

千葉県立柏の葉公園の魅力度向上に向けた 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7年12月19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-PFI	<ul style="list-style-type: none">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。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。 <p><P-PFI のイメージ></p> <table><tr><td></td><td>カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)</td><td>広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)</td></tr><tr><td>従前</td><td>民間資金</td><td>公的資金</td></tr><tr><td>新制度</td><td>民間資金</td><td>収益を充当 公的資金</td></tr></table> <p>民間が収益施設と公共部分を一体的に整備</p> <p>収益を活用して整備</p>		カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)	広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)	従前	民間資金	公的資金	新制度	民間資金	収益を充当 公的資金
	カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)	広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)								
従前	民間資金	公的資金								
新制度	民間資金	収益を充当 公的資金								
公募対象公園施設	<ul style="list-style-type: none">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。例：カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場、等									
特定公園施設	<ul style="list-style-type: none">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。									
利便増進施設	<ul style="list-style-type: none">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。									
公募設置等指針	<ul style="list-style-type: none">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。									
公募設置等計画	<ul style="list-style-type: none">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。									
設置等予定者	<ul style="list-style-type: none">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。									
認定計画提出者	<ul style="list-style-type: none">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。									
設置許可	<ul style="list-style-type: none">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。									
管理許可	<ul style="list-style-type: none">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。									
占有許可	<ul style="list-style-type: none">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。									

※「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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	8
4	個別対話・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	9
5	留意事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	10
6	問合せ先・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	11

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、令和 4 年 1 月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 つのエリアに絞り、事業化検討に係るヒアリングを実施し、そのうち緑の文化ゾーンの 2 つのエリアについては、令和 6 年度に飲食施設が完成したところです。残る健康スポーツゾーンの 1 エリアについて、前回の事業化検討ヒアリングから公募条件の変更があったことから、**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あらためて実施することとしました。**

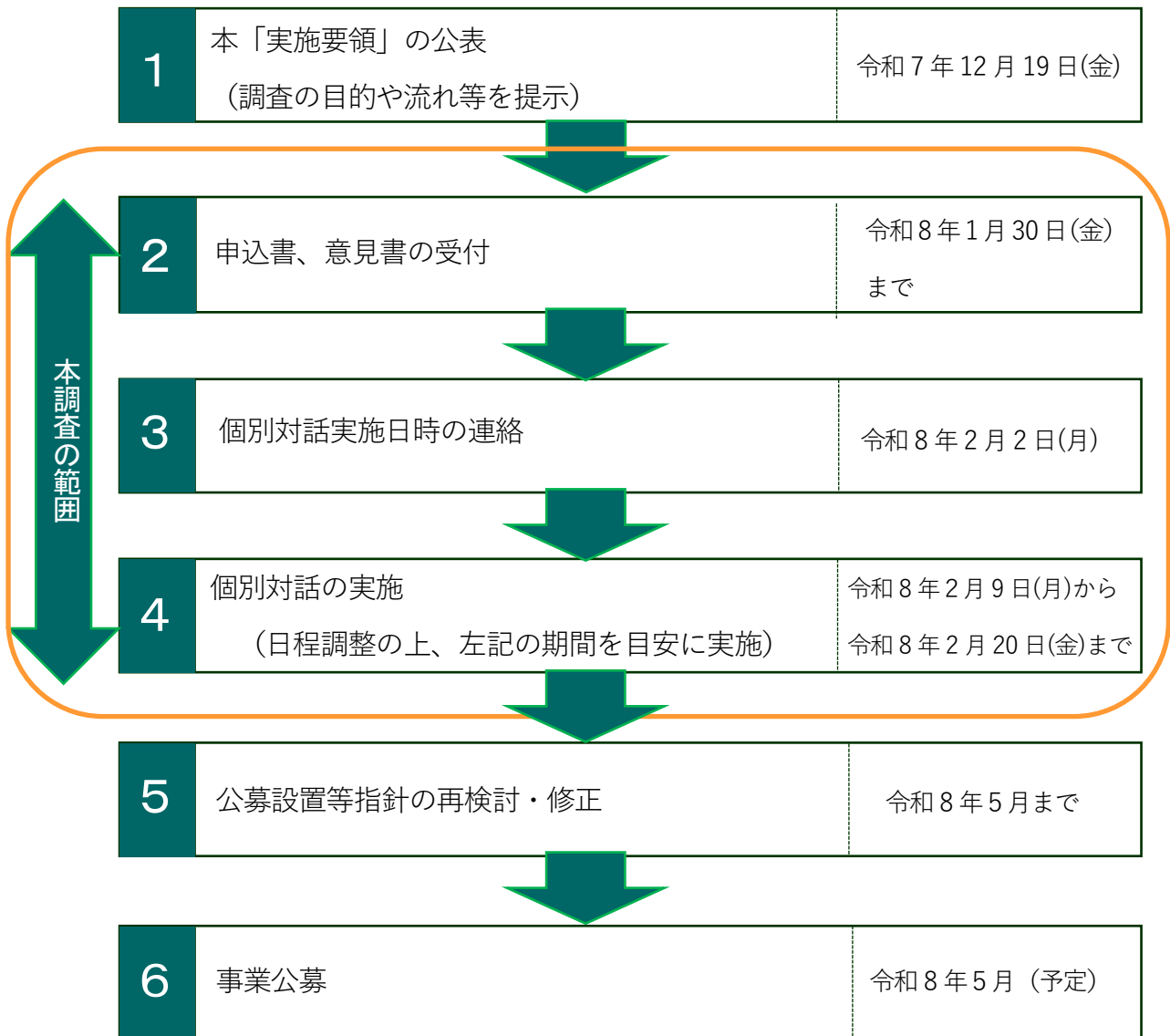
いただいた意見等については、「公募設置等指針」（公募条件）作成の参考とさせていただきます。

