

酒々井総合公園
パーク PFI・スモールコンセッション
導入可能性調査

報 告 書

令和8年3月

酒々井町
(株)日本経済研究所)

目次

1.	本調査の概要	1
1-1	調査の目的	1
1-2	地方公共団体の概要	1
(1)	位置・地勢	1
(2)	歴史的経緯	1
(3)	人口の状況	2
1-3	事業発案に至った経緯・課題	3
(1)	酒々井町が抱えている課題	3
(2)	上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等	4
(3)	当該事業の発案経緯	6
(4)	当該事業の必要性	6
(5)	本事業の「先導性」への考え方	7
1-4	検討体制の整備	7
(1)	庁内の検討体制	7
(2)	民間の関係者との協力体制	8
1-5	調査の流れ	9
2.	前提条件の整理	10
2-1	対象施設及び対象地の概要	10
(1)	対象施設の検討と特定	10
(2)	対象施設の概要	12
2-2	町の意向の把握等	19
(1)	庁内意向の把握	19
(2)	地域住民の意見等の整理	19
(3)	広域交流拠点事業者の意見	20
(4)	地元事業者の意見	22
2-3	導入機能の方向性（オブスタクルスポーツ施設）	24
2-4	上位計画との関係整理	25
(1)	上位計画との整合及び制約について	25
3.	事業化検討	27
3-1	再整備案（仮）の検討	27
(1)	事例	27
(2)	再整備案（仮）の作成	32
(3)	事業手法・スキームの整理	34
(4)	事業費の試算	34
3-2	公募型サウンディングの実施	35
(1)	サウンディングの実施概要	35

(2)	サウンディングの結果等.....	36
(3)	サウンディングの考察.....	37
3-3	検討結果・結論.....	39
(1)	サウンディング結果等を踏まえた再整備案の再検討.....	39
(2)	事業の効果.....	42
3-4	実現に向けた課題の整理.....	43
(1)	現時点で把握しておくべき主な課題.....	43
(2)	それぞれの課題の詳細.....	43
3-5	事業化に向けた実行可能性の整理.....	46
(1)	法令等の整理と利用可能な支援制度等.....	46
(2)	事業費の試算.....	50
3-6	本事業の先導性の整理.....	59
(1)	本事業の先導性.....	59
(2)	それぞれの先導性の詳細.....	59
4.	今後の進め方.....	61
4-1	ロードマップ.....	61
(1)	事業化に向けてのスケジュール.....	61
(2)	住民への周知と合意形成.....	61
5.	資料編.....	63
(1)	サウンディング.....	63

1. 本調査の概要

1-1 調査の目的

本調査は、人口減少・少子高齢化の進行を見据え、将来にわたり持続可能な財政運営及び公共施設マネジメントの実現を図る観点から、酒々井町最大規模の都市公園である酒々井総合公園を核として、周辺公共施設等を含めた一体的な利活用について、Park-PFI やスモールコンセッション等の官民連携手法を活用し、収益機会の創出、公的負担の軽減、町民サービスの向上及び広域的集客拠点との連携による交流人口の拡大を図る先導的な官民連携モデルの構築を検討することを目的として実施する。

1-2 地方公共団体の概要

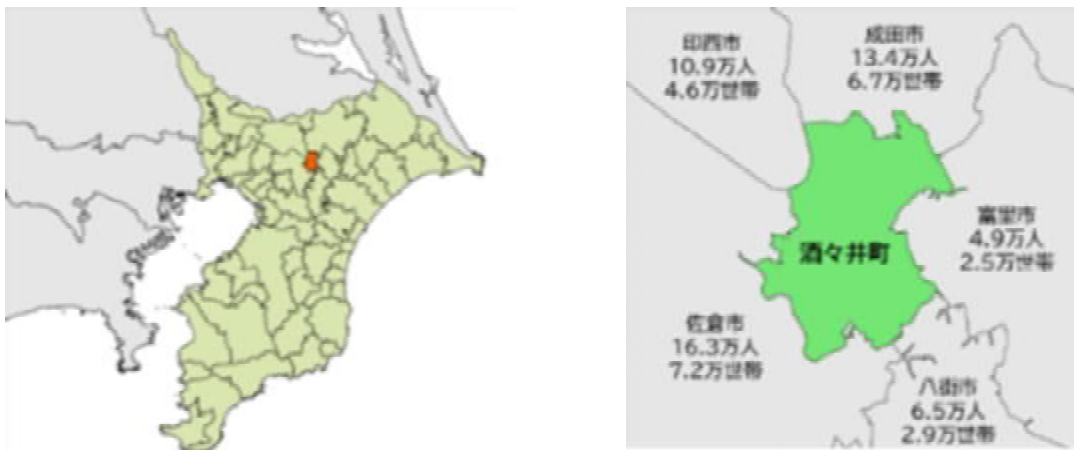
(1) 位置・地勢

酒々井町は、千葉県北部中央に位置し、印旛郡に属する町である。東京都心から概ね40～50km圏内、成田国際空港からも近接した立地にあり、成田都市圏を構成する自治体の一つである。北西部は印旛沼低地に接し、南東部は下総台地に広がる地形となっている。

町域は南北約6km、東西約4km、面積は19.01km²であり、千葉県内でも比較的小規模な自治体である。

地勢は、標高30m前後の下総台地と、印旛沼へと連なる低湿地から構成され、台地部では谷津地形が発達している。これらの谷津と斜面林、低地の水田が組み合わさり、北総地域特有の地理的景観を形成している。主要な河川としては一級河川である高崎川が流れている。

<酒々井町の位置>



(2) 歴史的経緯

酒々井町の歴史は旧石器時代にまで遡る。町内の墨古沢南I遺跡などから石器が出土しており、少なくとも約3万年以上前から人類が居住していたことが確認されている。その後、縄文時代には台地部を中心に土器片が多く分布し、弥生時代から古墳時代にかけても遺跡が連続的に確認されており、古くから人々の生活が営まれてきた地域である。

中世戦国期には、下総国を統治した千葉氏が、文明年間（15世紀後半）に本佐倉城を築城した。本佐倉城を中心に城下町が形成され、約100年にわたり、酒々井地域は下総国の政治・経済の中

心地として栄えた。本佐倉城跡は現在も良好な遺構をとどめており、平成10年（1998年）には国史跡に指定されている。

江戸時代に入ると、本佐倉城は廃城となったものの、酒々井町は成田道の宿場町「酒々井宿」として発展した。また、幕府直轄の牧場である佐倉七牧を管理する野馬会所が置かれ、宿場機能に加え、行政・物流の拠点としての役割も担っていた。この時代に形成された街道沿いの町並みや信仰、祭礼、文化は、現在においても町の歴史的資産として継承されている。

近代においては、明治22年（1889年）の町村制施行に伴い、周辺16か町村が合併して酒々井町が誕生した。以降、一度も他市町村との合併を行うことなく、独立した自治体として現在に至っている。

昭和後期（昭和50年代）には、鉄道駅周辺を中心とした大規模な住宅開発が進展した。これにより、酒々井町は従来の農業を基盤とする町から、都市機能を備えた住宅都市へと性格を転換し、人口2万人規模の自治体へと発展した。

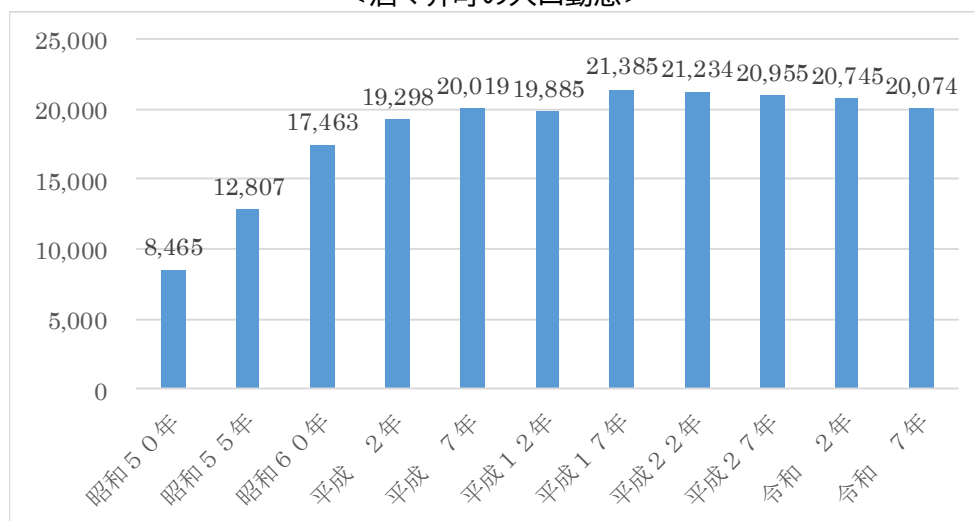
（3）人口の状況

酒々井町の人口は、令和8年（2026年）1月1日現在、20,049人、世帯数は10,229世帯である。人口は近年、微減傾向にあり、国勢調査によると、平成後期をピークとして、緩やかな減少局面に入っている。

年齢構成を見ると、高齢化が進行しており、令和2年国勢調査時点での高齢化率（65歳以上人口比率）は約33%となっている。一方、年少人口および生産年齢人口は減少傾向にあり、将来的には人口減少と高齢化が同時に進行することが見込まれている。

人口規模については、昭和後期から平成初期にかけて住宅開発等により増加したものの、近年は自然減が転入超過を上回る状況が続いており、持続可能な町づくりに向けた人口構造への対応が課題となっている。

<酒々井町の人口動態>



1-3 事業発案に至った経緯・課題

(1) 酒々井町が抱えている課題

本調査の実施に当たり、酒々井町を取り巻く状況を踏まえ、特に本調査と関連の深い課題を 1) から 4) までの項目に分けて説明する。

1) 酒々井総合公園の課題

- ・ 酒々井総合公園は昭和 48 年の設置から 50 年以上が経過しており、園内施設の老朽化が進行している。安全性や快適性の確保に向けた施設の改修・更新が必要な状況にあるものの、町の財政的制約等により、十分な対応が進んでいない。
- ・ 野球場やテニスコート、多目的広場、遊具、園路等を備え、自然環境にも恵まれた都市公園として町民に親しまれてきた一方で、近年の利用者ニーズの多様化に対応した機能更新や新たな魅力創出には至っていない。

2) 町内公共施設等の課題

- ・ 町内に点在する公共施設等についても、老朽化や利用状況の変化等を踏まえた再編や利活用の見直しが求められているが、施設ごとの個別対応にとどまっている。

3) 郊外の大型商業施設の賑わいの波及に係る課題

- ・ 町内には酒々井プレミアム・アウトレットを筆頭に、複数の広域的な集客力を有する商業施設が立地しているものの、その来訪者が町内の公共施設や地域資源へ十分に回遊しておらず、交流人口の拡大や地域活力の向上につながっているとは言い難い状況にある。

4) 庁内の推進体制上の課題

- ・ 1) から 3) の課題に対し、これまでの取組は個別・断片的なものにとどまっており、官民連携による事業化を見据えた全庁的な検討体制やノウハウの蓄積が十分とは言えない。
- ・ 職員及び民間事業者の双方において、PPP に関する知識、情報、経験、ネットワークが限定的であることから、事業を具体化・推進していくための体制整備が課題となっている。

(2) 上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等

酒々井町では、限られた経営資源を有効に活用し、魅力あるまちづくりを推進するため、公共施設及び未利用・低利用の公有地等を効果的かつ効率的に活用する公共施設マネジメントに取り組んでいる。その一環として、民間事業者等との連携による公共施設等の有効活用を推進するため、令和5年度よりトライアル・サウンディングの導入を図ることとした。

酒々井総合公園トライアル・サウンディング（第1弾）		
期間	令和6年5月19日（日） 10時～16時	
実施概要	実施主体	株式会社片平新日本技研 他4団体
	内容	名称：笑う愛犬との生活教室 ・ 愛犬と楽しく学ぶコミュニケーション教室 ・ ドッグトレーナーと一緒に散歩会
結果	<ul style="list-style-type: none">・ 具体的な集客数や収支については非公表であるものの、酒々井総合公園において民間事業者によるイベント等が実施され、一定の来場が確認された。・ その結果、酒々井総合公園がイベント等による一時的な集客拠点として活用可能であることが確認され、民間事業者による利活用の可能性が示された。・ 一方で、イベント実施に当たっては、駐車場の規模が十分でないこと、水道・電気といったインフラを容易に利用できる環境が整っていないことなど、運営面での課題が指摘された。・ また、テニスコート脇のトイレの老朽化や外観上の課題、遊歩道におけるコケによる滑りやすさなど、特に女性や子どもにとって使いづらい施設環境に関する指摘があった。・ マムシやハチの発生が懸念されるなど、安心・安全に過ごせる環境整備を求める声があり、維持管理面での課題が明らかとなった。・ 低利用となっている施設については、用途変更等による活用の可能性が提言され、公園全体の機能再編に向けた示唆が得られた。・ ペット関連イベントについては、多様なイベント展開や物販等への発展可能性が指摘され、収益事業化に向けた一定の可能性が確認された。	

酒々井総合公園トライアル・サウンディング（第2弾）		
期間	令和6年12月8日（日） 10時～16時	
実施概要	実施主体	株式会社片平新日本技研 他9団体
	内容	名称：しすいーね！街と公園まるごとフェス ・ 愛犬のしつけ教室 ・ 公園の自然を楽しむ親子ネイチャーゲーム ・ 酒々井の野菜・菓子マルシェ ・ 街の歴史・文化等を再発見するロゲイニング
結果	<ul style="list-style-type: none"> 具体的な集客数や収支については非公表であるものの、第1弾と比較して規模を拡大し、前回のアンケート結果を踏まえた新たなサービスが民間事業者により提供された。 その結果、酒々井総合公園がイベント等による一時的な集客拠点として、一定のポテンシャルを有していることが改めて確認された。 来場者は家族連れや地域住民が中心であり、公園の自然環境や地域資源を活かしたコンテンツに対する利用ニーズが確認された。 一方で、常設的な収益施設の導入を見据えた場合には、施設の老朽化への対応、事業規模の適正化及び段階的な事業化の必要性等が課題として整理された。 また、前回より来訪者が増加し、他の大会等と開催時期が重なったことから、トライアル・サウンディング実施時間帯において駐車場が混雑する状況が見られた。 今後、公園の再整備により機能の高度化を図る際には、駐車場等の付帯施設についても、需要を踏まえた拡充を検討する余地があると考えられる。 	

酒々井古民家【旧相川家・旧蒔家】トライアル・サウンディング		
期間	令和7年12月27日（土）10:00～15:00（旧相川家） 令和8年1月17日（土）10:00～15:00（旧相川家） 令和8年2月14日（土）10:00～15:00（旧蒔家） 令和8年2月28日（土）10:00～15:00（旧蒔家）	
実施概要	実施主体	軒先珈琲
	内容	名称：軒先珈琲 カフェ起業 体験講座
結果	<ul style="list-style-type: none"> 事業者からの報告前に本報告書の提出となったため、非掲載とする。 	

(3) 当該事業の発案経緯

酒々井総合公園については、これまで地元事業者や酒々井町こども模擬議会等において、利活用のあり方に関する意見やアイデアが継続的に提起されてきた。町民や次世代の視点から、公園機能の高度化や新たな魅力創出を求める声が存在していたことが、本事業検討の背景の一つとなっている。

また、酒々井総合公園への Park-PFI の導入については、公共事業に対する積極的な民間活力導入を推進する方針のもと、前町長からの指示事項として位置付けられており、官民連携による公園再整備の具体化が求められてきた経緯がある。

加えて、周辺公共施設についても、各所管課から既存の運用形態にとらわれない柔軟な利活用の検討が求められていた。特に、旧筋家・旧相川家に代表される古民家等の歴史的資産については、町の歴史・文化を体現する重要な財産である一方、利活用が進まない場合には維持管理費等による財政負担が増大するおそれがあることから、持続可能な運営を前提とした活用方策の検討が喫緊の課題となっていた。

これらの状況を踏まえ、酒々井総合公園を核とし、周辺公共施設等を含めた一体的な利活用を官民連携により検討・推進する必要性が明確となったことから、本事業が発案されたものである。

(4) 当該事業の必要性

酒々井町においては、今後の人口減少及び少子高齢社会の進行を見据え、財政規模に見合った公共施設の再編と、持続可能な管理運営の仕組みを構築することが不可欠となっている。このため、従来の維持管理手法にとらわれず、効率的かつ効果的な施設運営や利活用の検討が求められている。

また、本町は、郊外に立地し年間約 600 万人が来訪する酒々井プレミアム・アウトレットを有しているものの、その集客効果が町内全体のにぎわいや交流人口の拡大に十分波及しているとは言い難い状況にある。このため、アウトレットをはじめとする広域的な集客拠点との連携を図り、来訪者を町内各施設へと回遊させる仕組みを構築することが求められている。

こうした課題を踏まえると、町内最大規模の都市公園であり、立地や環境面において高いポテンシャルを有する酒々井総合公園を核として、周辺の公共施設等と一体的な再整備を行うことは、町の活性化と公共施設マネジメントの両立を図る上で有効な手段であるといえる。酒々井総合公園を拠点として、民間事業者の参画による Park-PFI やスモールコンセプション等の多様な事業手法を組み合わせるにより、収益機会の創出や施設の魅力向上を図るとともに、公的負担の軽減及び町民サービスの向上につなげることが期待される。

以上のことから、酒々井総合公園を核とした再整備事業は、将来にわたり持続可能な財政運営を実現し、交流人口の拡大及び地域活力の向上を図るために、実施する必要性が高いものである。

(5) 本事業の「先導性」への考え方

上述の事項を踏まえ、酒々井町では、アウトレットなどの広域的な集客施設と、自治体及び指定管理者が運営する公共施設等が有機的に連携し、Park-PFI やスモールコンセッション[※]等を組み合わせて複数の公共施設等を一体的に活用する事業化を目指す。これは、自らの自治体内にある多様な資源を効果的に掛け合わせる官民連携事業としてモデル性が高く、また、複数の施設を同時に検討することで、庁内体制の構築や自治体が抱えるリソースの確認が迅速に進むため、同様の課題を抱える小規模自治体にとっても具体例として参考となりうる。

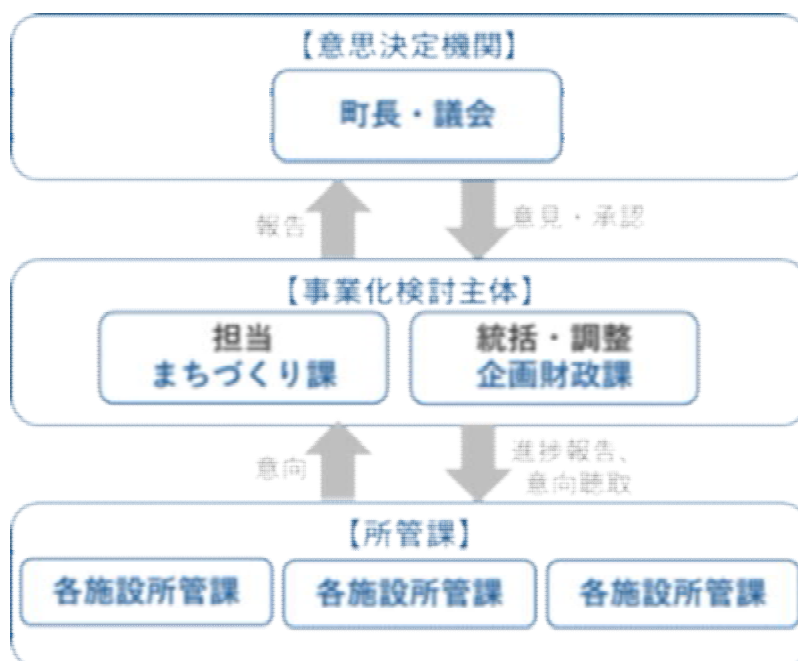
※ 「コンセッション方式」とは、使用料等を収受する公共施設について、施設の所有権を公的機関が保持したまま、一定期間の運営権を民間事業者に設定し、民間が管理運営を行う手法であり、国内で確立された官民連携方式である。これに対し「スモールコンセッション」は、地方自治体の財務的負担の軽減や遊休施設の有効活用など、地域課題の解決やエリア価値向上を目的とした取り組みの総称であり、コンセッション方式に限らず、複数の官民連携手法を含む幅広い概念として位置づけられる。

