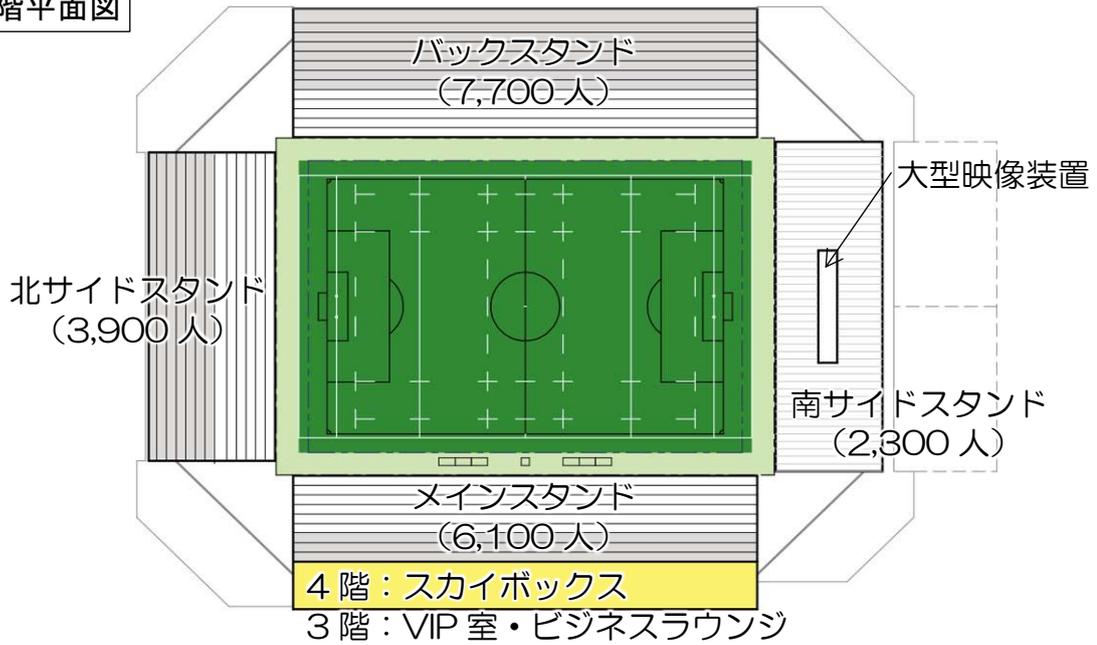
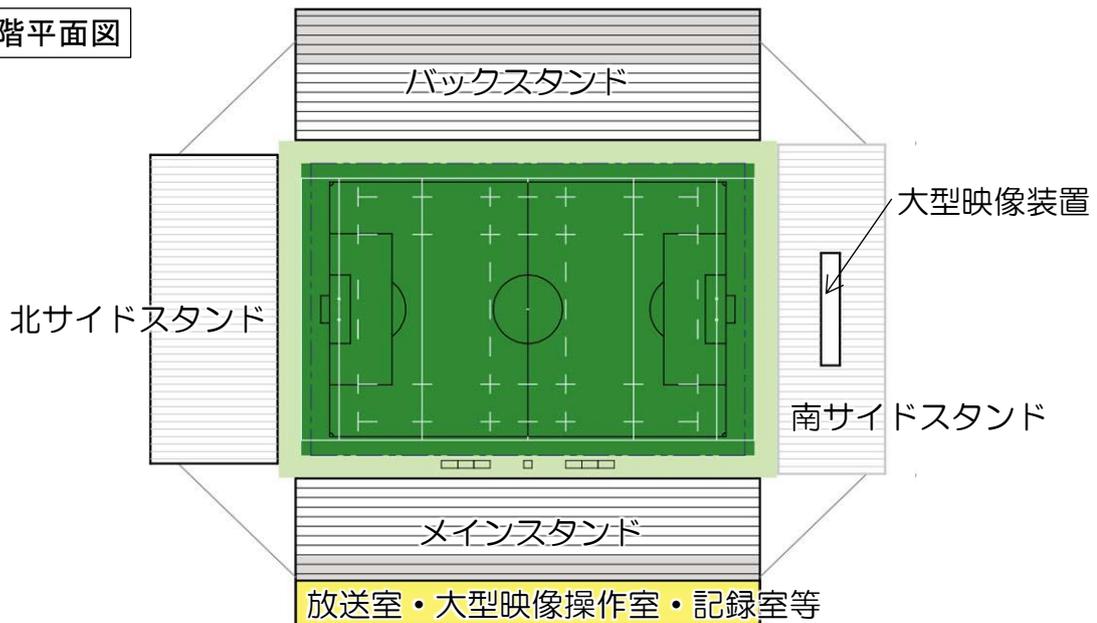


