

**あけぼの山農業公園における民間活力導入に関する意向調査（アンケート）**  
**【 質疑書への回答 】**

NO	項目	質疑内容（原文まま）	質疑回答
1		対象区域に対して、“都市公園法”“農地法”“農振農用地”が該当する区域について、図などでお示しいただけないでしょうか？	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「都市公園法」に基づく都市公園区域、「農業振興地域の整備に関する法律」に基づく農業地域及び農用地区域について、追加資料として柏市 HP に掲載いたしました。</li> <li>・「農地法」に基づく農地は指定によるものではなく、土地の現況によって区分されるもので、公開できる資料がございません。</li> </ul>
2		事業収支について、“受取補償金”“指定管理協力費”について、具体的にどのような細目が、可能な範囲でご教示いただけないでしょうか？	<ul style="list-style-type: none"> <li>・受取補償金は、新型コロナウイルスの影響で生じた支出等の補償金です。</li> <li>・指定管理協力費は、JV企業の一般管理費です。</li> </ul>
3		園路の回遊性、施設老朽化の改善には一定規模の投資を伴うかと思いますが、現状柏市様の官民の投資区分に関するお考えがありましたら、ご教示いただけますでしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者の皆様のノウハウを公園の魅力向上に活用することで、得られる収益の一部を周辺のインフラ更新・維持管理に充てられることが望ましいと考えています。</li> <li>・個々の施設に関しては、参画希望される皆さまと対話を通じて、検討したいと考えています。</li> </ul>
4	農地	農地は誰が所有している？その農地はどのような内容で、どういう方たちと契約している？その契約者（生産者）の入れ替えを恣意的に行うことは可能か？	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案対象地域には都市公園法に基づく「あけぼの山公園」と市条例に基づく「あけぼの山農業公園」、さらに周辺の私有農地が含まれます。</li> <li>・あけぼの山農業公園のうち、花畑や市民農園を含む多くのエリアは個人農家が所有しており、本市との委託契約により「富勢ふるさと地区農園営農組合」が管理運営しています。</li> <li>・所有種別図及び管理区分図について、追加資料として柏市 HP に掲載いたしました。</li> <li>・農地の生産者の入れ替えについては、農地所有者との協議により入れ替えできる可能性はありますが、現時点で入れ替えに関する計画はありません。</li> </ul>
5	生産物	公園内で生産されたもの（加工品を含めて）を全国に卸したり販売すること可能か？（都市公園ではできない。）例えば	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現時点では「ワイナリー」の可否について本市として回答できませんが、園内で生産した農産物の販売について</li> </ul>

NO	項目	質疑内容（原文まま）	質疑回答
		<p>葡萄畑を現地に作り、そのワイナリーも作って、生産されたワインを全国に販売する、等</p>	<p>は、類似の事例も見られるので不可能ではないと考えています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・個別の提案に対しては、現行の法令等の遵守を前提としつつ、公園の目的との整合性や、公益的な効果が見込めるかどうかを踏まえて柔軟に判断したいと考えます。</li> </ul>
6	インフラ	<p>詳しく電気・ガス・上下水道の現在の整備状況と、今後の拡張性に関して確認したい</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・電気、上下水道の整備状況について、追加資料として柏市 HP に掲載いたしました。ガスはプロパンガスを利用しているため、埋設管整備はしていません。</li> <li>・今後の拡張については、民間事業者の皆様のご提案を基に検討する予定です。</li> </ul>
7	建築	<p>新規の建築を作ることが可能か？またその制限に関して分かっている範囲で教えて頂きたい。（用途や面積、構造の制限等）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象地域内の建築物一覧について、追加資料として柏市 HP に掲載しました。</li> <li>・「都市公園法」に基づく都市公園区域、「農業振興地域の整備に関する法律」に基づく農業地域及び農用地区域について、追加資料として柏市 HP に掲載いたしました。</li> <li>・対象地域内における建築行為等に関わる制限として、「都市公園法」に基づく都市公園区域に関するもの、「農業振興地域の整備に関する法律」に基づく農業地域及び農用地区域に関するもの、「都市計画法」に基づく市街化調整区域に関するもののほか、柏市で定めている市街化調整区域の建築物形態規制があります。</li> <li>・これら法令等の順守が提案の前提となります。</li> </ul>
8	温泉	<p>敷地内に温泉を掘ることは可能か？また掘った場合に有料の浴場施設を作ることは可能か？</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・温泉法に基づく千葉県知事への申請及び許可を得ることで法律上は可能となります。</li> <li>・また、都市公園において温浴施設を設置した事例もございますので、現時点で不可能ではないと考えております。</li> </ul>
9	利用状況	<p>居住地・アクセス方法・年代・性別・誰と来たかなど、来園者の属性がわかるデ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「あけぼの山農業公園パークマネジメント 特設サイト」内に、公園に関する</li> </ul>

