

# ZOZOマリンスタジアム（千葉マリンスタジアム）のあり方検討

## 基礎調査結果



令和5年7月

千葉市

# 幕張新都心の現状把握

## 幕張新都心のまちづくりの課題等を踏まえた新たなマリンスタジアムの検討の視点の整理

幕張新都心の現状、幕張新都心の構想や整備に関する歴史・経緯を踏まえ、解決すべき課題の整理と新たなマリンスタジアムの検討の視点を整理した。

スポーツ・文化に触れる機会の 拡充が必要	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポーツ・レクリエーションの活動機会、文化・芸術に触れる機会の拡充が必要。</li> <li>スポーツを通じた都市の魅力づくりの必要。</li> <li>身近にある海辺がレクリエーションやレジャーを楽しめる場所であり続けることが必要。</li> </ul>
各施設の連携・交流が希薄であり 回遊性の向上が必要	<ul style="list-style-type: none"> <li>単一の機能に特化したまちの各機能（用地・ゾーン）の連携や一体感の醸成、新たな魅力や出会いが生まれる環境づくりが必要。</li> <li>歩行空間における居心地や楽しみといった環境面の充実および交通ネットワークの充実が必要。</li> </ul>
まち全体として日常的に賑わう場所が必要	<ul style="list-style-type: none"> <li>交流人口の増加による地域活性化が必要。</li> <li>海辺エリアについては、やすらぎとにぎわいのあるまちづくりを進めることが必要。</li> <li>積極的なMICE誘致活動や国際会議の受入支援やアフターコンベンションの充実が必要。</li> <li>魅力的な地域資源の発信、体験機会の創出、周辺自治体との広域連携による新たな観光プロモーション施策が必要。</li> </ul>
先進的な取組みが行われる環境づくりが必要	<ul style="list-style-type: none"> <li>次の時代に必要なトレンドづくりへの挑戦が必要。</li> <li>新産業創出、産学連携に関する取組みの推進が必要。</li> </ul>
既存の地域資源を最大限に活かしたまちづくり の推進が必要	<ul style="list-style-type: none"> <li>豊かな地域資源を最大限に活かした観光の振興が必要。</li> <li>これまでの開発で整備されてきた公共空間の有効活用が必要。</li> <li>海辺の要素をまちなかに取り込むなど、立地特性を最大限生かしたまちづくりが必要。</li> </ul>
まちの魅力の発掘・発信や市民・地域住民が誇り を持てるまちづくりが必要	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちの新たな魅力の発掘が必要。</li> <li>効果的な情報発信が必要。</li> <li>市民がまちへの誇りや、愛着、共感を持ち、自ら積極的に関わろうとする気持ち（シビックプライド）を育むことが必要。</li> </ul>
多様な主体の連携の強化・促進が必要	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民との協働、官民の協力による持続的・発展的なまちづくりが必要。</li> </ul>

上記の課題整理を踏まえ新たなマリンスタジアムの検討の視点を整理

■ スポーツ・文化の魅力向上

■ 回遊性の向上

■ 賑わいの創出

■ 先進的な取組みの推進

■ 地域資源の活用

■ ブランディング・シビックプライドの醸成

■ 多様な関係者の交流・連携の促進

# 現スタジアムの経緯や現状・課題等の整理

## 現スタジアムの現状と課題等の整理①

- ・ 竣工後30年以上が経過していることに加え、塩害による影響等もあり、施設の劣化が大きな課題
- ・ 施設外でもインフラ（污水管、配水管）の劣化や関係者駐車場の冠水等が課題

### ■ 雨漏り・水たまり（例：3塁側ブルペン通路球場内複数個所で発生、排水不良による座席下の水たまり）



### ■ 污水管・配水管のつまり（例：污水管・配水管清掃を年4回実施しているものの、配管の詰まりによる事案が不定期に複数回発生している状況）



### ■ 腐食（例：防護柵の根本の腐食、手すり腐食による爆裂、1塁側の座席に潮風による錆びが発生）



### ■ 関係者駐車場の冠水（例：関係者駐車場エリアの排水能力の低さから、大雨時に駐車場が冠水し実質使用不可となっている（お客様の車両に大きな影響が出る状況となっている））



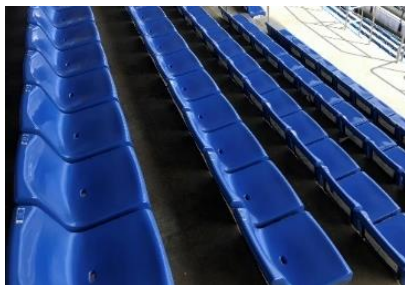
※上記の劣化部分は、2022年6月時点のものであり、適宜、市と指定管理者（マリーンズ）が協議して修繕等を実施しているところである。



