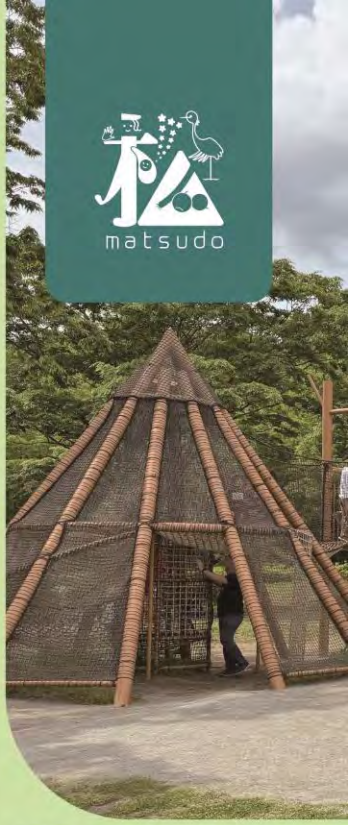




matsudo





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

現地説明配布資料

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















目次

１．現地見学会・説明会の実施概要 3
（１）現地見学会・説明会の流れ 3
（２）本調査の背景・目的 6
２．民間活力導入対象地概要 7
（１）常盤平駅周辺地域について 7
（２）21 世紀の森と広場について 15
３．市が想定している民間活力導入 26
（１）民間活力に期待すること 26
（２）想定している事業手法 28
（３）ご提案頂きたい事業内容 29
（４）事業の検討範囲 30
（５）提出様式 32
４．今後の流れ 33

１．現地見学会・説明会の実施概要

（１）現地見学会・説明会の流れ

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

実施会場：森のホール 21

タイムテーブル	実施事項	場所
開会 30 分前	開場・受付	
0～20 分	**開会** 本日の概要説明（20 分）※移動込み	森のホール 21
20 分～70 分	21 世紀の森と広場　現地見学（50 分） ①森のホール 21 ②21 世紀の森と広場　中央口 ③光と風の広場 ④アウトドアセンター管理棟・受付棟 ⑤野草園 ⑥千駄堀池 ⑦里の茶屋 ⑧みどりの里 ⑨パークセンター・カフェテラス ※最後パークセンターから車で移動	21 世紀の森と広場
70 分～110 分	常盤平駅周辺地域　現地見学（40 分） ①金ケ作公園　※車を一時降車し現地を見学 ②常盤平団地 ③けやき通り ④常盤平駅	常盤平駅周辺地域
110 分～120 分	休憩（10 分）	森のホール 21
120 分～135 分	サウンディング調査の説明（15 分）	
135 分～150 分	質疑応答・意見交換（15 分）	
	閉会	

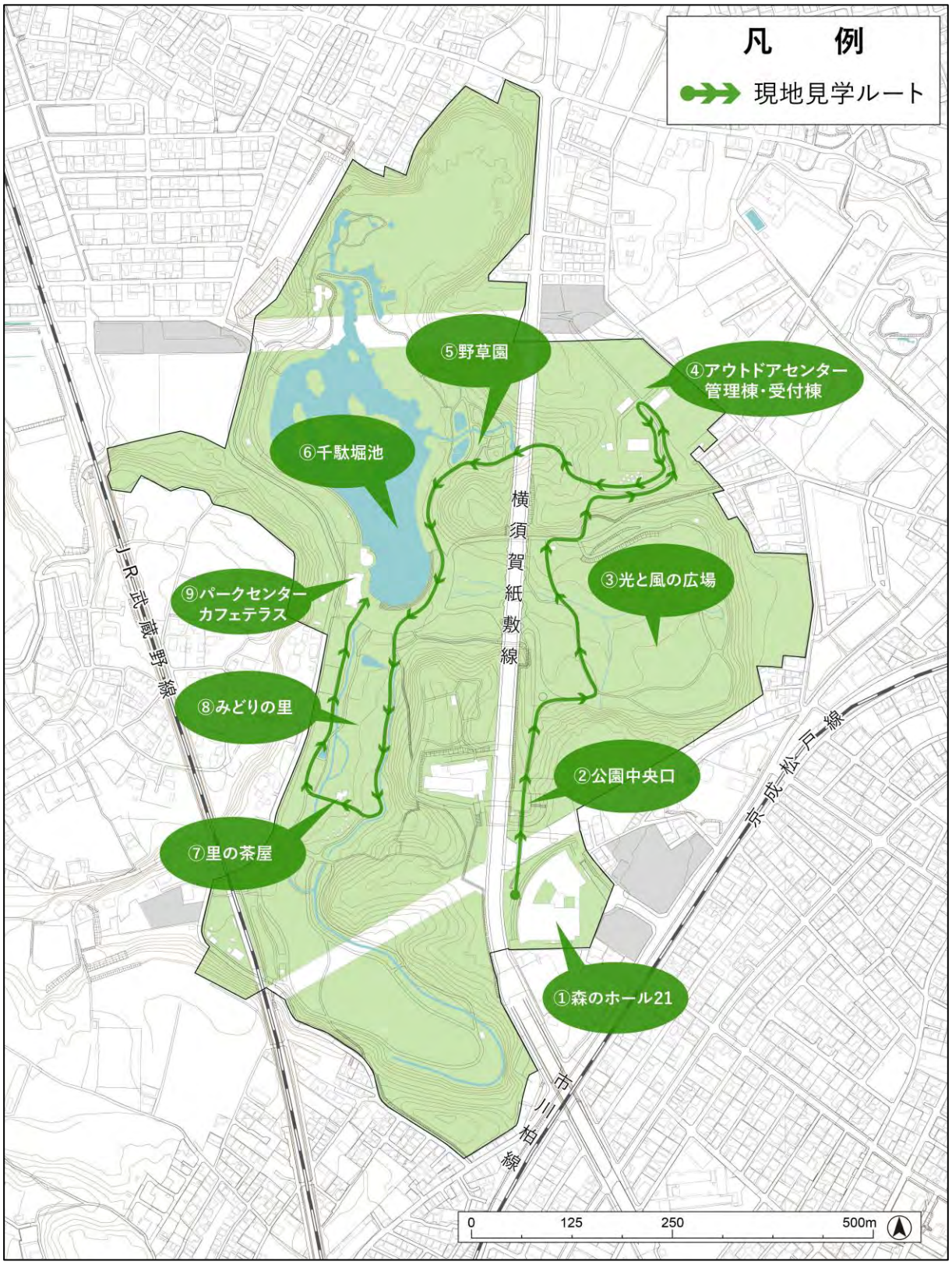


図-21 世紀の森と広場　現地見学ルート図

凡　例
現地見学ルート(車移動)
公園
その他緑地・広場
常盤平駅周辺地域
⑤常盤平駅
常盤平駅
ふよう公園
あべりあ公園
はなみずき公園
くぬぎ公園
21世紀の森と広場
こでまり公園
④しょうぶ公園
さつき公園
③常盤平団地
※スターハウス
①金ヶ作公園
さくら公園
常盤平2丁目公園
やまぶき公園
さるびや公園
②けやき通り
五香駅
つばき公園
ぽぷら公園
わかば公園
しらかし公園
常盤平公園
柳町こどもの遊び場
子和清水1号
八柱駅
新八柱駅
0
0.25
0.5
1km

図-常盤平駅周辺地域　現地見学ルート図

（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。

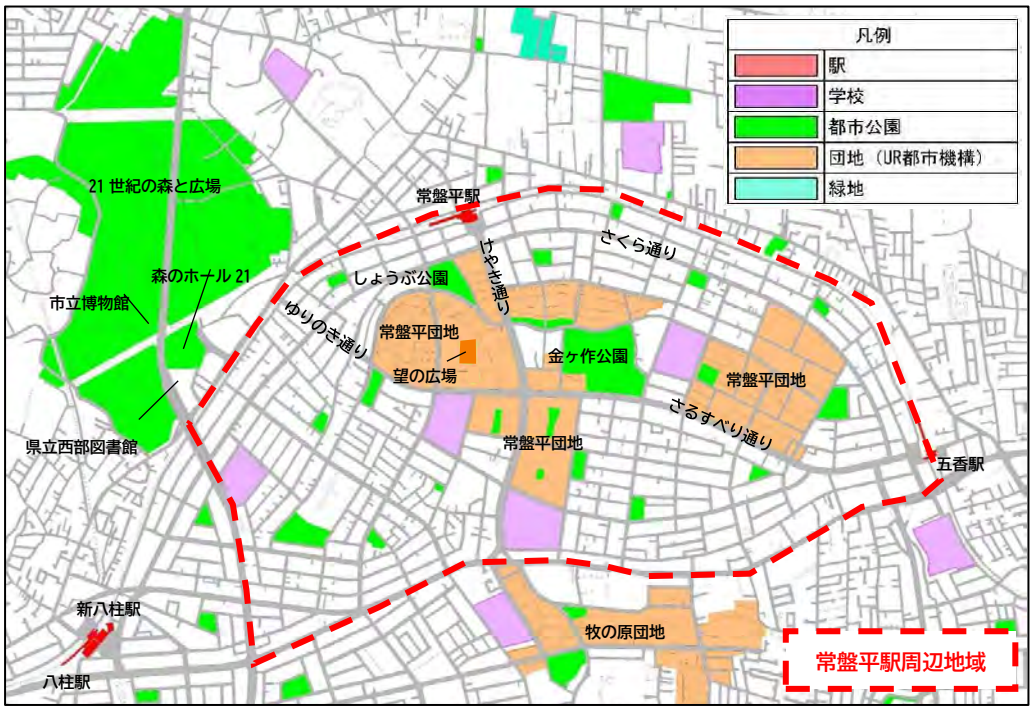
2．民間活力導入対象地概要

本サウンディングにあたっては、官民連携の実現可能性が高い「21 世紀の森と広場」を主な対象地としつつ、本公園単体での検討にとどまらず、常盤平駅および五香駅周辺を含む常盤平駅周辺地域全体への波及・展開も視野に入れながら、将来的な事業化を見据えた導入方策について調査・検討を行います。

