

スタジアム・アリーナ改革推進事業 先進事例形成支援

IWAKI GROWING UP LABO

2024年(令和6年)3月

株式会社いわきスポーツクラブ

1. 事業のビジョン等

スタジアム・アリーナ
ガイドブック及びガイドライン
参照箇所

ガイドブック: I. スタジアム・アリーナ改革指針
ガイドライン: 序章、第1章、第2章

(1) 事業の背景

いわきスポーツクラブの設立

- いわきスポーツクラブ（以下、ISC）では、福島県浜通り、いわき市が東日本大震災から立ち上がる“復興の後押し”となるべく誕生しました。

いわき市との連携

- ISCは誕生からこれまで、いわき市のパートナーとして、スポーツによる地域創生を目指し、連携を図ってきました。

新スタジアムの必要性

- ISCが運営する「いわきFC」はJ2への参入を果たしましたが、2027.6末までに新スタジアム着工を前提としてJ2ライセンスの交付を受けています。

新スタジアムの検討の目標と取組姿勢

- 上記の状況を踏まえ、福島県浜通り・いわき地域の未来を拓き、わが国のスタジアムビジネスを先導するような「新たなスタジアム像」を提示し、2025年までに設計・建設を目指すことを目標としています。
- また、新スタジアムの検討においては、さまざまな視点から、多種多様、多士済々なメンバーで徹底的に議論し、その過程をオープンにしていきたいと考えています。

(2) 事業のビジョン

- 事業のビジョンは地域で活躍している様々な大人たち、及び、子どもや若者からも大人と同じように意見を求め、スタジアムに望む将来像をまとめました。
- また、ホーム試合来場者からも意見を集め、スタジアムへの期待を収集しました

分科会 I の将来像

- 町の構造を変えるスタジアム
- 常に時代の先をゆく可変的スタジアム
- 教育・学びを支えるスタジアム
- 人が集い「偶然の出会い」が生まれるスタジアム

スタジアムボイスの将来像

- 誇りたい・自信を持ちたい・自慢したい
- 一体感がほしい・交流したい・ともに何かしたい
- 住みやすい・ずっと住みたい
- 遊びたい・元気になる・楽しみたい
- おもてなししたい・リピーターになってほしい
- 気軽・快適・使いやすい

ユースプロジェクトの将来像

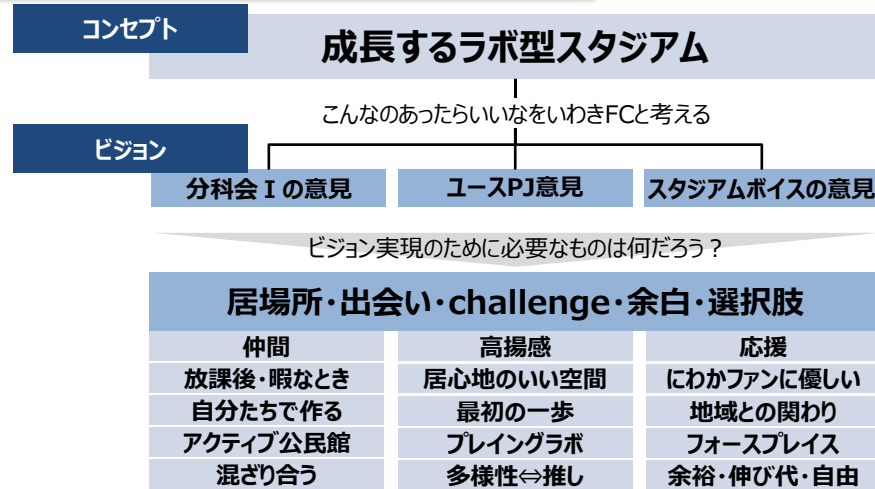
- 地域の資源を「借景」としてシェアすること
- 魅力がふくらむ新しいシンボル
- だれにも我慢をさせない居心地の良い優しい空間
- 未来につながるおもてなし
- 近い距離
- だれもが思い立ってすぐ行ける便利なアクセス
- 子ども・若者も含めみんなで参画して創る未来
- その他（未来のテクノロジーなど）

