野洲駅南口周辺整備特別委員会資料
令和８年１０月２３日
政策調整部　やす未来創造課

野洲駅南口周辺整備特別委員会



～Dブロックの整備方針について～

はじめに

事業対象となる市有地約26,000㎡をA～Eの5ブロックに区分し、活用検討を進めています。令和7年度に改訂した「野洲駅南口周辺整備構想」では、活性化ゾーンに位置し、最大面積を有するDブロックをゾーンの核として、駅南口周辺の人流創出とにぎわいの波及を担う重要なブロックとしています。

構想では、Dブロックの機能検討方針として3案を示し、今年度はこれをベースに検討を進めることとしていました。

構想に基づき、基本計画の策定に向けたDブロックの整備方針について整理しましたので、本特別委員会にて説明するものです。

目次・資料構成

1. 背景・経緯　P. 3

2. Dブロックの機能の検討　P. 7

3.今後の進め方　P.28

1. 背景・経緯

現状と課題

構想区域内は、低未利用地や課題を持つ公共施設が配置されており、一体的な検討が必要とされている。



出所：Google mapを基に作成

野洲駅南口周辺整備構想
コンセプト

人と人とがつながることで生まれるにぎわいづくり
～ひと・もの・ことが出会う空間～

最も大きなDブロックが
”活性化ゾーンの核”となる

Dブロックの役割

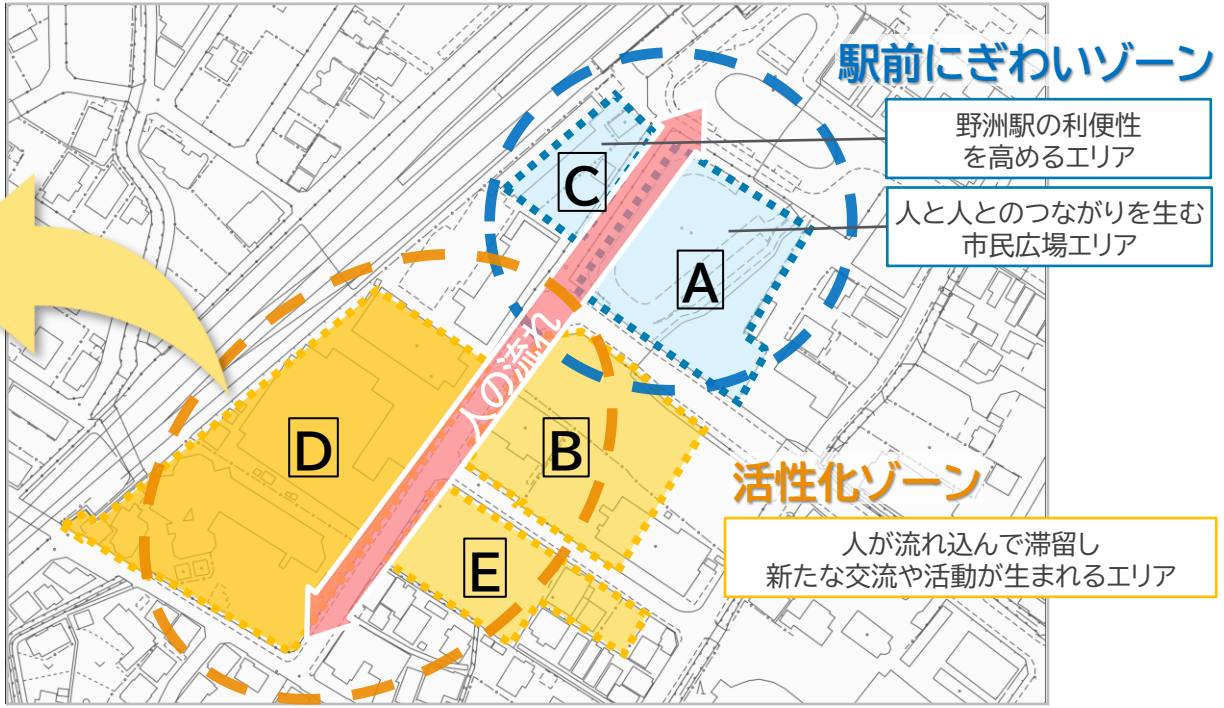
新たな交流や活動を生む施設

↓

駅からの人流創出

↓

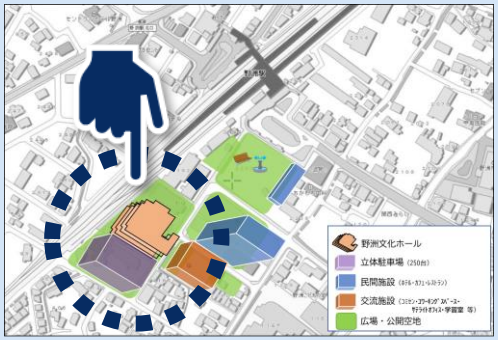
地区全体へのにぎわい波及



野洲駅南口周辺整備構想
Dブロックの機能検討方針

整備構想では、Dブロックの機能検討方針として3案を示し、今年度はこれをベースに検討を進めることとしていた。

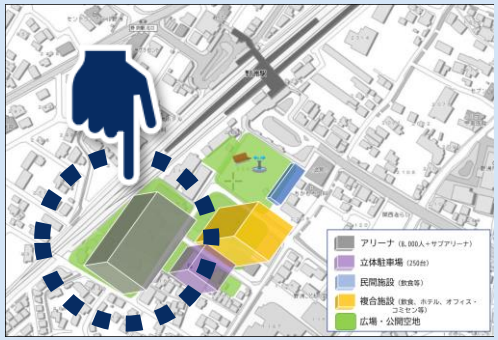
① 文化ホール大規模改修



Dブロック
- **文化ホール（大規模改修）**
- 立体駐車場

他ブロック
- 市民広場、民間施設
- 交流施設（コミセン等）

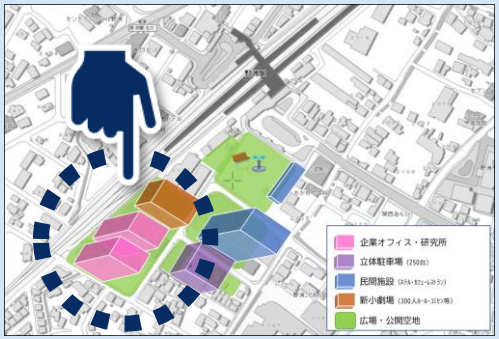
② エンターテイメントアリーナ整備



Dブロック
- **エンターテイメントアリーナ**

他ブロック
- 市民広場、民間施設
- 交流施設（コミセン等）
- 立体駐車場

③ 企業オフィス誘致



Dブロック
- **企業オフィス・研究所**
- **新小劇場（コミセン等）**

他ブロック
- 市民広場、民間施設
- 立体駐車場

2. Dブロックの機能の検討

①文化ホール大規模改修 効果及び課題の概観

期待される 効果 及び 課題

効果	効果の内容・課題
文化機能の維持	文化機能としては維持できる
にぎわいの創出	**ホールの市民利用での人流**が想定されるが、施設としてはダウングレードとなり、利用者目線では魅力が減少する
周辺空間の形成	**商業・業務の空間が形成されるような変化は想定されづらい**
住みたいと思える魅力づくり	施設としては席数減少などによりグレードダウンとなることから、現状からの**魅力向上につながる変化は想定されづらい**
安全・安心なまちづくり	収容人数など受入のキャパシティに制限はあるものの一時的な避難所等の防災面での活用は想定される

