

流山市総合運動公園テニスコート周辺サウンディング型市場調査 実施要領

令和4年3月

1 調査の背景及び目的

流山市では総合運動公園の更なる魅力や利便性の向上を図るため、公園の再整備を進めており、テニスコート周辺に導入予定の収益施設の設置位置及び施設規模を決定したところです。今後設置事業者を公募により募集する予定としていることから、サウンディング型市場調査を実施し、アイデアを幅広く募集することにより、より実現性や整備効果が高い公募内容の整理を行います。

2 流山市総合運動公園施設の歴史

昭和 51(1976)年度	<ul style="list-style-type: none"> 公園の開設に先んじて、昭和 11 年に製作された D-51 型蒸気機関車（通称「デゴイチ」）を保存し、一般開放しました。この機関車「デゴイチ」は、14 号機ですが、事実上「デゴイチ」と呼ばれる型の中では日本で最初に製作されたものです。
昭和 52(1977)年度	<ul style="list-style-type: none"> 市民からの運動公園設置の要望があり、運動公園として野球場及び広場を開設しました。
昭和 56(1981)年度から 昭和 62(1987)年度	<ul style="list-style-type: none"> 体育館やテニスコート、日本庭園などが開設されました。
平成 24(2012)～ 平成 25(2013)年度	<ul style="list-style-type: none"> 平成 24 年に流山市総合運動公園の再整備に係る基本計画を、平成 25 年には基本設計を策定しました。現在は、基本設計に基づいて再整備を進めています。
平成 28(2016)年度	<ul style="list-style-type: none"> 体育館を建て替え、キッコーマン アリーナを開設しました。
平成 30(2018)年度	<ul style="list-style-type: none"> 市内最大級の大型複合遊具を設置しました。 再整備を進めるにあたり、将来の収益施設の設置のほか、公園全体の活性化や利便性の向上などの賑わい創出の提案を受けるためにサウンディング型市場調査を実施しました。
令和元(2019・平成 31)年度	<ul style="list-style-type: none"> 市民から要望のあるバーベキューサイトの本格運営に向けた試行運営を開始しました。
令和 2(2020)年度	<ul style="list-style-type: none"> 新型コロナウイルス感染症の拡大等の社会情勢を踏まえ、バーベキューサイトの試行運営を中止しました。 蒸気機関車 D-51 などの改修を行いました。 バーベキューサイトの整備を行いました。 アスレチック広場周辺の再整備に係る実施設計を行いました。
令和 3(2021)年度	<ul style="list-style-type: none"> バーベキューサイトの試行運営を再開し、1 月末まで実施しました。 アスレチック広場周辺の工事を行っています。 テニスコート周辺の再整備に係る実施設計を行いました。
令和 4(2022)年度	<ul style="list-style-type: none"> 【予定】テニスコート周辺及び野球場観覧席の工事に着手します。 【予定】バーベキューサイトの本格運営を開始します。

3 流山市総合運動公園の概要

(1) 調査対象概要



- ・ 名称 流山市総合運動公園
- ・ 所在地 流山市野々下一丁目 40 番の 1
- ・ 区域区分 市街化区域
- ・ 公園種別 運動公園
- ・ 敷地面積 再整備完了後 17.9ha
- ・ 用途地域 第二種住居地域
- ・ 建ぺい率 60%
- ・ 容積率 200%
- ・ 景観計画区域 景観計画重点区域
- ・ 高度地区 第一種高度地区(12m)
- ・ 防災拠点 公園全域：広域避難場所
キックコマン アリーナ：指定避難所
- ・ 屋外広告物 都市公園法、千葉県屋外広告物条例、流山市広告物条例に準拠

- ・ 駐車場 北側：287台（うち身体障がい者用3台）、大型バス専用7台
南側：118台（うち身体障がい者用3台）
西側：（予定）100台（うち身体障がい者用4台）
東側：（予定）身体障がい者専用 2台

