

サッカースタジアムに係る各建設候補地の比較

広島県、広島市、広島商工会議所

平成 29 年 1 2 月

もくじ

1. 各建設候補地の特性比較		1
(1) 候補地の概要		
(2) 候補地の比較		
2. 事業スキーム		5
(1) 建設資金調達スキーム（案）（イニシャルコスト）		
(2) 管理運営スキーム（案）（ランニングコスト）		
3. 図 面		6
(1) 広島みなと公園		
(2) 旧広島市民球場跡地		
(3) 中央公園広場		

1. 各建設候補地の特性比較

(1) 候補地の概要

項 目	広島みなと公園	旧広島市民球場跡地	中央公園広場
面積	■約10ヘクタール	■約3.9ヘクタール ※周辺の公共施設として、武道場（築22年）、こども文化科学館（築35年）、青少年センター（築50年）などがあるが、これらは現状維持とする。	■約7.9ヘクタール
土地所有者	■県有地 港湾法上の利用目的との整合及び国庫補助金の対応について国と協議する必要がある。	■国有地 フランチイズ球場として専用的に使用するプロチームの興行時には、国への使用料が発生する。 カープ球団が旧広島市民球場をフランチイズ球場として使用していた平成20年度には、興行時使用料として国に年間約0.8億円の借地料を支払っていた。	
立地	■広域的な都市機能を担う拠点地区 都心と連携して広島市全体の発展を支える4つの広域的な拠点の一つである「宇品・出島地区」に位置する。	■都心 広島市全体の活力とにぎわいを生み出す基盤となる「楕円形の都心づくり」の一翼を担う紙屋町・八丁堀地区に位置する。	
敷地・場所の特徴	■臨海部ならではのイベントが開催され、多くの来訪者を集めている。 （広島みなとフェスタ※H28：約8万人） ※会場の一部 ■広島港は、中国地方経済を支える国際貿易港として重要な役割を担っている。 ■隣接する宇品旅客ターミナルは、瀬戸内海航路の拠点となっている。 ■瀬戸内海を生かした広域的な観光の展開を行うことにより、広島市のインバウンド観光政策を推進する拠点となりうる場所である。	■都心部の交通の結節点に位置するため、高い集客力を持っている。 （旧広島市民球場においてはカープ球団の試合に年間約100万人の集客があった。現在イベント広場として暫定的に使用し、平成27年度には、島根ふるさとフェア11.7万人、中国新聞ちゅーピーまつり10.8万人、オクトーバーフェスト10万人など約76万人の集客。平成28年度には、島根ふるさとフェア13.5万人、中国新聞ちゅーピーまつり9万人、オクトーバーフェスト7.7万人など約68万人の集客） ■国際平和文化都市広島顔である都心における広域交流・観光集客を促進する拠点となりうる場所である。 ■近接した商店街等と連携し、より集客力を高めることで、中心市街地の活性化に資する場所となる。 ■地下（一部）に駐車場への進入路等があり、建築物を建てられない区域がある。	■都心部の交通結節点に位置するため、高い集客力を持っている。 （春のグリーンフェアH29：約7万人、フードフェスティバル※H28：約80万人） ※会場の一部 ■大規模住宅等に近接している。（騒音対策や観客・車の動線のあり方など、周辺地域を含めたまちづくり対策が必要） ■国際平和文化都市広島顔である都心における広域交流・観光集客を促進する拠点となりうる場所である。 ■紙屋町周辺の商店街等と連携し、より集客力を高めることで、中心市街地の活性化に資する場所となる。
基本要件	■都市計画：臨港地区（修景厚生港区）、準工業地域、建ぺい率60%、容積率200% ■高さ制限：なし ■その他（港湾法）：港湾計画－緑地	■都市計画：公園、第二種住居地域、建ぺい率60%、容積率200% ■高さ制限：高さ制限20m及び25m（原爆ドームの高さ25m） ※広島市が定めている「景観法に基づく届出等に係る事前協議制度に関する取扱要綱（旧名称：原爆ドーム及び広島記念公園周辺建築物等美観形成要綱）」による	■都市計画：公園、第二種住居地域、建ぺい率60%、容積率200% ■高さ制限：なし

項 目	広島みなと公園	旧広島市民球場跡地	中央公園広場
避難場所等	■ 応急仮設住宅建設候補地に選定されている。		■ 指定緊急避難場所（地震、津波、大規模な火事）〔有効面積が概ね 1 ha 以上あれば可〕に指定されている。 ■ 応急仮設住宅建設候補地に選定されている。
移設等を検討する主な既存施設	■ ヘリポートについては、移設等を検討する必要がある。	■ 上下水道、ガス、電気等については、移設等を検討する必要がある。 ■ 広島城関係の埋蔵文化財があれば、保護のための措置を講じる必要がある。	■ 上下水道、ガス、電気等については、移設等を検討する必要がある。 ■ 公園内にある記念碑等の既存施設については、移設等を検討する必要がある。 ■ 広島城関係の埋蔵文化財があれば、保護のための措置を講じる必要がある。

（２）候補地の比較

〔前提条件（スタジアムの仕様等）〕

■ 3万人規模

（国際大会を誘致する優位性を確保する観点や、観客数実績を基に設定） ※H27 実績：2～3 万人 1 試合 / 3 万人以上 2 試合、H28 実績：2～3 万人 3 試合

■ スタジアム標準に準拠

仕様の一部は市立吹田サッカースタジアムを参考（屋根カバー率は客席全面、席幅 47cm（跳ね上げ式）、大型映像装置（520 インチ）2 箇所、LED 照明など）

■ 下部構造は、杭の長さを広島みなと公園では 38m、旧広島市民球場跡地及び中央公園広場では 24mで検証

項 目	広島みなと公園	旧広島市民球場跡地	中央公園広場
アクセス性	■ 広島高速 3 号線の開通により、宇品・出島地区の自動車交通の利便性は向上している。 ■ 路面電車等公共交通機関の輸送力に課題があり、一時的な大量の観客の輸送について対策が必要である。 ■ 車での来場者が多いことが予測されるため、駐車場不足を補う臨時駐車場の設置が必要であるとともに、渋滞による周辺の物流拠点への影響の抑制が必要である。	■ 都心部に位置しているため、市内のどこからでも行きやすい。 ■ バス、路面電車、アストラムラインなど公共交通機関が充実しており、一時的な大量の観客の輸送にも対応できる。 ■ 付近に多数の民間駐車場があるため、スタジアムには附置義務駐車場以上の駐車場を設ける必要はない。	■ 都心部に位置しているため、市内のどこからでも行きやすい。 ■ バス、路面電車、アストラムラインに加え、JR 新白島駅の開業により公共交通機関が充実しており、一時的な大量の観客の輸送にも対応できる。 ■ 付近に多数の民間駐車場があるため、スタジアムには附置義務駐車場以上の駐車場を設ける必要はない。
規模を確保するための要件	■ 敷地に制約がなく、3 万人規模は確保でき、拡張の可能性もある。	■ 敷地に高さ制限があるため、3 万人規模を確保するためには 7.3mの掘込みが必要であり、これにより追加費用が必要となる。	■ 敷地に制約はなく、3 万人規模は確保できる。 ■ 第 2 種住居地域内であるため、北側の住宅地に対する日影規制への適合が必要である。

項 目	広島みなと公園	旧広島市民球場跡地	中央公園広場
多機能化・ 複合開発	■都市公園法の制約なく可能である。 ■スタジアムスタンド下の余剰スペースを活用した多機能化が可能である。 ■敷地に余裕があるため、敷地内にホテル等の複合施設が設置でき、スタジアムの多機能施設と相まって、サッカー以外での集客や賑わいの創出が期待できる。 ※複合開発事業として、ホテル等や MICE 施設の併設が想定される。これらによりスタジアムの運営管理収支が改善される可能性があるが、今回は、複合開発による収入は見込んでいない。	■都市公園法の範囲内で可能である。 ■スタジアムスタンド下の余剰スペースが十分確保できないため多機能化は制限される。 ■敷地が狭隘であることから、複合開発は不可能である。 ※スタジアム整備に併せて、敷地周辺の公共施設等の有効活用やリニューアルなど、中央公園全体での活性化に取り組むことにより、相乗的に賑わいが創出される可能性あり。	■都市公園法の範囲内で可能である。 ■スタジアムスタンド下の余剰スペースを活用した多機能化が可能である。 ■一定のオープンスペースを確保しつつ、中央公園広場の魅力を向上するための整備等を行うことにより、サッカー以外での集客や賑わいの創出が期待でき、周辺地域を含めた中央公園の回遊性の向上にもつながる。 ※スタジアム整備に併せて、敷地周辺の公共施設等の有効活用やリニューアルなど、中央公園全体での活性化に取り組むことにより、相乗的に賑わいが創出される可能性あり。
集客数予 測等 (年間)	■集客数 約 40 万人 ・プロサッカー1 試合 16,000 人×23 試合+大型イベント約 3 万人×1 回 ・この他に、サッカー日本代表戦、アマチュアサッカー、ラグビー等の試合の観客が見込める。	■集客数 約 45 万人 ・プロサッカー1 試合 18,500 人×23 試合+大型イベント約 3 万人×1 回 ・この他に、サッカー日本代表戦、アマチュアサッカー、ラグビー等の試合の観客が見込める。	■集客数 約 45 万人 ・プロサッカー1 試合 18,500 人×23 試合+大型イベント約 3 万人×1 回 ・この他に、サッカー日本代表戦、アマチュアサッカー、ラグビー等の試合の観客が見込める。
観客の動 線・滞留 場所の確 保	■敷地に余裕があるため、歩行者の動線や滞留場所が確保できる。 ■敷地が、広幅員で試合開催日に交通量が多くなることが見込まれる道路に囲まれているため、徒歩で来場する観客の安全な動線を確保するための対策が必要である。	■敷地が狭く、敷地一杯にスタジアムを配置することから、観客の滞留場所や動線の確保が困難であり、その中で、観客の安全及び一般歩行者の通行をいかに確保するか検討が必要である。	■敷地に余裕があるため、歩行者の動線や滞留場所が確保できる。 ■敷地が、広幅員で交通量の多い道路に囲まれているため、徒歩で来場する観客の安全な動線を確保するための対策が必要である。

