Confidential

あけぼの山周辺地域ランドスケープ検討業務委託
サウンディング調査

事業概要書

令和8年 9月

柏市 都市部 公園緑地課

株式会社オリエンタルコンサルタンツ
ORICONSUL

■目次

Confidential

1．調査概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P03

2．整備方針・コンセプト・ゾーニング（案）・・・・P05

3．民間活力導入想定機能（案）・・・・・・・・・・・P06

4．施設整備内容（案）・・・・・・・・・・・・・・・P07

5．事業スキーム（案）・・・・・・・・・・・・・・・P11

6．事業スケジュール（案）・・・・・・・・・・・・・P17

7．参考）事業対象地の概要・・・・・・・・・・・・・P18

1．調査概要

Confidential

（1）調査の背景・目的

- あけぼの山公園、柏市あけぼの山農業公園は、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みの状況
- 市は、両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（令和7年）」**を策定し、様々な事業を推進
- **魅力的なサービスを提供する新たな施設の設置**を検討しており、**整備・運営は、官民連携による事業スキームを前提**に推進

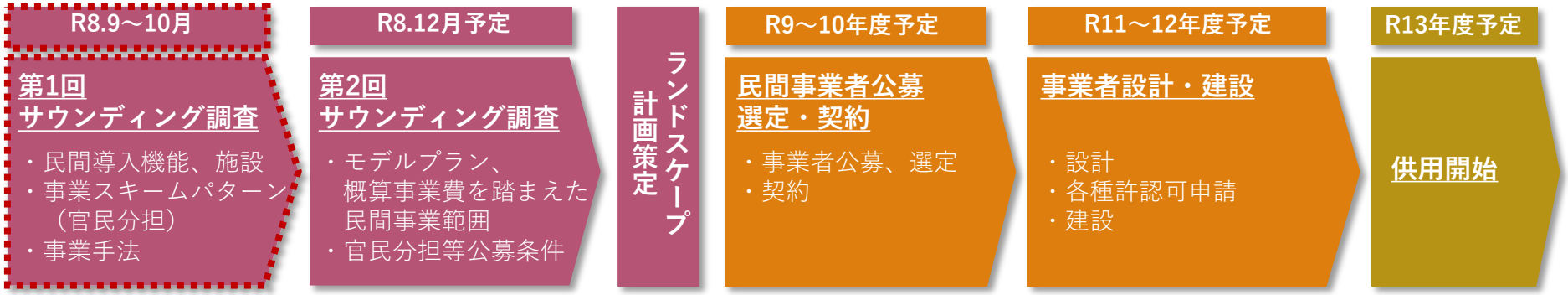
▼

本調査は、市が考える対象地の再整備計画に関する民間事業者の皆さまのご意見を把握するとともに、事業への参画意向、事業内容、事業スキーム及び公募条件等について、ご意見を把握することを目的に実施します。

（2）市が予定する今後の事業スケジュール・本調査の流れ

- 市では、指定管理期間が令和10年度末までとなる、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なる民間事業者を公募**し、事業者決定後の**令和11 年度から令和12 年度頃に、公園の一部の再整備**を予定しています。
- 民間事業者の公募に向けて、**本サウンディング調査は計２回**の開催を予定しています。

▼市が予定する今後の事業スケジュール・本調査の流れ



Confidential

（3）本調査でお伺いしたい論点

■ 論 点

①事業スケジュールについて【P3・P17】

・市では、令和9年度～10年度に公園運営者と公募対象公園施設の運営者となる民間事業者を公募し、令和11 年度から令和12 年度頃に優先整備エリアの再整備、令和13年度に供用開始を目指しています。
・参画にあたり、**スケジュールの実現可否**や**整備エリアの優先順位**について、ご意見をお聞かせください。

②整備方針・コンセプト・ゾーニングについて【P5】

・**整備の方向性**が妥当か、ご意見をお聞かせください。

③施設整備内容について【P6～10】

・参画にあたり、**施設整備内容（改修や新設等の整備方針、導入機能等の整備内容、整備費用負担者）**について、ご意見をお聞かせください。

④事業スキーム【P11～16】

・公募の切り出し方として、参画が可能となる**事業スキームパターン（案）**について、ご意見をお聞かせください。
・参画が可能となる、**整備の官民分担**や**運営の管理区分**について、ご意見をお聞かせください。

2．整備方針・コンセプト・ゾーニング（案）

注意：本計画は市内部での検討段階のものです。
サウンディング調査結果や関係者協議を踏まえ、
計画を見直すことを前提としています。

Confidential

1. 現況

Aゾーン 風車・花畑・芝生広場など
特徴　・象徴的な景観・人気エリア
課題　・風車の景観演出不足
　　・滞在時間が短い





Bゾーン 本館・資料館・ふるさと広場など
特徴　・水辺や樹林、活動拠点
課題　・花畑・風車への眺望不足、一体感不足
　　・日陰や休憩施設不足、滞在環境が弱い





Cゾーン 布施弁天・日本庭園・さくら山
特徴　・歴史・文化、里山のような景観
課題　・連携・周遊性が不足
　　・桜期以外の集客力が弱い





その他（全体・アクセス・市民農園）
課題　・アプローチが分かりづらい
　　・利用動線が考えられていない
　　・市民農園が分散、景観を損ねている



2. 整備方針（案）　各エリアの特色をさらに磨き上げる

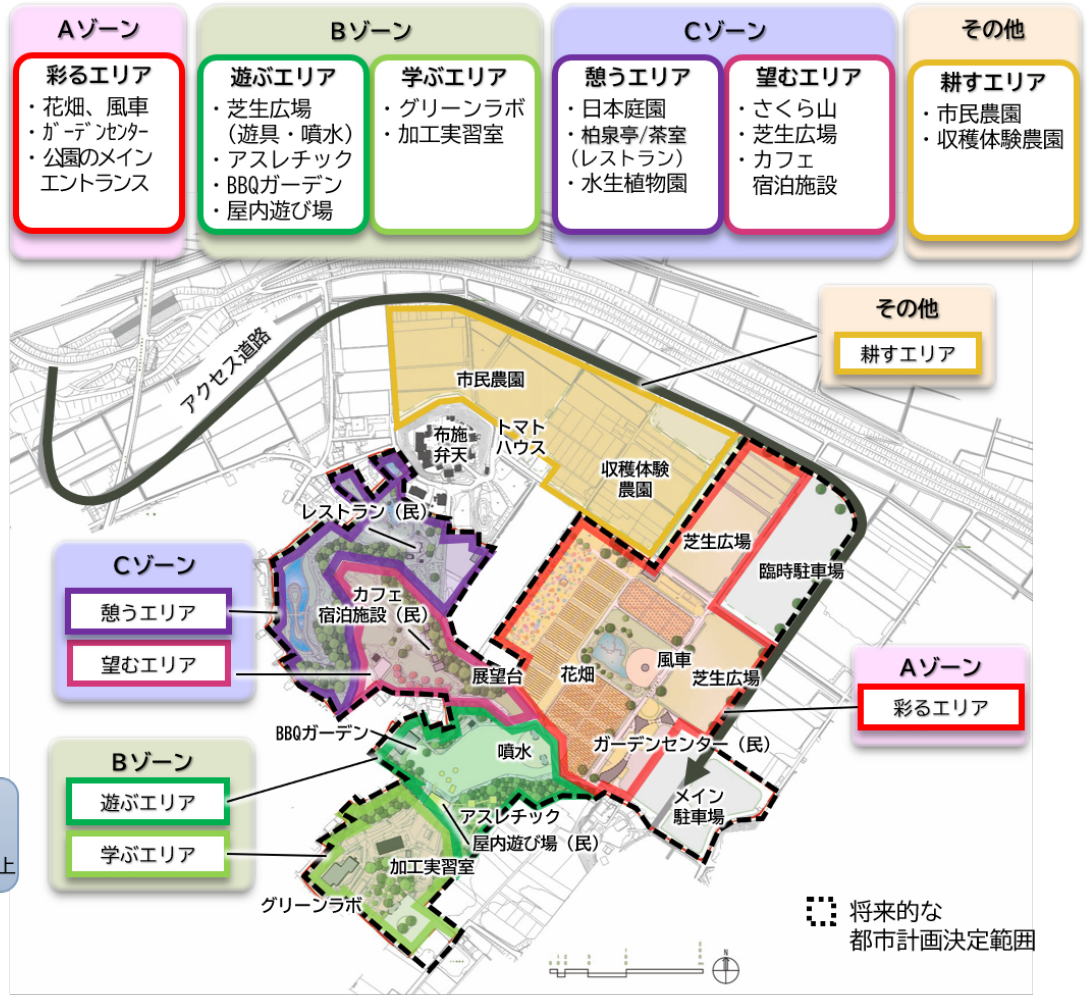
…各エリアの特色をさらに磨き上げるとともに、それぞれの魅力が相乗的に発揮される公園へと再編し、魅力向上と集客・収益の拡大を図る。

①魅力の集約	②滞在機能の充実	③利便性の向上	④四季の魅力強化
花畑や農の機能を再編し見る/育てる魅力を強化	地形や眺望を活かし、宿泊/飲食/体験機能を導入	エントランスやアクセスを改善し、回遊しやすい公園へ	年間を通じた見どころと駐車場整備により快適性を向上

