

令和 5 年 6 月 17 日
葛飾区政策経営部
政策企画課

私学事業団総合運動場の敷地等の取得について

1 これまでの経緯

本区では、子どもから高齢者まであらゆる年代の区民がスポーツに親しみ、日常生活の中に運動習慣を取り入れることができる環境づくりを推進しています。今後、本区を舞台とし、世界的に認知されているサッカー漫画「キャプテン翼」も活用しながら、更なるスポーツ振興に向けた環境整備として、また、多様な世代が集う交流拠点となる地域活性化の起爆剤として、サッカースタジアムを建設することを視野に、まちづくりの検討を進めているところです。

こうした中、本区では、本区の南部に位置する私学事業団総合運動場の敷地等の取得に向けて日本私立学校振興・共済事業団と協議を行ってまいりました。土地の取得後は、現施設を引き継ぐ形で、都市計画公園運動場として区民の皆様等の利用に供するとともに、将来的にサッカースタジアムとして整備することについても検討を行ってまいりました。

そこで、区内におけるＪリーグが定める基準に応じたスタジアムの建設に当たり、私学事業団総合運動場敷地を建設候補地とすることにおける施設の規模や機能、収支見込み、地域への経済効果などについて検証を行いました。

その結果、私学事業団総合運動場の敷地等を取得し、将来的にサッカースタジアムとして整備することによって、スポーツ振興に留まらず、区内商業や観光業をはじめとする地域経済を大きく活性化させる可能性が示されたところです。また、大規模避難施設としての機能や備蓄倉庫としても活用できるといった防災面からも、スタジアムの屋根を活用して屋上緑化や太陽光発電システムなどを搭載することにより環境面からも大きな効用をもたらす可能性があることが示されたところです。

本年 2 月、私学事業団総合運動場の敷地等の更なる活用に向けて葛飾区と同事業団とで更なる協議を進めていくため、協定を締結いたしました。

2 取得する不動産

ア 土地

所在 東京都葛飾区東新小岩 1 丁目

113 番 7 65,783 m²

113 番 8 1,700 m²

280 番 1 620 m²

イ 建物等

野球場、陸上競技場、テニスコート、クラブハウスその他これら及び本件土地に附属する設備、器具、備品等

3 今後のスケジュール

令和 5 年 12 月 不動産売買契約の締結

令和 6 年 3 月 不動産の引渡し

※ サッカースタジアムの整備時期については、現時点では未定です。

4 引渡後の対応

野球場等の現存する運動施設については、サッカースタジアム整備までの間、葛飾区の体育施設として位置付け、区民の皆様等が利用できるよう整備してまいります。

5 案内図



区内サッカー競技場敷地選定検証報告書 概要版

第 1 章 スタジアムの建設に係る動向

1 国の動向

政府は、日本再興戦略 2016(平成 28 年 6 月 2 日閣議決定)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、スポーツ市場規模を 2015 年の 5.5 兆円から、2025 年までに 15 兆円に拡大するとの目標を掲げている。スタジアム・アリーナは、こうしたスポーツ産業の持つ成長性を取り込みつつ、地域経済の持続的成長を実現していく施設として、その潜在力を最大限発揮することが期待されている。

また、経済産業省及びスポーツ庁では、まちづくりや地域活性化の核となるスタジアム・アリーナの実現を目指す「スタジアム・アリーナ改革」に取り組んでおり、2025 年までに 20 拠点を実現することとしている。

さらに、内閣府主導で「PPP/PFI 推進アクションプラン」(令和 4 年度改訂版)の中で、新たに重点分野としてスタジアム・アリーナ等が加わっており、スタジアム施設に対して PPP/PFI 導入の取組の強化のため、関連施策の集中的な投入や、交付金の重点対象化などが推進されていくと考えられる。

2 Jリーグの動向について

Jリーグは規約の中で、理想のスタジアムとして、「アクセス性に優れていること」、「すべての観客席が屋根に覆われていること」、「複数のビジネスラウンジやスカイボックス、大容量高速通信設備(高密度 Wi-Fi)を備えていること」、「フットボールスタジアム(サッカー専用スタジアム)であること」を 4 つの要件を掲げており、将来的に基準として義務化することを念頭に置いている。

