



北山エリア整備事業手法等検討業務 報告書

2022/ 1 / 31

Contents

1 エグゼクティブ・サマリ（総合評価）

- － 最適手法、公費負担、今後の課題等

2 機能検討

- － 各施設別 機能整理結果

3 事業手法検討

- － 公募範囲、事業方式、事業類型、事業期間
- － 資金調達方法、運営方法、その他

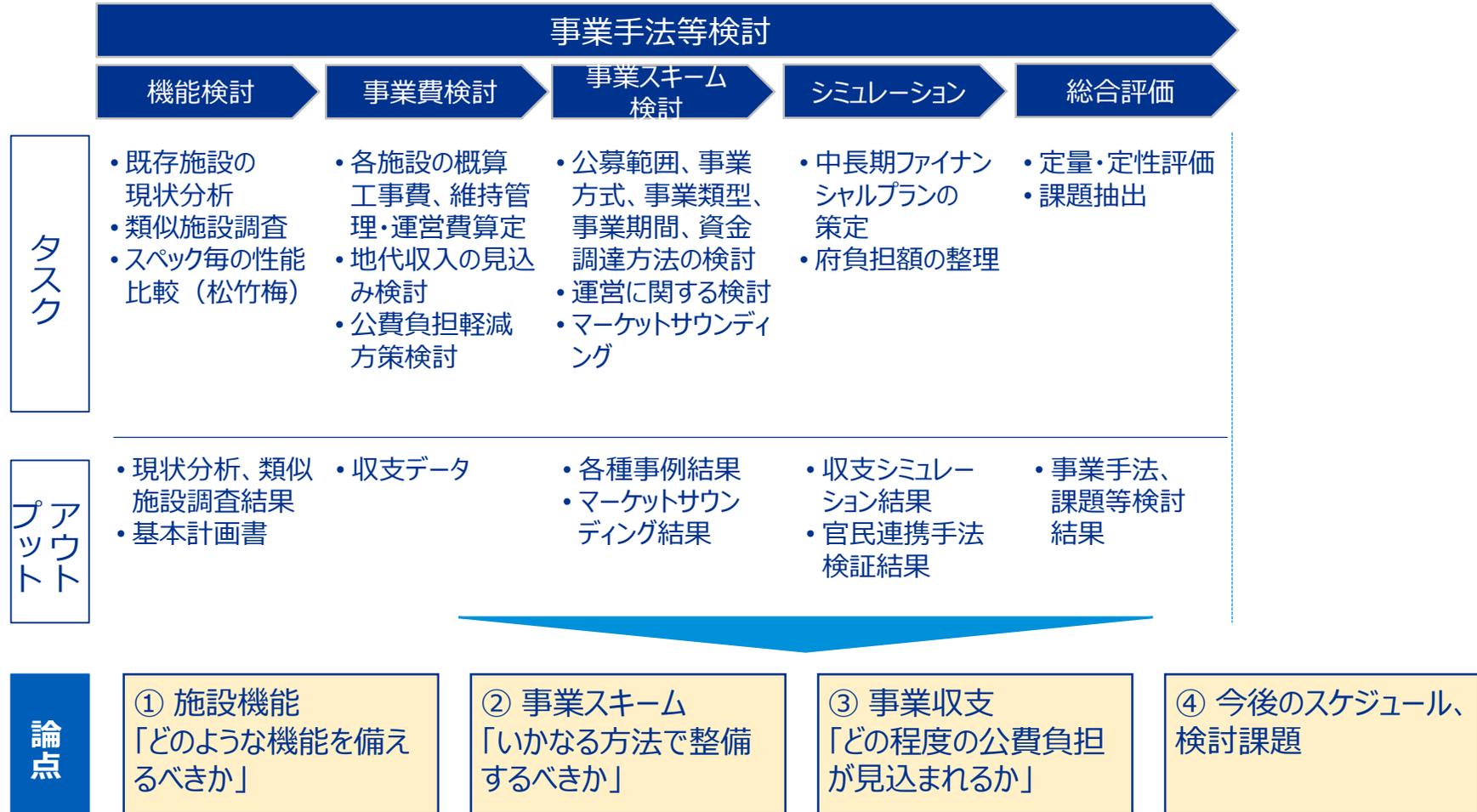
4 事業収支シミュレーション

- － 各施設における検討パターン別収支
 - － 官民連携による事業効果
-

本業務のタスクスコープおよび検討アプローチ

本業務では整備事業手法等検討業務委託仕様書に基づき、施設の機能、事業スキーム、事業収支及び公費負担、検討課題について、今後各施設における整備計画の検討の参考となる資料を一つの例として整理します。

【タスクおよびアプローチ】





エグゼクティブ・サマリー (総合評価)

① 施設機能：「どのような機能を備えるべきか」

民間事業者や各施設の専門家/利用者らのヒアリングを踏まえ、整備すべき機能について整理を行いました。

	共同体育館	シアコン	植物園
施設の考え方	<ul style="list-style-type: none"> 3大学の学生利用に加え、国際大会による利用、コンサートやMICE等イベントによる利用も想定 	<ul style="list-style-type: none"> 主に舞台芸術系の公演、練習・創作、視覚芸術系の展示を想定 プロや興行は主目的とはしない 	<ul style="list-style-type: none"> 現状の利用者に留まらず、より幅広い府民に訪れてもらうことを目指す
検討内容	<p>諸室</p> <ul style="list-style-type: none"> バスケットコート5面の確保について、メインアリーナ2面、サブアリーナ3面案を検討 <ul style="list-style-type: none"> コンクリ床と木床パネルの転換作業負担の削減、またメインアリーナの地下を掘らない設計 メインアリーナには国際大会基準に即した諸室等の設置 建設仕様は沖縄アリーナを基準としつつ、防音・防振機能については強化を想定 <p>設備・備品</p> <ul style="list-style-type: none"> センタービジョンやリボンビジョン等備品についても配備を想定 <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> コンサート等興行利用を想定し、11tトラックによる搬入出勤線を確認 	<p>諸室</p> <ul style="list-style-type: none"> 文芸会館を参考に、ホールは演者と観客の距離感が同程度になるようにし、舞台開口部は文芸会館と同程度を維持することを想定 <p>設備・備品</p> <ul style="list-style-type: none"> 照明等設備については最新機材が一般市民にはかえって使いづらいケースもあるため、利用者の意見を踏まえながら具体的な検討を行っていく必要あり 練習室は公演での活用も想定し、床は土間、照明のボタン等も配備 <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 和室は文芸会館水準は確保しつつ、敷舞台上の照明を検討 	<p>諸室</p> <ul style="list-style-type: none"> 観覧温室の建替又は改修については、植物への影響を考慮しながら検討 観覧温室は、温室内におけるカフェスペース等、来園者サービスの向上についても検討する 常設の展示室を設置。季節展示や、生態環境展示等についても検討する <p>設備・備品</p> <ul style="list-style-type: none"> 標本庫を設け、収蔵庫を設置 観覧温室では環境に配慮した設備の導入（例：クールチューブ冷却機能やボイラーのエネルギー源等）を検討する <p>その他</p>
参考とした情報	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者向けマーケットサウンディング プロスポーツ関係者との意見交換 	<ul style="list-style-type: none"> 京都府立文化芸術会館ヒアリング 劇場設計事業者 利用者ヒアリング 	<ul style="list-style-type: none"> 府立植物園ヒアリング 造園/設計事業者ヒアリング

② 事業スキーム：「いかなる方法で整備するべきか」

デベロッパーは、エリア全体最適の実現し易さから、コンソーシアム組成を前提として3施設一体公募を望む意見が多い。一方で、シアコンは埋文調査で着工が他施設よりも数年先となること等を踏まえると分割の可能性も視野に入れる必要があります。

公募範囲パターン		3施設一体	2施設一体			3施設分割 (同時、順次)	備考(対応策)	
			【共同体育館+植物園】 【シアコン】	【共同体育館】 【シアコン+植物園】	【共同体育館+シアコン】 【植物園】			
評価項目								
プロコン(府目線)	エリア全体価値向上	全体デザイン等の統一感	◎ 1事業者であるため統一しやすい	○ 最大2事業者	○ 最大2事業者	○ 最大2事業者	△ 最大3事業者	マスターアーキテクトや協議会等を立ち上げれば解決可能
		全体での事業価値最大化(民間施設含)	◎ 1事業者で取纏めるため全体最適	△ 2事業者間で調整要(民間施設含)	○ 2事業者間で調整要	△ 2事業者間で調整要(民間施設含)	△ 3事業者間で調整要	先行する施設を前提に後の施設を公募
		個別施設特性に沿った提案の採り上げ	△ 個別施設の最適解を取ることは難しい	○ セットの2施設は個別最適解取れず	○ セットの2施設は個別最適解取れず	○ セットの2施設は個別最適解取れず	◎ 個別最適を担保できる	投資規模順で個別最適をとる優先順位付けが必要
	工事工程	スムーズな工事運用(順を追った工事計画、共同体育館動線等)	◎ 1事業者のため調整しやすい	○ 最大2事業者で調整	○ 最大2事業者で調整	○ 最大2事業者で調整	△ 最大3事業者で調整	工事スケジュール、工区設定、仮設の組み方、搬入動線等について業者提案を求める
	運営負担	公募側の労力	△ 公募作成、質疑対応など労力が一時期に集中	○ 公募作成、質疑対応など労力が一時期に集中するが多少スライド可能	○ 公募作成、質疑対応など労力が一時期に集中するが多少スライド可能	○ 公募作成、質疑対応など労力が一時期に集中するが多少スライド可能	○ 公募作成、質疑対応など労力が一時期に集中するが多少スライド可能、順次公募とすれば◎	いずれにせよ3つの公募を動かす体制が必要
	関係者との調整	いずれかの施設の調整に時間を要した場合の他施設への影響	△ 一体公募なので他施設にも影響が出る懸念がある	△ 一体公募なので他施設にも影響が出る懸念がある	△ 一体公募なので他施設にも影響が出る懸念がある	△ 一体公募なので他施設にも影響が出る懸念がある	○ 分割公募なので他施設へ影響はない	
事業者スタンス	多様な事業者の参画	民間事業者の参画可能性	○ デベロッパー複数社が希望(一体管理したい、コンソーシアムを組めば植物園含め可能)	○ デベロッパーから否定意見は無し	○ デベロッパー1社が希望(取り纏め実績が乏しいため共同体育館単独を希望)	○ イベント事業者複数社が希望(共同体育館、シアコンは運動性高い)	◎ ゼネコン複数社が希望(各施設で性質が異なり、規模も大きいいため分割がやりやすい)	
	埋文調査によりシアコンの着工時期が遅くなることの影響	△ 将来的な変動リスクから事業参画に影響あり	○ シアコン単体の公募のため、影響の回避可能	△ 将来的な変動リスクから事業参画に影響あり	△ 将来的な変動リスクから事業参画に影響あり	○ シアコン単体の公募のため、影響の回避可能		
検討の優先順位		High	Middle	Middle	Middle	High		

