

# 国際見本市会場（インテックス大阪）の改修方針等の検討業務委託 報告書 概要版

## 1. インテックス大阪の現状と課題

- インテックス大阪は、中小企業振興やイノベーション創出など産業振興に貢献してきたが、1～5号館は築40年、6号館は築32年が経過するなど老朽化・機能劣化が課題となっており、今後の改修等方針の決定が急務である

## 2. 展示会産業関係者ヒアリング調査の概要

### (1) 施設機能面

- 会議室が他都市展示場と比べて非常に古く来場者等から驚かれる。
- 会議、セミナーが付随した展示会需要に対応するうえで**会議室のリニューアル、追加整備が必要**
- 4・5号館の接続通路位置や6号館連絡通路が合わないのは使いづらい。
- 展示室を可動壁によって分割又は一体利用できると利便性が高まる**
- 現状、床の不陸、雨漏り、照明、バリアフリー化等に課題がある。
- 柱まわりが多いため大小間が設計しにくい。
- 荷捌き用の待機場が足りない**

### (2) 利用面

- 稼働率が高いため、新たな展示会の開催や既存展示会の拡大ができず**機会損失が生じている**
- 改修期間中も催事が開催できるよう利用可能面積を維持してもらいたい**

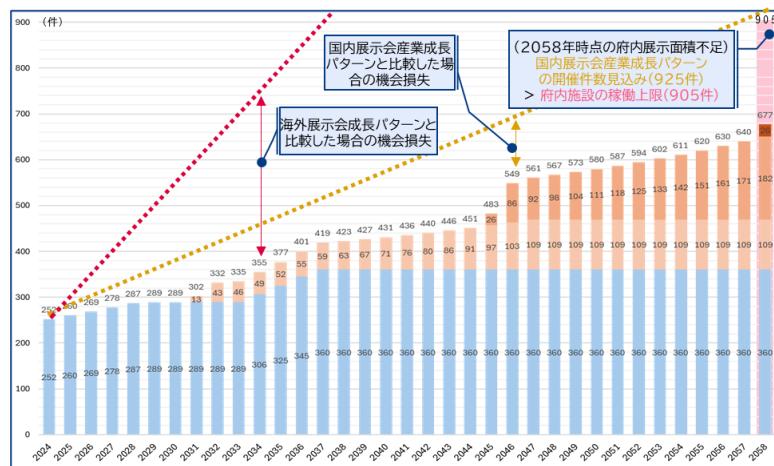
## 3. 今後の府内展示会等の開催件数見込み

- 展示会市場の成長見込み、府内展示会場の状況と考え方を踏まえて以下のとおり試算した

図表 大阪府内の展示会開催件数に関する考え方

展示会市場成長見込み（国内外）	<ul style="list-style-type: none"> <li>世界全体の展示会市場は、今後もCAGR6.4%台での成長が見込まれる（大阪IRは海外展示会の誘致にも積極的）</li> <li>国内の展示会市場は、コロナ禍前後でCAGR3.9%で成長しており、2011年からの中期的期間でも3.8%</li> </ul>
インテックス大阪の状況と考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>大阪IRの誘致対象とする展示会・イベント等は、国内未開催の展示会などインテックス大阪とは異なる催事を想定</li> <li>インテックス大阪については、2023年の面積稼働率は既に約50%（6号館除く）、日稼働率も約90%となっていることから、既に新規展示会の開催については余裕がない状況（新規開催の問合せも月数件程度断わっている）</li> </ul>
開催件数見込みの試算シナリオ	<ul style="list-style-type: none"> <li>IR-MICEは、第1期（2万㎡）、第2期（6万㎡）、第3期（10万㎡）の各拡張段階では、最初の3年は第1期開業と同程度の増加率を見込み、その後は世界全体の市場成長率（年6.4%）で稼働率上限（70%）まで開催件数の増加を想定</li> <li>インテックス大阪についても、稼働率向上に向けた経営努力と改修等による効果によって、<b>全館稼働率が最大70%まで向上することを想定して試算</b></li> </ul>

