

総合公園及びアイル資源活用事業検討調査報告書

平成 29 年 2 月

小城市

目次

1. 調査目的とフロー	1
1.1 調査目的	1
1.2 調査フロー	2
2. 前提条件の整理と当該資源に対するニーズ分析	3
2.1 前提条件の整理	3
2.1.1 既存施設の現状（施設概要、利用状況）	3
2.1.2 市内の関連施設の状況（スポーツ施設、公共施設等総合管理計画）	12
2.2 市民ニーズの分析（市民アンケート）	14
2.3 スポーツ団体等のニーズの分析（団体アンケート）	18
3. 新たな機能のあり方の検討	22
3.1 既存施設の課題	22
3.2 総合公園・アイルの活用の方向性	24
3.3 対象地の前提条件（法規制等）	26
3.3.1 法規制状況の整理	26
3.3.2 関係条例・要綱等	28
3.4 再整備計画案の検討	29
3.4.1 「第Ⅰ期整備」（約 8.5ha）	30
3.4.2 「第Ⅱ期整備」（約 3.9ha）	34
4. 事業費（概算）の検討	39
4.1 事業支出の検討	39
4.1.1 施設の更新・整備費用	39
4.1.2 施設の維持管理・運営費用	42
4.2 事業収入の検討	44
4.3 民間収益施設の維持管理・運営費用及び事業収入の検討	48
5. 事業スキームの検討	55
5.1 想定される事業スキームの概要	55
5.2 事業リスクの分析	57
5.3 民間事業者の公募プロセスの検討	58
5.4 資金調達手法の検討	58
6. 民間事業者意向調査	59
6.1 ヒアリング結果 概要	59
6.2 PFI 経験を有す事業者	60
6.3 地元事業者	62

7. 事業実施可能性の評価	65
7.1 VFM の算出	65
7.1.1 第Ⅰ期整備に関する検討	65
7.1.2 第Ⅱ期整備に関する検討	67
7.1.3 第Ⅱ期整備（民間収益事業）に関する検討	68
7.2 事業実施可能性の分析	69
7.3 今後の事業展開に向けた検討	70
参考）スポーツ団体等のニーズ分析（団体アンケート調査票）	71

1. 調査目的とフロー

1.1 調査目的

小城市では、総合計画の主要政策「健康・福祉日本一を目指すまち」において、保健・医療の充実と健康づくり、生涯スポーツの充実等を位置づけ、戦略プロジェクトの1つとして「みんないきいき健康プロジェクト」を展開しています。

市中心部にある牛津総合公園（以下、「総合公園」という。）及び牛津保健福祉センター「アイル」（以下、「アイル」という。）周辺を健康増進、運動、レクリエーションの拠点とし、健康のまちづくりを推進するため、民間の資金やノウハウを活かした既存施設の活用・拡充等により、市民（高齢者、子育て世代）の利用促進及び交流人口の増加を検討する必要があります。

そのため、本調査では、民間の資金やノウハウを活かし、既存の総合公園・アイルの改修、健康増進・運動・レクリエーション機能の拡充、民間収益施設の整備・運営の可能性を検討します。

1.2 調査フロー

本業務の全体フローは以下のとおりです。

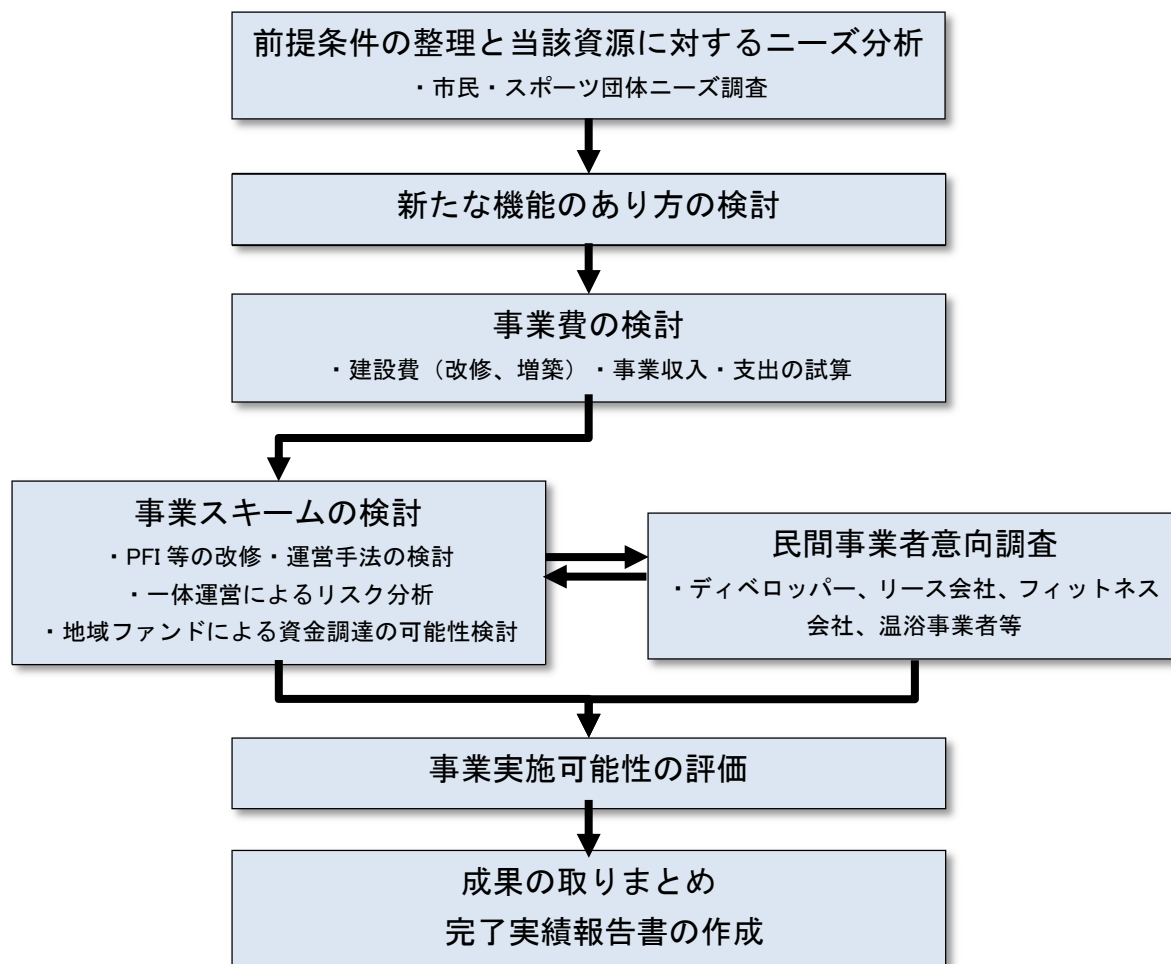


図 1-1 本業務の全体フロー

2. 前提条件の整理と当該資源に対するニーズ分析

本章では、新たな機能のあり方等を検討するために、既存のアイル及び総合公園の利用状況をはじめ、市民やスポーツ団体等の利用ニーズを整理しました。

2.1 前提条件の整理

本節では、既存の総合公園及びアイルの現状と課題を整理するため、本市の既存資料を整理しました。

2.1.1 既存施設の現状（施設概要、利用状況）

(1) 施設概要

既存の総合公園及びアイルの敷地面積は 72,000 m²あり、図 2-1 のとおり、牛津川沿いの田畑に囲まれた場所に位置します。

総合公園は、表 2-1 のとおり、平成 15 年 3 月に完成し、ダスト舗装された多目的グラウンドの他に、天然芝のグラウンド・ゴルフ場やジョギングロード、船の形をモチーフとした複合遊具がある児童向けの遊び広場等を含んでいます。配置状況としては、北西に多目的グラウンド、北東に駐車場があり、児童向けの遊び広場や天然芝のグラウンド・ゴルフ場等は南側に位置します。また、上記のほかに総合公園内には、表 2-2 のとおり、6 施設が建築されています。

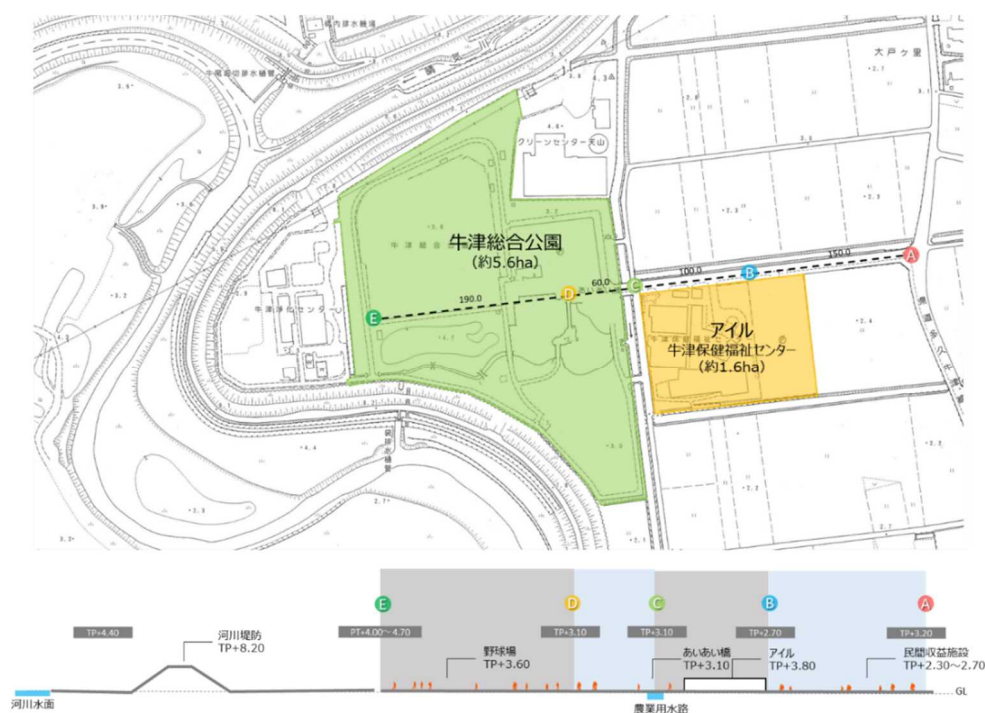


図 2-1 総合公園およびアイルの周辺状況

出所) 小城市、公共施設案内-牛津総合公園： <https://www.city.ogi.lg.jp/main/5456.html>

表 2-1 施設概要（総合公園）

総合公園 (牛津総合公園)		
住所	佐賀県小城市牛津町勝 1136-1	
面積	約 56,000 m ²	
オープン時期	平成 15 年 3 月 (完成)	
主な施設	 <p style="text-align: center;">多目的グラウンド</p>	 <p style="text-align: center;">ジョギングロード</p>
	 <p style="text-align: center;">グラウンド・ゴルフ場</p>	 <p style="text-align: center;">せせらぎ広場</p>
	 <p style="text-align: center;">児童向けの遊び広場 (対象年齢 6 歳から 12 歳)</p>	
	 <p style="text-align: center;">くど造り風休憩舎・トイレ</p>	
		
		

出所) 小城市、牛津総合公園 : <https://www.city.ogi.lg.jp/main/5456.html>

表 2-2 総合公園内にある施設の建築現況

施設種類	名称	建築面積 (m ²)	延床面積 (m ²)
管理	くど造り休憩舎及び便所棟 (管理棟)	144.58	144.58
管理	倉庫	12.42	12.42
休養	民家風休憩舎棟	16.20	16.20
便益	民家風便所棟	20.16	20.16
便益	民家風便所棟	21.60	21.60
便益	旅籠風休憩舎及び便所棟	35.64	35.64
計		250.6	250.6

敷地面積 55,675.44 m² (建ぺい率 0.45%)

アイルは、表 2-3 のとおり、翌月の平成 15 年 4 月にオープンしました。「生きがづくり」、「ふれあいづくり」、「健康づくり」の 3 つをテーマとしたアイルは、図 2-2 のとおり、保健センターやデイサービス、温泉施設、プール、トレーニングルーム、幼児コーナー等があります。アイルは図 2-1 のとおり、総合公園の東側に位置し、アイルのエントランスは北側を向いています。また、総合公園との間には農業用水路があるため、アイルから総合公園へ向かう際は、橋を渡る必要があります。

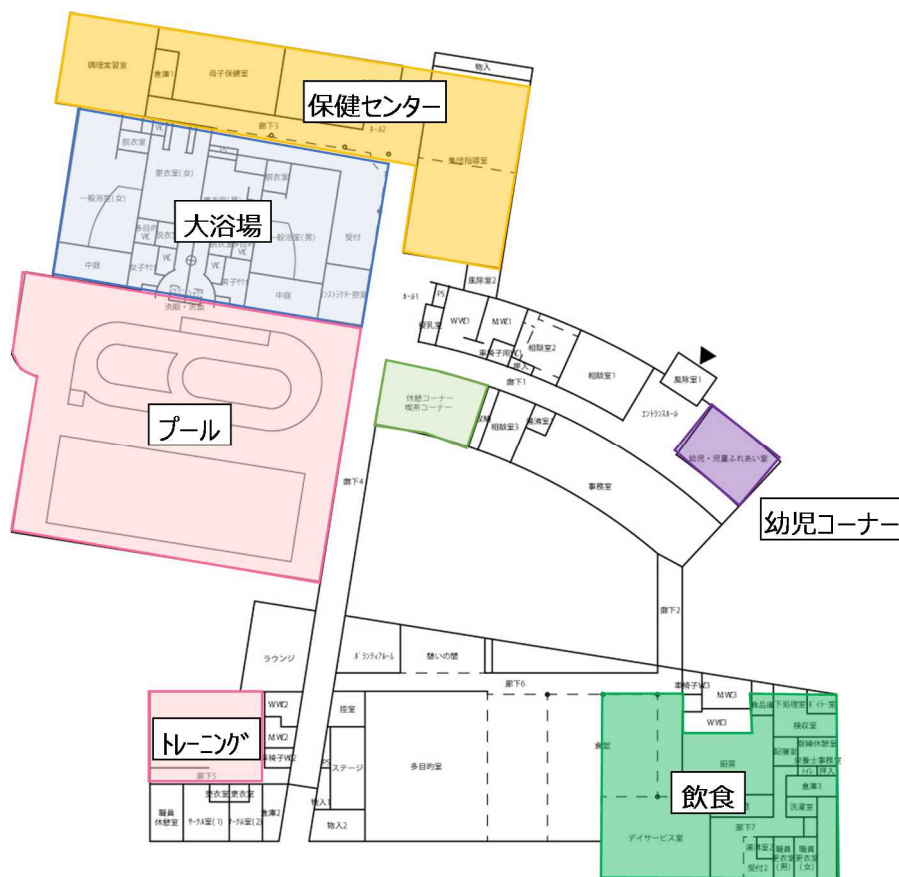


図 2-2 現状のアイル配置状況

表 2-3 施設概要（アイル）

アイル (牛津保健福祉センター)		
住所	佐賀県小城市牛津町勝 1221-1	
面積	約 16,000 m ²	
オープン 時期	平成 15 年 4 月 20 日	
主な施設	 <p>多目的ホール</p>	 <p>トレーニングルーム</p>
	 <p>診察室</p>	 <p>多目的室</p>
	 <p>食堂</p>	 <p>天然温泉</p>
	 <p>歩行用プール</p>	 <p>25m プール 等</p>

出所) 小城市牛津保健福祉センターアイル : <http://ssk-ushidu.com/>

小城市全体から見た場合、図 2-3 のとおり、総合公園・アイルは小城市の概ね中央に位置しています。長崎自動車道佐賀大和インターチェンジより車で約 30 分かかる状況です。また、長崎自動車道小城パーキングエリアのスマートインターチェンジの整備が進められ、平成 30 年 3 月の開通が予定されており、今後、総合公園及びアイルへのアクセスが便利になることが想定されます。

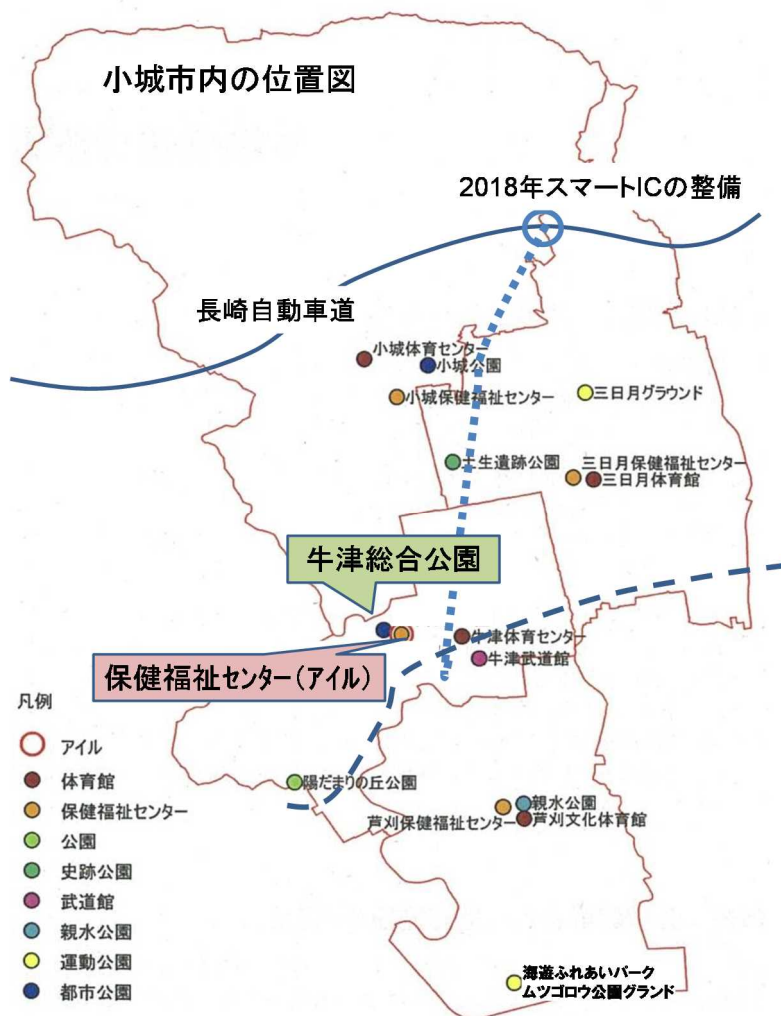


図 2-3 小城市内における主要な施設と当該施設の配置図

出所) 小城市、都市計画マスタープラン：http://www.city.ogi.lg.jp/を基に作成

(2) 利用状況

公開資料等を参考に、総合公園及びアイル内にある施設の利用状況を整理しました。

1) 総合公園の利用状況

総合公園には、野球やソフトボール、サッカー、グラウンド・ゴルフ等のスポーツ活動を実施することができるグラウンドが整備されています。図 2-4 によると、年間 16,000 から 18,000 人ほどが総合公園にあるグラウンドを使用しており、平成 24 年度から、利用者数の増減変化はありますが減少傾向にあります。そのうち野球やグラウンド・ゴルフ（芝）は、毎年 4,000 人ほどが利用しており、平成 27 年度では、サッカーの利用者が増加し、最も多くなりました。また、利用者数としてはカウントされていませんが、平日・土日の夜間には同公園外周を走る市民が多くいることを確認しています。

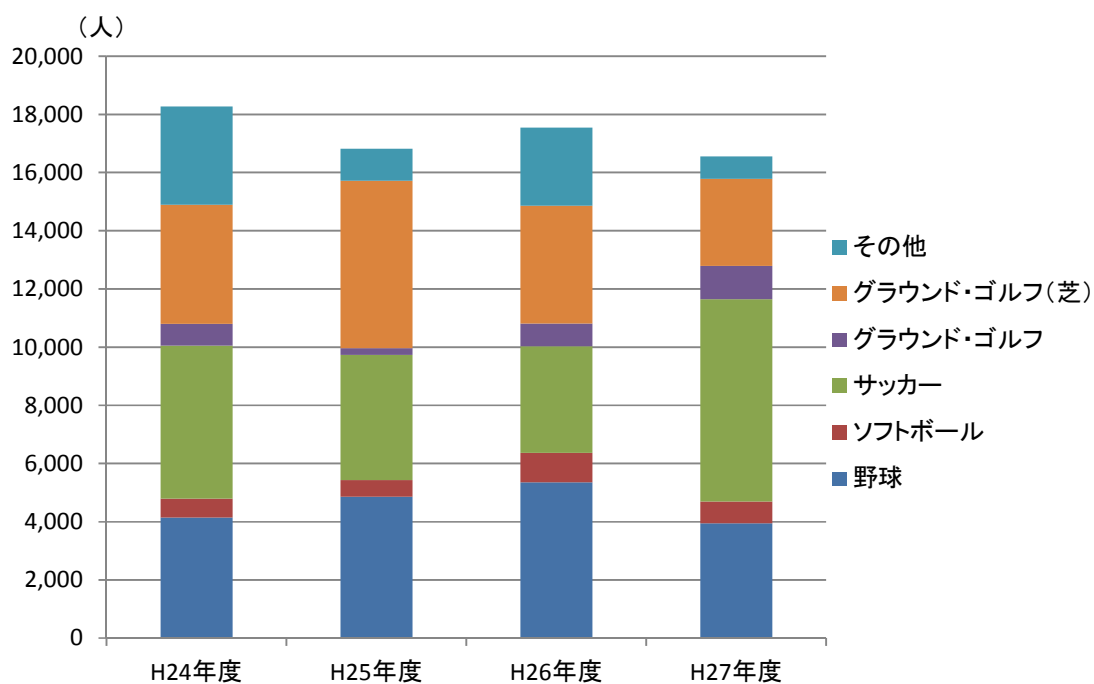


図 2-4 総合公園の利用者数（人）

出所) 小城市資料

図 2-5 のとおり、年間を通じて、スポーツ別の収入額は、野球やサッカーの割合が多くを占めています。平成 16 年度から平成 21 年度までの 6 年間は野球よりもサッカーによる収入が最も多くありました。しかし、平成 22 年度からは年々、サッカーよりも野球での収入が増え、サッカーの収入は減少傾向にあります。

