

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

事業概要

柏市都市部公園緑地課

令和4年10月

1. はじめに（主旨）

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。

※なお、以降に示す、方針・条件等は現段階の想定であり、本サウンディング調査を踏まえて検討します

2. 事業の目的について

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的な公園
- 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異化された公園
- 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、富勢地区ふるさと農園営農組合（以下、[営農組合]という。）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、TrialGarden*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：市内の花き企業との連携し、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。

3. 市が想定している事業のイメージ

(1) 事業手法について

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※1（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。

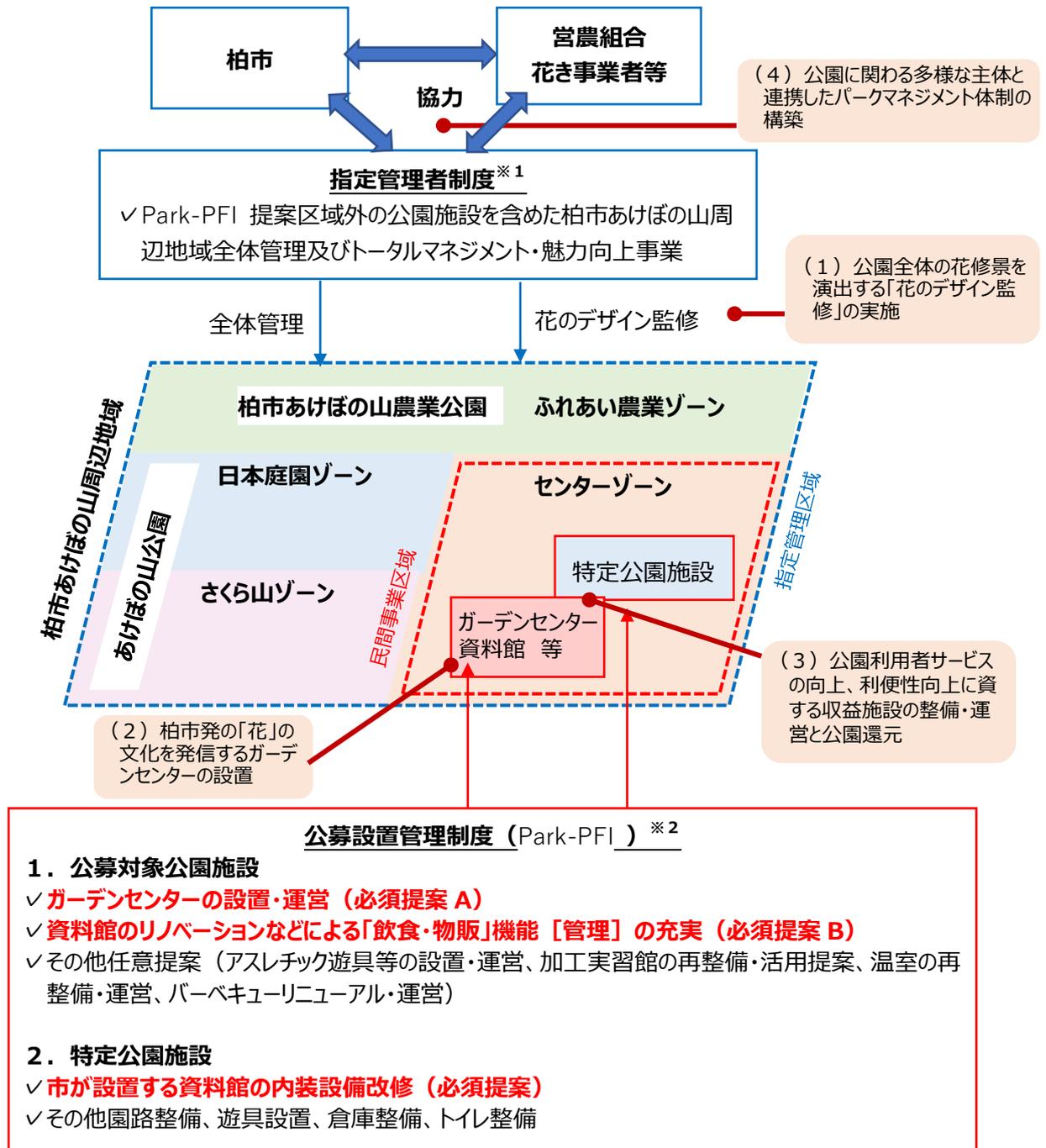


図 事業手法のイメージ

※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に任せ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。