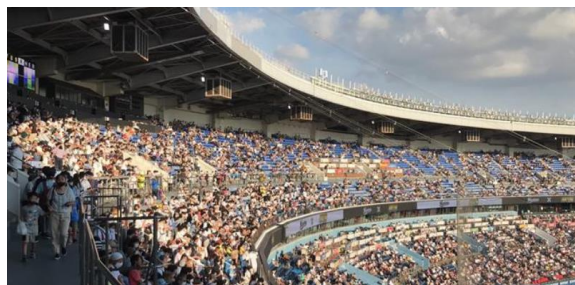
# 現スタジアムの経緯や現状・課題等の整理

## 現スタジアムの現状と課題等の整理②

- ・観客席、コンコース、飲食・物販店舗、キッズルーム等の機能向上（アップグレード）が必要
- ・ユニバーサルデザインへの対応、セキュリティ動線の確保が必要
- ・海を感じられる空間や演出等、海辺に立地した価値のアピールが必要
- ・スタジアムまでのアプローチ（歩行空間）について、ワクワク感の演出や立ち寄って消費等する場所・機会の創出が必要
- ・バス路線とシャトル便が運行しているものの、試合後には一般車と路線バスが輻輳することで、交通渋滞が発生



**内野席**（通路が狭く、席への移動や飲食がしづらい）



**三塁側の席**（日陰がなく、西日が当たり観戦がしづらい）



**車いす席**（数が足りていないことに加え、座席までの導線が悪い）



**コンコース**（柱があることに加え、通路幅も狭く、飲食店の混雑も相まって見通しが悪い）



**周辺の交通混雑**（出入口付近のインフラ整備が課題）

# スタジアムの規模及び機能に関する検討

## 想定される利用用途

主な利用用途（これまでの実績、先行事例、市と球団との間で実施したワーキング等を踏まえての想定）

①プロ野球興行	・約70～80日程度
②コンサート	・オープン(屋外型)の場合は、約30～50日程度(5～8本程度)／ドーム(固定式、開閉式)の場合は、約60～80日程度(15本程度)
③野球・スポーツ大会	・野球大会（社会人、高校等）や各種スポーツ大会等として、約20日程度
④その他イベント等	・各種イベントや一般利用等として、約20～30日程度

## 規模・機能

上記の主な利用用途から、新たなスタジアムのあり方として以下の6パターンを想定する。

	A 改修ケース			B 建替ケース		
	A-1 現状維持	A-2 機能向上	A-3 機能向上+開放屋根	B-1 オープン(屋外型)	B-2 固定式(ドーム)	B-3 開閉式(ドーム)
観客席	30,000席	32,000席	32,000席	30,000席	30,000席	30,000席
一般席換算*1	30,000席	32,000席	32,000席	35,000席	35,000席	35,000席
延床面積	約48,000㎡	約58,000㎡	約58,000㎡	約51,000㎡	約59,000㎡	約59,000㎡
主な特徴			開放屋根	屋根（内野一部）	固定屋根	開閉屋根（重ね式）
	現状機能の維持	観客席の増築、コンコース新設、ICT関連設備導入		観客席の多様化、コンコース設置、ICT関連設備導入、ユニバーサルデザイン、ホスピタリティの充実（VIPルーム等）、球団関連機能充実（諸室等）		

\*1：「B 建替ケース」では、一般席として35,000席を配置できる規模として整備しつつも、VIPシートやバラエティシートなどを組み合わせて配置し、約30,000席程度の座席数となる想定

## 民間事業者ヒアリング（スタジアムの併設施設の可能性・周辺の賑わいづくり）

- ・幕張新都心は商業施設、オフィス、ホテルがすでに十分立地しており、スタジアムの併設施設には、この場所に来たいと思わせる目的性のある施設となる工夫が必要である。
- ・JR幕張豊砂駅に近い立地であれば、住宅・マンションが併設施設となる可能性はある。
- ・最寄り駅（JR海浜幕張、幕張豊砂の両駅）からスタジアムまでの動線に賑わいがなく、マリーンズの本拠地である雰囲気づくり、賑わいづくりが必要である。