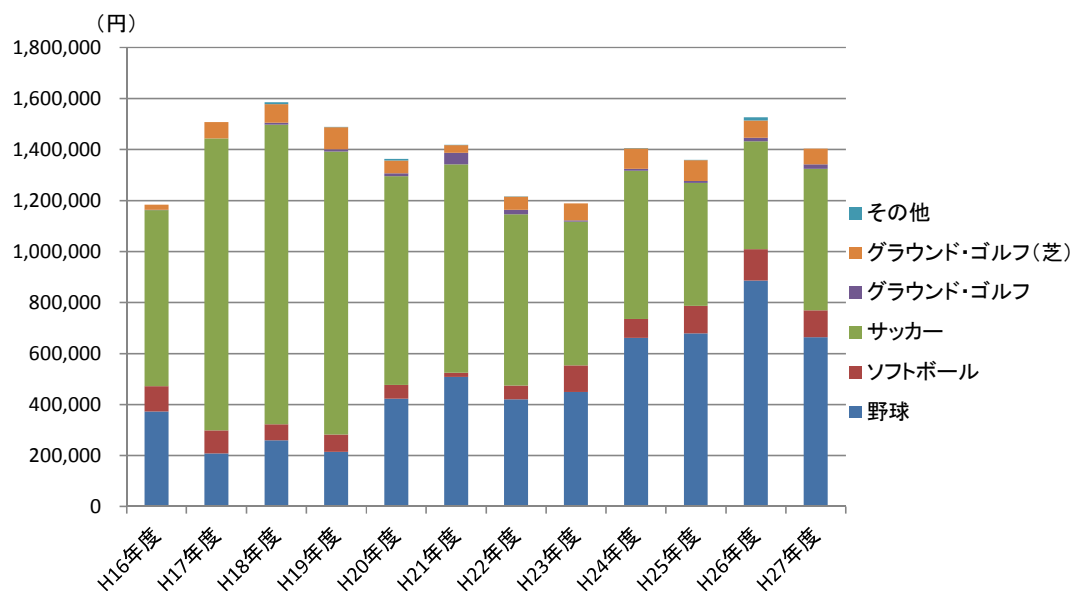


図 2-5 総合公園の年間収入額 (円)

出所) 小城市資料

2) アイルの利用状況

図 2-6 のとおり、アイルの利用者数は、平成 16 年当初は約 24 万人いましたが、平成 27 年には約 16 万人となり、年々減少傾向にあります。出所) アイル指定管理者 (シンコースポーツ) 資料

表 2-4 の利用者数の内訳をみると、プール、浴室、トレーニングルームの利用者約 12 万人のうち、市内が 5.5 万人、市外が 6.6 万人となっており、市内にいる地域住民の利用より、市外からの利用の方が多いたことが分かります。後述する地元事業者へのヒアリングでは、地元住民にアイルに温泉施設があることが知られていないことや、近隣に知名度の高い温泉施設があること、知り合いが多く利用しているため、利用しづらい等の意見がありました。

また、アイル施設内にある食堂は、図 2-7 のとおり、毎月 1,200 人程が利用しており、1 日あたり 50 人程利用していることがわかります。

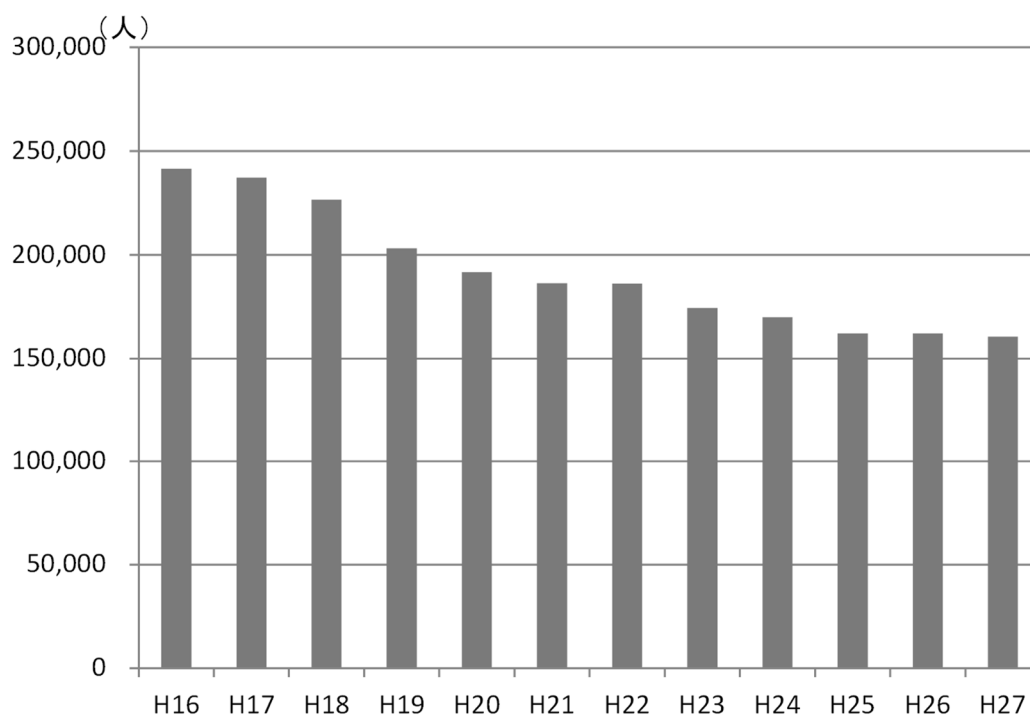


図 2-6 アイル利用者数（人）推移（H16年度～H27年度）

出所) アイル指定管理者（シンコースポーツ）資料

表 2-4 アイル利用者数の内訳（H27年度）

諸室	利用者数（人）
プール・浴室	98,040
水泳教室	10,214
トレーニング	7,400
トレーニング・プール・浴室	5,599
デイサービス	1,148
その他	9,517
合計	160,549

出所) アイル指定管理者（シンコースポーツ）資料

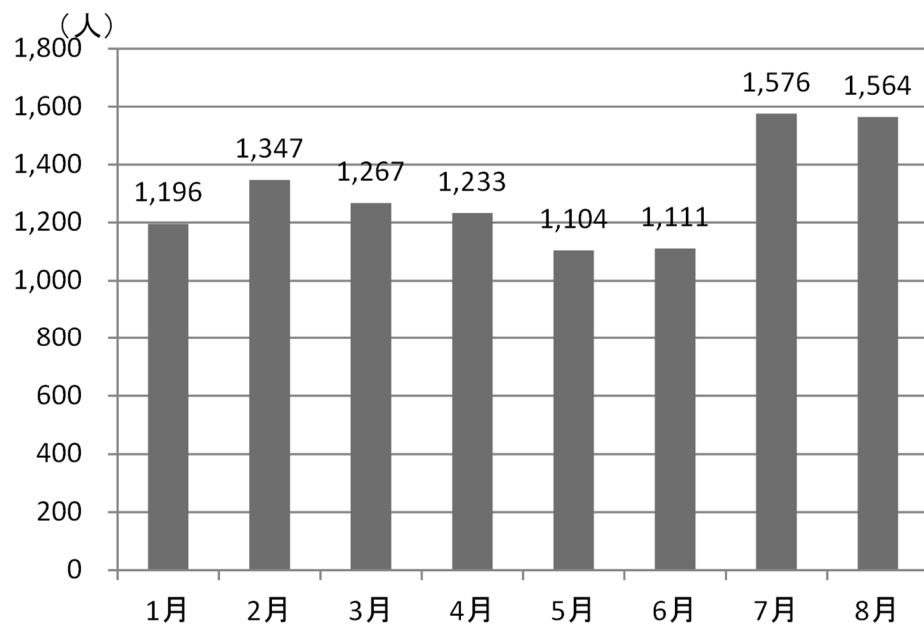


図 2-7 食堂利用者数 (人) (H28 年度 1 月～8 月)

出所) 小城市資料

2.1.2 市内の関連施設の状況（スポーツ施設、公共施設等総合管理計画）

総合公園に類似する小城市内にある公共の施設を整理すると、表 2-5 のとおり、体育館、多目的ホール（体育室）、多目的グラウンド、テニスコート、柔道場、柔剣道場、水泳プール、トレーニング場、キャンプ場、ランニングコース、冒険遊具など幅広い種類の施設があります。このうち、アイル及び総合公園には、多目的グラウンド、水泳プール、トレーニング場、ランニングコース、冒険遊具などが備わっています。

健康用プールやトレーニング施設を持つ民間の競合施設に関しては、小城市内にほとんど立地しておらず、佐賀市や武雄市へ行く必要があります。

表 2-5 小城市内の類似施設

施設種別	市町名 (中学校区名)	施設名称
体育館	小城	小城体育センター
	三日月	三日月体育館
	牛津	牛津体育センター
	芦刈	芦刈文化体育館
多目的ホール (体育室)	三日月	ドゥイニング三日月多目的ホール
	芦刈	芦刈地域交流センター 多目的ホール
多目的グラウンド	小城	小城公園自楽園
	三日月	三日月グラウンド
	牛津	牛津運動公園
	牛津	牛津総合公園
	芦刈	ムツゴロウ公園グラウンド
テニスコート	小城	小城公園庭球場
	三日月	三日月ふれあい公園テニスコート
	芦刈	芦刈運動公園テニス場
柔道場	芦刈	芦刈文化体育館柔道場
柔剣道場	牛津	牛津武道館
水泳プール(屋内)	牛津	牛津保健福祉センタープール
トレーニング場	三日月	三日月保健福祉センタートレーニングルーム
	牛津	牛津保健福祉センター
	芦刈	芦刈文化体育館トレーニング場
キャンプ場	小城	八丁キャンプ場
	三日月	三日月野外研修センター
	芦刈	海遊ふれあいパーク
ランニングコース	牛津	牛津総合公園
冒険遊具	三日月	夢とロマンの丘公園
	三日月	三日月ふれあい公園
	牛津	牛津総合公園
	芦刈	芦刈運動公園
	芦刈	海遊ふれあいパーク

出所) 小城市、公共施設案内 : <http://www.city.ogi.lg.jp/>

小城市は平成 17 年 3 月 1 日に、小城町、三日月町、牛津町、芦刈町が合併して誕生した市であり、各町で公共施設をそれぞれ整備していたことから、類似施設を多く保有することになりました。小城市では、公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月策定予定）、立地適正化計画（平成 29 年度は、都市機能誘導区域を設定、平成 30 年度以降には農振地域との整合を図りながら居住誘導区域を設定する予定）を検討しており、これに基づき上記の体育館等の関連施設について統廃合を検討していくことになる見込みです。

公共施設等総合管理計画策定にあたっての指針は、以下のとおりです。

（公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針（抜粋））

我が国において公共施設等の老朽化対策が大きな課題となっておりますが、地方公共団体においては、厳しい財政状況が続く中で、今後、人口減少等により公共施設等の利用需要が変化していくことが予想されることを踏まえ、早急に公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現することが必要となっております。また、このように公共施設等を総合的かつ計画的に管理することは、地域社会の実情にあった将来のまちづくりを進める上で不可欠であるとともに、昨今推進されている国土強靱化（ナショナル・レジリエンス）にも資するものです。

国においては、「経済財政運営と改革の基本方針～脱デフレ・経済再生～」（平成 25 年 6 月 14 日閣議決定）において、「インフラの老朽化が急速に進展する中、『新しく造ること』から『賢く使うこと』への重点化が課題である」とされ、「日本再興戦略-JAPAN is BACK-」（平成 25 年 6 月 14 日閣議決定）においても、「国、自治体レベルの全分野にわたるインフラ長寿命化計画（行動計画）を策定する」とされたところです。

平成 25 年 11 月には、この「日本再興戦略-JAPAN is BACK-」に基づき、「インフラ長寿命化基本計画」が策定され、地方公共団体においてもインフラ長寿命化計画（行動計画）・個別施設ごとの長寿命化計画（個別施設計画）を策定すること及びこれらの計画に基づき点検等を実施した上で適切な措置を講じることが期待されています。

各地方公共団体におかれては、これらの状況を踏まえ、速やかに公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）の策定に取り組まれるようお願いいたします。なお、総合管理計画の策定にあたっては、「インフラ長寿命化基本計画」も参考にされるようお願いいたします。

出所) 総務省 HP「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針の策定について（平成 26 年 4 月 22 日）」：http://www.soumu.go.jp/main_content/000287574.pdf

2.2 市民ニーズの分析（市民アンケート）

本節では、スポーツに対する市民のニーズを、「小城市スポーツ活動に関するアンケート」の結果をもとに、整理しました。整理した結果は、以下のとおりです。

(1) アンケート概要

小城市は、「小城市スポーツ推進計画」を策定するにあたり、平成 27 年に「小城市スポーツ活動に関するアンケート」を実施しました。概要は、表 2-6 のとおりです。

表 2-6 アンケート概要

項目	内容
対象	15 歳以上
配布数	1,200
回答数	296
回収率	25%

(2) アンケート結果

本項では、市民のスポーツに対するニーズやスポーツ施設に対するニーズに関する結果を抽出しました。その結果は、以下のとおりです。

図 2-8 のとおり、市民がよく行うスポーツは、ウォーキングやラジオ体操、サイクリングです。

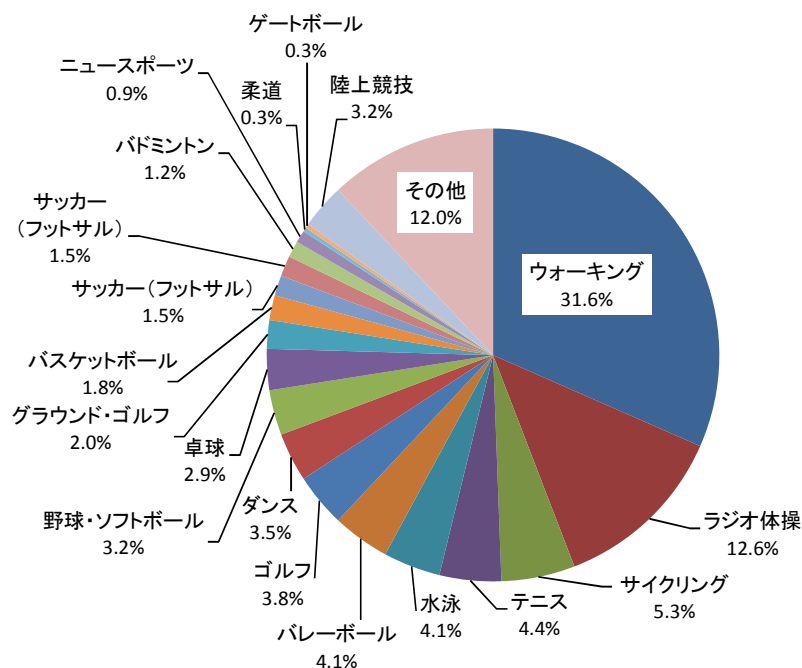


図 2-8 よく行う運動・スポーツ（複数回答、N=342）

図 2-9 のとおり、今後実施してみたいスポーツは、ウォーキングやラジオ体操、サイクリングの他に水泳、グラウンド・ゴルフといった回答が多くなっています。

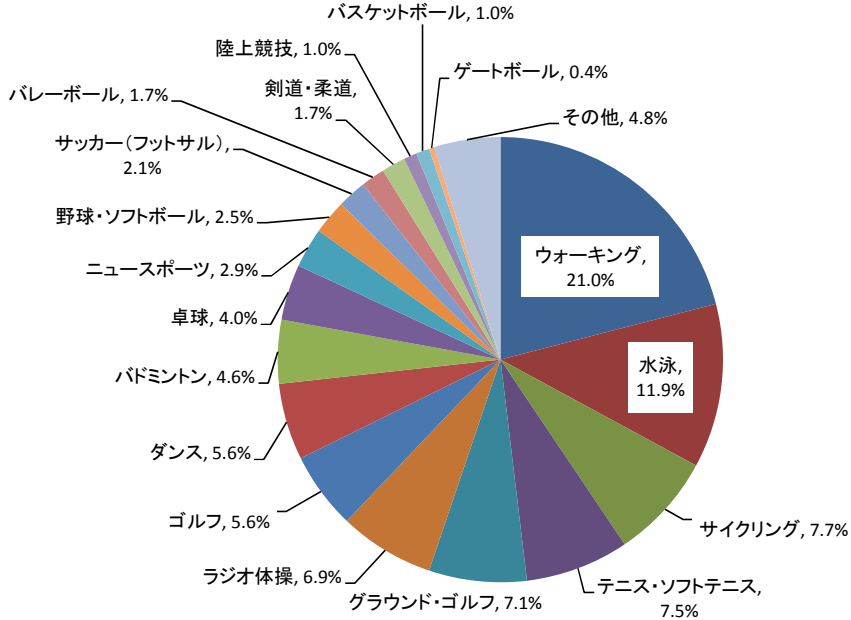


図 2-9 これから実施してみたいスポーツ（複数回答、N=520）

出所) 小城市、小城市スポーツ活動に関するアンケート : https://www.city.ogi.lg.jp/site_files/file/2016/201604/p1af10shet1e2mm18fha1ccf1i145.pdf

図 2-10 のとおり、スポーツに期待する効果は、高齢者の生きがいづくり、地域のコミュニティの形成・活性化、余暇時間の有効活用、子どもの体力づくり、地域の健康水準の改善、親子や家族の交流といった回答が多くなっています。

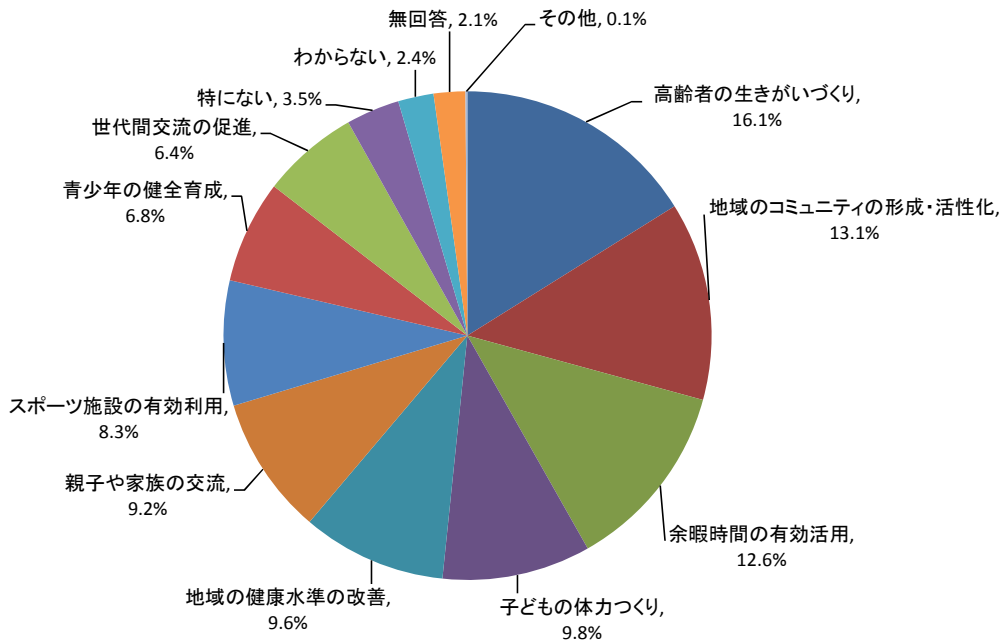


図 2-10 スポーツに期待する効果（複数回答、N=763）

出所) 小城市、小城市スポーツ活動に関するアンケート : https://www.city.ogi.lg.jp/site_files/file/2016/201604/p1af10shet1e2mm18fha1ccf1i145.pdf

