



## 屋内スポーツ施設整備検討支援業務 報告書

---

株式会社 山下PMC

## ■ 委託業務概要

京都府における屋内スポーツ施設の整備検討に当たり、候補地の比較、事業費の試算や事業スキームの検討支援、収支シミュレーションに関する検討支援等を実施した。

### ● 本業務の背景

#### 背景①

京都府内の一定規模以上のスポーツ施設数は、**全国的に見て少ない**だけでなく、**既存施設の老朽化**が課題である。また、京阪神地域で新たなアリーナ整備が進んでおり、京都府としても**時代に合った国際レベルのスポーツ施設の整備**が急務である。

#### 背景②

近年のスポーツ施設のあり方として、**スポーツを観戦したり、プレイすることは勿論**、多様な機能を組み合わせ、**多目的化かつ複合化**することが主流となっている。（「教育・健康・医療」「企業連携」「防災・地域連携」等）

これらを踏まえ、本施設は**地域活性化やまちづくりの中核**となる役割が求められている。

## ■ 整備候補地での事業可能性検討 01

京都府立大学敷地(北山エリア)、及び向日町競輪場敷地(向日町競輪場エリア)での事業可能性検討支援を行った。

### ● 候補地のポテンシャル比較

候補地について、それぞれ敷地としてのポテンシャルの比較を行った。

前提として、両敷地において、敷地条件や地盤などの状況に大きな差は見られない。

### 北山エリアのポテンシャル



### 建物整備・運営にあたっての技術的視点

- ・事業費増額要因として、高さ制限対応により**建物を地下化**する必要がある。

### まちづくりの視点

- ・**植物園をはじめとする多様な周辺施設との連携を図りながら、京都市の中心かつ緑豊かな地域に、これまでにない施設をつくること**によって、**エリアの多様性、新たな交流や賑わいの創出が可能。**

### 向日町競輪場エリアのポテンシャル



#### 建物整備・運営にあたっての技術的視点

- ・収益向上を見込める日数が多く、**運営計画の自由度は高い。**

#### まちづくりの視点

- ・府内全域や関西圏からアクセスしやすい交通の結節点に位置しており、向日町競輪場再整備と一体性のある計画や、周辺地域の商業開発との相乗効果も期待できる。したがって、アリーナを起点として、京都府広域の都市的发展、スポーツを核とした新たな交流・賑わいやツーリズムの創出が可能。

## ■ 整備候補地での事業可能性検討 03

### ● 屋内スポーツ施設の新設にあたり求められる機能・規模

背景①・②を踏まえ、国際大会等に対応可能とするとともに、大規模イベント等の多目的な利用ができる機能や観客席が必要。

⇒観客席8,000席以上の規模であれば、バレーボールやバスケットボールなど、多種目での国際大会やプロリーグの開催をはじめ、コンサート等での活用の幅も広がる。

### 大会開催に係る 各種基準等について

競技種目	大会等	要件		
		競技面	天井高さ	観客席
バレー	世界選手権	31m×19m (7mゾーン含む)	12.5m以上	15,000席以上
	世界選手権予選			5,000席以上
	Vリーグ (S1)			3,500席以上
	Vリーグ (S2)			1,500席以上
	Vリーグ (S3)			750席以上
バスケ	世界選手権 (男子)	28m×15m	7m以上	15,000席以上
	世界選手権 (女子)			8,000席以上
	世界選手権予選 (男子)			
	オセアニア最終予選 (男子)			
	Bリーグ (ファイナルワンツ決勝)			5,000席以上
	Bリーグ (B1)			
	世界選手権予選 (女子)			4,000席以上
	オセアニア最終予選 (女子)			
ユース世界選手権				
Bリーグ (B2)	3,000席以上			
バドミントン		13.4m×6.1m	12m以上	
卓球	Tリーグ (プレーオフ)	14m×7m	3m以上	5,000～10,000席
	Tリーグ (レギュラーシーズン)			2,000～3,000席
ハンドボール	世界大会決勝	40m×20m	7m以上	15,000席以上
体操	世界大会	12m×12m (床マット)		6,000席以上

