

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の結果について

1. 調査概要

柏市では、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。）について、民間活力の導入により、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。

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では、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、民間事業者と個別に対話を行いましたので、その結果を公表します。

2. スケジュール

	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・見学会の開催	令和4年10月25日（火）
(3)	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）

3. 参加者

参加申し込みのあった8社と個別対話を実施しました。

参加した企業の分類は、デベロッパー、公園管理運営、花卉・みどり等でした。

4. 調査結果

調査結果については、主な意見を概要として公表します。

対話項目		主な意見概要
1. 公募対象公園施設		
(1)	【必須提案】ガーデンセンターについて	<ul style="list-style-type: none"> ・花苗等の販売にとどまらず親和性のある機能も含めた展開が考えられる。 ・アクセス道路、駐車場の拡充・位置の変更など、アクセス性の改善（整備時間の明確化）ができないと、実現性は低い。
(2)	【必須提案】資料館の飲食・物販の充実について	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場から遠く、アクセスしにくいいため、収益事業の展開は不利。 ・ガーデンセンターとの機能のすみ分けが必要で、飲食・物販に限らず、幅広い提案ができるようにしてほしい。 ・公的機能として実施するなどの市の歩みよりも必要。
(3)	その他市が提示した任意提案について	<ul style="list-style-type: none"> ・あけぼのビーチパークを除き、ほとんどの施設は公募対象公園施設として設置・運営することは難しい。 ・自主事業として、現状より有効活用することは考えられる。
2. 特定公園施設		
(1)	【必須提案】資料館の機能拡充に伴う改修	<ul style="list-style-type: none"> ・今後、事業体の中で詳細を検討する。 ・収益と、市の予算とのバランスで対応する。
(2)	その他市が提示した任意提案について	<ul style="list-style-type: none"> ・概ね上記と同様。 ・各社、公園の魅力につながる特定公園施設の考えは異なる。
3. 指定管理業務		
(1)	業務上の対応	<ul style="list-style-type: none"> ・管理運営業務としては、概ね対応可能。
(2)	専門家（ヘッドガードナー）の雇用・活用	<ul style="list-style-type: none"> ・専門家の活用は可能だが、非常駐も可として欲しい。
(3)	利益の公園還元・市への還元のお考え	<ul style="list-style-type: none"> ・各社、利益が大きく出た場合は、市への納付ではなく、公園の魅力向上等へ還元したいとの希望。
4. 参加意向・募集条件		
(1)	事業スキームへの対応	<ul style="list-style-type: none"> ・他社との連携により対応可能。
(2)	参画意向	<ul style="list-style-type: none"> ・ぜひ参加したい（5社） ・参加を検討したい（3社）
(3)	事業期間	<ul style="list-style-type: none"> ・投資回収には20年（設計・整備・管理）程度の期間を希望する。

(4)	開園時間・休園日・閉門管理	<ul style="list-style-type: none"> ・柔軟な開園時間を要望したい。 ・休園日は公園メンテナンスのため、あったほうが良いが、公募対象公園施設は営業できるようにして欲しい。 ・閉門管理は必要である。
(5)	提案期間	<ul style="list-style-type: none"> ・事業提案には最低半年以上の期間が必要である。
5. その他		
<ul style="list-style-type: none"> ・民間提案を行う上で、アクセス改善等が前提となる。その他、景観確保や脱炭素化、エリア有料化などについても、市の考え・検討状況を示していただきたい。 ・芝生の管理品質や営農組合等との連携内容など、管理業務の具体化をお願いしたい。 ・インフラの負担や人件費・物価の上昇、不可抗力リスクなど、リスク分担にて示していただきたい。 ・修繕実績や利用状況・利用料金、交通量などのデータがあれば、公表してほしい。 		
6. 今後の進め方		
<ul style="list-style-type: none"> ・今回、頂いた意見を元に、事業内容、事業スキームを検討し、令和5年度に事業者の募集を行います。 		