

スタジアム・アリーナ改革推進事業 先進事例形成支援

(仮称)木更津スタジアム

2024年(令和6年)3月

株式会社日本総合研究所

1. 事業のビジョン等

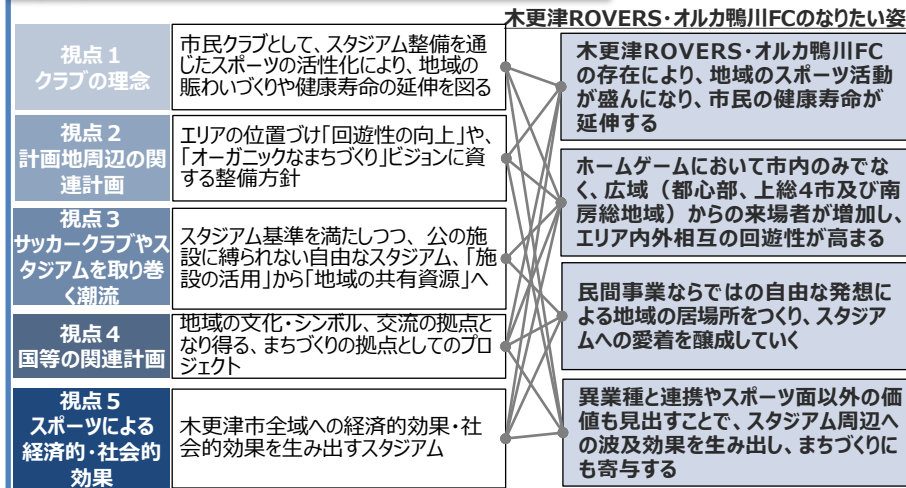
スタジアム・アリーナ
ガイドブック及びガイドライン
参照箇所

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

- 本計画は、千葉県木更津市を中心に房総半島全域エリアをホームタウンとする県1部リーグの房総ローヴァーズ木更津FCと、隣接する鴨川市を拠点とするオルカ鴨川FCを中心としたスポーツ団体と、木更津市のまちづくりに関連する民間団体が主体となり、民設民営による施設整備も視野に入れた複合型スタジアムの整備を行う上での、基本計画を検討するものである。
- 検討にあたっては、スタジアムの候補エリア周辺のまちづくりに着目し、木更津市の目指す「オーガニックシティ木更津」実現に寄与し、官民連携でのスタジアムによる総合的な価値の共創として、スタジアム単独の事業化だけでなく木更津市のまちづくりと一体となったスポーツまちづくり拠点づくりへの展開を目指すものとする。

(2) 事業のビジョン

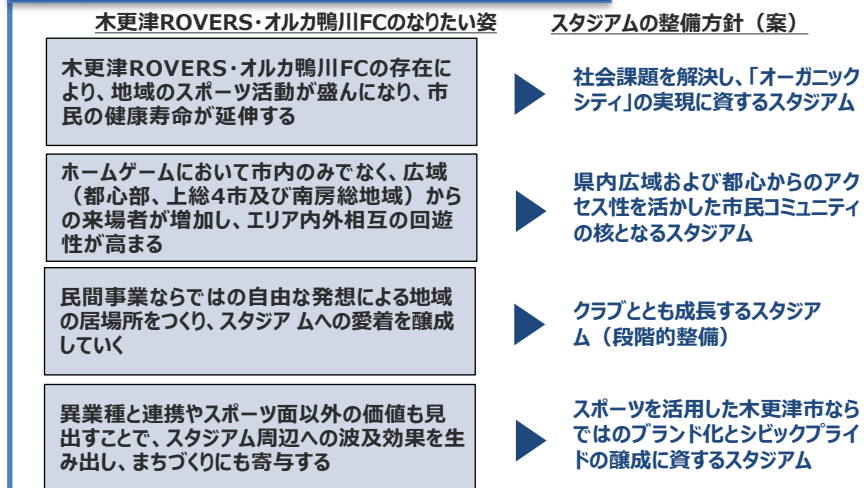


(4) 施設整備・運用時の関係者(ステークホルダー)

