

庶務報告 N o . 1
政策経営部
令和5年1月23日

不動産の取得に向けた協定の締結について

政策企画課

1 趣旨

本区では、子どもから高齢者まであらゆる年代の区民がスポーツに親しみ、日常生活の中に運動習慣を取り入れることができる環境づくりを推進している。今後、本区を舞台とし、世界的に認知されているサッカー漫画「キャプテン翼」も活用しながら、更なるスポーツ振興に向けた環境整備として、また、多様な世代が集う交流拠点となる地域活性化の起爆剤として、サッカースタジアムを建設することを視野にまちづくりの検討を進めている。

サッカースタジアムは、スポーツをする・見る場としての機能だけではなく、各種のイベントやコンサートでの活用など、地域の活性化や持続的成長の核としての機能も果たすことができる。また、水害面で脆弱な本区において、このスタジアムを防災拠点としても活用できるほか、施設の整備面においても環境面に配慮した機能を付加することで、23区初のゼロカーボンシティ宣言を行った本区のシンボルとしても活用できる可能性がある。

こうした中、本区では、本区の南部に位置する私学事業団総合運動場の敷地等の取得に向けて日本私立学校振興・共済事業団と協議を行ってきた。土地の取得後は、現施設を引き継ぐ形で、都市計画公園運動場として区民等の利用に供するとともに、将来的にサッカースタジアムとして整備することについても検討を行ってきたところである。

そこで、区内におけるJリーグが定める基準に応じたスタジアムの建設に当たり、私学事業団総合運動場敷地を建設候補地とすることにおける施設の規模や機能、収支見込み、地域への経済効果などについて、別添1「区内サッカーリーグ選定検証報告書」のとおり検証を行った。その結果、私学事業団総合運動場の敷地等を取得し、サッカースタジアムとして整備することによって、スポーツ振興に留まらず、区内商業や観光業をはじめ、地域経済を大きく活性化させ、防災面、環境面からも大きな効用をもたらす可能性があることが示された。

今般、私学事業団総合運動場の敷地等を葛飾区に優先的に譲り渡すについて、日本私立学校振興・共済事業団と合意する目途が立ったことから、同敷地等の円滑な取得に向けて同事業団と協定を締結するものである。

2 締結する協定

(1) 取得する不動産

ア 土地

所在 東京都葛飾区東新小岩1丁目

113番7 65,783 m²

113番8 1,700 m²

280番1 620 m²

イ 建物等

野球場、陸上競技場、テニスコート、クラブハウスその他これら及び本件土地に附属する設備、器具、備品等

(2) 協定内容

別添2「私学事業団総合運動場の敷地等に係る譲渡に関する協定書(案)」のとおり

3 今後のスケジュール

令和5年 2月 協定の締結

令和5年 9月 不動産の買入れについて(議案提出)

令和5年 12月 不動産売買契約の締結

令和6年 3月 不動産の引渡し

4 案内図



区内サッカー競技場敷地選定検証報告書

令和 4 年 11 月

葛飾区

＜目 次＞

<u>はじめに</u>	1
-------------------	---

第1章 スタジアム建設に係る動向

<u>1-1. 国の動向について（スポーツ庁・経済産業省の取組）</u>	2
<u>1-2. 国の動向について（補助金等支援策）</u>	3
<u>1-3. Jリーグの動向について</u>	10
<u>1-4. 全国で計画・建設進行中のスタジアム</u>	11

第2章 スタジアムの想定規模

<u>2-1. 各種基準から想定される客席数の設定</u>	14
<u>2-2. 同種施設から想定する施設規模</u>	15
<u>2-3. 建設候補地へのボリューム配置検証</u>	17

第3章 スタジアムの建設コスト

<u>3-1. 同種施設から想定する一般的な建設コストの推察</u>	21
<u>3-2. 今後の傾向も踏まえた建設コストの想定</u>	21

第4章 設計・施工期間の設定

<u>4-1. 設計期間の設定</u>	22
<u>4-2. 同種・同規模施設から想定する施工期間</u>	22

第5章 スタジアムの収支と地域に与える経済効果の算出

<u>5-1. 収入の想定</u>	23
<u>5-2. 維持管理・運営費の想定</u>	25
<u>5-3. 経済波及効果の算出</u>	26
<u>5-4. その他、スタジアム建設による効果</u>	27

第6章 建設候補地における複合化（民間資本誘導）の可能性

<u>6-1. 国内外の複合化スタジアム事例</u>	30
<u>6-2. 事例から得られた示唆</u>	35

はじめに

葛飾区では、子どもから高齢者まであらゆる年代の区民がスポーツに親しみ、日常生活の中に運動習慣を取り入れることができる環境づくりを推進している。今後、本区を舞台とし、世界的に認知されているサッカー漫画「キャプテン翼」も活用しながら、運動・スポーツ振興に向けた環境整備として、また、多様な世代が集う交流拠点となる地域活性化の起爆剤として、スタジアムの建設を視野にまちづくりの検討を進めている。

スタジアムは、スポーツをする・見る場としての機能だけではなく、各種のイベントやコンサートでの活用など、地域の活性化や持続的成長の核としての機能も果たすことができる。また、水害面で脆弱な本区において、このスタジアムを防災拠点としても活用できるほか、施設の整備面においても環境面に配慮した機能を付加することで、23 区初のゼロカーボンシティ宣言を行った本区のシンボルとしても活用できる可能性がある。

本報告書は、区内における Jリーグが定める基準に応じたスタジアムの建設に当たり、建設候補地における施設の規模や機能、収支見込み、地域への経済効果などについての調査結果を報告するものである。

第1章 スタジアムの建設に係る動向

1-1. 国の動向について（スポーツ庁・経済産業省の取組）

政府は、日本再興戦略 2016（平成 28 年 6 月 2 日 閣議決定）において、「スポーツの成長産業化」を官民戦略プロジェクト 10 に位置付け、スポーツ市場規模を 2015 年の 5.5 兆円から、2025 年までに 15 兆円に拡大するとの目標を掲げている。スタジアム・アリーナは、こうしたスポーツ産業の持つ成長性を取り込みつつ、地域経済の持続的成長を実現していく施設として、その潜在力を最大限発揮することが期待されている。

経済産業省及びスポーツ庁では、まちづくりや地域活性化の核となるスタジアム・アリーナの実現を目指す「スタジアム・アリーナ改革」に取り組んでおり、2025 年までに 20 拠点を実現することとしている。2021 年度からは多様な世代が集う交流拠点としてのスタジアム・アリーナの選定が行われており、2022 年 4 月時点で 14 案件が選定されている。選定した拠点に対しては、スタジアム・アリーナ改革推進事業の案件審査における加点措置を講じること（スポーツ庁）、関連施策における予算申請に対する重点サポートを行うこと（経済産業省）、スポーツ振興くじ助成金・大規模スポーツ施設整備助成において審査の視点の一つとすること（独立行政法人日本スポーツ振興センター）など、重点的なサポートを行う方針が打ち出されており、国としても積極的なスタジアム整備を推進している。

また、公民連携をさらに推進すべく、「PPP/PFI 推進アクションプラン」が内閣府主導でまとめられているが、令和 4 年度改訂版において、新たに重点分野としてスタジアム・アリーナ等が加わっており、スタジアム施設に対して PPP/PFI 導入の取組の強化のため、関連施策の集中的な投入や、交付金の重点対象化などが推進されていくと考えられる。

具体的には、後述する 1-2.補助金等の支援策のうち、「官民連携による地域活性化のための基盤整備推進支援事業」や「先導的官民連携支援事業」において、PPP/PFI 推進アクションプランを踏まえた類型に該当するものが対象事業の要件として設定されている。

これら政府での動き等を受け、スタジアム・アリーナを中心に全国の自治体、スポーツチーム、企業や市民等の間でスポーツ施設への関心が高まり、整備計画が相次いで企画されている。

1-2. 国の動向について（補助金等支援策）

スタジアムの建設に係る国の支援策について、まちづくり分野やエネルギー分野に関する支援メニューを令和4年度の情報に基づき整理した。

No.	支援メニュー (事業名)	所管省庁	対象フェーズ			対象者	
			調査 計画 等	導入 補助 建設	その他	地方 公共 団体	法人 等
(1)	官民連携による地域活性化のための基盤整備推進支援事業	国土交通省 国土政策局	●			●	
(2)	先導的官民連携支援事業	国土交通省 総合政策局	●			●	
(3)	スポーツ振興くじ助成金（地域スポーツ施設整備助成-スポーツ競技施設等の整備）	独立行政法人日本スポーツ振興センター		●		●	●
(4)	建築物等の脱炭素化・レジリエンス強化促進事業（経済産業省・国土交通省・厚生労働省連携事業）のうち（1）新築建築物のZEB化支援事業	環境省		●		●	●
(5)	脱炭素イノベーションによる地域循環共生圏構築事業（一部 経済産業省・国土交通省 連携事業）のうち（1）地域の自立・分散型エネルギー・システム構築支援事業	環境省	●	●		●	●
(6)	地域レジリエンス・脱炭素化を同時実現する公共施設への自立・分散型エネルギー設備等導入推進事業	環境省		●		●	●
(7)	先進的省エネルギー投資促進支援事業費補助金	資源エネルギー庁		●			●
(8)	省エネルギー設備投資に係る利子補給金助成事業費補助金	資源エネルギー庁			●		●

