

いわき市
スタジアムを中心としたまちづくり
事業可能性調査報告書

はじめに

本調査は、いわき市におけるスタジアムを中心としたまちづくりの具体的な議論を進めるため、**スタジアムの機能や規模をはじめ、整備候補地、建設のための資金調達や管理・運営方法等について事業可能性を評価するとともに、まちづくりの視点からスタジアムビジネスの成立可否も含め検討**を行ったものである。

政府は日本再興戦略2016において「スポーツの成長産業化」を官民戦略プロジェクト10 に位置づけ、スポーツ市場規模の拡大に向けた目標を掲げているほか、スポーツ庁では平成28年11月に「スタジアム・アリーナ改革指針」を策定しており、その中では、「観るスポーツ」のための**スタジアム・アリーナは、その集客力の高さから、飲食、宿泊、観光等周辺産業へ経済波及効果や雇用創出効果を生みだす地域活性化の起爆剤となる潜在力の高い基盤施設**と位置付けし、また、都市部における収益性を高めた多機能複合型のスポーツ施設のあり方などについても提言がなされている。

さらに、政府は、未来投資戦略2018において、全国のスタジアム・アリーナについて、多様な世代が集う交流拠点として、2017年から2025年までに20拠点を実現することをKPIとして設定するとともに、平成30年4月に開催された未来投資会議構造改革徹底推進会合「地域経済・インフラ」会合（中小企業・観光・スポーツ・文化等／第4回）において、スポーツ庁は、情報、人材、財政の3つの側面から支援していくことを表明したところである。

いわき市では、現在、第二次いわき市都市計画マスタープランの策定が進められている中、平成27年度に創設されたサッカークラブ「いわきFC」が、第23回及び第24回の「全国クラブチームサッカー選手権大会」で優勝、天皇杯ではJ1チームを破るなど躍進し市民に夢や感動を与えており、ホームスタジアムの整備に向けて機運が高まりつつあるところである。

こうした状況を踏まえ、本調査では、サッカーをはじめとする球技専用競技場として、Jリーグなどの試合を開催することが可能な施設基準を満たす機能・設備を有することを前提に、**地域経済の持続的成長を実現していく施設として、賑わいの創出や収益力の高い施設を実現するとともに、地域住民・経済に寄与し、スタジアムの特性を活かした周辺エリアとの連動によるスタジアムの収益向上策の検討など、新たなスタジアムを中心としたまちづくりの事業可能性について検討**するものである。

Contents

1	事業概要について	4
2	スタジアムの果たすべき役割と担うべき機能	7
3	スタジアム整備に係る基本事項	18
4	スタジアム整備候補地の検討	24
5	スタジアム整備に係るファイナンス等	33
6	総括	37

事業概要について

1

本調査の背景・目的

- ・ 快進撃を続けるいわきFCのJリーグ昇格を見据え、ホームスタジアムの確保という観点や、いわきFCが将来的に自ら運営を担うスタジアム構想について検討している状況を踏まえ、いわき市では、スタジアムがまちの集客装置として機能し、人の流れや地域経済への波及効果を最大限に発揮させる施設となりうるか、といった**将来の「まちづくり」の観点から調査を実施した**。
- ・ なお、本調査は、スタジアムを中心とした**「まちづくり」に係る基礎調査**であり、本調査において整理された事項はあくまでも**ケーススタディの範囲に留まるものであることから、スタジアム整備の「基本構想」や「事業計画」となるものではないこと**に留意が必要である。

調査の背景・経緯

- ・ 当地域の**観光交流人口**は、震災以降回復基調にあるものの、**震災前の8割程度**に止まっており、交流人口増加に向けた取組が求められている。
- ・ このような中、株式会社いわきスポーツクラブが運営するサッカークラブ**「いわきFC」**が**快進撃**を続けており、地域内でのスポーツ振興に対する機運が高まりつつある。
- ・ いわき市においては、**スポーツを地域の新たな経済エンジンとして、地域経済の好循環を生み出す**ため、スタジアムを中心としたまちづくりの実現可能性を検討している。

調査の目的

- ・ スタジアムの整備、維持管理及び運営を行っていくためには、多額の資金が必要となることから、当該資金を回収するだけの**収益的なポテンシャルがスタジアムにあるのか**、また、当該事業が**地域経済に貢献しうる施設となりうるのか**を見極めながら、スタジアム整備に係る事業可能性について検討を進めていく必要がある。
- ・ このため、本調査においては、スタジアムに必要となる機能や整備・運営に要する費用など、「スタジアムの整備・運営」に係る事業可能性を評価するとともに、多角的な視点から候補エリアを検討し、**当該エリアにスタジアムを整備した場合の課題等を抽出**することとし、新たなスタジアムの整備が、いわき市の**地域経済を牽引する新たなシンボルとして事業を推進していく施設となりうるか**、調査することを目的としている。

いわきFCのこれまでの歩みと今後の見通し

- 現在、いわきFCの公式戦については、主に21世紀の森公園内の「いわきグリーンフィールド」を使用しているものの、今後、**チームが躍進していくにつれて、新たなホームスタジアムの確保が課題**となる。

いわきFCのこれまでの歩みと今後の見通し

スタジアム整備の必要性

出来事（見通し）		リーグで規定する スタジアム規模
2012年	いわき市において6月に創設	
2013年	福島県社会人サッカーリーグに参入。 「一般社団法人いわきスポーツクラブ」を設立し法人化	
2015年	「株式会社いわきスポーツクラブ」を設立、 いわきFCの運営権を取得	
2016年	福島県リーグ2部で全勝優勝 第23回全国クラブチームサッカー選手権大会優勝	
2017年	第97回天皇杯全日本サッカー選手権大会2回戦でJ1の北海道 コンサドーレ札幌に勝利。福島県リーグ1部で全勝優勝。 全国クラブチームサッカー選手権大会で2年連続優勝	
2018年	東北社会人サッカーリーグ2部（南リーグ）に昇格	
2019年	東北社会人サッカーリーグ1部リーグに昇格	
2020年（見通し）	（JFLに昇格）	J3 ライセンス 施設基準：5,000人以上収容
2021年（見通し）	（J3に昇格）	J2 ライセンス 施設基準：10,000人以上収容
2022年（見通し）	（J2に昇格）	J1 ライセンス 施設基準：15,000人以上収容

（現状）
いわきグリーン
フィールド
を活用

ホームスタジアムの
確保が必要

スタジアムの果たすべき役割と担うべき機能

2

国内におけるサッカースタジアムの現状

- スタジアム事業の最新動向を把握するため、国内スタジアムの経営状況を整理したところ、従来のスポーツ利用のみを目的とした**単機能型スタジアム事業は、採算性の面で厳しい現状**にあることが確認された。一方、国の「スタジアム・アリーナ改革指針」などにおいては、**スタジアム事業を単なる施設整備にとどまらず、周辺地域の活性化に繋げる**ことを目標として掲げており、野球用スタジアムやアリーナ整備での成功事例がその参考となる。

国内サッカークラブビジネスとスタジアムビジネスの関係について

スタジアム名	所在地	収容人数 (人)	サッカー 稼働日 (日)	非 サッカー 稼働日 (日)	収入 (億円)	支出 (億円)	収支差 (億円)	指定 管理料 (億円)	改計 (億円)
札幌ドーム	札幌市	53,845	23	111	37.2	32.3	4.9	-	4.9
味の素スタジアム	調布市	49,970	86	167	12.5	11.3	1.3	-	1.3
茨城県立カシマ サッカースタジアム	鹿嶋市	40,728	61	15	2.4	2.9	-0.5	0.6	0.1
デンカビッグスワン スタジアム	新潟市	42,300	25	56	1.2	3.1	-1.9	2.0	0.1
ヤンマースタジアム	大阪市	47,000	45	63	4.0	6.0	-2.0	3.0	1.0
ノエビアスタジアム	神戸市	30,132	41	51	4.0	6.1	-2.1	2.4	0.3
埼玉スタジアム 2002	さいたま 市	63,700	40	12	5.9	8.8	-2.9	3.2	0.3
大分銀行ドーム	大分市	40,000	23	56	0.1	3.8	-3.7	3.7	0
吹田サッカー スタジアム*	吹田市	39,694	-	-	2.0	6.1	-4.1	n/a	n/a
日産スタジアム	横浜市	72,327	36	42	2.3	7.5	-5.2	4.7	-0.5
ひとめぼれスタジアム 宮城	利府町	49,133	14	105	3.4	9.0	-5.6	5.7	0.1
エコパスタジアム	袋井市	50,889	23	119	2.2	8.1	-5.9	6.1	0.2

*吹田サッカースタジアムの稼働日数については情報なし。指定管理料は設定されていない。

国内においてサッカー利用されているスタジアムは、左表の通り収支差でマイナスを計上しているケースが多く、収支差の規模としては最大で約6億円に至っているケースもある。プロフィットセンターとは言い難い状況の中、公設のスタジアムについては、**自治体からの指定管理料により運営している状況**となっている。

スタジアム・アリーナ新設・建替構想とスタジアム・アリーナ改革

現在、全国78カ所でスタジアム・アリーナ等の新設・建替構想の事業化が検討されている。その中で、**市独自の戦略に基づいて、地域経済の好循環をもたらすスタジアムビジネスを打ち出していくことが求められている**。

日本政策投資銀行の「スマート・ベニュー®」に関する考え方

日本政策投資銀行が発表した「スマート・ベニュー®」とは、スポーツ施設が従来は公共的な役割を果たすという意味で、郊外に単機能型体育施設として整備されてきたものと認識した上で、今後は**スポーツ施設がその周辺のエリアマネジメントや活性化を担う、持続可能性を有した施設になるべき**との考え方である。

本調査においても、いわき市のまちづくりやエリアマネジメントに寄与することがスタジアムのあるべき姿と考えられる。

スタジアム名	レジデント	特徴
Mazda Zoom-Zoomスタジアム	広島カープ	マチナカのアクセス性に優れ、集客性の高いスタジアムとして機能している。
さいたまスーパーアリーナ	—	フレキシブルなアリーナ施設として、近隣の都県のみならず他地方からも多くの利用者を惹きつけている。
東京ドーム	読売ジャイアンツ	都内中心部に位置するマチナカの施設として、スポーツ利用のみならず各種展示会なども開催し、長期にわたり活用されている施設である。

スタジアムの担うべき機能

- スタジアムとは、「数万人の人々を集める集客施設であり、飲食、宿泊、観光等周辺産業へ経済波及効果や雇用創出効果を生み出す**地域活性化の起爆剤となる潜在力の高い基盤施設**」として機能すべく、明確な目的に基づき企画・開発されるべきであると考えられる。

スタジアムの担うべき機能

国は、平成29年6月に「スタジアム・アリーナ改革ガイドブック」を公表、これまでのスタジアムの在り方を変えるべく指針を示している。その中では、「『**観るスポーツ**』のためのスタジアム・アリーナは、定期的に数千人、数万人の人々を集める集客施設であり、飲食、宿泊、観光等周辺産業へ経済波及効果や雇用創出効果を生み出す**地域活性化の起爆剤となる潜在力の高い基盤施設である。**」とスタジアムの意義を示すとともに、これからのスタジアムの在り方を示唆している。

地域のシンボルとなるスタジアムは、これまでのようにコストセンターに留まることなく、地域経済の好循環を生み出すプロフィットセンターであることが望ましく、以下、具体的な検証はこの考え方を踏襲している。

スタジアムの機能別タイプ

いわき市が目指すべきスタジアムは、単に民間事業者が営利を追求するためのスタジアムとなるのではなく、興行によってスタジアムを利用する市民が増え、スポーツに対する意識が高まるとともに、地元事業者やスタジアム周辺施設の経済活動が誘発されることをもって、**まちづくり事業の中心となる機能を担うスタジアム**が望ましいと考えられる。

ここに、いわき市におけるスタジアムが担うべき機能として、**スタジアム施設単体の事業収益力を超えて、スポーツを通じた地域経済の好循環を生み出す機能が備わっていることが必要**であるといえる。

