

千葉県立柏の葉公園の魅力向上に向けた  
事業化検討に係るサウンディング型市場調査  
実施要領



令和4年1月24日

千葉県 県土整備部 都市整備局 公園緑地課

■用語の定義

|                 |   |
|-----------------|---|
| <p>P-PFI</p>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>平成 29 年の都市公園法改正により創設された、飲食店、売店等の公園利用者の利便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、広場等の一般の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「公募設置管理制度」のこと。</li> <li>都市公園における民間資金を活用した新たな整備・管理手法として「Park-PFI」(略称:P-PFI)と呼称。</li> </ul> <p>&lt;P-PFI のイメージ&gt;</p> |
| <p>公募対象公園施設</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>都市公園法第5条の2第1項に規定する「公募対象公園施設」のこと。飲食店、売店等の公園施設であって、法第5条第1項の許可の申請を行う事ができる者を公募により決定することが、公園施設の設置又は管理を行う者の公平な選定を図るとともに、都市公園の利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められるもの。</li> <li>例：カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場、等</li> </ul>   |
| <p>特定公園施設</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>都市公園法第5条の2第2項第5号に規定する「特定公園施設」のこと。公園管理者との契約に基づき、公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者が整備する、園路、広場等の公園施設であって、公募対象公園施設の周辺に設置することが都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与すると認められるもの。</li> </ul>   |
| <p>利便増進施設</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>都市公園法第5条の2第2項第6号に規定する「利便増進施設」のこと。P-PFIにより選定された者が占有物件として設置できる自転車駐車場、地域における催しに関する情報を提供するための看板・広告塔。</li> </ul>  |
| <p>公募設置等指針</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>P-PFIの公募に当たり、都市公園法第5条の2の規定に基づき、地方公共団体が各種募集条件等を定めたもの。</li> </ul>  |
| <p>公募設置等計画</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>都市公園法第5条の3の規定に基づき、P-PFIに応募する民間事業者等が公園管理者に提出する計画。</li> </ul>  |
| <p>設置等予定者</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>審査・評価により、最も適切であると認められた公募設置等計画を提出した者。</li> </ul>  |
| <p>認定計画提出者</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>公園管理者が、都市公園法第5条の5の規定に基づき認定した公募設置等計画を提出した者。</li> </ul>  |
| <p>設置許可</p>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>都市公園法第5条第1項の規定により、公園管理者以外の者が都市公園に公園施設を設置及び管理することについて、公園管理者が与える許可。</li> </ul>   |
| <p>管理許可</p>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>都市公園法第5条第1項の規定により、公園管理者以外の者が都市公園内の公園施設を管理することについて、公園管理者が与える許可。</li> </ul>  |
| <p>占有許可</p>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>都市公園法第6条第1項の規定により、都市公園に公園施設以外の工作物その他の物件又は施設を設けて都市公園を占有することについて、公園管理者が与える許可。</li> </ul>   |

※「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」(国土交通省都市局公園緑地・景観課)より一部引用

## 【目次】

|   |            |    |
|---|------------|----|
| 1 | 調査概要       | 1  |
| 2 | 公募条件（案）の概要 | 3  |
| 3 | 意見書等の提出    | 10 |
| 4 | 個別対話       | 11 |
| 5 | 留意事項       | 12 |
| 6 | 問合せ先       | 13 |

# 1 調査概要

## (1) 背景

千葉県立柏の葉公園は、「健康・文化・みどり」をテーマに、県民のうるおいとやすらぎの場として開設した 45.0ha の広域公園です。年間来場者数は約 1 5 0 万人であり、子供からお年寄りまで幅広い世代の憩いの場となっています。

一方、来場者数に比べ飲食・売店・休憩等施設が不足しています。更に、気軽に利用できる新たな都市型スポーツ施設の設置や、緑あふれる公園環境の維持など、県民ニーズの多様化にも対応していく必要があります。

## (2) 目的

千葉県立柏の葉公園では、民間活力導入による更なる魅力度向上に向け、平成 3 0 年に事業発案に係るサウンディング型市場調査を実施し、令和 2 年度に「整備・管理の方針」を策定するとともに、公募対象箇所をメインストリート（学園の道）の核となる場所の 3 つのエリアに絞ってきたところです。令和 3 年度は、新型コロナウイルス感染症等による社会経済情勢の変化に対応するため、再度アンケートやヒアリングを行った上で、具体的な公募対象箇所を設定しました。

