

(仮称) 日の出地区
防災スポーツ施設等整備基本計画 (素案)

令和8年3月
浦安市

目次

計画策定の背景と目的	1
1. 基本的な考え方の概要	2
2. 現状・課題の整理及び分析	3
2-1. 事業用定期借地権設定契約の概要	3
1) 借用地の概要	3
2) 借地期間	3
3) その他契約に関する主な事項	3
2-2. 防災施設の整理・分析	4
1) 指定緊急避難場所・指定避難所	4
2) 指定福祉避難所・救護所・一時滞在施設	4
3) 待避所	5
4) 防災備蓄倉庫・救援物資受入所・耐震性貯水槽	5
5) その他防災機能	10
2-3. スポーツ施設の整理・分析	11
1) 市内公共スポーツ施設の概況	11
2) 屋内施設	14
3) 屋外施設	18
4) 学校開放施設	21
5) 利用状況の分析	23
6) 市内スポーツ施設の現状	25
2-4. 関連する既存計画の整理・分析	26
2-5. 関連する既存調査の整理・分析	28
3. 市民アンケート調査	29
3-1. 市民アンケート調査結果	29
1) 目的	29
2) アンケート調査概要	29
3) アンケート調査結果	30
3-2. 市民アンケート調査総括	39
4. サウンディング型市場調査	40
4-1. サウンディング型市場調査結果	40
1) 概要	40
2) 主な意見	41
4-2. サウンディング型市場調査総括	42

5. 各機能の基本理念	43
5-1. 防災機能の基本理念.....	43
5-2. スポーツ機能の基本理念.....	43
6. 導入する機能と配置計画等	44
6-1. 防災機能に関する検討.....	44
1) 平時から設置する機能.....	44
2) 発災後における機能.....	46
6-2. スポーツ機能に関する検討.....	48
1) 整備するスポーツ施設.....	48
2) 屋内スポーツ施設の整備内容.....	48
3) 屋外スポーツ施設の整備内容.....	50
6-3. その他の機能等に関する検討.....	52
1) その他の機能・施設等整備内容.....	52
6-4. 各機能の配置計画.....	54
1) スポーツ機能施設の配置計画.....	54
2) その他機能等施設の配置計画.....	55
3) 防災機能施設の配置計画.....	55
6-5. 基本計画平面図及びイメージパース.....	57
1) 基本計画平面図.....	57
2) イメージパース図.....	58
6-6. 概算事業費の検討.....	59
1) 事業内容.....	59
2) 事業費の算出方法.....	59
3) 概算事業費.....	59
7. 事業スキームの検討	61
7-1. 事業手法・事業方式の整理.....	61
1) 前提条件について.....	61
2) 事業手法・事業方式の整理.....	61
7-2. 事業スキームの検討.....	62
7-3. リスク分担について.....	65
7-4. 定量評価.....	68
1) 試算の前提条件.....	68
2) 試算結果.....	68
7-5. 総合評価.....	69
1) 総合評価.....	69
2) その他事業実施に向けた課題.....	69

7-6. 想定事業スケジュール	70
-----------------------	----

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独立行政法人都市再生機構（以下「UR」という。）へ返還されることになった。

大江戸温泉物語浦安万華郷の跡地については、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てきた。

令和7年8月に策定した「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」（以下「基本的な考え方」という。）において、当該用地を市が事業用定期借地として確保し、災害時は災害対策用地、平時はスポーツ施設関連用地として活用することとした。

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目的として本計画を策定するものである。

1. 基本的な考え方の概要

- ・市では、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。本計画の前提となる基本的な考え方の概要を以下に示す。

- ・大規模な未利用地が少ない本市の現状を踏まえ、災害対策用地等に活用できる新たな土地が必要である。
- ・過去の二次開発の事例を踏まえ、乱開発を防止し、良好な住宅環境の保全に努める必要がある。
- ・URからは、当該用地を引き続き保有し、事業用定期借地用地として活用する考えが示されている。

⇒事業用定期借地として当該用地を確保する。

- ・開発の進展から、平成23年の東日本大震災時と比べ、本市の未利用地は減少しており、災害廃棄物仮置場など災害対策用地が不足することが想定される。
- ・当該用地及び周辺道路は、液状化対策がなされており、災害対策用地に適した土地である。

⇒災害時は災害対策用地として活用する。

- ・事業用定期借地であること、また、災害時は災害対策用地として活用することから、大規模建築物や市内唯一の恒久的施設の整備は避ける必要がある。
- ・平坦でも利用可能な施設として、公園やスポーツ施設が想定されるが、周辺には公園が多数あり、公園機能については一定程度充足している。
- ・スポーツ施設については、老朽化に伴い大規模改修を予定している施設があること、暫定利用している施設や飽和状態になっている施設があること、さらに運動公園陸上競技場に天然芝を導入した場合、利用可能日数が減少し市民利用に影響が出るなどの課題がある。

⇒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

2-1. 事業用定期借地権設定契約の概要

- ・市がURと締結した大江戸温泉物語浦安万華郷の跡地（以下「借用地」という。ただし、「3. 市民アンケート調査」及び「4. サウンディング型市場調査」は除く。）に係る事業用定期借地権設定契約の概要は次のとおりである。

1) 借用地の概要

所在地	日の出七丁目3番1、2、3、4、5及び6
地積	32,236.97㎡
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）

2) 借地期間

- ・令和7年11月1日から令和29年10月31日まで

3) その他契約に関する主な事項

- ・借地借家法第23条第2項に規定する事業用定期借地権による。
- ・契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、市は、建物の買取りを請求できない。
- ・本契約が終了する場合には、市は、借用地上に存する業務施設や工作物を収去し、本件土地をこの契約を締結した時の状態に復して、URに更地で返還しなければならない。
- ・借用地の従前土地利用は、前賃借人による温泉施設等が設置されていたが、原状回復により建築物及び工作物等は全て撤去されている。
- ・温泉井戸については、原状回復により利用できない状態となっている。

2-2. 防災施設の整理・分析

1) 指定緊急避難場所・指定避難所

・本市における指定緊急避難場所と指定避難場所の位置は図 2-2-1 のとおりである。

(1) 指定緊急避難場所

- ・指定緊急避難場所は、地震や大規模な火災等の災害が発生した際に、危険から逃れ、身の安全を確保するために緊急的に避難する場所である。
- ・敷地面積の大きい公園や市内の小・中学校のグラウンド等 45 か所を指定している。

(2) 指定避難所

- ・指定避難所は、災害によって家屋の倒壊や焼失等で自宅での生活が困難になった住民が、一時的に滞在し、生活を送るための施設となる。
- ・市立の全ての小・中学校や一部の高等学校等 35 か所を指定している。

2) 指定福祉避難所・救護所・一時滞在施設

・本市における指定福祉避難所・救護所と一時滞在施設の位置は図 2-2-2 のとおりである。

(1) 指定福祉避難所

- ・指定避難所での生活が難しい、高齢者、障がい者、妊産婦、乳幼児等、特別な配慮を必要とする人たち（要配慮者）を受け入れるための避難所となる。
- ・公民館や民間福祉施設等 36 か所を指定している。

(2) 救護所

- ・災害によって発生した負傷者などに対して、応急医療やトリアージ（治療の優先順位の決定）を行う、災害時の医療活動の中心となる施設である。
- ・被災状況に応じて、病院や診療所、小中学校等に最大で市内 8 か所に設置する。

(3) 一時滞在施設

- ・地震等の災害により、電車等の公共交通機関が停止し、移動が困難になった「帰宅困難者」を一時的に受け入れるための施設である。
- ・駅周辺のホテルや商業施設等と協定を結び、14 か所を指定している。

3) 待避所

- ・本市における待避所の位置は図 2-2-3 のとおりである。
- ・台風や集中豪雨などの風水害のおそれがある場合に、住民が自己の判断で身の安全を確保するため、早期にかつ一時的に待避する場所が待避所となる。災害規模や状況に応じて「一次開設」と「二次開設」の二段階で開設する。
- ・一次開設の待避所は、避難情報が発令される前の段階で、住民が自らの判断で自主的に避難するための場所となる。二次開設の待避所は、「高齢者等避難」や「避難指示」等の避難情報を発令するのと同時に開設される場所となる。
- ・一次開設の待避所は、公民館や小・中学校等 11 か所を指定している。
- ・二次開設の待避所は、小・中学校等の 21 か所を指定している。

4) 防災備蓄倉庫・救援物資受入所・耐震性貯水槽

- ・本市における防災備蓄倉庫、救援物資受入所と耐震性貯水槽の位置は図 2-2-4 のとおりである。

(1) 防災備蓄倉庫

- ・防災備蓄倉庫は、地震等の災害が発生した際に必要となる食糧・生活必需品・避難所運営敷材等を保管しておくための施設となる。
- ・公共施設や公園等、市内 57 か所に設置している。

(2) 救援物資受入所

- ・救援物資受入所は、地震等の災害が発生した際に、全国からの救援物資を受け入れるための施設となる。
- ・救援物資受入所は、中央図書館、総合体育館、総合公園、集合事務所、浦安公園、文化会館としている。

(3) 耐震性貯水槽

- ・耐震性貯水槽は、地震等の災害が発生した際に、飲料水を確保するため、水道管の途中に設置される貯水槽である。
- ・総合公園及び中央公園の 2 か所に、それぞれ 100 トンの貯水槽を設置している。

