

スポーツを核とした街づくりを担う 「スマート・ベニュー」

～地域の交流空間としての多機能複合型施設～

2013年10月15日

株式会社日本政策投資銀行
中国支店
地域企画部

地方都市等の抱える問題と新しい街づくり

近年、人口減少や高齢化等により地方都市等は多くの問題を抱えている。

1. 地方財政の悪化

- 人口減少による税収額の減少
- 高齢化社会の到来による地方財政への負担増

2. 中心市街地の疲弊

- 市街地の地価高止まり、モータリゼーション進展等による郊外展開・拡散
- 通信販売等の拡大、郊外大型店舗等、厳しさを増す中心市街地の店舗経営環境
- 中心市街地の「非経由」、「素通り」
- 地域工場の撤退等まち全体を支える雇用の創出、人材の流出

3. 地域コミュニティの消失

- 地域コミュニティ・交流空間の消失
- 地域アイデンティティの消失



求められる新しい形の街づくり

【コンパクトシティ】

郊外への都市的土地利用の拡大の抑制、中心市街地の活性化等を図るため、暮らしに必要な諸機能が近接し、効率的で持続可能な都市

コンパクトシティとスポーツを核とした街づくり

街づくりにおける悩み・課題

- 中心市街地の空洞化
- 大型商業施設／工場の撤退
- 交通利便性の低下
- 公共サービスの低下
- 防災減災対策の必要性
- 地方財政の疲弊

コンパクトシティ形成



中核となる交流空間

効果と影響①

中心市街地の活性化
地方財政の負担軽減

「する」「みる」スポーツの有用性

- 世代／階層を超えた交流
- 地域アイデンティティの醸成
- 周辺地域への経済効果
- 健康的な社会生活(予防医療)

スマート・ベニュー概念



多機能複合型スポーツ施設

効果と影響②

利用率増による収益改善効果

効果と影響③

健康な地域コミュニティの構築

スポーツ施設における悩み・課題

- 施設の老朽化
- 郊外立地による低い利用率
- 低い収益性

改築／改装の際に立地／概要検討

【参考】集約型都市構造への転換①

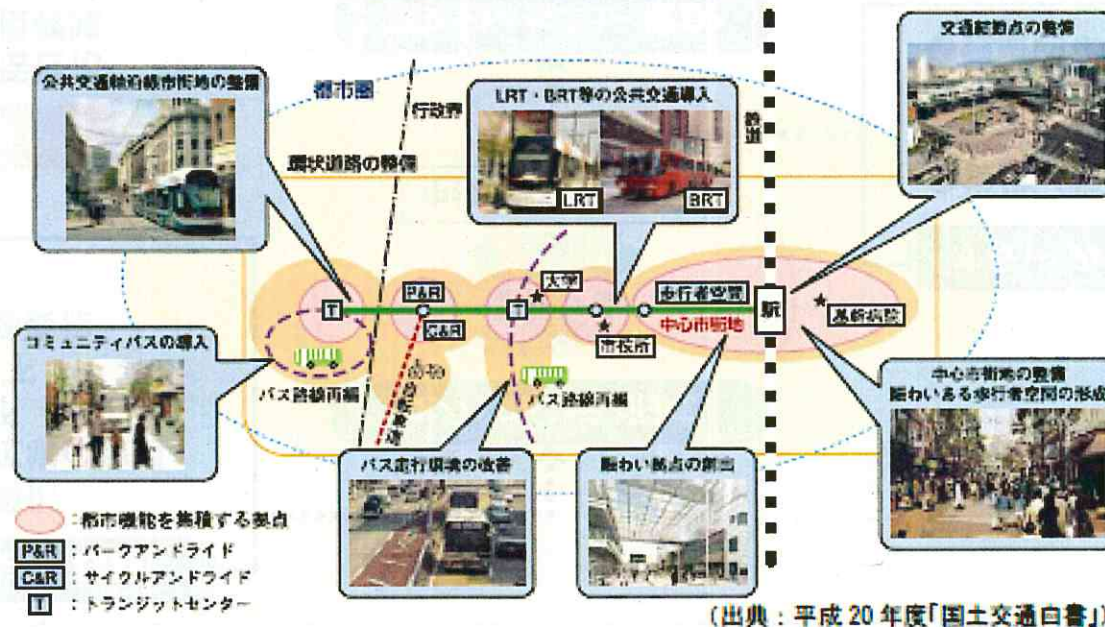
(2013年8月発行 広島市都市計画マスタープランより転記)

都市づくりの目標を実現するための土台として、公共交通等で連携された「集約型都市構造」への転換をめざします。

「集約型都市構造」とは、“市街地の無秩序な拡大を抑制し、公共交通にアクセスしやすい場所に、居住機能、医療・福祉等の生活サービス機能などを集積させる都市構造”

