

スポーツ施設再編基礎調査 支援業務委託

最終業務報告書

2026. 03. 19

三井住友トラスト基礎研究所

PPP・インフラ投資調査部



目次

業務概要	3
1. エリアの位置づけの整理	6
(1) 人口推移	7
(2) 観光入込客数	8
(3) 新潟市中心部のスポーツ施設・ホール施設	10
(4) スポーツ実施率	11
(5) 商圈人口	12
(6) 検討エリアの位置	13
(7) 検討エリアに立地する施設[再編対象区域内]	15
(8) 交通状況	18
(9) 周辺地価	23
(10) 再編対象区域周辺の状況	24
(11) まとめ	25



目次

2. アリーナ、球技専用スタジアムに関する他都市の事例調査	26
(1) 調査概要	27
(2) アリーナ事例 施設概要	29
(3) 球技専用スタジアム事例 施設概要	33
(4) 陸上競技場の改修事例 施設概要	37
(5) 事例調査 結果まとめ	39
3. 民間事業者との意見交換	40
(1) サウンディング型市場調査 調査概要	41
(2) サウンディング型市場調査 調査結果	42
(3) サウンディング型市場調査 結果まとめ	45
4. 調査総括	46
(1) 整備方針の検討	47
(2) 今後の課題	48



業務概要



業務概要(1/2)

■ 業務の背景及び目的

□ 背景

- 白山公園付近一帯(以下「検討エリア」という。)は、市民の憩いの場である白山公園をはじめ、文化・スポーツ施設などが集まるエリアで、親水空間であるやすらぎ堤とのアクセスも良好である
- しかし、スポーツ施設は老朽化が進み、今後の在り方を整理する必要がある。
- 整理にあたっては、白山公園や文化施設との連携や、市役所分館跡地の活用など、検討エリアの特性を活かした視点が求められる

□ 目的

- 新潟市は「県都・政令市にふさわしい」スポーツ施設のあり方について、「新潟市スポーツ施設の未来構想会議」より提言を受けた
- とりわけ検討エリアについては、プロスポーツの公式戦やコンサートなどを開催できる機能を有するとともに、公共施設や商業施設・賃貸オフィスなど複合的な機能を併せ持つ施設を新設することで、「スポーツによるまちづくりと地域活性化」を図る提言を受けた
- 本業務では、検討エリアの位置づけを整理するとともに、これら提言の実現により期待できる効果や実現に向けた課題を抽出し、検討エリアにおける取組みの方向性を見出すことを目的とする



業務概要(2/2)

■ 業務内容

1. エリアの位置づけの整理
 - 検討エリアの基本情報(関係法令、用途地域等)
 - 土地情報(周辺地価等)
 - 利用状況(施設面積、来館者等)
 - 交通状況(交通量、交通アクセス等)
2. アリーナ、球技専用スタジアムに関する他都市の事例調査
 - 本調査業務の目的の達成にあたり、有益であると考えられる他都市の調査対象施設や調査項目の案を提示したうえで、情報収集及び情報のとりまとめを実施
3. 民間事業者との意見交換の実施
 - 検討エリアの取組の方向性を見出すため、上記1及び2で整理した内容をもとに、民間事業者と意見交換するための資料(以下「取組方針案」という。)を作成
 - 意見交換の前に取組方針案を検討の上、意見交換の場を調整し、貴市の出席のもとで意見交換を行う
4. 調査総括
 - 上記1～3を踏まえ、検討エリアにおける取組の方向性を整理する



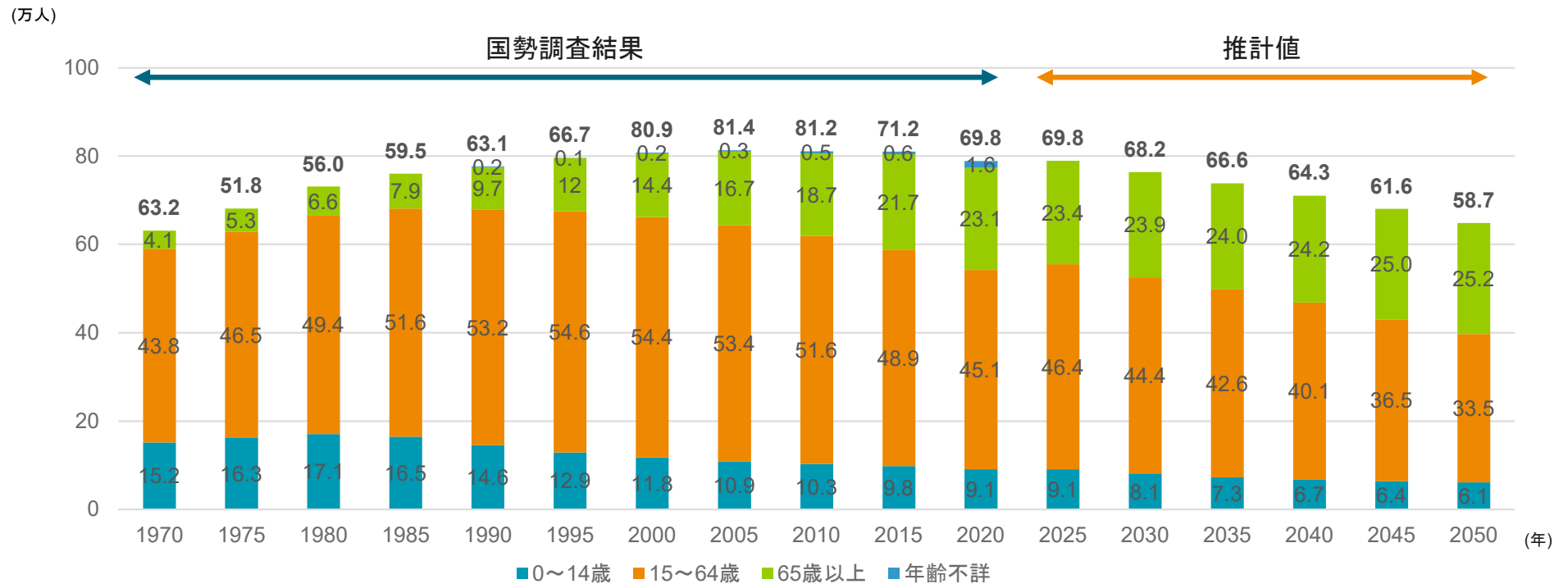
1. エリアの位置づけの整理



(1) 人口推移

- 新潟市の総人口は2005年の約81.4万人をピークに減少に転じている
- 2030年以降の推計では、年少人口(0~14歳)と生産年齢人口(15~64歳)が減少するのに対し、老年人口(65歳以上)は増加する見込みである

【新潟市の人口推移(1970年~2050年)】



※集計対象とする区域は、現在の新潟市の区域に合わせている
 ※端数処理の都合上、合計が一致しない場合がある

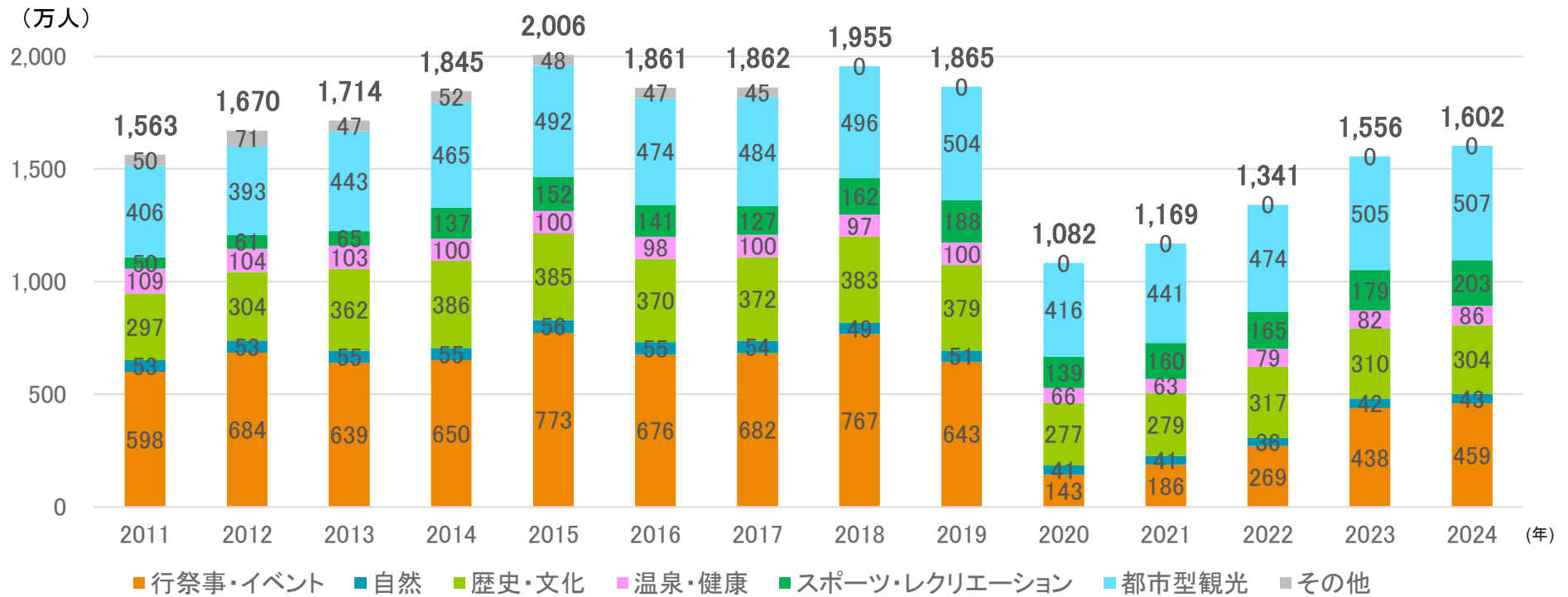
出所)新潟市「都市の現況と見通し(令和3年度)」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(令和5(2023)年推計)」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



(2) 観光入込客数(1/2)

- 観光入込客数は、2019年まで1,800~2,000万人程度で推移していたが、コロナ禍を経て減少。現在は回復期にある
- コロナ以前は、全体の3割程度を行祭事・イベント(スポーツ観戦・コンサート含む)が占めている
- スポーツ・レクリエーションは全体の1割程度である

