

令和8年度 静岡市清水ナショナルトレーニングセンター民間活力導入支援業務 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20万人の県内外の方に利用されているが、開館から25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2億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、令和7年度に実施した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検討状況等（資料1）を踏まえ、PFI事業へ移行する前段階（以下「Phase 1」という。）における指定管理者制度の活用及びPFI事業の導入（以下「Phase 2」という。）に向けて、本施設の効率的な施設整備や運営等について具体的に検証し、市が最適な事業手法等を選定するために必要な技術的な支援を行うものである。

2 委託業務期間

契約締結の日から令和8年12月18日（金）までとする。

3 履行場所

静岡市

4 委託業務の内容

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) Phase 1における指定管理者の選定に関する検討・整理

今年度、現指定管理期間が満了することから、Phase 1における指定管理者の募集に向け、次の事項について検討・整理を行うこと。

① 指定管理者の募集条件の検討・整理

- ・指定管理応募者へPhase 2における事業提案を求めるための諸条件の検討・整理
- ・Phase 2を見据え、指定管理業務仕様書に加えるべき業務内容の検討・整理
※業務実施に係る経費及び収入の計算を含む。

② 指定管理者の審査基準の検討・整理

(2) Phase 2における整備・運営プランの検討

別図で示す敷地範囲を最大限活用した場合の整備・運営プランについて検討すること。

- ・別図1：既存の敷地範囲
- ・別図2：既存の敷地範囲 + 周辺の敷地（約3ha）
- ・別図3：既存の敷地範囲 + 周辺の敷地（約5.4ha）

各整備・運営プランについて、次の項目の検討を行うこと。

- ・市の役割と民間の役割の整理
- ・市としてのメリット・デメリットの整理
- ・市農政部局へのヒアリングの実施
- ・市内経済効果の検証

(3) Phase 2における諸条件の調査・検討・整理

上記(2)の検討結果をもとに、以下の諸条件の調査・検討・整理を行うこと。

① 事業手法等に関する検討・整理

ア 事業手法

・従来手法、PFI手法(BTO方式、BOT方式、公共施設等運営権制度等)等について、得失比較表を作成し、評価したうえで、最適な事業手法を検討すること。

イ 事業範囲

・設計、建設業務及び維持管理・運營業務で想定される業務項目を整理した上で、PFI手法を導入するとした場合のSPCの事業範囲を検討すること。

ウ 事業期間

・大規模修繕が想定される時期など考慮すべき事項を整理した上で、PFI手法を導入するとした場合の事業期間を検討すること。

エ 官民リスク分担

・事業の各段階におけるリスクの内容を整理した上で、PFI手法を導入するとした場合の官民双方のリスク分担を検討すること。

オ 運営権対価

・公共施設等運営権制度を導入するとした場合の諸条件等を整理し、運営権の範囲や収支等の条件を設定した上で、運営権対価を算定すること。

カ 民間収益事業の実現可能性

・立地環境や市場規模等を精査した上で、民間収益事業の実現可能性について整理すること。

② 市場調査の実施

・民間事業者の意見・要望、参入意欲等を把握するため、市場調査を実施すること。

・市場調査で得られた意見・要望等を整理し、(2)のPhase 2における整備・運営プランの検討及び(3)①の事業手法等の検討に活用すること。

・調査対象事業者は、事業統括、施設運営、設計、建設、コンサルタント、ビルメンテナンス、金融等PFI事業に関連する幅広い業種の中から必要に応じて業種を選定し実施すること。特に施設運営に関しては、スポーツ施設運営、宿泊施設、レストランなど本施設が擁する各部門の専門事業者への調査を行うこと。

・調査項目については、市との協議の上、決定するものとする。

③ VFMの算定

・①アで評価した最適な事業手法と従来手法を比較し、VFMを算定すること。

④ 市内経済への波及効果の算定

・①アで評価した最適な事業手法と従来手法について、設計・建設段階と維持管理・運営段階における市内経済への波及効果をそれぞれ算定すること。

(4) 報告書とりまとめ

上記の(1)から(3)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 指定管理者の募集条件の検討・整理に係る報告書

② 指定管理者の審査基準の検討・整理に係る報告書

③ PFI事業の導入における整備・運営プラン及び諸条件の調査・検討・整理報告書

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。

・令和7年度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検討(資料1)

・令和7年度静岡市清水ナショナルトレーニングセンター指定管理者募集要項(資料2)

・令和7年度静岡市清水ナショナルトレーニングセンター指定管理業務仕様書(資料3)

- ・令和7年度静岡市清水ナショナルトレーニングセンター指定管理者審査基準（資料4）
- ・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 成果品

- ①-1 指定管理者の募集条件の検討・整理に係る報告書（指定管理料の積算に係る部分）
提出期限：令和8年7月17日（金）まで
- ①-2 指定管理者の募集条件の検討・整理に係る報告書
- ② 指定管理者の審査基準の検討・整理に係る報告書
提出期限：令和8年8月5日（水）まで
- ③ PFI事業の導入における整備・運営プラン及び諸条件の調査・検討・整理報告書
提出期限：令和8年12月18日（金）まで

各報告書は、紙媒体1部及び電子データ一式を提出すること。

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。