

## 市民・文化観光・消防委員会 要求資料

資料 1 平成 26 年度横浜文化体育館再整備事業に関する基本構想策定業務委託(その 2)  
報告書

資料 2 横浜文化体育館再整備事業における国庫補助金・交付金の導入について

平成 26 年度横浜文化体育館再整備事業に関する  
基本構想策定業務委託（その 2）報告書

平成 26 年度横浜文化体育館再整備事業に関する基本構想策定業務委託（その 2）

- |   |      |   |
|---|------|---|
| 1 | 受託者  | 株式会社 三菱総合研究所  |
| 2 | 委託期間 | 平成 26 年 11 月 17 日～平成 27 年 3 月 27 日                  |
| 3 | 委託金額 | 6,372,000 円（税抜 5,900,000 円）                         |
| 4 | 検討内容 | (1) サウンディング調査の分析<br>(2) 事業モデルの比較検討<br>(3) 経済波及効果の分析 |

平成 26 年度  
横浜文化体育館再整備事業に関する  
基本構想策定業務委託（その 2）

報告書

平成 27 年 3 月

横浜市

# 目 次

1. はじめに.....	1
1.1 調査方針.....	1
1.2 調査方法.....	1
2. 横浜文化体育館再整備事業.....	2
2.1 市の基本的な考え方.....	2
2.2 事業用地の概要.....	2
2.3 横浜文化体育館の概要.....	4
3. サウンディング調査の分析.....	5
3.1 調査方法.....	5
3.2 調査結果.....	10
3.3 事業の実現可能性の評価.....	30
4. 事業モデルの比較検討.....	31
4.1 事業方式の整理及び事業費の算出.....	31
4.2 事業方式の総合的評価.....	51
5. 経済波及効果の分析.....	56
5.1 分析方針.....	56
5.2 分析方法.....	56
5.3 分析結果.....	64
6. 今後の課題.....	67

# 1. はじめに

---

## 1.1 調査方針

横浜文化体育館の再整備事業について、既存の基本構想（素案）等を踏まえて事業モデルを複数案作成し、比較検討を行った。

## 1.2 調査方法

本調査では、「サウンディング調査の分析」「事業モデルの比較検討」「経済波及効果の分析」を実施する。

サウンディング調査の分析においては、事業の実現可能性、民間事業者の参入意向や活用アイデア等を把握するため実施する民間事業者との対話の結果を分析する。

事業モデルの比較検討においては、基本構想（素案）及びサウンディング調査の結果を踏まえ、事業手法を複数案想定し、それらの整備費及び運営費の収支シミュレーションを行って、事業モデルを比較検討する。

経済波及効果の分析においては、計画施設において開催可能な大規模スポーツ大会（以下、「スポーツ興行」という。）及び興行イベント（以下、「スポーツ以外の興行」という。）等を想定し、その経済波及効果を分析する。

## 2. 横浜文化体育館再整備事業

### 2.1 市の基本的な考え方

横浜文化体育館（以下、「本施設」という。）は、1962年の竣工以来、横浜市における屋内スポーツや文化イベントの中心的な存在として、多くの市民に利用されてきた。一方で、現在では竣工から52年が経過し、老朽化が進んでおり、規模・機能面での様々な課題を抱えている。特にサブアリーナを有していないことにより、国際的なスポーツ大会への対応が困難となっている。また、市民の武道振興のために、武道大会を開催できる場の確保も求められている。

これらの状況を踏まえ、横浜市では本施設が関内駅周辺地区の活性化に寄与し、横浜の新たなスポーツ振興の核となることを目指して、「アリーナ施設」と「武道館機能を備えたサブアリーナ施設」からなる横浜文化体育館再整備を公民連携事業として行う検討を進めている。

横浜市では、平成32年度に予定されている横浜市庁舎の移転を契機とした関内駅周辺地区の活性化に向けた様々な取り組みを進めているところである。中でも、本施設の再整備事業はそのリーディングプロジェクトと位置づけられている。同プロジェクトでは「横濱まちづくりラボ」等を通して民間企業・大学や地域の協議会のアイデアを盛り込むことで、市民や民間企業との対話・交流に基づくまちづくりを目指している。

表2-1 横浜文化体育館再整備の方向性

ねらい	<ul style="list-style-type: none"> <li>○スポーツ施設の老朽・陳腐化への対応</li> <li>・ 市庁舎移転を契機とした関内駅周辺地区の活性化</li> </ul>
方向性 (想定)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○スポーツ施設の拡充・強化               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現横浜文化体育館敷地+旧横浜総合高校敷地</li> <li>・ サブアリーナ・武道館機能の付加</li> <li>・ スポーツとイベントの二毛作利用</li> </ul> </li> <li>○公民連携によるまちづくり               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間活力の活用</li> <li>・ 余剰地・空間を利用したまちづくり</li> </ul> </li> </ul>

出典) 横浜文化体育館再整備と関内駅周辺地区のまちづくり 平成27年1月21日 横浜市都市整備局

### 2.2 事業用地の概要

本施設は JR 関内駅から 500m の徒歩圏内に立地し、同駅と市営地下鉄ブルーライン伊勢佐木長者町から徒歩 5 分ほどの位置にある。さらに幹線道路である首都高速神奈川 1 号横羽線・神奈川 3 号狩場線の横浜公園出口から 300m ほどでアクセスすることができる。また、市内の主要な観光地である元町・中華街、みなとみらい両地区から 1km の位置にある。

周囲を商業施設、雑居ビルに囲まれ、南東・南西側にはマンションも立地する。西側には大通りに沿った公園が伸び、公園をはさんで北西に関内駅から始まる商店街が広がっている。

再整備事業においては、現横浜文化体育館敷地に旧横浜総合高校敷地を加えた 2 敷地を事業用地として想定している。



出典) 横浜文化体育館再整備と関内駅周辺地区のまちづくり 平成 27 年 1 月 21 日 横浜市都市整備局

図 2 - 1 現横浜文化体育館及び旧横浜総合高校敷地の周辺環境

それぞれの事業用地の概要は下記の通りである。

表 2 - 2 現横浜文化体育館敷地の概要

所在地	横浜市中区不老町 2 丁目 7 番地
土地面積	11,014.23 m <sup>2</sup>
都市計画による制限	商業地域 (容積率 500%・建ぺい率 80%) 第 7 種高度地区、防火地域
地域まちづくりの計画	大通り公園周辺地区街づくり協議地区

出典) 横浜市ホームページ サウンディング調査実施要領

表 2 - 3 旧横浜総合高校敷地の概要

所在地	横浜市中区翁町 2 丁目 9 番地 10 ほか
土地面積	8,267 m <sup>2</sup>
都市計画による制限	商業地域 (容積率 500%一部 600%・建ぺい率 80%) 第 7 種高度地区、防火地域
地域まちづくりの計画	大通り公園周辺地区街づくり協議地区

出典) 横浜市ホームページ サウンディング調査実施要領

## 2.3 横浜文化体育館の概要

現在の本施設の施設運営状況、及び稼働率・利用人数は以下の通りである。

表2-4 施設運営状況

規 模	鉄筋コンクリート造3階建 延床面積 9,679.14 m <sup>2</sup>
開 場	昭和 37 年 5 月
アリーナ	1,920 m <sup>2</sup> (40m×48m×高さ 13m)
観 覧 席	2階：1,723席 3階：504席 計 2,227席 (ほか仮設席 約 3,000席可能)
そ の 他	トレーニングルーム 143 m <sup>2</sup>
会 議 室	平沼記念レストハウス (昭和 39 年 8 月増築) 特別室 50 m <sup>2</sup> 1号室 72 m <sup>2</sup> 2号室 80 m <sup>2</sup> 3号室 80 m <sup>2</sup> 4号室 65 m <sup>2</sup>
運 営	公益財団法人 横浜市体育協会 (指定管理者制度)
利用時間	原則 9:00～22:00 (休館日 12月 29日～1月 3日)
利用条件	100名以上の大会開催等の団体利用
開催実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国際ジュニア体操競技大会</li> <li>・ジャパンオープン・荻村杯 (国際卓球選手権横浜大会)</li> <li>・ポリショイサーカス</li> <li>・大相撲横浜場所</li> <li>・ゆずコンサート</li> <li>・小田和正コンサート</li> <li>・1964年東京オリンピック競技大会 (バレーボール会場)</li> </ul>

出典) 横浜市ホームページ サウンディング調査実施要領

表2-5 稼働率・利用人数

	利用可能日	利用日	稼働率	利用者数		
				合計	アリーナ	平沼記念 レストハウス
平成 21 年度	347 日	343 日	98.8%	409,407 名	345,374 名	64,033 名
22 年度	328 日	325 日	99.1%	404,137 名	347,287 名	56,850 名
23 年度	345 日	339 日	98.3%	432,540 名	366,429 名	66,111 名
24 年度	346 日	339 日	98.0%	466,422 名	407,456 名	58,966 名
25 年度	265 日	260 日	98.1%	384,848 名	337,314 名	47,534 名

※平成 25 年度は改修工事のため、25 年 12 月～26 年 2 月休館

出典) 横浜市ホームページ サウンディング調査実施要領

### 3. サウンディング調査の分析

#### 3.1 調査方法

##### 3.1.1 調査方針

本施設の再整備について、市場の動向や民間事業者の意向等を把握し、事業手法の検討に際して、市場の動向や民間事業者の意向等を把握し、実現性を高めることを目的として、サウンディング調査（「対話」による提案募集）を実施した。

##### 3.1.2 調査スケジュール

サウンディング調査に係るスケジュールは以下の通りである。

サウンディング調査の実施にあたっては、参加を希望する民間事業者に対してエントリーシートの提出を要求し、民間事業者が検討している事業スキーム等を事前に把握した上で実施した。

表 3-1 サウンディング調査に係るスケジュール

平成 26 年 10 月 24 日	実施要領の公表
平成 26 年 10 月 31 日	事前説明会：22 事業者
平成 26 年 11 月 17 日～21 日	サウンディング調査参加の申込期間
平成 26 年 12 月 1 日～5 日	サウンディング調査の実施：12 事業者

表 3-2 エントリーシートの質問事項

項 目※		内 容
事業スキーム	1 事業実施の体制	(1) どのような事業実施の体制（SPCの設立、コンソーシアム等）を想定されているか、ご教示ください。
	2 現横浜文化体育館敷地について	(1) どのような興行利用が考えられますか。 (2) 望ましい借地期間は、何年間ですか。また、定期借地方式が望ましくない場合は、その理由とその他の手法についてご教示ください。 (3) アリーナ施設を民間所有として管理運営を実施することが困難と考える場合、その理由についてご教示ください。また、その他のアイデアがあればご教示ください。 (4) 民間施設の用途・規模・配置、その相乗効果・波及効果についてご教示ください。（配置については、旧横浜総合高校敷地と合わせて別途提示も可） (5) 市利用枠について、市に求める「年間の買取り日数 及び 金額」の想定をご教示ください。

項目※	内容
3 旧横浜総合高校敷地について	<p>(1) 望ましい借地期間は、何年間ですか。また、定期借地方式が望ましくない場合は、その理由とその他の手法についてご教示ください。</p> <p>(2) サブアリーナ施設部分の建設費の延払いについて、考えられる手法や条件等をご教示ください。</p> <p>(3) サブアリーナ施設と民間施設を一体的に建設することが困難と考える場合、その理由についてご教示ください。また、その他のアイデアがあればご教示ください。</p> <p>(4) 民間施設の用途・規模・配置、その相乗効果・波及効果についてご教示ください。(配置については、現横浜文化体育館敷地と合わせて別途提示も可)</p> <p>(5) サブアリーナ施設の想定される建設費 (㎡単価) を次のア～オから選択してください。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p>ア 30万円/㎡未満</p> <p>イ 30～40万円/㎡</p> <p>ウ 41～50万円/㎡</p> <p>エ 51～60万円/㎡</p> </div>
4 管理運営	<p>(1) アリーナ施設とサブアリーナ施設の効果的な連携方法についてご教示ください。</p>
5 事業スケジュール	<p>(1) 旧横浜総合高校敷地を先行整備し、後から現横浜文化体育館敷地を整備すると想定した場合のスケジュールについてご教示ください。</p> <p>(2) 両事業用地での一体事業が困難と考える場合は、その理由と望ましいスケジュール等についてご教示ください。</p>
6 周辺まちづくりへの貢献	<p>(1) 当該事業用地に留まらず、周辺地区との関係や地域貢献の考え方をご教示ください。</p>
7 想定案以外のアイデア	<p>(1) 想定案以外で、アリーナ施設・サブアリーナ施設・民間施設の配置イメージがあればご教示ください。</p> <p>(2) その他のご提案等があればご教示ください。</p>
8 入居条件等	<p>(1) 民間施設の用途・規模・配置、その相乗効果・波及効果についてご教示ください。</p> <p>(2) 施設所有が可能か、テナントの場合の契約年数等、入居の</p>

項目※	内容
	条件についてご教示ください。 (3) 当該事業用地に留まらず、周辺地区との関係や地域貢献の考え方をご教示ください。 (4) その他のご提案等があればご教示ください。

※項目 1 から項目 7 については事業の実施主体となる意向を有する法人、又は法人のグループ、項目 8 については、民間施設へ入居の意向を有する法人を対象とした項目

出典) 横浜市ホームページ サウンディング調査エントリーシート・様式

### 3.1.3 調査対象

サウンディング調査の対象はエントリーシートを提出した民間事業者、全 12 事業者（建設 2 者、不動産 2 者、金融・リース 2 者、スポーツ・医療 4 者、ほか 2 者）となった。

### 3.1.4 調査の前提条件

#### (1) アリーナ施設

現横浜文化体育館敷地に建設を予定しているアリーナ施設（以下、「メインアリーナ」という。）について市が想定した規模・機能及び事業スキーム等は以下の通りである。

表 3-3 市が想定するメインアリーナの概要

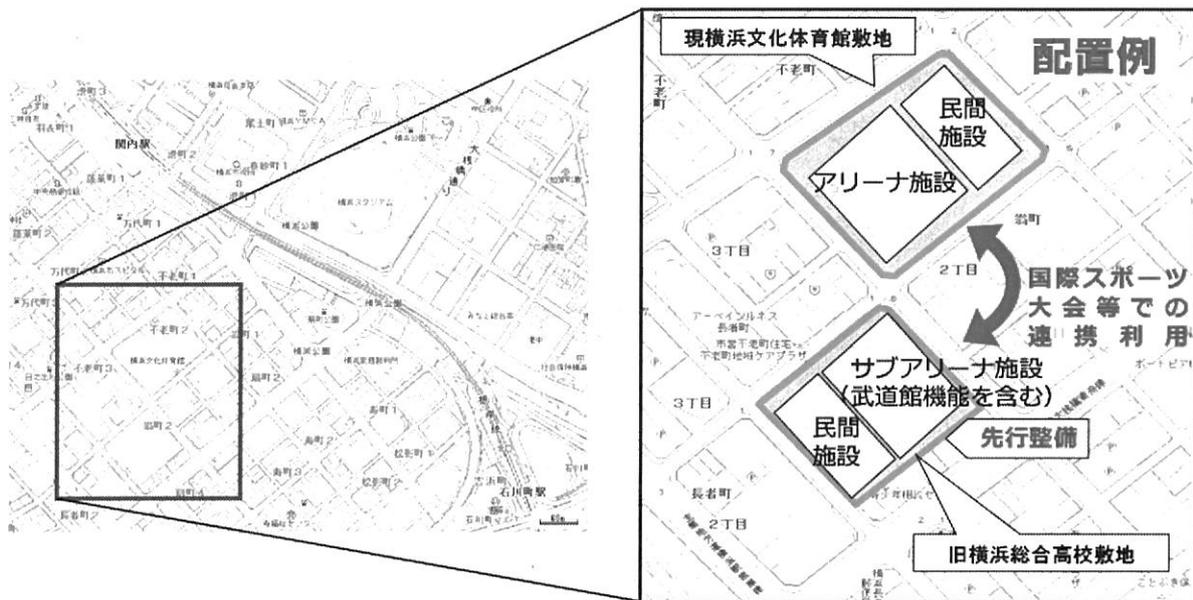
現横浜文化体育館敷地	横浜市中区不老町 2 丁目 7 番地：土地面積 11,014.23 m <sup>2</sup>	
施設の計画条件	アリーナ面積	2,000～2,500 m <sup>2</sup> 程度
	観覧席	固定席 2,500～3,000 席程度 可動席 2,000 席程度
事業スキーム	定期借地により、民間がメインアリーナと民間施設を一体的に建設し、所有・管理運営することを想定。 ----- メインアリーナは、事業者による興行利用を基本とするが、国際スポーツ大会等を開催するため、市が毎年一定日数の利用権を有償で買い取る。	

## (2) サブアリーナ施設

旧横浜高校総合敷地に建設を予定しているサブアリーナ施設（以下、「サブアリーナ」という。）について市が想定した規模・機能及び事業スキーム等は以下の通りである。

表 3-4 市が想定するサブアリーナの概要

旧横浜高校総合敷地	横浜市中区翁町 2 丁目 9 番地 10 ほか：土地面積 8,267 m <sup>2</sup>	
施設の計画条件	アリーナ面積	2,000～2,500 m <sup>2</sup> 程度
	観覧席（アリーナ）	固定席 500～1,000 席程度 可動席 1,000～1,500 席程度
	武道場	4 面（床・畳併用型、間仕切可）
	観覧席（武道場）	固定席 500 席程度
事業スキーム	定期借地により、民間がサブアリーナと民間施設を一体的に建設し、市がサブアリーナを延払いで購入することを想定。 ----- サブアリーナは市が区分所有し、指定管理者制度を導入。	



※民間施設のための余剰地は、それぞれ3,000m<sup>2</sup>程度

図 3-1 市が想定する施設配置（案）

## (3) 関内地区のまちづくりへの貢献

両事業用地内に誘導する民間施設は、事業用地内に横浜文化体育館と一体的に整備することとした。また、民間施設は、体育館との親和性がよく相乗効果を発揮するものであり、関内駅周辺地区の賑わいや街づくりに貢献でき、波及効果を発揮するものと想定した。

#### (4) 共通事項

その他、サウンディング調査にあたっての前提条件として以下を示した。

- ① 事業者公募は両敷地一体で行い、全施設を総合的に計画する。
- ② 整備は段階的に行うこととし、旧横浜総合高校敷地の整備を先行し、現横浜文化体育館の機能（市民スポーツ等利用の拠点）を継続させる。
- ③ 旧横浜総合高校敷地の施設供用開始時期は、関内駅周辺地区のまちづくりの観点から、市庁舎移転時期（平成32年6月予定）を踏まえて設定する。
- ④ メインアリーナとサブアリーナは、国際スポーツ大会等開催時に両施設を一体利用することを想定し、同一事業者が管理運営を行う。

## 3.2 調査結果

### 3.2.1 調査結果概要

- メインアリーナとサブアリーナについては、両敷地を一体事業とすることを積極的に望む事業者が複数見受けられた。
- サブアリーナを民間で運営するためには、市による利用枠の買取り※が必須であり、将来にわたり買取り続けることの保証も必要であるとの意見が多く見受けられた。
- まちづくりについては、体育館と親和性の良いスポーツ・健康をテーマにした民間施設整備等の幅広い提案が見受けられた。

