

石巻市総合運動公園陸上競技場整備事業に関するサウンディング型市場調査 対話結果の公表について

宮城県石巻市 スポーツ振興課

1. 調査概要

本市では石巻市総合運動公園陸上競技場の整備及び公園全体の維持管理・運営における民間活力導入の可能性を調査し、公共サービスの向上とコストの縮減につながる最適な整備等手法を検討するため、サウンディング型市場調査を実施しました。

なお、参加事業者の企業ノウハウ保護等の観点から、参加事業者の承認を得た内容のみを公表します。

2. 調査の経過

実施要領公表	令和7年3月3日（月）
参加受付	令和7年3月17日（月）まで
調査実施	令和7年4月22日（火）～ 4月24日（木）

3. 参加状況

参加事業者：12 事業者（参加事業者の内訳）

設計・建設を主とする企業	8 者
運営・維持管理・事業マネジメント等を主とする企業	4 者

4. 調査内容と事業者からの主な意見

調査内容	事業者からの主な意見
①陸上競技場の整備内容に関すること	【観客席の数（700 席）】については、大会時等は少々手狭であるとの意見もあった一方、妥当であるとの意見が多数を占めました。 （主な理由） ・地域で開催される想定規模を踏まえると妥当と思われる ・人口規模や想定される大会運営に対して適切な計画と考える ・東北地方の第3種公認競技場では、1000～1400 席程度が多く、大会規模によっては 700 席では少ない印象 ・将来的な高体連、地区大会、県大会クラスの開催や、地域イベント活用を見据えると少々手狭な印象がある
	【トラック舗装の種類】については、以下の意見がありました。 （主な意見） ・ローラーエンボス仕上げが望ましい ・タイムが出やすくクッション性を両立させる場合は複合弾性ウレタン舗装が適している
	【インフィールドの芝】については、以下の意見がありました。 （主な意見） ・インフィールドの芝は管理費を考慮すると人工芝の方が良い ・天然芝は病気や養生への対応が必要であり、天候に左右される ・水まき、芝刈りにかかる費用を考慮すると人工芝が良い ・インフィールドはライフサイクルコストを考えると天然芝が良い
	【駐車場（小型車約 675 台）】については、拡大確保が必要との意見もありましたが、妥当であるとの意見が多数を占めました。 （主な意見） ・想定される大会規模や公園全体の来園状況を踏まえると妥当 ・駐車場不足や混雑が予想されることから駐車場の拡大確保が必要 ・他競技場の大会が重なった場合を想定すると少ないと感じる
	【駐輪場（本事業区域なし）】については、以下の意見がありました。 （主な意見） ・学生は自転車で来るケースもあり、本事業区域にも設置した方がよい ・管理の観点からライン塗装等で最低限のスペース確保と明確化が必要
	【その他整備内容】については、以下の意見がありました。 （主な意見） ・要求水準書については、ある程度事業者の幅広い意見を吸収できる形で作成して欲しい ・平日の安定した利用者の確保という観点で、大会関係諸室をスタジオ的に活用し講座等を開催できるようにしてほしい