「集約型都市構造」・・・国土交通省社会資本整備審議会都市計画部会「都市政策の基本的な課題と方向検討小委員会」の報告(2009年6月)にて記載。

集約型都市構造のイメージ



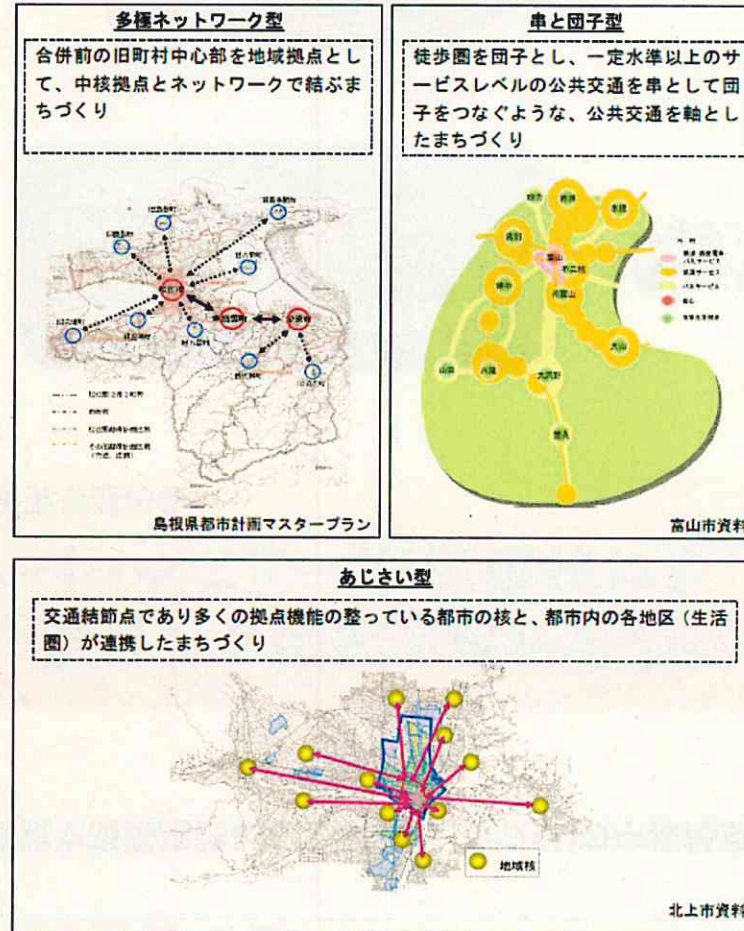
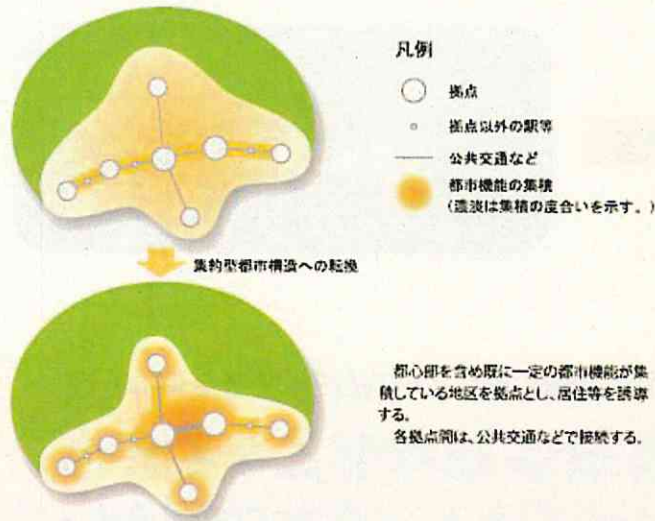
【参考】集約型都市構造への転換②

(2013年8月発行 広島市都市計画
マスタープランより転記)

(2013年7月発行 国土交通省 都市再構築委員会
中間取りまとめより転記)

「多極ネットワーク型」、「串と団子型」、「あじさい型」のイメージ

集約型都市構造のイメージ



街づくりの中核としての「スマート・ベニュー」

今後の街づくりには、単機能型のスポーツ施設ではなく、公共施設や商業施設との複合型など街づくりの中核拠点となり得るサステナブルなスポーツ施設が国内でも必要ではないか。

「周辺のエリアマネジメントを含む、複合的な機能を組み合わせたサステナブルな交流施設」を「スマート・ベニュー」と位置付ける。

※ なかでもスタジアム・アリーナ等に特に着目して調査研究を進める

- ・単機能型
- ・行政主導(公設公営等)
- ・郊外立地
- ・低収益性

スマート・ベニュー化

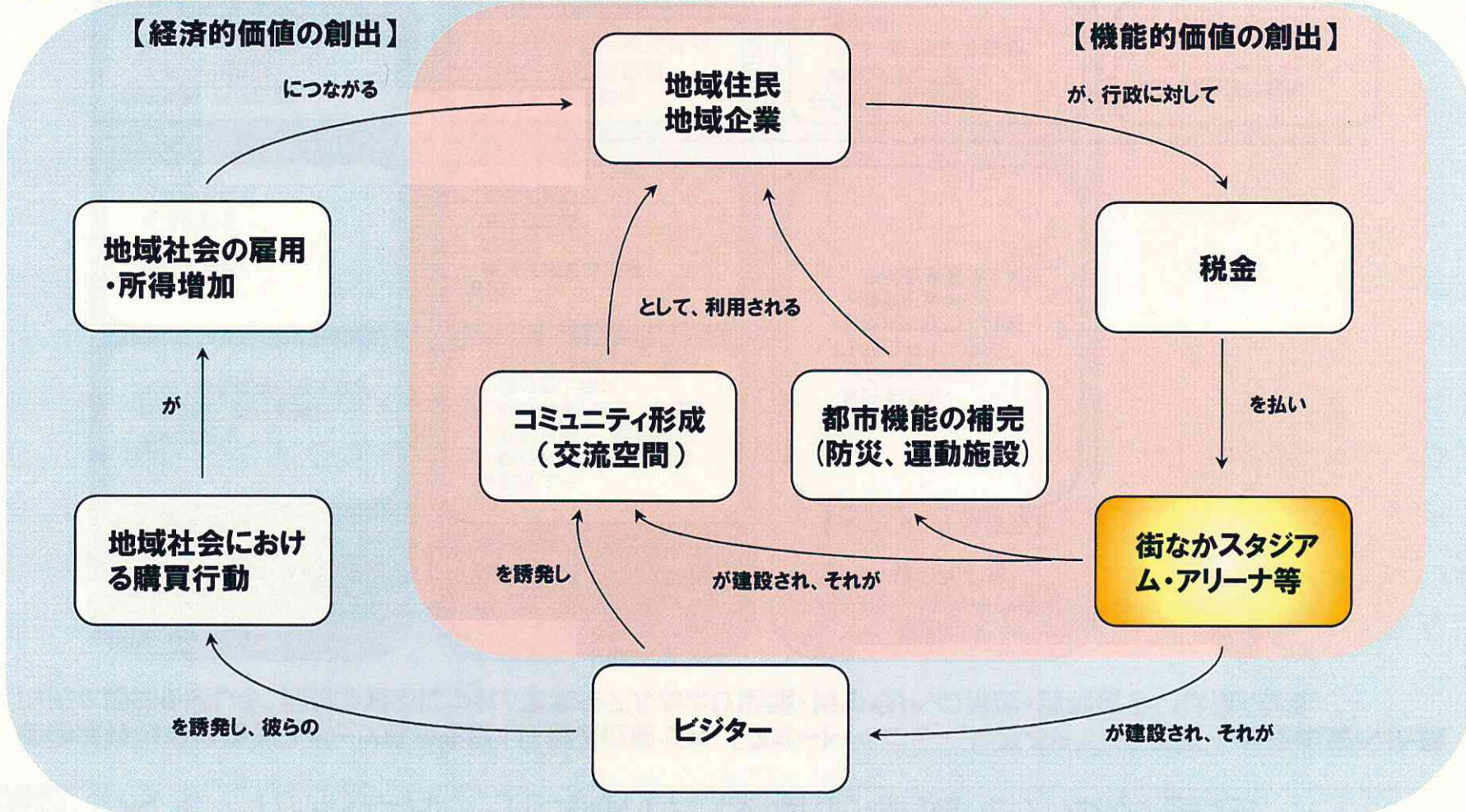
- ・多機能型(商業施設複合等)
- ・民間活力導入
- ・街なか立地
- ・収益性改善

