

静岡市アリーナ誘致方針

令和5年3月

静岡市

目 次

<u>1</u>	<u>はじめに</u>	1	<u>5</u>	<u>市民ニーズ・市場調査</u>	16
(1)	誘致方針について	1	(1)	市民ニーズ	16
(2)	アリーナ検討の経緯	1	(2)	市場調査	17
<u>2</u>	<u>アリーナ予定地</u>	2	<u>6</u>	<u>プロジェクトシミュレーション</u>	21
(1)	アリーナ予定地の概要	2	(1)	プロジェクトシミュレーションの概要	21
(2)	検討の経緯	3	(2)	試算結果	21
(3)	立地条件の設定	3	<u>7</u>	<u>目指すべきアリーナ像</u>	22
(4)	有力な候補地の選定	4	(1)	目指すべきアリーナ像の概要	22
(5)	アリーナ予定地の選定	5	(2)	アリーナのコンセプト	23
<u>3</u>	<u>関連計画・法規制等</u>	6	(3)	アリーナに求められる役割	23
(1)	関連計画	6	(4)	アリーナに求められる機能	25
(2)	都市計画・地区計画等	7	<u>8</u>	<u>想定される事業手法</u>	26
(3)	関係条例・法規制等	8	<u>9</u>	<u>今後対応すべき課題</u>	27
<u>4</u>	<u>社会状況・周辺環境</u>	10	<u>10</u>	<u>今後の進め方</u>	28
(1)	人口推移	10			
(2)	エリア商圈	11			
(3)	観光交流客数	12			
(4)	周辺の商業・宿泊施設	12			
(5)	交通インフラの状況	13			
(6)	興行視点での類似施設	13			
(7)	市民利用視点での類似施設	14			
(8)	アリーナ予定地の利用状況	14			
(9)	想定される周辺環境への影響	14			

1 はじめに

(1) 誘致方針について

静岡市では、人口減少・少子高齢化社会において、まちの求心力を高め、交流人口の増加、賑わい創出及び地域経済の活性化を図るため、その効果が期待されるアリーナの実現を目指しています。

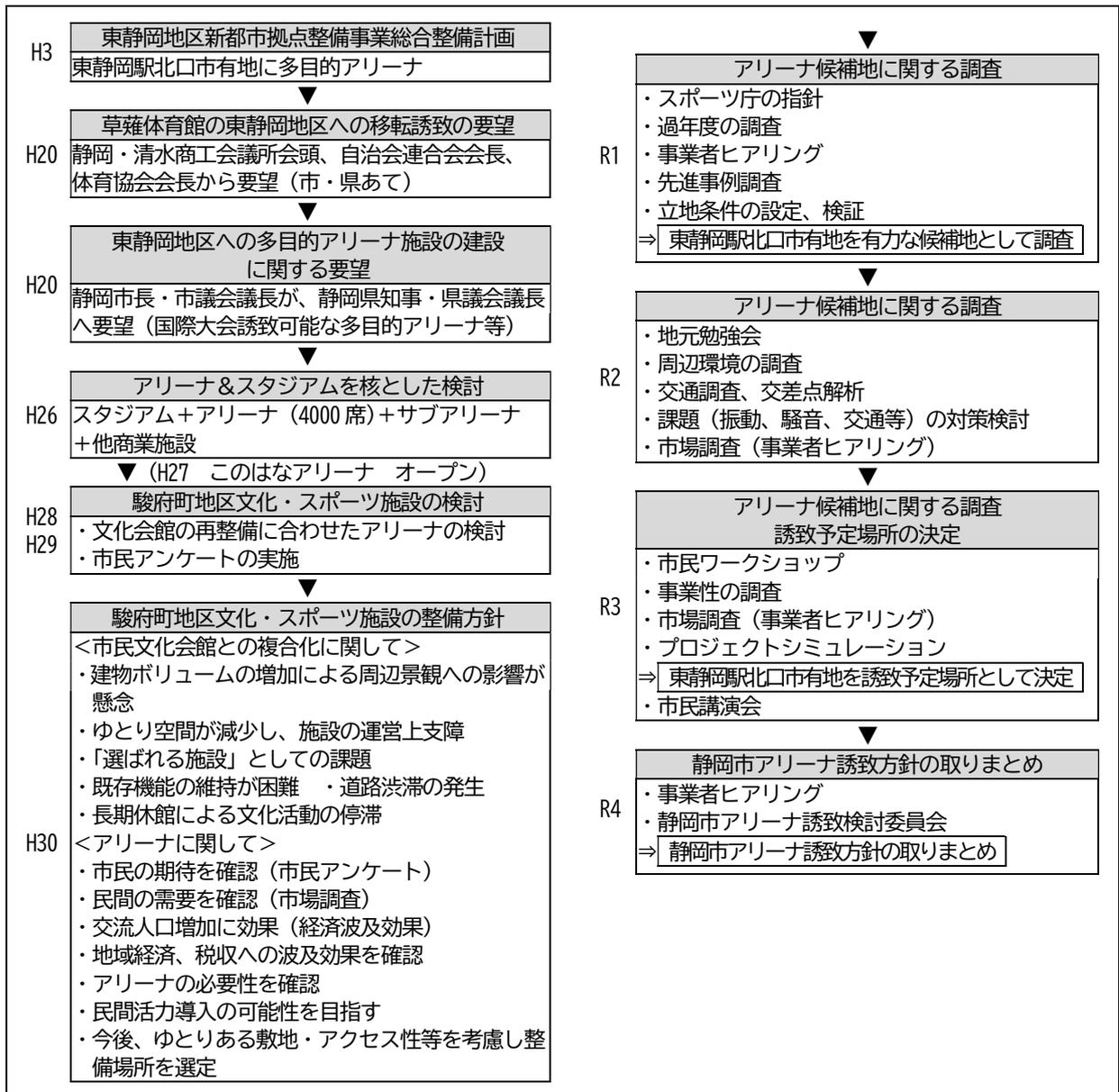
アリーナは、これまでのアンケートや調査により、市民から期待が寄せられ、民間事業者からはプロスポーツや大規模コンサート等の興行需要が見込まれており、交流人口の増加や地域経済への波及効果、税収の増加など、様々な好影響が期待できる施設であることがわかりました。

また、アリーナの実現にあたっては、本市の財政負担の軽減と、効率的かつ効果的な施設の整備・運営を図るため、民間活力を導入した場合の事業収支のシミュレーションを行ったところ、一定の条件下での維持管理・運営時において、採算が取れる可能性が確認できました。

本方針では、アリーナに関するこれまでの調査・検討内容を「2 アリーナ予定地」～「6 プロジェクトシミュレーション」に示し、本市が目指すべきアリーナ像や、今後対応すべき課題等について、「静岡市アリーナ誘致検討委員会」における議論を経て、「7 目指すべきアリーナ像」～「10 今後の進め方」にまとめました。

(2) アリーナ検討の経緯

アリーナに関する検討の経緯



2 アリーナ予定地

(1) アリーナ予定地の概要

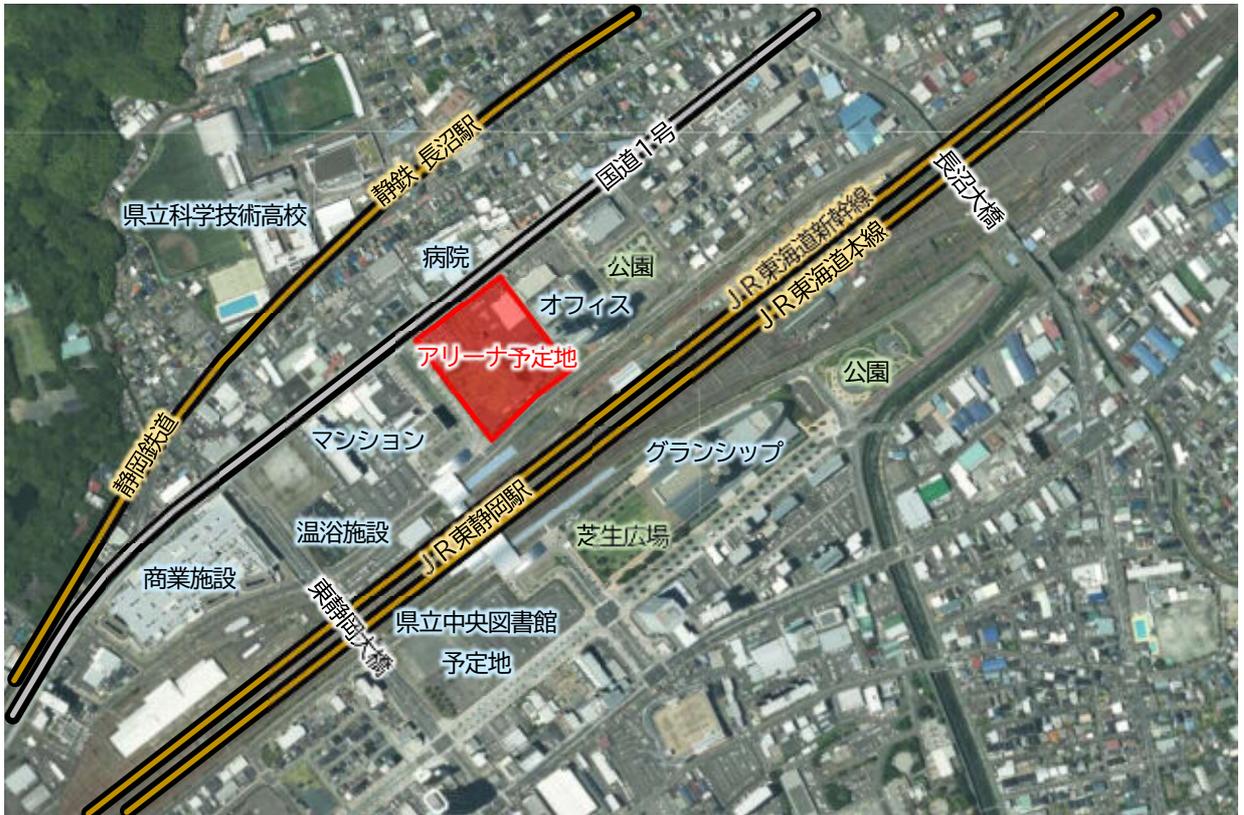
アリーナ予定地は、本章(2)～(5)に示す調査、検討を行った結果、アリーナの立地条件を満たすことが見込まれる、JR東静岡駅北口市有地(東静岡17街区)を選定しました。

アリーナ予定地の概要

アリーナ 予定地	J R東静岡駅北口市有地 (静岡市葵区東静岡一丁目29～33、37の一部)	面積	約24,000㎡
-------------	--	----	----------



電子地形図25,000(国土地理院)を加工して作成



国土地理院撮影の空中写真(2020年撮影)を加工して作成

(2) 検討の経緯

静岡市民文化会館の老朽化にともない、平成29年度から30年度にかけて、アリーナと複合化した文化・スポーツ施設の整備が、駿府町地区において実現可能か、有識者や市民委員等で構成する「駿府町地区文化・スポーツを核としたまちづくり検討委員会」を設置し、次の8つの論点により検討を行いました。

- ・論点1 景観・ボリューム
- ・論点2 交流人口の増加、回遊性の向上、まちなかの活性化
- ・論点3 稼げる施設・選ばれる施設
- ・論点4 交通アクセス・駐車場
- ・論点5 事業費・民間事業者の参画
- ・論点6 休館期間
- ・論点7 既存施設の機能維持
- ・論点8 日常的な利用