「スタジアム・アリーナ改革ガイドブック」で例示されている機能（例）

多様な席の導入	ラウンジ・クラブ	高額な特別席の導入による収益増加
	レストラン	試合のない日における収益源の確保
	スイート席	VIP用個室の導入による高額単価席の販売
	企画シート	低人気シートへの付加価値提供による販売戦略
主要競技以外のイベント開催	メイン競技以外	スケートリンク等のメイン競技展開による収益確保
	コンサート・展示会	競技日以外における収益力の高いイベントの導入
	スタジアムツアー	観光名所、社会科見学の対象としてのスタジアム
ベニユー内施設活用	会議・セミナー	一般企業等による会議・セミナー利用の促進
	結婚式・パーティ	一般利用に対応する大規模式場の提供
複合化	ショッピングモール	商業施設のテナント賃料等による収益源の確保
	ホテル・住宅	ホテルのテナント賃料等による収益源の確保
	スポーツクラブ	試合日以外における収益の確保
	大学	大学施設の導入による若年層の取り込み
その他	ファンゾーンの活用	試合前イベントや子供用イベントの開催
	POS等システム	販売状況を分析可能にするシステムの構築
	有名店舗の導入	有名店舗の出店による飲食収入の最大化

スタジアムの果たすべき役割

- いわき市におけるスタジアム像を明確化するため、本調査ではいわき市の**新スタジアムが果たすべき役割**について検討した。
- 本スタジアムは、いわき市が現在抱えている**地域課題**を解決する必要があるとともに、いわき市の**将来のあるべき姿**を実現するために必要とされるミッションにも取り組んでいく必要がある。

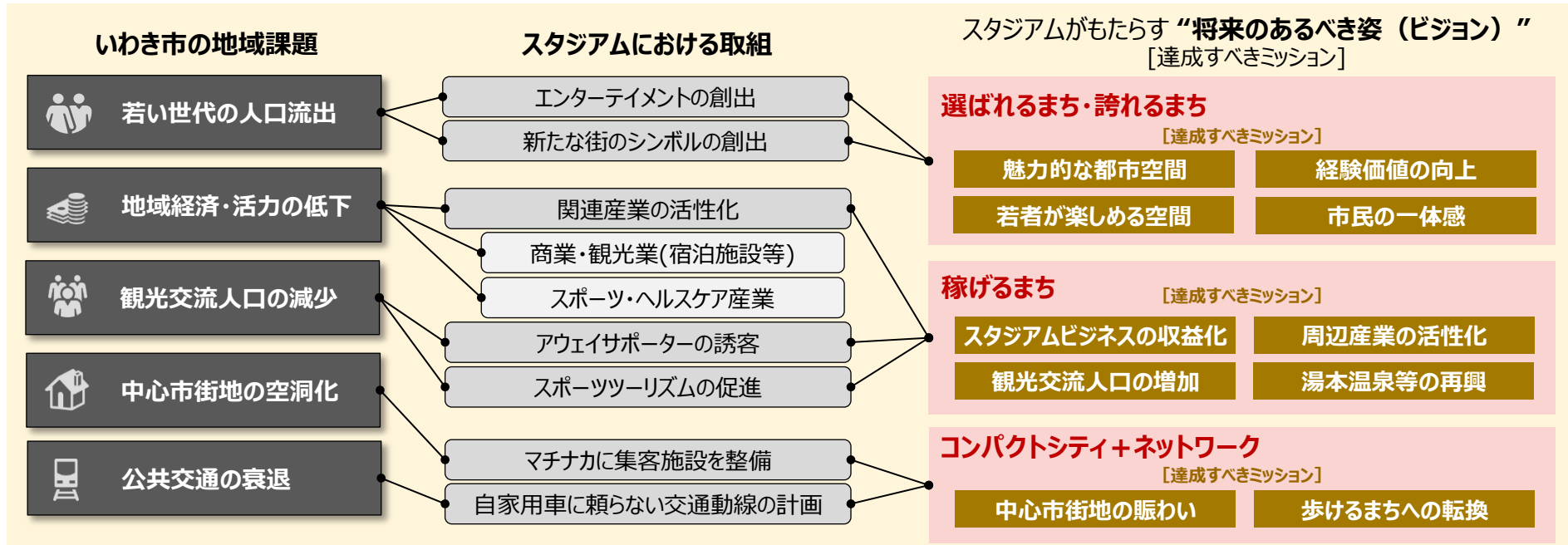
スタジアムの果たすべき役割

いわき市が抱える**地域課題**を**スタジアムが解決**し、いわき市の**将来のあるべき姿**を**スタジアムがともに創出していく**ために、いわき市の「地域課題」と、スタジアム整備によるいわき市の「将来のあるべき姿」について、以下に整理した。

本スタジアムは、地域課題からのアプローチ（フォアキャスト）と、将来のあるべき姿からのアプローチ（バックキャスト）の双方から導き出される取組みを行っていく必要があり、当該取組みを効果的かつ効率的に実施していくための仕様やコンテンツなども検討しつつ、投下資本の回収可能性や地域経済への貢献度合いなども総合的に勘案しながら、調査結果を取りまとめている。

また、スタジアムビジネスには、施設整備のほか、維持管理及び運営に多額の費用負担が生じることから、スタジアムにおける取組みを具体化し、本スタジアムに導入する機能を検討する際に、以下の視点でスタジアムの役割を検討することが重要である。

- スタジアム単体ではなく周辺地域も含めて収益を上げること
- 収益性を確保できるようなスタジアム機能を導入すること



スタジアムの基本コンセプト

- 本調査では、新スタジアムの開発コンセプトとなる考え方について、海外の最新スタジアム事例を参考に**4つのタイプ**を示している。
- それぞれのタイプは、①**マチナカスタジアム**、②**観光資源融合型スタジアム**、③**医療拠点型スタジアム**、④**ボールパークスタジアム**、という4つのコンセプトから整理され、地域課題の解決やまちづくりのビジョンの実現にどの程度寄与するか、具体的な候補エリアに当てはめて調査を実施。

コンセプト策定の考え方

いわき市におけるスタジアムのコンセプト策定に際し、海外スタジアムの主要な潮流を参考とし、それらを類型化するというアプローチを採用した。

市街地の活性化に寄与するスタジアム	観光促進に寄与するスタジアム	医療と健康の促進に寄与するスタジアム	ボールパーク型スタジアム
主要駅近くの優れた立地にスタジアムを整備することにより、幅広い世代に対する多様なサービスが提供されることで若い世代の人口流出、地域経済・活力の低下、観光交流人口の減少、中心市街地の空洞化、公共交通の衰退などの社会課題に対して改善が期待できる。英国のエミレーツ・スタジアムやスイスのスタッド・ドゥ・スイスなどに代表される。	スタジアム整備によりスタジアム内の盛り上がりだけではなく、その周辺の観光施設を活性化させることが期待される。中国・北京の北京国家体育場はスタジアム自体が北京の新たな観光名所となりながら、その周辺に存在するその他の観光スポット（オリンピックパークや中国民族園など）への波及効果を実現するスタジアムである。	近年、運動不足の問題は日本に限らず世界的に指摘されている課題であるが、スタジアムを医療や健康意識向上を促進するためのきっかけとなるようコンセプトを明確化し、地域住民の健康意識向上につなげることにフォーカスしたスタジアム開発の在り方も検討の余地があると考えられる。米国のキック・スタジアムが代表例である。	スポーツ利用とアウトドア娯楽を効果的に融合させ、一般利用者にも楽しめるスポーツ施設として整備をしているボールパーク型のスタジアム施設が挙げられる。郊外エリアにスタジアムを整備する事で、スタジアム周辺の土地を活用しスタジアム外のフィールド整備や環境系のテーマパークの整備を可能としている。豪州のパース・スタジアムに代表される。
『街とスタジアムが融合した マチナカスタジアム』	『観光資源融合型スタジアム』	『スポーツ科学と 医療拠点型スタジアム』	『環境共生型(郊外型) ボールパークスタジアム』
 効果が期待される地域課題 ①若い世代の人口流出 ②地域経済・活力の低下 ③観光交流人口の減少 ④中心市街地の空洞化 ⑤公共交通の衰退	 効果が期待される地域課題 ①若い世代の人口流出 ②地域経済・活力の低下 ③観光交流人口の減少	 効果が期待される地域課題 ①若い世代の人口流出 ②地域経済・活力の低下 ③観光交流人口の減少	 効果が期待される地域課題 ①若い世代の人口流出 ②地域経済・活力の低下 ③観光交流人口の減少
 特に実現されるビジョン ・選ばれるまち・誇れるまち ・稼げるまち ・コンパクトシティ+ネットワーク	 特に実現されるビジョン ・選ばれるまち・誇れるまち ・稼げるまち	 特に実現されるビジョン ・選ばれるまち・誇れるまち ・稼げるまち	 特に実現されるビジョン ・選ばれるまち・誇れるまち ・稼げるまち

スタジアム機能の可能性

- スタジアムに導入すべき機能を検討する考え方として、候補エリアに関わらず、スタジアムに導入する**基本機能**と、スタジアムの候補エリアやコンセプトに応じて適合性が異なる**複合機能**の2つの観点から、導入する機能の検討を実施するとともに、その需要の有無に関して事業者ヒアリングを実施した。
- スタジアムの基本機能については、海外のスマートスタジアム事例を参考に、VIP用ラウンジ、スタジアム専用アプリ、Wi-Fiなどの導入が有効である。

スタジアム機能の基本的な考え方

いわき市におけるスタジアム機能の考え方として、第一に、昨今のニーズに合致したスタジアムに必要となる**基本的な機能**を検討し、第二に、基本的機能を補完する**複合機能**を検討するという二段階の検討方法を採用した。

スタジアムの基本的な機能として、①**Jリーグ基準の基本的機能**、②**海外のスマートスタジアムで導入されている基本的な機能**を導入することが、快適性および収益性に優れたスタジアムを整備するための土台となる。

スタジアムの基本的な機能

カテゴリ	機能	特徴
Jリーグが掲げる「理想のスタジアム」におけるポイント	優れたアクセス	試合日には気軽・スムーズにアクセスが可能なスタジアムとして機能し、非試合日にはスポーツ以外のスタジアム利用を促すため、中心市街地から20分以内でのアクセスの整備が基本的なスペックとして必要とされる。
	全ての観客席を覆う屋根	天候にかかわらずサッカー観戦ができる場としてスタジアムを整備し、集客力を確保するために導入が必要。
	ビジネスラウンジ・スカイボックス	快適な観戦体験を提供する機能として、海外では一般的に導入されており、観戦客一人当たりの単価を向上させることも期待される。
	フットボールスタジアム	サッカー観戦体験の臨場感向上のため、ピッチと客席が限りなく近い距離にあるスタジアム設計となることが望ましい。
海外スタジアムにおける基本機能	VIP用ラウンジ	高水準のサービスを受けることのできるVIPラウンジを設置することでスタジアムとしての収益性を向上させることが期待される。
	スタジアム専用アプリ	試合データのリアルタイム配信やリプレー映像などの試合関連データの配信により、観戦体験を充実したものにする。 飲料等のオーダーシステムをアプリで可能にすることにより、既存のスタジアムと比較して来場者の購買意欲を向上させる。
	Wi-Fi	スタジアム内で無料のWi-Fi環境を整備し、スタジアム専用アプリ等の活用を促すことなどが期待される。
臨場感の創出に寄与する機能	観戦しやすい座席配置	臨場感を創出する工夫として座席の配置角度について検討すべき。国内事例としてはパナソニックスタジアム吹田や豊田スタジアムなど。
	ビジョン	試合の臨場感を創出するためにより効果的なビジョンの導入が望まれる。海外事例としてはアメリカのメルセデスベンツスタジアムなど。
	電子広告パネル	広告料収入の観点や試合演出の観点から導入を検討すべき。国内事例としては埼玉スタジアムなど。

スタジアム機能の可能性

- 基本機能に追加される複合機能については、**機能が追加される場所（スタジアムピッチ上、スタジアム施設内、スタジアム周辺）**という切り口から機能をリストアップし、国内外における各機能の導入実績を検討することで、いわき市の新スタジアムにおける導入可能性を調査した。

スタジアムの複合機能 – （１）エリアベースの考え方

①スタジアムピッチ上、②スタジアム施設内、③スタジアム周辺、以上3つのエリアを機能の導入場所として想定した場合に、どのような機能が収益獲得に貢献するものとして想定されるかを検討した。なおそれぞれの機能について、国内外事例を基に検討した。

