

## 1. 計画策定の背景

### ○計画の経緯

- 本市は、岡山シーガルズ、トライフープ岡山、岡山リベッツ、ファジアーノ岡山の4つのトップチームのホームタウンとなっており、**複数競技のトップチームを有する全国でも特筆すべき都市**といえる。
- 岡山市第六次総合計画では、**本市をホームタウンとするトップチームへの支援、ライフステージに応じたスポーツ活動を支援する施設の計画的な整備**を行う内容が盛り込まれ、スポーツによるまちの魅力や活力の創造によって、市民のスポーツへの関心を一層高めるとともに、多くの市民にスポーツに関わる機会を提供する方針を示している。
- アリーナ競技においては、公共交通の利便性がよく試合開催に適した市内会場が岡山県総合グラウンド体育館（シゲトーアリーナ）の他になく、多くの利用が集中することから、トップチームの試合だけでなく、アマチュアスポーツや市民スポーツ利用においても**会場の確保に苦慮**しており、試合や練習を行う**アリーナが慢性的に不足**している。

### ○アリーナの必要性

- トップチームが上位リーグで活動するために必要なホームアリーナ基準の見直しにより、5,000席以上の客席やラウンジ等の設置、ホームアリーナでの試合開催割合などの要件が示されたが、**これらの要件を満たすアリーナは市内に無く**、試合開催数の増加も施設が不足している状況では困難な状況である。
- これより、トップチームの支援のためにも**上位リーグ基準を満たしたアリーナの整備**が必要であり、さらにアリーナの整備によってアリーナ施設の利用を分散させ、市民・県民がこれまで以上に施設を利用しやすくなるような効果も期待される。

### ○アリーナの整備目的と効果

アリーナ整備は、トップチームやアマチュアスポーツ、市民スポーツの利用拡大に寄与するだけでなく、第2期岡山市スポーツ基本計画の基本方針の一つに掲げる「**スポーツを通じたまちの活性化と一体感の醸成**」の実現を目的とし、その実現により**次の5つの効果が期待**される。

#### 効果①：シビックプライドの醸成

アリーナ整備により、「スポーツで盛り上がる日常」を提供し、トップチームが本市のシンボリックな存在となることを通じて、**地域への愛着と誇りの醸成**が期待される。

#### 効果②：宿泊を伴う交流人口の拡大

アリーナにおいてプロスポーツをはじめとした**興行・イベントが開催**されることにより、中四国地方における交通結節点としての立地特性を活かし、**市内・県内での宿泊を伴う交流人口の拡大**が期待される。

#### 効果③：北長瀬駅周辺のまちの活力・賑わいの創出

北長瀬駅周辺は、都市活動や市民生活の拠点としての役割を担っており、公共交通の利便性がよく、**周辺の商業施設や公園と連携した官民連携事業の展開**によって、**まちの活力・賑わいを創出**することが期待される。

#### 効果④：市民・県民のスポーツへの参加機会の拡大

アリーナでのスポーツ観戦やスポーツイベント、競技大会等の開催により、**全ての市民・県民がスポーツに親しむことのできる機会と場所を提供**することで、**スポーツを通じた人材育成や健康増進、地域交流等の促進**が期待される。

#### 効果⑤：防災機能の強化

北長瀬未来ふれあい総合公園は、広域避難場所として指定されており、**アリーナの防災機能を追加**することで**更なる防災機能の強化**が期待される。

## 2. 計画地の概要

### ○位置・アクセス

計画地は、岡山市北区野田四丁目付近に位置し、JR山陽本線岡山駅から福山方面に向かう次の駅となる北長瀬駅から徒歩12分程度（約1.0km）の立地である。



表：敷地条件

所在地	岡山市北区野田四丁目付近
区域区分	市街化区域
用途地域	準工業地域
防火地域	建築基準法22条区域
敷地面積	(計画地①)12,849.09㎡(仮) (計画地②)3,324.05㎡(仮)
前面道路	4.0~6.0m
建ぺい率	70%(角地緩和+10%含む)
容積率	200%
道路斜線制限	1:1.5(有効距離20m)
隣地斜線制限	1:2.5+31m
日影規制	高さ10mを越える建築物:規制対象
その他区域	・自転車駐車場附置義務条例適用地区 ・屋外広告物第三種許可地域 ・岡山市景観計画区域