（1）常盤平駅周辺地域について

1）本地域の概要

・常盤平駅周辺地域は、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（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。




常盤平駅


21 世紀の森と広場


けやき通り


さくら通り


常盤平団地


スターハウス


望の広場


金ケ作公園

2）上位計画等におけるまちづくりの方向性

①松戸市都市計画マスタープラン（令和４年４月）

計画の概要

常盤平駅周辺地域は、令和 4 年 4 月に松戸市が改定した松戸市都市計画マスタープランにおいて、「常盤平・五香松飛台地域」に位置付けられており、「並木道やみどりのオープンスペースが豊かなゆとりあるまち」を将来像として掲げています。

本計画においては、21 世紀の森と広場や街路樹をはじめとする地域に既存する豊かなみどり資源を保全し活かしていくことで地域の魅力向上を地域の魅力を高めていく方針が示されています。



常盤平・五香松飛台地域の方針

～並木道やみどりのオープンスペースが豊かなゆとりあるまち～

まちづくりの基本方針

・常盤平団地や牧の原団地のストックを生かしながら、多様な世代が安心して住み続けられるまちとしての再生を図ります。
・駅周辺の交流拠点や生活拠点の機能の維持・充実や魅力づくりを進めます。
・21 世紀の森と広場や街路樹などの豊かなみどりの資源を活用し保全に努めます。
・幹線道路の整備を進め、交通ネットワークの強化を図ります。

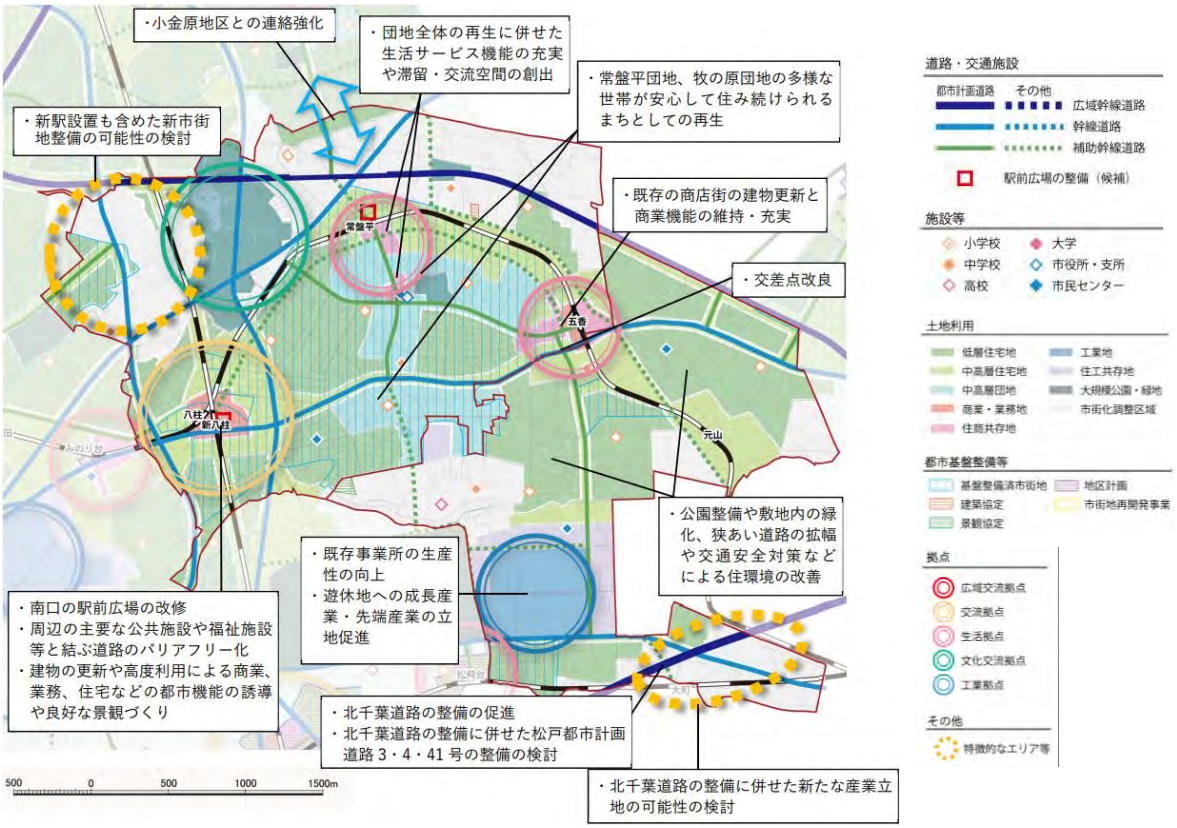


図-常盤平・五香松飛台地域の方針図

②常盤平地域のまちづくり方針（令和７年２月）

方針の概要

常盤平地域では人口減少・高齢化や建物の更新などの課題が進行する一方、UR 都市機構による団地再生や豊かなみどりなどの地域資源を生かしたまちづくりが期待されています。これらの課題や地域特性を踏まえ、松戸市総合計画に定める「子育て世代や若者に選ばれ、高齢者を含め全世代が健やかに安心して暮らせるまち」の実現に向けたまちづくりの方針を定めています。

〈コンセプト〉人とみどりが つながる広がる ときわだいら

多様な世帯が安心できる暮らし

・UR 都市機構の「ストック再生」と連動し、地域の方々や居住者などの声を聞き、寄り添った施策を検討していきます。
・現在お住まいの方のコミュニティーを大切にし、子育て世帯の方も安心して暮らせるよう、様々な住環境を誘導します。

豊かなみどりと魅力ある景観の活用

・常盤平を象徴する桜並木など豊かなみどりや景観を保全するとともに、暮らしを支える新たなみどりを創造します。
・常盤平と 21 世紀の森と広場をみどりのネットワークでつなげ、まちの魅力と価値を高めます。
・みどりのある暮らしを楽しみ、「TOKIWALK」の充実など健康づくりの推進、交流機会の創出を図ります。

にぎわいと地域経済の活性化

・「常盤平さくらまつり」や地域のイベントなど歴史ある催し物などを大切にし、まちのにぎわいを創出します。
・新たなにぎわいにつながるチャレンジを応援し、多様な人たちの活動による商業の活性化を目指します。
・常盤平地域の玄関口である常盤平駅周辺の再生に向けた検討をします。

新たな教育・文化の構築

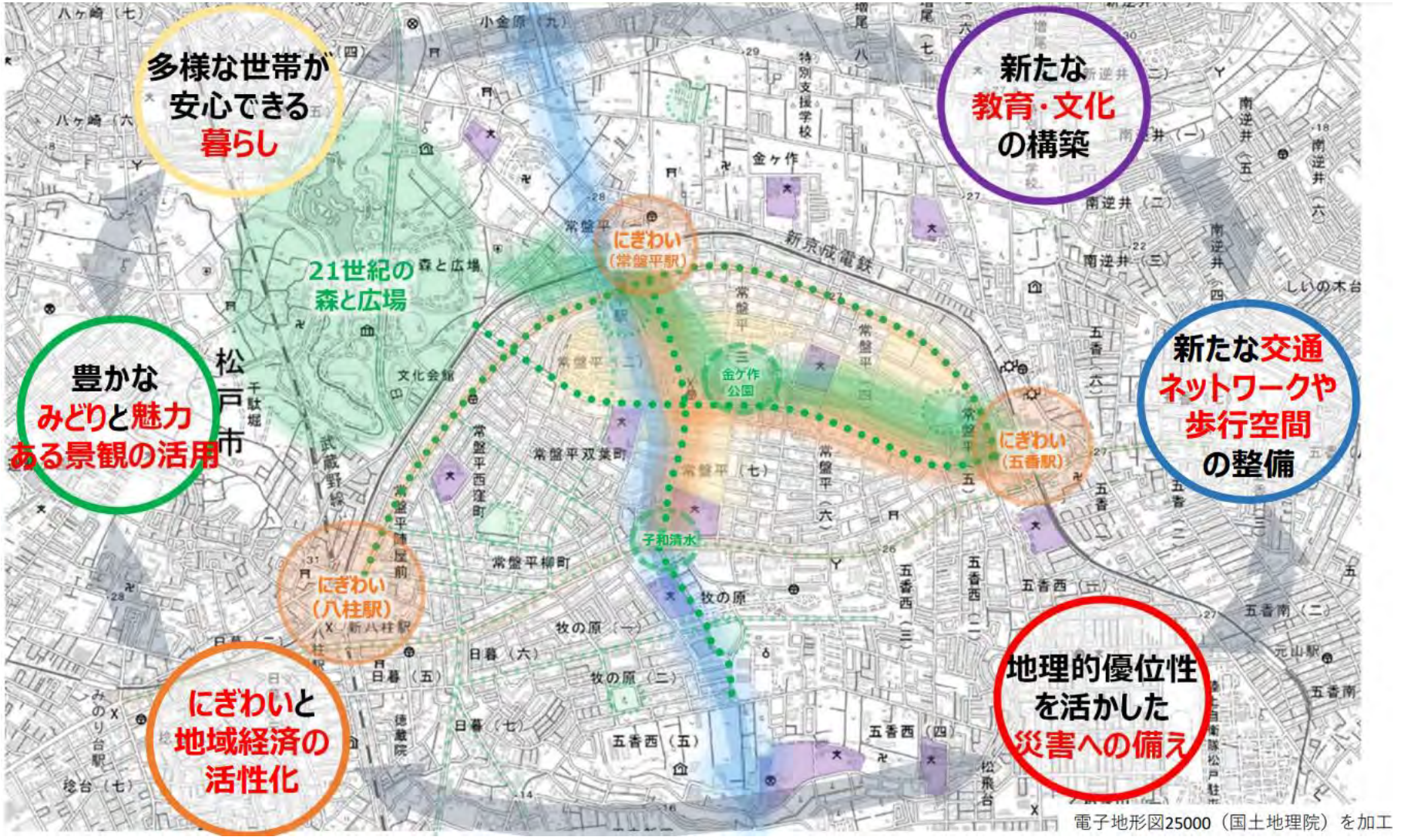
・まちの再生に合わせ、よりよい教育環境の実現に向けた新たな教育モデルの検討をします。
・文化活動を通じた交流が生まれる仕組みを整えます。