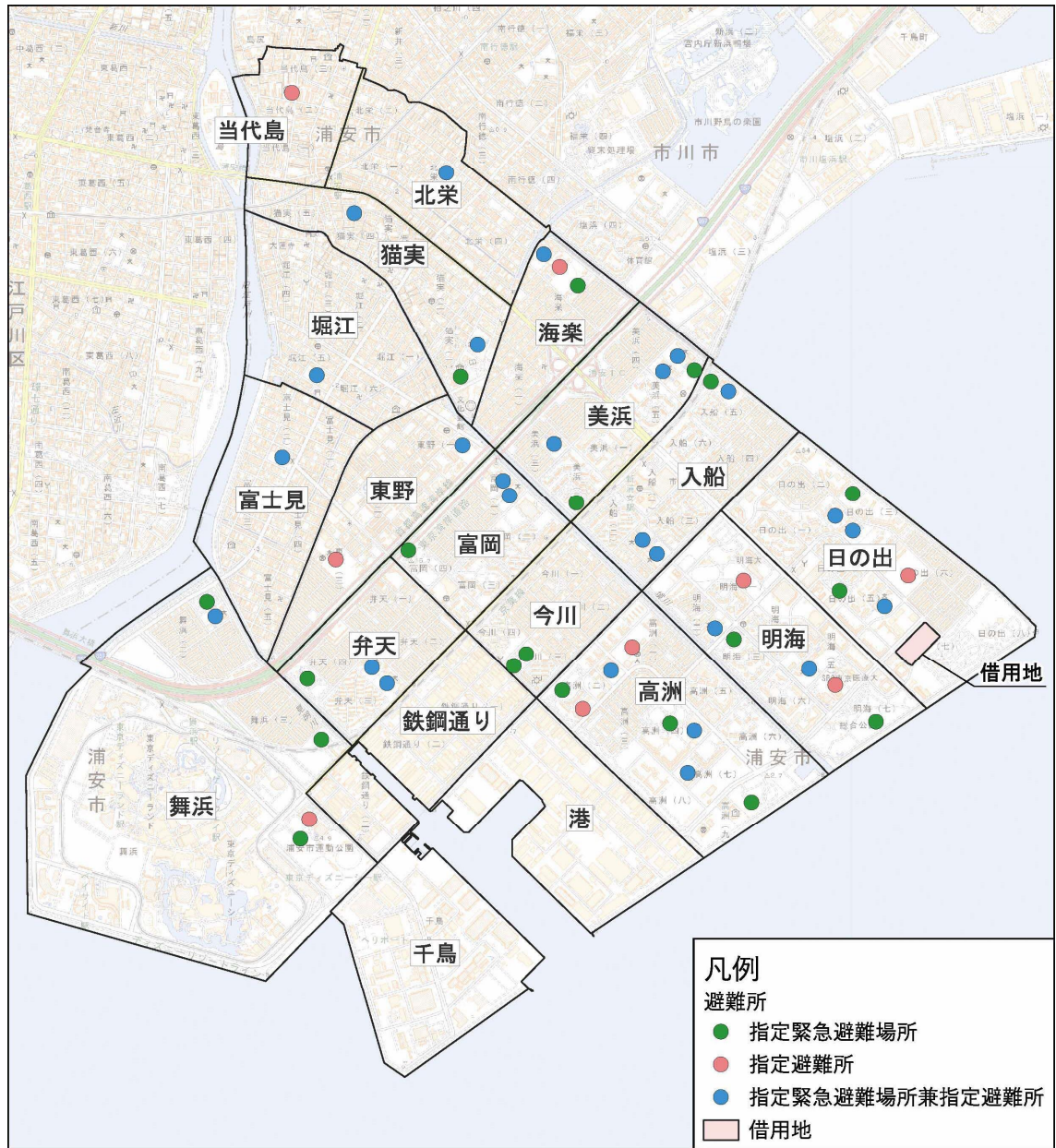


図 2-2-1 指定緊急避難場所・指定避難所位置図

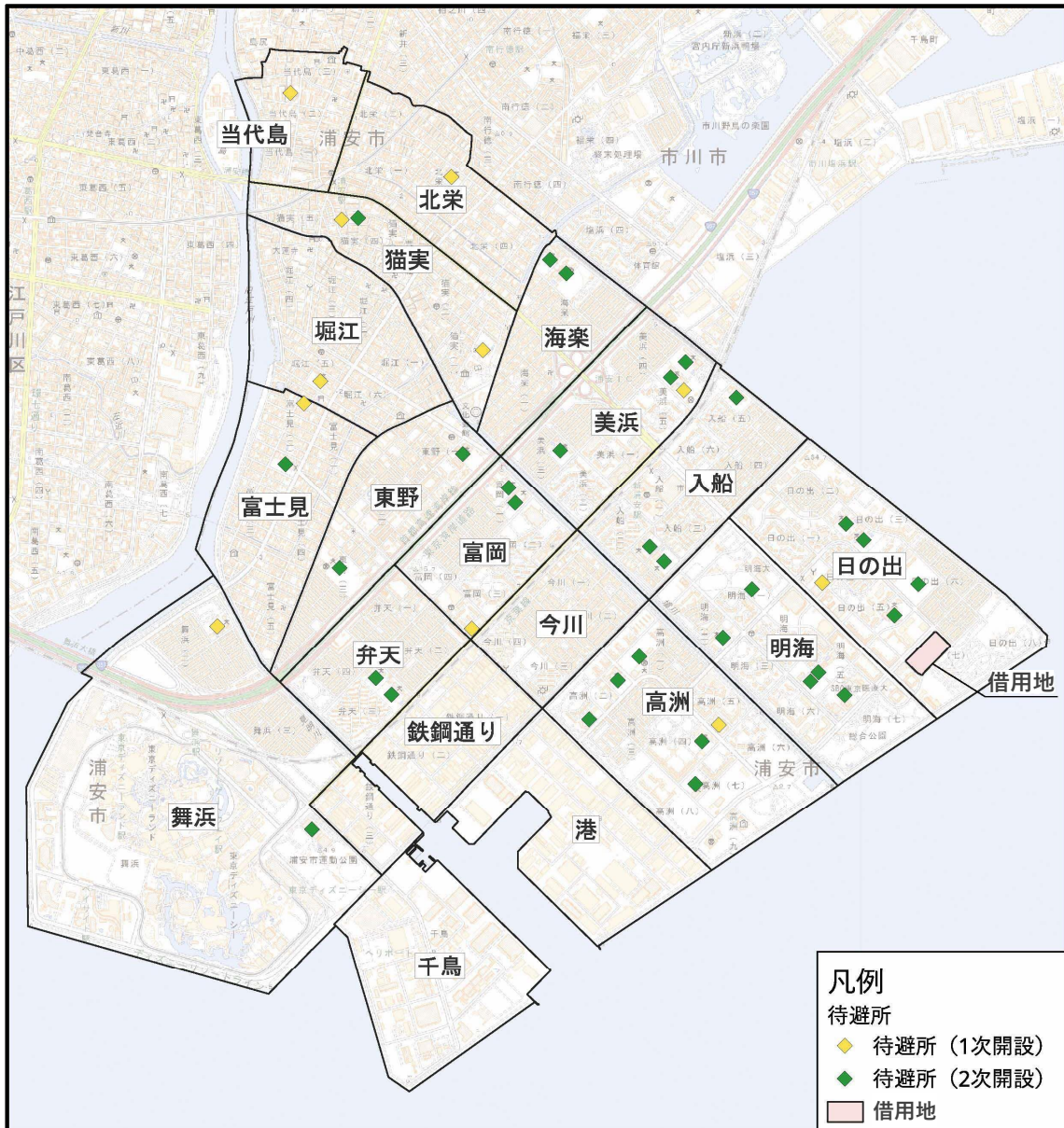


図 2-2-3 待避所位置図

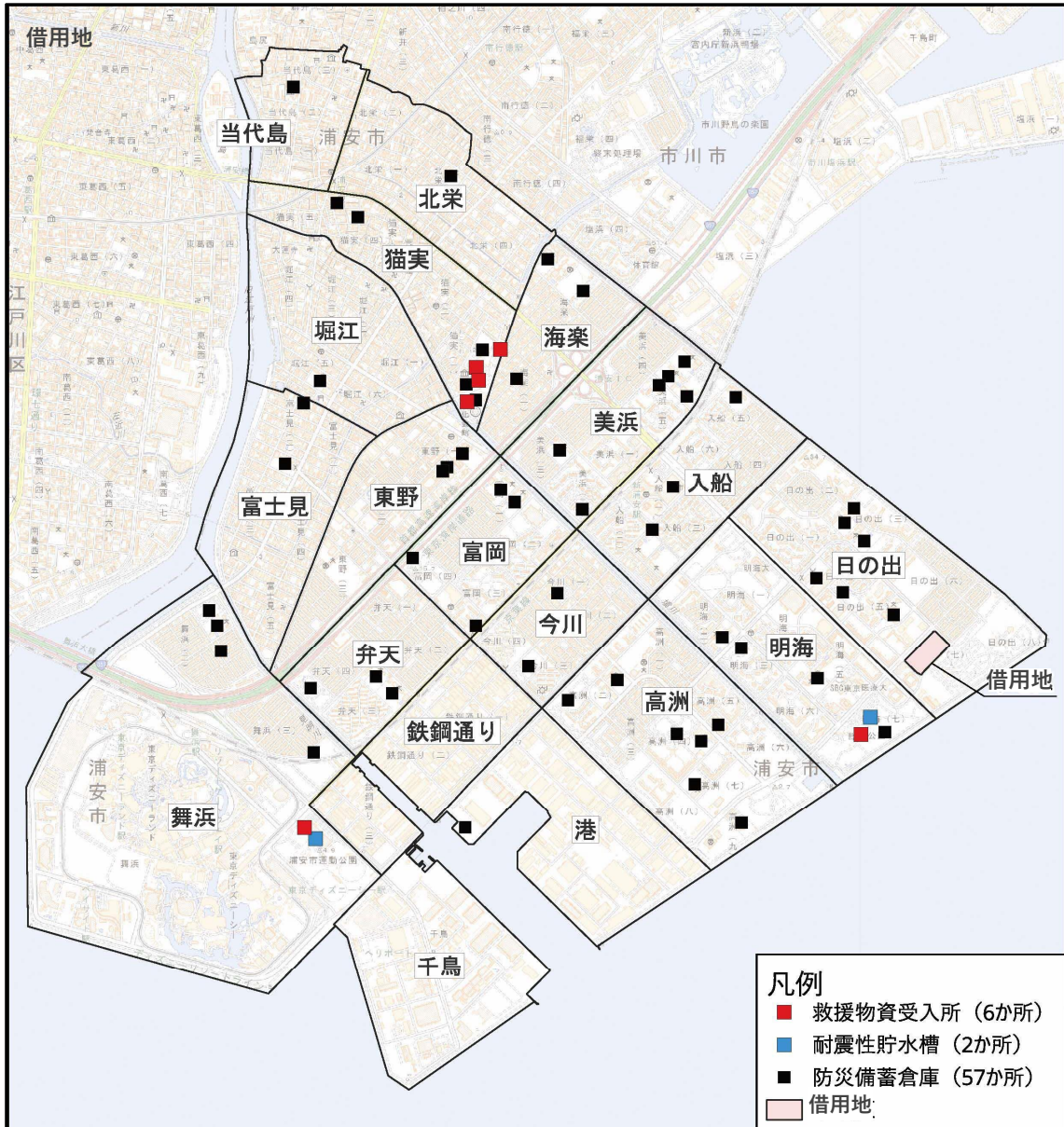


図 2-2-4 防災備蓄倉庫位置図

5) その他防災機能

(1) 災害廃棄物仮置場

- ・人命救助や道路啓開のため、散乱がれき等を集積するための一次仮置場が必要となる。
- ・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㎡と推計している。
- ・浦安市災害廃棄物処理計画(資料編)において、仮置場として利用可能と位置づけている面積は241,973㎡であり、推計に対し不足が生じている。

(2) 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棟となっている。
- ・浦安市防災基礎調査(平成25年度)においては、現応急仮設住宅建設候補地は176,642㎡、建設可能数は1,501戸となっている。

(3) ヘリポート

- ・ヘリポートは、道路の被害及び交通の混乱等により陸上における輸送が困難な場合に、ヘリコプターによる航空輸送を行うための離発着場所である。
- ・ヘリポート設置予定地として、第1次に浦安公園(緊急搬送用)、中央公園野球場(救急搬送用)、運動公園野球場、第2次に高洲海浜公園、総合公園としている。

2-3. スポーツ施設の整理・分析

1) 市内公共スポーツ施設の概況

(1) 対象施設

- ・公共の市内スポーツ施設は表 2-3-1 のとおり。
- ・屋内施設、屋外施設と学校開放施設の 3 つに分類し利用状況を整理した。
- ・屋内施設 3 施設、屋外施設 23 施設、学校開放施設 21 施設が対象となる。

表 2-3-1 スポーツ施設一覧

分類	施設名	住所	計画の表記
屋内施設	バルドラール浦安アリーナ（運動公園総合体育館）	舞浜 2-27	総合体育館
	バルドラール浦安アリーナ（運動公園屋内水泳プール）		屋内水泳プール
	中央武道館	猫実 1-18-15	中央武道館
屋外施設	運動公園テニスコート	舞浜 2-27	運動公園テニスコート
	運動公園野球場		運動公園野球場
	運動公園軟式野球場		運動公園軟式野球場
	運動公園スポーツコート		スポーツコート
	運動公園アーチェリー場		アーチェリー場
	運動公園スケートボード場		スケートボード場
	プリオベッカ浦安競技場（運動公園陸上競技場）		陸上競技場
	総合公園球技場	明海 7-2	総合公園球技場
	東野プール	東野 2-18-1	東野プール
	高洲テニスコート	高洲 2-7	高洲テニスコート
	高洲中央公園テニスコート	高洲 4-1	高洲中央公園テニスコート
	高洲中央少年野球場		高洲中央少年野球場
	高洲南テニスコート	港 84-1	高洲南テニスコート
	今川球技場	今川 3-12	今川球技場
	大三角公園少年野球場	舞浜 3-37	大三角公園少年野球場
	中央公園テニスコート	富岡 4-25	中央公園テニスコート
	KG 軟式野球場（中央公園軟式野球場）		中央公園軟式野球場
	美浜テニスコート	美浜 5-10	美浜テニスコート
	美浜運動公園テニスコート	入船 5-46	美浜運動公園テニスコート
	美浜運動公園少年野球場		美浜運動公園少年野球場
	舞浜テニスコート	舞浜 2-1	舞浜テニスコート
	プリオベッカフィールド明海（明海球技場）	明海 2-1	明海球技場
	高洲海浜公園パークゴルフ場	高洲 9-18	パークゴルフ場

(表 2-3-1 続き)

分類	施設名	内容	住所
学校開放施設	浦安小学校	体育館、校庭	猫実 4-9-1
	南小学校	体育館、校庭	堀江 5-4-1
	北部小学校	体育館、校庭	北栄 3-20-1
	見明川小学校	体育館、校庭	弁天 3-1-2
	富岡小学校	体育館、校庭	富岡 1-1-1
	美浜南小学校	体育館、校庭	美浜 3-15-1
	東小学校	体育館、校庭	猫実 1-11-1
	舞浜小学校	体育館、校庭	舞浜 2-1-1
	美浜北小学校	体育館、校庭	美浜 5-12-1
	日の出小学校	体育館、校庭	日の出 3-1-1
	明海小学校	体育館、校庭	明海 2-13-4
	高洲小学校	体育館、校庭	高洲 4-2-1
	入船小学校	体育館、校庭	入船 3-66-1
	浦安中学校	体育館	海楽 2-36-1
	堀江中学校	体育館、校庭、武道館	富士見 2-19-1
	見明川中学校	体育館、武道館	弁天 3-1-1
	入船中学校	体育館、武道館	入船 3-66-3
	富岡中学校	体育館、武道館	富岡 1-23-1
	美浜中学校	体育館、校庭、武道館	美浜 5-12-2
	日の出中学校	体育館、武道館	日の出 3-1-2

(2) 施設の配置状況

- ・市内スポーツ施設の配置状況は図 2-3-1 のとおり。

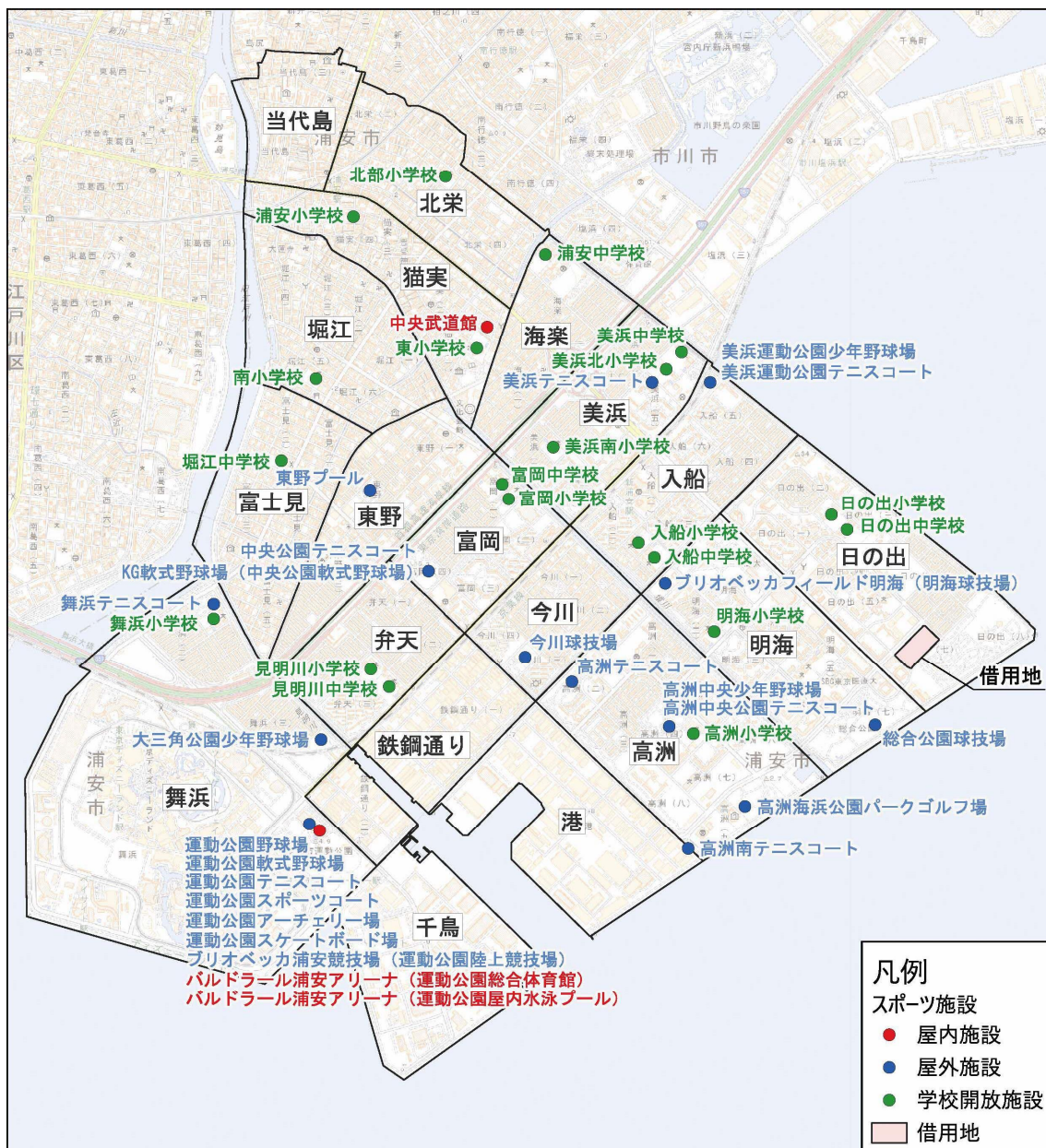


図 2-3-1 スポーツ施設の配置状況

2) 屋内施設

(1) 概況

- ・ 屋内施設の配置状況は図 2-3-2 のとおり。

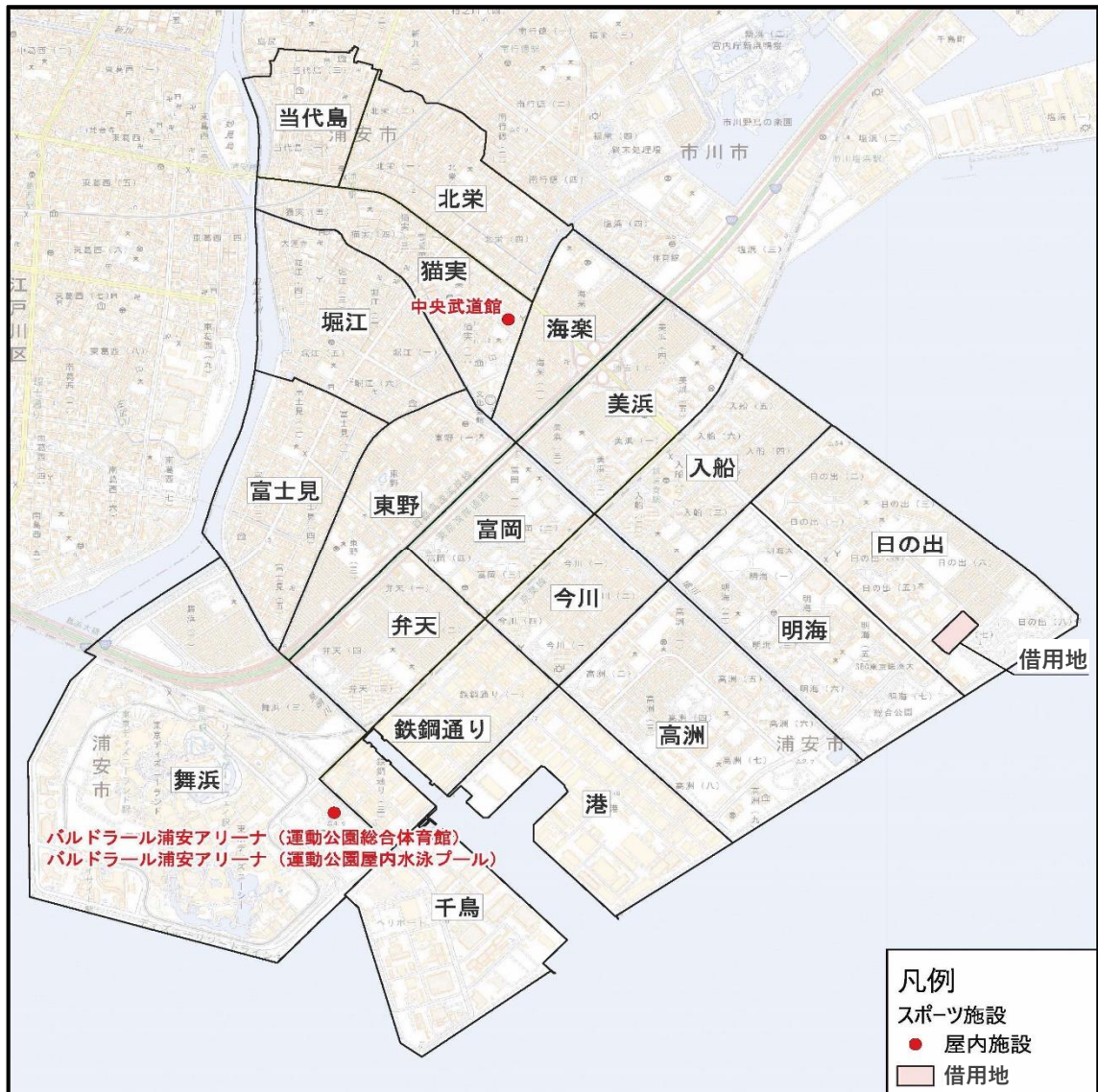


図 2-3-2 屋内施設の配置状況

(2) 利用状況

- ・屋内施設の令和6年度の利用状況は表2-3-2のとおり。
- ・屋内施設の利用時間は全て9時から21時である。
- ・稼働率が95%を超えていたのは総合体育館のメインアリーナ、サブアリーナ、トレーニング室、屋内水泳プールの各種プール、中央武道館の第二武道場、トレーニング室である。

表 2-3-2 屋内施設の利用状況（令和6年度）

施設名	設備	利用時間	利用者数 (人)	稼働率	公共施設 予約システム ※登録団体のみ 予約可		
総合体育館	メインアリーナ	9時～21時	109,296	97.3%	○		
	サブアリーナ		33,651	99.2%	○		
	第一武道場		7,121	55.7%	○		
	第二武道場		11,035	58.7%	○		
	弓道場		8,797	92.8%	○		
	トレーニング室		61,222	99.9%	-		
	卓球室		11,780	84.8%	○		
	卓球コーナー		3,803	63.1%	-		
	多目的室		10,376	90.6%	○		
	会議室		6,767	48.1%	○		
	研修室		5,805	49.0%	○		
	幼児室		594	-	-		
屋内水泳プール	25mプール	9時～21時	113,996	100.0%	○※		
	多目的プール				○※		
	健康プール				-		
	リハビリプール				-		
	屋外プール				-		
	和室				163	2.5%	○※
	控室（幼児室）				110	4.5%	-
中央武道館	第一武道場	9時～21時	42,047	85.8%	○		
	第二武道場		37,579	97.4%	○		
	会議室		1,153	8.6%	-		
	トレーニング室		34,330	100.0%	-		
	保育・託児		18	-	-		