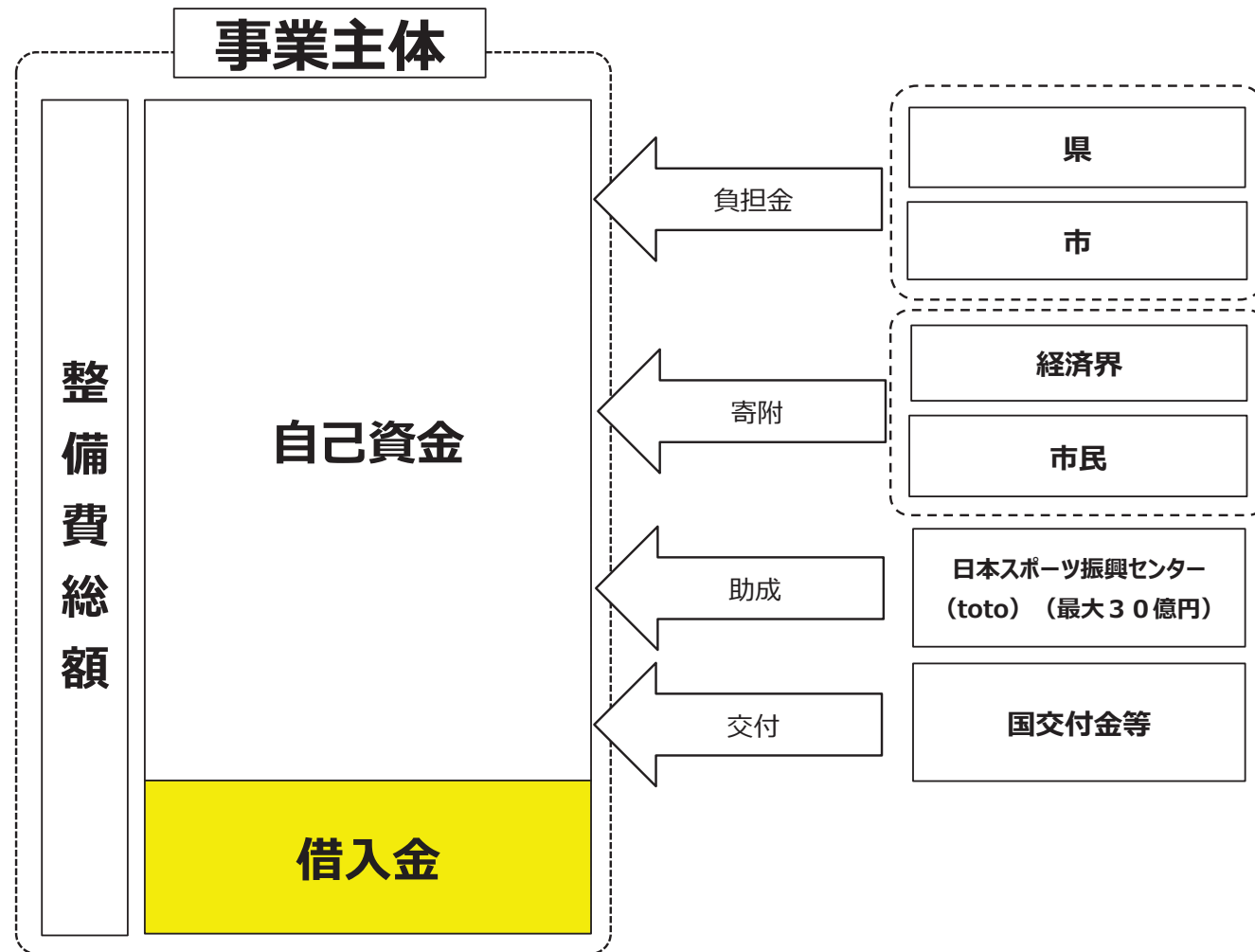
項 目	広島みなと公園	旧広島市民球場跡地	中央公園広場
概算 事業費	■スタジアム本体整備費計 約 180 億円 ■道路関連整備費（歩道橋整備） 約 12 億円 《合計》 約 192 億円	■スタジアム本体整備費計 約 260 億円 (内訳) スタジアム本体 160.9 億円 掘り込み関連費用 99.4 億円 《合計》 約 260 億円	■スタジアム本体整備費計 約 172 億円 ■道路関連整備費（歩道橋整備） 約 12 億円 ■スタジアム整備に伴う広場の再整備等に要する経費（内容は未定） 数億円程度 《合計》 約 190 億円程度
	今後、スタジアムを核としたまちづくりの発展性や政策効果などの観点を含めて検討を行っていく中で、各候補地に応じた関連事業について検討する必要がある。		
年間 管理運営 収支 (見込み)	■管理・運営費 2.6 億円 ※ J 1 で使用する最新のスタジアムを基に推計 ■利用料金収入 2.1 億円 (内訳) プロ興行 0.9 億円 アマ利用 0.1 億円 各種イベント 0.4 億円 駐車場 0.7 億円 ■不足する 0.5 億円は下記に例示する「その他収入」で賄う ネーミングライツ 0.5 億円 目的外使用料 0.7 億円 ※「その他収入」の余剰分は、現時点では建設時の借入金の償還金等に充て ることを想定	■管理・運営費 2.6 億円 ※ J 1 で使用する最新のスタジアムを基に推計 ■利用料金収入 2.5 億円 (内訳) プロ興行 1.0 億円 アマ利用 0.1 億円 各種イベント 0.4 億円 駐車場* 1.0 億円 * 試合開催日以外の附置義務駐車場の一般利用 ■不足する 0.1 億円は下記に例示する「その他収入」で賄う ネーミングライツ 0.5 億円 目的外使用料 0.6 億円 ※「その他収入」の余剰分は、現時点では建設時の借入金の償還金等に充て ることを想定	■管理・運営費 2.6 億円 ※ J 1 で使用する最新のスタジアムを基に推計 ■利用料金収入 2.4 億円 (内訳) プロ興行 1.0 億円 アマ利用 0.1 億円 各種イベント 0.4 億円 駐車場* 0.9 億円 * 試合開催日以外の附置義務駐車場の一般利用 ■不足する 0.2 億円は下記に例示する「その他収入」で賄う ネーミングライツ 0.5 億円 目的外使用料 0.9 億円 ※「その他収入」の余剰分は、現時点では建設時の借入金の償還金等に充て ることを想定

■ この比較結果に加え、県民・市民の立場に立った中長期的なまちづくりの観点などからの検討を行い、これを広島県・広島市・広島商工会議所の 3 者で評価した上で、サンフレッチェ広島の意見も聞きながら、候補地の絞り込みを行っていく。

2. 事業スキーム

(1) 建設資金調達スキーム（案）（イニシャルコスト）

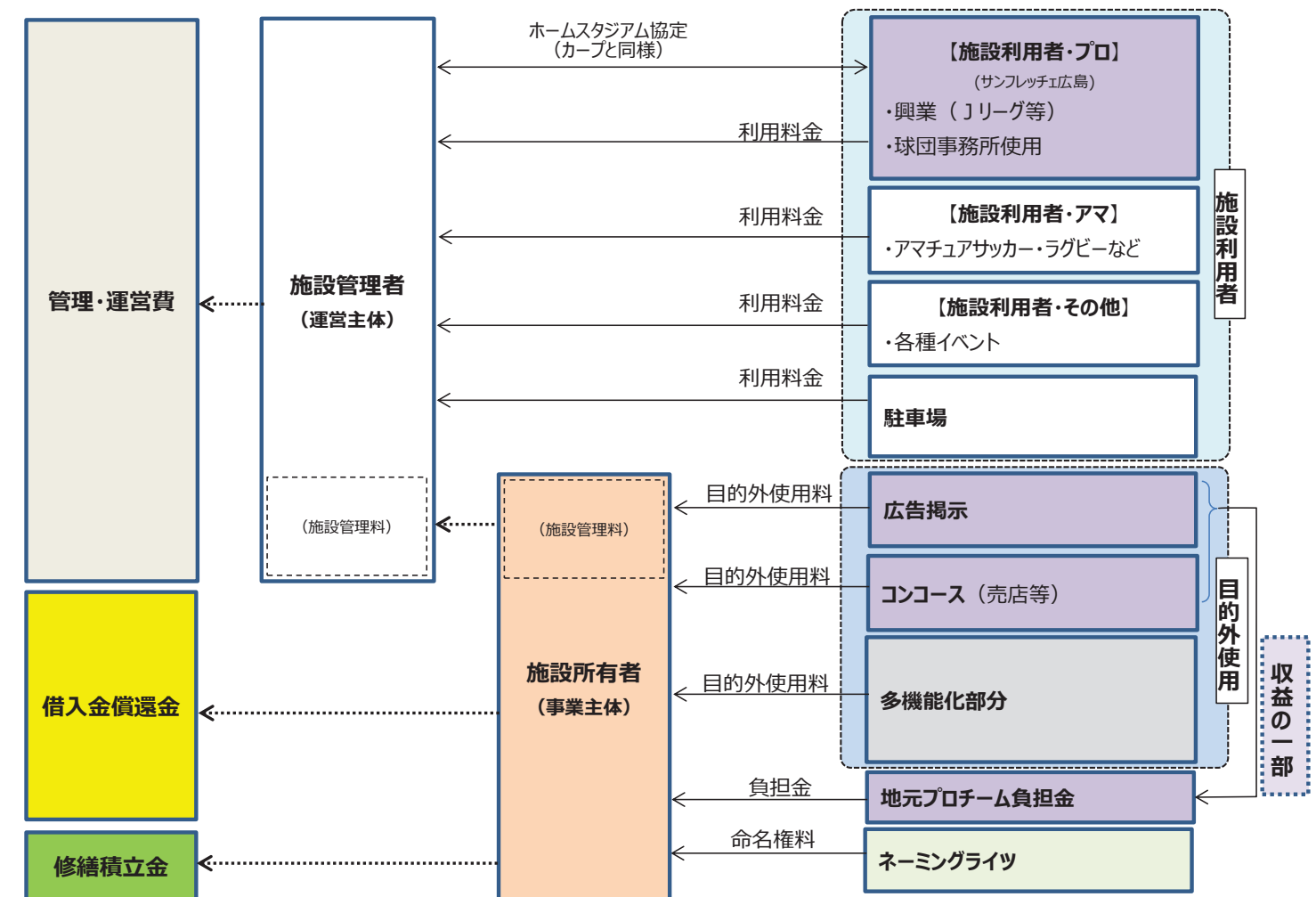
■建設資金調達スキーム（案）【イメージ】



想定される建設資金の調達スキーム（イメージ）は上図のとおりであるが、今後、整備費総額（イニシャルコスト）を抑えるとともに、自己資金を増やし、借入金を減らすための方策を官民あわせて十分に議論・検討する必要がある。

