

スポーツ産業の成長促進事業
スタジアム・アリーナ改革推進事業②先進事例形成

(仮称)びわ湖アリーナ

平成31年1月

大津商工会議所

1. 事業のビジョン等

スタジアム・アリーナ
ガイドブック及びガイドライン
参照箇所

ガイドブック: I. スタジアム・アリーナ改革指針
ガイドライン: 序章、第1章、第2章

(1) 事業の背景

滋賀県、大津市におけるスポーツ施設は、昭和56年に開催された「びわこ国体」時の単機能型公共施設が中心で、近年求められている「する」、「見る」、「楽しむ」といったニーズに応えられる施設が皆無のじょうきょうである。

滋賀県では、「するスポーツ」の世界最高の祭典といわれる関西ワールドマスターズ(2021年)や、滋賀国体(2024年)が開催予定であり、また、これまで滋賀になかった地元プロバスケットチームのレイクスターズの活躍や、自転車で琵琶湖を一周する「ピワイチ」の認知度向上による自転車観光の聖地化などによる県民のスポーツに対する関心は高まっている。

大津市では、「世界から人が集まる駅、まち」を目指し、JR大津駅から歩いて楽しく湖岸まで行ける動線づくりとして、道路空間の再編整備や大津駅前公園と歩道との一体利用に向けた取組みが進められている。

他方、国においては、国家再興戦略2016における「スポーツ産業の成長産業化」に向けた取組みや、スタジアムアリーナ改革指針によるスタジアム・アリーナを核とした官民による新しい公益の発現に向けた取組み(地域の活性化、持続的成長への期待)が進められている。

・アスリートから市民スポーツに至るまで、県民・市民がスポーツ・健康をキーワードにスポーツを楽しむ施設整備に向けて、滋賀県、大津市、プロバスケットボールチーム等ステークホルダーが集まった官民連携協議会を平成29年度に設立。

・滋賀県・大津市有地の活用や地域未来投資促進法の活用等(官民連携推進)による(仮称)びわ湖アリーナの早期実現に努める。

(2) 事業のビジョン

・プロスポーツやオリパラスポーツに加え、レジャーや、e-sportなどのエンターテインメントまで、これまでにない非日常的なスポーツを県民・市民(周辺住民)や「スポーツを通じた非日常の体験」に関心のあるすべての層を対象に身近に「楽しむ」機会・「体験する」機会を提供し、地域の活性化に資する非日常空間を提供できる場を整備する。

●魅力ある施設の整備・運営

【メインコンテンツ】

・「みる」「する」スポーツ

【魅力を高める新たなコンテンツ】

・最新技術の融合による

体験型アミューズメント

・参加して楽しむフリー

マーケット、マルシェ等

・アリーナ周辺でのエンター

テイメントの提供

県民・市民・地域
(地元企業等)

びわ湖
アリーナ
整備

事業者

行政

●スポーツの楽しみを享受

●地域経済の活性化(出資する・人が流れてくる)

●まちづくり(関連施策)への貢献

●中心市街地の活性化

●観光客の誘致

●周辺環境整備によるポテンシャルの充実

●交通環境の充実

(4) 施設整備・運用時の関係者(ステークホルダー)

関係者	役割
滋賀県	計画予定地(県有地)の活用と連携
大津市	計画予定地(市有地)の活用とまちづくり連携
京阪ホールディングス	計画予定地(京阪所有地)の活用
滋賀レイクスターズ	ホームアリーナとしての活用と連携
東レアローズ	ホームアリーナとしての活用と連携
地元関係事業者	施設整備・運営協力と連携
地元金融機関	施設整備のための金融ファンドの活用
民間都市開発推進機構	政府系金融ファンドの活用

(3) 事業のコンセプト

「スポーツの力」を「まちの力(元気)」に!

