

臨海スポーツセンターにおけるサウンディング型市場調査の実施結果について

袖ヶ浦市臨海スポーツセンターは、市民の健全なる心身の発達並びにスポーツの普及及び発展を図るとともに、明るく健康的な生活の形成に寄与するため設置した施設で、体育館棟とプール棟で構成され、市内体育施設の拠点として市民をはじめ多くの皆様に利用されてきました。

しかし、近年、市内に民間事業者が運営するスポーツ施設が複数存在するなど、本施設を取り巻く環境も大きく変化しており、新型コロナウイルスの影響もあり、利用者は減少傾向にあります。

また、プール棟については、施設の老朽化により令和2年9月から使用しておりません。

こうしたことから、本施設全体の市場性の有無や活用のアイデアを、広く聴くことにより、敷地や立地を活かした新たな事業展開の可能性を探ることを目的とし、公募型市場調査（以下「サウンディング」という。）を行うこととし、公募したところ、5事業者の皆様から申込があり、意見交換を実施いたしました。

いただいたご意見・ご提案につきましては、臨海スポーツセンターの利活用の検討に向けた参考にさせていただきます。

1 サウンディングの経過

- | | |
|-----------------|--|
| (1) 要領の公開 | 令和6年1月17日（水） |
| (2) 現地見学会受付 | 令和6年2月6日開催分…2月2日（金）締切
令和6年2月15日開催分…2月13日（火）締切 |
| (3) 現地見学会開催 | 令和6年2月6日（火）、2月15日（木） |
| (4) サウンディング参加受付 | 令和6年1月17日（水）～3月1日（金） |
| (5) サウンディングの実施 | 令和6年3月14日（木）、3月15日（金） |

2 サウンディングの結果【事業者から寄せられた意見・提案】

(1) 既存建物及び敷地の活用の可能性と、想定する付帯施設及び事業の概要

ア 体育館棟の取扱い

(ア) 改修／建替えについて

- ・耐震性があるものの老朽化が進んでおり、長期的な視点で見ると建替えが最も理想的である。ただし、それに伴う財政的な負担は大きくなるため、市の財政状況を考慮した上で負担可能な範囲を見極める必要がある。
- ・建築から経過した年数と施設全体の老朽化を考慮すると、建替えが理想的

である。

- ・そのままの規模感で改修もしくは建替える。

(イ) アリーナ型施設への建替えについて

- ・スポーツ大会、コンサート、パブリックビューイング、eスポーツ大会などといった各種イベントに対応できる多目的施設へ建替える。
- ・アリーナ観客席の下方空間は、全天候型スポーツクライミング場を設置する。

(ウ) その他

- ・そのままの規模感で改修もしくは建替える。

イ プール棟の取扱い

(ア) 解体／改修／建替えについて

- ・建替えが望ましい
- ・改修費用により、改修もしくは建替えを考える。
- ・耐震性などの安全性が確保できない場合は廃止・解体が望ましい。
- ・建築から経過した年数と施設全体の老朽化を考慮すると、廃止・解体が理想的である。

(イ) スケートパークへの改修について

- ・現設備を可能な限り活用し、屋内スケートパークへと改修する。
- ・スケートボードやBMXを中心とした屋内型アーバンスポーツ施設とし、アリーナとの連携を図る。全日本大会や国際大会の開催も可能とする。

(ウ) プールの再整備について

- ・将来的に学校のプール授業を外部へ委託するのであれば、25mプールへ建替える。

(エ) レジャー要素を加えたプールの再整備について

- ・建替えであれば、プールにレジャー要素を加えて、賑わいを作る。25mプールを流水プールで囲む形にする。
- ・施設を活用して学校の水泳授業を受け入れる。各校のプールの老朽化やスポーツセンターまでの距離などを考慮し、実施可能な範囲で検討を行う。
- ・スケートボード等のアーバンスポーツは安価で実施可能だが、特定の年齢層に限定される傾向があるので、市民の幅広い層に利用してもらうためにも、プールの再活用が良いと考える。

ウ 施設全体

(ア) 複合施設について

- ・市民センターや子ども館、図書館などとの複合施設が全国的に増えている。
- ・駅前の立地・利便性を活かし、子ども館、キッズルームやシニア層向けのトレーニングルーム、スタジオなどを併設するのがよい。
- ・興行目的の利用よりも、「子どもが利用できる大きな施設」など、立地を活用した計画が考えられる。

