

スタジアム・アリーナ改革推進事業①先進事例形成

(仮称)金沢アリーナ

平成31年1月

株式会社浦建築研究所

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

地域の課題	まちづくり	交流人口の持続と拡大のため、石川県を訪問するリピーターのための新たな魅力が必要
	スポーツ	屋内スポーツ施設の稼働率は非常に高いが、これ以上新たなニーズを受け入れるための容量がない
	コンベンション・興行	2000席以上の施設が不足しており、大型のコンベンションやコンサート等の受け入れが困難
+	日本再興戦略2016 未来投資戦略2017	スポーツの成長産業化、国際会議等(MICE)誘致体制の構築・強化 まちづくりの中核

(2) 事業のビジョン

さらなる交流人口の拡大と地域経済の発展のためのサステナブルな交流拠点
～スポーツ・コンベンション・エンターテイメントによる石川県の新たなにぎわい拠点の創出～

【地域への波及効果】

- 県民の豊かなライフスタイルの創出: 「観るスポーツ」や「エンターテインメント」による県民の新たなライフスタイルの提供
- まちなかの新たなにぎわい創出: 「石川ならではの」空間・コンテンツにより新たな魅力を創出
- 地域のシンボルと持続的成長: 既存コンテンツ（歴史文化や自然景観）との掛け算による新たな価値の提供
- 新たなビジネスや産業や人材の集積: 新たなビジネス機会の提供

(4) 施設整備・運用時の関係者

関係者	役割
地元企業+県外資本※	施設所有・経営
北陸スポーツ振興協会(金沢武士団)ほか興行企画運営企業※(スポーツ、コンサート、学会等)	興行誘致、自主興行の企画・運営
施設管理※	維持管理
金融機関	資金調達
浦建築研究所※	施設整備
地元自治体	公的支援

※SPC参画企業

(3) 事業のコンセプト

1万人規模のアリーナを核 に商業施設やホテルと連携

- 利便性の高い立地戦略 金沢駅から約500mの徒歩圏/周辺開発とのシナジー
- 多彩なエンターテインメント スポーツ/コンベンション/コンサート等
- エリアの価値の向上 駅西エリアの面的なにぎわい(商業、ホテル)
- 収入源の多様化 SPC自主運営/新たなビジネス/地域経済波及



2. 事業概要

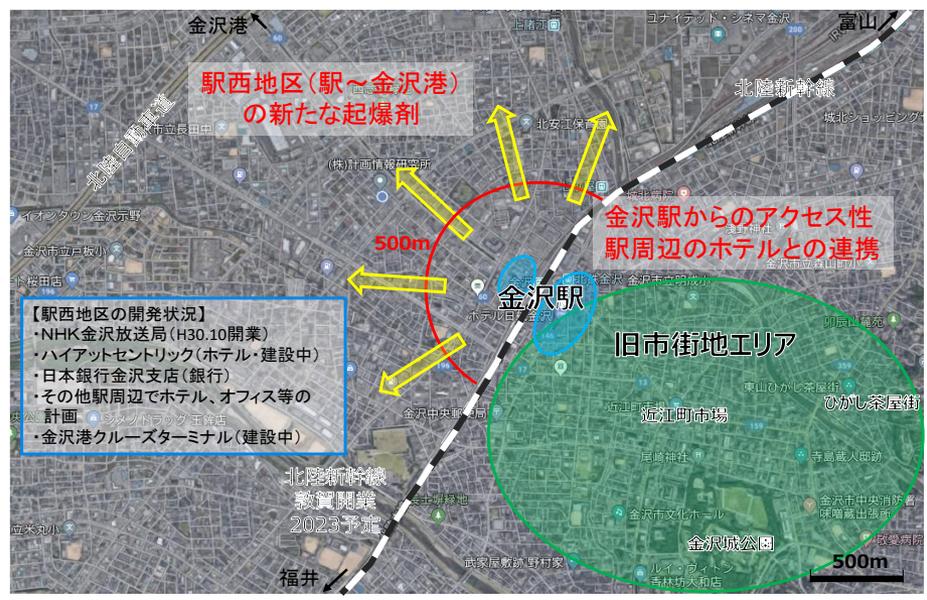
スタジアム・アリーナ
ガイドブック及びガイドライン
参照箇所

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

- ・事業用地は、自治体又は民間の所有する土地を想定。
- ・現在、民有地を事業用地として確保すべく、交渉中。
- ・周辺には開発用地がまだ残っており、本事業が起爆剤として周辺の開発を促す役割を担っている。
- ・リスクとしては、北陸新幹線開業以降、ホテル・オフィスの出店が相次ぎ、地価が上昇傾向にあり、事業への影響が出る可能性がある。

