21 世紀の森と広場及び常盤平駅周辺地域における民間活力導入に向けたサウンディング調査

実施要領

令和 8 年 10 月

松戸市 街づくり部 常盤平駅周辺まちづくり推進課

１．調査名称

21 世紀の森と広場及び常盤平駅周辺地域における民間活力導入に向けたサウンディング調査

２．本調査の背景・目的

（１）松戸市常盤平駅周辺地域における民間活力導入について

松戸市では、都市再生の先導的な取組として常盤平駅周辺地域のまちづくりを推進しており、UR 都市機構の「ストック再生」と連動したまちの再生に向けて「常盤平地域のまちづくり方針」を策定し、具体的な施策の検討を進めています。そして活力ある都市再生の実現に向けては、民間活力の導入を通じて取組を具体化し、地域の魅力向上や新たな価値創出につなげていくことも目指しています。

松戸市の特徴

- 千葉県の東葛飾地域（北西部）に位置
- 都心へ約 20ｋｍのアクセス性を活かした人口約 50 万人のベットタウン
- 江戸時代の宿場町としての歴史資源と豊かな公園・みどりを有するまち
- 全国トップレベルで子育て支援が充実

（２）公園への民間活力の導入

常盤平駅周辺地域では、常盤平団地の再生とあわせて、多様な世代が安心して住み続けられるまちづくりを目指し、地域の再生を進めています。その一環として、今後のまちづくりの展開と連動しながら、公園への民間活力の導入を通じて、公園と地域の魅力向上の検討を行ってきました。

特に、市の中心部に位置する約 50.5ha の緑豊かな「21 世紀の森と広場」は、市の文化交流拠点として位置付けられており、1993 年の開園以来、市内外から年間約 60 万人が訪れる公園となっています。今後は民間活力導入により、さらなる魅力やにぎわいの創出を図るとともに、公園と地域との連携を強化し地域全体の価値向上につなげることを目指して検討を進めています。

（３）本調査の目的

本調査では、民間事業者との対話を通じて、民間活力の導入に向けた事業の可能性や課題、必要な条件等を把握し、次年度以降の事業者公募に向けた検討の具体化につなげることを目的とします。

３．民間活力導入対象地について

（１）常盤平駅周辺地域の概要

１）地域の特徴

・常盤平地域は、昭和 30 年代に造成された常盤平団地とともに成立・発展した地域で、自然豊かな閑静な住宅街が中心のエリアです。

・常盤平団地一体は団地発祥の地として全国でも著名な郊外型大規模団地の先駆けで、当時の住宅や生活様式を伝えるスターハウス（星型住棟）も残されている貴重な地域となっています。