(2) 管理運営スキーム（案）（ランニングコスト）

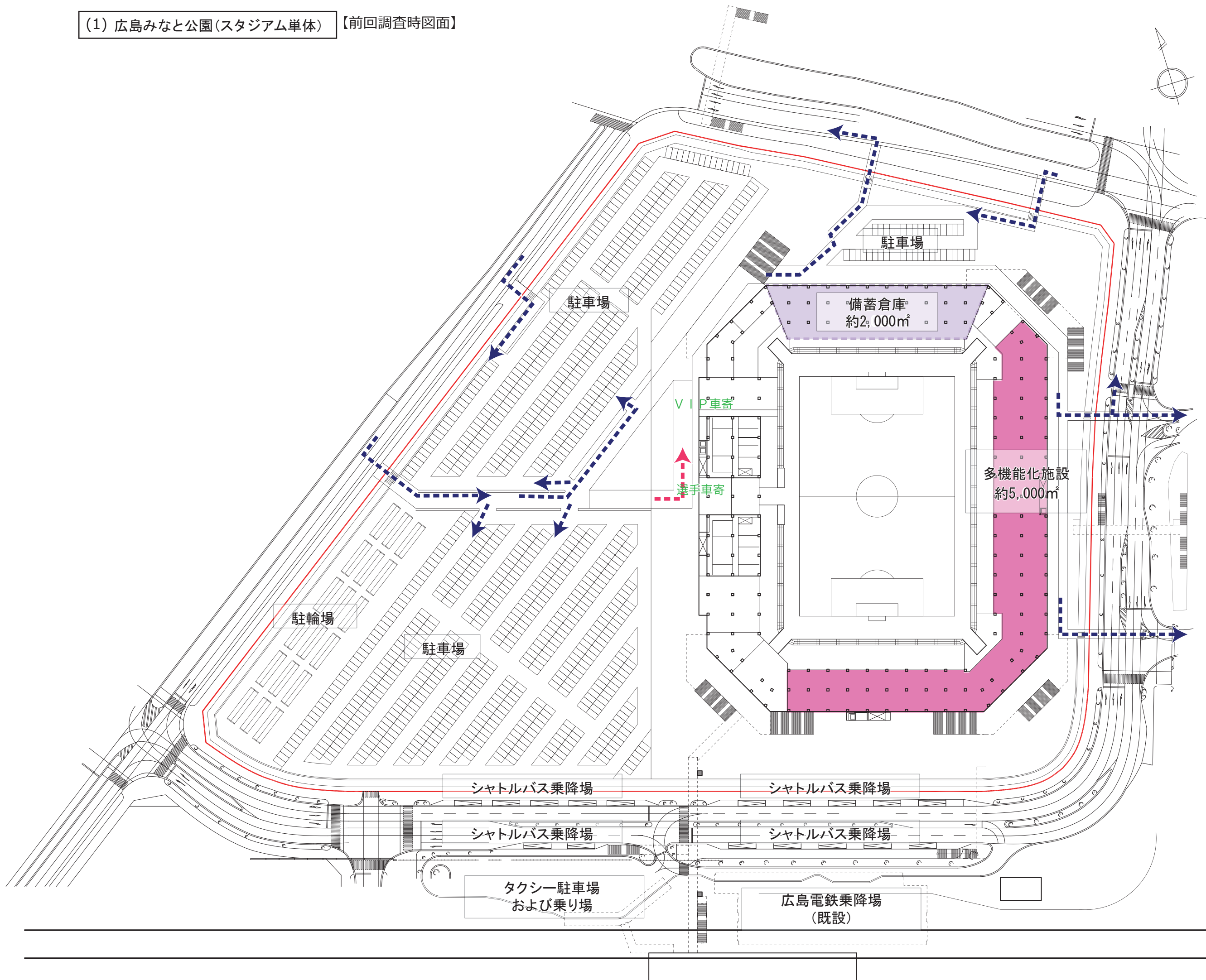
■管理運営スキーム（案）【イメージ】

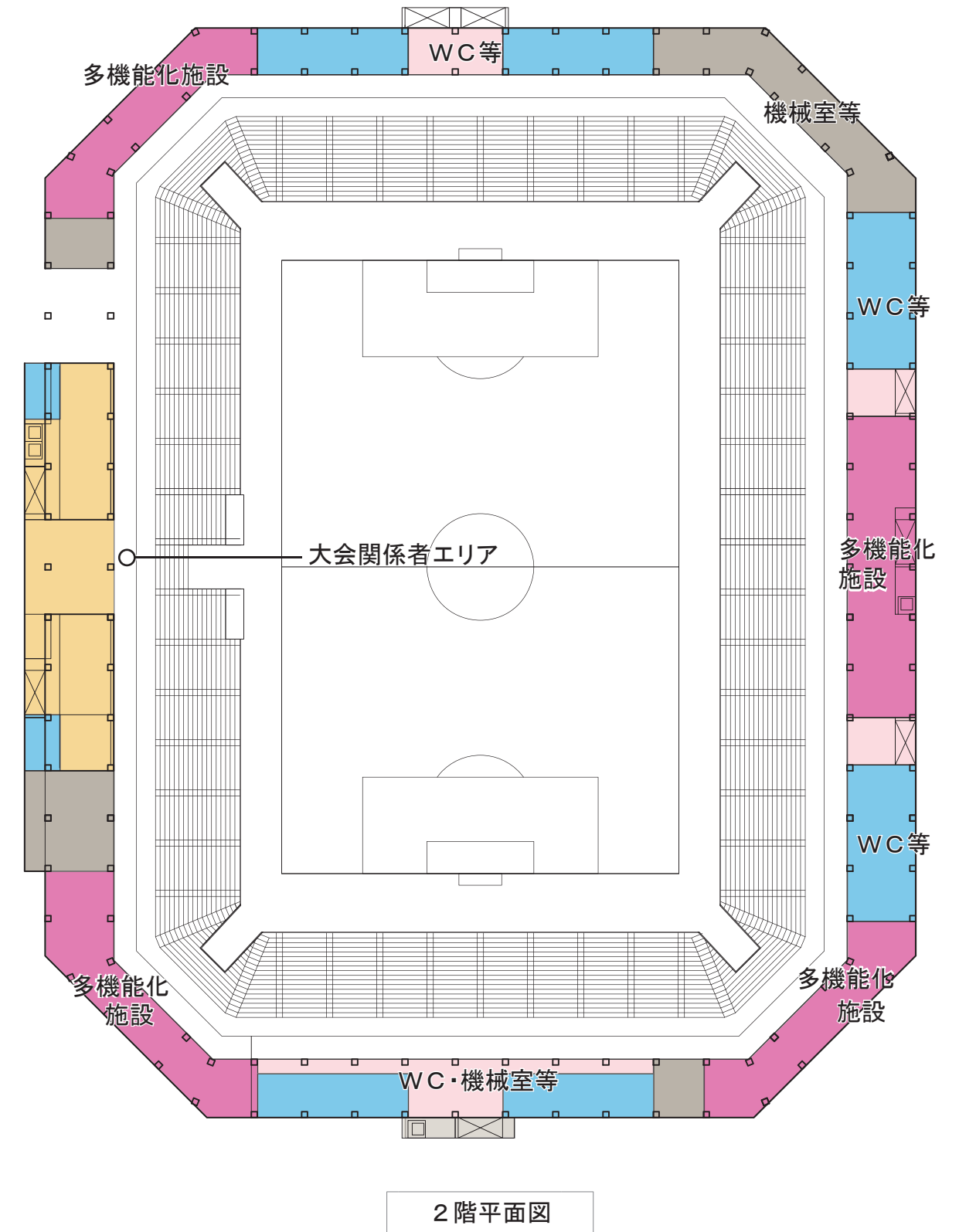
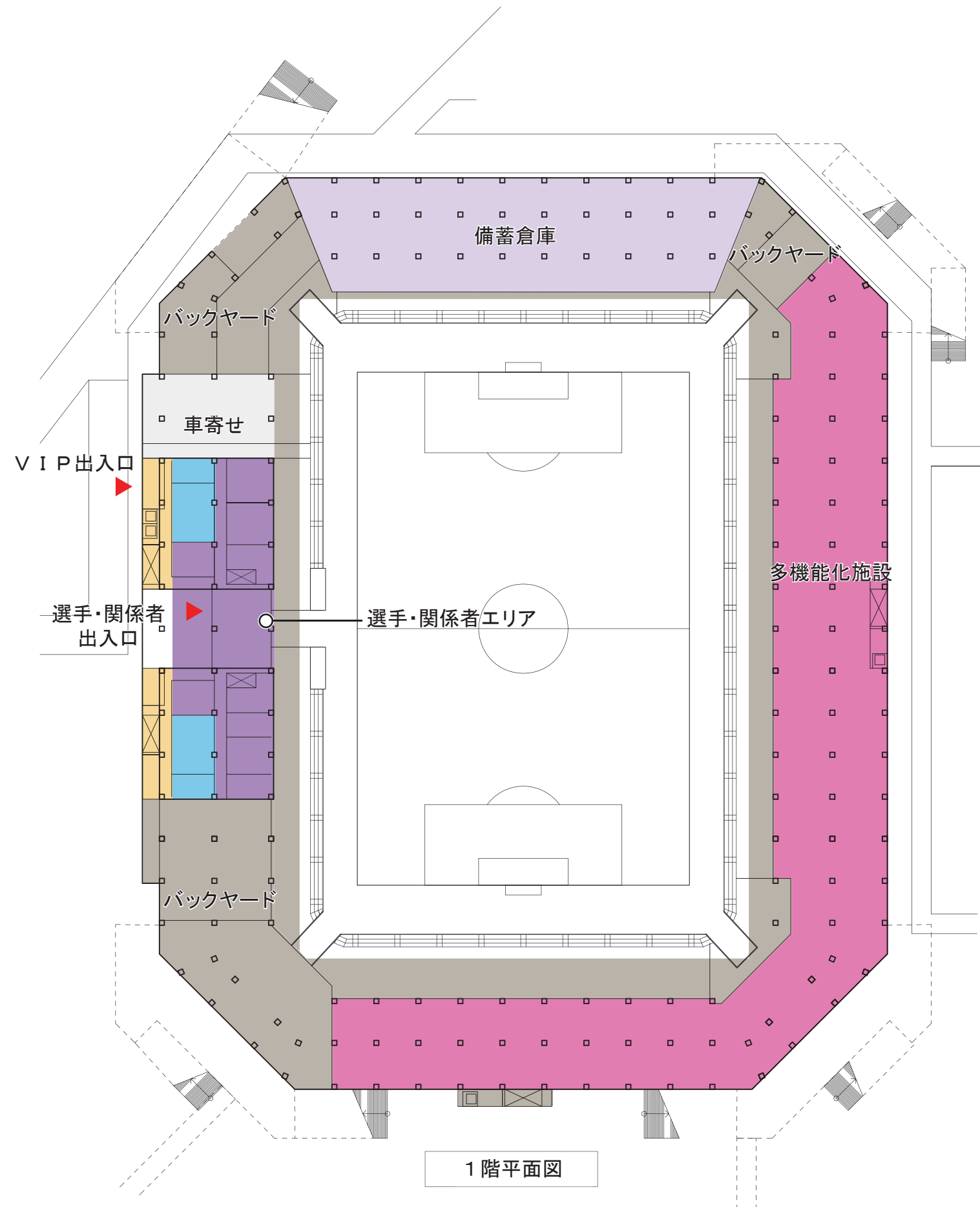


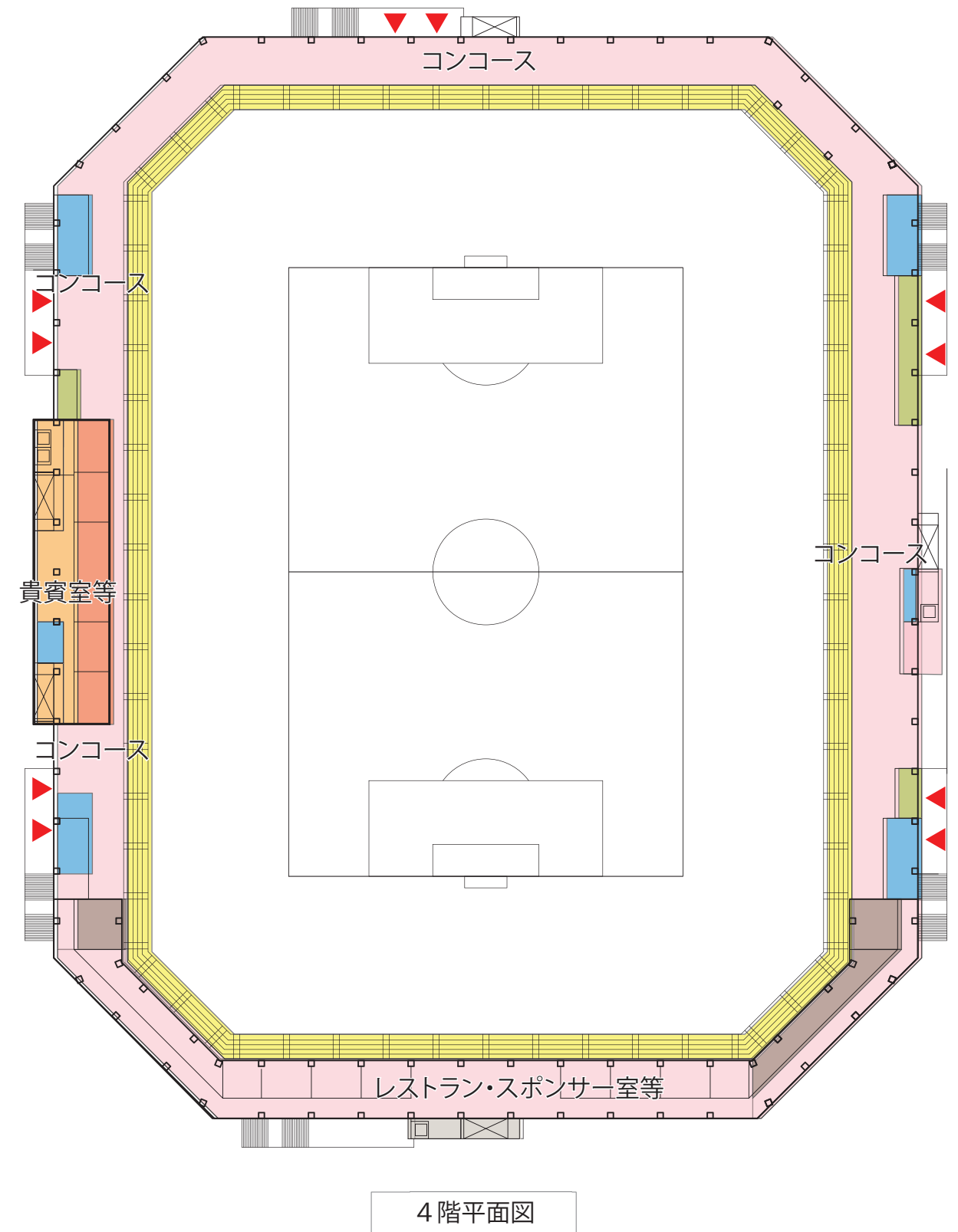
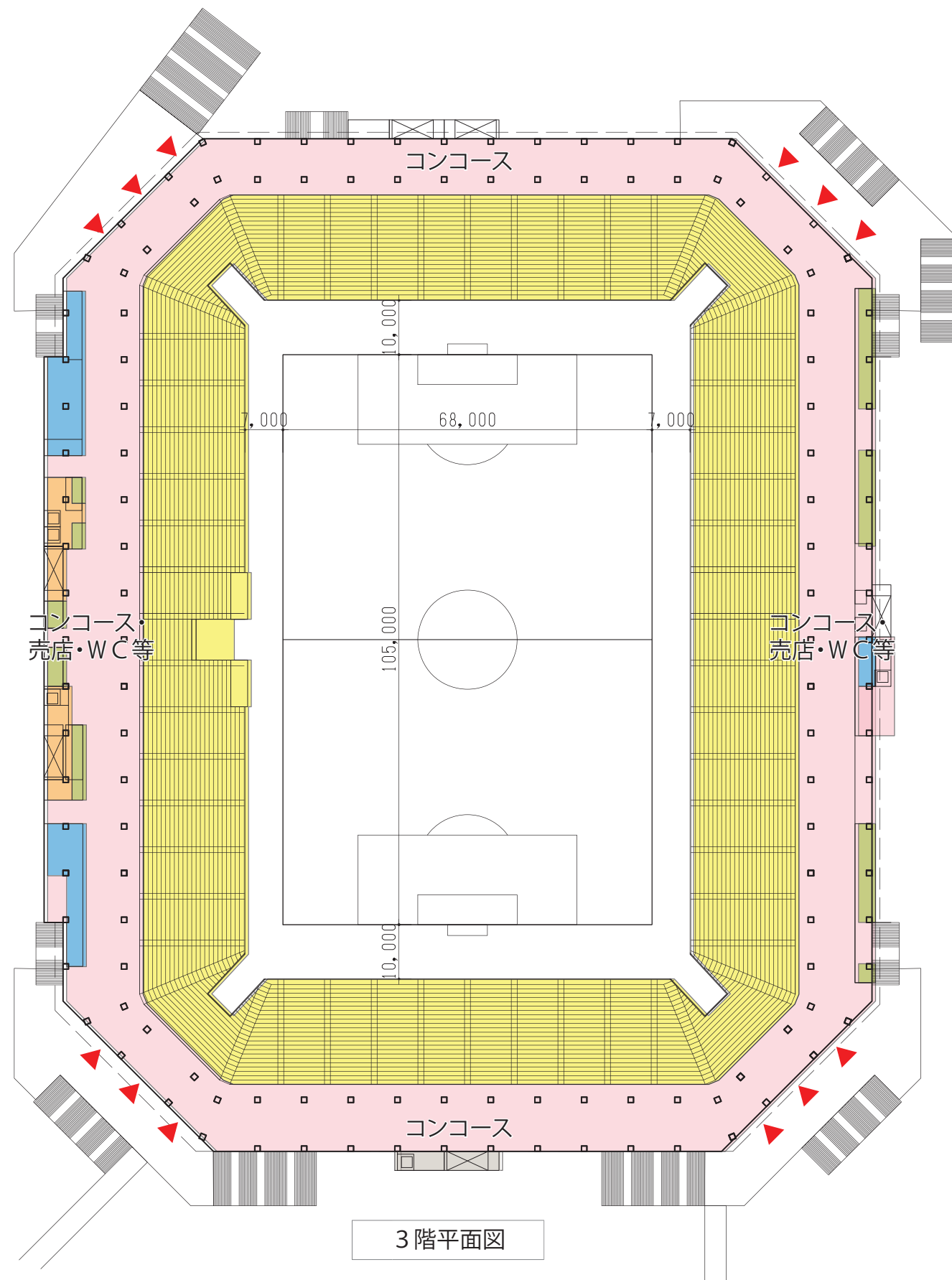
想定される管理運営スキーム（イメージ）は上図のとおりであるが、サッカースタジアム事業を成立させるためには、サッカー利用などによる収入はもちろんのこと、多機能化・多目的利用等による収入も増やすとともに、維持管理費（ランニングコスト）等の支出を抑えることにより事業性を確保することが求められる。