+ 周辺エリアの
マネジメント



スタジアム・アリーナが地域にもたらす価値

スタジアム・アリーナ等は周辺地域に経済的価値をもたらすと同時に、都市機能を補完するような機能的価値も創出。また、ホームクラブ・チームへの帰属意識・市民の誇りを演出する可能性もある。これらが地域財政を圧迫することなく整備運営・機能することこそが、「スマート・ベニュー」につながる。



「スマート・ベニュー」に向けた段階的事業モデルの整理

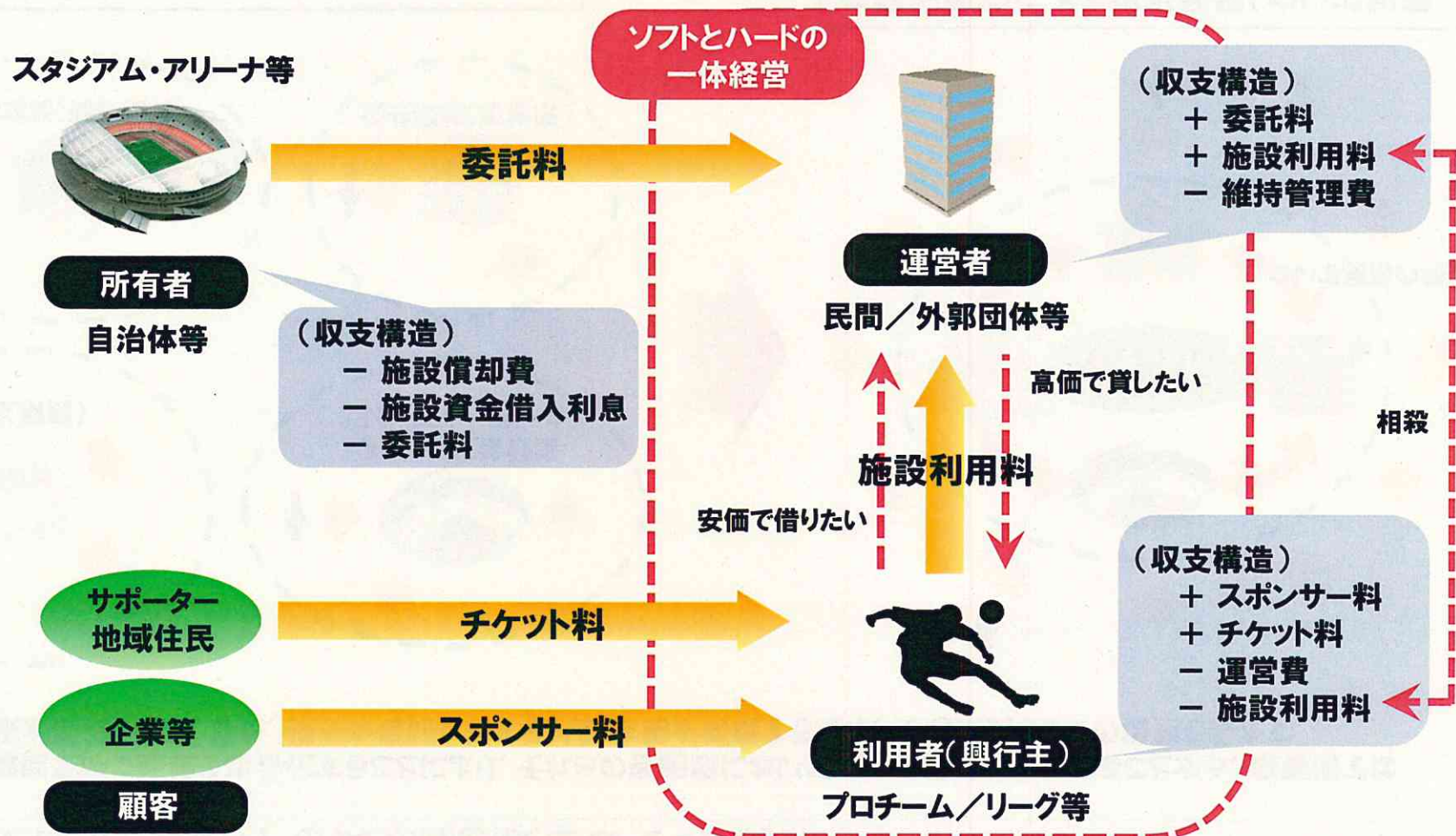
国内既存の単機能型スポーツ施設を第1段階と位置づけ、「スマート・ベニュー」に至るまでを3段階+1(その先へ)と段階的な施策を講じる。段階を経るにつれ、事業モデルおよび地域・街づくりへの精度・貢献度合いは高くなる。