・びわ湖アリーナ及び周辺に集まる人々の「力」を、まちの「力=元気」につなげることができるよう、施設の整備・周辺環境の整備を行い、魅力あるスポーツを「見る」「体験する」だけでなく、スポーツに付随した「エンターテインメントを体験できる」場の提供を行うことで、アリーナを中心に地域を盛り上げます。



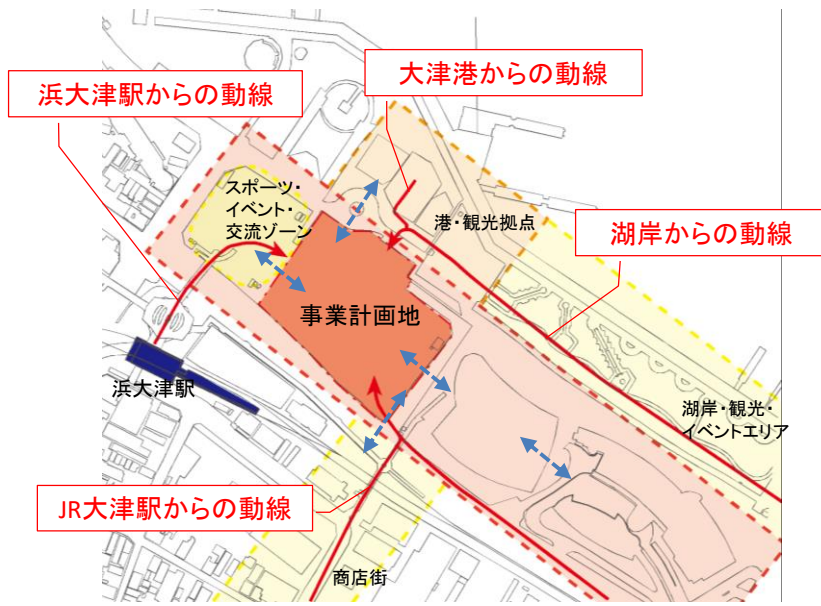
2. 事業概要

スタジアム・アリーナ
ガイドブック及びガイドライン
参照箇所

ガイドブック：Ⅰ. スタジアム・アリーナ改革指針
ガイドライン：序章、第1章、第2章

(1) 事業候補地

場所	滋賀県大津市浜町3番 他
アクセス	浜大津駅 徒歩 2分 JR大津駅 徒歩15分
敷地面積	約13,000m ²
区域区分、用途地域等	市街化区域、商業地域、第7種高度地区、その他(大津港臨港地区、駐車場整備地区)
その他の特徴	敷地周辺の商業施設、ホテル、観光機能を含めたスポーツコンベンションエリアの形成が可能



(2) 規模及び機能概要

延べ面積	アリーナ：約13,000m ² 複合用途：約7,000m ² ～
収容人数	Bリーグ開催時：5000人以上
主要機能	メインアリーナ(51m×44m)
複合的機能	飲食・物販施設、ホテル、スポーツアミューズメント施設、駐車場 など

(3) 施設の利用用途・利用方法の想定

～湖岸の眺めや非日常のエンターテインメントを体感できるラグジュアリーサービスを提供する宿泊施設～

インバウンド観光の急増を背景に、富裕者層の長期滞在や訪日ビジネスマンをターゲットに、多様な宿泊機能やコンシェルジュサービスを備えるとともに、日本滞在の余暇を充実させる、湖岸の眺めやアリーナで開催される非日常のエンターテインメントをまじかで楽しむことができる宿泊施設を整備する。

～まちの賑わいを生み出すアリーナ～

本格的なプロスポーツや世界的なエンターテインメントショー等を体感できるとともに、滋賀レイクスターズのホームアリーナとして地元プロリーグとの連携による地域活力が期待できるなど、誰もがスポーツを身近に楽しむことができる、まちの賑わいを生み出すアリーナを整備する。

～ここでしかできないスポーツアミューズメント～

滋賀レイクスターズや東レアローズなど、地元プロリーグのファン増へとつながるスポーツ施設や、湖岸の立地条件を生かしたスポーツ体験や、通常では体験できない最新のICT・IoT技術の導入による新たなスポーツ体験ができるアミューズメント性の高い施設を整備する。

～スポーツ・アクティビティを通じた交流が生まれるステーション機能～

湖岸のジョガー・ランナーや、ピワイチを目的として遠方から鉄道駅を利用して訪れるサイクリスト等が、気軽に休憩することのできる機能や、来訪者にびわ湖周辺のスポーツ・アクティビティをプランニング・提案できる、湖岸スポーツ・アクティビティのツーリズム拠点を整備する。