検討の結果、アリーナは交流人口の増加や、地域経済への波及効果、税収増加など、様々な好影響が期待できることがわかりましたが、駿府町地区では、静岡市民文化会館の既存の機能に加え、アリーナ機能を備えた施設の整備が、立地条件などの理由から困難であり、「静岡市駿府町地区文化・スポーツ施設整備方針」において、「選ばれる施設」「稼げる施設」としてのアリーナが実現可能な別の場所を、あらためて選定することとなりました。

(3) 立地条件の設定

① スタジアム・アリーナ改革指針

「スタジアム・アリーナ改革指針」(H28.11 スポーツ庁)では、まちづくりの中核となるスタジアム・アリーナについて、次のとおり条件が設定されています。

スタジアム・アリーナ改革指針における条件設定

重点的に考慮すべき項目要件4 まちづくりの中核となるスタジアム・アリーナ
<p>① <u>スマート・ベニュー(※)が実現できる場所</u></p> <ul style="list-style-type: none">・周辺地域を含めたエリアの将来像を見据えた様々な検討が必要・日常的な来場者が見込まれる。・地域の実情に合わせ、都市に不足する機能を補完する。 <p>(※)スマート・ベニュー：まちづくりやコンパクトシティの中核を担い、多機能複合型、民間活力導入、まちなか立地、集客力向上といった要素をもった持続可能な施設</p>
<p>② <u>利便性の高い交通アクセス環境が整っている場所</u></p> <ul style="list-style-type: none">・スタジアム・アリーナは、利便性の高い場所に立地すべき。・施設による地域活性化等の潜在力が発揮できない立地を選択すれば、利便性が悪化するとともに、交通弱者のアクセスの支障になり、トータルとして集積性や公益性が低下する。
<p>③ <u>まちとの連続性が確保できる場所</u></p> <ul style="list-style-type: none">・アリーナの集客力を最大限活用するためには、まちとの連続性を確保する必要がある。・周辺に質の高いオープンスペースを配置し、アリーナの外でも、にぎわいの創出を図る。・質の高いオープンスペースは、アリーナの閉館日でも様々な利活用が期待される。・景観に調和したデザインも重要
<p>④ <u>騒音、振動、交通渋滞等への対策</u></p> <ul style="list-style-type: none">・イベントによる騒音や振動、交通渋滞、マナー違反等、周辺の住環境に対するマイナス要素がある。・まちづくりの中核とするためには、近隣住民への事前説明や利益還元等、最大限配慮する必要がある。

② アリーナの立地条件

アリーナ予定地をあらためて選定するにあたり、「静岡市駿府町地区文化・スポーツ施設整備方針」や、「スタジアム・アリーナ改革指針」、民間事業者や有識者へのヒアリング結果を踏まえ、立地条件を次のとおり設定しました。

アリーナの立地条件

立地条件	
条件①	スマート・ベニューが実現できる場所 コンパクトシティの中核として、エリアの賑わいを創出し、地域の実情に合わせ都市に不足する機能を補完する必要がある。
条件②	利便性の高い交通アクセス環境が整っている場所 アリーナは利便性の高い場所に立地すべき。
条件③	まちとの連続性が確保できる場所 地域経済への波及効果を大きくするため、まちづくりと連動し、オープンスペースの活用も含め、まちとの連続性を確保する必要がある。
条件④	騒音、振動、交通問題等への対策 イベントによる騒音や振動、交通渋滞等、周辺住環境に与える影響への対策が必要である。
条件⑤	観客、利用者が使いやすい広さがある敷地 観客が滞留できる広さや、興行主が搬入搬出や物販などに利用しやすい十分な広さがある。
条件⑥	市有地 土地購入費用や借地料の負担、早期実現を考慮し市有地が適当である。
条件⑦	事業性がある場所 民間事業者のノウハウを最大限発揮するため、運営時の採算性の確保が重要である。

(4) 有力な候補地の選定

民間事業者へのヒアリングや、立地・規模が類似する先進施設の調査をもとに、アリーナの適性について、次のとおり市内の候補地を比較し、立地条件に最も合致したJR東静岡駅北口市有地（東静岡17街区）を、令和元年度に有力な候補地として選定しました。

候補地の比較結果

条件	静岡駅 周辺	清水駅 周辺	東静岡駅 周辺地区 17街区	東静岡駅 周辺地区 16街区	駿河区 日本平・能山 SIC周辺	清水区 国道1号 BP周辺
条件①スマート・ベニュー	○	○	○	○	△	×
条件②交通アクセス	◎	○	○	○	△	×
条件③まちとの連続性	△	△	○	△	△	×
条件④騒音・振動・交通等 への対策	△	△	△	△	△	×
条件⑤広い敷地	×	○	○	×	○	○
条件⑥市有地	×	×	○	○	×	○
条件⑦事業性がある場所	○	△	○	×	△	×

(5) アリーナ予定地の選定

J R東静岡駅北口市有地において、さらなる検証が必要とされていた、条件④「騒音・振動・交通問題等への対策」、及び条件⑦「事業性がある場所」について、令和2年度に周辺環境への影響の検討、令和3年度にプロジェクトシミュレーションを行った結果、J R東静岡駅北口市有地は次のとおり、アリーナの立地条件を満たすことが見込まれたため、令和4年2月、アリーナ予定地として選定しました。

アリーナ立地条件との適合

アリーナ立地条件との適合（J R東静岡駅北口市有地）
<p>条件① スマート・ベンチャーが実現できる場所</p> <ul style="list-style-type: none">・ J R東静岡駅周辺地区は、「静岡市都市計画マスタープラン」において都市拠点として位置づけられるとともに、「静岡市立地適正化計画」では集約化拠点形成区域に設定されていることから、コンパクトなまちづくりを目指す本市の方針と合致する。・ 同区域内への誘導施設として、客席数 1,000 席以上の多目的ホールを有する施設など、大規模集客施設を想定している。
<p>条件② 利便性の高い交通アクセス環境が整っている場所</p> <ul style="list-style-type: none">・ J R東静岡駅の至近であり、J R静岡駅（新幹線停車駅）から1 駅（約3 分）、静岡鉄道長沼駅から徒歩5 分、国道1 号沿いであり、交通の利便性が高い。・ 立地、規模が類似し、実際に運営中の施設の状況から、立地条件による効果が期待でき、民間事業者ヒアリングにおいても高く評価されている。・ 有識者ヒアリングでも、広域から集客するための立地ポテンシャルを高く評価されている。
<p>条件③ まちとの連続性が確保できる場所</p> <ul style="list-style-type: none">・ 「ふじのくに」の文化力を活かした地域づくり基本構想（静岡県）において、東静岡駅周辺では、東静岡駅の南北に跨る「文化とスポーツの殿堂」の形成にあたり、快適に移動できる歩行者空間の整備、デザイン、景観の一体的なコーディネート、駅南北の統一感のあるまちづくりを進めることとされている。・ 関連計画における「スポーツの殿堂」としての位置づけに加え、まちとアリーナの親和性もあり、周辺のオープンスペースの有効活用についても想定されている。・ 令和3年3月に「駿河まなびのまちづくりランドデザイン」を策定
<p>条件④ 騒音、振動、交通問題等への対策</p> <ul style="list-style-type: none">・ 騒音、振動に対し、構造や躯体、施設配置、管理運営上の対策等、必要に応じた適切な対策により、低減が可能・ 交通への影響に対しては、交差点処理可能な範囲に収まる可能性が見込まれる一方、事業化に向けては、これを確実なものとするため、敷地内駐車場を最小限とすることや、交通事業者等との連携を進めるなど、対策を講じることが必要
<p>条件⑤ 観客、利用者が使いやすい広さがある敷地</p> <ul style="list-style-type: none">・ 敷地面積：約 24,000 m²・ 配置：平面図のシミュレーションにより、最大 10,000 席規模での配置が可能なことを確認
<p>条件⑥ 市有地</p> <ul style="list-style-type: none">・ 静岡市葵区東静岡一丁目 29 番地～33 番地は、全て市有地となっている。・ 静岡市葵区東静岡一丁目 37 番地は、静岡市土地開発公社所有地である。（事業化決定後の買戻しを想定）
<p>条件⑦ 事業性がある場所</p> <ul style="list-style-type: none">・ 収益性が高いコンサートの開催等、民間事業者ヒアリングから高い評価を得ている。・ プロジェクトシミュレーションの結果、イニシャルコストを含む完全な独立採算は困難であるものの、ランニング面では一定の条件下で採算が取れる可能性を確認

3 関連計画・法規制等

(1) 関連計画

本アリーナやアリーナ予定地、東静岡地区は、静岡市及び静岡県が策定した主な関連計画等において、次のように位置づけています。

主な関連計画一覧

計画名	策定主体	計画期間等	備考
第3次静岡市総合計画	静岡市	平成27年度～令和4年度	平成26年12月議決
第4次静岡市総合計画	静岡市	令和5年度～令和12年度	令和4年12月議決
静岡市都市計画マスタープラン	静岡市	平成28年度～令和17年度	平成28年3月改定
静岡市立地適正化計画	静岡市	目標年次：令和17年度	平成31年3月改定
駿河まなびのまちづくりグランドデザイン	静岡市	およそ20年先のまちの将来像を示す	令和3年3月策定
“ふじのくに”の「文化力」を活かした地域づくり基本構想	静岡県	—	平成27年3月策定

① 第3次静岡市総合計画

第3次静岡市総合計画では、まちづくりの目標である「「世界に輝く静岡市」の実現」のため、重点プロジェクトの一つとして「文化都市～人々が訪れてみたいと憧れを抱く個性あるまちづくりの推進～」に取り組み、東静岡地区に、新たな賑わいと交流の核となる「文化・スポーツの殿堂」の整備を目指していくことを掲げています。

また、各分野における重点的な取組として、観光・交流分野では、国内外からの誘客と交流を推進すること、文化・スポーツ分野では、世界レベルの芸術文化・スポーツを楽しむ機会の拡大を推進することを掲げています。

② 第4次静岡市総合計画

第4次静岡市総合計画では、まちづくりの目標である「「世界に輝く静岡市」の実現」のため、分野別の政策「文化・スポーツ」において、スポーツ・文化施設の整備により、スポーツに日常的に親しむための環境の充実や、文化を通じて生きる喜びを感じられる環境の構築を図ることや、国内外から多くの来訪者が集う文化イベントを実施し、交流による賑わいがあふれるまちづくりを推進することを掲げています。

また、「アートとスポーツがあふれるまちの推進」が5大重点政策の一つに位置づけられ、「文化芸術」と「スポーツ」の力を活かして、市民の暮らしが豊かになるとともに、国内外の人々が活発に交流するまちづくりに取り組んでいくことを示すとともに、本アリーナの整備を主な取組として位置づけています。

③ 静岡市都市計画マスタープラン

静岡市都市計画マスタープランでは、将来都市構造に掲げる集約連携型都市構造の実現に向けて、東静岡副都心地区は都市づくりの核となる重点地区に位置づけ、都市拠点（都市機能と人口が集積する場）として、定住人口の誘導、文化・スポーツ、国際交流、情報発信等の都市機能の集積を図り、都市型産業機能の集積を進めるとともに、魅力とにぎわいのある都市空間の形成と、交流人口の増加を図ることを掲げています。

④ 静岡市立地適正化計画

静岡市立地適正化計画では、JR東静岡駅周辺地区は教育文化拠点として、集約化拠点形成区域（都市再生特別措置法に規定する都市機能誘導区域）に位置づけ、大規模ホール（客席数1,000席以上の多目的ホールを有する施設）を誘導施設（長期的な視点から緩やかに誘導を図るべき施設）に含めています。