3. ｺﾝｾﾌﾟﾄ（案）　四季と地形が織りなす、多様な風景を活かす公園へ

…移ろう季節と変化に富む地形が生み出す多様な風景を活かし、公園全体の一体感と各エリアの個性を高める。分散した魅力をつなぎ、来園者の回遊と滞在を促進することで、誰もが自分らしく過ごせる公園を目指す。

4. ｿﾞｰﾆﾝｸﾞ（案）　3つのゾーンと5つのエリアを仮設定



3．民間活力導入想定機能（案）

注意：本計画は市内部での検討段階のものです。
サウンディング調査結果や関係者協議を踏まえ、
計画を見直すことを前提としています。

Confidential

➢ **<u>3つのゾーンには、それぞれ各ゾーンの個性を高める収益施設を導入</u>**し、来園者の回遊と滞在の促進を図ります。

■Cゾーン（憩う・望むエリア）収益施設イメージ

・カフェ宿泊施設
・柏泉亭レストラン





■Bゾーン（遊ぶ・学ぶエリア）収益施設イメージ

・屋内遊び場
・アスレチック
・グリーンラボ







■Aゾーン（彩るエリア）収益施設イメージ

・ガーデンセンター
-飲食
-物販
（花き主軸＋周辺農産物）





★：収益施設（機能）案【メイン】
★：収益施設（機能）案【サブ】
≒公募対象公園施設（P-PFI）

4．施設整備内容（案）

注意：本計画は市内部での検討段階のものです。
サウンディング調査結果や関係者協議を踏まえ、
計画を見直すことを前提としています。

Confidential

（1）ゾーン毎の施設整備内容
【Aゾーン】風車・花畑周辺／彩るエリア

【整備計画の要点】

○玄関口となるガーデンセンターを整備し集客/収益の拠点とする。
○花畑の景観的魅力を向上させ、風景になじむ休憩施設を点在配置する。
○夜間利用を促進し、滞在時間の延長を目指す。

【整備後のターゲットイメージ】

○風車・花畑：花畑を目的とした観光客。また、カフェ等の地元客。
○芝生広場：市スポーツ協会に所属する団体。
　また、イベント開催時における千葉県内からの参加者。

【施設整備内容】

施設名	整備方針	整備内容	整備
風車	既存利用	公園のシンボルとして現況のまま再利用	-
ガーデンセンター	新設	公園の玄関口として新設（公園管理事務所/物販/飲食/休憩所）※物販は花きを主軸としつつ、周辺農産物も販売	公共/民間
花畑・果樹園	追加整備	風車の周辺に花畑を集約しフォトスポットと休憩施設を付加 ナイトガーデンにより夜間利用を促進	公共
休憩所	既存利用	芝生広場のスポーツ利用として現況のまま再利用	-
芝生広場	既存利用	各種イベントでも活用（ソフトで魅力付加）	-
せせらぎ	撤去	花畑1と2の間のせせらぎは撤去、親水施設は新設噴水に集約	公共



花畑1のイメージ
オランダ風の花壇植栽
チューリップ（春）
ひまわり（夏）
コスモス（秋）



花畑2のイメージ
ポピーのように
群植景観の演出効果が高く
維持管理負担の少ない品種



ナイトガーデンのイメージ
花畑1,2+果樹園のエリアで展開
滞在時間延長に資する
コンテンツ



花畑における日よけ施設の
イメージ
風景に溶け込むデザイン



屋根に高低差をつけ、
眺望を確保する建築のイメージ
（熊本地震 震災ミュージアム KIOKU）



風景を切り取る屋根状通路のイメージ
（熊本地震 震災ミュージアム KIOKU）





4．施設整備内容（案）

注意：本計画は市内部での検討段階のものです。
サウンディング調査結果や関係者協議を踏まえ、
計画を見直すことを前提としています。

Confidential

（1）ゾーン毎の施設整備内容
【Bゾーン】本館・資料館周辺／遊ぶ・学ぶエリア

【整備計画の要点】

○遊ぶエリア：噴水や遊具を整備、子供たちの遊べる場を充実させる。
資料館方面からの花畑の眺望を充実させる。
○学ぶエリア：リビンググリーンラボ（産官学民による園芸イノベーションとウェルビーイング創出の場）又は民間活用

【整備後のターゲットイメージ】

○遊ぶエリア：子育て世代やBBQ利用者を中心に、多世代が交流しながら楽しむ
○学ぶエリア：植物愛好家や社会科見学利用者を中心に、自然や緑化について学ぶ

【施設整備内容】

施設名	整備方針	整備内容	整備費用
資料館	改修	既存の建築躯体を活用し屋内遊び場や立体遊具へ改修	民間
BBQガーデン	改修	建築は再利用。建物前の空間を開き花畑への眺望を確保	民間
アスレチック	新設	森の中と周辺の遊び場の一体的な遊び空間を形成	民間
本館	改修	新たな活用を検討（グリーンラボ又は民間アイデア）	公共/民間
温室	改修再築	新たな活用を検討（グリーンラボ又は民間アイデア）	公共/民間
加工実習館	改修	新たな活用を検討（グリーンラボ又は民間アイデア）	公共/民間
水景施設	撤去新設	既存の池を撤去し、水遊びができる噴水を新設	公共



屋内遊び場のイメージ
全天候で遊ぶことができる
屋根のある休憩の拠点



グリーンラボのイメージ
種苗会社の技術、千葉大学の知見、
市民の主体性を結集



屋内遊び場とアスレチックが
繋がり、連続した遊びが可能



噴水と広場のイメージ
新たな親水賑わい施設として
遊ぶ・彩るエリアの結節点となる
噴水を止めてステージや
イベント広場としても活用



森の中のアスレチックイメージ
既存樹を活用した遊び場



4．施設整備内容（案）

注意：本計画は市内部での検討段階のものです。
サウンディング調査結果や関係者協議を踏まえ、
計画を見直すことを前提としています。

Confidential

（1）ゾーン毎の施設整備内容
【Cゾーン】布施弁天・さくら山周辺
／憩う・臨むエリア

【整備計画の要点】

○憩うエリア：柏泉亭に飲食機能付加、水生植物園の植栽品種を多様化。
○望むエリア：さくら山に、自然と調和した上質なカフェ宿泊施設を整備。

【整備後のターゲットイメージ】

○宿泊施設・レストラン：
・非日常を体験するため訪れ、ゆっくりと過ごしたいファミリー。
・アルコールを伴うBBQ利用や花見の後にそのまま宿泊したい利用者。
○カフェ：さくら山を日常的に散歩などで利用している地元住民。

【施設整備内容】

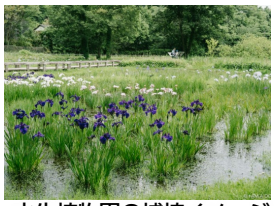
施設名	整備方針	整備内容	整備費用
柏泉亭	改修	庭園側に増改築し飲食機能を追加	公共/民間
トイレ	改修再築	共用ブースを取りやめ、男女ブースを整備	公共
水生植物園	追加整備	水生植物を補植し見ごろ時期を拡張。	公共
カフェ宿泊施設	新設	眺望を楽しむ位置に分棟型のカフェと宿泊施設を整備	民間
さくら山	追加整備	老朽化しているサクラを間伐し多品種化で更新植栽	公共



日本庭園とレストランのイメージ
日本庭園を眺められる場所に飲食スペースを整備



レンタル着物サービスのイメージ
着物を着て風車や花畑を巡る散策・撮影体験を提供



水生植物園の補植イメージ
既存のハナショウブに加えススキ・シュウメイギク等秋まで長く楽しめる植栽に



水生植物園のﾗｲﾄｱｯﾌﾟのイメージ
幻想的な夜間景観を創出し、ﾌｫﾄｽﾎﾟｯﾄとしての魅力を向上





宿泊施設からの眺望のイメージ
花畑と風車を望む



斜面になじむ分棟建築のイメージ
（SANU　MOSS Large軽井沢）



さくら山の植栽改善イメージ
多品種化で花期を長く
病害虫耐性向上



（PICA秩父）

4．施設整備内容（案）

注意：本計画は市内部での検討段階のものです。
サウンディング調査結果や関係者協議を踏まえ、
計画を見直すことを前提としています。

Confidential

（2）既存施設の活用案

➢下表の施設は、民間または公共＋民間による改修により、リニューアルすることを検討しています。
（サウンディング調査の結果、実現（活用）が難しい場合は、撤去や現状のまま利用等を想定）