**民間事業者の方々がより事業に参加しやすいものとするため、今回「2 公募条件（案）の概要」を公表し、意見を頂き対話を実施する、事業化検討に係るサウンディング型市場調査を実施することとしました。**

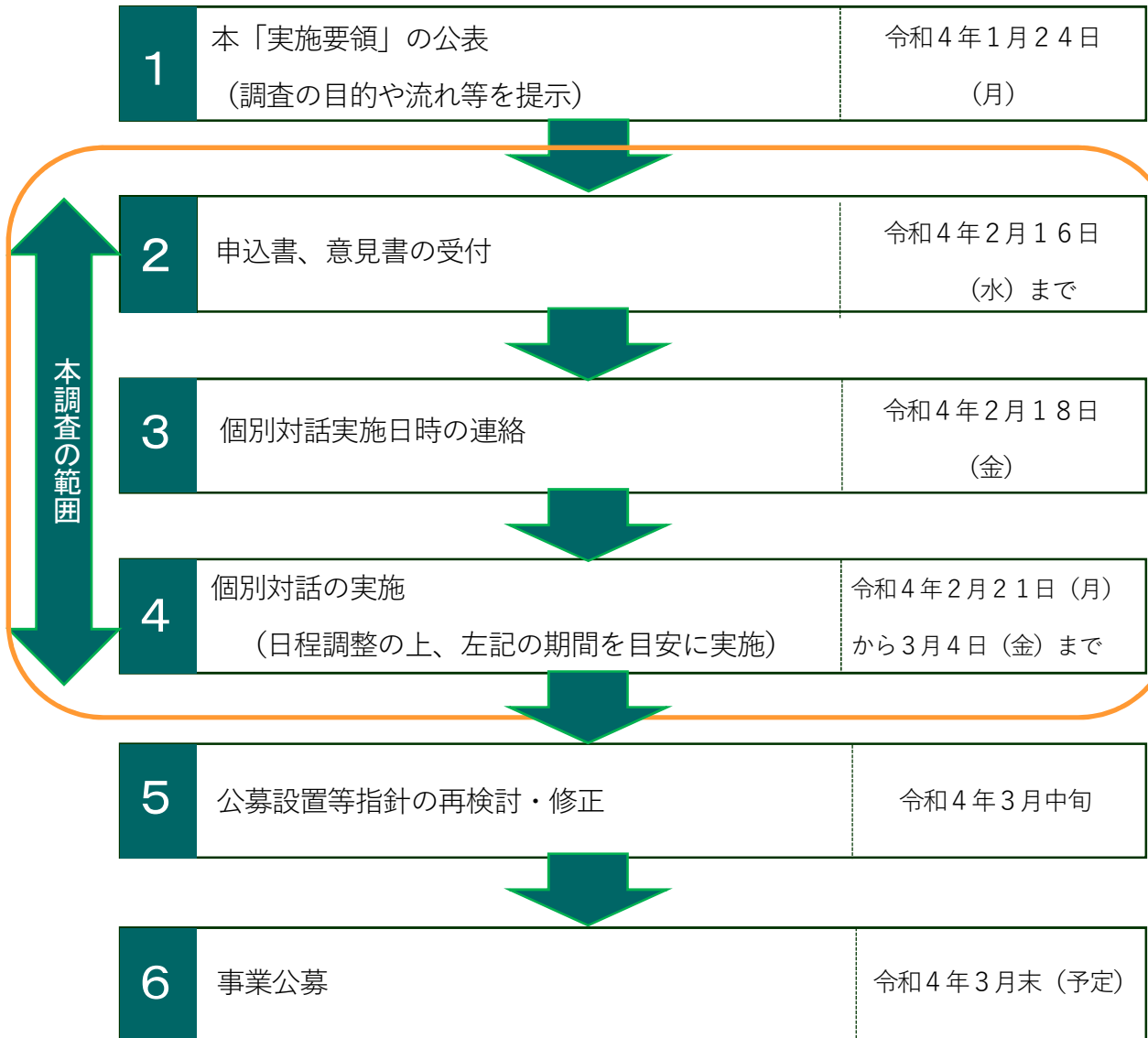
いただいた意見等については、「公募設置等指針」（公募条件）作成の参考とさせていただきます。

