

スタジアム・アリーナ改革推進事業①先進事例形成

# 長崎スタジアムシティプロジェクト

---

2020年3月

株式会社ジャパネットホールディングス

株式会社リージョナルクリエイション長崎

# 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

- ・2017年4月：ジャパネットホールディングスがV・ファーレン長崎を完全子会社化
- ・2017年4月：長崎市の幸町工場跡地の公募開始
- ・2018年4月：ジャパネットホールディングスが優先交渉権を獲得
- ・2018年11月：長崎・幸町工場跡地 不動産売買契約締結
- ・2019年6月：(株) リージョナルクリエイション長崎設立

## (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
ジャパネットホールディングス	事業主体
リージョナルクリエイション長崎	施設運営者
V・ファーレン長崎	施設利用者
長崎県・市	年間数回程度の協議会と、各案件ごとの個別協議を開催
競技団体、コンサート事業者	施設利用者
地元商店・企業	施設利用者・テナント入居者
市民	施設利用者

## (2) 事業のビジョン

- ✓ 長崎県長崎市幸町（長崎駅徒歩約10分）の都市中心部にサッカースタジアム、アリーナ、商業施設、ホテル、オフィス、駐車場などを計画している。
- ✓ スタジアムを中心とした新しいまちから、新しい長崎の風景をつくりだすことで、生活をより豊かに長崎全体が活性化され、当社創業の地である長崎において、ワクワクできるかたちでのプロジェクト実現を目指す。

## (3) 事業のコンセプト

- ✓ スタジアム、アリーナを中心とした多機能複合施設として、地域に根差した運営を行う。
- ✓ 民間によるスタジアム・アリーナ建設・運営により、今後の地方創生のロールモデルを目指す。
- ✓ 平和のメッセージを長崎から世界に広げる施設にする。



## 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：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

- ・JR長崎駅、浦上駅から徒歩10分程度。浦上川を挟んで夜景で有名な観光地の稲佐山がある。
- ・長崎市内は2022年には九州新幹線の新駅が開業予定のほか、100年に1度と言われる大規模再開発が進行中。

場所	長崎県長崎市幸町
アクセス	JR「長崎」駅徒歩10分
敷地面積	68,746.58㎡
区域区分、用途地域等	工業（都市計画にて変更予定）
その他の特徴	都市再生緊急整備地域

### (2) 規模及び機能概要

- ✓ スタジアム：23,000人規模、アリーナ：5,000人規模かつ、商業施設・オフィス・ホテル・広場などの多機能複合型施設として運用予定。
- ✓ スタジアムを中心とした新しいまちづくりを契機に長崎の風景をつくりだすことで、住民の生活をより豊かにし、ひいては長崎全体の活性化に繋げようとしている。

### (3) 施設の利用用途・利用方法の想定

(スタジアム)

- ✓ Jリーグホームゲーム開催
- ✓ その他サッカー公式戦開催（天皇杯など）
- ✓ VIPボックスをホテル客室として活用

(アリーナ)

- ✓ Bリーグ公式戦開催
- ✓ 音楽コンサートなど大規模イベント開催（eスポーツ他）

(その他)

- ✓ 子育て支援施設、生涯学習施設などの運営
- ✓ 広場スペースを生かしたイベント・マーケット開催
- ✓ 平日のビジネス利用
- ✓ 災害時における避難場所
- ✓ 稲佐山ロープウェイの延伸を検討中
- ✓ 教育施設の誘致を検討中