・ 都市公園法及び都市公園法施行令に基づく建築制限

公園施設（建築物）の種類	おおよその今後建築可能な建築上限面積(m ²)
法4条1項	2,550
施行令6条2項	6,700
施行令6条3項	30,000
施行令6条4項	15,000
施行令6条5項	3,000

上記の上限建築面積はおおよその数値です。また、都市公園法施行令8条1項に基づいて設置ができる運動施設面積は、最大でおおよそ75,000m²ですが、すでにおおよそ48,000m²利用しています。この48,000m²には、今後作り直す予定のテニスコート約3,000m²が含まれています。現時点でPark-PFI制度等の特例（施行令6条6項、7項）となる建ぺい率の緩和のための条例改正を予定していないため、法施行令6条2～5項に該当しない施設を設置する場合は建築面積を2,550m²までとする必要があります。

(2) 公園内の運動施設について

キッコーマン アリーナ（アリーナ・トレーニングルーム・武道場・ランニングコース・弓道場・幼児体育室・会議室）、野球場（1面）、テニスコート（8面）については、株式会社東京ドームスポーツが地方自治法に基づく指定管理者制度により平成28年度より5年間、管理・運営を行いました。また、令和3年度から5年間も同事業者が指定管理者制度により管理・運営を行っています。

① キッコーマン アリーナの年間利用者数推移（人）

	4月	5月	6月	7月	8月	9月
平成28年度	30,468	34,390	37,481	39,067	28,029	39,406
平成29年度	41,416	32,156	42,143	45,131	64,875	41,497
平成30年度	33,817	38,887	40,735	38,785	37,784	39,282
令和元年度	20,484	22,226	24,958	22,812	55,510	24,091
令和2年度	873	0	18,613	18,031	16,449	18,855
令和3年度	18,051	17,836	18,349	9,862	15,212	16,810

	10月	11月	12月	1月	2月	3月
平成28年度	55,793	42,745	30,929	29,327	31,091	33,907
平成29年度	60,886	46,431	43,864	36,236	35,726	39,939
平成30年度	91,195	122,025	34,631	44,612	28,234	41,558
令和元年度	113,642	199,422	21,360	26,566	20,209	7,207
令和2年度	18,042	20,256	19,123	16,032	15,651	18,791
令和3年度	19,096	20,810	17,353	17,464		

	合計
平成28年度	432,633
平成29年度	530,300
平成30年度	591,545
令和元年度	558,487
令和2年度	180,716

② 野球場の年間利用者数（人）【12~3月は芝生養生期間を含みます】

	4月	5月	6月	7月	8月	9月
平成28年度	1,040	10,468	8,324	4,468	3,440	5,141
平成29年度	5,972	6,666	5,545	5,226	5,521	4,523
平成30年度	5,828	4,631	4,837	3,602	5,484	4,663
令和元年度	4,392	3,808	1,372	4,510	5,454	5,301
令和2年度	218	0	1,048	1,219	4,121	4,873
令和3年度	3,518	5,912	2,267	2,535	1,704	2,028

	10月	11月	12月	1月	2月	3月
平成28年度	2,961	2,745	2,059	0	0	2,581
平成29年度	1,794	4,979	2,724	0	0	1,910
平成30年度	2,063	2,673	1,318	0	0	1,517
令和元年度	2,030	3,133	1,976	0	0	38
令和2年度	1,638	5,211	2,205	0	0	762
令和3年度	2,014	7,560	3,692	0		

	合計
平成28年度	43,227
平成29年度	44,860
平成30年度	36,616
令和元年度	32,014
令和2年度	21,295

③ テニスコートの年間利用者数（人）

	4月	5月	6月	7月	8月	9月
平成28年度	7,773	13,958	15,478	15,379	17,063	13,015
平成29年度	13,424	14,604	18,068	19,597	15,609	15,858
平成30年度	13,672	13,385	19,115	23,340	18,873	14,364
令和元年度	14,527	14,270	16,281	22,025	17,421	18,519
令和2年度	2,845	0	12,596	12,099	16,240	15,684
令和3年度	14,452	14,521	17,378	16,379	12,606	13,439

