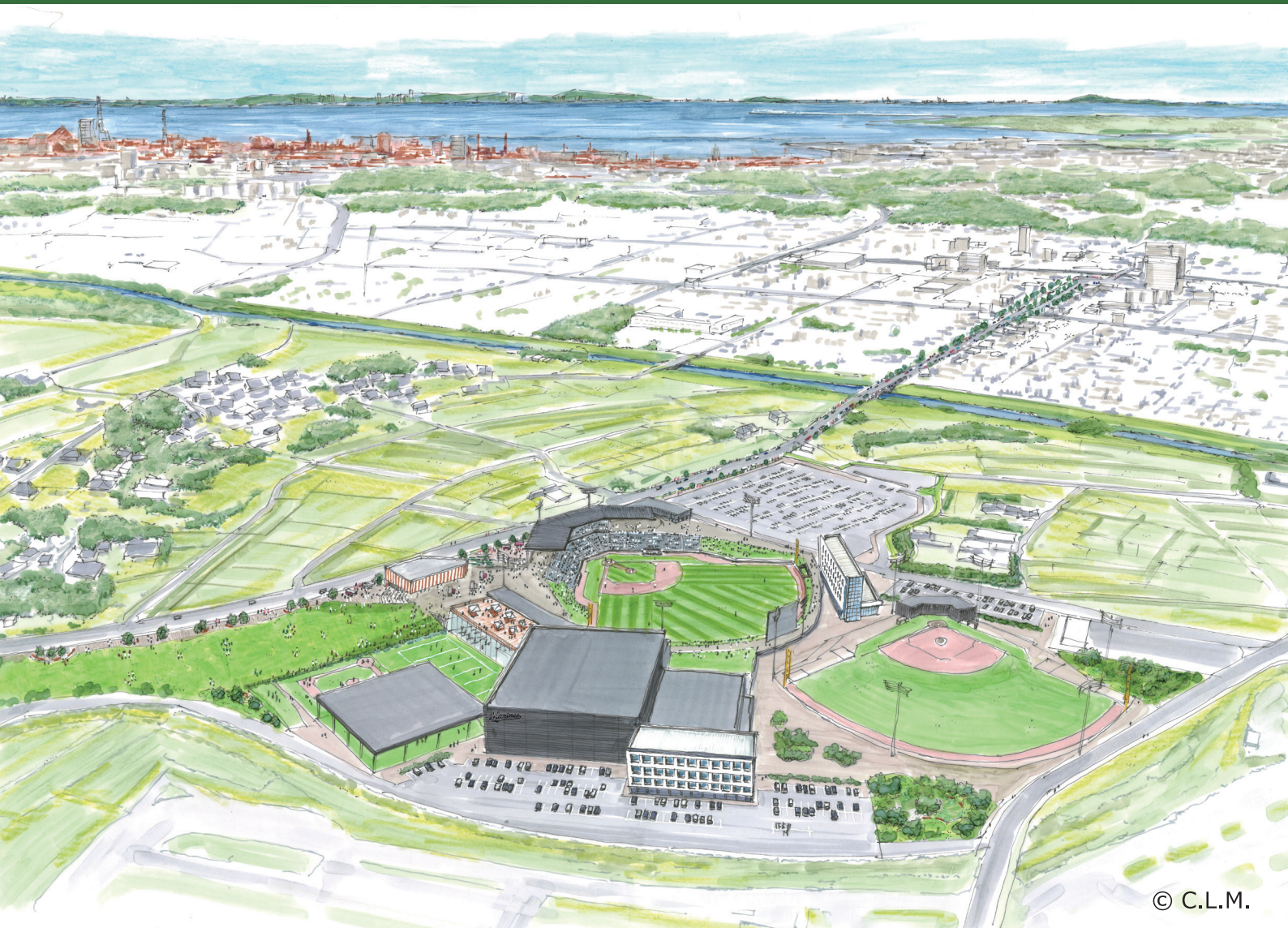


# 【概要版】(仮称) 貞元総合公園整備基本計画



© C.L.M.

