

公園等における民間活力導入に関する
マーケットサウンディングプレ調査の結果概要について

各公園等において、事業発案段階における民間事業者の皆様の事業アイデアや参画意向等を把握し、適切なPPP事業の案件形成を図ることを目的に、マーケットサウンディングプレ調査を実施しました。

(1) 対象施設の一覧

| No. | 施設名 | 位置づけ | 所管課 |
|-----|-------------------|------|----------------|
| (1) | 高田緑地 | 都市公園 | 公園緑地課 |
| | 高田近隣センター | 行政財産 | 市民活動支援課 |
| (2) | 大堀川防災レクリエーション公園 | 都市公園 | 公園緑地課 |
| (3) | 柏ふるさと公園及び北柏ふるさと公園 | 都市公園 | 公園緑地課 |
| (4) | 大堀川リバーサイドパーク | 都市公園 | 公園緑地課 |
| (5) | 増尾城址総合公園 | 都市公園 | 公園緑地課 |
| (6) | 北部中央地区2号近隣公園 | 都市公園 | 公園緑地課 |
| (7) | 柏たなか駅前公園 | 都市公園 | 公園緑地課 北部整備課 |
| (8) | 柏たなか駅前公園向かい用地 | 行政財産 | 北部整備課 |
| (9) | TX沿線用地 | 行政財産 | 北部整備課 |

(2) プレ調査の経過

調査は以下の流れで実施しました。

ご参加いただいた希望する一部の事業者様に対して、現地案内を行ったほか、個別対話、アンケート調査にご回答いただきました。

| 日付 | 内容 |
|---------------------|--------------|
| 令和5年7月18日 | 実施要項の公表 |
| 令和5年7月25日から 7月31日まで | 現地案内受付※希望者のみ |
| 令和5年8月 7日から11月 6日まで | 現地案内 ※希望者のみ |
| 令和5年8月21日から 8月25日まで | エントリーシートの受付 |
| 令和5年8月28日から11月 6日まで | サウンディング（対話） |

(3) 調査結果

1) 参加事業者数

19者の事業者にご参加いただきました。

| 業種 | 参加者数 |
|--------------------|------|
| B. 漁業 | 1者 |
| D. 建設業 | 6者 |
| K. 不動産業・物品賃貸業 | 3者 |
| L. 学術研究・専門・技術サービス業 | 1者 |
| M. 宿泊業・飲食サービス業 | 1者 |
| N. 生活関連サービス業・娯楽業 | 6者 |
| R. サービス業（他） | 1者 |
| 計 | 19者 |

※業種は日本標準産業分類の大分類に基づき分類

2) 参加事業者からの主なご意見

ア 高田緑地・高田近隣センター

| 強い関心がある | やや関心がある | 関心がない |
|---------|---------|-------|
| 2 | 4 | 13 |

| 事業アイデアについて |
|--|
| <p>【高田緑地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑地と近隣センターの一体型イベント ・大堀川リバーサイドパーク（水辺）を利用したイベント ・移動販売車による飲食提供 ・子供向けの学習施設の設置 ・憩いの場の充実（椅子テーブル，近隣センターの休憩スペース化） ・管理への市民参加（花壇・畑） ・駐車場有料化 <p>【高田近隣センター】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・貸室の有効活用（利用方法の提案及び周知を行い稼働率向上） ・イベント・ワークショップの開催 ・子供向けの学習施設の設置 ・公園も活用した教養講座の提供 ・駐車場有料化 ・カーシェアリングの設置 |
| 課題や条件，行政に期待すること |
| <p>課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アクセスが不便，駐車場台数不足，催事規模に制約 ・単体単独での収益化 <p>期待</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣施設や公園等を含めた包括的管理，指定管理の実施 ・地域の事業者の売上の向上，地域振興につながる仕組みづくり ・駐車場有料化及び利益還元の仕組みづくり ・近隣センター内の収益事業の許可，気軽な施設利用の仕組みづくり ・公園内への施設設置の許可 ・他企業とのマッチングや連携 |

