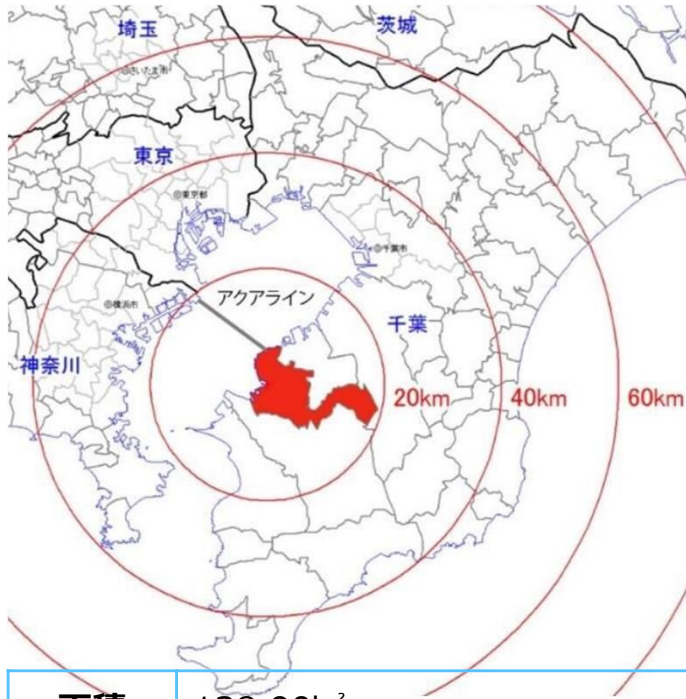

吾妻公園における 民間活力導入に向けたサウンディング型市場調査

吾妻公園概要資料

木更津市の概要



面積	138.90km ²
人口	136,921人 (R6.10.1) ※H26.10.1と比較して約3%増
アクセス	東京駅までアクアライン高速バスで約1時間 千葉駅まで内房線で約45分

- 東京湾アクアラインの着岸地に位置し、気候は温暖で過ごしやすく、天候の良い日は富士山を望むことができます。
- 港町として栄え、現在は東京湾アクアライン・東関東自動車道館山線・首都圏中央連絡自動車道など、高速道路ネットワークの結節点となっています。



吾妻公園及び周辺の現況

公園概要

- 都市公園法に基づく都市公園（地区公園）です。
- 木更津駅の北西約1.0kmに位置し、主に低層住宅が広がるエリア、木更津駐屯地、内港地区と近接しており、木更津駅周辺地区及びアウトレット等のある金田地区の双方からのアクセスが良好です。
- みなとを望む立地と恵まれた敷地規模を有し、周辺にバス停留所が複数あるため、路線バスも利用できます。

敷地面積	41,200㎡
都市計画区域	都市計画区域内（市街化区域）
用途地域	第一種住居地域（近隣商業地域へ変更予定）
その他	都市機能誘導区域内、居住誘導区域外
建ぺい率	60%
容積率	200%
高さ制限	第二種高度地区（解除予定）
日影規制	（時間）4h/2.5h （制限を受ける建築物）高さ10m超 （測定面）4.0m
津波浸水深	1.0m以上、3.0m未満



吾妻公園及び周辺の現況



吾妻公園の位置づけ

木更津市基本構想では、「みなとまち木更津再生プロジェクト」を掲げ、にぎわいや活力に満ちた「**みなとまち木更津の再生**」を目指しています。

吾妻公園は、金田地区のにぎわいを駅周辺地区等に誘導する上での重要な中間拠点の一つであり、駅周辺地区や内港地区の回遊性を高める拠点となっています。

木更津飛行場周辺まちづくり基本構想

- 「**みなとまち木更津の再生**」に向けた取組みを加速し、金田地区のにぎわいを駅周辺地区や内港地区、築地地区に誘導するとともに、「災害に強いまちづくりの実現」のための施設整備に取り組んでいます。



パークベイプロジェクト

- 木更津港周辺の都市公園など、臨海部の公共用地に、**公募によって民間の集客施設を誘致し、新たなにぎわいの空間をつくり出す**とともに、海と公共交通の玄関口となっている木更津駅を結ぶメインストリートの「富士見通り」の再整備を図る取り組みです。

