

スタジアム・アリーナ改革推進事業①先進事例形成

(仮)大田アリーナ構想

2020年3月

株式会社GWC

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

- 株式会社GWCは、大田区総合体育館をホームアリーナとしてBリーグ（2部）所属のアースフレンズ東京Zを運営している。今後Bリーグ1部のホームアリーナは5,000人規模とすることが求められており、本チームは要件を満たしていない状況にある。
- こうした状況と、スポーツによって地域の活性化に寄与するというチームの方針の達成と、羽田空港に近い大田区の施設という立地を活かし、アリーナ建設によって日本におけるスポーツ興行の振興と、さらにはアリーナで実施されるイベント等による情報発信によって、日本における競争力強化に資する取り組みを実現することを目的として、本事業を推進する。

(2) 事業のビジョン

- ① 大田区の地域特性を活かした計画**
 - 地域に根差した活動を行うアースフレンズ東京Zのホームアリーナとして、スポーツを核としたまちづくりに貢献する計画を目指す。
 - 羽田空港至近という立地優位性と、モノづくりに関わる産業集積地である大田区の地域特性を活かした計画を目指す。
- ② 多機能複合施設による大田区のシンボルとなる施設計画**
 - 計画候補地が防災公園であることから、防災機能を持つ大田区のシンボルとなる施設計画を作成する。
- ③ アリーナ事業を通じた日本のスポーツ事業振興を目指す**
 - アリーナ建設事業の機能的な連携のあり方を探り、日本におけるスポーツ興行の振興と国際競争力の強化につながる計画の策定を目指す。

(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 (想定)
大田区	公的支援 (土地提供)
アースフレンズ東京Z	ホームアリーナ活用と連携
地元関係事業者	施設整備、運営協力等
スポンサー	施設建設費、運営支援

(3) 事業のコンセプト

- ① 大田区の特徴を活かしたシンボル施設計画**
 - にぎわい創出機能、防災機能を備えた施設
 - 大田区事業者との連携・魅力発信
 - 地域のアイデンティティ、区民の誇りとなる施設
 - 大田区から世界に開かれたアリーナを目指す
- ② アリーナ運営による新たなビジネスモデルの創出**
 - アリーナ事業における収益モデルの検討
 - 収益モデルをもとにした事業スキームの検討
- ③ 日本におけるスポーツ興行の振興**
 - 新しいかたちの興行に対応できる大型複合施設



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	東糀谷防災公園
アクセス	京浜急行空港線大鳥居駅徒歩約15分
敷地面積	約27,945㎡（防災公園）
区域区分、用途地域等	工業専用地域
その他の特徴	現状用途地域ではアリーナ（観覧場）は建設できないため、変更が必要。また都市公園法の基準を満たして（建蔽率等）検討が必要。

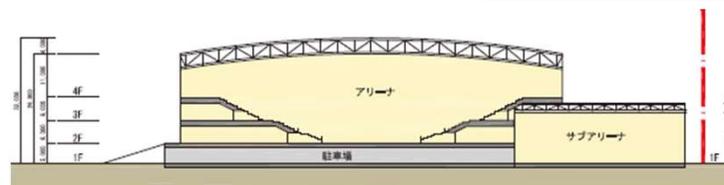
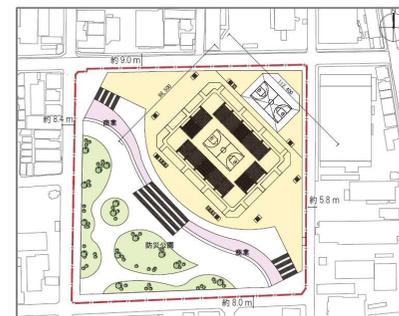


