

関連計画

- ・静岡市総合計画
- ・都市計画マスタープラン
- ・立地適正化計画
- ・地区計画
- ・重点地区景観計画 等

周辺環境

- ◎ **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
- ◎ **商業・宿泊機能**
  - ・周辺に大規模商業施設
  - ・静岡駅周辺に宿泊施設
- ◎ **交通インフラ**
  - ・JR東静岡駅 ・静鉄長沼駅
- ◎ **県内類似施設**
  - ・エコパアリーナ等

市民ニーズと市場調査

- ◎ **市民ニーズ**
  - ・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**
  - ・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、年間利用が見込まれる
  - ・5,000席、8,000席、10,000席規模のアリーナが実現できる可能性

アリーナの立地条件

- ・スマート・ベニューが実現可
  - ・利便性の高い交通アクセス環境
  - ・まちとの連続性確保
  - ・騒音、振動、交通問題等への対策
  - ・観客、利用者が使いやすい広さ
  - ・市有地 ・事業性がある場所
- ⇒誘致予定場所はアリーナ立地条件を満たす

プロジェクトシミュレーション

- ◎ **試算結果**
  - ・8,000席、10,000席規模で維持管理・運営時の採算が取れる
- ◎ **事業手法**
  - ・民設民営、負担付寄附、PFI (BT+コンセッション)の可能性
  - ・財政負担の軽減、効率的かつ効果的な施設の整備・運営を図る観点から、今後、最適な事業手法を選定

誘致予定場所（東静岡駅北口市有地）



国土地理院撮影の空中写真（2020年撮影）を加工して作成

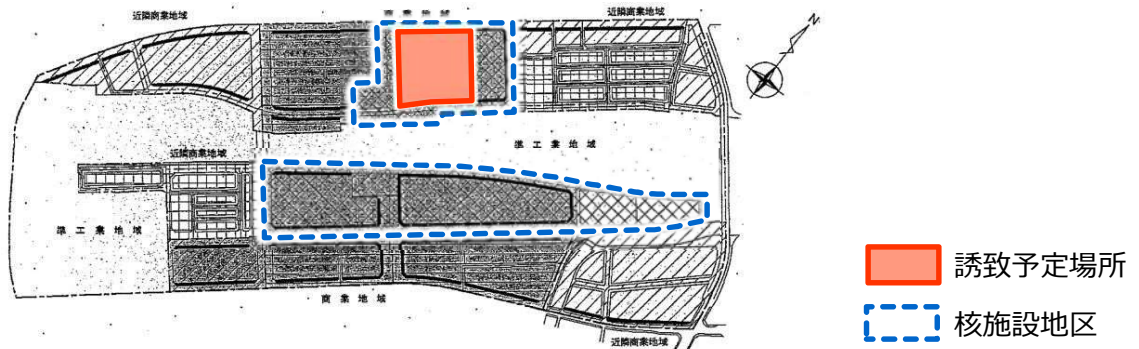
## 関連計画

主な関連計画	策定主体	アリーナに関連する内容
第3次静岡市総合計画 (H26.12議決) (計画期間:H27~R4)	静岡市	<p>&lt;重点プロジェクト&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●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～</li> <li>●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</li> </ul> <p>&lt;各分野における重点的な取組&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●観光・交流分野：国内外からの誘客と交流を推進</li> <li>●文化・スポーツ分野：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</li> </ul>
静岡市都市計画 マスタープラン (H28.3改定) (計画期間:H28~R17)	静岡市	<p>&lt;東静岡副都心地区…都市づくりの核（重点地区）&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●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</li> <li>●都市型産業機能の集積</li> <li>●魅力とにぎわいのある都市空間の形成</li> <li>●交流人口の増加</li> </ul>
静岡市立地適正化計画 (H31.3改定) (目標年次:R17)	静岡市	<p>&lt;東静岡駅周辺地区…教育文化拠点&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●集約化拠点形成区域（都市機能誘導区域）</li> <li>●誘導施設…大規模ホール（客席数1,000席以上）</li> </ul> <p>&lt;当該地区における取組&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●市有地利活用</li> <li>●「文化力の拠点」整備</li> </ul>

