

秋津公園とスポーツ施設等一体的再整備の
官民連携事業手法等調査

報 告 書

令和3年3月

習志野市

株式会社日本経済研究所

内容

はじめに	3
I. 習志野市の概要	3
II. 習志野市が抱える問題	4
III. 上位計画との関連性	4
IV. 事業検討の経緯	6
第1章 現況把握	7
I. 対象施設及び対象地の概要	7
第2章 前提条件の整理及び事業範囲の検討・整理	39
I. 習志野市の考え方及び方向性	39
II. 事業範囲の検討・整理	42
第3章 再整備事業の実施にあたっての課題の整理	44
I. 公園の利便性向上に向けた課題の整理と敷地条件の整理	44
II. 公共側の資金調達と庁内体制の構築	44
III. 再整備事業に対する地元の理解と参画	45
第4章 再整備方針及び計画の検討	47
I. 事業者・利用団体からの意見（概要）	47
II. 再整備の方針	49
III. 施設整備計画（案）	51
第5章 官民連携手法による事業スキームの検討	56
I. 想定される事業スキーム	56
II. 想定される事業スキームの評価	61
III. 習志野市秋津公園における事業スキームとスケジュールの提案	67
第6章 概算事業費の検討及びVFMの算定	70
I. 概算事業費の検討	70
II. 各種助成制度、税財政等の検討	83
III. 法令等の整理	89
第7章 市場調査の実施	97
I. ヒアリング調査	97
II. 事業者対話	100
第8章 事業実施（公募）に向けた課題整理	105
I. 各施設及び公園全体の具体的な整備内容の検討	105
II. 業務範囲と段階的実施の場合のスケジュールの検討	105
III. 現状把握とIP情報の整理	106
IV. 市が必ず求める業務と、提案に委ねる業務の整理	107

V.	官民のリスク分担の検討.....	108
VI.	収益施設の設置とプロフィットシェアの考え方の整理.....	109
VII.	事業者の意向を反映した事業スキームや事業スケジュールの設定.....	110
VIII.	具体的な市の資金調達方法の検討.....	111
IX.	地域住民の理解の醸成、ワークショップの開催等による住民ニーズの把握...	111
第9章	地域住民の意見聴取と整理.....	112
I.	実施した意見聴取の対象と方法.....	112
II.	意見聴取まとめ.....	114
第10章	本事業の検討に関し、他の地方公共団体への横展開の可能性等.....	117
I.	「する」「みる」兼用の大規模運動施設の改修とコスト削減方策.....	117
II.	公園全体の活性化方策.....	118
III.	公園の収益力向上方策.....	119
IV.	混合型コンセッションの検討.....	119
V.	周辺施設と連携した地域の賑わい向上策.....	121

はじめに

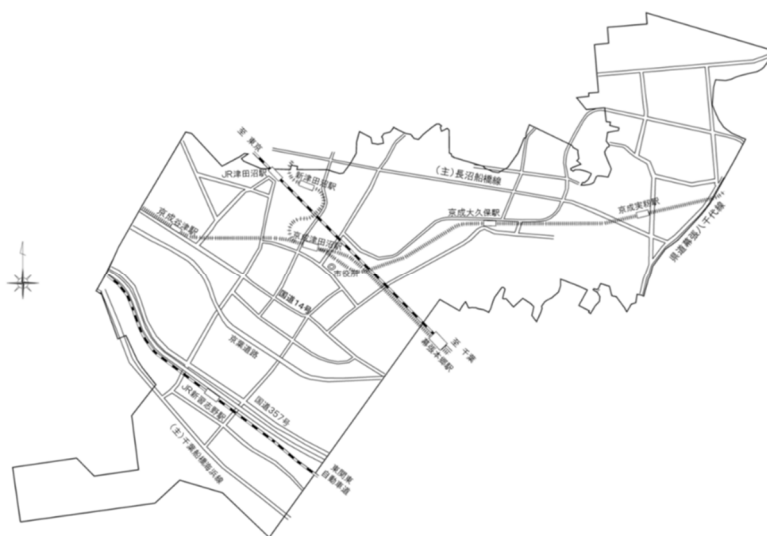
1. 習志野市の概要

習志野市は千葉県の北西部に位置し、東京からほぼ30キロメートル圏内にある。東は千葉市、西は船橋市、北は八千代市に接し、南は東京湾に面している。海岸線は千葉港（東京湾）の一部を形成し、地形は東西8.9キロメートル、南北6.2キロメートルで内陸部の自然地形と平坦な埋立地からなっている。

古くは、騎兵連隊・鉄道連隊が置かれるなど軍都として発展してきたが、現在、軍用地の跡は病院や学校に建替えられ、軍隊の街から文教住宅都市へと生まれ変わった。臨海部は埋め立てられ袖ヶ浦団地、秋津団地などの大型団地が建設されるなど東京のベッドタウンとして発展している。

図表 序-1 習志野市位置図及び形状

東 端	経度（東経）	140° 05′ 06″
	緯度（北緯）	35° 42′ 14″
西 端	経度（東経）	139° 59′ 11″
	緯度（北緯）	35° 39′ 37″
南 端	経度（東経）	140° 01′ 10″
	緯度（北緯）	35° 39′ 10″
北 端	経度（東経）	140° 04′ 06″
	緯度（北緯）	35° 42′ 31″
市役所	経度（東経）	140° 01′ 38″
	緯度（北緯）	35° 40′ 54″
面 積		20.97 km ²
広 ぼう	東 西	8.9 km
	南 北	6.2 km
海 抜	最 高	30.6 m
	最 低	0.8 m



出典：平成29年版「習志野市統計書」

II. 習志野市が抱える問題

習志野市の人口は、二度の埋め立てによる市域拡大や住宅都市化が定着する中、一貫して増加しており、平成 27 (2015) 年の国勢調査によると、総人口は 167,909 人となっている。

しかしながら、平成期に入って以降は、総人口の増加はあるものの少子高齢化が進んでおり、人口構成比では、平成 2 (1990) 年に年少人口が 18.1%だったものが、平成 27 (2015) 年には 13.3%に減少し、生産年齢人口も 74.4%から 64.3%へと同じく減少する一方で、老年人口は 7.2%から 22.4%へと増加している。

今後、2020 年を境に人口減少時代に突入し、少子超高齢社会に適応する関連施策等の展開が求められるとともに、人口減少から予想される市政運営の課題等を早期に抽出し、想定される諸問題への対応が求められる。

市の財政は、歳入では、平成 21 (2009) 年以降長引く景気の低迷等により市税は減少しており、国による経済対策の取組や、児童手当、生活保護をはじめとする扶助費の増加に伴う国庫支出金や地方交付税が増加傾向となっている。

歳出では、近年扶助費等社会福祉関係費の増加が著しく、また、高度経済成長期以降に整備された公共施設の更新時期を迎えており、耐震化や建替え、老朽化に伴う道路改修費等も増加している。

先行き不透明な景況感が漂うなかで市の財政状況は、歳入の根幹である市税収入の継続的な増加が見込めず、歳出においては扶助費等の社会福祉関係経費が増加する等、厳しい財政運営が続いている。

III. 上位計画との関連性

本年度、国土交通省より先導的官民連携支援事業の指定を受け、秋津公園とスポーツ施設等を一体的再整備事業（以下「本事業」という。）として官民連携手法により実施する可能性について調査（以下、「本調査」という）するにあたり、当該事業と習志野市の上位計画との関連性を確認しておく必要がある。

習志野市では、「全市民が明るく健康で豊かな生活を営むための具体的な条件を明確にする」ために、昭和 45 (1970) 年に「文教住宅都市憲章」を制定しており、当時の地方自治法において定められた基本構想としてその役割を担ってきた。その後、昭和 60 (1985) 年に新たな習志野市基本構想を策定した際、その位置付けを習志野市不変のまちづくりの基本理念として定めた。

平成 13 (2001) 年に目指すべき都市の姿を「市民一人ひとりが夢と輝きをもって自己実現できる都市（まち）習志野」とした基本構想を定めて以降、月日の経過と共に社会情勢が大きく変化する中、習志野市においては、市の将来像とその実現に向けた行程を市民に示すことの重要性をあらためて認識し、平成 26 年 3 月に習志野市長期計画を策定している。

上述した背景を踏まえ、策定された各種計画の中で、秋津公園の再整備事業の検討に際し、特に留意すべき上位計画及び関連計画について、以下に記載する。

(1) 習志野市の公共施設関連計画

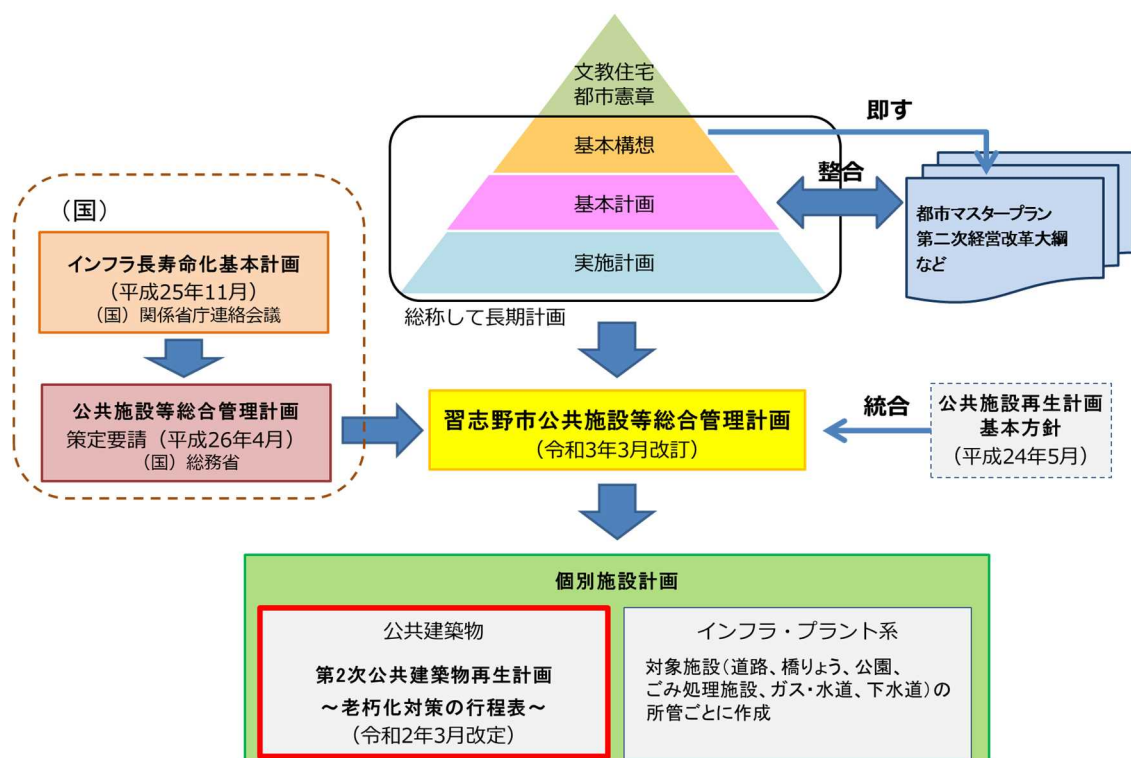
習志野市では、国や他の地方公共団体による公共施設の老朽化問題への取組が始まる以前から、この問題に適切に対処すべく、計画的な建て替え、改修に取り組んできた。

平成 21 (2009) 年 3 月に「公共施設マネジメント白書」を策定し、平成 26 (2014) 年 4 月に、「公共施設再生計画」を策定している。これは、平成 25 (2013) 年 11 月に国から公表された「インフラ長寿命化基本計画」に基づき策定する、習志野市が保有する建築物に関する「個別施設計画」と、平成 26 (2014) 年 4 月に総務省から策定要請のあった「個別施設計画」に該当する。

令和 2 年 (2020) 年 3 月に策定された「第 2 次公共建築物再生計画」は、平成 26 (2014) 年 3 月策定の「公共施設再生計画」を引き継ぐもので、将来のまちづくりを展望し、持続可能な都市経営のもとで、老朽化が進む公共建築物の適正な機能の確保、効率的な管理運営を実現するための事業計画であることから、「長期計画」、「都市マスタープラン」および「経営改革大綱」などの各種上位計画との整合を図るとともに、各施設所管部局が策定している事業計画などとの連携を図っている。

秋津公園内のスポーツ施設、新習志野公民館をはじめとする周辺公共施設も、当該計画の対象施設であり、本調査も、当該計画とその上位計画、及び関連計画に基づき検討を行う必要がある。

図表 序-2 「第 2 次公共建築物再生計画」の位置づけ



出典：「習志野市公共施設等総合管理計画（令和 3 年 3 月改訂）」

(2) 習志野市のスポーツに関連する計画（習志野市スポーツ推進計画）

習志野市スポーツ推進計画においては、目指すべき将来像を「生涯にわたり親しむ豊かなスポーツライフの実現」と「スポーツによるまちの活性化」とし、その柱の一つである「「支える」スポーツの推進」という施策において、「(前半略) 市民のスポーツ環境（団体・指導者・施設等）の充実を目指す」と明記している。

その主な取組に、「老朽化した施設の補修や維持保全など、施設の維持管理に取り組みます。また、公共建築物再生計画を踏まえた施設改修など、安心して施設が使用できるよう、計画的な維持保全に努めます。」とあることを考慮しておく必要がある。

IV. 事業検討の経緯

習志野市秋津公園内にある秋津野球場と秋津サッカー場は、開設されてから40年近くが経過している。両施設を含め公園の各施設は老朽化が深刻で、施設設備も時代のニーズに適応できていない他、施設のバリアフリー等については、法令改正後の基準に十分適応できていない状況にある。

習志野市は、公共施設再生計画を策定（平成26年3月）し、計画的な老朽化対策を進めているものの、財政は厳しい状況にあり、加えて事業費の増加等を要因とし、事業の延伸が多発している。当初計画では、野球場は平成31年度、サッカー場は平成28年度に大規模改修が実施される予定だったものの、未実施となっている。

また、平成29（2017）年度には、秋津公園に隣接した用地（秋津近隣公園予定地）を新たに緩衝緑地として取得することとなったものの、具体的な活用方策については未定となっている。

他方、平成29年度の都市公園法改正に伴う公募設置管理制度（Park-PFI）の創設により、公園の活用に民間活力を導入するにあたり一部条件が緩和されるなど、公園については、これまで行政だけではできなかった活用策の展開が可能となり、全国で民間活力を効果的に導入した事例が相次いでいる。

こうした状況を踏まえ、習志野市は、財政負担の平準化を図りつつ、秋津公園という市民にとって重要なインフラを再生し、秋津地域（秋津1丁目～5丁目）全体の活性化、魅力向上を目的とした再整備を官民連携事業により実施することを目指し、本調査を進めることとした。

第1章 現況把握

I. 対象施設及び対象地の概要

1. 秋津地域の基本情報

(1) 概要

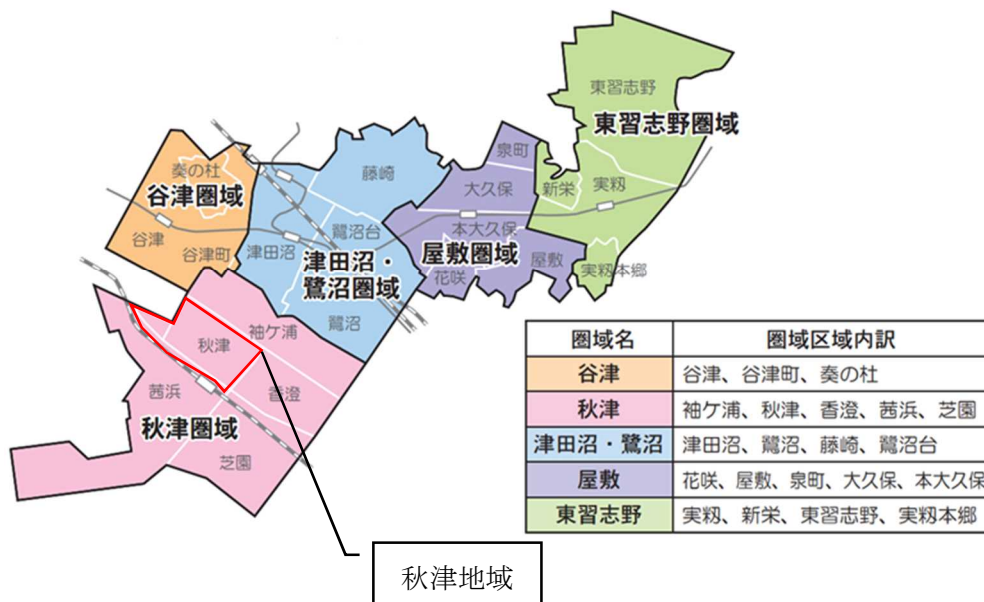
本調査の対象である秋津運動公園がある秋津地域（秋津1丁目から秋津5丁目）は、1970年代の第二次埋め立て事業により、東京湾を埋め立てて出来た平坦な土地である。秋津地域は、海浜秋津団地等の団地が中心のエリア、秋津公園等の公園が中心のエリア、戸建て住宅が中心のエリアにより構成されている。地域の南端をJR京葉線、国道357号、東関東自動車道、地域の北端に隣接して京葉道路が通る。

令和2年7月住民基本台帳によると、秋津1丁目から5丁目の人口は、3,048世帯、6,534人となっている。

JR新習志野駅周辺は市の広域拠点の1つに位置づけられ、幕張新都心に近い利便性を活かしつつ、臨海部工場地帯の就業者や近接する千葉工業大学の学生及び地域住民に向けた業務・商業・サービス施設の集積が図られている。

習志野市では、市内を5つの日常生活圏域に分類しており、秋津地域は北側の袖ヶ浦、西側の香澄、そして京葉線を挟んで南側にある茜浜と芝園を含む「秋津圏域」の一部である。

図表 1-1 習志野市の日常生活圏域



出典：平成30年習志野市「光り輝く高齢者未来計画2018」

(2) 人口動態及び少子高齢化の状況

習志野市全体で少子化・高齢化が進行する見込みだが、中でも秋津圏域（袖ヶ浦、秋津、香澄、茜浜、芝園）の高齢化は著しく、2017年、2025年とも、高齢化率（総人口に占める65歳以上人口の割合）は30%を超えている。また、後期高齢者の占める比率も2025年には20%超と、他の圏域に比べ高くなっている。

また、就学前児童数は、2017年に増加のピークを迎え、その後は減少に転じている。保育所などを利用する児童数は大きく増加した一方、幼稚園を利用する児童数は年々減少し、2019年は、2015年と比して171人、8.1%減少している。私立幼稚園の児童数は増加しているが、市立幼稚園の児童数が大きく減少し、2019年には、2015年と比して422人、42.5%減少している。市立幼稚園の児童数の減少により、習志野市が目指す集団教育の目的を達成できなくなる等の課題が生じ、望ましい幼児教育の観点から早急な対応を図るため、秋津幼稚園と香澄幼稚園を再編し、2019年に新習志野こども園を設置している。

図表1-2 2025年の各日常生活圏域の高齢化の状況（推計）



出典：平成30年習志野市「光り輝く高齢者未来計画2018」

図表 1-3 就学前児童の利用施設の推移

(単位:人)

		平成 26 年 (2014)	平成 27 年 (2015)	平成 28 年 (2016)	平成 29 年 (2017)	平成 30 年 (2018)
就学前児童数		8,901	8,825	9,153	9,400	9,160
保育所など (長時間児)	市立	1,419	1,443	1,315	1,288	1,261
	私立	448	554	894	1,008	1,492
	計	1,867	1,997	2,209	2,296	2,753
	割合	21.0%	22.6%	24.1%	24.4%	30.1%
幼稚園など (短時間児)	市立	992	909	855	679	570
	私立	1,126	1,196	1,263	1,389	1,377
	計	2,118	2,105	2,118	2,068	1,947
	割合	23.8%	23.9%	23.1%	22.0%	21.3%
認可外保育施設		271	417	380	402	199
その他(在宅など)		4,645	4,306	4,446	4,634	4,260

出典：習志野市「習志野市こども園整備と既存市立幼稚園・保育所の再編計画第3期計画」

2. 本調査の対象範囲

(1) 秋津公園の概要

秋津公園は、JR新習志野駅徒歩7分の場所に位置する総面積117,721㎡、園内に秋津野球場、秋津サッカー場、秋津テニスコート等を有する東西に長い形をした都市公園である。交通公害と工場群による産業公害の防止、生活環境の改善を行い、谷津干潟の保全を図るために設置された緩衝緑地帯の習志野緑地の一部である。

川を挟んで南東側に水遊びやバーベキューが可能な香澄公園があり、周辺には、千葉工業大学や公立の小中高校が存在している。

秋津公園の北側（秋津4丁目）は、第一種低層住居専用地域に指定され、戸建て住宅が密集しており、住宅地と秋津公園を隔てる道路の道幅は片側一車線の狭隘な道路となっている。

秋津公園の概要は以下の通りである。

図表1-4 秋津公園の概要

所在地	習志野市秋津3丁目から5丁目 ※中央消防署秋津出張所含む
面積	117,721平方メートル
所有者	習志野市
区域区分	市街化区域
種別	都市公園
用途地域	第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
防災拠点	一時避難場所・避難所に指定（対象災害：地震・内水氾濫・火災）
施設等	秋津野球場（第一カッター球場）、秋津サッカー場（第一カッターフィールド）、秋津テニスコート、多目的広場、駐車場（中央消防署秋津出張所西側：24台、サッカー場西側：200台）等

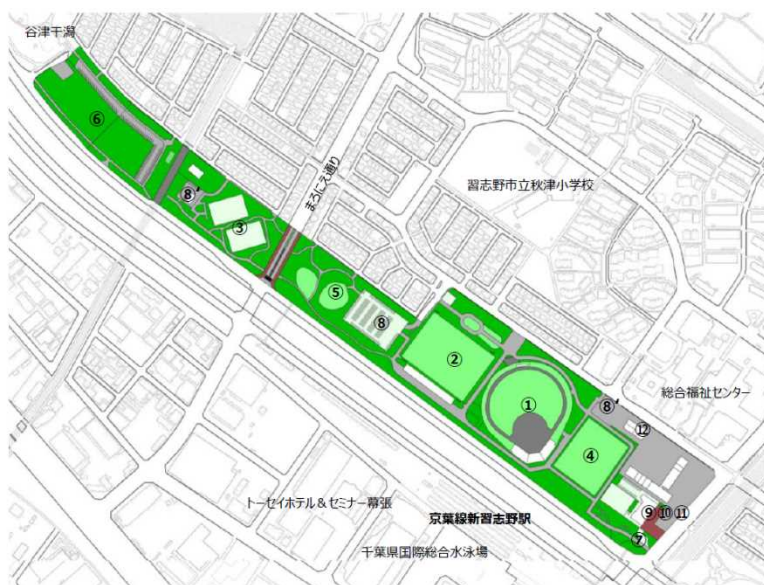
なお、秋津公園に隣接し、今後公園との連携の可能性が考えられる新習志野公民館、新習志野図書館の敷地は、近隣商業地域（準防火地域）に指定されており、建ぺい率80%、容積率200%と定められている。

(2) 調査・検討の対象範囲について

習志野市は、秋津公園と公園内にあるスポーツ施設等の一体的な再整備により、適切な公共施設の老朽化対策を実施するとともに、秋津地域の魅力や地域の価値を高めることによるまちの活性化を目指している。

秋津公園には、新習志野公民館、新習志野図書館、中央消防署秋津出張所（以下、「周辺公共施設」という。）、習志野市が千葉県企業庁から購入した秋津近隣公園予定地が隣接している。秋津地域の魅力や価値を高めるためには、これらの施設も秋津公園と一体的に施設整備、維持管理運営等の検討を行うことが望ましいため、本調査の対象範囲とすることとした。

図表 1-5 調査・検討の対象範囲



出典：国土地理院地図を加工して作成

図表 1-6 調査・検討の対象施設一覧

施設	規模
① 第一カッター球場（秋津野球場）	23,933.6㎡/収容 約10,000人
② 第一カッターフィールド（秋津サッカー場）	13,742.6㎡/収容 約2,100人
③ 秋津テニスコート	4,260㎡/6面（うち、3面にナイター設備）
④ 多目的広場	8,522.8㎡
⑤ やすらぎ広場	—
⑥ 秋津近隣公園予定地	12,566.4㎡
⑦ 平和の広場	—
⑧ 駐車場（公園内3ヶ所）	5,969㎡（計約250台）
⑨ 新習志野公民館	（占有部延床）919.92㎡
⑩ 新習志野図書館	（占有部延床）696.48㎡
⑪ 西部連絡所	—
⑫ 中央消防署秋津出張所	2,714㎡

3. 対象範囲の施設概要

(1) 主な施設

調査・検討の対象範囲である秋津公園、秋津近隣公園予定地、及び周辺公共施設の情報を以下に整理する。

図表 1-7 対象範囲の施設概要

施設名	施設概要	面積
①秋津野球場（第一カッター球場）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 収容人数：約 10,000 人 ・ 第一カッター興業㈱が命名権を取得（平成 30 年度～令和 2 年度） ・ 鉄筋コンクリート造 3 階建 ・ 施設内容： グラウンド 1 面、選手更衣室、シャワー室、本部室、記者室、放送室、審判控室、ブルペン、ダッグアウト、倉庫、事務室、会議室、便所、スコアボード 	23,933.6 m ²
②秋津サッカー場（第一カッターフィールド）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 収容人数：約 2,100 人 ・ 第一カッター興業㈱が命名権を取得（平成 30 年度～令和 2 年度） ・ 鉄筋コンクリート造 3 階建 ・ 施設内容： サッカーコート 1 面（天然芝）、研修室（40 人）、厨房設備、シャワー室、更衣室、放送室、観覧室、医務室、控室、事務室、便所、ロビー、倉庫、電気室 	13,742.6 m ²
③秋津テニスコート	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設内容： 砂入り人工芝 6 面（うち 3 面は照明付き）、クラブハウス（シャワー室・更衣室）、駐車場：25 台（無料） 	4,260 m ²
④多目的広場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設内容： 天然芝、照明塔 8 基 ・ 少年野球、サッカー、ソフトボール等で利用されている。 ・ 無料で利用可能だが、予約システムによる予約が必要 	8,522.8 m ²
⑤やすらぎ広場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 秋津テニスコートと秋津サッカー場の間にあるオープンなエリア ・ 広場の東側はサッカー場西側駐車場に隣接し、西側に進むとまろにえ通り（津田沼方面に通じる）に面している。 ・ 市の銘木百選に選定された梅の木がある。 	—
⑥秋津近隣公園予定地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地目：雑種地 	12,566.4 m ²

施設名	施設概要	面積
⑦平和の 広場	<ul style="list-style-type: none"> 平和祈念の碑が配置され、周辺には市民参加により製作された、名前や絵などの入ったレンガやタイルが並ぶ、市民のいこいの広場 例年8月6日、9日に平和記念式典を実施している。 	—
⑧駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 消防署西側：24台、午前8時30分から午後6時（無料） サッカー場西側：200台、午前8時30分から午後5時（無料） 	5,969 m ²
⑨新習志野 公民館	<ul style="list-style-type: none"> 午前9時から午後9時まで開館 多目的室、和室2部屋、会議室、講義室2部屋、研修室、調理室、幼児室等 	919.92 m ² (占有部延床)
⑩新習志野 図書館	<ul style="list-style-type: none"> 午前9時から午後5時まで開館 蔵書数：図書約77,000冊、雑誌83誌、新聞9紙（平成31年3月現在） 駐車場：33台（新習志野公民館、西部連絡所と共用） 閲覧室、事務室、学習室、書庫等 	696.48 m ² (占有部延床)
⑪西部連絡 所	<ul style="list-style-type: none"> 午前8時30分から午後5時まで開館 住民票、戸籍、印鑑等の証明書を発行している。 	—
⑫中央消防 署秋津出張 所	<ul style="list-style-type: none"> 5階建てRC造 3階にNPO法人習志野ベイサイドスポーツクラブ、4階に一般財団法人習志野市開発公社が入居している。 	2,714 m ²