図：計画地位置図(出典:Copyright(c) NTT空間情報All Rights Reserved加工)

## 3. 基本コンセプト

### 市民とトップチームをつなぐ 地域のシンボルとなるアリーナ

トップチームを身近に感じ、触れ合う機会を創出することで、チームへの愛着や応援機運を高め、トップチームが本市のシンボリックな存在となることを通じて、まちの活力と一体感を生み出すとともに、地域への愛着と誇りを醸成する「地域のシンボル」となる施設を目指す。

#### 「魅せる」

トップチームを身近に感じるためには、試合を「魅せる」機会と場所が必要である。**スポーツを「魅せる」に主軸を置いたアリーナ**を整備し、魅力的な試合を観戦できる環境を提供することで市民とトップチームをつなぐ接点をつくる。

#### 「集う」

トップチームに魅せられた市民は**日常的に同じアリーナで「集い」・交流**することで、地域への愛着と誇りを醸成し、まちの一体感を生み出す。魅力的な試合を提供するアリーナは、アウェイチームのサポーターをはじめ**広域から人々を惹きつけ**、まちに活力を生み出す。

#### 「支える」

まちの活力と一体感を生み出すアリーナは、トップチームの活動や交流人口拡大に伴う地域経済の発展、スポーツを通じた健康増進等、**地域を幅広く「支える」**。さらに非常時には、地域を「支える」防災拠点として機能する。

### ○施設の利用方針

#### 【利用方針①】 トップチームのホームゲーム利用

各トップチームが参入を目指すリーグの参入条件は、ホームアリーナの観客収容人数やホスピタリティ機能に関する水準が定められている。本市は、各トップチームがリーグ参入や昇格の機会を喪失することがないよう各リーグの参入条件を満たす施設を整備する。また、快適な環境で魅力的な試合を提供するために、**プロスポーツ利用に対応した「魅せる」アリーナ**を主軸においた施設整備を行うことで、トップチームを支援する。

#### 【利用方針②】 各種イベントや展示会、コンベンション、コンサート利用

プロスポーツ利用を施設整備の主軸に据えつつも、各種イベントや展示会、コンベンション、コンサート利用等に対応可能な施設を計画し、**プロスポーツ以外の施設利用についても積極的に誘致**を行うことで、年間を通じて市民・県民をはじめ広域から人々を惹きつけ、まちの活力を生み出す。

#### 【利用方針③】 市民・県民の多様なスポーツ利用

市民・県民が、アリーナでのスポーツ観戦や各種イベント等への参加にとどまらず、市民・県民自身によるスポーツ活動の場としても利用できる施設を計画し、**いつでも誰もが「する・みる・支える」をはじめとした多様な方法でスポーツとつながる機会と場所**を提供する。

#### 【利用方針④】 地域を支える防災機能

「岡山市地域防災計画」上の広域避難場所として指定されている北長瀬未来ふれあい総合公園において、アリーナを災害時に**一時避難施設（収容人数：2,500人程度）**や**物資搬出入の広域拠点**として活用することで、地域の防災機能の更なる強化を図る。

## 4. 施設整備計画

### ○施設整備の基本方針

アリーナは、基本コンセプトや施設の利用方針、上位計画・関連計画等との整合性を踏まえ、以下の5つの基本方針と岡山市の施策を踏まえた施設整備において配慮すべき事項を整備する。

#### （施設整備の基本方針）

- ① スポーツを「魅せる」に特化した施設
- ② トップスポーツと地域の交流拠点となる施設
- ③ 地域の活力・賑わい創出に貢献する施設
- ④ 市民・県民のスポーツへの参加機会を拡大する施設
- ⑤ 地域の防災機能を拡充する施設

