

スタジアム・アリーナ改革推進事業①先進事例形成

長崎スタジアムシティプロジェクト

2021年 3月

株式会社ジャパネットホールディングス

株式会社リージョナルクリエイション長崎

本報告書は、スポーツ庁の委託事業として、
株式会社リージョナルクリエイション長崎が実施した
令和2年度スポーツ産業の成長促進事業
「スタジアム・アリーナ改革推進事業（先進事例形成支援）」の成果を取りまとめたものです。
従って、本報告書の複製、転載、引用等にはスポーツ庁の承認手続きが必要です。

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

- ・2017年4月：ジャパネットホールディングスがV・ファーレン長崎を完全子会社化
- ・2017年4月：長崎市幸町工場跡地活用事業主の公募開始
- ・2018年4月：ジャパネットホールディングスが優先交渉権を獲得
- ・2018年11月：長崎市幸町工場跡地 不動産売買契約締結
- ・2019年6月：(株)リージョナルクリエイション長崎設立
- ・2020年9月：プロバスケットクラブ「長崎ヴェルカ」設立

(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 |
|-----------------|---------------------------|
| ジャパネットホールディングス | 事業主体 |
| リージョナルクリエイション長崎 | 施設運営者 |
| V・ファーレン長崎 | 施設利用者 (スタジアム) |
| 長崎ヴェルカ | 施設利用者 (アリーナ) |
| 長崎県・市 | 年間数回程度の協議会と、各案件ごとの個別協議を開催 |
| 競技団体、コンサート事業者 | 施設利用者 |
| 地元商店・企業 | 施設利用者・テナント入居者 |
| 市民 | 施設利用者 |

(2) 事業のビジョン

スタジアムを中心とした新しいまちから、新しい長崎の風景をつくりだすことで、生活をより豊かに長崎全体が活性化され、当社創業の地である長崎において、ワクワクできるかたちでのプロジェクト実現を目指す。

(3) 事業のコンセプト

グランドコンセプト：
長崎で感動と誇りあふれる「今」を届ける

- 事業コンセプト：
- ①長崎の魅力を発見し、徹底的に磨く
 - ②長崎での体験を通して多くの感動を届ける
 - ③持続可能な地域創生モデルとして全国に発信する



※本計画は構想段階のため今後デザイン含め変更の可能性があります。

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

- ・JR長崎駅、浦上駅から徒歩10分程度。浦上川を挟んで夜景で有名な観光地の稲佐山がある。
- ・長崎市内は2022年には九州新幹線の新駅が開業予定のほか、100年に1度と言われる大規模再開発が進行中。

| | |
|------------|------------------------------|
| 場所 | 長崎県長崎市幸町 |
| アクセス | JR「長崎」駅徒歩10分 JR「浦上」駅徒歩10分 |
| 敷地面積 | 74,762.06㎡ |
| 区域区分、用途地域等 | 工業（都市計画にて変更予定） |
| その他の特徴 | 都市再生緊急整備地域 |



(2) 規模及び機能概要

スタジアム：約20,000席、アリーナ：約5,000席かつ、Bリーグクラブハウス、サブアリーナ、商業施設約20,000㎡（貸床）、オフィス約20,000㎡（貸床）、ホテル約270室、駐車場などの多機能複合型施設として運用予定。

(3) 施設の利用用途・利用方法の想定

(スタジアム)

- ✓ Jリーグ公式戦開催
- ✓ その他サッカー公式戦開催（天皇杯など）
- ✓ VIPボックスをホテル客室として活用

(アリーナ)

- ✓ Bリーグ公式戦開催
- ✓ 音楽コンサートなど大規模イベント開催（eスポーツ他）

(サブアリーナ・クラブハウス)

- ✓ 長崎ヴェルカの練習場+チアリーディングの練習場利用
- ✓ バスケットボールクラブのスクール運営

(その他)

- ✓ 子育て支援施設、学習施設などの運営
- ✓ 広場スペースを生かしたイベント・マーケット開催
- ✓ 平日のビジネス利用（オフィス棟・スタジアムVIPBOX等）
- ✓ 災害時における避難場所
- ✓ 稲佐山ロープウェイの延伸を行政が検討中
- ✓ 教育施設の誘致を検討中