(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～P7）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 8 年 5 月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。

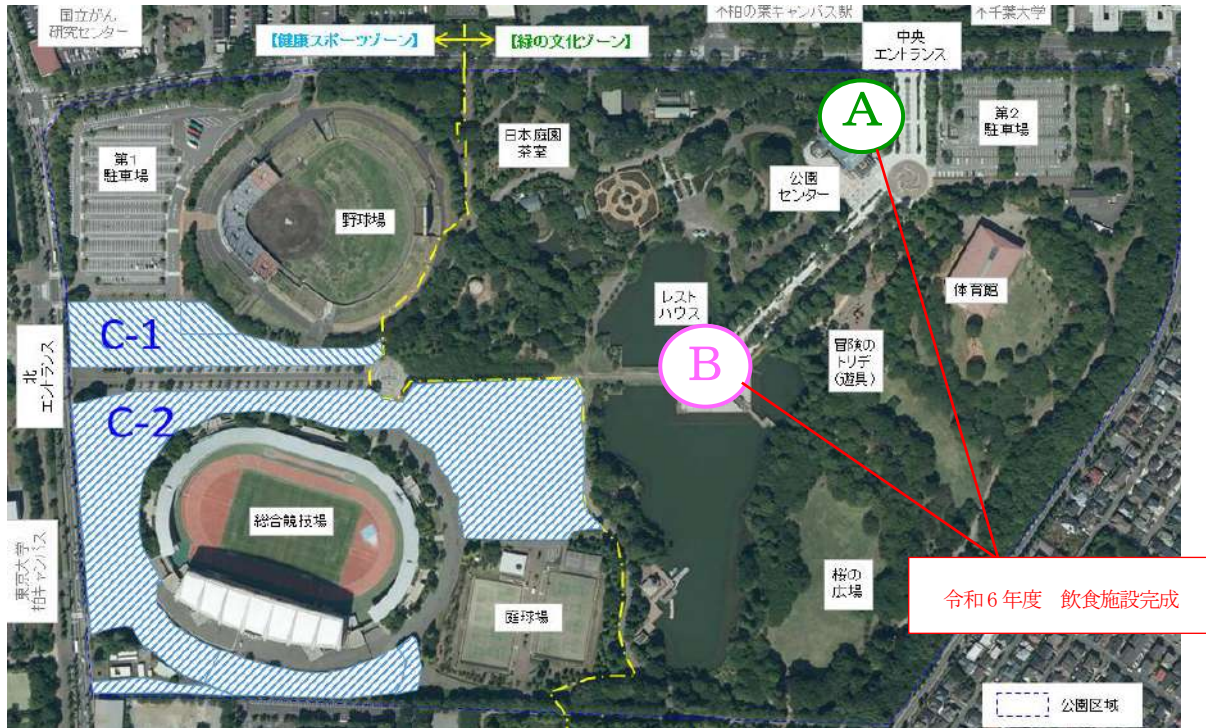
- 2) 飲食・物販・催事等、公園施設の運営等に携わり、上記1) の事業者とのマッチングを希望する民間事業者 (NPO 法人その他団体を含む)。