#### （施設整備において配慮すべき事項）

- ゼロカーボンシティ岡山を実現する施設
- 誰もが快適なユニバーサルデザインの施設
- ライフサイクルコストに配慮したコンパクトな施設
- 周辺環境への影響を最小限に抑える施設

### ○メインアリーナ客席数検討

「独立採算での運営」実現に向けた最適な客席規模の検討の結果、以下の理由により、アリーナにおけるメインアリーナの客席数は、最大収容者数1万人（コンサート利用時7,000～8,000席）とする。

- ・ トップチーム支援のためBリーグ・SVリーグのライセンス交付要件より5,000席以上の確保が必須
- ・ 計画地のアクセスのよさ等の理由により、各種イベントや展示会の開催にあたっては一定数の需要が見込める
- ・ 5,000席規模ではコンサートの採算性が厳しく、コンサートの誘致は難しい。
- ・ 岡山においてはコンサート利用時に7,000～8,000席が望ましい

### ○施設構成と機能・規模

アリーナに導入すべき主な機能及び規模は、他都市類似施設、トップチームが参入を目指す新たなリーグの上位クラスのレギュレーションや施設整備基準、トップチームのニーズ調査やイベントプロモーターへのヒアリング等を踏まえ、以下のとおりとする。

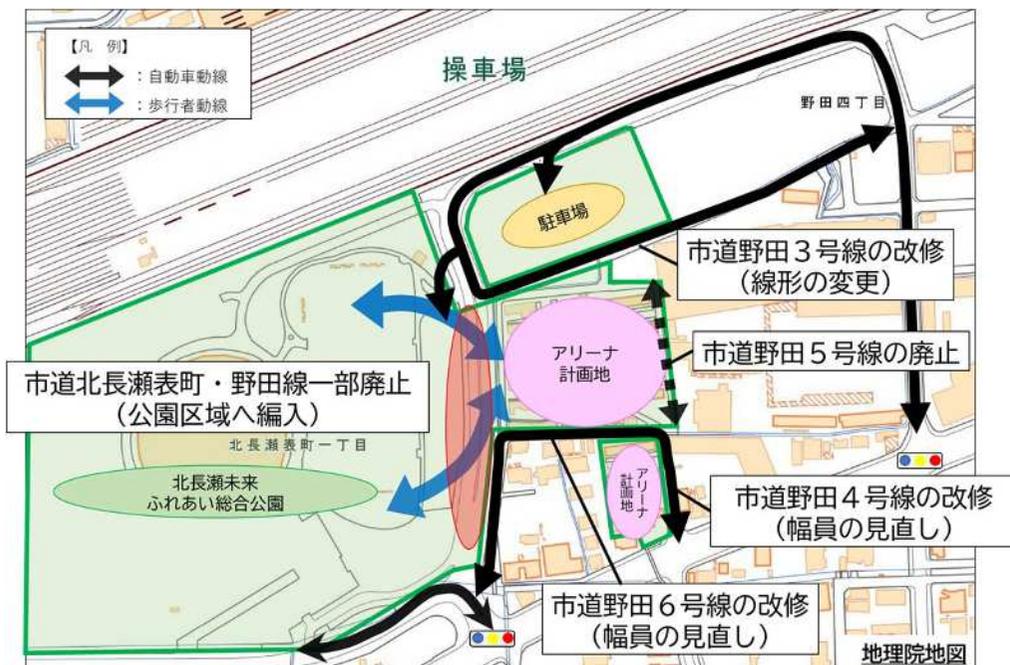
本施設の客席規模をコンサート利用時7,500席の前提とし、必要となる施設構成と機能・規模を整理した。本施設の規模は、約26,000㎡と設定する。

表：施設構成と機能規模

機能	諸室概要	面積	摘要
競技機能	メインアリーナ	約3,000㎡	
	サブアリーナ	約1,600㎡	※客席400席
	更衣室、倉庫等	約1,500㎡	※更衣室：4室
観覧機能	客席	約4,000㎡	
	トイレ、授乳室、飲食物等の販売スペース等	約2,600㎡	※トイレ機器数：客席数×5%
	エントランスホール、コンコース	約3,000㎡	
ホスピタリティ機能	個室付き観客席、ラウンジ	約1,000㎡	
運営機能	運営管理室、控室、医務室等	約1,000㎡	
メディア機能	記者会見室、メディアルーム等	約500㎡	
施設管理機能	管理事務室、機械室等	約1,500㎡	
その他機能	共用部（通路・階段等）	約6,000㎡	
施設面積（延べ面積）		約25,700㎡	≒26,000㎡