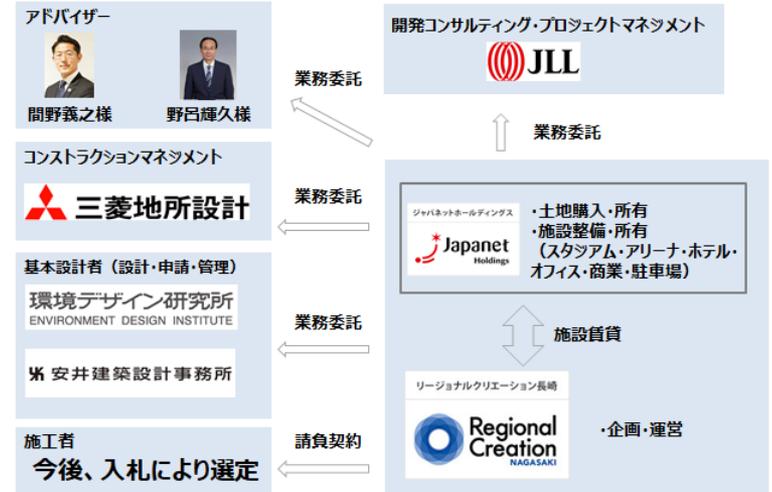
2. 事業概要

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

| | 実施主体 |
|-----------|---|
| 資金調達 | ジャパネットホールディングス |
| 事業用地の確保 | 三菱重工業幸町工場跡地を取得 |
| 基本構想・基本計画 | 竹中工務店+環境デザイン研究所 |
| 基本設計 | 環境デザイン研究所+安井建築設計事務所 |
| 実施設計・施工 | 入札により決定 |
| 運営・維持管理 | リージョナルクリエイション長崎 |
| 所有 | ジャパネットホールディングス |
| 主たる利用者 | 市民・観光客、V・ファーレン長崎、長崎ヴェルカ、 イベント・コンサート事業者、オフィス・テナント入居企業 |



(5) 事業のフェーズと事業スケジュール

| | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 |
|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------|
| 基本構想 | → | | | | | | |
| 基本計画 | | → | | | | | |
| 基本設計・ 実施設計 | | | → | | | | |
| 建設 | | | | | → | | |
| 運営開始 | | | | | | | ★2024年～開業 |

- 2022年初旬に着工開始予定
- 2024年の開業を目指す。

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

(1) 収支前提の考え方

| | 前提となる項目 | 根拠・詳細 | |
|---------|------------|--|---|
| 投初期 | 用地取得 | 前所有者の三菱重工業との協議により決定 | |
| | 総事業費 | 約700億円 | |
| 調達金 | 資金調達 | 全額をジャパネットホールディングスにて出資 自己資金 + 行政支援策（補助金など） | |
| 収入 | スタジアム・アリーナ | 賃料収入 | 他スタジアム・アリーナの事例を参考に試算 |
| | | 飲食物販営業収入 | 未定 |
| | | 命名権・広告収入 | 未定 |
| | | VIPボックス営業収入 | 他スタジアム・アリーナの事例を参考に試算 |
| | オフィス・商業施設 | テナント賃貸収入 | 周辺賃料単価を参照に貸付料金を試算 |
| | | 駐車場収入 | 同上 |
| | その他 | 直営コンテンツ営業収入 | スタジアムウェディング、スタジアムとアリーナのバックヤードツアー、映画祭、ディナーショー、各種イベント運営など |
| ホテル営業収入 | | 周辺競合施設および同グレード施設の事例を参考に試算 | |
| 費用 | 維持管理・運営費 | 他施設の事例を参考に、各棟ごとに試算。 （一括管理することで効率化を検討中） | |
| | 水光熱費 | 同上 | |
| | 修繕費 | 修繕積立金は建設費の1%を想定 | |
| | 所有関連税 | 固定資産税 | |
| | 支払利息 | - | |
| | 減価償却費 | - | |

