

東新小岩運動場の敷地活用 (都市計画公園(原案)及びスタジアム構想) 住民説明会

令和7年7月12日(土)
新小岩北地区センター
10時～11時30分

- 1 開会・挨拶
- 2 これまでの経緯・よくある質問・今後の進め方
- 3 都市計画公園への位置付けと関係法令等の整理
- 4 質疑応答

担 当

●都市計画公園(原案)に関すること
葛飾区都市整備部公園課
電話 03-3695-1111(内線2943)

●スタジアム構想に関すること
葛飾区政策経営部政策企画課
電話 同左(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。

① これまでの経緯・よくある質問・今後の進め方

土地の取得に至った経緯、スタジアム構想に係るこれまでの経過、よくある質問、前回説明会での質問等、今後の進め方

② 都市計画公園への位置付けと関係法令等の整理

区の政策との関連性、都市計画公園とは、公園に係る関係法令等の整理、都市計画平面図（イメージ図）、都市計画決定までの流れ など

これまでの経緯・よくある質問・今後の進め方

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、世界的に認知され、本区にゆかりの深いサッカー漫画「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取得しました。

スタジアム構想に係るこれまでの経過

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7年3月15日	住民説明会の開催

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。 今年度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。 今年度、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	

本日の説明事項 8頁～

前回の住民説明会（令和7年3月15日）での主な質問や意見への対応

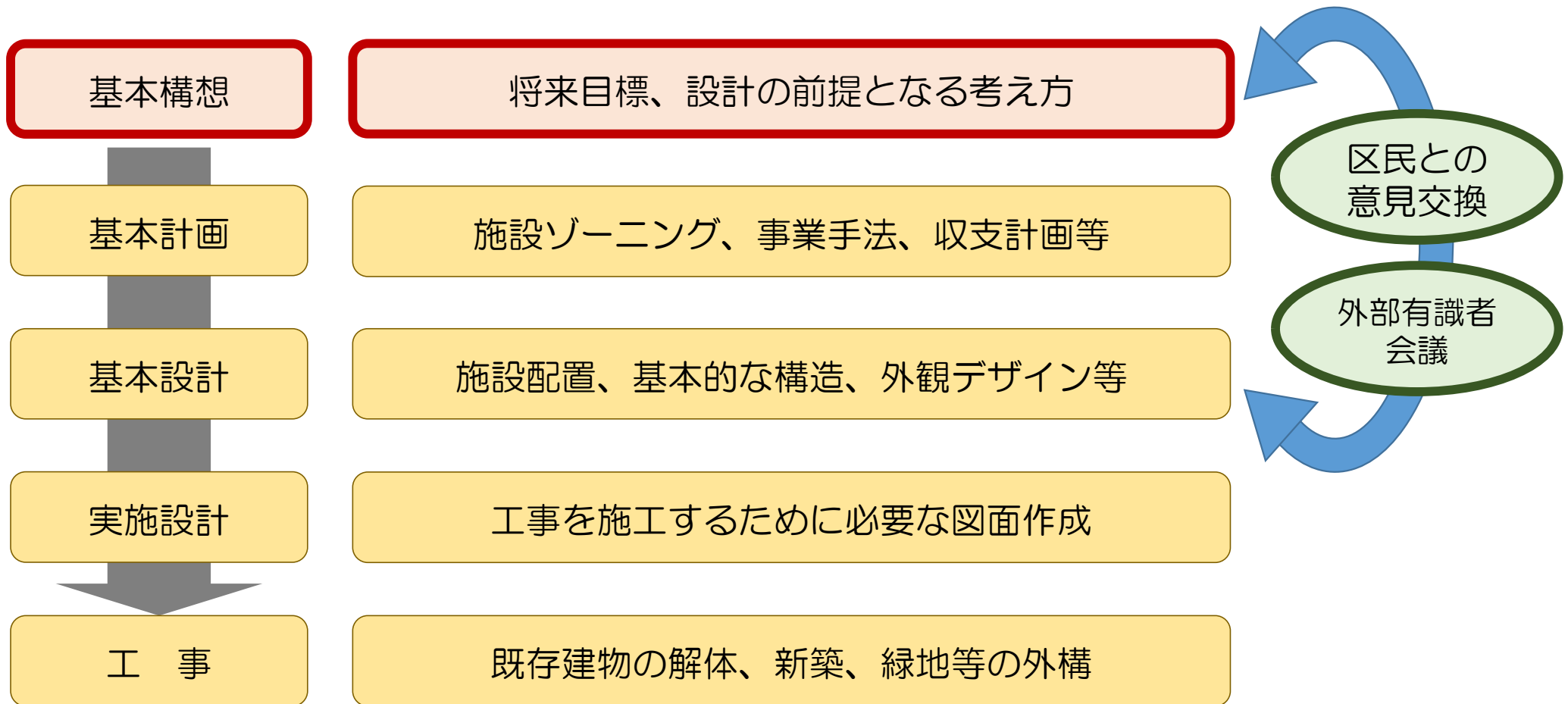
本日、参考として一部説明するもの

- ロードマップを示してほしい。
⇒ 想定されるロードマップ・・・7頁
- 住環境に配慮してほしい。（建物の圧迫感と使用建ぺい率）
⇒ イメージ図の共有・・・20頁