（２） 各施設の利用料金

各施設の利用料金は以下の通りである。インターネットに接続されているパソコン等から「スポーツ施設予約システム」を通じて、利用予約や施設の空き状況の確認ができる。

図表 1-8 各施設の利用料金

施設	利用料金
秋津野球場 (第一カッター球場)	利用料金： 高校生以下 5,700 円/3 時間 市民一般 11,400 円/3 時間 照明設備利用料： 3 分の 2 灯 2,560 円/30 分 全灯 3,850 円/30 分
秋津サッカー場 (第一カッターフィールド)	利用料金： 高校生以下 3,890 円/2 時間 市民一般 7,790 円/2 時間 照明設備利用料：

施設	利用料金
	2分の1灯 820 円/30 分 全灯 1,650 円/30 分
多目的広場	利用料金： 無料 照明設備利用料： 全灯 700 円/30 分
秋津テニスコート	利用料金： 高校生以下 570 円/2 時間 高校生以下 430 円/1.5 時間 一般（65 歳以上含む）1,150 円/2 時間 一般（65 歳以上含む）860 円/1.5 時間 照明設備利用料： 440 円/30 分

出典：公益財団法人習志野市スポーツ振興協会 HP

(3) 各施設の管理状況

本調査の対象施設の所管課及び管理形態について以下に整理する。

秋津公園全体及び秋津近隣公園予定地の清掃や植栽管理等は、公園緑地課が所管しており、各運動施設については、生涯スポーツ課が所管している。

運動施設は、袖ヶ浦体育館等他6施設と合同で、公益財団法人習志野市スポーツ振興協会が指定管理業務を受託している。

新習志野公民館、新習志野図書館は、社会教育課が所管している。

新習志野公民館は、株式会社オーエンスが指定管理業務を受託しており、公民館の管理運営に加え、新習志野図書館（1階）、市民課西部連絡所（1階）を含めた施設全体の管理も業務範囲となっている（但し、新習志野図書館が行う市内巡回便（連絡車）及び移動図書館（きぼう号）に係る管理業務は含んでいない）。

新習志野図書館は、株式会社図書館流通センターが指定管理業務を受託している。

図表 1-9 施設管理状況

区分	施設名	所管課	管理形態
都市公園 条例施設	秋津野球場 (第一カッター球場)	生涯スポーツ課	(公財) 習志野市スポーツ振興協会 が指定管理 (平成 31 年度～令和 5 年度)
	秋津サッカー場 (第一カッターフイ ールド)	生涯スポーツ課	(公財) 習志野市スポーツ振興協会 が指定管理 (平成 31 年度～令和 5 年度)
	多目的広場	生涯スポーツ課	(公財) 習志野市スポーツ振興協会 が指定管理 (平成 31 年度～令和 5 年度)
	秋津テニスコート	生涯スポーツ課	(公財) 習志野市スポーツ振興協会 が指定管理 (平成 31 年度～令和 5 年度)
	駐車場 (サッカー場西側)	生涯スポーツ課	(公財) 習志野市スポーツ振興協会 が指定管理 (平成 31 年度～令和 5 年度)
	駐車場 (消防署西側)	公園緑地課	直営管理
	駐車場 (図書館前)	社会教育課	(株) オーエンスが指定管理 (平成 30 年度～令和 4 年度)
	平和の広場	協働政策課	直営管理 (公園緑地課)
	秋津近隣公園予定地	公園緑地課	直営管理
その他の 条例施設	新習志野公民館	社会教育課	(株) オーエンスが指定管理 (平成 30 年度～令和 4 年度)

区分	施設名	所管課	管理形態
	新習志野図書館	社会教育課	(株)図書館流通センターが指定管理(平成29年度～令和3年度)
	西部連絡所	市民課	直営管理
	中央消防署秋津出張所	消防本部	直営管理

(4) 収支状況

秋津公園内の各スポーツ施設の利用料金収入は以下のとおりとなっている。

図表 1-10 令和元年度 スポーツ施設利用料金収入(※減免を除く金額)

野球場(単位:円)		サッカー場(単位:円)		テニスコート(単位:円)	
グラウンド	2,054,975	フィールド	3,125,313	コート	7,564,801
照明料	200,920	照明料	101,320	照明料	1,696,690
多目的広場	576,800	研修室	60,840	-	-
合計	2,832,695	合計	3,287,473	合計	9,261,491

秋津公園としての収支は以下の通りである。なお、スポーツ施設の利用料金収入は指定管理者の収入となっているため、図表 1-11 では、市としての収入は命名権(ネーミングライツ)料のみとしている。

図表 1-11 令和元年度 秋津公園収支

項目	金額(単位:千円)
公園利用料	0
スポーツ施設利用料	0
ネーミングライツ	3,000
その他(自動販売機、駐車場等)	0
民間事業者からの賃借料等	
収入(イ)	3,000
公園管理委託	23,872
スポーツ施設指定管理料	64,700
支出(ロ)	88,572
公費負担額(ロ)-(イ)	85,572

4. 各施設の現状と課題

(1) 秋津野球場（第一カッター球場）

1) 施設概要

秋津野球場は、夏の甲子園千葉県予選大会やプロ野球イースタン・リーグの公式戦が開催されている野球場である。平成30年度から第一カッター興業株式会社が命名権を取得している。

図表 1-12 施設概要

所在地	習志野市秋津3丁目7番地2号
開設日	昭和59年9月2日
施設概要	グラウンド1面（天然芝） (13,273.578㎡) 両翼92m、中堅122m
付属設備	選手更衣室、シャワー室、本部室、記者室、放送室、審判控室、ブルペン、ダッグアウト、倉庫、事務室、会議室、便所、スコアボード等
スタンド	収容人数 約10,000人（ただし、外野スタンドは芝生席）
ナイター設備	照明塔6基
延床面積	3,287.12㎡ スコアボード222.49㎡
敷地面積	23,933.6㎡
利用料の減免状況	平成29年度 3,206,095円 平成30年度 2,551,107円 令和元年度 3,409,833円

2) 利用状況

高校野球、プロ野球イースタン・リーグ、市民総合体育大会（野球、少年野球の部）、中学総体等で利用されている。

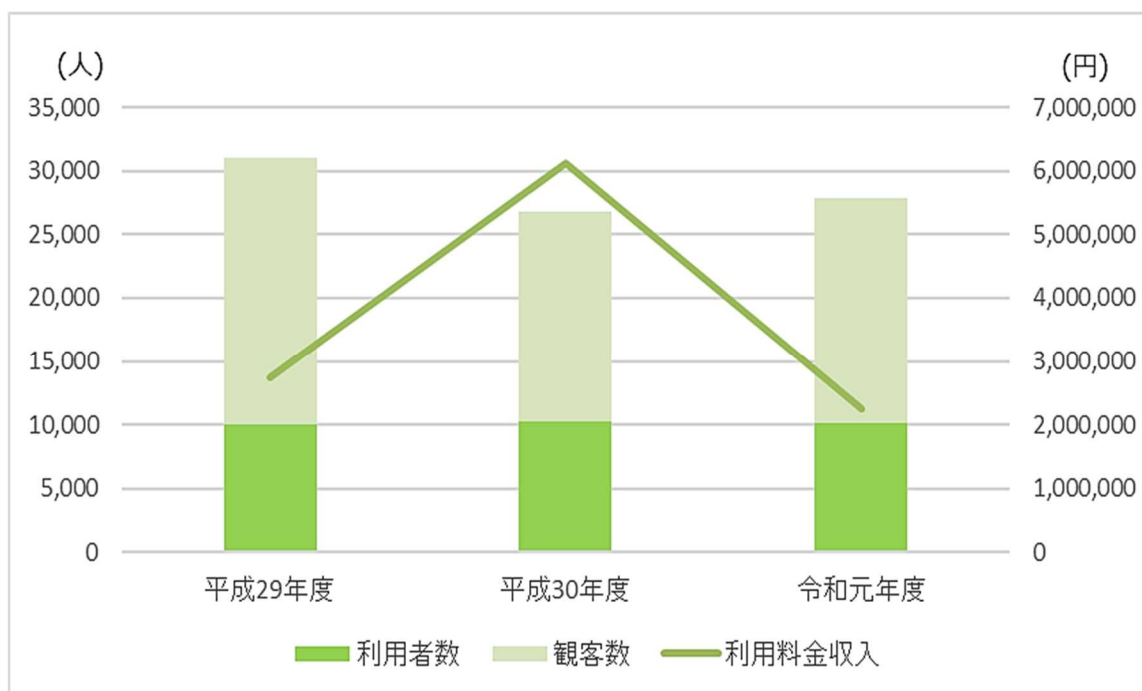
毎年1月～2月の2ヶ月間を芝生の養生期間に当てており、利用できない期間がある。

平成30年度には、WBSC世界女子ソフトボール選手権大会の会場として利用されたため、利用料金収入が例年と比較して増加している。

図表 1-13 来場者数及び利用料金収入

	平成29年度	平成30年度	令和元年度
利用者数（人）	9,978	10,202	10,162
観客数（人）	21,070	16,531	17,681
利用料金収入（円）	2,742,448	6,113,505	2,255,895

図表 1-14 来場者数及び利用料金収入の推移



3) 第2次公共建築物再生計画での位置づけ（老朽化対策の方針）

秋津野球場は、築後50年経過後の令和17(2035年)年度に長寿命化改修に着手、築後70年経過後の令和37(2055)年度に建替に着手する計画となっている。

4) 施設面での課題

施設供用開始後36年が経過し、施設の老朽化が進み、多くの箇所で修繕や大規模な更新が必要となっている。天然芝の養生のために、毎年2ヶ月間利用できない期間が発生している。

施設面での課題
<ul style="list-style-type: none">● 放送設備の故障● 観客席の老朽化● 照明塔の老朽化● 温水シャワーの設置（現状、水しか出ない）● 散水設備の不具合● 防球ネットの老朽化● 両翼の拡張（現状両翼92mであり、利用者から両翼98mへの拡張要望があるため）● 更衣室の不足

(2) 秋津サッカー場（第一カッターフィールド）

1) 施設概要

秋津サッカー場は、サッカー日本代表の練習やアメリカンフットボールのXリーグ公式戦等で利用されている天然芝のサッカー場である。平成30年度から第一カッター興業株式会社が命名権を取得している。

図表 1-15 施設概要

所在地	習志野市秋津3丁目7番地3号
開設日	昭和57年10月1日
施設概要	サッカーコート1面(110m×75m)
付属設備	鉄筋コンクリート造3階建 研修室(40人)、厨房設備、シャワー室、更衣室、放送室、観覧室、 医務室、控室、事務室、便所、ロビー、倉庫、電気室
スタンド	収容人数 約2,100人
ナイター設備	照明塔4基
延床面積	3,256.84 m ²
敷地面積	13,742.6 m ²
利用料の減免状況	平成29年度 626,941円 平成30年度 680,557円 令和元年度 1,559,437円

2) 利用状況

サッカー日本代表の練習やなでしこリーグ、市民リーグ、市民総合体育大会、中学総体他、アメリカンフットボールXリーグの公式戦等で利用されている。毎年10月に1ヶ月間の芝養生期間を設けており、利用できない期間がある。

平成30年度は、ワールドカップ前のサッカー日本代表の合宿地として利用されたため、平成29年度と比して観客数が増加している。

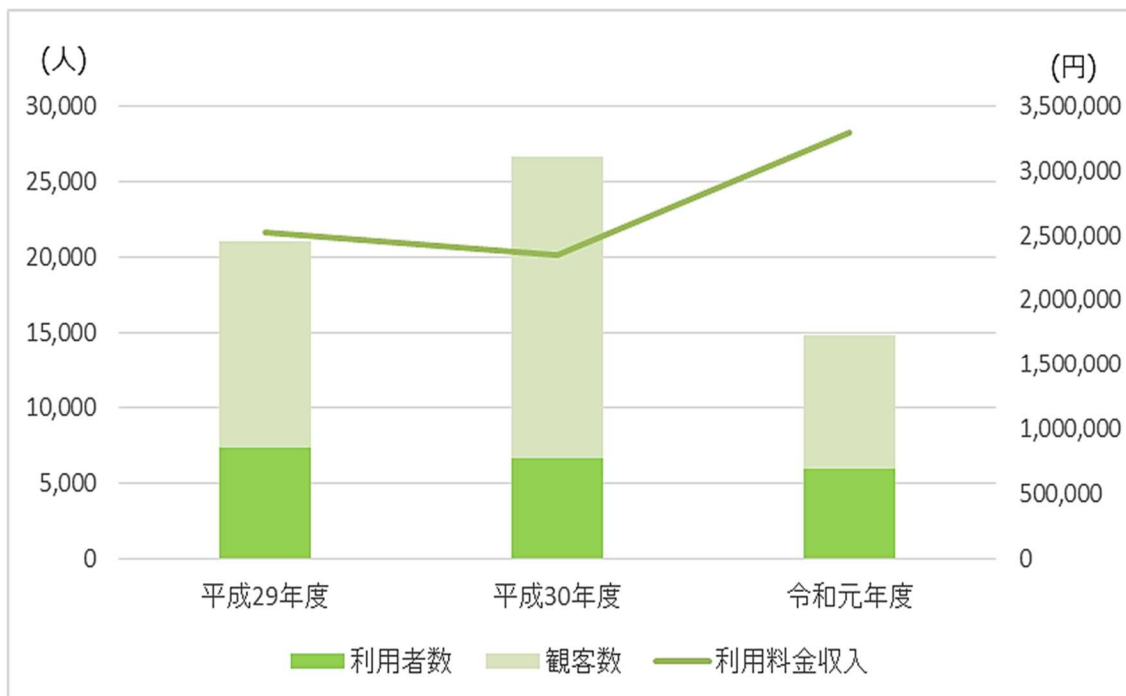
また、令和元年度は、新型コロナウイルス感染症の影響で、2月末以降施設の利用を停止したため、利用者数が減少している。

近年は、合宿等の利用がないため、研修室や厨房設備は、あまり利用されていない。

図表1-16 来場者数及び利用料金収入

	平成29年度	平成30年度	令和元年度
利用者数(人)	7,326	6,649	5,898
観客数(人)	13,680	19,966	8,978
利用料金収入(円)	2,520,131	2,345,671	3,287,473

図表1-17 来場者数及び利用料金収入の推移



第2次公共建築物再生改革での位置づけ（老朽化対策の方針）

秋津サッカー場は、築後50年経過後の令和15（2033）年度に長寿命化改修に着手、築後70年経過後の令和35（2053）年度に建替に着手する計画となっている。

3）施設面での課題

施設供用開始後37年が経過し、施設の多くの箇所で修繕や大規模な更新が必要となっているが、未実施である。天然芝の養生のために、年間で1ヶ月以上利用できない期間が発生しており、維持管理費も高額になっている。また、試合会場としての使用に限られ、練習に使用できないことも課題となっている。

施設面での課題
<ul style="list-style-type: none">● 得点板、時計の老朽化● シャワー室の老朽化● 雨漏りの発生（観客席の排水に不具合が発生しているため）● 観客席の老朽化● 一部設備がバリアフリーに未対応（多機能トイレの非設置等）● スプリンクラーの不具合● トイレの老朽化（洋式化及び授乳室設置の必要性）● 足元誘導灯の破損

(3) 秋津テニスコート

1) 施設概要

秋津テニスコートの概要を以下に整理する。

図表 1-18 施設概要

所在地	習志野市秋津5丁目20番地2号
開設日	昭和63年4月1日
施設概要	砂入り人工芝6面(3面は照明付き)、クラブハウス(シャワー室・更衣室)、駐車場:25台(無料)
敷地面積	4,260 m ²
利用料の減免状況	平成29年度 588,639円 平成30年度 654,163円 令和元年度 491,756円

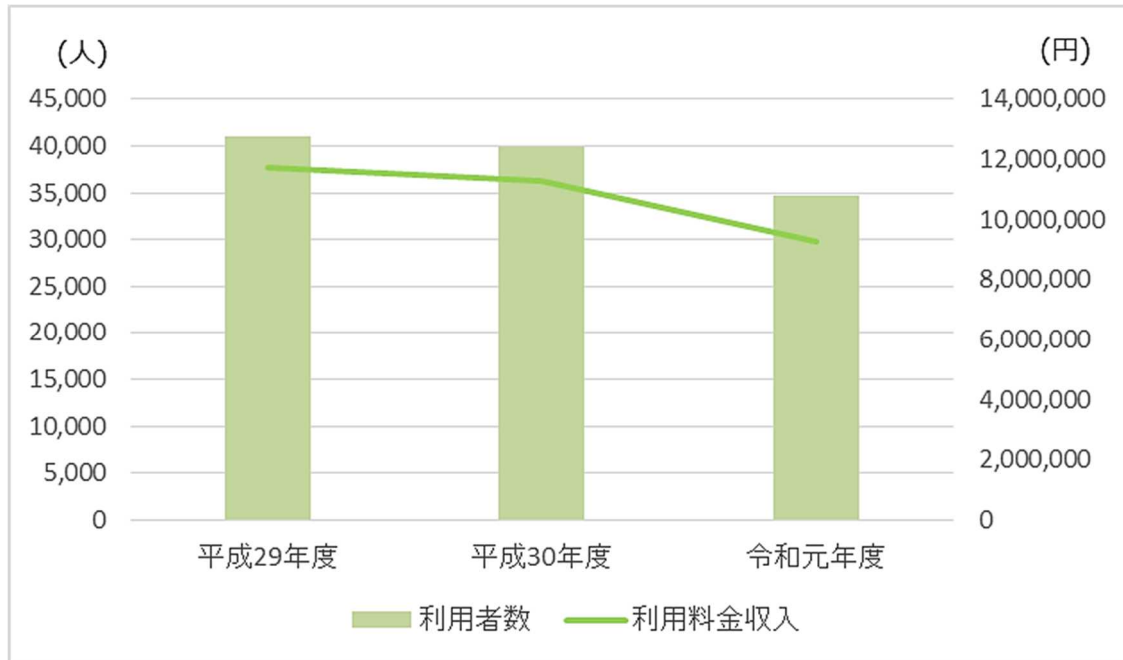
2) 利用状況

中学総体、市民総合体育大会(硬式テニス、ソフトテニスの部)、ジュニアテニススクール等で利用されている。

図表 1-19 利用者数及び利用料金収入

	平成29年度	平成30年度	令和元年度
利用者数(人)	41,027	39,984	34,755
利用料金収入(円)	11,722,230	11,281,439	9,261,491

図表 1-20 利用者数及び利用料金収入の推移



3) 第2次公共建築物再生計画での位置づけ(老朽化対策の方針)

秋津テニスコートのクラブハウスは、築後50年経過後の令和21(2039)年度に長寿命化改修に着手、築後70年経過後の令和41(2059)年度に建替に着手する。

4) 施設面での課題

照明塔のライトがメタルハライドランプであり、今後中長期的にはLED化する必要がある。また、クラブハウスは、建設後、改修等を行っていない。

(4) 多目的広場

1) 施設概要

多目的広場は、秋津野球場や秋津サッカー場での大会開催時の練習会場や少年野球大会の会場として利用されている。事前に予約がない場合は、予約なしで自由に使える施設となっている。

図表 1-21 施設概要

所在地	習志野市秋津3丁目7番地
施設概要	・ 天然芝 ・ 照明塔8基
敷地面積	8,522.8 m ²

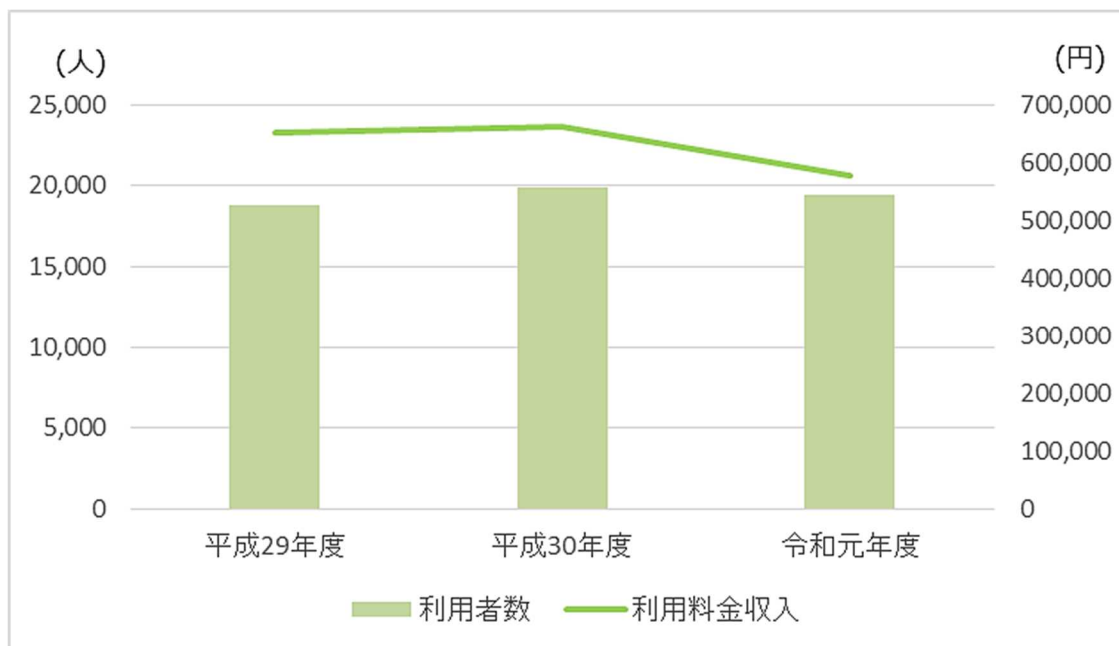
2) 利用状況

少年野球大会等で利用されている。利用料は徴収していないが、照明を利用する場合には、30分につき700円を徴収している。

図表 1-22 利用者数及び照明利用料金収入

	平成29年度	平成30年度	令和元年度
利用者数(人)	18,760	19,867	19,459
照明利用料金収入(円)	651,000	660,800	576,800

図表 1-23 利用者数及び照明利用料金収入の推移



3) 第2次公共建築物再生計画での位置づけ（老朽化対策の方針）

多目的広場には建物がないため、第2次公共建築物再生計画では、対象外となっている。

4) 施設面での課題

現在、利用料を徴収していないため、収益化できていないことが課題である。

やすらぎ広場

1) 概要

秋津テニスコートと秋津サッカー場の間にあるオープンなエリアである。東側は園内で最も大きい駐車場（サッカーコート西側駐車場）に隣接し、西側に進むとまろにえ通り（津田沼方面に通じる）に面している。市の銘木百選に選定された梅の木がある。

(5) 秋津近隣公園予定地

1) 施設概要

習志野市が千葉県企業庁から購入した土地である。隣接している住宅地側の秋津5丁目方面からは、車の乗り入れができないようになっている。国道357号線沿いには、国の管理通路がある。隣接する駐車場は、谷津干潟自然観察センターの指定管理区域に含まれている。

図表 1-24 敷地概要

所在地	習志野市秋津5丁目20番地
概要	地目：雑種地 第一種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%、第一種高度地区
敷地面積	12,566.4 m ²

2) 施設面での課題

現在は国道357号線下り車線のみ車両の進入が可能である。隣接している住宅地側の秋津5丁目側からの車両の進入が出来ていないため、交通アクセスに課題がある。

(6) 平和の広場

1) 施設概要

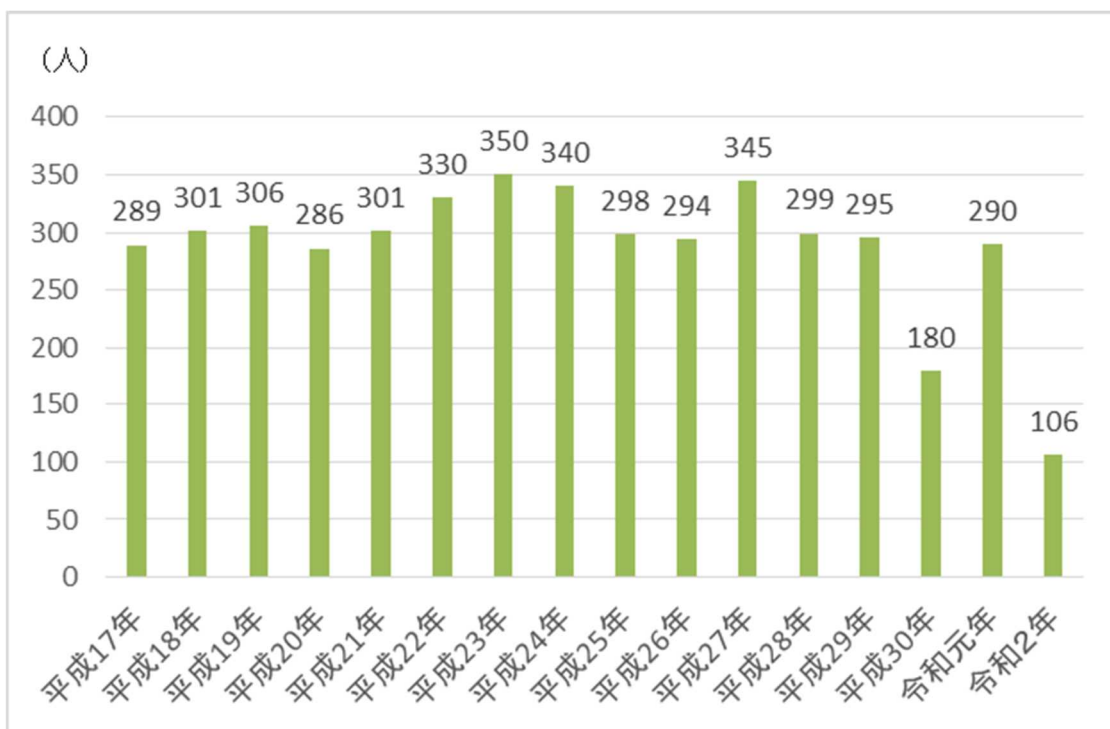
平和の広場は習志野市の恒久平和を祈念するシンボルとして位置づけられ、広島市の旧庁舎建物の被爆壁や長崎市立山里小学校の被爆壁をデザイン化したモニュメント等が設置されている。毎年、8月6日、8月9日に平和記念式典の会場として利用されている。

維持管理は、習志野市公園緑地課が、秋津公園一帯の公園管理委託と合わせて行っている。

図表 1-25 施設概要

開設日	昭和 63 年
施設概要	広島のモニュメント 長崎のモニュメント 文字塔 被爆 2 世の木 (アオギ、クスノキ)
敷地面積	4,260 m ²

図表 1-26 原爆死没者慰霊及び平和祈念式典参加者数 推移



(7) 駐車場

1) 施設概要

秋津公園には、秋津近隣公園予定地に隣接する駐車場を含めて5カ所の駐車場がある。いずれの駐車場も、利用料金は徴収していない。

図表 1-27 園内及び周辺の駐車場一覧

場所	管理形態	駐車可能台数 利用可能時間
消防署西側駐車場	直営管理 (公園緑地課)	24台 午前8時30分～午後6時 (無料)
テニスコート横駐車場	(公財) 習志野市スポーツ 振興協会 (指定管理者)	25台 午前8時30分～午後6時 (無料)
サッカー場西側駐車場	(公財) 習志野市スポーツ 振興協会 (指定管理者)	200台 午前8時30分～午後9時 (無料)
図書館前駐車場	(株) オーエンス (指定管理者)	90台 (新習志野公民館、西 部連絡所と共用) 午前9時～午後9時 (無料)
秋津近隣公園予定地駐車場 (谷津干潟公園駐車場)	谷津干潟ワイズユース・パ ートナーズ (指定管理者)	普通車100台、大型車5台 午前8時30分～午後5時30 分 (無料)

