2025.3.18

大型公共施設建設特別委員会

四ツ池公園運動施設の整備方針に基づく検討状況について

市民部スポーツ振興課

(2)

１.目的

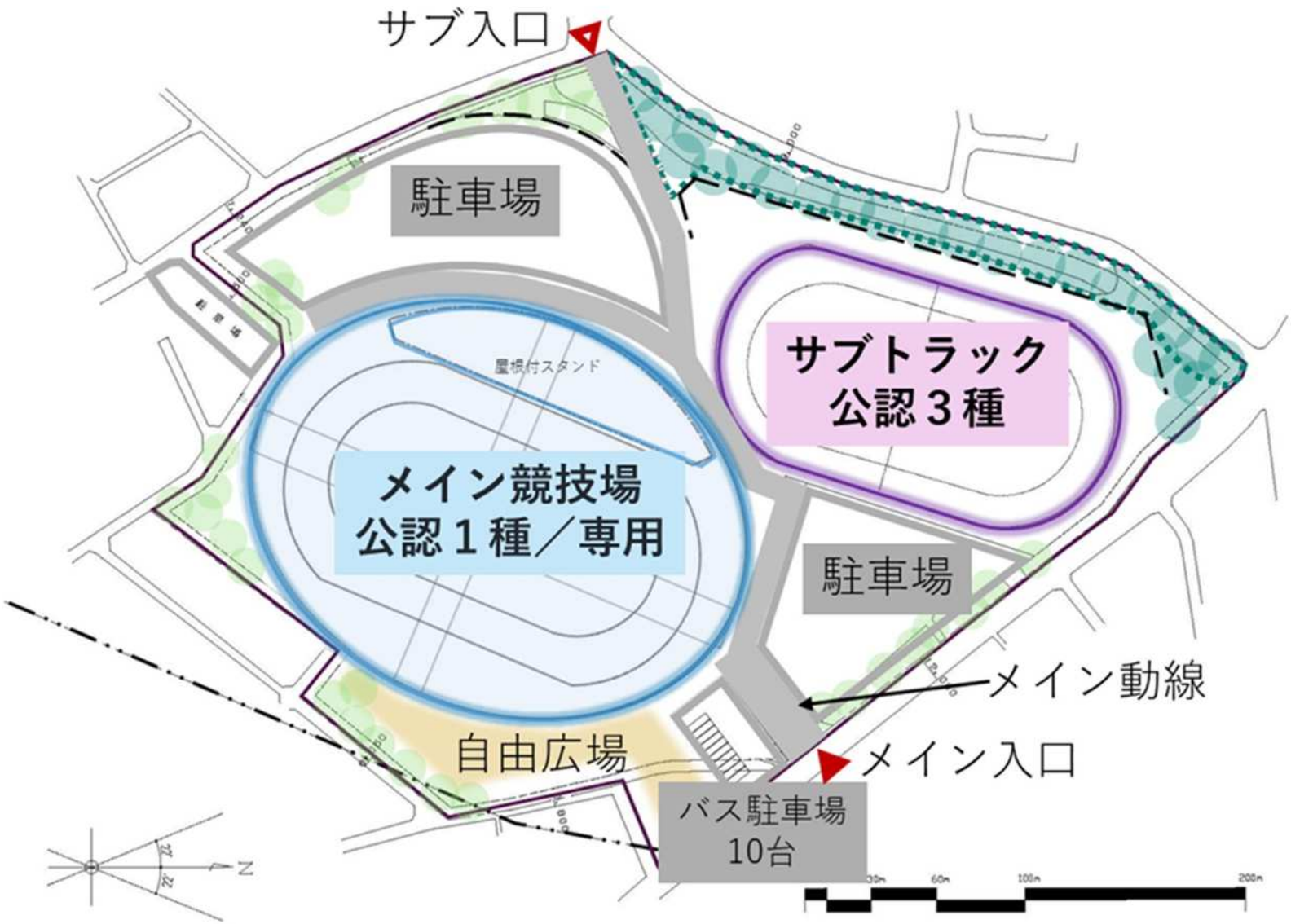
- 整備案別パースのご提示（イメージ共有）
- 民間活力の導入可能性について

（構想検討段階における民間活力の可能性）

- 事業スケジュール（行程）について
- 来年度の方向性について

1. 整備案別パース

●1種案（平面図）



●１種案（外観パース図）

●2種案（平面図）

サブ入口
屋内練習場
（陸上競技）
駐車場
サブトラック
非公認
メイン競技場
公認２種／専用
駐車場
メイン動線
自由広場
メイン入口
バス駐車場
10台
N
30m
60m
100m
200m