	10月	11月	12月	1月	2月	3月
平成28年度	15,457	13,583	11,701	12,824	12,824	12,850
平成29年度	12,320	15,449	12,808	11,631	12,532	12,602
平成30年度	14,106	15,847	12,065	12,890	11,064	13,190
令和元年度	10,709	13,555	12,184	11,829	13,721	10,982
令和2年度	11,911	16,176	14,184	12,847	12,927	12,634
令和3年度	12,934	13,206	13,476	13,231		

	合計
平成28年度	161,905
平成29年度	174,502
平成30年度	181,911
令和元年度	176,023
令和2年度	140,143

(3) 参考資料

①最寄駅（流山セントラルパーク駅）1日平均乗者人員

平成30年度	令和元年度	令和2年度
5,266人	5,259人	4,092人

②流山都市計画事業運動公園周辺地区一体型特定土地区画整理事業

計画面積 232.1ha

計画人口 21,400人 (1haあたり100人)

③周辺地域の人口の推移 (住民基本台帳に基づく 各年度4月1日時点の人口)

年度	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R元	R2	R3
周辺地域	9,668	9,632	9,801	10,092	10,274	10,389	10,414	11,237	11,461	11,623	11,966
市全体	164,294	165,195	168,024	170,493	173,556	177,597	182,126	187,252	191,792	197,041	201,284

※周辺地域とは流山市総合運動公園の中央から約1km圏内にある大字加、加二丁目、加三丁目、平和台4丁目、平和台5丁目、宮園3丁目、中(★)、芝崎(★)、古間木(★)、前平井(★)、後平井(★)、野々下1丁目の人口です。なお、市野谷(★)は令和元年度に大字を分けたため含んでいません。(★印＝土地区画整理事業対象地)

④バーベキューサイトの試行運営利用者数

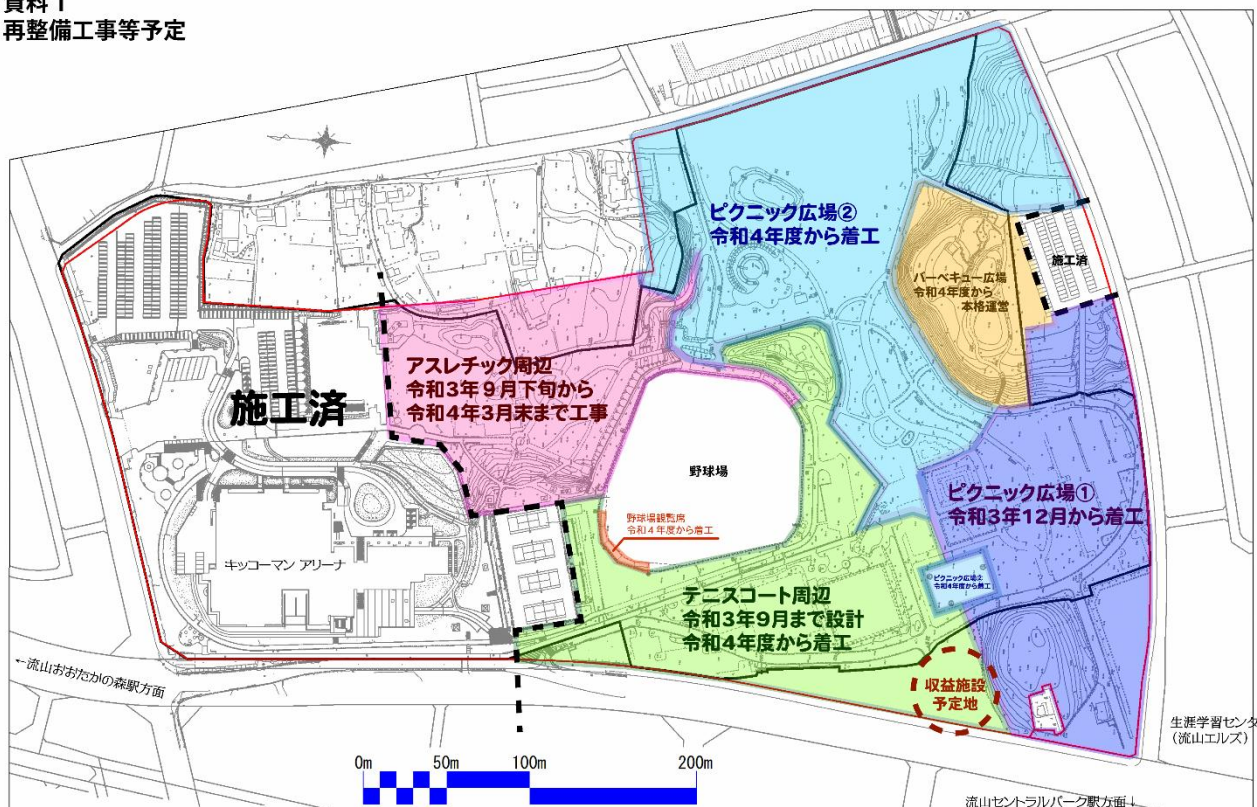
- ・運営期間 令和3年4月3日(土)～令和4年1月30日(日)
- ・運営日数 105日(土日祝日、夏休み期間の平日)
- ・来客人数 合計 6,419人