## 想定される事業手法

事業手法	①従来整備 →指定管理者制度	②従来整備 →貸付方式	③従来整備 →コンセッション	④DB方式 →指定管理者制度	⑤RO (BTO) 方式 +指定管理者制度	⑥BT +コンセッション	⑦負担付寄附 +指定管理者制度	⑧負担付寄附 +コンセッション (+貸付方式)	⑨民設民営	
									公共	民間
土地所有	公共	公共	公共	公共	公共	公共	公共	公共	公共	民間
施設所有	公共	公共	公共	公共	公共	公共	公共	公共	公共	民間
施設整備	設計	公共	公共	公共	公共	民間	民間	民間	民間	民間
	建設	公共	公共	公共	公共	民間	民間	民間	民間	民間
	資金調達	公共	公共	公共	公共	民間	民間	民間	民間	民間
管理運営	維持管理	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間
	運営	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間
	更新投資	公共	公共	民間	公共	公共	民間	民間	民間	民間

# スタジアムの立地の検討

## 基本条件と懸念事項

今後、土地所有者をはじめとする各関係者との合意形成が必要となる。

### 【幕張新都心】

候補地は、幕張海浜公園や幕張メッセ駐車場内を検討



幕張の浜（人工海浜）



# スタジアムの立地の検討

## 基本条件と懸念事項

<b>ZOZOマリンスタジアムデータ</b>		建築面積：22,950.60㎡（屋内練習場含む）、敷地面積：81,205.75㎡、延床面積：48,444.00㎡、容積率：59.6% プロ野球公式戦試合数：約70試合/年 プロ野球以外の興行：X Games、ソフトボール世界大会などのスポーツ系イベントの他、サマーソニックなどの音楽イベント、花火大会、マラソン大会などを開催
<b>基本条件</b>	<b>土地所有（権利関係）</b>	幕張メッセ駐車場や幕張海浜公園は県有地
	<b>用途地域</b>	商業地域、近隣商業地域、準工業地域、第二種住居地域
	<b>建ぺい率</b>	60%(幕張海浜公園面積10%/2%) ※幕張海浜公園内の政令第6条第1項第1号に該当する施設（運動施設、休養施設、教養施設）の建ぺい率（上限10%）は3.813%となっており40,000㎡以上の余裕あり ※幕張海浜公園内の法第4条第1項に該当する施設（上記以外）の建ぺい率（上限2%）は0.962%となっており約7,000㎡の余剰に留まる
	<b>容積率</b>	200%
	<b>高さ制限</b>	31m（第二種住居地域・第一種高度地区のエリア）
	<b>地区計画</b>	幕張新都心豊砂地区地区計画（準工業地域のエリア）
	<b>周辺施設の立地状況等</b>	・都市公園 ・海 ・幕張メッセ ・ホテル ・イオン、コストコ ・医療センター ・クリニック ・住宅地 ・市立新病院計画地 ・JFA施設 ・幕張メッセ駐車場
	<b>避難場所等</b>	広域避難場所、指定緊急避難場所（幕張海浜公園内の一部）
<b>懸念事項</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現位置の場合、興行しながらの改修が可能か詳細の検討が必要であり、不可能である場合、他の場所での興行開催等について調整が必要</li> <li>・第二種住居地域は観覧席を備えた建物は建築できないため、建築基準法48条の許可が必要</li> <li>・高度地区は高さ制限があるため、固定屋根（ドーム）や開閉屋根を整備する場合は制限緩和が必要</li> <li>・幕張メッセ駐車場に立地する場合、代替機能の確保が必要</li> <li>・住宅地や医療センター、クリニックに隣接する場合、交通や騒音、振動に対する協議・調整が必要（法規制上の問題はなし）</li> <li>・交通渋滞の悪化が懸念される他、幕張豊砂駅の利用想定を超えることに対する措置が必要（交通計画の策定、幕張豊砂駅の施設容量等の確保、バスの路線の新設等の協議・調整など）</li> <li>・民活施設等が公園内に立地した場合、海浜幕張駅の混雑、交通渋滞の悪化等が懸念される</li> <li>・隣接敷地に工作物が立地している場合、限られた範囲でのスタジアムの形状など検討が必要</li> </ul>	