3・4階平面図



◇3、4階はVIP関連諸室とする。

5・6階平面図



◇5、6階は報道関連諸室・各種操作室・記録室等とする。

■スタジアム概要

収容人数：20,000人（全て背付個席）

建築面積：約20,100㎡、延床面積：約47,500㎡

構造規模：鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 地上6階建

その他：フィールド（120m×80m以上）、大型映像装置、夜間照明設備、昇降機設備等

附帯施設：立体駐車場（約330台）、フットサルコート2面

【スタジアム運営方針・収支構造】

■ サッカースタジアム運営の課題と本スタジアムの運営方針

他のサッカースタジアムにおける経営状況も踏まえてサッカースタジアム運営における課題を分析し、それを踏まえて本スタジアムにおける運営方針を検討した。

【サッカースタジアム運営における主な課題】

（収入関連）

- ◇主たる収入となるプロサッカーのホーム試合数は年間15～21試合にとどまる。
- ◇アマチュアスポーツでは高水準の使用料が期待しづらい。
- ◇スポーツの開催試合数を増加させつつ、他の収入源をいかに確保するかが課題。

（支出関連）

- ◇他のスポーツやイベント開催が増加すると、良好な芝環境の維持に影響がある。
- ◇サッカースタジアムにおける天然芝の維持管理には一般的に3千万円程度、張替えは土の掘り返し・入れ替えを伴うため、1億円超を要する。

【本スタジアム運営方針】

（1）プロサッカー以外のスポーツ試合開催収入の確保

- ・サッカー以外にも、ラグビーの試合開催が可能な設備を整備

（2）多様なサービス・席種の提供

- ・VIP個室席やビジネスボックス等を整備し、来場者に多様なサービスを提供
- ・ハイグレードなサービスを提供できるインフラを施設として整え、クラブ視点における単価向上が可能な環境を整備

（3）イベント開催収入の確保

- ・収入増への貢献効果が大きいコンサートや各種イベント等を積極的に誘致
- ・コンサート/イベント使用が天然芝に与える影響の少ない開催方法、時期を検討

（4）広告収入の確保

- ・ネーミングライツや壁面広告も含め、クラブと協力して広告収入の確保に注力

（5）良好な芝環境の維持

- ・良好な芝環境を維持できるよう、維持管理に係る費用及び体制を確保

（6）収益性の高い複合機能の実施

- ・毎年一定程度の収支差が生じることが想定され、財政負担を抑制する観点から複合機能の利益を維持管理費に還元する仕組みが必要

■本スタジアムで想定される収支構造

基本ケースとしての試算（中位試算）を実施した上で、収支の変動幅を把握するために、前提条件がより好転したケース、悪化したケースについて一定の前提条件のもと収支を試算した。主収入となるプロサッカー試合開催に伴う収入は、来場者数等について、各ケースで同一の前提条件を設定した（下記※参照）。一方で、年によって変動するコンサート開催収入や、VIP用個室の会議室としての貸出収入、施設整備後に芝の育成環境が判明する天然芝の全面張替え費用等については、低位試算・中位試算・高位試算でそれぞれ複数の前提条件を設定し、収支に与える影響を把握した。

なお、年間収入は、スポーツ利用、多目的利用、諸室利用、外周利用、広告収入などであり、年間支出は、施設の人件費、維持管理費（電気設備・施設）、天然芝の維持管理費などとなっている。

