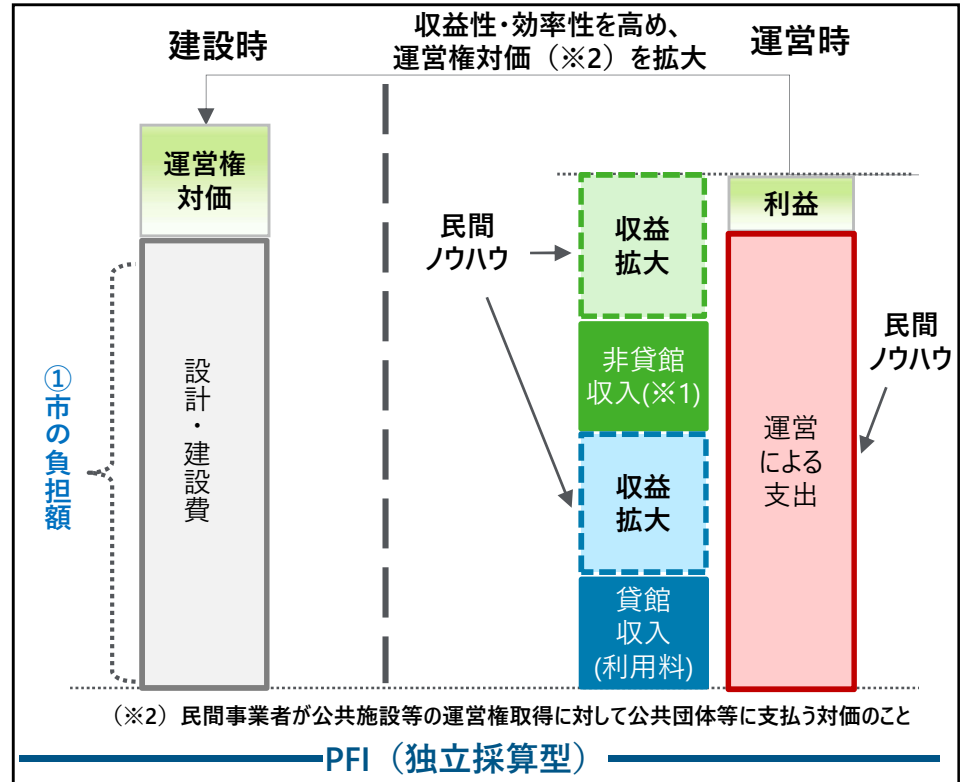
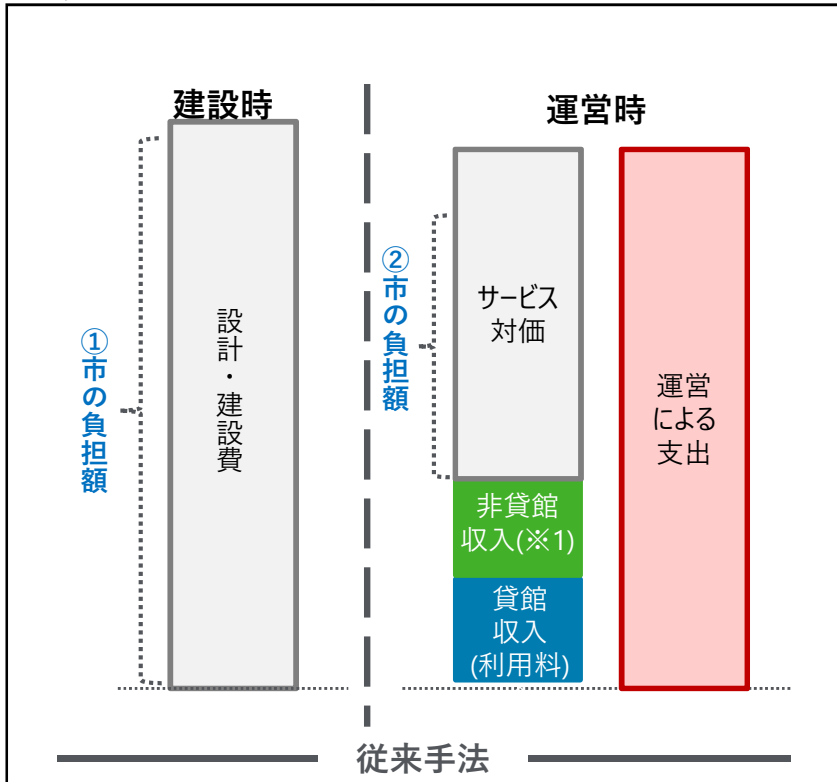