引き続き検討していくもの

- 検討状況の住民周知（前回説明会の開催概要は、近隣30m範囲に戸別投函を実施）
- 新小岩地域全体のまちづくりの将来像との整合
- 「公園としての公共性」と「スタジアムによるまちの活性化」とのバランス
- 安定運営のための収益性の確保
- ドーム型などの多目的化の検討
- 区民利用
- 騒音、振動、光害、圧迫感などを抑えるための工夫

今後の進め方（参考）__想定されるロードマップ



都市計画公園への位置付けと関係法令等の整理

敷地の概要

(令和7年3月15日説明会資料抜粋)

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 68,000㎡ (隔地を含む)
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、京成バス東京、京成バス) 新小岩駅東北広場バス停 徒歩5分 (京成バス東京、京成バス)



(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

(2) 計画敷地周辺の道路状況



区の政策とスタジアム構想との関連性

葛飾区中期実施計画〔計画期間：令和6～9年度〕（令和6年3月）

- ・私学事業団総合運動場活用プロジェクトの開始（スタジアム整備に向けた検討の開始）
- ・スポーツ環境の充実 …自分にあった形で定期的・継続的にスポーツに親しむことができる環境の充実
- ・特色のある公園の整備…公園が持っているポテンシャルを最大限に引き出す公園整備

葛飾区都市計画マスタープラン〔目標年次：令和25年〕（令和5年12月）

- ・私学事業団総合運動場の敷地は、スポーツ振興に向けた環境整備を図るとともに、地域の活性化や防災性の向上に寄与し、環境にも配慮した、多様な世代が集う交流拠点となるよう、将来的な活用方法について検討します。

新小岩駅周辺まちづくりプラン〔目標年次：概ね20年間〕（令和5年4月）

- ・私学事業団総合運動場の敷地については、多様な世代の区民が、日ごろからスポーツに親しむことができる都市計画公園として整備するとともに、将来的なサッカースタジアム整備などについて検討します。

葛飾区スポーツ推進計画〔計画期間：令和5～9年度〕（令和5年3月）

- ・一流のプレーを「みる」ことができる環境をつくってスポーツへの興味・関心を高め、更なるスポーツ振興を図っていくため、将来的なサッカースタジアムの整備に向けた検討を進めていきます。