## 5. 敷地利用計画

アリーナの整備にあたり周辺住民の生活環境を確保した上で、アリーナの利便性、北長瀬未来ふれあい公園との連携、周辺住民への配慮、地域防災機能の向上、交通インフラの機能強化を踏まえた敷地利用計画を以下のとおりとする。



## 6. 交通

### ○アリーナ整備後に想定される交通課題及び課題解消に向けて想定される施策

#### ○イベント実施時の利用台数の設定

##### 【条件】

最大人数：コンサート利用時を7,500人、トップチームの試合開催時を5,000人と設定  
 県外・県内割合：コンサートは県外7割・県内3割、トップチームの試合開催時は県外4割・県内6割と設定  
 自動車分担率：過年度に実施したWEBアンケート調査より、現在の各イベント参加者の自動車分担率より設定  
 台数換算係数：過年度に実施したWEBアンケート調査より、1台当たりの同乗者人数より設定

自動車での来場者数が多いのは、トップチームの試合開催時の約1,000台と想定。  
 計画地周辺には、北長瀬未来ふれあい公園の駐車場(収容台数1,068台)があるが、公園利用者も利用するため、公共交通への転換策を中心とした自動車での来場を抑える施策が必要となる。

### ○想定される施策

交通課題	施策名	期待できる効果
①自動車での来場抑制	駐車場満空(予測)情報の提供	来場者が各駐車場の混雑状況を把握することで自動車利用の抑制が期待できる。
	駐車料金変動制の導入(ダイナミックプライシング)	イベント時等の駐車需要が多い場合に駐車料金を高くすることで、自動車利用の抑制が期待できる。また、各駐車場の料金差がでることで、駐車場の平準化が図れ、駐車待ちや駐車場を探す車両の影響の防止が期待できる。
②自動車での来場に対するの円滑な交通運用	アクセス動線情報の提示	混雑を一定防止できるアクセス動線での来場に誘導することで、周辺道路も含め、円滑な交通の確保・維持が期待できる。
	周辺道路の混雑情報(予測)提供	来場者が混雑しているエリア、道路等を把握することで、混雑を回避する行動となり、円滑な交通の確保・維持が期待できる。
③来場需要に応じた公共交通の最適化	岡山・大元駅からのシャトルバスの運行	鉄道での来場の利便性が高まることで、鉄道での来場増が期待できる。また、北長瀬駅の利用が集中し、捌ききれない場合に、北長瀬駅の利用集中の緩和が期待できる。
	公共交通割引等の料金施策の導入	公共交通での来場のメリットが高まることで、公共交通での来場増が期待できる。
④タクシーの適正な運用	乗降場所の明示、乗車禁止エリア設定	タクシー車両による計画地周辺での混雑の回避だけでなく、乗降場所が明確になることで、タクシー利用者を適切に捌くことができ、タクシーの適正な運行が期待できる。
その他	民間駐車場の活用 イベント開始時間の調整	需要に応じて駐車可能台数を柔軟に増やすことができるため、駐車需要を適切に捌くことができる。

## 7. 概算事業費

アリーナ整備に関わる概算事業費については、建設コスト高騰による上昇分の見直しを行い算定している。なお、今後も資材価格や労務単価等の変動による建設費高騰の動向を見極めつつ、各事業費の見直しを適宜行う。

大項目	中項目	概算費用(税込)	備考
アリーナ	本体工事①	218億円	
その他	調査・設計等②	10億円	※測量・地質調査・工事監理費等
	外構工事・太陽光発電等③	10億円	
	備品調達④	22億円	※スポーツ用備品・映像設備費等・各種備品
アリーナ整備費⑤(①~④)		260億円	
周辺整備	道路・インフラ改修等⑥	15~20億円	※周辺道路改修等
アリーナ整備に係る概算事業費(⑤+⑥)		275~280億円	

