

# (仮称)貞元総合公園整備基本計画

令和8年6月

君 津 市

# 目次

第1章   基本計画について	1
1-1. 基本計画の背景・目的	1
1-2. 基本計画の位置づけ・役割	2
1-3. 上位・関連計画と本計画の関連性	3
第2章   計画地の概要と基本条件	5
2-1. 計画地の概要	5
2-2. 計画地の基本条件	7
第3章   計画地の特性と市民ニーズ	10
3-1. 計画地の特性	10
3-2. 市民ニーズの把握	17
第4章   基本方針	19
4-1. 5つの基本方針	20
4-2. 空間づくりの基本姿勢	22
4-3. 公園を核としたまちづくりの展開(波及効果の創出)	23
第5章   共創に向けた全体コンセプト	25
第6章   ゾーニング	27
第7章   整備方針	29
7-1. ゾーン別の整備方針	29
7-1-1. スタジアムゾーン	29
7-1-2. エントランス・緑の広場ゾーン	31
7-1-3. クラブハウスゾーン	33
7-1-4. トレーニングゾーン	34
7-1-5. 付加価値ゾーン	35
7-1-6. 駐車場ゾーン	36
7-2. 動線計画	37
7-3. ランドスケープ計画	39
7-4. 災害時の利用計画	40
第8章   整備イメージ	42
第9章   管理・運営計画、事業手法	45
第10章   概算事業費	46
10-1. 施設整備費(イニシャルコスト)	46
10-2. 管理・運営費(ランニングコスト)	48
第11章   事業スケジュール	49

# 第1章 | 基本計画について

## 1-1. 基本計画の背景・目的

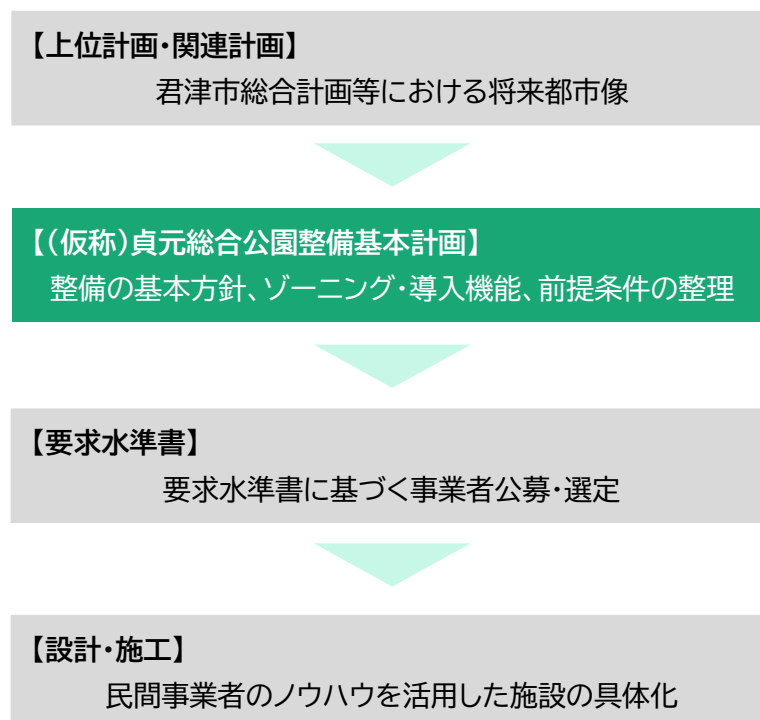
- 本市は、総合計画に掲げる将来都市像『ひとが輝き 幸せつなぐ きみつ』の実現に向け、魅力あふれる持続可能なまちづくりを牽引する新たな拠点の形成を目指してきました。
  - こうした中、千葉ロッテマリーンズによるファーム本拠地移転の公募が実施されました。球団のビジョンと本市のまちづくりの方向性が合致したことから、本市はこれを課題解決の契機と捉えて応募しました。その際、君津駅徒歩圏かつ幹線道路に面し、交通便利性に優れた「貞元地区」を候補地として提案し、その立地条件や提案内容が評価されたことから、本市が移転先候補地に選定されました。
  - この結果を受け、令和7(2025)年4月に、本市と千葉ロッテマリーンズはファーム本拠地移転に関する基本協定を締結しました。本事業は、プロスポーツがもたらす感動や活力を通じ、地域活性化や市民の健康増進、選手育成の強化を図り、スポーツ振興や関係人口拡大、地域経済の発展へと波及させることが期待されています。
  - こうした波及効果をまち全体へ広げていくため、本市は貞元地区に新たな都市計画公園として「(仮称)貞元総合公園」を位置づけ、官民連携による施設の整備を進めることとしました。
  - この公園では、同地区の豊かな自然環境や民間活力を効果的に生かし、単に野球を観戦する施設にとどまらない、本市の新たな核となる「ボールパーク」を創出します。
  - ボールパークは、野球場(スタジアム)をシンボルとして、スポーツを通じた交流機能や、災害時に地域住民の安心を支える防災機能を備えるなど、以下の役割を担う都市公園の実現を目指します。
- 【本公園が担う役割】
- ①人口減少により希薄化しつつある、地域コミュニティを再興する「交流拠点」
  - ②新たな価値を創造し、各種産業の発展を促す「経済拠点」
  - ③市民一人ひとりのライフスタイルを彩り、新たな刺激や幸福を生み続ける「成長と変化の拠点」
  - ④日常的に運動やレクリエーションを楽しめる「健康拠点」
  - ⑤災害時に地域住民の安心を支える「防災拠点」
- 多様な主体が連携して「共創」(ともに考え、ともに行動)するという本市のまちづくりの姿勢のもと、地域の活性化と持続可能なまちづくりを牽引する拠点の形成を図ることを本計画の目的とします。

■表1-1 千葉ロッテマリーンズファーム本拠地移転に関する基本協定の概要

項目	内容
協定締結日	令和7年4月10日
本事業の目的	君津市及び株式会社千葉ロッテマリーンズが相互に連携・協力し、スポーツによる地域の活性化、市民の健康増進、及び株式会社千葉ロッテマリーンズの選手育成機能の強化等を図ること。
本事業の業務内容と役割分担	1. 市は、市内貞元地先に本事業に必要な用地(約14.8ha)を取得する。 2. 市は、野球場(スタジアム)、野球場(グラウンド)、屋内練習場、クラブハウス及び外構を整備し、球団はこれを使用し、その対価を市に支払う。 3. 球団は、市が取得した用地の一部に、野球場(グラウンド)やその他選手育成に必要な施設を整備し、土地使用の対価を市に支払う。 4. 球団は、地域連携を通して市民の健康増進やスポーツ振興などに貢献するよう努めるとともに、市民による施設の利活用に対しても最大限の配慮を行う。
目標スケジュール及び運用期間	2030年シーズン開始時(2030年1月末)までの供用開始を目標とし、運用期間は供用開始日から30年間を目途とする。

## 1-2. 基本計画の位置づけ・役割

- 本計画は、本市の新たなシンボルとなる「(仮称)貞元総合公園」の整備に向けた基本的な方針をはじめ、導入する施設の機能や規模、配置計画、概算事業費等の前提条件を示すものです。
- 本公園の施設整備にあたっては、民間事業者の高度な技術力やノウハウ、創意工夫を最大限に活用できるよう、性能発注を軸とした整備手法(設計・施工の包括発注など)を想定しています。
- そのため、本計画の内容を基に、事業者を求める具体的な要件(施設規模、施設機能、諸室機能など)を精査し、「要求水準書」としてとりまとめます。
- 今後は、本計画に基づく要求水準書に沿って公募(プロポーザル方式等)を実施して整備事業者を選定し、基本設計・実施設計および実際の建設工事へと移行していきます。
- 本計画は、この一連の事業者選定から設計・建設、さらには将来の維持管理・運営に至るまで、官民が連携して事業を推進していくための「共通の指針」として位置づけるものです。



■図1-1 計画の位置づけ・役割

### 1-3. 上位・関連計画と本計画の関連性

- 本計画は、本市が目指すまちづくりの指針となる各種上位・関連計画の方針を踏まえて進めるものであり、本市の更なる発展に向けた中核的なプロジェクトとして、各種計画に掲げる理念や目標を実際の空間として具現化する役割を担います。
- 各種上位・関連計画と本計画の関連性は以下のとおりです。

#### (1) 君津市総合計画（令和4年3月）

- 本市のまちづくりの基本となる最上位計画であり、目指すべき将来都市像と、それを実現するための行動姿勢や施策の柱を定めています。

【将来都市像】 「ひとが輝き 幸せつなぐ きみつ」

【行動姿勢】 「むすぶ」 ～多様な“むすび”により君津の未来を創る～

【将来ビジョンを実現するための5つの柱】

- ①経済と環境が調和したまち
- ②誰もがいきいきと生活できる地域共生のまち
- ③安心して子育て・子育てでき学びを楽しめるまち
- ④快適で安心して暮らせるまち
- ⑤ともに創る次世代につながるまち

【本計画との関連性】

- 本公園が目指す「交流・経済・成長・健康・防災」の5つの拠点の形成は、総合計画の将来都市像に直結するものです。
- プロスポーツの力で多様な人々や地域資源を「むすび」、次世代をはぐくむ環境を創出することで、「誰もがいきいきと生活できる地域共生のまち」や「ともに創る次世代につながるまち」といった主要な柱を具現化します。

#### (2) 君津市都市計画マスタープラン（令和5年3月）

- 総合計画の将来都市像に即し、土地利用の誘導や都市基盤の整備など、本市の都市空間の形成に関する基本的な方針を定めたものです。

【都市づくりの基本理念】 「魅力あふれる持続可能な都市づくり」

【都市づくりの4つの基本目標】

- ①経済と環境が調和した活力ある都市づくり
- ②安全・安心で暮らしやすい都市づくり
- ③多様なニーズに対応した選ばれる都市づくり
- ④地域資源を活かした魅力ある都市づくり

【本計画との関連】

- 本マスタープランでは、豊かな自然環境などの地域資源を活かした魅力の向上や、各種都市機能の誘導による拠点の形成が求められています。
- 本公園は、プロ野球ファーム本拠地を核としたスポーツ・レクリエーション拠点としての「魅力」と、広域避難場所としての機能などを備えた防災公園としての「安全・安心」を両立させるものです。民間活力を効果的に生かし、君津駅周辺や南千葉エリアの周遊と連動する本施設は、「魅力あふれる持続可能な都市づくり」を牽引する重要な都市空間となります。

### (3) 君津都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針※

※留意事項：本方針は現在、変更に向けた策定手続きが進められており、令和8(2026)年夏頃に決定される見込みです。以下の内容は現在策定中の「案」に基づくものです。

○都市計画法に基づき、千葉県が君津都市計画区域を対象として、本市の人口や土地利用、公共施設の整備などに関する将来の見通しや目標を明らかにし、広域的・根幹的な都市計画の基本的な方針を定めたものです。

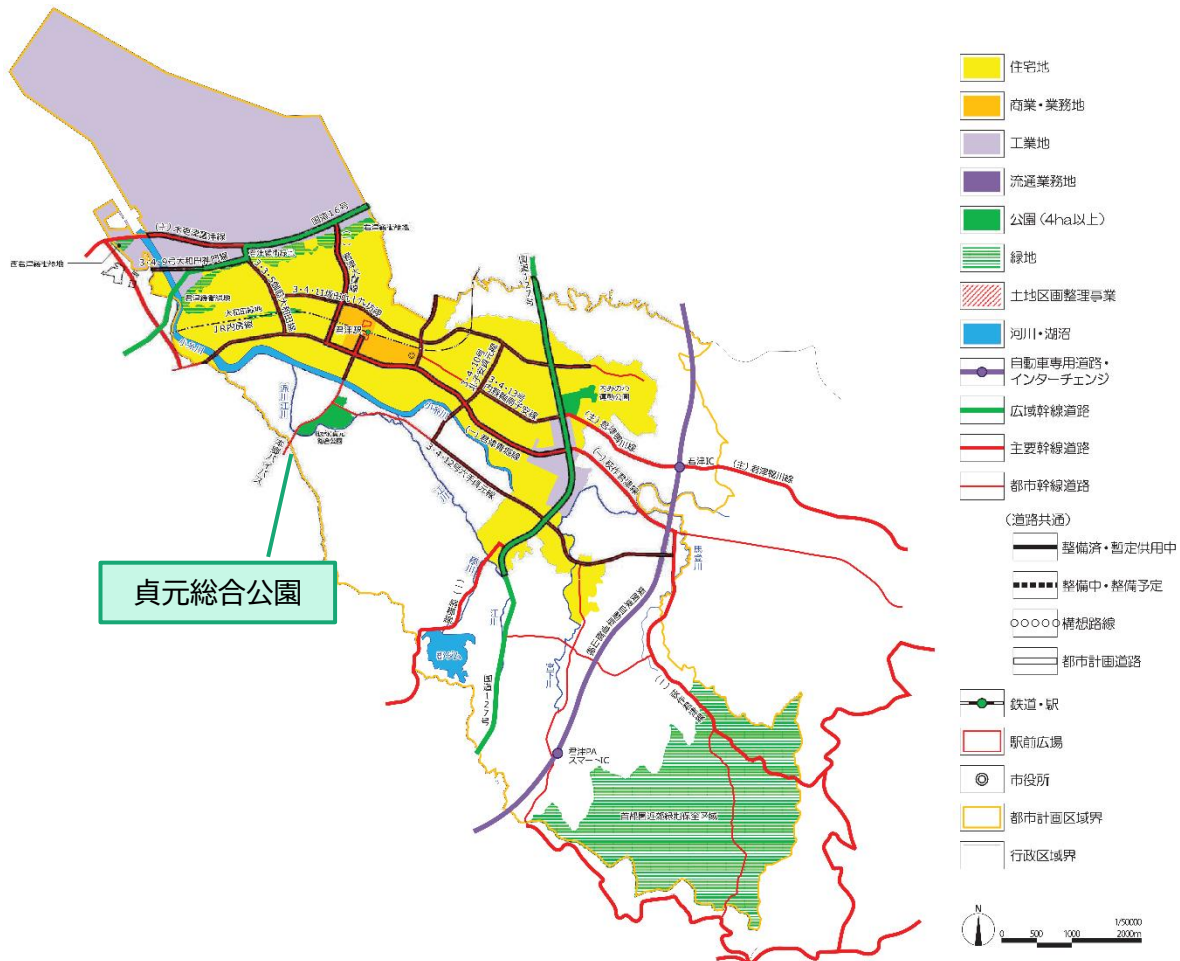
#### 【都市づくりの基本理念】

「魅力あふれる持続可能な都市づくり」

#### 【都市づくりの4つの目標】

- ① 経済と環境が調和した活力ある都市づくり
- ② 安全・安心で暮らしやすい都市づくり
- ③ 多様なニーズに対応した選ばれる都市づくり
- ④ 地域資源を活かした魅力ある都市づくり

