

平成29年度第1回千葉市公園等活用事業者選定委員会議事録

1 日時：平成29年6月16日（金） 午後1時30分～午後6時52分

2 場所：千葉中央コミュニティセンター8階 海鷗

3 出席者：

（1）委員

榛澤 芳雄委員（委員長）、大谷 益世委員（副委員長）、朝倉 はるみ委員、
山崎 誠子委員、池邊 このみ委員、大西 直良委員

（2）事務局

（千葉市公園等活用事業者選定会議委員）

服部都市局長（委員長）、森財政局長、今井経済農政局長
（都市局）

小早川都市局次長

（公園緑地部）

竹本公園緑地部長

（都市総務課）

石川課長、福原課長補佐、菅谷主査、野田主任主事

（公園管理課）

石橋課長、小川課長補佐、高橋主査、黒瀧技師

4 議題：

「稲毛海浜公園施設リニューアル整備・運営事業」に係る業務の企画提案書の評価について

5 議事の概要：

- （1）「稲毛海浜公園施設リニューアル整備・運営事業」の公募の概要とこれまでの経過、基本審査の結果並びに提案概要について事務局から説明した。
- （2）提案内容について各事業者（7者）からの説明後、委員による質疑応答及び評価を行った。
- （3）提案内容の評価結果を千葉市長へ報告することとした。

6 会議経過（各提案事業に対する質疑応答及び委員意見並びに総括意見）

（1）提案1 アウトドアフィットネス

ア 質疑応答

（ア）合宿所における朝食や夕食はどこで提供するのか。

（回答）稲毛記念館等をリノベーションし、宿泊施設とする施設において提供したい。

（イ）合宿所、キャンプ場及びバーベキュー場と、駐車場の増設等が順調にいけば、人口密度が高くなり、緑を楽しむような雰囲気ではなくなるのではないか。

（回答）そうした懸念はあるが、夜の時間帯を活かせないかというところから、外灯を設置するなど、人がいて、賑わいがあり、人が寄りやすいという雰囲気をつくるという観点を重視している。

（ウ）最初の2年間の運営の後、次の2年間で設営をするということで、4年後に完成

しているということでしょうか。

(回答) 現状ではそのように考えている。

(エ) アスレチックの実績はあるか。有料施設はいくらで設定しているか。

(回答) 1 か所実施している。入場料で2, 000円程度、利用形態によって異なるが、通常の利用で1時間1, 500円、併設されている施設の利用や、チケットの種類、フリーパスにより、1時間1, 000円で利用できるよう設定している。

(オ) 稲毛海浜公園では、いくらで設定するのか。

(回答) 2時間2, 000円程度の料金とし、既存のテーマパークと比べると、安く利用できるような形態としている。

(カ) アウトドアフィットネスは、非常に天候に左右されると思うが、実際の運営や収益性はどうか考えているのか。

(回答) 会費制のフィットネスクラブとすることで、天候リスクは直接響かないと考えている。

(キ) 公園には防風林もあり、強風となることがあるが、それらを考慮した計画となっているか。

(回答) 店舗部分の防風林は、撤去を考えているが、大幅な撤去は予定していない。新しく建てるアスレチックフィールドについても問題ないと考えている。

(ク) キャンプ場では、風が強いと、火を起こせない、テントを張れない等いろいろな問題が出てくると思うが、対処は十分検討されているか。

(回答) 公園の中に防風林や森があるので、風の影響を受けないところを設置場所として検討する。海に近いキャンプ場は希少価値が高いことから、天気が良いときはできるだけ海沿いのキャンプ場を楽しんでいただき、悪いときは火の使用を禁止するなどで対応する。他で行っているバーベキュー場では、風を予測して、事前に禁止したり、中でできるスペースを提供したりしており、そのように対処したい。

(ケ) 収容人員と面積はどうなるのか。

(回答) リノベーションのほか、一部新設を含めて、200人、300人の定員としたい。理想としては、延床で4, 000~5, 000㎡あると、運動公園が持つ魅力、運動施設等が持つ魅力をフル活用できる。