【参考】新小岩駅周辺まちづくりプラン（令和5年4月）

◇4-2 人や繋がりがりづくりによる
地域のまちづくり活動促進
【地域住民等が主体となった公共空間の活用促進】



出典：葛飾区ホームページより

◆2-3 公園等のオープンスペースの充実

【地域の核となる公園の再整備】

◆3-1 大規模な公園を活用した防災拠点の形成
【新小岩公園の再整備】



出典：葛飾区ホームページより

◆3-1 大規模な公園を活用した防災拠点の形成
【緩傾斜型堤防整備事業との連携促進】

◆1-3 歩行者ネットワークの充実
【新小岩公園へのアクセスルートの検討】

- : 対象範囲
- : 駅前周辺
- : 行政界
- ◆ : ハード系の取組
- ◇ : ソフト系の取組

◆2-3 公園等のオープンスペースの充実
【地域の核となる公園の再整備】

◆1-2 道路の整備等
【盆踊り通りの整備の検討】

◆2-3 公園等のオープンスペースの充実
【地域にあるオープンスペースの活用検討】

◆2-3 公園等のオープンスペースの充実
【地域の核となる公園の再整備】

◆1-1 駅前広場の再整備等
【北口駅前広場等の検討】

◆1-2 道路の整備等
【駅前橋通りへ接続する新設区画道路の整備の検討】

◆1-3 歩行者ネットワークの充実

【まちなかにおける回遊性の向上】

◆1-5 自転車利用環境の向上

【自転車駐車場の再編・整備】

◆2-2 駅前周辺街づくりの推進

【街づくり手法を活用した駅前周辺街づくりの推進】

◆2-3 公園等のオープンスペースの充実
【スポーツ振興と多様な世代の交流の場の形成】

◆1-4 公共交通網の充実

【バス交通の利便性向上】

◆1-5 自転車利用環境の向上

【自転車通行空間の整備】

◆2-1 多様な都市機能の充実

◆2-4 快適で魅力的な住環境と景観の形成

【魅力ある住環境づくり】

【無電柱化による地域の安全性向上と良好な街並みの形成】

◆3-2 公共施設等の防災機能強化

【災害に強い公共施設の機能強化】

◆3-3 災害危険性の高い地域における防災性の向上

◇4-1 地域主体のまちの運営体制の構築

◇4-2 人や繋がりがりづくりによる地域のまちづくり活動促進

◇4-3 まちの魅力を高める情報発信の促進

◆1-4 公共交通網の充実
【新金線旅客化の推進】

◆1-2 道路の整備等
【未広通りの安全性向上の検討】

◆2-1 多様な都市機能の充実

【公共施設の更新・有効活用の検討】

◆2-2 駅前周辺街づくりの推進
