

東新小岩運動場の敷地活用 (スタジアム構想推進事業) 住民説明会

令和7年3月15日(土)
新小岩北地区センター
10時～11時30分

- 1 開会・挨拶
- 2 令和6年度に実施した基礎調査結果の報告について
- 3 質疑応答
- 4 閉会

担 当

葛飾区政策経営部政策企画課

電話 03-3695-1111(内線2653, 2654)

〈区公式サイト〉

東新小岩運動場の敷地活用について



QRコードの商標はテンソー
ウェアの登録商標です。

土地の取得に至った経緯について

近年のスタジアムは商業施設をはじめとした複合的な事例が多く、様々なスポーツでの利用や防災機能の充実など、本区にとって利点が大きいことから、区民の方や区議会からも整備を期待する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きました。**

こうした中、令和元年度に敷地規模等の諸条件から区内4つの候補地を調査し、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た上で、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あるため、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しました。**

スタジアム構想に係るこれまでの経緯

令和2年3月	区内4候補地の調査
令和4年11月	施設規模や機能、収支見込、地域への経済効果等の検証
令和5年2月1日	「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」の締結
令和5年6月17日	住民説明会の開催
令和5年10月27日	住民説明会の開催
令和6年2月28日	不動産売買契約の締結
令和6年4月20日	住民説明会の開催
令和6年9月1日	必要箇所の修繕を終え、東新小岩運動場（既存施設）の利用開始

⇒ 令和6年度は、当敷地の活用方策の検討として、関係法令、先行事例等の基礎調査を行いました。

よくある質問

質 問	回 答
スタジアムを整備するのか 決まっていることは何か	①現在は、将来的なスタジアム整備を目標に検討しています。 令和7年度には民間事業者等にヒアリングを行い、本敷地の活用や事業手法などについてのアイデアを出し合いながら、本区の目標（＝目指すべきスタジアムの姿）を示していく予定です。 ②本敷地を都市計画公園とします。 令和7年度に都市計画決定に向けた手続きを進める予定です。
(以下、スタジアムを整備する場合)	
どんなスタジアムをつくるのか	①Ｊリーグ（Ｊ１，Ｊ２）基準のスタジアムとします。 【主なスタジアム基準】 ・入場可能数15,000人以上（例外規定あり） ・天然芝であること ・フットボールスタジアムであること ・すべての観客席が屋根で覆われていること ・複数のホスピタリティラウンジやホスピタリティボックス、安定した通信環境を備えていること ②「キャプテン翼」を活用し地域のにぎわい創出につなげるほか、防災機能や省エネ・創エネ機能なども含めて、地域のシンボルとなるスタジアムを目指します。
誰が整備するのか	いずれも未定です。 最大限、民間活力を活用した事業方式を検討していきます。
誰が運営・維持管理するのか	

令和6年度に実施した基礎調査について

① 敷地の基礎調査（土地の活用に向けた関係法令等の整理）

概要 、 法的条件 、 都市公園としての整備条件の整理

② 先行事例調査（国内のスタジアム）

騒音対策 、 周辺環境対策 、 スタジアムのアクセス性
地域の防災機能向上 、 地域の交流拠点 、 公民連携事業手法

敷地の基礎調査について

敷地の基礎調査について

1 概要

名 称	東新小岩運動場敷地
所 在 地	東新小岩一丁目18番1号
敷地面積	約 68,000m ²
公共交通機関	新小岩駅 徒歩7分（JR総武線） 東新小岩一丁目バス停 徒歩4分（都営バス、京成タウンバス、京成バス） 新小岩駅東北広場バス停 徒歩5分（京成タウンバス、京成バス）



敷地の基礎調査について

2 法的条件

(1) 地域・地区要件

用途地域	準工業地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
防火指定	準防火地域
高度地区	第二種高度地区
日影規制	5時間－3時間 測定面の高さ4m