## (3) 調査方法及び進め方

民間事業者の方々から、「2 公募条件（案）の概要」（P3～P9）に対する意見を書面で提出いただいた後、個別に対話を行い、いただいた意見も踏まえて「公募設置等指針」を作成し、令和 4 年 3 月末に事業公募を行う予定です。

# 1 調査概要

本調査は、下記の流れに沿って進めていきます。



## (4) 対象者

1) 自らが主体的に事業を実施する意向のある民間事業者 (NPO 法人その他団体を含む) またはそのグループ。

※業種・業態を問いません。

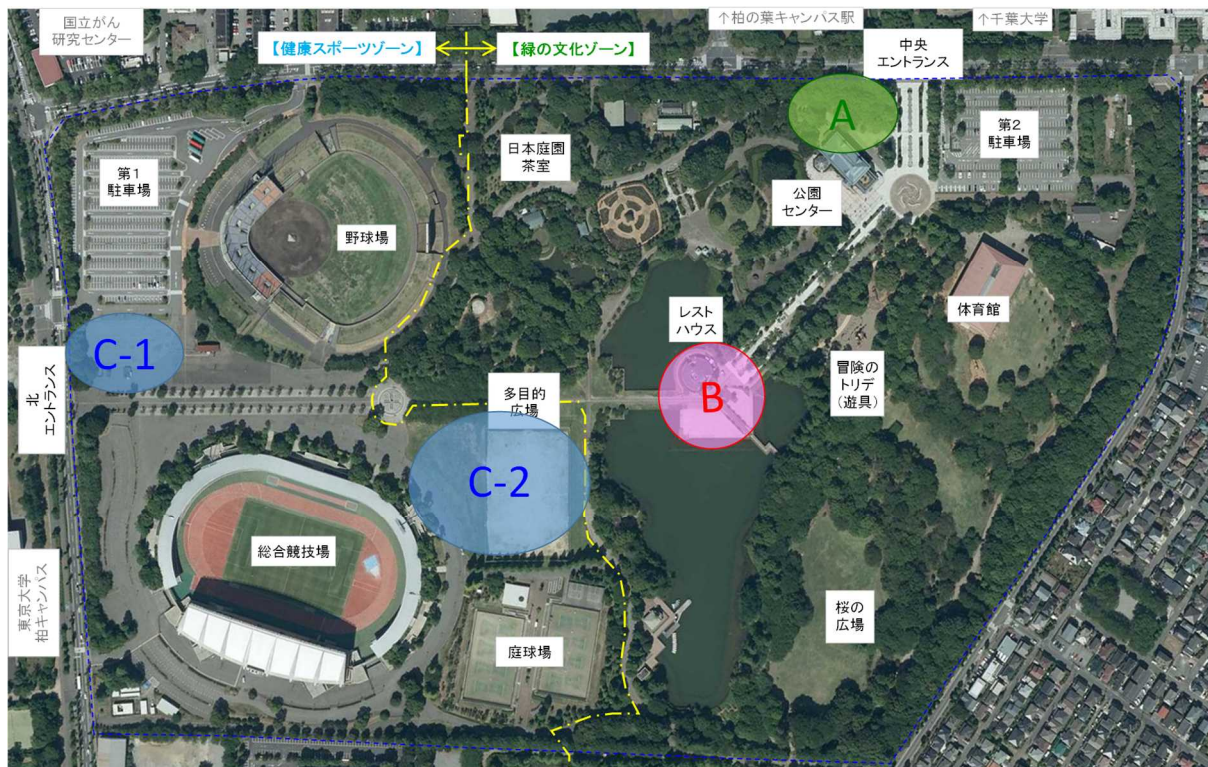
2) P9 に記載している飲食・物販・催事等、公園施設の運営等に携わり、上記1) の事業者とのマッチングを希望する民間事業者 (NPO 法人その他団体を含む)。