項目	低位試算	中位試算	高位試算
年間収入	8,934 万円	1 億 816 万円	1 億 5,028 万円
年間支出	3 億 1,344 万円	3 億 1,344 万円	2 億 6,344 万円
収支差	-2 億 2,410 万円	-2 億 528 万円	-1 億 1,316 万円

※プロサッカー試合来場者数の設定方法

Jリーグ全体 (2015)

平均入場者数	
J1	17,803 人
J2	6,845 人
J3	2,432 人

← 7.320 倍 (J1からJ2)
← 2.815 倍 (J2からJ3)

県内実績 (2015) より推計

平均入場者数	
J1	10,965 人※
J2	4,217 人
J3	1,498 人

← 7.320 倍 (J1からJ2)
← 2.815 倍 (J2からJ3)

※収支試算に使用

■本スタジアムの経済波及効果

スタジアム運営に伴う、Jリーグの試合開催による観客の消費（チケット販売、飲食等）や各種イベント開催による総消費額は約 30 億円と推計された。この総消費額と最新の沖縄県産業連関表（平成 23 年）を利用した産業連関分析では、経済波及効果は約 45 億円となった。これは約 630 名分の新規雇用の誘発に相当する。

	総消費額	経済波及効果	雇用効果
定義	スタジアムの運営により発生する消費額	消費による直接効果に間接効果を加えたもの	経済波及効果により誘発される新規雇用数
推計値	3,034 百万円	4,548 百万円	628 人

【複合機能の比較検討】

■複合機能の整備目的

本スタジアム基本計画では、スタジアム本体の検討とともに、スタジアムと一体的に整備すべき機能についても、以下の意義を踏まえて検討を実施した。

【複合機能の整備目的】

(1) サッカースタジアム、及び公園全体の魅力をさらに高めること

- ◇基本的に、プロサッカーの試合開催頻度は2週間に一度で、天然芝維持の観点から、他のスポーツ等でも無制限に使用することができないため、試合の開催されない日が一定数存在する。
- ◇試合の開催のない日にも人の流れを生み出すためには、スタジアムを補完する機能を有した施設を複合的に整備・運営する必要がある。

(2) 沖縄県による財政負担（運営・維持管理費）を抑制すること

- ◇他県では、施設規模によるが毎年数億円程度の維持管理費を県が支出しており、今回の試算でも、収入と支出の差額が毎年1～2億円程度発生している。
- ◇このため、複合機能を検討する際には、民間事業者から自治体への利益還元（財政負担の抑制効果）が、どの程度得られるかにも留意する必要がある。

■都市公園法等で規定されている公園施設の種類の種類

比較検討の前提条件として、都市公園法や都市計画法上の規制等との整合性について把握を行った。都市公園では、遊戯施設（遊具・遊園地等）、教養施設（水族館、児童館等）、便益施設（物販・飲食・宿泊等）をはじめとしてさまざまな施設の設置が認められており、本件においても幅広い選択肢を対象に複合機能の検討を行った。

施設種別	施設の例示等
園路及び広場	園路、広場
修景施設	植栽、花壇、噴水 等
休養施設	休憩所、ベンチ 等
遊戯施設	ぶらんこ、滑り台、砂場 等
運動施設	野球場、陸上競技場、水泳プール 等
教養施設	植物園、動物園、野外劇場 等
便益施設	飲食店、売店、駐車場、便所 等
管理施設	門、柵、管理事務所 等
その他	上記のほか、都市公園の効用を全うする施設