場 所	金沢駅徒歩圏(500m程度)
敷地面積	約20,000㎡
区域区分、用途地域等	市街化区域/商業地域



(2) 規模及び機能概要

施設	規模	機能/考え方
アリーナ	10,000人	・新しいマーケットの創出 ・スポーツ、コンサート、コンベンション等の多様な利用方法に対応
付帯機能 商業施設 駐車場	未定 500台	・アリーナの利用との相乗効果を発揮 ・イベント時及び通常の駐車場需要を想定



(3) 施設の利用用途・利用方法の想定

アリーナ利用計画	平日	休日	合計	年間稼働率
バスケットボール	15日	15日	30日	8.3%
その他プロスポーツ	20日	15日	35日	9.7%
コンサート	42日	21日	61日	16.9%
コンベンション	98日	49日	147日	40.8%
合 計	175日	100日	275日	76.3%※

※アリーナの稼働日数の母数を360日として算出、稼働日数は準備・撤収も含む端数処理の関係で合計値が合わず

2. 事業概要

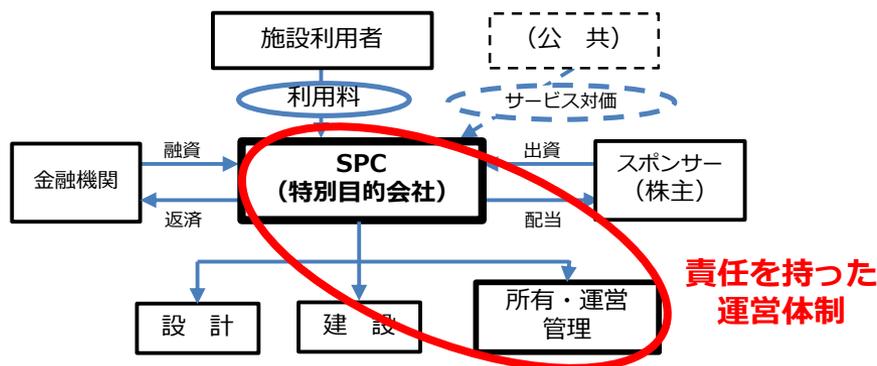
スタジアム・アリーナ
ガイドブック及びガイドライン
参照箇所

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

- ・民間企業を中心にSPCを設立し、設計・施工・運営管理までを行う。事業期間は30年とする。
- ・本事業のポイントは運営管理にあるため、SPCに運営・管理会社が参画し、責任を持った運営体制を構築

- ・アリーナは公共的な性格持つことから、公共施設としての機能を担う場合には、公共からのサービス対価も考慮。
- ・初期投資については、民間企業での資金調達が難しいと想定されるので、公的資金等(補助等)を検討する。



	想定実施主体
資金調達	民間金融機関、公的資金等
事業用地の確保	定期借地(30年)
建設	SPC 地元企業(スポーツ、メディア、金融機関、一般、等) 運営会社、維持管理会社などを 含めた企業体を組成
維持管理	
運営	
所有	
主たる利用者	プロスポーツ、興行主、学会、等

(5) 事業のフェーズと事業スケジュール

	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
事業実施体制検討 事業スキーム、ステークホルダー、権利者調整、官民連携のあり方	事業スキームの検討					2022年度 北陸新幹線 敦賀開業(予定)	
		官民連携の可能性検討					
SPC組成、官民協定		官民調整・詳細検討					
設計・工事				▲官民協定 設計		工事	
運営管理							▲開業 運営開始

【検討事項】

- ・官側の必要な調整期間
- ・官民連携の手法の検討

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

【事業費(インシヤルコスト)】

	項目	金額(千円)	根拠	備考
初期投資	用地取得	-	定期借地	
	施設整備費	11,601,360		
	アリーナ 駐車場	10,500,000 1,101,360	30,000㎡×350千円/㎡ 8,472㎡×130千円/㎡	商業部分含む
資金調達	資金調達	1,160,136 4,640,544 5,800,680	自己資金 借入金(30年) 公的資金等(補助等)5割	