# 概算事業費の試算

## 概算事業費の試算（30年間の合計）

概算事業費は、スタジアム単体を整備・運営していく際に要する支出と得られる標準的な収入として整理した。

（金額は税込）

		A 改修ケース			B 建替ケース		
		A-1 現状維持	A-2 機能向上 (バリューアップ)	A-3 機能向上+ 開放屋根 (ドーム)	B-1 オープン (屋外型)	B-2 固定式 (ドーム)	B-3 開閉式 (ドーム)
支出	整備費*1	約110億円 ～132億円	約230億円 ～263億円	約386億円 ～419億円	約256億円 ～312億円	約530億円 ～587億円	約597億円 ～653億円
	管理運営費*2	約764億円	約1,084億円	約1,087億円	約1,236億円	約1,399億円	約1,403億円
	修繕費*2	約104億円	約125億円	約273億円	約224億円	約368億円	約449億円
	合計	約978億円 ～1,000億円	約1,439億円 ～1,472億円	約1,746億円 ～1,779億円	約1,716億円 ～1,772億円	約2,297億円 ～2,354億円	約2,449億円 ～2,505億円
標準収入*2 (利用料金、飲食物販 使用料、広告等)		約1,014億円	約1,375億円	約1,459億円	約1,574億円	約1,658億円	約1,658億円

\*1：整備費は工事費のみ（設計費や土地代、資金調達コストは除く） [整備費は設計事務所の知見や建設企業へのヒアリング等をもとに試算]

\*2：30年間の合計額 [管理運営費と標準収入は現スタジアムの実績（指定管理者の事業報告書等）や先行事例等をもとに試算。修繕費は整備費と同様に試算]



# スタジアムがもたらす経済的・社会的効果に関する検討

## 経済波及効果

先述の機能・規模及び概算事業費を試算した6パターンについて、それぞれ市内と県内の経済波及効果を試算した。

### ■整備の支出に伴う市内への経済波及効果

	A 改修ケース			B 建替ケース		
	A-1 現状維持	A-2 機能向上	A-3 機能向上 + 開放屋根	B-1 オープン (屋外型)	B-2 固定式 (ドーム)	B-3 開閉式 (ドーム)
生産誘発額	約191億円	約381億円	約607億円	約453億円	約852億円	約948億円
雇用誘発者数	1,680人	3,345人	5,326人	3,975人	7,474人	8,314人

### ■管理運営の支出に伴う市内への経済波及効果

	A 改修ケース			B 建替ケース		
	A-1 現状維持	A-2 機能向上	A-3 機能向上 + 開放屋根	B-1 オープン (屋外型)	B-2 固定式 (ドーム)	B-3 開閉式 (ドーム)
生産誘発額	約29億円/年	約42億円/年	約45億円/年	約49億円/年	約59億円/年	約62億円/年
雇用誘発者数	302人/年	450人/年	481人/年	536人/年	606人/年	629人/年