※大田区より、
計画候補地の利用
合意は得られな
かった。

■その他
都市計画公園
基準建蔽率：60%
指定容積率：
200%
日影規制：なし
高度地区：なし
防火地域：準防
火地域

(2) 規模及び機能概要

【収容人数】10,000人（想定）
【延床面積】40,800㎡（合計）
（アリーナ25,900㎡、
商業施設3,900㎡、
駐車場11,000㎡）



(3) 施設の利用用途・利用方法の想定

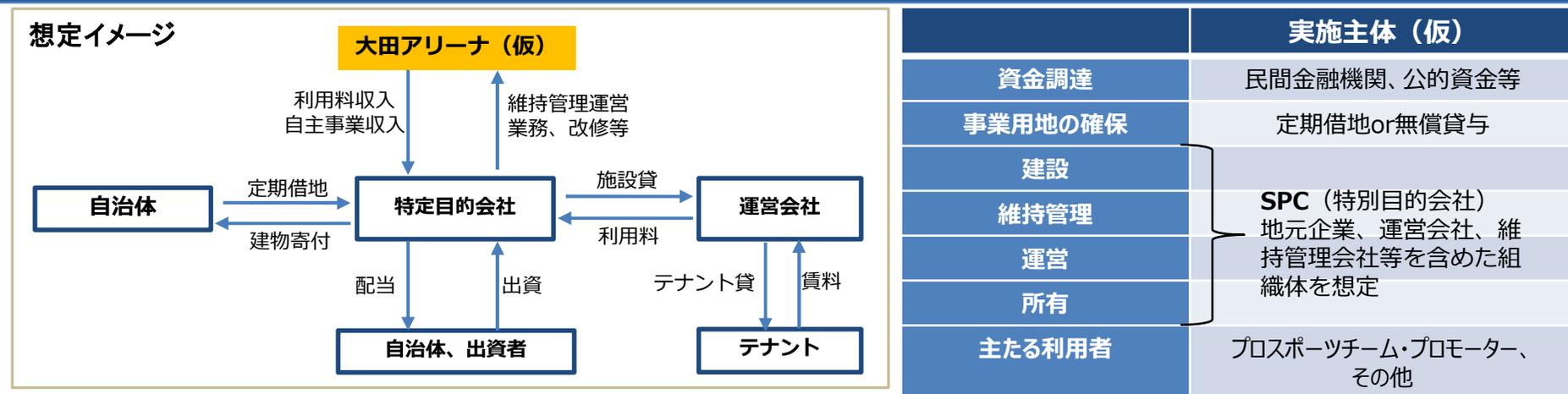
- 大田区が、日本だけでなく世界に誇れる規模と設備をもったアリーナとし、多くの人々が訪れ、地域に貢献できる多機能複合施設を目指す。
- 防災公園用地の利用を想定していることから、防災公園として、また、大田区の地域の防災拠点としての機能の更なる強化を図る。
- Bリーグチーム「アースフレンズ東京Z」のホームアリーナとしての機能を持つほか、国内外のプロスポーツの試合等のビッグマッチを招致できる規模と機能を有する施設として、日本のプロスポーツ興行への発展寄与を目指す。
- 国内外のアーティストを招聘できるライブ・エンターテインメント機能を持たせる。

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（案）



(5)事業のフェーズと事業スケジュール

検討項目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
■ 事業化検討（収益性等）	[進捗]						
■ 事業者調整							
・土地（行政）	[進捗]						
・建物（事業者）		[進捗]					
・運営事業者		[進捗]					
■ 事業スキーム検討		[進捗]		決定			
■ 事業方針、体制			[進捗]		決定		
■ 都市計画等変更、設計・建設				都市計画変更等 [進捗]			
					設計 [進捗]	建設 [進捗]	

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①

<東糀谷防災公園>

	前提となる項目	金額	根拠
投 初 資 期	用地取得	自治体提供	自治体用地を借り受ける
	施設整備費	162.6億円	沖縄アリーナ26,200㎡を参考にしている
調 資 達 金	資金調達	162.6億円	横浜アリーナ事業を参考にしている 自治体30%、民間70%出資を想定
収 入	利用料収入	7.0億円	武蔵野の森スポーツプラザの売上を参考にしている
	テナント収入	0.6億円	賃料0.5万円/月坪、レンタル比80%
	駐車場収入	0.7億円	駐車場減価償却分とする。不足分は指定管理料
	命名権	1.0億円	日本ガイシホール1.2億円を参考
	公共からの委託費等		駐車場収入不足分を検討している
	合計	9.3億円	
費 用	売上原価	2.1億円	横浜アリーナの売上30%を参考にしている
	販管費	2.0億円	販管費は最低2億円
	所有関連税		売上原価に含む
	支払利息	0	検討中
	公租公課	0	
	減価償却費	3.3億円	50年定額法
合計	7.4億円		