スタジアムピッチ上 における機能	コンサートホール・フェス会場	コンベンション・展示場	Eスポーツ会場	合宿会場
スタジアム施設内部 における機能	フィットネスジム	チームショップ	カフェ	居酒屋・パブ・バー
	フードコート	ファミリーレストラン	スポーツミュージアム	スタジオ
	教室・塾	レンタルスペース	フットサルコート	体育館
	プール	ビジネスホテル	病院・クリニック	旅館・高級ホテル
	オフィス	映画館	高齢者住宅	美術館・史料館
スタジアム周辺 における機能	駐車場	バス停・ターミナル	ショッピングモール	温泉
	遊園地・アミューズメント施設	大学・専門学校		

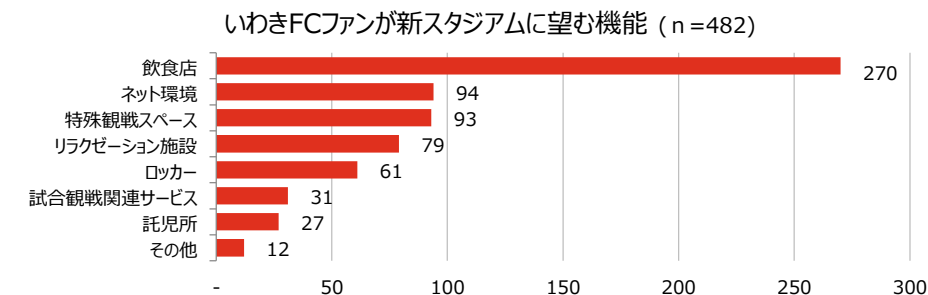
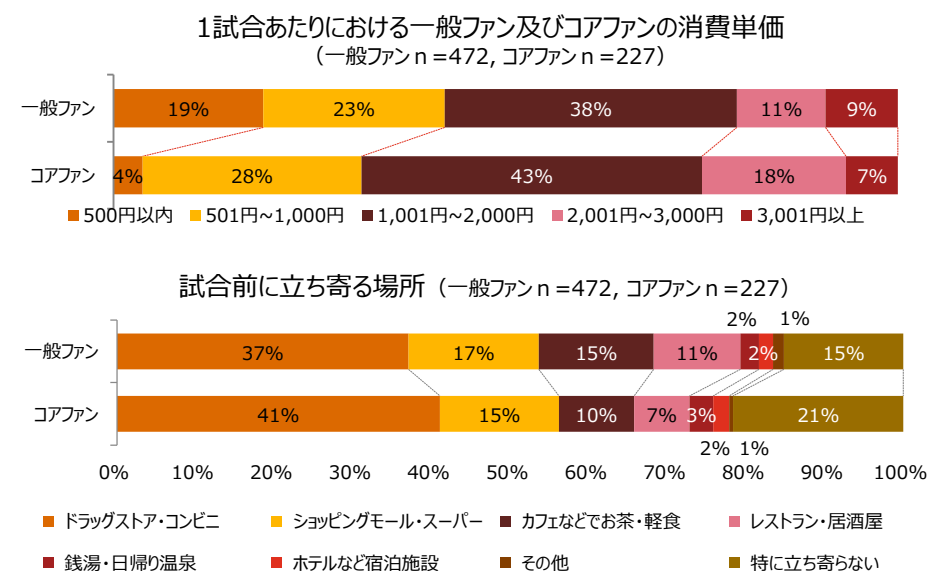
スタジアム機能の可能性

- ・ 本調査では、「いわきFCの試合観戦者」及び「一般のスタジアム観戦経験者」に対するアンケートを実施し、導入すべき機能の検討を行った。
- ・ 「いわきFCの試合観戦者」に対するアンケートの結果では、飲食系に関する要望が特に強いことが判明した。

スタジアムの複合機能 - (2) アンケートベースの考え方 (いわきFCの試合観戦者)

「いわきFC試合観戦者」のアンケート結果まとめ

- ・ **同伴者**：一般ファン・コアファンに共通してみられる傾向として、**家族と観戦**にいくケースが約半数を占めている。両者の間で最も差が開いたのはサポーター仲間と共に観戦する人数の割合であり、コアファンでは**18%**の方々が**サポーターと共に観戦**すると答えたのに対し、一般ファンは全体の3%のみがサポーター仲間と観戦すると答えている。
- ・ **1試合あたりの消費動向**：コアファンは総じて試合あたりの消費単価が一般ファンと比べて高くなっている。一般ファンは約2割が500円以内の消費に留まっている中、コアファンの約半数は**1,000円から2,000円の消費**となっている。
- ・ **試合前の購買行動**：試合前の購買行動は一般ファン・コアファンともに約4割がドラッグストア・コンビニに足を運んでいる結果となっている。試合に持ち込むための軽食や飲料水を購入しているものと推測される。一方、時間的に長居をすることが多くなるレストラン・居酒屋の利用は、一般ファン11%、コアファン7%と非常に低い水準となっている。また、コアファンの特徴として2割を超えるサポーターが試合前に特に立ち寄ることはないと回答している。
- ・ **試合後の購買行動**：一般ファンについては、試合後の行動として24%の層がレストラン・居酒屋に足を運んでいる結果となっている。一般ファンおよびコアファンの双方とも、約15%が試合後は直帰すると回答したものの、**約4割のサポーターが飲食系のサービスを活用**しており、そのほかコンビニ等に寄っている。
- ・ **いわきFCファンが新スタジアムに導入を希望する機能**：『飲食店関係（地元料理やB級グルメ、居酒屋・パブ・バー等）』が**最も多く**、つづいて快適なネット環境、特別な試合観戦スペースなどとなっている。



※ コアファン＝年間観戦回数12回以上（全体の約30%）
一般ファン＝年間観戦回数12回未満（全体の約70%）

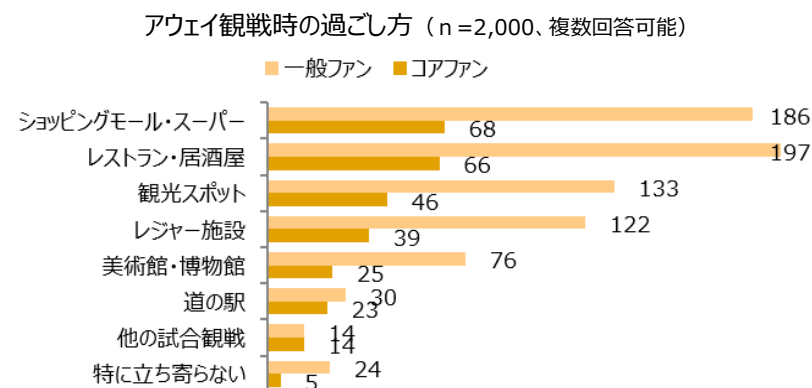
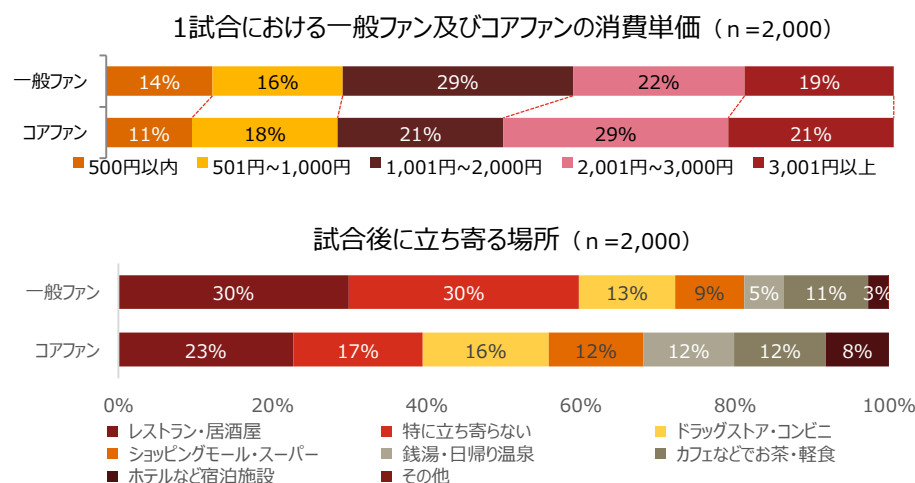
スタジアム機能の可能性

- 次に、「一般のスタジアム観戦経験者」に対するアンケート結果では、「いわきFCの試合観戦者」でのアンケート結果と同様に、飲食系に関する要望が特に強いことが判明した。
- 今後、上部リーグのサポーターの志向も参考としながら機能を整理する必要がある。

スタジアムの複合機能 - (2) アンケートベースの考え方（一般のスタジアム観戦経験者）

「一般のスタジアム観戦経験者」のアンケート結果まとめ

- 1 試合あたりの消費動向：**いわきFCの試合観戦者と同様、コアファンの方が一試合あたりの消費単価が比較的高くなっている。スタジアム観戦経験者のアンケート結果で顕著だったのは、**2,001円～3,000円のレンジで消費**をしている割合の違いであり、一般ファンが22%のところ、**コアファンは約30%**を達成している状況にある。
- 試合後の購買行動：**一般ファンについては、試合後に約3割がレストラン・居酒屋に足を運んでおり、飲食系のニーズが高いことが伺える。ただし、3割の層は『特にどこにも立ち寄らずに帰宅する。』と回答しており、消費活動を行っているのは一般ファンの約7割となっている。一方、コアファンで特にどこにも立ち寄らずに帰宅をする層は17%となっており、**一般ファンよりも多くの割合の人数が試合後に経済的消費活動を行っている結果**となっている。コアファンの場合でも、最も割合が高いのはレストラン・居酒屋での消費となっているが、その他の消費行動については消費の強弱が明確となっているわけではなく、様々な消費行動に細分化されている状況が伺える。
- アウェイ観戦時の過ごし方：**スタジアムへの来客の確保という観点から、スタジアム観戦者のアウェイ観戦時の行動を把握することが重要となるが、今回のアンケートでは、一般ファン・コアファンいずれも、**アウェイ観戦時の過ごし方としてショッピングモールや飲食系の利用が最も多い結果**となっている。



※ コアファン＝年間観戦回数3回以上（全体の約20%）
一般ファン＝年間観戦回数3回未満（全体の約80%）

スタジアム機能の可能性

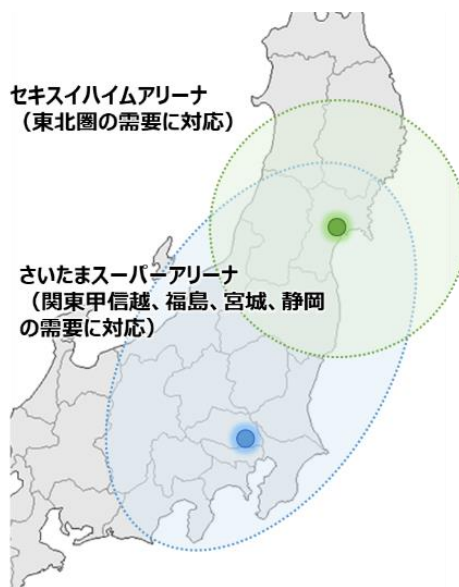
- 複合機能の検討については、**コンサート及びMICE関連事業者へのヒアリング**を実施し、それぞれの機能の導入可能性について検討を実施。コンサート及びMICEについては**必ずしも高い需要は見込めないことから、民間の創意工夫をもって、需要を喚起することが重要**であると考えられる。

スタジアムの複合機能 - (3) コンサート及びMICEの需要検証

①コンサート利用需要について

- ✓ **東北のコンサート需要は仙台市に一極集中**。南部の需要はさいたまスーパーアリーナへ。
- ✓ コンサート開催のための**会場準備のハードルは高い**
- ✓ **運営者の創意工夫**により唯一無二のスタジアムとしての位置づけを獲得することの重要性
- ✓ サンドーム福井のゲネプロ（通し稽古）会場無償提供による**コンサートの誘致戦略**
- ✓ **地元アーティストのコンサート企画**