(1) 官民連携による地域活性化のための基盤整備推進支援事業

所管省庁	国土交通省 国土政策局
支援概要	<p>地方公共団体が民間の事業活動等と一体的に行うことにより、優れた効果の発現や効率性が期待できる国土交通省所管の基盤整備事業（基盤整備事業とは、社会资本整備重点計画法（平成15年法律第20号）第2条第2項の社会资本整備事業（国土交通省の所管に係る事業に限る））をいう。）（道路、海岸、河川、港湾、都市公園、空港等の公共土木施設）の事業化に向けた検討経費</p> <p>①施設整備の内容に関する調査 例）基礎データ収集、需要予測、概略設計、整備効果検討等</p> <p>②①で調査した施設の整備・運営手法に関する調査 例）PPP/PFI手法の選定、官民の業務分担、VFM算定等</p>
経費内容	調査委託費、測量設計費（調査に伴う事務費 旅費、人件費、印刷製本費等は対象外）
対象者 /補助率	配分先：地方公共団体（都道府県、特別区、市町村（一部事務組合及び広域連合を含む）、補助率：1/2
要件	<p>1. 補助対象事業は、基盤整備事業を推進するために必要な調査^{※1}であって、次に掲げる要件の全てを満たすもの。</p> <p>① 國土形成計画法（昭和26年法律第205号）に基づく広域地方計画等において定められた方針、目標、施策に調和したものであること。</p> <p>② 地域の住民等の意見を反映するための手続きを経て策定された広域的な地域活性化に関する戦略^{※2}の実現に資する基盤整備事業であって、補助対象者が行うものに関するものであること。</p> <p>③ 民間事業者等が行う事業活動^{※3}と一体的に基盤整備事業を推進することにより、効果的・効率的な基盤整備事業の実施が図られること。</p> <p>④ 基盤整備事業の実施段階においては、社会资本整備総合交付金の基幹事業等^{※4}として実施が可能なものであること。</p> <p>2. 國土交通省所管の補助金等に係る他の予算科目により補助の対象となる内容の調査^{※5}に対しては、本補助金を充当しない^{※6}。</p>
備考	<p>※1) 「調査」の内容とは、①データ収集：地形、地質、交通量、環境等に関する調査、②概略設計：インフラ施設の基本的仕様の検討、概略設計図・パース作成、概略事業費検討等、③整備効果の検討：インフラ整備による効果、便益、経済効果等の検討、④①～③に関連して必要なその他の調査</p> <p>※2) 「戦略」は、本事業の実施に先立ち新たに策定された戦略のほか、パブリックコメント等地域住民の意見を反映する手続きを経て策定された地方公共団体のマスタートラン等、既存の戦略でも可。</p> <p>※3) 例えは、集客施設や工場等の生産・物流拠点、研究開発拠点の整備等といった設備投資、観光面での認知度向上や普及啓発などといったソフト対策等を指す。</p> <p>※4) 「等」には個別補助金等により実施される基盤整備事業を含む一方、社会资本整備総合交付金の効果促進事業は含まない。</p> <p>※5) 具体的には、地方整備局等に確認すること。</p> <p>※6) 補助事業者は応募に先立ち、国土交通省等関係機関が実施する調査との重複等が生じないよう、予め確認又は調整を行うこと。</p>

(2) 先導的官民連携支援事業

所管省庁	国土交通省 総合政策局
支援概要	<p>【事業手法検討支援型】 事業のスキーム・手法や対象施設の種類、調査の進め方等の面で先導的な官民連携事業の導入や実施に向けた検討のための調査費用を支援</p> <p>【情報整備支援型】 公共施設等運営権事業（コンセッション）など具体的な PPP/PFI 手法が想定されている事業を対象として、官民連携事業の導入判断等に必要な情報の整備等のための調査費用を支援</p>
経費内容	コンサルタント等の専門家に調査や検討を依頼する経費（委託費）
対象者 /補助率	<p>配分先：地方公共団体等（公共施設等の管理者である地方公共団体又は公共施設等の整備等を行う独立行政法人、公共法人）</p> <p>補助率：全額国費による定額補助（上限 20,000 千円）</p>
要件	<p>補助の対象は、国土交通省の所管する分野における官民連携事業（公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行う事業。）であり、かつ、次の要件を満たすものとします。</p> <p>【官民連携事業の類型に係る要件】 次のいずれかの類型に該当するものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> I : 公共施設等運営権制度を活用した PFI 事業 II : 収益施設の併設・活用など事業収入等で費用を回収する PPP/PFI 事業 III : 公的不動産の有効活用を図る PPP 事業 IV : その他の PPP/PFI 事業 <p>【重点推進分野に係る要件】 国土交通省の令和 2 年度予算の全体方針（令和 2 年度予算の概要（国土交通省））を踏まえ、次のいずれかの類型に該当するものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> A : 国民の安全・安心の確保 B : 豊かで暮らしやすい地域づくり C : 生産性と成長力の引上げの加速 D : 被災地の復旧・復興
備考	—

(3) スポーツ振興くじ助成金（地域スポーツ施設整備助成-スポーツ競技施設等の整備）

所管省庁	独立行政法人日本スポーツ振興センター
支援概要	スポーツくじの販売により得られる収益をもとに、地方公共団体及びスポーツ団体が行う、地域スポーツ施設の整備等スポーツの振興を目的とする事業に対して助成する。
経費内容	<p>①工事費 スポーツ振興投票対象試合の実施等に係るスポーツ施設の整備に直接必要な本工事費及び附帯工事費</p> <p>②付帯設備費 工事に附帯して施設に常設する機器及び安全設備等並びに競技場の整備に必要な機械、装置及び車両等の整備に要する経費</p> <p>③設計監理費 工事及び附帯設備に係る実施設計費並びに工事監理費</p>
対象者 /補助率	<p>配分先：都道府県、市町村（特別地方公共団体を含む。） 1 件当たりの助成対象経費の合計額は、次に掲げる額を限度とする。</p> <p>(ア) 交付要綱別記 1 の 2(1)ア(ア)の事業【新設事業】にあたっては、40 億円（助成金の額は 30 億円）</p> <p>(イ) 交付要綱別記 1 の 2(1)ア(イ)の事業【改修又は改造事業】にあたっては、12 億円（助成金の額は 9 億円）</p> <p>1 件ごとの助成金の確定額は、配分された助成金の額と当該助成対象経費の支出額に 4 分の 3 を乗じて得た額（千円未満切捨て）のいずれか低い額とする。ただし、確定しようとする助成金の額を含めた助成事業の収入総額が支出総額を上回る場合は、確定しようとする助成金の額から上回った額（千円未満切上げ）を減じた額とする。</p>
要件	<p>スポーツ振興投票対象試合を実施する競技場に係る次の事業</p> <p>(ア) 新設事業</p> <p>(イ) 改修又は改造事業</p>
備考	令和 4 年度 スポーツ振興くじ助成金 募集の手引き【地域スポーツ施設整備助成（抜粋）】／独立行政法人日本スポーツ振興を参照

（4）建築物等の脱炭素化・レジリエンス強化促進事業（経済産業省・国土交通省・厚生労働省連携事業）のうち（1）新築建築物のZEB化支援事業

所管省庁	環境省
支援概要	災害発生時に活動拠点となる公共性の高い業務用施設について、停電時にもエネルギー供給が可能なレジリエンス強化型のZEBに対して支援する。
経費内容	水害等の災害時にも電源確保等に配慮された設計であり、災害発生に伴う長期の停電時においても、施設内にエネルギー供給を行うことができる再エネ設備等の導入、感染症対策のための省エネ型の第一種換気設備の導入、需要側設備等を通信・制御する機器の導入を補助要件とする。
対象者 /補助率	民間事業者・団体／地方公共団体一般 2/3～1/2（上限5億円）
要件	延べ面積10,000m ² 以上 ZEB 2/3 Nearly ZEB 3/5 ZEB Ready 1/2
備考	実施期間は、令和2年度～令和5年度

（5）脱炭素イノベーションによる地域循環共生圏構築事業（一部 経済産業省・国土交通省 連携事業）のうち（1）地域の自立・分散型エネルギー・システム構築支援事業

所管省庁	環境省
支援概要	屋外照明のスマートライティング化・ゼロエミッション化モデル事業 スマート街路灯等（通信ネットワーク化したLED街路灯等）又はソーラー街路灯等について、計画策定や設備等導入支援を行う。また、スマート街路灯等には環境センサーを取り付け、再エネを安定的に使い続けるために必要な日射量等の気象データを収集する。
経費内容	計画策定、設備等導入
対象者 /補助率	民間事業者・団体、地方公共団体等 計画策定 3/4（上限1,000万円） 設備等導入 スマート街路灯等 1/3、ソーラー街路灯等 1/4
備考	実施期間は、令和元年度～令和5年度