整備等に関する 直近の検討内容



✓ **市が解体**

✓ **市が改修費を負担**

改修費　約39億円
（小劇場解体費含む）

✓ **席数の減少、バリアフリー化が困難などの課題あり**

- 座席設備の更新ができるが席数が減少
- 安全性の向上は可能だがバリアフリー化が困難
- 多目的ホール等の多様なニーズへの対応が困難

✓ **市の運営による経常収支が発生**

管理運営費等※　約99百万円/年
収入※　約 9百万円/年
※ 直近の実績を基にした推定

✓ **活用方法に応じ残地にも費用発生**

解体費　約1.2億円
（その他活用方法に応じて整備等）

記載の金額については、
現時点での想定であり、今後の物価高騰や施設計画等の変更により変動する可能性がある

①文化ホール大規模改修事業費等

文化ホール大規模改修及び小劇場解体

幼稚園 跡地

✓ 文化ホールを大規模改修し、小劇場・幼稚園を解体した場合の市の負担額は、整備費 約40億円、単年度収支 約▲90百万円

整備費

	金額	備考
大規模改修費	39億円	改修設計で算定（小劇場解体費含む）
整備費 計	39億円	

整備費

	単価	数量	金額	備考
解体費（幼稚園）	60千円/㎡	1,957㎡	1.2億円	跡地活用方法は想定なしで不算入
整備費 計			1.2億円	

運営収支（年間）

	金額	備考
管理運営費等	99百万円	直近の実績を基にした推定管理運営費に人件費含む
収入	9百万円	直近の実績を基にした推定
運営収支	▲90百万円	収入－支出

改修設計業務「野洲文化ホール大規模改修工事及び野洲文化小劇場解体工事設計業務委託」で算定した工事等の金額は2025年9月時点

①文化ホール大規模改修
改修内容・課題

大規模改修の設計結果

✓ 大規模改修の検討により解決できないであろう課題が明確化

改修内容

① トイレ(多目的含む)の増設
② 小ホールの設備更新による利便性向上
③ 大ホールのリニューアル(座席、音響、照明　等)
④ 大ホールの吊天井の耐震化による安全性向上

課題

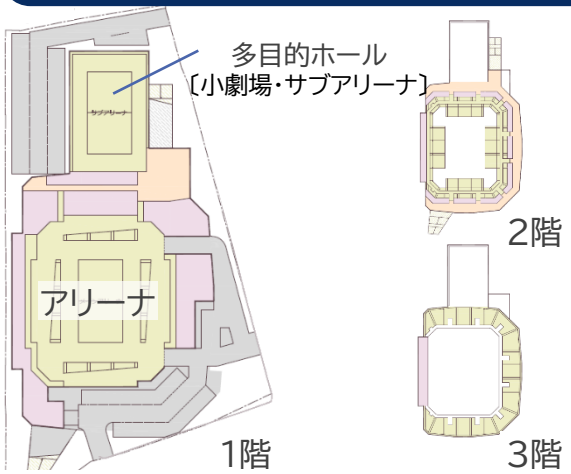
① 座席の更新に伴う総席数の減少(1,008席　→　888席)
② 多様なニーズへの対応が困難(多目的ホール、音楽スタジオ　等)
③ 人が集う、憩うスペース(仕掛け)がない(ギャラリー、ラウンジ　等)
④ 小劇場解体に伴うコミセンやすのホール機能確保が困難
⑤ バリアフリー対策が不十分

②エンターテイメントアリーナ整備 効果及び課題の概観

期待される 効果 及び 課題

効果	効果の内容・課題
文化機能の維持	市民が利用しやすく十分な規模の文化機能を再整備できると考えられる
にぎわいの創出	スポーツ・音楽・ビジネス催事等による来街者の人流が想定される（ただし、開催日以外の賑わい創出には工夫が必要）
周辺空間の形成	スポーツ・音楽・ビジネス催事等の他、周辺には滞在・消費機会も生まれる可能性がある
住みたいと思える魅力づくり	“人が流れ込んで滞留し新たな交流や活動が生まれる集客施設”が生まれ、シビックプライドやまちの認知度が向上する可能性がある
安全・安心なまちづくり	災害時の避難・滞在などの防災機能も備えた施設とすることが考えられる

