

# 横浜文化体育館再整備における事業者公募に向けた サウンディング調査の結果を公表します

横浜市庁舎の移転を契機とした関内駅周辺地区のまちづくりのリーディングプロジェクトである横浜文化体育館再整備について、事業手法を検討するにあたって市場の動向や民間事業者の意向等を把握するため、サウンディング調査〈企業等の皆さまとの対話〉を実施しましたので、その結果を公表します。

## 1 経緯

|                      |   |
|----------------------|---|
| 平成 26 年 10 月 24 日    | 実施要領の公表〈下記 URL 参照〉<br><a href="http://www.city.yokohama.lg.jp/shimin/sports/buntai-sounding/">http://www.city.yokohama.lg.jp/shimin/sports/buntai-sounding/</a> |
| 平成 26 年 10 月 31 日    | 事前説明会：22 事業者  |
| 平成 26 年 12 月 1 日～5 日 | 対話の実施：12 事業者  |

## 2 対話の前提条件【対話のための想定】

### (1) アリーナ施設

|             |  |                                      |
|-------------|--|--------------------------------------|
| ①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<br>可動席 2,000 席程度 |
| 事業スキーム      | 定期借地により、民間がアリーナ施設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。                   |                                      |
|             | アリーナ施設は、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

|            |  |  |
|------------|--|--|
| ②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<br>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施設と民間施設を一体的に建設し、市がサブアリーナ施設を延払いで購入することを想定。 |  |
|            | サブアリーナ施設は市が区分所有し、指定管理者制度を導入。                               |  |

### (3) まちづくりに寄与する民間施設を事業用地内に一体的に整備すること

### (4) 共通事項

- 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 アリーナ施設とサブアリーナ施設は、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 結果概要

別紙のとおり

### 4 今後の予定

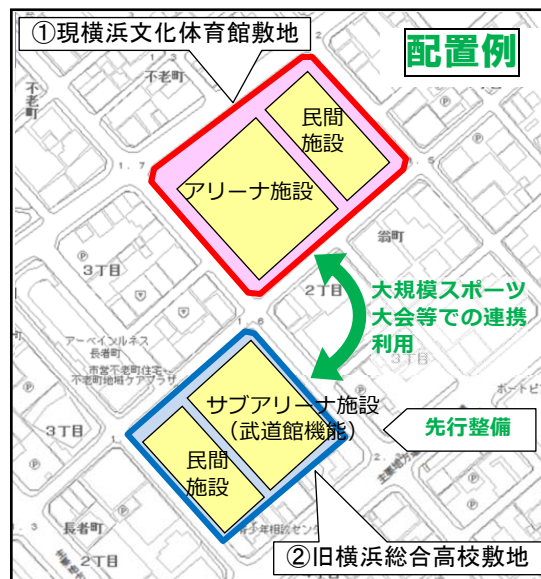
企業等の皆さまからいただいたご意見を参考に、民間活力を活かした事業手法の検討を進め、事業者公募に向けた準備を行います。

### ○案内図



### ○配置例

【対話のための想定】



お問合せ先

|                           |       |                  |
|---------------------------|-------|------------------|
| 市民局スポーツ振興課大規模スポーツイベント担当課長 | 石川 武史 | Tel 045-671-3201 |
| 都市整備局都心再生課都心再生担当課長        | 庄司 敏雄 | Tel 045-671-3952 |

# 横浜文化体育館再整備における事業者公募に向けた サウンディング調査〈企業等の皆さまとの対話〉の結果概要について

別紙

## □対話の参加

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）

## □まとめ

アリーナ施設とサブアリーナ施設については、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いました。したがって、民間事業者が収益性を確保しつつ民間施設の整備を一体の事業として実施することで、アリーナ施設を民の力で運営できる可能性が高まることが把握できました。

なお、アリーナ施設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、将来にわたり買い取り続けることの保証も必要であるとの意見が多くありました。

また、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の幅広い提案があり、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りました。

今回の調査結果を踏まえ、民間活力を活かした事業手法について、さらに検討を進めます。

\*市による利用枠の買取り：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アリーナ施設利用権を有償で買い取ること。

