

令和 6 年 4 月 20 日

政 策 企 画 課

## 私学事業団総合運動場敷地の取得について

私学事業団総合運動場敷地について、以下のとおり取得いたしましたのでご報告いたします。

### 1 取得の目的

（仮称）東新小岩一丁目公園用地

### 2 土地の所在

(1) 葛飾区東新小岩一丁目113番 7、113番 8

(2) 葛飾区東新小岩一丁目280番 1

### 3 土地の地目及び面積

(1) 雑種地 67,483.00平方メートル

(2) 雑種地 620.00平方メートル

### 4 建物の所在、種類、構造及び床面積

(1) 所在 葛飾区東新小岩一丁目113番地 7

(2) 種類 事務所

(3) 構造 鉄骨造アルミニウム板葺平家建

(4) 床面積 840.76平方メートル

### 5 付属建物

(1) 倉庫

構造 鉄筋コンクリート造コンクリート板葺平家建

床面積 252.30平方メートル

(2) 倉庫

構造 鉄筋コンクリート造コンクリート板葺平家建

床面積 282.47平方メートル

(3) 倉庫

構造 鉄骨造陸屋根平家建

床面積 143.00平方メートル

(4) 便所

構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 4.04平方メートル

(5) 便所

構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 4.04平方メートル

(6) 便所

構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 8.33平方メートル

6 取得金額

325億6,300万円

7 取得の相手

東京都千代田区富士見一丁目10番12号

日本私立学校振興・共済事業団

理事長 福 原 紀 彦

令和 6 年 4 月 2 0 日

生涯スポーツ課

## 今後の施設利用方法について

### 1 施設概要

#### (1) 施設名称

(仮称) 東新小岩運動場 (所在地については別紙 1 のとおり)

#### (2) 貸出施設 (別紙 2 のとおり)

##### ア 屋外施設

軟式野球場、陸上競技場、テニスコート (8 面)、駐車場

##### イ 屋内施設

第一会議室、第二会議室、第三会議室

### 2 開館時間等 (予定)

#### (1) 開館時間

午前 9 時から午後 9 時まで

#### (2) 休館日

第 1 水曜日、年末年始

### 3 施設使用料 (予定)

葛飾区の他の体育施設に準じた金額を想定している。

### 4 管理・運営

管理・運営等の業務は事業者への委託により実施する。

## 5 利用方法（予定）

他の体育施設と同様に、利用者登録を行ったうえで葛飾区公共施設予約システムにて申込みを行う。なお、（仮称）東新小岩運動場については、不動産売買契約書に基づき、私学共済制度加入者及びその被扶養者も区民と同様の条件で利用できるものとする。

## 6 今後の予定

令和6年4月 必要箇所の修繕開始

6月 葛飾区体育施設条例改正案提出(令和6年第2回定例会)