新たな交通ネットワークや歩行空間の整備

・まちの再生に合わせ、道路、交通などインフラの再整備を行い、移動しやすい環境を整えます。
・自動運転などを活用した、新たな移動手段の導入を検討します。

地理的優位性を活かした災害への備え

・震災等に備え、避難場所・避難所の機能の充実や地域防災力の強化を進めます。


多様な世帯が
安心できる
暮らし
新たな
教育・文化
の構築
21世紀の
森と広場
豊かな
みどりと魅力
ある景観の活用
新たな交通
ネットワークや
歩行空間
の整備
にぎわい
（常盤平駅）
にぎわい
（五香駅）
にぎわい
（八柱駅）
にぎわいと
地域経済の
活性化
地理的優位性
を活かした
災害への備え
松戸市
新京成電鉄
金ケ作
公園
子和清水
牧の原
常盤平
五香
電子地形図25000（国土地理院）を加工

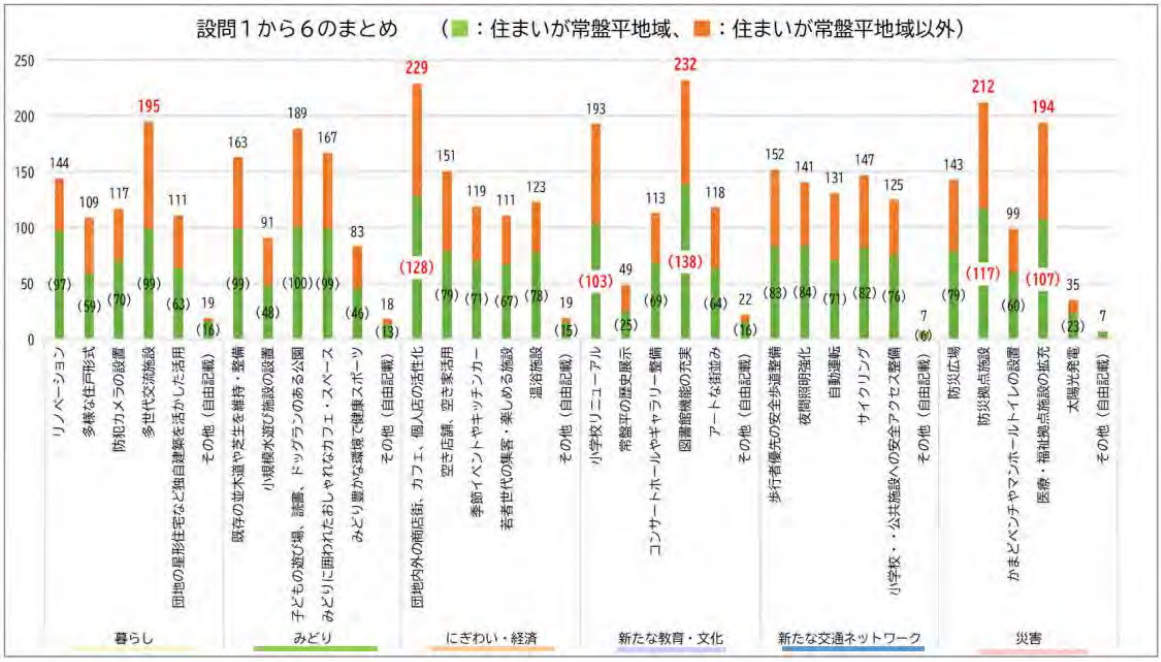
③常盤平地域まちづくり検討　オープンハウス（令和８年４月）

具体的な施策となるまちづくり計画の策定に向け、常盤平地域のまちづくり方針に掲げる６つの柱「くらし」「みどり」「にぎわい・経済」「新たな教育・文化」「新たな交通ネットワーク」「災害」について、重要と考える取組を把握するため、オープンハウス形式で幅広く意見を収集しました。

実施方法：ときわだいらスプリングガーデンの開催にあわせて、金ケ作公園でオープンハウスを実施し、来場者にアンケート調査票を配布

回 答 数：390 件

実施期間：令和８年４月 25 日（土）12 時から 18 時 30 分
令和８年４月 26 日（日）12 時から 16 時



回答数の多い項目	１位	２位	３位	４位	５位
全体	図書館機能の充実	団地内外の商店街、カフェ、個人店の活性化	防災拠点施設	多世代交流施設	医療・福祉拠点施設の拡充
常盤平地域	**図書館機能の充実**	**団地内外の商店街、カフェ、個人店の活性化**	**防災拠点施設**	**医療・福祉拠点施設の拡充**	**小学校リニューアル**

図-アンケートの集計結果

3）本地域に位置する公園の一覧

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

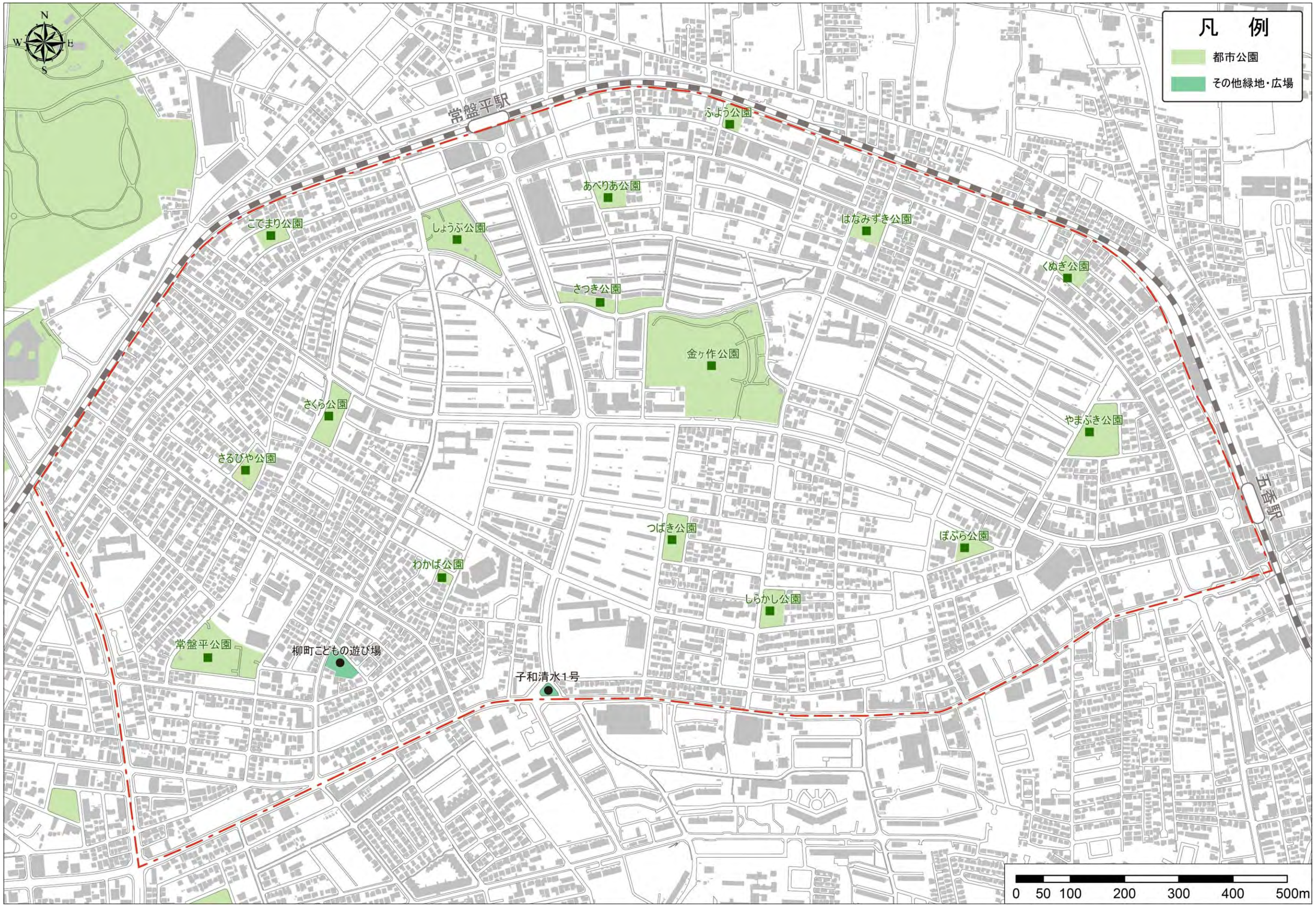


図-常盤平駅周辺地域の都市公園等位置図

（２）21 世紀の森と広場について

１）本公園の概要

本公園は市の中心部に位置し、約 50.5ha の面積を持つ総合公園であり、自然尊重型の公園として長年、市民等に愛されている公園となっています。近年は大型遊具の整備などにより、子どもや親子連れを中心とした利用が増加しており、年間利用者数は約 60 万人に達しています。今後はさらに、公園の魅力向上を図ることで、年間来場者数 90 万人の達成を目標としています。

