

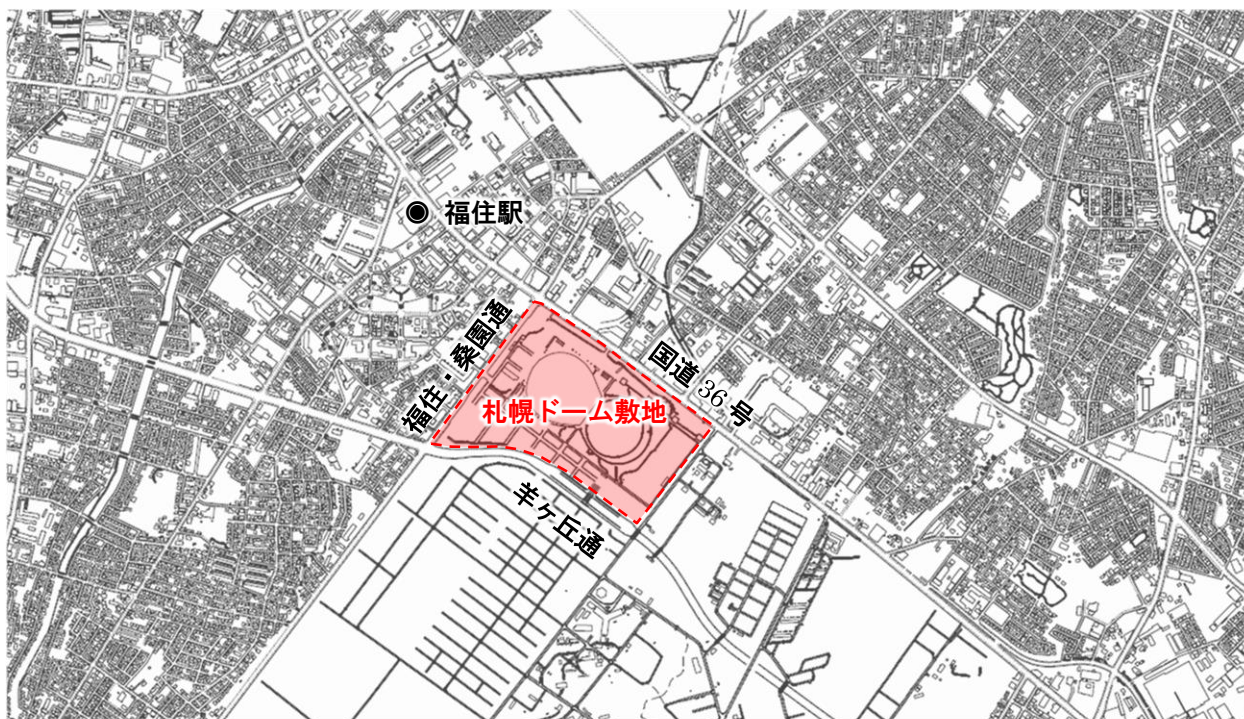
札幌ドーム周辺スポーツ交流拠点の形成に向けたサウンディング型市場調査 実施結果概要

本市では、札幌ドーム周辺地域において、スポーツや集客交流産業の振興などに関わる「スポーツ交流拠点」の形成を目指しており、令和4年1月には、その基本的な考え方を整理した「札幌ドーム周辺地域におけるスポーツ交流拠点基本構想」（以下「基本構想」という。）を策定しました。

スポーツ交流拠点の形成にあたっては、にぎわい創出や価値・収益性の最大化に向け、民間活力の導入が不可欠と考えており、この度、この可能性を把握するため、様々な民間事業者幅広く意見を聴取することを目的とした「サウンディング型市場調査（以下「本調査」という。）」を実施いたしましたので、結果について、概要を公表いたします。

1 調査対象地

本調査においては、本市が所有している「札幌ドーム敷地」を対象とした。



所在地	札幌市豊平区羊ヶ丘 1-3 (ほか)
土地面積	305,229.74 m ²
区域区分	市街化調整区域
地域地区	景観計画区域、羊ヶ丘風致地区（第4種）、緑保全創出地域（里山地域）、建築基準法第22条区域
建ぺい率	60%
容積率	200%
日影規制	なし

