

**第2回 蓮沼海浜公園における
「整備等の基本的な考え方」
検討会議**

前回の検討会議の振り返り

- 第1回検討会議では、蓮沼海浜公園の課題やポテンシャルについて議論した。
- その中で、「海辺」、「レジャー・アクティビティ」、「賑わい創出」、「豊かな自然・憩い」といったテーマが導き出された。

公園の課題に関する主な意見

- 通年型の集客というのが九十九里や南房総エリアの課題であり、レジャーの多様化やライフスタイルの変化に対応できているのかが問題。
- 海に関連した施設が少ない。若い人達を惹き付ける、海と親和性のある施設があった方が良い。
- マリーナもあり、レジャー施設もあるが、食事をするところがない。
- 飲食店がなく、公園内のコンテンツも少ない、海にアプローチできない。
- お金を落とす場所がない。儲かっていかないと多分継続していけないと思う。民間企業が誘致できるような、インフラの整備なり、もしくは条例なのかもしれないが、多少緩和していかないと、進出してくる企業が出てこないのではないか。

公園のポテンシャルや今後の方向性に関する主な意見

- 立地条件が非常に都心部から近くて1.5時間ぐらいで、渋滞もあまりなく来られる。
- 特に海という点でポテンシャルがある。海のポテンシャルを生かせば、お金が落ちてくる仕掛けができる可能性を持っている。
- サイクリングが今人気で、競技人口は600万ぐらいいる。専門性の高いサイクリングに特化した活動というのも考えられる。
- 砂浜でのホーストレッキング。
- 最近日本人でITをやっている方を中心に九十九里は結構人気がある。我々もそれを促進しようとしているが、そういう人たちを取り込むのはありかもしれない。
- 成田空港に近いからということで、お客さんが来るわけではない。蓮沼海浜公園は、多少なりとも絞ったお客様を対象としないといけないのかもしれない。
- 公園の特徴として昭和の名残があると指摘がありましたが、これは案外大事な部分になる。西武園が昭和レトロで頑張っている。

蓮沼海浜公園を取り巻く状況

目次

- 1 蓮沼海浜公園を取り巻く現状について
 - 1 - 1 公園の概要
 - 1 - 2 公園の位置付け
 - 1 - 3 園内施設

- 2 公園内の状況
 - 2 - 1 施設別・利用者数の推移
 - 2 - 2 有料施設の利用者数割合
 - 2 - 3 月別・利用者数の推移
 - 2 - 4 利用者属性

- 3 公園外の状況
 - 3 - 1 市場環境（周辺人口分布）
 - 3 - 2 市場環境（周辺観光状況）

- 4 利用者のニーズ
 - 4 - 1 利用者アンケートの実施方法
 - 4 - 2 アンケート結果

- 5 分析の総括

1 公園の概要

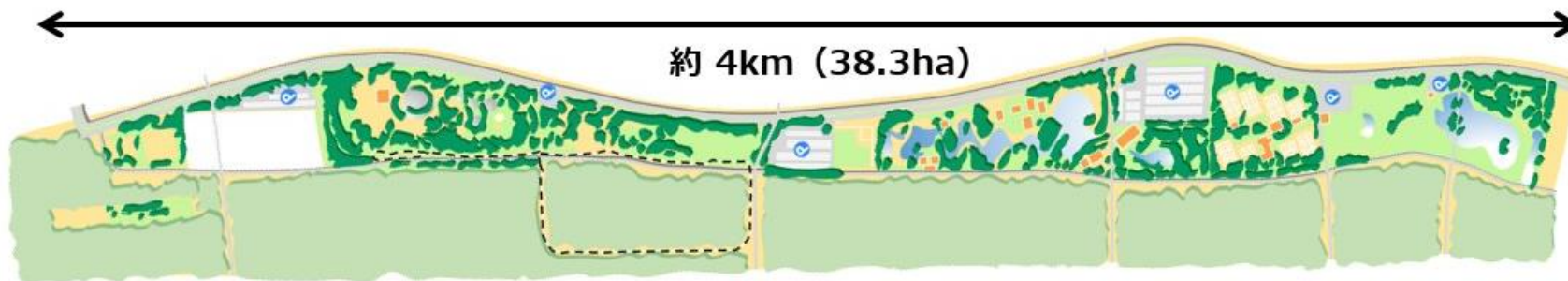
1 - 1 公園の概要

- 蓮沼海浜公園は、山武市蓮沼に位置する白砂青松や隣接する海など自然の豊かさを活用した県立公園であり、幅広い年齢層に利用されている。

【公園概要】

- 開設：昭和50年7月
- 所在地：山武市蓮沼木
- 面積：38.3ha（供用済）
- 種別：レクリエーション都市公園
- 特長：

九十九里浜に沿い南北約4kmに渡る細長い形状の公園に、県内最大級の屋外プールであるウォーターガーデンや、36ホールを有するパークゴルフ場、各種遊具施設がある子供の広場など、子供からお年寄りまで幅広い年齢層を対象としたレクリエーション施設を有する



1-2 公園の位置付け

- 千葉県及び山武市の各種計画において、県立公園や九十九里地域に関する方向性が定められている。
- 県立公園にスポーツ・レクリエーション機能を持たせ、通年型の観光を育成することにより、九十九里地域を観光発信地区とする方向が掲げられている。

千葉県の各種計画等

千葉県総合計画

【施策項目Ⅱ-3-③人と環境にやさしい住まい・まちづくりの推進】

【Ⅱ-3-③-2 安全・安心で魅力あふれるまちづくり】

- 県民の安全で快適な生活のため、**良好な都市環境の保全、スポーツ・レクリエーション、防災など多様な機能を有する県立都市公園**について、**民間活力の導入も図りながら整備に取り組みます。**

千葉県良好な景観の形成に関する基本方針

【良好な景観の形成に関する基本目標】

【①自然の地形や水系、緑などの景観を守り育てる】

- 自然の景観は、人々にゆとりとやすらぎを与えてくれる貴重な財産であり、**守り育て、後世に引き継いでいくことが重要**
- 「自然の地形や水系、緑などの景観を守り育てる」ことを第1の基本目標とします

【九十九里海浜地域における景観形成の方向性】

- 本地域の九十九里浜は、雄大な弓形をなす砂浜海岸として全国的にも珍しく、本県にとっても貴重で重要な景観資源となっており、(中略) **九十九里浜の海岸景観を保全していくことを目指します。**

山武市の各種計画等

山武市総合計画

【5.土地利用構想】

- 九十九里沿岸地域で、多彩なイベントを実施しながら、(中略)観光発信地区とします。また、(中略) **一年を通じて楽しめる観光資源の整備発掘をし、通年型の観光地づくりに努め、来遊者の増加を図ります。**

都市計画マスタープラン

【(3)地域のまちづくり構想】

- 海と緑に囲まれた風格のある海浜・リゾート地として、**既存の蓮沼海浜公園等の地域資源を活用し、通年型の観光を育成するとともに、自然環境との調和のもと、適正な土地利用と景観の形成等により魅力向上を図ります。**

