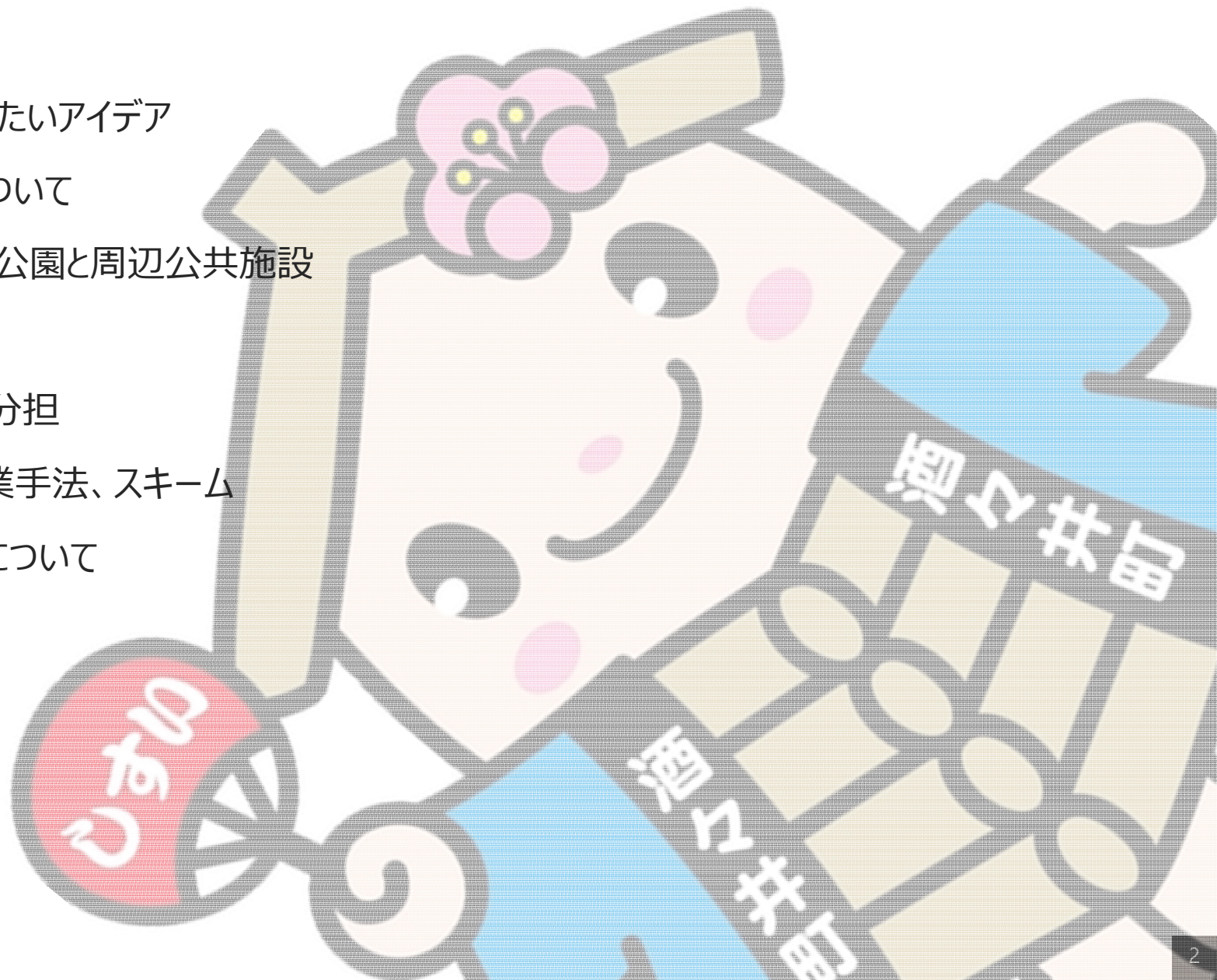

酒々井総合公園および周辺古民家等利活用に向けた サウンディング型市場調査

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



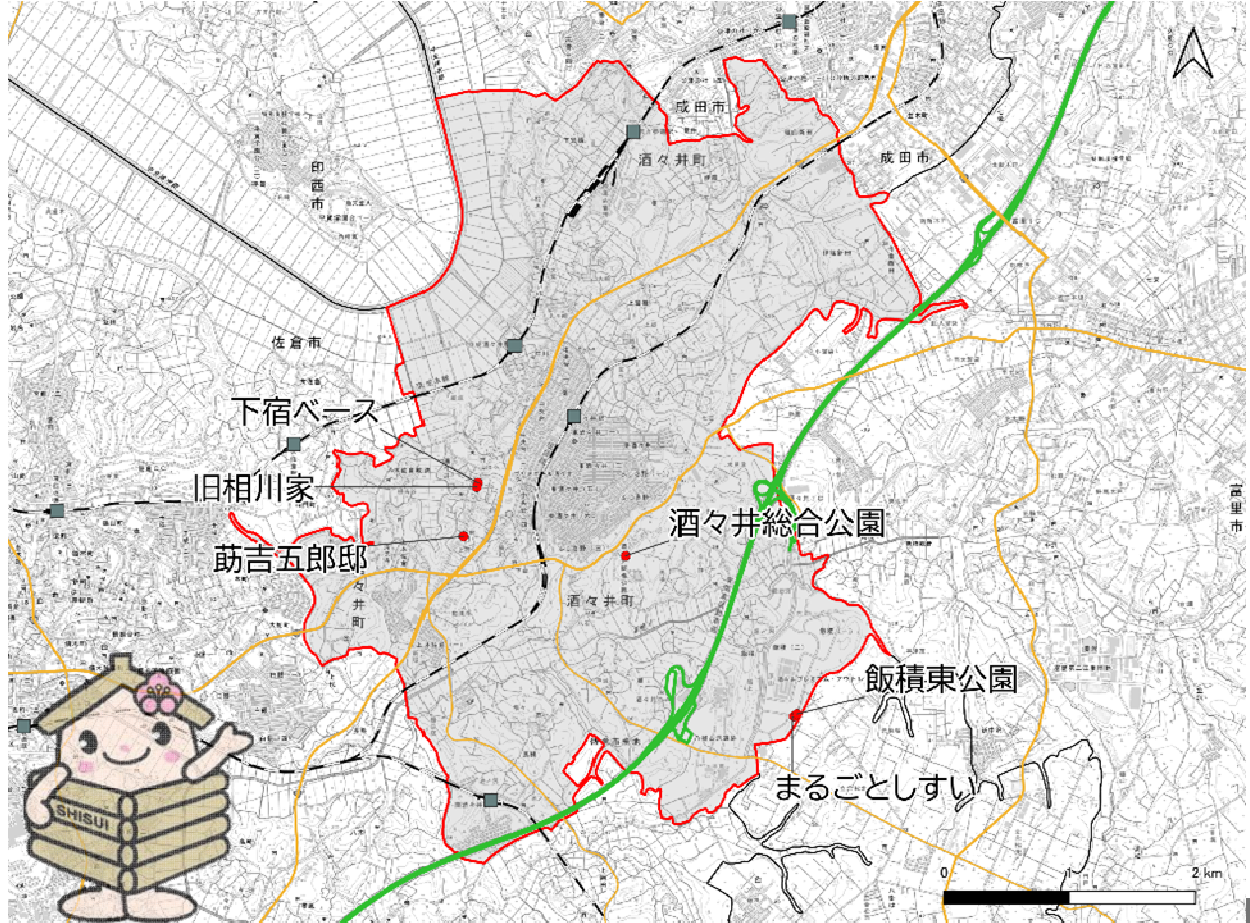
1 サウンディング調査の目的

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、飲食店が立地**し、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、一層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、民間事業者の皆様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。