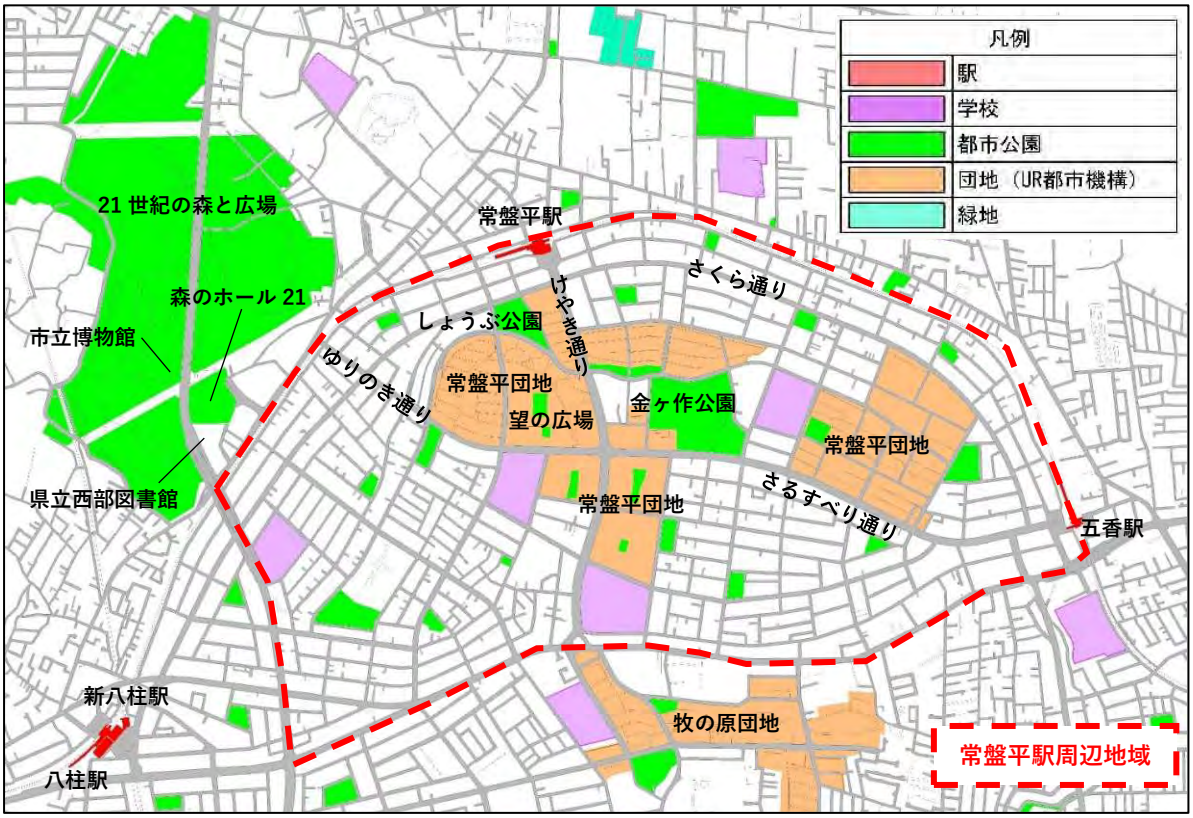
・高齢者が多い傾向にありますが、八柱駅周辺の開発等もあり、ファミリー層も居住しているため、保育園や小中学校等の施設も充実しています。

・千葉県立西部図書館や森のホール 21（松戸市文化会館）、松戸市立博物館もあるため、文化・学習・芸術における公共施設が集中していることも特徴です。

・地域の豊かな緑を象徴する 21 世紀の森と広場は、東京ドーム約 11 個分という広大な敷地を持っており、緑の核となっています。

・団地に近接して、金ケ作公園やしょうぶ公園などの比較的大規模な公園が立地しており、地域活動の場として利用がされています。

・そのほか街区公園が地域内に適度に点在されており、身近な憩いの場となっています。また、桜やけやきの並木をはじめとした歴史ある街路樹が多く、みどり資源を活かした「TOKIWALK～ときわだいらの森を歩こう～」という健康プログラムが運用されています。