※国際スポーツ大会等を開催するため、市が毎年一定日数のメインアリーナ利用権を有償で買い取る  
こと

### 3.2.2 調査結果詳細

サウンディング調査結果の詳細は3.2.2（1）から3.2.2（8）の通りである。

なお、参加した12の民間事業者については、アルファベットによる事業者コードを設定し、匿名化している。

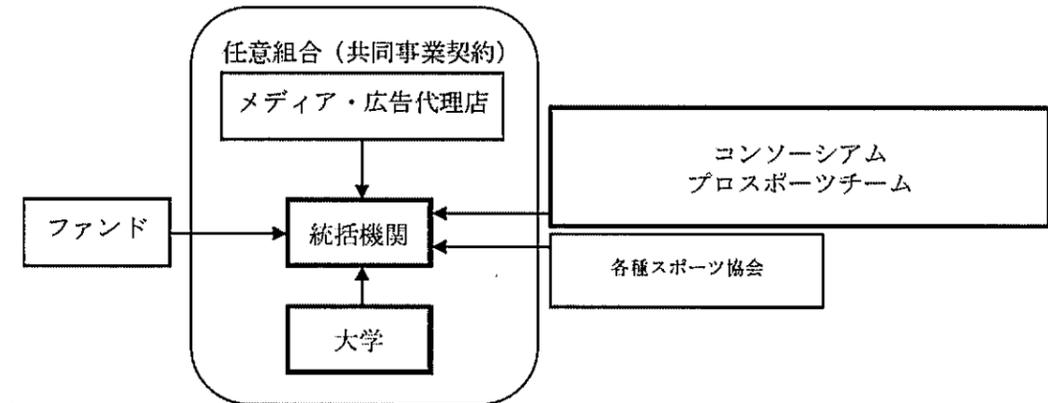
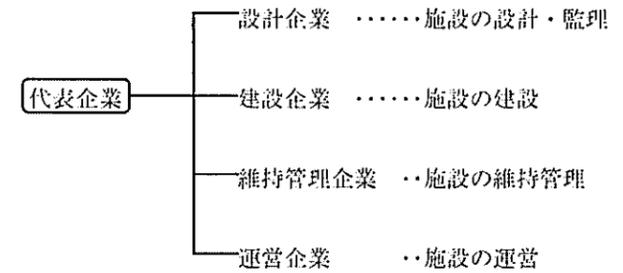
図3-2 サウンディング調査参加企業

業種	事業者コード
建設	A
	B
不動産	A
	B
金融・リース	A
	B
スポーツ・医療	A
	B
	C
	D
ほか	A
	B

(1) 事業実施の体制

業種	事業者 コード	(1)事業実施体制(SPC の設立、コンソーシアム等)
建設	A	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>施設の整備主体(建設等)として参画するほか、他の民間事業者を取りまとめ、事業全体のコーディネートを実施</li> </ul> <p>■現横浜文化体育館敷地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>施設を所有する事業者、施設を管理・運営する事業者、興行を企画・誘致する事業者をそれぞれ誘致し、コンソーシアムを組んで施設整備</li> <li>民間施設は、施設を所有する事業者が自社利用するか入居者(各テナント)を誘致して賃貸事業</li> </ul> <p>■旧横浜総合高校敷地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>建設主体となって整備し、完成後に市に譲渡。</li> <li>市はアリーナ施設の管理・運営事業者を指定管理者として指定し、サブアリーナ施設の管理・運営を実施</li> <li>民間施設は、施設を所有する事業者が自社利用するか、入居者(各テナント)を誘致して賃貸事業</li> </ul> <p>【対話結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>文体再整備で目指す役割は、建設主体及び事業全体のコーディネート</li> <li>建設後、メインアリーナはホルダーに売却しサブは市に売却する立場</li> <li>テナント誘致等も実施</li> <li>事業期間が長いこと等から1社では難しく、コンソーシアムを形成する方向で検討</li> </ul>
	B	<p>【対話結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>役割は開発業務支援など事業全体のコーディネーター</li> </ul>
不動産	A	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>グループ企業によるコンソーシアムでの事業実施を想定</li> </ul>

業種	事業者コード	(1)事業実施体制(SPC の設立、コンソーシアム等)
	B	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ コンソーシアムによる参画</li> </ul> <p>【対話結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 過去の同様の事例における役割は、事業主体になる場合もあれば、デベロッパーとして、出資者として、指定管理者としてなど案件によって異なり、建設分野のみ担当するわけではない</li> </ul>
リース・金融	A	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ コンソーシアムによる参画</li> </ul> <p>【対話結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 役割はコンソーシアムにおける代表企業（複数社で代表企業になる場合もある）</li> <li>・ PFIでなくリース方式を検討</li> </ul>
	B	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 取引先情報網を駆使したコンソーシアムの組成や、私募ファンドやPFIスキームを前提としたSPC等を活用した資金面でのサポートを検討</li> </ul> <p>【対話結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ネットワークを活かして事業パートナーや投資家を募り、コンソーシアム組成を行う役割</li> <li>・ 融資という立場でも事業者という立場でもどちらでも参画の可能性あり</li> </ul>
スポーツ・医療	A	-
	B	-
	C	-
	D	<p>【エントリーシート】</p> <p>(①ファンド)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資金及び施設運営に必要なオペレーターの斡旋を行う</li> </ul> <p>(②統括機関)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 世界トップクラスのトレーニングを一流選手（プロアマ問わず）、一般市民に対して実施</li> <li>・ その他デベロッパー事業の運営主体として興業管理・ホテル事業・テナント管理を実施</li> <li>・ トレーニングしている選手の一部においてトレーニング料を減額し、代わりに、横浜市のためのイベント等に参加することを了承するような『マネジメント契約』を結んでいく</li> </ul> <p>(③コンソーシアム)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 健康コンテンツホルダーとして横浜市関内駅周辺の活性化に寄与する活動の協力を実施</li> </ul> <p>(④プロスポーツチーム)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本拠地として活動。またアカデミー事業としてのトレーニング施設として活用</li> </ul> <p>(⑤メディア・広告代理店)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ アリーナで行う事業について世間へのPR活動</li> <li>・ 「マネジメント契約」を活用してスポンサー活動、番組放映、イベント事業の実施</li> </ul> <p>(各種スポーツ協会)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ①～⑥までのバックアップによるスポーツ振興を対価として、興業主体としての活動及びトレーニングジムへの選手の斡旋</li> </ul>
ほか	A	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 企業連携体制でのソリューションサービスを運営事業者へ提供展開</li> </ul>
	B	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設外周へのランニングコースの設置（施設自体での事業提案ではない）</li> </ul>



(2) 横浜文化体育館敷地について

業種	事業者 コード	概要					その他
		(1) 興行利用	(2) 望ましい借地期間 / 定期借地が望ましくない場合の理由/ その他の手法	(3) 民設民営を困難と考える理由/ その他のアイデア	(4) 民間施設の 用途/規模/配置/相乗効果・波及効果	(5) 市利用枠の買い取り日数/金額	
建設	A	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ プロスポーツ(バレーボール、バスケットボール、ハンドボール、フットサル等)を中心とする地元チームの試合</li> <li>・ 競技スポーツの全国大会及び国際大会</li> <li>・ その他のスポーツイベント、コンサート(ライブ・ビューイング等含む)</li> <li>・ 集会</li> <li>・ 見本市</li> <li>・ フェスティバル 等</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <p>■借地期間</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 20～30年以上</li> </ul> <p>■望ましくない場合の理由</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業者によっては、投資の対象として借地権付きの建物を敬遠</li> </ul> <p>■その他の手法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地の購入を前提としたスキーム</li> </ul> <p>【対話結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 定期借地が前提だが、ホルダーに売却要望がある可能性あり</li> <li>・ 民間事業が切り離されて、転売されていく所有権の方が流通性が高くホルダーが見つけやすい、また担保となり資金が借りやすい</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <p>■困難と考える場合の理由</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高額な料金設定の難しさ</li> <li>・ 需要見込みに対する不安</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <p>■用途</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 観戦対象に関わるミュージアム等</li> <li>・ スポーツ、健康・医療に関連する企業等の拠点</li> <li>・ 宿泊施設、飲食施設</li> </ul> <p>■規模・配置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 回答不可</li> <li>・ アリーナ施設と民間施設で施設所有者が異なるような場合、両施設は別棟</li> </ul> <p>■相乗効果・波及効果</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 拠点性の向上</li> <li>・ 広域からの集客</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業計画が確定していないため、回答不可</li> </ul> <p>【対話結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 黒字のアリーナは、全国に数館しかない</li> <li>・ 事業が成立するかは市の買取条件に左右され、市に支えてもらわないと興行は成立不可</li> </ul>	<p>【対話結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ アリーナ経営者の確保が課題</li> <li>・ 興業のリスクを取って、長期に所有するのは困難</li> <li>・ 興行主はホルダーにはならない</li> </ul>
	B	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ プロスポーツ (BJ リーグ、Vリーグ、Fリーグ)</li> <li>・ プロレス</li> <li>・ コンサート</li> <li>・ 見本市</li> <li>・ その他イベント利用</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <p>■借地期間</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 20～30年程度(更新を考慮)</li> <li>・ 開発着手が数年後になるため、売却も含め幅広い検討可能性の確保を希望</li> </ul> <p>【対話結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 20～30年として事業の柔軟性を持たせ、更新もできるようにしてほしい</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 興行主体の活用が可能であれば検討したい</li> <li>・ 市利用枠等による一定額の固定収入による下支えを期待</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <p>■用途</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ スポーツクラブ(フィットネス、ランニング、ゴルフ、テニス等の指導サービスも含む)、またスポーツクラブと併設して、カフェや飲食等の店舗</li> <li>・ 関連グッズ販売、健康器具、スポーツ・医療用品等の物販店</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 具体的な内容は未定</li> <li>・ 投資回収期間を10～15年程度と見据えた中で、興行収入で見込めない収益を市利用枠等による負担として考えたい</li> </ul>	<p>【対話結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ PPP事業なら、市における債務負担行為の設定はマストに近い(前例は聞いたことがない)</li> <li>・ 仮に、債務負担行為の設定なしで調達できたとしても、金利が高くなる</li> </ul>

業種	事業者 コード	概要					
		(1)興行利用	(2)望ましい借地期間 /定期借地が望ましくない場合の理由/ その他の手法	(3)民設民営を困難と考える理由/ その他のアイデア	(4)民間施設の 用途/規模/配置/相乗効果・波及効果	(5)市利用枠の買い取り日数/金額	その他
不動産	A	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ライブ・コンサート等イベント</li> <li>バスケットやボクシングなど、各種プロスポーツの全国大会、国際大会クラスの誘致を想定</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <p>■借地期間</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>複合機能を持つ公共施設として短期の事業は想定しにくい</li> </ul> <p>■その他の手法</p> <p>【対話結果】</p>	<p>【エントリーシート】</p> <p>■困難と考える場合の理由</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>スポーツ施設の事業収益性</li> <li>住宅やオフィスに比べアリーナは特殊用途であるため、長期的な物件流動性（売却可能性）、投資家の絶対数が課題</li> </ul> <p>■その他のアイデア</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>完全民営ではなく、不動産を公共側が所有し運営権を譲渡するコンセッション方式</li> <li>BTO 指定管理方式</li> </ul> <p>【対話結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>所有については、事業性や流動性の面から不安あり</li> </ul> <p>■その他の手法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市が安定的に支援するなどにより、利回りの見通しが立てば投資判断ができなくはない</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <p>■用途</p> <p>■規模</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>3,000 m<sup>2</sup>前後</li> </ul> <p>■配置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>メインアリーナまたはサブアリーナと行き来ができる併設型</li> </ul> <p>■相乗効果・波及効果</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>アリーナを利用するプロスポーツプレイヤー向けの本格的なウォーミングアップ、トレーニングメニューの提供</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>できるだけ長期間の買い取りであると、収益事業としての安定性が出る</li> </ul>	<p>【対話結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>資金は、自己資金とローンで調達可能、</li> <li>REIT で資産活用するとなると、利回りを相当厳しくみられる</li> </ul>

業種	事業者 コード	概要					
		(1)興行利用	(2)望ましい借地期間 /定期借地が望ましくない場合の理由/ その他の手法	(3)民設民営を困難と考える理由/ その他のアイデア	(4)民間施設の 用途/規模/配置/相乗効果・波及効果	(5)市利用枠の買い取り日数/金額	その他
	B	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>スポーツイベント・コンサート・演劇舞台に留まらず、国際都市横浜に相応しいアーティスティックなイベント等誘致</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <p>■借地期間</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>定期借地方式で50年以上、又は等価交換を希望</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <p>■困難と考える場合の理由</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>イベント数によって収益が左右されるため、固定費の負担が重い</li> <li>市による有償買い取り日数は必須</li> </ul> <p>【対話結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>単純にハコではなく運営力、誘致力に力が必要</li> <li>儲け代を、どこで見つけていくかがポイントであり、行政のサポートは必須</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <p>■用途</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅（賃貸・分譲）、ホテル、商業、サービス付シニア住宅</li> </ul> <p>【対話結果】</p> <p>■用途</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>マンション</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>検討中</li> </ul>	<p>【対話結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>興行を行うアリーナとしては、アクセスに課題</li> </ul>
リース・金融	A	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>スポーツ全般の試合、大会、一時利用、コンサート等々</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <p>■望ましくない場合の理由</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>民設民営を想定する場合、運営のリスクを民間で背負いきれないため、事業者の参画が少ない</li> <li>昨今の建設コストの著しい上昇と賃料収入の見合いの乖離による投資としての事業性や効率に魅力やフィーを見出しにくい</li> </ul> <p>■その他の手法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>PFI事業</li> <li>PFI以外のPPP事業における公設公営や公設民営をミックスさせた形で背負える範囲の運営リスクを背負う役割分担が必要</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <p>■困難と考える場合の理由</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>投資に対する相応の運営収入（興行収入）が期待できない</li> <li>リスクが大きい</li> </ul> <p>■その他のアイデア</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>PPP事業である程度の財政支出を官側でも負担するか、運営リスクを軽減する形をとる</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <p>■用途・規模・配置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>検討中</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>回答不可</li> </ul>	<p>【対話結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>稼働率が課題</li> <li>ホールの多くは2,000～3,000席クラス、次は10,000席クラスで5,000席ホールは不足しているようにも見えるが、コンサートツアーは同じ規模感のホールをまわるため、敬遠される面もある</li> </ul>

業種	事業者 コード	概要					
		(1)興行利用	(2)望ましい借地期間 /定期借地が望ましくない場合の理由/ その他の手法	(3)民設民営を困難と考える理由/ その他のアイデア	(4)民間施設の 用途/規模/配置/相乗効果・波及効果	(5)市利用枠の買い取り日数/金額	その他
	B	【エントリーシート】 -	【エントリーシート】 ■借地期間 ・ 建設費等の投資額の回収のため、一定の運営期間の確保が必要（50年以上等） ・ 定期借地方式は、土地取得費が不要となり、初期投資が抑えられること等の理由から商業施設、分譲マンション、ホテル、物流施設等様々な事業に広く取り入れられており、事業者にとって取組みやすい事業手法 ■その他の手法 ・ PFI方式（BTO方式）、PFI方式（コンセッション方式）、負担付寄附等	【エントリーシート】 ・ マーケティング調査や市場予測に基づく事業収支を勘案し、一般的な事業会社が求めるリターンを満たすことができれば、アリーナ施設の民間所有は可能 ・ 横浜市が国際スポーツ大会等により一定期間借り上げる場合に、事業者側の需要（ex.コンサート開催等）との競合も想定されることから、事業者側の収益性に配慮した上で、市利用枠の取り扱いを十分勘案する必要がある	【エントリーシート】 ■用途 ・ アリーナ施設との親和性が高いスポーツ施設や、アミューズメント施設・物販施設等の賃料負担力の高い施設 ・ 広域的な集客が想定されるためホテル事業 ■相乗効果・波及効果 ・ ホテル事業の場合、宿泊者は街の滞在時間が長いことから周辺への経済効果も期待 【対話結果】 ■用途 ・ ホテルのような滞在型の病院にしてアリーナ・スタジアム・ランニングステーションなどと組み合わせれば、相乗的に施設の魅力を高める可能性あり	【エントリーシート】 ・ 投資家が求める投資利回り水準が一つの基準 ・ 一般的な不動産（オフィス、住宅等）と比べてアリーナ施設であることや完全所有権ではないこと等に起因するリスクプレミアムが加算	【対話結果】 ・ 民間施設は区分所有ではなくて、SPCやテナントリーシング企業が一体で所有した方が事業リスクも下がり、融資金利も下がる
ス ポ ー ツ ・ 医 療	A	-	-	-	-	-	-
	B	-	-	-	-	-	-
	C	-	-	-	-	-	-

業種	事業者 コード	概要				
		(1) 興行利用	(2) 望ましい借地期間 / 定期借地が望ましくない場合の理由/ その他の手法	(3) 民設民営を困難と考える理由/ その他のアイデア	(4) 民間施設の 用途/規模/配置/相乗効果・波及効果	(5) 市利用枠の買い取り日数/金額
	D	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>各種スポーツ協会を優先したスポーツ興業及び音楽イベント</li> </ul> <p>【対話結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>BJ リーグと連携したバスケットボールなど</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>土地の購入単価により事業としての投資回収リスクが異なるため判断が難しい</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>管理運営は実績のある協力ファンドのサポートを受けて立ち上げを行うことができるため実施可能</li> </ul> <p>【対話結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>メインアリーナは所有可能</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <p>■用途</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>温水プール</li> <li>一流選手と同じトレーニングが可能</li> <li>健康ランド</li> <li>世界最先端の高度医療システム</li> <li>映画・ライブ・プロゲーマーの対戦などを誘致し、大型映像装置を備えた興行施設</li> </ul> <p>■規模</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>アリーナの波及効果なしでも集客効果を出せる規模</li> </ul> <p>■相乗効果・波及効果</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>映像システム等を用いたアリーナにおける興行と連動した企画</li> <li>周辺商圈との協働による地元商店街への回遊効果</li> <li>地元市民の健康管理の意識向上効果</li> </ul> <p>【対話結果】</p> <p>■相乗効果・波及効果</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>周辺空きビル対策として統括機関を核とした商品開発やインキュベーションオフィスが周辺に生まれる効果</li> <li>周辺への企業の集積</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>国際大会や各種スポーツ協会とタイアップした主大会の主催またはメイン共催を市に行ってもらう前提で、その準備や実施に必要な日数の買取</li> </ul>
ほか	A					
	B	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>所有もしくはスポンサー企業によるランニング、ウォーキング講座</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <p>未定</p>	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>アリーナ施設自体での事業提案ではない</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <p>■相乗効果・波及効果</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>原則無料でコースを開放</li> <li>町なかで走るランナーを集めることで集客効果の発揮</li> <li>市民の健康維持、スポーツ振興</li> <li>リサイクル製品を活用することで環境啓発</li> </ul>	