### ■来場者の支出による市内への経済波及効果

	合計
生産誘発額	約170億円/年
雇用誘発者数	2,052人/年

### ■来場者の支出による県内（除く市内）への経済波及効果

	合計
生産誘発額	約102億円/年
雇用誘発者数	1,093人/年

## 社会的効果

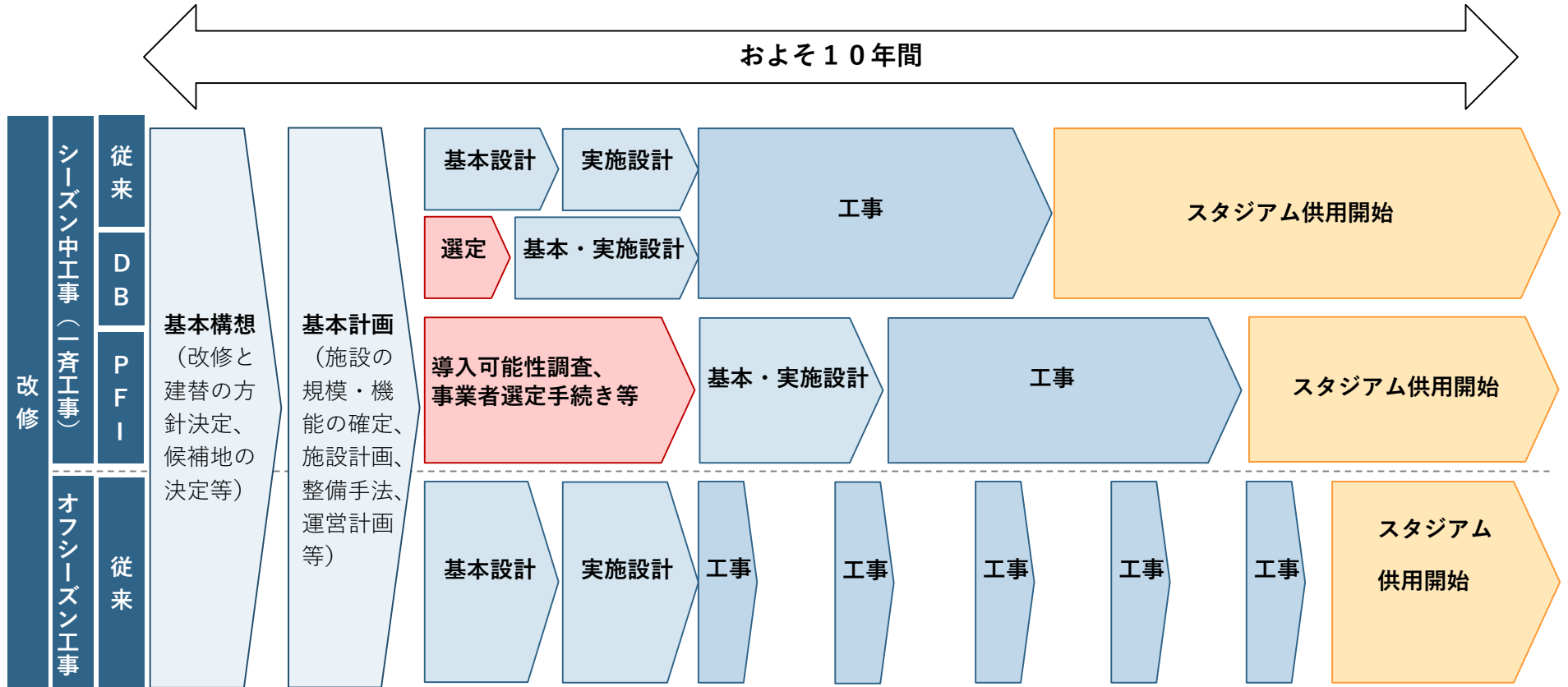
各ステークホルダーに想定される社会的効果として、以下に整理する。

主なステークホルダー	想定される社会的効果
千葉市/県	<ul style="list-style-type: none"> <li>幕張新都心のブランディング・シビックプライドの向上、回遊性の向上、賑わい創出、地域資源の有効活用等の促進</li> <li>市/県全域のスポーツ文化・魅力向上 等</li> </ul>
千葉ロッテマリーンズ	<ul style="list-style-type: none"> <li>新たなマリーンズファンの獲得</li> <li>周辺地域・企業との交流・連携促進 等</li> </ul>
県民・市民・地域住民	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポーツ・文化に触れる機会の拡大等によるスポーツに関する知見増加、健康増進等</li> <li>市民・県民のシビックプライドの醸成</li> <li>地域活動促進(コミュニティ形成) 等</li> </ul>
来場者・支援者	<ul style="list-style-type: none"> <li>観戦価値の向上、マリーンズへの愛着の向上等によるスポーツ・文化の魅力向上 等</li> </ul>
地元関係者	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用機会の拡大、連携・交流の促進</li> <li>新たなビジネス機会、先進的取組の実施 等</li> </ul>
利用者・興行主	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設利用の促進や利用用途の拡大による幕張新都心の賑わい創出や回遊性の向上</li> <li>観戦・提供価値の向上 等</li> </ul>
協賛・パートナー企業	<ul style="list-style-type: none"> <li>広告・PRの機会の拡大</li> <li>新たなビジネス機会、先進的取組の実施 等</li> </ul>
(官民連携手法導入の場合) 民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>新たなビジネス機会、先進的取組の実施</li> <li>ノウハウの獲得 等</li> </ul>

