



	<p>コンセプトを持ち、年間来場者数 25 万人を目標に敷地の3分の1程度の敷地に入浴施設を整備しました。</p> <p>しかし財政的な理由などにより、入浴施設以外の公園施設等の整備を見送っていましたが、令和5年度より敷地のおよそ3分の1に市民と協働による公園整備を行うことが決定しています。温泉施設のみでも16万人の入館があったことから、公園施設の整備を行うことで更なる来場者が見込める施設となります。</p> <p>そこで残りの3分の1の敷地を有効活用し、白鳥園の更なる集客や高齢者や子育て世代の拠り所・憩いの場となることを目指しております。</p> <p>【河川敷エリア】</p> <p>千曲市の名前の由来である千曲川の河川敷を国土交通省千曲川河川事務所と協力し、「かわまちづくり制度」を活用して、河川敷の有効活用や、BBQなどのアウトドア施設や川と触れ合う遊水地の整備をとおして、身近にある自然に触れ合う場の創出を目指しております。</p> <p>以上3エリアを結びつけることで、隣接している戸倉上山田温泉の活性化や周辺のまちの賑わいの向上などを狙っており、地域の新たな拠点（ランドマーク）となるように施設整備を目指しております。</p> <p>今回のサウンディングでは、施設整備や運営への民間事業者様の参入の可能性、参入するための条件などお伺いしたい。</p>
<p>⑤民間事業者に対する質問事項</p>	<p>構想自体は3つのエリアで一つの公園（エリア）として構成されていますが、整備は各エリアで実施していくことになります。</p> <p>その中で、設置可能な施設や敷地の利活用について広くご意見をお聞きし、収益性の高い施設はもとより、長期間にわたり維持管理が持続できるように基本構想策定時点で、ご提案をいただきたい。</p> <p>【戸倉体育館エリア】</p> <p>野球場やアリーナ、併設が可能な収益施設などの整備、維持管理に向けた運動施設の方向性などについてご意見をいただきたい。</p> <p>【白鳥園エリア】</p> <p>今回は残された3分の1の用地を活用して、温泉施設の集客性向上、市民の憩いの場としての利用ができる検討をおこなっていきたいと考えています。</p> <p>集客性や市民利用の高まる施設整備の可能性についてご提案いただきたい。</p> <p>【河川敷エリア】</p> <p>令和5年にかわまちづくり計画を作成、令和7年度より着工を目指した施設の運営主体を探しております。</p> <p>河川敷において建築物はできませんが（工作物は設置方法により許可となる可能性があります）、基盤整備は国及び市で実施します。その場合、市民の健康増進、川と触れ合える空間の整備について管理および有効活用できる手法をご提案いただきたい。</p>

⑥対話を希望する業種	1.設計 2.建設 3.不動産 4.金融機関 5.維持管理 6.コンサルタント 7.運営 ( ) 8.その他 ( )
⑦対話を希望する事業者の事業展開エリア	1.全国展開している事業者 2.当該エリア外の事業者 3.地元事業者 4.その他 ( )
<b>2. 事業概要</b>	
<b>(1) 基本情報</b>	
①事業の分野	1.公有財産利活用 2.都市公園 3.観光施設 4.教育・文化関連施設 5.賃貸住宅・宿舎等 6.廃棄物処理施設・斎場 7.インフラ施設 ( ) 8.その他 ( )
②事業の種類	1.新設 2.建替え 3.改修 4.維持管理・運営 5.その他 ( )
③想定する事業類型	1.サービス購入型 2.収益型 3.混合型 4.その他 ( )
④想定する事業の手法	1.PFI事業(BTO、RO)方式 2.DBO方式 3.包括的民間委託 4.指定管理者制度 5.コンセッション 6.Park-PFI 7.土地の賃貸借 8.土地の売却・譲渡 9.建物の賃貸借 10.建物の売却・譲渡 11.その他 ( )
⑤事業内容	<p>【戸倉体育館エリア】</p> <p>戸倉体育館エリアはニーズに合った施設の再整備を目指しております。また、多種多様な利用形態に合わせるため、各施設に多目的性を持たせた整備を検討しており、体育館と野球利用も可能な多目的グラウンドを想定しております。</p> <p>主な利用者は市民や中高生となるが、合宿や大会などの大規模なイベントも受け入れることができる施設としたい。</p> <p>また、PFI方式(BTO)やDBO方式を希望するが、現時点ではすべての施設ではなく、公民連携により設置の可能性がある施設を把握することを第一として考えております。</p> <p>収益施設は、別棟又は建物内に併設、どちらでも可能です。</p> <p>今回ご提案をいただきたい施設の種類としては、野球場、体育館(アリーナ)、収益施設となります。</p> <p>【白鳥園エリア】</p> <p>主な利用者は市民で、老若男女問わず、多世代が交流できる施設としての整備を予定しております。</p> <p>健康増進、子育て世代の憩いの場として、既にある既存施設(設置予定の協働の公園含む)を活用し、魅力創出ゾーン(低未利用地)となっ</p>

