

スタジアム・アリーナ改革推進事業②先進事例形成

京都スタジアム(仮称)

平成30年3月

PwCアドバイザリー合同会社

1. 事業のビジョン等

スタジアム・アリーナ
ガイドブック参照箇所

P8～14「スタジアムアリーナ改革指針 第2章 スタジアム・アリーナ改革の4つの項目、14の要件」

(1) 事業の背景

| | |
|-----------------|---|
| 1992年 | 府がW杯の国内会場誘致とスタジアム建設を表明 |
| 2011年1月 | 京都府におけるスポーツ施設のあり方懇話会が専用球技場の新設検討を提言 |
| 2011年11月 | 敷地の無償提供等を条件に候補地を募った結果、亀岡市、城陽市、舞鶴市、京丹波町、京都市が立候補 |
| 2012年5月 | 新スタジアムの建設地を京都市、城陽市、亀岡市の3自治体に絞って選定すると専用球技場用地調査委員会が公表 |
| 2012年12月 | 京都府、専用球技場を亀岡市に建設することを決定。 |
| 2013年～ 2016年 | アユモドキに係る生息実態調査等の実施 |
| 2016年4月 | 環境保全専門家会議座長が、建設地を都市公園予定地から駅北土地区画整理事業地への移転を提言 |
| 2016年8月 | スタジアムの建設予定地をJR亀岡駅北側の土地区画整理事業地内に変更 |
| 2017年6月 | アユモドキ等に係る環境への影響評価(影響軽微)及び公共事業評価委員会が工事着手を了承 |
| 2018年1月 | スタジアム着工 |

(4) 施設整備・運用時の関係者(ステークホルダー)

| 関係者 | 役割 |
|--|---|
| 京都府 | 管理者、施設の整備 |
| 民間運営者(未定) | 施設の運営、維持管理 |
| スポーツ団体、興行・コンテンツホルダー、ディベロッパー、交通・観光、地域企業 | スタジアムの利用者(フィールド利用、テナント利用、イベント開催等)、周辺開発の連携 |

(2) 事業のビジョン

- ✓ 府内に無かった「観るスポーツ」という新たな公共サービスを提供する施設を設置
- ✓ 複合機能化や多目的利用により、日常的にぎわいを創出
- ✓ 京都スタジアム(仮称)を交流拠点として、亀岡市のスポーツ観光・健康まちづくりを実現



(3) 事業のコンセプト

- ✓ 同スタジアムはスポーツとしての利用のみならず、複合機能を有することで地域に根差した日常使いできるスタジアムとなることを目指す
- ✓ 観光やアウトドアなどの側面から周辺地域との連携拠点を達成することを目指す
- ✓ 情報通信技術(ICT)を活用した、世界に開かれたスマートシティ・スポーツ・エンターテインメント拠点となることを目指す



2.事業概要

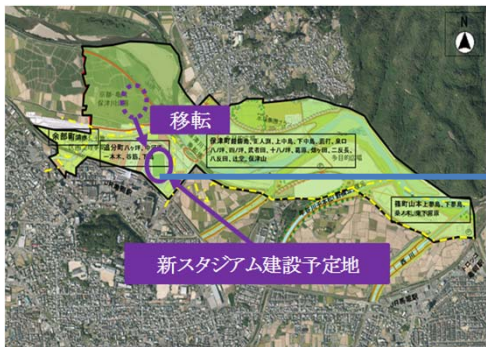
スタジアム・アリーナ
ガイドブック参照箇所

P8~14「スタジアムアリーナ改革指針 第2章 スタ
ジアム・アリーナ改革の4つの項目、14の要件」

(1)事業候補地

- ✓ 京都駅から約20分の距離にあるJR亀岡駅北側より徒歩5分に位置する「まちなかスタジアム」
- ✓ 新スタジアムの建設予定地周辺では商業や住居を中心とした「亀岡駅北土地区画整理事業」が進行しており、スタジアムと連携したまちづくりを計画中

| | |
|------------|---------------------------------------|
| 場所 | 京都府亀岡市追分町地内(亀岡駅前) |
| アクセス | JR京都駅→JR亀岡駅(約20分) JR亀岡駅北口より約300m地点 |
| 敷地面積 | 約16,000㎡ |
| 区域区分、用途地域等 | 都市計画区域 商業地域 (建ぺい率80%、容積率400%) |