出典 浦安市体育施設利用案内（令和7年3月改訂版）、うらやす財団事業報告書（令和6年度）

※利用者数は団体利用と個人利用を含む

表 2-3-3 総合体育館の種目別利用人数（令和6年度）

単位：人

	メイン アリーナ	サブ アリーナ	第一 武道場	第二 武道場	弓道 場	トレーニング 室	卓球室	卓球 コーナー	多目的 室	会議 室	研修 室	幼児 室	計
バスケットボール	15,446	5,622	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21,068
バレーボール	13,505	4,276	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17,781
トリム・ソフトバレーボール	3,801	2,131	0	0	0	0	0	0	0	0	32	0	5,964
ドッジボール	82	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	82
ハンドボール	0	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26
バウンドテニス	288	1,229	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,517
バドミントン	6,657	1,631	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,288
卓球	9,922	3,863	0	0	0	0	3,483	0	0	20	0	0	17,288
フットサル	12,887	1,380	0	50	0	0	0	0	50	150	165	0	14,682
柔道・柔術	0	0	536	220	0	0	0	0	0	0	0	0	756
空手道	2,250	1,210	2,006	1,785	0	0	0	0	0	0	0	0	7,251
合気道	10	0	1,256	198	0	0	0	0	0	0	0	0	1,464
剣道・杖道	2,370	573	109	2,218	0	0	0	0	0	40	30	0	5,340
太極拳	0	0	0	738	0	0	0	0	0	0	0	0	738
少林寺拳法	0	0	68	65	0	0	0	0	0	0	0	0	133
エアロビクス	0	3	0	0	0	0	0	0	1,750	7	12	0	1,772
ジャズダンス等	70	615	6	12	0	0	0	0	3,012	526	388	0	4,629
クラシックバレエ	30	0	0	0	0	0	0	0	53	0	0	0	83
チアリーディング	0	0	0	0	0	0	0	0	84	0	0	0	84
新体操	2,796	748	0	101	0	0	0	0	454	3	34	0	4,136
各種健康体操	40	92	69	14	0	0	0	0	878	3	13	0	1,109
相撲	3,374	50	80	80	30	0	10	0	0	20	50	0	3,694
軽スポーツ	2,504	129	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,633
マラソン	2,249	0	160	160	0	0	10	0	0	30	160	0	2,769
弓道	0	0	52	42	5,180	0	0	0	0	0	0	0	5,274
ヨガ	0	0	23	639	0	0	0	0	689	0	0	0	1,351
テコンドー	0	0	31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31
その他	13,519	2,025	762	1,248	134	0	115	0	456	5,420	4,921	0	28,600
事業	15,186	4,038	456	2,925	1,731	0	1,180	0	2,950	548	0	69	29,083
個人利用	2,310	4,010	1,507	540	1,722	61,222	6,982	3,803	0	0	0	525	82,621
計	109,296	33,651	7,121	11,035	8,797	61,222	11,780	3,803	10,376	6,767	5,805	594	270,247

※個人利用以外は全て団体での利用

出典：うらやす財団事業報告書（令和6年度）

表 2-3-4 中央武道館の種目別団体利用人数（令和6年度）

単位：人

	第一武道場	第二武道場	会議室	トレーニング室	保育・託児	計
柔道	7,296	180	0	0	0	7,476
剣道	0	6,550	0	0	0	6,550
合気道	10,942	0	0	0	0	10,942
居合道	0	1,197	0	0	0	1,197
空手	45	2,316	0	0	0	2,361
ジャズダンス	2	1,363	0	0	0	1,365
バウンドテニス	0	3,664	0	0	0	3,664
卓球	0	9,061	0	0	0	9,061
体操	9,675	129	0	0	0	9,804
太極拳	0	3,091	0	0	0	3,091
なぎなた	0	369	0	0	0	369
練功	0	665	0	0	0	665
バレエ	44	1,966	0	0	0	2,010
少林寺拳法	765	0	0	0	0	765
杖道	0	396	0	0	0	396
エアロビクス	0	88	0	0	0	88
その他	0	3	1,153	0	0	1,156
事業	11,985	5,003	0	0	18	17,006
個人利用	1,293	1,538	0	34,330	0	37,161
計	42,047	37,579	1,153	34,330	18	115,127

※個人利用以外は全て団体による利用

出典：うらやす財団事業報告書（令和6年度）

(2) 利用状況

- ・ 屋外施設の利用状況は表 2-3-5 のとおり。
- ・ 基本的に施設の利用開始は9時からであるが、4月から11月頃や土日祝日は7時から利用を開始している施設もある。
- ・ 施設の閉館時間については、照明が設置されている施設は21時、照明がない施設については、5月から8月までは19時まで、9月から4月までは17時までである。

表 2-3-5 屋外施設の利用状況（令和6年度）

施設名	設備内容	利用時間	夜間照明	利用者数(人)	稼働率
運動公園テニスコート	砂入り人工芝 8面	4月～11月：7時～21時 12月～3月：9時～21時	あり	38,711	61.3%
中央公園テニスコート	砂入り人工芝 6面	3月～11月：9時～21時 12月～2月：9時～19時	あり	31,417	78.5%
高洲テニスコート	砂入り人工芝 4面	9時～21時	あり	22,533	80.3%
高洲中央公園テニスコート	砂入り人工芝 2面		あり	12,720	86.9%
美浜テニスコート	砂入り人工芝 2面	9時～17時	無	12,648	85.7%
美浜運動公園テニスコート	砂入り人工芝 2面	5月～8月：9時～19時 9月～4月：9時～17時	無	11,438	84.3%
舞浜テニスコート	砂入り人工芝 2面	5月～8月：9時～19時	無	7,507	83.9%
高洲南テニスコート	ハードコート 2面	※土日祝 7時～19時 9月～4月：9時～17時		無	6,726
運動公園野球場	野球場 1面	4月～11月：9時～21時 ※土日祝 7時～21時 12月～3月：9時～21時	あり	23,595	86.1%
中央公園軟式野球場	野球場 1面	3月～11月：9時～21時 12月～2月：閉鎖	あり	10,520	37.6%
運動公園軟式野球場	軟式野球場 2面	5月～8月：9時～19時 ※土日祝 7時～19時 9月～4月：9時～17時 ※4月・9月～11月 土日祝 7時～17時	無	26,180	43.2%
高洲中央公園少年野球場	少年野球場 1面	5月～8月：9時～19時 9月～4月：9時～17時	無	1,683	39.5%
美浜運動公園少年野球場	少年野球場 1面	※土日祝 7時～19時 9月～4月：9時～17時	無	1,476	38.0%
今川球技場	ソフトボール場 2面	2月～12月：9時～17時 1月：閉鎖	無	3,961	23.0%

(表 2-3-5 続き)

施設名	設備内容	利用時間	夜間照明	利用者数(人)	稼働率	
陸上競技場	全面	9時～21時 ※4月～11月土日祝	あり	23,289	86.5%	
	フィールド		あり	10,477		
	トラック		あり	8,567		
	本部室			-	280	7.9%
	審判控室			-	280	7.9%
	多目的室		7時～21時	-	270	7.5%
	会議室			-	460	7.5%
	観客席			あり	2,600	100.0%
総合公園球技場	ラグビー兼サッカー場 1面	9時～21時	あり	49,497	79.7%	
明海球技場	人工芝フットサル場 1面、 人工芝少年サッカー場 1面	※5月～8月土日祝 7時～21時	あり	48,755	47.7%	
スポーツコート	人工芝フットサルコート 2面	9時～21時	あり	34,351	38.2%	
アーチェリー場	アーチェリー場	※4月～11月土日祝 7時～21時	あり	3,990	63.3%	
スケートボード場	スケートボード場	5月～8月：9時～19時 ※土日祝 7時～19時 9月～4月：9時～17時	無	11,004	-	
東野プール	競泳プール、子供プール、 ちびっ子プール、流水プ ール	7月～9月：9時～17時 10月～6月：閉鎖	無	44,083	-	
パークゴルフ場	27ホール	6月～9月：9時～18時 12月～2月：9時～16時 上記以外：9時～17時	無	23,671	-	

※施設名：浦安市体育施設利用案内（令和7年3月改訂版）

※利用者数・稼働率：うらやす財団事業報告書（令和6年度）

※利用者数・稼働率：市民スポーツ課データ（令和6年度）

4) 学校開放施設

(1) 概況

- ・学校開放施設の位置は図 2-3-4 のとおり。

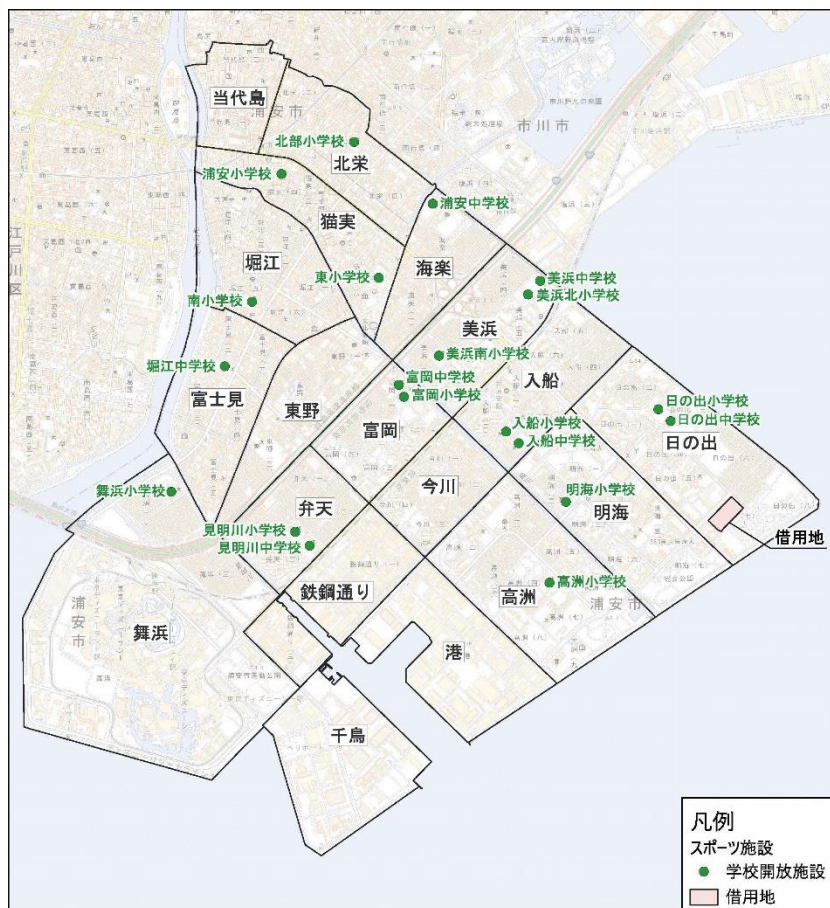


表 2-3-6 学校施設の開放状況

図 2-3-4 学校開放施設の位置

対象施設	<ul style="list-style-type: none"> ・小学校 13 施設の体育館・校庭 ・中学校 7 施設の体育館・校庭・武道館
配 置	・元町地域 5 施設、中町地域 11 施設、新町地域 4 施設
利用時間	<ul style="list-style-type: none"> ・校庭開放時間 土曜日・日曜日・祝日午前 9 時～午後 5 時 ・体育館・武道館 月曜日から金曜日の午後 6 時から午後 9 時 土曜日・日曜日・祝日は午前 9 時から午後 9 時
利用条件	<ul style="list-style-type: none"> ・市内に在住・在勤・在学する方で構成された、成人を代表者とする 10 人以上の団体（登録申請が必要） ・市外の方の利用はできない ・1 団体 1 週あたり 2 時間まで利用可能（校庭利用団体を除く）

(2)利用状況

・学校体育開放施設の利用状況は表 2-3-7 のとおり。

○体育館

- ・小学校については 14 校中 12 校で空き枠があるが、小学校の体育館は大人が使用するには規模が小さい。
- ・中学校は全て使用枠が埋まっている。

○校庭

- ・全ての使用枠が埋まっており、空き枠はない。

○武道館

- ・中学校 6 校中 5 校に空き枠がある。

表 2-3-7 学校体育開放施設の利用状況（令和 6 年度）

No	学校名称	体育館			校庭			武道館など		
		総枠数	使用枠	利用率	総枠数	使用枠	利用率	総枠数	使用枠	利用率
1	浦安小学校	572	520	90.9%	728	728	100.0%	-	-	-
2	南小学校	468	416	88.9%	624	624	100.0%	-	-	-
3	北部小学校	1144	832	72.7%	988	988	100.0%	-	-	-
4	見明川小学校	1352	1196	88.5%	676	676	100.0%	-	-	-
5	富岡小学校	624	572	91.7%	624	624	100.0%	-	-	-
6	美浜南小学校	832	728	87.5%	832	832	100.0%	-	-	-
7	東小学校	624	624	100.0%	624	624	100.0%	-	-	-
8	舞浜小学校	1040	676	65.0%	1040	1040	100.0%	-	-	-
9	美浜北小学校	936	780	83.3%	728	728	100.0%	-	-	-
10	日の出小学校	1248	936	75.0%	624	624	100.0%	-	-	-
11	明海小学校	624	572	91.7%	624	624	100.0%	-	-	-
12	高洲小学校	832	832	100.0%	1352	1352	100.0%	-	-	-
13	入船小学校	1404	1196	85.2%	624	624	100.0%	-	-	-
14	浦安中学校	364	364	100.0%	-	-	-	-	-	-
15	堀江中学校	364	364	100.0%	104	104	100.0%	624	312	50.0%
16	見明川中学校	364	364	100.0%	-	-	-	156	156	100.0%
17	入船中学校	364	364	100.0%	-	-	-	832	572	68.8%
18	富岡中学校	312	312	100.0%	-	-	-	676	312	46.2%
19	美浜中学校	364	364	100.0%	156	156	100.0%	624	468	75.0%
20	日の出中学校	364	364	100.0%	-	-	-	624	468	75.0%
合 計		14,196	12,376	87.2%	10,348	10,348	100.0%	3,536	2,288	64.7%

※総合型 SC の管轄学校は学校開放の対象外：日の出南小、明海南小、高洲北小、

東野、明海中、高洲中、明海中、高洲中

※総枠数とは、年間の開放枠数のこと

※学校ごとで 1 時間 1 枠の場合もあれば 2 時間 1 枠の場合もある

※利用率：使用枠÷総枠数

5) 利用状況の分析

(1) 利用者数と稼働率

- ・利用者数と稼働率の相関図（図 2-3-5）から、施設の種類の傾向について分析した。

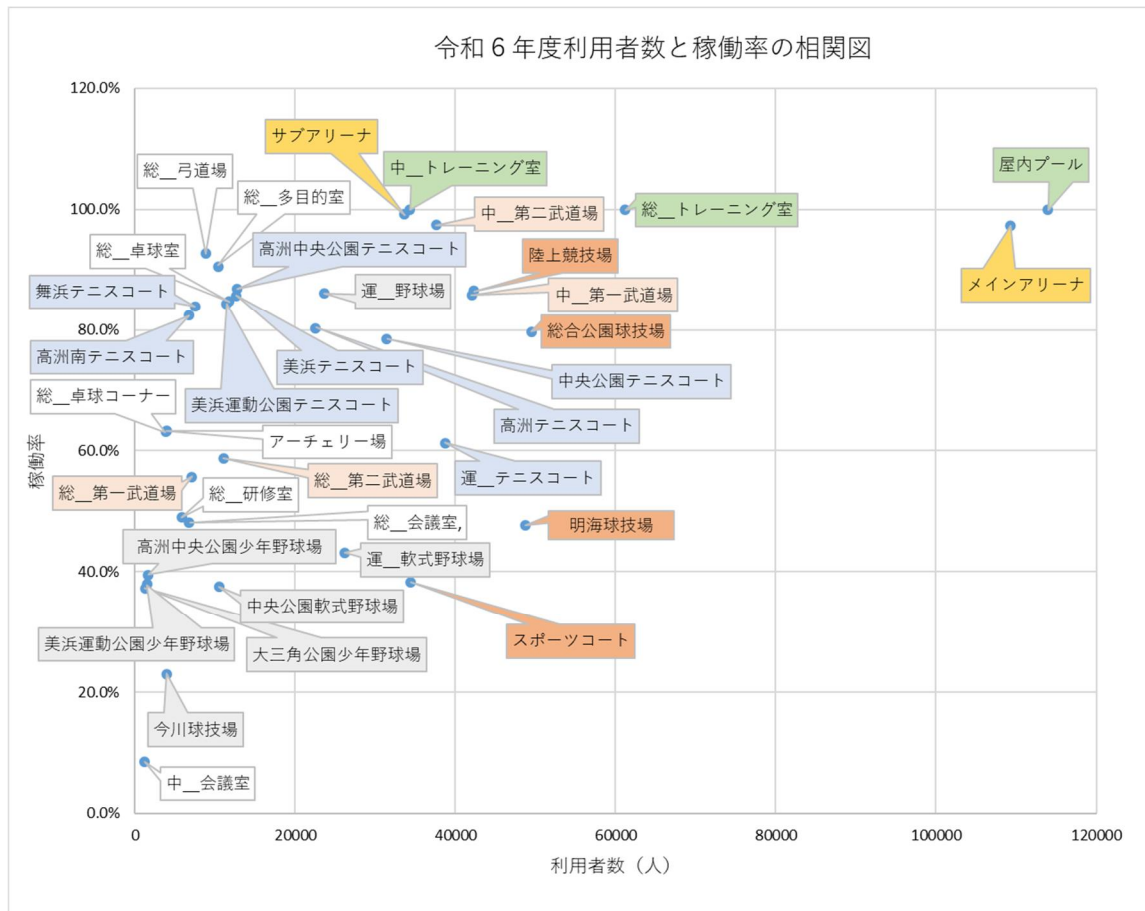


図 2-3-5 令和 6 年度スポーツ施設の利用者数と稼働率の相関図

○屋内プール

- ・利用者数が 11 万人以上と最も多く、個人利用のため稼働率も 100%である。

○アリーナ

- ・メインアリーナ・サブアリーナ共に稼働率が 95%以上と非常に高い。
- ・メインアリーナの利用者数は屋内プールに次いで多く、約 11 万人である。

○武道場

- ・利用者数は中央武道館の各武道場が約 4 万人に対し、総合体育館は約 1 万人である。
- ・稼働率は中央武道館の武道場が 85.8%や 97.4%に対し、総合体育館は約 60%である。

○テニスコート

- ・稼働率は運動公園テニスコートが約 60%、その他のテニスコートは約 80%である。

○球技場

- ・陸上競技場及び総合公園球技場の稼働率は 80%を超えていたが、少年サッカーやフットサルを行う明海球技場やスポーツコートの稼働率が 50%や 40%ほどである。