# 官民連携手法の比較

資料5-1

手法	民設民営	負担付寄附（自治体が施設を所有）	PFI事業等（自治体が施設を所有）
<p>スキーム図</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者が土地を借り、自由に整備・運営を行う</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>寄附を行う民間事業者が、市の施設の管理・運営を実施することなどを寄附の条件とする</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自治体と民間事業者との間で、PFI事業（整備と運営を一体的に実施）の契約を締結し、民間事業者によるアリーナ等整備後、アリーナの所有権を市に移転</li> <li>当該民間事業者が将来的な管理・運営も実施</li> </ul>
<p>想定される市の関与</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民利用枠の購入の可能性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理・運営に係る資金を負担する可能性</li> <li>市民利用枠の購入の可能性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自治体は施設の整備費のほか、管理・運営に係る資金を負担する可能性（整備費も含めて、事業期間にわたって、負担する資金を平準化することが可能）</li> </ul>
<p>事例</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ゼビオアリーナ仙台</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>横浜アリーナ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>愛知国際アリーナ</li> </ul>



# <参考> PFI事業のイメージ



(※1) ■非貸館収入の例

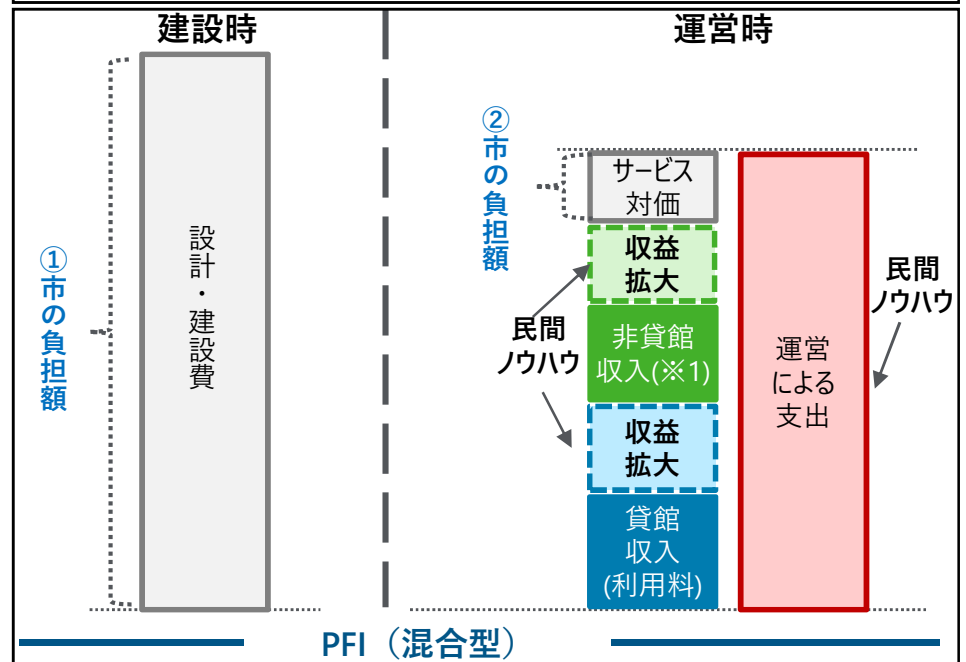
- VIPラウンジ・プレミアムルーム使用料
- VIPルームの複数年契約
- 施設や設備等を活用した各種スポンサー契約
- 広告収入(壁、座席など)

VIPルームを10部屋用意  
(個室+特別バルコニー観覧席)  
パントリー併設により、ケータリングで  
食事、アルコール提供も可能

ゼビオアリーナ仙台

出所：スタジアム・アリーナに係るコンセッション事業活用ガイドライン、ゼビオアリーナ仙台HP、「ゼビオアリーナ仙台について 資料1」をもとに作成



PFI (混合型)

