

サウンディング型市場調査 資料1
令和4年8月

次世代型スポーツ施設 誘致・整備の方向性について

スポーツ文化局 スポーツ部 スポーツ政策室

構成

1. 次世代型スポーツ施設の必要性
2. 施設概要・基本要件
3. 次世代型スポーツ施設のコンセプトと役割
4. 次世代型スポーツ施設に求められる機能
5. 事業化可能性の検討
6. 事業手法等の検討
7. 今後のサウンディングで確認する事項

1 次世代型スポーツ施設の必要性

本市の各行政計画での位置づけを踏まえ、次世代型スポーツ施設の必要性を整理

総合振興計画基本計画実施計画（R3～R7）

■ 次世代型スポーツ施設の誘致・整備

- ・ プロスポーツを始めとするスポーツイベント・大会やエンターテインメントイベントの開催等による採算の重視とデジタル技術を活用したスポーツ施設の誘致・整備により、来街者の増加による地域振興を図るとともに、需要分散による市民や地域クラブの既存施設の利用機会の増加を図ります。
- ・ 地域のスポーツを「する」、「まなぶ」場を充実するために、可能な限り民間力を活用した新たな整備・運営スタイルによるスポーツ環境の充実を図ります。

■ 大規模公園の整備推進

【与野中央公園】みどりと水辺が豊かな居心地の良い空間を創造するとともに、スポーツ・レクリエーション機能の維持・充実を図るため、広場及び複合スポーツ施設等を配置し、地区内外から多くの人々が訪れ交流できる公園を整備します。

与野本町駅周辺地区 まちづくりマスタープラン（H27～）

■ リーディングプロジェクト②

与野中央公園整備によるみどり拠点の強化

◆ 複合スポーツ施設等の整備検討

- ・ 複合スポーツ施設等の整備に向けて検討
- ・ 複合施設等の整備に併せて、防災機能の強化

第2期スポーツ振興まちづくり計画（R3～R7）

■ 次世代型スポーツ施設の誘致・整備

- ・ 将来的にも持続可能なスポーツ環境の提供に向けて、可能な限り民間力を活用した「する」、「みる」、「まなぶ」場を整備

スポーツ施設の整備方針（R3～R7）

■ 次世代型スポーツ施設

- ・ プロスポーツや国際試合等が行える「みるスポーツ」の拠点施設（5,000席以上の観客席）

■ 与野体育館

- ・ 市民大会等が行える「みるスポーツ」と市民の日常的なスポーツ活動を行える「するスポーツ」の機能
- ・ 与野中央公園の整備に合わせて与野体育館と同規模の競技場床面積を確保しつつ、観客席の整備を検討
- ・ より効果的・効率的な管理運営等について、民間のノウハウや活力を積極的に取り入れながら、再整備を検討

与野中央公園に「みるスポーツ」の拠点と与野体育館の機能を継承する「次世代型スポーツ施設」を整備

2 施設概要・基本要件

次世代型スポーツ施設に係る各計画上の位置づけから、誘致・整備先、施設概要、基本要件を整理

- 誘致・整備先
 - ・ 与野中央公園内
- 施設概要
 - ・ 「みるスポーツ」の拠点を新たに整備するとともに、与野体育館の機能を継承する
- 基本要件
 - ・ 収容人員5,000人以上のスポーツやエンターテイメントイベントの興行が可能なメインアリーナを整備
 - ・ 与野体育館と同規模の競技場床面積を確保し、市民利用を目的とした体育館の機能を有するサブアリーナを整備
 - ・ 可能な限り民間力を活用し、採算性を重視するとともに、デジタル技術を活用

<計画予定地の概要>

所在地	さいたま市中央区新中里4丁目7-2
公園敷地 全体面積	81,000㎡ (与野中央通りの東側含む)
都市計画 区域区分	市街化調整区域
都市計画等 による制限	都市計画公園（都市公園法による施設 規模等の制限有）
景観計画 区域	景観保全区域



与野中央公園 計画平面図（R3.9現在）

2 施設概要・基本要件

<メインアリーナの収容人員>

基本要件で位置付けたメインアリーナの収容人員（5,000人以上）について、社会環境や与野中央公園に関する検討経緯を踏まえ、具体的に整理

【さいたま市スポーツ施設の整備方針】

「みる拠点」として、プロスポーツや国際試合等が行える、5,000席以上の観客席を設けることを位置づけ

【与野本町駅周辺地区まちづくりマスタープラン】

みどりと水辺が豊かな居心地の良い空間を創造するとともに、スポーツ・レクリエーション機能の維持・充実に図るため、広場及び複合スポーツ施設等を配置し、地区内外から多くの人々が訪れ交流できる公園を整備

- プロバスケットボール「Bリーグ」は、B1リーグ参入要件として、5,000席以上の観客席を有するアリーナの整備を要請（いわゆる「新B1基準」）
- 民間事業者へのヒアリングから、5,000人程度の興行のパッケージ化が見込まれる中、首都圏に同規模のアリーナは少なく、興行の受け皿整備によって、市内経済のさらなる活性化につなげていく必要性

- 与野中央公園整備の基本方針として、公園のコンセプトとして「市民のコモンスペース・郷土の原っぱ」が示されている。
- 与野中央公園における緑地空間の十分な確保を求める地域住民の意見を最大限尊重する必要

メインアリーナの収容人員は5,000人程度が妥当

3 次世代型スポーツ施設のコンセプトと役割

第2期さいたま市スポーツ振興まちづくり計画をはじめとした上位計画との整合や、先行事例及び市場動向の考察からコンセプト策定の方向性を整理し、誘致・整備の基本的な考え方となるコンセプトを導出