○野球場

- ・運動公園野球場が約 90%の稼働率、約 2 万人の利用者である。
- ・それ以外の少年野球場やソフトボールを行う今川球技場などの稼働率は 40%を下回る場合もあり、利用者数も 1 万人に満たない施設が多くある。

(2) 個人利用の施設

- ・個人利用である中央武道館と総合体育館トレーニング室及び屋内プールは、稼働率が 100%であるが、利用者数についてはコロナ過以前の平成 30 年度よりも令和 6 年度の方が減少している。
- ・このことから、今後、利用者が増加した場合も、施設利用は可能であると考えられる。

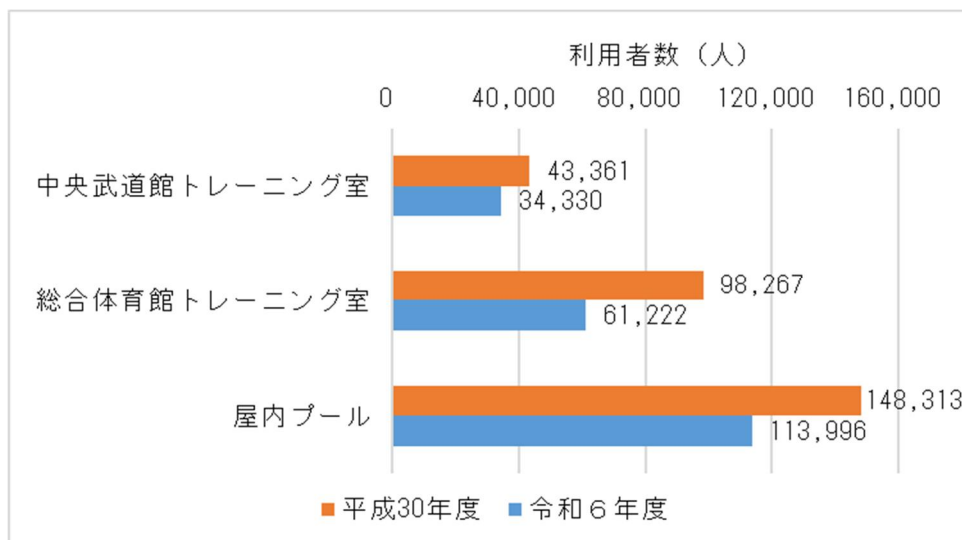


図 2-3-6 個人利用の施設の利用者数

6) 市内スポーツ施設の現状

- ・これまでの利用状況等の分析から、市内スポーツ施設の現状については、表 2-3-8 のとおりまとめた。

表 2-3-8 スポーツ施設の現状

体育館	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・令和 17 年度から大規模改修が予定されている。 ・中学校の体育館に空き枠がない。 ・小学校の体育館に多少の空き枠はあるが、大人が利用するには規格が小さく、利用は限られている。 ・上記の理由から、第二の体育館が求められる。
武道場	<ul style="list-style-type: none"> ・中央武道館の武道場の稼働率は 85%以上であるが、総合体育館の稼働率は約 60% であり、全体としては空き枠がある。 ・中央武道館の大規模改修の際は、総合体育館と中学校の武道場である程度対応可能だと考えられるが、中学校の武道場については、団体登録が必要なことと、定期的な利用に限られることから気軽に利用することは難しい。
屋内プール	<ul style="list-style-type: none"> ・個人利用の施設であり稼働率が 100%であるが、コロナ過以前の平成 30 年度は 148,313 人利用だったところ、令和 6 年度は 113,996 人に減少していることから、現状、飽和状態ではない。 ・大規模改修時の対応については別途検討が必要である。
球技場	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・陸上競技場のトラックは、フィールドを天然芝生化してもこれまでどおり利用できる。 ・上記の理由から、球技場の整備が求められる。
トレーニング室	<ul style="list-style-type: none"> ・個人利用の施設であり稼働率がほぼ 100%であるが、利用者数についてはコロナ過以前の平成 30 年度よりも令和 6 年度の方が減少していることから、現状、飽和状態ではない。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・テニスコート、野球場、アーチェリー場等は稼働率等をみると、現状の施設で充足している。

2-4. 関連する既存計画の整理・分析

- ・市が整備する防災及びスポーツ等に関する施設（以下「本施設」という。）に関連する主な計画は表 2-4-1 のとおり。
- ・浦安市災害廃棄物処理計画、浦安市生涯スポーツ推進計画、浦安市社会体育施設長寿命化計画に関しては、既に「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」において掲載されているが、本項では一部を追記する。

表 2-4-1 本施設に関連する主な計画

計画名称 (策定年月)	関連する主な内容
浦安市総合計画 (令和 2 年 5 月)	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりの将来都市像を「人が輝き躍動するまち・浦安～すべての市民の幸せのために～」と設定し、まちづくりを進めることが示されている。 ・スポーツに関する施策の展開内容として、市内のスポーツ施設について再配置を検討することや、スポーツ施設のバリアフリー化などの環境整備を推進することが記載されている。 ・防災に関する施策の展開内容として、災害時の緊急物資などの計画的な備蓄を推進することが記載されている。
浦安市国土強靱化地域計画 (令和 3 年 1 月)	<ul style="list-style-type: none"> ・地域強靱化を推進する上での「基本目標」として、①人命が最優先で守られること、②市及び社会の重要な機能が可能な限り維持されること、③市民の財産及び公共施設に係る被害の最小化、④迅速な復旧復興が挙げられている。 ・設定されたリスクシナリオとして、「被災地での食料・飲料水・電力・燃料等、生命に関わる物資・エネルギー供給の停止」が挙げられ、回避するための施策として、物資等の確保などが記載されている。 ・設定されたリスクシナリオとして、「大量に発生する災害廃棄物の処理の停滞により復興が大幅に遅れる事態」、「仮設住宅等の整備が進まず復興が大幅に遅れる事態」が挙げられている。
浦安市地域防災計画 (令和 5 年度修正)	<ul style="list-style-type: none"> ・市は、災害時の指定緊急避難場所や活動拠点等の防災面に配慮した公園・緑地の整備を推進することとされている。 ・市は、指定避難所等、防災備蓄倉庫、救援物資受入所、一時滞在施設、救護所、消防署等を災害対応活動に必要な地域の防災拠点施設として位置づけ、施設の維持・更新により防災拠点機能の充実を図ることとされている。 ・救援物資受入所について、大量の物資が集積する場合を想定して、新たな候補地を確保することとされている。

(表 2-4-1 続き)

	<ul style="list-style-type: none"> ・市は、公園等の整備や改修を行う際は、災害用トイレ等の整備を検討するとされている。
浦安市災害廃棄物処理計画 (令和3年3月)	<ul style="list-style-type: none"> ・災害廃棄物の仮置場は、災害の規模によって、災害直後の人命救助や道路啓開のために緊急に散乱がれき等を集積するための一次仮置場と、分別や選別を行い資源化及び適正処理を行うための二次仮置場の二段階で確保することとされている。 ・必要面積に満たさずとも可能な限り候補地を選定すること、空地等は、発災直後や復旧・復興時など時間軸の変化により、必要とされる用途が変化する場合があることに留意することが示されている。
浦安市生涯スポーツ推進計画 (令和2年3月)	<ul style="list-style-type: none"> ・市民一人ひとりが生涯にわたって心身ともに明るく健康でいられるよう、市民がスポーツに親しみ、スポーツを楽しめる環境の充実を図るとともに、スポーツを通して市民相互が地域で交流できる機会の充実を図り、スポーツによるまちづくりを推進することとしている。
浦安市社会体育施設長寿命化計画 (令和5年5月)	<ul style="list-style-type: none"> ・より良いスポーツ環境の確保とともに、老朽化した施設の効率的・効果的な再生による中長期的な維持管理等に係るトータルコストの縮減及び予算の平準化を図ることとしている。 ・築年数及び施設の老朽化の状態、施設を有効活用するうえでの改修、目標耐用年数等を総合的に判断し、優先順位付けを行いながら、改修の実施時期を調整することとしている。
浦安市運動公園再整備計画 (令和元年12月)	<ul style="list-style-type: none"> ・運動公園スポーツ施設機能検証により明らかとなった課題等を踏まえ、概ね今後10年程度で行う運動公園の再整備の内容について計画している。
浦安市景観計画 (平成21年6月)	<ul style="list-style-type: none"> ・浦安市景観計画の基本目標は、「暮らしに息づくふるさとのまち・浦安の景観をつくる 一人が集い、住み続けたくなる美しい海浜都市の風景を育てていきます。」としている。 ・景観まちづくりの基本方針の一つである「緑をむすぶ景観まちづくり」を視点に、公園・緑地、街路樹、敷地内の緑を連続させたグリーンネットワークを形成することとしている。
浦安市緑の基本計画 (令和4年9月改定)	<ul style="list-style-type: none"> ・基本方針2は「みどりがまちをまもる」とされ、防災機能、健康づくり機能を有する公園緑地を増やすことが目標とされている。 ・ゾーンの区分けとして、本施設は「海辺交流エリア」に位置付けられ、海辺交流エリアは市内で最も公園緑地の整備が進んだエリアであり、今後は利活用に向けて公園施設を充実させるとされている。

2-5. 関連する既存調査の整理・分析

- ・本施設に関連する既存調査のうち、近年実施された調査は表 2-5-1 のとおり。なお、既存調査は本施設を直接の対象として実施されたものではない。

表 2-5-1 本施設と関連する調査

調査名称 (実施年月)	関連する主な内容
浦安市防災基礎調査 (令和 7 年 3 月)	<ul style="list-style-type: none"> ・日の出中学校区の人口は 15,752 人で、発生 1 週間の全避難人口は 3,969 人となり、避難者割合は 23.2%と予測している。また、日の出中学校区の建物について、震災により全壊する棟数は 42 棟（全壊率 5.1%）半壊する建物は 103 棟（半壊率 12.5%）となり、焼失棟数は 27 棟（焼失率 3.2%）と予測している。 ・いずれについても、元町地域・中町地域と比べ、割合は低くなっている。
生涯学習及び生涯スポーツに関するアンケート調査 (令和 6 年 9 月)	<ul style="list-style-type: none"> ・週 1 回以上スポーツをしたことがある人は 55.8%であった。 ・過去 1 年間でスポーツを観戦したことがある人は 39.3%であった。 ・スポーツを支える活動をしたことがある人は 28.5%であり、スポーツを支える活動として「所属するクラブや同好会、協会などの運営や手伝い」と回答した人が最も多かった。 ・市や地域のスポーツイベントに参加したことがある人は 23.0%であり、参加したことがあるスポーツイベントとしては「自治会等の地域主催イベント」が最も多かった。
新町地域の公共施設用地等整備に関するアンケート調査 (令和 5 年 12 月)	<ul style="list-style-type: none"> ・市民が利用する公共施設は、社会教育施設、市民活動施設の回答が 33.7%と最も多く、次に公園・スポーツ施設が 28.0%、行政施設が 12.9%であった。 ・その利用目的は、「運動」の回答が 29.2%と最も多かった。 ・今後市にとって重要となる施設は、高齢者福祉施設が 28.8%と最も多く、次に公園・スポーツ施設が 15.8%、社会教育施設、市民活動施設が 13.8%であった。これを年齢層で見ると、中年層では他の年齢層と異なり、高齢者福祉施設が重要とする件数が多い（134 件）ものの、次いで公園スポーツ施設を重要とする件数（83 件）が多い結果となった。また、地域別に見ると差が無かった。

3. 市民アンケート調査

3-1. 市民アンケート調査結果

1) 目的

- ・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、市民意見を聴取し、基本計画の策定等の参考とすることを目的として実施した。

2) アンケート調査概要

(1) 調査名

- ・日の出七丁目（大江戸温泉物語浦安万華郷跡地）の活用に係る市民アンケート

(2) 対象者

- ・近隣住民（日の出5～7丁目、明海5丁目）1,000人、市内全域 2,000人

(3) 対象年齢

- ・18歳以上

(4) 実施方法

- ・対象者にアンケート依頼はがきを郵送し、ちば電子申請サービスにて回答

(5) 調査期間

- ・令和7年8月29日～令和7年9月28日

(6) 回答状況

- ・841件（28.0%）

(7) 質問内容

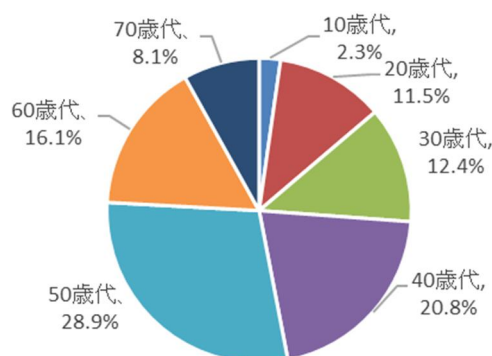
- ①年齢を選択してください。
- ②性別を選択してください。
- ③居住地域を選択してください。
- ④この1年間に市内の公共スポーツ施設を利用（付添いを含む）したことはありますか。
- ⑤④の質問で「ある」と回答した場合、利用した施設について回答してください。
- ⑥④の質問で「ある」と回答した場合、利用目的について回答してください。
- ⑦市のスポーツ施設として、整備・充実を特に優先的に行う必要があると思う施設は何ですか。
- ⑧今後のスポーツ施設にとって、重要だと思うものは何ですか。
- ⑨万華郷跡地にどのようなスポーツ施設が必要だと考えますか。
- ⑩万華郷跡地にどのような防災機能等が必要だと考えますか。
- ⑪その他スポーツ及び防災施設以外に、借用地にあつたら良いものは何ですか。
- ⑫万華郷跡地の基本計画・整備について、ご意見があれば下記への記載をお願いします。

3) アンケート調査結果

(1) 年齢

- ・回答者の年齢は、「50歳代」が28.9%（243件）と最も多く、次いで「40歳代」が20.8%（175件）と多くなっている。

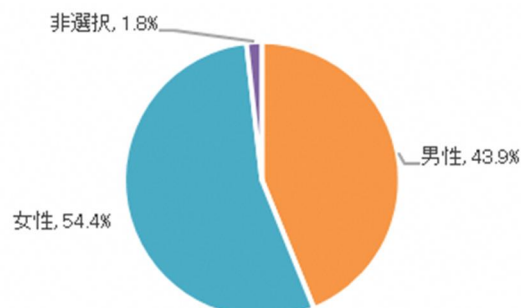
選択肢	件数	割合
10歳代	19	2.3%
20歳代	97	11.5%
30歳代	104	12.4%
40歳代	175	20.8%
50歳代	243	28.9%
60歳代	135	16.1%
70歳以上	68	8.1%
合計	841	100%



(2) 性別

- ・回答者の性別は、「女性」が54.3%（457件）、「男性」が43.97%（369件）であり、「女性」の方が多くなっている。

選択肢	件数	割合
男性	369	43.9%
女性	457	54.3%
非選択	15	1.8%
合計	841	100%



(3) 居住地域

- ・地域別の発送に対して、回答率が最も多かった居住地域は、「日の出」が47.9%、次いで「明海」が35.7%、「高洲」が29.4%と近隣地域からの回答率が高くなっている。

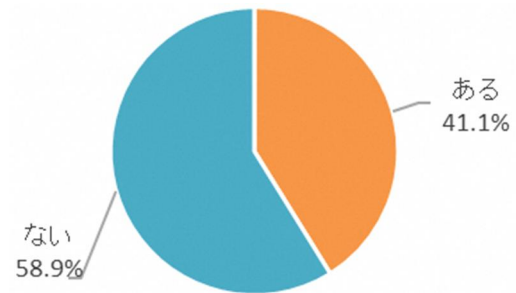
選択肢	発送数	回答数	回答率
猫実	129	10	7.8%
当代島	131	16	12.2%
北栄	262	43	16.4%
堀江	205	25	12.2%
富士見	222	39	17.6%
東野	128	30	23.4%
富岡	90	16	17.8%
今川	75	11	14.7%

選択肢	発送数	回答数	回答率
弁天	67	18	26.9%
海楽	63	9	14.3%
入船	107	27	25.2%
美浜	113	25	22.1%
舞浜	49	6	12.2%
明海	446	159	35.7%
日の出	750	359	47.9%
高洲	163	48	29.4%
合計	3000	841	28.0%

(4) 過去1年間の市内の公共スポーツ施設を利用（付添いを含む）の有無

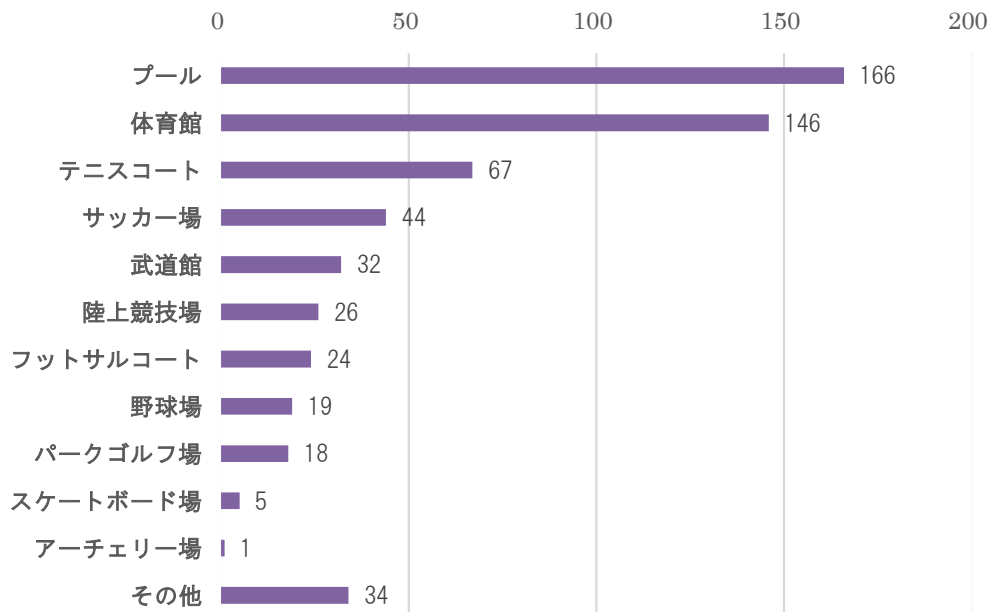
- ・過去1年間の市内の公共スポーツ施設を利用（付添いを含む）については、「ある」が41.1%（346件）、「ない」が58.9%（495件）となっている。