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）C-1 エリア、C-2 エリアの考え方」（P5）をご確認ください。



【図ー1 対象区域図】

（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22年7月～平成32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概要

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）

【表－1 役割分担表】

項目		公募対象公園施設	特定公園施設		利便増進施設
			駐車場	都市型スポーツ施設 及びその他施設	
整備 (設計含む)	実施主体	認定計画提出者	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＋県		認定計画提出者
	位置付け等	認定計画提出者が設置許可を受けて整備	認定計画提出者が設置許可を受けて整備 整備後、施設譲渡契約に基づき県へ譲渡		認定計画提出者が 占有許可を受けて 整備
管理・運営	実施主体	認定計画提出者	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		認定計画提出者
	位置付け等	認定計画提出者が設置許可を受けて管理運営	認定計画提出者が管理許可を受けて管理 運営		認定計画提出者が 占有許可を受けて 管理運営
		認定計画に定められた 使用料を負担	条例に定められた 使用料を負担	使用料は免除	条例に定められた 占有料を負担
施設の所有者		認定計画提出者	県		認定計画提出者

※特定公園施設に係る県の負担額の上限

- ・公募における上限額については、本調査における提案内容を踏まえて検討します。

2 公募条件（案）の概要

（５）Ｃ－１、Ｃ－２エリアの考え方

公募対象区域の約 46,300 ㎡の中で公募対象公園施設と特定公園施設を自由に提案してください。（北エントランス部では建築不可、ただし椅子等の設置は可能）

なお、提案にあたっては認定計画提出者が施設を設置し、管理する区域を明示してください。管理する区域は、想定する事業に応じて公募対象公園施設及び特定公園施設の設置場所より広くご提案頂いても構いません。また、既存の多目的広場や駐車場を改修して活用いただいても構いません。