【新潟市の観光入込客数推移(観光客の目的別、2011年~2024年)】



※スポーツ観戦・コンサートは「行祭事・イベント」として取り扱う
 ※端数処理の都合上、合計が一致しない場合がある

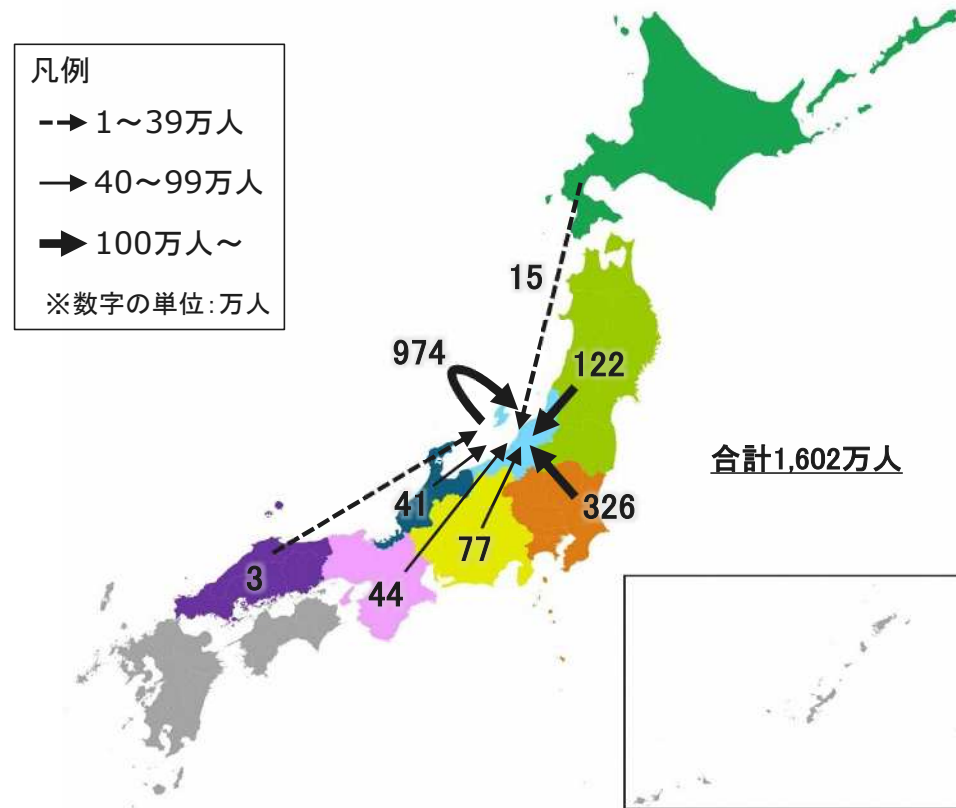
出所)新潟市「新潟市観光入込客数の推移」(2011~2021)及び新潟県「新潟県観光入込客統計」(2022~2024)
 をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



(2) 観光入込客数(2/2)

- 観光入込客数は県内からの観光客が最も多く(約974万人)、全体の6割を占める
- 県外からは、関東地方や東北地方を中心に、中部地方や北陸地方、近畿地方からも来訪者が存在

【出発地別新潟市の観光入込客数(2024年、推計値)】



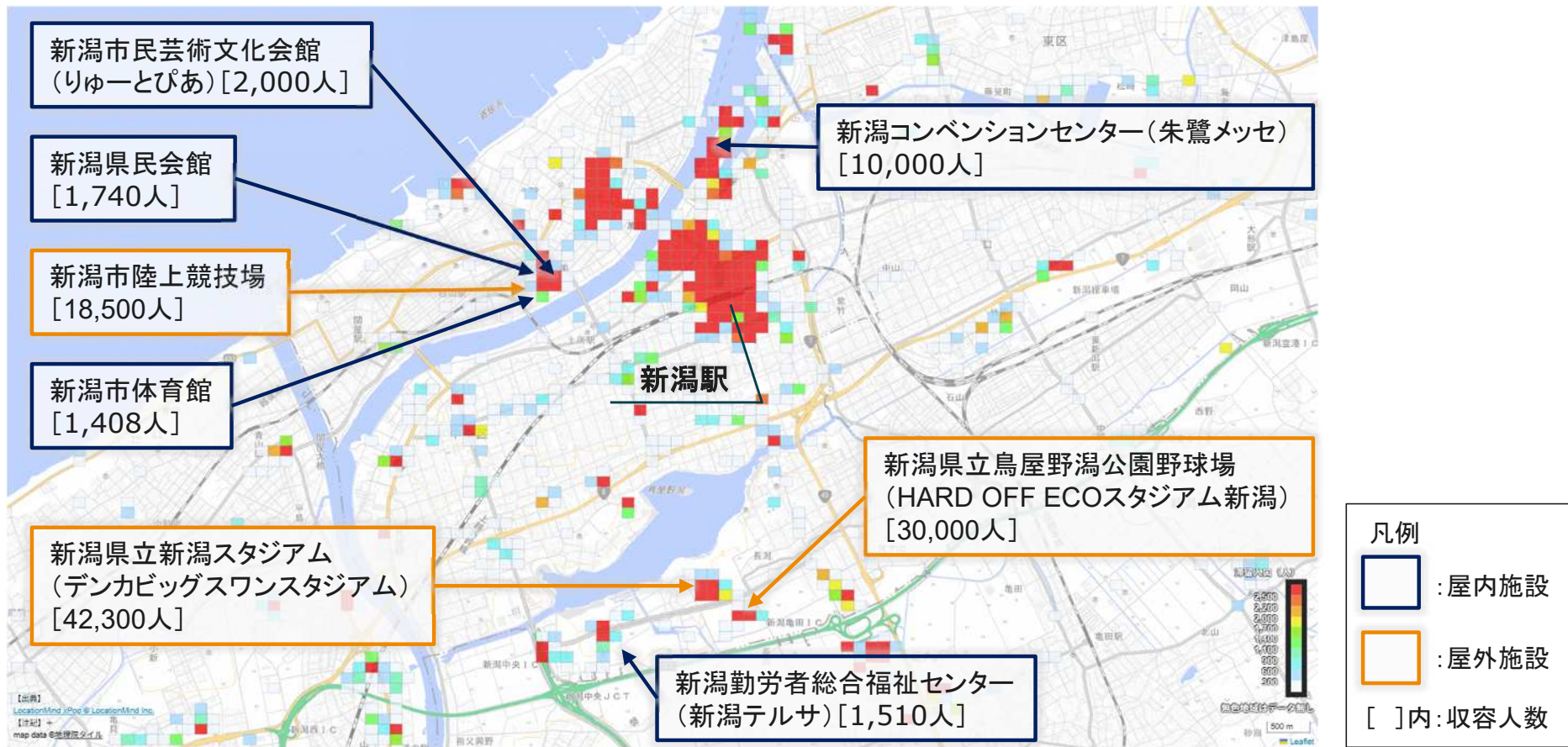
出所)新潟県「新潟県観光入込客統計」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



(3)新潟市中心部のスポーツ施設・ホール施設

- 市内中心部には、デンカビッグスワンスタジアムや朱鷺メッセをはじめ複数のスポーツ施設・ホール施設が立地する
- これらの施設は、県外からも多くの人を訪れている

【新潟市中心部の主要スポーツ施設・ホール施設の位置図及び他都道府県からの来訪者の滞留人口メッシュ】

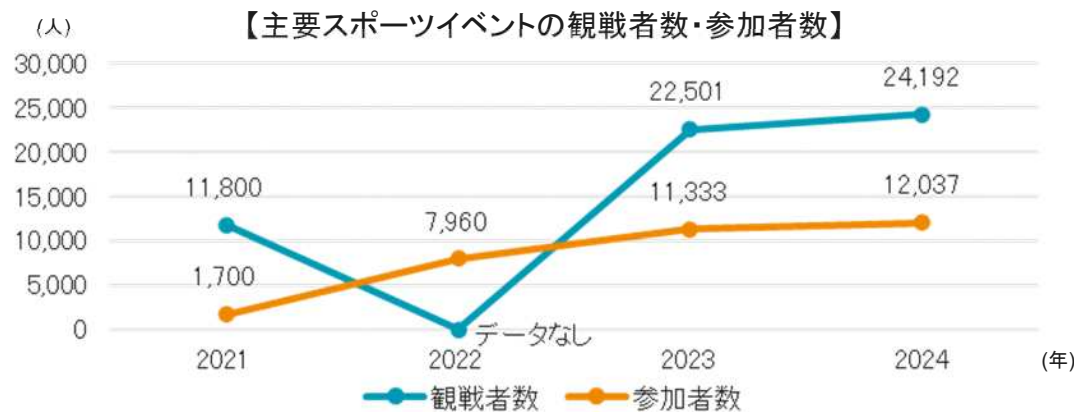
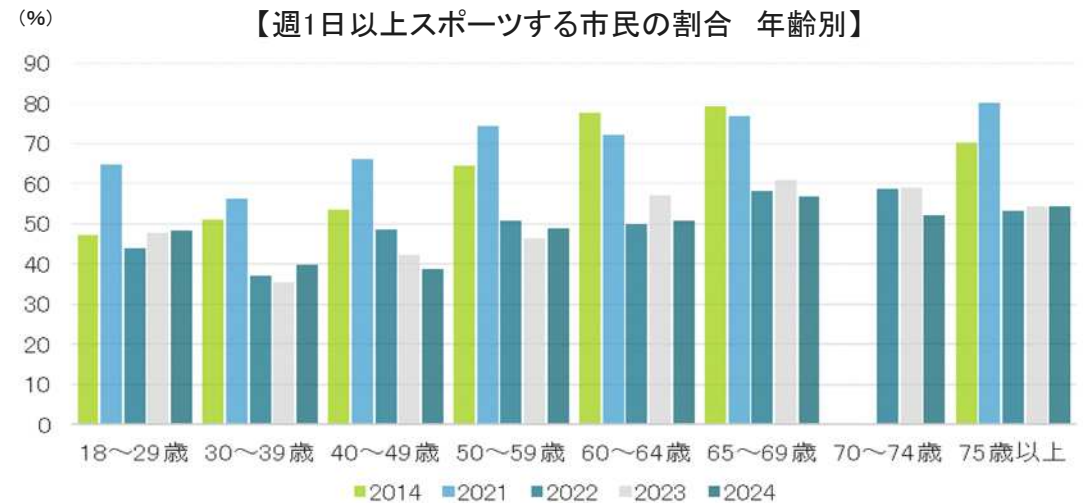
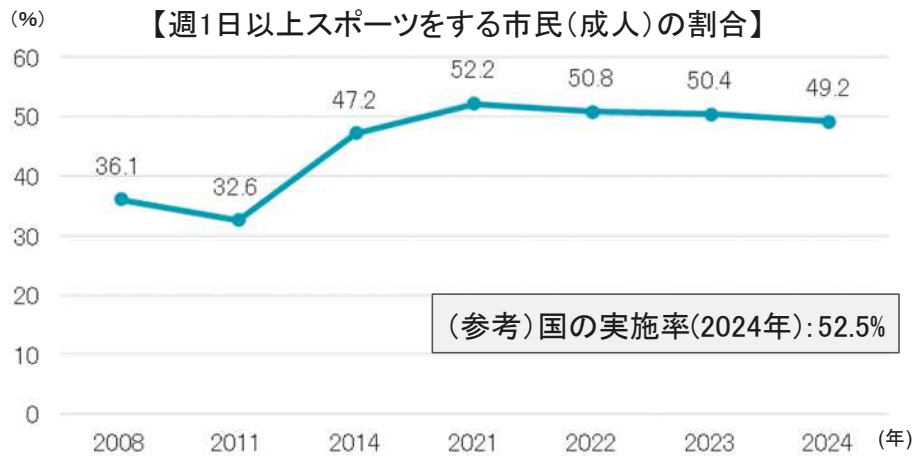


