

都心部へのスポーツ施設の設置の可能性に関する研究

トップスポーツマネジメントコース
5014A306-3 岩崎 幹生

研究指導教員：平田 竹男 教授

1. 背景

現在の日本においては、スポーツに親しむ機会は学校や地域の中に非常に多くある。また、各自がスポーツに取り組む動機も、プロ志望や健康増進、レクリエーション等非常に幅広く多岐にわたっている。

近年では都心部でまとまりのあるスポーツ施設用地を確保することは、非常に困難であるものの、誰もが利用しやすい立地へのスポーツ施設の設置への要望は強く、ハードそのものの必要性は非常に高いと考えられる。

その中でも、都心部で最も設置の要望がありながら最も設置が難しいスポーツ施設がスタジアム施設ではないかと考えられる。

東京都の建物用途別の容積率の状況では下の(図1)を見てもわかるように、スポーツ・興行施設が使用する容積率は低く、基準容積率の高い都市の中心部ほど容積率の余剰が多くなる。そのため、これらの未利用容積率を有効活用することによりスポーツ施設を都心部に設置できる可能性があるのではないかと考えられる。



図1 建物用途別の容積率（東京都区部、2011年調べ）

また、先行研究においても、日本の都心部で、スポーツ施設の未利用容積率を応用する方法や、用地確保の方法、資金調達の方法について明らかにし、必要な要素を提言した論文は見当たらなかった。

2. 目的

本研究では、「日本の都心部にスポーツ施設を設置する可能性を提言すること」を目的とする。

3. 手法

本研究では、都心部へのスポーツ施設の設置に必要な要素を分析するために、次の3点を調査項目とした。

- (1) 「未利用容積率を応用する方法」
- (2) 「用地を確保する方法」
- (3) 「資金を調達する方法」

調査については、文献やWebにより行い、現行の都市開発や容積率移転の制度・事例については既往研究や関係機関のWebサイト、ヒアリングを中心に情報を収集した。

4. 結果

(1) 未利用容積率を応用する方法

日本の容積率移転制度の中で「特例容積率適用地区制度」を使って、東京駅が未利用容積率を周囲のオフィスビルなどに移転して約500億円の改修費用を捻出したことが判明した

(図2)。この制度は指定地区内であれば街区を越えて容積率の移転が可能であるが、他の移転制度では隣接土地あるいは周辺街区までしか容積率の移転ができないことがわかった。

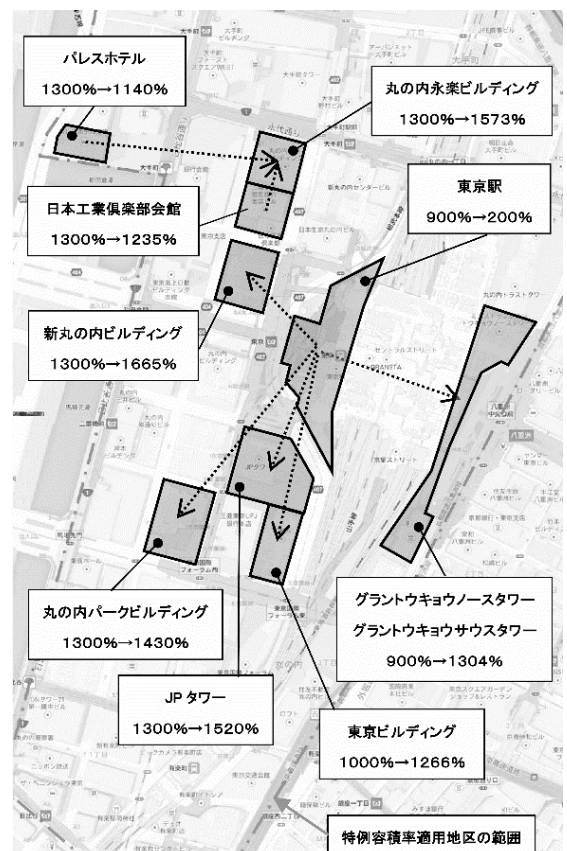


図2 特例容積率適用地区における容積率移転事例

(2) 用地を確保する方法

①市街地再開発事業による整備手法では、施設は区分所有の複合施設になることがわかった。再開発事業の事例として、屋内プールやジムなどの屋内型のスポーツ施設が複合した事例はあるが、スタジアムなどの大型スポーツ施設を含んだ事例はなかった。スポーツ施設ではないが市街地再開発事業の事例として、六本木ヒルズや虎ノ門ヒルズなどの大型施設の事例もあることが判明した。