また、現在東京 23 区内には J2 以上の基準を満たしたサッカー専用スタジアムがないことから、Jリーグとしても区内へのスタジアム建設を望む声が高まっている。

3 全国の計画・建設進行中のスタジアム

多様な世代が集う交流拠点として地域活性化の起爆剤となり得るスタジアム・アリーナの潜在力を最大限に発揮することがスポーツの成長産業化には不可欠となっている。政府の未来投資戦略 2017(平成 29 年 6 月 9 日閣議決定)においても、2025 年までに 20 か所のスタジアム・アリーナの実現を目指すことが具体的な目標として掲げられており、スタジアムについても全国各地で計画・建設が進行中である。

第2章 スタジアムの想定規模

1 各種基準から想定される客席数の設定

客席数に関して、各種基準から検討を行った。

- ・ Jリーグ「スタジアム基準 2022 年度用」

入場可能数 J1 は 15,000 人以上、J2 は 10,000 人以上

(芝生席は観客席とみなされない)

- ・ 日本サッカー協会「スタジアム標準」

開催が想定される試合のクラスごとに収容人員が定められており、J1 の試合開催を想定する場合は 20,000 人以上が望ましいとされている。

2 想定する施設規模

葛飾区においては本区を本拠地とし関東サッカーリーグ 1 部に所属する南葛 SC の将来 J1 への昇格を見据え、Jリーグのスタジアム基準に示される入場可能数 **15,000 人規模での整備を想定**する。

また、23 区内のスタジアムということからラウンジやスカイボックス等の充実化も求められることから、標準的なスタジアム規模に 10~15%程度の余裕を見ておくことが重要であることから、**今回計画の延べ面積の目標は、約 30,000 m²と想定**する。

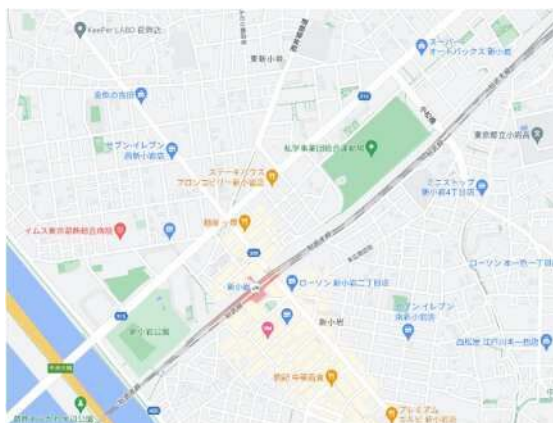
3 建設候補地への配置検証

(1) 建設候補地：私学事業団総合運動場

JR 新小岩駅の東側に位置する私学事業団が運営管理するグラウンドであり、陸上競技場、野球場、芝生広場からなり、JR 本線に沿ったスポーツ施設となっている。陸上競技場はメインスタンド・トラック、野球場はベンチを備えた公式競技場となっており管理事務所が併設されている。

新小岩駅から「スカイデッキたつみ」を経て直結、住宅街など生活動線との交錯なくアプローチができる。また新小岩駅東北広場では公営バスのロータリーがあるなど交通利便性は高く、既存の緑地広場をプロムナード化するなど広い敷地を利用した利活用が望める。また、スタジアム建設を機に新小岩駅東北広場の活性化にもつながることが期待される。