時期	経過
昭和 56 年１月 20 日	都市計画決定（当初：千葉県告示知事決定・総合公園）
昭和 56 年６月５日	公園事業認可（千葉県告示）
昭和 61 年 10 月	工事着手
平成５年４月 29 日	２１世紀の森と広場オープン（一部：40.14ha） 松戸市立博物館オープン
平成５年 11 月３日	森のホール２１オープン
平成６年 10 月９日	自然観察舎オープン
平成 10 年 12 月 10 日	水とこかげの広場 みどりの里一部オープン（供用面積：45.11ha）
平成 11 年６月２日	中央口周辺一部オープン（供用面積：45.19ha）
平成 13 年３月 30 日	野外活動ゾーンオープン（供用面積：49.96ha）
平成 17 年４月１日	光と風の広場一部オープン（供用面積：50.06ha）
令和３年７月３日	光と風の広場に大型遊具「あそびのすみか」オープン
令和８年７月現在	現在の供用面積　50.38ha


花壇の修景（市政 70 周年記念）


光と風の広場（あそびのすみか）

２）公園の諸元

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
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，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



3）主なアクセス方法

手段	概要	
電車	**常盤平駅（京成松戸線）** 五本木口まで徒歩 12 分 中央口まで徒歩 15 分	**八柱駅（京成松戸線）** 中央口・南口まで徒歩 15 分 **新八柱駅（JR 武蔵野線）** 中央口・南口まで徒歩 15 分
バス	**森のホール 21 公園中央口（京成バス）** 中央口まで徒歩１分	**八原台（京成バス）** 北口まで徒歩６分
車	**東駐車場**　駐車台数 323 台 **南駐車場**　駐車台数 106 台	**西駐車場**　駐車台数 225 台 **北駐車場**　駐車台数 56 台



４）公園の特徴

21 世紀の森と広場は、周辺の市街地開発が進むなかでも、市内有数の豊かな自然環境を市民の財産として継承していくことを目的に整備されており、「自然尊重型都市公園」として位置づけられています。千駄堀池を中心に、田園・草原・湿地・水辺が一体となった多様な自然環境が形成されており、多種多様な植物や野鳥など、多くの生きものが生息・生育する貴重な空間となっています。また公園全体は、「自然」「レクリエーション」「文化」「既存樹林」の 4 つのゾーンで構成されています。

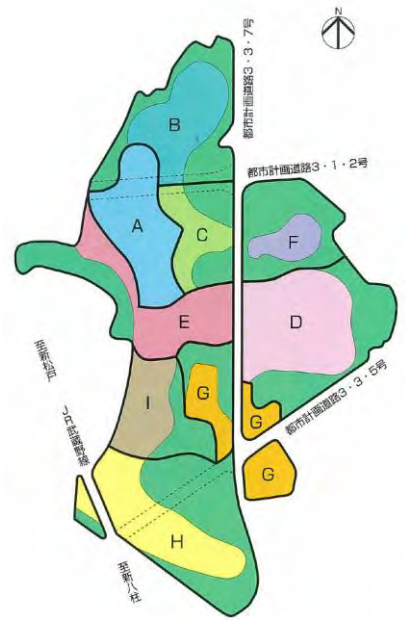
公園の基本理念

本公園は、21 世紀を見据えた長期的な視点のもと、多様化する市民ニーズへの対応と地域固有の自然環境の保全・活用を図り、市民の交流や文化・レクリエーション活動を支える都市公園を目指して計画されました。

1）市民の交流と連帯をうながす文化的環境としての公園づくり
2）緑と水と風土を守り育て、自然の豊かさを享受できる公園づくり
3）利用面、管理運営面からみて市民サービスに徹した公園づくり
4）都市環境を向上させ、安全で快適な都市生活を保持することのできる公園づくり
5）多様化し、増大する市民レクリエーション需要に対応する複合的文化機能をもった公園づくり

ゾーンごとの特徴

・「自然」「既存樹林」ゾーンは、自然を守ることを重視し、来園者は最小限の利用しかしないことを基本としています。
・「レクリエーション」ゾーンは芝生広場、せせらぎ、野外活動ゾーンからなり、公園のコンセプトに調和する範囲で来園者が活用するゾーンとなっています。
・「文化」ゾーンは農村の伝統文化を体験することができるよう維持管理されています。



テーマ（大ゾーン）	位置	小ゾーン（名称）	内容
自然	A	水ゾーン（池）	人間と水とのふれあい空間としての機能を付与しています
	B	自然生態ゾーン（いきものたちの谷津）	生きものたちの生息空間として、保全、保護する又、観察できる機能を付与しています
	C	自然観察ゾーン（四季の山野辺）	自然観察のセルフガイドの場としての機能を付与しています
レクリエーション	D	広場ゾーン（光と風の広場）	開放的な空間と避難広場としての機能を付与しています
	E	水辺ゾーン（水とこかげの広場）	市民のふれあいの場としての機能を付与しています
	F	野外活動ゾーン（木もれ陽の森）	野外活動の場としての機能を付与しています
文化	G	文化施設ゾーン（縄文の森、中央口周辺）	屋内文化活動の場としての機能を付与しています
	H	催し物ゾーン（つどいの広場）	野外文化活動の場としての機能を付与しています
	I	里のゾーン（みどりの里）	農村伝統文化、農村景観等、里のイメージを持たせています
既存樹林		（生命の森）	21世紀の森と広場の「命」である「みどり」を守り育てていきます

ゾーン	面積（ha）
A	5.8
B	6.21
C	1.0
D	6.4
E	2.3
F	1.4
G	2.25
H	4.49
I	2.52
管理施設	0.96
既存林	16.93
合計	50.5

５）自然特性

地　質：関東ローム層由来の下総台地、江戸川の三角州性低地のうち沖積低地となっています。

植　生：かつて市域では、台地部にシラカシ林、低地や斜面地にケヤキ、エノキ、ムクノキ、ミズキなどを主体とする落葉広葉樹林やスギ植林地が広がっていましたが、市街化の進展に伴い、その多くが失われています。本公園には約 16ha の自然樹林が残されており、市域最大級の貴重な樹林環境となっています。また、公園内では 552 種の植物が確認されており、野草園やつどいの広場を中心に豊かな植物相が見られます。重要種は 19 種が確認されており、その多くは斜面林を中心に分布しています。

哺乳類：７種が確認されています。なお重要種はおりません。〈アズマモグラ、ノウサギ、タヌキ、アカネズミ、アライグマ（特定外来種）、ハクビシン（外来種）〉

鳥　類：69 種が確認されています。既存樹林、湿地、人工池などの多様な環境を反映して、豊富な種が生息しています。また、里山の生態系を代表するオオタカやサシバも確認されています。重要種は 32 種が確認されており、その多くは千駄堀池周辺に集中して分布しています。

両生類：３種が確認されています。〈アズマヒキガエル（飼育、千葉県要保護生物）、ニホンアカガエル（千葉県最重要保護生物）、ウシガエル（外来種）〉

爬虫類：10 種が確認されています。〈ニホンイシガメ（千葉県最重要保護生物）、クサガメ、ニホンスッポン、ニホンヤモリ、ニホンカナヘビ、ニホントカゲ、アオダイショウ、ジムグリ、ニホンマムシ、ミシシッピアカミミガメ（外来種）〉