#### 【君津都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図】



#### 【本計画との関連】

- ◎現在策定中の本方針（案）において、本計画地である貞元地区には「住民の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする都市公園」を配置することが明確に位置づけられ、おおむね10年以内に整備を予定する総合公園として「貞元総合公園」が新たに位置づけられています。
- ◎本計画は、千葉県が定めるこの広域的な都市整備方針に直接的に合致するものであり、豊かな地域資源を活かした憩いとスポーツの拠点形成や、防災機能の具備による安全・安心なまちづくりを、都市計画の観点から具現化する重要なプロジェクトとなります。

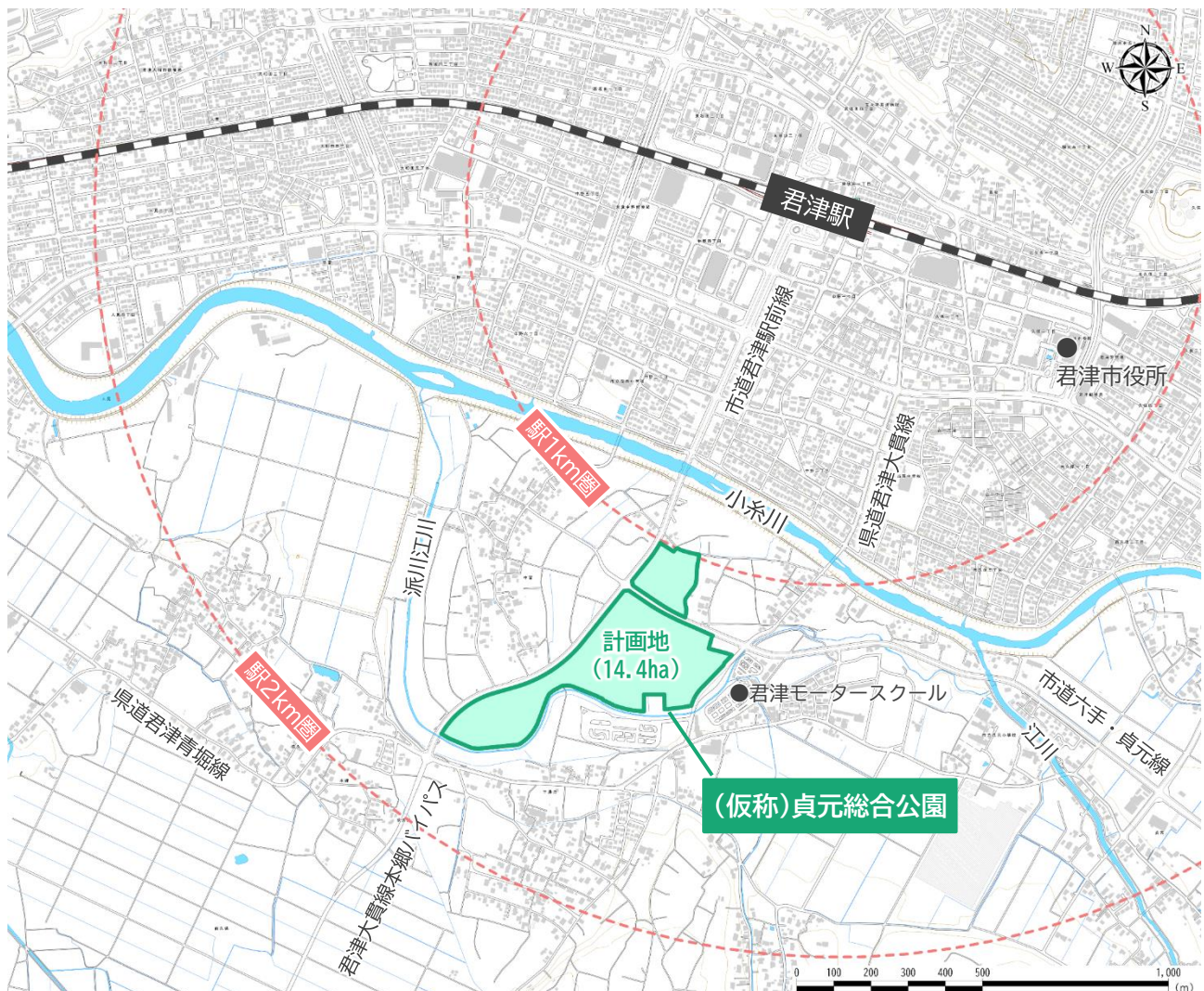
## 第2章 | 計画地の概要と基本条件

### 2-1. 計画地の概要

- 整備を予定している本公園の基本情報は以下のとおりです。
- 本公園は都市計画法に基づく「都市計画公園」として都市計画決定し、都市公園法施行令に定める「総合公園」として整備を予定しています。
- 総合公園は、都市住民全般の休息・鑑賞・散歩・運動等の総合的な利用に供する公園としての役割を有しており、面積10～50haを標準として整備される都市公園です。

■表2-1 (仮称)貞元総合公園の基本情報

項目	内容
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	令和8(2026)年6月
事業認可	令和8(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）
前面道路	県道君津大貫線、県道君津大貫線本郷バイパス、市道君津駅前線、市道六手・貞元線



出典：国土地理院 地理院タイル（淡色地図）を加工して作成

■図2-1 計画地の位置図



出典：Adobe Stock

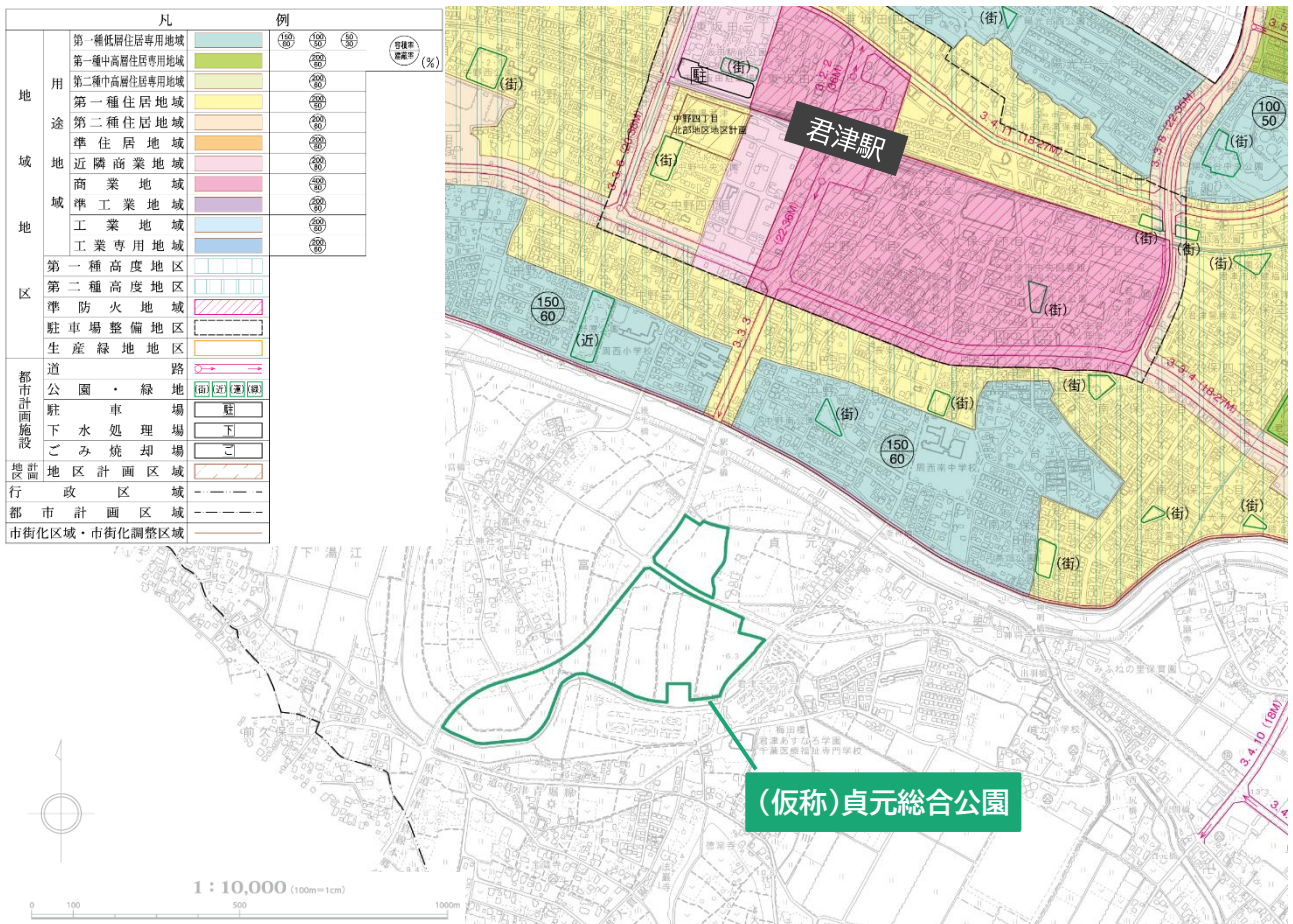
■ 図2-2 計画地周辺の空撮写真 (2018年8月撮影)

## 2-2. 計画地の基本条件

○本公園において施設整備を進めるにあたっては、立地特性に応じた各種法令に基づく土地利用規制や手続きへの適切な対応が必要となります。本計画では、以下の法的条件を踏まえ、適法かつ安全で、魅力的な公園空間の創出を目指します。

### (1) 法的規制の状況と整備に向けた各種制度の活用

- 本計画地は、都市計画法に基づく「市街化調整区域」及び農業振興地域の整備に関する法律に基づく「農用地区域」に指定されており、新たな開発や建築物の建築が制限されている地域です。
- 一方で、本計画地は交通の結節点であるJR君津駅から約1kmという好立地であり、市街地とも近接していることから、君津駅周辺を含む本市のまちづくりの起爆剤として高いポテンシャルを有しています。
- そのため、本公園の整備にあたっては、「地域未来投資促進法に基づく基本計画」において本計画地を『重点促進区域』に位置づけ、同法に基づく土地利用調整措置を活用することで、各種法規制への対応を適切に進めていきます。
- これらの制度を適切に活用・検討することで、周辺環境との調和を図りながら、交通利便性を活かした持続可能なまちづくりを推進していきます。

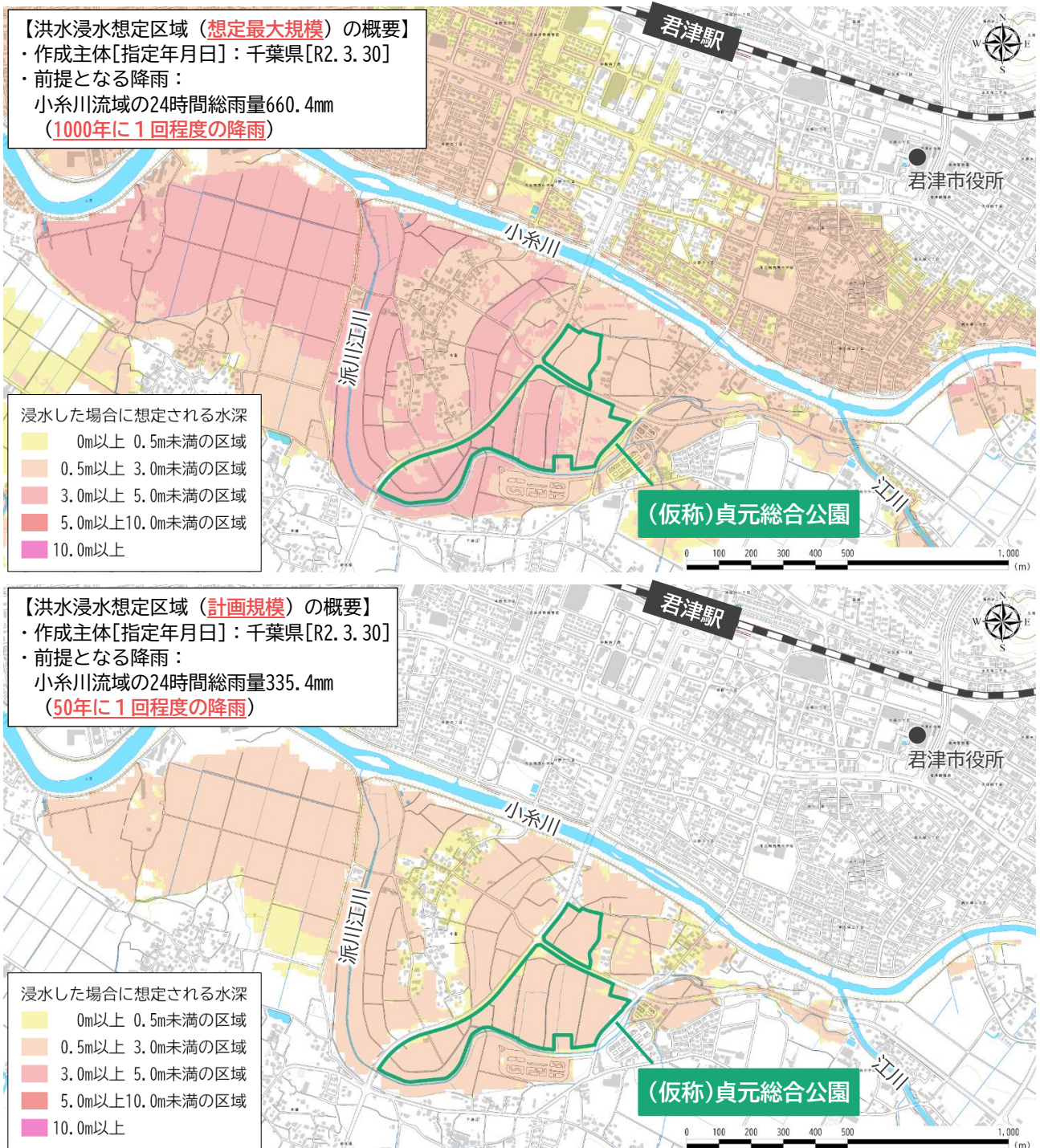


出典：君津市都市計画図（令和7年2月）を加工して作成

■図2-3 計画地の都市計画情報(令和7年2月時点)

