



アーバンインフラテクノロジー推進会議
都市づくりについての技術研究論文発表と講演会

公園等における 民設民営での賑わい施設整備

～これからのまちづくりにおける市民、企業、団体、行政の役割～

2016. 2. 4
千葉市 都市局長 河野俊郎

発表内容

- ☆ 千葉市における官民連携の必要性
- ☆ 既存事例と千葉市での取組み
- ☆ 適切な事業者選択・効果的提案のために
- ☆ 選定された事業と評価
- ☆ 今後の展開

千葉市：首都圏の主要都市として周辺都市を牽引する
自立した都市

→「都市機能の更新」・「更なる魅力向上」の取組み



厳しい財政

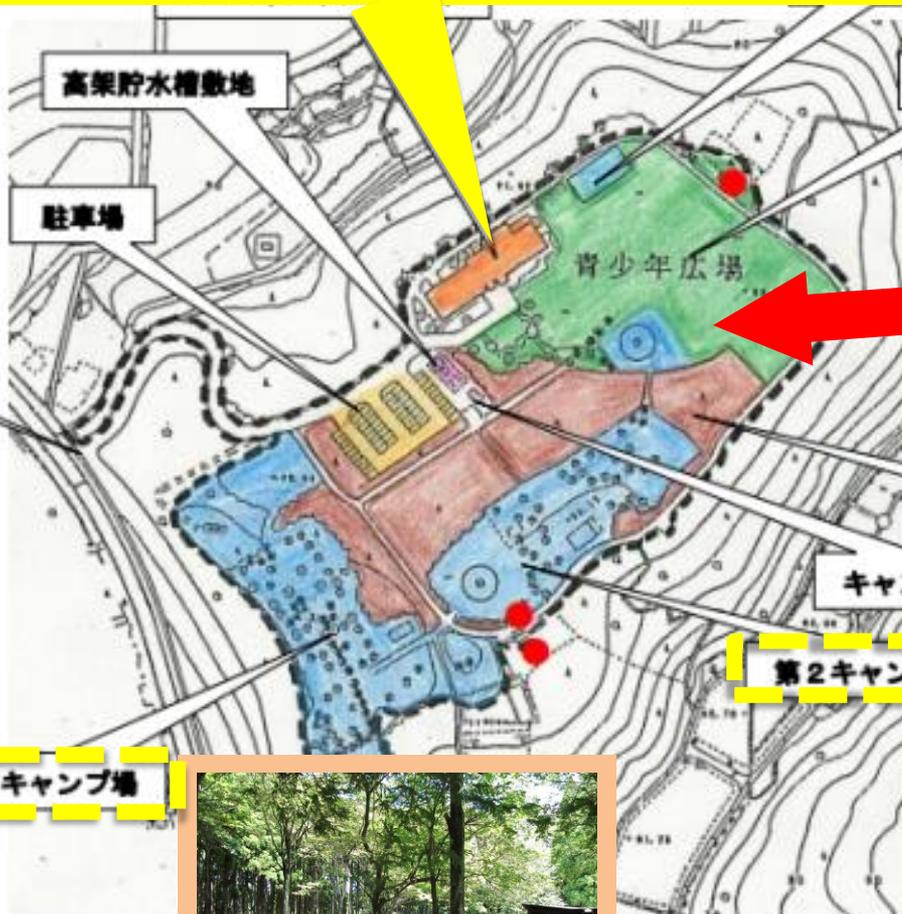


市民に親しまれる公共空間の実現
集客等を効果的に行う賑わい施設として活用

民間のアイデア・資金・運営ノウハウ活用
⇒「民設民営」での施設整備・運営について
積極的に取組み

各施設の課題：昭和の森ユースホステル跡施設 千葉市 CHIBA CITY

宿泊者のニーズ・利用形態変化により利用低迷。平成25年度末廃止
⇒ 跡施設等の活用により活性化



破線：今回の公募対象エリア
●：便所 3か所



様々な魅力！

凡例	
	トイレ
	身障者トイレ
	水のみ場
	電話
	バス停
	シャワー
	更衣室
	時計



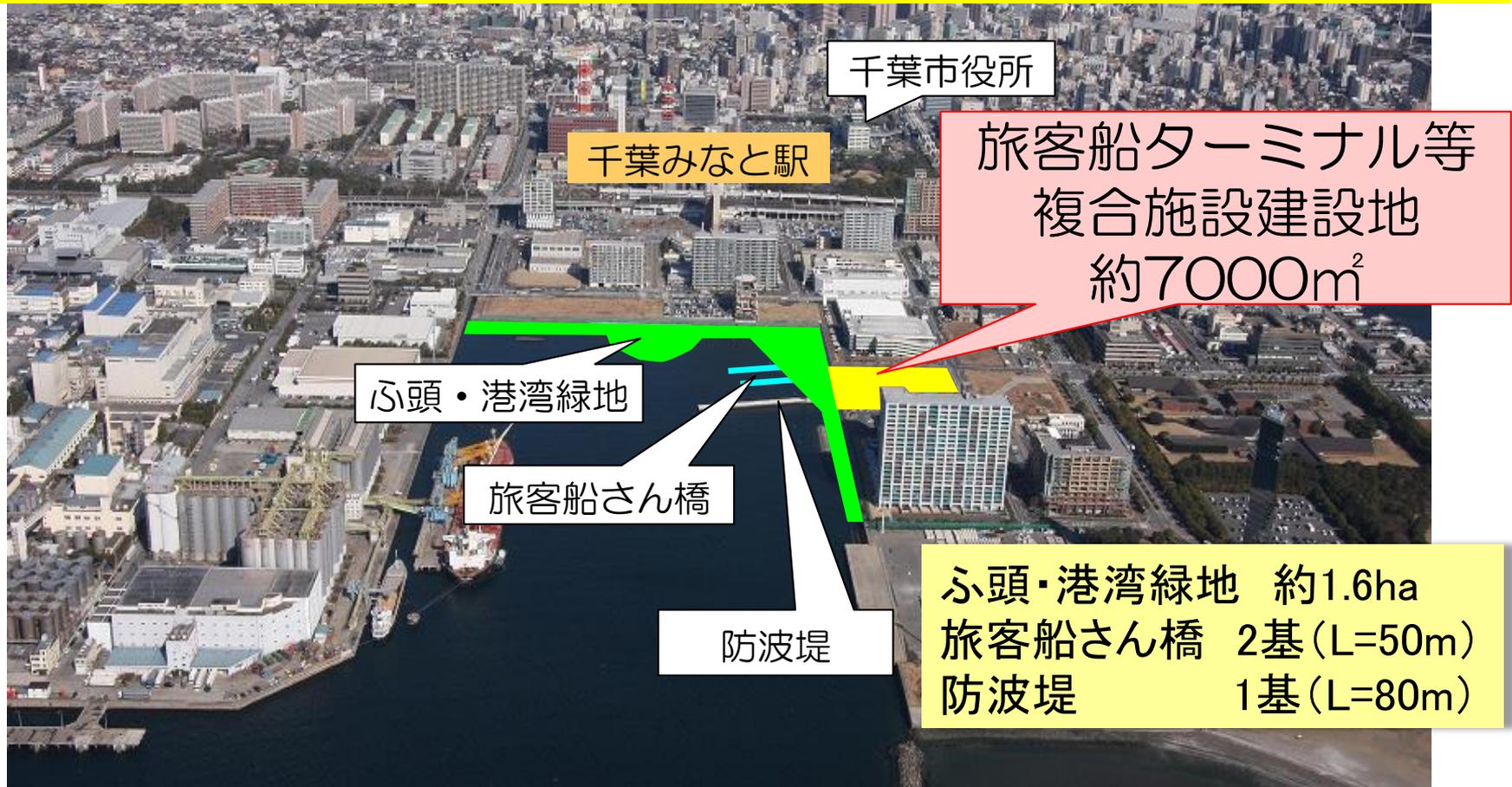