図表 今後の府内展示会等の開催件数見込みの試算結果



### 各シナリオの開催見込みと差分（機会損失）

- 本開催件数の見込みについては、国内展示会市場の成長率と、各施設の稼働率を考慮して算出しているため、海外・国内の成長が今後も継続すると考えた場合には、それぞれの差分が供給制約による機会損失となる。

### 【各シナリオの開催件数見込みと差分（機会損失）】

府内施設の稼働上限(2058年)	905件
国内展示会産業成長率に基づく開催件数見込み	925件（△20件）
海外展示会産業成長率に基づく開催件数見込み	2,077件（△1,172件）

### <凡例>

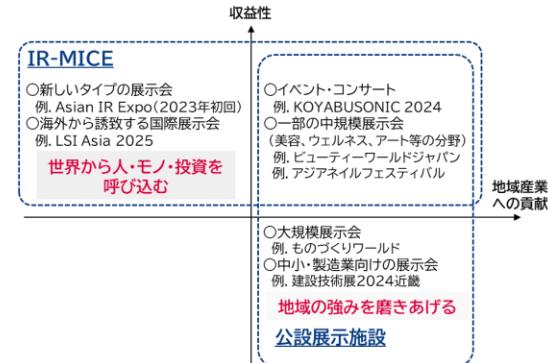
- 国内展示会産業成長パターン(年3.9%成長)
- 海外展示会産業成長パターン(年6.4%成長)

インテックス大阪
IR-MICE 1期開業
IR-MICE 2期開業
IR-MICE 3期開業

## 4. IR-MICEと公設展示施設の違い

- 公設展示場とIR-MICEは一部競合する領域はあるものの**基本的にプラスシナジーを生む協調的かつ相互補完的な関係**
- 公設展示場は大規模な展示面積を活かし、地域産業の振興に資する見本市等が開催される傾向
- IR-MICEではホテルやコンベンション施設とも連携して滞在型のオールインMICEの需要を創出

図表 IR-MICEと公設展示施設の違い



## 5. インテックス大阪における展示会・見本市開催の経済効果等

- 見本市・展示会の開催は、出展者や来場者による大阪市内等での消費や宿泊、出展ブース設置、展示物等の輸送、ケータリングサービスなど**開催に伴う幅広い産業に対する経済的な波及効果**がある
- 加えて、ビジネスマッチングや交流による**関連産業の成長**や、国際的な展示会による**大阪の国際的プレゼンス向上**といった効果もある

図表 見本市・展示会開催の経済波及効果（インテックス大阪・2024年度実績）

1. 生産誘発額・就業効果		
指標	大阪市	単位
1.1 経済波及効果	644.3	億円
1.2 粗付加価値誘発額	402.1	億円
1.3 就業効果	119.1	万人・日
2. 税収効果		
税目	大阪市	単位
市町村税	7.6	億円

## 6. IR-MICE開業後を見据えたインテックス大阪の必要規模

- 2058年までの府内展示会等開催件数を、国内・海外の展示会市場の成長と、各施設の会場稼働率の上限を考慮して試算すると、**大阪での展示会場面積不足が懸念（機会損失）**
- 将来的に必要とされる展示面積は、今後の社会経済の動向等によっても変化するものの、**IR-MICEの段階的拡張後もインテックス大阪には一定の規模が必要**と考えられる

## 7. 今後の改修方法等の比較

- 機能向上の対象とされている4・5号館の改修等の方向性として、「改修」「建替」から6パターンでコンセプト・改修等項目を検討
- 関係者（催事運営主体、設計・施工主体、現施設運営主体）にヒアリングし、各パターンの比較及び今後の改修等計画に向けたポイントを整理
- 結果、「**①既存施設の改修**」は、**費用面や建設工事と運営の両立の観点で優れるが、機能向上の面では「建替（②～⑥）」に大きく劣ることが確認された**
- 「**建替（②～⑥）」**では、**機能向上の内容による工事と運営の両立等における差異が明らか**となった

