

# 多目的屋内施設関連市場調査

## 報告書

令和4年6月

## 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. 事業化可能性の検討	12
2. 事業方式の整理	12
（1）PFI方式とは	12
（2）事業方式の整理	13
（3）支払い方式の整理	14
（4）事業方式の比較	15
（5）その他の事業方式	17
（6）事業方式の方向性	17
3. 事業収支予測の検討	18
（1）収入	18
（2）支出	23
（3）収支予測	24
4. 事業スケジュール	25
5. 第2回ヒアリング調査	25
6. 事業化の可能性について	27

## 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1km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3-1 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。

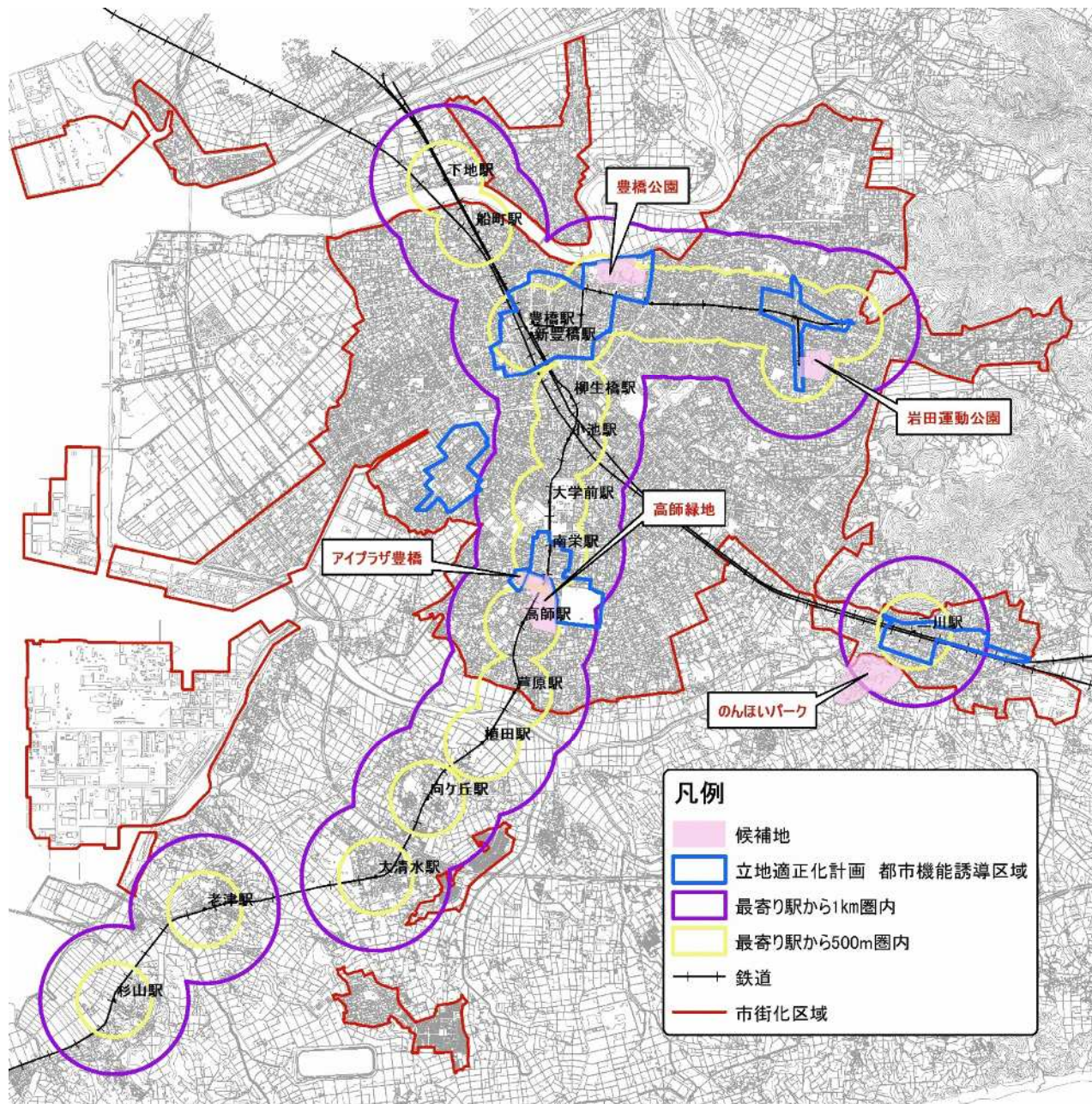
図表3-2 基本的な考えを踏まえた抽出条件

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3-3 建設候補地の抽出








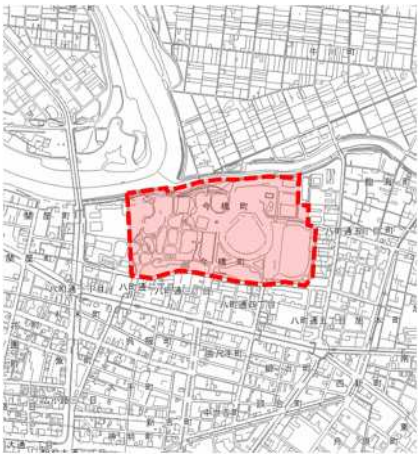
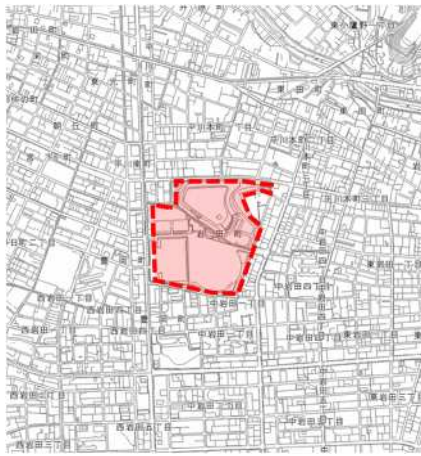
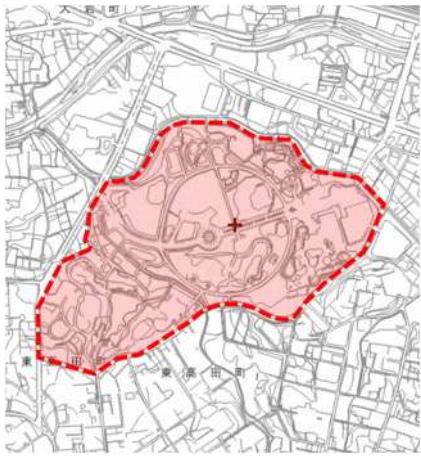