(4) 施設整備・運用時の関係者(ステークホルダー)

現在は、施設整備やまちづくりに関する知見を持つ方に対し、**専門的知見から意見を伺っている段階です。**
施設整備や運用時の関係者は、事業の進捗に併せてお声がけしていくとともに、候補地の検討等と併せて最終的な関係者を調整していきます。

	関係者	役割
産	スポーツ施設関連事業者	オブザーバ
	不動産事業者①	オブザーバ
	不動産事業者②	オブザーバ
	公共交通事業者	オブザーバ
官	いわき市（今後福島県との協議も検討します）	オブザーバ
学	追手門学院大学 上林功先生	オブザーバ
金	金融機関	オブザーバ

(3) 事業のコンセプト



2. 事業概要

スタジアム・アリーナ
ガイドブック及びガイドライン
参照箇所

ガイドブック: I. スタジアム・アリーナ改革指針
ガイドライン: 序章、第1章、第2章

(1) 事業候補地

検討中の候補地の特徴

- 3か所の候補地を検討しています。Jリーグのスタジアム4要件を前提としています。

	メリット	デメリット
候補地A	公共交通を利用しやすい 都市計画上の制限がない 住宅地から近く利用しやすい	用地取得に時間がかかる
候補地B	いわき市らしい景観がある 観光資源との連携が期待できる 住宅地から近く利用しやすい	公共交通を利用しにくい 都市計画上の制限がある 災害の危険性がある
候補地C	自然を感じられる環境がある 公園機能との連携が期待できる	公共交通を利用しにくい 住宅地から遠い

候補地に関する検討項目

- 事業候補地の確定に向け、下記検討項目に関する調査を行いました。
- 今後、調査結果を基に住民や事業者と合意形成を進めていきます。

検討項目	検討内容			
①事業可能性	安全性	都市計画上の制限	用地取得可能性	
②経済的意義	周辺施設との連携	ステークホルダー	昼夜間人口分布	移動しやすさ
③社会的意義	社会的投資回収率	防災施設として想定される位置づけ	国の施策との整合性	
④競技性	ピッチの方向	風速	FCの利便性	
⑤まちづくりへの影響	人口密度	地価	F-REIとの連携可能性	
⑥コンセプトとの整合性	学生の通いやすさ	景観	観光客へのおもてなし	

(2) 規模及び機能概要

	項目	分類	提供場所
基本機能	ピッチ等の貸し出し	スポーツ・健康	施設内 周辺エリア
	VIPルーム・交流スペース等の貸し出し 飲食・物販の提供	交流・賑わい	
	子ども預りサービスの提供	生活支援	
	防災活動拠点	防災	
複合機能	公共サービスの提供	公共	
	スポーツ医学・健康サービスの提供 フィットネスクラブの提供	スポーツ・健康	
	スポーツ関連専門学校キャンパス、高校・高専・大学 サテライトキャンパス、スポーツDX等先端技術実証ラボ	教育・産業	
	ホテル・宿泊施設・住宅供給	宿泊	
	ショッピングモール・テーマパーク・温泉施設等	交流・賑わい	

(3) 施設の利用用途・利用方法の想定

		周辺地域	いわき市内	隣接自治体	広域自治体
スポーツ健康	Jリーグ試合	○	○	○	○
	スポーツ教室	○	○		
	クリニック	○	○	○	
交流賑わい	コンベンションセンター		○	○	○
	交流スペース	○	○	○	
公共	イベント	○	○	○	○
	公共サービス	○	○		
教育産業	キャンパス	○	○	○	
	ラボ	○	○	○	
生活支援	子育て支援	○	○		
	学習補助・部活	○	○		
防災	防災倉庫	○			
	防災活動拠点	○	○		

