

第3回佐倉ふるさと広場整備等事業者選定委員会会議記録

日時	令和8年2月27日(金) 午後2時30分～午後4時30分	
場所	佐倉市役所 社会福祉センター 3階 中会議室	
出席委員	岡田智秀委員長、町田誠副委員長、近藤利砂委員、稲岡一乃委員、木内寛之委員	
委員以外の者※	株式会社建設技術研究所 社員2名	
事務局	公園緑地課	市長（挨拶のみ）、菅澤部長、渡部課長、鵜澤副主幹、高田主査、寺田主査補、向後主査補、小金澤主任技師
傍聴人	—	
議題	1 評価基準における配点について【非公開】 2 プレゼンテーション・ヒアリング【非公開】 3 委員協議【非公開】	

※佐倉ふるさと広場整備等事業者選定委員会条例（以下「条例」という。）第7条第1項における委員長が認める委員以外の者。市から公園の設計業務を発注している株式会社建設技術研究所の同席について、第1回会議で決定した。

（条例抜粋）

第7条 委員長は、議事に関し必要があると認めるときは、委員以外の者に出席を求めてその意見若しくは説明を聴き、又は必要な書類の提出を求めることができる。

議事開始前

- ・市長挨拶
- ・資格審査について（報告）

議事

1 評価基準における配点について【非公開】

（1）事務局からの説明

・経過

評価基準の配点合計について公表資料では100点と記載されているが、内訳の合計が95点であることが判明した。

・対応案

本審査は、当初示した各評価項目及び配点に基づき、95点満点で統一して

評価を行うものとする。評価項目・配点配分・評価方法の変更はしない。

- ・案の理由

仮に複数の応募者がいたとしても有利・不利が生じず、また、順位・選定結果に影響を及ぼさないため。

(2) 質疑・意見等

- ・特になし

(3) 決定事項

- ・事務局の案で決定

2 プレゼンテーション・ヒアリング〔非公開〕

応募者による公募設置等計画に基づく 20 分間のプレゼンテーションの後、提案書類における疑問点を中心に委員会から質問し、応募者から回答を行う。

- ・佐倉ふるさと広場運営共同事業体

(主な質問と応募者からの回答) ○：質問 →：回答 ◎：意見

○水辺でのアクティビティの実現可能性については、連携団体の支援が必要と考えられる。サップヨガやボートについてどの程度協議を終えているか。

→遊覧船については以前から佐倉市観光協会で実施しており、引き続き実施してもらえるよう話をしている。また、サップについては千葉市にあるポートタワー近くでの活用実績があり、今後調整し実施したいと考えている。カヌー体験については、佐倉市カヌー協会との連携を見込んでいる。また、農業体験については、農事組合法人鹿島に話をしており協力できるとの話をもらっている。

○提案にもあったように幼少期の体験は非常に重要と考えている。地元の小中学生とも連携してほしいと考えているが実現可能性はあるか。

→感性を磨いていくために非常に重要だと捉えている。幼児から小中学生まで教育の場として是非連携していきたい。

○各種経費の算定について、資材や人件費の高騰が著しく、今後も懸念されるがどこまで担保できているのか。

→市の意向ではチューリップの規模は 30 万球を確保したいとのことで、そこをベースに算定しているため現状では実現可能である。資材や人件費が更に高

騰した時の負担割合については今後協議していきたい。また、現状の佐倉ふるさと広場は種や球根を毎年買っており持続可能性がないと考えている。今回、なるべく自然に近く、一年で植え替えなくてもいいようなナチュラルスティックガーデンの提案もしており、種を毎年買うのではなく、半分は種を収集し、活用していくことや、多年草を用いることにより、持続可能性を維持していきたい。

○花の面積が広大であるため費用がかさんでしまう。撮影スポットとして広場を整備することで花の面積を減らす、写真スポットとして効率的な花の植え方とするなどをしてはどうか。また、直線的な園路ではなく、曲線的な園路を提案した理由について伺う。

→市の基本構想ではフランス式の直線的な園路となっているが、オランダはイギリス式であり曲線的な遠路が一般的。曲線的な園路とすれば歩いている中で花の景色が変わっていき、より楽しめるのではないかと考えている。

