

佐倉ふるさと広場拡張整備基本計画
基本計画書

令和4年3月
千葉県佐倉市

(1) 本市の現況	3
(2) 整備コンセプト	4
(3) 整備基本計画の検討	5
①導入機能の検討	6
②施設規模の検討	7
③配置計画の検討	12
④施設計画の検討	13
⑤概算事業費に関する検討	23
⑥収支予測の検討	28
⑦比較候補地に関する検討	31
(4) 交通計画の検討	35
(5) 官民連携導入可能性調査	36
①事業スキームの検討	37
②民間事業者の意向調査	38
③VFMの算定	40
④官民連携事業の事業化に向けた課題の整理	41
(6) 課題への対応(案)	42

①本市の特性

人口は減少傾向、高齢化率は増加傾向

- 本市の人口は、平成23年から10年間緩やかな減少傾向であり、令和2年では174,694人となっている。一方で世帯数は微増傾向で推移し、78,329世帯となっている。
- 老年人口の比率は増加傾向で、現在30%を超えている。これに対し、年少人口・生産年齢人口の比率は減少が続いている。

地域経済循環率は県全体に比べ低い

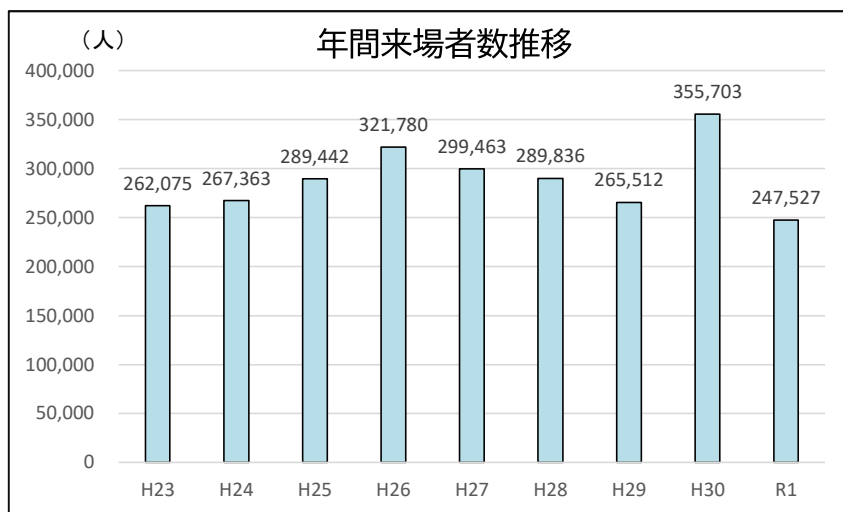
- 「地域経済循環率」は、県全体の 81.1%に対し本市は 74.0%と 約7ポイント低く、362 億円の民間消費が市内から市外に流出している。

歴史・文化や自然環境を活かした観光資源を有する

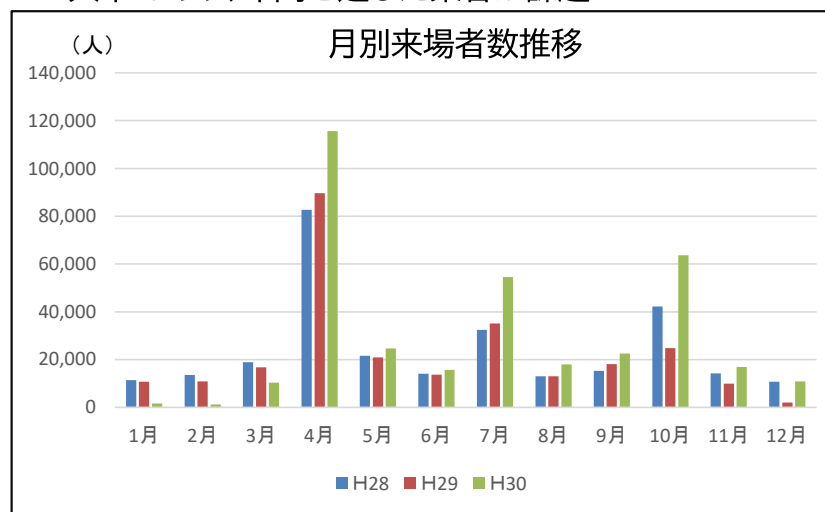
- 都心や成田空港からの交通利便性にも恵まれ、約 160 万人（令和元年）の観光客が本市を訪れている。
- 佐倉城址や日本一の規模を誇る国立歴史民俗博物館、また、印旛沼周辺では佐倉ふるさと広場や佐倉草ぶえの丘、サンセットヒルズなど自然環境を生かした観光資源を有する。

②佐倉ふるさと広場の概況

- 年間来場者数について、平成30年に急増し355,703人となっているが、本年を除くと平成26年をピークに減少傾向で推移



- 月別来場者数について、チューリップフェスタの4月、ひまわりガーデンの7月、コスモスフェスタの10月で来場者が多く、その他閑散期については20,000人/月以下が大半であり、年間を通じた集客が課題



■本市の課題

長時間滞在できる場が必要

東京～成田空港間の優れた立地であるが、立ち寄る機会が限られる。滞在して消費を促す仕掛けが必要。

通年訪れたい場が必要

花の開花や花火の時期以外の誘客が課題。高付加価値のモノや四季折々のコンテンツを造成し、販売する仕掛けが必要。

市民・子どもの集う場が必要

これまで以上に市民の愛着・誇りに繋がる場にしていくため、市民が日頃訪れる・楽しめる・活躍できる場が求められる。

都市と農村の共生が求められる

印旛沼等の周辺の自然環境や生物多様性、本市の農的な暮らしを守る取組の推進が必要。

産業振興が求められる

佐倉ふるさと広場を核として、交流人口・関係人口を増やし、市内経済の好循環をつくる必要がある。

シティセールスが求められる

佐倉ふるさと広場から本市の魅力を発信し、本市に訪れたい、住みたいと思うファン（特に若い世代）を増やしていくことが必要。

フラワーツーリズム

- ①チューリップフェスタ等の既存観光資源の充実。
- ②花や植物の活用強化。
- ③持続可能な管理と環境に優しい観光施設。



グリーンツーリズム

- ①初級者から上級者まで親しめる観光農園。
- ②地産地消や農風景を楽しむ施設。
- ③農のライフスタイルを体感する機能。



サイクルツーリズム

- ①サイクリスト向けの機能の強化。
- ②城下町地区の観光拠点と繋がるルートや幕張から銚子までの広域ルートの充実。



市民の憩い・活躍の場

- ①市民主体のガーデニングや農業体験。
- ②施設の管理・運営やサービスへの市民参加。
- ③地元主体により地域にお金が落ちる仕組みづくり。



(3) 整備基本計画の検討

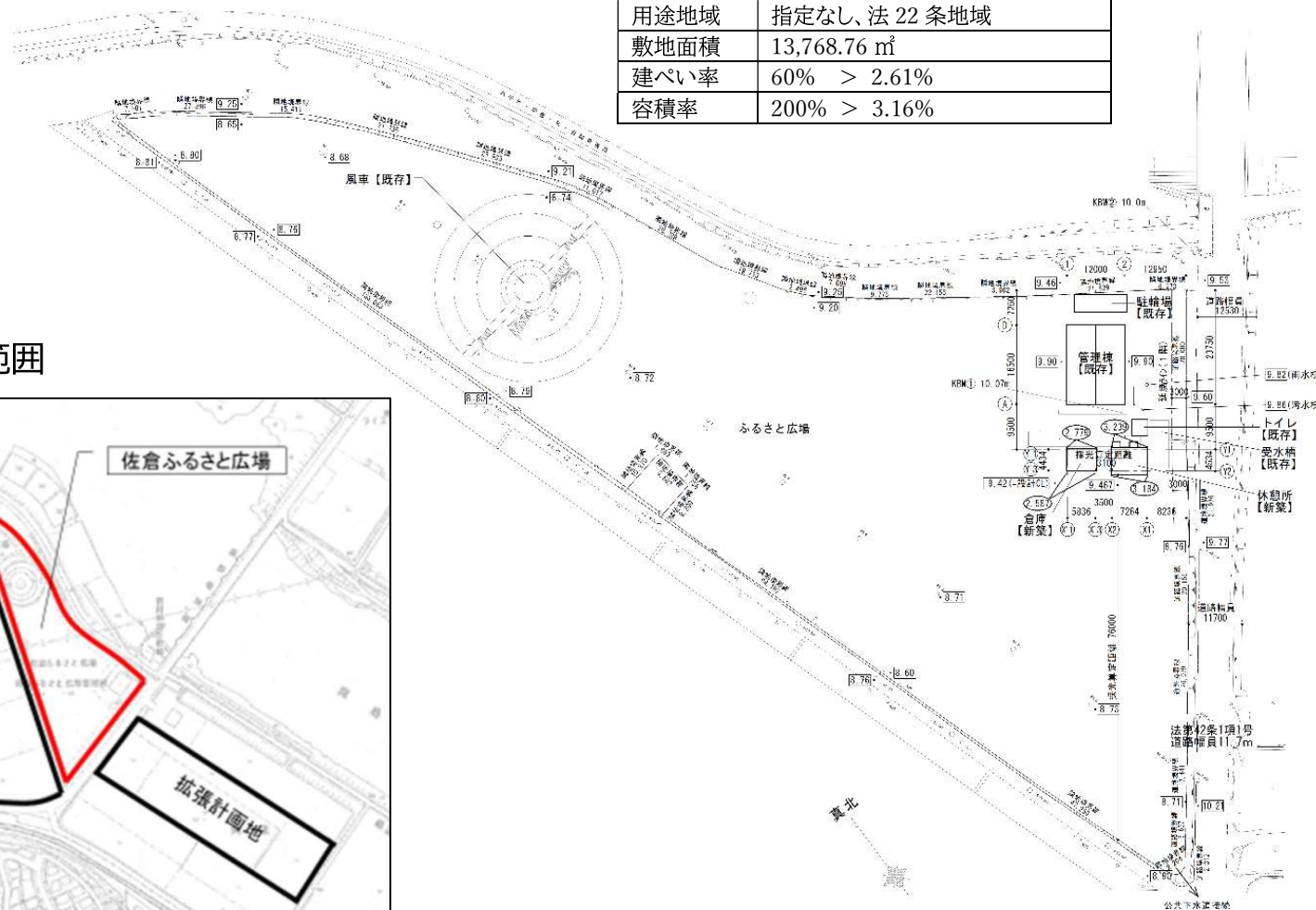
5

■施設概要

- 対象施設は、佐倉ふるさと広場(佐倉市臼井田2714)及びその周辺で、拡張計画地となる部分は現状農地となっており、佐倉チューリップフェスタでは、この拡張計画地の農地を活用して開花を行い、また、臨時駐車場として活用している。

住所	佐倉市臼井田 2714
用途地域	指定なし、法 22 条地域
敷地面積	13,768.76 m ²
建ぺい率	60% > 2.61%
容積率	200% > 3.16%

■拡張整備の対象範囲



■調査概要

①市民のニーズ(R2市民意識調査)

- 市民の観光・文化資源で好きなものについて、佐倉ふるさと広場が1位、周辺資源も上位にある。

1位：佐倉ふるさと広場

2位：佐倉城址公園

3位：国立歴史民俗博物館

4位：印旛沼

5位：DIC川村記念美術館

6位：佐倉草ぶえの丘

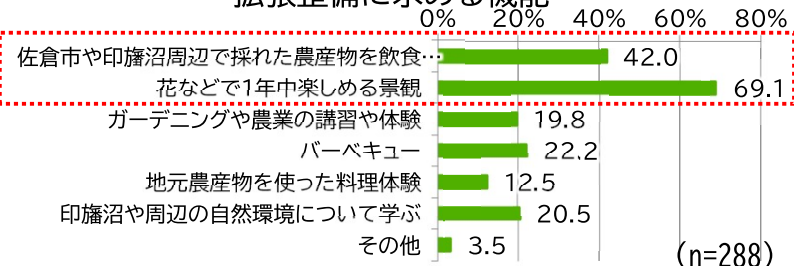


③関連団体・事業者の意向

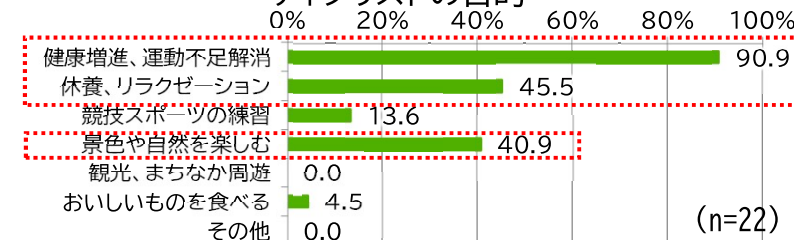
②利用者のニーズ

- 一般利用者にとってチューリップ開花以外にも訪れて楽しめる景観や飲食・物販機能が求められる。
- サイクリストは、60歳代以上が多く、競技スポーツよりも健康増進や印旛沼の景観を楽しむユーザーが多い傾向にあり、休憩・給水所となるレストスポットの充実を求めている。

拡張整備に求める機能



サイクリストの目的



拡張整備全体意見

- ファミリー層に向けたアプローチも大切
- 食べる・見るコンテンツが重要(BBQ等)
- お弁当やコーヒーもあると良い
- 地元で頑張っている農家さんの野菜があると良い
- キックボードやトゥクトゥクなど移動について工夫してはどうか
- ドッグランなどは需要があるのでは
- スポーツ需要にも目を向けたい(シャワー等)
- 印旛沼や原風景等の景観に配慮した整備
- 印旛沼の浄化など環境保全に関する取組をした方が良い。

フラワーツーリズム

- これまで取り組んできたチューリップを大切にしたい
- 遊べる場、食べる場をどうつくるかが課題
- 通年で花が楽しめるのは良い。植栽の計画に工夫が必要
- 落ちていた草花でネックレス作りなど草花遊び等の体験ができると良い

グリーンツーリズム

- 農業体験についてはもっと周辺施設との連携が必要
- 子供達が野菜を獲るのが好きなので需要はある
- 季節のものが売られているところが見られると良い
- 自分で収穫した野菜などをその場で食べられたら良い

サイクルツーリズム

- サイクリスト向けに休憩スペースがあると良い
- サイクリングの通過点になっている。飲食でしっかり消費してもらうことが必要
- サイクリングで休む時に足湯があると良い

■調査概要

① 施設用途の設定による類似用途の設定

- 本件施設コンセプトより、導入機能として必要な用途を以下に選定した。
飲食店舗(用途番号08450)
物販店舗(用途番号08440)
農産物の販売を主たる目的とする店舗(用途番号08650)
管理事務所(用途番号08470)
その他休憩施設等(用途番号08990)
- 上記設定の複合用途として、集客効果の期待ができる「道の駅」を類似用途に設定し、本件の想定面積算定を行うものとした。

② 類似施設の調査による試算

- 類似用途として設定した「道の駅」について、近年竣工した13事例の延床面積、用途分け面積の調査を行った所、延床面積では、854㎡～3487㎡と規模の範囲があるが、平均面積は、1813㎡であった。これらは、物件特有の用途、例えば温浴施設を併設、コンビニを併設など、特殊要件を含んだ事例もあり、面積の大きい2事例、面積の少ない2事例を除いた平均延べ床面積は、約1500㎡という試算となった。