(コ) 2, 000円で利用との提案だが、一般の広場にアスレチックが設置されているが、仕切りはどうか。

(回答) 提案書では示していないが、実際には、フェンス等を設置し、仕切りができるようにしたい。

(サ) 連合体におけるオペレーションで、1つの施設をどのようにブランディングして、集客、プロモーションをするのか。

(回答) 連合体ですが、窓口となる企業が、ブランディングも含めて管理運営全体や、何かあった際も対応する。

(シ) 連合体のそれぞれの企業の規模があまりにも異なるが、どのような経緯で連合体を組むことになったのか。

(回答) 人脈、紹介により知り合い、それぞれと他で一緒に仕事をし、今回組んだのが経緯である。

(ス) 1社が、決算期変更し債務超過となっているが、その事情は確認しているか。

(回答) 繁忙期の3か月で稼ぎ、通年の平均で黒字となっている。自治体や銀行等他者からみると、繁忙期が始まるまで試算表が赤字になってしまうことから、一

旦短縮決算に変更して、繁忙期からスタートするよう変更した。そのため、一期だけみると、閑散期のみを反映していることから、大幅な赤字となっている。

イ 委員意見

(ア) コンセプト（構想）が明確で興味深い提案である。

(イ) アスレチック施設や合宿施設等、提案内容は既存の公園で行えるものであり、海辺を生かした提案とは言い難い。

(ウ) 既存施設を改修し、宿泊施設とすることはコスト（費用）面で効果的である。

（２）提案２ 施設のバリューアップリニューアル

ア 質疑応答

(ア) 既存の施設を改修して事業を実施するということでよいか。

(回答) 既存の施設の建物は、非常に古く、今後、１０年、２０年使用する中で、歴史的な建造物に位置づけが変わっていくと考えられる。改修を行いつつ、長い間使用できる建物にしていくということが、バリューアップリニューアルという提案である。

(イ) かなり古い施設もある。例えば、音楽堂は大幅に設備を入れ替えないと使用しづらい。この事業費だけで足りるとお考えか。

(回答) 基本的には、やみくもに改修するのではなく、全ての建物の劣化診断を国土交通省の基準に従い実施し、その中で、順次施設を改修していく。予算の中で十分改修できると考えている。

(ウ) 運営の目玉はどのようにお考えか。

(回答) ソフト面では、キャラクターショーやガーデニングの展示会、関連物品の展示を行う。プールを通年使用とし、周辺のスポーツ施設を活用して、著名人や一流アスリートの教室を行う他、健康増進教室を考えている。

(エ) 収益があまりない計画のようだが、それでよいのか。

(回答) 採算は見込めている。大きな収益を得るよりも、利用料金を値上げすることなく、施設改修等による利用停止期間をできる限り短くするといった、市民サービスを優先に考えている。

イ 委員意見

(ア) 既存施設を改修して事業を実施する計画であり、市の負担が少ない堅実な提案であるが、１０年先を見越しているとは言い難い。

(イ) 新しいコンテンツ（内容）があまりなく、都市公園としての資源活用が提案されていない。

(ウ) 今後の維持補修費の見積額に不安があるため、市の負担額について注意が必要である。

（３）提案３ 公園リノベーション稼げる公園

ア 質疑応答

(ア) アニメコスプレ館や市民農園を作って、利用者は見込めるのか。

(回答) 利用者は間違いなく見込める。１階の映写室では教育的な番組を映写しているが、アニメにすれば、お子さんも相当見込める。時代の変換の中で、新しいニーズを公園で作り再生したい。市民農園は人気があるので、即日完売になる見込みである。

(イ) 施設はかなり老朽化しており、利用者にとっては無視できない状況であるが、ど

のようにお考えか。

(回答) 築30年はまだまだ使えるので、リノベーションで考えている。何十億という投資はできないので、今回1億円の範囲で、できる限り実施する。さらに利益が出たら、毎年リニューアルしていく考えである。