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＞



＜ツリーハウスやトランポリンパーク＞

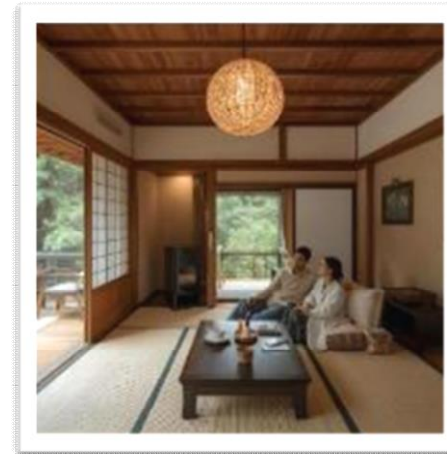


古民家や公共施設などを活用した事業アイデア

＜カフェ＞



＜古民家宿＞



＜サッカー・フットサル場＞



＜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＞



＜マルシェ、お休み処＞



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！

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。

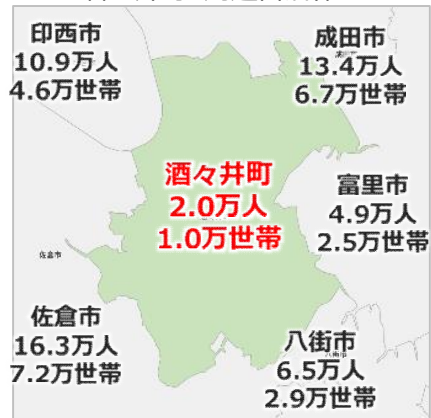
＜酒々井町の位置＞



＜酒々井総合公園を含む市街地周辺の航空写真＞



＜酒々井町と周辺自治体＞



出所：国土地理院地図を使用し、日経研作成

3-2 観光スポットや人気店

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（県で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。

本佐倉城跡



蛍の里



筍の里 BeSSO

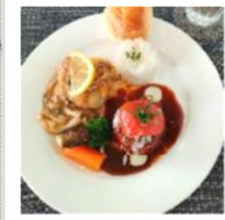


～国道296号沿いの人気店～

カボジャ（韓国）



イチサラ



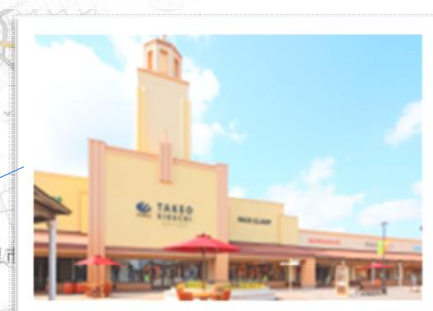
みなもと



酒々井温泉湯楽の里



酒々井プレミアム・アウトレット



しすい・ハーブガーデン



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

球技場（サッカーフルコート1面）



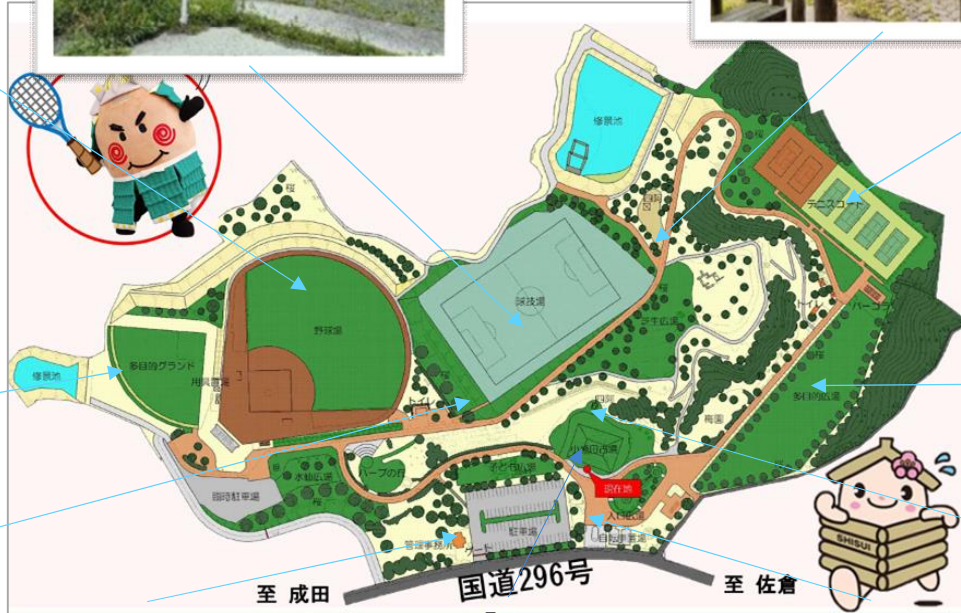
修景池（四阿から）



テニスコート（土2面、人工芝4面）



野球場



多目的広場



多目的グラウンド



子ども広場



管理棟



入口



駐車場



築山（古墳）



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>

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 	

※有料公園施設

●野球場

月	利用日数	利用率
4月	7	23.3%
5月	9	29.0%
6月	5	16.7%
7月	9	29.0%
8月	14	45.2%
9月	3	10.0%
10月	5	16.1%
11月	8	26.7%
12月	2	6.5%
1月	0	0.0%
2月	3	10.3%
3月	8	25.8%
合計	73	19.9%

