

スポーツセンター再整備方針策定業務

報 告 書

【概要版】

平成28年3月

パシフィックコンサルタンツ株式会社

－ 目 次 －

第1	調査目的	1
第2	これまでの経緯	1
第3	想定される再整備方針の整理	2
第4	主な調査内容	5
	1. 民間事業者への市場調査について	5
	2. 市の財政負担について	8
	3. 関係法令等の制約について	10
	4. ゲーム棟・センター棟の耐用年数について	10
	5. 市民アンケート結果について	11
第5	調査のまとめ	13
	1. 再整備方針の要点整理	13
	2. 最適な再整備方針について	16

第1 調査目的

本業務は、戸田市スポーツセンター（以下「本施設」という。）のプール棟の建屋劣化による閉鎖に伴い、施設全体を含めた再整備の検討及び施設の運営について公設公営、公設民営、民設民営（PFI※）等、想定し得る事業手法の有効性を比較検討し、本施設の再整備方針の条件整理を行うことを目的とする。

※Private-Finance-Initiative の略。公共事業を実施するための手法の一つ。民間の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法。

第2 これまでの経緯

本施設は、昭和55年9月の開業以来、市民のスポーツ活動の拠点施設として、市民のスポーツ振興や健康増進、及びスポーツ・レクリエーション活動推進の一翼を担ってきた。

しかし、築後30年以上が経過し施設の老朽化が進んでおり、特に屋内プールについては、かねてより経年による構造部材の劣化が指摘されてきた。このような状況を受け、平成26年9月から11月にかけて、床部分や柱鉄骨部分などの劣化状況や改修が必要な箇所の把握のため調査を実施してきたところであるが、劣化調査終了後の平成27年2月には天井部材の一部（劣化調査対象範囲外の箇所）が落下する事故が発生し、この事故を受け、利用者の安全性確保の面から、現在屋内プールは閉鎖されている。

屋内プールについては、改修または建て替えの検討がなされてきたが、改修した場合に残る施設維持管理上の安全性や長期的な費用負担等の問題点を考慮すると、改修案を選択し既存施設を使用し続けていく有効性は低いという判断がなされ、建て替えを前提として進めていく方針が平成27年6月に示された。

一方、屋内プール以外については、施設全体の大規模改修がおおよそ5年後を目途に予定されており、この時期に合わせて、プール棟以外についても建て替えを行うことにより、施設全体の長期的な維持管理・運営費を削減できる可能性はあるものの、今後市内の公共施設の多くが更新時期を迎えるため、本施設の改修または建て替えに充当可能な財源にも限りがある状況である。

第3 想定される再整備方針の整理

本施設のうちプール棟については、すでに市より建て替えの方針がなされていること、また、プール棟以外の施設（ゲーム棟・センター棟）についても、およそ5年後を目途に大規模改修を予定していることから、再整備方針の検討としては、プール棟の建て替え+ゲーム棟・センター棟の改修または建て替えを基軸として検討を行う。

