

# 多目的屋内施設関連市場調査

## 中間報告書

令和4年4月

豊橋市

## 目次

第1章 多目的屋内施設関連市場調査について	3
1. 背景・検討経緯	3
2. 本調査の目的	3
第2章 市場調査（ヒアリング・アンケート調査）	3
1. 市場調査の概要	3
(1) ヒアリング調査の実施	3
(2) アンケート調査の実施	6
第3章 建設候補地の検討	7
1. 建設候補地の検討プロセス	7
2. 建設候補地の抽出	7
(1) 建設候補地の抽出条件の整理	7
(2) 建設候補地の抽出	8
(3) 建設候補地の概要	9
3. 建設候補地の比較検討について	10
(1) 建設候補地の比較検討項目の整理	10
(2) 建設候補地の比較検討	11
(3) 建設候補地の選定	11
第4章 事業化可能性調査	12
1. 事業方式の整理	12
2. 事業収支予測について	12
3. 事業スケジュールについて	12
4. 第二回ヒアリング結果のまとめ	12

現在調査中

## 第1章 多目的屋内施設関連市場調査について

### 1. 背景・検討経緯

本市では、総合体育館の老朽化や過密化といった状況を踏まえ、総合体育館を補完する新たな施設について検討を進めてきました。

これまでの検討の結果、総合体育館の老朽化に伴うスポーツ施設や防災活動拠点としての機能の強化・充実という点に加え、プロスポーツやエンターテインメント、コンベンションなどの集客による経済効果など、まちづくりへの寄与といった観点から、本市にとって多目的に利用が可能な屋内施設の整備が必要であるという考えに至っています。このため、これまでの検討経緯も活かしつつ、本市の持つ立地ポテンシャルを改めて民間事業者からの評価をいただく中で、施設整備の検討を進めて行くために、多目的屋内施設関連市場調査（以下、「本調査」という。）を行うこととしました。

### 2. 本調査の目的

本調査は、約70万人規模の東三河地域における市場に着目し、多目的利用が可能な施設整備・運営の実績を有する事業者やプロスポーツ・コンサートを企画・運営するプロモーターなどの民間事業者等に対して、ヒアリングを行い市場性を調査し、興行などの需要規模の把握、建設候補地の検討、事業方式の検討・収支予測シミュレーションなど事業化の可能性について整理することを目的とします。

## 第2章 市場調査（ヒアリング・アンケート調査）

### 1. 市場調査の概要

#### （1）ヒアリング調査の実施

ヒアリング調査を実施するにあたり、民間事業者に対して周辺地域を含む本市の人口規模やインフラ整備、類似施設の立地状況などの概要を説明したうえで、ヒアリング調査を行いました。

#### 1. ヒアリング参加数・実施方法

実施時期	令和4年3月
参加団体数	15社
参加事業者業種	スポーツ施設運営事業者、イベントプロモーター、建設関連事業者、商社、金融機関、マネジメント
実施方法	対面にてヒアリング項目を中心に聞き取り（WEB）