ヒアリングの結果を踏まえると、いわき市はアクセス性の観点から、他の地域に比べてコンサート会場の競争優位性が高いとは言えず、**定常的にライブコンサートを実施するというスタジアム活用を前提とした施設整備は難しいと評価する一方、通し稽古会場としての無償提供や地元アーティストを活用したイベントの実施、ステージ設置を可能とするスタジアム設計など、運営者による創意工夫が実施されることにより、年数回のコンサートイベントの実施は可能であると考えられる。**



②MICE利用需要について

MICE施設としての重要ポイント

- ①：優れたアクセスおよび周辺宿泊施設の確保が最重要課題
- ②：アフターMICEのコンテンツが必要

MICE施設にとって重要であるアクセス性や周辺宿泊施設の有無、アフターMICEのためのアクティビティについては、ある程度の対策を練ることができるが、相当の期間、導入の優位性が劣る状況が続くことも想定される、との指摘があり、このため、スタジアム整備の重要な要素として、**いかにその施設の「聖地化」を図るかが重要**であり、その実現が、アクセス性などでの弱みを覆すポイントとして重要であるとの指摘があった。ウィンブルドンやダボスなどは圧倒的なコンテンツによって持続的に人を呼び込むことに成功しており、いわき市においても、そのようなコンテンツを開拓できればMICE施設が機能する可能性がある。

以上の傾向を踏まえると、いわき市は、人口や都市基盤の集積度合い、アクセス性、宿泊機能の観点から**MICE施設の地域的優位性が高いと判断することはできないが、アクセス性などの弱みを覆すための施設の「聖地化」戦略を具現化できれば、年1、2回のMICE関連イベントの実施は、十分に可能である**と評価する。

スタジアム機能の可能性

- ・コンセプトに共通した基本機能に加え、アンケート結果やヒアリング結果、機能事例分析から導入が適切と思われる複合機能について整理した。
- ・コンセプトとのシナジー効果が高いコンテンツを複合機能とすることで、コンセプトごとに親和性の高い機能を抽出するとともに、収益性を試算。

スタジアム機能についてのまとめ

	番号	機能	コンセプト			
			マチナカ	観光	健康	環境
ピッチ	A-1	コンサートホール・フェス会場	●	●	○	●
	A-2	コンベンション・展示場	○	●	-	-
	A-3	Eスポーツ	○	○	-	-
スタジアム全体	A-4	合宿会場機能	-	-	●	●
	B-1	フィットネスジム	●	●	●	●
	B-2	チームショップ	○	○	○	○
	B-3	カフェ	●	●	○	○
	B-4	居酒屋・パブ・バー	○	○	○	○
	B-5	フードコート	○	○	○	○
	B-6	ファミリーレストラン	○	○	○	○
	B-7	スポーツミュージアム	○	○	○	○
	B-8	スタジオ	-	-	-	-
	B-9	教室・塾	-	-	-	-
	B-10	レンタルスペース	●	○	-	-
	B-11	フットサルコート	-	-	-	○
	B-12	体育館	-	-	-	-
	B-13	プール	-	-	-	-
	B-14	ビジネスホテル	○	○	-	-
	B-15	病院・クリニック	●	●	●	●
	B-16	旅館・高級ホテル	-	○	-	-
	B-17	オフィス	●	-	-	-
	B-18	映画館	-	-	-	-
	B-19	高齢者住宅	-	-	●	-
	B-20	美術館・史料館	-	-	-	-
地域	C-1	駐車場	-	●	●	●
	C-2	バス停・ターミナル	-	○	-	-
	C-3	ショッピングモール	-	○	-	-
	C-4	温泉	-	○	-	○
	C-5	遊園地・アミューズメント施設	○	○	-	-
	C-6	大学・専門学校	○	-	-	-

●：本調査にて収支検討を実施した機能

○：スタジアム運営者の考え方により導入される可能性が考えられる機能

スタジアム機能についてのまとめ

コンセプト	基本機能（案）	複合機能（案）	スタジアム運営者の考え方により導入される可能性が考えられる機能
街とスタジアムが融合したマチナカスタジアム		フェス会場、オフィス、会議室、フィットネスジム・クリニック、カフェ	コンベンション・展示場、Eスポーツ、チームショップ、居酒屋・パブ・バー、フードコート、ファミリーレストラン、スポーツミュージアム、ビジネスホテル、遊園地・アミューズメント施設、大学・専門学校
観光資源融合型スタジアム	・電子公告パネル ・ビジョン ・観戦しやすい観客席 ・優れたアクセス ・全ての観客席を覆う屋根	フェス会場、コンベンション会場、フィットネスジム・クリニック、カフェ、駐車場	Eスポーツ、チームショップ、居酒屋・パブ・バー、フードコート、ファミリーレストラン、スポーツミュージアム、レンタルスペース、ビジネスホテル、旅館・高級ホテル、バス停・ターミナル、ショッピングモール、温泉、遊園地・アミューズメント施設
スポーツ科学と医療拠点型スタジアム	・ビジネスラウンジ、スカイボックス、VIPラウンジ ・スタジアム専用アプリ ・高速Wi-Fi	介護福祉機能、フィットネスジム・クリニック、合宿会場機能、駐車場	コンサートホール・フェス会場、チームショップ、カフェ、居酒屋、パブ・バー、フードコート、ファミリーレストラン、スポーツミュージアム
環境共生型（郊外型）ボールパークスタジアム		フェス会場、合宿会場、フィットネスジム・クリニック、駐車場	チームショップ、カフェ、居酒屋・パブ・バー、フードコート、ファミリーレストラン、スポーツミュージアム、フットサルコート、温泉

コンセプトに関わらず、すべてのコンセプトのパターンにおいて導入が考えられるスタジアムの基本機能としてはVIPラウンジ、スタジアム専用アプリ、高速Wi-Fiなど、海外のスマートスタジアムで一般的に導入されている機能の導入が期待される。複合機能についてはコンセプトに応じて検討を行い、フェス会場機能、オフィス・会議室機能、フィットネスジム・クリニック機能、宿泊機能、合宿会場機能など、コンセプトに応じた機能の配置が適していると考えられる。

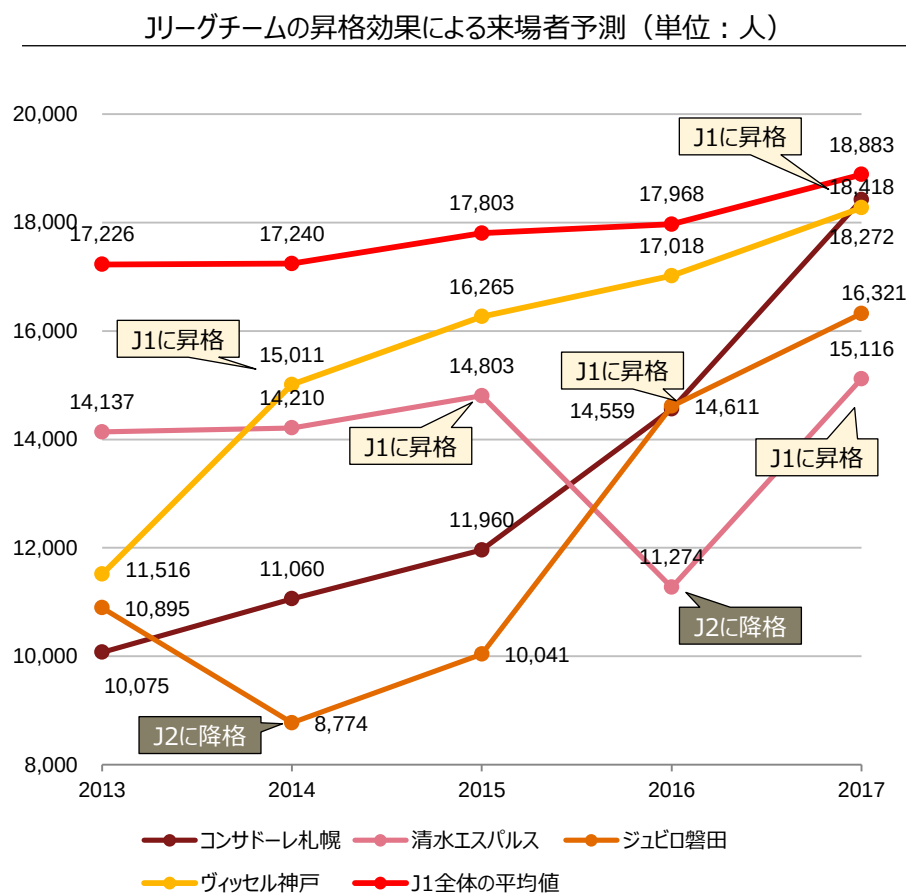
スタジアム整備に係る基本事項

3

マーケティング分析に基づく来場者需要予測

- JリーグチームはJ1リーグ昇格に伴い来場者数を拡大させており、拡大の水準はチームによるものの、**1.8倍程度の拡大**を実現しているクラブチームも見受けられる。J1リーグに昇格することにより、アウェイ観戦者が伸びることが重要な要素であると考えられ、いわきの場合においてはこうした**アウェイ観戦者をいかに観光交流人口の拡大につなげることができるか**が重要となる。

Jリーグチームの昇格効果による来場者予測



本調査では、来場者需要予測について、Jリーグ関連データを通じて解析した。左図に示す通り、Jリーグ1試合あたりにおける**平均来場者数**はクラブチームの所属する**リーグの変動により大きく変動する**ことが伺える。

ジュビロ磐田は、2014年にJ2所属であった時期の平均来場者数は8,774人に留まっていたものの、**J1昇格後の2017年には平均来場者数15,116人**を達成しており、**飛躍的な来場者増加**を達成している。

また、コンサドーレ札幌についても、J2所属当時は1万人程度を推移していたものの、**J1に復帰した2017年シーズンについては18,418人の平均来場者数**を記録しており、こちらも**約2倍**の来場者数を記録している。この大きな要因としてはクラブチームのサポーターによる観戦が増加したほか、**アウェイサポーターによる来場者数が影響しているものと推察される**。

スタジアムの整備を検討する上では、J1に昇格した場合の急激な来場者数の増加にも対応可能なスタジアムを想定するべきであり、特に**アウェイ観戦者**については、**観光交流人口の拡大の絶好の機会**と捉え、宿泊施設の拡充など、Jリーグサポーターのニーズに合致したサービスや施設機能を提供することが望ましい。

出典：Jリーグ公式HP情報をもとにPwC作成

サッカースタジアムの収支構造に関する検討：天然芝について

- サッカースタジアムの基本的な収支構造を把握するため、Jリーグの試合が開催可能である**天然芝を導入しているスタジアムの収入と支出**について検証を実施。
- プロサッカーを対象としたフィールド使用料や広告看板貸出料などの収入から運営・維持管理業務・水道光熱費を差し引くと、**1.5万人収容のスタジアムとしては年間約9,200万円の収支ギャップが生じる試算**となった。※なお、以下はシミュレーションであり運営方法によっては異なる数値となる点に留意する。

天然芝により制約を受けるスタジアムビジネス

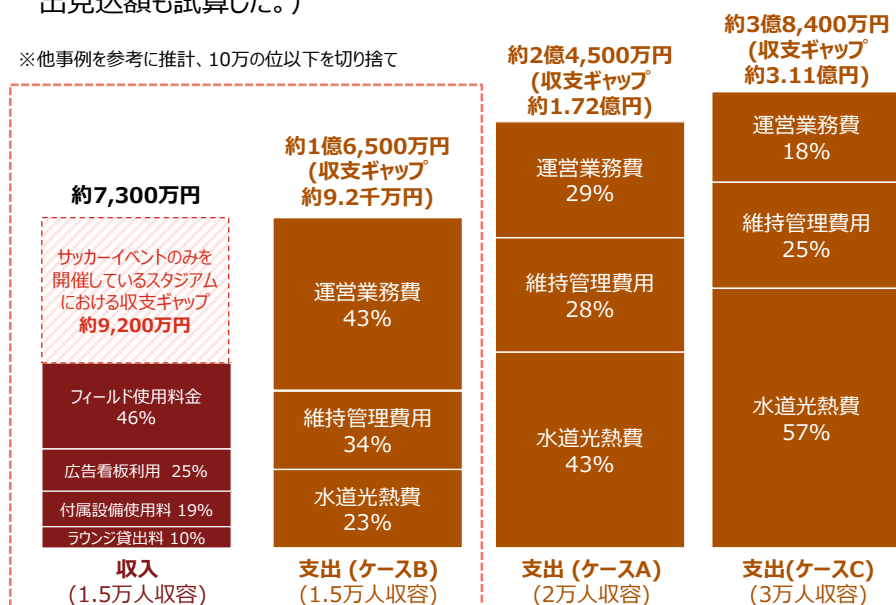
サッカー専用スタジアムにおいて、これまでスタジアムビジネスを圧迫してきた大きな要因として、天然芝を敷設することによる稼働率の低下を挙げることができる。