【計画敷地周辺の道路状況】



敷地の基礎調査について

北西側道路9mと敷地内通路2m



東新小岩運動場の
敷地内通路（約 2 m）

道路（約 9 m）

南東側（線路側）敷地内通路6m

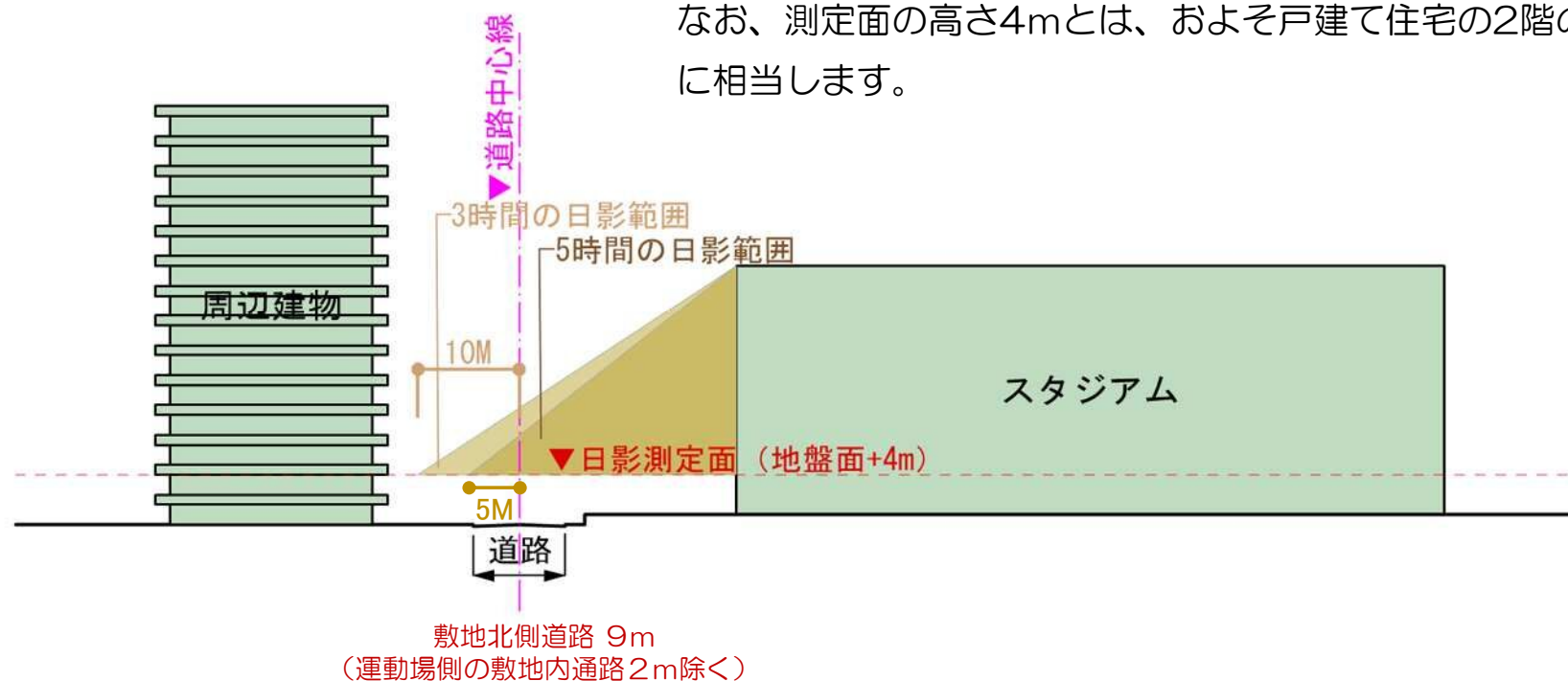


植込2m+ 歩行者2m+ 自転車2m= 約6m

【参考】日影規制と建物の高さに関するイメージ（1/2）

日影規制：5時間ー3時間