【市街地再開発事業による多様な都市機能導入とに
ぎわい拠点形成の推進】

◆2-4 快適で魅力的な住環境と景観の形成
【人々が快適に感じられる景観・街並みの形成】

◆3-2 公共施設等の防災機能強化
【再開発事業における地域の防災機能強化の推進】



再開発組合作成

0 100 200 400m



12

【参考】葛飾区スポーツ推進計画

計画目標

目標 1

スポーツを「**する**」
人の拡大

目標 2

スポーツが「**できる**」
環境の整備

目標 3

スポーツを「**ささえる**」
活動の基盤強化

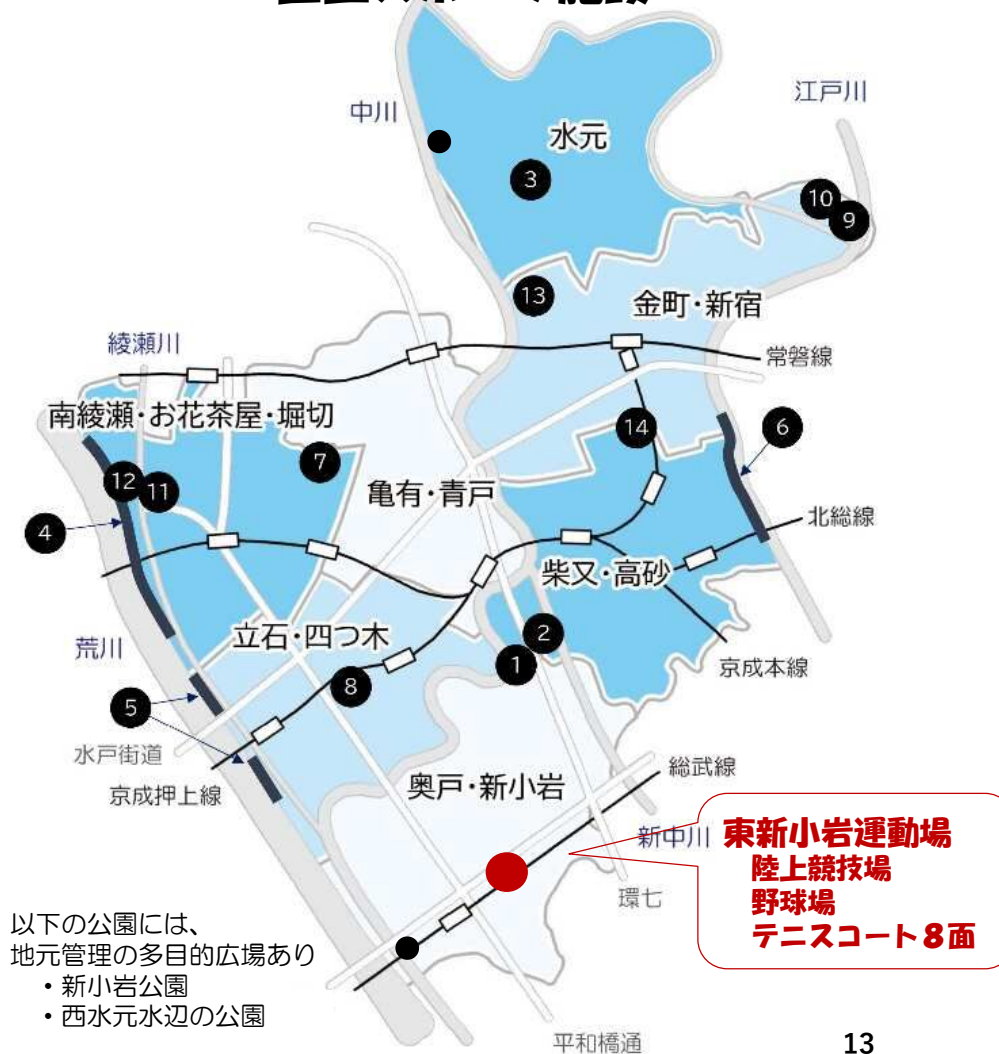
目標 4

スポーツを「**みせる**」
環境の整備

区立のスポーツ施設

施設名	施設内容
① 奥戸総合スポーツセンター 体育館 陸上競技場	大体育室／小体育室／武道場 弓道場／アーチェリー場 エアライフル場／会議室3室 トレーニングルーム／陸上競技場
② 奥戸総合スポーツセンター 温水プール館 エイトホール 野球場 テニスコート 少年野球場	温水プール／屋外流水プール エイトホール／会議室2室 野球場／テニスコート3面 少年野球場
③ 水元総合スポーツセンター 体育館 テニスコート 多目的広場	メインアリーナ／サブアリーナ 武道場／フィットネススタジオ 温水プール／トレーニングルーム 会議室2室／地域交流ホール3室 テニスコート2面／多目的広場
④ 荒川河川敷 (小菅・堀切橋付近)	野球場2面(荒川小菅野球場2面) 球技場2面／フットサル場2面 少年野球場5面 少年硬式野球場1面 少年ソフトボール場1面
⑤ 荒川河川敷 (四ツ木橋・木根川橋付近)	野球場7面／球技場2面 少年野球場2面
⑥ 江戸川河川敷(柴又付近)	野球場9面／球技場1面 ソフトボール場1面／少年野球場3面 少年ソフトボール場1面
⑦ 上千葉公園運動場	(兼用) テニスコート3面 少年ソフトボール場2面 少年球技場1面
⑧ 浅江公園	テニスコート6面
⑨ 東金町運動場	テニスコート6面／少年野球場1面 多目的広場1面
⑩ 東金町運動場スポーツライ ミングセンター	スポーツライミングウォール3面 (リード、スピード、ボルダリング)
⑪ 小菅東スポーツ公園	テニスコート5面 壁打ちテニスコート2面 バスケットボール3×3コート1面 多目的運動広場
⑫ 小菅西公園	フットサルコート2面
⑬ 葛飾にいじゅくみらい公園運 動場	テニスコート3面／多目的広場1面
⑭ 金町公園 プール	屋外プール(一般・幼児)