スマート・ベニュー化【街なか立地、民間活力導入、多機能型、収益力向上】

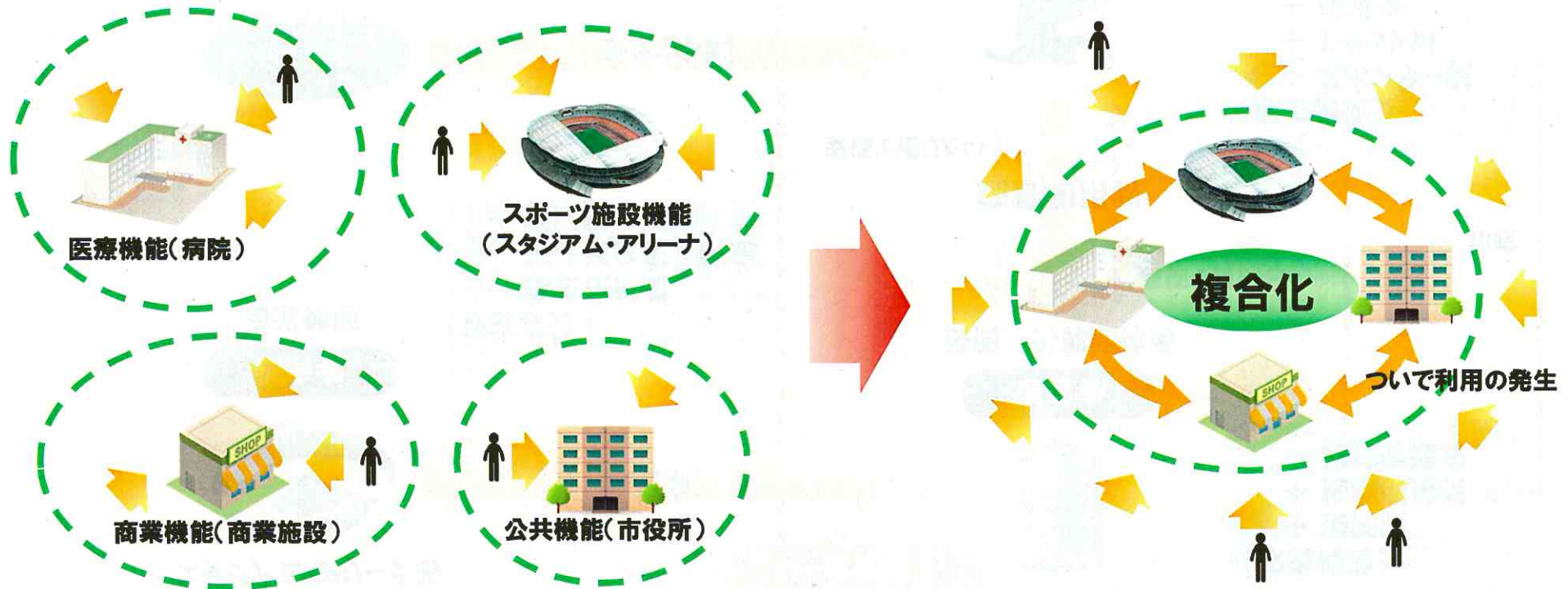
民間運営および一体経営における主体別収支構造

スタジアム・アリーナ等にて行われる一般的なスポーツ興行における主体別の収支構造を整理。興行主が外部に別途存在する興行などもあるが、一体経営の場合は、運営者と利用者間の施設利用料等が発生しなくなる。



複合化における交流施設としての効果

複数の機能を持つ施設を複合化することにより、それらの各施設においてついで利用が発生することから、集客面では相乗効果が期待できる。また、様々な目的を有する地域住民が利用するため、交流空間としての機能を果たす。



- 機能が分散しており個別の利用
- 1施設当たりの集客は限られている

- 機能集約による相互利用(ついで利用含む)の発生
- 様々な利用目的による集客拡大
- 効率的な施設整備

官民連携スキームによる「スマート・ベニュー」の実現

日本国内におけるスタジアム・アリーナ等は、既存のスポーツコンテンツの集客力等も考慮すると、必ずしも収益性の高い施設とは言えない。よって、「スマート・ベニュー」を実現させるには、官民の連携が必要なケースが多くなると考えられるが、そのためには相互補完的に機能するような連携が必要。