1-4 検討体制の整備

(1) 庁内の検討体制

本事業の実施にあたっては、総合公園を主要施設として事業計画等を検討することとなるため、原則として総合公園を所管するまちづくり課が担当する。一方、本事業は総合公園に加え、周辺に位置する公共施設等を含めた一体的な事業の実施を想定していることから、全庁的な調整機能を確保するため、企画財政課施設総合管理室を統括・調整機能として位置付ける。まちづくり課と企画財政課施設総合管理室が連携して検討を進めるとともに、各施設の所管課との調整を行い、意思決定機関である町長及び議会への報告を行う役割を担うものとする。

<町内体制図>



(2) 民間の関係者との協力体制

酒々井町では、これまで一般財団法人地方自治体公民連携研究財団（以下「PPP 財団」という。）との共同研究を実施するなど、官民連携に関する知見の蓄積に取り組んできた。

また、町の情報発信拠点として整備された施設の指定管理者や、町内公共施設の指定管理者等が主体となり、酒々井総合公園においてトライアル・サウンディングを実施するなど、同公園の利活用のあり方について提言を行ってきた経緯がある。これらの取組を通じて、具体的な事業アイデアの提示や、事業者としての参画意向を示す民間事業者も複数確認されている。

酒々井町としても、酒々井総合公園および周辺公共施設の利活用を通じて町全体の活性化を図る取組について、民間事業者と連携しながら積極的に検討することが重要であると認識している。このため、これまで町と民間事業者との間で構築してきた関係性を本調査においても活かすこととし、調査の各段階において意見交換を行うとともに、サウンディング実施時の現地視察等についても協力を得ながら検討を進めることとした。

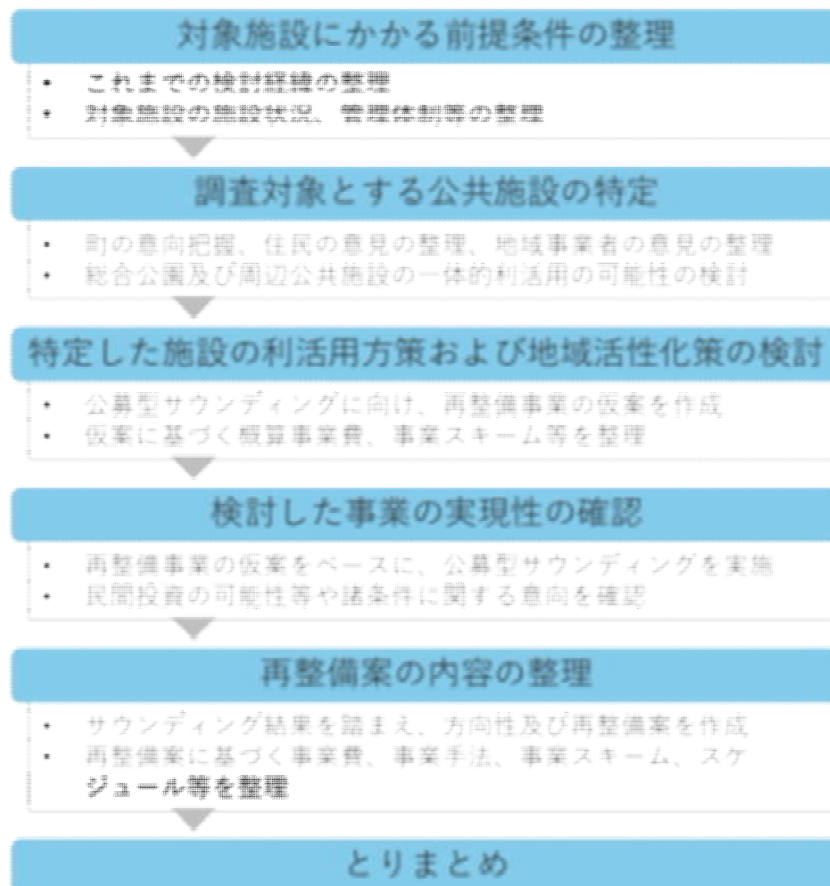
1-5 調査の流れ

アウトレットなどの広域的な集客施設と、自治体及び指定管理者が運営する公共施設等が有機的に連携し、Park-PFI やスモールコンセッション等を組み合わせて複数の公共施設等を一体的に活用する事業化の実現に向けた調査の実施にあたり、以下のプロセスに分けて段階的に進める必要がある。

- ① 対象施設にかかる前提条件の整理
- ② 調査対象とする公共施設の特定
- ③ 特定した施設の利活用方策および地域活性化策の検討
- ④ 検討した事業の実現性の確認
- ⑤ 再整備案の内容の整理

これらを踏まえ、本調査の流れを以下に示す。

<調査の流れ>



2. 前提条件の整理

2-1 対象施設及び対象地の概要

(1) 対象施設の検討と特定

1) 対象施設の検討

本調査は、酒々井総合公園に加え、町内に点在する周辺公共施設等についても一体的な事業化を検討する点に先導性が認められたものである。このため、検討の対象となり得る町内の公共施設等の概要を整理した上で、本事業との親和性が高く、一体的な事業展開が可能と考えられる施設を特定することとした。

<対象公共施設等（当初）>

名称	所在	概要	所管
酒々井町役場	中央台4-11	—	—
中央公民館	中央台4-10-1	・ 町の直営	生涯学習課、教育委員会
保健センター	中央台4-10-1	・ 地域住民の健康増進を目的とした施設で、健康相談、健康診査、健康教育などを行う。大規模改修のため令和8年3月末まで、機能が分行舎2階に移転。	健康福祉課
プリエール酒々井	中央台3-4-1	・ 文化ホールと図書館（8万6千冊）を備えた複合交流拠点 ・ 町の直営	教育委員会 管理用、図書館
学校給食センター	酒々井167	・ 富里市に事業委託の方針（令和7年9月1日より）	教育委員会
生涯生活センター	酒々井167-5	・ 農産物の加工や資源を活用した創作活動などに多目的に利用できる施設	経済環境課
図書館	本佐倉696	・ 福祉の向上や人権啓発の住民交流の拠点となる開かれたコミュニティセンターとして、生活上の各種相談事業等を総合的に実施	健康福祉課
酒々井町駅前交流センター	東酒々井一丁目1番306	・ 防犯ボランティア団体や自治会等による防犯パトロール活動の拠点施設	くらし安全協働課 危機管理室
酒々井町防犯ボックス	東酒々井一丁目1番306	・ 警察官OBと住民、警察、町が連携し、地域防犯力の強化を図るため、地域防犯力の拠点として設置する拠点施設	くらし安全協働課 危機管理室
子育て支援センター「あいあい」	上岩橋1159	・ 未就学児と保護者の交流スペース。妊娠前から利用可。 ・ 育児や就園に関する情報提供や相談に子育てコンシェルジュが応じる「利用者支援事業」や子育ての相互援助活動を調整する「ファミリーサポートセンター事業」	こども課
しょうえんこどもこもだてルーム	東酒々井1-1-105	・ 学校法人堀口学園附属こども園内に設置	こども課
まるごとすい	飯橋2-8-2	・ 酒々井町地域創造発信拠点として、産直野菜や特産品（周辺市町含む）、レンタルサイクルやリーススペースの貸出し等を行う。 ・ 指定管理者制度を導入している。（現指定管理者：㈱マグネット）	文化観光課
酒々井コミュニケーションセンター	飯橋2-4-1	・ 酒々井プレミアムアウトレット内に所在。来訪者にまちの観光物産等に関する情報を広く提供。	文化観光課
けんき館	酒々井1200番9	・ 指定管理者制度を導入している。（現指定管理者：㈱グッドスタッフ/令和7年度～令和9年度）	健康福祉課
酒々井ハーブガーデン	酒々井町番1549-1	・ 1,800㎡の敷地に世界のハーブ約150種類を植栽したハーブガーデン。 ・ NPO法人による運営で、軽食を提供するカフェあり。	文化観光課
酒々井コミュニティプラザ	酒々井町番1549-1	・ 多目的ホール（体育館仕様、バレーボール一面確保）、浴場、会議室等から成る施設	経済環境課
下宿ベース	酒々井1719-1	・ 地域住民の活動拠点施設。公益活動団体、サークル等広く利用可能。	くらし安全協働課
旧橋川家	酒々井1715	・ 旧酒々井宿に位置する古民家。観光資源として利活用を検討中。	文化観光課
旧船家	酒々井1636-1	・ 商家・船主五郎家の住宅店舗兼主屋。国登録有形文化財。	文化観光課

2) 対象施設の特定

1) の中から、本調査の対象施設を特定するに当たり、以下の視点に基づいて評価することとした。

- ① 本公園で想定する維持管理・運営業務との関連性が高く、包括管理等の導入可能性がある

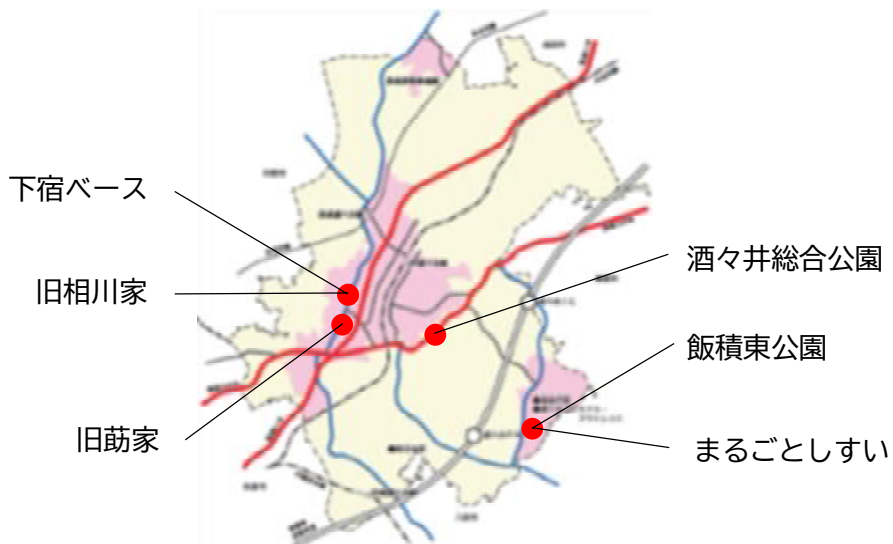
施設

- ② 現状の維持管理・運営や役割を見直すことにより、より効果的な事業実施が期待される施設
- ③ スモールコンセッション方式等の採用により、民間事業者の自由度の高い運営が可能となり、採算性の確保が見込まれる施設
- ④ その他、本業務の趣旨に照らし、横展開可能性などのモデル性等を考慮した場合に、調査対象に含めることが適切と判断される施設

上記の観点を総合的に勘案し、また、担当課からのヒアリング等も実施したうえで総合的に判断した結果、酒々井総合公園及び周辺公共施設等のうち、以下の6施設を本調査の対象として選定した（以下、「対象公共施設等」という）。

	①	②	③	④	備考
酒々井総合公園	/	/	/	/	
旧筋家			○	○	古民家活用事例は複数あるが、一群を形成していない。もっとも、本調査の方向性によっては、新たな横展開が開ける可能性がある。
旧相川家			○	○	
下宿ベース		○		○	稼働率は低いが、町内公共施設の中では築年数が浅く、民活の可能性が高いと思われる。
まるごとすい		○	○		既に指定管理者制度が用いられているため、当地を起点として広域での民活の可能性を検討。
飯積東公園	○	○			まるごとすいに隣接するため、指定管理業務に組み込む等の可能性を検討。

<対象公共施設等の位置>



他にも①～④の視点で評価した際に、対象となりうる施設は複数あったものの、現施設所在地が他の公共事業の有力候補地となっている等の事情を考慮し、本調査の対象からは除外した。

(2) 対象施設の概要

1) 酒々井総合公園

酒々井総合公園	
名称	酒々井総合公園
所在地	印旛郡酒々井町墨 44 (国道 296 号沿い) 酒々井 IC より車で 6 分
公園面積	約 12.4ha
公園種別	総合公園 (都市基幹公園)
都市計画等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区域区分 市街化区域外 ・ 用途地域 定めなし (都市公園緑地) ・ 建ぺい率 2% (緩和措置あり) ・ 容積率 — ・ 高度地区 — ・ 条例規制 — ・ 景観計画 計画景観区域 (公園景観拠点) ・ 防災拠点 「災害時の主要な避難場所」に位置づけ ・ 土地区画整理事業等 —
主な施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 野球場 (天然芝) ※ ・ 球技場 ※ ・ テニスコート (芝 4 面、土 2 面) ※ ・ 多目的グラウンド ・ 広場 (多目的広場、子ども、ハーブの丘、水仙) ・ 駐車場 (2 か所で約 100 台) ・ 駐輪場 (約 100 台) ・ 管理事務所 <p style="text-align: right;">※有料公園施設</p>
特長・優位性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 交通量の多い国道 296 号線に面する ・ 広大な敷地に複数のスポーツ施設が配置されている ・ テニスコートは地元スポーツクラブを中心とした利用があり、稼働率が比較的高い ・ 犬の散歩等、ペット連れの利用が多い ・ 近隣に行列のできるような飲食店が複数ある

酒々井総合公園


課題

- 駅からの交通手段等もなく、訪問者が少ない
- 野球場、球技場の稼働率が低く、週末に集中するうえ、ナイター設備がないため夜間利用ができない
- スポーツ施設やトイレ・子ども用遊具等の設備が老朽化（照明塔は故障）
- 植栽等の施設管理について、町職員の手を借りている現状であっても、十分行き渡っていない
- 園内の高低差が大きく、入口からの視認性が悪い
- イベントを実施するにあたって駐車場台数が少ない

外観等



2) 旧商家

旧商家																			
所在地	印旛郡酒々井 1636-1																		
概要	<ul style="list-style-type: none"> 明治時代中期以前に建てられた佐倉街道（成田街道）の景観を形成する象徴的な建物であり、江戸後期にみられる大店商家が特徴 町登録文化財、国登録有形文化財（店舗兼主屋部分のみ） 敷地面積：1,356 m ² 床面積：163 m ² （木造2階建のうち1階部分） 駐車場：4台（敷地内に駐車可能） 改修履歴：取得後、町による改修は実施していない 耐震情報：未対応																		
都市計画等	<table border="0"> <tr> <td>区域区分</td> <td>市街化区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>第一種住居地域</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>高度地区</td> <td>第二種高度地区</td> </tr> <tr> <td>条例規制</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>景観計画</td> <td>景観計画区域（歴史文化景観ゾーン）</td> </tr> <tr> <td>防災拠点</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>土地区画整理事業等</td> <td>—</td> </tr> </table>	区域区分	市街化区域	用途地域	第一種住居地域	建ぺい率	80%	容積率	200%	高度地区	第二種高度地区	条例規制	—	景観計画	景観計画区域（歴史文化景観ゾーン）	防災拠点	—	土地区画整理事業等	—
区域区分	市街化区域																		
用途地域	第一種住居地域																		
建ぺい率	80%																		
容積率	200%																		
高度地区	第二種高度地区																		
条例規制	—																		
景観計画	景観計画区域（歴史文化景観ゾーン）																		
防災拠点	—																		
土地区画整理事業等	—																		
特長・優位性	<ul style="list-style-type: none"> 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 																		
課題	<ul style="list-style-type: none"> 他の古民家と一群を形成していない 水道・電気は建物までひかれておらず、インフラの追加工事等が必要 耐震補強工事未了 																		
外観等																			

3) 旧相川家

旧相川家																							
所在地	<p>印旛郡酒々井 1715</p> <p>京成酒々井駅または JR 酒々井駅より徒歩 13 分</p>																						
概要	<ul style="list-style-type: none"> 大正時代に建築された木造古民家。 <p>敷地面積：約 1,882 m²</p> <p>床面積：約 143 m²（木造 2 階建）</p> <p>駐車場：敷地内に 6 台分、及び近隣にも確保可能</p>																						
都市計画等	<table border="0"> <tr> <td>区域区分</td> <td>市街化区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>近隣商業地域</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>高度地区</td> <td>第二種高度地区</td> </tr> <tr> <td>地目</td> <td>宅地</td> </tr> <tr> <td>条例規制</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>景観計画</td> <td>計画景観区域（歴史文化景観ゾーン）</td> </tr> <tr> <td>防災拠点</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>改修履歴</td> <td>取得後、町による改修は実施していない</td> </tr> <tr> <td>耐震情報</td> <td>未対応</td> </tr> </table>	区域区分	市街化区域	用途地域	近隣商業地域	建ぺい率	80%	容積率	200%	高度地区	第二種高度地区	地目	宅地	条例規制	—	景観計画	計画景観区域（歴史文化景観ゾーン）	防災拠点	—	改修履歴	取得後、町による改修は実施していない	耐震情報	未対応
区域区分	市街化区域																						
用途地域	近隣商業地域																						
建ぺい率	80%																						
容積率	200%																						
高度地区	第二種高度地区																						
地目	宅地																						
条例規制	—																						
景観計画	計画景観区域（歴史文化景観ゾーン）																						
防災拠点	—																						
改修履歴	取得後、町による改修は実施していない																						
耐震情報	未対応																						
特長・優位性	<ul style="list-style-type: none"> 観光地（酒の井）や下宿ベースと近接するため、連携の可能性はある 																						
課題	<ul style="list-style-type: none"> 耐震補強工事未了 室内も一部改修が必要 正面入り口が交通量の多い道路に面しており、車両が停められない 																						
外観等																							

4) 下宿ベース

下宿ベース																					
所在地	酒々井 1719-1 京成酒々井駅または JR 酒々井駅より徒歩 13 分 ※旧相川家のすぐそば																				
概要	<ul style="list-style-type: none"> 中心市街地に位置する地域交流拠点 建築年度：2001（平成 13）年度 構造：木造 床面積：123 m ² 耐震情報：新耐震																				
都市計画等	<table border="0"> <tr> <td>区域区分</td> <td>市街化区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>近隣商業地域</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>高度地区</td> <td>第二種高度地区</td> </tr> <tr> <td>地目</td> <td>宅地</td> </tr> <tr> <td>条例規制</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>景観計画</td> <td>計画景観区域</td> </tr> <tr> <td>防災拠点</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td colspan="2">土地区画整理事業等</td> </tr> </table>	区域区分	市街化区域	用途地域	近隣商業地域	建ぺい率	80%	容積率	200%	高度地区	第二種高度地区	地目	宅地	条例規制	—	景観計画	計画景観区域	防災拠点	—	土地区画整理事業等	
区域区分	市街化区域																				
用途地域	近隣商業地域																				
建ぺい率	80%																				
容積率	200%																				
高度地区	第二種高度地区																				
地目	宅地																				
条例規制	—																				
景観計画	計画景観区域																				
防災拠点	—																				
土地区画整理事業等																					
URL	https://www.town.shisui.chiba.jp/docs/2020121000015/																				
特長・優位性	<ul style="list-style-type: none"> 観光地（酒の井）や旧相川家と近接するため、連携の可能性がある 駐車場が整備されており、バリアフリー化もされている 町の施設では比較的築浅の施設 																				
課題	<ul style="list-style-type: none"> 利用者が少なく、稼働率が低い 																				
外観等																					

5) まるごとしすい

まるごとしすい											
所在地	<p>印旛郡酒々井町飯積 2-8-2</p> <p>※ 酒々井プレミアム・アウトレットの道路を挟んで向かい</p>										
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地元産農産物や特産品等の販売をおこなう ・ 観光案内所としての発信やレンタサイクルの貸出サービスを提供 ・ その他、スペース貸しなど <p>現指定管理者：(株)マグネット 建築年度：2018（平成 30）年度 構造：RC 造 床面積：186 m²</p>										
都市計画等	<table border="0"> <tr> <td>区域区分</td> <td>準工業地域</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>地目</td> <td>宅地</td> </tr> <tr> <td>地区計画</td> <td>酒々井南部地区地区計画</td> </tr> </table>	区域区分	準工業地域	建ぺい率	60%	容積率	200%	地目	宅地	地区計画	酒々井南部地区地区計画
区域区分	準工業地域										
建ぺい率	60%										
容積率	200%										
地目	宅地										
地区計画	酒々井南部地区地区計画										
特長・優位性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 酒々井プレミアム・アウトレットに近接した立地 ・ 農産品をはじめとして、地域産品を豊富に取りそろえ、地元農家等ともつながりあり 										
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・ 認知拡大と来訪者（特にアウトレット利用者）の確保 										
外観等	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>										