出所) RESAS「滞留人口メッシュ分析(2024年全時間帯)」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



(4) スポーツ実施率

- 新潟市の週1日以上スポーツをする市民(成人)の割合は、2021年をピークに、毎年減少傾向にある。
- スポーツイベントの2024年の観戦者数は1試合あたり24,192人、参加者数は12,037人である



観戦者数: ホームタウンチームのホーム戦の観戦者数(1試合あたり観戦者数)
 参加者数: 新潟シティマラソン、新潟シティライド、新潟ヒルクライムのエントリー数

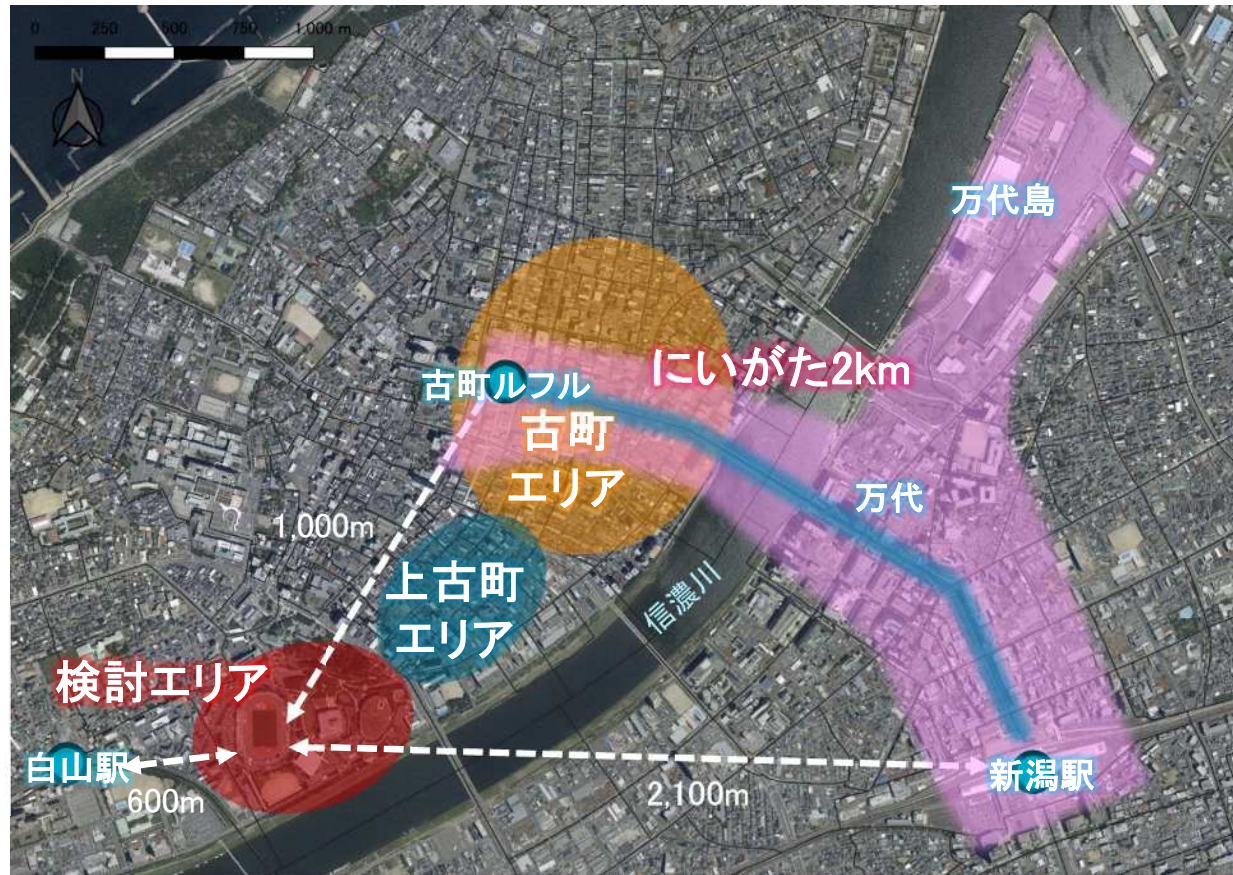
出所)新潟市「スポーツ推進計画第3次「スポ柳都にいがた」プラン」等をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



(6) 検討エリアの位置(1/2)

- 最寄り駅である白山駅からは直線距離で約600m、上越新幹線の起点駅である新潟駅からは約2,100mの場所に位置
 - 「にいがた2km^(※)」からは1,000mほど離れており、その間には商店街や寺社が並ぶ古町エリア・上古町エリアがある
- ※ 新潟市の中心部に位置する新潟駅、万代、古町をつなぐ都心軸周辺エリアの名称

【検討エリアの位置(広域図)】



出所) 国土地理院「地理院地図」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



(6) 検討エリアの位置 (2/2)

- 検討エリア内には、神社や公園のほかスポーツ施設、文化施設が複数立地。新潟の文化・芸術の拠点となっている
- 検討エリアのうち、本調査において施設再編を検討する区域を「再編対象区域」と設定
- 現在、再編対象区域には新潟市陸上競技場及び補助競技場、新潟市体育館が立地する

【検討エリア内施設配置図】



出所) 国土地理院「地理院地図」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

【再編対象区域の都市計画要件】

項目	概要
計画地(地名地番)	新潟市中央区一番堀通町3番地1
敷地面積	125,583.13㎡
行政区	中央区
用途地域	第二種住居地域
地目	宅地
防火・準防火	なし
建築基準法第22条	あり(延焼防止対策必須)
建蔽率	60%
容積率	200%
絶対高さ制限	なし(第3種風致地区制限による規制あり)
外壁後退	なし(第3種風致地区制限による規制あり)
特別用途地区	なし
高度地区	なし
高度利用地区	なし
風致地区	第3種風致地区(白山風致地区) 建蔽率:40%、高さ制限:15m

出所) 市提供資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



(7) 検討エリアに立地する施設[再編対象区域内] (1/3)

■ 新潟市陸上競技場

	所有者	新潟市
	建築面積	3,680㎡
	延床面積	6,223㎡
	敷地面積	114,053㎡
	構造	鉄筋コンクリート造
	階数	地上4階
	建築年度	1963年度
建物	施設詳細	<ul style="list-style-type: none"> ■陸上競技場(第2種公認陸上競技場、18,500人収容) <ul style="list-style-type: none"> ・トラック ・フィールド, 芝生部分 ・メインスタンド ・バックサイドスタンド ・照明 ・電光掲示式スコアボード ■補助競技場 <ul style="list-style-type: none"> ・トラックフィールド ・雨覆トラック ■トレーニングルーム ■駐車場(250台) <div style="text-align: right; margin-top: 10px;">【現地画像】</div>  <p style="text-align: right; margin-top: 5px;">出所)にいがたスポーツ情報ナビ</p>
	過去の改築等	耐震補強工事(2014年度)、トラック改修(2020年度)、芝生張替え(2024年度)など
営業状況	開館時間	平日: 午前9時~午後9時 日・祝: 午前9時~午後5時
	休館日	■年末年始(12月29日~翌1月3日) ※トレーニングルームは年末年始に加え日・祝休み



(7) 検討エリアに立地する施設[再編対象区域内] (2/3)

■ 新潟市体育館(設備不良により2026年4月1日より当面の間休館)

建物	所有者	新潟市
	建築面積	(不明)
	延床面積	5,994㎡
	敷地面積	11,530㎡
	構造	鉄骨及び鉄筋コンクリート造
	階数	地下1階・地上3階
	建築年度	1960年度
	施設詳細	<ul style="list-style-type: none"> ■ 体育館 <ul style="list-style-type: none"> ・バスケットボール2面 ・バレーボール2面 ・テニス2面 ・バドミントン8面 ・卓球台24台 ■ 南練習場 <ul style="list-style-type: none"> ・卓球台7台 ・各種目の練習 ■ 北練習場 <ul style="list-style-type: none"> ・レスリング1面 ・各種目の練習 ■ 観覧席 2階・3階(1,408人収容)
過去の改築等	床改修工事(2017年度)、アリーナ天井改修工事(2009年度)、耐震工事(1996年度)	
営業状況	開館時間	午前9時～午後9時
	休館日	<ul style="list-style-type: none"> ■ 年末年始(12月29日～翌1月3日) ■ 毎月第3月曜日(この日が祝日に当たる場合は翌火曜日)

【現地画像】



出所)新潟市HP

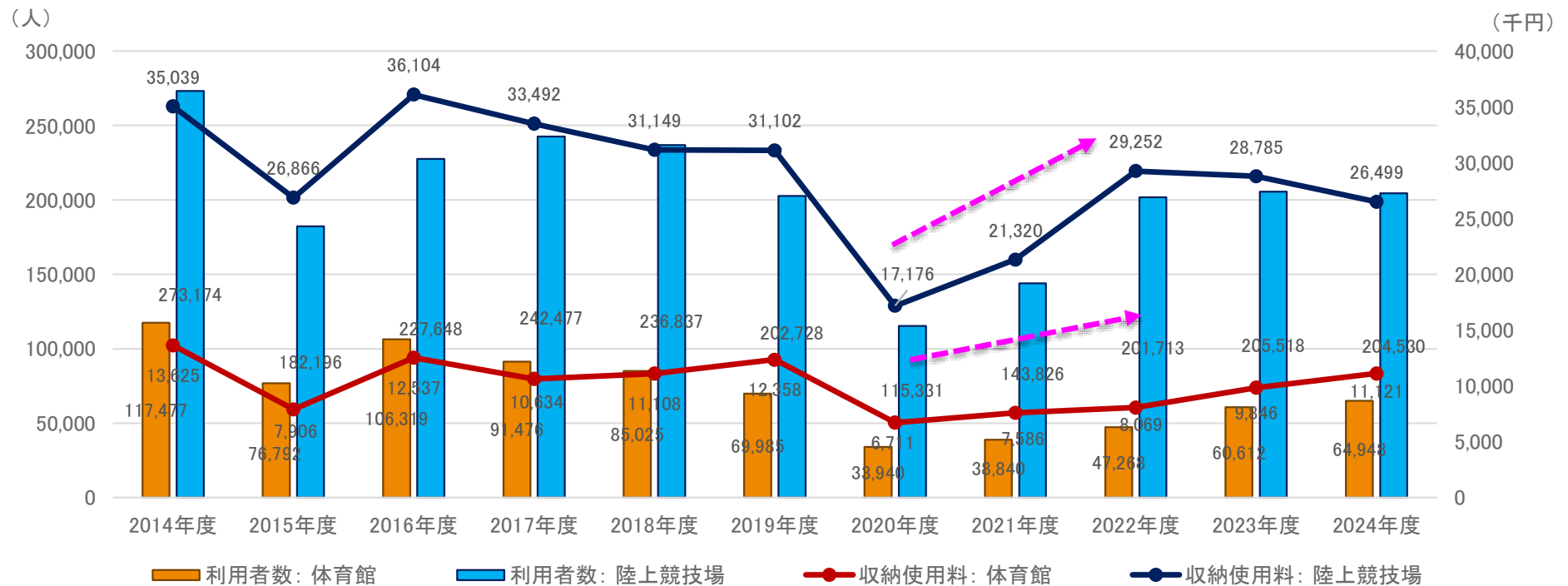


(7) 検討エリアに立地する施設[再編対象区域内] (3/3)