測定面の高さ4m

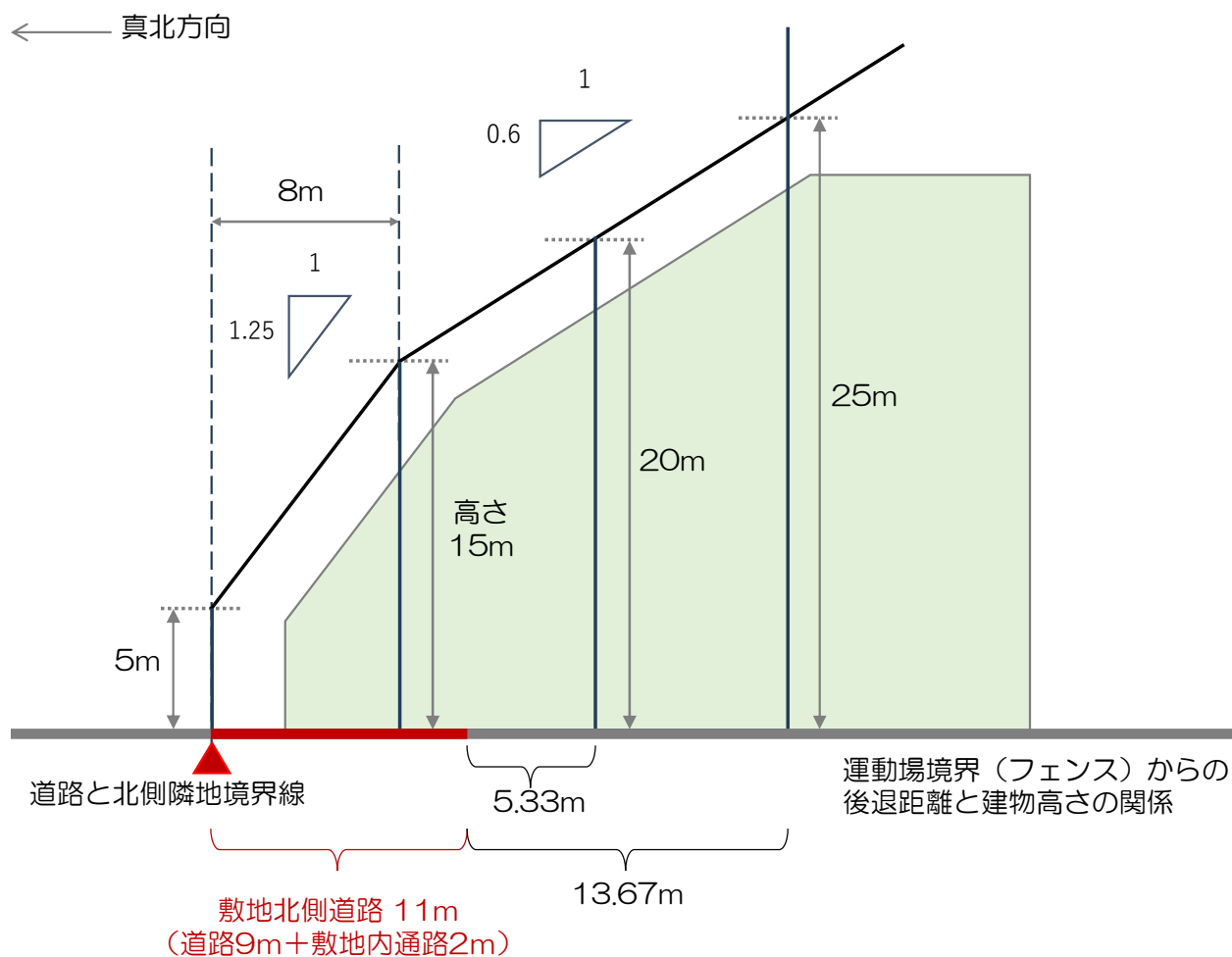
日影規制は、冬至日の8時～16時の間に生じる日影の規制です。
北側に道路のある当該敷地では、道路の中心線から5m～10mの範囲で5時間、道路の中心線から10mを超える範囲に3時間以上の日影を落としてはいけません。
なお、測定面の高さ4mとは、およそ戸建て住宅の2階の窓の中心部分に相当します。



