

令和3年度 アリーナ誘致推進業務【概要版】

1 業務概要

本業務では、アリーナ誘致の実現のため、J R東静岡駅北口市有地（17街区）において市場調査(※1)、先進類似事例調査(※2)、前提条件整理及びプロジェクトシミュレーションを行い、適切なアリーナの規模等を検討した。

- ※1 想定需要や事業スキーム、事業規模毎の参画意欲等に関する民間事業者へのヒアリング調査
- ※2 想定するアリーナと類似した施設について、施設整備・運営に関する基礎的な情報の収集

2 市場調査の結果

ヒアリング期間 2021年7月～8月
 ヒアリング社数 24社
 内訳●商社1社 ●不動産・デベロッパー4社●プロスポーツ・スポーツ関連13社●プロモーター・エンタメ関連4社●その他2社

項目		ヒアリング調査での主な意見
ポテンシャル	音楽	・公演日や準備日等により、一定の年間利用が見込まれる。
	スポーツ	・種目により想定が異なり、一定の年間利用が見込まれる又は、開催される可能性がある。
アリーナ規模		・スポーツ観戦5,000席程度の場合、エンターテインメントの利用は想定されない。 ・音楽イベント6,500席、スポーツ観戦5,000席程度の場合、音楽興行の優先的な会場とはなり得ない。 ・音楽イベント8,000席程度、スポーツ観戦7,000席程度の場合、規模として適切と考える。 ・音楽イベント10,000席程度、スポーツ観戦9,000席程度の場合、可能性のある施設規模である。また、興行に応じて客席に可変性を持たせ、利用しやすい施設の構造とすることで、実現の可能性はある。
運営条件	事業期間	・最長30年間という意見、事業期間全体での収支の優位性により、より長期になることも検討し得る。 ・事業期間は30年等の長期としても、10年をワンタームとし、経済情勢や社会環境に合わせて、条件の見直しをかけることが適切である。
	事業手法 参画形態	・定期借地とし、民設民営の事業手法以外は検討していない。SPCの設立を前提。 ・公共施設となることに否定的な意見はなかったが、運営上の制約が多くなることを懸念する。
	競合環境	・音楽興行の観点から、特に周辺の競合施設の影響はない。 ・7,000席未満のキャパシティとなると、県内類似施設を優先する。
新型コロナウイルスの影響	音楽	・需要が回復に向かうと考えられる。 ・回復にはもう少し時間がかかると考える。 ・需要見通しが立っていないと考える。
	プロスポーツ	・需要が徐々に復活していくと想定する。 ・スポンサー収入の減少等を懸念。
	その他	・新型コロナウイルス感染症に起因するダメージが大きく、現時点では、企業体力的に事業への参画検討が難しい可能性がある。

3 想定される事業手法の概要

手法	概要	施設所有	整備時資金調達	整備主体	運営主体	市の役割
①民設民営(定期借地)	事業用定期借地権を設定し、民間事業者がアリーナを整備	民間	民間	民間	民間	・公有地借地
【事例】	・千葉ジェッツアリーナ ・ゼビオアリーナ仙台 ・FLAT HACHINOHE					
②負担付寄附(運営：指定管理等)	民間事業者が施設を整備した後、市に寄附 民間事業者は市から施設の管理運営の権利等を付与	行政	民間	民間	民間	・整備・運営にあたっての要求水準作成 ・運営モニタリング等 ・公の施設とする場合は施設条例制定 ・条件設定(指定管理料等の支払いや大規模修繕の実施条件等)
【事例】	・横浜スタジアム ・吹田スタジアム ・横浜アリーナ					
③PFI(BT+コンセッション等)	PFI法に基づき、施設整備・管理運営を実施し、市は整備に伴うサービス対価を支払うコンセッション事業に伴い、民間事業者から運営権対価を受領できる可能性	行政	民間	民間	民間	・運営にあたっての要求水準作成 ・整備・運営モニタリング等 ・公の施設とする場合は施設条例制定 ・その他、条件設定は個別判断(運営権対価の設定有無等)
【事例】	・愛知県新体育館					

4 プロジェクトシミュレーション

(1) 概要

市場調査及び先進類似事例調査(※2)から前提条件を設定し、想定するアリーナの規模ごとに、民間事業者主導による整備・運営を想定した事業手法により、事業収支、経済波及効果等のシミュレーションを行った。

(2) 施設パターンの特徴

概要	施設パターン	1-1	1-2	2-1	2-2	3
	施設規模	【スポーツ観戦】 5,000席程度 【音楽イベント】 想定無し	【音楽イベント】 6,500席程度 【スポーツ観戦】 5,000席程度	【音楽イベント】 8,000席程度 【スポーツ観戦】 7,000席程度	【音楽イベント】 9,000席程度 【スポーツ観戦】 8,000席程度	【音楽イベント】 10,000席程度 【スポーツ観戦】 9,000席程度
用途		プロスポーツ観戦 市民利用		音楽イベント、プロスポーツ観戦、エンタメイメントを想定。		
事業者ヒアリングの結果	興行需要	△	△	◎	◎	◎
	参画意欲	○	△	○	×	○
	特徴	スポーツ興行のみを想定	音楽興行では選ばれにくい	音楽興行で最も選ばれる規模	2-1と需要は同程度	過大スペックだが可能性は有

- ・ヒアリングの結果から、事業者からの興味関心が高かった施設パターン1-1、2-1、3について簡易シミュレーションを実施した。
- ・簡易シミュレーションを実施し、維持管理・運営部分で採算性がある施設パターン2-1、3について詳細シミュレーションを実施した。

(3) プロジェクトシミュレーションの前提条件(概要)

	簡易シミュレーション (維持管理・運営時における収支シミュレーション)	詳細シミュレーション (施設整備から維持管理・運営時における収支シミュレーション)
①施設利用料金	・施設パターン2-1について、市場調査と先進類似事例調査をもとに利用料金を仮設定し、仮設定した利用料金について、改めて市場調査を行い設定。 ・施設パターン2-1以外については、席数按分等により利用料金を設定。	
②施設利用需要(利用日数)	・市場調査、先進類似事例調査により、施設規模毎、興行需要、プロスポーツ利用需要等について設定。	・同左 ・コロナ禍からの需要の回復が停滞した場合の需要予測とコロナ禍前の需要に回復する場合の需要予測を設定。
③維持管理・運営費用	・維持管理、運営費用として、先進類似事例を元に試算した経費のほか、公租公課等を見込んだ。	
④事業期間	30年(50年との比較も実施)	50年
⑤PIRR(投資額に対する内部収益率)	一定のレンジで民間事業者の収益率を設定。	

(4) シミュレーション結果

- ①簡易シミュレーション
 - ・施設パターン1-1は、維持管理・運営時の採算が取れないとの試算であった。
 - ・施設パターン2-1、3においては、収入が維持管理・運営部分のコストを上回り、維持管理・運営時の採算が取れるとの試算であった。
- ②詳細シミュレーション
 - ・施設パターン2-1、3について詳細シミュレーションを実施したところ、2パターンとも、施設整備費を含めた独立採算は困難という試算であった。
- ③経済波及効果
 - ・施設規模が大きくなるにつれ、経済波及効果も大きくなることが確認できた。