

長久保公園における民間活力導入に向けたサウンディング型市場調査 実施要領

1. 調査の背景・目的

長久保公園は、1975年（昭和50年）にその前身である「みどり普及センター」として開設し、その後、1989年（平成元年）に都市公園法に基づく都市公園として開園いたしました。本公園は、都市緑化の推進拠点である「都市緑化植物園」としての機能を有しており、年間を通じて、多くの市民等にご利用いただいております。

また、「藤沢市緑の基本計画」では、本公園を緑の普及・啓発活動の拠点として位置付けるとともに、令和5年度からは、「藤沢市生物多様性地域戦略」に基づき、新たに「生物多様性センター」の機能（情報集約・発信・展示・研修・学習・交流など）（巻末・参考資料「本市における生物多様性の取組状況について」参照）を付加し、本市の緑を含む自然環境についての情報発信源として、機能の充実を図りました。

しかしながら、本公園の中心施設である「みどりの相談所[※]（生物多様性センター）」は建設から35年が経過しており、施設の老朽化が進んでいるほか、授乳室及びキッズスペースを有していないなど、インクルーシブな施設利用ができていない状況にあります。

これらを踏まえ、現在、本市では緑の相談所の建替えに向けた検討を進めていますが、これに併せて、本公園の更なる魅力の向上や利用者の利便の向上を図ることを目的に、民間活力導入に向けたサウンディング型市場調査を実施することとしたものです。

※「みどりの相談所」とは、1975年（昭和50年）の建設省通達「緑の相談所—都市緑化植物園—の設置について」等に基づき、設置したものです。

【参考】

藤沢市 HP：長久保公園都市緑化植物園

<https://www.city.fujisawa.kanagawa.jp/midori/kyoiku/leisure/koen/fujisawashi/nagakubo/shisetsu.html>

指定管理者（横浜植木株式会社）HP：長久保公園

<https://nagakubokouen.jp/>

藤沢市 HP：藤沢市緑の基本計画

<https://www.city.fujisawa.kanagawa.jp/midori/machizukuri/kankyo/shizenhogo/kihonkekaku.html>

藤沢市 HP：藤沢市生物多様性地域戦略

<https://www.city.fujisawa.kanagawa.jp/midori/seibutsutayousei2.html>

2. 本公園の課題

本市では、長久保公園の課題を大きく次の3つに整理しています。

(1) シンボル性の低下

公共、民間問わず「みどり」をテーマとした感度の高い施設（植物園、カフェなど）が増加しているため、相対的に本公園の魅力が低下しているのではないかと考えています。

(2) イベント等の高質化

現在の指定管理者により改善傾向にありますが、市民ニーズ・トレンドなどを反映したイベント・講座などが実施できないかと考えています。

(3) 施設の老朽化による安全性・魅力の低下

開設から35年が経過し、建物等の老朽化が顕著であるとともに、時代に適合した機能が未完備であると考えています。

3. 民間活力導入に向けた本市の基本的な考え方

- ・本公園は、みどりと生きものの普及啓発の拠点ですが、魅力的な民間収益施設をきっかけに、今まで公園に来たことがない方々にも来園していただくことで、みどりと生きものの普及・啓発の裾野を広げていきたいと考えています（巻末：参考資料「将来イメージについて」参照）。
- ・本市におけるみどりと生きものの普及・啓発の拠点というコンセプトにマッチする民間収益施設が設置できないかと考えています。

(3) 公園等の概要

名 称	長久保公園（第5・4・1号 長久保公園）	
所 在 地	藤沢市辻堂太平台二丁目13番35号	
公園種別	地区公園（都市公園）	
面 積	約4.4ha（告示していない区域を含みますが、全て公有地）	
開設年月日	1989年（平成元年）4月1日	
地域条件	用途地域	第一種低層住居専用地域（容積率80%、建ぺい率40%）
	防火指定	指定なし（建築基準法第22条区域）
	風致地区	太平台風致地区
	洪水浸水想定区域	公園内の一部が該当
	家屋倒壊等氾濫想定区域	公園内の一部が該当
	居住誘導区域（立地適正化計画）	公園内の一部が該当
	道路後退（セットバック）	公園内の一部が該当