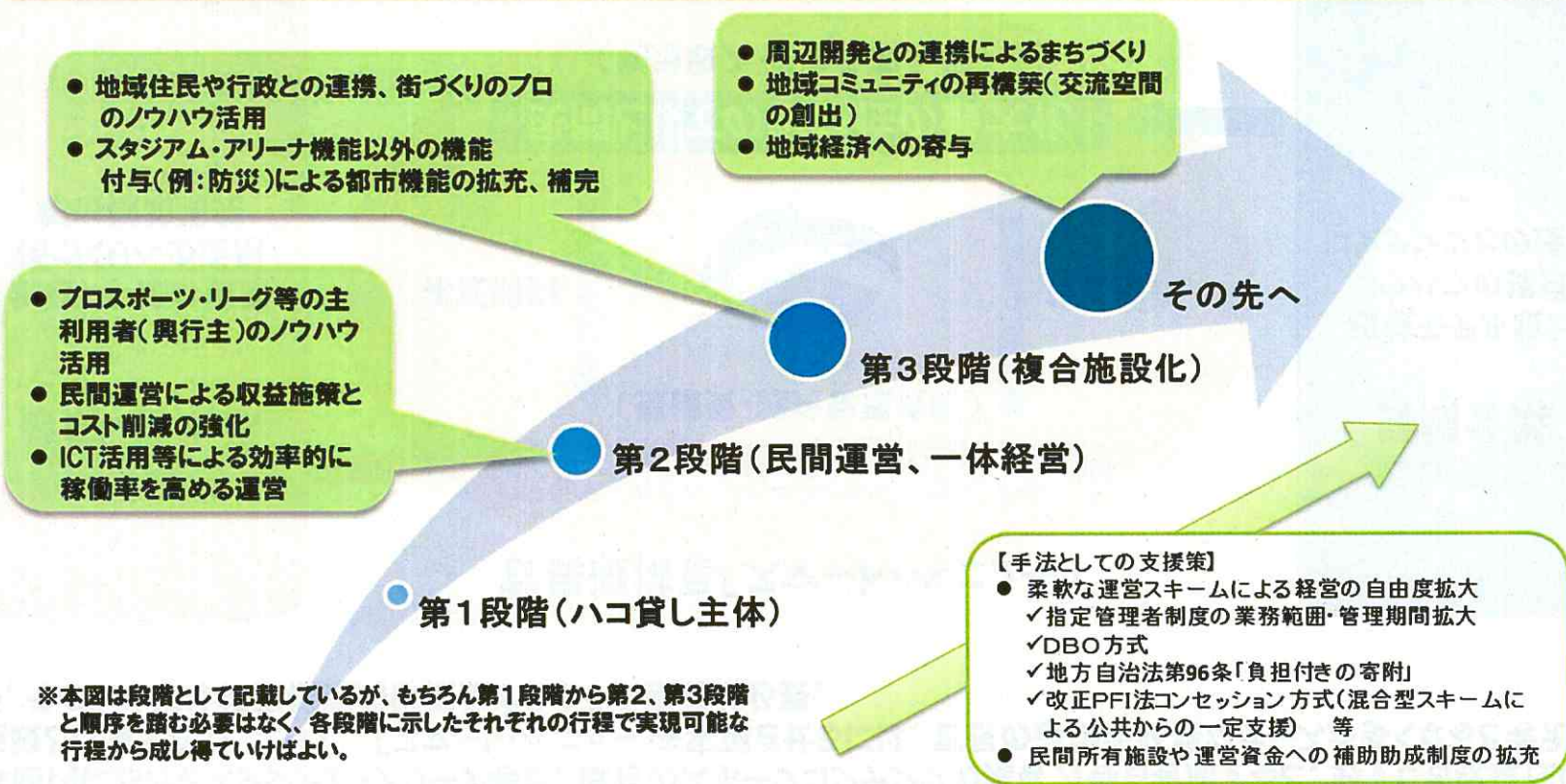
指定管理者制度等に代表される現在の官民連携スキームでは、「収益性の最大化」および「財政負担の軽減」が限定的にしか発揮されていない可能性がある。

新しい形の官民連携スキームが求められている

「スマート・ベニュー」推進に向けて

既存の収益構造や官民連携スキーム等の枠組みを超えた「スマート・ベニュー」により、街づくりとスポーツつなぐ地域コミュニティが実現される。

街づくりのあらゆる関係者の関与・協力・支援により街づくりを担う「スマート・ベニュー」が完成する



※本図は段階として記載しているが、もちろん第1段階から第2、第3段階と順序を踏む必要はなく、各段階に示したそれぞれの行程で実現可能な行程から成し得ていけばよい。

スマート・ベニュー化[街なか立地、民間活力導入、多機能型、収益力向上]

スタジアム・アリーナ等の整備/運営に関する基礎調査概要

「スマート・ベニュー」の基礎調査として、国内の既存スタジアム・アリーナ等を対象に施設整備・運営に関する調査を実施。

① 既存スタジアム・アリーナ等の改築・新設需要に関する調査

- 既存スタジアム・アリーナなどの改築に関する調査

対象： 国内の主要リーグ等に直近1シーズンで利用されたスタジアム・アリーナ等

手法： Web検索及び文献調査による公開情報の整理、把握

- スタジアム・アリーナ等の新設に関する調査

対象： 国内の主要スポーツリーグ関係者および研究会委員

手法： ヒアリング調査による新設動向の整理、把握

⇒上記を基に、「スマート・ベニュー」の潜在的市場規模を推計

② 既存スタジアム・アリーナ等の収支・運営手法に関する調査

- 既存スタジアム・アリーナなどの収支・運営に関する調査

対象： 国内の主要リーグ等に直近1シーズンで利用されたスタジアム・アリーナ等(①同様)

手法： アンケート調査およびヒアリング調査による情報の整理、把握

⇒上記を基に、既存施設の収益構造を考察

調査結果① 既存スタジアム・アリーナ整備の現状

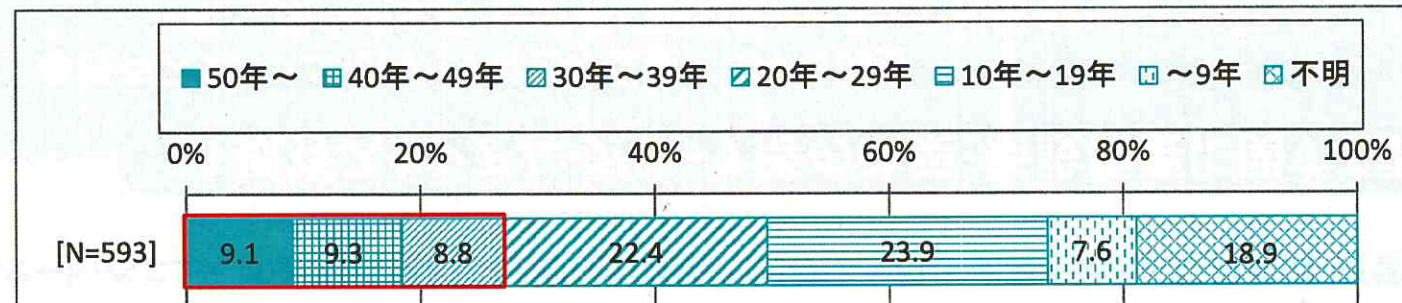
●直近1シーズン、国内主要リーグなどのスポーツ興行で利用された

スタジアム・アリーナ等は、全国に**593**施設

●そのうち、民間所有はわずか**4.0%**(**24**施設)のみ



●築30年以上の施設は**27.2%**(**161**施設)



