

柏市あけぼの山周辺地域における
民間活力の導入に向けた
マーケットサウンディング調査
実施要領

柏市都市部公園緑地課

令和4年10月

1. 調査件名

「あけぼの山公園及び柏市あけぼの山農業公園における民間活力の導入に向けたマーケットサウンディング調査」(以下、「本調査」という。)

2. 調査の目的

本調査では、プレイヤーとなる民間事業者に参入意欲や事業実施上の懸念されることなどを伺うことで、今後の事業者公募に向けて、実現可能性の高い事業条件を検討することを目的としています。

あけぼの山公園及び柏市あけぼの山農業公園(以下、「本公園」という。)は、都市公園法及び柏市都市公園条例に基づく都市公園と柏市あけぼの山農業公園条例に基づく農業公園の2つの公園によって構成される柏市を代表する観光スポットです。

あけぼの山公園は、古く江戸時代から、地域で守り育ててきた曙山(桜山)を昭和45年(1970年)に市が用地取得、再整備し、開園したのを手始めに、昭和54年(1979年)に水生植物園、昭和61年(1986年)に日本庭園をオープンしました。平成3年(1991年)には、市政35周年記念事業の一つとして、日本庭園内に柏泉亭(茶室)をオープンするなど、これまで、都市部局にて、都市公園として整備管理してきました。なお、あけぼの山公園での主要なイベントである「桜まつり」は、昭和46年(1971年)に柏市観光協会が、公園の開園と北柏駅の開業を記念して始めたものです。

一方、柏市あけぼの山農業公園は、農業振興政策の一環として農業研修センター(現本館)を昭和57年(1982年)に開設後、平成6年(1994年)に、都市化により高まった「自然や土とのふれあいを求める市民の余暇ニーズ」に応えるとともに、都市市民と農家の交流を通じて都市農業振興を図ることを目的に設置された公園であり、農政部局にて、整備管理を行ってきました。花の名所として、春の桜、チューリップ、夏のヒマワリ、秋のコスモスなど、四季を通して花を楽しむことができる柏市を代表する観光施設となっています。

令和3年度からは、本公園が市民により分かりやすく、より機動的な公園運営をおこなっていくため、本公園の管理運営を都市部局に一本化し、本公園を中心とした地域(以下、「柏市あけぼの山周辺地域」という。)の魅力向上に向けた検討を進めています。

今回、昨年度より行ってきた民間対話等も踏まえ、民間活力によるサービス等が導入されることで、本公園が有するポテンシャルを発揮させ、社会状況の変化に伴う多様なニーズに対応した魅力的な公園となること(以下、「本事業」という。)を期待しています。

※公園の状況や事業の概要について、以降に示しますが、参考資料「資料1 事業概要」、「資料「2 公園概要」も併せてご覧ください。

3. 対象公園

対象とする公園は、あけぼの山公園及び柏市あけぼの山農業公園です。

詳細は、「資料2 公園概要」をご覧ください。

| 名称 | あけぼの山公園 | 柏市あけぼの山農業公園 |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 公園種別 | 都市公園（風致公園） | 農業公園 |
| 関係法令等 | 柏市公園条例 都市公園法 | 柏市あけぼの山農業公園条例 |
| 面積 | 約 5.8ha | 約 17.8ha |
| | 合計 約 23.6ha | |
| 所在地 | 千葉県柏市布施 2005-2 | |
| 開園日 | 昭和 45 年 6 月 2 日（1970 年） | 平成 6 年 4 月 29 日（1994 年） |
| 所有者等 | 柏市 | エリアにより異なる 柏市、柏市（借地）、個人農家 |
| 管理者等 | 指定管理者※ ¹ | 指定管理者※ ¹ 指定管理（芝生広場、駐車場ほか） 営農組合※ ² 直営（市民農園、直売所） 営農組合 委託（花畑） |
| 用途地域等 | 市街化調整区域 | 市街化調整区域 農業地域（農用地区域・農業振興地域） |
| 主な施設 | さくら山、日本庭園、水生植物園 | 花畑、芝生広場（サッカーグラウンド）、風車、市民農園、体験農園、ふるさと広場、バーベキュー、資料館（売店・キッズルーム）、加工実習館、本館（会議室等）など |
| 開場時間・開園時間 | 制限なし ただし日本庭園は、以下のとおり。 ア 1 月から 3 月まで、11 月及び 12 月午前 9 時から午後 4 時 30 分まで イ 4 月から 10 月まで午前 9 時から午後 5 時まで（ただし茶室は午後 4 時 30 分まで） | 午前 9 時から午後 5 時まで |
| 休場日・休園日 | 制限なし ただし日本庭園は、以下のとおり。 月曜日（月曜日が休日の場合は翌日）、年末年始（12 月 26 日～12 月 31 日、1 月 4 日） ただし茶室は、以下のとおり。 ア 月曜日（月曜日が休日の場合は翌日） イ 1 月 1 日から同月 4 日まで及び 12 月 26 日から同月 31 日まで | 月曜日（月曜日が休日の場合は翌日）、年末年始（12 月 28 日～1 月 4 日） |