本調査では、まず、スタジアムにおいてサッカーコンテンツのみに取り組んだ場合の事業収益力を、国内におけるサッカースタジアムの収支構造の分析をもとに試算した。

天然芝サッカースタジアムの収支構造に関する検討

- 1.5万人収容の天然芝スタジアムにおける収支を試算した結果、約7,300万円の収入に対し、支出は約1億6,500万円で、約9,200万円の収支ギャップが発生する試算となった。**(参考に、2万人及び3万人規模のスタジアムでの支出見込額も試算した。)

※他事例を参考に推計、10万の位以下を切り捨て



収入と支出（1.5万人収容の場合）

天然芝のサッカー利用を基本としたスタジアムの場合、収益は主にJリーグ使用による約3,400万円及び広告看板貸出料の約1,900万円と試算された。

一方、運営・維持管理・水道光熱費は合計約1.7億円規模となり、**収入と支出の差額は年間で約▲9,200万円**となる試算となった。

■収入

項目	年間収入（千円）
フィールド使用料	33,355
照明使用料	3,276
大型映像装置使用料	4,290
諸室使用料	6,713
ラウンジ貸出料	7,263
広告看板貸出料	18,480
合計	73,377

■支出

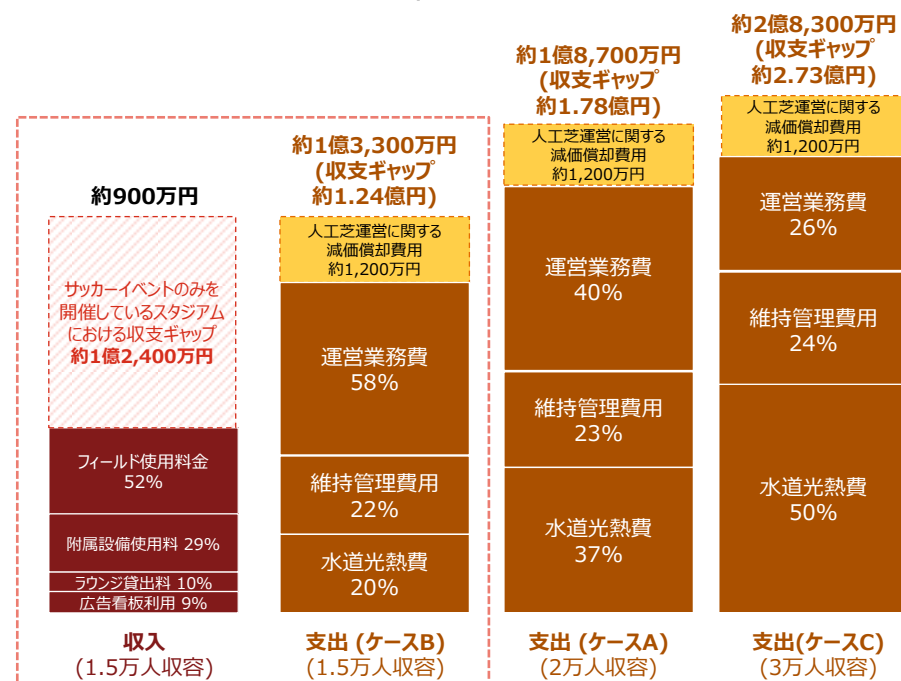
項目	年間支出（千円）
人件費	運営関連費用 44,000
その他費用	運営関連費用 26,310
人件費	維持管理業務費用 7,500
委託費	維持管理業務費用 49,050
水道光熱費	水道光熱費 38,817
合計	165,677

サッカースタジアムの収支構造に関する検討：人工芝について

- ・ Jリーグの試合は開催できないものの、Jリーグ以外のイベントにより稼働率の向上が期待される**人工芝のスタジアム**について、**収入と支出の検証**を行った。
- ・ Jリーグの試合が開催できないため、フィールド使用料が大きく減少、収入から運営・維持管理業務・水道光熱費を差し引くと、**1.5万人収容のスタジアム**としては**年間1億2,400万円の収支ギャップが生じる試算**となった。 ※なお、以下はシミュレーションであり運営方法によっては異なる数値となる点に留意する。

人工芝サッカースタジアムの収支構造に関する検討

- ・ **1.5万人収容の人工芝スタジアムにおける収支**を試算した結果、収入が**約900万円**となり、**約1億3,300万円**の支出との差額、**約1億2,400万円の収支ギャップ**が発生する試算となった。（参考に、2万人及び3万人規模のスタジアムでの支出見込額も試算した。）



※人工芝運営に関する減価償却費用

毎年発生するブラッシング費用については維持管理費用に含むため、償却費用には含まない。
10年間にかかる充填材補充、部分張替え、全面張替えの10分の1を年間の減価償却費用とした。

※他事例を参考に推計

※10万の位以下を切り捨て

収入と支出（1.5万人収容の場合）

人工芝のサッカー利用を基本としたスタジアムの場合、**Jリーグ基準を満たさずJリーグの試合を開催することができないことから**、収益は約900万円と試算された一方、運営・維持管理・水道光熱費は合計1.3億円規模となり、**収入と支出の差額は年間で約▲1.2億円**となる試算となった。

■収入

項目	年間収入（千円）
フィールド使用料	5,004
照明使用料	298
大型映像装置使用料	1,980
諸室使用料	495
ラウンジ貸出料	920
広告看板貸出料	840
合計	9,537

■支出

項目	年間支出（千円）
人件費	運営関連費用 44,000
その他費用	運営関連費用 26,310
人件費	維持管理業務費用 7,500
委託費	維持管理業務費用 19,550
水道光熱費	23,964
減価償却費	12,000
合計	133,324

サッカースタジアムの収支構造に関する検討：天然芝と人工芝サッカースタジアムの比較

- 新スタジアムで導入すべき芝の種類についてコスト面からの検討を行うため、**天然芝及び人工芝の初期費用及び運営費用の試算を行い、比較検討したほか、芝関連事業者へのヒアリングを実施。**
- その結果、天然芝と人工芝を**ライフサイクルコスト**で比較した場合、必ずしも**人工芝が天然芝に比して著しく有利になるものではない**と考えられる。

費用についての比較

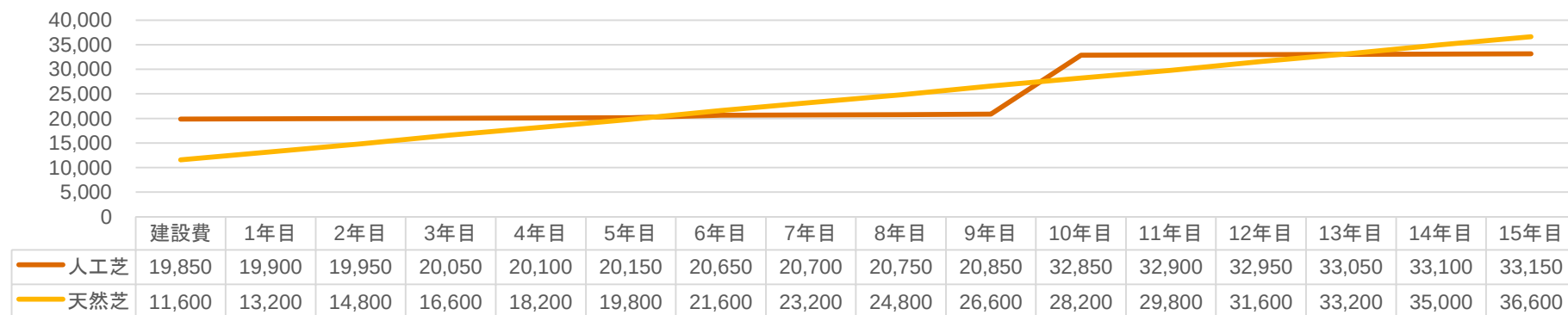
- 人工芝はブラッシング費用に加え、約6年に1度、部分張替えが必要となるほか、約10年に1度は全面張替えが必要となる。部分張替え及び全面張替えから3年後には充填材の補充が必要となることから、**ライフサイクルコストで比較した場合、必ずしも人工芝が天然芝に比して著しく有利になるものではない**と考えられる。
- また、人工芝の場合、張り替え後の廃棄物処理にも配慮する必要がある。

項目	初期費用（百万円）	運営費用（百万円）
天然芝	約100～200	約16 *場合により20～30
人工芝	約100～300	約13 *10年に一度発生する更新費用含

天然芝及び人工芝の導入に関する見解

- 人工芝は単年の運営費用が安価であるものの、数年に一度の部分張替えや全面張替えが必須となることから、**天然芝に比べて圧倒的に運営費用が軽減されるとは言い難い**。芝の検討に際しては、一定の期間の中でライフサイクルコスト（累積費用）も勘案しながら、比較検討することが重要である。
- 事業者ヒアリングにおいて、人工芝は選手のプレーに影響があるとの指摘があった。人工芝は機能面で確実に進歩している一方、思い切ったプレーができないといった選手個人の先入観などもあり、ピッチを利用する選手の理解を得るには時間がかかる可能性がある。
- 人工芝のスタジアムは現時点でJリーグ基準を満たさない**。チームがJリーグに昇格することをモチベーションにしているサッカーチームの選手や、地元チームがJリーグに勝ち上がる姿を期待している地域の人々へ配慮したスタジアム整備が期待される。
- 人工芝を採用するに際しては、サッカー以外の多目的利用の潜在的な需要も見極めた上での慎重な判断が必要**となる。

人工芝と天然芝のライフサイクルコストの比較（単位：万円）



サッカースタジアムの収支構造に関する検討：屋根について

- 新スタジアムで導入すべき屋根の種類についてコスト面からの検討を行うため、「固定屋根」、「可動式屋根」、客席部分のみを覆う「大庇」（＝おおびさし）の初期費用及び運営費用の試算を行い、比較検討を行った。屋根については、導入が想定されるコンテンツや機能などに応じて整備すべきと考えられるが、過剰な初期投資を避けるためにも、スタジアムの利用目的に応じ、かつ、需要にあった屋根を設置することが望ましい。

屋根のコスト一覧

項目	固定屋根	可動式屋根	大庇
初期費用 (百万円)	3,000～9,000	6,000～8,000 *金属屋根を想定	1,000～3,000
運営費用 (百万円)	—	20～30 *稼働屋根面積 5,280㎡、 可動領域50m	—
メリット	- 全天候型。スポーツ以外の利用可。 - 音楽系イベントの開催可。	- 全天候型。Jリーグ基準の天然芝可。 - スポーツ以外の利用可。	- Jリーグ基準の天然芝可。 - 初期費用の削減
デメリット	可動式の芝を導入しない限りは、Jリーグ基準の天然芝を敷設することができない。	2,000～3,000万円/年の維持費 - 屋根から音響設備等を吊り下げるイベントを開催する場合は十分な強度が必要となる。	全天候型ではないため、コンサート等のイベントを誘致することが困難である。

屋根の導入コストに関する見解

- 過大な初期投資を避けるためにも、スタジアムの利用目的に応じ、かつ、需要にあった屋根を設置することが望ましい。
- コンサート等のコンテンツ誘致を想定し、スタジアムの屋根や芝の種類を検討する場合には、一般的な需要ではなく、**いわき市という立地に基づいた需要を把握する必要がある**。ヒアリング結果からもわかるように、**いわき市ではコンサートやMICEの需要を見出すことは難しい**、との見解となっており、現状においては、多額の投資を要する屋根を設置することは初期投資として、**投下資本の回収可能性に関するリスクが高い**と判断せざるを得ない。
- 一方で、他の成功事例のように、新幹線等の交通利便性が高い「他の地域」と競合するコンサート等のような施策誘致ではなく「**いわき市特有**」の**先鋭的な施策を打ち出していくことにより、新たな需要を生み出すことも十分に考えられる**。本スタジアム運営者のアイディア・誘致力に拠るところも大きいですが、初期投資に係る十分な資金調達が可能である場合には、スタジアム屋根の設置は選択肢の一つとなりうる。

