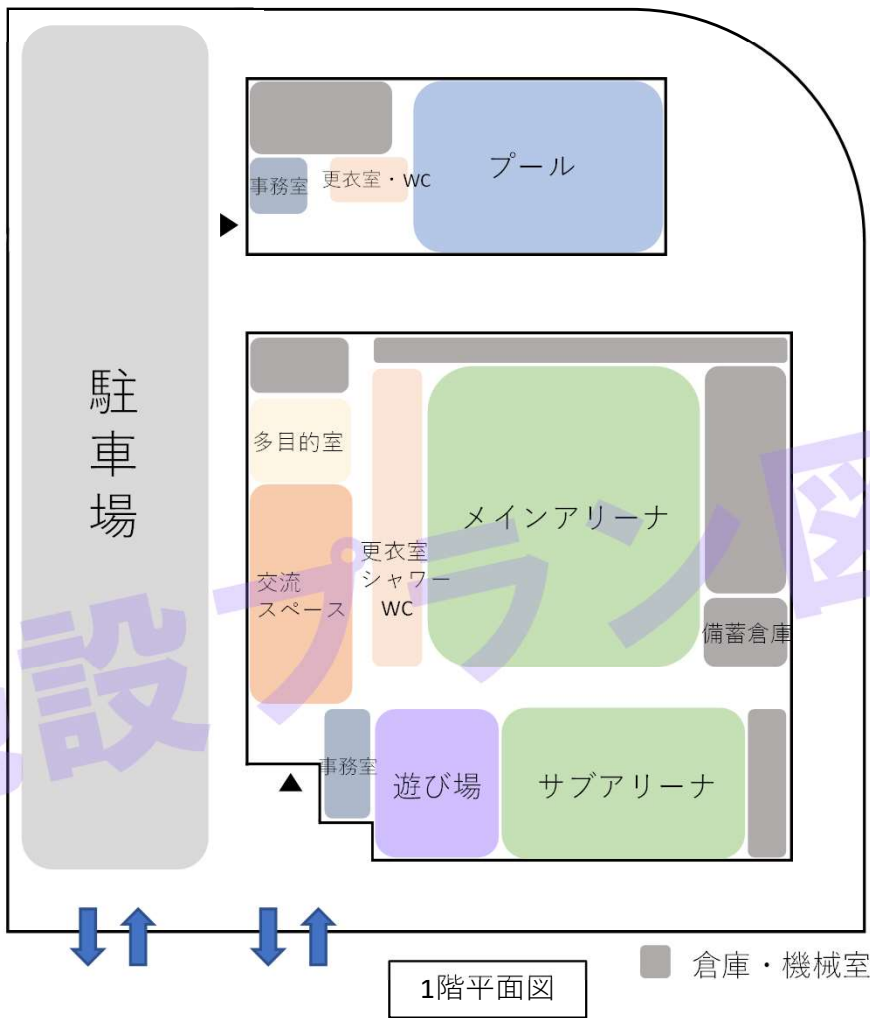
3. 施設プラン図

現在想定している各機能を配置した場合、どの程度の規模になるかを測るための図面(プラン図)について、以下のとおりです。

※あくまで施設規模を測るための概略図であり、
間取りや配置等について決定したものではありません。

■施設規模

	体育館部分	プール部分	合 計
1階面積	5,200㎡	1,380㎡	6,580㎡
2階面積	3,100㎡	620㎡	3,720㎡
3階面積	700㎡	-	700㎡
延床面積	9,000㎡	2,000㎡	11,000㎡



4. 想定事業費

近年、建設された同種施設の建設工事費を参考に、物価上昇や地域性を考慮した概算建設工事費を以下に示します。

今後、ヒアリング対象事業者からの参考見積を踏まえ、さらに精査していきます。

■現在の施設規模から想定される建設工事費概算 (税込)

延床面積	m ² 当たり単価	坪あたり単価	概算建設工事費
11,000m ²	1,200千円	3,960千円	13,200,000千円

※モデルプランの面積に基づく概算であり、施設計画の精査や物価の動向等により変動する場合がある。
※このほかの主な費用として、用地取得費、埋蔵文化財調査費、設計費、外構工事費(擁壁など)、既存施設解体費が想定される。

■緊急防災・減災事業債を活用した場合の実質負担額

緊急防災・減災事業債:地方債充当率100%、交付税措置率70%

概算建築費	交付税措置額 (70%)	実質負担額 (30%)
13,200,000千円	9,240,000千円	3,960,000千円

VI. 市場調査結果

1. 市場調査の概要

SW施設の基本計画策定に向けて、建設・運営・維持管理等の各事業を担いうる民間企業を対象に、市場調査(サウンディング)を実施しています。

■サウンディングの目的

サウンディングは、事業発案段階や事業化検討段階において、事業内容や事業スキーム等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな事業提案の把握等を行うことで、**対象事業の検討を進展させるための情報収集**を目的とした手法である。

また、事業の検討の段階で広く対外的に情報提供することにより、**当該事業に対する民間事業者の理解の促進や参入意欲の向上を期待**するものである。

■基本計画策定に向け市場調査で把握する項目

- 一部機能(プール・トレーニング室)の民設民営の可否
- 体育施設として求められる諸室の規模感
- 新規機能(子どもの遊び場等)の形態及び規模感
- 施設計画(プール合築・分棟の評価、駐車場台数)
- 事業手法・スケジュール
- 本事業への関心・参画条件や担いうる業務範囲
- 概算事業費(見積り) など

2. 市場調査の流れ

市場調査(サウンディング)は以下の流れで実施しています。

	対象企業・実施方法	実施時期
ステップ1 プール事業者へのヒアリング 民設民営の成立は事業主体となる民間事業者の意向反映が不可欠であり、その可否によって、その後の事業検討の方向性も大きく変わることから、先行して、民設民営の可否等についてプール事業者の意見を聴取する。	プールを所有(賃貸)し、運営している実績を有する企業 計9社 Web会議によるヒアリング	令和8年 3月下旬～ 4月上旬
ステップ2 サウンディング(アンケート) - 各機能の検討方針及びそれらを踏まえた施設計画や望ましい事業手法等について、事業者の意見を聴取する。 - 建設・運営・維持管理の各業務の担い手となり得る事業者に対して、本事業の検討状況を提示し、関心を惹起する。 - アンケート調査により、各事業者がどの程度の関心を有しているかを把握し、ヒアリング調査の対象の選定材料とする。	建設、運営(体育館・プール・子ども遊び場)、維持管理の各業務の担い手となり得る事業者 計48社 アンケート票送付(メール)	令和8年 5月下旬～ 6月上旬
ステップ3 サウンディング(ヒアリング) - 各種機能や事業手法、事業条件などについて、アンケートよりも具体的に聴取することで、基本計画の策定に向けた検討材料とする。 - 事業者との個別対話の場を設けることで、本事業への関心を惹起し、チーム組成に向けた本格検討を促す。	アンケート回答企業のうち、関心が高い企業 20社程度 Web会議によるヒアリング	令和8年 7月上旬～
ステップ4 サウンディング(参考見積) 各分野において実績のある業者から参考見積を徴収し、事業費算定に活用する。	ヒアリングを実施した企業のうち、参考見積提出の協力意向がある企業 参考見積様式による見積徴収	令和8年 7月上旬～

