



PFIを活用した 大浜体育館の建替え

令和元年10月17日

堺市文化観光局スポーツ部スポーツ施設課 / 大和リース株式会社

本日のポイント

事業を進めていくうえで重要なポイント

- 1. ビジョンを明確にする**
- 2. コンセプトを伝える**
- 3. アイデアを具現化する**

事業背景① 堺市の体育館

堺市はどんなまち？

- 大阪市に隣接した**政令市**
- **歴史・文化**のまち
- 人口は**約83万人**
- 堺区をはじめ**7つの区**
- **各区に1つ**の体育館



事業背景① 堺市の体育館

大阪市に府内最大規模の体育館がある

大規模な大会は**大阪市**で開催



堺市は**中・小規模な大会**を**安全で
快適に開催**できる体育館を整備

事業背景② 建替えに至った経緯

大浜体育館はどんな施設？

- 1971年に建設された**最初の市立体育館**
- 歴史ある**大浜公園に立地**
- 年間利用者は**約19万人**
- 利用率は平日80%、休日**ほぼ100%**と高い



SRC造 地上2階、地下1階
建築面積 5,273㎡、延床面積 8,372㎡
大体育室(647席)、小体育室、研修室、
柔道場、剣道場、トレーニング室 他

事業背景② 建替えに至った経緯

大浜体育館に対する評価と今後のあり方

老朽化と機能不足が顕著だが
利用ニーズは高く、存続が必要



大浜体育館は**建替えが適切**
基本コンセプトは**機能の継承・充実**

本日のポイント

1. ビジョンを明確にする

2. コンセプトを伝える

3. アイデアを具現化する

ビジョンを明確にする

PFIは**魔法**ではない

…ビジョンがあいまいでは民間も提案できない



現状と課題を整理して

ビジョンの明確化に重点を置いた

ビジョンを明確にする

現状と課題を整理するうえでの3つの視点

視点① スポーツを「**する**」

視点② スポーツを「**みる**」

視点③ スポーツを「**ささえる**」

視点① スポーツを「する」



体育館の課題

- ・ 大会時は**フロア面積が不足**
 - ・ 観覧席(647席)の**席数が不足**
 - ・ 道場は**観覧できる場所がない**
- ▲ 安全面、快適性



地域のニーズ

- ・ 団体から**武道館の建設要望**
- ▲ 建設用地、建設費と維持費

視点① スポーツを「する」

より安全で快適な規模の

武道振興の拠点となる



+

合築



コスト減、相互補完が可能

視点② スポーツを「みる」



体育館の課題

- ・ 興行には**広いフロアが必要**
しかし**年数回**しか開催しない
 - ・ 観覧席の**大幅な増席**が必要
- ▲ **余分なスペース、維持費**

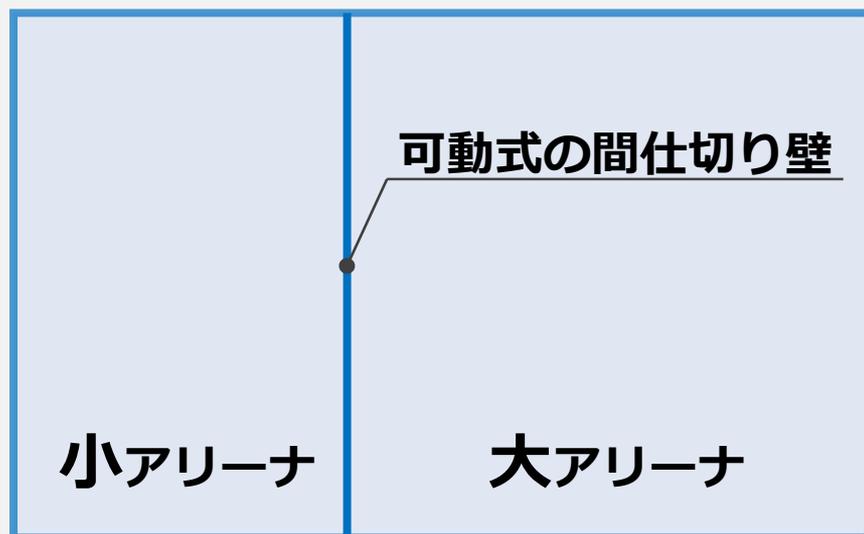


地域のニーズ