■ 利用状況(2014年度～2024年度)

- 陸上競技場、体育館いずれも、コロナ禍で落ち込んだ利用者数・使用料が回復しつつある
- 市民や地元学生の利用が多く、開催される大会も市や県大会レベルのものが多い
- スポーツ興行では、陸上競技場をWEリーグ^(※)が年3回利用(2024年度実績)
※2021年9月に開幕した女子プロサッカーリーグ。アルビレックス新潟レディースが新潟市陸上競技場をホームスタジアムの一つとして利用している。

【利用者数及び収納した使用料の推移(2014年度～2024年度)】



出所)市提供資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



(8) 交通状況 (1/5)

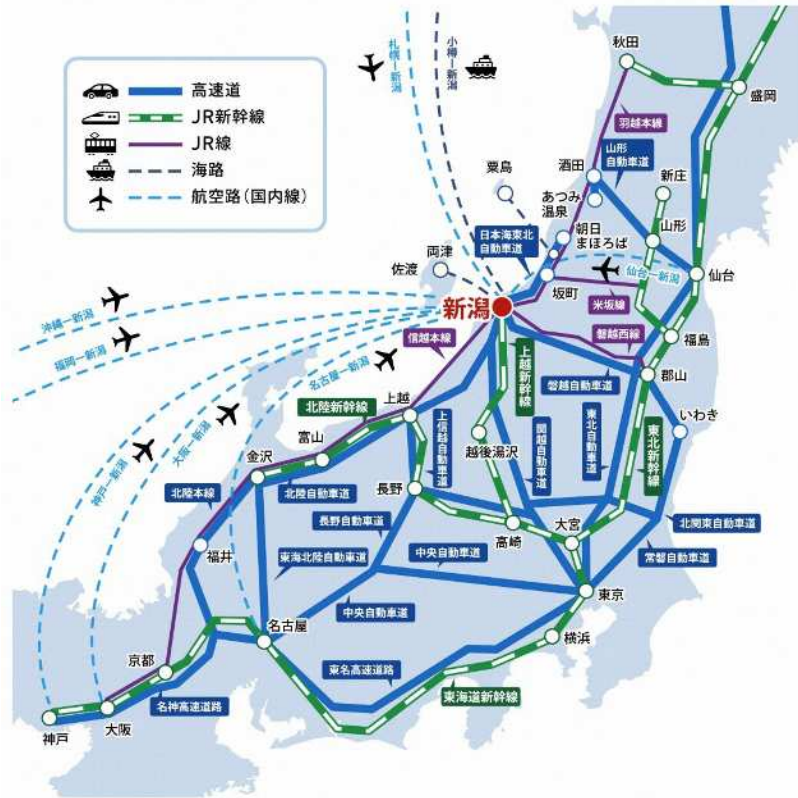
■ 新潟市中心部(新潟駅)への交通アクセス

- 新幹線、高速道路、飛行機と多くの交通手段が整備されており、県外からのアクセスに優れている

【JR(鉄道・新幹線)の主要ルート】

出発地	アクセスルート	所要時間
東京方面から	東京駅～[上越新幹線とき]～新潟駅	約2時間 最速97分
名古屋方面から	名古屋駅～[東海道新幹線]～東京駅～[上越新幹線]～新潟駅	約3時間40分
大阪方面から	新大阪駅～[東海道新幹線]～東京駅～[上越新幹線]～新潟駅	約5時間
	大阪駅～[特急サンダーバード]～敦賀駅～[北陸新幹線はくたか]～上越妙高駅～[特急しらゆき]～新潟駅	約6時間30分

【国内主要都市とのアクセス図】



出所)新潟市公式観光情報サイト「新潟市へのアクセス」

【自動車の主要ルート】

出発地	アクセスルート	所要時間
東京方面から	練馬IC～[関越自動車道]～長岡JCT～[北陸自動車道]～新潟西IC	3時間22分
仙台方面から	仙台宮城IC～[東北自動車道]～郡山JCT～[磐越自動車道]～新潟中央IC	3時間11分
福島(郡山)から	郡山IC～[東北自動車道]～郡山JCT～[磐越自動車道]～新潟中央IC	2時間
金沢方面から	金沢東IC～[北陸自動車道]～新潟西IC	3時間11分

【飛行機(各空港～新潟空港)の主要ルート】

出発地	便数	所要時間
札幌(新千歳空港)から	4便(JAL/ANA)	1時間15分
名古屋(中部国際空港)から	2便(トキエア)	1時間15分
大阪(伊丹空港)から	5便(JAL/ANA/IBEX)	1時間5分
福岡(福岡空港)から	3便(ANA/FDA)	1時間30分

新潟空港から新潟市内(新潟駅)へのアクセス

バス	空港リムジンバス(直行) 新潟空港～新潟駅(直行) 所要時間/約25分	路線バス(各停) 新潟空港～万代シティバスセンター～新潟駅 所要時間/約33分
タクシー	JR新潟駅前(万代口)まで 約25分	

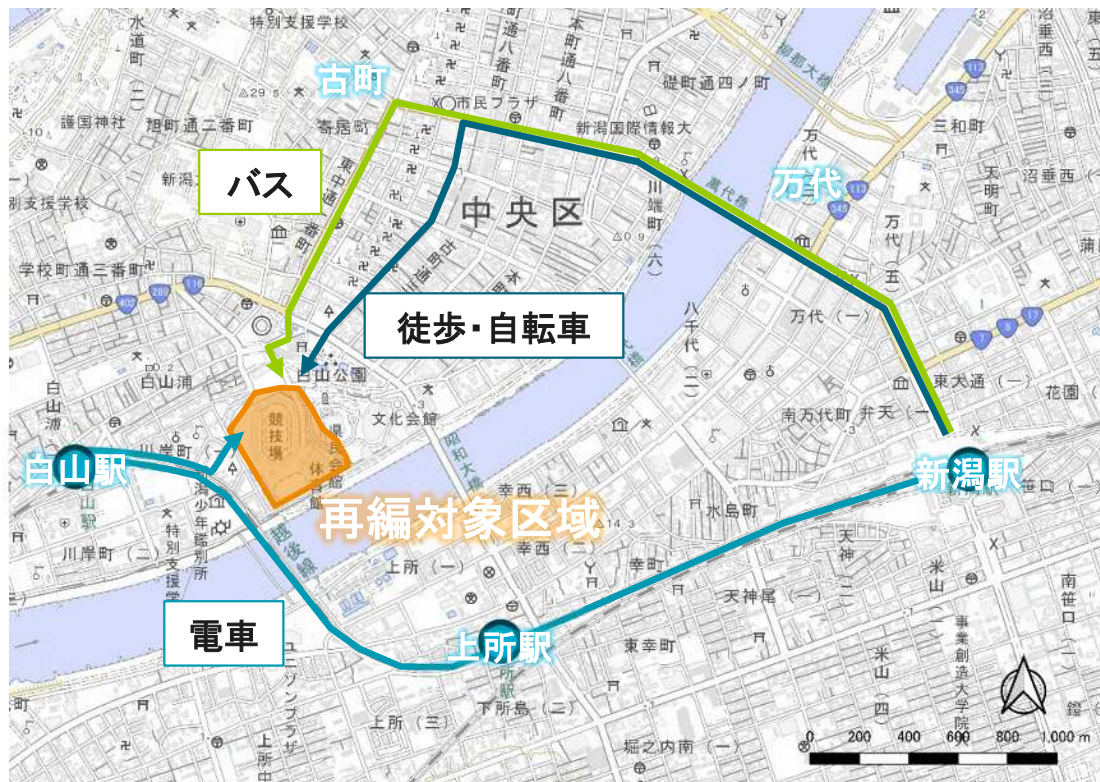


(8) 交通状況 (2/5)

■ 新潟駅から再編対象区域への交通アクセス

- 新潟駅より概ね20分以内でアクセス可能。電車・バスと複数の交通手段が利用できる
- 白山駅(JR越後線)からは徒歩10分以内でアクセスできる。JR越後線は上り下りともに、おおよそ1時間に3本ペースで白山駅に停車

【交通手段ごとの代表的ルート】



【所要時間】

交通手段	新潟駅から	白山駅から
電車	15分	-
バス	20分	8分
自転車	12分	3分
【参考】徒歩	43分	10分

※ バス、電車は停留所や駅から再編対象区域まで歩く時間も含む。
 出所)新潟市「令和4年度 都市の活力創出調査検討業務委託報告書(詳細版)」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

【周辺3駅の一日常乗降客数(人/日)】

駅名	乗降客数		
	定期外	定期	合計
新潟駅	17,379	18,071	35,451
白山駅	1,068	3,915	4,984
上所駅	-	-	4,600

※ 上所駅は2025年3月開業のため、計画時の想定値
 出所)JR東日本「各駅の乗車人員 2024年度」などをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

出所)国土地理院「地理院地図」及び新潟市「令和4年度 都市の活力創出調査検討業務委託報告書(詳細版)」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

