

スタジアム・アリーナ改革推進事業①先進事例形成

民設民営事業によるスタジアム複合 開発の可能性検討

2020年3月(最終報告)

株式会社日本総合研究所

1. 事業のビジョン等

スタジアム・アリーナ
ガイドブック及びガイドライン
参照箇所

ガイドブック: I. スタジアム・アリーナ改革指針
ガイドライン: 序章、第1章、第2章

(1) 事業の背景

- ✓ SC相模原が本拠地としている相模原ギオンスタジアムは、J3基準を満たした陸上競技場であり、現状ではJ2ライセンスを取得することが出来ない。
- ✓ 相模原市には、他にアメフト、ラグビー、女子サッカーの3つのホームタウンチームがあり、この4チームが中心となり、2018年11月から球技専用スタジアムのあり方研究会による多機能・複合型スタジアム整備の検討を開始した。
- ✓ 2019年5月 ホームタウンチームの4チームが中心となり、日本総合研究所を事務局として「スタジアム・アリーナ改革推進事業」に応募し、民設民営によるスタジアム複合開発の可能性検討等を開始した。
- ✓ 相模原市においても、相模原市スポーツ振興計画のもと、「する・観る・支える」スポーツを通じて、スポーツの力を最大限に生かしたまちづくりが進められるよう、各種施策を展開している。

※本検討は、スポーツ庁やJリーグにおけるスタジアム・アリーナ改革の取り組み等を基に、本協議会が独自に実施し、相模原市へ提案するものである。

(2) 事業のビジョン

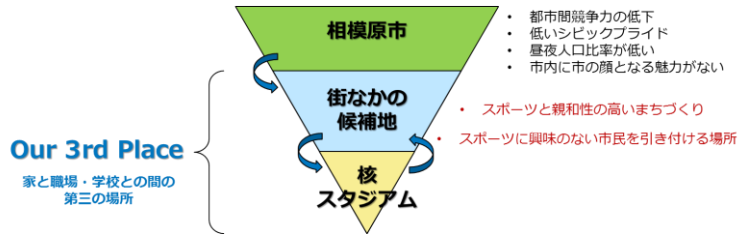
- **市民にとっての第3の居場所（サードプレイス）**
 - ✓ 市民のQOLを向上させるための第3の居場所
 - ✓ 100年無くない市のランドマークの創出
 - ✓ スタジアムを核としたまちづくり開発
- **民間投資の促進とシビックプライドの醸成**
 - ✓ 行政財源に頼らない民間投資による整備事業
 - ✓ 整備された施設に市民が愛着をもつ市民共創策の導入
 - ✓ 誰もが気軽に日常利用できる施設機能の導入
- **持続可能な賑わい続けるまちづくり体制の構築**
 - ✓ スポーツをハブ機能とした多様な関連ビジネスの創出
 - ✓ ホームタウンチームによる運営（エリアマネジメント）

(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
ホームタウンチーム	スタジアムの利用計画検討、スタジアムに対する市民理解の醸成
相模原市民	まちづくりへの参加、シビックプライドの向上
民間デベロッパー	公共貢献策の検討
相模原市 (行政)	スポーツ振興によるまちづくり、ホームタウンチーム支援

(3) 事業のコンセプト

- コンセプト「Our 3rd Place」**
- ✓ 家族友人地域とのつながりを今まで以上に大切にできる拠点（新しいライフワークスタイル）
 - ✓ 地元への誇り愛着を紡いでいく拠点（シビックプライドの醸成）
 - ✓ 市民、地元企業、学生など多様な人が主体となり相模原の未来を創る拠点（ソーシャルイノベーション）