調査結果② スタジアム・アリーナの new 設需要の現状

「アリーナ・体育館」の新設動向は、全国に **17** 件

「スタジアム・球技場」の新設動向は、全国に **11** 件

合計 **28** 件

※施設名称については、現在公表されている構想のみ記載(施設名は仮称)



調査結果③ 今後の改築、新設に関する市場規模推計

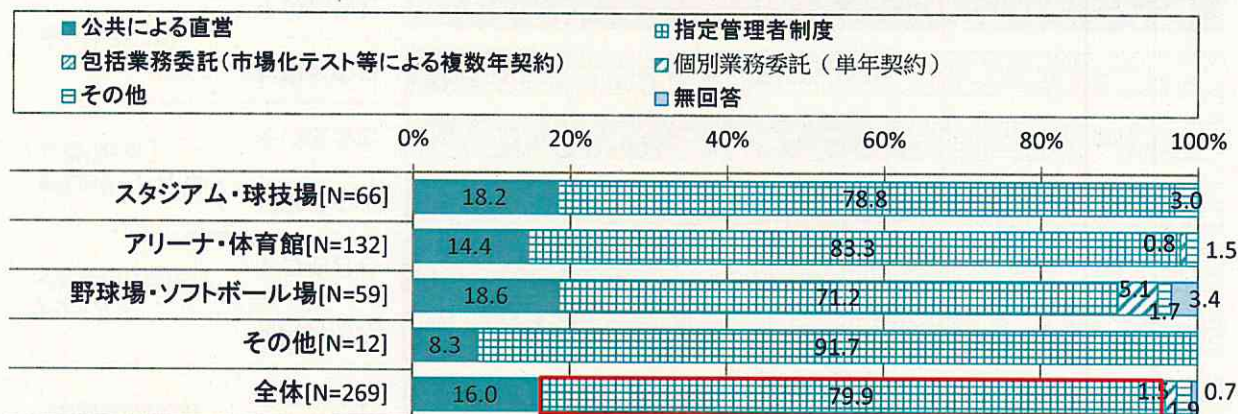
これまでの改築実績を基に、施設規模により想定建設費を算出し、向こう20年の施設の老朽化による改築および新設に関する市場規模を推計

施設種別	改築／新設	市場規模(億円)
①アリーナ・体育館	改築	12,006
	新設	1,183
	①計	13,189
②スタジアム・屋外競技場・陸上競技場	改築	3,977
	新設	1,565
	②計	5,582
③野球場・ソフトボール場	改築	2,581
	③計	2,581
①②③合計		21,312