(参考) パークベイプロジェクトの第一弾として
Park-PFIで再整備された鳥居崎海浜公園



吾妻公園の整備内容

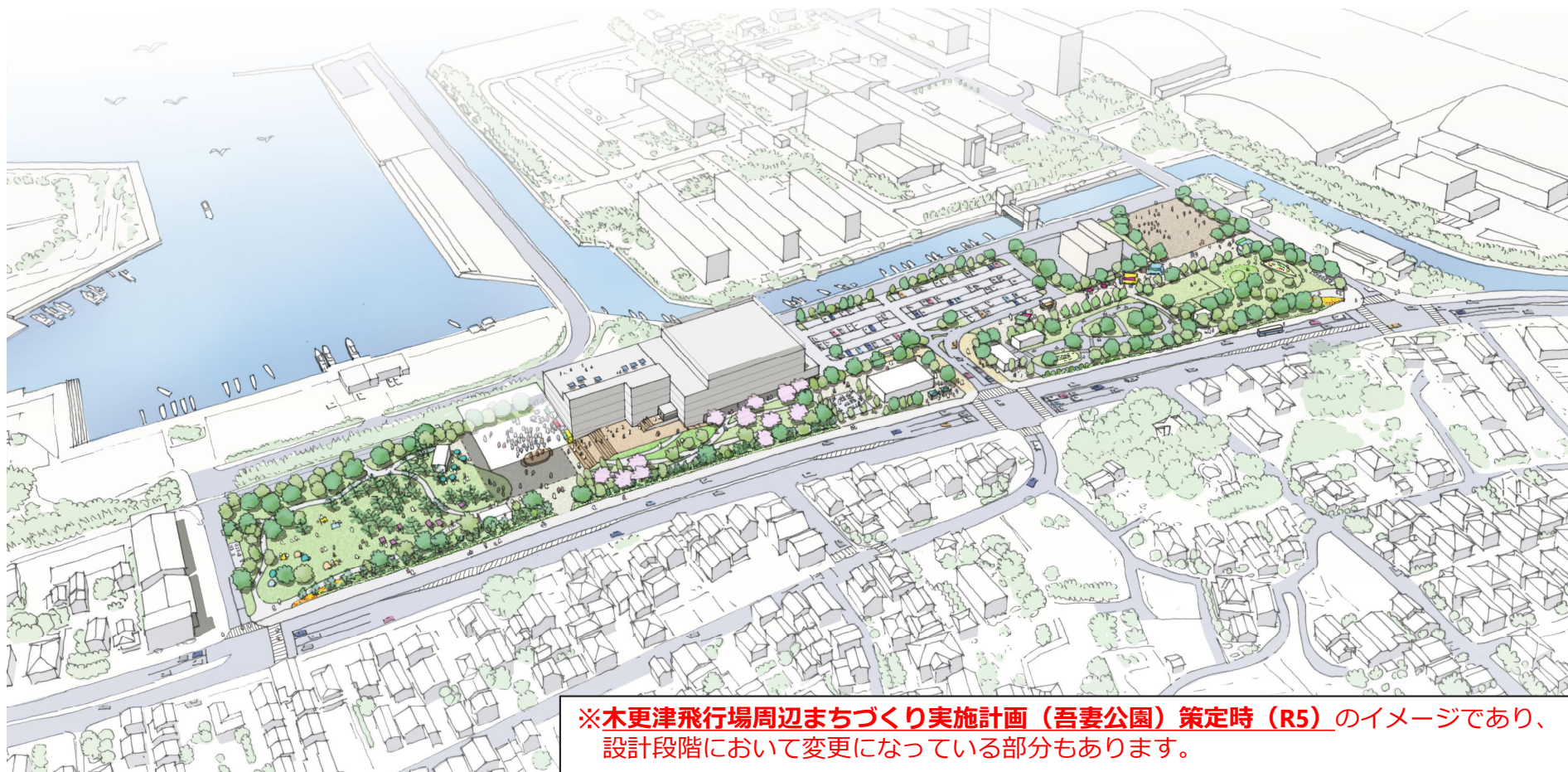
コンセプト

様々な居場所や文化芸術活動の拠点として、市民が愛着を育むことのできる公園

整備内容

- 吾妻公園には、ホール、図書館、中央公民館を複合した文化芸術施設や大屋根広場、交通公園、遊具エリアなどを整備します。

<鳥瞰イメージ>

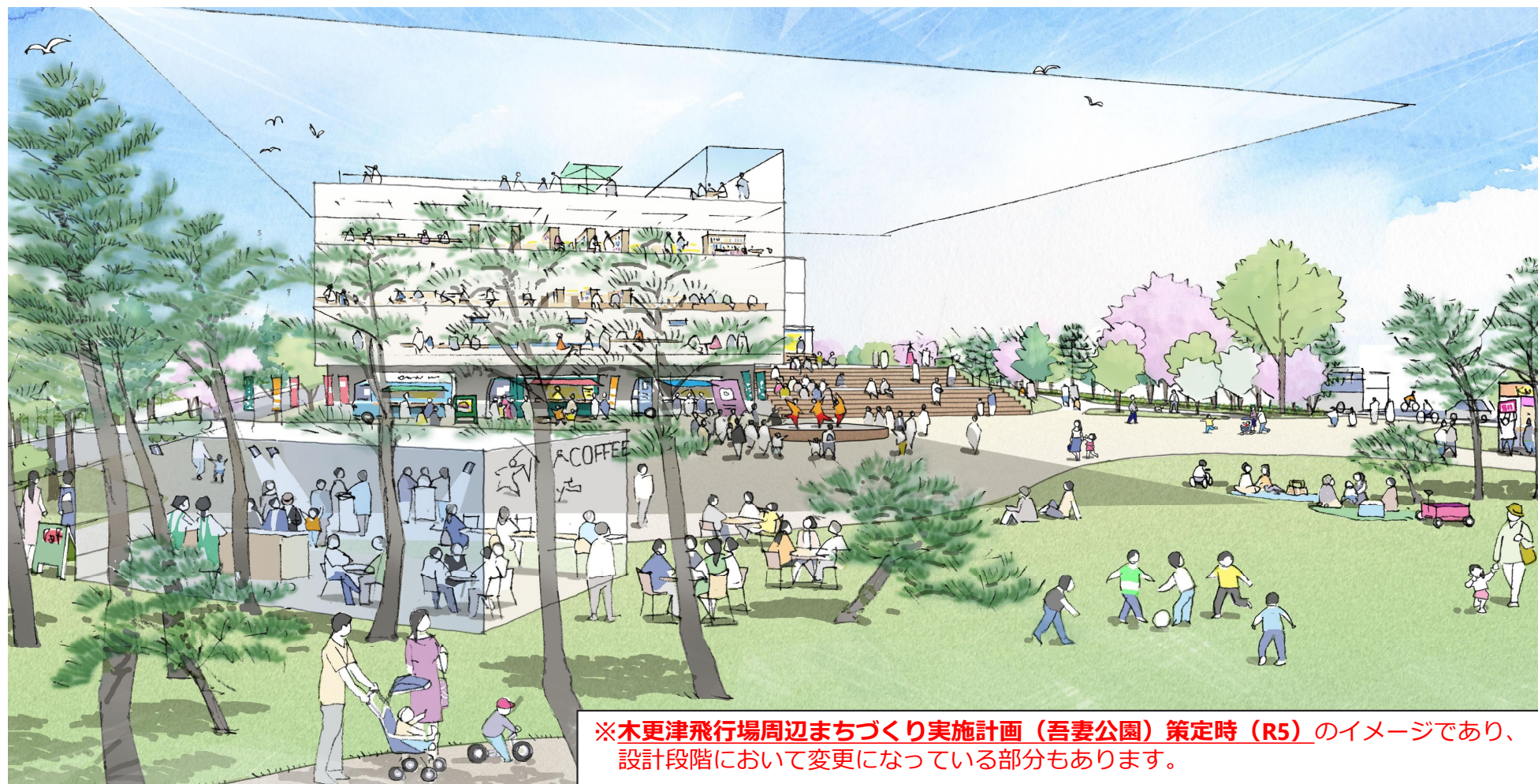


※木更津飛行場周辺まちづくり実施計画（吾妻公園）策定時（R5）のイメージであり、設計段階において変更になっている部分もあります。

吾妻公園の整備内容

<公園広場のイメージ>

- ・ 大屋根広場の下では、さまざまな形式でのイベントが開催可能です。
- ・ 緑豊かな園路やマツの樹林がゆるく連続することで、景色が変化し、散歩が楽しい公園空間となります。
- ・ 民間事業者による集客施設を導入し、都市公園としての魅力を高めていきます。



吾妻公園の整備内容

配置計画

- 敷地形状を活かし、敷地全長にわたる「緑道」と、その緑道に隣接して複数の「広場」を配置する方針です。

<施設配置イメージ>