スタジアム整備候補地の検討

4

候補地エリアの検討フローと検討項目：全体フロー

- スタジアムの整備候補エリアを抽出するに当たっては、下図の検討フローのとおり、**段階的に候補エリアの絞り込み**を行い、最終的に**4つの候補エリア**の抽出に至っている。
- なお、本調査で選定した候補エリアは、スタジアムを中心とした「まちづくり」を主眼として、その**事業可能性を検証する観点からモデルとして選定したものであり、具体的な「整備用地」として選定したものではない**ことに留意が必要である。

候補地エリアの検討フローについて

詳細	
検討前提	本検討ではいわき市内の全13地区を対象とし、検討を開始した。
第一段階	13地区の中からスタジアムのビジョン実現の観点を踏まえて6地区を抽出した。 ・平地区 ・小名浜地区 ・勿来地区 ・常磐地区 ・内郷地区 ・四倉地区
第二段階	6地区の中から、市街化区域内の公有地や都市機能集積地の近接地など、様々な条件の下でケーススタディを行うため、19エリアを抽出し、現地調査を実施した。
第三段階	第二段階で抽出した19エリアについて、右記に示す「評価の視点」に基づく評価を行い、8エリアを抽出した。
第四段階	第三段階において抽出した8エリアについて、スタジアム整備のビジョンや、ビジョン実現の要素との適合性のほか、駅や市街地中心部からのアクセス性（概ね20分／約2km）なども勘案し、5エリアを抽出した。
検討結果	周辺道路などのインフラの受容能力や整備状況なども含め総合的に精査した結果、最終的に 4つの候補エリアをモデルとして選定し、ケーススタディを実施した。 ・平エリア（いわき駅から概ね半径2km圏内） ・小名浜エリア（小名浜支所から概ね半径2km圏内） ・常磐エリア（21世紀の森公園内） ・内郷エリア（内郷駅から概ね半径2km圏内）

〔第三段階で用いた評価の視点〕

	項目
A基準	土地造成関連
	周辺道路整備状況
B基準	アクセス
	施設開発関連
	街中スタジアム
	新機能導入
C基準	地権者関連

（留意点）

本調査では、具体的な候補地を抽出し、スタジアム整備のケーススタディを実施しているが、**候補地の多くは民有地であることから、調査結果の公表に当たっては、具体的な候補地は明示せず、「候補エリア」として表示した。**

スタジアムの基本パターン

- スタジアムの基本パターンについて、屋根及び芝の組み合わせをベースとして、15,000人収容のスタジアムにかかる「整備パターン」を下図の通り設定し、各候補エリアにおいて見込まれる収益改善の度合い等を試算した。

天然芝

ドーム型屋根あり

天然芝の場合、芝の育成の観点からドーム型屋根の設置は想定されない

人工芝

パターンⅡ（屋根有・人工芝）

特徴

✓

リーグ基準は満たさないものの、全天候型スタジアムとして多様な稼働方法に対応した、最も稼働日数の高いスタジアム。

✓

屋根無し人工芝スタジアムと比べ、物産展・コンベンション利用が可能となる点が屋根あり人工芝スタジアムの特徴。

スタジアム本体初期投資

約130億円～190億円

スタジアム本体運営費用

約1.3億円／年

稼働

日数

約75日間／年

稼働方法
日数内訳
＝
基本
コンテンツ

サッカー場・附帯設備料・ラウンジ料・広告料：9.0百万円

<プロ使用(1日)、アマチュア使用(17日)>

スポーツ会場：8.0百万円

<アメフトなど（10日）>

合宿会場：3.0百万円

<夏・冬シーズン（40日）>

フェス会場：10.0百万円

<年1回（2日）>

物産展会場：1.1百万円

<年1回（約2日）>

コンベンション会場：1.1百万円

<年1回（約2日）>

合計：0.3億円／年

推計収益水準
(スタジアム＋基本コンテンツ)

収入：0.3億円／年

支出：1.3億円／年

収益：▲1.0億円／年

パターンⅢ（屋根無・人工芝）

特徴

✓

リーグ基準を満たさないためサッカー利用による収益は小さい。

✓

屋根有・人工芝スタジアムと比べて少ない初期投資で90日程度の稼働日数が見込めるスタジアム。

✓

天然芝では難しいアメフトなどの激しい動きを伴うスポーツ利用が可能

スタジアム本体初期投資

約110億円～120億円

スタジアム本体運営費用

約1.3億円／年

稼働

日数

約70日間／年

稼働方法
日数内訳
＝
基本
コンテンツ

サッカー場・附帯設備料・ラウンジ料・広告料：9.0百万円

<プロ使用(1日)、アマチュア使用(17日)>

スポーツ会場：8.0百万円

<アメフトなど（10日）>

合宿会場：3.0百万円

<夏・冬シーズン（40日）>

フェス会場：10.0百万円

<年1回（2日）>

合計：0.3億円／年

推計収益水準
(スタジアム＋基本コンテンツ)

収入：0.3億円／年

支出：1.3億円／年

収益：▲1.0億円／年

平エリアに整備するケース

- 想定エリア：いわき駅から概ね半径2km圏内

スタジアム機能と収支

	収益改善の度合い		収益改善の内訳
パターン Ⅰ 屋根無し 天然芝	初期投資	約110～120億円	【基本コンテンツから除いた機能】 ・合宿会場：夏・約20日、冬・約20日 【▲3.6百万円】 【基本コンテンツに加えた追加機能】 ・カフェ：【1百万円】 ・オフィス、会議室：【4百万円】 ・フィットネスジム・クリニック：【6.2百万円】
	運営費用	約1.7億円／年	
	稼働日数	約40日／年	
	収益改善	7.6百万円／年	
パターン Ⅱ 屋根あり 人工芝	初期投資	約130～190億円	【基本コンテンツから除いた機能】 ・合宿会場：10,000円/h×6h×40日 【▲3百万円】 【基本コンテンツに加えた追加機能】 ・カフェ：【1百万円】 ・オフィス、会議室：【4百万円】 ・フィットネスジム・クリニック：【6.2百万円】
	運営費用	約1.3億円／年	
	稼働日数	約35日／年	
	収益改善	8.2百万円／年	
パターン Ⅲ 屋根なし 人工芝	初期投資	約110～120億円	【基本コンテンツから除いた機能】 ・合宿会場：10,000円/h×6h×40日 【▲3百万円】 【基本コンテンツに加えた追加機能】 ・カフェ：【1百万円】 ・オフィス、会議室：【4百万円】 ・フィットネスジム・クリニック：【6.2百万円】
	運営費用	約1.3億円／年	
	稼働日数	約30日／年	
	収益改善	8.2百万円／年	

地域への効果・KPI

当該エリアは、市役所や大規模商業施設、スーパー、ホテル、大学、病院、文化施設などが立地するマチナカのエリアに位置する。マチナカに立地するスタジアムに、市民が求める機能を導入することで、地域の周辺施設との回遊性が高まり、地域の賑わいに貢献すると考えられる。

効果を享受する主体	スタジアムがもたらす地域への効果	KPI項目
市民	・市民協働・交流の拠点が出来ることで多くの人々が訪れ、マチナカに賑わいを創出。市民の交流・憩いの場が出来る。 ・市民主導のイベント開催が多く出来るようになる。	交流人口 歩行者通行量 公共・公益施設の利用者人数 スタジアムでの市民開催イベント数
商店街 周辺施設 飲食店	・スタジアムを集客装置として活用することで、街を訪れる人が増え、マチナカでの消費が増える。 ・イベント開催時、周辺施設や同時開催イベント間の回遊により、収益が増加する。	売店・飲食店の店舗数 空き店舗数 各店舗売上
来訪者	・スタジアムで市民主導の様々なイベントを楽しむことが出来る。 ・イベント開催時に、周辺施設や他のイベントを回遊することで、新たな街の魅力を感じることが出来る。	イベント参加者数 各施設来場者数 宿泊者数

小名浜エリアに整備するケース

- 想定エリア：小名浜支所から概ね半径2km圏内

スタジアム機能と収支

	収益改善の度合い		収益改善の内訳
パターンⅠ 屋根無し 天然芝	初期投資	約110～120億円	【基本コンテンツから除いた機能】 ・合宿会場：夏・約20日、冬・約20日 【▲3.6百万円】 【基本コンテンツに加えた追加機能】 ・駐車場：【2百万円】 ・フィットネスジム・クリニック：【6.2百万円】 ・カフェ：【1百万円】
	運営費用	約1.7億円／年	
	稼働日数	約40日／年	
	収益改善	5.6百万円／年	
パターンⅡ 屋根あり 人工芝	初期投資	約130～190億円	【基本コンテンツから除いた機能】 ・合宿会場：10,000円/h×6h×40日 【▲3百万円】 【基本コンテンツに加えた追加機能】 ・宿泊機能：【15百万円】 ・駐車場：【2百万円】 ・フィットネスジム・クリニック：【6.2百万円】 ・カフェ：【1百万円】
	運営費用	約1.3億円／年	
	稼働日数	約35日／年	
	収益改善	21.2百万円／年	
パターンⅢ 屋根なし 人工芝	初期投資	約110～120億円	【基本コンテンツから除いた機能】 ・合宿会場：10,000円/h×6h×40日 【▲3百万円】 【基本コンテンツに加えた追加機能】 ・駐車場：【2百万円】 ・フィットネスジム・クリニック：【6.2百万円】 ・カフェ：【1百万円】
	運営費用	約1.3億円／年	
	稼働日数	約30日／年	
	収益改善	6.2百万円／年	

地域への効果・KPI

当該エリアは、観光資源にあふれる立地のため観光促進を中心としたスタジアム整備のポテンシャルに富んでいる。観光資源との回遊性を高めることで、地域への経済効果が発揮されると想定される。

効果を享受する主体	スタジアムがもたらす地域への効果	KPI項目
市民	観光資源の回遊を促進するための交通インフラが整うことで、利便性が向上する。	バス停・駅乗降者数
商店街 周辺飲食店	スタジアムを訪れる人が周辺観光施設を回遊することにより、中継地での食事・買い物の際の利用が増加する。	観光施設周辺各店舗売上
周辺観光施設	スタジアムを訪れる人に、周辺観光として同時に施設の利用を促進することができ、収益につながる。	各観光施設来場者数 各観光施設売上
ホテル・宿泊施設	周辺観光施設も含めた周辺観光を促進することで、宿泊客の増加につながる。	観光施設周辺延べ宿泊者数
来訪者	複数の観光資源を楽しむことができる。	観光交流人口

内郷エリアに整備するケース

- 想定エリア：内郷駅から概ね半径2km圏内

スタジアム機能と収支

	収益改善の度合い		収益改善の内訳
パターン Ⅰ 屋根無し 天然芝	初期投資	約110～120億円	【基本コンテンツから除いた機能】 ・フェス会場：1回/年(約2日)【▲10百万円】 【基本コンテンツに加えた追加機能】 ・介護福祉機能：【2百万円】 ・フィットネスジム・クリニック：【3百万円】 ・駐車場：【2百万円】
	運営費用	約1.7億円/年	
	稼働日数	約80日/年	
	収益改善	▲3.0百万円/年	
パターン Ⅱ 屋根あり 人工芝	初期投資	約130～190億円	【基本コンテンツから除いた機能】 ・フェス会場：年1回(約2日)【▲10百万円】 ・コンベンション会場：年1回(約2日)【▲1.1百万円】 【基本コンテンツに加えた追加機能】 ・介護福祉機能：【2百万円】 ・フィットネスジム・クリニック：【3百万円】 ・駐車場：【2百万円】
	運営費用	約1.3億円/年	
	稼働日数	約70日/年	
	収益改善	▲4.1百万円/年	
パターン Ⅲ 屋根なし 人工芝	初期投資	約110～120億円	【基本コンテンツから除いた機能】 ・該当なし 【基本コンテンツに加えた追加機能】 ・介護福祉機能：【2百万円】 ・フィットネスジム・クリニック：【3百万円】 ・駐車場：【2百万円】
	運営費用	約1.3億円/年	
	稼働日数	約70日/年	
	収益改善	7.0百万円/年	