2. 事業概要

スタジアム・アリーナ
ガイドブック及びガイドライン
参照箇所

ガイドブック：Ⅲ. スタジアム・アリーナ整備に係る資金調達手法・民間資金活用プロセスガイド
ガイドライン：第3章、第4章

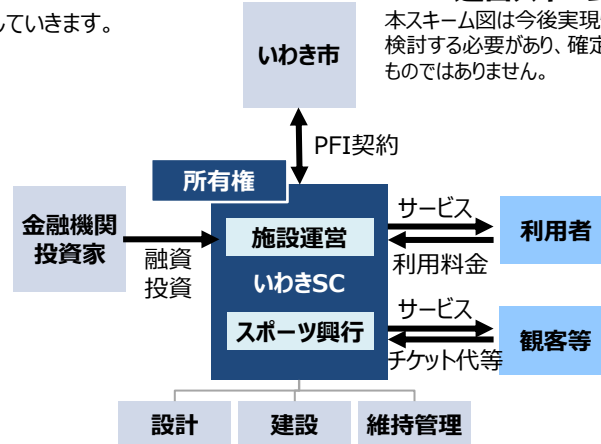
(4) 想定する事業スキーム及び事業主体

現在は、施設整備やまちづくりに関する知見を持つ方に対し、専門的知見から意見を伺っている段階です。
事業スキームはステークホルダーの意向を踏まえながら確定していきます。

		資金調達	運営時の建物所有	建物の税金
PFI	BTO	民間	公共	—
	BOT	民間	民間	民間
	BOO	民間	民間	民間
コンセッション		民間	公共	—

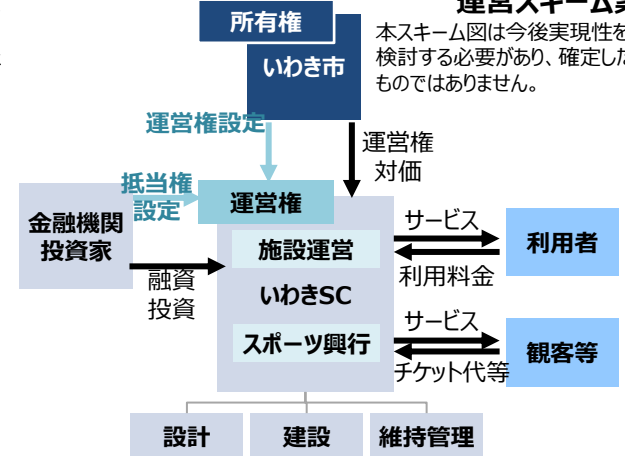
BOT・BOO方式による運営スキーム案

本スキーム図は今後実現性を検討する必要があり、確定したものではありません。



コンセッション方式による運営スキーム案

本スキーム図は今後実現性を検討する必要があり、確定したものではありません。



➤ 計画～設計段階 (※構想、計画、設計、建設、運営段階から選択)

施設竣工予定日：令和13年2月

	令和5年度 2023年度	令和6年度 2024年度	令和7年度 2025年度	令和8年度 2026年度	令和9年度 2027年度	令和10年度 2028年度	令和11年度 2029年度	令和12年度 2030年度	令和13年度 2031年度
マイルストーン	J2昇格初年度		昇格3年目6月 具体的計画の提示		昇格5年目 着工				昇格9年目 完成・開幕
構想	分科会 I・II・UPJ								
事業計画	基本構想	基本計画							
基本設計・実施設計			基本・実施設計						
用地整備・建設			土地交渉等用地準備	手続き	工事				
運用準備								運用準備	