～遠くからでも訪れたい個性ある飲食・物販施設～

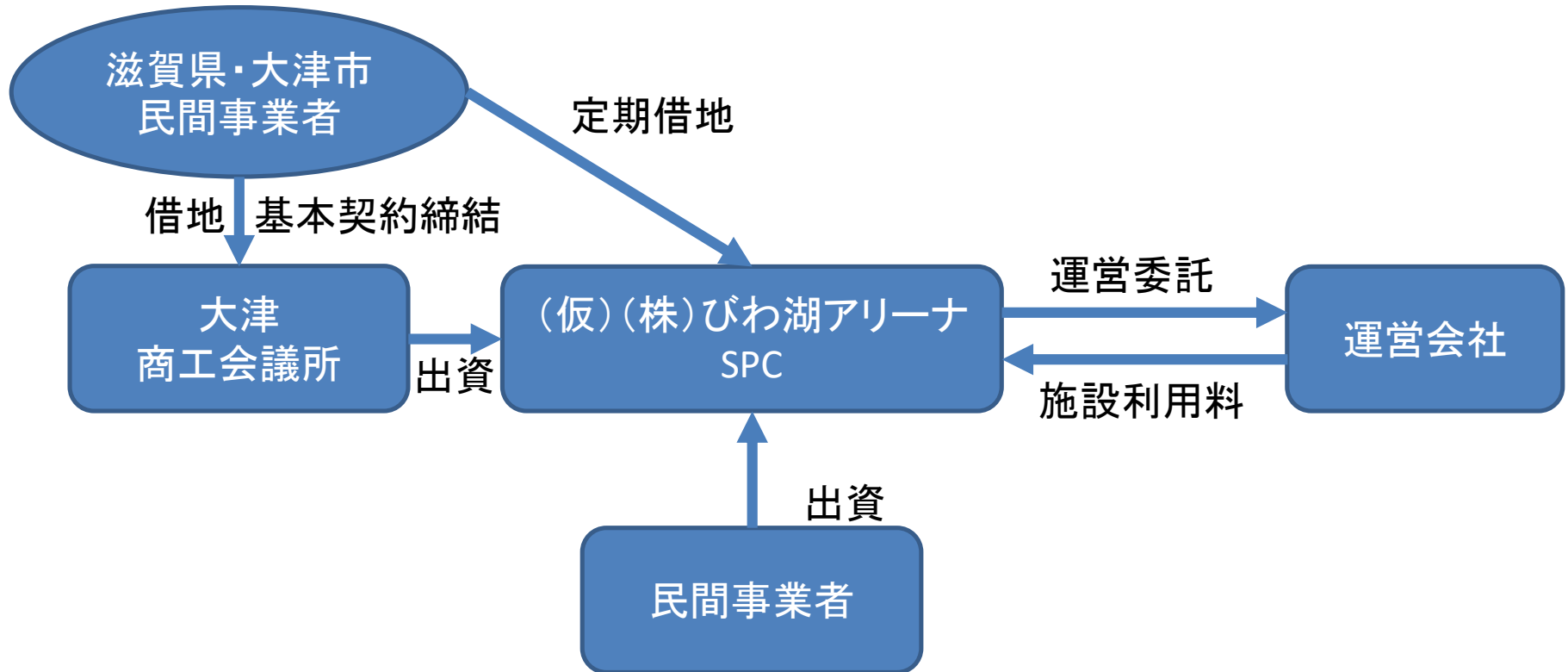
滋賀レイクスターズや東レアローズなどの地元プロリーグのグッズ販売や、滋賀県ならではのサイクリングやトレッキング、大型スポーツ店での取り扱いが少ないニッチスポーツに注力した専門特化型スポーツ用品店などのほか、世界的なエンターテインメント等を目的に訪れる富裕者層をターゲットとしたラグジュアリーブランドや一流シェフ等の食事が楽しめる高質な飲食店等、ここにしかない商品・サービスを楽しめる店舗を誘致する。