さんむ都市計画

【自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針】

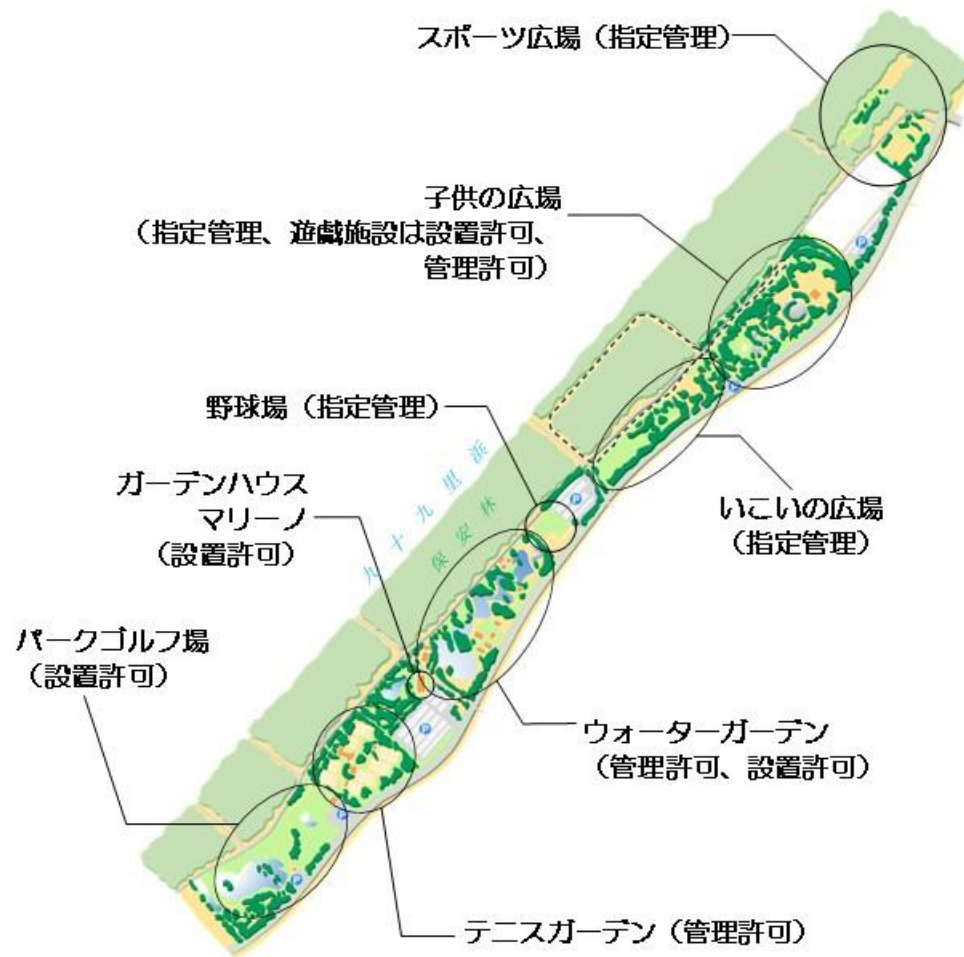
- 蓮沼海浜公園をはじめとする海岸部は、親水性の高い公園・広場・緑道等を整備し、住民をはじめ、広域のレクリエーションの場としての計画的整備を図る。

1-3 園内施設・全体

- 蓮沼海浜公園は九十九里浜に沿い南北約4kmに渡る細長い形状であり、海までは徒歩でアクセス可能となっている。また、園内には、ウォーターガーデン（プール）のほか、ガーデンハウスマリーノ（宿泊施設）や各種運動施設等が点在している。