●2種案（外観パース図）

●2種（1種拡張）案（平面図）

・メイン：公認2種専用を拡張により1種対応が可能
・サブトラック：既存の公認2種を公認3種へ改修

●2種（1種拡張）案（外観パース図）

２．陸上競技場の現状

（１）陸上競技場の分類（平日・休日）別利用率

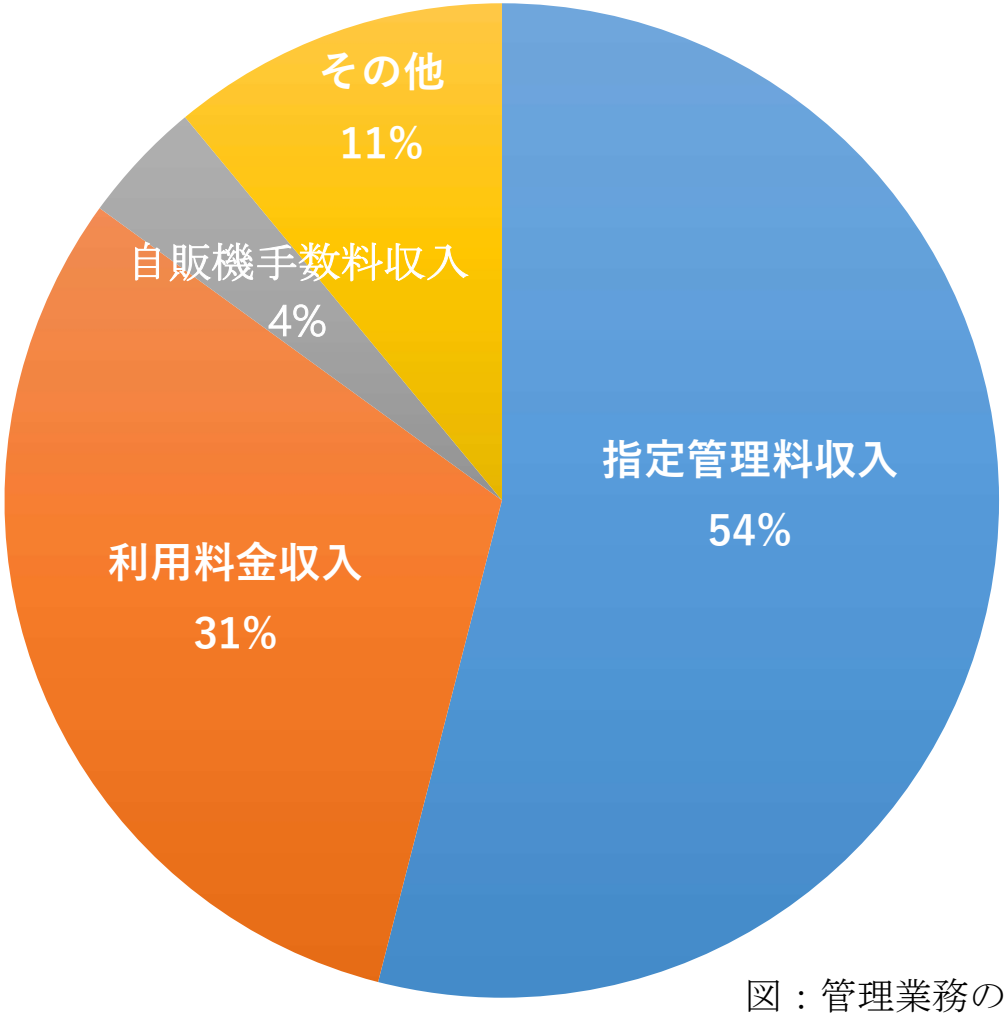
※年間日数ベースで算出

		H29	H30	R1	R4	R5	5年平均
平日							
	8:30～12:00	11.9%	11.5%	11.1%	8.8%	10.4%	10.7%
	13:00～17:00	9.6%	8.8%	8.4%	8.4%	8.8%	8.8%
休日							
	8:30～12:00	47.6%	48.6%	42.3%	36.5%	38.7%	42.7%
	13:00～17:00	30.5%	32.4%	27.9%	26.0%	28.3%	29.0%
平日／休日							
	8:30～12:00	22.2%	22.2%	19.9%	16.7%	18.6%	19.9%
	13:00～17:00	15.6%	15.6%	13.9%	13.4%	14.5%	14.6%