③ 事業収支：「どの程度の公費負担が見込まれるか」

【共同体育館】パターン別事業収支および公費負担額の想定

民間事業者のヒアリング内容等を踏まえ、幅広い活用を図りながらランニングコストの抑制が期待できるパターン

②を選定しました。

優先検討案

施設の規模、利用想定					パターン①	パターン②	パターン③	
前提	イニシャル	建設費	メインアリーナ	延床面積	規模 大	規模 大	規模 中	
				工事単価	コンサート頻度：少	コンサート頻度：多	コンサート頻度：少	
		備品	22,700㎡		18,780㎡		18,780㎡	
			(最大1万人(ｽﾎﾟｰﾂ8千人)収容：固定6,400、移動3,600(可動・仮設)+国際大会開催にも対応できる諸室確保)		(ｽﾎﾟｰﾂ5千人収容：固定3,400、可動1,600)			
	ランニング	収入	沖縄アリーナ水準+防振・防音強化勘案		センタービジョン、リボンビジョン		勘案	
			木床(移動式)、総合体育館水準の各種スポーツ器具想定		各種スポーツ器具想定			
		支出	スポーツイベント：30日 コンサート：10日 MICE：48日		スポーツイベント：30日 コンサート：30日 MICE：15日		スポーツイベント：30日 コンサート：10日 MICE：15日	
			m ² 単価		舞洲アリーナ水準			
					(百万円)			
設計監理費・建設費*					17,539	17,539	14,698	
イニシャルコスト					17,539	17,539	14,698	
事業収支 (単年)					-144	-74	-143	
利用料収入 + 自主事業利益					184	254	134	
運営・維持管理費*					328	328	277	
事業収支 (30年)					-4,334	-2,218	-4,282	
運営収入					5,509	7,625	4,015	
運営・維持管理費*					9,843	9,843	8,297	
民間事業者負担 (整備費一部想定)					-	-	-	
プロフィット/ロスシェア					-	-	-	
ランニング収支 (30年)					-4,334	-2,218	-4,282	

*PPPスキーム反映後の負担額を表示しています

解体費、埋文調査費、外構等に係る費用は別途必要。端数処理により計算が合わない場合があります。

③ 事業収支：「どの程度の公費負担が見込まれるか」

【シアコン】パターン別事業収支および公費負担額の想定

民間事業者のヒアリング内容等を踏まえ、必要な機能を充足し、イニシャルコストの抑制が期待できるパターン①を選定しました。

優先検討案

施設の規模・構造					パターン①	パターン②	パターン③	
					規模：中		規模：大	
					鉄骨造	SRC造		
					8,800㎡（ホール客席数500~600席）	9,500㎡（ホール客席数600~700席、他ホワイエ拡大）		
前提	イニシャル	建設費	シアコン	延床面積	札幌市民ホール仕様想定（鉄骨造）			
				工事単価	一般ホール仕様（SRC造）			
		備品				フェニール埃㎡単価参照		
	ランニング	収入	利用料収入	稼働率	稼働率は文芸会館水準想定			
					利用料金			
		支出	㎡単価				京都府内を中心とした類似施設の㎡単価を参照	
借地料					路線価を基に公示地価を算出※			
					(百万円)			
設計監理費・建設費*・備品費					4,987	7,452	8,016	
借地料収入					3,242	3,242	3,242	
イニシャル収支					1,745	4,210	4,773	
事業収支（単年）					-115	-115	-131	
利用料収入					78	78	78	
運営・維持管理費*					193	193	209	
事業収支（30年）					-3,459	-3,459	-3,920	
利用料収入					2,343	2,343	2,343	
運営・維持管理費*					5,802	5,802	6,263	
ランニング収支（30年）					-3,459	-3,459	-3,920	

③ 事業収支：「どの程度の公費負担が見込まれるか」

【植物園】パターン別事業収支および公費負担額の想定

民間事業者のヒアリング内容等を踏まえ、来園者サービスの向上が期待できるパターン②を選定しました。

優先検討案

				パターン①	パターン②	パターン③
観覧温室の移設/改修、規模				観覧温室移設		現地改修
				温室規模：現状水準	温室規模：拡大	温室規模：現状水準
前提	イニシャル	建設費	延床面積	5,000㎡	6,000㎡	5,000㎡
			工事単価	新設㎡単価 (地下5m掘込想定)		改修㎡単価
	ランニング	収入	観覧温室以外の公共機能	6,500㎡を想定		
			利用料収入	現行利用料金を想定		
	支出	㎡単価	現行㎡単価			
		借地料	路線価を基に公示地価を算出※			
				(百万円)		
設計監理費・建設費*・備品費				8,363	9,363	6,045
借地料収入				209	209	209
イニシャル収支				8,154	9,154	5,836
事業収支 (単年)				-540	-578	-540
利用料収入				145	145	145
運営・維持管理費*				685	724	685
事業収支 (30年)				-16,186	-17,353	-16,186
利用料収入				4,363	4,363	4,363
運営・維持管理費*				20,549	21,716	20,549
ランニング収支 (30年)				-16,186	-17,353	-16,186

※面積は整備内容によるため、1,000㎡を仮置きして試算 *PPPスキーム反映後の負担額を表示しています。
解体費、埋文調査費、外構等に係る費用は別途必要。端数処理により計算が合わない場合があります。

④ 今後のスケジュール

各施設の整備について、想定される所要期間は以下のとおりです。
 現段階では事業者募集時期は未定です。

整備スケジュール

共同体育館		シアコン		植物園	
項目	所要期間	項目	所要期間	項目	所要期間
事業者募集	8 箇月	事業者募集	8 箇月	事業者募集	8 箇月
提案内容調整 優先交渉権者決定 基本協定締結 事業契約締結	6 箇月	提案内容調整 優先交渉権者決定 基本協定締結 事業契約締結	6 箇月	提案内容調整 優先交渉権者決定 基本協定締結 事業契約締結	6 箇月
解体・埋蔵文化財 調査	2 年 4 箇月	解体・埋蔵文化財 調査	3 年 3 箇月	解体・埋蔵文化財 調査	1 年
建設工事	2 年	建設工事	2 年	建設工事	2 年 6 箇月

④ 今後の検討課題（3施設共通）

3施設共通の課題として、公募方法や資金調達についての検討が次フェーズ以降で引き続き必要です。

		検討課題	検討の方向性、観点等	参考事例
全体 (3施設共通)	スキーム	<ul style="list-style-type: none"> 各施設の検討状況を踏まえ、公募範囲の設定 	<ul style="list-style-type: none"> 各施設の検討状況を踏まえ、3施設一体もしくは3施設分割の比較検討 	—
		<ul style="list-style-type: none"> 設計・施工・運営（長期）一体の発注と長期指定管理等の整合性、及び長期指定管理等の実現可能性（法律面、事業者モニタリング制度の実効性等含め）の検証 	<ul style="list-style-type: none"> 事例がないため、今後法的課題を整理 	—
	ファイナンス	<ul style="list-style-type: none"> 補助金、寄附等、資金調達方法の具体検討 	<ul style="list-style-type: none"> 寄附等については、実施に向けて関係部署と調整が必要 	群馬県太田市アリーナ、愛知県新体育館等

