

千葉マリンスタジアムの再構築事業に関するサウンディング型市場調査

調査実施結果の概要

1. 実施概要

(1) 調査の経過

内容	日程
実施要領の公表	令和7年6月9日（月）
事業者説明会	令和7年6月19日（木）
アンケート調査票提出期限	令和7年7月11日（金）
個別ヒアリングの実施	令和7年7月中旬～下旬

(2) 参加事業者数

- 参加申込者数 42者
- 説明会参加者数 38者
- アンケート回答者数 34者

2. アンケート調査の意見概要

※個別ヒアリング内容については、ノウハウの流出や、企業の特定の恐れがあるため、非公表

アンケート質問項目		意見の概要
1 スタジ アム整 備運営 につい て	1-1 本市が基本構想案（骨子）で示している、 幕張新都心にふさわしく、地域の賑わいに寄 与し、かつ、スタジアムベース機能との相乗効 果により収益の確保が期待できる拡張機能と して、どのようなものが考えられるかお聞かせく ださい。	<ul style="list-style-type: none">➤ 野球の試合がない日も来場を促す施設 (例:先端技術を活用したVR施設、スポーツ体験施設、多目的広場)➤ 既存施設と差別化した、高付加価値の 商業機能➤ 観戦客・ビジネス利用など多様な需要を 見込んだ宿泊施設➤ 体験型・先端技術を活用したスポーツ・ エンタメ施設。➤ 公園・広場や地域交流スペース
	1-2 本市が基本構想案（骨子）で示している、 幕張新都心にふさわしく、地域の賑わいに寄 与し、かつ、スタジアムベース機能との相乗効 果により収益の確保が期待できる拡張機能と して、貴社等が本事業に参画する場合、どの ようなものを整備・運営可能かお聞かせください。	※ノウハウの流出や、企業の特定の恐れがあ るため、非公表

	<p>1－3</p> <p>1－1及び1－2にてご提案頂いた整備・運営内容の実現にあたり、行政に対して配慮を求める事項があれば、お聞かせ下さい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 民間事業者に一定の裁量を持たせた運営が必要。 ➤ 敷地の拡張の余地があるか明確化をして欲しい。 ➤ 長期定期借地や固定資産税の減免など、財政面の措置 ➤ 法令、制度面での許認可や交通対策への柔軟な対応 ➤ コンセッション方式など、自由度の高い事業手法にして頂けると参画がしやすい。 ➤ 地域活性化の観点から、イベント実施にあたっての規制緩和や、広報にあたっての行政のネットワークを活かした支援を希望する。
	<p>1－4</p> <p>1－1及び1－2にてご提案頂いた整備・運営内容の実現にあたり、千葉ロッテマリーンズに対して配慮を求める事項があれば、お聞かせ下さい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ ベース機能と拡張機能の一体運営や金銭的負担（利用料など）について整理が必要。 ➤ イベント開催やプロモーション、割引施策等での相互協力 ➤ プロ野球と併催イベントが開催される際の、駐車場などのインフラの共用について調整させて頂きたい。 ➤ スタジアムツアーやファン向けイベント、コラボイベントなど、野球以外の期間で賑わいを創出する企画への協力。収益の一部還元や施設維持への合理的な負担。
	<p>1－5</p> <p>事業協力者には、独立採算で行う拡張機能だけでなく、ベース機能に対しても整備・運営を検討していただくことを想定しています。本市では、ベース機能の一部として、飲食・物販などを想定していますが、当該部分の整備・運営の検討は可能でしょうか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ スタジアム整備・運営は検討可能 ➤ パートナー企業との連携により検討可能。 ➤ ベース機能の一部の整備・運営は検討が難しい。

	<p>1 – 6</p> <p>ベース機能について、プロ野球興行がない日にも稼働させていくことは検討できますでしょうか。これに加えて、ベース機能を活用した収益確保のアイデアはございますでしょうか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 非試合日に向けた多目的イベントの実施が可能。 ➤ コンサートや市民利用で稼働率と収益向上を図る。 ➤ チームグッズ店やカフェなどの常設施設の営業日を拡大することで集客を目指す。 ➤ 防災訓練や地域フェス等、公的な活用を想定。 ➤ VIP ルームや会議室をビジネスで活用し収益化を見込む。
<p>2 概算事 業費に ついて</p>	<p>2 – 1</p> <p>整備費についての将来的な見通し（建設資材や人件費の高騰）についてお聞かせ下さい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 建設資材と人件費の高騰が今後も継続見込み。 ➤ 原油高や円安が整備費を押し上げる要因となる。 ➤ 働き方改革や人手不足が工期長期化に影響。 ➤ 今後の整備費は都度精査し柔軟に対応が必要。 ➤ 物価上昇に対応した仕組み構築が重要。自治体側のリスク負担を要望 ➤ 仕様見直しや発注方法の工夫によるコスト抑制が求められる。
	<p>2 – 2</p> <p>事業費縮減のために、どのような工夫（工法や事業スキーム、施設計画、運営上の工夫など）が考えられるかをお聞かせ下さい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 球団運営会社と運営管理領域を協議の上、契約主体を棲み分けるなど、柔軟な発注や運営スキームの検討 ➤ 官民連携や補助金、寄付金活用で財政負担を軽減する。 ➤ 設計施工一括発注 ➤ 運営管理に民間事業者のノウハウ活用を活用することで効率化し、運営段階での収益性を高める。
<p>3 事業ス キーム の考 え 方につ いて</p>	<p>3 – 1</p> <p>拡張機能における収益の一部を市に納付頂くことを想定していますが、どのような仕組み（支払い名目なども含む）が想定されるでしょうか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 収益の一部を市に還元するプロフィットシェア。 ➤ 地代や施設利用料、行政財産目的外使用料として納付する仕組みが想定される。 ➤ 売上歩合に応じた支払を検討。 ➤ コンセッション方式で運営権対価を納付