## ■ 整備候補地での事業可能性検討 04

---

### ● 事業費試算のための建物面積検討

計画する8,000席のアリーナの施設規模について、アリーナ事例を元に、席数と建物面積の関係を整理した。(次ページ参照)

検討の結果、8,000席のアリーナの場合、25,000～26,000㎡程度となった。

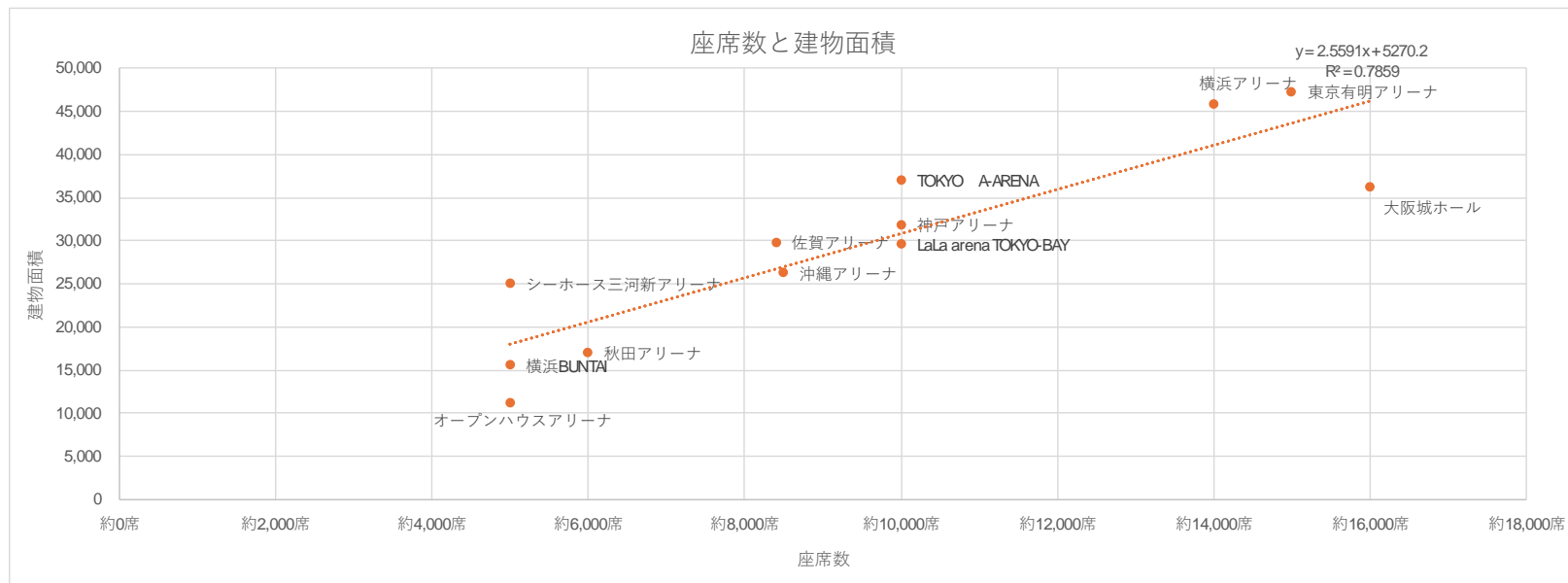
想定する規模のアリーナの代表事例として、沖縄アリーナを参考に検討を行うこととした。  
1席当たりの面積は3㎡程度であるが、直近の**新設アリーナは面積が大きい傾向**にあるため、沖縄アリーナに1,000㎡を加えた**27,200㎡**と設定した。

## ■ 整備候補地での事業可能性検討 05

アリーナ名称	地域	客席数	完成	延床面積	m <sup>2</sup> /席
東京有明アリーナ	東京	約15,000席	2019	47,200	3.15
LaLa arena TOKYO-BAY	千葉	約10,000席	2024	29,500	2.95
神戸アリーナ	兵庫	約10,000席	2025	31,800	3.18
横浜アリーナ	神奈川	約14,000席	1989	45,800	3.27
秋田アリーナ	秋田	約6,000席	2028	17,000	2.83
大阪城ホール	大阪	約16,000席	1983	36,200	2.26
<b>沖縄アリーナ</b>	沖縄	約8,500席	2021	26,200	3.08
佐賀アリーナ	佐賀	約8,400席	2023	29,800	3.55
オープンハウスアリーナ	群馬	約5,000席	2023	11,160	2.23
横浜BUNTAI	神奈川	約5,000席	2024	15,500	3.10
TOKYO A-ARENA	東京	約10,000席	2025	37,000	3.70
シーホース三河新アリーナ	愛知県	約5,000席	2026	25,000	5.00