稲毛海浜公園 検見川地区



- ・近年利用者低迷
- ・市民アンケートで飲食施設設置の要望が高い
- ⇒レストラン等活性化施設整備運営により地区再生

千葉中央港地区市有地活用事業

平成27年度末、市中心部に旅客船棧橋等完成(市が管理)
⇒ターミナルに加え、賑わいに結びつく集客施設整備が必要



-  千葉県整備 : ふ頭・緑地、旅客船棧橋等
-  千葉市整備 : 旅客船ターミナル等複合施設

□ 類似規模のターミナルでは…

- 待合所、発券所、情報案内、トイレあり
- 乗降前の「一時的な滞在スペース」として活用
- 乗船時以外の時間帯は閑散（落差が大きい）



船が出ると閑散…



みなと整備だけでは賑わいは期待できない。
民間の発想を取り入れて、賑わいを考えるべき。

- 公的不動産の有効活用による官民連携事業事例集：
PFI事業、DB、包括委託、民設公営、**民設民営**の
5つの類型に分類
 - ※ 民設民営
 - 公共施設及び民間施設整備を民間事業者が一括して実施
 - その後、公共施設について民間事業者が「**引き続き**」もしくは「**所有権を移転**して指定管理者制度等の**包括的な委託手法**」により維持管理・運営
- 千葉市では、「民設民営」により事業を実施
 - **独立採算**を基本
 - 民間の**柔軟な発想**による**一括的な施設整備・運営**での魅力的な集客施設の実現