## アリーナを想定した官民連携手法の比較（事業費の負担等）

資料5-2

事業手法			民設民営	負担付寄附	PFI	備考
事業手法の特徴	建設する主体		民間	民間	民間・市 (公共事業として建設)	(※1) 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
	アリーナの所有		民間 (市有地を借地)	市 (建設後、市へ寄附)	市 (建設後、市へ所有権移転)	
	運営する主体		民間	市・民間 (※1)	市・民間 (※1)	
市のメリット・ デメリット (事業費の負担等)	建設費	市の負担 or 民間の負担	○ ----- 民間が負担	○ ----- 民間が負担	△ ----- 市が負担 (※2)	(※2) 採算性が見込まれる事業は一部、民間が負担  (※3) 市民利用枠を設定する場合、市の負担が発生 (※4) 他事例では民間が負担 (独立採算)
		国の補助金・交付金	— ----- —	— ----- —	○ ----- 一部の交付金が活用可	
		その他の財源 (寄附金・ふるさと納税等)	— ----- —	— ----- —	○ ----- 活用可能	
	管理・運営費	市の負担 or 民間の負担	○ ----- 民間が負担 (※3)	△ ----- 市・民間が負担 (※4) (事業の採算性による)	△ ----- 市・民間が負担 (※4) (事業の採算性による)	
		市の収入(借地料・固定資産税等)	○	—	—	
	まとめ		○	△	△	
	民間のメリット・ デメリット (事業費の負担等)	建設費	市の負担 or 民間の負担	× ----- 民間が負担(※5)	× ----- 民間が負担(※5)	
国の補助金・交付金			× ----- △ ----- 活用の可能性あり	△ ----- △ ----- 活用の可能性あり	○ ----- 一部の交付金が活用可	
その他の財源 (寄附金・ふるさと納税等)			△ ----- 活用の可能性あり	△ ----- 活用の可能性あり	○ ----- 活用可能	
管理・運営費		市の負担 or 民間の負担	△ ----- 民間が負担	○ ----- 市・民間が負担 (※4) (事業の採算性による)	○ ----- 市・民間が負担 (※4) (事業の採算性による)	
		租税等の支出(借地料・固定資産税等)	△	—	—	
まとめ (事業への参画意欲)		×	×	○		

