

静岡市清水ナショナルトレーニングセンター基本構想策定支援業務 仕 様 書

1 業務の背景と目的

静岡市清水ナショナルトレーニングセンター（以下、「本施設」という。）は、天然芝グラウンド、人工芝コートのほか、トレーニングルーム、体育館、宿泊施設、レストランなどを擁した総合的なスポーツ施設で、現在は年間約 18 万人の県内外の方に利用されているが、開館から 23 年が経過し、施設の老朽化が顕在化するとともに、施設環境面が利用者ニーズに適合していないといった事態が生じている。

また、年間約 1.8 億円の指定管理料を支払い、運営及び維持管理をしているが、将来に渡り、魅力ある持続可能な施設としていくためには、施設の利用環境の改善を図るとともに、収益性を高め、市の財政負担を軽減するという「施設環境の改善と収益性の両面」からの見直しを行うことが必要である。

本業務は、既存施設の現状及び利用実態を客観的に把握するとともに、将来的なプロフィットセンター化（収益性向上）及び持続可能な運営の実現、また市が推進する「ユニバーサルスポーツの聖地化」に向け、本施設の複数の官民連携手法を含めた最適な運営手法を導出するための基本構想を策定することを目的とする。

2 業務の期間

契約締結の日から令和 8 年 3 月 27 日（金）までとする。

3 履行場所

静岡市

4 業務内容

本業務の内容は次の項目とし、関係法令・例規、各種ガイドライン・指針・基準・計画等のほか、他都市における事例や状況、事業者や関係団体へのヒアリング結果等をふまえて実施すること。

（1）既存施設の調査・分析

- ① 建築物・設備の老朽化状況
- ② 修繕・更新の必要性及び優先順位
- ③ 動線計画・ゾーニングの課題
- ④ 宿泊機能・トレーニング機能・レストラン機能・附帯機能の課題
- ⑤ 法規制・バリアフリー対応状況

（2）利用実態・収支構造の分析

- ① 利用者数、稼働率、合宿利用実績
- ② 年間収支（収入・支出）
- ③ 管理運営コストの内訳
- ④ 赤字構造・課題要因の分析

（3）本施設の可能性検証

- ① 本施設の立地特性、既存施設条件、利用実態及び周辺エリア（庵原エリア）との関係性を踏まえ、本施設が将来的に担うべき役割を明確にした上での事業モデル
- ② 本施設を持続的に運営可能な施設として成立させるための経営プラン（ビジネスプラン）
- ③ 「ユニバーサルスポーツ聖地化（別紙参照）」の考え方を踏まえ、その中核施設の一つとしての本施設の位置づけについての構想
- ④ プロ・実業団・代表合宿、パラスポーツ団体の誘致可能性

- ⑤ 医科学・コンディショニング・付加サービス展開
- ⑥ エリア連携（庵原エリア）による集客・収益性向上
- ⑦ 民間連携による新たな収益モデル検討
- ⑧ 施設整備手法の検討
- ⑨ エリア拡張、施設増設・拡大した場合の可能性
- ⑩ 関係者へのヒアリング

（４）運営手法の比較検討

（１）～（３）を踏まえ、直営、指定管理者制度、コンセッション方式について、財政性・持続性・市民のリスク分担・公共性の観点から比較評価し、最適な運営手法を整理する。なお、上記に掲げた運営手法の他に適した手法がある場合は、その手法を提案するとともに比較検討する。また、E O I 方式による事業者選定の是非について、検討する。

（５）リスク分担整理・VFMの考え方整理

- ① 行政・民間の役割分担
- ② 投資・運営リスク
- ③ 料金設定リスク
- ④ 災害・経営リスク等

（６）報告書とりまとめ

上記の（１）から（５）までの検討結果をもとに、報告書の取りまとめを行う。報告書については、以下のとおりとする。

- ① 基本構想書
- ② 財政シミュレーション資料
- ③ 運営手法比較表
- ④ リスク分担整理表

５ 貸与資料

本業務を実施するにあたり、本市から以下の資料を貸与する。

- ・ 静岡市清水ナショナルトレーニングセンター運営見直しに係る各種データ等
- ・ 静岡市清水ナショナルトレーニングセンター施設図面一式

６ 両者協議の実施

本業務を実施するにあたり、本市職員とオンライン又は対面での協議を行うほか、必要に応じて随時、電話及び電子メール等の手段を用いた協議を行うこと。

７ 成果物

- ・ 実施報告書 電子データ：一式 紙媒体：１部

８ その他

この仕様書に定めるもののほか、必要な事項は委託者と受託者が協議して決定することとする。