スタジアム・アリーナ改革推進事業①先進事例形成

FC今治新スタジアム(里山スタジアム)

2021年3月

株式会社今治. 夢ビレッジ

本報告書は、スポーツ庁の委託事業として、株式会社今治．夢ビレッジが実施した令和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）」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

・クラブ運営会社の成長戦略における必要性 (入場者数増、単価向上、J2以上の昇格要件、ホスピタリティ向上) ・クラブ運営会社のビジョン(健康・医療・環境教 育分野での貢献、インクルーシブな社会実現、地域コミュニティ活性化、365日の賑わいの場 創出)実現のための”新しい公共”インフラ整備

(2)事業のビジョン

サッカースタジアムを中心とした、試合開催日のみならず365日 人が集い、にぎわいを生み出す、地域に開かれた「新しい公共 の場」をつくるプロジェクト。

周辺の自然景観と一体となった緑豊かなスタジアムは コンサートやカルチャースクール、ホテルや福祉施設など、ドキドキワクワクするヒトモノコトことが集う場所として運営され、世代・性・国籍・障がいの有無を問わず、背景や習慣の違いを 超えた誰もがアクセスでき、それぞれの心の拠り所となる空間 となります。

年月を重ねるごとに豊かに成長し、多様性と可変性に満ちた「地域で育てるスタジアム」は、人と自然とともにあり続けます。

(3)事業のコンセプト

(4)施設整備・運用時の関係者(ｽﾃｰｸﾎﾙﾀﾞｰ)

関係者	役割
株式会社今治．夢ビレッジ	構想・計画コンテンツホルダー
株式会社今治．夢スポーツ	FC今治の運営会社であり、構想・計画の一部を委託
株式会社スポカチ	資金調達について助言
株式会社梓設計	スタジアム設計を担当
株式会社りんかい日産建設	施工者の立場から建築費用低減策を助言
四国通建株式会社	同上
NECネッツエスアイ株式会社	ICTの見地から日常的な賑わいや地域コミュニティ創出及び建築・運営費用低減策を助言
株式会社ザイマックス	不動産管理の見地から日常的な賑わいや地域コミュニティ創出及び建築・運営費用提言策を助言

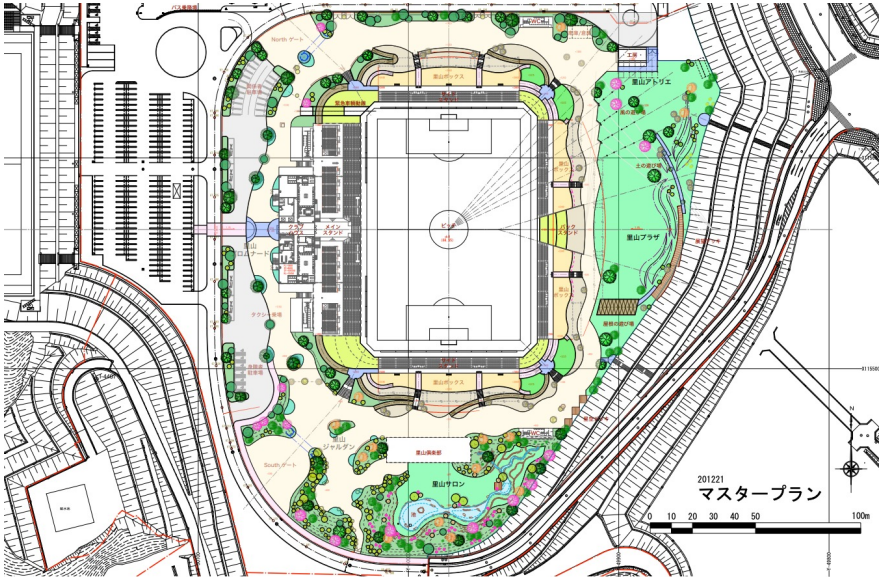
2. 事業概要

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

場所	愛媛県今治市高橋ふれあいの丘1番3及び愛媛県今治市高橋ふれあいの丘1番4
アクセス	西瀬戸自動車道「今治IC」より5分/JR予讃線今治駅よりタクシー15分
敷地面積	57,374㎡
区域区分、用途地域等	準工業地域
その他の特徴	・建設予定地は、2019年12月の今治市議会の議決により、株式会社今治．夢ビレッジに対して無償貸付が行われている。 ・建設予定地はイオンモール今治新都市に隣接している。