(3) 旧横浜総合高校敷地について

業種	事業者 コード	概要					
		(1)望ましい借地期間 /定期借地が望ましくない場合の理由/ その他の手法	(2)施設部分の 建設費の延払いの 手法/条件	(3)民間施設との一体的建設を 困難と考える理由/ その他のアイデア	(4)民間施設の 用途/規模/配置/相乗効果・波及効果	(5)想定される建設費	その他
建設	A	<p>【エントリーシート】</p> <p>■借地期間</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>回答不可</li> </ul> <p>■望ましくない場合の理由</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>事業者によっては、投資の対象として借地権付きの建物を敬遠</li> </ul> <p>■その他の手法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>土地の購入を前提としたスキーム</li> </ul> <p>【対話結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>定期借地が前提だが、ホルダーに売却要望がある可能性あり</li> <li>民間事業が切り離されて、転売されていく所有権の方が流通性が高くホルダーがを見つけやすい、また担保となり資金が借りやすい</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <p>■手法・条件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>現時点で回答不可</li> <li>要求水準や官民のリスク分担について明確にすることが必要</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <p>■困難と考える場合の理由</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一体的な利用を想定すると、存続期間が異なってくる可能性があるため別棟が望ましい</li> </ul> <p>【対話結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>水平の合築はあり得るが、専門学校なら 50 年位、スポーツクラブなら 30 年位と、事業期間が異なるので別棟が良い</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <p>■用途</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>プロショップ</li> <li>体験型スポーツモール</li> <li>フィットネスクラブ</li> <li>自然食レストラン</li> <li>カルチャースクール</li> <li>健康・スポーツ系の専門学校</li> </ul> <p>■規模・配置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>回答不可</li> </ul> <p>■相乗効果・波及効果</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>新しいスポーツとの出会いの場を創出</li> <li>生涯スポーツへの参加を促進</li> <li>スポーツをきっかけとして新たなライフスタイルへの興味を広げるきっかけの場の提供</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>具体的な施設内容、プラン・仕様等が不確定であるため回答不可</li> </ul>	
	B	<p>【エントリーシート】</p> <p>■借地期間</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>50～70年以上</li> </ul> <p>■望ましくない場合の理由・その他の手法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>医療系や老健福祉系施設を想定し、永続性も考え更新対応希望</li> <li>融資や投資の都合上、完全所有権を求める場合があるため、売却も視野</li> </ul> <p>【対話結果】</p> <p>■借地期間</p>	<p>【エントリーシート】</p> <p>■手法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>PFI でない場合、PFI に比べてプロジェクトの自由度が増す反面、ローンの貸出額が小さくなる</li> </ul> <p>■条件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>長期債務負担行為の実行</li> <li>「公共事業」と「民間事業」の切り分けによるリスクの明確化</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <p>■困難と考える場合の理由</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>サブアリーナ事業期間の終了後、現状復旧等の制限が厳しい場合、対応が困難</li> <li>事業終了後からは、民間施設の管理とサブアリーナの管理体制が異なるためスムーズな連携が困難</li> <li>地代評価の方法が複雑化</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <p>■用途</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>病院、老健・福祉系施設</li> <li>体験型スポーツモール</li> </ul> <p>■相乗効果・波及効果</p> <p>【対話結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>サブアリーナ施設と民間施設を（積層ではなく）水平につなぐ</li> <li>地下駐車場を合築すれば、車路等を兼用可能</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>41～50 万円/m<sup>2</sup></li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>サブアリーナの事業とメインアリーナの事業には、開発時期に差が出てくる形を希望</li> <li>事業選定にあたっては、「サブアリーナの事業プロポーザル+メインアリーナ含む全体のマスタープランの提案」を一体で求め、「サブアリーナの事業者+メインアリーナの検討パートナー（事業協力者）」を選考する方法を希望</li> </ul>

業種	事業者 コード	概要					
		(1)望ましい借地期間 /定期借地が望ましくない場合の理由/ その他の手法	(2)施設部分の 建設費の延払いの 手法/条件	(3)民間施設との一体的建設を 困難と考える理由/ その他のアイデア	(4)民間施設の 用途/規模/配置/相乗効果・波及効果	(5)想定される建設費	その他
不動産	A	<p>【エントリーシート】</p> <p>■借地期間</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>複合機能を持つ公共施設として短期の事業は想定しにくい</li> </ul> <p>■対話結果</p>	<p>【エントリーシート】</p> <p>■手法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>リース会社が一旦取得し、市へのリースという形で分割払いを実現、最終的に市側が譲渡を受けるスキーム</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>設定された条件に従って最適な民間施設を検討</li> <li>課題点を挙げるとすると、民間施設用地が 3000 m<sup>2</sup>と限られているため、施設用途には若干成約を受ける（病院など）</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <p>■用途</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>医療施設（病院、研究施設等）、住宅（分譲、賃貸、高齢者等）</li> </ul> <p>■相乗効果・波及効果</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>スポーツと医療を関連付けたサービスの提供</li> </ul> <p>■対話結果</p> <p>■用途</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>民間施設は「病院」「住宅」を想定、分譲販売であれば需要あり、賃貸であればターゲットを絞って病院と連携することでニーズが増加</li> </ul> <p>■配置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>病院の上に住宅を乗せるとなると、31mの高さ制限を突破しても45mで、収益事業として成り立つのかは精査が必要</li> </ul> <p>■相乗効果・波及効果</p>	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>現在のマンションやオフィスの建設費市況から類推すると、61万円/m<sup>2</sup>以上を想定しておくべき</li> </ul>	
	B	<p>【エントリーシート】</p> <p>■借地期間</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>50年以上</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <p>■手法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>検討中</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>困難とは考えていない</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <p>■用途</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>施設の利用者は横浜市民が大半であることを考慮し、商業施設を中心としたクリニック、デイケア、保育所施設</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>現在検討中</li> </ul>	

業種	事業者 コード	概要					
		(1)望ましい借地期間 /定期借地が望ましくない場合の理由/ その他の手法	(2)施設部分の 建設費の延払いの 手法/条件	(3)民間施設との一体的建設を 困難と考える理由/ その他のアイデア	(4)民間施設の 用途/規模/配置/相乗効果・波及効果	(5)想定される建設費	その他
リース 金融	A	<p>【エントリーシート】</p> <p>■望ましくない場合の理由</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>民設民営を想定する場合、運営のリスクを民間で背負いきれないため、事業者の参画が少ない</li> <li>昨今の建設コストの著しい上昇と賃料収入の見合いの乖離による投資としての事業性や効率に魅力やフィーを見出しにくい</li> </ul> <p>■その他の手法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>PFI 事業</li> <li>PFI 以外の PPP 事業における公設公営や公設民営をミックスさせた形で背負える範囲の運営リスクを背負う役割分担が必要</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <p>■手法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>割賦を想定した PPP 事業</li> </ul> <p>■条件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>民間の運営リスクの軽減</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>投資に見合う条件を満たすテナントや企業がリーシングできなければ困難</li> <li>条件の合うテナント、企業をリーシングするのが得策</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <p>■用途・規模・配置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>検討中</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>61万円/m<sup>2</sup>以上</li> </ul>	
	B	<p>【エントリーシート】</p> <p>■借地期間</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>建設費等の投資額の回収のため、一定の運営期間の確保が必要（50年以上等）</li> <li>定期借地方式は、土地取得費が不要となり、初期投資が抑えられること等の理由から商業施設、分譲マンション、ホテル、物流施設等様々な事業に広く取り入れられており、事業者にとって取組みやすい事業手法</li> </ul> <p>■その他の手法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>PFI 方式（BTO 方式）、PFI 方式（コンセッション方式）、負担付寄附等</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <p>■手法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>PFI 方式（BTO 方式）、PFI 方式（コンセッション方式）、負担付寄附等</li> </ul> <p>■条件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>延払い金額、延払い期間については、建築費、事業者の要求利益、民間商業施設の収益力の状況によって異なる</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有等により、横浜市所有部分と民間事業者所有部分の権利を明確に区別することにより、一体的に建設することは可能</li> <li>サブアリーナ施設と親和性の高い民間施設を誘致する場合には、民間施設側の事業者がサブアリーナ施設の指定管理者を担うことにより、効率的な運営が可能</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>マーケティング調査や市場予測に基づく事業収支を踏まえ、一般的な事業会社が求めるリターンを勘案し、施設計画を立案することが肝要</li> </ul> <p>■用途</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>関内駅から離れており、顧客誘引力も劣ることから、一時的な来客者数により売上が大きく左右される物販店舗や飲食店舗等の事業者の選好性は低い</li> <li>住宅（賃貸マンション、定期借地権付分譲マンション）、ヘルスケア施設等の一定期間の滞在（定住）を前提とした事業との親和性が高い</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>オフィス等の標準的な建築物に比べ、割高となる傾向があり、昨今の建設費上昇も鑑み、51～60万円/m<sup>2</sup>程度</li> </ul> <p>【対話結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>51～60万円/m<sup>2</sup>は現時点での単価</li> <li>資材単価は毎月1%くらいずつ上がっており、これから詳細設計する事業は2～3年後に+20%くらいになる</li> </ul>	
スポーツ 医療	A	-	-	-	-	-	-
	B	-	-	-	-	-	-
	C	-	-	-	-	-	-

業種	事業者 コード	概要					
		(1)望ましい借地期間 /定期借地が望ましくない場合の理由/ その他の手法	(2)施設部分の 建設費の延払いの 手法/条件	(3)民間施設との一体的建設を 困難と考える理由/ その他のアイデア	(4)民間施設の 用途/規模/配置/相乗効果・波及効果	(5)想定される建設費	その他
	D	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>土地の購入単価により事業としての投資回収リスクが異なるため判断が難しい</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <p>■手法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>各種施設の市利用枠について長期締結</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一体的に建設することを想定</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <p>■用途</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ホテルなど宿泊滞在型ビジネス               <ol style="list-style-type: none"> <li>①一流選手が長期トレーニングをする際の長期滞在施設（会員制）</li> <li>②一流選手などアリーナにおける興業利用者のホテル事業（高級・国際基準）</li> <li>③アリーナ観客向け一般旅行客向けホテル事業</li> </ol> </li> <li>トレーニングジム</li> <li>トレーナー養成学校</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>想定できない</li> </ul>	
	A	-	-	-	-	-	-
ほか	B				<p>【エントリーシート】</p> <p>■相乗効果・波及効果</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>原則無料でコースを開放</li> <li>町なかで走るランナーを集めることで集客効果の発揮</li> <li>市民の健康維持、スポーツ振興</li> </ul> <p>リサイクル製品を活用することで環境啓発</p>		<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>提案は施設内に廃タイヤを活用したゴムチップランニングコースの設置</li> <li>可能であれば市営バスの廃タイヤリサイクルと関連付け、人と環境に優しい舗装でランニングコースを舗装する</li> </ul>



(5) 事業スケジュール

業種	事業者コード	(1)旧横浜総合高校敷地を先行整備し、後から現横浜文化体育館敷地を整備すると想定した場合のスケジュール	(2)両事業用地での一体事業が困難と考える場合、その理由と望ましいスケジュール	その他																																																																																																																														
建設	A	<p>【エントリーシート】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="2">28年度</th> <th colspan="2">29年度</th> <th colspan="2">30年度</th> <th colspan="2">31年度</th> <th colspan="2">32年度</th> <th colspan="2">33年度</th> <th colspan="2">34年度</th> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th>上期</th><th>下期</th> <th>上期</th><th>下期</th> <th>上期</th><th>下期</th> <th>上期</th><th>下期</th> <th>上期</th><th>下期</th> <th>上期</th><th>下期</th> <th>上期</th><th>下期</th> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th>4~9</th><th>10~3</th> <th>4~9</th><th>10~3</th> <th>4~9</th><th>10~3</th> <th>4~9</th><th>10~3</th> <th>4~9</th><th>10~3</th> <th>4~9</th><th>10~3</th> <th>4~9</th><th>10~3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">事業に関連する動き</td> <td colspan="4">■ 事業者決定(契約)</td> <td colspan="4"></td> <td colspan="4">▽ 市庁舎移転</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">旧横浜総合高校敷地</td> <td>設計</td> <td colspan="2">基本設計</td> <td colspan="2">実施設計</td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>建設</td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">解体</td> <td colspan="2">建設工事</td> <td colspan="2">準備 引越等</td> <td colspan="2">サブアリーナ等開場</td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">現横浜文化体育館敷地</td> <td>設計</td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">基本設計</td> <td colspan="2">実施設計</td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>建設</td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">解体</td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">アリーナ等開場</td> <td colspan="2">建設工事</td> <td colspan="2"></td> </tr> </tbody> </table>			28年度		29年度		30年度		31年度		32年度		33年度		34年度				上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期			4~9	10~3	4~9	10~3	4~9	10~3	4~9	10~3	4~9	10~3	4~9	10~3	4~9	10~3	事業に関連する動き		■ 事業者決定(契約)								▽ 市庁舎移転						旧横浜総合高校敷地	設計	基本設計		実施設計												建設			解体		建設工事		準備 引越等		サブアリーナ等開場						現横浜文化体育館敷地	設計			基本設計		実施設計										建設					解体				アリーナ等開場		建設工事					
			28年度		29年度		30年度		31年度		32年度		33年度		34年度																																																																																																																			
		上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期																																																																																																																			
		4~9	10~3	4~9	10~3	4~9	10~3	4~9	10~3	4~9	10~3	4~9	10~3	4~9	10~3																																																																																																																			
事業に関連する動き		■ 事業者決定(契約)								▽ 市庁舎移転																																																																																																																								
旧横浜総合高校敷地	設計	基本設計		実施設計																																																																																																																														
	建設			解体		建設工事		準備 引越等		サブアリーナ等開場																																																																																																																								
現横浜文化体育館敷地	設計			基本設計		実施設計																																																																																																																												
	建設					解体				アリーナ等開場		建設工事																																																																																																																						
	B	<p>【エントリーシート】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>平成28年度</th> <th>平成29年度</th> <th>平成30年度</th> <th>平成31年度</th> <th>平成32年度</th> <th>平成33年度</th> <th>平成34年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">旧横浜総合高校敷地</td> <td>設計</td> <td colspan="2">設計</td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>建設</td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">建設・開業準備</td> <td colspan="2">移転</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">現横浜文化体育館敷地</td> <td>設計</td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">設計</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>建設</td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">解体</td> <td colspan="2">建設</td> </tr> </tbody> </table>			平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	旧横浜総合高校敷地	設計	設計								建設			建設・開業準備		移転				現横浜文化体育館敷地	設計					設計				建設					解体		建設		<p>【対話結果】</p> <p>■ 困難と考える理由</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>両敷地同時でも資金調達が可能だが、開発時期は2段階で進める方が得策</li> <li>サブアリーナ完成後に、大通公園等に広げたイベントで施設の認知度が上がれば事業者の参画意欲も増加</li> <li>周辺全体のまちづくり、IR、MICEの流れが具体化してから見極めたい</li> <li>2019年度以前の両敷地同時建設には建設費高騰のリスクあり</li> </ul> <p>■ 望ましいスケジュール</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1段階目の公募では、サブアリーナの事業プロポーザル（事業者）と同時にメインアリーナ含む全体のマスタープランの提案（検討パートナー、事業協力者）、またはマスタープランを策定するコンサルタント（2段階目公募は参加不可）を選考</li> <li>サブアリーナ事業者に、2段階目公募のインセンティブの付与を希望</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成31年度に、サブアリーナ等拠点事業の運営状況、まちへの効果を1年見据えた中で、設計開始というゆとりが出来る、より安定した事業が期待できる</li> </ul>																																																																															
		平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度																																																																																																																										
旧横浜総合高校敷地	設計	設計																																																																																																																																
	建設			建設・開業準備		移転																																																																																																																												
現横浜文化体育館敷地	設計					設計																																																																																																																												
	建設					解体		建設																																																																																																																										

業種	事業者コード	(1)旧横浜総合高校敷地を先行整備し、後から現横浜文化体育館敷地を整備すると想定した場合のスケジュール	(2)両事業用地での一体事業が困難と考える場合、その理由と望ましいスケジュール	その他																																											
不動産	A	<p>【エントリーシート】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>平成28年度</th> <th>平成29年度</th> <th>平成30年度</th> <th>平成31年度</th> <th>平成32年度</th> <th>平成33年度</th> <th>平成34年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">旧横浜総合高校敷地</td> <td>設計</td> <td colspan="2">←→</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>建設</td> <td></td> <td></td> <td colspan="3">←→</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">現横浜文化体育館敷地</td> <td>設計</td> <td colspan="2">←→</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>建設</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td colspan="3">←→</td> </tr> </tbody> </table> <p>【対話結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>難しい複合施設と考えているので、それぞれ2年間の設計と2年間の工事期間が必要</li> </ul>			平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	旧横浜総合高校敷地	設計	←→							建設			←→					現横浜文化体育館敷地	設計	←→							建設					←→			<p>【対話結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>両敷地一体で事業を行いたい</li> </ul>	
			平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度																																						
旧横浜総合高校敷地	設計	←→																																													
	建設			←→																																											
現横浜文化体育館敷地	設計	←→																																													
	建設					←→																																									
	B	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>H28年度初頭に事業契約締結予定</li> <li>その後のスケジュールは検討中</li> </ul>	<p>【対話結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>収益が確定的な部分が必要</li> <li>両敷地は立地的にも条件が異なるのでハードルのバランスを図るために両敷地一体で事業を考える方が良い</li> </ul>																																												
リース・金融	A	<p>【エントリーシート】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>平成28年度</th> <th>平成29年度</th> <th>平成30年度</th> <th>平成31年度</th> <th>平成32年度</th> <th>平成33年度</th> <th>平成34年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">旧横浜総合高校敷地</td> <td>設計</td> <td colspan="2">←→</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>建設</td> <td></td> <td colspan="3">←→</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">現横浜文化体育館敷地</td> <td>設計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td colspan="2">←→</td> <td></td> </tr> <tr> <td>建設</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td colspan="2">←→</td> </tr> </tbody> </table>			平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	旧横浜総合高校敷地	設計	←→							建設		←→						現横浜文化体育館敷地	設計					←→			建設						←→		<p>【エントリーシート】</p> <p>■困難と考える理由</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>総投資費用が大きくなる可能性があるため、段階的な整備が望ましい</li> <li>同じスケジュールでの整備や民間の運営リスクが大きい手法を採用した場合の整備については一体事業が難しくなるまたは悪影響あり</li> <li>投資的に可能かどうかは別として、本来であれば同じ事業者が整備、運営したほうが、より一体整備の意義がある</li> </ul> <p>【対話結果】</p> <p>■困難と考える理由</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>メインとサブアリーナのオペレーションをうまく回すためなど、両敷地一体の事業にしないと価値が見出せないと思う反面、時間差のある事業を一括契約することに大きなリスクを感じる</li> <li>建設費高騰で投資額が増えても相場よりテナント料や利用料を上げることは不可能で利益を出すのが困難</li> <li>建設時期がずれることによる建設コストが見えないため、メインアリーナについては事業の優先交渉権とすることを希望</li> <li>メインアリーナについてはサブアリーナ竣工後に交渉したい</li> <li>金利相場も今の低金利のままではない、PFIで基準金利を決めるように、変動に対応できるよう予め自治体と意思統一しておきたい</li> </ul>	
		平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度																																							
旧横浜総合高校敷地	設計	←→																																													
	建設		←→																																												
現横浜文化体育館敷地	設計					←→																																									
	建設						←→																																								