整備等に関する 直近の検討内容



アリーナ席数

スポーツ時 約5,300席
興行時 約7,600席

座席配置変更（コの字型）により席数をより多くすることも可能

スポーツ時 約6,400席
興行時 約8,400席

アリーナ、観客席
エントランス、コンコース
その他諸室・共用部
駐車場

✓ **整備費が大きいため、民間主導※による整備・運営を想定し調整中**

※ 民間主導・・・民間主導とは、本事業では、市と民間事業者で連携・協力しながら、実現する官民連携スキームをいう

整備費
- 解体費 約 4.7億円
- 整備費 約190億円（建設費、設計費）

運営収支
- 管理運営費 約 8.4億円/年
- 運営収入 約 9.6億円/年

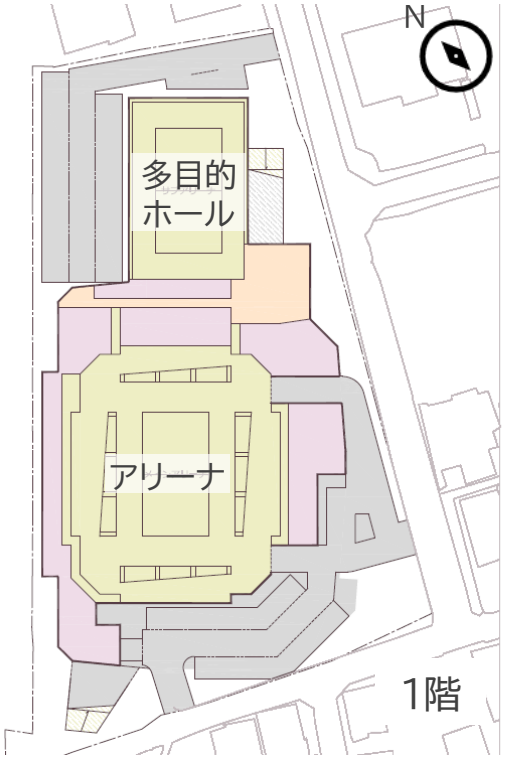
民間主導を前提に官民の分担を調整

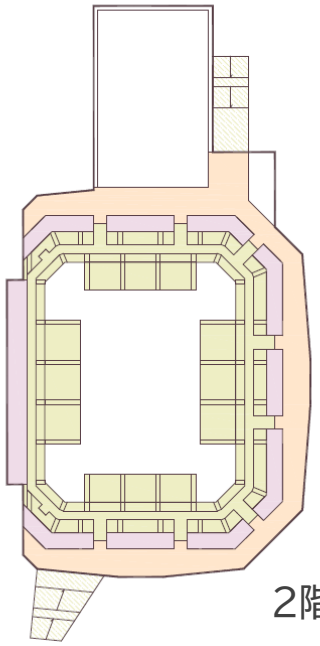
記載の金額については、
現時点での想定であり、今後の物価高騰や施設計画等の変更により変動する可能性がある

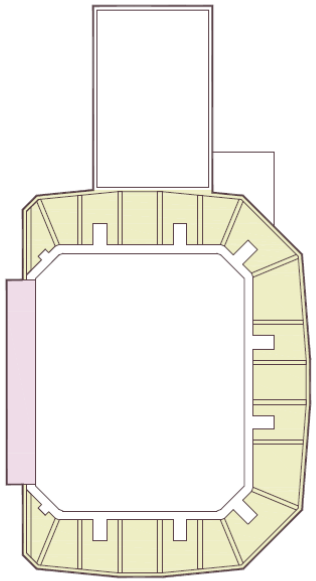
②エンターテイメントアリーナ整備 施設ボリューム(1/2)

整備可能なボリュームの検討

↑野洲駅







✓ 周辺への日影に関する制限を守りつつ、席数を最大限確保

- 本敷地では、実質的には日影規制により整備可能なボリュームが制限される
- 日影規制を満たしつつアリーナの席数を最大限確保するため、より幅広い南西側にアリーナを配置し、隣地が近く日影規制がより厳しい北東側に比較的高さが抑えられる多目的ホールを配置して土地利用を合理化

概ね四辺に座席配置したパターン

建物規模

敷地面積	10,940㎡
延床面積	約13,200㎡
建築面積	約 7,100㎡
建物高さ	21m

メインアリーナ席数

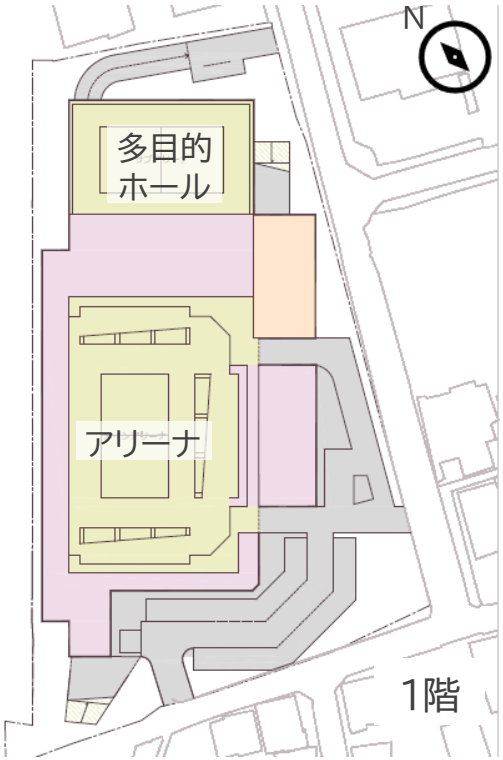
スポーツ時	約5,300席
興行時	約7,600席

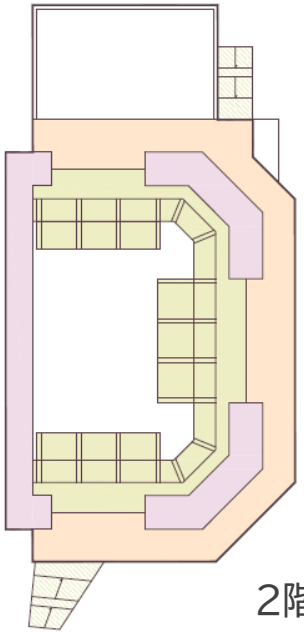
- アリーナ、観客席
- エントランス、コンコース
- その他諸室・共用部
- 駐車場

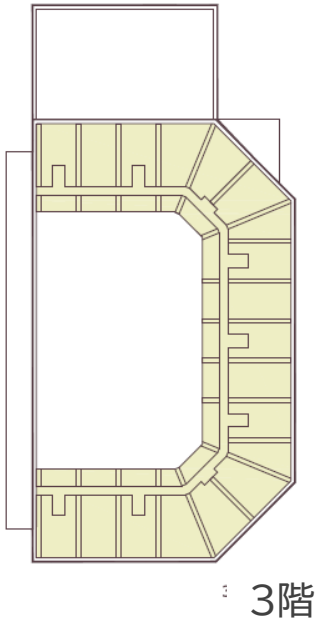
②エンターテイメントアリーナ整備 施設ボリューム(2/2)

整備可能なボリュームの検討(つづき)

↑野洲駅







✓ 座席配置をコの字型にする場合は、さらなる席数の確保が可能

- より厚みを持たせたコの字型の配置にすることで、概ね+1,000席増加し、一般に音楽興行向けに確保するのが望ましいと考えられている8,000席に達する
- スポーツ、音楽など興行の種類次第でコの字型座席配置の利便性が変わる点に留意が必要