図 2-11 のとおり、今後整備が必要であると感じる公共スポーツ施設は、ジョギングコース、ウォーキングコースの割合が最も高く、ジョギング、ウォーキングへのニーズが高いことがわかります。

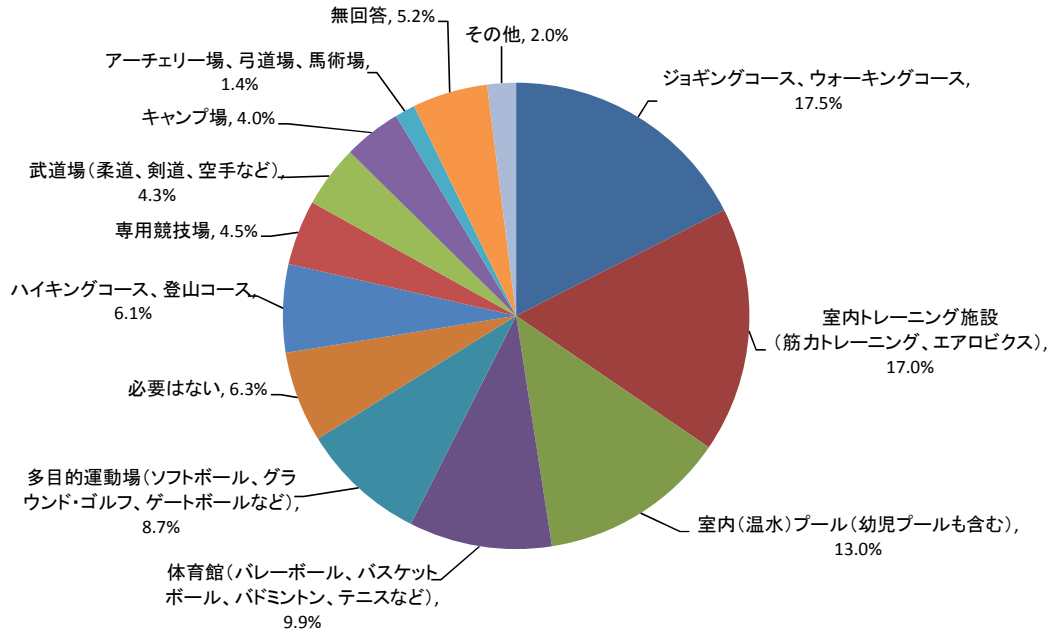


図 2-11 今後整備が必要であると感じる公共スポーツ施設 (複数回答、N=554)

出所) 小城市、小城市スポーツ活動に関するアンケート : https://www.city.ogi.lg.jp/site_files/file/2016/201604/p1af10shet1e2mm18fha1ccf1i145.pdf

図 2-12 のとおり、公共スポーツ施設を利用する際に、施設の機能として不便を感じる点は、駐車場の不足、利用料金、施設を借りる手間が面倒等です。

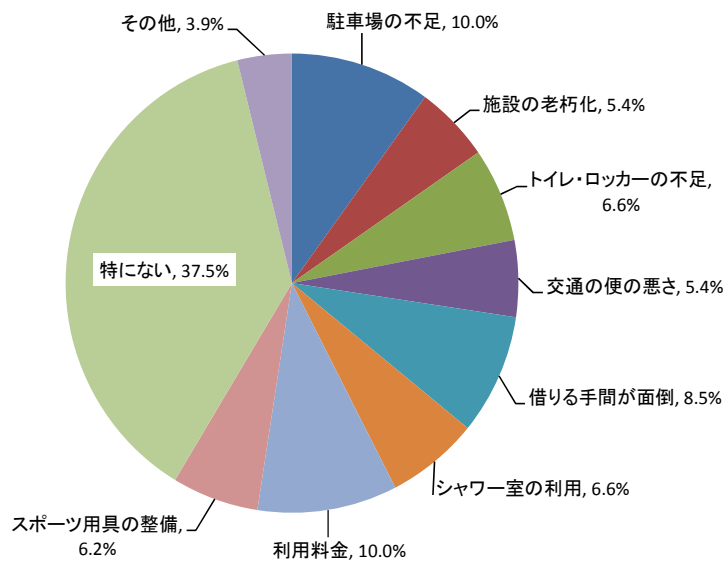


図 2-12 スポーツ施設で不満や不便を感じる点 (複数回答、N=259)

出所) 小城市、小城市スポーツ活動に関するアンケート : https://www.city.ogi.lg.jp/site_files/file/2016/201604/p1af10shet1e2mm18fha1ccf1i145.pdf

図 2-13 のとおり、公共スポーツ施設の数や質に関して、数のいずれかは質が不十分であると回答した割合は全体で約 25%であり、その中でも質が不十分であると回答した割合は、約 20%と高くなっています。

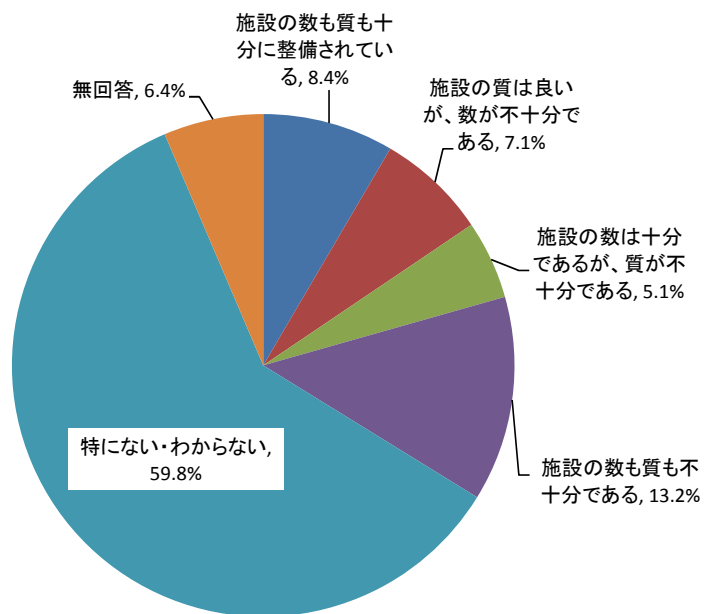


図 2-13 公共スポーツ施設の数と質に対する評価 (N=296)

出所) 小城市、小城市スポーツ活動に関するアンケート : https://www.city.ogi.lg.jp/site_files/file/2016/201604/p1af0shct1e2mm18fha1ccf1i145.pdf

2.3 スポーツ団体等のニーズの分析（団体アンケート）

本節では、総合公園とアイルの利用意向をスポーツ団体等にアンケートした結果を示します。

(1) アンケート概要

本アンケートは、佐賀県、福岡県、長崎県内にあるスポーツ団体事務局に対して総合公園及び、アイルの利用意向について確認したものです。概要は、表 2-7 のとおりです。

表 2-7 アンケート概要

項目	内容
対象	佐賀県、福岡県、長崎県内にあるスポーツ団体事務局
配布数	77 団体
回答数	20 団体
回収率	27%

(2) アンケート結果

回答いただいた団体は、表 2-8 のとおりです。サッカー・フットサル、テニス・ソフトテニス、バスケットボール、ラグビーの他に、自転車、トライアスロン等の団体から回答いただきました。

表 2-8 回答状況

回答いただいた団体	回答数
サッカー・フットサル	2
テニス・ソフトテニス	2
バスケットボール	2
ラグビー	2
空手	1
グラウンド・ゴルフ	1
自転車	1
体操（体操、新体操、トランポリン）	1
卓球	1
トライアスロン	1
バドミントン	1
バレーボール	1
ハンドボール	1
フェンシング	1
ホッケー	1
野球・ソフトボール	1

表 2-8 の団体に施設の利用状況を確認した結果、図 2-14 のとおり、総合公園については施設を利用していない割合が 95%（「施設の存在を知らなかった」50%、「施設を聞いたことがあるが利用していない」45%）を占めることがわかりました。

アイルに関しては、図 2-15 のとおり、施設を利用していない割合が 90%（「施設の存在を知らなかった」50%、「施設を聞いたことがあるが利用していない」40%）であることが示されており、総合公園、アイル共に、回答いただいた団体の 9 割は、施設を利用していない、認知されていない状況であります。

施設を利用している団体の利用頻度は、総合公園は「10 年に 1 回程度」、アイルは「1 年に 1 回程度」との回答が得られました。

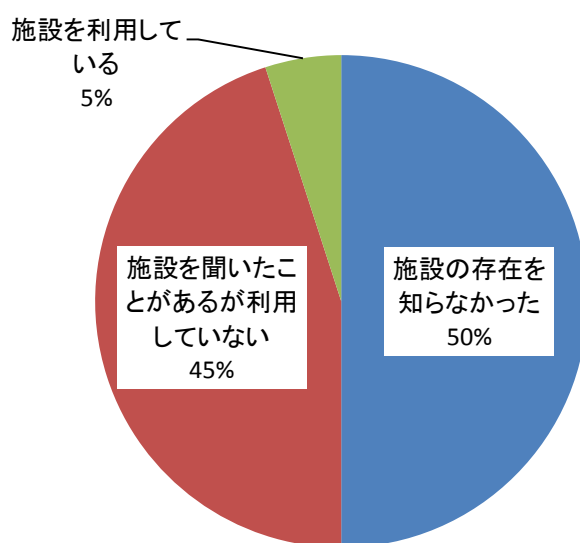


図 2-14 総合公園の利用状況 (N=20)

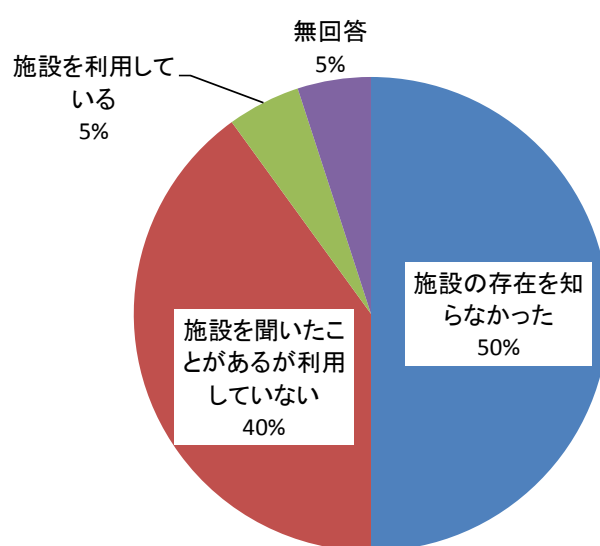


図 2-15 アイルの利用状況 (N=20)

図 2-16 のとおり、今後、施設の整備が行われた場合の利用意向を整理しました。整理した結果、利用意向のある団体は 47%（「ぜひ利用したい」10%、「機会があれば利用したい」37%）ありました。また、「ぜひ利用したい」と回答した団体の想定利用頻度は、「年間 3 回程度」、「年間 50 回程度」でした。

上記で施設の整備が行われた場合に「ぜひ利用したい」、「機会があれば利用したい」と回答した団体が、利用促進につながると考える条件は、図 2-17 で整理したとおり、「屋内体育室（多種目対応）」が最も多く、その他「合宿ができる宿泊室の整備」、「人工芝の多目的コートの整備」、「多目的グラウンドの機能の充実」等が挙げられました。また、その場合の利用目的は、大会・試合、合同練習、合宿等が挙げられました。

施設の今後の有効活用についての意見を集約した結果、

表 2-9 に示す通り、施設整備への具体的な要望が挙げられたため、整備がされた場合は十分に利用ニーズがあると考えられます。

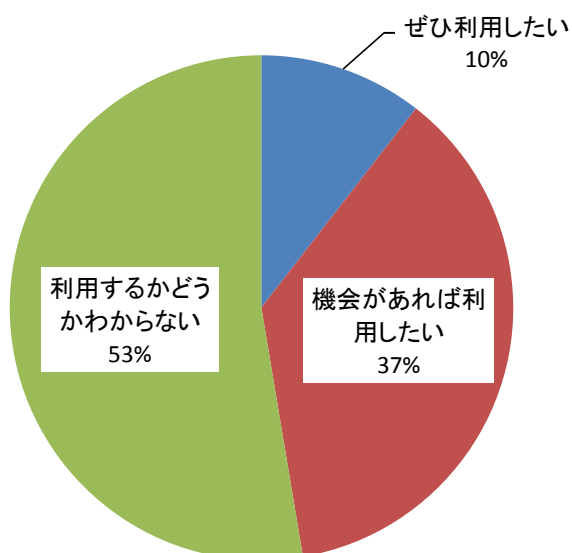


図 2-16 条件が整った場合の施設の利用意向 (N=20)

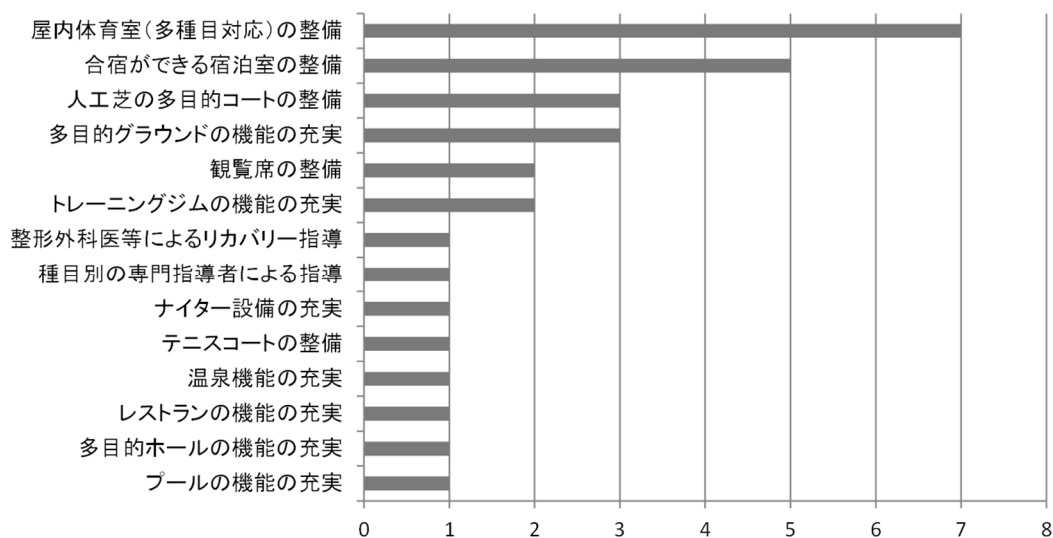


図 2-17 総合公園およびアイルの利用促進につながると考えられる条件 (N=9)

表 2-9 今後の有効活用についての意見

キーワード	主な回答内容
施設整備	<ul style="list-style-type: none"> 人工芝 2 面のグラウンドがあれば、サッカー等の県大会及び九州大会レベルの試合を開催することができる。現在、人工芝、天然芝グラウンド確保が難しく大会誘致が困難な状況であり、また県内の大会ではリーグ戦方式に大会形式が変更され、グラウンド不足に悩んでいる。県央地域に位置する牛津にナイター設備を兼ねた施設ができれば大いに活用する予定であり、切望する。 空調のある体育館の設置をお願いしたい。 体操の場合、10 種目の器具が必要であり、新体操では広さと高さが、トランポリンも高さが必要な種目である。そのため、佐賀県立総合体育館で練習を行った後の宿泊施設としての利用以外は難しいと思う。 卓球に関しては、卓球台が無い施設では活動が出来ないため、活用することは今のところない。 競技では使用できない。
その他	<ul style="list-style-type: none"> オリンピック有力選手のセミナー等を開催すると人が集まる。当県もそうだが、各県日程が過密で何を行うにも日程調整が非常に難しくなっている。いつか機会があればお願いしたい。 福岡県の競技団体のため、利用する機会はないと思われる。

3. 新たな機能のあり方の検討

本章では、既存の総合公園・アイルのコンバージョンやバリューアップの可能性について検討しました。具体的には、2章で整理した資源や利用者のニーズを踏まえ、健康増進・運動・レクリエーション機能の付加、将来的な市の関連施設の統廃合に向けた機能集約の可能性を検討しました。また、検討対象地周辺には、整形外科の専門的なクリニックもあり、そうした施設との連携をはじめ、スポーツ合宿の宿泊施設や物販施設等の設置の可能性、高付加価値化の可能性を検討しました。

なお、固定的なハード面の機能に加え、民間ノウハウを活かした自主事業の可能性についても、他都市の公園管理の事例や6章で記載する民間事業者ヒアリングを参考に検討しました。

3.1 既存施設の課題

2章で整理した資源や利用者のニーズ、現地調査及び、6章で整理したヒアリング結果から分かる、既存の総合公園・アイルの課題は、以下のとおりです。

【総合公園】

- ・ 総合公園は地元住民（高齢者・小学生）や地元スポーツチームの利用が多いが、人口減少により利用者数は減少傾向にあること。特に若い世代の利用が低いこと。
- ・ 総合公園の認知度を上げ、市外の利用者を確保するために、合宿所やスポーツ施設の拡充、グラウンド機能の充実を図る必要があること。
- ・ 競技団体の利用と市民利用のバランスを図る必要があること。
- ・ 多様な活動が誘発でき、利用者同士の交流を図る場を整備する必要があること。
- ・ コンセプトやターゲットが不透明なこと。
- ・ ランニング・ウォーキング等で施設を夜間に使用する利用者のために、公共施設として安全性を確保する必要があること。
- ・ 遊具の更新時期が近いこと、更新する必要があること。
- ・ アイルのエントランスが総合公園に対して逆向きにあることや、農業用水路があるためエリアが分断されていること。
- ・ グラウンドや、ランニングコースの整備が必要なこと。
- ・ 土地を購入する場合、地権者との調整が必要なこと。

【アイル】

- ・ アイルのコンセプトやターゲットが不透明なこと。
- ・ 近隣の都市にある類似施設と差別化を図り、利用者を増やす必要があること。
- ・ 小城市民の多様なスポーツ活動の誘発や、利用者の交流ができる場を整備する必要があること。
- ・ 小城市民がリピート利用できるよう、利用者、管理者のニーズを踏まえ、ゾーニングの見直しが必要であること。
- ・ 天然温泉やプール等を資源として有しているが、現在十分に活用できていないこと。
- ・ 資源（施設）と需要に未利用のギャップが生じており、現状のままでは利用者数の

更なる低下が予想され、有効活用できない資源（施設）を多く抱える恐れがあること。

- ・ 休憩するスペースや長期間滞在できる仕組みがないため、体験コーナーや民間収益施設等、長期間滞在できる仕組みが必要であること。
- ・ 総合公園に隣接しているにもかかわらず、連携を持たない単目的の施設となっていること。
- ・ 土地を購入する場合、地権者との調整が必要なこと。

3.2 総合公園・アイルの活用の方向性

3.1 節の課題を踏まえ、「幅広い世代の地域住民利用と、それに対応する機能の充実」と「スポーツ合宿・研修合宿需要の取り込みによる、広域的集客・交流人口の拡大」を図るため、地域コミュニティ拠点としての機能強化と広域的な集客を促進し、図 3-1 の赤枠の範囲を一体的に整備する方策について検討しました。詳細は、以下のとおりです。

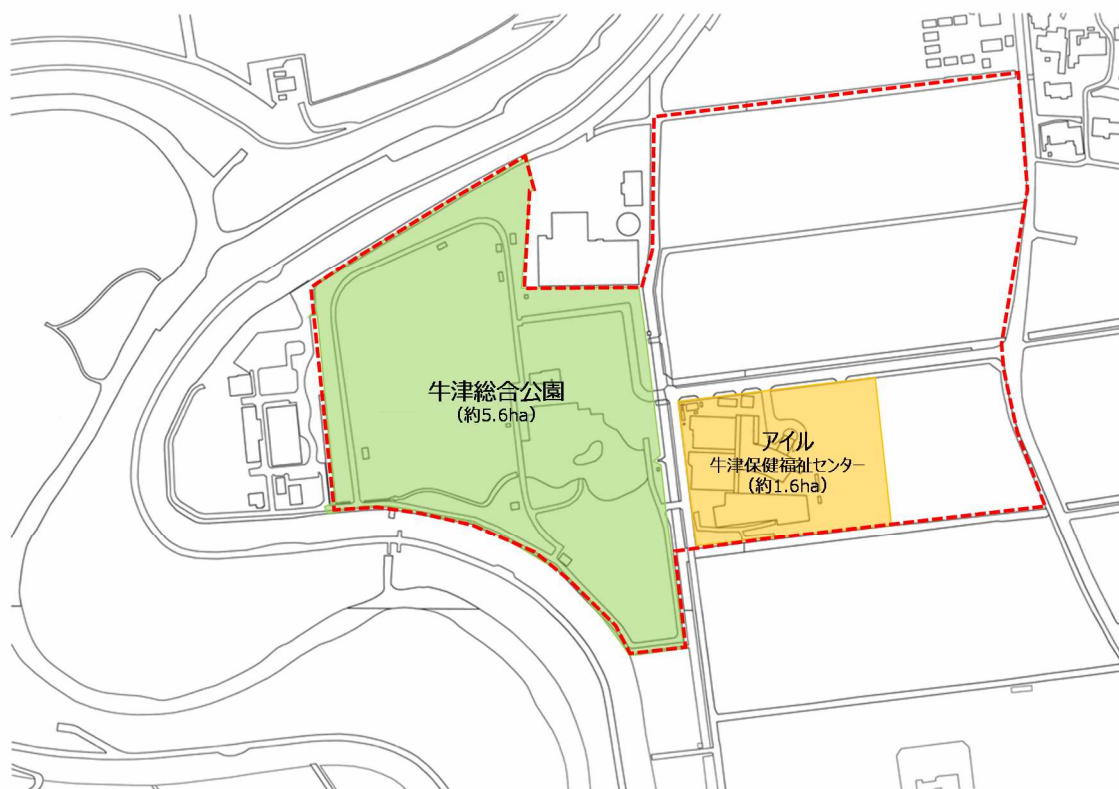


図 3-1 整備検討対象範囲

(1) 幅広い世代の地域住民利用と、それに対応する機能の充実

現状の利用者層はリピート率が高いものの、一部の利用者限定されているため、幅広い世代の利用促進を図る必要があります。幅広い市民・地域住民の集まる場所、コミュニティの拠点を目指すにあたって、総合公園と並行してアイルにある天然温泉のサービス水準向上を目指し、市民・地域住民が足を運ぶ「きっかけ」に繋がるのが重要です。