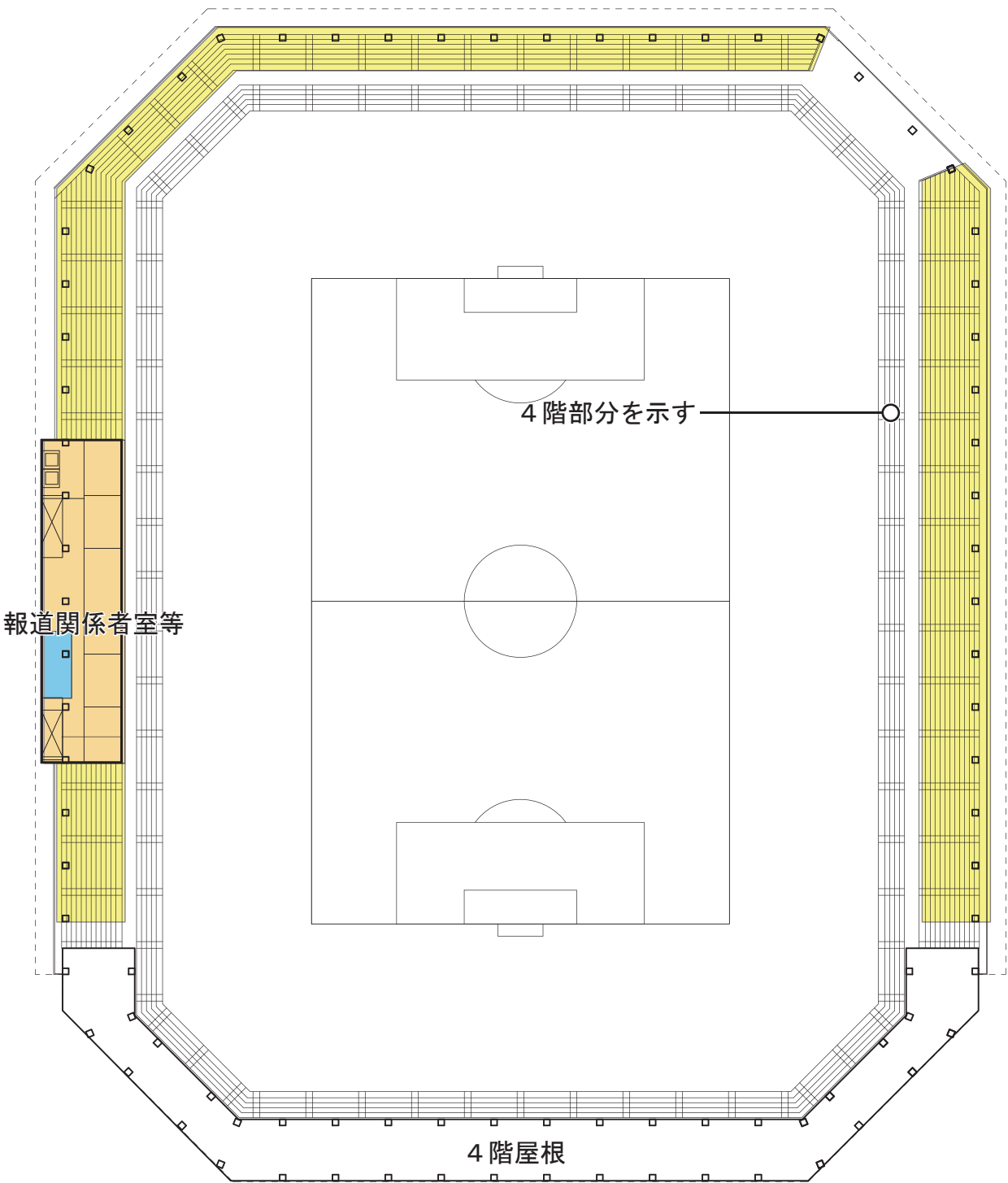
3. 図面

(1) 広島みなと公園 【前回調査時図面】		7
①配置図		
②平面図		
③断面図		
④パース		
(2) 旧広島市民球場跡地 【前回調査時図面】		13
①配置図		
②平面図		
③断面図		
④パース		
(3) 中央公園広場		19
①配置図		
②平面図		
③断面図		
④パース		









5階平面図

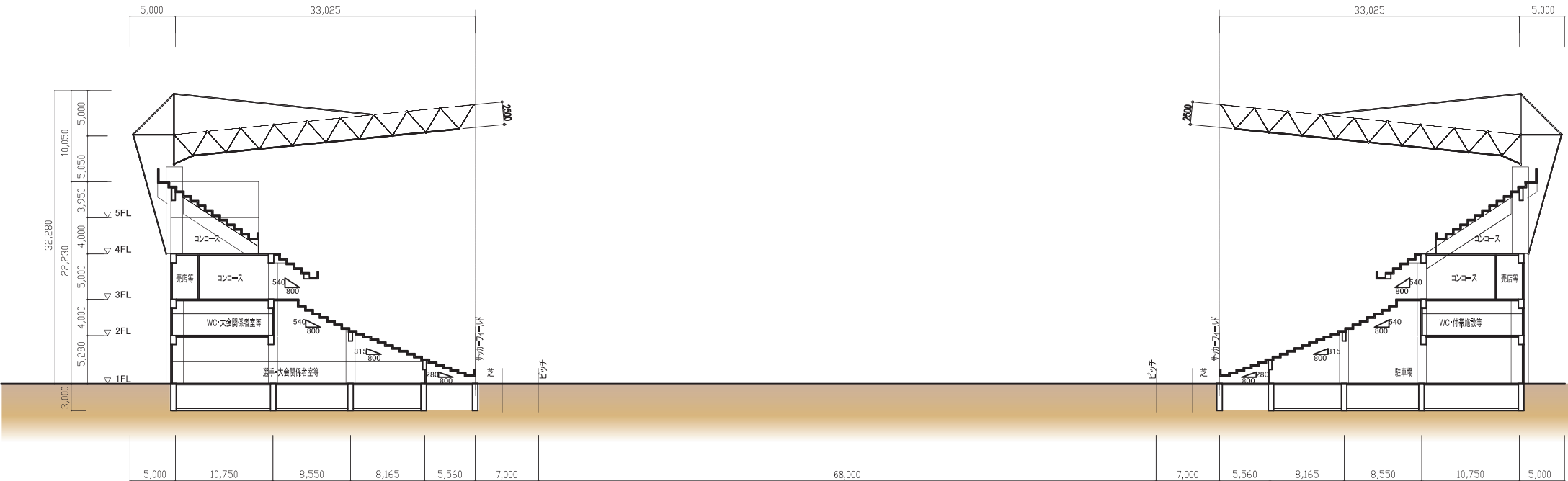
室名	1階(m ²)	2階(m ²)	3階(m ²)	4階(m ²)	5階(m ²)	合計(m ²)
コンコース 屋外通路等		570	6650	3305		10525
室A (事務室等) 屋内通路等	320	950	200	500	650	2620
室B (VIP室等)				325		325
室C (スポンサー室等)				1185		1185
室D (選手エリア等)	1155					1155
室E (水廻り等)	300	1575	300	370	50	2595
室F (売店等)			285	170		455
室G (機械室等)	5395	905		280		6580
車寄せ	430					430
多機能化施設	5000	1900				6900
備蓄倉庫	2000					2000
観客席			8865	2245	3100	14210
合計	14600	5900	16300	8380	3800	48980