- 現在開催中の木更津スタジアム官民連携協議会のメンバーを中心に施設整備・運用にあたるものとする。

関係者	役割
房総ローヴァーズ木更津FC、オルカ鴨川FC	事業主体の中核、利用者
イオンモール株式会社 木更津	
三井不動産株式会社	
公益財団法人木更津市サッカー協会	
きさらづスポーツコミッション	
木更津商工会議所	✓ 官民連携協議会の委員会メンバー ✓ スタジアム事業との連携（施設整備時、運営時ににおける中核となる団体と想定）
一般社団法人木更津市観光協会	

(3) 事業のコンセプト



2. 事業概要

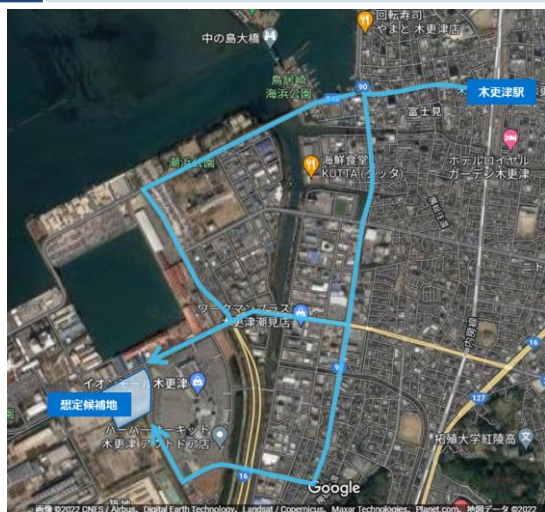
スタジアム・アリーナ
ガイドブック及びガイドライン
参照箇所

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

- スタジアム建設候補地は、JR木更津駅から約3.4kmの距離にあり、利用者にとって、車やバスでアクセスしやすい場所に位置する。
- 木更津市の最上位計画である「木更津市基本構想」では、本候補地を含む築地地区を、まちの活力をけん引する拠点づくりにおける「**広域交流ゾーン**」とし、「**新たな賑わいを創出する交流拠点を形成する地区**」、「**市街地へ回遊させる連携方策を策定し推進する地区**」、「**集客施設の誘致を促進する地区**」として位置づけている。
- 本候補地は現在、民間事業者が保有しているため、スタジアム整備にあたっては、敷地の活用手法についての検討が必要となる。

場所	千葉県木更津市築地 1-4 イオンモール木更津 横
アクセス	木更津駅から：車で9分、バスでイオンモール木更津まで16分+徒歩9分、徒歩で40分、自転車で15分
敷地面積	約52,673.67㎡
区域区分、用途地域等	区域区分：市街化区域 用途地域：工業専用地域（容積率：200%、建蔽率：60%）
その他の特徴	都市機能誘導区域



出所：google map

(2) 規模及び機能概要

項目	内容
機能概要	【機能についての考え方】 - 都心からの来街者や木更津市民にとって訪れたい場所となり、社会課題解決につなげるための機能をスタジアムに導入し、そこで生まれた新たな賑わいを市街地へ波及させることで、まちに回遊性が生まれ、スタジアム自体の恒常的な集客力・収益性が高まることを目指す。 【具体的な機能】 - 上記の考え方をもとに、優位性・オリジナル性・周辺施設との差別化に合致する機能として、アウトドア・キャンプ体験ができる機能、ヘルスケア、フィットネス、温浴施設、農業体験のできる機能、レストラン、モビリティサービスとの連携機能を盛り込むものとする。
施設規模	- 段階的整備（3段階に分けて整備）を行う計画とする。 - 初期段階ではイニシャルコストを抑え、「屋根なし（VIP、メディア席のみ設置）、5000席、VIP等諸室はメインスタンドに配置」とし、必要なスタジアム要件に沿って成長していくスタジアムとする。ナイター照明設備は800lxとする。スタジアム特殊設備（大型映像、音響設備）は含まない。