## 2. ヒアリング結果の概要

ヒアリング項目	主な意見等
事業への興味	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業に関する興味を持つ事業者が多数。</li> <li>・ 事業スキーム次第であるが、各得意分野にて関わりたい、もしくは代表企業として参画したいとの意見。</li> </ul>
建設地に求められる立地条件・対象地のポテンシャル等（交通アクセス、敷地条件など）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新幹線などの交通インフラが整っているため、集客面において一定のポテンシャルを有しているとの意見。</li> <li>・ 持続的に集客可能な「まちなか立地」が望ましく、アクセス性が重要条件となるとの意見。</li> <li>・ ターゲット層にもよるが、駅から1 km 圏内が望ましいとの意見。</li> <li>・ 広域からの客層を呼び込むことができるスポーツ興行の開催や若年層の利用を考慮した場合、公共交通機関のアクセス性は重要との意見。</li> <li>・ コンサートの開催にあたり、人口密集地からの交通アクセスが重要となり、家からおよそ1 時間圏内の人口規模が重要となるとの意見。</li> <li>・ 公共交通機関のアクセス性が求められる一方で、遠方から車でも来場できるよう一定規模の駐車場を整備する必要があるとの意見も有。</li> </ul>
想定される商圈	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業性を鑑みると、より広範囲からの集客が望まれるとの意見が多数。</li> </ul>
興行を行う上で求められる施設規模・機能（観客席数・設備など）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 豊橋市の立地では、1 万人規模のコンサートの実施は難しく、5,000 席が限界となる可能性があるとの意見。</li> <li>・ コンサートツアーであれば1 万人規模を集客できないと、採算上は厳しくなるとの意見。</li> <li>・ 1,500 人～3,000 人規模のホールコンサートであれば実現可能性があるとの意見。</li> <li>・ コンサートを開催する上で必要な機能・設備が充実しており、使い勝手がよければ、コンサートを誘致できる可能性はあるとの意見。</li> <li>・ 過大な観客席数を備えた施設は、施設の主たる目的によっては収益面で運営が難しくなる、施設規模に見合った収益性の確保が必要との意見。</li> <li>・ 近年の他都市の事例からすると、5,000 人規模が一般的であり妥当な規模との意見。</li> </ul>

<p>望ましい事業方式・公的負担軽減策など (事業スキーム)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・豊橋市のポテンシャルを踏まえ、民間事業者が完全独立採算で整備・運営するのは難しいとの意見。</li> <li>・事業者と市の双方にとってメリットのあるスキームにチャレンジしたいとの意見も有。</li> <li>・他都市での実績も多い PFI-BTO 方式が参入しやすいとの意見。</li> <li>・愛知県の新体育館と同様のスキームである BT-コンセッション方式も公的負担の軽減につながり採用可能との意見もある一方で、事業の採算性が重視されるとの意見も有。</li> <li>・Park-PFI 方式も実現の可能性ありとの意見が複数有。 公的負担を軽減させる策としては、一定以上の収益が生じた場合に、市に還元するプロフィットシェア等の手法も考えられるとの意見。</li> <li>・収益面を考えた場合、例えば、Bリーグ利用など年間に一定の稼働を見込むことができる利用者の存在は重要になる。</li> </ul>
<p>新型コロナウイルス感染症を踏まえた施設整備の展望</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・十分な換気性能を確保することが重要であり、運営時の動線計画を見込んで施設計画を進めることが重要であるとの意見。</li> <li>・アフターコロナにおいてはオンライン配信がメインになっていくとも考えられ、通信設備の整備も重要との意見。</li> <li>・人の行動履歴・情報の把握が重要であり、ICT 等、システムの導入が重要との意見。</li> <li>・ただし、上記の機能を追加した場合には、整備費は増加する点に留意する必要があるとの意見（特に、通信設備はイニシャル・ランニング共に、金額が大きい）。</li> </ul>
<p>懸念事項・市へ期待する事項・事業参画のうえで重要な条件など</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資材調達の遅れによるスケジュールへの影響が懸念事項との意見。</li> <li>・近年における建築コスト、運営コストの両面での上昇は懸念事項である、との意見。</li> <li>・市と民間事業者のリスク分担を明確するなど民間事業者が参加しやすい条件を期待する意見。</li> <li>・民間事業者の創意工夫・ノウハウを発揮できるようなスキーム（要求水準、評価軸）を期待する意見。</li> <li>・新たなコンサートを誘致していくにあたり、市の積極的なプロモーションが必要不可欠であり期待しているとの意見。</li> <li>・収益性を鑑みて、多目的な利用ができる施設とすることが重要であるとの意見。</li> </ul>

