

【事業分野:公園、その他】【対象施設:都市公園、ビーチコート等】【事業手法:実施設計分離型によるDBO・PFI等】

調査のポイント

1. 基本設計先行型のビーチコート(国際大会基準)におけるPPP/PFI手法の導入可能性

・ビーチ・マリンスポーツ競技団体からの意見などを参考にした基本設計の意図を反映しつつ、民間事業者の創意工夫・ノウハウが発揮できるよう、PPP/PFI手法の活用のほか、実施設計を分離する設計・施工の発注方法、施設特性を踏まえた業務範囲等などについて検討を行う。

2. 周辺施設(観光地、インフラ)の活用による観光資源としての地域活性化

・スポーツ施設としてだけでなく、周辺の観光地やインフラ(防潮堤や水門など)と連携することで、観光資源として地域の賑わいや交流を生み出すための検討を行う。

事業／施設概要

【位置図】



対象地は、遠州灘海浜公園の東端「江之島地区」に位置し、ビーチコート、アーチェリー場、水泳場(閉鎖)などで構成されている。

「江之島地区」の西側には日本三大砂丘のひとつ 中田島砂丘があり、多くの観光客が訪れている。

津波対策のために、遠州灘海岸には全長約17.5kmに及ぶ防潮堤(2020年竣工)と、馬込川河口付近には水門(整備中)がある。

【敷地現状図】



「ビーチ・マリンスポーツの聖地」を目指し、国際大会が開催できる、国内最大級のビーチコートを整備する。

ビーチコート	センターコート1面、サブコート2面 / 照明設備、散水栓など
メインスタンド棟	S造3階建て / 客席(1,458席)、多目的室、トレーニングジム、医務室、更衣室、シャワー室など
管理棟	S造2階建て / 事務室、会議室、器具庫、レンタルスペースなど
その他	アーバンスポーツエリア、イベント広場(東屋、水景施設など)、アーチェリー場、駐車場

【計画イメージ図】



【全体配置イメージ図】



目的・これまでの経緯

2018年度

①ビーチ・マリンスポーツ推進協議会設立

・市長を会長とし、ビーチ・マリンスポーツの各競技団体、関連メーカー、観光協会、市内のベンチャー企業など40団体から構成

・官民一体でのブランドの確立と魅力発信の推進

2019年度

②ビーチ・マリンスポーツ事業化計画策定

・「ビーチ・マリンスポーツの聖地・はままつ」を目標に掲げ、ビーチ・マリンスポーツの推進とそれを通じた地域活性化の施策を戦略的に展開

・江之島地区の方針として、各種ビーチスポーツの全国レベルの大会に使用できる施設の整備を掲げる

既存ビーチコート整備事業

③遠州灘海浜公園江之島地区ビーチスポーツコート整備設計業務実施

・事業化計画の先導的の事業として常設のビーチスポーツ専用施設の設計を実施

・2009年に廃止された屋内温泉プール跡地に整備

④遠州灘海浜公園江之島地区スポーツ施設利用可能性調査業務委託

・ビーチスポーツ施設の需要予測調査を実施

⑤(既存)江之島ビーチコート整備工事

・2019年8月に開業

・ビーチバレーコート2面分の施設規模

2020年度

⑥江之島ビーチコート整備基本計画の策定

・国際・全国レベルの大会に使用できる施設を整備

・ビーチコートに加えて常設のスタンドを整備

2021年度

⑦江之島ビーチコート整備基本設計の実施

・ビーチスポーツ競技関係者の意見も反映させたプランを作成

・ビーチコートに加えて、施設全体の魅力アップにつながるアーバンスポーツ施設も整備

2022年度

⑧本調査の実施

【R4:先ー10】江之島地区ビーチコート整備事業手法検討調査

(実施主体:静岡県浜松市)

調査結果

【調査①】既存インフラ及び観光ポテンシャル調査

・対象地周辺の観光資源を「自然資源」と「人文資源」に分けて、知名度でランク付け。

ランク	種別	自然資源	人文資源
S級(本市のイメージに直結)		・遠州灘海岸 ・中田島砂丘(風紋)	・浜松まつり ・浜松城公園 等
A級(対象地のイメージ)		・佐鳴湖 ・馬込川の桜並木 ・五島海岸 等	・はままつフラワーパーク ・浜名湖パルパル ・天宮堤、彦助堤 等
B級(S級、A級につながる)		・遠州の空っ風 ・天竜川 等	・馬込川水門(防潮堤)

・全国大会や国際大会の来訪者が観光という追加行動をするには、上表の整理を踏まえて観光資源を適切にアピールすることが有効。

・来訪者に付加価値を提供できるよう、対象地では下記の観光コンシェルジュの機能の強化を目指す。

➢来訪欲求喚起機能[例. 夜間限定イベント等]

➢滞在・滞留機能[例. 新たなグルメ、収穫体験 等]

➢移動機能[例. 防潮堤上のレンタサイクル 等]