出典：都市公園法（平成29年改正）より作成

■比較検討・優先順位付けの観点

複合機能の整備目的、スタジアム整備のあり方を踏まえ下記を設定した。

複合機能における比較検討の観点

(1) 財政負担の抑制効果

- ◇ 事業種別に応じた収益規模や、県に納付可能な賃料水準を比較
- ◇ 具体的には、1千万円規模の県への還元が期待できるか否かが一つの基準

(2) 交流の観点（催事開催のない日に人の流れを生み出す力）

- ◇ スタジアムのコンセプトである、観光振興や交流促進の観点に合致しているか、催事の非開催日にも県外客に対して集客力を有するか否かを整理

(3) 人材育成の観点（スタジアムと連携しスポーツ人材を育成する力）

- ◇ スタジアムのコンセプトである人材育成との整合性、スタジアムとの連携によってどのような人材育成策が可能となるか、想定される施策内容を整理

(4) 周辺の民間類似施設の状況

- ◇ 近隣に競合する同種の民間施設等が存在するか、把握・整理

■複合機能の比較検討結果

財政負担の抑制効果が比較的大きく、かつ、観光・交流の視点で県外客の集客力が想定されるのは、遊戯施設や教養施設、便益施設だった。人材育成の視点では、運動施設や防災施設も一定の効果がある。加えて、遊戯施設や教養施設も内容次第で、スポーツや児童の健全な成長という観点で人材育成効果が得られる可能性がある。周辺の民間類似施設の状況という観点では、特に運動施設（スポーツクリニック）や便益施設（宿泊施設）等につき、同種の施設が公園に隣接していることが確認された。

複合機能イメージ		他自治体等の公園施設事例	整備可能面積
遊戯施設	遊園地、アミューズメント、スポーツランド	あらかわ遊園（荒川区） スマイルグリコパーク（宮城県）	一般：4,988 m ²
運動施設	スパ、温浴健康施設	PIKOA（川越市）	特例：8,882 m ²
	スポーツジム、フィットネス、フットサルコート	南長野運動公園（長野市）	特例：8,882 m ²
	スポーツクリニック	健康づくり・スポーツ医科学センター（新潟県）	一般：4,988 m ²
教養施設	水族館、VRシアター、キッズランド、図書館	白山公園音楽文化会館（新潟県） 三鷹の森ジブリ美術館（三鷹市）	特例：8,882 m ²
便益施設	レストラン 地元物産即売所	スターバックス、レストラン（東京都）、レストラン（神戸市）	一般：4,988 m ²
	ホテル 宿泊研修所	ホテルシーサイド江戸川（江戸川区） 海ノ中道公園研修宿泊施設（国）	一般：4,988 m ²