(ウ) 提案書に投資額の記載がなく、施設に対する維持管理費に盛り込んでいたことになるが、維持管理費では賄えないくらい老朽化していると感じているが、いかがか。

(回答) 旅館、ホテルでは、築30～40年は当たり前であり、公共施設は、民間の施設に比べて、耐久性があると考えている。経験上、想定済みであり、存分にやっていく自信がある。大きな配管等諸々の機械設備は、基本的には設置した千葉市と費用負担を含めて協議したい。

(エ) 空間をランドスケープの観点から美しくする提案がほとんど見られないが、どのようにお考えか。

(回答) 当たり前という考えがあったため特筆していなかったが、当然、景観に配慮していくつもりである。

(オ) 公園全体を凌駕するようなイメージというのは、どうお考えか。

(回答) この公園の売りである海と緑を活用して、どのような遊びができるか、ソフト事業で考えている。

(カ) 年間利用者の見込みは。

(回答) 稲毛海浜公園の利用者数は、公表されていないため、全体で100万人か200万人かはわからないが、その程度の事業を考えている。

(キ) 公園のあり方を考えたときに、海と緑も良いが、スポーツ施設というのが、大きな特色になっている。スポーツ施設を活かすと考えたときに、ソフトの関連でどういったことをお考えか。

(回答) この公園は、海と緑が最大のテーマでそこに、歴史、科学、花が入り、それが、どう調和するかということになる。スポーツに関しても、色々なものがあるので、決してスポーツをないがしろにしているわけではない。基本的には、利益分を公園の魅力向上に繋げていこうと考えているので、そういう意味で色々な集客施設を提案した。

イ 委員意見

(ア) 公園全体をイメージするコンセプト（構想）が感じられない。

(イ) 提案内容は、個別に判断すると集客に繋がる提案である。

(ウ) 施設改修に対する投資は提案されていない。今後の施設改修について、市の負担額も含め十分な協議が必要である。

(4) 提案4 INAGE SUNSET BEACH PARK

ア 質疑応答

(ア) 地元の方がオシャレで素敵な公園だと認識をして、日々訪れて、公園を使うためのプロモーションを実施する見込みなのか。

(回答) ただオシャレな公園を目指すということではなく、公園の文化というものをしっかり築き上げないと、周辺住民の方と周辺地域との連動性というのは得られないと考えている。今回は地域住民の方の意見は聞いていない段階での提案だが、今後、地域における学びというものを文化として作っていくことが必要だと考えている。

(イ) ホテル、グランピングの提案について、宿泊需要が見込めるのか。地域住民の需

要が確実に取れるのか。

(回答) 近隣施設に週末だけでなく平日も集客があり、需要はあると考えている。公園で海を臨んで宿泊する施設がまずない中、近くでイベントを実施する計画であり、イベントと宿泊の相互関係が需要として見込める。

(ウ) 5社の連合企業体を組まれているが、最終的に責任は、どこが主体となって取る予定か。

(回答) 窓口となる企業が主体である。

(エ) 東京であれば、多少の入場料が発生してでも集客が見込めるだろうが、これだけの規模の施設を作って、需要があるのか。また、市の投資額が多く、千葉市民の了解を得られるのか不安要素であるが。

(回答) 東京の企画ではなく、稲毛において、何が一番大事かを考え、この企画を提案している。これだけのビーチは、首都圏でもここしかないが、全く周辺に認知されてないのは悔しいことだと思っている。ビーチをリニューアルして、首都圏ないし、日本全国に知れ渡るものにしていくことが大事なポイントだと思っている。