イ 大堀川防災レクリエーション公園

| 強い関心がある | やや関心がある | 関心がない |
|---------|---------|-------|
| 2 | 8 | 9 |

| 事業アイデアについて |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・ イベント開催（防災関連，ワークショップ等） ・ スポーツ系利用（サッカー，ラグビー，ランニングステーション，サイクルオアシス，アーバンスポーツ，シヨップ等） ・ アウトドア系利用（キャンプ等） ・ ペット向けコンテンツの提供 ・ 既存建物を活用したコンテンツの提供 ・ 駐車場の有料化 ・ 常駐管理による管理の質向上 |
| 課題や条件，行政に期待すること |
| <p>課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場台数の不足 ・ 単体単独での収益化（複数の有料サービス提供の可否） ・ 自然が少なく自然を活かした公園利用促進事業が困難 <p>期待</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ スポーツ施設の設置や管理棟の未利用施設を改築等のインフラ整備 ・ 既存建物の未利用部屋の貸室化 ・ 近隣施設や公園等を含めた包括的管理，指定管理の実施 ・ 駐車場の拡大及び有料化 ・ 宿泊事業の許可 ・ 他企業とのマッチングや連携 |

ウ 柏ふるさと公園・北柏ふるさと公園

| 強い関心がある | やや関心がある | 関心がない |
|---------|---------|-------|
| 4 | 10 | 5 |

| 事業アイデアについて |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・ イベント開催（マルシェ，防災関連，マラソン大会等） ・ 移動販売車による飲食提供（土日限定） ・ 飲食，スポーツ等施設の誘致による賑わい創出 ・ 手賀沼を活用したアクティビティの拠点 ・ コンテンツの提供（アウトドア，ペット，スポーツ系等） ・ 湖畔を回遊する歩道の設置 ・ 子供向けの学習施設の設置 ・ 駐車場有料化 ・ 移動コンテンツ提供の拡大（自転車やキックボード等） ・ 観光案内所の設置 |
| 課題や条件，行政に期待すること |
| <p>課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場台数の不足 ・ 既存カフェとの競合 ・ 単体単独での収益化（立地的） <p>期待</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市における手賀沼活用の考え方，方針の整理 ・ 近隣施設や公園等を含めた包括的管理，指定管理の実施 ・ 両公園を結ぶペデデッキの設置 ・ 管理棟の設置 ・ エリアの制限解除(管理範囲の区別，ハザードマップ) ・ 駐車場の拡大及び有料化 ・ 近隣施設や団体，他企業とのマッチングや連携 ・ 全体ではなく一部分の管理許可 ・ 指定管理等にした場合の果実還元の扱い（投資回収） ・ 観光施策との連携，手賀沼の包括的情報発信 ・ 安全な釣り場の整備 |

エ 大堀川リバーサイドパーク

| 強い関心がある | やや関心がある | 関心がない |
|---------|---------|-------|
| 2 | 6 | 11 |

| 事業アイデアについて |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・高田緑地，高田近隣センターとの一体管理による活用 （スポーツ・フィットネス系のイベント等） ・大堀川リバーサイドパークと手賀沼自然ふれあい緑道の連携した運営 ・サイクリング，ジョギングコースとしての利用促進 ・中間点に椅子・テーブル・サイクルラック等を整備 |
| 課題や条件，行政に期待すること |
| <p>課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・単体単独での収益化（広場等人が集まる場所が無い） <p>期待</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣公園もしくは河川との包括的管理の実施 ・他企業とのマッチングや連携 ・公園内への管理棟設置（業務効率・災害時対応） |

オ 増尾城址総合公園

| 強い関心がある | やや関心がある | 関心がない |
|---------|---------|-------|
| 3 | 6 | 10 |

| 事業アイデアについて |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・ イベント開催（マルシェ等） ・ 林道，トイレ，案内板の再整備 ・ BBQリニューアル（料金，提供サービス，運営方法の見直し） ・ アウトドア系利用（デイキャンプや手ぶらキャンプ） ・ ドッグラン，ランニングステーションの整備 ・ 子供向けの学習施設の設置 ・ 歴史や自然等の教養講座，体験コンテンツの提供 ・ 市民協働の自然保全活動 ・ 駐車場の有料化 ・ マルシェ等のイベントの開催 ・ パーマカルチャーによる循環型公園の造成 |
| 課題や条件，行政に期待すること |
| <p>課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 単体単独での収益化 ・ オープンスペースの少なさ ・ 年間維持費が少ない ・ キャンプ事業に対するハレーション等 <p>期待</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ BBQ施設の継続（市の公園で貴重な存在） ・ BBQ等設備の更なる充実化 ・ 近隣施設や公園等を含めた包括的管理，指定管理の実施 ・ 全体ではなく一部分の管理許可 ・ 施設の利用料金制の導入 ・ 駐車場の有料化 |