※地域条件等の詳細は「ふじさわキョウマップ」などでご確認いただけます。

藤沢市 HP：ふじさわキョウマップ

<https://webgis.alandis.jp/fujisawa14/portal/index.html>

※本公園は藤沢市地域防災計画における「指定緊急避難場所（大規模火災）」に指定されています。

(4) 施設の概要

主な施設	みどりの相談所 （生物多様性センター） ※スタッフ（指定管理者）が常駐しており、管理事務所機能を有しています。	構 造：鉄骨造一部2階建（昭和63年建築） 延床面積：693.9㎡ 主要施設：展示ホール（128.4㎡） 相談コーナー（12㎡） 展示温室（124.1㎡） 図書室（48.8㎡） 研修室（79.6㎡）

		トイレ、会議室、事務室、 倉庫、ボイラー室
	花のプロムナード (大花壇)	約 1,320 m ²
	ハーブ見本園	約 1,800 m ²
	生垣見本園	約 777 m ²
	庭園・樹木見本園	約 7,300 m ²
	芝生広場	約 4,558 m ²
	溪流広場	約 120 m ²
	睡蓮の池	約 800 m ²
	花菖蒲の池	約 400 m ²
	ボタニカルガーデン	約 600 m ²
	駐車場	来園者用 85 台(うち障がい者用 3 台) 業務用 7 台
	トイレ	2 箇所
開館時間 (原則)	午前 8 時 30 分から午後 5 時 00 分まで (みどりの相談所(生物多様性センター)及び駐車場) ※公園は無休	
休館日 (原則)	<ul style="list-style-type: none"> ・月曜日(国民の祝日に関する法律(昭和 23 年法律第 178 号)に規定する休日(以下「休日」という。)にあたる場合はその翌日) ・休日の翌日(土曜日、日曜日または休日にあたる場合を除く。) ・12 月 28 日から翌年の 1 月 4 日まで 	

(5) 管理手法

管理手法	指定管理制度	
指定管理者	平成 20 年度～令和 4 年度	公益財団法人 藤沢市まちづくり協会
	令和 5 年度～令和 7 年度	横浜植木株式会社
備考	生物多様性ネットワーク・施設間連携などの関係から本公	

	園と遠藤笹窪谷公園を1指定管理者が管理
--	---------------------

※令和7年度に「令和8年度から令和12年度まで（5年間）」の期間における指定管理者の公募を実施予定

(6) 利用者数

項 目	令和5年度
春のみどりと花のまつり（5/4、5）	約7,000人
展示会の来園者数	約25,000人
講習会の参加人数	約1,600人
研修室の利用人数	約1,600人
みどりの相談件数（来園のみ）	約1,200件
みどりの図書室利用実績	約1,000人
みどりの贈り物（苗木配布）件数	約1,400件

※本公園は無料施設のため、公園全体の利用者数等のデータはありません。

5. 参加事業者の要件

本調査への参加事業者の要件は、法人又は法人のグループとします。

ただし、次のいずれかに該当する場合は、本調査の参加事業者として認めないこととします。

- ・会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生又は再生手続きをしている者
- ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第3条又は第4条の規定に基づき都道府県公安委員会が指定した暴力団等の構成員を役員、代理人、支配人その他の使用人として使用している者

6. スケジュール

本調査のスケジュールは次のとおりです。

日 程	事 項
2024年(令和6年)7月22日(月)	実施要領の公表
2024年(令和6年)7月29日(月)	現地見学会の申込期限
2024年(令和6年)7月31日(水)	現地見学会
2024年(令和6年)8月6日(火)	質問の受付期限

2024年(令和6年)8月20日(火)	エントリーシートの受付期限
2024年(令和6年)8月16日(金) ~29日(木)	提案書の提出期間
2024年(令和6年)8月30日(金) ~9月4日(水)	個別対話の日程調整期間
2024年(令和6年)9月6日(金)~13日(金)	個別対話期間
2024年(令和6年)10月頃	調査結果の概要の公表

※スケジュールの変更があった場合は、本市のホームページでお知らせいたします。

7. 調査概要

(1) 実施要領の公表

本調査の実施要領(本資料)は、藤沢市・みどり保全課のホームページに掲載します(窓口等での閲覧、配布は行いません。)

(2) 現地見学会

長久保公園の現地見学会を行います。なお、本見学会への参加は任意であり、本調査参加の条件ではありません。

参加希望者は、7月29日までに、電子メールで申込を行ってください(任意書式・メールでのテキスト入力可)。

①見学会日時

2024年(令和6年)7月31日(水)14時から15時頃まで(雨天決行)