## (2) 浸水想定区域における安全確保と防災対策

- 本計画地は小糸川に近接しており、洪水ハザードマップにおける浸水想定区域内に位置しています。
- このような立地条件のため、本計画地の周辺地域の水害リスクに影響が生じないように配慮するとともに、不特定多数の来園者が安全に利用できるよう本計画では施設配置の工夫や運用面での安全対策を行うことで、水害リスクに適切に備えます。
- 水害への備えを講じた上で、本公園には各種防災機能を整備し、震災時における防災公園として位置づけることで、地域の防災力向上に寄与する施設とします。



出典：国土地理院 地理院タイル（淡色地図）を加工して作成

■ 図2-4 計画地の洪水浸水想定区域分布状況(上図:想定最大規模、下図:計画規模)

### (3) 都市公園法に基づく施設整備の要件

- 本計画地は、新たな都市計画公園（総合公園）として位置づけられます。
- そのため、敷地内に整備可能な施設は、都市公園法で定められた「公園施設」（運動施設、休養施設、遊戯施設、便益施設、教養施設など）となり、一般的な公園施設の区分と整備できる施設の例は以下のとおりです。

■表2-2 都市公園法で定められる一般的な「公園施設」の区分と例示

施設区分	一般的な施設の例示
園路及び広場	園路、広場
修景施設	植栽（樹木、芝生、花壇）、池、噴水 等
休養施設	ベンチ、野外卓、四阿（あずまや）、休憩所 等
遊戯施設	ブランコ、すべり台、砂場、複合遊具、鉄棒 等
運動施設	野球場、陸上競技場、テニスコート、体育館、プール 等
教養施設	植物園、動物園、野外劇場、野外音楽堂、展示館 等
便益施設	売店、飲食店、駐車場、便所、更衣室、シャワー室 等
管理施設	管理事務所、倉庫、車庫 等

- 本計画におけるプロ野球ファーム本拠地の野球場やクラブハウス、屋内練習場などの各施設は、この都市公園法の規定に適合する公園施設として整備します。
- 法で定められた建ぺい率や運動施設率などの各種基準を遵守した上で、公園本来の目的である市民のスポーツ振興、健康増進、憩いと交流に最大限寄与する施設構成とします。

### (4) 建築基準法等に基づく建築計画への対応

- 本公園内に整備する各種施設（野球場、クラブハウス、屋内練習場等）は、日常的な市民利用に加え、プロ野球ファーム公式戦やイベント等の開催時には不特定多数の来園者が集中することが想定されます。
- そのため、建築基準法が求める構造耐力や防火・避難規定等の安全基準を満たす、安全な建築計画とします。さらに、バリアフリー関連法規（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律など）に沿った、障がいの有無や年齢にかかわらず、誰もが安全・安心かつ快適に利用できる施設づくりを進めます。

## 第3章 | 計画地の特性と市民ニーズ

### 3-1. 計画地の特性

- 本計画地が位置する貞元地区は、本市の歴史や自然環境、そして広域的な交通ネットワークといった多様なポテンシャルを内包しています。
- 本基本計画の策定にあたっては、この土地が持つ固有の歴史的・地理的・社会的特性を深く理解し、それらを最大限に活かすことが重要です。
- 以下に本計画地の4つの特性を整理し、これらを踏まえることで、地域に深く根ざし、未来に向けて新たな価値を創造するボールパークの整備・運営の方針とします。

#### 【計画地の4つの特性】

- ◎ 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
- ◎ 「鉄のまち」として多様な人が集い発展してきた産業史
- ◎ 小糸川流域の地理的風土と地域に刻まれた歴史の記憶
- ◎ これまでにないプロ野球ファーム本拠地

## (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という日常的な徒歩・自転車圏内にありながら、君津ICからも約5kmに位置しており、公共交通と高速道路ネットワークの双方の利便性を併せ持つ立地にあります。
- この「駅とインターチェンジの双方に近接する」という立地特性は、地域住民の日常的な来園を促すとともに、市外からの広域的な集客やイベント開催時の円滑なアクセスを可能にします。
- さらに、本市を含む南千葉（詳細は次頁参照）には、四季を通じて滞在を楽しめる豊かな自然・レジャー資源が数多く存在しています。計画地から概ね20km圏内を見渡しても、亀山湖、久留里城をはじめ、周辺市町のマザー牧場、東京ドイツ村や鋸山など、多種多様な観光資源が立地しています。
- 本計画では、この立地ポテンシャルを最大限に活かし、本公園を単なるスポーツ施設にとどまらず、南千葉の魅力を巡る観光の「玄関口」として位置づけます。
- プロ野球ファーム本拠地がもたらす活気と周辺の観光資源を連動させ、「立ち寄り」「回遊」「滞在」を促すことで、本市及び南千葉全体の交流人口・関係人口の拡大と、地域経済の発展へと波及させることを目指します。



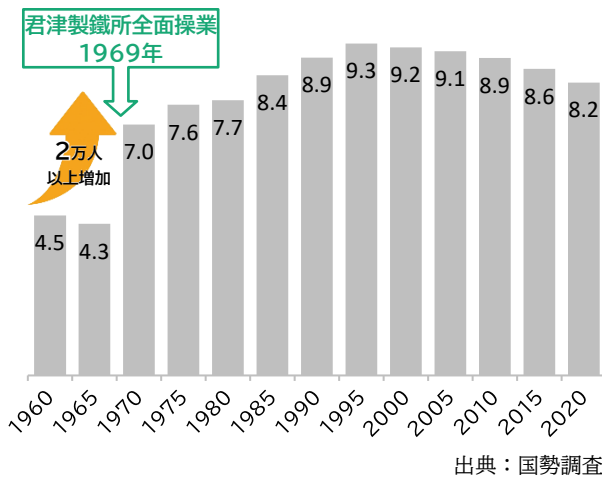
出典：国土地理院 地理院タイル（デジタル標高地形図）を加工して作成

■ 図3-1 計画地の立地ポテンシャル



## (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(現・日本製鐵株式会社)の全面操業を契機として、全国から多くの人々に移り住む「民族の大移動」を経て、急速な発展を遂げてきた「鉄のまち」です。
- この大発展の背景には、かつて半農半漁の生活を営んでいた先人たちが、まちの未来のために苦渋の決断をもって漁業権を譲渡し、海を埋め立てた歴史があります。
- さらに、地元住民が主体となって土地区画整理事業を推し進め、農業・漁業中心のまちから、現在の都市機能が整った市街地へと生まれ変わりました。
- 本計画では、こうした君津の成り立ちと繁栄の原点である「鉄のまち」としての歩みや、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ます。
- 来園者が君津の歴史を自然に実感し、シビックプライド(地域への愛着)を育むことができるようなデザインや仕掛けを検討していきます。



■ 図3-3 君津市の人口推移



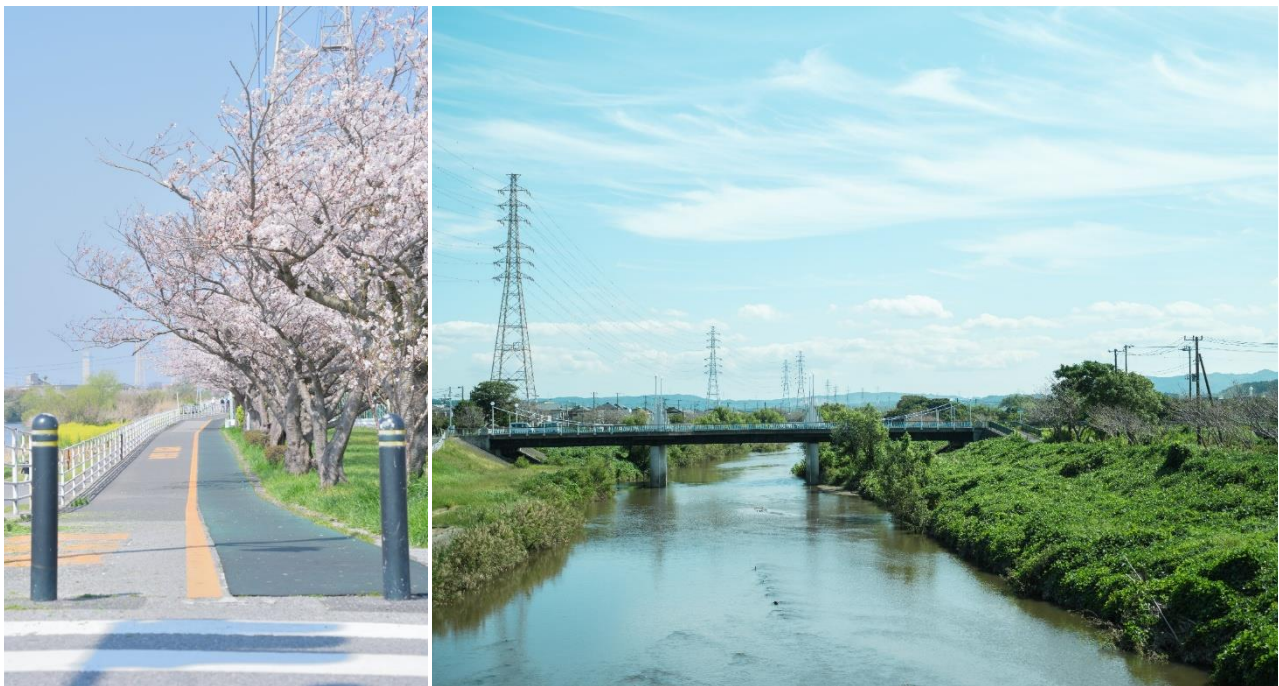
■ 図3-4 土地区画整理事業中の君津駅周辺(1972年撮影)



■ 図3-5 君津駅周辺の市街地と臨海部の製鐵所 (2018年8月撮影)

### (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

- 本計画地が広がる小糸川の沿岸には、美しい桜並木や遊歩道が整備されており、春には多くの市民が散策に訪れるなど、水辺と緑が織りなす君津の原風景となっています。
- 一方で、この土地は小糸川の流域に位置することから、古くから水の恵みと水害への備えとが隣り合わせの環境でもありました。江戸時代中期には先人たちの尽力で小糸川を直線化する大規模な河川改修が行われ、計画地に面する「平内通り」(市道君津駅前線の一部区間)には治水事業を主導した大草平内(へいない)の名が残されています。
- また、本計画地を含む貞元地区は、貞元親王陵墓に象徴される歴史的背景を有しており、「貞元」という地名そのものが土地の記憶や物語を今に伝えています。
- 本計画では、こうした「流域で水と共生してきた風土」と「君津の成り立ちを語る歴史的背景」に加え、「小糸川沿いの豊かな自然・桜の景観」を積極的に空間づくりに活かします。
- 具体的には、小糸川の美しい風景を公園内へと引き込む景観づくりを行うとともに、流域の地形的特性を踏まえ、自然の機能を活用した雨水対策や適切な排水計画(調整池の整備等)により災害リスクの低減に努めます。あわせて、土地の由来や歴史を身近に感じられる仕掛けについて、今後の設計段階において検討していきます。
- これにより、平常時の憩いがいざという時の安心につながる「日常に開かれた防災公園」として、また「この土地の記憶と美しい景観」に触れられる空間として、地域の誇りを将来世代へと引き継いでいくことを目指します。



■図3-6 小糸川遊歩道沿いの桜並木(左)、小糸川と君津駅前大橋の景観(右)

#### (4) これまでにないプロ野球ファーム本拠地

○本公園に整備するプロ野球のファーム本拠地は、興行が中心となる1軍の本拠地球場とは異なる以下2つの特性を持っています。

##### ■特性1：選手との距離感の近さ

- ・ファームは、選手が日々厳しい鍛錬を重ね、1軍や世界へと羽ばたくための育成の場です。
- ・そのため、プロアスリートが練習に打ち込み、成長していく過程を日常的に間近で見ることができ、ファンや市民と選手との心理的距離が近く感じることができるという特徴があります。

##### ■特性2：地域密着

- ・本公園に整備するプロ野球ファーム施設は単なる練習場にとどまらず、まちづくりや地域活性化の核として、地域と連携した多様な取組を展開する施設です。
- ・試合の時だけ人が集まる場所として自己完結するのではなく、地元企業や市民との協働でのイベントの開催など、施設運営において地域社会と密に連携し、共に発展していく側面を強く持っています。
- ・また、本市と千葉ロッテマリーンズは「フレンドシップシティ・プログラム協定」を締結しており、学校訪問活動や地域振興活動など、スポーツを通じた具体的な地域貢献を両者で推進していく強固な基盤がすでに整っています。