## □全般について

|  |
|--|
| <b>【事業実施の体制】</b>   |
| ・コンソーシアム（複数企業で構成された団体）での事業化を想定している提案が多数でした。  |
| <b>【スケジュール】</b>  |
| ・現横浜文化体育館を継続利用するため、旧横浜総合高校敷地を先行整備することについて特に異論はありませんでした。<br>・提案の多くは旧横浜総合高校敷地の整備完了を市庁舎が移転する予定の平成32年度までに行い、現横浜文化体育館敷地の整備完了は平成34年度頃までに行いたいとするものでした。（平成32年度までに両敷地の整備を完了させたいとする提案もありました。）                              |
| <b>【両敷地の一体公募】</b>  |
| 次のような意見・提案がありました。<br>・両敷地は一体的に計画提案を求めるべきである。<br>・その上で、事業の一体性・収益性確保の観点から、事業者決定も両敷地一体で行って欲しい。<br>一方で、アリーナ施設は後発整備のリスクがあるため事業者決定までは行わず、コンセプト採用（アリーナ施設の公募に反映）などの優先権の付与に留めて欲しいとする意見。 など                                |
| <b>【周辺まちづくりへの貢献】</b>   |
| 次のような意見・提案がありました。<br>・活性化の拠点をつくり、周辺への回遊性を向上させることができる。<br>・スポーツ・健康による新たな文化・ブランディングを創出できる。<br>・地元自治会・商店街、行政等と連携した賑わいづくり、タウンマネジメントを実施したい。<br>・健康・福祉分野での市民生活の向上、防災面で地域貢献する。<br>・大通り公園の活用、横浜スタジアムと連携したスポーツ拠点を形成する。 など |
| <b>【その他】</b>   |
| 次のような意見・提案がありました。<br>・医療施設、フィットネスクラブ、生涯スポーツ・生涯学習センターが民間施設へ入居希望。<br>・廃タイヤのチップを利用したランニングコースの整備、企業群での健康・医療のソリューションサービスの提供。<br>・両敷地の歩行者デッキでの接続。<br>・アリーナ施設とサブアリーナ施設を一敷地にまとめ、他方の敷地の自由使用。<br>・今後の建設費高騰をリスクに感じている。 など   |

裏面あり

## □アリーナ施設について

|  |
|--|
| <b>【事業スキーム】</b>  |
| 次のような意見・提案がありました。 <ul style="list-style-type: none"><li>・民設民営方式については、市による利用枠の買取りが担保されれば可能性がある。一方で、民設民営は難しいとする意見。</li><li>・安定経営のためには、幅広い行政の協力が必要。</li><li>・PFIのコンセッション（公共施設等運営権）方式等の公設民営手法であれば、民間参入の可能性が高まる。 など</li></ul> |
| <b>【借地期間】</b>  |
| 次のような意見・提案がありました。 <ul style="list-style-type: none"><li>・50年以上の長期で投資回収を行いたい。</li><li>・住宅を想定した場合は、60年以上として欲しい。 など</li></ul>   |
| <b>【興行利用の提案】</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>・プロスポーツ（バスケットボール、バレーボール、フットサル、ハンドボール、ボクシング等）</li><li>・競技スポーツの全国大会・国際大会</li><li>・プロレス、ライブ・コンサート、演劇・舞台、集会、見本市、フェスティバル など</li></ul>   |
| <b>【民間施設の内容】</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>・アスリート等の育成・調整施設、ホテル、スポーツクラブ、医療施設、アミューズメント施設、物販施設、飲食、住宅 など</li></ul>  |

## □サブアリーナ施設について

|  |
|--|
| <b>【事業スキーム】</b>  |
| 次のような意見・提案がありました。 <ul style="list-style-type: none"><li>・リース方式、PFIのBTO方式等で建設費の延払いが可能。</li><li>・市の債務負担行為の設定、市民のリスク分担の明確化が必要。 など</li></ul>   |
| <b>【想定される建設費】</b>  |
| 41～50万円/m <sup>2</sup> が1社、51～60万円/m <sup>2</sup> が1社、想定できないとする事業者が多数。   |
| <b>【民間施設整備の条件】</b>   |
| 次のような意見・提案がありました。 <ul style="list-style-type: none"><li>・借地となる場合は、50年以上の長期を希望。</li><li>・融資や施設内容などによっては敷地の売却を希望。</li><li>・サブアリーナ施設（公共施設）と民間施設との合築は、管理区分が明確にできれば問題ない。一方で、存続年数が異なる場合や将来の原状回復等を考え、合築を前提にしないで欲しいとする意見。 など</li></ul> |
| <b>【民間施設の内容】</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>・医療施設（病院、研究施設、クリニック等）、福祉系施設、保育施設、住宅</li><li>・ホテル、スポーツ・健康に関連した飲食・物販施設</li><li>・フィットネスクラブ、カルチャースクール等の各種スクール など</li></ul>   |