## (2) アンケート調査の実施

対面ヒアリングでは、十分に聞き取れない項目については、別途アンケート調査を行いました。回答を得られた事業者数はヒアリングを行った15社のうち、7社から得られました。

### 3. アンケートの主な結果の概要

アンケート内容	主な意見等
アクセス性の重視 (公共交通機関 or 車)	<ul style="list-style-type: none"><li>・多目的屋内施設の敷地には、自動車でのアクセス性より、公共交通機関によるアクセス性を重視するとの意見。(全回答)</li><li>・公共交通機関のアクセス性を重視する一方で、周辺道路のキャパシティを懸念する意見も有。</li></ul>
良好なアクセス性の距離 (公共交通機関の場合)	<ul style="list-style-type: none"><li>・500m以内であれば、公共交通機関による多目的屋内施設の利用を確実に見込めるとの声が多数あり、公共交通機関に利用を想定できる限界値が1km程度との意見も有。</li></ul>
プロスポーツやコンサートなどの興行に対する需要規模	<ul style="list-style-type: none"><li>・プロスポーツや大規模コンサート・ライブなどの場合、3,000席～5,000席の範囲の意見が複数有。</li></ul>
興行の需要規模に対する敷地規模	<ul style="list-style-type: none"><li>・敷地面積については、想定する施設規模から2万㎡程度とする意見が複数有。</li></ul>
多目的屋内施設整備により本市へ及ぼす効果など	<ul style="list-style-type: none"><li>・市の中心地エリアに大規模な集客施設を整備する効果として、地域の賑わい創出・経済活性化、居住ニーズの増加などを挙げる意見が多数有。</li></ul>
事業スキームの提案	<ul style="list-style-type: none"><li>・従来のPFI方式(BTO・サービス混合型)により、自主事業等の展開などから多少の財源負担削減に寄与できるとの意見も有。</li></ul>
事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"><li>・PFI事業での場合、可能性調査、事業者選定、設計・建設に5年程度確保できたらとの意見がある一方、設計内容によっては変動するとの意見も有。</li></ul>

### 第3章 建設候補地の検討

#### 1. 建設候補地の検討プロセス

本調査においては、市場調査において得られたプロスポーツ・コンサートなどの興行を行う際に求められる一般的な立地条件等を整理し、施設整備の検討における本市の基本的な考えを踏まえたうえで、それに合致する建設候補地を抽出し、比較検討を行うものとします。

#### 2. 建設候補地の抽出

##### (1) 建設候補地の抽出条件の整理

###### ① 市場調査を踏まえた抽出条件

市場調査で得られた結果から、建設候補地の条件を抽出し、以下の通り整理を行いました。

図表1-1 市場調査の結果から得られた建設候補地の条件

項目	導き出される抽出条件
交通アクセス	・公共交通機関を利用してアクセスが容易であること。 ⇒豊橋市内の公共交通機関（JR東海、名古屋鉄道、豊橋鉄道（渥美線、市内線））の駅から1km圏内を目安に建設候補地が立地していること。
敷地の広さ	・施設と一定数の駐車場が確保できるだけの広さを有していること。 ⇒敷地面積が20,000㎡以上を目安に建設用地が確保できる見込みがあること。