②場所

長久保公園(藤沢市辻堂太平台二丁目13番35号) ※無料駐車場あり

③参加人数

見学会への参加人数は、1法人(グループでの応募の場合は1グループ)につき3人以内としてください。

④申込先(メールアドレス)

fj-midori@city.fujisawa.lg.jp

メールタイトル:【長久保公園・見学会】

※見学会の開催日時等が変更になる場合は、申込者へ個別にご連絡いたします。

(3) 質問の受付

①質問方法

本調査に関する質問がある場合、「質問書（様式1）」に必要事項を記入のうえ、8月6日までに、電子メールでご提出ください。

②提出先（メールアドレス）

fj-midori@city.fujisawa.lg.jp

メールタイトル：【長久保公園・質問】

③回答方法

本調査に関する質問については、質問者名を除き、質問内容及び回答を本市ホームページに掲載します（問合せの多い質問事項等については、類型化する場合があります。）。

(4) エントリーシートの受付

本調査にご参加いただける場合は、「エントリーシート（様式2）」に必要事項を記入のうえ、8月20日までに、電子メールでご提出ください。

①提出先（メールアドレス）

fj-midori@city.fujisawa.lg.jp

メールタイトル：【長久保公園・エントリー】

(5) 提案書の提出

本調査の提案書（任意書式）を、電子メールにて、ご提出ください。

①提案受付期間：2024年（令和6年）8月16日（金）から8月29日（木）

午後5時まで

②提出先（メールアドレス）

fj-midori@city.fujisawa.lg.jp

メールタイトル：【長久保公園・提案書】

(6) 提案書の作成方法

提案書には次の「ご提案いただきたい内容」を記載のうえ、任意書式にて提出をお願いします。

※エントリーシートのご提出をいただいた方に、本公園周辺エリアのCADデ

ータ（dxf形式）を貸与します。

①ご提案いただきたい内容

「3. 民間活力導入に向けた本市の基本的な考え方」を踏まえ、次の項目について可能な範囲でご提案をお願いします。

- A 本公園のポテンシャル等について（強み・弱み）
- B 本公園における民間収益施設の導入の可能性について
 - ・可能性がある場合、種類、規模、内容及び営業時間等
- C 民間収益施設の配置イメージについて
- D 特定公園施設について（P-PFIを想定した場合、収支を踏まえたうえでの種類・規模・内容）
- E 収支に関する事項について（投資回収等を考慮した場合に必要な事業期間、施設整備費や管理運営費などの事業規模、負担可能な使用料など）
- F その他収益事業の可能性について
 - ・駐車場の有料化（減免の考え方含む。）
 - ・高質化したイベント など
- G 指定管理（民間収益施設を除くエリア）と民間収益事業を別事業とした場合、施設管理者が2者となる点について（メリット・デメリット）（民間収益事業の期間中に指定管理者が変更となる可能性があるなど）
- H 期待できる事業効果について（利用者、地域、観光客など）
- I 事業スケジュールについて（工事期間など）
- J 本事業において行政に負担・配慮を求める場合の内容について
- K その他

②提案に係る留意事項

- ・本市では、既存の「みどりの相談所（生物多様性センター）」の周辺に新たな「みどりの相談所（生物多様性センター）」を建築後（令和9年度・予定）、既存の建物の解体・撤去（令和10年度・予定）を想定しています。
※民間収益事業の可能性等によっては、スケジュールの変更も想定しています。
- ・民間収益施設の「位置」は任意としますが、各公園施設とのネットワークを十分に考慮してください（樹木の伐採・施設改修は最小限）。
- ・民間収益施設の「規模」は任意としますが、P-PFIを想定した場合、特例建

ぺい率の範囲内（上乘せ 10%）とするとともに、現状の土地利用を大きく改変しないでください。

- ・民間収益施設の「種類」は任意としますが、次のキーワードに関連する飲食施設、物販施設などを想定しています（キーワード：ボタニカル、グリーン、ガーデン、生きもの など）。
- ・P-PFI を想定した場合、特定公園施設については、公共負担をできる限り抑えた提案を期待しています。
- ・P-PFI を想定した場合、設置管理許可期間の特例を適用し、許可期間は最長 20 年までとすることが可能となります。
- ・民間収益施設の使用料の最低限度額は、藤沢市都市公園条例（昭和 35 年条例第 8 号）で定める 1 平方メートル当たり 80 円／月を想定しています。
- ・都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）等の関係法令を遵守してください。
- ・民間収益施設の設置にあたっては、周辺住民、周辺既存事業などに配慮してください。

