

件名	私学事業団総合運動場の取得・活用に向けた検討状況説明会議事要旨
日時	令和5年10月27日（金）18：00～20：00
開催場所	新小岩北地区センター 1Fホール
参加者数	16名

内 容	
<p>■説明事項</p> <p>資料1 土地譲渡契約に関する協議事項について</p> <p>資料2 施設運営に関する今後のスケジュール</p> <p>資料3 施設利用方法について</p>	
<p>■質疑応答</p> <p>質問者)</p> <p>前回の説明会では、スタジアムの建設が条件だったはずだがどうなったか。</p> <p>政策企画課長)</p> <p>私学事業団には、区が描いているスタジアム構想に共感いただき、地域の活性化に役立てることを条件に、区を売り手として考えてもらっている。都市計画公園にしていくことを契約の目的としていく方向性で協議している。</p> <p>質問者)</p> <p>上平井幼稚園では運動会をやる時、トラックとサッカー場を一体で借りているが区の施設になった後も問題ないか。また、現況施設の利用は何年くらい続くのか。</p> <p>生涯スポーツ課長)</p> <p>団体の貸切利用については、奥戸総合スポーツセンター等と同様、フィールド部分か全体部分を使うのかの区分を選択できるようにするので問題ない。</p> <p>政策企画課長)</p> <p>期限については、構想が定まって建築に入るまでとなるので、明確にお伝え出来ない状況である。</p> <p>質問者)</p> <p>①個人利用について制限あるのか。近隣に運動施設がないため、一般開放施設のまま長く利用したいと考えている人も多いのでは。</p> <p>②6月の説明会時は「スタジアム」を目指すと言っていたが、「スタジアム」を目的とするのは違うのでは。</p> <p>③現在の用途地域はどうなっているのか。</p> <p>生涯スポーツ課長)</p> <p>①個人利用について、現在は曜日を定めて個人利用を設けている。また、団体利用が入らなければ個人利用ができるようにしている。同様の考え方で個人利用のルールを設定していきたい。利用制限について、個人利用の利用制限はない。</p> <p>政策企画課長)</p> <p>②区としては令和2年頃からスタジアムの建設に向けた候補地の選定など可能性を検討してきた。今回、私学側がスタジアムを建設して地域の活性化に資することを目的とする区の趣旨に賛同いただいたことで、協定を締結し、不動産取得に向けて協議を進めているところである。現時点では、スタジアム前提で進めているが、スタジアム単体ではなくサブピッチや区民が利用できるスペース、その他民間収益施設を複合する事例もあるので、建築法令や振動問題等の様々な課題について検証・検討を進めていきたい。</p>	

### ③用途地域について

面積約 67,000 平米の準工業地域、高度地区は第二種高度地区、防火指定上は準防火地域、容積率は 200%、建蔽率は 60%となっている地域である。

#### 質問者)

スタジアムを目指すことは理解した。区民の要望はどのように聞くのか。また、スタジアムを建設するに当たり、他の要望をするにはどのように手続を進めていくのか。

#### 政策企画課長)

現在、スタジアムを建設する前提で協議をしている中、肯定的に考える方がいたり、不安であるのご意見もいただいている。これから地域の皆様のご意見やご要望を聞きつつ、建築法令等も考慮しながら、多方面に検討していきたいと考える。

#### 質問者)

スタジアムが区民にとっての必要なのかといった意見は出ているのか？

#### 政策企画課長)

スタジアム建設に当たっては、区が一方向的に進めているわけではない。区議会でも建設に向けて要望があった。区としては要望に応えるべく検討を進めているが、検討状況については区民の皆様とも共有しながら進めていきたい。

#### 質問者)

区としてはスタジアムが必要という結論に至っていないということか。

#### 政策企画課長)

区としては、現時点ではスタジアム建設を検討してほしいというお声をいただく中で、候補地を絞りながら検討してきたところであり、スタジアムをつくっていく方向で検討を進めている。スタジアムの建設により地域の発展や経済面、防災面、スポーツの振興を含め効用があると考え。

#### 質問者)

スポーツの振興と防災拠点はわかるが、地域の発展とは具体的にどんなことなのか。

#### 政策企画課長)

現時点での検証状況ではあるが、スタジアムを建設していくことで地域経済の活性化や多くの人で賑わう街を作っていけると考えている。その中で出てくる騒音などの課題を解決しながら話を進めていきたいと考える。

#### 質問者)

①地域とはどこを指しているのか。

②賑わいは駅の近くに集約し、東北地区は住宅街とする方針を打ち出したいのではないか。区の方針の転換で商業を持ってくるのか。南口は計画で発展するが北口はどうしていきたいのか。スタジアム建設だけでどう発展させられるのか。