【参考】日影規制と建物の高さに関するイメージ（2/2）

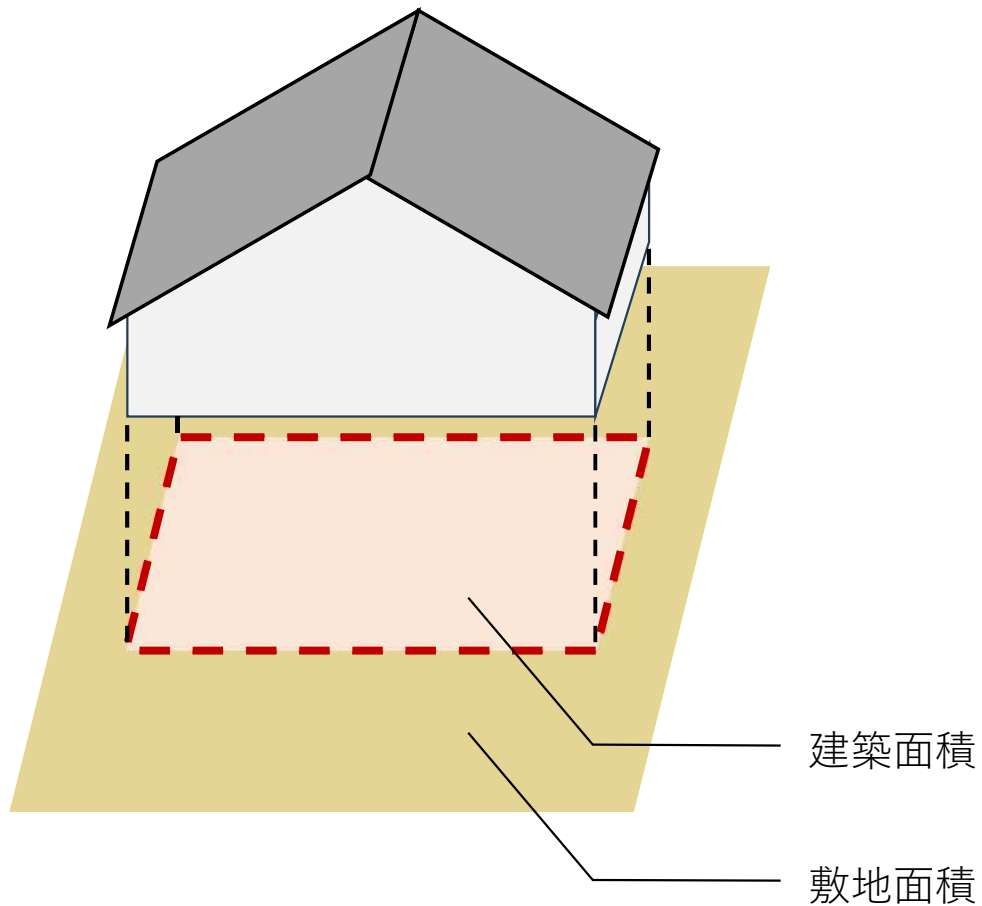
第二種高度地区

- 北側に道路のある本敷地では、高度斜線制限は道路の反対側の境界からになります。
- 高度斜線は、地盤面から5mの位置を基準とし、
 - 水平距離8mまでは 高さ1.25 対 奥行1 勾配
 - 8m超えは 高さ0.6 対 奥行1 勾配
- スタジアムの建物高さを25mで一定と仮定すると、現在の運動場のフェンスから13.67m以上は後退しなければなりません。