新スタジアム周辺では区画整理事業が進み、商業施設や住居が新たに整備される予定

天然記念物のアユモドキの生態系に配慮し、スタジアムの建設地を移転



新スタジアム建設予定地

(2)規模及び機能概要

| | |
|------|---|
| 観客席数 | 約21,600席 一般席: 20,880席 VIP席: 180席 スカイボックスシート: 300席 レストランテラス席: 180席 車いす席: 約60席 |
| 延床面積 | 33,000㎡ |
| 階数 | 4階(27.6m) |
| 施設概要 | ・商業ゾーン約1,800㎡ ・クライミングウォール約1,100㎡ ・スカイレストラン約500㎡ |
| その他 | 大型映像装置×2、太陽光発電設備 |

(3)施設の利用用途・利用方法の想定

想定される主な競技内容

●サッカー

京都サンガF.C.(Jリーグ)
パニーズ(なでしこリーグ)
関西学生サッカーリーグ、高校選手権(全国予選)
国際試合

●アメリカンフットボール

関西学生アメリカンフットボール

●ラグビー

日本ラグビーフットボール協会リーグ戦
関西大学Aリーグ
高校選手権(全国予選)
ラグロス関西学生リーグ

✓ 京都サンガのゲーム開催数は年間20試合程度

✓ 府内等の競技団体の使用も実施

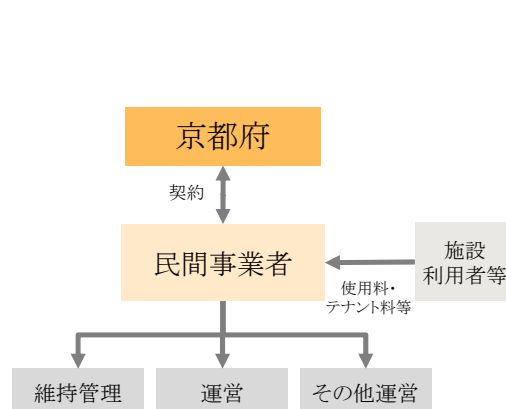
✓ 左記の他にもコンサートや様々なイベント等での活用を実施

2. 事業概要

スタジアム・アリーナ
ガイドブック参照箇所

P29～59「スタジアム・アリーナ整備に係る資金
調達手法・民間資金活用プロセスガイド」

(4) 想定する事業スキーム及び事業主体



| | 実施主体 |
|---------|--------------------|
| 資金調達 | 建設は京都府 運営は民間事業者 |
| 事業用地の確保 | 亀岡市・京都府 |
| 建設 | 京都府 |
| 維持管理 | 民間事業者 |
| 運営 | 民間事業者 |
| 所有 | 京都府 |
| 主たる利用者 | 京都サンガ 球技の協議団体 等 |

- ✓ スタジアム建設は京都府が実施
- ✓ 京都府はスタジアムの維持管理・運営及び賑わいの創出に係る事業などを包括的に実施する民間事業者と契約予定
- ✓ 民間事業者は施設利用者等から直接利用料金等を收受の上、事業の運営に当該収入を充当してスタジアムの施設運営・経営に係る一切の業務を行う
- ✓ 指定管理や公共施設等運営権制度等を活用したPFI/PPP事業を導入予定

(5) 事業スケジュール

| | 2018年 | 2019年 | 2020年 |
|-------|---------------------|---------------------|-------------------|
| 施設整備 | 1月 着工 | 12月 完成予定 | |
| 事業者公募 | 2~3月 マーケットサウンディング実施 | ★ 2018年冬頃 事業者募集開始予定 | ★ 2019年内に 運営者確定予定 |
| 運営開始 | | | ★ 2020年2月頃 運営開始 |

