

第7章 今後の課題

1. 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

奥武山公園は市街地の中心に位置する貴重なオープンスペースとして、県民の憩いの空間として、子どもたちの遊びの場として親しまれている。また、各種スポーツの県大会の会場となるなど、競技スポーツの面でも重要な位置づけにある。

近年、奥武山公園は、老朽化した施設などの刷新が進んだことで、夜間照明も充実するなど安心して利用できる条件が整えられた。

このような奥武山公園の位置づけや将来のあるべき姿を念頭に全体計画との整合を図った上で本スタジアムの整備を推進する。

(2) 関連計画等将来を見据えた施設整備

奥武山公園に隣接する那覇港湾施設は、1996年の日米特別行動委員会（SACO）最終報告において返還することが合意され、浦添市に代替施設を建設した上で全面返還され、その後の跡地利用計画も策定されている。

立地条件の優れた那覇港湾施設では、地権者の意向を踏まえた再整備計画が策定されており、同計画においても奥武山公園との連携が考慮されている。

那覇港湾施設跡地利用の中で、ウォーターフロントという特性を活かした商業施設やレクリエーション施設等によるにぎわい空間の創出が検討されており、広域的には交通インフラの充実等が求められている。

本計画においてもこの地域の将来の姿を想定した上で施設計画を検討することが必要である。

2. 施設整備に関する課題

(1) 計画地敷地に関する課題

1) 計画範囲の確定

本事業の範囲はスタジアム及びその周辺の整備が含まれており、スタジアムの他に複合施設の整備も検討されている。

複合施設は、スタジアム運営における財政負担を補うとともに日常的な活用などスタジアムの利用率の拡大に寄与するものであり、その内容については、民間事業者に対する意向調査等を実施して今後さらに条件を確定していくことが必要である。

このため、複合施設が確定しなければ、動線やインフラ設備の設定に不確定な要素が残ってしまうため、本格的な施設の設計前に複合施設の内容と規模を確定する必要がある。

2) 既設施設の解体撤去・切り回し

計画範囲内は元来、陸上競技場として利用されていた範囲であり、周囲にさまざまな公園施設が残されている。このため、対象施設の改修・解体撤去等が必要であるが、整備時期が

古いために十分な資料が残っていない施設もあり、調査を行う必要がある。

対象施設としては、陸上競技場、陸上競技場管理棟、スタンド、照明塔（4基）、売店、便所、公衆電話ボックス、ジョギングコース及び公園内園路等があり、各施設の扱いや代替機能の提案、“補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律”による補償の有無等について検討が必要である。

（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

本計画において、スタジアム及び複合施設の整備を検討しているが、これらは近接しており、たとえ事業主体が異なっても公園利用者にとっては、同じ公園内の施設であり、調和のとれた施設整備が求められる。

このため、複合施設の種類や規模を早期に確定し、エリア全体の整備方針を検討した上で、配置や施設デザイン、動線、景観計画等の整合性を確保することが必要である。

スタジアムと複合施設は、事業主体と整備時期が異なる可能性もあるため、最初にしっかりとしたエリア全体の基本方針が必要であり、スタジアムの設計前に複合施設の内容を決定しておくことが大切である。

2）運営と施設の整合性の確保

公共が収益施設を整備した場合、実際の利用が考慮されておらず、結果として使いにくい施設が整備されてしまったという事例が各地にある。

スタジアムの主たる利用者はこのスタジアムをホームとするJリーグクラブであり、設計段階から運営を想定した調整が必要である。

特に他地域のスタジアム整備事例においてVIP関連機能の規模設定は、スタジアム整備の最終段階まで議論されると言われており、クラブ関係者による条件の提示が必要である。

例えば、グループで利用するスカイボックスは、客単価向上のために重要な席種であるが、10名/室と20名/室とでは購買層が異なるため、スポンサー企業となる地域の民間事業者の購買意欲を把握した上で決定される必要があり、地域のスポンサー企業と取引のあるクラブ関係者による検討が必要であり、クラブ関係者との綿密な調整を重ねながら施設整備を推進する。

3）駐車場規模及び駐車場運営方針の検討

関係者駐車場について、VIPの人数や試合運営に必要な関係者の移動手段を整理した上で、再度規模を算出する必要があり、規模に応じてスタンド下駐車場と立体駐車場の比率を設定する必要がある。

また、駐車場の普段の利用を有料とするか無料とするかで必要な施設が異なり、また、駐車場の規模も変わってくるため、収容台数に関する影響が大きい。

このため、必要台数と運営方針については、設計の前段階で方針を決定する必要がある。

4）公園利用者・神社等既存利用者に対する配慮

本計画における平面計画では、メインスタンド正面の動線で公園利用者と観客や試合関係者の動線が交差する箇所があり混雑が懸念される。

この付近の動線の交差処理については、さらに検討を加える必要がある。

(3) 関連法規に関する課題

1) 条例整備の必要性

本スタジアムは、都市公園である奥武山公園内に整備されるが、都市公園には建ぺい率が定められ、都市公園法の法改正に伴って所管する自治体が条例で建ぺい率の条件を定めることができるようになった。

沖縄県においては都市公園条例によって、体育施設等特例施設の建ぺい率の上限が10%と定められており、現在の条例ではスタジアムを整備できないことになる。

このため、本スタジアムの整備に先立って建ぺい率を緩和する条例の改正が必要である。

2) 用途外建築物の整備に関する手続き

計画地は、第1種中高層住居専用地域に指定され、建築できる建物の種類が定められている。この用途は中高層住宅の良好な住環境を守るため、騒音等の住環境を害する恐れのある施設が建設できないことになっており、スタジアムを含んだ観覧場や500㎡以上の店舗等、大規模な施設が整備できない。