※アリーナの建設工事費は、令和6年7月時点の建設単価を参照。

## 8. 事業採算性

- コンサート利用7,500席における事業採算性を検討した結果、年間収入見込は貸館収入のみで4億円程度と試算される。
- 上記に、設備や備品の貸出しによる収入、自主事業収入、飲食物販収入、広告・スポンサー関連収入、ネーミングライツ収入及び駐車場収入等が加わることで、本事業は採算性を有すると考えられる。

①年間支出見込：431,600千円（消費税及び地方消費税は含まない）

費目	単価	年間支出見込
維持管理費	4.2千円/㎡	109,200千円
運営費	4.9千円/㎡	127,400千円
その他経費	2.1千円/㎡	54,600千円
光熱水費	5.4千円/㎡	140,400千円
計	16.6千円/㎡	431,600千円

（単価について）  
スマートベニューハンドブック  
（日本政策投資銀行 2020年5月発行）  
記載の単価に、物価上昇分を加算

②年間収入見込：414,100千円（※貸館収入のみ。消費税及び地方消費税は含まない）

利用形態	年間稼働率	年間収入見込	備考（想定）
プロスポーツ	15%	40,500千円	Bリーグ18試合+SVリーグ18試合 =36試合
コンサート	22%	280,000千円	20週末・40公演
展示会・イベント	21%	93,600千円	平日は毎月4日開催 空いている土日はすべて開催
計	58%	414,100千円	貸館収入のみ

【参考】沖縄サントリーアリーナの年間稼働率（令和5年）61%

### ※その他想定される収入

設備や備品の貸出しによる収入、自主事業収入、飲食物販収入、広告・スポンサー関連収入、ネーミングライツ収入、駐車場収入、その他

## 9. 事業手法

**基本計画において、以下の5つの視点から従来方式に比べ、民間事業者のノウハウの有効活用が期待できるDBO方式またはPFI(BTO方式)を採用することとした**

- ① 設計・建設・維持管理運営業務の一括発注によるグループ内企業の連携や相互の知見の活用
- ② 従来の仕様発注とは異なる性能発注により、民間事業者に裁量を与え、効率的かつ効果的な事業の推進
- ③ 15年以上の長期契約による事業への投資や事業改善による費用対効果の高いサービスの提供
- ④ ①～③における民間事業者のノウハウの有効活用による総事業費の削減
- ⑤ SPC設立による高い事業継続性

**追加調査においては、基本計画時のDBO方式とPFI(BTO方式)に加え、近年愛知国際アリーナや豊橋アリーナで採用されているPFI(BT+コンセッション方式)を含めた比較検討を行った**

- 独立採算での運営の実現に向けて、民間事業者が有するホスピタリティサービスやIT等に関するノウハウを発揮し、アリーナの魅力や機能を高めるためには、民間事業者がアリーナの運営においてそれらノウハウを如何なく発揮することができる運営の自由度の高さや裁量範囲の広さを考慮し、PFIを採用する。
- PFI(BT+コンセッション方式)においては、運営権の対価や抵当権の設定等について慎重な検討が必要であるが、運営権対価が見込まれる場合には、本事業の設計・建設・維持管理・運営（長期）を民間事業者に一括で委ねることによるコストの縮減に加えて、民間事業者から支払われる運営権対価により、さらなる財政負担の縮減を図ることが可能となる。

