

# 【R7:先-3】酒々井総合公園Park-PFI・スモールコンセプション導入可能性調査 (実施主体:千葉県酒々井町)

酒々井町基礎情報(R8.1.1時点)

・人口:20,049人

・面積:19.01km<sup>2</sup>

【事業分野:スモールコンセプション】【対象施設:都市公園、古民家 他】【事業手法:P-PFI、スモールコンセプション】

## 調査のポイント

- 人口減少・財政制約下における、大規模公園施設と周辺施設の一体的利活用により持続可能な公共施設マネジメントを構築し、まちの活性化に資することを企図
- Park-PFIやスモールコンセプション等の官民連携手法について、サウンディング等を通じて事業性を検証し、町主体の基盤整備と民間運営を基本とする実現可能性が高く町民ニーズにも即したコンテンツの導入方針や事業スキームを整理
- 当初構想に固執せず、検証結果を踏まえて対象施設・手法を柔軟に見直すことで、実現可能性が高く魅力ある事業計画案を立案

## 事業/施設概要

- 本事業では、酒々井総合公園を核としつつも、その他の対象施設については当初から特定することなく、立地条件や施設特性等を踏まえ、段階的に対象を整理した点がポイントである。最終的に6施設を検討対象として特定しており、各施設の概要は以下のとおりである。

### ① 旧相川家

② 大正時代に建築された木造古民家

③ 観光地(酒の井)や下宿ベースと近接し、連携の可能性あり



<凡例>

- ①施設名称
- ②施設内容・用途
- ③特長・優位性

### ① 酒々井総合公園

② 12.4ha / 総合公園(都市基幹公園)  
野球場、球技場、テニスコート、多目的グラウンド、多目的広場、その他広場、駐車場・駐輪場、管理事務所

③ 交通量の多い国道296号線に面する  
敷地内にスポーツ施設が集約されている  
周辺では飲食店が充実  
敷地が内側に向かって傾斜しており駐車場側からの景観に優れる



### ① 下宿ベース

② 中心市街地に立地する地域交流拠点

③ 観光地(酒の井)や旧相川家と近接し、連携可能性あり  
敷地にゆとりがあり複数台駐車可能  
町の施設としては比較的築浅



### ① 旧助家

② 明治時代中期以前に建てられた佐倉街道(成田街道)の景観を形成する家徽的な建物(町登録文化財、国登録有形文化財)。

③ 店舗兼主屋部分は美観が維持されている  
敷地にゆとりがあり、複数台駐車可能



### ① まるごとすい

② 地元農産物や特産品等の物販施設  
観光案内所としての情報発信やレンタサイクルの貸出サービス等を提供

③ 酒々井プレミアム・アウトレットに近接した立地  
地域産品の扱いを通じて、地元農家等とのつながりあり



### ① 飯積東公園

② 酒々井プレミアム・アウトレットに近接した0.3haの公園

③ 酒々井プレミアム・アウトレット及びまるごとすいに近接  
イベント時のスポット活用等実績あり



## 目的・これまでの経緯

### 【事業の目的】

- 酒々井総合公園を核として、周辺公共施設を含めた一体的な利活用を実現し、町民ニーズを踏まえた施設再生、魅力あるまちづくりの推進、産業経済の活性化を推進すること
- 地元企業も参画可能な官民連携手法の複合的な活用の可能性を検証し、公的負担の軽減、施設の魅力向上、交流人口の拡大につながる事業モデルを構築すること

### 【背景と課題】

- 酒々井総合公園において施設の老朽化や利用者が少ない施設のあり方が問題となっていた。
- 町内には古民家など様々な公共施設が点在するものの、まちの活性化に寄与する相互連携が図られず、効果的な利活用に至っていなかった。
- 年間600万人の来場者がある酒々井プレミアム・アウトレットの集客効果が町内回遊に十分波及していない。

### 【経緯】

- 上記のような課題に対し、町では複数回のトライアル・サウンディングや共同研究等を通じ、総合公園及び公共施設等の民間による利活用の可能性を検証した。
- その結果、課題解決に向けては、施設の再整備のための一時的な財政出動が不可欠であることが明らかとなったことから、町は、財政負担を抑制した効果的、効率的な総合公園と公共施設等の一体的な利活用と官民連携のあり方を検討するため、庁内に作業部会を設置した。
- 更に、主に地元事業者等から成る官民連携事業の検討団体とも連携しながら、事業の具体化に向け検討を進めることとした。