そこで、現在利用を取り込めていない世代に対してのアプローチとして、たとえば子育て世代に対しての支援・情報提供機能の提供、中高年世代に対しての介護予防機能の提供、あるいは介護情報機能の提供といった機能を整備することが考えられます。

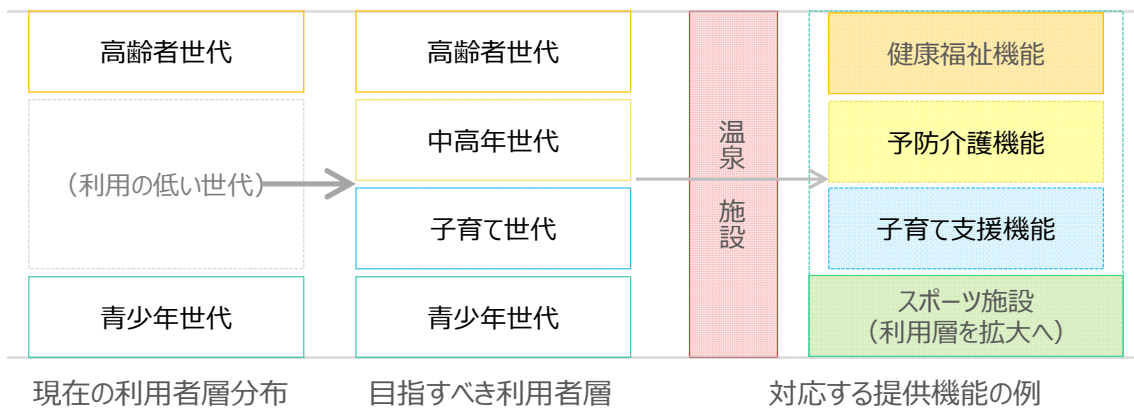
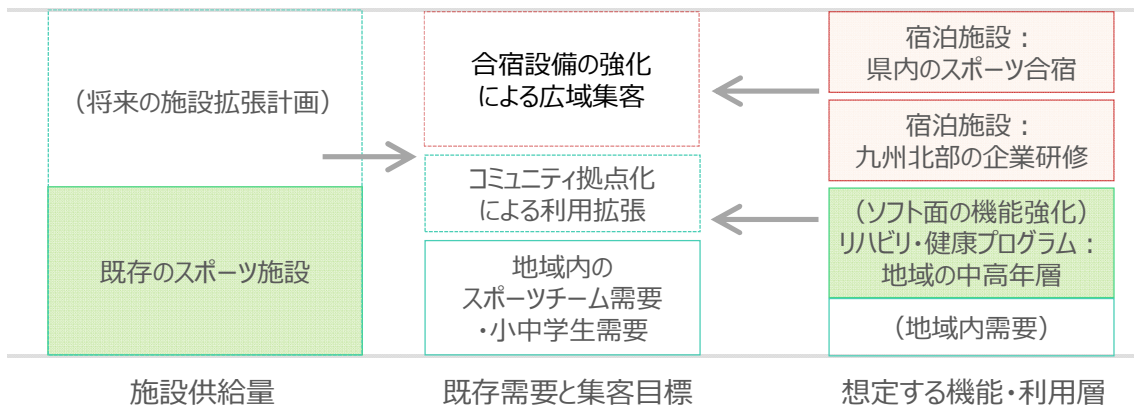


図 3-2 提供する機能（例）

(2) スポーツ合宿・研修合宿需要の取り込みによる、広域的集客・交流人口の拡大

既存のスポーツ施設については、未活用の資源があると考えられます。総合体育館や合宿所および民間収益施設を併設することで、佐賀県内から、福岡・長崎にかけての広域的な合宿・企業研修需要の取り込みを目指し、施設を有効活用することが重要です。また、整備される施設が地元住民の便益にかなうよう、リハビリや健康プログラム等のソフト面の機能を拡張し、地域への還元と稼働の向上も重要です。

そこで、広域の集客・交流人口の増大による地域内の消費額の拡大や、民間収益施設として地域の特産品等の商業施設を併設する等の計画も考慮し、近接する幹線国道の通過交通の取り込みを図ることが有効と考えられます。



= 広域的な合宿拠点化へ

図 3-3 提供する機能（例）

3.3 対象地の前提条件（法規制等）

3.2 節の方向性を踏まえ、総合公園及びアイル周辺を整備するにあたり、法規制状況や条例等を以下のとおり整理しました。

3.3.1 法規制状況の整理

(1) 都市計画法、農業振興法

総合公園及びアイル周辺は、図 3-4、図 3-5 のとおり、都市計画区域（非線引き、用途指定なし）及び農業振興区域と定められています。建築形態規制指定基準は建ぺい率 60%、容積率 200%です。



図 3-4 都市計画区域

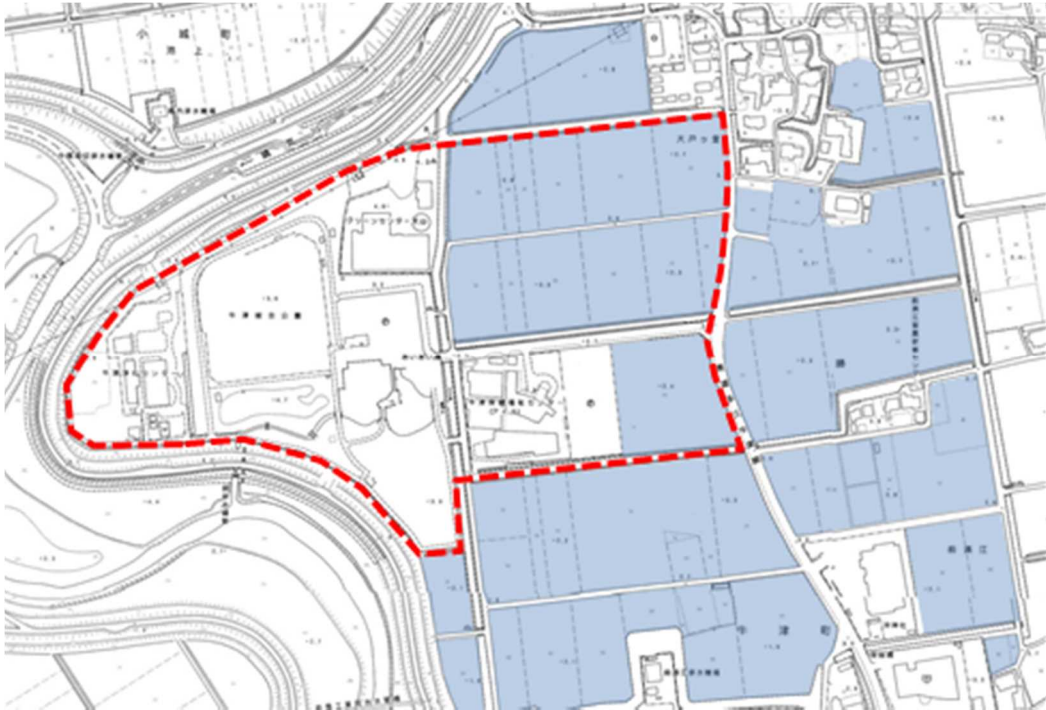


図 3-5 農業振興区域

(2) 都市公園法及び都市公園法施行令

都市公園内における建築物の面積については、「都市公園法」及び「都市公園法施行令」で敷地面積あたりの比率（％）が規定されています。下記に、抜粋した条文を示します。

（都市公園法、都市公園施工令（抜粋））

ア 都市公園は、本来、屋外におけるレクリエーションの場であり、また災害時における避難地としても利用されるものであるから、できる限り空地を確保する必要がある。したがって、このような都市公園内に公園施設として設けられる建築物の建築面積については一定の制限がなされており、原則として当該都市公園の敷地面積の2%をこえてはならない。

出所) 都市公園法(昭和31(1956)年法律第719号)第4条

イ ただし、都市公園に休養施設、運動施設、教養施設または都道府県立自然公園の利用のための施設を設ける場合においては、その建築物の建築面積は敷地面積の10%を限度として上記の制限をこえることができる。

出所) 都市公園法施行令(昭和31(1956)年政令第290号)第6条

ウ 都市公園に設ける運動施設の敷地面積の総計は、公園敷地面積の50%をこえてはならない。

出所) 都市公園法施行令(昭和31(1956)年政令第290号)第8条

3.3.2 関係条例・要綱等

施設設計や建設する際、手続き上考慮が必要な主な条例等は、以下のとおりです。

- ・ 都市計画区域内における開発面積が 1,000 m²以上、3,000 m²未満の開発行為は、市開発行為に関する指導要綱に基づく届け出が必要
- ・ 都市計画区域内で 3,000 m²以上の開発を行う場合は、市の副申を添付した上で、県への申請が必要

3.4 再整備計画案の検討

3.2 節の方向性を踏まえ、施設を一体で整備するには、3.3 節のとおり、農業振興地域の指定区域のため農地転用申請等の法的な手続きを行い、地権者および関係機関と協議・調整を実施する必要があります。また、現在検討されている公共施設総合管理計画及び立地適正化計画の検討状況を踏まえると、体育館等の施設について早期の統廃合の調整・決定が困難であると考えられます。

さらには、地域住民のニーズと広域的な集客のニーズを反映し、魅力ある施設を整備する必要があります。

そこで、再整備計画を検討するにあたり、全庁的な関連計画との調整や地権者および関係機関と協議・調整や、現在小城市が検討を進めている公共施設等総合管理計画が平成 29 年 3 月策定予定であることを考慮し、第 I 期整備、第 II 期整備といった段階的に整備することが有効と考えられます。第 I 期整備及び、第 II 期整備範囲は、図 3-6 のとおりです。

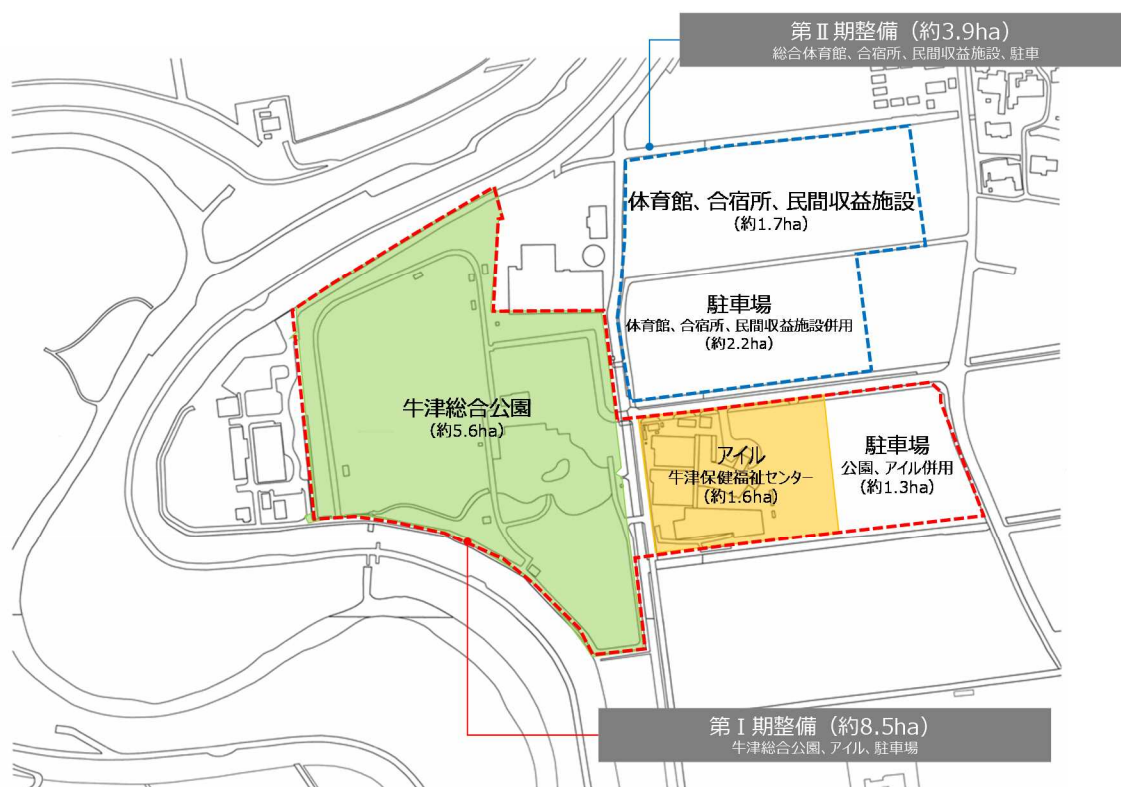


図 3-6 段階的な整備の計画 (案)

3.4.1 「第Ⅰ期整備」(約 8.5ha)

第Ⅰ期整備では、総合公園(約 5.6ha)、アイル(約 1.6ha)、駐車場(約 1.3ha)の整備を行い、幅広い世代の地域住民に利用いただくための機能充実を図り、施設の活性化を目指します。

具体的には図 3-7 に示すとおり、総合公園やアイルは、健康の拠点として、健康サービスや子育て支援、スポーツ運動等を総合公園とアイルが連携しながらサービスを提供できる場として位置付け、高齢者以外に、家族連れが訪れたいくなる機能の強化と、総合公園とアイルの相互連携を強化することで、施設自体の活性化を図ります。



図 3-7 第Ⅰ期整備・機能構成のダイアグラム

上記で示した施設間の連携や活性化を図るため、施設全体で、以下の再整備を実施することが考えられます。

- ・ 図 3-8 の赤枠内の整備を行います。
- ・ 総合公園やアイルは、既存施設を活かしつつ拡充や修繕等を実施します。
- ・ 既存の総合公園・アイルの駐車場をアイルの東側の土地に整備します。
- ・ 施設の一体化を図るため、総合公園とアイルを結びかつ、ランナーの安全性を確保できるランニング・ウォーキングコースを整備します。
- ・ 近傍にグラウンドや子育て世代の遊び場、天然温泉を活用したりハビリやリラクゼーション施設があることを視認できる配置で整備します。

総合公園、アイルの再整備計画案は、次項のとおりです。

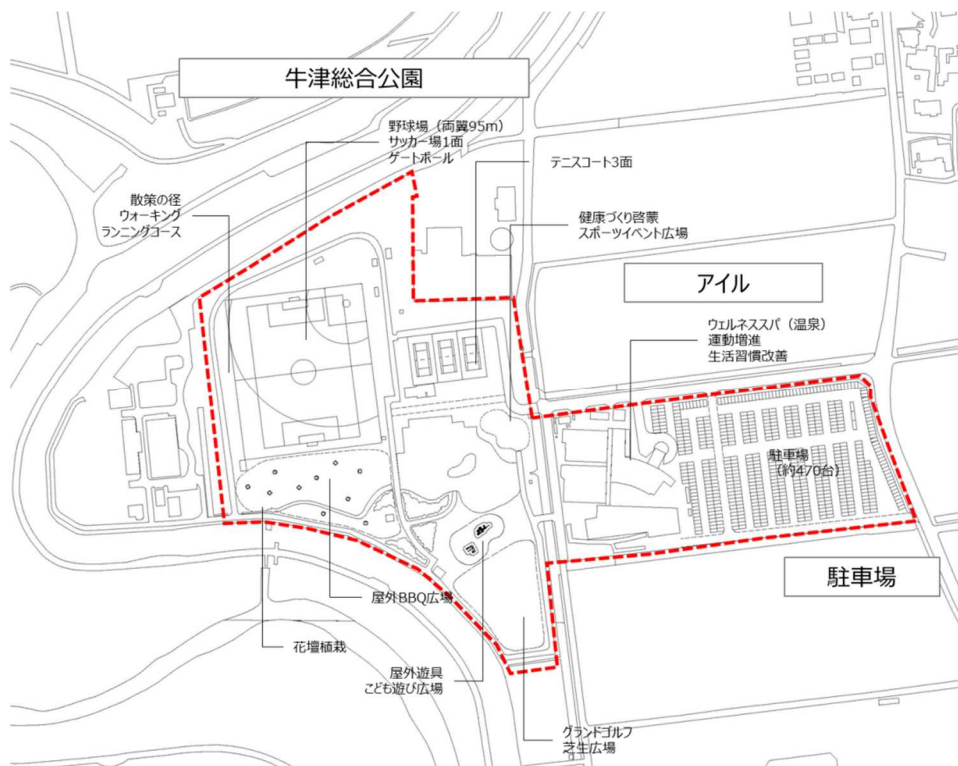


図 3-8 牛津総合公園、アイル、駐車場の整備 (約 8.2ha)

(1) 総合公園再整備計画案

従来ある多目的グラウンドの再整備、児童向け複合遊具の更新だけでなく、多様なスポーツイベントを開催する場や全天候型のテニスコート、BBQ 広場の新設を行い、従来から活動していた野球やサッカー、ソフトボールの利用回数の増加、スポーツ拠点としての機能の充実、家族間や新たな交流を促す場を提供することが考えられます。特に、公園の賑わい作りにつながる子育て世代の利用増加を図るため、家族連れの来園者が終日、スポーツやレジャーを満喫できる滞在型総合公園となるよう整備することが考えられます。ゾーニングイメージは、図 3-9 のとおりです。

また、ゾーニングイメージを踏まえ、図 3-10 のとおり、来園者の利便性や安全性を考慮した管理車両と緊急車両が走行可能な主要動線と、ランニングやウォーキングで利用するコース (回遊動線) の主に 2 種類の動線を整備することが考えられます。



図 3-9 総合公園のゾーニングイメージ

牛津総合公園／園内動線計画案



図 3-10 総合公園／園内動線計画案

(2) アイル再整備計画案

健康増進機能の充実を図るため、温泉施設やトレーニングルーム、飲食コーナーの拡充を図り、かつ、新たに児童コーナーやコミュニティ活動ができる場を整備し、様々な世代の方々が交流できる場であり、終日滞在できる施設として整備を行うことが考えられます。また、将来的には、近隣にある医療機関との連携を視野に入れた整備を行うことが考えられます。ゾーニングイメージは、図 3-11 のとおりです。