コの字型に座席配置したパターン

建物規模

敷地面積	10,940㎡
延床面積	約19,000㎡
建築面積	約 7,200㎡
建物高さ	24m

メインアリーナ席数

スポーツ時	約6,400席
興行時	約8,400席

アリーナ、観客席
エントランス、コンコース
その他諸室・共用部
駐車場

②エンターテイメントアリーナ整備事業スキーム

想定される事業スキームの比較

✓ **民間主導※のスキームの中で、参画可能な民間事業者が見つかる事業条件を整えることが求められている**

※ 民間主導・・・本事業では、市と民間事業者で連携・協力しながら、実現する官民連携スキームをいう

- 公共施設として整備する場合も、コンセッション方式により運営段階の裁量やリスクを民間事業者に大きく委ねることが可能ですが、市の財政負担を最も抑えられるのは民設民営方式と考えられる。
- 民間事業者が負担できるリスクには採算性による限界があるため、アリーナの採算性を踏まえ、事業者の参画が見込める事業手法やリスク分担を検討する必要がある。

民設としての性格が強い ⟷ 公設としての性格が強い

		民設民営	負担付寄附＋コンセッション	BT＋コンセッション	DB＋コンセッション
市視点	統制	・市によるモニタリング不可	・公共施設として市がモニタリング可 ・整備には民間意向も反映されやすい	・公共施設として市がモニタリング可	・公共施設として市がモニタリング可
	財政負担	・基本的に整備費・管理運営費は民間負担	・基本的に整備費は民間負担 ・管理運営費は、採算の範囲で民間負担も可能	・整備費分担は市・民間で調整可 ・管理運営費は、採算の範囲で民間負担も可能	・整備費の一括支払いが必要 ・管理運営費は、採算の範囲で民間負担も可能
	事業推進	・事業者選定は不要だが、整備スケジュールはコントロールできない	・事業者選定は不要だが、整備スケジュールはコントロールしづらい	・市が事業者選定を進める	・市が事業者選定を進める
民間視点	自由度	・民間の裁量で整備・運営可能	・整備、運営の自由度は比較的高い	・運営の自由度は比較的高いが、整備は市の要求水準による	・運営の自由度は比較的高いが、整備は市の要求水準による
	資金調達	・整備費が大きく、ビッグスポンサーが不可欠 ・融資は収益性や借主の与信による	・整備費が大きく、ビッグスポンサーが不可欠 ・融資の対象にならない可能性あり	・市が割賦払いする場合、市負担分も民間で資金調達が必要	・市が一括払いすることで、民間資金調達は不要となる
	採算性	・整備費・管理運営費が民間負担で、最も採算がとりづらい	・整備費や管理運営費の一部が民間負担である分、採算がとりづらい	・整備費等で市負担が大きくなる分、民間は比較的採算がとりやすい	・整備費等で市負担が大きくなる分、民間は比較的採算がとりやすい
類似施設事例		・GLIONアリーナ（神戸市） ・エスコンフィールドHOKKAIDO（北広島市）	・パナソニックスタジアム吹田（吹田市） 【アリーナ検討中】安城市、広島市	・IGアリーナ（名古屋市） 【アリーナ検討中】静岡市、豊橋市	―

②エンターテイメントアリーナ整備 事業費等(1/2)

記載の金額については、2026年8月時点として算定した

事業費等の算定の前提条件

施設の位置づけ	• プロスポーツ(バスケ、バレー等)、音楽興行、MICE等、市民イベント等で利用する**多目的エンターテイメントアリーナ**と想定 • プロスポーツとしては、**滋賀レイクス(バスケ)、東レアローズ滋賀(バレー)のホームアリーナ**と想定 • 大阪市外での会場が必要となる音楽興行に対して、**GLION ARENA KOBE(神戸市)と並んで音楽興行の会場候補**となることを想定
施設規模	• 収容人数は、Bプレミア基準及び音楽興行向けの必要性も踏まえ、**スポーツ時約5,300人、音楽興行時7,600人** • 延床面積は、**約13,200㎡**
事業スキーム	• 民間主導のスキームのうち、特に裁量とリスクを民間に委ねる**「民設民営(土地賃貸)」**または**「負担付寄附+コンセッション」**を想定 (指定管理料の受領なし／利用料金・ネーミングライツ等は全額施設運営者に帰属) • 一方で、**民間の採算が確保できる事業条件として、文化機能等の公共利用に係る整備費の一部を市の負担とすることを想定**
稼働	• 同規模事例である**福井アリーナの事業計画(案)**を参考に利用日数を想定

整備費

建設費	181億円	類似事例を参考に面積単価を設定し算出
設計費	9億円	建設費の5%と想定

利用日数の想定(準備日含む)

区分	分類	(仮称)野洲アリーナ 日数	催事イメージ	想定概要	【参考】福井アリーナ 日数	備考
商業	プロバスケ	58	滋賀レイクス	公式実績を基に想定	63	主にBリーグを想定
商業	プロバレー	30	東レアローズ	公式試合数を基に想定	0	
商業	その他スポーツ興行	10	地域スポーツ興行	年間5日。各開催前日を設営日	0	
商業	音楽興行・有料イベント	24	コンサート等	年間12日。各開催前日を設営日	24	
非商業	MICEその他イベント	60	ビジネスハブ催事	年間36日。設営日含む	60	
非商業	スポーツ大会・市民イベント・市民利用	20	アマチュアスポーツ、成人式、市民団体等	年間20日。設営日なし	19	他、県民利用枠115日買取も想定
		202	小計		166	
		55.3%	稼働率		45.5%	

②エンターテイメントアリーナ整備 事業費等(2/2)