ゾーン		Bゾーン（本館・資料館周辺/遊ぶ・学ぶエリア）				Cゾーン（布施弁天・さくら山周辺/憩う・望むエリア）
既存施設名		資料館	本館	温室（1号棟・2号棟）	加工実習館	柏泉亭
外観写真				 		 
施設整備内容（案）	整備方針	改修	改修	改修・再築	改修	改修
	整備内容	既存の建築躯体を活用し屋内遊び場や立体遊具へ改修	新たな活用を検討（グリーンラボ又は民間アイデア）	新たな活用を検討（グリーンラボ又は民間アイデア）	新たな活用を検討（グリーンラボ又は民間アイデア）	庭園側に増改築し飲食機能を追加
	整備費用	民間	公共/民間	公共/民間	公共/民間	公共/民間
計画上の必要性		積極的に活用を検討したい	活用を検討したい	活用を検討したい	活用を検討したい	積極的に活用を検討したい
ハードの状態		【築年数】33年 【規模】2F、延床659.50㎡ 【構造】RC造 【確認されている不具合】 ・エレベーターの老朽化により故障頻度が高くなっている ・2階フリーホールの展示スペース上部は一部で雨漏りの可能性あり	【築年数】44年 【規模】2FB1、延床869.34㎡ 【構造】RC造 【確認されている不具合】 ―	■1号棟 【築年数】34年 【規模】1F、延床207.63㎡ 【構造】S造 ■2号棟 【築年数】42年 【規模】1F、延床455.99㎡、S造 【確認されている不具合】 ・展示温室のボイラー故障 ・ガラス温室のガラスの破損・装置故障	【築年数】34年 【規模】1F、延床447.08㎡ 【構造】RC造 【確認されている不具合】 ・1階加工室の冷凍庫故障	■集会所 【築年数】36年 【規模】1F、延床122.49㎡ 【構造】木造 【確認されている不具合】 ― ■茶室 【築年数】36年 【規模】1F、延床18.62㎡、木造 【確認されている不具合】 ―

5．事業スキーム（案）

注意：本計画は市内部での検討段階のものです。
サウンディング調査結果や関係者協議を踏まえ、
計画を見直すことを前提としています。

Confidential

（1）民間活力導入に向けた事業スキームに関する基本的な考え方

- 当該事業実施にあたっては、**①整備と管理運営の組合せ、②民間活力導入と公共事業の組合せ**、かつ、**③１公園としてのまとまりを確保**する事業スキームが望ましいと考えています。
- また、事業対象地が広いため、事業推進にあたっては、段階的かつ事業単位または全体包括等、最適な事業範囲の設定が必要と考えています。

■事業スキームの方向性（案）

①整備と管理運営の組合せ
②民間活力導入と公共事業の組合せ
③１公園としてのまとまりの確保（利便性向上、効率的な管理運営）
➡Park-PFI、DB、指定管理者制度（EOI方式／包括管理方式）

■事業範囲の設定に向けた視点

①事業毎または全体包括など、最適な事業範囲の設定
②再整備範囲と現状活用範囲の明確化
③事業化とトライアルの線引き
④ステークホルダーとの調整（営農組合等）
➡段階的かつ事業単位または全体包括等、最適な事業範囲の設定

ORICONSUL

5．事業スキーム（案）

注意：本計画は市内部での検討段階のものです。
サウンディング調査結果や関係者協議を踏まえ、
計画を見直すことを前提としています。

Confidential

（2）事業スキームパターン（案）：官民の分担イメージ

【案１】全体を１事業（民活＋公共一体）に統合。

（想定事業手法：Park-PFI・DB・指定管理者制度・直営）

	Aゾーン（風車・花畑周辺）		Bゾーン（本館・資料館周辺）		Cゾーン（布施弁天・さくら山周辺）		アクセス道路
	民活事業	公共事業	民活事業	公共事業	民活事業	公共事業	
資金調達	民間①	公共	民間①	公共	民間①	公共	公共
設計	民間①	公共	民間①	公共	民間①	公共	公共
建設	民間①	公共	民間①	公共	民間①	公共	公共
運営管理	民間①	民間①	民間①	民間①	民間①	民間①	公共
全体ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ	民間①						

【案２】３分割（ゾーン毎／民活＋公共一体）。全体マネジメントは「（仮）協議会」を設立・運営。

（想定事業手法：Park-PFI・DB・指定管理者制度・直営／「（仮）協議会（※法第１７条の２）」）

	Aゾーン（風車・花畑周辺）		Bゾーン（本館・資料館周辺）		Cゾーン（布施弁天・さくら山周辺）		アクセス道路
	民活事業	公共事業	民活事業	公共事業	民活事業	公共事業	
資金調達	民間①	公共	民間②	公共	民間③	公共	公共
設計	民間①	公共	民間②	公共	民間③	公共	公共
建設	民間①	公共	民間②	公共	民間③	公共	公共
運営管理	民間①	民間①	民間②	民間②	民間③	民間③	公共
全体ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ	（（仮）協議会）						

5．事業スキーム（案）

注意：本計画は市内部での検討段階のものです。
サウンディング調査結果や関係者協議を踏まえ、
計画を見直すことを前提としています。

Confidential

（2）事業スキームパターン（案）：官民の分担イメージ

【案３】ゾーン毎かつ民活と公共を分離（民活単独）。公共事業部分の運営管理と全体Mを統合。

（想定事業手法：Park-PFI・DB・指定管理者制度・直営）

	Aゾーン（風車・花畑周辺）		Bゾーン（本館・資料館周辺）		Cゾーン（布施弁天・さくら山周辺）		アクセス道路
	民活事業	公共事業	民活事業	公共事業	民活事業	公共事業	
資金調達	民間①	公共	民間②	公共	民間③	公共	公共
設計	民間①	公共	民間②	公共	民間③	公共	公共
建設	民間①	公共	民間②	公共	民間③	公共	公共
運営管理	民間①	民間④	民間②	民間④	民間③	民間④	公共
全体ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ	民間④						

【案４】３分割（ゾーン毎／民活に統合）。全体マネジメントは「（仮）協議会」を設立・運営。

（想定事業手法：Park-PFI・直営／「（仮）協議会（※法第１７条２）」）

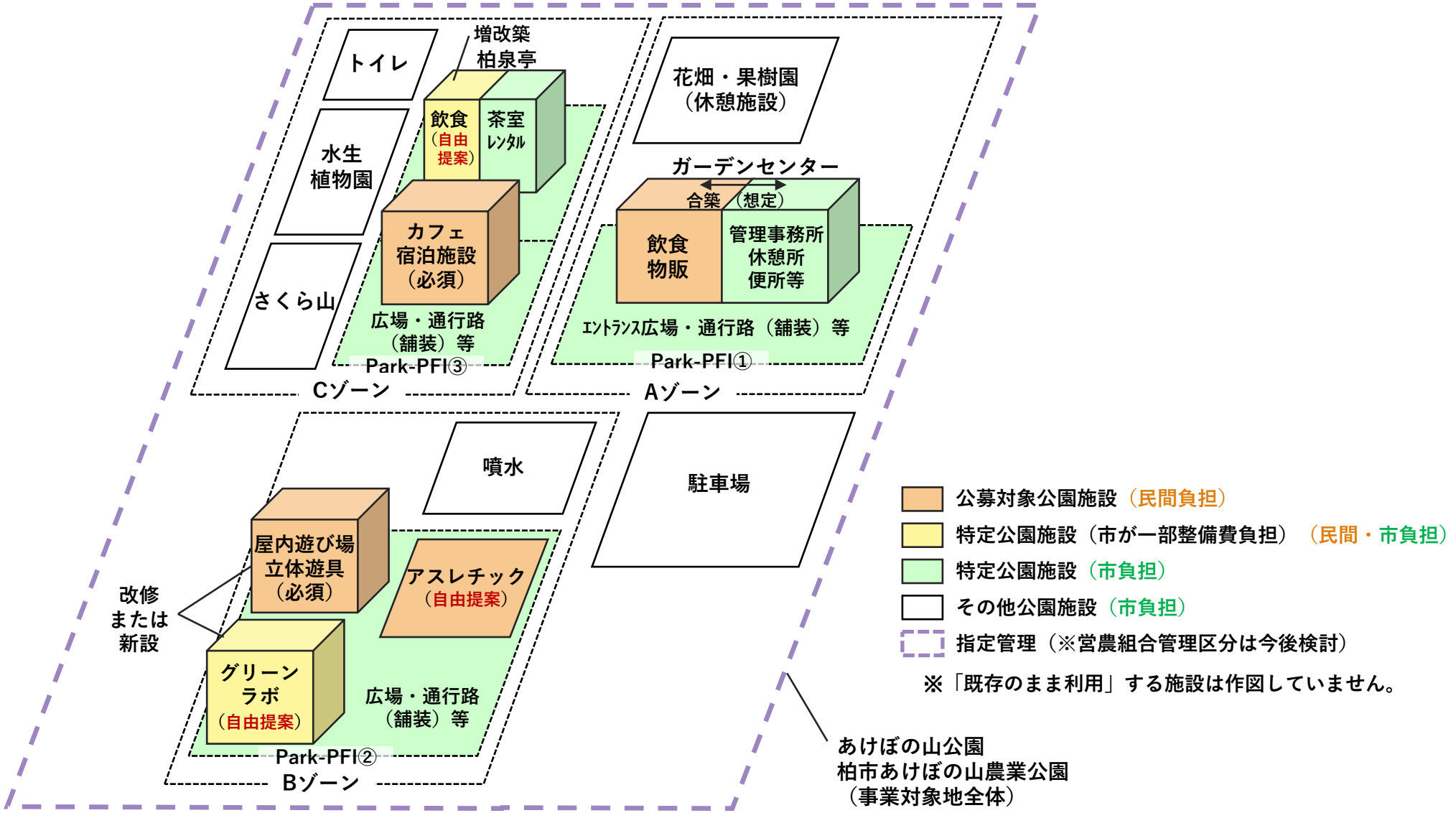
	Aゾーン（風車・花畑周辺）	Bゾーン（本館・資料館周辺）	Cゾーン（布施弁天・さくら山周辺）	アクセス道路
	民活事業	民活事業	民活事業	
資金調達	民間①	民間②	民間③	公共
設計	民間①	民間②	民間③	公共
建設	民間①	民間②	民間③	公共
運営管理	民間①	民間②	民間③	公共
全体ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ	（（仮）協議会）			