④ 今後の検討課題（共同体育館）

		検討課題	検討の方向性、観点等	参考事例
共同体育館	スキーム	<ul style="list-style-type: none"> 整備における民間負担範囲、およびその後の資産管理区分の整理 	<ul style="list-style-type: none"> 民間への詳細ヒアリングをする必要がある。ハード部分、設備、備品等の区分が発生する可能性がある 	長期指定管理の大阪城公園等を参照
	ファイナンス	<ul style="list-style-type: none"> 独立採算型の実現性検証（興行の可能性も踏まえた収支の再検証） 	<ul style="list-style-type: none"> コンサート等の興行はハイリスク・ハイリターンであるため、保守的な検討をベースに可能性を引き続き探索 	—
	その他	<ul style="list-style-type: none"> 施設利用カレンダーに関する大学側との継続調整 	<ul style="list-style-type: none"> 府と大学との継続的な協議が必要 	—
		<ul style="list-style-type: none"> 多用途利用のための機能検討（大学以外での利用ニーズ） 	<ul style="list-style-type: none"> 学生スポーツや市民スポーツの団体にもヒアリングが必要 	—
		<ul style="list-style-type: none"> 現想定設計・仕様を踏まえた興行利用可能性の調査（メインアリーナ天井高による支障有無等） 	<ul style="list-style-type: none"> 最新アリーナおよびアリーナツアーで使われるアリーナ天井高の追加調査 	横浜アリーナ、愛知県新体育館等
		<ul style="list-style-type: none"> 運営体制のあり方 	<ul style="list-style-type: none"> どのような体制が望ましいか等について、運営に関与する可能性のある業種・業者へのヒアリングが必要 	—

④ 今後の検討課題（シアコン）

		検討課題	検討の方向性、観点等	参考事例
シアコン	スキーム	<ul style="list-style-type: none"> シアコン共有部の一部買取に関する権利関係等、建築面との整合が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 諸室、設備を含めて区分できる前提で検討 	—
	ファイナンス	<ul style="list-style-type: none"> 北山駅と接続する場合の費用負担 	<ul style="list-style-type: none"> 京都市交通局との協議 	—
	その他	<ul style="list-style-type: none"> 北山駅との接続方法、地下鉄側との役割分担、工事期間の検討 	<ul style="list-style-type: none"> 京都市交通局との協議、府内の事例整理 	府内の駅接続開発案件
		<ul style="list-style-type: none"> 照明・音響等の設備・備品の検討 	<ul style="list-style-type: none"> 専門的な検討、利用者のニーズ把握 	—
		<ul style="list-style-type: none"> 施設利用受付の考え方について、特に練習室については、本番前の一定期間ベタ貸しや、諸室別の運用等について検討が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 文芸会館の利用実態の確認、専門的な検討、利用者のニーズ把握 	—

④ 今後の検討課題（植物園）

		検討課題	検討の方向性、観点等	参考事例
植物園	ファイナンス	<ul style="list-style-type: none"> 来園者サービス機能やこのエリアへの集客の仕組みの検討 	<ul style="list-style-type: none"> 観覧温室の方向性を踏まえ、来園者サービス機能やこのエリアへの集客の仕組構築の可能性を整理 全体収支にも影響するため、継続的な検討が必要 	—
	その他	<ul style="list-style-type: none"> 100周年未来構想の具体化やハード・ソフト含めた整備内容等の検討が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 国内外の植物園に精通した専門家等による専門的な議論を踏まえた検討が必要 	—
		<ul style="list-style-type: none"> 観覧温室の改修または建替の検討 	<ul style="list-style-type: none"> 枯死リスク等、植物への影響を考慮し、専門家への意見聴取を行いながら検討が必要 建替の場合、移転先の検討が必要 	—



機能検討
基本仕様、基本性能
および施設整備基本計画の
検討、整理、作成

【共同体育館】

民間事業者や専門家等のヒアリングを踏まえ、整備すべき機能について整理を行いました。

	現計画に対する評価や参考となる事例等	今回修正・追加・具体化案	
		優先検討	付加検討
メインアリーナ	<ul style="list-style-type: none"> • 興行を想定する場合、コンクリート床が必須 • バスケコート3面にするとコンクリート床の上に敷く木床パネルの設営（転換）に要する時間・労力が大きくなる • 興行を想定する場合、防振・防音対策が必須 • 国際大会等での利用を想定する場合、各種競技の規定等に沿った諸室完備が必須 • 2階席ロールバックによりスペース活用を可能としている例有り 	<ul style="list-style-type: none"> • バスケコート2面 • コンクリート床（木床パネル要整備） • 仕様：施工面で防振・防音対策を講じる • 観客向けに来賓席、ラウンジ等も設置 	<ul style="list-style-type: none"> • 2階席ロールバック
サブアリーナ	<ul style="list-style-type: none"> • メインアリーナをバスケコート2面とし、サブを3面とする • バレーボール大会等での活用を想定する場合、高さ12.5mが必要 	<ul style="list-style-type: none"> • 積層としつつ、バレーボールコートは高さ12.5mを確保 	<ul style="list-style-type: none"> • -
その他諸室	<ul style="list-style-type: none"> • トレーニングジムを民間向けのフィットネスジムとして活用できる場合、新たな収入源の創出につながる 	<ul style="list-style-type: none"> • - 	<ul style="list-style-type: none"> • 民間向けフィットネスジムとしての利用可能性に関して今後検討
屋外	<ul style="list-style-type: none"> • 歩車分離の観点でデッキの設置が望ましい • 各種イベント開催を想定した場合、関係者用駐車場が必要 	<ul style="list-style-type: none"> • 関係者用駐車場を確保 	<ul style="list-style-type: none"> • ペDESTリアンデッキの設置

【シアコン】

民間事業者や専門家等のヒアリングを踏まえ、整備すべき機能について整理を行いました。

	現計画に対する評価や参考となる事例等	今回修正・追加・具体化案	
		優先検討	付加検討
ホール機能	<ul style="list-style-type: none"> • 舞台開口部は9間は広すぎる • 演劇ではコンパネが敷き詰めてある仮設型の床が好ましい • 脇の花道は使うが、舞台真ん中は殆ど使うことはないため必須ではない • 府民利用の場合、客席規模が大きすぎると利用しづらい • 照明等設備は最新のものが一般府民には使いづらいケースもある 	<ul style="list-style-type: none"> • 舞台開口部は文芸会館と同じ7.5間程度 • 床はコンパネを敷き詰めた仮設型の床とする 	<ul style="list-style-type: none"> • 照明については想定利用者の意見を踏まえながら具体的な検討を行っていく
展示機能	<ul style="list-style-type: none"> • メディアアートを想定するなら電源確保が必要 • 展示への制約にならないよう工夫が必要。ガス消火等もある 	<ul style="list-style-type: none"> • メディアアートを想定し電源が確保できる設計とする 	<ul style="list-style-type: none"> • 消火方法や火災感知器設備の位置等の検討
創作機能	<ul style="list-style-type: none"> • 稽古場を本番でも活用できると良い。天井は低くてもその分設営がしやすいので構わない。準備労力・費用を抑えられる • 作業室は叩きである方が使いやすい • 和室は文芸会館同等の広さがあれば十分。敷舞台上の照明がセットできるとよい（和室は和室であるべき） 	<ul style="list-style-type: none"> • 稽古場は公演活用も想定し、床は土間、照明のバトン等も配備 • 作業室の床は叩き • 和室は敷舞台上の照明を検討 	<ul style="list-style-type: none"> • -
交流機能	<ul style="list-style-type: none"> • ロビー空間で、カフェのように学生や主婦が集まるような空間づくりをする例が出てきている 	<ul style="list-style-type: none"> • 休憩できる席・テーブルやスマホ充電USB等は必須 	<ul style="list-style-type: none"> • -

【植物園】

民間事業者や専門家等のヒアリングを踏まえ、整備すべき機能について整理を行いました。

	現計画に対する評価や参考となる事例等	今回修正・追加・具体化案	
		優先検討	付加検討
バックヤード機能	<ul style="list-style-type: none"> 水族館等では一般的であるが、植物園でもバックヤードツアーを実施するアイデアも面白いのではないかと意見有り 	<ul style="list-style-type: none"> — 	<ul style="list-style-type: none"> バックヤード内における来園者向けゾーンの整備
来園者サービス機能	<ul style="list-style-type: none"> 植物園で重視すべき体験である「珍しい植物との出会い」を提供できるような常設展示スペース（売りとなる植物を置く）や季節展示などのイベントスペース（例：熊本市動植物園）が必要 タッチパネルでの対話型等のデジタル活用による工夫はあるものの、同時に対面型も組み合わせることを原則とすべき 	<ul style="list-style-type: none"> 常設展示空間 季節展示空間 	<ul style="list-style-type: none"> 生態環境展示 タッチパネル等のデジタル活用
観覧温室	<ul style="list-style-type: none"> よみうりランドの温室HANABIYORI館内には、花と緑に囲まれた空間に寄り添った内装のカフェが設置されている 環境配慮は必須となっている <ul style="list-style-type: none"> 冬場は暖房負荷を下げるために、断熱性能を上げること、空間を必要以上の気積にしない等の工夫は必要 新宿御苑は夏季は自然換気＋クールチューブによる冷却、冬期はボイラーによる加温を行っている 	<ul style="list-style-type: none"> 断熱性能、換気機能 	<ul style="list-style-type: none"> 観覧温室内のカフェ等にぎわい空間の設置 環境配慮のための設備（ボイラー、クールチューブ等）