記載の金額については、2026年8月時点として算定した

単年度収支

区分	項目		金額（百万円）	算定式
貸館収入	アリーナ利用料	プロスポーツ	277	・競合施設に対するコストメリットを確保するため、席あたり利用料金を他アリーナ事例を基に設定
		音楽興行・その他有料イベント	54	
		非商業(MICEその他、アマチュアスポーツ、市民イベント)	174	・非商業/商業の利用料金比率は他事例を参考に設定
	チケッティングフィー		43	・メインアリーナでの興行チケット収入の3%
	物販・飲食ロイヤリティ		36	・物販・飲食収入の10%
	付帯設備利用料		152	・施設利用料の30%
非貸館収入	VIPルーム		33	・他アリーナ事例を基に室料を単価設定
	事業収入	飲食テナント	8	・周辺駅前の賃料相場のアッパーサイドで設定
		売店テナント	6	
		自販機手数料収入	2	・一般的な水準を設定
	スポンサー収入	ネーミングライツ収入	100	・施設命名権
		その他のスポンサー収入	70	・施設内外広告スペース
アリーナ収入合計			955	
支出経費	施設維持管理費		579	・類似事例を基に、運営費・水光熱費・広報費・設備修繕費等を想定し積上げ
	借地料		25	・路線価を踏まえ土地価格の時価を想定し、賃料利回りを2.5%で設定
	固都税		129	・整備費から固定資産税評価額を推定し、減価を考慮して30年間で平均
	修繕積立金		108	・整備費×0.6%(暫定値)で想定
経費合計			841	
営業利益　パターン①			114	借地料・固都税 と 修繕積立金 を計上する場合
営業利益　パターン②			268	借地料・固都税 を計上せず、修繕積立金 は計上する場合
営業利益　パターン③			376	借地料・固都税 と 修繕積立金 を計上しない場合

③企業オフィス誘致 効果及び課題の概観

期待される 効果 及び 課題

効果	効果の内容・課題
文化機能の維持	市民の「発表の場」は確保できるが、「鑑賞の場」機能は低下する
にぎわいの創出	**日常的・ビジネス目的の人流** ＋新小劇場の市民利用による人流が想定される
周辺空間の形成	**賃料を得るオフィスの他、周辺に滞在・消費機会も生まれる可能性がある**
住みたいと思える魅力づくり	有効な土地利用で外形上も”**にぎわうまち**”という認識になることでまちの期待感の向上の可能性がある
安全・安心なまちづくり	**防災機能を備えた施設の整備は想定されない**

整備等に関する 直近の検討内容

✓ 市が整備

解体費　約0.5億円
整備費　約8.6億円

✓ 市が運営

管理運営費等　約42.2百万円/年
使用料収入　約 2.8百万円/年



✓ 市が更地化

解体費　約4.2億円

✓ 市が賃貸

地代収入※　約13.5百万円/年
公租公課※　約84.0百万円/年

※ 地代は路線価からの推定だが、実際は立地ニーズに応じた金額設定が必要な可能性あり
※ 公租公課は、約20,000㎡のオフィスの固定資産税評価額を推計し、減価を踏まえ30年間で平均

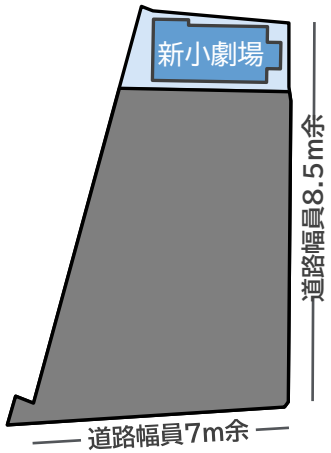
✓ 立地ニーズは未確定で、規模は慎重に想定する必要あり

- 一部事業者の立地ニーズがみられるものの、約20,000㎡を埋めるニーズは未確定
- また、賃貸オフィスとして事業成立させるにはエリア価値向上等による市場性の底上げ等が必要と考えられる
- また、一部事業者からは賃貸ではなく売却（自社開発）を求める声もある

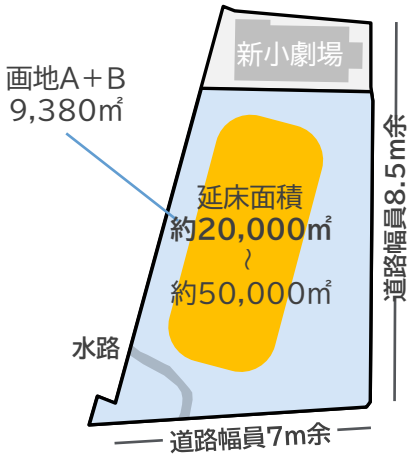
記載の金額については、
現時点での想定であり、今後の物価高騰や施設計画等の変更により変動する可能性がある

③企業オフィス誘致施設ボリューム

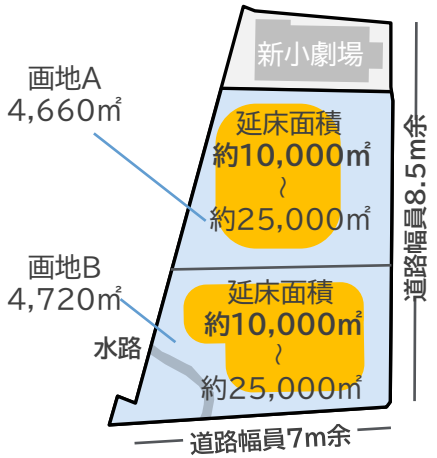
新小劇場敷地の想定



オフィス敷地が 1画地の場合



オフィス敷地が 2画地の場合



画地A,Bの敷地境界は、文化ホールと野洲幼稚園の敷地境界を踏襲するものと仮定

✓ **新小劇場は現況敷地で整備可能**

- 新小劇場が現況と同程度の場合は現況敷地（1,570㎡）に整備可能※

※ 現況よりもある程度大きな規模であっても整備可能な余地がある）

	整備可能な面積	現況
建築面積	上限1,256㎡	約900㎡
延床面積	上限3,140㎡	約1,200㎡

建蔽率を80%、容積率を200%と想定

✓ **現況で計約20,000㎡、容積緩和時には計約50,000㎡のオフィス棟が整備可能**

✓ **2画地までであれば土地利用の効率を落とさずに分割可能**

- 3画地以上に細かく分割すると、南側道路に面する画地において、容積緩和時に水路及び南側道路斜線を避けて容積消化することが難しくなる（画地Bであれば、8階建＋道路からセットバックした9階という形で容積消化可能）

	整備可能な面積 画地A＋B	整備可能な面積 画地A	整備可能な面積 画地B
延床面積（容積率200%の場合）	上限19,698㎡	上限9,786㎡	上限9,912㎡
延床面積（容積率510%の場合）	上限50,230㎡	上限24,954㎡	上限25,276㎡

- 容積率は200%の場合と道路幅員による上限510%まで緩和した場合を想定
- また、延床面積は、容積率の不算入（計算に含めない）部分を5%と想定し、容積対象面積の105%と仮定