6) 飯積東公園

飯積東公園											
所在地	印旛郡酒々井町飯積 2-8-11										
公園面積	0.3ha										
公園種別	街区公園										
都市計画等	<table border="0"> <tr> <td>区域区分</td> <td>準工業地域</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>地目</td> <td>公園</td> </tr> <tr> <td>地区計画</td> <td>酒々井南部地区地区計画</td> </tr> </table>	区域区分	準工業地域	建ぺい率	60%	容積率	200%	地目	公園	地区計画	酒々井南部地区地区計画
区域区分	準工業地域										
建ぺい率	60%										
容積率	200%										
地目	公園										
地区計画	酒々井南部地区地区計画										
特長・優位性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 酒々井プレミアム・アウトレットに近接した立地 ・ イベント時においてスポット的な活用はされている 										
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・ 通常はほとんど利用されていない ・ まるごとしすいに近接しているものの、高低差や柵の存在で行き来がしづらい状況にある ・ 近隣施設に好影響をもたらすような活用をどのように展開するか 										
外観等											

2-2 町の意向の把握等

(1) 庁内意向の把握

前項で抽出した六つの施設の利活用に係る町の意向についてあらためて庁内意向の把握を行った。具体的には、本調査担当課である企画財政課およびまちづくり課が、各施設の所管課に対して聞き取りを実施し、その結果を以下に整理して記載する。

施設	意向等
酒々井総合公園	<ul style="list-style-type: none">施設の老朽化や利用環境の改善が必要であり、機能更新や新たな魅力創出に向けた検討が必要である。地域から寄せられている要望を汲み、持続可能な総合公園として再整備したい。
旧筋家	<ul style="list-style-type: none">歴史的建造物としての価値を踏まえつつ、町の活性化に資する利活用としてほしい。
旧相川家	<ul style="list-style-type: none">歴史的建造物としての価値を踏まえつつ、町の活性化に資する利活用としてほしい。
下宿ベース	<ul style="list-style-type: none">町の観光名所に近接していることから、観光関連サービスの拠点として用途変更することも可能である。
まるごとすい	<ul style="list-style-type: none">酒々井プレミアム・アウトレットの近接地に位置しているものの、アウトレット来訪者に十分認知されていない状況であるため、認知度向上に向けた取り組みが必要である。
飯積東公園	<ul style="list-style-type: none">酒々井プレミアム・アウトレット及びまるごとすいに隣接しているという立地特性を踏まえ、両施設の来訪者が立ち寄りやすい利活用を図りたい。

(2) 地域住民の意見等の整理

1) 地域住民等の意見

これまで、総合公園および公共施設等の利活用に関して、町が直接的に住民から意見を聴取する機会は設けてこなかった。しかしながら、総合公園に関しては、1-3(3)で記載のとおり、トライアル・サウンディングにおいて、来場アンケートを通じ、来場者等から様々な意見が寄せられている。

また、酒々井町では、子ども達に主権者意識を持ってもらいたいという考えのもと、独自の地域学習である「酒々井学（ふるさと学習）」を基盤に、子どもたちが“自分たちが社会をつくる主体である”という意識＝主権者意識を育てる教育を体系的に実施している。その中心的な取組として「こども模擬議会」を実施しており、これまでに、歴史的資源を活用したまちづくりや、総合公園の遊具更新など、具体的な提案が子どもたちから示されてきた。

また、近年では、全国放送の障害物競技に挑戦するスポーツ系番組に出演した町出身者の活躍もあり、地域の間では、総合公園を活用したアスレチックや障害物競技型の施設整備に対する期待の声も寄せられている。

(3) 広域交流拠点事業者の意見

1) 広域的集客拠点の参画意図・意向

酒々井町では、本事業を通じて、町内に立地する大型アウトレットモールをはじめとする複数の広域的集客施設と連携し、そこで生み出される賑わいの一部を市街地へ誘導したいと考えている。しかしながら、前提として域内交通網の充実化など課題は多いのみならず、連携を実効性のあるものとするためには、町が集客拠点から一方的に効果を期待するのではなく、事業の実施によって広域集客施設側にも新たな価値を提供し、イベントの共催等を通じて来訪者の体験価値を向上させる仕組みを構築することが不可欠である。

また、自治体が経営的視点を十分に持たずに事業を推進した場合、期待した成果が得られないおそれがある。そのため、広域的集客施設が町に対して求めている連携内容や、日頃の施設利用者から把握しているニーズ等を把握し、事業性の検討に反映させる必要がある。こうした観点から、本調査では、広域的集客施設に対するヒアリングを実施し、酒々井町での今後の展望や官民による連携可能性について確認した。

(ア) ヒアリング対象と業態

以下の施設に対し、ヒアリングを実施した。

- ① 酒々井プレミアム・アウトレット（郊外型大型ショッピングモール）
- ② 湯楽の里（温浴施設）
- ③ 飯沼本家（日本等の製造・販売、体験型施設）

(イ) ヒアリング先事業概要

施設	①酒々井プレミアム・アウトレット
所在地	千葉県印旛郡酒々井町飯積 2 丁目 4-1
概要	町内に立地する郊外型の大型アウトレットモールで、国内外の有名ブランド店舗が多数集積する。成田空港や都心からのアクセスも良く、年間約 600 万人以上が訪れる広域的な集客拠点となっている。

施設	②酒々井温泉 湯楽の里
所在地	千葉県印旛郡酒々井町飯積 1 丁目 1-1
概要	町内に立地する日帰り温浴施設で、天然温泉の露天風呂や内湯、サウナを備える。食事処や休憩スペースも充実し、地域住民や来訪者の憩いの場として利用されている。

施設	③飯沼本家
所在地	千葉県印旛郡酒々井町馬橋 106
概要	創業 300 年以上の老舗酒蔵で、日本酒の醸造を中心に、ショップやギャラリー

	一、レストラン、宿泊（グランピング）などを展開し、地域資源を活かした観光拠点となっている。
--	---

(ウ)意見まとめ

ヒアリング意見	
■ 再整備事業への直接的な参画意向（コンソーシアムの構成員になる等）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業への直接的な参画（コンソーシアム構成員としての参画等）を希望する意見は見られなかった。
■ 酒々井町における事業拡大の可能性、課題	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当面は現在展開している敷地を活用して事業を行う。その中で、イベントの企画や誘致、周辺施設との連携等、ソフトコンテンツを充実させていく。 ・ 人材確保の目的が付けば、敷地外への展開や、新たな付加価値サービスを事業化する可能性がある。 ・ 再来訪のためには、商品の購買に留まらない、「体験価値向上」につながる多様なサービスの提供が課題となっている。
■ 利用者から汲み取っているニーズ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町内に立ち寄る場所が少ない。 ・ 夏場や長期休暇はファミリー層が多く、子どもが体を動かせる施設のニーズが高いと考えられる。 ・ いずれの民間施設についても徒歩・公共交通による来訪のハードルが高い。 ・ 町に宿泊施設はほとんど立地していないが、ニーズは一定程度あると考えられる。
■ 町が実施することにより相乗効果が得られると考えられる事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地元顧客の増加や就業人材確保の観点から、定住人口増加につながる施策の推進に期待する。 ・ 駅や市街地からのアクセスに支援があるとよい。 ・ 総合公園の再整備により賑わいが創出されれば、民間施設への回遊も期待される。近隣に楽しめる施設が増えることは町内での滞在時間の延長につながると考えられる。 ・ ドッグラン等が整備されると、来訪者にも喜ばれる可能性がある。ペットマナーの向上につながるならばなお良い。
■ 理想的な「連携」のあり方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間施設からの提案に対し、柔軟に、また機動的に対応してもらえることが望ましい。 ・ 酒々井町の企画に対し、場所の提供や広報等で民間施設が協力することは、地域振興にもつながり、理想的な連携モデルである。一方で、民間施設としては消費につなげるという視点も極めて重要である。 ・ 民間集客施設同士ではスタンプラリー等、周辺施設を横断させ、相互送客を促す取り組みを実施しており、これに公共施設も参加することで規模も大きくなる。 ・ 民間のイベントに対し、町が後援という形で関与し、広報・周知してくれることについて

ヒアリング意見

非常に助かっており、今後も継続してもらえるとありがたい。

- ・ イベントが認知度と規模の拡大に伴い、自社敷地だけでは不足した場合に、施設までの道路等の公共空間も使用できるとイベントの余地が広がる。
- ・ ネーミングライツ等も機会があれば参画を検討したい。

2) 広域集客施設との連携可能性に関するヒアリング結果と整理

当該ヒアリングは、酒々井プレミアム・アウトレットをはじめとする広域的な集客施設を重要な検討対象として位置付け、本事業への参画可能性も含めて把握すべく実施したものであるが、結果、自治体との連携に一定の関心が示される一方で、事業への直接的参画には条件や制約があることが明らかとなった。これを踏まえ、先導性として当初考えていた広域集客施設との連携の在り方については、考え直す必要がある。

(4) 地元事業者の意見

1) 地元事業者等の意見

酒々井町では、官民連携による地方創生・地域活性化、住民満足度の向上、行財政改革の推進に向け、官民連携分野の調査・研究・実践を行う一般財団法人等と共同研究を実施してきた。

また、公共施設の指定管理業務の受託を契機として、当該施設を拠点にまちづくりへ一層寄り合いしたいと考えるなど、官民連携事業への参加に関心を有する事業者が町内には複数存在する。これらの事業者からは、以前より公共施設等の利活用に関する提案が寄せられていた。

一方で、民間投資を進めるにあたり、町が最低限のインフラ整備を担うことを求める意見も示されている。こうした意欲的な事業者に対しては、再整備案の検討に資する具体的な知見の収集に活用するため、本調査開始の段階でヒアリングを実施することとした。

＜事業者意見＞

	意見
事業者A	<p>■施設の課題、事業アイデアなど</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業の目的は大きな収益ではなく、地域の人々が使い倒せる場づくりとしていくべき。 ・ 旧相川家は立地特性から地域になじむ用途が良い。 ・ 総合公園は、駐車場不足（80台ではイベント時に不足）、電源・給排水・トイレなど基礎インフラが不十分。 ・ 現状では、いきなり Park-PFI での本格事業化は難しいとの認識。 <p>■事業の進め方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業性を確認しながら、段階的・小規模に開始し、展開していく進め方が望ましい。 ・ 段階的推進と地域連携の観点から、将来を見据えて事業を調整するコーディネーター役の事業者が必要。

	意見
	<ul style="list-style-type: none"> 電気・水道等の基盤整備については、行政負担があることが望ましい。
事業者B	<p>■施設の課題、事業アイデアなど</p> <ul style="list-style-type: none"> 既存施設をハブとして酒々井町全体で官民連携による事業展開がされるとよい。 総合公園は、桜などの景観資源を活かす余地がある。 総合公園は駐車場の拡大、トイレの改修等が必要である。 町内回遊を促す上で、拠点間をつなぐ交通手段の整備が極めて重要と認識している。 <p>■事業の進め方</p> <ul style="list-style-type: none"> 単独ではなく、複数事業者によるチーム型での事業推進のかたちをとることが想定される。 <p>■その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 今後の成長分野としてインバウンドを重視する。
事業者C	<p>■施設の課題、事業アイデアなど</p> <ul style="list-style-type: none"> 小規模自治体であり、一般的な PPP 手法をそのまま当てはめても上手くいかない可能性がある。 町が既に持っている資源・価値を活かした事業とすることが重要である。 <p>■事業の進め方</p> <ul style="list-style-type: none"> 補助金活用が期待できない場合、町の財政状況を踏まえると町単独支出での事業推進は厳しい可能性がある。 多くのプレーヤーに期待するのではなく、地元事業者がこれまで積み重ねてきた過程を大切にする姿勢が必要ではないか。

2) 事業化に向けた検討上の留意事項

本事業の事業化にあたっては、これまで町と地域事業者との間で構築してきた連携・協力関係を尊重し、引き続き維持していくことが重要である。地域事業者は、地域資源や利用実態に精通した重要な担い手であり、事業の推進においても大切にしていけるべき存在である。

一方で、地域事業者が本事業における投資の主体となることは必ずしも現実的ではなく、事業者から寄せられる要望のすべてに町が対応することも困難である。このため、町の財政制約や役割分担を踏まえた現実的な範囲で検討を進めるとともに、民間事業者については、投資主体に限定せず、運営やソフト事業を中心とした関与のあり方を整理していくことが重要である。

2-3 導入機能の方向性（オブスタクルスポーツ施設）

本調査においては、酒々井総合公園の再整備にあたり、住民アンケート、トライアル・サウンディング、子ども模擬議会等を通じて、多様な意見や提案を収集した。その中では、単なる施設更新にとどまらず、特色ある公園とすることや新たな集客につながる機能を求める声が多く見られた。こうした意見を踏まえ、導入機能の検討を進めた結果、オブスタクルスポーツが有力な選択肢の一つとして位置付けられるに至った。オブスタクルスポーツは、2028年ロサンゼルスオリンピックの正式競技として採用されており、今後更なる注目が期待される分野である。また、国内における一般社団法人日本オブスタクルスポーツ協会の公認コースは2026年2月末時点で、一拠点のみであり、東日本には整備事例が存在しない状況にある。

これらの点から、オブスタクルスポーツは、住民ニーズへの対応とともに、公園に特色と来訪目的をもたらし、交流人口拡大を図る機能として適していると判断し、本事業において導入を検討することとした。

2-4 上位計画との関係整理

(1) 上位計画との整合及び制約について

本事業に関連する上位計画及び関連計画として、第6次酒々井町総合計画をはじめとした計画がある。

1) 上位計画・関連計画等

酒々井町が策定・公表している主な計画を体系的に整理した上で、酒々井総合公園等の利活用を検討するに当たり、配慮が必要となる計画を抽出・整理することとする。

<上位計画・関連計画等>

計画名	策定	所管	整合性	
			公園	その他
① 第6次酒々井町総合計画	令和4年3月	—	○	○
② 酒々井町都市計画マスタープラン	令和6年3月	まちづくり課	○	○
③ 酒々井町立地適正化計画	令和6年3月	まちづくり課	○	○
④ 酒々井町公共施設等総合管理計画	令和3年3月(令和4年3月一部修正)	企画財政課	○	○
⑤ 酒々井町公園施設長寿命化計画	令和8年3月策定予定	まちづくり課	○	
⑥ 酒々井町地球温暖化対策実行計画(事務事業編)	令和5年3月策定 令和7年10月一部改訂	経済環境課	○	○
⑦ 酒々井町洪水ハザードマップ等防災関連計画	策定済、随時更新	くらし安全協働課	○	○
⑧ 酒々井町歴史的建造物利活用計画	令和5年3月	文化観光課		○

① 第6次酒々井町総合計画

町の最上位計画。公共施設の有効活用、官民連携の推進、交流・にぎわい創出の方針と本調査の目的が合致しているかを整理する必要がある。

② 酒々井町都市計画マスタープラン

都市公園を重要な都市基盤施設と位置付け。公園再整備・機能更新は本計画の都市構造・土地利用方針との整合が前提となる。

③ 酒々井町立地適正化計画

都市機能誘導区域・居住誘導区域との関係整理が必要。公園施設の更新や新規導入機能が誘導方針や届出制度に影響を受ける可能性がある。

④ 酒々井町公共施設等総合管理計画

老朽化施設の再編・民間活力活用を基本方針としており、Park-PFI・スモールコンセッション等導入の政策的根拠となる。

⑤ 酒々井町公園施設長寿命化計画

都市公園の維持管理において、計画的な改修・更新を行うことで安全性の確保およびライフサイクルコストの縮減・平準化を図るために策定するもの。民間投資導入にあたっては長寿命化計画との整合が不可欠。

⑥ 酒々井町地球温暖化対策実行計画（事務事業編）

公共施設における省エネ・再エネ導入方針を規定。公園施設への太陽光、EV充電、環境配慮型施設導入検討時に配慮が必要。

⑦ 酒々井町洪水ハザードマップ等防災関連計画

公園が避難地・防災拠点として指定されていることにより、建築物配置や恒久施設整備に制約が生じる可能性がある。

⑧ 酒々井町歴史的建造物利活用計画

歴史的景観の良好な形成と空き家化の防止を図るとともに、歴史的風致としてのまちや、農家などを地域活性化に資するよう、古民家の再生や利活用に取り組む。

2) 制約について

1) で整理した計画に配慮が求められる一方で、特に総合公園に関しては、その位置づけや方針が明確に定められている計画等が存在しないことから、制約となる事項は少ないといえる。これにより柔軟な意思決定が可能となる反面、判断の指標となるものがなく、合意形成が難しくなる可能性がある点に留意が必要である。

3. 事業化検討

3-1 再整備案（仮）の検討

調査開始時点で、総合公園や公共施設等の利活用について、酒々井町として明確な方針や方向性が定まっているわけではなく、本調査を通じて町が持つ資源を整理し利活用の可能性を調査することで、方向性を明確にしていく段階にある。本来であれば官民連携による事業化や民間投資、複数施設を一体的に活用する可能性について、参画を検討する事業者から具体的な提案を得たいところである。しかし、町から方向性が十分に示されないまま事業性を問う場合、地域事情に精通していない事業者や官民連携事業に不慣れな地元企業からは、どうしても漠然とした回答にとどまることが予見された。

そこで、本事業の核となる総合公園を中心に、町が目指し得る将来像のイメージを共有し、サウンディング調査の質を高めるために、参考事例を整理したうえで、仮の再整備案を作成することとした。

(1) 事例

本調査で特定した六つの施設に類似する施設を中心に、以下の視点から参考となる事例を整理し、概要をまとめた。

- ① 地域主体の参画・協働が実現している事例
- ② 公園・公共施設が新たな魅力やにぎわいを創出している事例
- ③ 周辺施設・広域集客拠点と連携し、回遊性向上を実現している事例
- ④ 持続可能な官民連携スキームにより、長期的な運営が確立している事例

- ・ 橘公園（神奈川県川崎市） ①
- ・ 大蓮公園（大阪府堺市） ①
- ・ 流山総合公園（千葉県流山市） ②
- ・ 龍ヶ崎市森林公園（茨城県龍ヶ崎市） ②
- ・ 到津^{いとづ}の森公園（福岡県北九州市） ②③
- ・ 北長瀬未来ふれあい公園（岡山県岡山市） ③
- ・ 本と美容室（山口県萩市） ④

【Park-PFI】橋公園（神奈川県川崎市）

上野地区公園事務所 監修

「たちばなハット」を核とした地域コミュニティの形成と公園の持続的な魅力向上を同時に実現した事業

全体概要

- 橋公園では、旧西部公園事務所の老朽化や利用低迷、ライフスタイル変化への対応を目的に、民間のノウハウを活用して公園の魅力向上と持続的な管理運営を実現する必要があった。
- 公園全体では指定管理者制度を採用しつつ、あわせてPark-PFI制度を導入し、特定区域において整備と運営を一体で行う民間事業者の公募を実施した。
- 地元と連携し、交通拠点を中心に公園を「育てる」投資を行った。合同会社ビークスタフオー・緑建 築土事務所が選定され、旧事務所を「TACHIBANA HUT（たちばなハット）」として再生・運営し、収益を公園整備や維持管理に還元する計画が採用された。