他の「民設民営」事例との比較

※上の3事例は「公的不動産の有効活用による官民連携事業事例集」から

箇所名	民間が整備する公共施設	事業のポイント
出石小学校跡地整備事業	コミュニティ施設・都市公園：整備費は賃料算定に際し土地の基礎価格から相当額を差し引く 保育園：解体撤去・整地まで	コミュニティ施設・都市公園(一部)は所有権を移転し市が管理。保育園は別事業者に発注・所有運営
篠崎駅前街区公益複合施設	地下駐輪場、図書館、展示ギャラリー等	公共施設(非収益施設)のうち地下駐輪場を選定事業者が運営
宮崎駅西口拠点施設整備事業	広場(選定事業者管理) バス待合所・観光案内施設：選定事業者所有の建物内	バス待合所等はテナントとして入居(宮崎交通、観光協会)
中央港	民間施設の一部にターミナル的機能を確保	市が入居し、賃料を支払
昭和の森・検見川	都市公園施設としてレストラン等を整備	設置許可もしくは管理許可で事業者が維持管理・運営

千葉市における官民連携の考え方

- 市から示す応募条件:「検見川」において市民ニーズに基づき「レストランなど核となる施設に対する提案は必須」など**限定的**
- **基本的には自由な提案**に基づき民間事業者が施設を整備
- 整備後も**引き続き包括的に**維持管理・運営

箇所名	昭和の森	検見川	中央港
建物所有者: 民間事業者 が基本	※現在の利用 形態に限定せず、 幅広い業態での 提案を求める	レストラン等 の活性化施設	民間施設の一部 にターミナル的機能 (待合、券売所等)確 保(市が賃料支払)
土地所有者: 千葉市	管理許可を基本 最長20年間(10 年+更新10年)	設置許可を基 本。最長22年 間(10年+3 年更新4回)	事業用定期借地 10~50年で事業 者提案による

各箇所特性により「選択肢」や「自由度」

⇒民間事業者は採算性等を考慮し自由な提案が可能

□ 管理方法が選択可能

- 民間事業者が整備の上、維持管理・運営について、[A]事業者(事業者所有、設置許可)、[B]事業者(市に寄付、管理許可)、[C]市(市に寄付)のいずれかを選択し、提案可能

□ 事業エリアの自由度

- 提案区域のパターン・面積等の提案が可能

□ 提案内容の自由度

- 既存の建築物の撤去を行った場合、相当面積は追加可能
建築面積に上乘せ可能

※検見川： 既存建築物面積はサイクリングセンターを含め約1,120㎡

- 「千産千消による海が見えるレストラン」等最小限の必須条件。全体用途・構成は事業者の計画に委ねる

□ 再整備の基本計画

- ・事業者は、検見川地区全体のコンセプトを定め、再整備基本計画平面図を策定し、レストラン、スポーツ支援施設、軽飲食施設、園地施設を配置。
- ・それ以外に**事業者の費用負担で整備する事業者提案施設を提案可**

□ 施設等の事業提案

- ・事業者は、都市公園施設であれば、自ら整備・運営する施設を自由に提案することが可。ただし、**東京湾を眺望できるレストランは必ず提案に含める。**
- ・事業者が施設の運営を行う場合、施設の運営に伴う収益は事業者に帰属

提 案	施 設	整 備	維持管理・運営	許可区分
必 須	レストラン	事業者	事業者	・設置許可
任 意	スポーツ支援施設	事業者	事業者 または 市	・設置許可 ・管理許可 ・市管理
	軽飲食施設			
	園地施設			
	事業者提案施設			

事業エリアの自由度(例)

