

(案)

あけぼの山周辺地域ランドスケープ
検討業務委託

仕様書

令和8年度
柏市 公園緑地課

業務件名：あけぼの山周辺地域ランドスケープ検討業務委託

履行場所：千葉県柏市柏五丁目10番1号

契約期間：契約日から令和9年3月31日（水）まで

契約方法：総価契約

支払回数：業務完了時に1回とする。

（目的）

第1条 あけぼの山公園及び柏市あけぼの山農業公園は、花の名所として、市内外から年間50万人以上の方が来園する柏市有数の観光地となっており、市民の利用者数が最も大きい公園となっている。来園者の多くは、“自然や花畑などの風景に癒やされる”と感じており、市民からは、このような施設は“柏市の宝である”“自慢だ”という声も頂いている。

これまで、古くからの歴史や花の魅力を活かし、賑わいを創出してきた一方で、渋滞の問題や施設の老朽化、まとまりのない土地や施設、年間を通じた魅力や飲食・物販サービスの不足、担い手の高齢化など、更に魅力を高め、持続的に公園を運営していくためには、解決しなければならない課題が山積している状態である。

このことを踏まえ、市では令和7年度には、本公園の今後の道しるべとなる「あけぼの山周辺地域将来構想」をとりまとめ、将来像と概ね10年後の目指す姿（ビジョン）を示したところである。市では、現指定管理業務の切替りにあわせて、令和9年度から10年度にかけて、公園運営者と公募対象公園施設の運営者として、市のパートナーとなる民間事業者の公募し、事業者決定後の令和11年度から令和12年度頃に公園の一部について再整備を予定している。

本委託では、この将来構想に基づき、民間提案に資する市の基本的な公園再整備に対する考えを示すランドスケープ計画を整理するものである。なお、この計画は、持続可能な魅力ある公園運営を実現するための、公園全体の再整備計画として整理するものであり、また、あわせて、令和11年度から12年度に行う再整備の一部エリアについて、具体的な整備水準の検討を行うものである。

（適用範囲及び疑義）

第2条 本仕様書の内容は、本業務に適用されるものとし、本仕様書に記載のない事項については、柏市と受託者の協議により決定する。

（対象範囲）

第3条 別紙に示す26ヘクタールを対象範囲とする。

第4条 受託者は、これまで整理された内容を踏まえ、以下の業務を行うものとする。

（1）現況把握

以下の項目について、既存資料や現地調査、指定管理者へのヒアリングなどを通じて整理する。

ア 現状分析や課題整理

将来構想などを参照し、計画の条件等の現状を把握したうえで、今後の民間公募に必要となる内容を整理し、将来構想で不足する現状分析や課題の整理を行う。なお、現在の売店などの売り上げに関する情報の分析は必須とする。

イ 上位関連計画や各種関連資料の把握

総合計画や都市マスタープラン、緑の基本計画、将来構想などの上位計画や観光・文化・景観・農業・環境などの関連計画を把握し、考え方の整理を行う。

ウ 既存施設の現状整理

建築物や電気・機械等の設備、その他の公園施設について、下表に基づき、図面や点検等の既存の資料及び現地目視調査により、現状整理を行い、今後の民間提案後における設計時に、前提条件の大きな見直しによる手戻りが生じないことを目的とする。

なお、調査は既存資料確認及び現地目視調査を基本とする。アスベスト調査及びPCB調査以外は、解体調査や機器による調査などの専門業者による詳細調査は本業務に含まない。

	調査対象	調査項目
建築物	本館, 資料館, 加工実習館, バーベキューガーデン, 柏泉亭, 温室, 新休憩室, トイレ	<ul style="list-style-type: none">・図面不一致の確認・施設状況の確認 (劣化)・既往の耐震診断の確認・アスベスト調査 (有資格者である建築物石綿含有建材調査者が実施, 試料採取及び成分分析は含まない)
電気	園内の電気 (建物・設備・照明)	<ul style="list-style-type: none">・図面不一致の確認・受変電設備, 分電盤, 配線の仕様や諸元・状況の確認 (電気容量, 余裕量, 劣化)・PCB調査 (簡易測定法)
設備	浄化設備, 消防設備, 空調設備, 昇降設備	<ul style="list-style-type: none">・図面不一致の確認・各設備の仕様や諸元・状況の確認 (性能, 年式, 劣化)
その他公園施設	園路, 階段, 池, 駐車場	<ul style="list-style-type: none">・図面の確認・施設状況の確認 (劣化)