3. 市場調査結果の概要(1／4)

市場調査によって得られた回答について、主要な部分を以下にまとめています。

分類	ヒアリング結果
プールの民設民営化の可否	・ 商圈人口及び事業条件(学校利用の受入れ前提)を考えると、建設コストに対して収入などの条件が合わないため、<u>民設民営は困難</u>との回答。
プールの独立採算での運営可否	・ 公共プールとしての制約と商圈に鑑みて、大半が<u>独立採算での運営は困難</u>との回答。 ・ 成立するための条件として、利用料金設定の自由度や学校利用の対価次第との意見も寄せられた。
分棟・合築の評価	・ イニシャルコストは合築の方が有利とする事業者が多かったが、大きく変わることはないとの見通しが大半であった ・ 独立採算を想定する場合は、分棟が望ましいとの意見が寄せられた。 ・ 独立採算を想定しない場合は、合築の方が運営コストを軽減できる可能性が示されたが、大幅に変わるとの意見は限定的であった。
駐車場(収容台数)	・ <u>通常時には120～140台程度で足りる</u>が、イベント時等は周辺駐車場との連携が必要となるとの意見が寄せられた。
事業手法	・ 運営・維持管理を見据えた設計が可能となる点などを理由として、<u>DBOやPFI(BTO)が望ましい</u>とする意見が多く寄せられた。
事業スケジュール	・ <u>設計は12～18か月、施工は20～30か月程度必要</u>との意見が示された。 ・ 設計・施工の一体発注により、資材の前倒し発注等により1～2か月程度の短縮可能性が示された。

3. 市場調査結果の概要(2／4)

市場調査によって得られた回答について、主要な部分を以下にまとめています。

分類		ヒアリング結果
体育館の 従来機能	メインアリーナ	- メインアリーナの規模は、<u>1,500㎡程度で必要十分</u>との意見が最多であった。 <u>客席数は500～1,000席程度が望ましい</u>との意見が多く寄せられた。
	サブアリーナ	- サブアリーナの規模は、<u>700㎡程度で必要十分</u>との意見が最多であった。 - サブアリーナを2分割できるとよい、子どもの遊び場と合わせて1,500㎡程度あるとよいなどの意見も寄せられた。
	柔剣道場	柔剣道場の規模は、<u>500㎡程度で必要十分</u>との意見が最多であった。
	弓道場	- 弓道場の規模は、<u>400㎡程度(矢道部分除く)</u>で必要十分との意見が最多であった。 - 弓道場については専門団体の意見を尊重すべき等の意見が寄せられた。
	トレーニング室	- トレーニング室の規模は、<u>250㎡程度で必要十分</u>との意見が最多であった。 - AR技術(拡張現実:Augmented Reality)の活用、スタジオとの併設などのアイデアが寄せられた。

3. 市場調査結果の概要(3／4)

市場調査によって得られた回答について、主要な部分を以下にまとめています。

分類		ヒアリング結果
屋内プール	規模	・ 屋内プールの規模は、<u>800㎡程度で必要十分</u>との意見が最多であった。 ・ 学校利用と一般利用の併用を前提とすると<u>8コース程度が望ましい</u>との意見が多く寄せられた。 ・ 学校利用を前提として、専用更衣室やプールサイドのスペース確保、水深調整の必要性が指摘された。 ・ プールはランニングコストを抑えるため可能な限りコンパクトにすべきとの意見があった一方で、学校利用に対応するための規模拡大の可能性も指摘された。
	学校プール(水泳授業)について	・ 8コースでの受入れは可能との意見が多かったが、児童生徒と一般利用者の混泳を前提とする事業者と、休館日の授業受入れを前提とする事業者に分かれている。 ・ トラブル回避のため、児童生徒と一般利用者の混泳は避けたいとの意見が寄せられた。混泳を可とする場合でも、<u>児童生徒の専用更衣室や動線分離が必要</u>であるとの意見があった。
	その他	・ プールの水深について、幅広いニーズに対応するため、エリアによって調整したり、台による調整などの検討が必要との意見が寄せられた。

3. 市場調査結果の概要(4／4)

市場調査によって得られた回答について、主要な部分を以下にまとめています。

分類		ヒアリング結果
新規機能	子どもの遊び場	・ サブアリーナとつながる空間とする<u>コンセプト</u>には、概ね各事業者の共感を得られている。 ・ 安全管理と柔軟な利用のバランスから「接続型」が望ましいとする意見が多く寄せられた。 ・ 「接続型」はサブアリーナでのイベント開催、「融合型」は魅力的な空間づくりが期待できるとの意見が寄せられた。 ・ 子どもの遊び場の規模は、<u>400～500㎡程度で必要十分</u>との意見が最多であった。 ・ 一方、遊び場の専門企業からは、800～1000㎡程度必要との意見も寄せられた。 ・ 床の色分け、サブアリーナとの緩衝帯、視認性の高いレイアウト、防犯カメラなど、子どもの安全性を高めるための工夫が必要であるとの意見が寄せられた。
	新たなジャンルのスポーツ(デジタルを活用したスポーツ など)	・ 専用スペースではなく、<u>多目的室を活用する形</u>が望ましいという意見が最多であった。 ・ 理由としては、トレンドの変化を見越して柔軟な利用ができること等が挙げられた。 ・ コンテンツの更新費用について予算化が必要であるとの意見が寄せられた。