【運営費(ランニングコスト)】

	項目	金額(千円)	根拠
収入	利用料収入	388,155	設備使用料含む
	貸会議室使用料収入	60,407	設備使用料含む
	テナント賃貸収入	86,688	テナント+直営店
	駐車場収入	54,000	
	命名権・広告収入	31,000	
	公共からの委託費等	未算定	
	合計	638,625	
費用	維持管理・運営費	255,000	類似施設事例より
	土地賃料	108,900	1,500円/月・坪
	合計	363,900	

(2) 収支結果

左記条件での試算評価		
単年度黒字		初年度
平均DSCR (デット・サービス・カバレッジ・レシオ) ※事業のキャッシュフローが元利の返済に 余裕あるか(1.2~1.3以上)	補助率50%	1.17
	補助率60%	1.45

- ・ 公的資金割合が**50%**で平均DSCRは**1.17**であるが、公的資金の割合を60%にすると平均DSCRは1.45となり、事業的にかなり安定する。
- ・ 補助の種類により、初期投資に対する支援やランニングに対する支援等があるため、事業の形態により組合わせを変える必要があるが、概ね初期投資に対して50~60%の支援があれば事業は成立すると想定する。

(3) 収益増加や費用削減に資する具体策

【初期投資の資金調達について】

- ・ 現収支では公的資金等を50%と設定しているが、本事業の公共性を有するアリーナ・駐車場について、県・市の事業参画を求める。

【収支の向上策について】

- ・ 事業収支の収入は「貸館事業」を主とした収入構成にしているが、貸館事業でなく、自主事業等の企画運営により収入のアップを図る。そのため、興行企画ができる会社にSPCに参画依頼。概ねの了承を得ている。
- ・ COI(固定収入)の確保(ex.VIPルーム、ネーミングライツ等)
- ・ 支出削減策として、土地の賃料(年間109,00千円程度)の減額を図る。

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) 金沢アリーナ推進協議会
協議会の目標	石川県、金沢市における文化、スポーツ、コンベンション等を通じたシティ・ブランディングを官民が協力して推進することにより、地域社会と地域経済の活性化を目指す
付随して実施した調査内容	12/10シンポジウム時に参加者へのアンケートを実施
地域住民や関係者等に対する説明	関係者(地元のステークホルダー候補)に対しては、適宜個別に説明 地域住民に対しては、12/10にシンポジウムを開催し周知を図った

回	日時	検討事項	招聘した専門家	意見、決定事項等
第0回勉強会	H30.5.8	本事業の趣旨・経緯、今年度の予定		・アリーナの収支の更なる検討が必要 ・選んでもらえるアリーナを
第1回勉強会	H30.8.1	アリーナ建設及び運営の方針 事業建て付けの代替案と収支案	・プリンスホテル	・金沢らしさをどう取り入れるか ・エリアマネジメントを考慮
第2回勉強会	H30.9.28	シンポジウム企画、今後の進め方		・11～12月にシンポジウムの開催
第2回推進協議会	H30.12.10	事業概要説明、図面説明	・キョードーファクトリー 前田三郎氏	・北陸では金沢にアリーナが必要 ・エリア全体の活性化が必要 ・自治体、県民・市民へ丁寧な説明を
金沢アリーナシンポジウム	H30.12.10	基調講演、計画概要説明 パネルディスカッション	・早稲田大学スポーツ科学学術院教授 ・日本政策投資銀行 ・キョードーファクトリー ・コンベンションリンケージ ・日本経済研究所	間野義之氏 桂田隆行氏 前田三郎氏 平位博昭氏 小原爽子氏
第3回推進協議会 (第3回勉強会)	H31.1.28	報告書説明、今後の展開について アリーナにおける設備の事例	・NEC ・パナソニック ・NTTドコモ	