ただしプール棟については、住民アンケートにより廃止の意見が多数寄せられた場合は、廃止の方向性も含め検討を行うこととする。

以上を踏まえ、想定される再整備方針のパターン及び概要を以下に示す。

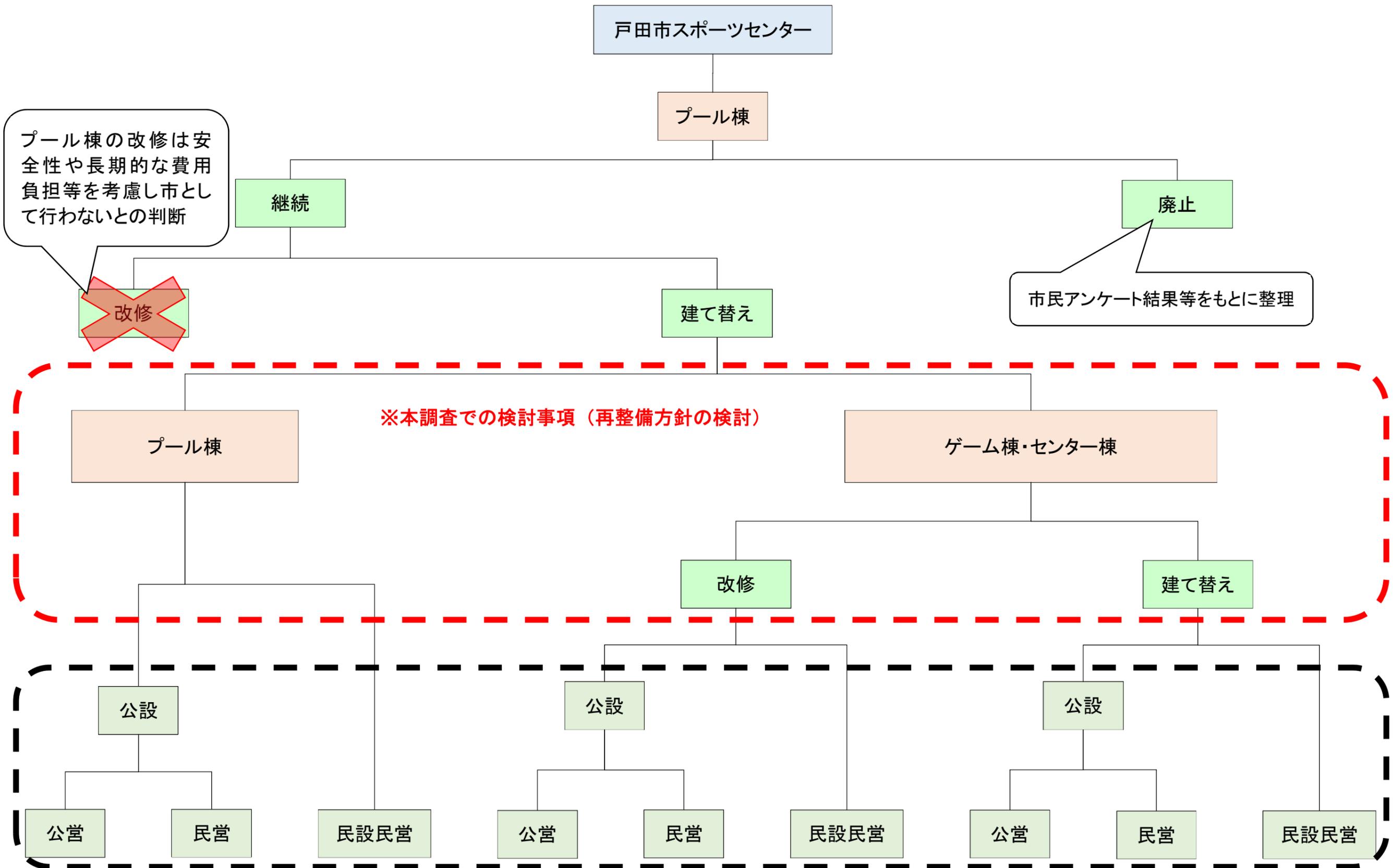


図1 想定される再整備方針のパターン

※再整備方針確定後、最適な事業方式を別途検討

表1 想定される再整備方針パターンの概要（再整備対象施設※・・・P：プール棟 G・C：ゲーム棟・センター棟）

	パターン1 P解体・建替→G・C改修	パターン2 P解体・建替+G・C改修(一括)	パターン3 P解体・建替→G・C解体・建替	パターン4 P解体・建替+G・C解体・建替(一括)
Pの扱い	解体・建替			
G・Cの扱い	改修	解体・建替		
概要	① Pのみ先行して解体・建替 ② G・CはP建替後に改修	① P解体・建替とG・C改修を同時に実施	① Pのみ先行して解体・建替 ② G・CはP建替後に解体・建替	① P解体・建替とG・C解体・建替を同時に実施
発注形態	・ P建替とG・C改修は同一事業または別事業として発注	・ P建替とG・C改修は同一事業として発注	・ P建替とG・C建替は同一事業または別事業として発注	・ P建替とG・C建替は同一事業として発注
事業工程のイメージ	<p>①Pのみ先行して建替(I期事業) ②P建替後にG・C改修(II期事業)</p> <p>P (I期) 解体・建替 → 維持管理・運営 G・C (II期) P整備後、改修(改修後、維持管理・運営)</p>	<p>①P建替とG・C改修を同時に実施(同一事業として実施)</p> <p>P 解体・建替 → 維持管理・運営 G・C 改修 → 維持管理・運営</p>	<p>①Pのみ先行して建替(I期事業) ②P建替後にG・C建替(II期事業)</p> <p>P (I期) 解体・建替 → 維持管理・運営 G・C (II期) P整備後、建替(建替後、維持管理・運営)</p>	<p>①P建替とG・C建替を同時に実施(同一事業として実施)</p> <p>P 解体・建替 → 維持管理・運営 G・C 解体・建替 → 維持管理・運営</p>
主な効果	・ Pのみ早急に建て替えることで、利用ニーズの多いプールを早期開業できる ・ G・CはP建替後の改修となるため、全施設休止となる期間は生じない	・ P建替とG・C改修を同時に実施することで、事業規模が大きくなることによる効果(スケールメリット)として、事業費の削減や、民間事業者のノウハウ発揮による施設機能の向上などが期待できる	・ Pのみ早急に建て替えることで、利用ニーズの多いプールを早期開業できる ・ G・CはP建替後の建替となるため、全施設休止となる期間は生じない	・ P建替とG・C建替を同時に実施することで、事業規模が大きくなることによる効果(スケールメリット)として、事業費の削減や、民間事業者のノウハウ発揮による施設機能の向上などが期待できる
懸念事項等	・ 将来的にはG・Cの建替の検討が必要	・ 全施設休止期間が生じる	・ G・Cは建替のため、改修よりも市の財政負担が増える	・ 全施設休止期間が生じる ・ G・Cは建替のため、改修よりも市の財政負担が増える

第4 主な調査内容

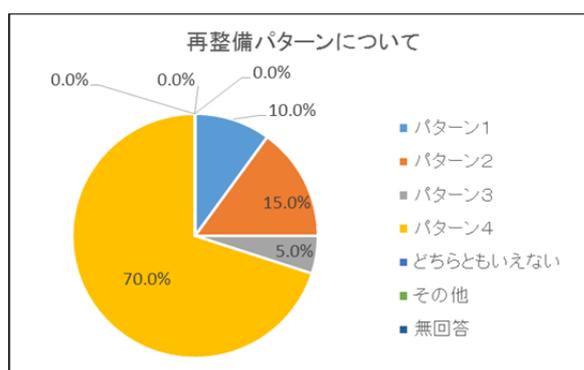
1. 民間事業者への市場調査について

(1) 調査概要

先行類似PFI事業への参画経験のある建設企業及び運営企業等（20社程度）について、本施設の再整備に関する意見やPFI方式導入に関する意見等の把握を行うため、アンケート調査を実施した。