7月 区民へ利用方法等周知（広報かつしか、区ホームページ）

9月利用分の抽選申込開始

8月 内覧期間

9月 施設利用開始

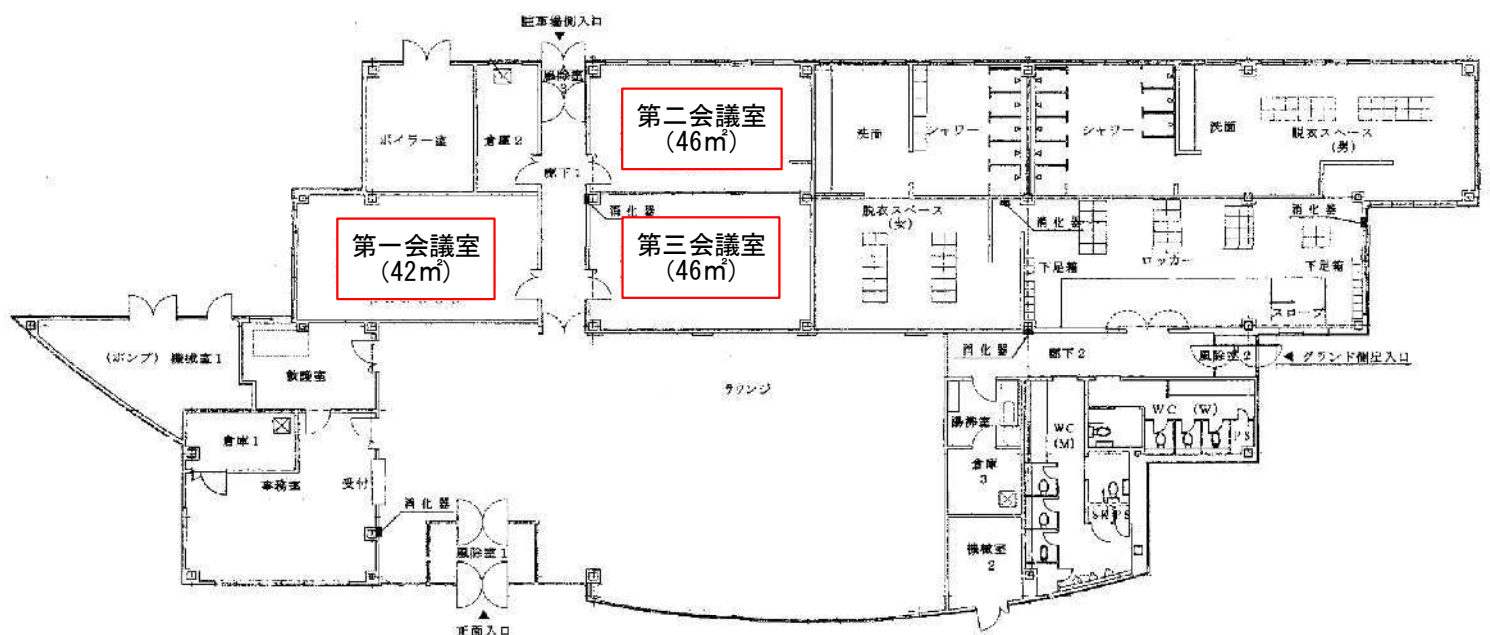
# 別紙 1



## 全体図



## クラブハウス



**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**

**Q. 敷地購入前に購入の住民説明はあったのか。なぜ購入するに至ったのか。**

A. 令和6年2月28日に土地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。）と不動産売買契約を締結いたしました。契約前の令和5年6月及び10月に住民説明会を開催するほか、近隣マンション、近隣自治町会、まちづくり協議会への説明を行っております。

また、購入の経緯につきましては、令和2年3月に敷地規模等の諸条件から区内4つの候補地を選定し調査を行い、令和2年10月からは譲渡の可能性も含めて私学事業団と協議を行ってきたところです。その上で、本件では、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ため、当該土地の更なる活用、将来的なスタジアム整備を見据えて購入いたしました。

**Q. 現段階で各種未決定とあるが、高額な土地を購入するにあたり事前に建設計画案、シミュレーション図が必ずあるはず。その案を説明してほしい。**

**Q. 敷地内の施設の配置を想定で良いので説明して下さい。**

**Q. まずは計画概要について教えて頂ければと思っています。**

A. 本区では、土地の購入前に、当該土地におけるJ1規模のスタジアム建設可能性について検証いたしました。検証報告書は、令和5年6月17日に開催をした住民説明会で説明を行いまして、区公式HPにも掲載しております。本資料についてご不明点があればお気軽にお問合せください。

**Q. 何故サッカー場なのでしょうか？ 総合運動場ではダメですか？**

**Q. スタジアム建設などもってのほかですがそもそも誰の発案ですか？ 区長が変われば白紙撤回する可能性はありますか？**

A. 昨今スタジアムは商業施設をはじめとした複合的な整備事例が多く、サッカー以外のスポーツでの利用や防災機能の充実など、様々な利点があることから、区民の方や区議会からも声が多くありました。このことから本区では、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、スタジアム整備の可能性について検討を進めてまいりました。

スタジアムを建設し、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。

今後も、検討の節目、節目で進捗状況について地域の方々にご説明し、ご意見を伺いながら、地域の活性化につながり、地域の誇りとなる施設となるよう検討を進めてまいります。