※17:00～21:00は、個人利用専用により一覧からは除外

（2）収入項目別の割合

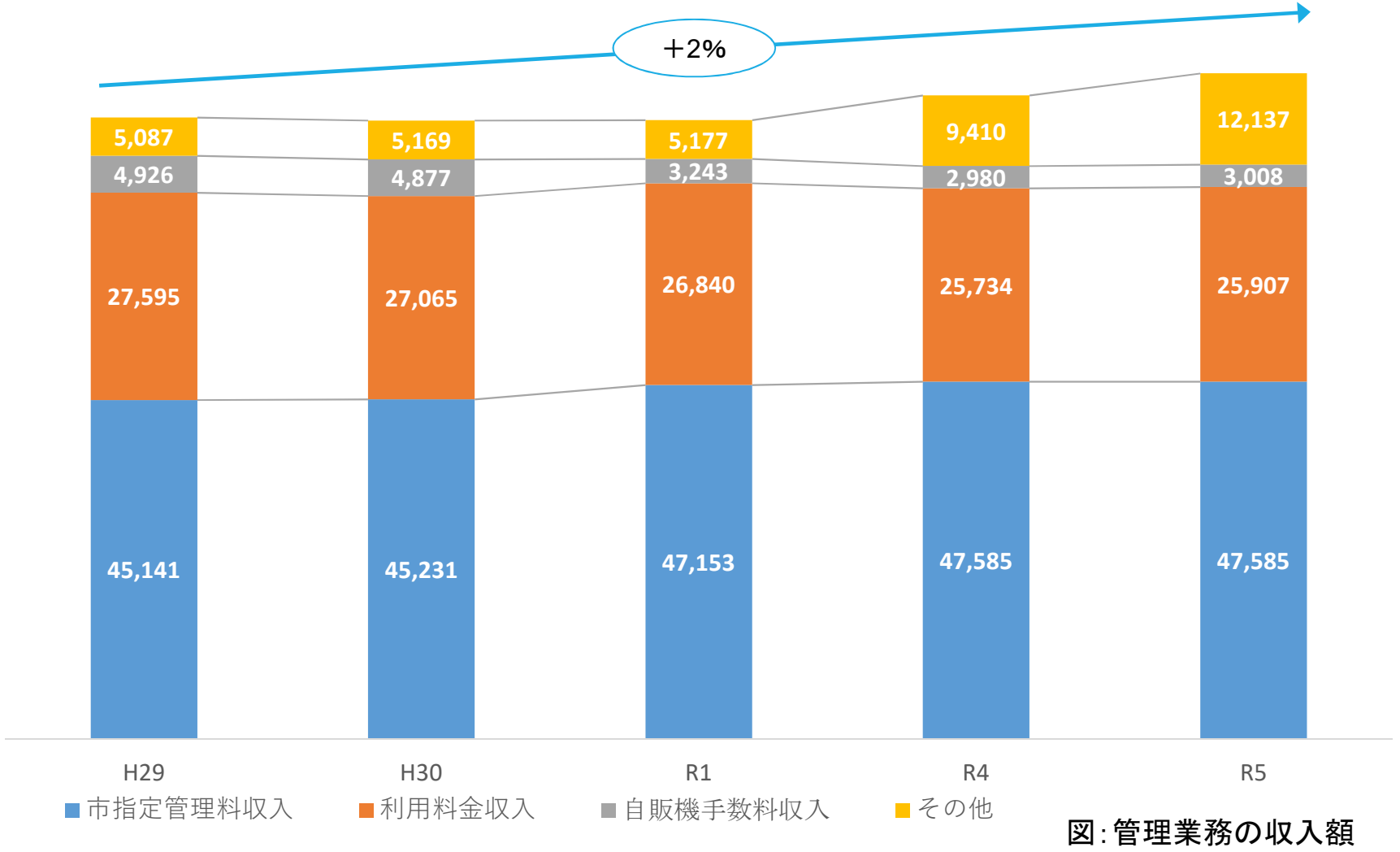
・市指定管理料と利用料金が収入の8割以上を占め、主な収入源となっている。
・利用者数や利用料金が大幅に変化しない限り、収入構造の変化は見込まれない。