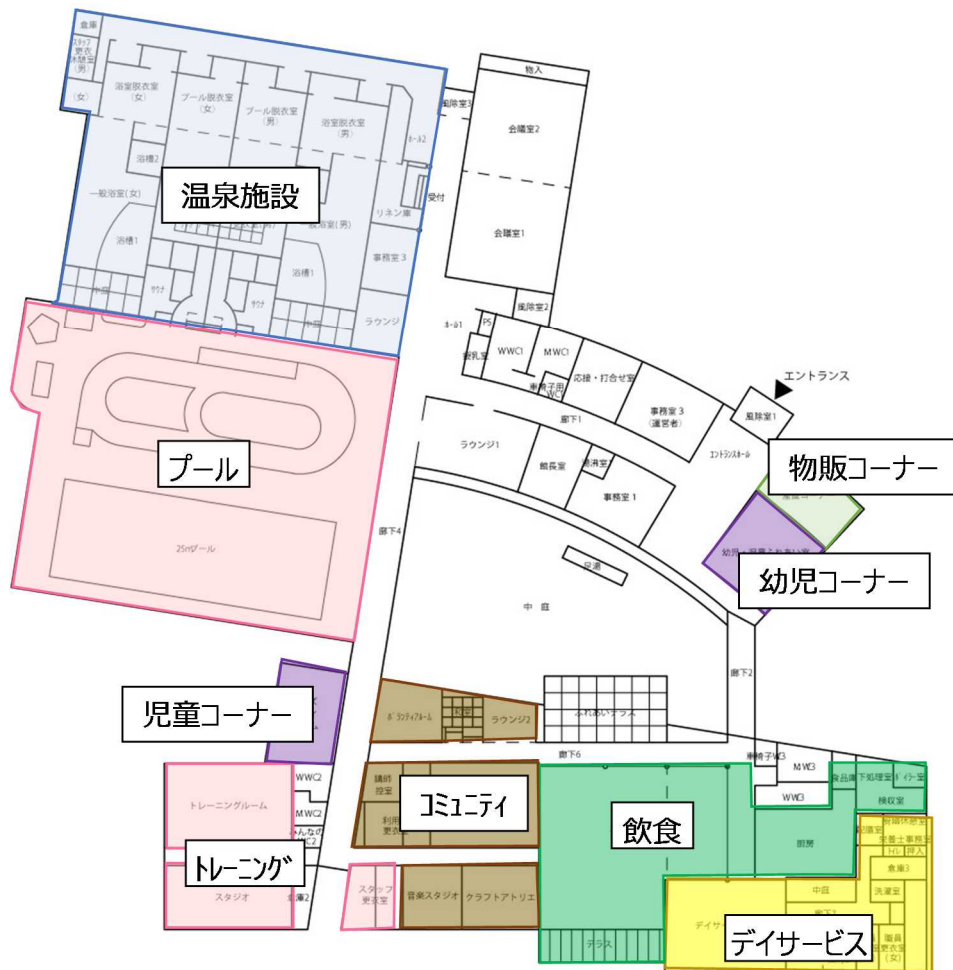


図 3-11 アイルのゾーニングイメージ

3.4.2 「第Ⅱ期整備」 (約 3.9ha)

第Ⅱ期整備では、スポーツ団体のニーズやスマートインターチェンジが整備されることを踏まえ、体育館、民間収益施設 (合宿所・商業施設) (約 1.7ha)、駐車場 (約 2.2ha) の整備を行い、スポーツ合宿・研修需要の取り込みによる、広域的な集客・交流人口の拡大を図り、施設周辺や市の活性化を目指すことが考えられます。

具体的には、図 3-12 に示すとおり、第Ⅰ期整備で整備した施設と第Ⅱ期で整備する民間収益施設や体育館を整備・連携することで、第Ⅰ期整備で整備した機能の強化を図ります。また、第Ⅰ期で整備した機能強化だけでなく、スポーツ団体や交流人口が現状より長期滞在できる仕組みを整備することで、施設だけでなく、その周辺や市全体の活性化を図り、地域振興、ヘルス予防等の機能を強化することが考えられます。

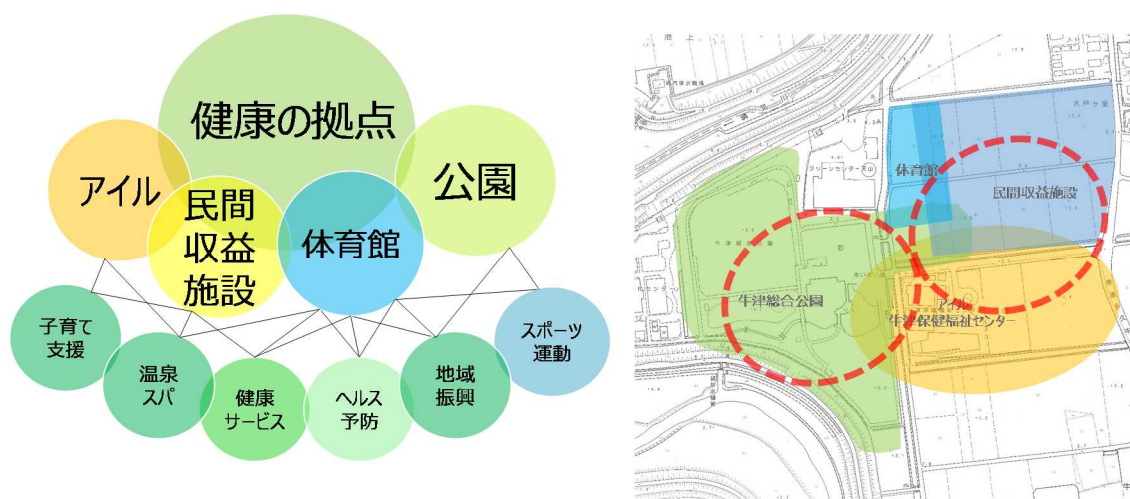


図 3-12 第Ⅱ期整備・機能構成のダイアグラム

第Ⅱ期では、以下の整備が考えられます。

- ・ 図 3-13 の青枠内の整備を実施します。
- ・ 体育館、民間収益施設 (合宿所・商業施設)、駐車場を新設します。
- ・ 駐車場は青枠内の南側に配置します。
- ・ 体育館や民間収益施設は北側に位置し、左から体育館、合宿所、商業施設の整備を実施します。

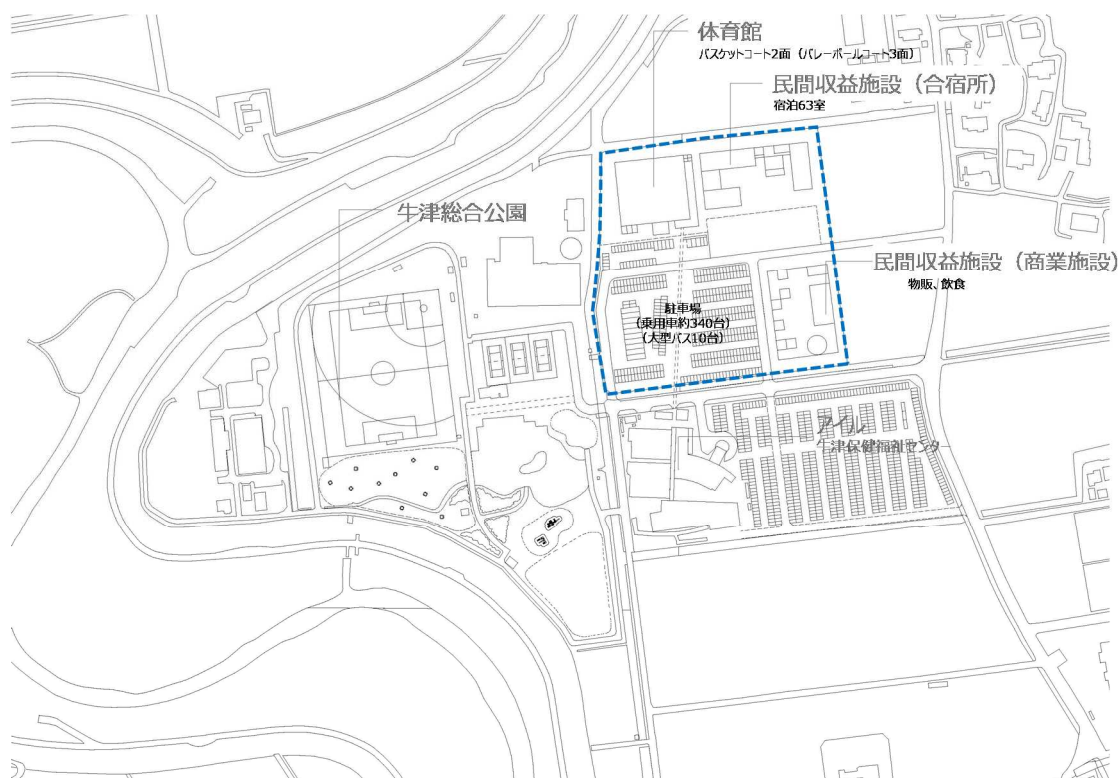
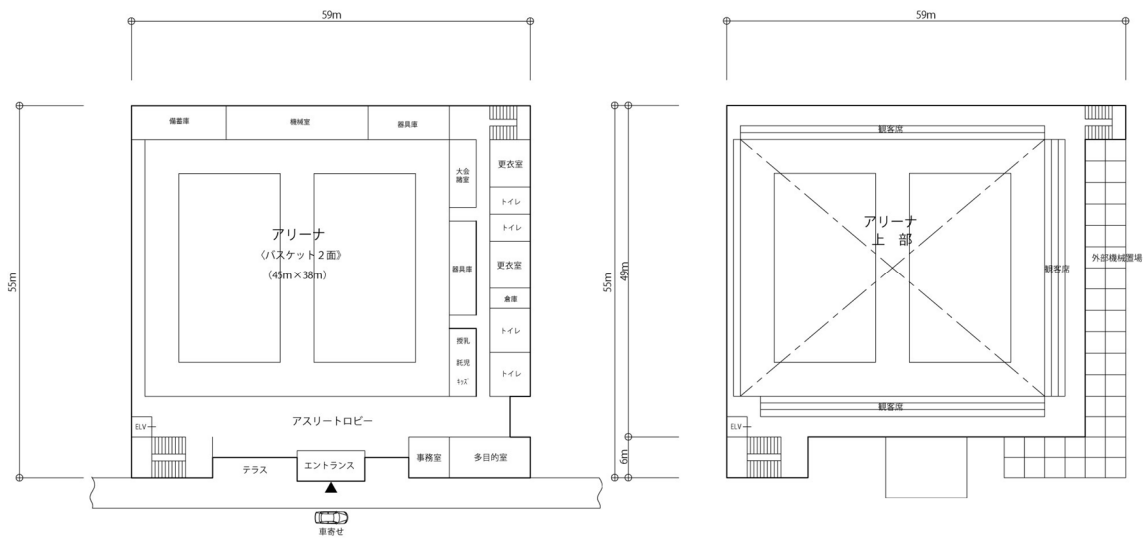


図 3-13 体育館、民間収益施設、駐車場（約 3.6ha）

(1) 体育館整備計画案

総合公園やアイルの利用を図るために、スポーツ団体等のニーズを踏まえ、体育館を整備することが考えられます。体育館は、図 3-14 のような施設を整備することが考えられます。

この体育館は、バスケットコート（公式 1 面（練習 2 面））、バレーボールコート（3 面）、ウォーキング・ランニングコースを整備し、夜間や雨天でもスポーツ、合宿ができる場を確保するだけでなく、多目的機能を持つ諸室を整備し、研修等もできる施設を想定しています。また、将来的には医療機関との連携を想定しており、選手やスポーツプレーヤーが怪我をした際に、リハビリやフォームの確認ができるリハビリ施設としての活用も想定しています。



<延床面積>	4,160 m ²
<構造・階数>	S造（一部SRC）、2階
<諸室>	バスケットコート公式1面（練習2面）、バレーボール3面 観覧席300席程度、ランニングコース、会議研修機能 等

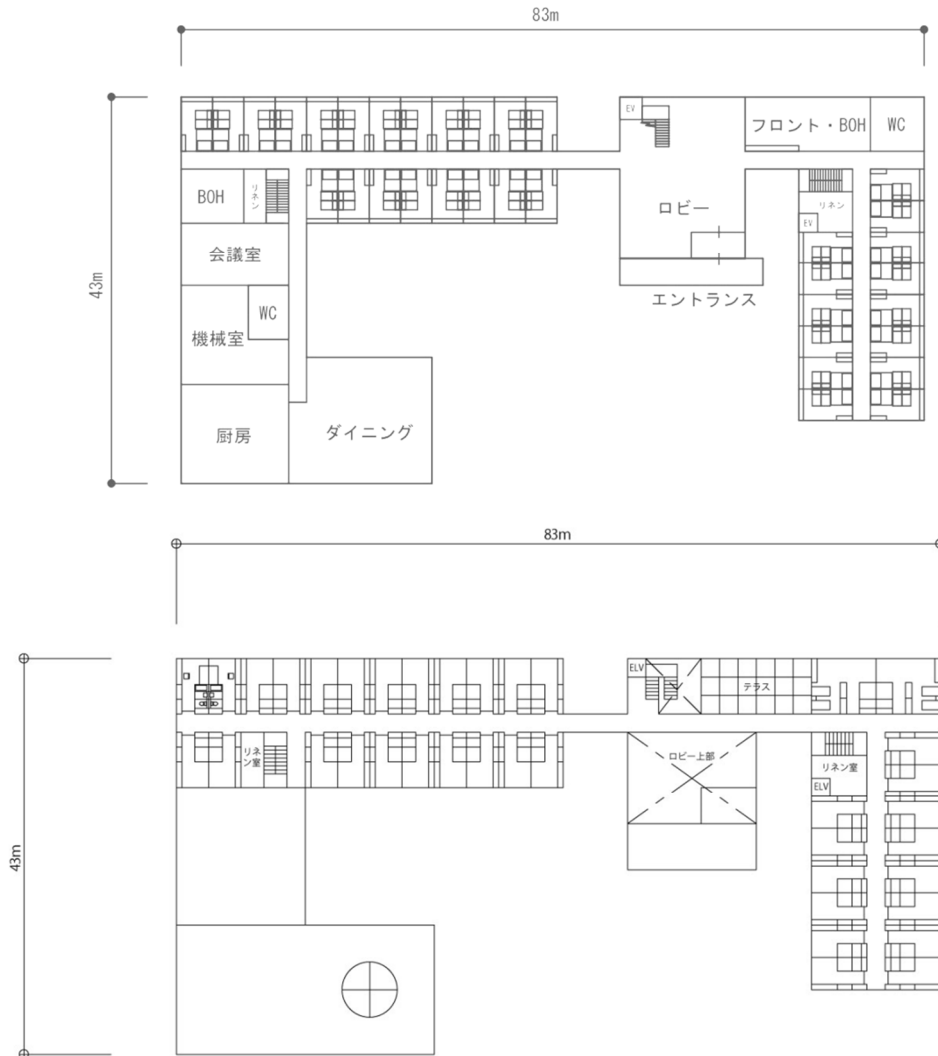
図 3-14 施設整備計画（体育館）

(2) 民間収益施設（宿泊所）整備計画案

総合公園やアイルの利用を図り、小城市内で不足している宿泊先を確保するために、スポーツ団体等のニーズを踏まえ、スポーツ合宿が可能な図 3-15 のような、民間収益施設（宿泊所）を整備することが考えられます。

民間収益施設（宿泊所）はプライバシーに配慮したつくりとし、客室数 72 部屋（ツイン 70 室、トリプル 2 室）のほかにダイニングルーム、会議室を整備することを想定し、宿泊するだけでなく、団体が宿泊した際に打合せ等ができる施設として、位置付けることが考えられます。

また、体育館と民間収益施設（宿泊所）が連携して合宿施設として機能する場合、夏休みや冬休みといった長期休暇時での需要はありますが、長期休暇期間以外での需要は低い可能性があります。そこで、民間企業で行われるビジネス研修や、医療機関との連携を想定したリハビリ患者のための一時滞在施設としても活用し、1年を通じて常に利用のある状態が確保できるように整備することが考えられます。



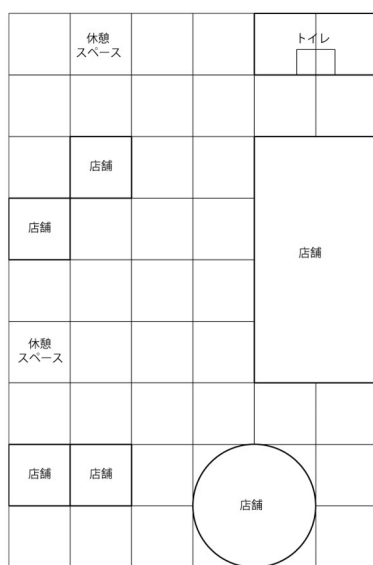
<延床面積>	3,000 m ²
<構造・階数>	S造、2階
<諸室>	客室数 72 部屋 (ツイン 70 室、トリプル 2 室) 定員 146 名、ダイニングルーム、会議室

図 3-15 施設整備計画 (民間収益施設 (宿泊施設))

(3) 民間収益施設（商業施設）整備計画案

総合公園及びアイルを通じて、地域内の消費活動の拡大を図るために、地域の特産品等を販売する商業施設を整備することが考えられます。また、商業施設には、店舗のほかに休憩スペースを設けることが考えられます。

商業施設では、平成 30 年 3 月にスマートインターチェンジが整備されることを踏まえ、地元企業と協力し、総合公園・アイルでしか購入できない商品の販売や、小城市内に様々な特産品の発信の拠点として位置づけることが考えられます。また、総合公園内に BBQ 広場があることを踏まえ、地元住民が手軽に特産品を購入し、かつ、生産者とのつながりを通じて食育ができる場として整備することが考えられます。



<延床面積>	800 m ²
<構造・階数>	S 造、1 階
<諸室>	店舗（地域特産物販・飲食物販）、休憩スペース

図 3-16 施設整備計画（民間収益施設（商業施設））

4. 事業費（概算）の検討

本章では、類似施設の実績データ等を活かした「設計費」及び「建設費（改修、増築）」の算出及び、類似施設の面積あたり単価から維持管理・運営費の算出を行い、後述の民間事業者の意向把握と併せ、スポーツ施設・公園等の指定管理者には参考見積りを依頼し、算出費用の検証を実施しました。算出する際、昨今の建設需要の増加により労務費の高騰を鑑み、精査して行いました。

4.1 事業支出の検討

4.1.1 施設の更新・整備費用

3章の方向性を踏まえ、更新及び整備費用を段階別に整理しました。整理した結果は、以下のとおりです。

(1) 第Ⅰ期整備

「第Ⅰ期整備」（約 8.5ha）にかかる費用を以下のとおり整理しました。総合公園の改修にかかる概算費用は表 4-1、アイル大規模改修にかかる建設工事概算費用は、

表 4-2、駐車場（約 1.3ha）整備にかかる概算費用は、表 4-3 のとおりです。

なお、総合公園の改修については、造園会社へのヒアリング結果を踏まえ、単価を設定して積算しました。また、アイルの大規模改修については、地元の建設会社へのヒアリング結果を踏まえ、坪単価を設定して積算しました。駐車場整備については、設計事務所へのヒアリング結果を踏まえ、単価を設定して積算しました。

表 4-1 総合公園の改修の概算費用

名称	仕様	単位	数量	単価	金額	備考
支障物撤去工	既存グラウンドダスト舗装	m ²	12,000	300	3,600,000	
	既存駐車場As舗装	m ²	3,000	1,500	4,500,000	
	既存園路As舗装	m ²	400	1,800	720,000	
	既存樹伐採抜根	本	10	40,000	400,000	
	既存防球ネット(基礎廃棄含む)	m	150	12,000	1,800,000	
造成工	建築残土場内転用	m ³	1,500	1,200	1,800,000	
緑化工	芝生吹き付け	m ²	4,800	250	1,200,000	
	樹木植栽(高木支柱含む)	本	50	60,000	3,000,000	
園路工	平板タイル舗装	m ²	400	11,000	4,400,000	
	ウレタン舗装	m ²	2,000	13,000	26,000,000	
雨水排水工	U-240(T-2)	m	800	6,000	4,800,000	
	細目グレーチング	m	800	12,000	9,600,000	
多目的グラウンド工	人工芝生(基礎含む)	m ²	12,000	15,000	180,000,000	
屋外テニスコート	人工芝生(基礎含む)	m ²	2,700	15,000	40,500,000	
	ナイター照明(器具設備含む)	式	1	20,000,000	20,000,000	
	壁打ちコーナー(企業協賛スペース兼用)	式	1	7,000,000	7,000,000	
企業協賛ネーミングボード工	架台設置	m ²	4	400,000	1,600,000	
BBQ広場工	四阿	棟	5	3,000,000	15,000,000	
	テーブル、ベンチ(基礎含む)	組	35	350,000	12,250,000	
遊具こども広場工	人工芝生(基礎含む)	m ²	800	10,000	8,000,000	
屋外花壇工	センサリーガーデン	m ²	1,400	3,000	4,200,000	
	花壇見切り	m	300	1,200	360,000	
水道工	φ50	m	400	1,600	640,000	二次側は想定延長
電気工	架線配線(二次側のみ)	m	200	2,500	500,000	同上
	ナイター照明二次側分電盤	式	1	2,500,000	2,500,000	同上
	園路機能照明(ポールライト)	基	30	500,000	15,000,000	同上
汚水工	φ100	m	200	7,000	1,400,000	同上
既存舗装の復旧工	As舗装	m ²	800	8,000	6,400,000	
付帯施設工	倉庫(40m ²)	棟	1	1,700,000	1,700,000	
	案内サイン	基	4	800,000	3,200,000	
直接工事費計					377,170,000	
諸経費		60%			226,302,000	
概算工事費計					603,472,000	