区立スポーツ施設MAP



都市計画公園への位置付けについて

(1) 都市計画とは「まちづくりのルール」

都市の健全なる発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、公園は「都市施設」として定めることができます。

(2) 東新小岩運動場敷地の方向性

東新小岩運動場施設については、主に運動の用に供することを目的とする都市計画公園（運動公園）に位置付けたうえで、将来的なスタジアム整備を検討していきます。

(1) 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。

(1) 都市公園法

(イ) 運動施設率

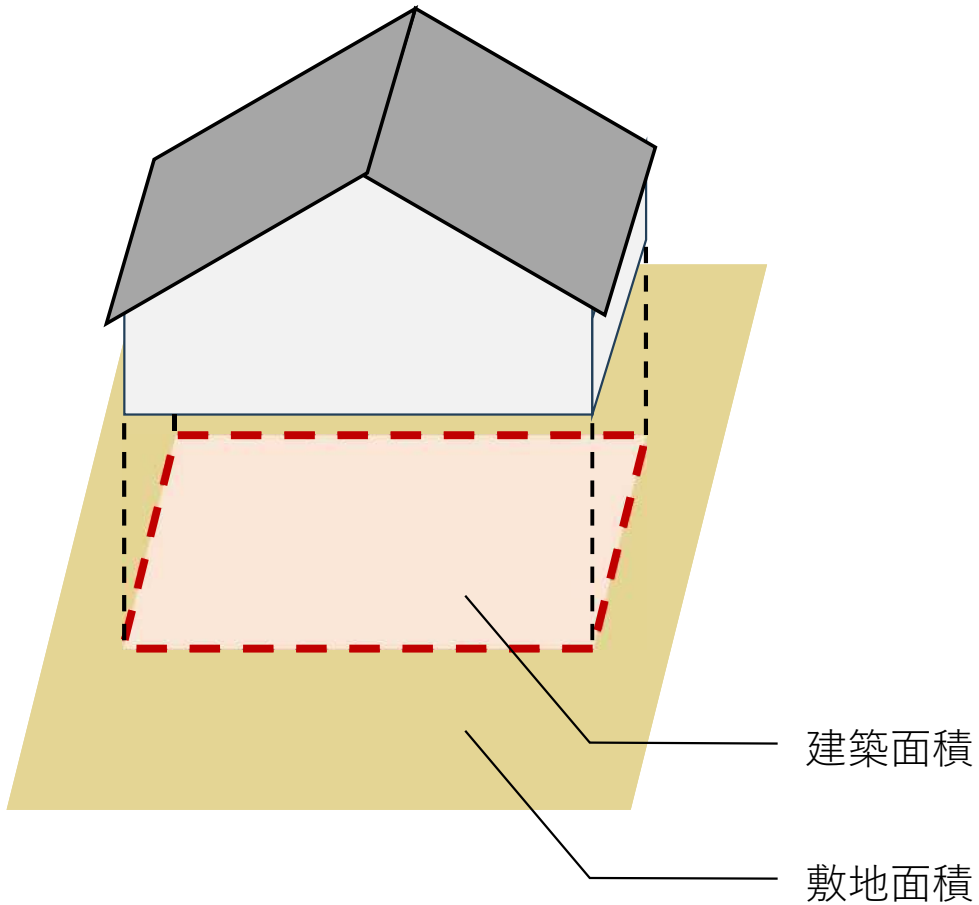
原則	運動施設率：原則 50% 公園施設として設けられる運動施設 (野球場、陸上競技場、サッカー場、 ラグビー場、テニスコート、・・・ (観覧席、更衣所、控室等を含む))
基準緩和	自治体（条例）による個別の上乗せ