※¹ あけぼの山パートナーズ（（一財）柏市まちづくり公社、西武造園（株）

※² 富勢地区ふるさと農園営農組合

4. 本事業の目的

柏市あけぼの山周辺地域における民間活力導入にあたっては、以下に示す「柏市の考える公園像」の実現のために（１）～（４）に関して、民間事業者の持つ柔軟な発想による公園の魅力向上、新たな価値の創造や賑わい創出、ブランディングの向上といった効果を期待します。

また、民間資金やノウハウを活用することにより、得た収益による公園への貢献*も期待します。

※市への使用料の支払い、維持管理や運営への還元、公園の更なる魅力向上に向けた投資等

[柏市の考える公園像]

- ① 公園に対して、愛着、誇り、共感を持ったファン層を増やし、また、柏市全体の魅力牽引するような突出した魅力を持つ公園
- ② 開園以来、本公園の最も強いコンテンツである「花」を軸とし、既存の花である桜やチューリップなどを活かしつつ、更なる花や植物などのコンテンツを強化し、柏経済圏で、オンリーワンとなる花や植物で差別化された公園
- ③ 趣向に着目し、広域から花や植物を好きな人達の目的地とし、花や植物にワクワクする、写真を撮りたいと思えるような象徴的な公園
- ④ 花や植物に触れる機会を増やし*、柏市域の園芸マーケットの拡大に寄与する公園
※ 生涯で園芸を余暇として行うか分岐点となる 20代から 40代前半の女性をターゲットとし、公園内で食、遊、学など花に付帯的なコンテンツの提供
- ⑤ 種苗会社、ブリーダー、大学、ガーデナーなどの園芸業界が、多くの市民が訪れる公園内を園芸のフィールドとし活用することで、新たな公園の価値を創出していく公園

（１）公園全体の花修景を演出する「花のデザイン監修」の実施

- ・経験とノウハウを有するヘッドガーデナーを配置し、「花」の公園として、営農組合が管理するエリアを含めた公園全体の統一的な花のデザイン監修を行う。
- ・四季折々の花畑のデザイン、Trial Garden*の花も含めた印象的なフラワーディスプレイの創出や、庭園、花修景などの花のデザインを演出するほか、花壇の手入れ、植え替え、樹木剪定など、花や植物だけでなく、樹木全般の維持管理等についても監修する。
- ・ヘッドガーデナー等が公園の顔として、様々なメディアに対して、本公園の魅力発信を期待する。

※Trial Garden Project：市内の花き企業と連携し、日本では見ることのできない海外の新品種の花きを対象に、柏市あけぼの山農業公園内で「花きの活力や耐性」に関する試験を実施中。



Trial Garden 実施状況

(2) 柏市発の「花」の文化を発信するガーデンセンターの設置

- ・花や緑がある豊かな暮らしの文化を発信するとともに、ショッピングのほか食・癒し・学びなど多様な楽しみを提供するガーデンセンターを設置する。
- ・地元などの花き事業者や大学と連携し、ここにしかない花、日本一早く新種を購入できるなど、柏市ならではのオンリーワンのガーデンショップとすることを期待する。
- ・営農組合など地元の農家が生産する農産物も販売できるような店舗を期待する。