(2) 事業対象区域について

① 柏市あけぼの山周辺地域のゾーニング計画

柏市あけぼの山周辺地域のゾーニングは大きく4つに分けることを想定しています。

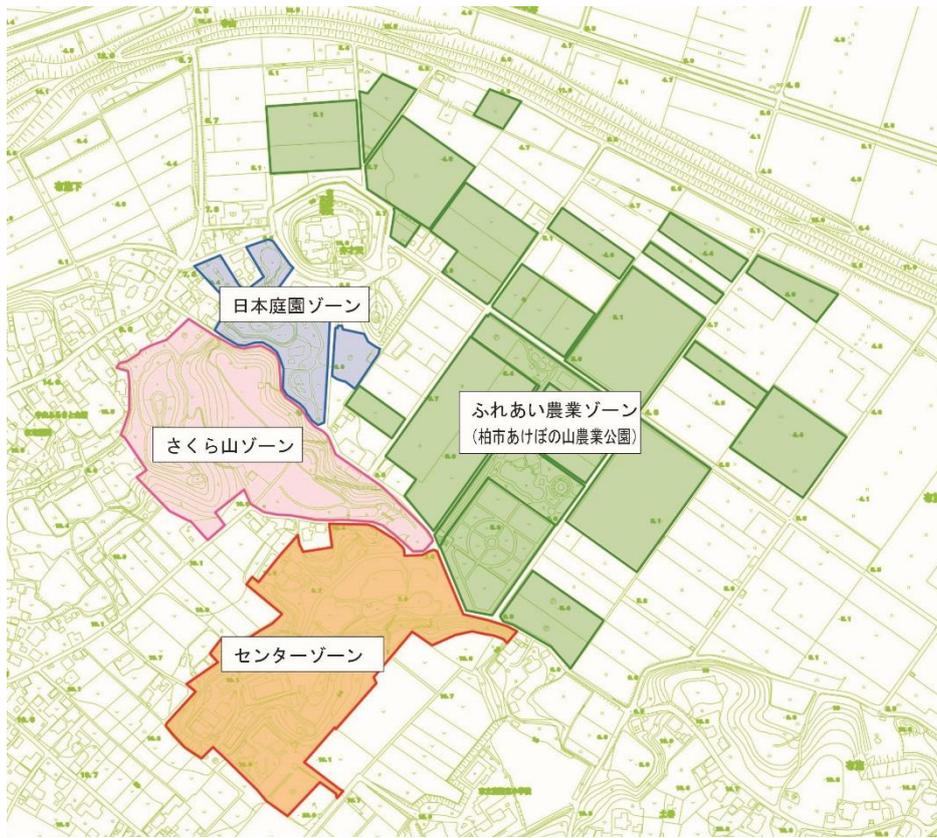


図 公園ゾーニング

表 本公園区分・ゾーン名

公園区分	ゾーン名 (面積)	現況の概要	主な施設
あけぼの山公園 (都市公園)	センターゾーン (約 5.2ha)	休日は親子連れでにぎわうふるさと広場を中心に売店やキッズルーム、バーベキューなどの便益施設がある。プラザ広場の南側には加工実習館や本館、温室などがある。	ふるさと広場、プラザ広場、資料館、あけぼのビーチパーク (バーベキュー)、本館、温室、加工実習館
	さくら山ゾーン (約 4.4ha)	標高差約 12mのさくら山と水生植物園。斜面林に囲まれた頂上広場は 300 本を超える桜の名所。水生植物園には 1200 輪の花菖蒲が咲く	さくら山、水生植物園
	日本庭園ゾーン (約 1.4ha)	池泉回遊式の日本庭園と茶室 (柏泉亭) がある	日本庭園、柏泉亭
柏市あけぼの山農業公園	ふれあい農業ゾーン (約 14.4ha)	公園のシンボルである風車の南側には、本公園の目玉である花畑が広がる。また、県内有数の天然芝の広場が 2 面ある。北側には、約 600 区画と広大な市民農園や季節の収穫体験ができる体験農園等がある。	風車、蓮池、花畑、果樹園、芝生広場、体験農園、市民農園、トマトハウス

※本公園区分及びゾーン名は、令和 5 年度以降予定しているものであり、現在と異なる。また、名称も仮設定である。

② 事業対象区域

本事業の対象区域について、Park-PFI による公募対象公園施設及び特定公園施設の整備運営を行う事業区域は、「センターゾーン」を中心とします。

指定管理区域は、営農組合の管理する一部農地を除く、柏市あけぼの山周辺地域全体を想定しています。

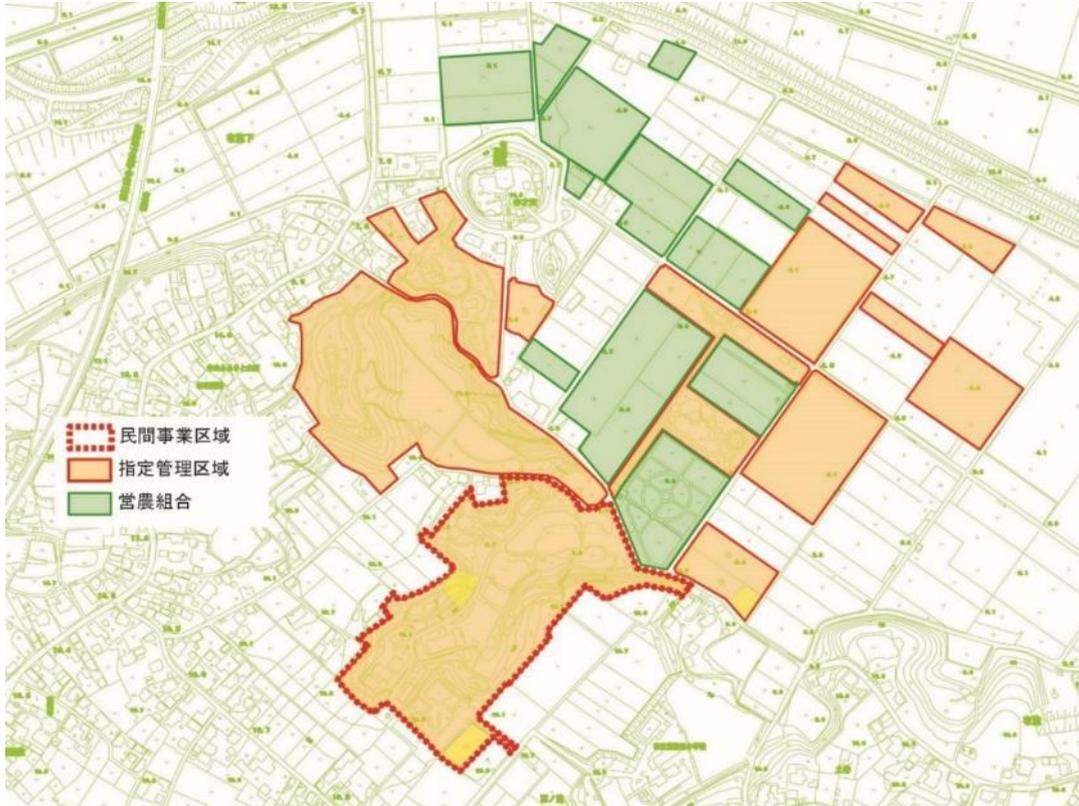


図 事業対象区域

表 事業対象区域

公の施設名称	法的位置づけ	対象面積	合計
あけぼの山公園	都市公園法	センターゾーン※：52,100㎡ さくら山ゾーン：43,469㎡ 日本庭園ゾーン：15,000㎡	175,069㎡
柏市あけぼの山農業公園	柏市あけぼの山農業公園条例	ふれあい農業ゾーンの一部：64,500㎡	