＜橋公園イメージ＞



写真：合同会社ビークスタフオー
<https://www.city.kawasaki.jp/07/06/p0700014.html>

事業概要

所在地	神奈川県川崎市高津区千歳2565	
エリア	JR東武線武蔵中原駅より徒歩約18分	
実施主体	橋公園ノ、人口153万人（2020国勢調査）	
施設面積	計敷地面積：約1.2ha	
施設内容	【主な施設】事務所、レンタルスペース、シェアキッチン、アースキッズスペース、会議室、シェアアトリウム、カフェスタンプ、コミュニティファーム、駐車場（25台）、駐輪場（シェアサイクルポート）、案内板	
実施期間	2022年10月	公募開始
	2022年12月	事業者選定
	2023年1月	基本協定締結
	2023年4月	開業
実施期間	2023年5月～2043年（20年間）	
事業者	合同会社ビークスタフオー・緑建築土事務所	

事業の特徴

地域特性や住民ニーズを反映した公園運営の実現

- 都市公園法令上、公園内にオフィスを設置することはできないが、公園管理事務所の位置利便性で、元々の設計事務所が公園内に事務所を設置した。
- 施設整備や日常運営のほか、マルシェやアトマーケット等のイベント企画まで一体的に行い、さらなる公園運営を実現。

「稼ぐ」よりも「育てる」地産地消したコミュニティ型の事業設計

- コミュニティファームでの種まきイベントやコンポスト講座など参加型の実践型ワークショップを実施するほか、レンタルスペース、シェアキッチンなどを通じて、利用者が関わりながら公園を育てていく仕組みが構築。
- 地域の活動団体や企業等で構成されたサポーターと共に、公園内の役割がかわりながら実現。

【Park-PFI】大蓮公園（大阪府堺市）

上野地区公園事務所 監修

代表企業の撤退によりPark-PFI事業を終了するも、参画事業者らにより事業を継続

全体概要

- 堺市が、丘陵地である泉北ニュータウン内にある緑豊かな公園。幅広い世代が活用できる公園空間とするため、Park-PFIを導入。
- 堺市は、既存資料館の筆洗施設への転用と新築整備投資、及び管理運営にあたる事業者を公募。
- 鉄道沿線の活性化を目指す南海グループが事業を受託し、資料館をカフェ併設の私設図書館とする等の事業を展開。2024年7月に代表企業の南海不動産が事業から撤退し、Park-PFIは終了するも、各運営事業者が引き続き各サービスを継続・新たにカフェもオープン。

＜大蓮公園イメージ＞



写真：南海不動産
<https://www.city.sakai.jp/07/06/p0700014.html>

事業概要

所在地	大阪府堺市東区五輪2-5	
エリア	泉北高速鉄道東ヶ丘駅より徒歩約10分	
実施主体	堺市ノ、人口282.6万人（2020国勢調査）	
施設面積	計敷地面積：15.9ha	
施設内容	【主な施設】私設図書館、カフェ、BBQ施設、キャンプ場、ライフスタイル相談拠点、自転車コース、エンタランス、池、遊具広場、駐車場（31台）	
実施期間	2018年11月	公募開始
	2019年2月	事業者選定
	2019年7月	計画協定と基本協定締結
	2020年8月	開業
実施期間	2019年8月～2029年（20年間）	
事業者	南海グループ公園管理団体（南海不動産、南海ビルサービス、堺市ノ）	

事業の特徴

老朽化施設のリノベーションと新たな事業を展開

- 旧泉北オースから資料館をリノベーションし、カフェ併設の私設図書館や、キャンプ場・自転車コース・ドコースの開設、マルシェなどのイベントスペース、公園駐輪場を整備。
- 私設図書館はカフェ以外にもキャンパーカーによるキャンプ道具の展示・貸出・販売を行い、また南海によるギフトフォーム相談サービスを提供。

市民を巻き込んだ運営管理

- 自転車コース・ドコースは地元企業であるシマノ（自転車メーカー）の社員を中心としたボランティア団体により開設し、維持管理を実施。
- 公園運営の改善などを検討するため、南海グループが事務局となり市民も参加する公園運営方針検討委員会が定期開催。

【Park-PFI】 到津の森公園（福岡県北九州市）

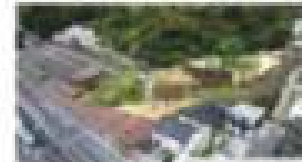
「都市型にぎわい・交流・スポーツ」を軸に公園の魅力と利便性を一体的に向上させた事業

動物公園にふさわしいエンタランス機能を一体的に整備・運営し、集客力と賑わいの向上を図る事業

全体概要

- 到津の森公園では入園者数が伸びて維持する中、南側エンタランスの印象の弱さや飲食・休憩機能の不足が課題となり、集客力と賑わいの向上が求められている。
- 北九州市は、南側エンタランスにおける収益施設とエンタランス施設を一体的に整備・運営するPark-PFI制度を導入した。
- 大和リース株式会社が、子供連れのファミリー層に配慮した快適な施設運営と安定して運営できる経営基盤が評価され、事業予定者として選定された。

＜南側施設イメージ＞



出典：北九州市公式HP
<https://www.city.kitakyuushu.lg.jp/press/20220418-01.html>

事業概要

所在地	福岡県北九州市小倉北区上野津4-1-8
アクセス	京浜小倉駅から徒歩約20分
運営主体	北九州市 / 人口約31万人（2020国勢調査）
敷地面積	対象敷地面積：10.6ha
施設概要	【主な施設】動物園、観音ヶ丘（遊具、芝生広場）、レスポートラ、シニア入浴の森泉堂（自然体験型）、駐車場（約600台）、観音堂等
事業計画	2021年10月 公募開始 2022年 2月 事業案選定 2022年 3月 基本協定締結 2022年 3月 開業（南側エンタランス・関連施設）
事業期間	2022年3月～2042年（20年間）
運営者	大和リース株式会社

事業の特徴

- 東園動物園そのものを刷新する「エンタランス特化型」の事業**
- 東園動物園の拠点となる南側エンタランスを事業対象とし、入口機能・案内・飲食・遊園空間を一体的に再構築。
 - これにより、来園者の第一印象と回遊性を大きく向上させることが期待される。
- 賑わい地を生み出す事業設計**
- 集客力の高い飲食ブランドを含む収益施設とエンタランス施設を一体で整備・運営することで、動物園利用者以外も呼び込む仕組みを構築し、公園全体への波及効果を実現。
 - 障害者の利用の妨げがなかったエレベーターやゾウのバリアフリー、動物園をモチーフにしたバス停など、ファミリー層に配慮した仕掛けを設置。

【Park-PFI】 北長瀬未来ふれあい公園（岡山県岡山市）

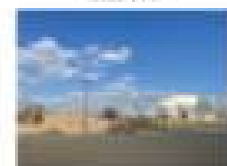
「都市型にぎわい・交流・スポーツ」を軸に公園の魅力と利便性を一体的に向上させた事業

「都市型にぎわい・交流・スポーツ」を軸に公園の魅力と利便性を一体的に向上させた事業

全体概要

- 北長瀬未来ふれあい公園では、旧国鉄停車場跡地に整備された総合運動公園について、3向（北長瀬駅に近く商業施設などが集積し都市機能が一定程度集積した地域に立地するという特性を活かし、駅前エリア全体のにぎわい創出が課題となっていた。
- 岡山市はPark-PFIと指定管理者制度を組み合わせ、整備・管理・運営・賑わい創出を同一事業者が担う方式で公募を行い、商業施設との連携や回遊性向上を図った運営を求めた。
- その結果、ブランド岡山北長瀬を手がける大和リースを代表とするコンソーシアムが、商業施設と公園の相互誘客を軸とした都市型にぎわい拠点の形成を提案し、事業者として選定された。

＜公園全体＞



出典：大和リース公式HP

事業概要

所在地	岡山県岡山市北区北長瀬西町1丁目2丁目、駅前4丁目内
アクセス	岡山北長瀬駅から徒歩約500m
運営主体	岡山市 / 人口約32万人（2020国勢調査）
敷地面積	対象敷地面積：14.3ha
施設概要	【主な施設】岡山スタジアム、みどりプラザ、多目的広場、駐車場（立休・平面）等（約1,000台）
事業計画	2022年6月 公募開始 2022年12月 計画選定 2023年4月 基本協定
事業期間	P-PFI：2023年4月～2043年3月（20年間） 指定管理：2023年4月～2026年3月（3年間）
運営者	北長瀬未来ふれあいパートナーズ（大和リース㈱、（一社）ファンアール岡山スポーツクラブ、西ファンアール岡山スポーツクラブ、（一社）北長瀬21アースクラブ）

事業の特徴

- 商業施設と連携した“都市型にぎわい拠点”の形成**
- 事業者は、隣接する総合商業施設「ブランド岡山北長瀬」との連携を軸に、公園単体ではなくエリア全体で人の集積と回遊を生み出すようながらみのある動線計画の地と設計・運営をこわいては、飲食・物販・イベント等を通じ、日常的なにぎわいを創出している。
- 多様な世代が関わる“育てる公園”運営**
- スポーツ教室、プレーパーク、地域・企業と連携したイベント、防災訓練などを継続的に実施。単なる施設管理にとどまらず、利用者が関わり続ける公園運営を重視している。
 - 岡山を地元とするプロスポーツクラブも構成員として事業に参加していることが、スポーツ振興などのソフト事業の充実にも寄与しており、ポイントである。

【コンセッション】本と美容室（山口県萩市）

1. 伝統的建造物

伝統的建造物の保存と複合業態による持続可能な施設運営を官民双方の負担により実現した事例

全体概要

- 萩市の市街地伝統的建造物保存地区に存在し、潤材を受けた商家建造物（旧生花店）の活用手法として、施設的所有権を同市が所有したまま、施設運営権を民間事業者に設定するコンセッション方式を導入。
- 収益性の低い書店と収益性の高い美容室を掛け合わせることで、持続可能な地域の施設運営を実現するという、地方の課題解決手法を提示。
- 市が提供することで市民や観光客の交流拠点としての機能も兼任。

〈施設施設イメージ〉



住所：山口県萩市本町1-10-10（旧生花店）
 運営事業者
<http://www.mh-jp.com/kyushu/kyushu/kyushu/kyushu.html>

事業概要

所在地	山口県萩市本町10番地	
アクセス	山陰本線 萩駅前 徒歩15分	
所在地域	萩市ノ A124.4万人（2020国勢調査）	
施設面積	対象敷地面積：257㎡（延床面積：197.5㎡）	
施設用途	【主な施設】書店、美容室	
事業期間	2023年3月	公募開始
	2023年5月	事業者選定
	2023年9月	実態的開始
	2024年6月	公開開始
事業期間	2023年9月～2043年（20年間）	
運営者	合同会社アサン社	

事業の特徴

文化的建造物の新たな活用

- 保存を主とした市会営・管理委託による手法では管理業務等のランニングコストがかさみ、財政を圧迫していたものを、積極的に活用すべく、官民連携を模索してサウンディング等を実施。
- 活用にあたって大きな負担となる整備費は、補助金を活用し市が対応。

持続可能な運営の構築

- 継続的な事業活動を可能とすべく、運営権利金を7万円/月（20年間で約1,600万円/毎月固定）と設定。
- 市もPRに積極的に協力する体制を構築。
- 新たな層の来訪者のみならず、スタッフの雇任という事業も生まれており、今後の若い子育て層にも好影響を及ぼす。

(2) 再整備案(仮)の作成

1) 施設別の方向性の設定

対象公共施設等については、これに各施設について整理した内容、及び町の意向を踏まえ、以下のように利活用の方向性を設定した。

施設	方向性(仮)
総合公園	本事業の中核施設として、大規模な再整備を実施する。具体的には、オプスタクルスポーツ施設及び関連機能を目玉事業として導入し、有料施設を中心に改修を中心とした再整備を進める。駐車場の拡大やトイレの更新などの付帯施設整備に加え、イベント利用等に対応できるよう、電気・水道などの基盤インフラ設備についても機能向上を図る。
旧筋家	古民家という特性を活かし、総合公園との連携を意識しつつ、以下のような用途の導入を想定する。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 宿泊施設 ・ カフェ・レストハウス ・ 産直販売・物販施設
旧相川家	古民家という特性を活かし、総合公園との連携を意識しつつ、以下のような事業の導入を想定する。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 宿泊施設 ・ カフェ・レストハウス ・ 産直販売・物販施設
下宿ベース	観光名所(酒の井)に近接している立地特性と、施設的良好な状態を踏まえ、民間事業者による独立採算事業への用途変更の可能性を検討する。観光関連サービスや地域交流機能を担う拠点として、自主事業での運営が見込める用途の導入を視野に入れる。
まるごとすい	酒々井プレミアム・アウトレットに近接する立地特性を踏まえ、現有の建物を最大限活かしつつ、より高い効果を発揮できる利活用案 [※] について、サウンディングを通じて民間事業者の意向を確認する。 [※] 当施設は設置当初から指定管理者制度を導入しており、現指定管理者はサービス拡大や収益向上に向けた取組を積極的に進めている。このため、利活用の検討にあたっては、既存の運営状況や指定管理者の取組との調和に配慮する必要がある。
飯積東公園	酒々井プレミアム・アウトレット及び「まるごとすい」に近接する立地特性を踏まえ、両施設の来訪者が立ち寄りやすく、さらに両施設の利用及び購買につながる利活用を図る。具体的には、そのため、近年商業施設とあわせて導入される事例が増えているドッグランを整備する。

2) 再整備案(仮)の作成

総合公園については、1)で示した再整備の方向性に従い、具体的な再整備案(仮)及び事業の実施主体や費用負担のイメージを整理した。

<総合公園の再整備イメージ>



<事業の実施主体と費用負担者イメージ>

実施項目		総合公園施設					
		野球場(仮)	球技場	テニスコート	エントランスエリア		
					トイレ、駐車場、園路広場		民間集客施設(飲食店等)
解体・撤去、整地	実施主体	民間	民間	民間	民間		
	費用負担	市	市	市	市		
整備	実施主体	民間	民間	民間	民間	民間	民間
	費用負担	市※	市※	市※	市	市	民間
管理運営	実施主体	民間	民間	民間	市	民間	
	費用負担	市	民間	市	民間	市	民間
所有		市	市	市	市		

※ 使用料を徴収する施設については、事業性次第で民間事業者による独立採算事業とする事も想定。

(3) 事業手法・スキームの整理

官民連携手法を導入して再整備を実施するにあたり、施設別に想定される手法は以下のとおりである。また、事業スキームにつき、対象公共施設等を一体的事業として実施することを前提とした、官民連携事業コンソーシアムの組成を想定した。

<施設別に想定される手法>

	総合公園	旧筋家	旧相川家	下宿ベース	まるごとしすい	飯積東公園
DBO	●	—	—	—	—	●
PFI - R0	●	—	—	—	—	●
Park-PFI + 指定管理	●	—	—	—	—	●
設置許可 + 指定管理	●	—	—	—	—	●
コンセッション	●	—	—	—	—	●
行政財産目的 外使用許可	—	—	—	●	●	—
普通財産賃貸借	—	●	●	●	●	—

<事業スキーム案>



(4) 事業費の試算

設定した再整備案（仮）について、施設の建設費を算出した。

項目	金額（億円）
エントランスエリア整地	8.5
エントランスエリア大屋根整備	
トイレの解体・撤去・新規整備	
テニスコート屋根増設（2面）	
テニスコート人工芝張替え（2面）	
サッカー場_人工芝張替え	
野球場照明棟 解体・撤去	
オブスタクルスポーツ施設整備（競技用）	
オブスタクルスポーツ施設整備（子ども・体験用）	

※設計、工事監理費その他諸経費を除いた金額。

3-2 公募型サウンディングの実施

3-1で設定した再整備案（仮）を提示し、その実現可能性等を確認するため公募型サウンディングへと進めた。

(1) サウンディングの実施概要

11月初旬から12月中旬にかけて、対象施設の利活用や町の活性化に関心を持ち、事業アイデアや意見を有する法人等を対象として、公募型サウンディング調査を実施した。

項目	日程
公募書類の公表	令和7年11月10日（月）
事前質問受付期間	令和7年11月10日（月）から11月25日（火）まで
現地見学会申込期間	令和7年11月10日（月）から11月18日（火）
現地見学会	令和7年11月21日（金）
質問への回答公表	令和7年11月28日（金）
対話参加申込期間	令和7年11月26日（水）から12月3日（水）まで
サウンディングシート 受付期間	令和7年12月8日（月）から12月11日（木）まで
サウンディングの実施	令和7年12月15日（月）から12月17日（水）まで
結果の公表	令和8年2月（予定）

(2) サウンディングの結果等

公募に対し、9者から申し込みがあった。事業内容別申込数は以下のとおり。

事業内容	参加団体数
造園関連	1団体
ファイナンス関連	1団体
デベロッパー、不動産業	2団体
スポーツ関連サービス	2団体
飲食関連サービス	1団体
教育・語学関連サービス	1団体
その他	1団体

参加者からは、各施設の利活用に関し、以下のような提案があった。

<利活用案>

施設	想定される施設・利活用案
総合公園	<ul style="list-style-type: none"> ・ オブスタクルスポーツゾーン、子ども向けアスレチックゾーン、シニア向け健康増進ゾーンからなる総合アスレチックフィールド ・ カフェ等飲食施設 ・ 子ども向け施設 ・ ドッグランなどペット関連施設 ・ 球技場の人工芝化 ・ BBQやオートキャンプ場（初期コストが低い事業を想定） ・ 眺望を活かした大規模花修景ゾーンの整備 ・ イベント時のキッチンカー出店や弁当配達等のサービス提供
旧筋家	<ul style="list-style-type: none"> ・ カフェ ・ 宿泊機能（総合公園と連携させることが必須） ・ 日本語学校
旧相川家	<ul style="list-style-type: none"> ・ 学童やこども食堂（子どものための空間として整備、運用） ・ 日本語学校
下宿ベース	<ul style="list-style-type: none"> ・ コワーキングスペース ・ 観光地紹介と酒類販売所 ・ 日本語学校
まるごとすい	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地元農家と連携したレストラン
飯積東公園	<ul style="list-style-type: none"> ・ ドッグラン（有料） ・ 酒々井プレミアム・アウトレットと連動したイベント、キッチンカー等ポップアップ型店舗

<事業手法等に係る意見>

質問項目	意見
<p>官民の役割・費用分担について</p>	<p>スポーツ施設の再整備費については町が負担することが望ましいという意見が大部分の事業者から寄せられた。また、上述の利活用案についても、民間事業者の単独投資による独立採算事業としての成立は極めて困難であるとの見方が大勢を占めた。</p> <p>以下は、民間事業者がハード整備を伴わずに、総合公園で自主事業を実施するに当たり、酒々井町側に負担、対応を求める事項として示されたものである。</p> <p>【ハード面】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 給排水、電源等の基盤インフラの整備 ・ テニスコート側トイレの更新 ・ 駐車場の拡大 ・ 屋根付きスペースの整備 ・ Wi-Fi など通信環境の整備 ・ 最寄り駅等からの交通手段の確保（モビリティの配置など） <p>【ソフト面】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 各種規制緩和（総合公園における火器使用、再整備に伴う使用料改定等） ・ 酒々井プレミアム・アウトレットとの連携体制の構築に係る支援
<p>対象公共施設等を一体的事業として実施することに関する意見</p>	<p>総合公園に希少性の高いオブスタクルスポーツの拠点を導入し、古民家を宿泊施設へ改修・運営することで、公園利用者やイベント時の来訪者が町内に滞在できるといった提案が示された。</p> <p>一方で、公園と古民家とは事業者（プレーヤー）が異なり、かつ両者が地理的に離れた場所にあることから、マネジメントが複雑化し、その結果として十分な連携が図れないまま、コストが増大する可能性があるとの懸念も示され、否定的な意見が多かった。（一体的事業とすることで事業規模は大きくなるものの、施設間の親和性が低く、運営主体も異なるため、まとめて実施しても費用削減の効果は期待できない）</p>

(3) サウンディングの考察

公募型サウンディングの結果、酒々井町が当初想定していた事業手法や規模では、民間事業者による投資を伴うことを前提とした事業成立は困難であることが明らかとなった。事業者意見からは、建築費高騰等により初期投資負担が増大し、投資回収の難度が高まっていることがうかがえた。これにより、民間が都市公園内に収益施設（公募対象公園施設）を整備し、その収益をもとに公園施設（特定公園施設）を整備する Park-PFI 手法については、現時点では事業性の確保が難しいとの見解である。一方で、公共施設等を活用した日本語学校の提案や、酒々井プレミアム・