席数

5階	約6,000
4階	約4,000
3階	約20,000
合計	約30,000

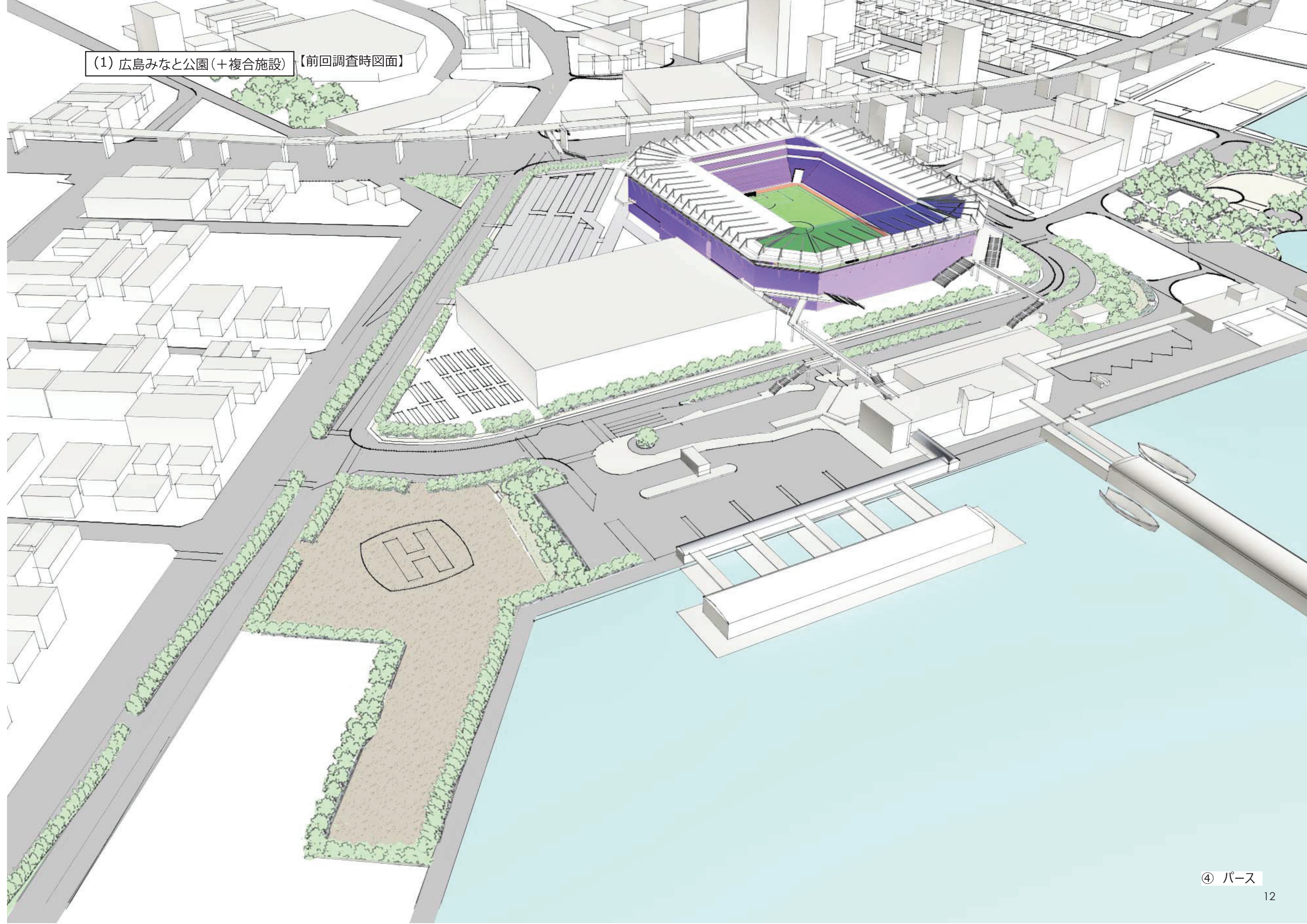


南北方向断面図

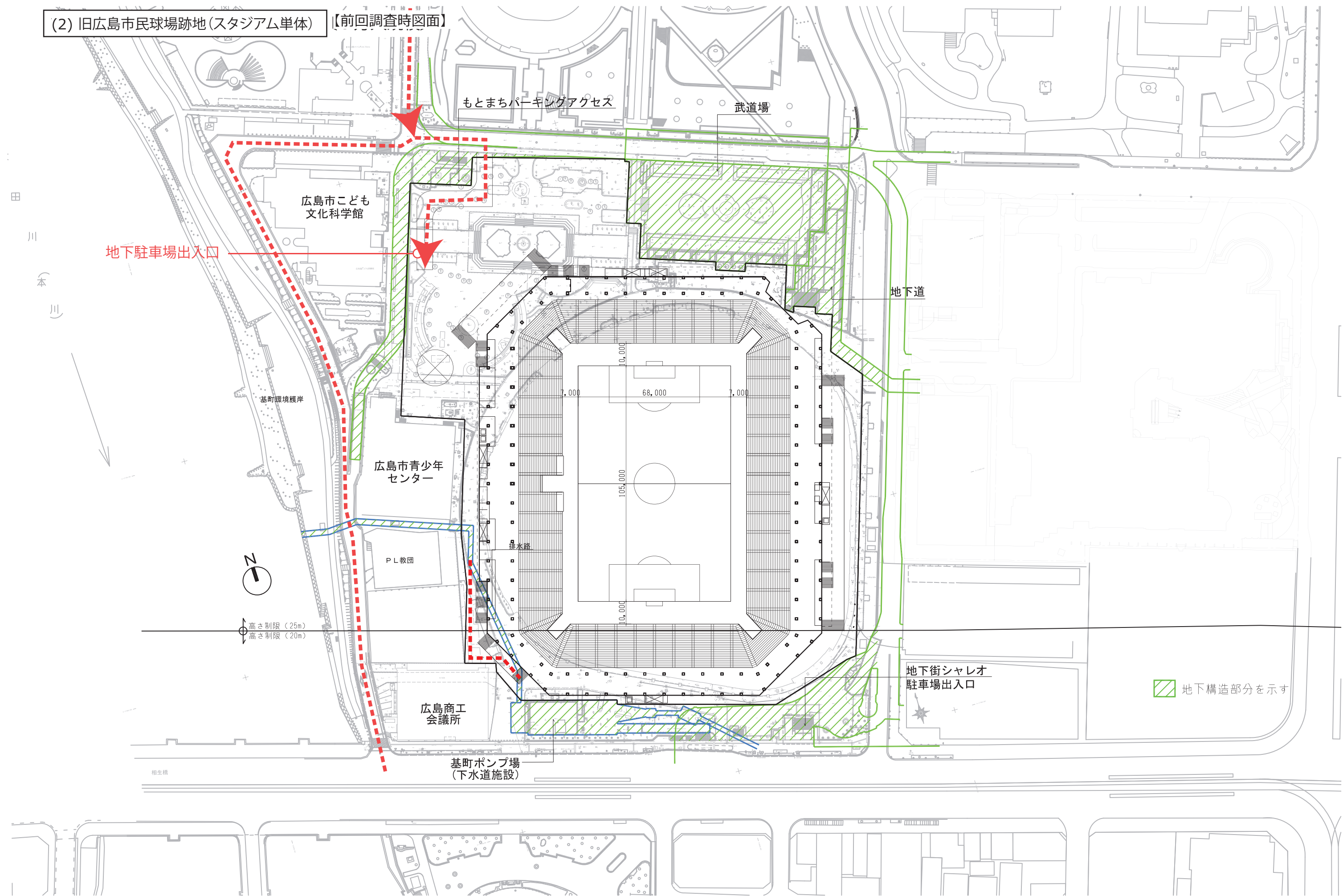


東西方向断面図

(1) 広島みなと公園(+複合施設) 【前回調査時図面】

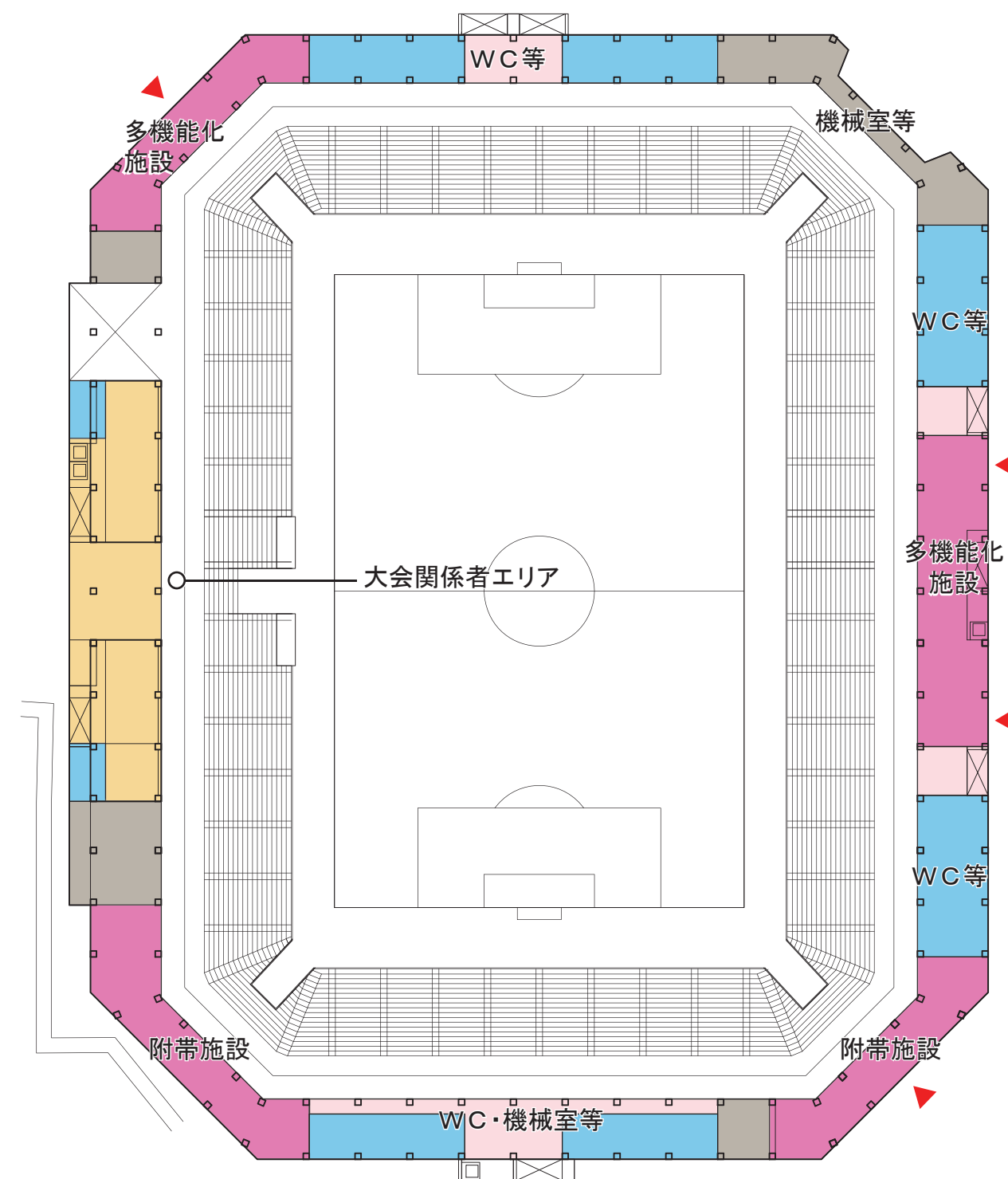


(2) 旧広島市民球場跡地(スタジアム単体) 【前回調査時図面】

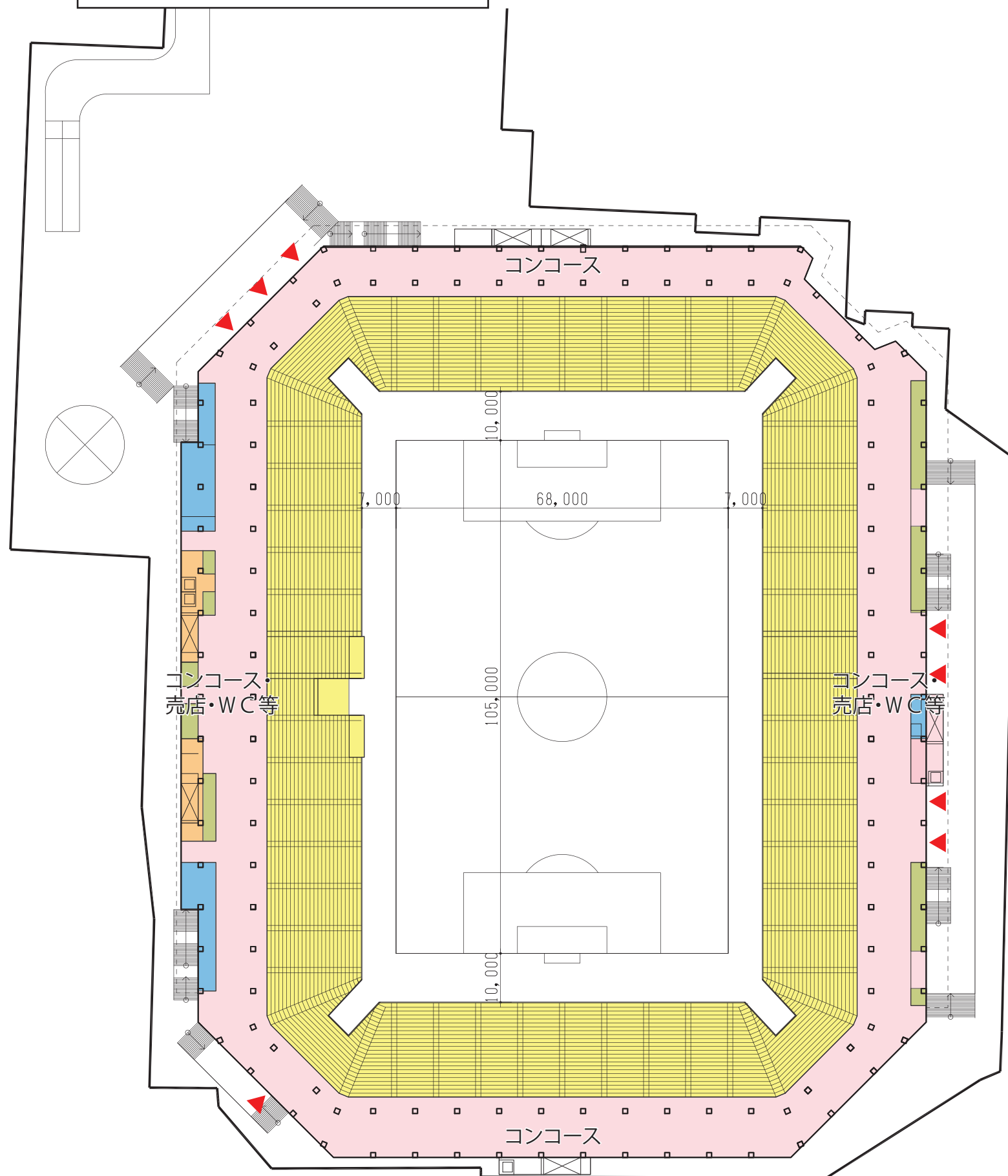




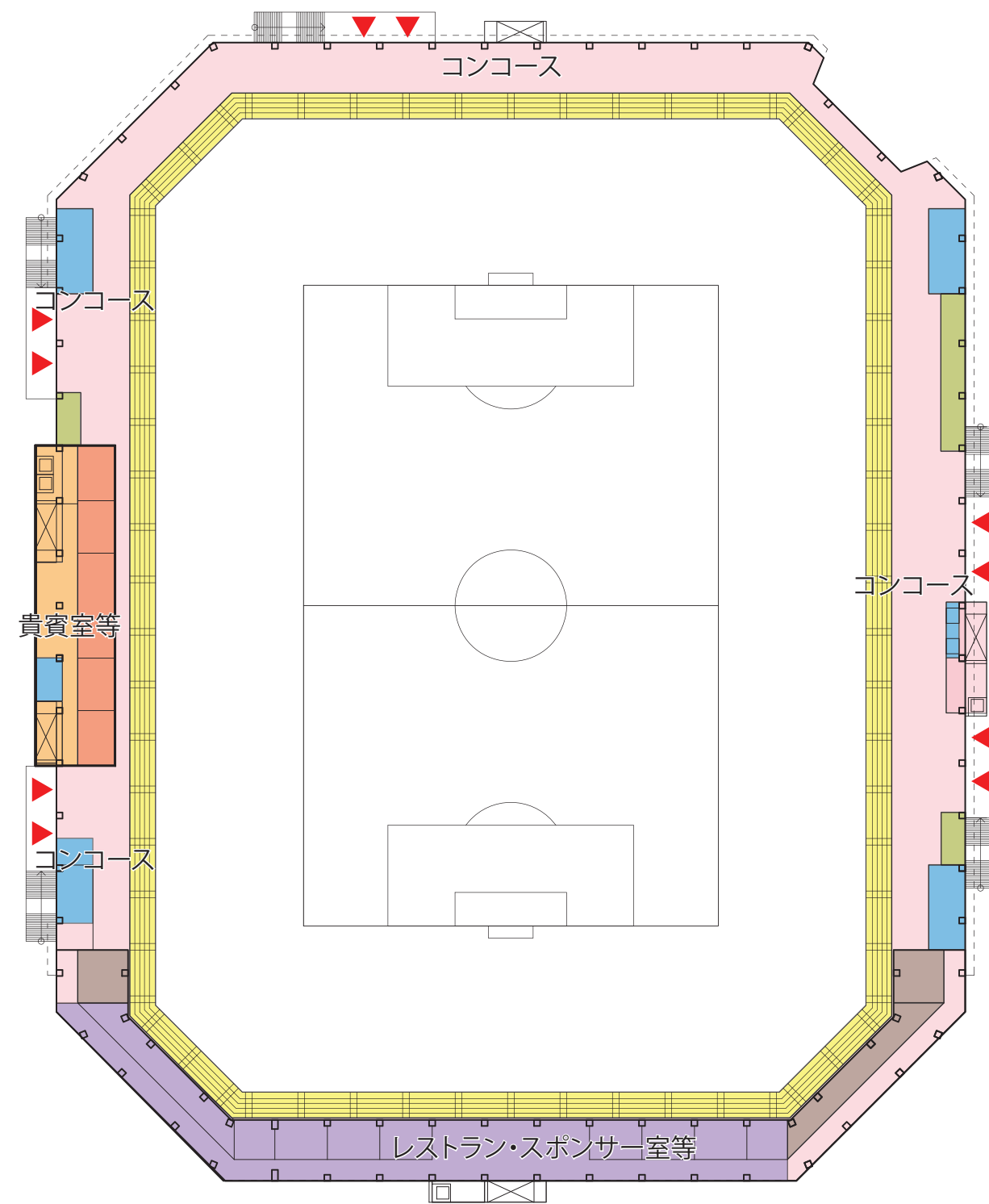
B2階平面図



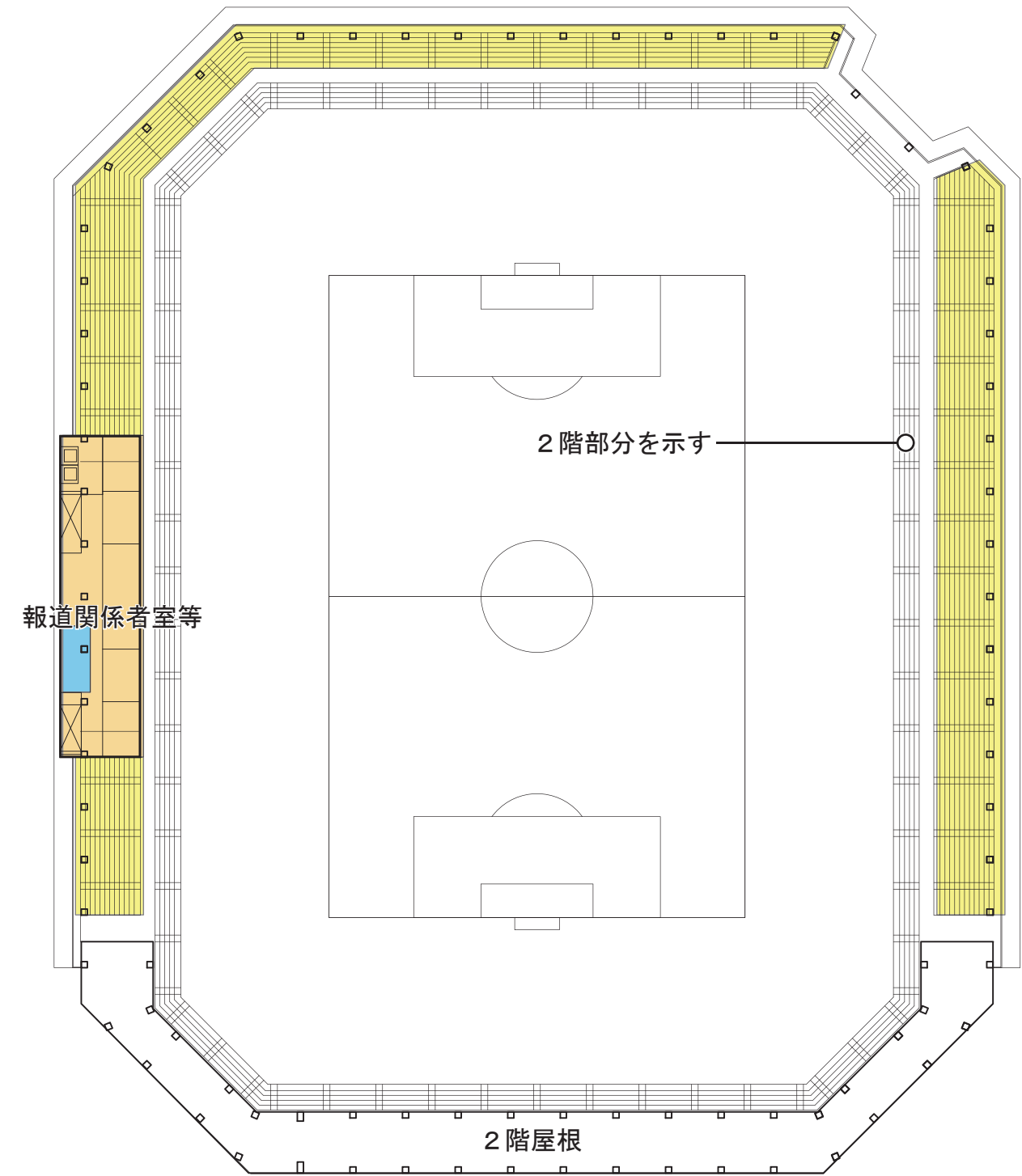
B1階平面図



1 階平面図



2 階平面図



