

建設業界における

ライフサイクル・コストの

重要性

びわこ成蹊スポーツ大学 学長

間野 義之



Yoshiyuki Mano

ライフサイクル・コスト
の視点から見る
スタジアム・アリーナ
建設

私は長年にわたりスポーツ施設政策の研究を続けてきました。その中で、最も重要だと感じるのは「ライフサイクル・コスト」の視点です。二〇一二年に日本政策投資銀行に「スマート・ベニュー研究会」を設置し、スタジアム・アリーナのあるべき姿を研究してきました。また、公共スポーツ施設のPFI事業者選定委員や指定管理者選定委員を務め、現在は二〇二四年十月開業の「長崎スタジアムシティ」のアドバイザーとして活動していますが、これらの経験を通じて、プロジェクトのライフサイクル全体を見据えたコスト管理と安定的な収入の確保、そして利益の創出の重要性を痛感しています。

業収支のバランスを考慮した諸室構成や動線、水光熱費の最小化を見通したエネルギー効率の考慮、メンテナンスのしやすさを考慮した材料の選定など、ライフサイクル全体を見据えた長期的な視点が必要で、特に、スタジアムやアリーナの設計においては、プロスポーツの試合が行われる際の観戦体験と観客単価の向上が重要です。

スタジアム・アリーナの
設計における
重要な要素

スタジアムやアリーナの設計においては、プロスポーツの試合時に観客に最高の観戦体験を提供することが重要です。座席の配置や視認性の向上、快適な空調設備など、観戦環境を最適化するための設備が求められます。さらに、ラグジュアリールームやネーミングライツ、LED広告などのCOI(Contractually Obligated Income)を最大化するための工夫も不可欠です。これらの要素

は、施設の収益性を大幅に向上させるために重要です。

加えて、スポーツイベントがない日でも活用できるように、多目的スペースの設計が求められます。音楽ライブや展示会など、さまざまなイベントを開催するための柔軟な施設設計が必要です。これには、大型トラックや重機の搬出入経路の確保など場面転換に要する時間・人手などのコスト削減への配慮も含まれ、多目的に利用できる施設としての価値を高めなければなりません。利用顧客のみならず周辺の地域住民のニーズを理解し、それに応じた施設設計を行うことで、利用率が向上し、長期的な収益性が確保できます。地域のスポーツやイベントに對する期待に応えることで、施設の利用が促進され、地域社会との連携が深まります。

持続可能で効率的運営
に向けて

これからのスタジアム・アリーナ

の整備に際して、建設業界を含む関係者に望むことは、ライフサイクル全体を見据えた視点を持つことです。設計段階から運営段階に至るまでの長期的な視野を持ち、トータルコストとベネフィットを考慮した計画を立てることが求められます。これにより、施設の持続可能性と効率的な運営が可能となり、結果として全てのステイクホルダーに利益をもたらす社会に貢献することができ

ます。ライフサイクル・コストを重視することで、建設業界も一時的な利益追求から脱却し、より持続可能で効率的な運営を実現することができ

ます。具体的には、以下の点を考慮することが重要です。

1. ソフトの議論の重視…関係者全
2. エネルギー効率の向上…初期の設計段階でエネルギー効率を最大限に高めること。これにより、長期的な運営コストを削減できます。
3. メンテナンスコストの最小化…使用する材料や設備の選定において、メンテナンスが容易でコストがかからないものを選ぶこと。
4. 技術革新の導入…最新の技術を活用し、施設の運営効率を向上させること。例えば、スマートビルディング技術の導入により、エネルギー管理や施設管理が効率化されます。
5. 地域コミュニティとの連携…地域のニーズを反映させた施設設計を行い、利用者の満足度を高
6. 長期的な視点での財務計画…建設コストだけでなく、運営期間中の全てのコストを含めた財務計画を策定し、持続可能な運営を実現すること。

これらの取り組みを通じて、建設業界は持続可能で効率的な施設運営を実現し、地域社会に大きな利益をもたらすことができます。私も今後、長崎スタジアムシティのアドバイザーとして、これらの視点を持ちながら、持続可能な施設運営に向けた取り組みを推進していきたいと考えています。

このように、ライフサイクル・コストを重視したアプローチが、「スマート・ベニュー」の鍵となることを強調しました。建設業界の皆様にとって、「スマート・ベニュー」の視点が今後のプロジェクトにおいて役立つことを願っています。我々のようなスポーツ大学でも、さらなる研究を推進いたします。ともに持続可能な未来を築いていきましょう。