###### ② 施設整備の検討における基本的な考えを踏まえた抽出条件

建設候補地を選定していく上で、施設整備の検討における本市の基本的な考えを踏まえた建設候補地の条件を抽出し、以下の通り整理を行いました。

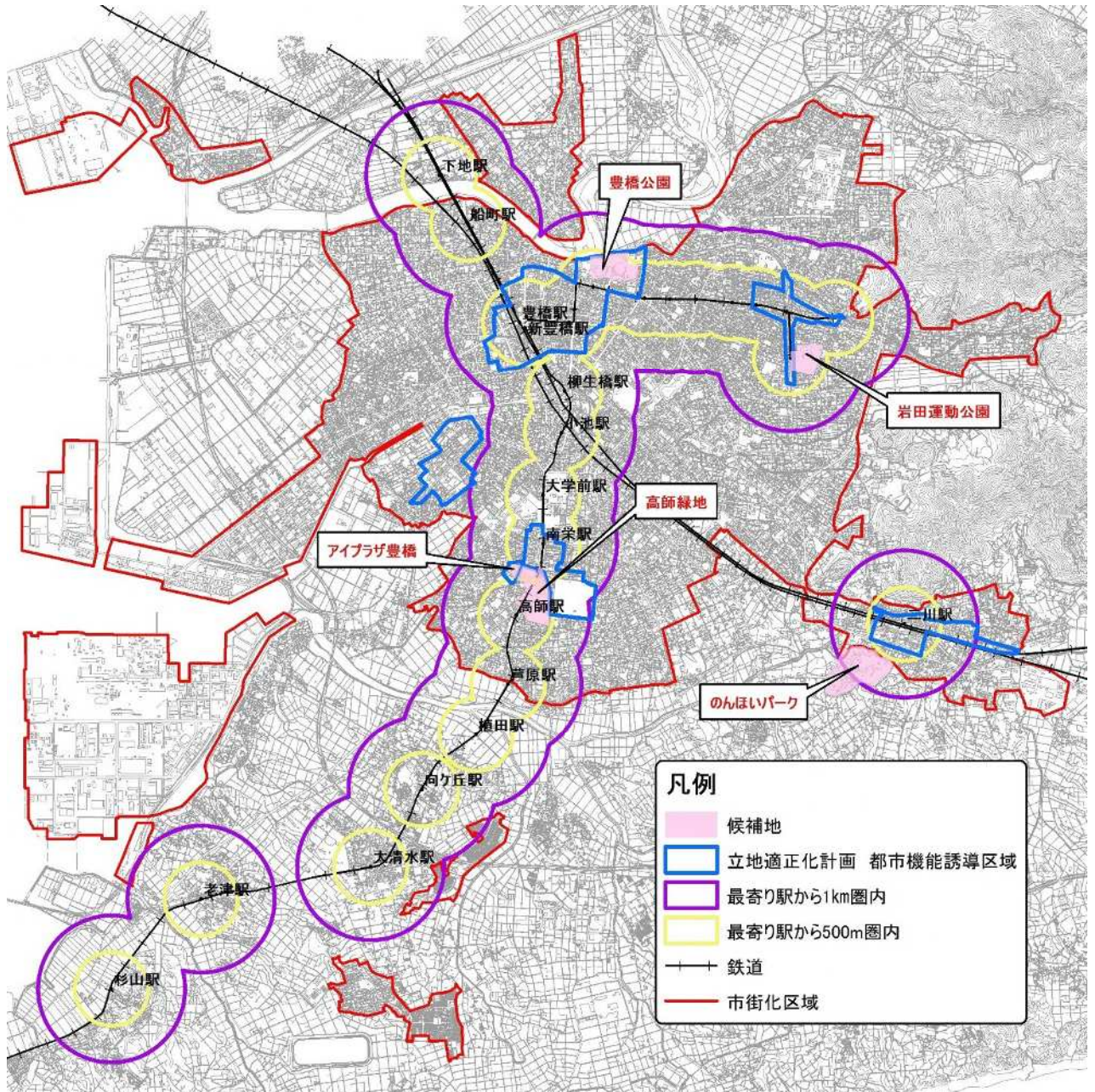
図表1-2 基本的な考えを踏まえた抽出条件

項目	導き出される抽出条件
まちづくりの方針との整合	・都市機能の集積を図る立地場所または都市機能を維持できるように居住の誘導を図る立地場所であること。 ⇒都市機能誘導区域内や居住誘導区域内またはその区域に隣接・近接すること（原則、市街地区域内とする）。
防災面への活用	・防災上必要な施設（防災拠点など）となり得る立地場所であること。 ⇒緊急輸送道路に直結もしくは近接している土地であること。 洪水や津波災害などのハザードマップにおいて、災害のリスクが高いとされている区域に指定されていない土地であること。
実現性	・実現可能性が高い土地として、公有地であること。 ⇒公有地であり、敷地の利用目的から施設整備にそぐわないと思われる敷地（学校用地など）は検討除外とすること。