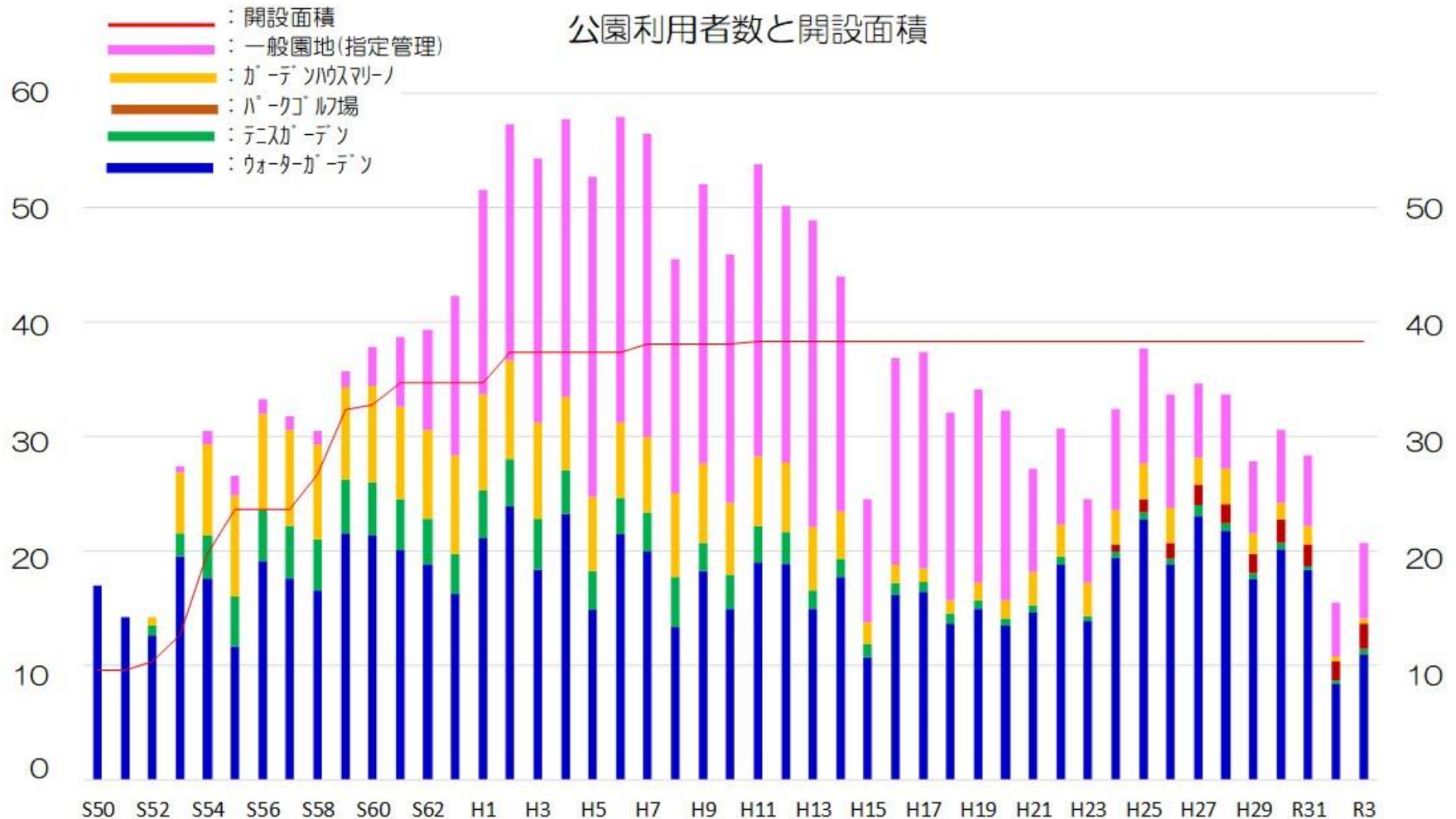
◁海辺までの道
▽殿下海水浴場



2 公園内の状況

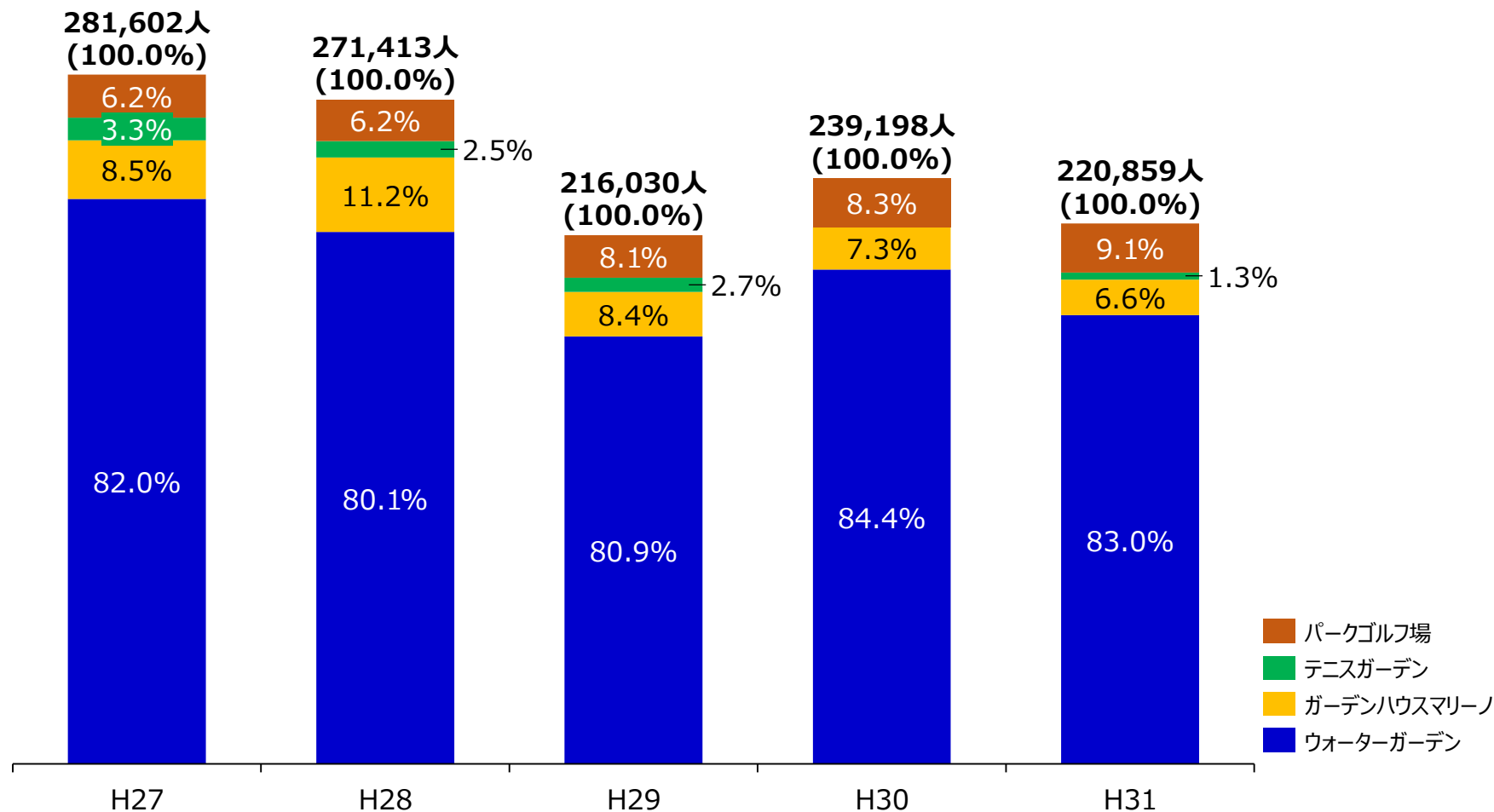
2-1 施設別・利用者数の推移

- 開設後は利用者数を増加させ、その後、新規施設を導入しながら、利用者数は年間30慢人程度で維持してきたが、直近では、新型コロナウイルスの影響でウォーターガーデン（WG）の利用客が減少している。
- 近年はパークゴルフ場の利用者が徐々に増加しているが、利用者全体に占める割合は大きくない。



2-2 有料施設の利用者数割合

- 一般園地を除いた施設の利用者数の割合においては、WG利用者が8割超を占めている。
※H30のテニスガーデンの利用者数が未反映であることに留意が必要

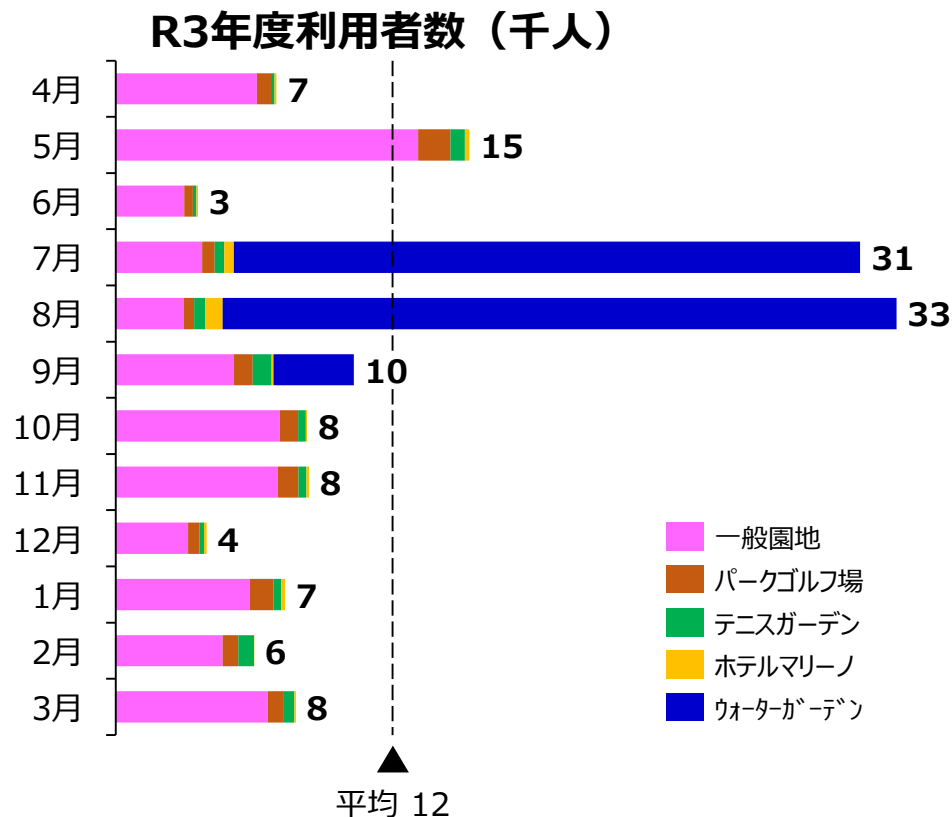
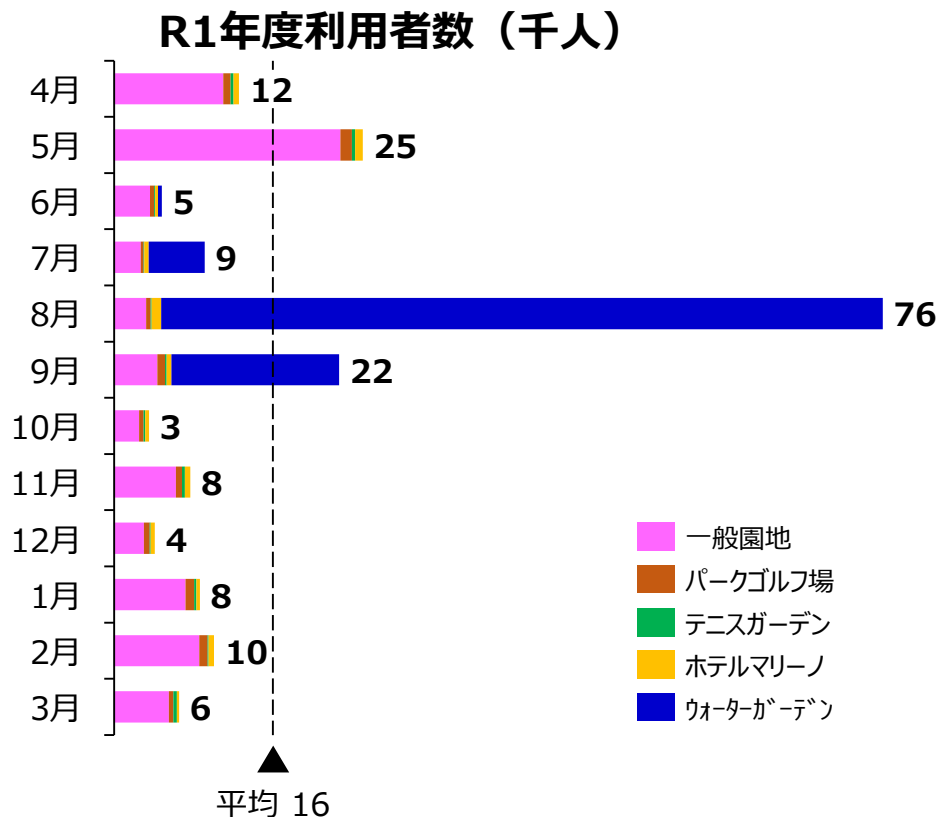


2 - 3 月別・利用者数の推移

- 夏季に利用者が集中している状況であり、それ以外の季節における利用方法の検討や工夫が重要となっている。また、WGの利用者数はコロナ前後で比較すると、約6割まで低下している。

※公園巡視を基にした利用者数のため、概算値であることに留意が必要

※第1・第2駐車場利用者数は下記利用者数には含まれていない



2-4 利用者属性(1/3)