<方向性（施設のポテンシャルや期待される役割）>

- ① 域外から興行（コンテンツ）や人を呼び込み、域内経済を活性化する地域活性化のエンジン
- ② メインアリーナは、「みるスポーツ」を中心に、ライブエンターテイメントなど多様な興行で活用
- ③ サブアリーナは、「するスポーツ」の役割を提供しつつ、地域交流や地域活性化を推進
- ④ 「メインアリーナとサブアリーナ」及び「次世代型スポーツ施設と与野中央公園」という2つのつながりを活かし、リアル・デジタル双方で、エリア全体で人々のつながりを創出
- ⑤ 「次世代型スポーツ施設」を象徴する、これまでにない利便性の提供や最先端技術を活用した新たなサービスを提供

<次世代型スポーツ施設のコンセプト>

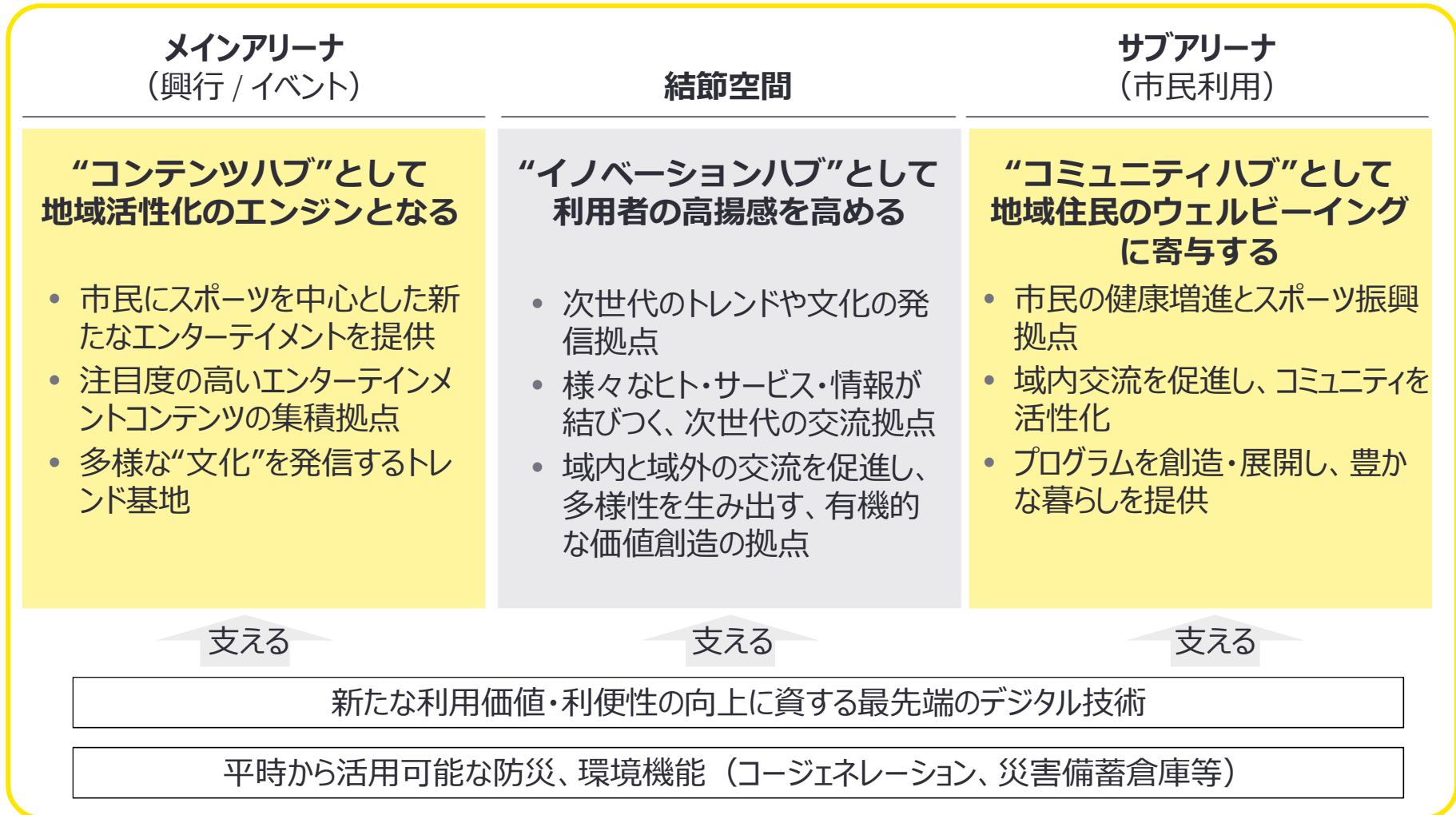
- “みるスポーツ”をはじめとした域外からもたらされるコンテンツや交流人口に伴う熱量、経済的な価値が地域に還元されるとともに、関わるすべての人のウェルビーイング向上に貢献する施設
- 地域の“するスポーツ”の拠点としてだけでなく、体育館の役割が再定義され、利用者や地域住民に多様なサービスやプログラムを提供し、まちづくりに貢献する施設



3 次世代型スポーツ施設のコンセプトと役割

施設全体のコンセプトを具体化するために、「メインアリーナ」、「サブアリーナ」及びメインアリーナとサブアリーナをつなぐ「結節空間」についても、それぞれのコンセプト・役割を整理