4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月
249	1,421	338	546	1,516	464	659	900	261	65

(4)再整備について

①再整備スケジュール(参考:資料1)

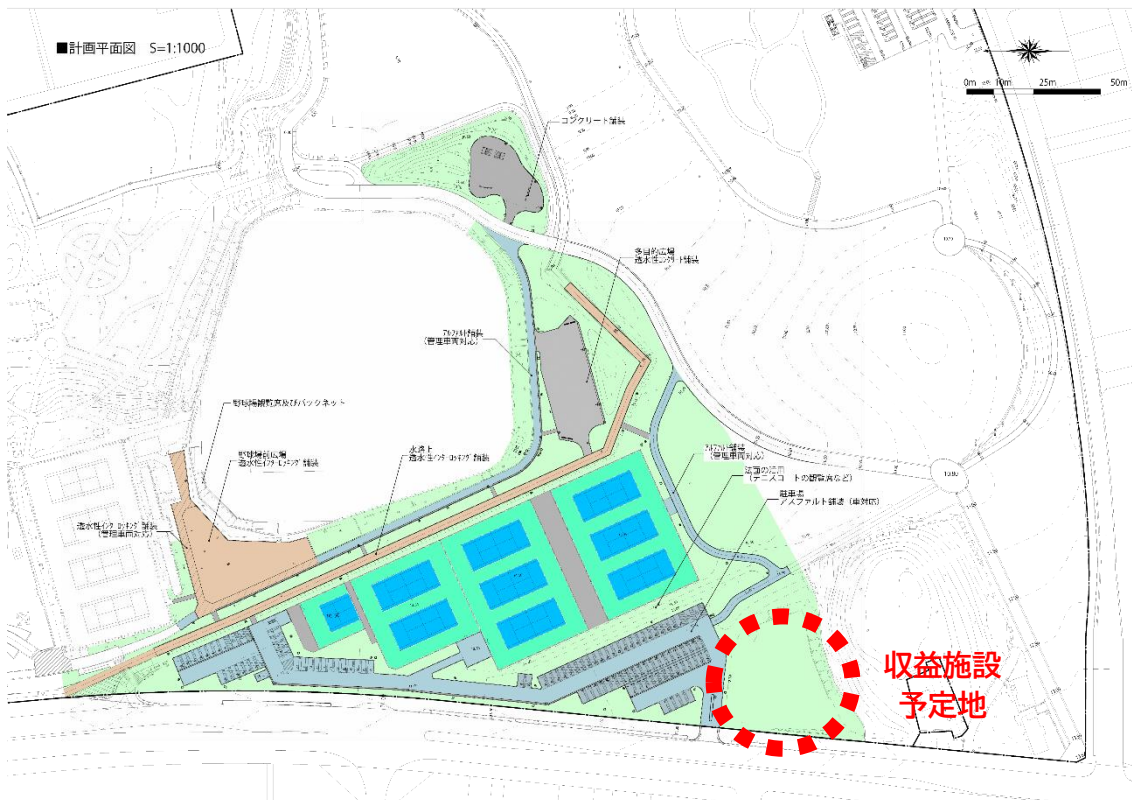
資料1
再整備工事等予定



②流山市総合運動公園再整備基本設計図（参考：資料2）



③流山市総合運動公園テニスコート周辺区域実施設計図（参考：資料3）



4 調査対象区域

(1) 調査対象地

流山市総合運動公園南西に位置する、西側駐車場脇のスペース約 2,000 m²です。位置図は資料 1 のとおりです。

(2) 検討している事業内容

収益施設を調査対象地に設置することを検討しています。事業手法は都市公園法に基づく公募設置管理制度（以下「P-PFI」という。）を視野にいれていますが、その限りではありません。

令和 3 年度に実施した実証実験の結果（参考：資料 1 1）に鑑み、運動公園に求められているキーワード「アーバンスポーツ×アウトドア×食」（特に後者 2 つ）を満たすサービスの提供を検討しています。

(3) 今後のスケジュール（予定）※参考：資料 1

	令和 4 年度				令和 5 年度				令和 6 年度
	4-6 月	7-9 月	10-12 月	1-3 月	4-6 月	7-9 月	10-12 月	1-3 月	4 月以降
収益施設	● 調査(今回)		◆ 事業者募集	◆ 計画認定	◆ 設計	◆ 工事			◆ 営業開始
造成・ 駐車場整備	◆ 工事	◆ 工事			◆ 西側駐車場利用開始				
テニス コート整備	◆ 設計				◆ 工事				◆ 利用開始

(4) 調査内容

前述「(3) 今後のスケジュール（予定）」で述べている収益施設の募集に関して、事業者募集を行う際の募集条件の整理を行うために、ご提案やご意見を個別対話で伺います。