(3) 施設の利用用途・利用方法の想定

想定利用内容		
ピッチ・スタンド利用あり	試合利用	公式試合(ホームゲーム)
		県 F A の主催大会等 (天皇杯県予選・大学リーグ・高校選手権県予選・中体連県予選等)
	芝生の養生	
	イベント利用	市のイベント (成人式、花火大会、スポーツイベント (アクアラインマラソン等) 等)
		クラブ主催イベント (ファン交流イベント、親子スポーツイベント等)
外部イベント (コンサート、音楽フェス等)		
その他	ビジネス利用 (ラウンジ・コワーキングスペース等)	
	市民・子育て家庭の利用 (広場等)	

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

項目	実施主体
資金調達	房総ローヴァーズ木更津FC、オルカ鴨川FCを中心とする民間団体
事業用地の確保	未定
建設	房総ローヴァーズ木更津FC、オルカ鴨川FCを中心とする民間団体
維持管理	
運営	
所有	民間団体（もしくは市）
主たる利用者	市民、関連事業者、スポーツクラブ 等

- 事業スキーム、事業主体について**
 - 約25億円のイニシャルコストについて、事業主体であるクラブが資金調達の中心的役割を担う。クラブの自主財源の他、市内外のスポンサーからの出資・代理人による調達・寄付金等、多様な調達手段を組み合わせる方針とし、**民設民営によるスタジアムの整備・運営を目指す。**
- 土地について**
 - 築地エリアを候補地としており、**土地所有者が民間事業者**であり、地権者と今後も情報共有の上、連携していく必要がある。
 - 土地の確保に向けて、**市の政策面での支援**も含めて検討が必要である。
 - 現状を鑑み、**他の候補地での実現可能性**についても改めて検討する必要がある。
- 建物の所有権について**
 - 現状、木更津市においては公共床の増床が難しく、スタジアムの所有者を市とすることはハードルが高いと想定される。一方で固定資産税負担の問題があるため、**スタジアムの所有権については継続的に議論が必要**である。

(5) 事業のフェーズと事業スケジュール

年度		2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度
クラブ	房総ロー バーズ木 更津FC	県1部	地域リーグ昇格 JFA昇格 J3リーグ昇格					
	オルカ鴨川 FC	なでしこリーグ1部 優勝	WE リーグ昇格					
スタジアム 事業		基本計画の策定	事業推進協議会 の設立、 計画の深堀	詳細設計、資金調達		I 期 (J3基準) 工事 着工・建設	I 期建設	I 期竣工
木更津市の まちづくり との関係性		基本計画の受領	2024年度以降、まちづくり関連計画への反映					

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				金額 (千円)	根拠
初期投資	施設整備費			2,500,000	・屋根なし（VIP、メディア席のみ設置） ・5000席 ・VIP等諸室はメインスタンドに配置
収入	利用料収入	スポーツ	プロ公式試合	9,000	料金は類似事例参考により設定。年間30日想定。クラブとスタジアム運営主体は別主体とし、クラブから利用料の支払いが発生するものとした。
			県FA主催大会	7,500	料金は類似事例参考により設定。年間50日想定。
		興行	スタジアムツアー	3,000	類似事例参考により設定。
			イベント等	3,500	料金は類似事例参考により設定。年間12日想定。
	VIP収入			42,000	類似事例参考により設定。300万円×14部屋想定。
	ネーミングライツ・スポンサー収入			25,000	類似事例参考により設定。施設内広告含む。
	合計			90,000	
	支出	ランニングコスト	人件費		20,000
維持管理費			芝生管理費	20,000	類似事例より設定。刈り込み、散水等。
			光熱水費	20,000	類似事例より設定。近年高騰を考慮。
			委託費	15,000	類似事例より設定。清掃、警備、保守管理等。
			修繕積立	10,000	類似事例より設定。積立含む。拡張は考慮しない。
			その他事業経費	5,000	その他事業費、事務費、雑費等。
合計			90,000		
（参考）建物保有に関するコスト		公租公課	固定資産税	17,500	初年度の金額を想定
			都市計画税	3,750	初年度の金額を想定
		減価償却費		85,000	定額法・減価償却期間30年を想定
		借地料		63,000	近隣路線価より想定