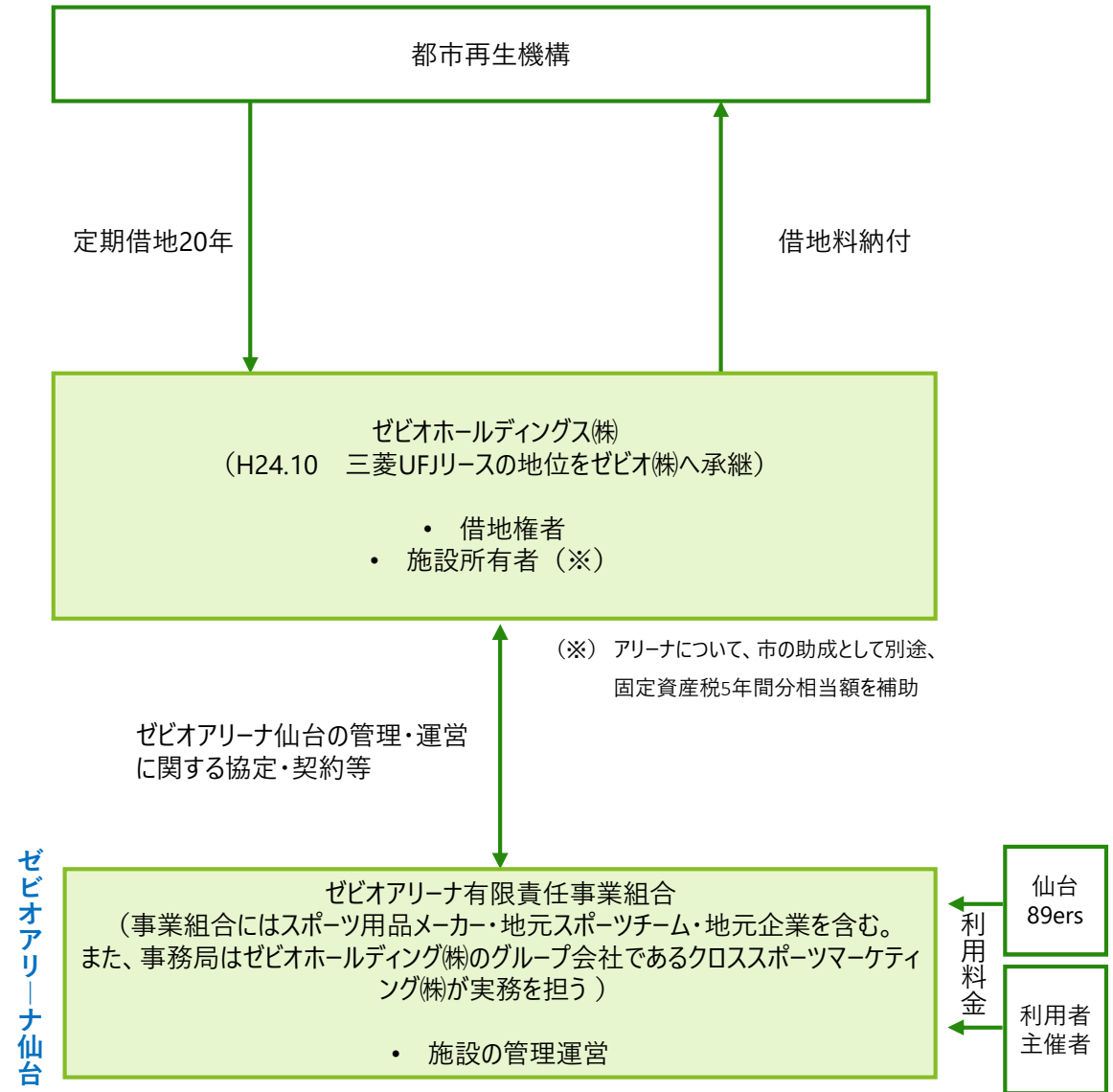
アリーナを想定した官民連携手法の比較（その他）

事業手法		民設民営	負担付寄附	PFI	備考
その他	事業期間中の市の関与	△	○	○	
		・基本的には借地契約上の関係のみ	・寄附の条件として、当該民間事業者が管理・運営を実施 ・管理・運営期間において、指定管理者制度等の契約・協定に基づく管理・運営のモニタリングを実施	・PFI事業として、整備・運営を一体的に実施 ・設計・整備・管理・運営期間において、PFI手法や指定管理者制度の契約・協定に基づくモニタリングを実施	
	市の施策の反映	△	○	○	
	民間事業者の自由度	○	△ (※6)	△ (※6)	(※6) 民間事業者の自由度が高い条件設定も可能
	事業成立性	△	△	○	
・建設費を負担できる民間事業者が必要 ・固定資産税、都市計画税等、民間事業者の負担が増加 ・借地期間が満了後、更地返還のための解体・撤去費が発生		・建設費を負担できる民間事業者が必要	・市が公共事業として事業化する必要がある。		
経済波及効果	○	○	○		

# ゼビオアリーナ仙台の概要

## 施設概要／事業概要

事業手法	・民設共営／定期借地
土地／施設所有者	・土地：都市再生機構、 ・施設：ゼビオホールディングス(株)
施設整備主体	・ゼビオホールディングス(株)
整備費	・非公表
キャパシティ	・敷地面積：7,930㎡ ・延床面積：11,000㎡（フロア面積約2,170㎡） ・音楽イベント時最大客席数：5,500席 ・プロスポーツ（バスケット）時最大客席数：5,000席 ※最大収容人数6,000人
立地	・JR／東北本線「長町駅」から徒歩5分 ・地下鉄／南北線「長町駅」から徒歩7分
供用開始	・2012年10月
利用料金	・商業・非商業で料金設定別 ・平日・土日祝日で料金設定別
営業時間／休館日	・9時～21時／不定休（相談により対応）