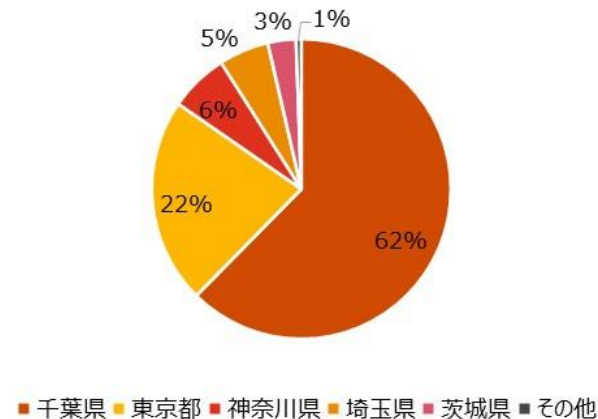
- ウォーターガーデン（WG）利用者のうち、60%以上は千葉県内の居住者となっている。
- 全体の約20%を東京都居住者が占めているが、市区町村別の上位15市区町村には、江戸川区、江東区等の東京都東部の地域が入っており、東京都東部辺りまでが基本的な集客圏であると考えられる。

【WGチケット購入者の居住地】

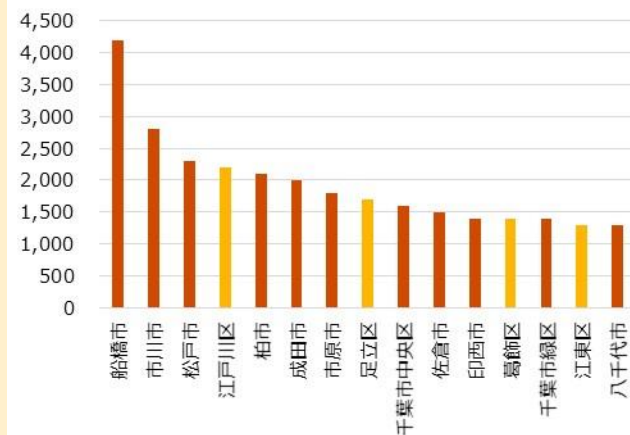
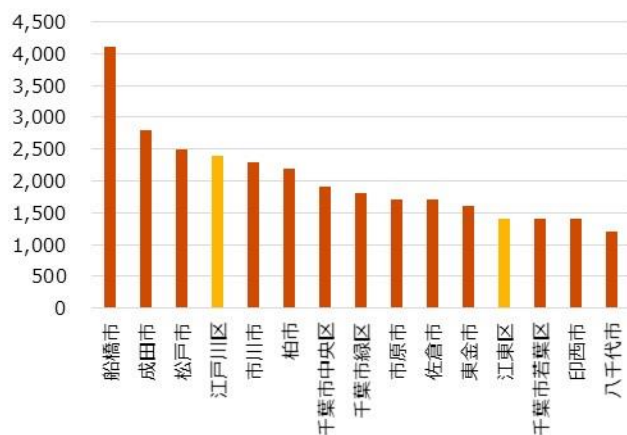
【令和2年度】

【令和3年度】

(都道府県別)



(市区町村別 (上位15市区町村))



※アンケートを通じてチケットを購入した利用者（年間約7万人）についての分析であり、全利用者に対する分析ではない

出典：千葉レクリエーション都市開発株式会社所有データ

2-4 利用者属性(2/3)

- パークゴルフの利用者のうち、90%程度が千葉県内の居住者となっている。
- 利用者のうち、山武市居住者の割合が25%程度、山武地域に隣接している地域に居住している割合は全体の80%前後となっており、利用者は基本的に近隣地域の居住者となっている。

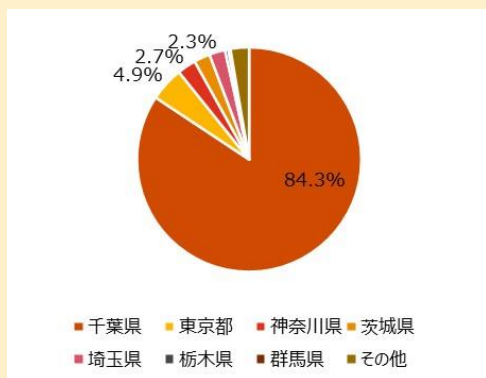
【パークゴルフ利用者の居住地】

【令和元年度】

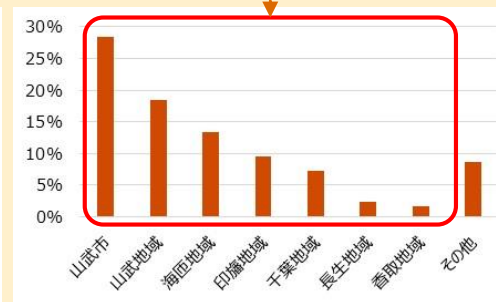
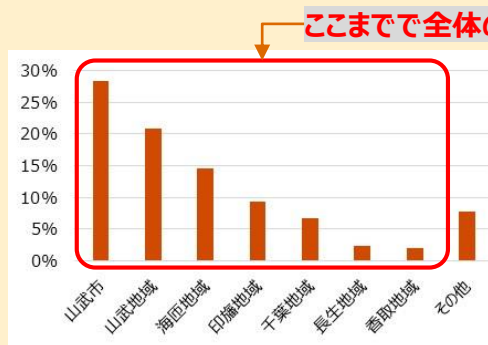
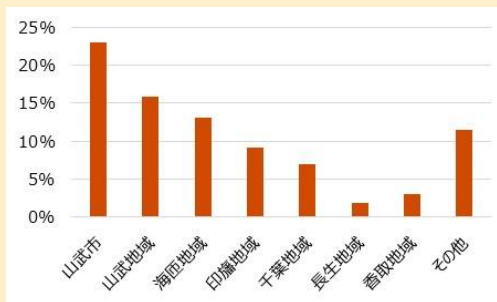
【令和2年度】

【令和3年度】

(都道府県別)



(千葉県内地域別)



2-4 利用者属性(3/3)

- ガーデンハウスマリーノ宿泊者は、約40%が千葉県居住者であるが、東京都居住者が25%程度、埼玉県居住者が13%程度となっており、WGやパークゴルフと比べて、広い範囲から集客している。
- また、令和3年度には、千葉県居住者と東京都居住者の割合が同程度となっており、一定程度、距離が離れた地域が集客圏になっていることも伺える。