(8) 新習志野公民館

1) 施設概要

習志野市に6つある公民館の1つであり、市民の学習、文化活動の拠点となっており、地域住民と密接な関わりを持った施設である。

図表 1-28 施設概要

所在地	習志野市秋津3丁目6番3号
建築年	平成4年4月1日
構造	鉄筋コンクリート造2階建て 1階：新習志野図書館、市民課西部連絡所 2階：新習志野公民館
敷地面積	6,265㎡
建物延べ面積	1,166.74㎡ (2階公民館面積919.92㎡ 1階共用部246.82㎡)
設置目的	社会教育法第20条、習志野市教育機関設置及び管理に関する条例に基づき、実際生活に即する教育、学術及び文化に関する各種の事業を行い、もって住民の教養の向上、健康の増進、情操の純化を図り、生活文化の振興、社会福祉の増進に寄与すること
開館時間	午前9時から午後9時 *管理時間は、午前8時30分から午後9時30分
休館日	月曜日及び年末年始
指定管理者	株式会社オーエンス
指定管理期間	平成30年4月1日～令和5年3月31日
利用料	次表のとおり

※ 施設全体（1階の図書館、西部連絡所含む）の管理を公民館の指定管理者が実施している（新習志野図書館が行う市内巡回便（連絡車）及び移動図書館（きぼう号）に係る管理業務は含まない）。

図表 1-29 諸室の面積及び使用料

【諸室の面積及び使用料】 ※消費税及び地方消費税を含む

室名	面積 (㎡)	使用料（平成 29 年 4 月料金改定）				
		9 時～12 時	12 時～13 時 17 時～18 時	13 時～15 時	15 時～17 時	18 時～21 時
和室 A	49.50	390 円	130 円	260 円	260 円	390 円
和室 B	48.03	390 円	130 円	260 円	260 円	390 円
(和室 AB)		780 円	260 円	520 円	520 円	780 円
会議室	38.65	300 円	100 円	200 円	200 円	300 円
講義室 I	57.80	480 円	160 円	320 円	320 円	480 円
講義室 II	57.80	480 円	160 円	320 円	320 円	480 円
(講義室 I II)		960 円	320 円	640 円	640 円	960 円
研修室	60.33	480 円	160 円	320 円	320 円	480 円
幼児室	50.71	420 円	140 円	280 円	280 円	420 円
多目的室	156.21	1,290 円	430 円	860 円	860 円	1,290 円
調理室	68.43	1,410 円	470 円	940 円	940 円	1,410 円
目的外(多目的室)		2,580 円	860 円	1,720 円	1,720 円	2,580 円
サークル室(26.60) 印刷室(11.25) 事務室(35.00) その他 2 階合計 919.92 ㎡ 1 階共用部分(246.82 ㎡) 附属施設 駐車場(90 台)・前広場・駐輪場・陶芸小屋・倉庫						

出典：習志野市教育委員会「習志野市新習志野公民館指定管理にかかる仕様書」

図表 1-30 設備利用料 ※消費税及び地方消費税を含む

設備	区分	利用料
陶芸窯	素焼き	2,070 円
	本焼き	2,590 円

図表 1-31 器具利用料（目的外使用のみ） ※消費税及び地方消費税を含む

器具	区分	利用料
グランドピアノ	1 台 1 回	3,150 円

2) 利用状況

令和元年度は、4,566 件の利用があり、利用料 2,190,730 円（徴収額 1,795,560 円）を得ている。

3) 第 2 次公共建築物再生計画での位置づけ（老朽化対策の方針）

新習志野公民館は、令和 15(2033)年度に 40 年改修、令和 35(2053)年度に 60 年改修を実施する計画になっている。

(9) 新習志野図書館

1) 施設概要

習志野市では、習志野市立中央図書館以外の3館をまとめて指定管理者に委託している。新習志野図書館では、移動図書館を保有・運営している。

図表 1-32 施設概要

所在地	秋津3丁目6番地3号 新習志野公民館1階
建築年	平成4年4月1日
構造	鉄筋コンクリート造2階建て 1階：新習志野図書館、市民課西部連絡所 2階：新習志野公民館
敷地面積	6,265㎡
開館時間	午前9時から午後5時（土曜日のみ午後7時閉館。祝日と重なった場合は午後5時閉館）
休館日	月曜日、年末年始、図書整理日等（月曜日が祝日の場合は翌平日が休館）
指定管理者	株式会社図書館流通センター
指定管理期間	平成29年4月1日～令和4年3月31日
蔵書冊数 (平成28年3月現在)	77,511冊 (内訳) 一般書 54,336冊 児童書 23,175冊

図表 1-33 移動図書館概要

名称	きぼう号	登録年月日	平成19年2月9日
車名・形式	日野BDG-XZU334M	燃料	軽油
車種（定員）	図書館車（3名）	総排気量	4.00L
長さ×幅×高さ	5.26m×1.93m×2.76m	積載冊数	2,000冊

2) 利用状況

令和元年度は、270日開館し、598人の新規利用登録、180,549件（57,189人）の貸出、2,365件のレファレンスがあった。移動図書館は、189日開館し、376人の新規利用登録、23,625件（5,512人）の貸出、47件のレファレンスがあった。

3) 第2次公共建築物再生計画での位置づけ（老朽化対策の方針）

新習志野図書館は、令和15(2033)年度に40年改修、令和35(2053)年度に60年改修を実施する計画になっている。

(10) 西部連絡所

1) 施設概要

新習志野公民館・図書館の1階に設置されており、住民票・戸籍・印鑑等の証明書を発行している。

図表 1-34 施設概要

所在地	秋津3丁目6番地3号 新習志野公民館1階
開館時間	月曜日から金曜日 午前8時30分～午後5時 第2土曜日、第4日曜日 午前8時30分～午後5時
休館日	第2土曜日と同一週の月曜日、第4日曜日の翌日の月曜日、 土曜・日曜（第2土曜日、第4日曜日を除く）、祝日、 年末年始（12月29日～1月3日） *第2土曜日、第4日曜日が祝日の場合は休業。
発行する証明書	1) 住民票の写し 2) 住民票記載事項証明書 3) 戸籍全部・個人事項証明書、除籍、改製原戸籍謄抄本 4) 戸籍届受理証明書 5) 戸籍届書類記載事項証明書 6) 戸籍の附票 7) 印鑑登録証明（印鑑登録証の持参者） 8) 身分証明 9) 不在籍、不在住証明 10) 年金受給者の現況届証明 11) 個人の軽自動車住所証明 12) 課税証明書、所得証明書

(11) 中央消防署秋津出張所

1) 施設概要

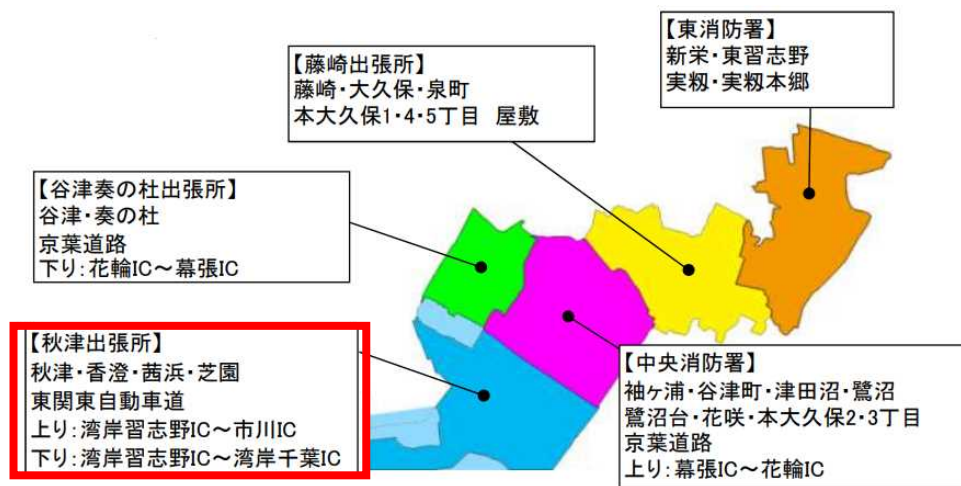
平成 26 年 4 月に南消防署を秋津出張所に改め、現在は、中央消防署の管轄下となっている。化学消防ポンプ車、高規格救急自動車、普通ポンプ車（非常用）を有している出張所である。

秋津・香澄・茜浜・芝園地域及び東関東自動車道上り（湾岸習志野 I C～市川 I C）、下り（湾岸習志野 I C～湾岸千葉）を管轄区域としている。

図表 1-35 施設概要

所在地	習志野市秋津 3 丁目 7 番 1 号
建築年	1981 年（昭和 56 年）
構造	R C 造 5 階建
敷地面積	2,048m ²
延べ面積	2,714m ²

図表 1-36 管轄区域図



出典：消防年報 令和 2 年度版

2) 第 2 次公共建築物再生計画での位置づけ（老朽化対策の方針）

近隣の公共施設の状況を踏まえ、建替時期を決定するとされており、築後 50 年経過後の令和 14（2032）年度に長寿命化改修、築後 70 年経過後の令和 34（2052）年度に建替に着手する計画となっている。

3) 施設面での課題

施設供用開始後39年が経過し、施設の多くの箇所で修繕が必要となっている。また、耐震化工事がなされていないが、現在の建物に耐震補強をした場合、補強材の設置位置などにより、消防活動に支障をきたす恐れがあるため、習志野市総合福祉センターを始めとする社会福祉施設エリアの再配置に伴い、同エリアに移転することが検討されている。

5. 現地視察

令和2年9月半ば、実際に秋津公園を往訪し、現指定管理者の案内を受けながら現地を視察した。当日は平日で30度を超える気温ということもあり、公園の人出はまばらだったものの、ジョギングや犬の散歩をする人が見受けられた。

公園自体は緩衝緑地に位置づけられていることもあり、緑豊かで穏やかな印象である一方、国道357号線との間に設置されている遮音壁や、施設の配置上の理由等により、場所によっては鬱蒼とした印象を受けた。

野球場、サッカー場、テニスコート（クラブハウス）については、老朽化に伴う躯体の劣化に加え、水回りの設備について、所々漏水や排水機能の損傷がみられた。また、放送室や多目的室といった諸室も備わっているものの、空調設備にも不具合が出ており、快適に利用できる環境とは言い難い。

野球場の照明塔については、前年の台風によってスポットライトの向きが変わってしまったり外れてしまったり（撤去済み）しており、柱の溶接部分の破損が聞かれる等、一部で安全性が危惧される損傷等が確認された。

また、開業後に設けられた、或いは変更されたスポーツ施設の基準に適合していない部分もあり、大会・イベント時のトイレ不足や、エレベーターの未設置等によるバリアフリー上の問題等、運営時に支障が出ているケースもみられる。

図表 1-37 施設写真



保護パーツのとれたベンチ



窓がひび割れた屋外トイレ



老朽化が目立つ施設外壁



防球ネットには
数え切れない補修の跡



使用禁止の四阿



劣化したサイン



スポットライトの向きが
変わったままの野球場照明塔

第2章 前提条件の整理及び事業範囲の検討・整理

I. 習志野市の考え方及び方向性

1. 庁内意向の整理

(1) 意向把握の方法

秋津公園の一体的な再整備について、本調査の主管課である生涯スポーツ課の他、秋津公園内の各施設を管轄する公園緑地課、協働政策課、そして、公共施設再生と公有財産の総括管理を行う資産管理課に対しヒアリングを行い、各課の意向を整理した。なお、ヒアリングについては、検討の経過と共に複数回実施している。

(2) 庁内ヒアリング結果

関係各課へのヒアリングを実施した結果、いずれの課も現在の施設の老朽化の解消や、現在の各所管課に分かれた維持管理・運営の在り方についての見直しがされることが望ましいと認識しており、公園とスポーツ施設を一体的に再整備、管理運営することには基本的に同意していることが把握できた。

また、再整備後の維持管理費の削減のため、施設稼働率と収益性向上が必須課題とされた。

一方で、当初の習志野市の計画では、サッカー場と野球場の改修予定はあるものの、最低限の長寿命化改修を実施するだけの支出しか想定されておらず、新型コロナウイルス感染症拡大を受けて令和3年度以降の市財政が益々逼迫する可能性も加わり、再整備への全庁的な合意を得るためには、定量的、定性的な効果を十二分に示す必要があることも明らかとなった。

① 生涯スポーツ課

担当施設	秋津公園野球場、秋津サッカー場、秋津テニスコート、多目的広場、駐車場
課題認識	<ul style="list-style-type: none">秋津野球場、秋津サッカー場は、大規模改修の予定時期を過ぎており、老朽化が深刻である。諸室については、現在ではほとんど使われない部屋等がある一方で、更衣室等は不足している。現在の秋津野球場、秋津サッカー場の天然芝はプロも認める質の良さであるが、保守のために毎年多額の費用を支出する一方で、利用を厳しく制限せざるを得ず、施設が低稼働率となっている。
再整備への意向	<ul style="list-style-type: none">秋津野球場、秋津サッカー場の稼働率を高めると共に収益化を図るべく、人工芝化について検討する。園内スポーツ施設の更新、修繕を計画的に実施したい。

	<ul style="list-style-type: none"> 園内スポーツ施設を民間事業者が一体的に運営することで、活性化させたい。
--	---

② 公園緑地課

担当施設	秋津公園全体の樹木及び園路、屋外トイレ、秋津近隣公園予定地
課題認識	<ul style="list-style-type: none"> 園内にはベンチや日陰等休める施設が少ない。 トイレの改善に関する意見が多く寄せられている。 秋津公園は緩衝緑地帯に位置づけられているため、既存樹木を大幅に削減することはできない。 公園と園内のスポーツ施設が一体的に管理されていないことは解消した方がよい課題として認識している。 <p>(秋津近隣公園予定地について)</p> <ul style="list-style-type: none"> 秋津近隣公園予定地の具体的な活用方策については未定である。 秋津近隣公園予定地への車両によるアクセスは、国道 357 号線の下り線のみとなっている。秋津 5 丁目エリアを通るアクセスについては、周辺住民の要望により車両の進入は行っていない。
再整備への意向	<ul style="list-style-type: none"> 来訪者が 1 日中楽しめる公園になれば良い。 樹木は整備当初より大きく育っており、緩衝緑地であることを考慮した上で、剪定することは問題ない。 官民協働で再整備を行う場合は、植栽部分等を習志野市が担うことも考えられる。 市内企業育成の観点等から、再整備及びその後の維持管理においても、園内の清掃や植栽管理等に、地元企業に参画してもらいたい。 谷津干潟に近いこと、周辺住民への配慮から、騒音については配慮してもらいたい。 <p>(秋津近隣公園予定地について)</p> <ul style="list-style-type: none"> 周辺住民の理解を得られる形で、秋津近隣公園予定地を活用することが望ましい。 秋津近隣公園予定地の用途に係る要望はこれまで出ていないものの、活用にあたっては、谷津干潟との調和を意識する意図を伝えている。 秋津近隣公園予定地に隣接する駐車場の変形等は可能である。

③ 協働政策課

担当施設	平和の広場（毎年 8 月 6 日と 9 日に平和祈念式典を開催）
課題認識	<ul style="list-style-type: none"> 式典の開催時間等は 30 分ほどであるが、真夏であること、式典の参加者が高齢化しているため、屋内での開催が望ましいと考えている。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 式典を行うにはやや狭い。
再整備への意向	<ul style="list-style-type: none"> ・ 再整備に伴い、平和の広場のモニュメントの移転することも考えられる。 ・ 移転予算を協働政策課で負担できるかはわからない。当該エリアを活用したい民間事業者等が移転費用の負担を申し出てくれればありがたい。

④ 資産管理課

担当施設	—
課題認識	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設が老朽化していると認識しており、秋津野球場と秋津サッカー場の長寿命化改修のために12～13億円の支出は想定している。 ・ 現状のまま推移すると少子高齢化が進行し、その結果、小中学校の再編再配置が避けられなくなることやコミュニティの維持が難しくなることから、本事業により、地域の魅力を高め、若い世代の流入や交流人口の増加により、地域の活力を増進させ、秋津地区の再生につなげたい。 ・ 民間の資金、ノウハウも活用して、秋津公園の再整備を行いたい。(独立採算事業等も検討したい。) ・ 全庁的な公共施設に併設する駐車場の有料化の方針を定めたうえで、駐車場の有料化も検討したい。
再整備への意向	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長寿命化改修の予算を大幅に超過する再整備を実行するには、定住人口の増加につながる等、費用対効果を示すことが必要である。 ・ 市の負担をなるべく少なくして、地域のポテンシャルを引き出す投資を行いたい。 ・ 最近では、高齢者の認知症防止や活動促進のためにeスポーツ等を活用する動きがあることや、リアルスポーツとバーチャルスポーツの融合といった本事業の独自性を演出するために、コンテンツとしてeスポーツを誘致できないか。(隣接地に総合福祉ゾーンが立地することや、市内、近隣に工学系大学が存するとともに、幕張メッセ地区にはIT系企業も立地など) ・ 今後策定予定の立地適正化計画とも連動性のある事業としてほしい。

II. 事業範囲の検討・整理

本事業は、野球場、サッカー場という二大スポーツ施設の大規模改修を契機として、公園とスポーツ施設を一体的に管理・運営することにより、その効率化を図ると共に、来訪者にとってより安全で、且つ利便性の高い公園となることを目指し、秋津公園全体、更には秋津エリア全体の価値を高めていく、という狙いがある。したがって、基本的には秋津公園と園内スポーツ施設（野球場、サッカー場、多目的広場、テニスコート）を事業範囲とした上で、秋津近隣公園予定地、及び連携の可能性のある周辺公共施設について言及する。

1. 秋津近隣公園予定地

秋津近隣公園予定地は、千葉県企業庁から取得した土地である。

敷地条件に関する留意点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新習志野駅から徒歩 15 分以上の距離があり、アクセス性に欠ける。 ・ 秋津近隣公園予定地への車両によるアクセスは、国道 357 号線の下り線のみとなっている。秋津 5 丁目エリアを通るアクセスについては、周辺住民の要望により車両の進入は行っていない。国道 357 線側にある道路は国が管理しており、自由な付け替えができない。 ・ 秋津近隣公園予定地に隣接する駐車場は、谷津干潟自然観察センターの指定管理区域に含まれている。
市の要望	<ul style="list-style-type: none"> ・ 原則、民間事業者の独立採算による事業を実施することが望ましい。 ・ 近隣住民の理解を得られる施設が整備されると良い。

秋津近隣公園予定地における事業の実施に際しては、上述した点に留意することが求められる。

当該エリアは駅からの徒歩によるアクセスは不便であるが、交通量の多い国道 357 号線に隣接していることから、用途によっては活用の可能性が考えられる。したがって、令和 2 年度時点では再整備事業の検討範囲に含め、民間事業者へのヒアリングや事業者対話の結果を踏まえて、令和 3 年度以降に本事業の範囲に含めるか否かの判断を下すことが望ましい。

2. 周辺公共施設

秋津公園周辺には、新習志野公民館、新習志野図書館、西部連絡所、習志野市中央消防署秋津出張所、といった公共施設があり、各施設の概要については第一章で述べた通りである。

施設	現状と既存計画
新習志野公民館 新習志野図書館 西部連絡所	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現在の躯体については問題なし。 ・ 令和 15 年度から大規模改修を予定している（「第 2 次公共建築物再生計画」より）。

施設	現状と既存計画
習志野市中央消防署秋津出張所	<ul style="list-style-type: none"> 現在の施設は消防署の耐震基準を満たしておらず、移転は必要である。 他施設の整備に伴い、移転整備する考えである。 道路反対側で進む総合福祉センターを始めとする社会福祉施設エリアの再配置に伴い、同エリアに移転することが有力視されているものの、当該検討の進捗に合わせ、現地建替えの選択肢もある。

公民館、図書館、西部連絡所については大規模改修時期までまだ時間的余裕があること、消防署については他計画の進捗に準じる必要があること等を考慮し、これらの施設については、直近の秋津公園の再整備（ステージ1）の中には組み入れず、公園とスポーツ施設の再整備が一段落した次の段階（ステージ2）で、関連する各種計画の進捗状況等を考慮しつつ、本格的に検討することとする。

ただし、秋津公園とスポーツ施設の再整備により、スポーツに限らないイベントが頻繁に開催される等、ソフト事業の充実が実現すれば、現在はほとんど行われていない相互間の人の往来が増える可能性は十分にある。よって、ソフト面での秋津公園と周辺公共施設との連携については、ステージ1で検討しておく必要がある。

また、駐車場については、秋津公園の駐車場の有料化を検討するに伴い、公民館側の駐車場も大きく影響を受けることが予想されるため、公民館側の駐車場の扱い（有料化や、公園側駐車場との相互利用）については本事業においても十分検討すると共に、適切な連携をとれるよう対応する必要がある。

3. 事業範囲

1～2を踏まえ、現時点での事業範囲は以下の図で示すとおりとする。

図表 2-1 事業範囲



第3章 再整備事業の実施にあたっての課題の整理

本章では、行政側の視点で、再整備事業の検討推進に係る課題を整理する。

I. 公園の利便性向上に向けた課題の整理と敷地条件の整理

1. 施設老朽化等の解消と収支の改善

秋津公園の園内施設のハードに関する現状については第1章で記載したとおりである。

公園内の植栽については、剪定、消毒といったメンテナンスを毎年実施しているものの、樹木の成長に対し追いついておらず、特に夜間において「暗い」「怖い」という印象を与がちである。なお、こうした印象については、緩衝緑地帯という位置付けから、ある程度仕方のないものと考えるが、夜間スポーツ施設が稼働していないために、施設の照明が点灯しないことも要因の1つと考えられる。

ジョギングや犬の散歩等で定期的に公園を利用する人は一定数いるものの、全体として「賑わっている」とは言い難い。スポーツ施設の利用者も、スポーツだけして帰るという人が大多数であるため、回遊性も生まれにくい。

各公園施設の利用者の回遊性を高めることは、賑わい創出の一つのキーワードとなる。

また、野球場とサッカー場という二大スポーツ施設に対しては、天然芝であることを主な要因に、低稼働率であるにもかかわらず多額の維持管理費を投入している。

秋津公園の利用要望が数多く市に寄せられる一方、こうした声に対応できていないのが現状であり、改修によって施設の快適性、利便性を高めることで、施設稼働率及び収益性を向上させる余地は十分にあると言える。時代のニーズに見合い、市民に還元される改修内容を見極めていく必要がある。

2. 敷地条件の整理

秋津公園は緩衝緑地帯に位置づけられており、既存樹木については大規模な伐採や植え替えが難しく、また、谷津干潟（特別保護地区部分はラムサール条約登録地）や住宅地に近いため騒音等に配慮する必要がある。

こうした秋津公園が抱える特有の制約や、地盤等に係る基本的な情報について整理されていないため、今一度公園に係る情報をとりまとめ、一元的に管理する必要がある。

なお、上記の情報は、再整備事業において、個別事業の実施可否を明確化する際にも役立てられるため、必要な情報については、民間事業者等からも早めにヒアリングすることが望ましい。

II. 公共側の資金調達と庁内体制の構築

1. 公共の資金調達

習志野市の当初の計画では、野球場とサッカー場の改修に係る予算は、建替までの延命措

置として最低限必要な費用しか見込まれていない。しかしながら、秋津公園はスポーツ施設の規模の面でも、また優れた立地条件の面でも、習志野市を代表する公園である。

公園が持つポテンシャルを最大限発揮し、施設稼働率を上げて収益性を高め、習志野市の「顔」となっていくには、追加支出が必要と考えられる。

一方で、当初見込みを大幅に上回る行政支出を実現するには、定量的、定性的に根拠を積み重ねる必要があると共に、可能な限り行政の負担を低減させる方策について、補助金活用や事業手法への民間活力の導入、新たな収益機能の導入等、様々な視点から検討する必要がある。

2. 庁内体制の整備と意思決定方法確立の必要性

秋津公園内の各施設については、公園緑地課、生涯スポーツ課、協働政策課、と複数の課に所管が分かれており、それぞれの管理状況について、互いに十分把握しているとは言い難い。

また、習志野市の公共施設に係る全体的及び個別施設の方向性についての検討は、資産管理課がとりまとめており、習志野市公共施設総合管理計画や習志野市公共施設再生計画（現：第2次公共建築物再生計画）といった上位計画でその方向性が定められている。

秋津公園とスポーツ施設の一体的な再整備を実現するには、各課の連携が不可欠であることから、令和3年度以降、庁内調整・協議を目的とした連絡会議を設置するなどし、各課が定期的に情報交換・意見交換ができるような体制を整備する必要がある。

また、個別施設の方向性や、利用者対応等についても、各課の考えに相違がある場合もあり、協議を重ねることにより、方向性を統一していくことが望ましい。

併せて、事業推進における事務レベルでの意思決定方法の確立が不可欠である。

III. 再整備事業に対する地元の理解と参画

1. 地元の理解

I-2で記載した谷津干潟への配慮に加え、秋津公園は、北側一体（秋津3丁目～5丁目）が住宅地に面しており、過去に大会やイベントが開催された際には、度々、応援や鳴り物等への苦情が市に寄せられるなどしている。

また、秋津近隣公園予定地への車両によるアクセスは、国道357号線の下り線のみとなっている。秋津5丁目エリアを通るアクセスについては、周辺住民の要望により車両の進入は行っていない。

再整備事業によって市民の生活が脅かされることのないよう、騒音や衛生については引き続き十分な配慮が必要となる。一方で、再整備事業により秋津公園に新たな賑わいが創出され、これが継続していくことになれば、周辺に何らかの影響が出ることは避けがたい。

再整備事業が円滑に実施され、秋津公園が地域に愛される公園となるためには、事業推進にあたり、予め周辺住民の合意を得ておくよう取組が求められる。

2. 地元の参画

続く第4章でも述べるが、秋津公園については、現在も多く業務を市内の企業や団体に委託するなどしており、市内産業との関わりが深い。

習志野市は、官民連携事業に対する市内企業の積極的な参画を奨励しており、これまでのPPP/PFI事業や官民連携に係るプラットフォームの取組においても、市内企業の参画しやすい仕組みづくりの検討に努めてきたが、未だに参画状況は十分ではなく、本事業の実施にあたり、一層慎重に検討していく必要がある。

第4章 再整備方針及び計画の検討

第1章～第3章までに整理した内容を踏まえ、再整備に向けた整備方針を検討する。

なお、市は、市民及び市内団体等からの秋津公園に対する要望や提案を一定程度把握しており、それに基づいて今年度の業務において実施した事業者等へのヒアリング、事業者対話、町会等へのアンケートの結果も踏まえながら、方向性を設定することとした。

1. 事業者・利用団体からの意見（概要）

事業者、及び地元拠点に置く利用団体からの意見の概要は以下の通りである。詳細は第7章を参照されたい。事業者対話には予想を上回る反響があり、本事業への参画を希望する声が多く聞かれた。

図表 4-1 ヒアリング等による意見概要①

民間事業者・習志野商工会議所

（秋津公園のポテンシャル、課題）

- ・ 東京駅から京葉線でダイレクトにアクセスでき、駅にも近く、**立地に優れている**。
- ・ **民間収益施設の設置は可能性あり**。まろにえ通り沿いのエリアは、商業的に成り立つエリアである。
- ・ 駅から公園及び公園内の**視認性が悪い**。

（事業参画にあたっての要望、意見）

- ・ サッカー場や野球場は屋外施設ということもあり、収益化が困難なため、**民間投資は難しい**。
- ・ **野球場を多目的に利用できると良い**。
- ・ 秋津近隣公園予定地の活用も可能性はある（ただし、完全独立採算事業が成立するかは現時点で判断が困難）。
- ・ **事業期間は長期が望ましい**。
- ・ 独立採算事業（民間収益施設）の事業期間を Park-PFI で可能な 20 年より更に長くしてほしい。
- ・ 駐車場を有料化する場合は、利便性を高めるために基盤部分の再整備が必要な部分もある。

図表 4-2 ヒアリング等による意見概要②

地元スポーツチーム

(主な意見)

- 大会利用又は練習での利用など、利用回数を増やしたい。
- サッカー場をホームスタジアムとしたい。
- 大会の誘致や開催回数増加を想定し、観客席の増加が望ましい。
- 稼働を増やして施設の収益化を図りたい。
- チームによる事業への参画も考えられる。運営を任せられれば、イベント実施や稼働率向上で貢献できる。
- プレーヤーと就業の両立の仕組みが秋津公園でできると良い。