②立体道路制度を利用して、道路と施設とを立体的に整備できることが明らかとなった。大型スポーツ施設と道路とが立体的に整備された日本の事例は無いが、オランダにサッカースタジアムの「アムステルダム・アレナ」があることがわかった。日本では、OCATや虎ノ門ヒルズが立体道路制度を利用していることがわかった。

③また立体道路制度と同様の制度に立体公園制度があり、都市公園の地下を利用してスポーツ施設の整備ができること

が判明した。

④提案型の公開入札等による用地確保の手法では、東京や大阪の中心部でも大型スポーツ施設が設置可能な土地の確保の可能性があったことがわかった。大阪のうめきた2期地区の提案では唯一大阪ガスの提案イメージにスポーツ施設が含まれていた。

(3) 資金を調達する方法

①資金を調達する方法は様々あり、それらをうまく組み合わせることが重要であることがわかった。民間の銀行以外にも政府系金融機関や融資制度があり、その中の日本政策投資銀行は事業のコーディネーターも行うため、単なる資金調達以上に役立つ事が判明した。

②不動産ファンドによる資金調達の手法として、REIT（不動産投資信託）や流動化型 SPC、開発型 SPC により資金調達する方法が明らかとなった。REIT は、不動産の証券化により小口の取引を可能としたもので、日本版 J-REIT には多数の銘柄が証券取引所に上場されている。主には収益性の高い不動産を扱っているが、スポーツ施設に特化した銘柄は知られていない。開発型 SPC では事業の収益を担保にして開発者の倒産リスクや格付けに関係なく投資家や銀行から資金を調達できる事がわかった。

③大阪のガンバ大阪の事例では、スタジアム建設募金団体を発足し、ホームスタジアム建設資金 140 億円を寄付金（法人約 94%、個人約 6%）と toto 助成金によって捻出するなど、寄付金による資金調達の手法が明らかになった。

④PFI 手法では、公共事業を民間が行うことができるが、公的な裏付けが金融機関にされることにより資金を調達しやすくなる効果があることが判明した。

5. 考察

スポーツ施設の未利用容積率を周辺施設に移転することにより、スポーツ施設を中心として商業施設等が複合化し集積する。それにより、相乗的な集客やにぎわい形成が期待できるという効果がある。しかしながら、現実には都心部でスポーツ施設の整備に未利用容積率を応用する動きはない。そもそも、容積率の移転取引は日本ではあまり多く利用されていない。その原因として、容積率を買ってまで容積率を増やしたい事業者と、余った容積率を売って財源にしたい事業者の間の取引の距離が離れている場合や、取引の時期が合わない場合には容積率の移転ができないと考えられる。

また、未利用容積率を多くかかえるスタジアムやアリーナ等の大型スポーツ施設は公共が整備する場合が主流である。公共が整備するスポーツ施設の未利用容積率を使って、施設整備の財源確保を行うのであれば、公有地にスポーツ施設を整備する場合に余った容積率を移転するために公募するという手法がとられるであろうと考える。

米国では空中権が独立した権利として取引可能であり、日本の容積率とは異なっている。米国には自然や歴史的建造物の保護を目的として開発権を移転売買する制度があり、都市毎に定められている。そこが容積率の送り手となり、都市中心部のオフィスビルなどが受け手となって空中権の移転売買が行われてきた。これは TDR（Transferable Development Rights：移転可能な開発権）と呼ばれ、自治体が出資して議会の承認を得て設立した TDR Bank という開発権の取引を行う機関により、取引のタイミングの調整役を行っていることが判明した。日本の容積率移転の制度と比較した場合、目的が多様である点、郊外と都市部という遠隔地間の移転が可能である点、そして TDR Bank がある点に違いがあることが判明した。