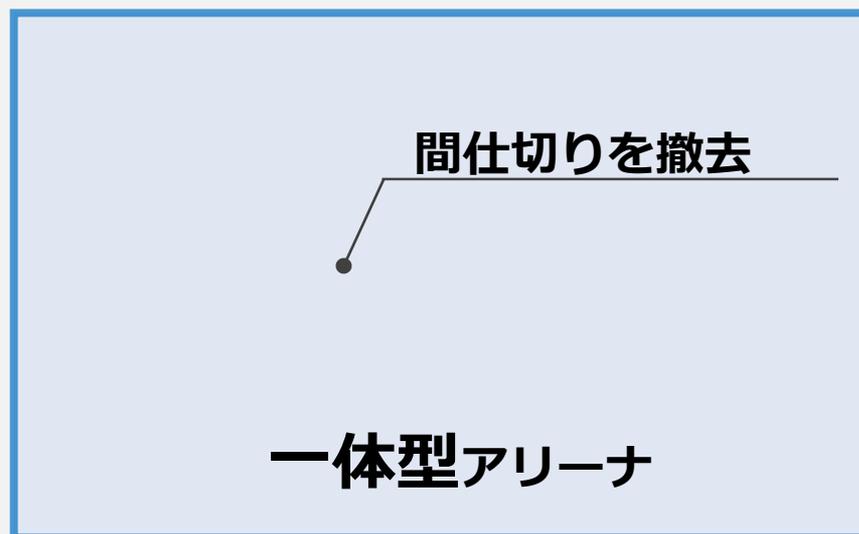
- ・ 堺ブレイザーズを**応援したい**
- ・ プロスポーツを**観戦したい**

視点② スポーツを「みる」

日常的な利用



プロスポーツの開催



一時的なフロア拡充が可能

視点③ スポーツを「ささえる」



体育館の課題

- 利用者が**固定化**されている
 - 立地環境を**活かしていない**
- ▲ **限定的な利用ニーズ**



地域のニーズ

- 公園は**スポーツ利用者ばかり**
- 災害時の**津波被害が不安**

視点③ スポーツを「ささえる」

スポーツをする人だけの体育館から**コミュニティ施設**へ



新たな利用者層の開拓

- **公園**を活かした事業
- **小さな子**も連れていきたい

地域の防災力の向上

- **災害避難所** / **津波避難ビル**

地域で支えられる体育館に

ビジョンを明確にする

新しい体育館のビジョンを「整備コンセプト」にまとめた

■「する」スポーツの推進

- ・誰もが**使いやすい**施設
- ・市民が**交流しやすい**施設
- ・ **武道に親しめる**施設
- ・ 武道で利用しやすい施設

■「みる」スポーツの推進

- ・ **競技スポーツ**に対応した施設
- ・ 快適な**観覧環境**を整えた施設

■大浜公園の魅力向上（＝「ささえる」人の拡充）

- ・ **公園との一体性**を図った施設
- ・ **非常災害**に備えた施設
- ・ **環境に配慮**した施設

本日のポイント

1. ビジョンを明確にする

2. コンセプトを伝える

3. アイデアを具現化する

コンセプトを伝える

市が描いたビジョンが伝わらないと意味がない

しかし、文章だけでは**伝わらない**



アイデアを引き出すため

民間との**積極的な対話**を行った

民間事業者の公募に至るまで

平成24～26年度

- 利用者へのアンケート（H24）
- 競技団体と意見交換（H24,H25）
- **基本構想の策定**（H26）

平成27年度

- 国の交付金が見込めない（6月）
- 整備費圧縮のためPFIを決意（8月）
- 基本計画の策定支援とPFI導入可能性調査を委託（10月）
- 新体育館の仕様案を設定（12月）
- **市場調査**の実施（12月）
- シミュレーションによるVFMの試算（1月）
- **基本計画案の公表**（2月）

平成28年度

- 基本計画案のパブコメ募集（4月）
- **基本計画の策定**（6月）
- 実施方針の見通し公表（7月）
- PFIアドバイザーをプロポーザルで選定（8月）
- 要求水準書等の作成（9月～）
- **実施方針,要求水準案の公表**（1月）
- **現地見学会**の実施（1月）
- 実施方針等の**質疑応答**（1月）
- 関心がある企業と**個別対話**（1月）
- 財政局との予算調整（12～1月）
- **特定事業として選定**（3月）

