

スタジアム・アリーナ改革推進事業 先進事例形成支援

新カシマサッカースタジアム

令和7年3月

提案者名 株式会社鹿島アントラーズFC

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

- ✓ 現カシマサッカースタジアムは竣工から30年以上が経過し、屋根部を中心とした施設の老朽化に伴う維持管理コストの増大や安全性の確保が課題となっており、早急な対策が求められている
- ✓ 令和2年度以降、継続してスタジアム再整備に向けた検討が進められており、令和5年度までに「令和8年までを目途にプロジェクトの方針を決定すること」「常に進化するプラットフォームとして建築すること」「周辺開発を進めながら新たなまちのシンボルを目指すこと」等を発表してきた
- ✓ 上記を踏まえて、本拠地である鹿嶋市からは建設候補地の提案がなされており、同地で実現可能な事業構想及び事業計画の策定、想定される建設費を踏まえた事業スキームの検討などを令和6年度業務として実施することとなった

(2) 事業のビジョン

大方針

- ◆ “0.0001%の奇跡”から“FOOTBALL DREAM”を実現してきたアントラーズの歴史をさらに進化させる“NEW DREAM BOX”へ
- ◆ 「公」と「民」の理想的な関係のもと、多様なパートナーと共に新しいまちづくりを推進し、新たな日本社会のあるべき姿を提示することで、社会的なインパクトを創出する

ビジョン

新スタジアム計画を起点に、地域が本来持っている魅力を再編集し、スポーツ×まちづくり×グローバル化による地方創生の新たなモデルケース（THE KASHIMA MODEL）を創造する

顧客像

- ① **サッカーファン**：サッカー“を”見に来る「コアファン」と、サッカー“も”含めた体験をしに来る観客
- ② **地域ニーズ**：行政、地域住民（子育て世代、高齢者、移住者）
- ③ **周辺・広域の関係人口**：企業、教育機関（教員・学生）、研究機関
- ④ **観光客**：レジャー（ファミリー、グループ、個人）、インバウンド

(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
鹿島アントラーズ	新スタジアムメイン利用者としての事業方針検討・構想策定、各ステークホルダーとのコミュニケーション管理、資金調達
茨城県	事業推進支援、現スタジアム管理者としての方針検討
鹿嶋市	新スタジアム候補地・土地調査、周辺インフラ整備方針検討、まちづくり推進
潮来市	新スタジアム交通拠点（潮来IC）整備、アントラーズ関連施設誘致検討
コンストラクション・マネジメント企業	設計・施工業務監理（発注者支援）
パートナー企業	ネーミングライツ、ファウンディングパートナー、事業参画

(3) 事業のコンセプト

Local History

- ・ 日本古来の歴史を持ち、**緑豊かな自然**に囲まれた**鹿島神宮**
- ・ 日本の高度経済成長を支えてきた**鉄とエネルギー**（鹿島臨海工業地帯の形成）
- ・ 温暖な気候と平坦な広い農地に恵まれた農業産出額全国3位（本州では1位）の**農業県**

Culture

- ・ クラブミッション：**すべては勝利のために**
- ・ ジーコスピリット：**献身・誠実・尊重**
- ・ バリユール：**Go Bold All for One Be a Pro**

Antlers Family

- ・ ホームタウン・フレンドリータウン・茨城県
- ・ 県内～首都圏、子ども～大人まで幅広いファン層
- ・ **メルカリ（親会社）**、パートナー企業、ビジネスクラブ

1. **Iconic Design**：土地の歴史や特徴、現スタジアムのレガシーを生かした施設デザイン
2. **Planet Positive**：再エネ活用、域内調達、資源循環等によるCO2削減など
3. **Entertainment**：多様な観客席、世界一のスタジアムグルメ、美しい天然芝と臨場感
4. **Hospitality**：VIPゾーン・レストラン、イベント会場などの多目的利用、ユニバーサルデザイン
5. **Technology & Innovation**：先端テクノロジーのショーケース & 実証実験の場づくり
6. **Community Hub**：行政機能・医療機関誘致、地域レジャエンスの強化

