

周南緑地体育施設等整備推進事業について

1 本事業の経緯（これまでの説明等）

年月日	会議名等	主な説明内容等
H31.3.15	予算決算委員会 (平成30年度補正予算) ※PFI導入可能性調査実施	・周南緑地の陸上競技場の整備や施設等の管理運営について、PFI手法の導入可能性を調査・検討する。(PFI導入可能性調査) ・調査費は国の補助金を活用し、平成31年度に調査を実施。
R2.2.4	企画総務委員会所管事務調査(スポーツ行政の推進に関する調査) ※PFI導入可能性調査業務の中間報告	・陸上競技場やサッカー場等の改修、プールの新設などを計画。 ・民間に委ねる事業範囲は、設計業務、建設・工事監理業務、維持管理及び運営業務。(既存施設を含む) ・コスト削減の定量的効果や施設の有効活用等の定性的効果などPFI導入による効果が見込めることから、令和4年度から15～20年間のPFI導入を想定。
R2.2.26	令和2年度施政方針	・周南緑地の施設の老朽化等の課題に対応するため、PFI手法による陸上競技場等の整備や改修、管理運営等の事業化に向けた準備を進めるとともに、周南緑地基本計画の見直しを行う。
R2.3.12	予算決算委員会 (令和2年度当初予算) ※PFI導入可能性調査業務報告	・陸上競技場、サッカー場、プール等の従来方式での整備・改修費を約56億7,300万円(税込)と想定。 ・従来手法の総事業費約97億円と3パターンのPFI方式の総事業を比較。全てのPFI方式において、現時点で2.5%程度(1億5千万円)の財政負担の削減が見込まれる。 ・コスト削減の定量的効果やサービスの質の向上などの定性的効果が見込めることから、PFI方式による事業実施が適切。
R2.3.22	令和3年度施政方針	・PFI手法の導入や社会情勢の変化への対応するため、周南緑地基本計画の見直しを行うとともに、令和5年度からのPFI導入を目指し、PFI事業を担う民間事業者の選定手続きを進める。
R2.11.2	企画総務委員会所管事務調査(スポーツ行政の推進に関する調査) ※PFI事業の中間報告	・PFI導入可能性調査における施設改修計画や事業手法、VFM(2.7%～2.9%(1億9千万円～2億円))等の最終結果の報告及び、PFI方式の導入の意義及び可能性。 ・本事業を担う民間事業者の選定や契約手続き等を進めるPFIアドバイザリー業務を令和2年度から実施予定だったが、財源として見込んでいた地方創生推進交付金の採択が見込めないことから、1年先送りし、令和3～4年度で実施。 ・市民の健康・体力づくりに寄与できることなどから屋内温水プールの整備への切替えの検討及び、充実した水泳授業や教員の負担軽減などの附帯効果も見込めるため、学校プールとの共用化の実現性を教育部と協議していく。 ・令和5年度からのPFI事業の導入を想定。
R2.12.16	令和2年12月定例会市議会一般質問	・PFIアドバイザリー業務の中で、陸上競技場の公認種別や屋内温水プールへの切替えを検討するとともに、同業務等を計画的に実施し、可能な限り早期に整備できるよう努める。