## (2) 建設候補地の抽出

(1) で整理した抽出条件を踏まえ、下図の通りプロットを行ったうえで、建設候補地の抽出を実施しました。

図表 1- 3 建設候補地の抽出








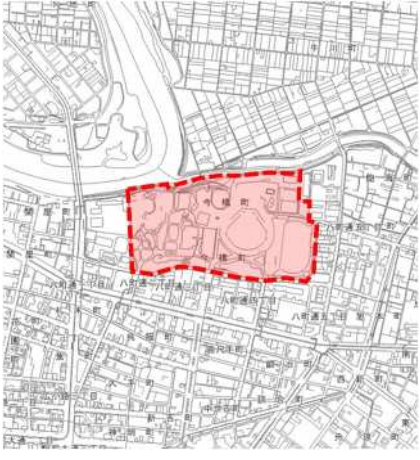
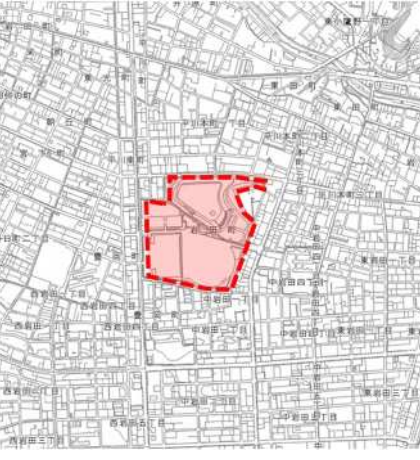
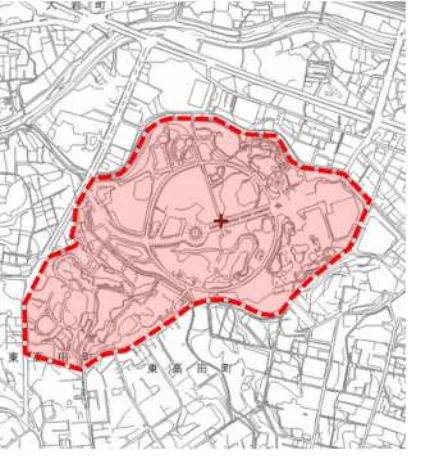


その結果、①豊橋公園、②岩田運動公園、③豊橋総合動植物公園、④アイブラザ豊橋、⑤高師緑地の5つの建設候補地が抽出されました。

この5つの建設候補地の概要は次の通りとなります。



(3) 建設候補地の概要

図表1-4 建設候補地の概要

	①豊橋公園	②岩田運動公園	③豊橋総合動植物公園	④アイプラザ豊橋	⑤高師緑地
位置図 (出典：ちずみる豊橋)					
敷地図 (出典：ちずみる豊橋)					
所在地	愛知県豊橋市今橋町	愛知県豊橋市岩田町	愛知県豊橋市大岩町字大穴	愛知県豊橋市草間町字東山	愛知県豊橋市高師町北原
敷地面積	216,400㎡	138,000㎡	397,838㎡	19,404㎡	246,530㎡
主な既存施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>陸上競技場</li> <li>豊橋球場</li> <li>武道館</li> <li>軟式・硬式テニスコート</li> <li>美術博物館</li> <li>三の丸会館</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>豊橋市民球場</li> <li>豊橋市民球技場</li> <li>豊橋市民庭球場</li> <li>豊橋市民クラブハウス</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>動物園</li> <li>自然史博物館</li> <li>植物園</li> <li>遊園地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>アイプラザ豊橋（演劇・コンサートホール）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>高師緑地馬場</li> <li>高師老人福祉センター</li> </ul>
施設種別	文化・スポーツ施設（公園施設）	スポーツ施設（公園施設）	動植物園施設（公園施設）	文化施設	スポーツ施設（公園施設）・社会福祉施設
用途地域	第一種住居地域	第一種中高層住居専用地域	—（市街化調整区域）	第二種住居地域	第二種中高層住居専用地域
防災上の位置づけ	地域防災活動拠点／地区防災活動拠点	広域避難場所	—	—	広域避難場所
備考	都市計画公園（豊橋運動公園）	都市計画公園（岩田運動公園）	都市計画公園（豊橋総合動植物公園）	—	都市計画緑地（高師緑地）