また、当該地区における取組として、市有地利活用や「文化力の拠点」整備を掲げているほか、アリーナ予定地であるJR東静岡駅北口市有地での文化施設等の集積を、集約化拠点形成区域設定の考え方において示しています。

⑤ 駿河まなびのまちづくりグランドデザイン

駿河まなびのまちづくりグランドデザインでは、東静岡地区のまちづくりの考え方として、JR東静岡駅北口市有地に「文化・スポーツの殿堂」として相応しい拠点の整備・運営を検討し、プロスポーツの観戦や、エンターテインメント性の高い芸術・文化に楽しむ場などを創出することにより、まちの賑わいづくりと学びの機会づくりを進めることを掲げています。

⑥ “ふじのくに”の「文化力」を活かした地域づくり基本構想（静岡県）

“ふじのくに”の「文化力」を活かした地域づくり基本構想では、東静岡から名勝日本平、三保松原に広がる地域の「場の力」の最大化を図るため、JR東静岡駅周辺のまちづくりの目指す姿として、「当地域の「陸の玄関口」にふさわしい「文化とスポーツの殿堂」が掲げられています。

JR東静岡駅南口県有地及び北口市有地は、「文化とスポーツの殿堂」の核となり、“ふじのくに”静岡の文化力の高さを国内外に発信する中心拠点として、また、県都のスポーツの殿堂として、県と市が連携を図り、最大限の魅力が発揮されるよう活用を図る必要があることが示されています。

まちづくりのあり方（イメージ）では、JR東静岡駅北口市有地は「スポーツの殿堂」とされ、南口県有地での整備を見込む「文化力の拠点」を含めた、「文化とスポーツの殿堂」にふさわしいたたずまいの創出や、統一感あるデザイン、景観の形成が掲げられています。

(2) 都市計画・地区計画等

アリーナ予定地は都市計画等において、次のとおり定められています。

都市計画等の概要

項目	アリーナ予定地の状況
区域区分	市街化区域
用途地域	商業地域（容積率：500% 建蔽率：80%）
防火・準防火地域	防火地域
土地区画整理事業	東静岡駅周辺（完了）
地区計画	東静岡地区
都市機能誘導区域	地区名：東静岡駅周辺地区 ※静岡市では「集約化拠点区域」と称する
居住誘導区域	居住誘導区域 ※静岡市では「利便性の高い市街地形成区域」と称する
駐車場附置義務条例区域	駐車場附置義務適用区域（商業地域及び指定近隣商業地域）
駐輪場附置義務条例区域	駐輪場附置義務適用区域

また、東静岡地区計画において、当該地区は国際化、情報化などの進展に対応した高次な都市機能を備え、ユニークで魅力ある都市空間を持つ新しい都市拠点を目指すことが掲げられ、アリーナ予定地を含むエリアは、核施設の導入を目指す街区（核施設地区）として位置づけ、次のとおり定めています。

地区計画の概要

項目		アリーナ予定地の状況	
名称		東静岡地区計画	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	核施設の導入を目指す街区は、文化・交流施設、高度情報施設等の集積を図り、地区の中心的な存在とする一方、新都市形成の先導的役割を担う街区として土地利用を図る。	
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	核施設地区
		容積率	300%（劇場、映画館、演芸場もしくは観覧場など）
		建ぺい率	80%
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m ²
		建築物の高さの最低限度	9 m
		建築物の形態又は意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の外壁、屋根等の色彩は原色を避けるなど、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。 ・ 東静岡南口駅前通線、東静岡北口駅前通線、東静岡中央線に面する店舗等の1階部分のシャッターは透視可能なものとする。

(3) 関係条例・法規制等

アリーナ予定地において開発や建築を行う際の、主な関係条例、法規制等は次のとおりです。

① 主な関係条例等

項目	関連条例等
建築開発	静岡市開発行為指導基準
	静岡県建築基準条例
	静岡市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例
	静岡市景観条例・静岡市景観計画（重点地区景観計画：東静岡駅周辺地区）
	静岡市屋外広告物条例
	静岡市における建築物に附置する駐車施設に関する条例
	静岡市自転車等の駐車秩序に関する条例
	静岡市建築基準法施行細則
	静岡市静岡県福祉のまちづくり条例施行細則
	静岡市建築基準法等の規定に基づく公開による意見の聴取等に関する規則
	静岡市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例施行規則
	静岡市建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法令施行細則
	静岡市高齢者、障害者の移動等の円滑化の推進に関する法律施行細則
	静岡市景観条例等施行細則
	静岡市屋外広告物施行規制
	静岡市における建築物に附置する駐車施設に関する条例施行規則
	静岡市自転車等の駐車秩序に関する条例施行規則
	騒音に係る環境基準 平成 24 年 3 月 30 日静岡市告示第 193 号
建築基準法に基づく中間検査における告示の改正について	

② 建築物・開発行為に関する主な法規制

項目	規制内容																																		
位置	<ul style="list-style-type: none"> ●高度地区・絶対高さ制限：制限なし ●日影規制：なし ●壁面後退：西側/南側敷地境界 3m以上後退 北側/東側敷地境界 2m以上後退 ●接道長さ：建築物の延べ面積 3,000㎡を超えるものは10m以上の接道長さが必要 ●敷地と道路との関係：8m以上の幅員の道路に接する必要あり ●前面の空地：興行場等の用途に供する建築物の主要な出入口の前面には、0.1㎡に客席部の定員の数を乗じて得た面積以上の空地（耐火建築物にあつては、空地又は寄付き）を設けなければならない。 																																		
形態・意匠	都市景観促進地区：③東静岡駅周辺ゾーン 「文化とスポーツの殿堂」にふさわしい美しく品格ある景観 重点地区景観計画：東静岡駅周辺地区																																		
建築物	重点地区景観計画：東静岡駅周辺地区																																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th colspan="2">色相</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">外壁</td> <td rowspan="2">10R (0YR) ~4.9YR 2.6Y~5Y</td> <td>8未満の場合</td> <td>3以下</td> </tr> <tr> <td>8以上の場合</td> <td>2以下</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">5YR~2.5Y</td> <td>8未満の場合</td> <td>5以下</td> </tr> <tr> <td>8以上の場合</td> <td>3以下</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">上記以外の有彩色</td> <td>8未満の場合</td> <td>2以下</td> </tr> <tr> <td>8以上の場合</td> <td>1以下</td> </tr> <tr> <td colspan="3">無彩色 3以上</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">屋根</td> <td colspan="2">10R (0YR) ~5Y 6以下</td> <td>4以下</td> </tr> <tr> <td colspan="2">上記以外の有彩色 6以下</td> <td>2以下</td> </tr> <tr> <td colspan="2">無彩色 6以下</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	項目	色相		彩度	外壁	10R (0YR) ~4.9YR 2.6Y~5Y	8未満の場合	3以下	8以上の場合	2以下	5YR~2.5Y	8未満の場合	5以下	8以上の場合	3以下	上記以外の有彩色	8未満の場合	2以下	8以上の場合	1以下	無彩色 3以上			—	屋根	10R (0YR) ~5Y 6以下		4以下	上記以外の有彩色 6以下		2以下	無彩色 6以下		0
	項目	色相		彩度																															
	外壁	10R (0YR) ~4.9YR 2.6Y~5Y	8未満の場合	3以下																															
			8以上の場合	2以下																															
		5YR~2.5Y	8未満の場合	5以下																															
			8以上の場合	3以下																															
		上記以外の有彩色	8未満の場合	2以下																															
			8以上の場合	1以下																															
	無彩色 3以上			—																															
屋根	10R (0YR) ~5Y 6以下		4以下																																
	上記以外の有彩色 6以下		2以下																																
	無彩色 6以下		0																																
材料	規定なし																																		
敷地の緑化 外構デザイン	開発区域の面積が 0.3ha 以上5ha 未満の開発行為にあつては、開発機器の面積の3%以上の公園・緑地又は広場																																		
駐車場 駐輪場	駐車場附置義務あり（特定用途で 1000㎡を超えるものは延床面積 150㎡ごとに1台） 駐輪場附置義務あり（小売店舗 20㎡に1台/遊技場 15㎡に1台/学校・体育施設 30㎡に1台/事務所 100㎡に1台 等）※該当用途が適用内の面積になる場合																																		
消防水利	消防水利の設置が必要。①消防水利施設を 120m以下となるように設置②開発区域の面積が 5,000㎡以上の場合には、防火水槽を 50,000㎡以下ごとに1個以上																																		
排水施設	雨水・汚水について計画排水量が既定値以下とする必要がある。																																		
騒音規制	商業地域/近隣商業地域/準工業地域/工業地域—昼間 60dB 以下、夜間 50dB 以下 第一種住居地域—昼間 55dB 以下、夜間 45dB 以下																																		
清掃施設	担当課と要協議																																		
屋外広告物	第2種普通規制地域（屋上広告：広告物の高さ 10m以下かつ、設置箇所までの高さの2/3以下 壁面利用広告：壁面の1面の面積の1/5以内であること 等） 東静岡駅周辺広告景観整備地区																																		
その他	構造耐力 静岡県地震地域係数 (Zs) = 地震地域係数 (Z) × 1.2 ※避難所として指定する場合、Zs = Z × 1.5（静岡市公共建築物耐震対策推進計画）																																		
開発行為	市街化区域 1,000㎡以上の開発区画において、開発許可が必要																																		

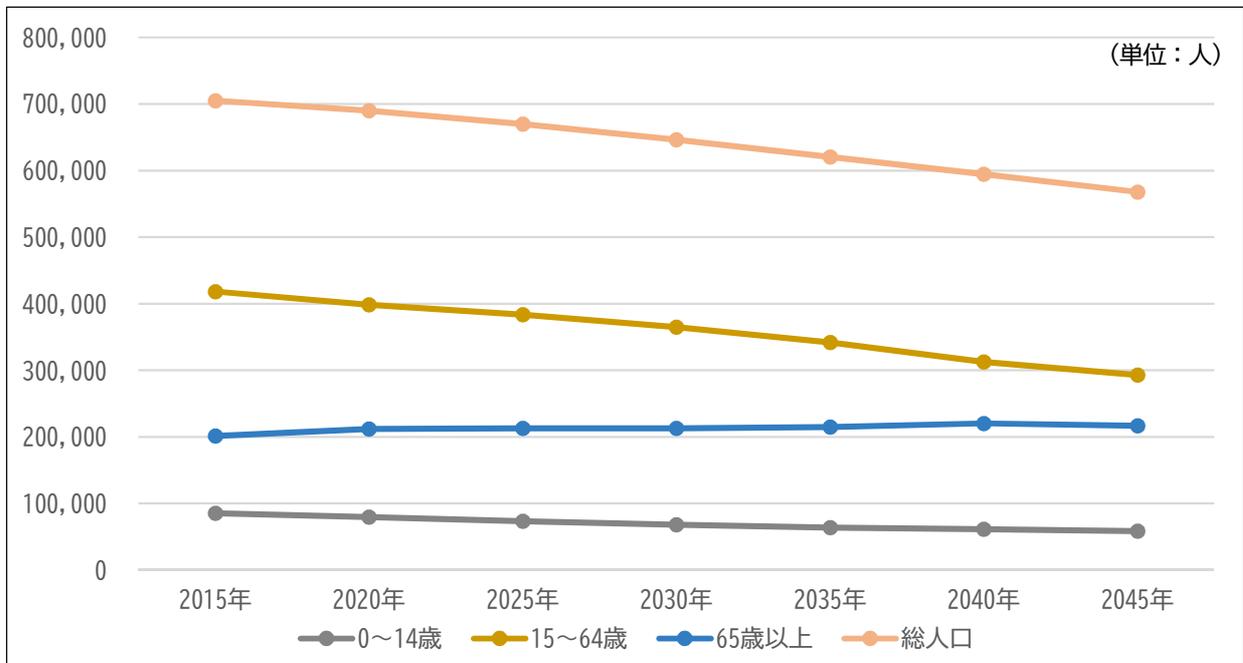
4 社会状況・周辺環境

(1) 人口推移

2045年までの静岡県の人口推移は、国内平均に近い減少率であり、緩やかな人口減少が予測されています。また、静岡市における将来推計人口は、2030年に約65万人、2045年に約57万人まで減少すると予測されています。