２）地域内の公園一覧

No	公園種別	公園名	面積(ha)	開園日	トイレ	公園施設
1	地区公園	金ケ作	4.05	S37.8.9	○	砂場、ﾌﾞﾗﾝｺ、滑り台、ｼﾞｬﾝｸﾞﾙｼﾞﾑ、複合遊具、健康遊具、野球グラウンド、テニスコート、駐車場、ｽﾌﾟﾘﾝｸﾞ遊具
2	近隣公園	常盤平	1.06	S52.4.1	○	砂場、ﾌﾞﾗﾝｺ、滑り台、ｼﾞｬﾝｸﾞﾙｼﾞﾑ、健康遊具
3	街区公園	しょうぶ	0.95	S37.8.9	○	砂場、ﾌﾞﾗﾝｺ、滑り台
4	街区公園	さくら	0.40	S37.8.9		鉄棒、ｱｽﾚﾁｯｸ
5	街区公園	こでまり	0.20	S37.8.9		鉄棒、滑り台、吊滑車
6	街区公園	あべりあ	0.24	S37.8.9	○	砂場、ﾌﾞﾗﾝｺ、滑り台
7	街区公園	ふよう	0.14	S37.8.9		砂場、ﾌﾞﾗﾝｺ、鉄棒、滑り台
8	街区公園	はなみずき	0.25	S37.8.9	○	砂場、ﾌﾞﾗﾝｺ、滑り台、ｼﾞｬﾝｸﾞﾙｼﾞﾑ
9	街区公園	くぬぎ	0.18	S37.8.9		ﾌﾞﾗﾝｺ、鉄棒、滑り台
10	街区公園	やまぶき	0.67	S37.8.9	○	砂場、ﾌﾞﾗﾝｺ、鉄棒、滑り台、ﾗﾀﾞｰ、健康遊具
11	街区公園	ぽぷら	0.19	S37.8.9	○	砂場、ﾌﾞﾗﾝｺ、鉄棒、滑り台
12	街区公園	しらかし	0.29	S37.8.9	○	砂場、ﾌﾞﾗﾝｺ、鉄棒、滑り台
13	街区公園	つばき	0.31	S37.8.9	○	砂場、ﾌﾞﾗﾝｺ、滑り台、ｼﾞｬﾝｸﾞﾙｼﾞﾑ、健康遊具
14	街区公園	さつき	0.29	S37.8.9		―
15	街区公園	さるびや	0.23	S48.2.1	○	砂場、ﾌﾞﾗﾝｺ、鉄棒、複合遊具
16	街区公園	わかば	0.06	S45.3.12		砂場、ﾌﾞﾗﾝｺ、滑り台
17	街区公園	常盤平２丁目	0.07	S51.8.30		砂場、鉄棒、滑り台、ｼﾞｬﾝｸﾞﾙｼﾞﾑ、ｽﾌﾟﾘﾝｸﾞ遊具

（2）21 世紀の森と広場の概要

名　　称：21 世紀の森と広場
種　　別：総合公園
面　　積：50.5ha
所 在 地：松戸市千駄堀 269
コンセプト：自然尊重型都市公園
主要施設：パークセンター（公園管理事務所）、カフェテラス、アウトドアセンター、自然観察舎、里の茶屋、森の工芸館、森のホール 21、松戸市立博物館
隣接施設：県立西部図書館
管理主体：松戸市
開園時間：9：00～17：00　（休園日：12 月 30 日・31 日・1 月 1 日）
　　7 月 21 日から 8 月 20 日　7 ：00～18：30
　　8 月 21 日から 8 月 31 日　7 ：00～17：00
　　11 月 1 日から 2 月末日　9 ：00～16：30
駐 車 場：4 か所、計 710 台
供用開始：1993 年 4 月