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

場所	鹿嶋市内
アクセス	自家用車、高速バス、電車等
敷地面積	約10ha（スタジアム部分のみ）
区域区分、 用途地域等	市街化調整区域



(2) 規模及び機能概要

収容人数	未定
延床面積	未定
階数	地上4階～7階建
構造	RC造 + S造 + 木造
機能要件	・JFA「スタジアム標準」クラス1、「リーグスタジアム基準」のJ1基準、「AFCスタジアム規則」を遵守 ・フィールドやスタンドの多目的利用 ・指定緊急避難所としての防災機能 ・SDGs推進（ZEB Ready認証以上） ・将来的な可変性、拡張性の確保 ・芝生育成（アンダーヒーティング、屋根等の形状工夫による日照確保） ・塩害対策（重耐塩設計など） ・サポーターの熱気を増強するスタンド、多様な客層を受け入れる観客席 ・非試合日も含めた飲食・物販、VIPラウンジ、コンコース開放 ・十分な駐車場、渋滞対策 など

(3) 施設の利用用途・利用方法の想定

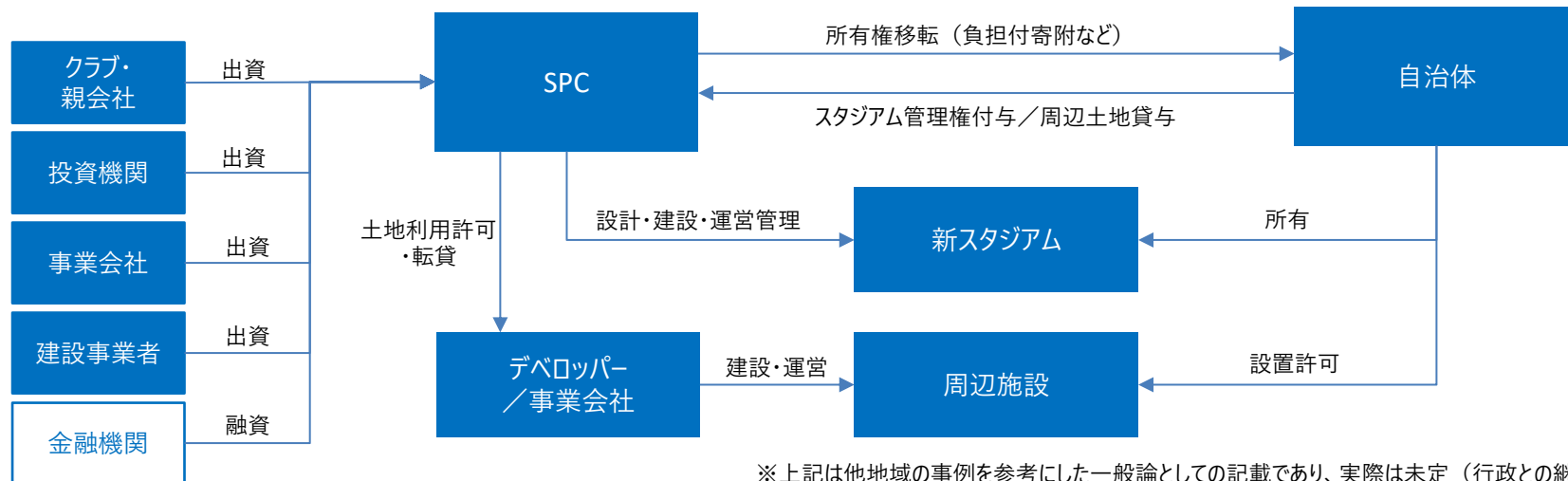
エリア	用途	稼働日数
スタジアム	鹿島アントラーズホームゲーム（リーグ、天皇杯、カップ戦、ACL等）	20～40日
	その他サッカー利用（小・中・高・社会人など）	50日
	音楽ライブ、キャンプ等イベント利用	10日
会議室等	イベントスペース、会議室等貸出	50日
飲食施設・ミュージアム	飲食営業（一部）、スタジアムツアー	通年