アウトレットに近接する施設を活かした連携施策については、相対的に実現可能性が高い選択肢として整理された。

これらの前提条件を踏まえ、本事業は、町が基盤的な整備や改修を担い、その上で民間事業者が運営やサービス提供を行う形での官民連携が有効であると判断される。

古民家施設については、耐震補強や空調・電源・防災・給排水設備等の基幹的改修を町が負担することを前提に、賃貸借方式による活用が成立し得る。また、「まるごとすい」および飯積東公園については、直ちに用途転換を行うのではなく、収支改善や集客効果を検証しながら段階的に施策を展開する対応が合理的である。

以上を踏まえ、酒々井町としては、町が一定の財政負担を担いながら、実行可能性を重視した官民連携を進める方針のもと、再整備案、事業手法及びスキームを再構築する。

<再整備方針の整理>

	酒々井総合公園	旧筋家、旧相川家、 下宿ベース	まるごとすい、 飯積東公園
制約・可能性	<ul style="list-style-type: none"> 立地条件や現況利用を踏まえると、民間単独投資を前提とした収益創出には限界がある。 町が想定する事業内容・規模では、民間事業者による自主的な投資で事業を成立させることは困難。 	<ul style="list-style-type: none"> 歴史的建造物や中心市街地拠点としての価値は高いが、規模・立地の制約から大きな集客や高収益を前提とした事業には限界がある。 提案された多くの事業は採算性が低く、町の財政負担が増加するおそれが高いと整理された。 	<ul style="list-style-type: none"> 酒々井プレミアム・アウトレットに最も近接し、連携施策を展開しやすい高いポテンシャルを有する。 単独で大きな収益を生む施設ではないが、回遊性向上により事業性向上の余地がある。
事業の成立性	<ul style="list-style-type: none"> 民間による収益施設整備よりも、町が基盤的な再整備を行い、民間が運営・サービス提供を担う形態が現実的。 	<ul style="list-style-type: none"> 日本語学校としての活用は、地域課題への対応や町の負担抑制の観点から、相対的に実現可能性が高い事業として評価された。 	<ul style="list-style-type: none"> まるごとすいの収支改善を図りつつ、飯積東公園に新たな集客機能を付加することで段階的な効果創出が期待できる。
再整備方針	<ul style="list-style-type: none"> 再整備は原則として町が基盤整備費を負担。民間は維持管理・運営を担い、サービス対価を得る方式とする。 Park-PFI は現時点では成立の可能性が低いとの見方が多数派だが、先行実施する事業の結果を踏まえ、あらためて導入を目指す。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業手法は賃貸借方式が有力。耐震補強や空調・電源・防災・給排水等の基幹的改修は町が負担することを想定。 	<ul style="list-style-type: none"> 当面は用途変更を行わず、指定管理者による運営を継続。新たな集客機能の効果検証後、段階的に転用の可能性を検討。

3-3 検討結果・結論

本節では、第2章および前節までの検討結果を踏まえ、本事業として採用する再整備方針および事業手法について結論を整理する。

(1) サウンディング結果等を踏まえた再整備案の再検討

本事業は、事業の実現可能性および持続性を重視し、段階的に推進することを前提とする。

酒々井総合公園では町主体による基盤整備と民間運営を基本とし、まず第1段階として、町の施策との親和性が高く、かつ話題性を有するオブスタクルスポーツを再整備の軸に据えた施設整備を先行的に実施する。この段階で、オブスタクルスポーツに関する専門的知見やネットワークを有する民間事業者を運営面にも巻き込み、大会の開催等を戦略的に展開することで、オブスタクルスポーツといえば酒々井総合公園、という認識の定着と継続的な集客の創出を図る。

一連の取組を通じて、酒々井総合公園を「新たな魅力が付加された公園」として対外的に発信・定着させるとともに、利用実績や運営ノウハウを蓄積する。

そのうえで、第2段階以降において、民間投資の導入を含む本格的な Park-PFI の導入の実現を目指す。このように、段階的に事業の熟度を高めていくことで、初期リスクを抑制しつつ、将来的な官民連携事業への円滑な移行を目指すものとする。

古民家施設については日本語学校等の実現性が高い事業を中心に検討する。また、アウトレット近接施設については、段階的な効果検証を通じて将来的な展開可能性を見極めるものとする。

< 施策の方向性と整備、管理・運営事業の内容 >

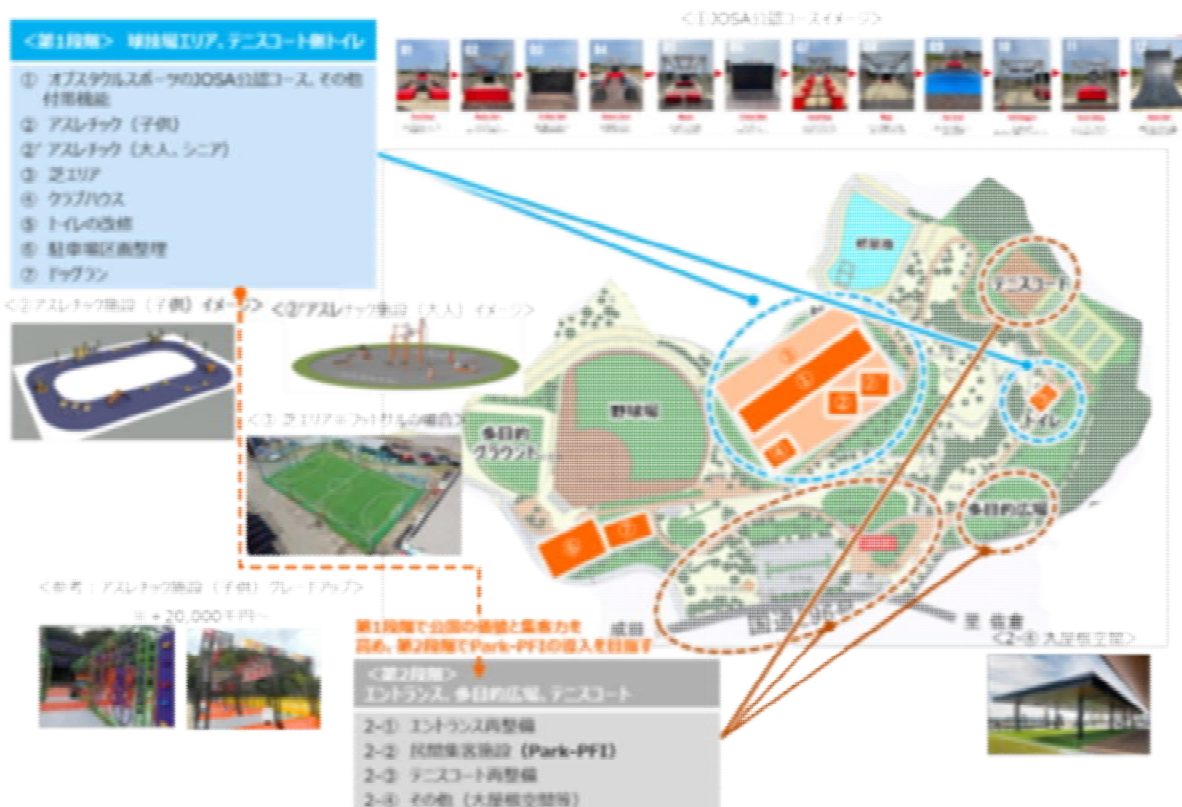
	酒々井総合公園	旧筋家、旧相川家、 下宿ベース	まるごとしすい、 飯積東公園
施策の 方向性	<ul style="list-style-type: none"> これまで漠然としていた総合公園の位置づけを見直し、テーマ性を備えた“町の象徴となる公園”へ転換する。 インフラの改善や付帯機能の整備を段階的に行い、多目的で気軽に利用できる公園へ再整備する。 	<ul style="list-style-type: none"> 町の財政負担を抑えつつ、地域の活性化(定住人口増加・担い手育成)に資する事業として、日本語学校の誘致を視野に入れて検討を進める。 	<ul style="list-style-type: none"> 隣接する飯積東公園にドッグランを整備し、両施設を一体的に運営することでアウトレットからの誘客を図り、まるごとしすいの収支改善と情報発信拠点としての機能強化を目指す。
整備	<ul style="list-style-type: none"> 現球技場エリアに、オブスタクルスポーツ JOSA 公認コースやアスレチック等を整備する。 同エリアの一部を人工芝化する。 臨時駐車場やドッグランを整備する。 照明塔の撤去、大屋根空間の設置など、利用環境の改善は順次進める。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。初期費用は20年間の賃料により回収する想定。 	<ul style="list-style-type: none"> 飯積東公園(まるごとしすい側敷地)に、有料ドッグランおよび付帯設備(足洗い場等)を整備する。

	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
管理・ 運営	<ul style="list-style-type: none"> 新規導入施設を含め、一体的な運営が必要となるため、施設管理に強みを持つ地元または民間事業者へ一括委託し、施設利用料を收受させたうえで、不足分につき町が対価を支払う方式を想定する。 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者が運営し、町に賃料を納付する形を基本とする。 	<ul style="list-style-type: none"> まるとしすいとドッグランを一体的に民間事業者が運営・管理し、最終的には独立採算を目指す。 まるとしすいのイベントスペースは、町のまちづくり施策との連携に活用する。

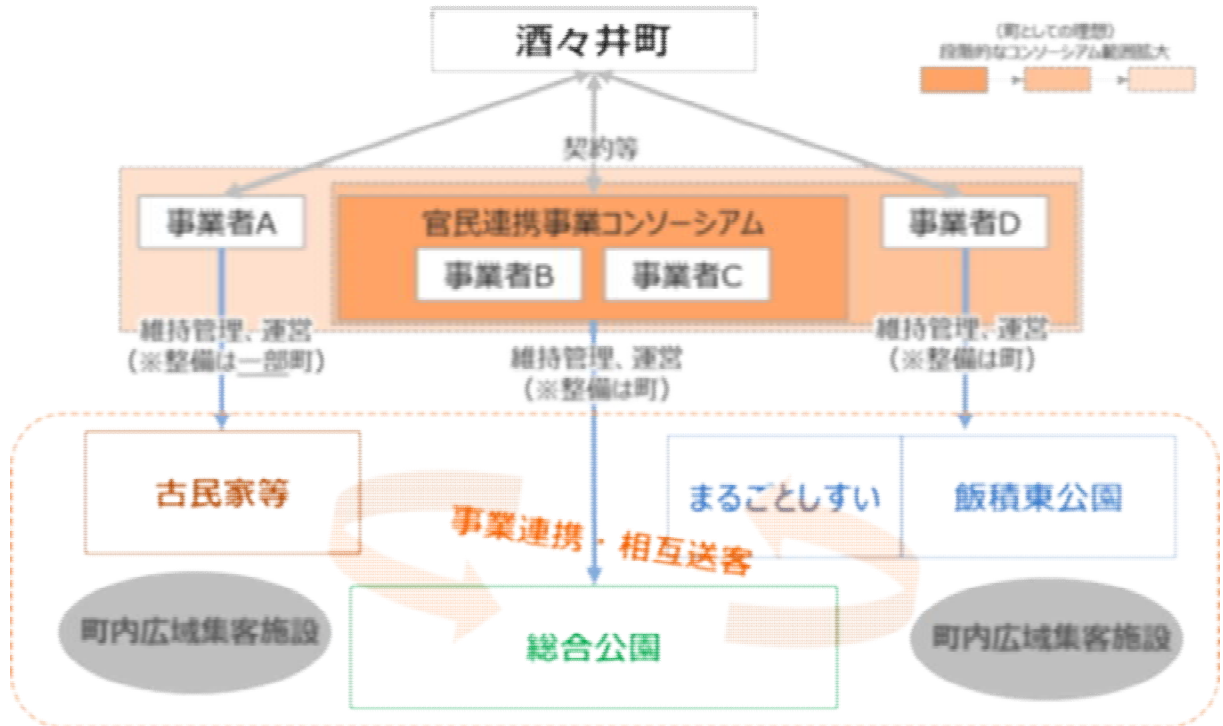
各施設の運営主体は必ずしも同一ではないが、町を介したプラットフォームの活用も含めたソフト事業の連携や来訪者の回遊促進等を通じて、施設間の機能的なつながりを確保し、全体として相乗効果が発揮される緩やかかつ持続的な連携関係を構築することとする。

段階的な取組を進める中で、運営主体間の連携が一定程度進展した結果、事業内容や対象範囲によっては、複数主体によるコンソーシアムを組成することが有効となる可能性も考えられる。その場合には、事業の実現性や効果を踏まえつつ、その是非や成立条件について検証を行う余地がある。

<総合公園の再整備案>



<事業スキームと施設間連携のイメージ>



<運営管理段階における連携イメージ>



(2) 事業の効果

本事業を実施することにより、酒々井総合公園を核とした公共施設等の利活用について、施設単位の管理運営から、施設間の連携や回遊を意識した面的な活用へと転換することが期待される。

事業の効果については、以下のとおり、定量的な観点および定性的な観点の双方から整理する。

1) 定量的評価（利用料金収入）

- ① 総合公園および周辺公共施設の利用者数の増加
- ② イベント実施等による来訪回数・滞在時間の増加
- ③ 有料施設や自主事業等による使用料収入・事業収入の確保
- ④ 既存施設の活用度向上による維持管理費の効率化

2) 定性的評価

- ① 総合公園に明確な来訪目的を持たせることによる、総合公園の価値・認知度の向上
- ② 総合公園と周辺公共施設・地域資源との連携による、回遊性および交流機会の創出
- ③ ソフト事業や運営面での工夫を通じた、多様な主体の参画促進
- ④ ハード整備に過度に依存しない運営により、町の財政負担を抑えた持続可能な施設運営

3-4 実現に向けた課題の整理

本節では、前節で整理した最終的な再整備方針を実行に移すにあたり、現時点で認識しておくべき主な課題を整理する。なお、これらの課題は、限られた条件下において事業の実現性を高めるため、あらかじめ共有・整理しておくべき前提条件として位置付けるものである。

(1) 現時点で把握しておくべき主な課題

- ① 民間投資を前提としない場合の財政制約と整備水準の設定
- ② 整備内容と収益性との乖離に関する課題
- ③ 複数施設を一体的に事業化することによる運営上の課題
- ④ 財政制約等を前提とした運営・活用重視の事業設計上の課題
- ⑤ 庁内及び地域における合意形成に関する課題
- ⑥ 継続的、計画的なエリアマネジメントの推進体制構築の課題
- ⑦ 官民連携事業コンソーシアムの運営主体（代表企業）確保に関する課題

(2) それぞれの課題の詳細

1) 民間投資を前提としない場合の財政制約と整備水準の設定

総合公園の再整備にあたり、民間投資を前提としない場合には、Park-PFI の導入等による補助金の活用が難しくなることから、町側が確保できる予算上限が一層制約されるという課題がある。そのため、限られた予算の中で、費用対効果を最大化し、最大限に公園の魅力を高める整備内容を選択・提示していくことが不可欠となる。

2) 整備内容と収益性との乖離に関する課題

本事業で想定される再整備内容については、整備水準に見合うだけの直接的な収入（使用料収入や占用料収入等）が必ずしも十分に確保できない可能性がある。このため、事業の評価にあたっては、短期的な収支バランスのみをもって判断するのではなく、経済的効果と社会的効果をあわせて整理・評価していく視点が不可欠となる。

具体的には、使用料収入や占用料収入の増加といった直接的な経済効果に加え、イベント開催による来場者数の増加、マルシェや物販等の付帯イベントの創出を通じた地域内交流の拡大、情報発信や広報・PR 効果といった間接的・波及的な効果についても、あわせて整理していくことが重要な課題である。

3) 複数施設を一体的に事業化することによる運営上の課題

複数施設の一体的な利活用を検討してきたが、施設ごとに立地条件や用途、参画事業者が異なるため、一体的な運営にはマネジメントの複雑化が懸念される。

また、施設間の距離や親和性を踏まえると、一体化によるスケールメリットは限定的である。

このため、本事業においては、施設ごとの特性を踏まえつつ、各施設の運営主体は必ずしも同一とはならないことを前提とし、ソフト事業の連携や来訪者の回遊促進、人の移動・交流を通じて、施設間が相互に補完し合う緩やかで持続的な連携関係の構築を目指すことが求められる。

4) 財政制約等を前提とした運営・活用重視の事業設計上の課題

前述のとおり、財政制約や収益性の限界を踏まえると、本事業では、ハード整備の規模や内容そのものよりも、既存資源を活かした使い方や運営面での工夫により、公園全体としての魅力や価値を高めていく視点が重要となる。

そのため、再整備にあたっては、各施設で創出されるイベント等が単独で完結するのではなく、複数施設の連携を前提とした取組として展開していくことが重要である。また、総合公園については、第2段階以降の機能追加や運営改善につなげていくためにも、第1段階整備後の運営管理において、多様な取組の実施とその成果に関する情報の蓄積を図っていくことが求められる。

5) 庁内および地域における合意形成に関する課題

本事業には、酒々井総合公園及び周辺公共施設の位置づけの見直し、新たな機能の導入等、従来の運営形態からの転換を伴う内容が含まれている。このため、事業の具体化にあたっては、庁内における十分な意思形成に加え、議会や地域住民に対する丁寧な説明と理解の醸成が不可欠である。特に、新たに導入を検討する機能については、不安や懸念の声が生じる可能性も踏まえ、段階的な説明や意見収集を通じて、計画の熟度を高めながら合意形成を図っていく姿勢が重要な課題となる。

一方で、本事業において導入を検討するオブスタクルスポーツ施設については、2028年ロサンゼルスオリンピック開催を見据えた取組としての効果を発揮するため、一定のスピード感をもって事業化を進める必要がある。このため、合意形成に十分な時間を確保しつつも、検討段階や内容に応じて論点を整理し、段階的に意思決定を行っていくなど、事業スケジュールと合意形成プロセスとの両立を図ることが求められる。

6) 継続的、計画的なエリアマネジメントの推進体制構築の課題

複数施設を段階的に再整備し、運営・活用重視で効果を高めていくため、各施設の所管課を横断して意思決定・進捗管理・対外調整等のマネジメントを担う庁内体制の構築が不可欠であり、まちづくりに関する各種計画や予算確保にも影響力にある組織を設置する必要がある。あわせて、運営段階における取組み事項のデータ蓄積と改善（PDCA）を継続できるよう、役割分担（町・指定管理者・関係事業者）を整理する必要がある。

7) 官民連携事業コンソーシアムの運営主体（代表企業）確保に関する課題

複数主体が参画する場合、契約・リスク・意思決定を束ね、日常の運営調整を行う代表企業（または統括管理者）の有無が事業の成否に影響する。一方で、サウンディング結果を踏まえると、本検討の対象施設を全て含めたコンソーシアムの組成は実現可能性に乏しい。ただし、対象範囲を段階的に整理し、施設間の親和性が高い範囲（例：総合公園と近接施設等）に絞った連携から着手することで、事業としての実現可能性を高める余地がある。

また、代表企業側がマネジメントコストを事業収益のみで回収することは難しい可能性がある

ため、代表企業に求める役割（統括、計画・調整、収支管理、広報、関係者調整等）と対価の設計（委託料・指定管理料の内訳、成果連動の考え方等）を事前に明確化した上で、コンソーシアム形成の必要性を再評価し、形成効果が高いと判断した場合には、参画し得る主体について、間口を広げて候補を探索する必要がある。

3-5 事業化に向けた実行可能性の整理

本節では、前節までに整理した再整備方針および事業の効果を踏まえ、本事業を実施するにあたり必要となる法令・制度上の整理を行うとともに、想定条件に基づく試算を通じて、事業化に向けた実行可能性を総合的に確認する。

(1) 法令等の整理と利用可能な支援制度等

本章で整理した再整備方針および事業手法の実現可能性を確認する観点から、本事業に関連する法令等を整理する。あわせて、本事業の事業化にあたり活用が想定される国の支援制度等について整理する。