※整備可能面積の一般は建ぺい率 2%、特例は建ぺい率 10%に該当し、面積は奥武山公園における整備可能面積（建築面積の残り）。

【国場川沿いのにぎわい施設】

■基本的な考え方

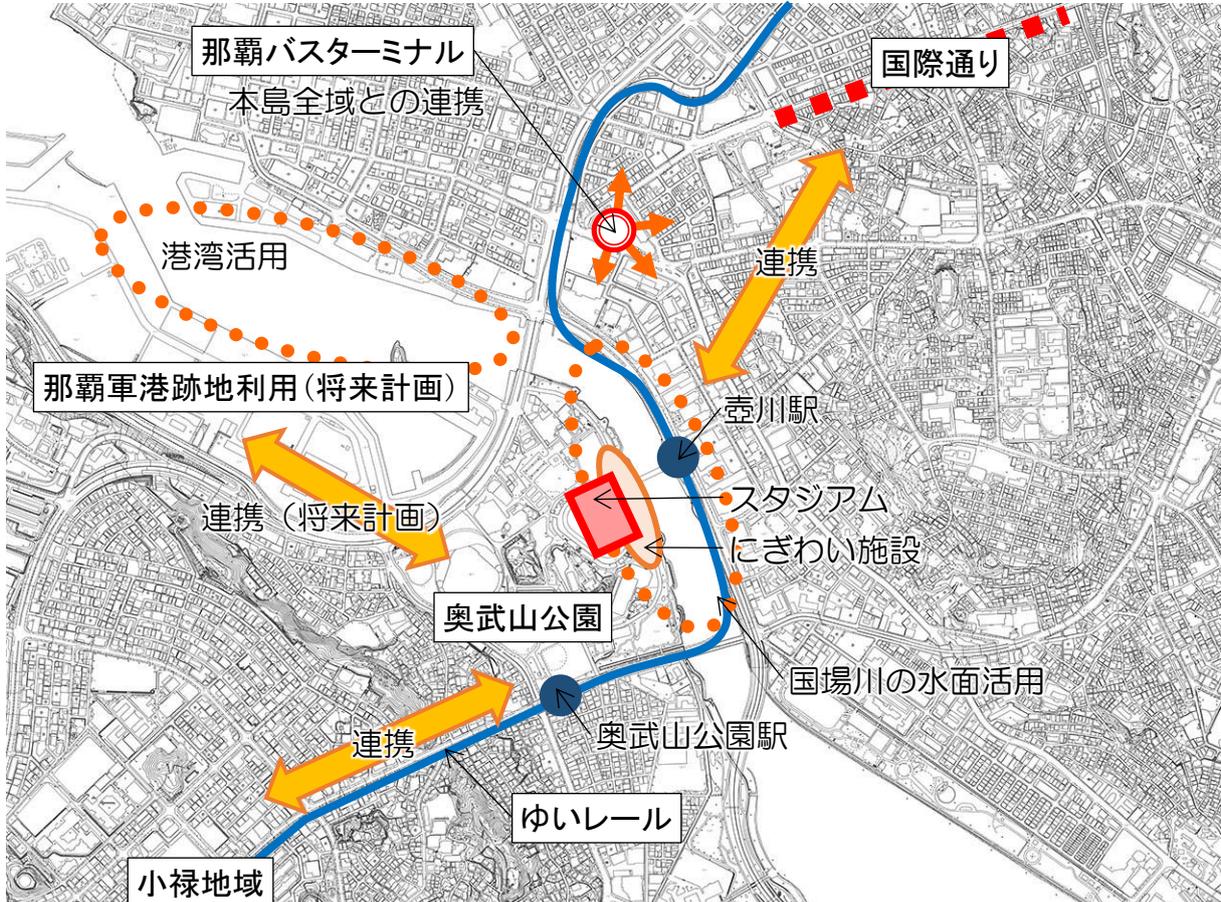
スタジアム東側の国場川沿いのエリアは、ゆいレール壺川駅に近接するとともに、国際通りからも至近距離にあり、新たな観光拠点となる可能性を有している。