【運動施設率の緩和事例】

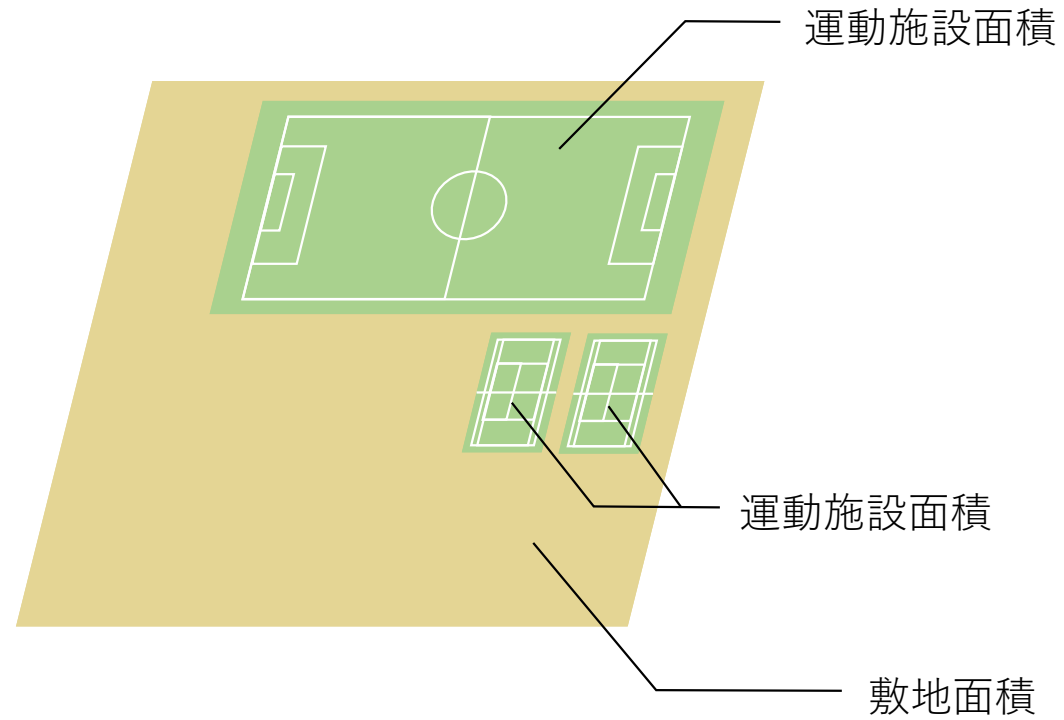
奥戸スポーツセンター公園 53%

※ 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

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



公園に係る関係法令の整理

(2) 緑化の考え方（緑の政策大綱への適合）

本計画で求められる公園の緑化率 30%以上