※**基本設計段階 (R6)** で検討している配置イメージであり、今後の詳細な検討に応じて変更の可能性があります。

※「民活施設」と記載しているものはあくまで仮定となります。

対話の際は、これを前提とするほか、より望ましい位置、内容をご提案いただいても構いません。

吾妻公園の整備内容

吾妻公園には、文化芸術施設や大屋根広場、交通公園、遊具エリアの整備と合わせ、公園の利便性向上に資する集客施設の導入を検討しています。

公園内施設の機能と規模

施設	計画	備考
文化芸術施設 〔ホール・図書館、中央公民館〕	- 延床面積 約8,300㎡ - 階数4階 - ホール700席程度	建築面積： ≦敷地面積の10%
大屋根広場	約1,350㎡	建築面積： ≦敷地面積の10%
屋外広場	可能な限り広く確保	
交通公園	約3,000㎡（現在、主に利用されている広さと同規模）	
駐車場	駐車台数約430台（文化芸術施設1階部分も含む）	
その他	- 公園西側園内道路は現状どおり - 遊具エリアの整備	

公園の魅力を高める 集客施設

公園利用者の利便性向上や、公園来訪の目的となるような集客施設の導入を想定しています。

（例：カフェ、レストラン、ドッグラン、スポーツコート、ランニングステーション、等）

※ 法令等の制約あり（11ページ参照）

+



単位：（人）

（参考）既存施設の利用実績等

施設	R3	R4	R5	備考