(2) 調査結果（要旨）

○スポーツセンターの再整備にあたり、最も望ましいパターンについて

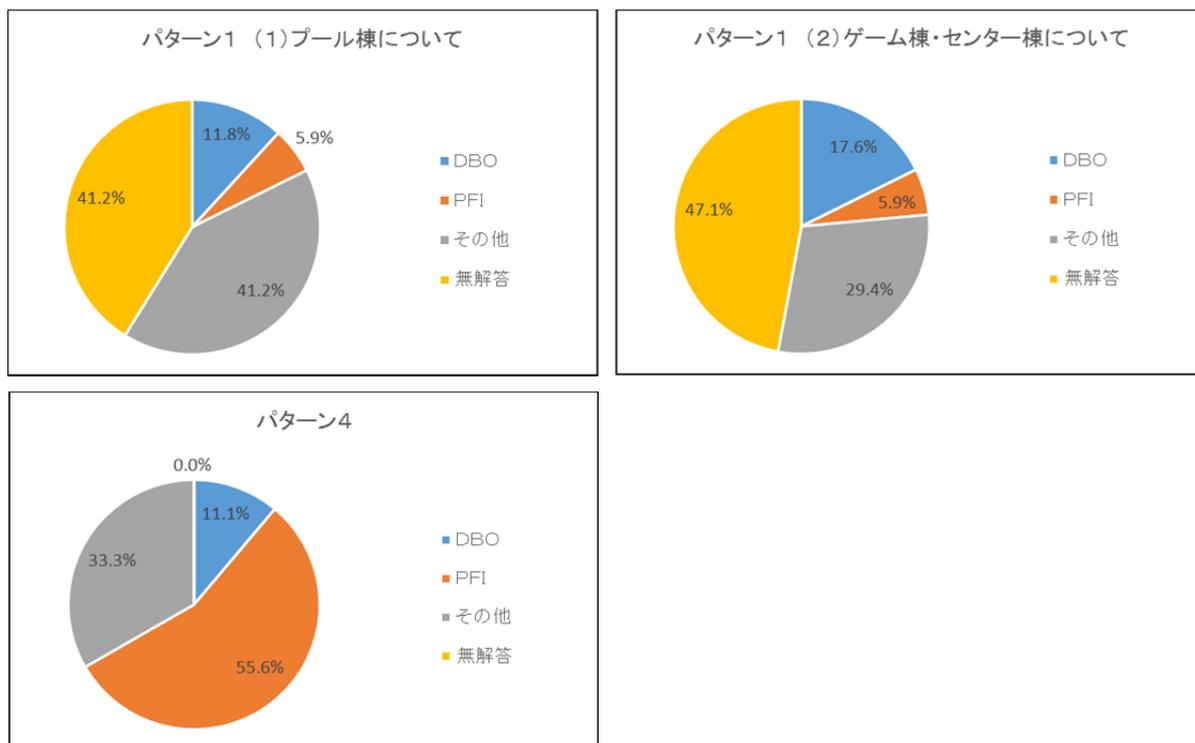


最も望ましい再整備パターンについては、

- 将来的なゲーム棟・センター棟の建て替えを考慮すると、全施設を現時点で一体的に建て替えたほうが、利便性の向上や今後の維持管理・運営費の削減につながる
- ゲーム棟・センター棟は竣工後40年を経過しており、この施設の改修実施は民間事業者としてリスクが高い

等の意見から、パターン4（全施設一括建て替え）が望ましいという意見が最も多い結果となった。

○再整備パターン毎の最適な事業手法について



※DBO:Design-Build-Operate の略。設計、建設、維持管理及び運営を民間事業者が一括して行うが、施設建設にあたっての資金調達に公共が行う方式。

再整備パターン毎の最適な事業手法については、

- プール棟建て替え+ゲーム棟・センター棟改修（パターン1）の場合は、PFIとしての事業規模が小さいため、その他（主に、従来の公共発注方式）が望ましい
- 全施設一括建て替え（パターン4）の場合は、一括建て替えによるコスト削減や、建て替え後の運営も含めた民間事業者のノウハウ発揮が可能であることから、PFI方式が望ましい

等の意見がみられた。

○特に留意すべきリスクについて

再整備実施にあたり、特に留意すべきリスクについては、

- 物価変動リスク：オリンピック関連工事等により、建設物価の上昇が続いている。適切な予定価格の設定や、物価変動に基づく工事費の見直しを希望する
- 既存施設改修による瑕疵（かし）責任リスク：改修案を前提とした場合、既存建物の図面・修繕履歴の提供及び、瑕疵の考え方の明確化を希望する
- 利用料金収入の変動リスク：利用料減免対象となる団体数が多い場合、再整備後に同団体の利用が増えると、利用率は高くなったものの利用料金収入は低下する懸念がある

等の意見がみられた。特に、物価変動リスクを懸念する意見が最も多いことから、適切な予定価格の設定や、物価変動に基づく工事費等の見直しに関する検討が必要となる。

○民間収益事業について

本施設の整備・運営をDBOまたはPFI事業として実施する場合における、民間収益事業としては、主に**飲食・物販施設**の実施が想定されるとの意見がみられた。

特に、現在の条件では行政財産の貸付程度での運営が想定されるとの回答があり、大幅な収益性の向上は見込みづらいことから、**民間収益事業の実施による一定の収益性の確保と、公的財政負担の縮減を図る観点からは、定期借地等、公有地活用の検討をあわせて行う必要がある。**

なお、先行PFI事例では、公共の余剰地または余剰容積を活用し、官民合築／分築（公有地賃貸借）または余剰地処分（公有地売買）を行い、本体施設（公共施設）との相乗効果による賑わいの創出や、賃借・売買による公共収入増が図られている。主な事例を下記に示す。