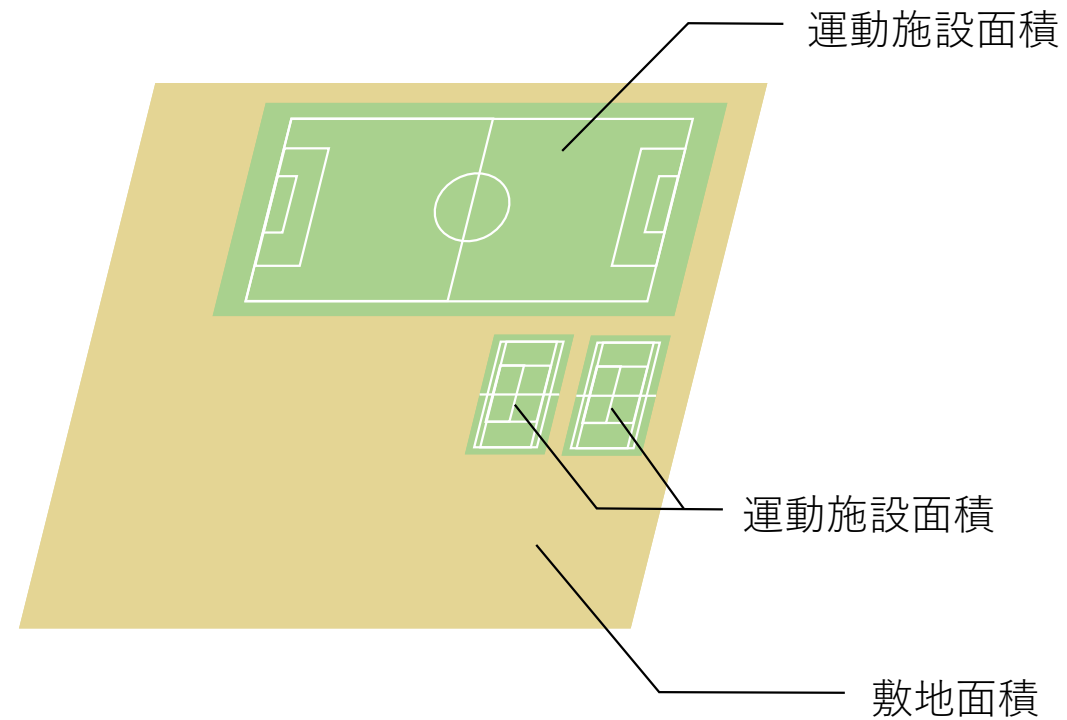


【参考】建ぺい率と運動施設率とは

建ぺい率：敷地面積に対する
建物の投影（上から見た）面積の割合



運動施設率：敷地面積に対する
運動施設の合計面積の割合



敷地の基礎調査について

2 法的条件

(2) 都市公園法

(ア) 建ぺい率

原則	建ぺい率：原則 2% 公園施設として設けられる建築物	
主な特例	特例 + 10% 休養、運動、教養 施設など	特例 + 10% 公園設置管理制度 (P-P F I) による 収益施設など
	合計で+10%までの範囲	
基準緩和	自治体（条例）による個別の上乗せ	

【建ぺい率の緩和事例】

自治体名	施設	建ぺい率
北広島市	野球場等	50%
横浜市	野球場	38%
長野市	サッカー場等	20%
西宮市	体育館、 陸上競技場等	18%
岐阜県	体育館、野球場、 競技場等	18%
広島市	サッカー場等	15%
沖縄市	体育館等	15%

※ 建ぺい率は原則と特例施設を含めた合算値とする。

敷地の基礎調査について

2 法的条件

(2) 都市公園法

(イ) 運動施設率

原則	運動施設率：原則 50% 公園施設として設けられる運動施設 (野球場、陸上競技場、サッカー場、 ラグビー場、テニスコート、・・・ (観覧席、更衣所、控室等を含む)
基準緩和	自治体（条例）による個別の上乗せ

【運動施設率の緩和事例】

奥戸スポーツセンター公園 53%

※ 一般の公園利用者が自由に休息、散歩、体操等の利用ができるオープンスペースを確保するなど、運動施設以外の公園を利用する方にも配慮したうえで、必要最低限の要件緩和ができるもの

「ボールパーク」化へ
6,000席増設
（令和2年2月）

＝

- ・都市公園法の改正の趣旨を踏まえ、都市公園のポテンシャルを最大限に発揮
- ・東京オリンピック会場に選定

- ・ストック効果をより高める
- ・民間との連携を加速する
- ・都市公園を一層柔軟に使いこなす

⇒ **市の収入が増えた分は、花やみどりが充実した魅力的な公園づくりに活用**

プロ野球などの興行がない日でも街に開けた公園にするための工夫

回遊デッキ

壁面後退

壁面緑化

公園利用者の憩
いの空間となる
半屋外空間

ドリームゲート

敷地の基礎調査について

3 都市公園としての整備条件の整理

公園施設の施設区分と土地利用割合のイメージ（既存事例等による概算値）

公園施設区分	公園施設	建築面積	施設面積	建ぺい率	運動施設率
園路広場	園路・広場等	—	29,000m ²		
修景施設	緑地	—			
休養施設	ベンチ等	—	100m ²		
遊戯施設	遊具等	—	300m ²		
運動施設	スタジアム	18,000m ²	28,000m ²	●	●
	テニスコート他	—	3,000m ²		●
教養施設	（想定なし）	—	—		
便益施設	飲食店等	1,000m ²	1,000m ²	●	
	駐車場・駐輪場	—	3,000m ²		
	便所	200m ²	200m ²	●	
管理施設	管理事務所	300m ²	300m ²	●	
その他の施設	備蓄倉庫等	200m ²	200m ²	● 例外あり	
	敷地内通路等	—	2,900m ²		
計		19,700m ²	68,000m ²	29.0%	45.6%

条例で建築制限を緩和する必要あり

敷地の基礎調査について

3 都市公園としての整備条件の整理

公園施設の施設区分と土地利用割合のイメージ（参考）



※ 左図は公園施設区分ごとの土地利用割合のイメージです。
スタジアム等の位置を示すものではありません。

※ 都市公園内に設置できる施設は、
原則として「都市公園の効用を
全うするもの」に適合している
必要があります。

敷地の基礎調査について

4 施設配置計画におけるその他留意事項

(1) スタジアムの方位

フィールドの方角は、選手・観客・テレビカメラ等が太陽光線を直視しないで済むように方角を決定することが必要であり、南北方向が望ましいとされている。今回の計画敷地の面積や方位及び形状、また日影などの計画条件を踏まえた検討が必要である。