- ・びあアリーナ：収容人数1万人、建設費100億円、述べ床面積21,000㎡、工事単価157.4万円/坪
- ・武蔵野の森総合スポーツプラザ：収容人数1万人、売上6.3億円
- ・横浜アリーナ：収容人数1.7万人、売上原価6.8億円、販管費3.4億円
- ・日本ガイシホール：収容人数1万人、ネーミングライツ1.2億円/年

(2) 収支結果

【資金調達】

・民間70%の資金調達を想定しているが、出資状況によっては借入金も検討する。

【収入項目】

・利用料収入は東京都内同規模施設の売上を参考に想定しているが、今後開業するびあアリーナの売上に注目している。

【支出項目】

・事業期間50年で、毎年の修繕費は売上原価に含んでいる。大規模修繕や設備更新等の費用を確保するには、十分な収益確保が必要となる。

⇒ 収支は、年間1.9億円の黒字を見込んでいる。

(3) 収益増加や費用削減に資する具体策

【便益施設】

・観覧時の一時的な保育施設など利用客をサポート

【オープンスペース】

・滞留空間とともにプロモーションイベントにも利用

【VIP環境】

・ラウンジ等、高質顧客対応の空間とサービス

【飲食・商業店舗】

・隣接する商業や商店街との連携による消費喚起

【ICT、IoT、AI機能】

・イベント演出やマーケティング向上、セキュリティ強化

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①

協議会名称	大田アリーナ検討WG
協議会の目標	計画地の検討、運営スキームの検討、事業計画の検討、官民連携事業の開催
付随して実施した調査内容	アリーナ運営事業者、興行主、スポンサーを対象としたヒアリング調査 (運営スキーム、運営状況(一部収支)、課題等の聴取)
地域住民や関係者等に対する説明	大田区一部事業者、アースフレンズ東京Z支援者を対象としたシンポジウムを開催 (現状の説明、事業の概要、日本におけるアリーナ事業の推進状況等の説明)

回	日付	検討事項	意見、決定事項等
第1回	7/29	スケジュール、国内におけるアリーナ状況	スケジュールの確認
第2回	8/9	計画候補地の状況整理、事業計画の進め方の確認	ヒアリング候補先の確定
第3回	9/17	ヒアリング調査報告、計画候補地の検証	立地によっては1万人規模でも収益性良
第4回	10/14	ヒアリング調査報告、事業収支概要の検証	
第5回	11/1	ヒアリング調査報告、事業収支概要の検証	1万人以上の規模を目指したい
第6回	11/25	ヒアリング調査報告、シンポジウムの開催に向けた検討	
	12/5	シンポジウム(関係者対象)	
第7回	12/9	マーケット調査報告案の検討、今後について	
第8回	12/24	マーケット調査報告案の検討	
第9回	1/20	事業収支計画の検討、計画候補地の検証	1万人規模アリーナの事業性良
第10回	2/12	事業計画案の検討	
	2/18	第1回官民連携協議会	大田区との意見調整
第11.12回	2/25、3/10	事業計画案の検討、今後の進め方について	候補地におけるアリーナ建設は不可能

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②

その他	日時	検討事項	意見、決定事項等
地元関係者を対象としたシンポジウムの開催	12月	地元関係者に対し、本事業の実施主旨及び大田区で実現するアリーナ計画意義を理解し、地元の機運向上を図ることを目的に実施	(参加者44名) アリーナ事業の推進による大田区の活性化、スポーツを通じた地域貢献活動について大きな期待という意見多数
大田区との協議	7月 10月	本事業に関する意見交換 官民連携協議会への協力	・担当部署担当者の確定 ・官民連携協議会協力への了承
ヒアリング調査 プロモーター：3件 アリーナ運営 事業者：3件 自治体：1件 大田区事業者	9月～1月	<実施目的> ・計画候補地に対する意見聴取 ・アリーナ運営に関する事業スキーム検証のための事例収集	・アリーナへのアクセス性の良さは事業に直結する。 ・運営スキームに正解はなく、事業に関わる者との関係性とのバランスの上で検討されるべき。 ・今後、都内に大規模アリーナが建設される計画もあり、競合が生じることが想定。 ・事業者から支援を求める場合、具体的な仕組みの提示が必要。
官民連携協議会	2月	本事業の推進について 計画地の検討について	・大田区として応援はしたいが、候補地の用途変更は不可能