選択肢	件数	割合
ある	346	41.1%
ない	495	58.9%
合計	841	100%



(5) 上記(4)の質問で「ある」と回答した場合の、利用した施設について（複数回答可）

- ・市内の公共スポーツ施設を利用したことが「ある」と回答した場合、利用した施設については「プール」が166件と最も多く、次いで「体育館」が146件、「テニスコート」が67件となっている。
- ・その他の回答については、「ジム・トレーニング室」が12件と最も多くなっている。



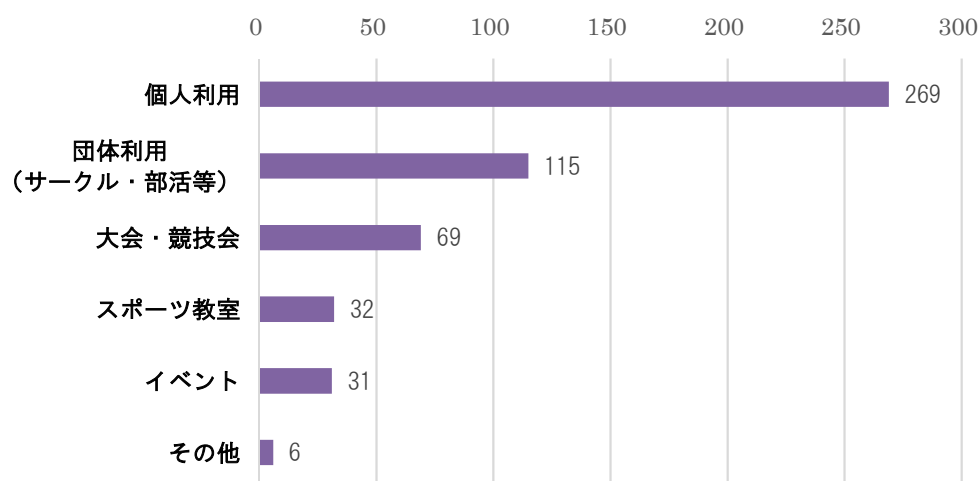
・「その他」回答の内容

意見	件数
ジム・トレーニング室	12
5件未満の意見（キッズスポーツルーム）	24
合計	36

注記：1つの回答の中に複数の意見があった場合、それぞれ1件として集計しているため、回答した件数とは一致しない

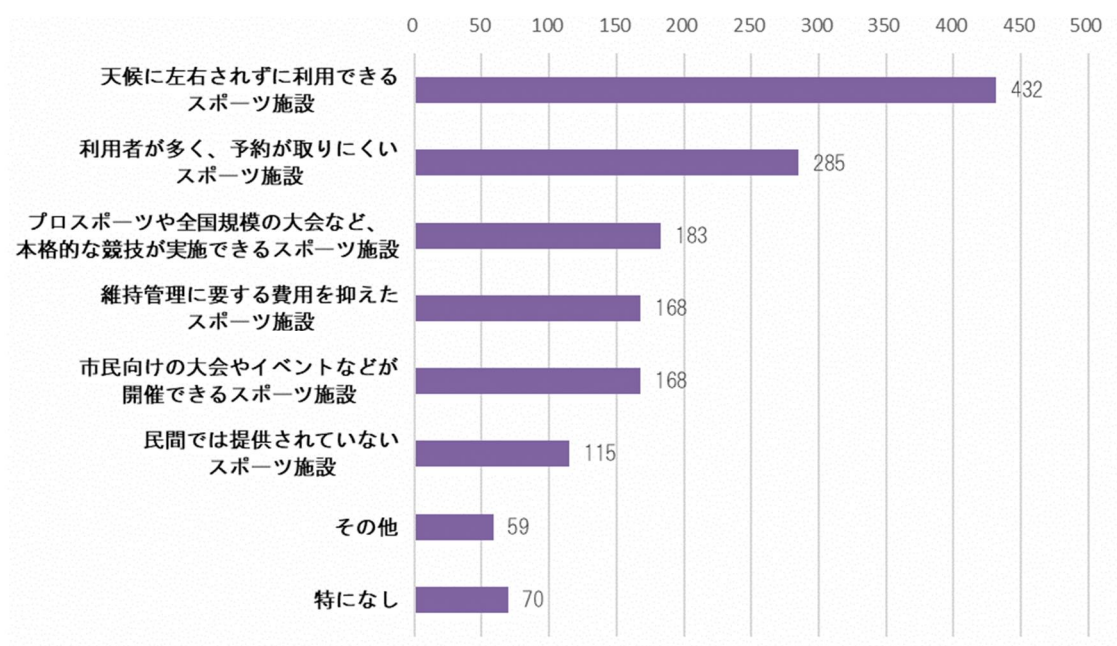
(6) 上記(4)の質問で「ある」と回答した場合の、利用目的について（複数回答可）

- ・市内の公共スポーツ施設を利用したことが「ある」と回答した場合、利用目的については「個人利用」が269件と最も多く、次いで「団体利用」が115件となっている。
- ・その他の回答については、「見学」「子どもの練習の手伝い」などがあった。



(7) 市のスポーツ施設として、整備・充実を特に優先的に行う必要があると思う施設について（複数回答可）

- ・市のスポーツ施設として、整備・充実を特に優先的に行う必要があると思う施設については、「天候に左右されずに利用できるスポーツ施設」が432件と最も多く、次いで「利用者が多く、予約が取りにくいスポーツ施設」が285件となっている。
- ・「その他」の回答については、「いない」が8件と最も多く、次いで「運営方法等への意見」が7件となった。



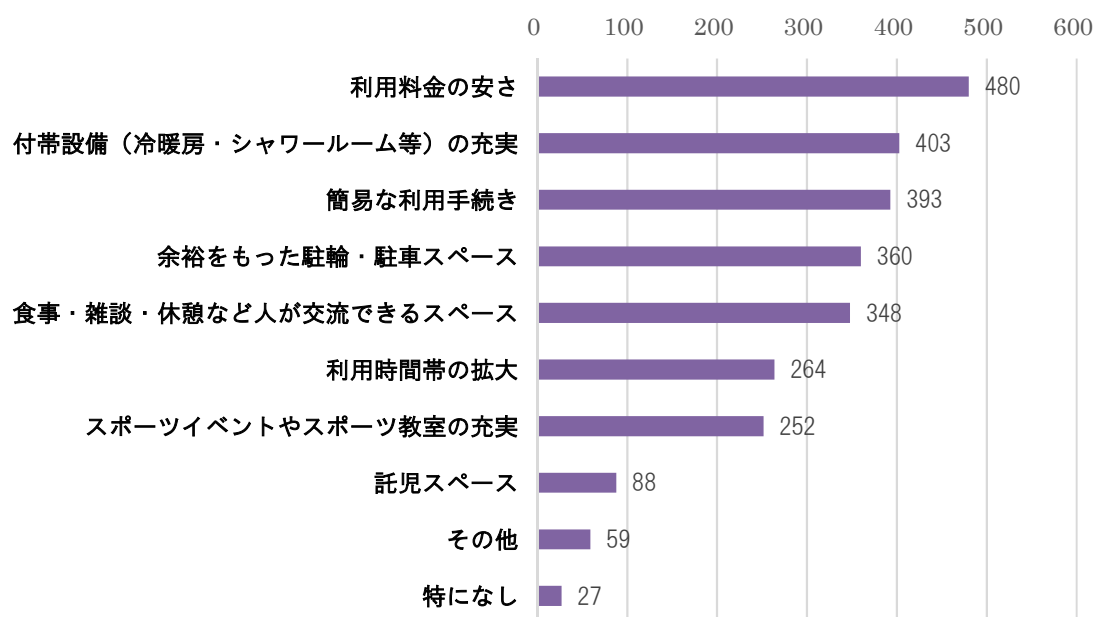
・「その他」回答の内容

意見	件数
いない	8
運営方法等への意見	7
ジム（健康増進施設等）	6
子ども向けの施設	5
5件未満の意見（集客施設、ドッグラン等）	37
合計	63

注記：1つの回答の中に複数の意見があった場合、それぞれ1件として集計しているため、回答した件数とは一致しない

(8) 今後のスポーツ施設にとって、重要だと思うものについて（複数回答可）

- ・今後のスポーツ施設にとって、重要だと思うものについては、「利用料金の安さ」が480件と最も多く、次いで「付帯設備（冷暖房・シャワールーム等）の充実」が403件、「簡易な利用手続き」が393件となっている。
- ・その他の回答については、「温浴施設」「駐車場の無料化」「気軽に利用できるスポーツ施設」が7件と最も多くなった。



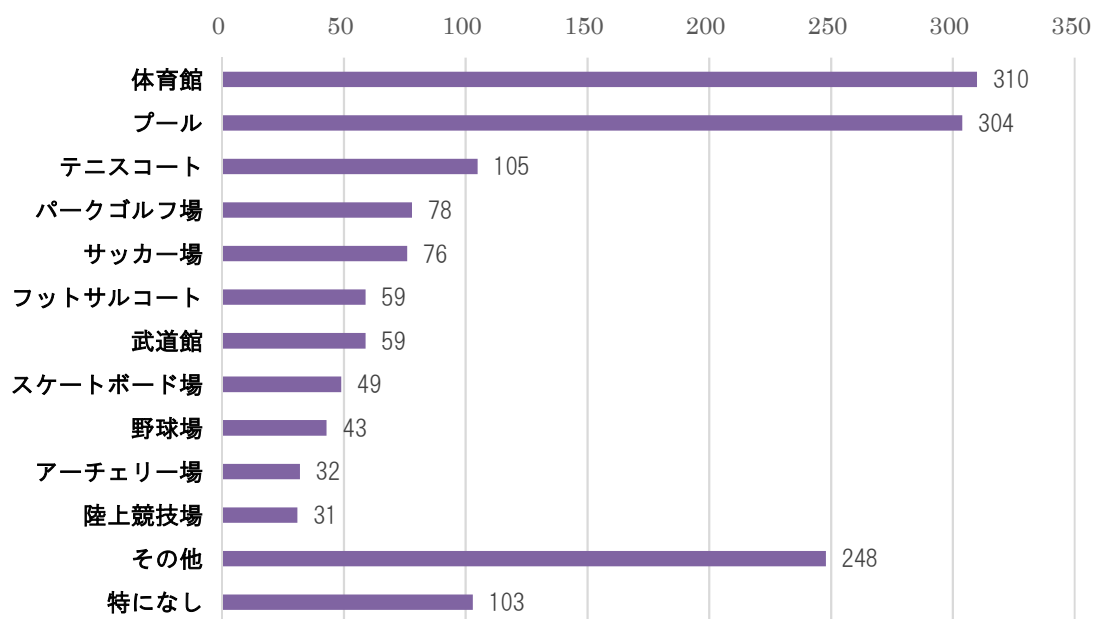
・「その他」回答の内容

意見	件数
温浴施設	7
駐車場の無料化	7
気軽に利用できるスポーツ施設	7
アクセス整備	6
5件未満の意見（プロスポーツ観戦施設、高齢者が利用しやすい施設等）	38
合計	65

注記：1つの回答の中に複数の意見があった場合、それぞれ1件として集計しているため、回答した件数とは一致しない

(9) 万華郷跡地に必要なスポーツ施設について（複数回答可）

- ・万華郷跡地に必要なスポーツ施設については、「体育館」が310件と最も多く、次いで「プール」が304件となっている。
- ・「その他」の回答については、「ジム」が56件と最も多く、次いで「いない」が24件となった。



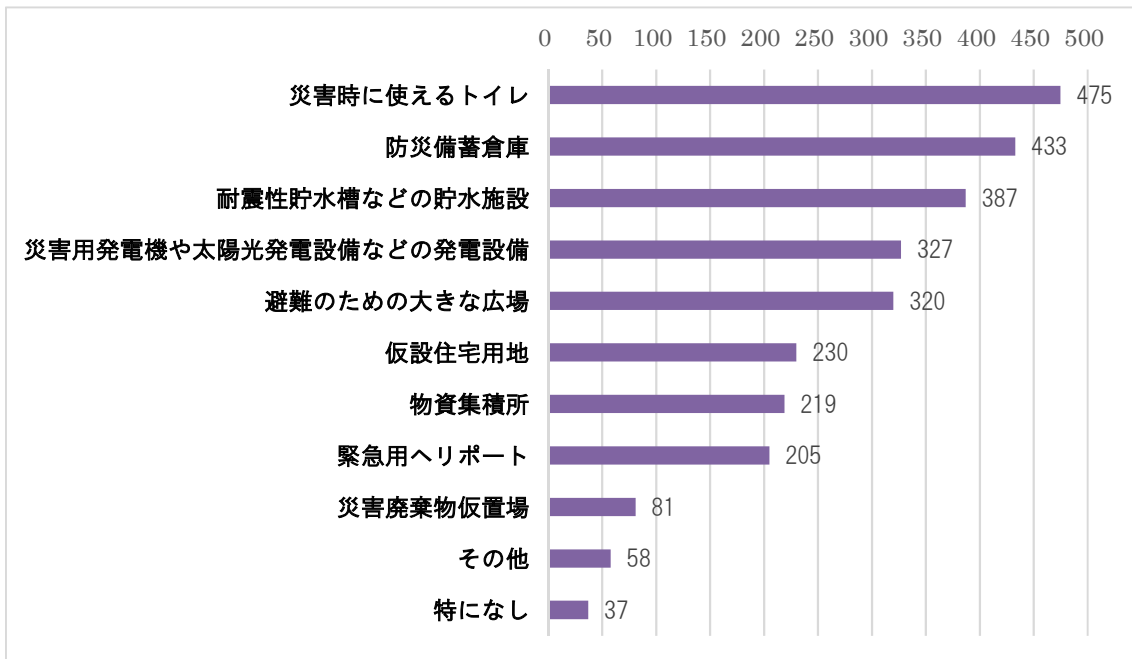
・「その他」回答の内容

意見	件数
ジム	56
いない	24
温浴施設	23
ゴルフ練習場	16
球技場	13
バスケットコート	12
スケートリンク	10
プール	10
天候関係なく利用できる施設	9
ドッグラン	6
集客施設	6
高齢者が利用しやすい施設	5
子ども向けの施設	5
卓球場	5
5件未満の意見（飲食店、商業施設等）	63
合計	263

注記：1つの回答の中に複数の意見があった場合、それぞれ1件として集計しているため、回答した件数とは一致しない

(10) 万華郷跡地に必要な防災機能等について（複数回答可）

- ・万華郷跡地に必要な防災機能等については、「災害時に使えるトイレ」が475件と最も多く、次いで「防災備蓄倉庫」が433件、「耐震性貯水槽などの貯水施設」が387件となっている。
- ・「その他」の回答については、「災害時も使える温浴施設」が12件と最も多く、次いで「避難所・高台」が10件となった。



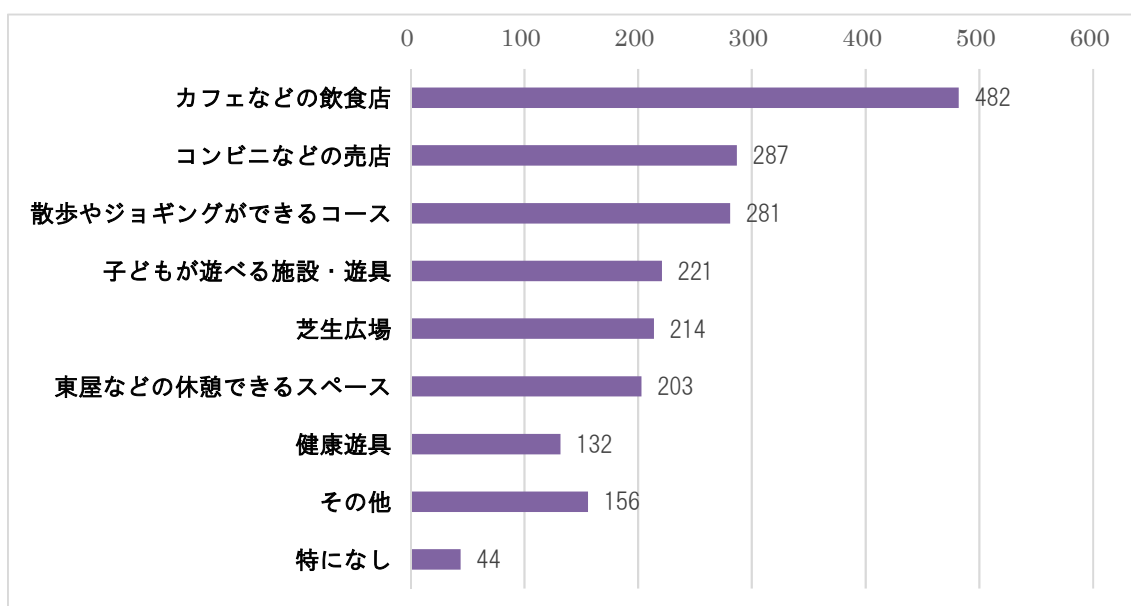
- ・「その他」回答の内容

意見	件数
災害時も使える温浴施設	12
避難所・高台	10
防災施設には適さない	6
5件のみの意見（医療施設、発電設備等）	35
合計	63

注記：1つの回答の中に複数の意見があった場合、それぞれ1件として集計しているため、回答した件数とは一致しない

(11) その他スポーツ及び防災施設以外に、万華郷跡地にあつたら良いものについて（複数回答可）

- ・その他スポーツ及び防災施設以外に、万華郷跡地にあつたら良いものについては、「カフェなどの飲食店」が482件と最も多く、次いで「コンビニなどの売店」が287件、「散歩やジョギングができるコース」が281件となっている。
- ・「その他」の回答については、「温浴施設」が55件と最も多く、次いで「ペット関連施設」が29件となった。