※現状、あけぼの山センターゾーンは柏市あけぼの山農業公園であり、都市公園ではないため、事業実施の事前に都市公園への変更を予定しています。

4. 事業期間

公募設置等計画の認定の有効期間及び指定管理者の指定期間は、20年を想定しています。ただし、有効期間には、設計・工事及び事業終了前の公募対象公園施設の解体・更地返還に要する期間を含みます。

指定管理期間には、管理運営状況の評価を毎年度実施するとともに、5年ごとに管理運営状況及び指定管理料の見直しも想定しています。

表 事業期間

		令和5年度		令和6年度から（20年間）						
Park - PFI	設置等予定者の選定	公募設置等計画の認定	基本協定・実施協定の締結	討 設計協議 ・実施設計 ～か年 （全体整備 検	整備 改修工事 （占用許可）	供用期間		解体・撤去		
						設置・管理許可（10年）	設置・管理許可（10年以内）			
						●設置・管理許可の更新				
						公募設置等計画の認定の有効期間（20年）				
						基本協定期間：基本協定締結から事業終了まで				
指定管理者制度	指定管理者の選定	指定議決	一般協定 ^{※1} 期間協定 ^{※2} の締結	開業準備	指定管理期間（20年）					
					一般協定期間（20年）					
					期間協定期間 5年	期間協定期間 5年	期間協定期間 5年	期間協定期間 5年		

※1 一般協定：指定管理業務に関する一般的事項を定めた協定です。原則20年間有効であるもの明記します。

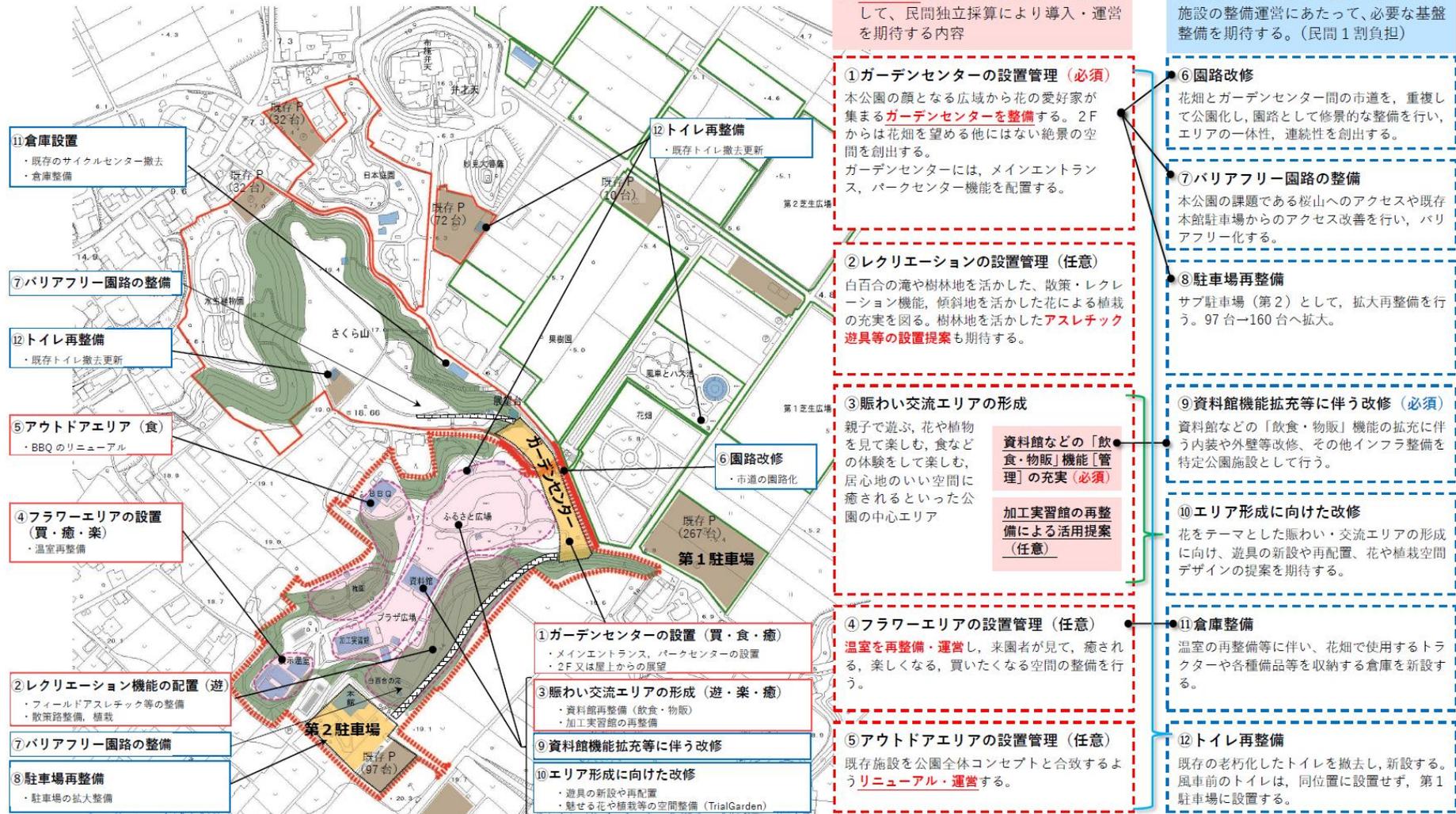
※2 期間協定：柏市が支払う指定管理費に関する事項や管理運営内容の詳細に関して定める協定です。5年毎に見直しを行います。

5. 事業の実施条件等 (案)

(1) 公募設置管理制度 (Park-PFI) による事業

① 市が検討している整備方針

市では、Park-PFI の実施にあたり、以下の整備方針の実現を期待しています。



Park-PFI による公募対象公園施設整備の内容
 ※赤字下線の部分が公募対象公園施設として、民間独立採算により導入・運営を期待する内容

Park-PFI による特定公園施設整備の内容
 基本的には、下記に限らず公募対象公園施設の整備運営にあたって、必要な基盤整備を期待する。(民間1割負担)