NO	項目	質疑内容（原文まま）	質疑回答
		一タがあればご提供願います。	<p>るデータを公開しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・居住地やアクセス方法、年代、性別等の属性に関する情報は、指定管理者によって過去実施された利用者アンケート調査の結果として掲載していません。</li> </ul>
10	指定管理者の事業報告書	支出の項目のうち「手数料」「賃借料」「使用料」はどのような内容かご開示可能な範囲で教えていただけますか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・手数料は振込手数料等です。</li> <li>・賃借料は作業機械等のレンタル費用です。</li> <li>・使用料は事務機器の使用料です。</li> <li>・提示した資料に誤りがありました。訂正した資料（指定管理者の収支部分）については、プレ調査へ参加希望の事業者皆さまに個別に送付いたします。</li> </ul>
11	指定管理者の事業報告書	収入の項目のうち「自主事業」は、どのような事業によって得た収入でしょうか。またこの金額は自主事業で得た収入総額と粗利額のどちらでしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自主事業はイベントなどによる売り上げです。</li> <li>・収入総額となります。</li> </ul>
12	連携先	資料2に、「連携を予定している地元の花き企業や大学が存在すること」とありますが、具体的な連携先と連携内容を教えてください。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在は、あけぼの山公園のさくら山再生事業について千葉大学と連携しています。</li> <li>・今後については現在調整中であり、具体的な内容は回答できません。</li> </ul>
13	その他	現在の運営状況および今後のリニューアルに関し地域住民からどのような期待や要望が寄せられていますか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者を対象としたアンケート調査は今後実施することを予定しており、調査結果は必要に応じて本市ページまたは特設サイトへ掲載します。</li> </ul>
14	その他	来園者のアクセス方法の統計（徒歩、バス、車等がそれぞれどれくらいの割合か）が分かれば教えてください。また、駐車場の台数は、イベント開催時でも足りているのでしょうか？	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「あけぼの山農業公園パークマネジメント 特設サイト」内に、公園に関するデータを公開しております。</li> <li>・アクセス方法は、指定管理者によって過去実施された利用者アンケート調査の結果として掲載しています。</li> <li>・駐車場の収容台数は、春のピーク時には不足傾向にありますが、利用が無料のため実績を集計しておりません。</li> </ul>
15	あけぼのビーチパーク	バーベキュー場については、市がリニューアル工事を実施して、指定管理者の自主事業という位置づけでしょうか。また、運営期間は、指定管理期間ということでしょうか	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「あけぼのビーチパーク」で提供されるバーベキューのサービスは、指定管理者の業務における自主事業（バーベキューガーデン）としています。</li> <li>・バーベキュー場のリニューアルは、空調設備及びトイレを市が実施し、建物</li> </ul>

