

## 第2回幕張海浜公園（整備）研究会 議事録（意見交換部分）

・開催日 平成19年2月2日（金）午後6時～8時

・場所 幕張テクノガーデンD棟 企業庁会議室（15階）

○ 資料2の事務局提案では、どういう施設を前提にして考えているのか、どういう施設なら設置可能なのか。

また、どういう施設を前提にスキームを考えているのか。

○ 都市公園は、当然ながら都市公園法に基づいて、公園施設として立地できるものは、法律上規定されている。簡単に言いますと、管理事務所、トイレとかを除いて、どういうものができるかと申しますと、たとえば日比谷公園をイメージして申し上げますと、レストラン、公会堂、売店、テニスコートのような運動施設があります。

日比谷公園にはありませんが、それに加えて遊戯施設、また、ここに立地することが相応しいかどうかは別として、観覧車、宿泊施設としてホテルのようなものもできるということです。そのできるという前提は、都市公園の機能のために必要な施設であって、たとえば、この売店ができますかという個々の問い掛けについては、公園機能として、本当に必要なものかどうかという整理が必要ですが、かなり幅広い内容のものができると考えていただいても良いと思います。

○ 県では、資料2のA、B、C案の中で、どれを中心に進めたら実現可能と考えられているのか。それとも、この三案を並べて、この研究会でどれかを選ぶのかという話なのか。

○ 私どもは、一つに絞って結論をお出しいただきたいところまでは考えておりません。どれか一つに絞るにも非常に難しい要因があります。たとえば、行政がどれだけの支援策が必要だという認識はありますが、先ほどの必要といわれた支援策のボリュームが、どれくらいなら社会的に認知できる範囲なのかどうかまでを考えていかなければならないので、なかなか一案には絞りづらい、現実に難しいと思いますので、皆さんには結論を出すということではなく、幅広い意見をいただいた中で、これらの意見を検討させていただき、最終的に我々がどれか一つに、民間から提案を求めるときには一つに絞らなければならないのですが、この研究会の中では多方面からの意見をいただきたいという趣旨です。

○ これでは、目標が漠然としておりますし、プロポーザルを出すわけではないが、ケーススタディの段階ではないかと思われま。

これでいくと公園のコンセプトがなかなか見えない感じがしますので、議論しなければと思う。

○ 我々としては、公園のコンセプトをこのようなコンセプトでお願いしますよという話の中で、委員の方々から、新都心の活性化、現状利用、あるいは地域の連携からの意見など、いろいろな意見をいただいた中で、それを斟酌しながら、最終的には公募の段階で、このようなイメージの公園で提案してくださいとまとめていかなければならないと思っている。

したがって、この研究会の議論の中で一つに結論をまとめるというのではなく、幅広い意見をたくさんいただいて、それをだんだん集約させて、公募の段階までに、最終的には一本にまとめていきたいと考えている。

○ 確認させていただきたいのですが、資料1「第1回研究会の意見整理」を受けて資料2の事業スキームを策定したとのことですが、意見整理された「幕張海浜公園の管理、運営におけるソフトの組込み」と「交通アクセス」が県から示されたスキームのどこに組み込まれているのですか。

○ その点については、スキームの中では書き込まれていません。

委員のご指摘の部分は、民間企業から提案を公募する際に、こういう視点を明確に書き込んでください。こういう点について、このような考え方で整備をしていきますという、応募、提案を求める時のファクターとしていきたいと考えています。

○ 県が示されたB案では、民間と県が管理することになりますが、県が管理することになる松林から海側の部分には駐車場の記載がなく、現在ある海側の駐車場の記載もありませんが、どのようになっているのですか。

○ 現在ある海側の駐車場は位置的には入るのですが、模式的に整理、策定しましたので記載されておりません。

B案は、民間があまり大きな管理をしない松林や浜を県がそのまま管理しようということで、事業スキームをパターン化して模式図として示させていただきました。

○ 民間が参入しようとする場合には、駐車場収入が大きな要素となる。

特に、その中であって、海側の広い駐車場を有効に活用しないとつたいない。

○ 海側の広い駐車場は、現在、オートバイのレース場になっていて、逆に住民の迷惑施設になってしまっている。この公園利用を変えれば、そのようなこともなくなるのですが。

○ 全体を整備すれば、このような問題も解決にはなると思う。

○ A、B、C 案とあるが、店舗で物を売る商売であれば、面積が同じである限り、企業は C 案を選択する。

企業が公園の整備費用まで出すことなどない訳であって、これは、参入企業の業種によって、A 案、C 案の利用形態が決まる話である、公園で稼げるような商売であれば A 案であり、店舗の中で商品売って利益を上げるものであれば C 案である。A、B、C 案のどれにするかという議論をするよりも、参入を希望される業者が業種によって選ぶ話であると思う。