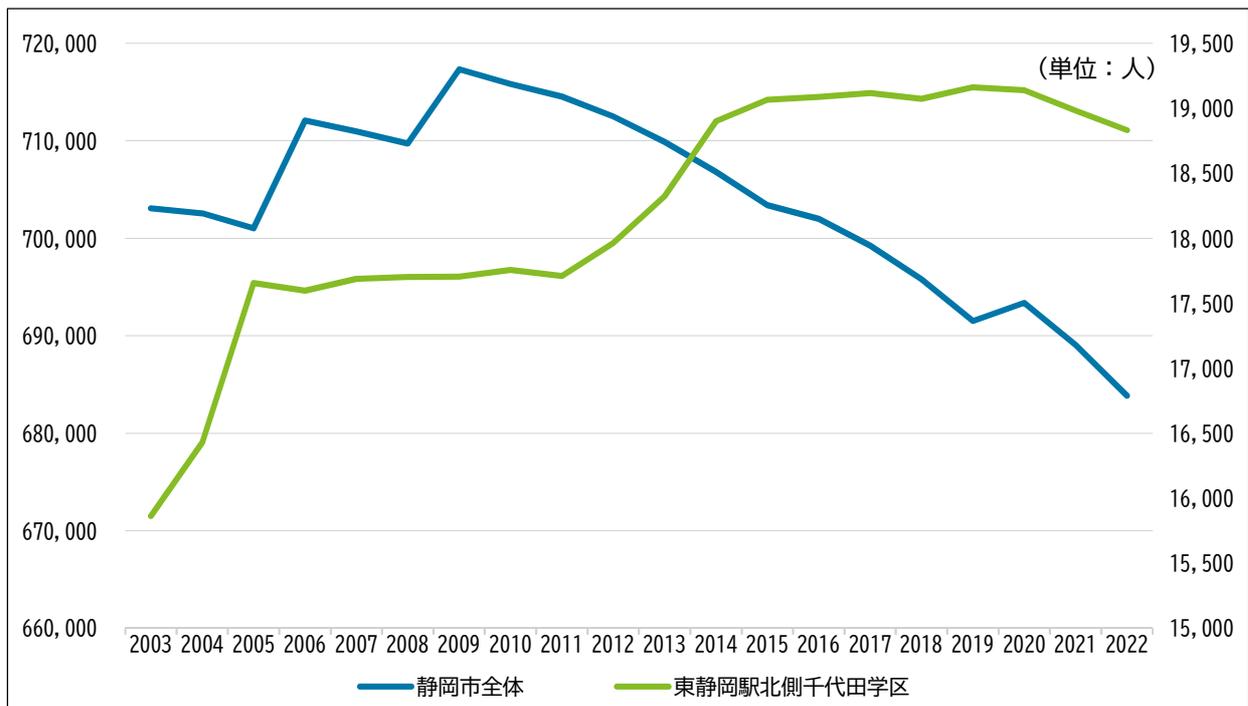
一方、JR東静岡駅周辺（北側）の人口推移は、15年以上にわたって増加傾向が続いています。

静岡市の人口推移



総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（2018年3月集計）」
 ※2015年は国勢調査による実績値

JR東静岡駅北側（千代田学区）の人口推移

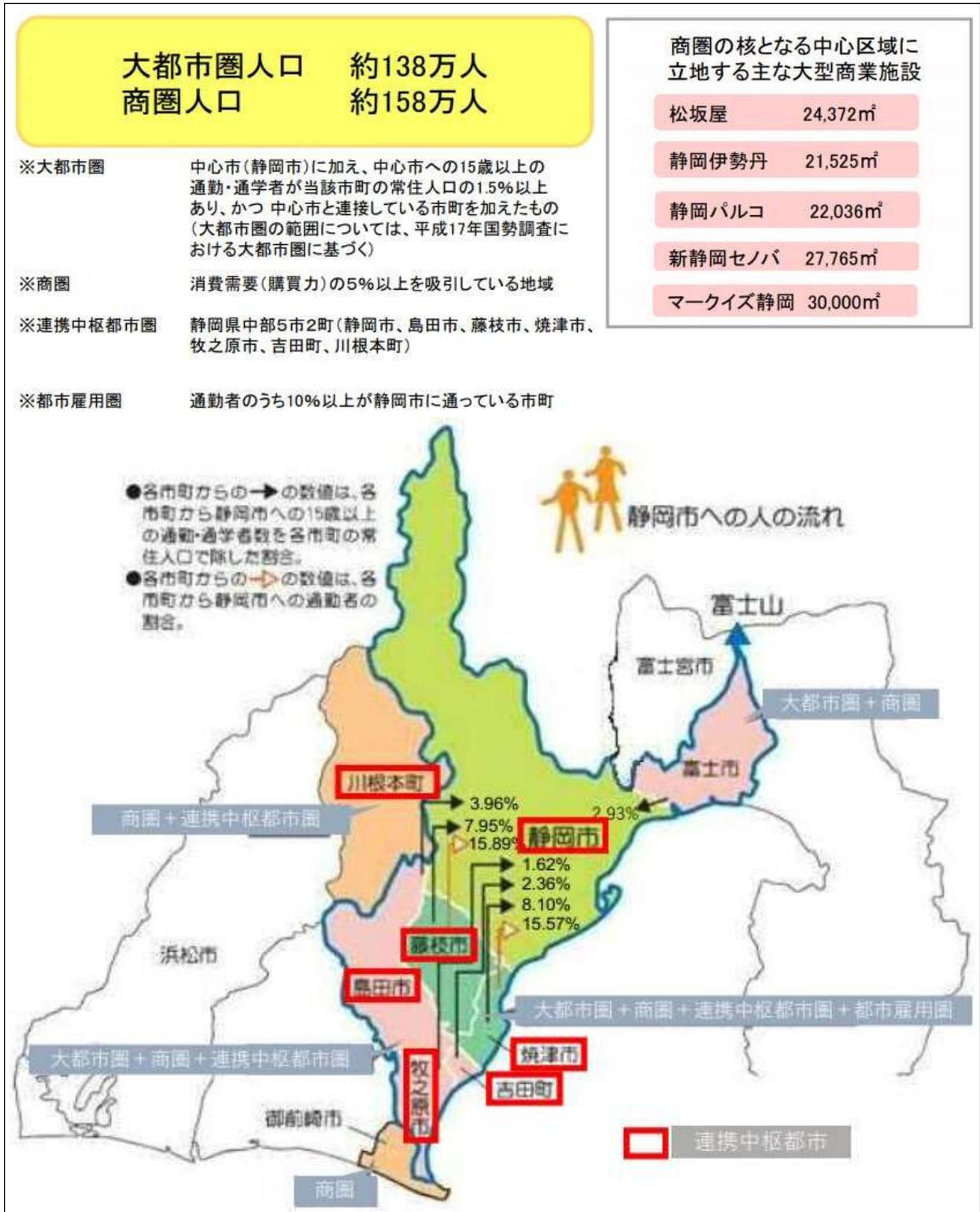


静岡市 HP 統計情報（人口・世帯など）・静岡市住民台帳をもとに作成

(2) エリア商圏

静岡市の大都市圏人口は約138万人、商圏人口は約158万人です。本アリーナでの開催が見込まれるエンタイベントや、プロスポーツ等、集客性の高いコンテンツを想定した場合、静岡県内や隣接する県など、商圏はさらに広域に広がることも考えられます。さらに、アリーナ予定地から関東大都市圏、中京大都市圏（名古屋市）へのアクセス時間は、約1時間と短く、より広域の商圏を見込める可能性があります。

静岡大都市圏及び商圏人口（※丸井は縮小（2021年3月28日））



静岡市 都市ビジョンと財政状況 (R3.10) をもとに作成

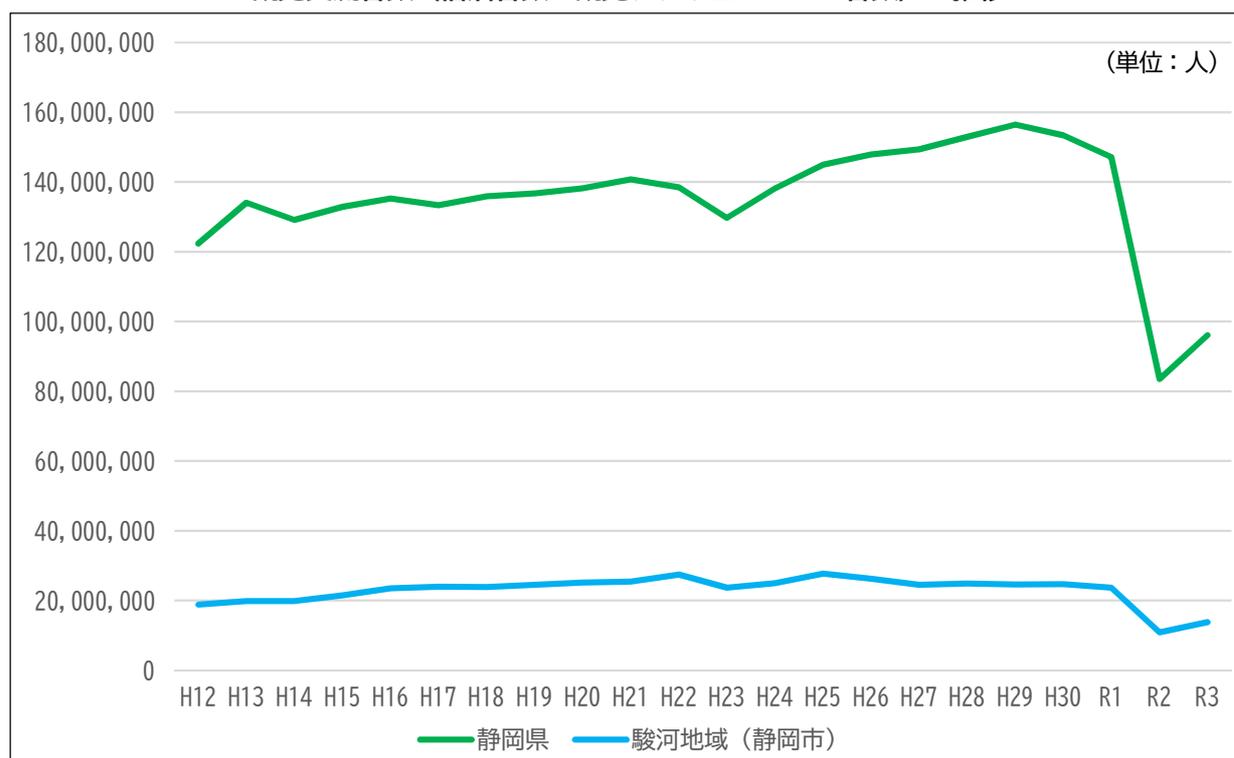
(3) 観光交流客数

静岡県内の観光交流客数は平成 23 年度以降、増加傾向にあり、平成 29 年度の観光交流客数は、過去最高の 1 億 5,648 万人となりました。令和元年度は 12 月まで増加基調で推移し、それ以降は新型コロナウイルス感染症拡大による旅行需要減少の影響を受けているものの、令和 3 年度の観光交流客数は回復基調にあります。

