

Jリーグ規格スタジアム整備計画 (案)

令和7年 月

沖縄県

【目次】

序章 整備計画策定に向けて	
1 目指すスタジアムについて	1
2 策定の流れ	4
3 上位・関連計画	6
第1章 県民と“ともに”育てるスタジアム	
1 県民・地域住民の参画	8
第2章 施設整備計画	
1 前提条件の整理	10
2. スタジアム整備計画	14
第3章 事業スキーム	
1 基本的な考え方	28
2 事業範囲	29
3 事業方式	30
4 事業期間	31
第4章 整備事業費	
1 整備事業費の算出	32
第5章 スタジアム運営の考え方と経済波及効果	
1 運営収支の検討	38
2 経済波及効果	40
第6章 事業スケジュール	
1 供用開始までの想定事業スケジュール	42
第7章 賑わい創出の展開	
1 賑わいの創出とスタジアム整備	43
参 考 資 料	
1 Jリーグスタジアム基準	45
2 上位・関連計画の概要	46

序章

整備計画策定に向けて

序章 整備計画策定に向けて

1 目指すスタジアムについて

(1) 本事業で目指すスタジアム像

沖縄県では、平成 23 年度から J リーグ規格スタジアム（以下「本スタジアム」という。）の整備と運営に係る検討を進めており、本スタジアムの目指すべき姿についても検討を重ねてきた。

公共スポーツ施設は、利用者の視点から、

『使う』：競技利用者の利便性を最優先とした、競技をするためのスポーツ施設

『楽しむ』：競技利用に加え、観戦や体験を楽しむための工夫が凝らされたスポーツ施設

『賑わう』：試合観戦以外の来場目的となる施設等が充実しており、非試合日も賑わうスポーツ施設

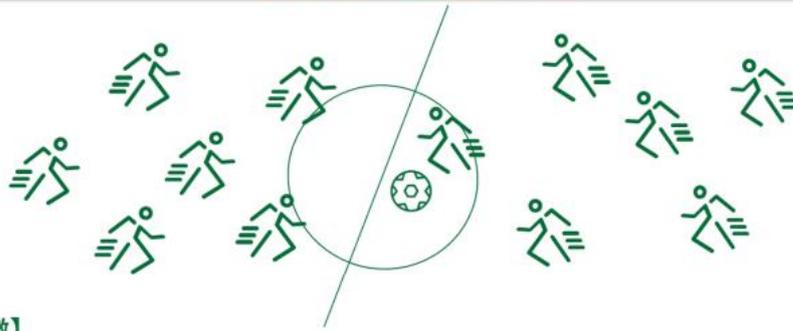
の 3 つに整理できると考える。

1 つ目は、これまでの公共スポーツ施設の主な目的としてきた健康増進・スポーツ振興のため、競技を愛好する利用者向けにシビルミニマムの考えで整備される『使う』施設である。2 つ目は、『使う』に加えて、単なる競技観戦だけでなく飲食等を伴う観戦体験により『楽しむ』施設である。3 つ目は、スポーツ利用及び観戦施設というだけでなく、複合施設や多目的施設の機能を有し、競技ファンだけでなく地域住民も日常的に利用する『賑わう』施設である。

本スタジアムは、スポーツアイランド沖縄の施策展開にあたって中核を担う施設の一つであり、スポーツツーリズムのさらなる推進による沖縄観光への寄与が期待される。また、本スタジアムの上位・関連計画において、本スタジアムを核としたスポーツ交流拠点を形成し地域の賑わいの創出に取り組むこと、県内外企業によるスタジアムを活用したスポーツ関連産業の展開の促進に取り組むこと、スタジアム・アリーナ、県内プロスポーツチーム及びトップアスリート等の地域資源を活用したまちづくりを進めること等が掲げられている。

これらを踏まえ、本スタジアムは、社会的価値かつ経済的価値を生み出す「『賑わう』：非試合日も賑わうスポーツ施設」を目指すものとする。

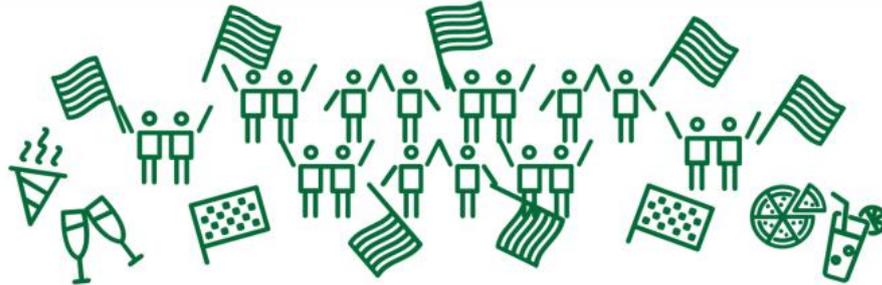
『使う』
競技をするためのスポーツ施設



【特徴】

- ✓開催する競技の種類（教育や住民による大会の開催、プロスポーツの開催等）に対応した規格とすることが必要
- ✓公共のスポーツ施設では、シビルミニマムの考えから、教育的側面に重点が置かれ、健康増進・スポーツ振興を目的に整備されることが多かった（≒従来の公共スポーツ施設）

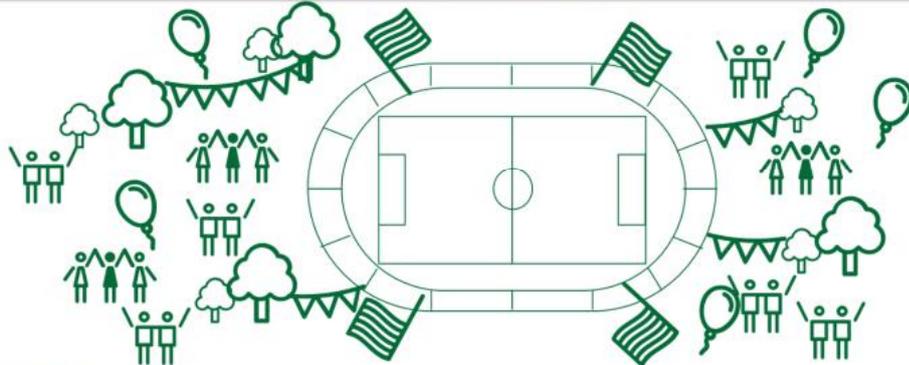
『楽しむ』
観戦や体験を楽しむためのスポーツ施設



【特徴】

- ✓純粋な競技観戦だけでなく飲食等も含めた滞在（観戦体験）の時間を楽しんでもらうことが必要
- ✓「競技をするためのスポーツ施設」の要素を充足

『賑わう』
非試合日も賑わうスポーツ施設



【特徴】

- ✓スポーツ施設としての機能だけではなく、複合施設や多目的施設としての機能を有することが求められ、サッカーファンだけでなく地域住民にも資する地域のシンボルとなることが必要
- ✓「観戦や体験を楽しむためのスポーツ施設」の要素を充足

本事業で目指すスタジアム像

図 1 公共スポーツ施設の整理

(2) 本スタジアムにおける県民利用の定義

本スタジアムは、住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施設として設置される地方自治法上の公の施設である一方で、「『賑わう』：非試合日も賑わうスポーツ施設」としてスポーツを核とした新産業の創出、スポーツを活用したまちづくりの推進に資する地域のシンボルとしての役割を担う施設であることが期待される。

これらを踏まえ、本スタジアムにおける県民利用は、**「競技利用、プロスポーツの観戦、スタジアムで開催されるイベントへの参加、スタジアムの会議室及び飲食店の利用に加え、一般開放されるコンコース及び観客席、スタジアムの景観を楽しみながら隣接する広場エリア等のオープンスペースに滞在すること等を含む利用」**と定義する。

(3) 沖縄らしいスタジアム

本スタジアムは、スポーツを活用したまちづくりの推進に資する役割を担うことに加え、沖縄県の玄関口である那覇空港から近いその立地特性に鑑み、地域のシンボルとしての役割を担うことが期待される。この地域のシンボルとしての役割を担うためには、画一的なスタジアムではなく、地域の独自性を反映したスタジアムである必要がある。その実現に向け、本スタジアムは、外観デザインや広場エリアを含めた植栽等に配慮の上、「沖縄らしいスタジアム」を目指すものとする。

特に外観デザインについては、ゆいレール乗車中に視認できることや、壺川駅で降車してスタジアムを訪れる来場者の視点等も意識の上、工夫を講じる必要がある。

2 策定の流れ

(1) 検討目的

沖縄県は、新たな誘客による観光振興、「観るスポーツ」を通じた青少年の人材育成及び県内サッカークラブの活躍の場を確保することによるサッカー振興などを図る観点から、平成 29 年度に「Jリーグ規格スタジアム整備基本計画（以下「現基本計画」という。）」を策定した。

本 Jリーグ規格スタジアム整備計画（以下「整備計画」という。）では、『賑わう』スタジアムの実現に向け、県民と“ともに”育てるスタジアムとして必要な取組を明らかにし、スタジアム整備に向けた具体的な計画とすることを目的に検討を進める。また、現基本計画において示されている、

- ① 将来的な周辺地域との連携等の施設の位置づけに関する事項
- ② 事業の対象とする範囲及びスタジアムと隣接する複合施設を含めた全体の整備方針
- ③ 公園利用者に対する配慮等の施設計画に関する事項
- ④ スタジアム整備に必要な都市計画法及び都市公園法の緩和等の関連法規に関する事項等の本スタジアム整備に向けた課題への対応

を整理している。

(2) 整備計画策定までの流れ

平成 29 年度の現基本計画策定から令和 5 年度までに実施した調査・検討の結果を踏まえて、令和 5 年度末に本スタジアム整備の方向性を整理した。令和 6 年度からは、この方向性を具体化するため、沖縄の都市計画・観光等に精通した学識経験者及びスタジアム・アリーナの専門家で構成する「Jリーグ規格スタジアム整備計画検討委員会」（以下「検討委員会」という。）を設置し、専門的な観点から本スタジアム整備に向けて詳細な検討を進めた。全 3 回の検討委員会を経て整備計画（案）をとりまとめ、同案に対する県民・地域住民の意見の収集を図り、その意見を同計画に反映させ、より県民と“ともに”育てるスタジアムの実現に向けた整備計画とする。

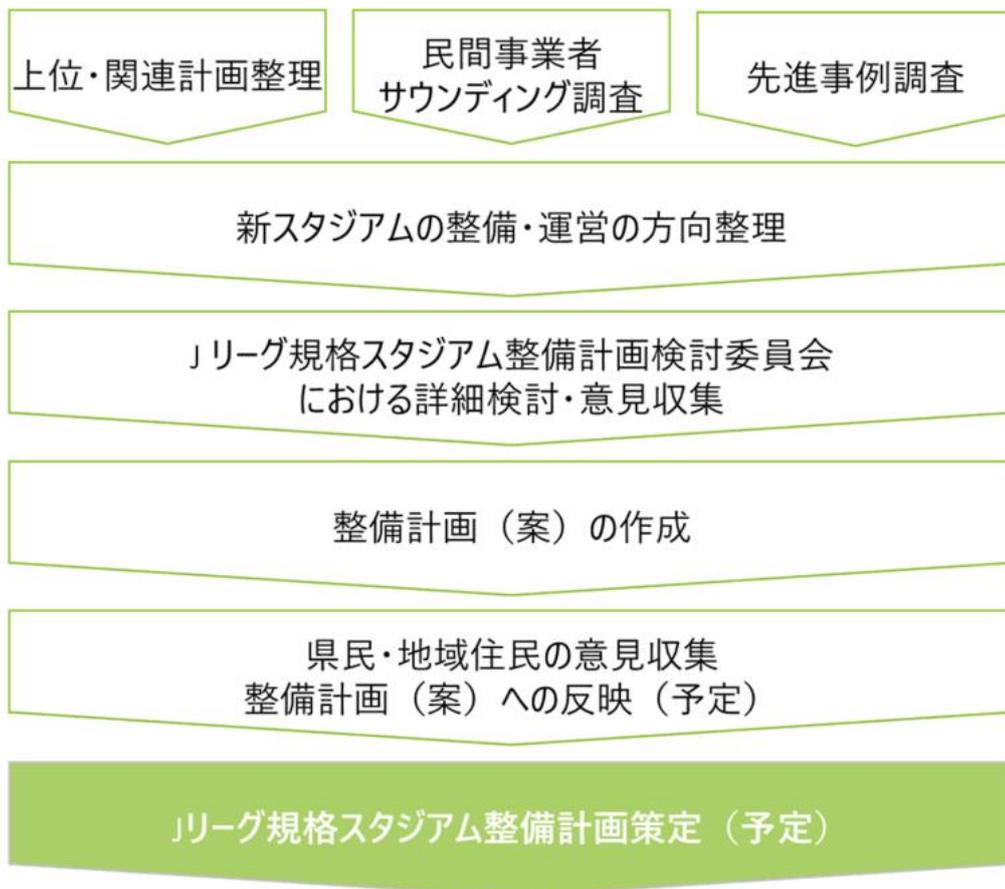


図2 整備計画策定の流れ

3 上位・関連計画

(1) 現基本計画策定時から改定等が生じた上位・関連計画

現基本計画において上位・関連計画として定められた計画には、沖縄県が本スタジアムの整備を位置づけた「第2期沖縄県スポーツ推進計画（令和4年3月）」、「新・沖縄21世紀ビジョン基本計画（令和4年5月）」、「第6次沖縄県観光振興基本計画（令和4年7月）」と、次期計画が策定されており、いずれの計画においても本スタジアムの整備を推進する方向性が示されている。