(2) 収支結果

- ✓ スタジアム・アリーナは単体での利益化は難しく、周辺設備であるホテル・商業施設・オフィス・駐車場の賃料収益を軸とし、スタジアムシティ全体の収支改善を検討している。
(スタジアム・アリーナはコンパクトな建設プランを実現することに注力)
- ✓ 複合型施設であるがゆえに、スペースの重ね使いを想定しているため、事業収支の責任区分が難しい。
(例.スタジアムのVIP BOX + ホテルの宿泊利用)
- ✓ オフィスがあることで、勤務者の日常的な商業飲食利用が見込める。

(3) 収益増加や費用削減に資する具体策

- ✓ スタジアムの稼働率を上げるため、VIPルームは試合日以外は併設するホテルの客室として稼働させる。
- ✓ アリーナは音楽コンサートとリーグ公式戦を中心に、その他にeスポーツや自社グループによるBS放送（2021年末開始予定）の収録なども行い稼働率向上を狙う。
- ✓ スタジアム・アリーナともに、イベントは貸館に加えて自社運営により収益増加を目指す。その他、ホテル事業やBM事業なども自社運営を検討中。
- ✓ ホテルや商業施設のスタッフは、グループ内の人材派遣会社からの派遣を検討しており、提供サービスのクオリティ担保と、効率的な人材配置を図る。
- ✓ ホテルのキッチンから質の高い料理を、スタジアム・アリーナのVIP BOX・ディナーショー（アリーナ）でも提供することにより、飲食の満足度向上とキッチンの集約化につなげる。
- ✓ ブリーグクラブ・チアダンスのスクール運営により、収益の増加と周辺施設の日常利用が見込める。

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 | 1) 長崎スタジアムシティプロジェクト推進会議（長崎県） 2) 長崎サッカースタジアム検討推進会議（長崎市） |
| 協議会の目標 | 建設に向けて事業計画内容の共有と、施設活用案や今後の課題検討等を行う |
| 付随して実施した調査内容 | 周辺地域のマーケットレポート調査、先進事例調査 |

1) 長崎スタジアムシティプロジェクト推進会議（長崎県）

| 年 | 日時 | 検討事項 | 意見、決定事項等 |
|-------|--|---|--|
| 2019年 | ①2月13日 | <ul style="list-style-type: none"> 長崎スタジアムシティプロジェクトの検討状況について 要望事項について | <ul style="list-style-type: none"> 今回の会議では、事業者の開発に関する情報共有と、要望に関する更なる検討について各部へ依頼を行った。 |
| | ②6月14日 | <ul style="list-style-type: none"> (株) リージョナルクリエイション長崎の設立について 長崎スタジアムシティプロジェクトの概要について 要望事項への県の検討状況の共有、今後の進め方 | <ul style="list-style-type: none"> 新会社およびプロジェクトの検討状況について、事業者からの説明。 減免に関する支援策として、都市再生緊急整備地域の指定に向けて取り組む。 |
| 2020年 | ※コロナ禍のため実施はなかったが、現場の担当者間では密にやり取りを行い連携をとっている。 | | |

2) 長崎サッカースタジアム検討推進会議（長崎市）

| 年 | 日時 | 検討事項 | 意見、決定事項等 |
|-------|---------|---|--|
| 2019年 | ①3月28日 | <ul style="list-style-type: none"> 長崎スタジアムシティプロジェクトの検討状況について等 | <ul style="list-style-type: none"> 今後、配置計画が決定した際など節目の段階で検討推進会議を開催していく。 |
| | ②6月14日 | <ul style="list-style-type: none"> (株) リージョナルクリエイション長崎の設立について等 | <ul style="list-style-type: none"> 新会社およびプロジェクトの検討状況について、事業者からの説明（考え方）を聞き、理解を深めた。 |
| | ③10月16日 | <ul style="list-style-type: none"> 長崎スタジアムシティプロジェクトの検討状況 事業者からの要望事項について | <ul style="list-style-type: none"> プロジェクトの検討内容および要望主旨等について、事業完成に向けて情報共有を図った。 |
| 2021年 | ④1月21日 | <ul style="list-style-type: none"> 基本設計の概要 今後の事業スケジュールの説明 | <ul style="list-style-type: none"> 街の賑わいづくりの提案等、事業者側から行政側へ要望趣旨の説明を行った。 |