NO	項目	質疑内容（原文まま）	質疑回答
			内外装は指定管理者が実施しています。
16	芝生広場	天然芝のサッカー場と認識していますが、サッカー以外での利用はありますかまた、稼働率をご教示ください。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・天然芝のサッカーコートであり、第一芝生広場はサッカー以外にフットサル、グランドゴルフ、ゲートボール、タグラグビーで利用しています。第二芝生広場はそれらに加えて少年ラグビー、運動会などで使用可能です。</li> <li>・稼働率については、 R 1 第一 97.6% 第二 96.4% R 2 第一 66.2% 第二 66.9% R 3 第一 72.9% 第二 67.4% ※ R 2 及び R 3 では新たに平日の火曜日を利用可能日に追加しました。</li> </ul>
17	事業収支	R1 年に、自主事業収入が伸びていますが、この主な収入は、何かご教示ください。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提示した資料に誤りがありました。自主事業収入に伸びはありません。</li> <li>・訂正した資料(指定管理者の収支部分)については、プレ調査へ参加希望の事業者皆さまに個別に送付いたします。</li> </ul>
18	道路について	公園外周、公園駐車場への道路幅員についてご教示ください。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本市が道路法に基づき認定している市道については、本市 HP で公開している「認定路線網図」及び「路線認定調書」で確認いただくことが可能です。</li> </ul>
19	駐車場について	各駐車場の利用実績(過去 3 年分、月別)についてご教示ください。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場は無料のため実績の集計はしていません。</li> </ul>
20	利用者ニーズ、要望	交通に関連する事項で、利用者からのニーズやご意見についてご教示ください。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・交通アクセスについては、柏市観光基本計画に記載のとおりです。</li> </ul>
21	施設利用者数	現在の公園内施設の来訪者数(過去 3 年分、月別)についてご教示ください。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「あけぼの山農業公園パークマネジメント 特設サイト」内に、公園に関するデータを公開しております。</li> <li>・施設の利用状況については、H27 年度から R1 年度までの年間・月別の推移を掲載しています。</li> </ul>
22	事業の範囲	新規施設の整備・管理運営及び既存施設の改修・管理運営とありますが、柏市様負担での施設整備の可能性について、どのようにお考えでしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者の皆様のノウハウを公園の魅力向上に活用することで、得られる収益の一部を周辺のインフラ更新・維持管理に充てられることが望ましいと考えています。</li> <li>・個々の施設に関しては、参画希望される皆さまと対話を通じて、検討したいと考えています。</li> </ul>

NO	項目	質疑内容（原文まま）	質疑回答
23	管理運営手法	現状の管理運営手法のうち、指定管理や業務委託、自主事業等、施設ごとの手法をご教授願います。	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理区分図について、追加資料として柏市 HP に掲載いたしました。</li> <li>施設別では、資料館 1F の売店、バーベキューガーデン（現在のあけぼのビーチパーク）、加工実習室が指定管理者の自主事業となっています。</li> <li>またトマトハウスは、野菜直売所及び市民農園の貸農機具倉庫として、富勢地区ふるさと営農組合が本市との連携協定により管理運営しています。</li> </ul>
24	予定スケジュール	2023 年度の事業者選定とありますが、2024 年度に現管理体制と並行して、新規施設の設置や施設改修を行う予定でしょうか。新管理体制に移行する 2025 年 4 月に一斉オープンを予定されていますか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>現行の運営維持管理業務は 2023 年度末（2024 年 3 月 31 日）をもって終了しますので、新しい体制の開始は 2024 年度からとなります。</li> <li>新規施設設置や施設改修といったハード整備は、現行の体制と並行して実施するか、新しい体制開始後の実施とするかについて現時点では未定です。参画希望される皆さまと対話を通じて、検討したいと考えています。</li> </ul>
25	主な施設の概要	各施設について、既存施設の所有者についてご教示ください。 また、既存施設を改修した場合の施設の所有権については、どのようにお考えでしょうか（柏市様所有の施設は、そのまま市所有など）。	<ul style="list-style-type: none"> <li>提案対象地域について、あけぼの山公園及びあけぼの山農業公園の範囲内の建築物は基本的に本市の所有となります。</li> <li>対象地域内の建築物一覧について、追加資料として柏市 HP に掲載しました。</li> <li>改修時等における既存施設の所有権について、本市として示すことができる方針はありません。</li> </ul>
26	主な施設の概要	芝生広場（サッカーグラウンド）について、サッカー以外のイベント会場としての利用はされておりますでしょうか。また、事業者提案により芝生広場でイベントを行うことは可能でしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>芝生広場（サッカーグラウンド）の利用実態としては、第一芝生広場はサッカー以外にフットサル、グラウンドゴルフ、ゲートボール、タグラグビーで利用しています。第二芝生広場はそれらに加えて少年ラグビー、運動会などで使用可能です。</li> <li>芝生広場を活用したイベントの開催を提案いただくことは可能です。</li> </ul>
27	事業収支	資料 2 p12 事業収支において、平成 27～30 年まで赤字とありますが、考えられる原因があればお教えください。	<ul style="list-style-type: none"> <li>芝生広場の維持管理費用について当初想定を上回ったことが大きな要因と考えています。</li> </ul>