# 【R7:先-3】 酒々井総合公園Park-PFI・スモールコンセッション導入可能性調査 (実施主体:千葉県酒々井町)

## 調査結果

### 【調査手順】

- ① 現状把握・課題整理
- ② 調査対象施設の選定
- ③ 意向・ニーズ把握
- ④ 公募型サウンディング
- ⑤ 再整備内容整理

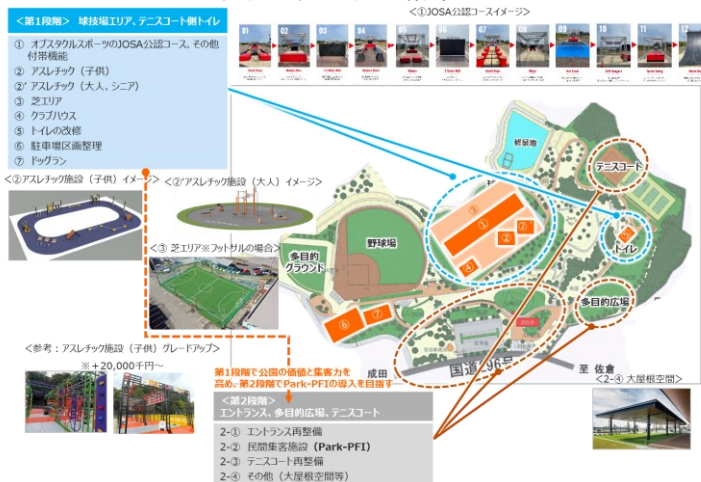
### 【検討経過と事業の方向性まとめ】

- 基礎調査に基づき、対象施設として特定した6施設について、改めて庁内をはじめとする関係者の意向や地域のニーズを整理した。その後、仮の再整備案を作成し、サウンディング調査を実施した結果、事業は小規模な事業から着手し、ソフト事業を中心に機運を高めながら、段階的に判断し、規模拡大を図る形が、町にとって最適であるとの整理がなされた。
- その上で、第1段階の事業として、総合公園および飯積東公園の再整備、並びに古民家等の改修・利活用の実現を目指すこととする。この段階では、公共がハード整備費の多くを負担する方向としているが、古民家等については、スモールコンセッションに相当するスキームの導入可能性が見込まれている。また、第2段階では、総合公園にPark-PFIを導入し、エントランスゾーンを再整備することを見据えている。

### ＜方針と整備・管理運営内容＞

	酒々井総合公園	旧筋家、旧相川家、下宿ベース	まるとしすい、飯積東公園
方針・手法	＜指定管理＞ ・テーマ性を備えた“町の象徴となる公園”へ転換 ・多目的で気軽に利用できる公園へと再整備	＜貸付＞ ・町の財政負担を抑えつつ、地域の活性化(定住人口増加・担い手育成)に資する事業として日本語学校の誘致等を検討	＜指定管理＞ ・隣接する飯積東公園の利活用から始め、まるとしすいと連携すると共に、プレミアム・アウトレットとの相互送客を促進
整備	・JOSA公認オブスタクルスポーツコースやアスレチック、人工芝、ドッグランを導入 ・インフラ設備等を改善 ・第2段階としてP-PFIを活用したエントランスエリアの改修を予定	・設計、耐震、内外装改修は町が実施した上で施設を引渡し、その後の設備投資は民間事業者が行う	・飯積東公園(まるとしすいと併設)に、有料ドッグランを導入
管理・運営	・指定管理者制度を導入し、民間事業者が公園全体を一体的に運営管理 ・オブスタクルスポーツ施設と空港近接の立地を強みに、大会やイベントを企画、実施	・民間事業者が運営し、町に賃料を納付 ・継続性が高い事業の導入により、町に定着 ・周辺への就業人材提供という形でも寄与	・まるとしすいとドッグランを民間事業者が一体的に運営・管理により、まるとしすいの認知拡大と収益向上、更にプレミアム・アウトレットのペットフレンドリーにも寄与

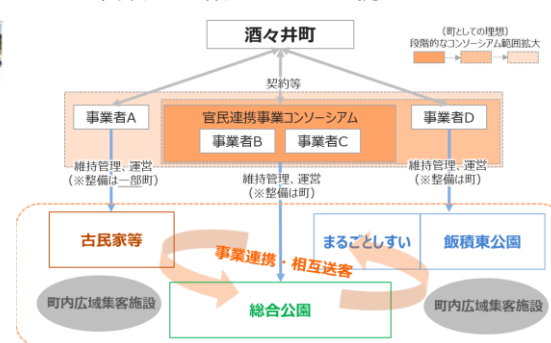
### ＜総合公園の再整備案＞



オブスタクルスポーツ施設を軸とした再整備と戦略的な運営管理により、認知度向上、集客を確保

Park-PFI手法を用いてエントランスゾーン等を再整備し、本格的に民間投資事業を導入

### ＜運営管理段階における連携イメージ※＞



※ 運営管理段階において、各公共施設を維持管理・運営する民間事業者が主体となり、広域集客施設も巻き込む形で連携事業や相互送客により町内回遊を促す。町は官民連携PFや後援等を通じて全面的にバックアップ。事業効果次第で、段階的なコンソーシアムの範囲拡大も検討。

## 事業化に向けた今後の展望

### 【スケジュール】

#### 令和8年度

- 事業内容(整備内容、整備・運営管理手法等)の精査、確定
- 庁内、住民合意の形成
- 公募準備

#### 令和9年度

- 事業者選定、契約締結
- 設計・工事着手
- 機運醸成事業

#### 令和10年度

- 総合公園再整備エリア供用開始
- 関連イベント等誘致、町内施設連携強化(民間主導)

#### 令和11年度

- 第2段階以降の事業検討

### 【実現に向けた主な検討課題】

- ① 財政制約下、民間投資を前提としない場合の整備水準の維持
- ② 整備内容と収益性とのバランス確保
- ③ 複数施設の一体的事業化に伴う最適な運営体制構築
- ④ 財政制約等を前提とした運営・活用重視型事業の推進
- ⑤ 庁内及び地域における速やかな合意形成
- ⑥ 継続的、計画的なエリアマネジメントの推進体制構築
- ⑦ コンソーシアム運営主体(代表企業)の確保