さらに葛飾区内では現在、JR 総武線新小岩駅と JR 常磐線金町駅を結ぶ新金線の旅客化が検討されており、これが実現すれば茨城県方面からの集客も期待できる。



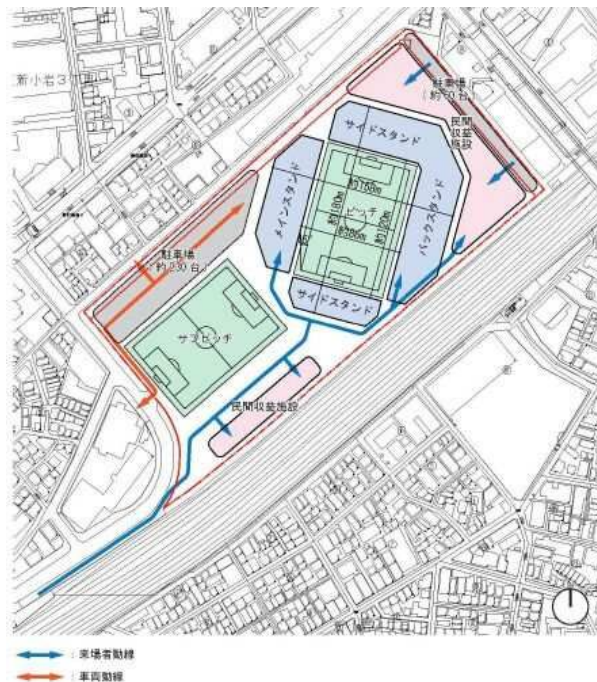
出典：googleマップ



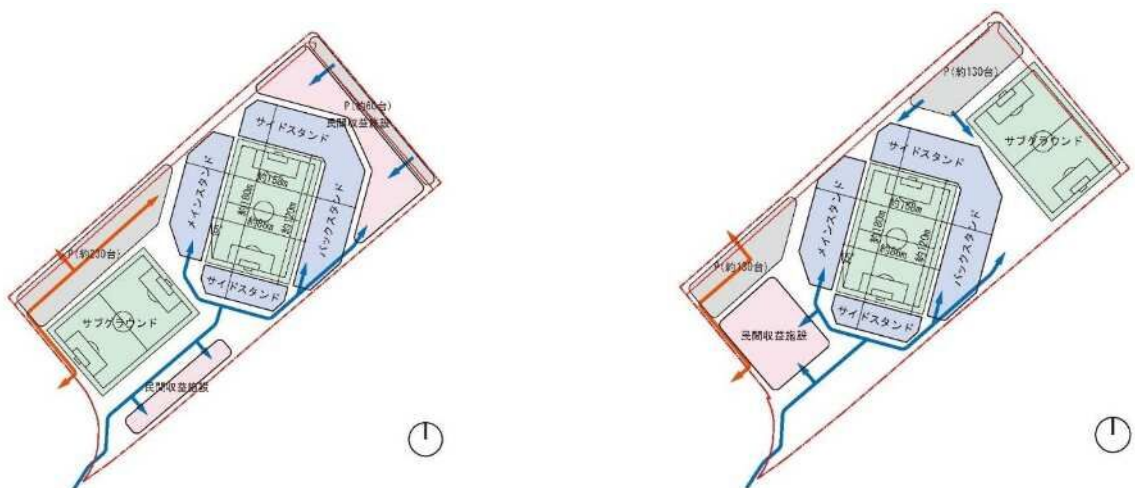
出典：google earth

(2) 配置イメージ

Jリーグが定めるスタジアム基準において、スタジアムは南北軸に配置してメインスタンドを西側とすることを原則としている。法規制等を考慮し、東側に15度傾けた上で北西と南東部分を隅切った形状にすることにより、J1基準のスタジアムを計画することは可能と考えられる。ただし、スタジアム廻りの余地が少なく、適正な車両動線・歩行者動線が確保しにくいことから、スタジアム計画及び全体計画には工夫が必要となる。



(3) パターン例



- ・スタジアムを東寄り、サブグラウンドを西側、民間収益施設をスタジアムを挟んで分散配置する案
- ・敷地入口からスタジアムまでの距離があり大規模な集客時も待機列を捌きやすい
- ・サブグラウンドを一般開放する際、駅寄りとなるため利便性が高い

- ・スタジアムを敷地中央、サブグラウンドを東側、民間収益施設を西側に配置する案
- ・敷地入口付近に広場空間、民間収益施設が集約されるため、試合時、日常時とも使い勝手が良い
- ・駐車場が分散配置となる

第3章・第4章 スタジアムの建設コスト・設計・施工期間

過去 10 年間に建設、又は建設中のスタジアムを参考に、今後のスタジアム・建築への事業的かつ社会的要求として、様々な観戦スタイルの提供やホスピタリティ向上、脱炭素化社会へ向けた環境性能の向上なども見据えつつ、世界的な社会情勢による建設費の高騰も考慮し、建設コスト・設計・施工期間を以下のとおりと設定する。

- ・ **想定建設コスト**
約 130~150 億円
(席単価：約 85 万円~100 万円、㎡単価 43 万円~ 50 万円)
- ・ **基本設計・実施設計・確認申請にかかる設計期間**
18-20 カ月程度 (調査 (地盤調査、測量、土壌汚染等) 期間を除く。)
- ・ **施工期間**
24 ヶ月程度

第5章 スタジアムの収支と地域に与える経済効果の算出

1 収入の想定

スポーツビジネスは、チケット収入、スポンサー収入、放映権収入、マーチャンダイジング (グッズなど) の主に 4 つの収入によって成り立っているほか、ネーミングライツの収入は、とりわけ首都圏に立地するスタジアムほどその金額は大きく、スタジアムの貴重な財源となっている。