一方、駿河地域（静岡市）は近年、横ばいが続いており、県内と同様に旅行需要減少の影響を受けているものの、本アリーナが実現した場合には、各種興行やスポーツの全国大会、MICE 利用による多くの集客が想定されます。

さらに、富士・伊豆地域等の根強い人気エリアと組み合わせた、駿河地域へのツーリズムが増加する可能性なども期待されています。

観光交流客数（宿泊客数+観光レクリエーション客数）の推移



令和 3 年度 静岡県観光交流の動向（静岡県文化・観光部観光交流局観光政策課）をもとに作成

(4) 周辺の商業・宿泊機能

アリーナ予定地の周辺エリアにおいては、マークイズ静岡（飲食、ショッピング等）、柚木の郷（温泉、飲食、リラクゼーション等）や、フィットネスクラブ等が立地しています。本アリーナの附帯施設や機能の検討においては、エリア一帯の魅力を引き出すことを前提に、周辺の商業施設の機能との重複を避け、調和を図る必要があります。

また、宿泊施設については、隣駅である静岡駅周辺を中心に 4,000 室弱のキャパシティがあることに加え、MICE 等で活用される宴会場機能を持った宿泊施設も複数立地しています。

(5) 交通インフラの状況

① 車利用の状況

アリーナ予定地の北側は、市内の主要な幹線道路である国道1号に面しており、車の通行量が多いほか、国道1号に接続する周辺の道路では、混雑時に渋滞が発生している状況です。

また、JR東静岡駅周辺における駐車場は、マークイズ静岡駐車場（約1,900台）、柚木の郷駐車場（約240台）、静岡県コンベンションアーツセンター（以下、「グランシップ」という。）駐車場（約400台）をはじめ、3,000台弱の駐車可能台数を有しています。

② 電車利用の状況

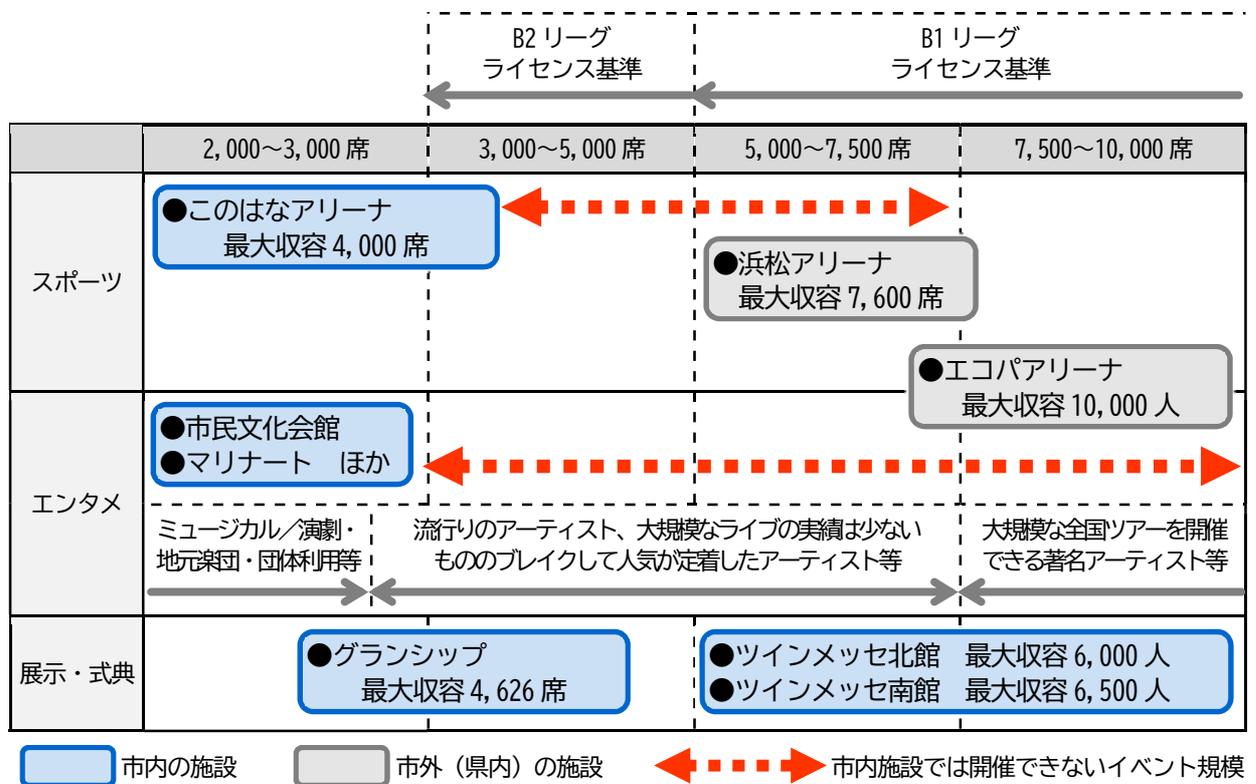
アリーナ予定地の最寄り駅であるJR東静岡駅は、東静岡地区新都市拠点整備事業の一環として、平成10年に開設されました。駅や南北自由通路は、周辺エリアにおけるイベント開催時の乗降客数の増加や、南北方向の人の往来を想定して整備されており、令和元年度の乗降客数が1日あたり16,801人（静岡駅は118,793人）です。

また、アリーナ予定地から徒歩5分ほどに位置する静岡鉄道の長沼駅は、令和元年度の乗降客数が1日あたり2,533人（新静岡駅は19,362人）であり、駅利用者の一時的な急増は、もともと想定されていないことに留意する必要があります。

(6) 興行視点での類似施設

市内では、5,000席以上を確保した最高峰のプロスポーツ興行や、著名アーティストによる音楽コンサートなど、各種の大規模エンタメイベントが開催できる施設がなく、本市が目指すアリーナと類似する施設は存在しない状況です。

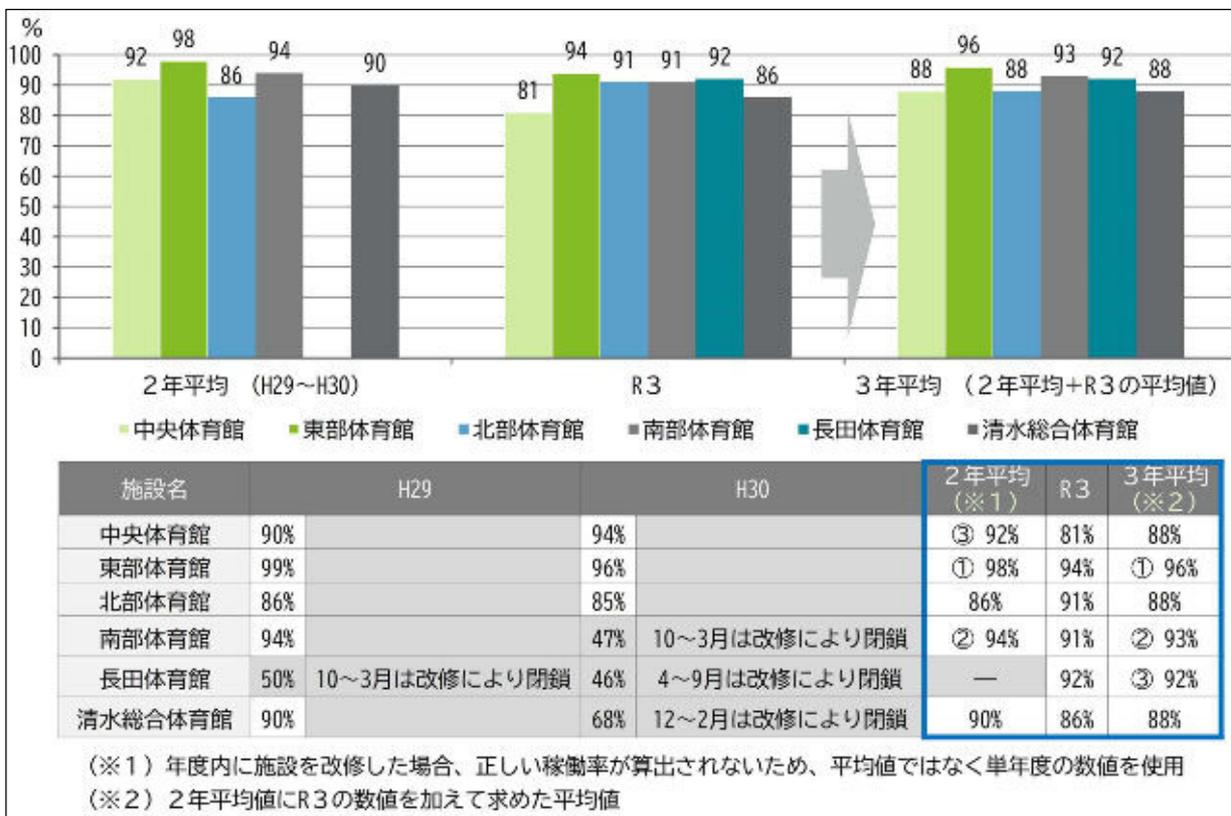
市内・県内の類似施設の状況（興行視点）



(7) 市民利用視点での類似施設

令和3年度の市内体育館の利用状況は、コロナ禍を考慮しても高稼働な状況にあります。興行や各種イベント等による施設利用以外の、本アリーナの市民利用、平日利用の可能性として、市民体育館の利用形態と同様の需要があることが想定されます。

市内体育館の稼働率



公益財団法人静岡市スポーツ協会の報告等をもとに作成

(8) アリーナ予定地の利用状況

アリーナ予定地は現在、東静岡アート&スポーツ/ヒロバとして利用されています。ローラースポーツをはじめ、様々なジャンルの文化芸術活動などが行なわれており、若者を中心とした東静岡地区における賑わいの拠点となっています。

(9) 想定される周辺環境への影響

① 土壌汚染対策及び埋蔵文化財調査

アリーナ予定地は、資料調査、現地調査等の地歴調査の結果、人為等由来の汚染、自然由来の汚染、及び水面埋立てに用いられた土砂由来の汚染のおそれに関する情報は認められませんでした。

一方、アリーナ予定地は全域が埋蔵文化財包蔵地（長沼遺跡）であり、本アリーナを建設する場合には、埋蔵文化財調査等、文化財保護法に基づく対応が必要となります。

② 騒音・振動の影響

本アリーナで開催される各種の興行にともない、アリーナ予定地周辺に影響を及ぼす騒音（屋外に待機する観客の騒音、設営時の搬入搬出騒音、イベント時の屋外へ漏れる騒音等）が発生する可能性があり、計画・設計段階において、周辺への影響に留意した騒音設計を行い、対策を講じる必要があります。

また、アリーナ予定地周辺は、長沼大橋や東静岡大橋における地質調査結果から、地盤条件が軟弱であることが想定されます。本アリーナでは音楽興行の際、観客の動きによって生じる振動が、周囲に影響を及ぼす可能性があるため、計画・設計段階において、地盤を介した周辺建物への影響に留意した振動設計を行う必要があります。