5．事業スキーム（案）

注意：本計画は市内部での検討段階のものです。
サウンディング調査結果や関係者協議を踏まえ、
計画を見直すことを前提としています。

Confidential

（3）官民分担の考え方（案）（事業スキームパターン「案３」の場合）



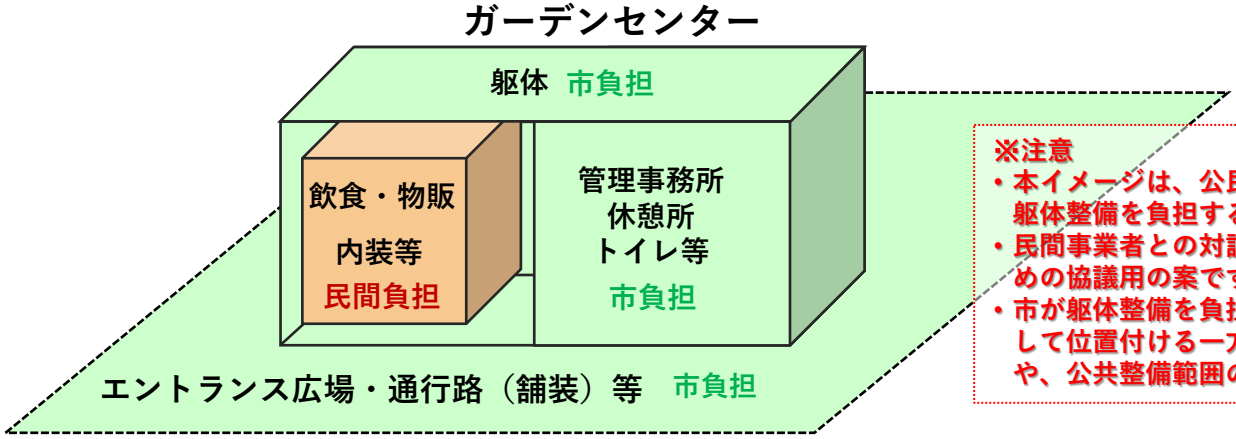
5．事業スキーム（案）

注意：本計画は市内部での検討段階のものです。
サウンディング調査結果や関係者協議を踏まえ、
計画を見直すことを前提としています。

Confidential

（4）ガーデンセンター整備における 官民分担の考え方（案）

- ガーデンセンターは、公園管理事務所等の公共性の高い施設と一体的に整備することが合理的と判断される場合、躯体整備は市が負担することで民間負担を軽減することも考えられます。
  （想定事業手法：DB、賃貸借（テナントで民間が入る）、テナント部以外は指定管理範囲）
- ただし、その場合は指定管理料の抑制等により市の投資分の回収を図る必要があります。



※注意
- **本イメージは、公民の費用負担・役割分担の一例であり、市が躯体整備を負担することを前提とするものではありません。**
- **民間事業者との対話を通じて最適な事業スキームを検討するための協議用の案です。**
- **市が躯体整備を負担する場合は、公園機能向上に向けた投資として位置付ける一方、指定管理料の抑制等による投資額の回収や、公共整備範囲の見直しを含めて検討する必要があります。**

施設	区分	費用負担者	設計・施工者	管理・運営
管理事務所、休憩所、トイレ等	ー	市	民間事業者	民間事業者
飲食施設	躯体	市	民間事業者	民間事業者
	内装等	民間事業者	民間事業者	民間事業者
物販施設（地場産品直売所、花き）	躯体	市	民間事業者	民間事業者
	内装等	民間事業者	民間事業者	民間事業者
エントランス広場・通行路（舗装）等	ー	市	民間事業者	民間事業者

5．事業スキーム（案）

注意：本計画は市内部での検討段階のものです。
サウンディング調査結果や関係者協議を踏まえ、
計画を見直すことを前提としています。

Confidential

（5）【参考】想定される事業手法

		従来方式	設計整備手法						管理運営手法		その他	
手法名称		直営	DB	DBO	PFI(BTO)	PFI(RO)	PFI(BO)	Park-PFI	指定管理者制度	ｺﾝｾｯｼｮﾝ方式	事業用定期借地権	LABV
根拠法		地方自治法等	地方自治法等	地方自治法等	PFI法	PFI法	PFI法	都市公園法	地方自治法	PFI法	借地借家法	地方自治法 会社法 都市計画法等
事業期間目安		単年度	10～20年	15～20年	15～30 年程度	10～20 年程度	15～30年程度	15～20年	5年～10年程度	15～30 年程度	20～30 年程度	20～30年程度
概要		**公共が資金（予算）を調達**し、**設計・施工・維持管理及び運営**を、**単年度等の委託契約にて事業を実施**する手法	**公共が資金を調達**し、**設計・建設を一括発注**する手法 維持管理運営は別途発注する必要がある VE提案等を受け、コスト削減を図ることが可能	**公共が資金を調達**し、**設計・施工・維持管理運営等を一括発注**する手法 VE提案等を受け、コスト削減を図ることが可能	**民間事業者が資金を調達・建設**し、**竣工後公共へ所有権を移転**し、**民間事業者が管理運営を行う**手法 事業類型はサービス購入・混合・独立採算型のいずれも適用可能	**既存施設を改修し、管理・運営**する事業手法 所有権の移転はなく、**公共が所有者**のまま 事業類型はサービス購入・混合・独立採算型のいずれも適用可能	**民間事業者が資金を調達・建設**し、**事業期間中所有し続ける**手法	**都市公園**において、**民間事業者が収益施設**（公募対象公園施設）**を整備・運営**し、**その収益を活用して公共部分**（特定公園施設：公園施設限定）**の整備・管理を一体的に行う**手法	**公共施設及び公共用地を民間事業者が管理運営**する手法	**利用料金の徴収（運営費を賄える規模）を行う公共施設**に対し、所有権を公共主体が有したまま、**施設の運営権を民間事業者に設定**する手法	**事業の用途に限定**して**期間を決めて土地を貸し出す**事業手法	**自治体が保有する土地や公共資産（現物出資≠売却）**と、**民間事業者の資金（出資）・ノウハウを組み合わせ、官民共同事業体（LABV）を設立**し、**実施**する手法
分担	設計	公	民	民	民	民	民	民	―	―	民	事業体
分担	建設	公	民	民	民	民	民	民	―	―	民	事業体
分担	運営	公	公	民	民	民	民	民	民	民	民	事業体
資金調達	ｲﾆｼｬﾙ	公	公	公	民	民	民	民	―	―	民	事業体 （公・民）
資金調達	ﾗﾝﾆﾝｸﾞ	公	―	公	公・民 （事業類型次第）	公・民 （事業類型次第）	民	民	公 （指定管理料）	民	民	事業体 （公・民）
所有権	整備時	公	公	公	民	公	民	民 （収益施設のみ）	―	―	民	事業体
所有権	運営時	公	（公）	公	公	公	民	民 （収益施設のみ）	公	公	民	事業体
所有権	事業終了後	公	公	公	公	公	公 （無償・有償譲渡）	現状復帰 （収益施設のみ）	公	公	現状復帰	個別設定