千駄堀池

松戸市立博物館

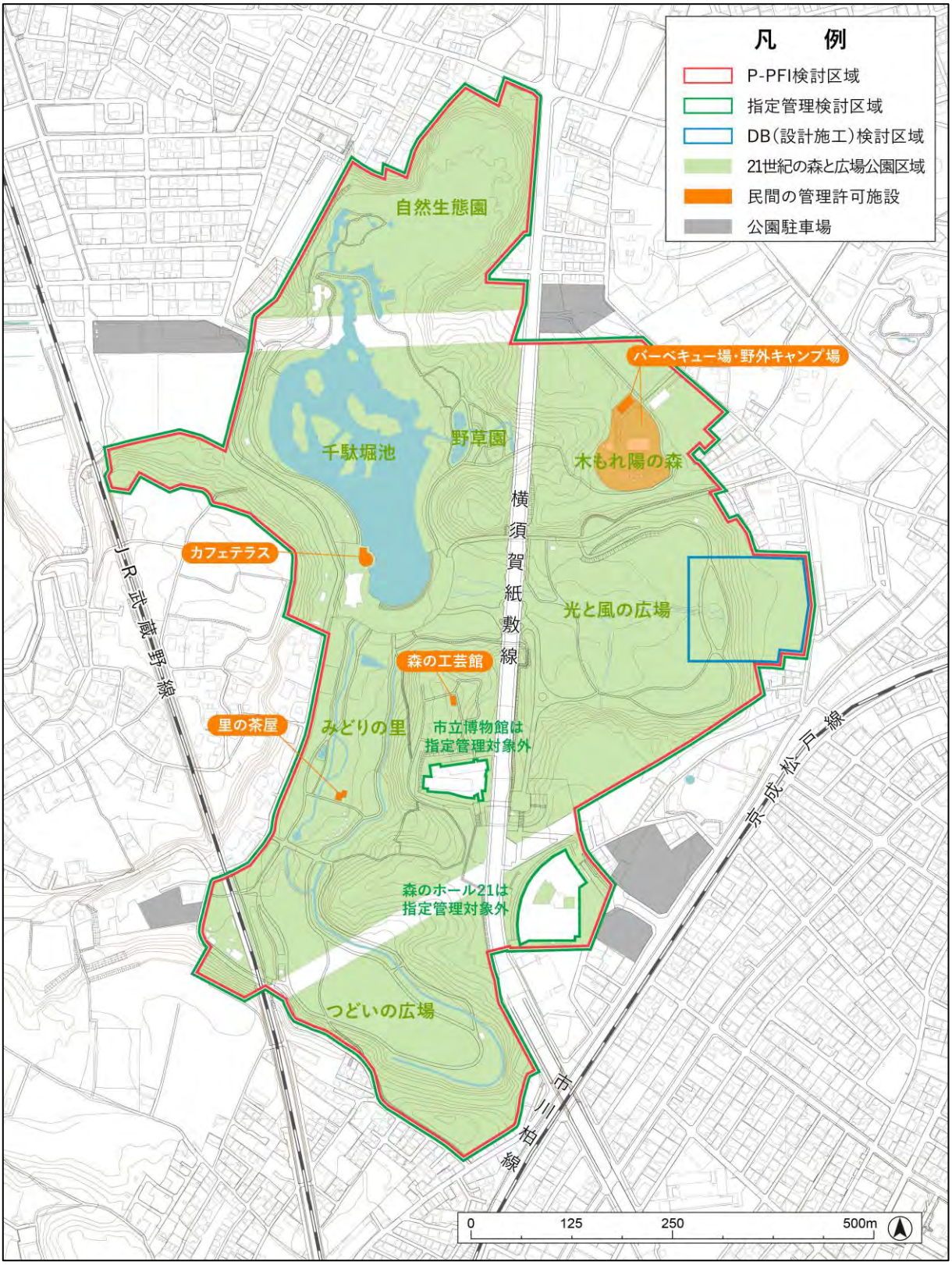
光と風の広場（あそびのすみか）

４．現在想定している事業方式

項目	概要
想定している事業手法	**（１）P-PFI** 期　間：20 年を想定 対象地：21 世紀の森と広場 又は 常盤平駅周辺地域内の公園　※複数も可 **（２）指定管理者制度** 期　間：4 年を想定（期間については、民間事業者の提案をお聞きします） 対象地：対象地については以下の通り ①21 世紀の森と広場の全部 ②21 世紀の森と広場の一部 ③21 世紀の森と広場＋常盤平駅周辺地域の主要な公園 ④21 世紀の森と広場＋常盤平駅周辺地域の全公園 ⑤常盤平駅周辺地域の主要な公園 ⑥常盤平駅周辺地域の全公園 **（３）DB（設計施工一体型）** 対象地：21 世紀の森と広場の新ゲート
ご提案頂きたい事業内容	**（１）21 世紀の森と広場** ①公園の活性化に資する拠点施設の整備及び運営（P-PFI を想定） ②公園全体の維持管理・運営（指定管理を想定） ③常盤平からのアクセス向上のため検討中の新ゲート整備（DB を想定） ④樹木管理に関する計画の策定（指定管理を想定） **（２）常盤平駅周辺地域内の公園** ①地域のニーズに応じた公園施設の整備（P-PFI を想定） ②公園・みどりの一体的な管理運営と利活用による地域価値の向上（指定管理を想定）

５．事業の検討範囲

（１）21 世紀の森と広場



（2）常盤平駅周辺地域内の公園

6．主なサウンディング内容

No	内容
1	21 世紀の森と広場の魅力向上に向けた民間活力導入の幅広いアイデアや事業可能性
2	常盤平駅周辺地域の都市再生と連動した公園における民間活力導入の幅広いアイデアや事業可能性