II. 再整備の方針

習志野市内で市・県レベルの大会を開催できるような施設は秋津公園の他になく、よって、再整備後も一定規模の大会ができる機能を維持することはもちろん、将来のニーズにも対応した施設となる必要がある。

一方で、スポーツをする人にとっては、大会等で来訪する機会があるなど、比較的身近な公園と言えるが、同時に、その利用目的がスポーツに偏る傾向にあるのも事実である。また、秋津エリア以外の市民にとっては、秋津住民のための公園、という印象もあるようである。

市内外から人が訪れ、将来にわたって賑わう公園となるためには、習志野市のスポーツ振興のシンボルになると共に、スポーツ以外に利用用途を広げていくことが求められる。

また、公園及びスポーツ施設の維持管理に係る業務の多くは、習志野市内に拠点を置く企業や団体に委託されており、こうした企業等にとっても、秋津公園は重要な公園であり、地元が積極的に関わり、参画できる公園となることが望ましい。

以上を踏まえ、本事業において目指すべき秋津公園像と基本方針を、以下のように設定する。

【 目指すべき秋津公園像（案） 】

「オール習志野で実現する、 スポーツが生み出す多世代の交流拠点」

【 秋津公園とスポーツ施設等一体的再整備における基本方針（案） 】

- ・ 習志野市における「する」スポーツと、サッカーやアメフトを始めとした「みる」スポーツ、そして「支える」スポーツの象徴となる公園とする
- ・ 収益施設の設置や、スポーツ施設の改修などにより、公園全体の利用者層及び利用用途を広げて稼働率を向上させることで、収益性を高め、持続可能な公園とする
- ・ 市民のみならず、市外の人にも気軽に訪れ、思い思いの時間を過ごせる公園とする
- ・ 地元の企業や団体が定期的にイベントを共催・開催するなど、オール習志野で盛り上げる公園とする

先述した目指すべき秋津公園像（案）及び基本方針（案）を踏まえた整備方針は、以下の通りである。

整備方針①：施設の高効率、高稼働率を実現するため、野球場、サッカー場、多目的広場は人工芝化する

市のサッカー人口増加に伴い施設利用に係る需要が増加しており、また、サッカー以外に球技場を必要とするスポーツの需要の声が寄せられている。こうした声に適切に対応し、市民に資する施設とするため、高頻度の使用に耐え、且つ年間を通して使用可能な人工芝に改修する。

整備方針②：「みる」スポーツ需要に対応するため、サッカー場の観客席を増席する

現在のサッカー場は、約 2,000 人収容できるベンチタイプの観客席がメインスタンドのみ設置されているが、入場料を徴収するような大会やイベントを開催するには不十分である。

一方で、東京 23 区又はその近郊に適した球技場がないために、大会会場が一箇所に集中している競技（例：社会人アメリカンフットボールリーグである Xリーグ等）の関係団体等からは、都心及び最寄り駅に近く、立地に優れた秋津サッカー場での大会開催の要望がある。

「みる」スポーツの実施は、市外からの来訪者を秋津公園に呼び込み、地域に賑わいをもたらすと共に、経済的な効果をもたらすことが期待される。よって、今後、積極的に大会・イベント等を誘致すべく、4,000 人～5,000 人程度収容可能となるよう、観客席を増設する。

なお、市外からの来訪者を秋津公園に呼び込む観点から、J R 新習志野駅からの導線の利便性向上に向け、関係者との協議の場を設けることも有効である。

整備方針③：多様な集客が見込める利便施設（収益施設）を整備する

従来の秋津公園の利用者は、スポーツを目的とする人が多数を占めていたが、再整備によって、周辺に住まう人々や、これまで秋津公園を利用したことがない人も来訪したいと思えるような公園となるよう、新たな来訪目的となる施設を設置することを想定する。

整備場所は、秋津近隣公園予定地ややすらぎ広場等、一定規模以上の面積が確保できる場所が考えられる。

当該施設については民間事業者による独立採算事業として実施してもらうことが理想であり、そのための条件等については、今後協議が必要となる。

整備方針④：地元が参画し、収益機能の導入や多様なイベントを開催できる空間を創出する

現在、秋津公園に係る業務の多くは市内の企業や団体に委託している。また、秋津公園で行われるスポーツイベントに際し、習志野商工会議所が全面的に支援するなど、秋津公園の管理・運営においては、市内産業と密接に関わっている。

再整備事業に地元が積極的に参画することで、市民の公園に対する愛着が高まり、地域経済の活性化に寄与することが期待される。このため、地元が主体的に関わることができる事業手法や、管理・運営のあり方について、検討していく考えである。

III. 施設整備計画（案）

1. 導入機能の検討

整備方針に基づき、各施設に実施が想定される具体的な改修・整備内容は以下のとおりである。

図表 4-3 想定される改修・整備内容

※全て公共が実施するものではない。

段階	対象施設	実施項目	
		整備（改修）	管理・運営
ステージ1	公園全体	<ul style="list-style-type: none"> 視認性・安全性を高めるための植栽剪定（一部伐採も） トイレ改修 ランニングコースの設置 運動・トレーニング器具の設置 	<ul style="list-style-type: none"> 適切な維持管理 ガーデニング教室を兼ねた花の植え付けイベント等の開催 近隣住民及び公園来園者のホスピタリティの充実
	秋津野球場	<ul style="list-style-type: none"> 人工芝化と観客席老朽化対策、付帯施設リノベーション 防球ネット更新 （両翼拡張） 	<ul style="list-style-type: none"> 通常の練習等での貸し出しを認め、市民利用を促進 外野の人工芝部分を野球以外のスポーツへ貸し出し スポーツ教室等、有料事業の展開
	秋津サッカー場	<ul style="list-style-type: none"> 人工芝化、付帯施設のリノベーション 観客席の増設（「みるスポーツ」への対応として5,000席前後に改修） 高付加価値化（例：トレーニング設備・VIP向けの部屋や座席の設置） 管理棟（クラブハウス）の設置 （入場券、座席、物販等のICT対応） 	<ul style="list-style-type: none"> 通常の練習等での貸し出しを認め、市民利用を促進 スポーツ教室等、有料事業の展開 サッカー以外のスポーツへの貸し出し
	秋津テニスコート	<ul style="list-style-type: none"> クラブハウスの改修 	<ul style="list-style-type: none"> テニス教室の開催

段階	対象施設	実施項目	
		整備（改修）	管理・運営
	多目的広場	<ul style="list-style-type: none"> 人工芝化（有料化） 	<ul style="list-style-type: none"> 子供向けスポーツや体操教室・シニア向け体づくり事業の展開
	やすらぎ広場	<ul style="list-style-type: none"> 収益施設整備（キャンプスペース等、体験型が想定される） その他物販・飲食施設 	
	秋津近隣公園 予定地	<ul style="list-style-type: none"> 収益施設整備（例：スポーツコート、カフェ、キッズアスレチック） 家族など同行者が過ごせる空間の整備 	<ul style="list-style-type: none"> 3 X 3 イベントの開催 干潟利用者や、家族向けサービスの実施
	平和の広場	—	—
	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 有料化 	<ul style="list-style-type: none"> イベント時、多目的スペースとしての活用
ステージ2	新習志野 公民館、 新習志野 図書館	<ul style="list-style-type: none"> 新習志野図書館が管理する駐車場の一部を別用途として活用（例：芝生化などによる憩い空間） 	<ul style="list-style-type: none"> 秋津公園内イベント時の駐車場提供等に関する調整、協力関係構築等（ステージ1）
	中央消防 署秋津出 張所	<ul style="list-style-type: none"> スポーツと親和性の高い民間収益施設の優先検討 	<ul style="list-style-type: none"> 一体的な管理運営の実施 スポーツ施設と連携したイベント実施

2. 個別検討項目

(1) 天然芝→人工芝の検討

1) 検討の目的

現在、秋津野球場、秋津サッカー場、及び多目的広場には、天然芝が敷設されている。このため、秋津野球場は毎年1月～2月の2ヶ月間を、秋津サッカー場は毎年10月の1ヶ月間を芝生の養生期間としており、この期間は平日・土日祝を問わず使用できない。加えて、日常的な保守の観点から、一般利用は大会目的等に制限されており、これが、利用ニーズがあるにもかかわらず低稼働率であることの要因となっている。その一方で、天然芝の保守にかかる費用は、維持管理費の中でも高い割合を占めているのが実情である。

再整備を機にこうした問題を解消し、野球場、サッカー場の稼働率を高め、収益化に貢献することを目的として、両施設の人工芝化について検討した。

2) 天然芝と人工芝のメリット・デメリットの整理

天然芝と人工芝のメリット・デメリットには、それぞれ以下のようなものがある。一般的には、初期コストが低く維持管理コストが高いのが天然芝で、対する人工芝は初期コストが高いがその後の維持管理コストは低く済む傾向にある。

図表 4-4 天然芝と人工芝のメリット・デメリット

	天然芝	人工芝
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 初期費用が人工芝と比較して安価である。 選手への体の負担が少ない。 ホームスタジアムが天然芝であることはJリーグ等の加入要件となっている。 国内トップ選手の練習に利用できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理にかかる手間とコストが天然芝と比較して大幅に抑えられる。 品質が向上しており、天然芝に近い質のものがある他、多用途利用にマッチした素材も出ている。 水はけが良く、耐久性に優れ、高い頻度で使用が可能である。 一年を通して一定水準の品質が保たれる。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 頻繁な雑草処理や肥料散布等が必要で維持管理に手間とコストがかかる。 年に1ヶ月～2ヶ月程度の養生期間が必要になる。 保守の観点から、頻繁又は多目的の利用が困難である。 天候の影響を受けやすい。 季節によって芝の色が変わる場合がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 初期費用が天然芝と比較して高価である。 選手の体にかかる負担への懸念が根強い。 夏場に表面温度が上昇しやすい。 7～10年程度で張り替えが必要（施設の稼働状況による）

3) 初期費用及び維持管理費用の比較

芝を扱う複数の事業者からの見積りを元に試算したところ、導入から15年目までに発生する費用は人工芝の方が安価となった。

なお、試算に当たり面積は10,000㎡としており、設備導入費用については中間経費等を含まない直接工事費のみで比較した。

ただし、習志野市の場合は、既に天然芝が敷設されており、天然芝に係る導入コストは発

生しない。よって、1年あたりの費用は人工芝よりも安価になる。

しかしながら、天然芝の場合、引き続き貸し出しを制限せざるを得ず、平日、市民利用の促進等による稼働率向上は期待できない。一方で、人工芝では現状よりも多く稼働させることが可能となるため、これを考慮し、一コマあたりの費用を算出すると、人工芝が最も安価となった。

※ 年間稼働コマ数

天然芝の場合は秋津サッカー場の実績に基づきひと月あたり6日、1回あたり5コマ使用と仮定し、11ヶ月（芝の養生期間である10月を除く）を乗じて330コマとした。人工芝の場合は、再整備後の推定稼働コマ数を求め、その値を用いた。

図表4-5 天然芝と人工芝のコスト比較

項目	天然芝	天然芝(習志野市)	人工芝
15年目までに発生する費用(円) 導入工事費+維持管理費(15年間)	490,000,000	318,500,000	397,000,000
1年あたりの費用(円)	32,666,667	21,233,333	26,466,667
年間稼働コマ数(コマ)	330	330	658
一コマあたりの費用(円)	98,990	64,343	40,223

4) 検討結果

検討を重ねた結果、維持管理コストの削減と、利用機会増加による市民サービス向上の実現が再整備事業における優先課題であることを考慮し、本事業では人工芝への改修を前提とすることとした。

(2) eスポーツ施設の検討

1) 検討の経緯

昨今、子どもの教育や高齢者の認知症防止のためにeスポーツを活用する動きが広がっている。秋津公園周辺には、幼稚園や小中学校、高齢者用住宅等があり、子どもや高齢者向けのeスポーツ教室の潜在的な利用者が一定数存在すると思われるとともに、幕張メッセ地区にはIT系企業も立地していることから、民間収益施設(独立採算)の一案として全年齢型のeスポーツ教室を実施できる施設の設置について検討することとした。

現在、中央消防署秋津出張所に空室があるため、そのスペースを活用することを念頭に検討を行った。

2) 検討結果

eスポーツ関係者等へのヒアリングから、eスポーツ施設の導入にあたっては、建物等の整備よりもPCや周辺機器、通信環境等への投資が重要であることが分かった。また、PC

や周辺機器は、技術革新が目覚ましく定期的な更新投資が必要であることも分かった。

そのため、独立採算で施設を整備運営する場合は、立地等、相応の集客条件が揃わない限り難しく、初期投資の負担を軽減するために、公共側から建物の一部を提供するといった支援が想定された。

よって、当初は中央消防署秋津出張所の余剰スペース活用を想定したが、当出張所については、先述の通り、他計画で移転の検討が行われているため、そちらの進捗に準じる必要がある。こうした状況から、e スポーツ施設の導入は、直近の秋津公園の再整備（ステージ1）には組み入れず、公園とスポーツ施設の再整備が一段落した次の段階（ステージ2）で、関連する各種計画の進捗状況等を考慮しつつ、検討することとした。

第5章 官民連携手法による事業スキームの検討

本章では、想定される一般的な官民連携手法の特徴を整理したうえで、秋津公園の再整備に想定される事業スキームを検討・提案する。

1. 想定される事業スキーム

1. 一般的な官民連携手法の特徴の整理

ここでは、秋津公園と公園内にあるスポーツ施設等の一体的な再整備と維持管理運営手法を検討するために、まず、想定される一般的な官民連携手法の特徴を整理する。

(1) 一体的な維持管理運営による公園の活性化と、公共負担の軽減の可能性の検討

公園全体の活性化と、収益施設や利用率向上による採算性の改善と公的負担の軽減を目指すためには、各施設をバラバラに再整備し、管理委託を行うのは効果的ではない。そこで、一体的な再整備と、官民連携手法による施設整備及び維持管理・運営手法を活用することができるかどうかを検討する。

施設整備及び維持管理・運営に際しては、可能な限り公的負担の軽減を可能な事業スキームを検討するとともに、都市公園内のスポーツ施設の再整備となることから、都市公園法に基づくPPP事業手法及びスキームの導入を検討する。

(2) 設計・整備手法

各施設の設計・整備（又は改修）については、いくつかの手法が想定できる。

1) 従来型の分離分割発注

公共が、従来が発注方式で、設計、整備（又は改修）、維持管理・運営業務をそれぞれ入札等によって民間事業者に発注する手法である。公園施設の設計・整備を分割発注し、整備後、業務委託、又は指定管理者制度を活用して公園運営を事業者に委ねることになる。

基本的に、公共が設計・整備・維持管理・運営業務の仕様を定め発注し、施設整備終了後に業務委託又は指定管理者制度を活用し、維持管理・運営を指定管理者に委ねる手法となる。

公共側は、設計・整備費用を初期段階に一括で支払う必要がある。当初費用（約36億円、詳細は第6章を参照。）を支払うことができれば、資金調達費用（金利等）が低減できる。

分離分割発注の場合には、効率的で収益性の高い維持管理運営を想定した設計の工夫等において、民間事業者のノウハウを活用することが難しい点が指摘できる。

一方、分離分割発注であれば、地元企業が単独で事業に参画できる可能性が高くなる。

2) 設計・整備一括発注

公共発注として、設計・整備を一括発注する方法で、DB（Design Build）方式といわれる。1）と同様に整備後、業務委託又は指定管理者制度を活用して公園運営を事業者に委

ねることになる。

DBの場合には、効率的で収益性の高い維持管理運営を想定した設計の工夫等において、民間事業者のノウハウを活用することが難しい点が指摘できる。

DBの場合は、業務を担当する複数の企業がJV（ジョイント・ベンチャー。複数の企業が特定の事業を受注することを目的として形成する事業組織体のこと。）を組んで参画することとなる。

3) 設計・整備・維持管理運営一括発注

支払いの方法（一括支払い又は、割賦支払い）によって、DBO（Design Build Operate）又はPFI法に則ったPFI（改修の場合はRO方式）が想定される。DBO又はPFI（RO方式）の場合においても、維持管理運営に指定管理者制度を活用することによって、民間事業者が利用料金の徴収や施設の使用許可権限を持つことができる。

DBOの場合は、業務を担当する複数の企業がJVを組んで参画することとなる。

PFI手法は、PFI法に則り、施設整備（又は改修）と公園全体の維持管理運営を一括して民間事業者に委ねる手法である。一括して委ねることで、民間事業者のノウハウを活用し、設計・整備コストの削減、公園全体の活性化や収益拡大を目指した施設づくりなどを目指すことができる。公共側は、設計・整備費用を事業期間中に割賦払いすることにより、費用の平準化を図ることができる。一方、民間事業者が資金調達することで、資金調達費用やSPC運営費などがかかり、それを公共がサービス対価で賄うことになる。長期の事業契約となるため、当初の要求水準に沿った事業を行う場合には、事業が硬直的になる傾向があり、事業期間中に生じるニーズの変化等に合致した維持管理運営を行うための工夫が必要である。設計・整備・維持管理・運営など、多様な業務を担う事業者がコンソーシアムを組んで事業に応募することが必要であり、地元事業者が単体で事業に参画することはできない。

4) コンセッション

公園に運営権を設定したうえで、運営権をSPCに付与し、公園全体の施設整備（改修）＋公園全体の維持管理運営をまとめ、公園全体の運営（投資、改修、維持管理運営）を民間事業者に委ねる事業方式である。PFI手法と比較した場合、設備投資など投資行為までの自由度を民間事業者に委ねることで、民間事業者のノウハウを活用した収益確保のための投資を期待することができる手法である。運営権対価が発生する場合には、公共はその対価を得ることができる。ただし、収益性の高くない事業においては、運営権対価がゼロ以下となる場合や、事業者の応募がないことも想定される。既存施設に対する改修投資を含めて民間事業者に委ねるため、価値評価（DD）等、導入までのプロセスが煩雑である。

秋津公園の整備運営事業は、収益性が高くなく投資を含めた全体を独立採算で事業を行うことが難しいと考えられるため、コンセッション方式を想定した場合には、公共がサービス

対価を支払い、事業を委ねる部分と民間事業者の独立採算事業を行う部分を併せ持つ混合型コンセッションとなることが想定される。

設計・整備・維持管理・運営など、多様な業務を担う事業者がコンソーシアムを組んで事業に応募することが必要であり、地元事業者が単体で事業に参画することはできない。

5) Park-PFI

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制度。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。公共側は公園施設の整備資金の一部に、民間事業者が整備する公募対象公園施設からの収益を充当することができる。

図表 5-1 Park-PFI の仕組み



出典：令和2年2月12日 PPP/PFI 推進施策説明会 配布資料より

6) 設置許可制度

都市公園法に定められた制度で、民間事業者が、都市公園内に認められている施設を民間施設として自ら整備する際に、公園管理者がその民間施設の設置を許可する制度。民間施設の管理運営を許可する管理許可制度と合わせて、設置管理許可として用いられることが多い。

(3) 維持管理運営手法

1) 業務委託

通常の公共の業務委託と同様に、公園の維持管理運営業務を業務種別に分割して、民間事業者に委託する手法。通常は、単年度契約となることが多い。

公共施設の維持管理運営業務の業務委託を請け負った場合には、施設の使用料の徴収代行業務を行うことができるが、使用料を自らの収入とすることはできない。また、施設利用許可についても、基本的には公共が許可することになるので、使用申請受付業務を行うこととなる。

2) 指定管理者制度

地方自治法に定められた制度で、公共施設の維持管理運営等を民間事業者に委ねる手法の一つ。指定管理者制度を活用することで、複数年契約（法では年限の定めはない）ができるようになり、長期契約も可能となる。

また、民間事業者は指定管理者になることで、施設利用料金の徴収と、施設の使用許可を与える権限を持つことができる。

3) 管理許可制度

都市公園法に定められた制度で、民間事業者が、都市公園内に認められている民間施設を維持管理運営する際に、公園管理者が管理運営を許可する制度。民間施設の設置を許可する設置許可制度と合わせて、設置管理許可として用いられることが多い。

以上を整理すると次表の通りである。

図表 5-2 想定される事業手法

手法 業務の フェーズ	新設・改修				既存施設の 更新投資・維 持管理運営	
	分離分割	設計・整備 一括	設計・整備・ 維持管理一括			Park-PFI
	従来型	DB	DBO	PFI		
設計	分離分割 発注	DB	DBO	PFI (改修の 場合はR O方式)	設備投資は 事業者次第	
整備	分離分割 発注					
公共施設の 維持管理・ 運営	業務委託または指定 管理者制度		業務委託、指定管理者 制度の併用可能性あり		コンセッ ション 指定管理者制度	
公園内民間 施設の設 計・整備・維 持管理・運 営	設置管理許可				設計整備 維持管理 運営	

2. 想定される3つの事業スキーム

前項で整理した事業手法を前提に、習志野市で想定している以下の3つの条件を踏まえ、事業スキームを検討する。

習志野市で想定している条件は次の3点である。

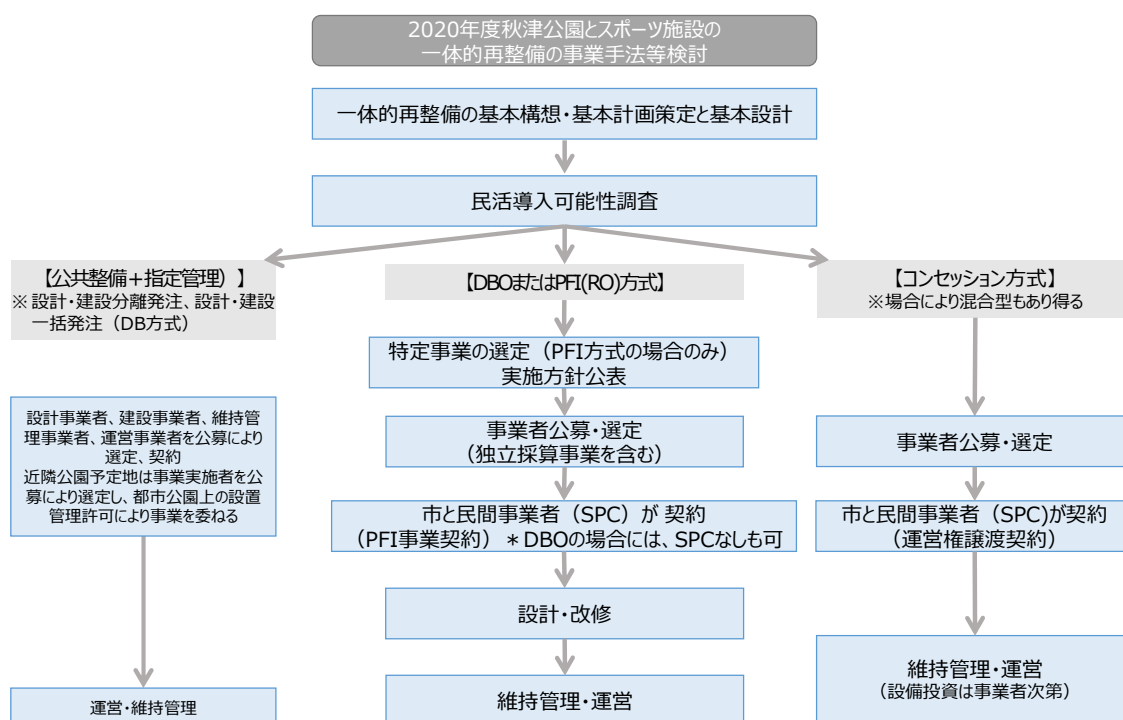
- ① 隣接する公民館・図書館については当面の改修は想定しない。秋津公園とはソフト面で連携した取組を行うが、初期段階の公園の再整備では公民館・図書館を含めないものとする。
- ② 現在の秋津公園については一体的な再整備と維持管理運営を行うものとする。
- ③ 秋津近隣公園予定地については、民間事業者が独立採算事業で実施することが可能であれば、秋津公園再整備事業に含めることとする。市で、コスト負担が必要な場合には、再整備事業に含めない可能性もある。

習志野市で想定している条件を踏まえると、次の3つの事業スキームが想定できる。

- ① 従来型の分離分割発注、又はDBで設計整備を行った上で、維持管理運営については業務委託又は指定管理者制度、民間施設については、Park-PFI を活用。秋津近隣公園予定地を事業範囲とする場合には、都市公園法上の設置管理許可を与え、民間事業者が独立採算事業として行う。
- ② DBOあるいはPFIと指定管理者制度の併用、民間施設については、Park-PFI の活用。秋津近隣公園予定地を事業範囲とする場合には、DBO又はPFI事業に付帯する独立採算事業として行う。
- ③ コンセッション方式

想定される上記3つの事業スキームの大まかな流れは次図の通りである。

図表 5-3 想定される事業スキームと大きな流れ



II. 想定される事業スキームの評価

1. 事業スキーム評価の視点

前項で整理した想定される3つの事業スキームについて、公園再整備の目的（市民サービスの向上、地域の価値の向上、まちの活性化）と習志野市の留意点（公園採算性の向上、市のコスト削減、地域企業の参画）を踏まえた6つの視点で比較検討し、全体の評価を行う。

- 市の資金調達面
- 公園の活性化や賑わいづくり
- 地元企業活用の可能性
- 民間事業者の応募可能性
- 市の手続の煩雑さ
- 市のコスト削減効果

2. 3つの事業手法の比較

(1) 市の資金調達面

公共整備+指定管理方式及びDBO方式では、割賦払いができないので、市が当初にまとまった資金（設計・整備費用）を準備しなければならない。

PFI手法や、コンセッション（混合型）では、サービス対価事業について割賦払いが可能

となり、長期に平準化した支払いが可能である。

(2) 公園の活性化や賑わいづくり

分離分割発注や、DBの場合、公園の活性化や賑わいづくりにつながる設計や整備になりにくい。但し、公園全体の維持管理運営を一括して指定管理者に委ねることで、施設ごとの業務委託と比較すると、一定の効果が期待できる。

DBO又はPFI手法の活用により、公園の活性化や賑わいづくりを見越した設計・整備の提案や、効率的な維持管理手法の提案を受けることができる。

コンセッションの場合には、民間事業者のノウハウを活用した収益確保やそのための投資を期待することができる。

(3) 地元企業活用の可能性

分離分割発注の場合、地元事業者は単独で参画しやすい。

DB又はDBOの場合には、業務を担う事業者でJVを組んで参画することになる。

PFI手法の場合には、コンソーシアムを組んで参画することが必要なため、分離分割発注よりは参画のハードルが高くなる。地元企業活用を要求水準や、審査基準に盛り込むことで地元企業活用が推進される。

コンセッション方式では、価値評価（DD）、競争的対話等の手続の複雑さ等から、PFI手法よりさらに地元企業の参画のハードルは高いと推察される。

(4) 民間事業者の応募可能性

分離分割発注の場合、民間事業者は応募しやすく、応募可能性は高い。

DBO又はPFIでサービス対価+独立採算であれば、一定の応募が期待できる。

秋津公園は立地（都心からの距離、周辺が住宅街であり騒音・振動・交通障害等の課題があること）と、施設状況（音楽興行イベント等に適切な施設・設備になっていない。市民や大会利用等の非興行的な競技・スポーツ利用が多く見込まれる等）を踏まえると、音楽興行やビジネスイベントを長期にわたり安定的に誘致することで収益性高く運営することが可能な施設ではない。このため、多くの集客が見込める企画ができる事業者や多くの集客をしているイベントを誘致できる事業者の参画が見込めず、コンセッション方式での、事業者の応募の可能性は低い。

(5) 市の手続等の煩雑さ

分離分割発注は、従来型の発注方式であり市には実績が豊富で取り組みやすいと考えられるが、数度にわたる仕様書作成、契約業務などが必要となる。

DBO及びPFI手法は、市には実績は多くなく（過去に2件）、公表文書準備などの手続が必要となる。ただし、長期の一括発注となるため手続は1度となる。

コンセッション方式は、既存施設の価値評価（DD）等、導入手続きが煩雑であるが、長期契約であり、手続は1度である。

（6） 市のコスト削減効果

公共整備+指定管理者制度の場合、設計・整備に関するコスト削減の工夫の余地が限定的である。指定管理者制度の活用方法によっては、維持管理運営費のコスト削減は可能となる。DB又はDBO方式が採用できれば、市が設計・整備費用を一括して支払うことで、民間の資金調達費用（金利等）がかからないため、PFI手法より全体コストを抑えることが可能となる。

