

以下のサウンディング項目について、「資料1 静岡市アリーナ誘致方針(概要版)」を御確認のうえ、現時点での皆様のお考えやアイデアをお聞かせください。(ご回答が可能な項目のみで構いません。)

●前提となる主な留意点

- ・アリーナ予定地は、埋蔵文化財包蔵地です。着工前に、市による発掘調査を想定していますが、事業者が決まり、アリーナの建築位置・構造が確定した後、追加調査(市負担を想定)が必要となった場合、アリーナの設計から供用開始までの期間が長くなる可能性があります。
- ・条例で定める駐車場附置義務(商業地域・特定用途(観覧場)の場合、延床面積150㎡ごとに1台など)があります。「駐車場附置義務の手引き(平成30年3月 静岡市)」を御確認ください。
- ・その他、関係する条例等については、「静岡市アリーナ誘致方針(本編)」を御確認ください。
- ・周辺にはマンションや病院等があるため、騒音・振動に配慮する必要があります。
- ・国道1号に面しており、交通量が多い場所です。現状でも混雑時、国道1号や周辺道路で渋滞が発生しているため、アリーナが供用した場合には、イベントの際、交通量の増加を抑制することが求められます。
- ・アリーナ予定地は、地盤が軟弱と想定されますが、予定地での地質調査は未実施のため、事業者公募の前に市が行う予定です。(「資料2 予定地周辺の地質調査結果」を参照)
- ・その他の課題については、「静岡市アリーナ誘致方針(本編)」を御確認ください。

●サウンディング項目

① 事業費等	<ul style="list-style-type: none"> ・想定する運営期間 ・想定する施設整備費(設計費・建築工事費・設備費等の初期投資額) ・事業手法がBT+コンセッションの場合、想定する運営権対価の見込額 ・想定する維持管理・運営費(支出額) ・資金調達の方法、企業版ふるさと納税スキーム、寄附金等の活用可能性 ・貸館収入の見込額(施設利用料・その他利用料(付帯施設・備品類等)) ・非貸館収入の見込額(テナント・スポンサー・VIP ルーム・広告・ネーミングライツ等) ・維持管理・運営段階の事業収支の想定 ・施設整備費(初期投資額)を含めた事業全体(建設・維持管理・運営)の事業収支の想定 ・収支面での懸念・課題
② 事業手法等	<ul style="list-style-type: none"> ・想定する事業手法(民設民営・負担付寄附・PFI(BTO・BT+コンセッション)等)における参画意欲、課題 ・応募時の提案書作成等に必要な事前のポーリングデータ本数
③ 施設・敷地に関する内容	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地全体の配置イメージ ・アリーナの形状イメージ、想定する建築面積・延床面積 ・アリーナ内部の配置イメージ、メインアリーナの面積、形状、配置イメージ ・条例で定める駐車場附置義務(延床面積150㎡ごとに1台)や設営、撤去時の大型車の駐車を考慮した駐車場の配置イメージ ・想定する付帯施設・機能(サブアリーナ、物販場所、商業施設、クリニック等) ・想定する施設規模、付帯施設、敷地面積を踏まえた上で、考えられる周辺の活用方法(市民の憩いの場、公園的機能、アーバンスポーツ等) ・イベント時の滞留スペース(建物内・建物外)のイメージ ・想定する床構造、イベント毎の運用方法 ・想定する席数・配置(固定席・可動席・仮設席等) ・周辺の公共用地(16 街区・51街区・調整池)が利用できる場合、考えられる活用方法 ・脱炭素、カーボンニュートラル(ZEB)、SDGs 等に関する考え方
④ 運営に関する内容	<ul style="list-style-type: none"> ・運営に関する全般的な考え方(想定する興行内容、日数、平日利用等) ・運営面での懸念・課題
⑤ 課題に関する対策	<ul style="list-style-type: none"> ・誘致方針で示している課題(交通・騒音・振動)の対策 ・想定する交通渋滞対策(送迎車両の規制方法等)、歩行者動線イメージ ・その他、想定する課題とその対策
⑥ 貴社・団体に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・PPP/PFIに関する実績、類似事例の実績 ・同種業務について、他都市等で検討している事例 ・事業へ参画する方法や、事業者グループの構成に関する考え方
⑦ その他の課題・アイデア	<ul style="list-style-type: none"> ・同種施設への応募段階、運営段階などで課題になっている事例又は好事例 ・その他の課題、アイデア、有効な活用方法等 ・その他、本事業に対するご意見、ご質問

静岡市アリーナ誘致方針 概要版

はじめに

静岡市では、まちの魅力を高め、交流人口の増加や地域経済の活性化が期待される、最高峰のプロスポーツや大規模コンサートが開催可能なアリーナの実現を目指しています。

これまでの調査・検討結果や、目指すべきアリーナ像、今後の課題等について、有識者等による「静岡市アリーナ誘致検討委員会」における議論を経て、令和5年3月、「静岡市アリーナ誘致方針」を策定しました。