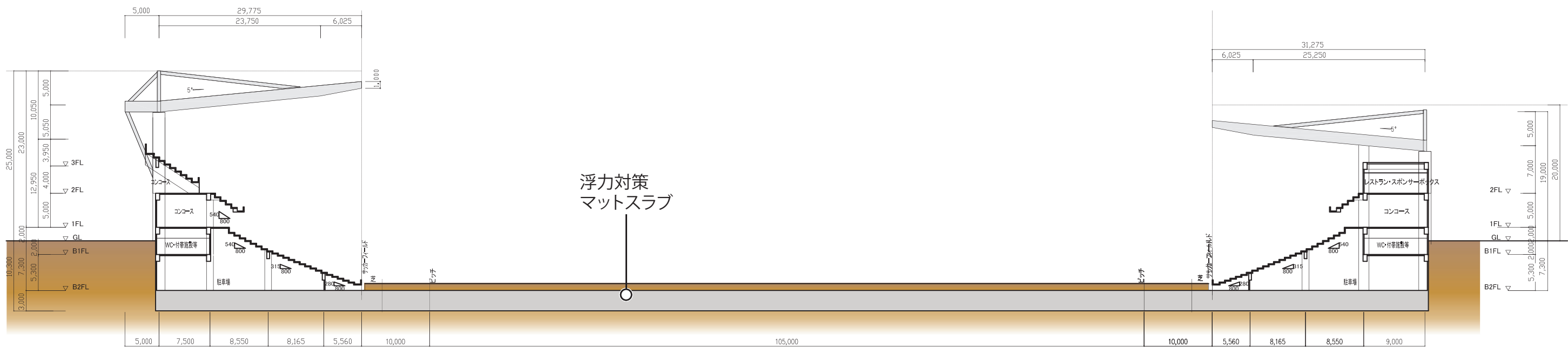
3階平面図

室名	B 2階(m ²)	B 1階(m ²)	1階(m ²)	2階(m ²)	3階(m ²)	合計(m ²)
コンコース 屋外通路等		570	6550	3225		10345
室A (事務室等) 屋内通路等	320	950	200	500	650	2620
室B (VIP室等)				325		325
室C (スポンサー室等)				1185		1185
室D (選手エリア等)	1155					1155
室E (水廻り等)	300	1575	300	370	50	2595
室F (売店等)			285	170		455
室G (機械室等)	3560	805		280		4645
駐車場	10325					10325
多機能化施設		1900				1900
観客席			8865	2245	3100	14210
合計	15660	5800	16200	8300	3800	49760