稲毛海浜公園 心と波がかさなる、潮騒パーク

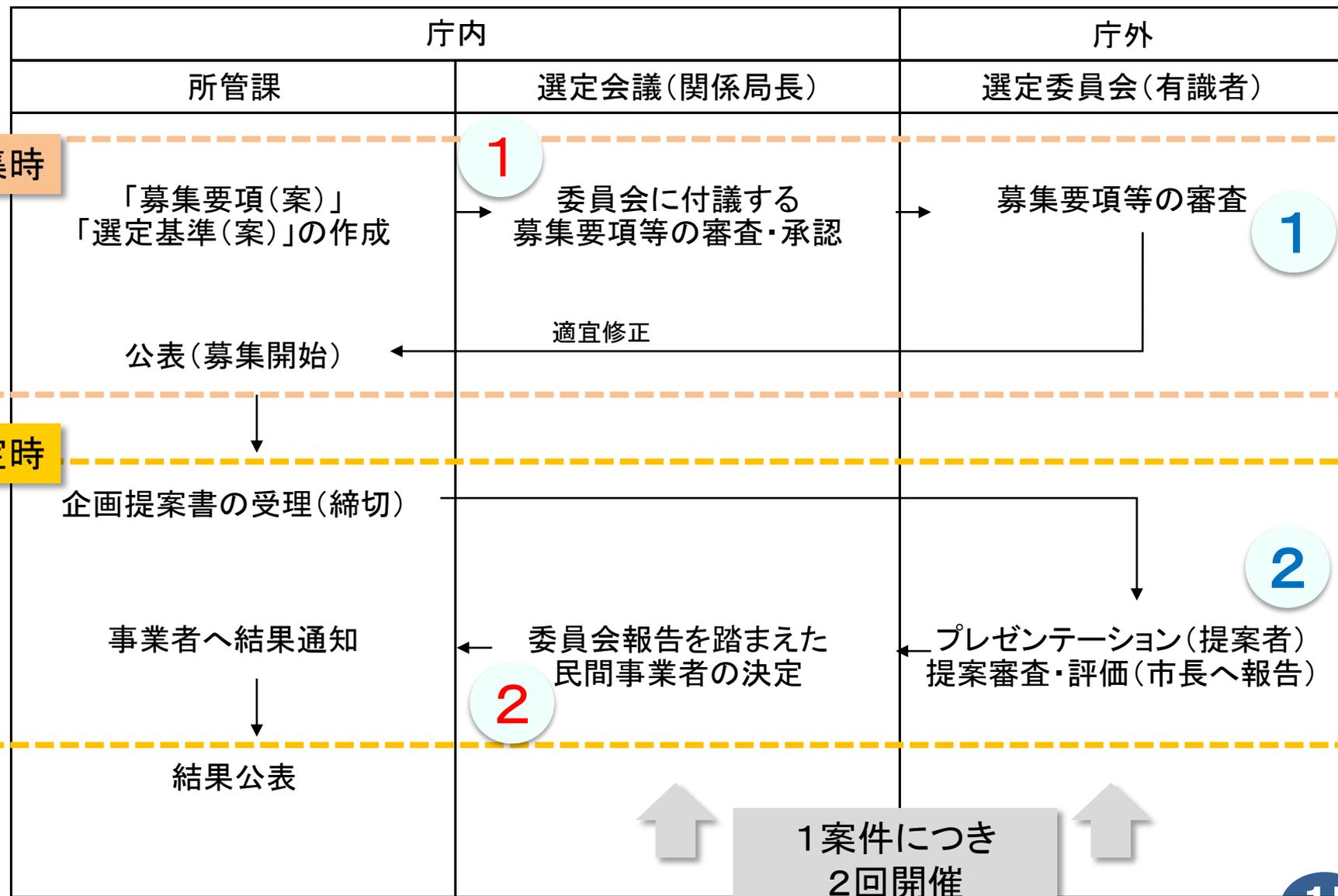


募集エリア 約3.2ha

事業予定者が整備・運営する主な区域

- 学識経験者等による「選定委員会」（公平性・透明性・専門性）と、行政内の「選定会議」（意思決定）の**2つの組織**を設置
 - 委員5名（都市計画、会計、法律、建築(景観)、観光)
+ 案件に応じた専門委員（公園、港湾、商業施設開発）
- 民間事業者の意向確認： 関連する多様な分野の企業への**事前ヒアリング**
- 市民ニーズの反映： **市民アンケート**実施
- 民間事業者への的確な情報提供： 募集要項で任意で提案できる**施設の例示**、現地視察、質問対応