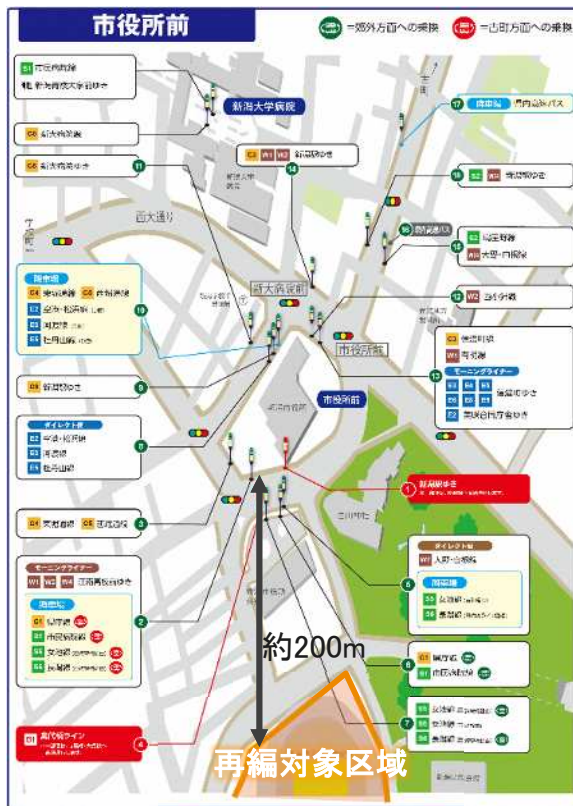


(8) 交通状況 (3/5)

■ 路線バスターミナル

- 再編対象区域から北に約200mの位置には、新潟交通の路線バスターミナルがあり21路線が乗り入れている。1日3,000名(※)を超える利用者が存在し、再編対象区域はバス利便性が比較的高い地区といえる
※ 2024年度の平均利用者数
- 隣接/近隣のバス停の中には、1便の平均利用者数が10人を下回る路線もあるが、ほぼ全路線が新潟駅及び万代シティを經由している

【路線バスターミナル図】



【路線別利用状況 2025年4月度】

番号	路線名称	隣接	順位	2025年4月	
				利用者数(人)	1便平均利用者数(人)
B1	竜代橋ライン	●	1	228,988	33.2
W2	西小針	●	2	207,335	40.8
E2	空港松浜	●	3	134,794	27.6
C2	浜浦町		4	120,242	29.4
W1	有明	●	5	110,633	36.5
S6	長潟	●	6	108,805	29
C1	疋波	●	7	73,497	23.7
E3	泉庁	●	8	73,461	26
S2	鳥屋野	●	9	67,152	34.3
S5	女池	●	10	62,919	26.2
W7	大野白根	●	11	59,589	29.6
S7	スポーツ公園		12	44,426	29.9
C6	八千代橋		13	42,716	19.2
E4	大形	●	14	42,671	26.3
W4	大堀	●	15	31,197	15.4
E5	牡丹山	●	16	29,361	20.5
S3	水島町		17	25,749	27.2
E6	竹尾	●	18	21,281	29.4
W3	寺尾		19	20,798	13.9
C3	信濃町	●	20	19,585	26
E1	臨港町		21	18,391	13.7

番号	路線名称	隣接	順位	2025年4月	
				利用者数(人)	1便平均利用者数(人)
S4	上所		22	16,762	14.2
E8	石山	●	23	15,632	18.7
E7	はなみずき		24	14,466	14.6
C7	榎部大橋		25	13,886	11.7
S8	京王団地		26	12,175	17.1
C8	新大病院	●	27	10,563	12.8
E9	山二ツ	●	28	8,788	23
W5	小新		29	6,728	9.1
S1	市民病院	●	30	6,274	13.6
W8	坂方		31	5,668	12.5
C5	西堀通	●	32	4,091	8.5
C4	東堀通	●	33	3,825	6
S9	龜田		34	3,472	16.5
	黒島		35	3,257	8.8
	赤塚		36	1,196	5.7
	青山橋原		37	883	12.3
	みなと循環		38	749	7.1
	芋黒		39	158	3.8
W6	千歳大橋		40	143	3.4
	青陵ライナー		41	94	4.5

出所)新潟交通HP「お客様ご利用状況 路線別ご利用人数」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

出所)新潟交通「路線バス主要バスのりば案内図」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



(8) 交通状況 (4/5)

■ 再編対象区域の駐車場立地状況

- 再編対象区域の駐車台数は235台、周辺の駐車場も含めると900台を超える台数が駐車可能
- 平常時や単独イベント開催時は駐車場に余裕があるが、イベントが複数施設で同時に開催されると、再編対象区域及び周辺の駐車場では、必要数を賅えない状態
- 隣接する古町・上古町エリアの周辺には、約6,000台の民間駐車場がある

【再編対象区域とその周辺の駐車場の立地】



【再編対象区域及び周辺駐車場の駐車可能台数】

場所	台数
新潟市陸上競技場駐車場	235台
新潟市役所本館駐車場	49台
白山公園直結の駐車場	592台 (A:37台、B:97台、C:189台、D:269台)
民間駐車場	33台(4か所)
合計	909台

出所)新潟市「令和4年度 都市の活力創出調査検討業務委託報告書(詳細版)」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

出所)新潟市「令和4年度 都市の活力創出調査検討業務委託報告書(詳細版)」資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



(8) 交通状況 (5/5)

■ 近接する道路の交通量

- 周辺道路(国道116号・県道白山停車場女池線)には交通量が一定程度あり、人や車両の往来が多いエリアであると考えられる

【再編対象区域とその周辺の道路状況】



【全国道路・街路交通情勢調査に基づく交通量】

		一般県道 白山停車場女池線①	一般県道 白山停車場女池線②	一般国道 116号①	一般国道 116号②
区間延長(km)		0.8	0.7	2.0	0.6
昼間 12時間 (台)	全車計	1,355	25,830	10,881	10,334
	小型車上下計	1,279	25,225	10,326	9,218
	大型車上下計	76	605	555	1,116
24時間 (台)	全車計	1,883	30,279	14,037	13,331
	小型車上下計	1,757	29,576	13,293	12,035
	大型車上下計	126	703	744	1,296
混雑度		0.34	1.28	0.75	0.99

出所) 令和3年度 全国道路・街路交通情勢調査一般交通量調査をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

【混雑度の概要】

混雑度	交通状況の推定
1.00未満	昼間12時間を通して、道路が混雑することなく、円滑に走行できる。渋滞やそれに伴う極端な遅れはほとんどない。
1.00以上 1.25未満	昼間12時間のうち道路が混雑する可能性のある時間帯が1~2時間(ピーク時)ある。何時間も混雑が連続するという可能性は非常に小さい。
1.25以上 1.75未満	ピーク時間帯はもとより、ピーク時間を中心として混雑する時間帯が大幅的に増加する可能性が高い状態。
1.75以上	慢性的混雑状態。 昼間12時間のうち混雑する時間帯が約50%を超える。

出所) 地理院地図・新潟市「令和4年度 都市の活力創出調査検討業務委託報告書(詳細版)」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

出所) 道路の交通容量、日本道路協会



(9) 周辺地価

- 再編対象区域に近い古町・上古町エリアは用途地域が「商業地域」や「近隣商業地域」に属しており、地価は12～16万円/㎡程度
- 「にいがた2km」のうち、用途地域が「商業地域」に属する場所の地価は周辺より高く、40万円/㎡を超える地点も存在
- 再編対象区域は、新潟市の所有地となっている

【新潟市中心部の地価公示価格(2025年)】



出所) 国土数値情報ダウンロードサイト、国土地理院「地理院地図」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



(10)再編対象区域周辺の状況

■ 各エリアの概要

上古町エリア

- 古町通1番町～4番町に位置する商業エリア
- 古着屋や飲食店、雑貨店、ゲストハウスなど**若者向けの特徴ある店舗が近年増え、注目を集めている**

古町エリア

- 古町通5番町以北に位置する商業エリア
- 個性的な飲食店・店舗のほか、現代的なオフィス、懐かしさを感じる街並み、市場など多様な特性を持ち合わせている
- 北側には、歴史的な建造物が多く残り、花街(柳都)の歴史を感じる街並みとなっている

万代島エリア

- 信濃川河口部の新潟港西港区内に位置
- ピアBandaiや新潟コンベンションセンター(朱鷺メッセ)といった集客施設が並び、**多くの来訪者が訪れる**

白山公園エリア

- 日本最初の公園の一つである白山公園を中心とするエリア
- 白山神社など歴史ある施設のほか、文化施設が複数並び**新潟の文化・芸術の拠点**
- 白山神社の初詣や新潟まつりなど、様々なイベントが年間を通じて行われている
- 他の市内観光地と比較して女性の来訪者比率が高い

万代エリア

- デパートなどの**大規模な商業施設が並ぶエリア**
- 万代シティバスセンターが位置し、**交通のハブ機能も有する**

新潟駅エリア

- 宿泊施設や飲食店が立ち並び新潟の玄関口**
- 万代エリアに面する駅北側の「万代広場」の再整備が進行中(2027年春、全面供用開始予定)



出所) 地理院地図をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



(11)まとめ

- 再編対象区域はアクセス性に優れて高い集客性が期待できることから、スポーツ施設の整備対象地として十分なポテンシャルを有する
- 再編対象区域の周辺には多様な地域資源があり、するスポーツに加え、芸術・文化、商業、飲食なども体験できるエリアとなっている。これら地域資源を活用してエリア内の回遊性を高めることで、市中心部の賑わい創出が期待できる
- 「するスポーツ」の人口は減少傾向なもの、観光入込客数は増加傾向にある。「スポーツによるまちづくりと地域活性化」を通じ、「観るスポーツ」への関心を高めることにより、「するスポーツ」の人口増につなげられる可能性がある

【再編対象区域及びその周辺の特徴と現状】

エリア	特徴と現状
再編対象区域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当該エリアのスポーツ施設は、老朽化が進行している ・ スポーツ施設に限らず、芸術・文化拠点が隣接するエリアである ・ スポーツ施設は、市民や地元学生の利用がメインで、興行利用は限定的 ・ 新潟駅への交通アクセス(バス、鉄道)は充実している
再編対象区域の周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・ エリアごとに独自の強み・地域資源を持つ ・ にいがた2kmは新潟市の中心拠点で、商業や飲食、宿泊施設が立地し、人・モノ・情報が集積している。また、新潟らしい歴史や文化を感じられるエリアもある ・ 再編対象区域が周辺エリアと連動することにより、まちづくりと地域活性化の可能性を有する

出所)三井住友トラスト基礎研究所作成



2. アリーナ、球技専用スタジアムに関する 他都市の事例調査



(1) 調査概要(1/2)

■ 調査項目一覧

- 以下の30項目を調査対象項目として設定
- 公表資料から把握できない情報は、各施設を所有する自治体に対するアンケート調査を実施

調査項目	詳細項目
施設規模	➢ 収容人数(固定席・可動席・仮設席それぞれを整理)
	➢ 施設内機能(飲食エリア、VIPルームの有無等)
	➢ 駐車場台数
用途	➢ メインアリーナ・サブアリーナそれぞれの年間利用件数・日数(行政利用、興行利用、市民利用)
	➢ 興行利用のジャンル別年間件数
	➢ プロスポーツチームのホーム利用状況
利用者数・収益確保策	➢ 想定していた施設来訪者の居住地
	➢ 開業後、実際に訪れている施設来訪者の居住地
	➢ 市民利用向上のための取組みの有無、またその内容
	➢ 収益性向上の取組みの有無、またその内容
整備手法	➢ 事業スキームの整理
期待できる効果	➢ 経済波及効果(直接効果、一次波及効果、二次波及効果の合計)
	➢ 社会的効果(例 交流人口の拡大、地域企業の事業機会創出、地域住民の健康増進など経済波及効果に表れない効果)
事業者	➢ 施設所有者
	➢ 施設運営者