（6）地域レジリエンス・脱炭素化を同時実現する公共施設への自立・分散型エネルギー設備等導入
推進事業

所管省庁	環境省
支援概要	地域防災計画により災害時に避難施設等として位置付けられた公共施設、又は業務継続計画により災害等発生時に業務を維持するべき施設に、平時の温室効果額の排出抑制に加え、災害時にもエネルギー供給等の機能発揮が可能な再生可能エネルギー設備等を導入することにより、温室効果ガスの排出抑制を行う事業に対する補助金。
経費内容	レジリエンス強化に資する再生可能エネルギー設備、未利用エネルギー活用設備及びコーデネレーションシステム、蓄電池設備、省エネルギー設備、これらに付帯する設備
対象者 /補助率	地方公共団体、民間企業（地方公共団体と共同申請する事業者） 2/3～1/2（上限あり）
要件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共施設であること。 ・ 地域防災計画において避難施設又は防災施設に位置付けている ・ 地域防災計画又は各都道府県や市区町村等が定める広域防災拠点に関する計画等において広域防災拠点として位置付けられている施設 ・ 業務継続計画により災害発生時に業務を維持するべき施設 ・ 平時において導入施設で自家消費することが可能で、かつ災害時に自立的に稼働する機能有する再生可能エネルギー設備等を導入すること ・ 補助対象設備を導入する施設が、いずれかの要件の耐震性を有する建築物であること ・ 地域特性に関するいずれかの要件を満たすこと ・ CO₂削減が図れるものであること ・ 再生可能エネルギー設備等の設置や電力供給等に係る関係法令・基準等を遵守すること ・ 再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法に基づくFIT制度又はFIP制度による売電を行わないものであること ・ 国土強靭化地域計画が策定されていること
備考	

(7) 先進的省エネルギー投資促進支援事業費補助金

所管省庁	資源エネルギー庁
支援概要	先進的な省エネ設備・システムの導入、機械設計が伴うオーダーメイド型設備への更新やプロセス改修、省エネルギー性能の高いユーティリティ設備・生産設備等への更新、計測・見える化・制御等の機能を備えたエネルギー・マネジメントシステムを導入することにより省エネルギー効果の要件を満たす事業に要する経費の一部を補助する
経費内容	設備費（補助事業の実施に必要な機械装置の購入、製造（改修を含む。）に要する経費）、設計費（補助事業の実施に必要な機械装置、建築材料等の設計費、システム設計費等）、工事費（補助事業の実施に不可欠な工事に要する経費）
対象者 /補助率	中小企業者等 補助率 10/10 以内～1/2 以内 上記以外 補助率 3/4 以内～1/3 以内
備考	

(8) 省エネルギー設備投資に係る利子補給金助成事業費補助金

所管省庁	資源エネルギー庁
支援概要	民間団体等が行う、省エネルギー設備を導入する民間事業者に対して、金融機関が行った貸付に係る利子補給金の交付事業（間接補助事業）に要する経費を補助するもの。
経費内容	設計費（省エネルギー設備等の導入に必要な機械装置の設計費、システム設計費等。） 設備費（省エネルギー設備等の購入に必要な経費。） 工事費（省エネルギー設備等の導入に不可欠な工事に要する経費。）
対象者 /補助率	法人または個人事業主 利子補給対象事業の1事業あたりの交付対象融資額の上限額は、100億円
要件	契約内容の要件 ・ 利子補給対象事業を実施するための資金について、指定金融機関から受ける融資であること。 ・ 導入しようとする設備等の法定耐用年数以内の融資期間であって、原則、元金均等返済により融資金が完済される金銭消費貸借契約であること。 利子補給対象事業の要件 ・ エネルギー消費効率が高い省エネルギー設備を新設、又は増設する事業。 ・ 省エネルギー設備等を新設、又は増設し、工場・事業場全体におけるエネルギー消費原単位が1%以上改善される事業。 ・ データセンターのクラウドサービス活用やEMSの導入等による省エネルギー取組に関する事業。
備考	

1-3. Jリーグの動向について

JリーグはJリーグ規約の中で、理想のスタジアムとして、「アクセス性に優れていること」、「すべての観客席が屋根に覆われていること」、「複数のビジネスラウンジやスカイボックス、大容量高速通信設備（高密度 Wi-Fi）を備えていること」、「フットボールスタジアム（サッカー専用スタジアム）であること」を4つの要件を掲げており、将来的に基準として義務化することを念頭に置いている。

地域密着型のプロスポーツを標榜してきたJリーグは「スタジアムを核としたまちづくり」を理想の未来として描き、全国各地で新スタジアムが建設・計画されている。近年のスタジアム整備の動向として、かつての行政主導から民間と行政が連携した様々な取組が行われていることが特徴である。例としては下記のような事例があげられる。

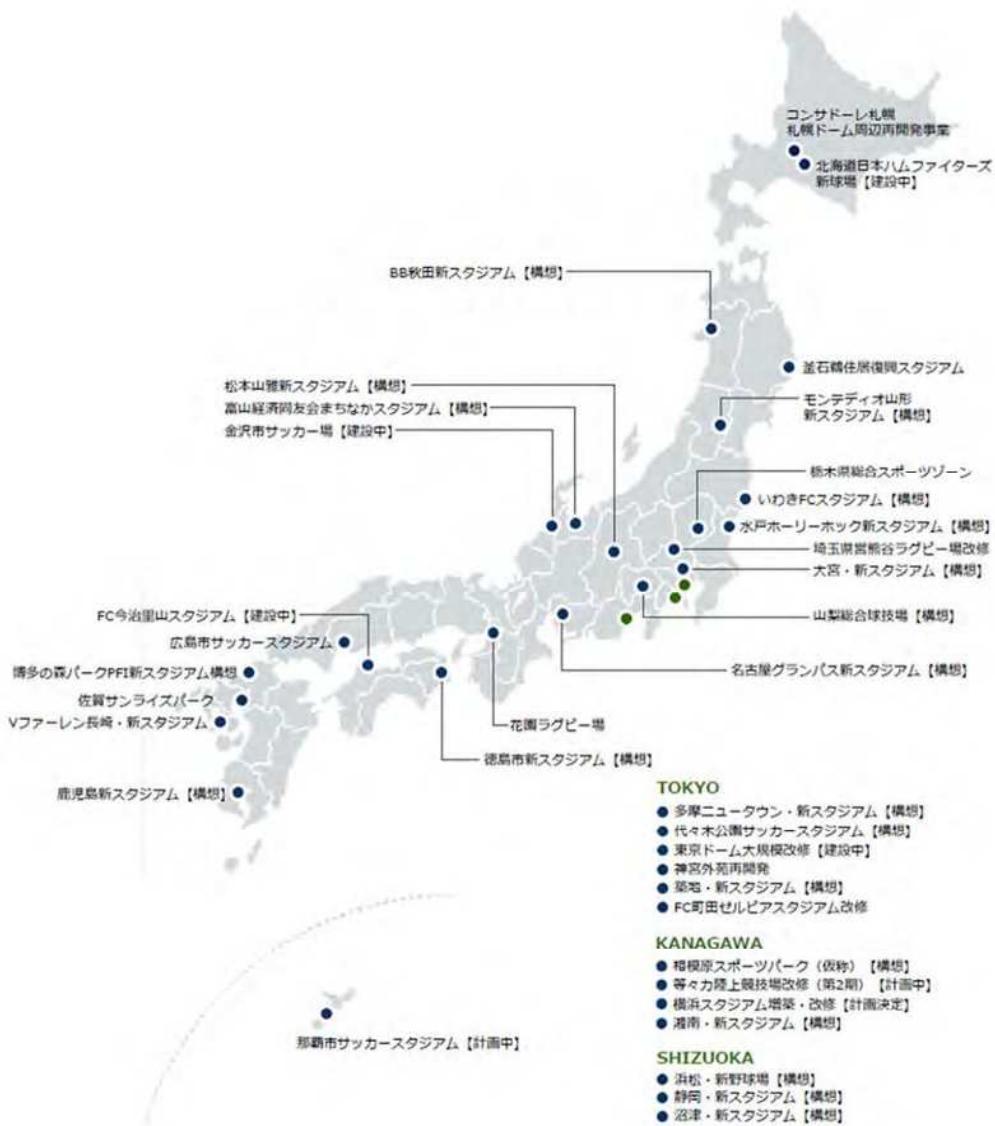
- ・民間による整備（長崎スタジアムシティプロジェクト（長崎市））
- ・民間整備に対してふるさと納税を原資として支援した事例（里山スタジアム（今治市））
- ・整備後に自治体へ寄付し民間が管理受託（パナソニックスタジアム吹田（吹田市））