事業手法検討

整備運営スキーム

想定されるスキームについて、まず今回の整備における前提を踏まえ、「買取+指定管理（又は府運営）」、「リース+指定管理（又は府運営）」を優先検討対象としています。

想定される主なスキームと本整備計画前提との適合性

	従来型	買取+指定管理等	リース+指定管理等	民設民営(施設利用)	負担付寄附+指定管理等	PFI(コンセッション、BTO等)
前提 トータルコストの低減と民間ノウハウの活用が必要	× 個別発注のため低減・民間ノウハウ期待薄	○ 一括発注による低減・民間ノウハウ活用を期待可	○ 一括発注による低減・民間ノウハウ活用を期待可	○ 一括発注による低減・民間ノウハウ活用を期待可	○ 一括発注による低減・民間ノウハウ活用を期待可	○ 一括発注による低減が期待される
準備に要する期間の圧縮が必要 施設老朽化状況も踏まえ、早期の整備実行が求められる	○ 追加的な準備期間はなし	○ 追加的な準備期間はなし	○ 追加的な準備期間はなし	○ 追加的な準備期間はなし	○ 追加的な準備期間はなし	× 事業の検討段階から工事の着手までに長い時間を要する
府による相応の整備費負担が必要 想定される運営収支水準では、整備費全体を運営収支で長期回収することは難しく、府による負担が求められる	○ 府の発注(負担)で整備	○ 府は整備費を一括支払	○ 府はリース料を通して整備費を延べ払	× 府による負担は施設利用料のみとなる、かつ民間の投資回収が困難なため、成立せず	× 府による負担が指定管理料等のみとなる、かつ民間の投資回収が困難なため、成立せず(寄附の実現性も不透明)	○ BTO等、府は整備費を一括支払
評価	△	○	○	△	△	△

上記2スキームについて優先検討を行う

共同体育館整備運営スキーム

従来型を含め想定される主なスキーム検討を踏まえ、さらに運営面・予算面で比較したところ「買取+指定管理」スキームの方がメリットは大きくなっています。

○：選択肢間で優位、△：劣後、－：差異無し

スキーム		買取+指定管理		リース+指定管理		備考
		民間発注 民間整備 民間所有 府所有	民間発注 民間整備 府リース 民所有			
例		-		関空アイスアリーナ		
官民 役割 分担	設計・施工	民間		民間		
	運営・維持管理	民間		民間		
	建物所有	府		民間（府がリース）		
	資金調達（整備資金）	府		民間		
プロコン （府目線）	運営・ 管理面	民間ノウハウの活用	- 設計段階から運営者が関与することで運営を見据えた設計が可能	- 設計段階から運営者が関与することで運営を見据えた設計が可能		
		施設利用における自由度	○ 府所有につき突発ニーズ対応可	△ 突発ニーズ対応は限定的	災害時における利用等も想定	
		改修等における権限	○ 府所有につき主導可	△ 民間所有物につき権限は限定的		
	予算面 （トータルコストにおける差分）	最終的な整備費負担	- 府が負担（一括払）	- 府が負担（リース料として支払）	府負担範囲についての財源として寄付や補助金等も別途検討される	
		資金調達コスト	○ 府による起債コスト	△ 民間による調達コスト（リース料に反映）（リース期間中は民による調達）	府の起債コスト<民間調達コスト	
		固都税	○ 府所有につき減免	△ 民間による負担発生（リース料に反映）		
		○	△			
事業者の参画意欲		- 多様な事業者の参画が期待される	- 多様な事業者の参画が期待される（リース会社が主要プレイヤー）			
仮評価		○	△			

シアコン整備運営スキーム

従来型を含め想定される主なスキーム検討を踏まえ、さらに運営面・予算面で比較したところ「一部買取+指定管理」スキームの方がメリットは大きくなっています。

○：選択肢間で優位、△：劣後、－：差異無し

スキーム			一部買取+指定管理	一部リース+指定管理	備考
例			－	藤枝市立駅南図書館	
官民 役割 分担	設計・施工		民間	民間	
	運営・維持管理		民間	民間	
	建物所有	シアコン	府	民間（府がリース）	
		賑わい施設	民間	民間	
資金調達(整備資金)		府/民間（所有に応じ）	民間		
プロコン (府目線)	運営・ 管理面	民間ノウハウの活用	－ 設計段階から運営者が関与することで運営を見据えた設計が可能	－ 設計段階から運営者が関与することで運営を見据えた設計が可能	
		施設利用における自由度	○ 府所有につき 突発ニーズ対応可	△ 突発ニーズ対応は 限定的	災害時における利用等も想定
		改修等における権限	○ 府所有につき 主導可	△ 民間所有物につき 権限は限定的	
	予算面 (シアコン トータルコ ストにおけ る差分)	最終的な 整備費負担	－ 府が負担（一括払）	－ 府が負担 (リース料として支払)	府負担範囲についての 財源として寄付や補助 金等も別途検討される
		資金調達コスト	○ 府による起債コスト	△ 民間による調達コスト (リース料に反映)	府の起債コスト<民間 調達コスト
固都税		○ 府所有につき減免	△ 民間による負担発生 (リース料に反映)		
			○	△	
事業者の参画意欲			○ 多様な事業者の参画が期待される	○ 多様な事業者の参画が期待される (リース会社が主要プレイヤー)	
仮評価			○	△	

植物園整備運営スキーム

従来型を含め想定される主なスキーム検討を踏まえ、さらに運営面・予算面で比較したところ「一部買取+府運営」スキームの方がメリットは大きくなっています。

○：選択肢間で優位、△：劣後、－：差異無し

スキーム			一部買取+府運営	一部リース+府運営	備考
例			－	－	
官民 役割 分担	設計・施工		民間	民間	
	運営・維持管理		府※	府※	
	建物所有	植物園	府	民間（府がリース）	
		賑わい施設	府※	民間（府※がリース）	
資金調達（整備資金）		府※	民間		
プロコン （府目線）	運営・ 管理面	民間ノウハウの活用	－ 設計段階から運営者が関与することで運営を見据えた設計が可能	－ 設計段階から運営者が関与することで運営を見据えた設計が可能	
		施設利用における自由度	○ 府所有につき突発ニーズ対応可	△ 突発ニーズ対応は限定的	災害時における利用等も想定
		改修等における権限	○ 府所有につき主導可	△ 民間所有物につき権限は限定的	
	予算面 （植物園の トータルコ ストにおけ る差分）	最終的な整備費負担	－ 府が負担（一括払）	－ 府が負担（リース料として支払）	府負担範囲についての財源として寄付や補助金等も別途検討される
		資金調達コスト	○ 府による起債コスト	△ 民間による調達コスト（リース料に反映）	府の起債コスト<民間調達コスト
固都税		○ 府所有につき減免	△ 民間による負担発生（リース料に反映）		
			○	△	
事業者の参画意欲			○ 多様な事業者の参画が期待される	○ 多様な事業者の参画が期待される（リース会社が主要プレイヤー）	
仮評価			○	△	



事業類型の比較検討

「サービス購入型」「独立採算型」「ミックス型」の3 類型の中で、シアコンおよび植物園については「ミックス型」を想定し、事業内容により収益性を期待できる可能性のある共同体育館は「ミックス型」・「独立採算型」の2 パターンを想定します。

		サービス購入型	ミックス型	独立採算型
概要		<p>地方公共団体等が事業者へ料金を支払い、事業者が利用者へサービスを提供する</p>	<p>地方公共団体等と利用者が事業者へ料金を支払い、事業者が利用者へサービスを提供する</p>	<p>利用者が事業者へ料金を支払い、事業者が利用者へサービスを提供する。</p>
特徴	事業の収益性	<p>低</p> <p>利用者からの徴収が想定されない</p>	<p>中</p>	<p>高</p> <p>利用料金収入で運営・維持管理費を賄える等収益性を見込める</p>
	民間にとってのリスク	<p>低</p> <p>地方公共団体等からあらかじめ定められたサービス購入料が支払われるため、安定的</p>	<p>中</p>	<p>高</p> <p>施設利用の多寡により事業者の収入が影響を受ける等、事業者が長期にわたり大きな事業リスクを負担</p>
	府による負担	<p>高</p>	<p>中</p>	<p>低</p>
想定される各施設の事業類型		<p>・ 共同体育館</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業内容により独立採算を見込める可能性有り <p>・ シアコン、植物園</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 利用料金収入はあるものの、維持管理費等全て賄うのは困難であり、行政からの支払いも必要 		

事業期間の検討

民間ノウハウ/投資の活用をしつつ本事業を成立させるためには、極力長期の事業期間を許容する方向で調整することが必要となる。一方で、長期の債務負担設定や長期委託におけるリスクは軽減を図ることが求められます。

期間決定に際する 検討観点	各観点での期間別評価			
	3~5年	10年	20~30年	概要
民間ノウハウ/ 投資の活用	×	△	○	事業期間が短い場合、民間事業者の工夫等が発揮される余地が少なくなる
債務負担期間の 設定難易度	○	△	△	地方自治体には債務負担行為の期間に関する制限はないものの、長期間の事例は少ない（国の場合、最長30年）
民間事業者への長期 委託におけるリスク	○	△	△	契約と要求水準に基づき事業を実施するが、長期間固定化により競争原理が働かなくなることでサービス水準の鈍化が懸念される
大規模修繕 (不確定要素)の発生	○	○	△	将来的な大規模修繕の費用を精度よく算定することは一般的に困難。不確定要素を敢えて織り込まない契約期間とする方が望ましい。

当計画で優先検討を要する観点

- 民間ノウハウ活用、投資の引き出しにより、サービス向上及び府民負担の軽減につながる
- マーケットサウンディングにおいても、投資を期待するなら一定の事業期間が必要との声。

20-30年の長期とする場合の対応方針

・長期の債務負担行為期間を設定している事例の調査等

・業務の実施状況を適切にモニタリング
・期間中でも欠格事項があれば指定取消できる余地を残すことや、一定期間（5年等）ごとに見直し機会を設けることで対処

・大規模修繕時期は20~30年より先となることを基本的には想定。
・大規模修繕に関する分担については、事例等を含め整理の方法を検討

事業期間の検討

3施設一体とする場合、共同体育館、シアコン、植物園いずれも20~30年の長期の事業期間を想定する。3施設分割とする場合は、施設の用途（飲食・物販等）により、短期の事業期間も想定されます。