2. 事業概要

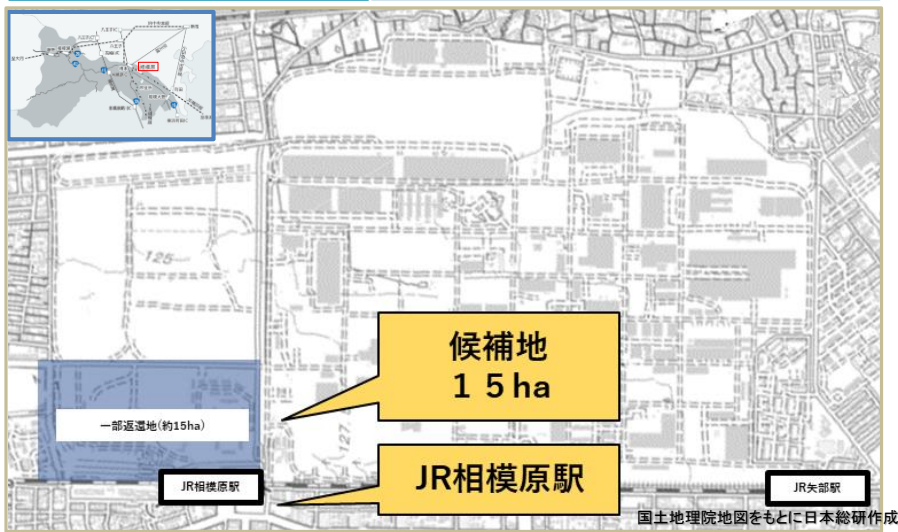
スタジアム・アリーナ
ガイドブック及びガイドライン
参照箇所

ガイドブック：I. スタジアム・アリーナ改革指針
ガイドライン：序章、第1章、第2章

(1) 事業候補地

- 約2.9万人／日（2017年度JR東日本）の乗車人員が利用する**JR相模原駅前**の約15haの**グリーンフィールド（更地）**であり、利便性が高い。
- 小田急多摩線の延伸（新宿との直結）計画があり、実現すれば、候補地に隣接して新たな駅が新設され、**候補地のアクセスが2路線**になること。
- 隣接地区である橋本に**リニア駅**が**新設**されること。
- スタジアム候補地を取り巻く関連開発計画によりデベロッパー等の**民間事業者が興味**を示していること。
- スマート・ベニュー®を実現させる環境が整っている。

場所	相模原市中央区小山2652他
アクセス	JR横浜線 相模原駅
敷地面積	15ha（国有地）
区域区分、用途地域等	市街化区域 用途 無指定
その他の特徴	相模総合補給廠一部返還地



(2) 規模及び機能概要

基本的機能	<ul style="list-style-type: none"> ・J1・J2の施設基準を満たしたスタジアム ・民間活力を導入した収益性や利用満足度の高い施設 ・中心市街地において、新たなコミュニティや賑わいを創出する施設 ・コンベンションや宿泊などの市に不足している機能や、市が抱える社会課題や地域課題の解決に資する機能を複合した施設 ・試合やイベントの開催時に全国から人々が集まることはもちろん、日常的にも、世代や志向に関わらず、市民が様々な目的を達成するために集まる交流施設。
収容人数	20,000人程度

出所) 球技専用スタジアムのあり方研究会

(3) 施設の利用用途・利用方法の想定

施設	想定される活用例
ピッチ プロスポーツ利用	4つのホームタウンチームによる試合開催（サッカー、ラグビー、アメフト）
ピッチ エンタメ・コンサート	関係者からのヒアリングにより、立地環境や周辺のエンタメ施設の競合等を踏まえると、年間1～3公演程度の需要が想定できる。
ピッチ イベント利用	グランピング、イルミネーションなど芝生に負荷のかからない利用が想定できる。
全体：日常利用	駅前の立地特性を活かし、商業施設等との連携利用を想定する。

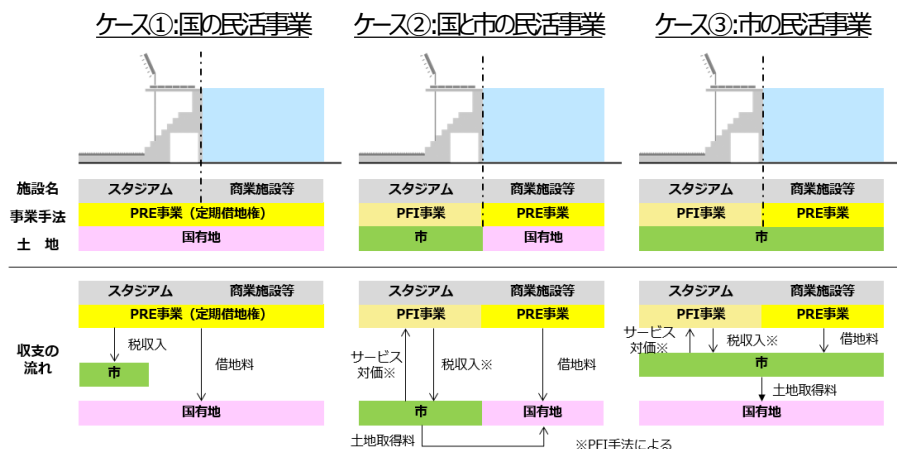
2. 事業概要

スタジアム・アリーナ
ガイドブック及びガイドライン
参照箇所

ガイドブック：Ⅲ. 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
ガイドライン：第3章、第4章

(4) 想定する事業スキーム及び事業主体

➤ 候補地における事業スキームについて、考えられる民活事業の主要なケースは右図のとおり。



	実施主体
資金調達	民間企業
事業用地の確保	民間企業 (市)
建設	民間企業
維持管理	4つのホームタウンチーム
運営	4つのホームタウンチーム
スタジアム所有者	民間企業 or 市
主たる利用者	プロスポーツ、興行主等