また、現在東京23区内にはJ2以上の基準を満たしたフットボール専用スタジアムがないことから、Jリーグとしても区内へのスタジアム建設を望む声が高まっている。

1-4. 全国で計画・建設進行中のスタジアム

多様な世代が集う交流拠点として地域活性化の起爆剤となり得るスタジアム・アリーナの潜在力を最大限に発揮することがスポーツの成長産業化には不可欠となっている。政府の未来投資戦略 2017（平成 29 年 6 月 9 日閣議決定）においても、2025 年までに 20 か所のスタジアム・アリーナの実現を目指すことが具体的な目標として掲げられており、スタジアムについても全国各地で計画・建設が進行中である。

進行中のスタジアム計画・構想



現在建設中のスタジアム

(1) 広島市サッカースタジアム等整備事業



出典：広島市ホームページ (<https://www.city.hiroshima.lg.jp/>)

所在地：広島市

状況：建設中

完成：2023年12月予定

観客席数：28,520席

使用チーム：サンフレッチェ広島

(2) 金沢市民サッカー場



出典：金沢市ホームページ (<https://www4.city.kanazawa.lg.jp/index.html>)

所在地：金沢市

状況：建設中

完成：2023年9月予定

観客席数：約10,000席

使用チーム：ツエーゲン金沢

（3）里山スタジアムプロジェクト



出典：里山スタジアムプロジェクト (<https://satoyamastadium.com/>)

所在地：今治市

状況：建設中

完成：2023年1月予定

観客席数：6,000席

使用チーム：FC今治

（4）長崎スタジアムシティプロジェクト



出典：長崎スタジアムシティプロジェクト (<https://www.nagasaki-stadiumcity.com/>)

所在地：長崎市

状況：建設中

完成：2024年予定

観客席数：20,000席

使用チーム：V・ファーレン長崎

第2章 スタジアムの想定規模

2-1. 各種基準から想定される客席数の設定

客席数に関して、各種基準から検討を行った。サッカーJリーグ試合開催に関する収容人数の基準は次に示すとおりである。

■Jリーグ 「スタジアム基準 2022 年度用」

- ・入場可能数 J1は15,000人以上、J2は10,000人以上 (芝生席は観客席とみなされない)

■日本サッカー協会 「スタジアム標準」

- ・特に新築における望ましいレベルとして、開催が想定される試合のクラスにより分類され、そのクラス毎に収容人員が定められている。J1 の試合開催を想定する場合は 20,000 人以上が望ましいとされている。

表1-1 クラス別分類

クラス	対象	
	主催	国内大会(リーグ)
クラスS	FIFA AFC JFA	FIFA クラブワールドカップ AFC チャンピオンズリーグ(決勝トーナメント) 日本代表(A, OP)公式試合 日本代表(A, OP)親善試合 Jリーグディビジョン1 Jリーグディビジョン2 天皇杯全日本サッカー選手権大会(準決勝・決勝) 高円宮杯全日本ユース(U-18)サッカー選手権大会(準決勝・決勝) 高円宮杯全日本ユース(U-15)サッカー選手権大会(決勝) 全日本女子サッカー選手権大会(決勝)
クラス1	AFC JFA	AFC チャンピオンズリーグ 日本代表(OP, U20, U-17)公式試合 日本代表(OP, U20, U-17)親善試合 Jリーグディビジョン1 Jリーグディビジョン2 天皇杯全日本サッカー選手権大会(3回戦～準々決勝) 高円宮杯全日本ユース(U-18)サッカー選手権大会(準決勝・決勝) 高円宮杯全日本ユース(U-15)サッカー選手権大会(決勝) 全日本女子サッカー選手権大会(決勝)
クラス2	JFA	日本代表(U20, U17)公式試合 日本代表(U20, U17)親善試合 Jリーグディビジョン2 天皇杯全日本サッカー選手権大会(3回戦～準々決勝) 高円宮杯全日本ユース(U-18)サッカー選手権大会 高円宮杯全日本ユース(U-15)サッカー選手権大会 全日本女子サッカー選手権大会 地域リーグ決勝大会
クラス3	JFA	日本代表(U17)公式試合 日本代表(U17)親善試合 天皇杯全日本サッカー選手権大会(1回戦～3回戦) 高円宮杯全日本ユース(U-18)サッカー選手権大会 高円宮杯全日本ユース(U-15)サッカー選手権大会 全日本女子サッカー選手権大会 日本フットボールリーグ(JFL) 日本女子サッカーリーグ(Lリーグ)
クラス4	JFA 地域主催大会 都道府県大会	地域リーグ決勝大会 2次リーグ 地域リーグ決勝大会 1次リーグ 日本フットボールリーグ(JFL) 日本女子サッカーリーグ(Lリーグ) 各種別大会決勝

表1-2 クラス別収容規模 (新設の場合)

	収容人員規模
クラスS	40,000 人以上
クラス1	20,000～40,000 人
クラス2	15,000～20,000 人
クラス3	5,000～15,000 人
クラス4	～5,000 人

2-2. 同種施設から想定する施設規模

2022年J1リーグに所属する18クラブのホームスタジアム入場可能人数は次に示すとおりである。立地条件やクラブのニーズにより入場可能数はばらつきがみられるが、日本サッカー協会が望ましいレベルとする20,000人を下回る規模のスタジアムをホームスタジアムとするクラブもある。葛飾区においては本区を本拠地とし関東サッカーリーグ1部に所属する南葛SCの将来J1への昇格を見据え、Jリーグのスタジアム基準に示されるJ1入場可能数15,000人規模での整備が妥当と考えられる。

チーム	ホームスタジアム	入場可能数
横浜F・マリノス	日産スタジアム	71,822人
川崎フロンターレ	等々力陸上競技場	26,827人
サンフレッチェ広島	エディオンスタジアム広島	40,351人
セレッソ大阪	ヨドコウ桜スタジアム	24,481人
FC東京	味の素スタジアム	47,851人
鹿島アントラーズ	県立カシマサッカースタジアム	39,170人
柏レイソル	三協フロンティア柏スタジアム	15,109人
浦和レッズ	埼玉スタジアム 2002	62,010人
サガン鳥栖	駅前不動産スタジアム	24,130人
ヴィッセル神戸	ノエビアスタジアム神戸	28,996人
名古屋グランパス	豊田スタジアム	43,739人
北海道コンサドーレ札幌	札幌ドーム	38,794人
湘南ベルマーレ	レモンガススタジアム	15,380人
京都サンガF.C.	サンガスタジアム by KYOCERA	21,623人
アビスパ福岡	ベスト電器スタジアム	21,562人
ガンバ大阪	パナソニックスタジアム吹田	39,694人
清水エスパルス	IAIスタジアム日本平	19,594人
ジュビロ磐田	ヤマハスタジアム	15,165人

近年完成、建設中の Jリーグ所属クラブのホームスタジアムは次に示すとおりである。同規模となる長野 U スタジアム、ミクニワールドスタジアム北九州スタジアムの延べ面積は約 26,500 m²であることから、今回計画での目安となる延べ面積も同程度と想定される。

	竣工年	席数	規模
長野 U スタジアム	2015.03	15,491 席	26,684 m ²
ミクニワールドスタジアム北九州	2017.02	15,581 席	26,398 m ²
サンガスタジアム by KYOCERA	2020.01	21,600 席	34,164 m ²
金沢市民サッカー場（仮称）	2023.09（予定）	10,000 席	19,088 m ²

上記に加えて、近年のスタジアムにおいては、様々な観戦体験の提供としてバラエティに富んだ観戦スペースの設置や、ホスピタリティの向上として座席スペースやコンコース幅を広めに設定する傾向にある。また、23 区内のスタジアムということからラウンジやスカイボックス等の充実化も求められる。この傾向は、欧米の最新スタジアムはもちろん、国内でも今後さらに高まっていくと考えられる。それらに柔軟に対応するためにも標準的なスタジアム規模に 10~15%程度の余裕を見ておくことが重要である。よって、今回計画の延べ面積の目標は約 30,000 m²とする。