施設別 想定事業期間

共同体育館		20~30年 ※指定管理期間	・期間後も取り壊しは想定せず
シアコン	シアコン (府買取部分)	20~30年 ※指定管理期間	・期間後も取り壊しは想定せず
	賑わい・交流施設	20-30年 ※借地期間	・シアコンと合築もしくは分棟だとしても限りなく隣接した施設となることから、別途取り壊しが現実的でない可能性も鑑み、シアコン同様20~30年を想定
植物園	植物園 (府買取部分)	20~30年	・期間後も取り壊しは想定せず
	来園者サービス施設 賑わい・交流施設	短期~20~30年 ※借地期間	・比較的早期の回収を期待できる飲食・物販等であれば短期も想定される

資金調達方法

共同体育館の整備に関しては、「学校施設環境改善交付金」「スポーツ振興くじ助成金（地域スポーツ施設整備助成）」等は、協議余地があるものと考えられます。

【地方公共団体が受けられる補助金】

施策名	管轄	概要/対象用途	内容・規模	要件	活用可能性
学校施設環境改善交付金 （地域スポーツ施設整備）	スポーツ庁	【用途】社会体育施設の整備（耐震化を除き、改修事業は対象外） （例） ・地域スポーツセンター新改築・改造事業 ・地域屋外スポーツセンター新改築事業 ・社会体育施設耐震化事業 ・ラグビー競技を実施できるスポーツ施設の整備等	交付金（ハード支援） 【規模】交付対象経費の1/3（上限は施設・面積等により異なる）	事業毎に各種要件有り	協議 余地有
スポーツ振興くじ助成金 （地域スポーツ施設整備助成）	独立行政法人 日本スポーツ振興センター	スポーツ競技施設等の整備 【用途】地域住民の身近なスポーツ活動の場となる競技施設等の新設（増改設を含む）、改修又は改造を行う事業。	助成事業（ハード支援） 【規模】助成対象経費の2/3（助成対象経費上限：3千万円）	・国の補助金を受ける事業は対象外 ・地域住民にとって身近で利用しやすい位置にあり、かつ楽しく安全にスポーツ活動に親しむことができるように整備されること	協議 余地有
地方創生推進交付金	内閣府 地方創生推進事務局	【用途】スタジアム・アリーナやプロスポーツチーム等を核とした地方創生 (1)先駆タイプ（①自立性、②官民協働、③地位間連携、④政策官連携の4つの要素がすべて含まれている事業） (2)横展開タイプ（上記①に加え、②～④のうち2つ以上の要素が含まれている事業）	交付金（ソフト支援、但し事業内容により一定割合のハード支援可） 【規模】交付対象事業費の1/2（交付対象事業費上限：都道府県6億円）	・地域再生法に基づく地域再生計画の認定 ・地方版総合戦略に位置付けられた取組 ・KPI設定およびそれに基づくPDCAサイクルの整備	協議 余地有

（出典）スタジアム・アリーナ改革の実現に活用可能な施策一覧（令和3年3月 スポーツ庁・経済産業省）

資金調達方法

「無線LAN環境整備支援事業」の補助金について、整備コンセプト次第では協議余地のあるものと考えられます。一方、国土交通省の社会資本整備総合交付金は、都市公園ではないことから活用は難しい認識です。

【地方公共団体が受けられる補助金】

施策名	管轄	概要/対象用途	内容・規模	要件	活用可能性
公衆無線LAN環境整備支援事業	総務省	対象：財政力指数が0.8以下（3カ年平均）又は条件不利地域の地方公共団体 【用途】防災拠点（避難所・避難場所、官公署）及び被災場所として想定され災害対応の強化が望まれる公的拠点（博物館、文化財、自然公園等）における公衆無線LAN（Wi-Fi）環境の整備	補助金（ハード支援） 【規模】補助対象事業費（※）の1/2の額 ※無線アクセス装置、制御装置、電源設備、伝送路設備等を整備する場合に必要な費用	最大収容者数や利用者数が一定以下の①防災拠点もしくは公的拠点（例は概要に記載の通り）	協議余地有
社会資本整備総合交付金（都市公園事業）	国土交通省	【用途】都市公園の整備（公園施設として、スタジアム・アリーナや園路や広場等を整備する場合が対象）	社会資本整備総合交付金（ハード支援） 【規模】交付対象経費の1/3（用地費）または、1/2（施設費）の額	社会資本総合整備計画に基づき実施すること	× （都市公園ではないため）
都市構造再編集中支援事業	国土交通省	対象：市町村等 【用途】体育施設の周辺（都市機能誘導区域内及び居住誘導区域内等）の整備（例：地域交流センター、駅前広場、歩行者空間等の整備） ※体育施設本体の整備に要する費用については支援対象外	立地適正化計画に基づくソフト・ハード支援 【規模】都市機能誘導区域内：交付対象事業費の1/2 居住誘導区域内当：45%	立地適正化計画に基づき実施する事業であること等	× （市町村が対象のため）

(出典)スタジアム・アリーナ改革の実現に活用可能な施策一覧（令和3年3月 スポーツ・経済産業省）

資金調達方法

施設整備において民間事業者が受けられる補助金もありますが、民間事業者の要件充足状況次第となります。

【民間企業が受けられる補助金】

施策名	管轄	概要/対象用途	内容・規模	要件/時期	活用可能性
地域未来投資促進税制	経済産業省	対象：民間事業者 スタジアム・アリーナを活用した事業のための設備投資	税制（ハード支援） 【規模】特別償却20~50% or 税額控除2~5%	地域未来投資促進法に基づく地域経済けん引事業計画の承認を受け、「地域経済の成長発展の基盤強化に特に資するもの」として定める基準に適合することについて国の確認を受けること	協議余地有
まち再生出費業務	民間都市開発推進機構	対象：民間事業者 市町村が定める都市再生整備計画の区域や都市機能誘導区域における民間都市開発事業	金融支援(出資)（ハード支援） 【規模】金融支援減額は次のうち最も少ない額 ①公共施設等整備費 ②総事業費の50% ③資本の額の50%	国土交通大臣の認定を受けた事業であること 等	×

(出典)スタジアム・アリーナ改革の実現に活用可能な施策一覧（令和3年3月 スポーツ庁・経済産業省）



© 2022 KPMG Consulting Co., Ltd., a company established under the Japan Company Law and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved.

【企業版ふるさと納税活用事例】OTA ARENA（仮称）（1/4）

～地域共創を象徴する“夢のアリーナ”。群馬クレインサンダーズのホームアリーナ。



基本情報

所在地	群馬県太田市
立地エリア	太田市運動公園
竣工年	2023年（予定）
建築面積	約11,000㎡
収容人数	5,000
	固定：情報なし 可動：情報なし
所有者	太田市（想定）
運営者	太田市（想定）
ホームチーム	群馬クレインサンダーズ

周辺

- 立地：太田市運動公園
- 最寄駅アクセス：東武小泉線「竜舞駅」より徒歩20分



開催イベント

興行	スポーツ	・Bリーグ大会、その他スポーツイベント 等
	スポーツ以外	・情報なし
興行以外	スポーツ	・市民のためのスポーツ利用
	スポーツ以外	・避難所拠点

■ 稼働率：－

集客施策

コンセプト：運動公園全体で盛り上がる“一体感日本一”の地域密着型アリーナ

- 太田市においてスポーツを活用した地域共創の先進事例を作り上げ、日本全国から注目を集めるようなアリーナ建設ならびアリーナ運営を目指し、太田市を中心とした東毛地区や群馬県での交流人口増加に向けて取り組む

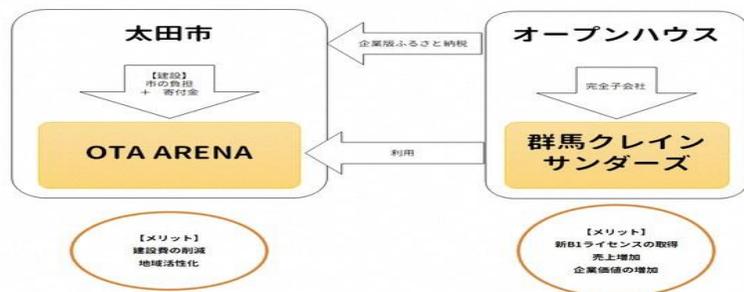
（出典）各アリーナHP、各自治体HP、BリーグHP

【企業版ふるさと納税活用事例】OTA ARENA（仮称）（2/4）

～地域共創を象徴する“夢のアリーナ”。群馬クレインサンダーズのホームアリーナ。

官民連携

群馬クレインサンダーズの親会社であるオープンハウスが太田市に企業版ふるさと納税を活用した寄付を行う。



所有者	太田市（想定）
運営者	太田市（想定）
建設者	関東・梓特定建設工事共同企業体
利用者	群馬クレインサンダーズ 等
メリット・デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ○ 自治体・民間の建設費削減 ○ 「寄付企業への経済的見返りの禁止」ルールの厳守

収支状況

年間収支(ランニング)



工事費(イニシャル)