◎日本の庭園の技法など起伏があると見え方が変わり飽きずに楽しめる。水辺の園路は、起伏をもたせることで、水面や水域方向の見え方に変化を出すことは可能である。地形のアースデザインは大事である。

○市の景観計画では、色彩のマンセル値が基準を満たさないと思われる。また、佐倉ふるさと広場は風致公園となっている。景観について議論の余地はどれほどあるか。

→市の景観計画は把握している。風車を活かすような配色とし、店舗はわくわく感を重視してデザインしている。規模が小さいため景観への影響は小さいものと考えており、アドバイザー等の意見を反映してすり合わせ、お互いが納得できるデザインとしていきたい。

◎色彩のマンセル値は基準が定められているため、基準から外れた色彩については協議の余地はないものとするが、拡張側エリアの仕上がりとの合わせ、今後意見をすり合わせてもらいたい。

○この施工規模で整備費2億円は厳しいのではないかと。

→着工時に施工内容を変更する可能性はある。コンセプトを変えないように工夫していきたいと考えている。別事業での実績があるので、現時点では問題ないと考えている。

○事業計画で賃金スライドを5%見込んでいると思われるが、指定管理委託料

は問題ないか。

→4通り程度事業プランを検討した。今回の提案は、賃金スライドはあるが、物件費の上昇は見込まず、駐車場の上限については500円として計算している。駐車場料金については、もともとチューリップフェスタでは1,000円としていたこともあり、今後、市と協議していきたい。

○売上計画について初年度から定率で右肩上がりとしているが想定通りにいくのか。

→別事業で20年間経過した店舗があり、コロナなどを除けば概ね見込み通りの売り上げ実績がある。コロナや災害がなければ達成できると考えている。

○佐倉市の魅力発信をしていくとあるが、佐倉市の魅力とは何か。

→佐倉市といえば、ふるさと広場が最初に浮かんできた。この規模の花が見られる場所は周辺地域にはない。香取や潮来方面に流出をさせず佐倉でとどめたいと考えている。また、歴史があり、持続的なことに取り組んでいることも魅力と考える。当社では佃煮や甘納豆なども取り扱っており、うまく組み合わせていきたいと考えている。

○エディブルガーデンはよいと思うが 犬の散歩などでの糞尿についての対策はあるか。

→松戸で事例があり、関わっている専門家に意見を聞いたことがあるが、対応のしようがないとの回答であった。注意喚起をしていきながら、時間をかけてマナーを確立していきたいと考えている。

○どこの場所でも2月は閑散期となってしまう。対策実績はあるか。

→冬や雨季は閑散期となつてしまい経営課題としている。上手くいった実績として、千葉市から相談を受けて、千葉常胤の桜デザイン商品を3年前から販売したところ、2月の売上は上昇傾向となっている。また、グループ会社である小川屋味噌店では、味噌作り教室を実施している。子どもと一緒に実施し、当初数人程度だったものが今年は1～3月で2,500人程度を見込めそうである。金額は安くないが、貴重な経験の場として、リピート率が高く好評いただいている。ふるさと広場においても、同様の取組を実施していきたいと考えている。

○冬季のライトアップについては何か計画しているか。

→観光協会が風車のライトアップを実施していた。範囲を広げてイルミネーションをしていきたい。また、12～1月に花を咲かせることは難しいが、1月下旬頃から菜の花を咲かせることは可能である。2～3月は河津桜を咲かせる

ことで通年の集客をしたいと考えている。

○風車がある公園は、アンデルセン公園やあけぼの山公園があるが、どのように差別化を図っていくのか。

→アンデルセン公園は有料公園なので同じことはできない。ナチュラルスティックガーデンや、新たな花の企画や宿根草、ハーブなど、見て・育てて・触って・収穫して・食べてといった、他とは異なる方法でアピールをしていきたい。