2. 事業概要

スタジアム・アリーナ
ガイドブック及びガイドライン
参照箇所

ガイドブック：Ⅲ. スタジアム・アリーナ整備に係る資金調達手法・民間資金活用プロセスガイド
ガイドライン：第3章、第4章

(4) 想定する事業スキーム及び事業主体



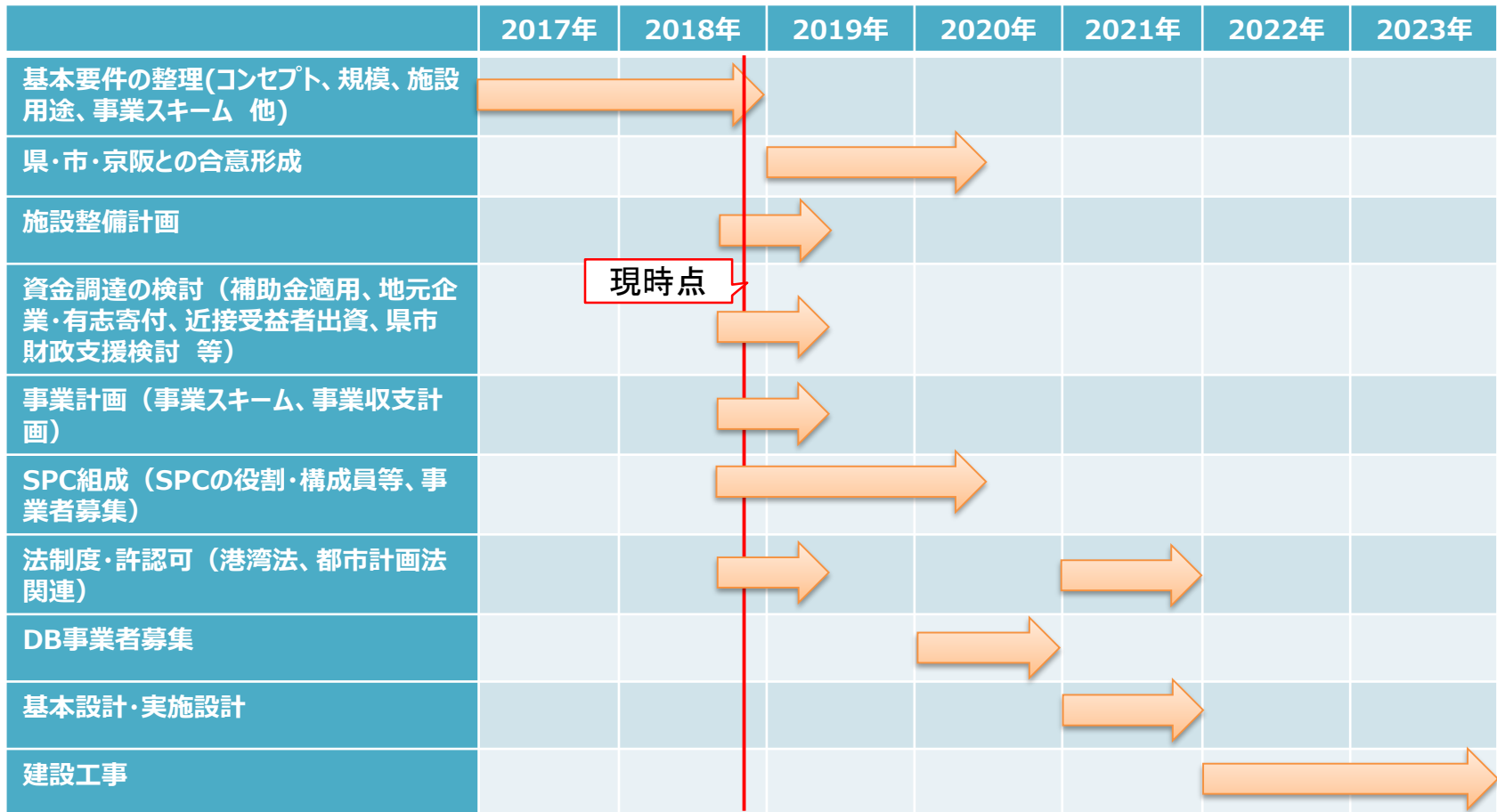
2. 事業概要

スタジアム・アリーナ
ガイドブック及びガイドライン
参照箇所

ガイドブック：Ⅲ. スタジアム・アリーナ整備に係る資金調達手法・民間資金活用プロセスガイド
ガイドライン：第3章、第4章

(5)事業のフェーズと事業スケジュール

➤ 構想～計画段階 施設竣工予定日：2024年3月



・2023年度中の供用開始の予定。

3. 事業収支に関する検討

スタジアム・アリーナ
ガイドブック及びガイドライン
参照箇所

ガイドブック：Ⅲ. スタジアム・アリーナ整備に係る資金調達手法・民間資金活用プロセスガイド
ガイドライン：第3章

(1) 収支前提の考え方

■ 事業期間：30年と想定

	前提となる項目	金額 (単位:百万円)	根拠
初期投資	施設整備費等	5,972	施設整備費（設計・監理費、工事費）、開業準備費等
	資金調達		
	自己資金	3,257	劣後出資等を含む
	借入	3,000	30年間元利均等償還（金利1.0%）
収入 (年あたり)	利用料収入	480	スポーツ・興業を中心に年間200日稼働想定 利用料単価は、参考事例（横浜アリーナ）の 45%程度と設定
	付帯設備・備品使用料	72	利用料収入の15%と設定
	その他使用料	20	VIPラウンジ等収入
	その他収入	50	駐車場収入、広告料、テナント賃料相当額
	合計	646	
費用 (年あたり)	維持管理・運営費	250	直接人件費および清掃、設備関連、警備など外部委託費及び水光熱費を想定
	公租公課	2~77	固定資産税