	<p>ている残りの約 1ha の活用についてご提案いただき、エリア全体の魅力を引き出していきたいと考えております。</p> <p>設置を想定している施設としては、屋内遊戯施設やニュースポーツ（スケートボードや3×3コートなど）を検討しております。</p> <p>魅力創出ゾーンは、既存施設を有効活用できる内容であれば自由な提案が可能となります。</p> <p>また、既存施設もあることから、白鳥園、協働の公園を含む一体的なRO方式での再整備を希望する場合は要相談のうえ、可能な限り対応したいと思っております。敷地全体をコンセッション型での提案も可能です。</p> <p>【河川敷エリア】</p> <p>主な利用者は市民や観光客となり、自然と触れ合う場所として、アウトドア的な利用を想定しております。</p> <p>基盤的施設整備については、行政で実施いたします。今回ご提案いただきたいのは施設整備後の活用・維持管理についてとなります。</p> <p>なお、どのような整備を実施するのかですが、国土交通省千曲川河川事務所と協力し、かわまちづくり整備事業による整備を想定しており、提案いただいた内容を基に運営事業者様と一緒に計画づくりを行い、実際の整備を決定したいと思っております。</p> <p>想定施設としては河川敷ということもあり、建築物は原則できないため、自転車（MTB）等のオフロードコース、アウトドアエリアとしてのオープンスペース、白鳥園エリア・戸倉体育館エリアで不足する駐車場の整備を予定しております。</p> <p>今回は、公民連携による維持管理の可能性について提案いただきたい。検討にあたっては原則白鳥園の利用を含めての検討をお願いしたいが、前段で記載した河川敷の施設以外の施設のご提案も可能であればお願いしたい。</p>
<p>⑥現状及び課題</p>	<p>※詳細は添付資料①「全体説明資料」参照</p>
<p>⑦前提条件</p> <p>※事業化にあたって事業者に考慮してほしい事項等を簡潔にご記入ください</p>	<p>現在、千曲市総合運動公園の基本構想を策定しております。R4年度末には完成させる予定です。（策定状況はHP参照）</p> <p>そのため、各種資料や記載内容が多少変更となる可能性があります。</p> <p>【戸倉体育館エリア】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内は市の土地と長野県の土地がありますが、今回の事業を実施するうえで、すべて市有地とすることを検討しております。</li> <li>・敷地内にあるサッカー場は大規模な改修等を行わない予定です。</li> <li>・野球場建設の要望もあることから、グラウンドを多目的化する際に、必ず野球利用が可能なものとしてください。</li> </ul> <p>【白鳥園エリア】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の白鳥園（入浴施設）はPFI方式（RO）での再整備は可能とし、協働の公園については健康遊具等の簡易的な設備のみ設置可能となります。（要協議）</li> <li>・白鳥園エリアと河川敷エリアの維持管理については一体的で行うこ</li> </ul>