○ 私は、公園全体を使う施設整備の中で、民間をいかに活用するスキームを策定していくのかを検討していくものと考えていたが、収益施設となる駐車場、温浴施設、スポーツ施設、レストランなどの施設を個別に設置するスキームを考えるのであれば、委員が指摘されたようになると思う。

事務局から提案された、この整備スキームでは、どのように民活のスキームを考えて整理したのか。

○ 民活を考えるならば公園全体をまかせるスキームが基本と思う。その上で収益ゾーンと、公園に本来望まれる機能提供ゾーンとを明確に区別して整備・運営をしてもらうのでないと、変に混乱し、民間事業者は経営の面から、また、公園を利用される地域の人には、当初の想いとは違うものになってしまうと思う。

大切なことは、この公園をトータルの面から見ていくことである。

A、B、C 案のように分けることが問題になっていますが、B、C 案は本来のあるべき論からいえば、ある案ではない。

そうは言っても、民間の手が上がらないようでは、どうしようもない。その次善の策として、B 案、C 案があると考えられる。

○ 3 案を比較してみると、C 案による管理を県が行う方式を取れば、先に指摘されたような公園の管理、運営におけるソフトの取組みもできる。マイナス要素として、いろいろ指摘されていることについては、知恵を出せば補えるのではないか。

A 案の場合は、いくら知恵を出しても、どんな企業であっても 15 年間赤字であると判っているならば、参入しようとは考えないのではないか。

従来どおり県が管理を行い、その中の一部で民間企業が収益事業を行うことを認める考え方も一歩進んだ形態であり、それが C 案でないかと考える。

○ C 案であれば、民間企業にとっては、非常にやりやすく、収益部分のみを手掛けて利益を上げることになる。しかしながら、利益が大きいからと言って、その分を本来の公園整備に回すようなことは簡単には期待できない。

県が企業から受け取る地代等で関与できる余地をいろいろと残しておいて、事業がうまく回らないのであるならば地代を減免し、かなりの利益が出ているにも関わらず果実を公園整備に回さないようであれば減免を見直すような仕掛けが必要でないか。

○ 委員にお聞きしたいのですが、30haの公園管理費用は、かなり費用がかかりますよね。もしA案が可能であるとするならば、民間が行えばもっと効率的に管理・運営できるとか、先ほど指摘されたような減免のシステムが出てくることを想定しなければ、このスキームが成り立たないと思う。このようなスキームは実際、有りうるのか、どうかですね、お聞きしたい。

○ 確かに維持管理には膨大な費用がかかる。有りうるかどうかは判りませんが、簡単にできるというものではないと思います。

○ そういう視点から、不確定な要素が多く何とも言えないところはありますが、トータルな費用を試算してみたところです。

○ 委員が提出されたペーパーでは、1人当たり1日平均4,000円を想定していますが、これは相当な規模であり、チボリ公園のような施設でないと取れない額ではないかと考えますが。

○ 参入しようとする民間事業者には、それだけしっかりと取り組んでもらいたいという想いがあります。1人当たり1日平均4,000円ですが、ディズニーランドで1人当たり1日平均12,000円が使われており、その3分の1ぐらいの売り上げを想定させていただき、0.5haの施設からの売り上げと、運動施設や駐車場収入を見込んでみました。

○ この公園をどう使うかのビジョンがないと答えるのに怖い感じがする。

何のビジョンもないまま民活を考えても、指定管理者でもうまくいっていないのに、営利を目的とする民間が主体となれば、場合によってはNPOやボランティアが安い給料で手足として使われる結果になりかねない。

民間事業者に渡していく権限と与えていく責任とを、今後、どのように位置付け運営していくつもりなのかが判らない。現実には、A案とC案を重ね合わせた形しかあり得ないと思うが、その場合、誰がどのようにコーディネートしていくかが見えない。この公園の管理運営について、きちんとした仕組みを考えておかないと、現在活動しているNPOと民間事業者との戦いにもなりかねない。誰がイニシャティブを取って、どういう仕組みの中で、どのような民活を考えるか、ここに立ち帰って議論しないと難しいですね。

○ では、民間活力の考え方をどうすれば良いとお考えですか。

○ 浜の駐車場はいろいろ問題になっているが、駐車場として使われる機会は少ないので、まず、あの部分で、民間活用で何ができるかを試してみるのも良いと思う。ペイタウンの住民の方々に迷惑をかけてはいけないというのはあると思いますが、ここをどう使うかの提案をしてもらったら良いと思う。こういうモデルを 1 個作って、事業採算性が合うのかを見る。次に他はどうなのかと段階を踏んでやっていくと良いと思う。