### 3. 建設候補地の比較検討について

#### (1) 建設候補地の比較検討項目の整理

これまでに整理してきた豊橋市の想定する条件及び市場調査の結果を踏まえ、比較検討項目について以下の通り設定しました。

図表 1 - 5 比較検討項目表

項目	評価基準
アクセス性	<ul style="list-style-type: none"> <li>市場調査の結果を踏まえ、500mを基準に公共交通機関の駅等からの距離が近いほど評価する。</li> <li>広域からのアクセス性を考慮し、豊橋駅からの距離・アクセス手段・時間などから、アクセスがし易いほど評価する。</li> </ul>
敷地の広さ・形状	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在の敷地の利用状況・余剰地を加味して、施設整備に必要な面積（20,000 m<sup>2</sup>程度）が確保できるほど評価する。</li> <li>できるだけ不整形でなく、使いやすい敷地形状であるほど評価する。</li> </ul>
現状の土地利用の関係・既存施設との連動性	<ul style="list-style-type: none"> <li>多目的屋内施設の整備が、現在の敷地の利用目的と整合する場合は評価する。</li> <li>既存施設との連携が図れる場合は評価する。</li> </ul>
まちづくりへの寄与	<ul style="list-style-type: none"> <li>多目的屋内施設の整備が、都市機能の集積・拠点の形成に資する場合は評価する。</li> </ul>
防災面への活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地が緊急輸送道路に隣接または近接している場合は評価する。</li> <li>敷地周辺に防災関係施設等が位置しており、災害時の連携等が見込める場合は評価する。</li> </ul>
周辺環境への影響・対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>騒音や交通渋滞などの対策が可能な場合は評価する。</li> </ul>
(参考) 民間事業者の意見等	<ul style="list-style-type: none"> <li>上記の他、民間事業者からの意見で考慮すべき事項があれば考慮する。</li> </ul>