PFI手法では、設計・整備、維持管理運営面で、民間事業者の創意工夫によるコスト削減効果が期待できる。

コンセッション（混合型）では、従来型のPFI手法に比べて、特段のコスト削減効果は期待できない一方、価値評価（DD）等の導入プロセスにおいて、公共側のコストが高む。

以上をまとめると次表の通りである。

図表 5-4 想定される事業手法の評価

検討手法	公共整備+指定管理(DBも含む) 民間施設はP-PFI	DBOまたはPFI(RO方式) 民間施設はP-PFI	コンセッション
市の資金調達面	× ・当初にまとまった資金を調達しなければならない	DBO× ・当初にまとまった資金を調達しなければならない PFI○ ・割賦支払いによって、支払いの平準化が可能	○ ・(混合型コンセッションの場合) サービス対価事業については、割賦払いによって支払いの平準化が可能。
公園の活性化や賑わいづくり	△ ・公園全体の活性化や賑わいづくりを目指す設計・整備にはつながりにくい。 ・公園全体の維持管理運営を指定管理者に委ねることで一定程度は可能。	○ ・設計・整備・維持管理運営の一括発注によって、公園全体の活性化や賑わいづくりを目的とした設計・整備の工夫や、効率的な維持管理運営を可能とする整備などの工夫が期待できる。	○ ・民間事業者のノウハウを活用した収益確保やそのための投資を期待することができる。
市の手続き等の煩雑さ	△ ・従来方式に近いため、ご経験が豊富。 ・ただし、数度に渡る仕様書作成や、入札手続きが必要となる。	△ ・PFI法に則った公表文書の作成等の手続きが必要。(DBOの場合は簡易な方法も可能) ・長期一括発注のため、1度の契約手続きとなる。	× ・既存施設の価値評価(DD)等、導入までのプロセスが非常に煩雑である。 ・長期一括発注のため、1度の契約手続きとなる。
地元企業活用の可能性	○ ・従来方式に近いため、地元企業の応札が容易。	△ ・地元企業は、コンソーシアムを形成して参加することが求められる。 ・地元企業活用を要求水準書や審査基準等で求めることで地元企業活用推進につながる。 ・商工会議所の扱い等については要検討。	△ ・地元企業は、コンソーシアムを形成して参加することが求められる。 ・PFI(RO)よりも参加のハードルが高くなる。
民間事業者の応募可能性	○ ・従来方式に近いため民間事業者の応募が期待できる。	△ ・市で3件目のPFI事業となる。サービス購入型であれば、民間事業者の応募が期待できる。	× ・公園の収益性が高くないことから、運営権対価が想定しにくい。混合型コンセッションの可能性が高い。
市のコスト削減効果	× ・VFM精査が必要。 ・民間のコスト削減の工夫の余地が限定的である。 ・P-PFIの活用は公共負担の軽減につながる。	○ ・VFM精査が必要。 ・民間のコスト削減の工夫が設計・整備・維持管理面で活用できる。 ・P-PFIの活用は公共負担の軽減につながる。	△ ・運営権対価なし、混合型コンセッションを想定した場合には、PFI(RO)と比べてのコスト削減効果はない。

3. コンセッションの検討

本調査については、当初より「公園とスポーツ施設の一体的な再整備及び運営等を混合型コンセッションスキームの官民連携手法で実施」を検討することを前提としてきた。

コンセッションには、全体を民間事業者の独立採算で行うことを前提としたコンセッショ

ンと、一部不採算業務について公共がサービス対価での支払いを行う「混合型コンセッション」がある。秋津公園の場合には、公園とスポーツ施設の一体的な再整備及び運営等における採算性が乏しく、民間事業者に独立採算で委ねることは難しいと考えられるため、前提通り、混合型コンセッションの導入の可能性について検討する。

混合型コンセッションは、一部不採算業務について、公共がサービス対価で支払いつつ、民間事業者の創意工夫によって独立採算が可能な業務についてのみ運営権を設定し、民間事業者に委ねる手法である。秋津公園において混合型コンセッションの導入を想定する場合には、改修は公共負担で実施した上で、管理運営上、独立採算が可能な業務と不採算業務を切り分けるものとし、その切り分け方については、次の2つの方法があると考えられる。

(1) 運営業務と、維持管理業務での切り分け

業務のうち、民間事業者の創意工夫によって利用料金等の収入を得られ、収益の拡大を図ることができる運営業務について運営権を設定する一方、維持管理業務についてはサービス対価で支払うという混合型コンセッションが想定できる。

民間事業者は、施設の利用料金収入や、公園や施設を活用した自主事業のプログラム等から得られる収入で、独立採算で運営業務を行うことになる。独立採算で行う運営業務については、運営業務に伴うリスクを負った上で、採算がとれる運営条件が設定できるかどうかはコンセッション導入のポイントであるが、秋津公園の場合、屋外施設が多く天候リスクが大きいこと、これまでの稼働率等を鑑みた場合、人工芝化、観客席の増席など施設改修による稼働率向上があったとしても、採算確保できる水準になる需要増を確保できるかどうか不透明なこと、市民利用が多く利用料金が抑えられる可能性が高いこと等、天候リスク、需要リスク、利用料金収入のリスク等から、独立採算業務を行うことが難しいと考えられる。

想定できる混合型コンセッション（1）運営業務と維持管理業務で切り分ける場合

業務の種類	業務内容	収入に関する民間事業者のリスク
独立採算業務	施設及び公園の運営業務 (利用料金収入、自主事業プログラム実施料金等で収入を得られる)	民間事業者の収入は、需要リスク、天候リスク等による変動が大きく、安定的でない。
サービス対価業務	施設及び公園の維持管理業務 (施設の維持管理、清掃、建物保守・保全業務等)	民間事業者の収入は、サービス対価としてほぼ確実に支払われ、安定的である。

(2) 施設による切り分け

業務のうち、民間事業者の創意工夫により収益が確保できる可能性の高い施設の維持管

理運営業務に運営権を設定する一方、そうでない施設の維持管理運営業務についてサービス対価で支払うという混合型コンセッションが想定できる。

秋津公園で想定する場合、収益を確保できる可能性のある施設は、公園内に設置する民間収益施設である。また、テニスコートについては、現状では収益は確保できていないものの、全天候型への改修を行い、天候リスクを減らすことで、収益確保の可能性はある。よって、この2つの施設の維持管理運営業務について運営権を設定して民間事業者に委ね、他の施設の維持管理運営業務についてサービス対価を支払う混合型コンセッションという形が想定できる。

このように施設ごとに独立採算業務とサービス対価業務を分けた混合型コンセッションを想定すると、独立採算業務については、民間事業者がリスクを負って事業を行うことができると考えられる。しかし、秋津公園の場合、導入可能な民間収益施設とテニスコートを独立採算事業とした場合、その事業規模と収益幅は、民間事業者がSPCを組成し事業を実施するほど期待できないため、この事業規模でコンセッションとして公募しても、事業者の参画可能性は非常に乏しいと考えられる。また、後述する市場調査の結果からは、収益を上げられるだけの民間収益施設の導入が可能かどうかについても、具体的な回答はほぼ得られていない。一方、全天候型テニスコートと民間収益施設の2施設は、公の施設である必要がなく、コンセッション以外の手法、都市公園法の設置管理許可制度やPark-PFI制度で実現することが可能な手法であり、これらの手法で実現する方が、民間事業者のSPC組成のコスト負担も少なく、公共側の公募手続等も容易である。

想定できる混合型コンセッション（2）施設で切り分ける場合

業務の種類	業務内容	収入に関する民間事業者のリスク
独立採算業務	民間収益施設 テニスコート	民間事業者の収入に関し、両施設とも需要リスクがある上、事業規模、収益規模はコンセッションを導入するほどの規模にはならない。
サービス対価業務	それ以外の施設及び公園の維持管理運営業務	民間事業者の収入は、サービス対価としてほぼ確実に支払われ、安定的である。

以上の点から、秋津公園における混合型コンセッションについては、導入が難しいと想定する。また、後述する事業者対話（全16者に実施）においても、秋津公園内の各施設における需要リスクや天候リスク、利用料金収入に関するリスク等から、混合型コンセッションとした場合においても、応募可能であるという意見は、1者もなかった。

4. PFI手法の提案

2. で整理したように、本事業の目的及び市の留意点から整理した6つの視点で3つの事業スキームを比較検討すると、公園全体の活性化や賑わいづくりを目的とした設計・整備、民間事業者のノウハウを活用した維持管理運営を期待できる、DBO又はPFI（RO方式）、コンセッションに優位性がある。市では、初期投資額（約36億円）を初期に準備できない現状では、PFI（RO方式）又は、コンセッションが適している。

秋津公園の場合、音楽興行やビジネスイベント等の収益性の高いイベントが継続的に誘致できるような都心部での立地や、それらの興行が可能な建物のスペック（十分な観客席や屋根、耐荷重、防音・防振等）ではないため、コンセッションの場合、混合型コンセッションが想定される。混合型コンセッションについては、3. で整理したように2つの切り分け方が想定されるが、秋津公園での導入については、どちらについても事業者の応募が期待できず、他の手法に比べて優位性がないと考えられる。第7章で整理する事業者対話（サウンディング型市場調査）において、民間事業者の意向を確認したところ、コンセッションによる事業に賛同する事業者はなく、逆にコンセッションであれば参画できないとする事業者が複数あること、コンセッション方式は地元事業者にとって、PFI（RO方式）よりも、さらに参加のハードルが高くなること等を理由に、ここでは、PFI （RO方式）を提案する。

また、公共の負担軽減と、賑わいづくりのために Park-PFI 手法も検討すべきと考えられる。

Park-PFI 事業はPFI 事業とは別事業となるが、Park-PFI 事業者が、PFI 事業に関わることを求めるなど、PFI 事業との連携を持たせた事業スキームも検討可能である。

また秋津近隣公園予定地については、市では民間事業者の独立採算事業を期待しており、土地を賃貸したうえで、民間事業者が自らのリスクで事業を行えるということであればPFI（RO方式）の事業と一体的に募集する独立採算事業とすることになる。

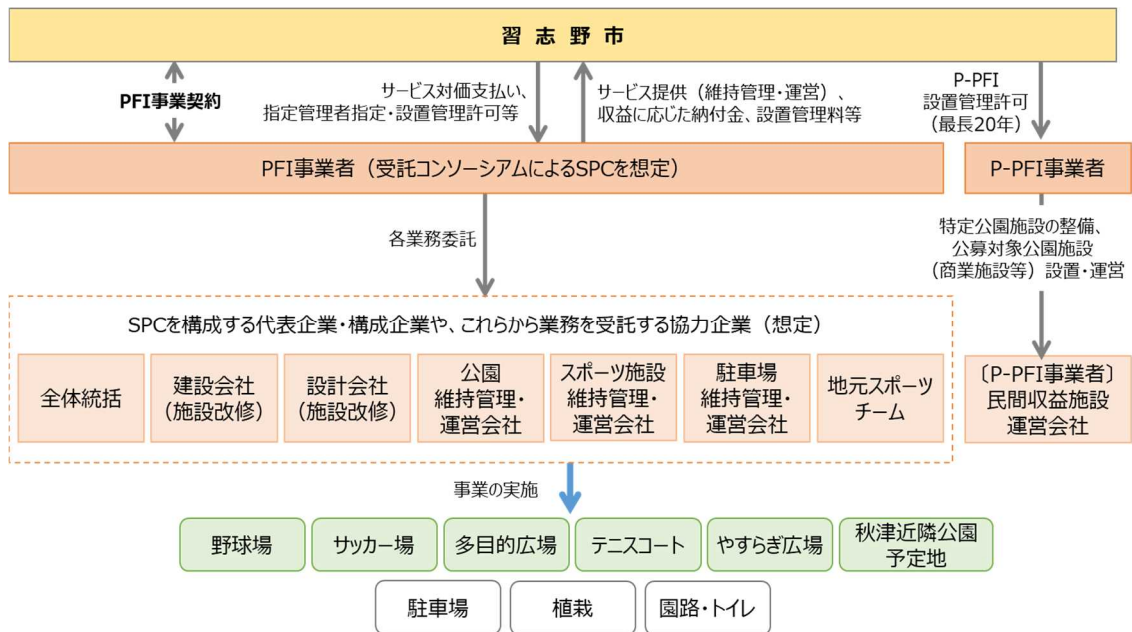
III. 習志野市秋津公園における事業スキームとスケジュールの提案

1. 事業スキームの提案

P F I手法を主として、収益施設部分に Park-PFI 手法を取り入れた場合の、秋津公園の事業スキームを具体的に図示すると、次の通りである。

市は施設の整備・改修を行う事業者等からなるコンソーシアム（S P Cを想定）と P F I 事業契約を締結し、サービス対価として設計・整備（改修）・維持管理運営費を長期割賦払いで支払う。

図表 5-5 PFI 手法で想定される事業スキーム図



2. 事業スケジュールの提案

今後、事業を推進していくためには、①基本計画の策定と②民間活力導入可能性の2つを検討する必要がある。単年度に両方を実施することも可能であり、① → ②と2カ年に分けて実施することもできる。

① 基本計画の策定

- ・ 秋津公園再整備の基本方針の検討
- ・ 公園全体および公園内各施設、秋津近隣公園の再整備方針の検討
- ・ 事業スキームおよび事業手法の考え方の整理・検討
- ・ 各施設及び公園全体の具体的な整備・運営計画の策定
- ・ 有識者委員会の実施（住民やスポーツ関係者の意見聴取等）

② 民活導入可能性検討の実施

- ・ 民活導入手法の前提の整理
- ・ リスク分担の検討
- ・ VFM試算
- ・ インフォメーションパッケージの作成
- ・ 事業者選定に係る文書等の作成準備

①基本計画を策定し、②民活導入可能性検討を実施したうえで、民活導入が可能であることが明らかになったのち、事業者選定プロセスに入ることができる。

想定するスケジュールは以下の通りである。

図表 5-6 想定事業スケジュール

年度	内容	検討事項
2021年度	秋津公園とスポーツ施設等一体的再整備に関する基本計画の策定	<ul style="list-style-type: none"> ・再整備の基本方針の検討 ・全体及び各施設の再整備方針の検討 ・事業スキーム及び手法の考え方の整理・検討 ・具体的な施設の整備・運営計画の作成 ・有識者委員会の実施 等
2022年度	秋津公園とスポーツ施設等一体的再整備事業民活導入可能性検討	<ul style="list-style-type: none"> ・民活手法導入の前提整理 ・リスク分担の検討 ・VFMの検討 ・インフォメーション・パッケージの作成 ・事業者選定に係る文書の作成 等
2023年度	秋津公園内施設の改修・運営等に係る事業者の選定	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者選定に係る文書等の公表支援 ・QA対応支援 ・民間事業者との対話支援 ・事業者選定委員会運営支援 等
2024年度～	事業開始・施設改修	

第6章 概算事業費の検討及びVFMの算定

I. 概算事業費の検討

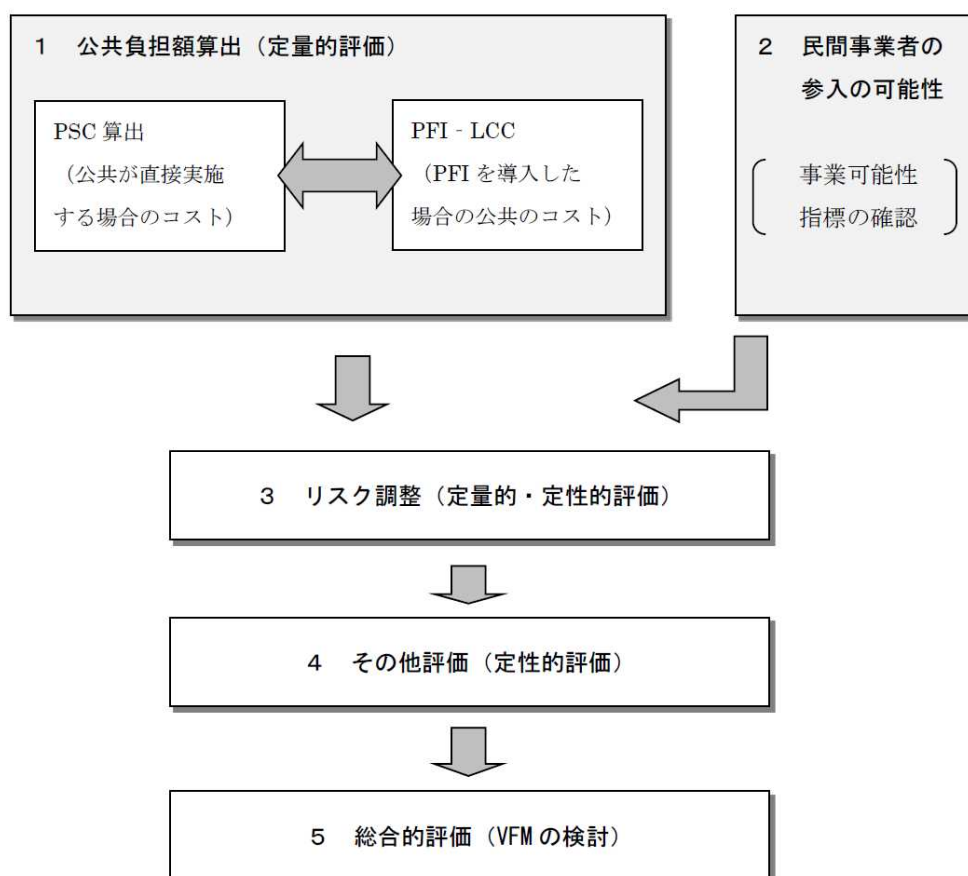
1. VFMの概要

VFM評価とは、従来型の手法によってサービスを提供した場合に公共が負担するコスト（PSC: Public Sector Comparator）の現在価値を見積もり、同時に算出するPFI手法を用いた場合に公共が負担するコスト（PFI-LCC（Life Cycle Cost））の現在価値と比較し、事業にPFIを導入するかどうかを決定するための手法である。後者が前者より削減されると見込まれる場合、又は、前者と後者のコストは変わらないが後者ではサービスの向上が期待されると判断される場合に、「VFMがある」といい、PFIを事業手法として選択することが望ましいとされる。

※ PSCとPFI-LCCの比較において注意する点としては、PSCの算出は、新しい事業計画を公共が実施した場合のコストという点であり、現状の施設に係る維持管理、運営等のコストではないという点に留意する必要がある。

VFM評価の流れを表すと、以下のとおりである。本調査では、「1 公共負担額算出（定量的評価）」と、「2 民間事業者の参入の可能性」の確認を実施した。

図表6-1 VFM算定の流れ



(1) 事業手法

現在の秋津公園は、公園を公園緑地課が、園内の4つのスポーツ施設（野球場、サッカー場、テニスコート、多目的広場）を生涯スポーツ課が管轄しており、公園については直営（ただし、維持管理業務は年度単位で業務委託）、スポーツ施設については指定管理者制度を導入し、民間事業者にて維持管理・運営を委託している。

基準となる、従来方式による公共負担（＝P S C）については、公共により改修・増築を実施し、改修前と同様に、指定管理者による維持管理・運営を実施（但し、公園とスポーツ施設を一括で1つの事業者又は事業グループに委託）することを想定する。

比較する民間活力を導入した事業手法は、P F I（R O方式）とする（なお、サッカー場の観客席増設、野球場の両翼延長等一部工事についてはP F I（B T O（整備＋所有権移転＋管理・運営）方式）とする）。

(2) 事業期間

事業期間は、設計、建設、維持管理・運営で20年間とし、この間に再度の大規模改修等は見込まない。

図表6-2 事業スケジュール（仮）

年度	事業内容
令和6（2024）	設計期間
令和7（2025）～令和8（2026）	建設期間
令和9（2027）～令和25（2043）	維持管理・運営期間

2. 従来方式による公共負担（＝P S C）

(1) 再整備の内容

公園とスポーツ施設について、習志野市が実施する改修等の内容は以下のとおりである。

図表6-3 再整備内容と整備費

施設	項目
公園全体	<ul style="list-style-type: none"> 公園全体の樹木の剪定（高木 881 本、中木 11,895 本、低木 4,895 m² ※推定） 剪定物等廃棄
屋外トイレ	<ul style="list-style-type: none"> 洋式化、内装・外装工事（園内3ヶ所）
野球場	<ul style="list-style-type: none"> 人工芝化（内野・外野） スタンド改修（電気・空調・衛生消火設備更新） トイレ改修 外壁・内装改修 エレベーター設置 両翼延長（92m→98m） 放送設備更新
サッカー場	<ul style="list-style-type: none"> 人工芝化 メインスタンド改修（座席更新、電気・空調・衛生消火設備更新）

施設	項目
	<ul style="list-style-type: none"> ・ バックスタンド新設 ・ トイレ改修・増設 ・ 外壁・内装改修 ・ エレベーター設置 ・ 放送設備更新
テニスコート	・ クラブハウス補修（給排水・電気設備・空調）
多目的広場	・ 人工芝化
駐車場	・ 有料化に伴う機材設置等

（２） 開業後の支出（維持管理・運営費）

① 支出の計算 —公園—

公園の維持管理にかかる支出は、令和元（2019）年度の公園東側及び西側の委託管理費（植栽の剪定、消毒は別途）の実績額を基準とすることとする。植栽の剪定、消毒等については、別途、他事例に基づいて算出する。

なお、秋津近隣公園予定地の維持管理に係る費用については含まないこととする。

② 支出の計算 —スポーツ施設—

各支出項目の直近3ヶ年（平成29（2017）年度）～令和元（2019）年度の平均を基準とする。ただし、天然芝の保守にかかっていた費用については不要となるため、推定金額を除外し、別途、人工芝の年間維持管理費用を追加する。

座席やエレベーター等付帯施設の増席等による管理施設の増加等により、維持管理費については一定程度増加することが予想されるため、他事例を参考に、上乘せするものとする。

人工芝の維持管理費は、芝メーカーの見積りを参考に、毎年度発生する費用（ブラッシング、充填物ほぐし・補充）のみ計上し、部分的な劣化による張替費用等は見込まないものとする。

③ 支出の計算 —駐車場—

駐車場は、有料化に伴い、機材や看板等の設置、及び定期的なメンテナンスを伴う維持管理が必要になる。ここでは、サッカー場西側駐車場、消防署西側駐車場、テニスコート横駐車場の3ヶ所における、上記の初期投資コスト及び維持管理コストについて民間の駐車場事業者から見積りをとり、これを以て概算の支出とする。

なお、図書館前駐車場については、実際には連携が想定されるものの、この試算には含まないものとする。

④ 支出の計算 —合計—

①～③を合計し、年間の維持管理費を算出する。

(3) 開業後の収入

① 収入項目

主な収入源は、スポーツ施設とその付帯施設（照明・研修室）の利用料金収入と、有料化に伴う駐車場利用料金収入である。この他、施設の命名権（ネーミングライツ）料や広告料等が想定される。なお、事業者が民間収益施設を設置する場合に、市は設置許可料等を得られる可能性があるが、ここでは考慮しない。従って、公園本体の収入はないものと仮定する。

② 収入の計算（P S C）—スポーツ施設—

スポーツ施設の利用料金収入は、まず、施設稼働日数 347 日（年末年始 6 日と月 1 回のメンテナンス日を除く）のうち平日、土日祝の利用可能コマ数をそれぞれ割り出す。これに稼働率（推定）を乗じて求めた稼働コマ数に、一コマあたりの利用料金を乗じる、という手順で算出する。

（主な条件）

- ・ 改修を加えないテニスコートについては、平成 29（2017）年度～令和元（2019）年度までの 3 ヶ年における平均利用料金収入を用いるものとする。
- ・ 多目的広場についても、人工芝化を機に有料化するものとする。
- ・ 再整備後の各施設の稼働コマ数は、必ずしも天然芝である再整備前を参考にすることは適切ではないため他事例を参照する（次年度以降、秋津公園の諸条件に照らし、また、利用が見込まれる団体に対し詳細なヒアリングを実施する等し、精度を高める必要がある）。
- ・ 平日については、野球場、サッカー場、多目的広場のいずれも、15 時以降に利用ニーズがあると想定し、稼働率を入力する。
- ・ 土日祝については、平成 29（2017）年度～令和元（2019）年度の実績では、野球場、サッカー場共にひと月あたり約 6 件利用されている（芝の養生のために使用できない月（サッカー場 10 月、野球場 1、2 月）を除く）。1 件の利用につき、最終コマを除く終日（野球場の場合は 3 コマ、サッカー場の場合は 5 コマ）利用するものと仮定し、土日祝の稼働率を求め、得られた結果を入力する。
- ・ 照明料は、サッカー場と多目的広場については推定稼働率に基づいて求めた値を使用し、テニスコートについては平成 29（2017）年度～令和元（2019）年度の平均収入額を使用する。野球場はナイター設備の撤去に伴い、照明料収入はゼロとする。
- ・ 研修室利用料は、平成 29（2017）年度～令和元（2019）年度の平均収入額を入力する。

③ 収入の計算 —駐車場—

駐車場は、秋津公園の再整備に併せて有料化する予定である。駐車場から得られる利用料

金収入は、スポーツ施設の稼働に連動して上下するものと想定する。従って、基本的には駐車場の利用料金収入の試算には、スポーツ施設の稼働率等の数字を用いる。

(基本条件)

- 単価については、有料駐車場運営事業者へのヒアリング結果及び近隣の地方公共団体の事例に基づき、200円/30分、1日最大500円とする。
- 試算にあたっては、スポーツ施設1回の利用につき2時間程度は駐車するという想定から、1台あたり1回500円を徴収するものと仮定する。

野球場とサッカー場については、平日は練習利用、休日は主に大会利用と、利用目的が異なることが予想されるため、駐車台数についても、平日と土日祝では算出方法を変えることとする。

(野球場とサッカー場利用に伴う駐車場利用に関する主な条件)

- 野球場とサッカー場の平日の駐車場利用料金収入は、利用単価500円に、稼働コマ数と一コマあたりの駐車台数を乗じて算出する。一コマあたりの駐車台数は5台(20名程度が乗り合いで来るものと仮定)とする。
- 土日祝の駐車場利用料金収入は、利用単価500円に、施設稼働日数と1日あたりの駐車台数を乗じることで算出する(野球場とサッカー場の土日祝については、大会等のために満車になる場合が多いという実態に即すため)。
- 多目的広場の利用に伴う駐車場利用も想定されるものの、ここでは考慮しない。

テニスコートの利用で得られる駐車場利用料金収入は、利用単価500円に、稼働コマ数と一コマあたりの駐車台数を乗じて算出する。

(テニスコート利用に伴う駐車場利用に関する主な条件)

- 稼働コマ数は、利用可能コマ数×稼働率(推定)である。年末年始6日を除く359日が稼働日であり、6面あるうち3面はナイター設備があるため6回転、もう3面はナイター設備がなく4回転となり、利用可能コマ数は10,770コマとなる。
- 利用可能コマ数に、平成29(2017)年度～令和元(2019)年度のテニスコート利用料金収入から算出した推定稼働率を乗じて得られた稼働コマ数に、一コマあたりの駐車台数(推定)を乗じて求める。
- 一コマあたりの駐車台数は2台とする。

以上を全て足し合わせた金額が、年間駐車場利用料金収入となる。

④ 収入の計算 —その他—

スポーツ施設の利用料金収入と駐車場利用料金収入の他に、現在も導入しているネーミングライツ（命名権）による収入が見込まれる。現在は、野球場とサッカー場でそれぞれ1,500千円/年で設定しているが、再整備を機に2施設の金額アップに加え、新たに公園にもネーミングライツを導入する想定である。

2施設のネーミングライツはそれぞれ2,000千円に増額し、公園のネーミングライツは1,000千円と仮定すると、合計5,000千円がネーミングライツによる収入となる。なお、この金額は市の想定であるが、公園及びスポーツ施設が再整備され人工芝化によって稼働率が高まること、サッカー場については観客席も増設し、これまでできなかった大会の誘致等が見込まれることから、既存施設における増額及び公園への新規導入は適切であると考える。特に公園については、千葉県内の他自治体において秋津公園よりも小規模ながら、ネーミングライツ料1,500千円～2,000千円/年という公園もある。