VII. 事業周知・意見集約の状況

1. 各種会議等における説明の機会

基本構想策定後、以下の会議等において基本構想の内容を中心とした事業説明を行っています。

	日程	会議等名称
①	令和8年1月29日(木)	令和7年度多賀城市町内会長連絡協議会との市政懇談会
②	令和8年3月4日(水)	多賀城市スポーツ協会 四役会
③	令和8年3月23日(月)	多賀城市民スポーツクラブ 理事会
④	令和8年5月16日(土)	令和8年度Taga懇「多賀城未来の懇談会」 (第1回・大代地区公民館)
⑤	令和8年5月28日(木)	令和8年度Taga懇「多賀城未来の懇談会」 (第2回・山王地区公民館)
⑥	令和8年7月29日(水)	令和8年度第1回多賀城市スポーツ推進審議会

※実施済みのものを掲載。今後も様々な機会では事業周知・意見集約の場を検討する。

VII. 事業周知・意見集約の状況

2. アンケート等による意見集約(1／8)

基本構想策定後、以下のような意見集約を実施しています。

	期間	意見集約メニュー	概要
①	令和7年11月6日(木) ～ 令和8年1月7日(水)	放課後児童クラブでの ワークショップ	将来の利用者として期待される子どもたちに事業内容を理解してもらい、自分たちが利用したくなる施設像を考える機会として、基本構想において特に重視して検討することとした「子どもの遊び場・居場所機能」を中心としたワークショップを実施
②	令和8年6月13日(土) 及び 令和8年6月20(土)	多賀城跡あやめまつり及び レクリエーションフェスティバル におけるパネルアンケート	事業周知や機運醸成も兼ね、各イベント会場にて、子どもたちを対象としたパネルアンケートを実施
③	令和8年6月12日(金) ～ 令和8年7月10日(金)	WEBアンケート	基本計画を策定するに当たり、様々な意見を取り込み反映させるため、運動・スポーツへの関心やスポーツウェルネス施設への関心など、簡易なアンケートを市公式LINE等により周知し実施

※実施済みのものを掲載。今後も様々な機会意見集約の場を検討する。
※次ページ以降に集計概要等を掲載

2. アンケート等による意見集約(2／8)

① 放課後児童クラブでのワークショップ

アイスブレイクを含め、施設整備の目的や新しい施設ができることのイメージを共有したうえで、以下のとおりのワークを行った。

- ・個人ワーク(選択肢付きプリントから「やりたいこと」を2つ選択)
- ・近くのグループで共有、全体挙手で傾向確認
- ・自由記述欄で選択肢以外のアイデアも記入
- ・最後に数名が発表

▼集計結果

カテゴリ	城南小	東小	八幡小	多小	山王小	天真小	計
①スポーツ	7	4	16	8	4	9	48
②デジタル	6	15	2	12	4	0	39
③遊具	10	16	19	15	6	9	75
④勉強	6	9	4	8	1	1	29
⑤広い場所	5	8	3	1	3	1	21
合計	34	52	44	44	18	20	212

主な自由記述内容： ゲーム、店舗、飲食機能 など

あたらしくできるスポーツウェルネス施設で
したいことは？
※2つまでえらんでね

①いろいろなスポーツで体を動かす

②デジタルあそびで体を動かす

③おもしろい遊具で遊ぶ

④ともだちとわいわい勉強をする

⑤おもしろい場所や広い場所で自由に遊ぶ

自由記述欄



2. アンケート等による意見集約(3/8)

② 多賀城跡あやめまつり及びレクリエーションフェスティバルにおけるパネルアンケート

各イベントで子どもたちを対象にパネルアンケートを行った。来場者と直接話をする中で、本事業の認知度が徐々に高まっている印象を受けた。

■集計結果(各イベント合計)

第1位 広い場所で自由に遊ぶ 134票

第2位 デジタルあそびで体を動かす 101票

第3位 いろいろなスポーツをする 88票

第4位 ともだちとのんびり過ごす 71票

合計 394 票



写真：各イベントでのアンケート実施状況



写真：パネル（レクリエーションフェスティバル）

2. アンケート等による意見集約(4／8)

③ WEBアンケート

- 期間:令和8年6月12日(金)から同年7月10日(金)まで
- 方法:市HP、広報誌、市公式SNSを使用し、アンケートフォームを配信
- 回答総数:1,595件

11

スポーツウェルネス施設整備に関する
市民アンケートにご協力をお願いします

企画課スポーツウェルネスデザイン室 ☎368-2379

本市では、総合体育館と市民プールを集約して新しく整備するスポーツウェルネス施設の基本計画の策定を進めています。この計画の策定に当たり、多くの皆さんに愛される施設とするため、アンケートを実施します。所要時間2分程度のスマートフォンから回答できる簡単なアンケートになりますので、ぜひご協力をお願いします。

誰もが集える、まちの新しい拠点。
運動する日も、しない日も。
これまでにない体育施設を目指しています。

●回答期限
7月10日(金)まで

多賀城市スポーツウェルネス施設整備に関する市民アンケート

13 多賀城NOW 2026.7.

多賀城市スポーツウェルネス施設整備に関する市民アンケートを実施しています

誰もが集える、まちの新しい拠点。
運動する日も、しない日も。
これまでにない体育施設を目指しています。

アンケート概要

本市では、総合体育館と市民プールを集約して新しく整備するスポーツウェルネス施設の基本計画の策定を進めています。この計画の策定に当たり、多くの皆さんに愛される施設とするため、以下のとおりアンケートを実施しています。所要時間2分程度の簡単なアンケートになりますので、ぜひご協力をお願いします。

回答期間

令和8年6月12日(金)から同年7月10日(金)まで

回答方法

令和7年11月に策定した基本構想がご一読の上、WEBフォームにて回答してください。
アンケートへ回答する(外部サイトへリンク)