業種	事業者 コード	(1)旧横浜総合高校敷地を先行整備し、後から 現横浜文化体育館敷地を整備すると想定した場合のスケジュール	(2)両事業用地での一体事業が困難と考える場合、 その理由と望ましいスケジュール	その他																																											
	B	<p>【エントリーシート】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>平成 28年度</th> <th>平成 29年度</th> <th>平成 30年度</th> <th>平成 31年度</th> <th>平成 32年度</th> <th>平成 33年度</th> <th>平成 34年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">旧横浜総合 高校敷地</td> <td>設計</td> <td>基本設計</td> <td>実施設計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>建設</td> <td></td> <td>解体</td> <td>建設</td> <td>市役所移転</td> <td>供用開始</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">現横浜文化 体育館敷地</td> <td>設計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>基本設計</td> <td>実施設計</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>建設</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>解体</td> <td>建設</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			平成 28年度	平成 29年度	平成 30年度	平成 31年度	平成 32年度	平成 33年度	平成 34年度	旧横浜総合 高校敷地	設計	基本設計	実施設計						建設		解体	建設	市役所移転	供用開始			現横浜文化 体育館敷地	設計				基本設計	実施設計			建設					解体	建設		<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>コンソーシアム組成により、リスク軽減、円滑な資金調達を図り、一体事業として整備していくことが可能</li> </ul> <p>【対話結果】</p> <p>■困難と考える理由</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2敷地一体公募については、運営面から考えると一体の方が良いが、時期的に大手ゼネコンは請けられない</li> <li>工事費を考えると困難</li> <li>サブアリーナの事業公募（設計・施工・運営）とメインアリーナを含めた2敷地のコンセプト提案（アリーナ施設の公募要項に反映される）を一体で行うということであれば可能性あり</li> </ul>	
		平成 28年度	平成 29年度	平成 30年度	平成 31年度	平成 32年度	平成 33年度	平成 34年度																																							
旧横浜総合 高校敷地	設計	基本設計	実施設計																																												
	建設		解体	建設	市役所移転	供用開始																																									
現横浜文化 体育館敷地	設計				基本設計	実施設計																																									
	建設					解体	建設																																								
スポーツ・医療	A	-	-																																												
	B	-	-																																												
	C	<p>【対話結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成32年頃竣工のサブアリーナに手を挙げたい</li> <li>サブアリーナに当選できなかった場合、34年頃のメインアリーナにも挑戦したい</li> </ul>																																													
	D	<p>【エントリーシート】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>平成 28年度</th> <th>平成 29年度</th> <th>平成 30年度</th> <th>平成 31年度</th> <th>平成 32年度</th> <th>平成 33年度</th> <th>平成 34年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">旧横浜総合 高校敷地</td> <td>設計</td> <td>完了</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>建設</td> <td>着工</td> <td>工事</td> <td>竣工</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">現横浜文化 体育館敷地</td> <td>設計</td> <td>着手</td> <td>完了</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>建設</td> <td></td> <td>着工</td> <td>工事</td> <td>竣工</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			平成 28年度	平成 29年度	平成 30年度	平成 31年度	平成 32年度	平成 33年度	平成 34年度	旧横浜総合 高校敷地	設計	完了							建設	着工	工事	竣工					現横浜文化 体育館敷地	設計	着手	完了						建設		着工	工事	竣工				<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>両事業用地での一体事業を想定</li> </ul>	
		平成 28年度	平成 29年度	平成 30年度	平成 31年度	平成 32年度	平成 33年度	平成 34年度																																							
旧横浜総合 高校敷地	設計	完了																																													
	建設	着工	工事	竣工																																											
現横浜文化 体育館敷地	設計	着手	完了																																												
	建設		着工	工事	竣工																																										
ほか	A	-	-																																												
	B	<p>【エントリーシート】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>平成 28年度</th> <th>平成 29年度</th> <th>平成 30年度</th> <th>平成 31年度</th> <th>平成 32年度</th> <th>平成 33年度</th> <th>平成 34年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">旧横浜総合 高校敷地</td> <td>設計</td> <td>←→</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>建設</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>←→</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">現横浜文化 体育館敷地</td> <td>設計</td> <td>←→</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>建設</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>←→</td> </tr> </tbody> </table>			平成 28年度	平成 29年度	平成 30年度	平成 31年度	平成 32年度	平成 33年度	平成 34年度	旧横浜総合 高校敷地	設計	←→							建設						←→		現横浜文化 体育館敷地	設計	←→							建設							←→		
		平成 28年度	平成 29年度	平成 30年度	平成 31年度	平成 32年度	平成 33年度	平成 34年度																																							
旧横浜総合 高校敷地	設計	←→																																													
	建設						←→																																								
現横浜文化 体育館敷地	設計	←→																																													
	建設							←→																																							

(6) 周辺まちづくりへの貢献

業種	事業者コード	(1)周辺地区との関係や地域貢献の考え方
建設	A	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関内駅周辺地区の拠点化と回遊性の強化（市の構想にある「スポーツ関連産業集積拠点」の中核となる街区の形成、“まち歩きスポット”としての拠点性の明確化）</li> <li>・ スポーツを地域の財産にする（「訪れる」「観る」スポーツから「する」スポーツへの変化、を市民一人ひとりの新しいライフスタイルにつなげていくことを意識した民間施設の整備）</li> <li>・ 防災拠点としての活用（アリーナ施設またはサブアリーナ施設内に備蓄倉庫や災害対策室を設置するほか、近隣の商業施設や医療施設と防災協定を結び、物資の提供や負傷者の治療等で連携を図ることも検討）</li> <li>・ 地元商店街・自治会等との連携（アリーナ施設の自主企画として、地元商店街や自治会と共同でイベントを開催するなど、地域交流の機会創出に貢献）</li> </ul>
	B	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「健康と福祉を柱としたまちづくり」をコンセプトとして地域貢献、そのために「スポーツの力」を最大限活用</li> <li>・ 事業への取り組みを通じて「関内モデル」と言われるようなまちづくりを国内外に波及させていく</li> <li>・ 事業用地に関わる民間企業コンソーシアムが、行政、地域住民（自治会など）や商店街、プロアマのスポーツ団体などと連携し、タウンマネジメントができる仕組みを構築</li> <li>・ 健康と福祉をテーマとして、スポーツ団体や競技者、企業（健康、福祉、スポーツ関連）、地域が連携したイベントをまちなかで展開</li> <li>・ 賛同する様々な人や企業、団体、周辺地区と一体となり活性化したまちに、多くの人が集まり老朽化した建物の建て替えが促進されまちの環境が改善</li> <li>・ 様々な官民の取り組みを通じて、もたらされる収入（税込、イベント参加料、企業収益の一部など）は「まちづくりのための投資」に使われ、タウンマネジメントが維持される</li> </ul>
不動産	A	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 街に開いたアリーナ施設として周辺への波及効果を高める取り組みが望ましい</li> <li>・ 道路に面する部分への商業機能の導入、スポーツジムのノウハウを活用した、周辺公園等での屋外スポーツイベントの開催などを実施</li> </ul>
	B	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ MM21 エリアへの機能移転に伴い、空洞化しつつある本敷地周辺の活性化が必要という認識</li> </ul>
リース・金融	A	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大通り公園の活用により近辺の価値の向上、不動産価値やエリアの価値向上に繋がり、地域貢献や周辺地区との調和をもたらす。</li> </ul> <p>【対話結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ まちづくりラボで地元の熱意を感じたこともあり大通公園のパークマネジメントも含め広いエリアで関わりたい、人づくりのソフト面で手を打っていきたい</li> </ul>
	B	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 横浜市庁舎移転を契機とした関内駅周辺地区の街づくりの第一号プロジェクトになることから、横浜の新たなスポーツ振興の核となるためには、既存のスポーツ施設等との関連性が不可欠</li> <li>・ 関外地区側大通り公園の使用許可等の行政側の手続きを簡略化する等により、アリーナ・サブアリーナ等と連携したイベントの誘致や民間利用を可能にし、地域活性化を図る</li> <li>・ 民間商業施設と地元商店街が協働して、来街者の支出額を増やす仕組み（共同イベントの開催、共通割引券の発行等）を構築</li> </ul>
スポーツ・医療	A	
	B	
	C	
	D	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「市民発のスポーツと健康の横浜市」という地域ブランドの創出（現役及び引退したリベリック選手を活用したスポーツ振興、メディアと連携した大規模スポーツイベントの開催、スポーツ地域コミュニティの創出・発展サポートの展開等）</li> <li>・ 市民の地元に対する帰属意識を向上させ、地元の取り組みへの参画意識を醸成</li> </ul>
ほか	A	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ スポーツ、健康、医療にマッチしたソリューションサービスでまちのブランド化を図り、外からの集客に貢献</li> <li>・ スポーツポイントマイレージの仕組みを運用し、地域への購買行動促進へ貢献</li> <li>・ まちのシンボリックなイメージを演出して広報を実施、賑わいの創出</li> </ul>
	B	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市民の健康維持・介護予防、集客、環境意識の向上、事故防止・防犯</li> </ul>

(7) 想定案以外のアイデア

業種	事業者 コード	(1)想定案以外で、アリーナ施設・サブアリーナ施設・民間施設の配置イメージ	(2)その他のご提案等
建設	A		
	B	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>アリーナとサブアリーナを一体利用する際の人の動線、放送関係者や一般利用者、民間事業者（テナント含む）の車動線に配慮した配置を検討</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>両施設を一体利用する場合の利用者動線を検討する上で、道路上下の占有（上空デッキ、地下通路）の検討も必要（公共事業としての整備が望ましい）</li> </ul> <p>【対話結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ハコよりソフトが重要、NPO拠点を設ける等活動計画の提案を求めている</li> <li>民間施設はリーズナブルにつくる必要があり、建設費が落ち着いてからつくりたい</li> </ul>
不動産	A	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>サブアリーナを1階、メインアリーナを2階に配置し、アリーナ機能を1敷地にまとめる配置</li> <li>メインとサブの運営上の連携が容易になる効果を期待</li> <li>民間敷地を大規模に集約できるため、プロジェクト全体の事業性向上に寄与できる可能性あり</li> <li>一時的に現体育館機能を閉鎖する期間が発生、メインアリーナが2階となり路面からのアクセス性が低下などのデメリットあり</li> </ul>	
	B	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>想定案内で検討中</li> </ul>	
リース・金融	A	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>用途・規模・配置とも検討中</li> </ul>	
	B	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>下記2点により想定案は施設計画として適切</li> <li>顧客流動性が収益性に大きな影響を与える民間施設を、関内駅に近い位置に配置している点</li> <li>国際大会誘致等における競争力向上に資すると考えられる、アリーナとサブアリーナが近距離に配置されている点</li> </ul>	
スポーツ・医療	A		
	B		
	C		
	D	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>建設コストの圧縮のためサブアリーナ施設についてアリーナ機能と民間施設機能を多層構造で同一の建物として縦積みして建設</li> </ul>	
ほか	A		
	B		

(8) 入居条件等

業種	事業者 コード	(1)民間施設の 用途/規模/配置/相乗効果・波及効果	(2)施設所有が可能か/ テナントの場合の契約年数等/ 入居の条件	(3)周辺地区との関係や 地域貢献の考え方	(4)その他のご提案等
建設	A	-	-	-	-
	B	<p>【エントリーシート】</p> <p>■用途</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ フィットネスクラブ、専門学校、病院（病床、リハビリなど）、ホテル、飲食店舗を想定</li> <li>・ アリーナ施設との親和性、まちづくりの考え方との整合性があればよい</li> </ul>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ まちづくりの考え方との整合性があればよい</li> </ul>	-
不動産	A	-	-	-	-
	B	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ テナントの入居意向は把握していない</li> </ul>	-	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺地区との関係、地域公園の考え方を重視し検討</li> </ul>	-
リース・金融	A	-	-	-	-
	B	-	-	-	-
スポーツ・医療	A	<p>【エントリーシート】</p> <p>■用途</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 幅広い年齢層に対するスポーツ、運動、健康づくりとしての拠点 (Healthy Living &amp; Communication Center機能)</li> <li>・ 生涯スポーツ、健康づくりを中核とした、生涯学習センター機能</li> </ul> <p>■規模</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 300㎡</li> </ul> <p>■相乗効果・波及効果</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ アリーナ施設を活用する様々なスポーツの団体、利用者との協働</li> <li>・ 自社（スポーツ・医療A社）の保有する施設を利用する方々との連携性</li> </ul> <p>【対話結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 軽運動ができるスペースで、大きなイベントを行う場合はアリーナを使うといった連携が図れば良い</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自主事業としての提案が前提であるが、施設の性格からすると指定管理が望ましい</li> </ul> <p>■テナントの場合の契約年数等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ テナント契約の場合は5～10年程度</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関外地区に予定されている、再整備拠点と、JR線をはさんで、関内地区にある自社施設との連携による、エリアを面でとらえた活動の展開</li> <li>・ スポーツや健康づくりを通じた交流、健康寿命の延伸、子育てを地域の課題としてとらえ、子育て世代を孤立させないための働きかけ</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高齢者が生き生きと活動をしていくエイジングセンター機能</li> <li>・ 子育て世代の孤立を防ぐ、子育てサポートセンター機能</li> <li>・ 世代を超えた地域の方々の交流の場としてのコミュニティーセンター機能</li> </ul> <p>【対話結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ サブアリーナの指定管理者になれば、様々なスポーツ団体とのネットワークを活かした提案が可能</li> </ul>

業種	事業者 コード	(1)民間施設の 用途/規模/配置/相乗効果・波及効果	(2)施設所有が可能か/ テナントの場合の契約年数等/ 入居の条件	(3)周辺地区との関係や 地域貢献の考え方	(4)その他のご提案等
	B	<p>【エントリーシート】</p> <p>■用途</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ フィットネス事業</li> <li>・ キッズスクール事業</li> <li>・ カルチャースクール事業</li> </ul> <p>■規模</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2,000~3,000㎡程度</li> </ul> <p>■配置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現横浜文化体育館敷地内 民間施設2~3階部分</li> </ul> <p>■相乗効果・波及効果</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 多くのクラブ来館者により、他のテナント等での消費が増大</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <p>■入居条件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ テナント出店・建物賃貸借契約</li> </ul> <p>【対話結果】</p>	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 経済的効果（雇用創出、クラブ会員による定期的なアリーナ利用、地域店舗と連携した割引制度の導入による地域消費の拡大など）</li> <li>・ 社会的効果（地域のイメージアップ、住民の誇り・愛着の醸成、地域コミュニティの形成など）</li> <li>・ 地域資源の活用（ウォーキング、ジョギングイベントの企画・運営、体操やヨガなどのイベント主催など）</li> <li>・ 災害時対応（プールやスパ浴槽の水を、簡易トイレの水洗用として利用、多目的スタジオを非難・診療場所等として利用など）</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設無料開放日を設け、運動習慣を身につけるきっかけ作りをサポート</li> <li>・ 近隣医療機関と提携し、病院通院者・入院者の、クラブ施設を利用した症状改善（リハビリ）の実践近隣リハビリ・介護系専門学校や大学学部と提携し、実践の場を提供</li> <li>・ 近隣ホテル宿泊者の一時利用に対応</li> </ul> <p>【対話結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 災害時、プールの水を温めて風呂として利用したり、毛布の貸し出しを行ったりすることが可能</li> <li>・ 公共施設との合築はあり得る</li> <li>・ 総合高校敷地も全くダメではないが、文化体育館の方が民間事業を行う敷地としては良い</li> </ul>
	C	<p>【エントリーシート】</p> <p>■用途</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 医療施設・病院（外来・入院・検査・健診・手術・理学療法）</li> </ul> <p>■規模</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地面積600坪（駐車場スペース100坪含む）</li> <li>・ 延床面積2,500坪~3,000坪</li> </ul> <p>■相乗効果・波及効果</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ アリーナ施設と併用した防災拠点を中心とした医療機能や治療後のリハビリ、回復後のスポーツ振興施設を合体した複合施設による総合的に補完出来る事が大事</li> <li>・ 健康食品等をメニューに取り入れたレストラン関係の企業誘致</li> </ul> <p>【対話結果】</p> <p>■規模</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地面積は、600~900坪（2,000~3,000㎡）に訂正</li> <li>・ 細長い土地形状になるが、短手方向でも25m以上は確保したい</li> </ul> <p>■配置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 最大で7、8階建を想定</li> <li>・ 弱者対応のため、1階部分は病院であることが必須</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <p>■入居条件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地・建物の施設所有可能</li> <li>・ 土地は定期借地権でも可能</li> </ul> <p>【対話結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地・建物共所有権を持ちたいので、出来れば単独事業が良い</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 災害時及びアリーナ等での傷病者対応が可能であり、迅速な処置が可能</li> <li>・ 入院が必要な患者もその場で対処することもでき、回復後は、健康維持のため、スポーツ関連施設、フィットネスクラブ等のアミューズメント施設やヘルスケアトレーニング施設の利用が考えられる</li> </ul>	<p>【エントリーシート】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 病院施設に併設して、コンビニエンスストアや喫茶（軽食を伴う）等を設置する事で来院患者・家族も利用可能、またアリーナ利用者へのサービス向上にも繋がる</li> <li>・ 横浜市庁舎跡地・関内・関外を一体化する事で、回遊性を高め、アリーナ周辺の商店街の活性化にも繋がる</li> <li>・ シニア世代の年齢層が多くなるので、駅、アリーナ周辺エリアの移動手段も必要</li> </ul>
	D	-	-	-	-
ほか	A	-	-	-	-
	B	-	-	-	-

### 3.3 事業の実現可能性の評価

民間事業者が投資判断を行う際には、収益性の確保が重要となる。収益源となり得るサブアリーナや民間施設との一体事業とすることで、比較的リスクの高いメインアリーナを民の力で運営できる可能性が高まる。

施設整備によって、関内駅周辺地区のまちづくりへの貢献も期待できる結果となった。より貢献度が高くかつ実現可能性の高い提案を引き出すためには、市が具体的にどのようなまちづくりを進めたいかを、民間事業者に対して継続的に示していく必要がある。

本調査結果を踏まえて、民間活力を活かした事業手法についても詳細な検討を行っていくものとする。

## 4. 事業モデルの比較検討

### 4.1 事業方式の整理及び事業費の算出

#### 4.1.1 事業方式の整理

サウンディング調査より得られた意見も踏まえると、本事業において想定されるメインアリーナとサブアリーナの事業方式として、表4-1に示す4通りの組み合わせが考えられる。

4.1.1 (1) から4.1.1 (5) では各事業方式の特徴を整理する。

表4-1 事業方式の組み合わせ

	メインアリーナ	サブアリーナ
パターン1	従来型+指定管理方式	従来型+指定管理方式
パターン2	定期借地方式 (民設民営)	PFI <sup>※1</sup> 事業 (BTO方式 <sup>※2</sup> ) +指定管理方式
パターン3	PFI事業 (BOO方式 <sup>※3</sup> )	〃
パターン4	PFI事業 (BTO方式) +コンセッション方式	〃

※1 Private Finance Initiative

※2 Build Transfer and Operate

※3 Build Own and Operate

#### (1) 従来型+指定管理方式

従来型整備は、市が起債等により資金を調達した上で、設計業務委託契約と工事請負契約を段階的に発注して整備する方式である。維持管理業務および運営業務については、市が指定管理者を別途選定し、選定された民間事業者が地方自治法に則り、施設の利用者から利用料を徴収しながら維持管理・運営を行う。