	<p>とも検討していただきたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・白鳥園の利用増進につながる施設とするため、白鳥園に既にある飲食機能や入浴機能は最小限とし、軽食程度の提供は可能とします。</li> <li>・土地は賃貸借とし、利用料等については要相談となります。</li> </ul> <p>【河川敷エリア】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地は河川敷となるため、国有地や市有地となります。そのため、かわまちづくり事業により整備を行い、利用・活用形態によっては占用扱いとなり、占用料がかかる場合があります。</li> <li>・かわまちづくり計画の検討・策定段階から運営・管理事業者として参画いただきたい。</li> <li>・基盤的整備（整地や芝張りなど）は行政側で実施するが、設備的な物の設置については提案事業者様の負担となります。</li> <li>・検討にあたっては白鳥園の利用を含めての検討をお願いしたい。</li> </ul>
⑧事業スケジュール（予定）	<p>総合運動公園としての整備手順（予定）</p> <p>【第一段階】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・河川敷エリアのかわまちづくり (R5：かわまちづくり計画策定、R7：整備着手)</li> <li>・協働の公園整備 (R5：着手、R6：整備完了)</li> <li>・白鳥園の未利用地の整備 (整備時期未定：提案による)</li> <li>・周辺のインフラ整備（都計道の変更）</li> </ul> <p>【第二段階】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺のインフラ整備（測量～用地買収）</li> <li>・戸倉体育館エリアの整備（解体工事※整備内容による）</li> </ul> <p>【第三段階】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・戸倉体育館エリアの整備（順次整備）</li> </ul> <p>※戸倉体育館は令和10年の長野国体のハンドボール会場となっているため、解体等敷地内の整備は令和10年以降となります</p>
<b>(2) 対象地</b>	
①所在地（交通情報含む）	<p>【戸倉体育館エリア】 長野県千曲市大字磯部 1406 番地 1 (しなの鉄道戸倉駅から徒歩 25 分)</p> <p>【白鳥園エリア】 長野県千曲市大字戸倉 2254 番地 (しなの鉄道戸倉駅から徒歩 15 分)</p> <p>【河川敷エリア】 白鳥園エリアから戸倉体育館エリアに面する河川敷</p>
②敷地面積	<p>【戸倉体育館エリア】 約 9.5ha</p> <p>【白鳥園エリア】</p>

	<p>約 3.6ha</p> <p>【河川敷エリア】</p> <p>かわまちづくり制度により整備予定のため、現時点で使用可能面積は不明となります。(エリア全体は6ha 以上)</p> <p>なお、提案内容を基にかわまちづくり計画を策定することは可能であり、低水護岸工事の位置を調整することにより事業実施に支障が無いように協議をしていきます。</p> <p>※敷地面積については、現在の施設用地を基準とし、周辺の低未利用地(敷地拡張の可能性のある民有地)の活用については提案上可能とはなりますが、構想段階のため敷地取得については保証されているものではないのでご承知ください。</p> <p>※詳細は添付資料②「土地利用現況図」参照</p>
<p>③土地利用上の制約</p>	<p>【戸倉体育館エリア】</p> <p>第一種住居地域</p> <p>※提案内容等により、都計道の変更に伴い用途地域の変更も可能となります。(要協議)</p> <p>【白鳥園エリア】</p> <p>商業地域</p> <p>※変更予定なし</p> <p>【河川敷エリア】</p> <p>無指定</p> <p>※変更予定なし</p> <p>※詳細は添付資料②「土地利用現況図」参照</p>
<p>④所有者</p>	<p>【戸倉体育館エリア】</p> <p>千曲市及び長野県</p> <p>【白鳥園エリア】</p> <p>千曲市</p> <p>【河川敷エリア】</p> <p>国有地及び市有地</p> <p>※詳細は添付資料②「土地利用現況図」参照</p>
<p>⑤周辺施設等</p>	<p>対象エリア周辺には徒歩でいける範囲に戸倉創造館(ホール(収容人数 390 人)、図書館)や戸倉上山田中学校、戸倉小学校などの教育関連施設、白鳥園以外の入浴施設や川を渡れば上山田文化会館(ホール(収容人数 952 人))や 4,000 人/日以上の受入が可能な戸倉上山田温泉、観光案内の拠点である千曲市総合観光会館などがあります。</p> <p>また、千曲市の中心市街地内にあり、住宅地等が隣接していますが、地域柄イベント等の集客イベントには寛容な地域となっており、スーパーや銀行、学校が集積していることから歩いて暮らせる環境がととのっています。</p> <p>交通は市内を南北につなぐ千曲線や国道 18 号が隣接し最寄りの IC として坂城 IC まで車で約 10 分と県内外からのアクセス性も良い場所</p>