<各機能のコンセプト・役割>



3 次世代型スポーツ施設のコンセプトと役割

「メインアリーナ」、「サブアリーナ」及び「結節空間」のコンセプトを踏まえた次世代型スポーツ施設の想定利用シーンを例示

	想定利用シーン	イメージ
メインアリーナ	<ul style="list-style-type: none"> ① Bリーグ等のプロスポーツ興行 ② アイスショー ③ プロレス、格闘技興行 ④ ショーイベント ⑤ ニュースポーツ（アーバンスポーツやe-Sports等）のイベント・大会 ⑥ 企業コンベンション・展示会 	
サブアリーナ	<ul style="list-style-type: none"> ① 市民の健康増進及び域内のスポーツ振興（屋内競技等の練習や交流試合） ② 各種スポーツ教室等の開催 ③ 市民大会等の開催 ④ 域内の人々の交流・憩いの場（ワークスペース等） 	
結節空間	<ul style="list-style-type: none"> ① メインアリーナ・サブアリーナと連動し、デジタルを活用した多様なイベント ② 飲食・物販スペースの設置 ③ 市内商店街や市内の生産者によるマルシェ等 ④ コミュニティ活動の場（与野中央公園のイベント等との連携） 	

4 次世代型スポーツ施設に求められる機能

先行事例等を参考に、各機能のコンセプトを実現するために求められる機能を整理

＜次世代型スポーツ施設に求められる機能＞

	メイン（興行 / イベント）	結節空間	サブ（市民利用）
産業・経済	<ul style="list-style-type: none"> 多様な興行が可能なアリーナ <ul style="list-style-type: none"> ✓土間床・アイスリンク等 ✓多彩な演出が可能な設備（照明、スクリーン、天吊り設備等） VIPルーム・ラウンジ 強靱且つ最先端のネットワーク設備 	<ul style="list-style-type: none"> 多様なイベントや販売活動が可能なフレキシブルな空間 メインアリーナ・サブアリーナと連動したイベントを開催するための空間演出設備 強靱且つ最先端のネットワーク設備 センシング・映像技術設備 	<ul style="list-style-type: none"> 会議室・ワークスペース（WEB会議用スクリーン、音声通信） WEB環境の整備（5G環境完備、Wi-Fi完備 等） ビジネスユースのための設備
コミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> 公園と一体感をもたらすホワイエ / エントランス空間 飲食・物販を提供する商業スペース 商店街や企業のプロモーションスペース 		<ul style="list-style-type: none"> 競技場（多様なスポーツが可能な木床） フィットネススタジオまたはトレーニング室
防災・環境	<ul style="list-style-type: none"> 災害時用の備蓄倉庫 平時にも非常時にも活用できる電源設備（太陽光等再生可能エネルギーによる発電、産業用蓄電池 等） 災害に強い情報通信設備・ネットワーク 		

左列に貢献しうる特に重要な機能

5 事業化可能性の検討

「可能な限り民間力を活用し、採算性を重視する」との基本要件を踏まえ、次世代型スポーツ施設の事業化可能性を検討するため、これまで整理したコンセプトや役割・機能から、求められる想定スペックを定義

<事業化可能性検討の前提となる次世代型スポーツ施設の想定スペック（案）>

機能	項目	想定スペック	備考
メインアリーナ	面積	<ul style="list-style-type: none"> 12,000㎡ 程度 	
	床面	<ul style="list-style-type: none"> コンクリート土間床 アイスリンク設備対応 	
	収容人数	<ul style="list-style-type: none"> 5,000人程度 	Bリーグ「新B1基準」充足を想定 固定席及び移動席（1階席はロールバックを想定）
	想定設備	<ul style="list-style-type: none"> 大型映像装置 照明、音響設備※演出対応 	Bリーグ「新B1基準」充足を想定
	付帯施設	<ul style="list-style-type: none"> VIPルーム、ラウンジ 各必要諸室 	Bリーグ「新B1基準」充足を想定
サブアリーナ	競技場面積	<ul style="list-style-type: none"> 1,200㎡ 程度 	現在の与野体育館と同等の面積を確保
	床面	<ul style="list-style-type: none"> 木床 	現在の与野体育館と同等の機能を確保
	収容人数	<ul style="list-style-type: none"> 200~500人程度 	「スポーツ施設の整備方針」に基づき、新規整備する体育館のサブ競技場に備える観客席数（200人以上）を想定。固定席
	想定設備	<ul style="list-style-type: none"> 照明、音響設備 	現在の与野体育館と同等の機能を確保
	付帯施設	<ul style="list-style-type: none"> トレーニング施設 会議室、ワークスペース 	会議室は与野体育館と同等の機能を確保
結節空間 その他		<ul style="list-style-type: none"> 飲食・物販スペース、設備 防災関連スペース、設備 	

※詳細は、今後、事業者サウンディングや地元意向等も踏まえながら精査

5 事業化可能性の検討

- 想定スペックから、民設民営による整備を想定した超概算*によるシミュレーションを実施
*超概算：事業構想から企画設計段階において、初期段階の事業予算検討としてコスト算出する場合に行う概算のこと。
- シミュレーションにおいては、興行収入を含まない単純な貸館を前提としたアーナビジネスを想定して試算