表2 先行PFI事例における主な民間収益施設

事業主体	事業名	PFI事業の必須施設	提案された民間収益施設
千葉県	千葉市消費生活センター・計量検査所複合施設PFI特定事業	消費生活センター、計量検査所ほか	スーパーマーケット、ドラッグストア(本体施設と合築)
仙台市	(仮称)松森工場関連市民利用施設整備事業	温水プールほか	喫茶軽食コーナー、プロショップ(本体施設と合築)
京都市	京都御池中学校・複合施設整備等事業	中学校、保育所、老人デイサービスセンターほか	ベーカリー、カフェ(本体施設と合築)
広島県	県営上安住宅整備事業	県営住宅	高齢者福祉施設(民間に売却)、託児所(県営住宅と合築)、商業施設(定期借地)
東京都	神宮前一丁目民活再生プロジェクト	警察施設	マンション2棟、商業・オフィス棟(定期借地、別棟)
北九州市	北九州市立思永中学校整備PFI事業	中学校	大学、地域連携センター(定期借地、別棟)
東京都稲城市	(仮称)新文化センター整備運営事業	生涯学習・コミュニティ施設、図書施設、ホールほか	コンビニエンスストア(本体施設と合築)
石川県小松市	小松市営川辺町住宅建替事業	市営住宅	戸建住宅、店舗付住宅や診療所等のサービス施設(売却)
北九州市	黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業	図書館、ホール、広場・緑地ほか	分譲マンション(売却)、シニアマンション、スーパーマーケット(定期借地、別棟)
愛知県安城市	安城市中心市街地拠点整備事業	図書館、ホール、広場・公園ほか	スーパーマーケット、カルチャースクール(定期借地、別棟)

2. 市の財政負担について

(1) PFI方式の場合の削減期待値について

(i) 先行類似PFI事例におけるVFM

VFM (Value for Money) とは「お金の価値を最大化する」といった考え方である。

PFI事業では、「お金の価値を最大化」するには、同じ効果（住民サービス）を提供するために要する費用を可能な限り削減するか、同じ費用において効果（住民サービス）を増大化することが必要となる。PFI事業の事業者選定においては、これら費用と効果の最も望ましい組み合わせを選択することで、VFMが達成されることとなる。

なおVFMについて、その効果を定量化することは難しく、先行事例においては、公共が従来方式で事業を実施した場合の費用からの削減効果（＝財政負担削減率）をVFMとして算定しているものが多い。

先行類似PFI事例におけるVFMを以下に示す。

表3 体育館PFI事業（直近の事例5件を抽出）

事業名称 【供用開始年】	事業規模			財政負担削減率 (事業者選定時 VFM)
	運営期間	延床面積	事業費 (落札額)	
福岡市総合体育館(仮称)整備運営事業【平成30年予定】	15年	21,000 m ²	13,786 百万円	8.0%
川西市市民体育館等整備に伴うPFI事業【平成28年予定】	20年	2,800 m ²	2,807 百万円	(非公表)
(仮称)八王子市新体育館等整備・運営事業【平成26年】	15年	22,000 m ²	11,397 百万円	18.6%
仮称川崎市多摩スポーツセンター建設等事業【平成22年】	10年	6,899 m ²	3,486 百万円	23.5%
名古屋市守山スポーツセンター(仮称)整備・運営事業【平成22年】	20年	10,000 m ²	6,857 百万円	4.4%

表4 プールPFI事業（直近の事例5件を抽出）

事業名称 【供用開始】	事業規模			財政負担削減率 (事業者選定時 VFM)
	運営期間	延床面積	事業費 (落札額)	
奈良県浄化センター公園プール施設等 整備運営事業(仮称)【平成26年】	15年	7,996 m ²	6,969 百万円	12.3%
なぐわし公園温水利用型健康運動施設 等整備運営事業【平成21年】	14年	7,088 m ²	6,236 百万円	8.28%
鹿児島市新鴨池公園水泳プール整備・ 運営事業【平成23年】	15年	8,418 m ²	7,253 百万円	14.1%
県立長岡屋内総合プール(仮称)整備・ 運営事業【平成20年】	14年	15,094 m ²	11,301 百万円	24.8%
豊橋市資源化センター余熱利用施設整 備・運営事業【平成19年】	15年	4,396 m ²	3,072 百万円	45.0%

表中のVFMは、整備費及び維持管理・運営費その他費用を合わせた全体事業費の削減率（従来方式の場合の事業費との比較）を示すものである。

なお、先行類似PFI事例に対して整備費等の調査を別途行った結果、PFI事業として実施した場合の整備費については、予定価格と比較して、落札時点で概ね10%程度が削減されている状況となっている。

(2) PFI事業として実施した場合の想定事業費

本施設の再整備をPFI事業として実施した場合の事業費算定にあたっては、再整備後の施設仕様・規模及びPFI事業としての実施内容を詳細に整理・検討する必要がある。

本調査では、建て替え後の施設規模・機能が未確定であることから、現施設と同機能・同規模を再整備した場合の事業費を設定する。

比較パターンについては、プール棟のみ建て替えた場合と、全施設を建て替えた場合の費用とする。また、全施設建て替えた場合の運営費は、前章の市場調査結果より、PFI事業としての費用削減効果が期待できることから、その削減効果を期待して、従来方式からの削減効果（＝削減期待値：10%）を加味して設定した。

表5 概算事業費（想定） 単位：千円

比較項目		対象	プール棟 建て替え ゲーム棟・センター棟 改修	全施設建て替え
イニシャルコスト (解体費+新築費)		P棟	800,000	6,000,000
		G・C棟	0	
ランニング コスト (15年)	大規模 改修費	P棟	0	0
		G・C棟	1,600,000	0
	運営費	全施設	3,000,000 (200,000×15年)	2,700,000 (180,000×15年)
総事業費(15年)		全施設	5,400,000	8,700,000