昆　虫：723 種が確認されています。〈重要種 19 種ウチワヤンマ、アオヤンマ、クロスジギンヤンマ等、農業害虫のメイガ類、アカボシゴマダラ（外来種）〉

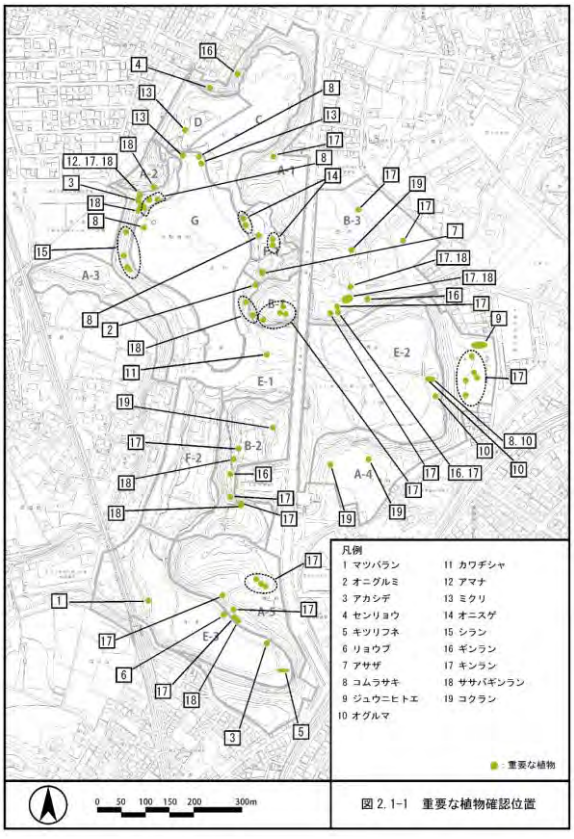


図 2.1-1　重要な植物確認位置

番号	科名	種名	重要種の選定根拠[注1)]			
			1	2	3	4
1	マツバラン	マツバラン			NT	A
2	クルミ	オニグルミ				D
3	カバノキ	アカシデ				D
4	センリョウ	センリョウ				C
5	ツリフネソウ	キツリフネ				C
6	リョウブ	リョウブ				D
7	ミツガシワ	アサザ			NT	B
8	クマツヅラ	コムラサキ				B
9	シソ	ジュウニヒトエ				D
10	キク	オグルマ				C
11	ゴマノハグサ	カワヂシャ			NT	
12	ユリ	アマナ				C
13	ミクリ	ミクリ			NT	C
14	カヤツリグサ	オニスゲ				D
15	ラン	シラン			NT	C
16		ギンラン				C
17		キンラン			VU	D
18		ササバギンラン				C
19		コクラン				D
	15科	19種				

出典：平成 28 年度実施　自然環境モニタリング調査結果

６）公園の主な施設

施設名	建物諸元	管理運営状況
①自然観察舎	建築面積：300.98 ㎡ 構造：RC 造 建築年：平成６年	料　　金：無料 運営管理：市の直営 開館時間：9:30―16:30（時期により異なる）※毎週月曜日休み
②バーベキュー場・野外キャンプ場	建築面積：137.56 ㎡ 構造：木造丸太組平屋建て 建築年：平成 12 年	料　　金：有料 運営管理：民間事業者に管理許可 営業時間：10:00―16:00（不定休、時期により異なる）※毎週木曜日休み
③アウトドアセンター管理棟	建築面積：289.29 ㎡ 構造：木造平屋建て 建築年：平成 11 年	料　　金：無料 運営管理：市の直営 利用時間：9:00―16:00
④カフェテラス	建築面積：274.09 ㎡ 構造：RC 造 建築年：平成５年	料金：有料 運営管理：民間事業者に管理許可 営業時間：10:00―16:30（不定休、時期により異なる）
⑤パークセンター	建築面積：700.13 ㎡ 構造：RC 造　２階建 建築年：平成５年	料　　金：無料 運営管理：市の直営 開館時間：9:00―16:30（時期により異なる） ※毎週月曜日休み
⑥森の工芸館	建築面積：50 ㎡ 構造：木造平屋建て（丸太ログ） 建築年：平成２年	料　　金：無料 運営管理：NPO 法人に委託
⑦市立博物館	建築面積：2709.9 ㎡ 構造：RC 造 建築年：平成４年	料　　金：有料 運営管理：市の直営 開館時間：9:30―17:00
⑧里の茶屋	建築面積：73.50 ㎡ 構造：木造 建築年：平成３年	料　　金：有料 運営管理：個人事業主に管理許可 営業時間：10:00―16:30（不定休、時期により異なる）
⑨森のホール 21	建築面積：6190.6 ㎡ 構造：SRC 造 建築年：平成５年	料　　金：有料 運営管理：民間事業者による指定管理 開館時間：9:00―22:00
⑩駐車場 ※都市計画公園区域外に位置	東駐車場　323 台 南駐車場　106 台 西駐車場　225 台 北駐車場　56 台	料　　金：有料（東駐車場、北駐車場：500 円/回、西駐車場、南駐車場：100 円/h、最大 500 円（３時間超）） 運営管理：民間事業者に委託



①自然観察舎



②アウトドアセンター受付棟



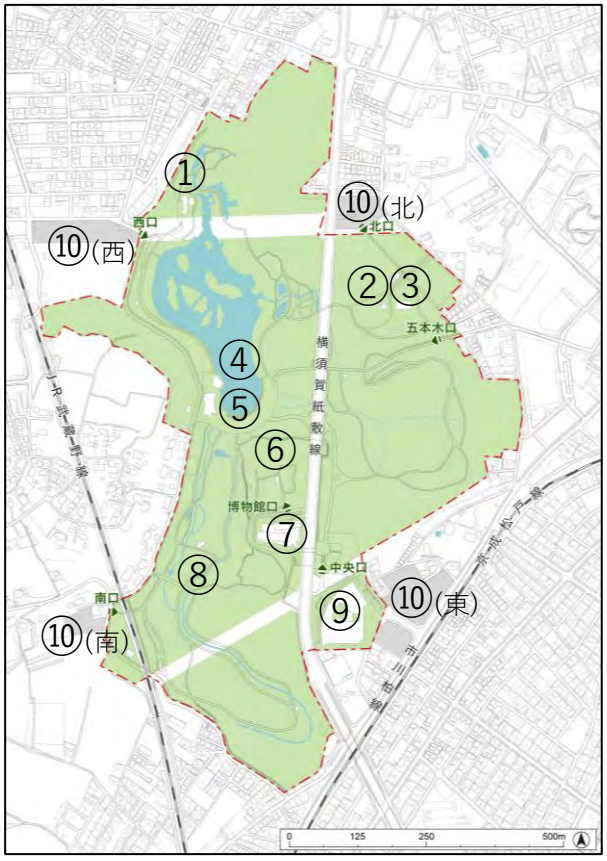
③アウトドアセンター管理棟



④カフェテラス



⑤パークセンター





⑥森の工芸館



⑦市立博物館



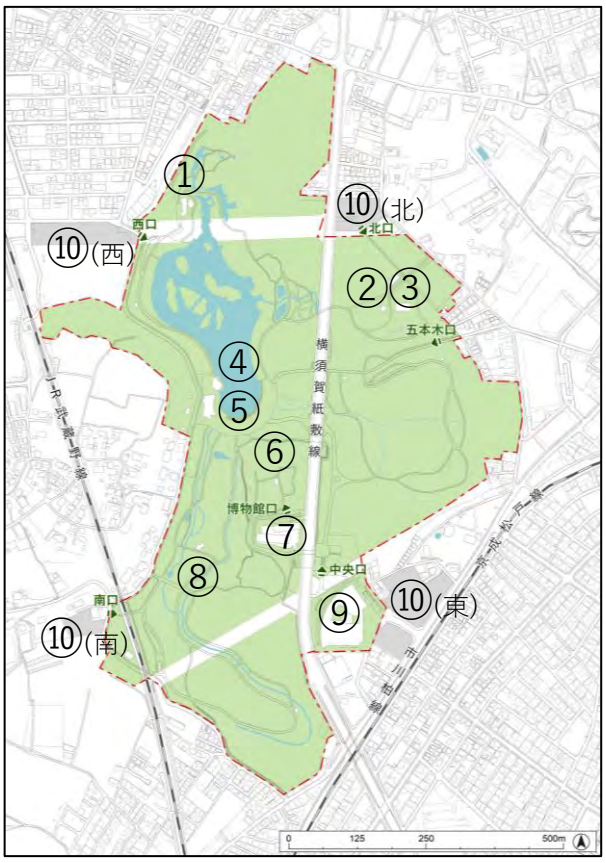
⑧里の茶屋



⑨森のホール 21



⑩駐車場（北側駐車場）



7）管理運営の状況

本公園は松戸市街づくり部公園緑地課　21 世紀の森と広場管理事務所による直営を行っています。園内管理については、光と風の広場、水とこかげの広場、みどりの里、つどいの広場、既存樹林、野草園の 6 エリアに分割し実施しており、それぞれ業務委託した業者が管理を行っています。