(2)規模及び機能概要

延床面積	クラブハウス棟：2,601㎡ 観覧席部分：5,672㎡
収容人数	10,000人(竣工時：約6,000人)
機能概要	緑化施設、庭園、ウェルネスセンター、イベント広場等のスタジアム外構一式、フィットネスジム、レストラン

(3)施設の利用用途・利用方法の想定

FC今治のホームゲーム実施に際し、株式会社今治．夢スポーツへの貸出、飲食物の販売、VIPルームの販売、広告看板の掲出等を行う。
また、スタジアムの収益性を確保するには試合開催日だけでなくそれ以外の日の賑わいを創出することが重要との認識に立ち、スタジアム諸室を利用したフィットネスジム、学童保育等の運営を行うことを検討している。
なお、スタジアムの維持管理業務を地元の社会福祉法人に委託することを検討しており、それを通じて健常者と障がい者が日常的に混在する場が創出されることを目指している。

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

	実施主体
資金調達	株式会社今治．夢スポーツ/株式会社今治．夢ビレッジ
事業用地の確保	株式会社今治．夢ビレッジ
建設	りんかい日産建設株式会社、四国通建株式会社
維持管理	株式会社今治．夢ビレッジ(一部を社会福祉法人に委託予定)
運営	株式会社今治．夢ビレッジ
所有	株式会社今治．夢ビレッジ
主たる利用者	株式会社今治．夢スポーツ(FC今治)

(5)事業のフェーズと事業スケジュール

時期	内容
2021年1月	基本設計・建設費概算見積り開始
2021年3月	建設費調整、基本設計完了
2021年4月	実施設計開始
2021年8月	開発許可申請、積算
2021年9月	確認申請届出、工事契約
2021年11月	本体工事着工
2022年12月	竣工・引き渡し
2023年1月~2月	開業準備、テストマッチ

3. 事業の特徴

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

特徴①安価で自由度の高いスタジアム

スタジアム建設の経験豊富な設計会社を選定しているほか、構 想・計画段階から、設計会社のみならず地元(企業と関係の深 い)ゼネコンと協働しており、また、資材等についても、地元企 業やスポンサー企業との打ち合わせを重ねているため、建設費 用をかなりの程度低減することができた。また、建設費用全額約40億円を自己資金で補う予定である た め、事業運営に自由度を持つことができる想定である。

特徴②インクルーシブ社会を実現するスタジアム

スタジアム敷地内に整備する農地・緑地における各種作業、食品(チョコレート工場を予定)の製造・販売、レストラン・カフェ・ショップの運営、来場者管理、ホペイロ業務(いわゆる用具係)など、障がい者(常時40名以上を想定)が働くことのできる機会を提供する。そして、社会福祉法人のみならず、多様な専門性を有する多くのパートナー企業等との協働、特にIoT・ICT技術を専門とするパートナー企業と連携して作業を単純化・標準化することによって、障がい者が携わることのできる業務の種類を増やしていく。その結果、365日賑わうスタジアムの運営には障がい者が従事する多様な・多数の業務が必須となるという状況を創出することによって、持続可能でインクルーシブな社会を実現していく。

特徴③緑豊かなスタジアム

「里山」をコンセプトに、スタジアム敷地内には農地(ピッチから みて、バックスタンド及び両サイドスタンド後方ののり面)や緑地 を整備し、月日を重ねるごとに成長して価値が上かっていくスタ ジアムを目指す。

特徴④可変性のあるスタジアム

1万席～1.5万席まで拡張可能な余白(ピッチからみて、バックスタンド及び両サイドスタンド後方の平場。拡張時はユニットスタンドを設置予定)を残し、拡張するまでの間は、同部分に、拡張性・更新性の高い「里山ボックス」と呼称しているコンテナショップ・ホテルなどを設置することで、多様な観戦ニーズにも対応することができる。