③ Park-PFI(以下、「P-PFI」という。)の活用による敷地条件の整理

- 本件について、都市計画法上の用途は都市公園と規定されており、建築可能面積は2%が上限(敷地面積13768.76㎡に対し275.37㎡)となるが、P-PFIの活用による民間活力の導入により、条例で10%の引き上げが可能となる。条例は整備済みであり、建築可能面積は最大12%となる。(敷地面積13768.76㎡に対し1652.25㎡)
- ここから、既設の「佐蘭花」等施設の建築面積を除くと、約1376㎡が新設建築物の建築可能面積となる。

④ 設定面積の検討

- 類似事例の調査により、本件設定延床面積は、集客性や収益性を考慮し、約1500㎡を推奨面積と考えるが、建蔽率の制限を考慮すると、平屋建てを想定した場合、延床面積約1200～1300㎡が上限となるため、現段階では建蔽率の上限まで活用する計画として、面積設定を行うものとした。
- 更に、交通量調査による駐車まず数算定から、『設計要領第六集 建築施設編 令和元年7月版』より、トイレ、休憩施設、直売所、物販施設、レストラン、カフェ等の必要面積を算出し、新設部分の必要面積を整理した。(参考3)

■施設規模まとめ

- 都市公園エリア内に必要な施設規模(面積)を試算

施設名	必要面積 ※既存施設 含む	基本計画方針 ※新設部分	
トイレ	191㎡	134㎡	
休憩施設 (インフォメーション)	170㎡	0㎡	
農畜産物直売	240㎡	240㎡	380㎡
物販施設	170㎡	140㎡	
レストラン	473㎡	267㎡	
カフェ	259㎡	259㎡	
機械室	96㎡	96㎡	269㎡
バックヤード	133㎡	133㎡	
廊下	40㎡	40㎡	
計	1772㎡	1309㎡	

(3) 整備基本計画の検討

②施設規模の検討

8

参考1:道の駅参考事例比較

			佐倉ふるさと広場		13768㎡	1300㎡	都市公園	木造 地上1階	10	100	2	3	7	8	1	-	-	インフォメーション 休憩スペース キッズコーナー 事務室	○ (175㎡)	○ (175㎡)	○ レストラン (200㎡)	○ カフェ (100㎡)	機械室 100㎡	バックヤード（倉庫・防災備蓄倉庫） 含む 100㎡	その他 廊下・道路 200㎡
												100㎡					150㎡	350㎡	300㎡	200㎡	200㎡				

No	外観イメージ	平面イメージ	名 称	建築場所	敷地面積	延床面積	用途地域	構造種別	駐車場施設			トイレ施設						休憩施設	農畜産物直売	物販施設	飲食施設		バックヤード	その他施設
									大型車	小型車	身障者	男性大	男性小	女性	多目的	子ども用	授乳室							
1			いちかわ	千葉県 市川市区分6・10-1	17300㎡	1700㎡	市街化調整区域	鉄骨造 地上1階	48	69	2	5	11	24	1	-	-	インフォメーション (78㎡) キッズコーナー (26㎡) ラウンジ (104㎡) 会議室 (12㎡)	○ (155㎡)	○ (78㎡)	○ レストラン (155㎡)	○ カフェ (150㎡)	バックヤード (倉庫含む)	カルテックス (104㎡) サテライトスタジオ (26㎡) バイク置き場 駐輪場
												259㎡					194㎡	233㎡	305㎡	276㎡				
2			ひたちおた	茨城県 常陸太田市下河合町 1016-1	22136㎡	1814㎡	市街化調整区域	鉄骨造 地上1階	14	208	3	6	12	17	3	-	-	インフォメーション (59㎡) 事務室 (42㎡)	○ (236㎡)		○ フードコート (118㎡、 厨房120㎡)	○ レストラン (211㎡、 厨房71㎡)	バックヤード (50㎡) 加工室 (40㎡)	実験交流施設 (42㎡) コンビニ (116㎡) イベント広場 (100㎡) 外部デッキ (53㎡)
												208㎡					101㎡		520㎡	90㎡				
3			常陸大宮 かわプラザ	茨城県 常陸大宮市岩崎717-1	55884㎡	1771㎡	都市計画区域外	鉄骨造 地上1階	18	130	3	8 (2室車 いす 可)	15	18 (2室車 いす 可)	2	-	○ 5㎡	インフォメーション (303㎡)	○ (572㎡)		○ レストラン (187㎡)	○ カフェ (152㎡)	バックヤード (事務室含む) (287㎡)	加工施設 (98㎡) 多目的室 (134㎡) イベント広場・多 その他 (1040㎡)
												245㎡							339㎡	287㎡	電気自動車スタンド			
4			伊豆ゲートウェイ函南	静岡県 田方郡函南町塚本887-1	13231㎡	1798㎡	都市計画区域外	木造 一部鉄骨造 地上2階	12	98	3	15	12	4	-	-	-	インフォメーション (76㎡)	○ (275㎡)		○ レストラン (252㎡)	○ カフェ (119㎡)	バックヤード (外部)	交流施設 (78㎡) スタジオ (7㎡) コンビニ (198㎡) 無量アス イベント広場 (460㎡)
												77㎡							371㎡	504㎡				
5			八王子滝山	東京都 八王子市滝山町1-592-2	10404㎡	1322㎡	市街化調整区域	RC造 地上1階	9	95	2	3	7	8	1	-	○ 7㎡	インフォメーション 【交流ホール】 (155㎡) 事務室 (20㎡)	○ (307㎡)	○ (36㎡)	○ フードコート・カフェ (119㎡、厨房161㎡)		バックヤード (162㎡) 防災備蓄倉庫 (29㎡)	展示スペース (49㎡) 会議室 (40㎡) バイク置き場28 駐輪場45台
												102㎡					175㎡	343㎡	280㎡	191㎡	電気自動車スタンド			
6			木更津うまかつの里	千葉県 木更津市下都1369-1	9488㎡	854㎡	市街化調整区域	鉄骨造 地上1階	10	128	2	4	5	7	2	-	-	インフォメーション (26㎡) 事務室 (22㎡)	○ (360㎡)		○ フードコート (103㎡、厨房63㎡)		バックヤード	コミュニティイ ベース (55㎡)
												44㎡												
												100㎡					48㎡		166㎡	65㎡				
7			日光街道ニコニコ本陣	栃木県 日光市今市719-1	9321㎡	3077㎡	商業地域	RC造 地上3階 (ミュージアム) S造 地上1階	7	52	3	7	9	9	2	1	-	インフォメーション (39㎡) 事務室 (21㎡)	○ (403㎡)	○ (101㎡)	○ レストラン (171㎡、 厨房66㎡)	○ カフェ (13㎡、 厨房27㎡)	バックヤード	コンビニ (203㎡) ミュージアム (3 階・2825㎡) 観光協会事務所 (100㎡) イベントスペース (13㎡)
												46㎡												
												105㎡					60㎡	504㎡	277㎡	146㎡				
8			保田小学校	千葉県 安房郡鋸南町保田724	14236㎡	3487㎡	都市計画区域外	RC造 一部鉄骨造 地上2階	5	104	2	4	9	9	1	-	-	インフォメーション (82㎡) キッズコーナー (59㎡) 事務室 (21㎡)	○ (601㎡)		○ レストラン ・カフェ (511㎡)		バックヤード	運動施設 宿泊施設 集会室 (約11 ㎡) イベント広場 (3 ㎡) 公園
												50㎡												
												92㎡					161㎡			150㎡				
9			伊豆月ヶ瀬	静岡県 伊豆市月ヶ瀬78-2	16800㎡	1200㎡	都市計画区域外	地上2階	59			3	6	9	1	1	未調査	インフォメーション (51㎡) 休憩スペース (54㎡) 事務室 (16㎡)	○ (374㎡)	○ (197㎡)	○ レストラン (229㎡)	○ カフェ (10㎡)	バックヤード (198㎡) 防災備蓄倉庫 (24㎡)	加工所 (27㎡) 多目的スペース (57㎡) 集積・集積室 (8 ㎡) 公園 広場
												70㎡					136㎡	571㎡	239㎡	222㎡				

(3) 整備基本計画の検討

②施設規模の検討

9

参考2:P-PFI参考事例比較

No	外観	名称	建築場所	施設コンセプト	竣工年	敷地面積	建築面積	延床面積	構造種別	屋外広場	駐車場施設				トイレ施設						飲食		物販	その他	主要な利用者	特徴的な施設
					総事業費						大型	普通	身障者	男性大	男性小	女性	多目的	子ども用	授乳室	レストラン	カフェ					
1		福岡市水上公園 SHIPs GARDEN	福岡市中央区 西中洲 13-1	水辺ならではの空間 の広がりを楽しめる 商業施設	2016.7 3.6億円	1226.66㎡	371.25㎡	626.17㎡	鉄骨造 地上2階 建て	○ 832㎡	-	-	-	-	-	-	-	-	○ 482㎡	-	-	-	-	全般	リバービューエリ ア 144㎡	
2		IKE.SUNPARK	東京都豊島区 東池袋 4丁目4番2号	繋がりを生み出す 防災施設にもなる 地	2020.07	17000.00㎡	-	1135.00㎡	RC造 地上2階 建て	○ 6600㎡	-	-	-	3	5	8	2	1	-	-	○ 300㎡	-	-	ファミリー層	備蓄倉庫 400㎡	
3		名城公園 tonarino	愛知県名古屋 市北区 名城1丁目2	始まりの舞台	2017.4	7000.00㎡	1383.16㎡	1494.80㎡	鉄骨造 地上2階 建て	○ 1500㎡	1	75	-	1	2	2	1	-	多 目 的 に 含 む	○ 735㎡	○ 750㎡	○ 375㎡	シャ ワ ー 室 50㎡	全般	ランニングスケー ル 330㎡	
4		大濠テラス	福岡県福岡市 中央区 大濠公園1-9	日本文化に触れる	2020.8	632.10㎡	158.31㎡	199.88㎡	木造 地上2階 建て	-	大濠公園駐車場利用				-	-	-	-	-	-	○	○	-	若年層	レンタルスペース 45㎡	
5		各務原 PARK BRIDGE	各務原市那加 雲雀町 30-1	二つの公園をつなぐ 新しい居場所	2021.3 3.5億	1800.00㎡	500.00㎡	600.00㎡	木造 地上2階 建て	-	市民公園駐車場利用				○	○	○	1	1	有	○	-	-	-	ファミリー層	屋内プレイパーク に特化 (遊び創造labo)
6		千里南公園 bird tree	大阪府吹田市 津雲台 1丁目3-5 千里 南公園	四季を通じて公園を 楽しめる カフェレストラン	2019.2	105000.00㎡	100~500	100~500	鉄骨造 平屋建て	-	-	47	1	-	-	-	-	-	-	95席 60席 (テラス)	-	-	-	全般	カフェレストラン に特化	
8		駒沢オリンピック公 園 Mr.FARMER	東京都世田谷 区駒沢 公園1丁目1-2	新たな賑わいと 防災拠点	2017.3	-	258.96㎡	-	鉄骨造 平屋建て	-	5	504	5	-	-	-	-	-	-	66席 69席 (テラ ス)	-	-	-	全般	カフェレストラン に特化 (Mr.FARMER)	

■参考3:駐車まず数算定検討資料

■設定条件

計画交通量	交通量×サービス係数	
サービス係数	年間365日のうち90%に相当する330日に対してサービスが確保される係数。休日サービス係数を採用する場合は、下表の値を用いる	
	年平均日交通量Q(台/日)	サービス係数
	$0 < Q < 25,000$	1.4
	$25,000 \leq Q < 50,000$	$1.65 - Q \times 10^{-5}$
	$50,000 < Q$	1.15
立寄率	路線利用者が計画施設へ立ち寄る率 立寄り台数(台/日) / 本線交通量(台/日)	
ラッシュ率	一定時間帯への集中率 ラッシュ時立寄台数(台/時) / 立寄台数(台/日)	
回転率	平均駐車時間 1(時) / 平均駐車時間(時) ⇒平均駐車時間2時間と設定する	
駐車まず数	駐車まず数 = 計画交通量 × 立寄率 × ラッシュ率 ÷ 回転率	

■現況交通量

交通量観測地点地名	昼間12時間			
	自動車類交通量(台) (上下合計)			
市郡区町村	小型車	大型バス	大型貨物	合計
佐倉市臼井田2714	6,183	24	26	6,233

■立ち寄り率・回転率の設定

	立寄率	ラッシュ率	回転率(回/時間)
小型車	0.100	0.100	0.67

出典:ラッシュ率は「設計要領第四集第11編休憩所SA」(日本道路公団, S62)より

回転率は、H26都市公園利用実態調査報告書より、1～2時間の滞在比率が最も多い結果となっていることから1.5時間で1回転(回転率0.67)に設定

■駐車場需要の算定 ※小型車のみ検討

車種	現況交通量	サービス係数	立寄率	ラッシュ率	回転率	駐車場需要※1
小型車	6,183	1.4	0.100	0.100	0.67	130

(3) 整備基本計画の検討

②施設規模の検討

11

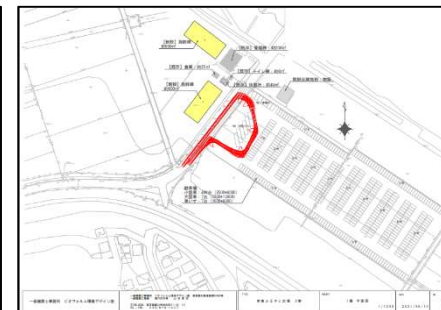
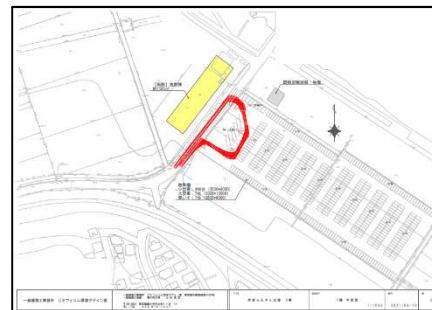
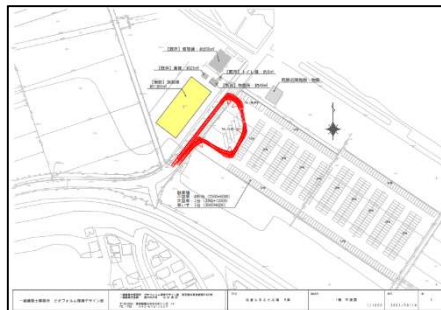
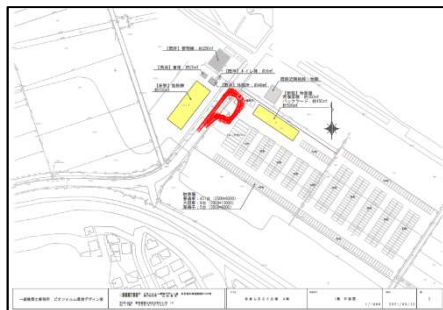
参考3:面積算定検討資料