エ 土地に関する現状整理

権利関係 (所有者, 面積, 地目, 特記事項), 水利権, 土地改良区 (決裁金) の土地に関する条件などを図面や表を用いて整理を行う。

オ 法制度整理

過去に整理した資料の内容に過不足がないか確認する。

カ 建築物に関する法適合状況整理

既存建築物の活用にあたっての課題（用途変更の可否、現行法への適応）を整理し、整備コストに与える影響を整理することとする。

(2) 公園再整備計画の検討

以下の項目について、検討及び設定する。

ア 再整備基本方針

花畑エリア・民間施設エリア・子どもエリア・イベントエリア・自然保全エリア・日本庭園エリアなどについて、景観方針、ターゲット、主な利用内容、夜間利用など、エリアの方針と想定される整備方針を整理する。また、再整備後の目標来園者数の設定を行う。

なお、本方針は、将来構想に基づき、現状の景観・風景の魅力を活かしつつ、十分に魅力を発揮できていない又は活用できていない場所・施設について、再整備を行っていくことを想定している。

イ 再整備概要

公園全体について、再整備基本方針に基づき、公園施設、駐車場、建築物、動線・サイン計画などの再整備内容を整理するとともに概算工事費の算出を行う。なお、概算工事費は基本計画レベルとして、類似事例及び単価指標を用いた概算算定とする。

ウ 基本計画図

あけぼの山公園（都市公園）とあけぼの山農業公園（市条例公園）について、都市計画決定の変更により、都市公園として1つの公園へ統合するため、都市計画変更等に必要な整備内容を示した基本計画図（1/500）を作成する。

なお、基本計画図は、市から提供する現況測量図（地図情報レベル 500）を使用して作成するものとする。

エ 基本計画図における土地情報の整理

市から提供する公図や登記情報リスト（Excel）を元に、公園予定地において、買収が必要な土地の位置、面積、地目、所有者等の土地を把握し、基本計画図で分かるように整理する。

オ 民間整備と連動した公園再整備内容と規模の検討

令和 11 年度、12 年度に予定している民間施設整備と連動して、市による公園の再整備（一部区域）に向け、整備内容と整備効果の検討を行う。具体には、第 4 条(2)イで整理した整備内容に基づき、付加価値（民間の収益性向上や市のイメージアップ等）を生む整備項目の組み合わせを変えた 3 通りの整備パターン（例えば 5 億円、10 億円、15 円規模）を比較検討資料として作成する。

市との協議により、その中から最も効果的な 1 案を採用・決定し、その 1 案に対してのみイメージパース（鳥瞰図やスケッチ）及び整備スケジュールの作成を行うものとする。

この整備パターンは、駐車場などの公園の基礎的なインフラ整備は含まず、付加価値として、以下に示すような効果を生む整備に対する費用を対象としている。

- 民間の収益性向上に寄与（来客者数 UP、客単価 UP、収益コンテンツ充実、民間投資を促す（投資回収のしやすさ））
- 市への還元割合の増加（民間収益の還元規模（指定管理料の減額あるいは市への直接支払い））
- 刷新イメージのインパクト（リニューアルの PR 効果、市のイメージアップ、公園の認知向上など）
- 花や緑の公園イメージの向上（公園としての軸である「花」を意識したエリアづくり）
- 子どもの成長への寄与（市民から期待の高い子ども、親子の目的地となる遊び場、体験の場）
- 効率的で持続可能となる公共施設の運営の実現（本館や資料館など既存施設の活用や廃止など今後の方向性）

例えば事業期間 20 年間の収支計画と整備規模の考え方のイメージ



(3) 民間による整備及び公園運営

以下の項目について、検討及び設定する。

ア 公募条件の整理

既往のサウンディング調査により興味を示している事業者（4社）に加えて、新たに2社以上に対して個別ヒアリング形式により、民間投資による導入可能な施設や規模、事業体制、事業スキーム、事業採算性、参入判断に重要な公募条件、その他将来像の実現に資する機能、市で整備する公園整備に関する要望や設計提案などについて、民間サウンディングを実施する。

なお、受託者はサウンディング実施に向けた新たな候補事業者の選定・交渉、実施資料及び質問票の作成、日程調整、当日の運営及び進行補助、議事録作成、結果の分析を行うものとする

このサウンディング結果に基づき、事業方式、事業範囲、事業期間、リスク分担、官民投資範囲、成果報酬等、建築・ランドスケープデザイン、地域連携、運営時間、駐車場運営、インフラ、環境配慮、維持管理などの公募条件を整理する。

イ 収支計画

想定される民間事業者の事業収支を推計（目標来客者数、客単価、収入・支出予測、市負担額）し、市への還元額や指定管理料の想定を含めた収支計画を整理する。

ウ 募集要領等の作成

令和9年度から10年度に実施を予定する民間募集時において、公園全体の運営、民間参入、行政が行う設計提案など公園再整備に関する募集要領や仕様書等の作成を行う。また、民間企業に対して、市の考えを示すコンセプトブックを作成する。