図：管理業務の収入項目割合（平均）

（3）管理業務の収入額

・各収入項目については大きく変動しない傾向
・特に指定管理料等はあらかじめ上限が設定される性質から、今後も金額が大きく変化することはないと想定される。なお、令和4年度以降は補助金額を計上しているため、他年度よりも収入額が高くなっている。



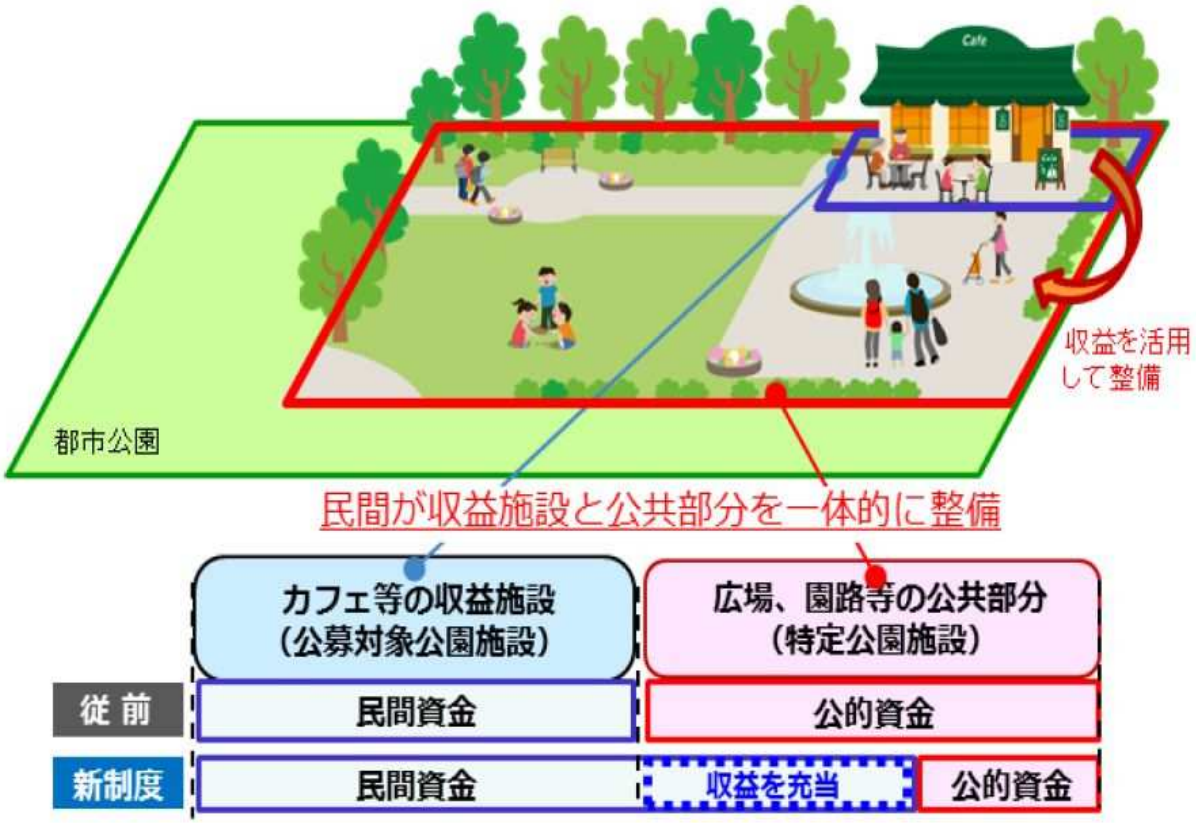
図：管理業務の収入額

2.PFI等の民間活力導入に関する基礎情報　※参考
(1)事業スキームの整理

事業手法		概　要
PFI手法	BTO	Build-Transfer-Operateの略。 民間事業者が公共施設等を建設し、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・運営を行う手法
	BOT	Build-Operate-Transferの略。 民間事業者が公共施設等を建設、維持管理・運営し、事業終了後に公共に所有権を移転する手法
	BOO	Build-Own-Operateの略。 民間事業者が公共施設等を建設、維持管理・運営し、事業終了時点で民間事業者が公共施設等を解体・撤去するなど公共に所有権を移転しない手法
	R　O	Rehabilitate-Operateの略。 公共施設等の所有権を公共に残したまま、民間事業者が施設を改修・補修し、維持管理・運営を行う手法
	コンセッション	利用料金の徴収を行う公共施設等について、民間事業者が公共から運営権を取得し、公共施設等の所有権を公共に残したまま、民間が経営を行う手法
	B　T	Build-Transferの略。 民間事業者が公共施設等を建設し、公共に所有権を移転する手法
	O	Operateの略。 民間事業者は公共施設等の建設を行わず、維持管理・運営を行う手法
PFIに類する手法	DBO	Design Build Operateの略。 公共が国の交付金や公債等により施設建設の資金を市中金利と比較して低金利で調達し、民間事業者に施設の設計・建設と維持管理・運営を一括で担わせる手法
	D　B	Design Buildの略。 公共が国の交付金や公債等により施設建設の資金を市中金利と比較して低金利で調達し、民間事業者に施設の設計・建設を一括担わせる手法
直営	従来発注	従来どおり公共施設の設計・建設を公共発注する手法

（2）公募設置許可制度（Park-PFI）

・都市公園に係る制度として、民間の優良な投資を誘導することで、公園管理者の財政負担の軽減と都市公園の質向上、利用者の利便性向上を図ることを目的として都市公園法を改正