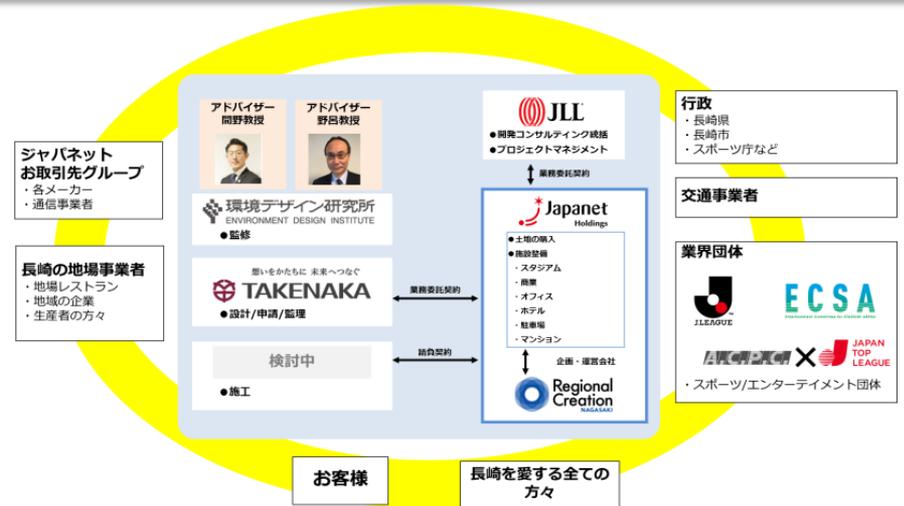
## 2. 事業概要

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	ジャパネットホールディングス
事業用地の確保	長崎幸町工場跡地を取得
基本構想・基本計画	竹中工務店+環境デザイン研究所
建設	入札により決定
運営・維持管理	リージョナルクリエイション長崎
所有	ジャパネットホールディングス
主たる利用者	V・ファーレン長崎、イベント・コンサート事業者、 オフィス・テナント入居企業、観光客、市民



### (5) 事業のフェーズと事業スケジュール

	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
基本構想	→						
基本計画		→					
基本設計・ 実施設計			→				
建設				→			
運営開始							★2024年～開業

- 2021年に着工開始予定
- 2024年の開業を目指す。

# 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	根拠	
投 初 資 期	用地取得	前所有者の三菱重工業との協議により決定	
	総事業費	700億円（用地取得、施設整備費等含む）	
調 資 金	資金調達	全額をジャパネットホールディングスにて出資 （自己資金＋金融機関からの借入） ＋行政支援策（補助金など）	
収 入	スタジアム・ アリーナ	賃料収入	他スタジアム・アリーナの事例を参考に試算
		飲食物販営業収入	未定
		命名権・広告収入	未定
		VIPボックス営業収入	他スタジアム・アリーナの事例を参考に試算
	オフィス・ 商業施設	テナント賃貸収入	周辺賃料単価を参照に貸付料金を試算
		駐車場収入	同上
	その他	直営コンテンツ営業収入	スタジアムツアー、ジップライン、イベント運営など
		ホテル営業収入	周辺競合施設および同グレード施設の事例を参考に試算
費 用	維持管理・運営費	他施設の事例を参考に、各棟ごとに試算。 （一括管理することで効率化を検討中）	
	水光熱費	同上	
	修繕費	修繕積立金は建設費の1%を想定	
	所有関連税	固定資産税	
	支払利息	-	
	減価償却費	-	

## (2) 収支結果

- ✓ 現時点では基本計画段階で事業収支の検討中のため、具体的な金額は公開不可。
- ✓ スタジアム・アリーナは単体での利益化は難しく、周辺設備であるホテル・商業施設・オフィス・駐車場の賃料収益を軸とし、スタジアムシティ全体の収支改善を検討している。  
（スタジアム・アリーナはコンパクトな建設プランを実現することに注力）

## (3) 収益増加や費用削減に資する具体策

- ✓ スタジアムの稼働率を上げるため、VIPルームは試合日以外は併設するホテルの客室として稼働させる。
- ✓ アリーナは音楽コンサートとBリーグ公式戦を中心に、その他にeスポーツや自社グループによるBS放送（2021年開始予定）の収録なども行い稼働率向上を狙う。
- ✓ スタジアム・アリーナともに、イベントは貸館に加えて自社運営により収益増加を目指す。その他、ホテル事業やBM事業なども自社運営を検討中。

## 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	1) 長崎スタジアムシティプロジェクト推進会議（長崎県） 2) 長崎サッカースタジアム検討推進会議（長崎市）
協議会の目標	建設に向けて事業計画内容の共有と、施設活用案や今後の課題検討等を行う
付随して実施した調査内容	周辺地域のマーケットレポート調査、先進事例調査