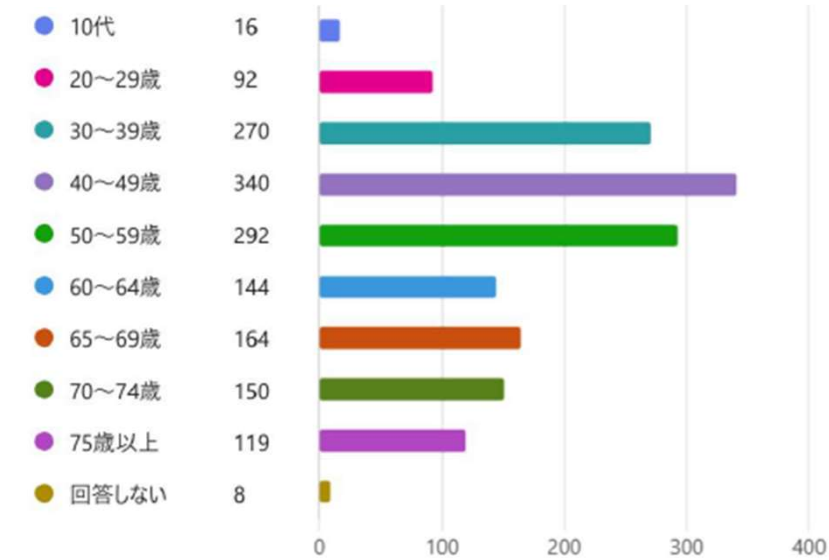
※基本構想は、こちらから確認することができます。
※回答は、1人につき1回です。

●単純集計結果

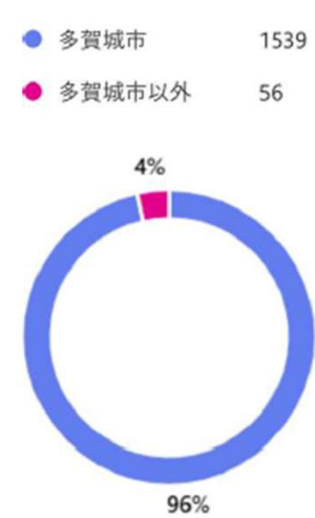
Q.性別



Q.年代



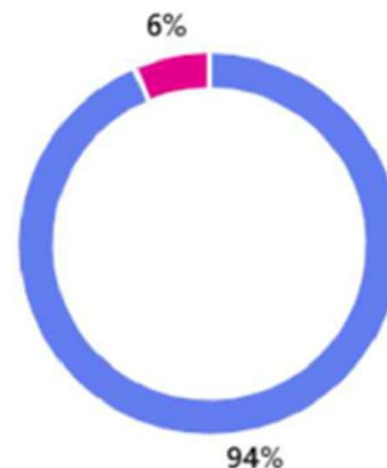
Q.住まい



2. アンケート等による意見集約(5／8)

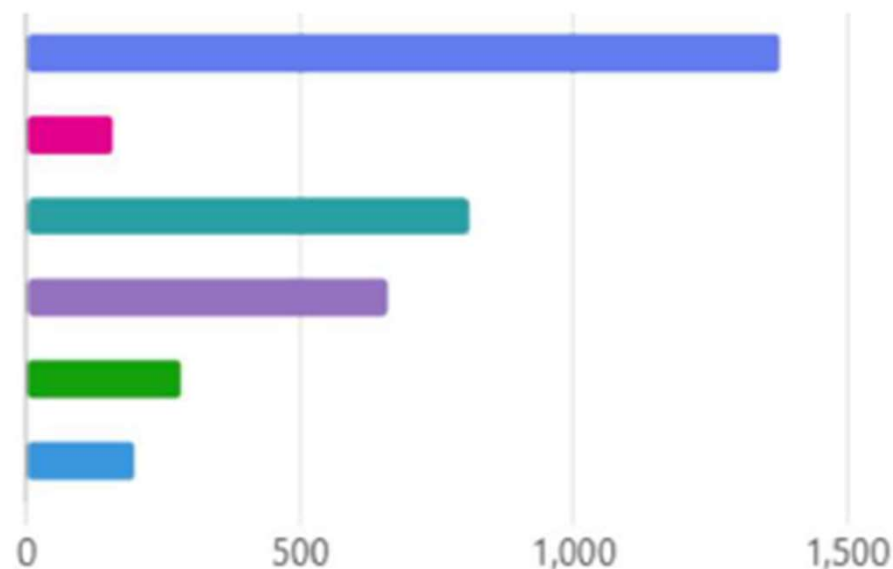
Q. 運動機会を増やしたいか

● 運動やスポーツをする機会を増やしたい	1493
● 運動やスポーツをする機会を増やしたいと思わない	102



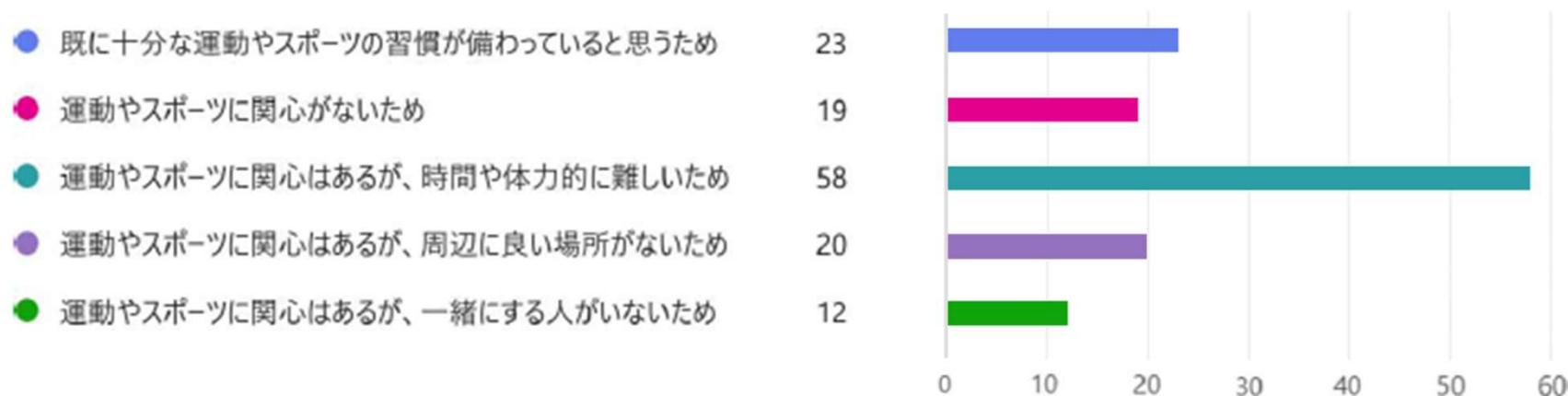
Q. (増やしたいと思う) 理由 ※3つまで選択

● 健康的な身体作り（ダイエットも含む）のため	1376
● スポーツや競技等の技術力向上のため	156
● 精神的なストレス発散や満足感を得るため	807
● 余暇や娯楽として楽しみたいため	659
● 家族や友人と交流したいため	279
● 新たに交友関係を増やしたいため	194