① ガーデンセンターの設置管理 (必須)
 本公園の顔となる広域から花の愛好家が集まる**ガーデンセンターを整備**する。2Fからは花畑を望める他にはない絶景の空間を創出する。
 ガーデンセンターには、メインエントランス、パークセンター機能を配置する。

⑥ 園路改修
 花畑とガーデンセンター間の市道を、重複して公園化し、園路として修景的な整備を行い、エリアの一体性、連続性を創出する。

② レクリエーションの設置管理 (任意)
 白百合の滝や樹林地を活かした、散策・レクリエーション機能、傾斜地を活かした花による植栽の充実を図る。樹林地を活かした**アスレチック遊具等の設置提案**も期待する。

⑦ バリアフリー園路の整備
 本公園の課題である桜山へのアクセスや既存本館駐車場からのアクセス改善を行い、バリアフリー化する。

③ 賑わい交流エリアの形成
 親子で遊ぶ、花や植物を見て楽しむ、食などの体験をして楽しむ、居心地のいい空間に癒されるといった公園の中心エリア
資料館などの「飲食・物販」機能「管理」の充実 (必須)
加工実習館の再整備による活用提案 (任意)

⑧ 駐車場再整備
 サブ駐車場(第2)として、拡大再整備を行う。97台→160台へ拡大。

④ フラワーエリアの設置管理 (任意)
温室を再整備・運営し、来園者が見て、癒される、楽しくなる、買いたくなる空間の整備を行う。

⑨ 資料館機能拡充等に伴う改修 (必須)
 資料館などの「飲食・物販」機能の拡充に伴う内装や外壁等改修、その他インフラ整備を特定公園施設として行う。

⑩ エリア形成に向けた改修
 花をテーマとした賑わい・交流エリアの形成に向け、遊具の新設や再配置、花や植栽空間デザインの提案を期待する。

① ガーデンセンターの設置 (買・食・癒)
 ・メインエントランス、パークセンターの設置
 ・2F又は屋上からの展望

⑪ 倉庫整備
 温室の再整備等に伴い、花畑で使用するトラクターや各種備品等を収納する倉庫を新設する。

③ 賑わい交流エリアの形成 (遊・楽・癒)
 ・資料館再整備(飲食・物販)
 ・加工実習館の再整備

⑫ トイレ再整備
 既存の老朽化したトイレを撤去し、新設する。風車前のトイレは、同位置に設置せず、第1駐車場に設置する。

⑤ アウトドアエリアの設置管理 (任意)
 既存施設を公園全体コンセプトと合致するよう**リニューアル・運営**する。

その他、公募対象公園施設の整備・運営に必要な基盤整備があれば、サウンディングにて意見聴取

② 公募対象公園施設（設置・管理）の条件

イ 必須・任意とする公募対象公園施設

公募対象公園施設としては、市より、「ガーデンセンターの設置及び運営」、「資料館の飲食や物販機能等の充実」の提案を必須とします。任意提案としては、アスレチック遊具や加工実習館、温室、バーベキューハウスを対象とすることを想定しています。

その他、次ページ「参考：公募対象公園施設の範囲」内であれば、民間事業者の発意等により、公募対象公園施設を自由に提案できます。

● 公募対象公園施設（設置・管理）

	整備方針図	施設	市が想定しているイメージ
必須提案	① ガーデンセンターの設置	ガーデンセンターの設置・運営	<ul style="list-style-type: none"> ・本公園の顔となる広域から花や植物の愛好家が集まるガーデンセンターの設置運営を期待する ・1Fには公園の顔となるメインエントランス、来園者の様々な問合せに対応するパークセンター機能の配置、2Fは花畑を眺望できる空間や飲食の提供などによって、癒される場の創出を期待する
	③ 賑わい交流エリアの形成	資料館の「飲食や物販」機能等の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・公園の中心となる賑わい交流エリアの形成に資する既存の資料館の活用提案を期待する ※機能拡充に伴う内装や設備等の改修は、特定公園施設としての実施を想定
任意提案	② レクリエーション機能の配置	アスレチック遊具等の設置提案	<ul style="list-style-type: none"> ・白百合の滝や樹林地を活かした、散策路の形成や植栽による空間デザインを期待する ・斜面地を活かしたレクリエーション機能充実のため、アウトドアアクティビティとして、アスレチック遊具等の設置提案を期待する
	③ 賑わい交流エリアの形成	加工実習館の再整備による活用提案	<ul style="list-style-type: none"> ・既存設備更新による稼働率向上、又は用途の大幅な変更等、加工実習館の活用提案を期待する
	④ フラワーエリアの設置	温室の再整備・運営	<ul style="list-style-type: none"> ・温室を再整備及び運営し、来園者が見て、癒される、ワクワクする、買いたくなる空間の整備を期待する ・公園内の植栽やTrial Gardenのバックヤードとしての活用も想定している
	⑤ アウトドアエリア	バーベキューハウスのリニューアル及び運営	<ul style="list-style-type: none"> ・既存のバーベキューハウスについて、応募企業が提案する公園全体コンセプトと合致するようリニューアル、リネームし、運営することを期待する (名称の変更や変更に伴う外壁の塗装など)

(参考) 公募対象公園施設の範囲

民間事業者が設置及び管理する公募対象公園施設は、都市公園法第5条の2第1項及び都市公園法施行規則第3条の3に規定されている休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設、展望台又は集会所であって、当該施設から生ずる収益を特定公園施設の整備に要する費用に充てることができるものと認められるものとします。また、公園施設に該当しない施設は原則認められません。