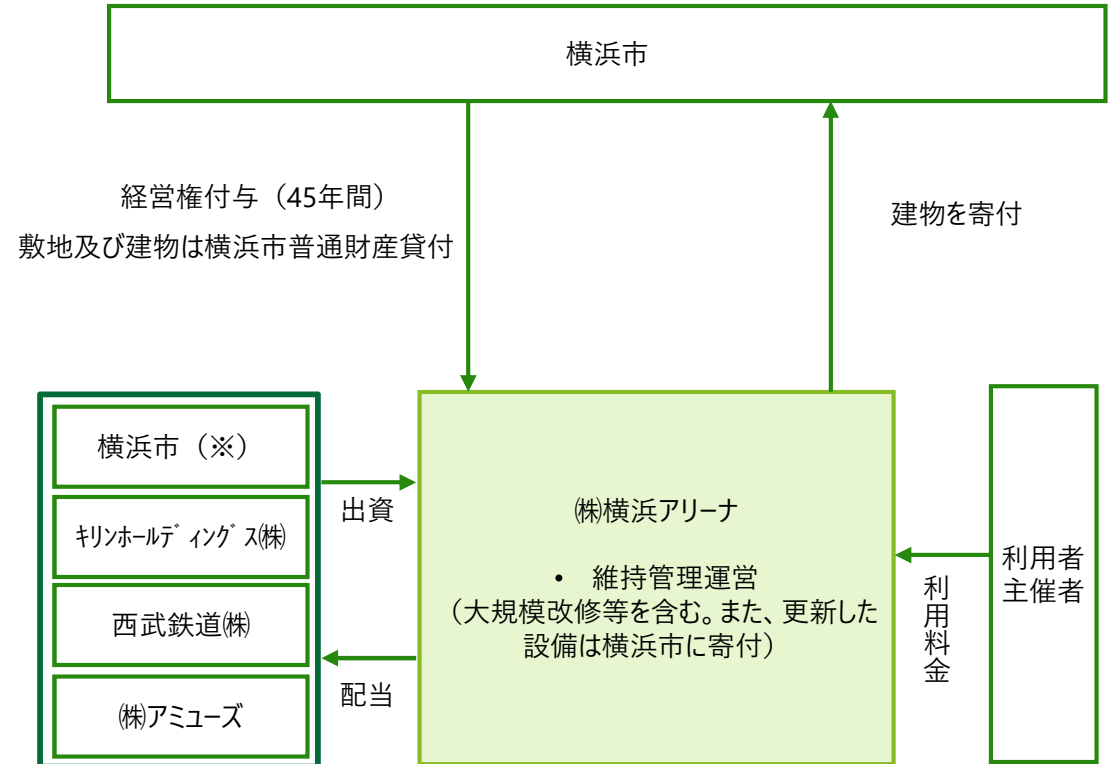
出所：ゼビオアリーナ仙台HP、仙台市HP、「ゼビオアリーナ仙台について 資料1」、仙台市への確認、

# 横浜アリーナの概要

第1回検討委員会資料（アリーナ先進事例紹介）より

## 施設概要／事業概要

事業手法	・負担付寄附＋業務委託（維持管理・運営部分）
土地／施設所有者	・土地：横浜市 ・施設：横浜市（更新設備含む）
施設整備主体	・(株)横浜アリーナ（民間資金で建設後に市に寄付）
整備費	・約160億円（うち、付随工事約30億円。設計費は除く）
キャパシティ	・敷地面積：26,691㎡ ・延床面積：約45,800㎡（フロア面積約8,000㎡） ・音楽イベント時最大客席数：13,443席 ・プロスポーツ（プロレス）時最大客席数：17,000席
立地	・JR／地下鉄「新横浜駅」から徒歩4～5分
供用開始	・1989年4月
利用料金	・土日祝日は興行利用は約6割増料金
営業時間／休館日	・365日24時間対応／休館日なし （ただし、年間最低30日は保守点検日を確保）