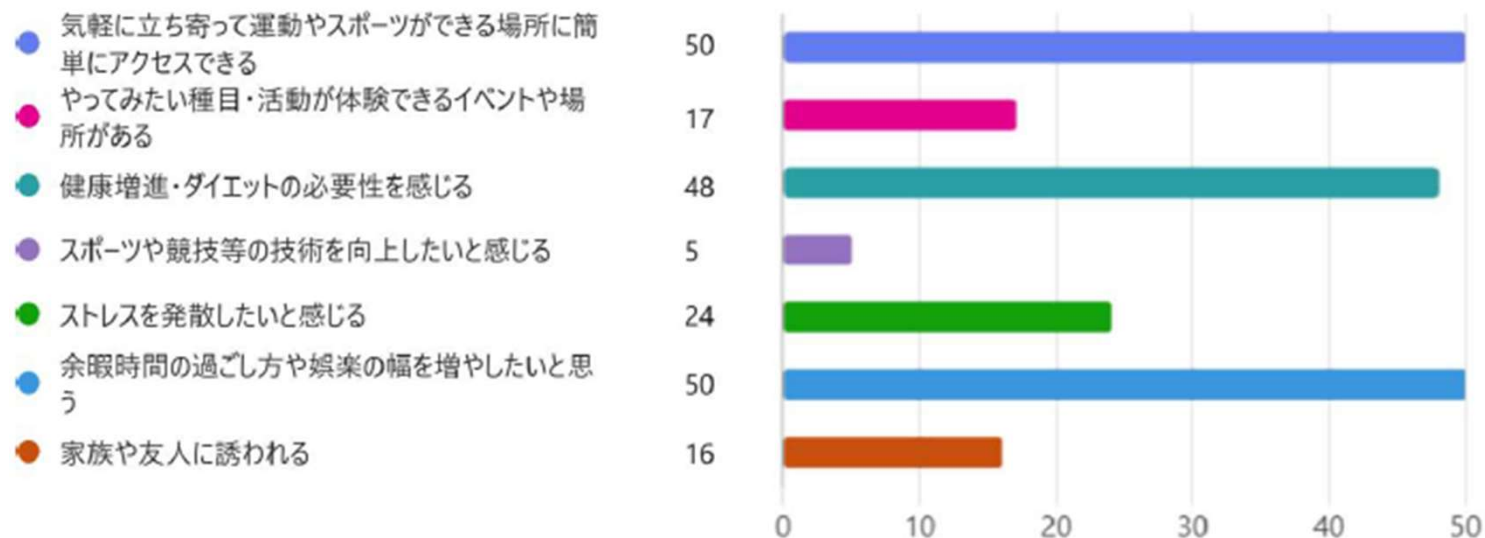


2. アンケート等による意見集約(6／8)

Q. (増やしたいと思わない) 理由 ※2つまで選択



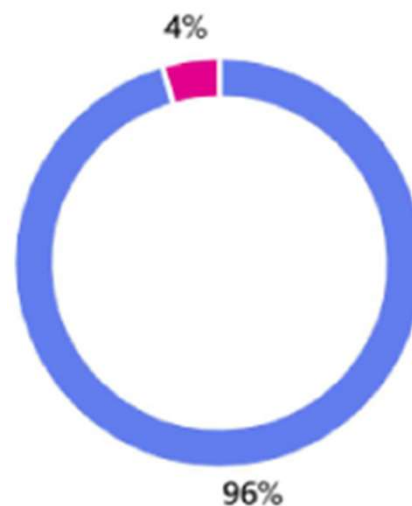
Q. どのようなきっかけがあれば増やしたいと思うか ※3つまで選択



2. アンケート等による意見集約(7/8)