事業手法	DBO方式	PFI(BTO方式)	PFI(BT+コンセッション方式)
<b>事業の継続性 (金融機関の関与等)</b>	・金融機関の監視は動かない 	・金融機関による財務・経営モニタリングにより、SPCの経営安定化を図る効果が得られる（SPCは倒産隔離されており、資金調達もしやすくなる）	・金融機関による財務・経営モニタリングにより、SPCの経営安定化を図る効果が得られる（SPCは倒産隔離されており、資金調達もしやすくなる）
<b>収益性の向上 (運営の自由度)</b>	・運営段階を見据えた効率的な施設整備 	・運営段階を見据えた効率的な施設整備 ・財産の転貸等による収入増（PFI法に基づく私権設定）	・運営段階を見据えた効率的な施設整備 ・財産の転貸等による収入増（PFI法に基づく私権設定） ・利用料金の柔軟な設定 ・追加投資による施設のバリューアップが期待できる
<b>財政負担の縮減</b>	・設計・建設、維持管理・運営（長期）を民間事業者に一括で委ねることによるコストの縮減 ・民間資金の活用に伴う市中銀行の借入金利等がなく、相対的に高いVFMが得られる 	・設計・建設、維持管理・運営（長期）を民間事業者に一括で委ねることによるコストの縮減	・設計・建設、維持管理・運営（長期）を民間事業者に一括で委ねることによるコストの縮減 ・市が民間事業者に運営権対価を有償で譲渡することができれば、財政負担の縮減が期待できる

## 10. 経済波及効果算出(20年間)

### ○経済波及効果算出における前提条件

基本計画時に試算した経済波及効果について、客席数の増加に伴い、以下の条件のもと見直しを実施した。完成後20年間の経済波及効果は、県内で2,800億円を超える効果が想定される。

**【年間来場者数の設定】** ※1催事来場者数、来場者割合は現状の来場者数や類似施設の来場者数をもとに設定  
以下のイベント種類ごとの想定実施回数より、年間来場者を設定(コンサート時の最大客席数7,500席想定)

- ・コンサート: 1催事来場者数7,000人/回、実施回数40講演より、年間来場者数 28.0万人
- ・プロスポーツ: 1催事来場者数2,000人/回、実施回数36試合より、年間来場者数 7.2万人
- ・展示: 1催事来場者数1,500人/日、実施回数76日より、年間来場者数 11.4万人

合計46.6万人

### 【消費単価】

過年度に実施したWEBアンケート調査より、既存施設利用時の施設内・外での消費行動から設定

### 【算出方法】

過年度に実施したWEBアンケート等より、アリーナ整備時の既存需要(既存施設で試合観戦等を実施している層の転換需要)と潜在需要(試合観戦等を実施していない層の新規需要)を算出し、消費単価を乗じること  
で消費額を算出し、その消費額を産業連関表に投入し、経済波及効果を算出

### ○経済波及効果の総額(20年間・岡山市)

(百万円)

	直接効果	第1次波及効果	第2次波及効果	総合効果
建設による波及効果	25,571	3,403	6,006	34,980
維持管理運営による波及効果	4,234	1,230	889	6,353
イベント来場者による波及効果	84,159	28,386	22,959	135,504
合計	113,964	33,020	29,853	176,837

### ○経済波及効果の総額(20年間・岡山県)

(百万円)

	直接効果	第1次波及効果	第2次波及効果	総合効果
建設による波及効果	26,675	9,780	7,227	43,682
維持管理運営による波及効果	8,620	2,302	1,918	12,840
イベント来場者による波及効果	139,910	48,356	35,489	223,755
合計	175,205	60,438	44,634	280,277

直接効果………自地域内の各産業分野で誘発された生産額

第1次波及効果…直接効果によって生じる原材料等の中間需要によって起こる波及効果

第2次波及効果…直接効果と第1次波及効果で増加した雇用者所得のうち消費に回された消費需要により新たな生産を誘発する効果

## 11. 事業スケジュール

アリーナの整備スケジュールは以下を想定している。

段階	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目
事業者の募集・選定	募集・選定(24か月)							
設計			設計(24か月)					
建設					建設(33か月)			
開業準備						開業準備		
維持管理・運営								運営

## 12. 財源内訳についての考え方

### ○財源イメージ

概算事業費 280億円

補助対象経費

国費 90億円	岡山市(起債) 90億円	岡山市(一般財源)・寄附金等 100億円
---------	--------------	----------------------

### ○考え方

○国の補助金 1/3程度を想定

○国の補助金のほか、有利な市債等の活用を想定

### ○外観イメージ

