

(仮称) 日の出地区防災スポーツ施設等整備基本計画の概要

1 計画策定の背景と目的

令和6年6月に大江戸温泉物語浦安万華郷が閉館し、原状復旧工事を経てURへ返還された。本用地は、乱開発による周辺環境への影響が懸念されること、また大規模な公共用地が少ない本市において、災害時における廃棄物置場や仮設住宅用地の確保、スポーツ施設の再配置などの問題に対応できる貴重な土地であることから、市は、当該用地の活用の可能性について検討を進め、令和7年8月に「大江戸温泉物語浦安万華郷跡地の活用に係る基本的な考え方」を策定した。これまでの検討と基本的な考え方を踏まえ、整備する機能の内容や整備手法等について整理し、今後の施設整備に向けた具体的な方向性を示すことを目的に本計画を策定する。

大江戸温泉物語浦安万華郷跡地の活用に係る基本的な考え方（概要）

- (1) 事業用定期借地として万華郷跡地を確保する。
- (2) 災害時は災害対策用地として活用する。
- (3) 平時はスポーツ施設関連用地として活用する。

2 現状・課題の整理及び分析

(1) 事業用定期借地権設定契約の概要

所在地 日の出七丁目3番1、2、3、4、5及び6（地積 32,236.97 m²）
地目 宅地
用途地域 第二種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）
地区計画 日の出・明海及び高洲地区地区計画（沿道1街区）
借地期間 令和7年11月1日から令和29年10月31日まで

(2) 防災施設の整理・分析

【災害廃棄物仮置場】

浦安市防災基礎調査（令和6年度）における災害廃棄物置場の必要仮置場面積は 376,081 m² と推計するなか、仮置場として利用可能と位置づけている面積は 241,973 m² となり、推計に対し不足が生じている。

【仮設住宅建設用地】

浦安市防災基礎調査（令和6年度）において、全壊棟数は 2,650 棟、焼失棟数は 1,232 棟（冬午後6時（風速8m））の合計 3,882 棟となるなか、現応急仮設住宅建設候補地は 176,642 m²、建設可能数は 1,501 戸となっている。

(3) スポーツ施設の整理・分析

【体育館】

総合体育館のメインアリーナ、サブアリーナともに稼働率が高く飽和状態であること、併せて、令和17年度から大規模改修が予定されていることから、第二の体育館が求められる。

【球技場】

陸上競技場のフィールドを天然芝生化した場合、養生期間等の関係で利用制限があるため利用可能日数が現状の3分の1の約80日になることに加え、総合公園球技場は排水機場予定地となっており、暫定利用であることから、球技場の整備が求められる。

3 市民アンケート調査

令和7年8月に市民3,000人を対象に、市内公共スポーツ施設の利用状況や借用地に必要な施設等について意見聴取した。

市民が利用したスポーツ施設は「プール」や「体育館」が最も多く、整備・充実を特に優先的に行う必要があると思う施設では「天候に左右されずに利用できるスポーツ施設」が最も多い結果となった。

借用地に必要なスポーツ施設では「体育館」と「プール」、防災機能では、「災害時に使えるトイレ」、「防災備蓄倉庫」、「耐震性貯水槽などの貯水施設」、また、その他の機能として、「カフェなどの飲食店」や「コンビニなどの売店」などに市民の要望が特に多いことが分かった。

4 サウンディング型市場調査

令和7年11月に本事業への参入意欲がある民間事業者との対話を行い、整備手法や参入意向、導入が想定される機能等について意見聴取を行い、DB方式やBTO方式などの、官民連携手法を採ることにより整備期間の短縮など、一定の効果が見込めることが確認された。