単位：百万円

(出典)各アリーナHP、各自治体HP、B1リーグHP

【企業版ふるさと納税活用事例】OTA ARENA（仮称）（3/4）

～地域共創を象徴する“夢のアリーナ”。群馬クレインサンダーズのホームアリーナ。

企業版ふるさと納税活用方法（想定）	太田市・オープンハウスのメリット
<p>前提条件</p> <ul style="list-style-type: none"> OTA ARENAの総工費：78.5億円 2021年7月着工、2023年春完成 オープンハウスの決算月が9月期のため、寄付の時期は2021年～2023年の9月までと想定 <p>→</p> <ul style="list-style-type: none"> オープンハウスの中期事業計画の純利益計画は以下の通り 2021年9月期 600億円（*税引前利益は923億円） 2022年9月期 610億円（*税引前利益は938億円） 2023年9月期 700億円（*税引前利益は1,076億円） *企業版ふるさと納税の控除の計算は税引前を使用するため税率35%と単純化 <p>総工費の約30億円をオープンハウスが負担する場合</p> <ul style="list-style-type: none"> 各年度の寄付額の比率を同じにして寄付するとした場合、各期の税引前利益に対して1.07%程度を寄付することとなる 【寄付額】 2021年9月期 9.9億円 2022年9月期 10億円 2023年9月期 11.5億円 1.07%の場合、オープンハウスの実質的な自己負担は控除率の試算から約20%（実際は10%～20%の間と思われる）に減少すると考えられるため以下となる。 【実質負担額】 2021年9月期 約1.98億円 2022年9月期 約2億円 2023年9月期 約2.3億円 <p>→</p> <ul style="list-style-type: none"> 実負担額は合計6.28億円となるため、寄付額合計31.4億円から約25.1億円分がオープンハウスの法人税から控除され、資金的メリットとなる また、太田市は寄付額31.4億円を除いた47.1億円を負担することとなる（更に、市の負担を「地方創生拠点整備交付金」（上限5億円）を活用し減らせる可能性もある） 	<p>【太田市】</p> <ol style="list-style-type: none"> アリーナ建設費の削減 エンターテインメント志向のアリーナ建設による集客の向上と地域活性化 群馬クレインサンダーズの発展による地域活性化 <p>【オープンハウス・群馬クレインサンダーズ】</p> <ol style="list-style-type: none"> 群馬クレインサンダーズの新B1ライセンスの獲得 試合体験の価値向上による、ブースターの増加、チケット売上増加、スポンサー価値向上によるスポンサーシップ売上増加、グッズ販売増加 子会社の価値向上による企業価値の向上

（出典）2023年春、地域共創を象徴する“夢のアリーナ”「OTA ARENA」が完成！！ <https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000086.000024241.html?form=MY01SV&OCID=MY01SV>
 企業版ふるさと納税の企業負担は何%？ <https://horishita-cpa.com/2020/09/23/corporate-version-of-hometown-tax/>
 オープンハウス中期計画 https://openhouse-group.co.jp/ir/management/management_02.html

【企業版ふるさと納税活用事例】OTA ARENA（仮称）（4/4）

～地域共創を象徴する“夢のアリーナ”。群馬クレインサンダーズのホームアリーナ。

企業版ふるさと納税活用フロー

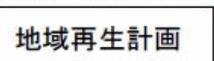
※2020年度の税制改正にて、企業版ふるさと納税の適用期間は2024年度まで延長された。

活用の流れ

① 地方公共団体が
地方版総合戦略を策定



② ①の地方版総合戦略を
基に、地方公共団体が
地域再生計画を作成



④ 寄附

企業



③ 計画の認定



⑤ 税額控除

企業が所在する自治体
(法人住民税・法人事業税)



国
(法人税)

①「地方版総合戦略」とは
地方創生については、国と地方が一体となり、中
長期的視点に立って取り組む必要があるため、
各地方公共団体においては、国の長期ビジョン
及び総合戦略を勘案しつつ、当該当方公共団
体における人口の現状と将来の展望を提示する
地方人口ビジョンを策定し、これを踏まえて今後
5年間の目標や施策の基本的方向、具体的な施
策をまとめたもの。

②「地域再生計画」とは
地方公共団体が行う自主的かつ自立的な取
組による地域経済の活性化や雇用機会の創
出など地域の活力の再生を総合的に推進す
るため、地域再生法に基づき内閣総理大臣
が認定する計画。

各自治体では地域再生計画の認定を受け、
地域再生法に基づく支援措置等を活用しな
がら、上越市まち・ひと・しごと創生総合戦略
の推進を図る。

- ③ 地域再生法に基づく認定申請について
- ・ 地域再生計画の認定申請は、地域再生基本方針の規定により、**毎年度5月、9月及び1月**を目標に実施
 - ・ 内閣府は、申請を検討している自治体に対して「事前相談」を約1ヶ月間設けている（申請期日の約1ヶ月前から）
 - ・ 申請から認定までの期間は約2ヶ月間

(出典)地方創生ポータルサイト <https://www.chisou.go.jp/sousei/index.html>

【共同体育館】類似施設における事例も踏まえた方向性案を整理します。

ヒアリング結果、参考事例を基とした方向性案

<p>運営体制</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 実施する事業内容に応じた運営体制の検討が必要 <ul style="list-style-type: none"> – 今後、施設運営に関心のある事業者が出てきた場合、提案内容に応じて、設計段階での連携も検討する。設計段階での連携も可能であれば、本整備・運営事業の落札者に対して連携を条件とすることも検討する – 尚、具体的な体制の組み方については、公募要領策定時に、他施設における事例等も参照の上、検討する 	<p>施設利用料金</p>	<ul style="list-style-type: none"> • スポーツイベント、コンサート等向け <ul style="list-style-type: none"> – ①競合しやすい近隣地域施設、②施設規模（収容可能人数）や用途が近い施設であることを条件に「舞洲アリーナ」「大阪城ホール」の2施設を参照 – 2施設の観客席1席当たりの利用料金平均額を目安とし、今回の1万席共同体育館の利用料を検討 • MICEイベント向け <ul style="list-style-type: none"> – イベント事業者からのヒアリングを参考に、岡崎のみやこメッセ同水準を想定（第三展示場 半面利用（2,000㎡）における利用料金を参照） • 一般貸出等 <ul style="list-style-type: none"> – 興行よりも一般利用用途が主と見られる京都市体育館の利用料金水準を参照
<p>施設利用受付</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 施設利用予約は、大学利用（授業、課外活動、催事）を確保しながら、各種イベント等との調整が必要 • 翌月分についての予約調整会議を月次で執り行う等、関係者間での状況共有・調整が滞りなく行われる仕組みの検討も必要（例：有明アリーナ） 		

【シアコン】京都府立文化芸術会館や他類似施設を参考に方向性案を整理します。

ヒアリング結果、参考事例を基とした方向性案

自主事業

- 京都府立文化芸術会館において評価されている取組の継承が、新施設の重要な役割の一つになると想定
【参考事例】文芸会館に依る、文化芸術活動の活性化を図るための事業展開
 - 「北部地域演劇活性化プログラム」：ロビーで行われている狂言公演等、子どもから大人まで一緒に楽しむことができ、好評を得ている
 - 「邦楽を楽しむ会」：今まで邦楽に触れたことのない府民にも機会をもうけ、好評を得ている
- 他、類似施設における事例・トレンド踏まえ検討要

施設利用
受付

- ホール：1年前までに予約申請を提出してもらい、重複があれば抽選を行った上で1年前にスケジュールを確定させる形を想定（文芸会館同様）
- 展示室：提出された申請に対し、運営委員会にて審査の上で決定する形を想定（文芸会館同様）
- 多目的室：先着順（文芸会館の会議室同様）
- 練習室：2パターン想定され、検討を要する
 - 長期での予約を前提とした審査、抽選（京都市芸術センター等）⇒演劇の本番前等想定
 - 午前、午後、夜間個別の抽選（京都市西文化会館等）⇒ダンスの練習等スポット向け
 - 諸室により異なる運用を取ることも考えられるか

施設利用
料金

- 新施設の利用料金については、高い稼働率を誇る文芸会館の現行料金及び、競合となりうる他類似施設の価格帯を参考に検討することが必要。

例) ホール

- 他施設の水準を踏まえ、現状の文芸会館料金の1.5倍程度までの引上げであれば、競争優位性を保ち、引き続き高い稼働率を維持できるものと推察される。
- ただし、施設規模別、時間帯別での詳細の検討が今後必要

施設名	ホール利用料金 (平日/休日、有料/無料等で幅有り)
京都府立文化芸術会館	76,700~96,000 (平均86,350)
京都市東部文化会館	92,400~183,320 (平均137,860)
京都市呉竹文化センター	
京都市西文化会館ウエスティ	
京都市右京ふれあい文化会館	

【植物園】類似施設における事例も踏まえた方向性案を整理します。

ヒアリング結果、参考事例を基とした方向性案

植物園 活用の 取組

- 植物園の空間にふさわしい文化イベント等が想定される
- 植物園の魅力を多くの層に知ってもらえるきっかけとなるようなライトアップや体験イベント等も期待される
- また周辺施設等と連動した屋外イベント（文化プログラム、高校生向けイベント、大学生向けイベント等）も期待される

事例①：咲くやこの花館

- 日頃食料や衣料に利用されている身近な植物の収穫体験も含めて、楽しみながら学べる「役立つ植物広場」を整備

事例②：新宿御苑

- デジタルを活用した体験型展示等を設置

事例③：清澄庭園（庭園）

- 清澄庭園は、東京都江東区清澄にある都立庭園。池の周囲に築山や名石を配置した回遊式林泉庭園で、東京都指定名勝に指定されている
- IWA世界会議・展示会（国際会議）の日本開催において会議プログラムの一つである日本文化への理解促進を目的としたカルチャーイブニングが開催された