図表 改修等パターンの検討項目及び将来実現すべき改修等の内容・水準

改修等のパターン	コンセプト
① 既存施設改修	老朽化している建物・設備等の機能回復のみを行う。
② 一体化建替	4・5号館を一体化させた新号館として整備 ✓ 展示館の面積拡大・一体化・可変性 ✓ 会議施設の拡充 ✓ 館内の無柱化（会議室階下を除く）
③ 一体化建替＋機能拡張（大型駐車場、会議室・セミナールーム、通路室内化）	②に加えて、以下の機能拡張を実現 ✓ 新展示館については無柱化 ✓ 大型駐車場確保により荷捌きスペース不足を解消 ✓ 会議室セミナールーム増設により主催者コースに対応 ✓ 通路室内化により来場者の滞在中の快適性向上
④ 一体化建替＋機能拡張（③をベースに実現可能性を高めた案）	③の内容のうち、展示スペースの一部を柱ありにしたうえで2階スペースを確保し、来場者の滞留スペースを確保
⑤ 一体化建替＋機能拡張（③に加えて2階スペース拡張）	③に加えて、以下の機能拡張を実現 ✓ 2階部分を拡張し、来場者のメイン動線とすることで、滞留スペースを確保
⑥ 一体化建替＋機能拡張（⑤に加えて来場者動線見直し、6号館C駐車場化）	⑤に加えて、以下の機能拡張を実現 ✓ ペDESTリアンデッキを設置することで、駅からの来場者動線やイメージを一新 ✓ 6号館Cを大型駐車場化し、新展示館をさらに拡張することで、全体の展示面積を保ったまま6号館の利用率を向上

## 8. 最適な事業手法の検討

- 改修方法等の事業手法として、運営形態及び発注手法を建設会社・運営会社にヒアリング、各事業手法の適性を検討・整理
- 運営形態
  - 長期的視点での事業運営や稼働率向上に向けた柔軟な料金設定が可能な事業方式として、定期建物賃貸借方式かコンセッション方式が候補と考えられる
- 発注手法
  - 想定されるパターンを右表の通り整理し、ヒアリングを踏まえて本事業への適性を検討・整理

図表 想定される発注手法とヒアリングを踏まえた本事業への適性

	発注形態・運営移行タイミング	ヒアリングを踏まえた本事業への適性
発注組合せパターン①	【公募形態】 ・設計・施工・運営一括 【運営開始時期】 ・設計段階から新運営者に切り替え	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計段階から運営者の意見が反映され、維持管理まで見据えた設計施工が可能になるため、運営上のリスク軽減、運営フェーズへのスムーズな移行ができる点で、運営者にとって望ましいパターン。</li> <li>一方、（設計施工業者、運営事業者のいずれかが参画できず）コンソーシアムを組むことができない、既存運営者が選ばれない場合の調整が複雑なため参入ハードルは高い。</li> </ul>
発注組合せパターン②	【公募形態】 ・設計・施工・運営一括 【運営開始時期】 ・完成後から新運営者に切り替え	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計段階から運営者の意見が反映され、維持管理まで見据えた設計施工が可能になるため、運営上のリスク軽減ができる。</li> <li>一方、4号館・5号館の完成後に運営者を切り替える場合、パターン①のように既存施設の運営から段階的に運営範囲を拡大して事業運営に慣れていくプロセスを経ることができないため、新運営者としてはリスクが高いという意見もある。</li> </ul>
発注組合せパターン③	【公募形態】 ・設計・施工と運営を分離 【運営開始時期】 ・完成後から新運営者に切り替え	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計施工のみ運営のみでも参入可能であり、既存運営者も含め複数の事業者の参画が見込める点で現実的なパターン。</li> <li>分離発注のデメリットである設計施工への運営者の意向反映ができない点については、設計施工業務の要件として運営者意向の反映や工事中の調整等を提示しておくことで回避・軽減することが可能。</li> </ul>