調査項目	詳細項目
実現への課題	➢ 計画・建設・運営の各フェーズで考慮すべき点
施設の事業費	➢ 施設整備費
	➢ 年間維持管理費
	➢ 年間運営費
自治体概算負担額	➢ 自治体負担額(施設整備費、維持管理費、運営費のうち自治体が負担している部分。一部負担の場合、その割合)
施設の収入	➢ 貸館料
	➢ 施設による収入(飲食、物販、ネーミングライツなどジャンル別に整理)
自治体の収入	➢ 当該施設に係って自治体が受け取る年間収入
アクセス	➢ 最寄り駅からの距離
	➢ 最寄りバス停からの距離
	➢ 周辺(半径1km等)の鉄道駅数
周辺環境	➢ 来訪者が利用する交通手段
	➢ 白山エリアとの類似性
	➢ 周辺環境(市街地・住宅・公園・文化施設)の隣接状況
	➢ まちづくりとの関連性(地域住民や地域企業の関わり方、イベントなど)

※回答者から非公開の希望があったものについては掲載していない

(1) 調査概要 (2/2)

■ 調査対象施設一覧

- 想定される3つの整備方針(A.アリーナ、B.球技専用スタジアム、C.陸上競技場の改修)に基づいて、国内の開業済施設から以下の10施設を調査
- 施設規模のほか、施設周辺の立地状況や公共交通機関の利用状況、都市の規模なども考慮

【事例調査対象施設一覧】

整備方針	施設名	所在地	開業年
A.アリーナ	オープンハウスアリーナ太田	群馬県太田市	2023年
	有明アリーナ	東京都江東区	2020年
	横浜BUNTAI	神奈川県横浜市	2024年
	SAGAアリーナ	佐賀県佐賀市	2023年
B.球技専用スタジアム	金沢ゴーゴーカレースタジアム	石川県金沢市	2024年
	ヨドコウ桜スタジアム	大阪府大阪市	2021年
	エディオンピースウイング広島	広島県広島市	2024年
	ミクニワールドスタジアム北九州	福岡県北九州市	2017年
C.陸上競技場	江東区夢の島競技場	東京都江東区	2019年
	東京フットボールセンター八王子 富士森競技場	東京都八王子市	2020年

【事例調査対象施設の位置】



出所)国土地理院「地理院地図」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



(2) アリーナ事例 施設概要(1/4)

■ オープンハウスアリーナ太田 (以下「オプアリ太田」という。)

- 群馬クレインサンダーズ(Bリーグ)のスポンサーであるオープンハウスグループがネーミングライツを取得し、同社の企業版ふるさと納税44億円を活用し、自治体の財政負担を軽減し整備
- 設計・施工一括プロポーザルを実施した後に指定管理者を公募し、群馬クレインサンダーズ運営会社の子会社を選定

【オープンハウスアリーナ太田 外観】



施設概要	
所在地	群馬県太田市飯塚町1059-1 東武小泉線 竜舞駅徒歩約20分
敷地面積	約158,789㎡(公園面積)
建築面積	約7,327㎡
延床面積	約10,611㎡
収容人数 (メインアリーナ)	約5,000人 (固定2,948席、可動1,752席ほか立ち見席など)
階数	地上3階建
施設の特徴	<ul style="list-style-type: none"> 日本最大級となる合計14面のビジョンを組み合わせた、総面積6,100インチの可動式センタービジョンを導入 世界最高峰と評される、フランスのエルアコースティックス社のサウンドシステムを国内のバスケットボールのアリーナとして初導入 暗闇の中でコートだけが浮かび上がって見えるよう、バスケットボールの試合開催時に使用する照明と、それ以外のスポーツをする時の照明を設置
所有者	太田市
運営者	株式会社群馬シティマネジメント ※群馬クレインサンダーズ運営会社の子会社
ネーミングライツ	株式会社オープンハウス・ディベロップメント
開業	2023年4月

出所) 太田市HP等をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



(2) アリーナ事例 施設概要(2/4)

■ 有明アリーナ

- 東京五輪に向けて整備され、2021年7月の五輪開催後より施設の改修を経て、2022年8月よりPFI(コンセッション方式^(※))のスキームにて運営再開した施設

※利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者を設定する方式

- 民間企業のノウハウを最大限に活用した次世代型エンタメ総合施設として、世界的なスポーツイベントによるスポーツムーブメントの創出、トップアーティストの音楽コンサートによる新たな文化の発信、都民参加イベントなど幅広く実施

【有明アリーナ 外観】



施設概要	
所在地	東京都江東区有明1丁目11番1号 ゆりかもめ 有明テニスの森駅徒歩8分
敷地面積	約36,576 m ²
建築面積	約25,100m ²
延床面積	約47,200 m ²
収容人数 (メインアリーナ)	約15,000人 (固定11,501席、可動2,928席ほかVIP席など)
階数	地上5階建
施設の特徴	<ul style="list-style-type: none"> フロアに近い観客席を基本とし、貴賓室、VIPシートその他、BOX席を設けている。 XR 演出やバーチャル上でのロケハン、コンコースでの様々な展開を検討しやすくなるようメインアリーナ内を計測した高精細な3D スキャンデータを開発し、利用者支援に努めている。 周辺施設である「有明GYM-EX」、「有明ガーデン」、「有明アーバンスポーツパーク運営事業者」と連携したイベントを実施している。
所有者	東京都
運営者	株式会社東京有明アリーナ (2022年6月～2047年3月のコンセッション事業) ※電通、NTTドコモ、アミューズ、Live Nation Japan などが参画
ネーミングライツ	なし
開業	2020年2月に開業し、東京五輪開催後の改修を経て、2022年8月に再開

出所)「有明アリーナ管理運営事業報告書(令和5年度)」等をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



(2) アリーナ事例 施設概要(3/4)

■ 横浜BUNTAI

- メインアリーナとサブアリーナ(横浜武道館)の役割を明確に分けつつ、一体的に運営することで、「観る」「する」のあらゆるニーズを網羅するスポーツ拠点を実現
- ラグジュアリーな意匠、多様な観覧席等、公共施設の概念を超え、新たな顧客経験価値を提供するアリーナ
- PFI(BTO方式^(※))を採用。施設整備段階と維持管理・運営段階で、代表企業を変更することで、各段階で最適な企業が統括管理業務を担うと共に、スムーズな意志決定を可能にした

※民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転。民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式

【横浜BUNTAI 外観】



施設概要	
所在地	神奈川県横浜市中区不老町2丁目7番1 JR 関内駅徒歩約8分
敷地面積	約10,057㎡
建築面積	約7,997㎡
延床面積	約15,462㎡
収容人数 (メインアリーナ)	約5,000人 (固定2,750席、可動1,340席、仮設1,243席)
階数	地上3階建
施設の特徴	<ul style="list-style-type: none"> メインアリーナとサブアリーナ(横浜武道館)が交差点を挟み斜め向かいに立地する施設配置を活用し、みなと大通りや大通り公園をはじめとした周辺エリアにアリーナの集客効果が波及するような回遊空間を創出 意匠を追求したラグジュアリーな個室やラウンジを設置
所有者	横浜市
運営者	株式会社YOKOHAMA文体 (2039年までの15年間の指定管理者) ※電通、テレビ神奈川、神奈川新聞社、ディー・エヌ・エーなどが参画
ネーミングライツ	なし
開業	2024年4月

出所)「横浜BUNTAI」HP等をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



(2) アリーナ事例 施設概要(4/4)

■ SAGAアリーナ

- 2024年国スポ・障スポ開催のため総合運動公園「SAGAサンライズパーク」内に佐賀県が整備した九州最大規模のアリーナ
- SAGA久光スプリングス(SVリーグ)、佐賀ブルーナーズ(Bリーグ)などがホームアリーナとして使用するほか、各種国際大会にも対応
- スポーツだけでなく、コンサートや国際会議などのイベントも開催可能
- 電通などが出資するSPCが公園全体の指定管理者

【SAGAアリーナ 外観】



施設概要	
所在地	佐賀県佐賀市日の出2丁目1-10 JR 佐賀駅徒歩約15分
敷地面積	約168,000 m ²
建築面積	約16,600 m ²
延床面積	約29,800 m ²
収容人数 (メインアリーナ)	約8,400人 (固定6,300席、可動2,100席)
階数	地上4階建
施設の特徴	<ul style="list-style-type: none"> 床面は、コンサート、イベント時には、ポータブルフロアを収納し、大型トラック等が直接メインアリーナに乗り入れることが可能な仕様 国内で初めて標準装備した3つの大型ビジョン(センター・リボン・壁面)により、迫力ある映像・光の演出が可能
所有者	佐賀県
運営者	株式会社SAGAサンシャインフォレスト ※電通、サガテレビ、佐賀新聞社などが参画
ネーミングライツ	なし
開業	2023年5月

出所) SAGAサンライズパークHP等をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

(3) 球技専用スタジアム事例 施設概要(1/4)

■ 金沢ゴーゴーカレースタジアム (以下「ゴースタ金沢」という。)

- ・ 城北市民運動公園の老朽化していた金沢市民サッカー場を1万席規模に改修し、北陸初のJリーグ規格を満たすフットボールスタジアムとして再整備
- ・ ゴーゴーカレグループが年額3,111万円/年の命名権を取得
- ・ パーク&ライドを導入し、スタジアムから少し離れた場所に大型駐車場を設けて無料のスタジアム直行のシャトルバスを運行

【金沢ゴーゴーカレースタジアム 外観】



施設概要	
所在地	石川県金沢市磯部町口75番地1 IRいしかわ鉄道線 東金沢駅徒歩15分
敷地面積	約70,642㎡
建築面積	約9,616㎡
延床面積	約18,858㎡
収容人数	約10,444人 (椅子席約8,000席)
階数	地上4階建
施設の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ 北陸初のJリーグ規格のフットボールスタジアム ・ スタンド最前列からピッチまでの距離7~9m、全ての観客席に屋根を整備 ・ 防災備蓄倉庫約500㎡を整備 ・ 場外キッチンカーをはじめ、スタジアムの各店舗はキャッシュレス化
所有者	金沢市
運営者	金沢スタジアム共同事業体 ※石川ツエーゲン(ツエーゲン金沢の運営事業者)などが参画
ネーミングライツ	株式会社ゴーゴーカレグループ
開業	2024年2月