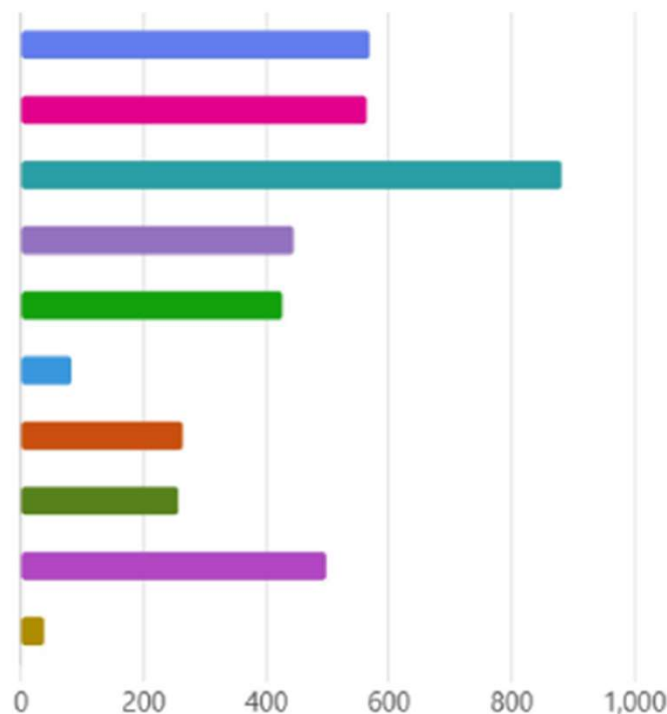
Q. SW施設を使ってみたいか

● 使ってみたい	1524
● 使ってみたくない	71



Q. どのように利用したいか ※3つまで選択

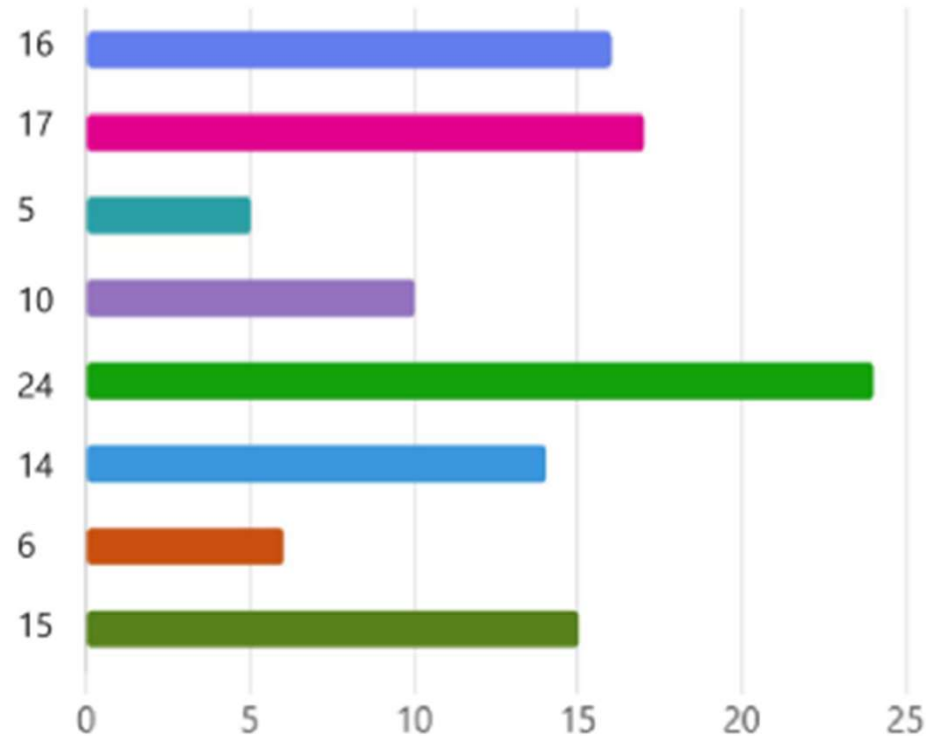
● 運動やスポーツの練習	567
● 様々な運動やスポーツの体験	562
● ジムやトレーニングルームの利用	880
● スポーツなどのスクール・サークル活動への参加	443
● 子どもを遊ばせる	425
● デジタル技術を活用した新たなアクティビティ	81
● 運動やスポーツ以外で自由に過ごす	262
● スポーツ以外の文化芸術イベントの実施・参加	255
● カフェや移動販売などの飲食店の利用	496
● その他	36



2. アンケート等による意見集約(8/8)

Q. (使ってみたいと思わない) 理由 ※2つまで選択

- 運動やスポーツをする気がないから
- 別の場所で運動やスポーツをしているから
- 運動やスポーツをするにあたり、魅力的な機能が無いから
- 運動やスポーツ以外で使いたいと思う機能が無いから
- 混雑が予想されるから
- 立地や交通手段の観点からアクセス性が悪いから
- 使い方が分からないと思うから
- その他



3. 広報・事業周知

SW施設整備事業の周知を行い、機運醸成を図ることを目的に、引き続き以下のような事業周知を行っています。今後も、様々な場面で事業周知を行っていきます。

(1)スポーツウェルネス通信の発行(令和7年8月～)

- ・2～3か月に1回程度のペースで発行し、事業進捗などを広く市民等にお知らせ
- ・市SNSにて配信するとともに、市公式ホームページにて公開
- ・現在、Vol.7まで発行中



画像：スポーツウェルネス通信

(2)事業周知パネル掲載

①多賀城市防災ビジョンへの掲載(令和7年10月～)

国道45号と都市計画道路「多賀城跡仙台港線(旧:清水沢多賀城線)」交差点付近の市道2箇所に設置されたLEDビジョンにて事業周知を実施

②ASMACI多賀城プロジェクト工事仮囲いへのパネル掲載(令和8年3月～)

現在、ミサワホーム株式会社による開発工事中のASMACI多賀城プロジェクト(SW施設の事業対象地を含む)の周辺仮囲いに事業周知パネルを掲載



写真：②の事業周知パネル

4. 庁内検討

SW施設の基本計画策定に向け、庁内複数部署に関連する事項について検討する「スポーツウェルネス施設整備基本計画策定に係る庁内連携会議」を実施し、庁内意見集約及び合意形成を図っています。

概要・目的

スポーツウェルネス施設整備基本計画の策定にあたり、複数部署に関わる検討事項について、部署間で連携しスピーディに方針を決定するため、関係部署が一堂に会する全体会及び個別課題に対応した部会で編成する庁内連携会議を開催するもの

調査検討事項

- 周辺整備(公園含む)の調整
- 子どもの遊び場機能の検討
- 体育施設としてのあり方
- 市民プール機能及び学校プール機能
- 防災設備・災害時の活用方法 など

メンバー

- 総務部:地域コミュニティ課、危機管理課
 - 企画経営部:企画課、埋蔵文化財調査センター
 - 保健福祉部:子ども政策課、子ども家庭課、健康長寿課、介護・障害福祉課
 - 都市産業部:都市計画課、都市整備課
 - 上下水道部:施設整備課
 - 教育委員会:教育総務課、生涯学習課
- 事務局:企画課スポーツウェルネスデザイン室

実施時期・方法

- 令和8年2月13日に第1回全体会を開催
- 各調査検討事項に係る部会を編成し、検討すべき事項について都度実施
- 開催実績(令和8年7月末日現在)
全体会 計2回 各部会 計13回



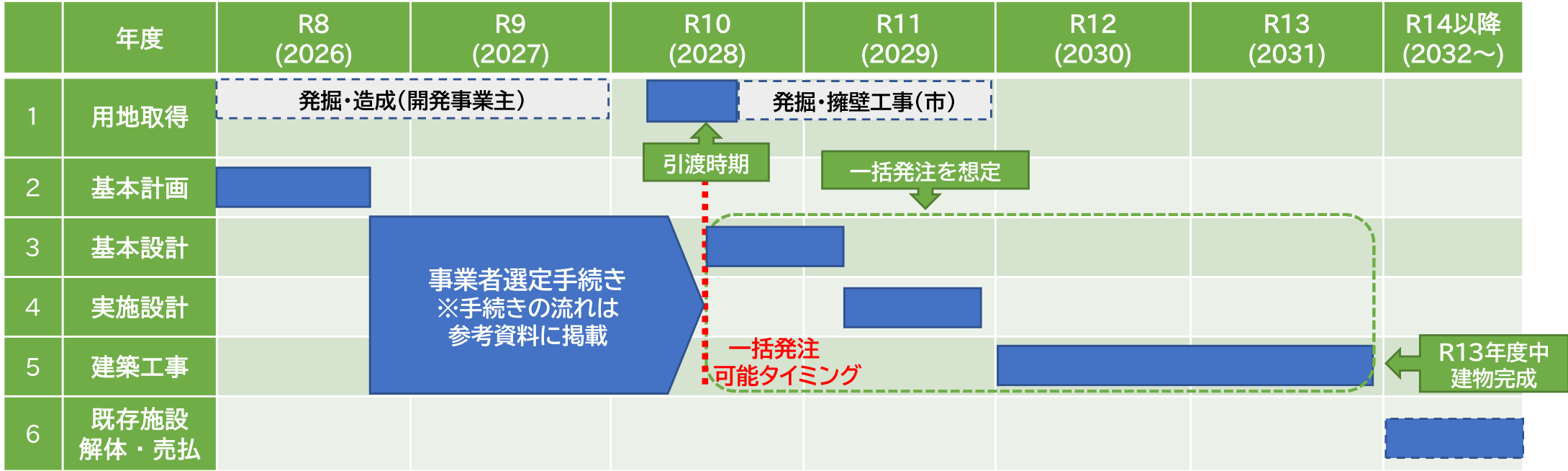
VⅢ. 事業スケジュール

1. 全体スケジュール

■基本構想策定時の想定スケジュール(事業手法別)(令和7年11月時点)