敷地形状に合わせた場合、
およそ +45度の傾き



敷地現況図

敷地の基礎調査について

4 施設配置計画におけるその他留意事項

(2) 計画敷地の設定

公園（スタジアム）整備により人の流れが変わるため、敷地内通路を含む計画敷地の設定や、フェンス等による区画の方法には留意が必要である。また、道路区域が広がる場合には、建ぺい率や運動施設率などにも影響があるため、配置計画と合わせた検討が必要である。

(3) 近隣配慮

計画敷地周辺には住宅が多く立地している。スタジアムを整備する際には、法令等への対応は当然ながら、日影、騒音、光害、またプライバシーへの配慮などが必要である。

(4) 施設へのアクセス

計画敷地はＪＲ新小岩駅からアクセスしやすい立地で、試合などの際には徒歩による来場が中心となると考えられる。一方、周辺地域は南北方向の公共交通機関が少なく、送迎を含む自家用車利用や多くの自転車利用も想定されるため、隔地も活用した十分な駐輪場の確保のほか、交通誘導などのソフト面も含めた対応が必要である。

先行事例調査について

騒音対策 、周辺環境対策 、スタジアムのアクセス性
地域の防災機能向上 、地域の交流拠点 、公民連携事業手法

先行事例調査について

1 騒音対策

取組	参考事例その他
遮音性の高い構造体、扉、サッシの採用	スタジアム外への音の広がりにも配慮して壁や屋根の形状、扉、サッシの仕様などを決定している。ただし、建物の圧迫感や開放感にも直結するため、バランスに配慮している。 また、場内アナウンスの音漏れを防ぐために外に音が広がりにくいスピーカーを採用し、さらに細かいコントロールができるようにシステムを構築している。
高性能スピーカーの採用	
応援の制限	観客席をエリア分けし、立ち上がったの観戦や鳴り物の使用を制限するエリアを設ける。さらに21時以降の鳴り物応援を禁止したり、拡声器の使用者を限定するなどの対策を行っている。 また、スタジアムは、原則としてメインスタンドを西側に配置し、ピッチに向かって左側をホームチームとするが、立地によっては、声援の大きいホームチームの場所を入れ替えることで周辺の住環境などに配慮している。
地元チーム用のゴール裏観客席入れ替え	
場外応援の禁止	スタジアムの外での声を出しての応援や選手バス待ちを禁止し、サッカー観戦者以外の利用者などに配慮する。また、クラブによっては、選手バス応援を事前申込・抽選制で実施し、高額チケットの特典として実施することもある。
選手バス待ちの禁止	

【参考】先行事例調査について

応援制限

① エリア	立ち上がりの制限	旗の振る制限	大旗の使用	③ エリア	立ち上がりの制限	旗の振る制限	大旗の使用
② エリア	立ち上がりの制限	旗の振る制限	大旗の使用 (旗の振る制限あり)	④ エリア	立ち上がりの制限	旗の振る制限	大旗の使用
その他の エリア	立ち上がりの制限	旗の振る制限	大旗の使用	川崎フロンターレ横断幕掲出エリア (スポンサー看板・案内板に掛かる物は不可) ビジターチーム横断幕掲出エリア (スポンサー看板・案内板に掛かる物は不可)			

禁止事項

- ・21時以降の鳴り物（打楽器等）の使用
- ・チャホーン、ホイッスル（笛）、レーザーポインター、サイレン音の使用
- ・拡声器の応援統率以外での使用

出典：川崎フロンターレ HP

騒音状況

【参考】類似環境にあるスタジアムにおける
平常時/試合時の騒音実態（簡易調査結果）

①エディオンピースウイング広島



街に盛り上がりを拡げるため
スタジアムの開口部が大きく、
平常時と試合時の変化は大きい

先行事例調査について

2 周辺環境対策

取組	参考事例その他
違法駐車対策	敷地周辺にカラーコーンを設置し路肩での駐停車を防止する。また、警備員を配置し適切な誘導を行う。
住宅地への進入防止	立て看板の設置やクラブスタッフ・警備員の配置により、住宅地への観客の進入を抑制する。
周辺環境美化	クラブスタッフやボランティアにより、試合終了後のごみ拾いを行う。 インフォメーション・場内案内を複数箇所に設置し、観客を適切に誘導する。