③企業オフィス誘致施設のニーズ

賃貸オフィス事業のモデルケース試算

✓ **現状の賃料水準では、利益確保に懸念があり成立可能性が低いので、賃貸オフィスとして成立させるにはエリア価値向上などによる賃料水準の底上げが必要**

- 土地代を無償とした場合であっても、利回りが標準的な8%程度には不足
- 現状の賃料水準を高めに3千円/月･㎡としても、利益確保が困難であるため、より高い賃料水準でも入居ニーズが生じるように、野洲駅前周辺の立地上の魅力等を向上する仕掛けが事前または同時に求められる

エリア	テナント賃料の相場	物件の概観
野洲駅周辺	1,787～**3,200円/月･㎡**	築1～47年、6物件
守山駅周辺	1,427～3,662円/月･㎡	築7～36年、5物件
草津駅周辺	1,913～4,809円/月･㎡	築1～51年、7物件
南草津駅周辺	1,366～4,672円/月･㎡	築12～52年、6物件

- 駅徒歩15分以内の貸テナント物件（2026年7月2日時点のアットホーム掲載情報）
- 調査した物件の中では、必ずしも築浅の物件の賃料が高いわけではなかった

モデルケース概要	用途	3～8階　賃貸オフィス、1～2階　商業
	敷地	4,267㎡
	延床面積	17,919㎡
	商業専有面積	**2,240㎡**
	オフィス専有面積	**9,407㎡**

①土地関係費	土地代	（仮に土地代を なし と仮定して）0百万円
	調査費･解体費	135百万円
②建物関係費	建築費	9,757百万円
	その他	986百万円
③その他経費	仲介手数料等	48百万円
総投資額		10,926百万円

収支（年間）	商業賃料収入	（約4.5千円/月･㎡と仮定して）122百万円
	オフィス賃料収入	**（約3.0千円/月･㎡と仮定して）**342百万円
	支出	199百万円
利回り	NOI	265百万円
	NOI利回り	**2.4%** ＜ 8%（標準）

NOIは年間の収入－支出、NOI利回りは、NOI/総投資額

自社オフィス向けの借地等ニーズ

✓ **賃貸オフィス事業の成立は厳しいが、収益を想定しない自社オフィスの整備は想定される**

✓ **ただし、自社オフィスとして、少なくとも約20,000㎡程度のオフィス棟を整備するニーズは未確認**

③企業オフィス誘致事業費等

新小劇場

オフィス用地の賃貸

✓ 企業オフィスを誘致しつつ新小劇場を整備・運営した場合の市の収支としては整備費が約13.3億円、単年度収支が58百万円

整備費

	単価	数量	金額	備考
解体費			0.5億円	改修設計で算定
整備費	713千円/㎡	1200㎡	8.6億円	現状と同規模の新小劇場を想定
整備費 計			9.1億円	

運営収支(年間)

	単価	数量	金額	備考
管理運営費			28.4百万円	現小劇場の実績平均値より推定(人件費含む)
修繕積立金	11.5千円/㎡	1200㎡	13.8百万円	自治総合センター調査の単価を時点補正し30年間で平均
管理運営費等 計			42.2百万円	
使用料収入			2.8百万円	現小劇場の実績平均値
収入 計			2.8百万円	
収支差			▲39.4百万円	収入－支出

記載の金額については、2026年8月時点として算定した

整備費

	単価	数量	金額	備考
解体費（文化ホール）	60千円/㎡	5,100㎡	3.0億円	
解体費（幼稚園）	60千円/㎡	1,957㎡	1.2億円	
整備費 計			4.2億円	

運営収支(年間)

	単価	数量	金額	備考
管理運営費 計			0百万円	
年間地代収入	1.44千円/㎡	9,380㎡	13.5百万円	土地価格に対する利回り2.5%想定
公租公課			84.0百万円	減価を踏まえ30年間で平均
収入 計			97.5百万円	
収支差			97.5百万円	収入－支出

- 1画地の場合の金額または2画地の場合の合計額として想定
- 地代収入は、保守的に路線価から奥行形状補正のもと土地価格を想定して算定
- 公租公課は、借主が建設するオフィス棟に対する固都税として、オフィス棟約20,000㎡の整備費の70%を初年度の固定資産税評価額と想定

3案の実現可能性の整理・評価

検討内容	①文化ホール大規模改修	②エンターテイメントアリーナ整備	③企業オフィス誘致
施設ボリューム	• 座席の更新により、席数が888席に減少する等の課題があり、グレードダウンとなる	• メインアリーナ（約5,300～7,600席）とサブアリーナや小劇場機能を満たす多目的ホールを整備可能	• 小劇場に加えて、現況で延床面積が約20,000㎡のオフィス棟を整備可能
事業スキーム	• 市の公共施設として従来発注を想定	• 民間主導※1を前提に、民設民営、負担付寄附＋コンセッション、BT＋コンセッション等を候補として民間が参画可能な手法の検討が必要	• 賃貸でのオフィス事業が想定されるが、一方で収益を想定しない自社オフィスの整備も想定される
事業費等	• 改修費は約40億円（小劇場解体費等含む）※2と試算され、運営収支についても90百万円/年が市の負担として発生することが見込まれる	• 既存施設の除却費用約4.7億円※2の市負担が見込まれる • 整備費も約190億円（設計費含む）※2と試算され、事業者が参画しやすい事業条件の整理が必要 • 民間の採算が確保できる事業条件として、文化機能等の公共利用に係る整備費の一部を市の負担とすることを想定	• 既存施設の除却費用約4.7億円※2の市負担が見込まれる • 新小劇場の整備費は8.6億円※2と試算 • 地代収入が期待されるが立地ニーズに応じた金額設定が必要な可能性あり
施設のニーズ	• 市民利用の継続は一定期待されるが、利用者目線で魅力向上が図れず、ニーズ向上につながる可能性は少ない	• 音楽興行等のニーズは限定的で、周辺の競合施設に比してコスト面等のメリットが必要となる可能性あり	• 一部事業者の立地ニーズがみられるものの、約20,000㎡を埋めるニーズは未確認
民間事業者の参画可能性	• 市の公共施設として従来発注を想定	• 民間主導※1での採算確保と参画が可能な事業者を発掘していく必要がある	• 賃貸オフィスは利益確保に懸念があり、成立可能性が低いのでエリア価値向上が必要 • 収益を想定しない自社オフィスの整備は想定される