その結果、①豊橋公園、②岩田運動公園、③豊橋総合動植物公園、④アイブラザ豊橋、⑤高師緑地の5つの建設候補地が抽出されました。

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3-4 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：ちづみる豊橋)					
敷地図 (出典：ちづみる豊橋)					
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 3- 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。

## 第4章 事業化可能性調査

### 1. 事業化可能性の検討

「第2章 市場調査（ヒアリング・アンケート調査）」（以下、「市場調査」という。）より、本市は集客面において一定のポテンシャルを有しているという意見が得られたこと、事業へ参画する意欲がある民間事業者が多数であることなどが明らかになりました。また、「第3章 建設候補地の検討」より、事業化する上で、最大限機能を発揮できる場として、最適地は豊橋公園との結論が得られました。本章では、それらの結果を踏まえて、公共の財政負担の軽減を考慮した事業方式の整理や事業収支予測の検討を行い、事業化の可能性についての検討を行うものとします。

### 2. 事業方式の整理

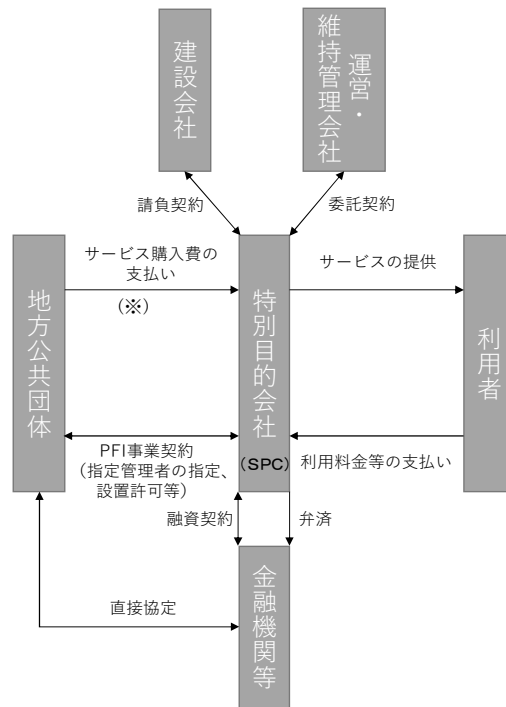
豊橋市多目的屋内施設整備にあたり、市場調査の結果を踏まえ、PFI方式について下記のとおり検討を行いました。

#### （1）PFI方式とは

PFI方式とは公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することで効率化やサービスの向上を図る事業方式であり、内容は以下の通りとなります。

- ・ 民間事業者は、PFI事業を実施するための特別目的会社（SPC：Special Purpose Company）を設立し、地方公共団体との間でPFI事業契約を締結します。
- ・ SPCは、金融機関等と融資契約を締結し、資金調達を行った上で、建設会社や運営・維持管理会社等に対し請負又は業務委託を行い、公共施設等の整備・運営維持管理を行わせます。
- ・ SPCは、利用者に対しサービスを提供し、当該サービスの対価として、利用者から得る利用料金及びPFI事業契約に定められた地方公共団体から支払われるサービス購入費を原資として、金融機関に融資を弁済します。
- ・ 金融機関等は、地方公共団体との間で直接協定を締結し、財務面からSPCに対するモニタリングを行うとともに、事業の継続性に疑義が生じた場合には、事業に対して介入し、事業の立て直しを行う権利を有します。

図表 4-1 PFI 事業のスキームイメージ



(※) サービス購入費は「施設の整備及び運営等の費用」となる。

(2) 事業方式の整理

PFI法に基づく主要な事業方式として、公有地に公共施設を新たに整備するBTO方式、BOT方式、BOO方式が挙げられます。また、施設運営のみを行うコンセッション方式もPFI法の一つの手法であり、それら事業方式の概要を下記の通り整理しました。

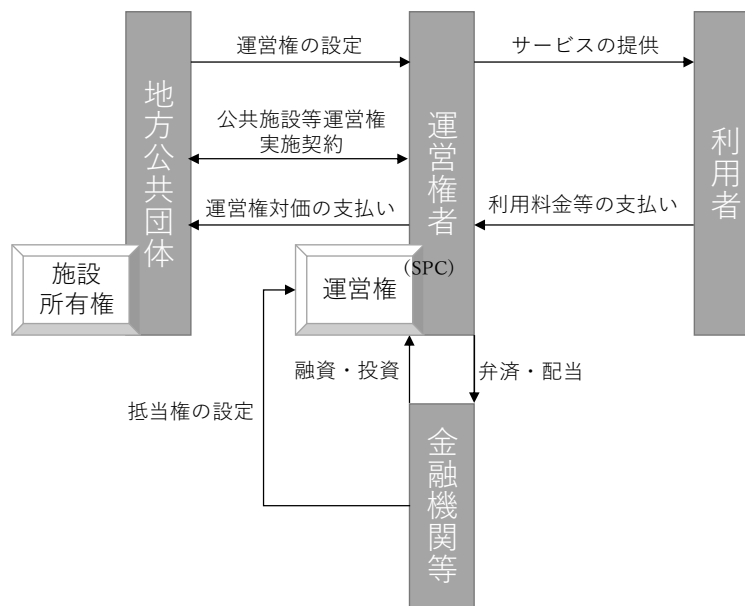
図表 4-2 事業方式の分類

B T O 方式 (Build-Transfer-Operate)	施設整備後、公共に施設の所有権を移転し、民間事業者等が運営を行う方式。
B O T 方式 (Build-Operate-Transfer)	施設整備後、民間事業者等が施設の所有権を保持しつつ運営等を行い、事業期間終了後、公共に所有権を移転する方式。
B O O 方式 (Build-Operate-Own)	施設整備後、民間事業者等が施設の所有権を保持しつつ運営等を行い、事業期間終了後、施設を除去して更地返還する方式。
コンセッション方式	利用料金の徴収を行う公共施設等について、施設の所有権を公共側が有したまま、施設の運営権を民間事業者等に設定する方式。