回帰分析 → 25,743 m<sup>2</sup>  
 AVERAGE → 25,537 m<sup>2</sup>

スポーツ開催時 AVERAGE 3.19



## ■ 整備候補地での事業可能性検討 06

### ● 事業費の試算検討

各候補地で屋内スポーツ施設を計画する場合の、事業費の試算を行った。

#### 坪単価試算

公共アリーナ、民間アリーナの実績を元に、事業費の坪単価の試算を行った。

- ・公共アリーナでは 403万～489万円/坪(税込)
- ・民間アリーナでは 278万～337万円/坪(税込) という結果となった。

基本データ	公共アリーナA	公共アリーナB	民間アリーナC	民間アリーナD
席数	8500 席	8500 席	8000 席	10000 席
延床面積	約26,000㎡	約30,000㎡	約32,000㎡	約30,000㎡
想定坪単価	公共アリーナAVERAGE		民間アリーナAVERAGE	
(税抜)	366 万円	～ 444 万円	253 万円	～ 306 万円
(税込)	403 万円	～ 489 万円	278 万円	～ 337 万円



## ■ 整備候補地での事業可能性検討 07

### イニシャルコスト（積み上げ試算）

屋内スポーツ施設（及び避難所としても位置付けられる施設）を計画した場合の事業費を積み上げで試算した。

なお、向日町競輪場エリアは27,200㎡だが、府立大学では高さ規制がかかるため、建物の地下化が必要になり、**コストアップ**の可能性を想定する必要がある。

地下化を想定し、設備スペースや地下駐車スペースなど、1,000㎡程度増えると仮定した。

建物本体以外の映像・音響設備や外構工事等も見込んだ結果、

○北山エリア : 39,193,000千円(税込) 459万円/坪(税込)

○向日町競輪場エリア : 34,359,600千円(税込) 417万円/坪(税込) となった。

積み上げ試算によっても、公共アリーナの実績ベースによる坪単価試算で想定した範囲内に収まる金額となった。

(次ページ参照)

## ■ 整備候補地での事業可能性検討 08

### 北山エリア

概算工事費試算 入力箇所 建物高さ 20 m ※高さ制限による地下化

【想定概要】

席数	8,000 席	延床面積	28,200 m <sup>2</sup>	地下化に伴う面積増
敷地面積	16,870 m <sup>2</sup>	建築面積	12,100 m <sup>2</sup>	
外構面積	4,770 m <sup>2</sup>	デッキ面積	1,500 m <sup>2</sup>	

A.アリーナ工事	25,127,000,000			
B.その他工事	896,000,000			
C.共通仮設	1,561,000,000			
D.経費等	4,138,000,000			
A-D合計	31,722,000,000			
E.設計費・設計監理費/その他調査関連費用等	2,538,000,000			
A-E合計(端数調整)	34,260,000,000	4,016,177	円/坪	
税込金額	37,686,000,000	4,417,795	円/坪	
F.今後想定される物価上昇対策費	1,370,000,000			
A-F合計(端数調整)	35,630,000,000	4,176,777	円/坪	
税込金額	39,193,000,000	4,594,455	円/坪	

### 向日町競輪場エリア

概算工事費試算 入力箇所 建物高さ 33 m

【想定概要】

席数	8,000 席	延床面積	27,200 m <sup>2</sup>
敷地面積	33,000 m <sup>2</sup>	建築面積	12,100 m <sup>2</sup>
外構面積	20,900 m <sup>2</sup>	デッキ面積	1,500 m <sup>2</sup>