（※1）建物保有に関するコストは、事業スキームにより変動する（土地・建物の所有や事業期間等）ため、参考値とした。

(2) 収支結果

- 今回の収支算定においては、ランニングコストを単年度で回収することを目標として検討した。
- 左記の前提で支出を計算した場合、黒字を達成するためには、年間で90,000千円の収入確保が必要になる。さらに、建物保有を前提とした場合、追加で年間約85,000千円の収入各日が必要になる。

(3) 収益増加や費用削減に資する具体策

- 試合興行以外の利用やチケット収入以外の収益源を確保していくために、各ステークホルダーと以下の連携内容・連携方法を検討する。

ステークホルダー	連携内容	連携方法
木更津市	- 築地地区周辺まちづくり政策との連携 - スタジアムと連携したシティプロモーション、観光振興 - スポーツ合宿誘致 - スタジアムと市内を繋ぐ低速モビリティの導入 - オーガニックシティフェスティバル等、市イベントとの連携	- 包括連携協定 - 協議会設立等
フィットネス運営者	- スタジアム内でのフィットネスジムの運営 - 温浴施設の運営	ライセンス契約等
地元飲食経営者	- 試合興行時のスタジアムでの飲食店の一時出店 - 常設の飲食店舗の運営	
アウトドア事業者	- ピッチを使ったキャンプ体験イベントの企画・実施 - 敷地内のスペースを使ったアクティビティの企画・実施 - 敷地内への農園の導入、農業体験の企画・実施	B to B（出店契約、借地契約）
子どもの遊び場運営事業者	- 屋内キッズパークの運営 - 試合等興行時の託児機能 - 子ども・親子向けイベントの企画・実施	

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	木更津スタジアム官民連携協議会
協議会の目標	木更津スタジアム（仮）の基本計画を策定すること
付随して実施した調査内容	①スタジアム事例の収集、②スポーツ関連ビジネス事例の収集、③収益性を検証するためのベンチマークの設定、④ヒアリング調査（分科会の実施）
地域住民や関係者等に対する説明	適宜、木更津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	9月	協議会設立について、事業概要の説明（実施内容・ゴール設定の共有）	・ 実施内容とゴール設定について合意
第2回	10月	スタジアムの整備方針、スタジアム利用計画、導入機能（付帯施設）について	・ スタジアムの整備方針、スタジアム利用計画（稼働率）、導入機能（付帯施設）について議論の上、合意
第3回	11月	マネタイズ、ビジネスモデル、事業手法について	・ 事業手法について、合意 ・ 他のステークホルダーと連携したマネタイズ方法およびビジネスモデルについて議論
第4回	12月	スタジアム規模や配置について	・ 事業手法を踏まえたスタジアム規模について議論の上、合意
第5回	1月	概算工事費、維持管理費、収支計画について	・ スタジアム規模を踏まえた上での概算工事費、維持管理費、収支計画について議論
第6回	2月	ロードマップとアクションプラン	・ ロードマップとアクションプランについて合意