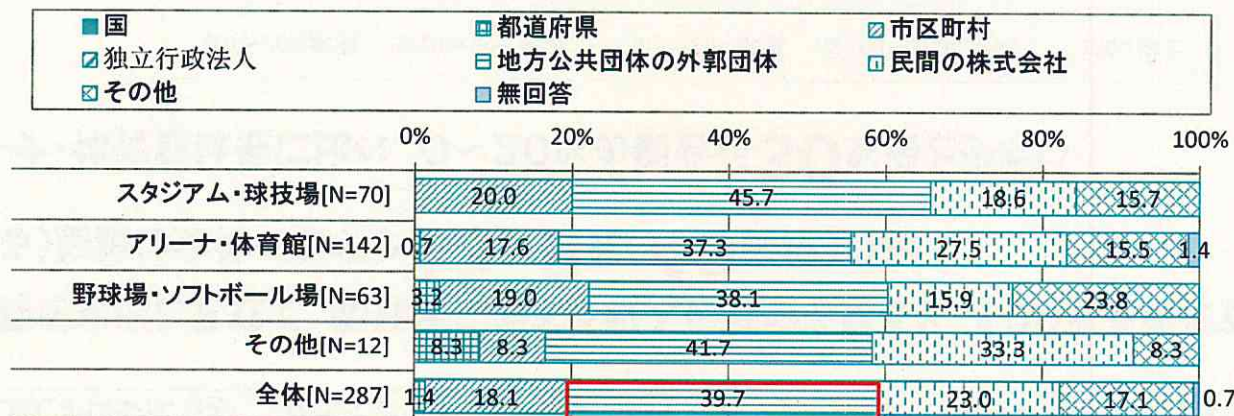
向こう20年のスタジアム・アリーナ等の改築・新設需要は約2兆円の市場規模と推計

調査結果④ 既存スタジアム・アリーナ等の運営手法

●269施設(アンケートに回答した公の施設)のうち、**79.9%**(**229**施設)が指定管理者制度を導入



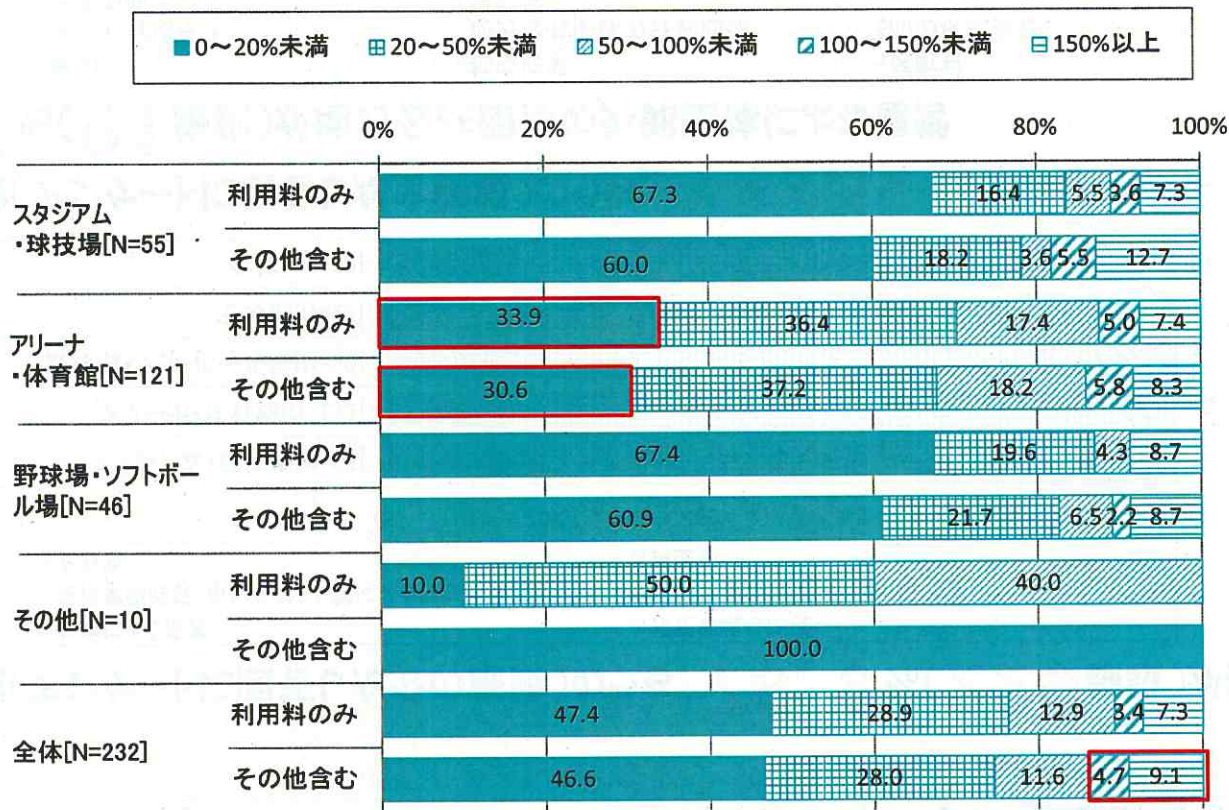
●287施設(アンケートに回答した全施設)のうち、**39.7%**(**91**施設)が地方公共団体の外郭団体による運営



調査結果⑤ 既存スタジアム・アリーナ等の収支推計

●委託費を支出と見立て、委託費に対する収入の割合を見ると、100%を超えている(収入が支出を上回る)施設は全体のわずか**13.8%**(**40施設**)のみ

●アリーナ・体育館は他に比べ、0~20%の割合が**30%**台と少ない



スタジアム・アリーナ等の整備/運営に関する基礎調査まとめ

① 既存スタジアム・アリーナ等の改築・新設需要に関する調査

「スマート・ベニュー」の潜在的市場規模

- スポーツ興行に使用される国内スタジアム・アリーナ等の約3割が築30年以上
- 国内スタジアム・アリーナ等の改築・新設の市場規模は約2兆円

② 既存スタジアム・アリーナ等の収支・運営手法に関する調査

収支構造からのモデル分類

- アリーナ型： 利用料収入が高く、稼働率向上の余地は大きいですが、建設単価が高いモデル
- スタジアム型： 利用料以外のその他収入が高く、稼働率向上の余地は小さいが、建設単価は低いモデル

既存施設の収支構造

- 収入と委託料から、8割以上の施設において厳しい経営状況であると推察
- アリーナ型の方が相対的に収益性が高い

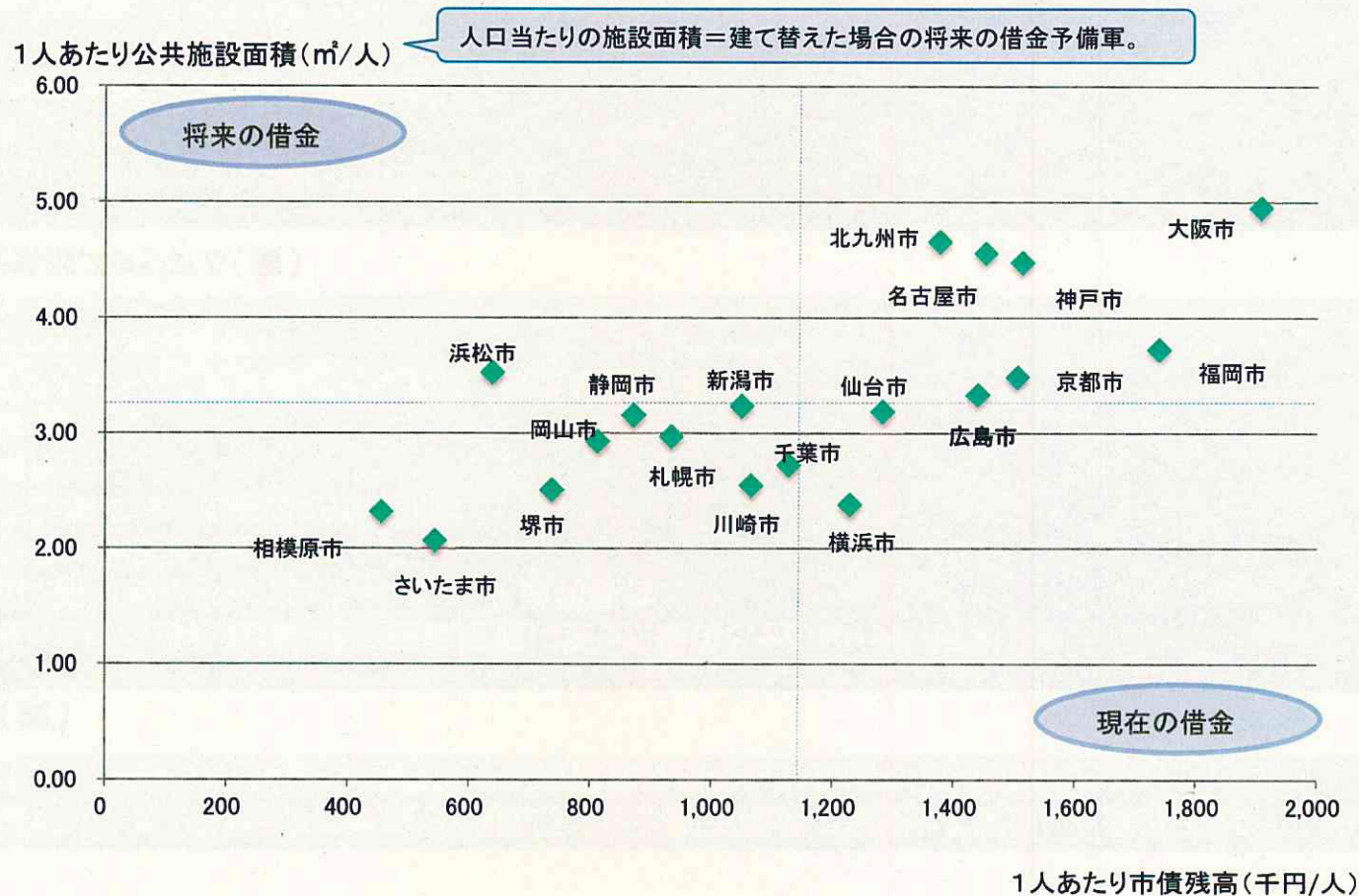
今後、「スマート・ベニュー」が普及するために、改築・新築の
タイミングを適切に捉えること、さらに運営の工夫が必要