年月日	会議名等	主な説明内容等
R3.6.7	令和3年6月定例会市議会一般質問	・年間を通して市民の健康づくりへ寄与できることや学校プールとの共用化の附帯効果も見込めることからPFIアドバイザリー業務の中で屋内温水プールへの切替えを検討。
R3.12.6～7	令和3年12月定例会市議会一般質問	・令和4年度中の事業契約の締結を目標に、PFIアドバイザリー業務の中で施設整備の内容や事業スキームなどを検討。 ・改修予定の陸上競技場やプールの整備内容等については、関係競技団体と協議を行いながら検討を進めている。 ・市民の健康・体力づくりへの寄与や学校プールとの共用化による附帯効果も見込めるため、屋内温水プールへの切替えを検討。 ・徳山商業跡地は周南緑地に隣接し、有効活用可能性があるため、PFIアドバイザリー業務の中で活用方法等を検討。
R4.1.24	企画総務委員会所管事務調査(スポーツ行政の推進に関する調査) ※PFI事業の状況報告	・PFIアドバイザリー業務の業務内容、期間、委託料等を説明。 ・関係競技団体との協議等をもとに検討した施設の整備計画案等を説明。(陸上競技場公認3種、屋内温水プールなど) ・体育協会と民間事業者の役割分担については協議中。 ・新設プールでの学校水泳授業の実施方法(案)。 ・概算事業費は導入可能性調査で算出した整備事業費等(約52億円:税抜)を基準として精査中。 ・事業スキームは、事業方式:PFI(BT+R+O)、事業期間:19年間(施設整備・改修は4年間で実施) ・徳山商業跡地は、PFIアドバイザリー業務においても有効な提案がないため、本事業とは切り離し、市として活用方法等を検討。 ・令和5年度からPFI事業導入(19年間)
R4.2.22	令和4年度施政方針	・周南緑地について、PFIによる施設整備や維持管理・運営を行うため、令和5年度からのPFI導入を目指し、事業を担う民間事業者の選定手続きを引き続き進める。
R4.3.2～4	令和4年3月定例会市議会一般会派質問	・高齢者に愛好者が多いグラウンドゴルフは人工芝の敷設を計画している陸上競技場などの既存施設をご利用いただきたい。 ・若者向けのスケートボード等の施設は周南緑地基本計画に記載しており将来的な整備等を検討したい。 ・PFIアドバイザリー業務は金融や法務等の高度な専門知識を必要とする上、令和4年度は事業者の募集・選定や契約手続き等、重要な役割を担う業務であるため継続する必要がある。 ・エコ仕様の製品の使用や太陽光発電設備の設置、総合スポーツセンターのLED化などを予定しており、周南緑地全体で温室効果ガスの発生抑制に努めたい。 ・より市民の健康・体力づくりに寄与できるとともに学校プールとの共用化による附帯効果も見込めることから、屋内温水プールを整備する方針とした。規模については市民や学校水泳授業での利用しやすいさやコスト面から総合的に検討し、25mとした。

年月日	会議名等	主な説明内容等
R4.4.21	周南緑地体育施設等整備に関する調査特別委員会	・周南緑地基本計画の基本理念や将来像のテーマ、基本方針などの改訂内容。 ・事業スキーム、施設整備・改修計画(案)等を令和4年1月の所管事務調査の内容をもとに改めて説明。 ・「財政負担の削減や平準化」「補助金の確保の可能性の増加」「サービスの質の向上や公園としての有効で柔軟な利活用」などが、PFI方式で実施することにより見込める。 ・PFI方式の概算事業費は98億7,100万円、VFMは2.6%(約2億1千万円) ・屋外プールと屋内プールのイニシャル・ランニングコスト等の比較 ・学校プールの改修費等や学校水泳授業の実施方法。 ・周南市体育協会は、本事業では、維持管理業務は民間事業者任せ、施設の利用調整やスポーツ振興業務に注力いただく。 ・体協はPFI事業開始後も民間事業者への助言や引継ぎや、民間事業者と連携して周南緑地の管理運営に引き続き携わる。 ・地元事業者が参画可能な参加資格要件の設定及び、地元企業や地元人材の活用等に配慮するよう要求水準書で求める。 ・令和5年度からのPFI事業導入を目指し、手続きを進める。
R4.4.26	周南緑地基本計画(改訂版)の公表	【パブリック・コメントの実施】 令和4年2月22日～令和4年3月23日の間に実施
R4.5.9	実施方針及び要求水準書(案)の公表	本事業の実施方針及び要求水準書(案)を公表
R4.5.13	実施方針等に関する説明会の開催	実施方針及び要求水準書(案)について、民間事業者向けの説明会を開催。(場所:総合スポーツセンター)

2 実施方針について

(1) 実施方針とは

実施方針とは、特定事業の選定※や民間事業者の選定等に関する方針のことで、公共施設等の管理者等がPFI事業を実施しようとする場合は、実施方針を定め、公表することとされている。
※特定事業の選定とは、実施方針等に基づき、PFI事業として実施することによる効果等を評価し、効果等が認められる場合は、当該事業を特定事業として選定する。