○花や植栽について佐倉らしい提案をしてもらいたい。例えば、花菖蒲などはどうか。

→夏の集客要素として、可能であれば水辺において蓮の栽培ができればと考えている。花菖蒲は手間暇がかかるが、検討していきたい。

○今後 20 年間、管理・運営をしていくことになるが、こどもの更にこどもの世代くらいまで運営していくことにどのような意識をもっているのか各社に伺いたい。

→昔はドライブインが主流になっていたものが 20 年後には道の駅となり、道の駅も年々パワーアップしている。佐倉ふるさと広場は道の駅ではないが、歴史やオランダと絡めて年々アップデートしていきたいと考えている。

→佐倉のランドマークとなるようにしていきたい。

→魅力ある施設の一助となれればと考えている。

→多種多様な花と皆の多様な感性に関する見識があるので、うまく提案しながら造成できればと考えている。

→植物は生きているものなので、皆が一丸となって作っていき、市民の憩いの場となれるように努めていきたい。

◎市長の挨拶の中でも「皆で育てていく」という言葉があった。市民としてどのように参加できる場となるかが重要と考えている。

○車窓から見える佐倉ふるさと広場と水辺の景観が非常に大事だと考えているが事業者としての見解を伺いたい。

→電車の乗客から興味を持ってもらえ、アピールできるような提案をしている。今後、景観については協議していくが、周囲に溶け込む場ではなく面白そうだなと思ってもらえるようなデザインとしていきたい。

◎今ある田園風景や水辺などの周辺の景色とのバランスを考えてもらいたい。

3 委員協議

プレゼンテーション・ヒアリングに基づく、所感報告や意見交換等を行った。

①事務局の所感

- ・ Park-PFI の提案についてはよく練られている。
- ・ 公募対象公園施設については、景観に関して今後協議が必要だが内容についても期待できる。
- ・ 特定公園施設については、エディブルガーデン、水辺の活用はこれまで無かった要素であり、提案としてはよいが、持続できるかどうかが鍵になる。
- ・ 指定管理業務については、協力法人においてノウハウがあり、安定した維持管理は期待できるが、花の植え方の工夫や佐倉らしさを出す提案がなかったことは残念。
- ・ 全体としては、特に代表法人のネットワークやノウハウについて期待できる。

②主な意見

(○：委員質疑 ◎：委員所感 →：事務局回答)

- ◎上位計画に即した適切な計画が練られている。
- ◎想定よりも各コンテンツにおけるコンセプトはあったが、水辺への接点が見られず、今後、市との連携が必要だと思う。BBQは近隣のサンセットヒルズにあり、佐倉ふるさと広場にて実施する必要性を検討する必要がある。また、風車や花は他の市町村でも見ることができる中で、佐倉ふるさと広場としての必要性を強く意識してもらう必要がある。
- ◎集客力が見込める提案であった。
- ◎佐倉の魅力について把握できていない印象がある。また、多年草を用いてローコストローメンテナンスとの話であったが、多年草のコントロールは難しく、実際は手間暇がかかってしまうと思われる。エディブルガーデンなども食べることを考えると薬品なども上手に使っていかなくてはならず、ローコストで対応できるのか、やや懸念がある。
- ◎これまでの運営管理の実績をもって集客の達成が期待できる。
- ◎運営についての実績があるので、この点については、期待が持てる。佐倉らしさについてどう魅力を発信していくのが課題と感じた。
- ◎委員会として求めていたことが提案されており期待が持てる。
- ◎積極的な提案はとてもよかったと感じた。水辺の活用について、河川管理者との協議が非常に重要となるため、今後注力してもらいたい。
- ◎食を通じて地域とのつながりや外部からの集客が見込める提案であった。
- ◎設計とデザインにやや懸念を感じた。水辺風景、田園風景、里山などとの調和を、市や建設技術研究所と連携して検討していけるか。マーケティングは心配

ないが、佐倉らしさ、水辺という特色をどういったデザインでどう生かし、施設整備を行っていくかが今後の課題と感じた。

- ◎選定された事業者が整備する施設と市が整備するエリアとの調和について、選定された事業者と市にて協議をするだけでなく、外部からアドバイスを受ける仕組みを構築する必要があると考える。

【委員長】

当委員会において「設置等予定者」として適当と認められる団体として、「佐倉ふるさと広場運営共同事業体」を選定し、併せて、指定管理者の候補者として推薦することとする。

以上