1) 法令等の整理

本事業の実施にあたり、関連する法制度等について整理した。

①総合公園

実施可能性のある事業や施設に関する規制は以下のとおり。なお、Park-PFI 制度の特例措置を活用する場合には、事業期間や建蔽率が緩和される。

<公園に関する法令>

実施事業・施設	対象	内容	根拠法令
ドッグラン、遊具、広場等の設置管理許可期間	公園管理者以外の者が公園施設を設け、又は管理する期間	10年（更新するときの期間についても同様）	都市公園法第5条第3項
既存のスポーツ施設の面積割合	運動施設の敷地面積の総計の当該都市公園の敷地面積に対する割合	建蔽率50%	都市公園法第4条、都市公園法施行令第8条
管理棟と飲食施設の面積割合	飲食店、売店等の便益施設	建蔽率2%	都市公園法第4条
上記各種施設に付帯する可能性のある施設の設置要件	自転車駐車場	都市公園の外周に接する場所その他のできる限り公衆の都市公園の利用に支障を及ぼさない場所に設ける。	都市公園法第7条、都市公園法施行令第12条第1項、同16条第3項の2
	看板及び広告塔	都市公園の風致の維持又は美観の形成に寄与するものである。	都市公園法第7条、都市公園法施行令第12条第2項、同16条第3項の3
	公園施設以外の工作物その他の物件又は施設	都市公園を占用しようとするときは、公園管理者の許可が必要	都市公園法第6条第1項

②古民家

・登録有形文化財

旧筋家は文化財保護法が規定する、国登録有形文化財であるが、登録有形文化財の所有者である町は、他の不動産と同様に、原則として使用・収益・処分を行う権限を有し、民間事業者に対する賃貸借も、文化財保護法上の明文の禁止規定が存在しない限り許容される。なお、主な法的義務は以下のとおり。

<文化財に関する法令>

義務	内容	根拠法令
滅失等の届出	滅失・き損した場合、所有者（管理責任者又は管理団体がある場合は、その者）は、その事実を知った日から10日以内に文化庁長官に届出る義務を負う。	文化財保護法第61条
現状変更の届出等	登録有形文化財の現状を変更しようとする物は、30日前までに文化庁長官にその旨を届出る義務を負う。 ※改修や設備更新を行う場合、その工事内容が「現状変更」に該当すれば、事前届出が必要。	文化財保護法第64条

・行政財産の普通財産化

旧筋家、旧相川家等の古民家は、酒々井町が民間から寄贈を受けて所有する「行政財産」（地方自治法第238条4項）である。行政財産は、特定の行政目的のために使用されるため、原則として処分ができない（同法第238条の4）。例外的に許容される使用許可（同法同条第7項）についても、本来の用途・目的を妨げない程度でのみ認められるものである。

そこで、行政財産の用途を変更（用途廃止）し、財産区分を普通財産へと変更することで、貸付を含む処分が可能となる（同法第238条の2第2項）。

2) 利用可能な支援制度等

本事業の実施に際し、補助金・地方債等の活用可能性について、具体的に検討を行った。

①総合公園

<公園に関する支援制度及び活用可能性>

補助金名等	所管	用途	補助内容等	可能性及び理由
社会資本整備総合交付金 (都市公園事業)	国土交通省	都市公園の用地取得・整備	用地取得の1/3、公園施設整備の1/2	○ DID区域内の住民一人当たり公園・緑地面積が2.99㎡ (5㎡未満の要件を充足)
社会資本整備総合交付金 (官民連携型賑わい拠点創出事業)	国土交通省	特定公園施設の整備	民間が行う整備に対して地方公共団体が負担する額の1/2	△ Park-PFI手法活用時に限定

補助金名等	所管	用途	補助内容等	可能性及び理由
社会課題対応型都市公園機能向上促進事業	国土交通省	都市公園の整備	事業費の1/2	△ 他の都市公園の参考(モデル)となる必要がある
学校施設環境改善交付金(地域屋外スポーツセンター新改築)	スポーツ庁	談話室、トレーニング室等及び照明施設を備えた運動場の整備	事業費の1/3	△ スポーツセンターを整備する場合は活用可
スポーツ振興くじ(toto)助成(地域スポーツ施設整備助成:スポーツ施設等整備事業)	独立行政法人日本スポーツ振興センター	スポーツ競技施設等の整備	事業費の2/3(上限2,000万円)	○ 新施設の整備
		スポーツ競技施設の大規模改修	事業費の2/3(上限1億円)	○ 既存施設の整備
スポーツ振興くじ(toto)助成(地域スポーツ施設整備助成:グラウンド芝生化事業)	独立行政法人日本スポーツ振興センター	天然芝生化新設事業	事業費の4/5(上限4,800万円)	△ 維持管理費が人工芝と比較して高額
		人工芝生化新設事業	事業費の4/5(上限4,800万円)	△ 芝生化しようとする面積が運動・スポーツ活動の主要部分となっていない、または芝生化部分の効率的な活用が困難なものは対象外
JFAグリーンプロジェクトポット苗方式芝生化モデル事業	公益財団法人日本サッカー協会	グラウンド等への芝生整備	芝生の苗(ポット苗)の無償提供	△ 以下の応募条件の充足が必要 ・ 特定時期(5~7月)での人員手配 ・ 芝管理体制(芝刈り、散水、施肥)の整備 ・ 散水用設備、芝刈り機の内用等
公共施設等適正管理推進事業債(長寿命化事業)	総務省	社会基盤施設(都市公園施設)の整備(テニスコートの改修等)	事業費の90%、財政力に応じて元利償還金の30~50%を地方交付税措置	△ 公共施設等総合管理計画、個別施設計画等に位置づける必要がある

補助金名等	所管	用途	補助内容等	可能性及び理由
公共施設等適正管理推進事業債 (ユニバーサルデザイン化事業)	総務省	バリアフリー法に基づく公共施設等のバリアフリー改修事業であって、移動等円滑化基準に適合させるための改修事業 (多目的トイレ整備)	事業費の90%、財政力に応じて元利償還金の30~50%を地方交付税措置	△ 公共施設等総合管理計画、個別施設計画等に位置づけることが必要
公共施設等適正管理推進事業債 (除却事業)	総務省	公共施設、公用施設その他の当該地方公共団体が所有する建築物その他の工作物の除却(解体撤去)	事業費の90%	△ 公共施設等総合管理計画、個別施設計画等に位置づけることが必要
企業版ふるさと納税	内閣府	国が認定した地域再生計画に位置付けられる地方公共団体の地方創生プロジェクトへの寄付	企業が寄附を行った場合に、法人関係税から税額控除	目的を指定して寄付を募るかたちで可能

②古民家

<古民家等に関する支援制度及び活用可能性>

補助金名等	所管	用途	補助内容等	可能性及び理由
空き家対策総合支援事業	国土交通省	空家等であって、除却後の跡地又は増改築等の後の建築物が地域活性化のための計画的利用に供されるもの	活用する場合の事業費の1/2、除却する場合の事業費の2/5	○ 山口県萩市 浜崎町家モデル施設整備事業(本と美容室萩店)で活用
社会資本整備総合交付金 (街なみ環境整備事業)	国土交通省	地区内の公共施設(道路・生活環境施設の整備、公共施設の修景等)の整備	事業費の1/2	△ 津山市城東伝統的建造物群保存地区における事業(町家ホテル)で活用。 事業地区要件があり、施設単体ではなく、区域が対象。
デジタル田園都市国家構想交付金 (地方創生拠点整備タイプ)	内閣府・内閣官房	建築物の新築、既存建築物の増改築及び模様替え	事業費の1/2(上限5億円)	△ 他の国庫補助金等を受ける施設整備等は対象外
公共施設等適正管理推進事業債 (除却事業)	総務省	公共施設、公用施設その他の当該地方公共団体が所有する建築物その他の工作物の除却(解体撤去)	事業費の90%	△ 公共施設等総合管理計画、個別施設計画等に位置づけることが必要
企業版ふるさと納税	内閣府	国が認定した地域再生計画に位置付けられる地方公共団体の地方創生プロジェクトへの寄付	企業が寄附を行った場合に、法人関係税から税額控除	目的を指定して寄附を募るかたちで可能

(2) 事業費の試算

前段で整理した当面の官民連携の進め方を前提として、事業化に向けた実行可能性を確認するため、本事業に係る概算の事業費を試算する。なお、古民家及びまるごとしすいに隣接する飯積東公園は、町が実施する新規整備費分相当をどのように費用回収するか、との観点で整理する。

1) 総合公園

総合公園での新規整備は、町の財政負担力も踏まえて、整備の段階的实施にあたってのファーストステップとして、以下の項目について整備を行うこととする。

- ① オブスタクルスポーツ JOSA 公認コース、その他 付帯機能
- ② アスレチック（子ども向け）／アスレチック（大人～シニア向けパークフィットネス）
- ③ クラブハウス
- ④ 芝エリア
- ⑤ トイレの改修
- ⑥ 駐車場区画整理
- ⑦ ドッグラン

(ア) 基本条件の整理

新施設等の整備については、ヒアリング結果を踏まえて町主導で行うこととする。

維持管理・運営業務については、現在の業務委託の手法に加えて、指定管理者制度を導入し、公園全体の管理運営を行う手法を併せて試算し比較する。後者の手法において長期・包括発注を行うことで、従来手法と比較して効率性が発揮されることが想定される。

公共人件費及び試算にあたって想定すべき物価上昇状況等は以下のとおり。

<比較する事業手法の内容>

	事業手法		維持管理・運営の事業期間
	設計・建設	維持管理・運営	10年
手法1	従来手法	従来手法	単年度周期で事業者選定
手法2	従来手法	指定管理者制度	5年周期で事業者選定（長期・包括発注により従来手法と比較して削減率5%）

<公共人件費>

公共人件費（円）※税込	
整備業務委託手数料（2人・3時間/日・15日間）	348,578
指定管理者選定費	4,400,000

<インフレ率等>

インフレ率等（1年あたり）		算定根拠等
民間支出（初期投資）	5.587%	建築費指数（一般財団法人 建設物価調査会） 東京・構造別平均 S（鉄骨造）造 2021～2025 年の平均
民間支出（人件費・管理費）	1.887%	毎月勤労統計調査（厚生労働省） 賃金指数・きまって支給する給与・事業所規模 30 人以上・一般労働者・調査産業計
公共支出（公共人件費）	1.887%	2021 年～2025 年の平均（2025 年は公表済みの 1～ 11 月平均）
収入	1.887%	同上と設定
人口（収入に影響）	-0.58%	酒々井町人口・世帯数の推移（住民基本台帳人口） 2016～2025 年の平均

(イ) 整備費

酒々井総合公園の新規整備費は、段階的に整備することを前提に、現球技場にオブスタクルスポーツ施設の整備を実施することや、老朽化したトイレの改修など、喫緊の対応事項について優先的に取組む整理とする。

<整備の費目と金額>

施設	費目	算定根拠等	金額（億円） ※税込
トイレ	トイレの解体・撤去・新規整備	自治体入札予定価格参照	1.7
球技場	オブスタクルスポーツ JOSA 公認コースの整備	事業者ヒアリング等 ・機材 ・整地 ・コンクリート打設 ・ネット、フェンス	
	アスレチックエリア（子ども向け）の整備	事業者ヒアリング等 ・遊具等	
	アスレチックエリア（シニア向けパークフィットネス）の整備	事業者ヒアリング等 ・遊具等	
	クラブハウス（コンテナ）の整備	事業者ヒアリング等 ・プレハブ 40ft コンテナ 1 棟 ・内装/外装 ・電気引込	
	人工芝エリアの整備	自治体入札予定価格参照	
駐車場	臨時駐車場の区画整理（標識ロープ・タイヤ止め）	技術アドバイザー算定	
	ドッグランの整備	過去事例参照	

※公園内の起伏等を踏まえた追加工事費その他諸経費を除いた金額。

(ウ)維持管理・運営費

酒々井総合公園の維持管理・運営費は、従来実施していた既存施設に関するものと、新規整備により新たに実施する必要がある新施設に関するものをそれぞれ整理する。なお、既存施設関連のうち、「公園の管理」業務及び「植栽、高木の剪定伐採」業務については、従来行っていた内容であるが、にぎわい創出等の観点から美観維持に一層重点を置くために、現状の業務内容を見直した。これにより、当該維持管理費用についても2倍程度多くなることとして、整理する。

<維持管理・運営の費目と金額>

施設	費目	算定根拠等	金額 (千円) ※税込
既存施設	管理棟業務	業務委託料 2020～2024 年平均（一部業務につき内容を見直し増額）	29,154
	公園の管理		
	植栽、高木の剪定伐採		
	浄化槽の清掃点検		
	高圧電気の点検		
	公園内警備・公園駐車場ゲート開閉		
	既存施設修繕費（主に野球場）	業務委託料 2020～2024 年平均（施設老朽化を踏まえ内容を見直し増額）	
新施設	設備保守管理費・経常修繕費	事業者ヒアリング等	11,770
	運営費（人件費等）	事業者ヒアリング等 ・受付・運営管理、イベント対応（常駐1名+繁忙期1名）	
	設備更新費	事業者ヒアリング等 ・オブスタクル部材、ゴム/マット舗装 ・更新時に発生する費用を平準化して追加計上	
	保守契約費	事業者ヒアリング等 ・定期点検費	
	日常清掃費	事業者ヒアリング等	
	来場者・決済・顧客管理システム運用費	事業者ヒアリング等	
	協会ライセンス費	事業者ヒアリング等 ・協会公認料	
アドバイザー費	事業者ヒアリング等 ・競技監修、安全監修等		

(エ) 収入

既存施設（テニス・野球）について、公園内リニューアルにより 1.5 倍程度の利用者増を見込むこととする。また、オブスタクルスポーツ施設の有料化を実施することとする。なお、事業類型について、事業者が施設利用者から利用料を収受し、維持管理・運営費と利用料の差額（不足）分について指定管理料を支払う、混合型での実施を想定する。

<収入の費目と金額>

施設	費目	算定根拠等	金額（千円）※税込
既存施設	野球	施設使用料 2020～2024 年平均の 1.5 倍（見込み）	15,116
	テニス		
	SLTC（テニス）		
	球技場	人工芝部分の有料化を見込む	
新施設	オブスタクルスポーツ JOSA 公認コース	下記のとおり	

<新施設利用にかかる想定>

オブスタクルスポーツ JOSA 公認コース	
施設使用料（ビジター：1 日）	大人：3,300（円）※税込 子ども：1,500（円）※税込
利用者数	平日（週 1 定休日）：15 人 休日：閑散期 15 人、繁忙期 30 人

また、新施設整備を行うに際して、補助金の活用が想定される。ここではスポーツ振興くじ助成（スポーツ施設等整備事業）により、上限額の 20,000 千円が交付されるものと想定して試算する。

(オ) 試算結果

既存施設及び新施設を維持管理・運営するにあたって、指定管理者制度を用いて包括・長期発注することにより効率化が期待でき、従来手法と比較して約 2.7%削減の効果が見込める結果となった。

<事業手法別の金額と VFM>

		事業手法		金額（千円）※税込
		設計・建設	維持管理・運営	
公共負担額	手法 1	従来手法	従来手法	474,336
	手法 2	従来手法	指定管理者制度	461,471
VFM	削減額（手法 1 との差額）			12,865
	削減率			2.7%

2) 古民家

(ア) 基本条件の整理

サウンディングでは主に旧筋家の活用についての意見があげられたため、本項では旧筋家について検討する。

古民家の耐震改修等の整備については、ヒアリング結果を踏まえて町主導で行うこととする。

維持管理・運営業務については、行政財産である古民家を普通財産化した後、民間事業者に貸与し、民間事業者は施設使用料（賃料 250 千円超/月）を支払ったうえで、独立採算で日本語学校の運営を行うことが想定される。

公共人件費及び試算にあたって想定すべき物価上昇状況は以下のとおり。

<事業手法の内容>

事業手法		維持管理・運営の事業期間
設計・建設	維持管理・運営	12年（投資費用回収期間）
従来手法	賃貸借 （普通財産化）	初年度のみ事業者選定

<公共人件費>

公共人件費（円）※税込	
整備業務委託手数料（2人・3時間/日・15日間）	348,578
用途廃止手数料（2人・3時間/日・15日間）	348,578

<インフレ率等>

インフレ率等	
民間支出（初期投資）	5.587%
公共支出（公共人件費）	1.887%

(イ) 改修費

古民家は、耐震診断・設計・改修を実施し、内装工事まで実施後、民間事業者に引き渡し、民間事業者にて独立採算事業に取り組む整理とする。なお、民間事業者が独立採算事業を行ううえで、支出（維持管理・運営費）と収入（事業収入）の考え方は事業者毎に異なるため、ここでは公共側の収支のみ整理する。

<改修の費目と金額>

費目	算定根拠等	金額（千円）※税込
耐震診断業務	過去事例参照	61,498
耐震補強計画及び実施設計業務		
耐震改修工事		

(ウ) 収入

民間事業者が町に支払う賃料収入は、前述のとおり 250 千円超/月が想定されるため、年間 3,000 千円と設定する。

また、古民家改修を行うに際して、補助金の活用が想定される。具体的には国土交通省空き家対策総合支援事業により、事業費の 1/2 が交付されるものと想定して試算する。

(エ) 試算結果

補助金も活用した場合、事業者が独立採算事業で運営する場合には、町は 12 年間分の施設使用料で改修費用を回収することが可能となる（12 年目で収入が支出を上回る計算となる）。

<町の収入総額と負担分回収時期の目安>

		金額（千円）※税込		
		支出 （インフレ後）	収入	差額
公共負担額	11 年目	69,785	67,508	2,277
	12 年目		70,508	-723

3) 飯積東公園・まるごとすい

(ア) 基本条件の整理

まるごとすいに隣接する飯積東公園の、ドッグラン施設の整備については、ヒアリング結果を踏まえて町主導で行うこととする。

現まるごとすいの指定管理業務の中に、ドッグラン施設の運営業務を組み込み、施設の利用者から利用料を収受できる条件とする。他方、従前の指定管理料から、一定額を施設使用料相当分として差し引いて指定管理業務を委託する。これにより、施設使用料相当で整備費用を回収する試算とする。

公共人件費及び試算にあたって想定すべき物価上昇状況は以下のとおり。なお、まるごとすいの指定管理事業は既に実施していることから、指定管理事業者の選定に関する公共人件費は本試算の対象外とする。

<事業手法の内容>

事業手法		維持管理・運営の事業期間
設計・建設	維持管理・運営	14 年（投資費用回収期間）
従来手法	指定管理業務 に追加	初年度のみ事業者選定

<公共人件費>

公共人件費（円）※税込	
整備業務委託手数料（2 人・3 時間/日・15 日間）	348,578

<インフレ率等>

インフレ率等	
民間支出（初期投資）	5.587%
公共支出（公共人件費）	1.887%

(イ) 整備費

飯積東公園は、ドッグラン施設の整備を実施後、まるごとすいの指定管理者に引き渡し、独立採算事業（自主事業）に取り組む整理とする。なお、民間事業者が独立採算事業を行ううえで、支出（維持管理・運営費）と収入（事業収入）の考え方は事業者毎に異なるため、ここでは公共側の収支のみ整理する。

<整備の費目と金額>

費目	算定根拠等	金額（千円）※税込
設計・工事監理	過去事例参照	7,078
造成工事		
フェンスの設置		
ゲートの設置		
照明設備の設置		
水飲み場や水浴び場の設置		
ベンチや日陰の設置		
人工芝		

(ウ) 収入

町が施設使用料相当分として指定管理費より差し引く額は、年間 600 千円と設定する。

(エ) 試算結果

指定管理業務に組み込むことで、まるごとすいの指定管理者が運営する場合には、14 年間分の施設使用料で整備費用を回収することが可能となる（14 年目で収入が支出を上回る計算となる）。

<町の収入総額と負担分回収時期の目安>

		金額（千円）※税込		
		支出 （インフレ後）	収入	差額
公共負担額	13 年目	8,299	7,800	499
	14 年目		8,400	-101

3-6 本事業の先導性の整理

本章では、前節までに整理した再整備方針、実現に向けた課題および事業化の実行可能性を踏まえ、本事業が有する先導性について整理する。

本事業の先導性は、人口規模や財政制約を有する地方小規模自治体が、官民連携による公共施設再編・利活用を検討する過程において、検証を重ねながら現実的な事業像へと収斂させていった意思決定プロセスに見いだされるものである。