また、那覇市がスタジアム整備対象地のまちづくり方針を示した「那覇市都市計画マスタープラン（令和2年）」、令和4年3月に文部科学省が公表した我が国のスポーツの目指す姿が示された「第3期スポーツ基本計画（令和4年3月 文部科学省）」が策定されている。

表1 上位・関連計画の概要*

発行主体	計画名称	概要
文部科学省	第3期スポーツ基本計画 (令和4年3月)	① スポーツの価値を高める視点として、スポーツを「つくる／はぐくむ」、スポーツで「あつまり、ともに、つながる」、スポーツに「誰もがアクセスできる」の3つを定め、それぞれの実現に向けた施策を打ち出している。 ② スポーツに「誰もがアクセスできる」ことを実現するための施策として、地域において、住民の誰もが気軽にスポーツに親しめる「場づくり」等の機会の提供を掲げている。
沖縄県	第2期沖縄県スポーツ推進計画 (令和4年3月)	① インバウンドの獲得にも資する新たな観光コンテンツを創出するため、那覇市奥武山公園にJ1公式試合が開催可能なスタジアムを整備する。 ② 当該スタジアム周辺にスポーツ関連施設や飲食・物販施設等を誘致し、地域の賑わい創出に資するスポーツ交流拠点を形成する。 ③ 県内外企業によるスタジアムを活用したスポーツ関連産業の展開の促進に取り組む。 ④ スポーツを通じた地域活性化、国際貢献を促進する。
	新・沖縄21世紀ビジョン基本計画 (令和4年5月)	① スタジアム・アリーナ、県内プロスポーツチーム及びトップアスリート等の地域資源を活用したまちづくりを進める。
	第6次沖縄県観光振興基本計画 (令和4年7月)	① 大型MICE施設や沖縄空手会館、沖縄アリーナ、J1規格スタジアム、県立美術館・博物館など、MICE、空手、スポーツ、文化においても各コンテンツを活用した交流の拠点化に取り組む。 ② 奥武山公園にJ1規格スタジアムを整備し、地域・観光交流拠点となるスポーツ施設の充実を図る。
那覇市	那覇市都市計画マスタープラン (令和2年3月)	① 本スタジアムの整備地である奥武山公園の位置する「小緑地域」のまちづくり方針が示されている。 ② 「地域の特性」の中では、地域の交流や魅力の発信、緑の安らぎと水辺の潤いの提供、スポーツレク

発行主体	計画名称	概要
		リエーション機能の強化が示されている。 ③ 「暮らしと交流の方針」の中では、奥武山公園を市民の憩いと安らぎの空間であることを踏まえた上で、スポーツやレクリエーション、エンターテイメントなどの様々な利用によるにぎわいと交流の空間とする可能性を検討する方針が示されている。

※別途「参考資料」にも詳細掲載

本スタジアム整備にあたってはこれらの上位・関連計画と整合を図るとともに、現在スポーツ庁が改定作業を進める「スタジアム・アリーナ改革ガイドブック」についても注視し、その内容に沿って整備を進めるものとする。

第1章 県民と“ともに”育てるスタジアム

第1章 県民と“ともに”育てるスタジアム

1 県民・地域住民の参画

(1) 基本的な考え方

スタジアムが地域のシンボルとして県民・地域住民に長く愛され、賑わい続ける地域となるためには、施設所在地周辺の住民（以下「地域住民」という。）に加え、幅広い県民から意見を取り入れ、行政と県民が一体となって“ともに”スタジアムを育てることが重要である。

そのため、施設を利用する当事者である県民・地域住民の意識を高め、スタジアムを育てることへの主体的な参画を促す取組が必要である。その取組を検討するとともに、取組の情報発信を積極的に実施する。

(2) 県民・地域住民の参画を促す取組方針

本スタジアムにおける県民・地域住民の参画を促進する取組として、県によるワークショップの開催が、県民と地域住民との距離を縮め、本スタジアムを身近に感じてもらうことができるため望ましい。また、ワークショップ以外の県民・地域住民との距離を縮める取組として、シンポジウム及び事業説明会を開催する。その他の取組についても積極的に検討し実施する。

表2 本スタジアムでの取組

取組	① ワークショップ ② シンポジウム ③ 説明会
対象者	① スタジアム利用（競技・サポーター等）に関心の高い方 ② 利用者を含む地域住民 ③ スタジアム事業に関心の低い方
開催時期及び目的	① 整備計画の検討段階：整備計画に対する意見収集 ② 施設の整備段階：実施方針や要求水準書作成に向けた意見収集 ③ 開業後の施設利用段階：スタジアムの使い方を検討
特筆事項	① ワークショップでは、本スタジアムが県民と“ともに”育てるスタジアムを目指していることを踏まえ、スタジアムの整備と運営のそれぞれの段階に応じたテーマで継続的に開催する。 ② サッカーやスタジアムへのあまり関心が無い県民の方にも参加いただき、フラットな視点からの意見も収集することを目指す。 ③ ワークショップは、本スタジアムをホームスタジアムとした利用が想定されるFC琉球（Jリーグ）、本スタジアムを利用予定の沖縄SV（JFL）並びに県内女子サッカーチームの琉球デイゴス及びFC琉球さくらと連携し、身近にプロチーム等を感じられるようにすることで、観るスポーツの意識を高める。

地域のシンボルとなるためのスタジアムの段階的な整備と運営を目指した取組の概念（イメージ）を以下に示す。

想定するテーマについては、取組の実施段階に応じて改めて設定するものとする。また、スタジアムに関する事項に限定せず、奥武山公園全体を含む周辺地域をより良い場所とするためのテーマも設定する。

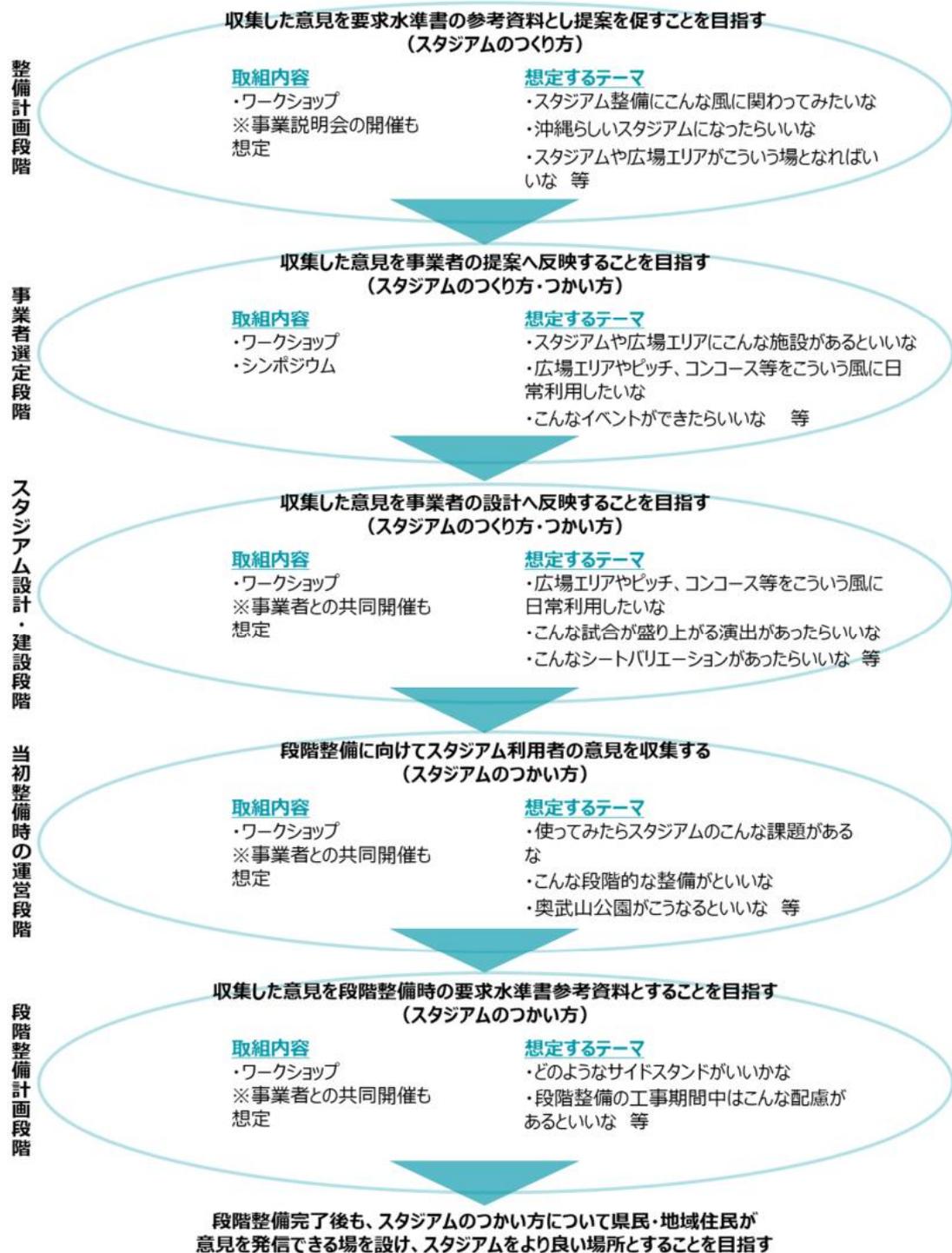


図 3 県民・地域住民の参画を促す取組のイメージ

第2章 施設整備計画

第2章 施設整備計画

1. 前提条件の整理

(1) 段階的な整備

本スタジアムの整備手法として、当初段階においては観客席の規模を1万人程度とし、将来的な増改築等により2万人程度へ拡張する段階的な整備（以下「段階整備」という。）を採用する。この手法の採用にあたっては、これまでの調査・検討の結果を踏まえた次の①から④が根拠となる。

- ① 当初整備の整備事業費及びライフサイクルコスト総額¹においても縮減効果が期待されること
- ② 現状の集客状況を踏まえ当初整備規模の妥当性が認められること
- ③ 当初整備においてJリーグスタジアム基準（J1基準）の充足を目指すことが可能であること
- ④ 当初整備後及び段階整備に、県民・地域住民の意見をスタジアム整備・運営に反映できる（＝県民と“ともに”育てるスタジアム）こと

当初整備段階においてメインスタンドとバックスタンドの構造体を完成させ、将来的な増築段階で既存スタンドの観客席の増設とサイドスタンドの構造体を増設することで、観客席を当初整備段階の1万人規模から2万人規模に段階的に拡張する計画とする²。また、ピッチを取り囲む臨場感の創出、盛り上がるスタジアムを目指し、当初整備からサイドスタンドは観戦可能な形で整備する計画とする。

なお、当初整備段階及び将来的な整備段階におけるスタンドの構造体や観客席数については、当初整備を1万人規模、段階整備で2万人規模とすることを前提とし、運営収支と併せて事業者の提案に一定程度の幅を持たせることが望ましい。整備の一例として、当初整備段階ではサイドスタンドを立見が可能な段床で整備し、将来的な整備段階でスタンド構造体を設け、跳ね上げ式の座席を設置すること等が想定される。

また、基本的な考え方である「県民と“ともに”育てるスタジアム」として整備を進めるため、当初整備段階のスタジアムの供用開始とともに地域住民及び施設を利用する県民からの幅広くかつ継続的な意見収集等を実施し、スタジアム完成像のブラッシュアップを図ることで、段階整備の整備計画及び事業条件に係る検討を進めていく。