選定委員会・選定会議での審査



H25.12.2 提案審査



公園

稲毛海浜公園検見川地区活性化施設（1社提案） →
（株）ディアーズ・ブレイン

海辺の眺望が楽しめるレストラン、集会所、音楽堂等を整備



公園

昭和の森ユースホステル跡施設及びキャンプ場（2社提案）
→（株）R.project

スポーツをターゲットとした合宿施設、キャンプ場にリニューアル

H26.3.17 提案審査



港湾

千葉中央港地区市有地活用事業（旅客船ターミナル等複
合施設整備事業）（1社提案） →（株）ケースネットワーク

海辺の眺望を楽しむレストラン、カフェなどが入るターミナル整備



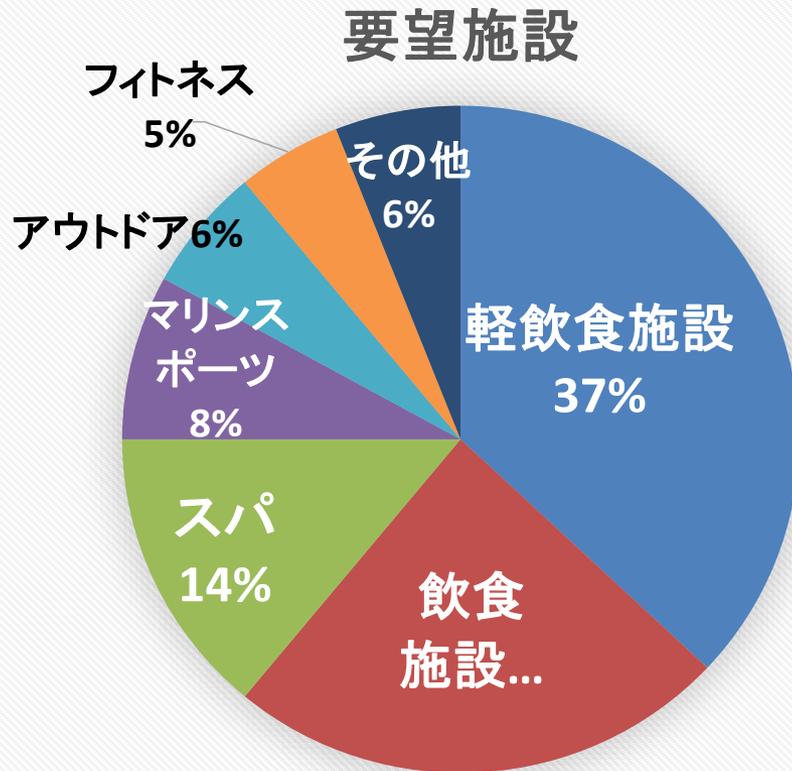
再開発

千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（B工区事
業）（2社提案） → 新日本建設(株)

医療をキーワードとした商業施設とマンション開発

参考

※事業協力者の決定に選定スキームを活用



□ 検見川地区アンケート

平成24年9月～平成25年9月の土日祝
検見川地区の来園者(回答者201名:美
浜区内43%、市内26%、市外31%)

□ 自由回答 ・お弁当があるとい
い ・おでん、なべなど ・温かい食
べ物 ・レストラン ・遊具(幼児向
け) ・駐車場にシャワー ・清潔なトイレ
・使いやすいシャワーと水道 ・自販
機より人が働くボランティアカフェ ・食事
をする場所をきれいに 等

<参 考>

「第1回検見川ビーチフェスタアンケート」(H25.5)でも同様の結果:
1位飲食施設、2位軽飲食販売施設、3位スパなどの温浴施設

選定された事業と評価(例: フォレストビレッジ)



【宿泊施設】

- Point 1: 陸上部合宿の誘致
- Point 2: 定員拡大。和室を宿泊可に
- Point 3: ランニングステーション設置
- Point 4: キャンプ場利用者にも便利な場所に(ロビー、テラス、シャワー利用)