a)公募対象区域：約 46,300 ㎡（C-1：約 9,600㎡ C-2：約 36,700㎡）

b)コンセプト：新しい運動施設（都市型スポーツ施設）の創出及び公園利用者の利便性の向上

c)公募対象公園施設

- ・ 必須条件：便益施設（飲食店）

- ・ 任意条件：

運動施設（都市型スポーツ施設で特定公園施設として整備する都市型スポーツ施設以外のもの）

休養施設（休憩所、ベンチ、野外卓、その他これらに類するもの）、

便益施設（売店、宿泊施設、園内移動用施設、便所、荷物預り所、時計台など、その他これらに類するもの）、集会所

d)特定公園施設

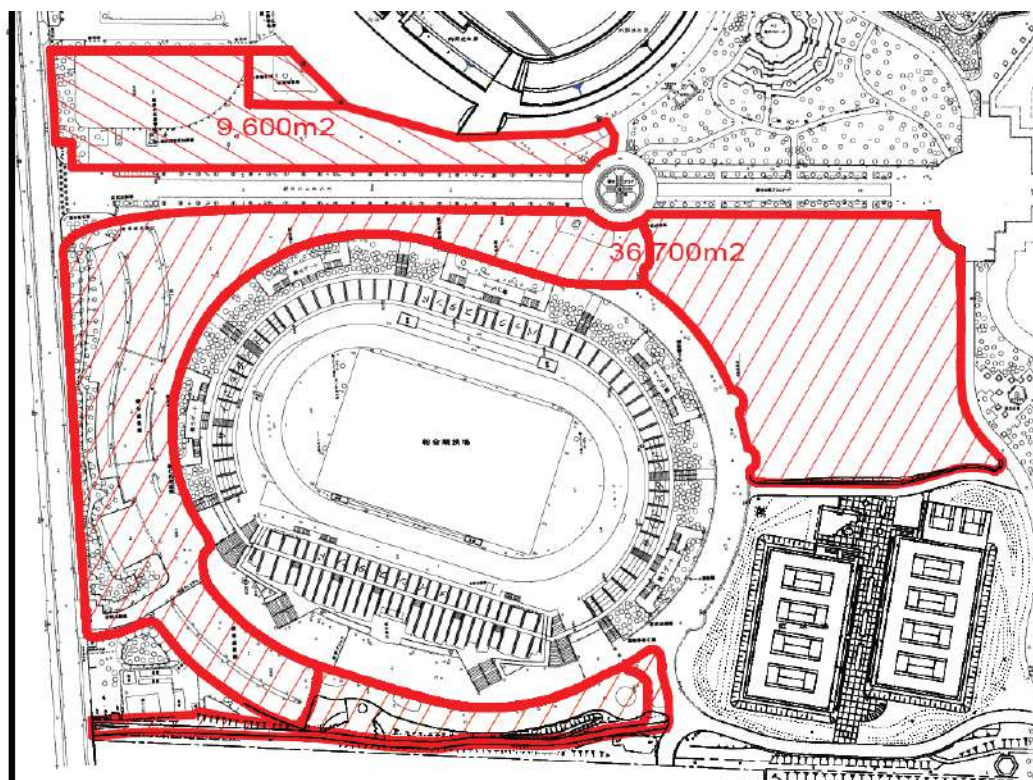
- ・ 必須条件：

運動施設（都市型スポーツ施設で公募対象公園施設として整備する都市型スポーツ施設以外のもの）

便益施設（駐車場）

- ・ 任意条件：交流、憩い、休息等の場となる公園施設

2 公募条件（案）の概要



【図ー2 エリア詳細図】

※都市型スポーツ（アーバンスポーツ）：

BMX、スケートボード、パルクール、3 X 3、スポーツクライミング、フットサル、ブレイクダンス、ダブルダッチなど

（6）事業期間（案）の考え方

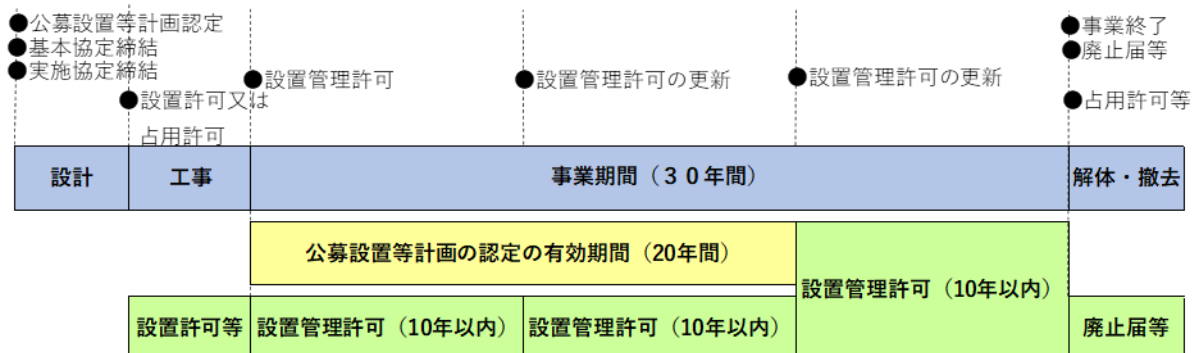
本事業の事業期間は施設整備後の（公園施設設置許可日）から 30 年までとします。

なお、P-PFI における公募設置等計画の認定の有効期間は、施設整備後（公園施設設置許可日から）20 年までとし、その後については、認定の有効期間終了前に都市公園法第 5 条第 2 項の要件を満たしていることを確認し、さらに 10 年間、都市公園法第 5 条第 1 項による許可による公園施設設置許可の更新を行うものとします。

当初の設置許可期間は許可日から 10 年以内とし、認定計画提出者からの設置許可申請により設置許可を更新するものとします。

また、施設の設置及び事業終了後の施設の解体・撤去については、別途、都市公園法等の手続きが必要となります。

2 公募条件（案）の概要



【図－3 事業スケジュールイメージ】

(7) 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。

(8) その他の資料

- 【 別紙① 】 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 7 年 1 2 月 1 9 日（金）～令和 8 年 1 月 3 0 日（金）午後 5 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～P7）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）	kouen3@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8年2月2日（月）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。（時間帯は午前9時～午後5時の間で調整いたします。）

（1）実施期間

令和8年2月9日（月）から2月20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

県立公園管理班 柏原、鮫島

所在地 : 〒260-8667

千葉県千葉市中央区市場町1-1 中庁舎8階

電 話 : 043-223-3930

ファックス : 043-222-6447

Eメール : kouen3@mz.pref.chiba.lg.jp