■表3-1 フレンドシップシティ・プログラム協定の概要

項目	内容
協定締結日	令和7年7月18日
目的	スポーツを通じて地域振興・地域貢献に取り組み、青少年の健全な育成、市民の健康増進・豊かな社会生活を実現することを目的とします。
概要	1. 市で行われるマリーンズ関連活動に関する連携 2. 競技普及や運動能力向上を目的に市で行われる学校訪問活動に関する連携 3. マリーンズ主催1軍公式戦における市民優待に関する連携 4. 市で行われるマリーンズによる地域振興活動に関する連携 5. 球団が指定するプロパティ（ロゴ等）の無償使用許諾

○本計画では、こうしたファームならではの特性を踏まえ、プロアスリートの姿が日常的に可視化され、市民が自然に立ち寄れる環境を整えることが、公園の価値を高めることに繋がると考えます。

○これらの特性を、次章で述べる基本姿勢（プロ野球を「開く」）として、実際の空間づくりに活かしていきます。

## (参考) 地域密着の取組事例

○本市へのファーム本拠地移転を見据え、千葉ロッテマリーンズとの連携による各種の地域密着の取り組みや、機運醸成の取り組みを推進しています。

### 取組1 こども向けの野球体験教室（ベースボールチャレンジ）

○本市内の保育園や小学校にマリーンズの選手やアカデミーコーチが訪問し、こどもたちに野球の楽しさを伝える体験会を実施しています。令和7(2025)年度は、市内9か所で開催され、計348名が参加しました。



【野球体験教室(ベースボールチャレンジ)開催の様子】

### 取組2 地域イベントを通じた市民との交流

○令和7(2025)年9月に開催した市最大のイベント「第27回君津市民ふれあい祭り」には、球団マスコットキャラクターの「マー君」や公式チアパフォーマー「M☆Splash!!」が参加し、市民と交流を深めました。また、マリーンズ主催試合「ALL FOR CHIBA」において本市がPRブースを出展するなど、球団と連携を図りながら本市の魅力を発信しています。



【君津市民ふれあい祭りの様子】

### 取組3 市民参加型の機運醸成（夢の野球場 絵画コンテスト）

○ファーム本拠地移転先決定を記念し、市内の小学生を対象に「夢の野球場」をテーマにした絵画コンテストが君津商工会議所青年部により開催されました。計222点もの応募があり、こどもたちの自由な発想による力作を通じて、ファーム本拠地移転に向けた盛り上がりが生まれています。



【君津市長賞 3年生 栗坂千香子さん】



【千葉ロッテマリーンズ賞 5年生 伊藤咲来さん】

## 3-2. 市民ニーズの把握

- 本市の次期まちづくりの指針となる「君津市総合計画（後期基本計画）」（令和9年度～令和12年度）の策定にあたり、市の現状や（仮称）貞元総合公園整備の状況を市民と共有し、今後のまちづくりについて共に考える場として、令和8（2026）年2月に市内5会場で「まちづくりタウンミーティング」を実施しました。
- まちづくりタウンミーティングには計152名の市民等が参加し、グループワークを通じて本公園の整備や運営、ボールパークを核としたまちづくりに対する期待について、多岐にわたる意見やアイデアが寄せられました。

### （1）タウンミーティングの実施概要

○タウンミーティングの実施概要は以下のとおりです。

項目	内容
実施日	令和8年2月1日（日）10時～ 小櫃公民館・講堂 令和8年2月1日（日）14時～ 上総地域交流センター・多目的ホール 令和8年2月5日（木）18時30分～ 生涯学習交流センター・多目的ホール 令和8年2月7日（土）10時～ 清和地域拠点複合施設（おらがわ） 令和8年2月7日（土）14時～ 小糸公民館・講堂
参加者	計152名（うちグループワーク参加者が計113名）
グループワークのテーマ	テーマ①：公園内に何があれば、行ってみようと思いますか テーマ②：スタジアムや野球場について、野球以外でどのように使いたいですか テーマ③：ボールパークの運営の当事者として関わりたいですか テーマ④：ボールパークが出来た後、君津市がどのようなまちになってほしいですか



小櫃公民館



清和地域拠点複合施設



生涯学習交流センター

■ 図3-7 タウンミーティングの様子

## (2) グループワークの結果概要

○(仮称)貞元総合公園整備に関連するグループワークの結果(主な意見)の概要は以下のとおりです。

### テーマ①：公園内に何があれば行ってみようと思いますか

⇒日常的な憩いから、健康づくり、非日常の体験まで、多様な機能を求める意見が寄せられました。

【主な意見】

■健康・スポーツ	ジム、トレーニングルーム、スポーツ教室や健康体操ができる環境
■子ども・多世代交流	子どもが遊べる場所と充実した遊具(アスレチック)、四季を感じられる空間、多目的ホール
■レジャー・滞在	食事ができる場所、地域の食材を使ったレストラン、日帰り温泉やサウナ、宿泊施設、カフェ、フリーマーケット

### テーマ②：スタジアムや野球場について、野球以外でどのように使いたいですか

⇒市民のコミュニティの場や地域の魅力を発信する場としての活用を期待する声が寄せられました。

【主な意見】

■イベント・フェス	音楽フェス、野外コンサート・イベント、花火大会、1軍選手も含むファン感謝デー
■地域行事・産業振興	20歳のつどい、展覧会・展示会、特産品の販売、フリーマーケット、キッチンカー
■市民利用・その他	コミュニティの場、野球体験会、高校野球の予選、テレビや映画のロケ地としての活用

### テーマ③：ボールパークの運営の当事者として携わりたいですか

⇒市民が主体的に運営に関わり、まちを盛り上げたいといった意欲的な声が寄せられました。

【主な意見】

■ボランティア・環境美化	草刈り、美化清掃などのサポート
■運営支援・安全確保	交通整理、駐車場整理、大型免許の活用
■企画・PR	イベントの出店、子ども対象のイベント企画、地場産品の販売やPR、周辺観光(上総エリア等)や駅前からの活性化への接続

### テーマ④：ボールパークが出来た後、君津市がどのようなまちになってほしいですか

⇒ボールパーク整備を起爆剤として、定住促進や地域経済活性化、シビックプライドの醸成など、本市全体の持続的な発展を願う声が寄せられました。

【主な意見】

■若者・子育て世代の定住	若い世代や子育て世代が来たくなるまち、働く場所が確保され若者が定住するまち
■交流人口拡大・経済活性	人が増えて駅前が活性化するまち、周辺の民間事業者出店による市内の経済循環、周辺観光施設と連携した宿泊・観光ツアーの発展
■誇りと愛着の醸成	シビックプライドの向上、友達に勧められるまち、マリーンズと小中学校の連携による少年野球人口の増加

## 第4章 | 基本方針

- 本計画は、第1章から第3章までで整理した前提条件（上位計画の方針や計画地のポテンシャル、市民ニーズ）を踏まえ、本市の将来都市像である『ひとが輝き 幸せつなぐ きみつ』の実現を牽引する新たな公園を創出するための基本方針を示すものです。
- 具体的には、駅やインターチェンジに近接する立地特性や、プロ野球ファーム本拠地ならではの魅力を最大限に活かします。これにより、市民の憩いや健康づくり、多様な体験の場といったニーズに応える活動を展開し、コミュニティの形成や交流人口の拡大を通じた地域経済の活性化を図ることで、持続可能なまちづくりへと繋げていきます。
- こうしたまちづくりを推進するため、公園が担うべき役割として「5つの基本方針」を設定し、実際の空間づくりや、公園を核としたまちづくりの展開（波及効果の創出）に結びつけます。
- また、本公園は令和12（2030）年の開園を目標としていますが、その後も常にアップデートし続けることを前提とします。開園後も新たな施設を整備するとともに、段階的な機能拡張や施設のバージョンアップを重ねることで、この「5つの基本方針」の取り組みを強化・促進し、来園者に常に新しい魅力や体験を提供していきます。
- これら一連のつながりと本章の全体構造を以下に示します。

### 【第1章】

#### ■上位・関連計画の方針

- ・将来都市像『ひとが輝き 幸せつなぐ きみつ』の実現
- ・ともに創る次世代につながるまち
- ・地域資源を活かした魅力ある都市づくり 等

### 【第2・3章】

#### ■計画地の基本条件・ポテンシャル

- ・浸水リスクへの備え
- ・駅・IC近接の立地ポテンシャル
- ・南千葉の観光玄関口
- ・これまでにないプロ野球ファーム本拠地（選手との距離感と地域密着）

### 【第3章】

#### ■市民ニーズ

- ・日常的な憩いや健康づくり
- ・多様な機能・体験
- ・コミュニティ・魅力発信の場
- ・主体的な運営への関わり
- ・定住促進や地域経済活性化

### ■5つの基本方針

#### 【方針1】

##### 交流拠点

みんなが気軽に集い、交流できる開かれた公園

#### 【方針2】

##### 経済拠点

南千葉の魅力をむすび、にぎわいを生み出す公園

#### 【方針3】

##### 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

#### 【方針4】

##### 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

#### 【方針5】

##### 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

### ■空間づくりの基本姿勢 **プロ野球を地域に対して「開く」**

【視点1】**見える**：練習風景を目にできる開放的な空間設計

【視点2】**入れる**：日常利用の延長で入れるシームレスな動線計画

【視点3】**広がる**：多様な活動の受け皿となる空間の創出

### ■公園を核としたまちづくりの展開 **波及効果の創出**

駅と公園をつなぐウォーカブルな空間づくり（**線の広がり**）

民間活力を活かしたまちづくりと周辺開発の促進（**面の広がり**）

金融機関との連携をはじめとした地域経済の活性化（**環の広がり**）

■図4-1 第1章から第3章までの基本方針等への展開イメージ

## 4-1. 5つの基本方針

### 【方針1】

#### 交流拠点 みんなが気軽に集い、交流できる開かれた公園

- 本公園は、プロ野球の興行の場にとどまらず、試合のない日も含めていつでも多様な人々を受け入れ、交流が生まれる開放性の高い空間とします。
- 野球観戦に限らず、散策や遊びなど誰もが気軽に立ち寄れる環境を整えるとともに、多様な観戦スタイル（カフェでの「ながら観戦」など）や各種イベントの開催を通じて、子どもが遊び、大人が憩う複合的な楽しみ方ができる空間とします。
- さらに、ボランティアやイベントの企画・実施といった市民主体の多様な活動を通じて公園の魅力をともに育む施設とします。
- こうした多様な過ごし方や市民の主体的な活動、そしてプロスポーツチームファーム本拠地を核とした地域の一体感を通じて、シビックプライド（地域への愛着）を醸成します。

### 【方針2】

#### 経済拠点 南千葉の魅力をむすび、にぎわいを生み出す公園

- 君津駅と君津インターチェンジに近接する立地を活かし、本公園を南千葉の自然・食・観光資源を結びつける「玄関口」として機能させ、周辺地域への周遊を促します。
- 南千葉の食や農を活かした催しや、多様な文化イベントの受け皿となる空間を整備し、試合のない日でも人を惹きつける拠点を形成します。公園内で生み出す賑わいとファーム本拠地の活気をまち全体へと波及させ、広域的な交流人口の拡大と地域経済の活性化につなげます。
- さらに、民間活力を積極的に導入し、飲食・物販、宿泊、体験型レクリエーションなど多様なサービス展開を促すことで、持続可能な公園経営と地域経済の好循環を生み出します。
- また、本市がこれまで歩んできた「鉄のまち」としての歴史や、小糸川流域とともに発展してきた「貞元」の風土・田園景観といった土地の記憶を空間づくりに継承します。

### 【方針3】

#### 成長と変化 の拠点

### プロに学び、こどもたちの夢と挑戦を応援する公園

- 全てのこどもたちが心身ともに健やかに成長できるよう、**スポーツや遊びなど多様な活動ができる広場や施設**を整備します。
- 選手との距離が近いというファーム本拠地の特性を活かし、**プロアスリートが成長する姿を日常的に「見える」環境を整え**、スポーツの熱量を次世代の育成へとつなげます。
- こどもたちが、**目標に向かって努力するプロの姿に直接ふれあえる機会の創出**をするため、スポーツ教室や学校連携などを展開し、地域全体で次世代の挑戦を支えます。
- こうしたプロスポーツを身近に感じられる公園環境の整備を通じて、**こどもたちが自ら夢を描き、新たな目標に向かって挑戦する風土**を育みます。

### 【方針4】

#### 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

- ボールパークならではの開放感やプロスポーツの存在が、市民の心身の健康づくりのきっかけとなるよう、**日常的な運動からリフレッシュまで、誰もが思い思いに健やかに過ごせる環境を整えます。**
- 具体的には、**散策路やスタジアム内を周回できるコンコースをはじめ、カフェ、休憩所**といった心身を休める公園施設を整備し、自然と歩きたくなる環境を創出します。
- さらに、地域の**医療機関や教育機関等と連携し**、市民の健康増進に寄与するプログラムを展開します。
- こうした**施設整備とソフト事業の両面から市民の健康増進を支え**、公園でのあらゆる体験が、自然と健康づくりにつながる環境を創出します。

### 【方針5】

#### 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

- 小糸川流域に広がる低地帯であることを踏まえ、**地盤の改良により浸水リスクの低減**を図るとともに、**雨水貯留や排水機能などの防災基盤を整備**します。
- 震災等の災害時には、**広域避難場所としての役割を果たす**ため、避難生活を支える備蓄倉庫や各種生活支援設備等を整備します。
- さらに、駐車場や広場を最大限に活用し、**防災関係機関の活動エリア**や、**救援物資の集積拠点**として機能する環境を整えます。
- 日常的な公園利用の中でも、地域住民や関係機関が参加する**防災教育や訓練の場として活用**し、地域の防災意識の向上に繋げることで「日常に開かれた防災公園」を実現します。

