

## 新たな交流拠点としての多目的アリーナ整備事業に関する サウンディング調査結果概要について

### 1 調査の概要

#### (1) 調査の目的

本庁舎敷地跡地等に整備予定の新たな交流拠点としての多目的アリーナ整備事業について、これまでの検討経過を踏まえ、本事業の認知度向上や理解促進を図るとともに、本事業に対する関心度、望ましい事業手法等について、全国のアリーナ建設や運営において実績がある民間事業者から意見を求めることを目的とし、サウンディング調査を実施しました。

#### (2) 調査の期間

令和7年12月から令和8年2月まで

#### (3) 対象地及び周辺施設の概要

本事業における対象地及び周辺施設の概要は、次の図のとおりです。



<b>所在地</b>	厚木市中町三丁目 17 番 17 号		<b>敷地面積</b>	8,686.19 m <sup>2</sup>
<b>既存建物の概要</b>	<b>構造</b>	鉄筋コンクリート造	<b>階数</b>	地上 5 階 地下 2 階
	<b>竣工年月</b>	昭和 46 (1971) 年 1 月	<b>築年数</b>	築 54 年 (令和 7 (2025) 年 3 月)
	<b>延床面積</b>	9,016 m <sup>2</sup>	<b>耐震性能</b>	免震構造
	<b>大規模改修履歴</b>	免震改修 (平成 16 (2004) 年度)		
<b>地域地区</b>	<b>都市計画区域</b>	市街化区域	<b>用途地域</b>	商業地域
	<b>建ぺい率 / 容積率</b>	80 / 500	<b>防火・準防火地域</b>	防火地域
	<b>その他</b>	駐車場整備地区		
<b>現況</b>	築 54 年が経過し、建物の劣化が進行している。			
<b>接道状況</b>	<b>北側</b>	県道 603 号	<b>東側</b>	市道 A-272 号線
	<b>南側</b>	市道 A-273 号線	<b>西側</b>	市道 A-271 号線
<b>周辺施設 (参考)</b>	<b>厚木中央公園</b>	19,416.79 m <sup>2</sup> 公衆便所あり (58 m <sup>2</sup> )		
	<b>厚木中央公園地下駐車場</b>	地下 2 階 収容台数 500 台		
	<b>大手公園</b>	998 m <sup>2</sup> 公衆便所あり (10.08 m <sup>2</sup> )		

## 2 参加事業者の選定方法

多目的アリーナ整備事業に係る条件等を整理するため、次の 3 つの視点から参加事業者を選定しました。

(1)	過去の類似案件で代表企業を務めた経験を有する企業は、サウンディング調査以降、当該企業を中心にチームアップに向けた動きが期待できるため、優先的に対象企業に選定します。
(2)	近年の燃料費や資材価格の高騰により建設コストや管理コスト（人件費・光熱水費）が上昇していることに鑑み、本業務で試算する概算事業費に市場性を加味しておくことが重要です。したがって、事業費に関する参考見積対応ができる会社（建設会社・維持管理会社）を優先的に候補企業に選定します。
(3)	スタジアム・アリーナ改革に基づく貸館以外の収益ビジネスモデルについて知見のある会社（デベロッパー・商社・運営会社）を優先的に候補企業に選定します。

なお、参加事業者につきましては、次のいずれかに該当する者を除き、本事業の実施主体となる意向を有する事業者（法人又は複数の法人による法人グループ）としました。

(ア) 厚木市暴力団排除条例（平成 23 年厚木市条例第 12 号）に定める暴力団員等、暴力団経営支配法人等又は暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者

(イ) 神奈川県暴力団排除条例（平成 22 年神奈川県条例第 75 号）第 23 条第 1 項又は第 2 項の規定に違反する者

### 3 個別対話の項目

参加事業者に対する質問事項及び質問内容は次のとおりです。

質問事項	質問内容
1. 本事業への関心度	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 本事業への関心の有無を教えてください。</li><li>・ 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。</li></ul>
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"><li>・ 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。</li><li>・ 望ましい事業方式を教えてください。</li><li>・ 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。</li></ul>
3. 望ましい事業範囲や周辺整備の内容	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 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。</li><li>・ 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。</li><li>・ 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。</li></ul>
4. 業界の動向	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 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。</li><li>・ PFI 事業のコスト縮減率を教えてください。</li><li>・ 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。</li><li>・ 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。</li></ul>
5. 事業スケジュールに対する意見	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 設計建設に要する期間はどれくらいですか。</li><li>・ 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。</li></ul>
6. 本市及び本事業に対する要望等	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 今後、開示を求める資料、図面等の有無はありますか。</li><li>・ 本事業に対する懸念事項はありますか。</li><li>・ 予め行政側で整理が必要な事項はありますか。</li></ul>