## 関連計画

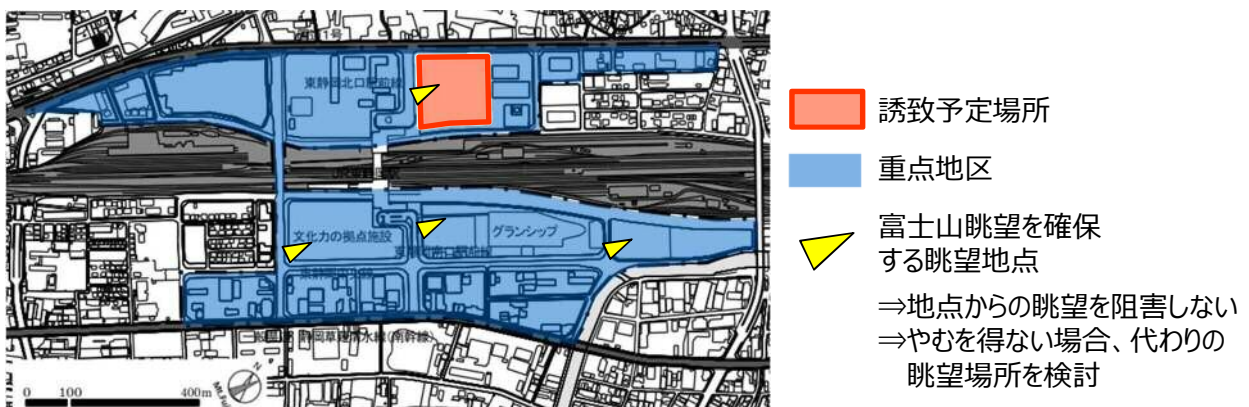
主な関連計画	策定主体	アリーナに関連する内容
駿河まなびのまちづくり グランドデザイン (R3.3策定) (約20年先のまちの将来像)	静岡市	<p>&lt;東静岡地区のまちづくりの考え方&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●「文化・スポーツの殿堂」に相応しい拠点の整備・運営を検討</li> <li>●プロスポーツの観戦や、エンターテインメント性の高い芸術・文化を楽しむ場などを創出</li> <li>●まちの賑わいづくりと学びの機会づくりを進める</li> </ul>
“ふじのくに”の「文化力」を活かした地域づくり基本構想 (H27.3策定)	静岡県	<p>&lt;東静岡駅周辺のまちづくりの目指す姿&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●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</li> <li>●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」</li> </ul> <p>&lt;東静岡駅北口市有地・南口県有地&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●「文化とスポーツの殿堂」の核 <ul style="list-style-type: none"> <li>・北口市有地…「スポーツの殿堂」</li> <li>・南口県有地…「文化力の拠点」</li> </ul> </li> <li>●“ふじのくに”の文化力の高さを国内外に発信する中心拠点</li> <li>●県市が連携し、最大限の魅力が発揮されるよう活用を図る</li> </ul> <p>&lt;まちづくりのあり方（イメージ）&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●「文化とスポーツの殿堂」にふさわしいたたずまいの創出</li> <li>●統一感あるデザイン、景観の形成</li> </ul>

# 地区計画（東静岡地区）



主な項目		誘致予定場所の状況	
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	核施設地区は、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（核施設の導入を目指す街区）
		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㎡
		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	・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。

# 重点地区景観計画（東静岡駅周辺地区）



主な項目		内容	
目指すまちの姿		文化が薫るまち 交流のまち 賑わいのまち ～「文化とスポーツの殿堂」にふさわしい美しく風格あるまちづくり～	
景観形成の目標		<ul style="list-style-type: none"> <li>●文化・スポーツエリア地区として、風格のある美しいまち並みの形成</li> <li>●豊かな緑を感じる公共空間形成</li> <li>●産・官・学・民の集合による景観形成と維持保全</li> <li>●富士山眺望の確保</li> </ul>	
景観形成基準	建築物	意匠等	・まち並みを構成する建築物のデザインに調和 ・敷地にゆとりが生まれるような建物規模・配置計画
		色彩	・指定された範囲の色彩（屋根・外壁）
	工作物等	色彩	・指定された範囲の色彩（工作物）