## 4-2. 空間づくりの基本姿勢

- 前項の5つの基本方針（拠点づくり）を空間として体現するため、本計画では都市公園としての公共性を確保した上で、プロ野球を地域に対して「開く」という考え方を空間づくりの基本姿勢とします。
- プロ野球を試合観戦の場にとどめず、日常の公園利用の中で地域の人々が身近に感じられるよう、以下の3つの視点で開放性の高い公園空間を目指します。

### 空間づくりの基本姿勢：プロ野球を地域に対して「開く」

#### ■視点1：見える

- ・施設の「壁」を感じさせないこれまでにない開放的な造りとし、日々の練習風景など、プロアスリートが成長していく過程を日常的に目にすることができる空間設計とします。
- ・具体的には、オープンな造りとなるスタジアムの通路（コンコース）を広場と連続させ、日常の散策のなかで自然とプロ野球選手の練習風景を見学できる空間を形成します。

#### ■視点2：<sup>はい</sup>入れる

- ・訪れるすべての人を歓迎する開かれたスタジアムとし、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ることができる連続性のある動線を形成します。
- ・君津駅や周辺地域からのメインアクセスとなる市道君津駅前線からのアプローチがそのままスタジアムのコンコースにし、周辺地域と公園がシームレスにつながる設計とします。
- ・また、ゆとりあるコンコースを設け、一般市民の日常的なアクセスを広く受け入れるとともに、地域イベント等での多様な活用も可能にする空間とします。

#### ■視点3：広がる

- ・スポーツがもたらす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の活動が公園全体からまちへと広がる施設配置とします。
- ・具体的には、広場とスタジアムのコンコースまでを、地域密着を体現する多様な活動の受け皿として設計し、野球の試合だけでなく各種イベントの開催などを可能にすることで、地域の活力が波及していく空間を整備します。

### 4-3. 公園を核としたまちづくりの展開（波及効果の創出）

- 本公園の整備は、単なる公園単体の整備にとどまらず、本市のまちづくり全体を牽引するプロジェクトとしての役割を担います。
- 本計画では、君津駅周辺からボールパーク（本公園）周辺までのエリアを一体のものとして捉え、点から線、そして面へと賑わいを広げていく視点を持ってまちづくりを進めます。

#### （１）駅と公園をつなぐウォーカブルな空間づくり（線の広がり）

- 本市の玄関口である君津駅から本公園へと至る道のりにおいて、歩いて楽しく、快適で居心地の良いウォーカブル（歩きやすい）な空間づくりを促進します。
- 安全な歩行空間の確保や、プロスポーツの活気を感じられる景観形成などを進めることで、来街者や市民の自然な回遊を促し、駅前から公園までシームレスな連続性を持たせます。
- これにより来街者の自然な回遊を促し、駅周辺の商業施設や飲食店等の利用といったまち全体への波及効果に繋がります。

#### （２）民間活力を活かしたまちづくりと周辺開発の促進（面の広がり）

- 賑わいをさらに「面」へと広げるため、本公園周辺に広がる市街化調整区域においては、本市が定める「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」（詳細は下記参照）の活用を検討します。
- これにより、本公園と連動した民間事業者による周辺開発（地域振興に資する施設の立地等）を適切に誘導するとともに、市として民間活力を活かした面的なまちづくりを支援・促進していきます。

#### （参考）君津市「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」について

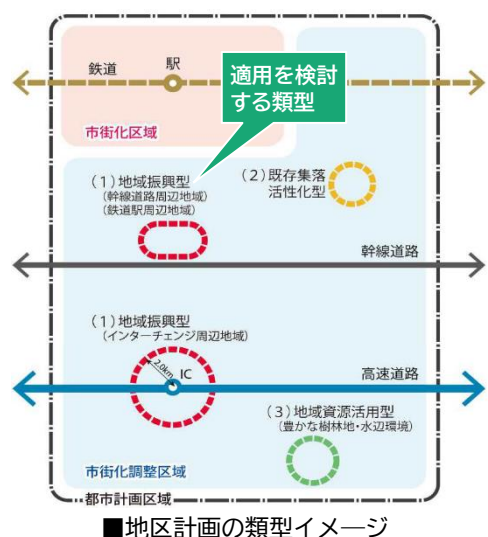
- ・本計画地及びその周辺は、原則として新たな建物の建築等が制限される「市街化調整区域」に位置しています。しかし、本市では、良好な環境の保全と地域活力の向上を両立するため、本市独自の「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」を運用しています。

#### ■本公園周辺で適用を検討する「地域振興型」とは

- ・本ガイドラインでは、インターチェンジや駅に近接する極めて交通利便性の高い地域において、地域振興に資する施設の開発を適切に誘導するための「地域振興型」という類型を定めています。
- ・この制度を活用（地区計画の都市計画決定）することで、以下のような民間施設の立地が可能となります。

#### 【地域振興に資する施設の例示】

- ・本公園の賑わいと連動し、来街者の滞在や回遊を促す以下のような施設が例示として挙げられます。
  - ・沿道サービス施設（カフェ、レストラン、地域特産品を扱う商業店舗 等）
  - ・観光・レクリエーション施設（観光農園、アウトドア施設 等）
  - ・宿泊施設（ホテル、グランピング施設 等） など



### (3) 金融機関との連携をはじめとした地域経済の活性化（環の広がり）

- 駅周辺からの回遊促進や公園周辺の開発を推進するため、本市は地域の金融機関と「包括連携協定」を締結しました。
- 交通の結節点である駅周辺の都市機能と本公園を連動させ、産業・観光・定住等、さまざまな分野での連携を広げ、周辺開発や交流人口の拡大に伴う君津のまち全体の持続的な活性化を目指します。

#### 参考：君津市と7つの地域金融機関が「包括連携協定」を締結

- ・令和7(2025)年11月、本市は市内に拠点を持つ7つの地域金融機関（千葉銀行、千葉興業銀行、京葉銀行、千葉信用金庫、館山信用金庫、君津信用組合、君津市農業協同組合）と、ボールパークを通じたまちづくり推進のための包括連携協定を締結しました。
- ・本協定により、ボールパークを核とした「産業・観光振興」「定住促進・雇用創出」「子育て支援」など、幅広い分野において金融機関が持つ専門的な知見やネットワークを活用できる体制が整いました。
- ・行政と地域経済を支える金融機関がタッグを組み、ボールパーク整備における資金面のサポートにとどまらず、周辺地域への新たな民間投資やビジネスの創出を積極的に呼び込むことで、本市全体における持続可能な経済の好循環を牽引していきます。



## 第5章 | 共創に向けた全体コンセプト

- 前章で掲げた「5つの基本方針」を踏まえ、より魅力ある、より開かれた公園としていくためには、行政や千葉ロッテマリーンズだけではなく、市民や民間事業者など様々な方々が一体となって新たな価値を「共に創る（共創）」姿勢が不可欠です。
- そこで、本市と千葉ロッテマリーンズは、皆さんと本公園の価値を共有し、向上させることを目的として、以下のプロジェクト名と全体コンセプトを掲げ、施設を整備・運営していくことを目指します。

### (1) プロジェクト名と全体コンセプト

#### プロジェクト名

# 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～

人・アイデア・地域コミュニティなど、  
南千葉の多様な可能性を育むための開かれた場を共創していきます

本公園は、施設の整備が完了して「完成」ではありません。来園者の皆さんが様々な人・企業などと「共創」して活動・活躍し、南千葉の多様な可能性を表現するためのフィールドであり続けるよう、開かれた場として機能する公園を目指します。

#### 全体コンセプト

THE CONCEPT

# BRING UP TOGETHER

*Marines* x Kimitsu City

「BRING UP」の主な意味

1. 下から上げる、上に持ってくる、連れていく、前線へ送り込む
2. 育てる、育成する、保育する、養育する、養成する
3. [話題・議題・案・問題などを] 持ち出す、言い出す、提起する、提示する

市民をはじめとする来園者ひとりひとりや近隣の方、南千葉で活動する事業者の皆様が同じ方向を向いて活動できる「合言葉」として、コンセプトを「BRING UP TOGETHER」と定めます。

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。本公園の整備をきっかけに、地域における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本市と、より一層の選手の育成・チームの強化を目指す千葉ロッテマリーンズとの「共通の思想」を表したものです。

「BRING UP ■■■ TOGETHER」の ■■■ 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。

## (2) 「共創」によって生み出される活動イメージ

○本公園が目指す「BRING UP TOGETHER」の思想を体現するため、ハード（施設整備）とソフト（運用・イベント等）の両面から、以下のような多様な活動の展開を想定しています。

※留意事項：コンセプトの趣旨を説明するための活動アイデア（イメージ）の例を以下に示します。

具体的な活動は、本公園に関わる多様な主体とともに検討していきます。

### BRING UP ALL BASEBALL LOVERS

## だれでもベースボール

2軍の試合・練習を観ることはもちろん、  
夕方以降や、一部の時間帯を市民に開放し、  
草野球を楽しめる環境をつくる



### BRING UP NEW INDUSTRIES(産業)

## MARINES FARM KIMITSU

施設内に農園を作り、マリーンズの選手と  
一緒に野菜等を育て、販売するだけでなく、  
ZOZOマリンのメニューにも活かす



### BRING UP INDUSTRIES(産業)

## KIMITSU WATER FESTIVAL

豊かな水資源を誇る君津の「水」に特化したイベント  
の開催。名水仕込みの地酒の提供や、日本有数の  
生産量を誇る水生カラーをはじめとした花卉の  
魅力を発信し、地域資源の価値を広く伝える。



### BRING UP FAMILY(子育て)

## KIMITSU FAMILY PARK

親子での野球体験やプロ選手と間近で交流できる  
機会を創出。また、芝生広場でのマルシェ開催や  
インクルーシブ遊具の設置など、すべての子どもた  
ちが笑顔で楽しめる環境をつくる。



### BRING UP HEALTH(健康)

## KIMITSU PLAYGROUND

市民に開放する“公園”は、こどもの運動能力・感覚を  
育む工夫がされた“プレイグラウンド”として整備。  
大人は、園内をランニングし、運動促進に寄与



### BRING UP NEW IDEAS(アイデア)

## KIMITSU Co-working LAB.

君津市民だけでなく、「南千葉」にお住まいの方が  
利用できる、コワーキングスペースを併設。スタート  
アップや地域のフリーランス人材が交流できる場に



■ 図5-1 「共創」によって生み出される活動イメージ

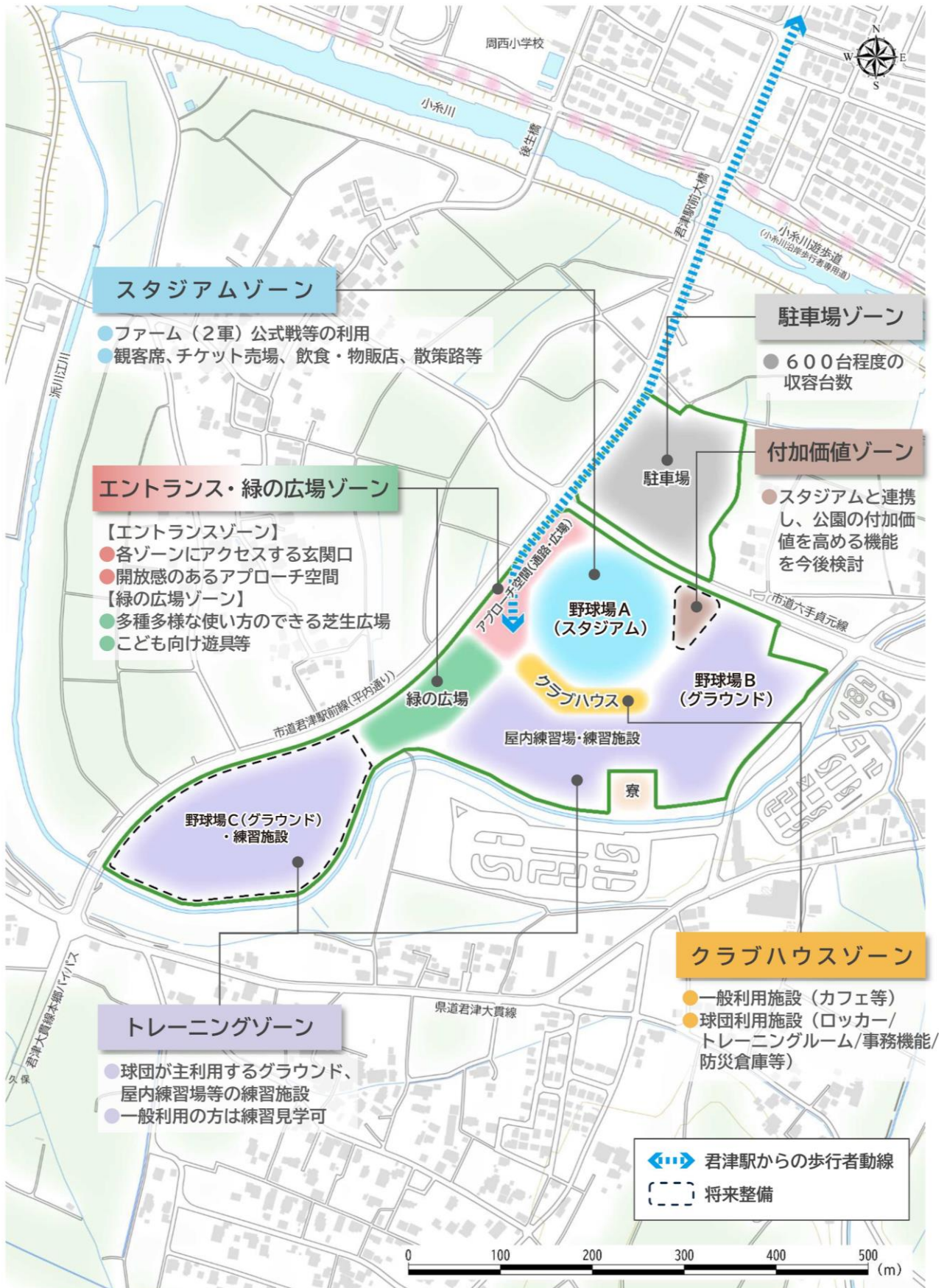
## 第6章 | ゾーニング

○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。

■表6-1 各ゾーンの概要

ゾーン	ゾーンの概要・役割	主な施設	整備主体	供用開始時期
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・緑の広場ゾーン	<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
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>●さらに、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 (櫓)	千葉ロッテ マリーンズ	2030年
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