年度	R8年度				R9年度				R10年度				R11年度				R12年度				R13年度										
月																															
事業手法	4～6	7～9	10～12	1～3	4～6	7～9	10～12	1～3	4～6	7～9	10～12	1～3	4～6	7～9	10～12	1～3	4～6	7～9	10～12	1～3	4～6	7～9	10～12	1～3							
従来方式	基本計画		発注	基本設計			発注	実施設計			発注	建設工事																			
DB方式	基本計画		公募資料、仕様作成	提案	審査・契約	基本設計・実施設計					建設工事																				
DBO方式	基本計画		公募資料、仕様作成		提案	審査・契約	基本設計・実施設計					建設工事																			
PFI方式	基本計画		公募資料、仕様作成				提案		審査・契約	基本設計・実施設計					建設工事																

■用地取得タイミングを踏まえた想定スケジュール(令和8年8月時点)



※開発や造成の進捗によりさらに変動する可能性がある。

2. 基本計画策定スケジュール

基本計画策定までの主なスケジュールは以下のとおりです。

①	令和8年8月	全員協議会にて検討状況を説明
②	令和8年10月	シンポジウム実施
③	令和8年11月	全員協議会にて基本計画(素案)を説明
④	令和8年11月	パブリックコメント実施
⑤	令和9年1月	全員協議会にて基本計画(成案)を説明
⑥	令和9年1月	基本計画策定・公表 一括発注(設計・施工・運営)準備開始

参考資料

■事業対象地の現況

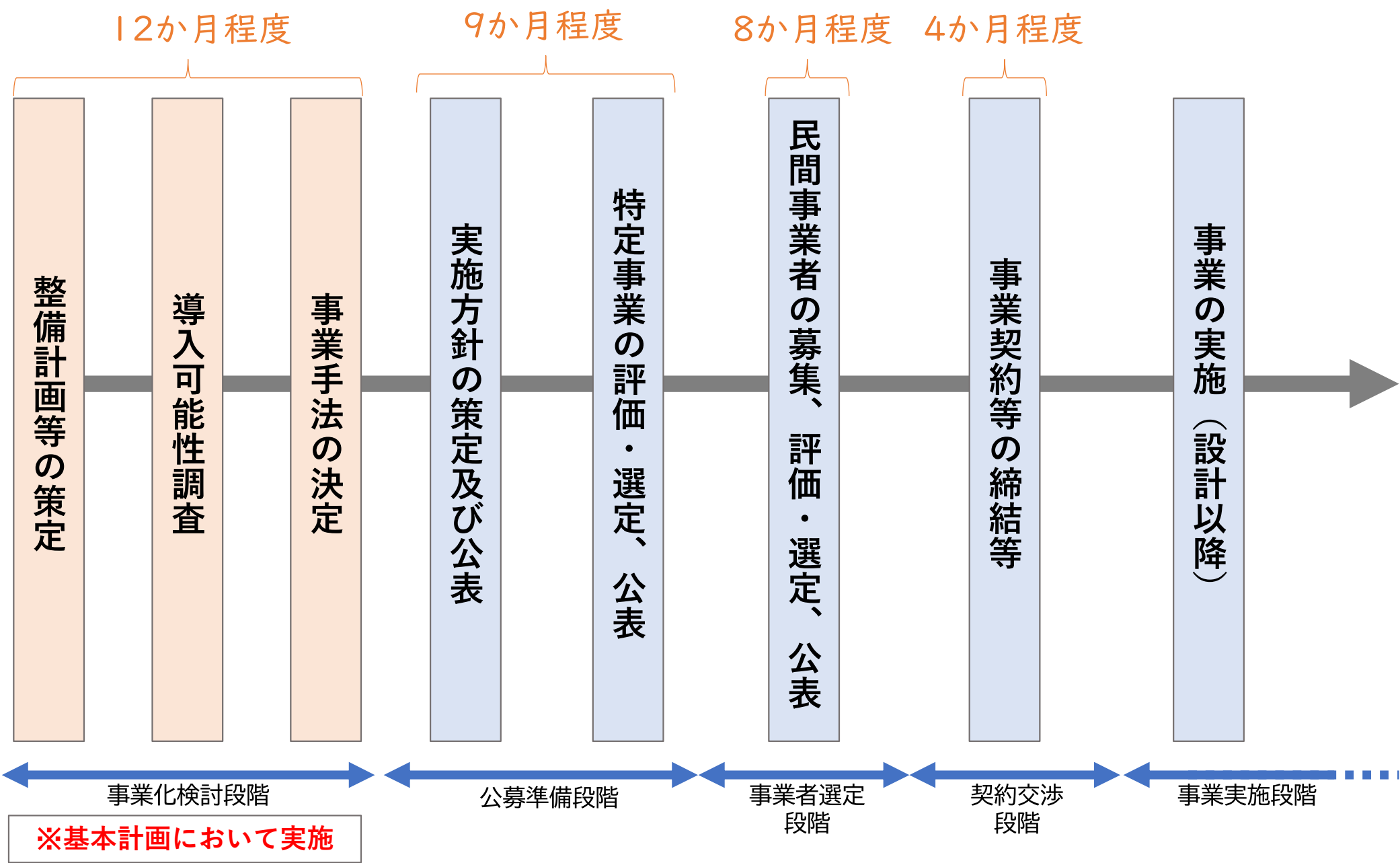


所在地	多賀城市中央一丁目23番 及び161番の一部
敷地面積	約14, 500㎡
区域区分	市街化区域
用途地域	近隣商業地域

■総合体育館及び市民プールの規模

現状 規模	総合 体育館	敷地面積：約9,666㎡ 建築面積：約4,456㎡ 駐車台数：150台
	市民 プール	敷地面積：約6,838㎡ 建築面積：約2,066㎡ 駐車台数：50台