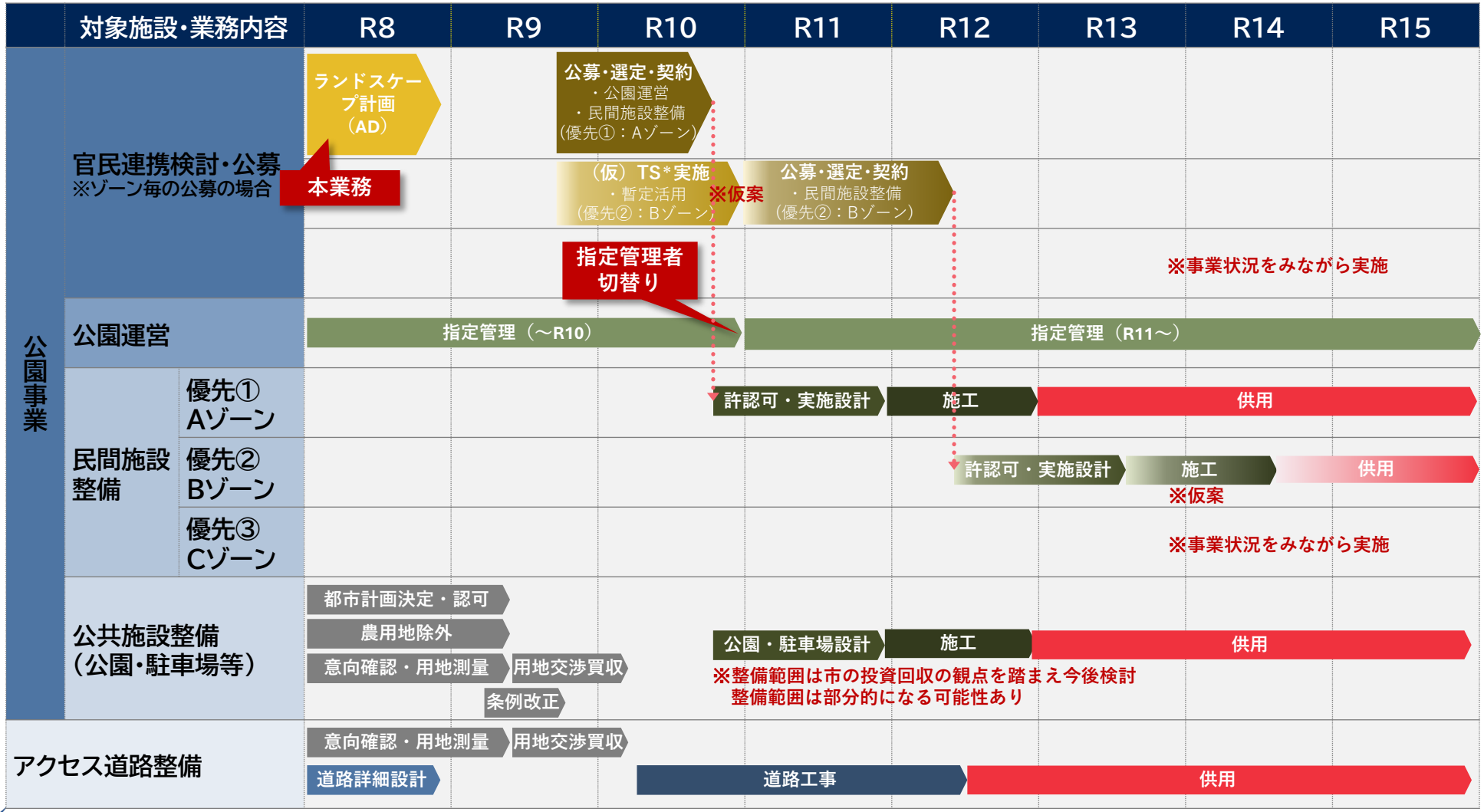
ORICONSUL

6．事業スケジュール（案）

注意：本計画は市内部での検討段階のものです。
サウンディング調査結果や関係者協議を踏まえ、
計画を見直すことを前提としています。

Confidential

- 当該事業のスケジュール案は、以下のとおりです。
- 令和10年度末までとなる、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なる民間事業者を公募**し、事業者決定後の**令和11 年度から令和12 年度頃に、公園の一部の再整備**を予定しています（再掲）。
- 現在の**民間施設整備の優先順位は、Aゾーン＞Bゾーン＞Cゾーン**と考えています。



*：TS（トライアルサウンディング）
サウンディング調査より一歩踏み込み、実際に社会実験として民間事業者が事業候補地において事業（独立採算事業）を試行することで、事業化の可否や条件を具体的に判断する官民連携手法の１つ。

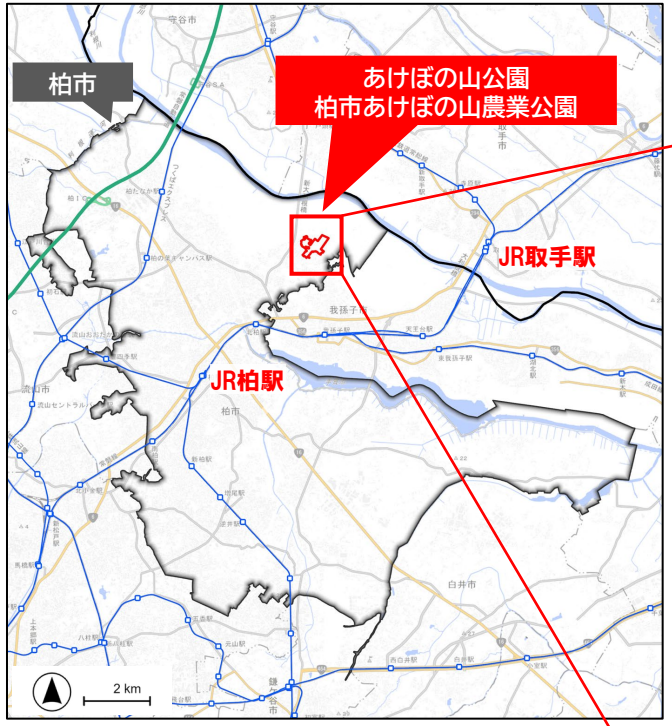
7．（参考）事業対象地の概要

注意：本計画は市内部での検討段階のものです。
サウンディング調査結果や関係者協議を踏まえ、
計画を見直すことを前提としています。

Confidential

（1）事業対象地の概要

➢ 柏市北部に位置する「あけぼの山公園・柏市あけぼの山農業公園」は、**多くの来園者が訪れる花の名所**であり、**風車と花畑をランドマークに、日本庭園や農業体験施設など多様なコンテンツを有する公園空間（約24ha）**です。



▲あけぼの山公園・柏市あけぼの山農業公園
位置図

出典：国土地理院「地理院タイル」
国土交通省「国土数値情報（行政区域、鉄道）」

▼事業対象地 公園マップ



出典：あけぼの山農業公園HP　https://akebonoyama-nougyoukouen.jp

7．（参考）事業対象地の概要

注意：本計画は市内部での検討段階のものです。
サウンディング調査結果や関係者協議を踏まえ、
計画を見直すことを前提としています。

Confidential

（2）公園区域と敷地状況

- 本公園は**「あけぼの山公園」と「柏市あけぼの山農業公園」の２つの公園**に分かれています。
- 合計面積は**約23.6ha**で、現在の敷地状況は以下のとおりです。
- 現在、**点在する公園区域をまとめるための、都市計画決定範囲の拡大等の取組み**を進めています（p.12参照）。

▼公園区域



出典：柏市提供資料

▼敷地状況一覧

	あけぼの山公園	柏市あけぼの山農業公園
公園種別	都市公園（風致公園）	農業公園
根拠法令	柏市公園条例 都市公園法	柏市あけぼの山農業公園条例
公園面積	約5.8ha	約17.8ha
	合計　約23.6ha	
所在地	千葉県柏市布施2005-2	
開設日	昭和45年6月2日 （1970年）	平成6年4月29日 （1994年）
所有者	柏市	エリアにより異なる 柏市、柏市（借地）、個人農家
管理者	指定管理者	・指定管理者※1 指定管理（芝生広場、駐車場他） ・営農組合※2 直営（市民農園、直売所） 市委託（果樹園、花畑）
用途地域等	市街化調整区域	市街化調整区域 農業地域（農用地区域・農業振興地域）
主な施設	さくら山、日本庭園、水生植物園	花畑、芝生広場（サッカーグラウンド）、風車、市民農園、体験農園、ふるさと広場、バーベキュー、資料館（売店・キッズルーム）、加工実習館、本館（会議室等）など