（留意事項）

第5条 以下の項目に留意し、本業務にあたるものとする。

（1）上位計画及び将来構想との整合

第6次総合計画に記載される「市民それぞれのウェルビーイングの実現（誰もが心も身体も満たされている状態の実現）」と「新しい価値の創造（新たなまちの成長を支える機能や価値を作り上げていくこと）」により、これまでのベッドタウン型の都市から、地域を牽引する魅力あふれる「リーディングコアシティ（皆があこがれ、住みたい・住み続けたい、訪れたいと思うまち）」への転換に資する内容とする。

（2）公園再整備におけるデザイン指針の整理

デザイン指針は、将来の民間公募におけるガイドラインとしての役割を担うものであり、以下の視点から、将来の事業者が遵守・配慮すべき整備の方向性や基準を整理する。

ア 景観的調和

自然環境や歴史的資源（斜面林、利根川周囲堤、田園風景、布施弁天等）を尊重し、自然美と調和した色彩・材料選定、スケール感の指針を示すこと。

イ 多面的機能

単なる美観のみならず、安全性、アクセシビリティ、環境負荷軽減、維持管理の容易性を確保するための配置計画や動線計画の原則を提示すること。

ウ 既存資産の活用

既存施設のポテンシャルを活かした再整備のあり方を検討すること。

（3）持続可能な事業・運営スキームの検討

民間事業者の収益性向上と市の負担軽減を両立させるため、以下の事項を計画に反映させること。

ア 収益性とコンセプトの両立

新たな魅力となる食・買・休・宿といった収益事業が、公園のコンセプト（花や植物主体）と合致し、かつ市のランニングコスト削減に寄与するような公募条件を検討すること。

イ 環境・持続可能性

省エネ・省資源型など、長期的な維持管理負荷を軽減する再整備手法を提案すること。

ウ 地域連携:

過去の検討内容※を踏まえ、周辺地域との連携やまちづくりに資する運営スキームとなるよう配慮すること。

※令和6年度あけぼの山周辺の公園運営及び地域振興に関する調査検討支援（内閣府）

(4) 関連業務との連携及びデータ活用

別業務で実施されるイベントや花き物販等のテストマーケティングから得られる売上・利用者ニーズ等のデータを、市場性のある民間公募条件や公園再整備計画の検討資料として活用すること。また、必要に応じて別途業務の受託者に対し、技術的な助言を行うものとする。

(5) 合意形成及び会議体への対応

本業務の検討過程において、市において「(仮)あけぼの山公園協議会（以下、協議会）」へ、本業務の検討内容の報告や意見聴取を行う予定である。なお、本業務は、協議会に関する業務（資料作成、協議会への参加）を含まないものとする。

(実施体制)

第6条 本業務の着手にあたり受託者は、柏市の意図及び業務の目的を十分に理解した上で、経験ある管理技術者及び担当技術者を定め、かつ適切な人員を配置して最高の技術を発揮するように努めなければならない。

(作業計画)

第7条 受託者は、本業務の着手に先立ち、業務計画書及び業務工程表を柏市に提出し、承認を得なければならない。

(資料の貸与及び保管)

第8条 本業務に必要な資料で柏市が保有するものについては、これを受託者に貸与し、その他の資料については、受託者において収集するものとする。

2 受託者は、本業務の遂行に当たり、柏市から貸与された資料の保管について、万全の注意を払い管理し、本業務の完了後は速やかに柏市に返却するものとする。

(協議等)

第9条 受託者は本業務を遂行するに当たり、着手前、中間、完了時及び必要のあるときに、柏市と十分に協議し、連絡を欠かさないようにしなければならない。打合せ形式は、対面の他、オンラインも可能とする。

- 2 打合せの結果については、受託者が打合せ簿に記録し、相互に確認するものとする。
- 3 柏市及び受託者は、「ワンデーレスポンス」※に努める。

※ワンデーレスポンスとは、問合せ等に対して、1日あるいは適切な期限までに対応することをいう。なお、1日での対応が困難な場合などは、いつまでに対応するかを連絡するなど、速やかに何らかの対応をすることをいう。

(成果品)

第10条 受託者は、本業務の成果品として次のものを提出するものとする。

- (1) 業務報告書（A4パイプ式ファイル） 1部
 - (2) 報告書概要版（A3用紙3枚以内） 1部
 - (3) ランドスケープ計画 1部
- 2 業務報告書の電子データ（CD-R等）・・・1式
編集可能なファイル形式とPDF形式を格納するものとする。CDはケースに格納すること。
 - 3 その他柏市が必要とするもの

(疑義)

第11条 受託者は、本仕様書の解釈に疑義がある場合又は明記されていない事項がある場合においては、速やかに本市と協議を行い、その指示に従うものとする。

<担当部署>

柏市都市部公園緑地課 担当 高橋，小川，菅原，戸津川
電話 04-7167-1148