図表6-4 ネーミングライツによる収入

項目		金額(改修前)	金額(改修後)	数量	数量単位	金額(千円)
命名権料	秋津公園	-	1,000	1	件	1,000
命名権料	サッカー場	1,500	2,000	1	件	2,000
命名権料	野球場	1,500	2,000	1	件	2,000
賃貸料		-	0	0	件	0
看板・広告料		-	0	0	件	0
合計		3,000	5,000	-	-	5,000

⑤ 収入の計算 —合計—

②～④の収入の合計が、再整備後の秋津公園が得られる収入となる。

(4) 指定管理料

現在の秋津公園のスポーツ施設においては、利用料金収入は事業者の収入とし、維持管理・運営にかかる費用から利用料金収入を差し引いた金額を指定管理料として支払っている。再整備後は公園とスポーツ施設を一体的に管理運営することとした上で、基本的には現在と同様の方法をとるとした場合、公園・スポーツ施設（・駐車場）の維持管理にかかる支出から公園・スポーツ施設（・駐車場）の収入を差し引いた額が、指定管理料ということになる。

3. PFI事業による公共・民間の前提

再整備をPFI事業により実施することで、民間事業者の創意工夫が発揮され、一定の整備費・維持管理・運営費の削減効果、稼働率向上による増収効果が期待される。

今回の試算においては、以下のとおり調整項目を設定した。

(1) 施設整備費、及び維持管理・運営費の削減

整備費については、民間事業者が施設の規模、構造、資材等について、求められる水準の中で自由な提案をすることができ、工事費削減に対する工夫が期待できることからPSCの95%の費用に効率化できるものとする。

維持管理費については、業務項目によって民間事業者による効率化が可能なものとそうでないものを選別する必要があるが、ここでは、一律PSCの95%の費用に効率化できるものと仮定する。

(2) 収入の増加と市への還元

1) 利用料金収入の増加

スポーツ施設及びその付帯施設の収入については、民間事業者による自由度の高い運営と積極的な営業活動等が期待できるとはいえ、安易な高稼働率への期待は避けるべきである。ここでは、他県類似施設の実績と、事業者対話結果等に基づき算出することとする。

2) ネーミングライツや広告収入の増加

ネーミングライツ料収入や看板・広告料収入も、事業者の営業努力により一定程度の増加が見込まれる。しかしながら、スポーツ施設自体は築40年以上が経過する施設であること等を考慮し、増加率は20%と仮定する。

看板・広告等の設置については、現時点では民間事業者の収入として計上しない。一方で、市としても事業者の収入とすることを容認する意向を示しており、秋津公園を活動拠点とするスポーツチームのスポンサー等から支援を受けられる可能性は高い。

3) プロフィットシェアリングの導入

駐車場の利用料金収入も含めた利用料金制の採用により、民間事業者の収益向上へのモチベーションの向上に期待する一方、一定以上の収益があった場合には、利益の一部を市に納付するプロフィットシェアリングの仕組みを導入した場合を想定する。

市に納付する金額については変動型とし、営業利益-営業外費用(支払金利) > 0である場合に、その10%を納付することと仮定した。プロフィットシェアリングについては、過大な徴収を行った場合、事業者側の収入向上意欲を損なう可能性があり注意が必要である。

図表6-5 PFI-LCCの調整項目

項目	割合 (%)	備考
施設整備の効率性(対PSC)	95.00%	
維持管理・運営の効率性(対PSC)	95.00%	
利用料金収入の増加率	20.00%	PFI-LCCにおける想定施設稼働率の結果得られる収入から逆算して増加率の割合を求めた。
その他収入の増加率	20.00%	
割賦金利(公共)	2.20%	原則、民間事業者の提案による。
民間借入金利	2.00%	
プロフィットシェアリングによる市への還元の割合	10.00%	営業利益-支払い金利>0である場合に、左欄の割合を納付すると仮定する。

4. 試算結果

(1) 定量的評価

1) VFMの達成

前述の条件でVFMの計算を行った結果、従来型の場合は現在価値で39.07億円、PFI (RO方式) の場合は現在価値で37.08億円の公共負担額となる。

財政負担削減額は、現在価値で1.98億円となり、5.07%のVFMが期待できる。

図表 6-6 試算結果

項目	結果	単位
PSC公共負担額(A)	3,906,644	千円
PFI-RO公共負担額(B)	3,708,400	千円
削減額 (A) - (B)	198,244	千円
削減率 (B) ÷ (A) × 100	5.07%	%

2) 民間事業としての成立の確認

民間事業として成立するためには、以下、4つの条件を満たすことが必要である。

① プロジェクトIRR (PIRR) \geq 調達コスト

PIRR (Project Internal Rate of Return) は、プロジェクトの投資採算を測る指標。具体的には、設備投資額と償却前利払前当期損益の現在価値の合計とが等しくなる割引率によって示される。本件では、資本金については10%の投資採算性があること、借入金については、借入金利以上の採算性を確保することとし、資本金額と借入金額の按分で調達コストを算出することとした。

② 運転借入金が発生していないこと

開業後に運転借入金が発生していないということは、毎期の資金繰りに問題がないということを示している。運転借入金が発生しないことを条件とした。

③ DSCR \geq 1.0であること

DSCR (Debt Service Coverage Ratio) は、事業より生み出される毎年度のキャッシュフローが元金を返済するのに十分な水準かどうかを判断する指標。元利支払前キャッシュフローを毎期の元金支払所要額で除すことにより算出し、DSCR \geq 1.0であれば、設備借入金の返済が可能であることを示しているため、事業期間を通じて常に1.0以上となることを条件とした。

④ 出資者にとっての投資採算性があること（EIRR ≥ 10%）

EIRR（Equity Internal Rate of Return）は、出資者にとっての投資採算性を計る指標であり、一般的には、資本金と元利金返済後の当期損益の現在価値の合計とが等しくなる割引率。本事業では、他事例に基づき10%以上となることを目標にした。

図表 6-7 民間事業者の参入検討のための指標

項目	割合(%)	備考
PIRR	2.76%	設備投資額と償却前利払前当期損益の現在価値の合計とが等しくなる割引率によって示される、プロジェクトの投資採算を測る指標。
EIRR	14.66%	出資者にとっての投資採算性を計る指標。理想は10%以上。
平均 DSCR	1.04	事業より生み出される毎年度のキャッシュフローが元利金を返済するのに十分な水準かどうかを判断する指標。理想は事業期間を通じて1.0以上。
最低 DSCR	1.03	

②を除く①～④については、指標を上回る数字が達成されており、②についても、運転借入金が生じることなく事業の実施が可能であるとの結果となった。

（2） 一体的な再整備による市民サービスの向上について

公共施設再生計画（平成 26 年 3 月策定）では、秋津サッカー場と秋津野球場の改修が、それぞれ平成 28（2016）年度と平成 31（2019）年度に計画されており、その際の事業費は、二施設を合わせて約 13 億円と積算されていた。これは、15 年後に控える次の改修まで施設を維持するために必要な最低限の長寿命化改修を想定したものであった。

本調査では、人工芝化や座席増設、両翼拡張等を施すことにより、利用目的の多様化という時代のニーズに対応すること、また、「みる」スポーツを積極的に誘致し収益化を図ることで、スポーツ施設及び秋津公園のバリューアップを目指すことから、サッカー場及び野球場の整備費を約 30 億円と設定した。

（3） 定性的評価

1) 期待される定性的評価

① 財政負担の平準化

PFIでは、民間事業者（SPC）が施設の設計、建設（初期投資）にかかる資金の一部を自ら調達し、公共側はこの初期投資部分を事業のサービス対価として事業期間中の各年度に分割して支払うこととなる。この民間資金の活用により、一時的に大きな財政負担（初期投資）の発生を抑えることが可能となり、結果として費用負担の繰延効果が期待で

きる。

② 設計から維持管理運営まで一括発注による効果的、効率的な事業の遂行で事業を実施することによる効果

設計、整備、維持管理運営の一括発注によって、運営段階を見据え、公園全体の活性化や賑わいづくりにつながるような工夫を設計・整備に反映することや、効率的な維持管理・運営が可能となる。

また、公園とスポーツ施設をまとめて管理することにより、迅速かつ適切なタイミングで修繕等に対応されるなどの効果も期待される。

③ 多様なニーズへの対応と新たな利用者の獲得

野球場、サッカー場、多目的広場を人工芝化することにより、平日の練習利用や、これまで芝の保護の観点から利用を厳しく制限せざるを得なかったスポーツ（ラグビー、アメフトなどのコンタクトスポーツや、フィールドホッケー、ラクロスなど）の使用が可能となる。

上記に加え、民間事業者が有するノウハウやネットワークを生かした誘致活動を展開することにより、更なる稼働率の向上と利用料金収入の増加が期待される。

④ 民間収益事業による効果

民間事業者によって、カフェやレストランなどの飲食施設や、有料アスレチックやドッグランといった収益事業が実施されることで、スポーツ以外を目的とする公園利用者の開拓や、滞留時間の延長につながり、賑わいの創出や利用者満足度の向上といった効果が期待される。

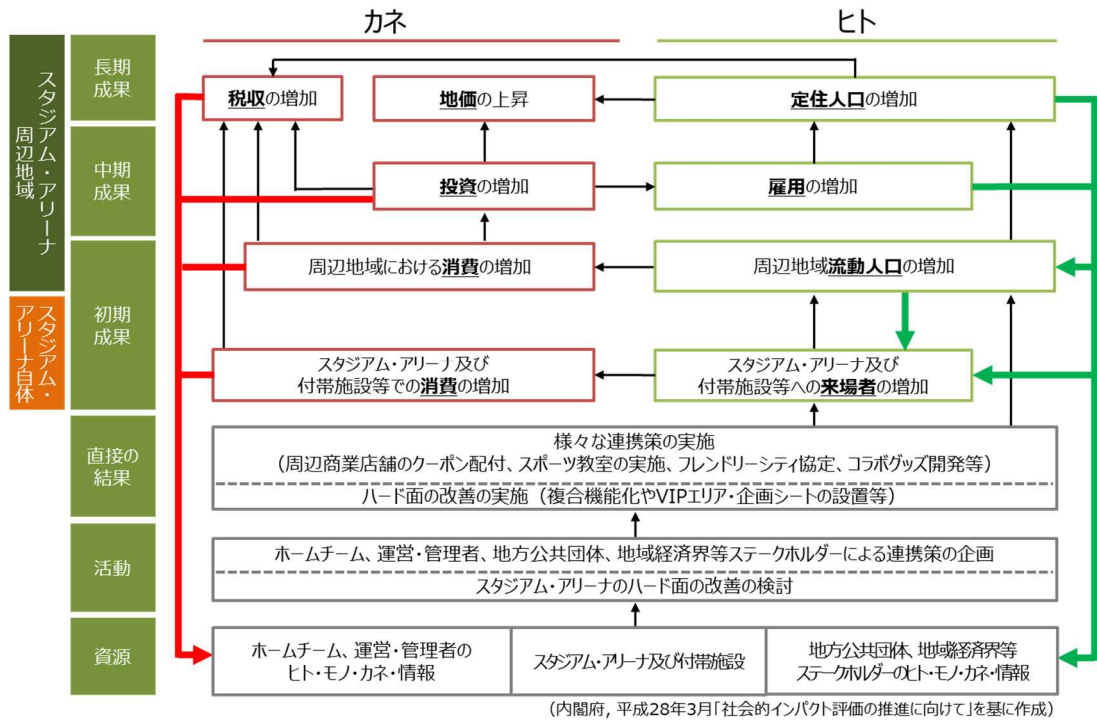
また、スポーツ施設の稼働率や、スポーツ教室などソフト事業においても、相乗効果が生まれる可能性もある。

2) 本事業がもたらす経済的・社会的効果について

本事業では、VFMや上記の定性的な効果以外にも、様々な経済的・社会的効果があると考えられる。

以下は、スポーツ庁で提示している、スタジアム・アリーナ等がもたらす効果についてのモデルであり、このモデルを確認することで、本事業で得られる効果も想定できると思われる。

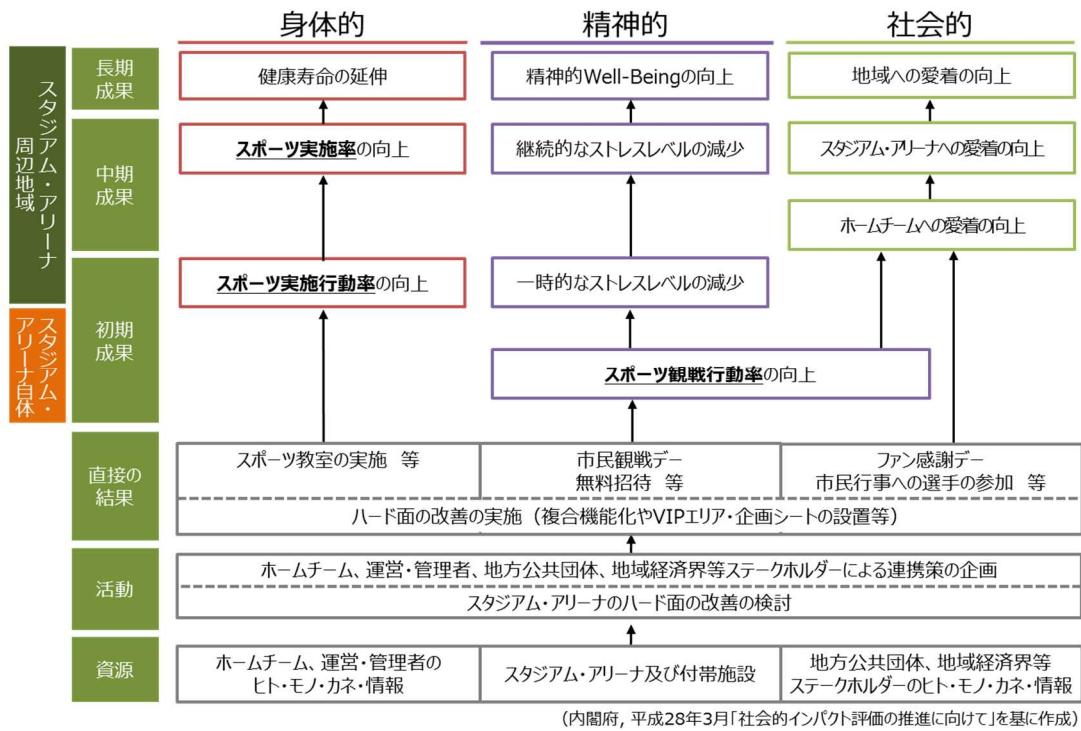
図表 6-8 スタジアム・アリーナがもたらす経済的効果の循環



出典：スポーツ庁「社会的インパクト評価の手法を用いたスタジアム・アリーナ効果検証モデル 検討報告書」(平成31年3月)

図表 6-8 では、「ヒト」と「カネ」の二軸で、経済的効果が循環する仕組みを表している。これを本事業に照らしてみると、特に「初期成果」における消費の増加、来場者や流動人口の増加については、一定程度得られるものと推察される。

図表 6-9 スタジアム・アリーナがもたらす社会的効果



出典：スポーツ庁「社会的インパクト評価の手法を用いたスタジアム・アリーナ効果検証モデル 検討報告書」（平成31年3月）

図表 6-9 では、スタジアム・アリーナ等がもたらす社会的効果を表している。これによると、スポーツの実施やスポーツ観戦が、身体的・精神的・社会的効果につながることを示されており、本事業でも「する」ことや「みる」こと、そして「支える」ことにより、同様な効果が得られるものと考えられる。

II. 各種助成制度、税財政等の検討

1. 活用可能性のある助成制度

以下に、都市公園やスポーツ施設の整備・改修等に活用可能性のある助成制度について、幅広く紹介する。なお、以下は、他事例での活用実績等に基づくものであり、本事業で確実に見込まれるものではないことに留意されたい。

実際にどの助成制度が利用できるかは、次年度以降、申請条件や、市の各種計画との適合性を鑑みながら、精査していくこととしたい。

(1) 社会資本整備総合交付金（都市公園事業）

1) 制度概要

社会資本整備総合交付金とは、地方公共団体が行う社会資本の整備その他の取組を支援することにより、交通の安全の確保とその円滑化、経済基盤の強化、生活環境の保全、都市環境の改善及び国土の保全と開発並びに住生活の安定の確保及び向上を図ることを目的としたものである。

活力創出、水の安全・安心、市街地整備、地域住宅支援といった政策目的を実現するため、地方公共団体が作成した社会資本整備総合整備計画に基づき、目標実現のための基幹的な社会資本整備事業のほか、関連する社会資本整備やソフト事業を総合的・一体的に支援し、創意工夫を活かせる総合的な交付金として創設されている。

2) 活用の可能性

同交付金を充てて交付対象事業を実施しようとする地方公共団体は、必ず社会資本総合整備計画等を策定し、国交省に提出する必要がある。他の都市公園も含めた総合的な検討を踏まえ長寿命化計画を策定することが求められ、全庁的な判断を伴うこととなる。

なお、PFI事業の場合には、事前に地方公共団体と国土交通省と活用の可能性を十分に検討の上、事業者からの提案の計画をもって具体的に交付が決定されることになる。

(2) 学校施設環境改善交付金

1) 制度概要

学校施設環境改善交付金は、地方公共団体が作成する施設整備計画に基づく、義務教育諸学校等の施設整備等の交付対象事業に要する経費の一部を国が交付する制度である。

2) 活用の可能性

地域スポーツクラブの活動拠点となる地域スポーツセンターの新改築にかかる経費、一般の利用に供するための地域屋外スポーツセンターの新改築の経費が交付対象に含まれており、本事業においても活用の可能性がある。

交付を受けるためには、地方公共団体は、所定の事項を記載した施設整備計画を作成し、

文部科学大臣に提出、許可を受ける必要がある。

(3) スポーツ振興くじ助成金・地域スポーツ施設整備助成

1) 制度概要

スポーツ振興くじ助成金は、スポーツくじ (toto・BIG) の販売により得られる資金をもとに、地方公共団体及びスポーツ団体が行うスポーツの振興を目的とする事業に対する助成金である。助成事業は、大規模スポーツ施設整備助成、地域スポーツ施設整備助成、総合型地域スポーツクラブ活動助成、地方公共団体スポーツ活動助成、将来性を有する競技者の発掘及び育成活動助成、スポーツ団体スポーツ活動助成、国際競技大会開催助成、の7つがある。

2) 活用の可能性

地域スポーツ施設の整備が助成対象事業となっており、本事業においても活用できる可能性が高い (人工芝化工事については、過去の事例で一件につき 24,000 千円の助成が行われている例が多く見受けられる)。

助成を受けるに際し、地方公共団体は、交付申請書類を提出し、JSCの審査を通過する必要がある。

出典：JSC「スポーツ振興くじ スポーツ振興基金と助成事業」サイトより

(4) 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)

※Park-PFI により実施する事業に限定

1) 制度概要

平成 29 年度予算において創設された交付金で、民間資金の活用による効率的な公園施設の整備を推進するため、Park-PFI により民間事業者が行う園路、広場等の特定公園施設の整備に要する費用のうち、地方公共団体が負担する金額の 1 / 2 を社会資本整備総合交付金により国が支援するというものである。

民間資金の活用を幅広く推進するため、交付金の対象となる都市公園は、面積0.25ha (街区公園相当) 以上の都市公園としている。

Park-PFI は、民間資金の還元による公共負担の軽減を趣旨としていることから、一定程度民間資金による施設整備を求めることを交付金採択の要件としており、既往のPFI事業のVFM等も参考に、特定公園施設の整備に対して地方公共団体が負担する金額が、公募当初において特定公園施設の整備に要する費用として積算した金額より 1 割以上削減されることを要件としている。

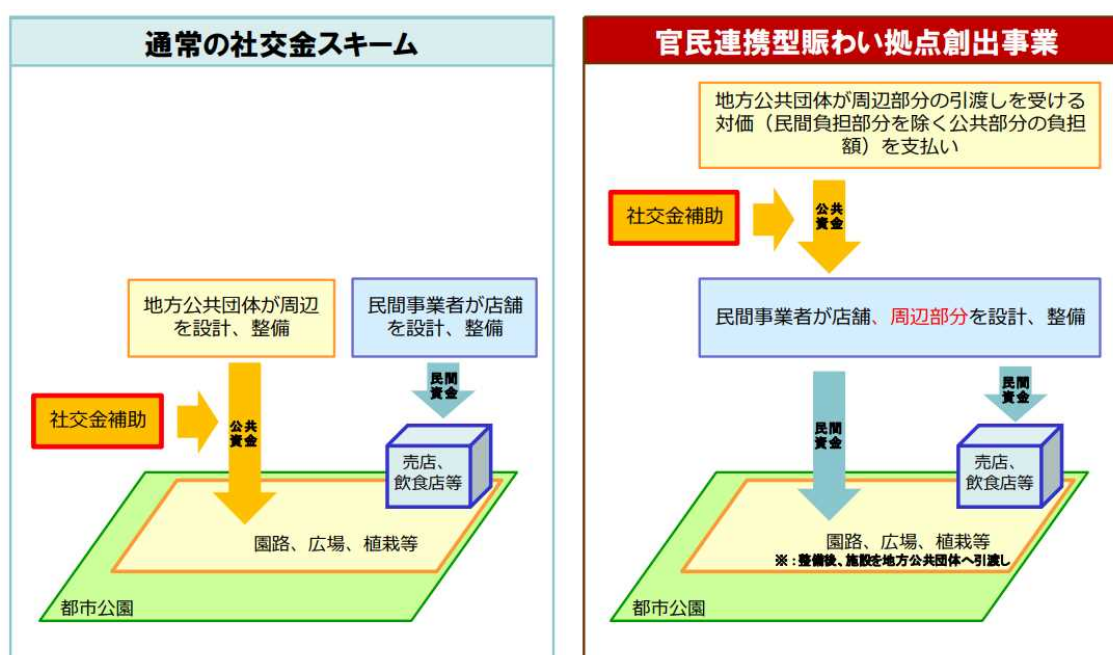
出典：国土交通省「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン (改正歴：平成 30 年 8 月)」より、本文一部要約。

【図表 6-10 官民連携型賑わい創出拠点事業の事業要件】

交付対象	地方公共団体
面積要件	面積 0.25ha 以上の都市公園
国費対象基礎額	民間事業者が行う特定公園施設の整備に対して。地方公共団体の負担額の 1/2
事業費要件	公募の結果、特定公園施設の積算額に対して、地方公共団体の負担金額が 1 割以上削減されること

出典：国土交通省「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン（改正歴：平成 30 年 8 月）」

【図表 6-11 官民連携型賑わい創出事業の支援対象イメージ】



出典：国土交通省「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン（平成 30 年 8 月改正）」

2) 活用可能性

本事業においても、Park-PFI を導入する場合には活用可能と見込まれる。

(5) 都市開発資金（賑わい増進事業資金）

※Park-PFI により実施する事業に限定

1) 制度概要

平成 29 年度予算で創設された制度で、民間活力を効果的に活用しつつ、効率的に都市公園の整備を推進するため、認定計画提出者（公募設置管理許可制度に基づき選定された民間事業者）が行う公園施設の整備に要する資金の貸付けを行う地方公共団体に対し、国が、都市開発資金により有利子貸付を行うものである。

貸付割合は、地方公共団体が認定計画提出者に対して貸付ける金額の1/2以内、償還期間は10年以内としている。

出典：国土交通省「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン（平成30年8月改正）」より、一部要約

※ 都市開発資金制度の概要

都市の計画的整備を推進するため、地方公共団体等に公共施設や都市開発のための用地の先行取得資金の貸付けを行うとともに、市街地再開発事業及び土地区画整理事業の推進のための必要な資金の貸付け、並びに良好な都市機能や都市環境の保全・創出を推進するため、エリアマネジメント事業や賑わい増進事業に必要な資金の貸付けを行うもの。あわせて、独立行政法人都市再生機構及び一般財団法人民間都市開発推進機構による事業に要する費用の貸付けを行い、都市整備の円滑化を図る。

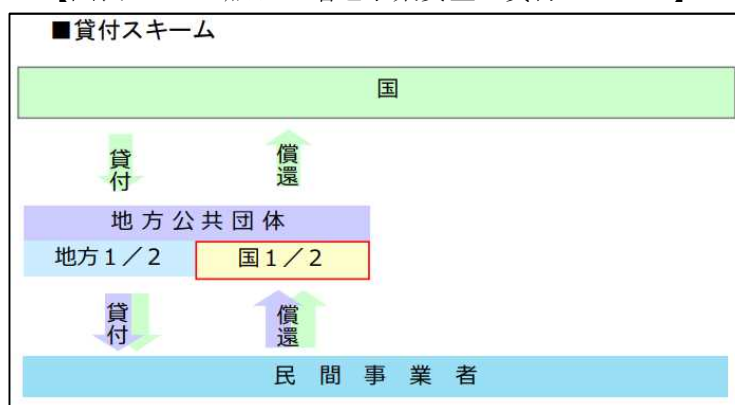
出典：国土交通省公式サイト 市街地整備に係るページより

図表 6-12 賑わい増進事業資金の貸付要件

貸付対象者	地方公共団体を通じて民間事業者（認定計画提出者）
貸付対象	認定計画提出者が設置する公園施設の整備に要する費用（社会資本整備総合交付金や他の借入れ部分等を除く）
貸付割合	公園施設整備費（公募対象公園施設＋特定公園施設）の合計の1/2以内
利率	有利子
償還期間	・10年以内（4年以内の据え置き期間を含む） ・均等半年賦償還

出典：国土交通省「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン（平成30年8月改正）」

【図表 6-13 賑わい増進事業資金の貸付スキーム】

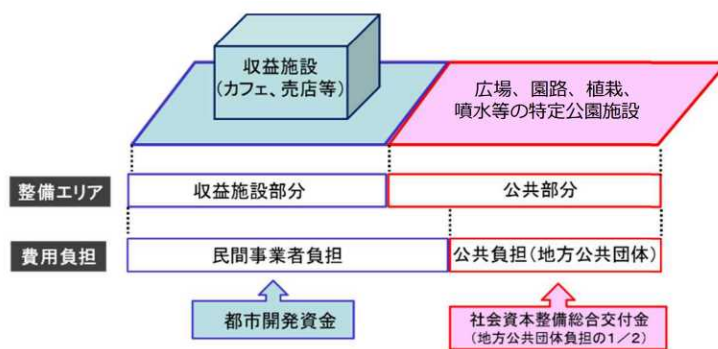


出典：国土交通省「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン（平成30年8月改正）」

2) 活用可能性

民間事業者の負担部分について間接的に支援する性質のものであり、事業者の提案によるが、本事業においても活用が考えられる。

図表 6-14 「官民連携型賑わい拠点創出事業」及び「賑わい増進事業資金」を活用した事業スキームイメージ



出典：令和2年2月12日 PPP/PFI 推進施策説明会 配布資料より

2. 活用可能性のある税財政

(1) 地方財政措置

※Park-PFIにより実施する事業に限定

1) 概要

特定公園施設の整備に当たり公園管理者が財政負担を行う場合、地方財政措置として、官民連携賑わい拠点創出事業にあわせて公共事業等債を活用することができる。

一方、公募設置等指針において、法第5条の2第2項第10号に関する業務として、特定公園施設を長期にわたり管理運営することを求める場合にあつては、公園管理者は、当該特定公園施設の建設に要した経費について、債務負担行為を設定し管理運営期間にわたって支出することも考えられる。債務負担行為の設定に当たっては、当該 Park-PFI 事業が PFI 法第2条第4項に規定する選定事業に準じたものであることが前提となるため、事業スキームの検討に当たり総務省自治財政局に確認することが望ましい。