コンセプトを伝える

民間事業者を公募する前が勝負の分け目

コンセプトを**言葉で**伝えて
民間事業者の**意見を傾聴する**



問題点の把握・事前対応により
民間の参加意欲の向上につながる

事業概要①

1 事業方針

- 市民の誰もが「**する**」**スポーツ**に取り組める機会の提供
- 市民の誰もが「**みる**」**スポーツ**に触れる機会の提供
- 周辺環境や地域資源との連携を考慮した**大浜公園の魅力向上**への寄与

2 対象施設

- 新体育館の設計建設と管理運営
- **既存施設の管理運営**（※大浜公園と近隣公園のスポーツ施設 6施設）

3 事業対象外とする業務

- 現体育館の管理運営と**解体工事**
- 解体後の広場整備と管理運営

4 事業方式

- 新体育館 BTO方式 / 既存施設 O方式

事業概要②

5 事業期間

- 新体育館 H30年度～R17年度 / 既存施設 R03年度～R17年度
(設計建設 3年間、管理運営 15年間)

6 新体育館の構成

- **アリーナ棟、武道館棟**、両棟をつなぐ**コミュニティ空間**。
- 主な諸室は、大アリーナ、小アリーナ、武道館、研修室、トレーニング室、キッズコーナー、授乳室など。

7 運営業務の要求水準のポイント

- **大浜公園や堺旧港等の資源を利活用**し、地域住民等と連携しながら、地域全体の活性化に向けて取り組む。

8 自主提案施設の設置

- 独立採算事業として、**公園内に自主提案施設**を設けることができる。

民間事業者の選定に至るまで

平成29年度

- 民間事業者の公募（5月）
- 第1次の**質疑応答**（6月）
- 入札参加資格の確認（6月）
- 参加表明者と**個別対話**（7月）
- 第2次の**質疑応答**（8月）
- 入札執行（10月中旬）
- 書類審査の実施（10～11月）
- 面接審査の実施（11月中旬）
- **民間事業者の選定**（11月下旬）
- 基本協定の締結（1月）
- 事業契約の締結（3月）

複数回の質疑応答と
個別対話を実施

市の要求水準と民間の
提案との**齟齬が減る**

市と民間で**コンセプト**
が共有される

コンセプトを伝える

民間事業者と積極的に対話する必要性

コンセプトの共有化が図られ
応募者間での**よい競争環境**が整う



コンセプトに賛同した民間から
魅力的なアイデアが提案される

本日のポイント

1. ビジョンを明確にする

2. コンセプトを伝える

3. アイデアを具現化する

アイデアを具現化する

アイデアの具現化には民間ノウハウは欠かせない

民間への任せっぱなしでは
効果的な公民連携にはならない



具現化に向けてサポートするため
施設の設計・計画に積極的に参画

新・大浜体育館の概要

大浜体育館建替整備運営事業について

事業方針

- 1 市民の誰もが「する」スポーツに取り組める機会の提供
- 2 市民の誰もが「みる」スポーツに触れる機会の提供
- 3 周辺環境や地域資源との連携を考慮した大浜公園の魅力向上への寄与



東側からの外観イメージ

計画概要

計画地：堺市堺区大浜北町4丁3番50号
 建築面積：約9,200㎡
 延べ面積：約13,000㎡
 階数：地上2階
 構造：鉄筋コンクリート造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造）
 最高高さ：約19m

主な機能

- アリーナ・・・大アリーナ：フロアサイズ 48m×44m
 小アリーナ：フロアサイズ 20.7m×44m
 観覧席：約3,000席（移動観覧席含む）
- 武道館・・・柔道場：フロアサイズ 16m×16m×2面
 観覧席 約150席
 剣道場：フロアサイズ 16m×16m×2面
 観覧席 約150席
- その他諸室・・・研修室、トレーニング室、会議室、更衣室等
- 自主提案施設・・・「森のカフェ」と「あそび×スポーツ施設」

スケジュール（予定）

平成30年 4～8月 基本設計	平成31年 9月～ 実施設計	平成31年 1月中旬 公聴会	平成31年度～ 4月 工事説明会	平成31年度～ 5月中旬～6月初旬着工 建設工事	令和3年4月 供用開始
-----------------------	----------------------	----------------------	------------------------	--------------------------------	----------------