(イ) プールの再整備について

- ・プールを作る場合は、湿度の問題があるため、プールとアリーナは別棟が良いと考える。
- ・学校のプール授業の取り組み状況により、25mで6～7レーン程度のコンパクトなプールの設置を検討することも可能だが、建築費・運営費とも高額であり、必須ではないと考える。

(ウ) その他

- ・築30年程度でも改築より建替えの方が安いケースもある。施設の再整備が最も良い選択だと考える。
- ・敷地内には、キッチンカーや移動販売店用の出店エリアを新たに設ける。
- ・駐車場エリアの一部を活用しスケートパークとする。奥の駐車場スペースを利用し、簡単に障害物を設置するイメージ。

エ 事業の概要

(ア) 興行・集客について

- ・屋内施設の利点を活かし、天候に影響されずにイベントやスポーツ大会が開催できることをアピールポイントとする。
- ・大規模な大会を誘致する際は、宿泊施設の不足を考慮し、市原市、木更津市、君津市、富津市と連携して宿泊施設を確保する。また、観戦者の募集や交通手段の確保についてもこれらの近隣市と協力する。
- ・商業的利用については、施設が駅近であっても、一定数の駐車場が確保できなければ難しいと思われる。

(イ) 市民利用の促進について

- ・音楽や興行の利用と一般的な利用の両立は困難
- ・市民レベルのスポーツ大会、現在実施している事業の継続がよい。
- ・スポーツ施設の貸出や講師派遣などにより、部活動を支援する。
- ・地域住民の健康増進やスポーツ振興、コミュニティの拠点としての役割を持ち続ける一方で、新しくアーバンスポーツの要素を取り入れ、楽しみ方の多様化を促進する。

(2) 事業実施により想定される周辺地域との連携や効果

- ・スポーツの集客力を生かし、商業施設の誘致や高速バス停留所の設置など、長浦駅北口周辺の開発につなげる。
- ・屋内スケートパーク設置により、市外や県外から親子連れの集客が期待できる。

(3) 事業の実施方法

(ア) 整備手法について

- ・施設の整備費については、P F I を活用し、補助金の獲得で市の建設費負担を軽減する。
- ・P F I (B T O、R O) 方式、D B O 方式、リース方式など、事業規模や予算、事業化までのスピードなど、求められる条件により最適な事業手法は複数考えられる。

B T O (Build Transfer and Operate) 方式

民間事業者が施設を建設し、施設完成直後に公共に所有権を移転し、民間事業者が維持管理及び運営を行う

R O (Rehabilitate Operate) 方式

民間事業者が自ら資金を調達し、既存の施設を改修・補修し、管理・運営を行う

D B O (Design-Build-Operate) 方式

公共団体等が資金調達し、民間事業者に施設の設計・建設・運営を一体的に委託して実施する

(イ) 運営について

- ・既存の体育館の料金設定や参加費とのバランスから、高額な料金設定は現実的でないため、民設民営は難しい。
- ・民間運営をする場合、市内外の料金設定を見直し、市民だけでなく市外や県外からも利用者を集めることが可能。しかし、現状では市民が主に利用する施設の印象が強く、公共施設として多世代が利用できる場所を求めているため、民間運営は困難と思われる。
- ・体育館とプールについては、独立採算は困難。公設、指定管理が望ましい。

(4) その他、事業実施にあたり行政に期待する支援や配慮してほしい事項

- ・スポーツイベントの誘致については、市が具体的に何を望んでいるのか提示してほしい。例えば、与野では、サブアリーナに現在の一般利用者を、メインアリーナでは5, 0 0 0人収容規模の興行利用を市が推進している。
- ・P F I 等の施設整備の手法について、市としてどのような方向性を持って取り組むか、具体的なビジョンの共有をお願いしたい。

- ・物価変動等のリスクを考慮した人件費などの分担を検討してほしい。
- ・運営事業者に料金設定の裁量（上限額の引き上げなど）を持たせるか、使用料の見直しを3年単位で実施してほしい。
- ・市民利用と興行の併用については、自治体として資金が出せるか出せないかが問題となる。他自治体の事例を見ると、バスケットボールBリーグの本拠地にした場合、人が集まる一方で市の負担も大きい。

3 今後の予定

民間事業者の皆様からいただいたご意見を参考に、袖ヶ浦市臨海スポーツセンターの官民連携の手法による利活用について、検討を進めます。