すなわち、本事業は、当初想定した手法や構想に固執することなく、サウンディング調査や関係者意見等を通じて課題や制約を明確化し、その結果を踏まえて事業内容・スキームを柔軟に見直すことで、実行可能性を重視した官民連携モデルへと再構築した点に特徴がある。

また、再構築した官民連携モデルについて、継続的、計画的な事業化を進めることにより、最終形として、総合公園の Park-PFI を核とした近隣公共施設のまるごとすい、古民家及び下宿ベースへのスモールコンセッション導入についても導入可能性があることが判明した点も先導性の一つである。

以下では、こうした検討プロセスおよび考え方を中心に、本事業の先導性を整理する。

(1) 本事業の先導性

- ① 対象施設を固定せず段階的に絞り込み、束ねて事業化することとした点
- ② 広域集客施設との連携を検証し、段階的に再定義した点
- ③ 実現可能性を重視して事業内容を後から収斂させた意思決定プロセス
- ④ 継続的・計画的な事業化を通じ、エリア内の複数施設が連携した官民連携手法の導入可能性が見いだされた点

(2) それぞれの先導性の詳細

1) 対象施設を固定せず、段階的に整理・束ね直した点

本事業では、酒々井総合公園を核としつつも、当初から対象施設を固定せず、複数の公共施設等を並行して検討対象とした。そのうえで、立地条件や施設特性、事業性、運営の実現可能性等を踏まえ、段階的に対象施設を整理・絞り込み、事業像を再構築してきた。

また、複数施設を一体的に運営すること自体を目的化せず、各施設の運営主体は必ずしも同一とならないことを前提に、ソフト事業の連携や来訪者の回遊促進、人の移動・交流を通じて、施設間が相互に補完し合う緩やかで持続的な連携関係を構築する考え方を採用した点も、本事業の特徴である。

2) 広域集客施設との連携を検証し、段階的に再定義した点

本事業では、町内に立地する広域的集客施設との連携についても、当初から前提条件として位置付けるのではなく、ヒアリングやサウンディング等を通じて実現可能性を検証した。その結果、直接的な事業参画には一定の制約があることが明らかとなった一方で、イベント連携や情報発信等、段階的・間接的な連携の可能性が整理された。

こうした検証を踏まえ、広域集客施設との連携については、過度な期待を前提とせず、事業の

進捗や効果検証に応じて段階的に位置づけを見直していく方針とした点も、現実的かつ再現性の高い取組として評価できる。

3) 実現可能性を重視して事業内容を後から収斂させる意思決定プロセス

本事業では、住民意見やサウンディング調査を通じて多様な意見や提案を収集し、当初想定していた事業手法や規模に固執することなく、検証結果を踏まえて内容を見直してきた。その結果、実現可能性を重視した現実的な事業像へと段階的に収斂させていった点に先導性が見いだされる。

4) 継続的・計画的な事業化を通じ、エリア内の複数施設が連携した官民連携手法の導入可能性が見いだされた点

上記の経過を踏まえ検討を進めることにより、数年という短期間でエリア内の複数の施設（総合公園や古民家等）を連携させた官民連携手法の導入は、小規模自治体における財政状況、人員配置や民間事業者側の得意分野などにより困難である可能性が高いが、例えば自治体の総合計画期間（10年程度）にわたり、継続的、計画的に官民連携手法を導入していくというエリアマネジメントにより、各事業者が一つのコンソーシアムに集約化していく経過を経て、酒々井町が計画する総合公園への Park-PFI を核とした近隣公共施設への Small コンセプション導入可能性があることが見い出された。

以上のとおり、本事業は、先進的な手法や大規模事業を志向するのではなく、制約条件を正面から受け止めたうえで、検証を重ねながら実行可能な事業像へと収斂させていった点において先導性を有するとともに、このような意思決定プロセスおよび事業設計の考え方は、今後、他の地方自治体が官民連携による公共施設再編・利活用を検討する際の実践的なモデルとして、横展開していくことが期待される。

また、一時期に全体の再編・利活用を目指すのではなく、エリアに着目して、複数の所管課にわたる再編・利活用計画を一定の期間にわたりマネジメントすることで、複数の公共施設に様々な官民連携手法を混在化させつつ、民間事業者側にも適切な時期での事業化、投資が可能な事業計画を提示し、段階的な事業化を進めることに、実現可能性を見出すことができた。

住民合意形成にあたっては、再整備全体に関する説明に加え、新たに導入を検討する機能に焦点を当てた意見交換の機会等を設け、住民の不安や懸念を把握するとともに、事業内容の理解促進を図る。

また、再整備方針の具体化にあたっては、検討段階に応じて論点を整理した上で段階的に意見募集を行い、住民意見を計画の熟度向上に反映させていくこととする。

5. 資料編

(1) サウンディング

- ・ 実施要領
- ・ 付属1 「酒々井総合公園および周辺古民家等利活用に向けたサウンディング型市場調査」概要資料
- ・ 様式1 「質問書」
- ・ 様式2 「現地見学会申込書」
- ・ 様式3 「サウンディング参加申込書」
- ・ 様式4 「サウンディングシート」

酒々井総合公園および周辺古民家等利活用に向けたサウンディング型市場調査 実施要領

1. 目的

酒々井町では、年間 600 万人が来訪する酒々井プレミアム・アウトレットに近接する本町最大規模の都市公園である酒々井総合公園について、有効利用とまちの活性化につながる再整備を予定しています。再整備にあたっては、総合公園のほか、周辺エリアに配置されている町有施設の利活用についても並行して検討し、一体的なマネジメントのもとで、Park-PFI やスモールコンセッションを含む官民連携手法を導入する可能性について検討しています。

そこで、専門的な知見を持つ民間事業者の皆様から、新たな魅力創造につながる事業の提案や官民の役割と費用負担等に係る率直な意見を募集し、意見交換を行うことにより、再整備の具体的な方向性を定め、令和 8 年度以降の事業化に向けた検討項目を明確化するための一助とすることを目的として、サウンディング型市場調査（以下、「本調査」という。）を実施します。

2. 対象施設

本調査は、以下に記載する①～⑥の施設を対象とします。なお、各施設の詳細については付属資料を参照してください。

名称	住所	内容
① 酒々井総合公園	酒々井墨 44	野球場、サッカー場、テニスコートを有する公園
② 旧筋家	酒々井町酒々井 1636-1	古民家、国指定重要文化財
③ 旧相川家	酒々井町酒々井 1715	古民家、町登録文化財
④ 下宿ベース	酒々井 1719-1	交流施設
⑤ まるごとすい	酒々井町飯積 2-8-2	地域創造発信拠点施設
⑥ 飯積東公園	酒々井町飯積 2-8	公園

※ このほか、酒々井プレミアム・アウトレット付近には複数の公園があり、これらの公園についても活用方を検討しています。



3. サウンディング実施スケジュール

項目	日程
公募書類の公表	令和7年11月10日(月)
事前質問受付期間	令和7年11月10日(月)から11月25日(火)まで
現地見学会申込期間	令和7年11月10日(月)から11月18日(火)
現地見学会	令和7年11月21日(金)
質問への回答公表	令和7年11月28日(金)
対話参加申込期間	令和7年11月26日(水)から12月3日(水)まで
サウンディングシート 受付期間	令和7年12月8日(月)から12月11日(木)まで
サウンディングの実施	令和7年12月15日(月)から12月17日(水)まで
結果の公表	令和8年2月(予定)

4. サウンディング対象者

対象施設の利活用及び町の活性化に関心があり、事業アイデアや意見をお持ちの法人格を有する団体（現時点での参画意向は問いません。）

5. 意見・提案を求める内容

事業者の皆様には、以下の項目について自由な意見・提案を求めます。

- ① 関心のある施設
- ② 実施したい事業
- ③ あると望ましい町による負担や支援
- ④ より具体的な検討のために町に提供を求める情報
- ⑤ 酒々井総合公園と周辺公共施設等を一体的な事業として実施することへのご意見
- ⑥ その他

6. 資料の交付

本サウンディング調査に係る資料を、次の通り交付します。

(1) 交付資料

- ・ 実施要領（本紙）
- ・ 付属1 「酒々井総合公園および周辺古民家等利活用に向けたサウンディング型市場調査」概要資料
- ・ 様式1 「質問書」
- ・ 様式2 「現地見学会申込書」
- ・ 様式3 「サウンディング参加申込書」
- ・ 様式4 「サウンディングシート」

(2) 交付方法

- ・ 酒々井町公式ホームページに掲載します。

7. 事前質問の受付

本調査に関することや資料の内容等について質問がある場合は、メールにて様式1「質問書」を以下のとおり提出してください。なお、法人のグループとして参加する場合は、代表者を取りまとめたうえで提出してください。

(1) 提出方法

受付期間：実施要領の公表日から11月25日（火）17時まで

提出先：「13. 問い合わせ先及び提出窓口」のとおり

- ・ メール件名は【酒々井 質問書 ○○○（団体名）】としてください。
- ・ メールに様式1「質問書」を添付してください。電子ファイルのタイトルは【質問書 ○○○（団体名）】としてください。
- ・ 事務局においてメール到着を確認後、その旨を返信します。

(2) 質問に対する回答

提出いただいた質問への回答は、11月28日（金）に酒々井町公式サイトの本調査公表ページに掲載予定です。

8. 現地見学会の実施と見学会参加申込の受付

対象施設について、現地見学会を開催します。見学会では事務局または公園管理者立ち合いの元、施設内をご覧ください。

(1) 日程詳細

開催日：令和7年11月21日（金）

時間帯：（総合公園）10時から11時*

（旧筋家）11時から12時

（旧相川家・下宿ベース）12時から13時（近いため同時にご覧ください）

（まるごとすい・飯積東公園）13時から14時*

※ 職員による案内は上記の時間に実施しますが、総合公園、まるごとすい、及び飯積東公園については開放されているため、それ以外の時間も見学いただけます。

(2) 申込について

受付期間：令和7年11月10日（月）から令和7年11月18日（火）まで

提出先：「13. 問い合わせ先及び提出窓口」のとおり

- ・ メール件名は【酒々井現地見学会申込 ○○○（団体名）】としてください。
- ・ メールに様式2「現地見学会申込書」を添付してください。電子ファイルのタイトルは【現地見学会申込書 ○○○（団体名）】としてください。
- ・ 事務局においてメール到着を確認後、その旨を返信します。

9. 対話参加申込の受付とサウンディングの実施

サウンディングへの参加を希望する事業者は、電子メールにて様式3「サウンディング参加申込書」を下記のとおり提出してください。

受付期間：令和7年11月26日（水）から12月3日（水）17時まで

提出先：「13. 問い合わせ先及び提出窓口」のとおり

- ・ メール件名は【酒々井サウンディング参加申込 ○○○（団体名）】としてください。
- ・ メールに様式3「サウンディング参加申込書」を添付してください。電子ファイルのタイトルは、【サウンディング参加申込書 ○○○（団体名）】としてください。
- ・ 事務局においてメール到着を確認後、その旨をメールで返信します。
- ・ サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。
- ・ 事務局にてサウンディング参加申込書を受領後、日程調整のうえ、サウンディング実施日時及びオンライン会議 URL をメールにてご連絡いたします。

実施予定日：令和7年12月15日（月）から12月17日（水）

実施方法：オンライン会議

所要時間：30分～1時間程度

10. サウンディングシートの受付

参加申込者は、事前に電子メールにて様式4「サウンディングシート」を下記のとおり提出してください。

受付期間：令和7年12月8日（月）から12月11日（木）まで

提出先：「13. 問い合わせ先及び提出窓口」のとおり

- ・ メール件名は【酒々井サウンディングシート提出 ○○○（団体名）】としてください。
- ・ メールに様式4「サウンディングシート」を添付してください。電子ファイルのタイトルは、【サウンディングシート ○○○（団体名）】としてください。
- ・ 事務局においてメール到着を確認後、その旨をメールで返信します。

11. 結果の公表

本調査の結果概要については、参加事業者の名称は記載せず、アイデア・ノウハウ等の保護に配慮したうえで作成し、酒々井町公式ホームページにおいて公表予定です。

なお、本調査の実施結果を踏まえ、より具体的な事業のあり方について意見交換を行うため、参加事業者に対し、追加対話（文書等による照会やアンケート等を含む）への協力をお願いする場合があります。

12. 留意事項

- ・ サウンディングにおいて提案いただいた内容は、民間活力導入の検討における参考とさせていただきます。ただし、必ずしも公募条件等に反映されるものではなく、整備内容について

何ら約束するものではないことをご了承ください。

- ・ 本調査への参加実績は、今後の事業者選定の際に優位性を持つものではありません。
- ・ サウンディングの参加に要する費用は、事業者の負担となります。
- ・ 提出書類は返却しません。

13. 問い合わせ先及び提出窓口

(1) 事務局 兼 書類提出窓口 (省略)

(2) 酒々井町の担当 (省略)

酒々井総合公園および周辺古民家等利活用に向けた サウンディング型市場調査

概要資料

令和7年11月
酒々井町

目次

1. はじめに
2. 提案いただきたいアイデア
3. 酒々井町について
4. 酒々井総合公園と周辺公共施設
5. 利活用案
6. 官民の役割分担
7. 想定する事業手法、スキーム
8. スケジュールについて
9. 意見交換
10. 参考



1 サウンディング調査の目的

1 はじめに

酒々井総合公園は、本町で最大規模の、面積12haの総合公園であり、野球場、球技場、テニスコートなどのスポーツ施設があります。公園に接する国道296号は交通量が多く、沿道には多数の物販、飲食店が立ち、車で5分ほどの場所には、年間600万人が来訪する酒々井プレミアム・アウトレットがあります。

酒々井総合公園については、優れたアクセス、豊かな敷地、充実した施設をより効果的に活用するために再整備するとともに、民間事業者のアイデアにより新たな魅力を創出したいと考え、これに向けた検討を進めています。

また、市街地には、古民家や地域の交流拠点施設等、公有財産や公共施設が多数あり、総合公園と一体的に活用を行うことにより、各拠点への町内外からの来訪者の回遊を促すこと、これによる交流人口拡大によって、一帯にぎやかな町としていくことを目指しています。

今回のサウンディング型市場調査は、民間事業者の情熱と意見交換の場を設け、総合公園や古民家等を活用していくためのアイデアや、その実現に向けた望ましい連携のあり方等についてヒアリングし、再整備事業の方向性を決めるうえでの一助とすることを目的として実施するものです。



2 提案いただきたいアイデア

2 はじめに

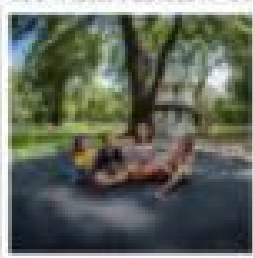
サウンディング型市場調査では、例えば以下のようなアイデアを募集します。

総合公園の魅力を高める施設アイデア

<レストラン>



<アーバンスポーツセンターパーク>



古民家や公共施設などを活用した事業アイデア

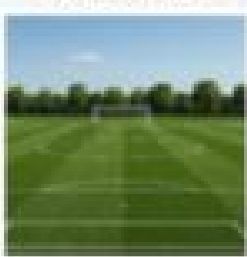
<カフェ>



<古民家宿>



<サッカーコート草場>



<アスレチック・アドベンチャーフィールド>



<グランピング施設>



<テラスと花井みどり>



上記はあくまで一例であり、これにとらわれず、自由な発想とアイデアでご提案ください！

3-1 酒々井町の概要

3 酒々井町について

酒々井町は、酒々井ICや3路線4駅の立地等、高速道路、鉄道の両面で都心部へのアクセス環境が良好であり、また、成田市に隣接していることから、日本の空の玄関口である成田国際空港にも近いです。



1

3-2 観光スポットや人気店

3 酒々井町について

年間600万人が来訪する酒々井プレミアム・アウトレットをはじめ、コンパクトな町域（面積2番目に小さい）の中に魅力的な観光スポットが詰まっています。また、国道296号沿い、総合公園周辺は名店の集積ゾーンとなっています。



2

4-1 対象施設の概要 ①酒々井総合公園

4 総合公園と周辺公共施設

再整備事業の核となる酒々井総合公園には、スポーツ施設が集積しています。また、園内の多目的広場は桜の名所として有名で、入り口からスポーツ施設側に向けては緩やかな傾斜となっているため、眺望を楽しむことができます。

■ 園内施設



4-1 対象施設の概要 ①酒々井総合公園

4 総合公園と周辺公共施設

周辺エリアで希少な球技場や、コンディションに優れた野球場、及びテニスコートといった有料施設については、町外からも多くの利用があります。

■ 施設の概要と利用状況

＜施設概要＞		＜野球場＞		＜球技場＞																																												
名称	酒々井総合公園	4月	7	23.3%	4月	5	16.7%																																									
所在地	旧酒々井町町舎44（国道296号沿い） 酒々井により車で6分	5月	9	28.0%	5月	12	38.7%																																									
公園面積	約12.4ha	6月	5	16.7%	6月	6	20.0%																																									
公園種別	総合公園（都市緑地公園）	7月	9	28.0%	7月	5	16.1%																																									
管理担当部	<ul style="list-style-type: none"> 区域区分 市街地区域外 用途地域 定めなし（都市公園種別） 緑地率 2%（緑地率換算あり） 管理種別 --- 管理種別 --- 管理種別 --- 管理種別 --- 管理種別 --- 管理種別 --- 管理種別 --- 管理種別 --- 	<ul style="list-style-type: none"> 計画区域（公園種別換算） 公園種別換算（公園種別換算あり） 公園種別換算（公園種別換算あり） 公園種別換算（公園種別換算あり） 公園種別換算（公園種別換算あり） 公園種別換算（公園種別換算あり） 公園種別換算（公園種別換算あり） 公園種別換算（公園種別換算あり） 公園種別換算（公園種別換算あり） 公園種別換算（公園種別換算あり） 公園種別換算（公園種別換算あり） 公園種別換算（公園種別換算あり） 	<ul style="list-style-type: none"> 8月	3	10.0%	3	10.0%	5	16.1%	8	26.7%	2	6.3%	0	0.0%	3	10.3%	6	20.0%	73	23.3%	<ul style="list-style-type: none"> 4月	5	16.7%	12	38.7%	6	20.0%	5	16.1%	1	3.2%	4	13.3%	7	22.0%	8	26.7%	2	6.3%	6	20.0%	11	37.0%	10	32.3%	79	24.6%
	主な施設	<ul style="list-style-type: none"> 野球場（2面あり）* 硬式野球場* テニスコート（2面、土2面）* 多目的広場* 広場（多目的広場、子供広場、ホース広場、中央広場） 駐車場（2か所（約1,000台）） 野球場（約1,000台） 管理事務所 	<ul style="list-style-type: none"> 4月：春季町内野球大会（1日曜）（開催1日あり） 7月：酒々井町少年野球大会（土15日開催） 8月：酒々井町少年野球大会（土17日開催）（開催2日あり） 9月：町民少年野球大会（土15日開催） 11月：町民少年野球大会（土15日開催） 	<ul style="list-style-type: none"> 10月：酒々井中学校新人サッカー大会（1日曜1日） 12月：町民少年サッカー大会（土15日開催） 																																												

4-1 対象施設の概要 ②旧蔭家

旧蔭家（きょうあざみけ）

- ・ 中心市街地にほど近い夜倉街道沿いの古民家で、登録有形文化財に指定されています。
- ・ 外壁や窓等一部修繕が進んでおり、建屋以外にも敷地に余力があり、多様な利活用が可能です。

