

案件(2) サウンディング調査結果について

サウンディング実施結果概要

- 多目的アリーナ事業について、合計20社（グループ）に対し、ヒアリングを実施しました。

- (1) 実施日時 令和7年12月から令和8年2月
- (2) 対応者 企画部行政経営課、(株)日本総合研究所
- (3) 対象企業 次の表のとおり

業種		企業名	業種	企業名
建設会社		4社	維持管理会社	2社
運営会社	スポーツ系	3社	デベロッパー、 商社	4社
	コンテンツ系	5社		
	エンタメ系	1社		
	MICE系	1社		

参考：サウンディング調査の基本的な考え方

- 事業スキームの検討には、サウンディング調査を通じて、**民間事業者側の市場環境を構築するとともに、多くの民間事業者が関心を持つ事業条件に整えていくことが必要**です。
- 多目的アリーナ事業のサウンディング調査において、重要と考えるポイントとその対応策は次のとおり整理します。

重要ポイントの内容

対応策

本事業の周知、 認知度向上



本事業に対する適正な競争環境を醸成させるため、厚木市に土地勘のない企業も本事業に関心を持ってもらう必要があります。そのためには本事業や厚木市に関する情報提供や周知が重要になります。

サウンディング調査の配布資料として、本事業の概要だけでなく、**厚木市の概要や政策・施策等を盛り込んだ資料**としてとりまとめ、民間事業者における本事業への理解促進を図ります。

バリューアップに 向けた事業手法



民間事業者によるバリューアップ（＝財政負担軽減に寄与）やサービス向上（日常的な賑わい）の創意工夫を行う余地が創出されるよう、事業化に向けた事業手法の選定が必要となります。

貸館収入以外の収益策を検討するため、**バリューアップにつながる事業範囲の設定（厚木中央公園等）や付帯機能等を列挙し、民間事業者の参画意向やアイデアを確認**します。

市場性の 把握と反映



民間事業者の知的財産に配慮しつつ、コスト縮減率や運営維持管理（人員体制等）、VFMの算定の入力情報となる意向を聞き出すことで、市場性を反映したVFMの算定が必要です。

サウンディング調査において、定量的な情報を聞き出す質問を設定するとともに、**事業費に関して参考見積の徴収※を行い、VFMの算定**を行います。

※令和8年度に実施

参考：サウンディング調査の質問項目

- ・ サウンディング調査では、次に示す内容を設定します。

お伺いしたい質問事項	質問内容
1. 本事業へのご関心	<ul style="list-style-type: none">・ 本事業への関心の有無を教えてください。・ 関心がある場合、どのような立場（代表企業・構成企業・協力企業）での参画が想定されますか。
2. 望ましい事業手法及びコンセッション方式の事業化に必要な条件	<ul style="list-style-type: none">・ 厚木市で展開できそうなコンテンツ、イベント等のアイデアはありますか。・ 望ましい事業方式を教えてください。・ コンセッション方式を成立させるために行政側で必要な検討や条件はありますか。
3. 望ましい事業範囲や周辺整備の内容	<ul style="list-style-type: none">・ 離接する公園施設を事業範囲に含めることについて、ご意見をお聞かせ下さい。・ 駅前や厚木中央公園等の周辺施設も含めたエリアの活性化に資する取り組みをしていく場合に必要となる条件やアイデアはありますか。【運営会社、デベロッパーのみ】・ 解体工事を事業範囲に含めることについて、ご意見をお聞かせください。【建設会社のみ】
4. 業界の動向	<ul style="list-style-type: none">・ 建設費について、現在どれくらいの㎡単価となっていますでしょうか。【建設会社のみ】・ PFI事業のコスト縮減率を教えてください。【建設会社、維持管理会社のみ】・ 運営費について、どれくらいの人員体制が望ましいでしょうか。【運営会社、維持管理会社のみ】・ 維持管理費について、現在どれくらいの年間㎡単価となっていますでしょうか。【運営会社、維持管理会社のみ】
5. 事業スケジュールに対するご意見	<ul style="list-style-type: none">・ 設計建設に要する期間はどれくらいですか。【建設会社のみ】・ 望ましい事業期間（主に運営維持管理期間）を教えてください。
6. 本市及び本事業に対するご要望等	<ul style="list-style-type: none">・ 今後、開示を求める資料、図面等の有無はありますか。・ 本事業に対する懸念事項はありますか。・ 予め行政側で整理が必要な事項はありますか。