# 事業スケジュールの検討

## 現スタジアムの改修の場合

現スタジアムの改修の場合の事業スケジュールについて、以下のとおり整理した。



候補地選定 → 整備決定 → 予算措置 → 各種許認可・手続き

関係者との合意形成

- ▶ 市/県の合意形成等
- ▶ 有識者やステークホルダーへの意見聴取
- ▶ パブリックコメントの実施 等

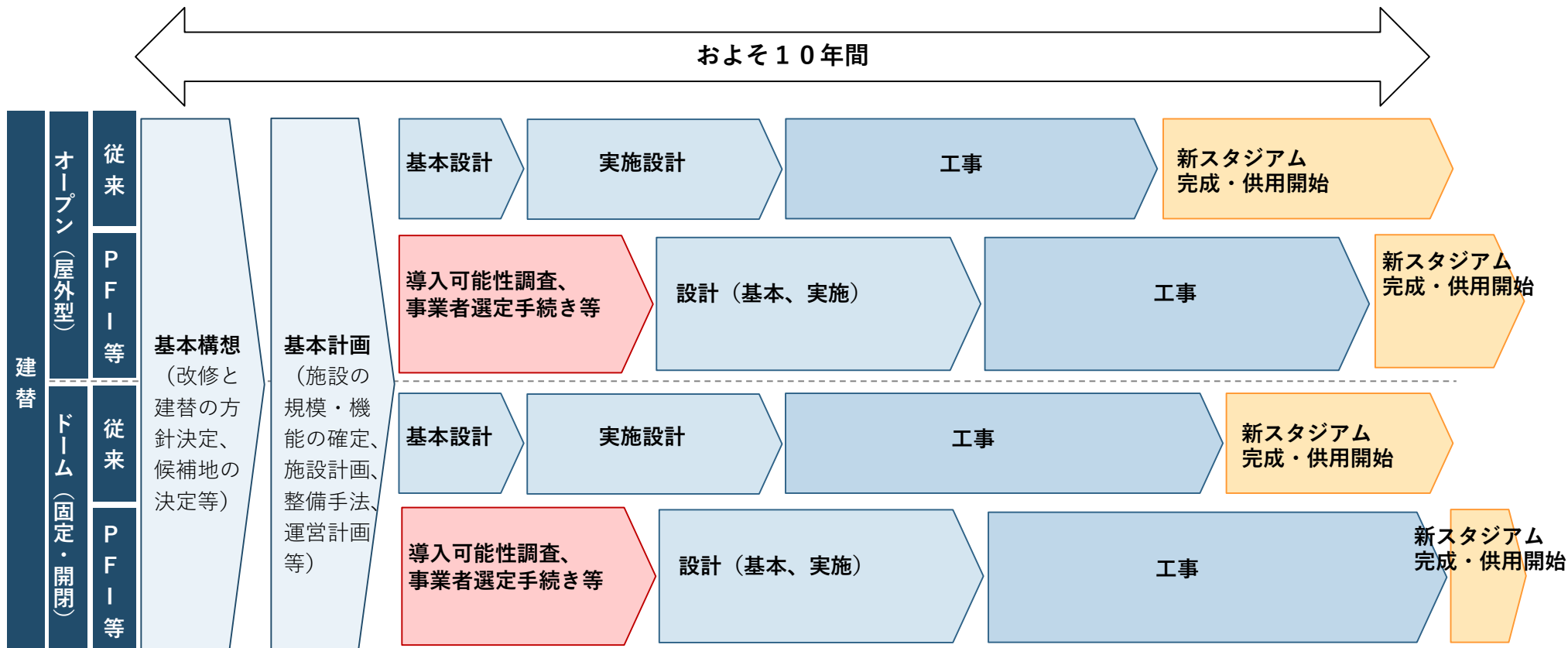
（必要となる可能性がある手続き等）※内容・時期について要精査

- ▶ 用途地域許可申請(建築基準法第48条)
- ▶ 都市計画変更手続き
- ▶ 風致及び景観関連申請
- ▶ 駐車場関連
- ▶ 環境影響評価 等

# 事業スケジュールの検討

## 新スタジアムの建設の場合

新スタジアムの建設の場合の事業スケジュールについて、以下のとおり整理した。



### 関係者との合意形成

- 候補地選定
- 整備決定
- 予算措置
- 各種許認可・手続き

- ▶市/県の合意形成等
- ▶有識者やステークホルダーへの意見聴取
- ▶パブリックコメントの実施 等

- (必要となる可能性がある手続き等) ※内容・時期について要精査
- ▶用途地域許可申請(建築基準法第48条)
  - ▶都市計画変更手続き
  - ▶風致及び景観関連申請
  - ▶駐車場関連
  - ▶環境影響評価 等