参考2:PFI事業における事業者選定手続きの流れ



参考3:PFI事業について(1/2)

PFI事業とは

PFI(Private Finance Initiative)とは、官民連携(PPP Public Private Partnership)の一形態で、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法です。「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(PFI法)」により事業の枠組みが設けられています。

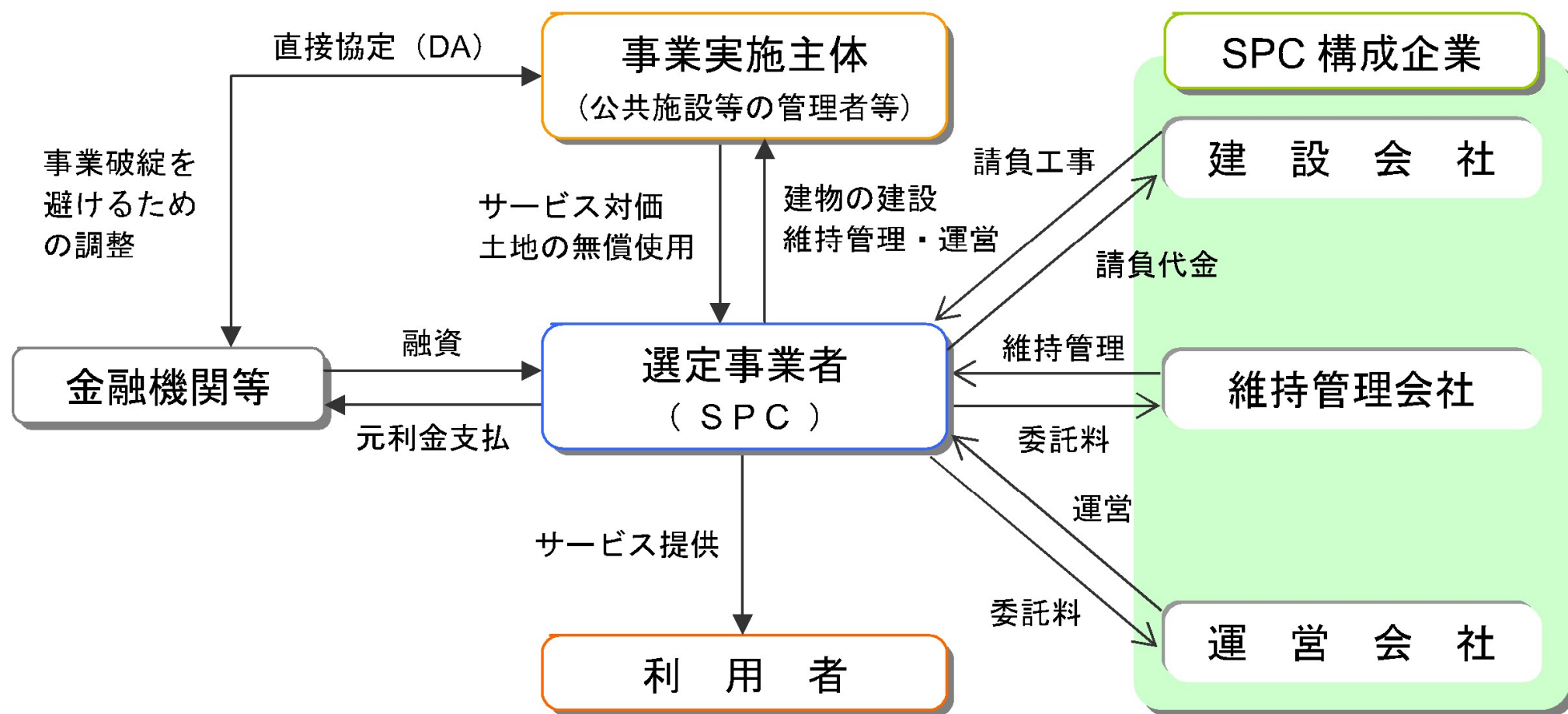
■従来型の公共事業と典型的なPFI事業との違い



出典:内閣府民間資金等活用事業推進室「PFI事業の概要」

参考3:PFI事業について(2/2)

■一般的なPFIの事業スキーム



参考4:用語集

スポーツウェルネス	スポーツ（運動）と、ウェルネス（1961年に米国のハルバート・ダン医師が「ウェルネスとは、輝くように生き生きしている状態」と提唱した概念）の言葉の組み合わせ
Well-being	ウェルビーイング。身体的・精神的・社会的に良好な状態にあること、社会的な幸福のこと
PPP	PPP（Public Private Partnership）とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るものの総称であり、指定管理者制度や包括的民間委託、PFI（Private Finance Initiative）など、様々な方式がある。
DB	DB（Design Build）とは、施設の設計と施工を一括して発注する方式
DBO	DBO（Design Build Operate）とは、施設の設計と施工に加え、管理運営まで一括して発注する方式
PFI	PFI（Private Finance Initiative）とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。 民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供できる事業について、PFI手法で実施する。



PFI 関連用語	BTO	BTO（Build Transfer Operate）とは、民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等※に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式
	BOT	BOT（Build Operate Transfer）とは、民間事業者が施設等を建設、維持・管理及び運営し、事業終了後に公共施設等の管理者等※に施設所有権を移転する事業方式
	BOO	BOO（Build Own Operate）とは、民間事業者が施設等を建設、維持・管理及び運営し、公共施設等の管理者等※に施設の所有権移転を行わない事業方式
	SPC （特別目的会社）	SPC（Special Purpose Company：特別目的会社）とは、当該PFI事業を実施することのみを目的に設立される法人で、設計会社、建設会社、維持管理会社及び運営会社等で構成される。
	DA （直接協定）	DA（Direct Agreement：直接協定）とは、民間事業者が事業遂行困難となった場合に、資金を供給している金融機関がプロジェクトの修復を目的に、事業に介入するための必要事項を規定した公共と金融機関との間で直接結ばれる協定
	VFM	VFM（Value for Money）はPFI事業における最も重要な概念の一つで、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こと 従来の方式と比べてPFIの方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合

※「公共施設等の管理者等」＝公共施設等の管理者である地方公共団体の長