¹ 「沖縄県スポーツ施設に係る個別施設計画（令和3年6月）」における目標使用年数を参考に対象期間を65年間、段階整備は初回の大規模修繕と同時期（開業後15年目）と設定し試算

² この場合、当初整備は1万人以上が収容可能なスタンドとなることが想定されるが、段階整備後の完成形の提案と併せて、当初整備時の観客席バリエーションを提案余地として事業者選定時の評価対象とすることを検討する



図4 当初整備時点のスタジアムイメージ



図5 段階整備後のスタジアムイメージ

(2) 本スタジアムにおいて求められる機能

ア 基本となる機能

本スタジアムに求められる機能として、Jリーグスタジアム基準（J1基準）³を

³ 入場可能数についてはJリーグ規約第34条に定める「理想のスタジアム」等の要件を適用し緩和されることを見込む。また、屋根については「新設及び大規模改修を行うスタジアムについては、原則として屋根はすべての観客席を覆うこと」と定め

充足していることが前提となることから、現基本計画において示した機能に加え、ユニバーサルデザイン⁴に配慮した機能（LGBTQ トイレ、チャイルドルーム、カームダウン・クールダウン等）や観戦体験向上に資する機能（付加価値のあるシートバリエーション、デジタルサイネージ、大型ビジョン等）、広場エリアや奥武山公園との連携に資する機能等を想定する。

また、本スタジアムは、災害時に一時的な避難場所等、施設利用者及び地域住民の安全安心を確保できる機能を有する施設であることを想定する。そのような利用を可能とするため、本スタジアム内に設置する各諸室は災害時に一般開放することを前提とし、必要な防災設備を備えるものとする。

イ 魅力度向上に資する機能

本スタジアムを更に魅力的な施設とするために、アで示す項目に加え、沖縄県は、以下の①から③の内容についても積極的に取り入れることを期待する。これらの内容については、事業者選定時の評価対象とすることも検討している。

- ① 本スタジアムは賑わうスタジアムを目指すことから、観光客の集客も視野に入れた平時の利用を促すことが必要であり、後述する民間収益施設を含めた賑わいに資する機能についても、整備事業費とのバランスを鑑みた上で、最大限備えることを期待する。
- ② 本スタジアムは県民・地域住民にとって誇れる地域のシンボルとなり、かつ独自性を持ち固有の体験ができる空間として観光客の来場を促す施設となることが望ましい。そのため、スタジアム及び広場エリアに沖縄らしい建物デザインや外構、植栽を取り入れる等、沖縄の風土や文化を感じられる空間とすることを期待する。
- ③ 沖縄県では 2050 年度の脱炭素社会の実現に向け、再生可能エネルギーの導入や省エネルギーの推進に取り組んでいる。本スタジアムは沖縄県を象徴する施設となることから、これらの取組に配慮した設備・機能を導入することによって、他施設における取組の先駆けとなることを期待する。

(3) 民間収益施設（多機能化施設）

本スタジアム内及び広場エリアには、非試合日を含めた賑わい創出が期待されること、スタジアムの収益向上が期待されることから、飲食施設や物販、ミュージアム等の民間収益施設を設置することを想定する。

なお、実際の民間収益施設の面積及び種類については、今後公表する要求水準書において面積の上限と県の考えを示すこととし、事業者はそれらに沿って公募時の提案をするものとする。

があるが、段階整備後にすべての観客席を覆うことを前提とし、当初整備でサイドスタンドに立見席等の観客席を設ける場合でも屋根の設置は必須とはしない方針であり、いずれもJリーグと調整中である。

⁴ 障害の有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいように設計する考え方を指す。

ア 本スタジアム内の民間収益施設

非試合日も賑わうスポーツ施設とするためには、スタジアムの建物内に民間収益施設の面積を整備時点から考慮する必要がある。

他のスタジアムの事例を参考に、奥武山公園全体を都市計画法に基づく特別用途地区として指定することで、現行では規制の対象である 500 m²を超える民間収益施設の設置を可能とする。

表 3 他スタジアムにおけるスタジアム内民間収益施設の面積

事例名称	用途	面積 (m ²) ⁵
エディオンピースウイング広島	ミュージアムなど (1F 部分)	1,030
	グッズショップなど (2F 部分)	1,452
サンガスタジアム by KYOCERA	フードコート、コワーキングゾーン、スポーツクライミングなど	2,600

出典：広島市 HP「広島サッカースタジアムの応募要領、質問と回答」「サッカースタジアム等整備事業の実施設計」
EDION PEACE WING HIROSHIMA HP、京都 HP「京都スタジアム新築工事（帯状映像設備工事）に係る公募型プロポーザルの実施について」、サンガスタジアム by KYOCERA HP を基に作成

イ 広場エリアの民間収益施設

広場エリアは、試合開催日の本スタジアムと一体となった賑わいの創出、NAHA マラソン及び沖縄産業まつり等の既存イベントの継続開催並びに試合のない平時の県民・地域住民の利用等を目的として整備する。

そのため、民間収益施設については、広場エリアの一定程度のオープンスペースを確保した上で、前述した目的に合致した賑わい創出及び収益向上に資する施設を想定する。

なお、対象地は都市公園内にあり、公園内の施設として設置することから、民間収益施設の設置にあたっては、都市公園法に基づく建ぺい率の上限緩和が必要であり、沖縄県都市公園条例を改正する方針である。

ウ 興行時の周辺混雑の緩和

広場エリアやスタジアム内外に整備する民間収益施設は、Jリーグの試合やイベント等の興行時に来場者の分散退場を促す役割を担うことから、周辺混雑及び交通渋滞の緩和への寄与が期待される。

⁵ エディオンピースウイング広島の面積は公表時点を参照しているため実際と異なる。サンガスタジアム by KYOCERA の面積は公表されている図面を基に算出した。

2. スタジアム整備計画

(1) スタジアム整備計画の前提

ア 本章で示す図面の考え方

図 6 以降の各図面は、整備事業費の算出を目的に作成した概略設計を掲載している。実際には、今後県が作成する要求水準書の内容に沿って、事業者によって設計されたものが公募時に提案されることとなる。なお、スタジアムについては、当初整備の段階から Jリーグスタジアム基準 (J1 基準) を充足することを前提とする。

イ 建築基準法の接道義務の考え方

現行の奥武山公園内の建築物は、園内の施設ごとに敷地を分割し、それぞれの敷地をつなぐ園路を道路とみなすことによって建築基準法第 43 条 2 項 2 号に規定する接道義務を充たすものとされ、特定行政庁から許可を受けている。本スタジアムも、スタジアムの敷地と接する園路を道路とみなすことによって特定行政庁から許可を受けることを前提としている。

(2) 計画範囲

本整備計画における計画の範囲は、奥武山公園内に位置する現陸上競技場及び西側の園路より内側のエリア、補助競技場、のびのび芝生広場並びに第 1 駐車場 (南側区画) を含む約 6.2ha とする。

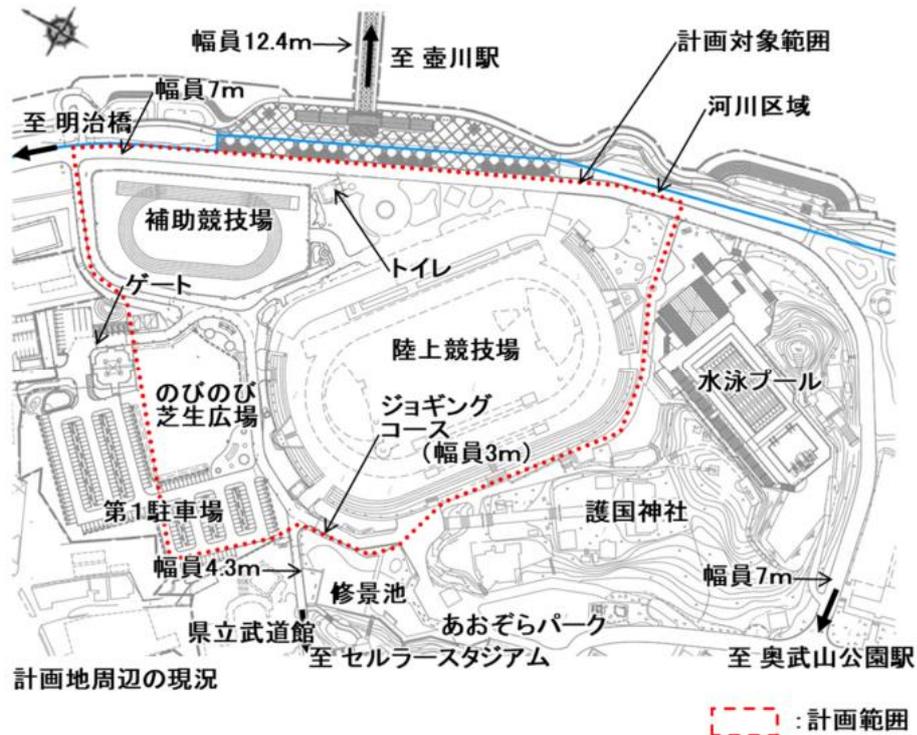


図 6 計画範囲

(3) 配置計画

本スタジアム整備計画は、スタジアム、民間収益施設、立体駐車場並びに広場を整備する計画とする。スタジアムの配置にあたっては、隣接して整備する広場エリアと壺川駅側にできる限り広い滞留スペースを確保する。

また、モノレールの車両内や壺川駅構内及びその付近から見るスタジアムエリアの景観、並びに平時の賑わいを創出するスタジアムとして広場との一体的な利用に配慮された配置とする。

既存の園路については、スタジアム整備後も現行の周遊性の維持と公園利用者の利便性を確保するため付け替える計画とするとともに、整備期間中も公園利用者の通行・利用に配慮する。

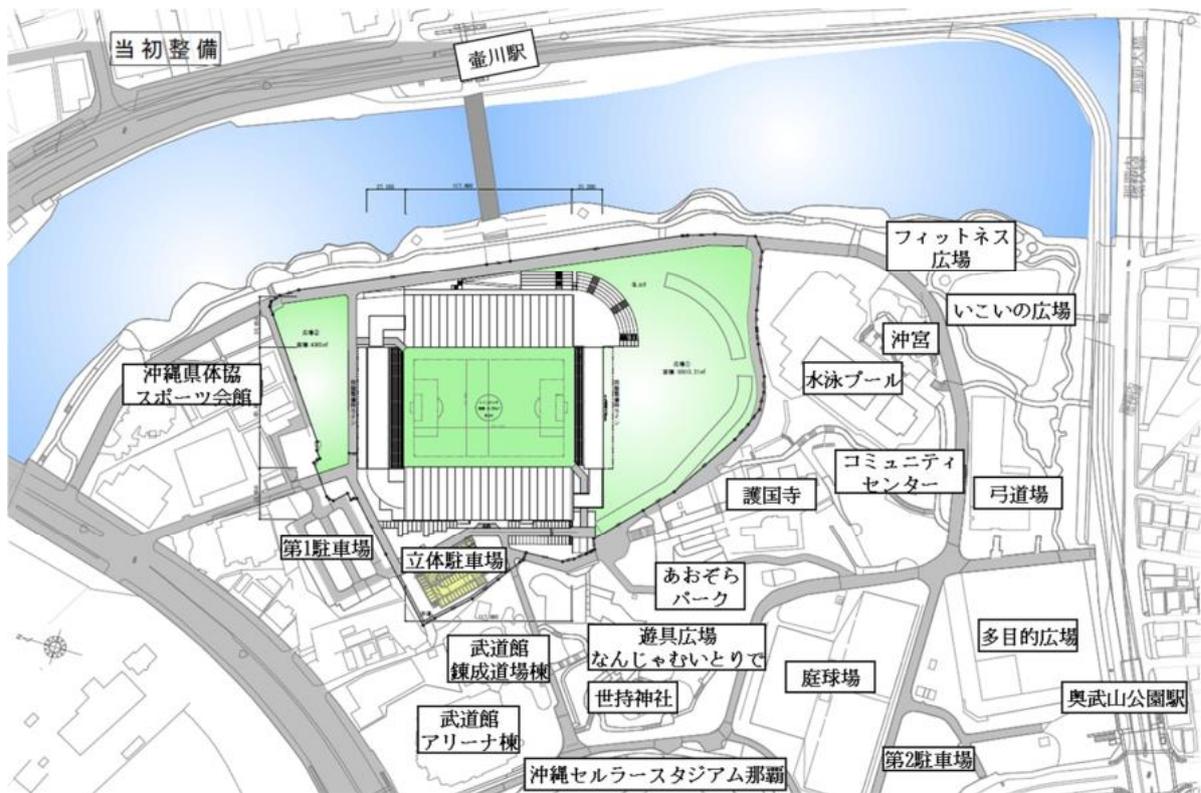


図 7 概略設計 配置計画

(4) 動線計画

本スタジアム、広場エリア及びその周辺の動線計画については、当初整備の施工期間とその後の供用期間、段階整備の施工期間とその後の供用期間のそれぞれの期間について、概略設計での参考配置で考え方を示す。