<設置できる公園施設>

■公園施設及び公募対象公園施設一覧

分類	園路広場	修景施設	休養施設	遊戯施設	運動施設	教養施設	便益施設	管理施設	その他の施設
公園施設の種類	園路 広場	植栽 芝生 花壇 いけがき 日陰だな 噴水 水流 池 滝 つき山 彫像 灯籠 石組 飛石	休憩所 ベンチ 野外卓 ピクニック場 キャンプ場 その他これらに類するもの	ぶらんこ 滑り台 シーソー ジャングルジム ラダー 砂場 徒渉場 舟遊場 魚つり場 メリーゴーランド 遊戯用電車 野外ダンス場 その他これらに類するもの	野球場 陸上競技場 サッカー場 ラグビー場 テニスコート バスケットボール場 ゴルフ場 ゲートボール場 水泳プール 温水利用型健康運動施設 リハビリテーション用運動施設 ボート場 スケート場 スキー場 相撲場 弓場 乗馬場 鉄棒 つり輪 その他これらに類するもの これらに附属する工作物 (観覧席、シャワー等)	植物園 温室 分区分 動物園 動物舎 水族館 自然生態園 野鳥観察所 動植物の保護繁殖施設 野外劇場 野外音楽堂 図書館 陳列館 天体・気象観測施設 体験学習施設 記念碑 その他これらに類するもの 遺跡等 (古墳、城跡等)	売店 飲食店 宿泊施設 駐機場 園内移動用施設 便所 荷物預り所 時計台 水飲場 手洗場 その他これらに類するもの	門 柵 管理事務所 詰所 倉庫 車庫 材料置場 苗畑 掲示板 標識 照明施設 ごみ処理場 (廃棄物再生利用施設を含む) くず箱 水道 井戸 暗渠 水門 雨水貯留施設 水質浄化施設 護岸 擁壁 発電施設(環境への負荷の低減に資するもの) その他これらに類するもの	展望台 集会所 備蓄倉庫 [耐震性貯水槽] [放送施設] [情報通信施設] [ヘリポート] [係留施設] [発電施設] [延焼防止のための散水施設] ※[]内は省令で定めている施設
		その他これらに類するもの							

休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設においては、上記に掲げるもののほか、都市公園ごとに地方公共団体が条例で定めることができる。

公募対象公園施設

ウ 公募対象公園施設（設置）（管理）の使用料の額の最低額

設置許可使用料単価の最低額：100円/月・㎡

管理許可使用料単価の最低額：150円/月・㎡

エ 公募対象公園施設の整備・管理運営に要する費用

公募対象公園施設の整備・管理運営費用は、公募対象公園施設・利便増進施設から見込まれる収益による民間事業者の独立採算で賄っていただきます。

③ 特定公園施設の整備の条件

ア 特定公園施設の範囲

基本的に、特定公園施設は、事業者が公募対象公園施設の整備運営にあたって、必要となるインフラ・基盤整備を想定しています。

なお、現段階では、「資料館機能拡充に伴う改修」を必須とすることを考えており、あけぼの山公園及び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を踏まえて、その他、下記に示す特定公園施設の整備を条件とすることも検討します。

その他民間事業者により提案したい特定公園施設がある場合は、任意での提案を可能とします。

● 特定公園施設

	整備方針図	市が想定しているイメージ
必須	⑨資料館機能拡充等に伴う改修	資料館（別紙参照）などの「飲食・物販等」機能の拡充に伴う内装や外壁等改修、その他必要なインフラを特定公園施設として整備する ※整備後の資料館は公募対象公園施設として管理
検討中	⑥園路改修	花畑とガーデンセンター間の市道も含めて、市にて都市公園化することを検討している（柏市道との重複指定） エリアの一体性、連続性を創出するため、事業者にて当該市道を園路として、舗装を整備すること（高質化）を期待する
	⑦バリアフリー園路の整備	ガーデンセンター屋上又は2F等を経由する桜山へのアクセスや同既存第2駐車場へのアクセス改善を行い、本公園の課題である園路のバリアフリー化実現を期待する
	⑧駐車場再整備	第2駐車場の拡大再整備を期待する（97台→約160台へ拡大）
	⑩エリア形成に向けた改修	花をテーマとした賑わい・交流エリアの形成に向け、遊具の新設や再配置、園路や広場の再整備、花や植栽修景による空間デザインの提案を期待する
	⑪倉庫整備	温室の再整備等に伴い、花畑で使用するトラクターや各種備品等を収納する倉庫を新設する
	⑫トイレ再整備	既存の老朽化したトイレを撤去し、新設する 風車前のトイレは、同位置に設置せず、第1駐車場に設置する

イ 特定公園施設等の整備に要する費用

特定公園施設の整備に要する費用は、公募対象公園施設・利便増進施設から見込まれる収益、及び柏市からの負担により賄ってください。

なお、原則として柏市からの負担額は、民間事業者が柏市に負担を求める額で提案した額を上回ることにはできません。また、柏市の負担額は、整備に要する費用に対して9割以内になります。

③ 利便増進施設

地域における催し物に関する情報や観光情報等を提供するための看板又は広告等（以下「看板等」という。）は、民間事業者提案により設置することができます。

また、自転車駐車場の設置が、地域の活性化に資するものであり、事業を進める段階で関係機関等との協議が調った場合については、整備対象区域内にシェアサイクルポート（コミュニティサイクル含む。）など公園利用者に限定しない自転車駐車場を、民間事業者の提案により設置することが可能です。

利便増進施設

提案施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自転車駐車場 ・ 広告塔、看板
------	--

(2) 指定管理者制度

① 指定管理者の業務内容

指定管理者は、指定管理業務及び魅力向上事業に関する業務を行い、柏市あけぼの山周辺地域のポテンシャルを発揮するよう公園全体の一体的なパークマネジメントを行ってください。