このため、施設の整備にあたっては、所管の行政庁の許可もしくは用途の変更が必要であり、事前協議も含めて許可が得られるよう対応していくことが必要である。

(4) 周辺の影響に対する課題

1) 交通条件の整理

本スタジアムには大規模な集客が想定されるが、公園面積が限定されているため全利用者分の駐車場を確保することは事実上不可能である。

このため、試合開催時に公共交通の利用を呼び掛けるほか、周辺の民間駐車場を活用するなど、さまざまな対策が必要である。

また、将来的には那覇港湾施設の返還と合わせて、沖縄県全体の交通体系の見直しと再構築が議論されており、県内交通の将来像を想定した上で対応を検討する必要がある。

県外の事例では、民間駐車場の空き時間をシェアするネットサービスやクラブのアプリを活用して、渋滞緩和の交通誘導を行う事例もあり、検討される対策は多数存在すると考えられる。

こうした事例を参考に沖縄の地域の実情に合った手法を検討する必要がある。

2) 光・音・振動対策

スタジアムは大規模な集客施設であり、また、夜間照明等があるため周囲に対する光害が懸念され、ほかに騒音・振動等も懸念される。

これらの騒音問題は、大小の違いはあるが、各地のスタジアムで発生しており、本スタジアムにおいてもその対策を事前に想定し、抑制策を検討しておくことが必要である。

具体的な方法としては、指向性のある音響・光源を利用することで、影響の範囲を限定するというハードによる対策と、近隣住民等の理解を得るためのソフト面での対策が考えられ、これらは主催者との協力も必要であることから、利用のルール作りも併せて行うことが必要である。

3. 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

本報告書で運営収支を試算する際には、委員会等の場で県内プロサッカークラブとも情報共有を行った上で、チケット料金や観客数、施設使用料水準、広告出向料等の金額設定を行ってきた。特に、観客数については、本スタジアムが J1 規格に対応した施設となることから、クラブが将来的に J1 に昇格した際の数値を用いている。

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い、環境の変化に応じた取組の追加や前提条件の見直し等を継続的に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、プロサッカー以外の催事は積極的に誘致活動を行う必要があり、開催の2～3年前には会場使用の検討や仮予約が始まることもある。したがって、施設整備後に誘致活動を行ったのでは整備当初の稼動状況が厳しいものにならざるを得ない。そこで、施設の整備期間中から指定管理者（候補者）を選定する手法の導入や、催事の誘致を全県レベルで行っている沖縄観光コンベンションビューローや県内プロモーターへの積極的な情報提供・連携等により、施設が開業する前から誘致活動が行える体制を構築する必要がある。

上記の点に加え、現在は県内で不足しているコンサート開催が可能な施設の新規整備状況もコンサート・各種イベントの誘致に影響を与えるため、今後本スタジアムの整備・運営手法を検討する際には留意する必要がある。

(3) 天然芝に係る情報収集の継続

一般的に、天然芝の育成環境やそこからくる維持コストは、施設の整備前に完全な予測を行うことが難しい。本報告書では、高温多湿な沖縄の風土や、県内に同規模の天然芝を用いた施設がないことからくる芝生育成ノウハウ・圃場等の不足を踏まえ、芝生の育成環境がより厳しい前提で試算を行っている。

今後も、他県等における天然芝に係る技術革新等の動向や、県内で新たに整備される天然芝施設の有無とその現状等の情報を継続的に取り入れ、必要に応じて情報のアップデートを行っていく必要がある。

4. 複合機能に関する課題

(1) 複合機能の更なる絞り込み

委員会を通じた議論により、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）については一定度の整理を行うことができた。上記を踏まえ、民間に公募すべき具体的複合機能を絞り込むにあたっては、「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や、都市公園法に関する専門家等の意見を踏まえて検討を深化させていくことが考えられる。

具体的には、今後検討を継続する際には、上記専門家の招請及びヒアリング、及び応札可

能性のある民間事業者へのサウンディング調査をより重点的に実施することや、それらの専門家からなる、複合機能による観光振興に特化した検討会等を開催することも考えられる。

上記を通じて候補を絞り込んだ上で、最終的には当該複合機能の事業性についても周辺の競合民間・公共施設の立地状況を踏まえた検討を行うことが有効と考えられる。

(2) 複合機能に係る事業スキームの詳細検討

上記(1)の結論が一定程度得られ、複合機能の事業内容が定まった後には、それを実現する手法及び詳細な事業スキームについても検討を進める必要がある。その際には、複合機能の事業性を踏まえて公共側/民間側のいずれが資金調達と施設整備・所有をするかを検討し、民間側が施設を整備・保有する場合にはその公募資料等や事業者選定基準等についても内容を検討する必要がある。

加えて、スタジアム本体と複合機能の運営者をまとめて包括的に募集・選定するか、それとも個別に募集・選定するかについてもメリット・デメリットを比較する必要がある。いずれの手法を採ったとしても、スタジアム本体と複合機能に係る施設は緊密な関係が不可欠のため、後者の個別に募集・選定する手法を採用した際でも、協議会や運営に係る要求水準書への明記等を通じて、両者が緊密に連携できる仕組みを構築することが必須と考えられる。

(3) 奥武山公園内外の他施設との連携

委員会及び本報告書では、検討対象を明確化して議論の拡散を防ぐために、スタジアムと物理的に併設可能な複合機能について検討を行った。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公園内の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。