## 2 公募条件（案）の概要

### (1) 対象区域

本調査はAエリア、Bエリア、C-1エリア、C-2エリアを対象とします。

詳細については、「(5) 各エリアにおける公募条件（案）の概要」(P5～P8)をご確認ください。



### (2) 柏の葉公園の概要

- ・所在地 : 千葉県柏市柏の葉4丁目1番地
- ・位置 : つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅から約1 km
- ・開設 : 平成2年7月～平成22年4月において順次開設
- ・公園種別 : 広域公園
- ・面積 : 約45 ha
- ・区域区分 : 市街化区域
- ・用途地域 : 第二種住居区域
- ・建ぺい率 : 60%
- ・容積率 : 200%
- ・年間来場者数 : 約150万人

## 2 公募条件（案）の概要

### （3）公募対象公園施設の種類の種類

都市公園法第2条第2項に規定する公園施設

（ 第3号（休養施設）、第4号（遊戯施設）、第5号（教養施設）、第6号（便益施設）、  
第7号（便益施設）、第9号（その他政令で定める施設） ）

### （4）役割分担（案）

| 項目     |      | 公募対象公園施設                              | 特定公園施設              |
|--------|------|---------------------------------------|---------------------|
| 整備     | 実施主体 | 認定計画提出者                               | 認定計画提出者             |
|        | 費用負担 | 認定計画提出者                               | 認定計画提出者             |
|        | 許可   | 設置許可<br>(レストハウスのみ占有許可)<br>※減免については検討中 | 占有許可<br>※減免については検討中 |
| 管理・運営  | 実施主体 | 認定計画提出者                               | 認定計画提出者             |
|        | 費用負担 | 認定計画提出者                               | 認定計画提出者             |
|        | 許可   | 設置許可<br>(レストハウスのみ管理許可)<br>※減免については検討中 | 管理許可<br>※減免については検討中 |
| 施設の所有者 |      | 認定計画提出者<br>(レストハウスのみ県)                | 県                   |

## 2 公募条件（案）の概要：Aエリア

### (5) 各エリアにおける公募条件（案）の概要

#### ① 【Aエリア】

○事業対象区域：約 3,000 m<sup>2</sup>

○公募設置等計画の有効期間：20 年

○公募対象公園施設

- ・公園施設の種類：緑と調和した便益施設（飲食）【必須】
- ・建築可能面積：約 2,270 m<sup>2</sup>（事業対象区域からサークルベンチ部（約 170 m<sup>2</sup>）、中央エントランス部（約 560 m<sup>2</sup>）を減じた。）

・配置：図面①のとおり

・管理運営：設置管理許可。使用料 145 円/m<sup>2</sup>・月以上で提案。

○特定公園施設

- ・外構区域：建築可能面積の約 2,270 m<sup>2</sup>から公募対象公園施設面積を減じた面積。  
中央エントランス部（約 560 m<sup>2</sup>）は建築不可箇所だが、オープンテラス等椅子や机の施設設置を想定。