【キャンプ場】

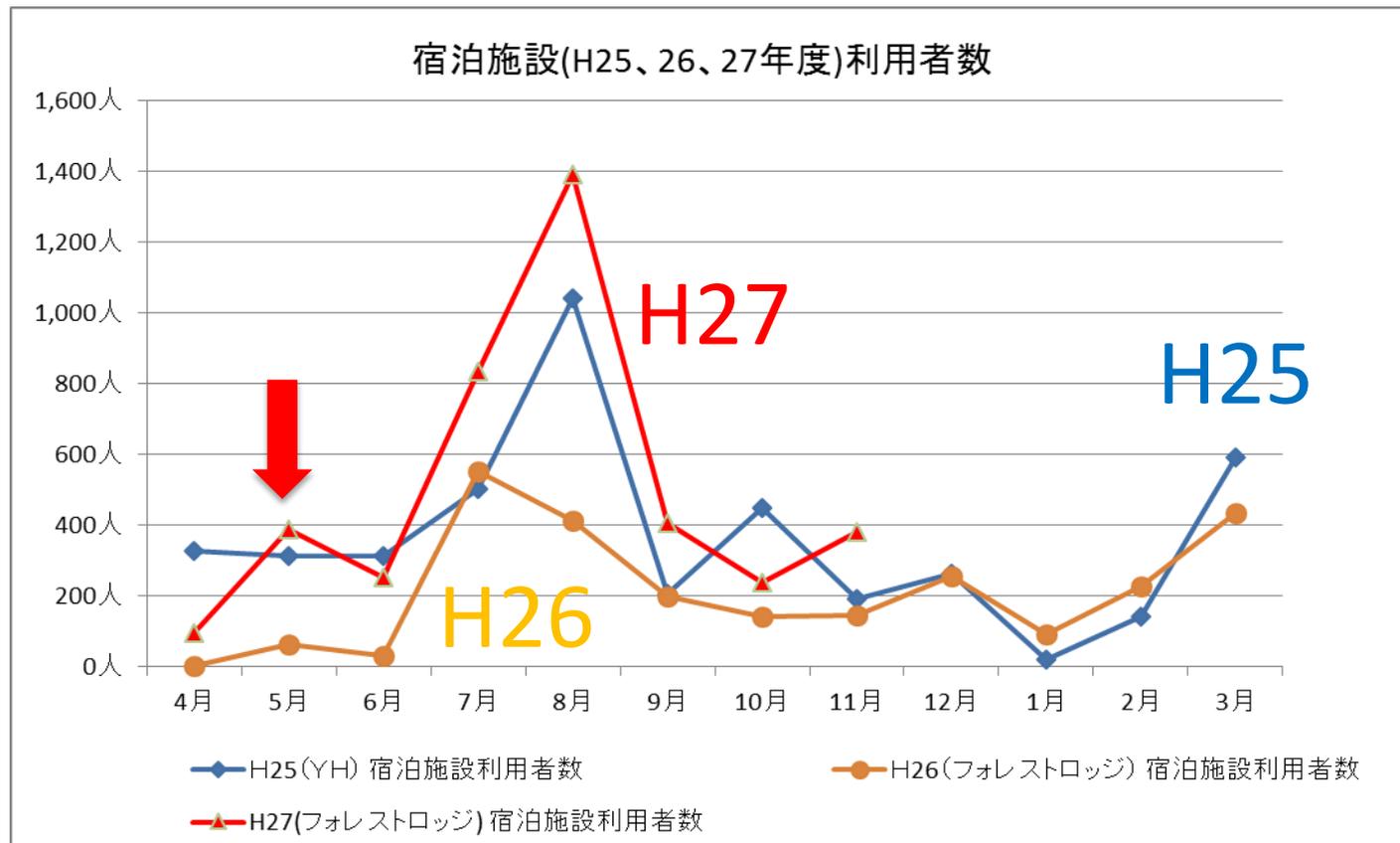
- Point 1 :コールマンとの連携。専門業者のノウハウとPR能力を活用
- Point 2: オートサイト導入。サイト数も拡大
- Point 3: ロッジ(旧YH)との連携をフル活用(初心者でも安心・便利なキャンプ場)