なお、コンセッション方式は、施設整備を伴わない点で他の事業方式とは異なりま  
す。コンセッション方式の事業スキームは下記の通りとなります。

- ・ 民間事業者（運営権者）は、地方公共団体から当該施設に対する運営権の設定を受  
け、公共施設等運営権実施契約を締結し、当該契約に基づき運営事業を実施しま  
す。
- ・ 運営権者は、利用者から徴収する施設の利用料金等をもとに、サービス提供を行いま  
す。また、運営権者は地方公共団体に対し、あらかじめ定められた運営権対価を  
支払います。

図表 4-3 コンセッション方式のスキームイメージ



### (3) 支払い方式の整理

PFI 事業の支払い方式として、民間事業者の収益のあり方の視点で「サービス購入型」、  
「独立採算型」、「混合型」の3種類に分類されます。

図表 4-4 支払い方式の分類

サービス購入型	施設の整備及び運営等の費用を公共からのサービス購入費のみによ って回収する方式
独立採算型	施設の整備及び運営等の費用を利用者から收受する利用料金のみによ って回収する方式
混合型	施設の整備及び運営等の費用を公共からのサービス購入費及び利用 者から收受する利用料金によって回収する方式

#### (4) 事業方式の比較

市場調査の結果を踏まえて、以下の事業方式の比較整理を行いました。

図表 4-5 事業方式比較表

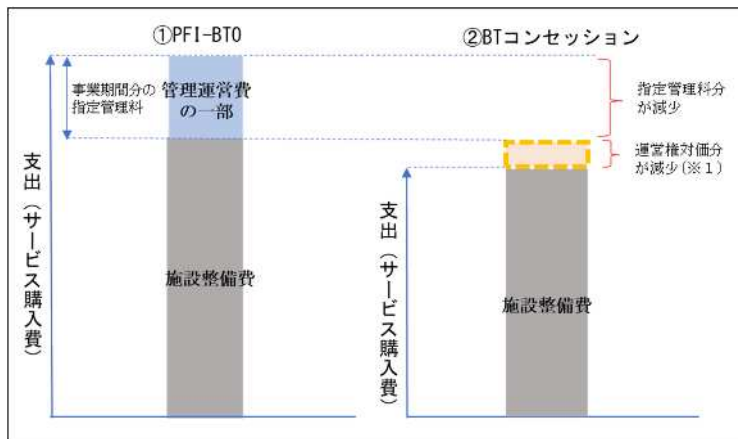
	PFI-BT0 方式	BT コンセッション方式
概要	図表 4-2 に示す通り、PFI 事業方式の一つで、民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設 (Build) 後、公共に施設の所有権を移転 (Transfer) し、民間事業者等が管理運営 (Operate) を行う方式。	PFI 法の BT とコンセッションを組み合わせた方式。施設を建設後、公共に施設の所有権を移転するまでは、BT0 方式と同じ。管理運営について、公共が事業者に公共施設等運営権を設定 (コンセッション方式) して行う方式。
施設所有	市	市
設計建設・管理運営	民間事業者	民間事業者
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サービス購入型の PFI 方式で全国的に広く採用されている手法であり、他の PFI 方式と比較し、補助金の導入や税務上の優位性の観点から採用されている方式。</li> <li>・一般的には施設にかかる管理運営費に対して、公共からの指定管理料で補填しながら管理運営を行う方式。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンセッション方式は、従来の PFI 方式に加えて、サービス内容・施設の利用料金を民間事業者が決定するなど、公共施設を運営する権利 (運営権) を付与することが可能となり、より民間の経営ノウハウを活用可能な方式。</li> <li>・民間事業者が独立採算 (一部サービス購入費での補填も可能) で施設の管理運営を行う方式。</li> </ul>
利点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・比較的安定的な施設運営が見込まれる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者の運営の自由度が高まることで、事業収入の増加が期待され、公共の財政負担の軽減が見込まれる。</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設所有が公共へ移り、プロセス責任が重視される傾向になるため、創意工夫の余地が限定的になる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・費用の面に関して、民間事業者で施設運営を賄えるのかなど事業の成立可否が課題となる。</li> </ul>
他都市の事例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・八王子総合体育館 (八王子市)</li> <li>・かみす防災アリーナ (神栖市)</li> <li>・滋賀アリーナ (滋賀県)</li> </ul> など多数他都市事例あり。	<b>【コンセッション方式】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・有明アリーナ (東京都)</li> </ul> <b>【BT コンセッション方式】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・愛知県新体育館 (愛知県)</li> </ul>

図表4-5の事業方式における財政支出のイメージ図を表4-6に示します。また、次に示す仮定条件のもと整理しました。

■ 仮定条件となる収支関係

	PFI-BTO方式	BTコンセッション方式
収支関係	収入 < 支出	収入 > 支出
収支関係イメージ図	<p>収入 (利用料金収入など) &lt; 支出 (管理運営費など)</p>	<p>収入 (利用料金収入など) &gt; 支出 (管理運営費など)</p>

図表4-6 市の財政支出のイメージ



(※1)