4. 官民連携協議会の開催及び関連調査

(その他) 各方面への説明会の開催

- 9月：石川県議会での説明会
- 10月：金沢市議会での説明会
- 12月：金沢商工会議所での説明会

金沢アリーナ構想

用地選定「来春までに」

県議スポーツ振興議員連盟と述べた。研究会は25日開かれ、金沢アリーナ(仮称)の整備構想に際する浦築研究所(金沢市の浦方)の敷地に1万人収容のアリーナと駐車場を整備し、大規模な学会や会議、スポーツイベント、コンサートなどに活用するとして、浦氏は県市との連携を願って、協力を要請し、業スキームにめぐり付けた。

建設工業新聞(2018年10月23日)



12月にシンポを予定
浦氏が金沢アリーナで

金沢市議会は22日、金沢アリーナ(仮称)に関する勉強会を開き、同推進協議会の事務局を務める浦築研究所の浦淳代表取締役を招き、意見を交換した。写真。「具体化に向けて、12月

にシンポジウムを開催する予定」と述べた。場所は官民の事業場所などに関する質問が示された。

県議スポーツ振興議員連盟と述べた。研究会は25日開かれ、金沢アリーナ(仮称)の整備構想に際する浦築研究所(金沢市の浦方)の敷地に1万人収容のアリーナと駐車場を整備し、大規模な学会や会議、スポーツイベント、コンサートなどに活用するとして、浦氏は県市との連携を願って、協力を要請し、業スキームにめぐり付けた。

北国新聞(2018年9月26日)

(2)今後の進め方や課題等

【事業用地の課題】

- ・事業用地の早期決定 (地権者との協議)

【事業全般の課題】

- ・官・民の役割を明確にし、**官民連携の事業フレームを構築**
- ・周辺開発との連携、情報交換
- ・次年度以降の事業の進め方

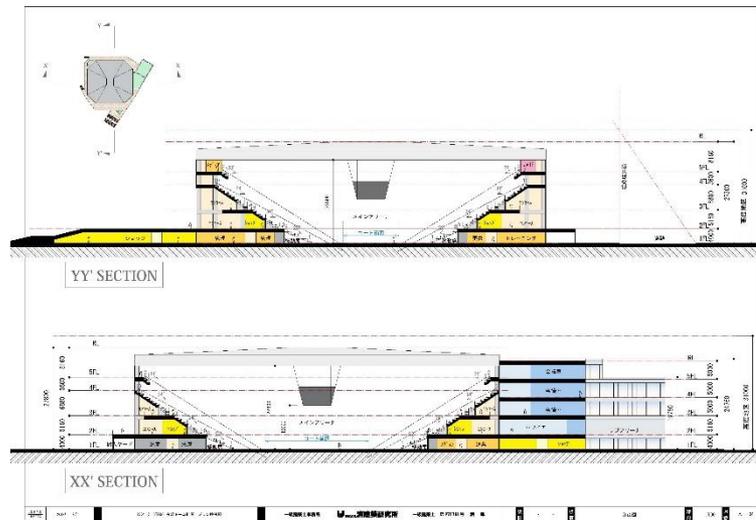
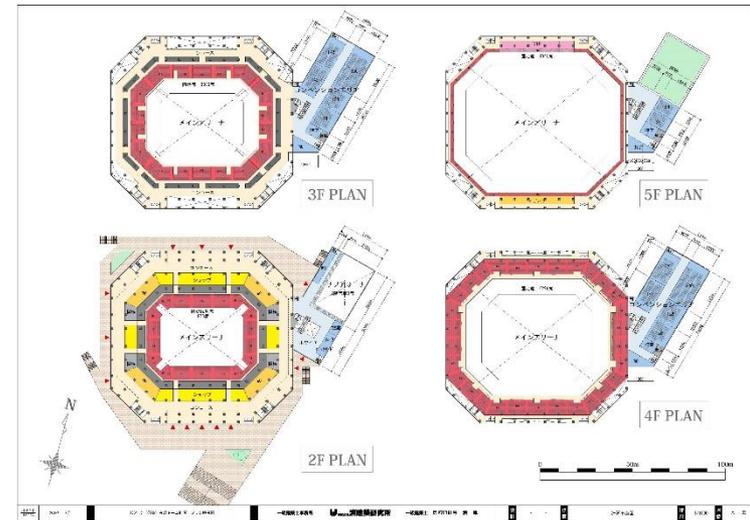
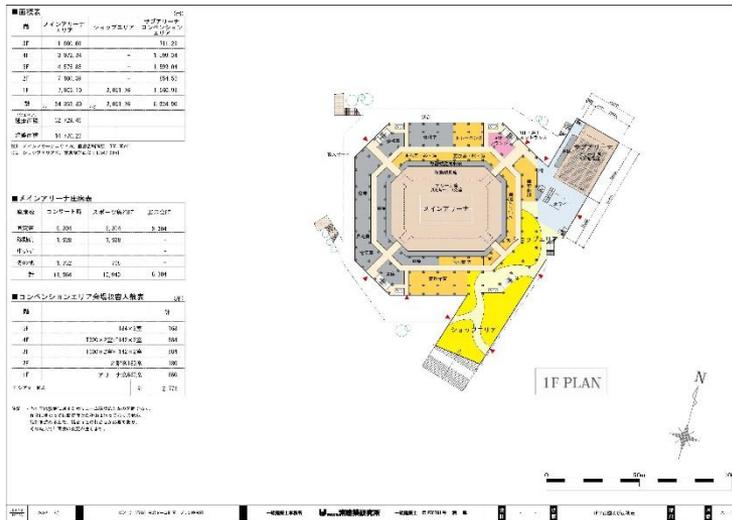
【事業収支の課題】