(3) 公園利用者サービスの向上、利便性向上に資する収益施設の整備・運営と公園還元

- ・資料館やバーベキュー施設等の既存施設を改修し、民間の自由な発想とノウハウにより、公園利用者のサービス向上・利便性の向上に資する飲食・物販・その他サービス等を提供する収益施設として整備・運営する。
- ・本公園の多様な地形を活かしたアスレチック施設等（収益施設）を整備し、本公園のレクリエーション機能の充実を図る。
- ・収益施設により得た利益の一部は、公園の魅力向上事業に還元する。

(4) 公園に関わる多様な主体と連携したパークマネジメント体制の構築

- ・民間事業者は指定管理者として指定管理エリアの管理運営等を行うとともに、営農組合などの地元農業従事者や花き事業者、神社仏閣など、本公園に関わる多様な主体と連携し、一体的な公園マネジメントを実現するパークマネジメント体制を構築する。
- ・公園外も含む地域全体で、花を中心としたさまざまなコンテンツの一体的なブランド戦略を構築する。他市との差別化、コアなファンの獲得、地域ブランド価値向上の実現を図るトータルコーディネートを担う。

5. 事業方式について

本事業は、センターゾーンを中心とした「公募設置管理制度（Park-PFI）」と柏市あけぼの山周辺地域全体を管理するための、「指定管理者制度」を併用することを想定しています。