日本には容積率を郊外から都心へ移転する制度が無いため、米国の TDR 制度に学ぶところは多く、そう遠くない将来に米国の開発権同様に日本の未利用容積率も遠距離間で自由に取引される時代が来ることに期待したい。特に容積率移転の目的についてだが、自然環境保護や歴史的建造物保護だけでなくスポーツ施設整備に特化した制度創出にも期待したい。

表 1 容積率移転 日本と米国の比較

項目	日本 (容積率の移転)	米国 (開発権の移転)
空中権	● 利用権 地益権などを設定	● 所有権 不動産と同じ
期間	● 期間あり 利用権の契約期間	● 期間なし 売却のため無期限
目的	● 米国より少ない 都市の活性化、空地確保、防災、歴史的環境保護	● 自治体毎に様々 自然環境・農地・歴史的環境保護、低所得住宅の確保、歴史的劇場の保全 など
方法	● 直接取引のみ 直接取引	● 時期不一致でも可 TDR Bank 取引、直接取引
範囲	● 指定区域内まで 指定区域内、街区内、隣接地等	● 広域でも可能 郊外から都市部へも可能
税制	容積率の送り手は、要件を満たせば損金扱いできる。受け手は取得費が、不動産か繰延資産のどちらに算入するか、今後の法整備に期待。	容積率の受け手は、不動産の売買と同じで、売買代金の 10% を支払う。また別途州税もかかる（ワシントン州の場合、売買代金の 1.5%）。

さらに、高速道路や都市公園、寺院や歴史的建造物等の低層利用地、浄水施設などの公共施設、鉄道敷などの上部空間はほとんど利用されていないため、今後の検証が注目される。それらの空中権を利用することにより、用地の少ない都心部においてもスタジアム等の大型スポーツ施設の設置空間として活用できる可能性がある。首都高速道路とスタジアムを立体化して整備する場合であれば、首都高周囲の開発も一体的に行い周辺も含めた用地確保が必要となる。また、都市公園の地下に大型アリーナを設置することや、浄水施設の上にプールを設置することなどは、現行の制度でも可能であると考えられる。都市公園や線路敷きや道路の上下空間を利用してスポーツ施設を整備することにより用地取得費の負担軽減にも繋がり、また場合によってはパーキングエリアや駅舎と直結することにより交通の利便性が向上するという効果も期待できる。

6. 結論

スポーツ施設の未利用容積率をその周辺に移転することで、日本の都心部においてもスポーツ施設を設置することは可能であることが明らかとなった（図 3）。

スポーツ施設の未利用容積率の移転が成功することにより、その周辺が高度利用されることにより相乗的な集客効果やにぎわい形成も期待できるという効果があり、その後の資金調達や用地確保も容易になる可能性がある。

また、高速道路や都市公園、寺院や歴史的建造物等の低層利用地、浄水施設などの公共施設、鉄道敷などの上部空間の空中権を活用することにより、都心部にスポーツ施設を設置する空間的余力が創出できる可能性がある。

今後、これらの研究の進展により都心部へのスポーツ施設増加の可能性が期待される。

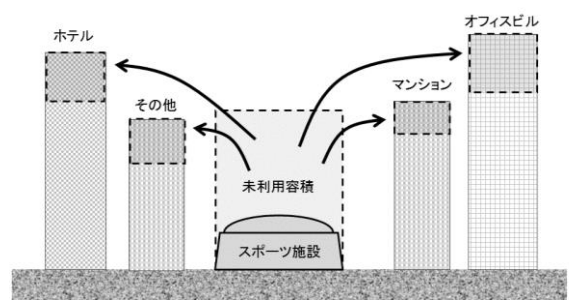


図 3 スポーツ施設の未利用容積移転のイメージ