	になります。
<p>⑥対象地周辺の環境</p>	<p>【位置的優位性】</p> <p>千曲市は県内人口1位の長野市、県内人口3位の上田市の中間地点にあり、対象地から両市へは車で約30分程度、また、県内人口2位の松本市まで車で1時間圏内です。</p> <p>また、長野圏域の地域柄、主たる移動手段が車となり、1時間圏内は通勤圏としている方も多くいます。</p> <p>そのため、このエリアに施設を集積させることにより、高速交通、国道、県道、鉄道と充実した交通網により、千曲市民だけではなく近隣の市町村含む100万人以上を商圈として捉えることが可能と考えます。</p> <p>【宿泊施設との連携】</p> <p>全国で課題の一つとなる集客時の宿泊施設や移動の問題ですが、4,000人/日以上以上の収容が可能な戸倉上山田温泉が徒歩10分に位置することで、イベントや大会などの開催により、周辺施設への波及効果も期待できます。</p> <p>バスケットボール国内最高峰リーグのB.LEAGUEでB1にて活躍する信州ブレイブウォリアーズのホームタウンとしてプロスポーツチームによる集客、将来的に地域で対応する部活動の受入としての育成の地としての期待も高まります。</p> <p>【サイクリング】</p> <p>長野県や市としても推奨する自転車に対して積極的に取り組む地域になっております。</p> <p>対象地から車で5分程度の距離にある萬葉の里スポーツエリアではシクロクロスの全国大会や上田市から長野市までつながる広域自転車道千曲川サイクリングロード（全長23.4km）など、サイクリングをする人にとっても好まれる地域となっております。</p>
<p>⑦その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接する、戸倉上山田温泉にて歩行者優先の街路整備等により、新たな観光地としてのプレイスメイキングを検討中</li> <li>・市内の屋代地区にてSICの誘致をすすめており、SIC周辺の新たなまちづくりも検討中（対象地より車で15分）</li> <li>・日本遺産となった姨捨の棚田や上皇陛下、上皇后陛下も公務ではなく天皇陛下になられてから初めてプライベートとして訪れた、一目十万本と言われるあんずの里、東日本最大の森將軍塚古墳など、自然景観も充実した市となっています。</li> <li>・重要伝統的建造物群として文化庁が認定した、稲荷山地区には歴史的な建築物が残っており、善光寺までの街道筋には新たな挑戦を行う場所も多く残っております。</li> </ul> <p>【本事業により関連するSDGsの視点】</p> <p>総合運動公園整備はSDGsの取り組みに大きく貢献することが期待されます。</p> <p>なお、記載の内容は市で考える一例となり、各企業様の考えによりS</p>

DGsの取り組みを教えていただければ幸いです。

「1、貧困をなくそう」

・少子高齢化による、労働人口の減少により経済的格差が懸念されています。

そんな中、このエリアの空間整備を行うことにより、旅館や周辺の飲食店への新たな雇用の創出やテレワークやワーケーションといった取り組みをベースに遠隔地の雇用、地域分散型の雇用に対応した、住みたいまちづくりに寄与することができます。

「2、飢餓をゼロに」

・スポーツ施設の充実により、アスリート向けの食事の提供により地域の食材をふんだんに使った地産地消メニュー開発に寄与することができます。

「3、すべての人に健康と福祉を」

・各エリアにランニングコースや気軽に運動できる環境を整えることにより、健康な状態を長くするウィルビーイングの取り組みを体現することにより、新たな健康づくりの仕組みづくりへ寄与することができます。

また、バリアフリーの施設整備とすることにより、パラ競技の誘致（令和10年国体でもポッチャの会場となります）にも繋がり、誰でも気軽に使うことができる運動施設整備に寄与することができます。