(オ) 主体となる企業の財務諸表そのものが何もないので、判断できないが、資金的に大丈夫なのか。

(回答) 設立したばかりということもあり、今回は連合体という形である程度信用のある会社と組んでいる。

(カ) 財政負担が大きいので、優先的に実施するならば、どれが欠くことのできない核となるものなのか。投資していく順番があるとするならば、どのような順番か。

(回答) ビーチに対する投資が1番重要であり、1番経済効果が見込めると考えている。現状の維持費をゼロにすることは不可能で、ゼロにすると活性化は生まれない。2、30年後を含めて考えると、建物やイベントだけでは世代ごとに代わっていつてしまう。次の世代に残せるものを考えたときに、最高のロケーション、風景だけは変わらない。ビーチを再生し、経済効果を図り、それに対して、使用許可料などで維持費を担保していきたいと考えている。

(キ) 白浜に変えることに関し、生態系についていかがお考えか。

(回答) 生態系に関しては、有識者の方々にも相談しながら、進めていきたい。

(ク) 集客の考え方はいかがお考えか。

(回答) 東京からの集客も見込めるが、千葉市を含め、周辺からの集客を見込んでいく。

(ケ) 夜の活性化に係る提案はあるか。

(回答) 夏の夜のプールや、グランピングという宿泊施設での需要を見込んで、ナイトシアター、星空の観賞などの夜のイベント考えている。他にも森へのプロジェクションマッピング等の新しい事業を実施していきたい。

(コ) 現在スポーツ施設が揃っているが、スポーツとの関連はどうなるのか。

(回答) スポーツ施設は、今回の提案の対象外ではあるが、良い施設があるので、長期的な計画として合宿場としての活用が有効的ではないかと考えている。

イ 委員意見

(ア) 白砂の導入を始めとした、非常にインパクトが強く、ビーチのイメージアップにつながる理想的な提案である。

(イ) 市の投資額が多額であり、市民の理解を得られるか懸念される。

(ウ) 白砂の導入については慎重に検討していただきたい。

(5) 提案5 ～海・街・人～安らぎと賑わいのある海辺の創出

ア 質疑応答

(ア) バーベキューとドッグランで人を集められるのか。

(回答) 他で運営しており、ドッグガーデン、バーベキュー施設もあることから、そこで告知して集客を進めていきたいと考えている。

(イ) 公園のバーベキューと、こちらのバーベキューとは、どのように差別化するのか。

(回答) トラブルが起きると、ヨットハーバー自体のオーナー様に迷惑を掛けてしまうので、会員制という形を考えている。

(ウ) ヨットを持っていなくても使えるのか。

(回答) はい。今までヨットをやったことがなかった、海に出たことがなかったという方々に、ヨットの体験をしていただき、ヨットの人口を広げることが、最大の目標である。ドッグガーデンやバーベキューは、そのための集客施設の附属として考えている。

(エ) コンパクトにまとめているという印象があるが、エリア内に全部収まるのか。また、臨機応変にエリアの変更を考えているか。

(回答) 計測している。範囲等はこれから協議し、決定するつもりで考えている。必要に応じて、狭い範囲とすることも可能である。

(オ) ソフト部分を除いた賑わいの演出は、コンビニエンスストアとカフェで、かなり弱いような気がするがいかがか。

(回答) 平日も含めたレストランの運営を考えている。有名なシェフを呼ぶような特別な日を設けたり、身体障害のある方でも楽しめたり、誰もが利用できるようなレストランの運営を考えている。

(カ) ヨットのオーナーが持ち込む飲食物等は、どこで購入したりするものなのか。

(回答) 施設内にコンビニエンスストアがあれば、オーナー様が持ち込む。施設内にあれば、オーナー様にもご利用いただけ、市民の方々、通行の方々にも利用していただけるということを目指している。

(キ) ヨットハーバーの利用人数等はいかがお考えか。

(回答) 今、把握しているだけでは、利用人数は、正直、多くないと思う。この状況の中で、運営をしていくのは、かなり難しいと考えているが、当初とても利益の出ないマリーナで、増やした実績もあるので、契約者を増やすことを最大の目標としている。