ア 当初整備の施工期間

当初整備の施工期間の動線計画については、公園利用者が公園内を周回する動線を確保するものとし、工事車両動線と公園利用者動線が交差する箇所においては十分な安全対策を行うものとする。また、工事エリアは 15 頁で示す計画範囲とする。



図 8 概略設計 動線計画 (当初整備・施工時)

イ 当初整備後の供用期間

当初整備後の供用期間における利用者の動線計画については、興行時に、立体駐車場とスタジアム間の関係者・VIP 車両の往来が多くなることを想定し、一般客や公園利用者は立体駐車場の西側に整備する歩道の利用を想定する。



図9 概略設計 動線計画（当初整備・供用時）

ウ 段階整備の施工期間

段階整備の施工期間の動線計画については、当初整備時と同様の工事車両動線とし、公園利用者の周回動線を確保した上で、工事車両動線と公園利用者動線が交差する箇所においては十分な安全対策を行うものとする。工事エリア内においては、施工期間もピッチ、メインスタンド、バックスタンドを運用することを旨とした各動線を計画する。



図 10 概略設計 動線計画（段階整備・施工時）

エ 段階整備後の供用期間

段階整備後の興行時における動線計画については、スタジアム利用者の待機列が公園利用者の動線の妨げにならないように、各スタンドの入退場口を分散させる計画とする。段階整備の供用時における動線計画については、当初整備の供用時における動線計画と同様の事項を想定する。



図 11 概略設計 動線計画（段階整備・供用時）

(5) 平面計画

ア 当初整備におけるスタンド配置

概略設計における当初整備時の各スタンドの観客席数は、図 12 の通りであり、メインスタンドは西側、バックスタンドは東側に配置する。



図 12 概略設計（当初整備）におけるスタンド配置⁶

イ 段階整備におけるスタンド配置

概略設計における段階整備時のスタンド配置及び各スタンドの観客席数は図 13 を想定する。

⁶ 観客席数は概略設計における最大設置可能数である

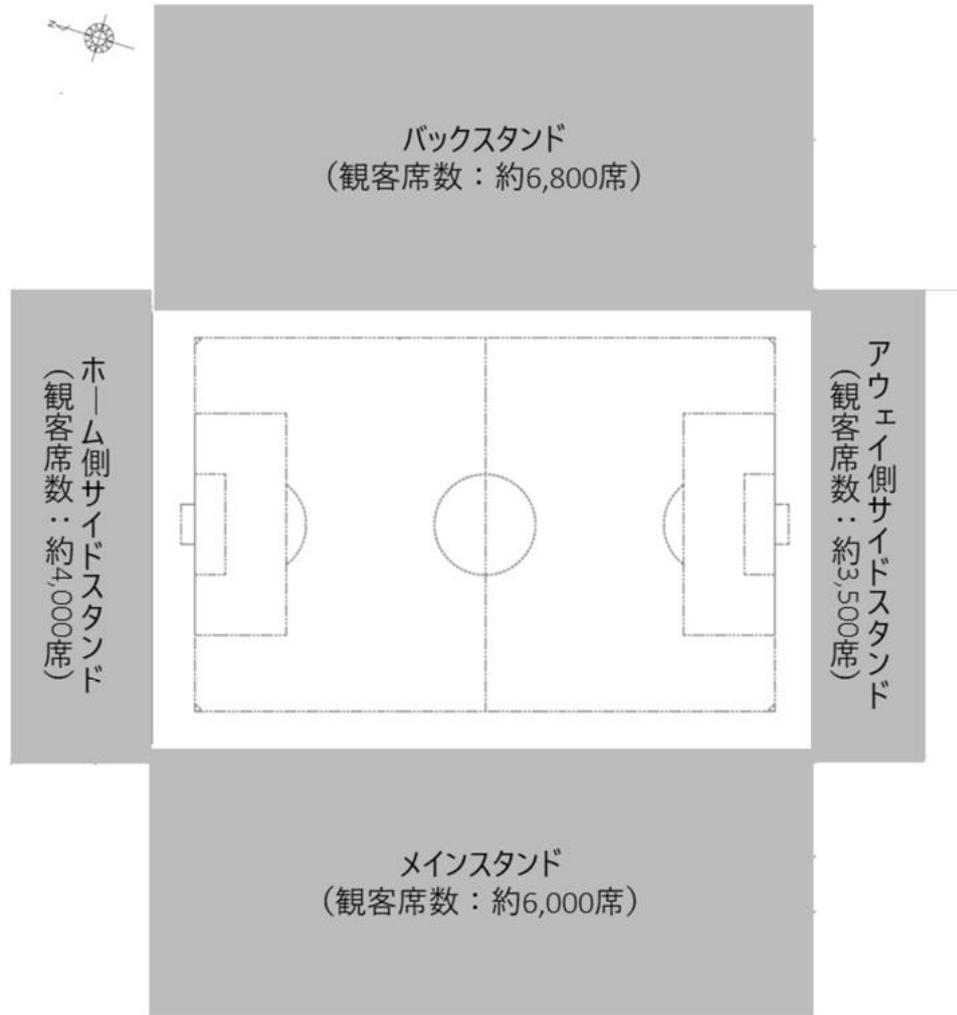


図 13 概略設計（段階整備）におけるスタンド配置⁷

（6）断面計画

概略設計における当初整備のキープラン及び断面計画は図 14,15,16,17,18、段階整備におけるキープラン及び断面計画は図 19,20,21,22,23 を想定する。なお、断面計画の検討は次の①から③の条件を設定し検討を重ね作成している。

- ① 財政負担の縮減及び人的オペレーションの省力化を目的とした、ワンコンコース化⁸
- ② スタジアムと広場の一体感醸成を目的とした、バックスタンド及びアウェイ側サイドスタンドのコンコースレベルのグラウンドレベルへの近接
- ③ 必要な諸室を配置するスペースの確保及び、関係者動線と一般客動線の交錯回避を目的に、メインスタンドとホーム側サイドスタンドのコンコースを 2 階レベルで設置

⁷ 観客席数は概略設計における最大設置可能数である

⁸ アメリカのサッカースタジアムでは、ワンコンコースとすることでコストを抑えた計画とすることが主流である

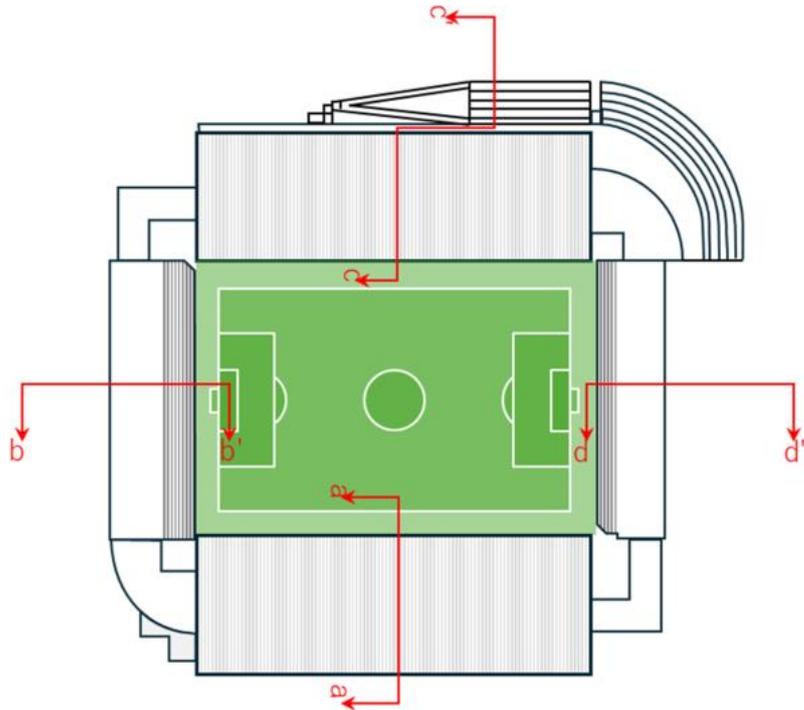


図 14 概略設計 断面図キープラン (当初整備)

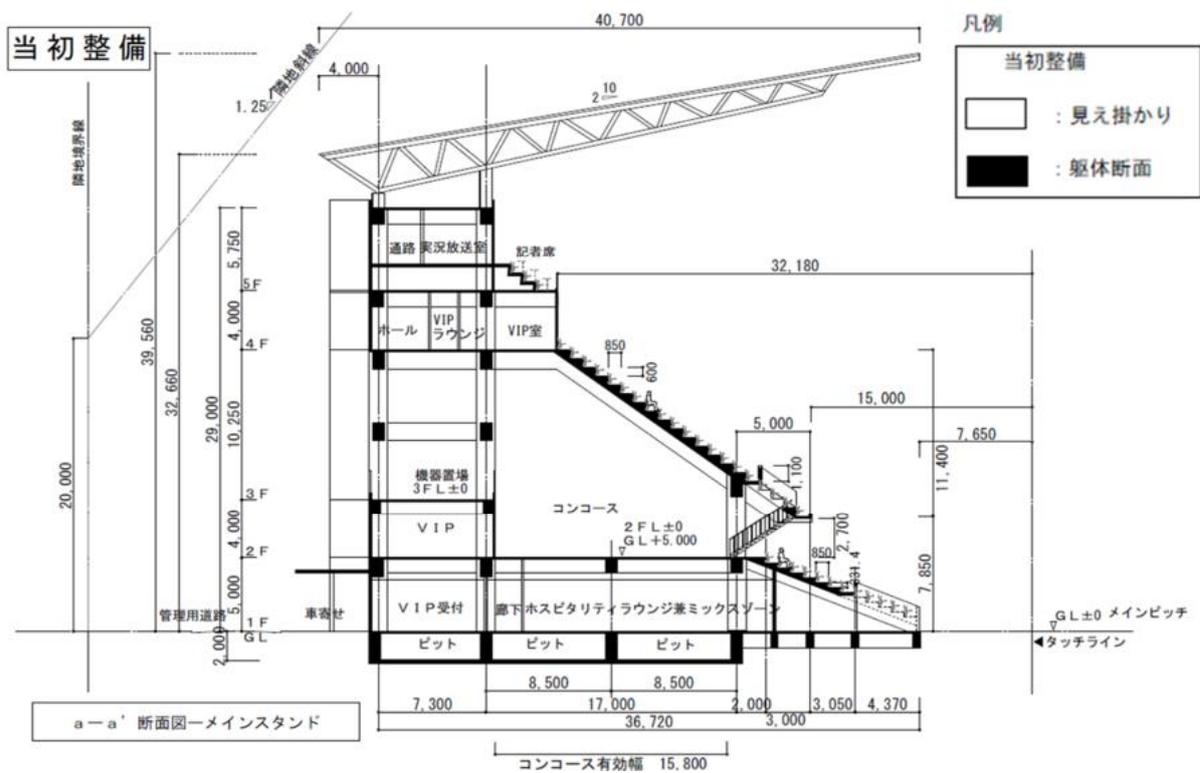


図 15 概略設計 断面図 (メインスタンド・当初整備)