<民設民営での整備を想定した費用及び収入の試算（超概算）>

【建設費（イニシャルコスト）】

延床面積	建築単価（円/坪）	その他 設計費等	建設費(イニシャルコスト)
4,000坪	1.7百万円	472百万円	7,272百万円

【ランニングコスト】

- 資金調達におけるD/E比率* は1：1、政府系金融機関等からの低金利借入（金利：1.3%）を想定
*D/E比率：負債資本倍率とも呼ばれ、企業の借金である有利子負債が返済義務のない自己資本（株主資本）の何倍かを示す指標

維持管理費	土地使用料	減価償却費	固定資産税	支払利息	ランニングコスト
189百万円	42百万円	246百万円	78百万円	51百万円	606百万円/年

【事業収入】

- 主たるコンテンツ事業者が参画しない興行収入を含まない単純な貸館を前提としたアーナビジネスを想定

貸館収入	飲食・物販 ロイヤリティ収入	VIPルーム 使用料等収入	スポンサー収入	収入合計
240百万円	142百万円	71百万円	25百万円	479百万円/年

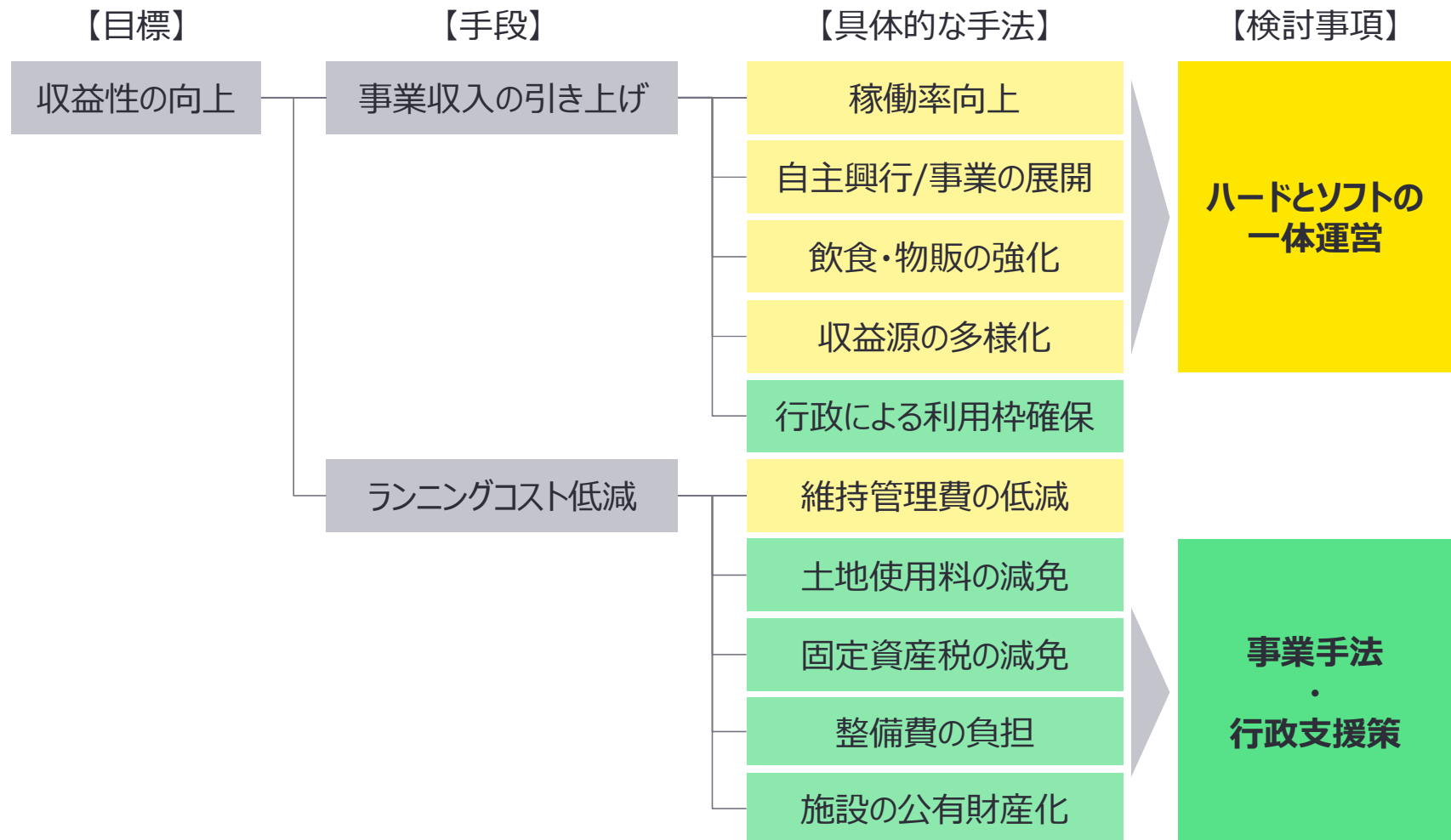
↑ 収支差額
▲約1.3億円/年

➡ 事業収入の引き上げやランニングコストの低減を図ることにより、収支を改善していく。

5 事業化可能性の検討

収益性の向上に向けては、①事業収入の引き上げ、②ランニングコストの低減が必要となることから、その具体的な手法及び検討事項について整理

<収支改善に向けた方策の検討>



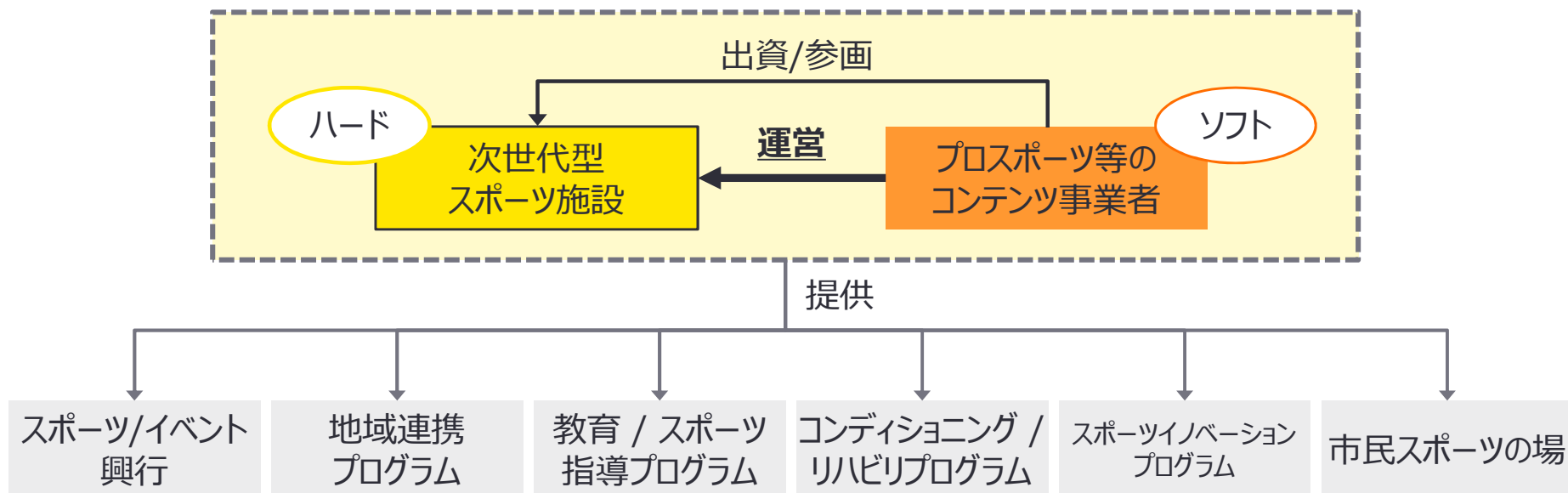
5 事業化可能性の検討

検討事項のうち、事業収入の拡大に貢献しうる「ハードとソフトの一体運営」の考え方について整理

＜ハードとソフトの一体運営の考え方＞

- 事業収入の引き上げについては、稼働率の向上といった貸館事業の底上げ部分等民間事業者による経営努力として最低限求められるが、利用日数の上限があることから、貸館を前提としたアーリービジネスにおける事業収入の引き上げには限界がある。
- そのため、コンテンツビジネスの全体像を捉えたうえで、ハードとソフトの一体運営を目指し、コンテンツビジネス等の周辺事業において、事業全体の収益性を押し上げられる事業者（プロスポーツクラブやコンテンツ事業者等）を核とした事業体の参画が求められる。

ハードとソフトの一体運営のイメージ



6 事業手法等の検討（①適用可能性のある手法の整理）

- ランニングコストの低減策として、事業手法及び行政支援策について一体的に検討
- 都市公園内での立地であることを踏まえ、適用可能性のある事業手法について整理