アリーナ予定地

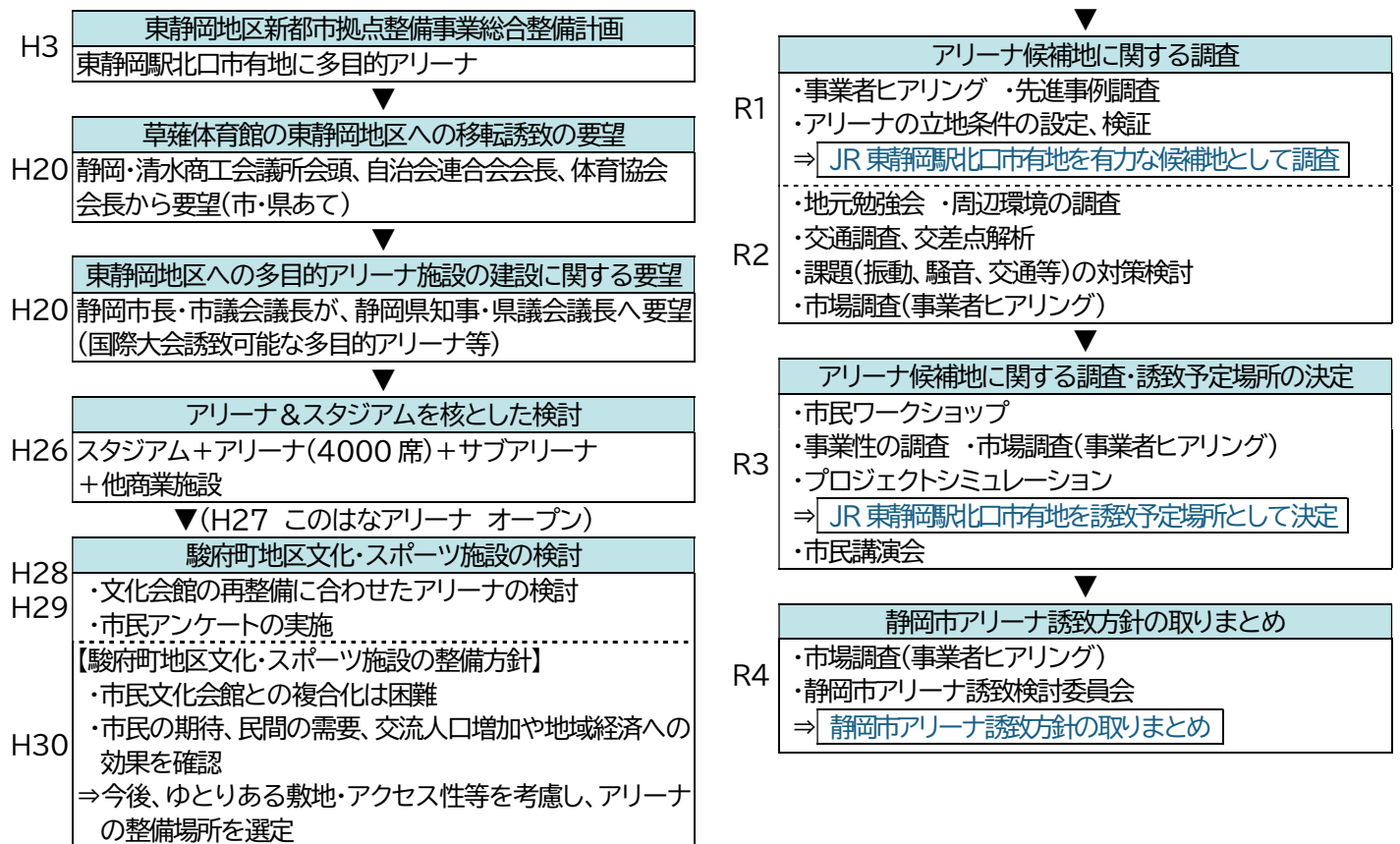
JR東静岡駅に隣接するなど、アクセス性に優れ、県内外の広域からの集客が見込まれる「JR東静岡駅北口市有地」を、令和3年度にアリーナ予定地として選定しました。



国土地理院撮影の空中写真(2020年撮影)を加工して作成

アリーナ検討の経緯

平成3年に東静岡地区への多目的アリーナ整備が計画されて以降、これまで様々な検討や調査が行われ、令和3年度の予定地の決定、そして今回の誘致方針の策定に至っています。



● 関連計画

本アリーナや、予定地である東静岡地区は、主な関連計画等において次のように位置づけられています。

主な関連計画等	関連する内容
第4次静岡市総合計画 (R.12 議決) (計画期間:R5~R12)	【分野別の政策「文化・スポーツ」】 ・スポーツ・文化施設の整備により、スポーツを日常的に親しむための環境を充実 ・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 【重点政策「アートとスポーツがあふれるまちの推進」】 ・「文化芸術」と「スポーツ」の力を活かし、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 ・主な取組:アリーナ整備
静岡市都市計画 マスタープラン (H28.3 改定) (計画期間:H28~R17)	【東静岡副都心地区・・・都市づくりの核(重点地区)】 ・都市拠点(都市機能と人口が集積する場) ⇒定住人口の誘導、文化・スポーツ、国際交流、情報発信等 ・都市型産業機能の集積 ・魅力とにぎわいのある都市空間の形成 ・交流人口の増加
駿河まなびのまちづくり ランドデザイン (R3.3 策定) (約20年先のまちの将来像)	【東静岡地区のまちづくりの考え方】 ・「文化・スポーツの殿堂」に相応しい拠点の整備・運営を検討 ・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・文化を楽しむ場などを創出 ・まちの賑わいづくりと学びの機会づくりを進める。