類似事例から試算の延べ面積=約 26,500 m²

今後のスタジアムに必要な延べ面積=約 30,000 m²

2-3. 建設候補地へのボリューム配置検証

(1) 建設候補地：日本私立学校振興・共済事業団総合運動場（最寄駅：JR 新小岩駅）

JR 新小岩駅の東側に位置する日本私立学校振興・共済事業団が運営管理する体育施設。

陸上競技場、野球場、芝生広場からなり、陸上競技場はメインスタンド・トラック、野球場はベンチを備えた公式競技場となっており管理事務所が併設されている。

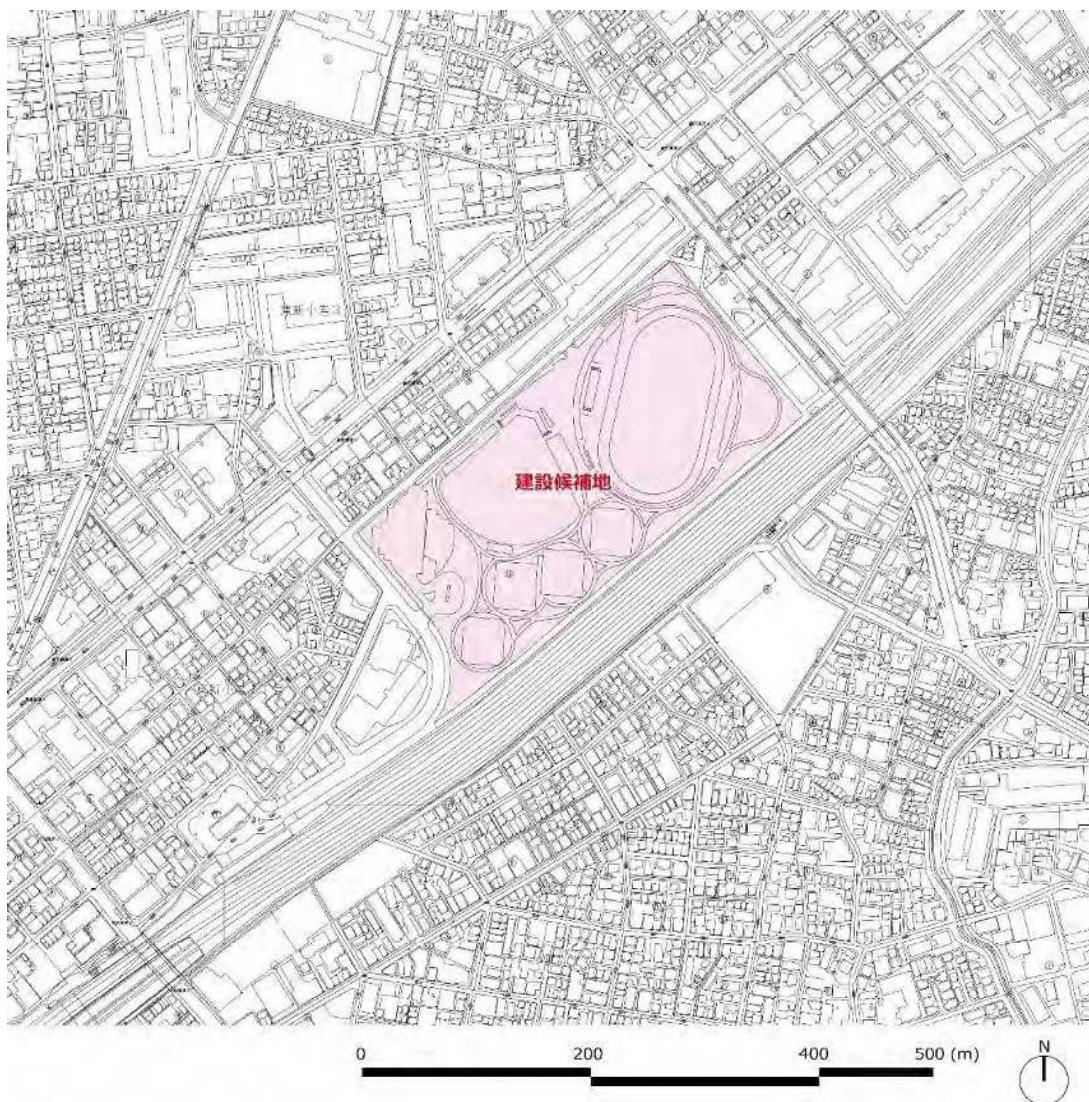
JR新小岩駅から「スカイデッキたつみ」を経て直結、住宅街など生活動線との交錯なくアプローチができる。また新小岩駅東北広場では公営バスのロータリーがあるなど交通利便性は高く、敷地内既存の緑地をプロムナード化するなど広い敷地を利用した利活用が望める。また、スタジアム建設を機に新小岩駅東北広場の活性化にもつながることが期待される。

さらに葛飾区内では現在JR総武線新小岩駅とJR常磐線金町駅を結ぶ新金線の旅客化が検討されており、これが実現すれば茨城県方面からの集客も期待できる。



出典：Google Earth

敷地現況図



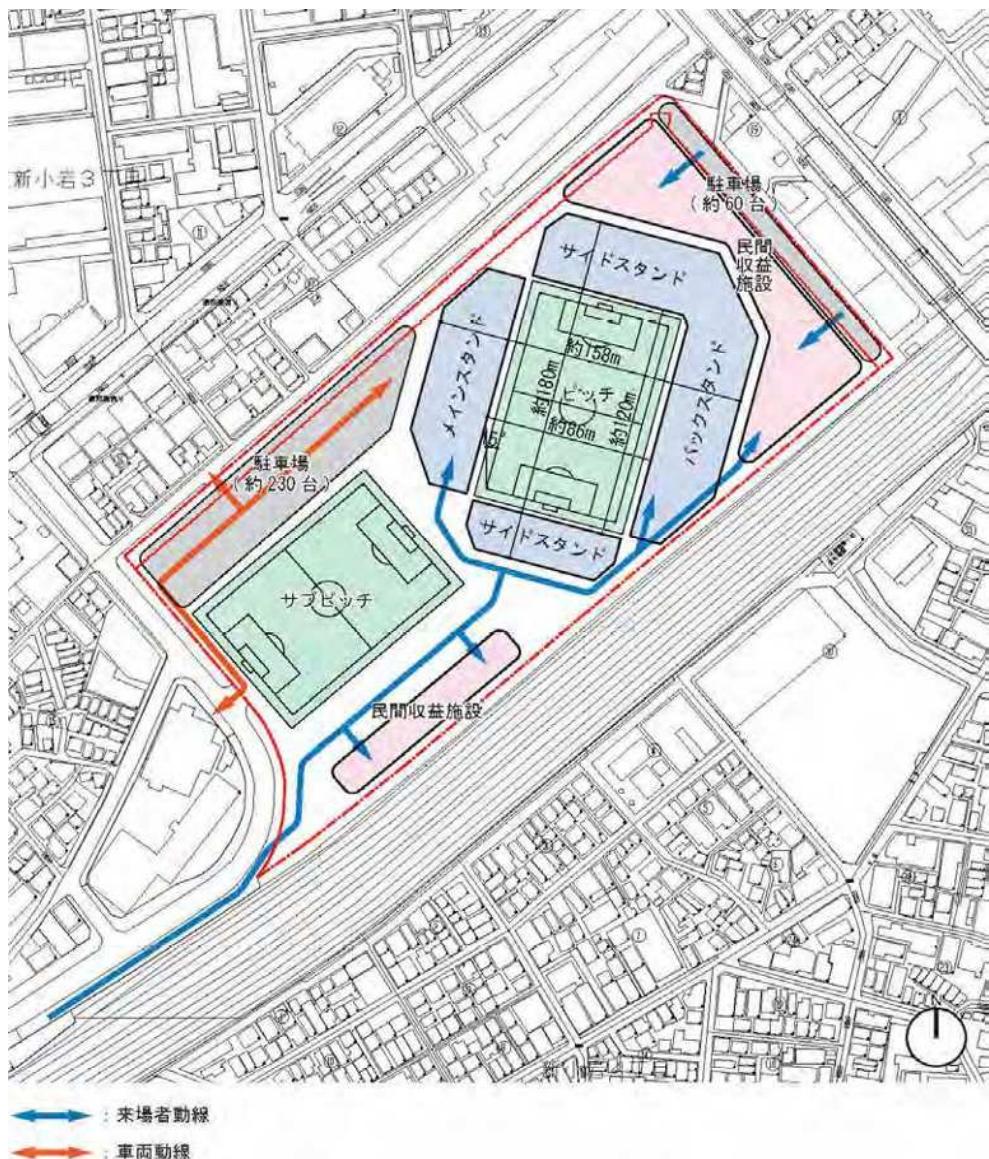
敷地条件

- ① 建設候補地：東京都葛飾区東新小岩 1-18-1
- ② 敷地面積：約 67,000 m²
- ③ 用途地域：準工業地域
- ④ 高度地区：第 2 種高度地区
- ⑤ 防火指定：準防火地域
- ⑥ 容積率：200%
- ⑦ 建ぺい率：60%
- ⑧ 斜線制限：道路斜線 1:1.5、隣地斜線 31m+1:2.5
- ⑨ 曰影規制：5 時間-3 時間、測定面 4m