(2) 実施方針の内容

項目			主な内容
1	特定事業の選定に関する事項	・事業内容に関する事項 ・特定事業の選定及び公表に関する事項	・事業の基本理念・方式・範囲、業務内容、事業スケジュール、事業者の収入の内容 ・特定事業の選定方法・手順・結果の公表方法
2	事業者の募集及び選定に関する事項	・事業者の募集及び選定方法 ・事業者の募集及び選定の手順 ・入札参加者の備えるべき参加資格要件 ・審査及び選定に関する事項	・事業者の募集・選定方法や募集・選定スケジュール、応募手続き ・入札参加者の構成や資格要件、構成員及び協力企業の制限、参加資格の確認及び失格要件 ・審査の手順及び方法、結果の公表

項目			主な内容
3	事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	・責任分担に関する基本的な考え方 ・予想されるリスクと責任分担 ・事業の実施状況の監視	・責任の所在とリスク分担の考え方 ・サービス水準確保のためのモニタリング及びその結果に対する措置
4	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	・立地条件 ・施設要件	・施設の概要 ・施設の整備概要
5	事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	疑義が生じた場合の協議実施及び契約書に基づく具体的な措置 紛争の専属管轄裁判所の設定(山口地方裁判所)	※同左
6	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	・事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合 ・市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合 ・当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合 ・金融機関と市の協議(直接協定) ・その他	・契約解除に関する考え方 ・契約解除の際の損害賠償 ・金融機関との直接協定の締結
7	法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	・法制上及び税制上の措置及び財政上・金融上の支援に関する事項	・左記支援についての事業者への配慮
8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	・議会の議決 ・入札に伴う費用負担 ・実施方針に関する問い合わせ先	・議決事項 ・入札費用の入札参加者負担

(3) 全体事業スキーム

項目	内容
事業方式	PFI(BT+R+O)方式 ※新設施設の施設整備・維持管理運営(BTO方式)と既存施設の改修・維持管理運営(RO方式)を行う。
事業期間	■施設整備期間 施設整備・改修：4年間(新設水泳場・陸上競技場をはじめ、各種整備を並行して行い、整備が完了した施設から順次供用を開始する予定) ■事業全体期間 維持管理・運営：19年間 ※利用料金制導入

(4) 参加資格要件

共通事項とともに「設計」「工事監理」「建設」「維持管理」「運営」それぞれにおいて参加資格要件を設定。本事業においては、地元企業がより多く参画できるよう基準を設定。
また、「地域貢献への配慮事項」として市内業者の活用し地域経済の振興(資材調達等を含む)に配慮することを明記している。

（５）事業スケジュール（建設・改修工事：想定）

	施設	内容	令和６年度	令和７年度	令和８年度	実施時期
Ⅰ期	サッカー場	人工芝敷設、舗装の改修、観覧スタンドの新設（ＲＣ段床）、フェンスの設置				令和６年８月～令和７年３月
	陸上競技場西駐車場	駐車場整備（中央管理棟解体）				令和６年８月～令和７年３月
	総合スポーツセンター北西駐車場	駐車場整備				令和６年８月～令和７年３月
	野球場東駐車場	駐車場整備（既存屋外プール、管理棟解体）				令和６年８月～令和７年３月
	屋外トイレ	設備及び内部改修				令和６年８月～令和７年３月
	ランニングコース	ランニングコースの整備				令和６年８月～令和７年３月
		劣化外構の修繕				令和６年１２月～令和７年３月
Ⅱ期	陸上競技場	全天候型舗装の敷設、人工芝敷設				令和７年６月～令和８年３月
		老朽化施設の建替え（新築）				令和６年１０月～令和８年３月
		照明柱の新設、写真判定機の新設				令和７年８月～令和８年３月
						令和７年８月～令和８年３月
	総合スポーツセンター	施設照明のＬＥＤ化				令和７年４月～令和８年３月
		外壁改修・ステンレス屋根改修・屋上防水改修				令和７年８月～令和８年３月
	庭球場	舗装改修（人工芝コート張替）				令和７年１２月～令和８年３月
Ⅲ期	新水泳場	25m×８レーン、幼児用プール				令和７年５月～令和８年１２月
		新水泳場駐車場整備				令和８年１１月～令和８年１２月
	既存屋外水泳場（令和５年より廃止）	プール跡地駐車場整備				令和８年１０月～令和８年１２月

- ※令和５年度については、基本設計・詳細設計の実施を想定
（工事実施については利用者への影響に配慮するよう要求水準書に記載）
※維持管理・運営については令和５年度から並行して実施