当初整備

d-d' 断面図-アウェイスタンド

凡例

当初整備

- : 見え掛かり
- : 躯体断面

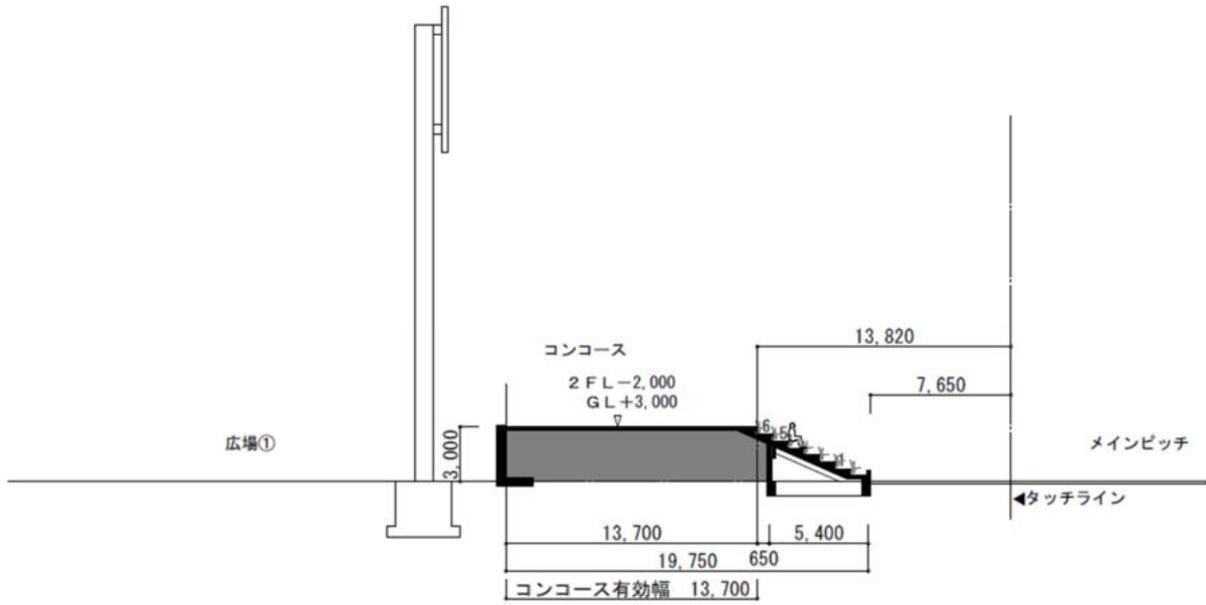


図 18 概略設計 断面図 (アウェイスタンド・当初整備)

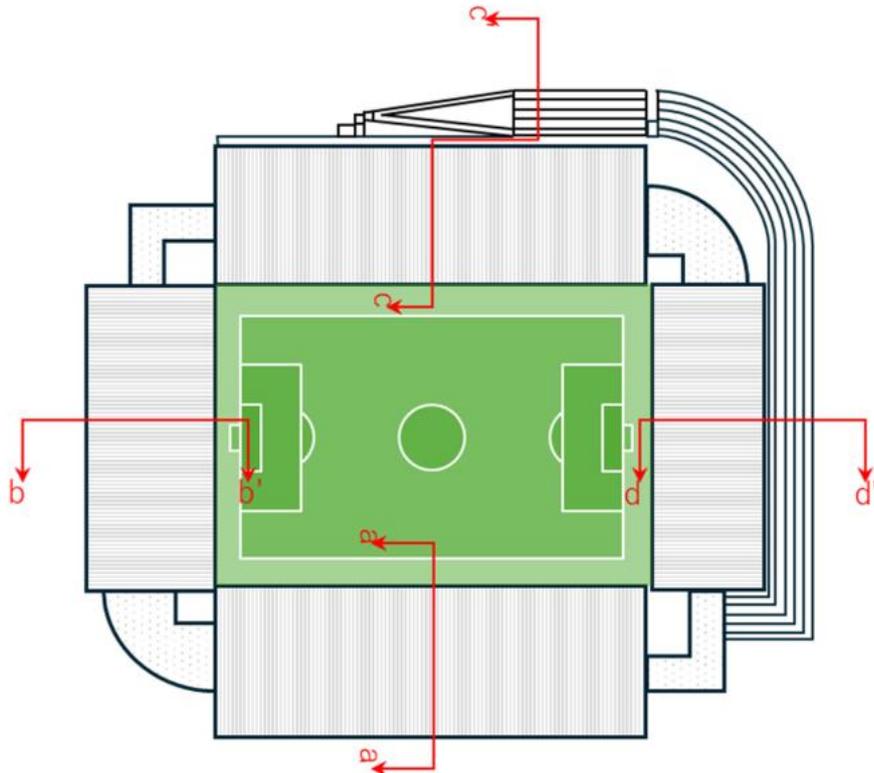


図 19 概略設計 断面図キープラン (段階整備)

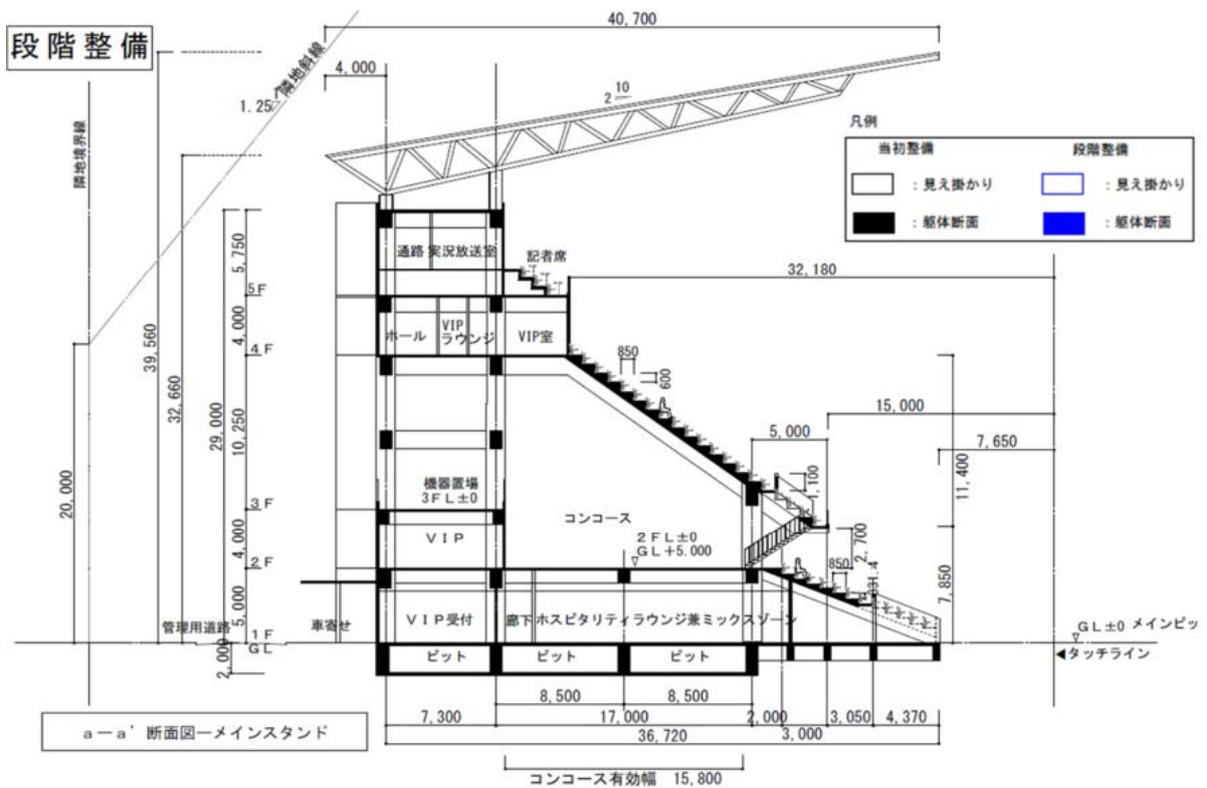


図 20 概略設計 断面図 (メインスタンド・段階整備)

段階整備

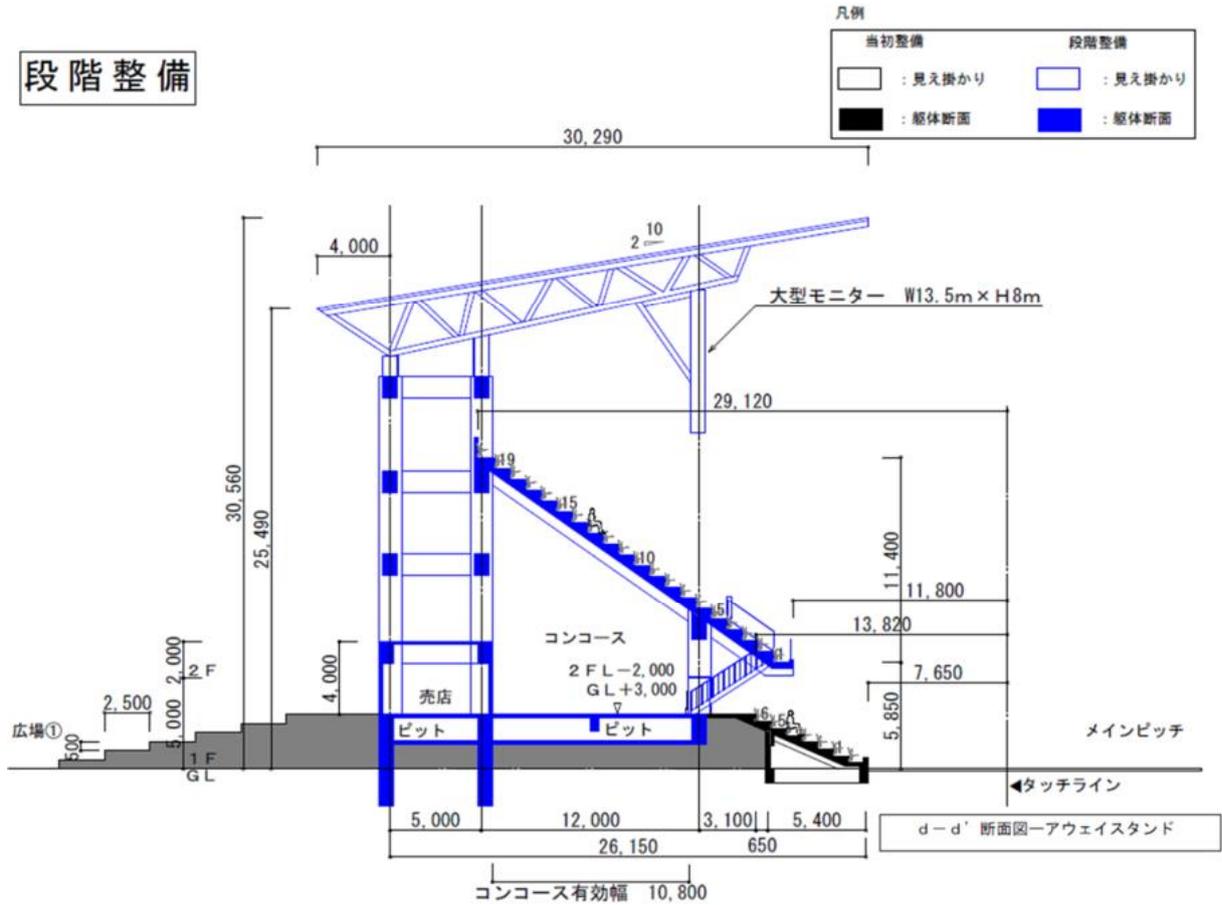


図 23 概略設計 断面図 (アウェイスタンド・段階整備)

(7) スタンド屋根の計画

当初整備においては、固定観客席を設置するメインスタンド及びバックスタンドを覆う屋根を整備する。なお、段階整備においては、固定観客席を設置するサイドスタンドを増設し、全面を覆う屋根を整備する方針とする。

第3章 事業スキーム

第3章 事業スキーム

1 基本的な考え方

本スタジアムは、地方自治法上の「公の施設」である。

(1) 施設整備の観点

民間事業者サウンディングや検討委員会の意見を踏まえ、県所有施設としての整備を前提として、事業の効率化（整備事業費の縮減や整備期間の短縮等）が期待される官民連携の整備手法である、PFI-BTO方式又はDBO方式の活用を検討する。

また、民間事業者サウンディング、個別のヒアリング等を通じ、施設計画に運営者やホームチームの意見を適切に反映する仕組みについても併せて検討する。

(2) 維持管理・運営の観点

民間事業者サウンディングや検討委員会の意見も踏まえ、公の施設の基本的な管理手法である指定管理者制度の活用等を維持管理・運営手法として検討する。

2 事業範囲

(1) 事業範囲

本スタジアム、広場エリア及び立体駐車場を含む範囲を当初整備の事業範囲とする。

広場エリアを含むことにより、試合のない平時も含めたスタジアムと広場エリアの一体的な利活用による効率的な運営に加え、スタジアムと広場エリアとの連携による賑わい創出が期待され、それらを見据えて統一感のある施設計画の作成も可能となる。また、段階整備の施工期間における工事エリアの確保や工事車両動線の確保も見据えたものとなることが考えられる。

また、立体駐車場を一体的に整備することについては、試合のない平時と試合時で異なる利用料金の設定や、試合観戦と駐車場利用のパッケージ化など高付加価値な観戦体験の商品化に繋がるといった弾力的な運用が期待できる。