東新小岩運動場の敷地面積 約68,000m²

$$68,000\text{m}^2 \times 30\% = 20,400\text{m}^2$$



スタジアムの検討だけではなく、緑を生かした公園づくりの視点も重要

【参考】新小岩地域の主な公園面積（全体）

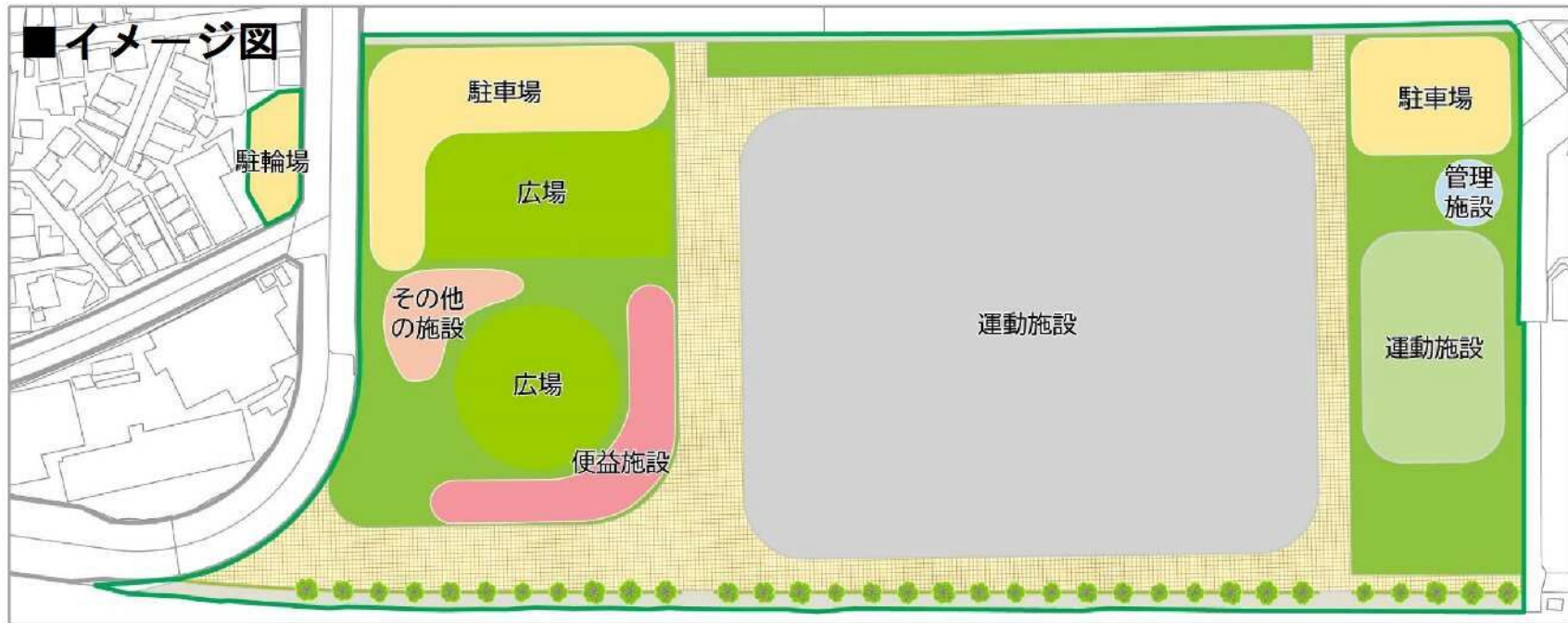
新小岩公園	47,484m ²
東新小岩二丁目かがやき公園	7,077m ²
西新小岩五丁目公園	4,577m ²