施設名	与件		計算式			必要面積 ※既存施設 含む	基本計画方針 ※新設部分	
トイレ	『設計要領 第六集 建築施設編』より(※)		器数			191㎡	134㎡	
	男性(大)	5.4 ㎡/人	5.4 x	5 =	27 ㎡			
	男性(小)	3 ㎡/人	3 x	8 =	24 ㎡			
	女性	5.4 ㎡/人	5.4 x	22 =	118.8 ㎡			
	多目的	10.8 ㎡/人	10.8 x	2 =	21.6 ㎡			
			Σ	=	191.4 ㎡			
休憩施設 (インフォメーション)	『設計要領 第六集 建築施設編』より(※)		佐倉-台数 室名			170㎡	0㎡	
	通常駐車台数100台以上150台以下	170 ㎡	130 台 インフォメーション					
			休憩スペース					
			キッズコーナー					
			事務室					
			Σ	=	170 ㎡			
農畜産物直売	2018農林水産物直売所・実態調査報告より					240㎡	240㎡	380㎡
	売場面積の平均値	240 ㎡						
物販施設	『設計要領 第六集 建築施設編』より(※)		佐倉-台数			170㎡	140㎡	
	通常駐車台数100台以上150台以下	170 ㎡	130 台					
レストラン	『設計要領 第六集 建築施設編』より(※)					473㎡	267㎡	
				大型	小型			
	駐車マス数：P			3	130			
	車両構成率：S			0.21	0.79			
	駐車回転率：r※PA基準			4	4			
	車両別駐車台数：Pa		Pa = P x S x r	=	2.52 410.8			
	車両別乗車人数：W※PA基準			21	1.7			
	立寄り人数：N		N = Pa x W	=	52.92 698.36			
	飲食施設利用率：u 大型10%、小型30%			0.1	0.3			
	飲食施設利用人数：NL		u x N	=	5.292 209.508			
	飲食施設回転率：C		2.0人/h		2			
	席数：V		NL / C	=	2.646 104.8			
	一人当たり面積：M				2			
	飲食施設客席面積：LSー①		V x M	=	5.292 209.508			
	厨房面積：0.4 x LSー②		0.4 x LS	=	2.1168 83.8032			
付属施設面積：1.8 x LSー③		1.8 x LS	=	4.2336 167.6064				
		Σ (①+②+③)	=	472.56 ㎡				
カフェ	フードコート形式の他施設を参考とする。					259㎡	259㎡	
	ひたちおた(延床面積：1814㎡)	238 ㎡	AVE. 259㎡					
	八王子滝山(延床面積：1322㎡)	280 ㎡						
機械室	延床面積からの比率とする		佐倉-延床面積			96㎡	96㎡	
	設備機械室：延床面積 x 5% ～ 8% 6.5%とする		1200 ㎡					
	電気室：延床面積 x 1% ～ 2% 1.5%とする							
	機械室合計：延床面積 x 10%		1200 x 0.08 = 96 ㎡					
バックヤード	『建築計画・設計シリーズ 商業施設Ⅰ』より店舗面積(農産物直売・物販施設)に対する割合＝売場面席65%：管理施設35%		販売有効床面積			133㎡	133㎡	269㎡
			380 x 0.35 = 133 ㎡					
廊下	レンタル比90%として、※1(トイレ～カフェの計画面積)		※1面積			40㎡	40㎡	
	※1(トイレ～カフェの計画面積) x 0.1		401 x 0.1 = 40.1 ㎡					
計						1772㎡	1309㎡	

(※)『設計要領 第六集 建築施設編 令和元年7月版』東日本高速道路株式会社、中日本高速道路株式会社、西日本高速道路株式会社編

備考※基本計画方針での補正
※既存施設分の個数を除いて算定 ※駐車台数 小型車130台 大型車3台として算出
※既存管理棟にて設定とする。 (既存施設約200㎡※トイレ20㎡分含む)
※屋外での飲食を可能とし、屋内面積を縮小することを想定
※テナントを誘致し、フードコート形式による場合 ※厨房含む(客席・厨房割合1:1)
※ホール・主要動線は、各施設からの按分とする。

■配置計画の検討

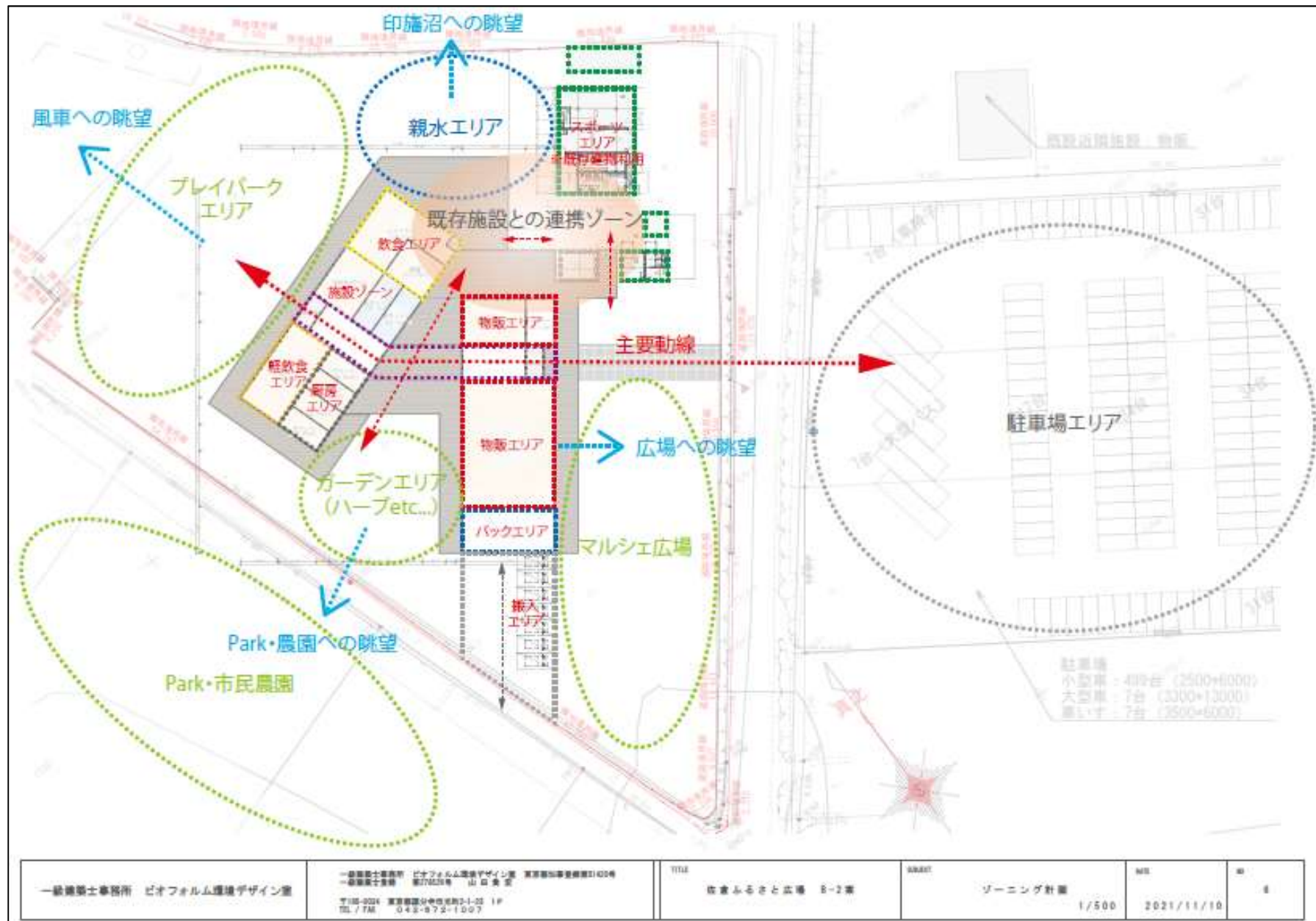


■配置計画の検討まとめ

- 配置計画を4パターン検討し、4案の中で最もコストを抑えた計画として、B案を採用。

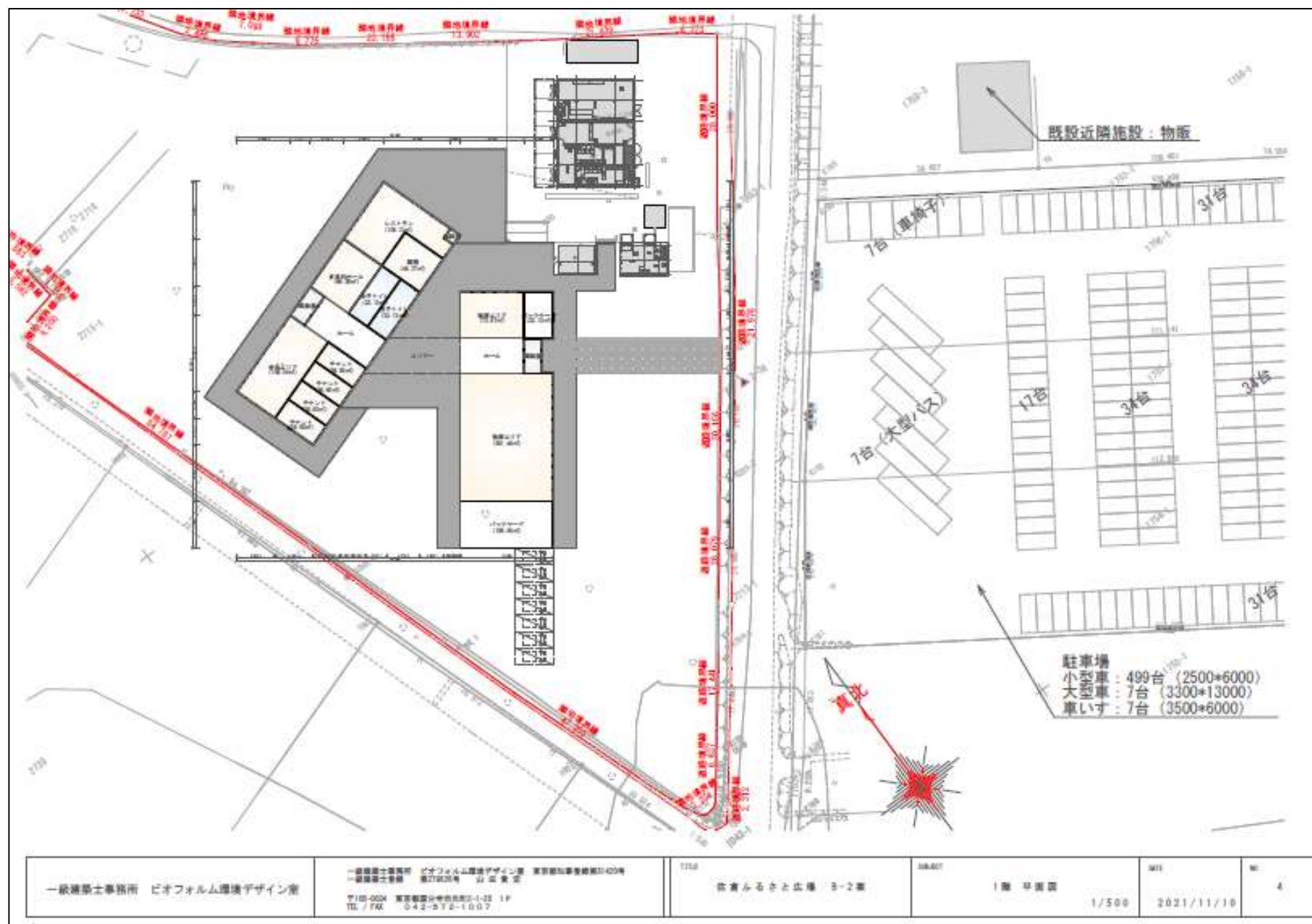
※検討にあたり、都市公園についてP-PFI方式を採用した整備にすることで、建ぺい率上限を緩和し、約1300㎡の施設の拡張が可能であることを前提条件として検討した。

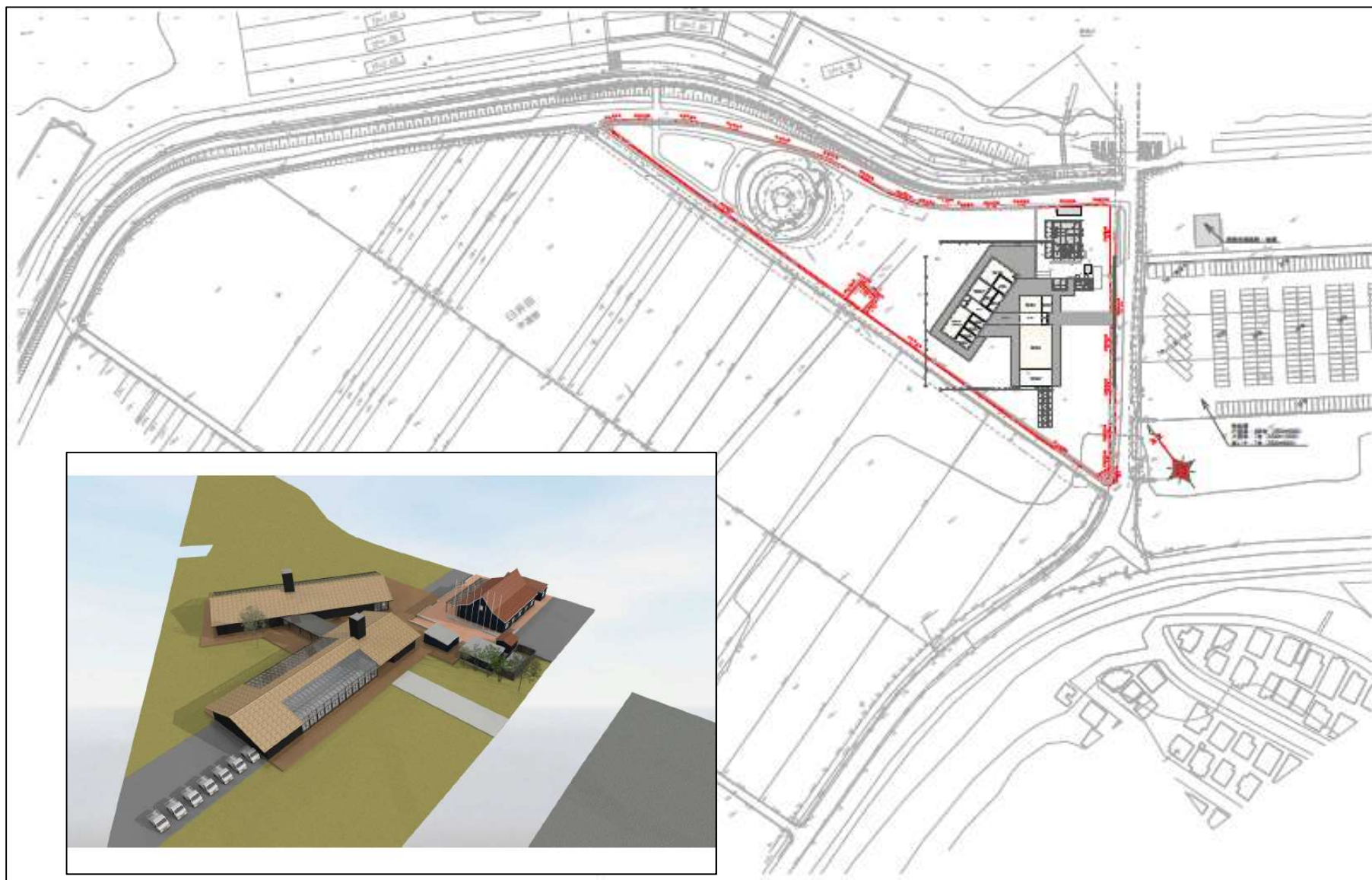
	A案	B案	C案	D案
敷地設定	都市公園+駐車場用地	都市公園	都市公園	都市公園
主な特徴	駐車場用地側に物販棟を配置	既存施設を活かした配置	既存施設を解体して配置	当初提案の配置
既存施設	現状のまま	現状のまま	解体	現状のまま
駐車台数	大型車	8台	7台	7台
	小型車	451台	499台	499台
	車いす	5台	7台	7台
既存施設建築面積	駐車場用地	297.95㎡	0.00㎡	297.95㎡
	都市公園	1966.00㎡	0.00㎡	0.00㎡
許容新設建築面積	都市公園	1354.30㎡	1652.25㎡	1354.30㎡
	合計	3320.30㎡	1652.25㎡	1354.30㎡
メリット	・近隣施設との物販の連携がしやすい。	・4案の中で最もコストを抑えた計画がしやすい。	・1建物のため管理がしやすい。 ・計画の自由度が高い。	・印旛沼側への眺望が見込める。
留意点・デメリット	・敷地分散することで、都市公園側施設への集客がしづらい。 ・敷地分散により、運用効率が悪くなる。 ・新設エリアの駐車台数が少なくなる。	・既存施設を残すため、新設計画の配置・意匠性に制限がかかる。	・解体費用がかかる。(600万程度～) ・補助金返還の必要有。(数千万円?～)	・既存施設を残すため、新設計画の配置・意匠性に制限がかかる。 ・公園(オープンスペース)の実質利用面積が一番低い。
その他懸案事項		・1000㎡以内ごとの耐火区画必要	・休憩所、倉庫の杭は残地の可能性有(約8.3m) ・1000㎡以内ごとの耐火区画必要	