## CO-FIELD KIMITSU

～人も、アイデアも、コミュニティも育む共創フィールド～

### PROJECT NAME

**BRING UP**  
[REDACTED]  
**TOGETHER**

- このコンセプトは、英語の「BRING UP」が複数の意味を持つように多様なテーマを含んでいます。
- 「BRING UP TOGETHER」の [REDACTED] に入る言葉は様々です。次の世代・これからの時代に向けた多様で多目的な施設を、地域の皆様と共に育んでいきます。

新しい産業力の強化や、こどもの成長支援、関係人口の増加など、未来志向なまちづくりを推進する君津市と、選手育成・チーム強化を目指す千葉ロッテマリーンズの「共通の思い」を表現しています。

令和 8 年 千葉県君津市

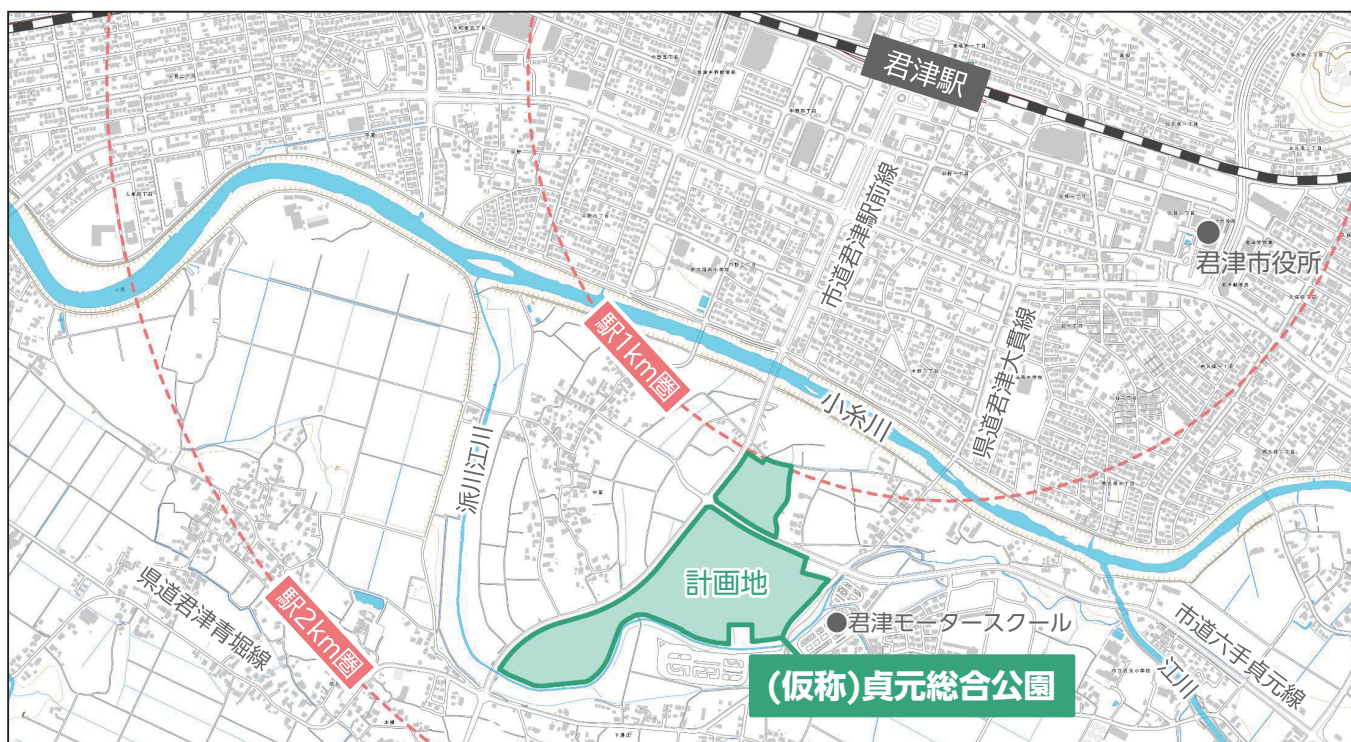
## 1) STORY

- 1 本市は、総合計画に掲げる将来都市像『ひとが輝き 幸せつなぐ きみつ』の実現に向け、魅力あふれる持続可能なまちづくりを牽引する新たな拠点の形成を目指してきました。
- 2 球団のビジョンと本市のまちづくりの方向性が合致し、貞元地区が移転先候補地として選定されたことから、2025年4月、本市は千葉ロッテマリーンズと「ファーム本拠地移転に関する基本協定」を締結しました。
- 3 貞元地区で新たな都市計画公園〔(仮称)貞元総合公園〕を官民連携により整備します。この公園では、単に野球を観戦する施設にとどまらない、本市新たな核となるボールパークを創出します。

## 2) 計画地の概要

都市計画公園名称	5・5・1号 貞元総合公園
公園種別	総合公園
所在地	君津市貞元及び中富の一部
公園面積	約 14.4ha (整備予定地約 14.8ha のうち選手寮を除く面積)
都市計画決定	2026年6月
事業認可	2026年7月予定
区域区分・用途地域	市街化調整区域(用途地域指定無し)
供用開始目標	2030年1月末(運用期間30年間を目標)

## 3) 計画地の場所



## 4) 計画の特性

### 特性 1 | 駅とインターチェンジに近接する立地と南千葉の観光玄関口

- 本計画地は、君津駅から約 1km、君津 IC から約 5km に位置し、公共交通と高速道路の双方の利便性を併せ持つ立地です。
- 南千葉エリア (12 市町) の魅力を巡る観光の玄関口として機能させ、立ち寄り・回遊・滞在を促します。