7．サウンディング調査の対象者

（1）対象者

・本事業において、事業主体として関心と意欲を有する民間事業者等（当事業への参加意向を有する法人又は法人のグループ）とします。
・グループで参加する場合は、主たる役割を担う代表者を 1 社選定してください。

（2）参加除外要件

下記のいずれかに該当すると認められた場合は、対話の相手方として認められませんので、あらかじめご了承ください。
①会社更生法の規定により、更生手続開始の申立てをしている場合。
②民事再生法の規定により、再生手続開始の申立てをしている場合。
③松戸市暴力団排除条例に基づく入札への参加の制限等を募集期間から調査票受付の日までにおいて受けている場合。また、事業者、事業者の代表者、非常勤を含む役員、支配人、支店長又これらに相当する職の者（以下、「事業者関係者」という。）が暴力団、暴力団員、暴力団関係者、総会屋その他の反社会的勢力（以下、「反社会的勢力」という。）でなく、事業者関係者が反社会的勢力に対し、出資、貸付、資金提供等の便宜を図ったり、自ら意図して交際したり、維持・運営に協力若しくは関与したことがある場合。

８．サウンディング調査の進め方

（１）サウンディングの流れ

項目	日程
サウンディング調査実施の公表	令和８年10月１日（木）
現地見学会・説明会の参加申込受付	令和８年10月１日（木）～令和８年10月14日（水）
現地見学会・説明会の参加日通知	令和８年10月16日（金）
現地説明会・見学会 ※応募状況に応じて調整	令和８年10月27日（火） 令和８年10月28日（水） 令和８年10月29日（木）※予備日
質疑受付	令和８年10月27日（火）～令和８年11月４日（水）
質疑回答（ＨＰで公表）	令和８年11月19日（木）
サウンディング参加申込	令和８年11月19日（木）～令和８年11月27日（金）
サウンディングの実施日通知	令和８年12月２日（水）
サウンディング調査実施 ※応募状況に応じて調整	令和８年12月23日（水） 令和８年12月24日（木） 令和８年12月25日（金）※予備日
調査結果（概要）の公表	令和９年３月末

（２）現地見学会・説明会の実施

サウンディング調査への参加を希望する民間事業者向けに、現地見学会･説明会を実施します。具体的な開催日時等については、参加申込があった事業者に個別にご連絡します。

開催日時：令和８年 10 月 27 日（火）　10：00～12：30 または 14：00～16：30
令和８年 10 月 28 日（水）　10：00～12：30 または 14：00～16：30
令和８年 10 月 29 日（木）　10：00～12：30 または 14：00～16：30

参加方法：「【別紙１】現地見学会・説明会参加申込書」に必要事項を記入し、電子メールにより参加申し込みをしてください。提出の際のメールの件名は【見学会参加申込_企業名】としてください。
応募状況を踏まえて調整し、確定した日時を 10 月 16 日（金）にご連絡します。