なお、魅力向上事業は、民間の独立採算による自主事業としての実施を期待しています。

区分	業務
指定管理業務	① 各種マネジメント業務等 （次ページに内容を記載） <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業全体計画の立案 ・ 花のデザイン監修業務 ・ パークマネジメント推進体制の構築 ・ セルフモニタリング
	② 運営に関する業務
	③ 使用の許可等に関する業務
	④ 利用者への対応業務
	⑤ 職員の指導育成等に関する業務
	⑥ 利用料金の徴収，減額及び免除等に関する業務
	⑦ 日本庭園に関する業務
	⑧ 茶室に関する業務
	⑨ 施設及び設備等の維持管理に関する業務
	⑩ 公園維持管理に関する業務
	⑪ 施設警備に関する業務
	⑫ 緊急時の災害に関する業務
	⑬ その他市長等が定める業務
魅力向上事業（自主事業）	⑭ 魅力向上事業の企画立案
	⑮ 魅力向上事業の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・ 既存公園施設の利活用に関する業務 ・ 新たな公園施設の設置及び管理運営に関する業務 ・ イベント・交流事業の開催業務 ・ 普及啓発等の講習会開催 ・ その他自主事業の実施

(参考) 各種マネジメント業務等の内容

・事業全体計画の立案

市が考える公園像に向かって、戦略やミッション、来園者にとっての本公園の価値、統一的なデザイン（商品、施設、情報発信、花デザインなど）などを示した事業全体計画の立案を期待します。

・花のデザイン監修業務

ヘッドガーデナーを配置し、花畑や果樹園等営農組合の管理区域も含む本公園全体のほか、トライアルガーデン事業者と連携したトライアルガーデンについて、事業全体計画に基づく、ガーデンデザインを実施することを想定しています。

また、ヘッドガーデナーは、花卉全般の維持管理や技術指導も行い、樹木も含む適切な維持管理の実施を期待します。

・パークマネジメント推進体制の構築

営農組合、地域の観光資源、トライアルガーデン事業者などと連携するパークマネジメント推進体制を組織し、公園が中心となって、地域全体の価値向上や経済面での好循環を生み出すような仕組みを期待します。

・セルフモニタリング

市では、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となることを目指しています。そのため、本公園のサービス等運営における課題を分析し、その課題の解決手段が定期的に検討され、本公園で質の高いサービスが提供されることを期待します。

また、事業者自ら、公園サービスの適切な評価手法として顧客満足度や収益等の目標及び達成状況について数値化し、対応策の提案を含めて、定期的にセルフモニタリングを行っていただくことを検討しています。

② 指定管理料

指定管理業務に係る管理運営経費は、柏市が支払う指定管理料のほか、自主事業、公募対象公園施設及び利便増進施設からの収益等の還元を想定しています。

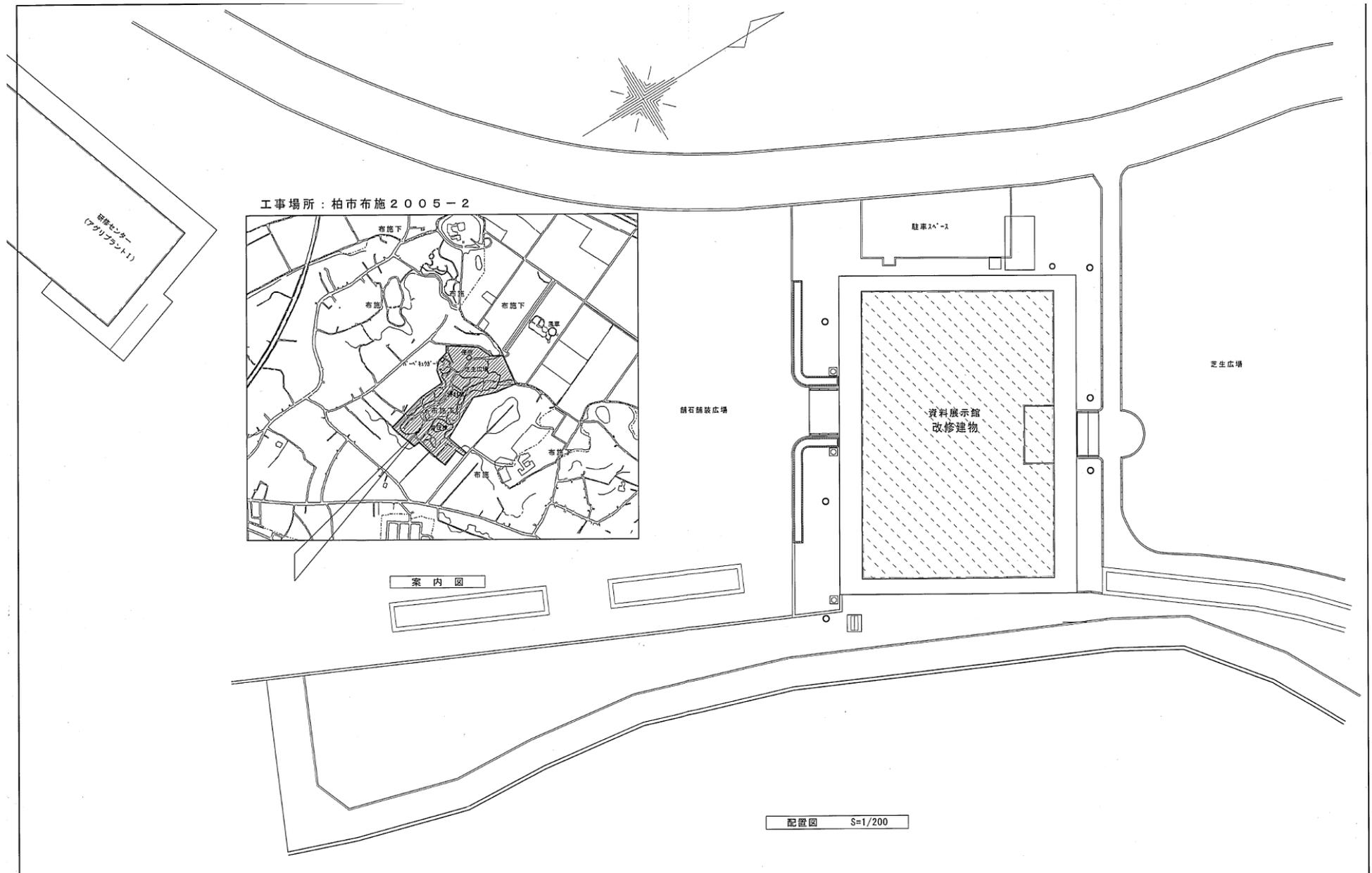
なお、現状の指定管理料（133,100 千円／年）を超えない範囲での、管理運営の実施を期待しています。参考として、現状の指定管理者の事業収支等について、「資料2 公園概要」に示します。