※市積算値を基に設定

(3) 考察

戸田市では、高齢化により医療費や介護保険等の扶助費が年々増加しており、公共施設等に充当できる財源が限られる状況にある。市の「中期財政計画（平成 27～31 年度）」（平成 26 年 9 月）では、施設整備に充てることのできる財源は平成 31 年には 8.5 億円になり、平成 26 年と比べ、3 分の 1 近くにまで減少することが予測されている。この 8.5 億円から施設の建替えや、その他道路・橋・河川などの整備にかかる費用を支出しなくてはならない。

一方、市の「公共施設マネジメント白書」（平成 25 年 6 月）では、平成 53 年度までの 30 年間で主な公共施設（延床面積 500 m²以上）の建替えに必要な費用は 547 億円と算定されており、これは毎年約 18.2 億円かかる計算となっている。

本施設全体を建て替えた場合の概算整備費は約 60 億円であり、仮に従来方式で行った場合、建物の整備期間中に支払いが必要となるため、平成 31 年度前後にわたって、必要財源が確保できない懸念がある。整備費について起債を充当した場合であっても、一般財源分は整備期間中の市の支出となるため、必要な額を確保する必要がある。

一方、P F I 事業の場合は、整備費相当分の支払いが供用開始後（建物の所有権を整備後に公共へ移転する B T O 方式の場合）に、事業期間を通じて毎年度、割賦払いとなるため、財政負担を事業期間にわたり平準化して支払うことが可能となる。

なお P F I 事業の場合、一定割合の事業費削減は期待できるが、プール棟のみの建て替えと施設全体での建て替えでは、その削減効果の規模が異なることに留意が必要である。前章の市場調査結果より、全体建て替えについてはスケールメリットにより事業費の削減効果が期待できるが、プール棟のみ建て替えの場合は、その効果が限定的との回答が民間事業者より得られている。

3. 関係法令等の制約について

現行の本施設は、現行の建築基準法に適合していない部分を有すると考えられる（既存不適格建築物）。増改築、大規模修繕等を実施した場合、原則として建築物全体を現行規定に適合させる必要があるため、プール棟のみを解体・建て替え、ゲーム棟・センター棟を改修する際に、ゲーム棟・センター棟を現行の建築基準法等に適合させるための必要な措置を求められた場合、ゲーム棟・センター棟の改修内容として現在市が想定している以上の整備費や整備期間が必要となることが考えられる。

4. ゲーム棟・センター棟の耐用年数について

最近 P F I 事業として実施方針が公表された先行類似事例における、既存施設からの建て替えのタイミングを以下に示す。下記に示すとおり、概ね竣工後 40～50 年を経過した時点での建て替えが行われている状況となっている。

表6 先行類似PFI事例における建て替えのタイミング

事業名称 【PFI事業としての実施方針公表年月】	概要
横浜文化体育館再整備事業 【平成28年2月】	現在の横浜文化体育館が、竣工から53年を経過し老朽化していることを機に事業を実施
(仮称)袋井市総合体育館整備・運営事業 【平成28年1月】	現在の袋井市民体育館が、竣工から42年を経過し老朽化していることを機に事業を実施
総合スポーツゾーン東エリア整備運営事業(仮称) 【平成27年9月】	平成34年度栃木国体実施にあたり、県内の各施設が竣工から35～50年程度経過し老朽化していることを機に事業を実施
帯広市新総合体育館体育館整備運営事業 【平成27年9月】	現在の帯広市総合体育館が、竣工から43年を経過し老朽化していることを機に事業を実施
福岡市総合体育館(仮称)整備運営事業 【平成26年9月】	市内の拠点体育館が、いずれも竣工から40年以上を経過し老朽化していることを機に事業を実施
スポーツ・文化複合施設整備等事業 【平成24年9月】	既存施設である川崎市体育館(竣工から56年)や川崎市教育文化会館(竣工から45年)などの公共施設が老朽化していることを機に事業を実施

本施設は竣工から35年が経過しているが、施設の耐用年数(財務省の「減価償却資産の耐用年数に関する省令」によると約50年)と比較すると、耐用年数まで一定期間がある。

また、市の方針として、市内の公共施設の目標耐用年数を80年と設定することが示されている(「公共施設中長期保全計画」(平成26年3月)より)。ゲーム棟・センター棟については、これまで耐震補強工事や各種設備面の更新を行っており、利便性を損なうほどの支障は現段階では特段生じていない。加えて、過去に実施した耐震診断においても、RC造の構造体本体には圧縮強度など、劣化進行の顕著な部位は生じていないため、適切な維持補修を行っていくことにより、今後20～30年は耐用すると見込まれていることから、現段階で建て替えを行うかについては、慎重な判断が必要である。

5. 市民アンケート結果について

市が調査を実施した、本施設の再整備に関する市民アンケート結果によると、プール棟のみの建て替えを希望する意見が最も多い結果となった。

プール棟のみの建て替えを希望する理由としては、

- プールを早期に利用したい
- 民間のプールに通う金銭的な余裕がない
- 一度にすべて整備しようとする費用がかかる

等の意見がみられた。

なお、「屋内プール廃止」の意見は少数にとどまったことから、プール棟は今後も市民利用に供すべき施設と判断されるため、図1で示した「プール棟廃止」は検討対象から除外することとする。