- ✓ スタジアムは2018年1月に着工されており、2019年12月の完成を目指す
- ✓ 2018年冬頃の事業者募集開始を目指し、現在検討及び庁内協議中
- ✓ 2019年度内に運営事業者を確定し、2020年2月の運営開始を目指す

3. 事業収支に関する検討

スタジアム・アリーナ
ガイドブック参照箇所

P29～59「スタジアム・アリーナ整備に係る資金
調達手法・民間資金活用プロセスガイド

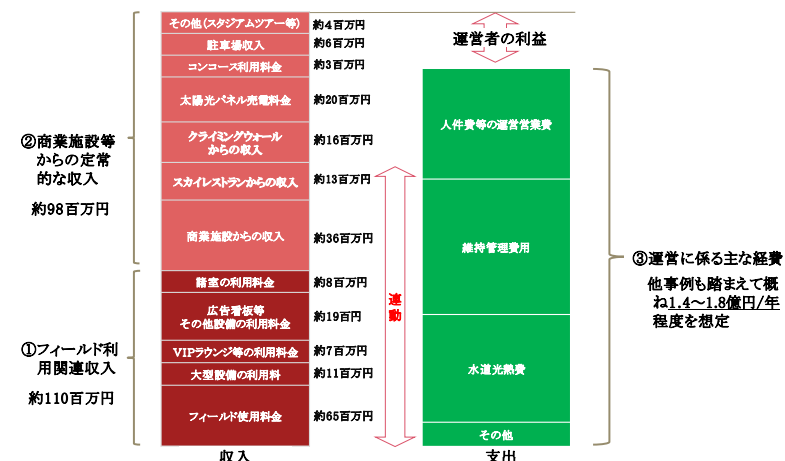
(1) 収支前提の考え方

- ✓ 施設の整備費(93億円)は京都府による負担
- ✓ 民間事業者による運営を想定した際の収支の前提条件は下記に記載

| | 前提となる項目 | 根拠 |
|--------------|------------|---------------------------------|
| 収入 | フィールド料金 | 西京極陸上競技場の利用料金を基に想定される利用回数に基づき試算 |
| | フィールド附属設備 | 同上 |
| | VIPルーム | 他スタジアムの利用料金を基に想定される利用回数に基づき試算 |
| | 商業空間テナント | 周辺賃料単価を参考に貸付面積を試算 |
| | クライミングウォール | 同上 |
| | スカイレストラン | 同上 |
| | 太陽光パネル売電 | FITによる売電価格を基に1000kwを想定し、発電収入を試算 |
| | その他 | スタジアムツアーやコンコースの利用料金、駐車場の利用料金を試算 |
| | 合計 | 上記合計(単年度) |
| | 費用 | 運営人件費 |
| スタジアム維持管理 | | 同上 |
| 水道光熱費 | | 同上 |
| 運営保証金(初年度のみ) | | 想定される保証金見合い(初年度)を仮置き |
| SPC運営費 | | 他事例を参考にSPCの運営経費(監査報酬等)を仮置き |
| 支払利息 | | 利息利率2%を想定 |
| 法人税 | | 平成29年度の実効税率29.46%を参照 |
| 合計 | | |

(2) 収支結果

- ✓ 左記の前提で事業期間を15年収支計算を実施した場合とした場合の収支結果は下記の通り
- ✓ 商業施設等からの収入及びフィールド利用関連収入の変動が収支構造に大きな影響を及ぼす
- ✓ 事業を成立させるためには、一定程度のフィールド稼働(年間60日程度)、及び収益施設からの安定的な賃料等の確保が欠かせない



(3) 収益増加や費用削減に資する具体策

- ✓ フィールド稼働率の向上を図るため、現地の天候等に適した芝の品種選定や管理方法の研究(京都府が実証試験)
- ✓ eスポーツやコンサート等の多様なコンテンツによる利用を促進を検討
- ✓ クライミングウォール、スポーツジム、保津川下り、京野菜といった地域資源を生かした日常利用・観光要素を取り込むことで、商業施設等における定常的な収益を見込む 等