※ 1　民間主導とは、本事業では、市と民間事業者で連携・協力しながら、実現する官民連携スキームをいう
※ 2　記載の金額については、現時点での想定であり、今後の物価高騰や施設計画等の変更により変動する可能性がある

まちづくり視点での評価

期待される効果等		①文化ホール大規模改修	②エンターテイメントアリーナ整備	③企業オフィス誘致
文化機能の維持		・文化機能としては維持できる	・市民が利用しやすく十分な規模の文化機能を再整備できると考えられる	・市民の「発表の場」は確保できるが、「鑑賞の場」機能は低下する
にぎわい創出	市民の往来	・ホールの市民利用での人流が想定されるが、施設としてはダウングレードとなり、利用者目線では魅力が減少する	・興行日以外の賑わい創出の工夫によりより魅力が生まれる	・平日日中の日常的なビジネス目的の人流が生まれるが、休日の人流には工夫が必要
	広域からの来街	・規模から、広域での集客につながる催事等は想定されづらい	・スポーツ・音楽・ビジネス催事等による来街者の人流が想定される	・ビジネス目的での広域からの来街者が想定されるがにぎわい創出までの人流は想定されづらい
周辺空間の形成		・商業・業務の空間が形成されるような変化は想定されづらい	・スポーツ・音楽・ビジネス催事等の他、周辺には滞在・消費機会も生まれる可能性がある	・賃料を得るオフィスの他、周辺に滞在・消費機会も生まれる可能性がある
住みたいと思える魅力づくり		・現状からの魅力向上につながる変化は想定されづらい ・施設としては席数の減少などによりグレードダウンとなる	・“人が流れ込んで滞留し新たな交流や活動が生まれる集客施設”が生まれ、シビックプライドやまちの認知度が向上する可能性がある	・有効な土地利用で外形上も”にぎわうまち”という認識になることでまちの期待感の向上の可能性がある
安全・安心のまちづくり		・収容人数など受入のキャパシティに制限はあるものの、一時的な避難所等の防災面での活用は想定される	・災害時の避難・滞在などの防災機能も備えた施設とすることが考えられる	・防災機能を備えた施設の整備は想定されない

エンターテイメントアリーナ整備は、大規模な人流創出や周辺波及効果などを踏まえると”にぎわい創出”及び”まちの魅力向上”に最も寄与すると想定される。しかし、単体での実現に向けて課題もある。

評価・比較結果

エンターテイメントアリーナ整備案の実現には、以下の課題があるため、他の案の要素を取り入れ、課題を補うことで事業の成立性を高め、今後は複合案として検討を深めていく方針とする。

	エンターテイメントアリーナ整備
課題	**にぎわいの多角化** • 平日日中(非興行日)の人流創出に工夫が必要 **収益要素の重層化** • 事業者視点も踏まえ、民間主導※1での採算確保が可能な事業条件の調整が必要であり、参画可能な事業者の発掘のためにアリーナ以外の収益要素が求められる可能性がある