カ 北部中央地区2号近隣公園（今後、公園整備を予定）

| 強い関心がある | やや関心がある | 関心がない |
|---------|---------|-------|
| 2 | 7 | 10 |

| 事業アイデアについて |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・ イベント（ファーマーズマーケット） ・ 子供の遊びや世代交流の場（近隣図書館や公共施設の統合） ・ 駐車場の有料化 ・ 自販機設置 ・ ドッグラン ・ コンテナ型シェア畑 ・ カフェ等の収益施設の設置と公園への還元 |
| 課題や条件、行政に期待すること |
| <p>課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 単独単体での収益化 ・ 公園の建築物に対する近隣住民の理解 ・ まちが開発途上であるため、現時点では今後が不透明 <p>期待</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市の公園整備において、DBO方式の導入 ・ 子供を中心とした多世代向けの公園整備や運営 ・ 公園施設リース契約（保守点検含む）の導入 ・ 市とメーカー等の随意契約（コストメリット）の導入 ・ 管理棟の整備（職員常駐） ・ 駐車場の有料化 ・ イベント開催に必要なインフラ整備 ・ 柏の葉→KOIL→Tサイト→本公園までの導線計画の検討 ・ 近隣施設や公園等を含めた包括的管理、指定管理の実施 ・ 公共施設の設置（図書館、近隣センター等） |

キ 柏たなか駅前公園

| 強い関心がある | やや関心がある | 関心がない |
|---------|---------|-------|
| 2 | 8 | 9 |

| 事業アイデアについて |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・ イベントの開催や体験コンテンツの提供（農業体験，園芸教室，健康増進事業，公共施設と連携した事業等） ・ コンビニエンスストア（イートイン可）の設置 ・ 有料の遊び場の設置 ・ 子どもボランティア活動の支援 ・ 環境コンビニの無人化による貸し出し ・ カフェ等の飲食店舗の設置，ＢＢＱの運営 ・ コワーキングスペースの設置 ・ スポーツジムの設置 ・ 駐車場の有料化 ・ ドッグランの整備 |
| 課題や条件，行政に期待すること |
| <p>課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 単独単体での収益化 ・ まちが開発途上であるため，現時点では今後が不透明 <p>期待</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 近隣施設や公園等を含めた包括的管理，指定管理の実施 ・ 公園の再整備（大屋根施設，パークセンター，管理棟の設置，植栽計画の見直し等） ・ 公共施設の設置（図書館，近隣センター等） ・ たなか駅前公園向かい用地と一体の事業化 |

ク 柏たなか駅前公園向かい用地

| 強い関心がある | やや関心がある | 関心がない |
|---------|---------|-------|
| 1 | 4 | 14 |

| 事業アイデアについて |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・近隣住民に寄り添った美容室やカフェ等の商業施設 ・柏たなか駅前公園の公園管理事務所，駐車場 ・市民農園として整備 ・子ども図書館及び柏たなか駅前公園におけるイベントベースキャンプ施設 |
| 課題や条件，行政に期待すること |
| <p>課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・単独単体での収益化 ・立地上，活用方法が限定（周囲が住宅） <p>期待</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣施設や公園等を含めた包括的管理，指定管理の実施 ・柏たなか駅前公園と一体の事業化 |

ケ TX沿線用地（スリット用地）

| 強い関心がある | やや関心がある | 関心がない |
|---------|---------|-------|
| 1 | 4 | 14 |

| 事業アイデアについて |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・多世代交流拠点施設の整備・運営 ・アーバンスポーツ，ボール遊び場 ・駐車場 ・ドックラン ・市民農園 ・自販機の設置 ・商業施設への転用（将来的な可能性として） |
| 課題や条件，行政に期待すること |
| <p>課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちが開発途上であるため，現時点では今後が不透明 <p>期待</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣施設や公園等を含めた包括的管理，指定管理の実施 |

(3) 今後について

多くの民間事業者の皆様より魅力的な事業・コンテンツのアイデアをいただきましたが、一方で、魅力的な事業展開には、収益性や市が支出する事業規模が課題であることが判明しました。

今後はその課題も踏まえて、市内部で方向性の検討を進めてまいります。

○サウンディング調査を行うもの

- ・大堀防災レクリエーション公園 令和5年2月

※ご意見が多かったスポーツ系利用に関する事業を中心に、改めて、サウンディング調査を行います。参加を希望される場合は、下記までご連絡ください。

- ・柏ふるさと公園，北柏ふるさと公園 令和6年度

※手賀沼の魅力向上に向けた調査を行う予定です。

○事業化を行うもの

- ・柏たなか駅前公園駐車場の有料化 令和6年1月～2月 公募開始

○その他の公園等

- ・希望する事業者様と、その都度、個別対話を行ってまいります。ご興味のある案件がありましたら、下記までご連絡ください。

(4) 連絡先

柏市都市部公園緑地課 建設計画担当

TEL 04-7167-1148