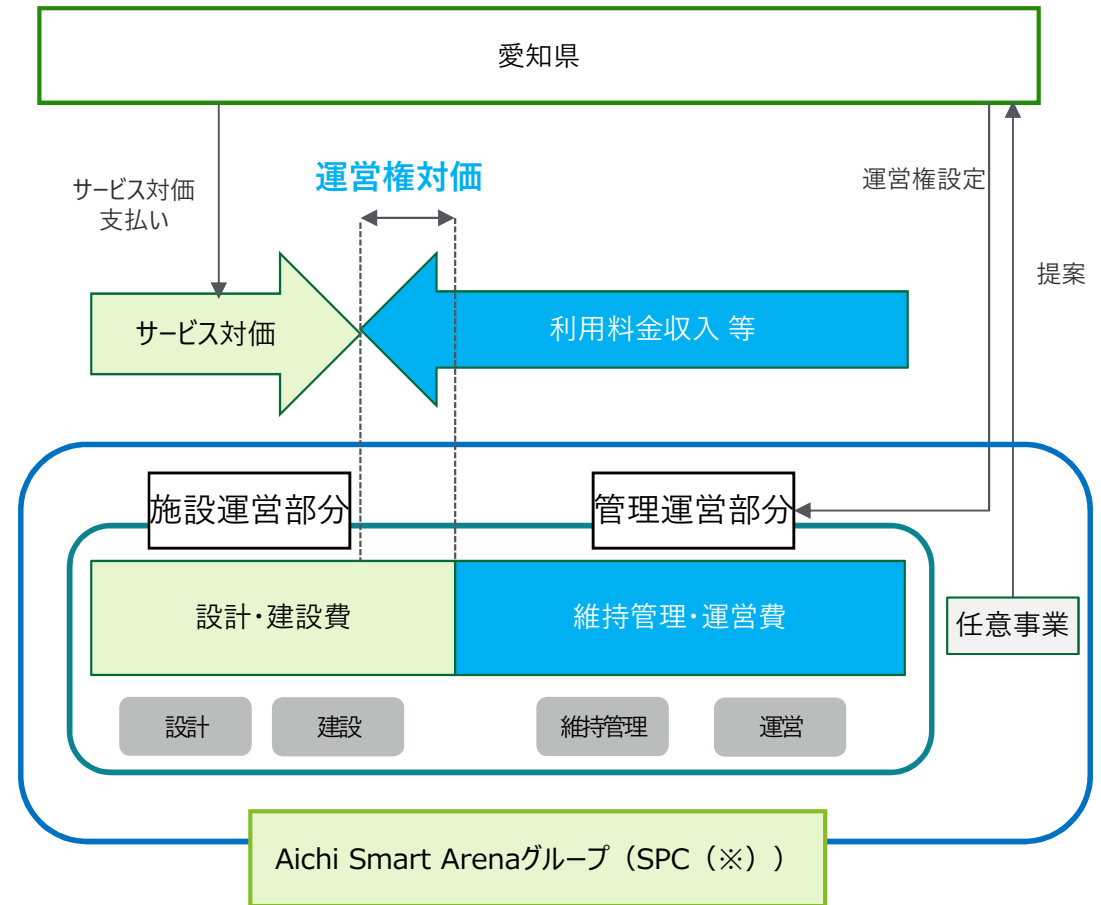
1 出所：横浜アリーナHP、横浜市HP、「オリンピックアクアティクスセンター、有明アリーナ及び類似施設の整備費について（東京都）」をもとに作成

# 愛知国際アリーナの概要

第1回検討委員会資料（アリーナ先進事例紹介）より

## 施設概要／事業概要

事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PFI事業／BT+コンセッション方式</li> </ul>
土地／施設所有者	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 土地：財務省／施設：愛知県</li> </ul>
施設整備主体	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aichi Smart Arena 代表企業：【整備時】前田建設工業 【運営時】NTTドコモ</li> </ul>
整備費	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 参考値 約400億円（運営権対価約200億円）</li> </ul>
キャパシティ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 延床面積：約63,000m<sup>2</sup></li> <li>• 音楽イベント時最大客席数：立ち見含め17,000人</li> <li>• <u>プロスポーツ（バスケ等）時最大客席数：15,000席</u></li> </ul>
立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 名古屋市営地下鉄『名城公園駅』すぐ</li> </ul>
供用開始	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2025年夏を予定（<b>供用開始前</b>）</li> </ul>
利用料金	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 未定</li> </ul>
営業時間／休館日	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 未定</li> </ul>