### 特性 2 | 「鉄のまち」として発展してきた歴史と先人たちの記憶

- 本市は、昭和 44(1969) 年の君津製鐵所 (当時の日本製鐵株式会社) 全面操業を契機に急速発展しました。
- 先人たちの思いを公園空間の価値の一部として位置づけ、シビックプライドを育みます。



### 特性 3 | 小糸川流域の地理的風土と地域に刻まれた歴史の記憶

- 小糸川沿岸の桜並木・遊歩道の景観を公園内に引き込むとともに、水害リスクに備え、調整池の整備や流域の地形を活用した雨水対策等、防災機能を強化した空間づくりを行います。
- 先人たちの治水の歴史や、「貞元」の地名に象徴される歴史的背景を空間づくりに継承します。



### 特性 4 | これまでにないプロ野球ファーム本拠地 (選手との距離感・地域密着)

- 選手との距離感の近さ: プロアスリートの日々の鍛錬を間近で見られる育成の場です。
- 地域密着: フレンドシップシティ・プログラム協定 (令和 7 年 7 月締結) により、学校訪問や地域振興活動等の連携基盤が整っています。



## 5) 5つの基本方針

### 交流拠点

#### みんなが気軽に集い、交流できる開かれた公園

試合の有無を問わず誰もが立ち寄れる環境を整え、多様な観戦スタイルや市民主体の活動を通じて、シビックプライドを醸成します。

### 経済拠点

#### 南千葉の魅力をもつ、にぎわいを生み出す公園

駅・IC に近接する立地を活かし、南千葉の玄関口として周辺地域への周遊を促進。民間活力を積極導入し、持続可能な公園経営を実現します。

### 成長と変化の拠点

#### プロに学び、子どもたちの夢と挑戦を応援する公園

選手との距離が近いファーム本拠地の特性を活かし、スポーツ教室や学校連携により、次世代の挑戦を地域全体で支えます。

### 健康拠点

#### 公園でのあらゆる体験が健康づくりにつながる公園

緑豊かな散策路やコンコース、カフェ、憩いの休憩所等を整備し、地域の医療・教育機関と連携した健康増進プログラムを展開します。

### 防災拠点

#### もしもの時にみんなを守る、安全・安心な防災公園

地盤改良や雨水貯留・排水機能を整備。広域避難場所として備蓄倉庫等を備え、防災訓練の場として日常的に活用します。

みんなの「夢」が  
ひろがる公園を  
いっしょにつくろう!