2 調査方法

本市が提示した調査票への回答及び任意提出の提案書を基に、対話を行った。

3 結果概要

(1) 参加グループ数

10 グループ ※うち提案書提出は2グループ

(開発・不動産事業者、建設業者、設計事務所、管理・運営事業者、コンサルティング事業者)

(2) 実施期間

令和6年2月13日(火)～令和6年3月1日(金)

(3) 意見の概要

アリーナ
施設規模（収容人数）について
➤ プロスポーツの視点では、5,000～8,000人規模、コンサート等の視点では10,000人程度の規模が妥当。(意見多数)
想定される活用について
・プロスポーツの試合 ・アマチュアスポーツの大会(全道規模等) ・コンサート ・MICE利用 ・eスポーツなど
事業性について
➤ 施設整備費も含めた純粋な民設民営は困難であり、一定の行政負担が必要。(意見多数) ➤ 運営事業(維持管理含む)についても、一部行政負担が必要。(意見複数) ➤ 運営事業(維持管理含む)については、条件によっては独立採算の可能性がある。(意見複数) ➤ 民設民営のスポーツ施設は、施設単体のみではなく周辺施設(商業施設等)を含めたエリア一体で事業性の確保を目指していることが多い。(意見複数)
事業スキームについて
➤ PFI ^{※1} (BTO方式 ^{※2} 、BT+コンセッション方式 ^{※3} 等)が有効。(意見多数) ※1: 民間の資金・ノウハウを活用し、公共施設等の設計・建設・維持管理・運営等を行う事業手法。 ※2: 民間事業者が施設等を建設(Build)し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転(Transfer)し、民間事業者が維持・管理及び運営(Operate)を行う事業方式。 ※3: 公共施設等運営権制度。利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者を設定する方式。 ➤ DB方式 ^{※4} (運営等は指定管理者やコンセッション方式等)(複数意見) ※4: 設計施工(Design Build)一括発注方式。(運営等は別発注) ➤ 企業版ふるさと納税の活用により市の財政負担の軽減の可能性がある。

- プロフィット・ロスシェア^{※5}の導入を検討して欲しい。

※5：各事業年度の収益があらかじめ規定された基準を上回った（下回った）場合に、その程度に応じて運営権者から管理者等に金銭を支払う（管理者等が運営権者の収益減少分を負担する）方式。

その他意見の概要（一部抜粋）

- 今後、全国的にアリーナが増加するなか、人手不足が重なり、イベントの取り合いが想定されるため、できるだけ選ばれる施設造りが求められる。（意見複数）
- アリーナ計画地までの適切な交通・人流分析に基づく円滑な動線の確保が必要。（意見複数）
- 建設物価の上昇時期なため、予算と仕様の乖離や不調等のリスクがある。（意見多数）
- 週休二日制の導入と労働時間上限の厳格化により、工期が伸びる可能性がある。（意見複数）

屋内スポーツ施設（月寒体育館の後継施設）

事業性について

- 月寒体育館の後継施設は市民利用がメインであり、施設単体では事業性は厳しく、施設整備・運営共に行政負担が必要。（意見多数）

事業スキームについて

- PFI（BTO方式、BT+コンセッション方式等）が有効。（意見多数）
- DB方式（運営は、指定管理者やコンセッション方式等）（複数意見）

アリーナとの複合化について

- 施設整備、維持管理の視点ではコスト圧縮が考えられる。（意見複数）
- 機能を一部共有することにより、活用を制限される課題がある等、複合化の可否は十分な検証を行ったうえで判断すべき。

その他意見の概要（一部抜粋）

- ・アリーナや札幌ドームにおける大型イベント時の交通インフラ圧迫による市民利用への影響が懸念される。

にぎわい施設

導入機能について

- ・商業施設（飲食、物販等）
- ・宿泊施設
- ・温浴施設
- ・貸会議室やコワーキングスペース
- ・美術館、展示スペース
- ・保育園
- ・教育施設
- ・メディカル関連施設 など