(3) 整備基本計画の検討 ④施設計画の検討(平面計画)

14



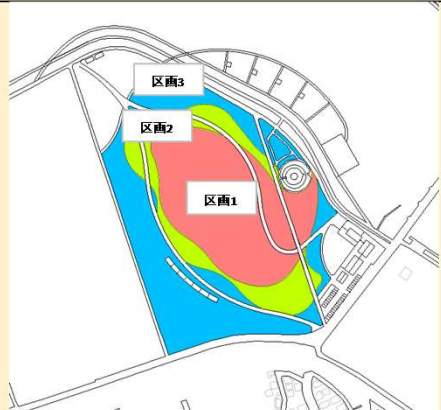


一級建築士事務所 ビオフォルム環境デザイン室	一級建築士事務所 ビオフォルム環境デザイン室 東京都品川区品川1-400号 一級建築士事務所 品川602号 山田 良 文 〒108-0034 東京都品川区品川1-400 2F TEL / FAX 042-972-1007	TITLE 飲食ふるさと広場 B-2案	SUBJECT 1階 平面図	DATE 2021/11/10	NO. 5
-------------------------------	--	---	--	---	-----------------------------------

■3パターンによる検討

	【A案】区画植え替え	【B案】ナチュラルスティック	【C案】ナチュラルスティック+区画植え替え
イメージ			
植栽	一面のチューリップ又は1年草	多年草、宿根草+チューリップ	多年草、宿根草+チューリップ、風車周り是一片のチューリップ又は1年草
景観の特徴	花畑的な植栽	花畑と比べて自然風な植栽	自然風の植栽でありつつ、チューリップがより目立つ植栽+花畑的な植栽
	区画ごとに決まった花が一面に植わる景観ができ、四季毎の花のインパクトがある。	春には他の草花の中からチューリップが顔を出すように咲く。	春には他の草花の中からチューリップが顔を出すように咲く。球根の密度調整で見どころを作ることができる。風車周りは四季毎の花のインパクトがあるように植え替えとする。
	時期により土のエリアができる。冬は全てのエリアが土になる。	冬も植物の実や枯れ姿を楽しむことができる。	土のエリアを小さく、時期を短く抑える。
パターンの特徴	花後は撤去して植え替えるため、毎年異なるパターンで花を植えたり園路を変えたりすることもできる（園路を舗装しない場合）。	園路沿いを管理レベルの高いナチュラルスティックガーデンとして重点的に整備する。	ポイントを絞り、チューリップを目立たせる。円形のエリアを複数つくことで植栽レベルの調整がしやすく、他の植栽へ転換することも可能。
チューリップ球根の植え方	チューリップ球根は毎年花後に掘り上げ、新しいものを植える。従来のチューリップフェスタのように機械で植える方法と、ばらまきで植える方法がある。	チューリップ球根は掘り上げず、毎年咲かせつつ追加する。ばらまき（手植え）で植える。	チューリップ球根は掘り上げず、毎年咲かせつつ追加する。ばらまき（手植え）で植える。風車周りのみ球根を毎年花後に掘り上げ、新しいものを植える。

■3パターンによる検討

	【A案】区画植え替え	【B案】ナチュラルスティック	【C案】ナチュラルスティック+区画植え替え
維持管理	チューリップと他1年草（ヒマワリやコスモス等）の植え替え	多年草、宿根草、チューリップの手入れと補植	チューリップの補植、チューリップと他1年草（ヒマワリやコスモス等）の植え替え
来客数増加のポテンシャル	開花に合わせたイベントの来客が主。	1年を通して草花の姿を楽しむことができる。	1年を通して草花の姿を楽しめるほか、チューリップの時期はイベントの来客が見込める。
チューリップ密度	高（現状と同程度）	低	中～高（区画により調整可能）
維持管理費	33,935,000円～（チューリップ密度により変動）	44,500,000円～	41,962,000円～（求める植栽管理レベルにより調整できる）
区画			
各区画における植栽の例	区画1：チューリップ（掘り上げ）、ヒマワリ	区画1：チューリップ（埋め込み）、1年草（こぼれ種）	風車周り：チューリップ（掘り上げ）、ヒマワリ、コスモス
	区画2：チューリップ（掘り上げ）、ヒマワリ	区画2：チューリップ（埋め込み）、多年草・宿根草	林エリア：チューリップ（埋め込み）、多年草・宿根草、樹林
	区画3：チューリップ（掘り上げ）、コスモス	区画3：チューリップ（埋め込み）、芝生	テルプ①：チューリップ（埋め込み）、多年草・宿根草
	区画4：チューリップ（掘り上げ）、1年草		テルプ②：チューリップ（埋め込み）、多年草・宿根草
			テルプ③：チューリップ（埋め込み）、多年草・宿根草

■ガーデンに取り入れる機能 ※(案にて整理)

〔(案)コンセプト〕

オランダ北海沿いの地域では、古くからテルプと呼ばれる人口の微高地を造成し、その上に定住地を形成している。その原風景をイメージしてデザインした。

(参考:『フリースラント オランダ低地地方の建築・都市・領域』伊藤毅 編)



代表的なテルプ アールスム(Aalsum)
<https://www.hansknijff-fotografie.nl/portfolio/23>

〔導入する機能〕



通年楽しめるツーリズム機能〔基本的な機能〕



四季折々の花景色が楽しめるフラワーツーリズム



日常的に通う場となる農業体験



自転車メンテナンス、パウダーコーナー等

広場を活用した集客機能・子どもの遊び場 〔事業者の創意工夫により想定する付加価値機能〕

地元事業者等が集まるイベントの開催



子どもの学びにつながる環境学習



子どもの遊び場となる遊具や自然環境の活用



BBQ等広場を活用したアクティビティ空間の創出



■植栽計画(1月～3月)※C案

**1月**

区画①：ニホンスイセン、スノードロップが咲き始める
 区画②～④：チューリップ育成中
 ※雨があまり降らない場合、灌水

**2月**

区画①：クロッカスが咲き始める
 区画②～④：チューリップ育成中
 ※まだ芽の小さいうちに除草

**3月**

早咲きのチューリップ、アネモネが咲き始める
 ※可能なら花がら摘み(多年草系の球根中心に。)
 ※目立つ雑草の除草

区画①



区画②



区画③



区画④



■植栽計画(4月～5月)※C案



4月

全エリアチューリップ満開

区画①：アネモネ、水仙、クロッカスとチューリップがの球根ミックス

区画②・③：チューリップと風車の風景ができる

区画④：ネモフィラとヤグルマギクがチューリップと一緒に咲き始める

※可能なら花がら摘み

※目立つ雑草の除草



5月

区画①：遅咲チューリップ、アリウムが咲き始める

区画②・③：チューリップを撤去、一年草の種まき

区画④：ネモフィラとヤグルマギク

※チューリップ花がらを取り除く《光合成のため茶色い葉は残す

※種まき後、発芽に支障のある雑草の除草

※目立つ雑草の除草

区画①



区画②



区画③



区画④



■植栽計画(6月～8月)※C案



6月

区画①：アリウム
区画③：コスモス育成中
※チューリップ花がらを取り除く(光合成のため茶色い葉は残す)
※発芽に支障のある雑草の除草(5-6月は特に手をかける)
※枯れたネモフィラを取り除く

区画②：ヒマワリ育成中
区画④：ヤグルマギク



7月

区画②：ヒマワリが咲き始める
区画③：コスモス育成中
区画④：ヤグルマギク
※茶色いアリウムのシードは生かす
※目立つ雑草の除草
※ヤグルマギクの切り戻し



8月

区画②：向日葵が満開
区画③：コスモスが咲き始める
区画④：ヤグルマギク
※目立つ雑草の除草
※コスモスの切り戻し

区画①



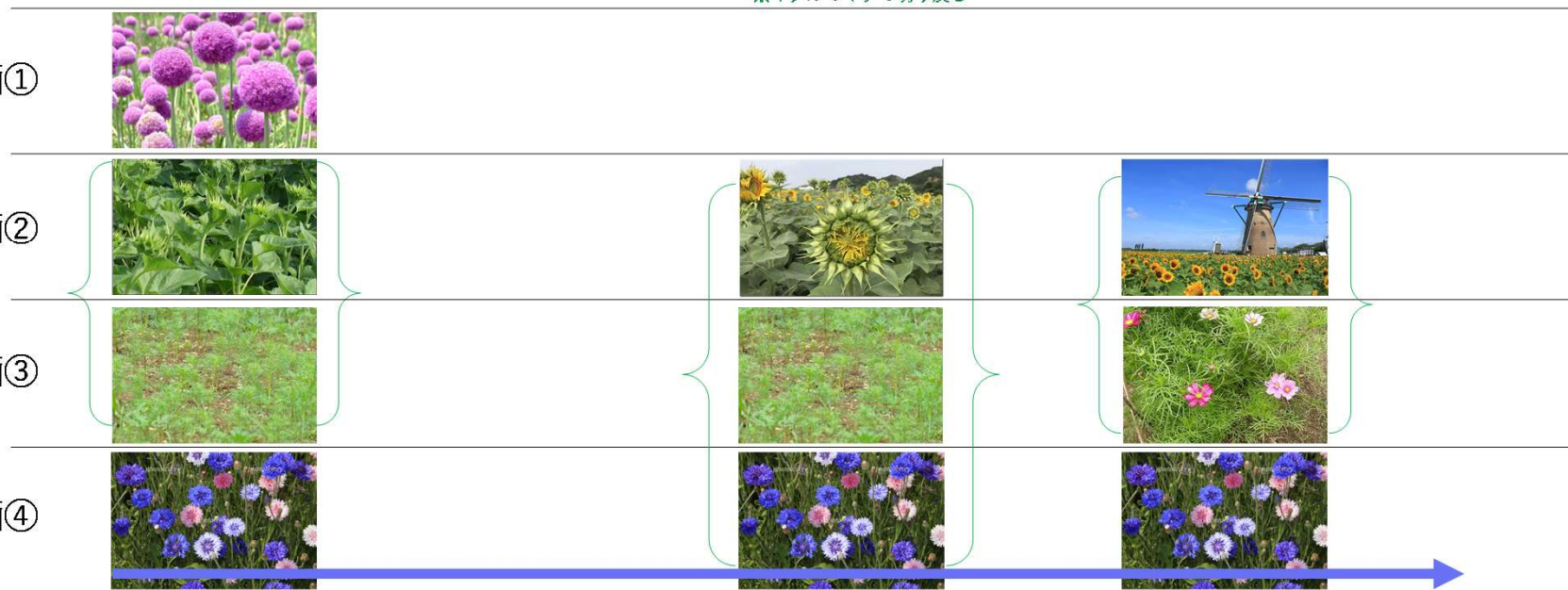
区画②



区画③



区画④



■植栽計画(9月~12月)※C案



9月

区画①：中旬頃から2週間程度彼岸花が開花
 区画②：ヒマワリ終了
 区画③：コスモスと風車の風景
 ※雑草は、そのまま
 ※台風などで倒れたヒマワリ、コスモスをどのように終了させるか判断が必要。



10月

区画③：コスモスだけが残る
 ※ヒガンバナの葉が出てくる
 雑草は、そのまま



11月-12月

区画①-④：チューリップの球根を植える・補植する
 ※必要に応じて除草

区画①



区画②



区画③



区画④



(3) 整備基本計画の検討

⑤概算事業費に関する検討

23

参考:概算工事費(建築部分)

全体計画							備考
工事区分	構造	数量	単位	単価(円)	金額(千円)	令和3年度新営予算単価参照項	
(建築)					坪単価→	¥794,217	
(1)	地業		1,200	㎡	¥9,728	¥11,674	P-17 ア杭地業既製コンクリート杭 支持層10m 6.080×1.6(表2)※液化化する場合を想定
(2)	躯体	W-2	1,200	㎡	¥69,230	¥83,076	P-9 庁舎(21)
(3)	仕上	W-2	1,200	㎡	¥120,900	¥145,080	P-9 庁舎(21)
(4)	その他	防災対策	1,200	㎡	¥1,880	¥2,256	P-10 ア建築(ア)構造体
		環境負荷低減対策	1,200	㎡	¥1,070	¥1,284	P-12 ア建築(ア窓の断熱)
		書架、物品棚	1,200	㎡	¥17,810	¥21,372	P-18 イ内部仕上(ア)
		ベット、机	2	人	¥175,540	¥351	P-18 イ内部仕上(イ)
		内装木質化	1,200	㎡	¥9,670	¥11,604	P-19 イ内部仕上(カ)
		内装準不燃化	1,200	㎡	¥9,670	¥11,604	※内装木質化単価×2として
小計					¥288,301		
(電気設備工事)					坪単価→	¥206,430	
(1)	電力設備		1,200	㎡	¥24,560	¥29,472	P-9 庁舎(21)
(2)	受変電自家発電設備		200	kVA	¥120,690	¥24,138	P-24 ア
(3)	通信設備		1,200	㎡	¥8,570	¥10,284	P-9 庁舎(21)
(4)	電話交換設備		0	数	¥79,240	¥0	P-25 ク 構内情報通信網設備
(5)	その他	構内街灯	24	基	¥460,000	¥11,040	P-26 イ
小計					¥74,934		
(機械設備工事)					坪単価→	¥302,365	
(1)	空調調和等設備		1,200	㎡	¥38,060	¥45,672	P-9 庁舎(21)
(2)	給排水衛生設備		1,200	㎡	¥30,290	¥36,348	P-9 庁舎(21)
		屋内給水設備	2	組	¥5,580,000	¥11,160	P-29 ア ※受水槽必要な場合
		し尿浄化槽設備	1	基	¥12,880,000	¥12,880	P-30 50人槽
(3)	消火設備		0	㎡	¥0	¥0	
(4)	エレベーター設備		0	㎡	¥0	¥0	
(5)	その他	屋外給水管	50	m	¥15,740	¥787	P-34 ウ屋外配管
		屋外排水管	50	m	¥58,230	¥2,912	P-34 ウ屋外配管
小計					¥109,759		
(建築+電気設備+機械設備)工事計					計	¥472,993	¥1,303,012
					(消費税)	¥47,299	※10%として
合計					¥520,292	¥1,433,313	