3. 事業収支に関する検討

スタジアム・アリーナ
ガイドブック及びガイドライン
参照箇所

ガイドブック：Ⅲ. スタジアム・アリーナ整備に係る資金調達手法・民間資金活用プロセスガイド
ガイドライン：第3章

(1) 収支前提の考え方

	前提となる項目	金額	根拠
収入	利用料収入	¥199,920,000 ¥46,992,000	スポーツ興行・スポーツ以外の興行におけるスタジアム利用料金、一般市民利用における利用料金、イベント開催の利用料金
	設備や備品貸出による収入	¥37,036,800	利用料金収入の15%を想定
	テナント賃貸収入	¥302,400,000	スタジアム以外のスペースをすべてテナント貸しすると想定
	自主事業収入		教室、プログラムの実施により得られる収入を想定
	飲食物販収入		物販、飲食テナント、自動販売機等収入を想定
	その他収入	¥134,400,000 ¥50,000,000	VIPルーム収入 広告収入、ネーミングライツ収入、駐車場収入
	複合事業収入		複合施設から得られる店舗賃貸料収入
	合計	¥770,748,800	
費用	維持管理・運営費	¥105,280,000	3,760円/m ² を基準とする
	運営費	¥42,000,000	人件費：1,000円/m ² ・年 その他経費（委託費、リース費用等）：500円/m ² ・年
	水光熱費	¥35,840,000	1,280円/m ² ・年
	自主事業経費		自主事業売上の40～50%を経費とする
	飲食物販経費		公共が所有する施設の場合、行政財産使用料を払う
	その他事業経費		公共が所有する施設の場合、VIPルーム、駐車場事業に対して行政財産使用料を支払う
	土地賃借料		
	減価償却費	¥420,000,000	施設設備全体を30年の定額償却とする 駐車場は10年の定額償却とする
	固都税	¥123,480,000 ¥26,460,000	固定資産税：固定資産税評価額×1.4% 都市計画税：固定資産税評価額×0.3%
	合計	¥753,060,000	

(2) 収支結果

- ✓ 年間の収支は+約1,800万円
- ✓ ただし、上記の収支計画では大規模修繕費を賄えないことから、収益増加・費用削減の検討が必要となる。

(3) 収益増加や費用削減に資する具体策

柔軟な運営（利用料）

- ✓ 収益性確保のためには試合日以外にピッチ等を利用したイベントを開催し、なるべく利用料を得られるようにする必要がある。
- ✓ そのため、イベント等ソフト事業に関する実現可能性を調査する他、スタジアムの利用用途、料金設定等、運営事業者の裁量を確保する方法についても今後の検討事項とする。

4. 官民連携協議会の開催及び関連調査

(1) 官民連携協議会及び関連調査

協議会名称	IWAKI GROWING UP PROJECT
協議会の目標	分科会Ⅰ：（計11回） 分科会Ⅱ：（候補事業者に対するヒアリングを実施）
付随して実施した調査内容	スタジアムボイス：いわきFCのホーム戦等に合わせ市民からの声を集めた
地域住民や関係者等に対する説明	ユースプロジェクト：主に30歳未満の若者世代を対象として議論の場を設定した ビジョンブックの作成：スタジアム検討結果をとりまとめ広く活動を周知するための資料を作成した

名称	回数	検討事項	招聘した専門家	意見、決定事項等
分科会Ⅰ	11回	新スタジアムの複合的な機能として、地域の将来にどのような新たな価値をもたらすか、経済や教育、都市政策の視点から議論する。	【座長】 追手門学院大学 上林功 【講話】 岡山大学 高岡敦史	<ul style="list-style-type: none"> ● 大人だけでなく、こどもも交えて検討を継続する ● 4つのキーワード ● ビジョンブックの作成に着手
分科会Ⅱ	組成に向け活動中	新スタジアムに導入すべき先端的技術やビジネスモデル、新たな整備・運営手法等を検討する場として、意見交換や事例研究等を行う。		<ul style="list-style-type: none"> ● ステークホルダー候補事業者へのヒアリングを実施 ● 対話意向、必要な情報、事業に対する考え方を整理
スタジアムボイス	8回	いわきFCのホーム戦等に合わせ、新スタジアムに対する市民の声を集めた。		<ul style="list-style-type: none"> ● 6つのキーワード
ユースプロジェクト	3回	分科会Ⅰと連動し、30歳未満の若者世代のインターフェイスとして、地域の未来を自由に議論	【ファシリテータ】 一般社団法人地域価値共創センター 理事・センター長 田坂逸朗 【レゴシリアスプレイ講師】 株式会社桂設計 鈴木理恵 他	<ul style="list-style-type: none"> ● ユース報告書「7+1のテーマ」