地域への効果・KPI

当該エリアは、周辺に総合保健福祉センターや病院があり、「健康・医療」をコンセプトとしたスタジアム開発としては、他の候補エリアに比べ、優位性は高い。スタジアムに地域にない医療機能を導入する、又は周辺医療機関と連携した取組みを展開するなどにより、地域の医療向上にも貢献することが想定される。さらに、観光面からは「医療ツーリズム」の展開も考えられる。

効果を享受する主体	スタジアムがもたらす地域への効果	KPI項目
市民	診察をサッカーチームドクターが行うことで、プロスポーツ選手に抱えてきた高度な医療が地域住民に還元される。	スタジアム内クリニックの市民利用者数・割合
周辺医療施設	スタジアム整備により、スポーツ関連の医療集積が見込まれ、医療提供体制の拡充による地域住民への還元が見込まれる。	スポーツ関連医療集積数
市	スタジアムと医療機関との連携を整えることで、市民の健康づくりを推進することが出来る。	持続的に運動を行っている地域住民の割合
来訪者	運動機能に特化した医学的検査を受けることが出来る。(医療が充実している地域に来訪し受診することで、セカンドオピニオンを求めることが出来る。)	スタジアム内クリニックの市外からの利用者数・割合

常磐エリアに整備するケース

- 想定エリア：21世紀の森公園内

スタジアム機能と収支

	収益改善の度合い		収益改善の内訳
パターン Ⅰ 屋根無し 天然芝	初期投資	約110～120億円	【基本コンテンツから除いた機能】 ・該当なし 【基本コンテンツに加えた追加機能】 ・フィットネスジム・クリニック：【3百万円】 ・駐車場：【2百万円】
	運営費用	約1.7億円／年	
	稼働日数	約80日／年	
	収益改善	5.0百万円／年	
パターン Ⅱ 屋根あり 人工芝	初期投資	約130～190億円	【基本コンテンツから除いた機能】 ・物産展会場：年1回（約2日） 【▲1.1百万円】 ・コンベンション会場：年1回（約2日） 【▲1.1百万円】 【基本コンテンツに加えた追加機能】 ・フィットネスジム・クリニック：【3百万円】 ・駐車場：【2百万円】
	運営費用	約1.3億円／年	
	稼働日数	約70日／年	
	収益改善	2.8百万円／年	
パターン Ⅲ 屋根なし 人工芝	初期投資	約110～120億円	【基本コンテンツから除いた機能】 ・該当なし 【基本コンテンツに加えた追加機能】 ・フィットネスジム・クリニック：【3百万円】 ・駐車場：【2百万円】
	運営費用	約1.3億円／年	
	稼働日数	約70日／年	
	収益改善	5.0百万円／年	

地域への効果・KPI

当該エリアは、21世紀の森公園内へのスタジアム整備となり、公園内の他の施設・機能との連携性も高まり、環境にも配慮した地域住民も利用できる施設となる可能性がある。さらに、温泉やハワイアンズといった施設との相乗効果により、都会の喧騒を離れて休日を過ごす観光地として、観光交流人口の拡大にもつながる可能性がある。

効果を享受する主体	スタジアムがもたらす地域への効果	KPI項目
地域住民	公園整備により、市民の憩いの場が提供され、居住環境が良くなる。	公園利用者数 居住者人口増減率
市	プロスポーツの誘致により、都市公園の魅力を高め、施設利用の促進を図り、市民の健康づくりを推進することが出来る。	持続的に運動を行っている地域住民の割合
商店街 周辺飲食店	新たに公園・スタジアムに訪れる人の消費を獲得できる。	周辺各店舗売上
来訪者	新たな観戦スタイルを楽しむことが出来る。	スタジアム観戦者の動向
温泉 ハワイアンズ	観戦後の客を宿泊に呼び込むことが出来る。	観光交流人口 各施設宿泊者数

まとめ（1/2）

- 抽出エリアの基本情報を下図の通り整理した。
- 下表の「収益改善(年間)」は、各候補エリアで試算した「パターンⅠ」における試算額としている。

抽出エリアの基本情報に関する整理

	平エリア	小名浜エリア	内郷エリア	常磐エリア
周辺環境 都市基盤の 整備状況	- 周辺に国道（幹線道路）が整備されている点が評価ができる。 - ただし、スタジアムの建設場所によっては、付帯的な工事等が発生し、コスト増となる可能性がある。	- 鹿島街道など、十分なキャパシティを有した幹線道路が整備されている点が評価できる。 - ただし、スタジアムの建設場所によっては、付帯的な工事等が発生し、コスト増となる可能性がある。	- 周辺に国道6号線が整備されており、道路の整備状況の評価は高い。 - ただし、スタジアムの建設場所によっては、付帯的な工事等が発生し、コスト増となる可能性がある。	21世紀の森公園周辺は片側二車線の幹線道路が整備されており、道路の整備状況は評価できる。 - 本敷地は周辺が公園であるため環境は整備されている。
機能	マチナカコンセプトと親和性があるカフェ、オフィス・会議室、フィットネスジム・クリニックが追加機能として挙げられる。	観光コンセプトと親和性がある駐車場、フィットネスジム・クリニック、カフェが追加機能として挙げられる。	健康コンセプトと親和性がある介護福祉機能、フィットネスジム・クリニック、駐車場が追加機能として挙げられる。	環境コンセプトと親和性がある駐車場及びフィットネスジム・クリニックが追加機能として挙げられる。
収益改善 (年間)	7.6百万円	5.6百万円	▲3.0百万円	5.0百万円
効果・KPI	マチナカに立地するスタジアムに、市民が利用する機能を入れることで、地域の周辺施設との回遊性が高まり、地域の賑わいに貢献すると考えられる。	観光資源との回遊性を高めることで、地域への経済効果が発揮されると想定される。	- 地域にない医療機能をスタジアムに入れることや、周辺医療機関と連携することで、地域の医療向上に貢献することが想定される。 - 観光面からは、医療ツーリズムの展開も考えられる。	21世紀の森公園との親和性の高い立地を生かし、環境に配慮し、地域住民も利用できるほか、新たな観戦スタイルとして集客につながると想定される。 - 温泉やハワイアンズなどの施設との連携による相乗効果も期待できる。

まとめ（2/2）

- 候補地エリアの周辺インフラ整備に関する提案を下図の通り整理した

候補地エリアの周辺インフラ整備に関する提案

	平エリア	小名浜エリア	内郷エリア	常磐エリア
用地取得に関する費用	住宅密集地であるため、土地取得費用に加えて、 高い物件移転補償費用 が発生する恐れがある。また、 地権者との長期間に渡る交渉 も想定される。	土地の取得費に加えて、 建物等の移転補償 の費用が発生する可能性がある。	住宅に近接しており、 周辺地域の同意 に留意する必要がある。	都市公園内での施設整備のため現時点で検証が困難である。
想定される用地取得規模	約4.8ha	約4.9ha	約4.0ha	-
想定される用地取得費用	約38億円	エリア1：約5億円 エリア2：約11億円	約17億円	-
想定される外構規模	約2.4ha	約2.5ha	約1.6ha	-
想定される外構費用	約12億円	約13億円	約8億円	-
道路整備の必要性	-	-	場所によっては、国道6号線から4車線の引き込み道路の整備が必要となる可能性がある。	-
想定される整備費用	-	-	約24億円	-
合計（用地取得費用、外構費用、道路費用）	約50億円	エリア1：約18億円 エリア2：約24億円	約49億円	-
主な課題（インフラ整備の提案）	イベント終了後の混雑を緩和するため、駅とスタジアムの間に、人を滞留させるための広場の整備など、 ソフト・ハード両面に渡る工夫・検討 が必要である。	JR最寄り駅から徒歩でアクセスすることが難しく、スタジアム利用者が公共交通機関でアクセスする場合には、 二次交通の整備 について検討が必要である。	場所によっては、国道6号線から4車線の 引き込み道路の整備 が必要となる可能性がある。	スタジアムからの 出発時間の分散化 を図るとともに、 公共交通の輸送力拡大 などについても十分に検討していく必要がある。

スタジアム整備に係るファイナンス等

5

建設コストの検討：新築コストについて

新設時にかかるスタジアム本体費用について

- 本調査では総合建設業者による試算やヒアリング結果をもとに、スタジアムを新設した場合のコストについて、芝と屋根のパターン別に試算を行った。
なお、本試算は用地や設計が定まらない中で国内での建設事例を参考として推計した「概算額」である。
- サッカー利用のみを想定し、特殊な機能を持たないスタジアムを想定した。
- 芝面積は約8,970㎡（縦長 115m × 横幅 78m／財団法人日本サッカー協会のスタジアム標準を参考）とする。

固定屋根		可動式屋根	屋根無し
金属屋根	膜屋根	開閉式屋根	観客席上部の大庇有
天然芝	天然芝の場合、芝に直射日光をあて芝を育成する必要があるため、固定屋根且つ天然芝のパターンについては試算を行わない		1.5万人規模 約110～120億円
			2万人規模 約160～170億円
			3万人規模 約220～230億円
人工芝	1.5万人規模 約130～190億円	1.5万人規模 約100～110億円	1.5万人規模 約160～180億円
	2万人規模 約180～260億円	2万人規模 約130～140億円	2万人規模 約210～240億円
	3万人規模 約260～340億円	3万人規模 約200～210億円	3万人規模 約290～330億円

*なお、試算の前提として用いた建築面積は1.5万人収容で23,400㎡（ミクニワールドスタジアム北九州）、2万人収容で33,000㎡（京都スタジアム（仮））、3万人収容で39,000㎡（ノエビアスタジアム神戸）である。

建設コストの検討：改修コスト及び整備費用に関する見解

グリーンフィールド改修にかかるスタジアム本体費用

- 本調査では、スタジアムを新設する場合のほか、総合建設業者による試算やヒアリング結果をもとに、**ケーススタディ**として、21世紀の森公園内の「いわきグリーンフィールド」を改修した場合のコストについて試算を行った。
- サッカー利用のみを想定し、特殊な機能を持たないスタジアムを想定した。

費用項目		工事費用 (百万円)
① メインスタンド	仕上げ・設備更新費用	900.0
	椅子設置費用	51.0
② サブスタンド 撤去、新設	撤去費用	8.4
	新設費用	1,275.0
③ サイドスタンド 地ならし、新設	撤去費用	32.0
	新設費用	4,500.0
④ バックスタンド 撤去、新設	撤去費用	72.5
	新設費用	4,200.0
⑤ トイレ撤去、新設	撤去費用	8.4
	新設費用	-
⑥ スコアボード撤去	撤去費用	1.0
合計		11,048.3

グリーンフィールド改修の段階的な整備費用

- 常磐エリアの21世紀の森公園におけるスタジアム整備は、新設以外に、「いわきグリーンフィールド」の改修も想定が可能であり、また、改修方法についても**段階的な整備**が可能と考えられる。過大な初期投資リスクを回避する観点から、段階的な整備方法の案を右記において整理した。
- なお、段階的な整備の費用については、入場可能数の「増加人数」のみを想定したものであり、屋根や照明、車いす席、VIP席など、Jリーグが示す基準を満たすためには、**別途費用が発生する可能性がある**ことに留意が必要である。

段階的整備に係るコスト

概要	① 5,000人規模の スタジアムに改修	② 10,000人規模の スタジアムに改修	③ 15,000人規模の スタジアムに改修	④ 可動式屋根を設置
概算	約35億円	約38億円	約38億円	約60億～80億円
整備内容	・メインスタンドを既存改修し1,700席設置 ・メインスタンドの両脇のサブスタンドを撤去・新設し、1,700席設置 ・サイドスタンド（芝スタンド）の地ならしを行い、スタンドを新設し、1,600席設置	・サイドスタンドに4,400席新設 ・スコアボードを撤去・処分 ・バックスタンドを撤去・新設し、600席設置	・バックスタンドに5,000席新設する ・トイレを撤去、新設	・可動式屋根を設置