君津市マスコット  
キャラクター  
きみぴょん

## 6) 空間づくりの基本姿勢 — プロ野球を地域に「開く」

### 見える

施設の壁を感じさせない開放的な造りとし、プロ選手の練習風景を日常的に目にすることができる、これまでにない空間設計とします。

### 入れる

日常の散策や滞在の延長で、気兼ねなく施設周辺やコンコースに足を踏み入れられる連続性のある動線を形成します。

### 広がる

スポーツの感動を地域の日常へと波及させ、健康づくりや交流といった市民活動が公園全体からまちへと広がる配置とします。

## 7) 公園を核としたまちづくりの展開（波及効果の創出）

### 線の広がり

駅と公園をつなぐ  
ウォークアブルな空間づくり

君津駅から本公園へ至る道のりを歩きやすく快適な空間に整え、来訪者の自然な回遊とまち全体への波及を促します。

### 面の広がり

民間活力を活かした  
まちづくりと周辺開発

市街化調整区域における地区計画ガイドライン（地域振興型）を活用し、賑わいと連動した周辺の民間開発を適切に誘導します。

### 環の広がり

金融機関との連携をはじめ  
とした地域経済の活性化

市内7つの地域金融機関との包括連携協定（令和7年11月締結）をはじめ、産業・観光・定住等、さまざまな分野での連携を広げます。

## 8) ゾーニング

本公園は、多様な来園者がそれぞれの目的に合わせて快適に過ごし、プロ野球の活気と日常の憩いが融合する空間を実現するため、機能ごとに以下の6つのゾーンを設定します。



## 9) 公園に整備する施設

公園整備にあたっては、市と千葉ロッテマリーンズがそれぞれの役割を分担して進めます。市が公園の基盤や主要施設を整備する一方、球団も選手育成に必要な施設等を相互に協力して整備し、公園全体の価値向上に貢献します。

ゾーン	整備内容	施設	整備主体	供用開始
スタジアムゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>プロ野球ファーム公式戦等の興行の舞台となる、本公園のシンボルとなるエリアです。</li> <li>試合開催日の熱狂を生み出すとともに、試合のない日でも市民が日常的な健康づくりや散策に利用でき、プロの活気を感じられる「開かれた空間」とします。</li> </ul>	野球場 A (スタジアム)	君津市	2030年
エントランスゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>エントランスゾーンは、君津駅や駐車場からのメインアクセスとなる、各ゾーンへ来園者を導く開放感のある本公園の玄関口となるエリアです。</li> <li>緑の広場ゾーンは、日常的な憩いや遊びの場として、こどもから高齢者まで多様な世代が集い、交流するエリアです。</li> <li>平常時のレクリエーションや暑熱対策を講じた快適な利用に加え、イベント開催時の拠点としての役割も担います。</li> </ul>	アプローチ空間 (通路・広場)  緑の広場 (芝生広場等)	君津市	2030年
緑の広場ゾーン				
クラブハウスゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>プロ野球球団の活動拠点となる施設を主体としつつ、一般利用可能なカフェ等を併設するエリアです。</li> <li>災害時に備えた防災備蓄倉庫等を集約し、防災拠点としての役割も併せ持ちます。</li> </ul>	クラブハウス (複合施設)	君津市	2030年
トレーニングゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>プロ野球選手の強化・育成が行われる、チーム力の源泉となるエリアです。</li> <li>一般利用者がプロ選手の練習風景を見学でき、スポーツの活気を感じられる空間を形成します。</li> </ul>	屋内練習場	君津市	2030年
		野球場 B (グラウンド)	君津市	2031年
		ブルペン、 バッティングゲージ、 サブグラウンド A、 ハーフフィールド A、 アジリティフィールド、 スピードヒル、 (槽)	千葉 ロッテ マリー ンズ	2030年
		野球場 C (グラウンド)、 サブグラウンド B、 ハーフフィールド B		将来 整備
付加価値ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>スタジアムや周辺の豊かな自然環境等と連携し、公園全体の魅力や付加価値をさらに高めるためのエリアです。</li> <li>Park-PFI等の民間活力を積極的に活用し、滞在・回遊を促す多様な機能の導入を目指します。</li> </ul>	未定	民間 事業者 (未定)	将来 整備
駐車場ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内外から車やバスで訪れる来園者のための駐車場エリアです。</li> <li>平常時や興行時のアクセス拠点としてだけでなく、災害時には避難者や支援物資を受け入れる活動スペースとしての役割も担います。</li> </ul>	駐車場	君津市	2030年