表 4-2 アイルの大規模改修の概算費用

施設名称	工種	構造	階数	床面積		坪単価	概算工事費
アイル	改修	RC	1	4,200 m ²	1,271 坪	433 千円/坪	550 百万円

表 4-3 駐車場整備の概算費用

名称	仕様	単位	数量	単価	金額	備考
造成工	建築残土場内転用	m ³	6,500	1,200	7,800,000	
支障物撤去工	接道部既存As舗装	m ²	120	8,000	960,000	
雨水排水工	U-240(T-2)	m	500	6,000	3,000,000	
	車道用グレーチング	m	500	8,000	4,000,000	
電気工	架線配線(二次側のみ)	m	260	2,500	650,000	二次側の延長想定
	機能照明(ポールライト)	基	10	500,000	5,000,000	同上
舗装工	As舗装、駐車線石	m ²	13,300	8,000	106,400,000	
直接工事費計					127,810,000	
諸経費		60%			76,686,000	
概算工事費計					204,496,000	

(2) 第Ⅱ期整備

「第Ⅱ期整備」（約3.9ha）にかかる費用を以下のとおり整理しました。体育館、民間収益施設の新設に伴う建設工事費用は表4-4、駐車場整備は表4-5、建築外構整備にかかる概算費用は表4-6のとおりです。

なお、総合体育館や民間収益施設については、地元の建設会社へのヒアリング結果を踏まえ、坪単価を設定して積算しました。駐車場や建築外構整備については、設計事務所へのヒアリング結果を踏まえ、単価を設定して積算しました。

表 4-4 体育館、民間収益施設の整備の概算費用

施設名称	工種	構造	階数	床面積		坪単価	概算工事費
総合体育館	新築	S(SRC)	2	4,160 m ²	1,258 坪	700 千円/坪	881 百万円
民間収益施設(商業)	新築	S	1	800 m ²	242 坪	650 千円/坪	157 百万円
民間収益施設(宿泊)	新築	S	1	3,000 m ²	908 坪	900 千円/坪	817 百万円

表 4-5 駐車場整備の概算費用

名称	仕様	単位	数量	単価	金額	備考
造成工	建築残土場内転用	m ³	11,000	1,200	13,200,000	
支障物撤去工	接道部既存As舗装	m ²	480	8,000	3,840,000	
雨水排水工	U-240(T-2)	m	800	6,000	4,800,000	
	車道用グレーチング	m	800	8,000	6,400,000	
電気工	架線配線(二次側のみ)	m	400	2,500	1,000,000	延長想定
	機能照明(ボールライト)	基	20	500,000	10,000,000	同上
新入道路拡幅工	既存道路	m ²	660	6,000	3,960,000	
橋梁工	車道部	m ²	60	140,000	8,400,000	
	歩道部	m ²	12	160,000	1,920,000	
舗装工	As舗装、駐車緑石	m ²	13,000	8,000	104,000,000	
直接工事費計					157,520,000	
諸経費		60%			94,512,000	
概算工事費計					252,032,000	

表 4-6 建築外構整備の概算費用

名称	仕様	単位	数量	単価	金額	備考
造成工	建築残土場内転用	m ³	6,800	1,200	8,160,000	
支障物撤去工	接道部既存As舗装	m ²	240	8,000	1,920,000	
雨水排水工	U-240(T-2)	m	360	6,000	2,160,000	
	車道用グレーチング	m	360	8,000	2,880,000	
電気工	架線配線(二次側のみ)	m	200	2,500	500,000	延長想定
	機能照明(ポラード)	基	10	250,000	2,500,000	同上
通路舗装工	As舗装	m ²	4,800	8,000	38,400,000	
広場緑化工	芝生吹き付け	m ²	1,000	250	250,000	
	樹木植栽(高木支柱含む)	本	20	60,000	1,200,000	
園路工	平板タイル舗装	m ²	400	11,000	4,400,000	
直接工事費計					62,370,000	
諸経費		60%			37,422,000	
概算工事費計					99,792,000	

4.1.2 施設の維持管理・運営費用

対象施設の維持管理・運営費（支出）について検討を行いました。

(1) 総合公園

総合公園の過去の支出実績は表 4-7 のとおりです。

表 4-7 過去の支出実績

(単位：千円)

	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平均
委託費	6,109	6,396	4,930	6,305	5,935
光熱水費	3,092	3,443	2,889	3,477	3,225
修繕料等	2,642	2,057	1,175	1,719	1,898
その他	689	671	289	672	580
合計	12,532	12,567	9,283	12,173	11,639

総合公園の過去の支出実績及び民間事業者へのヒアリング結果を踏まえると、改修後の支出見込みは表 4-8 のとおりです。

表 4-8 支出見込み

(単位：千円)

	費用	積算の考え方
人件費	12,000	スタッフ 3 人分
委託費	6,000	過去の実績に基づく
光熱水費	3,200	過去の実績に基づく
修繕料等	1,900	過去の実績に基づく
その他	1,000	過去の実績に基づく
合計	24,100	

(2) アイル

アイルの過去の支出実績は表 4-9 のとおりです。

表 4-9 過去の支出実績

(単位：千円)

	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平均
人件費	57,806	56,550	57,911	56,947	57,304
事務経費	9,328	9,604	10,466	10,081	9,870
維持管理経費	22,077	24,002	25,101	24,891	24,018
光熱水費	25,920	27,623	28,926	26,712	27,295
その他経費	6,057	6,257	6,342	3,915	5,643
合計	121,188	124,036	128,746	122,546	124,129

アイルの過去の支出の実績及び民間事業者へのヒアリング結果を踏まえると、改修後の支出見込みは表 4-10 のとおりです。

表 4-10 支出の見込み

(単位：千円)

	費用	積算の考え方
人件費	70,000	スタッフ 14 人分 (60,000 千円) インストラクター講師費 (10,000 千円)
事務経費	10,000	過去の実績に基づく
維持管理経費	25,000	過去の実績に基づく
光熱水費	29,000	過去の実績に基づく
その他経費	6,000	過去の実績に基づく
合計	140,000	

(3) 体育館

3,000 m²程度の類似体育館の実績及び民間事業者へのヒアリング結果を踏まえると、支出見込みは表 4-11 のとおりです。

表 4-11 支出の見込み

(単位：千円)

	費用	積算の考え方
人件費	24,000	スタッフ 6 人分 (18,000 千円) インストラクター講師費 (6,000 千円)
事務経費	2,000	類似施設の実績に基づく
維持管理経費	8,500	類似施設の実績に基づく
光熱水費	8,000	類似施設の実績に基づく
その他経費	3,500	類似施設の実績に基づく
合計	46,000	

4.2 事業収入の検討

(1) 総合公園

総合公園の過去の収入実績は表 4-12 のとおりです。

表 4-12 過去の収入実績

(単位：千円)

	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平均
野球	662	679	887	664	723
ソフトボール	74	108	123	106	103
サッカー	581	481	423	554	510
グラウンド ・ゴルフ	9	8	13	17	12
その他	2	1	13		5
グラウンド ・ゴルフ (芝)	79	81	68	62	73
合計	1,407	1,358	1,527	1,403	1,424

現在の総合公園の多目的グラウンドの利用料金は、1 時間あたり 1,260 円としていますが、県内では佐賀県総合運動場の球技場で 4 時間あたり 2,280 円となっており、低価格水準ではないため、現状の料金を維持することとします。

表 4-13 現在の利用料金の設定

場所	時間	種目	金額	夜間照明 使用料
多目的 グラウンド	1 時間	野球 1 面	1,260 円	3,465 円
		ソフトボール 1 面	630 円	1,890 円
		ソフトボール 2 面	1,260 円	3,465 円
		サッカー 1 面	1,260 円	1,890 円
		ゲートボール、グラウンドゴルフ	420 円	

新たに整備されるテニスコートについては、市内のテニスコートの料金（市民 200 円／時間、市外 500 円／時間）を踏まえ、同水準の料金にすることとします。

総合公園の過去の収入実績及び民間事業者へのヒアリング結果を踏まえ、改修後の収入見込みは表 4-14 のとおりです。

表 4-14 収入の見込み

(単位：千円)

	費用	積算の考え方
利用料金収入（野球、サッカー、グラウンド・ゴルフ等）	2,400	利用：1260 円×11 時間×344 日×稼働率 40% 照明：1890 円×2 時間×344 日×稼働率 40% 合計=2,427 千円
利用料金収入（テニス）	2,800	市民利用：200 円×11 時間×344 日×稼働率 30% 市外利用：500 円×11 時間×344 日×稼働率 30% 照明：300 円×2 時間×344 日×稼働率 60% 合計（3 コート分）=2,755 千円
自主事業収入	4,900	教室：1,000 円×10 人×344 日 自販機：50 万円×3 台 合計=4,940 千円
合計	10,100	

(2) アイル

アイルの過去の収入実績は表 4-15 のとおりです。近年は自主事業などの収入が増える傾向が見られます。

表 4-15 過去の収入実績

(単位：千円)

	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平均
利用料金	55,738	50,723	52,101	53,856	53,105
物販事業収入	7,044	7,843	8,773	6,720	7,595
自販機収入	1,575	1,499	1,366	1,407	1,462
その他収入	6,455	4,587	7,323	7,574	6,485
自主事業収入	6,255	7,911	8,396	8,862	7,856
合計	77,067	72,563	77,959	78,419	76,502

アイルの過去の収入実績及び民間事業者へのヒアリング結果を踏まえ、改修後の収入見込みは表 4-16 のとおりです。

温泉・プールの利用者数については、過去の利用者実績を踏まえ、リニューアルにより一般 120 千人/年、子ども 30 千人/年、トレーニングルーム利用者数は、30 千人/年と想定しました（合計 180 千人/年）。

表 4-16 現在の利用料金の設定

区分	使用料金	温泉・プール+トレーニング
一般（高校生以上）	500 円	600 円
小・中学生	250 円	—
幼児 3 歳以上児	100 円	
幼児 3 歳未満児	無料	

表 4-17 収入見込み

(単位：千円)

	費用	積算の考え方
利用料金	75,500	(温泉・プール) 一般：500 円×120 千人=60,000 千円 子ども：250 円×30 千人=7,500 千円 (温泉・プール・トレーニング) 一般：600 円×30 千人 =18,000 千円
物販事業収入	9,100	客単価 300 円×来場者 152 千人×利用率 20% = 9,120 千円
自販機収入	1,800	自販機：60 万円×3 台=1,800 千円
その他収入	6,500	過去の実績に基づく
自主事業収入	12,000	教室：1,000 円×12 千人=12,000 千円
合計	104,900	

(3) 体育館

現在の小城市体育条例の利用料金を用いることを想定すると、体育館の収入見込みは以下のとおりです。アリーナの稼働率は、民間事業者へのヒアリング結果を踏まえ、合宿やリハビリ等での利用ニーズは高く 70%と想定し、半数が市内、半数が市外と設定しました。なお、会議室の稼働率は、同じく 30%と想定しました。

表 4-18 小城市体育条例における利用料金の設定

区分		使用料金
アリーナ	全面（市外は 2 倍）	600 円
	照明（市外は 2 倍）	200 円
会議室	会議のみ	200 円

表 4-19 収入見込み

(単位：千円)

	費用	積算の考え方
利用料金収入 (アリーナ)	2,500	(市内) 利用：600 円×11 時間×344 日×稼働率 35% 照明：200 円×2 時間×344 日×稼働率 35% (市外) 利用：1,200 円×11 時間×344 日×稼働率 35% 照明：400 円×2 時間×344 日×稼働率 35% 合計=2,528 千円
利用料金収入 (会議室)	340	市民利用：200 円×11 時間×344 日×稼働率 15% 市外利用：400 円×11 時間×344 日×稼働率 15% 合計=340 千円
自主事業収入	11,500	教室：1,000 円×10 千人=10,000 千円 自販機：50 万円×3 台=1,500 千円 合計=11,500 千円
合計	14,340	

4.3 民間収益施設の維持管理・運営費用及び事業収入の検討

(1) 商業施設

商業施設の運営計画にあたっては、周辺の面積あたり売上効率が支配的となることが多いため、商業統計から小城市内および近隣の売上効率（月坪効率）を推定しました。

1) 売上高について

①売上効率：小城市内の商業集積地区の単純平均値が約 18.5 万円（月坪あたり、以下同様）、近隣の「ロードサイド型」地区の平均値が約 11 万円となっています。

表 4-20 周辺における売上効率

周辺の売上効率							
商店街名称	区分	事業所数	年間販売額 (百万円)	売場面積 (㎡)	総面積	平均面積	地区別坪効率
小城市計		86	5,895	8,769	2,652.6坪	30.8坪	¥185,194/月坪
本町商店街(小城市)	13	15	289	1,053	318.5坪	21.2坪	¥75,607/月坪
北小路商店街	13	11	1,001	825	249.6坪	22.7坪	¥334,252/月坪
下町・蛭子町商店街	13	9	108	453	137.0坪	15.2坪	¥65,678/月坪
栄町商店街	11	9	1,404	2,416	730.8坪	81.2坪	¥160,090/月坪
本町商店街(牛津町)	12	18	259	1,529	462.5坪	25.7坪	¥46,664/月坪
中町商店街	15	24	2,832	2,493	754.1坪	31.4坪	¥312,942/月坪
国道通り商店街 武雄市	14	15	3,229	5,328	1,611.7坪	107.4坪	¥166,954/月坪
駅南口周辺商店街 江北町	14	31	5,770	18,179	5,499.1坪	177.4坪	¥87,438/月坪
廻里津商店街 白石町	14	20	3,002	6,626	2,004.4坪	100.2坪	¥124,811/月坪
近隣市町、ロードサイド型店舗の平均値					9,115.2坪	138.1坪	¥110,000/月坪
小城市内 商業集積の平均値(1商店街を1標本としたとき)							¥166,000/月坪

今回想定する商業施設は、延床面積で 800 ㎡（約 240 坪）であることから、ロードサイド型の平均値に近づくと考え、3 年目にロードサイド型の 11 万円/坪を達成し、5 年目にかけて 15 万円/坪程度を目指して緩やかに成長し安定稼働とするシナリオとしました。

②客数・単価：客数及び単価の設定にあたっては、事例として福岡県豊前市と山口県下関市の道の駅 2 事例*を参照しました。

※両施設は、当該地域に近い九州・中国地域にあるとともに、事業収支や来客数などの情報が公開されていることから選定しました。

表 4-21 道の駅の売上事例

道の駅売上事例	延床面積	販売高	1日あたり来客数	面積あたり来客	来客単価	坪効率
豊前市 道の駅 豊前おこしかけ	1,460㎡	¥610,905,000	1,177人	2.7人/坪	¥1,422	¥115,245/坪
下関市 道の駅きくがわ	762㎡	¥191,639,000	496人	2.2人/坪	¥1,059	¥69,282/坪

坪効率の近い豊前市の事例では、1 坪当たりの 1 日来客数が約 2.7 人、客単価が約 1,400 円でしたが、宿泊施設利用者の需要も考慮し、1 坪あたり来客を 3 人、購買率の低下を考慮し客単価 1,200 円とすると、上述の坪効率にほぼ近い約 11 万円の水準となりました。

表 4-22 客数と単価の設定

客数と単価の分解		
1日あたり来客数想定	730人	3.0人/坪
平均客単価(来客数ベース)	¥1,200/人	
月売上高・坪効率想定	¥26,645,000	¥110,103/坪
参考:周辺坪効率	周辺ロードサイド型 小城市 平均値	¥110,000/坪 ¥160,000/坪
年売上高 設定値	¥319,740,000	

③売上推移：上記を3年目の基準値とし、開業直後の2年間でそれぞれ20%ずつ低い達成率とし、4年目5年目に単価で3%、客数で平均10%の成長を加算し、5年目（標準年）の坪効率を14万円程度と見込みました。この達成率・成長率に応じて5年目までの売上高推移を下表のように想定しました。

2) 賃料設定について

ここでは商業施設の開発リスクの分散と建設費の融資実行のハードルを下げるため、オーナーによる直営ではなくテナント型のシナリオとしました。

具体的には、最低保証の金額を下げてテナントのリスク負担を下げつつ、歩率をあわせて売上の約12.5%がSPCの賃料収入となるよう設定しました。水道光熱費は実額負担の想定ですが、5%程度はオーナーの負担が出ると想定しました。

表 4-23 賃料設定

賃料の設定			
最低保証売上		¥40,000/坪	
賃料率		10.0%	
通増通減歩率	(最低保証をこえた売上の)	13.0%	
水道光熱費(変動)	¥2,052,000	¥2,565/㎡	95%

以上のような検討をもとに、前提条件を表4-24に整理しました。

表 4-24 商業施設の収支整理

	設定条件
客単価（来客数）	¥1,200/人
1日あたり来客数	730人
1時間あたり客数	61人
売上高計	¥319,740,000
受取賃料	¥38,081,000
水道光熱費収入	¥2,052,000
営業収入計	¥40,133,000
一般管理費 うち人件費	¥15,840,000
一般管理費 うち一般経費	¥7,994,000
宣伝広告費	¥799,000
水道光熱費	¥2,160,000
BM費・修繕費	¥3,072,000
営業費用計	¥29,865,000
借地地代	¥121,000
固定資産税	¥1,727,000
保険料	¥400,000
CAPEX	¥627,000
固定費計	¥2,875,000
NOI	¥7,393,000
NOI Caprate	4.16%

(2) 宿泊施設

民間のホテル開発の一般的な事業計画の考え方に従い、開業から基準年の目標値を定め、初年度から安定稼働までは段階的に稼働率が高まるものと設定しました。具体的には、3年目を基準年、5年目からを安定稼働と設定しました。

1) 宿泊客室稼働率（OCC）

全国的にホテル客室稼働率は急激な変動を見せており、過去統計による実績値との継続性が取りづらい状況にあるため、佐賀県内での稼働率想定にあたっては統計データの充実した他地域（首都圏・関西圏・福岡）との稼働率差をもとに推定を行いました。なお、民間の開発事業で参照される稼働率は客室数ベースの稼働率であり、定員数ベースの稼働ではないため、本調査でもこれを基準に分析を行いました。

宿泊旅行統計調査（平成27年、暦年計での最新資料）を参照すると、佐賀県内の中小規模ホテルあるいはビジネスホテルは以下のような傾向が見られます。

- ・首都圏・関西圏から20%～25%程度低い推移
- ・全国から10%～15%程度低い推移

なお、下表の「福岡」は市内ではなく県内の平均であるため市内水準よりも低い推移となっています。

表 4-25 全国の客室稼働率データ

2015AY Total	総室数 (Available)	うち観光型	OCC 客室稼働率			
			全施設	従業員 30人未満	ビジネス	シティ
佐賀県	3,420,109室	364,154室	55.0%	57.0%	61.9%	56.2%
全国	518,520,564室	39,814,755室	60.3%	67.8%	74.2%	79.2%
東京都	50,582,143室	2,146,170室	82.6%	84.7%	85.3%	83.6%
大阪府	24,043,774室	1,453,485室	84.8%	85.2%	86.8%	86.8%
福岡県	16,849,737室	1,040,186室	68.4%	71.5%	71.4%	81.0%
首都圏(1都3県)	91,172,443室	4,852,999室	76.4%	79.4%	82.0%	82.9%
関西圏(3府県)	51,483,777室	4,436,442室	74.6%	77.2%	84.8%	85.5%
九州(沖縄除く)	61,120,872室	4,081,915室	58.5%	65.7%	68.7%	74.6%

表 4-26 佐賀県と他エリアの客室稼働率の差

	佐賀県と他エリアの差			
	全施設	中小規模施設	ビジネス	シティ
対東京都	-27.6%	-27.7%	-23.4%	-27.4%
対首都圏	-21.4%	-22.4%	-20.1%	-26.7%
対大阪府	-29.8%	-28.2%	-24.9%	-30.6%
対関西圏	-19.6%	-20.2%	-22.9%	-29.3%
対福岡県	-13.4%	-14.5%	-9.5%	-24.8%
対全国平均	-5.3%	-10.8%	-12.3%	-23.0%
対九州平均	-3.5%	-8.7%	-6.8%	-18.4%

さらに、最新の大都市圏のビジネス（宿泊主体）ホテルの稼働については不動産ファンドの情報開示から推定できるため、これを収集しました。

以上の分析から佐賀県内・ビジネス／宿泊主体ホテルの稼働率差を東京・関西から-20%～-25%程度と想定されるため、東京・関西の水準から基準年（3年目）で25%を差し引いた客室稼働率60%、5年目で20%を差し引いた65%を目指す設定としました。

表 4-27 客室稼働率収入見込み

客室稼働率 OCC		目標値	対東京・関西	対福岡	対全国
3年目(基準年)	60.0%	60.0%	-24.8%	-24.3%	-14.2%
5年目(標準年)	65.0%	65.0%	-19.8%	-19.3%	-9.2%

2) 宿泊室単価 (ADR)

一般に、宿泊単価は周辺の統計値よりも個々の宿泊施設のグレードや販売戦略による差の方が支配的な要因ですが、ある程度地域性を考慮する必要があります。

全国との比較のため、全国の宿泊費、平均泊数を見ると、全国に対し、宿泊費は14,240円、1泊あたりの宿泊単価は9,128円であり、佐賀県観光統計の値は全国平均の約91%に相当します。