・公園施設の種類：休憩施設 サークルベンチ（半円形）の改修【必須】

休憩施設 無料で使える休憩スペース等【任意】

・改修及び設置に要する費用：認定計画提出者

・管理運営：【サークルベンチ】 占用許可により改修工事→工事完了後、  
県に引き渡し→管理許可を受け管理（減免検討中）

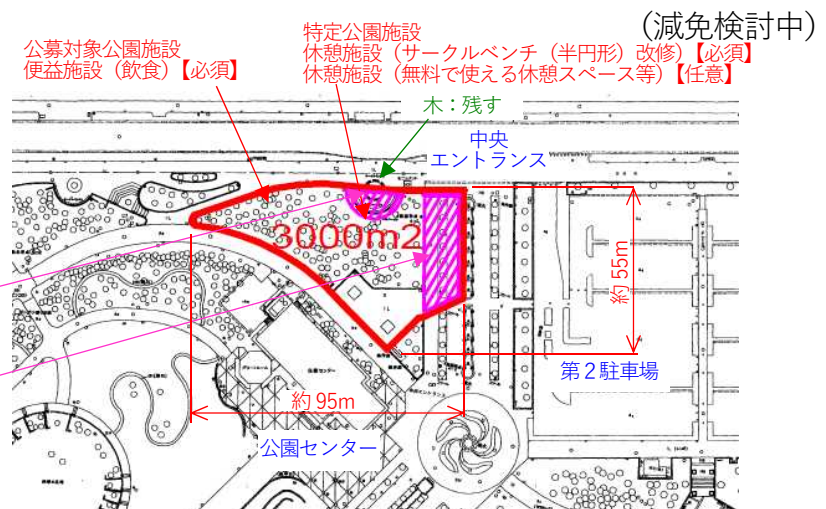
【無料休憩施設】 認定計画提出者が県に施設譲渡→管理許可を受け管理

○利便増進施設

・設置しない

建築不可箇所①  
サークルベンチ部（半円形）  
A=約 170 m<sup>2</sup>

建築不可箇所②  
中央エントランス部  
A=約 560 m<sup>2</sup>





## 2 公募条件（案）の概要：Bエリア

### ②【Bエリア】

○事業対象区域：約 5,330 m<sup>2</sup>

○公募設置等計画の有効期間：20 年

○公募対象公園施設

- ・公園施設の種類：修景・親水を活かした便益施設（飲食【必須】）
- ・建築可能面積：約 4,760 m<sup>2</sup>（事業対象区域からレストハウス（約 570 m<sup>2</sup>）を減じた。）
- ・配置：図面②のとおり
- ・その他条件：レストハウス（既存建物）の活用（約 570 m<sup>2</sup>）
  - ⇒内装改修（空調改修・トイレ改修含む）【必須】
  - ⇒外装改修【任意】
- ・管理運営：【レストハウス】 占用許可により改修工事→工事完了後、  
県に引き渡し→管理許可を受け管理。  
（使用料及び手数料条例に基づく都市公園使用料は  
年間約 70 万円と試算される。  
なお、使用料減免の取扱いについて現在検討中。）

【レストハウス以外】 設置管理許可。使用料 145 円/m<sup>2</sup>・月以上で提案。

○特定公園施設

- ・外構区域：建築可能面積の約 4,760 m<sup>2</sup>から公募対象公園施設面積を減じた面積
- ・公園施設の種類：休憩施設 無料で使える休憩スペース等【必須】
- ・設置に要する費用：認定計画提出者
- ・管理運営：認定計画提出者が県に施設譲渡→管理許可を受け管理（減免検討中）

○利便増進施設

- ・設置しない



## 2 公募条件（案）の概要：C-1エリア

### ③【C-1エリア】

○事業対象区域：約 5,000 m<sup>2</sup>

○公募設置等計画の有効期間：20 年

○公募対象公園施設

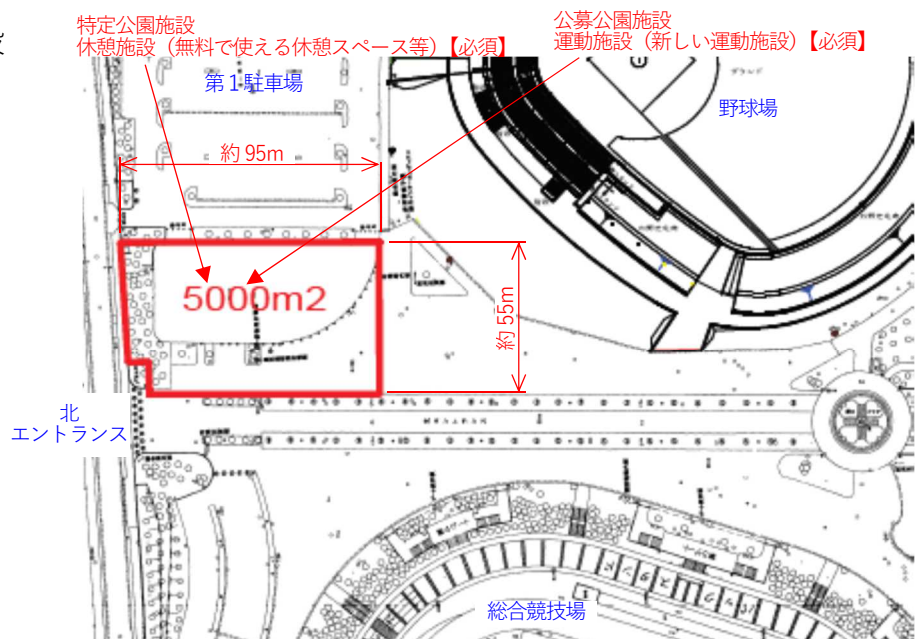
- ・公園施設の種類：運動施設（都市型スポーツを含む新たなスポーツ施設）【必須】  
便益施設等（飲食・物販等。運動施設との併設可）【任意】
- ・建築可能面積：約 5,000 m<sup>2</sup>
- ・配置：図面③のとおり
- ・管理運営：設置管理許可。使用料 145 円/m<sup>2</sup>・月以上で提案。