＜施設概要＞																			
所在地	旧編郡酒々井1426-1																		
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 明治時代中期以前に建てられた後継家屋（成徳家屋）の建屋を形成する多岐的な建屋であり、江戸後期にみられる大蔭家が特徴 ・ 有形登録文化財、重要登録有形文化財（伝統的土蔵部分のみ） 敷地面積：1,356㎡ 床面積：163㎡（木造2階建てのみ敷居分） 駐車庫：4台（敷地内に駐車可能） 立地環境：駅前後、町による修繕は実施していない 調査情報：未対応																		
都市計画区域	<table border="1"> <tr> <td>・ 区域区分</td> <td>市街化区域</td> </tr> <tr> <td>・ 用途地域</td> <td>第一種住居地域</td> </tr> <tr> <td>・ 建ぺい率</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>・ 容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>・ 高度地区</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>・ 条例規制</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>・ 都市計画</td> <td>歴史的建造物（歴史文化景観ゾーン）</td> </tr> <tr> <td>・ 防災拠点</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>・ 土地収用取得事業等</td> <td>—</td> </tr> </table>	・ 区域区分	市街化区域	・ 用途地域	第一種住居地域	・ 建ぺい率	80%	・ 容積率	200%	・ 高度地区	—	・ 条例規制	—	・ 都市計画	歴史的建造物（歴史文化景観ゾーン）	・ 防災拠点	—	・ 土地収用取得事業等	—
・ 区域区分	市街化区域																		
・ 用途地域	第一種住居地域																		
・ 建ぺい率	80%																		
・ 容積率	200%																		
・ 高度地区	—																		
・ 条例規制	—																		
・ 都市計画	歴史的建造物（歴史文化景観ゾーン）																		
・ 防災拠点	—																		
・ 土地収用取得事業等	—																		



4-1 対象施設の概要 ③旧相川家

旧相川家

- ・ 歴史的建築物が多数立地する旧酒々井宿エリアに位置する町登録文化財で、酒々井町の歴史的景観を彩る隣としての利活用が期待されます。

＜施設概要＞																					
所在地	旧編郡酒々井1715 京成酒々井駅または京酒々井駅より徒歩13分																				
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大正時代に建築された木造大邸家。 敷地面積：約1,600㎡ 床面積：約143㎡（木造2階建て） 駐車庫：敷地内に6台分、及び近隣にも確保可能																				
都市計画区域	<table border="1"> <tr> <td>・ 区域区分</td> <td>市街化区域</td> </tr> <tr> <td>・ 用途地域</td> <td>伝統的住居地域</td> </tr> <tr> <td>・ 建ぺい率</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>・ 容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>・ 地区</td> <td>宅地</td> </tr> <tr> <td>・ 条例規制</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>・ 都市計画</td> <td>計画景観区域（歴史文化景観ゾーン）</td> </tr> <tr> <td>・ 防災拠点</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>・ 立地環境</td> <td>駅前後、町による修繕は実施していない</td> </tr> <tr> <td>・ 調査情報</td> <td>未対応</td> </tr> </table>	・ 区域区分	市街化区域	・ 用途地域	伝統的住居地域	・ 建ぺい率	80%	・ 容積率	200%	・ 地区	宅地	・ 条例規制	—	・ 都市計画	計画景観区域（歴史文化景観ゾーン）	・ 防災拠点	—	・ 立地環境	駅前後、町による修繕は実施していない	・ 調査情報	未対応
・ 区域区分	市街化区域																				
・ 用途地域	伝統的住居地域																				
・ 建ぺい率	80%																				
・ 容積率	200%																				
・ 地区	宅地																				
・ 条例規制	—																				
・ 都市計画	計画景観区域（歴史文化景観ゾーン）																				
・ 防災拠点	—																				
・ 立地環境	駅前後、町による修繕は実施していない																				
・ 調査情報	未対応																				



4-1 対象施設の概要 ④下宿ベース

下宿ベース

- 住宅をリノベーションした交流施設ですが、町を代表する観光拠点である「酒の井」に隣接し、バリアフリー対応、目撃設備も整っていることから、新たな利活用方法について検討しています。

所在地	酒の井171号 京成酒の井駅または京酒の井駅より徒歩13分 ※詳細は表のすぐそば																		
概要	<ul style="list-style-type: none"> 中心市街地に位置する地域交流拠点 建築年度：2001（平成13）年度 構造：木造 床面積：123㎡ 設置時期：新築 																		
都市計画種別	<table border="0"> <tr> <td>・ 区域区分</td> <td>市街化区域</td> </tr> <tr> <td>・ 用途地域</td> <td>近隣商業地域</td> </tr> <tr> <td>・ 建ぺい率</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>・ 容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>・ 地目</td> <td>宅地</td> </tr> <tr> <td>・ 都市機能</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>・ 景観計画</td> <td>計画調整区域</td> </tr> <tr> <td>・ 防災拠点</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>・ 土地活用型事業等</td> <td>—</td> </tr> </table>	・ 区域区分	市街化区域	・ 用途地域	近隣商業地域	・ 建ぺい率	80%	・ 容積率	200%	・ 地目	宅地	・ 都市機能	—	・ 景観計画	計画調整区域	・ 防災拠点	—	・ 土地活用型事業等	—
・ 区域区分	市街化区域																		
・ 用途地域	近隣商業地域																		
・ 建ぺい率	80%																		
・ 容積率	200%																		
・ 地目	宅地																		
・ 都市機能	—																		
・ 景観計画	計画調整区域																		
・ 防災拠点	—																		
・ 土地活用型事業等	—																		
URL	https://www.som-shim.chiba.jp/docs/20211100011/																		



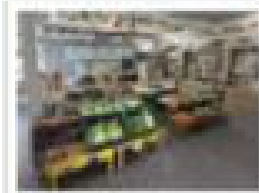
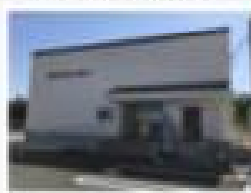
11

4-1 対象施設の概要 ⑤まるごとすい ⑥飯積東公園

総合公園や古民家等のほかに、新たな魅力の創出に向け、利活用を検討している施設として、以下が挙げます。

まるごとすい

- 酒々井プレミアム・アウトレットのすぐそばにある地域創造発信拠点です。



所在地	印旛郡酒々井町飯積2-8-2 ※酒々井プレミアム・アウトレットの道路を挟んで向かい								
概要	<ul style="list-style-type: none"> 地元産産物や特産品等の販売をおこなう 観光案内所としての発信やレンタルサイクルの貸付サービスを提供 その他、イベント開催など 施設運営管理者：酒々井アウトレット 建築年度：2018（平成30）年度 構造：木造 床面積：180㎡								
都市計画種別	<table border="0"> <tr> <td>・ 区域区分</td> <td>市街化調整区域</td> </tr> <tr> <td>・ 建ぺい率</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>・ 容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>・ 地目</td> <td>宅地</td> </tr> </table>	・ 区域区分	市街化調整区域	・ 建ぺい率	60%	・ 容積率	200%	・ 地目	宅地
・ 区域区分	市街化調整区域								
・ 建ぺい率	60%								
・ 容積率	200%								
・ 地目	宅地								

飯積東（いひつねの東）公園

- まるごとすいに隣接した公園で、立地を活かし、まるごとすいとの連携や集客機能などの設置可能性を検討しています。



所在地	印旛郡酒々井町飯積2-8								
公園面積	0.3ha								
公園種別	総合公園								
都市計画種別	<table border="0"> <tr> <td>・ 区域区分</td> <td>市街化調整区域</td> </tr> <tr> <td>・ 建ぺい率</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>・ 容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>・ 地目</td> <td>宅地</td> </tr> </table>	・ 区域区分	市街化調整区域	・ 建ぺい率	60%	・ 容積率	200%	・ 地目	宅地
・ 区域区分	市街化調整区域								
・ 建ぺい率	60%								
・ 容積率	200%								
・ 地目	宅地								

- ※ このほか、酒々井プレミアム・アウトレット付近には複数の公園があり、これらの公園についても有効利用を検討しています。

12

5-1 総合公園の利活用のイメージ（仮）

5 利活用案

先述のとおり、総合公園については、酒々井町及び周辺市の住民にとっても貴重な存在である一方、老朽化に伴い日常的な施設維持にかかる費用が上昇傾向にあり、修繕等が追いついていません。そこで、国内全体としてスポーツ施設と公園利活用の機運が高まるこの機会に、再整備によって新たな価値を付加し、より快適で、より多くの人々が集う空間を目指したいと考えています。

※ こちらはあくまで再整備を検討するうえでの仮のイメージであり、すべて実現するものではありません。



5-2 総合公園の利活用のイメージ（仮）

5 利活用案

酒々井町では、未来を担う子ども達が従来の酒々井町の姿をイメージし、より住みたくなる酒々井町を実現するための場として、毎年、こども提議議会を開催しています。最近のこども提議議会では、酒々井総合公園の有効利用についての質問や提議が多く出されており、子育て世代や子どもたち自身が楽しく活動できる場としての利活用が提議されています。特にアスレチックや遊具などの設置、充実が求められているとともに、町内にTBS番組のSASUKE出場選手が在住していることから、SASUKEをモチーフとした障害物コース等の設置の提議もあります。

町としても、このような子どもたちの提議の実現に向け検討を進めたいと考えています。

そのような中、2028年のロサンゼルスオリンピックで近代5種競技の一種目としてデビューする「オプスタクルスポーツ」に着目しており、酒々井総合公園への「オプスタクルスポーツ」の導入も前向きに検討しています。

※ こちらはあくまで再整備を検討するうえでの仮のイメージであり、すべて実現するものではありません。



6-1 官民の役割分担

再整備を実施するにあたっては、公共として実施すべき部分について町で負担する考えです。一方で、民間事業者の方々にも投資いただき、官民の連携によって魅力的な公園を実現したいと考えています。

■ 個別事業の実施主体と費用負担者のイメージ（以下は、総合公園と古民家について）

実施項目	総合公園施設							古民家等	
	整備種	建設種	子メニュー	メンテナンス					
				トイレ、駐車場、園路広場	遊具施設（遊具設備）				
新設・改良・修繕	実施主体	民間	民間	民間	民間			—	—
	費用負担	町	町	町	町			—	—
整備	実施主体	民間	民間	民間	民間	民間	民間	町	民間
	費用負担	町	町	町	町	町	民間	町	民間
管理運営	実施主体	民間	民間	民間	町	民間	民間	民間	
	費用負担	町	民間	町	民間	町	民間	町	民間
所有	所有	町	町	町	町			民間	町

※ 利用料を徴収する施設については、事業性が見込まれず利用した場合には、民間事業者による整備、維持に代わることも想定しています。

7-1 想定される事業手法

再整備事業は、設置管理許可やPark-PFI、コンセッションなど、複数の事業手法を組み合わせて事業スキームを構築することを想定しています。

■ 総合公園および周辺公共施設等で利用できる事業手法のうち、本事業で想定するもの

事業	対象	概要
DB、DBO	公共施設全般	・ 民間事業者に施設の設計（Design）・建設（Build）等を一括発注する手法（DB）や、運営（Operation）等を一括発注する手法（DBO）
PFI-RO	公共施設全般	・ 民間事業者が資金調達したうえで設計・建設・運営までを一貫して実施し、行政は対価を分割・延べ払いで支払う手法
運営管理	公共施設全般	・ 公共施設の管理者が維持管理・運営について民間事業者を指定し、実施させるもの。
コンセッション	特に利用料金を収受する公共施設	・ 施設の所有権を施設管理者である公的機関に残したまま、一定期間の「運営権」を民間事業者に売却する事業手法
設置管理許可	公園のみ	・ 公園管理者（行政）以外の者に対し、都市公園内における施設の設置、管理を許可する制度 ・ 民間事業者が売店やレストラン等を整備する事例が多くみられる
Park-PFI	公園のみ	・ 民間事業者が、飲食など収益性のある施設を整備・運営する際、そこから得られる収益を用いて園路や広場等を整備するもの
賃貸借	行政財産以外の公有財産	・ 行政が所有する行政財産以外の公有財産について、財源の有効活用を目的とし、売却、転売、賃借などを行うもの

8 事業スケジュール

8 スケジュール

令和8年度にかけて事業化に向けた調査を行い、令和9年度以降の事業化公報を予定しています。なお、事業化するにあたり、すべてを一度に実施する場合と、段階的に整備していく場合[※]が想定されますが、サウンディングの結果を踏まえて判断します。[※]この場合は令和9年度以降に事業化する可能性があります。

- 一度に実施する場合は、令和8年度に事業内容確定まで公開準備を進め、令和9年度に事業化公報することが想定されます。

年度	R7 (2025)				R8 (2026)				R9 (2027)				R10 (2028)			
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
実施内容	事業内容性調査、内容性検討				事業内容確定→公開準備				事業化公報、調査、設計				設計→建設			

- 段階的に実施する場合は、例えば、市民家等の利活用から始め、次いで総合公園の事業に進むことが想定されます。
- 個々の施設は様々な事業を通して連携し相互活用を図ります。さらに酒々井プレミアム・アウトレットなどから市街地に人を呼び込むことで、町中心部に賑わいを広げる形を想定しています。

年度	R7 (2025)		R8 (2026)		R9 (2027)		R10 (2028)		R11 (2029)		
	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	
市民家	事業内容性調査、内容性検討		公開準備		事業化公報、調査、設計		調査→設計→設計、事業化と連携、実施		建設		
総合公園	事業内容性調査、内容性検討		事業内容確定→公開準備		事業化公報、調査、設計		調査→設計→設計、事業化と連携、実施		建設		
市民家施設			アウトレット中心とした事業化計画								

11

9-1 意見交換させていただきたい事項

9 意見交換

- 関心のある施設
- 応募者が実施したい事業
- あると望ましい町による負担や支援
- より具体的な検討のために町に提供を求める情報
- 酒々井総合公園と周辺公共施設を一体的な事業として実施することへのご意見
- その他



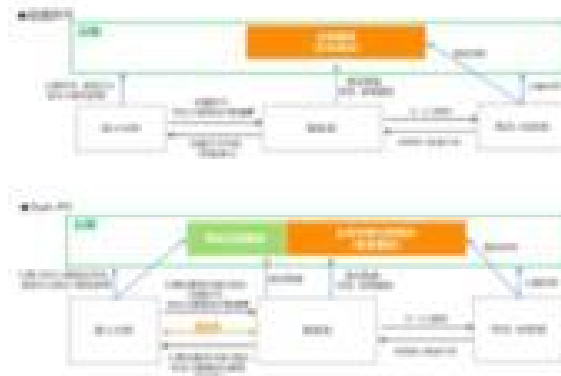
12

10-1 設置許可とPark-PFIについて

10 参考

■ 設置許可とPark-PFIの比較

設置管理許可とPark-PFIはどちらの公園に公共性の高い収益型利用施設を設置するための手法ですが、Park-PFIの場合は、公園内の園路、広場、遊具といった施設の整備費用を民間事業者が一部負担し、一体的に整備します。

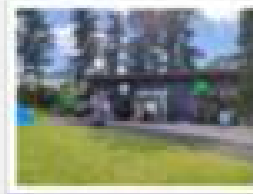


出典：「国土交通省ホームページ、Park-PFIの概要」より

事例 / 千景公園

千景公園では、民間事業者が整備やシム、アーバンスポーツパーク等の収益施設とともに、広大な公園内の園路、広場、遊具といった施設の整備費用を民間事業者が一部負担し、一体的に整備しています。

写真提供：
1）千景公園（千景公園管理事務所）より



10-2 民間事業者が活用可能な支援制度

10 参考

民間事業者が事業に参画するにあたっては、各種支援制度を活用可能な場合があります。以下はその一例です。

名称	概要	URL
事業再構築補助金	・ 新市場進出（新分野参入、業態転換）、事業・業種転換、事業再編、国内回帰、地域サプライチェーン維持・強化又はこれらの取組を通じた規模の拡大等、思い切った事業再構築に意欲を有する、中小企業等の取組を支援するもの	https://www.sskouchukugo.jp/
中小企業新市場進出補助金	・ 中小企業、小規模事業者が既存事業とは異なる新市場、高付加価値事業への進出する際の補助金制度	https://www.chusho.met.go.jp/kouka/kyosai/2/shinijou_shimiyut.html
都市開発資金貸付	・ Park-PFI事業で整備する特定公園施設のうち、民間事業者が負担する部分について、活用が可能。 ・ 地方公共団体を通じて民間事業者が受け取る	—
新規開業・スタートアップ支援資金	・ 新たに事業を始める方または事業開始後おおむね7年以内の方が対象の融資制度	https://www.jf.go.jp/ed/finance/words/01_nkkyouji_m.html
ちばの水ふれあい空間創出事業補助金	・ 千景公園内の公共建築物、民間の有形・無形の施設における （1）内装等の木質化、（2）木製品の設置、に対し補助するもの	https://www.pref.chiba.lg.jp/shimiyut/mokuzai/k-bojyu.html

※ 各種補助金や支援メニュー等を受け取れることも行えるものではありません。

酒々井総合公園および周辺古民家等利活用に向けたサウンディング型市場調査

質問書

標記の件に関し、次のとおり質問事項を提出します。

法人名 (グループの場合は 代表法人名)		
所在地		
担当者	所 属	
	氏 名	
	電 話	
	e-mail	

以下の表の右側に、該当の質問番号と具体的な内容をご記入ください。

- ① 実施要領等の内容や各種様式の作成方法についての質問
- ② 酒々井総合公園又はその他対象施設等についての質問
- ③ 制度や法令・条例についての質問
- ④ その他

質問内容の番号 上記①～④	質問内容

※ 実施要領に記載の質問受付期間内にご提出ください。

酒々井総合公園および周辺古民家等利活用に向けたサウンディング型市場調査

現地見学会申込書

以下のとおり、現地見学会に申し込みます。

法人名(グループの場合は代表法人名)		
法人の所在地 (グループの場合は代表法人の所在地)		
担当者	所 属	
	氏 名	
	電 話	
	e - m a i l	
見学希望施設	施設 (案内開始時刻)	希望する場合に○
	酒々井総合公園 (10時から)	
	旧蒔家 (11時から)	
	旧相川家・下宿ベース (12時から)	
	まるごとすい・飯積東公園 (13時から)	
参加者 ※ 最大 5 名 程度	所属	氏名

※ 施設間の移動手段は各自で手配いただきますよう、お願いいたします。

※ 総合公園、まるごとすい及び飯積東公園については開放されているため、案内の時間以外も見学いただけます。その際は、他の利用者の方にご配慮をお願いいたします。

酒々井総合公園および周辺古民家等利活用に向けたサウンディング型市場調査

サウンディング参加申込書

以下のとおり、サウンディング型市場調査に申し込みます。

法人名(グループの場合は代表法人名)			
法人の所在地 (グループの場合は代表法人の所在地)			
構成法人 (グループの場合)			
担当者	所 属		
	氏 名		
	電 話		
	e - m a i l		
	日程	時間帯	希望する枠に○
対話参加 希望日時	12月15日(月)	09:30~10:30	
		10:45~11:45	
		13:15~14:15	
		14:30~15:30	
		15:45~16:45	
	12月16日(火)	09:30~10:30	
		10:45~11:45	
		13:15~14:15	
		14:30~15:30	
		15:45~16:45	
	12月17日(水)	09:30~10:30	
		10:45~11:45	
		13:15~14:15	
		14:30~15:30	
		15:45~16:45	
対話参加 予定者 (3名程度)	所属	氏名	

酒々井総合公園および周辺古民家等利活用に向けたサウンディング型市場調査

サウンディングシート

1. 基本情報

法人名(グループの場合は代表法人名)	
法人の所在地 (グループの場合は代表法人の所在地)	
構成法人 (グループの場合)	
担当者	所 属
	氏 名
	電 話
	e - m a i l

2. 意見・提案を求める内容

① 利活用について関心のある施設（該当するものすべてに○）

総合公園	
旧蒔家	
旧相川家	
下宿ベース	
まるごとすい	
飯積東公園	
その他 ※施設名を記載ください。	

② ①で実施したい事業内容

※ 事業に必要な面積や、事業期間等、可能な範囲で詳細にご記入ください。

- ③ 事業の実施に際し、あると望ましい町による負担や支援（例：トイレの改修、給排水・電源など）

- ④ より具体的な検討のために町に提供を求める情報

- ⑤ 総合公園と周辺施設（古民家等）を一体的な事業として事業化することへのご意見

- ⑥ その他

※ 必要に応じ、資料を添付していただいても問題ありません。

ご協力大変ありがとうございました。サウンディング当日は、こちらの資料に基づいて意見交換を行います。