- 基本要件を踏まえ、民間参入の可能性を検証するため、下記のうち、可能な限り民間力を活用し、採算性を重視した手法（④・⑤・⑥及び収益性の向上により、サービス購入費を抑えることができる⑦の各手法）について検討

事業手法	④設置管理許可制度	⑤Park-PFI	⑥負担付寄付＋指定管理者制度	⑦PFI制度（BTO方式）	⑧DBO方式	⑨公設＋指定管理者制度
事業実施イメージ	<p>さいたま市</p> <p>許可申請 使用料 → 許可</p> <p>民間事業者 (SPC, JV含む)</p> <p>利用者 → 利用料金 → サービス</p>	<p>さいたま市</p> <p>協定締結 → 認定公募施設計画に基づく設置許可</p> <p>民間事業者 (SPC, JV含む)</p> <p>利用者 → 利用料金 → サービス</p>	<p>さいたま市</p> <p>建物寄付 → 協定締結 → 指定管理料</p> <p>企業・個人 → 寄付金 → 募金団体 → 民間事業者</p> <p>利用者 → 寄付金 → 利用料金 → サービス</p> <p>※募金団体の設置、企業・個人からの寄付は任意</p>	<p>さいたま市</p> <p>PFI事業契約 → サービス購入費</p> <p>金融機関 ↔ SPC ↔ 建設運営維持</p> <p>利用者 → 利用料金 → サービス</p>	<p>さいたま市</p> <p>工事請負契約 → 協定締結 → 指定管理料</p> <p>設計・建設事業者 → 出資 → SPC</p> <p>利用者 → 利用料金 → サービス</p>	<p>さいたま市</p> <p>請負契約 → 請負契約 → 協定締結 → 指定管理料</p> <p>設計事業者 → 工事事業者 → 運営事業者</p> <p>利用者 → 利用料金 → サービス</p>
主な事例	<ul style="list-style-type: none"> 埼玉アイスアリーナ(上尾市) 	<ul style="list-style-type: none"> キャプテン翼スタジアム天王寺 (フットサルコートのみ) 	<ul style="list-style-type: none"> 楽天生命パーク宮城 (改修設備) パナソニックスタジアム吹田 横浜スタジアム(改修設備) 	<ul style="list-style-type: none"> 横浜文化体育館再整備事業 しがアリーナ 照葉積水ハウスアリーナ(福岡市) <p>等多数</p>	<ul style="list-style-type: none"> (仮称)青森市アリーナ 新潟市アイスアリーナ 	<ul style="list-style-type: none"> 函館アリーナ エフピコアリーナふくやま SAGAアリーナ 沖縄アリーナ <p>等多数</p>