また、コンサートなどのイベントによる収入も考えられ、年 1 回のコンサート開催でもスタジアムのブランディング向上に効果があり、ネーミングライツ契約金額にも直結するため、今後検討する必要がある。その場合、天然芝を傷めない工夫などコンサートの開催に対応したスペックを見込んでおくほか、今回の立地においては住宅地が近接することから、防音等の対策も重要となる。

さらに、葛飾区には世界的なサッカー漫画「キャプテン翼」の作者である高橋陽一氏がオーナー兼代表を務めている社会人サッカークラブ「南葛 SC」があり、将来的な J リーグ昇格が期待される。南葛 SC がホームスタジアムとして使用することを考慮すると、「キャプテン翼ミュージアム」の併設など、高い知名度を活かしたコンテンツ活用による収入や、地域活性化につながる可能性も期待できる。

2 維持管理・運営費の想定

年間の維持管理・運営費は 1 ㎡当たり 9,500~11,000 円程度となることから、今回の 30,000㎡のスタジアムの維持管理・運営費は年間 2.9-3.3 億円程度と想定される。

3 経済波及効果の算出

スタジアムの整備に伴う経済波及効果には、施設整備に伴う効果、施設の維持管理・運営に伴う効果、来場者の行動に伴う効果の3つが想定される。

効果区分	経済波及効果	試算内容
(1)施設整備に伴う効果	約 316 億円～ 364 億円	施設整備費（建設工事費、基盤造成経費、初期備品購入費、設計監理費）に基づき試算
(2)施設の維持管理・運営に伴う効果	約 67 億円/年	施設整備費（建設工事費、基盤造成経費、初期備品購入費、設計監理費）に基づき試算
(3)来場者の行動に伴う効果 ①スタジアム来場者	約 122 億円/年	チケット収入との来場者（日帰り客・宿泊客）一人当たりの消費額（交通費、宿泊費、飲食費等）と来場者数に基づき試算
②ミュージアム来場者	約 28 億円/年	入館料との来場者一人当たりの消費額（交通費、飲食費等）と来場者数に基づき試算

【東京都産業連関表による試算】

4 その他のスタジアム建設による効果

前述のとおり、多人数が集まるスタジアム建設は周辺の交通機関や娯楽施設、飲食店や宿泊施設など、まち全体に多大な賑わいをもたらすとともに、スタジアムが備える機能や性能によって防災面や環境面でも街に多大な効果をもたらすことが期待できる。

(1) 防災拠点としての活用

- ・ スタジアムは多人数を収容可能なスペースを有し、大量のトイレやシャワー、厨房設備や医務室等を備えているため、災害時の避難施設として活用が可能である。
- ・ コンコースに避難所を設置したり、スカイボックスやラウンジなどの個室を要支援者の避難施設やスタッフのための活動拠点室として活用することが可能である。
- ・ 水害による浸水のおそれが少なく、数日以上の長期的な避難所としても活用することができ、洪水や高潮などの水害に対する大規模避難施設としても非常に有効である。
- ・ スタンド下のスペースを備蓄倉庫として有効活用する例も多く、周辺地域のための活動拠点として、支援物資類の備蓄を行うことも可能である。

(2) 持続可能なまちづくりの象徴

- ・ スタジアムとその活動において、環境問題に関する普及啓発を行うことで、ゼロカーボンシティを象徴する施設・取組となり得る。



太陽光発電・蓄電池システム
出典：サンガスタジアムHP



屋上緑化
出典：アオーレ・タンピネス・ハブHP

第 6 章 建設候補地における複合化（民間資本誘導）の可能性

スタジアムそのものを複合化することについては、多様な収入源を確保することで、スタジアム収益を改善させる手段として有効である。

スタジアム単体ではなく、スタジアムの周辺も含めて面的な複合開発をしていくことは、スタジアムの周辺に民間資本を誘導し、周辺の開発利益をスタジアム整備に充当させ、イニシャルコスト（公的負担）を軽減させる手段として有効である。