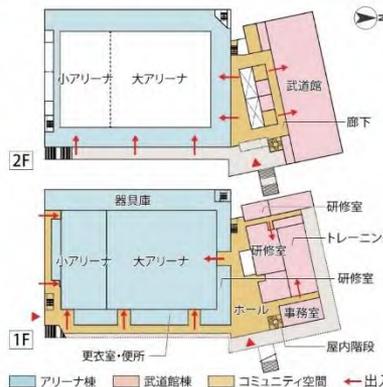
配置計画



公園配置計画

平面ゾーニング・イメージ

▲ 動線分離を考慮した合理的な平面計画



■明るいアリーナ前の廊下

施設の特徴

▲ 大浜公園に溶け込む新たなランドマーク



■大浜公園のにぎわいを醸成する新たなランドマーク



■武道の精神を尊び正面性を明確にした規律正しい武道館



■開放的な雰囲気運動ができるトレーニング室



■ホールと一体的に利用できる開放的な研修室

▲ 一体感と臨場感のあるアリーナ



■観客席に囲まれた一体感と臨場感のあるアリーナ計画

▲ 伝統を継承し、次世代へつなぐ武道の振興拠点



■武道の修練に重要な規律や礼儀の実践に配慮した武道館計画

事業者紹介



大和リース株式会社
民間活力研究所
所長 坂口 大輔

本日のポイント

1. 物件への参加検討について
2. アイデアをどう具現化するか
3. より良い事業とするために

物件への参加検討について

物件への参加検討について



なぜ本事業に取り組むに至ったか

物件への参加検討について

事業概要①

1 事業方針

- ・ 市民の誰もが「**する**」スポーツに取り組める機会の提供
- ・ 市民の誰もが「**みる**」スポーツに触れる機会の提供
- ・ 周辺環境や地域資源との連携を考慮した**大浜公園の魅力向上への寄与**

2 対象施設

- ・ 新体育館の設計建設と管理運営
- ・ **既存施設の管理運営**（※大浜公園と近隣公園のスポーツ施設 6施設）

3 事業対象外とする業務

- ・ 現体育館の管理運営と**解体工事**
- ・ 解体後の広場整備と管理運営

4 事業方式

- ・ 新体育館 BTO方式 / **既存施設 O方式**

物件への参加検討について

周辺環境や地域資源との連携を考慮した
大浜公園の魅力向上への寄与



単純な体育館の建替事業ではなく
様々なコンテンツを複合させた提案で
誰もが気軽に訪れられるサードプレイスに

アイデアをどう具現化するか

提案内容の検討

アイデアをどう具現化するか

3つの提案内容

提案① ゾーニングで利用者増

提案② 地域の力を活用

提案③ 市民の想いを具現化

提案① ゾーニングで利用者増



大浜公園リライトプロジェクト
体育館を建替えるだけではなく
大浜エリア全体の魅力を向上させる事業

提案① ゾーニングで利用者増

4つの広場の提案

芝生広場

子どもゾーン

マルチスポーツ広場

青年ゾーン

中央広場

多世代交流ゾーン

新市民広場(事業外)