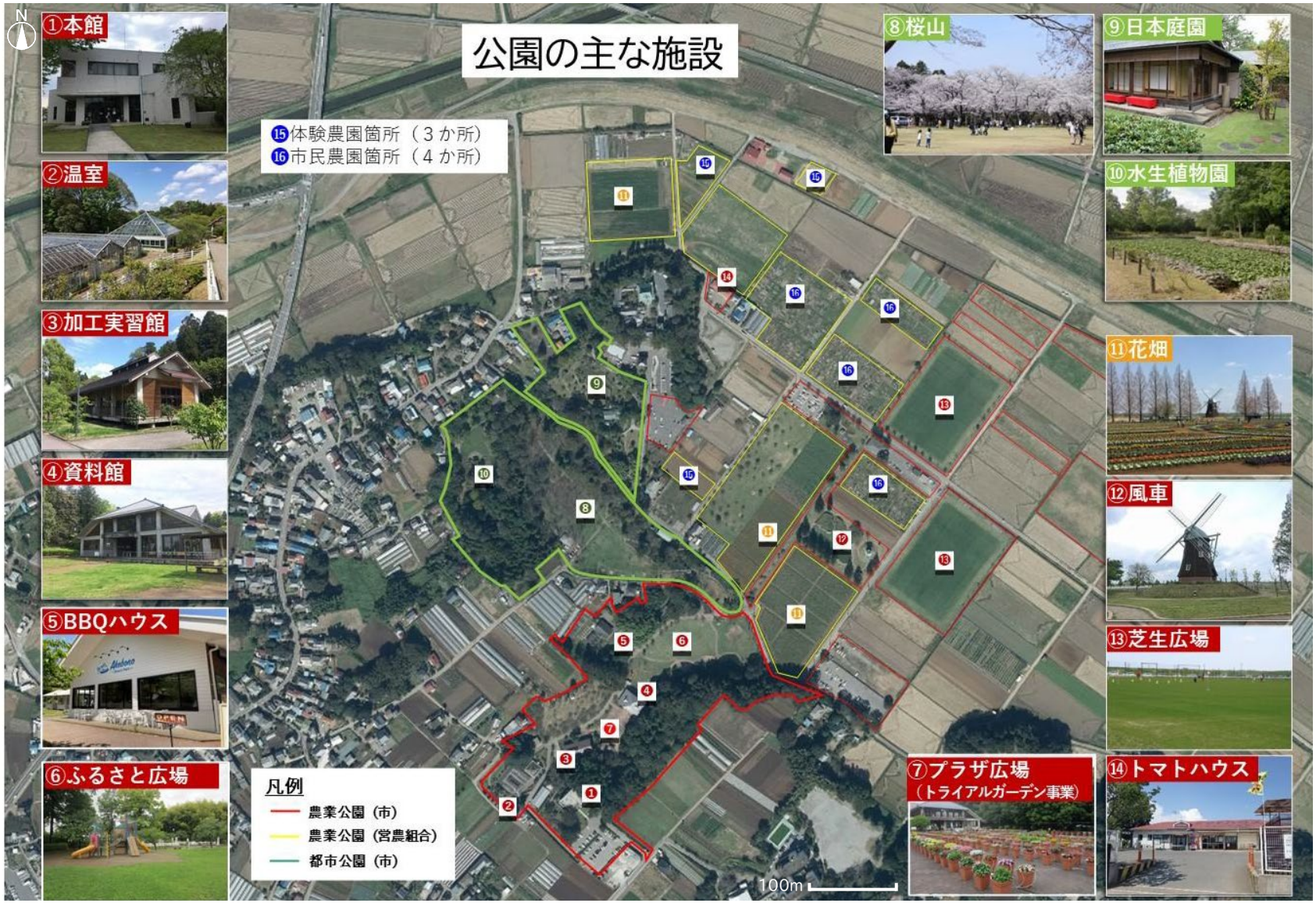
7．（参考）事業対象地の概要

注意：本計画は市内部での検討段階のものです。
サウンディング調査結果や関係者協議を踏まえ、
計画を見直すことを前提としています。

Confidential

（3）公園の主な施設

➢ 主な施設は以下のとおりです。**地形や空間的な特徴を活かして様々な楽しみができる施設**が整備されています。



出典：柏市提供資料

7．（参考）事業対象地の概要

注意：本計画は市内部での検討段階のものです。
サウンディング調査結果や関係者協議を踏まえ、
計画を見直すことを前提としています。

Confidential

（4）周辺の主要な道路状況

- 対象地は、常磐線柏駅から約4.9キロメートル、我孫子駅から約2.8キロメートルに位置しています。
- 周辺の主要な道路状況としては、**国道6号から分岐する県道守谷流山線（千葉県道47号線）**、**県道我孫子関宿線（千葉県道7号線）**があります。



出典：柏市提供資料

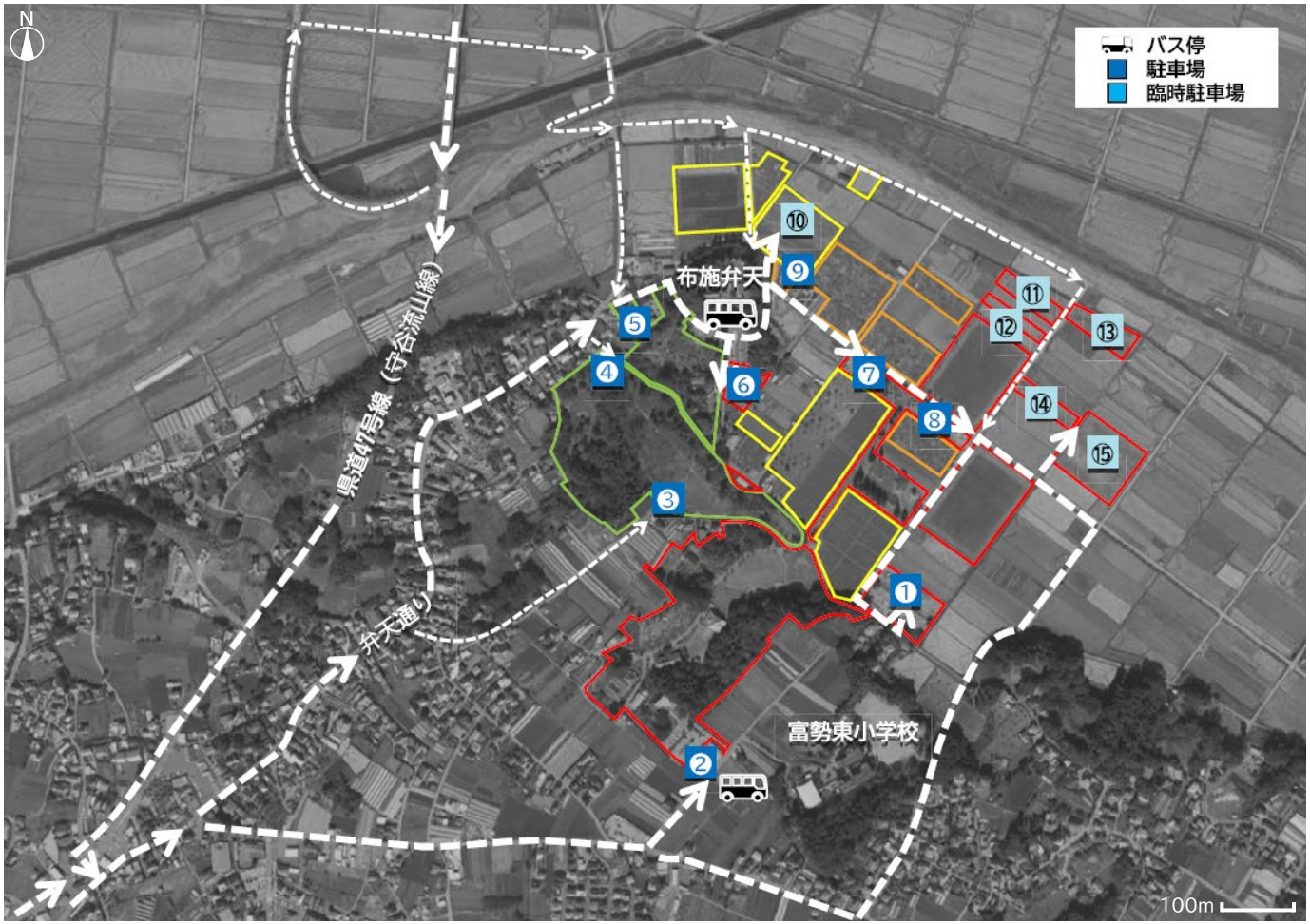
7．（参考）事業対象地の概要

注意：本計画は市内部での検討段階のものです。
サウンディング調査結果や関係者協議を踏まえ、
計画を見直すことを前提としています。

Confidential

（5）駐車場位置とアクセス

- 柏駅方面からあけぼの山公園への車でのアクセスは、県道守谷流山線（千葉県道47号線）の富勢運動場付近から分岐する「布施弁天通り」と本館駐車場②に集中します。
- 本公園の常設駐車場は、７か所あり、**合計で558台**です。
- ４月上旬～中旬には、臨時駐車場を最大６か所開放することがあります。
- **現在、渋滞緩和、利便性向上のため、アクセス道路整備に向けた事業を進めています**。（p.12参照）



出典：柏市提供資料

7．（参考）事業対象地の概要

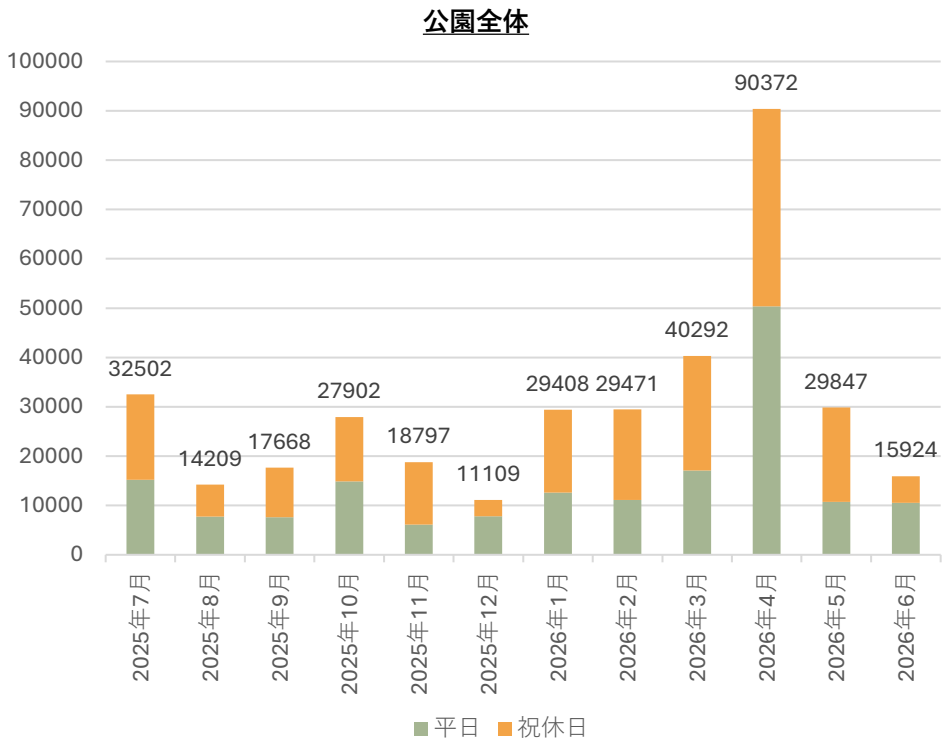
注意：本計画は市内部での検討段階のものです。
サウンディング調査結果や関係者協議を踏まえ、
計画を見直すことを前提としています。