調査内容	事業者からの主な意見
②市が想定する事業スキーム等に関するすること	【事業手法】については、PFI（BT0）方式、DB0 方式の両者の意見があったことに加えて、どちらでも可との意見もありました。なお、どちらも不可との意見はありませんでした。 （主な意見） ・設計・建設と運営の連携強化、ライフサイクルコストの最適化、そして市の財政負担平準化といった観点から、PFI（BT0）方式をより望ましい事業手法であるとするが、PFI、DB0 方式のどちらでも対応可能 ・期間中の業務履行を確実に担保できる SPC（特別目的会社）による管理運営を行う形態が望ましく、PFI が望ましい ・DB0 の場合は設計会社を中心の設計となりやすい一方、PFI の方がグループ企業内から様々な意見を踏まえた設計となる傾向があるため、アイデアを出すという側面では PFI に適正がある ・ゼネコンの設計・技術力が活き、設計段階から合理的な施工計画や構造計画の検討が可能であることや、維持管理運営において民間のノウハウをより活用できることに加え、コスト削減の観点から、DB0 が望ましい（市が割賦希望の場合には PFI も可だが、コスト増となる） ・SPC の年間の維持費用が負担になるため、DB0 で SPC を組成しない方式のほうが、事業者にとっての参入障壁になりにくい ・大前提として市の資金調達クリアできるのであれば DB0 が好ましい ・どちらも可だが、市の資金に余裕があるのであれば DB0、民間資金を活用する必要があるのであれば PFI（BT0）が宜しいのではないかと
	【事業範囲（敷地基盤整備等を含む設計・建設業務）】については、市による整備が望ましいという意見もあった一方、含めても問題なしとの意見が多数を占めました。 （主な意見） ・敷地基盤整備の一体発注によって提案できる部分があると考えている ・今回の事業は切り分けるような規模ではないと考える ・造成リスクが特段大きな現場ではないと理解している ・基盤整備の規模にもよるが、行政側で基盤整備を実施した方がよい
	【事業範囲（公園全体を含む維持管理・運営業務）について】は、陸上競技場に限定した方がよいとの意見もあった一方、既存施設を含む公園全体とする方が望ましいとの意見が多数を占めました。 （主な意見） ・一体管理により、駐車場の相互利用や利便性の向上が期待される ・スケールメリットを活かし、全体コストの削減が期待できる ・一体的なイベント開催や公園内施設の回遊性を高める取組みにより、新規利用者の開拓など利用促進やにぎわいづくりが期待できる ・既存施設に関する修繕業務は修繕の必要時期や回数、費用が新設施設と大きく異なるため、業務範囲外としてほしい

調査内容	事業者からの主な意見
②市が想定する事業スキーム等に関するすること	【事業形態（設計・建設：サービス購入型）】については、全て望ましいとの意見であり、適切でないとの意見はありませんでした。 （主な意見） ・市からの支払により、安心して事業に取り組むことができる ・発注者の要求水準に基づいた確実な品質確保が図られる
	【事業形態（維持管理・運営：混合型）】については、適切でないとの意見もあった一方、望ましいとの意見が多数を占めました。 （主な意見） ・施設運営に関する柔軟性を持たせることができる ・公的な視点と民間の効率性の両立が図られ、設計段階から運用コストや維持性への配慮がしやすくなる ・安定した収入確保が難しいため、可能であればサービス購入型を検討してほしい
	【事業形態（自主事業・付帯事業：独立採算型）】については、適切でないとの意見もあった一方、望ましいとの意見が多数を占めました。 （主な意見） ・施設の運営に直接関連する収益を得ることができ、公共施設にかかる税金負担を軽減することができる ・民間事業者による多様で柔軟なサービス展開が見込まれ、地域との連携や来園者の利便性向上、公園全体の魅力づくりにもつながる ・原則独立採算で良いが、周辺のマーケットを考えると過大な規模の事業の実施は難しいと考える ・自主事業、付帯事業（売店、飲食等）は独立採算による運営は困難 ・当該事業地の立地性を鑑みると、大規模な自主事業等は想定し難いため、公募に当たっても必須要件としないことを希望する
	【事業期間（設計・建設：3年）】については、妥当でないとの意見もあった一方、妥当であるとの意見が多数を占めました。 （主な意見） ・設計1年、建設2年と想定すると妥当な期間設定 ・設計、建設3年は基本的には妥当な期間と認識 ・設計期間1年、建設期間は3年程度が望ましいと考える
	【事業期間（維持管理・運営：15年）】については、妥当でないとの意見もあった一方、妥当であるとの意見が多数を占めました。 （主な意見） ・妥当であると考え ・大規模修繕が発生しない範囲として15年以内で異存ない ・維持管理・運営期間は5年程度が適切で、それ以上はリスクが大きい