席数

3階	約6,000
2階	約4,000
1階	約20,000
合計	約30,000

(2) 旧広島市民球場跡地(スタジアム単体) 【前回調査時図面】



南北方向断面図

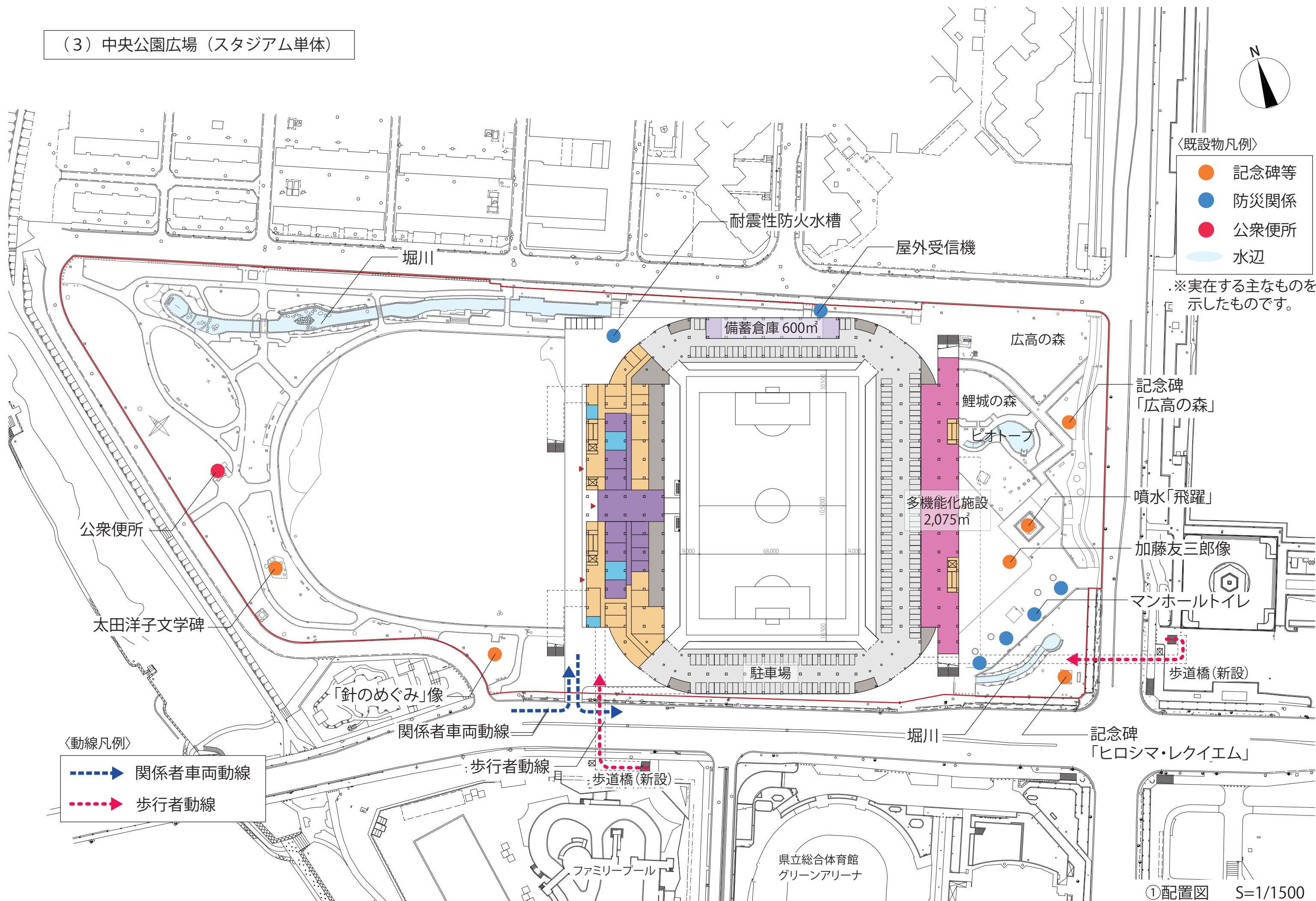


東西方向断面図

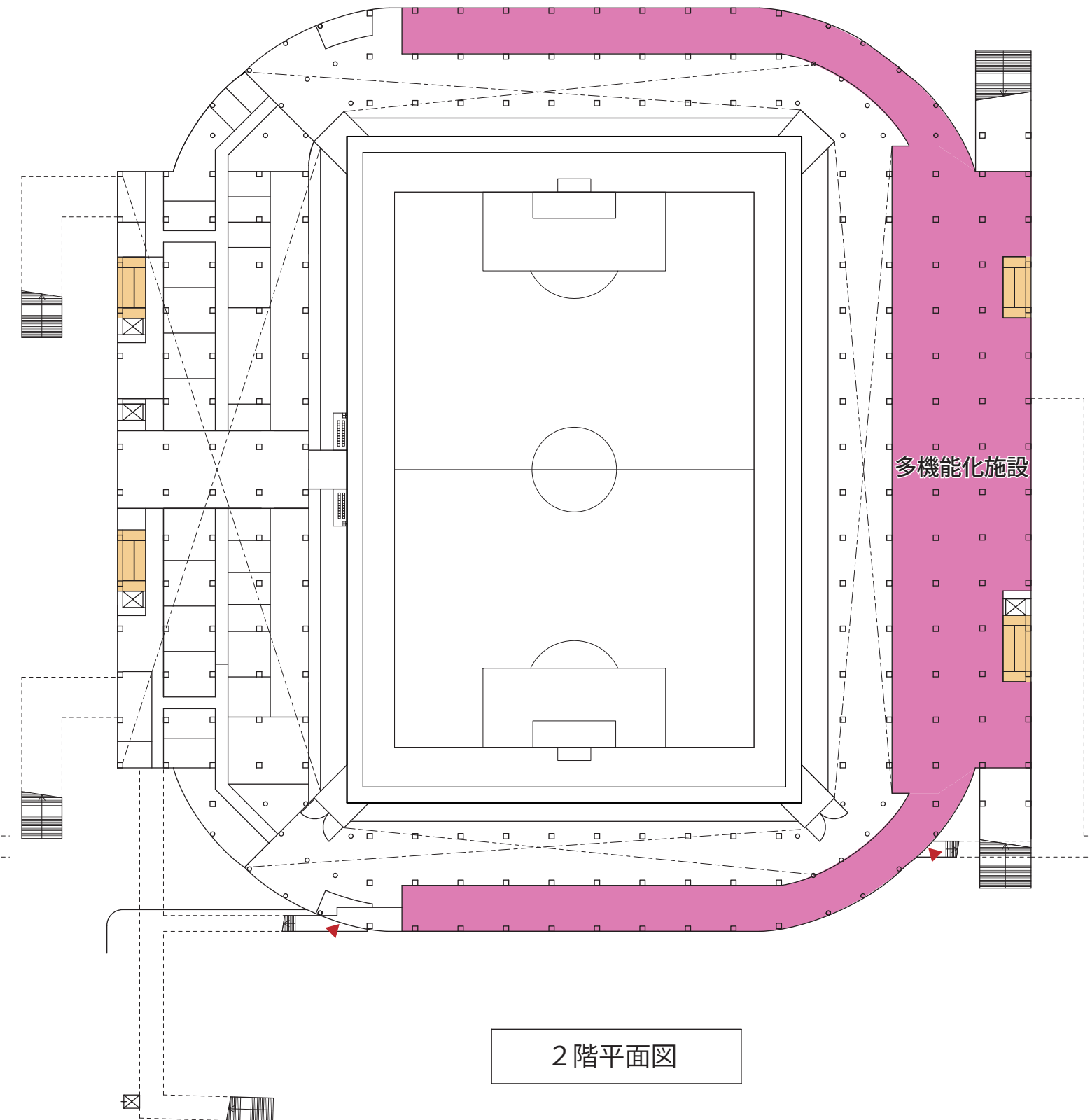
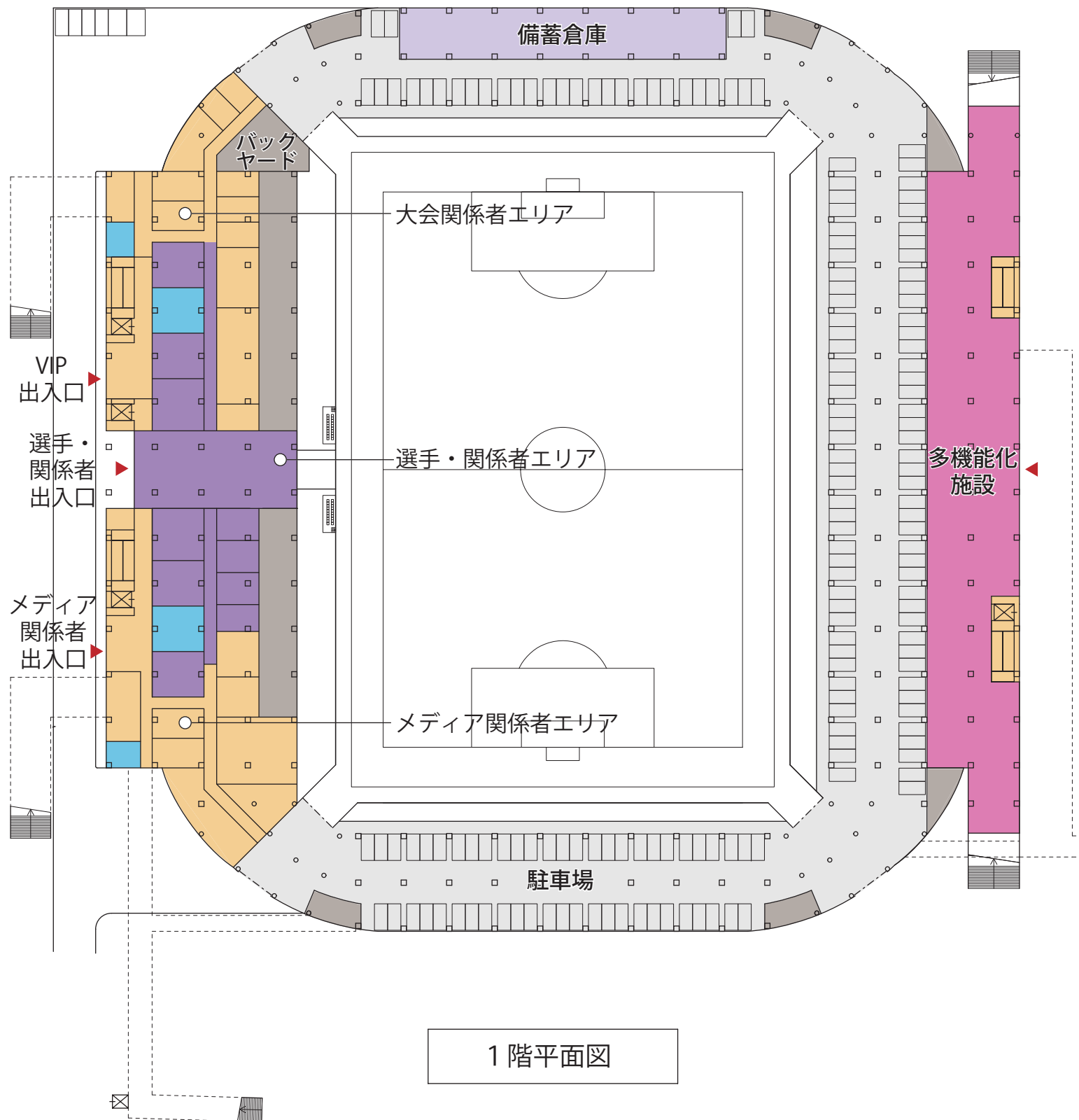
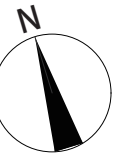
(2) 旧広島市民球場跡地 【前回調査時図面】