民間ノウハウの例



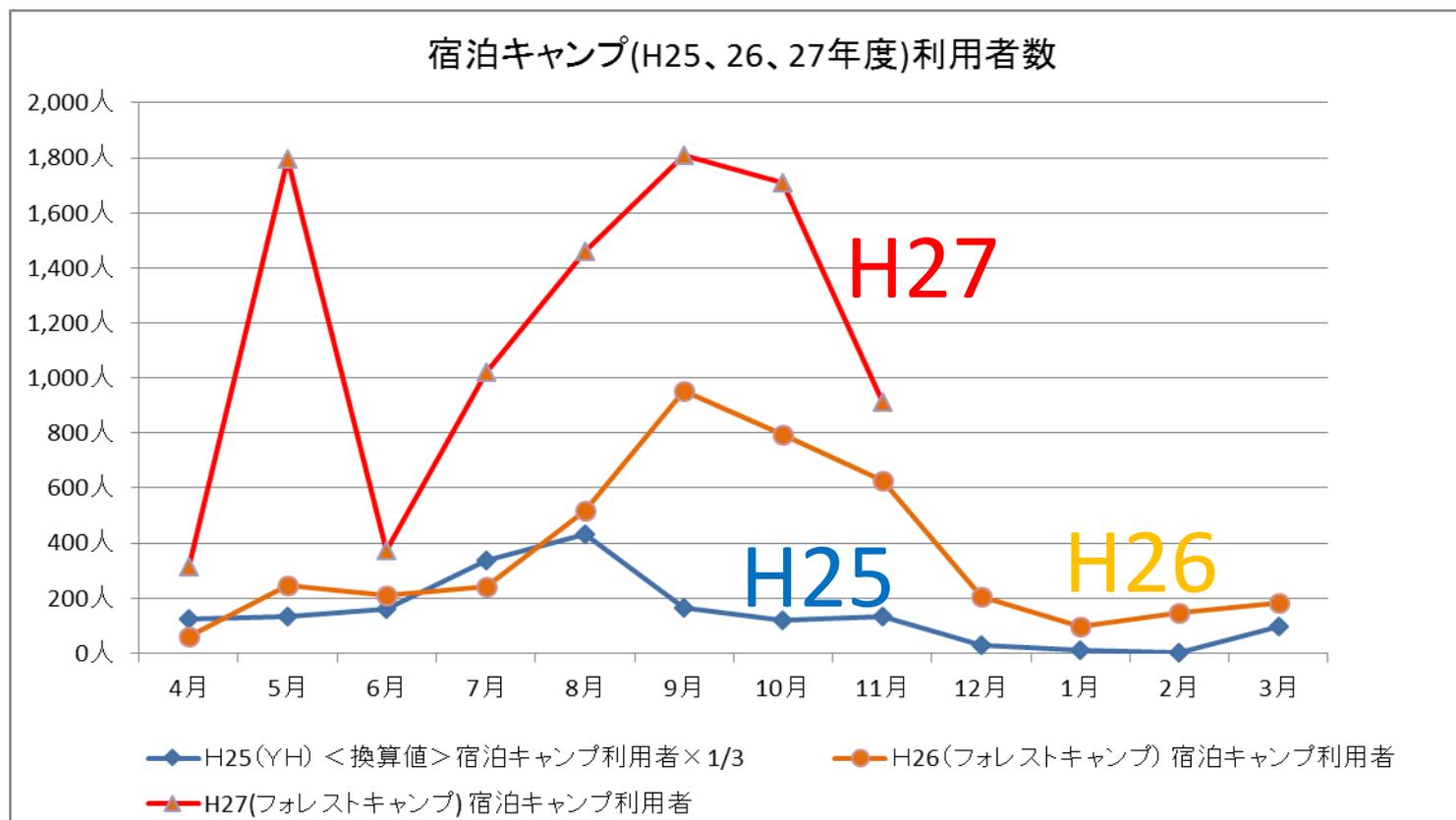
利用者数比較： 宿泊施設

- ・ 前年度(H25)と比較して、H26上期は約5割減であったが、下期は約2割減となり、徐々に持ち直し
- ・ H27.5にH25.5の利用者数を超え、以降はほぼH25を超える利用状況



利用者数比較： 宿泊キャンプ

- ・ 前年度(H25)と比較して、H26上期は約1.8倍であったが、下期は約5.4倍。
- ・ H27はさらに増加傾向にある。



□導入の効果

旧ユースホステル管理運営時代： 指定管理料として年間約 4,000万円支出

導入後：公園施設管理許可使用料年間約250万円を市に納入

⇒市の**財政効果額**としては、**年間で約 4,250万円**

⇒施設の修繕も、原則管理運営事業者の負担。その面での効果も大

□今後の課題

旧ユースホステル時代と比べると利用者数が減： 利用料金を約2倍に値上げしたためやむを得ない面もある

⇒魅力的なイベントの実施など、利用者増対策が必要



※新たな取組例：OUT LAND (ヨガスタジオ)
平成27年7月1日(水)から、2階多目的室において、
(株)BEACHTOWNとの提携により、ヨガ、ランニング
などのプログラムを提供

- 提案内容の変更許容範囲： 建設単価の高騰により、提案内容の縮小の協議 →
- 内装等のグレード： 民間施設内に市の機能を入れる場合、整備デザイングレードの整合性が課題 →
- 整備効果向上のための柔軟な対応： 事業者から、ピーク時限定でのキャンプエリアの芝生広場への拡張協議 [昭和の森] ⇒活性化に貢献すると判断し許可
- 官民連携による賑わいづくり： 民間施設のみでは賑わいづくりは不十分 →
- 応募しやすい条件設定： 支援の拡大の検討、立地可能施設に関する情報提供（特に都市公園施設として設置可能なもの）