※トレーニングゾーンに隣接する区域外には、千葉ロッテマリーンズの選手が居住する「選手寮」が整備される予定です

## 10) 防災機能の整備（防災公園としての役割）

本公園は、国の防災・安全交付金等の補助制度を活用し、平常時には誰もが憩い、楽しめる空間として機能するとともに、震災等の大規模災害発生時には、市民の生命と安全を守る「防災公園」としての重要な役割を担います。

機能	想定される防災・支援設備
活動・避難スペース	避難スペース／応援物資等の集積エリア（駐車場を含む）／防災関係機関が集結し活動するエリア
ライフライン・備蓄機能	防災備蓄倉庫
生活支援設備	マンホールトイレ／防災ベンチ（かまど等への転用）
防災基盤（浸水リスクの低減）	調整池等の雨水貯留・排水設備／地盤の改良等による浸水リスクの低減

災害時の役割	具体的な利用計画
広域避難場所	市内居住者の広域的な避難を受け入れる場所（概ね 2 km 圏域）として利用
避難場所	近隣住民の一時的な避難場所（概ね 500m 圏域）として利用
応援物資等の集積機能	救援物資や災害復旧のための資機材を集積し、配分等を行うための拠点として活用
防災訓練活用機能	災害時に公園の防災機能が確実に稼働するよう、平常時から地域住民や関係機関が参加する防災訓練の場として積極的に活用

## 11) 概算事業費

本公園の整備においては、本市と千葉ロッテマリーンズがそれぞれの役割を分担し、相互に協力しながら施設整備を進めます。本市が公園の基盤や主要施設を整備する一方、千葉ロッテマリーンズも自らの資金で選手育成に必要な練習施設などを整備し、公園全体の価値向上に貢献します。

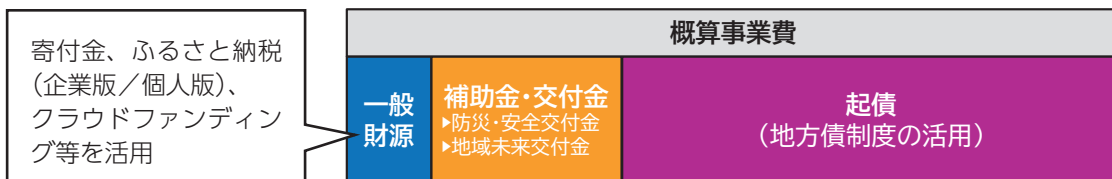
### ■ 君津市整備施設の概算事業費の内訳

区分	概算事業費
造成	40 億円
野球場 A（スタジアム）	67 億円
野球場 B（グラウンド）	15 億円
屋内練習場	25 億円
クラブハウス	47 億円
緑の広場・外構等	14 億円

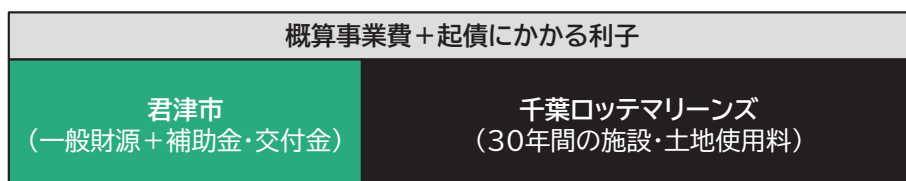
- これまでの他事例調査やヒアリング等から、令和 8（2026）年 6 月時点において、本市が整備する施設（以降、君津市整備施設）の概算事業費は、約 208 億円と試算しています。