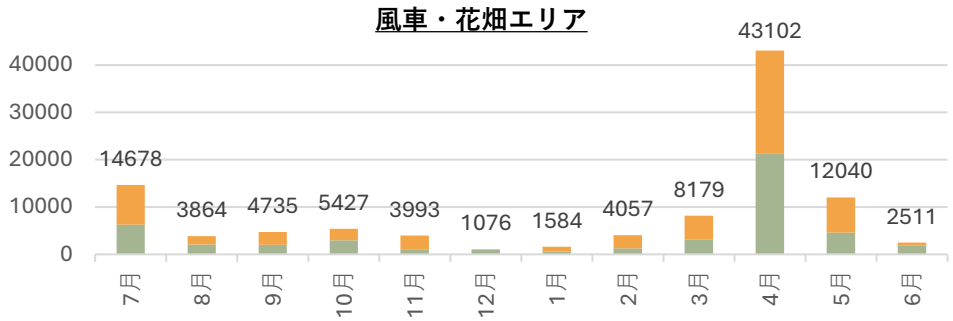
Confidential

（6）利用状況（年間利用者数）

- 指定管理者の計測や昨年度までの分析値から、**当該公園の年間利用者数は、約50万人**で推移しています。
- 人流ビックデータを基に集計すると、月別にはばらつきがありますが、**花の季節である4月は10万人※**に及びます。
- 園内エリアの年間利用者数は、「風車・花畑エリア」は**約10万人※**、「ふるさと広場」は**約3.6万人※**、さくら山・柏泉亭・日本庭園・水生植物園のある「あけぼの山公園」は**約10万人※**となっています。

▼人流ビックデータに基づく公園及び主要エリア年間利用者数









※：人流ビッグデータ

データ提供：KDDI・技研商事インターナショナル「KDDILocation Analyzer」調査に用いたデータは au(KDDI)スマートフォンの位置情報ビッグデータ。（auスマートフォンユーザーからの同意に基づき取得し、個人が特定できない形式に加工した位置情報および属性（性別・年齢層）情報データ）・データには 20 歳未満，およびインバウンド観光利用者のデータは含まれません。・分析結果の数値は全人口推計値(サンプルを、国勢調査の市区町村別・性年代別人口に基づいて拡大した値)となります。

集計期間：2025年7月1日～2026年6月30日

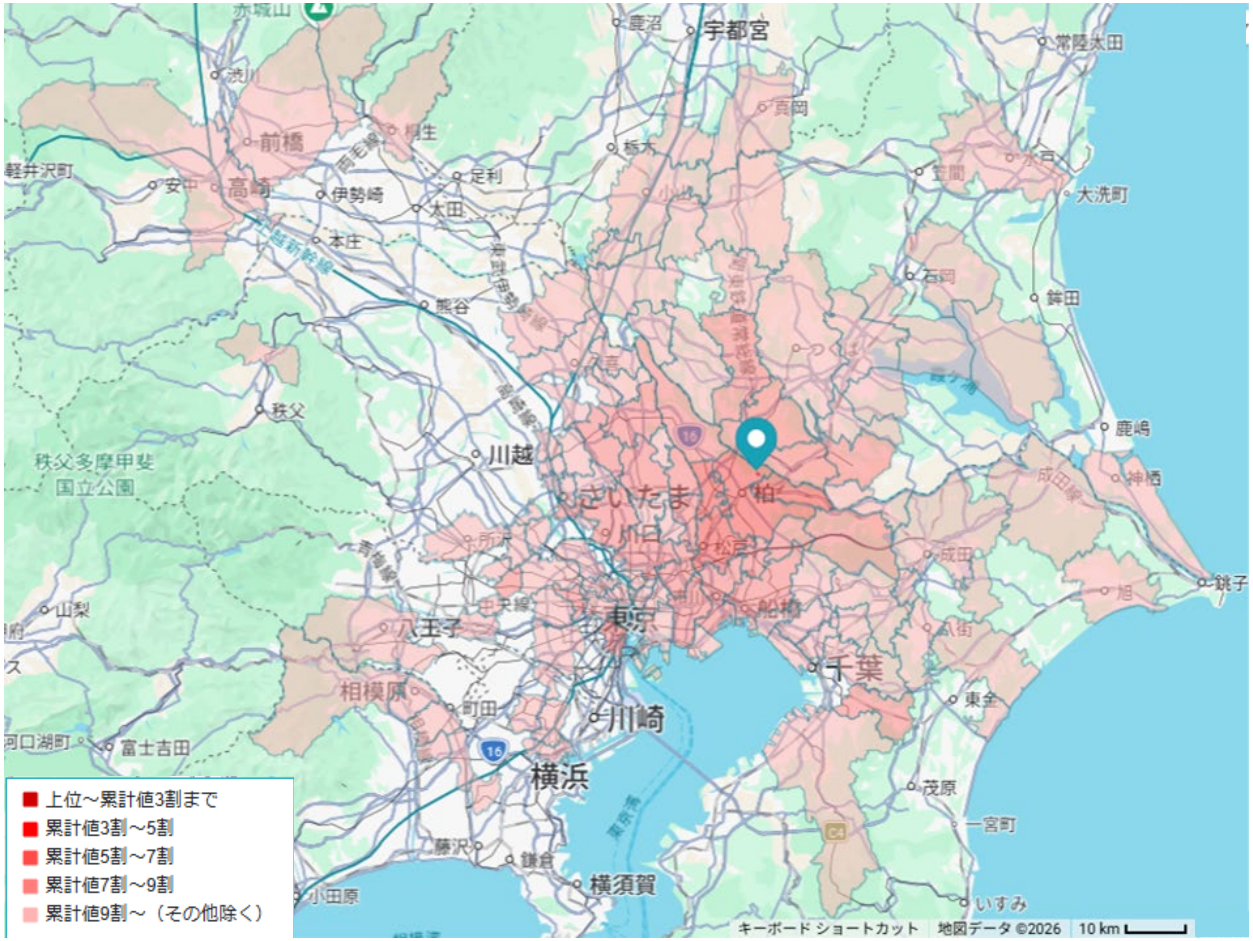
7．（参考）事業対象地の概要

注意：本計画は市内部での検討段階のものです。
サウンディング調査結果や関係者協議を踏まえ、
計画を見直すことを前提としています。

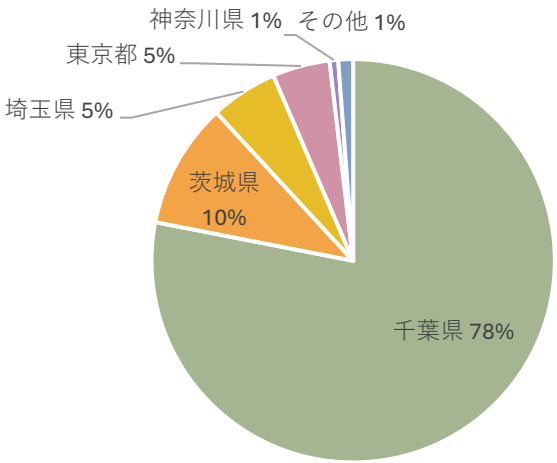
Confidential

（7）利用状況（来訪範囲）

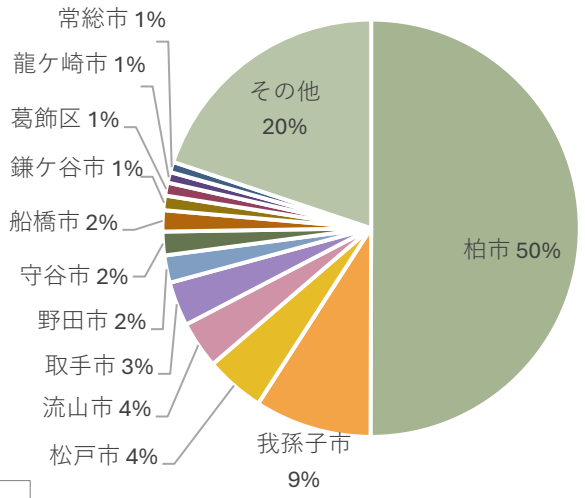
➢ 本公園には、**千葉県を中心に、茨城県や埼玉県、東京都からの来訪**も一定数見られます。