(5) 調査ポイント

特に対話で知りたい内容は資料 5 のとおりです。

5 サウンディング型市場調査の実施について

(1) 対象者

調査対象区域において、収益施設の設置及び流山市総合運動公園の魅力の向上に意欲のある法人または複数の法人により構成される団体。

(2) 日程

調査は、次の日程（予定）で行います。

実施要領の公表(流山市ホームページに掲載)	令和 4 年 3 月 14 日(月)
事前説明会・個別対話の参加申込の受付	令和 4 年 3 月 14 日(月)～令和 4 年 3 月 29 日(火)
事前説明会	令和 4 年 4 月 5 日(火)
個別対話資料の提出	令和 4 年 4 月 6 日(水)～令和 4 年 4 月 15 日(金)
個別対話実施日	令和 4 年 4 月 21 日(木)、22 日(金)、26 日(火)、27 日(水)
実施結果の公表	令和 4 年 5 月中旬ごろ

(3) 調査の進め方

① 実施要領の公表

実施要領は、令和 4 年 3 月 14 日（月）から、本市のホームページにて公表します。

② 参加票の提出

事前説明会及び個別対話に参加を希望される場合は、メールで参加票を提出してください。

ア 提出物

参加票（様式1）

イ 提出先

みどりの課 メールアドレス kouen@city.nagareyama.chiba.jp

ウ メール件名

【参加票】流山市総合運動公園調査 団体（法人）名

エ 受付期間

令和4年3月14日(月)～令和4年3月29日(火)

③ 質問票の提出

事前説明会では、質疑応答の時間を設ける予定ですが、本調査事項について質問事項が事前にある場合、事前説明会でわかるように説明または回答いたしますのでメールで提出してください。また、事前説明会の後にホームページ上にその回答を掲載します。