３ 要求水準書（案）について

（１）要求水準書とは

要求水準書は一般的な委託業務や請負業務における仕様書に相当する文書で、ＰＦＩ事業者に対して要求する必要がある業務の範囲、実施条件※、水準を示し、要求水準書の内容を満たしたうえで、さらなる提案を求めます。

事業期間中に要求水準書や提案内容の未達があった場合には、サービス対価の減額措置などを設定する予定であり、体育協会も含め市として定期的な会議やモニタリングを実施する。

※施設整備であれば諸室の数や内容、全体の建築面積、公認の種別・有無等は示す。

項目		記載内容
1	総則	本書について、本事業の目的・方針、事業の内容、業務内容、事業方式、事業期間、事業スケジュール、現行の指定管理者からの引継ぎ、公益財団法人周南市体育協会との連携、遵守すべき法令等、個人情報の保護及び秘密の保持、要求水準の変更、事業終了時の要求水準、要求水準書に記載のない事項及び協議、著作・特許権等の使用
2	基本要件	事業区域、実施にあたっての留意点、新水泳場の設計要件、その他整備施設の設計要件
3	統括管理業務に関する事項	総則、要求水準

項目		記載内容
4	施設整備業務に関する事項	総則、設計業務、工事監理業務、建設業務、解体・撤去業務、その他の業務
5	開業準備業務に関する事項	総則、要求水準
6	運営業務に関する事項	総則、運営基本要件、要求水準
7	維持管理業務に関する事項	総則、備品等保守管理業務、清掃業務、環境衛生管理業務、廃棄物処理業務、警備業務、園地等保守管理業務、事業期間終了時の引き渡し業務
8	民間提案施設事業に関する事項	総則、整備業務、運営管理業務

（２）施設整備・改修計画

施設名称		整備概要
ス ポ ー ツ 施 設	新水泳場	・公認 25m プール及び幼児プールをもつ屋内水泳場を建設する。 ・新水泳場内に総合スポーツセンターにある健康ルームと同等以上のトレーニングルーム等を設ける。（陸上競技場管理棟に設けることも可とする。） ※維持管理運営について、会員制（定期券）の販売は禁止。自主事業の実施についても一部のみの使用で、一般利用者用のレーンを確保することとしている。 ※災害時にプール水の利用や物資を補完する可能性を踏まえ、ろ過設備機器の配置場所や利用時の動線に配慮すること
	総合スポーツセンター	・施設の照明器具全てを LED 照明器具に更新する。 ・外壁改修 ・ステンレス屋根の全面改修を行う。 ・陸屋根のアスファルト防水等の全面改修を行う。
	陸上競技場 （公認第３種）	・管理棟、スタンド屋根の建替えを行う。 ・トラックフィールドを全天候型舗装とする。 ・フィールドを投てき可能な人工芝とする。 ・ナイター照明柱を４箇所設置する。 ・フィールドに固定式の写真判定機を設置する。 ・フィールド出入口にある門扉等の劣化部を更新する。
	サッカー場	・サッカーピッチを人工芝とし、その周囲をウレタン舗装とする。 ・鉄筋コンクリート造の観客席（80 席）を設置する。 ・進入防止のフェンスを設置する。
	庭球場	・コートの人工芝を張り替える。
	屋外トイレ	・建替えや衛生機器の更新を主とした改修を行う。

施設名称		整備概要
園地等整備施設	野球場東駐車場	・屋外プールを解体撤去し、駐車場を整備する。
	陸上競技場西駐車場	・中央管理棟を解体し、駐車場を整備する。
	総合スポーツセンター北西駐車場	・広場、植栽帯を撤去し、駐車場を整備する。
	ランニングコース	・陸上競技場及び野球場の周回通路をランニングコースとして舗装等を改修する。また植栽の種類を地被類に変更し、ソーラーライト等の設置を行う。
	マンホールトイレ	・芝生広場近辺にマンホールトイレを設置する。

※事業終了時の要件

・施設の全てが要求水準書で提示した性能及び機能を発揮でき、著しい損傷が無い状態で市に明け渡すこととし、新水泳場については少なくとも事業終了後2年以内、その他の施設については事業終了後1年以内において建築物、建築設備等の大規模な修繕又は更新が必要とならない状態を基準に、明け渡し時の状態について市と協議を行うこととしている。（ただし、性能及び機能を満足する限りにおいて、経年による劣化は許容する。）