4. 官民連携協議会等の開催及び関連調査

(2) 今後の進め方や課題等

◆ 今後の課題

- ・事業収支の改善のために、補助金・助成金や減免措置などの行政支援策の活用は必須。
 - スタジアム・アリーナは単独での投資回収が極めて難しく、ホテルや商業など他機能との連携により施設全体として収支改善を図る。
 - 従来のスタジアム・アリーナ建設は自治体が事業主であったため、現時点で民間事業者を想定されていない補助金・助成金も多い。
- ・現状、活用を予定・検討している行政支援策の一例
 - 建築関連（優良建築物等整備事業、防災省エネ・緊急促進事業、都市再生促進税制 ほか）
 - 地方創生関連（企業版ふるさと納税、地方創生推進交付金、地方創生拠点整備交付金 ほか）
- ・スタジアム・アリーナの収益を補うために、ホテル・オフィスは高い収益モデルを構築する必要がある。
- ・スタジアムの場合はJリーグ公式戦が年間20試合程度の稼働見込みのため、「試合日以外」にいかに稼働させるかというのが大きな課題である。
 - 増収のための検討事項
 - ・VIPルームにおいて、飲食サービスを付帯させることで客単価を高める
 - ・個室での試合観戦とホテル利用の二面利用
 - ・芝生を活用したプロジェクションマッピングなどのイベント（自社直営）
- ・コロナ禍における感染症対策として、スタジアムシティ内では非接触導線を検討している（顔認証、生体認証等）
 - 事業としての成功確率を高めるために、キャッシュレス化や非接触導線導入に向けて、稲佐山、トランス・コスモススタジアム（V・ファーレン長崎ホームスタジアム）で実証実験を行っている。

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

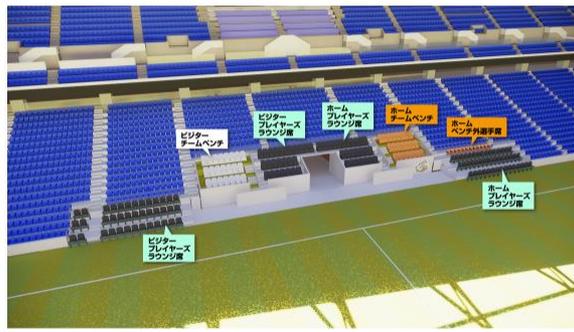
◆ 検討中のスタジアムイメージ

▼ スタジアム（試合時）



Japanet

▼ メインスタンド側座席



Japanet

▼ アリーナ

音楽・エンタメ興業の規模に応じて、天井・壁を可変させ、常に臨場感ある空間



Japanet

▼ アリーナ（音楽イベント開催時）



Japanet

▼ アリーナ

VIP BOX・ラウンジとコートを非常に近い位置に配置し、質豊かな観戦体験を提供



Japanet

▼ スタジアムシティ南側入口



Japanet

※本計画は構想段階のため今後デザイン含め変更の可能性があります。

6. 2020年度の状況

記載最終日：2021年3月31日

(1)2020年度に計画している事項と進捗状況

| | 計画事項 | | | 進捗状況 |
|----------|---------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------|
| | 事業内容 | 官民連携協議会 | シンポジウム | |
| 2020年 5月 | 基本計画 | | | |
| 6月 | 基本計画 | | | 基本計画完了 |
| 7月 | 基本設計 | | | |
| 8月 | 基本設計 | | | |
| 9月 | 基本設計 | | | |
| 10月 | 基本設計 | | | |
| 11月 | 基本設計 | | | |
| 12月 | 基本設計 | | | 基本設計完了 |
| 2021年 1月 | 実施設計者および施工予定者 公募 | (長崎市：第4回) 1月21日 | | 長崎サッカースタジアム検討推進会議実施 |
| 2月 | 実施設計者および施工予定者 公募 | | 第4回 スポーツビジネス産業展 2月24日 | |
| 3月 | 実施設計者および施工予定者 公募 | | | |
| 4月 | 実施設計 | | | 実施設計者および施工予定者の選定 |