受付期間：令和８年 10 月１日（木）～ 令和８年 10 月 14 日（水）

実施会場：森のホール 21　３Ｆ大会議室
※車でお越しの方は最寄りの東駐車場にお停めください。
※会場受付は開始 30 分前を予定しております。

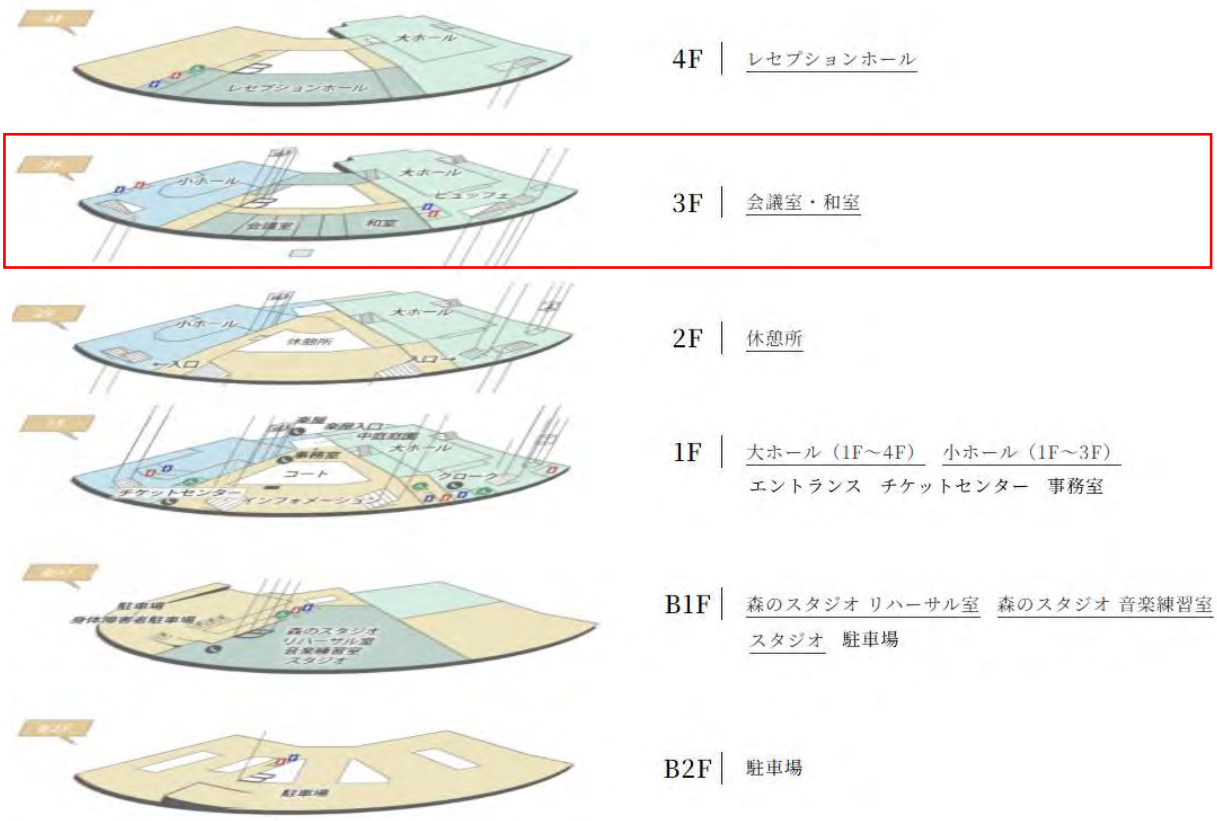


図-森のホール 21 施設案内

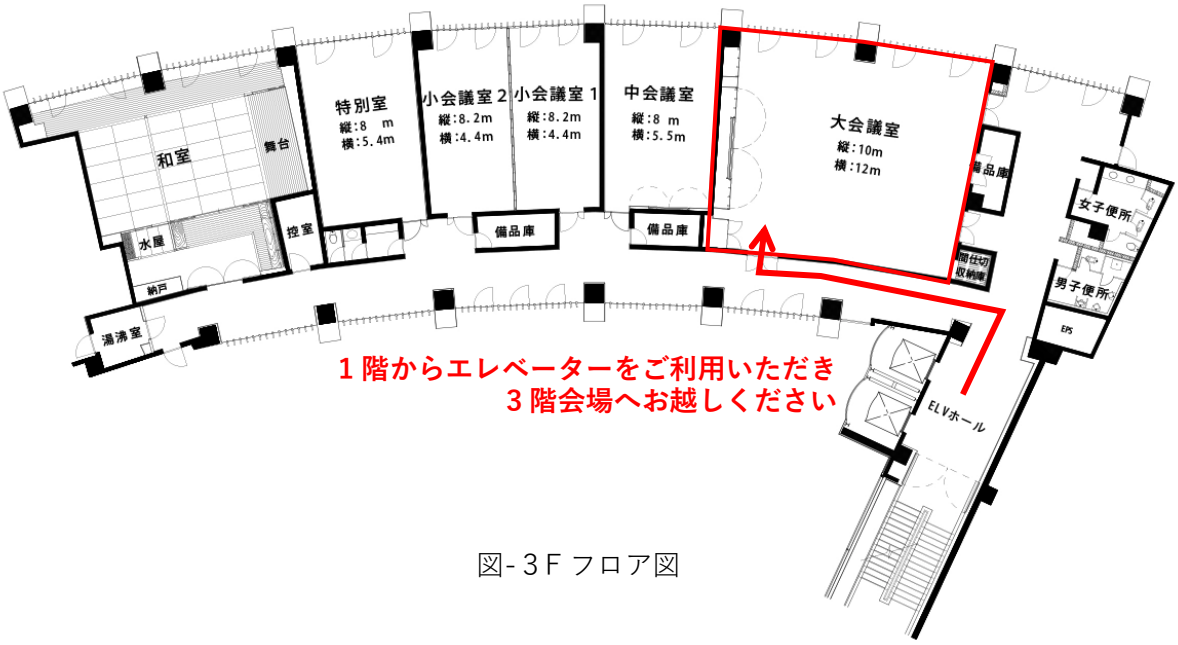


図- 3 F フロア図

（３）質問の受付及び回答

本事業及びサウンディング調査に関する質問を受け付けます。

受付期間：令和８年 10 月 27 日（火）～令和８年 11 月４日（水）

提出方法：「【別紙２】質問シート」に必要事項を記入し、電子メールにより提出してください。提出の際のメールの件名は【サウンディング調査質問_企業名】としてください。

質問回答：令和８年 11 月 19 日（木）

質問への回答はメールにて返信するとともに、問い合わせの多い事項については集約等を行った上で市のホームページに掲載します。掲載した場合、質問者の名称は公表しません。

（４）サウンディング調査の実施

サウンディング調査への参加申込を完了された事業者を対象に、個別対話を実施します。具体的な開催日時等については、参加申込があった事業者に個別にご連絡します。

開催日時：令和８年 12 月 23 日（水）～ 令和８年 12 月 25 日（金）

参加方法：「【別紙３】エントリーシート」に必要事項を記入し、電子メールにより参加申し込みをしてください。提出の際のメールの件名は【サウンディング調査参加申込_企業名】としてください。

応募状況を踏まえて調整し、確定した日時を 12 月２日（水）に改めてご連絡します。

受付期間：令和８年 11 月 19 日（木）～ 令和８年 11 月 27 日（金）