#### 政策企画課長)

現時点で具体的なことがお示しできていないが、前回お示した検証報告では、経済波及効果も見込まれ、スタジアムを建設することで多くの来場者や新小岩駅周辺の商店街や他地域の発展、交通費や飲食費など来場者によってさまざまな経済活動が行われる見込みである。更にスタジアム以外の複合施設も検討することで新小岩地域の利便性や経済効果を高められると考える。

#### 質問者)

建築法令等の制限内で複合施設等をつくるとなると緑とかなくなるのでは。矛盾するのでは。

#### 政策企画課長)

様々な方策を視野にいれながら地域に資する建設を考えていきたい。

#### 質問者)

日比谷公園・神宮の問題など緑や空地を残してほしいという住民意見もあると思うが、区は様々な意見がある中で両者の意見をしっかり聞いているのか。また、今後どうやって住民要望を聞いていくのか。

#### 政策企画課長)

このような説明会などを通して区民の皆様とも共有しながら進めていきたい。

地域では賛成の意見も多くいただいております、様々な可能性を視野に検討し、地域住民の皆さまに喜んでもらえる施設にしていきたいと考えています。

**質問者)**

- ①資料1(5)不適合責任について、現時点で想定される責任は何があるのか。
- ②資料3利用方法について、受付は現金払いなのか？

**政策企画課長)**

①実際に土壌汚染等を調べようとする現施設を取り壊し、更地にしてから譲渡を受ける必要があるが、現施設を活用していくことを考えると、その方法は現実的ではない。そのため、過去の国鉄清算事業団から私学事業団が譲渡を受けるときに存在したと思われる土壌汚染の状況を踏まえながら協議を進めているところである。

**生涯スポーツ課長)**

②施設利用料について、現行のシステムに組み込む予定だが、当面は現金対応となる。将来的には口座引き落とし等を検討している。

**質問者)**

資料1(2)契約代金について

- ①売買金額を決定しないといけないと思うが予算はどのくらいで想定しているのか。
- ②その財源の確保はどう考えているのか。
- ③現施設、利用されているように見えない。区施設になった場合の利用者は増える見込みがあるのか。

**政策企画課長)**

①用地特別会計に350億円を計上している。

根拠としては、参考として公示地価は1㎡当たり38万円程度である。区では、不動産鑑定で当該土地を最有効活用するときの価格を想定し、さらに土地価格が一定上昇することを見据え、350億円を予算に計上した。

②財源について、本件土地は都市計画公園としていく予定である。事業認可後、国からは助成金が、東京都からは都市計画交付金が確保できる。また、東京都と特別区の財調制度を活用し、数年に分けて財調交付を受けられる。土地取得費については、基本的には区の一般財源はほとんど使わない想定で考えていく。

③現在は、私学事業団に加入している方しか利用できない状況のため、利用がそれほど多くはないと考えられる。

区の施設となれば、施設を利用したいという要望は多く、利用者は増えると考えている。一方で利用が増えた際には、周辺への影響等については対策をとっていきたい。

**質問者)**

森永跡地について、区が買い上げて公園になると聞いていたが、物流倉庫になった。私学事業団も金額面等が折り合わず、同じことにならないか懸念している。

**政策企画課長)**

森永跡地は価格が折り合わず、物流倉庫として売却された。私学事業団も他にも売る候補があったと思うが、区のスタジアム構想に賛同いただき売り手として選んでいただいた。協定を締結し、現在は慎重に協議を進めているところである。

**質問者)**

不安しかない。時間帯や注意喚起など利用状況がわかるといい。

**生涯スポーツ課長)**

現行施設に合わせた形で考えている(9:00~21:00)。騒音対策については、スピーカーの方向を調整するなど私学事業団側から聞き取りさせていただき対策をとっていきたい。

**質問者)**

- ①住民説明会の開催については、広報等の周知方法をもっと工夫してほしい。直前まで知らなかった。
- ②公園になるならいいが、スタジアムだと具体的なイメージが湧かないため不安である。住民の声をどうやって取り入れていくのか教えてほしい。

**政策企画課長)**

①区HP・広報かつしか・町会長会議等でお声かけさせていただいたが、周知方法は工夫していきたい。

②今回、あまり多くの内容を報告できる段階ではない中での開催だったが、区としては節目節目で住民の皆様に状況をお示し、ご意見をいただきながら地域の発展性につながる検討を進めていきたいと考える。

**質問者)**

埼玉スタジアムの場合、交通渋滞がすごい。交通規制の工夫も必要と考えるがいかがか。

**政策企画課長)**

一定程度の駐車場も必要だが、交通手段は電車なども多いと想定している。来訪者の導線をしっかり検討して運営できるようにしていきたい。

以上