出所)「金沢ゴーゴーカレースタジアム」HP等をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



(3) 球技専用スタジアム事例 施設概要(2/4)

■ ヨドコウ桜スタジアム (以下「ヨドコウ桜」という。)

- セレッソ大阪スポーツクラブが募金団体を設立しホームスタジアムを改修。改修費を寄付金で賄い、改修部分は大阪市に寄付。施設を30年間にわたり管理・運営
- 複合機能を整備することで平日利用を促進し、地域活性化の核となる施設とすることを目標としている
- 最終的には国際試合に対応可能な40,000人収容のスタジアムを想定し、企画・提案された

【ヨドコウ桜スタジアム 外観】



施設概要	
所在地	大阪府大阪市東住吉区長居公園1-1 大阪メトロ御堂筋線 長居駅徒歩7分
敷地面積	約657,000㎡(公園面積)
建築面積	不明
延床面積	約31,166㎡
収容人数	約24,664人
階数	地上5階建
施設の特徴	<ul style="list-style-type: none"> • スタンド最前列からピッチまでの距離は約5.8m • サッカーをはじめラグビー、アメリカンフットボールなどの球技専用スタジアム • ファンショップ、カフェ、貸研修室・会議室、託児所、ジム施設等を併設 • 観客席に屋根を設置 • 災害時の収容避難場所に指定されている
所有者	大阪市
運営者	一般社団法人セレッソ大阪スポーツクラブ
ネーミングライツ	株式会社淀川製鋼所
開業	2021年4月

出所)「ヨドコウ桜スタジアム」HP等をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

(3) 球技専用スタジアム事例 施設概要(3/4)

■ エディオンピースウイング広島 (以下「Eピース広島」という。)

- エディオンが合計10億円で命名権を取得。エディオンピースウイング広島の名には「恒久平和と、夢や希望を持って明るい未来へ羽ばたく」との願いが込められている
- 中央公園広場と一体的に機能するように広島市がDB方式^(※)にて整備。サンフレッチェ広島が指定管理者を務める
※建設プロジェクトにおける発注方式の1つで、設計と施工を一括で発注する方法
- 中央公園広場はPark-PFIの公募を行いエヌ・ティ・ティ都市開発を代表企業とするコンソーシアムが選定された

【エディオンピースウイング広島 外観】



施設概要	
所在地	広島県広島市中区基町中央公園広場内 広島電鉄 紙屋町西徒歩10分
敷地面積	約49,914㎡
建築面積	約26,056㎡
延床面積	約65,878㎡
収容人数	約28,520人
階数	地上7階建
施設の特徴	<ul style="list-style-type: none"> Jリーグ最多の42席種と中四国最大席数の全席屋根付き約28,520座席 ピッチと観客席の距離が最短8m 国内最大級32m×9mのメインビジョン、全周380mのリボンビジョン、多彩な演出が可能な競技照明にムービングライト16台、緻密な設計でどこでも高品質な音を聞くことができる音響設備など最新鋭の演出設備を導入 自家発電や貯水槽が整備されており、インフラが途絶えても72時間は電気、水道が供給可能
所有者	広島市
運営者	株式会社サンフレッチェ広島
ネーミングライツ	株式会社エディオン
開業	2024年2月

出所)「EDION PEACE WING HIROSHIMA」HP等をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



(3) 球技専用スタジアム事例 施設概要(4/4)

■ ミクニワールドスタジアム北九州 (以下「ミクスタ北九州」という。)

- ・ 関門海峡に望む風光明媚なロケーション。市内各所や全国各都市からの交通結節点となる新幹線停車駅の小倉駅に近接し、アクセスが極めて良い
- ・ PFI(BTO方式)を採用。事業者募集時の業務範囲に、「小倉駅新幹線口地区のエリアマネジメントに関する業務」を含め、街の活性化を進めている

【ミクニワールドスタジアム北九州 外観】



施設概要	
所在地	福岡県北九州市小倉北区浅野3丁目9-33 JR 小倉駅徒歩約7分
敷地面積	約27,305㎡
建築面積	不明
延床面積	約26,398㎡
収容人数	約15,300人
階数	地上6階建
施設の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ 最前列の席は、タッチライン・ゴールラインとの距離8mと、日本初の「ゼロタッチ」スタンドを採用 ・ 7m×10mの大型ビジョン ・ メインスタンドの3階部分を全てラウンジとして使用。 ・ メインスタンドと両サイドスタンドには屋根を整備
所有者	北九州市
運営者	(株)ウィンドシップ北九州 ※九電工、奥村組、美津濃などが参画
ネーミングライツ	株式会社ミクニ
開業	2017年2月

出所)ミクニワールドスタジアム北九州HP等をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



(4) 陸上競技場の改修事例 施設概要(1/2)

■ 江東区夢の島競技場

- 1996年に開設された陸上競技場。2019年にエントランス改修及びロータリーを新設するとともに、管理棟の外壁や観客席の防水塗装を実施
- ドーピング検査に対応するべくシャワールーム拡張工事も同時に実施

【江東区夢の島競技場 外観】



施設概要	
所在地	東京都江東区夢の島1-1-2 JR京葉線、東京メトロ有楽町線、りんかい線 新木場駅下車 徒歩5分
敷地面積	約26,800㎡
建築面積	不明
延床面積	約4,009㎡(管理棟)
収容人数	約5,050人 (メインスタンド2,350席、芝生2,700人)
階数	不明(管理棟)
施設の特徴	<ul style="list-style-type: none"> 日本陸上連盟第2種公認 全天候型舗装400×8レーンのトラックを備える 直線110mの助走路があり、水濺付き障害物(競技用)が設置可能 周辺には野球場やスケートボードパークも併設 ナイトランイベントなど来訪者数向上施策を実施
所有者	江東区
運営者	江東スポーツ施設運営パートナーズ ※フクシ・エンタープライズなどが参画
ネーミングライツ	なし
開業	2019年11月

出所) 江東区スポーツ施設運営パートナーズHP等をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

(4) 陸上競技場の改修事例 施設概要(2/2)

■ 東京フットボールセンター 八王子富士森競技場

- 富士森公園内に、1926年に開設された陸上競技場を、小・中学生のジュニア世代を核としつつ、幅広い世代に利用される施設とすべく改修
- 陸上競技場からサッカーなど多目的に利用できるグラウンドに転換を図った
- 改修工事に併せ、ネーミングライツを導入。公益財団法人東京都サッカー協会がネーミングライツスポンサーとなった
- LEDナイター照明設置及び走路・人工芝生敷設にスポーツ振興くじ助成金を活用

【東京フットボールセンター八王子 富士森競技場 外観】



施設概要	
所在地	東京都八王子市台町2丁目2 JR八王子駅徒歩約20分、JR西八王子駅徒歩約20分
敷地面積	約24,583㎡
建築面積	不明
延床面積	約360㎡(管理棟)
収容人数	約3,000人 (メインスタンド1,000席、芝生2,000人)
階数	平屋建
施設の特徴	<ul style="list-style-type: none"> 日本陸上競技連盟第4種公認 走路を土から全天候型ウレタン系舗装に、グラウンドを天然芝から人工芝に変更し、年間を通じて使用可能な仕様とした LEDナイター照明灯も設け、夜間も使用できるよう改修を図った 本部棟・管理棟の改築、観客席の設置もグラウンドの改修に併せて実施
所有者	八王子市
運営者	八王子市
ネーミングライツ	公益財団法人東京都サッカー協会
開業	2020年3月

出所) 八王子市HP等をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成



(5) 事例調査 結果まとめ

- 「スポーツによるまちづくりと地域活性化」を達成するためには、興行利用(特にコンサート興行)の誘致と高い稼働率が期待できるアリーナが妥当
- コンサート興行が開催されている施設は一部のアリーナに限定される。コンサート興行開催に求められる施設の仕様を検討する必要がある

項目	事例調査結果	整備方針に関する知見						
収容人数・整備費	<ul style="list-style-type: none"> ● 収容人数 <table border="0"> <tr> <td>アリーナ</td> <td>約 5,000~15,000人</td> </tr> <tr> <td>球技専用スタジアム</td> <td>約 10,000~28,000人</td> </tr> <tr> <td>陸上競技場</td> <td>約 3,000~5,000人</td> </tr> </table> ● 収容人数1人あたりの整備費は、球技専用スタジアムよりもアリーナの方が高い 	アリーナ	約 5,000~15,000人	球技専用スタジアム	約 10,000~28,000人	陸上競技場	約 3,000~5,000人	<ul style="list-style-type: none"> ● 事例調査の限りにおいて、収容人数は最大で約3倍の違いがある ● 今後の調査で、再編対象区域における適切な収容人数を検討する必要がある
アリーナ	約 5,000~15,000人							
球技専用スタジアム	約 10,000~28,000人							
陸上競技場	約 3,000~5,000人							
施設稼働率	<ul style="list-style-type: none"> ● アリーナは球技専用スタジアムなどと比べて、稼働率が高い(アリーナ:60~90%台、球技専用スタジアム:20%台、陸上競技場:約6~40%) 	<ul style="list-style-type: none"> ● アリーナと球技専用スタジアムでは利用件数に差は見られず、1件あたりの利用日数に差があった ● コンサート興行は、1件あたり利用日数が多いので、施設稼働率が上がりやすい 						
利用件数・日数	<ul style="list-style-type: none"> ● 利用件数は、アリーナ、球技専用スタジアム、陸上競技場いずれも年間60~100件程度の施設が多く、施設の種類による差は見られない ● 利用日数は、球技専用スタジアムや陸上競技場よりアリーナが多い 							
平均利用日数	<ul style="list-style-type: none"> ● アリーナは球技専用スタジアムなどと比べて、1件あたり利用日数が多い ● コンサート興行はスポーツ興行より1件あたり利用日数が多い 							
興行利用	<ul style="list-style-type: none"> ● コンサートの多くはアリーナで開催されている ● 陸上競技場の興行利用は件数・日数ともに限定的 	<ul style="list-style-type: none"> ● コンサートの開催はアリーナに集中し、球技専用スタジアムや陸上競技場での開催は限定的 						
プロスポーツ利用	<ul style="list-style-type: none"> ● アリーナ(Bリーグ)と球技専用スタジアム(Jリーグ)で、入場率に明確な差はない ● クラブの成績が優れている、またはクラブが上位リーグに属していると入場率も高い 	<ul style="list-style-type: none"> ● JリーグとBリーグとでは、入場率に差はない ● ただし、ホームとするクラブの競技成績が入場率に影響を及ぼす可能性がある 						
来場者の居住地	<ul style="list-style-type: none"> ● アリーナや球技専用スタジアムでは、全国から来場者が訪れる ● 陸上競技場は、所在地のある都道府県内からの来場が中心となっている 	<ul style="list-style-type: none"> ● 全国から集客を図る上では、アリーナと球技専用スタジアムに優位性がある 						