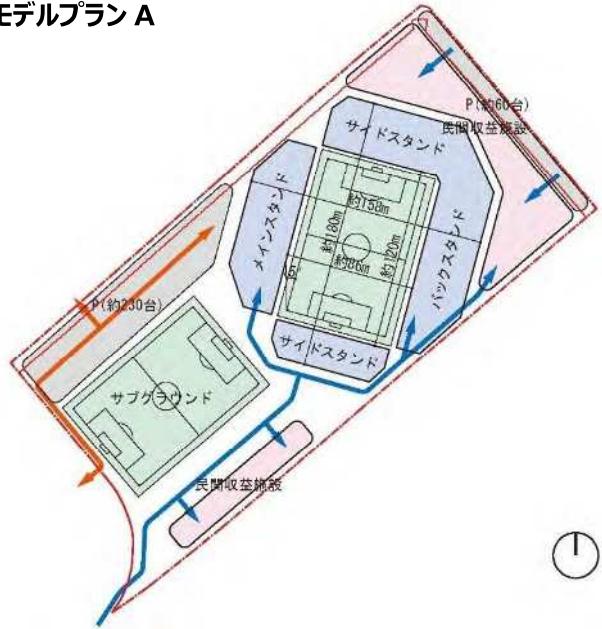
(2) 配置イメージ

Jリーグが定めるスタジアム基準において、スタジアムは南北軸に配置してメインスタンドを西側とすることを原則としている。本敷地は約 175m×約 365m で北東・南西方向に長く、J1 基準（15,000席）のスタジアムを南北軸に配置はできない。加えて、北西・北東側への日影規制により敷地境界から 10m 以上離隔をとることが必要となり、標準的な形状の J1 基準スタジアムを配置することは難しい。そのため、東側に 15 度（※1）傾けた上で北西と南東部分を隅切った形状にすることにより、J1 基準スタジアムを計画することは可能と考えられる。ただし、スタジアム廻りの余地が少なく、適正な車両動線・歩行者動線が確保しにくいことから、スタジアム計画および全体計画には工夫が必要となる。

※1.Jリーグは「UEFA GUIDE TO QUALITY STADIUMS」において定められている南北方向からの偏差 15 度以内を推奨している。

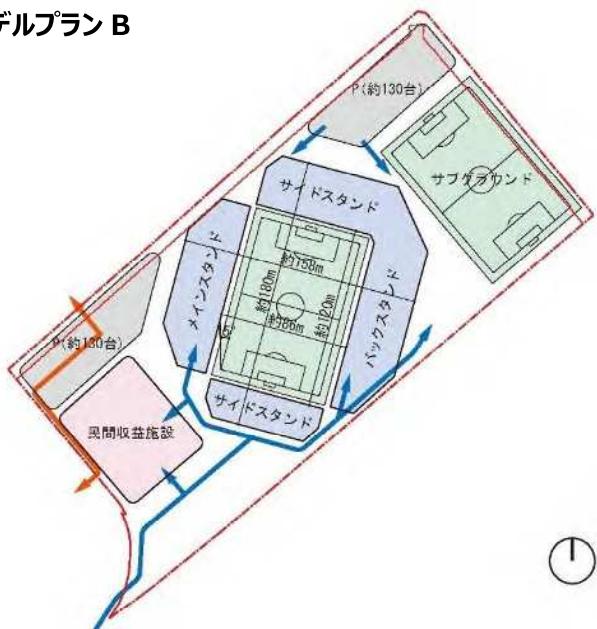


モデルプラン A



- ・スタジアムを東寄り、サブグラウンドを西側、民間収益施設をスタジアムを挟んで分散配置する案
- ・敷地入口からスタジアムまでの距離があり大規模な集客時も待機列を捌きやすい
- ・サブグラウンドを一般開放する際、駅寄りとなるため利便性が高い

モデルプラン B



- ・スタジアムを敷地中央、サブグラウンドを東側、民間収益施設を西側に配置する案
- ・敷地入口付近に広場空間、民間収益施設が集約されるため、試合時、日常時とも使い勝手が良い
- ・駐車場が分散配置となる

第3章 スタジアムの建設コスト

3-1. 同種施設から想定する一般的な建設コストの推察

第2章で想定したスタジアム規模をもとに、事例から建設コストを試算する。参考にする事例は、過去10年間に建設された、もしくは建設中の下表のスタジアムとする。それぞれ公表されている建設費をもとに、着工時期と地域性による物価の違いを補正したものを参考建設費とした。なお、南長野運動公園総合球技場と吹田サッカースタジアムについては、竣工年が古く、近年の事例と比較すると突出して安価となっているため対象から外すこととする。

〈同種施設の概要〉

	南長野運動 公園球技場	吹田サッカースタジアム	北九州 スタジアム	京都 スタジアム	金沢 スタジアム	広島 スタジアム
着工年月	2014/1	2013/12	2015/4	2018/1	2021/9	2022/2
竣工年月	2015/3	2015/9	2017/3	2020/1	2023/9 (予定)	2023/12 (予定)
席数	15,491 席	40,000 席	15,581 席	21,600 席	10,000 席	30,000 席
規模	26,684 m ²	66,355 m ²	26,398 m ²	34,164 m ²	19,088 m ²	60,000 m ²
建設費 (百万円)	7,620	14,080	9,445	15,600	7,339	24,450 ※1
地域・物価 指標係数※2	129.7%	134.5%	124.1%	124.4%	111%	109.5%
補正建設費 (百万円)	9,883	18,938	11,721	19,406	8,146	26,722
席単価	637,983 円	473,450 円	752,262 円	898,425 円	814,600 円	890,733 円
m ² 単価	370,371 円	285,404 円	444,010 円	568,024 円	426,760 円	445,366 円

※1 公表されているスタジアム整備費 257 億から設計・監理費想定 5%を除いた工事費と仮定

※2 各スタジアムの地域と東京の地域変動指標×物価変動指標により算出した係数

3-2. 今後の傾向も踏まえた建設コストの想定

今後のスタジアム・建築への事業的かつ社会的要求として、様々な観戦スタイルの提供やホスピタリティ向上、脱炭素化社会へ向けた環境性能の向上が挙げられる。また、世界的な社会情勢による建設費の高騰も考慮し、建設コストは以下のとおり設定する。

想定建設コスト：約 130～150 億円

席単価：約 85 万円～100 万円

m²単価：約 43 万円～ 50 万円

第4章 設計・施工期間の設定

4-1. 設計期間の設定

15,000 席規模のスタジアムの基本設計・実施設計・確認申請にかかる設計期間は 18~20 カ月程度と想定される。なお、調査（地盤調査、測量、土壤汚染等）期間は含まれていない。

4-2. 同種・同規模施設から想定する施工期間

同種・同規模施設から想定する施工期間は 24 ヶ月程度と想定される。近年完成、建設中のスタジアムの事例は下記のとおりである。

	施工期間	席数	規模
長野 U スタジアム	15 カ月	15,491 席	26,684 m ²
パナソニックスタジアム吹田	21 カ月	40,000 席	66,355 m ²
ミクニワールドスタジアム北九州	24 カ月	15,581 席	26,398 m ²
サンガスタジアム by KYOCERA	25 カ月	21,600 席	34,164 m ²
金沢市民サッカー場（仮称）	25 カ月（建設中）	10,000 席	19,088 m ²
広島市サッカースタジアム（仮称）	22 カ月（建設中）	30,000 席	60,000 m ²

想定事業スケジュール



第5章 スタジアムの収支と地域に与える経済効果の算出

5-1. 収入の想定

スポーツビジネスは、チケット収入、スポンサー収入、放映権収入、マーチャンダイジング（グッズなど）の主に4つの収入によって成り立っているとされている。スタジアムの収入としては主に利用料収入、自主事業収入、指定管理料があり、参考に事例を下表に示す。自主事業を行える施設を併設されているか、行政から指定管理料を得られるか等の条件によりその内訳は異なることが分かる。

スタジアムの収入（千円）

	利用料収入	自主事業収入	指定管理料	その他
A スタジアム	73,852	23,976	168,868	129,143
B スタジアム	220,277	45,128	0	511,854
C スタジアム	100,855	0	145,449	14,378

このほかにスタジアムの収入としてはネーミングライツの収入が大きく、とりわけ首都圏に立地するスタジアムほどその金額は大きく、スタジアムの貴重な財源となっている。J1に所属する主要チームホームスタジアムのネーミングライツ契約金額を下表に示す。

J1 ホームスタジアムのネーミングライツ契約金額

チーム	スタジアム正式名称	ネーミングライツ	契約金額(年間)
FC 東京	東京スタジアム	味の素スタジアム	2.3 億円
ガンバ大阪	市立吹田サッカースタジアム	パナソニックスタジアム吹田	2.16 億円
横浜 F・マリノス	横浜国際総合競技場	日産スタジアム	1.5 億円
ヴィッセル神戸	神戸市立御崎公園球技場	ノエビアスタジアム神戸	0.62 億円
サンフレッチェ広島	広島広域公園陸上競技場	エディオンスタジアム	0.33 億円

また、コンサートなどのイベントによる収入も考えられるが、立地・利便性の条件や規模等による需要予測が重要となる。都内には競合となるコンサート・イベント会場が多いことから、今回葛飾区においては年一回、もしくは数年に一度の開催が見込めるかどうかと予想される。ただし、年一回のコンサート開催でもスタジアムのプランディング向上に効果があり、それは上述のネーミングライツ契約金額にも直結するため、今後検討する必要があると考えられる。

年一回でもスタジアムでのコンサートを開催を想定する場合、イベント設営撤去を効率よく行うことができる施設計画や天然芝を傷めない工夫などコンサートの開催に対応したスペックを見込んでおく必要がある。また今回の立地においては住宅地が近接することから、防音等の対策も重要となる。