【マリーノ宿泊者の居住地】

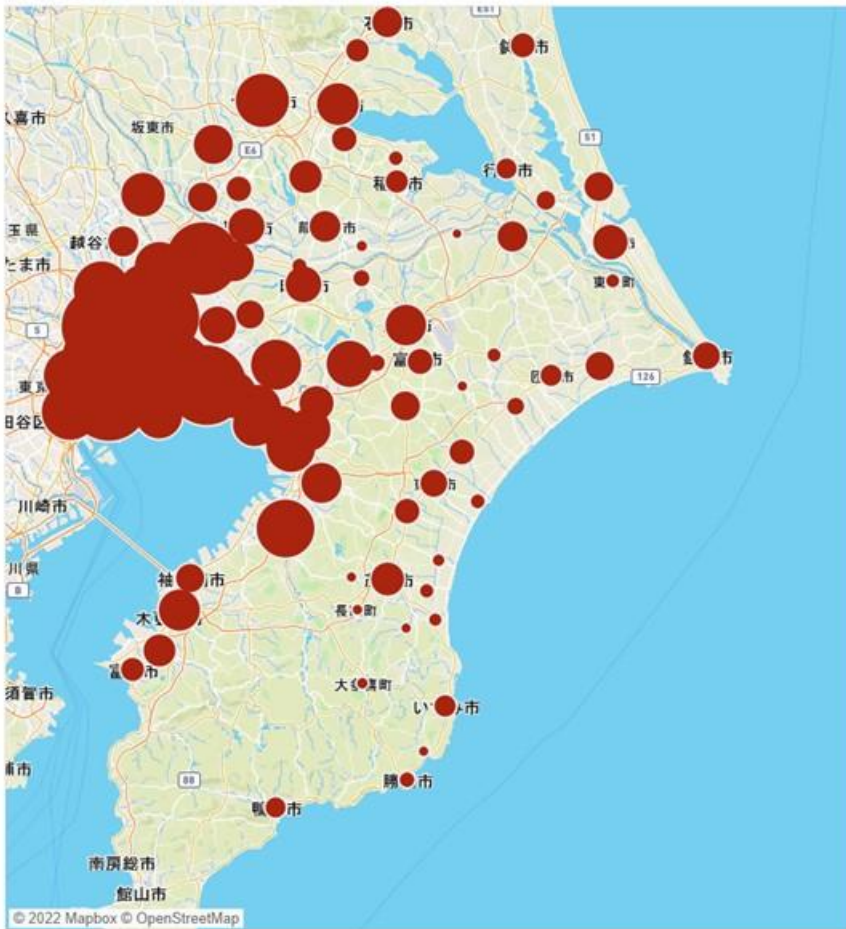


3 公園外の状況

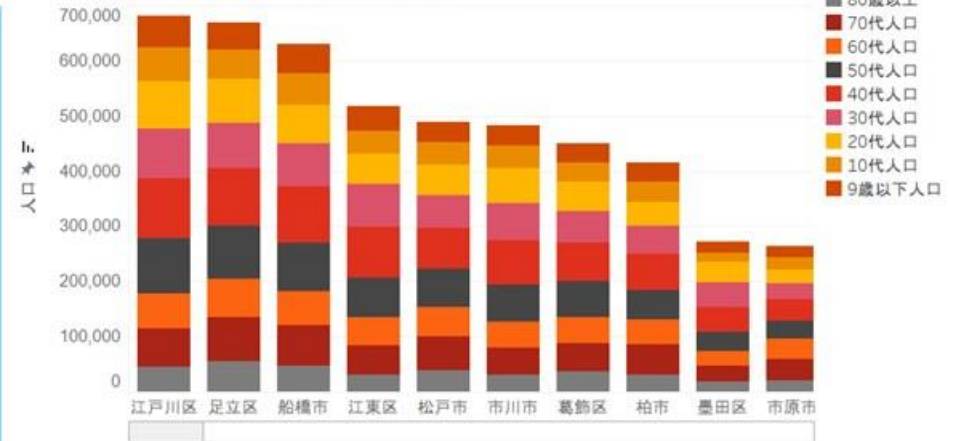
3-1 市場環境（周辺人口分布（1/3））

- 蓮沼海浜公園を起点に、70km圏内（東京駅周辺まで含まれる宿泊施設の商圈範囲）では、2020年時点の圏内人口が約1,170万人であり、今後の人口減少も僅かに留まる見込みである。

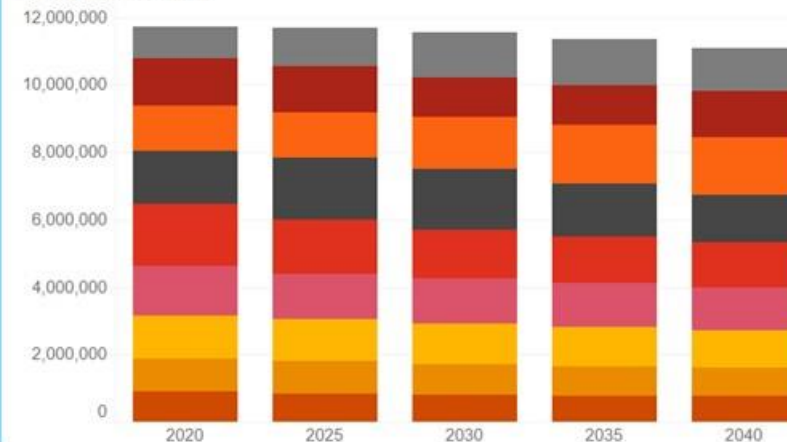
人口分布図



2020年時点の市町村別人口(上位10市町村)



年齢階層別人口推移

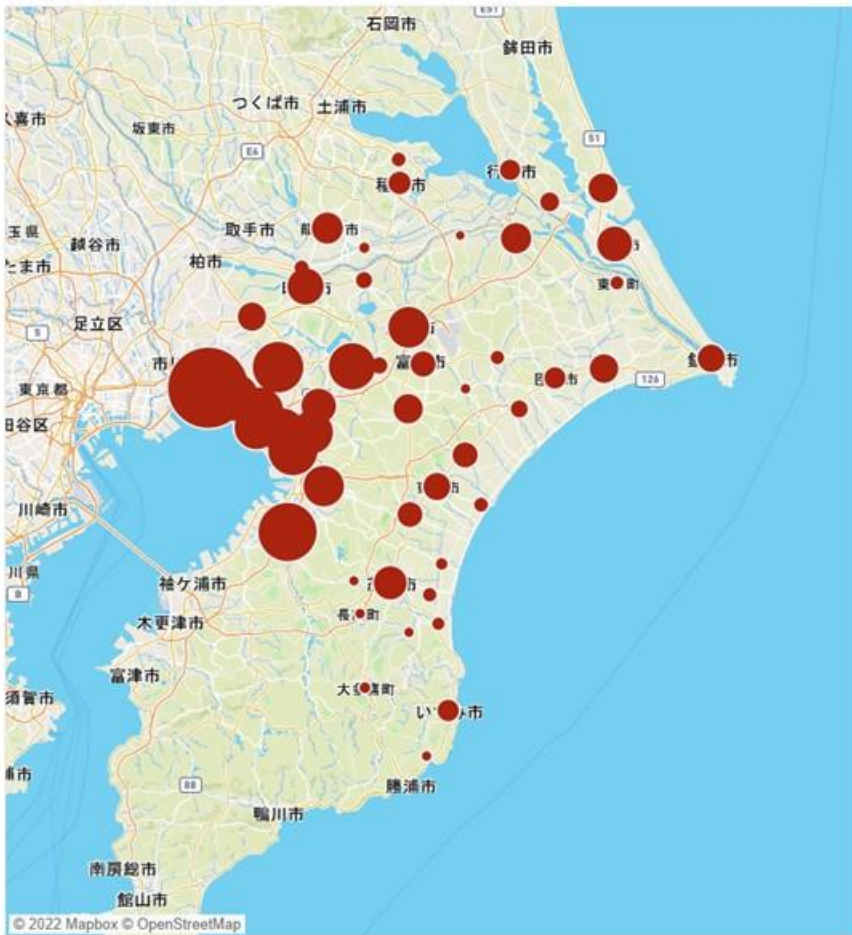


※地図上の円の大きさは各市町村の人口規模を表現している

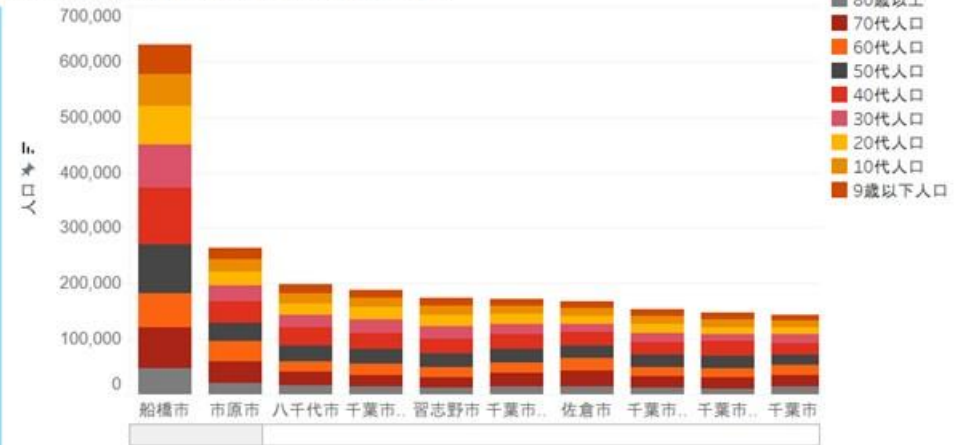
3-1 市場環境（周辺人口分布（2/3））

- 蓮沼海浜公園を起点に、50km圏内（船橋市までが圏内でWGの基本的な商圈）では、2020年時点の圏内人口が約390万人であり、今後は人口がやや減少に転じていく見込みである。

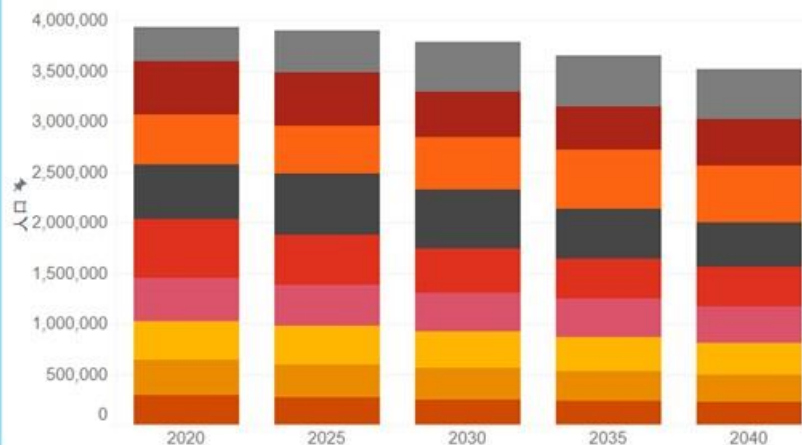
人口分布図



2020年時点の市町村別人口(上位10市町村)