運営権対価は運営権者が将来得られるであろうと見込む事業収入から事業の実施に要する支出を控除したものを現在価値に割り戻したものを基本としますが、プロフィット・シェアリング条項等含め、実施方針や実施契約によって決定されます。

■ 留意事項

上記の結果からは、BTコンセッション方式の方がPFI-BTO方式と比較して、財政支出が抑えられる結果を示していますが、下記について留意が必要です。

- ・ 収支関係について、上記は一つの仮定であり、BTコンセッション方式を採用することで、必ずしも収入が支出を上回ることが保証されたわけではないこと。
- ・ BTコンセッション方式の採用には、一定の収益性が必要になるため、施設用途の中に集客要素が含まれており、立地場所が広域からの集客が可能な条件、ポテンシャルを備えていることが求められること。

【コンセッション方式に関する国の方針について】

6月に内閣府より公表された「PPP/PFI推進アクションプラン（令和4年改定版）令和4年6月3日」において、新たな重点分野として、スタジアム・アリーナ等、文化・社会教育施設、大学施設、公園を加えるなど、新たな分野・領域におけるコンセッション等を拡大の上、小規模自治体での活用促進等、幅広い自治体で取組を加速させ、民間提案制度の実効性の向上等、民間の創意工夫が一層発揮できる推進施策を強化する意向があります。特に令和4年度からの当初の5年間で「重点実行期間」として、関係府省が連携して支援策を拡充・重点投入していくことが明言されており、コンセッション方式について今後、より重視される傾向となっています。



## (5) その他の事業方式

前述の(1)～(4)で整理した事業方式以外にも、公園整備の一つの手法として「Park-PFI(公募設置管理制度)」を採用する事業展開の可能性が考えられます。

概要は以下のとおりです。

図表4-7 Park-PFI方式の概要

Park-PFI方式(公募設置管理制度)	
概要	都市公園法第5条の2から9に基づく制度。 飲食店、売店等の公園利用者の利便性の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う民間事業者を、公募により選定する方式。
特徴	民間事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件に、事業者には都市公園法の特例措置がインセンティブとして適用される。 【特例措置】 ・許可期間を最長20年に設定できること。 ・公募対象公園施設として便益施設等に対する建ぺい率の上乗せが可能なこと。 ・自転車駐輪場、地域における催しに関する情報を提供するための看板・広告塔が占用物件(利便増進施設)として設置ができること。

## (6) 事業方式の方向性

前述の(1)～(5)では、主にPFI方式について、方式の分類、事業スキーム、事業方式の比較などの整理を行いました。実際にどのような事業方式を採用すべきなのは、詳細に検討する必要がありますが、本市が定めている「豊橋市PPP/PFI手法導入優先的検討方針」からも、事業費の総額が10億円以上の公共施設整備については、PFI方式を優先的検討の対象としていることから、事業化の検討が進む場合には、優先的にPFI方式採用の検討を進めることとなります。

また、検討を進める上で、財政負担の軽減を図るためには、民間事業者のノウハウを最大限に発揮できる方式を選択することが負担軽減に繋がるものと見込まれるため、従来型のPFI-BTO方式の検討だけでなく、適度なリスクと運営の自由度を民間事業者に移転し、運営を民間事業者に委ねる先進的なコンセッション方式の検討も併せて行うことが望ましいものと考えます。

さらに、周辺の公園施設も一体的に整備し、多目的屋内施設と連携を図ることで、相乗効果による事業の充実や事業収入の向上、財政負担の軽減も期待されることから、採用するPFIの事業方式に、飲食店などの便益施設の整備・運営を可能とする任意事業を認める内容を盛り込むことや、Park-PFIとの併用等も視野に入れながら、整理をしていく必要があります。

### 3. 事業収支予測の検討

事業収支予測を試算するにあたり、収入、支出の内容を整理し、年間における収支計算を行います。また、この際、一般的なPFI方式であるBT0方式で整備・運営した場合を想定し、試算を行うものとし、収入を試算する上での想定する利用日数については、市内の指定管理施設（文化・スポーツ施設）の利用実績をもとに試算するものとします。

#### (1) 収入

収入について、大別すると施設の利用料金収入となる貸館収入とそれ以外の収入となる非貸館収入に分けられます。まず、貸館収入を試算するうえで、年間に施設が利用される需要予測を整理します。

需要予測を行う上で、まず利用種別を大別すると、アマチュアスポーツをはじめとする市民利用と興行などのそれ以外に分けられます。

市民利用について、どの程度多目的屋内施設での利用がされるかは、収支を考えるうえでも重要になってきますが、本調査では収支面を考える上で、大きな影響を持つ興行など市民利用以外の利用について、需要予測を行うものとします。

##### ① プロスポーツの需要予測

プロスポーツについて、民間事業者へのヒアリング結果や過去にプロスポーツの興行利用がある総合体育館の実績などより、利用日数を想定するものとします。

まず、Bリーグについては、現在、本市の総合体育館を三遠ネオフェニックスのホームアリーナとして利用していますが、民間事業者からの収益面に関するヒアリングの結果、現在の総合体育館の利用の過密状態、備えられた機能・設備の状況などから、多目的屋内施設での利用可能性のあるものと考えられます。

これらのことからBリーグで利用する想定日数は、2021-2022シーズンにおける総合体育館におけるホームゲームの開催回数から54日（準備・設営・撤収の30日間を含む）とします。

また、その他の競技として、過去に開催実績がある興行やイベントについて、TリーグやWリーグ、ハンドボール国際大会、プロレス、ボクシング、大相撲などが挙げられますが、これらの実績をもとに、想定利用日数を算出した結果、Tリーグは5日（準備・設営・撤収の2日間を含む）、Wリーグは4日（準備・設営・撤収の2日間を含む）、ハンドボール、プロレス、ボクシング、大相撲については、各種目3日（準備・設営・撤収の2日間を含む）、合計12日となります。