施設の所有権は横浜市が有する。

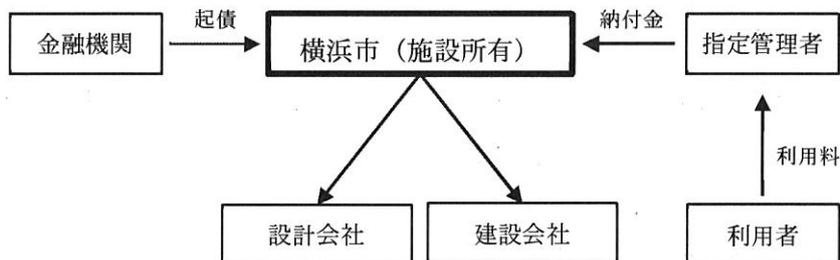


図4-1 従来型+指定管理方式

## (2) 定期借地方式（民設民営）

民設民営方式は、市が当該敷地に「定期借地権」を設定し、民間事業者に土地を賃貸することで、敷地の有効活用を図る方式である。

市と定期借地契約を結んだ民間事業者は、自ら資金を調達した上で、設計業務、建設業務、維持管理業務、運営業務を行う。また、市に対して地代を支払う必要がある。

施設の所有権は民間事業者が有するため、公租公課も発生する。

なお、サウンディング調査の結果を踏まえると、本事業においては、市が毎年一定日数のメインアリーナ利用権を有償で買い取る契約を結ぶ必要があると考えられる。

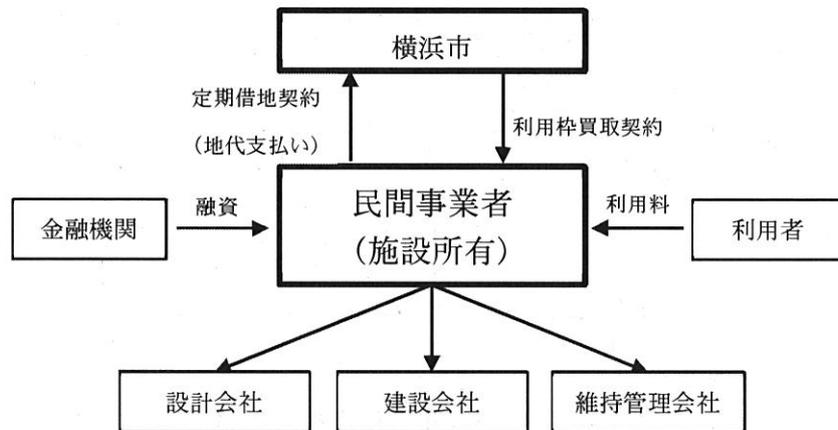


図 4 - 2 民設民営（定期借地方式）

## (3) PFI 事業（BOO 方式）

PFI 方式は、市が PFI 事業を行う特別目的会社「以下、「SPC」(Special Purpose Company) という。」と PFI 事業契約を締結し、SPC が自ら資金を調達した上で、設計業務、建設業務、維持管理業務等を実施する方式である。

BOO 方式は、建設後も SPC が所有権を維持した上で、維持管理業務・運営業務を実施し、運営期間が終了する時点で施設を撤去もしくはそのまま民間が所有権を維持し続けるものである。

施設の所有権は SPC が有するため、公租公課が発生する。

なお、市は SPC に対し、事業に必要な費用をサービス購入料として割賦払いで支払う。

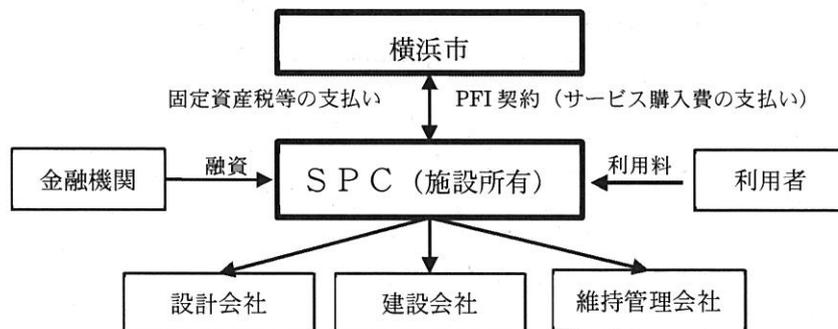


図 4 - 3 BOO 方式

(4) PFI 事業 (BTO 方式) + 指定管理方式

BTO 方式は、市と SPC が PFI 事業契約を締結し、SPC が自ら資金を調達した上で、設計業務、建設業務し、その後市に所有権を移転する方式である。維持管理業務および運営業務については、市が指定管理者を別途選定し、選定された民間事業者が地方自治法に則り、施設の利用者から利用料を徴収しながら維持管理・運営を行う。

施設の所有権は市が有するため、公租公課は発生しない。

なお、市は SPC に対し、事業に必要な費用をサービス購入料として割賦払いで支払う。

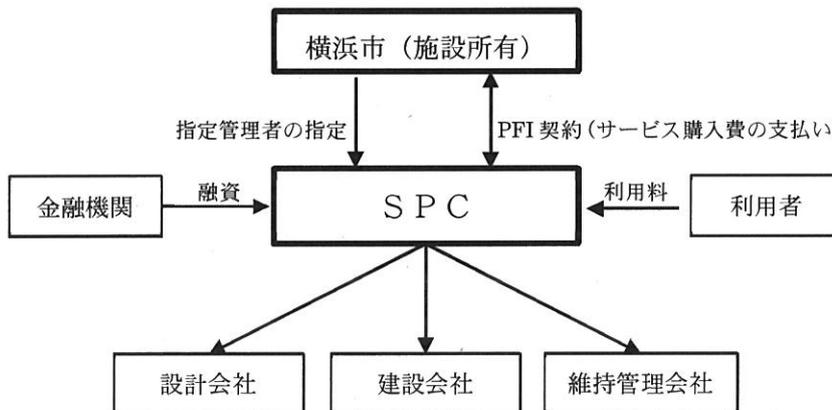


図 4 - 4 BTO 方式 + 指定管理方式

(5) PFI 事業 (BTO 方式) + コンセッション方式

BTO 方式については、4.1.1 (4) に記載した通りである。

コンセッション方式では、施設の所有権を移転せず、SPC にインフラの事業運営に関する権利 (運営権) を長期間にわたって付与する方式である。

SPC は市に対して運営権の対価を支払う必要がある。

施設の所有権は市が有するため、公租公課は発生しない。

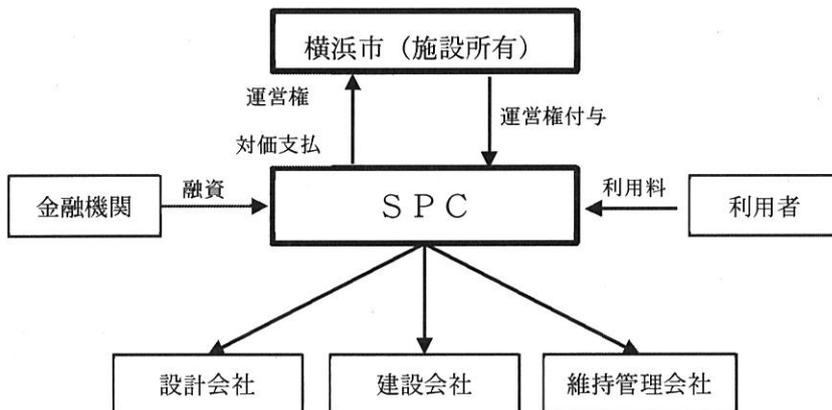


図 4 - 5 BTO 方式 + コンセッション方式

#### 4.1.2 事業費の検討

##### (1) 施設規模の想定

事業費の検討を進めるにあたり、施設規模等を想定する。

横浜市が実施した「横浜市横浜文化体育館再整備事業に関する基本計画等策定業務」の検討結果より、施設規模を下記の通り想定した。

表4-2 施設規模

	地上部	地下部	合計
メインアリーナ	14,200㎡	2,400㎡	16,600㎡
サブアリーナ	12,100㎡	2,100㎡	14,200㎡

##### (2) 施設整備費の想定

横浜市が実施した「横浜市横浜文化体育館再整備事業に関する基本計画等策定業務」の検討結果をもとに、従来方式、PPP・PFI方式のそれぞれの場合の施設整備費を試算した。

PPP・PFI方式の場合は、民間事業者のノウハウ・技術を最大限に活用することで、従来方式からのコスト削減を想定している。

本調査においては、設計費、工事監理費について、従来方式からの削減率として95%を想定している。また、建設工事費および解体費工事費については、2020年の東京オリンピックを控えて建設需要が高まっており、労務費及び資材価格の上昇を原因として建設費が高騰している状況を勘案し、2020年以前（サブアリーナの建設）の削減率として90%を想定し、2020年以降（メインアリーナの建設および解体）の削減率として85%を想定した。2020年以降に想定される大規模修繕の費用についても削減率として85%を想定した。

##### 1) 設計・工事監理費

設計・工事監理費は、従来方式の場合、メインアリーナに関しては、299,000千円、サブアリーナに関しては281,000千円（いずれも税込）と試算されている。ここでは、設計と工事監理費の割合が50%ずつと仮定し、それぞれ以下の通り想定した。

表4-3 設計費

(税抜、千円)

	従来方式	PFI・PPP方式
メインアリーナ	135,909	129,113
サブアリーナ	127,727	121,340

表4-4 工事監理費

(税抜、千円)

	従来方式	PFI・PPP方式
メインアリーナ	135,909	129,113
サブアリーナ	127,727	121,340

## 2) 建設工事費の想定

設計・工事監理費は、従来方式の場合、メインアリーナに関しては、9,558,364千円、サブアリーナに関しては7,506,455千円と試算されている。

具体的に、メインアリーナ、サブアリーナの建設工事費は、それぞれ以下の通り想定している。

表4-5 メインアリーナの建設工事費

(税抜、千円)

	従来方式	PFI・PPP方式
<b>A 標準単価算定</b>	7,523,818	6,395,244
躯体・仕上 地上部	5,757,455	4,893,836
躯体・仕上 地下部	512,727	435,818
地下付加	699,000	594,150
杭付加	643,636	547,090
<b>B 付加設備</b>	1,620,909	1,377,769
電動式可動席	201,818	171,545
固定席布地仕様	93,636	79,590
舞台機構(吊バトン)	162,727	138,318
舞台音響設備	240,000	204,000
センタービジョン	288,182	244,954
リボンビジョン	207,273	176,181
デバイダー	16,364	13,909
機械式駐車場	35,455	30,136
CASBEE-S ランク	375,455	319,136
<b>C 備品</b>	413,636	351,590
球技設備	150,000	127,500
体操設備	122,727	104,318
移動席 (2100席+500席・台車)	46,364	39,409
事務什器等	94,545	80,363
<b>A+B+C</b>	<b>9,558,364</b>	<b>8,124,609</b>

表4-6 サブアリーナの建設工事費

(税抜、千円)

	従来方式	PFI・PPP方式
A 標準単価算定	6,245,545	5,620,990
躯体・仕上 地上部	4,906,000	4,415,400
躯体・仕上 地下部	391,364	352,227
地下付加	429,545	386,590
杭付加	517,273	465,545
B 付加設備	694,545	625,088
電動式可動席	178,182	160,363
固定席布地仕様	33,636	30,272
舞台機構（吊バトン）	94,545	85,090
デバイダー	15,455	13,909
駐車場消火設備	60,909	54,818
CASBEE-S ランク	311,818	280,636
C 備品	566,364	509,725
球技設備	290,909	261,818
体操設備	93,636	84,272
移動席（2000席）	46,364	41,727
移動式ステージ	40,909	36,818
事務什器等	94,545	85,090
A+B+C	7,506,455	6,755,809

### 3) 大規模修繕費の想定

国土交通省大臣官房営繕部監修「建築物のライフサイクルコスト（平成17年版）」に掲載されているサンプル事例をもとに、本施設で想定される施設工事内容に合わせて大規模修繕費を補正して算出した。同書では、「すべき+望ましい+事後保全」、「すべき+望ましい」、「すべき」の3段階で修繕の水準を定めており、ここでは「すべき+望ましい」水準に相当する大規模修繕費を用いた。

大規模修繕費は、従来方式の場合、メインアリーナに関しては、20年間で約819百万円、50年間で約2,999百万円、サブアリーナに関しては、20年間で701百万円、50年間で2,717百万円となる。

(税抜、千円)

	従来方式		PPP・PFI方式	
	20年間合計	50年間合計※	20年間合計	50年間合計※
アリーナ	819,027	2,998,707	696,173	2,548,901
サブアリーナ	700,614	2,717,076	595,522	2,309,515

※サブアリーナについては、維持管理を行う54年間合計の値。

#### 4) 既存施設の解体費工事費の想定

既存施設の解体費工事費は、従来方式の場合、メインアリーナに関しては、260,331千円、サブアリーナに関しては195,402千円と試算されている。ただし、サブアリーナの解体工事については、PPP事業とは別に実施することを前提としており、本事業の対象外となる。

表4-7 既存施設の解体工事費

(税抜、千円)

	従来方式	PFI・PPP方式
メインアリーナ	260,331	221,281
サブアリーナ	195,402	-

### (3) 維持管理・運営費の想定

#### 1) 基本的な考え方

メインアリーナの維持管理・運営費については、都心部でメインアリーナの規模と同程度の施設である川崎市とどろきアリーナ、千葉ポートアリーナ、さいたま市記念総合体育館の実績をもとに想定する。

サブアリーナの維持管理・運営費については、都心部でサブアリーナの規模同程度の施設である東京武道館、埼玉県立武道館の実績をもとに想定する。

また、スポーツ施設運営会社、建築物管理会社へのヒアリングに基づき、PFI・PPPの導入により、一体運営を可能とすることで、スケールメリット、契約長期化等により従来方式に比べて維持管理・運営費が15%削減されると設定している。同様に、指定管理者制度を導入した場合も従来方式に比べて維持管理・運営費が10%削減されると設定している。

#### ①メインアリーナの維持管理・運営費

以下には、メインアリーナの維持管理・運営費の想定にあたって参考にした施設の概要と維持管理・運営費を示す。

表4-8 川崎市とどろきアリーナの概要と維持管理・運営費

竣工年	1995年	
施設規模	延床面積	20,600m <sup>2</sup>
	メインアリーナ	2,872m <sup>2</sup>
指定管理者	川崎市スポーツ協会・三井物産ファシリティーズ共同事業体	
維持管理・運営費	287,446千円（H24年度）	

出典) 川崎市とどろきアリーナ HP、平成 25 年度川崎市包括外部監査の結果報告書、

表4-9 千葉ポートアリーナの概要と維持管理・運営費

竣工年	1991年	
施設規模	延床面積	16,000m <sup>2</sup>
	メインアリーナ	2,730m <sup>2</sup>
指定管理者	公益財団法人 千葉市スポーツ振興財団	
維持管理・運営費	249,974千円（H25年度）	

出典) 千葉ポートアリーナ HP、千葉ポートアリーナ平成 25 年度指定管理者評価シート

表4-10 さいたま市記念総合体育館の概要と維持管理・運営費

竣工年	2003年	
施設規模	延床面積	51,500m <sup>2</sup>
	メインアリーナ	2,590m <sup>2</sup>
指定管理者	住友不動産建物サービス・住友不動産エスフォルタ・毎日興業共同事業体	
維持管理・運営費	213,396千円（H24年度）	

出典) 平成 24 年度さいたま市公共施設マネジメント白書

## ②サブアリーナの維持管理・運営費

以下には、サブアリーナの維持管理・運営費の想定にあたって参考にした施設の概要と維持管理・運営費を示す。

表4-11 東京武道館の概要と維持管理・運営費

竣工年	1990年	
施設規模	延床面積	18,000m <sup>2</sup>
	メインアリーナ	2,065m <sup>2</sup>
指定管理者	公益財団法人 東京都スポーツ文化事業団	
維持管理・運営費	389,262千円	

出典) 東京武道館 HP 東京都スポーツ文化事業団 HP

表4-12 埼玉県立武道館の概要と維持管理・運営費

竣工年	2003年	
施設規模	延床面積	11,000m <sup>2</sup>
	メインアリーナ	1,887m <sup>2</sup>
指定管理者	株式会社サイオー、公益財団法人埼玉県体育協会	
維持管理・運営費	122,109千円	

出典) 埼玉県立武道館 HP

## 2) 試算結果

メインアリーナ、サブアリーナそれぞれに対して、維持管理・運営費は以下の通りとなる。

表4-13 維持管理・運営費の試算結果

(税抜、千円)

	従来方式	指定管理	民間運営
メインアリーナ	217,260	195,534	184,671
サブアリーナ	200,860	180,774	-

※サブアリーナは、PFI事業(BTO方式) + 指定管理方式が前提のため、民間施設として運営する場合は試算していない。

#### (4) 運営収入の想定

##### 1) 試算にあたっての前提条件の整理

###### ① 試算対象とする収入項目について

本施設における運営収入としては、以下のような項目が想定される。

- ・ 興行利用収入（室料+設備・備品等の貸出による収入）
- ・ 市民利用収入
- ・ 駐車場利用収入

###### ② 試算の考え方について

各収入項目について、以下のような方針を採用した。

なお、サブアリーナの運営に際しては月2回の定休日を想定しており、年間の利用可能日の上限を341日と設定している。

	公の施設の場合(指定管理)	民間施設又は普通財産の場合
興行利用収入	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「横浜文化体育館再整備基本構想(素案)」より興行は75日、興行準備は50日開催と設定。</li> <li>・ 設備や備品収入が見込まれ、横浜アリーナヒアリングを参考に室料の50%分の収入を加算。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ マーケットに合わせて高く単価設定できると設定(4/3倍)。</li> <li>・ 設備や備品収入が見込まれ、横浜アリーナヒアリングを参考に室料の50%分の収入を加算。</li> <li>・ 興行利用は稼働が向上する(2割増)と想定して設定。</li> </ul>
市民利用収入	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 興行以外の日程の70%利用を想定。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市民利用100日換算を保証すると設定。</li> </ul>
駐車場利用収入	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ アリーナが66台、サブアリーナが56台として単価を設定。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ アリーナが66台、サブアリーナが56台として単価を設定。</li> <li>・ マーケットに合わせて高く単価設定できると設定。</li> </ul>

※教室事業は、民間事業者の提案内容により大きく異なるため、シミュレーションにおいては安全側の視点から見込まないものとした。

##### 2) 試算結果

メインアリーナ、サブアリーナについての試算結果は以下の通りである。

表4-14 メインアリーナの利用料金収入(指定管理の場合)

		日数(日/年)	単価(千円/日)	金額(千円/年)
施設利用料 (興行)	開催時(アリーナ)	75	2,250	168,750
	準備時	50	750	37,500
施設利用料 (市民等)	アリーナ	100	100	10,000
	小体育室	100	50	5,000
駐車場利用料	開催時	75	112	8,424
	非開催時	290	40	11,484
合計				241,158

表４－１５ メインアリーナの利用料金収入（民間が管理する場合）

		日数 (日／年)	単価 (千円／日)	金額 (千円／年)	市民利用枠買上 金額(千円／年)
施設利用料 (興行)	開催時 (アリーナ)	90	3,000	270,000	
	準備時	60	1,000	60,000	
施設利用料 (市民等)	アリーナ	100	100	10,000	290,000
	小体育室	100	50	5,000	
駐車場 利用料	開催時	90	112	10,109	
	非開催時	275	40	10,890	
合計				365,999	290,000

表４－１６ サブアリーナの利用料金収入（指定管理の場合）

		日数(日／年)	単価(千円／日)	金額(千円／年)
施設利用料 (市民等)	アリーナ	341	90	30,690
	武道場	341	32	10,742
	多目的室	341	5	1,705
	研修会議室	341	14	4,774
駐車場利用料		341	87	29,790
合計				77,700

### 4.1.3 事業スキームの検討

#### (1) 業務範囲

具体的な事業スキームの前提条件について詳細に検討した。

#### 1) 業務範囲

市と民間事業者の業務分担の基本的な考え方としては、民間事業者に委ねられるものは民間事業者にという理念のもと以下のとおりとするのが妥当と考えられる。

- ・ 施設の基本方針を達成するために市が実施すべき事項については市が実施
- ・ 民間事業者のノウハウが活用できるものは民間事業者が実施

一方で、民間事業者の業務範囲とした場合に、市が実施するよりもかえってリスクが増大する可能性があるものについては、その取扱について事前の整理をする必要がある。

以上を踏まえて、本事業全体の業務範囲を想定すると、大きく以下の6つに分類でき、それぞれの業務について、民間事業者の業務とすることが妥当かどうかを評価すると以下のように整理できる。