4. 官民連携協議会の開催及び関連調査

(1) 官民連携協議会及び関連調査

| | |
|-----------------|---|
| 協議会名称 | 公民連携プラットフォーム・京都スタジアム(仮称)分科会 |
| 協議会の目標 | 京都スタジアム(仮称)の利用促進や新たなコンテンツの掘り起こしに向けた関係者間の機運醸成を図る |
| 付随して実施した調査内容 | 欧米のスタジアムにおける、周辺一体利用、イベント等による活用の先進事例を調査し、第2回で発表 |
| 地域住民や関係者等に対する説明 | 第1回を亀岡市で開催し、亀岡駅前区画整理組合の方や亀岡市長、亀岡市、京都府の関連部署から約40名が出席 |

| 回 | 日時 | 検討事項 | 招聘した専門家 | 意見、決定事項等 |
|-----|-----------|---|--|---|
| 第1回 | 2018/1/31 | 京都スタジアムとスタジアムを取り巻く環境 【出席者】 86企業・団体から113名 行政関係者 35名 計148名 | <ul style="list-style-type: none"> 京都府文化スポーツ部 文化・スポーツ施設整備担当 理事 山本 敏広 氏 亀岡市まちづくり推進部 部長 竹村 功 氏 亀岡市 市長 桂川 孝裕 氏 株式会社JTB西日本 団体旅行京都支店 営業担当課長 神田 泰志 氏 保津川遊船企業組合 代表理事 豊田 知八 氏 | <ul style="list-style-type: none"> 京都スタジアム事業・施設の紹介 地域未来投資促進法に基づく基本計画について ～亀岡地域のスポーツ・観光産業の成長について～ 京都スタジアムを核としたまちづくりについて パネルディスカッション:「京都スタジアム等の地域資源を活かした観光について」 |
| 第2回 | 2018/2/28 | 京都スタジアムの活用方策、新たなスタジアムを目指して 【出席者】 64企業・団体から104名 行政関係者 23名 計127名 | <ul style="list-style-type: none"> スポーツ庁参事官(民間スポーツ担当)付 参事官 補佐 悴田康征 氏 株式会社 京都パープルサンガ 代表取締役社長 山中大輔 氏 日本eスポーツ連合 事務局長 寛誠一郎 氏 シスコシステムズ合同会社 シニアマネージャー 赤西治 氏 | <ul style="list-style-type: none"> 「スタジアム・アリーナ改革」について 京都スタジアムでの試合興行 e-Sportsの現状と今後 国内外のスタジアム活用事例 パネルディスカッション:「京都スタジアムの活用方策について」 |
| 第3回 | 2018/3/19 | スタジアムを核としたまちづくりと京都スタジアムの運営について 【出席者】 57企業・団体から86名 行政関係者 27名 計113名 | <ul style="list-style-type: none"> 同志社大学 スポーツ健康科学部 助教 庄子博人 氏 茨城県立カシマサッカースタジアム副所長 兼 事業部スタジアムグループ 副グループ長 龍谷大学 政策学部 教授 青山公三 氏 京都府文化スポーツ部 文化・スポーツ施設整備担当 理事 山本 敏広 氏 | <ul style="list-style-type: none"> スタジアムと昨今のスポーツビジネス 鹿島スタジアムにおけるスタジアム運営の取り組み 京都スタジアムを含む周辺エリアにおけるエリアマネジメント 京都スタジアムの運営計画について パネルディスカッション:「スタジアムを核としたまちづくりと今後の運営計画について」 |

(2) 今後の進め方や課題等

- ✓ 本事業に関心を寄せる多くのステークホルダーに対して情報提供ならびにネットワーク形成を促すことができているが、運営事業の主体となりうる民間事業者は限定的
- ✓ 地域未来投資促進法による基本計画を実現するため、地域経済をけん引する民間事業者の発掘と実際の進出が不可欠
- ✓ スポーツ・観光産業の成長に関する地域のポテンシャルの高さを府内外の企業等に発信することが必要
- ✓ 民間企業との対話を継続し、参入環境の整備を図ることが必要