<主な大会>

- ✓ 4月：春季町内野球大会（日曜5日間翌月含む）
- ✓ 7月：酒々井町ライオンズ杯少年野球大会（土日2日間）
- ✓ 8月：県児童福祉施設球技大会（ソフト含む）（日曜2日間）
- ✓ 9月：町長杯少年野球大会（土日3に置換）、秋季町内野球大会（日曜5日間翌月含）
- ✓ 11月：町ソフトボール大会（日曜1日）

●球技場

月	利用日数	利用率
4月	5	16.7%
5月	12	38.7%
6月	6	20.0%
7月	5	16.1%
8月	1	3.2%
9月	4	13.3%
10月	7	22.6%
11月	8	26.7%
12月	2	6.5%
1月	8	25.8%
2月	11	37.9%
3月	10	32.3%
合計	79	21.6%

<主な大会>

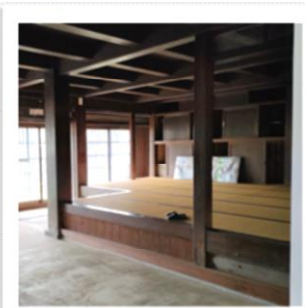
- ✓ 10月：酒々井中学校新人サッカー大会（日曜1日）
- ✓ 2月：町長杯少年サッカー大会（土日2日間）

旧昴家（きゅうあざみけ）

- 中心市街地にほど近い佐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済んでおり、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	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） <p>敷地面積：1,356㎡ 床面積：163㎡（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</p>	
都市計画等	<ul style="list-style-type: none"> • 区域区分 • 用途地域 • 建ぺい率 • 容積率 • 高度地区 • 条例規制 • 景観計画 • 防災拠点 • 土地区画整理事業等 	<p>市街化区域 第一種住居地域 80% 200% — — 景観計画区域（歴史文化景観ゾーン） — —</p>



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顔としての利活用が期待されます。

<施設概要>

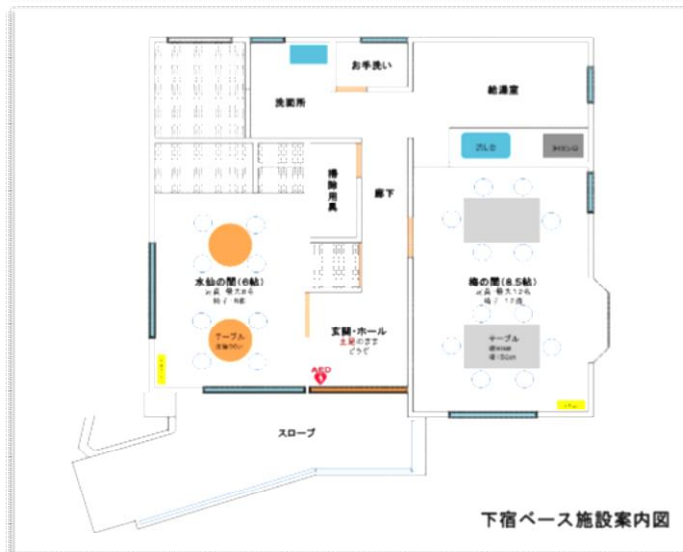
所在地	印旛郡酒々井1715 京成酒々井駅またはJR酒々井駅より徒歩13分	
概要	<ul style="list-style-type: none"> 大正時代に建築された木造古民家。 敷地面積：約1,882㎡ 床面積：約143㎡（木造2階建） 駐車場：敷地内に6台分、及び近隣にも確保可能	
都市計画等	<ul style="list-style-type: none"> 区域区分 用途地域 建ぺい率 容積率 地目 条例規制 景観計画 防災拠点 改修履歴 耐震情報 	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 宅地 — 計画景観区域（歴史文化景観ゾーン） — 取得後、町による改修は実施していない 未対応



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、且つ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㎡ 耐震情報：新耐震	
都市計画等	<ul style="list-style-type: none"> 区域区分 用途地域 建ぺい率 容積率 地目 条例規制 景観計画 防災拠点 土地区画整理事業等 	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 宅地 — 計画景観区域 —
URL	https://www.town.shisui.chiba.jp/docs/2020121000015/	