表4-17 官民の業務範囲の整理

業務	業務内容の評価	業務内容の評価		備考・留意事項
		市	民間事業者	
施設の運営計画、基本方針	・ 市のスポーツ振興施策の企画に相当するため、市が策定すべきもの	○	×	・ 基本計画は検討。
設計・建設	・ 設計については市が設計条件を示し、民間事業者が実施が妥当 ・ 建設は設計に基づいて民間事業者が実施が妥当	△	○	—
維持管理	・ 維持管理の要求水準は市が条件を示し、民間事業者が担うことが妥当	△	○	—
大規模修繕	・ 長期修繕計画は市もしくは民間事業者で策定し、修繕工事は民間事業者に委託が妥当	○	○ (民間施設)	—
運営	・ 運営の要求水準は市が条件を示し、民間事業者が担うことが妥当	△	○	・ 既存の施設利用団体と事前調整が必要。
資金調達	・ 市が起債等により調達、もしくは民間事業者で調達することが想定	○	○	・ 金利等を見据えて総合的に評価が必要。

【凡例】

- ：主体的に実施することが考えられるもの
- △：条件によって実施することが考えられるもの
- ×：実施することが望ましくないもの

## (2) 事業類型（民間事業者の収入の種類）

官民連携事業においては、事業の実施にあたっての民間事業者の収入源を検討する必要がある（PFI では事業類型と呼ばれる）。

メインアリーナ、サブアリーナの収入については、民間のノウハウを活かし、運営の自由度を高めることが有効と考えられ、以下のように整理される。

表 4-18 事業類型の考え方

	設置目的	民間事業者の収入
メインアリーナ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関内地区の賑わい創出</li> <li>・ プロスポーツ等の興行による市民のスポーツ振興（みるスポーツ）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 独立採算型*（利用料金収入、自主事業収入）</li> </ul>
サブアリーナ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市民のスポーツ活動の促進によるスポーツ振興（するスポーツ）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 混合型（サービス購入費、利用料金収入、自主事業収入）</li> </ul>

※メインアリーナの維持管理運営費は原則として独立採算により確保するものとする。施設の整備費については、事業手法により決定する。

## (3) 事業期間

事業期間は、事業手法により異なり、以下のように整理される。なお、ここでの事業期間は設計・建設期間を含み、事業終了までの期間とする。

表 4-19 事業期間の考え方

	メインアリーナ	事業期間	サブアリーナ	事業期間
パターン1	従来型+指定管理方式	5年	従来型+指定管理方式	5年
パターン2	定期借地方式（民設民営）	58年 (50年)	PFI 事業（BTO 方式） +指定管理方式	24年 (20年)
パターン3	PFI 事業（BOO 方式）	58年 (50年)	”	24年 (20年)
パターン4	PFI 事業（BTO 方式） +コンセッション方式	28年 (20年)	”	24年 (20年)

※括弧内の数字は、維持管理・運営を行う期間。パターン4のメインアリーナについては、事業期間終了後、コンセッションを再度設定する可能性がある。また、サブアリーナについては、事業期間終了後、指定管理者の選定を別途行う可能性がある。

#### 4.1.4 VFMの算定

##### (1) VFMの考え方

VFMは、官民連携の事業方式を実施した場合の市のライフサイクルコストと、従来方式における市のライフサイクルコストの差額を算出し、官民連携の事業方式を実施した場合のライフサイクルコストの方が少ない場合にVFMが発生していると評価する。VFMは、将来にわたって発生するコストを評価するものであるため、現在価値化をした上で比較することが、内閣府VFM算定ガイドラインにも示されており、本試算においてもそれに従うものとする。

なお、現在価値化を行う割引率は、社会的割引率として2.45%を用いる。

##### (2) ライフサイクルコスト算定の前提条件

ライフサイクルコスト算定にあたっての前提条件を下記に整理する。

###### ①事業方式

事業スキームは、表4-1に示す4通りを採用する。

###### ②事業期間

事業期間は、表4-19に示す通りである。ただし、ライフサイクルコストの算定にあたっては、事業手法の比較のため、最も長い58年間（59年目に建物を除却と想定）で統一した。

###### ③事業収入

事業収入は、4.1.2（4）に示す通りである。

#### ④事業費

基本的な事業費は、4.1.2に示す通りである。ただし、事業方式によって、4.1.2で示した事業費以外の事業費が想定される。

表4-20 その他事業費の算定の考え方

その他事業費	事業費算定の考え方
指定管理料	<ul style="list-style-type: none"> <li>パターン1のメインアリーナの維持管理・運営については、市は指定管理者に対して指定管理料を支払う必要があり、維持管理・運営費として見込んでいる金額とした。</li> </ul>
SPC 運営関連費	<ul style="list-style-type: none"> <li>パターン2～パターン4の場合、SPCの運営関連費を検討する必要がある。</li> <li>具体的には、SPC運営管理費として一般管理費及び保険料を想定し、一般管理費は維持管理・運営費の2%、保険料は維持管理・運営費の0.5%として設定した。</li> </ul>
法人税	<ul style="list-style-type: none"> <li>パターン2～パターン4の場合、SPCに対する法人税を検討する必要がある。</li> <li>具体的には、毎年度のSPCの経常収支（課税対象分）に対して、法人税率（35.64%）を乗じて算定した。</li> </ul>
公租公課 （不動産取得税・ 固定資産税・都市 計画税）	<ul style="list-style-type: none"> <li>パターン2～パターン3の場合、メインアリーナの所有権を事業者が有するため、公租公課が発生する。</li> <li>具体的には、課税標準率70%、法定耐用年数39年、不動産取得税率4.0%、固定資産税率1.4%、都市計画税率0.3%として算定した。</li> </ul>
土地貸付料収入	<ul style="list-style-type: none"> <li>パターン2の場合、定期借地権を設定するため、市は貸付料収入を見込むことができる。</li> <li>具体的には50年間の貸付を想定して貸付料単価を設定（路線価に1.25の実勢調整、及び70%の借利権割合を乗じて設定）し、敷地面積に乗じて算定した。</li> </ul>
コンセッションフ ィー	<ul style="list-style-type: none"> <li>パターン4の場合、事業者は市に対してコンセッションフィー（運営権の対価）を支払う必要がある。</li> <li>具体的には、コンセッションフィーの投資に対して後述するEIRR等の事業採算性確認水準を確保できる水準として設定を行った。</li> </ul>
事業者利益	<ul style="list-style-type: none"> <li>パターン2～パターン4の場合、SPCの資本金に対して、事業期間を通じた収益を確保することが求められるため、別途検討する必要がある。</li> <li>具体的には、表4-21に示す事業採算性の指標を満たす利益水準になるよう事業者利益を設定した。</li> </ul>

表 4 - 2 1 民間事業者の事業採算性確認基準

指標名	概要	採算性の標準的な考え方	根拠
EIRR (Equity Internal Rate of Return)	自己資本に対する、事業期間を通じた最終的な収益率であり、事業者の出資金の現在価値と、配当の現在価値が等しくなる割引率に該当する。投資家にとっての採算性を計るための指標である。	5.0%以上	EIRR が、資本金に対する期待の投資利回りを上回っていること。
PIRR (Project Internal Rate of Return)	事業期間中における民間事業者の投資（施設整備）に対する利回り。事業期間中のキャッシュフロー総額の現在価値が投資額の現在価値と等しくなる割引率に該当する。純粋な事業の採算性を計るための指標である。	加重平均資本コスト (WACC: Weighted Average Cost of Capital)以上	PIRR が、民間事業者が投資のために調達した資金の資金調達コストを上回っている（元利払いに十分なキャッシュフローが発生している）こと。加重平均コストとは、民間事業者によるすべての資金調達（資本金+借入金）の平均期待利回り。
DSCR (Debt Service Coverage Ratio)	事業が生み出す毎年のキャッシュフローが元利金返済に十分な水準であるかを見る指標。元利金支払の余裕度を見るために用いられる。	平均 1.0	当期の元利支払前のキャッシュフローで、当期の元利金返済予定額をきちんと返済することができる水準であること。
LLCR (Loan Life Coverage Ratio)	借入期間にわたる元利金返済前キャッシュフローの現在価値が借入元本の何倍に相当するかを示すもの。事業会社の返済能力を分析する指標として用いられ、当該指標が 1.0 を下回ると、元利金返済前のキャッシュフローだけでは借入元本の返済ができない状態を示すこととなる。金融機関が融資をする際の判断指標となる。	平均 1.0	元利金返済前のキャッシュフローで借入元本の返済ができる水準であること。

⑤建設スケジュール

いずれの事業方式においても、建設スケジュールは、以下のように想定している。

表 4 - 2 2 建設スケジュール

年度		H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35
メインア リーナ	設計					↔			
	工事 監理						←	→	→
	建設 工事						←	→	→
	解体 工事						↔		
サブア リーナ	設計	↔							
	建設		←	→	→				
	工事 監理		←	→	→				
	解体 工事		↔						

## ⑥資金調達条件

### i) パターン1の場合

パターン1の場合の資金調達は、メインアリーナ、サブアリーナともに施設整備費（設計費、工事監理費、建設工事費、解体工事費）を満期一括償還10年債の2回借換により行うものとする。金利については、1.65%と設定した。

具体的な起債の償還は、以下の条件で実施するものとした。

表4-23 資金調達内訳

(税抜、百万円)

		金額
施設整備費	メインアリーナ	11,884
	サブアリーナ	8,669
起債額	メインアリーナ	11,884
	サブアリーナ	8,669

表4-24 メインアリーナの起債条件

借入年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度
償還期間	30年	30年	30年	30年
据置期間	0年	0年	0年	0年
金利	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%
返済方法	満期一括償還10年債の2回借換			

表4-25 サブアリーナの起債条件

借入年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度
償還期間	30年	30年	30年	30年
据置期間	0年	0年	0年	0年
金利	1.65%	1.65%	1.65%	1.65%
返済方法	満期一括償還10年債の2回借換			

ii) パターン 2、3、4 の場合

パターン 2、3、4 の場合の資金調達は、民間事業者が SPC 設立費を除く必要な建設関連費用全額を市場より以下の条件で調達することを想定する。

民間の資金調達金利は、昨今低下傾向が見られる一方、実際の事業を実施する時期には、上昇要因もあるとの指摘も受けており、最新の基準金利の数値を当てはめると実際の実施時期の水準から乖離してしまう可能性がある。そのため、民間事業者へのヒアリング結果等を参考とし、基準金利、スプレッドを加えた民間調達金利を 2.5%/年と設定した。今後、事業化に向けた詳細検討において基準金利及びスプレッドの設定を詳細に分析し設定する必要がある。

なお、SPC の資本金については、メインアリーナは、民設民営の場合にキャッシュフローに支障が発生しない範囲で低く抑えた水準として 9 億円、サブアリーナは、維持管理・運營業務の費用の 2 か月以上を確保できる水準として 4 千万円と設定した。

表 4-26 メインアリーナの資金調達条件

	償還期間	据置期間	基準金利＋スプレッド	返済方法
パターン2	39年	0年	2.5%	元利均等
パターン3	39年	0年	2.5%	元利均等
パターン4	20年	0年	2.5%	元利均等

表 4-27 サブアリーナの資金調達条件

	償還期間	据置期間	基準金利＋スプレッド	返済方法
パターン2	20年	0年	2.5%	元利均等
パターン3	20年	0年	2.5%	元利均等
パターン4	20年	0年	2.5%	元利均等

(3) VFM の算定

以上の前提条件を踏まえて、維持管理・運営期間 50 年間についての市の収支は以下のとおり算出され、パターン 2、3、4 ではそれぞれ高い VFM が期待される。

1) 市支出の算出

(税込、百万円)

		市支出(A)				
		施設整備費	維持管理 運営費補助	大規模 修繕費	その他 (公租公課、 金利等)	
パターン1	メイン	17,306	11,184	-1,314	3,299	4,138
	サブ	21,888	8,669	7,316	2,989	2,915

		市支出(A)				
		施設整備費	維持管理 運営費補助	大規模 修繕費	その他 (公租公課、 金利等)	
パターン2	メイン	15,950	9,690	-9,973	2,804	13,430
	サブ	19,266	7,879	6,123	2,540	2,724
パターン3	メイン	15,950	9,690	-9,973	2,804	13,430
	サブ	19,266	7,879	6,123	2,540	2,724
パターン4	メイン	12,493	9,690	-9,376	2,804	9,375
	サブ	19,266	7,879	6,123	2,540	2,724

## 2) 市収入の算定

(税込、百万円)

		市収入(B)		
		固都税	地代	
パターン1	メイン	881	0	881
	サブ	588	0	588
パターン2	メイン	3,505	2,624	881
	サブ	588	0	588
パターン3	メイン	3,505	2,624	881
	サブ	588	0	588
パターン4	メイン	881	0	881
	サブ	588	0	588

## 3) VFMの算定

(税込、百万円)

		市収支(A-B)		市収支 (現在価値)		VFM (実額)	VFM (現在価値)
パターン1	メイン	16,425	37,725	8,960	21,061	-	-
	サブ	21,300		12,101			
パターン2	メイン	12,445	31,122	5,628	17,235	6,602 (17.5%)	3,825 (18.2%)
	サブ	18,678		11,608			
パターン3	メイン	12,445	31,122	5,628	17,235	6,602 (17.5%)	3,825 (18.2%)
	サブ	18,678		11,608			
パターン4	メイン	11,612	30,290	7,434	19,042	7,435 (19.7%)	2,019 (9.6%)
	サブ	18,678		11,608			

※括弧内はVFMの削減率を示す。

## 4.2 事業方式の総合的評価

これまでの検討結果を踏まえて、本事業における官民連携の事業方式の総合的評価を行った。事業方式の評価にあたっては、「費用に係る評価」と「費用以外の評価」に分けて検討を行った。

表4-28 総合的評価の評価軸の項目

費用に係る評価	費用以外の評価
①ライフサイクルコスト（LCC）の軽減 ②年度負担額の軽減	① 長期安定的な施設整備・運営 ② 事業参画可能性への影響 ③ 関内地区をはじめ地域活性化への貢献

### (1) 費用に係る評価

#### 1) ライフサイクルコストの軽減

ライフサイクルコストの軽減については、VFMを比較した。パターン1に比べて、パターン2～パターン4を採用した場合、市の負担額が大きく軽減される。

表4-29 ライフサイクルコスト（LCC）の軽減の評価

	評価
パターン1	・市負担額が最も大きくなるとともに、起債が必要となる。
パターン2	・VFMは、「パターン1」に比べて17.5%（現在価値換算の場合18.2%）となる。
パターン3	・VFMは、「パターン1」に比べて17.5%（現在価値換算の場合18.2%）となる。
パターン4	・VFMは、「パターン1」に比べて19.7%（現在価値換算の場合9.6%）となる。

## 2) 単年度負担額の軽減

単年度負担額の軽減については、建設期間および開業後の市負担額を比較した。パターン1の場合は、最大で年2,231百万円もの支出が発生し、ライフサイクルコストと同様、単年度負担についても最大となる。また、パターン2、3の場合は最大で年1,021百万円、パターン4の場合は最大で年1,411百万円となり、パターン2、3を採用した場合、市の単年度負担額が最も軽減される。

表4-30 単年度負担の軽減の評価

	評価
パターン1	・年間最大2,231百万円が必要となる。
パターン2	・年間最大1,021百万円が必要となる。
パターン3	・年間最大1,021百万円が必要となる。
パターン4	・年間最大1,411百万円が必要となる。

## (2) 費用以外の評価

### 1) 長期安定的な施設整備・運営

施設の整備・運営のリスクについて比較した。パターン1を採用した場合、5年ごとに指定管理者の選定を行うため、基本的に市がリスクを負うことになる。

パターン2、3を採用した場合は、施設所有者として長期的視点から施設の価値向上を見据えた運営を期待することが可能である。パターン4を採用した場合も、事業期間の長さから長期的視点での運営を期待することができる。

パターン3、4はPFI法の枠組みの中で事業が実施されるため、金融機関等のチェックが働くがパターン2については、金融機関等のチェックが働かないため、収支の悪化等を把握しにくいというリスクが残る。

表4-31 長期安定的な施設整備・運営

	評価
パターン1	・5年ごとに指定管理者を公募するため、基本的に市がリスクを負うことになる。
パターン2	・長期的視点から施設の価値向上を見据えた運営が期待され、市場環境の変化にも柔軟に対応できる。 ・PFI事業として行う場合と比べて事業収支について金融機関等のチェック（モニタリング）が働かず、収支の悪化などが把握しにくい。
パターン3	・長期的視点から施設の価値向上を見据えた運営が期待され、市場環境の変化にも柔軟に対応できる。 ・金融機関等のチェック機能が働き、事業破綻の可能性を早期に把握しやすい。

	評価
パターン 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間のノウハウを生かしながら、長期的視点による運営が期待できる。</li> <li>・ 金融機関等のチェック機能が働き、事業破綻の可能性を早期に把握しやすい。</li> </ul>

## 2) 事業参画可能性への影響

本事業へ参画する障壁の高さについて比較した。パターン 1 の場合、施設の建設は公共で行うものであり、民間が負うリスクは小さいため、事業へ参画する障壁は低い。パターン 2～パターン 4 の場合、いずれも長期の事業収支を見込む必要があるが、パターン 3、4 の場合は、PFI 事業の枠組みの中での事業となり、債務負担行為も設定できるため、パターン 2 に比べて、民間が負うリスクは軽減されると考えられる。

表 4 - 3 2 事業参画可能性への影響

	評価
パターン 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設の建設は 100%公共で実施するものであり、運営についても事業期間が短く、事業収支が見込みやすいため、事業へ参画する障壁は極めて低い。</li> </ul>
パターン 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 長期の事業収支を見込む必要があるが、民設民営事業に対する市民利用枠買取では、市の債務負担行為の設定が困難であり、民間からみると需要変動等のリスクが高く、事業に参画する障壁は高い。</li> </ul>
パターン 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 長期の事業収支を見込む必要があるが、PFI 事業の枠組みの中で、市の債務負担行為の設定が可能であり、パターン 2 に比べて事業に参画する障壁は低い。</li> </ul>
パターン 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 長期の事業収支を見込む必要があるが、PFI 事業の枠組みの中で、市の債務負担行為の設定が可能であり、事業へ参画する障壁は低い。</li> </ul>

## 3) 関内地区をはじめ地域活性化への貢献

関内地区をはじめ地域活性化への貢献について、パターン 1 を採用した場合、民間事業者の負担するリスクが小さいため、関内地区の賑わい創出に対するインセンティブが生まれにくく、これまでの文化体育館で開催されてきた以上の興行等を期待することは難しい。

一方で、パターン 2～パターン 4 については、民間事業者の負担するリスクが大きいため、地域活性化のための経営努力を期待することができる。特に、パターン 2、3 を採用した場合、スポーツ興行、スポーツ以外の興行問わず、積極的な誘致がなされることが想定される。また、パターン 4 の場合、施設の所有権は市が有するため施設・備品等に対する適切な投資がなされず、集客力が低下する可能性も残る。