○特定公園施設

- ・外構区域：建築可能面積の約 5,000 m<sup>2</sup>から公募対象公園施設面積を減じた面積
- ・公園施設の種類：無料で使える休憩スペース等【必須】
- ・設置に要する費用：認定計画提出者
- ・管理運営：認定計画提出者が県に施設譲渡→管理許可を受け管理（減免検討中）

○利便増進施設

- ・設置しない



【 図面③ 】

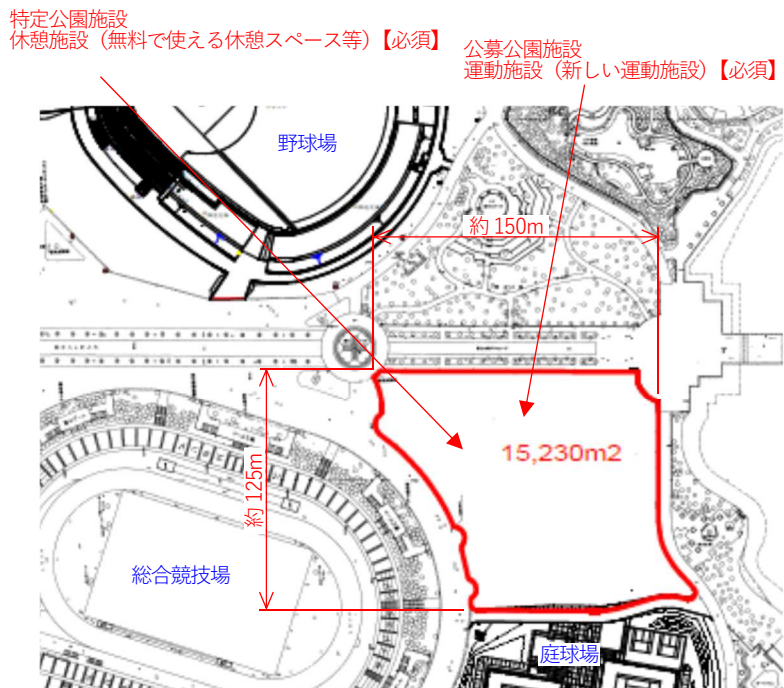
## 2 公募条件（案）の概要：C-2エリア

### ④【C-2エリア】

- 事業対象区域：約 15,230 m<sup>2</sup>
- 公募設置等計画の有効期間：20 年
- 公募対象公園施設
  - ・公園施設の種類：運動施設（都市型スポーツを含む新たなスポーツ施設）【必須】  
便益施設等（飲食・物販等。運動施設との併設可）【任意】
  - ・建築可能面積：約 15,230 m<sup>2</sup>
  - ・配置：図面④のとおり
  - ・管理運営：設置管理許可。使用料 145 円/m<sup>2</sup>・月以上で提案。
- 特定公園施設
  - ・外構区域：建築可能面積の約 15,230 m<sup>2</sup>から公募対象公園施設面積を減じた面積
  - ・公園施設の種類：無料で使える休憩スペース等【必須】
  - ・設置に要する費用：認定計画提出者
  - ・管理運営：認定計画提出者が県に施設譲渡→管理許可を受け管理（減免検討中）