年齢階層別人口推移



※地図上の円の大きさは各市町村の人口規模を表現している

3-1 市場環境（周辺人口分布（3/3））

- 蓮沼海浜公園を起点に、30km圏内（隣接地域が含まれる圏内でパークゴルフの基本的な商圈）では、2020年時点の圏内人口が約86万人であり、今後は人口が大きく減少していく見込みである。

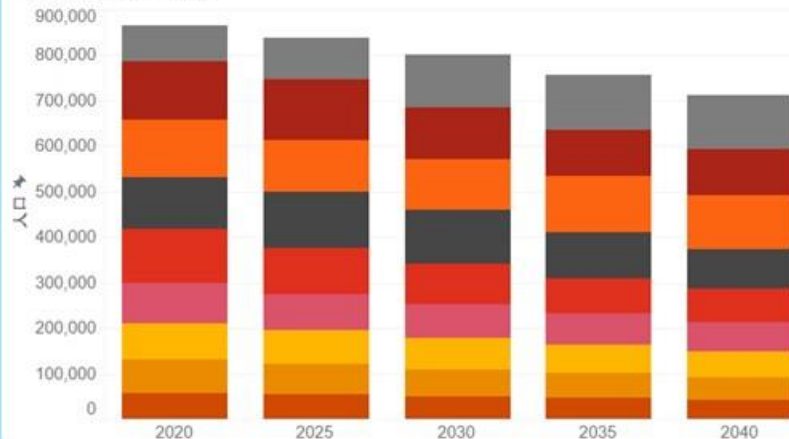
人口分布図



2020年時点の市町村別人口(上位10市町村)



年齢階層別人口推移

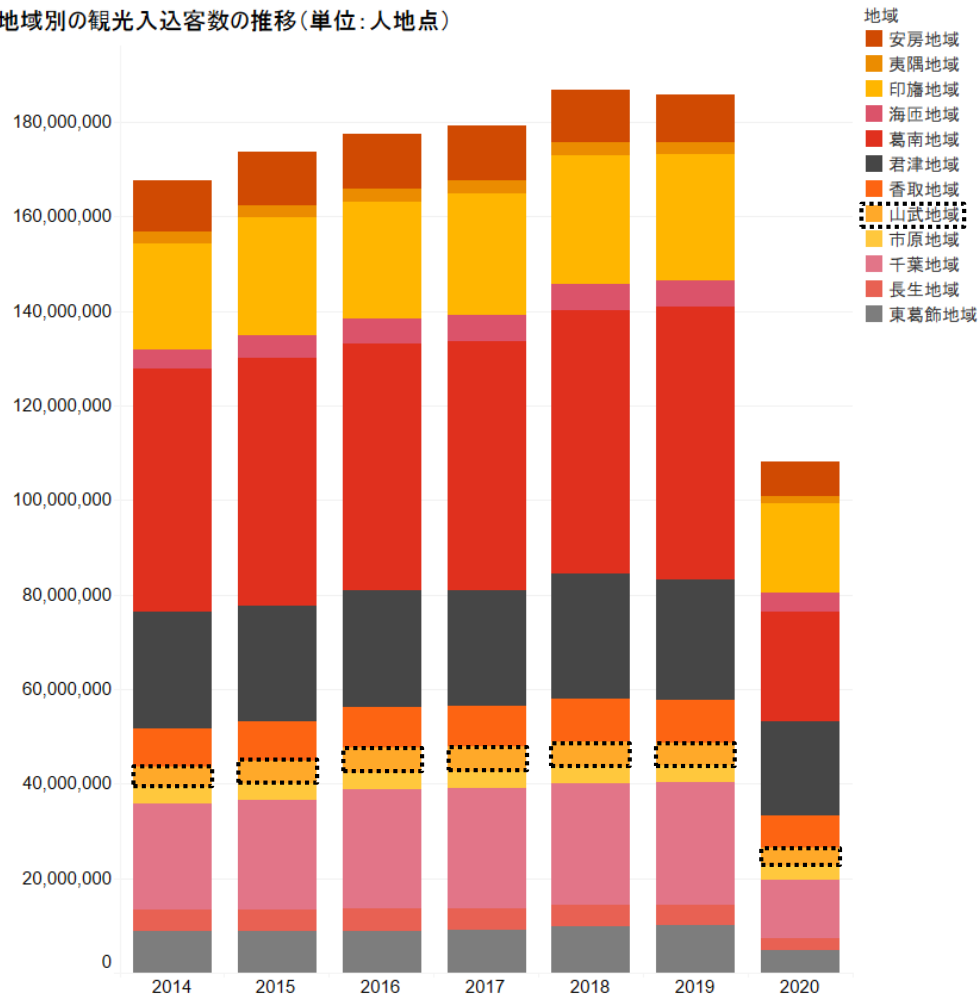


※地図上の円の大きさは各市町村の人口規模を表現している

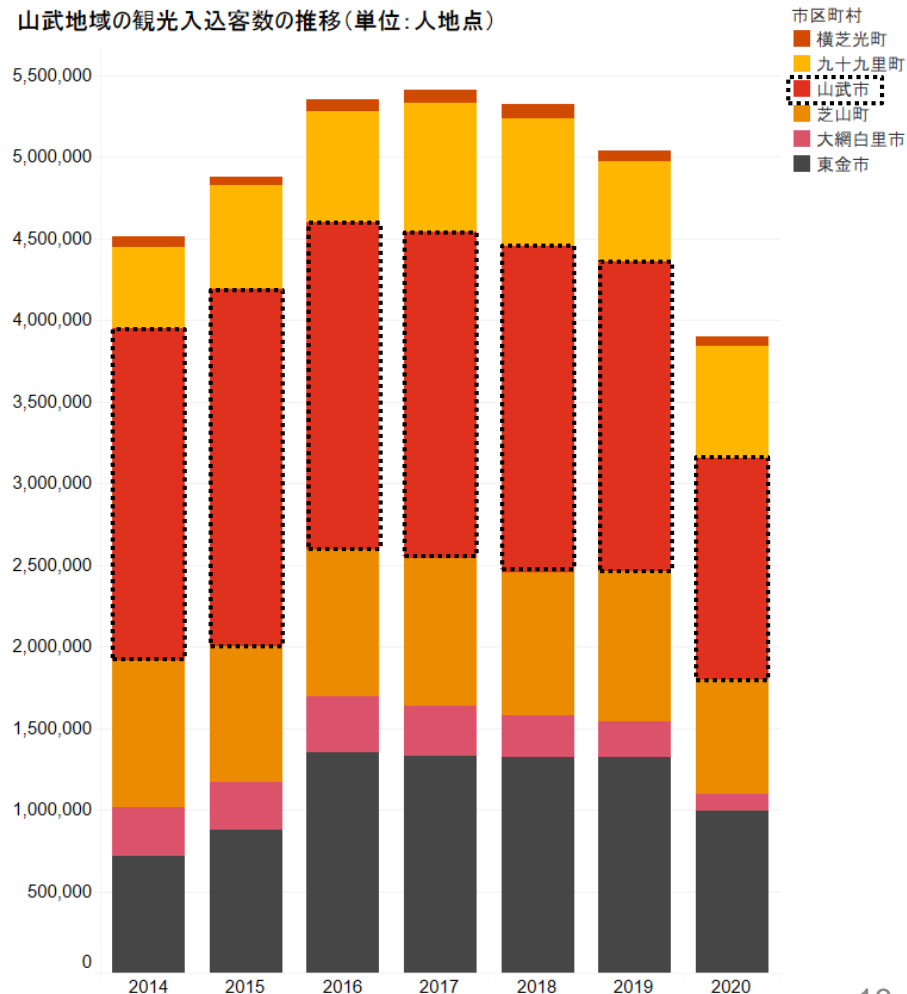
3-2 市場環境（周辺観光状況（1/4））

- 千葉県内の観光入込客数は2020年度（令和2年度）に大きく落ち込んだが、蓮沼海浜公園が位置する山武地域全体の落ち込みは比較的緩やかであるものの、山武市は2019年度（令和元年度）までも年々減少傾向にあり、2020年度（令和2年度）に大きく落ち込んでいる。

