

第3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25年12月2日（月） 午前9時15分～午前11時45分
- 2 場 所：千葉中央コミュニティセンター8階 千鳥・海鷗
- 3 出席者：
- （委員） 榛澤委員長、大谷副委員長、山崎委員、朝倉委員
（欠席：関谷委員、池邊委員）
- （事務局） 都市部 谷津部長
臨海地域再整備室 日色室長、佐藤主査、新羅主任主事、石原主任主事、景山主任技師
公園緑地部 岡田部長
緑政課 若竹課長、竹本補佐、酒井係長、塚田主任技師
公園管理課 高山課長、中臺係長、田中主査
- （提案者） 稲毛海浜公園検見川地区活性化施設整備運営事業 1社
昭和の森ユースホステル跡施設及びキャンプ場運営事業 2社

4 議 題

公園等活用事業に係る企画提案書の審査及び評価

- （1）稲毛海浜公園検見川地区活性化施設整備運営事業
（2）昭和の森ユースホステル跡施設及びキャンプ場運営事業

5 議事の概要及び会議経過

○公園等活用事業に係る企画提案書について、事業者より内容説明の後、質疑応答及び委員による審査・評価を行った。また、評価結果を踏まえ、最優秀提案を千葉市長へ報告することとした。

（1）稲毛海浜公園検見川地区活性化施設整備運営事業 — 株式会社ディアーズ・ブレイン —

① 質問に対する事業者の回答

[施設の配置計画について]

レストラン、集会所は、用途上の延床面積の制約があるため分棟としており、料理の提供・運搬時の衛生面も考慮して、厨房をそれぞれに設けている。また、集会所、音楽堂は、規模・施設の意味合いが異なることや床面積の関係から分棟としている。

[施設のライトアップについて]

道路側からの眺望を意識している。また、美浜大橋の上からも眺めを楽しんでもらえるのではないかな。

[駐車台数の設定について]

自社の既存店舗でアルコール類を提供しているが、近年は駐車利用が減少していることや、既設のヨットハーバーの駐車台数も考慮し設定している。

また、イベント等の多客時には送迎バスを用意して対応する。

[レストランの料金設定について]

施設のイメージ面や公園内の他のレストランとの差別化、他地域での類似事例を考慮し設定した。一方、気軽に利用できるよう、カフェは価格を低くしている。

[海側からの眺望・植栽への配慮について]

海沿いの遊歩道からの眺めとして、ヤシなどの植栽でリゾート感ある演出を考えている。海側の店舗で、ヤシを養生で対応した実績があり、今回も適切に管理したい。

[施設周辺への立入制限について]

柵を設置することは考えていません。

[多客時の対応について]

安全確保のため、警備員を配置して対応する。

② 委員意見

- ・各施設が東京湾の眺望に配慮した計画となっており、海側の解放感や周辺景観との調和、イベント開催など、公園のポテンシャルの向上が図られている。
- ・集会所などの任意提案施設が計画に位置付けられており、集客力の向上や賑わい創出が期待できる。
- ・樹木の生育に配慮が必要な海側という立地条件から、施設のイメージを損なわないよう、十分な植栽管理を行う必要がある。
- ・開かれた公園利用と施設のイメージ演出とのバランスに配慮する必要がある。
- ・施設撤去費や許可使用料に係る提案について、市の事業負担に関して一定の配慮がなされている。
- ・施設計画を考慮すると、利用が週末に集中すると想定され、平日の集客を精査のうえ、収支計画に反映させる必要がある。

③ 採点結果

108.4点／159点

(2) 昭和の森ユースホステル跡施設及びキャンプ場運営事業 ― 株式会社 R.project ―

① 質問に対する事業者の回答

[キャンプ需要について]

近場の公園の中にあるという魅力と、隣に宿泊施設があるという点は、初心者でも安心して利用できる環境であると考えている。

[合宿事業の営業展開について]

旅行代理店及びスポーツ団体への直接営業の2つで行っており、東京に本部を置いて営業している。

[債務超過の主な理由について]

別の合宿施設の工事に費用を要したことから債務超過となったが、最新の決算では解消している。

[既存の合宿施設の利用者割合について]

子供2：大学2：大人1。合宿時期をうまく調整して子供利用の割合は確保したい。

[協力企業の表示について]

企業と協力して進めるという意味であり、施設の看板等の表示については、市の指導に従い対応する。

② 委員意見

- ・宿泊施設と周辺が一体となった計画であり、合宿事業という新たな需要創出への意欲が感じられる。
- ・オリンピックを背景とするスポーツ機運の高まりなどをうまく捉えているほか、地域に根ざしたスポーツイベントの開催など、今後の事業展開に期待が持てる。
- ・公園等の現状について、的確な分析がなされており、提案内容に反映されている。
- ・企業との連携や実績を踏まえた提案となっており、事業展開に向けた姿勢が感じられる。
- ・公園のイメージを変え得る積極的な提案である。
- ・公共性ある施設として、安定的かつ継続した事業運営が重要であり、それを支える経営強化が望まれる。

③ 採点結果

74.4点／100点

(2) 昭和の森ユースホステル跡施設及びキャンプ場運営事業 ― 事業者② ―

① 質問に対する事業者の回答

[利用者の目標設定について]

料金改定と利用者増で収支をプラスに転換できる、当面の目標値として設定した。なお、他で管理している宿泊施設で団体利用の実績があり、現状からの上積みと団体客の取り込みで達成可能と見込んでいる。

[既存宿泊施設での利用者の評価について]

アメニティの充実についての声はあるものの、料金自体が安いため、利用自体に不満はないと考えている。ただし、料金を上げた場合、様々な要望が出るかもしれない。

施設へのアクセスは課題だが、逆に、豊かな緑の公園の中にあるという環境を生かしてアピールしたいと考える。

[設備更新について]

これまで取り組んできた修繕で改善が図られ、今後も着実に進めることで、サービスの低下なく利用ができると考える。

② 委員意見

- ・ 公共施設管理を数多く手掛けているため堅実な経営であり、経営上のリスクが少ない。
- ・ 施設修繕への対応など、工夫して取り組んできた点は評価できる。
- ・ 既存宿泊施設以外の提案がないため、新たな事業展開への期待が乏しい。
- ・ 集客力の向上、公園のさらなる活性化という点で、十分な提案とは言えない。

③ 採点結果

59.3点／100点

○その他

(1) 委員会の評価の算定方法

委員全員の平均値を、委員会の評価とすることとした。

(2) 企画提案書の審査及び評価に係る議事録等の公開時期

委員会の報告日以降に、議事録、応募者数、採点結果（最高得点者以外は匿名）を公表することとした。