※本公園(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。(詳細はP34参照)



■ 図6-1 ゾーニング図及び各ゾーンに整備する施設・機能の概要

## 第7章 | 整備方針

### 7-1. ゾーン別の整備方針

#### 7-1-1. スタジアムゾーン

##### (1) 整備の方向性

- ファーム公式戦等の本拠地となるスタジアムを配置します。
- 多様な観戦体験を提供するほか、地域イベント等にも活用できるゆとりあるコンコースを設けます。コンコースには、回遊しながら試合を楽しめる空間や、カフェ等を併設することで『ながら観戦』ができる環境を整え、野球ファン以外も楽しめる施設とします。
- また、ファーム公式戦を開催するため、チケット売場や飲食・物販店舗を設けます。
- 試合のない日でも、イベントや練習見学等に利用できる、地域に開かれた空間とします。

##### (2) 導入する主な機能と規模

項目	内容
スタジアムの想定規模	・観客席 約3,000席 ・延べ面積 約18,000㎡ (うち、フィールド面積 約13,000㎡)
主な機能 (原則として球団が優先利用となりますが、市民利用も可能な機能)	・観客席、コンコース ・チケット売場、飲食売店、物販店舗、散策路 等 ・フィールド、ダグアウト、ブルペン、バッティングゲージ ・選手および関係者用のロッカールーム、各種控室 等  【市民への施設利用について】 ・日常見学:非興行日は、選手の練習風景をコンコース等から日常的にフィールドの見学が可能です。 ・施設貸出:球団の利用がない日は、一部施設(フィールド、ロッカールーム等)の使用を可能とします。
球団専用・管理機能 (市民立ち入り不可の機能)	・放送メディア関連室、備品倉庫、フィールド管理倉庫、機械室 等



■スタジアムのイメージ(興行日) [コバナント・ヘルス・パーク(ノックスビル・スモーキーズ/AA)]



■ 多様な観戦体験のイメージ

[左:コベナント・ヘルス・パーク(ノックスビル・スモーキーズ/AA)、右:ファースト・ホライゾン・パーク(ナッシュビル・サウンズ/AAA)]



■ ゆとりあるコンコースのイメージ [コベナント・ヘルス・パーク(ノックスビル・スモーキーズ/AA)]



■ コンコースのイメージ

[ファースト・ホライゾン・パーク(ナッシュビル・サウンズ/AAA)]



■ チケットショップのイメージ

[ボール・パーク・アット・アメリカ(ソルトレイク・ビーズ/AAA)]



■ 飲食売店のイメージ

[ボール・パーク・アット・アメリカ(ソルトレイク・ビーズ/AAA)]



■ 物販店のイメージ

[TDボールパーク(ダニーデン・ブルージェイズ/A)]

## 7-1-2. エントランス・緑の広場ゾーン

### (1) 整備の方向性

#### 【エントランスゾーン】

- 君津駅からのメインアクセスとなる君津駅前線から自然にスタジアムへと入り込めるよう、まちとの連続性を意識した開放感あるアプローチ空間(通路・広場)を整備します。

#### 【緑の広場ゾーン】

- 日常的な憩いの場として、緑地や多種多様な使い方ができる芝生広場を設けます。
- こどもの遊び場となるインクルーシブな遊具を設置するほか、日陰や屋外ファニチャーなどの避暑スペースを充実させ、水を感じられる仕掛けを導入するなど、暑熱対策を講じた快適な環境を整えます。
- 各種イベントに活用できるステージ広場等を設け、音楽・アート等の文化イベントにも対応できる設計とし、スタジアムやクラブハウスと一体となった賑わいを創出します。

### (2) 導入する主な機能と規模

項目	内容
主な機能	【エントランスゾーン】 ・アプローチ空間(通路・広場)
	【緑の広場ゾーン】 ・芝生広場、遊具、避暑スペース、水遊び場、ステージ広場等



■ アプローチ空間(通路)のイメージ [ゼロカーボンベースボールパーク(阪神タイガースファーム本拠地)]



■ アプローチ空間(広場)のイメージ [ゼロカーボンベースボールパーク(阪神タイガースファーム本拠地)]



■ 多種多様な使い方ができる芝生広場のイメージ

[左上:沼津中央公園][右上:南池袋公園][左下:エスコンフィールド(北海道日本ハムファイターズ本拠地)][右下:ひろしまスタジアムパーク]



■ こどもの遊び場のイメージ [エスコンフィールド(北海道日本ハムファイターズ本拠地)]

## 7-1-3. クラブハウスゾーン

### (1) 整備の方向性

- 一般利用が可能なカフェ等の機能と、球団が利用するトレーニング施設や事務機能等を併設する複合施設としてクラブハウスを整備します。
- また、天候を問わず遊べる「屋内遊戯施設」を整備します。
- 災害時に備えた防災備蓄倉庫等もこのゾーンに集約し、防災拠点としての機能も併せ持ちます。

### (2) 導入する主な機能と規模

項目	内容
クラブハウスの想定規模	・延べ面積 約7,500㎡
一般・市民利用機能 (日常的な利用が可能な機能)	・カフェ/食堂、屋内遊戯施設
球団優先機能 (原則として球団が優先利用となりますが、市民利用も可能な機能)	・多目的ルーム、ミーティングルーム、カンファレンスルーム 等 【市民の施設利用について】 ・施設貸出:球団の利用がない日・時間帯は、上記施設(多目的ルーム等)の使用を可能とします。
球団専用機能 (市民立ち入り不可の機能)	・トレーニングルーム、トリートメントルーム、ロッカールーム、浴場 ・食堂(球団専用)、球団オフィス、メディアルーム 等
防災・管理機能	・近隣住民向け・球団向けの災害用貯蔵庫 ・各種備品倉庫、サーバールーム、機械室 等



■カフェ/食堂のイメージ

[コベナント・ヘルス・パーク(ノックスビル・スモーキーズ/AA)]



■屋内遊戯施設のイメージ

[南幌中央公園・南幌町子ども室内遊戯施設「はれっぽ」]

出典:南幌町役場ホームページ

## 7-1-4. トレーニングゾーン

### (1) 整備の方向性

- 球団が主に使用するトレーニング用の野球場(グラウンド)や、屋内練習場を中心に整備します。
- プロ野球を「開く」という基本姿勢を体現するため、一般利用者がプロ選手の練習風景を見学できるポイント(見学エリア)を設けます。

### (2) 導入する主な機能と規模

項目	内容
想定規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>・延べ面積 約3,600㎡ (屋内練習場)</li> <li>・延べ面積 約13,500㎡ (野球場B(グラウンド)) (うち、フィールド面積 約13,000㎡)</li> </ul>
一般・市民利用機能 (日常的な利用が可能な機能)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多目的スペース(屋内練習場の見学エリア)等</li> </ul>
球団優先機能 (原則として球団が優先利用となりますが、市民利用も可能な機能)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・野球場B・C(グラウンド)、屋内練習場(フィールド)、ブルペン、バッティングゲージ、サブグラウンドA・B、ハーフフィールドA・B等</li> </ul> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>【市民の施設利用について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・見学: 多目的スペースや外周等から選手の練習風景を見学可能です。</li> <li>・施設貸出: 球団の利用がない日は、一部施設(野球場B・C(グラウンド)、屋内練習場等)の使用を可能とします。</li> </ul> </div>
球団専用機能 (市民立ち入り不可の機能)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・グラウンド管理倉庫、備品倉庫、練習用具倉庫、事務室、控室 等</li> </ul>



■ 屋内練習場のイメージ [都城運動公園]

出典: 一般社団法人都城スポーツコミッションホームページ



■ 見学エリアのイメージ

[クラークン・コミュニティ・アイスプレックス]

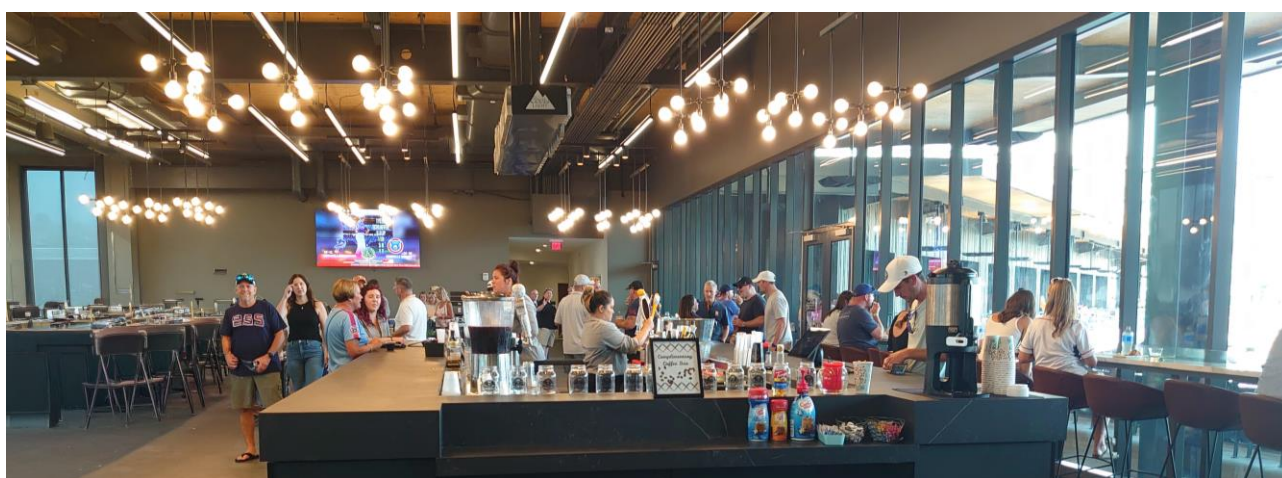
#### ■参考：トレーニングゾーンに隣接して整備される選手寮について

- ・ 本公園に隣接する区域外には、千葉ロッテマリーンズにより選手が居住する「選手寮」が整備される予定であり、約50名の選手が生活し、このトレーニングゾーン等で日々鍛錬を重ねます。
- ・ 選手たちが市内の飲食店や店舗を利用したり、市民と交流したりすることで、地域に新たな活力と交流が生まれます。選手が君津のまちで成長し、一軍へと羽ばたいていく姿を市民ぐるみで応援できることが、ファーム本拠地誘致の大きな魅力となります。

## 7-1-5. 付加価値ゾーン

### (1) 整備の方向性

- 本ゾーンは、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ゾーンとして位置づけます。
- 来園者が滞在をより充実させる「飲食機能」や複数の日に渡り滞在できる「宿泊機能」をはじめ、公園周辺での滞在や回遊を促す多様な機能の導入について、民間事業者からの自由な発想による幅広い提案を募り、検討します。
- Park-PFI(公園設置管理制度)等の民間活力を積極的に活用してこれらの機能の導入を図ることで、市の財政負担の軽減を図りながら、持続可能で魅力的な公園経営を目指します。



■ 民間活力による「宿泊機能」の導入事例  
【コベナント・ヘルス・パーク(ノックスビル・スモーキーズ/AA)】

## 7-1-6. 駐車場ゾーン

### (1) 整備の方向性

- 市内外から車やバスで訪れる来園者が、安全かつスムーズに利用できる駐車場を整備します。
- 歩行者と車の動線をしっかりと分けて安全を確保するとともに、周辺道路への渋滞の影響に配慮したレイアウトとし、周辺環境と調和した駐車場とします。
- 平常時やイベント時の駐車場としてだけでなく、災害時には避難してくる人々や支援物資を受け入れる活動スペースとしての役割も併せ持つ計画とします。
- 渋滞対策(駐車場出入口の配置、車両の誘導方法等)については、今後の設計段階や事業者公募における民間事業者からの提案等により検討・決定します。

### (2) 導入する主な機能と規模

項目	内容
想定規模	・600台程度(一般利用者向け)
主な機能	・一般用駐車場 ・障がい者等用駐車区画 ・大型バスの乗降・駐車スペース

## 7-2. 動線計画

○本公園における動線計画は、市民の日常的な憩いや散策を第一に考え、誰もが安全かつ快適に園内を回遊できる環境づくりを基本とします。その上で、プロ野球ファーム本拠地としての機能と共存するため、利用シーンに応じた適切な動線分離とセキュリティを確保します。