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



※上記は他地域の事例を参考にした一般論としての記載であり、実際は未定（行政との継続協議中）

(5) 事業スケジュール（仮）

	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
事業構想・計画	→							
資金調達		→						
基本・詳細設計			→					
施工			→			→		
開業・運営								→

- ✓ 現時点で開業は最速で2031年だが、建設業界の変化（働き方改革による施工の長期化）等を見据えながら、2030年代前半の開業を目標とする
- ✓ 建設費高騰に伴い、事業スキームの変更・調整、資金調達の長期化が想定されるため、各ステークホルダーとのコミュニケーションを重ねながら、今後の方針を決定する

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

	前提となる項目	金額（百万円）	根拠
投 初 資 期	非公開		
調 資 達 金			
収 入			
費 用			

(2)収支結果

- ✓ 左記のシミュレーションは、新スタジアムの建設コストのうち、事業者負担分（SPC）をX億円と仮置きした場合の数値で、（アントラーズではなく）SPC目線での収支構造
- ✓ 利用料収入の数字（X億円）は収支が整うレベルの数値を仮置きしたもの。全体でX億円程の収入が目指せれば（見込めれば）恒常的な黒字運営が可能
- ✓ 左記の会計とは別に、アントラーズ側での収支改善効果（VIP施設増加によるチケット売上、露出強化に伴うスポンサー売上）も見込めるため、SPCとの収益配分調整が必要
- ✓ 一方で、稼働率の向上に伴う光熱費等の増加、業務委託費等の人件費増加、中長期的なメンテナンスコストについては、一定の算入はしているものの、不透明な部分も多い。また、大規模修繕に係るコストは算入されていないため、課題として継続

(3)収益増加や費用削減に資する具体策

- ✓ スタジアムネーミングライツ、エリアネーミングライツなどの長期パートナーシップ獲得や、スタジアム内外の事業権益化によるCOI獲得を目指し、設計前段階から、既存パートナーをはじめとして早期に情報を開示し、第三者が事業参入しやすい形を整備する
- ✓ 音楽ライブ等にも対応したスタジアム設計による収益ポートフォリオの拡大や、省エネ化・自動化などによる維持コストの削減が同時に達成できることが理想ではあるが、初期投資の増加とのトレードオフになるため、投資対効果の見極め、優先順位づけが重要となる

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	新カシマサッカースタジアム関係者協議会
協議会の目標	新スタジアム建設に向けた各ステークホルダーの役割分担及び資金拠出割合、事業スキームの合意
付随して実施した調査内容	新スタジアムに関する建設事業各社へのRFI（情報提供依頼）
地域住民や関係者等に対する説明	特になし

回	日時	検討事項	招聘した専門家	意見、決定事項等
第1回	2024/6/28	マスタスケジュール確認、各者からの進捗報告	CM会社、スポーツ庁	本年度の達成要件整理、建設地の決定～発表方針
第2回	2024/9/27	事業構想策定経過報告、土地測量経過報告	CM会社	構想策定の継続、事業費の精査に向けた取り組み
第3回	2024/12/31	建設費高騰など課題感の共有、今後の進め方	※書面開催	プロジェクト現在地の認識共有
第4回	2025/1/30～ 2/7	新スタジアムRFIに対する建設事業者からの回答・提案	ゼネコン・設計各社、CM会社、広告代理店	建設費高騰への対策、削減のためのポイント整理、スケジュール感の確認
第5回	2025/2/20	新スタジアムターゲット建設費に関する協議		ターゲット建設費の算出

(2)今後の進め方や課題等

- ✓ 当初計画時からの建設費の大幅な高騰に際し、改めて事業スキームの検討を行い、官民の連携方法や、最適な運営モデルの検討協議を実施する（令和7年度～）