③ 交通への影響

アリーナ予定地周辺の道路は、混雑時に渋滞が発生しており、本アリーナの実現にあたっては、交通量の増加抑制、交通分散の観点から、アリーナ予定地内の駐車場を附置義務の駐車場台数程度に留めるとともに、JR東静岡駅に隣接する立地の特性を生かし、公共交通機関の利用促進や、交通の影響に留意した運営ルールの策定などの対策を講じる必要があります。

また、JR等の公共交通機関を本アリーナへの基本的な交通手段として考える場合、利用者数の予測や運行状況を踏まえ、必要な場合は一時的な増便等に関し、交通関連事業者と協議することが考えられます。

さらに、大規模イベントの開催時には、公共交通機関の利用者がアリーナと駅の間を一斉に移動することが想定され、地域住民の生活や、一般の駅利用への支障が生じないよう、適切な動線や滞留スペースの設定、移動を分散化するなどの対策により、安全を確保することが求められます。

5 市民ニーズ・市場調査

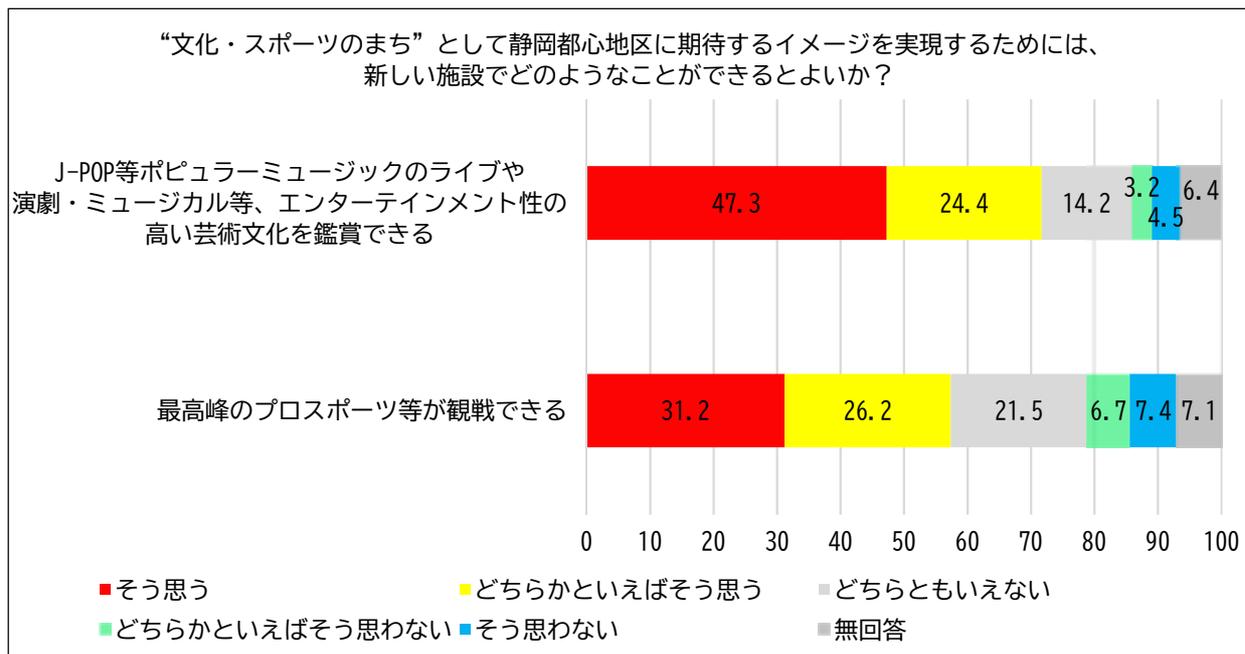
(1) 市民ニーズ

アリーナの実現に向けて、これまで市民アンケートや地元勉強会、市民ワークショップを次のとおり開催しました。

① 市民アンケート

静岡市民文化会館とアリーナとの複合化を検討する中で、平成 29 年度に行った市民アンケートでは、文化・スポーツを核としたまちづくりに関する新しい施設について、J-POP 等のポピュラーミュージックのライブや、演劇・ミュージカル等のエンターテインメント性の高い芸術文化、最高峰のプロスポーツの観戦などが、市民に望まれていることがわかりました。

市民アンケートの結果



文化・スポーツを核としたまちづくりに関する調査アンケート結果
 実施日：平成 29 年 9 月 4 日～9 月 19 日
 実施方法：13 歳以上の市民 3,000 人等間隔無作為抽出
 実施数：発送 3,000 通、有効回答 1,081 票 (36%)

② 地元勉強会

アリーナに関する市民理解の醸成のため、令和 2 年 10 月～11 月に、地元住民、地元企業、大学生、高校生、その他有識者等を対象として、地元勉強会を 2 回開催しました。

地元勉強会の概要

開催回	概要
第 1 回 (10/28)	大阪成蹊大学 経営学部スポーツマネジメント学科 菅准教授が、アリーナのトレンド「アリーナの過去・現在・未来のトレンド アリーナが人と街にもたらす新たな価値」について講演した。 計 48 名の参加があり、学びや気づきがあったという意見、アリーナ実現において、特に交通面の課題や不安に対する意見が寄せられた。
第 2 回 (11/17)	(株)サンデーフォークプロモーション 静岡事務所長 中川氏による、アリーナにおけるエンターテインメント「ライブ・コンサート等の市場環境や東海地方、静岡県、候補地におけるポテンシャル、課題や可能性」について、座談会を開催した。 計 25 名の参加があり、アリーナを実現することへの期待が寄せられた。一方、派生する周辺環境への影響（デメリット）の対策、新型コロナウイルス感染症の影響が及んでいる中でも需要が想定できるか、市経済への影響等について、今後検討を要請する意見が寄せられた。

③ 市民ワークショップ

アリーナ実現にあたっての条件を整理し、広く市民との情報共有を図るため、令和3年度にJR東静岡駅北口地区をモデルとして、アリーナに関する市民ワークショップを2回（3回目はコロナ禍のためフォローアップアンケートのみ実施）開催しました。

市民ワークショップの概要

開催回	概要
第1回 (12/20)	「10年後の東静岡を考える」をテーマに、「南北一体を進めて、様々な所から家族で集える東静岡」や「地元・周辺の方々が魅力を感じる施設があり、幅広い世代の方が暮らすまち」という東静岡の個性を活かしていく意見などが寄せられた。
第2回 (1/11)	「もし東静岡にアリーナがあったら」をテーマに、第1回姿を踏まえ、アリーナ導入を仮定し、各テーマに沿った意見交換が行われ、「プロスポーツの観戦」や「音楽イベント」の想定や、アリーナがあることによる周辺への影響や効果について、「地域防災拠点としての連携」、「まちの景観との調和」や「回遊性の向上」といった意見が寄せられた。
第3回 (アンケートのみ)	第1回及び第2回の内容をもとに「10年後の東静岡に、もしアリーナがあったら期待すること」についてアンケートを実施し、「プロスポーツの観戦」及び「音楽イベント」、それにとまなう「地域経済の活性化」や、「防災機能の充実」に対して期待する回答が多く寄せられた。

(2) 市場調査

令和2年度は、民間主導による施設整備の検討において、適切な規模、事業参画の可能性等を調査するため、商社、不動産・デベロッパー、プロスポーツ関連、プロモーター、エンタメ関連事業者、音楽関連会社、ゼネコン、設計、リース、IT事業者、広告代理店、MICE関連、運営事業者、地元企業・団体の14種別、延べ37社にヒアリングを実施しました。そのほか、公募型サウンディング調査を実施し、20グループ(22社)からヒアリングを行いました。

また、上記のヒアリングを補完するため、金融機関、通信事業者、維持管理事業者等を加え、7種別、8社に簡易的なヒアリングを実施しました。

令和2年度 市場調査結果の概要

項目	調査結果の概要
ポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> 全国的にも希少な駅前立地であり、広域から集客できる可能性が示された。 音楽等のイベント、プロスポーツ観戦等の興行面から、優位性を確認した。 敷地の広さについては、アリーナのみを整備するには十分という意見がある一方、規模が大きい場合、付帯施設の併設には手狭との意見があった。
施設規模等	<ul style="list-style-type: none"> 施設規模としては、民間事業者によって、5,000席、8,000席、10,000席の客席数を確保する必要があるとの意見が示された。 駐車場は、必ずしも敷地内に確保する必要はなく、周辺駐車場を活用することも想定されるという意見が示された。 サブアリーナは、採算性の観点から民間による整備は困難である旨の意見が示された。 民間事業者の業種（プロスポーツ関連、音楽イベント関連）により、必要と想定する客席数が異なるが、今後アリーナとしての全体的な収支計画のシミュレーションを行い、経済波及効果を踏まえて検討する必要がある。
付帯施設	<ul style="list-style-type: none"> 5,000席規模の場合、敷地面積に余裕があることから、商業施設を付帯する意見が示された。 周辺市有地を活用した収益商業施設の可能性を評価する意見も示された。
事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> 運営の柔軟性確保の観点から、民設民営を希望する意見が多く示された。 一方、整備費も含めた完全な独立採算は難しいという意見も多く示された。 今後の検討にあたって、想定するアリーナの規模別に、収支計画のシミュレーションを行い、検討可能な市の支援について、支援の必要性等について、大まかな目途をつける必要がある。

項目	調査結果の概要
興味関心	<ul style="list-style-type: none"> 新型コロナウイルス感染症の影響を受けている中ではあったが、どの業種からも興味関心は総じて非常に高い結果であった。 来年度以降も民間事業者の投資意欲やイベント関連の需要の変化を注視するとともに、ニューノーマルを見据えた社会環境の変化を踏まえ、アリーナに求められる機能やサービスについても柔軟に検討していく必要がある。

令和3年度は、アリーナにおけるイベント利活用の需要調査や、資金調達、事業化条件等の検討を目的として、商社、不動産・デベロッパー、プロスポーツ関連、プロモーター、エンタメ関連事業者等、延べ24社にヒアリングを実施しました。

令和3年度 市場調査結果の概要

項目	調査結果の概要	
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という意見が示された。
	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という意見、開催する可能性があるという意見が示された。
	付帯施設	・飲食等のサービス系の事業は、アリーナの稼働状況によって収入にむらができるため、物販系の事業者が入ることを想定しているとの意見が示された。
アリーナ規模	<ul style="list-style-type: none"> ・スポーツ観戦 5,000 席程度の場合、具体的なエンターテインメントの利用は想定されていない。 ・音楽イベント 6,500 席程度、スポーツ観戦 5,000 席程度の場合、音楽興行を行う際の優先的な会場候補とはなり得ないという意見が寄せられた。 ・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、適切という意見が多く示された。 ・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という意見が示された。また、施設規模の可変性を持たせ、利用しやすい施設の構造とすることで、可能性があるという意見が示された。 	
施設要件	サブアリーナ	<ul style="list-style-type: none"> ・音楽興行の観点からは、必要でないという意見が示された。 ・プロスポーツの観点からは、必須ではないという意見、必須ではないものの、メインアリーナ以外に体を動かせる場所があれば良いという意見が示された。
	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・音楽興行の観点からは、アクセス性の良さから、観客用駐車場の有無による興行への影響は少ないという意見が示された。 ・プロスポーツの観点からも、観客用駐車場の有無による興行への影響は小さいという意見が示された。 ・関係者駐車場の設置は必須であり、周辺の市有地を運営スタッフ用の駐車場として活用できることは、興行会場の選択や利用にプラスに働くという意見も示された。 ・付帯施設として商業施設を併設する場合は、店舗駐車場が必須という意見が示された。
運営条件	事業期間	<ul style="list-style-type: none"> ・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という意見が示された。 ・事業期間は30年等の長期としても、10年をワンチームとし、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という意見も示された。
	事業手法 参画形態	<ul style="list-style-type: none"> ・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という意見、SPCの設立を前提としているという意見があった。 ・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に対する懸念が示された。
	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という意見、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という意見が示された。
資金調達	・整備資金はすべて自社調達するという意見、出資に加えて金融機関の借り入れ等の資金調達を想定しているという意見が示された。	