図 24 事業範囲の方針 (図はイメージ)

3 事業方式

(1) 事業方式の方針

施設整備と併せて維持管理・運営まで一括して発注することによって、設計段階から維持管理や運営を見据えた計画が可能となり、ライフサイクルコストの縮減が期待される PFI-BTO 方式又は DBO 方式を本事業の事業方式とする。

PFI-BTO 方式と DBO 方式のいずれを採用するかについては、設計・建設に要する費用の精緻化を図った上で、県の財政負担などを勘案し実施方針において示すこととする。

本事業においては、当初整備時に将来の段階整備を含める事業計画の作成を事業者を求めることは、作成の困難性が事業への参画にあたっての障壁となること、段階整備の施工期間における施設運営にあたっての生じるリスクの分担を当初整備時に設定することは困難であることに鑑み、当初整備後の施設の管理運営期間において指定管理者制度を採用する。

なお、公共施設等運営権（コンセッション）方式については、当初整備後の施設の管理運営期間における維持管理・運営実績、大規模修繕等の状況を踏まえ、当初整備後の施設の管理運営期間に続く運営期間での実施について検討する。

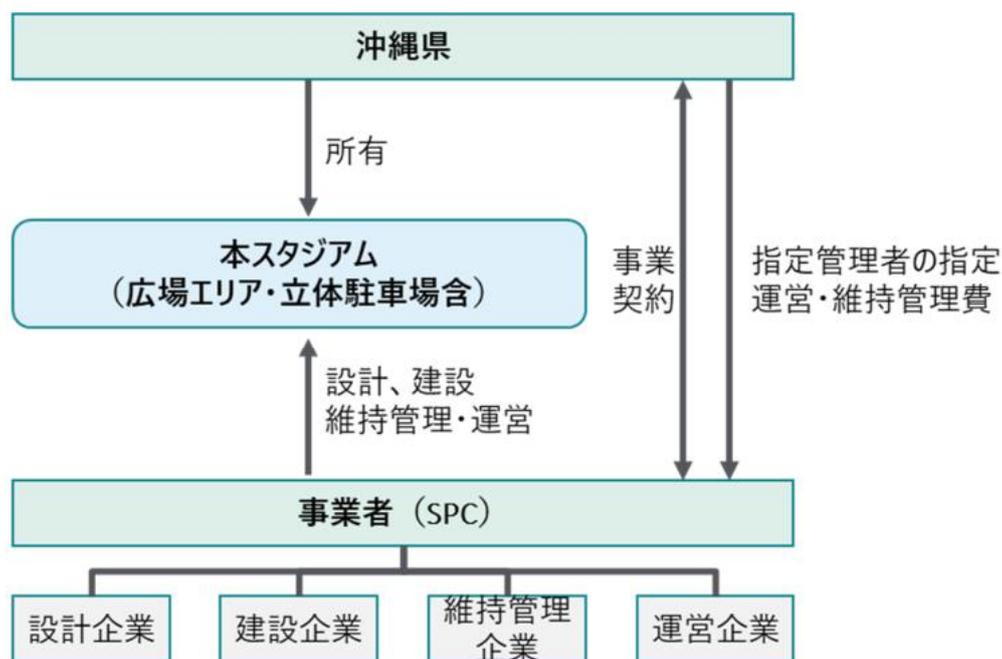


図 25 事業方式の方針

4 事業期間

(1) 事業期間の方針

設計・建設の期間を4年4ヵ月程度、維持管理・運営の期間を10～15年程度とする。

設計・建設の期間については、県の事業手続きや、建設物価の変動、労働基準法の適用、資材・設備の納入状況による工事期間の延長等の要因により変動が生じる可能性がある。

維持管理・運営の期間については、自主事業のために設置する民間収益施設への事業者の投資が促され、その投資を事業者が回収できる期間が必要であることと併せて、段階整備や供用後の大規模修繕の時期を勘案し、最適な期間を検討した結果である。

なお、段階整備の時期については、大規模修繕が想定される時期となる供用開始15年後を目安に、当初整備段階のスタジアム運用状況やホームチームの所属カテゴリー等を踏まえ判断する方針とする。

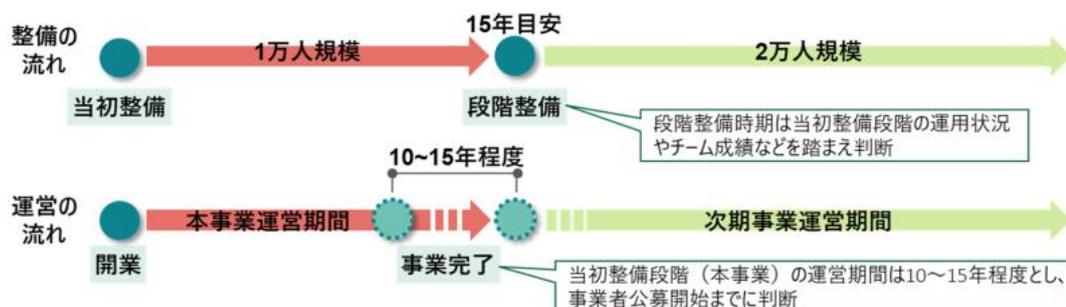


図 26 事業期間の方針

第4章 整備事業費

第4章 整備事業費

1 整備事業費の算出

(1) 整備事業費の算出の考え方

整備事業費には、スタジアム、広場エリア及び立体駐車場の整備費と調査・設計・監理業務費を含む。

整備事業費は以下の①から③の考え方に基づいて算出する。

- ① 第2章で示す概略設計を元にしたスタジアム規模（当初整備延床：28,014 m² 段階整備延床：32,175 m²）により算出
- ② スタジアム事例の工事費単価に対し、2025年3月の時点補正
- ③ 直近の建設市場の動向から、特に上昇率の大きい電気設備工事、機械設備工事は事例ベースの割増を考慮

(2) 整備事業費算出

概略設計を基に、建設物価の変動等の影響を踏まえて、算定中である。

(3) 企業・個人寄付の活用

スタジアム整備に必要な資金については、県の財源に加えて、企業版ふるさと納税⁹やガバメントクラウドファンディング¹⁰等の手法を積極的に活用し、民間企業や個人からの寄付を募ることも想定する。また、寄付の使い道はスタジアム整備だけでなく、スタジアム整備が完了した後に実施する、観戦体験向上に資する機能（ファミリースペースの設置等）の拡充にも充当することを想定する。

(4) 概略設計における諸室配当の考え方

整備事業費の算出を目的に作成した概略設計における諸室配当の考え方を示す。

ア 1階 平面図

ピッチへの入場口がある1階には、主に競技関連ゾーン、運営関連ゾーン、メディア・中継関連ゾーンを配置した。また、選手入場等を間近で楽しむことのできるVIPラウンジ室等、高付加価値のある諸室を配置している。

⁹ 企業が地方公共団体の地方創生のための財源を支援する制度であり、税控除を企業側に対するインセンティブとすることで、自治体による地方創生プロジェクト推進に向けた財源の確保を促進することを目的とする

¹⁰ インターネットを介し、事業等に対する資金提供を募る仕組みを指す

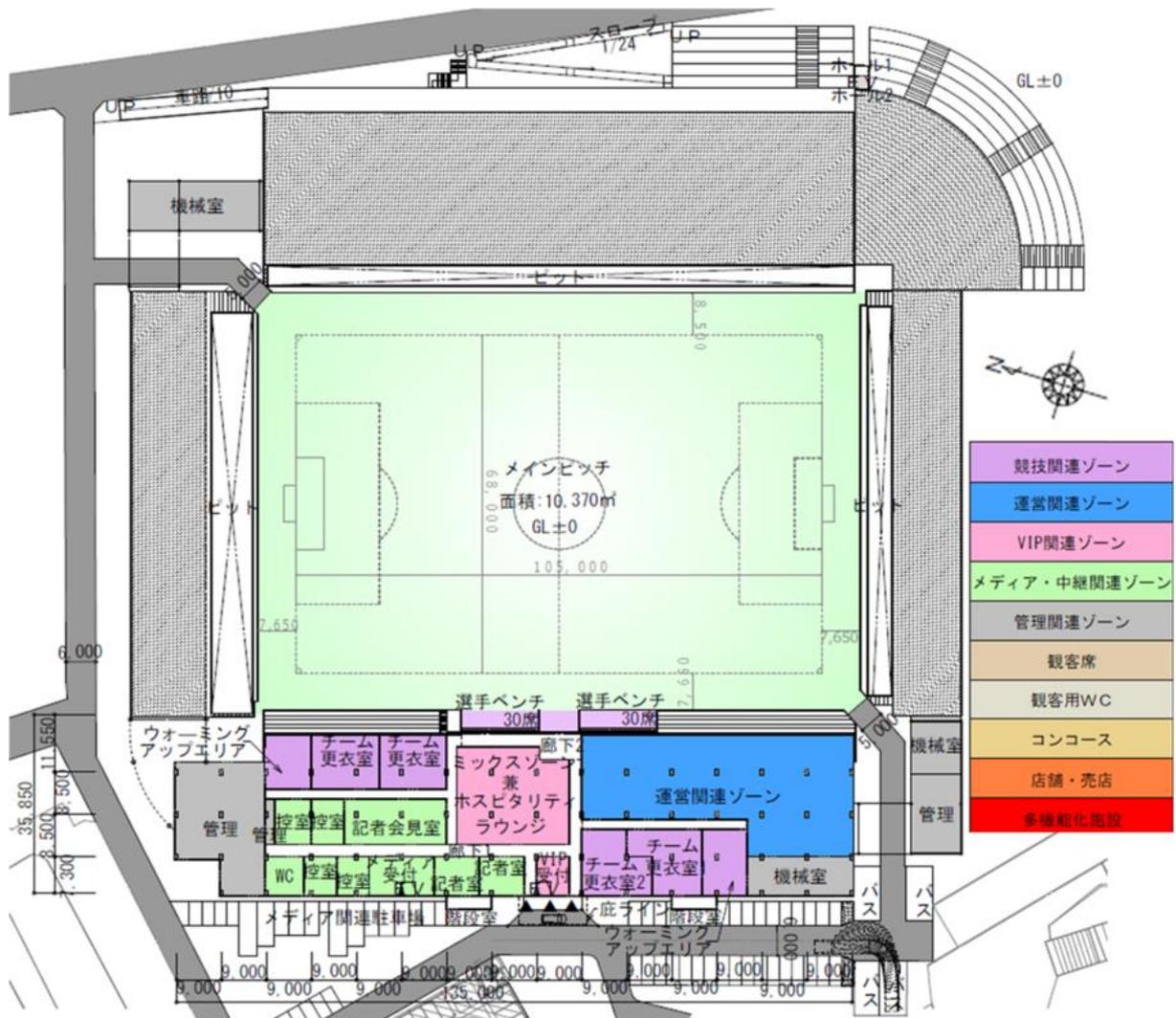


図 27 1階平面図

イ 2階 平面図

2階はスタジアム内を移動する来場者の主要動線となることから、コンコースを設置するとともに、主に売店、多機能化施設、観客用トイレを配置している。加えて、コンコースについては、ゆとりある幅を計画することで、ホスピタリティ性を確保することとしている。また、バックスタンド及びアウェイスタンドに配置するコンコースについては、平時の利用を想定し、広場エリア及びスタジアム外周園路と接続可能な形で整備することによりアクセス性を確保している。