当該エリアにスタジアムと一体となったにぎわいを創出し、沖縄観光の魅力を高める新たな都市型交流拠点の形成について、以下の検討を行った。



■スタジアムを核とした都市型交流拠点形成イメージ

多くの観光客が訪れる国際通りや小禄地域の商業施設等と連携を図り、新たな都市型交流拠点を形成する。将来的な那覇軍港跡地利用との連携も視野に入れる。



■整備イメージ

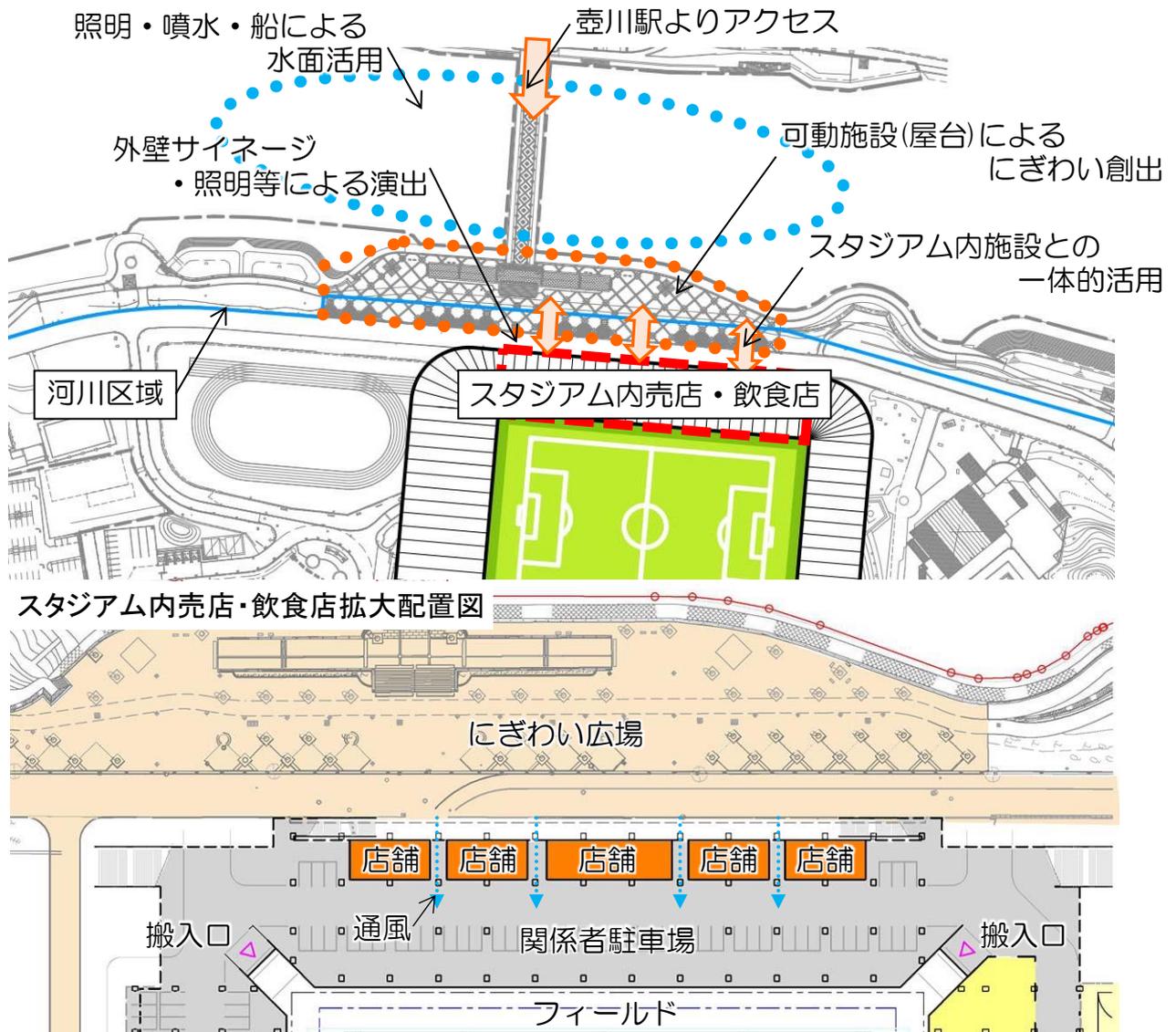
整備イメージは以下のとおりであり、スタジアムの有効活用を図るとともに国場川の水面等も景観形成に活用しにぎわいを創出する。

にぎわいづくり

- スタジアム内の飲食物販を中心に正面の広場に屋台を設置し、にぎわい空間を創出する。
- 飲食・物販等の魅力が重要であり、ここにしかないオリジナリティのあるテナントの集積を図る。

空間演出(水面活用・ファサード)

- 人を集めるためには、景観演出が重要であり、照明や外壁サイネージ、水面の活用を検討する。
- その場所を歩くだけで楽しく、写真を撮りたくなるような空間を創出する。



- ◇バックスタンド下に飲食店・売店等を配置し、広場からの利用に配慮する。
- ◇各店舗は通風を確保するため、隙間を開けて配置する。

【今後の課題】

■施設の位置づけに関する課題

(1)奥武山公園の全体計画との整合性

奥武山公園は県民から親しまれてきた空間であることから、公園全体計画との整合を図り、既存利用者と共存しながら整備を進めていく必要がある。

(2)関連計画等将来を見据えた施設整備

周辺には那覇港湾施設の返還等も計画されており、跡地利用との連携を考慮した施設整備を検討する。

■施設整備に関する課題

(1)計画地敷地に関する課題

計画地は既に都市公園として利用され、公園施設やインフラ設備等も整備されている。本計画においては、スタジアム運営に寄与する複合機能も含めて、整備範囲を確定し、さらに既存施設の撤去や移設等を検討する必要がある。

