

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㎡

113番8 1,700㎡

280番1 620㎡

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%程度の余裕を見る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㎡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。



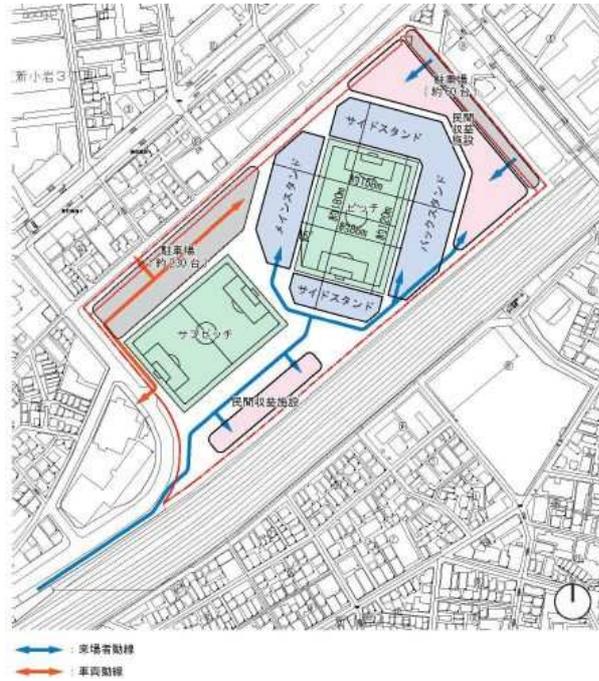
出典：googleマップ



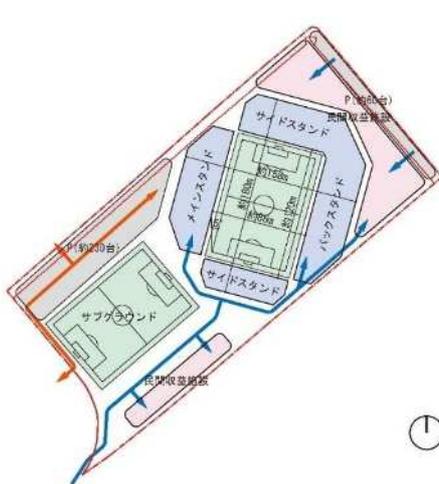
出典：google earth

(2) 配置イメージ

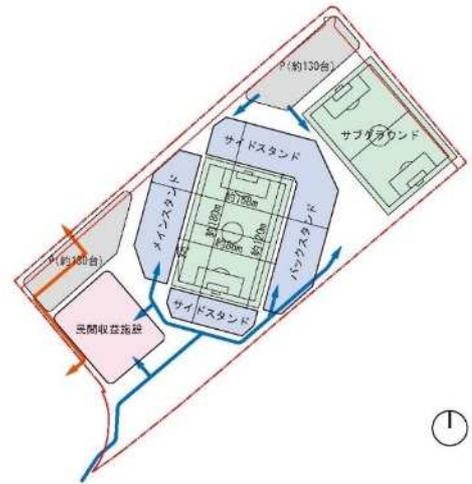
Jリーグが定めるスタジアム基準において、スタジアムは南北軸に配置してメインスタンドを西側とすることを原則としている。法規制等を考慮し、東側に15度傾けた上で北西と南東部分を隅切った形状にすることにより、J1基準のスタジアムを計画することは可能と考えられる。ただし、スタジアム廻りの余度が少なく、適正な車両動線・歩行者動線が確保しにくいことから、スタジアム計画及び全体計画には工夫が必要となる。



(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：アワー・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

<p>概要</p>	<p>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。</p>	
<p>複合化による民間資本の誘導</p>	<p>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。</p>	

出典：シティ・アレナ公式 HP

カシマサッカースタジアム

<p>概要</p>	<p>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。</p>	
<p>複合化による民間資本の誘導</p>	<p>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。</p>	

出典：カシマサッカースタジアム公式 HP