また、葛飾区には世界的なサッカー漫画「キャプテン翼」の作者である高橋陽一氏がオーナー兼代表を務めている社会人サッカークラブ「南葛 SC」があり、将来的なJリーグ昇格が期待される。南葛SCがホームスタジアムとして使用することを考慮すると、「キャプテン翼ミュージアム」の併設など、高い知名度を活かしたコンテンツ活用による収入や、地域活性化につながる可能性も期待できる。

5-2. 維持管理・運営費の想定

下表にスタジアムの維持管理・運営費の実績を示す。年間の維持管理・運営費は m^2 あたり9,500～11,000円程度となることから、今回の30,000 m^2 のスタジアムの維持管理・運営費は年間2.9～3.3億円程度と想定される。

スタジアムの年間維持管理費

	維持管理・運営費	面積	m^2 あたりの維持管理・運営費
A スタジアム	5.7 億円	52,300 m^2	11,000 円
B スタジアム	8.1 億円	85,000 m^2	9,500 円
C スタジアム	2.6 億円	26,600 m^2	9,800 円
D スタジアム	3.5 億円	31,200 m^2	11,000 円

想定維持管理・運営費：約2.9～3.3億円

m^2 単価：約9,500円～11,000円

5-3. 経済波及効果の算出

スタジアムの整備に伴う経済波及効果には、施設整備に伴う効果、施設の維持管理・運営に伴う効果、来場者の行動に伴う効果の3つが想定される。

これらの効果について、東京都産業連関表により試算した。

(1) 施設整備に伴う効果

施設の建設に伴う経済波及効果は、施設整備費（建設工事費、基盤造成経費、初期備品購入費、設計監理費）に基づき試算したところ、約316～364億円となった。

施設整備に伴う経済波及効果（施設整備時のみ発生） 単位：百万円

区分	直接効果	一次波及効果	二次波及効果	総合波及効果
生産誘発額	13,000～ 15,000	13,500～ 15,577	5,067～ 5,846	31,567～ 36,423

(2) 施設の維持管理・運営に伴う効果

施設が維持管理・運営されることによる経済波及効果は、維持管理・運営費に基づき試算したところ、約67億円／年となった。

施設の維持管理・運営に伴う経済波及効果（年間） 単位：百万円

区分	直接効果	一次波及効果	二次波及効果	総合波及効果
生産誘発額	3,109	2,596	1,022	6,726

(3) 来場者の行動に伴う効果

① スタジアム来場者

スタジアム来場者の行動に伴う経済波及効果は、チケット収入、来場者（日帰り客・宿泊客）一人当たりの消費額（交通費、宿泊費、飲食費等）と来場者数に基づき試算したところ、約93億円／年となった。

スタジアム来場者の行動に伴う経済波及効果（年間） 単位：百万円

区分	直接効果	一次波及効果	二次波及効果	総合波及効果
生産誘発額	4,266	3,678	1,341	9,285

② ミュージアム来場者

ミュージアム来場者の行動に伴う経済波及効果は、入館料、来場者一人当たりの消費額（交通費、飲食費等）と来場者数に基づき試算したところ、約 28 億円／年となった。

ミュージアム来場者の行動に伴う経済波及効果（年間） 単位：百万円

区分	直接効果	一次波及効果	二次波及効果	総合波及効果
生産誘発額	1,314	1,102	410	2,826

5-4. その他、スタジアム建設による効果

前述のとおり、多人数が集まるスタジアム建設は周辺の交通機関や娯楽施設、飲食店や宿泊施設など、まち全体に多大な賑わいをもたらす。また、スタジアム建設は経済的な波及効果の他にも、スタジアムが備える機能や性能によって防災面や環境面でも街に多大な効果をもたらすことが期待できる。

防災拠点としての活用

スタジアムは多人数を収容可能なスペースを有しており、大量のトイレやシャワー、厨房設備や医務室等を備えているため、災害時の避難施設として活用が可能である。具体的には、コンコースに避難所を設置したり、スカイボックスやラウンジなどの個室を要支援者の避難施設やスタッフのための活動拠点室として活用することができる。また、これらの諸室の大半は 2 階以上に整備されるため、水害による浸水のおそれは少ない。スタジアムを機能するインフラさえ断絶しなければ、数日以上の長期的な避難所としても活用することができ、洪水や高潮などの水害に対して脆弱な本区における大規模避難施設としても非常に有効である。その他にもスタンド下のスペースを備蓄倉庫として有効活用する例も多く、周辺地域のための活動拠点として、支援物資類の備蓄を行うことも可能である。

スタジアムの災害対策取組例

スタジアム名	災害対策の取組	取組内容
埼玉スタジアム 2002	防災活動拠点	スタンド下に備蓄倉庫があり、食料品や衣料品を備蓄。災害時には援助物資として活用
日産スタジアム	多目的遊水地	洪水時にスタジアム下に水を流し込むことで洪水から街を守る役割を果たす
サンガスタジアム by KYOCERA	臨時避難所	災害時における避難所としての施設利用

パナソニックスタジアム吹田	物資の備蓄拠点	備蓄物資の保管場所として飲食物、毛布等の日用品を保管。駐車場を救援物資の配送センターとして活用
金沢スタジアム (建設中)	物資の備蓄拠点	スタンド下に備蓄倉庫を計画し、周辺地域への輸送を想定

持続可能なまちづくりの象徴

スタジアムのような大規模集客施設はそれだけで環境への大きな負荷となる。そのため、ハード・ソフト両面において環境負荷を低減する工夫が必要となる。自然エネルギーや再生可能エネルギーの活用等の施設面における配慮と、試合・イベント時のリサイクル・リユース製品の活用によるごみ発生の抑制などの運用面での配慮が挙げられる。スタジアムとそこで行われる活動において、環境問題に関する普及啓発を行うことで、スタジアムは本区が掲げるゼロカーボンシティを象徴する施設・取組みとなり得る可能性がある。以下にスタジアムにおける環境配慮事項の具体的な事例を示す。

① 太陽光発電・蓄電池システム

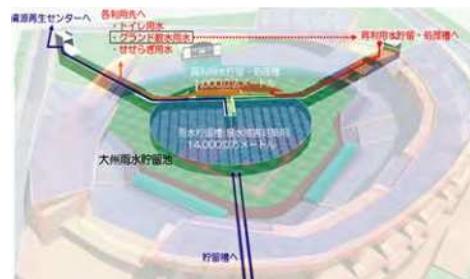
サンガスタジアム by KYOCERA は屋根上に 1MW の太陽電池が搭載されている。発電した電力を蓄電池に充電することで、停電時でも安定的に供給することが可能となっている。また、発電量は館内モニターに表示し「見える化」を行っている。



出典：サンガスタジアム HP

② 雨水利用

広島市のマツダスタジアムはグラウンド下に 15,000 リットルの雨水を貯留できる貯留槽を設けており、集水・ろ過した後にトイレの洗浄水や天然芝の散水に再利用されています。また、この貯留槽は浸水のおそれがある広島駅周辺地域の被害を防止する役割を担っている。



出典：広島市 HP

③ 屋上緑化

スタジアムは都市の中で広大な建築面積を必要とする。そのため、地上部はもとより建築物上を積極的に緑化することで「まちの公園」として機能するとともに、地球温暖化の抑制に貢献することができる。シンガポールのアーヴー・タンピネス・ハブは屋根部分を大々的に緑化することで潤いある空間を都市に提供している。



出典：アーヴー・タンピネス・ハブ HP

④ プラスチックごみと生ごみの資源循環

パナソニックスタジアム吹田では使用するドリンク用カップを生分解性樹脂製とし、使用済紙コップを堆肥化する循環型システムの取組実験を 2022 年に行っている。スタジアムに設置された食品発酵分解装置で食品残渣などと一緒に一次発酵を行い、堆肥場において更に発酵・堆肥化を多段、野菜の栽培に利用できる堆肥を生成している。



出典：大阪府 HP

第6章 建設候補地における複合化（民間資本誘導）の可能性

6-1. 国内外の複合化スタジアム事例

2000年以降、国内外の複合化スタジアム事例について、複合化による民間資本の誘導概要が公表されている事例を収集整理した。

No	施設名	所在地	規模	開設年	複合機能
1	ザンクト・ヤコブ・パルク	スイス バーゼル	37,500人	2001年	介護付き高齢者居住施設、オフィス、商業施設
2	コヴェントリー・ビルディング・ソサエティ・アリーナ	イギリス コヴェントリー	32,500人	2005年	オフィス、ホテル、カジノ、展示場、商業施設
3	エウロボルグ	オランダ フローニンゲン	22,500人	2006年	オフィス、映画館、カジノ、専門学校、商業施設
4	ヨハン・クライフ・アレナ	オランダ アムステルダム	68,000人	2014年 (改修)	オフィス、ホテル、商業施設
5	シティ・アレナ	スロバキア トルナバ	19,200人	2015年	ホテル、ボウリング場、カジノ、映画館、商業施設、
6	ヤーンスタディオ ン・レーゲンスブルク	ドイツ レーゲンスブルク	15,210人	2015年	オフィス（ビジネスラウンジ）
7	カシマサッカースタジアム	日本 鹿嶋市	40,003人	2001年 (改修)	スポーツジム、クリニック
8	ノエビアスタジアム	日本 神戸市	30,132人	2018年 (改修)	スポーツジム、行政施設