(1) 施設規模の検討に当たっての公園施設の施設区分と土地利用割合

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

イメージ図



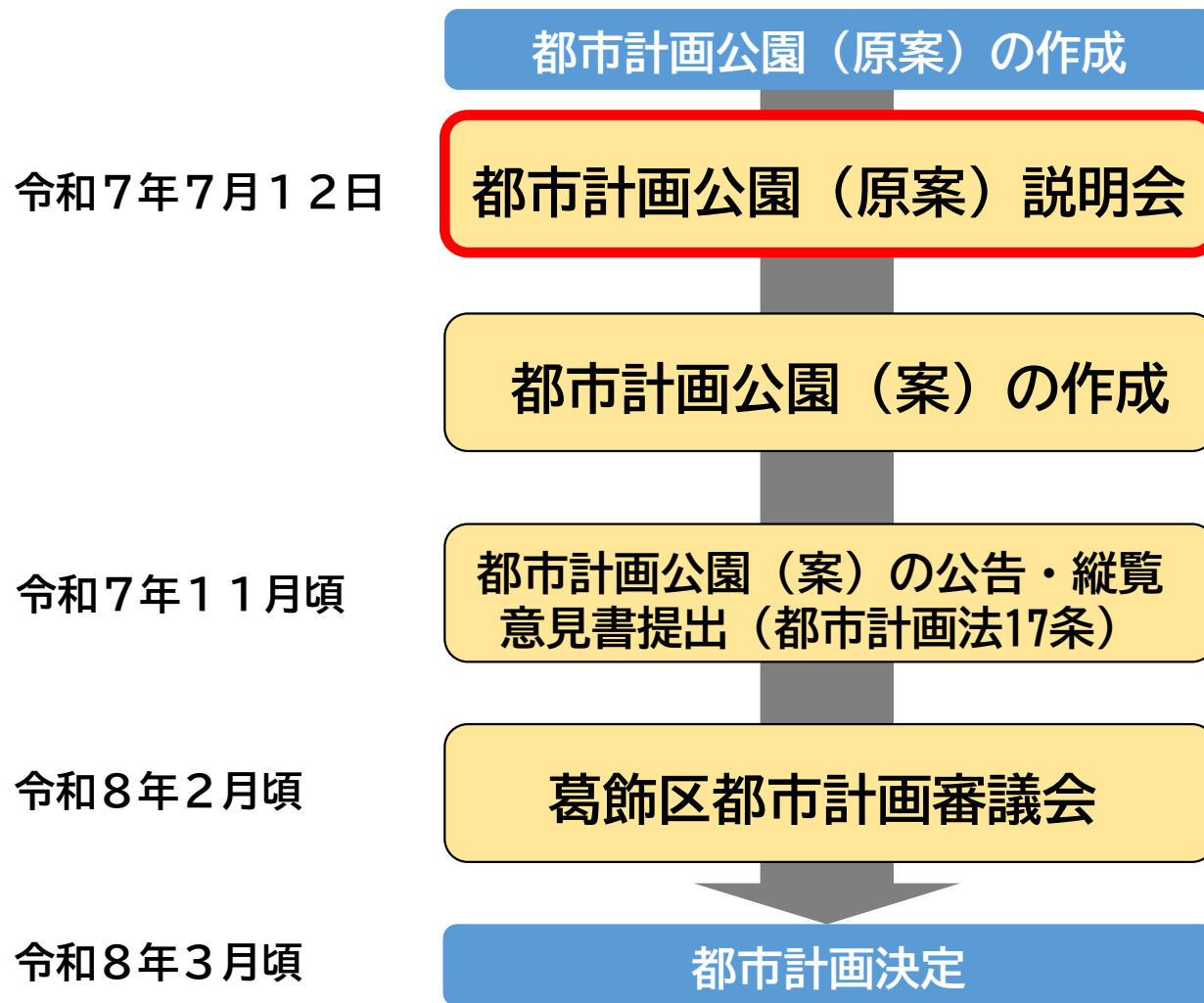
• 本イメージ図は、前頁の「施設規模の検討に当たっての公園施設の施設区分と土地利用割合」に沿って敷地内に配置しています。

• 現在はスタジアムの設計に着手する段階ではなく、都市計画決定（本イメージ図）によって各公園施設の配置や規模等を決定するものではありません。

• 都市計画決定した場合には、引き続き都市計画事業の認可に向けて検討を進めます。その際は、各公園施設の必要性や配置、規模等について、改めて意見交換の場を設けて議論していくこととなります。

都市計画決定までの流れ

都市計画決定までの流れ



都市計画公園（案）の縦覧・意見書の提出について

都市計画公園(案)の縦覧

東新小岩運動場の都市計画公園（案）をご覧になれます。

- ✓ **公 告 日** 令和7年11月上旬を予定
- ✓ **縦 覧 期 間** 公告日から2週間程度
- ✓ **縦 覧 場 所** 葛飾区役所 都市計画課 本庁舎3階302番窓口（葛飾区立石5-13-1）

意見書の提出

東新小岩運動場の都市計画公園（案）についての意見書（書式自由）を提出することができます。

- ✓ **提 出 期 間** 公告日から2週間程度
- ✓ **提 出 方 法** 窓口持参、郵送、意見書提出フォーム
- ✓ **提 出 先** 葛飾区役所 都市計画課 （郵送の場合）〒124-8555 葛飾区立石5-13-1

※ 縦覧及び意見書の提出期間等の詳細は、公告日が近くなりましたら区公式サイト、広報かつしかでお知らせいたします。

◆ 問い合わせ先

都市計画公園（原案）に関すること	公園課	TEL 03-3695-1111（内線2943）
スタジアム構想に関すること	政策企画課	TEL 同上（内線2653）