図書館入館者数	88,783	53,802	88,298	
中央公民館利用者数	17,081	26,059	28,588	
市民会館利用者数	14,104	19,722	20,318	・ 市民会館の中ホール（500席）の稼働実績
交通公園利用者数	10,833	10,599	9,798	

動線計画と交通利便性確保に向けた方策

動線計画



凡例

- バス乗降場所
- 駐輪場（候補地）
- ★ 遊具（候補地）
- 大通り
- 緑道
- 小径

駐車場（仮）	台数
建物1階（常設）	50台
屋外（常設）	160台
屋外（臨時）	約220台

利便性確保に向けた方策

- ① 巡回バスルートの延伸
 - ・ イオンタウン木更津朝日と木更津市内を回る巡回バスを吾妻公園まで延伸する予定です。
 - ② イベントに対応可能な駐車場の確保
 - ・ 緑地部分を可能な限り確保しつつ、ホール等でのイベント時にはあおぞら広場等を臨時駐車場として活用することを想定しています。
- ※① ②共に、現時点で確約するものではありません。

集客施設整備における留意点や管理運営想定、事業スケジュール

集客施設整備における留意点

- 集客施設の建蔽率は公園面積の2%（824㎡程度）の範囲内となります（都市公園法及び木更津市都市公園条例）。
- 文化芸術施設内への集客施設整備は想定しておりません。