【複合整備の事例】

シティ・アレナ

概要	中欧における最新のスタジアムであり、スタジアムとショッピングモールの複合開発として、2015 年に既存のスタジアムを改築する形で建設された。	
複合化による民間資本の誘導	市が公有地をデベロッパーに売却し、その見返りとしてデベロッパーに建設をしてもらうスキームを採用。スタジアム部分は公共性が高いため、建設後、市に所有権移転し、デベロッパーが市と 30 年の賃貸借契約を結び運営を行っている。 ショッピングモールは土地・建物ともに別の民間事業会社の所有・運営となっている。	

出典：シティ・アレナ公式 HP

カシマサッカースタジアム

概要	2002 年 W 杯開催時に大規模改修を実施した。鹿島アントラーズが指定管理者として運営管理を行っている。	
複合化による民間資本の誘導	クラブが市民の健康サポートのため、スタジアム内で、最新のトレーニングマシンを導入したジムやスタジオ、スキンケアサロン等で構成されるウェルネスプラザを整備、運営している。チームドクターを中心としたスポーツ整形外科クリニックもスタジアムに併設されている。	

出典：カシマサッカースタジアム公式 HP

令和5年6月17日

参加者の皆様から事前にいただいたご意見・ご質問に対する葛飾区の回答について

Q1 これまでの経緯を詳しく説明してほしい。

本区では、世界的に認知されているサッカー漫画「キャプテン翼」も活用しながら、更なるスポーツ振興に向けた環境整備として、また、多様な世代が集う交流拠点となる地域活性化の起爆剤として、サッカースタジアムを建設する可能性について検討を進めてまいりました。

令和2年3月には、候補地を4つに絞り、スタジアムを中心とした街づくりとその建設の可能性について調査を行いました。その候補地の1つである私学事業団総合運動場について、令和2年10月から、同運動場の所有者である日本私立学校振興・共済事業団（以下「私学事業団」という。）と譲渡の可能性も含めて協議を行ってまいりました。

令和4年11月には、私学事業団総合運動場敷地におけるJリーグが定める基準に応じたスタジアムの整備に当たって、施設の規模や機能、収支見込み、地域への経済効果などについて検証を行ったところ、私学事業団総合運動場の敷地にサッカースタジアムを整備することによって、スポーツ振興に留まらず、区内商業や観光業をはじめ、地域経済を大きく活性化させ、防災面、環境面からも大きな効用をもたらす可能性が示されたところです。

そこで、本年1月23日の区議会総務委員会において当該土地の取得に向けた区の方針を報告するとともに、2月1日に同事業団と協定を締結したところです。

私学事業団総合運動場の取得、さらなる活用に向けて、この協定に基づき、現在、協議を進めています。

Q2 サッカースタジアムを建設する理由や目的を教えてください。

サッカースタジアムを整備し、一流のプレーを身近に「みる」ことができる環境の整備を進めることは、区民のスポーツへの興味・関心を高め、更なるスポーツ振興を図っていくことにつながるものと考えております。また、一流の環境でスポーツを「したい」という区民要望にも応えることは、健康長寿のまちづくりを進めていく上でも非常に重要であると考えております。このことは、区議会からも度々質問をいただいているところであり、区でも検討を進めてまいりました。

私学事業団総合運動場をＪリーグ基準のサッカースタジアムとして建設することで、来場者が集まることによる交通機関や娯楽施設、飲食店、宿泊施設への経済効果が見込まれ、地域経済を大きく活性化させ、新小岩地域の、そして葛飾区の持続可能な発展に資するものと考えております。

また、こうした、スポーツ振興、地域経済の活性化に加え、近年整備されているスタジアムの事例では、大規模避難施設としての機能や備蓄倉庫としても活用できるといった防災面の効用を期待することができます。このことは水害等の懸念のある本区において、非常に有用であると認識しております。

さらに、スタジアムの屋根を活用して屋上緑化や太陽光発電システムなどを搭載し、環境面からも大きな効用をもたらすことができるものと考えております。

Q3 スタジアム整備によってまちにもたらされる波及効果などを教えてください。

多人数が集まるスタジアム建設は、周辺の交通機関や娯楽施設、飲食店や宿泊施設など、まち全体に多大な賑わいをもたらすことが期待されます。

Ｊリーグ基準を満たす約 15,000 人規模のスタジアムを整備した場合の「東京都への経済波及効果」について東京都産業連関表に基づき試算したところ、施設の建設に伴う効果として約 316～364 億円、施設が維持管理・運営されることによる効果として年間約 67 億円、スタジアム来場者の行動に伴う効果として年間約 93 億円、キャプテン翼ミュージアムなどを併設した場合の効果として年間約 28 億円といった経済波及効果があると見込んでおります。