A.アリーナ工事	21,544,000,000			
B.その他工事	1,270,000,000			
C.共通仮設	1,369,000,000			
D.経費等	3,627,000,000			
A-D合計	27,810,000,000			
E.設計費・設計監理費/その他調査関連費用等	2,225,000,000			
A-E合計(端数調整)	30,035,000,000	3,650,340	円/坪	
税込金額	33,038,500,000	4,015,374	円/坪	
F.今後想定される物価上昇対策費	1,201,000,000			
A-F合計(端数調整)	31,236,000,000	3,796,305	円/坪	
税込金額	34,359,600,000	4,175,936	円/坪	

### ● 検討結果

両敷地とも、屋内スポーツ施設を整備するにあたって立地のポテンシャルが高いが、京都の未来を考慮した都市計画的な視点として、**アリーナを核とした都市計画・まちづくりへの大きな発展性を期待できる向日町競輪場エリアが適地と考えられる。**

## ■ 整備候補地での事業可能性検討 09

### ● 従来方式とPPP/PFI方式のイニシャルコストの差

スポーツ施設事例の最終VFMを調査した結果、VFMの平均値は11.1%となったため、官民連携手法の場合は、従来方式のイニシャルコストに対して11%減と見込むこととした。

事業名	事業主体	供用開始(予定)月	最終VFM	推定契約金額 (百万円)
(仮称)加古川市立総合体育館整備PFI事業	加古川市(兵庫)	2005/4	17.4%	8,860
尼崎の森中央緑地スポーツ健康増進施設整備事業	兵庫県(兵庫)	2006/5	21.4%	7,335
(仮称)墨田区総合体育館建設等事業	墨田区(東京)	2010/4	26.4%	15,210
名古屋守山スポーツセンター(仮称)整備・運営事業	名古屋守山(愛知)	2010/12	4.4%	6,857
仮称川崎市多摩スポーツセンター建設等事業	川崎市(神奈川)	2010/12	23.5%	3,486
山口県下関地域総合武道館(仮称)整備等事業	山口県(山口)	2011/7	5.4%	4,985
(仮称)八王子市新体育館等整備・運営事業	八王子市(東京)	2014/4	18.6%	11,396
北九州市スタジアム整備等PFI事業	北九州市(福岡)	2017/2	11.1%	10,727
福岡市総合体育館(仮称)整備運営事業	福岡市(福岡)	2018/12	8.0%	14,820
新潟県立武道館(仮称)整備及び運営事業	新潟県(新潟)	2019/12	4.3%	9,031
神奈川県立体育センター等再整備事業	神奈川県(神奈川)	2020/4	22.6%	21,540
(仮称)龍北総合運動場整備事業	岡崎市(愛知)	2020/7	5.9%	5,100
帯広市新総合体育館整備運営事業	帯広市(北海道)	2021/4	2.5%	10,307
総合スポーツセンター東エリア整備運営事業(仮称)	栃木県(栃木)	2021/4	21.9%	31,565
大浜体育館建替整備運営事業	堺市(大阪)	2021/4	10.1%	8,600
(仮称)小山市立体育館整備及び運営事業	小山市(栃木)	2021/7	8.7%	5,900
新県立体育館整備事業	滋賀県(滋賀)	2022/12	6.5%	9,700
鳥取市民体育館再整備事業	鳥取市(鳥取)	2023/6	11.0%	5,499
(仮称)かほく市総合体育館等整備・運営事業	かほく市(石川)	2023/11	1.2%	6,700
横浜文化体育館再整備事業	横浜市(神奈川)	2024/4	3.4%	31,330
富士市総合体育館等整備・運営事業	富士市(静岡)	2024/4	9.9%	9,900
健康増進施設整備・運営事業	西知多医療厚生組合(愛知)	2024/4	4.0%	3,400
下関市新総合体育館整備事業	下関市(山口)	2024/8	5.1%	9,300
開成山地区体育施設整備事業	郡山市(福島)	2025/4	17.5%	9,780
韮崎市新体育館及び市営総合運動場整備・運営事業	韮崎市(山梨)	2025/9	4.1%	6,980
手柄山スポーツ施設整備運営事業	姫路市(兵庫)	2026/10	13.7%	33,300

