

大宮公園スポーツ施設整備構想のホームページ公開に際して  
(民設民営による事業化方向性についての提案)

2015年12月

さいたま市の環境と公共交通システム研究会

当会では平成26年9月、上記提案を上田清埼玉県知事及び清水勇人さいたま市長に行いました。背景には両トップがこのプロジェクトに高い関心を有していたことがありました。

当会は名称のとおりさいたま市の公共交通の整備についての調査・研究を主テーマとしていますが、東西交通大宮ルート実現への輸送需要の創出などで関連領域であると判断し言わば番外編活動として構想をとりまとめました。

このプロジェクトの推進については、県・市で検討いただくこととされていますが民設・民営という民活プロジェクトであることから広く各方面の皆さんに周知いただくことが必要と考え公開することとしました。

もとより種々の課題や問題点があることは十分周知していますが多くの皆さんから建設的なご意見、ご提案を頂き具体化への歩みとされれば幸いであると考えています。

折しも外国人観光客の急激な増加、オリンピック東京大会の開催などを控えホテル不足が指摘され、とくに首都圏のなかでも埼玉地区の不足が大きいなどの改善案が求められています。

当会としては大宮公園スポーツ施設整備構想にホテル部門の整備を加えるため検討を進めており、プランの策定を待つて本編に追加することを予定しています。

# 大宮公園スポーツ施設整備構想

—民設民営による事業化方向性についての提案—

平成 26 年 7 月

さいたま市の環境と公共交通システム研究会

# 《目 次》

- I、民間活力を最大限に活用する方策 ……1-3
- II、施設・事業の概要 ……4
- III、各セクター別収支の見通し ……5

# I 民間活力を最大限に活用する方策

## 1、本プロジェクトの基本的コンセプト

- ・野球場と双輪場を統合したドームスタジアムの新設
- ・サッカー場の客席増設
- ・広域防災拠点としての機能整備

## 2、事業手法

- ・ドームスタジアムを建設・所有する事業会社及び施設運営会社の新設

## 3、新設会社の役割

### (1) 事業会社

- ・特定目的会社「SPC」 複数企業からの出資を予定
- ・施設を建設 30年間所有し、行政に賃貸
- ・建設資金はプロジェクトファイナンスとして金融機関から調達
- ・施設の維持管理は運営会社に委託

### (2) 運営会社（競輪事業を除く全ての分野を担当）

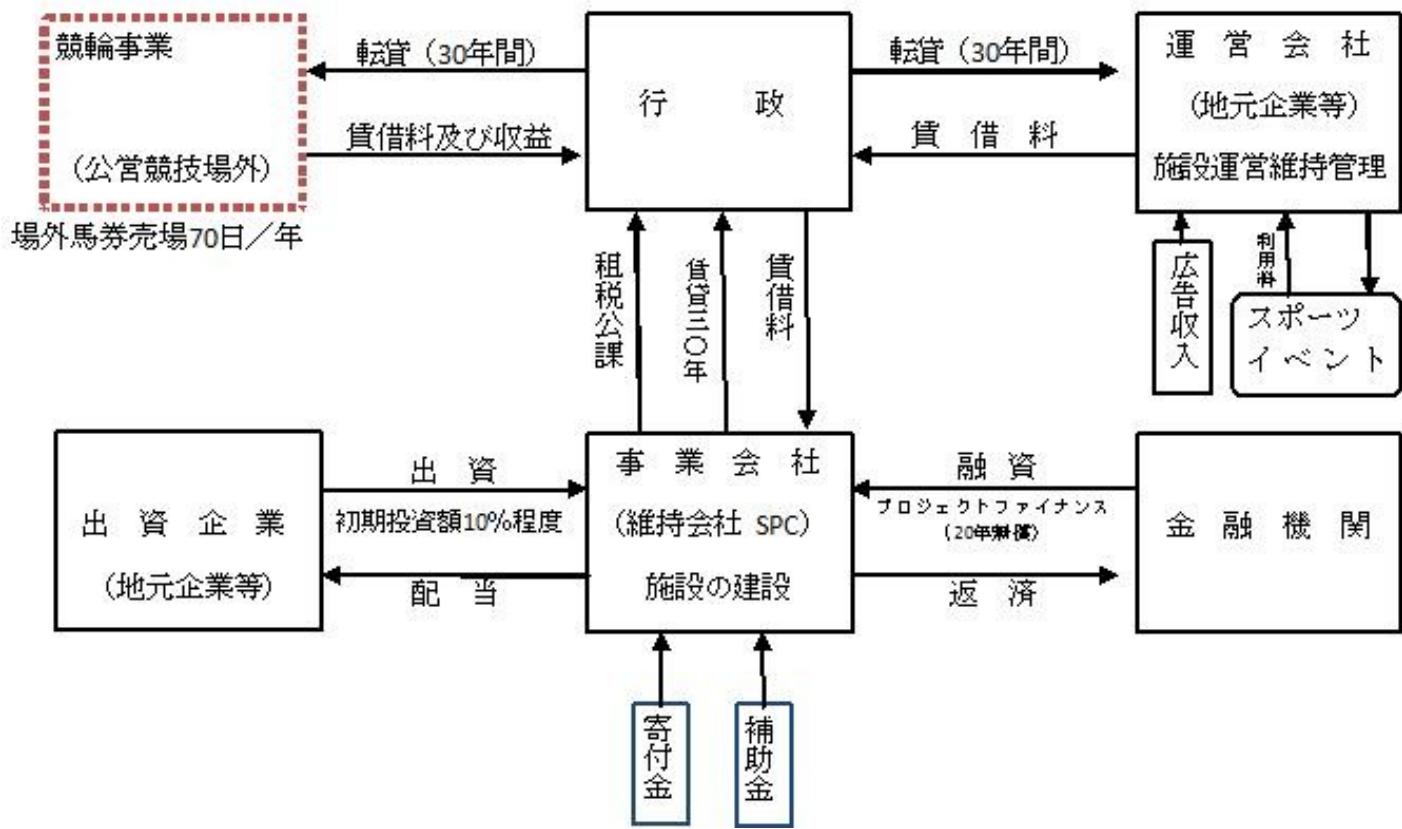
- ・三セク方式 さいたまアリーナ会社をモデル
- ・行政から施設を賃借し、プロ・アマ野球など各種イベントなどの企画、営業販売、維持管理など
- ・行政からの賃貸料は行政が事業会社からの賃貸額から割り引いた額