### ○利便増進施設

- ・設置しない



## 2 公募条件（案）の概要

### （6）マッチング支援

事業者間のJV組成や協力業者等のマッチングを促すため、マッチングを希望する事業者のリストを、情報提供を希望する事業者に配布いたします。

マッチング支援は、公募対象公園施設の設置をお考えの事業者だけでなく、飲食・物販・催事等、公園施設の運営等に携わる事業者も、幅広く参加することができます。

（マッチング支援のみの参加も可能です。）

なお、県は事業者リストの配付のみを行うこととし、事業者間の個別マッチングや調整は行いません。

### （7）その他の資料

- 【 別紙① 】 Aエリア、Bエリア、C-1 エリア、C-2 エリアの現況写真
- 【 別紙② 】 インフラ概要図
- 【 別紙③ 】 参加申込書の様式
- 【 別紙④ 】 「2 公募条件（案）の概要」に関する意見書の様式

### 3 意見書等の提出

募集期間内にメールにより必要書類をご提出ください。

#### (1) 募集期間

令和4年1月24日（月）～令和4年2月16日（水） 17時まで（必着）

#### (2) 必要書類

①【別紙③】：参加申込書

全ての事業者がご提出ください。

②【別紙④】：「2 公募条件（案）の概要」に関する意見書

「2 公募条件（案）の概要」（P3～P9）に対しご意見がある場合、  
ご提出ください。

- ・個別対話を希望される場合、必ず意見書をご提出ください。
- ・マッチング支援のみを希望される場合、意見書の提出は省略可能です。

#### (3) 書類提出方法

- ・Eメールによる

<提出先>

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| Eメールアドレス（公園緑地課） | kouen1@mz.pref.chiba.lg.jp |
| メール標題           | 【柏の葉公園市場調査】としてください         |

## 4 個別対話

いただいた意見書の内容に沿って、個別に対話させていただきます。  
個別対話を希望されない場合は、意見書のみの提出も可能です。

意見書に基づき、1事業者あたり1時間を目安に、個別に対話を実施します。  
対話日時は、令和4年2月18日（金）に、申込書記載の連絡先にご連絡の上、  
日程調整させていただきます。（時間帯は9時～17時の間で調整いたします。）

### （1）実施期間

令和4年2月21日（月）から3月4日（金）までの期間を目安に随時実施

### （2）実施場所

会場は、日程とともにご連絡いたします。  
リモートによる対話も実施可能です。

### （3）参加人数

参加人数は、1団体につき原則として2名までとさせていただきます。

### （4）持参するもの

対話に必要な資料。

※提案資料及び補足資料の持参・提出は必須ではありません。

※上記資料が電子媒体の場合は、Eメール等での提出をお願いします。

※資料は本市場調査の目的以外に使用せず、また外部への公表を行わず、慎重に  
管理いたします。

## 5 留意事項

### (1) 対話内容及び参加等の取扱い

- ・対話内容は、公募設置等指針作成の参考とさせていただきます。また、必ずしも公募設置等指針への反映を約束するものではありません。
- ・調査への参加実績は、事業公募時における評価の対象とはなりません。また、提出された意見書等の返却は行いません。
- ・調査目的から逸脱していると考えられる提案があった場合は、対話を希望されても、書面調査のみとさせていただくことがあります。

### (2) 対話等に係る費用負担

- ・意見書、各種資料の作成や対話参加に係る費用については、参加者の負担となります。

### (3) 追加調査への協力

- ・必要に応じて追加対話（メール等を含む）を行う場合がありますので、ご協力をお願いします。

### (4) 実施結果の公表

- ・意見書や対話内容、これらに対する県の考え方や対応等については、公表いたしません。なお、実施結果については、公募設置等指針の公表に代えさせていただきます。

## 6 お問い合わせ先

本「実施要領」の内容やサウンディング型市場調査の主旨等について、不明な点や質問等がございましたら、お気軽にお問い合わせください。(電話、ファックス、Eメールいずれも可能です。)

**【担 当】** 千葉県 県土整備部 都市整備局 公園緑地課

県立公園室 青柳、木村

所在地 : 〒260-8667

千葉県千葉市中央区市場町1-1本庁舎15階

電 話 : 043-223-3930

ファックス : 043-222-6447

Eメール : kouen1@mz.pref.chiba.lg.jp