・「その他」回答の内容

意見	件数
温浴施設（温泉、サウナ等）	55
ペット関連施設（ドッグラン、ドッグカフェ等）	29
商業施設（スーパー、本屋等）	14
飲食店	9
娯楽施設（映画館、カラオケ等）	8
子ども向けの施設	5
スポーツ施設	5
5件未満の意見（アウトドア施設、日陰のある休憩所等）	48
合計	173

注記：1つの回答の中に複数の意見があつた場合、それぞれ1件として集計しているため、回答した件数とは一致しない

(12) 万華郷跡地の基本計画・整備に係る自由意見について

- ・万華郷跡地の基本計画や整備についての自由意見は 336 件の回答があり、延べ 451 件の意見があった。「温浴施設の再開や新設に係る要望」が 64 件と一番多く、次いで「スポーツ施設整備の必要性に関する意見」が 40 件となった。

意見	件数
温浴施設の再開や新設に係る要望	64
スポーツ施設整備の必要性に関する意見	40
カフェなどの飲食店整備に係る要望	35
避難所機能等に関する意見	35
整備する施設の周囲との調和やデザインに係る要望	33
多くの市民が利用できる施設整備への要望	26
プール施設整備への要望	18
プロスポーツに係る意見	15
子ども向け施設整備に係る要望	14
体育館等屋内スポーツ施設整備に係る要望	13
集客施設整備への要望	12
ジムなどの健康増進に係る施設整備に係る要望	11
市民意見を聞いて計画を策定して欲しいという意見	10
商業施設整備への要望	10
高齢者が利用しやすい施設整備に係る要望	8
市民の憩い場整備に係る要望	8
駐輪場や公共交通機関の整備に係る要望	7
ドッグラン整備に係る要望	7
日差しがよけられる施設整備に係る要望	7
サッカー場整備に係る要望	6
公園はいらぬという意見	6
娯楽施設整備への要望	5
5件未満のもの（文化施設整備への要望、利用しやすい施設 等）	61
合計	451

注記：1つの回答の中に複数の意見があった場合、それぞれ1件として集計しているため、回答した件数とは一致しない

3-2. 市民アンケート調査総括

- ・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・充実に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。
- ・また、借用地に必要なスポーツ施設でも「体育館」と「プール」が最も多かったことから、屋内スポーツ施設に対する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

4-1. サウンディング型市場調査結果

- ・民間事業者との対話により、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を聴取し、借用地整備や事業者公募に関する検討に反映させた。

1) 概要

(1) 調査名

(仮称) 日の出地区防災スポーツ施設等整備事業に係るサウンディング型市場調査

(2) 対象者

- ・本事業への参入意欲があり、自らが実施主体となる法人又は複数の法人等により構成されるグループが対象となり、業種・業態は問わない。

(3) 提案内容

- ・施設設置に向けた設計・工事・管理運営に関する事項等について
- ・一体的な設計・工事などについて

(4) 日程

募集期間 令和7年10月17日～令和7年10月24日

個別対話の実施 令和7年11月4日～令和7年11月7日

(5) 対話方法

- ・民間事業者のアイデアやノウハウ等の保護を図るため、対話は非公開による個別ヒアリング手法にて実施した。

(6) 参加者

13 事業者

(7) 質問内容

①整備手法・事業スキーム

- ・事業方式（施設整備と管理運営方法、デザインビルド方式と指定管理者制度の併用等）、整備費、管理運営費、事業収入等

②防災機能に関する提案

③スポーツ機能に関する提案

- ・整備する施設、管理運営の手法、イベントの実施等

④事業スケジュール

- ・設計及び工事に要する期間、事業提案に要する期間等

⑤民間収益施設を設置する場合の収益性

⑥事業実施に際しての課題及び市への要望

2) 主な意見

(1) 事業手法について

- DB方式^{※1}又はDBO方式^{※2}が望ましいとの意見があった。
- DB方式であれば、整備に要する期間について短縮が見込めるとの意見があった。
一方で、事業費の総額については、大きく縮減することは難しいとの意見があった。
- DBO方式であれば、設計段階から運営者の視点を取り入れることができ、管理運営がしやすい施設になるとの意見があった。
- BT0方式^{※3}を採用し、SPC（特別目的会社）の設置をしない手法が考えられるとの意見があった。
- 運営については、民間ノウハウの活用等の観点から指定管理者制度が望ましいとの意見があった。

※1 DB(Design Build)方式…設計と施工を一括で発注する方式

※2 DBO(Design Build Operate)方式…設計・施工に加え施設の維持管理を一括して発注する方式

※3 BT0(Build Transfer Operate)方式…民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式

(2) 事業スケジュールについて

- DB方式であれば、分離発注と比較し、設計及び工事に要する期間は短縮できるとの意見があった。
- 人工芝を敷いた多目的グラウンド等を整備する場合、工事に要する期間は概ね10か月程度であるとの意見があった。
- DB方式等により事業者を公募する場合、公募期間として4か月以上は欲しいとの意見があった。
- 開業準備に要する期間についても考慮すべきであるとの意見があった。

(3) スポーツ機能に関する提案について

- 屋外に遊具を設置し、施設を予約利用しない子どもも体を動かせるようにするとの提案があった。
- 昨今の猛暑を踏まえ、夏期に子どもが体を動かせるよう、室内に子どもの遊び場を設置する旨の提案があった。
- 事業用定期借地という本施設の特性を踏まえれば、屋内施設を設置する場合、設置や現状復旧が容易な膜構造アリーナや仮設型体育館等を設置することが考えられるとの意見があった。

- ・テニスコート等の利用率が高い施設を設置すれば、運営事業者としては使用料収入を見込むことができるとの意見があった。

(4) 民間収益施設について

- ・民間収益施設の公募があった際は、出店を希望するとの意見があった。
- ・本施設の立地上、高額賃料等の抛出は難しく、ランニングコストは出来るだけ縮減されることが望ましいとの意見があった。また、立地上、民間収益施設の出店は困難との意見もあった。

(5) 事業参画にあたっての課題、市への要望等

- ・サッカー等の球技が出来る多目的グラウンド等を設置する場合、多様な主体による利用を図るためには、夜間照明があることが望ましいとの意見があった。
- ・人工芝はマイクロプラスチックが発生するため、マイクロプラスチックの流出抑制などの環境対策は公募条件に含めた方がよいとの意見があった。
- ・発災時の官民の役割分担やリスク分担において、民間側の負担が大きくなる場合、DBO方式の採用は難しいとの意見があった。
- ・事業者の公募前にもサウンディング調査を行い、公募条件等について意見交換が出来ることが望ましいとの意見があった。

4-2. サウンディング型市場調査総括

- ・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。
- ・事業スケジュールやスポーツ機能などについて、サウンディング型市場調査を実施したことにより、様々な手法や意見を聴取することができ、今後も適宜、民間事業者と意見交換をすることの重要性が確認された。

5. 各機能の基本理念

5-1. 防災機能の基本理念

- ・借用地は市にとって数少ない大規模なオープンスペースであり、様々な防災機能を担うことが求められる。このことに加え、基本的な考え方及びこれまでの整理を踏まえ、防災機能に関する基本理念を以下のとおりとする。

●防災機能整備の基本理念

「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」

5-2. スポーツ機能の基本理念

- ・借用地を災害対策用地として活用することを前提に、大規模改修を予定している施設や、暫定利用している施設、飽和状態になっている施設への対応を鑑み、スポーツ機能に関する基本理念を以下のとおりとする。

●スポーツ機能整備の基本理念

「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. 導入する機能と配置計画等

- ・「5. 各機能の基本理念」を踏まえ、これまでの現状・課題の整理及び分析、市民アンケート、サウンディング型市場調査の結果から、本施設に導入する防災やスポーツ等に関する機能と配置計画等について以下のとおり定める。

6-1. 防災機能に関する検討

本施設が供えるべき防災機能について、「平時から設置する機能」と「発災後における機能」に分けて、以下に示す。

なお、防災機能の検討に際しては、「防災公園の計画・設計に関するガイドライン※」に示された防災公園の位置付けや機能についても参考としている。

※国土技術政策総合研究所資料 第984号 平成29年9月

1) 平時から設置する機能

(1) 防火樹林帯

- ・避難広場等の安全性を確保するため、植栽を設ける。
- ・配置場所については、住宅地に近接する場所への植樹が望ましい。
- ・防火樹林帯の樹種は、葉の水分が多く燃えにくい常緑広葉樹を候補樹種とする。
- ・防火樹林帯の植栽配置は、高木・亜高木・低木を組み合わせた階層構造とし、火の粉の捕捉効果を高める。樹冠部が密になる様に密植し、防火壁として効果を高める。



写真6-1-1 防火樹林帯
豊島区イケ・サンパーク

(2) 防災備蓄倉庫

- ・災害時に必要となる食糧・生活必需品・避難所運営敷材等を保管しておくための施設として防災備蓄倉庫を設置する。
- ・物資を出し入れしやすい配置・構造とする。



写真 6-1-2 市内防災備蓄倉庫

(3) 園路

- ・備蓄用の物品の搬入、災害廃棄物の移送等を踏まえ、舗装は大型車対応の構造とする。
- ・避難者が安全に本施設内に避難できることや大型車両の通行を考慮して、幅員は概ね5 m以上を確保する。

(4) 災害時対応トイレ

- ・下水道が使用停止となった場合でも一定のトイレ機能を確保できる災害時対応トイレを設置する。
- ・整備するトイレの形態としては、下水道直結型の災害用マンホールトイレのほか、浦安公園にも整備されている汚水循環型の災害時対応トイレなどが考えられる。
- ・トイレの屋上にはソーラーパネルを設置するなど、災害による停電時であっても照明などの電源が確保されることが望ましい。



写真6-1-3 浦安公園 災害時対応トイレ

(5) 防災パーゴラ・防災あずまや

- ・傷病者の救護所や、体力のない方の避難施設などに優先的に使用するほか、救援物資置場などに利用するため、防災パーゴラ又は防災あずまやを設置する。
- ・防災パーゴラ・防災あずまやは、平時においては本施設利用者の憩いの場となる。一方で、災害時に他の防災機能の妨げとなることがないように配置に留意する。



写真6-1-4 防災パーゴラのテント布設イメージ

(6) 照明施設

- ・夜間等の安全性を確保するため、停電時でも点灯する照明施設を設置する。
- ・蓄電池式の照明施設や太陽光発電によるLEDの照明施設などが考えられる。
- ・配置としては、基本的に平時の本施設内の照明の配置計画に則ったものとするが、特に、避難動線や一時的に避難をする広場、その他災害時に使用する施設を考慮する。



写真6-1-5 蓄電池式照明施設

(7) 管理事務所

- ・災害時に本施設における避難や様々な活動、情報伝達等の中心的役割を担う。
- ・災害時にも防災機能を十分発揮できるよう、建築物の耐震・耐火性に注意するとともに、非常用電源設備を備える。
- ・情報の収集や伝達を図るため、管理事務所には地域防災無線を設置する。また、収集した情報を発信するためのデジタルサイネージ等を設置することが考えられる。

2) 発災後における機能

(1) 災害廃棄物仮置場

- ・災害に伴い大量に発生する災害廃棄物を適正かつ迅速に処理処分するため、一時的に災害廃棄物を集めて保管する場所として、災害廃棄物仮置場の候補地とする。
- ・災害廃棄物処理計画に基づき、可能な限り短期間での処理を目指し、災害廃棄物の発生量等に応じて、適切な処理期間を設定する。なお、大規模災害であっても、災害廃棄物は3年以内での処理完了を目標とする。
- ・大型車による搬入が想定されるため、災害廃棄物仮置場として使用する場所及び通路等については大型車対応の構造とする。

表6-2-1 災害廃棄物処理のスケジュール（浦安市災害廃棄物処理計画より一部抜粋）

項目	初動対応期		応急対応期				復旧・復興期			
	24時間	3日	前半		後半		6ヶ月	1年目	2年目	3年目
			1週間	3週間	1ヶ月	3ヶ月				
災害廃棄物発生量の推計										
災害廃棄物処理実行計画								見直し		
一次仮置場の設置			場所決定・準備							
災害廃棄物の処理			施設点検			処理(必要に応じて補修)				

(2) 仮設住宅建設用地

- ・地震により住宅が被災し、自力では住宅の確保ができなくなった市民に対し、応急仮設住宅の供給をするため、仮設住宅建設用地の候補地とする。

(3) 指定緊急避難場所

- ・災害時における近隣の住民等の一時的な避難の場として、指定緊急避難場所とする。
- ・避難者が集中する可能性があり、一般の公園より出入りがしやすい広幅員の出入口を設ける。また、緊急時にアクセスできるように、本施設の周りに壁を設けるのを避け、容易に近づける形態とする。



写真6-2-1 指定緊急避難場所掲示板

(4) 救援物資受入所

- ・災害時に全国の企業・自治体等から提供される救援物資を集積し、円滑に配給するための拠点として救援物資受入所を設置する。
- ・多数の物資を一時保管し、荷下ろしや仕分け作業を行うための十分な広さを確保する必要がある。また、雨風をしのげる屋根があり、荷役機械や貨物の重量に耐えられる床の強度が必要となる。
- ・物資を出し入れしやすい配置・構造とする。

(5) 待避所

- ・台風や集中豪雨などの風水害のおそれがある場合に、災害規模や状況に応じた早期の待避を実現するため、「二次開設」の待避所として指定する。

6-2. スポーツ機能に関する検討

1) 整備するスポーツ施設

- ・総合体育館の大規模改修への対応、メインアリーナ及びサブアリーナの稼働率が95%以上の飽和状態への対応、また、アンケートから求められるスポーツ施設として「体育館」「天候に左右されずに利用できるスポーツ施設」が求められていることから、体育館を整備する。
- ・総合公園球技場が排水機場整備予定地に暫定整備されていることへの対応、陸上競技場のフィールドが天然芝化された場合に利用が制限されることへの対応として、スポーツコートを整備する。
- ・また、気軽にスポーツができる環境を整備する。

2) 屋内スポーツ施設の整備内容

(1) アリーナ

- ・アリーナで一番広いコートラインとなるのはバスケットボールであることから、バスケットボールコートのサイズから必要とされるアリーナサイズを検討する。
- ・総合体育館のメインアリーナは、バスケットボールコート（縦15m×横28m）が2面、サブアリーナは1面である。市民大会では、メインアリーナの2面、場合によってはサブアリーナも含めた3面を使用して実施している。
- ・総合体育館の大規模改修時を考えると、2面は必要であると考ええる。
- ・コート外側のサービスゾーン・フリーゾーンは、最低3m以上確保する必要があることから、図6-2-1のとおり縦34m×横45mの1,530㎡の寸法とする。
- ・なお、バスケットボールだけでなく、バレーボールやバドミントンなどのコートラインを引き、多様なスポーツで利用できるようにする。

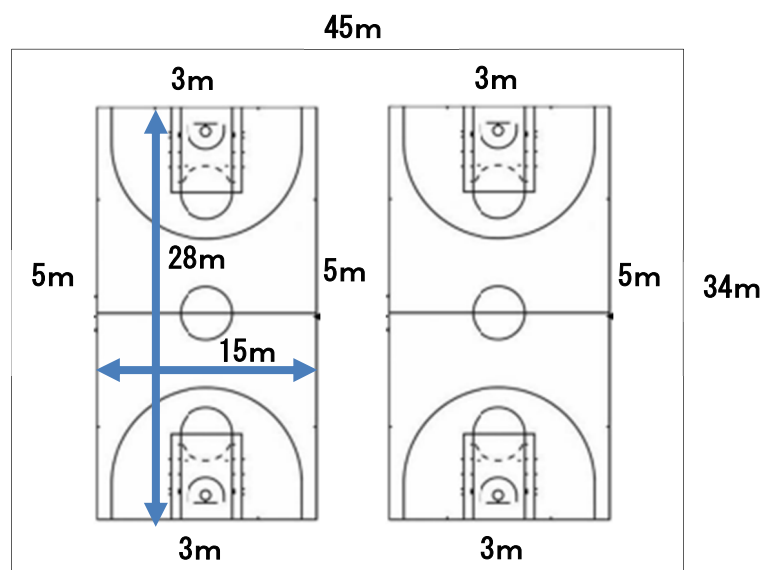


図6-2-1 バスケットコート寸法図

(2) 多目的室

- ・多様なスポーツが利用できる場として多目的室を1部屋整備する。
- ・整備する多目的室の広さは72㎡と想定する。
- ・試合の審判や選手等の控室、打合せを行う場として、会議室としても利用できるようにする。

(3) サニタリー

- ・ユニバーサルデザインとして、誰でも利用できるトイレと更衣室のサニタリー空間を設ける。
- ・サニタリーは、男性用トイレ（4立・5穴、20㎡）女性用トイレ（7穴、30㎡）・多目的トイレ（1穴、6㎡）、男女それぞれ更衣室とシャワー室（50㎡×2）を想定する。

(4) 倉庫

- ・アリーナで用いる器具等を格納する倉庫を設置し、広さは100㎡と想定する。
- ・多目的室で用いる椅子等を格納する倉庫を設置し、広さは24㎡と想定する。
- ・防災の備蓄品等を備蓄する防災備蓄倉庫を設置し、広さは100㎡と想定する。