（５）サウンディング調査の結果公表

本サウンディング調査の実施結果の概要については、本市ホームページにて公表します。公表にあたっては事前に参加事業者に内容の確認を行います。なお、参加事業者の名称や各事業者のノウハウに関わる内容や本事業に関係がないと考えられる内容については公表しません。

９．留意事項

・現地見学会・説明会及び個別対話において知り得た情報を関係者以外に漏洩することや第三者へ開示することを禁止します。
・サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、個別に実施します。
・サウンディングで得た情報は、適切に管理し、関係者以外への漏えいや第三者への開示はいたしません。
・サウンディングの調査内容は、今後の事業実施の方針検討や公募条件の整理等について参考とさせて頂きます。ただし、市及び事業者ともに対話での発言は、あくまでも本調査実施時点での想定のものとし、何ら約束するものではないことを予めご了承ください。
・現地見学会・説明会及びサウンディング調査への参加や回答票作成に要する費用は、参加事業者の負担とします。
・サウンディング調査への応募にあたって不明点等がある場合は「10．連絡先」までお問い合わせください。

10．連絡先

千葉県松戸市 街づくり部 常盤平駅周辺まちづくり推進課
住所：〒271-8588　千葉県松戸市根本 387 番地の 5
電話：047-710-5523（土・日・祝日を除く午前 9 時～午後 4 時 30 分）
担当：坂本・辻田・大澤
e-mail：mctokitan@city.matsudo.chiba.jp

11．提出様式

【別紙１】現地見学会・説明会参加申込書
【別紙２】質問シート
【別紙３】サウンディング調査エントリーシート