高



低

(注) □ または ■ : 主な資金拠出者 (利用者除く)

6 事業手法等の検討（②民間事業者の参入可能性検証）

<民設民営（施設保有も民間事業者）の事業手法に係る定量的検証>

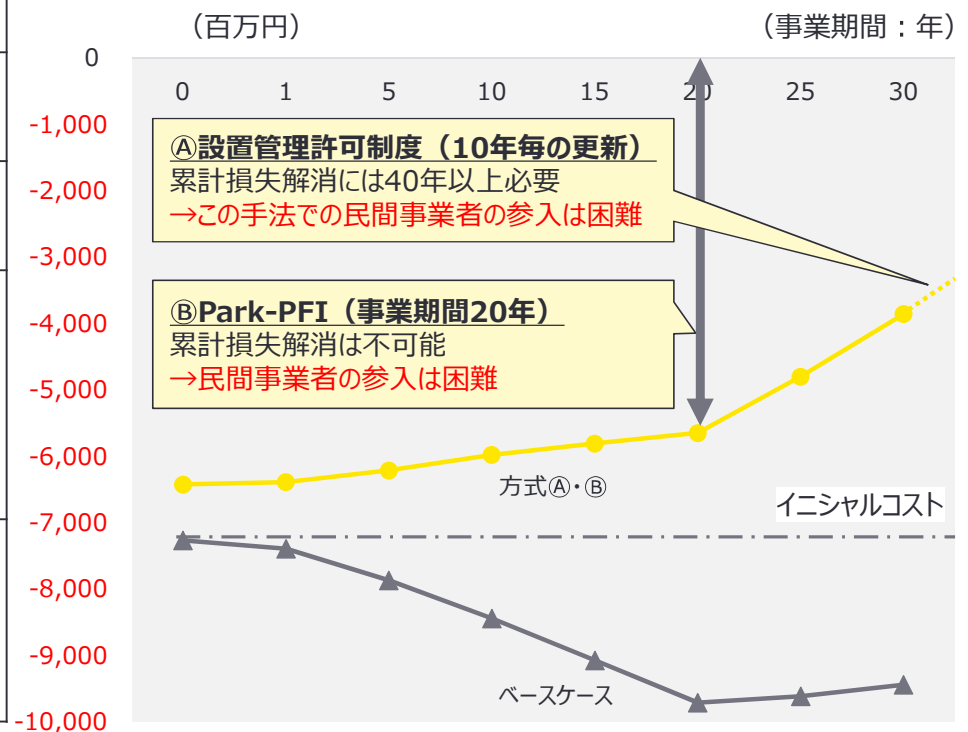
- 民設民営（施設保有も民間事業者）となる事業手法①・②については、単純な貸館を前提としたアリーナビジネスでは、採算性を確保することが困難であるとの試算結果を得たことから、P.12に記載した4種類の行政支援策をすべて活用した場合における事業性を検証
- 先行事例における適用例等を参考に、支援のモデルケースを想定し、事業性への影響を試算

<行政支援策のモデルケース>

	支援策	モデルケース
①	固定資産税の減免	固定資産税の50%を減免 (約39百万円/年)
②	土地使用料の減免	都市公園使用料を100%減免 (約42百万円/年)
③	行政による建設資金負担	サブアリーナの建設費を負担 (約720百万円) 市はサブアリーナ分を区分所有し、 固定資産税の一部を非課税化 (約7百万円/年)
④	行政による施設利用枠確保	年間使用枠を市が確保し、 その分の使用料を負担 (メイン約33%、サブ約70%) (使用料：約50百万円/年)

(注) 実際の整備時において、これらの支援策の実施を担保するものではない。

<民間事業者の初期投資を含む累計損益の推移>



➡ モデルケースに掲げた全ての支援策を同時に講じても、民間事業者の累積損失は解消しない
(民間事業者は初期投資を回収できない) 見込み

6 事業手法等の検討（②民間事業者の参入可能性検証）

＜民設民営（施設は公有財産化）の事業手法に係る定量的検証＞

- 事業手法①・②では、民間業者の累積損失解消が見込めないため、民間資金を活用しつつ、施設を公有財産化する「③負担付寄付＋指定管理者制度」及び「④PFI(BTO)方式＜サービス購入型＞」について、事業性を検証