表 4 - 3 3 関内地区をはじめ地域活性化への貢献

	評価
パターン 1	・ 民間のノウハウを活用しにくく、賑わい創出に寄与する興行の開催などが促進されない可能性が高い。
パターン 2	・ メインアリーナについては民設民営であり、民間の負担するリスクが大きい分、民間のノウハウを活用した最大限の経営努力が期待できる。
パターン 3	・ メインアリーナについては BOO であり、民間の負担するリスクがパターン 4 に比べ大きい分、民間のノウハウを活用した最大限の経営努力が期待できる。
パターン 4	・ 公設ではあるが、民間のノウハウを活用した経営努力が期待できる。 ・ 施設を所有していないため、施設・備品等に対する投資へのインセンティブが低くなる可能性もあり、集客力の低下も懸念される。

### (3) 総合的評価

検討の結果、パターン 1 を採用した場合に比べて、パターン 2～パターン 4 は市負担を大きく削減できる可能性があることが明らかになった。また費用以外の評価については、パターン 1～パターン 4 の間でそれぞれ特徴があるが、関内駅周辺地区の活性化に向けたリーディングプロジェクトという本事業の位置づけを踏まえると、パターン 2～パターン 4 のように、民間の自由度が高く、民間ノウハウを十分に活用できる事業形式とすることが望ましいと考えられる。ただし、パターン 2 の場合、自由度が高い反面、事業者は施設整備費を負担するリスクが極めて高く、事業者の参画が見込みづらいと考えられる。また、パターン 4 については、事業者が施設を所有するパターン 3 と比べて、地域活性化への貢献の面で期待度が低くなる。

以上の結果を踏まえると、総合的に判断して本事業はパターン 3 により実施することが妥当と考えられる。今後はパターン 3 を中心として、民間事業者のより具体的な意向を把握しながら、事業手法を精査していく必要がある。

## 5. 経済波及効果の分析

---

### 5.1 分析方針

計画施設において開催可能なスポーツ興行及びスポーツ以外の興行を想定し、その経済波及効果を分析する。

### 5.2 分析方法

#### 5.2.1 使用モデル

国土交通省 観光庁が平成 26 年より提供している「MICE 開催による地域別経済波及効果測定のための簡易測定モデル」を使用して分析を実施する。同モデルは①企業コンベンションモデル、②国際会議・見本市・展示会モデル、③イベントモデルから構成されているが、本分析においては「③イベントモデル（以下、「使用モデル」という。）」を採用する。

なお、平成 22 年より使用されてきた従来のモデルでは、経済波及効果の単位として、「全国」のみの算出であったが、本分析において使用するモデルでは、「全国」「都道府県」「国際会議観光都市」別に算出が可能となる等改良が加えられている。

#### 5.2.2 分析の前提条件

##### (1) 開催日数（開始日・終了日）の想定

スポーツ興行及びスポーツ以外の興行の開催日数は、横浜市が実施した「横浜文化体育館再整備事業に関する基本構想策定業務委託」における「基本構想（素案）」をもとに、スポーツ興行 25 日、スポーツ以外の興行 50 日と設定した。

(2) 参加者数（日本人日帰・宿泊）の想定

スポーツ興行及びスポーツ以外の興行への参加者数は、「平成25年度 横浜文化体育館事業報告書」の「興行イベント収支報告」の中から代表的な興行の参加者数に基づき設定する。

なお、使用モデルでは外国からの参加者数も考慮することが可能であるが、本施設で過去に実施されている興行等の実績を踏まえて、外国からの参加は考えないものとする。

表5-1 興行イベント収支報告

No	開催日	興行、イベント名	対象	日数	利用区分 ※1	主催者	利用目的 ※2	延べ参加者数	1日あたりの参加者数	年間		
										収入額	支出額	収支差額
1	5月5日	大日本プロレス Endless Survivor	一般	1	A~C	大日本プロレス 有限会社四ツ葉工業	④	2,060	2,060	1,191,686	0	1,191,686
2	5月9日 ~5月11日	bjリーグ2012-2013シーズン 【プレイオフ】	一般	3	A~C	横浜スポーツエンタテインメント 株式会社	④	4,290	4,290	2,170,584	0	2,170,584
3	6月9日	RINGS THE OUTSIDER	一般	1	A~C	株式会社リングス	④	1,700	1,700	1,548,233	0	1,548,233
4	7月29日 ~7月31日	2013国立ポリシヨイサーカス 【横浜公演】	一般	3	A~C	株式会社ポリシヨイサーカス	⑩	47,810	4,781	6,994,980	0	6,994,980
5	8月1日 ~8月7日	2013国立ポリシヨイサーカス 【横浜公演】	一般	7	A~C	株式会社ポリシヨイサーカス	⑩	上記含む		上記含む	0	0
5	8月8日	新日本プロレスG1CLIMAX2013 横浜大会 『がんにならない・負けない 神奈川づくり』がん撲滅チャリティ	一般	1	A~C	株式会社創	④	3,350	3,350	936,650	0	936,650
6	8月31日	横浜花火大会2013	一般	1	A~C	横浜大花火実行委員会	④	1,050	1,050	995,725	0	995,725
7	9月15日	OZアカデミー女子プロレス	一般	1	A~C	OZアカデミー女子プロレス	④	1,500	1,500	1,136,150	0	1,136,150
8	9月24日	横浜ビーコルセアーズ 【プレシーズンマッチ】(VS台湾)	一般	1	A~C	横浜スポーツエンタテインメント 株式会社	④	770	770	591,940	0	591,940
9	9月29日	PANCRASE20周年記念大会	一般	1	A~C	株式会社スマッシュ	④	2,270	2,270	1,682,773	0	1,682,773
10	10月5日	GREAT VOYAGE2013 inYOKOHAMA II	一般	1	A~C	株式会社プロレスリングノア	④	2,000	2,000	1,092,775	0	1,092,775
11	10月12日 ~10月13日	第6回浜っこ育成大相撲 【横浜場所】	一般	2	A~C	NPO法人 ヨコハマ未来地図づくり 100人委員会	④	1,600	1,600	1,884,723	0	1,884,723
12	11月4日	大日本プロレス横浜大会 横浜文化体育館 ~DEATH VEGAS~	一般	1	A~C	大日本プロレス 有限会社四ツ葉工業	④	1,800	1,800	1,132,400	0	1,132,400
13	11月16日 ~11月17日	bjリーグ2013-2014 【横浜大会】	一般	2	A~C	横浜スポーツエンタテインメント 株式会社	④	4,330	2,165	2,265,198	0	2,265,198
14	3月23日	NECK ROCK SPRING 2014	一般	1	A~C	NECK ROCK	⑩	2,000	2,000	941,766	0	941,766
15	3月30日	PANCRASE257	一般	1	A~C	株式会社 スマッシュバンクラス事業部	④	2,000	2,000	2,090,670	0	2,090,670
合 計										26,656,253	0	26,656,253

※1 利用区分には以下のA~Fの利用区分にしたい区分番号を記入する。

A8:00~12:00、B12:00~17:00、C17:00~22:00、D8:00~17:00、E13:00~22:00。

※2 利用目的には以下の①~⑯の分類にしたい分類番号を記入する。

①スポーツ練習 ②スポーツ大会 ③有料非興業(スポーツ) ④興業(スポーツ) ⑤各種集会(スポーツ) ⑥営業宣伝(スポーツ)  
⑦文化練習 ⑧文化大会 ⑨有料非興業(文化) ⑩興業(文化) ⑪各種集会(文化) ⑫営業宣伝(文化)

## 2) スポーツ興行参加者数の想定

スポーツ興行の参加者数は、「平成 25 年度 横浜文化体育館事業報告書」の「興行イベント収支報告」における利用目的が「④興行（スポーツ）」に該当する興行の中で、横浜花火大会 2013 や浜っこ育成大相撲【横浜場所】を除く、プロレスやプロバスケットボール等の興行に基づき算出する。

表 5 - 2 より、スポーツ興行 1 日あたりの参加者数は、以下の通りとなる。

総参加者数 ÷ 総開催日数 = 26,070 人 ÷ 14 日 = 1,862 人/日

表 5 - 2 スポーツ興行の延参加者数

開催日	開催日数	興行、イベント名	主催者	延参加者数 (人)
5月5日	1	大日本プロレス Endless Survivor	大日本プロレス 有限会社四ツ葉工芸	2,060
5月9日 ～5月11日	3	b j リーグ 2012-2013 シーズン 【プレイオフ】	横浜スポーツエンタテ インメント株式会社	4,290
6月9日	1	RINGS THE OUT SIDER	株式会社リングス	1,700
8月8日	1	新日本プロレス G1 CLIM AX 2013 横浜大会『がんにならない・負 けない神奈川づくり』 がん撲滅チャリティー	株式会社創	3,350
9月15日	1	○Z アカデミー女子プロレス	○Z アカデミー女子プ ロレス	1,500
9月24日	1	横浜ビーコルセアーズ 【プレシーズンマッチ】(VS 台湾)	横浜スポーツエンタテ インメント 株式会社	770
9月29日	1	PANCRASE 20 周年記念大会	株式会社スマッシュ	2,270
10月5日	1	GREAT VOYAGE 2013 in YOKOHAMA II	株式会社プロレスリン グノア	2,000
11月4日	1	大日本プロレス横浜大会 横浜文化体育館 ～DEATH VEGAS～	大日本プロレス 有限会社四ツ葉工芸	1,800
11月16日 ～11月17日	2	b j リーグ 2013-2014 【横浜大会】	横浜スポーツエンタテ インメント株式会社	4,330
3月30日	1	PANCRASE 257	株式会社スマッシュパ ンクラス事業部	2,000

出典) 平成 25 年度 横浜文化体育館事業報告書

### 3) スポーツ以外の興行参加者数の想定

スポーツ以外の興行の参加者数は、「平成 25 年度 横浜文化体育館事業報告書」の「興行イベント収支報告」における利用目的が「⑩興行（文化）」に該当するイベントに基づき算出する。

表 5-3 より、スポーツ以外の興行 1 日あたりの参加者数は、以下の通りとなる。

$$\text{総参加者数} \div \text{総開催日数} = (47,810 \text{ 人} + 2000 \text{ 人}) \div (10 \text{ 日} + 1 \text{ 日}) \approx 4,528 \text{ 人/日}$$

表 5-3 スポーツ以外の興行の延参加者数

開催日	開催日数	興行、イベント名	主催者	延参加者数 (人)
7月29日 ～8月7日	10	2013 国立ポリショイサーカス 【横浜公演】	株式会社 ポリショイ サーカス	47,810
3月23日	1	NECK ROCK SPRING 2014	NECK ROCK	2,000

出典) 平成 25 年度 横浜文化体育館事業報告書

### 4) 日帰・宿泊の割合

日本人参加者の日帰・宿泊の割合は平成 26 年 4 月 30 日に横浜市が記者発表している、「観光入込客数（延数）エリア別内訳（詳細）」の「山下・関内・伊勢佐木町」に基づき算出する。

表 5-4 より、山下・関内・伊勢佐木町地区の興行参加者（日本人）の日帰・宿泊の割合は、65.9% : 34.1%となる。

表 5-4 観光入込客数（延数）（山下・関内・伊勢佐木町）

	平成 25 年	平成 24 年	2 カ年平均	割合
日帰	3,562,742	3,389,312	3,476,027	65.9%
宿泊	1,826,476	1,773,495	1,799,986	34.1%
合計	5,389,218	5,162,807	5,276,013	100.0%

出典) 「横浜市記者発表資料 平成 26 年 4 月 30 日 文化観光局観光振興課」より作成

表5-5 観光入込客数（延数）エリア別内訳（詳細）

<観光入込客数（延数）エリア別内訳（詳細）>

（単位：人）

施設種別	大地区名	平成25年	平成24年	増減	増減率
日帰り	観光施設	39,539,334	37,096,516	2,442,818	6.6%
	鶴見周辺	28,148,430	27,023,224	1,125,206	4.2%
	みなとみらい・桜木町	753,753	728,987	24,766	3.4%
	山下・関内・伊勢佐木町	11,290,954	10,933,697	357,257	3.3%
	山手・本牧・根岸	3,562,742	3,389,312	173,430	5.1%
	磯子・金沢	1,900,719	1,760,438	140,281	8.0%
	磯子・金沢	6,019,187	5,792,263	226,924	3.9%
	その他	4,621,075	4,418,527	202,548	4.6%
	観光交通機関	1,942,613	1,706,473	236,140	13.8%
観光イベント	9,448,291	8,366,819	1,081,472	12.9%	
宿泊		6,119,746	5,335,688	784,058	14.7%
	鶴見周辺	295,346	324,755	△ 29,409	△ 9.1%
	みなとみらい・桜木町	2,147,146	1,594,370	552,776	34.7%
	山下・関内・伊勢佐木町	1,826,476	1,773,495	52,981	3.0%
	山手・本牧・根岸	12,900	11,557	1,343	11.6%
	磯子・金沢	117,901	119,691	△ 1,790	△ 1.5%
	その他	1,719,977	1,511,820	208,157	13.8%
観光入込客数		45,659,080	42,432,204	3,226,876	7.6%

出典）「横浜市記者発表資料 平成26年4月30日 文化観光局観光振興課」より抜粋

### 5) 参加者数（日本人日帰・宿泊）の想定

5.2.2 (2) 2) から5.2.2 (2) 4) に基づき、スポーツ興行及びスポーツ以外の興行への参加者数（日本人日帰・宿泊）はそれぞれ以下の通りとなる。

#### ■スポーツ興行の日帰参加者数

スポーツ興行1日あたりの参加者数

×山下・関内・伊勢佐木町地区の興行参加者（日本人）の日帰割合

=1,862人/日×65.9%≒1,227人/日

#### ■スポーツ興行の宿泊参加者数

スポーツ興行1日あたりの参加者数

×山下・関内・伊勢佐木町地区の興行参加者（日本人）の宿泊割合

=1,862人/日×34.1%≒635人/日

#### ■スポーツ以外の興行の日帰参加者数

スポーツ以外の興行1日あたりの参加者数

×山下・関内・伊勢佐木町地区の興行参加者（日本人）の日帰割合

=4,528人/日×65.9%≒2,984人/日

■スポーツ以外の興行の宿泊参加者数

スポーツ以外の興行 1日あたりの参加者数

×山下・関内・伊勢佐木町地区の興行参加者（日本人）の宿泊割合

=4,528人/日×34.1%≒1,544人/日

(3) 会場整備費の想定

会場整備費については、プロレス等のスポーツ興行やコンサート等のスポーツ以外の興行の会場設営、警備、運営、施設管理業務等を行っている民間企業へのヒアリングをもとに想定する。

ヒアリングの結果、本施設の規模を踏まえた上でのスポーツ興行 1件あたりの会場整備費は 500 千円、スポーツ以外の興行 1件あたりの会場整備費は 5,000 千円であった。

(4) 主催者運営事業費

主催者運営事業費についても、上記の民間企業へのヒアリングをもとに想定する。

ヒアリングの結果、本施設の規模を踏まえた上でのスポーツ興行 1件あたりの主催者運営事業費は 2,600 千円、スポーツ以外の興行 1件あたりの主催者運営事業費は 4,000 千円であった。

(5) その他（各種消費原単位など）

使用モデルにおいては、1人当たり国際線運賃、国内移動費、都市内移動費（千円/人）や1人・日当たり宿泊費、飲食費（千円/人・日）及び1人当たり観光・娯楽費、土産・買物費（千円/人）等の各種消費原単位が、イベントを開催する地域を指定することで、全国平均との地域格差より自動的に算出される。なお、使用モデルにおいては、「スポーツイベント」と「文化イベント」で異なる消費原単位が設定されているため、スポーツ興行を「スポーツイベント」、スポーツ以外の興行を「文化イベント」とした。

表5-6には、本分析で使用した消費原単位を示す。

表5-6 消費原単位

	費目	日帰	宿泊
スポーツ	1人当たり国際線運賃（千円/人）	0.000	0.000
	1人当たり国内移動費（千円/人）	0.534	10.914
	1人当たり都市内移動費（千円/人）	1.033	1.123
	1人・日当たり宿泊費（千円/人・日）	0.000	8.261
	1人・日当たり飲食費（千円/人・日）	1.528	1.787
	1人当たり観光・娯楽費（千円/人）	1.062	2.667
	1人当たり土産・買物費（千円/人）	4.845	6.345

	費目	日帰	宿泊
文化	1人当たり国際線運賃（千円/人）	0.000	0.000
	1人当たり国内移動費（千円/人）	1.505	8.715
	1人当たり都市内移動費（千円/人）	0.670	1.530
	1人・日当たり宿泊費（千円/人・日）	0.000	8.686
	1人・日当たり飲食費（千円/人・日）	2.002	3.570
	1人当たり観光・娯楽費（千円/人）	6.937	9.101
	1人当たり土産・買物費（千円/人）	2.671	7.243

出典）「MICE 開催による地域経済波及効果測定モデル利用マニュアル」より作成

#### （6）前提条件の整理

5.2.2（1）から5.2.2（5）を踏まえると、使用モデルが求めるインプット情報の入力項目は、表5-7の通り整理される。

表5-7 使用モデルへのインプット情報

入力項目		内容
MICE 名称		スポーツ興行、スポーツ以外の興行
MICE タイプ		イベントモデル ※スポーツ興行は「スポーツイベント」、スポーツ以外の興行は「文化イベント」を指定
経済波及効果測定地域		神奈川県、横浜市
開催日数	スポーツ興行	25日
	スポーツ以外の興行	50日
参加者数 （日本人日帰：人）	スポーツ興行	1,227人/日
	スポーツ以外の興行	2,984人/日
参加者数 （日本人宿泊：人）	スポーツ興行	635人/日
	スポーツ以外の興行	1,544人/日
参加者数（外国人：人）		0
展示面積（㎡）		- ※国際会議、展示会・国際見本市の場合必要
会場整備費 （千円）	スポーツ興行	500千円
	スポーツ以外の興行	5,000千円
主催者運営事業費 （千円）	スポーツ興行	2,600千円
	スポーツ以外の興行	4,000千円
（海外からの参加者の） 日系エアライン利用率		0%
消費税率		8%
各種消費原単位	1人当たり国際線運賃（千円/人）	調査に基づく全国平均と地域格差より 既定値を自動的に算出（表5-8に記載）
	1人当たり国内移動費（千円/人）	
	1人当たり都市内移動費（千円/人）	
	1人・日当たり宿泊費（千円/人・日）	
	1人・日当たり飲食費（千円/人・日）	
	1人当たり観光・娯楽費（千円/人）	
	1人当たり土産・買物費（千円/人）	

表5-8 各種消費原単位

	スポーツ興行		スポーツ以外の興行	
	日帰	宿泊	日帰	宿泊
1人当たり国際線運賃(千円/人)	0.000	0.000	0.000	0.000
1人当たり国内移動費(千円/人)	0.534	10.914	1.505	8.715
1人当たり都市内移動費(千円/人)	1.033	1.123	0.670	1.530
1人・日当たり宿泊費(千円/人・日)	0.000	8.261	0.000	8.686
1人・日当たり飲食費(千円/人・日)	1.528	1.787	2.002	3.570
1人当たり観光・娯楽費(千円/人)	1.062	2.667	6.937	9.101
1人当たり土産・買物費(千円/人)	4.845	6.345	2.671	7.243

### 5.3 分析結果

分析の結果、横浜市への経済波及効果の総額は、3,158 百万円、就業効果 88,979 人・日、  
 税収効果（市町村税）は 54 百万円となった。

表 5 - 9 生産誘発額・就業効果

指標		全国	神奈川県	横浜市	単位
①経済波及効果(1+2+3)		7,062	3,145	3,158	百万円
	総消費額	3,487	3,487	3,487	百万円
	1) 直接効果	3,257	2,122	2,110	百万円
	2) 間接 1 次波及効果	2,364	617	612	百万円
	3) 間接 2 次波及効果	1,441	406	436	百万円
②粗付加価値誘発額		3,829	1,819	1,856	百万円
③就業効果		186,376	94,409	88,979	人・日