また、国内外でスタジアムとその周辺施設も含めて、オフィス、商業施設、ホテル、ショッピングモールなど複合開発をしている整備例もありますので、今後、サッカースタジアムの建設規模などを具体化させながら、地域経済の活性化と賑わいの創出についてもさらに検討を行ってまいります。

Q4 私学事業団総合運動場の取得について、区民に説明せずに協議を進めていた理由は何か？どの程度住民の理解を得られているのか。今後どのような形で地域住民の意見を反映させていくのか教えてほしい。

私学事業団総合運動場の取得に向けた協議については関係者も多く、私学事業団の意向もあり、協議中の内容については、この間、公表することができない状況でした。

水面下での交渉を進めてきた中、一定程度の合意が図られたことから、このことについて議会報告の上で区民の皆様にも報告し、その後は区民の皆様にもご意見をいただきながらさらなる協議を進めていくこととしていたところです。

こうした中、Q1の回答に記載のとおり、本年1月23日の区議会総務委員会において報告した際にマスコミの取材が入り、地域の皆様にお伝えする前に報道が先行することとなった次第です。

報道が先行し、事前に地域の皆様にお知らせできなかったことについては、大変遺憾であり、申し訳なく思っております。

公表後、区民の皆様からは、サッカースタジアムの整備に賛同する旨のご意見をいただくとともに、スタジアム整備は賛同しないが私学事業団総合運動場の敷地を区が取得することについては賛同するといったご意見、サッカースタジアムを整備するに当たっての地域住民の皆様の生活への影響について懸念される声なども寄せられております。

現時点では、サッカースタジアムの整備時期をはじめ、スケジュール、デザイン、整備内容などは決まっておりませんので、今後、地域住民の皆様への影響など具体的な検証を実施するとともに、地域の皆様に対しては、検討状況などについて情報提供を行いながら、丁寧にご説明し、ご意見をいただく場を設けてまいりたいと考えております。

ご意見をいただきながら、地域の誇りとなるサッカースタジアムを整備してまいりたいと考えております。

Q5 私学事業団との協定の詳細について教えてほしい。

私学事業団とは、スポーツを通じた健康づくり、青少年の育成及び持続的な地域経済の活性化に資するため、総合運動場を活用すること、その円滑な実現に向けて必要な協議を進めること、また、総合運動場の活用について協議する場を設けること、総合運動場を都市公園に供するものとし、将来的には当該都市公園に「キャプテン翼」を活用したサッカースタジアムを整備するよう努めることについて、「私学事業団総合運動場の高度化利用に関する基本協定書」を令和5年2月1日に締結したところです。

現在、私学事業団と活用協議会を設置し、令和5年12月を目途に、総合運動場の活用及び権利の移転その他必要な検討について、具体的な協議を進めております。

Q6 私学事業団との契約に当たって、スタジアムを建設することは必須条件なのか？スタジアムありきで検討を進めるべきではない。

Q5の回答に記載のとおり、協定書には、「将来的にはキャプテン翼を活用したサッカースタジアムを整備するよう努めること」について規定されております。

本区の将来的なサッカースタジアム整備の構想を受け、私学事業団としても、周辺地域の活性化や本区の持続可能な発展に向けて、この土地のさらなる高度化利用を希望されているところです。この土地のさらなる高度化利用に向けて、区と私学事業団は、当該土地の権利の移転等について協議を進めております。

こうしたことが、当該規定が協定に定められた趣旨となっております。契約においてサッカースタジアム建設を必須条件として定めるのかについては今後の協議事項となりますが、こうした前提を基に、協定を締結し、協議を進めていることについてご理解いただきたく存じます。

Q7 私学事業団総合運動場の土地を取得した後の運動場の利用条件や利用方法、設備の管理方法等について、教えてください。

私学事業団総合運動場にある運動施設については、区が取得した後、区の体育施設として位置づけ、区民の皆様が利用できるようにしてまいります。また、現在の私学事業団共済組合の加入者の方々も区民の方々と同様に、運動施設を引き続き利用できるようにしてまいります。

当分の間、区民の皆様は現在の運動施設をご利用いただきながら、並行してサッカースタジアムの検討を進め、将来的なスタジアム整備を目指してまいります。

令和5年度中には利用料金、手続等について検討し、令和6年3月の土地等の引き渡しを受けた後、速やかに区民の皆様にご利用いただけるようにしてまいります。そのため、私学事業団から、運営日時、利用方法、施設内の清掃やメンテナンス等について引き継ぎを受けながら、区として適切に運営を行ってまいります。