表 4-28 宿泊単価の比

日本観光振興協会H21	宿泊費	平均泊数	1泊あたり
全国平均	¥14,240	1.56泊	¥9,128

出典：「観光の実態と志向」日本観光振興協会（H21年度）を基に加工

「旅行年報 2016」によるとビジネス（宿泊特化）ホテルのシングルルームの全国平均室料は7,065円、また不動産ファンドへのヒアリング結果をもとに推計すると東京・関西が8,800円程度、福岡が8,400円程度となっています。全国の平均室料の91%と仮定すると6,430円程度となり、近年の上昇傾向を踏まえて6,500円と設定しました。

表 4-29 宿泊単価の設定

ADR市場水準の推定			
		ADR	
	ファンド近況値から	東京・関西	¥8,720 (シングル主体)
	ファンド近況値から	福岡	¥8,486 (シングル主体)
A	旅行年報から	全国	¥7,065 (シングルのみ)
	日本観光振興協会	全国	¥9,128
	佐賀県観光統計	佐賀県	¥8,301
B	比率	佐賀/全国	91.0%
A×B 佐賀シングルの推定値		¥6,429	
設定ADR目標		¥6,500	当施設の目標ADR

出典：「旅行年報 2016」（公益財団法人日本交通公社）及び不動産ファンドへのヒアリング結果を基に加工

3) 飲食および他の小部門単価

合宿などのグループでの、滞在型の需要に応える施設であることを考慮し、摂食率を高く、単価を低廉とする設定としました。また、会議室、手数料・自販機などの収入を、他事例をもとに想定しました。

表 4-30 飲食及び他の小部門単価の設定

FB+ MOD KPI	朝食	昼食	夕食	1日計
料飲客単価	¥700	¥1,000	¥1,500	¥1,485
接食率	80.0%	25.0%	45.0%	150.0%
MOD単価	会議室利用料	1回利用者数	パッケージ単価	稼働率
¥650	¥1,200/人	30人	¥36,000	172日

4) 宿泊施設運営時の部門費用

運営費用のうち部門費用（直接経費）については、個々の運営者や戦略による差が大きく現時点で積み上げることは出来ないため、一般的な支出率を目安に、3年目（基準年）での設定を行いました。

- ・客室部門の売上費用比率は、大都市のビジネスホテルで 25%をやや超える水準であり、ここでは 35%としました。
- ・飲食部門では、費用率 70%程度を見込みました（原材料費 30%、人員投入を抑え人件費率 30%、消耗品率を 10%程度）。
- ・その他部門では、当施設は極めて省力的でシンプルな会議室の貸し出しを想定しているため消耗品程度の 20%としました。

以上のような検討をもとに、前提条件を表 4-31 のとおり、整理しました。

表 4-31 宿泊施設の収支整理

	設定条件
客室単価	¥6,500
客室稼働率	60.0%
客室売上高	¥102,492,000
料飲売上高	¥49,173,000
会議室売上	¥6,192,000
その他売上	¥14,348,880
売上高計	¥172,205,880
客室利益 (65%)	¥66,620,000
料飲利益 (30%)	¥14,752,000
会議室利益 (80%)	¥4,954,000
その他利益 (50%)	¥7,174,000
部門利益計	¥93,500,000
水道光熱費	¥6,307,000
一般管理費	¥13,407,520
宣伝広告費	¥5,166,176
修繕費	¥4,083,600
維持管理費計	¥28,964,000
借地地代	¥453,750
固定資産税	¥8,099,000
保険料	¥3,900,000
CAPEX	¥1,477,000
固定費計	¥13,929,750
NOI	¥50,606,250
NOI Caprate	5.90%

5. 事業スキームの検討

「3.4 再整備計画案の検討」に基づき、本事業において想定される事業スキームを検討しました。

5.1 想定される事業スキームの概要

(1) 前提条件

前述のとおり、本事業においては、2段階（既存施設の改修、関連施設の新設）に分けて整備を行う事業手法とすることが考えられます。

(2) 本事業に求められる特徴

既存施設に対して新たな魅力付けを効率的に行うためには、新たな運営者の意向に基づいて改修・運営を一体的に行うことが有効です。

(3) 前提条件及び本事業に求められる特徴を踏まえた事業スキーム

本事業において想定される事業スキームとして、以下のような手法を採用することが考えられます。

表 5-1 第 I 期整備における事業スキーム

	事業概要	メリット・デメリット
従来型整備 + 指定管理者	<ul style="list-style-type: none">・既存施設の改修に係る設計を実施・設計に基づき改修工事を実施・指定管理者による維持管理運営を実施	<p><メリット></p> <ul style="list-style-type: none">・従来の手法により実施するため合意形成は行いやすい。 <p><デメリット></p> <ul style="list-style-type: none">・運営者の意向に基づいた改修が行えない。
PFI (RO) 方式	<ul style="list-style-type: none">・改修に係る最低条件を整理して、PFI (RO) 方式として設計・施工・維持管理運営を一体的に実施。	<p><メリット></p> <ul style="list-style-type: none">・運営者の意向に基づいた改修が行える。・PFI 法に基づいた契約が可能であり、安定性が高い。 <p><デメリット></p> <ul style="list-style-type: none">・PFI 法の手続きに基づいた事業者選定が必要で調整等に手間がかかる。

表 5-2 第Ⅱ期整備における事業スキーム

	事業概要	メリット・デメリット
従来型整備＋指定管理者＋民間収益事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 体育館に係る設計を実施 ・ 設計に基づき新築工事を実施 ・ 指定管理者による維持管理運営を実施 ・ 合宿所、物販施設については民間収益事業として別途実施。 	<p><メリット></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 従来の手法により実施するため合意形成は行いやすい。 <p><デメリット></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運営者の意向に基づいた整備、運営が行えない。 ・ 体育館と合宿所、物販施設が一体的に整備、運営することが難しい（スケールメリットがない）。
PFI（BTO）方式＋民間収益事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 体育館の最低条件を整理して、PFI（BTO）方式として設計・施工・維持管理運営を一体的に実施。 ・ 合宿所、物販施設に関する最低条件を示し 	<p><メリット></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運営者の意向に基づいた整備、運営が行える。 ・ 体育館と合宿所、物販施設が一体的に整備、運営しやすい。 ・ PFI法に基づいた契約が可能であり、安定性が高い。 <p><デメリット></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ PFI法の手続きに基づいた事業者選定が必要で調整等に手間がかかる。

以上のように、第Ⅰ期整備については、「PFI（RO）」、第Ⅱ期整備については、「PFI（BTO）」方式が総合的に優れていると考えられます。

一方、第Ⅰ期の事業開始後、将来的に第Ⅱ期整備を行う場合には、第Ⅰ期事業と連携した一体的運営が不可欠となります。そのため、以下のような手法とすることが有効と考えられます。

表 5-3 第Ⅰ期整備と第Ⅱ期整備の連携に関する課題と対応策

課題	対応策
第Ⅰ期事業と第Ⅱ期事業の一体的運営	<ul style="list-style-type: none"> ・ 両事業の運営者を同一とする（第Ⅰ期は公募で選定、第Ⅱ期については市及び事業者が双方合意した場合には、運営者は第Ⅰ期の運営者とすることを決定）。
PFI事業者の選定は公募が原則	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運営者は第Ⅰ期運営者を前提とし、第Ⅱ期事業では運営以外をPFI事業の対象とする（維持管理はPFI事業の対象）。

以上のように、第Ⅰ期事業の運営者による運営を前提として事業条件（事業期間、リスク分担、要求水準等）を整理し、運営を除いたPFI事業を公募する事業手法が効率的、かつ、効果的と考えられます。

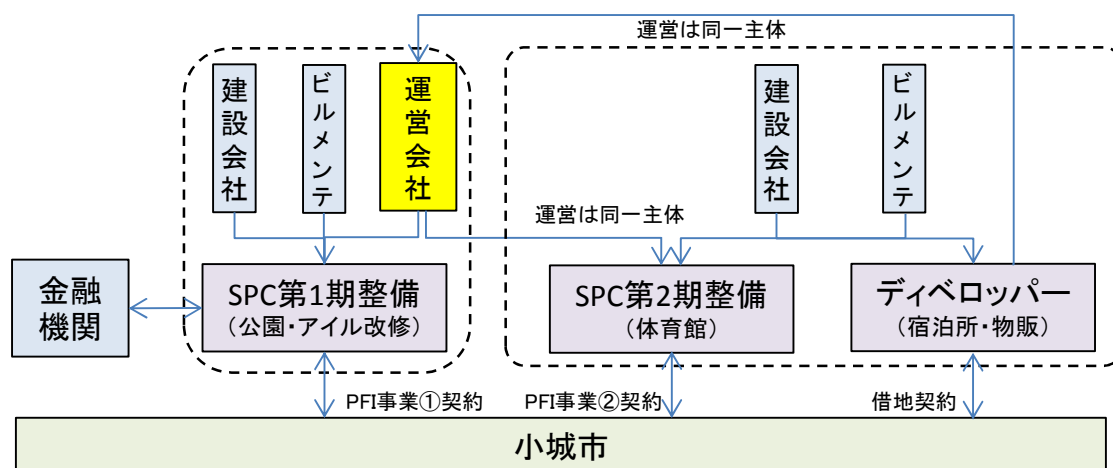


図 5-1 事業スキームのイメージ

5.2 事業リスクの分析

各事業の事業リスクは以下のように整理することが考えられます。

表 5-4 関係者の事業リスク分担

	設計	建設	維持管理	運営
市	△ ・要求水準	△ ・既存施設の瑕疵 ・要求水準	△ ・既存施設の瑕疵 ・要求水準	△ ・既存施設の瑕疵 ・要求水準
SPC (第Ⅰ期整備)	○ ・第Ⅰ期整備分	○ ・第Ⅰ期整備分	○ ・第Ⅰ期整備分	○ ・第Ⅰ期整備分 ・第Ⅱ期整備分 ・民間収益事業分
SPC (第Ⅱ期整備)	○ ・第Ⅱ期整備分	○ ・第Ⅱ期整備分	○ ・第Ⅱ期整備分	—
ディベロッパー	○ ・民間収益事業分	○ ・民間収益事業分	○ ・民間収益事業分	△ ・民間収益事業分

5.3 民間事業者の公募プロセスの検討

民間事業者の公募プロセスについては、前述のとおり、以下のように行うことが考えられます。

表 5-5 民間事業者の公募プロセス

課題	対応策
第Ⅰ期事業	<ul style="list-style-type: none"> ・地域プラットフォーム等を設置し、本件事業に関心のある全国展開事業者及び地元の関係事業者とともに、本件事業の事業コンセプト等を議論し、アイディアの高度化を高めるとともに、民間事業者同士のマッチングを促進させる。 ・第Ⅰ期事業として事業者を公募する。
第Ⅱ期事業＋民間収益事業	<ul style="list-style-type: none"> ・第Ⅰ期事業の運営者と市で協議を行い、第Ⅱ期事業の運営者を同一のものとするについて決定する。その上で、運営者と市にて第Ⅱ期事業及び民間収益事業に関する運営条件を検討する。 ・協議結果を踏まえ、第Ⅱ期事業として事業者を公募する。

5.4 資金調達手法の検討

本事業に関する資金調達手法については、以下のような手法を採用することが考えられます。

表 5-6 本事業における資金調達手法案

課題	対応策
第Ⅰ期事業	<ul style="list-style-type: none"> ・SPC を設立し、原則としてプロジェクトファイナンスによる資金調達を行う。
第Ⅱ期事業	<ul style="list-style-type: none"> ・第Ⅰ期事業とは別に新たに SPC を設立し、原則としてプロジェクトファイナンスによる資金調達を行う。
民間収益事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ディベロッパーによる自己資金等による調達、もしくは新たに SPC を設立し、プロジェクトファイナンスによる資金調達とすることも可能とする。

なお、本事業においては、アイルの地元住民等によるリピート利用が重要であるとの指摘が運営事業者へのヒアリング結果から指摘されており、地元住民等による施設運営への関心を高めることが不可欠です。

地域金融機関へのヒアリング結果では、施設への愛着を高めるための一口出資（寄付＋特典の提供）を募集して資金調達を行う手法も地方においては重要との指摘もあり、そうした手法の導入も有効と考えられます。

（事例：熊本城天守閣の大規模補修に係る一口城主の募集、等）

6. 民間事業者意向調査

本章では、事業実現性を確認するため、PFI 経験を有す事業者（2社）及び、地元事業者（7社）を対象にヒアリングした結果を示します。本ヒアリングでは具体的に、現総合公園やアイルの課題や、民間事業者のアイデア、参加意向、事業を実施する上での条件を確認しました。

6.1 ヒアリング結果 概要

ヒアリングから得られた主な意見は、以下のとおりです。

表 6-1 ヒアリング結果概要

ヒアリング項目	事業者	主な意見
(1) 現総合公園及びアイルの課題	PFI 経験を有す事業者 地元事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・コンセプトやターゲット（利用者、スポーツ）、重点事業が不明確なこと。 ・利用者、管理者のニーズを踏まえ、ゾーニングの見直しが必要であること。 ・温泉や施設の知名度や、魅力が低いこと。 ・ターゲットが不透明なこと。 ・グラウンドの規模やランニングコースの整備が必要なこと。
(2) 事業者のアイデア	PFI 経験を有す事業者 地元事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・福祉的（リハビリ）な役割を持つ施設として位置付け、地域周辺にある病院を当該施設へ集積させ、施設と病院の連携強化を図る。 ・アスリートのセカンドキャリアの場、市外の人のためのアクティビティ活性化の場として位置づける。 ・県内の宿泊施設状況より、プライバシーを確保した合宿所等があると良い。 ・健康（スポーツ・温泉・リハビリ）をテーマとした施設として、位置付けられると良い。 ・利用状況を踏まえ、ナイター設備付きで大会等が開催できる規模のサッカーグラウンドや野球場、テニスコートがあると良い。 ・手軽に道具なしで楽しめる仕組み（ラウンドワンのような仕組みや BBQ、デイ・キャンプ）、子供たちが遊ぶ場、体験コーナーがあると良い。 ・オリンピック競技に追加されたが、県内に正式なグラウンドがなく、地域の特色に応じたソフトボールグラウンドが整備できると良い。 ・宿泊施設が不足しているため、合宿所等があると良い。 ・アスリートや看護学生の雇用の場として、位置付けられると良い。
(3) 事業実施する上での条件	PFI 経験を有す事業者 地元事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・条件や事業内容による。 ・総合公園・アイルのみマネジメントするのではなく、市内にあり、かつ、いくつか同じ用途を持つ建物を一元化して管理できる仕組みがあると良い。 ・九州地方全体で大型案件・PFI 事業が多数発生しているため、大型案件が少ない時期に公募した方が良い。 ・各施設を特徴付けた上でグルーピングし、グルーピング内で連携・管理が図れる仕組みがあると良い。 ・地元企業が参画できる仕組みがあると良い。

6.2 PFI 経験を有す事業者

PFI 経験を有する事業者 2 社にヒアリングし、得られた主な意見を「現総合公園及びアイルの課題」、「民間事業者のアイディア」、「事業への参加意向」、「事業実施する上で
の条件」別に整理した結果は、以下のとおりです。

(1) 現総合公園及びアイルの課題

事業者	主な意見
事業者 A	<ul style="list-style-type: none">・ 市外の人や若い世代が利用できる仕組みが必要であること。・ 競技団体の利用と市民利用のバランスを図る必要があること。・ 施設のコンセプトやターゲット（利用者、スポーツ）、重点事業が不明確なこと。
事業者 B	<ul style="list-style-type: none">・ アイルにある温泉等の資源を十分に活かしてないこと。・ 利用者、管理者のニーズを踏まえ、ゾーニングの見直しが必要であること。・ 規模が小さく多目的な施設であるため、公式戦ができないこと。・ 新たに土地を購入する場合、地権者との調整が必要であること。・ 顔見知りや温泉やプールを利用しているため、リラックスができないこと。・ 施設のコンセプトと現在ある諸室、ターゲットがマッチングしていないこと。また、全てのニーズを加味した施設を整備するにも、施設規模が十分でないこと。・ 温泉の温度が 50 度近くあり、水を冷ますのにエネルギーを活用していること。・ 温泉入浴後に休憩できるスペースや何か楽しめるスペースがなく、20~30 分程度しか館内に滞在できないこと。

(2) 事業者のアイデア

事業者	主な意見
事業者 A	<ul style="list-style-type: none"> 福祉的（リハビリ）な役割を持つ施設として位置付け、地域周辺にある病院を当該施設へ集積させ、施設と病院の連携強化を図る。 小城市の人口と施設への投資額を踏まえ、市外の人を呼び込む仕組みが必要である。例えば、市外の人のためのアクティビティ活性化の拠点として位置付ける等。 アスリートのセカンドキャリアの場として位置付けると良い。 プライバシーが確保された合宿所が必要であり、合宿以外に企業研修等で活用できると良い。
事業者 B	<ul style="list-style-type: none"> 利用者数の増加を図るためにも、駐車できるスペースを増やし、駐車場が不足している病院に移転いただけると良い。 県内の施設配置状況を踏まえ、合宿所、宿泊施設があると良い。 現在 2 階にある温泉施設を地上階へ移動し、家族風呂や熱いお湯からぬるい湯まで段階的に楽しめるお風呂を用意いただけると良い。 利用者には高齢弱者の方も多くおり、買い物もできる巡回バスを用意いただけると良い。 温泉の温度は 50 度近くあり、かつ、湯量は十分にあるため、クリーンセンターの熱源と併せてエネルギー活用できると良い。 買い物の方法が多様化しているため、アイルに行くとも買い物ができる、得られる付加価値があると良い。 地元の商品は様々あるが、道の駅のような販売や発信等ができる拠点のような場がないため、アイルでできると良い。 ランニング・ウォーキングコースはあるが、整備が不十分のため、利用者にとって使いやすいコースが整備できると良い。 全て同時期に整備することは難しいため、施設へのニーズ等を踏まえ、段階的に整備できると良い。

(3) 事業への参加意向、参画条件

事業者	関心度	参画条件
事業者 A	△	<ul style="list-style-type: none"> 事業内容による。 官民連携の事業の 1 つとして、実施したい。 マネジメント業務だけでなく、行政事務・サービス等と併せて業務を請け負える仕組みがあると良い。 PFI 事業実施にあたり、運営・サービスのコストが 15 年後、20 年後であることが障壁となっている。5 年や長くても 10 年で契約の見直しができる仕組みがあると良い。
事業者 B	○	<ul style="list-style-type: none"> 条件による。 地元企業と連携して PFI 事業ができると良い。 マネジメントするのではなく、市内にあり、かつ、いくつか同じ用途を持つ建物を一元化して管理できる仕組みがあると良い。

凡例：○（関心があり、参画意向も高い）、△（関心はあるが、参画意向は低い）

6.3 地元事業者

地元事業者7社にヒアリングし、得られた主な意見を「現総合公園及びアイルの課題」、「民間事業者のアイデア」、「事業への参加意向」、「事業実施する上での条件」別に整理した結果は、以下のとおりです。

(1) 現総合公園及びアイルの課題

事業者	主な意見
事業者 E	<ul style="list-style-type: none">・ 運行コンテンツ（駐車場のポテンシャル、路線バスが1時間半に1本しかない等）市民に限定されていること。・ 温泉施設が狭く、かつ、アメニティが準備されていないこと。・ 小城公園等がある辺りが中心市街地であるのに対し、牛津周辺で機能拡充することが望ましいのか疑義がある。・ 近くに知名度のある温泉施設があり、アイルの知名度が低いこと。・ 食堂のメニューが地元のニーズとマッチしていないこと。
事業者 F	<ul style="list-style-type: none">・ 知名度が低いこと。・ 何をターゲットにした施設なのかが分からないこと。・ 日常的に施設を利用するイメージが浮かばないこと。
事業者 G	<ul style="list-style-type: none">・ ランニングコースが整備されていないこと。・ プールがにごっていること。
事業者 H	<ul style="list-style-type: none">・ グラウンドの規模が中途半端であること。
事業者 I	<ul style="list-style-type: none">・ 山間部の人寄りな場所に立地していること。
事業者 J	<ul style="list-style-type: none">・ 正式な野球場がないこと。・ 建物に特徴がない。
事業者 K	<ul style="list-style-type: none">・ 特になし。