	引当金 (修繕・再投資)	10~50	修繕引当：40千円/年…15年目に修繕実施 解体引当：10千円/年…事業終了時（30年目）に充当
	減価償却費	173~267	建物躯体：30年、設備：15年、開業費：5年で償却。定額法による。
	支払金利	1~30	30年間元利均等償還（金利1.0%）
	合計	433~644	
合計 (各期の税引前利益)		▲52~131 (265~371)	カッコ内は減価償却及び引当金を除外した場合の利益

(2) 収支結果

【試算結果】

- 開業後、7年目前後の収支均衡（黒字化）が想定されるが、主に減価償却費や大規模修繕費等に係る引当金の負担が大きくなっており、損益計算書上、長期間赤字が続く状態となっている。
- 一方、キャッシュフローでの評価は期中の資金ショートが発生なく、再投資に係る積立も各期十分可能な計画となっている。
- 初期投資の負担の大きい事業構造となるため、資金調達方法に課題が生じる。国庫補助や地域からの寄付金などの返済不要の資金調達方策を検討する必要がある。

(3) 収益増加や費用削減に資する具体策

- ① 安定的な収益の確保が必要不可欠である。このため、興業会社等へのまとまった利用枠の売却など、運営の枠組みを検討する。
- ② アリーナに付帯する事業での収益性を高める必要がある。具体的には、アリーナ内店舗のテナント収益の増大や、アリーナ周辺での関連事業収入による収益改善を図ることを検討する。
- ③ 大規模な初期投資を要するため、コスト削減による初期投資額圧縮に加え、低利融資、メザニンなどの有利な条件での調達手法を検討する。また、寄附や地元出資などの可能性についても検討する。
- ④ 売上増を図るため、魅力ある設備等の導入や、使い勝手のよい施設など、興行主へのPR、競争力の高いアリーナとする。
- ⑤ 公租公課の負担を圧縮するため、施設整備後に公共に施設所有権を移転し、施設運営権を得る手法（公共施設等運営権方式等）の可能性を検討する。