調査内容	事業者からの主な意見
③設計・建設業務に関する事	【建設業界の現況】については、以下の意見がありました。 (主な意見) ・建設業界全体の工事費は未だ上昇傾向にあり、県内の公共工事においても入札不調案件が散見される ・昨年より施行された働き方改革関連法による時間外労働の上限規制により、これまで残業で間に合わせていた工期が難しくなり、各種工事における工期の設定は間違いなく延びている ・県内においては公共工事も比較的多く、また民間の投資需要も今のところ旺盛なため、いずれの建設業者においても仕事が多い状況が続いていると思われる ・近年、建設資材の価格が上昇しており、工事費全体の増加要因となっている
	【概算工事費の金額感】については、以下の意見がありました。 (主な意見) ・現時点で金額が妥当であるかは申し上げることはできないが、民間事業者の工夫でコストダウンすることで近づけていくことは不可能ではないと感じている ・主に設備関連の工事費が急増しており、全体建設コストも未だ上昇傾向にある
	【工事費縮減のアイデア等】については、以下の意見がありました。 (主な意見) ・スタンド等について、提案の裁量の幅を広げていただければ民間の工夫でコストダウンが図れる部分はあると考える ・投擲対応人工芝である必要はないものとする
④維持管理・運営業務に関する事	【既存指定管理者からの引継】については、以下の意見がありました。 (主な意見) ・既存指定管理者との引継ぎ期間を十分確保し、取次の際には貴市にて十分にフォローする体制にしてほしい
	【既存施設の修繕等】については、以下の意見がありました。 (主な意見) ・修繕については、市と事業者とで行う修繕金額のボーダーラインを示していただきたい ・既存施設の修繕計画について開示してほしい ・既存施設の修繕については、原則として別事業が望ましい
	【想定される自主事業等】については、以下の意見がありました。 (主な意見) ・各種教室のようなものであれば実施可能と思うが、立地等も鑑みて収益を上げる興行は難しいと思料する ・施設規模や種類から、健康、スポーツ系の教室やイベント。ケータリング等の飲食系事業や駐車場を活用したイベントなどが可能と考える ・新規施設の諸室をエクササイズ仕様に整備することで、成人・高齢者向けの健康体操系教室や栄養講座、蘇生法等講習会などが展開可能

調査内容	事業者からの主な意見
⑤付帯事業に関する事	【付帯事業の実施可能性】については、以下の意見がありました。 (主な意見) ・公園内の立地特性や来園者の滞留傾向、交通アクセスや周辺環境を踏まえると、常設の飲食施設を付帯事業として安定的に運営するには、現時点では収益性の確保が大変難しい ・現実的には休日のキッチンカー出店やパン等を自動販売機で販売するといった対応になることが想定される
⑥需要変動リスクに関する事	【プロフィットシェア・ロスシェアの導入】については、以下の意見がありました。 (主な意見) ・市の意向でプロフィットシェアを導入するのであれば、ロスシェアもあわせて導入してほしい ・民間で需要変動リスクの全ては負担できないため、ロスシェアの導入をお願いしたい（なお、プロフィットシェア導入は問題ない） ・本事業のような地方の市民利用主体の施設の場合、事業者収入に占める利用料金部分の比率が少ないこともあり、プロフィットシェア・ロスシェアの導入の有無にはあまりこだわらない印象を受ける ・ロスシェアについて、何もしなくても越えた部分は市が負担してくれるという話になると、民間事業者のやる気が上がらないのではないかと
⑦本事業への関心	【本事業への関心】については、全社より関心があるとの意見を確認することができました。 (主な意見) ・関心はあるが、参画の可否は条件次第と考えている ・本事業への積極的な参画を検討していきたいと考えている
⑧その他、本事業への意見要望について	【その他、本事業への意見・要望】については、以下のとおりでした。 (主な意見) ・要求水準書を出したあとの対話を通じて、提案可能な機能をすり合わせることで、コストを事業費内で収めていくことが可能になるかもしれないので、ヒアリングの回数を増やすことを検討してほしい ・スポーツ利用はもちろんのこと、健康増進、趣味や憩いの場、交流の場としての利活用方法について議論を重ね、いかに平日日中の利用を促進するかが重要なため、今後も意見交換の場を多く設けてほしい ・供用開始までのスケジュールを早めに示してほしい

5. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回の公募型サウンディングにより、陸上競技場の整備内容に加えて、事業手法等の事業スキームや各種業務のあり方について、多種多様な御提案をいただきました。

今後、市では、公募型サウンディングの結果を踏まえつつ、基本計画の内容の精査を進めるとともに、今後の事業化に向けた事業スキームの検討を進めてまいります。

以上