	<p>3－2</p> <p>ZOZO マリンスタジアムの運営においては、スタジアムを本拠地とする千葉ロッテマリーンズが指定管理者として関与しています。</p> <p>新たなスタジアムも、千葉ロッテマリーンズの本拠地となる予定ですが、貴社等が本事業に参画する条件として、整備・運営における千葉ロッテマリーンズとの関係は、どのような形が望ましいものと考えるか、ご意見をお聞かせ下さい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 整備・運営に千葉ロッテマリーンズがパートナーとして早期から参画することが望ましい。 ➤ 指定管理者として複数年（最低5年程度）契約で、運営管理実施。 ➤ 球団と運営事業者が一体となり、収益向上やファンとの連携を強化する体制が重要。 ➤ 球団は運営 JV に出資参画し、興行・非興行問わず地域と一体化した運営を目指すべき。 ➤ 役割分担を明確化し、球団は野球興行中心、参画事業者は商業施設や地域活性化を担当する
4 事業の 進め方 につい て	<p>4－1</p> <p>本市の示す事業スケジュールで事業を実現するためには、どのような工夫が必要になるか、ご意見をお聞かせ下さい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 運営においては、チーム運営会社と綿密に協議し、開業準備の十分な期間を確保する必要がある。 ➤ 建設費高騰や人手不足を踏まえ、設計調整と工期に余裕を持たせる必要がある。 ➤ 早期に市民理解と賛同を得て、基本計画の実勢価格反映が重要である。 ➤ 関係者間で密接に連携し、合意形成や調整体制を早期に構築することが不可欠。 ➤ 民間活力を早期に取り込み、柔軟なリスク管理と段階的評価を実施すべき。
5 まちづくりの視点について	<p>5－1</p> <p>幕張新都心は、地区ごとに「職・住・学・遊」の各機能が集積するまちであり、マリンスタジアムの再構築の検討を進めるなかで、各機能の強化とともに、回遊性・滞在性の向上を目指しています。</p> <p>スタジアム整備・運営事業に関わるにあたり、本事業を通じた幕張新都心エリア全体の魅力向上への貢献策として、どのようなことを検討可能でしょうか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 地域住民向けのイベントや防災体験で非試合日も賑わいを創出する。 ➤ 商業施設と連携したスタンプラリーや特典施策 ➤ スタジアムを地域開放し、住民交流の場に活用する。 ➤ 回遊性向上のために歩行者デッキや広場の整備を検討する。 ➤ 防災イベント（起震車）や脱炭素の取組みなどなど、地域貢献や環境への配慮

	5－2 スタジアム整備・運営に限らず、周辺環境整備など、取組みが可能なものがあれば、お聞かせ下さい。	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 歩行者・自転車動線や案内表示の整備 ➤ 災害時の防災拠点や備蓄設備を整備する ➤ 雑踏警備やボランティア配置による安全性への寄与
6 本市が 今後予 定して いる事 業協力 者公募 につい て	6－1 事業協力者公募時に、どのような条件や配慮があると参画がしやすいか、ご意見をお聞かせ下さい。	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 特定の業種の事業者を参画させることを要件とすることなく、広く事業提案を募る方針にしてほしい。 ➤ 基本計画次第で協力者が事業者になる仕組みが望ましい。 ➤ 民間負担には限界があり、地代や地盤改良費用など、一部は行政負担を希望。 ➤ 構成員や事業内容など、将来の変化に対応可能な柔軟な制度設計を要望。 ➤ グループだけでなく、単独企業の応募も可能として欲しい。 ➤ 事業協力者の複数選定を検討して欲しい ➤ 情報提供の公平性やノウハウ保護への配慮が必要。
	6－2 事業協力者の公募において、本市からどのような情報提供があると応募がしやすいか、お聞かせください。	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 事業協力者のコスト負担やリスク分担の明確化を希望。 ➤ 法令や条例に関する禁止事項や制限の事前提示が必要。 ➤ 土地情報や現スタジアムの建物情報、収支などの情報開示を要望。 ➤ 事業協力者の役割・作業内容・事業スキームを示してほしい。 ➤ 公募参加のハードルを下げるため、質疑応答や情報提供を充実させてほしい。

	6 – 3 事業協力者決定後に、本市と千葉ロッテマリーンズ、及び事業協力者がともに基本計画を検討していく旨、3者協定を締結する予定ですが、どのような点に留意する必要があるか、お聞かせください。	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 事業協力者から事業実施者への移行や、その手続きの整理が必要。 ➤ 費用負担、責任範囲、違約時のルールを明確化すべき。 ➤ 各者の役割分担や意思決定フローの明示が重要。 ➤ 協定内容にはリスク分担や収益・費用の整理が必要。 ➤ 地域との連携に関する役割や連絡調整に関する事項を事前に調整すべき。 ➤ 協定の変更・解除要件の検討 ➤ 事業への新たな参画企業の枠組みの検討をして頂きたい。
7 その他	7 – 1 その他ご意見がありましたら、お聞かせください。	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 事業協力者について、複数企業による応募の可否や、資格を明示頂きたい ➤ シビックプライドの醸成や経済波及効果の側面から、プロ野球利用を優先した整備を重視すべき

3. 今後の予定

今回のサウンディング型市場調査で頂いたご意見は、今後の事業協力者の募集や基本計画策定に反映させ、事業化に向けた検討を進めてまいります。