出所：PFI年鑑 2023年度版（日本PFI・PPP協会）  
 プール施設・秩父宮ラグビー場(仮称)整備運営等事業（VFM85%）を除く

VFM平均値	11.1%
--------	-------

従来方式による施設整備費（34,359百万円）に対し、PPP/PFI方式による施設整備費は30,954百万円となった。

## ■ 収支シミュレーションの検討 01

事業手法を元に、収支シミュレーションの検討支援を行った

### ● 収支シミュレーションに必要な数値設定

類似施設の事例を元に、収支検討に必要な数値の設定を行った。

#### A : 利用料金設定

##### ・メインアリーナ

ー料金区分は施設ごとに異なるため、有料イベントと、学生・市民利用を想定した無料イベントに分けて算出した。

ー有料イベントの利用料金は他施設事例をもとに近似曲線を用いて算出（細かい区分が設定されている場合は音楽興行の金額を採用）した。

ー無料イベントは、明確にアマチュアスポーツや非営利イベント向けの料金設定がされている事例をもとに近似曲線を用いて算出した。

##### ・サブアリーナ

ー他事例をもとに面積按分で算出した。

ー他事例のうち、本番日/準備日、土日祝/平日の料金設定が無い場合は同一料金を採用した。

#### ■ 利用料金単価（単位：円・税込）

施設	メインアリーナ				サブアリーナ			
	準備		本番		準備		本番	
	平日	土日祝日	平日	土日祝日	平日	土日祝日	平日	土日祝日
有料イベント	1,485,000	2,115,000	1,760,000	3,178,000	52,000	55,000	59,000	63,000
無料イベント	165,000	182,000	331,000	385,000	20,000	24,000	28,000	33,000

## ■ 収支シミュレーションの検討 02

### B：利用日数設定

都市圏等に立地する主なアリーナの興行本数を元に、今回計画の利用日数を想定した。マリンメッセ福岡や横浜アリーナのような興行中心の大型アリーナは、本計画のような多目的アリーナとは性質が異なるため、参考程度とした。

### 近年整備されたアリーナ及び都市圏に立地する主なアリーナの興行本数

施設名	←近年整備されたアリーナ→				←都市圏に立地するアリーナ→					←興行中心の大型アリーナ→				
	佐賀アリーナ	沖縄アリーナ		有明アリーナ	北海きたえーる	真駒内セキスイハイムアイスアリーナ	セキスイハイムスーパーアリーナ	浜松アリーナ	広島県立総合体育館(グリーンアリーナ)	マリンメッセ福岡A館	横浜アリーナ			
所在地	佐賀県佐賀市	沖縄県沖縄市		東京都江東区	札幌市豊平区	札幌市南区	宮城県宮城郡	浜松市東区	広島市中区	福岡市博多区	横浜市都筑区			
延床面積	29,800㎡	26,200㎡		47,200㎡	30,000㎡	18,890㎡	14,699㎡	20,491㎡	20,908㎡	40,631㎡	35,876㎡			
総席数	8,400席	8,500席		15,000席	4,072席	6,024席	7,087席	4,600席	10,000席	—	4,000席			
分類	スポーツ利用	スポーツ利用		スポーツ利用	スポーツ利用	スポーツ利用	スポーツ利用	スポーツ利用	スポーツ利用	興行アリーナ	興行アリーナ			
年間興行本数														
2019年度											114本			
2021年度					32本	39本	25本	10本	25本		76本			
2022年度		90本		63本	51本	38本	30本	25本	37本	65本	60本			
2023年度	97本	109本												
興行内訳	(2023年度)	(2022年度)	(2023年度)	(2022年度)	(2022年度)	(2022年度)	(2022年度)	(2022年度)	(2022年度)	(2022年度)	(2022年度)	(2022年度)	(2019年度)	
合計	97本 233日	90本 166日	109本 193日	63本 233日	51本 122日	38本 105日	—	—	37本 105日	65本 225日	60本 114本	114本 336日		
スポーツ	52本 107日	53本 87日	62本 102日	15本 30日	34本 70日	10本 20日	—	—	7本 14日	0本 0日	2本 10本	25日		
ショー・コンサート	11本 33日	15本 26日	10本 17日	45本 195日	13本 41日	18本 57日	—	—	21本 66日	40本 138日	48本 81本	252日		
集会・式典	34本 93日	18本 38日	35本 74日	3本 8日	4本 11日	10本 27日	—	—	7本 19日	8本 26日	9本 18本	18日		
展示会									2本 5日	17本 61日	1本 5本	15日		
その他		4本 15日	2本											
年間稼働率	63.9%	45.5%		52.9%	63.7%	33.3%	28.7%		28.9%	17.8%	61.6%	16.4%	31.2%	92.1%
	MICE	MICE				3本				スポーツはアマチュアスポーツ				
AVERAGE		1.8		3.7						3.5	2.9			
	2.0	1.6		2.0						—	2.5			
	3.2	1.7		4.3						3.5	3.1			
	2.7	2.1		2.5						3.3	1.0			
		3.8		—						3.6	3.0			