アクティブシニアゾーン

提案① ゾーニングで利用者増

芝生広場

子どもゾーン

「あそび×スポーツ施設」

- 実績豊富な玩具会社が運営
- 屋内と芝生広場の一体利用
- 新たな来園者の取り込み



「森のカフェ」

- 市内の社会福祉法人が運営
- 健康志向のメニューを提供
- 障害者の就労支援に寄与



提案② 地域の力を活用

コンソーシアムの組成

市内で商業施設を運営

大和リース

梓設計

市内企業

高橋建築設計事務所

熊谷組

南海電鉄沿線の活性化に貢献

南海辰村建設

市内企業

堺土建

東急コミュニティー

ルネサンス

地元企業と全国企業のを上手く融合

提案② 地域の力を活用

堺市在住のオリンピックアンバサダーに就任予定



- スポーツ教室等を通じて
スポーツ人口の裾野の拡大
- アンバサダーとして
堺市のスポーツ振興に寄与

提案③ 市民の想いを具現化

提案段階から落札以降も複数回にわたり以下の内容等について
大学の運動部指導者や武道団体等市内外52団体にヒアリング

コートラインのレイアウト

床アリーナ・武道館の床材

体育館内のスポーツ備品

より良い事業とするために

より良い事業とするために

より良い事業とするために

<発注者と事業者>

複数回の対話や情報収集の中で

「発注者が求めているもの」

「市民や地域が求めているもの」

を明らかにして提案内容を検討することで

発注者と事業者の考えのギャップをなくす

ということが重要

より良い事業とするために

<地域住民と事業者>

民間事業者は市民の代表という意識を持ち

「市民のためになる提案は何か」

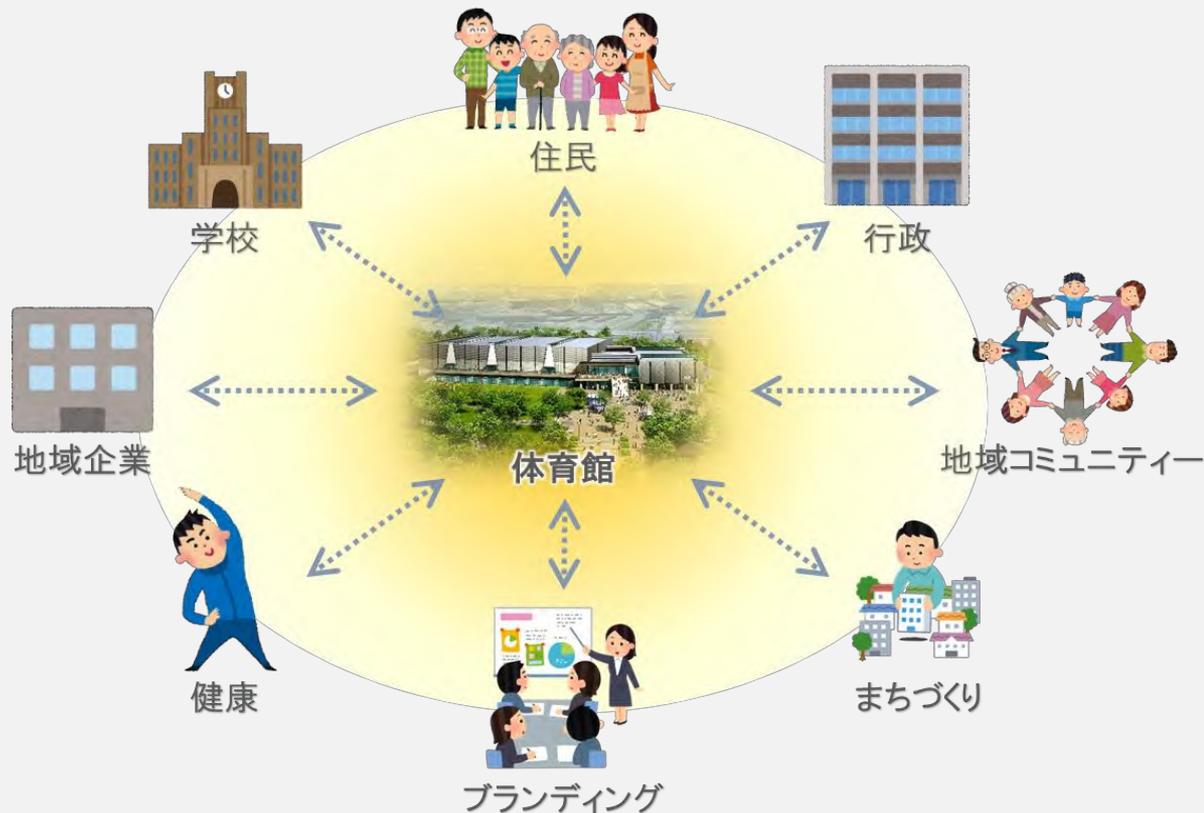
「市民のためになる体育館・公園とは何か」

を粘り強く検討・実現することが

公民連携の先駆者である大和リースの使命

より良い事業とするために

<体育館を取り巻くまちづくりの概念図>



公園・体育館・スポーツを核としたまちづくり及び地域活性化

おわりに

おわりに

おわりに

官民連携事業を成功させるためには



**管理・運営に係る諸制度をパッケージ
(新設と既存ストック)**

+

国の施策と諸制度を活用

おわりに

管理・運営に係る諸制度をパッケージ化

ストックマネジメントの理念（スポーツ基本法第12条より）

「国及び地方公共団体は、国民が身近にスポーツに親しむことができるようにするとともに、競技水準の向上を図ることができるよう、スポーツ施設（スポーツの設備を含む。）の整備、利用者の需要に応じたスポーツ施設の運用の改善、スポーツ施設への指導者等の配置その他の必要な施策を講ずるよう努めなければならない。」