5 各機能の基本理念

(1) 防災機能の基本理念

オープンスペースを活かし、発災後の時間経過に応じた様々な防災機能を担う

(2) スポーツ機能の基本理念

誰もが気軽に「する」スポーツを楽しめる環境を整備する

6 導入する機能

(1) 防災機能

【平時から設置する機能】

防火樹林帯・防災備蓄倉庫・園路・災害時対応トイレ・防災パーゴラ・防災あずまや
照明施設・管理事務所

【発災後における機能】

災害廃棄物仮置場・仮設住宅建設用地・指定緊急避難場所・救援物資受入所・待避所

(2) スポーツ機能

【屋内スポーツ施設（体育館）】

アリーナ（縦34m×横45m）・多目的室（72 m²）・サニタリー・倉庫・事務室

【屋外スポーツ施設（球技場・その他）】

スポーツコートA（人工芝・縦105m×横68m）

スポーツコートB（人工芝・縦55m×横70m）

駐車場（約150台分）・倉庫・管理棟・トイレ・更衣室

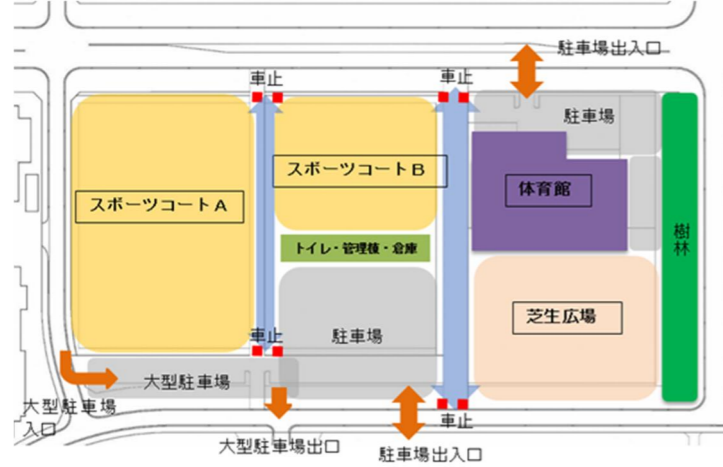
(3) その他の機能等

植栽（樹林、高木、街路樹）・芝生広場・遊戯施設（遊具）・パーゴラ・あずまや・トイレ
民間収益施設・給水設備（水飲み、散水）・排水設備（雨水、汚水）・電気設備（照明）

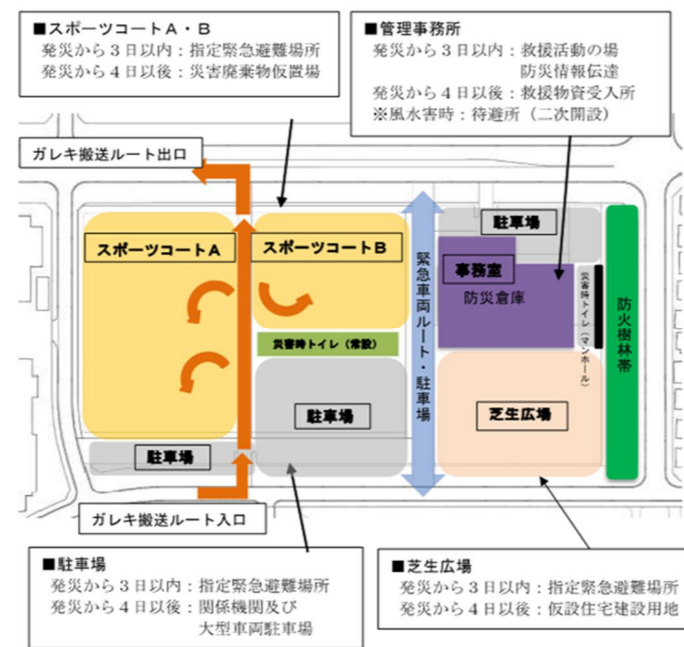
(仮称) 日の出地区防災スポーツ施設等整備基本計画の概要

7 配置計画及び平面図

(1) スポーツ機能施設の配置計画



(2) 防災機能施設の配置計画



(3) 平面図



8 概算事業費

(1) 設計及び工事

屋外スポーツ施設と屋内スポーツ施設及びその他施設に係る設計費・整備費より構成

工程	区分	概算事業費
建築工事（屋内スポーツ施設）	設計費等	227,299 千円
	工事費	2,141,220 千円
	小計	2,368,519 千円
土木工事（屋外スポーツ施設・その他施設）	設計費等	85,490 千円
	工事費	939,800 千円
	小計	1,025,290 千円
合計		3,393,809 千円

(2) 維持管理及び運営

本施設と施設規模が比較的近い中央武道館、ブリオベッカフィールド明海(明海球技場)、総合公園球技場における行政コスト（物件費）を合算

対象施設	既存施設名称	規模	物件費（年）
屋内スポーツ施設	中央武道館	延床面積 2,373 m ²	82,295 千円
屋外スポーツ施設 （スポーツコートA）	総合公園球技場	フィールド面積 6,000 m ²	6,710 千円
屋外スポーツ施設 （スポーツコートB等）	ブリオベッカフィールド 明海(明海球技場)	フィールド面積 4,800 m ²	9,210 千円
合計			98,215 千円

9 事業スキーム

DB方式+指定管理者制度（受託事業者は別に公募することを想定）

10 想定スケジュール

- 令和8年度 事業者募集・選定
- 令和9年度 基本設計・実施設計・工事（スポーツコート）
- 令和10年度 一部供用開始（スポーツコート）・実施設計・工事（体育館・芝生広場）
- 令和11年度 工事（体育館・芝生広場）
- 令和12年度 全面供用開始