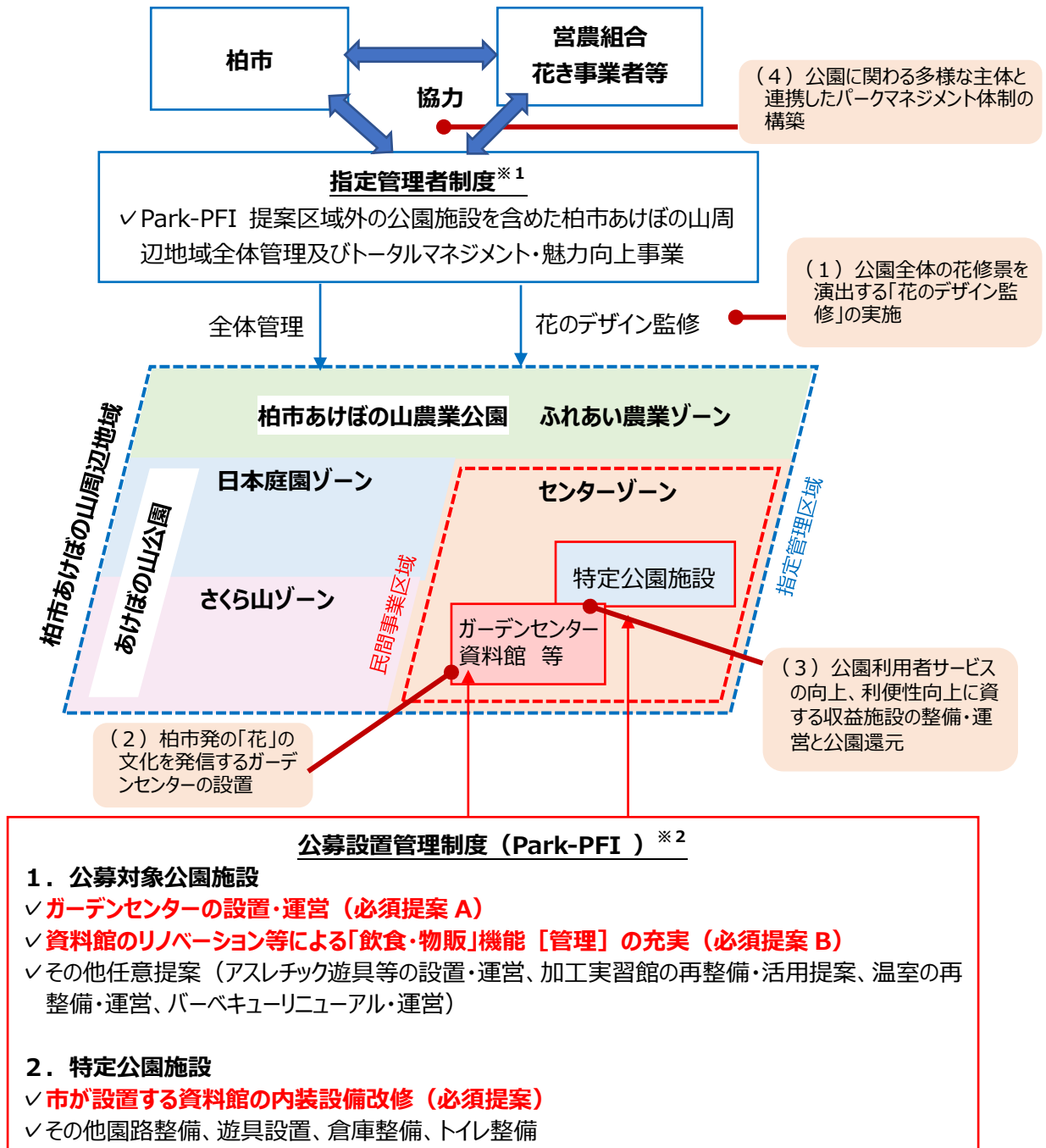


図 事業手法のイメージ

※1 指定管理者制度とは、公の施設の維持管理や運営を民間事業者任せにすることができる制度をいいます。民間事業者のノウハウの発揮により、公共サービスの向上や管理料の縮減を図ることが期待されます。

※2 公募設置管理制度（Park-PFI）とは、飲食店、売店等の公園利用者の利便性の向上に資する公募対象公園施設の設置と当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度をいいます。詳しくは、国土交通省ホームページに掲載の「都市公園法改正のポイント」をご参照ください。

6. 本調査の実施手順

本調査は以下のスケジュールで実施します。

| | 内容 | スケジュール |
|-----|-----------------|---------------------------------|
| (1) | 本調査実施の公表 | 令和4年10月7日(金) |
| (2) | 現地説明会・見学会の参加受付 | 令和4年10月7日(月)～ 令和4年10月21日(金) |
| (3) | 現地説明会・見学会の開催 | 令和4年10月25日(火) |
| (4) | 本調査の参加受付 | 令和4年10月7日(月)～ 令和4年10月25日(火) |
| (5) | 本調査(個別対話)の日程の通知 | 令和4年10月31日(月) |
| (6) | 本調査の実施(個別対話) | 令和4年11月14日(月)～ 令和4年11月18日(金) |
| (7) | 調査結果の公表(予定) | 令和4年11月30日(水) |

(1) 本調査実施の公表

公表日：令和4年10月7日(金)

(2) 現地説明会・見学会の参加受付

本調査に興味がある企業は、「様式1 現地説明会等参加申込書」に必要事項を記入し、以下の連絡先に電子メールで送付してください。その際のメール件名は【あけぼの山サウンディング説明会参加申込(企業名)】としてください。

電子メールの送付後、送付した旨を以下の連絡先に電話連絡してください。

受付期間：令和4年10月7日(月)～令和4年10月21日(金)

提出書類：様式1 現地説明会等参加申込書

連絡先

企業名：ランドブレイン株式会社(受託事業者)

電話：03-3263-9389

Email：lb_akebonoyama@landbrains.co.jp

所在地：東京都千代田区平河町1-2-10 平河町第一生命ビル7階

担当者：公民連携チーム 月山、佐野

問い合わせ時間：9時～18時(担当者不在の場合には、折り返しご連絡させていただきます)

※ccで、以下アドレスにも送付してください。

koenryokuchi@city.kashiwa.chiba.jp

(3) 現地説明会の参加受付

現地説明会への参加を申請した企業を対象に、本事業に係る理解向上等のため、以下のとおり、現地説明会・見学会を開催します。

| | |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 実施日 | 令和4年10月25日(火) 10時～12時 |
| 開催場所 | 柏市あけぼの山農業公園本館研修室(2階) |
| 当日受付期間 | 令和4年10月25日(火) 9時30分～ |
| 注意事項 | <ul style="list-style-type: none">・車利用は可としますが、第2駐車場に駐車してください。・1社2名までの参加とします。・新型コロナウイルス感染症拡大防止対策として、来園時に検温、マスク着用、手指消毒を行ってください。検温の結果、37.5℃以上の方は参加できません。・特別な事情がある場合、オンライン参加も可能とします。参加方法は別途通知します。 |