● これまでの調査結果

これまでに、アリーナ予定地の周辺環境や、事業の採算性等に関する調査を行いました。プロジェクトシミュレーションでは、音楽興行時8,000席以上の場合、大規模コンサートの開催による収益が見込まれ、維持管理・運営時の採算が取れる可能性を確認しました。

周辺環境	市民ニーズと市場調査	プロジェクトシミュレーション
【人口推移】 ・東静岡駅周辺は増加傾向 【エリア商圏】 ・県内外の広域の商圏 【観光交流客数】 ・県:増加傾向 ・市:横ばい状態 【周辺の商業・宿泊機能】 ・周辺に商業施設 ・静岡駅周辺に宿泊施設 【交通インフラ】 ・JR 東静岡駅至近 ・静鉄長沼駅徒歩5分	【市民ニーズ】(H29アンケート) ・エンタメ性の高い芸術文化 ・最高峰のプロスポーツ 【市場調査】(R2~4ヒアリング) ・広域から集客できる駅前立地 ・音楽イベント、プロスポーツで一定の需要、利用が見込まれる。 ・5,000席、8,000席、10,000席規模のアリーナの可能性	民間事業者の参画意欲が高かった、以下の3パターンについて事業収支を試算 【①音楽イベントなし・スポーツ5,000席程度】 ・維持管理・運営時の採算が取れない。 【②音楽8,000席・スポーツ7,000席程度】 【③音楽10,000席・スポーツ9,000席程度】 ・維持管理・運営時の採算が取れる可能性を確認 ・施設整備費等を含めると、独立採算は困難

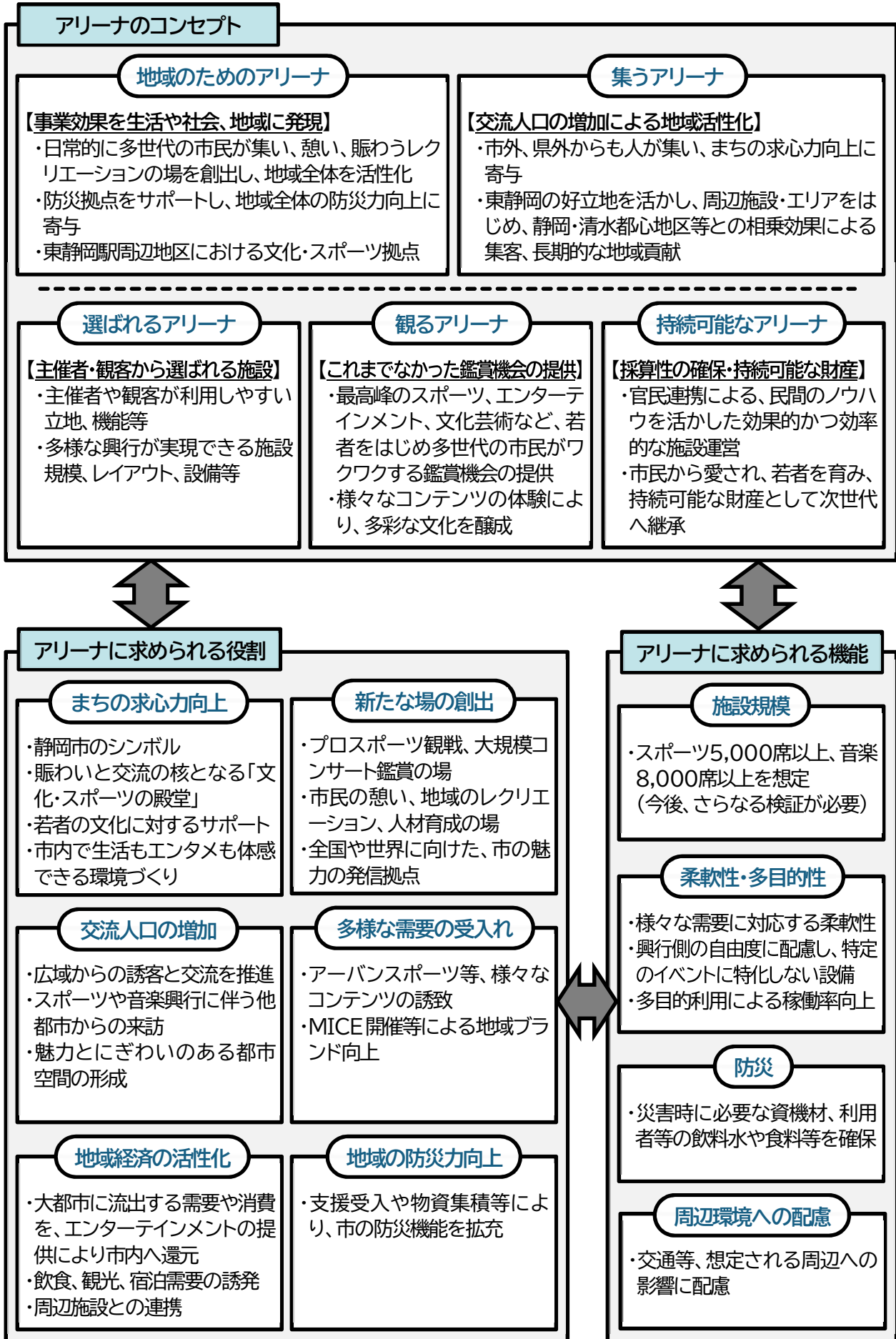
● 類似施設の状況

市内では次のとおり、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大規模コンサートなど、各種のエンタメイベントを開催できる施設がなく、類似施設とのすみ分けが可能な状況です。