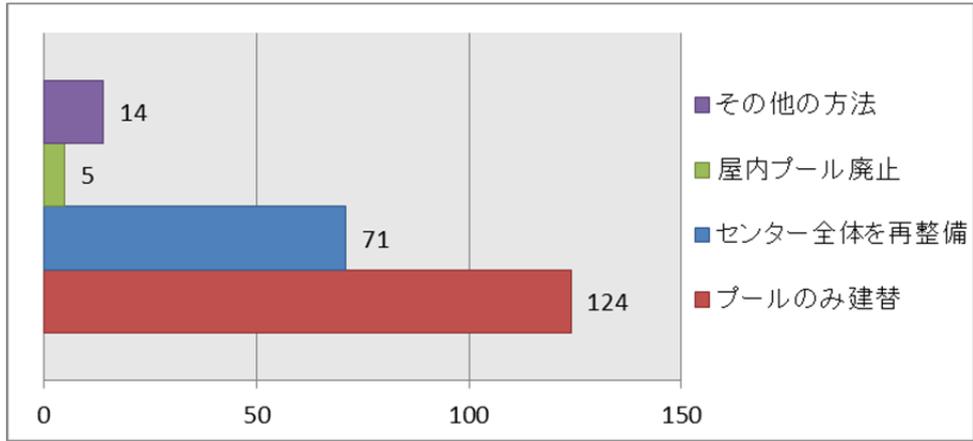


図2 想定される再整備方針のパターン

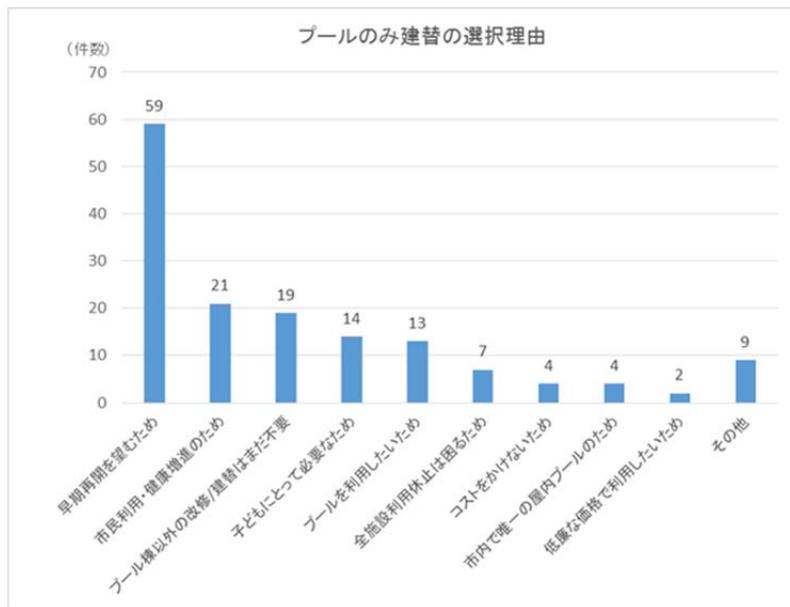


図3 プールのみ建て替えの選択理由

第5 調査のまとめ

1. 再整備方針の要点整理

これまでの調査内容を踏まえ、本施設の再整備方針について、要点を以下に整理する。

(1) パターン1（プール棟先行建て替え、その後ゲーム棟・センター棟改修）

このパターンで最も効果が高いのは、プール棟の早期再開が可能という点である。市民アンケート結果においてもプール棟の早期再開を望む声は多く、市民のニーズにいち早く応えるという観点からは、プール棟を早期に建て替えるパターン1が望ましい。また、耐用年数まで一定期間を有するゲーム棟・センター棟は改修にとどめるため、整備費の抑制が可能であるとともに、全施設利用休止となる期間がなく、利用者への影響も低減できる。

一方、懸念される点として、現在のプール棟の場所での解体・建て替えを行う場合、ゲーム棟・センター棟は現行の建築基準法への適合が求められる懸念があることや、ゲーム棟・センター棟は改修にとどまるため、大幅な機能向上は期待できないことが挙げられる。

(2) パターン2（プール棟建て替え、ゲーム棟・センター棟改修を一括して実施）

このパターンの場合、プール棟建て替えとゲーム棟・センター棟改修を一括して行うため、市民のニーズであるプール棟の早期再開は不可となる。また、一括して事業実施のため全施設休止期間が生じ、利用者への影響も大きい。

その他、パターン1と同様、現在のプール棟の場所での解体・建て替えを行う場合、プール棟・センター棟は現行の建築基準法への適合が求められる懸念があることや、ゲーム棟・センター棟は改修にとどまるため大幅な機能向上は期待できないことも懸念される点として挙げられる。

一方、プール棟建て替えと、ゲーム棟・センター棟改修を一体事業として発注することによる、事業の効率化等を図る場合は、本パターンが望ましいといえる。

(3) パターン3（プール棟先行建て替え、その後ゲーム棟・センター棟建て替え）

このパターンで最も効果が高いのは、パターン1と同様、プール棟の早期再開が可能という点である。また、ゲーム棟・センター棟も建て替えるため、既存不適格の懸念が解消されることや、全施設建て替えによる機能向上も期待できる。

一方、懸念される点としては、基本的に全施設建て替えのため整備費が増大する点や、ゲーム棟・センター棟は建て替えのため、利用休止期間が改修よりも長くなることが想定されることが挙げられる。

(4) パターン4（プール棟建て替え、ゲーム棟・センター棟建て替えを一括して実施）

このパターンの場合、プール棟建て替えとゲーム棟・センター棟建て替えを一括して行うため、パターン2と同様、プール棟の早期再開は不可となるとともに、一括して事業実施のため全施設休止期間が生じ利用者への影響も大きい。さらに、全施設建て替えのため、パターン3と同様、整備費が増大することも懸念される点として挙げられる。

一方で、一括して全施設建て替えることにより、既存不適格の懸念が解消されることや、全施設建て替えによる機能向上も期待できる。また、一括建て替えの場合は事業規模が大きくなり民間事