※稼働実績を元に算出  
(12か月/9か月) 補正

※稼働実績を元に算出  
(12か月/8か月) 補正

※青字：実績数値を元にした補正値

※紫字：沖縄アリーナの2022年度実績を元にした数値

※赤字：参考事例利用日数の平均値を元にした数値

施設規模や用途を加味し、沖縄アリーナ、有明アリーナ、グリーンアリーナを指標とすることとした。

## ■ 収支シミュレーションの検討 03

### B : 利用日数設定

有明アリーナ（2022年度）と沖縄アリーナ(2022年度、2023年度)の利用日数とイベント内容等が公表されているため、調査を行った。

青字:実績を元に算出

赤字:準備日割合を元に算出した日数

有明	2022年度	イベント日数	イベント数	利用日数	準備日割合	準備日	週末祝日	割合
	スポーツ	12	9	30	2.50	18	9	75.0%
	コンサート	90	48	195	2.17	105	68	75.0%
	その他	0	0	0	0.00	0	0	0.0%
	アマチュア想定	3	3	8	2.50	5	2	50.0%
			利用日数合計	233	日			
			稼働率	63.7%				

沖縄	2022年度	イベント日数	イベント数	利用日数	準備日割合	準備日	週末祝日	割合
	スポーツ	53	34	87	1.64	34	42	79.2%
	コンサート	15	9	26	1.73	11	13	86.7%
	その他	18	12	38	2.11	20	8	44.4%
	アマチュア想定	4	3	15	3.75	11	3	75.0%
			利用日数合計	166	日			
			稼働率	45.5%				

2023年度	イベント日数	イベント数	利用日数	準備日割合	準備日	週末祝日	割合	
	スポーツ	62	30	102	1.64	40	45	72.6%
	コンサート	10	5	17	1.73	7	9	90.0%
	その他	35	14	74	2.11	39	10	28.6%
	アマチュア想定	2	2	8	3.75	6	1	50.0%
			利用日数合計	200	日			
			稼働率	54.9%				

以上の情報を元に、今回計画の利用日数設定を行った。

## ■ 収支シミュレーションの検討 04

### メインアリーナ数値設定

- ・スポーツ日数は、沖縄アリーナ（2023年度実績）をベースに設定した。
- ・コンサート日数は、グリーンアリーナ(2022年度実績) 同等として設定した。
- ・その他日数は、沖縄アリーナ（2023年度実績）をベースに設定した。（MICE等を想定）
- ・アマチュア想定日数は、沖縄アリーナ（2024年度実績）をベースに設定した。
- ・利用日数は、イベント日数と、沖縄アリーナの準備日割合から算出した。

今回設定		イベント日数	イベント数	利用日数	準備日割合	準備日	週末祝日	割合
メインアリーナ	スポーツ	62	30	102	1.64	40	74	72.6%
	コンサート	20	10	35	1.73	15	18	90.0%
	その他	35	14	74	2.11	39	10	28.6%
	アマチュア想定	4	4	10	2.50	6	1	50.0%
				利用日数合計	221 日			
				稼働率	60.5%			

### サブアリーナ数値設定

- ・有料イベント(スポーツ)のイベント日数は、メインアリーナのスポーツ日数とした。(連動した使用を想定)
- ・有料イベント(コンサート)のイベント日数は、メインアリーナのコンサート日数とした。(連動した使用を想定)
- ・無料イベントのイベント日数は、1年のうちスポーツ・コンサート日以外の5割の日数とした。