市内・県内の類似施設の状況				
	B2リーグ ライセンス基準		B1リーグ ライセンス基準	
	2,000~3,000席	3,000~5,000席	5,000~7,500席	7,500~10,000席
スポーツ	●このはなアリーナ 最大収容 4,000席		●浜松アリーナ 最大収容 7,600席	
エンタメ	●市民文化会館 ●マリナート ほか			●エコパアリーナ 最大収容 10,000人
	ミュージカル/演劇・ 地元楽団・団体利用等	流行りのアーティスト、大規模なライブの実績は少ない もののブレイクして人気が定着したアーティスト等		大規模な全国ツアーを開催 できる著名アーティスト等
展示・式典		●グランシップ 最大収容 4,626席	●ツインメッセ北館 最大収容 6,000人 ●ツインメッセ南館 最大収容 6,500人	
	■ 市内の施設	■ 市外(県内)の施設	← → 市内施設では開催できないイベント規模	

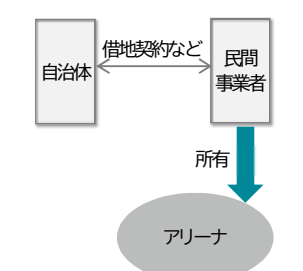
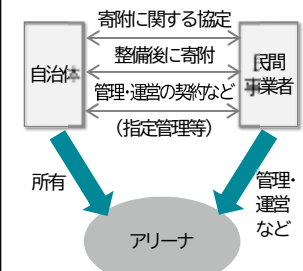
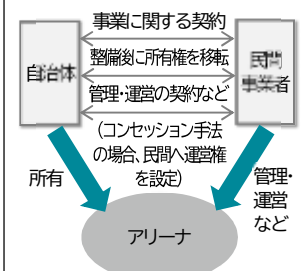
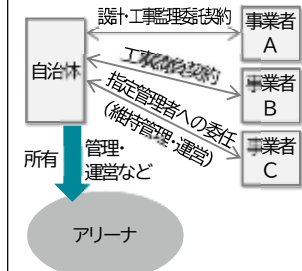
● 目指すべきアリーナ像

関連計画やこれまでの調査結果をふまえ、アリーナ予定地のJR東静岡駅北口市有地において目指すべきアリーナ像として、アリーナのコンセプトや、求められる役割、機能を次のとおりまとめました。



● 想定される事業手法

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、効果的かつ効率的な施設整備・運営を前提として、今後、次に示す民間主導の事業手法のうち、事業者の参画意欲が見込まれる最適な手法を検討していきます。

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				
民間の メリット・ デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 固定資産税等の税収が見込まれる。 公共的な機能(※)の付加や、市の意向の反映が難しい。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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。

(※)公共的な機能・・・防災機能、市民の憩いの場など

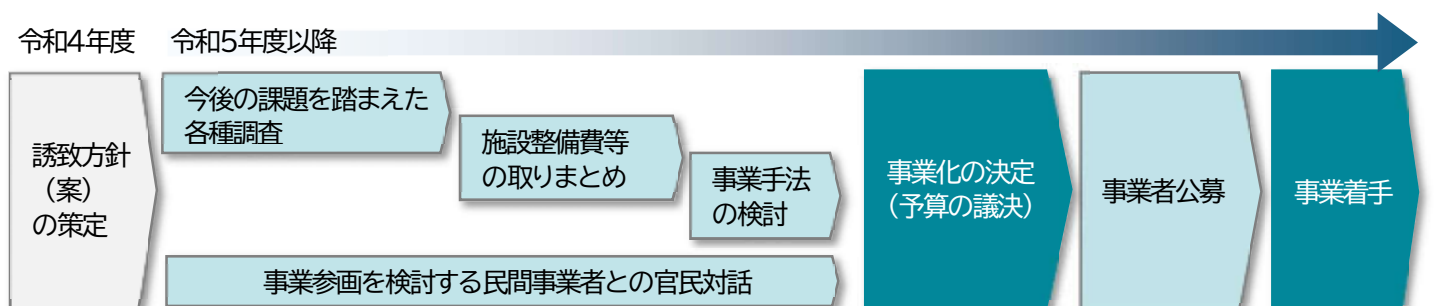
● 今後対応すべき課題

本アリーナの実現にあたっては、アリーナ予定地の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、事業の実施条件、官民の役割分担など、民間事業者が参入するための事業性を精査していきます。