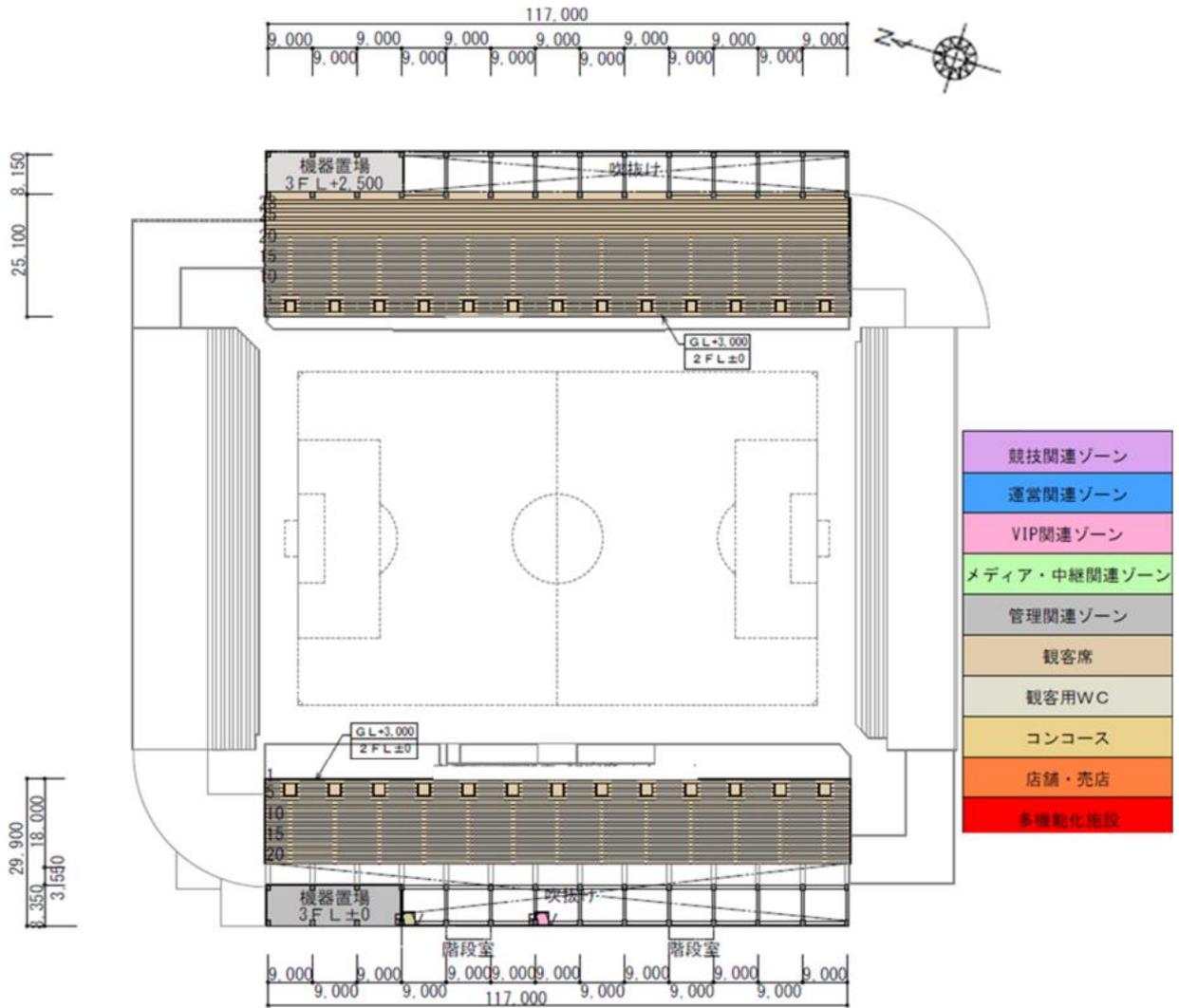


図 29 3階平面図

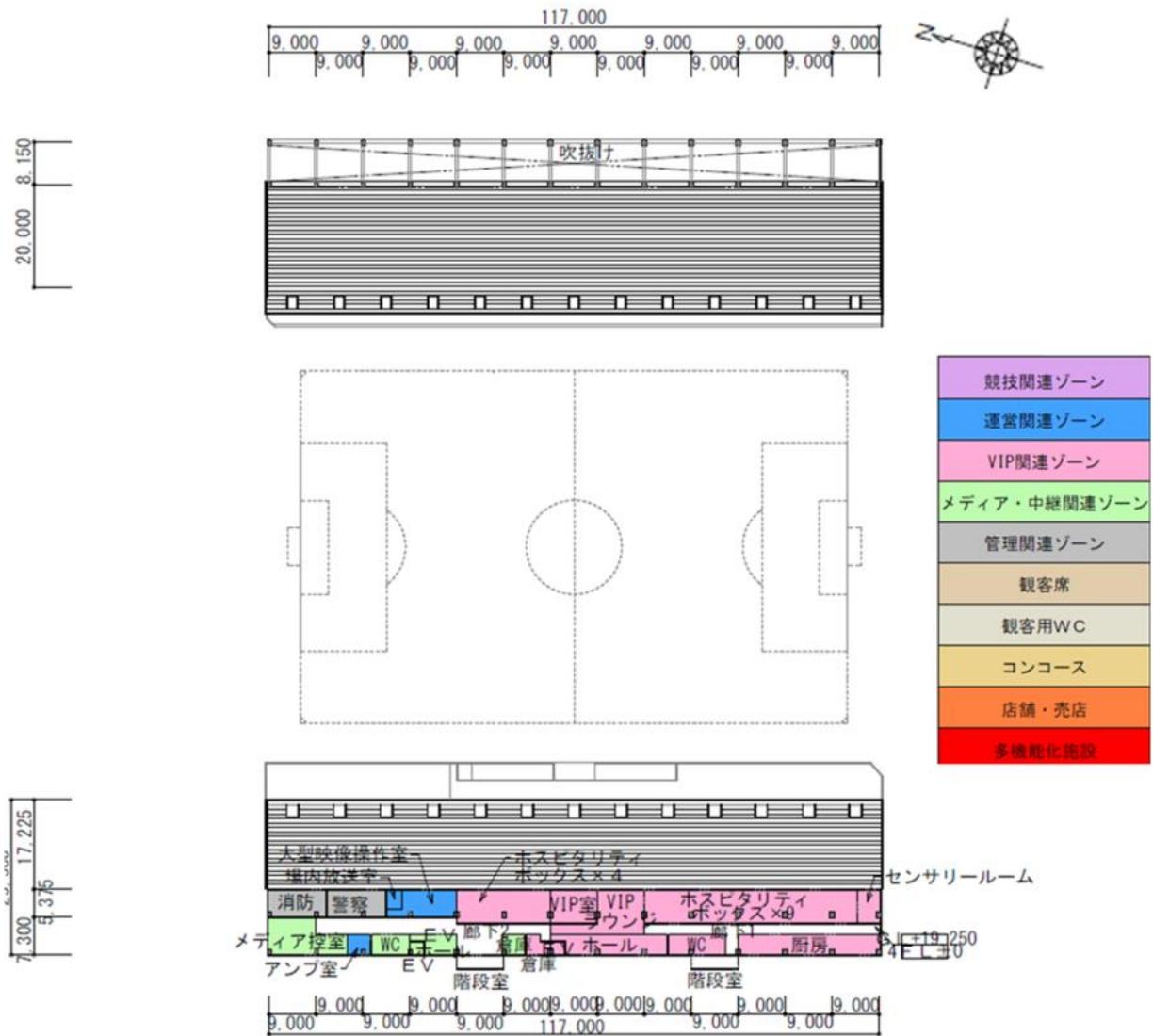


図 30 4階平面図

第5章

スタジアム運営の考え方と経済波及効果

第5章 スタジアム運営の考え方と経済波及効果

1 運営収支の検討

(1) 運営収支の試算の考え方

スタジアム運営によってもたらされる経済的な効果を検証するため、運営収支について検討する。

運営収支は以下の①から⑥の考え方に基づき算出する。

- ① 収容人数について、当初整備は 10,000 人、段階整備は 20,000 人を使用
- ② 第 2 章で示す概略設計のスタジアム規模（当初整備延床：28,014 m² 段階整備延床：32,175 m²）を使用
- ③ 当初整備後及び段階整備後それぞれにおける 15 年間の運営収支を試算
- ④ 段階整備時期を初回の大規模修繕と同時期に実施することとし、開業後 15 年目と設定
- ⑤ 事業者提案の有無に関わらず、運営収支の算定対象を一般的なスタジアムを運営するにあたって想定される業務項目に紐づく収支項目と設定（実際の事業実施にあたっては、自主事業の実施等による更なる収益向上が期待される。）¹¹
- ⑥ 事例調査やヒアリングの結果を踏まえて、収支の算定に必要な項目に係る単価等の情報を収集し設定

運営収支の算定にあたって、想定される収支項目は図 32 の通り。

¹¹ 運営収支の向上に向け積極的に自主事業を実施することが望ましく、事業者選定時の評価対象とする可能性についても検討する

整備計画において想定する収支項目		
収入	スポーツ開催	Jリーグ公式試合
		サッカーアマチュア利用
		ラグビー公式戦
		ラグビーアマチュア利用
	多目的利用	大規模コンサート
		企業インセンティブツアー
		パブリックビューイング
	諸室・外周利用	市民イベント
		フリーマーケット・マルシェ等
	広告	文化イベント
一体整備 施設収入	会議・研修	
その他	場内広告	
	駐車場収入	
	売店出展料	
支出	人件費	自販機収入
	事業費	人件費
	維持管理費	事業費・事務費
		管理・保守点検
		経常修繕費
	水道光熱費	天然芝維持管理
	その他雑費	水道光熱費
スタジアム外維持管理費	その他雑費	
	広場エリア・立体駐車場維持管理費	

図 32 整備計画における収支項目

2 経済波及効果

(1) 経済波及効果の試算の考え方

経済波及効果は以下の①から④の考え方に基づいて算出する。

- ① 現基本計画の作成時に算定したスタジアムの運営に伴う経済波及効果で用いた積算方法に基づき、各単価設定の見直しを図ったうえで、上位試算、中位試算、下位試算の経済波及効果をそれぞれ算出
- ② 収容人数について、上位試算では段階整備後（20,000人）、中位試算及び下位試算では当初整備（10,000人）の観客席数を設定
- ③ 民間収益施設については、事業者提案を踏まえて具体的な機能を今後検討していくことから、現時点では運営収支を見込むことが困難であるため、算出対象外とする。
- ④ 本件モデルは、定常期の事業単年度による比較検証としており、施設整備に伴う経済波及効果（工事等効果）は、算出対象外とする。

(2) 経済波及効果の試算のプロセス

経済波及効果は以下の①から③のプロセスに基づいて算出する。

- ① 運営収支で設定した催事種別に主催者や来場者の消費項目・単価を設定
- ② 想定される試合数・参加者数に消費単価を乗じて総消費額を算出
- ③ 算出した総消費額を基に産業連関表を用いて、本スタジアム運営に伴う経済波及効果を算出



※1：会場利用料金はチケット料金の消費波及に含まれる

※2：Jリーグ公式戦の県外客比率は試算パターンごとに設定、大規模コンサートは40%と設定

図 33 経済波及効果算出のプロセス

(3) 試算結果

本スタジアムの運営を通じて、約 30 億円から約 80 億円の経済波及効果が見込まれる試算結果となった。

(4) 県内事業者の参画

県内事業者の整備・運営事業への参画は、ローカル PFI¹²を始め国の施策において推進されている。本事業においても県内事業者の積極的な参画を促すことにより、域内産業の活性化と雇用の創出等が図られ、県内経済の循環や地域社会の活性化などの効果が発揮されることが期待される。

さらに、本スタジアムの整備・運営事業に直接的に関与する業種以外の業種においても、本スタジアムの賑わいの創出にあたって、アウェーツーリズムで県外から観光客を誘客する旅行会社やイベントの企画運営会社、イベント開催時の飲食・物品販売業者などに関連する県内事業者に対して、積極的な参画を促すことでスタジアムを核とした裾野の広い経済効果の発揮を目指す。

¹² PFI 事業の推進（案件形成、事業者選定、契約履行等の一連の過程）を通じ、地域経済・社会により多くのメリットをもたらすことを志向するコンセプトを指す

第6章

事業スケジュール

第6章 事業スケジュール

1 供用開始までの想定事業スケジュール

(1) 供用開始までの想定事業スケジュール

令和13年度の供用開始を前提とする本スタジアムの想定事業スケジュールは、図34の通りとなる。このスケジュールは、事業方式にPFI-BTO方式を採用した場合のマイルストーンであり、DBO方式を採用した場合にはPFI法に準じた手続となるが、特定事業の選定は行わない。

なお、このスケジュールは今回の整備計画の策定時における想定であり、今後の県の事業手続きの進捗や、建設物価の変動、労働基準法の適用や資材・設備の納入状況による工事期間の延長等により、設計・工事期間を見直す可能性がある。