業者のノウハウ発揮余地も拡大するため、P F I 事業として実施することによる効果も期待できる。

以上の要点について、「1. 施設利用者の制約」、「2. 市の財政負担」、「3. 施設機能の向上」、「民間事業者の意見」の4つの視点から整理した結果を以下に示す。

表7 再整備方針の要点整理

	パターン1 P解体・建替→G・C改修	パターン2 P解体・建替+G・C改修(一括)	パターン3 P解体・建替→G・C解体・建替	パターン4 P解体・建替+G・C解体・建替(一括)
再整備の概要	<p>①Pのみ先行して建替(I期事業) ②P建替後にG・C改修(II期事業)</p>	<p>①P建替とG・C改修を同時に実施(同一事業として実施)</p>	<p>①Pのみ先行して建替(I期事業) ②P建替後にG・C建替(II期事業)</p>	<p>①P建替とG・C建替を同時に実施(同一事業として実施)</p>
1. 施設利用上の制約				
(1)プール棟	○:プール棟を早期に再開することが可能であり、早期再開を望む市民のニーズに応えられる	×:ゲーム棟・センター棟と同時実施のため、再開まで期間を要する	○:プール棟を早期に再開することが可能であり、早期再開を望む市民のニーズに応えられる	×:ゲーム棟・センター棟と同時実施のため、再開まで期間を要する
(2)ゲーム棟・センター棟	○:プール棟整備期間中も、引き続き利用可能 ○:適切な修繕を施すことにより、市の方針として、今後20~30年は利用可能	×:プール棟と同時実施のため、全施設休止期間が生じる ○:適切な修繕を施すことにより、市の方針として、今後20~30年は利用可能	○:プール棟整備期間中も、引き続き利用可能 ×:建て替えのため、整備期間中の利用休止期間は改修よりも長くなることが想定される	×:プール棟と同時実施のため、全施設休止期間が生じる
2. 市の財政負担				
(1)事業費の多寡	○:全施設建て替えと比較して、整備費を抑えることが可能 △:現在のプール棟の場所での解体・建て替えは、現行の建築基準法への適合が求められる懸念あり	○:全施設建て替えと比較して、整備費を抑えることが可能 △:現在のプール棟の場所での解体・建て替えは、現行の建築基準法への適合が求められる懸念あり	×:全施設建て替えのため整備費が増大	×:全施設建て替えのため整備費が増大
(2)市の財政負担の低減・分散化	×:従来方式の場合、整備費を年度毎に支払う必要がある(起債充当の場合であっても、一般財源分は確保が必要) △:上記について、事業を2期に分けて実施するため、従来方式であっても財政負担の分散化が可能 ○:PFI方式の場合、事業期間中の割賦・平準化払いが可能	×:従来方式の場合、整備費を年度毎に支払う必要がある(起債充当の場合であっても、一般財源分は確保が必要) ○:PFI方式の場合、事業期間中の割賦・平準化払いが可能	×:従来方式の場合、整備費を年度毎に支払う必要がある(起債充当の場合であっても、一般財源分は確保が必要) △:上記について、事業を2期に分けて実施するため、従来方式であっても財政負担の分散化が可能 ○:PFI方式の場合、事業期間中の割賦・平準化払いが可能	×:従来方式の場合、整備費を年度毎に支払う必要がある(起債充当の場合であっても、一般財源分は確保が必要) ○:PFI方式の場合、事業期間中の割賦・平準化払いが可能
3. 施設機能の向上				
(1)施設機能・利便性の向上	×:ゲーム棟・センター棟は改修のため、大幅な機能向上は期待できない	×:ゲーム棟・センター棟は改修のため、大幅な機能向上は期待できない	○:全施設建て替えにより、施設規模・配置含め、大幅な機能向上が期待できる	○:全施設建て替えにより、施設規模・配置含め、大幅な機能向上が期待できる
4. 民間事業者の意見				
(2)特に留意すべきリスク(市場調査より)	△:PFI方式導入の場合、ゲーム棟・センター棟の改修について、官民リスク分担の整理が必要	△:PFI方式導入の場合、ゲーム棟・センター棟の改修について、官民リスク分担の整理が必要	(特筆すべき意見なし)	(特筆すべき意見なし)
(2)PFI導入効果(市場調査より)	△:分割発注のため、事業規模が小さくなりPFI導入効果が得られない懸念がある	○:一括発注のため、PFI導入効果が期待できる	△:分割発注のため、事業規模が小さくなりPFI導入効果が得られない懸念がある	○:一括発注のため、PFI導入効果が期待できる
総論	<ul style="list-style-type: none"> ・ プール棟の早期再開を最優先 ・ 市の財政負担の抑制 ・ 全施設利用休止となる期間を生じさせないことを優先する場合、本パターンが望ましい 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建て替え・改修を一体事業として実施することの効率化を優先する場合、本パターンが望ましい 	<ul style="list-style-type: none"> ・ プール棟の早期再開を最優先 ・ 全施設の機能向上を図る ・ 全施設利用休止となる期間を生じさせないことを優先する場合、本パターンが望ましい 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 全施設建て替えを一体事業として実施することの効率化 ・ 全施設の機能向上を図る ・ 全施設利用休止となる期間を生じさせないことを優先する場合、本パターンが望ましい
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ ゲーム棟・センター棟の既存不適格の懸念 ・ ゲーム棟・センター棟の機能向上は見込めない 	<ul style="list-style-type: none"> ・ プール棟の早期再開は不可 ・ ゲーム棟・センター棟の既存不適格の懸念 ・ 全施設利用休止となる期間が生じる ・ ゲーム棟・センター棟の機能向上は見込めない 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 全施設建て替えのため、整備費が増大 ・ ゲーム棟・センター棟は建て替えのため、利用休止期間が長期化 	<ul style="list-style-type: none"> ・ プール棟の早期再開は不可 ・ 全施設建て替えのため、整備費が増大 ・ 全施設建て替えのため、利用休止期間が長期化