4-1 対象施設の概要 ⑤まるごとしすい ⑥飯積東公園 周辺公共施設

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、以下があります。

まるごとしすい

- 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。



飯積東 (いいづみひがし) 公園

- まるごとしすいに隣接した公園で、立地を活かし、まるごとしすいと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2-8-2 ※ 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 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㎡	
都市計画等	<ul style="list-style-type: none"> 区域区分 建ぺい率 容積率 地目 	市街化区域 60% 200% 宅地

所在地	印旛郡酒々井町飯積2-8	
公園面積	0.3ha	
公園種別	街区公園	
都市計画等	<ul style="list-style-type: none"> 区域区分 建ぺい率 容積率 地目 	市街化区域 60% 200% 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。

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、修繕等が追い付いていません。そこで、国内全体としてスポーツ振興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、すべて実施するというものではありません。

野球場・多目的広場

- ◎ 長期的な視点で、賑わいにつながる多様な利活用を検討
- ✓ 多目的広場に屋外アスレチックやオブスタクルレース施設、アーバンスポーツ施設の導入等

<アスレチック施設イメージ>



出所：(上) (株)ワン・ステップ公式HP、
(下) オブスタクルスポーツ吉野川コース 公式HP

球技場

- ◎ 人工芝を導入し、良好なプレー環境を提供し賑わいを創出
- ✓ 人工芝を設置
- ✓ クラブハウス等付帯機能を設置

テニスコート

- ◎ 気候変動に対応し、より安定、多目的に使用できる施設に
- ✓ クレーコート（2面）を人工芝に改修し
- ✓ 上屋を設置（2面）

エントランスゾーン+トイレ

- ◎ スポーツ施設などの再整備効果を高め、かつ公園の魅力アップにつながるようなリニューアル
- ✓ レイアウト見直し
- ✓ 駐車場拡張
- ✓ 遊具更新
- ✓ インフラ整備（電気・水道・ガス等）
- ✓ 全天候型イベント空間を整備
- ✓ 新たな集客施設整備

<レストラン・全天候型イベント空間イメージ>



出所：(株)ミナデザイン公式サイト 出所：安満遺跡公園公式HP



酒々井町では、未来を担う子ども達が将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、こども模擬議会を開催しています。最近のこども模擬議会では、酒々井総合公園の有効利用についての質問や提案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案されています。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案もあります。

町としても、このような子どもたちの提案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「オブスタクルスポーツ」に着目しており、酒々井総合公園への「オブスタクルスポーツ」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、すべて実施するというものではありません。



出所：一般社団法人日本オブスタクルスポーツ協会 公式HP

オブスタクルスポーツ吉野川コース 公式HP

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						古民家など	
		野球場	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		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	町	町	町	町			—	—
整備	実施主体	民間	民間	民間	民間	民間		民間	民間
	費用負担	町※	町※	町※	町	町	民間	民間	町 耐震化等
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	民間	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、事業性が見込まれると判断した場合には、民間事業者に自ら投資、回収いただくことも想定しています。

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る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

制度	対象	特徴
DB、DBO	公共施設全般	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者が施設の設計（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	<ul style="list-style-type: none"> 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
指定管理	公共施設全般	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者が、飲食など採算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	<ul style="list-style-type: none"> 行政が所有する行政財産以外の公有財産について、財産の有効活用を目的とし、売却、剰余、貸付などを行うもの

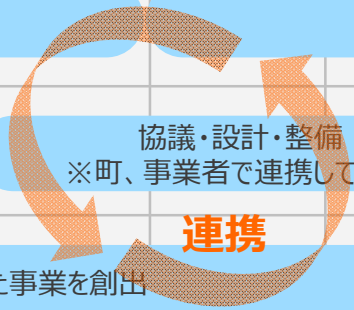
令和8年度にかけて事業化に向けた調査を行い、令和9年度以降の事業者公募を予定しています。なお、事業化するにあたり、すべてを一度に実施する場合と、段階的に整備していく場合※が想定されますが、サウンディングの結果を踏まえて判断します。 ※この場合は令和9年度以前に事業化する可能性もあります。

- 一度に実施する場合は、令和8年度に事業内容確定後に公募準備を進め、令和9年度に事業者を公募することが想定されます。

年度	R7 (2025)				R8 (2026)				R9 (2027)				R10 (2028)				
月	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	事業可能性調査・方向性検討				事業内容確定→公募準備				事業者公募、選定、協定				設計・建設				開業