上記に示したBリーグ以外の競技は毎年豊橋市で開催されているものではありませんが、過去の実績もあることから、今後積極的に誘致していく可能性があるものとして、想定利用日数に加算するものとします。

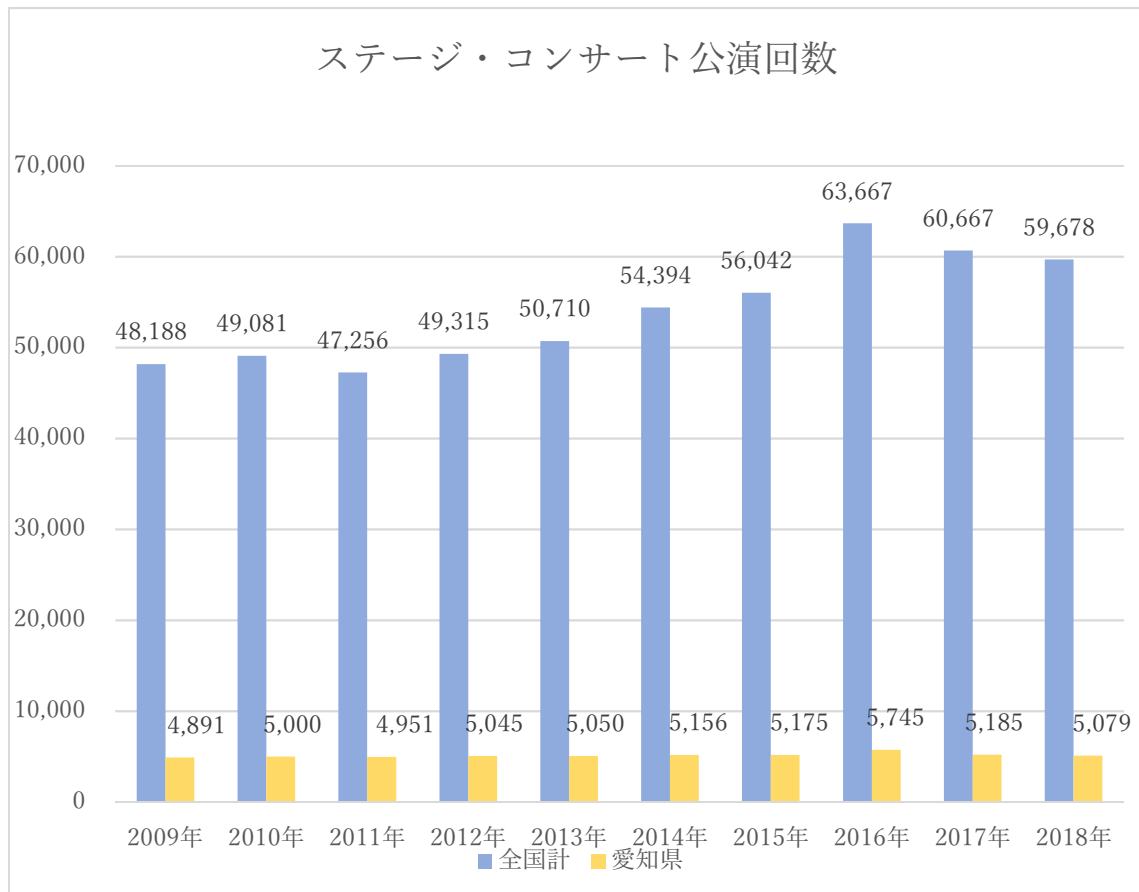
以上の結果を踏まえて、想定するプロスポーツの利用は75日（設営・撤去含む）とします。

② ステージ・コンサートの需要予測

ステージ・コンサートについて、国内のコンサート市場の動向、民間事業者へのヒアリング結果、ステージ・コンサート利用が行われているアイプラザ豊橋の利用実績などより、利用日数を想定するものとします。

2018年までのコンサート市場の動向を分析したところ、国内及び愛知県エリアにおけるコンサートの公演は、下記の通り、拡大傾向で推移していました。

図表4-8 ステージ・コンサート公演回数



(出所：「ライブ・エンタテインメント白書2019」より日本総研作成)

ただし、本調査における民間事業者からのヒアリング結果では、1万人規模のいわゆるアリーナコンサートツアーは立地、収支面から本市での開催は厳しいとの意見でした。これらのヒアリング結果からは、現実的にアリーナコンサートツアー実施の可能性は低いものと思われませんが、その一方の意見として、1,500人から3,000人規模のホールコンサート実施の可能性があるとの意見もあることから、備えている設備次第では、中規模のコンサート実施について、可能性があるものと考えられます。

また、現在、アイプラザ豊橋で利用されているコンサート公演の実績は、年間約30件程度となっていますが、座席数が1,469人であり、それ以上の規模のコンサート公演を呼び込めていない状況となっています。なお、愛知県内で開催された1,470人～

5,000人規模のコンサート公演数は666件（同規模施設である「名古屋国際会議場センチュリーホール（収容人数3,012人）」での開催が129件、「愛知県体育館第1競技場（収容人数7,407人）」での開催が6件）であり、これに対応できる施設の整備をすることで、これまで呼び込めなかったコンサート公演をターゲットとすることが期待できます。

ただし、これらのターゲット層を呼び込むには、整備する施設の機能に左右されることとなるため、今後はこのようなことも含め施設の機能を整理し、需要予測を深めていく必要があります。

現時点の需要予測としては、ステージ・コンサート公演が行われているアイプラザ豊橋の公演実績を参考に、30日見込むものとします。

図表 4-9 愛知県内で開催された人数規模別のステージ・コンサート公演数

最大会場収容人数※1	公演数	割合 (%)	収容人数に対応する文化施設
0～490人	3,148	62.0%	豊橋市民文化会館
491人～778人	722	14.2%	穂の国とよはし芸術劇場「プラット」
779人～1,000人	214	4.2%	ライブポートとよはし
1,001人～1,469人	182	3.6%	アイプラザ豊橋
1,470人～5,000人	666	13.1%	
5,001人～	147	2.9%	