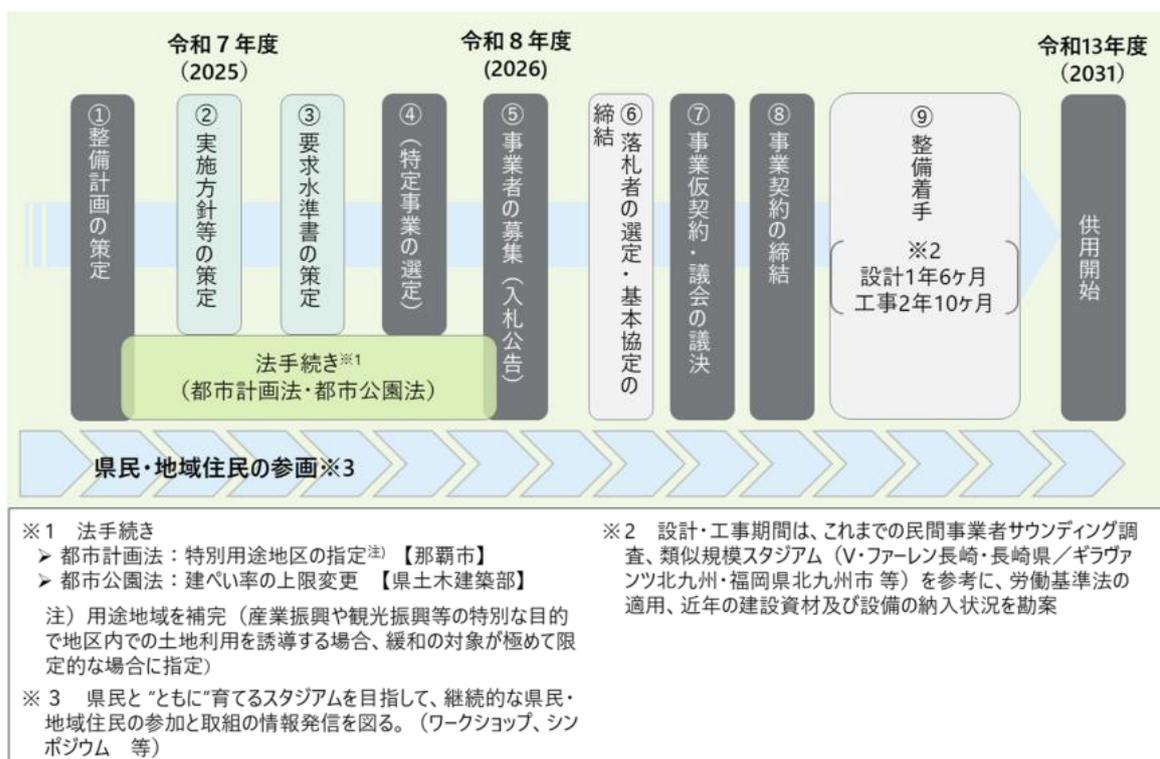


図34 想定事業スケジュール

第7章

販わい創出の展開

第7章 賑わい創出の展開

1 賑わいの創出とスタジアム整備

本スタジアムが整備される奥武山公園は、那覇市都市計画マスタープランにおいて、「小緑地域」に区分されている。同地域の目指す方向性として、

- ① スポーツやイベントが開催される奥武山公園や身近な緑やレクリエーションの拠点である公園は、憩いや安らぎの空間としての利用環境の向上を促進すること
- ② 奥武山公園は、シンボリックな運動公園として市民の憩いと安らぎの空間であることを踏まえた上で、スポーツやレクリエーション、エンターテインメントなどの様々な利用によるにぎわいと交流の空間となる可能性を検討することが示されている。

本スタジアム整備は、同地域の目指す方向性を県民と”ともに”実現するための手段となるとともに、奥武山公園や国場川、壺川駅等のスタジアム周辺環境との連携を十分に考慮し進める。

(1) 河川沿いの空間の利活用

第3章において、当初整備ではスタジアム、広場エリア及び立体駐車場を事業範囲とすることを示したところである。一方で、本スタジアムに隣接する国場川沿いの空間を有効に活用することは、周辺地域の目指す方向性である憩いと安らぎの空間、並びに賑わうスタジアムの実現に向けて極めて重要であり、その目的や整備のイメージについては、現基本計画でも整理している。

そのため、当初整備の事業者選定においては、河川沿いの空間の将来的な利活用を見据えた提案を含めることを可能とし、提出された提案については周辺プロジェクトの構想や計画に反映させることを検討するとともに、スタジアム整備に伴い、自ずと河川沿いの空間の利用が進むことを期待する。

(2) 壺川駅との連携

観光客を含むモノレールの乗客や周辺を通行する車両、壺川駅で降車して本スタジアムを訪れる来場者の視点を考慮し、国場川を挟んで見える本スタジアムの景観、既存や在来の植栽についても配慮の上、整備を進める。

壺川駅は、国場川を挟んで本スタジアムの対岸に位置するゆいレールの駅であり、本スタジアムの最寄り駅として来場者のアクセスの中核を担うことが想定される。本スタジアムの整備により、壺川駅の乗降者数が増加することが想定されるため、平時の賑わいの観点からも県民利用及び観光客に向けた道利用者の誘導等についても並行して取り組む。

(3) 奥武山公園全体の利活用・他施設との連携

奥武山公園は、市民の憩いと安らぎをもたらす空間であることから、スタジアム整備後においても賑わいと交流の空間となることが期待されていることに加え、「『賑わう』非試合日も賑わうスポーツ施設」を目指す方向性に掲げていることから、スタジアム単体での賑わい創出を目指すのではなく、広場エリアを含む公園全体で一体感を醸成し、県民・地域住民の憩いの場となる滞留空間を作り出すことが望ましい。そのためには、奥武山公園内の他施設の管理・運営者と適切に連携を図り、公園一帯での利活用や効率的な維持管理・運営を模索し、推進することを目指す。

參考資料

参考資料

参考 1. Jリーグスタジアム基準

(1) 整備にあたり論点となる事項

本スタジアムの整備にあたっては、Jリーグスタジアム基準（J1 基準）を充足することが前提となるため、J1 基準に沿った設計を基本とする。

一方で、近年の基準改定により、一定の条件を満たすことで入場可能数の要件が緩和されるなど、一部の要件に柔軟性が認められるようになっている。

こうした J1 基準の最新動向を踏まえ、設計に特に影響を及ぼす入場可能数と屋根に関する主な論点について整理する。

ア 入場可能数

スタジアムの入場可能数は、「J1 は 15,000 人以上（芝生席は観客席とはみなさない）」かつ「椅子席で、J1 は 10,000 席以上」と定められている。

他方、「ただし、原則として Jリーグ規約第 34 条に定める「理想のスタジアム」の要件を満たし、ホームタウン人口等の状況、観客席の増設可能性（特に敷地条件）、入場料収入確保のための施策等を踏まえて理事会が総合的に判断した場合、5,000 人以上（全席個室¹³であること）で基準を満たすものとする」との定めがある。

このことも踏まえ、本スタジアムは「理想のスタジアム」¹⁴の要件を満たした上で、Jリーグ理事会の判断に基づいて、J1 スタジアム基準を満たす方針で Jリーグと調整を進めている。

イ 屋根

スタジアムの屋根は J1・J2 基準において、「新設及び大規模改修を行うスタジアムについては、原則として屋根はすべての観客席を覆うこと」と定めがあるが、段階整備後にすべての観客席を覆うことを前提とし、当初整備でサイドスタンドに立見席等の観客席を設ける場合でも屋根の設置は必須とはしない方針で Jリーグと調整を進めている。

¹³ 立ち見エリアは施設管理者と協議の上入場可能な数とするが、新設及び大規模改修を行うスタジアムについては、観客席数の立ち見席は 1 段床あたり 1 人とし、1 席の幅は 45cm 以上、段床の奥行は 80cm 以上と規定されている。

¹⁴ 理想のスタジアム要件は、①フットボールスタジアムであること、②アクセス性に優れていること、③すべての観客席が屋根で覆われていること、④複数のホスピタリティラウンジやホスピタリティボックス、安定した通信環境を備えていることの 4 つの要件である。③の屋根の規定については、上述のイで示す通り、段階整備後にすべての観客席を覆うことを前提として許容してもらう方向で Jリーグと調整中である

参考 2. 上位・関連計画の概要

(1) 現基本計画策定時から改定等が生じた上位・関連計画の概要

序章において示した上位・関連計画の概要は以下の通り。

表 4 現基本計画策定時から改定等が生じた上位・関連計画の概要

発行主体	計画名称	概要
国	第 3 期スポーツ基本計画 (令和 4 年 3 月)	<p>「スポーツ」の在り方や、それを実現するための施策を示す。</p> <p>① スポーツの価値を高める視点として、スポーツを「つくる / はぐくむ」、スポーツで「あつまり、ともに、つながる」、スポーツに「誰もがアクセスできる」の 3 つを定め、それぞれの実現に向けた施策を打ち出している。</p> <p>② スポーツを「つくる / はぐくむ」ことを実現するための施策として、多様な主体が参画できるスポーツの機会創出やスポーツ界における DX の導入を掲げている。</p> <p>③ スポーツで「あつまり、ともに、つながる」ことを実現するための施策として、スポーツを通じた共生社会の実現やスポーツを通じた国際交流・協力を掲げている。</p> <p>④ スポーツに「誰もがアクセスできる」ことを実現するための施策として、地域において、住民の誰もが気軽にスポーツに親しめる「場づくり」等の機会の提供を掲げている。</p>
沖縄県	第 2 期沖縄県スポーツ推進計画 (令和 4 年 3 月)	<p>沖縄県におけるスポーツ振興を推進するための施策として、本スタジアムの整備や周辺にスポーツ関連施設を整備することが示されている。</p> <p>① 国際大会や大規模イベント開催によるインバウンドの獲得、新たな観光コンテンツを創出するため、那覇市奥武山公園に J1 公式試合が開催可能なスタジアムを整備するとともに、周辺にスポーツ関連施設（科学的なデータに基づくトレーニング施設、健康増進施設等）や飲食・物販施設等を誘致することにより、スタジアムを核としたスポーツ交流拠点形成し、地域の賑わいの創出に取り組む。</p> <p>② 県内外企業によるスタジアムを活用したスポーツ関連産業の展開の促進に取り組む。</p> <p>③ スタジアム・アリーナ、県内プロスポーツチーム及びトップアスリート等の地域資源を活用したまちづくりを進めるとともに、スポーツ関連団体やアスリート、地域企業等の共働による新たな製品・サービスの創出に向けた取り組み、子どもの居場所づくりへの支援など、多様な社会課題の解決やスポーツを通じた地域活性化、国際貢献を促進する。</p>
	新・沖縄 21 世紀ビジョン基本計画 (令和 4 年 5 月)	<p>スポーツ関連産業の振興と地域の活性化に向けた施策や、南部圏域における施策の中で本スタジアムの整備及び活用が示されている。</p> <p>① スポーツコンベンションの核となる J1 規格スタジアムの整備を推進するとともに、地域・観光交流拠点とな</p>

		<p>るスポーツ施設の充実を図る。</p> <p>② スタジアム・アリーナ、県内プロスポーツチーム及びトップアスリート等の地域資源を活用したまちづくりを進める。</p>
	<p>第 6 次沖縄県観光振興基本計画 (令和 4 年 7 月)</p>	<p>沖縄観光に係るインフラ整備の将来像や、南部圏域における施策の中で本スタジアムの整備及び活用が示されている。</p> <p>① 大型 MICE 施設や沖縄空手会館、沖縄アリーナ、J1 規格スタジアム、県立美術館・博物館など、MICE、空手、スポーツ、文化においても各コンテンツを活用した交流の拠点化に取り組む。</p> <p>② 奥武山公園に J1 規格スタジアムを整備し、地域・観光交流拠点となるスポーツ施設の充実を図る。</p>
那覇市	<p>那覇市都市計画マスタープラン (令和 2 年 3 月)</p>	<p>本スタジアムの整備地である奥武山公園の位置する「小祿地域」のまちづくり方針が示されている。</p> <p>① 「地域の特性」の中では、地域の交流や魅力を発信する場であること、緑の安らぎと漫湖へと続く水辺を感じる貴重なおおいを提供する場であること、さらにスポーツレクリエーション機能の強化への期待が示されている。</p> <p>② 「地域の将来像」の中では、奥武山公園をはじめとする身近な緑やレクリエーションの拠点を、憩いや安らぎの空間と位置づけ、利用環境の向上を促進する方針が示されている。</p> <p>③ 「暮らしと交流の方針」の中では、奥武山公園を市民の憩いと安らぎの空間であることを踏まえた上で、スポーツやレクリエーション、エンターテイメントなどの様々な利用によるにぎわいと交流の空間とする可能性を検討する方針が示されている。</p> <p>④ 「安全安心な地域形成の方針」の中では、災害時に利用者・観光客がスムーズに避難できるよう、地域住民や事業者の協力により、安全に避難できる仕組みづくりを進めることが示されている。</p>