(5) 事務室

- ・屋内及び屋外スポーツ施設の受付等を行う事務室を設置する。
- ・広さは50㎡と想定する。

(6) 屋内スポーツ施設の全体規模

- ・屋内スポーツ施設は、上記及び民間収益施設200㎡、廊下・エントランス等を含め全体の広さを2,540㎡と想定する。
- ・屋内スポーツ施設の建築面積・延床面積2,540㎡は、建蔽率・容積率7.9%となる。借用地の用途地域は、第二種住居地域で建蔽率60%・容積率200%であることから、基準を満たしている。
- ・事業用定期借地権設定契約の期間満了時においては、原状回復し土地を返還する必要があることから、体育館についても、耐用年数や解体しやすさ等を考慮して整備する必要がある。

3) 屋外スポーツ施設の整備内容

(1) スポーツコートA

- ・既存の総合公園球技場及び陸上競技場のフィールドが、利用できなくなるもしくは制限が発生することを鑑み、サッカー、ラグビー等が行えるスポーツコートを1面整備する。
- ・規模は、既存施設及び規格を考慮し、縦105m×横68mのスポーツコートとする。
 既存施設：総合公園球技場100m×60m、陸上競技場インフィールド107m×72m
 規 格：サッカー場 縦90m～120m、横45m～90m
 ラグビー場 縦94m～100m、横68m～70m ※インゴール6m～22m
- ・なお、コート外側は約5mの空間を確保することを想定する。
- ・スポーツコートの舗装はサッカー・ラグビー両方に対応できるロングパイル人工芝とし、透水性を持たせ雨天時や雨天後の利用も可能とする。
- ・スポーツコート外周は、10m高のフェンスで囲む。
- ・住宅地に近いことから、周辺の住環境に配慮し、照明は設置しない。
- ・借用地は第二種住居地域であることから、原則、観覧場を設置することはできない。

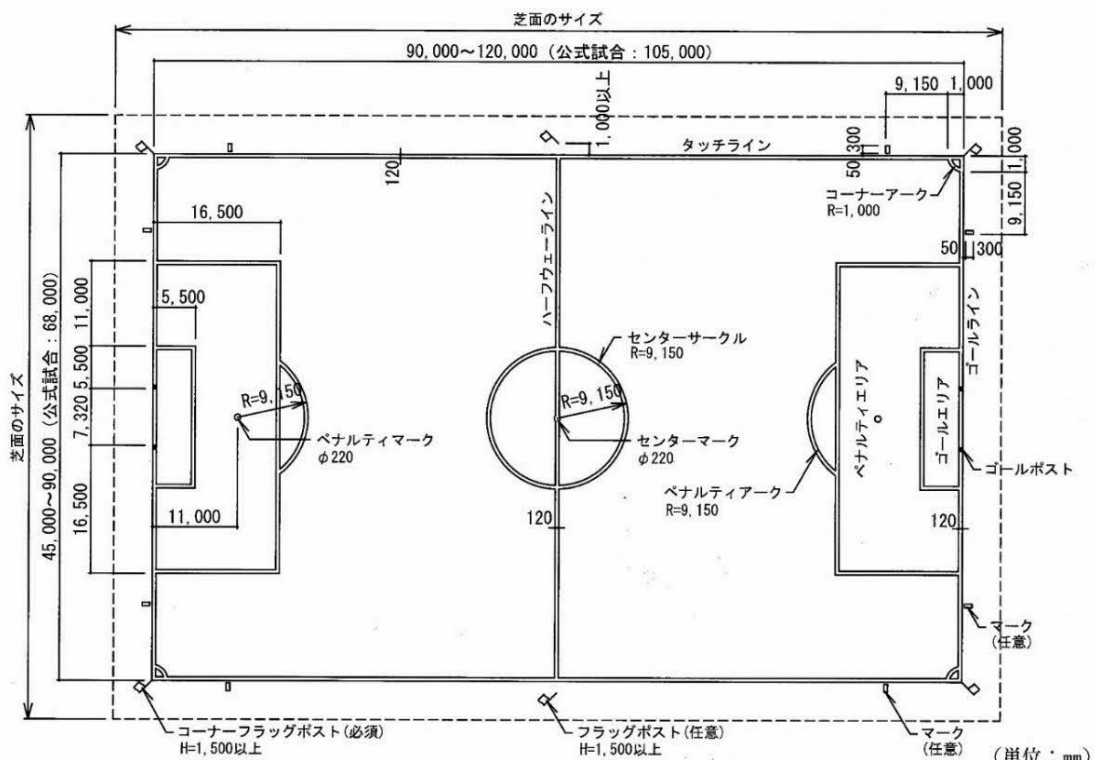


図 6-2-2 サッカー場寸法図

6-3. その他の機能等に関する検討

1) その他の機能・施設等整備内容

(1) 植栽（樹林、高木、街路樹）

- ・浦安市景観計画（平成21年6月策定）や浦安市宅地開発条例、浦安市緑の基本計画等を踏まえ、周辺環境との調和を図り、市民の憩いの場となるよう植栽景の創出を図る。

(2) 芝生広場

- ・多様な年代が集い、思い思いに利用することができるよう芝生広場を整備する。



写真 6-3-1 芝生広場イメージ

(3) 遊戯施設

- ・幼児・児童が屋外で活動できる場所を提供するため、遊具を整備する。設置する遊具としては、多様な年代の利用者が楽しめ、スポーツ機能を有する本施設の特性に合ったものとなることが望ましい。
- ・遊具については、災害時の利用の障害となることがないように、配置や規模について留意する。



写真 6-3-2 遊具イメージ

(4) 便益施設（パーゴラ・あずまや・トイレ）

- ・パーゴラ又はあずまや等を設置し、多くの対象者に日陰と休息の場を提供する。
- ・設置するトイレは、ユニバーサルデザインとする。各施設との距離等を踏まえ、適正な配置とする。

(5) 民間収益施設

- ・施設利用者及び周辺住民等の利便性を高めるため、また、賃料による収入を見込むことができるため、民間収益施設を設置する。
- ・民間収益施設として、約200㎡の室内空間を確保する。
- ・施設利用者及び周辺住民等にとって利用しやすい配置となるよう留意する。

(6) 給水設備（水飲み、散水）

- ・スポーツコートの利用者のために、水飲み場を整備する。
- ・夏季に人工芝フィールドは高熱になる為、散水装置を整備する。

(7) 排水設備（雨水排水、汚水排水）

- ・人工芝の排水に対して、マイクロプラスチックの流出が懸念されるため、フィルター交換等による管理を行う。

(8) 電気設備（照明）

- ・中央に位置する園路沿いには、夜間の通行人を想定して照明施設を整備する。

6-4. 各機能の配置計画

- ・各機能別に検討した施設について、借用地内における具体的な配置を検討する。

1) スポーツ機能施設の配置計画

(1) 屋内スポーツ施設の配置

- ・スポーツコートと通路で隔てた位置に配置し、屋内スポーツ施設利用者の駐車場を北側に配置する。

(2) 屋外スポーツ空間の配置

- ・スポーツコートは、西日による影響を最小限に抑えるように設置する。駐車場は墓地公園側からアクセスできるようにする。
- ・スポーツコートでの競技前のアップ空間や更衣テント張場として、中央の通路と芝生広場を位置付ける。

(3) ユニバーサルデザインの配置

- ・屋内スポーツ施設の出入口・昇降機・トイレなどは、ユニバーサルデザインとする。
- ・スポーツコートの出入口はバリアフリーとする。芝生広場内には車いすで入ることは難しいため、通路沿いのパーゴラはバリアフリーとする。

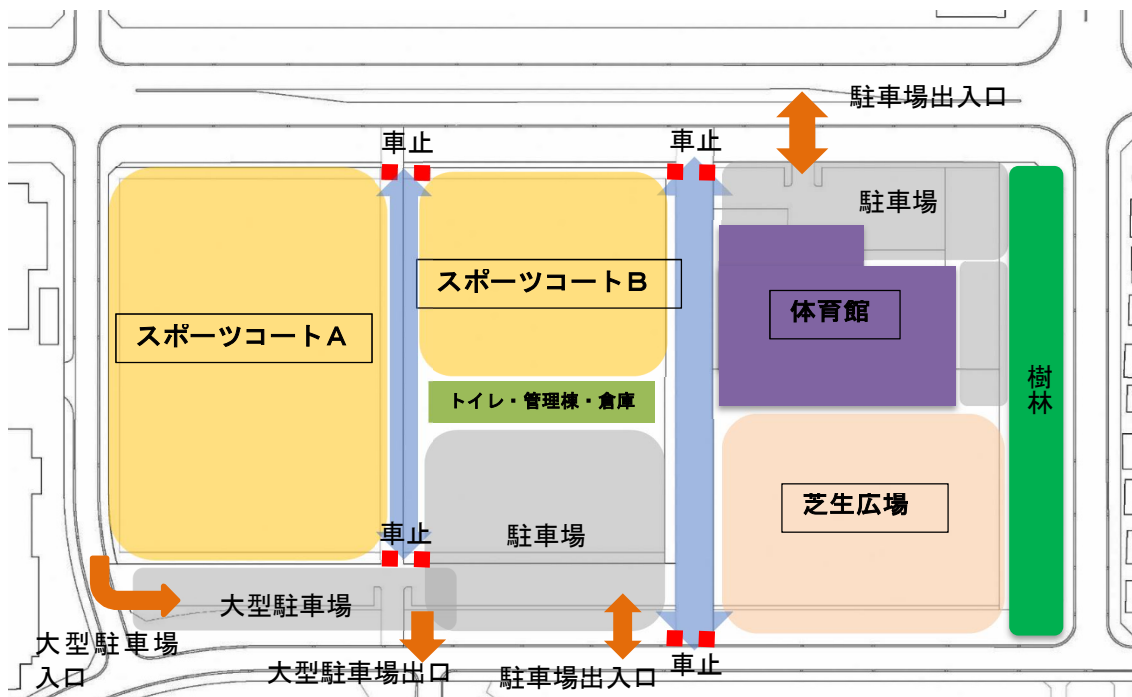


図 6-4-1 スポーツ機能施設配置計画図

2) その他機能等施設の配置計画

(1) 市民の憩い・交流空間の配置

- ・遊具を芝生広場に設置し、より多様な年代が集まりやすい環境を整備する。
- ・パーゴラ又はあずまや等は、芝生広場に隣接して設置し、休息しながら幼児・児童の見守りが可能な配置とする。

(2) 樹林帯の配置

- ・住宅地との緩衝的な役割として、樹林帯を北東側に配置する。

(3) 市街地の景観・民間収益施設の配置

- ・景観軸として西側の幹線道路沿いは、高木を連続して配置し、景観的な連続性を確保する。さらに、中央の園路に並木を配置し、墓地公園緑道とのネットワークを図る。
- ・施設利用者及び周辺住民等にとって利用しやすいよう、民間収益施設を屋内スポーツ施設に配置する。

3) 防災機能施設の配置計画

(1) 指定緊急避難場所の配置

- ・屋内スポーツ施設以外の芝生広場・スポーツコート・駐車場は、オープンスペースを活かし、発災時の指定緊急避難場所となり、周辺の歩道及び施設中央の園路からアクセスできるように配置する。
- ・避難広場等の安全性を確保するため、防火樹林帯を北東側に配置する。

(2) 救援物資受入所の配置

- ・救援物資受入所の屋内スポーツ施設は、中央の通路沿いに配置し、東西の幹線道路へも通路によりアクセスできる配置とする。

(3) 仮設住宅建設用地・災害廃棄物仮置場の配置

- ・スポーツコートは災害廃棄物仮置場として機能する様に、スポーツコートAとBの間に大型車両通行を前提とした通路を配置する
- ・芝生広場は仮設住宅建設用地として機能する様に、中央の通路沿いに配置する。

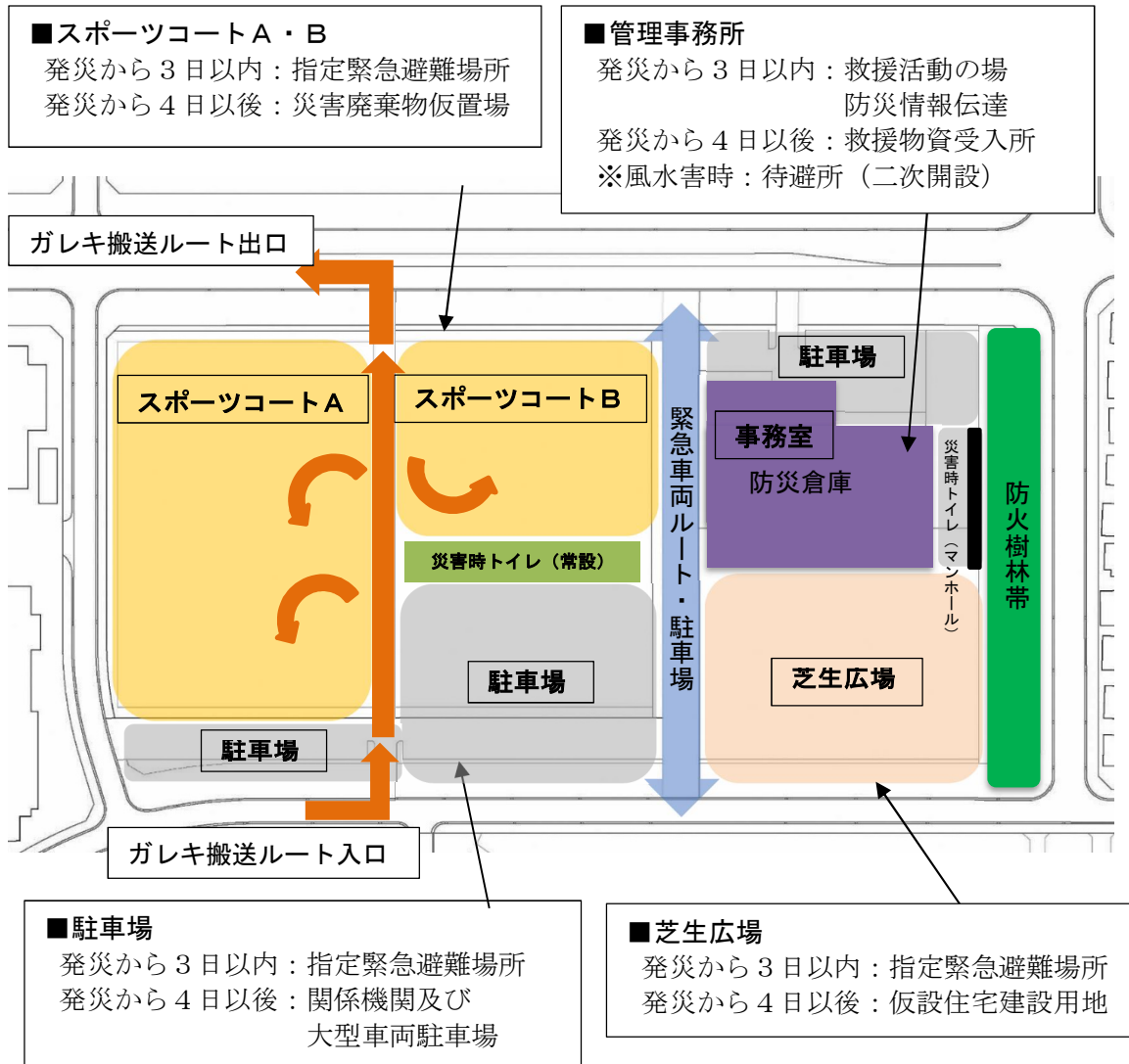


図 6-4-2 防災機能施設配置計画図

6-5. 基本計画平面図及びイメージパース

1) 基本計画平面図

- ・これまでの検討を踏まえ、現時点で想定される平面図は以下のとおりとなる。
- ・法令等による各基準を満たす限りにおいて、次年度以降の事業者公募や設計を通じ、変更となる場合がある。



図 6-5-1 施設詳細平面図

2) イメージパース図



図 6-5-2 イメージパース図

6-6. 概算事業費の検討

1) 事業内容

- ・設計及び工事に関する事業内容は、屋外スポーツ施設、屋内スポーツ施設、その他施設に区分し、各々の事業費を算出する。

(1) 屋外スポーツ施設

- ・スポーツコートA（人工芝） 縦105m×横68m サッカー・ラグビーコート 1面
- ・スポーツコートB（人工芝） 縦55m×横70m フットサルコート 2面

(2) 屋内スポーツ施設

- ・屋内スポーツ施設（バスケットコート2面・サニタリー・事務所等含）
＋民間収益施設＋防災倉庫＝床面積2,540㎡

(3) その他施設

- ・芝生広場、園路・歩道、駐車場、樹林、高木等
- ・維持管理及び運営に関する事業内容は、本施設全体について指定管理者制度を導入することを前提に事業費を算出する。

2) 事業費の算出方法

- ・設計及び工事については、屋外スポーツ施設に係る設計費・整備費と屋内スポーツ施設及びその他施設に係る設計費・整備費により構成する。
- ・維持管理及び運営については、「浦安市の財務書類～統一的な基準～（令和5年度）」から、本施設と施設規模が比較的近い中央武道館、プ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）を合算する。

3) 概算事業費

- ・近年、資材価格の高騰や労務費の上昇により、建築コスト全体が大幅に上昇している。
- ・国土交通省は、公共工事設計労務単価などを公表しており、これらの単価は東日本大震災後の復興需要や人手不足の影響などを受け、経年的に上昇している。
- ・国土交通省は、建築士事務所の業務報酬基準について、実態調査を踏まえた見直しを約5年ごとに行っており、業務内容の複雑化などに対応して基準が改定され、金額が上昇している。
- ・これらを踏まえ、以下に概算事業費を示す。