事業性について
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 施設整備も含めた独立採算の可能性がある。(意見複数) ➤ 一定の行政負担が必要。(意見複数)
事業スキームについて
<ul style="list-style-type: none"> ➤ PFI 等の公共が施設を整備し民間が管理運営を行う手法。(意見複数) ➤ 定期借地により民間が施設整備・管理運営を行う等の手法。(意見複数) ➤ 需要変動リスクがあるため、柔軟性のある仕組みにして欲しい。(意見複数)
その他意見の概要（一部抜粋）
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 大規模な商業施設が出来れば、興行に寄らずに日常的なにぎわいも創出できる。ただし、興行に寄らずに収益を上げる商業施設となるとかなり大規模な施設となるため、駐車場の確保等多くの課題にぶつかることになるかと思う。(意見複数) ➤ インバウンド需要の復活を踏まえて、ホテル業界自体は活発な状況。 ➤ にぎわい施設をなんでも OK にするのか、スポーツエンターテイメント等にテーマを絞るのか整理が必要と感じている。 ➤ 当該地が市街化調整区域であることから、都市計画の指定状況を踏まえて施設計画をしなければいけないことが懸念としてある。 ➤ テナントやイベントの誘致について、地元企業とのマッチングの場を設定頂けたら助かる。

札幌ドーム
想定される活用について
<ul style="list-style-type: none"> ・プロスポーツ ・アマチュアスポーツ ・コンサート ・MICE 利用（企業パーティー、展示会、大型会議等） ・eスポーツ など
想定される改修工事について
<ul style="list-style-type: none"> ・非貸館収入を増やすための VIP エリアの改修 ・プロサッカーにターゲットを絞った改修 など
事業性について
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 一定の市の負担による下支えが必要。(意見多数) ➤ イベント等の誘致状況によっては、独立採算の可能性がある。(意見複数)

事業スキームについて
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 改修が伴う場合はPFI（RO方式^{※6}）が有効。（意見多数） <small>※6：施設を改修し、管理・運営する事業方式。所有権の移転はなく、地方公共団体が所有者となる方式。</small> ➤ PFI（コンセッション方式）や指定管理者制度の活用が考えられる。（意見複数）
その他意見の概要（一部抜粋）
<ul style="list-style-type: none"> ➤ もし場面転換に係る費用の負担が大きいのであれば、プロサッカー等ターゲットを絞って、その中で効率よく呼び込めるイベントを実施したほうが、トータルのランニングコストを縮小できる可能性があるかもしれない。（意見複数） ➤ VIPエリアの改修は、どれだけの利用需要を捕捉できるか等慎重に検討する必要がある。

スポーツ交流拠点全体
交通・駐車場について
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 車での来場をある程度想定しないといけない。（意見複数） ➤ 駐車場や交通インフラに課題を感じており、複数の施設が敷地内に整備された場合、駐車場管理に苦慮することが想定される。（意見多数）
各施設の連携・相乗効果について
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 複数の施設を活用した同時イベント等の開催があり得る。（意見多数） ➤ 複数の機能があることで、エリアの滞留時間を長くすることができる。 ➤ スポーツ閑散期にエリアのにぎわいを切らさないことができる。
スポーツ交流拠点の一体運営について
<ul style="list-style-type: none"> ➤ エリア全体の魅力向上や効率的な運営・維持管理の視点から、一体運営が望ましい。（意見多数） ➤ 性格の異なる複数の施設を運営することとなるため、実施できる事業者が限定されてしまう可能性がある。（意見複数）
その他意見の概要（一部抜粋）
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 敷地内の利便性向上のため、それ自体がレクリエーションにもなり得るスモールモビリティ（電動キックボードや移動ベンチなど）や自動運転バス導入による回遊性の創出が考えられる。 ➤ コンテンツホルダー（プロスポーツチーム等）の事業への関わり方を明確にする必要があると考える。（意見多数）

4 今後の方向性について

本調査により、基本構想で拠点の形成に向けて新たに導入を検討することとしているアリーナやにぎわい施設について、多様な活用や導入機能の意見をいただき、一定のニーズがあることが確認できました。

その具体化にあたっては、「アリーナ整備における市の財政負担」、「土地利用の可能性の拡大」、「駐車場不足や周辺交通に与える影響」等について、整理することが必要です。

今後は、これらを踏まえ、拠点のにぎわい創出や価値・収益性の最大化の実現に向け、引き続き検討を行っていきます。

【今後の主な検討事項】

○民間活力の導入

民間活力の導入効果の最大化が図られるよう事業スキーム等の検討を行っていきます。

○土地利用の可能性の拡大

拠点形成に向けた導入機能の具体化や周辺交通に与える影響の調査など、土地利用の可能性について検討を進めていきます。