年間の管理費：約３億円

表-年間のイベントスケジュール（令和７年度実績）

イベント名	実施主体	来園数	時期
緑と花のフェスティバル	みどりと花の基金 緑と花のフェスティバル実行委員会	11,401 人	4 月 29 日
松戸市こども祭り	こども祭り実行委員会	12,103 人	5 月 3 日
松戸モリヒロフェスタ ～こどもの王国～	21 世紀の森と広場イベント実行委員会	14,188 人	5 月 5 日
ホタル観賞会	松戸東ライオンズクラブ	591 人	6 月 13 日
ホタル観賞会	松戸東ライオンズクラブ	401 人	6 月 14 日
ホタル観賞会	松戸東ライオンズクラブ	288 人	6 月 15 日
アルクエスト	一般社団法人こどもあそび協議会	1,867 人	6 月 28 日
アルクエスト	一般社団法人こどもあそび協議会	2,579 人	6 月 29 日
JAF イベント	一般社団法人日本自動車連盟千葉支部	3,769 人	9 月 27 日
みんなで遊ぼう！！ 自然体験学級	松戸市スカウト連絡協議会	4,141 人	10 月 13 日
こども祭り×アルクエスト	一般社団法人 dahlia	2,342 人	11 月 1 日
こども祭り×アルクエスト	一般社団法人 dahlia	6,001 人	11 月 2 日
こども祭り×アルクエスト	一般社団法人 dahlia	6,624 人	11 月 3 日
松戸アートピクニック	松戸アートピクニック実行委員会	34,101 人	10 月 25 日 ～11 月 9 日
松戸モリヒロフェスタ ～自然とあそぶ、ひととつながる松戸～	21 世紀の森と広場イベント実行委員会	5,690 人	11 月 8 日
まつど音楽フェスティバル	松戸音楽フェスティバル実行委員会	5,690 人	11 月 8 日
ボーイスカウト活動（ポケモンコラボイベント）	ボーイスカウト松戸第 8 団	5,229 人	11 月 16 日
まつど大農業まつり	とうかつ中央農業協同組合　まつど大農業まつり実行委員会	6,671 人	11 月 23 日
ドコでもシアター	松戸市及び一般社団法人 STUDIO MOC	3,867 人	11 月 15 日
アルクエスト	一般社団法人こどもあそび協議会	2,611 人	3 月 7 日
アルクエスト	一般社団法人こどもあそび協議会	2,929 人	3 月 8 日
松戸モリヒロフェスタ ～和太鼓の公演～	21 世紀の森と広場イベント実行委員会	雨天中止	3 月 20 日

8）法規制など

都市計画	用途地域	市街化調整区域内のため指定なし
	都市計画道路	松戸都市計画道路３・３・７号　横須賀紙敷線（整備済） 松戸都市計画道路３・１・２号　馬橋五香六実線（未整備） 松戸都市計画道路３・３・５号　松戸栗ヶ沢線（未整備）
危険区域	土砂災害警戒区域 土砂災害特別警戒区域	千駄堀１（Ⅱ-0977） 千駄堀２（Ⅱ-0978） 千駄堀３（Ⅱ-0981） 千駄堀６（Ⅰ-031K2117） 千駄堀７（Ⅰ-031K2119） 千駄堀 11（Ⅱ-031K2115） 千駄堀 12（Ⅱ-031K2116） 千駄堀 13（Ⅱ-031K2118）

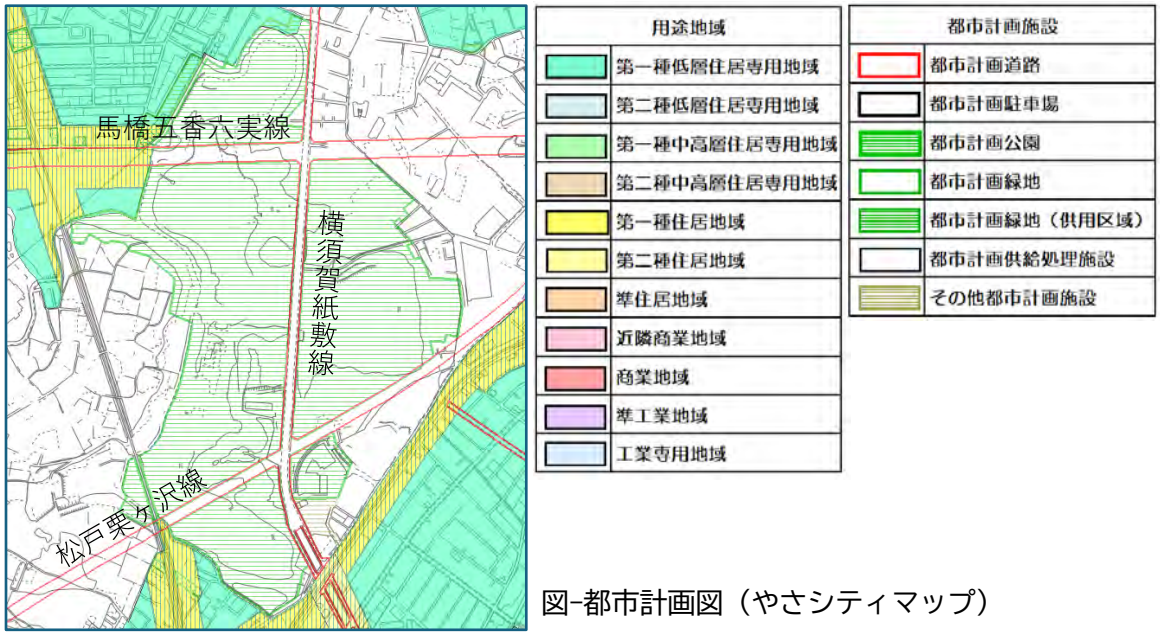


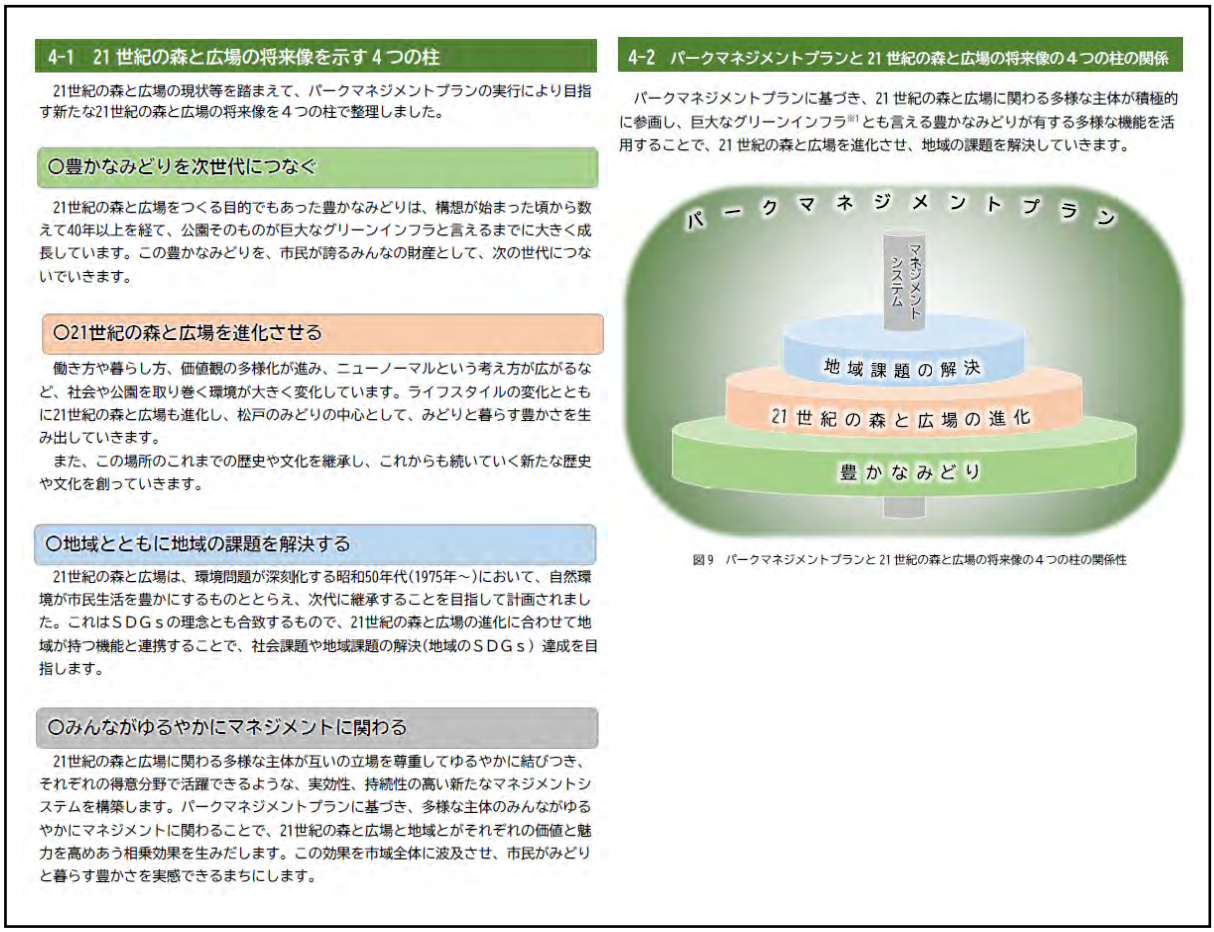
図-都市計画図（やさシティマップ）



図-土砂災害ハザードマップ

9）パークマネジメントの動き

21 世紀の森と広場は、自然尊重型都市公園として松戸市によって整備・運営管理されてきましたが、社会環境や利用ニーズの変化、財政制約などを契機に、公園の価値向上と地域への波及効果を目指した新たな管理運営手法として、市民、民間実務者（高度な専門知識・技術を持つ）、公園関係専門家（活動家）、行政機関などの多様な主体が公園の運営管理にかかわるパークマネジメントの検討を進めています。