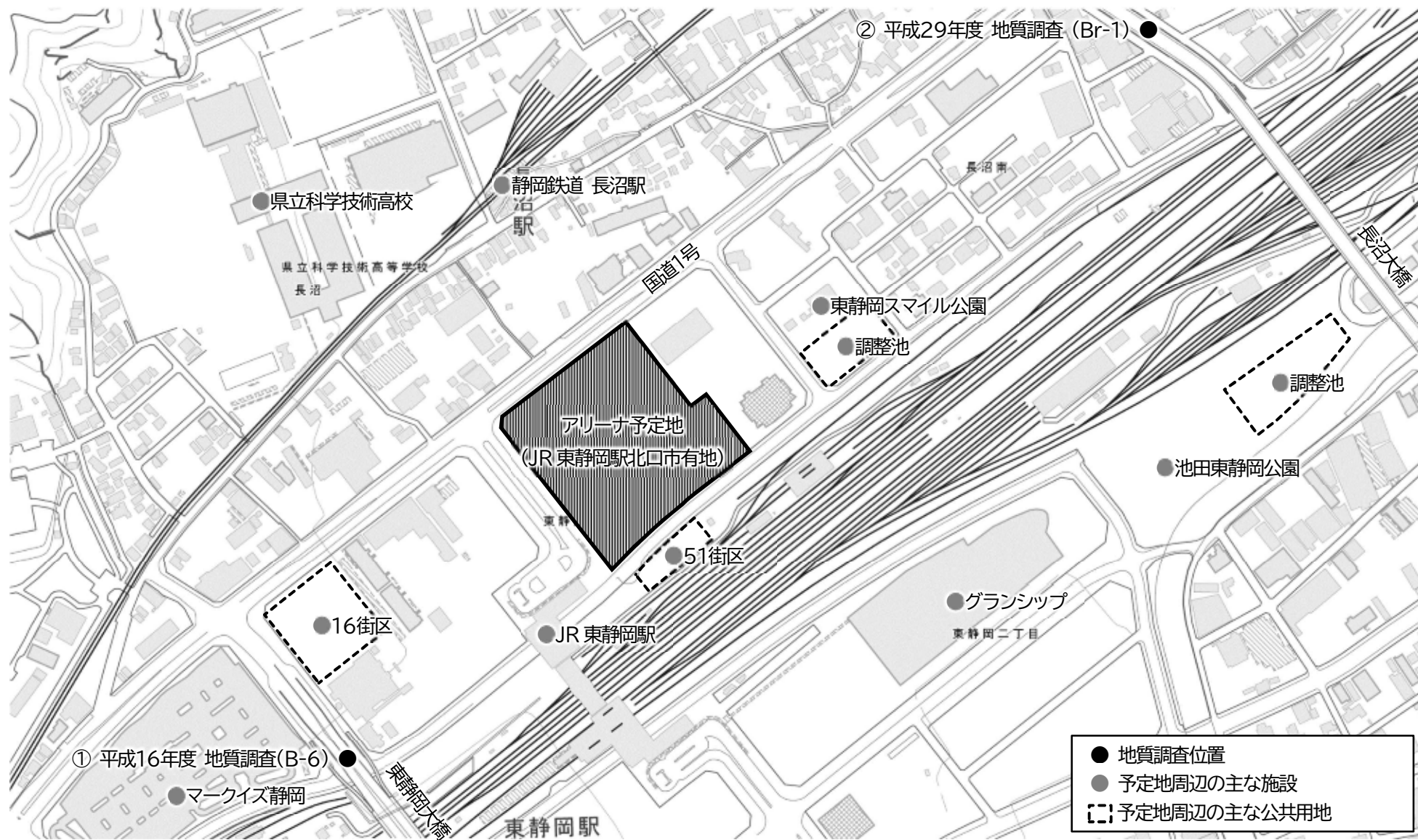
項目	アリーナ予定地の調査	周辺環境への影響・対策	事業性の精査
主な課題の 概要・ 検討内容等	<ul style="list-style-type: none"> 地質調査、基礎構造の検討 埋蔵文化財調査等 	【交通】 <ul style="list-style-type: none"> 電車の運行や駅の混雑等への影響 周辺道路の渋滞対策(送迎車両の対応等) 周辺地域やアリーナ予定地内における観客の動線 【騒音・振動】 <ul style="list-style-type: none"> 地域住民や周辺への影響に配慮した対策 	【需要等】 <ul style="list-style-type: none"> 広域の興行、市民・関係団体の需要調査 エコアリーナ等、周辺施設との競合 平日の稼働率向上の検討 【事業性・事業の実施条件等】 <ul style="list-style-type: none"> 事業効果の検証 事業採算性、財政負担の検証

● 今後の進め方

令和5年度以降は、今後対応すべき課題をふまえ、次のとおり各種調査などを進めていきます。加えて、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、本アリーナの実現を目指していきます。