③ 利益に関する取扱い

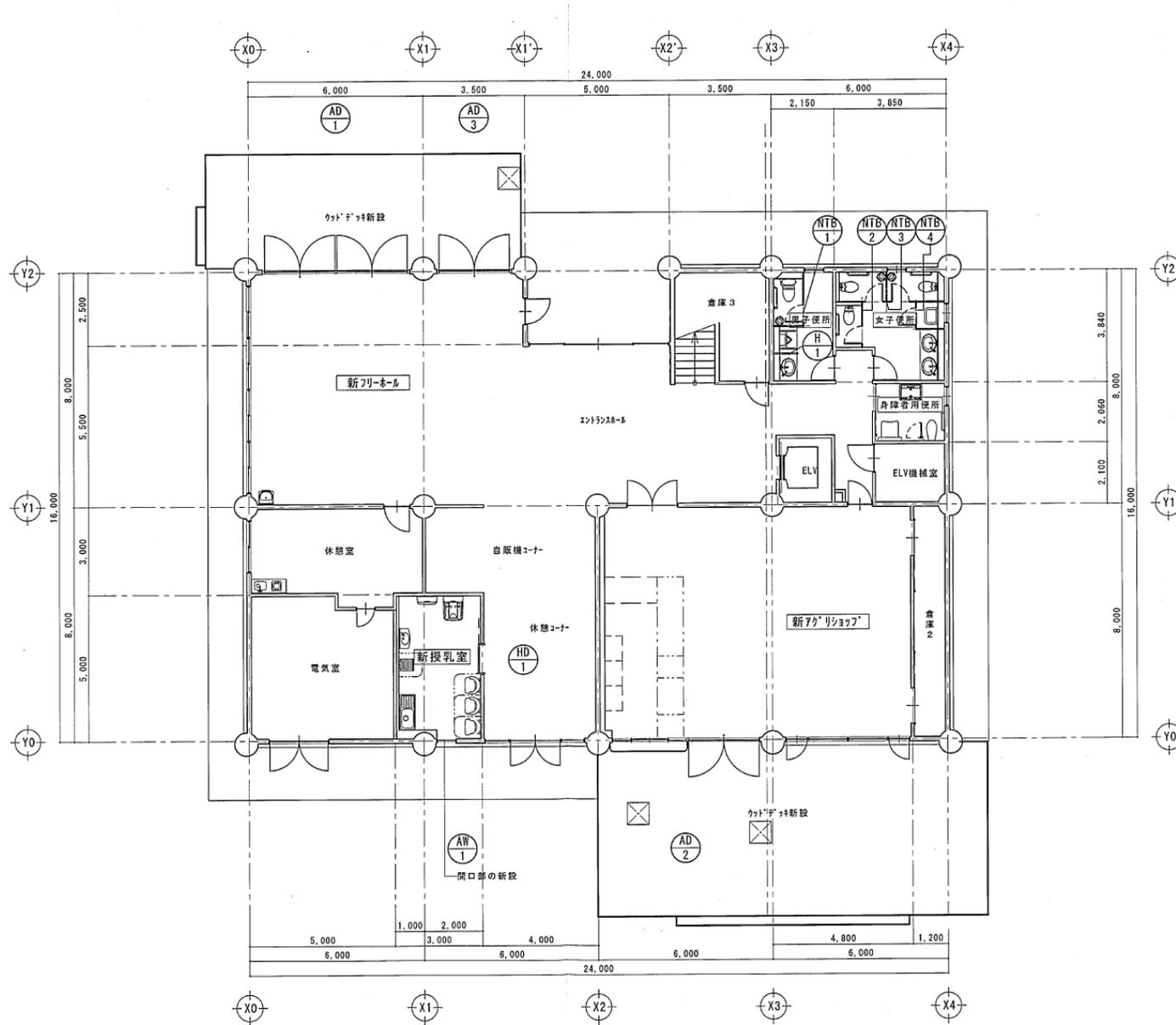
利用料金・自主事業等による収入が当初の想定より超過する場合には、一定の利率を乗じた金額を、公園の管理運営への還元又は市に納付していただくことを検討しております。