（３）本事業をPFI方式で進めることで見込める効果について

本事業をPFI方式で進めることにより、次の効果が見込める。

- ① 財政負担の削減効果や民間資金の活用による財政負担（約10億円）の平準化
- ② 民間事業者のノウハウを活かしたスポーツ教室やイベント等の開催、良好な利用環境の提供などのサービスの向上
- ③ スポーツ施設だけではなく、公園としての有効で柔軟な利活用
- ④ 施設の整備・改修期間の短縮、省エネを含む最新技術の活用
- ⑤ 屋内水泳場や陸上競技場等、短期に多額の整備費を必要とする施設の補助金（約19億円）の確保の可能性の増加

【関連する主な要求水準書（案）記載事項】

- ・自主事業
事業者自らが実施する主にイベント・講座・教室といったソフト事業
- ・広報・誘致活動
事業者以外が主催で行うイベント等の誘致、また公園利用者が自ら柔軟な活用ができるよう促進・誘導する仕組みづくり
- ・付帯事業
飲食・物販等の公園利用者の日常的な利用を支える、高度化するもの
- ・民間提案施設
公園施設設置許可制度を活用し、事業者の独立採算による公園利用者のための施設の設置
- ・地球環境への配慮
施設整備から維持管理運営を通じ、地球環境への負荷低減及びライフサイクルの低減に配慮し、さらに脱炭素化の動向を積極的に取り入れ、環境配慮型の施設を目指すこと。
※各施設の整備等においても省エネルギー技術等の積極的な活用について記載。
※人工芝設置個所については、排水設備に人工芝の破片を捕集するフィルター等を設け、事業区域外への破片流出防止に留意することを要件化。

4 周南市体育協会の本事業への関わり方等について

周南市体育協会（以下「体協」）の本事業への関わり方及び令和5年度以降の業務内容について協議を実施。以下の内容で進めていくことについて体協の承諾を得ている。（その上で、実施方針・要求水準書（案）のより詳細な記述について協議し、実施方針等について公表している。）

○業務内容

【周南緑地体育施設管理業務】

- ・大規模大会等での施設利用における年間を通じた調整業務や大会運営補助業務、引継業務など
→本業務を体協が中立的な立場で実施することにより、収益を過度に求めることが避けられるため、競技団体の大会開催や市民の利用等が従来どおり実施できる。

【スポーツ振興に係る業務】

- ・総合型地域スポーツクラブの設立・運営や市主催のスポーツイベントの受託など
- ・各地区のスポーツ施設を利用した地域密着イベントの開催や地域のスポーツ団体の紹介
- ・現在体協が実施しているスポーツ教室やイベントの継続及び拡大
→体協が専門知識やスキルを活かして、このような業務にこれまで以上に注力することにより、本市のスポーツ振興や市民の体力づくり・健康づくりが一層図られる。

【現在実施している業務の継続】

- ・大規模大会の誘致や新南陽・鹿野・熊毛地区の指定管理業務、種目別市民体育大会の実施など
→スポーツコンベンションの実施や、より市民に密着した施設の利用や大会の開催が従来と変わらず実施できる。

業務の内容等、詳細については、引続き体協と協議を行い検討していく。

5 概算事業費

単位：百万円

項目	従来方式	PFI方式
整備事業費	5,473	5,266
維持管理運営経費	4,428	4,307
PFI経費(SPC運営費)	-	153
小計	9,901	9,726
従来方式との差額	-	175
市の支出で比較した場合のVFM(現在価値化後)	-	2.5%

6 今後のスケジュール（予定）

日程	内容
令和4年6月中旬	債務負担行為の設定（議決）
令和4年6月下旬	特定事業の選定及び公表
令和4年6月下旬	入札公告及び入札説明書等の公表
令和4年12月	提案内容の評価、落札者決定及び公表
令和5年2月	仮契約締結
令和5年3月	事業契約議決及び締結（議決）
令和5年4月～	PFI事業開始

7 施設整備計画図（基本計画（改訂版）資料、本 PFI 事業における範囲は主に中長期的な整備箇所以外を実施）