整備費用に関する見解

- 前段にて分析した通り、**15,000人規模の可動式屋根スタジアム**を整備する場合には、**160～180億円以上**のスタジアム整備費用が想定され、巨額の投資になるものと見込まれる。
- 当初から15,000人規模の屋根付きスタジアムを整備する場合には、本スタジアムの設置主体や管理・運営を担う民間会社等において、スタジアム利用の需要を生み出すためのアイデアが求められる。
- 初期投資を抑える観点**から、チームがJリーグに勝ち上がるまでの期間的な経過も見据え、**段階的なスタジアム整備**とするなどの検討も必要である。
- 21世紀の森公園におけるスタジアム整備は、市民スポーツやアマチュアスポーツの拠点としての利用が主となっていた形態から、一部、プロスポーツ専用の利用という「**利用形態**」の転換が伴うものであるため、スタジアム整備の具体的な検討を進めるとした場合には、**市民の十分な理解と同意が前提となる**ことにも留意が必要である。

経済波及効果の分析

- ・ 本調査では、新スタジアムの整備による地域への経済効果を把握するため「**経済波及効果**」を算定した。
- ・ ①スタジアム整備、②スタジアム維持管理・運営、③スタジアム利用者の支出、以上3つの観点による試算の結果、①**整備で約206億円**、②**維持管理・運営で約3.4億円**、③**スタジアム利用で約49億円の経済効果**があり、**約2,356人の雇用が創出されると試算された。**

経済波及効果とは

経済波及効果とは、「**経済的活動で行われる支出が、関連産業の生産増加をもたらす効果**」とされ、具体的には①スタジアム整備、②スタジアム維持管理・運営、③スタジアム利用者、の各区分における支出が、他の関連産業の生産増加に波及する効果を指す。

前提	前提
対象効果	生産誘発額、粗付加価値誘発額、労働力誘発量
対象地域	いわき市内
対象支出額	整備費、サッカーイベントによる維持管理・運営費、サッカーイベントによるスタジアム利用者支出

経済波及効果の試算前提

スタジアム整備に係る効果について

- ・ 「屋根なし、天然芝、15,000人規模のスタジアム」を整備することを前提条件とした場合の整備費用：**110億円**を用いて試算した。

スタジアム維持管理・運営に係る効果について

- ・ 維持管理・運営費は、15,000人規模の天然芝スタジアムでサッカーコンテンツのみを開催する場合に想定される**スタジアム維持管理・運営費用の1.65億円/年**とした。

スタジアム利用者の支出による効果について

- ・ スタジアム利用者の支出する市内交通費、観戦料、その他観光支出等が発生することを想定した。

経済波及効果の試算結果まとめ

	生産誘発額（千円） A			粗付加価値誘発額（千円） B			計（A + B）	労働力誘発量（人） C		
	第1次生産誘発額	第2次生産誘発額	小計	第1次粗付加価値誘発額	第2次粗付加価値誘発額	小計		第1次労働力誘発量	第2次労働力誘発量	合計
整備	13,838,080	38,347	13,876,427	6,761,656	21,488	6,783,144	20,659,572	1,871.7	5.5	1,877.2
維持管理・運営	214,268	3,148	217,416	120,097	1,796	121,892	339,308	30.6	0.5	31.1
スタジアム利用者の支出	3,100,501	45,206	3,145,707	1,740,175	25,802	1,765,976	4,911,683	440.7	7.0	447.7
合計	17,152,850	86,701	17,239,550	8,621,927	49,085	8,671,013	25,910,563	2,343	13	2,356

※注：「生産誘発額」「粗付加価値誘発額」の小計、「労働力誘発量」の合計、「計（A + B）」は千円以下の単位も考慮した合計値である。

総括

6

総括

1 本調査のとりまとめ

（１）いわき市におけるスタジアム整備の必要性

- 本調査では、いわき市が現状抱える**地域課題を改善・解決する観点**も踏まえ、スタジアム整備に関する基本的な方向性等について検討した。
- いわき市のあるべき姿**として、「**選ばれるまち・誇れるまち**」「**稼げるまち**」「**コンパクトシティ+ネットワーク**」という3つが、いわき市における**スタジアム整備のビジョン**として掲げられた。
- いわきFCの躍進とともに、未来にわたって、いわき市民が一体となって地域経済の好循環を生み出していくためには、起爆剤となる中核施設としてのスタジアム整備が必要と考えられる。本スタジアムは、**いわき市が現在抱える地域の課題を解決へと導く役割のほか、いわき市の将来のあるべき姿の創出に向けて共に取り組んでいく役割を担う。**

（２）スタジアムの仕様とコンテンツ

- スタジアムの整備と運営に際しては、巨額の投資を要することから、不必要なスペック（仕様）による**過大な投資は回避する必要がある。**
- スタジアム整備に際し必要となる初期投資のうち、金額的な影響が大きいものとして、スタジアムのピッチを覆う**屋根**と、スタジアム自体の**規模**が挙げられるが、屋根については、用いる芝が**天然芝か人工芝**によっても仕様が異なる。
- 本調査では、スタジアムの仕様を以下の3パターンに整理し、各パターンごとに、スタジアム整備のコンセプトとの親和性や経済的合理性を評価している。
 - ✓ 屋根を観客席上部以外には設けず天然芝を用いるパターン（**大庇天然芝**）
 - ✓ ピッチを覆う屋根を設けた上で人工芝を用いるパターン（**屋根あり人工芝**）
 - ✓ 初期投資を抑えつつ、多目的利用を見据えた人工芝パターン（**大庇人工芝**）
- 過大な初期投資は、投資者の財政状況を圧迫し、スタジアムの管理・運営事業からの撤退の可能性を高める結果につながりかねない。したがって、スタジアム整備を検討するに当たっては、ビジョン実現のために必要となるコンテンツの導入も含め、**慎重に検討することが必要**である。

（３）コンセプトに紐づけられるスタジアム機能と立地特性

- 本調査では、最終的に4つのコンセプトに紐づけられる**4つの候補エリア**へと絞り込みを行った。
- スタジアムの仕様とコンテンツは、**コンセプトと親和性の高いスタジアムの機能**として導入していくことになるが、スタジアム機能の検討に際しては、まずは、近年、国外の成功事例として参照されるスマートスタジアムとしての基本機能が備わっている必要がある。その上で、4つの候補エリアごとに**スタジアムの複合機能が収益改善に与える影響や、地域経済に与える影響等**も検証しながら、**スタジアムの事業可能性**を評価したところである。
- 調査の結果、スタジアムの事業性に関しては、**施設単体で大きな収益を生むことは難しい、と判断されるに至った。**一方で、国内外のスタジアムにおいては、様々な工夫によって収益向上策が図られている事例も見られる。本調査において示したように、**いわき市の特性を踏まえた機能や運営者の創意工夫によっては、事業の採算性を確保する余地もあり、その場合には、地域経済への貢献度合いも高まるものと考えられる。**
- 本調査では、コンセプトに紐づけられるスタジアム機能と立地特性を踏まえ、以下のとおり候補エリアの評価を行い、その中でそれぞれビジョンの実現可能性が高い4つの候補エリアを抽出するに至っている。

- ①『街とスタジアムが融合したマチナカスタジアム』（平エリア）
- ②『観光資源融合型スタジアム』（小名浜エリア）
- ③『スポーツ科学と医療拠点型スタジアム』（内郷エリア）
- ④『環境共生型（郊外型）ボールパークスタジアム』（常磐エリア）

総括

1 本調査のとりまとめ

(4) 用地に関する留意点

- 今後、スタジアムの整備に係る検討を進めていく上で、用地確保に関する課題を解決していくことが必要となるが、スタジアム整備の候補地が決定するまでの間において、速やかな整備が可能となるよう**土地の用途変更手続き**や、用地取得に向けた**不動産の権利状況の調査・整理**などの準備を進めておく必要がある。
- また、用地取得の際、場所によっては**地権者との交渉**が長期に渡る交渉となることも想定されることから、今後、具体的にスタジアム整備を検討していく際には、資金面はもとより、**整備に要する「期間」**についても十分に検討していく必要がある。
- スタジアムを整備する場合には、最低でも約3.5万㎡の用地面積が必要になるが、接道等も考慮すると、**追加で別途用地確保**が必要となる可能性があり、また、用地確保には土地価格だけではなく、その土地に付随する**物件の移転補償費**なども発生するため、場合によっては、用地取得の費用が**スタジアムの建設コストと同等、もしくはそれ以上**となるケースもあり得る。
- スタジアムの**建設用地の提供者**あるいは**事業協力者・協同事業者**を募る、という手段も採りうると考えられるが、今後、必要な用地の確保については、可能な限り**取得費用を抑制しうる方法**を検討する必要がある。
- 移転補償費は物件の築年数や状態により異なるため、候補地が決まってから各地権者の物件を査定する必要がある、実際の地権者（数）を確定するためには、公図や登記簿謄本等の確認が必要となる。
- 造成に係るコストは、造成する地形や土量により決まるため、候補地が具体的に決定されてから、土量等の計測により、費用を試算することとなる。また、調整池等が必要になる可能性もあり、その場合には別途費用が必要となる。加えて、既存の樹木がある場合には伐採・抜根の費用が生じるほか、造成設計や開発許認可等の費用も必要となる。

(5) 交通インフラに関する留意点

- スタジアムの整備を進めるに際しては、いわき市全体の**都市計画レベルでの交通網の見直しが必要**になることも想定される。いわき市民や観光客の市内移動に係る**交通分担率は、乗用車が約8割**を占めており、スタジアム利用者のアクセス手段が同じである場合には、スタジアムイベント終了後には、**周辺で交通渋滞が想定される**。自動車でのアクセス需要に対応するため、スタジアム**周辺道路の拡張工事**や**主要幹線道路からの引込み道路の整備**が必要となる可能性もある。
- また、道路整備と並行して、自動車为主要であるスタジアム利用者の交通分担率を鉄道やバス等の**公共交通機関に誘導**することも必要である。スタジアム周辺の既存交通の輸送力は十分ではなく、1時間あたりの本数も限られているため、多くの利用者がスタジアムと駅周辺に滞留してしまうことも想定されるため、**既存の交通容量や輸送力の拡大**などについても検討が必要である。
- スタジアムを整備するに当たっては、いわき市の交通分担率を考慮すると、スタジアム敷地内に十分な駐車場が整備できるのか、という点が大きな課題となる可能性がある。整備するスタジアムが公共交通の拠点から徒歩圏内の場所である場合には、**交通手段を自動車から公共交通に切り替えるというマインドチェンジ**を促していくことも重要となる。

総括

2 今後の課題

- 今回実施した調査は、スタジアムを中心としたまちづくりの事業可能性を主眼とし、併せて、スタジアムの整備や施設の管理・運営等に係る経費などについて検証したものであるが、本事業を具体的に進めるに当たっては、スタジアムの整備・運営に必要な**資金をどのように調達していくか**が課題である。本調査において試算したように、スタジアムの管理運営については、**厳しい収支状況が見込まれる**が、スタジアムの管理運営コストの回収のみならず、建設コストまでを回収できるような**「収益性」の高いスタジアムビジネスのモデル**を構築していく必要がある。
- スタジアムの整備は、その規模の大きさから、一大プロジェクトとなるものであり、**「まちづくり」への波及効果が期待される**一方で、周辺の社会インフラ整備が必要となることも想定されるなど、**ハード・ソフト両面に渡って、市民生活等に影響を及ぼす可能性がある**ことにも留意が必要である。
- 新たなスタジアムの整備・運営については、地域における「経済波及効果」や「雇用創出効果」のほか、市民の地域への愛着の向上や、健康増進、スポーツチームの発信力や訴求力を活かした社会貢献など、**地域密着型プロスポーツがもたらす「社会的な効果」**も見込まれるところであり、**スポーツを通じた「まちづくり」への好影響**も期待される。今後、スタジアム整備の検討を進めるに当たっては、**Jリーグ昇格を目指す「いわきFC」の動向や、市民の機運の高まり**にも留意しつつ、**地域密着型プロスポーツに対する「支援のあり方」**について、市民意見も十分に踏まえながら、地域として検討を進めていく必要がある。

いわき市
スタジアムを中心としたまちづくり
事業可能性調査報告書