補完

企業オフィス誘致

にぎわいの多角化

• 平日日中の日常的なビジネス目的の人流が生まれる

収益要素の重層化

• 賃貸オフィスを配置することで事業全体の収益性の向上が見込め、参画可能性が高まる

複合案とすることでの効果

にぎわいの多角化

「興行・広域」で集客、「日常・市民」でにぎわいを下支え

• エンターテイメントアリーナにビジネス向け機能を複合させることで、市民や仕事目的の来街者のにぎわいも確保が可能

収益要素の重層化

単独施設よりも収入を確保しやすくし事業成立性を底上げ

• ビジネス向け拠点(テレワーク拠点等)との連携により、アリーナの利便性及び価値を高め、参画を促進

• 賃貸オフィスがコンテンツホルダー・アリーナ関係者等の拠点となれば、稼働向上の取組や運営の合理化など、採算確保に向けた運営体制が強化

文化機能の確保

施設としてのグレードダウンを避けつつ、文化機能を確保

• 市民の文化活動拠点は、鑑賞発表の場を確保することがエンターテイメントアリーナ(多目的アリーナ含む)で可能

土地の有効活用

大規模な集客の核 と 小規模なビジネスハブを併せて整備

• アリーナ敷地の余地にニーズに合わせた規模の賃貸オフィス等、ビジネスハブも整備可能

• 収益性に懸念のある賃貸オフィス事業もアリーナと併せた整備、供用開始によりエリア価値向上による賃料相場が引き上げられ収益性が向上が見込まれる

Dブロックの整備方針

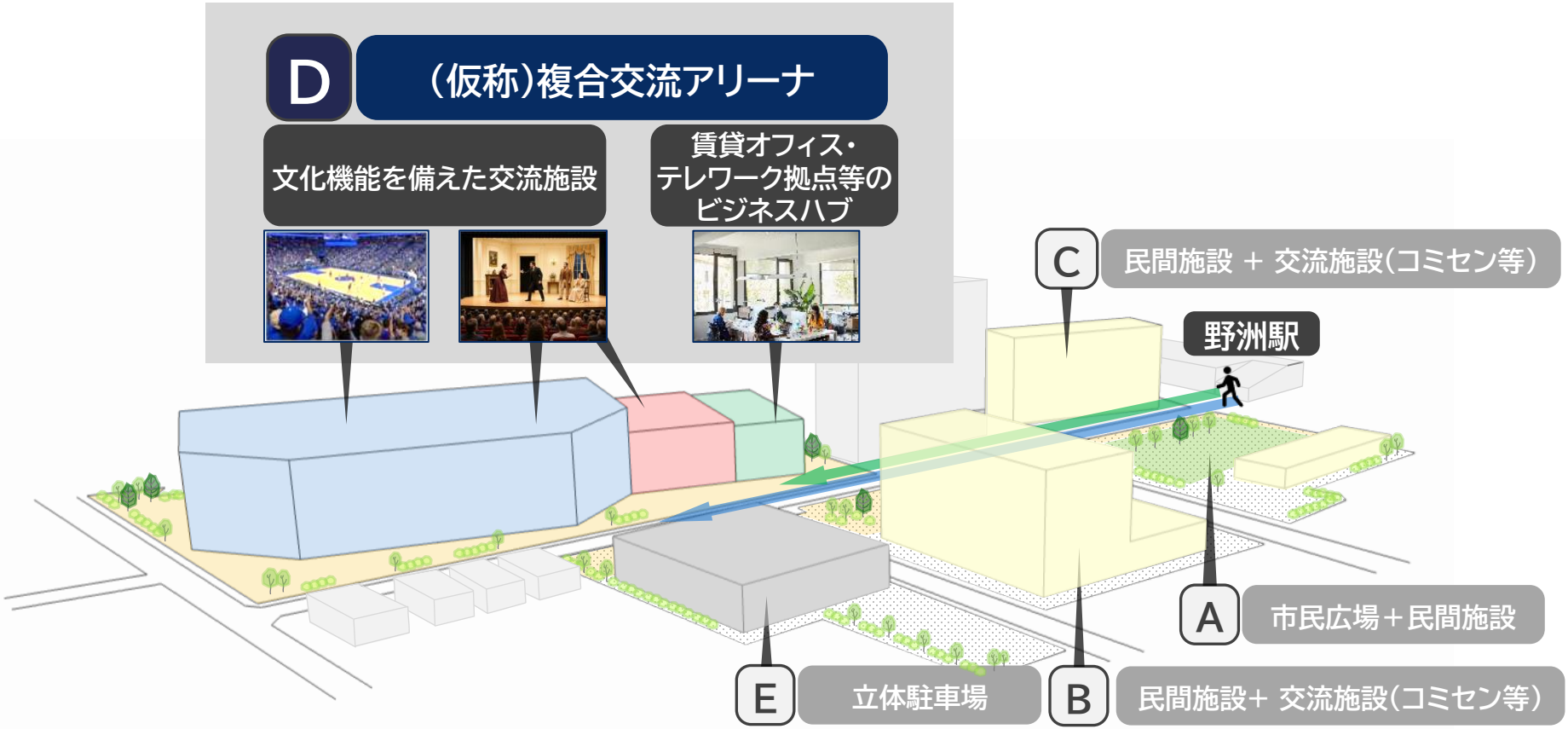
検討結果からにぎわい創出などに寄与するエンターテイメントアリーナ整備を軸として、課題を補う企業オフィス機能を含んだ”（仮称）複合交流アリーナ”の整備をDブロックの整備方針として、実現に向けて検討を進める。

（仮称）複合交流アリーナ



※画像はAI出力によるイメージ

（仮称）複合交流アリーナ　整備イメージ図



- 図は一部AI出力によるイメージであり、今後の検討により変更の可能性がある
- A、B、Cブロックの民間施設は、商業や宿泊等の機能を想定しており、Dブロックの方向性を受けて今後検討を深掘り
- Dブロックのビジネスハブ機能は、より大きな立地ニーズが確認できた場合は、他ブロックへの拡大等を検討する

アリーナ等とビジネスハブの複合例

✓ ビジネスハブとなりえる機能を複合し、日常でも人が集う通年型拠点としているアリーナ等の事例は複数見られる

HAPPINESS ARENA
長崎スタジアムシティ

アリーナと隣接する場所に、400坪超・320席のコワーキングスペース、賃貸・シェアオフィス、会議室・交流ラウンジを併設し、地区の日常利用を促進





SANGA STADIUM by KYOCERA
京都府立京都スタジアム

4階にピッチを望みながら仕事ができる付加価値のあるコワーキングスペースを設置し、興行との連携も企図されうる空間を提供







出典：長崎スタジアムシティ公式サイト、サンガスタジアム公式サイトを基に作成

アリーナを核としたまちづくり



画像はイメージ（AI生成）

本事業でのアリーナ像

- 多目的な集客施設
  - プロスポーツ、コンサート
  - 市民利用（文化・スポーツ等）、学校利用
  - 展示会、MICE
- 年間通じて使われるまちづくりの核

まちへの効果

- 交流人口の増加
- 周辺消費、宿泊の拡大
- 雇用促進
- 駅前のにぎわいと回遊の創出



他都市アリーナの経済波及効果（公表推計の例）

静岡市アリーナ（検討段階）
163億円/年

- 収容人数：7,000～8,000席（興行時）
- 来場者数：非公表

福井アリーナ（検討段階）
61億円/年

- 収容人数：　5,000席程度
- 来場者数：　54万人/年

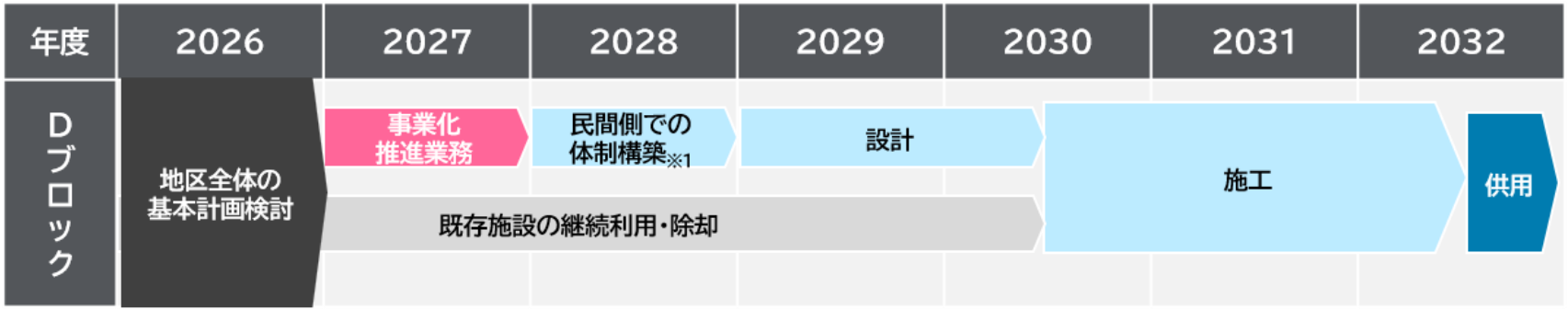
SAGAアリーナ（開業済み）
開業4年目以降で **44億円/年**

- 収容人数：　8,400席
- 来場者数：　26万人（開業半年の実績）

3. 今後の進め方

今後の進め方

想定の事業スケジュール（予定）



※ 1　民間側の体制構築は、状況によってスケジュールが変動する可能性がある

Dブロックに関して、来年度以降は、事業化を推進する業務として以下内容を中心に進めていく

- 施設仕様等の検討
- オフィス等のビジネスハブ機能の立地ニーズの確認・喚起
- 民間事業者の参画意向の確認・喚起
- 整備・管理運営の官民の分担の検討