出典：国土交通省「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン（平成30年8月改正）」

III. 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. 関連する法制度等

(1) 都市公園法

1) 都市公園法による許可

都市公園部分の土地利用に関する許可には、「都市公園法」及び「習志野市都市公園設置及び管理に関する条例」に基づく設置管理許可、占用許可及び行為許可がある。

a) 設置管理許可

図表 6-15 設置管理許可に関連する法制度等

根拠法令	都市公園法（第5条）、習志野市都市公園設置及び管理に関する条例
内容	公園管理者は、①自ら設け、又は管理することが不適當又は困難な場合、②公園管理者以外の者が設置、又は管理することが都市公園機能の向上に増進に資すると認められる場合、のいずれかに該当する場合において、公園管理者以外の者（民間事業者等）による公園施設の設置、又は管理を、申請に基づき許可できる。
期間	10年間（更新する場合も10年間）
収益事業	可

※ 「公園施設」とは、都市公園法第2条第2項に定める「公園施設」をいう。

b) 占用許可

図表 6-16 占用許可に関連する法制度等

根拠法令	都市公園法（第6～7条）、習志野市都市公園設置及び管理に関する条例
内容	公園管理者は、都市公園内に、公園管理者以外の者が、公園施設以外の工作物その他の物件又は施設を設けて都市公園を占用させることを、申請に基づき許可できる
期間	10年間（都市公園法第6条第4項）
収益事業	可

c) 行為許可

図表 6-17 行為許可に関連する法制度等

根拠法令	習志野市都市公園設置及び管理に関する条例
内容	<p>習志野市都市公園設置及び管理に関する条例に定める「行為の制限」に関わる行為の許可で、公園内で有料のイベントを実施する場合等一時的な使用に関し、申請に基づき許可できる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 行商、募金その他これらに類する行為をすること。 ・ 業として写真又は映画を撮影すること。 ・ 興業を行うこと。 ・ 競技会、展示会その他これらに類する催しのために都市公園の全部又は一部を独占して利用すること。
収益事業	可

2) 都市公園法における協議会の設置

公園管理者は、都市公園の利用者の利便の向上に必要な協議を行うための協議会を組織することができる。各構成員には、協議が整った事項について尊重義務がある。

協議会の構成者：

- ① 公園管理者
- ② 関係行政機関、関係地方公共団体、学識経験者、観光関係団体、商工関係団体その他の都市公園の利用者の利便の向上に資する活動を行う者であって公園管理者が必要と認めるもの

3) 都市公園法等による制限

a) 建ぺい率の制限

都市公園法等の適用範囲内に公園施設を設置する場合、建蔽率に関する制限を受ける。原則、同法第4条第1項本文に基づく制限が適用され、公園施設として設けられる建築物の建築面積の総計が、敷地面積に対する一定の割合（2/100を参酌して当該都市公園を設置する地方公共団体の条例で定める割合）を超えてはならないとされる。

ただし、例外的に、同法第4条第1項但書に基づく制限が適用される。

b) 都市公園法第4条第1項本文及び習志野市都市公園設置及び管理に関する条例第2条の4に基づく制限

図表 6-18 建ぺい率の制限に関連する法制度等

制限の内容
建築面積の総計の100分の2（都市公園の敷地面積×2%） ※例外あり

c) 都市公園法第4条第1項但書に基づく制限

都市公園法施行令第6条において、第1項但書の「政令で定める特別の場合」について、以下のとおり定めている。

図表6-19 都市公園法第4条第1項但書に基づく制限

施設の種別	具体的施設	制限の内容
① 休養施設	休憩所、ベンチ、野外卓、ピクニック場、キャンプ場、その他条例で定める休憩施設	建築面積の総計 (基準値+10%)
② 運動施設	野球場、陸上競技場、サッカー場、ラグビー場、テニスコート、バスケットボール場、バレーボール場、ゴルフ場、ゲートボール場、水泳プール、温水利用型健康運動施設、ボート場、スケート場、スキー場、相撲場、弓場、乗馬場、鉄棒、つり輪、リハビリテーション用運動施設その他これらに類するもの及びこれらに附属する観覧席、更衣所控室、運動用具倉庫、シャワーその他これらに類する工作物	
③ 教養施設	植物園、温室、分区園、動物園、動物舎、水族館、自然生態園、野鳥観察所、動植物の保護繁殖施設、野外劇場、野外音楽堂、図書館、陳列館、天体又は気象観測施設、体験学習施設、記念碑、その他これに類するもの 古墳、城跡、旧宅その他の遺跡およびこれらを復原したもので歴史上又は学術上価値の高いもの	
④ 災害応急対策に必要な施設	耐震性貯水槽、放送施設、情報通信施設、ヘリポート、係留施設、発電施設、延焼防止のための散水施設	
⑤ 屋根付広場、壁を有しない雨天用運動場、その他の高い開放性を有	屋根付広場、壁を有しない雨天用運動場、壁を有しない休憩所、屋根付野外劇場	

施設の種別	具体的施設	制限の内容
する建築物		
⑥ 仮設公園施設	3ヶ月を限度として公園施設として臨時に設けられる建築物	建築面積の総計 (基準値+2%)

d) 運動施設の敷地面積総計等の公園施設に関する制限

都市公園法等の適用範囲内に公園施設を設置する場合は、運動施設の敷地面積総計の割合に関する制限を受ける。原則、同法施行令第8条本文に基づく制限が適用される。

図表 6-20 都市公園法施行令における公園施設に関する制限等

<p>(公園施設に関する制限等)</p> <p>第八条 一の都市公園に設ける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は、百分の五十を参酌して当該都市公園を設置する地方公共団体の条例で定める割合（国の設置に係る都市公園にあつては、百分の五十）を超えてはならない。</p>
--

(2) 都市公園法改正による公募設置管理制度 (Park-PFI)

飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度であり、都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図る新たな整備・管理手法である。公募設置管理制度 (Park-PFI) には、公募対象公園施設から生ずる収益の見込み等に基づいて特定公園施設の整備を求めるという特徴を有することから、設置管理許可期間・建ぺい率・占有物件の特例措置が設けられている。

図表 6-21 Park-PFI のイメージ



出典：国土交通省「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン（平成 30 年 8 月改正）」

a) 設置管理許可期間の特例（10 年→20 年）

都市公園法第 5 条では、設置管理許可期間を最長 10 年間としているが、特例により、認定された公募設置等計画の有効期間を最長 20 年とする。これは、長期的な事業運営が可能となることで、事業者による積極的な投資を誘導するためである。

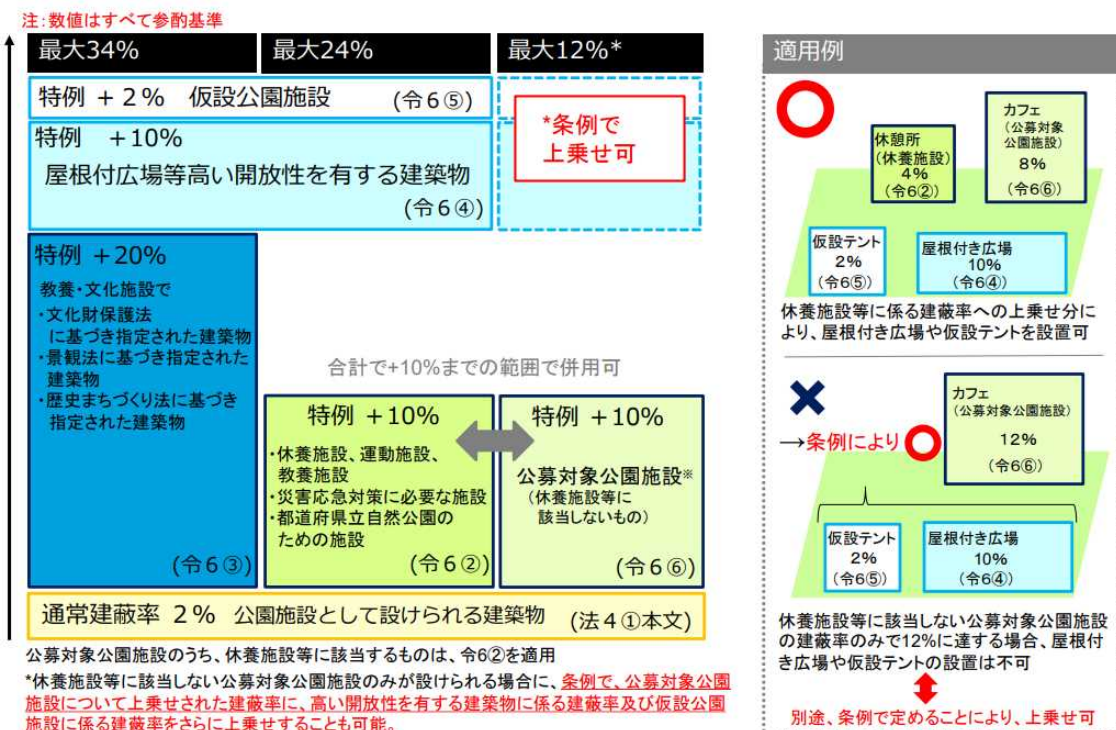
設置管理許可期間の上限は 10 年のままだが、公園管理者は、計画の有効期間中に、認定計画提出者から許可の申請があった場合は許可を与えなければならないこととし、実質的に設置管理許可の更新を保証している。

b) 建ぺい率の特例

都市公園法第4条では、公園施設として設けられる建築物の建築面積の総計の当該都市公園の敷地面積に対する割合は2%を参酌して条例で定める割合を超えてはならないとされている。

Park-PFIにおいては、特例により、公募対象公園施設について、10%を参酌して条例で定める範囲を限度として建蔽率を上乗せすることができるとしている。これは民間事業者の公募への参入意欲を高め、大規模な都市公園以外でも当該制度を活用できるようにする趣旨によるものである。

図表 6-22 建ぺい率に関する特例措置



出典：国土交通省「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン（平成30年8月改正）」

c) 占用物件の特例

都市公園法第7条及び都市公園法施行令第12条で列挙されている占有物件に加えて、認定公募設置等計画に基づく場合に限り、自転車駐車場、地域における催し物に関する情報を提供するための看板、広告塔についても「利便増進施設」（占有物件）として設置可能とする。

(3) 都市計画法

1) 都市計画法による制限

秋津公園は、第1種住居地域に指定されており、建築可能な建物に以下の制限がある。

図表 6-23 用途地域（第一種住居地域）による制限

種類		制限内容
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		設置可能
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50 m ² 以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		設置可能
店舗等		床面積が3,000 m ² 以下のものは、設置可能
事務所等		床面積が3,000 m ² 以下のものは、設置可能
ホテル、旅館		3,000 m ² 以下のものは、設置可能
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ場等	3,000 m ² 以下のものは、設置可能
	カラオケボックス	設置不可
	麻雀、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所	設置不可
	劇場・映画館・演芸場・観覧場・ナイトクラブ等	設置不可
	キャバレー、個室付浴場等	設置不可
公共施設・病院・学校等		設置可能 *自動車教習所は、3,000 m ² 以下のものは、設置可能
工場・倉庫等	単独車庫	3,000 m ² 以下、2階以下のものは設置可能
	建築物付属自動車車庫	建築物の延べ面積の1/2以下かつ2階以下のものは設置可能
	倉庫業倉庫	建築不可
	自家用倉庫	3,000 m ² 以下のものは設置可能
	畜舎（15 m ² を超えるもの）	3,000 m ² 以下のものは設置可能
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50 m ² 以下	設置可能
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	原動機・作業内容の制限あり。 作業場の床面積が50 m ² 以下のものは設置可能
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	設置不可
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	設置不可
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	設置不可
	自動車修理工場	原動機の制限あり。 作業場の床面積が50 m ² 以下は設置可能
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設で、3,000 m ² 以下は設置可能	

2. その他 考慮すべき法令等

再整備事業の推進に際し、遵守すべき関係法令・条例については以下が該当すると考える。

- ① 都市公園法
- ② 社会教育法
- ③ 駐車場法
- ④ 習志野市自転車等の放置防止に関する条例
- ⑤ 都市計画法
- ⑥ 建築基準法
- ⑦ 消防法
- ⑧ 労働安全衛生法
- ⑨ 高齢者、障害者等の移動等円滑化の促進に関する法律
- ⑩ 千葉県福祉のまちづくり条例
- ⑪ 習志野市特定建築行為に係る手続き等に関する条例
- ⑫ 習志野市都市公園に係る移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例
- ⑬ 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律
- ⑭ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
- ⑮ その他関連法令

第7章 市場調査の実施

I. ヒアリング調査

1. ヒアリング調査の目的

秋津公園及び公園内施設に対する印象や再整備事業への参画の可能性、秋津近隣公園予定地の活用方法、収益施設の設置等について把握するため、民間事業者に対してヒアリング調査を行った。

2. ヒアリング調査の実施概要

ヒアリングは令和2年9月から令和3年1月にかけて、地元スポーツチームや公園やスポーツ施設に関する官民連携実績がある事業者等10者に対して実施した。実施概要は以下の通りである。

図表7-1 スポーツチームヒアリング実施概要

実施時期	令和2年9月
対象事業者	社会人アメリカンフットボールチーム：1者 社会人サッカーチーム：1者
ヒアリング項目	・現在の利用状況について ・施設を利用する中で感じること ・秋津近隣公園予定地の活用方法について ・施設の管理運営への参画の可能性について
実施方法	対面ヒアリング

図表7-2 事業者ヒアリング実施概要

実施時期	令和2年9月～令和3年1月
対象事業者	不動産業：3者 駐車場運営・管理：1者 商工会議所：1者 建設業：1者 スポーツ関係：2者 計8者
ヒアリング項目	・現状認識 ・賑わい創出の為に必要な事項 ・秋津近隣公園予定地の活用方法について ・望ましい事業スキームや、一体的な再整備事業への参画可能性
実施方法	対面ヒアリング・Zoomヒアリング

3. ヒアリング調査の結果概要

(1) スポーツチームヒアリングのまとめ

スポーツチームヒアリングの結果、今後の利用意向や施設運営管理への参画可能性等についてまとめると以下の通りとなった。両スポーツチームがホームスタジアムとして秋津サッカー場を使用することを希望するとともに、運営管理への参画及び秋津公園の収益化に前向きであるということが分かった。また、ホームスタジアムとするために秋津サッカー場の観客席の増設等の整備を要望しているということが分かった。

図表 7-3 スポーツチームヒアリングのまとめ

項目	意見
今後の利用の意向について	<ul style="list-style-type: none">・ 大会利用又は練習での利用など、利用回数を増やしたい・ サッカー場をホームスタジアムとしたい
秋津サッカー場の設備について	<ul style="list-style-type: none">・ 大会利用のため、観客席の増設を希望・ トイレの更新、増設が必要・ 利用率の向上のために人工芝化すると良い
施設の運営管理への参画可能性	<ul style="list-style-type: none">・ 運営管理に参画可能。イベントや他スポーツ利用の誘致により、稼働率の向上及び収益化を図りたい

(2) 民間事業者等ヒアリングのまとめ

民間事業者等ヒアリングの結果、望ましい導入機能や秋津近隣公園予定地の活用方法、再整備事業への参画可能性等についてまとめると下記の通りとなった。

多様な業種の企業から本事業への参画意向が示され、施設整備は習志野市が行い、長期間の管理運営を望む企業が多かった。

また、秋津近隣公園予定地の活用については、様々な活用案が示されたが、民間収益施設の設置や独立採算での事業運営の実現可能性については意見が分かれた。

図表 7-4 民間事業者等ヒアリングのまとめ

項目	意見
望ましい導入機能・施設等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公園外からの視認性及び園内の視認性の向上 ・ スポーツ施設の人工芝化 ・ 秋津サッカー場の観客席の増設 ・ 園内のトイレの更新
秋津近隣公園予定地の活用方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 飲食店、スポーツ施設、遊具等の設置等 ・ 谷津干潟との連携について検討が必要 ・ 民間収益施設の設置や独立採算事業の実施可能性は、各者で意見が分かれる（国道 357 号線沿い、マロニエ通り沿いなど、公園利用者以外の利用も想定できる場所であれば、一定の収益施設の成立の可能性があるという意見もある）
望ましい事業スキームや、一体的な再整備事業への参画可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業期間は長期が望ましい（独立採算事業を実施する場合は特に） ・ 複数事業者（施設運営事業者、造園事業者、建設会社等）が S P C 等を組成し、事業参画することが考えられる ・ 指定管理業務としての受託であれば、取り組みやすい ・ 施設の整備費用は、習志野市が負担することが望ましい
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場の有料化も検討できる

II. 事業者対話

1. 事業者対話の目的

秋津公園とスポーツ施設等一体的再整備について民間事業者に習志野市の目指す方向性や検討状況を伝えるとともに、民間事業者の自由なアイデアを広く聴取し、今後の整備計画及び事業者公募に向けた条件を作成する際の参考とするために対話を実施した。

2. 事業者対話の実施概要

対話は、令和3年1月から2月にかけて、16者に対して実施した。実施概要は以下の通りである。

図表 7-5 対話の実施概要

実施時期	令和3年1月～令和3年2月
対象事業者	コンサルタント：2者 スポーツ関係：5者 建設業：1者 不動産業：3者 ビル管理業：1者 造園業：2者 金融業：1者 駐車場運営・管理：1者 計16者
対話項目	<ul style="list-style-type: none">施設内容及び想定規模（市が予定する取組案に加えて考えられる施設内容や想定規模）事業方式・官民分担応募にあたって事前に必要な情報に関する意見事業を実施するにあたっての希望等（土地の利用条件等の制限緩和や事前開示を求める情報等、市への要望事項など）
実施方法	Zoom ヒアリング

3. 事業者対話の結果概要

対話での民間事業者の意見の概要は以下の通りである。

(1) 各施設の活用について

調査対象の施設等の活用についての意見を施設ごとにまとめると以下の通りである。

各施設の活用に関する主な意見
<p>【秋津野球場】</p> <ul style="list-style-type: none">・ スポーツ教室を実施できるように諸室の改修・ 外野部分をサッカー等で使用することを認める・ グラウンドゴルフで利用許可・ 早朝の需要は大きいため、利用可能時間に早朝を加えると良い
<p>【秋津サッカー場】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 独立採算でのスポーツ教室の実施・ 太陽光発電設備の設置
<p>【秋津テニスコート】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 屋根の設置、ナイター設備の設置 (屋根、ナイター設備の設置について、事業者負担が可能かどうかは参加者によって意見が分かれた)
<p>【多目的広場】</p> <ul style="list-style-type: none">・ フットサル場、ランニングステーション、ニュースポーツのフィールド、全天候型のランニングコース等の設置
<p>【やすらぎ広場】</p> <ul style="list-style-type: none">・ アスレチック、飲食店、イベント広場等の設置や子ども向けのアウトドアプログラムの実施
<p>【秋津近隣公園予定地】 (活用案)</p> <ul style="list-style-type: none">・ バーベキュー場、カフェ、コンビニ、ニュースポーツ施設(スケートボード、BMX、クライミング、フットサル等)、屋内スポーツ施設、飲食施設、コワーキングスペース(シェアオフィス)、芝生広場、遊具、低コストでの天然芝グラウンド、テニスコート、オートキャンプ場等の設置 <p>(事業手法・範囲について)</p> <ul style="list-style-type: none">・ 独立採算事業の実施可否は、事業者によって意見が分かれた・ 事業範囲に含めるかどうかについては、事業者によって意見が分かれた・ 秋津近隣公園予定地での Park-PFI で収益施設を設置することは難しい・ 谷津干潟の管理範囲に追加したほうが良いのではないか
<p>【駐車場】</p>

- ・ 拡張して、有料化することが考えられる
- ・ 有料化するために、利便性を高める必要があり、縁石等の整備が必要
- ・ 新習志野公民館に隣接している駐車場も含めて一体的に運営すべきである
- ・ コロナ禍で十分な需要予測ができない中、利用料金制で管理・運営することはリスクだと考える。コロナ禍のような事態が起きた場合に備えたリスク分担や支援措置が必要
- ・ バス駐車場と一般用駐車場は分けたほうが良い

【公園全体】

- ・ ドッグラン、インドアテニスコート、3x3、スケートパーク、パークセンター、温浴施設、レンタル農園、ランニングコースの設置、新習志野駅から秋津公園までの動線上にサイン設置等

【その他】

- ・ 園内を明るくするために木々の伐採が必要ではないか
- ・ 管理職員が点在すると非効率のため、パークセンターがあると良い
- ・ 賑わいがないと収益施設の検討は難しい
- ・ 通年で一定程度の顧客が来る施設（室内施設、トレーニングルーム、スタジオ等）を市が整備し、賑わいが創出されれば、参画可能性が高まる

（２） 事業方式・官民分担について

収益事業となりうる事業の規模が小さく、屋外施設が多く天候リスク等もあるため、コンセッションへの対応は難しいという意見が多かった。PFI（RO方式）であれば参画可能とする意見や、DBO（整備・改修費用の一括支払い）方式であれば、SPC組成及び組成のための資金調達も不要となるため、さらに参画しやすい、とする意見があった。

また、指定管理期間については、15～20年の長期を望む傾向が強く、期間中の維持管理運営については、利用料金制の導入を希望する事業者が多かった。

民間収益施設の成立可能性については、事業者の判断にばらつきが見られた。

事業方式・官民分担に関する主な意見

- ・ コンセッションは成立しにくいのではないかと、又は対応が難しい（多くの事業者から同様の意見あり。主な理由は以下のとおり）
 - ✓ スポーツ施設は、民間企業が自主的に運営するには収益性が低い
 - ✓ 利用料金（使用料金）が条例で制限されており、営利目的の利用料金設定になっていないため、コンセッションでの事業実施のハードルが高い
 - ✓ 天候リスク等もあり、屋外施設は利用料金で採算に乗せることが難しいため（複数の事業者から同様の意見あり）
 - ✓ コロナ禍ということもあり受託しているコンセッション案件は、大変厳しい状況であり、リスクの観点から本件でのコンセッションの採用はふさわしくない

と考える

- ✓ 収入の見込みが分からない、また、減免対象の利用が多いと難しいのではない
か
 - ✓ 興行イベントができるアリーナであれば収益が確保できるが、本件でコンセッ
ションを採用する場合は参画が難しい
 - ・ 現状の賑わいでは、独立採算事業の実施は難しい
 - ・ 維持管理運営については、指定管理料及び利用料金での指定管理が望ましい（多くの
事業者から同様の意見あり）
 - ・ 維持管理運営については、利用料金制が望ましい（指定管理にこだわらない）
 - ・ PFI-R0 方式を希望する（複数の事業者から同様の意見あり）
 - ・ Park-PFI への対応は難しい（複数の事業者から同様の意見あり）
 - ・ DBO方式を希望する（複数の事業者から同様の意見あり）
 - ・ 指定管理+Park-PFI を希望する
 - ・ RO方式+独立採算を希望する
 - ・ PFI事業とする場合は、Park-PFI 事業との関係性を適切に示していただきたい
 - ・ 整備の検討段階に参画できれば、コスト削減の提案を行うことができる。整備の検討
段階に関与できることがRO方式の特徴だと考える
 - ・ RO方式の場合は修繕範囲や内容を明確にして貰いたい
 - ・ RO方式でもDBO方式でも、コンソーシアム内の取りまとめ（統括管理）をする企
業が必要であり、重要な役割であるということを公募で示してほしい
 - ・ 建設段階と運営段階で代表企業を変更することも考えられる
 - ・ 事業期間はなるべく長期が良い。長期のほうが良い人材を確保できる
 - ・ 設置管理許可は20年程度必要
 - ・ 公園部分と新習志野図書館、新習志野公民館を一体的に管理運営することが理想
- 【官民分担について】
- ・ 公共が一定のサービス購入費を支払うことが必要。現状の賑わいでは独立採算での
事業実施は難しい
 - ・ PFI事業とする場合は、Park-PFI 事業との関係性を適切に示していただきたい。
 - ・ PFI-R0 方式のRの部分をサービス購入料で負担いただき、利用料金制や駐車場の有
料化により、人を呼び込む仕掛けを作ることが考えられる

(3) 応募にあたって事前に必要な情報に関する意見

主な意見は以下の通りである。

応募にあたって事前に必要な情報に関する主な意見

- ・ 各施設の委託業務内容、委託先、業務別委託金額
- ・ 各施設の運営体制、職員配置、年間収支（光熱費等）

- ・ 各施設の稼働率、利用状況（月別、属性別）、利用者数（月別、属性別（団体 or 個人）、減免有無）、利用者の属性、収支情報
- ・ 秋津公園周辺の世代別人口、交通量
- ・ 施設利用スケジュール、改修後の大会開催スケジュール、自主事業ができるスケジュール等
- ・ インフラの整備状況にかかる情報
- ・ 建ぺい率、設置可能な建物等（Park-PFI 検討に必要）
- ・ 埋設物に関する情報
- ・ 建物のアスベスト使用有無
- ・ 駐車場利用者の傾向と利用台数
- ・ 対話参加者の名簿を公開して欲しい（事業者間でマッチングの機会を持ちたい）

（４） 事業を実施するにあたっての要望等

主な意見は以下の通りである。

事業を実施するにあたっての要望等

【情報開示等について】

- ・ 各種情報開示は、公募時等を問わず、早ければ早いほど良い
- ・ 秋津公園で、市が達成したいことや公園全体の方向性を提示してほしい
- ・ 「市民を呼びたい」や「プロスポーツチームを呼びたい」等、再整備の目的ははっきり示してほしい

【公募について】

- ・ 公募時に参画したい地元事業者リストを示されることもあるが、望ましくない
- ・ 施設整備方式はあらかじめ指定してほしい
- ・ 秋津近隣公園予定地を事業範囲に含めるかどうかは、事業者の提案とせず、指定してほしい
- ・ 市が賃料を取る場合は、その賃料を提案することは可能である
- ・ 新設施設の光熱水費等の見込みが難しいものは、公募時に光熱水費の見込みを指定していただき、上振れした場合は補填してほしい
- ・ 運営をしっかりとってほしいというスタンスで公募してほしい

【その他】

- ・ 住民説明等は市で対応してほしい
- ・ （公園の容積率にもよるが）賑わい施設を設置するのであれば、一定程度、容積率を緩和していただきたい
- ・ 市民の声を反映した計画にしてほしい

第8章 事業実施（公募）に向けた課題整理

これまでの調査・検討から、今後の事業実施（事業者公募）に向けて検討すべき課題について整理する。なお、これらの課題は、今後実施する基本計画策定や、民間活力導入可能性検討において、詳細を検討し、解決すべきものとする。

I. 各施設及び公園全体の具体的な整備内容の検討

本調査で検討した基本方針に基づき、秋津公園全体および公園内各施設、秋津近隣公園予定地の取扱い等、秋津公園を具体的にどのように整備・改修していくかという整備・改修内容を検討し、決定していく必要がある。

検討内容は次の通りとなる。

【検討内容】

- ① 公園全体の整備について
 - ✓ ランニングコースの設定、費用負担
 - ✓ 平和の広場に埋め込まれている手形等の移転の可否や移転場所、費用負担
 - ✓ 平和の広場（モニュメント、被爆2世の木等）の取り扱い
 - ✓ 銘木百選の指定を受けた樹木の取り扱い
- ② 野球場、サッカー場、テニスコート、多目的広場等の改変内容について
 - ✓ 改修又は廃止する施設・設備の整理
 - ✓ 改修施設についての具体的な仕様
 - ✓ テニスコートの照明や、屋根つきコートの設置を認めるかどうか（及び費用負担について）
- ③ 秋津近隣公園予定地の活用について、活用する場合にはその方法の検討
 - ✓ 秋津近隣公園予定地を業務範囲に含めるかどうか
 - ✓ 業務範囲とする場合の活用の方向性（事業者提案を受けるためには、方向性の明示が必要）
 - ✓ 業務範囲とする場合の活用方法（秋津近隣公園予定地への進入動線が、国道357号線の下り線に1カ所のみという点の他、交通量が多いこと、道路の形状から使いにくい、といった意見を踏まえて、どのように設置するか等）
- ④ 図書館・公民館との具体的な連携方法の検討
 - ✓ 秋津公園と図書館・公民館を連携する場合の、秋津公園の整備内容
 - ✓ 図書館・公民館の指定管理者との連携方法