施設利用 料金

- 入園料は専門家の意見や他の植物園の事例等も踏まえ、今後検討が必要
- 植物園と連携した魅力的なイベントの実施等、施設の活用においては、現在の行政財産使用料を参考に利用料金の徴収が期待される

その他（北山エリアにおける地域活性化につながる提案）

景観デザインや他の近隣施設との差別化を図るにあたっては、北山エリアのコンセプトをベースとした、提供価値の検討・北山エリア全体のストーリーづくりが必要と考えます。

北山エリアコンセプト

憩いの緑と躍動するまちが融合した
「文化創造の森」の創出
～豊かな自然の中で創造される
文化・芸術・学術・スポーツに
身近に出会い、交流するまち 京都北山～

豊かな自然に
包まれた環境

オープンに
繋がる空間

多様な人々が
集まり交流するまち

新たな文化・
芸術の創造・
発信の拠点

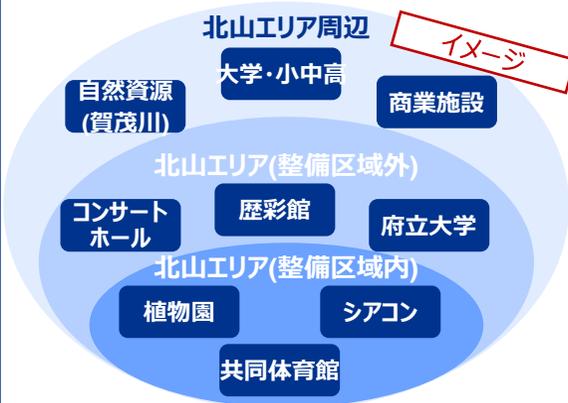
文化・芸術・学術・
スポーツに触れられる
魅力的な空間

コンセプトをベースとした提供価値検討： 北山エリア全体のまちづくりストーリー作成

コンセプトをベースに、

- 誰に対して、
- どのような時に、
- 何を提供して、
- どのような価値や共感を生み出すのか

その中で、北山エリアだからこそ提供できる
(他が真似できない)価値は何か
※整備区域外の周辺施設や自然資源等も含める



アウトプット

北山エリアの提供価値・まちづくり
ストーリーが出来上がると、それらを
ベースにして、下記の検討着手が
できると考える

景観デザインの統一

(まちづくりストーリーをベースにどのように
建物・空間で統一化を図るかの具体化)

情報発信

(対外関係者や住民への発信内容)

ポジショニング戦略

周辺施設との差別化要素：神戸アリーナ等

複数の関係者が検討に入中で共通認識を持つことが重要

その他（北山エリアにおける地域活性化につながる提案）

北山エリア全体のまちづくりストーリー検討には、周辺施設・資源の洗い出し、京都・北山エリアまたは施設ならではの強み、強みからの差別化ポイント等も考慮すべき要素と考えます。

北山エリアコンセプト*1

憩いの緑と躍動するまちが融合した「文化創造の森」の創出

- **豊かな自然に包まれた環境**
 - 緑や河川などの自然環境や閑静な住環境と調和した空間
 - 中心市街地の喧噪から離れたやすらぎと憩いの空間
- **オープンに繋がる空間**
 - オープンな空間、各施設や周辺地域が繋がるまち
 - エリア内で回遊・周遊できる空間
 - 植物園を核とし各施設間で調和のとれた建築・空間デザイン
- **多様な人々が集まり交流するまち**
 - エリアに集う人々の交流・協働
 - エリアの集客が周辺の商業空間に波及する地域経済活性化の促進
- **新たな文化・芸術の創造・発信の拠点**
 - エリアに集う人々の交流による新しい文化・芸術を創造・発信
- **文化・芸術・学術・スポーツに触れられる魅力的な空間**
 - 魅力的で非日常的な体験
 - 様々な施設をめぐり、終日、ゆったりと過ごせる空間
 - 何か楽しいことに出会えるとの期待を満足させる



ストーリーづくりのポイント

周辺を含めた北山エリア全体で、「誰に対して」、「どのような時に」、「何を提供して」、「どのような価値や共感を生み出すのか」のストーリー作りには、周辺施設・資源、強み、差別化ポイントを考慮する必要があると考えます

北山エリア周辺を含め、どのような施設や資源があるか*2

- 自然環境：賀茂川、深泥池、比叡山・松ヶ崎の眺望
- 居住環境：閑静な住宅街
- 商業環境：北山ストリート、新町/北大路/新大宮商店街
- 教育環境：大学、小中高学校
- 歴史・芸術・文化：京都コンサートホール・歴彩館
- 寺社仏閣・文化財：下鴨神社/賀茂御祖神社、岩佐家住宅・庭園

強みとして何がありそうか (例)

- 京都ならではの強み：京都だからこそ触れられる芸術・文化
- 北山エリアならではの強み：自然、都会から離れた静けさ、
- 各施設の強み：コラボ(共同体育館xスポーツ医学等の研究、植物園x生態研究等)、防災、最新技術

強みから差別化ポイントになりそうなものは何があるか (例)

- 芸術・文化・スポーツだけではなく自然要素を取り入れた癒し・憩い空間の実現
- 単体として機能提供する施設とは異なる複数施設による交流空間・コラボレーションの実現

*1: 「北山エリア整備基本計画」より抜粋 *2: 北山駅から約1.5km以内の距離にある周辺施設

その他（北山エリアにおける地域活性化につながる提案）

自然とのふれあいや芸術・文化・スポーツを通じた人々との交流や体験によって、それぞれのライフステージで多様な感情・感覚を生みだし、“住みやすい”・“訪れたい”の共感を創出できるまちづくりの推進を図ります。

ストーリーづくりの要素

イメージ

誰に 対して	<p>幅広い世代の多様な人々が内外から集まる</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住民（老若男女） ・ 観光客（老若男女） ・ 学生 ・ 研究者 ・ アーティスト（プロ・アマ） ・ スポーツ選手（プロ・アマ）
どのような 時に	<ol style="list-style-type: none"> ① 余暇を家族・友人と過ごす ② 学習/研究、研究発表/討議 ③ 発表会、練習(芸術・文化系) ④ 試合/大会、練習、講習(スポーツ系) ⑤ 災害発生
何を提供 することで	<ol style="list-style-type: none"> ① 自然とのふれあい・自然教育・環境保全...植物観賞、希少植物との出会い、生物に触れる、景色観賞(植物園、賀茂川、深泥池、山の眺望) ② 非日常の体験...スポーツ観戦(共同体育館)、舞台芸術鑑賞(シアコン)、音楽鑑賞(京都コンサートホール・共同体育館) ③ 知識・技術の研鑽機会・人脈構築...植物生態研究(植物園/教育機関)、スポーツ医学研究(共同体育館/教育機関)、学会(シアコン/教育機関)、文化研究(歴彩館) ④ 芸術・文化活動...成果を見せる場所がある、気軽に練習に通える(シアコン) ⑤ 健康・体力づくり活動...成果を見せる場所がある、気軽に練習に通える、健康づくり、体力・健康度測定、プロチームの指導・共同練習 (共同体育館) ⑥ 安心・安全の確保...災害時の避難(共同体育館)

どのような感情・感覚が住民・来訪者によって生み出されるのか

- ・ 自然と触れることによる癒し・憩い
- ・ スポーツ・芸術・音楽に触れることによる興奮・感動
- ・ 芸術・文化と触れることによって磨かれる感性と教養
- ・ 学問の知見習得や人脈構築による新たな気づき
- ・ 地域交流による暮らしの満足・幸福感
- ・ 緊急時の安心・安全

どのような価値や共感を生み出すのか

幼少期～青年期～成人～家族～老後のどのライフステージにおいても人々との交流や体験によって多様な感情・感覚を生み、“住みやすい”の共感が創出できるまち、“訪れたい”と思えるまち

				
幼少期	青年期	成人	家族	老後
<ul style="list-style-type: none"> ・ 自然に触れ生物の生態を学ぶ ・ 外遊び・運動 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 練習・発表会 ・ スポーツ観戦 ・ プロチーム指導・共同練習 ・ 舞台芸術・音楽鑑賞 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 研究・学会 ・ スポーツ観戦 ・ 舞台芸術・音楽鑑賞 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自然散策 ・ 子供の練習・発表会・試合参加 ・ 健康づくり 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 孫と自然散策や観戦、鑑賞 ・ 健康づくり