4. 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	2023年	2024年	2025年	根拠
建設	建設費	4,000			-
借入	資金調達	4,000			-
収入	命名権収入	50	50	50	-
	広告料収入	112	121	121	掲出料として広告収入の35%を配分
	スタジアム貸出収入	105	105	105	夢スポーツに対する貸出料
	スカイボックス貸出収入	60	60	60	-
	スタジアム飲食収入	17	17	17	-
	新規事業収入	45	56	56	-
	合計	389	409	409	-
費用	固定資産税	0	0	39	地域経済牽引事業計画承認により固定資産税を３年間免除
	修繕費	23	23	23	-
	整備費/清掃費/保守点検費	50	50	50	-
	水道光熱費	20	20	20	-
	芝管理料	20	20	20	-
	販管費	40	40	40	常勤4名
	支払利息(融資)	20	20	19	元本返済据置期間は3年
	支払利息(劣後債)	20	20	20	-
	減価償却費	133	133	133	-
	スカイボックス運営経費	18	18	18	-
	新規事業費用	39	44	44	-
	合計	383	388	426	-

(2)収支結果

事業期間を20年とした場合のキャッシュフローは割引前21億1000万円

(3)収益増加や費用削減に資する具体策

レストラン・カフェ、ファンショップなどを併設するほか、スタジアム諸室を利用したフィットネスジム及び学童保育運営を予定。

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	今治新スタジアム打合せ
協議会の目標	建設に関わる関係者の適時適切な情報共有や意見交換
付随して実施した調査内容	ステークホルダーを対象としたスタジアム構想に関する調査
地域住民や関係者等に対する説明	今治市や議会への説明

回	日時	検討事項
第1回	3月19日	屋根架構デザインの検討
第2回	4月3日	ICT設備について検討
第3回	4月24日	配置計画について検討
第4回	4月29日	配置計画について検討
第5回	6月5日	配置・断面・平面・立面計画について検討
第6回	8月21日	減額案の検討
第7回	9月4日	外構部分の概算見積の確認
第8回	10月2日	段階的整備について検討
第9回	10月16日	段階的整備について検討

回	日時	検討事項
第10回	10月30日	減額案の調整
第11回	11月20日	減額案の調整
第12回	12月4日	減額案の調整
第13回	12月18日	屋根デザインの検討
第14回	1月8日	スケジュール・計画内容について確認
第15回	1月22日	方針発表会について確認
第16回	1月28日	方針発表会について確認
第17回	2月19日	コスト縮減について

(2)今後の進め方や課題等

今後:2021年3月末まで建設費用の調整及び基本設計の再まとめを実施
今後:2021年4月より実施設計を開始
今後:2021年8月末までに借入を含めた40億円の調達を行う
課題:建設費用総額40億円を超過する可能性がある点

6．2020年度の状況

記載最終日：21年3月23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
	①構想・計画の策定	②資金調達	③PR	
4月	-	2020年度グリーンインフラ補助金の申請承認	-	実施済み
5月	-	スポーツ庁「スタジアム・アリーナ改革推進事業」の採択	-	実施済み
6月	諸室を利用した新規事業の計画の策定、資本政策策定、資金調達スケジュール策定	-	-	実施済み
7月	諸室を利用した新規事業の計画の策定、資本政策策定、資金調達スケジュール策定	2021年度グリーンインフラ補助金の申請	-	実施済み
8月	キャッシュフローベースの中長期的試算作成、契約スキーム策定、スポーツクラブとしての価値整理	地域経済牽引事業計画の承認	-	実施済み
9月	キャッシュフローベースの中長期的試算作成、契約スキーム策定、スポーツクラブとしての価値整理	「スポーツ振興基金」の設立を今治市議会にて議決	-	実施済み
10月	会社法・金商法対応の整理等、市民からの資金調達計画策定（商品・メリット）	-	-	実施済み
11月	会社法・金商法対応の整理等、市民からの資金調達計画策定（商品・メリット）	-	PR年間計画の作成 PR動画コンテンツの作成	実施済み
12月	外構整備の構想・計画策定	投資家向けピッチブックの作成 資金調達営業の開始	-	実施済み
1月	外構整備の構想・計画策定	地方創生官民連携プラットフォームインベントへの参加	方針発表会において里山スタジアムプロジェクトの発表 里山スタジアムプロジェクトHPリリース	実施済み
2月	スタジアム全体の建設費用概算確認	タームシート・投資契約書の作成	PR媒体の検討	実施済み
3月	基本設計図書の再まとめ	個人版ふるさと納税リターン品準備	イベント開催の企画	実施済み