## 4 結果の概要

### (1) 個別対話の参加者数

20 者（グループ）※建設会社、運営会社、維持管理会社、商社、デベロッパー

### (2) 主な意見

1 本事業への関心度
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 高い関心を持っている。代表企業として参画することが多い。</li><li>・ 強い関心を持っている。事業手法によっては代表企業または構成企業で参画を検討する。</li><li>・ 関心はある。運営を担う構成企業、または運営段階の代表企業を担うことが多い。</li></ul>
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"><li>・ コンセッション方式が望ましいが、独立採算型だけではなく混合型も含めて検討してほしい。</li><li>・ PFI-BTO 方式では、ビジネス展開の選択肢や収益性における制限が大きいことを考慮すると、BT+コンセッション方式が現実的と考える。</li><li>・ コンセッションについて、混合型であれば十分に可能性はあると想定している。VIP ルームや飲食などの運営も含めて実施することを想定すると、コンセッションのようなより柔軟性の高い事業手法とする方が望ましいと考える。</li><li>・ プロスポーツチームのホームチームの見込みが未知数であることから、収益の見通しが立てづらいため、独立採算でのコンセッションはハードルが高いと感じている。</li></ul>
3 望ましい事業範囲や周辺整備の内容
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 敷地面積に限りがある中で、隣接する公園を含めた一体的な活用を行い、アリーナと連携したイベントやコンテンツの余韻を感じる空間とすることで、周辺のにぎわいを生み出すことに貢献し得るだろう。</li><li>・ 滞留空間として活用し、マネタイズの機会を増やすためにも、隣接する公園は事業範囲に含めるべきである。</li><li>・ 隣接する公園については、敷地内に余剰空間が少ないことや、エリア全体として憩いや賑わい創出の場づくりを実施するといった観点からも、事業範囲に含むことは必須と考えている。Park-PFI も含め、活用手法について事業者から提案を受ける形が良い。</li><li>・ エリアマネジメントについては、地元の商工会や地域単位の団体と連携できるような仕組みを構築することが重要である。地元団体に横串を刺すような会議体を立ち上げることで、地元住民の意見を反映させながらアリーナを中心としたまちづくりを展開できる。</li></ul>
4 業界の動向
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 建築費については、現状の肌感覚だと 120～150 万円/m<sup>2</sup>程度であると把握している。</li><li>・ 昨今の物価高騰から、PFI によるコスト縮減率はあまり見込めない。</li><li>・ PFI 事業のコスト削減率については、金利が高くなっている中で民間資金調達のコストの方が公共の資金調達コストを上回ることが想定されており、これまでのような「10%削減」といったものは</li></ul>

当てはまりにくい。

#### 5 事業スケジュールに対する意見

- ・ 設計については 1.5 年、工事は 2.5 年を見込んでいけば問題ないと思料する。ただし、敷地面積が狭いことから、施工ヤードの広さが不十分でないかという点は懸念点である。
- ・ 事業予定地は、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、工期に影響する可能性がある。直近の同規模のアリーナで、建設期間は約 2 年だが、本事業の方がさらに期間は必要だと思料する。また、2029 年から首都圏の大型再開発案件が増える見込みで、人員確保が難しくなる可能性がある。

#### 6 本市及び本事業に対する要望等

- ・ 物価高騰の影響、サブコンも含めた労務費のひっ迫も踏まえ、適切な事業費、スケジュールの設定をお願いしたい。特に物価スライドについて、内閣府からも予定価格の算定を早期にするよう通達が出ていると認識しているが、本事業においても同様の対応をお願いしたい。
- ・ スポーツ興行による利用日数やスポーツクラブの動きが不透明な状況であることは、事前に収支構造を想定しづらいため、プロスポーツクラブの動向について引き続き情報共有してほしい。

### 5 事務局

厚木市 企画部 行政経営課 新たな交流拠点づくり担当

〒243-8511 神奈川県厚木市中町 3 丁目 17-17 (厚木市役所本庁舎 4 階)

電話番号 046-225-2018 (直通)

FAX 046-225-3732

E-Mail arena@city.atsugi.kanagawa.jp