(2) 今後の進め方や課題等

課題

- ①ステークホルダーの検討
- ②機運醸成・合意形成
- ③収益モデル及び経済波及効果の実現可能性検討



今後の進め方

- ①分科会Ⅱの組成 / 人材活用に向けたタッピング及びスキーム検討
- ②活動の継続 / マーケットサウンディングによる定量的な精緻化
- ③事業収支向上に向けた施策 / 柔軟な事業運営に向けた施策 / 資金調達に関する施策

5. 官民連携協議会等の関連資料及び事業の効果

(1) 官民連携協議会等の参考情報等

第三回ユースフォーラムにて理想とするいわき・スタジアムを子どもたちが作成

2023年11月25日に第3回ユースフォーラムを実施し、約50人の子どもたちに理想のいわき市・スタジアム像をブロックを用いて表現してもらいました。最終的に、3つのエリア（海、山、街）別に、スタジアムとその周辺のまちに必要なものを自由に配置してもらいました。

街のテーマ



山のテーマ



海のテーマ



(2) 事業の効果

評価項目	評価	該当項目
(1) 事業のビジョンや目的、規模、機能など、事業のコンセプトが具体的に盛り込まれた事業計画が策定できたか。	◎	IGUPやスタジアムボイス、ユースプロジェクトの意見を踏まえたコンセプトを検討した。
(2) 施設の利用用途・利用方法など収益増加に関する内容が具体的に盛り込まれた事業計画が策定できたか。	○	候補地別の利用方法について仮説を設定し、今後の課題を整理できている。
(3) 事業におけるステークホルダーの把握や事業手法の具体的な検討など、事業実施体制に関する事項が具体的に盛り込まれた事業計画が策定できたか。	△	ステークホルダー候補事業者へのヒアリングを実施した。
(4) 事業の収益構造や施設整備・管理・運営段階における資金調達手法など、資金調達に関する事項が具体的に盛り込まれた事業計画が策定できたか。	△	資金調達の検討に必要な課題を整理できている。
(5) 事業実施にあたり必要な検討事項や実施項目について、事業スキーム等を踏まえた具体的かつ現実的なスケジュールが盛り込まれた事業計画が策定できたか。	△	事業スキームの確定に向けて必要な課題を整理できている。

6. 2023（令和5）年度の状況

記載最終日：2024年3月22日

実施計画及び結果（進捗状況）

	計画事項	結果（進捗状況）			
		官民連携協議会	ユースPJ	スタジアムボイス	調査
	各項目の検討（6項目）				
4月	①ステークホルダーの確認と検討・連携体制の構築				
5月	③顧客・利用者の把握と情報提供に係る検討				分科会 I の進め方について
6月		協議会オープニングセレモニー			報告書骨子案提示 来年度以降の進め方について
7月	②スタジアム経営人材の活用に係る検討	分科会 I（第1回） 分科会 I（第2回）		7/29 磐田戦（56ボイス）	
8月	④運営・管理に係る検討	分科会 I（第3回）	第1回ユースフォーラム	8/13 甲府戦（120ボイス） 8/19 東京V戦（126ボイス）	候補地（事業可能性）
9月		分科会 I（第4回）		9/3 岡山戦（114ボイス） 9/23 金澤戦（196ボイス）	ファイナンス勉強会①（DBJ）
10月	⑤収益性の検証と設計等への反映に係る検討	分科会 I（第5回）	第2回ユースフォーラム	10/8 仙台戦（173ボイス） 10/21 清水戦（178ボイス）	収支検討
11月		分科会 I（第6回）	第3回ユースフォーラム	11/4 山形戦（208ボイス）	候補地（都市計画の制限）
12月	⑥コンプライアンスとリスク管理	分科会 I（第7回） Zoom分科会×2回	ユース会議		ファイナンス勉強会②（DBJ） 埋設物調査 スタジアムボイスの整理
1月		分科会 I（第8回） Zoom分科会×2回	ユース報告書の提出と分科会 I への合流		候補地（経済的意義） 候補地（競技性）
2月		分科会 I（第9回） Zoom分科会			候補地（社会的意義） 候補地（まちづくりへの影響）
3月		分科会 I（第10回） 分科会 I（第11回）			候補地（コンセプトと整合性） 事業者ヒアリング