#### 1) 長崎スタジアムシティプロジェクト推進会議（長崎県）

回	日時	検討事項	意見、決定事項等
第1回	2019年 2月13日 15:30-16:30	(1) 長崎スタジアムシティプロジェクトの検討状況について (2) 要望事項について	今回の会議では、事業者の開発に関する情報共有と、要望に関する更なる検討について各部へ依頼を行った。
第2回	2019年 6月14日 16:00-1:30	(1) (株) リージョナルクリエイション長崎の設立について (2) 長崎スタジアムシティプロジェクトの概要について (3) 要望事項への県の検討状況の共有、今後の進め方	新会社およびプロジェクトの検討状況について、事業者からの説明。 減免に関する支援策として、都市再生緊急整備地域の指定に向けて取り組む。

#### 2) 長崎サッカースタジアム検討推進会議（長崎市）

回	日時	検討事項	意見、決定事項等
第1回	2019年 3月28日 15:30-16:30	(1) 長崎スタジアムシティプロジェクトの検討状況について (2) 要望事項の追加について (3) アリーナの配置計画について	今後、配置計画が決定した際など節目の段階で検討推進会議を開催していく。
第2回	2019年 6月14日 14:45-15:30	(1) (株) リージョナルクリエイション長崎の設立について (2) 長崎スタジアムシティプロジェクトの概要について (3) 要望事項の追加について	新会社およびプロジェクトの検討状況について、事業者からの説明（考え方）を聞き、理解を深めた。
第3回	2019年 10月16日 13:00-14:00	(1) 長崎スタジアムシティプロジェクトの検討状況（全体計画、スケジュール等）について (2) 事業者からの要望事項について	・プロジェクトの検討内容および要望主旨等について情報共有を図った。 ・今後は、事務レベルを含め協議の頻度を増やし、事業完成に向けてスケジュール調整を密に行う。

## 4. 官民連携協議会等の開催及び関連調査

### (2) 今後の進め方や課題等

#### ◆ 今後の課題

- ・事業収支の改善のために、補助金・助成金や減免措置などの行政支援策の活用は必須。
  - スタジアム・アリーナは単独での投資回収が極めて難しく、ホテルや商業など他機能との連携により施設全体として収支改善を図る。
  - 従来のスタジアム・アリーナ建設は自治体が事業主であったため、現時点で民間事業者を想定されていない補助金・助成金も多い。
- ・現状、活用を予定・検討している行政支援策の一例
  - 建築関連（優良建築物等整備事業、防災省エネ・緊急促進事業、都市再生促進税制 ほか）
  - 地方創生関連（企業版ふるさと納税、地方創生推進交付金、地方創生拠点整備交付金 ほか）
- ・スタジアムの場合はJリーグ公式戦が年間20試合程度の稼働見込みのため、「試合日以外」にいかに稼働させるかというのが大きな課題である。
  - 現状は芝生を活用したプロジェクションマッピングなどのイベント（自社直営）を検討している。
- ・施設内への企業誘致のほか、学生をはじめとした若い層の呼び込みを狙って、子供図書館等の行政施設の設置を検討しており、行政側の計画との連携を深め、市民や関係者への理解を得る必要がある。

# 4. 官民連携協議会等の開催及び関連調査

## (1) 官民連携協議会等の参考情報等

### ◆ 海外視察の参考事例



### ◆ 検討中のスタジアムイメージ

**ダイヤモンドBOX**  
スタジアム隣接のオフィスからすぐのVIPルーム



会議室や交流の場など、幅広い用途で利用可能

ON (昼)

OFF (夜)



**プレイヤーズラウンジ**  
ピッチサイドのVIP席で選手に手が届きそうな臨場感



**スタジアムコンコース**  
試合のない日も景色や季節を楽しむ場



## 6. 2019年度の状況

記載最終日：2020年3月31日

### (1)2019年度に計画している事項と進捗状況

	計画事項		進捗状況
	事業内容	官民連携協議会	
4月	基本構想		
5月	基本構想		
6月	基本構想	(長崎県：第2回) 6月14日 (長崎市：第2回) 6月14日	長崎県、長崎市ともに実施済み
7月	基本構想・基本計画		
8月	基本構想・基本計画		
9月	基本構想・基本計画		
10月	基本構想・基本計画	(長崎市：第3回) 10月16日	・基本構想：確定 ・官民連携協議会：実施済み
11月	基本計画		11月20日 スポーツビジネスジャパン スポーツビジネスジャパン：実施済み
12月	基本計画		
1月	基本計画		
2月	基本計画		2月5日 スポーツビジネス産業展 スポーツビジネス産業展：実施済み
3月	基本計画		コンセプト確定、施設計画は検討中