(2) 建設候補地の比較検討

	①豊橋公園	②岩田運動公園	③豊橋総合動植物公園	④アイプラザ豊橋	⑤高師緑地
アクセス性	豊橋駅から比較的近く、豊橋鉄道「豊橋公園前」より500m圏内に位置し、良好である。	豊橋駅からやや遠いが、豊橋鉄道「運動公園前」より500m圏内に位置し、比較的良好である。	豊橋駅から遠く、加えてJR東海「二川駅」からは500m～1km圏に位置しているが、公共交通機関の頻度・乗継時間から広域からのアクセスは比較的良好である。	豊橋駅から遠く、加えて豊橋鉄道「南栄駅」からは500m～1km圏に位置しているが、公共交通機関の頻度・乗継時間から広域からのアクセスは比較的良好である。	豊橋駅から遠いが、豊橋鉄道「南栄駅」より500m圏内に位置し、比較的良好である。
敷地の広さ・形状	現在の利用状況から一部施設の再編が必要と思われるが、敷地内に建設用地を確保できる見込みがあり、比較的整形な敷地。	現在の利用状況から施設の再編が大幅に必要と思われるが、敷地内に建設用地を確保できる見込みがあり、比較的整形な敷地。	現在の利用状況から施設の再編が必要と思われる。また、敷地全体動植物園として活用されており、建設用地の確保は難しい。	想定されるアリーナ規模からは敷地が手狭なため、一定数の駐車場を確保するには敷地面積が十分に確保できるとは言えない。	敷地内に建設用地を確保できる見込みがあり、比較的整形な敷地。
現在の土地利用の関係・既存施設との連動性	文化・スポーツ施設が多数立地しており、敷地の利用目的と整合、また相乗効果が見込める土地。	スポーツ施設が多数立地しており敷地の利用目的と整合、また相乗効果が見込める土地。	動植物園が有料施設であるため、平時における多目的屋内施設利用者とのすみ分けが必要。その点も含めて利用目的が異なるため、相乗効果を見込むにはハードルが高い。	既存施設は文化イベントにも活用されており、比較的整合している。	現在の緑地としての位置づけ・利用状況から、施設整備に整合性があるとは言い難く、相乗効果も見込みづらい
まちづくりへの寄与	都市拠点における都市機能誘導区域内であるため、広域的な都市機能の集積が図られ、目指すまちづくりに寄与する。	地域拠点における都市機能誘導区域に隣接するものの、区域外であるため、目指すまちづくりへの寄与は限定的である。	地域拠点における都市機能誘導区域に近接するものの、区域外であるため、目指すまちづくりへの寄与は限定的である。	地域拠点における都市機能誘導区域内であるため、都市機能の集積は図られるものの、広域的な都市機能の位置づけがないため、目指すまちづくりへの寄与は限定的である。	地域拠点における都市機能誘導区域に隣接するものの、区域外であるため、目指すまちづくりへの寄与は限定的である。
防災面への活用	緊急輸送道路からの経路は確保されている。また、地域防災活動拠点に指定されており、近隣に市役所や豊橋警察署などの公共施設が隣接していることから、効果的な連携も見込める。	広域避難場所に指定されており、防災への効果が見込める。	緊急輸送道路からの経路が確保されていない位置にあり防災関係施設等の指定はなく、近隣に連携が見込める防災関係施設等も立地していない。	緊急輸送道路からの経路は確保されている。広域避難場所等に指定されている高師緑地と近接しており、一定程度連携が見込める。	緊急輸送道路からの経路は確保されている。広域避難場所に指定されており、防災への効果が見込める。
周辺環境への影響	敷地が広く立地場所によっては騒音に対する対策が十分図れる。また、過去の調査で交通解析を行っており、一定の対策は可能。	敷地が広く立地場所によっては騒音に対する対策は十分図れる。交通渋滞による影響については、調査が必要。	周辺は市街化調整区域であり、周辺に影響が懸念される施設等は少ない。交通渋滞による影響については、調査が必要。	敷地が狭いため騒音等の懸念があり、交通渋滞による影響についても調査が必要。	敷地が広く立地場所によっては騒音に対する対策は十分図れる。交通渋滞による影響については、調査が必要。
(参考)民間事業者の意見等	交通アクセス性や市民利用のしやすさ、防災性等を理由に、建設候補地として最適ではないかとする意見が複数あった。	特になし	民間事業者からは、建設用地確保の余地がある場合、アクセス性等から建設候補地になり得るのではないかと意見があった。	特になし	特になし
総合評価	総合的に評価が高く、最も整備に向くと考えられる。(★：19)	現在の立地状況やまちづくりへの寄与などから建設地には適さない。(★：10)	現状の立地状況やまちづくりへの寄与・防災面などの点で建設地には適さない。(★：4)	敷地の狭さ・周辺地域の状況などから建設地には適さない。(★：8)	現状の立地状況やまちづくりへの寄与などの点で建設地には適さない。(★：10)

(3) 建設候補地の選定

以上の検討より、豊橋公園を最適な建設候補地として、事業化可能性の検討を進めるものとする。