(2) 民間事業者のアイデア

事業者	主な意見
事業者 E	<ul style="list-style-type: none"> ・ 目指す機能を明確にした方が良い。例えば、住民のためであれば直売所等を拡充する等。 ・ スポーツプレーヤーが利用できる施設とするのか、市民利用を目的とするのかコンセプトを明確にしたほうが良い。 ・ 佐賀市や武雄市にない特色を示すことができると良い。 ・ 小城市の立地特性を活かし、県民の方にどのように利用いただくかを検討した方が良い。 ・ サッカーグラウンドの利用事情を改善するため、グラウンドを整備できると良い。
事業者 F	<ul style="list-style-type: none"> ・ 手軽に道具なしで楽しめ、現代のシステムに即した仕組みがあると良い。 ・ お金がかからず食事が出来、買い物ができるような仕組みがあると良い。 ・ 小城市内は宿泊施設が不足しているため、宿泊施設があると良い。 ・ 様々な体験ができる施設であると良い。 ・ 駐車場と施設や連携が想定される施設同士は近くに配置する方が良い。 ・ 業務経験のあるロードサイド型の大手会社に業務委託し、判断した方が良い。 ・ その他の施設を整備した上で、知名度を上げるため、話題性・インパクトがあるパルーンが実施できると良い。
事業者 G	<ul style="list-style-type: none"> ・ フェンシングや新体操、薙刀、ソフトボール等の地域で勢いのあるスポーツに特化した施設を整備した方が良い。 ・ スポーツ施設と高齢者施設、託児所、病院、商業施設等を併設させ、多世代が集える場を整備できると良い。 ・ 総合公園・アイル周辺の巡回や駅と総合公園・アイルをつなぐコミュニティバスがあると良い。 ・ 看護学校の学生や、アスリート等の雇用の場、人材育成システムがあると良い。 ・ 宿泊施設があると良い。宿泊施設での利用の他に、リハビリ施設として活用、管理栄養士、スタッフ、トレーナー、理学療法士がそろった合宿所として整備できると良い。 ・ 河川敷にランニングコースやテニスコートが設置できると良い。 ・ サッカーグラウンドに対する需要はあるため、整備できると良い。 ・ 子供たちが自然の中で、自由に遊べる場が整備できると良い。
事業者 H	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用率を上げるために、野球場は3面にし、サッカー場を併設すると良い。 ・ 大きな大会が開催できる規模のグラウンドを整備すると良い。
事業者 I	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県内にある野球場は利用率が高いため、野球場が整備できると良い。 ・ 野球場では、野球以外にコンサートや祭り等で利活用できると良い。 ・ ナイター設備のニーズは高いため、ナイター設備付きスポーツ施設が整備できると良い。 ・ 健康（スポーツ、温泉、リハビリ）をテーマにした施設を建設できると良い。 ・ 現施設は拡張・改修し、合宿所や体験施設、物産・食品関係の充実を図った方が良い。 ・ 諸室の仕切りを自在に変えることができる仕組みがあると良い。 ・ BBQ やデイ・キャンプのニーズが若い世代にあるため、整備できると良い。災害が発生した際は、防災公園として機能できると良い。
事業者 J	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県内に、正式なソフトボールグラウンドがない。オリンピックに正式な協議として追加されたことも踏まえ、整備できると良い。 ・ 合宿所を建設するのであれば、プロプレーヤーも利用できる野球場を整備した方が良い。 ・ プロプレーヤーが利用する野球場とは別に、市民が利用する野球場も整備した方が良い。 ・ 行政のみで検討するのではなく、市民も交えて議論した方が良い。

(3) 事業への参加意向

事業者	関心度	参画条件
事業者 E	△	<ul style="list-style-type: none"> 九州地方全体で大型案件・PFI 事業が多数発生しているため、大型案件が少ない時期に公募した方が良い。 温泉を活用した発電事業と周辺施設の運営事業で、かつ、パートナーに恵まれれば、参加の可能性は高くなる。 採算性の問題はクリアになるか。 参画するのであれば、物販飲食、温泉経営、プール運営での可能性はある。 1 年間は業務委託で行い、1 年後に独立採算で施設拡充の進退等を判断できる仕組みがあると良い。 独立採算での対応は厳しく、指定管理料をいただけるあるいは、本業のみを独立採算で実施できるような仕組みがあると良い。
事業者 G	△	<ul style="list-style-type: none"> 小城市がどのようなサポートを行うのか、小城市や運営会社がどのような運営方針を定めるのか、その方針次第では、参画する可能性はある。 団体が集まるときだけ稼働する施設に商品を置くことは、人権費の都合上難しい。 小・中学生を対象にキッズニアのような、体験コーナーを持つことができるのであれば、参画の可能性はある。
事業者 H	○	<ul style="list-style-type: none"> 参画する場合、人材を事前に育成する必要がある。
事業者 I	○	<ul style="list-style-type: none"> 企業としての役割や条件、採算が取れるのかによる。 PFI 事業経験を有し、マネジメントができる企業と組む必要がある。
事業者 J	○	<ul style="list-style-type: none"> 規模と事業内容、会社が専門とする分野とのマッチングによる。 都市公園や運動公園の建築面性が緩和できる仕組みがあると良い。 行政代行業務といった位置付けで運営する場合、様々な規制が発生するため、緩和できる仕組みがあると良い。 人気な商業施設と周辺環境整備等を担当する会社間で収益格差が生じるため、一定のインセンティブが得られる仕組みがあると良い。 各施設を特徴付けた上でグルーピングし、グルーピング内で連携・管理が図れる仕組みがあると良い。
事業者 K	×	<ul style="list-style-type: none"> 事業への参画は難しいが、スポーツする際に協力できればと考えている。
事業者 L	○	<ul style="list-style-type: none"> 社内への理解を得るために、地元への波及効果が目で確認できる仕組みがあると良い。 実務に関しては、地元企業が対応する仕組みがあると良い。 地元企業が参画できる仕組みがあると良い。

凡例：○（関心があり、参画意向も高い）、△（関心はあるが、参画意向は低い）、×（参画意向がない）

7. 事業実施可能性の評価

7.1 VFM の算出

7.1.1 第 I 期整備に関する検討

第 I 期整備において、総合公園及びアイルの改修を PFI 事業にて実施した場合を検討しました。

(1) 従来型整備の場合の主要な費用

これまでの検討結果を整理すると、以下のように整理されます。

表 7-1 従来型整備の場合の費用（単位：百万円）

設計・工事管理費		
	設計・工事管理費	135
整備費		
	公園整備費	603
	アイル改修費	550
	駐車場整備	204
	合計	1,357
借入額	(消費税含む)	1,611
年間維持管理費		
	総合公園	24
	アイル	140
	合計	164
年間収入		
	総合公園	10
	アイル	105
	合計	115

(2) PFI 事業の場合の主要な費用

(1)の結果をもとに、PFI 事業で実施することによる削減効果（設計工事監理：5%、施設整備：8%、維持管理費：5%）を見込んで、これまでの検討結果を整理すると、以下のように整理されます。なお、削減効果については、PFI 事業への参画経験のある設計事務所や建設会社、運営会社へのヒアリング結果を踏まえて設定しました。施設整備の削減効果については、2020 年のオリンピック・パラリンピックに関連した全国的な建設需要増加や熊本の震災復興など大型建設事業が多く、民間の創意工夫を行っても、材料費や人件費が削減しにくい傾向にあるとの指摘がありました。また、設計工事監理や維持管理費の削減効果については、人件費単価が上昇する傾向にあり、民間の創意工夫を行っても、各費用が削減しにくい傾向にあるとの指摘がありました。

表 7-2 PFI 事業の場合の費用（単位：百万円）

設計・工事管理費		
	設計・工事管理費	128
整備費		
	公園整備費	554
	アイル改修費	506
	駐車場整備	187
	合計	1,247
借入額	(消費税含む)	1,485
年間維持管理費		
	総合公園	22
	アイル	133
	合計	155
年間収入		
	総合公園	10
	アイル	105
	合計	115

(3) 従来型の場合と PFI 事業の場合のライフサイクルコストの比較

2つのパターンについて、ライフサイクルコストを算出すると以下のようになります。算出にあたっては、維持管理運営の期間を15年間とし、事業期間中全体での市負担額を算出しました。

表 7-3 従来型整備の場合のライフサイクルコスト（単位：百万円）

市支出		
	設計・工事管理費	135
	整備費	1,357
	維持管理費	2,460
	起債金利	277
	リスク調整費	12
	合計	4,241
市収入		
	施設収入	1,725
	合計	1,725
市負担額	(消費税含む)	2,717

表 7-4 PFI 事業の場合のライフサイクルコスト（単位：百万円）

市支出		
	サービス購入費 A (施設整備に係る項目)	1,639
	サービス購入費 B (維持管理に係る項目)	705
	PFI 導入関連費	50
市負担額	(消費税含む)	2,586

上記の検討により、PFI 事業で実施することにより、約 131 百万円（VFM：4.8%）の削減が図られる可能性がある試算されます。

7.1.2 第Ⅱ期整備に関する検討

第Ⅱ期整備において、体育館のみの整備を PFI 事業にて実施した場合を検討しました。

(1) 従来型整備の場合の主要な費用

これまでの検討結果を整理すると、以下のように整理されます。

表 7-5 従来型整備の場合の費用（単位：百万円）

設計・工事管理費		
	設計・工事管理費	88
整備費		
	体育館整備費	881
	合計	881
借入額	(消費税含む)	1,046
年間維持管理費		
	体育館	46
	合計	46
年間収入		
	体育館	14
	合計	14

(2) PFI 事業の場合の主要な費用

(1)の結果をもとに、PFI 事業で実施することによる削減効果（設計工事監理：5%、施設整備：8%、維持管理費：5%）を見込んで、これまでの検討結果を整理すると、以下のよう整理されます。

表 7-6 PFI 事業の場合の費用（単位：百万円）

設計・工事管理費		
	設計・工事管理費	83
整備費		
	体育館整備費	810
	合計	810
借入額	(消費税含む)	964
年間維持管理費		
	体育館	43
	合計	43
年間収入		
	体育館	14
	合計	14

(3) 従来型の場合と PFI 事業の場合のライフサイクルコストの比較

2つのパターンについて、ライフサイクルコストを算出すると以下のようになります。算出にあたっては、維持管理運営の期間を15年間とし、事業期間中全体での市負担額を算出しました。

表 7-7 従来型整備の場合のライフサイクルコスト（単位：百万円）

市支出		
	設計・工事管理費	88
	整備費	881
	維持管理費	690
	起債金利	180
	リスク調整費	3
	合計	1,842
市収入		
	施設収入	210
	合計	210
市負担額	(消費税含む)	1,762

表 7-8 PFI 事業の場合のライフサイクルコスト（単位：百万円）

市支出		
	サービス購入費 A (施設整備に係る項目)	1,064
	サービス購入費 B (維持管理に係る項目)	495
	PFI 導入関連費	50
市負担額	(消費税含む)	1,738

上記の検討により、PFI 事業で実施することにより、約 24 百万円 (VFM : 1.4%) の削減が図られる可能性があるとして試算されます。

7.1.3 第Ⅱ期整備（民間収益事業）に関する検討

第Ⅱ期整備において、民間収益事業の整備を PFI 事業と一体的に実施した場合を検討しました。

表 7-9 のように、商業施設及び宿泊施設により収益をあげられる民間収益事業（建物の耐用年数 39 年程度）を PFI 事業と一体的に実施することで、民間収益事業による利用者へのサービスの付加が期待されるとともに、市の歳出削減を軽減できる可能性があります。

表 7-9 民間収益事業の場合の事業者利益の試算（単位：百万円）

		民間収益施設の事業費
建設費	計	-1,143
	建設施工費	-896
	設計監理費	-104
	SPC 設立費	-6
	開業費	-57
	建物消費税	-80
借入費	計	-81
	支払金利 期中計	-75
	融資実行手数料	-6
公租公課(期中)	計	-146
	固都税	-230
	消費税(還付含む)	84
運営収支	計	1,552
	運営収入	4,615
	運営費用	-2,982
	借地料	-22
	SPC 維持費	-20
	資本的支出	-39
事業者利益(39年間)		182

ただし、民間収益事業を認める期間を PFI 事業の契約期間（15 年間で想定）と同じに設定すると、施設建設に係る投資を回収する期間が建物の耐用年数（39 年程度）よりも短くなるため、かえって事業収支は赤字となる可能性があります。

すなわち、以下のような条件とすれば、民間収益事業と一体的に行うことで、その収益を PFI 事業に還元することが可能な事業となる可能性があることが分かります。

- ① 民間収益事業の事業期間を、15 年を超えて長く設定し、返済期日を 15 年以上に設定し、単年度の元本返済率を下げる
- ② 15 年未までの借り換え（リファイナンス）を前提に元本返済率を下げる
- ③ 15 年目未での建物および営業権の売却を認める

7.2 事業実施可能性の分析

庁内の関係計画との調整、近隣地権者との調整に時間を要する状況においては、第Ⅰ期事業、第Ⅱ期事業という形で事業を段階的に分けて実施することは、老朽化した施設の効率的な改修・活用に有効な手法と考えられます。

また、第Ⅰ期、第Ⅱ期と分けても運営者は同一とすることを前提とした事業手法を導入することは、関連施設の一体的運営を行い、施設の魅力を高める上で効果的な手法と言えます。

民間事業者へのヒアリングでは、本事業に関心を持つ全国展開企業もおり、全てを一体

的に運営することでスケールメリットが生まれ、参画意欲が高まるとの指摘を受けており、これらの事業スキームを今後精査していく必要があります。

また、地元の事業者においても、アイル、総合公園、体育館、合宿所等と連携した事業の実施に関心を持つ事業者もおり、本件の事業の特色を高めるためにも、地元の事業者との連携が可能となるマッチングの場（プラットフォーム等）の導入が重要と考えられます。

7.3 今後の事業展開に向けた検討

今後の事業展開に向けては、以下のスケジュールで検討を進めてまいります。

平成 29 年度以降	・ 事業計画・手法の詳細検討
平成 30 年度以降	・ 第 I 期整備事業の方針決定
第 I 期整備終了後	・ 第 II 期整備事業の方針決定

なお、今後の検討課題としては、以下の項目が挙げられます。

- ・ 本調査結果を踏まえ、第 I 期整備から第 II 期整備への展開に向けた事業間の連携の仕組みを詳細に検討する必要があります。
- ・ 第 II 期整備展開のためには、農地転用の手続きや関係者との合意形成が必要となります。

参考) スポーツ団体等のニーズ分析 (団体アンケート調査票)

小城市牛津総合公園及び牛津保健福祉センターの利用意向アンケート調査
ご協力をお願い

佐賀県小城市企画政策課
調査委託先: 三菱総合研究所

日ごろは、小城市市政について、ご理解とご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

現在、小城市では、地域の賑わい創出や観光産業等の振興のため、民間事業者との連携のもと、小城市牛津総合公園 (以下、「総合公園」) と牛津保健福祉センターアイル (以下、「アイル」) (別紙参照) の有効活用を図るための方策を検討しています。

このアンケートは、佐賀県及びその近隣のスポーツ団体の皆様にお送りさせていただいております。ご回答いただいた内容は、統計的に処理し、調査の目的以外には使用することはありません。ご多用のところ誠に恐縮ですが、調査の趣旨をご理解いただき、ご協力をくださいますようよろしくお願い申し上げます。

アンケート調査票の提出は、**2016年12月23日(金)17時まで**に、FAXにて下記宛先までお送りください。事務局 (下記を参照) にご連絡いただければ、本アンケート票を電子ファイルでご送付しますので、Emailにて回答をご送付いただいても結構です。

■アンケート調査事務局 (アンケート送付及び質問問い合わせ)

(株) 三菱総合研究所次世代インフラ事業本部インフラマネジメントグループ
担当 西松、福田
〒100-8141 東京都千代田区永田町二丁目10番3号
FAX 03-5157-2141 TEL 03-6705-6013
Email o-sports-ml@mri.co.jp

I. 貴団体の種目と総合公園及びアイルの利用状況について

問1. 貴団体の種目を教えてください。(○はいくつでも)

- | | |
|----------------|-------------|
| 1. 陸上 | 13. 卓球 |
| 2. 野球・ソフトボール | 14. バドミントン |
| 3. サッカー・フットサル | 15. 柔道 |
| 4. ラグビー | 16. 剣道 |
| 5. ホッケー | 17. 空手 |
| 6. テニス・ソフトテニス | 18. レスリング |
| 7. 水泳 | 19. ボクシング |
| 8. バレーボール | 20. フェンシング |
| 9. バスケットボール | 21. 相撲 |
| 10. ハンドボール | 22. 自転車 |
| 11. 体操 | 23. ダンス |
| 12. ウェイトリフティング | 24. その他 () |

問2. 貴団体が主催あるいは支援する合同練習や合宿の状況を教えてください。(○はいくつでも)

<p>1. 合同練習を主催あるいは支援している (開催回数：約_____回/年) (参加者数：約_____人/1回あたり)</p> <p>2. 合宿を主催あるいは支援している (開催回数：約_____回/年) (参加者数：約_____人/1回あたり) (主な開催場所：_____県_____市など)</p> <p>3. 合同練習や合宿は主催も支援も行っていない</p>

問3. 貴団体における小城市総合公園及びアイルの利用状況を教えてください。(○は総合公園、アイルそれぞれについて1つ)

総合公園	<p>1. 施設を利用している (年間：_____回程度利用している)</p> <p>2. 施設を聞いたことがあるが、利用していない</p> <p>3. 施設の存在を知らなかった</p>
アイル	<p>1. 施設を利用している (年間：_____回程度利用している)</p> <p>2. 施設を聞いたことがあるが、利用していない</p> <p>3. 施設の存在を知らなかった</p>

以降は、総合公園あるいはアイルを利用している団体に伺います。利用していない団体は、問7にお進みください。

問4. 総合公園及びアイルの利用目的を教えてください。(○はいくつでも)

総合公園	<p>1. 大会・試合 (年間：_____回程度利用している)</p> <p>2. 合同練習 (年間：_____回程度利用している)</p> <p>3. 合宿 (年間：_____回程度利用している)</p> <p>4. その他 (_____)</p>
アイル	<p>1. 大会・試合 (年間：_____回程度利用している)</p> <p>2. 合同練習 (年間：_____回程度利用している)</p> <p>3. 合宿 (年間：_____回程度利用している)</p> <p>4. その他 (_____)</p>

問5. 総合公園あるいはアイルで利用している施設を教えてください。(○はいくつでも)

<p>【総合公園内】</p> <p>1. 多目的グラウンド</p> <p>2. 総合公園内のランニングコース</p> <p>3. 駐車場</p> <p>【アイル内】</p> <p>4. プール</p> <p>5. トレーニングジム</p>	<p>6. 温泉</p> <p>7. レストラン</p> <p>8. 休憩所</p> <p>9. マッサージコーナー</p> <p>10. 駐車場</p> <p>11. その他 (_____)</p>
---	--

問6. 総合公園及びアイルの課題と感じている事項を教えてください。(○はいくつでも)

- | | |
|--------------------|-------------------|
| 1. 交通の便が悪い | 9. 温泉が利用しにくい |
| 2. 施設が老朽化している | 10. 屋内体育室がない |
| 3. 施設の設備・備品が不足している | 11. テニスコートがない |
| 4. 多目的グラウンドの機能が不十分 | 12. 人工芝の多目的コートがない |
| 5. プールの機能が不十分 | 13. 合宿ができる宿泊室がない |
| 6. トレーニングジムの機能が不十分 | 14. 利用予約がしにくい |
| 7. 多目的ホールの機能が不十分 | 15. 利用料金が低い |
| 8. レストランの機能が不十分 | 16. その他() |

Ⅱ. 総合公園及びアイルの今後の利用意向等について

問7. 今後の総合公園及びアイルの利用促進につながると考えられる条件を教えてください。(○はいくつでも)

- | | |
|--------------------|---------------------|
| 1. 多目的グラウンドの機能の充実 | 9. 観覧席の整備 |
| 2. プールの機能の充実 | 10. テニスコートの整備 |
| 3. トレーニングジムの機能の充実 | 11. 人工芝の多目的コートの整備 |
| 4. 多目的ホールの機能が不十分 | 12. 合宿ができる宿泊室の整備 |
| 5. レストランの機能の充実 | 13. ナイター設備の充実 |
| 6. 温泉機能の充実 | 14. 種目別の専門指導者による指導 |
| 7. 駐車場の充実 | 15. 整形外科医等によるリハビリ指導 |
| 8. 屋内体育室(多項目対応)の整備 | 16. その他() |

問8. 今後、上記の条件が整った場合の総合公園及びアイルの利用意向を教えてください。(○は1つ)

- | |
|-------------------------------|
| 1. ぜひ利用したい(年間: _____回程度利用を想定) |
| 2. 機会があれば利用したい |
| 3. 利用するかどうかわからない |

問9. 問8で「1. ぜひ利用したい」あるいは「2. 機会があれば利用したい」と回答された方に伺います。その利用目的を教えてください。(○はいくつでも)

- | |
|-----------|
| 1. 大会・試合 |
| 2. 合同練習 |
| 3. 合宿 |
| 4. その他() |

問10. 総合公園及びアイルの今後の有効活用についてご意見がありましたら、ご自由に記載してください。

--

アンケート調査にご協力いただき、誠にありがとうございました。
ご回答内容についてお問い合わせさせていただくことがありますので、下記の欄に連絡先をご記入ください。

貴団体名		Email	
担当課・係名		電話番号	

以上