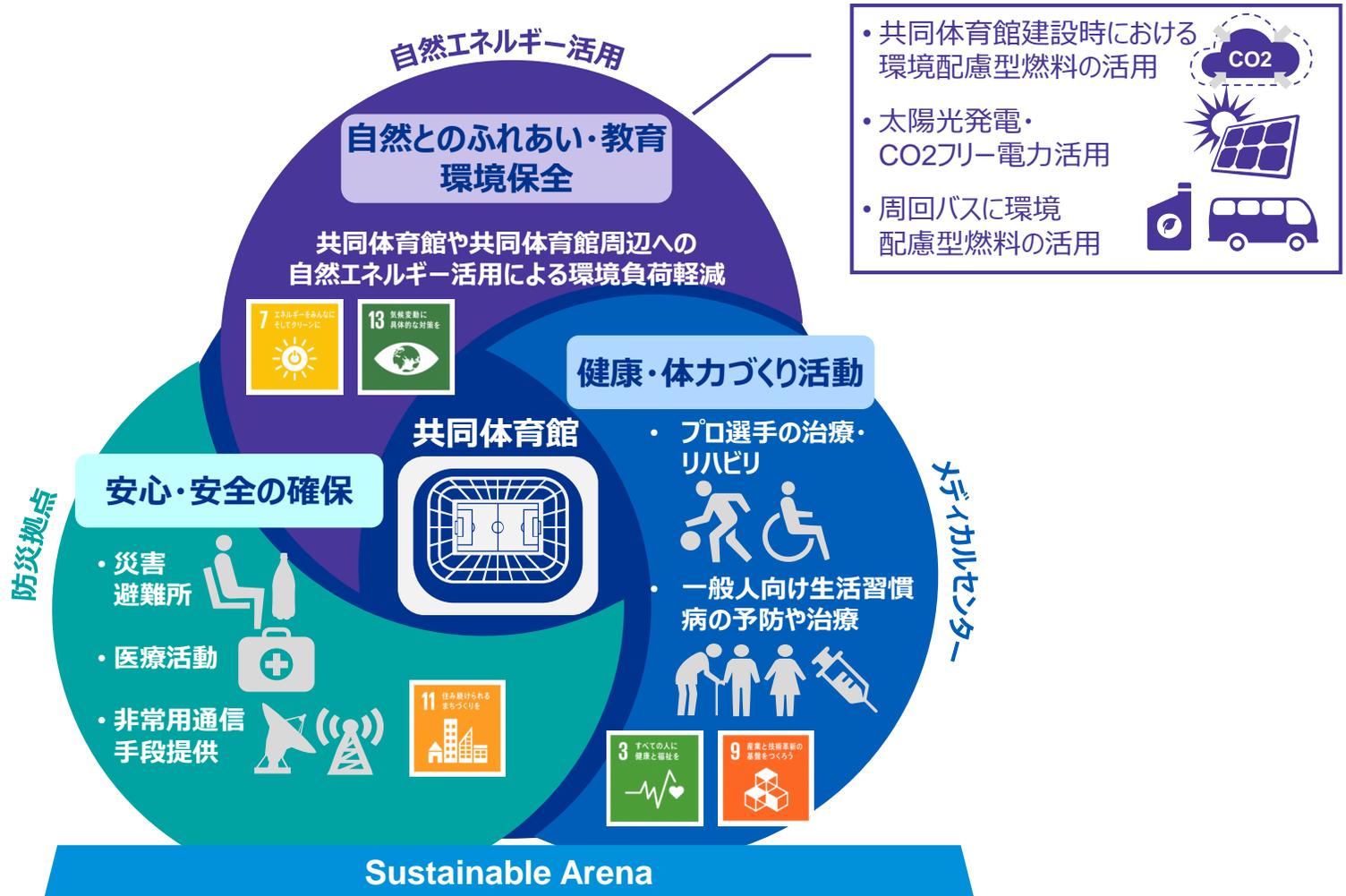
その他（北山エリアにおける地域活性化につながる提案）

北山エリアで新たな出会い・交流を創出すると共に環境保全や住みよいまちづくり、社会福祉への貢献を図っていきます。



その他（北山エリアにおける地域活性化につながる提案）

スポーツ観戦だけではなく、共同体育館が社会に貢献するために、市民に寄り添ったサステナブルな共同体育館づくりを目指します。





事業収支シミュレーション

事業収支シミュレーション

事業収支および公的負担範囲に関する考え方

- 整備～運営一体で民間事業者に参加してもらうことで、民間ノウハウ活用および運営を見据えた設計により、従来式対比、事業の収益性を改善させ、結果的に公費負担を圧縮させることを目指す。

シアコン・植物園 (ミックス型)



- 共同体育館は独立採算を見込む場合、整備費についても民間の意向で付加する機能については民間投資を想定（ただし、利潤で回収できる範囲に限られるため、事業の収益性を鑑み、センタービジョン等一部備品に限られるものと想定）
- ただし、大学利用分を確保した上で、独立採算が可能となる収入を見込めるか、検討が必要

共同体育館 (独立採算の場合)



事業収支シミュレーション

【官民連携スキームごとの収支差異】共同体育館（パターン②の場合）

優先検討案でスキームごとの事業収支を試算した場合、「買取＋指定管理」が最も削減効果が期待できます。

【共同体育館】

(千円)

		従来方式	リース＋指定管理	買取＋指定管理	前提
支出		19,488,315	17,539,484	17,539,484	
	設計監理費	928,015	835,214	835,214	建設費の5%
	建設費	18,560,300	16,704,270	16,704,270	削減効果10%想定
イニシャルコスト		19,488,315	17,539,484	17,539,484	
事業効果（従来方式との差額）		－	-1,948,832	-1,948,832	
収入		7,624,873	7,624,873	7,624,873	
	運営収入（30年）	7,624,873	7,624,873	7,624,873	
支出		10,936,732	13,818,675	9,843,059	
	維持管理費（30年）	10,936,732	9,843,059	9,843,059	削減効果10%想定
	固定資産税（30年）	0	3,274,037	0	・固定資産評価額＝建設費×70%、標準税率1.4% ・償却期間47年、30年で2/3償却と想定
	都市計画税（30年）	0	701,579	0	・固定資産税同様の前提の下、税率は0.3%想定
ランニング収支		3,311,859	6,193,802	2,218,185	
事業効果（従来方式との差額）		－	2,881,943	-1,093,673	

内閣府「PPP/PFI手法導入優先的検討規程策定の手引」（P.29）

端数処理により計算が合わない場合があります

解体費、埋文調査費、外構等に係る費用は別途必要



事業収支シミュレーション

【官民連携スキームごとの収支差異】シアコン（パターン①の場合）

優先検討案でスキームごとの事業収支を試算した場合、「一部買取＋指定管理」が最も削減効果が期待できます。

【シアコン】

(千円)

		従来方式	一部リース＋指定管理	一部買取＋指定管理	前提
収入		3,242,475	3,242,475	3,242,475	
	借地料	3,242,475	3,242,475	3,242,475	
支出		5,481,346	4,987,237	4,987,237	
	設計監理費	235,290	211,761	211,761	建設費の5%
	建設費	4,705,800	4,235,220	4,235,220	削減効果10%想定
	備品費	540,256	540,256	540,256	
イニシャル収支		2,238,871	1,744,762	1,744,762	
事業効果（従来方式との差額）		－	-494,109	-494,109	
収入		2,343,006	2,343,006	2,343,006	
	利用料収入（30年）	2,343,006	2,343,006	2,343,006	
支出		6,446,313	6,809,664	5,801,682	
	維持管理費（30年）	6,446,313	5,801,682	5,801,682	削減効果10%想定
	固定資産税（30年）	0	830,103	0	・固定資産評価額＝建設費×70%、標準税率1.4% ・償却期間47年、30年で2/3償却と想定
	都市計画税（30年）	0	177,879	0	・固定資産税同様の前提の下、税率は0.3%想定
ランニング収支（30年）		4,103,308	4,466,659	3,458,676	
事業効果（従来方式との差額）		－	363,351	-644,631	

内閣府「PPP/PFI手法導入優先的検討規程策定の手引」（P.29）

端数処理により計算が合わない場合があります

解体費、埋文調査費、外構等に係る費用は別途必要



事業収支シミュレーション

【官民連携スキームごとの収支差異】植物園（パターン②の場合）

優先検討案でスキームごとの事業収支を試算した場合、「一部買取＋府運営」が最も削減効果が期待できます。

【植物園】

(千円)

		従来方式	一部リース＋府運営	一部買取＋府運営	前提
収入		209,034	209,034	209,034	
	借地料	209,034	209,034	209,034	
支出		10,367,335	9,362,832	9,362,832	
	設計監理費	478,335	430,502	430,502	建設費の5%
	建設費	9,566,700	8,610,030	8,610,030	削減効果10%想定
	備品費	322,300	322,300	322,300	
イニシャル収支		10,158,301	9,153,798	9,153,798	
事業効果（従来方式との差額）		－	-1,004,504	-1,004,504	
収入		4,362,888	4,362,888	4,362,888	
	利用料収入（30年）	4,362,888	4,362,888	4,362,888	
支出		24,128,938	23,765,232	21,716,045	
	維持管理費（30年）	24,128,938	21,716,045	21,716,045	削減効果10%想定
	固定資産税（30年）	0	1,687,566	0	・固定資産評価額＝建設費×70%、標準税率1.4% ・償却期間47年、30年で2/3償却と想定
	都市計画税（30年）	0	361,621	0	・固定資産税同様の前提の下、税率は0.3%想定
ランニング収支（30年）		19,766,051	19,402,344	17,353,157	
事業効果（従来方式との差額）		－	-363,707	-2,412,894	

内閣府「PPP/PFI手法導入優先的検討規程策定の手引」（P.29）

端数処理により計算が合わない場合があります

解体費、埋文調査費、外構等に係る費用は別途必要





ここに記載されている情報はあくまで一般的なものであり、特定の個人や組織が置かれている状況に対応するものではありません。私たちは、的確な情報をタイムリーに提供できるよう努めておりますが、情報を受け取られた時点およびそれ以降においての正確さは保証の限りではありません。何らかの行動を取られる場合は、ここにある情報のみを根拠とせず、プロフェッショナルが特定の状況を綿密に調査した上で提案する適切なアドバイスをもとにご判断ください。