【調査③】事業方式等の検討

<事業スキーム>

・DB方式、DBO方式、PFI方式、公共施設等運営権方式の官民連携手法について、本市と民間事業者の各視点からメリット・デメリットを検討した。その結果、DBO方式やPFI(BTO)方式に優位性があることを確認した。

・現在の江之島ビーチコートの実施状況や他のスポーツ施設PPP/PFI事業を参考に、事業類型は混合型、維持管理・運営期間は15年程度と設定した。(ただし、ビーチコートは施設整備期間中も利用可能とする。)

<設計(Design)・施工(Build)の発注方式>

・先行実施した基本設計について、その設計意図を実施設計に反映しつつ、民間事業者の創意工夫・ノウハウが発揮できるよう、設計・施工の発注方式を下記のとおり検討した。

発注方式	役割分担		メリット	デメリット	
	基本設計 受託会社	建設会社		方式ごと	共通
実施設計 分離型 (スプリット) DB方式	・基本設計 ・実施設計 (意匠・監修)	・実施設計 (構造・設備) ・工事監理 ・施工	・基本設計受託会社が実施設計(意匠)を担当することで、設計方針が一貫して引き継がれる。 ・建設会社が実施設計(構造・設備)を行うことで、コスト遵守に一定の責任を持たせることができる。	・意匠と構造・設備の設計者がそれぞれ異なるため、設計責任が曖昧になり、建設会社のコスト遵守責任も弱くなる。	・設計会社と同等の設計能力を有する建設会社しか対応できない。
実施設計 DB方式	・基本設計	・実施設計 ・工事監理 ・施工	・建設会社はコストと設計について遵守責任を持つ。	・設計者が基本設計と実施設計で異なるため、設計方針が変わる可能性がある。	
ECI方式	・基本設計 ・実施設計 ・工事監理	・技術協力 ・施工	・基本設計受託会社が実施設計まで行うため、設計方針が一貫して引き継がれる。	・建設会社が設計責任を持たない。(コスト遵守責任が弱い。)	

・上表より、いずれの発注方式も設計責任・コスト遵守責任が曖昧になり本市の負うリスクが高まることから、本事業における設計・施工の発注方式は下記のとおりとする。

➢基本設計受託会社が実施設計監修と工事監理を担い、設計意図が施工内容に反映されていることを確認する。

➢ただし、基本設計の内容変更が可能な場合、基本設計から維持する内容(仕様発注)と変更可能な内容(性能発注)を明示することで、上記のような役割・業務分担にこだわることなく発注することも可能である。

<VFM算定>DBO方式は6.30%、PFI(BTO)方式は5.69%となり、DBO方式の方が優位性があることが確認された。

【調査②】ヒアリング調査

・本事業に関心を示した民間事業者や、市内ビーチ・マリンスポーツ競技団体に対してヒアリング調査を実施した。

区分	主な質問事項
民間事業者	・業務内容(ノウハウ、期間、大会誘致の可否 等) ・設計・施工の発注方式 ・本事業における収益性・集客率の向上 等
市内ビーチ・マリンスポーツ競技団体	・現ビーチコートの利用状況 ・大会誘致の可否 ・スポーツ競技以外でのビーチコートの活用 ・他のスポーツ競技団体との連携 等

・ヒアリング調査の結果は下記のとおりである。

区分	主な回答・意見
民間事業者	・企業単体での大会誘致は困難。競技団体との連携必須。 ・スポーツ以外でのコート利用も検討するべき。 ・飲食・物販店舗の常設は困難。大会時等の出店になる。
市内ビーチ・マリンスポーツ競技団体	・大会の誘致活動は可能。 ・知名度アップのために、スポーツ以外でのコート利用もありうる。ただし、スポーツ利用を第一にすべき。 ・各団体がバランスよく利用できるよう、スケジュール等を調整できる人材が必要。

【調査まとめ】

・調査結果を踏まえ、現時点で想定する事業スキームは下記のとおりである。

➢基本設計受託会社が実施設計監修・工事監理を担うDBO方式とする。
(ただし、基本設計の内容変更が可能な場合、設計・施工の発注方式を再度検討。)

➢大会誘致は、本市と市内ビーチ・マリンスポーツ競技団体が連携して担う。
(民間事業者の業務範囲に含めない。)

➢飲食・物販等の付帯事業は任意とする。

事業化に向けた今後の展望

【想定スケジュール】

事業内容	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	令和7年度 (2025年度)	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)	...	令和24年度 (2022年度)
事業者選定							
既存施設の解体							
実施設計							
建設							
開業準備							
維持管理・運営	現指定管理者による 維持管理・運営	現ビーチコート 新設ビーチコート (サブコート)	現アーチェリー場				施設全体

【想定される課題】

- ・市内ビーチ・マリンスポーツ競技団体の本事業への関わり方
- ・基本設計から維持する内容と変更可能な内容の整理
- ・工事工程の精査(地中埋設物の状況、施設・設備の申請期間等の詳細検討)
- ・施設の段階的な開業と式典の検討
- ・付帯事業の実施方法