### (1) 公園利用者の回遊性と歩行者優先の動線

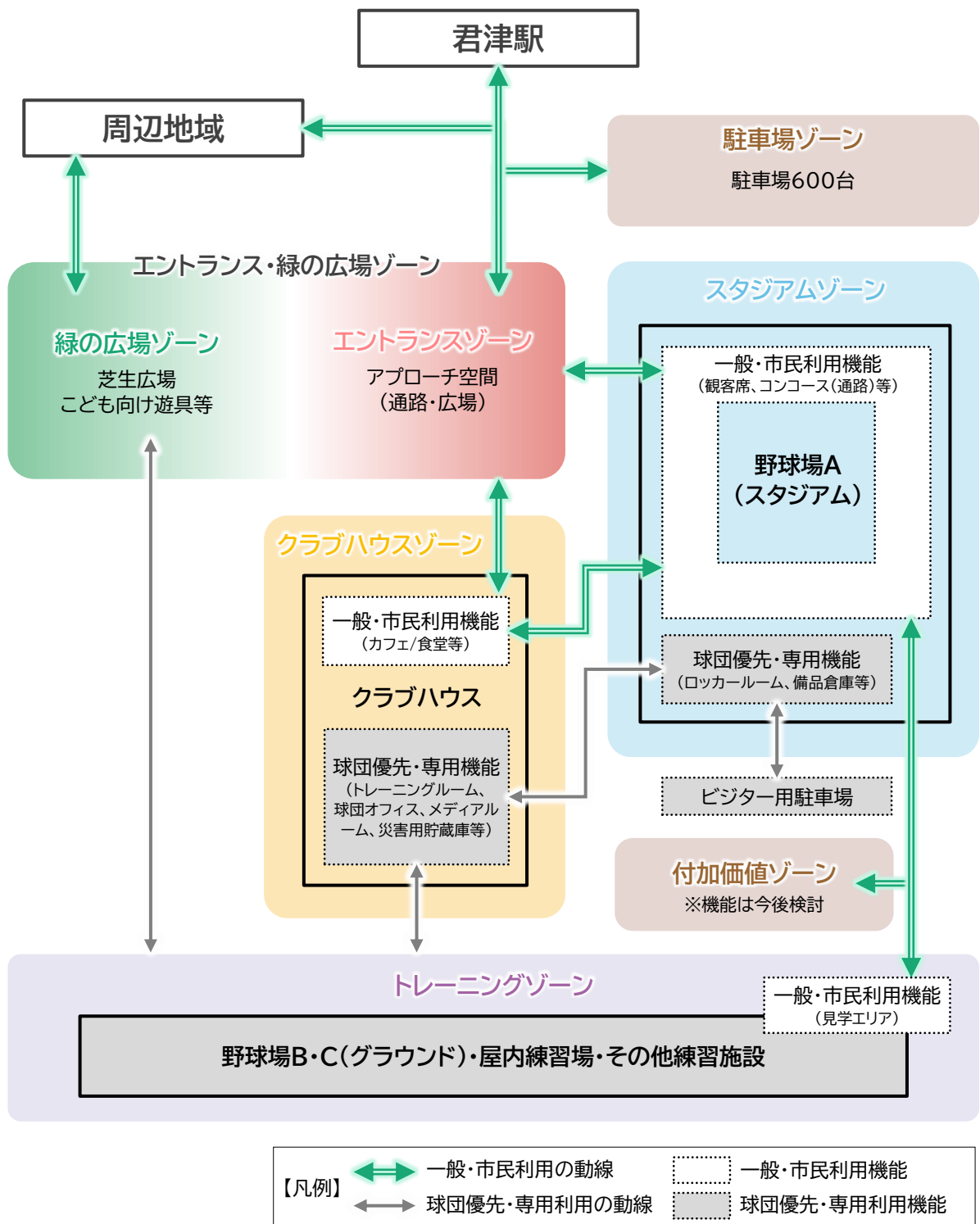
- 歩車分離を徹底し、こどもから高齢者まで安心して散策できる歩行者動線を形成します。
- 「見える・入れる・広がる」という空間づくりの基本姿勢に基づき、緑の広場ゾーンやスタジアム周辺、各練習施設をシームレスに繋ぐことで、公園全体の回遊性を高め、日常の散策のなかで自然とプロアスリートの活気や練習風景を身近に感じられる環境を整えます。

### (2) 利用シーンに応じた柔軟なセキュリティ運用

- 試合開催日（興行日）や大規模イベント時と、日常的な公園利用時とで、来園者と球団関係者の動線を適切に分離・管理します。
- 選手のプライバシーや安全を確保するための専用動線（寮から各施設等）を設ける一方で、それ以外のエリアは日常的に広く市民に開放できるよう、利用状況に応じて立ち入り制限エリアを柔軟に切り替えられる可変性の高いセキュリティ計画とします。

### (3) 安全な車両動線と緊急・防災時のアクセス

- 公園を訪れる一般利用者の車両動線と、球団関係者や施設管理・イベント搬出入等の業務車両の動線を明確に分離し、それぞれの専用駐車場やヤードへ誘導することで、敷地内での歩行者と車両の交錯リスクを最小化します。
- また、傷病者の発生や災害時の避難・救助活動に備え、救急車等の緊急車両や支援物資の輸送車両が各施設・グラウンド付近へ速やかにアクセスできる動線を確保し、防災公園としての安全・安心を支える体制を構築します。



■ 図7-1 公園全体の機能相関・動線イメージ

## 7-3. ランドスケープ計画

○本公園は、君津の豊かな自然環境とプロスポーツの活気が調和する「人と自然が共生する場所」を目指し、都市公園としての魅力と機能性を高めるため、以下の視点に基づいたランドスケープ計画とします。

### (1) 小糸川の桜並木と連続する、四季を感じる景観形成

○本公園に近接する小糸川沿いの美しい桜並木や水辺の風景を公園の景観として効果的に取り込み、周辺の自然環境と一体となった潤いのある緑のネットワークを形成します。

○小糸川の桜並木から公園内へと続くように、桜をはじめとする多様な花木を配置し、来園者が日常の散策の中で春の訪れや四季の移ろいを豊かに感じられる空間を創出します。

○また、スタジアムや広場と調和し、地域の風土を象徴するようなシンボルツリーの植栽等を検討し、市民に長く親しまれる魅力的な景観づくりを進めます。

### (2) 快適な公園利用を支える暑熱対策

○近年の気候変動による暑熱に対応し、こどもから高齢者まで誰もが安全・快適に過ごせる公園環境を整えます。

○園路や広場、スタジアム周辺の休憩スペースなどには、豊かな緑陰（木陰）を形成する高木を効果的に配置し、自然のクーリング効果を高めます。

○また、多種多様な使い方ができる芝生エリアの整備と併せて、直射日光を遮る屋根付きの休憩所や屋外ファニチャーの設置、さらには水遊びができるスペースといった「水を感じられる仕掛け」の導入を検討し、心地よい風が通り抜ける空間設計とあわせた実効性の高い暑熱対策を推進します。

### (3) 地域の風土と調和し、安全で持続可能な環境を育むランドスケープ

○周辺に広がる農地や開けた地形といった立地特性を踏まえ、強風や土埃を和らげる防風・防塵機能を持つ修景植栽を適切に配置し、公園内及び周辺の良い環境を保ちます。

○また、これら周辺に広がる農地の風景や南千葉の自然環境と調和するデザインをランドスケープに積極的に取り入れます。

○さらに、小糸川の流域に広がる立地特性を考慮し、雨水の適切な貯留・浸透を図るグリーンインフラ（雨水浸透型の植栽帯や芝生空間等）の導入を検討するなど、自然の持つ保水・遊水機能を活かした内水被害の抑制と、環境負荷の低減に配慮した持続可能な緑化を推進します。

○あわせて、省エネルギー設備の導入や再生可能エネルギーの活用を検討し、環境への負荷を低減する持続可能な公園づくりを進めます。

### (4) 地域の歴史や風土（ローカルアイデンティティ）を継承する空間づくり

○本市が歩んできた「鉄のまち」としての歴史や、水と共生してきた「貞元」の風土といったこの土地の記憶を、公園空間の価値の一部として位置づけます。

○今後の設計段階において、解説サインの設置、地域史に触れる展示や情報発信等を工夫し、来園者が本市の成り立ちや地域の魅力に自然に触れられる環境を整えます。

## 7-4. 災害時の利用計画

○本公園は、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。

### (1) 防災公園として必要な機能

- 災害時の広域的な避難の受け入れや復旧活動を円滑に遂行するため、公園内には以下のような防災・支援設備の導入を検討します。
- あわせて、小糸川流域の地形的特性を踏まえ、大雨等による内水被害を軽減するための調整池の整備や、適切な排水・造成計画の実施により、公園内及び周辺地域の防災基盤を構築します。

■表7-1 防災公園として必要な機能と想定設備

必要な機能	想定される防災・支援設備
活動・避難スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・避難スペース</li> <li>・応援物資等の集積エリア（駐車場を含む。）</li> <li>・防災関係機関が集結し活動するエリア</li> </ul>
ライフライン・備蓄機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災備蓄倉庫</li> </ul>
生活支援・その他設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンホールトイレ</li> <li>・防災ベンチ（かまど等への転用）</li> </ul>
防災基盤 (浸水リスクの低減)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調整池等の雨水貯留・排水設備</li> </ul>



マンホールトイレ  
出典:長岡京市ホームページ



防災ベンチ(かまどベンチ)  
出典:京都市消防局ホームページ

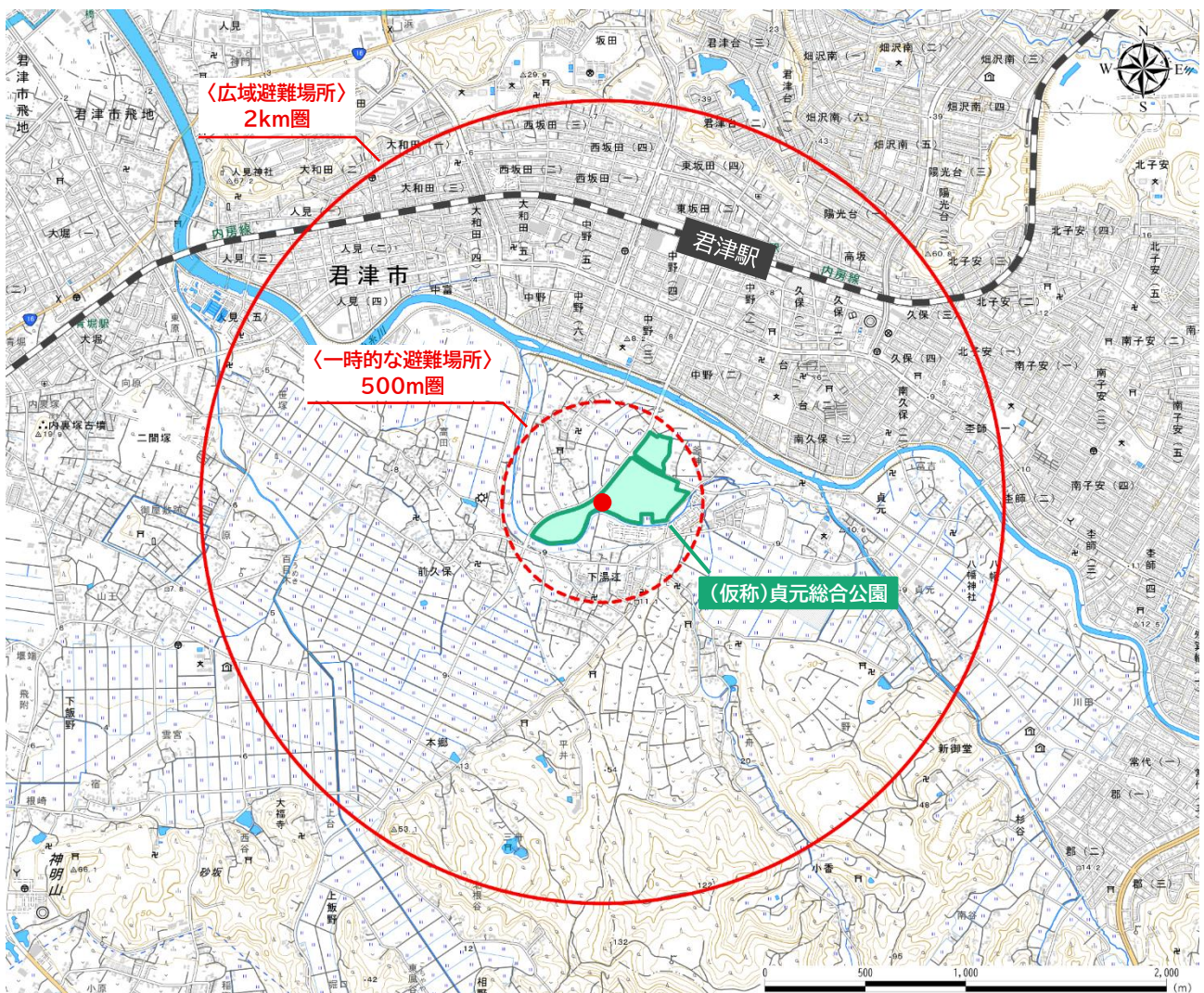
■図7-2 想定される防災・支援設備のイメージ

## (2) 災害時の利用計画

○整備された防災・広場機能を最大限に活用し、震災時等には本公園を以下の役割を果たす拠点として運用します。

■表7-2 災害時における公園の機能(役割)と利用計画

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2km圏域)として利用します
避難場所	・近隣住民の一時的な避難場所(概ね500m圏域)として利用します
応援物資・資機材の集積機能	・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します
平常時の防災訓練活用機能	・災害時に公園の防災機能が確実に稼働するように、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し、地域の防災力向上に寄与します



出典：国土地理院 地理院タイル(淡色地図)を加工して作成

■図7-3 広域避難場所(概ね2km圏)・避難場所(概ね500m圏)としての利用圏

## 第8章 | 整備イメージ

- 本公園の整備に向けて、第4章から第7章までで整理した基本方針やゾーン別の整備方針が、実際の空間としてどのように展開されるかを視覚的に表した「整備イメージ」を示します。
- プロ野球ファーム本拠地としての機能と、市民の日常的な憩いや交流の場がどのように調和し、連携するかを分かりやすく伝えるため、公園全体の鳥瞰イメージに加え、スタジアムゾーンや広場ゾーンのイメージ（人の目線に近いアイレベル）を示しています。
- なお、本イメージで示す施設の配置やデザインは基本計画段階での想定であり、今後の施設整備にあたっては、これらをベースとしながらも民間事業者の技術力や創意工夫を最大限に活かした提案を促し、より魅力的な公園空間の創出を目指します。