＜施設の公有財産化を想定した収支試算（超概算）＞

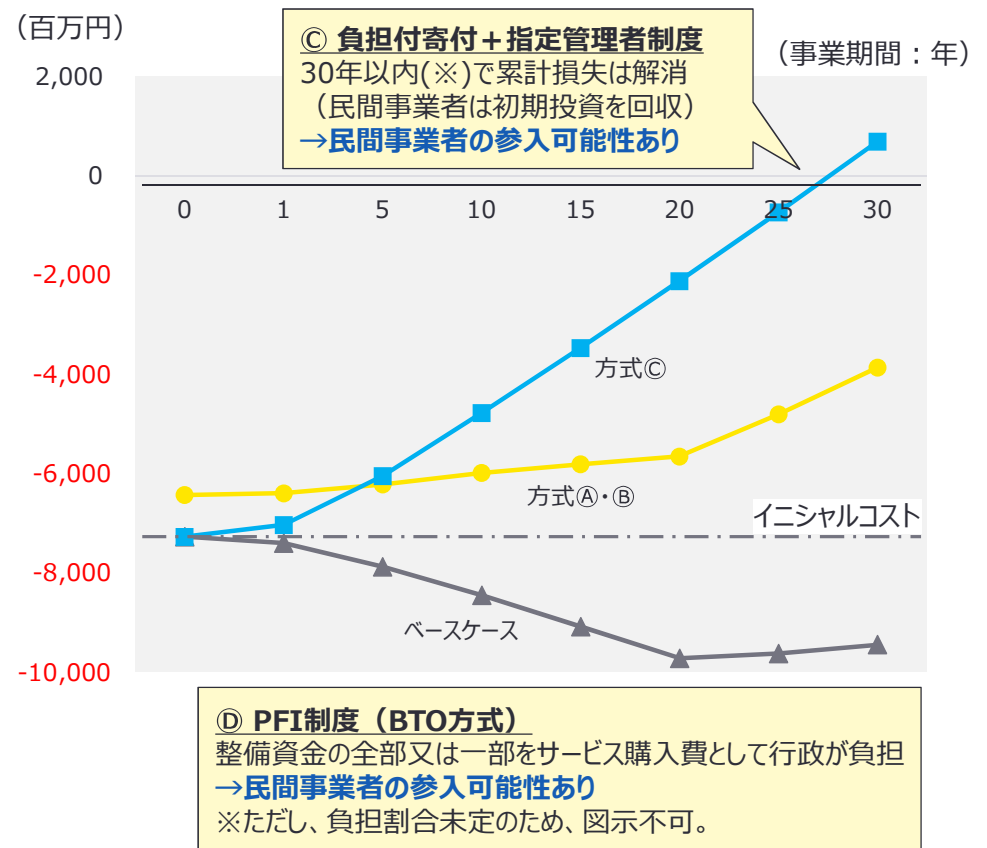
維持管理費	土地使用料	減価償却費	
189百万円	42百万円	246百万円	
固定資産税	支払利息	ランニングコスト	
78百万円	51百万円	240百万円	

(年額)

※施設の公有財産化以外の諸条件は、収入・支出ともP.11と同一

➡ 収支差額は
約1.3億円/年の赤字 (p.11) から
約2.4億円/年の黒字へ

＜民間事業者の初期投資を含む累計損益の推移＞



➡ 事業期間30年では累積損失が解消（民間事業者は初期投資を回収）できる見込み

〔なお、民間事業者の参入可能性をより高めるためには、施設の公有財産化と併せて、「運営期間（指定管理期間）の長期化」や「ハードとソフトの一体運営」に向けた取組が必要〕

6 事業手法等の検討（②民間事業者の参入可能性検証）

<各事業手法に関する定性的検証>

- 民間資金を活用して整備する①～④の手法について、民間事業者の視点から、事業の成立性及びスケジュールについて比較検討

事業手法	①設置管理許可制度		②Park-PFI		③負担付寄付+指定管理者制度		④PFI制度(BTO方式)	
事業期間	○	・ 10年（更新可）	▲	・ 最長20年	◎	・ 10～30年程度	◎	・ 10～30年程度
事業の自由度	◎	・ 民間事業者のノウハウを活かした事業展開が可能	◎	・ 民間事業者のノウハウを活かした事業展開が可能	○	・ 具体的な事業計画は、パートナー企業との協議により決定するため、ニーズに合わせた柔軟な対応が可能	▲	・ 事業者募集時の要求水準に沿った事業展開が必要
事業上のリスク	▲	・ 許可の更新を保証されないため、長期での投資回収を見込むことが困難	▲	・ 20年以内で初期投資を回収する必要があり、高い事業採算性が必要	○	・ 寄付条件により、比較的長期間での初期投資回収が可能	◎	・ 市からのサービス購入費の支払いを通して、初期投資全部または一部を回収することが可能
運営開始までのスピード	◎	・ 都市公園法に定められている一般的な制度であり、手続きが容易	○	・ 事業者は都市公園法に定める「公募設置等計画」の策定が必要だが、それ以外は①と同じ	○	・ 必要な行政手続きが相対的に少なく、民間事業者主導の整備につき、早期の運営開始が可能	▲	・ PFI法を踏まえた事務手続のための期間が必要