項目		調査結果の概要
市に 求める 支援	財源	<ul style="list-style-type: none"> ・市民利用枠の市の負担をベースに、民間収益施設の地代の支払いにより、市の負担を軽減するという意見が示された。 ・整備費の減価償却費を行政がどこまで見てくれるのかがポイントとなり、市民利用枠等の負担等、ランニングで継続的な支援を求める意見が示された。 ・立ち上がり時の需要が安定しないため、運営開始後の数年程度は一定程度の担保がある等のリスクヘッジが出来ればより参入しやすいという意見も示された。
	減免	<ul style="list-style-type: none"> ・アリーナ部分の借地は無償での貸付を想定としているという意見が示された。
事業スケジュール		<ul style="list-style-type: none"> ・想定のスปีド感、出資想定企業との調整を踏まえると、PFI 事業のスケジュール感はイメージに合致しないという意見が示された。 ・参画条件の概要が決まっているステータスとなれば、より具体的な検討を加速させることができるという意見が示された。 ・コロナの収束が見えない状況であり、商業テナントの動向や需要回復が見込みづらく、投資判断が難しいとの意見が示された。
新型 コロナ ウイルス 感染症に よる影響	音楽	<ul style="list-style-type: none"> ・需要が回復に向かうという意見、回復にはもう少し時間がかかるという意見、需要見通しが立っていないという意見が示された。
	プロ スポーツ	<ul style="list-style-type: none"> ・需要が徐々に復活していくと想定する意見がある一方、スポンサー収入の減少等を懸念する意見が示された。
	商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ・安定したテナントを確保できる環境の見通しはつかないという意見が示された。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・パンデミックは今後も起こりうるので、柔軟な市の支援が重要との意見が示された。 ・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、企業体力的に事業への参画検討が難しい可能性も示された。

令和4年度は、引き続きアリーナ予定地のポテンシャルや、事業化に向けた条件設定の検討などを目的として、商社、不動産・デベロッパー、プロスポーツ関連、運営事業者、MICE 関連、ゼネコン、設計など、延べ 20 社にヒアリングを実施しました。

令和4年度 市場調査結果の概要

項目	調査結果の概要
敷地の広さ	<ul style="list-style-type: none"> ・アリーナ単体であれば十分な敷地の広さだが、8,000席以上の場合、収益施設や別棟の整備が難しくなるという意見が示された。 ・来場者が入退場前後に滞留できるスペースが必要という意見が示された。
アクセス	<ul style="list-style-type: none"> ・静岡駅（新幹線停車駅）から1駅の東静岡駅や静鉄長沼駅に近く、東京・名古屋からもアクセスが良いという意見が示された。 ・国道1号に面し、道路のアクセスも良いが、駐車場の課題や周辺道路の渋滞の懸念が示された。
事業性	<ul style="list-style-type: none"> ・スポーツのみでは事業性が低いが、エンタメのイベントやアリーナツアーでうまく催動できれば、運営時の採算が取れる可能性、事業性があるという意見が示された。 ・民設民営は困難であり、補助金や公租公課の減免措置が必要という意見が示された。 ・静岡という立地から稼働率を高めることは難しいという意見が示された。
近隣の同種・同規模施設との競合の可能性や比較優位性	<ul style="list-style-type: none"> ・アクセス等からエコパアリーナより優位性が高く、施設の利便性を高めて差別化が可能という意見が示された。 ・コンサート、Bリーグのホームアリーナ、グランシップと連携したMICE利用の可能性が示された。 ・周辺の商業施設との住み分け、利用料金の設定、アーティストのツアー会場として選ばれるかの検証等が課題とする意見が示された。
想定される商圈	<ul style="list-style-type: none"> ・市内、県内だけでなく、新幹線沿線（東京・神奈川・愛知）や、中部横断自動車道の活用により山梨、長野も商圈として見込まれる意見が示された。
まちづくりや周辺環境、周辺事業者との連携など	<ul style="list-style-type: none"> ・魅力ある施設整備による賑わい創出や、グランシップ、県立図書館（計画）等の周辺施設との相乗効果を期待する意見が示された。 ・プロバスケットチームや交通事業者、周辺施設、地元企業との連携や、地域密着イベント等の開催により、周辺の地域を巻き込むことを望む意見が示された。
懸念事項	<ul style="list-style-type: none"> ・交通に関し、駅構内や駅周辺における人流の管理、周辺の商業施設と連携した駐車場対策、搬出入車両の待機スペースの確保、来場・帰宅の分散等が課題という意見が示された。 ・騒音、振動に関し、周辺のマンションやJR、病院等への配慮が課題であり、事業費の増加を懸念する意見が示された。
事業スキーム 事業条件	<ul style="list-style-type: none"> ・事業手法として、PFI手法（コンセッション、BOT）のほか、定期借地やリース方式の提案が示された。 ・すべて民間負担とすることは困難であり、プロフィットロスシェアの導入、大規模修繕の市負担、運営時の自由な裁量を市に望む意見が示された
キャパシティや規模（最大席数・収容人数）	<ul style="list-style-type: none"> ・音楽興行やイベントの開催をふまえ、施設規模（収容可能人数）は8,000～10,000人を想定するという意見が示された。
附帯施設・機能	<ul style="list-style-type: none"> ・飲食店、売店のほか、様々な附帯施設が想定されるが、アリーナの規模が8,000席以上の場合、敷地の余剰地が狭くなり、附帯施設の設置が制約を受けるという意見が示された。
事業主体としての投資・出資の可能性、確保すべきIRR（投資収益率）等	<ul style="list-style-type: none"> ・PFIの場合は出資の可能性があるが、民設民営は出資のリスクが高いという意見が示された。

6 プロジェクトシミュレーション

(1) プロジェクトシミュレーションの概要

令和3年度に実施したプロジェクトシミュレーションでは、市場調査及び先進類似事例調査から前提条件を設定し、アリーナの規模ごとに、民間主導による整備・運営を想定した事業手法による、事業収支、経済波及効果等のシミュレーションを行いました。

(2) 試算結果

次に示す施設パターンごとに検討し、事業者の参画意欲が高かった、施設パターン1-1、2-1、3について、収支シミュレーションを実施しました。

施設パターン別の収支予測

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	
概要	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、エンタメイベント 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 やすい	2-1と需要は 同程度	過大スペック だが、可能性 は有	
施設整備費を含めた 採算		×		×		×	
維持管理・運営時の 採算		×		○		○	
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を確認					

以上のとおり、収支シミュレーションを実施した3パターンとも、施設整備費等（イニシャルコスト）を含めた場合は、イニシャルコストがランニング収支を上回り、独立採算は困難であると試算しました。

一方、音楽興行時の施設規模が8,000席程度、10,000席程度の2パターンにおいては、一定の条件下でランニング部分の収入が支出を上回り、維持管理・運営時の採算が取れる可能性が確認できました。

7 目指すべきアリーナ像

(1) 目指すべきアリーナ像の概要



(2) アリーナのコンセプト

① 地域のためのアリーナ

アリーナ予定地は、本市及び静岡県に関連計画等において、東静岡駅周辺地区における文化・スポーツ拠点として位置づけられ、本アリーナは多彩な興行やイベントを行う「文化・スポーツの殿堂」であるとともに、市民が集い、憩い、賑わう地域のレクリエーションの場として、日常的な賑わいを生み出し、地域全体の防災力向上にも寄与するなど、生活や社会、地域に事業効果が発現する「地域のためのアリーナ」を目指します。

② 集うアリーナ

JR東静岡駅に隣接するという、アリーナ予定地の優れた立地条件を生かし、近隣の商業施設や南口のグランシップ、計画中の県立図書館等、周辺施設とのエリア内の連携をはじめ、静岡・清水都心地区等との集客の相乗効果を生み出し、市外・県外から広域的に人が集い、交流人口の増加による地域への長期的な経済波及効果を生み出す「集うアリーナ」を目指します。

③ 選ばれるアリーナ

民間主導の施設整備により、観客・イベント主催者などが利用しやすく、多様な興行や様々な需要に対応可能な施設規模、レイアウト、設備等を実現し、柔軟性・多目的性を重視した、観客・イベント主催者などから「選ばれるアリーナ」を目指します。

④ 観るアリーナ

バスケットやバレーボールなどの最高峰のスポーツや、有名アーティストによるコンサートなど、これまで本市では開催できなかった、若者をはじめ多世代の市民がワクワクする大規模なエンターテインメントの鑑賞機会を提供し、様々なコンテンツの体験により多彩な文化を醸成する「観るアリーナ」を目指します。

⑤ 持続可能なアリーナ

多彩なイベントの開催により、高稼働率を維持しつつ、施設価値の向上、広告価値の創出、様々な収益源の検討により、貸館収入・非貸館収入を最大化して採算性を確保するなど、官民連携による、民間のノウハウを活かした効果的かつ効率的な施設運営を行うとともに、市民から愛され、若者を育み、持続可能な財産として次世代へ継承する「持続可能なアリーナ」を目指します。

(3) アリーナに求められる役割

① まちの求心力向上

本アリーナは、賑わいと交流の核となる「文化・スポーツの殿堂」として、新たな静岡市のシンボルとなることや、これまで市内の他施設では開催できなかった多彩なエンタメイベントの開催により、若者の文化をサポートし、生活もエンタメも市内で体感できる環境づくりにより、本市の魅力を高め、まちの求心力を向上させる役割が求められます。

② 新たな場の創出

本アリーナは、プロスポーツの観戦や大規模コンサートの鑑賞など、本市における新たな興行を市民等へ提供するだけでなく、多様なイベントの開催場所として、全国に向けた市の魅力の発信拠点になるとともに、文化・スポーツ等に関する人材育成、市民の憩いやレクリエーションなど、人々が交流できる空間となることが求められ、これらの新たな場を創出する役割が求められます。

③ 交流人口の増加

本アリーナは、多彩な興行の実現により、広域的な集客の可能性が見込まれています。他都市からの来訪により、東静岡駅周辺地区や静岡・清水都心地区等において、魅力とにぎわいのある都市空間の形成を促進し、周辺エリアへの回遊が期待されるなど、交流人口の増加に寄与する役割が求められます。

④ 多様な需要の受入れ

アリーナ予定地は現在、ローラースポーツをはじめ、様々なジャンルの文化芸術活動が行なわれており、東静岡地区における賑わいの拠点となっています。本アリーナはこれらを継承し、アーバンスポーツ等、様々なコンテンツの誘致や、グランシップと連携した MICE 開催等による地域ブランドの向上のため、多様な需要を受け入れる役割が期待されます。

⑤ 地域経済の活性化

本アリーナは、これまで本市では実現できなかった、トップレベルのアーティストによるエンターテインメントの提供により、大都市に流出する需要や消費を市内へ還元するとともに、広域からの集客が期待され、周辺をはじめとした市内の商業施設や観光施策との連携により、飲食や観光、宿泊需要の誘発など、地域経済の活性化に寄与する役割が求められます。