**Q. 葛飾区では、地震や洪水による大規模被災が予想されているため、7万人収容の居住型の避難所を兼ねた防災センターの建設を求めます。また新小岩地区には主だった商業施設がなく、自営業の店を内包したショッピングモールとして普段使いできると望ましいです。**

**Q. スタジアムの周りの施設の構想や、意識するテーマなどあるのか。**

**Q. 20年間かけて育った貴重な樹木を活かした公園を望んでいます。敷地の活用を具体的に話してもらいたい。**

A. スタジアムは多人数を収容可能なスペースを有しており、トイレやシャワー、厨房設備や医務室等も備えていることから、防災面からも大きな効用をもたらす可能性があると考えております。現在、国内外で整備されている事例の中にもスタンド下のスペースを備蓄倉庫としたり、合わせて災害時の活動拠点として支援物資類の受け入れを行うといった活用もあります。また、オフィス、商業施設、ホテル、ショッピングモールなどの面的な複合開発を図る形での整備事例もあり、スタジアムそのものを複合化していくことで、試合のない日も人を呼び、地域経済を活性化させる取組などの事例を参考にしながら、様々な可能性について検討してまいります。

**Q. 取得費用や建設に係る予算等について**

**Q. 内容と金額と見合ったものが出来るのか。**

**Q. 葛飾区で取得後の収益計画について、ご説明いただきたい。**

A. スタジアムの建設や資金調達に当たっては、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これらを積極的に活用してまいります。なお、最近の整備事例では自治体が建設費を負担しないケースも多くあり、そういった民間活力による多様な事業方式を検討していくとともに、スタジアム単体ではなく、複合的な機能を持たせることで、防災面や環境面からも大きな効用を得られるように、検討を進めてまいります。

**Q. 今後のスケジュールを明確に回答してください。**

**Q. スタジアム建設は時期未定ではあるものの決定事項という認識で良いのでしょうか。南葛 SC のリーグ昇格や新金線旅客化、新小岩駅北口再開発などの外部要因により見送りや延期などは可能性としてあり得るのでしょうか。**

**Q. 現状の施設は、いつまで維持されますか？ また、この敷地内に、Jリーグ（J1）基準のスタジアムを建設する事自体は決定でしょうか？**

**Q. 以前の住民説明会ではサッカースタジアム建設前提の用地取得との説明であり、上記※書きと整合しません。住民からの意見をどのように透明性をもって反映するのでしょうか。スタジアム建設に帰結させるための偏向を入れない保証をどのようにするのでしょうか。**

（参考）「※現段階では建設種別（スタジアム等）や建設内容（構造・高さ等）、建設時期は決定しておりません。今後、住民の皆様から意見を頂戴しながら調査・検討してまいります。」

**Q. 建物建設を前提としているか教えてください。**

**Q. 建設内容、時期がどう決まるかに興味があります。その決まるための具体的なプロセスとタイムライン、更に地域開発の有無を含めた検討等、現時点での方針、方向性を可能な範囲でお聞かせ頂ければ幸いです。**

A. 本敷地において、将来的なスタジアム整備を目標に検討を進めているところです。今年度は、当該土地の活用について基礎調査を行うほか、国内外のスタジアムの先行事例についても調査し、公民連携手法や民間資本の活用等も含めて検討してまいります。その後は、民間事業者を集めて市場性の有無や実現可能性、アイデアの収集等を行うサウンディング調査の手法も視野に入れておりますので、今後数年でスタジアムの建設工事に着手するような状況にはありません。

その中で、周辺のまちづくり（新小岩駅周辺まちづくりプラン）、南葛ＳＣの状況や新金線の旅客化の状況などの様々な要素を踏まえた検討も行っております。現在の体育施設につきましては、当面は修繕等の維持管理を行いながら、皆様にご利用いただく予定です。