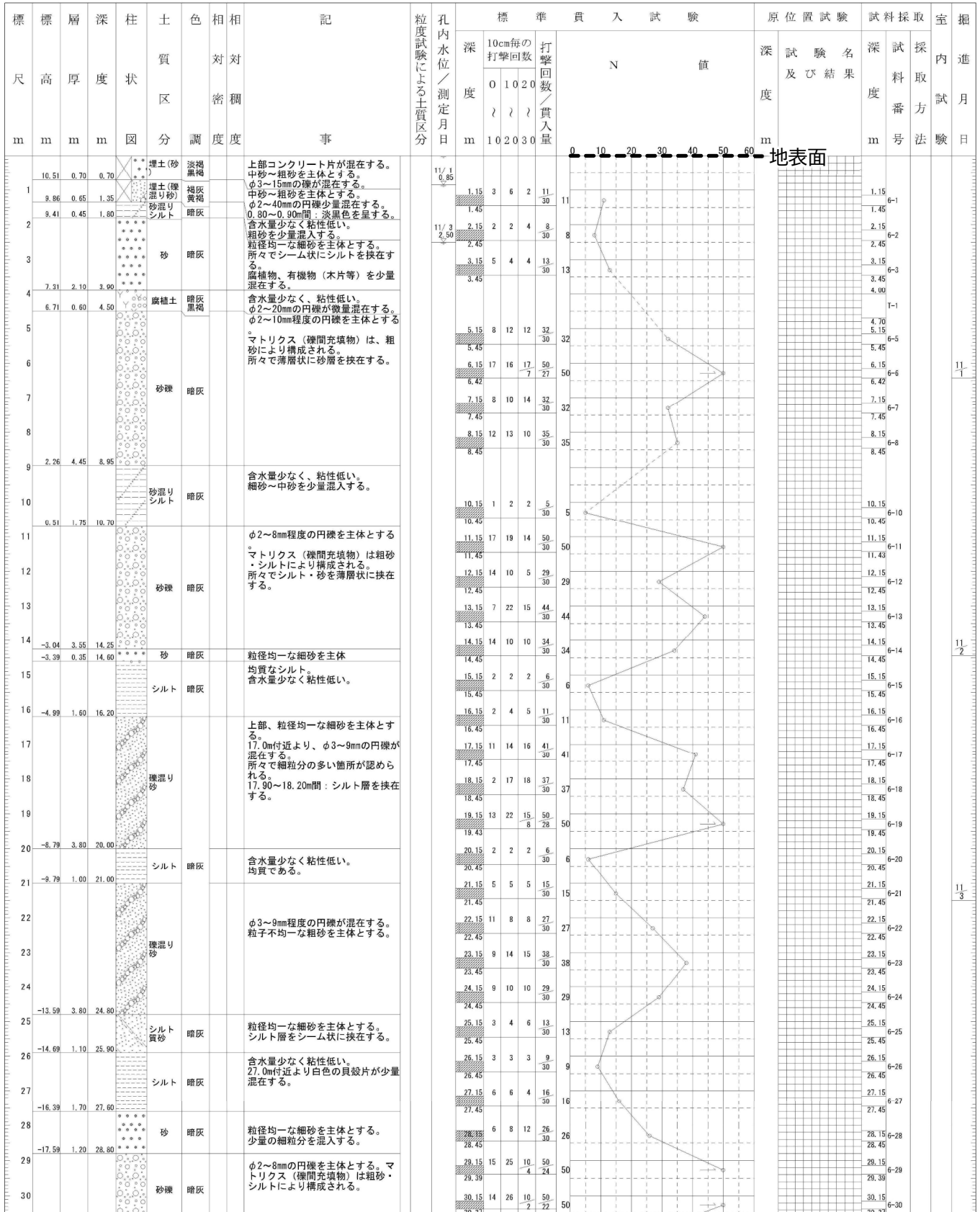
予定地周辺の地質調査結果

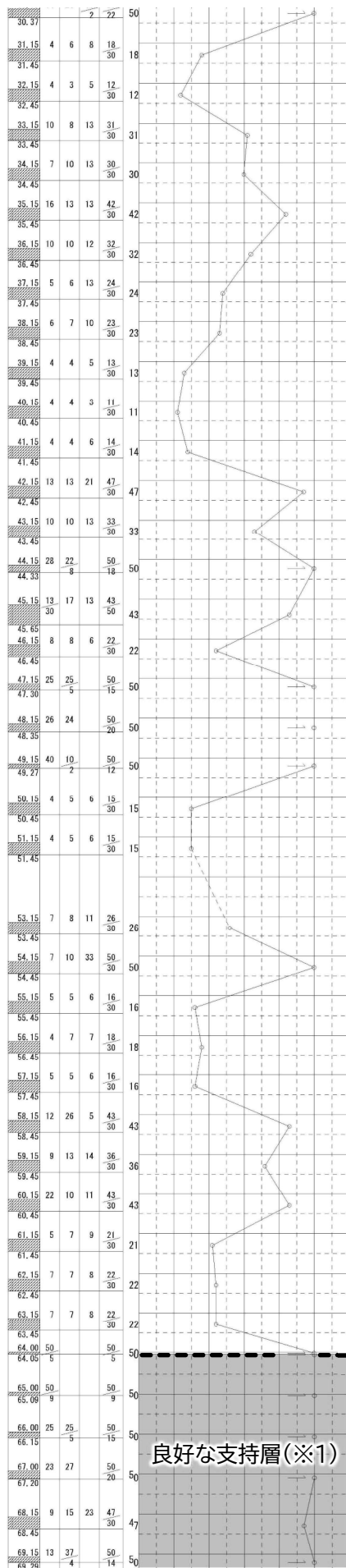
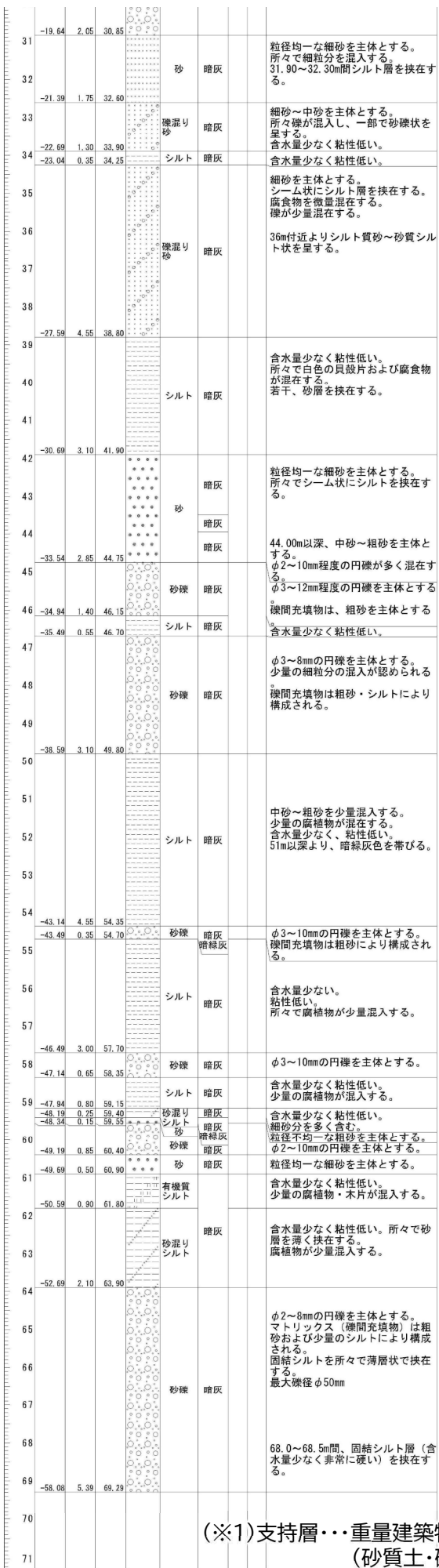