また、利率についても、顧客満足度や収益等の目標の達成状況に応じて、インセンティブを与えることを検討しています。

別紙 資料館 配置図

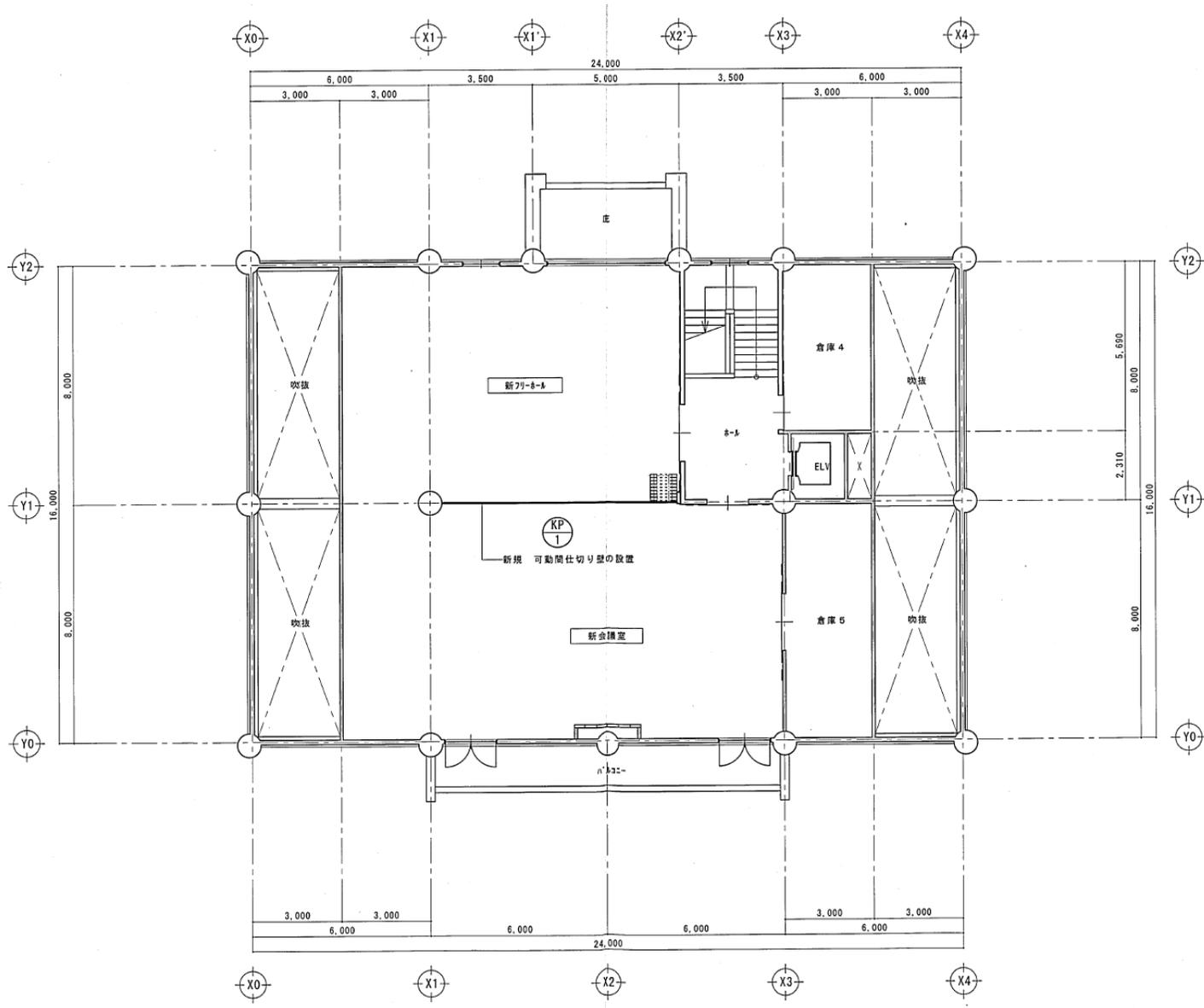


別紙 資料館 1階平面図



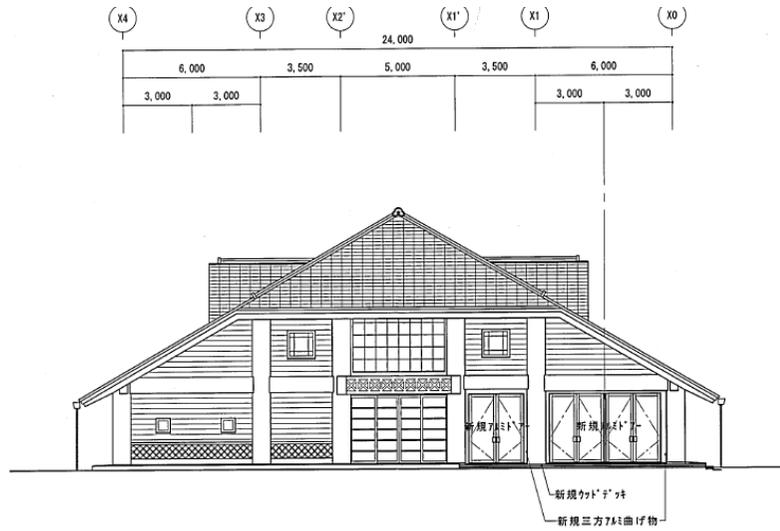
【改修】1階平面図 S=1/100

別紙 資料館 2階平面図

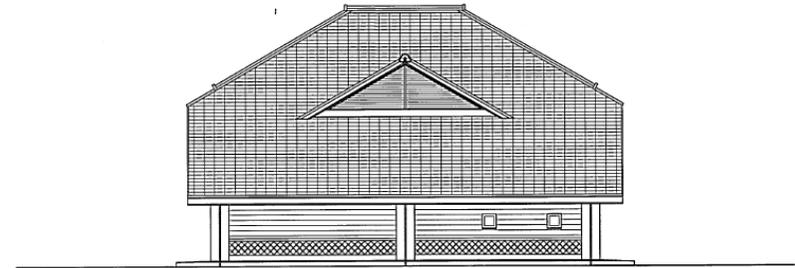


【改修】2階平面図 S=1/100

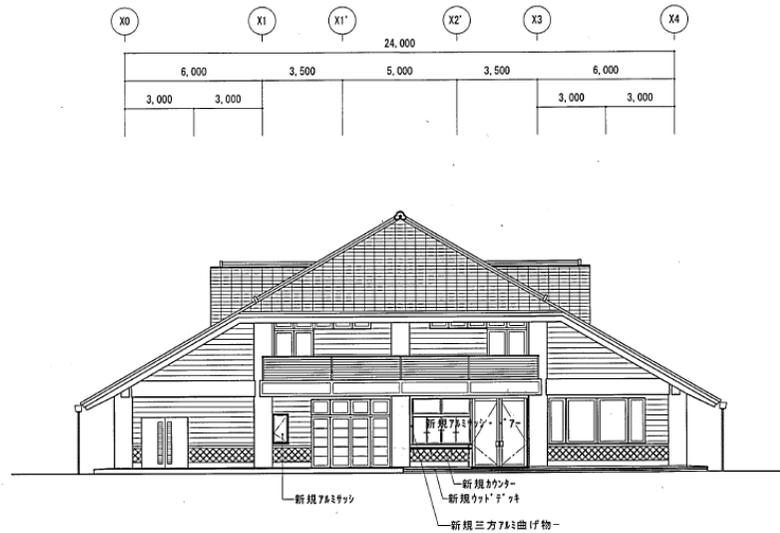
別紙 資料館 立面図



北側立面図 S=1/150



東側立面図 S=1/150



南側立面図 S=1/150



西側立面図 S=1/150