【参考】PPPの活用

	用途	設置	課題例	解決の方向性	狙い	民間ノウハウ・資金活用への期待
建築物	庁舎 ホール 博物館 スポーツ 図書館 子育て 福祉 集会 学校	<div style="text-align: center;"> 広域 ↑ ↓ 地域 </div>	<ul style="list-style-type: none"> ・合併後の過剰感 ・域内需給アンバランス ・受益者負担のアンバランス ・空き教室 	<ul style="list-style-type: none"> ・複合化 1施設複数機能型へ ・廃止・用途変更 ・広域再編 	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">○財政負担軽減</div> <div style="text-align: center;">↑</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">総量圧縮</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">ランニングコスト削減</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">○サービス向上 ワンストップサービス</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">○建替PFI (バインディング、一括保守、独立採算)</div> (例) <ul style="list-style-type: none"> ・京都学校冷房化事業 ・新庄小学校・公民館複合化 ・杉並公会堂 ・市川市立第七中学校・コミュニティ拠点複合化 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;">○余剰地利活用</div> (例) 秋田市公営住宅
			住宅 病院	<ul style="list-style-type: none"> ・巨額の更新負担 ・維持管理コスト (大規模修繕・耐震化) ・技術承継 	<ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化 ・LCCの最小化 ・民間委託・広域化 	<ul style="list-style-type: none"> ・長期計画的なインフラ更新 ・財政負担の平準化 ・自治体バランスシートからのオフバランス

【参考】政令市における市債残高と公共施設面積分布

自治体が施設整備を行う場合、自治体の財政状況にも目を配る必要があるのではないだろうか。



次回協議会での海外事例紹介について

1. 目的

- 広島市におけるサッカースタジアム整備を念頭においた、都市機能の補完とも関連した海外スタジアム事例調査を実施。整備の仕方や機能の充足につき整理し、都市機能の組み合わせのあり方を提示。

2. 調査項目(案)

- 建設に至ったきっかけ・経緯、複合施設整備に至った理由とそのメリット・デメリット
- 市域人口、都心軸からみたロケーション、交通利便性
- 施設所有者、運営者、施設スペック
- 市域都市計画における施設の位置付け
- 施設利用用途
- 施設稼働状況
- 建設・運営スキーム、官民連携の仕組み、資金調達方法
- 近隣エリアへの波及効果

3. 主な調査候補スタジアム(案)

- Amsterdam ArenA (オランダ・アムステルダム)
- Allianz Riviera (フランス・ニース)
- Stade Velodrome (フランス・マルセイユ)
- Grand Stade Lille Metropole (フランス・リール)
- Emirates Stadium (イギリス・ロンドン)
- Chase Field & USAirways Center (アメリカ・アリゾナ州フェニックス)
- PETOCO Park (アメリカ・カリフォルニア州サンディエゴ)
- Liverstrong Sporting Park (アメリカ・カンザス州カンザスシティ)

お問い合わせ先

<連絡先>

株式会社日本政策投資銀行

中国支店 次長 新井 貴

中国支店 次長 岡田 拓也

Tel : 082-247-4311

地域企画部 参事役 市川 豊英

地域企画部 調査役 桂田 隆行

Tel : 03-3244-1633

著作権(C)Development Bank of Japan Inc. 2013

当資料は、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)により作成されたものです。

当資料は、サッカースタジアム検討協議会(以下、「協議会」という。)において検討/議論を行うことを目的に協議会委員限りの資料として作成されたものであり、特定の取引等を勧誘するものではなく、当行がその提案内容の実現性を保証するものではありません。

当資料に記載された内容は、現時点において一般に認識されている経済・社会等の情勢および当行が合理的と判断した一定の前提に基づき作成されておりますが、当行はその正確性・確実性を保証するものではありません。また、ここに記載されている内容は、経営環境の変化等の事由により、予告なしに変更される可能性があります。

当資料のご利用並びに取り組みの最終決定に際しましては、協議会委員ご自身のご判断でなされますよう、また必要な場合には顧問弁護士、顧問会計士などにご相談の上で取り扱い下さいませようお願い致します。

当行の承諾なしに、本資料(添付資料を含む)の全部または一部を引用または複製することを禁じます。