- 段階的に実施する場合は、例えば、古民家等の利活用からはじめ、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じて連携し相互送客を促進します。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、町中心部に賑わいが広がる形を理想としています。

年度	R7 (2025)		R8 (2026)		R9 (2027)		R10 (2028)		R11 (2029)	
月	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期
古民家	事業可能性調査、方向性検討		公募準備	事業者公募、特定	協議・設計・整備		協議・設計・整備		運営	
総合公園	事業可能性調査、方向性検討		事業化判断→公募準備		事業者公募、特定		協議・設計・整備 ※町、事業者で連携して実施		運営	
その他施設	ソフトを中心とした事業を創出									



- 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



■ 設置許可とPark-PFIの比較

設置管理許可とPark-PFIはどちらも公園に公共性の高い収益型利便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。**

公募設置管理制度(Park-PFI)の概要

- 都市公園において飲食店、売店等の公園施設（公募対象公園施設）の設置又は管理を行う民間事業者を、公募により選定する手続き
- 事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件に、事業者には都市公園法の特例措置がインセンティブとして適用される



Park-PFIの活用によって促される効果

- 公園管理者側** 公共部分の整備に収益を充当させる仕組みが法定化され、選定プロセスが明確化したことで、民間が参入しやすくなり、効果的・効率的な公園の再整備が促進される
- 事業者側** 法律に基づく各種特例措置によって、公園という立地環境を活かしつつ、長期的な戦略をもって安定的な施設運営を行うことが可能となる
- 公園利用者側** 公園の利便性が向上するとともに、公園の周辺も含めたエリアの魅力向上につながる

出所：「国土交通省ホームページ、Park-PFIの活用」より

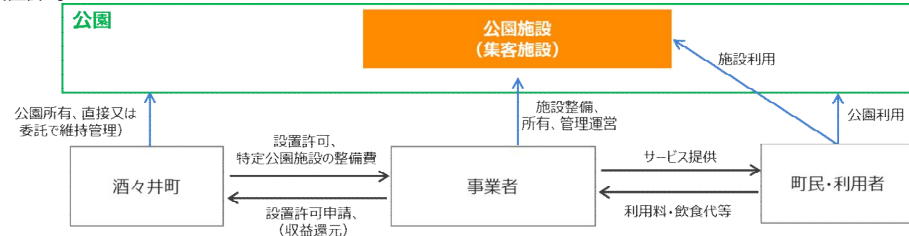
事例：千葉公園

千葉公園では、民間事業者が飲食やジム、アーバンスポーツパーク等の収益施設とともに、広場などの公園施設を一体的に整備しています。

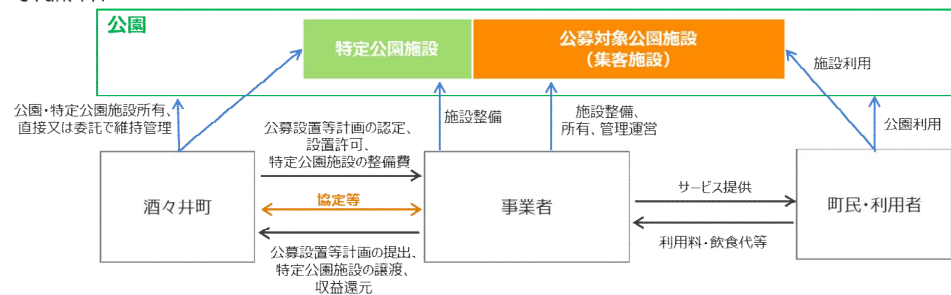
写真出所：
いずれも(株)日本経済研究所によるもの



●設置許可



●Park-PFI



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	<ul style="list-style-type: none"> 新市場進出（新分野展開、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・強靱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、中小企業等の挑戦を支援するもの 	https://jigyousaikouchiku.go.jp/
中小企業新事業進出補助金	<ul style="list-style-type: none"> 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.meti.go.jp/koukai/yosan/r7/shinjigyo_shinsyutsu.pdf
都市開発資金貸付	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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.jfc.go.jp/n/finance/search/01_sinkikaigyom.html
ちばの木ふれあい空間創出事業補助金	<ul style="list-style-type: none"> 千葉県内の公共建築物、民間の展示効果の高い施設における（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/shinrin/mokuzai/k-bosyu.html

※各種補助金や支援メニュー等を受け取れることを約束するものではありません。