2. 最適な再整備方針について

前述の整理を踏まえ、本施設の再整備方針としてどのパターンを選択するかは、各要点のメリット・デメリットを勘案し、市として何を優先するか判断が必要となる。

本施設の場合、プール棟閉鎖の長期化により、市民利用へ影響が出ている状況にある。市民アンケート結果からみても、早期再開を望む声は多く、市としても、早期にプール棟を再開することが率先して解決すべき課題であるといえる。

プール棟を早期に再開するためには、ゲーム棟・センター棟の再整備事業を区分し、プール棟建て替えを先行して行う必要がある。よって、これまで整理したパターンの中では、パターン1及び3が適切であるといえる。

ここで、ゲーム棟・センター棟について、

- ・ 市内の公共施設の目標耐用年数が80年とある中、耐用年数を残したゲーム棟・センター棟を現時点で建て替えることは、現在の市の財政状況からみても負担が大きいこと
- ・ 全面建て替えを行う場合、新たに整備するための基本計画等の作成が必要となり、さらに検討期間を要すること

等を勘案すると、ゲーム棟・センター棟は、今後20～30年間耐用できるよう、適切な改修を行い、引き続き利用することが望ましいといえる。特に改修の場合は、施設を利用しながら段階的に改修を行うことにより、利用休止となる期間をなるべく短縮化し、利用率の多いゲーム棟・センター棟利用者への影響が極力及ばないよう工夫することも可能と考えられる。

また、パターン4の全施設建て替えの場合、仮にPFI事業として実施した場合であっても、概算事業費として87億円程度見込まれる。現時点でゲーム棟・センター棟を建て替えるにあたっては、この事業費の縮減が課題となるが、民間事業者から得られた意見を踏まえると、現在の想定条件では大幅な公的財政負担の縮減は困難といえる。公的財政負担の縮減を目指す観点からは、さらなる収益性の向上を図るため、定期借地権の活用や公有地売却が考えられるが、これらの実施に当たっては土地区画整理事業や用途地域等との法的要件の整理のほか、PFI導入可能性調査において詳細な整理・検討が必要である。さらに、全施設建て替えにあたり、施設全体の基本構想・基本計画等のマスタープランも必要となる。策定に当たっては市民意見の反映もステップとして重要となるが、これら検討を行った場合、再整備着手まで一定の期間を要するため、早期再開のニーズの高いプール棟再開がさらに遅れることとなる。

以上より、市民からの早期再開の声が多いプール棟を早期に再開すること、ゲーム棟・センター棟は引き続き利用可能な状況であることから、今後20～30年間耐用できるよう適切な改修を施し、市の財政負担への影響や、利用休止による利用者への影響を可能な限り低減させること、を最重要視した結果、パターン1が最適な再整備方針として望ましいといえる。

以下に、今後検討すべき課題を整理する。

(1) PFI方式の導入について

民間事業者からの意見にもあるように、パターン1の場合は事業規模が小さいため、PFI事業として適さないとの回答がみられた。

PFI事業として実施するためには、一定の事業規模や、民間事業者のノウハウ発揮余地の確保などが求められる。今回のプール棟建て替え事業がPFI事業に適するか否かは、PFI導入可能

性調査を実施のうえ詳細な検討が必要であるが、このPFI事業を導入する場合、PFI導入可能性調査に半年～1年、また、PFI事業者選定に1年半～2年程度期間を必要とするため、プール棟の利用休止期間が長くなることに留意が必要である。

一方、PFI事業の場合、施設の整備と運営を一括で発注するため、事業費の削減が期待できるほか、運営企業が施設計画にも参加することによる、施設の使いやすさの提案、また、多様な企業が参加することによる各種教室の開催・サービスの質の向上などが期待できる。さらに、PFI事業の場合、整備費の支払いは施設竣工・所有権引き渡し後（BTO方式の場合）に、事業期間を通じての割賦払いとなるため、市にとっては、整備費の支払いを、事業期間を通じて平準化することが可能というメリットもある。

市にとっては、プール棟の早期再開を最優先し、従来方式で事業を実施するか、あるいは、プール棟の利用休止期間は延びるものの、PFIによる効果を判断するため、導入可能性調査を行うかの判断が必要となる。

（２）ゲーム棟・センター棟の改修について

ゲーム棟・センター棟の改修には、民間事業者から懸念する意見が多くみられた。民間事業者の意見を踏まえると、事業実施にあたっては、PFI事業として実施するか否かに関わらず、既存の修繕履歴の公表、改修範囲の明確化のほか、瑕疵責任等の官民リスク分担について整理する必要がある。

あわせて、現地見学会の実施や、必要に応じて市との対話の機会を設ける等、民間事業者が懸念するリスクを可能な限り払拭し、適切な競争環境を整えることが求められる。

（３）将来的な全施設の建て替えについて

長期的には、ゲーム棟・センター棟も耐用年数を迎えるため建て替えが必要となる。市の方針として、その建て替えのタイミングは20～30年後と想定されている。この建て替え時に、早期に建て替えるプール棟が制約となる懸念がある。よって、早期に建て替えるプール棟の施設内容、耐用年数や整備場所についての検討が必要である。

将来的なゲーム棟・センター棟建て替え時にプール棟が制約とならないようにするためには、プール棟についても、ゲーム棟・センター棟建て替え時期である20～30年を見据えた施設とし、将来的に一体的な建て替えを行うことにより、その時代に相応しい施設としてリニューアルすることが一つの方針として考えられる。