地域別の観光入込客数の推移(単位:人地点)



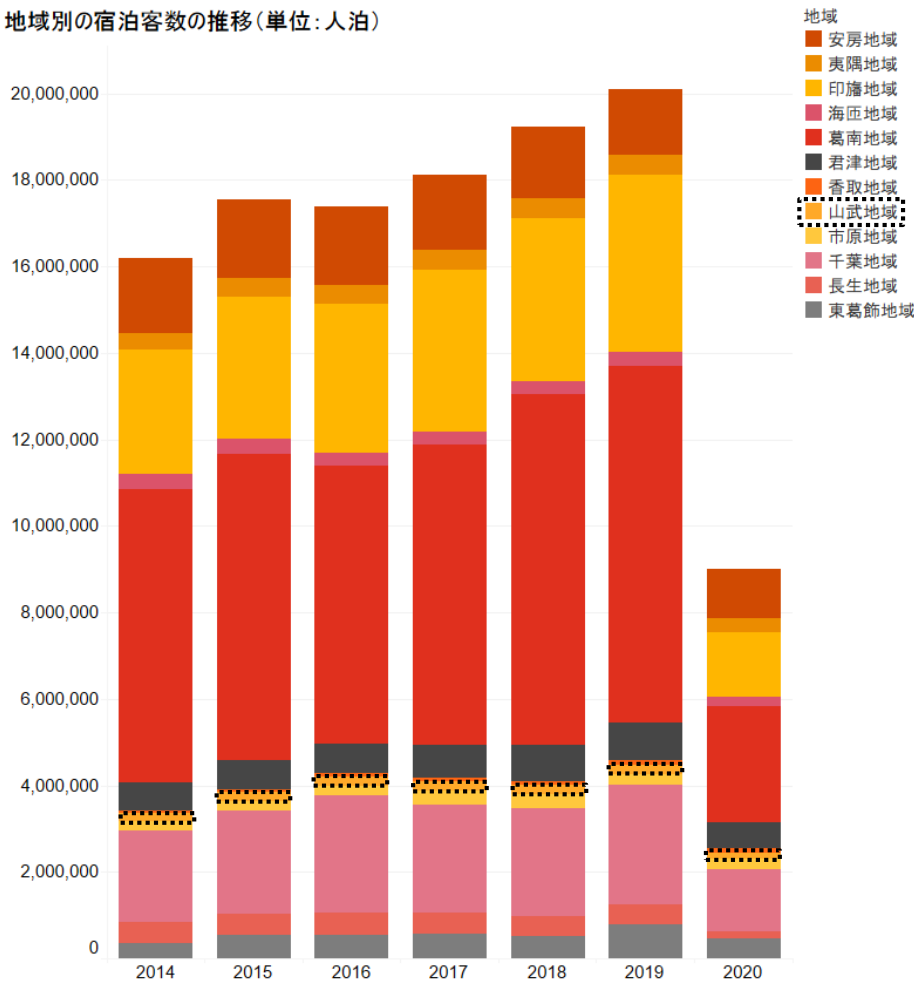
山武地域の観光入込客数の推移(単位:人地点)



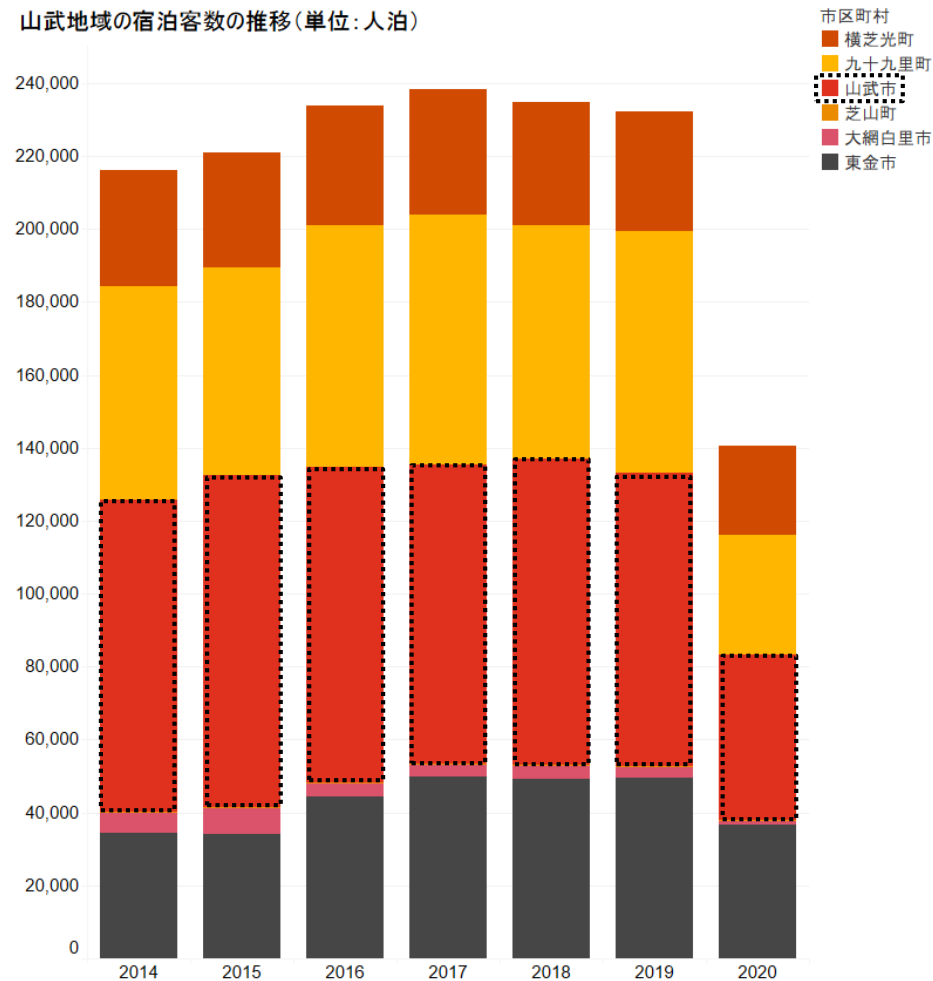
3-2 市場環境（周辺観光状況（2/4））

- 宿泊客数についても、県内全域では増加傾向にあったものが、2020年度（令和2年度）に大きく落ち込んだ中、山武地域全体の落ち込みは比較的緩やかである。
- ただし、山武市については年々減少傾向にあり、2020年度（令和2年度）に大きく落ち込んでいる。

地域別の宿泊客数の推移(単位:人泊)

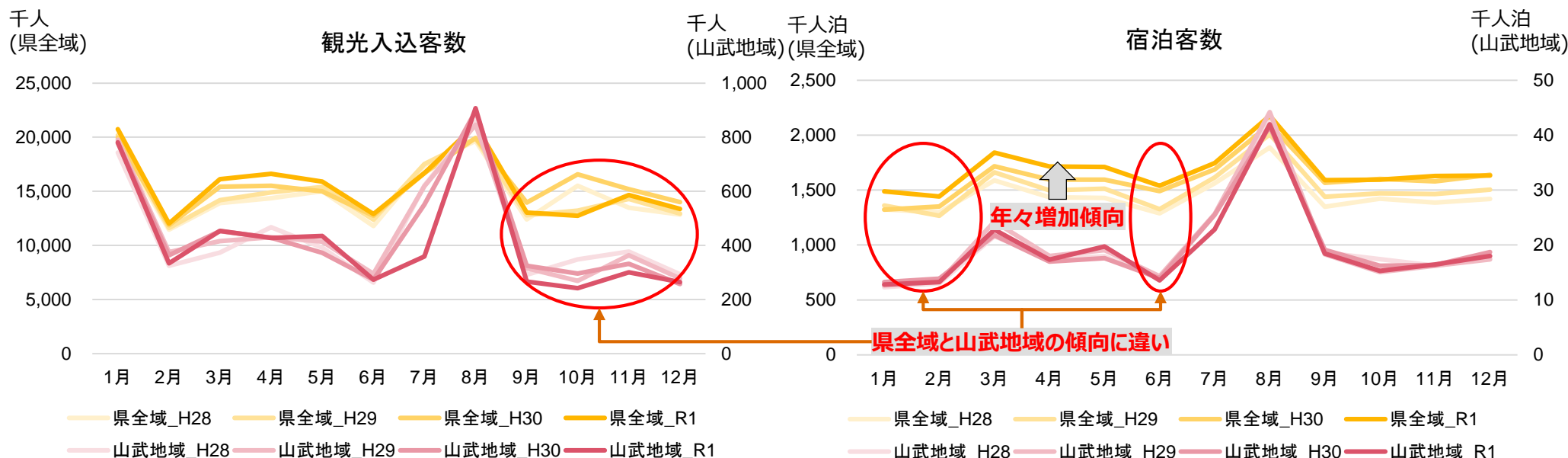


山武地域の宿泊客数の推移(単位:人泊)