※1) 各会場の公表している会場収容人数の最大値（各公演の主催者設定席数とは異なる）

（出所：「ライブ・エンタテインメント白書 2019」より日本総研作成）

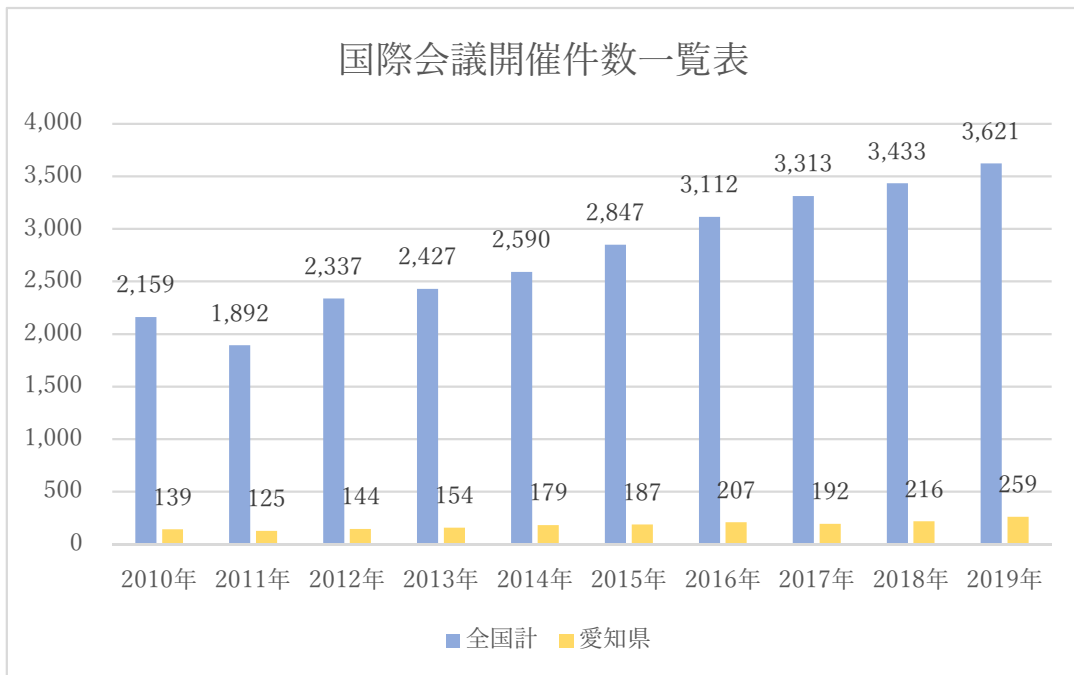
### ③ MICE など多目的利用（展示会、博覧会、企業・国際会議等）の需要予測

多目的なイベントについて、主な利用としてはMICE利用が考えられることから、MICEに関する市場動向、展示会の利用実績がある総合体育館の利用実績などより、利用日数を想定するものとします。

なお、MICEとはMeeting（企業系会議）、Incentive（企業の報酬・研修旅行）、Convention（国際会議）、Exhibition/Event（展示会・イベント等）をあらわしたものとなります。

2019年までのMICEの動向を分析したところ、国内及び愛知県エリアにおける国際会議開催件数は、図表4-10に示す通り、拡大傾向で推移していました。

図表 4 - 1 0 国際会議開催件数一覧表



(出所：「日本政府観光局（JNTO）2019年国際会議統計」より日本総研作成)

図表 4 - 1 0 について、愛知県内では毎年200件程度の国際会議が行われていますが、県内の会議場・展示場は多数あり、規模・需要は様々となっています。大規模展示会および国際会議等においては、名古屋国際会議場の利用が中心になる(上記一覧のうち、27件)と考えられますが、中規模展示および企業会議等の需要については、本市の誘致活動や会議場となる本施設だけでなく周辺施設の商業・観光施設などの立地状況次第では、呼び込む余地があるものと思われま。このような点を踏まえて、MICEなどの多目的利用の需要を高めていく、また潜在的なニーズを掴まえていくことが、本市における課題とも言えます。

また、現在、実際に総合体育館で利用されている主なMICE利用として、ものづくり博が催されておりますが、多目的屋内施設においても立地面から考慮すると十分利用可能性があるものと考えられます。

以上のことから、現時点の需要予測としては、総合体育館で利用されている日数を本市で開催されるMICEなど多目的利用の想定利用日数とし、7日（準備・設営・撤収の5日間を含む）見込むものとします。

④ 需要予測の結果（年間利用日数）

上記の①～③の結果を踏まえると、現時点の市民利用以外の需要予測は年間112日程度が想定されました。ただし、これらの日数はあくまで既存施設の実績をもとに需要予測を行っているため、最小限の日数として想定しています。また、コンセッション方式のように民間事業者へ施設運営を委ねるといった運営の考え方によっては、大きく異なってくると思われます。

また、市民利用の需要予測については総合体育館の利用状況も併せて検討を進めていく必要があります。

今後は、それらの点も踏まえて需要予測を深めていく必要がありますが、本調査では、下図の需要予測結果をもとに事業収入を算出していくものとします。

図表 4-1-1 市民利用以外の想定年間利用日数

種別	年間利用日数
プロスポーツ	75 日
ステージ・コンサートなど	30 日
MICE など多目的利用 (展示会、博覧会、企業・国際会議等)	7 日
市民利用（アマチュアスポーツ）など	上記以外