検見川地区活性化施設

レストラン・軽飲食施



イベント展示ホール



集会場



レストラン



待合所は、オープンカフェと兼用

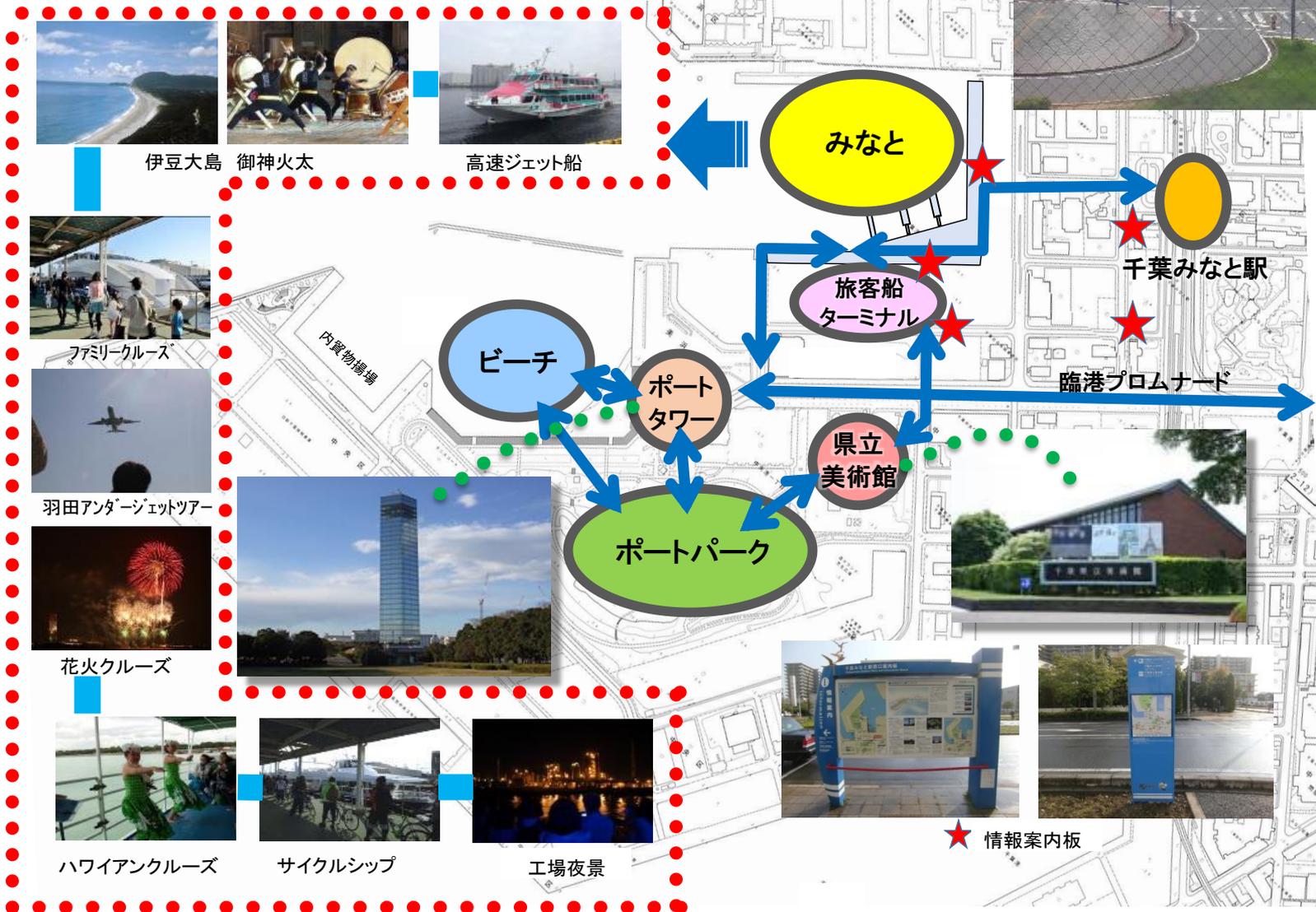


ターミナルとレストランの間に水槽



周辺施設とのネットワーク

□ 千葉みなと（千葉中央港）とのまちづくり



経験を活かし、引き続き他の公園等で民間事業者と連携

□平成27年度

「動物公園リスタートプラン」に基づき再整備を行っている千葉動物公園「ふれあい動物の里」において事業者募集手続き中
⇒H28.4下旬、運営開始予定
(ライオン展示施設もオープン)



事業内容：乗馬サービス提供、芝生広場・展望デッキ等でのイベント、飲食物販等

□平成28年度以降

「海辺のグランドデザイン」に基づき、稲毛海浜公園等で民間事業者募集予定（プール周辺エリア、ヨットハーバー周辺エリア等）

大規模公園等

全体：
指定管理者

民間事業者導入

昭和の森、検見川、中央港、(動物公園、プール・ヨットハーバー周辺、...)

身近な公園等

パークマネジメント

市民型 / 企業型 / 市民+企業型



道路も

道路占用の特例の活用

手づくり公園



整備も



ご清聴ありがとうございました



千葉の公園や海辺は、市民・企業・団体・行政の連携でさらに魅力的に変わります！

ぜひ、おいでください！！