## 4、行政とのかかわり

- ・ドームスタジアム建設の初期投資額が不要
- ・施設を事業会社から賃借し、割り引いた金額で運営会社に賃貸
- ・民設民営のため、各種税の収入が見込める

# I 民間活力を最大限に活用する方策

## 5、事業スキーム



# I 民間活力を最大限に活用する方策

## 5、事業権利のイメージ

### ドームスタジアム

	○転借人	運営会社
	○賃借人	行 政
	○賃貸人	SPC(事業会社)
借地	SPC【30年間定期借地】	
底地	行 政	

# II 施設・事業の概要

## 1、土地

大宮公園は、行政有地であり施設の野球場及び双輪場敷地をドームスタジアム建設地とし、事業会社が行政から借地する。

(面積 38000㎡ 地代 1億8000万/年間 など)

## 2、施設概要

- ・全天候型屋根付き(スポーツ、音楽など各種イベント開催可能施設)
- ・人工芝
- ・収容人員33,000人【野球開催時】
- ・床面積
- ・自転車競技開催機能保持
- ・広域防災拠点機能

## 3、建設費

375億円を想定

## 4、賃貸料

施設完成後、行政へ一括 32億円/年で賃貸する。

## 5、転賃料

行政は運営会社へ 20億円/年で転賃する。

## 6、売り上げ及び利用予測

- (1) 野球 (2) 競輪 (3) スポーツ (4) コンサート (5) 企業展示、見本 (6) 公営競技場外発売  
(7) その他

# Ⅲ 各セクター別の収支の見直し

事業会社（SPC）	運営会社	行政
<p>ドームスタジアムを行政に賃貸することで安定収益化が図られ、プロジェクトとファイナンスによる資金調達が可能となり、持続的事業展開が可能</p>	<p>割り引き賃借により運営の事業化が可能 行政から施設を賃借し、事業展開。維持管理SPCから業務委託</p>	<p>ドームスタジアム初期投資が不要 民設・民営なので維持管理、運営費不要 事業会社から賃借した施設を運営会社へ割り引いて転貸</p>
<p>○初期投資額 3900,000万</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築工事費 3750,000万</li> <li>・不動産取得税 50,000万</li> <li>・その他 100,000万</li> </ul> <p>○初期収入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自己資金 375,000万</li> <li>・補助金等 100,000万</li> <li>・借入金 3425,000万</li> </ul> <p>○年間収入（自治体からの賃貸料）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・当初～20年 320,000万</li> <li>・21年～30年 130,000万</li> </ul> <p>○年間支出</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・SPC経費維持費 100,000万</li> <li>・地代 18,000万</li> <li>・建物固定資産税等 25,000万</li> </ul> <p>○年間収支差 177,000万</p> <p>○借入金の元利均等償還額 3%予定</p> <p>○30年後行政へ譲渡 借入金20年間 3%</p>	<p>○初期支出</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・開業費 100,000万</li> <li>・</li> </ul> <p>○初期収入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・開業費借入金 100,000万</li> </ul> <p>○年間収入 370,000万 (別紙)</p> <p>○年間支出 367,000万</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設賃貸料 200,000万</li> <li>・借入元利金 70,000万</li> <li>・維持管理 50,000万</li> <li>・一般 80,000万</li> </ul> <p>○年間収支差 3,000万</p>	<p>○初期支出</p> <p>○初期収入</p> <p>○年間収入 303,000万</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ドーム転貸料 200,000万</li> <li>・地代 18,000万</li> <li>・事業所税等 25,000万</li> <li>・場外馬券 60,000万</li> </ul> <p>○年間支出 320,000万</p> <p>○年間収支差 -17,000万</p> <p>○出費総額回収年数</p>