

花見川利活用に向けた事業者サウンディング等業務委託 報告書<概要版>

1. 業務目的・対象地

業務目的：

花見川の魅力向上の一環として花島公園お花見広場での官民連携事業を実施するため、効果的かつ実現可能性の高い事業内容を整理し、事業者公募の募集要項に反映させる。

対象地：

花島公園 お花見広場（左図）



2. 実施概要

| | |
|---------------|--|
| ①事業者へのサウンディング | 発注者と協議、調整のうえ、①カヤック関係4者、②サイクリング関係3者、③飲食関係2者、④ これら①～③までのトータルコーディネート（事業マネジメント）が可能、期待できる事業者4社、計13者を対象に調査し、結果をとりまとめた。 |
| ②募集要項の作成支援 | 事業者へのサウンディング結果を踏まえながら、民活導入が想定される施設・機能や整備条件、事業手法・スキーム、官民役割分担等の妥当性を精査するとともに、修正案やアイデア等を提案し、作成を支援した。 |
| ③打合せ協議 | 打合を計3回実施（R3.12.16 R4.2.3 R4.3.24） |

3. 実施結果の総括（サウンディング調査結果の概要と募集要項で想定する事業内容の方向性）

①本市が想定する導入機能・施設について

| |
|--|
| 民間事業者の意向（サウンディング調査結果概要） |
| <ul style="list-style-type: none"> 水上アクティビティに関する機能・施設やサイクリストのための機能・施設の導入については、<u>水辺活用に対する魅力や事業対象地ならではの機能として望ましい。</u> 飲食施設・機能の導入は、<u>立地条件（公園そのものや公園内の各施設と事業対象地との位置関係）、集客性の観点での課題が大きい。</u> ソフト事業について、<u>特にカヌー、カヤック等の花見川を活用したイベントやアウトドア関係のイベント実施の可能性が高い。</u> |



| |
|---|
| 事業内容の方向性（募集要項で想定した内容） |
| <ul style="list-style-type: none"> 花見川を活用した賑わい創出に向けて、水上アクティビティに関する施設、機能やサイクリストのための施設、機能の導入を目指していくものとした。 ➡<u>募集要項で、必須提案事項として位置付け</u> ソフト事業の実施について、カヌー、カヤック等の水上アクティビティに関するイベント等を中心 |

に広くアウトドア関係のイベント等の実現を目指す。

→募集要項で、想定する自主事業の内容として位置付け

- ・飲食施設については、立地条件や集客性が課題になることを踏まえ、民間事業者の裁量、判断にゆだねるものとする。 →募集要項では、飲食施設、機能の整備は、任意提案事項として位置付け

② 施設整備、維持管理・運営の範囲と官民役割分担

民間事業者の意向（サウンディング調査結果概要）

■事業範囲について

- ・お花見広場のみの事業範囲の場合、特に維持管理・運営事業のみへの参画は困難である。
- ・事業範囲を公園全体に広げることで、スケールメリットや多様な事業を提案、実施する観点で望ましく、民間事業者による事業実施の可能性が高まる。

■官民役割分担について

- ・飲食機能、施設（収益施設）については、民間事業者の費用負担での施設整備は困難であり、行政側の費用負担を求める意向が強い。
- ・非収益施設部分、特に大規模なハード整備（護岸整備、インフラ整備等）については、行政側の費用負担を求める意向が強い。



事業内容の方向性（募集要項で想定した内容）

■事業範囲について

- ・事業範囲については、事業の早期実現、現在の公園の維持管理、運営状況から、次の範囲とした。
→事業対象地として、花島橋付近の広場とお花見広場の北部奥側を本事業の活用エリアとして位置付け
→活用エリア前面の河川敷についても、草木の維持管理（草木の伐採）を想定した範囲として位置付け
※今後の検討課題：事業範囲、事業実施内容に関する県（河川所有者）との調整、公園全体を事業対象範囲とすることに向けた検討が挙げられる。

■官民役割分担について

- ・事業化に向けて、民間事業者の意向を踏まえ、収益施設の設計、建設業務についても、市の一部費用負担を想定するものとした。

表 官民役割分担

| | 設計・建設業務 | | 維持管理・運営業務 | |
|-----------------|----------|-------|-----------|-------|
| | 費用負担 | 業務実施者 | 費用負担 | 業務実施者 |
| 収益施設 | 市（一部、民間） | 民間 | 民間 | 民間 |
| 非収益施設 | 市（一部、民間） | 民間 | 市（一部、民間） | 民間 |
| 活用エリアの園路・緑地等 | － | － | 市（一部、民間） | 民間 |
| 活用エリア前面の河川敷 | － | － | 市（一部、民間） | 民間 |
| その他ソフト事業（イベント等） | － | － | 民間 | 民間 |

※今後の検討課題：収益・非収益施設の整備や非収益部分の維持管理・運営に対する市の費用負担額の検討や市主体で整備する内容（浮棧橋、有料駐車場、護岸整備等）の検討。

③ 事業手法、事業スキームについて

民間事業者の意向（サウンディング調査結果概要）

- ・設置管理許可制度による事業スキームについて、収益施設の設置を想定するのであれば望ましいという意見があるものの、本事業においては、民間事業者の参画にあたり、特に施設整備費に対する民間事業者の費用負担が課題となることが確認できた。
- ・代替する事業手法として、施設整備を千葉市主体により従来手法等で実施し、維持管理・運営について、管理許可制度等により民間活力を導入する、公設民営形式が望ましいという意見が挙げられた。
- ・使用料については、現段階の想定（収益施設：51円/m²/月、非収益施設：0円/m²/月）は安価であり事業参画にあたって大きな支障とならないこと、また事業期間については、民間事業者の投資回収の観点から、10年以上の長期間が望ましいことも意見として挙げられた。
- ・維持管理・運営については、公園全体を事業範囲とし、指定管理者制度とすることも有効であることが確認できた。



事業内容の方向性（募集要項で想定した内容）

- ・事業手法について、施設整備から維持管理・運営までの包括的な民間活力を導入する観点で、施設整備費の一部費用を市が負担する想定のもと、以下の事業スキームでの事業実施を目指すものとした。

表 事業スキーム

| | |
|---------|---|
| 事業手法 | 設置管理許可制度 |
| 事業スキーム図 | <pre> graph TD City[千葉市 (公園管理者)] Private[民間事業者] Design[設計建設会社] Maint[維持管理会社] Oper[運営会社] Users[利用者] City -- "設置管理許可" --> Private Private -- "設置管理許可の申請" --> City Private -- "使用料" --> City Private -- "業務委託費" --> Design Private -- "業務委託費" --> Maint Private -- "業務委託費" --> Oper Private -- "サービス提供" --> Users Users -- "料金等の支払い" --> Private </pre> |
| 使用期間 | 最低10年程度 |
| 使用料 | <ul style="list-style-type: none"> ・収益施設：51円/m²/月（近隣の固定資産税×0.003で算出） ・非収益施設：0円/m²/月 |

※今後の検討課題：余剰金の取り扱い、有料駐車場を整備する場合での利用料金の設定等。