⑤ 利用単価

利用単価について、類似施設の状況などを踏まえ、以下の通りに設定します。

図表 4-1-2 利用単価表

種類		単価 (万円/日)	設定方法
プロスポーツ・ コンサートなど	興行	173	近隣類似施設（浜松アリーナ）より設定
	準備・設営・撤去	86	類似施設より設定（利用日の 1/2）
MICE など 多目的利用	非興行	72	近隣類似施設（浜松アリーナ）より設定
	準備・設営・撤去	36	類似施設より設定（利用日の 1/2）

## ⑥ 事業収入シミュレーション

年間の事業収入について、利用日数については需要予測の結果をもとに、また利用料金については、本市や近隣都市の公共施設の利用料金を参考に設定し、試算しました。

図表4-13 収入シミュレーション結果

項目		金額 (千円/年) ①×② (※)	算出方法		
			①単価 (万円/日)	②日数	
貸館収入	プロスポーツ・ コンサート施設 利用料収入	試合日・休日	109,000	173	63
		設営・撤去	36,000	86	42
	MICE など多目的 利用施設利用 料収入	公演日・休日	1,000	72	2
		設営・撤去	2,000	36	5
非貸館収入	ネーミングライツ収入 (※A)	10,000	-	-	
合計		158,000			

(※) 十万円未満を四捨五入 (※A) 他事例を参考に年間1,000万円と設定

## (2) 支出

年間の支出について、施設を管理運営していくにあたり、必要となる光熱水費や設備保守管理費、人件費、修繕費などの維持管理・運営費が挙げられます。これらの支出について、近年他都市において、PFI-BTO方式で整備されている類似事例をもとに、年間支出を算出するための単位面積あたりの管理運営費を以下の想定のもとで試算しました。

### 【管理運営費試算手順】

- ① PFI-BTO方式にて事業契約されている他都市の類似事例を整理
- ② 各事例について、施設整備費が不明のため、過去の調査結果から得られた単位面積あたりの施設整備費（「令和2年度 多目的屋内施設の基本計画策定に向けた基礎調査」における「概算工事費約50～60万円/m<sup>2</sup>」の中間値である55万円/m<sup>2</sup>）をもとに、他都市における施設整備費を試算（令和2年度 多目的屋内施設の基本計画策定に向けた基礎調査 P.131参照）
- ③ 契約金額から②の施設整備費用を減じて、設計・建設期間を2年半と設定した事業期間（管理運営期間）をもとに、単年度における管理運営費を試算
- ④ ③の費用を各事例の延べ面積をもとに、単位面積あたりの管理運営費を試算して、平均値を算出し、各施設から聞き取りをした利用料金見込み分（平均値）を加算
- ⑤ ④の平均値をもとに、過去の調査結果から得られた本市が想定する延べ面積（17,700m<sup>2</sup>）を乗じて、年間の管理運営費を試算して、支出総額を算出（令和2年度 多目的屋内施設の基本計画策定に向けた基礎調査 P.129参照）

図表 4-14 PFI-BTO 方式で事業化されている他都市の類似事例・管理運営費試算表

施設名	下関市新総合体育館 (仮称)	滋賀アリーナ (滋賀ダイハツアリーナ)	帯広市総合体育館 (よつ葉アリーナ十勝)	大浜体育館 (大浜だいしんアリーナ)		
事業主体	山口県下関市	滋賀県	北海道帯広市	大阪府堺市		
延べ面積 (㎡)	約12,000㎡	約13,500㎡	約14,850㎡	約13,000㎡		
観客席数	メインアリーナ 4,500 席以上	メインアリーナ 5,000席以上 サブアリーナ 200席以上	メインアリーナ 3,500席以上 サブアリーナ 100席以上	メインアリーナ 2,200席程度 サブアリーナ 800席程度		
契約時期	R3.6	R1.10	H29.3	H30.4		
事業期間	約17年9ヶ月	約17年6ヶ月	約23年	約18年		
契約金額 (※1)	9,283,773	9,801,341	10,307,249	8,566,860		
管理運営費	事業期間全体 (※1)	2,683,773	2,376,341	2,139,749	1,416,860	
	延べ面積 あたり (円/㎡・年)	単年度 (円/㎡・年)	14,665	11,735	7,029	7,032
		①平均値 (円/㎡・年)	10,115			
	②利用料金加算分平均値 (円/㎡・年)	1,866				
延べ面積あたりの管理運営費 (円/㎡・年) (平均値合計①+②)	11,981					
主な施設機能	・メインアリーナ ・多目的ホール ・多目的室 など	・メインアリーナ ・サブアリーナ ・多目的室 など	・メインアリーナ ・サブアリーナ ・武道場 など	・大アリーナ ・小アリーナ ・武道館 など		

(※) 要求水準書及び事業契約締結時点参照

(※1) 千円未満を四捨五入

図表 4-15 支出シミュレーション結果

費目	金額 (※) (千円/年)	算出方法	
		延べ面積あたりの管理 運営費 (円/㎡・年)	想定する施設の延べ 面積 (㎡) (※1)
管理運営費	212,000	11,981	17,700
合計	212,000		

(※) 十万円未満を四捨五入

(※1) 令和2年度 多目的屋内施設の基本計画策定に向けた基礎調査P.129 参照

(3) 収支予測

(1) 収入及び(2) 支出の結果より、収支予測を以下の通り試算しました。

図表 4-16 収支予測の結果

項目	金額 (千円/年)
収入	158,000
支出	212,000
差引収支	▲54,000



この結果、概算ではありますが、年間収入約1.58億円、年間支出約2.12億円となり、差引収支が約▲5,400万円との予測が得られました。この金額が、施設管理者への指定管理料として支払われることとなります。

上記に示す収支予測について、収入及び支出ともにそれぞれの想定した仮定に基づき試算されたものであるため、今後は詳細に検討を進める必要があります。

今後、詳細検討の際には、収入面では、特に興行を行う内容・日数について詰めていく必要があります。一定の収益性を求めるためには、現状の利用実績以上のコンテンツを増やしていく必要があります。