3. 民間事業者との意見交換



(1) サウンディング型市場調査 調査概要

- **実施方法**: 対面形式もしくはオンライン形式により実施
- **実施期間**: 2025年10月27日(月)～11月14日(金) ※日程の都合上、一部の事業者は当該期間外に実施
- **主なヒアリング項目**

- ① スポーツ施設の整備方針について
 - 検討エリアの整備方針として、「A. アリーナを整備する場合」、「B. 球技専用スタジアムを整備する場合」、「C. 陸上競技場を改修する場合」のいずれが適当か
 - 「アリーナ」、「球技専用スタジアム」、「陸上競技場」の3施設(機能)の組み合わせ方として、いずれが可能か(例 アリーナ + 陸上競技場)
- ② 収容人数や施設配置に関する要望
- ③ 連携・相乗効果が期待できる周辺の地域資源・施設
- ④ 事業実施に向けて市に期待する役割・支援、配慮してほしい事項
- ⑤ その他

■ 参加事業者

- 30者(建設5者、デベロッパー1者、運営(スポーツ)6者、運営(エンタメ)4者、維持管理2者、交通4者、金融1者、その他7者)が参加した

※参加事業者のアイデアやノウハウ等の保護に配慮して掲載



(2) サウンディング型市場調査 調査結果(1/3)

① スポーツ施設の整備方針

- 各施設に対するご意見
 - 新潟市にはコンサートができるような施設が少なく、天候問わず安定した興行開催が見込めることから、スポーツや音楽興行など多目的利用が可能なアリーナ整備に期待する声を多くいただいた
 - 市民・スポーツ関係団体の声、地域活性化、安定運営の観点からアリーナ整備が優位とのご意見もいただいた
 - 球技専用スタジアムでは、ラグビーでの利用も期待できるとのご意見をいただいた

- 施設整備の組み合わせ方について
 - 既存施設との機能重複がなく、日常利用とイベント利用の両立ができる「アリーナ＋陸上競技場」が望ましい旨のご意見をいただいた
 - 一方で、敷地面積の不足や各施設の稼働見込みについては、更なる検討をする必要性がある旨のご意見をいただいた



(2) サウンディング型市場調査 調査結果(2/3)

② 収容人数や施設配置に関する要望

□ アリーナ

■ 収容人数

スポーツ興行を誘致する場合	: 5,000人以上 (Bリーグプレミア基準)
多目的用途(スポーツ、音楽等)の場合	: 8,000人以上
音楽興業等を誘致する場合	: 10,000人程度

□ 球技専用スタジアム

- 球技専用スタジアムの収容人数は、アルビレックス新潟の現在の動員数を基に20,000人程度とすることをご意見をいただいた

□ 陸上競技場

- 陸上競技場の収容人数は、現状の利用状況や類似施設があることを考慮して規模縮小というご意見をいただいた
- 部活動の利用が中心であれば、第3種公認以下でもニーズは満たすことができるというご意見もいただいた



(2) サウンディング型市場調査 調査結果(3/3)

③ 連携・相乗効果が期待できる周辺の地域資源・施設

- 徒歩圏内に、多様な地域資源が集中しており、飲食店、商業施設の利用促進も期待できるとのご意見をいただいた
- 古町・上古町エリアの駐車場を来訪者に活用してもらうことが、地域活性化につながる可能性があるのご意見をいただいた

④ 市に期待する役割・支援、配慮してほしい事項

- PFI事業であることを期待するご意見をいただいた。事業方式はBTO方式やコンセッション方式などが提案された
- 交通事業者との連携や、民間駐車場の運営事業者との連携が重要であるのご意見をいただいた
- 行政と民間事業者の役割分担について、費用負担やリスク分担など様々な視点のご意見をいただいた
- 他自治体との差別化や、広範な地域・社会課題の解決に貢献する整備方針となること、民間事業者の投資判断にあたって重要であるのご意見をいただいた



(3) サウンディング型市場調査 結果まとめ

- 施設稼働率の安定性の確保から、天候リスクが小さく、また多目的利用のできるアリーナに優位性がある
- アリーナと陸上競技場の両方を整備する場合、敷地面積内での配置等について検討が必要

項目		いただいたご意見	検討の方向性
整備方針	施設単体	<ul style="list-style-type: none"> ● アリーナは天候リスクが小さく、多目的利用できる ● 球技専用スタジアムはサッカーやラグビーの利用が期待できる 	<ul style="list-style-type: none"> ● 稼働の安定性は、球技専用スタジアムより天候リスクが小さく、多目的利用できるアリーナに優位性がある ● アリーナの収容人数は、多目的に活用することを前提とした場合に、音楽興行等の誘致も想定した8,000～10,000人程度が想定され、利用用途と併せた検討が必要である ● 複数施設を組み合わせる場合は既存施設との機能重複がなく、日常利用とイベント利用が両立できる「アリーナ+陸上競技場」に優位性がある
	組合せ	<ul style="list-style-type: none"> ● スポーツを中心とした日常利用とイベント利用、一体的管理に、イベントを同時開催するなど興行面での優位性の高さから、「アリーナ+陸上競技場」のご意見をいただいている 	
収容人数や施設配置に関する要望		<ul style="list-style-type: none"> ● アリーナは、利用用途によって必要な収容人数が異なる ● 球技専用スタジアムは、Jリーグスタジアム基準やアルビレックス新潟の動員数を考慮した収容人数 ● 陸上競技場は類似施設の存在を考慮し規模を縮小 	
連携が期待できる周辺の地域資源・施設		<ul style="list-style-type: none"> ● 古町エリアなどの飲食店、商業施設、駐車場といった施設と連携することで、相乗効果が期待でき、地域が活性化する可能性がある ● 再編対象区域周辺の施設(県民会館をはじめとするコンサートホールなど) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 相乗効果の最大化と地域活性化に向け、施設単体の検討にとどまらず、周辺施設との具体的な連携策を並行して議論する必要がある
市に期待する役割など		<ul style="list-style-type: none"> ● 行政と民間事業者の役割分担の明確化 ● まちづくりを含めた広範囲の計画検討 ● 交通インフラ(駐車場の整備など) ● 周辺住民への説明や理解の醸成 ● 用途地域の変更、条例等の緩和 ● 割安な施設利用料の設定 	<ul style="list-style-type: none"> ● PFI事業に前向きなご意見があったため、その手法について検討する ● 施設整備と連動した交通インフラの整備を検討する



4. 調査総括



(1) 整備方針の検討

- 事例調査と民間事業者との意見交換より、「スポーツによるまちづくりと地域活性化」の達成には、興行利用の誘致と高い稼働率が期待できる「アリーナの整備」に優位性があると考えられる
- 複数施設の組合せは「アリーナの整備」と「陸上競技場の改修」の組合せを推すご意見が多かった。一方で、ハード(敷地面積上の制約)とソフト(興行と市民利用との両立の難しさ)の両面について指摘があった

整備方針	事例調査結果	意見交換でいただいたご意見
アリーナの整備	<ul style="list-style-type: none"> ● 収容人数: 約5,000~10,000人、あるいはそれ以上 ● 稼働率: 6~9割程度 ● 興行利用が比較的多い ● コンサート興行は1件あたりの利用日数が多い 	<ul style="list-style-type: none"> ● アリーナは天候リスクが小さく、多目的利用ができる ● 収容人数は、Bリーグプレミア基準に合わせた5,000~8,000人、もしくは音楽興行等の誘致も想定した8,000~10,000人を想定
球技専用スタジアムの整備	<ul style="list-style-type: none"> ● 収容人数: 約10,000~28,000人 ● 稼働率: 2割程度 ● 収容人数1人あたりの整備費はアリーナより低い 	<ul style="list-style-type: none"> ● 収容人数はJリーグスタジアム基準やアルビレックス新潟の動員数を考慮 ● ラグビーでの利用も期待 ● デンカビッグスワンスタジアムとの棲み分けが必要
陸上競技場の改修	<ul style="list-style-type: none"> ● 収容人数: 約3,000~5,000人 ● 市民利用が多く、興行利用は限定的 	<ul style="list-style-type: none"> ● 市民利用が多いため、収入確保が困難 ● 陸上競技場の収容人数は、類似施設があることを考慮して規模縮小
複数施設の組合せ	— (調査施設は単体のみ)	<ul style="list-style-type: none"> ● 「アリーナ+陸上競技場」又は「アリーナ+球技専用スタジアム」 ● ハード(敷地面積の制約)とソフト(興行と市民利用の両立)の両面に懸念

総括

- 類似施設と役割が重複しないよう、棲み分けることが必要
- スポーツ興行とコンサート興行の両方の利用が期待され、「スポーツによるまちづくりと地域活性化」の実現には、アリーナ整備に優位性があると考えられる
- 複数施設を組み合わせる場合は既存施設との機能重複がなく、日常利用とイベント利用が両立できる「アリーナ+陸上競技場」に優位性がある
- 陸上競技場は単体での収入確保を目指すのではなく、利用実態から施設規模の縮小をはじめ、設備・機能を見直しつつ、アリーナとの一体での整備・運営を目指すことが必要



(2) 今後の課題

- PFI手法を前提とした場合の収益性確保に向けて、アリーナの施設機能や規模、配置などについて、民間事業者との対話を通じて更なる検討が必要
- 交通アクセスや飲食店、商業施設、駐車場といった周辺地域との連携など、まちづくりの視点での検討についても、併せて進める必要がある

課題		今後の検討事項
PFI手法を前提とした 更なる検討事項	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業を推進するためには、多目的アリーナとした場合の施設の機能や稼働日数見込み、収容人数等について詳細な検討を行いつつ、民間事業者との対話により検討していくことが必要である。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 民間事業者との対話を通じた取り組み内容の具現化
施設のボリュームチェック (複数施設の併設の可能性)	<ul style="list-style-type: none"> ● 複数施設を組み合わせる場合は既存施設との機能重複がなく、日常利用とイベント利用が両立できる「アリーナ+陸上競技場」に優位性がある一方で、白山エリアでの実現可能性について、検証が必要とのご意見もあった ● スポーツ施設の施設構成と機能・規模を設定したうえで、再編対象区域内に併設可能できるか検討が必要である 	<ul style="list-style-type: none"> ● 施設構成と機能・規模、配置・動線計画
来訪者の交通手段・ルート の確保 (特に興行終了後)	<ul style="list-style-type: none"> ● 特に、興行開催時(終了後)には施設から多くの来訪者が一斉に帰途に就くため、交通処理の方策を検討しておく必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> ● 交通計画



1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料のご提供方法は、当社からの直接提供のみです。提供されましたお客さま限りでご利用ください。この資料の一切の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

〒105-8574 東京都港区芝3-33-1 三井住友信託銀行芝ビル11階

TEL: 03-5427-3350(代)

www.smtri.jp