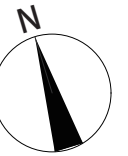
(3) 中央公園広場（スタジアム単体）



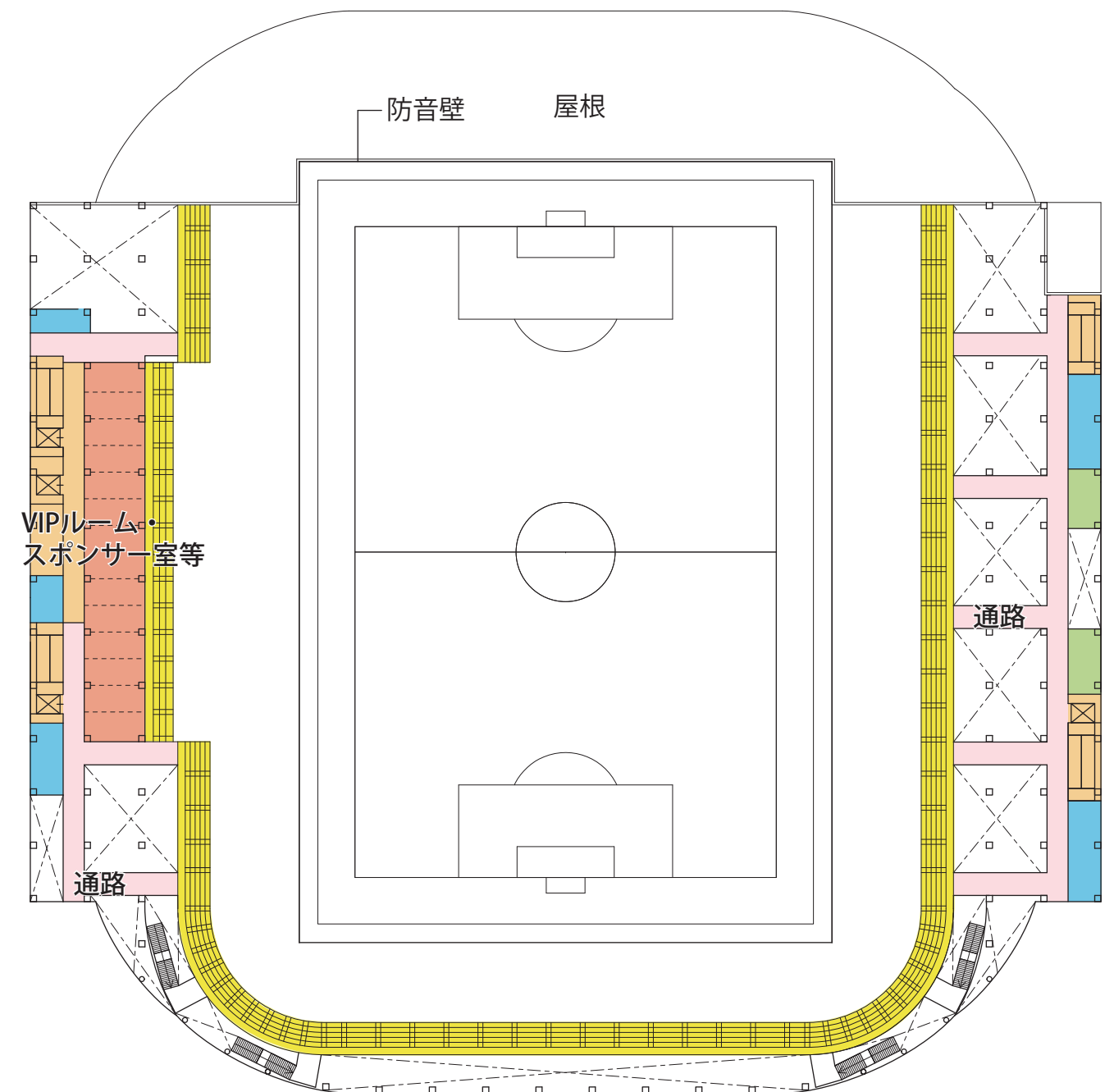
(3) 中央公園広場（スタジアム単体）



(3) 中央公園広場（スタジアム単体）

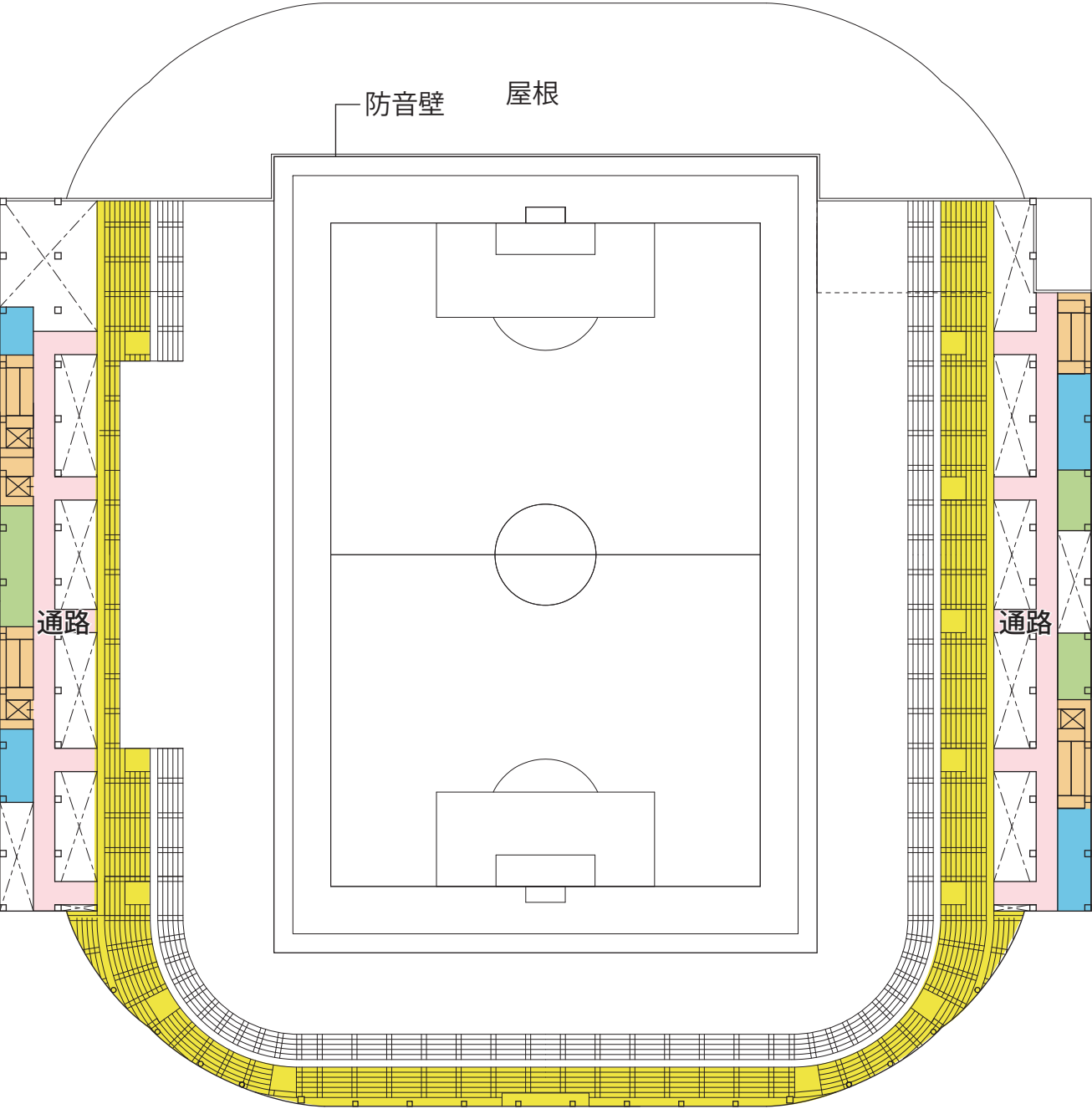
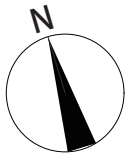


3 階平面図

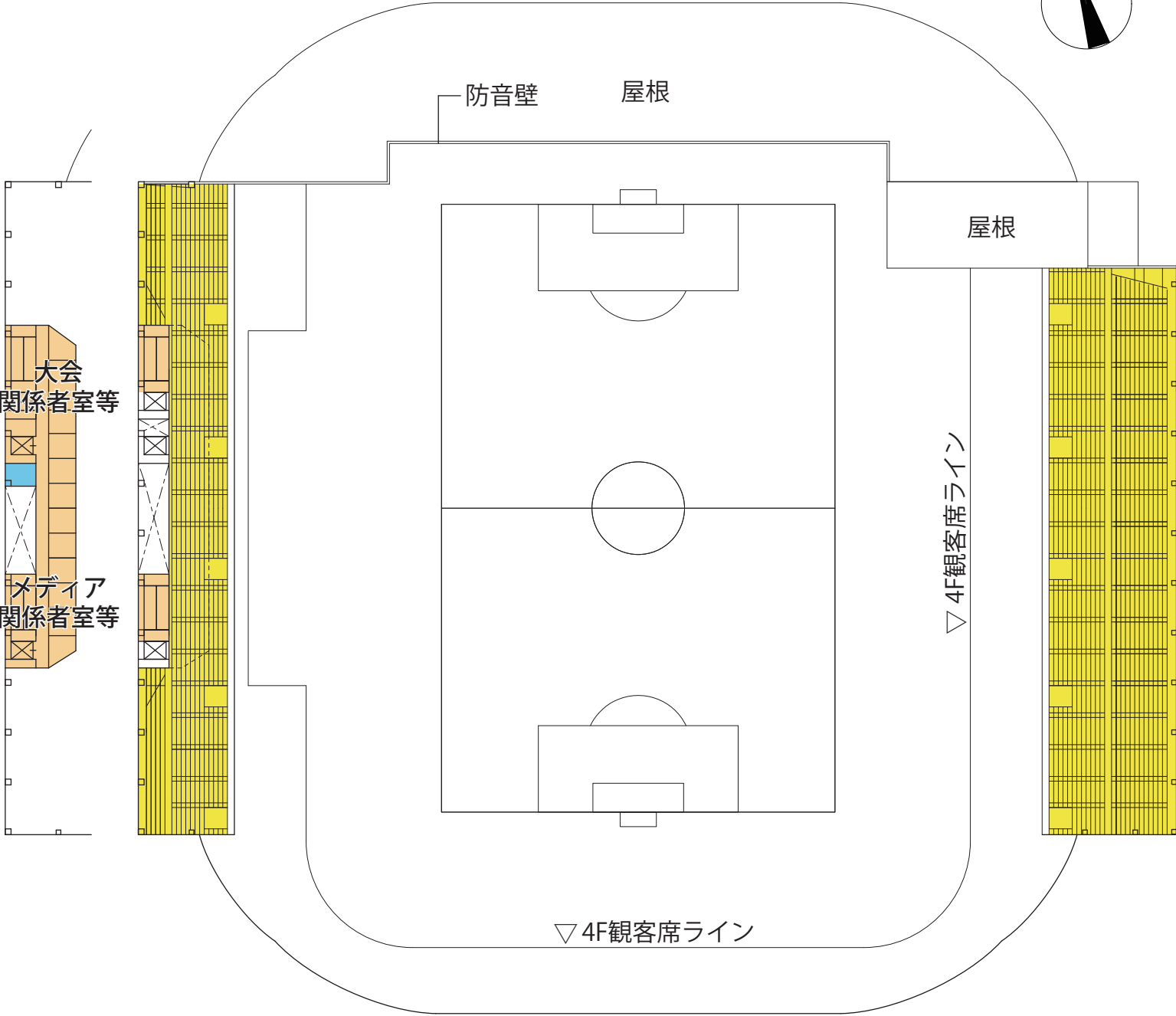


4 階平面図

(3) 中央公園広場（スタジアム単体）



5階平面図



6階上部平面図

6階平面図

■面積表

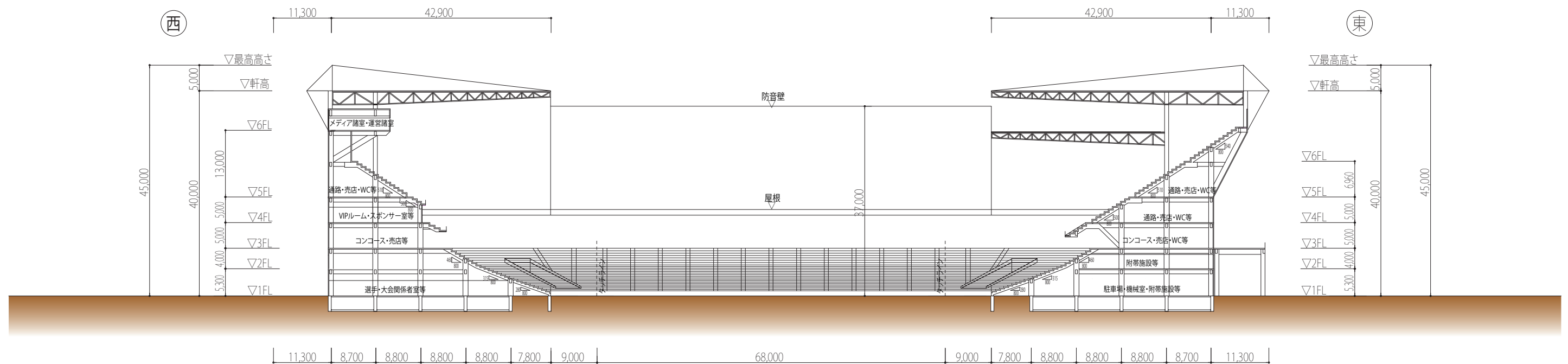
	コンコース 屋外通路等	室A (事務室等) 屋内通路等	室B (VIP・スポンサー 室等)	室C (選手エリア等)	室D (水廻り等)	室E (売店等)	室F (機械室等)	観客席	多機能化施設	備蓄倉庫	駐車場	合計
6階		730			20			3,570				4,320
5階	890	370			270	210		2,675				4,415
4階	980	575	600		305	105		1,890				4,455
3階	6,160	490			865	740		8,190				16,445
2階		250							4,825			5,075
1階		2,430		1,325	235		1,075		2,075	600	6,750	14,490
	8,030	4,845	600	1,325	1,695	1,055	1,075	16,325	6,900	600	6,750	49,200

■席数

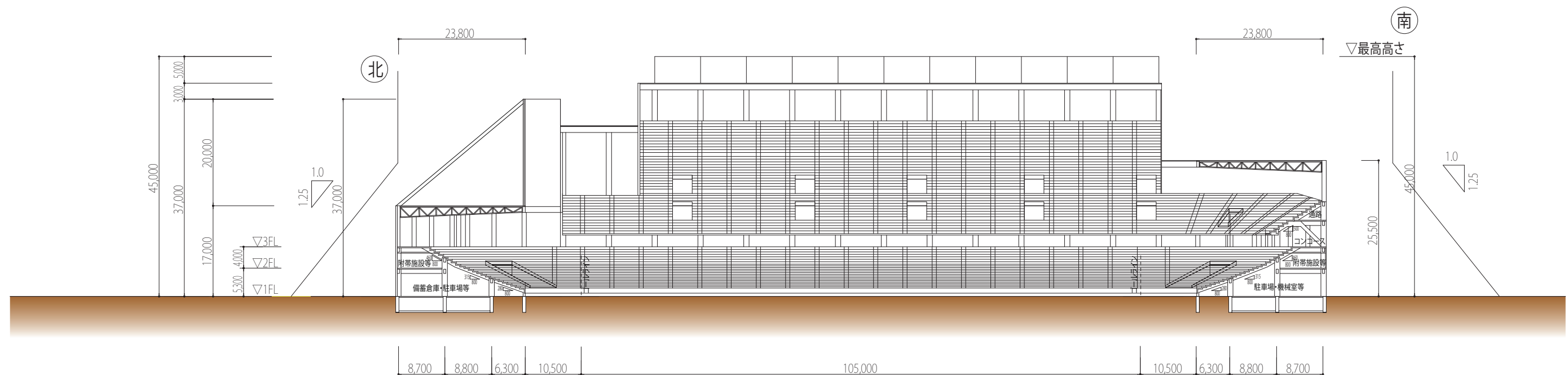
6階	約6,000
4～5階	約7,000
3階	約17,000
合計	約30,000

②平面図(5階、6階) S=1/1000

(3) 中央公園広場（スタジアム単体）



東西方向断面図



南北方向断面図

(3) 中央公園広場（スタジアム単体）