## 周辺環境

### 人口推移

- 静岡市・・・緩やかな減少傾向
- 東静岡駅北口（千代田学区）・・・増加傾向（15年以上）

### エリア商圈

- 大都市圏人口・・・138万人  
（静岡市・富士市・藤枝市・島田市・焼津市・牧之原市・吉田町）
- 商圈人口・・・158万人  
（静岡市・富士市・藤枝市・島田市・焼津市・牧之原市・吉田町・御前崎市・川根本町）
- 首都圏・中京（名古屋）圏へのアクセスは約1時間  
⇒より広域の商圈を呼び込める可能性

### 観光交流客数

- 静岡県・・・平成23年以降、増加傾向（コロナ禍により減少）
- 静岡市・・・近年は横ばい

### 商業・宿泊機能

- 商業機能・・・マークイズ静岡・柚木の郷・フィットネスクラブ等  
⇒アリーナの付帯施設・機能は、商業機能の重複を避け、調和を図る
- 宿泊機能・・・静岡駅周辺を中心に4,000室弱

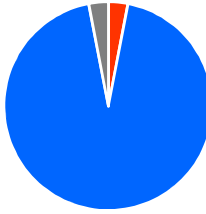
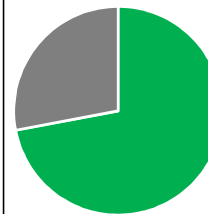
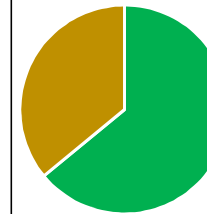
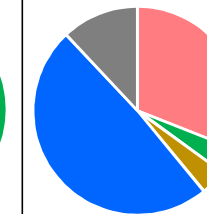
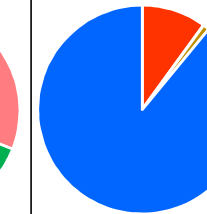
### 交通インフラ

- 車利用・・・国道1号沿いの立地 ● 駐車場・・・駅周辺の商業施設等に3,000台弱
- 電車利用・・・JR東静岡駅（約8,500人/日） 静鉄長沼駅（約1,300人/日）