(4) 本調査への参加受付

本調査(個別対話)に参加を希望する企業は、「様式2 サウンディング希望日一覧」及び「様式3 サウンディング調査意見書」に必要事項を記入し、以下の連絡先に電子メールで送付してください。その際のメール件名は【個別ヒアリング参加申請】としてください。

電子メールの送付後、送付した旨を以下の連絡先に電話連絡してください。

受付期間：令和4年10月7日(金)～令和4年10月25日(火)

提出書類：様式2 サウンディング希望日一覧

様式3 サウンディング調査意見書

連絡先

企業名：ランドブレイン株式会社(受託事業者)

電話：03-3263-9389

Email：lb_akebonoyama@landbrains.co.jp

所在地：東京都千代田区平河町1-2-10 平河町第一生命ビル7階

担当者：公民連携チーム 月山、佐野

問い合わせ時間：9時～18時(担当者不在の場合には、折り返しご連絡させていただきます)

※ccで、以下アドレスにも送付してください。

koenryokuchi@city.kashiwa.chiba.jp

※サウンディング調査意見書の作成にあたっては、参考資料「資料1 事業概要」、「資料2 公園概要」もご覧ください。

(5) 本調査（個別対話）の日程の通知

参加希望者からの申請を基に、市にて日程調整ののち、本調査（個別対話）の日時について、別途通知します。

通知日：令和4年10月31日（月）

(6) 本調査の実施（個別対話）

民間事業者のアイデアやノウハウ等の保護を図るため、調査は非公開による対話型個別ヒアリングにて実施します。

① 実施概要

実施日時：令和4年11月14日（月）～ 令和4年11月18日（金）

- ・上記のうち10時00分～17時00分の間で、1団体あたり60分以内を予定しています。
- ・実施場所：柏市役所分庁舎2第3会議室（2階）

詳細につきましては、サウンディング調査への参加希望を踏まえ、市にて個別対話に係る日程調整を行い、各参加希望者に個別に通知します。また、後日、視察も兼ねて御社等を訪問させていただく場合もあります。

② 実施方法

- ・調査は、柏市都市部公園緑地課職員が対応させていただきます。また、記録や取りまとめ等を受託するコンサルタント会社が同席させていただく場合があります。
- ・本調査では、事前に送付いただいた「様式3 サウンディング調査意見書」を基に、意見交換をさせていただきます。
- ・参加者から本事業への提案等に係る追加資料などをご提出いただいても構いません。

③ 留意事項

- ・参加希望者が多数に渡る場合、すべての希望者との対話を行わず、事前に送付いただく調査シートのみでの調査とさせていただく場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- ・本調査への参加実績は、事業実施にあたり改めて実施する事業者公募の際の応募条件及び評価対象になるものではありません。
- ・市及び参加者ともに、対話での発言はその時点での想定によるものとし、事業の募集条件等について、何ら約束するものではありません。
- ・本調査の参加に要する費用は参加者の負担とします。市による費用の徴収又は対価の支払はありません。
- ・必要に応じ、追加対話（書面による照会含む）やアンケート等を行う場合には、可能な限り御協力をお願いします。

(7) 調査結果概要の公表（予定）

- ・対話の実施結果については、概要を取りまとめた上で公表する予定です。企業ノウハウに係る内容には配慮して公表をします。

7. 参加申込・その他連絡先

(1) 現地説明会・見学会及び本調査の参加申込先

企業名 : ランドブレイン株式会社（受託事業者）
電 話 : 03-3263-9389
Email : lb_akebonoyama@landbrains.co.jp
所在地 : 東京都千代田区平河町 1-2-10 平河町第一生命ビル 7 階
担当者 : 公民連携チーム 月山、佐野
問い合わせ時間 : 9 時～18 時（担当者不在の場合には、折り返しご連絡させていただきます）

(2) その他連絡先

部署 : 柏市都市部公園緑地課
電話 : 04-7167-1148
Email : koenryokuchi@city.kashiwa.chiba.jp
所在地 : 千葉県柏市柏 255 番 柏市役所分庁舎 1 - 3 階
担当者 : 高橋、大森
問い合わせ時間 : 土・日・祝日を除く 8 時半～17 時 15 分