- ・事業を担う企業 (ステークホルダー) 等への更なるアプローチ

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

設計検討



(参考資料) 12/10 (仮称)金沢アリーナシンポジウム 開催概要

【シンポジウム概要】

日時：2018年12月10日 (月) 13:00~15:40
 場所：金沢市アートホール (金沢市本町2-15-1 ポルテ金沢6F)
 主催：(仮称)金沢アリーナ推進協議会
 後援：金沢商工会議所

一般社団法人石川県経営者協会
 公益社団法人金沢青年会議所
 認定NPO法人趣都金澤、
 北國新聞社

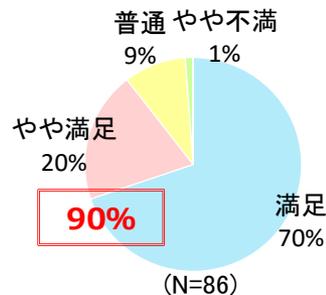
内容：基調講演
 早稲田大学スポーツ科学学術院教授
 間野義之氏
 計画概要説明
 パネルディスカッション

参加者：約170名

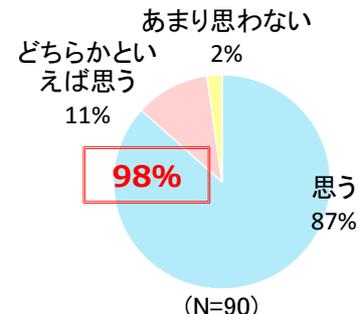


【アンケート結果 N = 90】

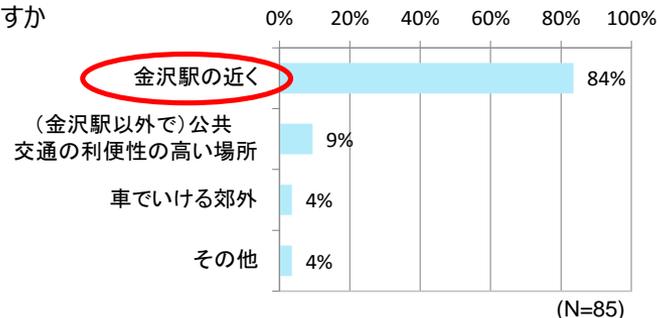
Q 1. 本日のシンポジウムはいかがでしたか



Q 2. 金沢市内に1万人規模のアリーナが
 できたらいいと思いますか



Q 3. アリーナを金沢の新たな魅力として整備する場合にどのような場所にあればいいと思いますか



【その他のご意見 (自由記入)】

- ・期待している・実現してほしい (多数)
- ・外国のようなエンターテインメントを楽しめる、日本で他にないようなアリーナができるとよい
- ・県民・市民の盛り上がりが必要である
- ・何年後の完成を目指すかなど、具体的な道筋が聞きたかった 等

**アリーナ実現に対する県民、市民の期待は大きい
 石川らしさ、金沢らしさ等、他のアリーナとの差別化を図るべき**