Q8 スタジアムの整備に関する今後のスケジュールを教えてください。

サッカースタジアムの整備に向けては、様々な課題を解決していく必要があることから、現時点ではスケジュールなどの内容は決まっておりません。令和5年度は、私学事業団総合運動場の土地の取得に向けて、私学事業団と協議を進めてまいります。

今後、地域の皆様のご意見を聞きながら、サッカースタジアム整備に向けた具体的な検討を進めつつ、スケジュールについてもお示ししてまいります。

Q9 サッカーのみではなく、テニスコートはそのまま残してほしい。ミニサッカーコートと共有出来るのでは？

Q7の回答に記載のとおり、私学事業団総合運動場の土地を取得した後、当分の間、運動施設について体育施設に位置づけ、区民の皆様が利用できるようにし、その間に、サッカースタジアムの構想について検討を行う予定です。

サッカースタジアムの構想の目処が立った後は、現在の運動施設の利用を終了し、サッカースタジアムの整備に移行します。

Jリーグ基準のサッカースタジアムについては、メインスタジアムのほか、サブピッチ等の施設を整備する必要がありますので、ご提案のようにミニサッカーコートと共有する形で他のスポーツ施設の機能を持たせられるような整備手法についても、検討をしてみたいです。

Q10 土地の取得費（350 億円）とスタジアム想定建設費（150 億円）合わせて 500 億円の費用負担は誰がするのか。資金調達にはクラウドファンディングなどを活用してはどうか。

令和5年度の当初予算において土地の取得費として 350 億円を用地特別会計に計上しております。財源は、特別区債を発行して調達いたします。

一方、私学事業団総合運動場の敷地については、都市計画決定を受け、都市計画公園として整備をしていくことを予定しております。

都市計画事業としての事業認可を受けた後は、土地の取得費として要した 350 億円分について、国庫支出金、都市計画交付金などの国や東京都からの交付金等を受けることで、区の一般財源への影響が出ない形で整備をしてみたいです。

スタジアム建設費用においては、国においても、まちづくりや地域活性化の核となるスタジアム・アリーナの実現を目指す「スタジアム・アリーナ改革」が進められており、スポーツ振興くじ助成金・大規模スポーツ施設整備助成などのメニューが用意されていることから、区が整備する場合は、こうした助成メニューについて積極的に活用していくとともに、クラウドファンディングの活用についても検討してみたいです。

また、民間活力を活用してスタジアムを整備することについても、Q11の回答のとおり、引き続き検討してみたいです。

Q11 スタジアムの運営母体は、区なのか、南葛なのか、それ以外なのかについて教えてほしい。また、デザインをどの様に最適化するのか、南葛が運営母体となるなら、その要望を汲み取るのか？といったことについても教えてほしい。

スタジアムの建設に当たっては、区が直接整備し運営する事業方式のほか、民間活力を活用した多様な事業方式についても検討してまいります。

スタジアム単体ではなく、スタジアムの周辺も含めて面的な複合開発をしていくなどスタジアムの周辺に民間資本を誘導し、周辺の開発利益をスタジアム整備に充当させていくことは、イニシャルコストや公的負担を軽減させつつ、持続可能な整備・運営体制を構築していくことができるものと期待されているところです。

現時点で具体的な運営母体が決まっているわけではありませんが、民間活力を活用した整備・運営手法についても積極的に検討してまいります。

なお、サッカースタジアムの整備に向けて、様々な課題を解決していく必要があり、整備・運営手法についても決まっていない状況ですので、デザインについても現時点では決まっておりません。今後、課題を1つ1つ解決しながら仕様を固めつつ、地域に愛されるデザインとなるよう、検討を進めてまいります。

Q12 スタジアムの民間への貸出方針、利用条件について教えてほしい。

本区には、本区を本拠地とし関東サッカーリーグ1部に所属する南葛SCが活動しておりますので、南葛SCの将来的なJ1への昇格や、南葛SCがホームスタジアムとして活用することなども見据え、Jリーグ基準のサッカースタジアムとして整備することで、一流のプレーを身近に「みる」ことができる環境整備を進めてまいります。