（7）個別対話

提案書の受領後、提案書の内容などについて、幅広く意見交換を行う場として、次の期間で提案事業者と本市とで個別対話を行わせていただきます。なお、個別対話は状況に応じて、複数回行わせていただく場合もあります。

個別対話の実施日時については、「エントリーシート」にご記入いただいた希望日時をもとに調整させていただき、電子メールでご連絡をいたします。

出来る限り、ご希望に沿えるよう、日程調整を行いますが、ご希望に添えない場合は、あらかじめご容赦ください。

①個別対話の日程調整期間：

2024 年（令和 6 年）8 月 30 日（金）～9 月 4 日（水）

②個別対話期間：2024 年（令和 6 年）9 月 6 日（金）～9 月 13 日（金）

③開催場所：藤沢市役所会議室

④その他：

- ・申込数によっては日程を追加したうえで、調整させていただきます。
- ・対話時間は 1 時間程度を想定しています。

- ・対話の参加人数は5人以内としてください。
(グループでの応募の場合でもグループ合計で5人以内としてください。)
- ・対話の際に、補足等でご提出いただける資料がある場合は、計5部をご持参ください。

(8) 参加の辞退

エントリーシートの提出後に、本調査への参加を辞退する場合は、辞退の理由を記載のうえ、電子メールにて、ご連絡ください(任意書式・メールでのテキスト入力可)。

①連絡先(メールアドレス)

fj-midori@city.fujisawa.lg.jp

メールタイトル:【長久保公園・参加辞退】

(9) 調査結果の概要の公表

- ・本調査の実施結果については、参加事業者の名称、アイデア及びノウハウの保護に配慮したうえで、本市のホームページで概要を公表します。
- ・公表にあたっては、事前に参加事業者に内容の確認を行わせていただきます。

8. 留意事項

(1) 参加実績の取扱い

- ・本調査への参加実績は、今後、民間収益事業に関する事業者の公募を行う場合において、優位性を持つものではありません。また、本調査に不参加の場合でも民間収益事業の公募を行う場合の手続きに参加することが可能であり、公募手続きで不利益が生じるものでもありません。
- ・本調査の内容は、今後の民間活力導入に関する参考としますが、本市及び事業者の資料、発言ともに、本調査時点での想定のものであり、今後の公募手続き等において何ら約束・制約等をするものではありません。
- ・民間収益事業の実施の可否及び時期等については、今後、本市で検討の上、決定いたします。
- ・本市が提供する資料は、本調査の検討以外での使用を禁止します。

(2) 提出書類の取扱い等

- ・提出書類の著作権は提出者に属することとしますが、提出書類の返却は行いません。
- ・本調査においては、参加事業者のアイデア、ノウハウ等に配慮するため、提案を行った事業者の名称、提案書は原則として非公開・非公表とします。
- ・藤沢市情報公開条例（平成13年条例第3号）に基づく情報公開請求があった場合、条例に定める範囲内において公開する場合があります。

(3) 費用負担

本調査への参加に要する費用は、全て参加事業者の負担とします。

(4) 関連調査への協力

本調査終了後も必要に応じて、追加ヒアリング（文書照会を含む）、アンケート又は参考見積等を依頼することがありますので、その際にご協力をお願いいたします。

(5) その他

本調査に関して、指定管理者（本社等）又は長久保公園管理事務所へのお問い合わせは行わないでください。

9. 問合せ先及び提出窓口

藤沢市 都市整備部 みどり保全課

所在地：藤沢市朝日町1番地1 藤沢市役所 分庁舎6階

電話：0466-50-8252（直通）

メール：fj-midori@city.fujisawa.lg.jp

対応時間：土曜日、日曜日、祝日を除く午前8時30分～午後5時15分まで
（午前12時～午後1時は除く）

【申込み先と注意事項】

- ・各事項の申込み等があった場合、受信確認の返信メールを、受信日を含む2日以内（土、日、祝日を除く。対応時間外は翌日から起算）にお送りいたします。返信がない場合は、「問い合わせ先」まで「電話」でお問合せください。

【参考資料】