(3) 整備基本計画の検討 ⑤概算事業費に関する検討

24

参考：概算工事費(拡張エリア)※C案

種別	形状寸法	数量	単位	単価 (円)	金額 (円)	備考	適用
内訳							
敷地造成工							
切土	掘削	2,239.4	m3	500	1,119,700	水路部	
盛土		2,656.7	m3	300	797,010	テルプ	
計					1,916,710		
園路広場工							
舗装工							
インターロッキング舗装		2,189.1	m2	6,000	13,134,600	園路 (W3.0) 1,278m2	
小計					13,134,600		
縁石工							
縁石		852.1	m	4,500	3,834,450		※地先境界ブロック縁石工 造園修景積算p.213
小計					3,834,450		
デッキ工	W2.0	325.2	m2	100,000	32,520,000	水路にかかる橋	
小計					32,520,000		
計					49,489,050		
修景施設工							
水路工		1,119.7	m2	10,000	11,197,000		
小計					11,197,000		
植栽工							
高木植栽工	H6.0 C0.45 W3.0	10	本	180,000	1,800,000		※積算資料ケヤキ、造園修景積算p.213
中木植栽工	H3.0 C0.10 W1.0	33	本	16,200	534,600		※積算資料ケヤキ
低木植栽工	H0.6 W0.3	0	本	1,100	0		※積算資料ドウダンツツジ
地被類①		15,029.3	m2	7,500	112,719,750	区画① チューリップ球根40個/m2	
地被類②		14,720.9	m2	6,000	88,325,400	区画② チューリップ球根30個/m2、GCP	
地被類③		16,681.4	m2	5,000	83,407,000	区画③ チューリップ球根20個/m2、GCP	
地被類④		13,150.4	m2	4,000	52,601,600	区画④ チューリップ球根10個/m2、GCP	
芝生		7,319.8	m2	1,400	10,247,720	芝生園路 (W2.0) 5,171m2	
小計					349,636,070		
計					360,833,070		
休憩施設工							
四阿		3	基	3,670,000	11,010,000		
テーブルセット		3	基	520,000	1,560,000		※埋込式 コトブキp.87
ベンチ		10	基	170,000	1,700,000		※固定式背ありベンチ コトブキp.35
計					14,270,000		
管理施設工							
サイン設置工							
種名サイン		500	基	7,200	3,600,000		コトブキエクステリアサインp.74
園名板		1	基	1,000,000	1,000,000		施設名称サイン コトブキサインp.74
総合案内板		2	基	800,000	1,600,000		レックウッドサイン コトブキサインp.85
誘導サイン		5	基	225,000	1,125,000		ログサイン コトブキサインp.91
小計					7,325,000		
給水施設工		1	式	-	25,000,000		
小計					25,000,000		
照明施設工		1	式	-	30,000,000	演出照明	
小計					30,000,000		
排水設備工		1	式	-	10,000,000		
小計					10,000,000		
井戸・循環設備		1	式	-	15,000,000		
小計					15,000,000		
計					87,325,000		
合計					513,833,830		

※網掛け部分は植栽計画によって修正が必要

【留意事項】

- ・ 植栽計画次第で工事費は変動する
- ・ 印旛沼からの水を活用する場合(水路工、井戸・循環設備工)の追加費用は、約26,000千円と算出された
※水路の規模による

(3) 整備基本計画の検討 ⑤概算事業費に関する検討

25

■駐車場部分維持管理費概算費用

■令和3年度新鋭予算単価

種別	単価(円/㎡)	数量(㎡)	合計(税抜)	備考
屋外駐車場舗装(排水工含む)	¥8,690	16385㎡	¥142,385,650	

■積算ポケット建築編2019

種別	単価(円/㎡)	数量(㎡)	合計(税抜)	備考
路盤(C40)(排水工含む)	¥5,480	16385㎡	¥89,789,800	
共通仮設費(10%として)			¥8,978,980	※土木請負工事の共通仮設費算定基
ロープ引き(m)	¥500	3000	¥1,500,000	
		小計	¥100,268,780	
諸経費(20%として)			¥20,053,756	
		合計	¥120,322,536	
アスファルト舗装(排水工含む)	¥6,750	16385㎡	¥110,598,750	
共通仮設費(10%として)			¥11,059,875	※土木請負工事の共通仮設費算定基
白線引き(m)	¥1,000	3000	¥3,000,000	
		小計	¥124,658,625	
諸経費(20%として)			¥24,931,725	
			¥149,590,350	
透水性アスファルトコンクリート舗装(排水工含む)	¥7,040	16385㎡	¥115,350,400	
共通仮設費(10%として)			¥11,535,040	※土木請負工事の共通仮設費算定基
白線引き(m)	¥1,000	3000	¥3,000,000	
		小計	¥129,885,440	
諸経費(20%として)			¥25,977,088	
		合計	¥155,862,528	

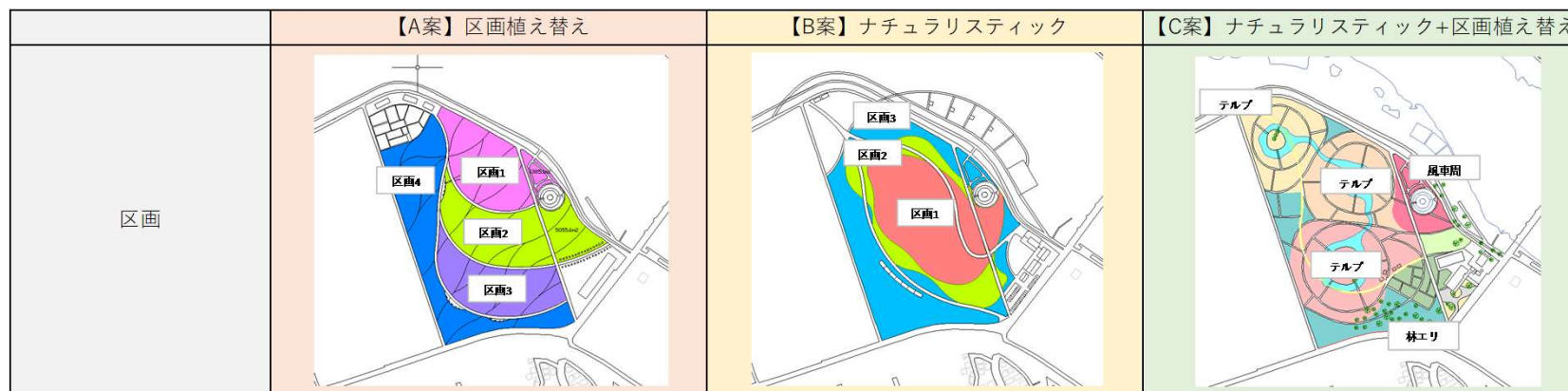
※共通仮設費に含まれる項目

運搬費
準備費
事業損失防止施設費
共通仮設費安全費
役務費
技術管理費
営繕費

(3) 整備基本計画の検討 ⑤概算事業費に関する検討

26

■拡張エリア維持管理費概算費用(松竹梅で比較)



A 案-梅				B 案-梅				C 案-梅			
区画	面積	1㎡当り維持管理費	維持管理費	区画	面積	1㎡当り維持管理費	維持管理費	区画	面積	1㎡当り維持管理費	維持管理費
区画1	15,000	500	7,500,000	区画1	26,800	1,000	26,800,000	風車エリア	4,400	500	2,200,000
区画2	18,400	500	9,200,000	区画2	11,300	1,500	16,950,000	林エリア	12,200	100	1,220,000
区画3	13,700	500	6,850,000	区画3	28,200	1,000	28,200,000	テルプ①	18,100	1,000	18,100,000
区画4	20,700	100	2,070,000					テルプ②	13,300	1,000	13,300,000
								テルプ③	10,900	1,000	10,900,000
			25,620,000				71,950,000				45,720,000

A 案-竹				B 案-竹				C 案-竹			
区画	面積	1㎡当り維持管理費	維持管理費	区画	面積	1㎡当り維持管理費	維持管理費	区画	面積	1㎡当り維持管理費	維持管理費
区画1	15,000	500	7,500,000	区画1	26,800	1,500	40,200,000	風車エリア	4,400	500	2,200,000
区画2	18,400	500	9,200,000	区画2	11,300	3,200	36,160,000	林エリア	12,200	100	1,220,000
区画3	13,700	500	6,850,000	区画3	28,200	1,000	28,200,000	テルプ①	18,100	1,000	18,100,000
区画4	20,700	500	10,350,000					テルプ②	13,300	1,000	13,300,000
								テルプ③	10,900	1,500	16,350,000
			33,900,000				104,560,000				51,170,000

区画植替え		1㎡当り維持管理費
ナチュラリスティック_管理レベル-1		500
ナチュラリスティック_管理レベル-2		1,000
ナチュラリスティック_管理レベル-3		1,500
芝生		3,200
		100

B 案-松				C 案-松			
区画	面積	1㎡当り維持管理費	維持管理費	区画	面積	1㎡当り維持管理費	維持管理費
区画1	26,800	1,500	40,200,000	風車エリア	4,400	500	2,200,000
区画2	11,300	3,200	36,160,000	林エリア	12,200	1,000	12,200,000
区画3	28,200	1,500	42,300,000	テルプ①	18,100	1,500	27,150,000
				テルプ②	13,300	1,500	19,950,000
				テルプ③	10,900	3,200	34,880,000
			118,660,000				96,380,000

(3) 整備基本計画の検討 ⑤概算事業費に関する検討

27

■参考:維持管理費算定根拠(1㎡あたり人件費単価について)

拡張エリアの維持管理費について、管理の質によりコストは大きく左右される。
 「公園・緑地の維持管理と積算((一財)経済調査会)」や事例調査より「良い管理」「普通の管理」「軽い管理」の3パターンを想定した。

□「公園・緑地の維持管理と積算」より

年間の管理			m2		m2
草刈り	2回/年	人力芝刈り	144	人力林内下草刈り	51
除草	4回/年	人力除草	164	人力抜根	307
施肥	1回/年	低木施肥	54	芝生施肥	18
薬剤散布	3回/年	人力芝生薬剤散布	43	動力散布	12

計

□手間のみ維持管理費(「公園・緑地の維持管理と積算」より)

良い管理	普通の管理	軽い管理
288	102	102
1,228	656	328
18	18	18
36	36	36
1,570	812	484

□補植する植物の価格(公園施設等運営事業者ヒアリングより)

	良い管理	普通の管理	軽い管理
工事費	8,000	7,000	6,000
維持管理費	1,600	700	600
手間+補植植物	3,170	1,512	1,084
手間+補植植物	3,200	1,500	1,000

□佐倉ふるさと広場(現状)区画植え替え維持管理費

チューリップ植え付け	1,000	m2	6,000	円	1	m2	6	円
下準備 ブラウ耕	1,000	m2	14,000	円	1	m2	14	円
整地 レーザーレベラー	1,000	m2	4,000	円	1	m2	4	円
耕起 スタブルカルチ	1,000	m2	4,000	円	1	m2	4	円
砕土 ローター球根植えつけ作業	1,000	m2	10,400	円	1	m2	10.4	円
排水処理作業	1,000	m2	1,800	円	1	m2	1.8	円
通路整備及び転圧	1,000	m2	3,200	円	1	m2	3.2	円
							43.4	円

チューリップ球根代	1,000	m2	109,200	円	1	m2	109.2	円
菜の花種代	1,000	m2	2,335	円	1	m2	2.3	円

チューリップ刈り取り	佐倉実績	1,000	m2	20,000	円	1	m2	20	円
------------	------	-------	----	--------	---	---	----	----	---

ひまわり植栽育成	佐倉実績								
種代		2,000	m2	46,200	円	1	m2	23.1	円
肥料		2,000	m2	60,000	円	1	m2	30	円
処分運搬費		2,000	m2	197,000	円	1	m2	98.5	円
人件費	耕作・元肥	2,000	m2	45,000	円	1	m2	22.5	円
	播種	2,000	m2	45,000	円	1	m2	22.5	円
	灌水・草取り	2,000	m2	160,000	円	1	m2	80	円
	ひまわり撤去	2,000	m2	135,000	円	1	m2	67.5	円
合計								344	円

区画植え替え維持管理費合計								519	円
---------------	--	--	--	--	--	--	--	-----	---

サカタの種									
ミックスガーデンシリーズ		1 袋		300 円		5	1 m2		60 円

■建築部分維持管理費概算費用

建築部分の維持管理費について、令和4年度庁舎維持管理要求単価を参考に、新設部分と既存部分に分けて維持管理費の試算を行った。

試算の結果、新設部分では年間9,705,800円、既存部分では年間1,423,800円となり、全体で11,129,600円が想定される。

新設部分の維持管理単価表

項目			単価 (¥/ ㎡・年)	数量	計
			庁舎タイプ 1500		
定期 点検	A 建 築	1.建物	¥116	1300㎡	¥150,800
		2.環境測定	別途	-	-
		3.害虫駆除、消火器、避難器具	別途	-	-
		4.外構	別途	-	-
		5.植物の維持管理、工作物および外構で点検周期が1年を超えるもの	別途	-	-
	B 電 気 設 備	1.電力設備（照明除く）	¥18	1300㎡	¥23,400
		2.電力設備（照明）	別途	-	-
		3.受変電自家発電設備	¥92	1300㎡	¥119,600
		4.通信設備	¥75	1300㎡	¥97,500
		5.非常放送設備	別途	-	-
		6.電話交換設備	別途	-	-
		7.その他	¥11	1300㎡	¥14,300
		8.点検周期が1年を超えるもの	別途	-	-
	C 機 械 設 備	1.空調調和等設備	¥900	1300㎡	¥1,170,000
		2.給排水衛生設備	¥214	1300㎡	¥278,200
		3.水質管理	別途	-	-
		4.消火設備	-	-	-
		5.昇降機設備	-	-	-
		6.監視制御設備	-	-	-
清 掃 他	清 掃	1.日常清掃	¥2,318	1300㎡	¥3,013,400
		2.日常巡回清掃	¥467	1300㎡	¥607,100
		3.定期清掃	¥965	1300㎡	¥1,254,500
		4.建物外部及びガラスの清掃	¥900	1300㎡	¥1,170,000
		5.施設警備	¥1,390	1300㎡	¥1,807,000