・これにより、賑わい創出につながる、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公園施設の設置と当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の整備、改修等を一体的に行う者を公募により選定する「公募設置管理制度（Park-PFI）」が新たに設けられた。



図：Park-PFI制度の活用イメージ
（出典：国土交通省 都市公園の質の向上に向けたPark-PFI活用ガイドライン）

（3）PFIの支払い方法

・PFI手法を活用した際の支払い方法は、大きく3形態を想定
・収益性の高い事業は、施設整備から維持管理・運営までを利用料金で賄う独立採算型
・収益性が低い事業は、公共側が全て財政負担を行う支払いサービス購入型
・そのほか、利用料金収入で不足する分をサービス購入料として公共側が支払いをする混合型

独立採算型	サービス購入型	混合型
施設の整備及び運営等の費用を利用者から収受する利用料金のみによって回収する方式	施設の整備及び運営等の費用を公共からの支払のみによって回収する方式	施設整備及び運営等の費用を公共からの支払及び利用者から収受する利用料金によって回収する方式

３.民間ヒアリング
（1）ヒアリングの対象エリア

（2）ヒアリング概要と結果

・事業スキーム検討にあたり、民間事業者に対して2回に分けてヒアリングを実施
・1回目：高規格陸上競技場の施工実績や、陸上競技場のPFI実績のある計14の事業者に対し実施
・2回目:1回目の参加企業に加え、静岡県内に本店・本社のある地元企業5社、四ツ池公園の附帯機能の検討として
コンテンツホルダー6社の計25の事業者に対し実施

第1回民間事業者ヒアリングの参加事業者	第2回民間事業者ヒアリングの参加事業者
● 建設企業：6社 ● 管理運営企業：8社	● 第1回参加企業：14社 ● 地元企業：5社 ● コンテンツホルダー：6社

	民間事業者ヒアリングの結果概要
対象施設範囲	・エリア一体として賑わい創出を目的とする事業であれば、運動施設と散策ゾーンは一体とすることで管理運営の合理化も見込める。植栽や発注者の観点からも、一体とするのがよいという意見が多い ・一方で、公園での賑わい施策の余地がないのであれば、運動施設と散策ゾーンを分割とするのがよいという意見もある。
対象業務範囲	・管理運営業務を重視すること、エリアの一体的な賑わい創出を追求する場合は設計及び計画段階から管理運営者の意見を踏まえることが重要であり、一体化が望ましいという意見が多い。
事業期間	・PFIを想定する場合は、大規模改修を含まない範囲とする15年程度が目安となる。なお、民間収益事業について、民間投資を含む場合、投資回収期間を鑑みより長期を望む意見もある。
事業手法	・現段階では、「DB」「DBO」、PFIと様々な手法に関する意見があったが、陸上競技場の一般的な収益性を考慮するとPFI（BTO・サービス購入型）が最も想定しやすい