(1) ザンクト・ヤコブ・パルク

概要	<p>市の運動公園内に位置しており、旧来のスタジアムの老朽化に伴い建設された。介護付き高齢者居住施設、フィットネスクラブ、ショッピングモール、オフィス、アパートメント等が併設されている。</p>	
複合化による民間資本の誘導	<p>高齢者住宅は入居待ちの人気施設となっており、スタジアム全体収益の2割を占める。また、フィットネスクラブ、ショッピングモールやオフィス、アパートメントの収益も全体の約3割を占めるなど、スタジアム以外の用途が稼ぎ頭になっている。</p>	

出典：バーゼル観光局 HP

(2) コヴェントリー・ビルディング・ソサエティ・アリーナ

概要	<p>コヴェントリー市にあったガス工場跡地の再開発案件であり、ショッピングモール、ホテル、コンベンション施設などを併設する大規模な複合施設となっている。</p>	
複合化による民間資本の誘導	<p>併設するショッピングモールとカジノ・ホテルの開発は民間企業が市から土地を購入して開発しており、その土地代がスタジアム建設の資金に充当された。官民折半でスタジアムの運営会社を設立し、稼働後2期目には単年黒字を達成した。主な収益はクラブからの使用料、オフィスなどからの賃料、ネーミングライツ、会議等への貸出収入となっている。</p> <p>この再開発の結果、失業率が高かった地域で多くの新規雇用が生まれた。</p>	

出典：コヴェントリー・ビルディング・ソサエティ・アリーナ HP

(3) エウロボルグ（オランダ・フローニンゲン）

概要	<p>フローニンゲン市南東部の振興開発として、スタジアムの試合開催日以外の地域の賑わいを創出するため、映画館やカジノ、オフィスや専門学校が付帯又は併設されている。</p>	
複合化による民間資本の誘導	<p>スタジアム周辺も含めて複合的に開発することにより、土地の売却益や駐車場収入、商業開発を行うデベロッパーに売却することで建設に伴う公的負担を低減した。また、複合化により、多様な来場者による賑わい創出に成功している。</p>	

出典：ユーロボルグインフォメーションセンター

(4) ヨハン・クライフ・アレナ

概要	<p>都市再生のシンボルとして、官民出資の第 3 セクターが建設とその後の管理運営を担当するなど、民間の活力を導入して開発を推進している。</p>	
複合化による民間資本の誘導	<p>施設の複合化によりスタジアムの交流人口拡大に加え、安全性や清潔さを重視することでファミリー層をファンとして取り込むなど、地域活性化を実現している。</p>	

出典：ヨハン・クライフ・アレナ HP

(5) シティ・アレナ

概要	中欧における最新のスタジアムであり、スタジアムとショッピングモールの複合開発として、2015 年に既存のスタジアムを改築する形で建設された。	
複合化による民間資本の誘導	市が公有地をデベロッパーに売却し、その見返りとしてデベロッパーに建設をしてもらうスキームを採用。スタジアム部分は公共性が高いため、建設後、市に所有権移転し、デベロッパーが市と 30 年の賃貸借契約を結び運営を行っている。ショッピングモールは土地・建物ともに別の民間事業会社の所有・運営となっている。	

出典：シティ・アレナ公式 HP

(6) ヤーンスタディオン・レーゲンスブルク

概要	旧スタジアムでの試合時の周辺混雑や老朽化を受け、郊外に大規模な駐車場を備えたスタジアムとしてコンベンション施設とともに建設された。	
複合化による民間資本の誘導	スタジアム自体は公設公営であるが、市は本施設を単なるスタジアムではなく、ビジネスラウンジやコンベンション施設を備えた、パーティやビジネスイベント、会議などを開催するための場所として捉えており、実際に 1 年間で数百件のイベントの開催をすることで、使用料収入を得ている。	

出典：ヤーンスタディオン・レーゲンスブルク公式 HP

(7) カシマサッカースタジアム

概要	2002 年 W 杯開催時に大規模改修を実施した。鹿島アントラーズが指定管理者として運営管理を行っている。	
複合化による民間資本の誘導	クラブが市民の健康サポートのため、スタジアム内で、最新のトレーニングマシンを導入したジムやスタジオ、スキンケアサロン等で構成されるウェルネスプラザを整備、運営している。チームドクターを中心としたスポーツ整形外科クリニックもスタジアムに併設されている。	

出典：カシマサッカースタジアム公式 HP

(8) ノエビアスタジアム神戸

概要	土地建物とともに神戸市が所有し、楽天ヴィッセル神戸に公園条例に基づき管理許可を出している。Jリーグのほか、女子サッカー、ラグビートップリーグが使用している。	
複合化による民間資本の誘導	スタジアム内に設置されたスポーツクラブ（フィットネス）を、スポーツクラブ管理運営会社が営業し、スタジアムの管理者である楽天ヴィッセル神戸に売上げの一定割合（賃料等）を納めるスキームを導入している。	

出典：ヴィッセル神戸公式 HP

6-2. 事例から得られた示唆

事例より、スタジアムそのものを複合化する事例とスタジアムの周辺も含めて面的な複合開発をしていく事例がみられた。

スタジアムそのものを複合化することについては、多様な収入源を確保することで、スタジアム収益を改善させる手段として有効である。

また、スタジアム単体ではなく、スタジアムの周辺も含めて面的な複合開発をしていくことについては、スタジアムの周辺に民間資本を誘導し、周辺の開発利益をスタジアム整備に充当させており、イニシャルコストや公的負担を軽減させる手段として有効である。

区内サッカー競技場敷地選定検証報告書

発行日 令和4年11月

葛飾区 政策経営部 政策企画課

〒124-8555 葛飾区立石 5-13-1

電話：03-5654-8108（直通）

FAX：03-5698-1501

E-mail：020400@city.katsushika.lg.jp

私学事業団総合運動場の敷地等に係る譲渡に関する協定書（案）

葛飾区（以下「甲」という。）と日本私立学校振興・共済事業団（以下「乙」という。）は、次のとおり協定書を締結する。

（目的）

第1条 この協定書は、都市公園に供し、将来的には「キャプテン翼」を活用したサッカースタジアム敷地として利用しようとする甲の構想に基づく譲渡要請により、乙が別記土地目録及び物件目録に記載の土地及び建物等（以下土地を「本件土地」、建物並びに本件土地及び建物に附属する設備、器具、備品等を「本件建物等」、双方を併せて「本件不動産」という。）を現状渡しにより、甲に優先的に譲り渡すについて基本的に合意し、その円滑な実現に向けて必要な事項を定めることを目的とする。

（不動産譲渡契約）

第2条 甲と乙は、令和5年12月末日までに本件不動産に係る譲渡契約を締結するものとする。

（譲渡代金）

第3条 本件不動産の譲渡代金については、別途協議することとし、本件土地、本件建物等のそれぞれについて価格を明示するものとする。

（指定用途）

第4条 甲は、本件土地を20年以上都市公園に供するものとし、その時期については別途協議するものとする。

（所有権移転等の承諾）

第5条 甲は、甲乙別途協議した期間中に本件不動産の全部又は一部について第三者に所有権を移転しようとするとき又は借地権を設定しようとするときは、乙の承諾を得るものとする。

（施設の使用）

第6条 甲は、本件土地に存する運動場施設を区民等の使用に供する日以後において、乙の共済制度加入者が当該施設の使用を希望するときは、区民等と同様に、当該施設を使用させるものとする。

(協定書の失効)

第7条 この協定書は、次に掲げるいずれかの場合に該当するときは、失効するものとする。

- (1) 葛飾区議会において本件不動産に係る譲渡契約又は予算に関する議案が否決された場合
- (2) 乙の令和 5 年度認可予算において本件不動産の譲渡に係る文部科学大臣の認可が受けられなかった場合

(その他)

第8条 本協定書に定めのない事項又は本協定書に関して疑義を生じた事項については、甲及び乙が別途協議の上、定めるものとする。

この協定書締結の証として、本書 2 通を作成し、甲と乙の双方が記名押印の上、各自 1 通を保有する。

令和 5 年 月 日

東京都葛飾区立石五丁目 13 番 1 号

甲 葛飾区

区長 青木 克徳

東京都千代田区富士見一丁目 10 番 12 号

乙 日本私立学校振興・共済事業団

理事長 福原 紀彦

別記

1 土地目録

土地の所在		東京都葛飾区東新小岩1丁目	
番号	地番	地目	地積 (m ²)
1	113番7	雑種地	65,783.00
2	113番8	雑種地	1,700.00
3	280番1	雑種地	620.00

2 物件目録

物件	数量
野球場	1面
陸上競技場	1面
テニスコート	8面
クラブハウス	1棟
本件建物等のうち上記に掲げる以外のもの	—