表 5 - 10 MICE 関連主要業種への経済波及効果

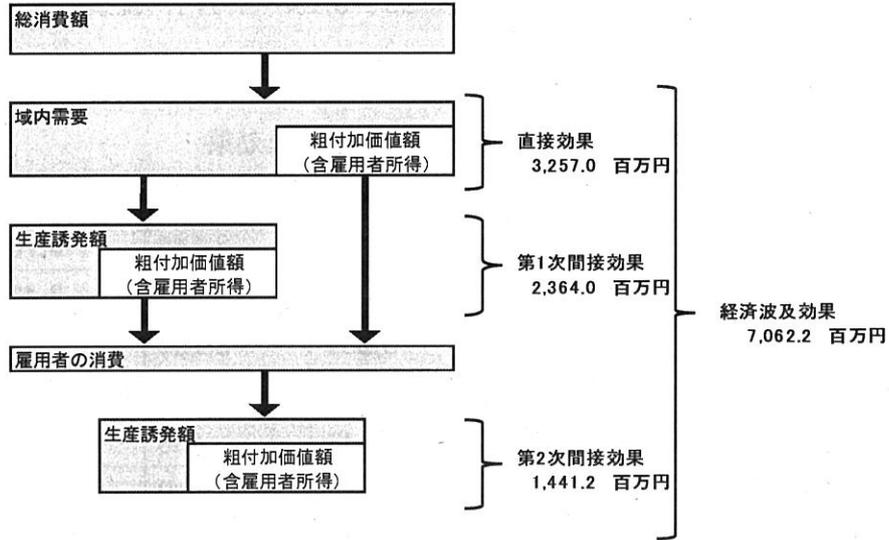
指標		全国	神奈川県	横浜市	単位
主要業種	宿泊業	800	789	789	百万円
	飲食店	695	666	667	百万円
	対事業所サービス業	405	89	84	百万円

表 5 - 11 税収効果

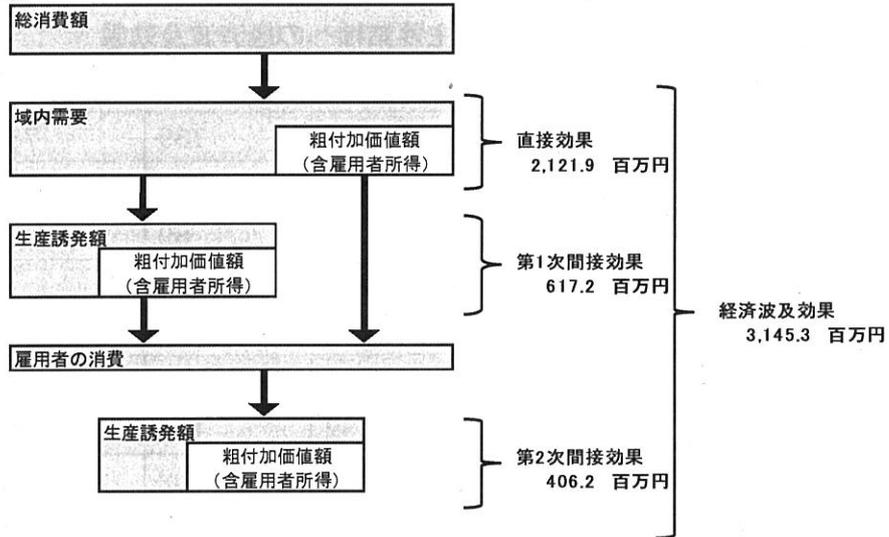
指標		全国	神奈川県	横浜市	単位
主要業種	国税	382	145	148	百万円
	都道府県税	110	62	63	百万円
	市町村税	75	53	54	百万円

表5-12 使用モデルへのインプット情報

全国



神奈川県



横浜市

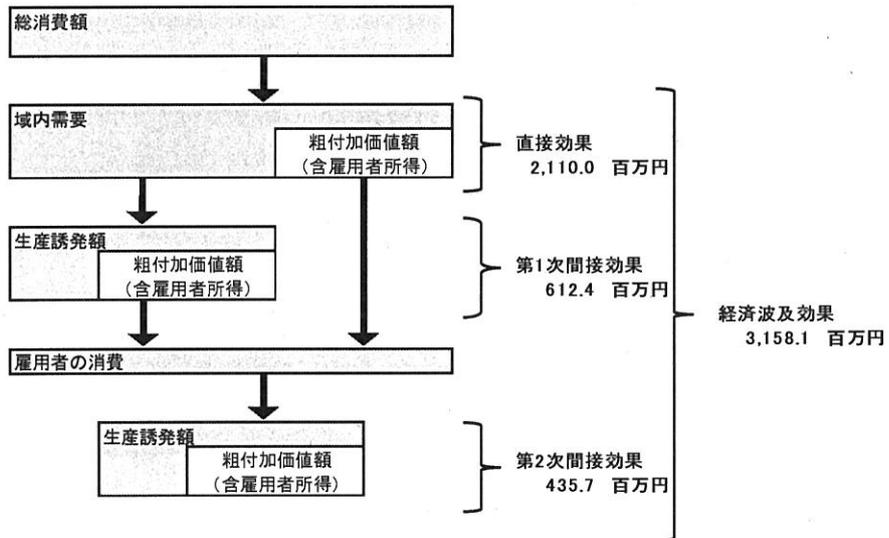


表5-13 使用モデルの関連用語

用語	説明
1. 総消費額	各主体の消費額の合計。ただし、間接効果に含まれる消費額は除く
生産誘発効果	直接効果・間接1次波及効果・間接2次波及効果の合計
直接効果	総消費額から海外消費分を除いた金額
間接1次生産誘発額 (間接1次波及効果)	直接効果の需要を満たすために必要となる生産の総合計(直接効果分は除く)
間接2次生産誘発額 (間接2次波及効果)	間接1次波及効果によって誘発される所得の一定割合が消費に回ることによって喚起される需要を賄うために発生する生産の総合計
2. 粗付加価値誘発額	ある産業が生産する財サービスから、当該産業の生産に必要な財やサービスの購入分を差し引いた残りの分。粗付加価値を構成する主な項目は、「雇用者所得」「営業余剰」「資本減耗引当金(減価償却費)」 (算定式) 生産誘発効果×粗付加価値係数
3. 国内純生産(要素所得表示)	粗付加価値額から、家計外消費支出、資本減耗引当、間接税・補助金を除いた金額
4. 雇用者所得誘発額	粗付加価値誘発額の構成要素。直接効果・間接1次効果・間接2次効果の発生に伴い誘発される雇用者所得額 (算定式) 粗付加価値係数×雇用者所得係数
5. 就業効果(誘発就業者数)(人)	直接効果・間接効果に伴う就業者数(昼間ベース)の変化。 具体的には、雇用者(会社員等)、個人事業主、家族従業者、有給役員の変化を意味する。 (算定式) 国内生産額×就業係数
6. 誘発税収額	「国税」、「都道府県税」、「市町村税」の変化の合計 ※東京都の特別区民税分は市町村税として扱う。 国税増加額・直接効果、間接効果を通じて新たに誘発される所得税、法人税、消費税の税収額 (算定式) 所得税：雇用者所得×誘発税率 法人税：営業余剰×誘発税率 消費税：粗付加価値額×誘発税率
国税増加額	
都道府県民税増加額	直接効果、間接効果を通じて新たに誘発される個人都道府県民税、法人都道府県民税・法人事業税、地方消費税・都道府県たばこ税・ゴルフ場利用税の税収額 (算定式) 都道府県民税：雇用者所得×誘発税率 法人都道府県民税・法人事業税：営業余剰×誘発税率 地方消費税等：粗付加価値額×誘発税率
市町村税増加額	直接効果、間接効果を通じて新たに誘発される個人市町村民税、法人市町村民税、の税収額 (算定式) 個人市町村民税：雇用者所得×誘発税率 法人市町村民税：営業余剰×誘発税率 市町村たばこ税・入湯税：粗付加価値額×誘発税率

(各種係数の説明)

※国の場合について表記、地域の場合は「国」を「都道府県」または「地域名」に読替え

・ 粗付加価値係数=粗付加価値額/国内生産額

・ 雇用者所得係数=雇用者所得/粗付加価値額

・ 就業係数=雇用者数/国内生産額

※「国内生産額」「粗付加価値額」「国内純生産(要素所得表示)」「雇用者所得」は産業連関表の取引基本表に、「雇用者数」は雇用マトリックス(生産活動部門別職業別雇用者数表)に掲載されている。

・ 誘発税率=税収額/雇用者所得、税収額/営業余剰、税収額/粗付加価値額

※税収額は国税庁、総務省調べ。雇用者所得、営業余剰、粗付加価値額は産業連関表

出典)「MICE 開催による地域経済波及効果測定モデル利用マニュアル」

## 6. 今後の課題

---

今後は、本検討結果をもとに民間事業者等へのヒアリング等を行い、事業方式をより精緻化していく必要がある。

また、メインアリーナ、サブアリーナのみならずそれぞれの敷地に立地する民間施設も含めて、具体的な事業契約の枠組み等についての検討を進めていかなければならない。特に、本事業においては、一般的な事業スキームであるサブアリーナの運営と、民間側の裁量が多い事業スキームであるメインアリーナの運営を一体とすることを想定しているため、事業契約を分割することを認める等して、民間事業者の参加意欲を損なわないような工夫が必要であると考えられる。

## 横浜文化体育館再整備事業における国庫補助金・交付金の導入について

現在の横浜文化体育館再整備事業において想定している施設では、国庫補助金・交付金の導入が可能な制度はありません。

### 1 主な補助金・交付金の状況

制度	事業手法による 制度の適用状況			横浜文化体育館再整備事業における 補助金・交付金の導入の可否	
	民間	PFI	公共		
(1) 学校施設環境 改善交付金	×	○ ※1	○	現在の計画は、要件に適合していません。 ※地域スポーツセンターの新改築が対象。	×
(2) 社会資本整備総合交付金 (旧まちづくり交付金)	○	○	○	体育施設を対象にした補助制度はありません。	×
(3) 都市公園事業補助	×	○ ※1	○	現在の計画では、敷地が狭く、公園施設とすることはできません。※2	×

※1 整備する施設が、民間施設の場合は、補助金の適用はありません。

※2 都市公園法では、公園に運動施設が整備できることとなっていますが、その建築面積は、法律及び条例により公園面積の12%までとされています。

### 2 現横浜文化体育館の国費導入状況

国庫補助は確認できませんでしたが、県費補助を受けています。

(1) 事業名称

保健体育事業補助事業

(2) 補助金額

80,000,000 円（昭和 35 年度 40,000,000 円、昭和 36 年度 40,000,000 円）

(3) 工事費

460,373,822 円

## 横浜文化体育館再整備事業の検討状況について

### 1 事業手法

#### (1) 検討の視点

- ① 公民連携の事業手法による市の**費用負担の縮減**
- ② 関内駅周辺地区まちづくりのリーディングプロジェクトとして、**地域の活性化への寄与**
- ③ 公民連携のまちづくりにおける**民間事業者の参画意欲を確保**
- ④ 横浜市中心小企業振興基本条例を踏まえた、**市内企業への発注への配慮**

#### (2) 手法の比較

再整備の事業手法	1 民間事業	2 PFI事業	3 公共発注
民間施設	余剰土地の貸付 (旧横浜総合高校敷地は売却も可とする予定。)		
①費用負担の縮減	・余剰土地の貸付等に加え、民間ノウハウの活用で費用縮減が図れる。○	・余剰土地の貸付等に加え、民間ノウハウの活用で費用縮減が図れる。○	・余剰土地の貸付等で費用縮減が図れる。△
概算事業費	※ 別添資料のとおり。◎	※ 別添資料のとおり。◎	※ 別添資料のとおり。△
②地域の活性化	・民間のノウハウを最大限活用し、資金面も含め活性化への取組が期待できる。◎ ・PFIに比べて、市の関与度合いが低く、長期的な事業の安定性・継続性に課題がある。△	・民間のノウハウを最大限活用し、資金面も含め活性化への取組が期待できる。◎ ・民間事業に比べ、市や金融機関からのモニタリングにより、事業の安定性・継続性を高めることができる。◎	・現横浜文化体育館と同じ事業手法であり、民間ノウハウの活用は限定的となる。△
③民間事業者の参画意欲の確保	・アリーナ施設の自由度が高い反面、市による債務負担行為の設定の範囲は限定的となり、民間のリスクが高い。△	・アリーナ施設の自由度を確保しつつ、市による債務負担行為の設定が可能であり、民間のリスクを低減できる。◎	・建設は100%公共であり、民間のリスクは小さい。◎
④市内企業発注	・WTOの対象となる場合、義務付けはできない。△ ・提案において地域貢献等の視点で市内企業参画を加点評価できる。	・WTOの対象となる場合、義務付けはできない。△ ・提案において地域貢献等の視点で市内企業参画を加点評価できる。	・WTOの対象となる場合、義務付けはできない。△ ・施設特性から分離・分割発注に限度がある。
総合評価	・長期的な安定性に課題があり、民間事業者の参画は見込めない。△	・長期に渡る地域の活性化が期待できる。◎ ・事業者の参画が期待できる。	・他の事業手法に比べ、費用縮減や地域の活性化の面で効果は限定的。△

#### (3) 検討の結果

横浜文化体育館再整備事業については、手法の比較を踏まえ、**PFI事業を基本として検討を進めます。**

### 2 事業者の選定

本事業において、指定管理者制度を導入する場合には、PFI事業者を指定管理者として指定するとともに、指定管理者の選定は、横浜市民間資金等活用事業審査委員会において行います。

### 【参考1】再整備事業の基本方針

横浜文化体育館の老朽化や武道振興のための場の確保、関内駅周辺地区のまちづくりの取組として実施します。

(1) 敷地

現横浜文化体育館敷地及び近接する旧横浜総合高校敷地を活用して再整備します。

(2) 施設

大規模なスポーツ大会やコンサートなどの興行利用にも対応し、地区の活性化にも資する新しい横浜文化体育館(アリーナ施設とサブアリーナ施設(武道館機能を含む))を整備するとともに、関内駅周辺地区のまちづくりのために民間施設を誘導します。

(3) 事業手法

民間活力を最大限活用した再整備とし、事業の一体性を確保するため、二敷地一体での事業公募を前提に調整を進めます。

(4) スケジュール

施設は2段階で整備します。遊休市有地の早期活用と稼働率が高い現横浜文化体育館の利用継続への配慮から旧横浜総合高校敷地でのサブアリーナ施設の整備を先行し、関内駅周辺地区のリーディングプロジェクトとして、32年度早期の供用開始を目指します。



### 【参考2】想定事業スケジュール

	27年度	28年度	29年度	30年度	31年度	32年度		33年度	34年度	35年度
						前期	後期			
アリーナ施設	公募要項作成・公募	事業者選定・契約				現横浜文化体育館解体工事			建設工事	供用開始★
サブアリーナ施設 (武道館機能を含む)			設計	建設工事		供用開始★				

※ このスケジュールは決定したものではなく、検討状況、予算の状況、民間事業者の意向などにより変更となる場合があります。

### 【参考3】「横浜市スポーツ施設条例第4条第7項の主旨」

横浜文化体育館の指定管理者の選定にあたっては、「特別な事情がある場合を除き、「横浜国際プール、横浜文化体育館及び平沼記念体育館指定管理者選定評価委員会」の意見を聞かなければならない。」

### 【参考4】 現横浜文化体育館の概要

場 所	中区不老町2丁目7番地 (JR 関内駅南口から約290m)		
敷地面積	11,014.23 m <sup>2</sup> ※平沼記念レストハウス敷地を含む		
建設年度	昭和37年 (築53年)	延床面積	8,666.62 m <sup>2</sup>
【諸 室】	アリーナ 1,920 m <sup>2</sup> (40m×48m、高さ13m)、観客席 2,230席 (2F:1,726席、3F:504席)、トレーニングルーム、控室、和室、更衣室、事務室、駐車場等		

※ 平沼記念レストハウスは、昭和39年に併設された5つの会議室を有する1,012.52 m<sup>2</sup>の施設です。

※ 旧横浜総合高校敷地は、JR 関内駅南口から約520mの位置にある8,280 m<sup>2</sup>の市有地です。

## 事業費の算出

## (1) メインアリーナ施設

再整備の 事業手法	1 民間事業 (定期借地方式)	2 PFI事業		3 公共発注 (指定管理方式)
		2-1 BOO方式	2-2 BTOコンセッション方式	
市収支 (a-b)	約124億円	約124億円	約116億円	約164億円
a支出	約160億円	約160億円	約125億円	約173億円
b収入	約35億円	約35億円	約9億円	約9億円
経済波及 効果	約32億円/年(スポーツイベント25日、文化イベント50日開催による横浜市内への経済波及効果)			

## (2) サブアリーナ施設

再整備の 事業手法	1 PFI事業 (BTO指定管理方式)	2 公共発注 (指定管理方式)
市収支 (a-b)	約187億円	約213億円
a支出	約193億円	約219億円
b収入	約6億円	約6億円

## (3) 総額

メイン アリーナ	1 民間事業 (定期借地方式)	2 PFI事業		3 公共発注 (指定管理方式)
		2-1 BOO方式	2-2 BTOコンセッション方式	
サブ アリーナ	1 PFI事業 (BTO指定管理方式)			2 公共発注 (指定管理方式)
市収支 (実額) (a-b)	約311億円	約311億円	約303億円	約377億円
a支出	約352億円 (年間最大 約10億円)	約352億円 (年間最大 約10億円)	約318億円 (年間最大 約14億円)	約392億円 (年間最大 約22億円)
b収入	約41億円	約41億円	約15億円	約15億円
市収支 (現在価値)	約172億円	約172億円	約190億円	約211億円

※ 金額は、単位未満を端数処理しているため合計等と一致しない場合があります。

※ 現在の検討状況を踏まえた金額であり、今後の検討により変更になることがあります。

## 【参考】事業費算出の主な前提条件

施設規模	・メインアリーナ16,600㎡、サブアリーナ14,200㎡
建設費	・他施設の実績を基に標準的な単価を設定し、これに付加要件を加算した。 ・メインアリーナ499千円/㎡、サブアリーナ484千円/㎡ ※税込。付加設備、備品別。
大規模修繕費	・国土交通省大臣官房営繕部監修の「建築物のライフサイクルコスト」を基に算出。
維持管理・運営費	・他施設の実績を参考に算出。
運営収入	・メインアリーナは、100日の市民利用を想定。興業利用は90日、準備を60日と設定。 ・サブアリーナは、市民利用を想定。
事業期間	・公共発注は、指定管理方式として5年を想定。 ・民間事業・PFI事業BOO方式では58年、運営期間50年を想定。 ・PFI事業BTO方式は、メインアリーナで28年、サブアリーナで24年、運営期間はいずれも20年を想定。 ※ 事業費は、比較するために全ての事業手法において58年分の費用を計上。
資金調達	・民間事業・PFI事業BOO方式は、償還期間39年、金利2.5%、元利均等返済と設定。 ・PFI事業BTOコンセッション方式は、償還期間20年、金利2.5%、元利均等返済と設定。 ・公共発注は、起債による満期一括償還10年債の2回借り換え30年償還。金利は1.65%と設定。