

(仮称) 江戸川区球技場整備等事業

要求水準書

(確定版)

令和8年2月

江戸川区

第1章 総則

1 本書の位置付け

本資料は、江戸川区（以下「区」という。）が、「(仮称) 江戸川区球技場整備等事業（以下、「本事業」という。）」において、施設整備等に求める内容を示すものです。

2 本事業の目的

本事業は、区が策定した「文化・スポーツ基本構想」及び「公共施設再編・整備計画」に基づき、竣工40年以上経過し、老朽化が進行している陸上競技場を、フィールドスポーツ専用の球技場（以下、「本施設」という。）として整備する。座席数は15,000席以上とし、区民やプロスポーツ等が共に利用できる新たなスポーツ施設とすることで、地域のスポーツ振興と持続可能な施設運営を実現する。

3 本施設の目指すべき姿

本施設の目指すべき姿は下記のとおりとする。

- (1) プロスポーツ等の試合開催を可能とする球技場の整備
- (2) 区民利用との両立によるスポーツ振興の拠点化
- (3) 文化・教育・福祉との連携による共生社会の象徴的施設（複合化の提案も歓迎する）
- (4) 防災拠点としての機能強化
- (5) 民間の活力を活用した持続可能な事業方式の確立
- (6) 江戸川区の新たなスポーツブランディングの創出

4 適用法令及び適用基準

本事業を実施するに当たっては、建築基準法、バリアフリー法など、関係法令等を遵守すること。

また、該当する競技団体の基準（Jリーグ規約、Jリーグスタジアム基準、NTTジャパンラグビーリーグワン 2025-26 公式戦実施要項等）を考慮すること。

なお、上記の法令等はいずれも最新のものを参考にすること。

5 要求水準の変更について

(1) 要求水準の変更事由

区は、事業期間中に、下記の事由により、要求水準を変更する場合があります。

ア 法令等の変更により業務内容が著しく変更されるとき。

イ 災害・事故等により、特別な業務内容が常時必要なとき又は業務内容が著しく変更されるとき。

ウ その他業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

第2章 施設に関する事項

1 整備予定地の概要

現行の陸上競技場は、江戸川区清新町・臨海町の都市公園である新左近川親水公園の一角に位置する。

本施設は、江戸川区南部地域である葛西地区に位置し、周辺には江戸川区球場や臨海球技場などのスポーツ施設が集積している。また、総合レクリエーション公園や都立葛西臨海公園などのみどり豊かな環境にも囲まれている。



出典：国土地理院ウェブサイト

2 敷地条件等

| 項目 | 内容 |
|--------------------|---|
| 所在地 | 江戸川区清新町二丁目1番1号 |
| 敷地面積 | 35,786.50㎡ |
| 市街化区域及び 市街化調整区域 | 市街化区域 |
| 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域 *観覧場設置のため特別用途地区の指定と建築条例(規制緩和)の制定を想定 |
| 建蔽率 | 60% |
| 容積率 | 200% |
| 高度地区 | 第二種高度地区 |
| 防火地域・準防火地域 | 準防火地域 |
| 日影規制 | 規制値(二) 4h、2.5h : GL + 4m |
| 道路斜線制限 | 1 : 1.25 (距離20m以内) |
| 隣地斜線制限 | 20m + 1 : 1.25 |
| 高度斜線制限 | 5m + 1 : 1.25 + 1 : 0.6 (高さ15m超) |
| 隣接道路 | 西側 : 都道 幅員27.5m ~ 43.25m 北東側 : 区道 幅員16.0m 東側 : 区道 幅員12.0m ※すべて建築基準法第42条第1項第1号適用 |
| 公園 | 第5・5・36号 左近川・長島川公園 面積 : 18.7ha |
| 都市公園法関連 | ・建蔽率 : 12% (便益施設等2%以下、運動施設・公募対象公園施設等10%以下) *当該建蔽率を超える場合は、江戸川区立公園条例の改正により建蔽率を緩和することを想定 ・運動施設敷地面積(運動施設率) : 50%以下 |
| 景観計画関係 | 大河川景観軸、臨海景観拠点、親水緑道景観軸 |
| 駐車場整備地区 | 周辺地区 |
| 埋蔵文化財関係 | 調査対象範囲外 |
| その他 | |

* は増築を含む改修及び改築を想定した場合の条件

第3章 求める機能

＜区民が誇れる、誰もが来たくなる球技場＞

- ・「みるスポーツ」と「するスポーツ」の共存
（「プロスポーツ等試合観戦」と「区民のスポーツ振興」の両立）
- ・スポーツによる「集客・収益化」、「地域経済の活性化」
- ・江戸川区らしさ＝「ともに生きるまち」の理念を実現

1 多様なフィールドスポーツへの対応

- （1）多目的に対応したピッチサイズ
- （2）区民利用とプロスポーツ等利用の共存
- （3）フィールドの適切な維持管理

2 誰もが安心して利用できる施設環境

- （1）車いす席・多目的トイレ・専用動線
- （2）誰もが使いやすいユニバーサルデザイン規格
- （3）高齢者・子ども・外国人へのわかりやすい案内表示

3 区民が誇れる「にぎわい創出」の拠点

- （1）物販・飲食の充実
- （2）イベントスペースを活用した魅力発信
- （3）試合のない日も訪れたくなる開かれた空間

4 プロスポーツ等開催への対応

- （1）座席数 15,000 席以上
- （2）プロスポーツ等観戦を可能とする照明・映像・中継機能
- （3）ホスピタリティ機能の充実

5 防災拠点としての機能強化

- （1）緊急避難場所・帰宅困難者受入れ
- （2）非常用電源・備蓄倉庫
- （3）情報発信機能

6 未来の子どもたちのための「夢の舞台」

- （1）トップスポーツに触れ、憧れ、挑戦する場所
- （2）学校教育・育成・区民スポーツの循環を生む拠点