一方、スタジアムの整備後、Jリーグの試合以外の利用についても検討をしていく必要があると考えております。スタジアムを民間に貸し出して、コンサートなどのイベントを実施することでスタジアムのブランディング向上や収益増加につなげていくことも、持続可能なスタジアム運営に当たっては有効です。

また、一流の環境でスポーツを「したい」という区民要望にも応えることは、健康長寿のまちづくりを進めていく上でも非常に重要であると考えております。

様々な形でスタジアムを有効活用できるよう、貸出方針や利用条件等についても、今後、検討を進めてまいります。

Q13 眺望や日当たりに影響が大きいと思われるスタジアムの高さを教えてほしい。

今後、サッカースタジアムの整備を進めていくに当たっては、建築基準法等の法令等を踏まえながら検討を進めていくことはもちろん、スタジアムの高さや角度、配置、天井の設置の有無、屋根の形状等について、地域環境に十分に配慮しつつ、地域の皆様のご意見を伺いながら検討を行ってまいります。

また、スタジアムのデザインや周辺の緑化帯の整備等、眺望等にも配慮しながら整備案を検討してまいります。

Q14 観戦等の騒音についてどのような対策を講じるのか教えてほしい。

騒音等の対策について、スタジアム内での音圧を低減するための設計を取り入れるなど構造的な対策を講じるとともに、声援や、応援に使用される鳴り物に係る制限（利用時間や利用規制）など積極的に検討してまいります。

また、開閉型屋根などについても、騒音に対して大きな効果が得られるものと考えております。今後、先行して整備された他のスタジアムの事例も参考にしながら、景観、建設費用、建築法令などに照らし検討してまいります。

Q15 近隣の交通問題などに、どのような対策を講じるのか教えてほしい。

試合が開催される日には特に歩道の混雑、近隣の交通問題、ゴミの散乱といった問題が生じる可能性があることから、運営する事業者に対し、警備員を配置して、路肩での停車を防止することや、自動車の誘導などを行うよう要請をしてまいりたいと考えております。また、観客の誘導により、住宅地へ観客が進入しないよう導線のすみ分けを行う、ゴミの回収を行うといった対応を警備員やスタッフによって実施できるよう要請をしてまいりたいと考えております。

さらに、スタジアム内外での治安を確保するために周辺地域の警察等との協力が不可欠です。イベント時の警備員の配置や防犯カメラの設置など、防犯対策を徹底することで、地域住民の皆様や来場者の安全を確保してまいります。今後も、地域環境への影響については十分に配慮しながら、スタジアムの整備の検討を進めてまいります。

Q16 スタジアム建設はマンション住民にとってはデメリットしかないと考えるが、そのことに対する区の対応について教えてほしい。

私学事業団総合運動場をＪリーグ基準のサッカースタジアムとして建設することで、来場者が集まることによる交通機関や娯楽施設、飲食店、宿泊施設への経済効果が見込まれ、地域経済を大きく活性化させ、新小岩地域の、そして葛飾区の持続可能な発展に資するものと考えております。

また、他の先行するスタジアムの整備事例をみますと、スタジアムの周辺に民間資本を誘導し、商業施設、スポーツジム、クリニックなどスタジアムの周辺も含めて面的な複合開発をしていくといった地域の利便性を高める開発も展開されております。

さらに、大規模避難施設としての機能や備蓄倉庫としても活用できるといった防災面の効用を期待することができ、地域の防災性を向上し、安全・安心な地域づくりにも資するものと考えております。

ご指摘のとおり、Q13～Q15に掲げるような眺望、騒音、交通等の地域環境への影響については、こうした課題の１つ１つについて地域住民の皆様とも共有し、解決を図りながら、検討を進めてまいりたいと考えております。

Q17 スタジアム建設による新小岩周辺のまちづくりへの影響についてどのように考えているのか。

新小岩駅東北地区では、地域のまちづくり協議会が平成 25 年度に策定した街づくり計画に基づき、住居系土地利用を中心とした快適で安全な地区環境を形成しながら、東北広場周辺は商業系も想定した地区拠点として検討を進めております。

今般、この街づくり計画を踏まえた新小岩地域全体の将来像を定めた「新小岩駅周辺まちづくりプラン」を策定しましたので、今後は、まちづくりプランなどの計画を踏まえながら、スタジアム構想の具体化に合わせて、Q13～Q15に記載する課題について検討を深めつつ、必要となるインフラ等の環境整備についても検討してまいります。