電子地形図(国土地理院)を加工して作成

① ボーリング柱状図 (東静岡大橋)

ボーリング名 B-6	調査位置 静岡市長沼地内	北緯 34° 58' 51.3500"	
発注機関	調査期間 平成16年11月 1日～平成16年11月11日	東経 138° 24' 50.9600"	
調査業者名	主任技師	現代理人	コ 鑑 定 者
ボーリング責任者			
孔口標高 H= 11.21m H= 11.21m	角 180° 上 90° 下 0°	方 北 0° 東 90° 南 180° 西 270° 地盤勾配 鉛直 90° 水平 0°	使用機 試錐機 YBM-05 エンジン NS80
総掘進長 69.29m		ハンマ 落下用具	ポンプ SP30
		半自動落下装置	





深度64.0m

良好な支持層(※1)

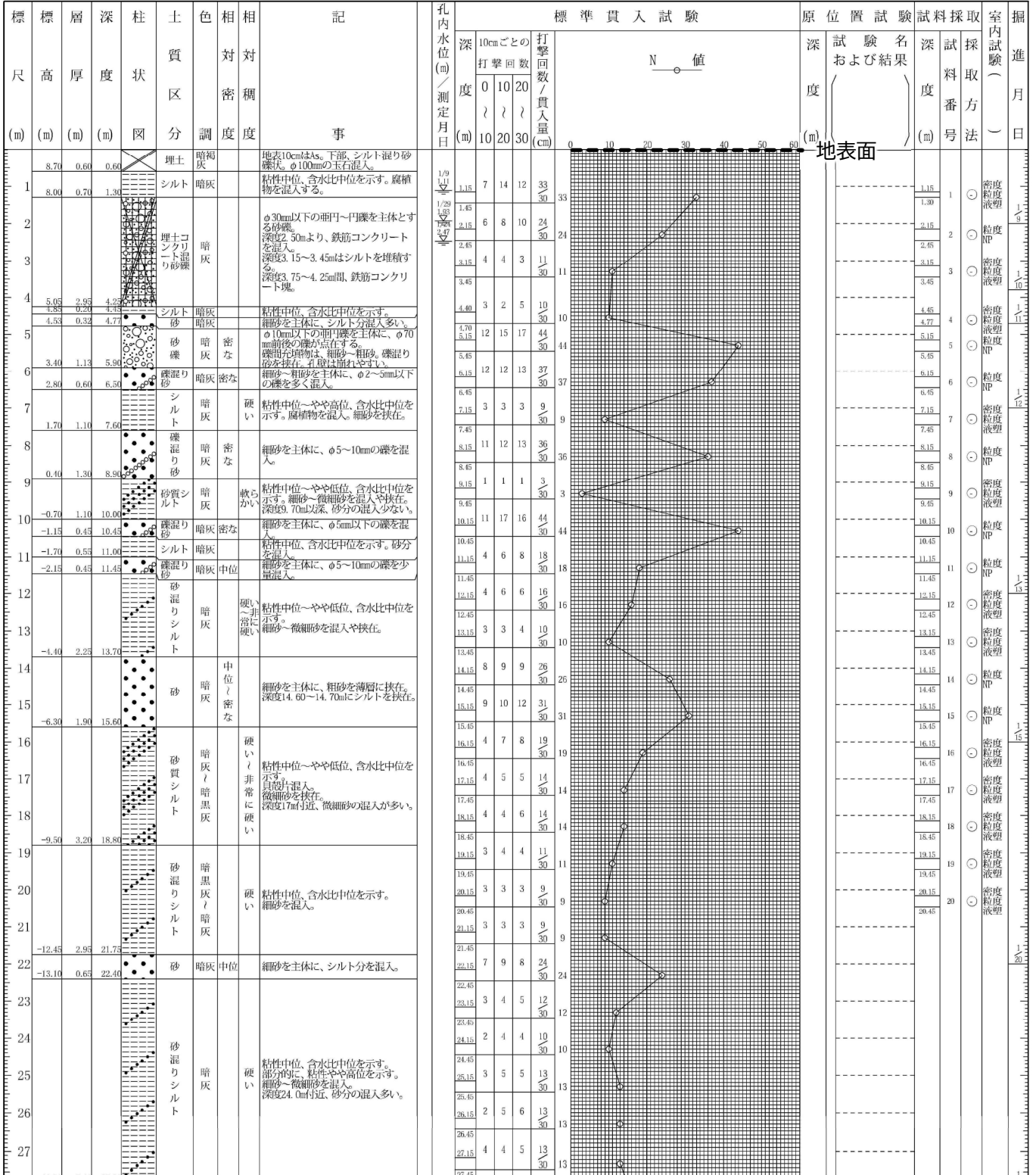
(※1)支持層・・・重量建築物を支えるのに適した硬い地盤

(砂質土・礫質土はN値(※2)50以上、粘性土はN値20~30以上を目安)

(※2)N値・・・地盤の強度を示す数値(N値が大きいほど、地盤が強く硬いことを表す)

② ボーリング柱状図（長沼大橋）

ボーリング名	Br - 1		調査位置	静岡市葵区長沼 地内			北緯	34° 59' 24.7"	
発注機関				調査期間	平成 30年 1月 9日 ~ 30年 1月 31日		東経	138° 25' 7.7"	
調査業者名				主任技師			現代代理人	コア鑑定者	
孔口標高	9.30m	角	180° 上 90° 下 0°	方	北 0° 西 180° 東 90° 南	地盤勾配	鉛直 0° 水平 90°	使用機種	試錐機
総掘進長	53.27m	度	0°	向				YBM-05	ハンマー落下用具
								NF-08	ポンプ
									半自動落下装置
									GS-30



27	-18.50	5.40	27.80						
28	-19.30	0.80	28.60	砂	暗灰	中位			細砂よりなる。
29	-19.70	0.40	29.00	砂混りシルト	暗灰				粘性中位～やや低位、含水比中位を示す。砂分混入。
29	-20.10	0.40	29.40	砂	暗灰	中位			細砂。含水比多い。
30				砂混りシルト	暗灰				粘性中位～やや低位、含水比中位を示す。層上部、粘性やや高位を示す。砂分を混入。
31				シルト	暗黒灰	硬い			深度30.50～31.70m付近、砂分の混入が少ない。腐植物、炭化有機物、貝殻片を混入。