NO	項目	質疑内容（原文まま）	質疑回答
			<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成 29 年以降、自主事業である食堂事業をリニューアルし、収支改善することで赤字が減少しています。</li> <li>・提示した資料に誤りがありました。訂正した資料（指定管理者の収支部分）については、プレ調査へ参加希望の事業者皆さまに個別に送付いたします。</li> </ul>
28	施設維持管理の委託先	現状の公園施設維持管理業務委託先（植栽、清掃、保守点検、警備等）をご教授願います。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象地域の運営維持管理業務は大きく分けて 2 件の契約となっており、指定管理者制度によるものと委託契約によるものがあります。</li> <li>・現在、指定管理者は「あけぼの山パートナーズ（代表者：一般社団法人柏市まちづくり公社、構成員：西武造園株式会社）」であり、委託契約は「富勢地区ふるさと農園営農組合」と締結しております。</li> <li>・管理区分図について、追加資料として柏市 HP に掲載いたしました。</li> </ul>
29	インフラ整備	インフラ（電気、水道、ガス等）整備状況をご教示願います。図面も開示願います。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・電気、上下水道の整備状況について、追加資料として柏市 HP に掲載いたしました。ガスはプロパンガスを利用しているため、埋設管整備はしていません。</li> </ul>
30	建築制限	P-PFI を導入した場合、建築可能箇所等の制限はあるかご教示願います。また、撤去不可とされる公園施設はありますでしょうか。また移設可能なものがあればご教授ください。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法律上、P-PFI（公募設置管理制度）が活用できるのは都市公園区域内（おおむね「あけぼの山公園」の範囲）となります。参画希望される皆さまと対話を通じて、必要であれば区域指定の変更を検討します。既存公園施設の撤去・移設の可否等についても同様です。</li> </ul>

## 【回答補足】

今後の方針については、ご提案を踏まえて柔軟に検討していくこととなります。また、提案は、再整備の方針である「花を軸とした象徴的な公園」との整合性が前提となります。

なお、いただいた質疑への回答の一環として、柏市 HP に以下の追加資料を掲載しています。

- ・「都市公園法」に基づく都市公園区域指定状況図
- ・「農業振興地域の整備に関する法律」に基づく農業振興地域及び農用地区域指定状況図
- ・所有種別図
- ・管理区分図
- ・インフラ状況図（電気、上下水道）
- ・対象地域内の建築物一覧

柏市 HP：<https://www.city.kashiwa.lg.jp/koenryokuchi/jigyosha/promotion/kanminrenkei/akebonoyama-ppp.html>

- ・柏市観光基本計画：<https://www.city.kashiwa.lg.jp/shoko/shiseijoho/keikaku/sonota/4691.html>

また、柏市では本事業の特設サイトを開設しており、公園に関する過去のデータ等も掲載しております。

あけぼの山農業公園パークマネジメント 特設サイト：<https://akebonoyama-ppp.sakura.ne.jp/about.html>