【参考】先行事例調査について

2 周辺環境対策



出典：区側撮影

違法駐車対策

例：ノエビアスタジアム神戸

ノエビアスタジアム神戸では、試合時に最寄り駅である御崎公園駅からスタジアムまでの道のりにコーンを設置することで駐車対策等の安全策を実施



出典：区側撮影

住宅地への進入防止

例：ノエビアスタジアム神戸

ノエビアスタジアム神戸では、周辺の民地への来場者の進入を防ぐため立て看板による案内を実施



出典：日産スタジアムHP

周辺環境美化

例：日産スタジアム

日産スタジアムでは、コンサート等大規模イベント開催後には新横浜駅や小机駅までの歩行者動線ルートを巡回して清掃活動を実施

先行事例調査について

3 スタジアムのアクセス性（周辺交通の混雑を緩和する工夫）

取組	参考事例その他
帰宅者が集中する 「時間」と「場所」 の分散化	試合終了後にサインボールの投げ入れやグラウンド内開放等のイベントを行う。 また、近隣商業施設においても、観戦チケットの提示でお得なサービスを提供 することで最寄り駅の混雑緩和と地域経済の活性化にも貢献する。
周辺道路の渋滞緩和	スタジアムの一般観客用駐車場を閉鎖し、公共交通機関を利用してもらうこと で周辺道路の渋滞や違法駐車等を改善する。 また、パークアンドライドを実施したり、試合日当日に限り周辺敷地を借り、 車や自転車の駐車場として提供しているクラブもある。 ※ パークアンドライドとは 目的地手前の駅やバス停周辺の駐車場に自家用車を止め、そこから公共交通 機関やシャトルバス等を利用して目的地まで移動する方法

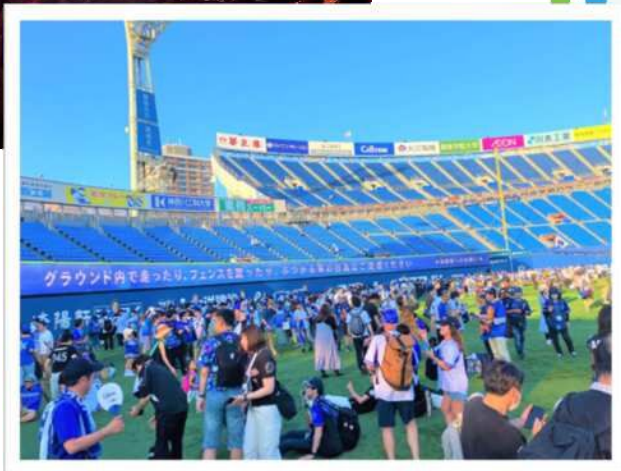
【参考】先行事例調査について

3 スタジアムのアクセス性（周辺交通の混雑を緩和する工夫）

帰宅者が集中する「時間」と「場所」の分散化

周辺道路の渋滞緩和

試合終了後のイベント開催



出典：横浜DeNAベイスターズHP、横浜DeNAベイスターズ公式X

近隣の商業店舗等との連携



出典：みらい長崎ココウォーク（上部）

現在のバイク駐輪場 空きあり

大規模イベント開催日は 完全予約制

V・ファーレン長崎試合日など多数のお客様のご来場が見込まれる日は、渋滞緩和のため、駐車場を完全予約制といたします。また、試合観戦にお越しの方は、なるべく公共交通機関でのご来場にご協力をお願いいたします。

完全予約日のご予約方法は、下記「完全予約日」
→「ご予約方法」よりご確認ください。

出典：長崎スタジアムHP
V・ファーレン長崎HP

先行事例調査について

4 地域の防災機能向上

スタジアムが持つ標準機能	自治体との協議により災害時の機能を付加した事例
万人単位の収容能力（避難所機能）	帰宅困難者の一時滞在施設（スタンド開放） 災害対策本部（自治体、警察、消防、自衛隊） ヘリポート グラウンド下に大容量の貯水槽設置 非常用自家発電機、マンホールトイレ、中圧ガスの引き込み
屋根付き観客席	
広い駐車場	
情報通信設備 （大型 LEDビジョン、Wi-Fi 等）	
十分なトイレの数、医務室、救護室	
広い厨房	
大量備蓄が可能な倉庫	