4. 官民連携協議会の開催及び関連調査

(1) 官民連携協議会及び関連調査

協議会名称	(仮称) びわ湖アリーナ整備促進官民連携協議会		
協議会の目標	県民・市民がスポーツを楽しめる拠点、まちづくり、地域振興の中核施設を目指す		
付随して実施した調査内容	他地域先進事例ヒアリング、収入機会関与者（イベント会社）ヒアリング、会員企業・使用可能性調査、関係スポーツ団体使用可能性調査		
地域住民や関係者等に対する説明	行政、スポーツ団体、関係事業者等に対しては会議等で説明		
第3回	6月29日	平成29年度（仮称）びわ湖アリーナ整備事業報告について、平成30年度の調査内容について	<ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度の検討結果の報告 ・平成30年度の調査の進め方 など
第1回	6月29日	平成29年度(仮称)びわ湖アリーナ整備事業報告について、平成30年度の調査内容について	<ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度の検討結果の報告 ・コンセプトの再考の必要性（観光というキーワードが唐突すぎる） など
第2回	9月10日	(仮称)びわ湖アリーナ整備に向けた検討(コンセプト、導入機能、ほか)	<ul style="list-style-type: none"> ・コンセプトの再考の必要性(観光というキーワードが唐突すぎる)など
第3回	11月7日	びわ湖アリーナ整備に向けた検討（コンセプト、導入機能（ほか）	<ul style="list-style-type: none"> ・スポーツ振興を軸とした展開 ・導入機能及び施設規模の具体の検討の必要性 ・周辺エリアとの連携の必要性 他
第4回	12月25日	事業収支に関する検討	<ul style="list-style-type: none"> ・事業収支について、より具体的に想定している事業を踏まえた検討の必要性

4. 官民連携協議会の開催及び関連調査

(2) 今後の進め方や課題等

- ① スポーツを軸とした琵琶湖の魅力発信や新たな魅力の創出を行い、浜大津をはじめとする琵琶湖全域のブランド化、活性化につながるような施設とするための導入機能の確定。
- ② 建設資金の調達が課題。今後、資金調達方策について最優先に検討を進める。特に、行政とは連携を図り、未来投資促進法の活用について協議を進める。
- ③ 施設整備について幅広く興行事業者の意見を聴き、反映した施設となるよう具体的な計画を早期に確定する。
- ④ 興行等事業運営方法について、直営あるいは運営委託等の検討を進め、事業スキームを早期に確定する。
- ⑤ 興行の主催者、有料での施設利用見込みユーザーに対するニーズを整理し、施設としての料金、施設の魅力度を上げていくための設備設計、料金体系、運営を企画していく。(商工会議所会員、県内・市内のスポーツ団体へのマーケティングリサーチ、一部興行主催者へのヒアリングは実施済み)
- ⑥ 施設及び周辺エリアの魅力向上や行政の財政負担軽減に資するエリアマネジメント組織の組成。
- ⑦ 行政における防災拠点施設としての利活用について関係者と緊密な協議を進める。

5. 官民連携協議会等の関連資料及び事業の効果

(1)官民連携協議会等の参考情報等

びわ湖アリーナ整備案パターン検討

【1】びわ湖アリーナ（Aの施設としての基本機能）

<p>基本機能</p> <p>【基本機能】アリーナ（大会開催）</p> <ul style="list-style-type: none"> 大会開催時のアリーナ（大会開催） 大会開催時のアリーナ（大会開催） 大会開催時のアリーナ（大会開催） 	<p>基本機能</p> <p>【基本機能】アリーナ（大会開催）</p> <ul style="list-style-type: none"> 大会開催時のアリーナ（大会開催） 大会開催時のアリーナ（大会開催） 大会開催時のアリーナ（大会開催） 	<p>基本機能</p> <p>【基本機能】アリーナ（大会開催）</p> <ul style="list-style-type: none"> 大会開催時のアリーナ（大会開催） 大会開催時のアリーナ（大会開催） 大会開催時のアリーナ（大会開催）
---	---	---

【2】商業エリアにおいて付帯する商業施設の検討（個人・法人の両方の検討、施設規模やテナジエが、下部機能の組み合わせを検討）

【基本機能】アリーナ（大会開催）

<p>【機能1】アリーナ（大会開催）</p> <p>大会開催時のアリーナ（大会開催）</p>	<p>【機能2】アリーナ（大会開催）</p> <p>大会開催時のアリーナ（大会開催）</p>	<p>【機能3】アリーナ（大会開催）</p> <p>大会開催時のアリーナ（大会開催）</p>	<p>【機能4】アリーナ（大会開催）</p> <p>大会開催時のアリーナ（大会開催）</p>
--	--	--	--

びわ湖アリーナのモデルプラン（ホテル複合案）