II. 業務範囲と段階的実施の場合のスケジュールの検討

Iを踏まえて、公募事業において、秋津公園とスポーツ施設に加え、秋津近隣公園予定地

の活用や図書館・公民館との連携を業務の範囲とするかどうかを検討する必要がある。

これらの周辺用地や施設の改変や活用を当面の公募事業に含めない場合には、将来スケジュールをどう想定し、それを市が具体的にどのように実現していくか、を検討し、公募の際に示すことが求められる。

また、現在のスポーツ施設の指定管理者は令和5年度まで、図書館・公民館の指定管理者は令和4年度まで決まっており、両者を同一の指定管理者とするかどうかで、次期の募集年限が変わってくる。この点を検討した上で、スケジュールを組む必要がある。

【検討内容】

① 公募事業の業務範囲の検討

- ✓ 秋津近隣公園予定地の活用等を業務範囲に含めるかどうか
- ✓ 図書館・公民館との連携事業の実施を業務範囲に含めるかどうか
- ✓ 図書館・公民館の駐車場と公園の駐車場との連携方法
- ✓ 図書館・公民館との連携事業を事業範囲とする場合、現指定管理者（スポーツ施設の施設管理者と図書館・公民館の指定管理者）との関係や、長期的な連携体制構築方法
- ✓ 秋津近隣公園予定地を業務範囲とする場合、谷津自然観察センター駐車場との連携体制の取り方など

② 事業スケジュール

- ✓ 秋津近隣公園予定地活用を含めた秋津公園地域全体の整備スケジュール

III. 現状把握とIP情報の整理

秋津公園には、複数の既存スポーツ施設等がある。これらの改修を民間事業者に委ねる場合には、既存施設の情報（新築から現在までの改修履歴、劣化診断等の結果等、現状の施設・設備の状態がわかる情報）、施設だけでなく遊具や舗装など、事業者が維持管理運営を委ねるものすべてについて、市が把握している情報を提示するための情報の整理を行うことが求められる。

実際にIP（インフォメーションパッケージ）として、民間事業者が情報提供していくのは公募プロセスに入ってからになるが、そのための情報探索と整理に取り組むことが望ましい。

また、施設・設備だけでなく、維持管理運営の現状についても同様に情報探索と整理に取り組むことが望ましい。

情報開示を求められる情報のうち、市が開示できない情報がある場合には、事業者公募までに調査を実施して情報収集する、あるいはリスク分担を検討する等の方策がある。

例えば、市は当該地域の地質調査を実施していないため、地盤の情報が開示できないが、事業者公募までに地質調査を実施し情報を開示する、あるいは、地盤に関するリスクの全て

を市が負うか、又はそのリスクを民間に負わせる代りに予定価格を上乗せするか、を検討することが求められる。

【事業者対話により情報開示が求められた項目】

- ・ 施設利用状況（月別、属性別）
- ・ 施設別収支状況（業務別委託費、光熱水費等）
- ・ 利用者情報（月別、属性別）
- ・ 減免条件と減免料金情報
- ・ 埋設物、建物のアスベストに関する情報、地盤に関する情報
- ・ 公園での大会・イベント一覧
- ・ 施設の利用満足度調査結果
- ・ 民間施設を想定した場合の土地の賃借料の条件
- ・ 施設の利用スケジュール、改修後の大会開催スケジュール、自主事業可能なスケジュール
- ・ 施設予約の優先順位等に関する市の方針など

IV. 市が必ず求める業務と、提案に委ねる業務の整理

I で示した公園全体や各施設の整備・改修内容を検討し、さらにIIにおいて、公園・施設等を活用した業務内容を検討したうえで、民間事業者に委ねる場合に、「必ず行うことを求める業務」と「事業者の提案に委ねる業務」に整理することが必要である。前者については、業務要求水準書に明示し、民間事業者に「必ず行うこと」と求めることとなる。後者については、秋津公園とスポーツ施設全体の方針や基本計画の中で方向性を示したうえで、事業者が独自のノウハウを持って提案してもらう業務として位置付けることとなる。

なお、民間提案を求めるに際して、市としては望んでいない施設や業務内容を事前に明確化し明示することも重要である。

本事業の場合、現状の事業者対話では、民間収益施設の成立可能性について民間事業者の判断にばらつきが見られる。このため、民間収益施設の整備運営を「必ず求める業務」とするか「行うかどうかを民間事業者の提案に委ねる業務」とするかどうかを検討することが必要である。また、テニスコートについても、多くの利用者が期待でき、一定の収益力があると考えられるが、夜間照明や雨天対策の屋根を新設して利用者増を図ることができるほどの収益力があるかどうかは不明である。このため、夜間照明や屋根の新設を「必ず求める業務」とするか「提案によって民間事業者が実施した上で、利用料金から費用を回収してもよい業務」として事業者に判断を委ねるかを検討することが必要である。

図表 8-1 市が必ず求める業務と提案に委ねる業務の整理

対象施設	市が必ず求める業務	提案に委ねる業務	必ず求めるか提案に委ねるかを検討する業務
公園全体	視認性の向上、トイレ改修	ランニングコースの設置、運動・トレーニング器具の設置	必ず求める業務について、具体的な仕様をどこまで定めるか。
サッカー場	人工芝化、観客席増設、付帯施設リノベーション	有料事業の展開等	付帯施設として民間収益施設の設置を求めるかどうか
野球場	人工芝化、観客席老朽化対策、付帯施設リノベーション、防球ネット更新	有料事業の展開等	付帯施設として民間収益施設の設置を求めるかどうか
テニスコート	クラブハウスの改修	テニス教室の開催	夜間照明 屋根の新設
多目的広場	人工芝化	子ども向けスポーツや体操教室、シニア向け体づくり事業の展開	
秋津近隣公園予定地	—	—	そもそも当該用地の活用を求めるかどうか
民間収益施設	—	Park-PFI による民間収益施設の設置	公園内に設置するかどうか

V. 官民のリスク分担の検討

事業を実施する上でのリスク分担の設定は、事業者の参画条件の検討の大きな要素となる。特に、既存施設の改修に伴う瑕疵や隠れた不具合等の問題、事業開始後の利用料収入や収益の増減の問題等、広く事業者の意見を聴取しながら、適切な官民のリスク分担の在り方を検討していくことが必要である。

例えば、Ⅲ.でも述べたとおり、当該地域の地盤リスクについて、市では地質調査をしておらず地質調査結果を開示できない。地質調査を実施して情報を開示するのではなく、地盤リスクについては市のリスクとする、あるいは民間のリスクとした上で予定価格の上乗せを行う、などの検討が求められる。

また、改修施設の場合、光熱水費の見込みが難しいという事業者からの意見を踏まえると、光熱水費の変動リスクを官民どちらの負担とするか、という点も検討が必要である。

秋津近隣公園予定地については、住宅地を通る人や車が増えることに対する反対意見が

あることが分かっている。また、秋津公園の野球場等でも、応援の際の太鼓などの鳴り物に対する騒音問題が取り沙汰されたことがある。秋津地域の再整備計画に対する地域住民の理解を得るための住民説明会やワークショップを開催した上で、市の計画に対する住民反対リスクを市の負担とすることが必要である。

【検討すべきリスク分担】

リスクの種類	公共（官）のリスク	事業者（民）のリスク	検討事項
地盤リスク	地盤に関する情報開示をしていない内容についてのリスク	公共が開示した情報から把握できる地盤に関する内容についてのリスク	地質調査をしていないため、地盤リスクを公共のリスクとするかどうか。リスクが顕在化した場合の工事遅延などの影響を正確に価格に反映させることは難しいため、地質調査を行うことがベスト。
光熱水費増減リスク	市民利用等に係る光熱水費については、一定部分をサービス対価で支払うことが必要であり、その増減リスク	利用増や自主事業の実施による光熱水費増について、利用料収入や自主事業収入から支払うことも想定できるが、その増減リスク	改修施設であり、光熱水費の見込みが難しいという指摘もあるため、提案を前提にしたうえで、一定期間を経て見直しを行うなど、柔軟な対応が必要。
住民反対リスク	計画自体への反対リスク（秋津公園の再整備事業自体は市の計画であるため）	事業の実施の方法への反対リスク（例：工事の方法や、維持管理運営時の騒音や交通問題等）	計画検討段階から、住民の意見を聞く機会を設けたり、事業の段階ごとに、官民が連携して説明会等を実施したりすることが必要。

VI. 収益施設の設置とプロフィットシェアの考え方の整理

秋津公園に民間事業者による収益施設を設置する場合には、都市公園法に基づく設置管

理許可制度を活用する方法と、Park-PFI手法を活用する方法がある。前者は、最長10年の期間を更新していくことになり、後者は最長20年までの契約が可能である。

秋津公園は全体としての収益性は高くないことが、本調査におけるヒアリングからも明らかになっているが、国道357号線沿い、マロニエ通り沿いなど、公園利用者以外の利用も想定できる場所であれば、収益施設の成立可能性は一定程度あるという意見もある。

基本計画や民間活力導入可能性の検討の中で、市が求める収益施設の位置づけ、規模、具体的な内容や配置などとともに、民間事業者に委ねる方法や、収益が得られた場合のプロフィットシェアに対する市の考え方などを、他事例や民間事業者の意見等を踏まえて、検討し、整理しておく必要がある。

【収益施設のプロフィットシェアについての検討項目】

- ① 利用料が民間事業者の収入となる施設のうち、どの施設を対象とするか（駐車場、スポーツ施設、民間収益施設などが想定できる）
- ② プロフィットを公共に納める仕組み
 - ✓ 利益が出た場合に一定割合を収めるのか（変動制）
 - ✓ 固定費と変動費の組合せとするのか、変動制の場合の営業利益に対する比率など

VII. 事業者の意向を反映した事業スキームや事業スケジュールの設定

今後、事業者の公募を開始する前に、市及び市民をはじめとする利用者の意向を踏まえた秋津公園を目指して、I～VIの検討を行っていくことになるが、その際に、公園関連事業に関心がある民間事業者の意向を聴取し、民間事業者がコンソーシアムを組んで応募しやすい事業スキーム、事業スケジュール等を設定していくことが事業の成功には必須である。

そのためには、市の方針や目指す方向性を明らかにし、民間事業者の意向調査、事業者対話により、実現可能な事業者の意見を把握し、事業スキーム、事業スケジュールに反映することが必要である。こうしたプロセスを経て、公募条件を設定していくことが、民間事業者から工夫ある、且つ多様な提案を受け、事業が成功するためには必要である。

本調査で実施したヒアリングや事業者対話においては、コンセッション方式では参画が難しいという事業者が多く、PFI（RO方式）であれば参画可能、DBO（整備・改修費用の一括支払い）であれば、SPC組成と組成にかかる資金調達も不要となるため、さらに参画しやすい、とする意見があった。また、指定管理期間については、15～20年の長期を望む傾向があった。

また、利用料金制を取ることは多くの事業者が賛成しており、事業者の創意工夫により、利用者増・収入増につなげることができるスキームの導入が望ましい。一方、減免利用については、現状と同様に減免分を市の負担とすることが期待されている。

秋津近隣公園予定地における独立採算事業については、事業内容によって事業者の意見の

分かれるところであり、市が期待する事業内容と合わせて、さらなる検討や情報収集が必要である。

また、本事業の実施を、習志野市の活性化につなげるためには、地元企業が本事業に積極的に参加できるような事業スキームとすることが重要である。習志野市商工会議所や、地元企業へのヒアリング等を通して、公共事業としての公平性や透明性に配慮した上で、地元企業が参画しやすい条件を検討するとともに、コンソーシアムを組成して参画するためのマッチングの情報や機会の創出など、地元企業が参画しやすい事業を構築していくことが求められている。

VIII. 具体的な市の資金調達方法の検討

本事業の事業スキームとして、PFI（RO方式）を提案しているが、市が施設の改修後、速やかに整備・改修費用を一括で支払うことができれば、DBO方式の方が、市のコスト負担は小さくなる。また、事業者対話でも、PFI（RO方式）でも事業参画は可能であるが、DBOの方が、SPCの組成が不要であること等から、より参画のハードルが低くなるという意見もあった。

補助金や起債等の活用可能性を検討し、整備・改修費用のうち、どこまでを改修後一括で支払うことができるかどうか、具体的な市の資金調達方法を検討することで、DBO方式の実現可能性の検討、あるいはPFI（RO方式）であっても、民間資金調達額の減少による市のコスト負担軽減の可能性を検討することが必要である。

IX. 地域住民の理解の醸成、ワークショップの開催等による住民ニーズの把握

本調査では、秋以降の新型コロナウイルス感染症の感染再拡大を受け、当初予定していた地域住民のワークショップ開催を変更し、町内会長や利用団体へのアンケートを実施した（第9章参照）。

事業者対話において、民間事業者から、秋津公園再整備及び秋津近隣公園予定地の開発については、中心的な利用者である地域住民の理解を得ることが最重要課題の1つであることが指摘されている。新型コロナウイルス感染症の収束を見計らい、市が本事業の基本方針等を説明し、住民の理解を得ることが必要である。

また、民間事業者からは、住民のニーズを把握したいという要望もあり、市が実施している施設の利用満足度調査の結果を開示するとともに、ワークショップ等の開催により、住民ニーズを吸い上げ、情報を開示していくことが、地域住民のニーズに合致した公園づくりに繋がると考えられる。

第9章 地域住民の意見聴取と整理

1. 実施した意見聴取の対象と方法

本調査で実施を検討している「秋津公園とスポーツ施設等の一体的再整備」に際し、今後の秋津公園の方針や、再整備及びその後の公園運営に生かすことを目的として、秋津公園のあるべき姿や望ましい改修、各施設の活用方法について、地域住民やスポーツ施設利用者から意見を聴取した。

当初、ワークショップの開催により住民の意見聴取を行うことを計画していたが、新型コロナウイルス感染症の拡大によって人が集まる機会を設定することが難しくなったため、地域の町内会長と利用団体にアンケート調査を行うことで、意見聴取とすることとした。

1. 町内会長アンケート

(1) 配付先等概要

1) 配付先・配付時期

次の9つの町内会の代表に令和2（2021）年1月にアンケートを配付した。

2) 配付内容

秋津公園とスポーツ施設等一体的再整備事業の概要説明資料を添付したうえで、次の9つの質問を掲げたアンケート票を送付した。

質問1	秋津公園の現在のご利用方法
質問2	現在の秋津公園の印象
質問3	公園内の施設の改修に関するご希望（良いところ、悪いところ等）
質問4	公園内や「秋津近隣公園予定地（※）」に希望する新たな施設と、その設置場所 ※ 秋津公園西側に隣接する、現在空地となっているエリア
質問5	公園や園内スポーツ施設の利用者への希望や注意してほしい点
質問6	公園内で開催してほしい試合やイベント
質問7	公園への関わり方に関するご希望
質問8	秋津公園とスポーツ施設等一体的再整備における基本方針（案）に関するご意見
質問9	その他（自由記載欄）

(2) 回収状況

町内会関係9団体のうち、7団体からアンケートを回収した（回収率 約78%）。

2. 利用団体アンケート

(1) 配付先等概要

1) 配付先・配付時期

次の6つの利用団体の代表に令和2（2021）年1月にアンケートを配布した。

2) 配付内容

秋津公園とスポーツ施設等一体的再整備事業の概要説明資料を添付したうえで、町内会長へのアンケートと同様の9つの質問を掲げたアンケート票を送付。

3) 回収状況

6団体のうち4団体からアンケートを回収した（回収率 75%）。

II. 意見聴取まとめ

(1) 秋津公園の現在の利用方法について

町内会長からの回答では、「散策、ウォーキング、ジョギング、スポーツ観戦、子どもと遊ぶ、などで利用」となっている。

一方、利用団体からの回答では、「スポーツ施設を大会利用や、健康教室の開催で研修室を利用」となっており、日常的な散策やウォーキング等の場としての公園と、大規模スポーツ施設の利用の場としての公園という2つの面があることがわかる。

(2) 秋津公園の印象について

町内会長、利用団体の両者から「全体が暗い」と指摘されている。町内会長からは「夜間は一人で歩けない」「(禁止されている)自転車も多く、危険」と日常の場として適していない点が指摘されている。

利用団体からは、試合等で利用するものの「試合だけをする場となっていて休憩する場がない」「施設が老朽化している」「地面がデコボコである」など、施設面の不備も指摘されている。

公園全体の暗さに対する指摘のほか、憩いの場のないこと、施設が老朽化していること等が課題となっている。

(3) 公園内の施設の改修に関する希望

町内会長からの回答では、子どもが遊べる遊具の提案、トイレの改修、フェンスの高さや管理など、日常的な利用での課題が指摘された。

利用団体からの回答では、大規模スポーツ施設の設備等の老朽化の指摘、人工芝化による多目的利用の実現などが提案されている。

(4) 公園内や秋津近隣公園予定地に希望する新たな施設について

町内会長からは、ジョギングやウォーキングのルートの設置、カフェや、子ども、若者が楽しめる施設(スケートボードやキックボード、自転車の練習ができる場所)等の提案があった。特定の人だけでなく、多くの人気が気軽に楽しめるアスレチックや、キャンプ、バーベキューなどができる場所、卓球、バレーボール、バスケットボールができる屋内施設の希望もある。

秋津近隣公園予定地については、利用団体からも谷津干潟まで通じて周回可能なルートの希望があり、フットサルコート、グラウンドゴルフ場の整備など新しい使い方の提案があった。

(5) 公園内や園内スポーツ施設の利用者への希望や留意点

町内会長からは、騒音やゴミ問題、不法駐車、駐輪場問題が指摘されている。多目的広場

やテニスコートなどの利用者が固定化していて、それ以外の人が利用できないという指摘もあり、日常的な公園利用における課題が挙げられている。

利用団体からは、駐車場不足などが指摘されている。

(6) 公園内で開催してほしい試合やイベント

町内会長からは、プロ野球ファームの試合、サッカーや野球の公式戦、習志野シティFCの試合、少年野球大会など、「みる」スポーツを楽しめるものの開催してほしいという意見がある。

利用団体からは、障がい者サッカーや、老人ホーム等とともに楽しめるイベントなど、多様な人が関わるイベントを提案されている。「みる」スポーツの充実を図る場合には、来場者とのサイン会や握手会など、選手と触れ合う機会を設けるなど、地元開催ならではの工夫を求める意見もある。

(7) 公園への関わり方についての希望

町内会長からは、特定のスポーツ団体の利用が多い公園という認識があるため、お祭りや朝市、フリーマーケットなど、市民利用に対する希望がある。また、安全で死角のない明るい公園への変革を希望するとともに、駅からのアクセスの改善、市民無料化、一般開放の増加など、日常の使いやすい公園への希望が挙げられている。

利用団体からは、メンテナンス向上の希望の他、試合だけでなく、市民等との交流の場となるイベントの開催や、スポーツ祭りなどの継続が挙げられている。

(8) 基本方針(案)に関する意見

町内会長からは、基本方針(案)には賛成するものの、人工芝化に対する懸念が挙げられている。スポーツ団体だけでなく、一般の人が気軽に利用できる公園や施設が求められている。

利用団体からは、スポーツを通じたふれあい拠点として捉えたいという希望もあり、駅からのアクセスの改善への意見がある。

(9) その他

町内会長から、ワークショップ等の開催によって計画案を住民に周知すること、若者も高齢者も集える明るい公園や施設になることへの希望が寄せられている。

利用団体からは、公園内に歩道や駐輪場、照明等を整備することで、公園の活性化と駅利用者の安全に繋がる点の提案や、多目的広場の多様な利用の提案があった。また、優先利用の設定の仕方、再整備をきっかけに利用申し込み方法の簡素化を求めるなど、予約や利用方法の改善を求める意見もあった。

(10) まとめ

町内会長と利用団体という立場の異なる主体からのアンケートの回答を整理することで、秋津公園は、①地域の住民にとって、家族と、あるいは気ままに過ごす日常的な公園、という面と、②大規模スポーツ施設利用者にとって、大会等で利用する施設のある公園、という2つの面があり、共通又はそれぞれの課題・要望があることがわかる。

共通の課題と要望は次の点である。

- ✓ 公園が全体的に暗い →全体的に明るい公園となること
- ✓ 駅からのアクセスがやや不便又はわかりにくい →駅からのアクセスの改善
- ✓ 駐輪場の不足、大会・イベント時の駐車場不足 →駐輪場や駐車場の設置や、適切な管理
- ✓ トイレ等、施設の老朽化 →施設の再整備

個別の課題と要望は次の点である。

① 住民の立場

- ✓ 騒音や不法駐車は困るため、鳴り物は控えめに、主催者の協力で不法駐車をやめてほしい → (特に、大勢の集客を伴うイベント等において) 適切な来場者対応及び駐車場管理が必要
- ✓ 秋津近隣公園予定地も含めて市民が使いやすい工夫を →周回コース等の設定
- ✓ 子どもや若者が利用できる場所や施設がない →気軽に利用できる場所や施設の工夫、施設利用者が定常化しないような予約の工夫など
- ✓ 市民のための場所や仕掛けづくり →多目的広場等を利用したお祭りや市民イベント等の開催

② 利用者の立場

- ✓ 試合の後などに選手や市民が触れ合う場がない →ゆとりと憩いのある公園整備
- ✓ 秋津近隣公園予定地で、スポーツの普及活動等をしたい →秋津近隣公園予定地を、市民・子どもがスポーツをできるように整備
- ✓ 障がい者スポーツや、高齢者スポーツなど多様な主体が、スポーツに取組み、それを支える場として活用したい →多様な主体が使えるよう施設整備

第 10 章 本事業の検討に関し、他の地方公共団体への横展開の可能性等

秋津公園のスポーツ施設と一体となった再整備事業は、習志野市の公園の再整備事業である。秋津公園における本事業の検討が、他の地方公共団体への参考になるのは次の点と考えられる。

I. 「する」「みる」兼用の大規模運動施設の改修とコスト削減方策

秋津公園内の野球場やサッカー場は、プロのホームチームがあるような「みる」スポーツだけを想定した大規模運動施設ではない。オービックシーガルズという企業スポーツチームの活用に加えて、高校野球や、市民チーム、社会人チームが活用する「する」「みる」兼用の大規模運動施設であり、数万人を集客するプロチームがホームスタジアムとする施設とは大きく異なるものである。

このような、所謂「する」スポーツと「みる」スポーツ（集客数は限定的）を兼用する大規模運動施設は、多くの地方公共団体で老朽化した施設を有しており、収益力がないため、改修や活用について費用負担がネックとなっている。習志野市も同じ悩みを持っており、市民チームや、地域のチームの活用を増やすこと、企業等との連携を強めること、民間事業者からの提案を受けて、コストを削減しながら老朽化した施設の改修を図ろうとしている。

習志野市のこの取り組みは同じ状況にある地方公共団体の参考となろう。

【他の地方公共団体でも活用できる方策】

- ✓ 「する」スポーツ中心の老朽化した大規模施設を、数千席の増席による「する」「みる」兼用施設への改編
- ✓ 「みる」スポーツとの兼用利用によって賑わい向上へ繋げる
- ✓ 人工芝化による稼働可能日の増加と、多様な世代をターゲットとした稼働率向上の試み
- ✓ 人工芝化したうえで、首都圏立地と東京直結の立地を活かした市外からの利用者増による稼働率向上方策
- ✓ 市民スポーツから実業団まで、多様なチーム利用を想定した施設利用率向上

II. 公園全体の活性化方策

秋津公園は郊外の住宅地にある公園である。観光地となるような歴史的な建造物やキラーコンテンツとなる集客装置があるわけではなく、市民利用、社会人利用を主とした大規模運動施設があるほかは、市民利用のテニスコートや多目的広場がある横に長い公園である。

周辺地域もかつては若いファミリー世代も多く、公団住宅が多く、ファミリー層や若年層が居住し公園を利用していた。現状は周辺住宅地の高齢化が著しく、大規模スポーツ施設が多い公園と、周辺住民のニーズに乖離が生じてきている。

こうした、大きな特徴や集客施設のない公園を、より周辺住民のニーズに合致した改修や維持管理運営を行い、多くの市民が利用する公園にしていく取組は、高齢化、周辺住民のニーズの変化等、同じような悩みを持つ多くの地方公共団体の参考となるだろう。

【他の地方公共団体でも活用できる方策】

- ✓ 老朽化したスポーツ施設の改修（増席）により「する」「みる」兼用のスポーツ施設とし、広く集客する
- ✓ 同時に、民間収益施設の導入を検討し、公園全体の活性化を図る

III. 公園の収益力向上方策

秋津公園は、維持管理運営費用がかさむ一方、施設の使用料収入が限定的であり、市の財政負担の大きい公園である。

今回の改修整備では、公園内の大規模施設を改修し、市外からの利用も見込んで、稼働率を上げること、公園内に民間収益施設を設置すること、駐車場の効率的活用を図ること等により、公園の収益力を向上させることを計画している。

多くの地方公共団体で、こうしたキラーコンテンツのない市民利用の公園のコスト負担が老朽化している施設の改修や適切な維持管理のネックになっている現状において、秋津公園の収益力向上の取組が参考になると考えられる。

【他の地方公共団体でも活用できる方策】

- ✓ 公園内施設の稼働率アップの取組
- ✓ 公園内の民間収益施設設置による市の財政負担の軽減
- ✓ 駐車場の有料化及び民活運営による収入源の確保

IV. 混合型コンセッションの検討

事業全体で採算性がなく、全体に運営権を設定し民間事業者に独立採算事業として委ねることができない事業においても、不採算業務について公共がサービス対価で支払うことで、一部の採算事業について運営権を設定し、民間事業者による独立採算事業とする「混合型コンセッション」を導入できる可能性があるとして、本調査では、混合型コンセッションの検討を行った。

本調査では、秋津公園とスポーツ施設等の一体的な再整備事業において、混合型コンセッションの導入を検討する場合のコンセッション業務とサービス対価業務の切り分け方法について、①運営業務（独立採算）と維持管理業務（サービス対価）での切り分け、②収益施設（独立採算）と不採算施設（サービス対価）での切り分け、という2通りを想定し検討を行った。①においては、運営業務においても需要リスクや天候リスク等が大きく独立採算業務として民間事業者がリスクを負って事業を行うことが難しいと考えられること、②においては収益事業となりうる事業規模と収益が非常に小さくコンセッションを導入するコストに見合わないと考えられること、及び想定される収益事業は公の施設である必要はなくコンセッション以外の手法でも実現可能であること等からコンセッションの導入が適切でない判断された。公園とスポーツ施設という、固定費が大きくかかり一方で収入の変動要素が大きい施設におけるコンセッションの導入は、都心での立地や高スペックな施設など一定の条件が整わない限り難しいことが検討により明らかとなった。

また、事業者意見では、コンセッションの導入に対し否定的な意見が多く見られたが、その一因としては、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、スポーツ施設運営における不可抗力リスク（稼働の制限、稼働率の低下による収益減等）に事業者が苦しんでいる問題

があり、こうした点も運営に係るリスク負担の大きいコンセッションへの敬遠につながったとみられる。

他の地方公共団体でコンセッションの導入検討を行う場合は、コンセッションが可能な条件を整えた上で独立採算業務とサービス対価業務の切り分け方と、それに伴うリスクの有無の検討を行う必要があると思われる。

【他の地方公共団体でも活用できる方策】

- ✓ コンセッションが可能な条件を整理・検討（立地、施設のスペック等）
- ✓ 混合型コンセッションを検討する場合の、独立採算業務とサービス対価業務の切り分け方法
- ✓ 切り分け方法に伴うリスク検討

V. 周辺施設と連携した地域の賑わい向上策

秋津公園の再整備計画は、現状の秋津公園とスポーツ施設だけでなく隣接地（秋津近隣公園予定地）及び図書館・公民館等も含めて、地域の活性化、賑わい向上を図ろうとする取組である。

都市公園の再整備を検討する場合に、周辺施設や用地と連携した賑わいづくり、公園の活性化策を検討することは、他の地方公共団体でも可能性があり、秋津公園の取組が参考となる。

【他の地方公共団体でも活用できる方策】

- ✓ 隣接地の活用
- ✓ 周辺公共施設と連携した取組の可能性の検討
- ✓ 隣接地、周辺公共施設と合わせた段階的な整備・管理運営計画の立案