➡ 事業の自由度やスピード感は①・②、リスク管理は④に優位性。全体的にバランスが取れている手法は③。

6 事業手法等の検討（まとめ）

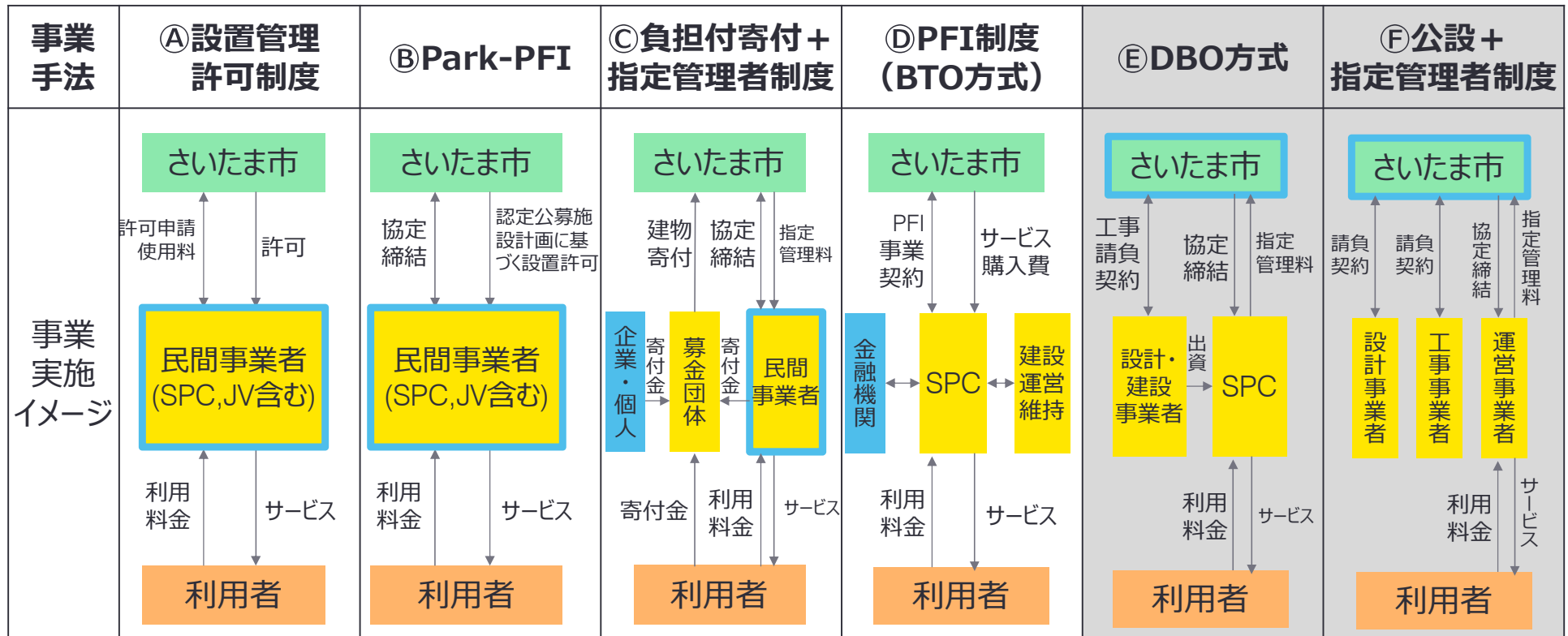
＜適用可能な事業手法についての検証結果＞

市の財政負担は少ないが、
民間の参入が見込みにくい

民間の参入は見込まれるが、
市の財政負担が大きい

スピード感のある整備が可能だが、
民間事業者のリスクが高い

民間事業者のリスクは低いが、
供用開始までに時間を要する



→ 検証結果を踏まえ、①～④の手法を中心に、民間事業者へのサウンディングを通して精査し、事業手法を定める。

6 事業手法等の検討（③公共施設マネジメントとの整合）

<「ハコモノ三原則」に定める総量規制>

- さいたま市公共施設マネジメント計画・第2次アクションプランに定める「ハコモノ三原則」との整合性を確認

<ハコモノ三原則（抜粋）>

■ 新規整備は原則として総量規制の範囲内で行う

（本市の成長・発展を支える核となる公共施設は総量規制の対象外とする）

- ✓ 本市の成長・発展を支える核となる公共施設であって、地域経済の活性化や交流人口・定住人口の増加につなげるためのものであれば、総量規制の対象とせず、整備していく。

■ 施設整備、改修・更新（建替）には公民連携手法を積極的に導入する

- ✓ 公民連携手法を積極的に導入することでコスト削減が図られる場合、その効果を勘案し、個別の施設規模については、総量規制にとらわれず柔軟に対応する。

<次世代型スポーツ施設の位置づけ>

■ 総合振興計画基本計画（重点戦略）

- ✓ 次世代型スポーツ施設の誘致・整備は、総合振興計画の重点戦略「戦略1 戦術3」に該当
- ✓ 同戦術は、「**魅力を生かした地域経済の活性化**」を目指す

■ 施設のコンセプト（P.6）

- ✓ “みるスポーツ”をはじめとした域外からもたらされるコンテンツや**交流人口に伴う熱量、経済的な価値が地域に還元**されるとともに、関わるすべての人のウェルビーイング向上に貢献

■ 各機能のコンセプト〔メインアリーナ〕（P.7）

- ✓ “コンテンツハブ”として**地域活性化のエンジン**となる

■ 事業手法（P.16～17）

- ✓ ①・②の手法は、民間事業者が施設を保有するため、総量規制に該当しない。
- ✓ ③・④の手法は、積極的に民間資金の活用を図るものであり、公民連携手法としての位置づけが可能と考えられる。

ハコモノ三原則に定める**総量規制の対象外**とする方向で検討を進めたい

（施設整備による経済効果や公民連携手法の導入によるコスト削減効果については、今後試算）

6 事業手法等の検討【まとめ】

- 施設を民間事業者の所有とした場合、スピード感のある整備が可能であるが、様々な行政支援策を講じた場合でも、事業者の採算性を確保することは難しい。
- 他方、施設を公有財産化することで、事業者の採算性確保が可能と見込まれ、民間事業者の参入が期待できる。
 - ✓ 参入可能性を高めるためには、「運営期間（指定管理期間）の長期化」や「ハードとソフトの一体運営の着実な実施」など、民間事業者が事業を進めやすい環境を整えることが重要
 - ✓ 民間力の活用度が相対的に低くなる手法では、供用開始までに時間を要する。



以上を次世代型スポーツ施設誘致・整備の方向性とし、整備までのスピードや市の財政負担の軽減を重視しながら、事業者サウンディングや地域住民からの意見聴取等を実施することとしたい。