## 周辺環境

### 県内類似施設

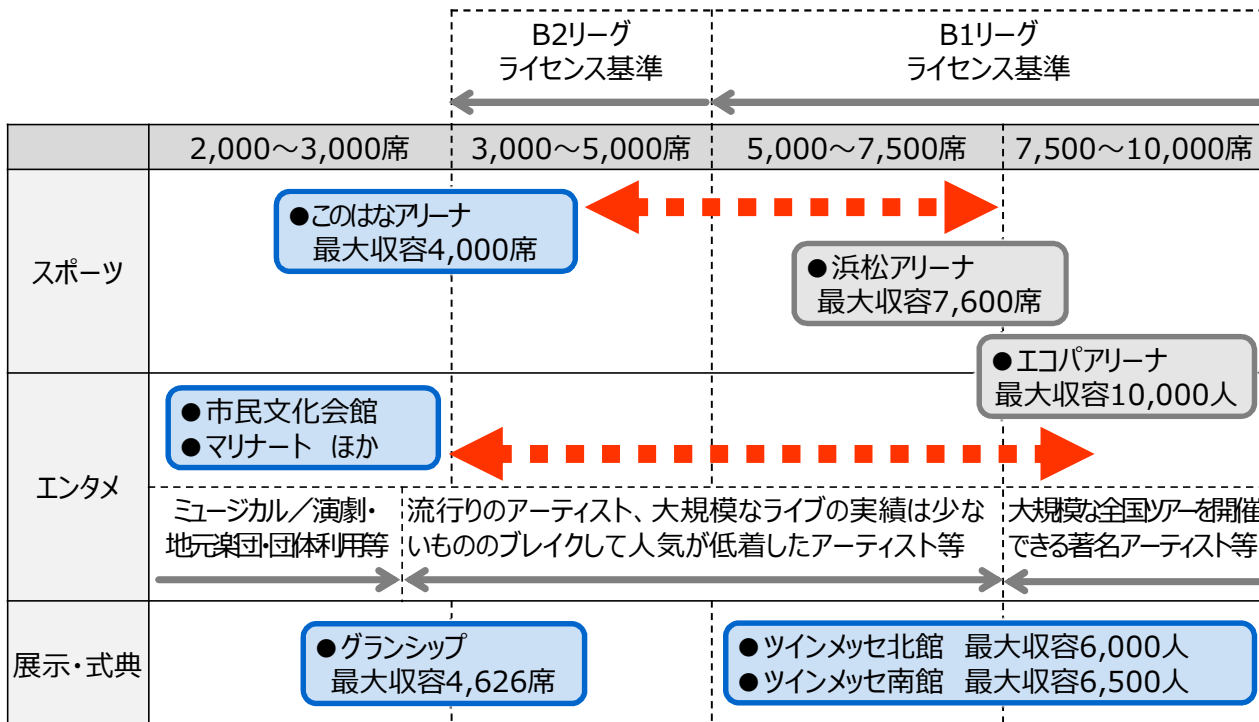
- 類似施設の利用状況を整理
- 類似施設との競合、または機能重複を回避し、住み分けを図る

	このはなアリーナ	ツインメッセ 北館/南館	グランシップ 大ホール	エコパアリーナ	浜松アリーナ
固定席	2,700席	—	2,194席	4,868席	3,544席
最大収容	4,000席	北館6,000人 南館6,500人	4,626席	10,000人	7,600席
フロア	木製 車両乗入不可	土間 車両乗入可	石張 車両乗入不可	木製 車両乗入不可	木製 車両乗入不可
利用種別					
	■ プロスポーツ	■ イベント・展示会 ■ その他	■ イベント・展示会 ■ 式典・集会・学会	■ 大規模コンサート ■ イベント・展示会 ■ 式典・集会・学会 ■ 市民・県民利用 ■ その他	■ プロスポーツ ■ 式典・集会・学会 ■ 市民・県民利用
	■ 市民・県民利用 ■ その他				