合計(年間) ¥9,705,800

既存部分の維持管理単価表

項目			単価 (¥/ ㎡・年)	数量	計
			庁舎タイプ 750		
定期 点検	A 建 築	1.建物	¥134	200㎡	¥26,800
		2.環境測定	別途	-	-
		3.害虫駆除、消火器、避難器具	別途	-	-
		4.外構	別途	-	-
		5.植物の維持管理、工作物および外構で点検周期が1年を超えるもの	別途	-	-
	B 電 気 設 備	1.電力設備（照明除く）	¥15	200㎡	¥3,000
		2.電力設備（照明）	別途	-	-
		3.受変電自家発電設備	¥92	200㎡	¥18,400
		4.通信設備	¥40	200㎡	¥8,000
		5.非常放送設備	別途	-	-
		6.電話交換設備	別途	-	-
		7.その他	¥15	200㎡	¥3,000
		8.点検周期が1年を超えるもの	別途	-	-
	C 機 械 設 備	1.空調調和等設備	¥1,310	200㎡	¥262,000
		2.給排水衛生設備	¥92	200㎡	¥18,400
		3.水質管理	別途	-	-
		4.消火設備	-	-	-
		5.昇降機設備	-	-	-
		6.監視制御設備	-	-	-
清 掃 他	清 掃	1.日常清掃	¥1,907	200㎡	¥381,400
		2.日常巡回清掃	¥421	200㎡	¥84,200
		3.定期清掃	¥803	200㎡	¥160,600
		4.建物外部及びガラスの清掃	¥900	200㎡	¥180,000
		5.施設警備	¥1,390	200㎡	¥278,000

合計(年間) ¥1,423,800

(3) 整備基本計画の検討 ⑥収支予測の検討

29

■利用者数予測

- 7月ひまわり開花時期休日の交通量調査を加味し、平日の利用者を推計。これを日常の平日及び休日の利用者数と設定する。
- イベント開催中の来場者数について過去の来場者実績を活用。来場者の増加を見込むこととして日常の利用者数にイベント期間中の来場者数を加算することとした。

① 前面道路交通量から算出した1日あたり平日・休日利用者数予測

	利用客推計	昼間12時間 通行量	立寄率	乗車率	休日に対する 平日利用者数の割合
平日利用者数	577	—			
小型車	577	3,397	0.1	1.7	54.9%
大型バス					
大型貨物					
休日利用者数	1,051	—			
小型車	1,051	6,183	0.1	1.7	-
大型バス					
大型貨物					

平日日数	248	日
休日日数	117	日

② ①平日・休日利用者数から算出した日常の年間利用者数予測

平日利用者数	143,204	人
休日利用者数	122,980	人
年間利用者数	266,184	人

22,182 ※ひと月あたり平均

③ イベント期間中の来場者数予測（過去3カ年平均）

チューリップ	118,313	人	※4-5月3カ年平均
ひまわり	40,715	人	※7月3カ年平均
コスモス	43,564	人	※10月3カ年平均

④ 年間利用者数予測（②日常の年間利用者推計＋③イベント期間中の来場者数）

年間利用者数	468,777	人
--------	---------	---

約47万人の利用者数を想定

(3) 整備基本計画の検討 ⑥収支予測の検討

30

■年間売上予測推計

- 年間利用者予測推計による約47万人をもとに、をもとに、市場ニーズ、想定サービス等をもとに、年間売上を 3 つの水準で予測する。中水準では、約4億4千万の売上となった。収益施設はレストラン・カフェ・直売所・駐車場・体験アクティビティ・BBQレンタルを想定し算出した。

〔客単価の設定〕

- レストランについて、独立行政法人中小企業基盤整備機構「J-Net21(中小企業ビジネス支援サイト)」の業種別開業ガイド(<http://jnet21.smrj.go.jp/establish/guide/>)における和食レストラン(平日客単価1,000 円、休日客単価1,200 円)の事例より客単価を1,100円を設定。
- カフェについて、上記「J-Net21(中小企業ビジネス支援サイト)」の業種別開業ガイドにおけるカフェ(平日客単価500 円)の事例を参考に設定。
- 直売所(農産物)について、一般財団法人都市農山漁村交流活性化機構が行った農林水産物直売所・実態調査報告(2018年度)によると、客単価について、平日は「1,000～1,200 円未満」(23.9%)が多く、平日の客単価平均は 1,050 円前後であり、土日祝祭日は「1,000～1,200 円」(20.9%)、「1,200～1,500 円」(20.8%)がほぼ同等で、土日祝祭日の客単価平均は1,180 円前後であることが示されていることから、平日客単価を1,050円、休日単価を1,180円と設定する。

〔利用者数の設定〕

- 施設全体利用者数予測(人)に施設全体利用者からの利用率を掛け合わせて、利用者数(人/日)を算出した。
- 利用率については、JTB 総合研究所が平成25年に行った「ドライブ旅行に関するアンケート調査～SA・PA、道の駅の利用動向について～」、道の駅を訪れた目的(標本数1,647)において、地場産品(野菜等)の購入が52.7%、飲食(フードコート)が20.6%といった数値を目安に設定した。
- 商業施設において、一般的に休日の方が利用者数が多いため、休日の利用率を高く設定した。(休日利用率=平日利用率×120%)
- レストラン・カフェ・直売所の利用率について、3種類の水準を設定するものとし、高水準=中水準×120%、低水準=中水準×80%で設定した。

■売上予測の推計 3 (低水準)

施設	売上予測 (千円)	客単価 (円/ 人)	利用者数 (人/日)	営業日数	施設全体 利用者予 測	施設全体利用 者からの利用 率
レストラン	53,290	1,100	平日	97	246	0.17
			休日	212	116	0.20
カフェ	24,223	500	平日	97	246	0.17
			休日	212	116	0.20
直売所	136,445	1,050	平日	245	246	0.42
			休日	535	116	0.51
駐車場	71,025	500	平日	577	246	1.00
			休日	1,051	116	1.00
体験・アクティビティ	39,597	1,500	平日	58	246	0.10
			休日	105	116	0.10
BBQ, レンタル等	65,995	5,000	平日	29	246	0.05
			休日	53	116	0.05
合計	390,573					

■売上予測の推計 2 (高水準)

施設	売上予測 (千円)	客単価 (円/ 人)	利用者数 (人/日)	営業日数	施設全体 利用者予 測	施設全体利用 者からの利用 率
レストラン	79,934	1,100	平日	146	246	0.25
			休日	318	116	0.30
カフェ	36,334	500	平日	146	246	0.25
			休日	318	116	0.30
直売所	204,667	1,050	平日	367	246	0.64
			休日	802	116	0.76
駐車場	71,025	500	平日	577	246	1.00
			休日	1,051	116	1.00
体験・アクティビティ	39,597	1,500	平日	58	246	0.10
			休日	105	116	0.10
BBQ, レンタル等	65,995	5,000	平日	29	246	0.05
			休日	53	116	0.05
合計	497,551					

■売上予測の推計 1 (中水準)

施設	売上予測 (千円)	客単価 (円/ 人)	利用者数 (人/日)	営業日数	施設全体 利用者予 測	施設全体利用 者からの利用 率
レストラン	66,612	1,100	平日	121	246	0.21
			休日	265	116	0.25
カフェ	30,278	500	平日	121	246	0.21
			休日	265	116	0.25
直売所	170,556	1,050	平日	306	246	0.53
			休日	669	116	0.64
駐車場	71,025	500	平日	577	246	1.00
			休日	1,051	116	1.00
体験・アクティビティ	39,597	1,500	平日	58	246	0.10
			休日	105	116	0.10
BBQ, レンタル等	65,995	5,000	平日	29	246	0.05
			休日	53	116	0.05
合計	444,062					

(3) 整備基本計画の検討 ⑥収支予測の検討

31

■収支予測

- 建築維持管理費は、令和4年度庁舎維持管理要求単価を参考に設定。(11,129.6千円)
- 拡張エリアの維持管理費は、C案の竹レベルの維持管理費を採用。(51,170千円)
- 売上予測(中水準)から、想定する6つのサービス(レストラン・テイクアウトカフェ・直売所・駐車場・体験アクティビティ・BBQレンタル)の原価や人件費を各々設定し、支出を試算する。
- 試算した支出額と売上予測から収支を推計した。

■建築維持管理費（年間）

建築物	既設	1,423,800
	新設	9,705,800
総額		11,129,600

■ガーデン維持管理費（年間） ※テルプC案参照

C案-竹			
区画	面積	1㎡当り維持管理費	維持管理費
風車エリア	4,400	500	2,200,000
林エリア	12,200	100	1,220,000
テルプ①	18,100	1,000	18,100,000
テルプ②	13,300	1,000	13,300,000
テルプ③	10,900	1,500	16,350,000
			51,170,000

■施設運営収支試算

※売上予測の推計1（中水準）の場合

レストラン			テイクアウトカフェ			直売所		
項目	年間（千円）	備考	項目	年間（千円）	備考	項目	年間（千円）	備考
売上	66,612		売上高	30,278		売上高	170,556	
原価	19,984	30%	原価	9,083	30%	仕入原価	144,972	85%
人件費	19,984	30%	人件費	9,083	30%	販売手数料	25,583	15%
その他	9,992	15%	その他	4,542	15%	人件費	17,908	70%
営業利益	16,653	25%	営業利益	7,570	25%	その他	1,791	10%
						営業利益	5,117	20%

駐車場			体験・アクティビティ			BBQ,レンタル等		
項目	年間（千円）	備考	項目	年間（千円）	備考	項目	年間（千円）	備考
売上高	71,025		売上高	39,597		売上高	65,995	
管理費	3,551	5%	原価・人件費	27,718	70%	原価・人件費	32,997	50%
純利益	67,474		利益	11,879		利益	32,997	

■全体収支(想定)

収入(千円)

	売上	444,062	※年間売上予測より
--	----	---------	-----------

支出（千円）

維持管理	建築物	11,130
	ガーデン	51,170
運営	レストラン	49,959
	テイクアウト	22,709
	直売所	164,671
	駐車場	3,551
	体験・アクティビティ	27,718
	BBQ,レンタル等	32,997
合計		363,905

全体収支（千円）	80,157
----------	--------

■参考 ※駐車場代を徴収しない場合

収入(千円)

	売上	373,037
--	----	---------

支出（千円）

維持管理	建築物	11,130
	ガーデン	51,170
運営	レストラン	49,959
	テイクアウト	22,709
	直売所	164,671
	駐車場	
	体験・アクティビティ	27,718
	BBQ,レンタル等	32,997
合計		360,354

全体収支（千円）	12,683
----------	--------

■比較候補地の設定

- 候補地 チューリップフェスタ開催時の敷地(8.9ha(7.2ha+1.7ha))
- 比較候補地① マルシェかしま側農地(約10ha)
- 比較候補地② 印旛沼駐車場(約10ha)



■比較候補地の検討

	候補地 チューリップフェスタ開催時の敷地	比較候補地① マルシェかしま側農地	比較候補地② 印旛沼駐車場
対象地			
既存公園との関係	◎ ふるさと広場に隣接し、新規施設について既存施設との一体的な整備が可能。ただし、駐車場とは道路で分断される。	○ 既存施設とは道路で分断されてしまい、距離も離れることから一体的な整備ができない。	× 既存施設とは沼で分断されてしまい、最も近い場所で500m、遠い場所で1km以上離れる。このため、一体的な整備は困難。
景観	◎ 風車や印旛沼等の強みを活かした景観の計画が可能。	○ 風車や印旛沼等の強みを活かした景観の計画ができない。鹿島川を活かした景観計画は可能。	△ 印旛沼の強みを活かした景観の計画が可能だが、京成電鉄の車窓からはほぼ見えない。また、複数の住宅が隣接しており、景観の優位性に劣る。
交通の利便性	△ 国道296号線からは整備された市道で来ることが可能。ただし、最寄り駅から約2kmと公共交通機関のアクセスは乏しい。	△ 国道296号線からは整備された市道で来ることが可能だが、隣接市道がやや狭い。最寄り駅から約2kmと公共交通機関のアクセスは乏しい。	× 国道296号線から市道で来ることが可能だが、本候補地に近づくにつれ、道路幅員が若干狭くなる。また、反対方向からのアクセスが不便である。最寄り駅から約3kmと公共交通機関のアクセスが悪い。
合意形成	○ イベントの開催を通じて、既に土地所有者や農業法人との関係性ができており、合意を得やすい。	△ 農業法人との関係性はあるが、土地所有者・関係者との協議が初めてとなる。	○ 市及び観光協会の土地が1ha弱含まれるが、それ以外は新たな土地所有者等との協議が必要。
駐車場	△ 駐車場が道路で分断される。 (駐車台数:小型車約500台)	○ 駐車場と新規施設の一体的な整備が可能。 (駐車台数:小型車500台可能)	○ 駐車場と新規施設の一体的な整備が可能。 (駐車台数:小型車500台可能)
事業費	比較変化なし※ただし地盤特性次第で変動	比較変化なし※ただし地盤特性次第で変動	比較変化なし※ただし地盤特性次第で変動

■(参考)各計画平面図

候補地 チューリップフェスタ開催時の敷地



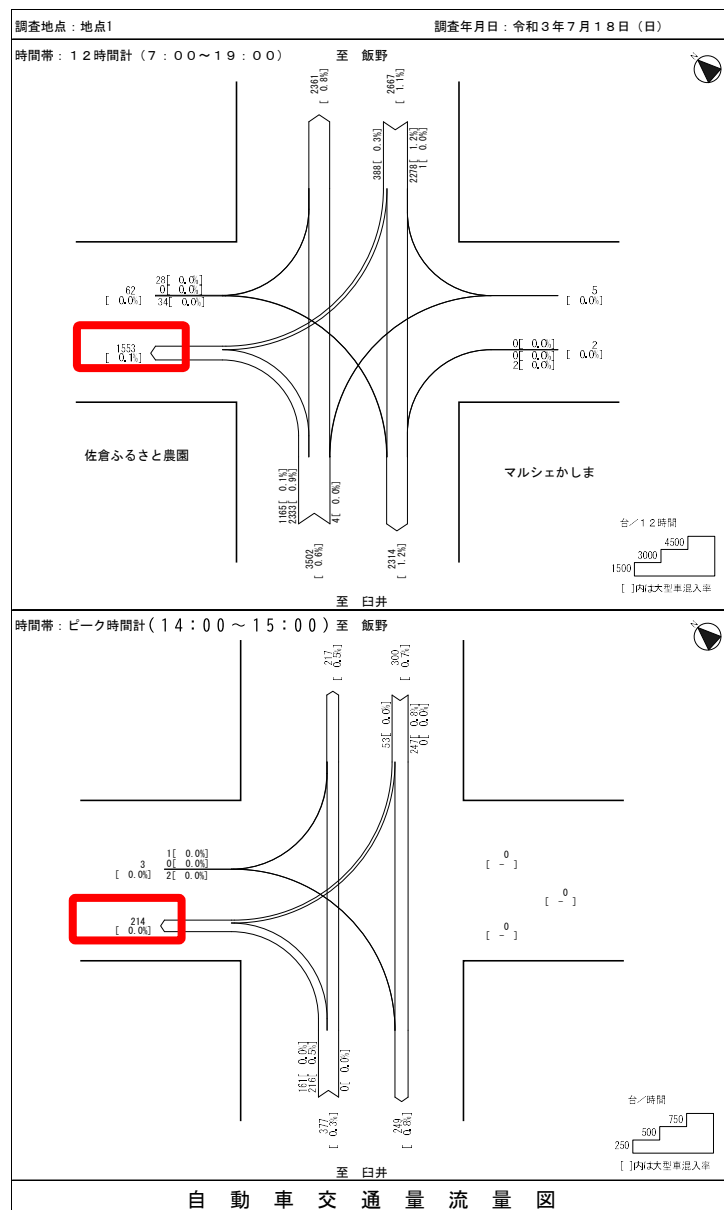
比較候補地① マルシェかしま側農地



比較候補地② 印旛沼駐車場



■調査概要日中1,553台、ピーク時214台駐車場へ流入



■交通量調査による考察

1. 現況調査から見た道路交通特性

- ・前面道路は5810台/12hで、昼夜率(1.3)※により換算し、7553台/日として、可能交通容量(12000台/日×0.8=9600台/日)で混雑率を算出すると、0.79となり可能交通容量に対しては余裕があると考えられる。