来訪者居住地　都道府県



来訪者居住地　市区町村



※：人流ビッグデータ

データ提供：KDDI・技研商事インターナショナル「KDDILocation Analyzer」調査に用いたデータは au(KDDI)スマートフォンの位置情報ビッグデータ。（auスマートフォンユーザーからの同意に基づき取得し、個人が特定できない形式に加工した位置情報および属性（性別・年齢層）情報データ）・データには 20 歳未満，およびインバウンド観光利用者のデータは含まれません。・分析結果の数値は全人口推計値(サンプルを、国勢調査の市区町村別・性年代別人口に基づいて拡大した値)となります。

集計期間：2025年7月1日～2026年6月30日

7．（参考）事業対象地の概要

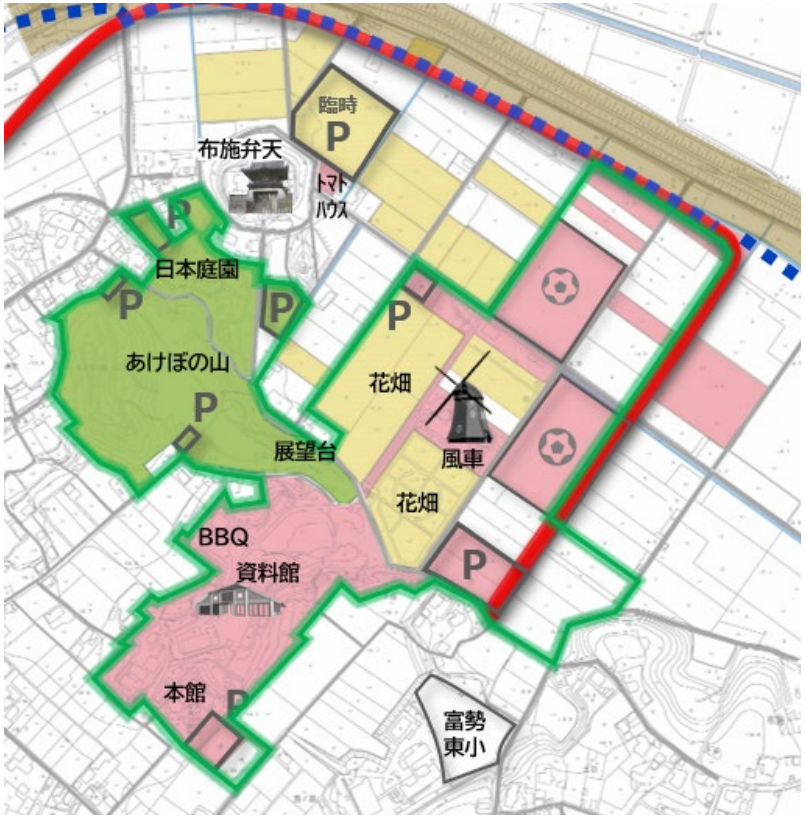
注意：本計画は市内部での検討段階のものです。
サウンディング調査結果や関係者協議を踏まえ、
計画を見直すことを前提としています。

Confidential

（8）今後の動き（公園区域の整理、アクセス道路の整備）

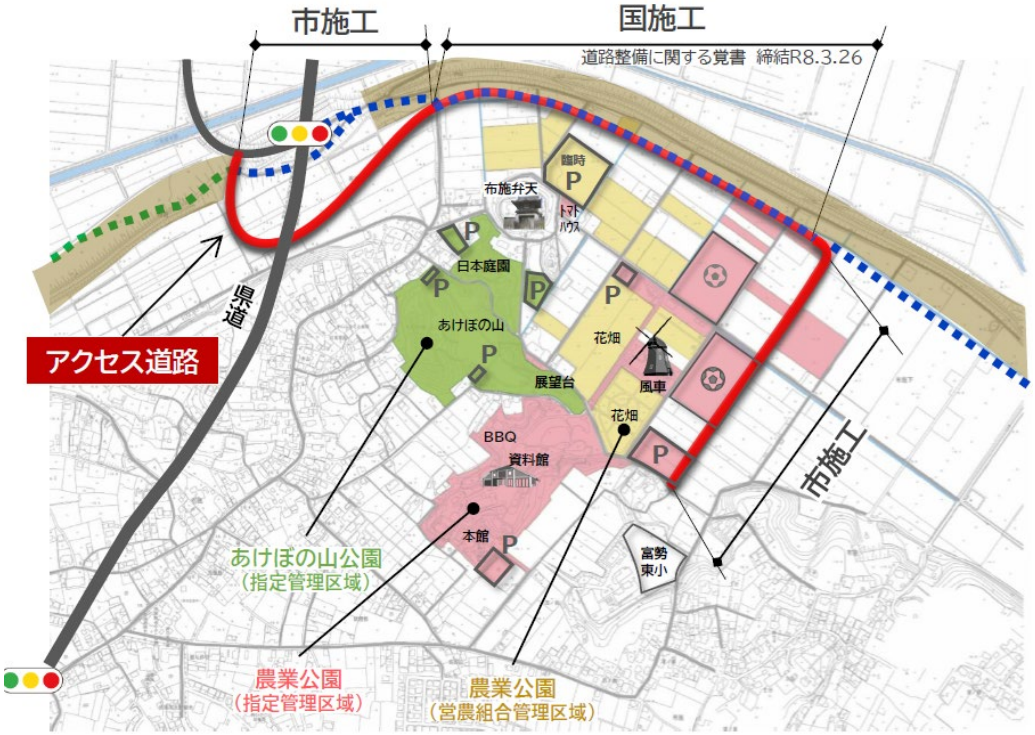
- 公園区域が点在し、パッチワーク状になっている土地の課題を解決するため、公園区域の整理に向け、**都市計画決定範囲の拡大や農用地除外、市有地化**などの取組みを進めています。
- アクセスしやすい公園とするため、**アクセス道路の整備**に向けた取組みを進めています。

▼将来的な都市計画決定範囲



将来的な都市計画決定範囲

▼アクセス道路整備箇所



出典：柏市提供資料

7．（参考）事業対象地の概要

注意：本計画は市内部での検討段階のものです。
サウンディング調査結果や関係者協議を踏まえ、
計画を見直すことを前提としています。

Confidential

（8）あけぼの山周辺地域将来構想（令和7年）の施策体系

将来像

花と共にあなたの大切なひとときを過ごす場所

市民の豊かな生活の実現

この公園が、市民（来園者）にとって、大切なひとときを過ごす場所であり、幸せを感じ（安らぎやワクワク感）、日々の活力を得ることができる場所となる

概ね10年後に目指す姿

ビジョン1

『またここで過ごしたい
いつか訪れてみたい』
と思えるような
人を惹きつける景観、
居心地のよい場所がある公園

1　世代を超えて愛される公園
世代を超えて、子や孫にも愛される場所となり、花や植物など一年を通して、一日楽しむことができる公園になっている。

2　デザインされた公園
新たな将来像と名称のもと、地域全体を周遊でき、風景と調和した景観が記憶に残る魅力的な公園となっている。

3　著名な観光地
『豊かな自然や美しい花畑、歴史資源の景観』が、多くの人を魅了し、柏市が誇る観光地となっている。

ビジョン2

『毎年、季節ごとに
新しい変化・発見がある』
それを目的に
広域から人が集まり、
賑わっている公園

1　変化し続ける公園
施設の活用、地域連携、新たなチャレンジにより、魅力的な事業が展開され、公園が変化し続けている。

2　魅力的なサービスが提供される公園
施設と機能が再編され、魅力的なサービスが提供される新たな施設が公園の顔として機能している。

3　公園と農業の連携
公園の取組みと連携して、公園外の農地でも様々な取組みや挑戦があり、農業の持続性と地域経済の活性化が高まっている。

ビジョン3

公園区域、交通、公園運営
などが整理・改善され
『持続的なまちづくり』
を推進している公園

1　エリア設定
公園区域が整理され、課題の解決が進み、多くの人を魅了する観光地となっている。

2　持続可能な公園運営
公園運営と経営の改善、多様な人が関わる公民連携などにより、持続的な公園運営が可能となっている。

3　誰もが行きやすく、利用しやすい公園
アクセス交通や駐車場の交通インフラが整備され、誰もが行きやすく、利用しやすい公園となっている。

施策

施策1 花などの見所の充実
施策2 子どもの遊び場の充実
施策3 名称の統一
施策4 ランドスケープ計画の策定
施策5 公園リニューアル
施策6 フラワーセレクション等の開催
施策7 プロモーション強化
施策8 ソフト事業の魅力強化
施策9 地域連携の強化
施策10 民間連携による施設整備
施策11 既存施設の整理
施策12 農業との連携
施策13 レジャー農業等の検討
施策14 公園区域の設定
施策15 公園管理の改善
施策16 公園経営の改善
施策17 多様な活動や連携
施策18 交通インフラ整備
施策19 園内移動手段の改善

本調査対象業務

出典：あけぼの山周辺地域将来構想

✓　本資料等に関するお問合せは以下へお願いいたします。

【本調査に関するお問合せ】

株式会社オリエンタルコンサルタンツ
関東支社　都市政策・デザイン部
担当　中村、大野、渡部
Mob：080-5481-7900（中村）
E-mail： akebonoyama-park@oriconsul.com

【事業に関するお問合せ】
柏市 都市部 公園緑地課
E-mail： koenryokuchi@city.kashiwa.chiba.jp