		イベント日数	
サブアリーナ	有料イベント	(スポーツ) :	62 日(スポーツイベント日数合計)
	有料イベント	(コンサート) :	20 日(コンサートイベント日数合計)
	無料イベント	(アマチュア想定) :	139 日(1年のうち、スポーツ・コンサート日以外の5割を想定)
		利用日数合計	221 日
		稼働率	60.5%

※イベント開催のない日でも市民開放等による幅広い活用を想定

## ■ 収支シミュレーションの検討 05

---

### C : 維持管理費設定

スポーツ中心のアリーナ、興行中心のアリーナを含めた類似施設の実績データを元に、運営費 + 維持管理費、水道光熱費を調査し、平均値により数値を設定した。

- ・運営費 + 維持管理費 : 16,402円/m<sup>2</sup> (税抜)
- ・水道光熱費 : 3,520円/m<sup>2</sup> (税抜) とした。



## ■ 収支シミュレーションの検討 06

### ● 従来方式と今回検討事業スキームのランニングコストの差

PPP/PFI手法導入優先的検討規程 運用の手引き(内閣府 民間資金等活用事業推進室)によると、運営・維持管理費の削減率は10%を初期値として設定していることから、官民連携手法は、従来方式の場合のランニングコストに対して10%減となることとした。

#### 策定の手引において設定している削減率等の数値

「PPP/PFI手法導入 優先的検討規程策定の手引」(平成28年3月)

費用削減率	整備費(設計・建設費)	10%
	運営費(運営・維持管理)	10%
利用料金収入増加率		10%
官民の資金調達金利差		0.5%
割引率		2.6%

## ■ 収支シミュレーションの検討 07

### ● 事業手法毎の収支シミュレーション（ランニングコスト）

A～Cの数値と、従来方式に対するランニングコストの差の割合を用いて、事業手法について、単年度支出と収入の差引による指定管理料相当額（単年収支差）を検討した。

（※利用料金収入については、民間自由度の高い運営により上乗せを期待）

	百万(税込)
<b>従来方式</b>	<b>(単年度)</b>
・ 収入	511
・ 支出	656
差引（支出－収入）	145

<b>PPP/PFI方式</b>	<b>(単年度)</b>
・ 収入	511 + a
・ 支出	596
差引（支出－収入）	85 - a

運営期間については、長期の方がより安定した運営が可能となるものと考えられる。

## ■ 事業手法の検討 01

京都府の費用負担が最小化するよう、事業手法の整理を行った。

		従来方式	PPP/PFI方式	
		公設民営	PFI方式	公有地貸借・民設民営型
業務範囲	設計	公共	民間	民間
	建設	公共	民間	民間
	運営	民間 (指定管理)	民間 (SPC/指定管理)	民間
民間の自由度		<b>低い</b>	<b>高い</b> (スキームによる)	<b>高い</b>

上記事業手法に係る課題を整理した上で、以下のとおり検討を行った。

・運営を指定管理によると、民間事業者の運営自由度が下がることが想定され、また、向日町競輪場基本構想では、競輪場敷地全体での令和11年度リニューアルオープンを想定していることから、PPPのうち、運営自由度が高く、リニューアルのスケジュールにも適合する公有地借地・民設民営型の事業手法についてさらに整理を行った。

(次ページ参照)