表 6-6-1 概算事業費（設計及び工事）

工種	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

表 6-6-2 概算事業費（維持管理及び運営）

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

7. 事業スキームの検討

7-1. 事業手法・事業方式の整理

- ・本施設に関する設計・施工及び維持管理・運営について、想定される事業手法を整理する。

1) 前提条件について

- ・借用地は事業用定期借地権設定契約により市がURより借り受けているため、原則として、建物の所有者は市となる。
- ・災害対策用地として活用することやスポーツ施設の再配置などの課題に迅速に対応するためには、建設の早期着手及び施設の早期供用開始が必要である。
- ・本施設において想定される業務範囲としては、おおまかに①設計業務、②施工業務、③維持管理・運營業務となる。
- ・借用地は事業用定期借地権設定契約によるため、契約期間満了時には現状復旧をしてURに返還をすることが基本となる。そのため、事業用定期借地設定契約の期間を超える事業期間は検討できないことから、事業期間の検討は省略する。

2) 事業手法・事業方式の整理

- ・上記の前提条件及び「4. サウンディング型市場調査」でえられた提案等を踏まえ、設計及び施工業務において候補となる官民連携手法はDB方式及びBTO方式となる。また、維持管理・運營業務については、指定管理者制度及びDBO方式又はBTO方式があげられる。
- ・上記事業手法について、①資金調達、②設計・建設、③維持管理・運営、④施設の所有の項目別に市と民間の役割を整理すると表7-1-1のとおり。
- ・整理した事業手法・事業方式の概要については、表7-1-2のとおり。

表 7-1-1 事業手法・事業方式分類

手法・事業方式	資金調達	設計・施工	維持管理・運営	施設の所有
BTO方式 (Build Transfer Operate)	民間	民間	民間	市
DB方式 (Design Build)	市	民間	市	市
DBO方式 (Design Build Operate)	市	民間	民間	市
指定管理者制度	市	市	民間	市

表 7-1-2 事業手法・事業方式の概要

手法・事業方式	内容
BT0 方式	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が施設等を設計・建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式 ・市内導入施設例：新浦安駅前プラザ マーレ、浦安市千鳥学校給食センター
DB 方式	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設等の整備において、民間事業者の技術的能力を活用し、設計・建設（改修）を民間事業者に委託する方式 ・市内導入施設例：市庁舎
DB0 方式	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が施設等を設計・建設し、その後の維持・管理及び運営までを一括して受託する事業方式 ・市内導入施設例：クリーンセンター
指定管理者制度	<ul style="list-style-type: none"> ・市が設置する「公の施設」の管理を民間企業、NPO 法人等に行わせることを可能とする地方自治法上の制度 ・公の施設の管理に民間の能力を活用しつつ、経費の節減当のみならず住民サービスの向上を図ることが目的 ・市内導入施設例：文化会館、総合体育館、特別養護老人ホーム等

7-2. 事業スキームの検討

- ・各事業手法について、次に示す表の視点において、比較・検討を行った。
- ・BT0 方式は「4. サウンディング型市場調査」の結果を踏まえ SPC の組成を前提としない方式を想定する。また、SPC を組成しない BT0 方式の場合、DB0 方式と事業手法として類似することから、比較としては BT0 方式と DB0 方式は一括して検討することとする。
- ・DB 方式と指定管理者制度については、組合せて実施することが可能であるため、比較においては、「DB+指定管理者制度」として検討する。なお、本検討における「DB+指定管理者制度」は、DB と指定管理者の受託事業者を別に公募することを想定する。
- ・「1) 前提条件について」において示したとおり、本施設については早期着手及び施設の早期供用開始する必要があるため、「事業期間の短縮」については倍の点数を加点する。（想定事業スケジュールは 67 頁参照）

表 7-2-1 事業手法・事業方式の比較

事業方式	①従来方式	②BT0方式 (DB0方式)	③DB方式+指定管理者制度
設計・施工	従来手法 (分離発注)	BT0方式 (DB0方式)	DB方式
維持管理・運営	従来手法 (委託)		指定管理者制度
民間ノウハウの活用によるサービス向上	×	○	○
行政事務の負担	×	○	△
事業スケジュール	△	×	○
財政削減効果	×	○	△
事業のリスクへの対応	○	×	△
市場調査からの評価	△	○	○
修繕に係る市の負担	×	○	△
事業の安定性	○	×	△
総合評価			
点数評価と総評	7点 事業リスクや事業安定性などについて優位性が認められるが、民間ノウハウの活用や財政削減効果などの効果は見込めない	10点 財政削減効果や行政事務負担の軽減などについて、官民連携による効果が最も見込める。しかし、事業者選定手続きに時間を要するため、事業スケジュールに難点を有する。	13点 事業全般について、官民連携による効果が一定見込める。特に、事業スケジュールにおいては、最短での供用開始を見込むことができる優位性がある。

※1 点数評価：項目ごとの評価を点数化した。(配点：×=0点、△=1点、○=2点)

※2 「事業スケジュール」については倍の点数で評価している。

表 7-2-2 想定事業スケジュール

①従来方式		令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度
土木工事 ※スポーツコート・駐車場等	設計	■					
	工事		■	■	■	■	■
建築工事 ※体育館等	設計	■					
	工事			■	■	■	■
維持管理運営（委託）	選定手続き			■	■	■	

②BTO方式（DBO方式）		令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度
事業者選定手続き		■					
設計（土木&建築）				■			
工事	土木工事			■	■	■	■
	建築工事				■	■	■
維持管理運営（指定管理）	選定手続き			■	■	■	

③DB方式+指定管理者制度		令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度
事業者選定手続き		■					
設計（土木&建築）			■				
工事	土木工事		■	■	■	■	■
	建築工事			■	■	■	■
維持管理運営（指定管理）	選定手続き		■	■	■		

※供用開始予定

手法	供用開始	
	スポーツコート・駐車場等	体育館等
①従来方式	R10.10	R12.11
②BTO方式（DBO方式）	R11.9	R13.9
③DB方式+指定管理者制度	R10.9	R12.8

7-3. リスク分担について

本施設に関する設計・施工及び維持管理・運営について、一般的に想定されるリスク分担については、以下のとおりとなる。(浦安市 PPP 実務要領及び浦安市指定管理者制度運用指針より)

表 7-3-1 想定されるリスク分担

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者			
			浦安市 (実務要領)		浦安市 (指定管理)	
			市	事業者	市	事業者
共通	入札手続き	入札説明書の誤り、入札手続きの誤り	○		—	—
	法令変更	本事業に直接関係する法令の新設・変更等	○		—	—
		その他広く民間企業一般に影響を与える法令の新設・変更等		○	—	—
		【指定管理業務】施設の管理運営に関係する変更				協議事項
		【指定管理業務】指定管理者自身に関係する変更				協議事項
	税制変更	本事業に直接関係する税制の新設・変更等（公募対象公園施設は除く）	○		—	—
		消費税率の変更	○		—	—
		上記以外の税制度の新設・変更等（民間事業者の利益に課されるものを除く）	○		—	—
		【指定管理業務】施設管理・運営に影響を及ぼす税制変更	—	—		協議事項
		【指定管理業務】一般的な税制変更	—	—		○
	許認可取得遅延	市の帰責事由による許認可の取得遅延	○		—	—
		上記以外の事由による許認可の取得遅延		○	—	—
	住民対応	本事業を行うこと自体に関する反対運動・訴訟等	○		—	—
		事業者が行う調査、建設、維持管理・運営、提案内容に関する訴訟・苦情等		○	—	—
	周辺地域・住民への対応	【指定管理業務】通常の運営にかかる地域との協調・必要事項の説明	—	—		○
		【指定管理業務】指定管理業務の内容に対する住民からの要望等	—	—		○
		【指定管理業務】上記以外の事項	—	—		協議事項
	安全確保	建設・維持管理・運営における事故、または安全確保に関する者		○	—	—
	環境問題	事業者が行う業務、提案内容に起因する環境問題（騒音、振動、電波障害、有害物質の排出等）		○	—	—
		建設・維持管理・運営における環境保全		○	—	—
	第三者への賠償	事業者の帰責事由によらず第三者に損害を与えた場合	○		—	—
		事業者の帰責事由により第三者に損害を与えた場合		○	—	—
	事業内容の変更	市の政策変更により、事業の内容が変更される場合	○		—	—
金利変動	契約後の金利変動		○	—	—	
	【指定管理業務】金利の変動に伴う経費の増	—	—		○	
物価変動	施設供用開始前のインフレ・デフレ		○	—	—	
	施設供用開始後のインフレ・デフレ	○	△	—	—	
	【指定管理業務】人件費・物品費等の物価変動に伴う経費の増	—	—		○	
資金調達	事業に必要な資金の確保に係る費用		○	—	—	
	【指定管理業務】市から指定管理者への支払遅延によって生じた損失	—	—	○		
	【指定管理業務】指定管理者から業者への支払遅延によって生じた損失	—	—		○	

(表7-3-1の続き)

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者			
			浦安市 (実務要領)		浦安市 (指定管理)	
			市	事業者	市	事業者
共通	事業の中止・延期	市の帰責事由により事業を中止・延期した場合	○		—	—
		事業者の帰責事由により事業を中止・延期した場合		○	—	—
		上記以外のもの	○	○	—	—
	構成員の能力不足等	事業者の構成員の能力不足等による事業悪化		○	—	—
	不可抗力	天災等の不可抗力事由によって生じる損害	○	△	—	—
		【指定管理業務】不可抗力(自然災害、戦争、暴動等)に伴う管理運営内容の変更、中止	—	—	協議事項	
セキュリティ	【指定管理業務】セキュリティ警備不備による情報漏洩、犯罪発生等	—	—		○	
契約前	入札費用	本事業への入札に係る費用		○	—	—
	契約の未締結・遅延	落札者の帰責事由による契約締結遅延等		○		○
		議会の議決が得られないことによる契約未締結・遅延	○	○	—	—
		上記以外の事由による契約締結遅延等	○		—	—
		市の事由により協定・契約の締結ができない、時間がかかることに 関するもの	—	—	○	
調査・設計	測量・調査	市が実施した測量、調査に関するもの	○		—	—
		事業者が実施した測量、調査に関するもの		○	—	—
	計画・設計・仕様変更	市の帰責事由により変更する場合	○		—	—
		事業者の帰責事由により変更する場合		○	—	—
	調査費・設計費等の増大	市の帰責事由により調査費や設計費等が増大した場合	○		—	—
		事業者の帰責事由により調査費や設計費等が増大した場合		○	—	—
設計の完了遅延	市の帰責事由により遅延した場合の損害	○		—	—	
	事業者の帰責事由により遅延した場合の損害		○	—	—	
建設	用地の確保	本件施設建設予定地の確保に関するもの	○		—	—
	用地の瑕疵	本件施設建設予定地の土壌汚染等に関するもの	○		—	—
		市が把握し、事前に公表した地下埋設物の処理に関するもの		○	—	—
		地下埋設物に関する上記以外のもの	○		—	—
	地質・地盤	事業者が実施する地質・地盤調査等の不備・誤りによるもの		○	—	—
		上記以外のもの	○		—	—
	工事遅延	市の帰責事由によるもの	○		—	—
		事業者の帰責事由によるもの		○	—	—
	工事費増大	市の帰責事由によるもの	○		—	—
		事業者の帰責事由によるもの		○	—	—
	要求性能未達	本件施設完成後、要求性能に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合		○	—	—
	施設損害	工事材料、建設機械器具、引き渡し前の工事的物について生じた損害、その他工事の施工に関して生じた損害		○	—	—
	工事監理の不備	工事監理の不備により工事内容、工期等に不具合が発生した場合		○	—	—

(表7-3-1の続き)

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者			
			浦安市 (実務要領)		浦安市 (指定管理)	
			市	事業者	市	事業者
維持管理・運営	運営開始の遅延	市の帰責事由によるもの	○		○	
		事業者の帰責事由によるもの		○		○
		【指定管理業務】その他第三者の責めによる維持管理・運営開始の遅延	—	—	協議事項	
	事業内容の変更	市の帰責事由による事業内容の変更(用途変更等)	○		—	—
	支払遅延・不能	市の帰責事由によるサービス対価の支払の遅延・不能によるもの	○		—	—
	要求水準未達	事業者の行う維持管理・運営業務の内容が事業契約書等に定める水準に達しない場合		○	—	—
	維持管理・運営費の変動	市の帰責事由によるもの	○		—	—
		事業者の帰責事由によるもの		○	—	—
	施設等の損傷	市の帰責事由によるもの	○		—	—
		事業者の帰責事由によるもの		○	—	—
		指定管理者の故意または重大な過失によるもの	—	—		○
		施設・設備の設計・構造上の原因によるもの	—	—	○	
		上記以外の経年劣化、第三者の行為で相手方が特定できないもの等	—	—	協議事項	
利用者対応	苦情やトラブル等への対応	—	—		○	
	市の施策に対する苦情・要望への対応	—	—	○		
契約不適合	契約不適合責任の担保期間内		○	—	—	
	(2020年4月の民法改正前の「瑕疵」)	○		—	—	
移管	性能確保	事業終了時における施設の性能確保に関するもの		○	—	—
	移管手続き	事業の終了手続きに係る諸費用に関するもの及び事業会社の清算手続きに伴うもの		○		○

7-4. 定量評価

設計施工分野における、従来手法による概算事業費と DB 方式による概算事業費について、以下のとおり試算し比較を行った。

なお、「7-2. 事業手法の検討」において示されたとおり、BTO 方式及び DBO 方式については、事業スケジュールに難点を有するため、定量評価は実施しない。

また、本事業の維持管理・運営における指定管理者制度については、「浦安市 PPP 実務要領」に従い、定量評価を実施しない。

1) 試算の前提条件

表 7-4-1 試算の前提条件

設計施工費想定(従来手法)	3,393,809 千円 ※「6-6. 概算事業費の検討」より
DB による事業費の削減比率	①体育館設計 4.03% ②体育館工事 4.31% ③公園設計 4.09% ④公園工事 4.53% ※DB 等による他市事例から算出。詳細は別紙参照。
事業者選定費用想定	25,000 千円

2) 試算結果

試算の結果は以下のとおり。設計施工に関する事業費は約 3.61%の削減が見込まれた。なお、事業費の一部を地方債とすることにより財政負担の平準化を図ることが考えられる。

表 7-4-2 試算結果

採用手法		従来方式	DB方式
(屋内 スポーツ 施設)	設計費等	227,299,000	218,138,850
	工事費	2,141,220,000	2,048,933,418
	合計	2,368,519,000	2,267,072,268
(屋外 土木工 事 その他)	設計費等	85,490,000	81,993,459
	工事費	939,800,000	897,227,060
	合計	1,025,290,000	979,220,519
事業者 選定費用	委託料	—	25,000,000
合計		3,393,809,000	3,271,292,787

従来方式との差額 **-122,516,213**

削減率 **3.61%**

7-5. 総合評価

1) 総合評価

以上、事業手法の検討・定量評価等を通じて、最も優位性が高い事業手法は DB方式 と 指定管理者制度 を組合わせた手法であることが確認された。

2) その他事業実施に向けた課題

(1) 民間事業者の参加促進

本事業手法は民間事業者の参画なくしては成立しないことから、公募要件の検討に際しても、適宜サウンディング型市場調査を実施するなどの方法により、民間事業者との協議・調整をすることが望ましい。なお、その際には公平性・透明性に留意すること。

(2) 物価変動への対応について

近年の工事費等の高騰を踏まえると、概算事業費の算出時点・契約締結時・施工段階のそれぞれで物価が変動し、費用について不足等が発生することが想定される。このような場合、入札不調又は選定事業者の過度な負担が生じるおそれがある。

よって、労務、資材等の物価変動を適切にサービス対価に反映させるべく、物価変動に対応する条項を契約書に追加するなど、対応を検討する必要がある。

7-6. 想定事業スケジュール

本事業において、DB方式と指定管理者制度を組合わせた手法を採用した場合に想定される事業スケジュールは以下のとおりである。

表 7-6-1 想定事業スケジュール

DB方式+指定管理者制度		令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
事業者選定手続き		■				
設計（土木&建築）			■	■		
工事	土木工事		■	■	■	■
	建築工事			■	■	■
維持管理運営（指定管理）	選定手続き		■		■	

別紙 事業費削減比率について

DB方式を採用した際の事業費の削減比率は、下記の他市事例を参考に算出を行った。

No	施設名	自治体	予定価格 (百万円、 税込み)	施設概要	延床面積	事業費 削減比率	出典
1	依知南小学校	厚木市	3,026	中央棟校舎(約1,900㎡)、 西棟校舎(約1,617㎡)の解体 東棟校舎の改修 新校舎：約 3,530 ㎡ さらに複合化	3,530	3.56%	【10月31日経営会議案件】市立依知南小学校 及び緑ヶ丘小学校の 施設建て替え整備に 係る事業手法の決定 について[2022]
2	緑ヶ丘小学校	厚木市	4,063	東棟校舎(約 2,832㎡)、西 棟校舎(約2,117㎡)の解体 南棟校舎の改修 新校舎：約 4,440 ㎡ さらに複合化	4,440	3.38%	【10月31日経営会議案件】市立依知南小学校 及び緑ヶ丘小学校の 施設建て替え整備に 係る事業手法の決定 について[2022]
3	天明校区施設 一体型義務教 育学校	熊本市	7,070		11,000	5.80%	天明校区施設一体型 義務教育学校整備事 業について
4	上用賀公園	世田谷区	25,433	体育館、防災広場、民間 収益施設等	公園全体 31,000	体育館設計 1.11% 体育館工事 2.50% 公園設計 1.39% 公園工事 3.61%	上用賀公園拡張事業 民間活力導入可能性 調査報告書
5	米子新体育館	鳥取県・米 子市	8,044	メインアリーナ2,728㎡ サブアリーナ1,716㎡ ※要求水準	未定	6.30%	米子新体育館整備等 に関する PPP/PFI 手 法導入可能性調査報 告書

※平均削減率

- ①体育館設計 4.03%
- ②体育館工事 4.31%
- ③公園設計 4.09%
- ④公園工事 4.53%