もう一つは、ソフトにもっと力を入れて、ここでいろいろやりたいという人を連れて来てイベントをやってもらえば良い。そうすると公園使用料が入る訳です。これを整備費に回すような仕組みができれば良い。

ただ、公園使用料は一般財源に入るため、整備費にダイレクトには回らないと聞いている。したがって、その仕組みまでも含めて考えていかないといけないと思う。

○ ここで C 案のような形で、採算が合うか実験的にやっていったら、民間に切り売りするようなもので、この公園そのものはとんでもないものになってしまう。

まず、我々は、公園全体をどういう公園にするかを考え、それを踏まえないと、ここをやってみな、こちらやってみなとやっていたら、住宅地の切り売りと同じになってしまう。

○ どういう公園にするのかという想いが一番大切であり、その想いがこの公園を分割して細切れにすることで実現するとは思えない。

この駐車場をトライアルでやってみようとか、ここだけ切り離してやってみようかではなく、まず、トータルで考え、その位置付けの中で、ここをやってみようということを進めていかなければならないと思う。

○ 委員が指摘されたように、地代は、現制度では直接的にはこの公園に活用できない。この公園の検討に当たっては、過去に種々制約があったと思うが、そういう制約条件は抜きにして考えていく必要があると思う。具体的に地代をどう活用するかは手法の問題ですから、県が条例を改正してでも今回のプロジェクトを実現したいという熱意にかかっていると思う。

○ いろいろな活用方策がある中で、まとめて事業化できる NPO や民間企業があれば良いが、ない場合は、先ほど委員が言われたようなこともあるのではないと思う。

○ この公園整備にあたっては、横断橋ができることが前提となっている。

横断橋ができたなら人の流れがどうなるか、そのことを前提に、この公園全体を見て、どういう機能を持つ施設をどう配置するのか、そういうことも改めて考えていかなければならない。

○ 民間事業者が請け負った場合に、どういう制約や権利があるか、県はどのような役割を果たすのか等を明確にしないと、民間企業がどう参入できるか明確にならず、なかなか先に進まない。

たとえば、A案であれば、民間企業は、我々が事業を行う以上の効果を発揮して効率的に行うであろうから、それを見てから判断するというのも一案と思われる。

○ 大切なのは、運営のあり方、組織のあり方である。

これまでの検討、議論の中で、運営協議会について、話が上がっていましたが、収益がどのように上がり、その配分をどのようにするかを議論ができるような経営協議会的な場も考えておかないと、ソフトの取組みもうまくいかないと思う。

また、こういう経営判断にコミットするような場で、どういう公園にするのかを議論していかないといけないと思う。

○ 指定管理者で公園管理をやっている事例も既にある。

管理ソフトの組込みは、パークマネジメントをどのようにやっていくかという視点と初期投資の部分とがうまく組み合わさらなければうまく行かないと思う。

パークマネジメントについては、公園全体の管理と利用者の立場の活動メニューなど、パークセンターみたいな機能が必要です。そういうものがあって、海浜公園委員会・コミティーなどが運営の部分と収入の部分に責任を持ってまとめていくという、いわば全体の維持管理や経営を担うものがが必要です。

初期投資の部分では、どのようにお金を集めるのか、管理会社には企業体が出資するとか、あるいは公園のグリーンファンドを出すとか、借入れで行うのかなど、初期投資の部分もしっかり考えておかないと、個別にみんなが寄ってきたら何とかなるよという話ではないと思う。

今回、事務局が示した資料2の3つの案ですと、何をやりたいのか、よくわからない。県は、どのようにしたいのか、ただ、民活の方法論を述べているのだけでよいのか、公園本来の目的や役割・使命や価値を考えなくてよいのか？と思う。

○ 今、我々が議論するにあたっての前提の再確認ですが、平成16年に検討され、ある程度のイメージも出されていて、それを実現するために、どういうスキームでやるのかという命題を与えられているのか、それとも、平成16年の議論を脇に置いて一から議論するのか、その前提を再度、明確にしておいたほうが良いと思う。それによりスキームが変わってくることで、この確認は必要だと思います。

○ 次回の研究会は、どのような形で行いますか。

○ 第2回研究会の議論、意見を整理しまして、本日の資料1の意見整理の項目に沿ってリンクさせていただき、再度、事務局から案を提示させていただきたいと思います。