支出面については、計画する施設規模・機能により大きく費用が変動してくることから、想定する施設にあわせて試算し、施設整備・管理運営費の縮減策を検討しつつ、収入面とあわせて収支の検討を深める必要があります。

#### 4. 事業スケジュール

事業スケジュールについて、市場調査で得られた結果をもとに、下記の通り事業スケジュールの想定を行いました。

2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度～
事業者選定		設計・建設期間			管理運営

#### 5. 第2回ヒアリング調査

本調査での検討結果をもとに、民間事業者に対して再度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5月
参加団体数	7社
参加事業者業種	スポーツ施設運営事業者、建設関連事業者、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

項目	主な意見等
事業方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今後、BT コンセッション方式の施設が全国的に展開されていくことを想定しており、非常に興味深く感じている、など前向きな意見が複数有り。</li> <li>・ BT コンセッション方式にて持続的に運営していくには、利用料金の設定で民間の経営の自由度について配慮する必要があるとの意見。</li> <li>・ 任意事業や Park-PFI 事業という可能性も含めて、豊橋公園内の別施設および公園全体を一体的に活用する事業とすることで、より積極的な提案が可能となる、また事業費の削減効果にもつながるとの意見。</li> </ul>
事業収支	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 興行開催日数の割合が年間の 3 分の 1 程度確保できれば、市民利用の日数が相当程度確保され良いバランスとなるため、想定程度で問題ないとの意見が複数。</li> <li>・ 市民利用の割合が高くなれば、収支としては厳しくなってくるため、慎重に検討する必要がある、との意見。</li> <li>・ 興行と市民利用の割合を検討するときには、想定している興行の曜日割り当てが重要となる、という意見が複数。</li> <li>・ BT コンセッション方式の料金設定は民間事業者側にある程度の裁量があるが、一方で収入増ばかりを考慮すると、市民利用における利用料金とかけ離れた料金となる。この点、利用料金については限界があるため、非貸館事業にて積極的に収入を確保していく必要がある、との意見。</li> <li>・ 年間での事業収支を向上させるためには、多目的施設の管理運営のみでなく、周辺施設の活用を視野に入れる必要があるのではないか、との意見。</li> <li>・ 事業収支を向上させるためには、自主興行を開催することが重要となる、との意見。</li> <li>・ 非貸館事業ではトレーニングルーム・スタジオや子育て世代向けのキッズルームの設置・運営等も固定的な収入が見込まれ、有用であるとの意見。</li> <li>・ 自主事業単体で大きな収入を確保するというよりは、来場者が公園内でお金を消費したり、有料駐車場を利用することで全体的に収入が増加する、との意見。</li> </ul>

## 6. 事業化の可能性について

本調査では、民間事業者ヒアリングをもとにした市場性調査や建設候補地の検討、事業方式の整理、収支予測シミュレーションを行うなど事業化の可能性について、整理・検討を行いました。

本事業を進める上で、様々な事柄を考慮して検討する必要がありますが、事業を成立させるためには、特に下記2点が重要となります。

- ・本市の地域特性を踏まえた、持続的に運営可能かつ財政負担の軽減が見込める事業スキームを構築できるか。
- ・事業を担う民間事業者が存在するか。

上記に関する点について、本調査で得られたものを下記に示します。

### ■民間事業者の意向（市場調査結果より）

#### ○ヒアリング結果

- ・事業に関する興味を持つ事業者が多数であったこと。
- ・集客面において本市が一定のポテンシャルを有しているとの評価が得られたこと。
- ・PFI-BTO方式、BT コンセッション、Park-PFI方式など、様々な事業方式・事業展開について、民間事業者側からの見解や事業参画への前向きな意見が得られたこと。

### ■財政負担の軽減（事業化可能性調査結果・建設候補地の検討結果より）

#### ○事業スキームの整理・建設候補地の検討結果

- ・財政負担の軽減が期待できるスキームを含めて、PFI方式の様々な方式を抽出整理し、事業展開の可能性を見いだせたこと。
- ・整備予定地（豊橋公園）が豊橋駅から比較的近いまちなかであり、アクセス面も広域から呼び寄せることができるポテンシャルを秘めていることから、BT コンセッション方式を採用できる可能性があること。

#### ○収支シミュレーション結果

- ・需要予測について、既存施設の実績のみの試算であり、今後、利用促進や誘致を図っていくことが期待されるコンテンツが加味されていないことから、収入面改善の余地があること。
- ・PFI-BTO方式における収支シミュレーションを行った結果、概算として5千万程度の指定管理料が必要となる結果が得られ、本市の総合体育館の指定管理料（毎年約7千万程度）と比較しても同程度までに抑えられる結果となったこと。

以上の結果から、本事業の成立可否に関することについて、一定程度の整理・結果が得られたことから、事業化の可能性があると判断します。

また、本調査の結果を踏まえて、今後、特に検討を深める必要がある点について、下記のとおり整理しました。

#### ■施設規模・機能、事業方式・収支について

##### ○施設規模・機能

- ・市民ニーズや興行利用する上で必要となる機能など様々なニーズに対応しながらも、利便性・採算性に見合った施設規模・機能の検討が必要.
- ・施設整備・管理運営費の縮減策の検討が必要.

##### ○事業方式・収支

- ・財政負担の軽減及び豊橋公園内の事業展開を見据えた事業スキームの構築が必要.
- ・興行利用ほか多目的利用のコンテンツを整理、また興行と市民利用の利用日数割合の詳細検討が必要.
- ・想定する施設・利用コンテンツをもとに、収支の詳細検討が必要.

#### ■公園内の施設配置・周辺環境について

##### ○公園内の施設配置・周辺環境

- ・多目的屋内施設の配置や公園内の他の施設の再配置、利用動線、駐車場の管理方法、周辺環境への影響なども考慮した検討が必要.

このようなことを踏まえて、今後より詳細な検討を進めていきます。