(2)施設計画に関する課題

1)複合施設を含む整備方針の検討

スタジアムと複合機能は近接するため、配置や動線、デザイン等、全体の整備方針を検討し整合性を確保する必要がある。

2)運営と施設の整合性の確保

整備段階から運営を考慮し、運営と施設が整合した使いやすい施設を整備する。

3)公園利用者・神社等既存利用者に対する配慮

本スタジアムにおいては、メインスタンド前の広場において混雑が想定される。このエリアについて、動線の交差処理についてさらに検討する必要がある。

(3)関連法規に関する課題

1)条例整備の必要性

都市公園には建ぺい率の制限があるが、その上限は設置する自治体が条例によって定めることとされている。整備にあたって本公園の建ぺい率の緩和が必要である。

2)用途外建築物の整備に関する手続き

本計画地は住居系の用途地域が定められているため、スタジアム整備や複合機能の種類によっては、所管行政庁の許可又は用途の変更が必要である。

(4)周辺の影響(交通条件・光・音)に対する課題

スタジアムは大規模な集客施設であり、周辺に多大な影響を与えられられる。このため、交通・光・音について、影響と必要に応じた対応を検討する必要がある。

■運営方針に関する課題

(1) 県内プロサッカークラブとの関係の深化

今回の検討で県内プロサッカークラブとも情報共有を行って観客数や運営収支等の試算を行ったように、クラブの経営戦略及び将来的なチーム強化戦略によって、チケット料金やVIP室の運営方針・料金や、目標とする観客数は大きく変動するため、今後もクラブと県との間で緊密に情報共有を行っていく必要がある。

(2) コンサート・各種イベントの誘致に必要な取組

コンサートやイベント等は開催の2~3年前には会場使用の検討や仮予約が始まるため、施設の整備期間中から指定管理者（候補者）を選定する民活手法の導入や、沖縄観光コンベンションビューロー及び県内プロモーターへの積極的な情報提供・連携等により、施設の開業前から誘致活動が行える体制を構築する必要がある。

(3) 天然芝に係る情報収集の継続

高温多湿な沖縄の風土や、県内に同規模の天然芝の施設がないことによる芝生育成ノウハウ・圃場等の不足を踏まえ、今後も、天然芝の育成等に関する情報を積極的に収集していく必要がある。

■複合機能に関する課題

(1) 複合機能の更なる絞り込み

あるべき複合機能を選定する際の選定基準や、中心となるコンセプト（観光振興及び人材育成）は一定程度の整理ができた。また、にぎわい創出のためスタジアム本体の下に飲食店等をビルトインして国場川向きに並べることや、人材育成や公園利用者の利便性向上の観点で屋外フットサルコートスタジアム脇に整備することが望ましいことが確認された。一方、スタジアム横により規模の大きい複合機能を併設する場合は、「観光振興」や「交流」等のコンセプトに関連する分野の専門家等の意見を踏まえ、その必要性も含めさらに検討を深化させる必要がある。

(2) 複合機能に係る事業方式の詳細検討

複合機能に係る事業方式については、公共／民間のいずれが資金調達主体・施設整備・所有主体になるかが主な論点だが、スタジアム本体の黒字運営が難しいことから、複合機能の県による追加投資は避け、民間による整備・投資回収を目指す必要がある。加えて、スタジアム本体と複合機能の運営事業者を包括的に、または別個に募集・選定するかという発注方法・発注範囲についても検討する必要がある。

(3) 奥武山公園内外の他施設との連携

今後、有望と考えられる複合機能を実現していく際には、都市計画を所管する庁内部局や、公園内に施設を保有し各種催事にも関与している那覇市とも連携して、公園内外の施設も含めた幅広い連携方策にも留意して検討を進める必要がある。



Jリーグ規格スタジアム整備基本計画

発行日 平成29年8月

発行 沖縄県文化観光スポーツ部スポーツ振興課

沖縄県那覇市泉崎1丁目2番2号

TEL 098-866-2708

調査 (株)国建・(株)野村総合研究所共同企業体

沖縄県那覇市久茂地1丁目2番20号 OTV 国和プラザ

TEL 098-862-1106(代表)