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	内 容
機運醸成について	地元のシンボルとなる房総ローバーズ木更津FCおよびオルカ鴨川FCが中心となり、スタジアム整備に向けての機運醸成活動を継続していく必要がある。クラブが木更津市内に根付くことで、地域を活性化させ、ひいてはスタジアム整備の機運を醸成させていく必要がある。
資金調達について	約25億円のイニシャルコストについて、クラブが資金調達の中心的役割を担うが、クラブの自主財源の他、市内外のスポンサーからの出資・代理人による調達・寄付金等、多様な調達手段を組み合わせる方針とする。資金調達方法について、来年度以降に事業推進協議会を立ち上げの上、引き続き検討が必要となる。 年間約9千万円が想定されるランニングコストについて、それを賄うだけの安定的な収入確保を目指す必要があり、VIP収入や広告・ネーミングライツ収入を収入の柱とする。この点を踏まえ、クラブを中心に組織的な営業を段階的に展開する必要がある。 - 企業版ふるさと納税や寄附金、行政支援等により上記費用負担が軽減されることを目指す必要があり、継続的な検討が必要となる。
スタジアム整備のスキームと規模、機能等について	- スタジアムの整備スキームにおいては、現状を鑑み、民設民営を基本するが、所有コスト負担を鑑み、所有権について公共とするかについて、今後も検討が必要となる。 - スタジアムの規模は、クラブの成長に合わせて段階的に整備していくような形とし、その第1段階として、「屋根なしの5,000人規模」をモデルプランとして進めていくが、VIP席の在り方等を含め、機能や諸室、配置計画について、今後も引き続き検討する必要がある。 駐車場が現在の候補地では不足する恐れがあり、周辺駐車場との連携や公共機関の利用促進も含めて、対策について、今後も検討が必要になる。
候補地について	- 築地エリアを候補地としており、土地所有者が民間事業者であり、地権者と今後も協議会における検討状況も踏まえて、情報共有の上、連携していく必要がある。 - 土地の確保に向けて、市の政策面での支援も含めて検討が必要である。 - 現状を鑑み、他の候補地での実現可能性についても改めて検討する必要がある。
地元企業との連携について	木更津市にある資源を最大限に活かし、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、クラブと地元企業が連携することにより、まち全体の活性化が考えられる。これらを引き続き検討するものとする。

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

- ・ 木更津市基本構想「みなとまち木更津再生プロジェクト」 / 木更津市
- ・ 木更津市第二次基本計画 / 木更津市

(2)事業の効果

評価項目	評価	該当項目
(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。	◎	P1,2
(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。	◎	P2,4
(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。	○	P3,4
(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。	○	P4
(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。	○	P3、6

6. 2023（令和5）年度の状況

記載最終日：令和6年3月11日

実施計画及び結果（進捗状況）

	計画事項				結果（進捗状況）
	各項目の検討	付随調査	官民連携協議会	関係者ヒアリング	
9月	✓ 開会、主催者あいさつ、出席者紹介、協議会設立について ✓ 事業概要の説明（実施内容・ゴール設定の共有）		第1回協議会		計画事項実施済
10月	✓ スタジアムの整備方針 ✓ スタジアム利用計画 ✓ 導入機能（付帯施設）の検討	スタジアム事例の収集	第2回協議会		計画事項実施済
11月	✓ マネタイズ、ビジネスモデル、事業手法の検討	スポーツ関連ビジネス事例の収集	第3回協議会	資金調達分科会① 機運醸成分科会① 土地分科会①	計画事項実施済
12月	✓ スタジアム規模の検討 ✓ 配置検討		第4回協議会	機運醸成分科会② 土地分科会②	計画事項実施済
1月	✓ 概算工事費の算出 ✓ 維持管理費の算出 ✓ 収支計画の検討	収益性を検証するためのベンチマークの設定	第5回協議会	資金調達分科会②	計画事項実施済
2月	✓ ロードマップとアクションプラン ✓ まとめ ✓ 今後の進め方		第6回協議会	資金調達分科会③	計画事項実施済
3月				資金調達分科会④⑤	計画事項実施済