※主要地方道佐倉印西線の昼夜率(H27街路情勢調査)

- ・ピーク時間は14時台で、日曜日のため通勤通学目的交通がないことから、他の時間帯と比べて大きな差はなく、分散傾向にある。
- ・大型車混入率は0.8%で極めて少なく、ほとんどの車両が小型車両である。

2. 施設配置計画の課題・留意点

- ・可能交通容量に対して約2000台/日(9600台－7553台)の余裕があるため、500台の駐車容量に対して2回転しても1000台(発生集中量2000台)まで処理が可能と考えられる。
- ・駐車場法により6,000㎡以上の駐車場は出入口を分離する必要があるため、想定されている1.7haの駐車場は、直接幹線道路に出入口を設けることは難しい。
- ・基本的に左折イン・左折アウトが原則となるため、それを前提とした動線処理計画が必要となる。
- ・観光振興施設と駐車場が道路を挟んで配置されており、施設利用(歩行者)が道路を横断することになることから、車両動線と歩行者動線が交差することなく、分離されていることが望ましい。
- ・駐車場が道路法上の道路ではない場合、右折車線・信号機の設置が困難である。
- ・このため、道路法上の道路(アクセス路)を介して駐車場へアクセスすることが望ましい。

敷地条件と整備概要

本事業では、都市公園エリアの既存施設に加え、収益施設となる新たな施設の整備、また、拡張整備エリア(現在農地)部分の整備を一体的に設計・整備することを想定。拡張整備エリアについては、今後市で土地を買収し、都市計画決定等による都市公園化を想定。

<整備内容(想定)>

【都市公園エリア】

- 公募対象公園施設(新規施設となる収益施設)の整備
- 特定公園施設の整備(広場、園路、ガーデン等公共部分)
- 既存施設「佐蘭花」の改修

【留意事項】

P-PFIの場合、都市公園内で建蔽率10%の上乗せが可能のため、約1,200~1,300㎡の拡張整備が可能。

【拡張整備エリア※現在農地】

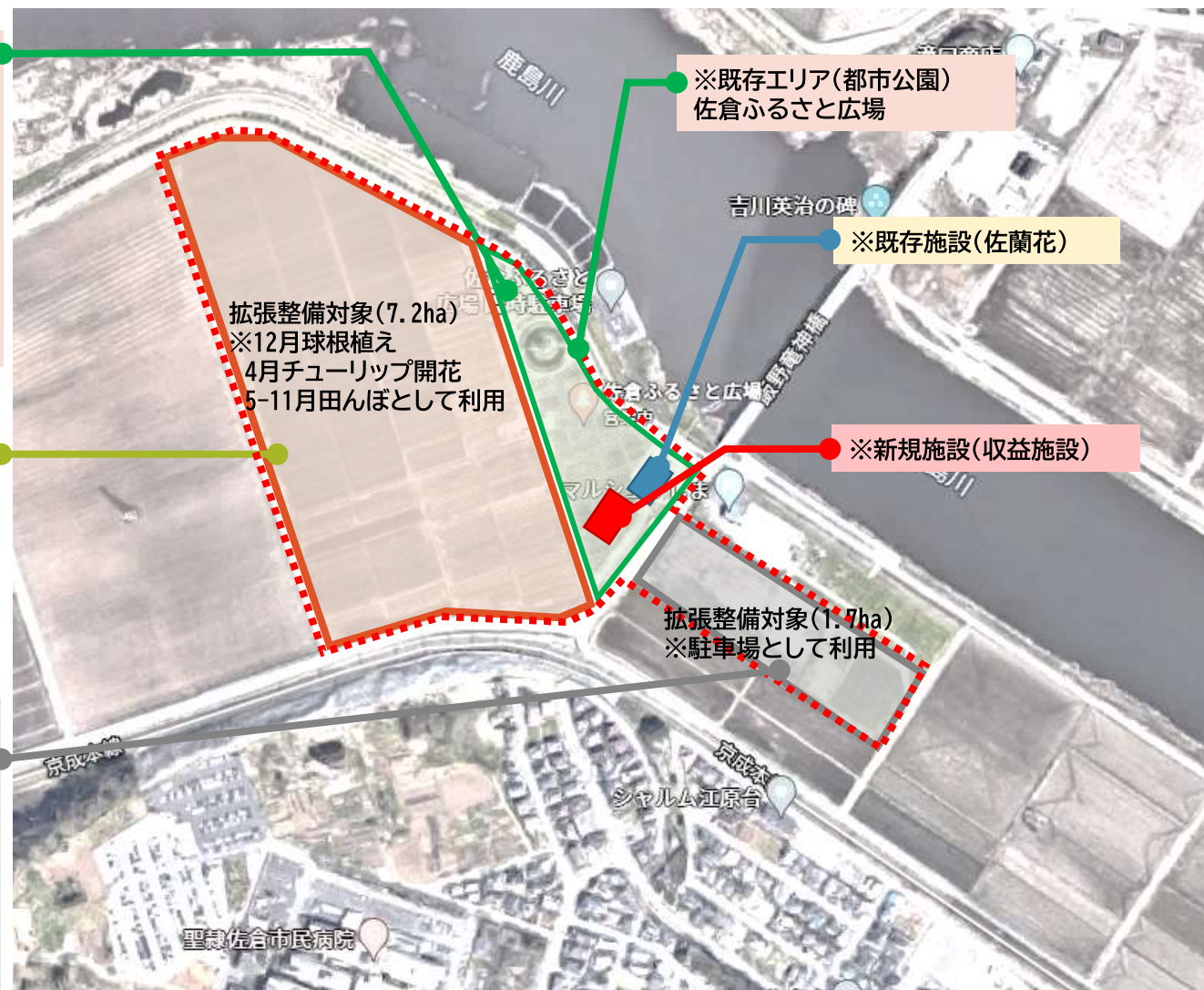
- 花畑・ガーデンの整備
- 子どもの遊び場(遊具等)の整備
- ※園路広場…園路・広場
- ※修景施設…植栽、芝生、花壇等
- ※休養施設…ベンチ等
- ※管理施設…門、柵、倉庫、車庫、苗畑、掲示板、標識等
- ※その他施設…展望台等

【拡張整備エリア※現在農地】

- 駐車場の整備
- ※整地、フェンス、街灯、看板、料金精算システムの設置等

【留意事項】

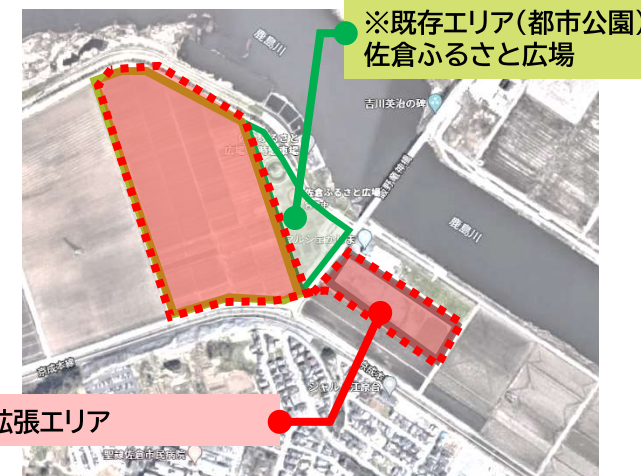
駐車料金を収入に充てることを想定。



■事業スキームイメージ

既存エリアと拡張エリアで敷地条件が変わるため、事業手法パターンに応じた検討が必要。

拡張エリア含め全域を都市公園に位置付けて整備を行う。



■事業手法パターン(例)

事業方式	既存エリア	P-PFI方式/民設民営			DBO方式/ 公設民営or民設民営
	拡張エリア	直営方式/公設公営	指定管理者方式/公設民営	P-PFI方式/民設民営	
事業手法概要					
		- 既存エリアのみ都市公園としてP-PFI方式で整備 - 拡張エリアは用地取得・事業認定後市で整備し維持管理を直営で行う。	- 既存エリアのみ都市公園としてP-PFI方式で整備 - 拡張エリアは用地取得・事業認定後市で整備し維持管理を指定管理制度で行う。	- 全域を都市公園に位置付け、既存エリア拡張エリア一体的に整備。 - 公園の維持管理運営にあたっては、維持管理業務委託、管理許可による管理、指定管理者の指定のパターンがある。	- 全域を都市公園に位置付け、既存エリア拡張エリア一体的に、かつ設計・整備から維持管理まで一体的に対応する。 - 全域を都市公園に位置付けているため、新規施設拡張における建ぺい率制限は緩和されている。

■事業者ヒアリング結果一覧(要約)

事業所名	関心度	整備プランへの意見	事業手法への意見	市への要望等
①山万株式会社	○ ※主体として参加可、コンソーシアムも可能	・ 印旛沼、水辺を生かした空間は強み ・ 周辺施設との連携、差別化	・ 投資回収を考えると事業期間は長い方が望ましい。 ・ 設計から整備運営まで担えるとよい。	・ 事業性が見込めるかどうか判断が必要。具体的な条件や情報を示してもらえると詳しく検討できる。
②株式会社塚原緑地研究所	○ ※コンソーシアムを組み参加可	・ 道の駅たかねざわは「グランピング」や宿泊コテージを有する。整備エリアを、収益性を踏まえて一体的に計画できると良い。	・ 事業期間は10～20年欲しい。 ・ コンソーシアムで対応。資金調達が大変 ・ 設計・整備運営を一体的に取り組みたい（DBO方式）。	・ 造園の視点からすると整備エリアを設計から維持管理運営まで一貫してできるような条件設定が望ましい
③株式会社minamo	○ ※維持管理運営で参加可	・ ガーデンの維持管理はコストもかかる。 ・ 城下町との役割分担、周辺施設と連携した機能分担を考える必要がある。 ・ 道の駅やちよとの連携 ・ ドッグラン機能があっても良い。	・ 事業期間は最低5～6年は欲しい。 ・ P-PFIはあまり興味ない、リスクが高い。コンソーシアムで運営を受けるのであれば可能性はある。 ・ 委託よりも指定管理が良い。	・ 様々な規制や問題等が発生する時に、一緒に乗り越えられるよう協力してもらいたい。 ・ 印旛沼流域水循環健全化プロジェクトとの連携を図りたい。
④大和リース株式会社	○ ※主体として参加可、コンソーシアムも可能	・ 印旛沼、水辺を生かした空間活用 ・ 周辺施設との連携、差別化	・ 事業期間は長い方が望ましい。 ・ 設計・整備・維持管理・運営は一体的に取り組む方が望ましい。	・ 地元事業者との橋渡し、連携のフォロー
⑤公共R不動産	○ ※コンソーシアムを組み参加可	・ 非日常空間を提供するには敷地環境が大きくないと考える。 ・ 温浴施設はニーズがある。	・ 公募対象施設の運営は可能性あり。公園一体の整備までは想定しない。 ・ 一方、草ぶえの丘、サンセットヒルズ一体で管理運営できるとやりやすい。	・ 各種許可申請等で窓口を一元化してもらえると助かる。 ・ 地元事業者との橋渡し、連携のフォロー
⑥株式会社ファーマーズ・フォレスト	○ ※コンソーシアムを組み参加可	・ 印旛沼、水辺を生かした空間活用 ・ 周辺施設との連携、差別化	・ 事業期間は長い方が望ましい。 ・ コンソーシアムで運営を受けるのであれば可能性はある。	・ 地元事業者との橋渡し、連携のフォロー
⑦アシックススポーツファシリティーズ(株)	○ ※コンソーシアムを組み参加可	・ グランドゴルフなど近年需要の高いコンテンツを取り入れる。 ・ 周辺施設との連携、差別化	・ 事業期間は現時点では何とも言えない。 ・ 新規施設、ガーデン、駐車場と分割して維持管理運営が望ましい。 ・ P-PFIは民間はリスクが高い。設計・整備まで担うかは条件による。	・ 市として「こういう場にしたい」という具体的な指針を示した方がよい。民間へのアイデア任せは失敗の可能性大。 ・ 事業性が見込めるかどうか判断が必要。具体的な条件や情報を示してもらえると詳しく検討できる。
⑧株式会社TTC	○ ※主体として参加可、コンソーシアムも可能	・ 今のプランの導入機能が入ると良い。 ・ 駐車場が有料だと道の駅のような集客は厳しい。利益より公共性を求めるのであれば良い。 ・ 周辺施設との連携、差別化	・ 事業期間は長い方が良い。 ・ 一体的な整備、管理運営ができると良いが、独立採算性が課題。 ・ PFIは組みづらい。(DBOの実績もあるので整備も対応は可能。) ・ 道の駅運営者としては指定管理が望ましい。	・ 地元事業者との橋渡し、連携のフォロー ・ 地元の競合や近隣住民の理解への協力
⑨京成電鉄株式会社	○ ※主体として参加可、コンソーシアムも可能	・ 印旛沼の水辺を活用したアクティビティ ・ キックボード等の移動 ・ 二次交通・周遊の仕組みづくり	・ 事業期間はできる限り長くし、投資回収できるようにしたい。	・ 事業性が見込めるかどうか判断が必要。具体的な条件や情報を示してもらえると詳しく検討できる。

※観光協会、マルシェかしまは実施主体ではなく、参画企業との連携やバックアップ支援、テナント運営等の立ち位置を想定

・ 全社関心あり。コンソーシアム組成の可能性も条件次第であり。

・ 印旛沼、水辺の活用が必要
・ 周辺施設（草ぶえの丘、サンセットヒルズ等）との差別化や連携、周遊

・ PFI、P-PFIは現状リスクが高く、ポテンシャルはあるが現時点で回答しづらいとの企業が多い。
・ 施設の一体的な整備が良いとの意見が多い。
・ 運営については一体か分割か意見は様々