先行事例調査について

5 地域の交流拠点

取組	
一般開放 { ピッチ100日利用ルール 小・中・高校生大会の決勝の開催 }	ランニングコースの設置
スポーツ大会の運営	スポーツジムでの健康増進事業の実施
ピラティス・ヨガ教室の実施	学習塾の運営
障害者雇用 就労体験	キッズルームの開放 VIPルームの利用

先行事例調査について

5 地域の交流拠点



出典：区側撮影

一般開放

例：長崎スタジアムシティ

座席が日常的に開放され、フードホール等で購入した商品を座席にて楽しめる



出典：横浜市HP

スポーツ大会の運営

例：日産スタジアム

規模の大きさを生かし地元住民向けの大規模イベントを開催



出典：ヨドコウ桜スタジアムHP

ヨガ教室等の実施

例：ヨドコウ桜スタジアム

スタジアム内の諸室を活用しヨガ・ピラティス教室を開催

先行事例調査について

5 地域の交流拠点



出典：一般社団法人すずらんHP



出典：カシマウェルネスプラザHP



出典：区側撮影

障がい者雇用・就労支援

例：サンガスタジアム

e-sportsエリア内に障害福祉サービス事業所（就労継続支援）を開業

ランニングコースの設置

例：カシマスタジアム

3階のコンコースをウォーキングエリアとして一般開放

ジムでの健康増進事業

例：ノエビアスタジアム神戸

スタジアム内にスポーツクラブを併設し、地域住民を中心に開放

先行事例調査について

5 地域の交流拠点



出典：ノエビアスタジアム神戸HP

学習塾の運営

例：ノエビアスタジアム神戸

スタジアム内の諸室を活用し、子育て支援センターや間借りでの学習塾を運営



出典：区側撮影

VIP라운ジの利用

例：ヨドコウ桜スタジアム

VIP라운ジを貸し出して、地域団体の会合等を行う集会所として機能

先行事例調査について

6 公民連携事業手法の検討

	公設＋ 指定管理	公設＋ 管理許可	PFI (Private Finance Initiative)	BT＋コン セッション (Build Transfer)	普通財産 の貸付	負担付寄附＋ 指定管理	民設民営
概要	公の施設の目的を効果的に達成するため、民間事業者を指定管理者とし、公の施設の管理を行わせる	都市公園法に基づき、公園管理者の許可を受け、公園施設を管理することができる 公園管理者の許可を受け、施設設置から行う場合もあり	公共施設等の設計、建設、維持管理、運営を一括で民間事業者に委ねる	民間事業者が施設を整備し、所有権を公共に移転 自治体はPFI法で定められる運営権を民間事業者（SPC）に設定、SPCは当該権利を基に施設を運営	民間事業者が自治体と、定期建物賃貸借契約を締結し管理運営	民間資金等による施設整備後に自治体に所有権を移転し、自治体は一定条件の下、寄附を行った民間事業者を指定管理者として指定	民間事業者が自ら資金調達し、施設を整備・運営
事例	奥戸総合スポーツセンター エディオンピースウイング広島（広島県）	ノエビアスタジアム神戸（兵庫県）	ミクニワールドスタジアム北九州（福岡県）	秩父宮ラグビー場（東京都） IGアリーナ（愛知県）	おおきにアリーナ舞洲（大阪府）	吹田スタジアム（大阪府） ヨドコウ桜スタジアム（大阪府）	長崎スタジアムシティ（長崎県） エスコンフィールドHOKKAIDO（北海道）
事業期間	3～10年	～10年	約20年	25～30年	事業契約による	～50年	—

今後の取組

来年度は民間事業者ヒアリングと住民との意見交換を進める予定です。

来年度の主な取組（予定）

1	 民間事業者 ヒアリング	ヒアリング目的	• 将来のスタジアムを含むスポーツ施設整備に向けた検討の具体化 • 本敷地における民間事業者のアイデア及び収益性等の確認	
		ヒアリング対象	• 設計・建設事業者 • 開発事業者 • 施設管理事業者 • 金融事業者 • メディア事業者 • サッカー関係事業者 など	
2	 住民説明会 （予定）	実施概要	• 今年度に引き続き住民説明会等を開催予定 • 民間事業者ヒアリングの結果等をお示ししながら、住民の皆様からのご意見を頂戴する機会を設ける予定	