（3）事業手法の比較

事業手法	BT＋コンセッション	PFI（BTO）	DBO
概　要	設計・建設はBT方式 管理運営はコンセッション	PFI方式を活用。設計・建設・管理運営を事業契約で一体化	設計・建設・管理運営までを一体化
支払い （負担）	設計建設費：サービス対価（公共） 管理運営費の一部：利用料金 管理運営費のその他：サービス対価（公共）	設計建設：サービス対価（公共） 管理運営費：利用料金＋サービス対価（公共）	設計建設：請負工事費（公共） 管理運営費：利用料金＋委託料（公共）
事業性	△ コンセッションは、管理運営を独立採算で成立させることが一般的、本件では一部独立採算の可能性	○ 本件は、事業採算性が低いと想定され、不足分はサービス対価で賄う。	○ 本件は、事業採算性が低いと想定され、設計建設費は全額公共負担、管理運営費は利用料金と不足分は委託料で賄う。
民間自由度 効率化	○～◎ 設計から管理運営まで一体化、かつ性能発注。自己資金投資も可能	○ 設計から管理運営まで一体化、かつ性能発注。	○ 左同
財政支出 平準化	△ 設計建設費は竣工時に支払い	○ 設計建設も管理運営期間で割賦払い可。	△ 設計建設費について、竣工時に支払い。
民間収益 事業	○ 付帯事業として提案及び実施可能	○ 付帯事業として提案及び実施可能	△ 管理運営は委託契約であり自由度は低い。
民間意見	△事業性が高い事業ではないことから、コンセッションを活用するメリットを感じない。	◎ 最も参画しやすい手法であり、関心の声は多い。	○ 参画しやすい手法であり、関心は高いと想定(契約形態からリスクはかなり低いため)。

◎導入可能性の高い事業手法で比較した結果、現時点ではPFI（BTO）がもっとも実現的な手法であると想定

（4）附帯事業導入の可能性と収益性

◎導入の可能性が見込まれる事業と民間側から見た収益性

機　　能	収益性	附帯事業と民間意見
飲食機能 （臨時）	○	レストラン・カフェ等の飲食機能は、平日日中の運動施設の利用状況を鑑みると常設設置は厳しいとの意見であり、休日等のイベント時におけるキッチンカーの出店は想定される。
物販機能 （スポーツ用品）	○	スポーツウェアなどのアパレルや競技に必要なグッズの販売は可能性があるが、小規模な店舗での運営が想定される。
アーバンスポーツ	△	運動施設と親和性もあり、設置は可能と想定される。なお、施設グレードによっては、独立採算も可能との意見もあり。
ランニングコース、 ランニング ステーション	○	ランニングステーションは陸上競技場内の諸室活用を想定し、自然散策ゾーンも含めたランニングコースの設置ができると合宿利用のニーズも高まる可能性もあるとの声があった。
アスレチック	×	アスレチックのみでの集客は難しいが、陸上競技場との親和性はある。なお、現状の自然散策ゾーンの雑木林では倒木の恐れがあるため、木々の整備が必要である。
合宿利用誘致	○	浜松市は比較的、冬も温暖であることから、大学生や実業団の陸上競技部からの合宿ニーズはあるとの声が多かった。一方、公園内での常設施設とするのは難しい。
フィットネスジム、 スポーツ トレーナーブース	△	・フィットネスジムは、器具の充実により、現状以上の利用者数が見込める可能性は高い。ただし、価格変更をした場合の利用者数については未知数。 ・トレーナブースについては、現状の利用者層（一定のジム設備を安価で利用できることを求める層）とは異なるターゲット層になるため、利用が見込めるかは未知数。 他施設での取組事例はないが、高校生以下のチームへの指導であれば料金設定次第でニーズがあるとの声が多かった。産学連携や、先行事例としての取組余地もあると想定される。
子供用施設	×	周辺に園庭がない幼稚園もあるため、安全に配慮した上で、広場のような遊べるスペースがあるとよいとのこと。なお、民間収益施設とするのは難しいと想定される。