### (1) 公園全体の鳥瞰イメージ



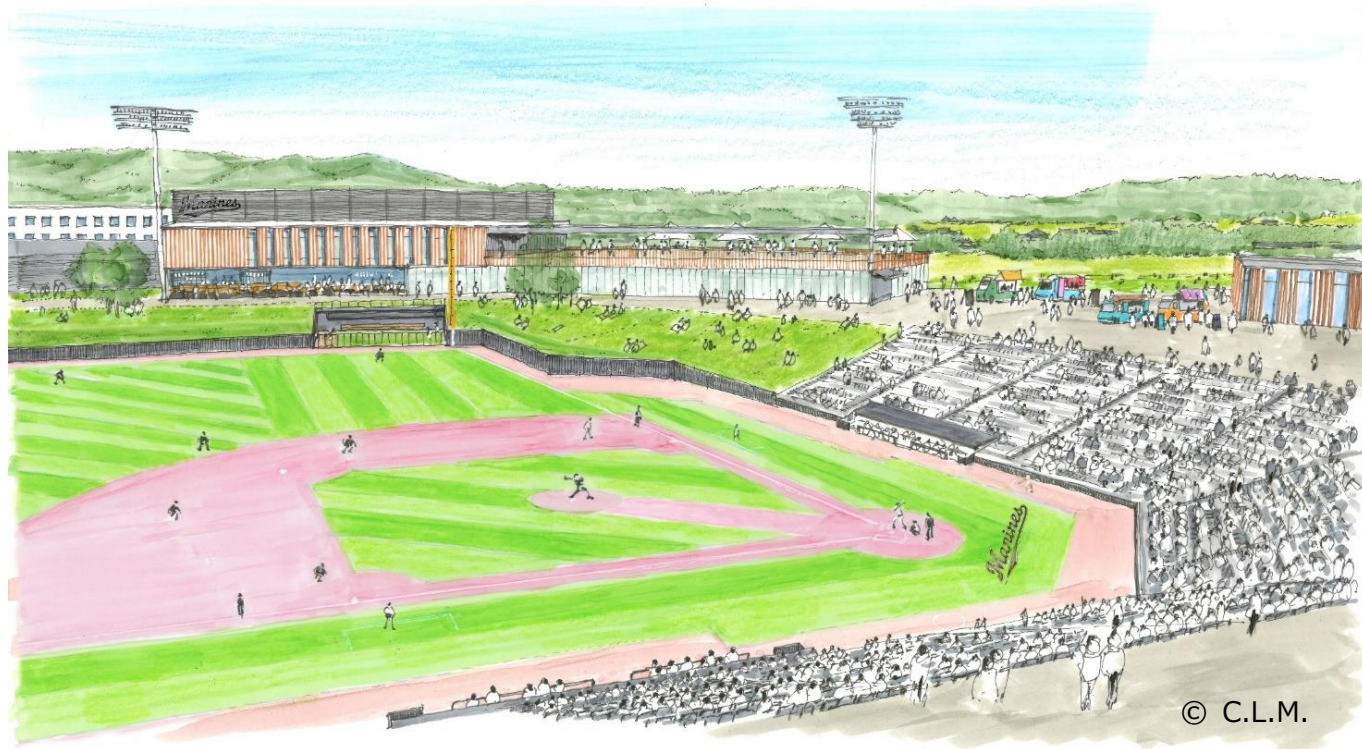
© C.L.M.

君津駅からのアクセスを軸とした「まちとの連続性」や豊かな緑、「鉄のまち」といった君津ならではの風景を背景に、ボールパークとしての全体像を表現しています。

周辺環境とシームレスに繋がる、君津の新たなランドマークとなる施設です。

2030年で完成ではなく、駅前や周辺とともに更新され続ける、君津の賑わいの中心になっていくことを目指します。

## (2) スタジアムゾーンの整備イメージ



内野席でゲームに熱中するだけでなく、コンコースのカフェでくつろぎなら、芝生席でのんびりと、あるいはグループ席でわいわいと。

試合観戦だけでなく、スタジアムグルメやキッチンカーでの食事を楽しみつつ、思い思いのスタイルで野球を楽しめる、開放的なスタジアムです。

コンコースはクラブハウスと繋がり、外野に位置するブルペンで投球練習をする選手を間近に見ることもできます。

また、マリーンズのグッズショップも併設されるため、野球、グルメ、ショッピングと様々な楽しみ方を提供します。

### (3) 広場ゾーンの整備イメージ



野球がある日もない日も、日常的に市民が憩い、集う芝生広場です。

広場の横にはマリーンズのトレーニング施設が位置するだけでなく、イベントなどにも活用できるスペースを設けます。

また、広場は奥のスタジアムへと自然に繋がっており、プロ野球チームのファーム施設ならではのワクワクを感じることもできます。

プロ野球選手の日々の練習風景を眺めるもよし、広場で遊ぶもよし、皆でイベントを開催するもよし。

南千葉の共創フィールドとして、皆さんの多様な活動を支える広場です。

## 第9章 | 管理・運営計画、事業手法

### (1) 事業手法

#### ① 本事業で適応が考えられる事業手法

- 公共施設の整備・維持管理における発注方式（事業手法）には、従来型の発注方式である「設計・施工分離方式」をはじめ、設計と施工を一体で行う「DB（デザインビルド）方式」、DB方式に加えて維持管理を包括して実施する「DBO（デザインビルド・オペレート）方式」などが挙げられます。
- 市の財政負担の平準化を目的として、民間事業者が金融機関から資金を調達して施設を設計・施工し、市は民間事業者に対して延払いを行う「PFI（BTO）方式」、PFI法に基づかないものの同様に民間資金を活用して設計・施工、維持管理を一体で行う「DBFO方式」なども挙げられます。

#### ② 事業手法の検討

- スケジュール上の制約をクリアしつつ、民間事業者の優れた技術力・ノウハウを最大限に活用し、質の高い公園整備とコスト縮減を図るため、従来型の「設計・施工分離方式」を除く4つの手法について、下表に示す4つの視点に着目した比較・評価を行いました。
- 比較の結果、DB方式が最も有効な手法と評価されるため、本方式を基本に事業手法を検討します。

■表9-1 各事業手法の比較表

視点	DB方式	DBO方式	DBFO方式	PFI（BTO）方式
品質向上	◎ ・ 設計段階から建設企業が参画するため、施工に配慮した設計がなされることが期待できる。	○ ・ 設計段階から建設企業に加え、維持管理・運営企業が参画するため、施工面のみならず管理運営にも配慮したが施設整備がなされ、管理運営の品質向上が期待できる。 ・ ただし本事業では、千葉ロッテマリーンズが主として維持管理・運営を実施するため、当該維持管理・運営企業の役割は小さく、効果は限定的。	○	○
柔軟性・拡張性	◎ ・ 指定管理者制度やPark-PFI等を柔軟に組合せることが可能 ・ 段階的な施設整備に対しても機動的に対応可能	△ ・ 設計から長期間（15～30年程度）の維持管理・運営までをあらかじめ一つの契約で固定するため、将来的な仕様変更や、新たな民間事業者の参入など、段階的なアップデートに対する柔軟性に乏しい。	△	△
財政負担 市の	○ ・ 民間事業者のノウハウ発揮による事業費の低減が図られ、財政負担が軽減できる。 ・ 市が資金調達を行うため、民間資金活用による財政負担の平準化は図れない。	○	◎ ・ 民間事業者のノウハウ発揮による事業費の低減が図られ、財政負担が軽減できる。 ・ 民間事業者が資金調達を行い、市が延払いするため、財政負担が平準化できる。	◎
事業化スケジュール	◎ ・ 設計、建設を一括して発注するため、事業者選定プロセスを短縮できる。 ・ 品確法に基づく方式であり、発注手続は比較的容易。	△ ・ 設計・建設・維持管理・運営を一括して発注するため、事業者選定プロセスを大きく短縮できる。 ・ 特定の法律で定められた方式ではなく、PFI法や地方自治法などの関連法規を参考に事業の特性に合わせて適応することが必要となり、事業開始までに時間を要する。	△	△ ・ PFI法に適應した発注手続が必要となり、事業開始までに時間を要する。
総合評価	◎	△	○	○

## 第10章 | 概算事業費

### 10-1. 施設整備費（イニシャルコスト）

○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。

#### （1）整備の概算事業費

○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（以下「君津市整備施設」という。）の概算事業費は約208億円と試算しています。

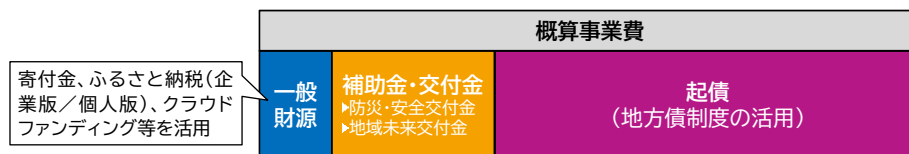
■表10-1 君津市整備施設の概算事業費の内訳

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

○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)】



■図10-1 君津市整備施設の財源内訳及び負担割合のイメージ

○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。

#### （2）財政負担の軽減に向けた取り組み

○本市の事業費は、千葉ロッテマリーンズの協力を得ながら、ふるさと納税、寄附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。

### (3) 経済波及効果

■図10-2 (参考)君津市における経済波及効果

■(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 1次波及効果 2次波及効果	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
	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
	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 ・住民税などの税収増(約 0.3 億 + $\alpha$ /年) ・駅前をはじめとした地価上昇(約 1.5 億円/年) ・健康増進に伴う医療費削減(約 0.1 億円/年) ・君津市の宣伝効果(約 1.3 億円/年)			

- 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。

## 10-2. 管理・運営費（ランニングコスト）

○公園開園後の施設の管理・運営費（施設の保守点検、清掃、光熱水費等）についても、本市の財政的な負担を軽減し、将来にわたって持続可能な管理・運営体制を構築します。

### （1）施設の主な管理・運営手法

- 公園施設内に整備する施設の主な管理・運営手法として、以下の3つが挙げられます。
- 維持管理費の縮減とサービス向上を図るため、それぞれのメリット・デメリットを踏まえるとともに、これ以外の管理・運営手法も含め、複数の手法を効果的に組み合わせることも視野に入れて検討します。

■表10-2 主な管理・運営手法のメリット・デメリット

	指定管理者制度	公園設置管理許可制度	業務委託
概要	・地方自治法に基づき、民間事業者が公園全体の管理・運営を包括的（一体的）に代行させる制度（性能発注）	・都市公園法に基づき、民間事業者が自己資金で特定の施設（カフェ、運動施設等）を管理することを許可する制度	・市があらかじめ具体的な作業内容などを定め、特定の維持・管理運営業務を個別に発注する手法（仕様発注）
メリット	◎性能発注のため、民間事業者のノウハウを活かしたサービス向上と維持管理費の縮減が期待できる	◎民間事業者の自己資金により施設の管理・運営を行うため、維持管理費の縮減が期待できる	◎仕様発注のため、市が指定した業務内容を詳細かつ直接的に指示することができ、求める管理水準を確保しやすい
	◎施設の利用料金や売上が事業者の収入となるため、経営意欲が高まりサービス向上につながる。（両制度共通のメリット）		
デメリット	△一般的に事業期間が3～5年程度に設定されることが多く、民間による長期的視点での設備投資が行われにくい	△許可を受けた特定の施設の管理にとどまるため、広場や園路など公園全体の維持管理費の縮減にはつながらない	△仕様どおりの業務となるため、民間事業者のノウハウを活かしたサービス向上と維持管理費の削減が期待できない



■指定管理者制度の導入事例 [幕張海浜公園(ZOZOマリンスタージアム)]  
出典:千葉市ホームページ

### （2）安定的な財源の確保による負担軽減

○施設の管理・運営費については、本市の一般財源（税金）のみに頼るのではなく、施設のネーミングライツ（命名権）収入などの多様な財源を長期的かつ安定的に確保し充当することで、本市が実質的に負担する費用の軽減と平準化を図ります。

### （3）適正な管理・運営手法の検討

○これらの内容を踏まえ、適正な管理・運営手法を導入し、本市が負担する費用の軽減を図ります。

## 第11章 | 事業スケジュール

- 本事業は、本市の新たな広域交流拠点及び防災拠点となる（仮称）貞元総合公園の整備として、プロ野球ファーム本拠地を核とする諸施設を含め、令和12(2030)年1月末の供用開始（開園）を目標とします。
- 今後は、公園用地の取得や、都市計画の決定（変更）、農地法等に基づく各種法規制の許認可手続きを進めるとともに、本基本計画を基に事業の諸条件を整理した「要求水準書」を作成し、令和8(2026)年度に公園施設の設計・建設を担う整備事業者の公募・選定を行います。
- 実際の施設整備にあたっては、民間事業者の高度な技術力やノウハウを最大限に活用できる発注方式（設計・施工の包括発注等）を導入することで、基本設計・実施設計から、造成及び施設の建設工事（令和9(2027)年度～令和12(2030)年度）に至るプロセスを効率的かつ最適に進めていきます。
- なお、下記の事業スケジュールは現時点での想定（目標）であり、今後の詳細な設計や関係機関等との協議、各種法令等に基づく許認可手続きの進捗状況等により、変更となる場合があります。

■表11-1 事業スケジュール

区分	2025年度 (R7)	2026年度 (R8)	2027年度 (R9)	2028年度 (R10)	2029年度 (R11)
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			
造成設計・工事			土壌改良工事 造成工事		2030年1月 開園(※)
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		

※野球場B（グラウンド）は2031年、完成予定

## (仮称)貞元総合公園整備基本計画

---

令和8(2026)年6月

発行 君津市

〒299-1192 君津市久保2丁目13番1号

Tel : 0439-56-1419

HP : <https://www.city.kimitsu.lg.jp/>

編集 企画政策部 ボールパーク推進課