「4、質の高い教育をみんなに」

・温泉旅館があることにより、スポーツを通じた合宿誘致や学校単位での受け入れも可能と考えます。

また、最先端のスポーツトレーナーや最新設備の導入・実験の地として整備することができれば、学生の体づくり、スポーツを通じた人との繋がりなどのスポーツ教育に寄与することができます。

「5、ジェンダー平等を実現しよう」

・憩いの公園を整備することにより、子育て世代の移住定住が期待できます。そのため、様々な雇用形態が求められます。

運動施設や公園整備により、周辺の飲食店や医療機関、スポーツ用品、キッチンカーなど、小売業の充実がもたらわれ、誰でも、好きな職・雇用形態が選べるようになることにより、女性の活躍場を増やすことに寄与します。

「6、安全な水とトイレを世界中に」

・雨水の再利用による散水や河川の水を使うことにより自然の力で水と親しむ空間を整備することにより自然サイクル型の維持管理の取り組みを実現することにより、上水道に負担軽減に寄与します。

「7、エネルギーをみんなにそしてクリーンに」

・太陽光発電による蓄電や、雨水排水の再利用を取り込んだ施設整備により、自然環境にやさしい新たな施設整備に寄与します。

「8、働きがいも経済成長も」

・整備により新たな雇用創出、様々な業種が必要とされるエリアとなり、働きがいのある職種に出会える機会創出に寄与します。

#### 「9、産業と技術革新の基盤をつくろう」

・行政として、インフラ整備を中心とした、交通インフラの充実による生活のしやすさ、住み良い住環境整備を行い、企業の活動を支援する取組に寄与します。

#### 「10、人や国の不平等をなくそう」

・公園でフリーマーケットや産直販売を行うことにより、エシカル消費となることや企業と生産者のマッチングにより地域の活性化や雇用などを含む、人・社会・地域・環境に配慮した消費行動に寄与します

#### 「11、住みつけられるまちづくりを」

・中心市街地の中で施設等の集積化が図れる貴重な地域であり、住宅地とも隣接していることから、憩いの公園、気軽に来れる運動施設、交通弱者対策などを進めることにより、誰でも暮らしやすいまちづくりに寄与します。

#### 「12、つくる責任 つかう責任」

・施設整備を安易に行うことで、無駄なスペース、維持管理しにくい施設となることを防ぎ、官民連携による施設整備で必要最低限の施設整備、維持管理を行うことに寄与します。

#### 「13、気候変動に具体的な対策を」

・太陽光発電などの自然エネルギーでの電気供給や緑地の十分な配置による施設整備、河川敷の適正利用により、二酸化炭素の軽減や排出を抑えた河川空間整備により、エリアとしてゼロカーボンを達成することに寄与します。

#### 「14、海の豊かさをまもろう」

・合宿誘致により、宿泊期間中の包括的な旅館の支援が可能となり、お弁当などの食事容器を使い捨てから再利用可能なものに変えていき、合宿等の廃プラスチックの軽減に寄与します。

また、公園や河川敷を活用した千曲川の廃材やごみ等で創る廃材アートなどの取り組みを進めることにより、千曲川のごみの再利用、下流まで流さない取組に寄与します。

#### 「15、陸豊かさを守ろう」

・かわまちづくり事業により、貴重な鳥類の生息地の保全に寄与します。

また、地域産の木材利用を推進した施設整備の提案により、木材の温かみ、有効活用に寄与します。

#### 「16、平和と公正をすべての人に」

・民間事業者との関わりを持つことに不信感のある人もいます。今回の総合運動公園の事業を通して、千曲市版官民連携を確立させ、民間事業者が行政にかかわることに透明性の高い選定、運営制度を実現し、公共施設のレベルアップを図り、持続可能な行政運営に寄与します。

	<p>「17、パートナーシップで目的を達成しよう」</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 今秋の事業をとおして、企業の皆様と一緒にSDGsの取り組みを考え、16の目標達成に寄与します。</li></ul> <p>また、今回の繋がりを継続していき、市内様々な事業展開のキッカケとなることを望んでいます。</p>
--	---

- 添付資料
- 全体説明資料
- 土地利用現況図