## ■ 事業手法の検討 02

事業手法について詳細検討を行った。

整備・運営手法		DBFO方式（割賦）	リース方式	定期借地権方式
整備 手法	発注者	民間	民間	民間
	契約形態	土地使用貸借契約＋売買契約	土地使用貸借契約＋リース契約	建物譲渡特約付定期借地契約
	施設所有者	躯体部：京都府 内装・設備部：民間	民間（リース期間終了時に府に所有権移転）	民間（借地期間終了時に府が所有権取得（買取））
	整備費 支払方法	後年度に財産取得費として分割支払い（割賦）	リース料（賃借料）として相当額を分割支払い	将来の所有権取得に向けて相当額を分割して先払い
	資金調達	民間	民間	民間
運営 手法	設置者	民間	民間	民間
	施設区分	普通財産（躯体）	民間施設（府の賃借財産）	民間施設
	権原	建物使用貸借（躯体）	建物使用貸借（転貸借）	民営
	公の施設 設置条例	不要	不要	不要
	利用料金設定	民間裁量	民間裁量	民間裁量
	設備等の 追加投資	民間裁量	民間裁量	民間裁量
	運営収入	利用料収入＋委託料（府）	利用料収入＋委託料（府）	利用料収入＋委託料（府）
	固都税	不要 （内装・設備部に償却資産税が発生）	必要	必要
	大規模修繕負担	京都府	京都府	民間
運営期間	30年間（10年更新）	30年間	30年間	
備考	【普通財産の位置付け理由】 府は行政目的を達成するために躯体部を所有するが、躯体のみでは直接供用することはできないため普通財産とする。	【公の施設に該当しない理由】 公の施設とは公有財産に限るものではないが、本施設の設置者は転借人（民間）であることから公の施設に該当しない。	【取得相当額に係る考え方】 通常「将来の取得時における時価」と考えることから、建設費に対して相当年数を減価償却した額とする。	

なお、運営期間については、京都駅前運転免許更新センター等の例を参考に30年としているが、これは長期の方がより安定した運営が可能となるものと考えられるためである。

## ■ その他整備検討に係る支援（事業者サウンディング支援）

各検討項目について、事業者数社へのサウンディング支援を行った。サウンディング内容は下記の通り。

### ・整備候補地での事業可能性、事業費の試算

向日町競輪場敷地で8,000席の興行利用＋一部市民利用を目的としたアリーナを計画する場合

①建物概要（延床面積・建物高さ・構造） ②想定整備費概算 ③想定整備スケジュール

→想定事業費は約270～385万円/坪（税込）の幅での回答があった。

建物概要・整備スケジュールについても今回の想定・試算結果と概ね合致する結果となったが、昨今の物価・人件費高騰による変動は考慮する必要があるとの意見があった。

### ・施設整備にあたっての要検討事項

物価上昇・人件費高騰リスク、歩行者動線・誘導計画（競輪場側との取り合い含む）、アリーナの敷地内への配置調整、工事搬出入計画、スケジュール（競輪場整備との調整含む）、埋蔵文化財調査 等

## ■ その他整備検討に係る支援（事業者サウンディング支援）

### ・事業手法、収支シミュレーション検討

各手法（DBFO・リース・定借方式）の課題、収支シミュレーションや市民利用の考え方等への意見等

→いずれの方式においても、運営における収益見込みは重要な検討事項となるため、府と事業者の負担区分については、府への提案や協議の余地があると望ましいとの意見があった。

### ・その他意見・要望

- ・向日町の立地と規模感について魅力を感じている一方で、ポテンシャルが読みにくい面もある。
- ・競輪施設も合わせた競輪場敷地の一体性について何らかの提案余地があると、良いまちづくりにつながる
- ・アリーナ単体ではなく、他の余剰スペースの活用など、複合での相乗効果を提案したい
- ・物価変動や不可効力対応についての整理が必要
- ・公募時の評価指標などは明確にしていきたい 等

## ■今後の事業の進め方について(提案)

屋内アリーナを整備するには以上のような事が想定される。

公募にあたって、施設整備費については建物規模と敷地状況によってある程度想定できるが、運営費用については**事業者側がどのような運営を行うかによって、費用の幅がある**ものと考えられる。

公募時には、**参加事業者の自由度を高め、創意工夫により更に効果的・効率的で府民負担の軽減につながる方策や金額の提案も期待**できるため、今回は初期費用負担を平準化し、躯体部分を府が所有して民間の税負担を抑える「DBFO方式」等を検討したが、他にも潜んでいる民間のノウハウを排除することなく、できる限り検討することが望ましいのではないかと。そこで、**公募開始の際にあらかじめ府が事業スキームや府負担上限額等を設定するのではなく、事業者からの様々な提案を受けられる**ようにした上で、提案内容を審査の上、優先交渉権者を決定することが最も適切と考えられる。

また、昨今の建設市場の繁忙度が高い状況においても競争環境をつくるために、サウンディングで得られた事業者の意向や課題を整理する必要があると考えられる。