ア 提出先

みどりの課 メールアドレス kouen@city.nagareyama.chiba.jp

イ メール件名

【質問】流山市総合運動公園調査 団体（法人）名

ウ 受付期間

令和4年3月14日(月)～令和4年3月29日(火)

※「② 参加票の提出」と同時に提出していただいてもかまいません。

④ 事前説明会

個別対話に向けて、より効果的な提案等をしていただくため、事前説明会を実施します。説明の内容は、本調査の目的、調査対象の概要等です。併せて現地説明も行います。事前説明会及び個別対話に参加を希望される場合は、メールで参加票を提出してください。

ア 開催日時

令和4年4月5日(火) 14時30分～16時30分

イ 開催場所

流山市生涯学習センター（流山エルズ）A101～103 及び 流山市総合運動公園 現地

ウ その他

- ・参加人数は一団体あたり2名までとします（ただし、会場の都合であとから1名参加をお願いする可能性がございます。予めご了承ください。）
- ・事前説明会のみのご出席はご遠慮いただいております。
- ・実施要領は配付しませんので、必要に応じて各自ご用意ください。
- ・流山エルズの会議室は土足厳禁となります。貸出スリッパは数に限りがあることから、可能な限り上履きをお持ちください。
- ・説明会当日は公園内を実際に歩くため、歩きやすい靴でお越しください。

⑤ 個別対話

事前説明会の内容を受けて、資料5「調査ポイント」を中心に対話を行います。

ア 開催日時

令和4年4月21日、22日、26日、27日 1団体あたり1時間程度

イ 開催場所

流山市役所（流山市平和台1-1-1）（状況によりオンライン対話にする可能性もあります）

ウ 提出物

- ・ご意見やご提案を記入した資料5「調査ポイント」エクセルのデータ
- ・個別対話参加法人・団体がこれまでに都市公園における収益施設設置等を行った事業実績が紹介されている資料等があれば併せてご用意ください。

エ 提出先

みどりの課 メールアドレス kouen@city.nagareyama.chiba.jp

これまでの実績については、電子データで送付することが困難な場合、郵送でもかまいません。

オ メール件名

【対話】流山市総合運動公園調査 団体（法人）名

カ 受付期間

令和4年4月6日(水)から令和4年4月15日(金)17時まで

キ その他

- ・参加人数は一団体あたり5人までとします。

⑥ 個別対話結果の公表

個別対話の結果概要について、参加団体（法人名）を伏せた上で令和4年5月中旬ごろにホームページ上で公表します。提出資料は非公開とし、公表にあたっては事前に参加法人・団体へ公表内容の確認を行います。

6 調査後の予定

公園施設の導入等については、実現性・公益性・有益性などを考慮し、「都市公園の質向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」（平成29年8月10日 国土交通省 都市局 公園緑地・景観課）等に基づき検討を行ったうえで公募を行う予定としています。

7 参考書類

- ・資料1 再整備工事等予定
- ・資料2 流山市総合運動公園再整備基本設計図
- ・資料3 テニスコート周辺一般計画平面図
- ・資料4 流山市総合運動公園 公園施設管理状況
- ・資料5 調査ポイント
- ・資料6 テニスコート周辺現況平面図
- ・資料7 テニスコート周辺造成平面図
- ・資料8 テニスコート周辺雨水排水設備平面図
- ・資料9 テニスコート周辺電気設備平面図
- ・資料10 テニスコート周辺施設平面図
- ・資料11 流山市総合運動公園テニスコート周辺区域 実証実験 結果

8 その他

- ・本募集は都合により延期し、または取りやめることがあります。この場合について、参加者は異議申し立てることができず、損害を受けることがあってもその賠償を請求できないものとします。
- ・提出していただいた資料は返却いたしません。
- ・本調査は、法人等の公募内容等を検討するうえで参考にするものです。事業者を決定するものではありません。
- ・本調査への参加実績が事業者の公募の際に優位性を持つものではありません。
- ・参加法人の名称は非公開とし、ヒアリングは提案内容保護のため事業者毎に非公開で個別に行います。