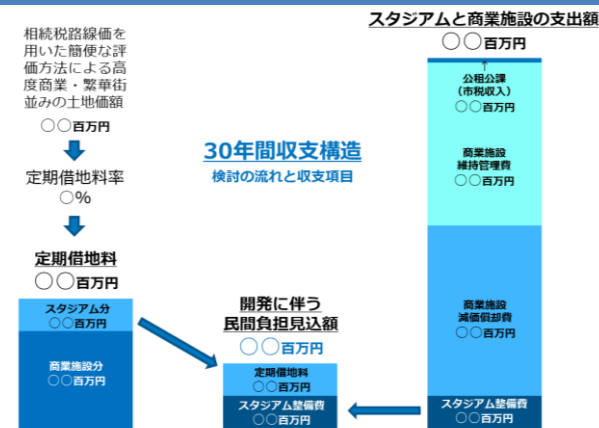
3. 事業収支に関する検討

スタジアム・アリーナ
ガイドブック及びガイドライン
参照箇所

ガイドブック：Ⅲ. 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
ガイドライン：第3章、第4章

算出にあたっては相続税路線価を用いた簡便な評価方法と商業施設のテナント収入から開発に伴う民間負担見込額の試算を事業スキームのケース①について、スタジアムの敷地面積は3haを想定して行った。試算の検討案と収支構造は右図のとおり。

案	商業施設の開発規模	店舗専用面積
案 1	【大型商業施設】 市場調査において、D社からの意見を踏まえ、首都圏において最も規模の大きい商業施設規模に習って規模を設定	102,600㎡
案 2	【中型商業施設】 案 1と案 3の中間の商業施設規模を設定	61,300㎡
案 3	【小型商業施設】 市場調査において、企業から回答のあった商業施設規模を設定	20,000㎡



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	スタジアム・アリーナを核としたまちづくり協議会
協議会の目標	スポーツ産業インフラであるスタジアム・アリーナ改革推進に向けて、先進事例の形成支援を行うため、市の実態等について見識を有する者から幅広く意見を聴くこと。
付随して実施した調査内容	①市場調査の実施、②スタジアム先進事例調査、③PPP事例調査、④民間事業者に求める提案項目の設定、⑤中長期の収支を含む運営・管理計画を検討するために必要な事例調査、⑥ワーキングの開催
地域住民や関係者等に対する説明	適宜、市との情報共有を実施。

回	日時	検討事項	意見、決定事項等
第1回	2019.8.21	キックオフ、事業の概要説明、講演	スタジアムの必要性を検討すること。
第2回	2019.11.8	<ol style="list-style-type: none"> 1. 前回の振り返りを踏まえた課題事項 2. 市のまちづくり計画への反映について 3. 候補地にスタジアムを整備する必要性について 4. スタジアムを核としたまちづくりを実現させるための取り組みについて 	核となるスタジアムの利用方法を検討すること。
第3回	2020.1.31	<ol style="list-style-type: none"> 1. スタジアムを核としたまちづくりビジョン（案）について 2. まちづくりの核となるスタジアムのあり方について 	ビジョン（案）の骨子について合意
第4回	2020.2.27	<ol style="list-style-type: none"> 1. スタジアムを核としたまちづくりビジョンについて 	課題や展望等の内容は次ページに示す。

