

**官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム
「サウンディング」
案件登録様式**

■ 記入票

項目	記入欄
1. サウンディング情報	
①団体名	千葉県柏市
②事業名	あけぼの山周辺地域における民間事業者との連携調査
③本事業の現在の 検討ステージ	<p>以下の中から本案件の検討ステージを選択してください。</p> <p>1.事業発案 2.事業化検討 3.事業者選定 4.その他（ ）</p> <p>柏市では、柏市北東部に位置する隣接した2公園※約23.6haに関して、広域の多くの方が認知する「花を軸とした象徴的な公園」として力を入れていく方針を決定しており、令和6年度からの新たな運営維持管理体制では、PPP手法を柔軟に活用することで、さらなる魅力向上を図りたいと考えている。</p> <p>一方で、「花を軸とした象徴的な公園」を実現するための具体的なコンテンツ案や手法は現時点で検討中の段階であり、事業に関心を有する民間事業者からの事業アイデアや、参入にあたっての希望条件等を聴取し、対話によって、魅力あるコンテンツ案や適切な事業スキームを検討する必要がある。</p> <p>※あけぼの山公園（都市公園法に基づく公園）/5.8ha あけぼの山農業公園（市設置管理条例に基づく公園）/17.8ha</p>
④サウンディングの目的	<p>○本公園が広域において、花を軸とした象徴的な公園として認知されるよう、パートナーとなる民間事業者や学術研究機関と連携した、他地域には真似のできない尖ったコンテンツを探ることが目的である。</p> <p>○ターゲットは、常磐沿線の茨城から都内までを含めた広域とし、特に利用の多い若者やファミリー、そして女性向けのコンテンツを強化していきたい。</p> <p>○花を中心とした公園において、魅力的なコンテンツを持続的に提供していくには、民間事業者の技術やノウハウを積極的に取り入れることが重要であり、必要に応じた現状の制約内容の見直しも想定している。したがって、事業参入にあたり、現状の制約内容に対する意向も聴取したい。</p>

<p>⑤民間事業者に対する 質問事項</p>	<p>○花をテーマとした採算可能な自立したコンテンツアイデアを伺いたい。(業種業態は問いません)</p> <p>○コンテンツ提供にあたって、参入の条件・提案があれば伺いたい。(事業方式※, 参入期間, 行政に求める役割, 活用する場所やエリア範囲, 事業全体を束ねるエージェントの希望, 既存施設改修又は新規施設建設, 賃借料など)</p> <p>※指定管理者制度(現行5年間)だけでなく, 既存施設の大規模改修の設計・施工と管理・運営をパッケージにするものや, 複数の制度を組み合わせたもの等を想定している。そのほか, 公園の質向上, 公費負担の軽減, 事業スピードに寄与する手法があれば幅広くご提案いただきたい。</p> <p>○都市公園と農振農用地等で形成される農業公園が混在しており, 面積も広大かつ, 小ブロックごとに空間的性質・制約条件が異なる環境の中で, 公園の一体的な魅力向上を実現するためにどのような官民連携が想定され得るか。また, どの手法が適しているかについても考えがあれば提案いただきたい。</p> <p>○地元の地域(周辺または市内の農業従事者や, 地域活動団体等)とも連携可能なコンテンツがあればご提案いただきたい。</p>
<p>⑥対話を希望する業種</p>	<p>1.設計 2.建設 3.不動産</p> <p>4.金融機関 5.維持管理 6.コンサルタント</p> <p>7.運営 ()</p> <p>8.その他(飲食・物販, アウトドアその他)</p>
<p>⑦対話を希望する事業者の事業展開エリア</p>	<p>1.全国展開している事業者 2.当該エリア外の事業者</p> <p>3.地元事業者 4.その他 ()</p>
<p>2. 事業概要 (1) 基本情報</p>	
<p>①事業の種類</p>	<p>1.新設 2.建替え 3.改修 4.維持管理・運営</p> <p>5.その他 ()</p>
<p>②想定する事業の手法</p>	<p>1.サービス購入型 2.収益型 3.混合型</p> <p>4.公的不動産の利活用 5.包括的民間委託</p> <p>6.指定管理者制度 7.コンセッション</p> <p>8.その他(ParkPFI, 都市公園法5条許可, 賃貸借契約など)</p>
<p>③事業内容</p>	<p>あけぼの山公園(都市公園)及びあけぼの山農業公園(農業公園)における「花を軸とした象徴的公園」の実現に向けた, 各種 PPP 手法の導入を含むパークマネジメント</p>