⑥ 地域の防災力向上

本市では地震や豪雨など、大規模な自然災害の発生が想定されます。地元勉強会や市民ワークショップにおいても、防災に対するニーズは高く、他都市における類似施設の事例等を踏まえ、本アリーナは被災時、支援物資の集積場所や、自衛隊・警察・消防等の活動拠点を後方支援するための場所、帰宅困難者の一時的な受入れ場所としての役割を担うことが想定され、地域の防災力向上に寄与する役割が期待されます。

地域の防災力向上を担う類似施設の事例

さいたまスーパーアリーナ (埼玉県)	あずま総合体育館 (福島県)	沖縄アリーナ (沖縄市)
延床面積：132,398 m ² 最大収容人数：約 37,000 人	延床面積：2,744 m ² 最大収容人数：約 6,000 人	延床面積：27,711 m ² 最大収容人数：約 10,000 人
2011年3月16日から3月31日まで東日本大震災及び福島原子力発電所の事故に伴う避難者(約2,500人)を受け入れた。 当施設の運営には指定管理者制度を導入しており、県と指定管理者との間での基本協定書で、指定管理業務の一環として、「防災活動拠点施設維持管理に関する業務」を位置づけていたこともあり、県と指定管理者が協力して避難所を開設することができた。	東日本大震災発災時に195日間で延べ11万人を受け入れた。 地域防災計画上での位置づけが「避難所」ではなく避難所の開設や運営に関する規定のない「避難場所」であった。 そのため、避難物資の備蓄が無く、事前の避難所運営の準備が十分ではなかったが、当該施設の指定管理者として取り組んできたスポーツ大会等の大きなイベントの運営経験を発揮し、対応することができた。	○メインアリーナ：土間コンクリートであることから、屋外からそのまま車両が乗り入れすることが可能となり、風雨にさらされることなく救援物資の仕分けを行い、スムーズな搬入搬出を行うことができる。 ○サブアリーナ：災害時において治療が必要な方のスペースとして、ベッドを約170床設置することが可能なスペースを有する。 ○多目的室：高齢者、妊婦、乳幼児等の災害時要援護者に対し、一定程度のプライベート空間を配慮できる施設として活用が可能 ○建設予定地のコザ運動公園は、沖縄市の広域避難所に指定されており、本施設は上記の機能に加えて、災害時において避難者への飲食物等の提供も可能な施設として検討されている。

スポーツ庁「スタジアム・アリーナ等の経済的効果・社会的効果の新たな評価手法の開発」より作成

(4) アリーナに求められる機能

① 施設規模

本アリーナは、最高峰のプロスポーツの興行が可能な施設規模として、B1リーグのホームアリーナのライセンス基準を参考に、スポーツ興行時は5,000席以上を想定しています。また、市場調査やプロジェクトシミュレーションの結果から、著名なアーティストによるアリーナツアーの会場に選ばれ、かつ維持管理・運営時の採算が見込まれる施設規模として、音楽興行時は8,000席以上を想定しています。

なお、施設規模については今後、事業者ヒアリング等により最新の興行形態や需要を調査し、あらためて検証を行います。

② 柔軟性・多目的性

近年のイベント関連の需要や社会環境の変化を踏まえ、興行側の自由度に配慮し、様々な需要に対応することや、多目的利用による稼働率向上の観点から、本アリーナは特定のイベントに特化しない設備や施設構造、レイアウトとし、柔軟性・多目的性を確保することが求められます。

③ 防災

「静岡市いのちを守る防災・減災の推進に関する条例」により、事業者は災害時に必要な資機材等や、従業員及び施設利用者が帰宅困難となった場合に必要となる飲料水や食料、燃料等を備蓄することにより、関係者の安全の確保に努めることが定められています。

④ 周辺環境への配慮

アリーナの実現により、交通や騒音、振動など、周辺環境に影響を及ぼすことが想定されます。各課題に対して必要な調査を行い、ハード・ソフトの両面から十分に対策を検討し、事業を実施する際の条件を設定するなど、周辺環境に配慮することが求められます。

8 想定される事業手法

本アリーナの事業収支シミュレーションでは、「6 プロジェクトシミュレーション」に示すとおり、維持管理・運営時は採算が取れる可能性があるものの、施設整備費等（インシャルコスト）を含めた場合、民間事業者による完全な独立採算は困難であると試算しています。

「7 目指すべきアリーナ像」の実現に向けて、民間活力を最大限導入し、民間主導による効果的かつ効率的な施設整備・運営を行うことを前提として、民設民営、負担付寄附、PFI 事業の中から、今後、民間事業者の参画意欲が見込まれる最適な事業手法を検討します。

そこで、本方針では、現時点で想定される事業手法のパターンと概要、特徴、民間事業者や市（行政）のメリット・デメリットについて、類似事例を参考に、次のとおり整理しました。

想定される事業手法のパターン

手法	民設民営	負担付寄附	PFI 事業 (BTO・BT+コンセッション等)	(参考) 従来手法
スキーム図				
概要	・民間事業者が公有地を借り、自由に整備・運営を行う。	・民間事業者がアリーナを整備し、その後、自治体にアリーナを寄附 ・寄附を行う事業者が、施設の管理・運営を実施すること等を寄附の条件とする。	・PFI 法に基づく公共事業で、設計から運営までを民間事業者が一体的に実施 ・コンセッション手法の場合、BTO 手法より自由度の高い運営が可能	・市がアリーナ整備の詳細な仕様を定め、設計・工事監理、工事請負、管理・運営契約を分離発注
整備主体	民間	民間	民間・市 (民間提案をもとに、公共事業として建設)	市 (公共事業として建設)
整備費	民間が負担	民間が負担	市が負担 (※1)	市が負担
施設の所有	民間 (公有地を借地)	市 (建設後、市へ寄附)	市 (建設後、市へ所有権移転)	市
運営主体	民間	市・民間 (※2)	市・民間 (※3)	市
管理運営費	民間が負担 (※4)	市・民間が負担 (※5)	市・民間が負担 (※5)	市が負担
事例	・ゼビオアリーナ仙台	・横浜アリーナ	・愛知国際アリーナ (BT+コンセッション) ・横浜文化体育館 (BTO)	・体育館
民間のメリット・デメリット	・最も自由度が高い整備、管理・運営が可能 ・整備費を全て負担する必要がある。 ・固定資産税等の負担が生じる。	・自由度が高い整備、管理・運営が可能 ・整備費を全て負担する必要がある。	・従来手法と異なり、民間提案により運営を考慮した施設整備が可能 ・市場調査の結果、参入意欲が最も高い。 ・公共的な機能を考慮した整備、管理・運営が必要	・分離発注された各業務を、市の仕様に基づき実施するため、事業に参入するリスクが少ない一方、ノウハウの発揮が限定的
市（行政）のメリット・デメリット	・固定資産税等の税収が見込まれる。 ・公共的な機能(※6)の付加や、市の意向の反映が難しい。	・主に運営段階で、市の意向の反映が可能 ・公共的な機能の付加が難しい。	・民間のノウハウを活用し、効果的かつ効率的な整備、管理・運営が可能 ・公共的な機能の付加や、市の意向の反映が可能 ・基本的に整備費は市負担	・公共的な機能の付加や、市の意向の反映が可能 ・民間のノウハウを活用した整備・運営ができず、採算性の確保が見込めないため、市の負担額が最も大きい。

(※1) 採算性が見込まれる事業は一部、民間が負担

(※2) 他事例では経営権や運営権を事業者に設定し、運営は民間主体

(※3) BT+コンセッションの場合、公共施設等運営権を事業者に設定し、運営は民間主体

(※4) 市民利用枠を設定する場合、市の負担が発生

(※5) 他事例では独立採算により、すべて民間が負担している例もあり、事業の採算性による。

(※6) 防災機能、市民の憩いの場など

9 今後対応すべき課題

本アリーナの実現にあたっては、アリーナ予定地における課題や、周辺環境への影響について調査・検討し、必要な対策を講じるとともに、本アリーナの需要や採算性、経済的・社会的効果などを精査します。

また、官民連携による実現も視野に含め、事業の実施条件の設定や、事業手法の選定、官民が各々担うべき役割、市が対応すべき課題、民間事業者が対応すべき課題の区分について検討します。

今後対応すべき主な課題について、次のとおり整理しました。

今後対応すべき主な課題

項目		課題の概要・検討内容等	
アリーナ 予定地の調査	地質調査	・地質調査、想定される基礎構造の検討	
	埋蔵文化財調査	・埋蔵文化財包蔵地（長沼遺跡）のため、文化財保護法に基づく調査等の対応	
周辺環境への 影響・対策	交通	公共交通	・利用者の交通分担率等を予測し、電車の運行や駅の混雑等への影響を調査
		道路・ 動線	・周辺道路の渋滞対策（送迎車両の対応等） ・機材搬出入における大型トラック等の動線、駐車場所等 ・周辺地域やアリーナ予定地内における観客の動線、地域への影響
		駐車場	・周辺駐車場との連携の可能性
	騒音	・地域住民や周辺施設に配慮した騒音対策	
	振動	・地盤条件を踏まえ、観客の動きに起因する振動がもたらす周辺への影響	
	その他	・建物や屋根の形状による風の流れの変化等、周辺の建物への影響	
	周辺住民への説明	・周辺環境への影響、対策に関する周辺住民への説明	
事業性の精査 (※)	事業の実施条件		・全国各地でアリーナ整備が計画されていることを踏まえ、本アリーナが事業者から選ばれるための機能、民間運営の自由度の検討 ・東静岡でアリーナを実現するための、事業者視点による条件整理（リスク分担等）
	需要の 確認	利用者	・広域的な興行需要（県内外、関東圏、中京圏等） ・市内外の利用者アンケートによる最新ニーズ ・平日の稼働率向上に関する検討（アマチュアスポーツや各種イベント等）
		事業者	・本方針の内容、立地、使用料金を考慮した興行需要
		関係団体	・施設利用が見込まれるスポーツ団体の意向確認、事業条件の精査
	概算整備費の算出		・スケルトンや馬蹄形など、複数パターンの形状や施設レイアウト ・サブアリーナや収益施設など別施設の設置可能性を検討
	事業採算性・ 財政負担		・人口減少、社会・経済活動の縮小、最低の使用料金や需要等を見込んだ運営収支シミュレーションや、最大不足額の算出及び、不足額の負担方法の検討
	経済波及効果・ 社会的効果		・市が事業費を負担する場合、経済波及効果、社会的効果と市負担額の比較検証
	周辺施設との競合		・エコパアリーナ、このはなアリーナ等、周辺の類似施設との競合
	その他		・他のアリーナが抱える問題点や、利用者が不便に思う点、要望等の確認
その他	防災	・建物の規模、施設レイアウト、オープンスペース等を勘案した防災機能の具体化	
	観光	・市内観光との連携等、市の魅力向上により MICE 等の需要を確保、市の魅力、価値の発信	

(※) 事業参画を検討する民間事業者が、官民対話を行いながら本アリーナの事業性を精査し、市が公募条件を検討する。

10 今後の進め方

本方針を策定後、令和5年度以降は「9 今後対応すべき課題」を踏まえ、本方針で目指すアリーナの実現に向け、以下のとおり各種調査などを進めていきます。

類似施設の調査や民間事業者へのヒアリング等により、施設整備費をはじめ、事業性の精査に必要な情報を取りまとめ、最適な事業手法等を検討します。

また、事業を進めるにあたっては、地域の方々との対話や、市民の機運醸成など、市民に対して丁寧に説明を行いながら、「7 目指すべきアリーナ像」に示す、本アリーナの実現を目指していきます。

今後の進め方のイメージ