4.事業スケジュール

◎前提条件：陸上競技場及び野球場が休止する状況を作らず、常に活動環境を確保

概略工期（年目）				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
整備案		工程						★浜松球場解体開始					
陸上競技場	1種案	A	基本計画										
		B	事業者選定										
		C	基本設計										
		D	実施設計										
		E	浜松球場解体										
		F	メイン競技場の新設										
		G	現陸上競技場の一部解体、改修										
		H	公園リニューアル										
野球場	浜北球場 または 天竜球場整備	A	基本設計										
		B	実施設計										
		C	浜北球場または天竜球場改修										

◆今後の主な検討課題

◎基本構想としては、これまでご提示し、ご議論いただいた内容をベースとしてまとめる

◎以下、検討課題については、いずれも基本計画、民間活力導入可能性調査等の段階で検討

	今後の主な検討課題（一部抜粋）		検討課題の概要
陸上競技場整備	メイン競技場	必要な諸室の種類と規模	メイン競技場内の諸室について、公認規則や大会運営の効率性を踏まえて必要な諸室の種類と規模を検討する
		必要機能の配置検討	競技場の使い方や活動を踏まえて、適切で効率的な機能の配置を検討する
	サブトラック屋内練習場	必要機能と規模	各施設の使い方や活動、利用者ニーズを踏まえて、適切な機能と規模を検討する
	その他ハード面	附帯機能	稼働率向上と収益向上に資する附帯機能を引き続き検討し、精査する
		ゾーニング・動線計画	敷地全体の使い方や活動を踏まえてゾーニング、動線を検討し、配置計画を精査する
	ソフト面	各施設の使い方	撤去後のメイン競技場新設期間中に、既存競技場の管理運営を、既存事業者とPFI事業者のどちらが担うかを精査する
野球場整備	野球場	必要な諸室の種類と規模	野球場内の諸室について、各種大会利用を想定して必要な諸室の種類と規模を検討する
		必要機能の配置検討	野球場の使い方や活動を踏まえて、適切で効率的な機能の配置を検討する
	その他ハード面	附帯機能の検討	野球用の屋内練習場を中心に、野球場と隣接する施設の必要性と規模を検討する
		ゾーニング・動線計画	敷地全体の使い方や活動を踏まえてゾーニング、動線を検討し、配置計画を精査する
	ソフト面（事業スキーム）	調達方式・調達期間	本改修整備に適した事業方式及び調達期間を検討する

5.来年度の方向性について

【検討方針】※従来どおり

- 四ツ池公園運動施設整備方針に基づき進める
- 静岡県において検討を進めている遠州灘海浜公園篠原地区とは切り離し議論を進める
- 遠州灘海浜公園篠原地区の野球場の整備の状況に大きな変化が生じた場合等は、必要な修正を行う。

【検討事項】

- 基本構想ベースに、まずは、代替が必要な野球場のあり方を中心に検討する。（老朽化対応が必要な両球場の方向性を含む）
  陸上競技場については、他都市の事例について情報収集、共有し議論を深める。

【参考】

施設名	松本平陸上競技場
所在地	長野県
施設概要	2028 年開催予定の国民体育大会や全国障害者スポーツ大会に向けて整備中の第 1 種陸上競技場
運営者	なし（整備中）
管理方式	なし（整備中）
特徴	・フィールドを掘り下げることで、コンコースを周辺外構と連続し、公園と一体となった競技場 ・北側エントランスアプローチからメインストレートまでトラックが連続し、マラソン走路がまちから競技場まで繋がる 画像出典：同施設整備事業基本設計業務　基本設計図書　概要版

【参考】

施設名	新横浜公園
所在地	神奈川県
施設概要	日産スタジアムや、運動広場、軟式野球場、庭球場等を備えた運動公園
運営者	横浜市スポーツ協会・F・マリノススポーツクラブ・管理 JV 共同事業体
管理方式	指定管理
特徴	・「景観」・「安全性」・「走りやすさ」の観点から 5km のモデルコースと 940m の入門コースを作成し、ランニングができる公園として利用されている

画像出典：同施設 HP