④現状及び課題

1 あげぼの山公園について

- 都市公園／58,469 m²
- 布施弁天（関東三大弁天）の参拝者のために、江戸時代頃から地域の人によって維持管理されてきた桜の景勝地
- 昭和46年に柏市が都市公園として開園
- 3つのエリア（桜山・日本庭園（茶室）・水生植物園）に分類され、中心である桜山が丘陵地となっているため、各エリアが分断されている
- 春の桜の時期以外は来園者が少なく、日本庭園や水生植物園などの特殊性や地形などの影響もあり、魅力的なコンテンツが見いだせていない。

2 あげぼの山農業公園について

- 農業公園／177,600 m²
- 農業振興，地域振興を目的として平成6年に開園
- エリアは，都市農業公園地区と農振農用地などの体験農園地区の2つに分類される
- 都市農業公園地区には，本館，資料館，温室ハウス，加工実習館等多くの施設があるが，利用率などが低く，十分に活用されていない
- 毎年開催されるチューリップ祭りが有名である。それ以外にも夏のひまわりや秋のコスモスなどがあり，いずれも体験農園地区であり，イベント時以外は都市農業公園地区との連携が不十分である

3 両公園について

- 両公園の年間来園者数は約40万人となっているが，ほとんどが春の時期による来園者である。
- 設置目的の違いにより適用する法制度が異なっている。令和3年度から管理を一元化しているが，今後適用する制度について検討を進めている。
- 現在の維持管理運営は，令和5年度末まで，市の外郭団体と民間事業者による企業体を指定管理者として指定している。令和6年度以降の手法は検討中であるが，次期運営には市の外郭団体は参画しない方針である。
- 本公園の位置が分かりにくく，アクセスが貧弱である。また，駐車場が分散されており，公園の範囲などが分かりにくい。
- 両公園は道路によって分断されており，物理的に連携できていない。

⑤前提条件	<p>○花を軸にした象徴的な公園として、常磐線経済圏人口171万人を利用者のターゲットとした「尖ったコンテンツ」を提供したい。</p> <p>○市の考えに賛同いただける民間事業者をパートナーとして、ともに公園の魅力を高めていきたい。</p> <p>○民間事業者との連携形態により、公園の運用方法の変更も検討可能であり、前提にとらわれない形で、整備手法も含め、民間事業者の意向を出来る限り尊重したい。</p> <p>○体験農園地区は、地元農業団体が運営しているエリアもあり、市と連携した運営を行っている。</p> <p>○周辺の農地とも相乗効果を生むような仕掛けを実施したい。</p>	
⑥事業スケジュール (予定)	<p>令和4年度 導入手法の選定、公募条件の検討</p> <p>令和5年度 民間事業者公募</p> <p>令和6年度 新しい体制での運用開始</p>	
(2) 対象地		
①所在地 (交通情報含む)	<p>千葉県柏市布施2005-2</p> <p>(常磐道柏ICから車で約8km(20分), JR 我孫子駅から阪東バスで約17分「あけぼの山農業公園」下車, 徒歩1分, JR 柏駅から東武バスで30分「土谷津入り口」下車, 徒歩8分)</p>	
②敷地面積	<p>あけぼの山公園 58,469㎡</p> <p>あけぼの山農業公園 177,600㎡</p>	
③土地利用上の制約	<p>あけぼの山公園：都市計画公園・緑地</p> <p>あけぼの山農業公園：市街化調整区域</p>	
④所有者	<p>あけぼの山公園：柏市</p> <p>あけぼの山農業公園：柏市及び私有地</p>	
⑤周辺施設等	<p>1km圏内には小学校, 布施弁天東海寺(関東三大弁天のひとつ), いちごやブルーベリー等の観光農園が立地</p>	
⑥対象地周辺の環境	<p>利根川に隣接する農地に囲まれた緑豊かな環境</p>	
⑦その他 (上記項目以外の情報, 特徴, 留意すべきこと等)		
(3) 対象施設		
(3)-1. 建物	既存	整備後(予定)
①施設名称		
②施設の延床面積		
③建物の構成(構造, 階数)		

④主な施設の内容, 導入機能		
⑤運営状況 (運営主体, 事業手法 等)	指定管理者	未定
⑥その他 (上記項目以外の情報, 特徴, 留意すべきこと等)		
(3) -2. インフラ系 (上下水道, 道路等)	既存	整備後(予定)
①施設名称		
②規模, 能力 等		
③運営状況 (運営主体, 事業手法 等)		
④その他 (上記項目以外の情報, 特徴, 留意すべきこと等)		

■ 添付資料

- 施設状況や来園者数の推移などの現況に関する資料
- 「花を軸とした広域における象徴的な公園のイメージ」に関する資料
- あげぼの山農業公園パンフレット