# 周辺環境

## 県内類似施設

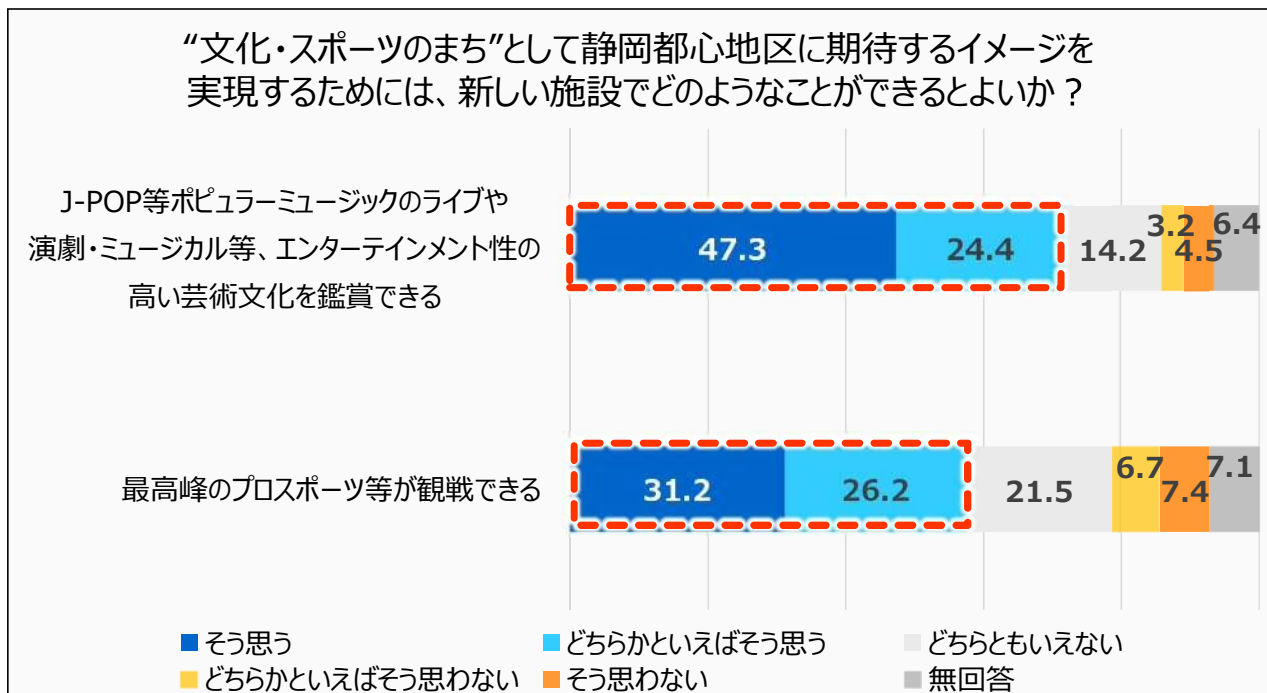
- 最高峰のプロスポーツを誘致できる施設が市内にない、観戦する機会がない。
- 人気ที่定着したアーティスト等の興行を取り込める施設が市内にない、エンタメでは大規模イベントの実績がない。



# 市民ニーズ

## 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年度に市民アンケートを実施



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%）

# 市民ニーズ

## 地元勉強会

● 地元住民・地元企業・大学生・高校生・その他有識者等を対象

開催回	概要
第1回 (R2.10.28)	● 講演・意見交換（グループワーク）・・・48名参加 ⇒ 学びや気づきがあったという意見、特に <b>交通面の課題や不安</b> に対する意見が寄せられた。
第2回 (R2.11.17)	● 座談会・意見交換（グループワーク）・・・25名参加 ⇒ アリーナを <b>誘致することへの期待</b> が寄せられた。 ⇒ <b>周辺環境への影響</b> （デメリット）の対策、 <b>新型コロナの影響</b> 中でも需要が想定できるか、 <b>市経済への影響</b> 等について、今後検討を要請する意見が寄せられた。

## 市民ワークショップ

● 静岡市に在住または通学、通勤する高校生以上を対象

開催回	概要
第1回 (R3.12.20)	● 「10年後の東静岡を考える」・・・23名参加 ⇒ 「南北一体を進めて、様々な所から家族で集える東静岡」 ⇒ 「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」
第2回 (R4.1.11)	● 「もし東静岡にアリーナがあったら」・・・25名参加 ⇒ 「プロスポーツの観戦」「音楽イベント」の想定 ⇒ 周辺への影響や効果・・・「地域防災拠点としての連携」「まちの景観との調和」「回遊性の向上」
第3回 (アンケートのみ)	● 「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」 ⇒ 「プロスポーツの観戦」「音楽イベント」「地域経済の活性化」「防災機能の充実」

# 市場調査 (R4)

● 公募型市場調査により、企業20社へヒアリングを実施

(スポーツ・不動産・デベロッパー・運営・MICE関連・ゼネコン・設計・維持管理・建設・商社)