**Q. 跡地にどんな施設ができるのか？ 目の前に施設が出来る事によって生活がどう変わるのか？**

A. どのような施設を整備するか決定しておらず、具体的な回答は困難ですが、今後、スタジアム整備の検討を進めていくに当たりましては、建築基準法等の法令を踏まえながら検討を進めていくことはもちろん、建物の高さや角度、配置、天井の設置の有無、屋根の形状等について、地域環境に十分配慮しつつ、地域の皆様のご意見を伺いながら検討を進めてまいります。また、施設の運用開始後の騒音、歩道の混雑、近隣の交通渋滞、ゴミの散乱等の地域への影響等についてのシミュレーションを行いながら、できる限りの対策を検討していくとともに、検討の状況につきましては地域の方々にご説明し、ご意見を伺いながら、検討を進めてまいります。

**Q. マンション部屋、ベランダ側の防音設備について**

**Q. マンションですが騒音被害が最大の懸念点です。春夏秋に窓が開けられない場合は、2重窓設置の無償補償は必須で要望します。今と同じ生活レベルで過ごせるための施策説明は必ず行って頂きたいです。**

A. 騒音等の対策につきましては、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、建築法令、建設費用、景観などに照らし検討してまいります。

**Q. なぜ利用予定が遅くなったのか？**

A. 令和5年2月1日に私学事業団と「私学事業団総合運動場の高度化利用に関する協定」を締結し、当該土地の取得に向けて、協議を進めてまいりました。当初の予定では令和5年12月に土地売買契約を締結し、翌6年3月に条例改正した後に利用開始とする予定でございましたが、契約の協議に時間を要したことから、予定していた区議会定例会における議案提出には間に合わなかったところです。

今般、令和 6 年 2 月に売買契約を締結できましたので、今後は必要な施設修繕等を行いながら令和 6 年 6 月の条例改正を経て、9 月から利用開始とする予定です。

**Q. 当面は現状の施設（陸上競技場、野球場、テニスコート）での運用で利用申し込みは葛飾区以外の施設（グラウンド等）予約の枠組みとなるのか、またその料金はどうなるかを知りたいです。**

**Q. 建設決定前の施設利用方法について、ご説明事項を確認しながら不明点をお伺いしたいです。**

**Q. 施設の予約方法**

**Q. 利用可能時間はどうなる予定ですか？**

葛飾区以外の体育施設と同様に、奥戸総合スポーツセンター体育館、奥戸総合スポーツセンター温水プール館、水元総合スポーツセンター体育館にて利用者登録を行ったうえで、葛飾区公共施設予約システムにて予約していただきます。使用時間や使用料等につきましても葛飾区以外の体育施設に準じたものを想定しております。参考までにですが、本区の体育施設の料金は野球場が 2 時間で 3,000 円、テニスコートは 2 時間で 1,200 円、会議室は 2 時間半で 1,000 円前後となっております。なお、すでに利用者登録を行っている方は改めて登録する必要はありません。

**Q. 管理人は常駐しますか？**

開館時間中は管理人が常駐いたします。閉館後は施錠し、機械警備による警備を行います。侵入者等が確認された場合は迅速に警備会社が対応いたします。

**Q. 今までこの施設を利用していた葛飾区外の団体は今後使うことはできないのか。**

私学共済制度加入者及びその被扶養者につきましては、区民と同様の条件で利用できるものとする予定です。

**Q. 私学事業団施設の一般利用予定**

**Q. 運動公園として区民が利用できる時期はいつですか？**

8 月の内覧期間を経て、9 月からの利用開始を予定しております。なお、体育施設を利用されない方も開館時間中は散歩等での出入りができるよう調整を進めております。詳細は 7 月の広報かつしかや区ホームページでご案内いたします。

**Q. 植栽の管理は、従来通りの頻度内容で行われますか？ 施設の維持管理会社は、従来の業者とは変わりますか？**

植栽の管理につきましては、利用開始後の 9 月以降は従来どおりの頻度内容を予定しておりますが、利用開始前におきましては、状況を確認し、必要があれば剪定等を実施いたします。

施設の維持管理につきましては、受付等の管理運営業務は従来と同様の事業者が行います。植栽の管理については今後入札を行ってまいります。

皆さまからいただいた質問を原文のまま掲載しておりますが、回答の都合上、一部を分割し、同一趣旨のご質問に対して一括回答しております。