サウンディング調査結果について | 各質問事項の意見に対する示唆

- サウンディング調査結果を踏まえ、主な意見に対する示唆を示します。

質問事項	意見に対する示唆
本事業への関心	<ul style="list-style-type: none"> サウンディング調査を行ったすべての民間事業者が関心を示している。 参画については、判断のポイントになる事業手法や参画形態（代表企業または構成企業）、各段階における代表企業の交代の有無、プロスポーツチームの動向、事業スケジュール等について、検討内容を固めていく必要がある。
本事業における望ましい事業手法（コンセッション方式を成立させるために検討が必要な条件）	<ul style="list-style-type: none"> コンセッション方式の場合、サービス対価も加える混合型の導入とした場合のスポーツやエンタメ等、興行日数の見込みをシミュレーションしたうえで、財政負担額の検討を行う必要がある。 コンセッション方式を希望しない民間事業者からは、スポーツ・エンタメ興行の稼働率の見込みが未知数であり、収益性に課題があると指摘されているため、混合型の導入により、財政投資（サービス対価）が一定投入される想定である事業スキームであることを周知して参画意欲の惹起に努める必要がある。
事業範囲	<ul style="list-style-type: none"> 隣接する公園施設を事業範囲に含むことの是非については、サウンディング調査を行ったすべての民間事業者から好意的な意見が寄せられているため、事業範囲に設定する方向で検討を行う。 活用方法について、民間事業者からより精度の高い提案を受けられるよう、公園の活用余地がどの程度あるかについて判断ができる資料を追加で提供する必要がある。
エリアマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> エリアマネジメント業務を実施するに当たり、官民共同体の組成やプロデュース業務の意味合いが強い統括管理業務として展開していくことで、アリーナを核としたまちづくりへの訴求効果が期待できる。
建設事業費	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者による現状の肌感覚が120～150万円/㎡程度であることを踏まえつつ、建設物価の変動割合（建設費指数等）から、開業を想定する時期において、どの程度まで事業費を見込むべきかの検討が必要である。 他事例も踏まえ、物価高騰への対応策（対応するための条件、対応する場合の公共負担の仕方等）について検討が必要である。
スポーツチームの動向	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者からは市内で活動するスポーツチームの動向が重要であるという意見を踏まえ、スポーツチームの動向に関する情報提供を行い、アリーナの利用用途や事業計画の検討を促す働きかけを行う必要がある。
事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> 施工ヤードが狭いことで想定建設期間内に業務が完了しない可能性や竣工後に開業準備期間の設定が必要であるという意見を踏まえ、事業者の参画意欲の減退につながらないよう、建設期間の延長及び（開業準備業務の実施も想定した）開業想定時期の後ろ倒しの可能性について検討する必要がある。

サウンディング調査結果について | 示唆のまとめ

- ・ サウンディング調査結果を踏まえ、主な意見に関する示唆を次のとおり示します。

施設諸元に関する示唆

席数

- ・ 5,000席以上とすることで提案の自由度が高くなる。

利用用途

- ・ スポーツ利用特化型や兼用型の意見が挙げられている。

配置

- ・ 厚木中央公園との一体的な利用の観点で北側エントランス案が望ましい。

サブアリーナ

- ・ サブアリーナを整備する面積の確保を検討する必要がある。

事業条件に関する示唆

事業手法

- ・ BT+コンセッション方式の場合は、一定の集客を確保できるスポーツチームが存在することが前提であるほか、混合型も含めた事業手法を検討する必要がある。
- ・ 一方でDB方式やPFI-BTO方式の関心もあり、応募環境の市場性にも留意する。

コンセッション方式の条件

- ・ 初期費用は行政で負担した上で、運営段階で利益の一部を行政に返していくようなスキームの採用やプロフィット/ロスシェアといったサービス対価の柔軟性が重要である。また、エリア全体で収益を得ていく工夫や事業範囲の設定が求められる。

事業スケジュール

- ・ 施工ヤードが狭いことや道路付けがあまりよくなく、土工事や躯体工事における土やコンクリートの搬出入に時間がかかり、建設期間に影響する可能性があることに留意する。

事業に対するアイデア（必要な業務）

- ・ 代表企業が実施することが多いプロジェクトマネジメントとしての「統括管理業務」とは異なる、アリーナを核としたまちづくりのプロデュース業務としての「統括管理業務」を想定する必要がある。

プロスポーツ団体の状況

- ・ 事業者側で収支検討を行うてもらうために、利用が想定されるプロスポーツ団体の意向や詳細情報を追加提供する必要がある。

付帯機能・まちづくり事業に関する示唆

アリーナ付帯事業

- ・ 建ぺい率の関係上、フィットネスや日常利用の機能導入に制限がある。
- ・ 興行メインのコンテンツを重視すると、市民をターゲット層にしているスポーツ運営会社の参入が得られない可能性が高くなる。

公園連携

- ・ 厚木中央公園において、どの程度の活用余地（Park-PFIを想定した場合の建ぺい率等）があるのかを事業者追加提供する必要がある。

エリアマネジメント

- ・ 専属の人材を常駐配置させること（当該人件費を確保）が重要である。