イ 委員意見

(ア) 賑わいの演出が弱く、集客力に不安がある。

(イ) 市の負担額について注意が必要である。

(6) 提案6 園内の回遊性創出・アクセス強化

ア 質疑応答

(ア) 収益の見込みは、現在の利用人員で算定されているのか。それとも、期待値が入っているのか。

(回答) 過去5年間の実績の平均値としている。人口の予想では、現状維持は難しいと思ったが、現在の水準を広告宣伝などで補いながら、維持していくことを1つの目標にして積算した。

イ 委員意見

(ア) バス停を設置する場合は、海からの風や防犯に配慮していただきたい。

(7) 提案7 いつまでも楽しい公園・いつまでもあり続ける公園

ア 質疑応答

(ア) 年間のプールの稼働期間2か月間に対し、新型スライダーの投資額がかなり大きいという印象を受けたが、いかがか。

(回答) あくまでも事業の収支計画を見た中での金額である。キャッシュフローがいかに回るかを考えた上で、人気の高いスライダーの投入が必要であると考えた。

(イ) 投資をして回収できるのか。

(回答) 収支計画で見込んでいる。

(ウ) 幕張に近いので、外国の方の利用を見込めるというが、観光客か住民か。

(回答) 一番は千葉市内のお客様を見込んでいる。他での経験があるが、新型スライダーを投入すると、中国、韓国、欧米の海外からの観光客や、国内では、岡山、仙台、宮城、秋田からの観光客もあった。

(エ) 新型スライダーを滑るとき、夏は当然水着になるが、秋、冬、春はどのようにお考えか。

(回答) 冬は新型スライダーを利用できないが、合羽を着用し浮き具に乗ることで、春も秋も楽しめるというのを考えている。

(オ) 夏は売店があるが、秋、冬は特に考えていないのか。

(回答) 秋、冬は、既存のレストランを利用していただき、売店は考えていないが、入園者数により検討したい。

(カ) 例えば、父、母、小学生の子供2人での1日の客単価は。

(回答) 夏のプールは、入園料を取るが、それ以外の季節は、気軽に来られるよう入園料は取らず、乗り物のみ有料とする。プールは1, 200円、こどもは600円。乗り物は各500円、600円で、その他に4つ乗れて1, 000円、最大で2, 000円のフリーパス等を考えている。平均して、1, 200円程度の単価で収支計算をしている。

イ 委員意見

(ア) 巨大迷路等面白い提案である。設置の際は、海浜の景観に配慮をしていただきたい。

(イ) 他都市の公園であってもいい提案であり、稲毛海浜公園らしさの工夫が必要である。

(8) 総括意見

ア かなり思い切った公募の条件と、これだけの提案があったことは、たいへん評価できる。

イ 20年後も、市民に愛され市民の誇りとなるような価値ある財産となるよう、市も応分の投資を行い、官民力をあわせて事業を実施していただきたい。

ウ 全体のコンセプト(構想)は重要であり、複数の提案を採用する場合は、全体の「プロモーション」・「ブランディング」(企画・振興)の統一を図りづらいため、慎重に対応していただきたい。

エ 施設を作る場合は、維持費に留意する必要がある。

オ 連合体の場合は、責任体制を明確にする必要がある。

カ 契約にあたっては、財務諸表等の資料をもとに、市として慎重に分析するべきである。

(9) 市への意見・要望

- ア 事業者と協力する等して、最寄りの鉄道駅から施設までの誘導案内（道順等）を景觀に配慮したデザインで示していただきたい。
- イ 今後、公園内の樹木を更新する必要があるため、更新費用も含めて検討していただきたい。
- ウ 色彩等の専門家の意見も取り入れられるよう、他の審議会との連携等、今後検討していただきたい。
- エ 今後公募するに当たり、その条件・規模によっては、市内に営業所等がある事業者だけでなく、海外の企業も含め広く提案を受け入れられるよう検討しても良いのではないか。