4-1　21 世紀の森と広場の将来像を示す 4 つの柱

21世紀の森と広場の現状等を踏まえて、パークマネジメントプランの実行により目指す新たな21世紀の森と広場の将来像を４つの柱で整理しました。

○豊かなみどりを次世代につなぐ

21世紀の森と広場をつくる目的でもあった豊かなみどりは、構想が始まった頃から数えて40年以上を経て、公園そのものが巨大なグリーンインフラと言えるまでに大きく成長しています。この豊かなみどりを、市民が誇るみんなの財産として、次の世代につないでいきます。

○21世紀の森と広場を進化させる

働き方や暮らし方、価値観の多様化が進み、ニューノーマルという考え方が広がるなど、社会や公園を取り巻く環境が大きく変化しています。ライフスタイルの変化とともに21世紀の森と広場も進化し、松戸のみどりの中心として、みどりと暮らす豊かさを生み出していきます。

また、この場所のこれまでの歴史や文化を継承し、これからも続いていく新たな歴史や文化を創っていきます。

○地域とともに地域の課題を解決する

21世紀の森と広場は、環境問題が深刻化する昭和50年代(1975年～)において、自然環境が市民生活を豊かにするものととらえ、次代に継承することを目指して計画されました。これはＳＤＧｓの理念とも合致するもので、21世紀の森と広場の進化に合わせて地域が持つ機能と連携することで、社会課題や地域課題の解決(地域のＳＤＧｓ）達成を目指します。

○みんながゆるやかにマネジメントに関わる

21世紀の森と広場に関わる多様な主体が互いの立場を尊重してゆるやかに結びつき、それぞれの得意分野で活躍できるような、実効性、持続性の高い新たなマネジメントシステムを構築します。パークマネジメントプランに基づき、多様な主体のみんながゆるやかにマネジメントに関わることで、21世紀の森と広場と地域とがそれぞれの価値と魅力を高めあう相乗効果を生みだします。この効果を市域全体に波及させ、市民がみどりと暮らす豊かさを実感できるまちにします。

4-2　パークマネジメントプランと 21 世紀の森と広場の将来像の４つの柱の関係

パークマネジメントプランに基づき、21 世紀の森と広場に関わる多様な主体が積極的に参画し、巨大なグリーンインフラ※1とも言える豊かなみどりが有する多様な機能を活用することで、21 世紀の森と広場を進化させ、地域の課題を解決していきます。

図 9　パークマネジメントプランと 21 世紀の森と広場の将来像の４つの柱の関係性

図-21 世紀の森と広場　パークマネジメントプラン案（松戸市都市公園整備活用推進委員会）

3．市が想定している民間活力導入

（1）民間活力に期待すること

1）21 世紀の森と広場

①公園の魅力向上による利用促進と来園者の増加

期待すること	公園の魅力向上を図ることで、令和 11 年度までに年間来園者数 90 万人の達成を目指しています
現状・課題	・年間約 60 万人が来園していますが、平日と休日の利用状況に差があることや、広域からの来園者が少ないことが課題となっています ・多様な利用者ニーズに対応した新たなサービスや機能の導入が求められています ・一部の公園施設や樹林では老朽化や機能低下が進んでおり、施設更新や自然環境の保全・活用による魅力向上が必要となっています

②将来を見据えた自然環境の保全・活用に向けた持続的な仕組みづくり

期待すること	豊かな自然環境を次世代へ引き継ぐため、現在の自然環境や生態系を適切に保全・活用しながら、継承していくことを目指しています
現状・課題	・これまでゾーンごとに自然環境の保全・活用を進めてきましたが、公園全体を見据えた保全・活用の方針や長期的なビジョンの整理が必要です ・自然資源の展示や自然観察会、講習会などを通じて自然と触れ合う機会を提供していますが、より多くの方に自然の魅力を体感していただけるよう、プログラムの充実や情報発信などソフト施策の強化が求められています

③地域との連携強化とアクセス環境の向上

期待すること	市内を代表するみどりの核として、地域とのつながりや回遊性を高めるとともに、安全で快適なアクセス環境の形成を目指します
現状・課題	・常盤平駅周辺地域では都市再生とあわせて公園と地域を結ぶ緑のネットワークの形成が計画されていますが、京成松戸線による地域の分断などにより、公園へのアクセス性の向上が課題となっています ・イベント開催時には、駐車場の不足や周辺道路の交通混雑への対応が求められています ・豊かな樹林に囲まれた公園である一方、ゲートの視認性や案内機能が十分ではなく、公園へのアクセスや園内への誘導の改善が必要です

④多様な主体の連携による管理運営の実現

期待すること	多様な主体が参画するパークマネジメントを構築し、公物管理に頼らない持続的な発展による公園の価値向上を目指しています
現状・課題	・直営による管理運営を行っているため、施設環境の改善や利用促進などの取組を柔軟かつ機動的に展開していくことに課題があります ・園内には市の施設である「森のホール 21」や「市立博物館」が立地していますが、管理主体が異なることから、十分な連携がなされていません ・樹林地管理を担うボランティアの方の高齢化が進み、担い手確保が課題です

２）常盤平駅周辺地域内の公園

①身近で居心地の良い公園づくり

期待すること	地域住民にとって利用しやすく、多世代が安心・安全に憩い、交流できる快適な居場所づくりを目指しています
現状・課題	・過去の団地開発とあわせて、誘致距離を考慮した公園が計画的に配置されています ・開園から 60 年以上が経過した公園も複数あり、施設の老朽化や樹木の繁茂による閉鎖感等による利用のしづらさが課題となっています ・地域に根付く身近な公園では日常的に憩い、交流できる居場所として、多世代が安心安全に利用できる環境づくりや快適性の向上が求められています

②地域特性にあわせた拠点づくり

期待すること	地域の都市再生と連動しつつ、既存の利用ニーズや周辺環境を踏まえた公園施設を整備することで、地域の拠点形成を目指しています
現状・課題	・周辺保育園の遊び場や地域イベント、スポーツ活動など、公園ごとの特性を活かした多様な利用が行われています ・比較的大きな公園では、滞在や交流を促す施設が不足しており、地域の拠点となる施設整備が求められています ・高齢化が進む一方、都市再生により子育て世帯をはじめとする新たな居住者の流入が見込まれることから、多様な世代のニーズに対応した公園づくりが求められています

③みどりのネットワーク形成による地域の回遊性向上

期待すること	公園や街路樹、団地内のみどりなどの既存ストックを活かし、地域全体の回遊性向上につながるみどりのネットワークの形成を目指しています
現状・課題	・「常盤平地域のまちづくり方針」では、街路樹や公園等のみどりを地域の魅力と捉え、常盤平と 21 世紀の森と広場をみどりのネットワークでつなぐことで、まちの魅力と価値の向上を目指しています ・各公園は市の直営による個別管理が行われており、エリア全体を見据えた一体的・包括的な管理運営には至っていません ・桜並木やけやき並木などの街路樹は地域の重要な景観資源である一方、老木化・大木化が進み、計画的な更新や維持管理が課題となっています ・「TOKIWALK」などの街歩きの取組も進められていますが、公園や街路樹、団地内のみどりなどを相互につなぎ、地域全体の回遊性向上に活かす取組の充実が求められています

（2）想定している事業手法

事業手法	
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  図-P-PFI のイメージ
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
DB	対象地：21 世紀の森と広場の新ゲート

（3）ご提案頂きたい事業内容

1）21 世紀の森と広場の活性化に資する拠点施設の整備及び運営

必須提案

・民間事業者によって整備及び運営を行う公園のにぎわい創出や活性化等に寄与する拠点施設整備に関するアイデアと事業手法についてご提案ください。

〈市が期待する機能例〉

・全天候対応型のあそび場機能
・カフェ・レストラン機能
・売店
・ドッグラン
・集会施設
・アトリエ
・農園

任意提案

・園内の既存施設活用に関するアイデアや事業手法等について、ご提案があればお聞かせください。

2）21 世紀の森と広場全体の維持管理・運営

必須提案

・公園の魅力向上や利用者サービスの充実に資する管理運営に関するアイデアと方法、運営範囲などありましたらご提案ください。

〈市が行っている管理運営事項〉

・広場、樹林、植栽の維持管理
・機械設備の維持管理
・みどりや自然の相談・講座
・その他講座やワークショップ
・大型イベントの実施
・日常的な清掃
・各ゲートの管理・夜間巡回警備
・遠足誘致及び対応
・公園内行為許可等
・駐車場管理

任意提案

・自然尊重型の公園として、持続的な緑の保全活用に向けたアイデアや方法について、ご提案があればお聞かせください。

3）常盤平駅と公園のつながりを強化する新ゲート整備

必須提案

・21 世紀の森と広場東端の樹林地において、常盤平駅や常盤平駅周辺地域とのアクセス性・回遊性の向上に資する新たなゲート施設の整備を検討しています。整備に向けたアイデアや事業手法をご提案ください。

4）常盤平駅周辺地域を含む公園の活性化

必須提案

・本市では、21 世紀の森と広場だけでなく、常盤平駅周辺地域のまちづくりや、地域のみどりの利活用について官民連携による活性化を検討しています。常盤平駅周辺地域を含めた施設整備や運営管理に関する民間活力導入に関するアイデアがありましたら、ご提案ください。
・常盤平駅周辺地域の公園のみに関するご提案でも構いません。