- 用地取得及び君津市整備施設の事業費は、一般財源、寄附金、補助金・交付金、起債等で賄う予定です。
- また、用地取得及び君津市整備施設の使用の対価として、千葉ロッテマリーンズから「施設・土地使用料等」が30年間にわたり支払われます。

### 【財源内訳イメージ】



### 【負担割合イメージ (起債にかかる利子含む)】



- これに加え、千葉ロッテマリーンズが各種練習施設等を整備します。
- なお、事業費については、今後の詳細な設計や協議の進捗、物価・資機材等の高騰状況により変動する可能性があります。

## 12) 財政負担の軽減に向けた取り組み

- 本市の整備事業費は、千葉ロッテマリーンズの協力を得ながら、ふるさと納税、寄付金やクラウドファンディングなどを最大限活用することで、初期投資における本市の財政負担の軽減と平準化を図ります。

■(参考) 君津市における経済波及効果		初期建設時の 経済効果	運用時の 経済効果
経済波及 効果	直接効果 +1次波及効果+2次波及効果 =	約 <b>313.4</b> 億円	約 <b>19.7</b> 億円/年
直接効果	ファーム誘致に伴い 産業に直接誘発される生産額	約 208 億円	約 13.5 億円/年
1次波及効果	直接効果から中間財(原材料等) に誘発される生産額	約 69.1 億円	約 4.1 億円/年
2次波及効果	所得の増加を介した消費増加に 誘発される生産額	約 36.3 億円	約 2.1 億円/年
想定しうる副次効果			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・住民税などの税収増(約0.3億+α/年)</li> <li>・駅前をはじめとした地価上昇(約1.5億円/年)</li> <li>・健康増進に伴う医療費削減(約0.1億円/年)</li> <li>・君津市の宣伝効果(約1.3億円/年)</li> </ul>			

- 本経済波及効果の数値は、君津市整備施設の概算事業費(約208億円)に対して、算出しています。
- これに加え、千葉ロッテマリーンズが各種練習施設等を整備することによる経済波及効果が見込まれます。

## 13) 管理・運営計画／事業手法

品質向上・市の財政負担・事業化スケジュールの3つの視点で4つの手法（DB、DBO、DBFO、PFI（BTO））を比較検討した結果、設計と施工を一括して発注することで、事業者選定プロセスを短縮し、施工に配慮した設計が期待されることから、目標スケジュールの達成と質の高い公園整備を両立させる上で最も有効な手法として、DB（デザインビルド）方式を採用します。

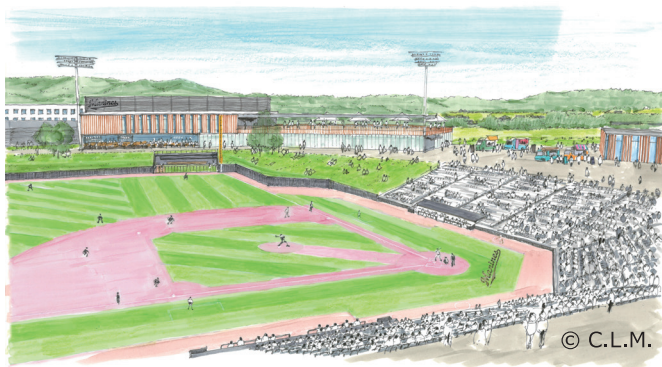
## 14) スケジュール

区分		2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度
基本計画		基本計画				
造成設計		造成設計				
公募選定		公募準備	設計・施工者公募・選定			
造成工事				土壌改良工事、造成工事		
施設設計・工事				施設基本設計、実施設計	施設工事	
用地関連		地権者交渉・用地取得				
法規制 関連	農地規制	農振法・農地法等の手続き				
	都市計画	君津都市計画公園の変更手続き		貞元総合公園地区計画の策定		
	文化財調査		文化財調査			

開園（※）  
2030年1月

※野球場 B（グラウンド）は 2031 年、完成予定

## 15) 整備イメージ



■ スタジアムゾーンの整備イメージ



■ 広場ゾーンの整備イメージ