※設計・整備から運営まで一括して行う当該事業の為だけに、複数の企業が事業体を組んで設立する特別目的会社（SPC = Special Purpose Companyの略）





## 事業者からの主な意見（概算整備費・事業手法）

## ●令和4年度（公募型サウンディング市場調査）

<実施期間> R4.6～R4.7

<参加企業> 20 社（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）

<事業手法>

PFI(BT+コンセッション等)に関する主な意見	その他の事業手法に関する主な意見
<ul style="list-style-type: none"> <li>・シミュレーションした結果、負担付寄附よりも BT+コンセッションが望ましい。</li> <li>・施設整備から運営まで、すべて民間負担は難しい。愛知県新体育館は BT+コンセッション方式で、運営は独立採算である。一定以上の赤字は市が補填し、一定以上の収益は市に還元するプロフィットロスシェアを導入しなければ難しい。例えば新型コロナで売り上げが落ちた分や、大規模修繕は市の負担とすれば、民間がなんとか回っていく。</li> <li>・サービス購入型 PFI もあるが、民間主導は BT+コンセッション方式が、可能性が高い。リスク分担、ロスシェアで、行政が認めたコスト増加分は行政が負担する。計画時点の需要想定から落ち込んだときにサポートがあると、民間はやりやすい。</li> <li>・初期投資は PFI 等を用いた公費とし、運営段階のサービス購入費は極力最小化を目指す。</li> <li>・民間としては BTO が一番やりやすいと思っている。</li> <li>・コンセッションは難しいのではないかと考えている。</li> <li>・BTO 方式、DBO 方式を希望する。施設は静岡市の所有とすることが望ましい。</li> <li>・基本的には PFI で、DB+コンセッション(有明アリーナ)又は BT+コンセッション(愛知県体育館)を想定。料金設定や VIP ルーム設置の条件、スケジュールなどの自由度が高いのがよい。バスケットは30～50日として、その他の興行をどのくらい入れられるか。八戸は年1億円で市民利用枠を買っている。公共利用とのバランスをどうするのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・SPC 管理ではなく、定期借地で建物を作って、リース会社が運営会社に賃貸する方法がよいという会社もある。リース方式など PFI 法によらない方法も考えられる。</li> <li>・PFI (BTO・BT+コンセッション)、定期借地、建物賃貸借方式が考えられる。</li> <li>・収益施設以外のサービス施設・コミュニティ施設の設置を可能とするため、床賃貸方式が望ましい。</li> <li>・イニシャル分を取り返す運営は厳しいと思うので、民設民営の定期借地は難しい。何らかの形で公の支援は必要。</li> <li>・PFI ではない手法でも、初期投資は市で負担してほしい</li> <li>・DBO 方式の場合は、施設整備契約、維持管理・運営契約等を、それぞれ民間事業者が直接市と締結することで、SPC の設立は不要とするようお願いする。</li> <li>・運営担当企業が指定管理者として、条例に定める限度内で裁量をもらうことが望ましい。</li> </ul>

<概算整備費>

概算整備費に関する主な意見
<ul style="list-style-type: none"> <li>・145～185億円程度と想定。金額内には建設費+付帯設備購入費及び外構工事費を含む。ただし、今後の鋼材上昇は見込んでいない。</li> <li>・8,000 席で B1 リーグ基準を満たし、音楽興行も可能な建物で、敷地に特殊条件等が無い場合の一般論として、150～200 億円程度。</li> </ul> <p>5年前に約100億かかったアリーナを、今の資材高騰の状況で、仮に同じものを建てると約150億かかる。東静岡のアリーナも建設費+備品で150億くらいかかると思う。周りにマンションがあり、上からの音を防ぐには、全体をかなり重厚な作りにする必要がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・今は2年前と比べると10%アップくらいの状況になっている。最低でも100億はかかると思われる。</li> </ul>