・ 地元との合意形成や連携のフォロー
・ 許可申請等の手続き上のフォロー
・ 具体的な市の整備指針や情報提供

(5) 官民連携導入可能性調査 ②民間事業者の意向調査

39

■事業者ヒアリング結果を踏まえた事業スキームの検討

民間事業者の創意工夫・提案余地のある計画により参加意向が期待でき、市の適切な財政運営のもと更なる誘客・活性化が期待できる。

事業方式	既存エリア		直営方式/公設公営	指定管理者方式/公設民営	P-PFI方式/民設民営	DBO方式/ 公設民営or民設民営
	拡張エリア					
既存エリア			公園施設の整備・改修を一体的に行う。民間事業者は利用者に対してサービスを提供する。			
拡張エリア	用地取得		いずれの場合も土地収用等により市が取得			
	整備	主体	市(業務委託)	市(業務委託)	市+P-PFI事業者	市+P-PFI事業者
		手法	・造成、建築、外構等の施設整備は市が実施(設計・施工業者に発注)	・同左	・造成、建築、外構等の施設整備をP-PFI事業者が実施することが可能 ・都市公園として位置付けるため、開発行為の許可は不要(建築物に係る市への事前協議は必要)	・設計、造成、建築、外構等の施設整備を事業者が実施することが可能 ・都市公園として位置付けるため、開発行為の許可は不要(建築物に係る市への事前協議は必要)
	維持管理	主体	市(業務委託)	指定管理者	P-PFI事業者(+指定管理者)	P-PFI事業者(+指定管理者)
		手法	・民間事業者が維持管理を行い、その対価を市が支払う。	・指定管理者が実施	・直営、委託のほか、指定されたP-PFI事業者による指定管理も可能	・直営、委託のほか、指定されたP-PFI事業者による指定管理も可能
	運営	主体	市(業務委託)	指定管理者	P-PFI事業者(+指定管理者)	P-PFI事業者(+指定管理者)
		手法	・仕様書に基づき、施設の運営を行う。 ・仕様書外の業務ができない。	・市の要求性能に基づき、施設の運営を行う。 ・指定管理者のアイデアによる自主事業の提案・実施が可能。	・P-PFI事業者の提案による公募対象公園施設の運営を行う。 ・直営、委託のほか、P-PFI事業者による指定管理も可能	・P-PFI事業者の提案による公募対象公園施設の運営を行う。 ・直営、委託のほか、P-PFI事業者による指定管理も可能
		期間	原則単年度契約	原則3～5年	最長20年	最長20年
	特徴 (メリット・デメリット)		○市の仕様どおりの事業内容となる。 ○単年度の業務委託により委託契約とが比較的容易にできる。 ○事業者は、収支に関係なくサービス対価を得ることができる。 △仕様書外の業務ができないため、民間事業者の創意工夫が発揮されにくい。	○民間の創意工夫による魅力的なサービスの提供が期待できる。 ○採算性を高めるために、民間事業者の自主的な経営努力を引き出すことが可能。 △契約期間が短いため、長期的展望に立った継続的な取組がしにくい。	○民間の創意工夫による魅力的なサービスの提供が期待できる。 ○事業性を高めるため、民間事業者の自主的な経営努力を引き出すことが可能。 ○P-PFI事業者が指定管理者となれば、効率的で質の高い管理運営が期待でき、利用者へのサービス向上に繋がる。 △事業者の応募に当たっては、コンソーシアムの組成等が必要で、提案ノウハウ等を必要とする。	○民間の創意工夫による魅力的なサービスの提供が期待できる。 ○事業性を高めるため、民間事業者の自主的な経営努力を引き出すことが可能。 ○P-PFI事業者が指定管理者となれば、効率的で質の高い管理運営が期待でき、利用者へのサービス向上に繋がる。 ○設計から整備まで民間事業者の提案により実現が可能。 △事業者の応募に当たっては、コンソーシアムの組成等が必要で、提案ノウハウ等を必要とする。

(5) 官民連携導入可能性調査 ③VFMの算定

40

■財政負担額削減に関する検討

以下の2パターンの設定条件により、財政負担額の比較・削減効果を検討する。

- ・従来方式…都市公園全体(公募対象施設+公園施設)を市で整備する。
- ・P-PFI方式…整備から運営まで一体的に行い、公募対象施設は民間事業者負担とする。

■設定条件

項目		従来方式	P-PFI方式	備考
施設整備費用	公募対象施設	520,290,000	0	P-PFI方式では民間事業者による負担を想定
	特定公園施設	513,833,830	462,450,447	P-PFI方式では民間事業者の10%負担を想定
	駐車場	155,862,528	140,276,275	P-PFI方式では民間事業者の10%負担を想定
運営収入		444,062,000	466,265,100	P-PFI方式では民間活用により収入5%増を見込む
運営支出		301,605,000	286,524,750	P-PFI方式では民間活用により支出5%減を見込む
施設維持管理費		11,129,600	10,016,640	P-PFI方式では10%負担軽減と設定
拡張エリア維持管理費		51,170,000	46,053,000	P-PFI方式では10%負担軽減と設定
賃料		1,560,000	1,560,000	佐倉市都市公園条例より100円/㎡で設定。

■参考(民間事業者の投資回収年数の試算)

	初期投資	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
①初期投資	587,260																					
②運営収支(粗利)		123,671	123,671	123,671	123,671	123,671	123,671	123,671	123,671	123,671	123,671	123,671	123,671	123,671	123,671	123,671	123,671	123,671	123,671	123,671	123,671	123,671
③返済額(②×30%)		37,101	37,101	37,101	37,101	37,101	37,101	37,101	37,101	37,101	37,101	37,101	37,101	37,101	37,101	37,101	37,101	37,101	37,101	37,101	37,101	37,101
④その他賃料		1,560	1,560	1,560	1,560	1,560	1,560	1,560	1,560	1,560	1,560	1,560	1,560	1,560	1,560	1,560	1,560	1,560	1,560	1,560	1,560	1,560
⑤残高(①-③+④)		551,718	516,177	480,636	445,095	409,554	374,012	338,471	302,930	267,389	231,848	196,306	160,765	125,224	89,683	54,141	18,600	-16,941	-52,482	-88,023	-123,565	-159,106

※民間事業者は17年で初期投資を回収することが予測

■算出フロー

- ①事業概要・前提条件の整理
- ②PSCの算定
※従来型で市が直接事業を実施した場合の事業期間中のLCCを求める。
- ③PFIのLCC算定
※P-PFI方式で民間事業者が実施した場合の、民間事業者の事業収支計画をシミュレーションし、事業期間中の市の財政負担額を求める。
- ④財政負担削減額の算出

■財政負担削減効果

(A) PSC (従来方式での財政負担)	652,235	千円
(B) P-PFI方式でのLCC (P-PFI方式での財政負担)	569,967	千円
財政負担削減	財政負担削減額 (A-B)	82,268 千円
	財政削減率 (C/A × 100)	12.6% の削減率

■基本計画に関する課題

① 通年集客できる仕組みづくり

- ・ 拡張する7.2haをガーデンとして計画する点について通年集客できるイメージがわからないという意見があった。例えば、通年子どもが遊びに来られる遊具などアクティブな空間づくり等の工夫が求められる。

② 収益性・採算性

- ・ ①に類似するが、現段階では収益性が課題という意見が多かった。どの程度の集客・売上が想定されるか明確にするとともに、ガーデン(花)以外の要素でさらに収益を高める工夫が必要。

■民間のノウハウの活用に関する課題

① 民間事業者のアイデアをどこまで反映させるか

- ・ ヒアリング結果では、「収益性を高めるための工夫」が求められており、現時点の計画では「収益性」に関する課題が示された。
- ・ 民間事業者の参加意欲を高める方法を検討することが必要。

② 委託範囲の整理が必要

- ・ 民間事業者にどこまでお願いしたいか(管理運営部分のどの部分か、どの段階からか、どの程度の予算か)一定の方針が必要。
- ・ 上記方針をサウンディング調査前に整理しておくことが必要。

③ 地元事業者が参画できるか

- ・ ヒアリング結果では、地元事業者を除いては地元とのネットワークがないため、地元事業者との連携について課題が示された。

■今後の対応について

① 前提条件の明示

- ・ 本市の課題を解決する4つの機能(フラワーツーリズム、グリーンツーリズム、サイクルツーリズム、市民の憩い・活躍の場)を満たすこと。
- ・ 関東最大級のチューリップのストーリー・強味を大切にし、チューリップを核とした通年楽しめるガーデンの整備を行うとともに、集客を図れる公園とすること。
- ・ 上記の機能を備える公園・収益施設の整備を進める上で、民間事業者の創意工夫・アイデア・提案による誘客の仕組みを実現できるよう市として最大限努力する。

② 全域を都市公園とした一体型整備の提示

- ・ 拡張整備エリアの農地については、都市計画決定により都市公園に位置付け、一体的な整備を行う。
- ・ 都市計画決定は令和4年度中に行うことを目指す。

③ 事業の収益性と想定する指定管理料の整理

- ・ 収益性のある事業スキームを整理する。(収支計画の予測等)
- ・ 上記を踏まえ、市として整備費や指定管理料等の費用について、いくら出せるか方針を具体的に提示する。

④ サウンディング調査で参加意向の具体化

- ・ 上記①～④を整理し、公募形式によるサウンディング調査により、民間事業者の意向についてより詳細に把握する。
- ・ サウンディング調査では、基本計画を踏襲しつつ、民間事業者から収益性を高めるための提案をしてもらうことが必要。

■サウンディング調査の設計

① サウンディング調査の公募に必要な概要資料

- 佐倉ふるさと広場の概況
(現状の施設状況、周辺エリアの状況)
- 佐倉ふるさと広場の歴史・拡張整備の背景
- 拡張整備計画の概要
 - ・ 事業コンセプト・整備方針
 - ・ 導入する機能
 - ・ ゾーニング計画
 - ・ 施設計画
- 既存施設の利用実態
(利用人数、利用時間・料金 ※売店・観光船・イベント状況)
- 官民連携事業の考え方
 - ・ 事業範囲と費用・役割分担
 - ・ 公募対象公園施設の設置範囲
 - ・ 既存公園施設の活用・方向性
 - ・ 設置許可使用料の考え方
 - ・ 事業期間の考え方
 - ・ 整備スケジュール
 - ・ 管理運営に係る事業スキームの概要(指定管理・業務内容)

・ 収益性を確保できるスキームを想定した計画へ更新

・ 現況の実態(データ)を提示し、民間事業者から新たな提案等を引き出す

・ 市が実施する事業範囲、民間事業者に任せる事業範囲の方針を示すことが必要

【事業範囲の役割分担(例)】

施設	施設整備	所有	管理運営	解体撤去	費用負担		備考
					整備	管理運営	
公募対象公園施設	民	民	民	民	民	民	・ 民間事業者(認定計画提出者)が、設置又は管理許可を受けて、整備、管理運営を行う。 ・ 事業終了後の撤去・原状復旧を含め、完全独立採算により実施 ・ 収益の一部を特定公園施設の整備費に充当
特定公園施設	民	区	民	—	区・民	区・民	・ 特定公園施設建設・譲渡契約により、認定計画提出者が整備したものを区へ譲渡 ・ 工事中は占用許可を受ける。(無償) ・ 指定管理者の指定を受けた事業者が管理(想定)
利便増進施設	民	民	民	民	民	民	・ 認定計画提出者が占用許可を受けて整備、管理 ・ 事業終了後の撤去・原状復旧を含め、完全独立採算により実施
特定公園施設以外の公園施設	区	区	民	—	区	区・民	・ 指定管理者の指定を受けた事業者が管理(想定)

(参考:隅田公園のサウンディング調査より)

② 実際のヒアリング時に必要なデータ

- 想定する集客規模
- 想定する事業費

・ 本計画にて想定利用者数及び概算事業費を算出

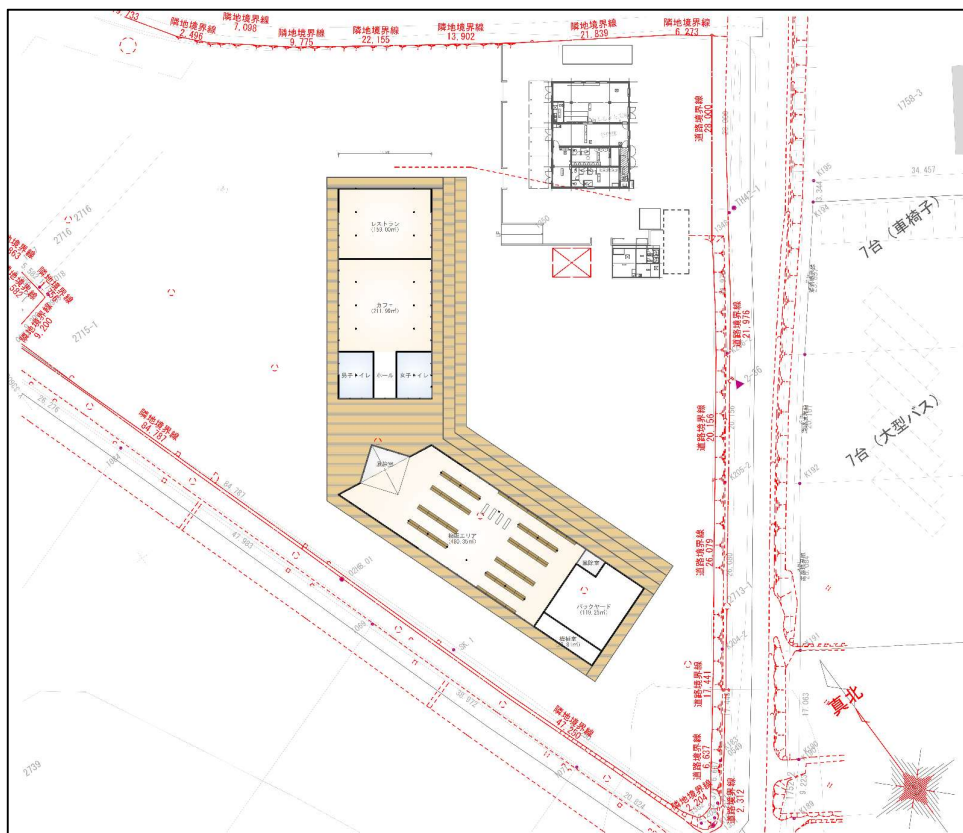
6) 課題への対応 課題を踏まえた施設計画案

43

■施設計画案

- ・ 駐車場側からの受けのスペース(広場)を作るとともに、既存・拡張公園エリアへのゲートとなるような配置
- ・ 拡張エリア、印旛沼の景観を活かした展望機能を追加

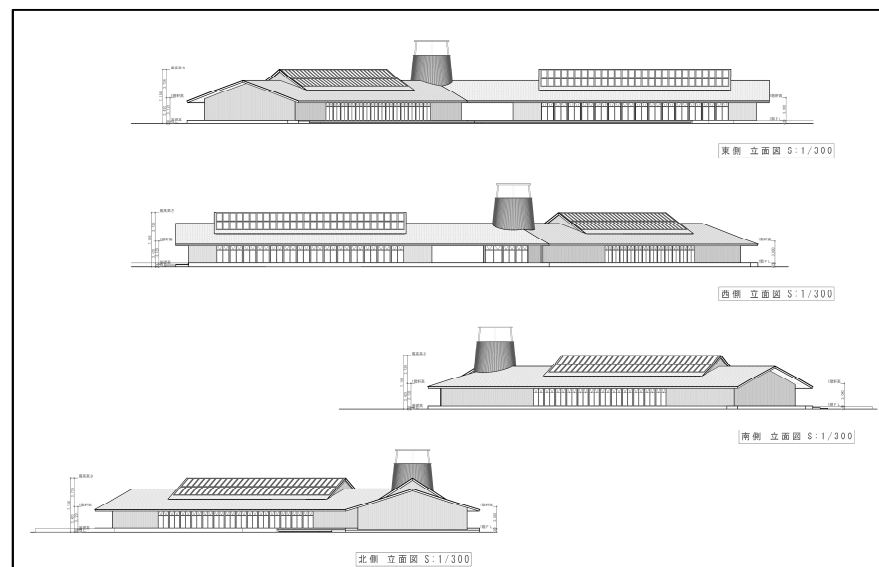
■平面図



■イメージパース



■立面図



■建築の考え方

