

平成27年5月22日  
 建築・都市整備・道路委員会資料  
 都市整備局

## 横浜文化体育館再整備事業の検討状況について

横浜文化体育館再整備事業については、関内駅周辺地区のまちづくりのリーディングプロジェクトとして、市民局・都市整備局が連携して検討を進めています。昨年12月に行ったサウンディング調査の結果を踏まえた事業手法等の検討状況をご報告します。

### 1 これまでの取組

- ・26年7月 地区の公民連携でのまちづくり検討の場「横濱まちづくりラボ」を設置
- ・26年8月～ 横浜文化体育館再整備と民間の参画方法について地元や企業等の方々と議論
- ・26年9月 市会（市民・文化観光・消防委員会）で検討状況を報告
- ・26年12月 サウンディング調査等により民間事業者の意向確認
- ・27年1月～ サウンディング調査等の結果を踏まえた事業手法等の検討

### 2 再整備事業の基本方針

横浜文化体育館の老朽化や武道振興のための場の確保、関内駅周辺地区のまちづくりの取組として実施します。

#### (1) 敷地

現横浜文化体育館敷地及び近接する旧横浜総合高校敷地を活用して再整備します。

#### (2) 施設

大規模なスポーツ大会やコンサートなどの興行利用にも対応し、地区の活性化にも資する新しい横浜文化体育館〈アリーナ施設とサブアリーナ施設（武道館機能を含む）〉を整備するとともに、関内駅周辺地区のまちづくりのために民間施設を誘導します。

#### (3) 事業手法

民間活力を最大限活用した再整備とし、事業の一体性を確保するため、二敷地一体での事業を前提に調整を進めます。

#### (4) スケジュール

施設は2段階で整備します。遊休市有地の早期活用と稼働率が高い現横浜文化体育館の利用継続への配慮から旧横浜総合高校敷地でのサブアリーナ施設の整備を先行し、関内駅周辺地区のリーディングプロジェクトとして、32年度早期の供用開始を目指します。



### 3 サウンディング調査の結果概要

- (1) 二つの敷地を一体の事業として実施することで、民間事業者が収益性を確保しつつアリーナ施設を民の力で運営できる可能性が高まることから、一体事業を積極的に望む事業者が複数ありました。
- (2) アリーナ施設を民間で運営するためには、市による利用枠の買取り\*が必須であり、運営期間中、買い取り続けることの保証も必要であるとの意見が多くありました。  
 ※ 市による利用枠の買取り： 国際的なスポーツ大会を含む大規模な大会等を開催するため、市が毎年一定日数のアリーナ施設利用権を有償で買い取ること。
- (3) まちづくりについては、体育館と親和性の良いスポーツ・健康をテーマにした民間施設整備の幅広い提案があり、関内駅周辺地区のまちづくりへの貢献も期待できる結果でした。

## 4 事業手法の検討

### (1) 検討の視点

- ① 公民連携による市の**費用縮減及び財政負担**
- ② 関内駅周辺地区まちづくりのリーディングプロジェクトとして、**地域の活性化への寄与**
- ③ 公民連携のまちづくりにおける**民間事業者の参画意欲の確保**
- ④ 横浜市中心小企業振興基本条例を踏まえた、**市内企業への発注への配慮**

### (2) 手法の比較

再整備の事業手法	1 民間事業	2 PFI事業	3 公共発注
民間施設	余剰土地の貸付 (旧横浜総合高校敷地は売却も可とする予定。)		
①-1市の費用縮減	・余剰土地の貸付等に加え、民間ノウハウの活用で費用縮減が図れる。	・余剰土地の貸付等に加え、民間ノウハウの活用で費用縮減が図れる。	・余剰土地の貸付等で費用縮減が図れる。
①-2市の財政負担	・民間資金の活用により負担を平準化できる。	・民間資金の活用により負担を平準化できる。	・建設期間中に負担が集中する。
②地域の活性化	・民間のノウハウを最大限活用し、資金面も含め活性化への取組が期待できる。 ・PFIに比べて、市の関与度合いが低く、長期的な事業の安定性・継続性に課題がある。	・民間のノウハウを最大限活用し、資金面も含め活性化への取組が期待できる。 ・民間事業に比べ、市や金融機関からのモニタリングにより、事業の安定性・継続性を高めることができる。	・現横浜文化体育館と同じ事業手法であり、民間ノウハウの活用は限定的となる。
③事業者の参画意欲の確保	・アリーナ施設の自由度が高い反面、市による債務負担行為の設定の範囲は限定的となる。	・アリーナ施設の自由度を確保しつつ、市による債務負担行為の設定が可能である。	・建設は100%公共であり民間のリスクは小さい。
④市内企業発注	・WTOの対象となる場合、義務付けはできない。 ・提案において地域貢献等の視点で市内企業参画を加点評価できる。	・WTOの対象となる場合、義務付けはできない。 ・提案において地域貢献等の視点で市内企業参画を加点評価できる。	・WTOの対象となる場合、義務付けはできない。 ・施設特性から分離・分割発注に限度がある。

### 【参考1】 想定事業スケジュール

	27年度	28年度	29年度	30年度	31年度	32年度		33年度	34年度	35年度
	事業検討		事業者選定・契約		設計	建設工事	前期	後期	供用開始	★
アリーナ施設	事業検討		事業者選定・契約		設計	建設工事	前期	後期	供用開始	★
サブアリーナ施設 (武道館機能を含む)	設計		建設工事		供用開始	★				

※ このスケジュールは決定したのではなく、検討状況、予算の状況、民間事業者の意向などにより変更となる場合があります。

### 【参考2】 関内駅周辺地区のまちづくりの進捗状況

市庁舎移転後の関内駅周辺地区の公民連携でのまちづくり検討の「場」として、26年7月に「横濱まちづくりラボ」をスタートし、地元、企業等の様々な主体がまちづくりの議論に参加しています。

26年度は、文化体育館再整備で併設する民間施設についての議論や教育文化センター跡活用等に向けたコンセプトづくりを行うなど、計8回、延べ約500人の参加がありました。

27年度は、現市庁舎街区等の跡活用に向けたアイデア検討を行うとともに、文化体育館周辺について、関内駅等からのアクセスや回遊性の検討、大通り公園の活用に向けた検討などのまちづくりの議論を地元の方々を交えて進めます。