（４）事業の検討範囲

１）21 世紀の森と広場

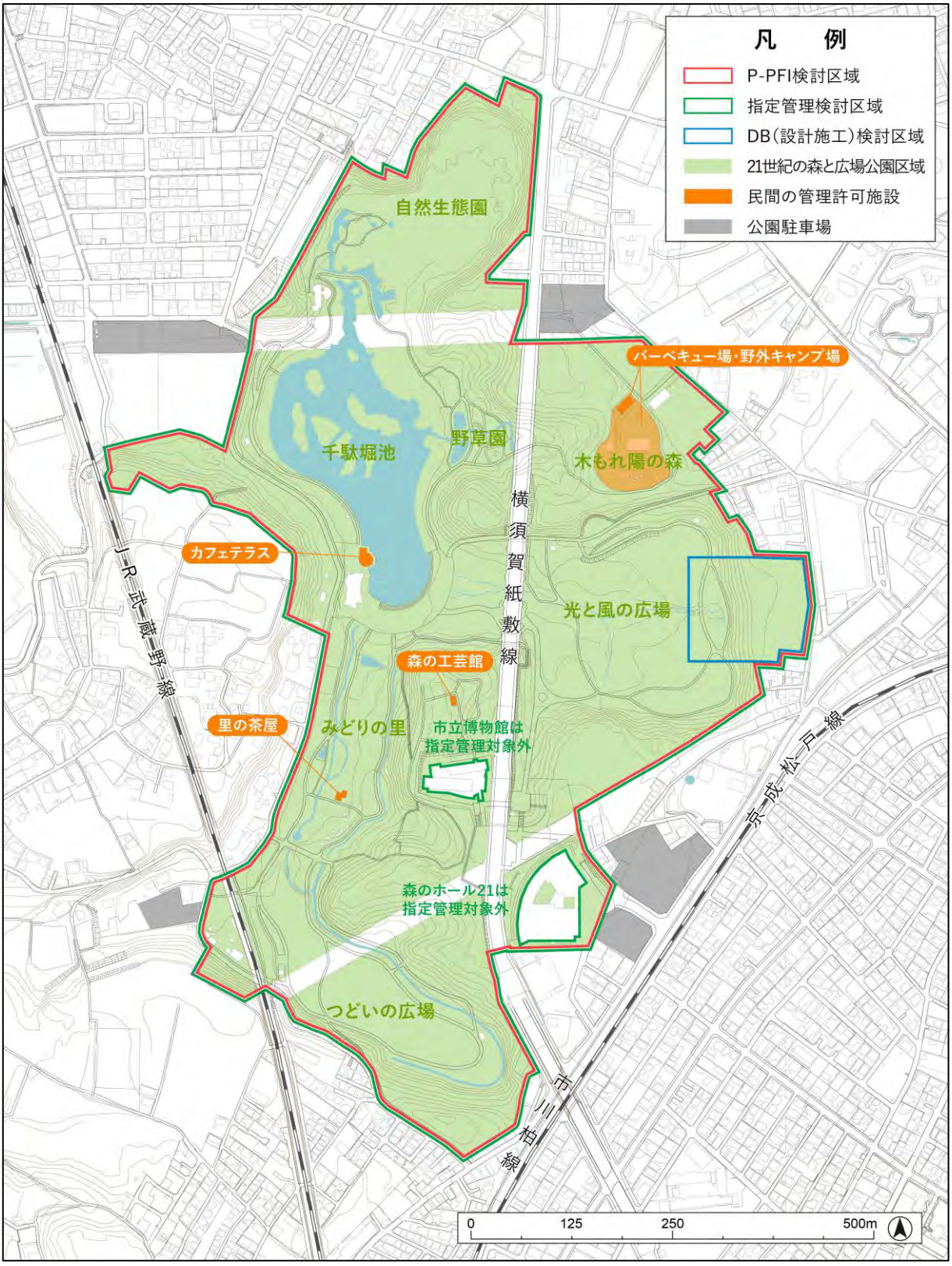


図-21 世紀の森と広場　民間活力導入検討区域

2）常盤平駅周辺地域

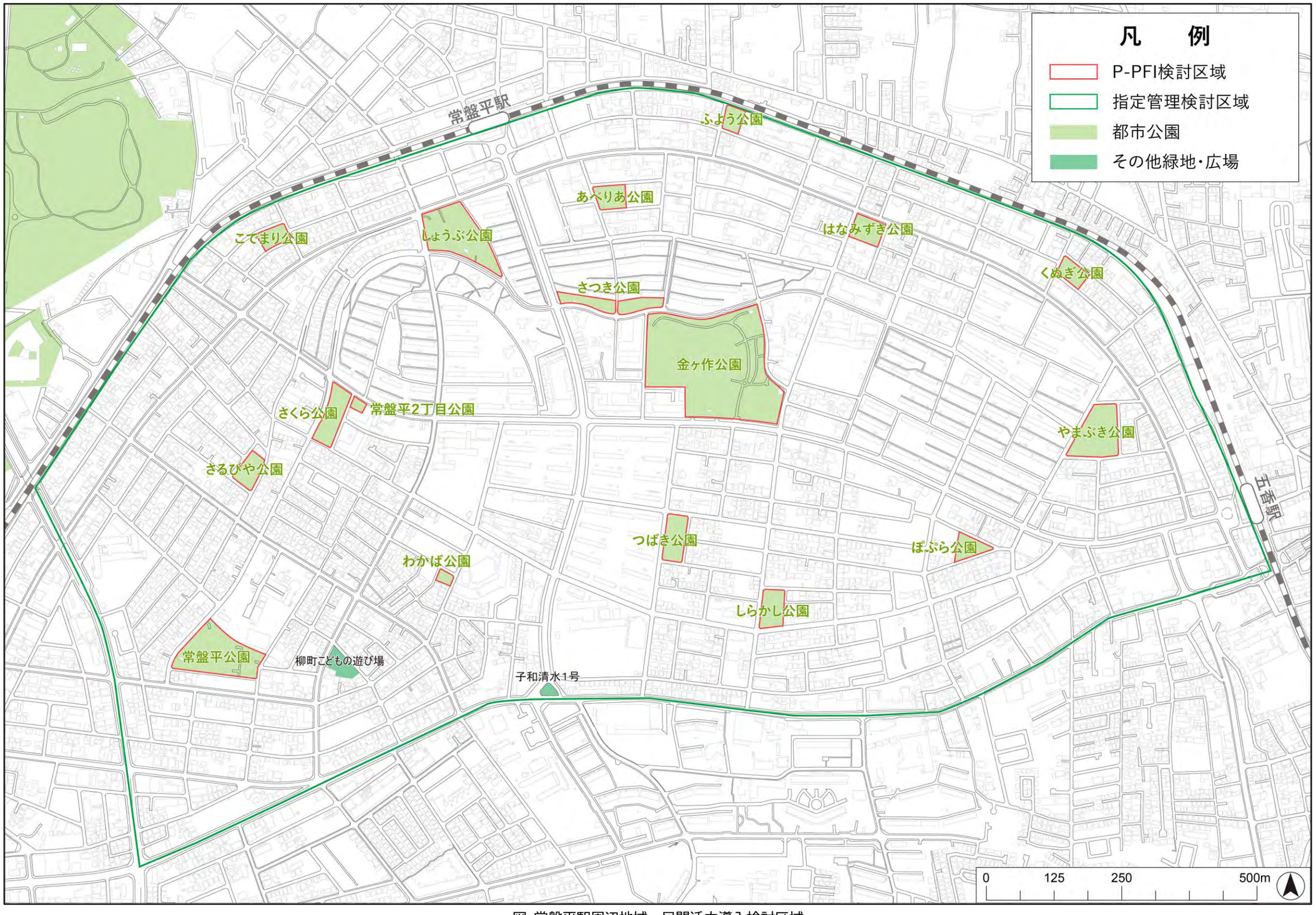


図-常盤平駅周辺地域　民間活力導入検討区域

（５）提出様式

本事業に関するご提案内容について、調査票にご記入いただき、サウンディング調査のお申込み時に併せてご提出ください

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

提出方法：松戸市 HP に掲載している「個別サウンディング 調査票」に必要事項を記載し、サウンディング調査の参加申込時にあわせて資料をご提出ください。

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

個別サウンディング　調査票

※HP に公表されている「サウンディング現地説明配布資料」をご参照の上、以下の項目についてご回答ください。
※回答は貴社のノウハウ等を踏まえ、お答えいただける範囲で問題ありません。
※回答欄の大きさ等は、記載内容に応じて適宜変更いただいて構いません。また、必要に応じて、参考となる資料を添付いただくことも可能です。

法人名 （グループの場合は代表法人名）		
グループの場合の構成法人名		
法人の所在地 （グループの場合は代表法人の所在地）		
企業情報	**①これまでの実績** 公園内での民間活力導入実績があれば、ご記載ください。（複数ある場合は、代表的な事例だけでも問題ありません） **②本事業における貴社の役割** 本事業に貴社が参加される場合、貴社が担うことが想定される役割について、該当する項目すべてにチェックを入れてください。 ☐　収益施設の整備・運営（施設の所有） ☐　公園施設の設計・施工 ☐　公園の管理運営 ☐　テナント営業 ☐　イベント・マルシェ等の公園利活用 ☐　その他（　　）	
代表 **連絡先・担当者**	所属・部署	
	氏　名	
	電　話	
	メールアドレス	

４．今後の流れ

項目	日程
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