4. 官民連携協議会の開催及び関連調査

(2) 今後の進め方や課題等

項目	課題や展望等の内容
民設民営によるスタジアム整備の可能性について	<ul style="list-style-type: none"> スタジアム整備の民間負担可能額について、土地の借地料により変動する。 スタジアム建設費の全額が賄えなかった場合、残りの建設費について手当てする必要があり、この費用の資金調達が課題となる。 他方で、候補地にスタジアムが整備された場合は、様々な付帯機能による収益増の余地や4つのホームタウンチームによる高稼働など、維持管理費を償却する可能性は期待できる。
スタジアムについて	<ul style="list-style-type: none"> スタジアムの整備スキームにおいては、可能な限り民間投資を活用するが、所有について、公共施設として整備するかが論点である。市民のシックプライドの醸成のため、100年あり続けるスタジアムとするためには、公共施設として、PFI事業や負担付寄附などの活用も視野に入れる必要がある。 スタジアムの規模やサーフェスの仕様について検討する必要がある。 スタジアムの規模や導入機能については、運営しながら必要に応じて増築していけるような「成長するスタジアム」の観点も重要である。
市場との対話	<ul style="list-style-type: none"> 今回デベロッパー各社にアンケート及びヒアリング調査を実施し、ホームタウンチームとの連携（エリアマネジメント等）に意欲的な企業もあった。今後検討において、整備だけでなく、整備後の運営においても魅力的で持続可能なまちづくりを実現させるための施策も検討していく必要がある。 市場アンケート及びヒアリング結果から、民間の関心は高いことから、民間活用の具体策について、引き続き市場と対話することが重要である。
候補地について	<ul style="list-style-type: none"> 土地所有者である国の協力が必要である。 土地の確保、規制緩和等も含めた市の政策面での支援が必要である。
ホームタウンチームによる共創について	<ul style="list-style-type: none"> 4つのホームタウンチームがある強みを活かし、集客力があり、地元のシンボルとなるホームタウンチームがまちなかで定期的に興行することが、地域を活性化させるキーファクターとなる。 各ホームタウンチームによる以下の検討が必要となる。 年間利用スケジュールにおいて、4つのホームタウンチームが兼用できるのか。 本検討では、チケット収益の5%をスタジアムの施設使用料として想定し、シミュレーションしたが、経営状況等も含め、収益向上策と合わせて、精査が必要である。 4つのホームタウンチームによるスタジアム運営を念頭に、コンソーシアム組成の検討が必要となる。
地元企業との連携について	<ul style="list-style-type: none"> 地域未来投資促進法に基づく、連携支援や地域牽引企業の制度等を活用し、スポーツ×〇〇をテーマに地元企業と連携した、スタジアムの収益向上策や市の抱える課題解決などホームタウンチームによるまちづくりが考えられる。
市の生活習慣に関する課題解決	<ul style="list-style-type: none"> 相模原市の令和元年度「全国体力・運動能力、運動習慣等調査」において、児童生徒の体力・運動能力については、全国平均をやや下回る傾向にあることから、行政とともに4つのホームタウンチームを通じて、運動を好きになる取り組みや健康を保持増進する取り組みを本事業と関連づけていくことで、より市民の機運が高まるものとなる。

5. 官民連携協議会等の関連資料及び事業の効果

(1)官民連携協議会等の参考情報等

- マーケット・サウンディング調査結果／日本総研
- 次期総合計画基本計画（案）／相模原市
- 次期相模原市スポーツ推進計画(案)／相模原市
- 各ホームタウン活動実績／各ホームタウンチーム

(2)事業の効果

評価項目	評価
(1) 事業のビジョンや目的、規模、機能など、事業のコンセプトが具体的に盛り込まれた事業計画が策定できたか。	◎
(2) 施設の利用用途・利用方法など収益増加に関する内容が具体的に盛り込まれた事業計画が策定できたか。	○
(3) 事業におけるステークホルダーの把握や事業手法の具体的な検討など、事業実施体制に関する事項が具体的に盛り込まれた事業計画が策定できたか。	○
(4) 事業の収益構造や施設整備・管理・運営段階における資金調達手法など、資金調達に関する事項が具体的に盛り込まれた事業計画が策定できたか。	◎
(5) 事業実施にあたり必要な検討事項や実施項目について、事業スキーム等を踏まえた具体的かつ現実的なスケジュールが盛り込まれた事業計画が策定できたか。	○

6. 2019年度の状況

(1) 計画事項と進捗状況

	計画事項				進捗状況
	ビジョンの策定及び合意	中長期事業計画の策定	官民連携協議会	付随調査	
7月					
8月			第1回協議会 (8/21)	市場調査	計画事項実施済み
9月				スタジアム先進事例調査、 PPP事例調査	計画事項実施済み
10月				民間事業者に求める提案 項目の設定 (アンケート調査)	計画事項実施済み
11月	ビジョンの策定		第2回協議会 (11/8)		計画事項実施済み
12月				ワーキングの開催	計画事項実施済み
1月		計画案の策定	第3回協議会 (1/31)	中長期の収支を含む運営・ 管理計画を検討するために 必要な事例調査	計画事項実施済み
2月	ビジョンの合意形成	計画の策定	第4回協議会 (2/27)		計画事項実施済み
3月					