(2) 今後の進め方や課題等

① 計画地の検討

- ・ 事業採択 7月～現在まで、大田アリーナ検討WG（GWC、大田区事業者、PM、MR）のもと本事業を推進。必要に応じて大田区との協議を行い、地元企業とも個別に意見交換を実施してきたが、計画候補地における事業推進の合意は得られなかった。
- ・ 計画候補地以外の可能性を探りながら、引き続き大田区との協議を進める。

② 事業主体の検討

- ・ 現時点において事業主体、資金調達方法等は未決定である。
- ・ 地元事業者に対しても具体的な計画を提示し、本事業の更なる推進を図ることが課題。

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

【事例調査】アリーナヒアリング3件

- ・運営状況、スキーム、事業性検証のための参考情報聴取。
- ・事業期間50年で毎年の修繕費は売上原価に含み試算。大規模修繕や設備更新等の費用を確保するには十分な収益確保が必要。
- ・運営スキームは、関係者との調整によって十分に検討する必要があるとのコメント。

【ヒアリング調査】プロモーター3件、事業者ヒアリング

- ・計画地の妥当性、事業性へのコメント（羽田空港近接であれば、大規模アリーナでも十分に事業性は見込めるとのコメントあり）

【設計図面】

- ・東糀谷防災公園における条件整理とプラン検討。
- ・当該地は防災公園であるが、避難場所としての課題を有しているため、地域住民の防災機能の強化を図るアリーナ計画案を検討。
- ・当該地における区の合意が得られなかったことから、独自にその他候補地における計画検証も実施。

(2)事業の効果

評価項目	評価	該当項目
(1)事業のビジョンや目的、規模、機能など、事業のコンセプトが具体的に盛り込まれた事業計画が策定できたか。	◎、○、△、×	○
(2)施設の利用用途・利用方法など収益増加に関する内容が具体的に盛り込まれた事業計画が策定できたか。	◎、○、△、×	○
(3)事業におけるステークホルダーの把握や事業手法の具体的な検討など、事業実施体制に関する事項が具体的に盛り込まれた事業計画が策定できたか。	◎、○、△、×	△
(4)事業の収益構造や施設整備・管理・運営段階における資金調達手法など、資金調達に関する事項が具体的に盛り込まれた事業計画が策定できたか。	◎、○、△、×	△
(5)事業実施にあたり必要な検討事項や実施項目について、事業スキーム等を踏まえた具体的かつ現実的なスケジュールが盛り込まれた事業計画が策定できたか。	◎、○、△、×	○

6. 2019年度の状況

(1)2019年度に計画している事項と進捗状況

	計画事項				進捗状況
	事業内容	ビジョン策定と合意（定例）	中長期計画策定	PM/MR業務	
4月					
5月					
6月					
7月	委託事業認可	第1回 WG定例 ・スケジュール・候補地における施設検証 ※大田区との協議	・中長期事業計画素案の策定に向けた検討 ・調査方針の検討		実施済
8月	事業計画案の検討	第2回 WG定例 ・候補地における施設検証 ※大田区との意見交換	・中長期事業計画の骨子検討、実地調査の実施	候補地検証資料作成	実施済
9月		第3回 候補地における施設検証	・中長期事業計画の検討 ・実地調査の実施	候補地の検証資料作成 ヒアリング調査	実施済
10月		第4回 WG定例 検証、調査報告 ステークホルダーを対象とした報告&勉強会の開催 ※大田区との協議	・中長期計画の具体化に向けた検討	ヒアリング調査 マーケット調査	実施済
11月		第5回 WG定例、検証、調査報告、シンポジウム 開催に向けた検討 第6回 WG定例・調査結果をもとにした検討	・中長期計画の具体化に向けた検討	ヒアリング調査 マーケット調査報告案作成 シンポジウム開催	実施済
12月		第7回 WG定例・施設のあり方に関する検討 第8回 WG定例・協議会開催に向けた調整 ※大田区との協議	シンポジウム開催 ・中長期計画の具体化に向けた検討	マーケット調査報告 報告書案の作成	実施済
1月		第9回 WG定例・施設計画の検討、プラン提示 ※大田区との協議	・中長期事業計画案の検討	報告書案の検討	実施済
2月		第10回 WG定例 第1回 官民連携協議会 第10回 WG定例	・中長期事業計画案の検討	報告書案の検討	実施済
3月		第12回 WG定例	・中長期事業計画の検討	報告書まとめ	実施済