市が想定する管理運営について

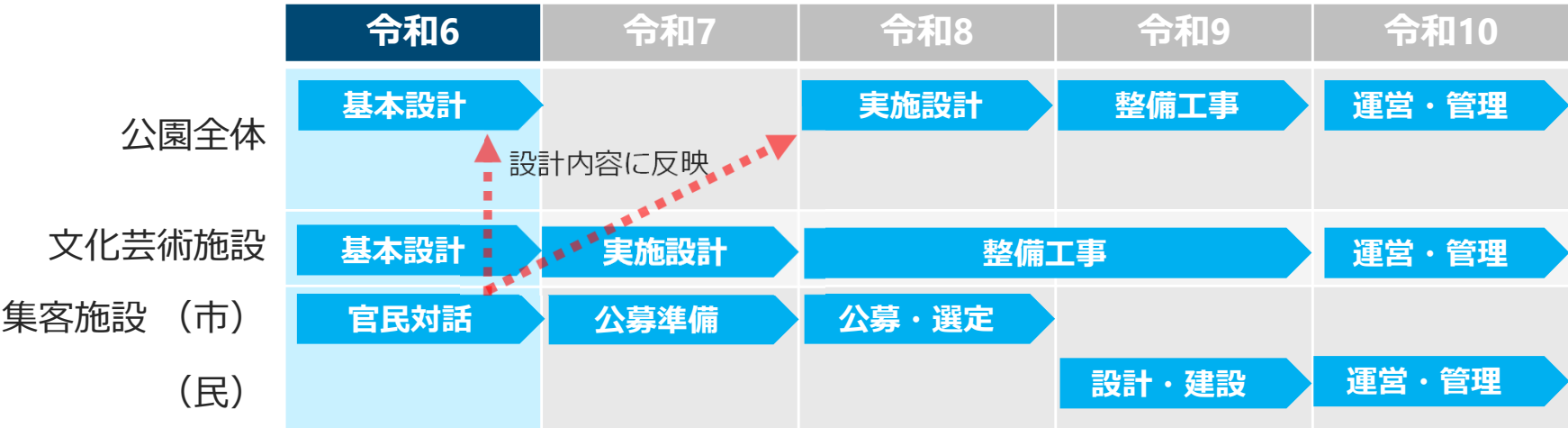
吾妻公園及び文化芸術施設の管理運営については、現時点で以下の可能性を模索しています。

- 公園及び文化芸術施設を、一つの団体（コンソーシアムも可）が一体的に管理運営
- 民間事業者は、カフェ等の集客施設を設置・運営（Park-PFI、又は設置管理許可）

※ 上記はあくまで想定であり、対話を通じて民間事業者様の意見を伺い、最適な管理運営手法を検討します。

事業スケジュール

- 文化芸術施設等の整備を先に開始し、公園全体の整備開始は令和8年度中となる見込みです。
- 本サウンディング調査等で得られた意見・要望を適切に設計内容へ反映していくことを予定しています。



用語の解説及び参考URL

用語解説

- ・ 指定管理者制度
公の施設（公園、文化施設、体育施設など住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施設）の管理に民間の能力を活用することで、住民サービスの向上を図るとともに、あわせて経費の削減等を図ることを目的に創設された制度のことです。
- ・ 設置管理許可制度
都市公園を構成する公園施設について許可を与える制度です。
- ・ 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のことです。

参考URL

- ・ 木更津市公式ホームページ
<https://www.city.kisarazu.lg.jp/index.html>
- ・ 木更津市常住人口推移
<https://www.city.kisarazu.lg.jp/material/files/group/9/zyozyusuii2.pdf>
- ・ パークベイプロジェクト
<https://www.city.kisarazu.lg.jp/soshiki/kikaku/chiikiseisakushitsu/1/2689.html>
- ・ 木更津飛行場周辺まちづくり基本構想
<https://www.city.kisarazu.lg.jp/soshiki/kikaku/chiikiseisakushitsu/1/3073.html>
- ・ 木更津飛行場周辺まちづくり実施計画（吾妻公園）
https://www.city.kisarazu.lg.jp/material/files/group/11/azumapark_gaiyou.pdf
- ・ 市民参加型合意形成プラットフォーム「きさらづみなトーク」 ※吾妻公園集客施設整備に関する市民意見を募集
<https://www.city.kisarazu.lg.jp/soshiki/kikaku/kikaku/1/4392.html>

■ 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」
(令和5年3月31日改正)