32	-22.60	2.50	31.90	砂礫	暗灰	密な			φ10mm以下の礫を主体とする。礫間充填物は、細砂～粗砂。層上部、シルト分混入。
33	-23.67	0.37	32.97	シルト	暗灰				細砂を混入する砂混りシルト。
33	-24.20	0.53	33.50	砂礫	暗灰	非常に密な			φ10mm以下の礫を主体とする。部分的に、砂分の混入が多い。
34	-24.70	0.50	34.00	シルト	暗灰				粘性中位～やや高位、含水比中位。
35				シルト混り砂礫	暗灰	密な・非常に密な			φ50mm以下の卵形～円礫を主体に、コア長70mmの礫を混入。深度35.0m以下、コア長30～70mmの礫の混入が多い。礫間充填物は、細砂～粗砂、シルト分、砂を薄層に挟む。
36				砂混りシルト	暗灰				
37	-27.70	3.00	37.00	砂混りシルト	暗灰	硬い			粘性中位～やや高位、含水比中位を示す。層下部、粘性やや低位。砂分、φ5mm以下の礫、腐植物を混入。
38				シルト混り砂礫	暗青灰	非常に密な			φ10mm以下、特にφ5mm以下の礫の混入が多い。礫間充填物は、細砂～粗砂、シルト分。
39	-30.10	2.40	39.40	砂礫	暗黒灰	非常に密な			粘性中位～やや高位、含水比中位を示す。細礫混入。
40	-31.20	1.10	40.50	砂礫	暗灰	非常に密な			φ10mm以下の礫を主体とする。掘削水の逸水が多い。
41	-31.80	0.60	41.10	砂混りシルト	暗灰	非常に硬い			粘性中位～やや低位、含水比中位を示す。砂分を全体的に混入。
42	-32.50	0.70	41.80	砂混りシルト	暗灰				
43	-33.60	1.10	42.90						
44				玉石混りシルト混り砂礫	暗灰・暗褐色	非常に密な			φ50mm以下の卵形～円礫を主体に、所々に、コア長80～100mmの礫を混入。1m間に2～3個の玉石を混入。礫間充填物は、細砂～粗砂、シルト分よりなる。シルトを薄層に挟む。所々で、掘削水が逸水する。色調は、深度43.68～45.35mは暗褐色。深度50m付近までは、暗灰色を主に暗褐色の部分もある。深度50.63m以下は、暗褐色。
45									
46									
47									
48									
49									
50									
51									
52									
53	-43.97	10.37	53.27						