新体育館の建設と既存施設の運営 （新設と既存ストック）

安全な施設を持続的に維持して稼働率を高める
スポーツ環境の整備とストック適正化に寄与

おわりに

国の施策と諸制度

Sport in Life推進プロジェクト

- 第2期スポーツ基本計画に掲げられているスポーツ実施率65%の達成（新たに1,000万人以上のスポーツ人口の拡大）に向けて「一人ひとりの生活の中に自然とスポーツが取り込まれる姿」を目指し、関係機関等が一体となり、東京2020年大会のレガシーとして国民のスポーツ参画を促進するプロジェクト。

障害者スポーツ推進プロジェクト

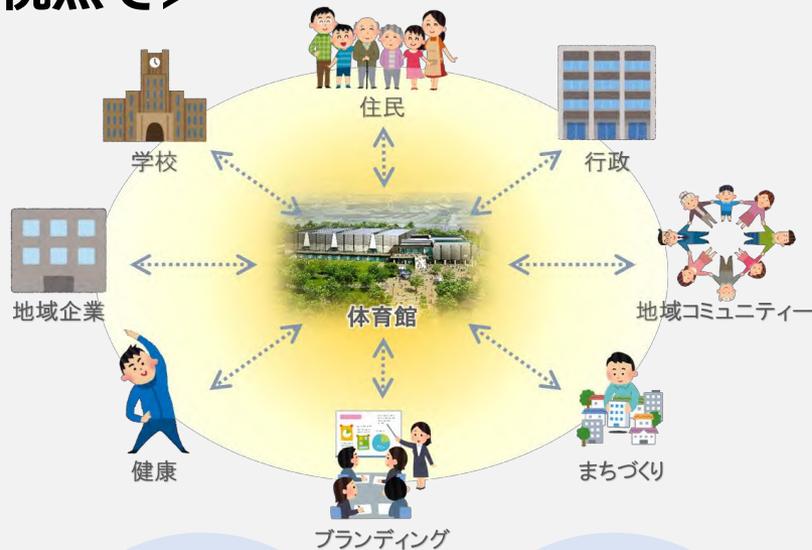
- 障害者スポーツの振興を重点的に盛り込んだ「第2期スポーツ基本計画」を踏まえ、障害者が身近な場所でスポーツを実施できる環境整備、障害者スポーツ団体の支援、地域の障害者スポーツ用具を有効活用する仕組みの構築等により、障害者が生涯にわたってスポーツを実施するための基盤を整備。

成果連動型民間委託（PFS）

- 以下2つの総称であり、どちらも官民連携の一種。
 1. 行政と事業者のみで完結し外部の民間資金を活用しない「成果連動型支払」
 2. 行政と事業者に加え外部の民間資金を活用する「SIB」

おわりに

<「誰のために・何のために」という視点で>



住民・市民

地域

自治体

民間事業者

スポーツを通じたまちづくり・地域活性化で四方良し

おわりに

SPC名：つながリーナ大浜PFI株式会社
つながる + アリーナ

新体育館がコンテンツをつなぐハブとなるように



スポーツによる持続的なまちづくり・地域活性化へ

本日のポイント

1. ビジョンを明確にする

2. コンセプトを伝える

3. アイデアを具現化する

公共

民間

公と民が**事業パートナー**になると
質の高い公共サービスが実現可能

終わりに

- 大浜体育館指定寄附金への寄附を受け付けています。
- 一定額以上のご寄附いただいた個人様、企業様、団体様のお名前は銘板にして施設内に掲示します。
- 詳しくは、市ホームページかスポーツ施設課まで。
- ご清聴ありがとうございます。



あなたの応援が大浜体育館の未来をささえる

堺に誕生する新・大浜体育館が、100年先も子どもの笑顔であふれる体育館であり続けるため、「大浜体育館が好き」、「堺のスポーツを応援したい！」そんなあなたからのご寄附をお願いします。

一定額以上のご寄附をいただいた方のお名前は、銘板にして施設内に掲示します。
詳しくは市ホームページでご覧になるか、スポーツ施設課へお問い合わせください。

※銘板の設置時期や設置場所は指定できません。
※設置できる銘板の数には限りがございます。先着順となりますのであらかじめご了承ください。

問い合わせ先
〒590-0078 堺市堺区南瓦町3番1号 堺市 文化観光局 スポーツ部 スポーツ施設課
TEL: 072-228-7567 FAX: 072-228-7454 Mail: sposesu@city.sakai.lg.jp
URL: <http://www.city.sakai.lg.jp/kurashi/sports/sasaeru/ohamakifu.html>