項目	調査結果の概要・主な意見	
ポテンシャル	敷地の広さ	・アリーナ単体であれば十分な敷地の広さだが、 <b>8,000席以上の場合、収益施設や別棟の整備が難しくなる。</b> ・来場者が入退場前後に滞留できるスペースが必要。
	アクセス	・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。 ・国道1号に面し、道路のアクセスも良いが、 <b>駐車場の課題や、周辺道路の渋滞</b> が懸念される。
	事業性	・スポーツのみでは事業性が低い、エンタメのイベントやアリーナツアーでうまく催働できれば、運営時の採算が取れる可能性がある。 ・事業性があるという意見、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。
	同種施設との競争・比較	・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 <b>差別化が可能。</b>
	商圈	・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 <b>山梨、長野</b> も商圈として見込まれる。
	周辺環境・事業者との連携	・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 <b>周辺施設との相乗効果</b> を期待。 ・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、 <b>周辺の地域を巻き込む</b> ことが望まれる。

## 市場調査 (R4)

項目		調査結果の概要・主な意見
懸念事項		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・騒音、振動に関し、周辺のマンションやJ R、病院等への配慮が課題であり、事業費の増加を懸念。</li> </ul>
事業条件	コンセプト機能	・音楽イベントや大型イベント、プロスポーツからアマチュアスポーツまでの大会、市民利用まで対応可能な多目的性及び、非日常を味わう高度な演出と日常利用、災害時の利用を想定したフレキシブルな仕組みが望まれる。
	施設規模	・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人と想定。
	付帯施設	・飲食店、売店のほか、様々な付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、付帯施設の設置が制約を受ける。
新型コロナの影響	アリーナの将来展望	・将来展望は難しいが、今後は人数制限等をコロナ禍前の状態に少しずつ戻し、回復していく想定。
	アフターコロナにおける変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・終息の見通しは難しいが、コロナ禍が落ち着けば、リアルが求められるコンサートは平常時に戻ることが見込まれる。</li> <li>・他のイベントも回復傾向にあるが、講演会やMICEはオンラインと併用していく可能性がある。</li> </ul>
建築資材の高騰、ウクライナ情勢等がもたらす影響		・近年は資材や人件費の高騰、納期の遅延が生じ、国際情勢やコロナ禍の今後の見通しが立たず、企業が事業に参入するリスクが高い状況が続いている。

## アリーナの立地条件

	アリーナの立地条件	立地条件との適合（JR東静岡駅北口市有地）
1	スマート・ベンューが実現できる場所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画マスタープラン：都市拠点</li> <li>・静岡市立地適正化計画：集約化拠点形成区域</li> <li>・誘導施設として、1,000席以上の多目的ホールを有する施設を想定</li> </ul>
2	利便性の高い交通アクセス環境が整っている場所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・JR東静岡駅至近、JR静岡駅（新幹線停車駅）から1駅、静岡鉄道長沼駅から徒歩5分、国道1号沿い</li> <li>・民間事業者及び有識者ヒアリングにおいて、立地ポテンシャルを高く評価</li> </ul>
3	まちとの連続性が確保できる場所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「“ふじのくに”の文化力を活かした地域づくり基本構想」：「文化とスポーツの殿堂」の形成に当たり、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、まちとアリーナの親和性、周辺オープンスペースの有効活用についても想定</li> <li>・「駿河まなびのまちづくりランドデザイン」策定</li> </ul>
4	騒音、振動、交通問題等への対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・騒音・振動に対し、構造や躯体、施設配置、管理運営上の対応策等、必要に応じた適切な対策を実施</li> <li>・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高く、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。</li> </ul>
5	観客、利用者が使いやすい広さがある敷地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積 約24,000㎡</li> <li>・シミュレーションにより、最大10,000席規模での配置も可能なことを確認。</li> </ul>
6	市有地	・市有地及び静岡市土地開発公社所有地
7	事業性がある場所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者ヒアリングから高い評価</li> <li>・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、ランニング面での採算が取れることを確認</li> </ul>

# プロジェクトシミュレーション

- 民間事業者が想定した複数の施設規模、事業手法について、採算性を予測するプロジェクトシミュレーションを実施

パターン		1-1	1-2	2-1	2-2	3	
施設規模	音楽イベント	-	6,500席程度	8,000席程度	9,000席程度	10,000席程度	
	スポーツ観戦	5,000席程度	5,000席程度	7,000席程度	8,000席程度	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					