3-2 市場環境（周辺観光状況（3/4））

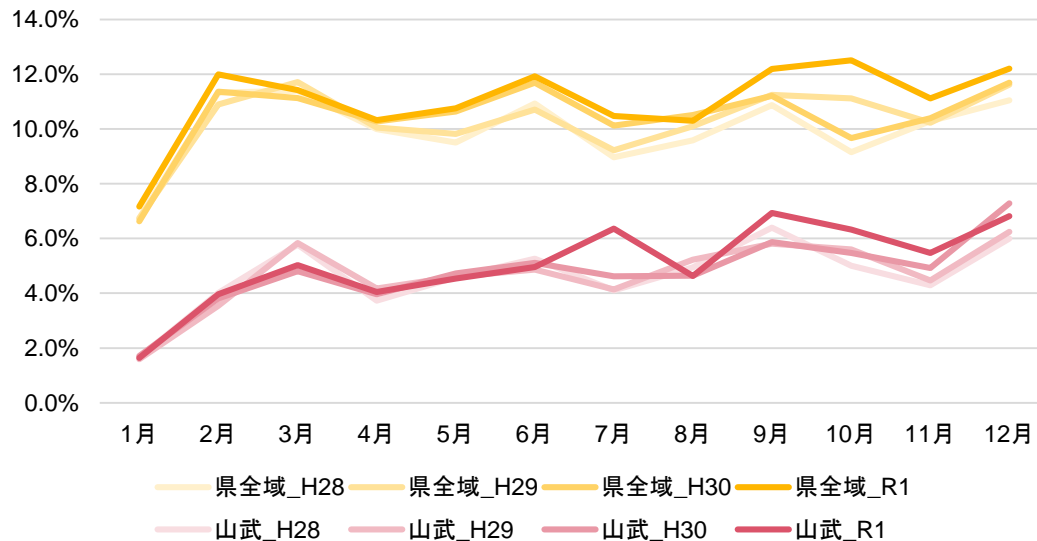
- 山武地域の観光入込客数と宿泊客数は、千葉県全域と比較して季節変動が大きく、観光客・宿泊客とも8月が最盛期であり、千葉県全域の傾向と比べて、観光入込客数は9～12月、宿泊客数は1月、2月、6月に少ない傾向にある。
- 県全域の宿泊客数は、令和元年度まで年々増加傾向にあったが、山武地域では横ばいであり、宿泊需要の増加を取り込めていない可能性がある。



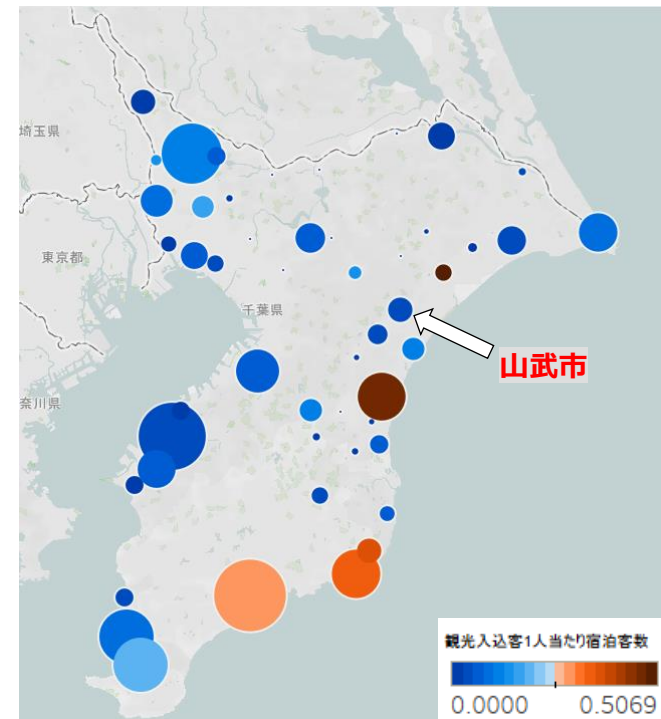
3-2 市場環境（周辺観光状況（4/4））

- 千葉県内の各市町村の宿泊客数は西部及び南部で多くなっている。
- 観光入込客数に対する宿泊客数の割合（宿泊客率）では、都心から一定の距離がある県東部や県南部において高い傾向にあるが、山武市が位置する周辺では、宿泊率も高くはない。

宿泊客率（宿泊客数÷観光入込客数）



市町村別の宿泊客数と宿泊率（令和元年度）



※地図上の円の大きさは各市町村の宿泊客数の規模を表現している
 ※地図上の円の色は各市町村の宿泊客率（宿泊客数÷観光入込客数）を表現しており、色が茶色に近いほど、宿泊率が高い

4 利用者のニーズ

4-1 利用者アンケートの実施方法

- 令和4年8月に蓮沼海浜公園利用者123名に対してアンケート用紙を用いた調査を実施した。

項目	内容
実施方法	アンケート用紙を用いて調査
対象者	蓮沼海浜公園利用者
取得サンプル数	<ul style="list-style-type: none"> ガーデンハウスマリーノ利用者 15件 プール利用者 106件 一般園地利用者 2件
主な質問事項	<ul style="list-style-type: none"> 利用施設 来園目的 満足度 公園の課題 今後ほしい施設等

アンケート用紙・回答例

【アンケート用紙】
(西面)

千葉県立蓮沼海浜公園における
再整備に関するアンケート調査

【調査目的】
現在、千葉県では、蓮沼海浜公園の再整備に向けた検討を行っております。蓮沼海浜公園リ
ニューアルの参考資料とするため、利用者の皆様のご意見をいただければと思います

Q1.蓮沼海浜公園に来園した目的（利用した施設）を教えてください（複数可）

■ 施設

<input checked="" type="checkbox"/> ウォーター ガーデン	<input type="checkbox"/> パークゴルフ	<input type="checkbox"/> テニスコート	<input type="checkbox"/> サッカー	<input type="checkbox"/> 野球
<input type="checkbox"/> スケートボード	<input type="checkbox"/> ゴーカート	<input type="checkbox"/> バッテリーカー	<input type="checkbox"/> 変わり種自転車	<input type="checkbox"/> ミニトレイン
<input type="checkbox"/> 遊具 (ビックウェーブ)	<input type="checkbox"/> 展望塔	<input type="checkbox"/> 公園エリア	<input type="checkbox"/> 宿泊施設	<input type="checkbox"/> その他 ↓↓下記

※□内に✓をご記入ください。 その他 ()

■ 来所目的

<input checked="" type="checkbox"/> レジャー	<input type="checkbox"/> 運動・スポーツ	<input type="checkbox"/> 散歩	<input type="checkbox"/> ドライブ	<input type="checkbox"/> その他 ↓↓下記
--	----------------------------------	-----------------------------	-------------------------------	--------------------------------------

※□内に✓をご記入ください。 その他 ()

Q2.蓮沼海浜公園の現状について満足していますか？

<input checked="" type="checkbox"/> 満足している	<input type="checkbox"/> やや満足である	<input type="checkbox"/> どちらでもない	<input type="checkbox"/> やや不満である	<input type="checkbox"/> 不満である
--	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	--------------------------------

※□内に✓をご記入ください。

Q3.蓮沼海浜公園について、課題や問題だと感じている点についてお答えください（複数可）

<input type="checkbox"/> 施設の内容	<input type="checkbox"/> 老朽化	<input type="checkbox"/> 立地(アクセス)	<input type="checkbox"/> 景観	<input type="checkbox"/> その他 ↓↓下記
--------------------------------	------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	--------------------------------------

※□内に✓をご記入ください。 その他 ()

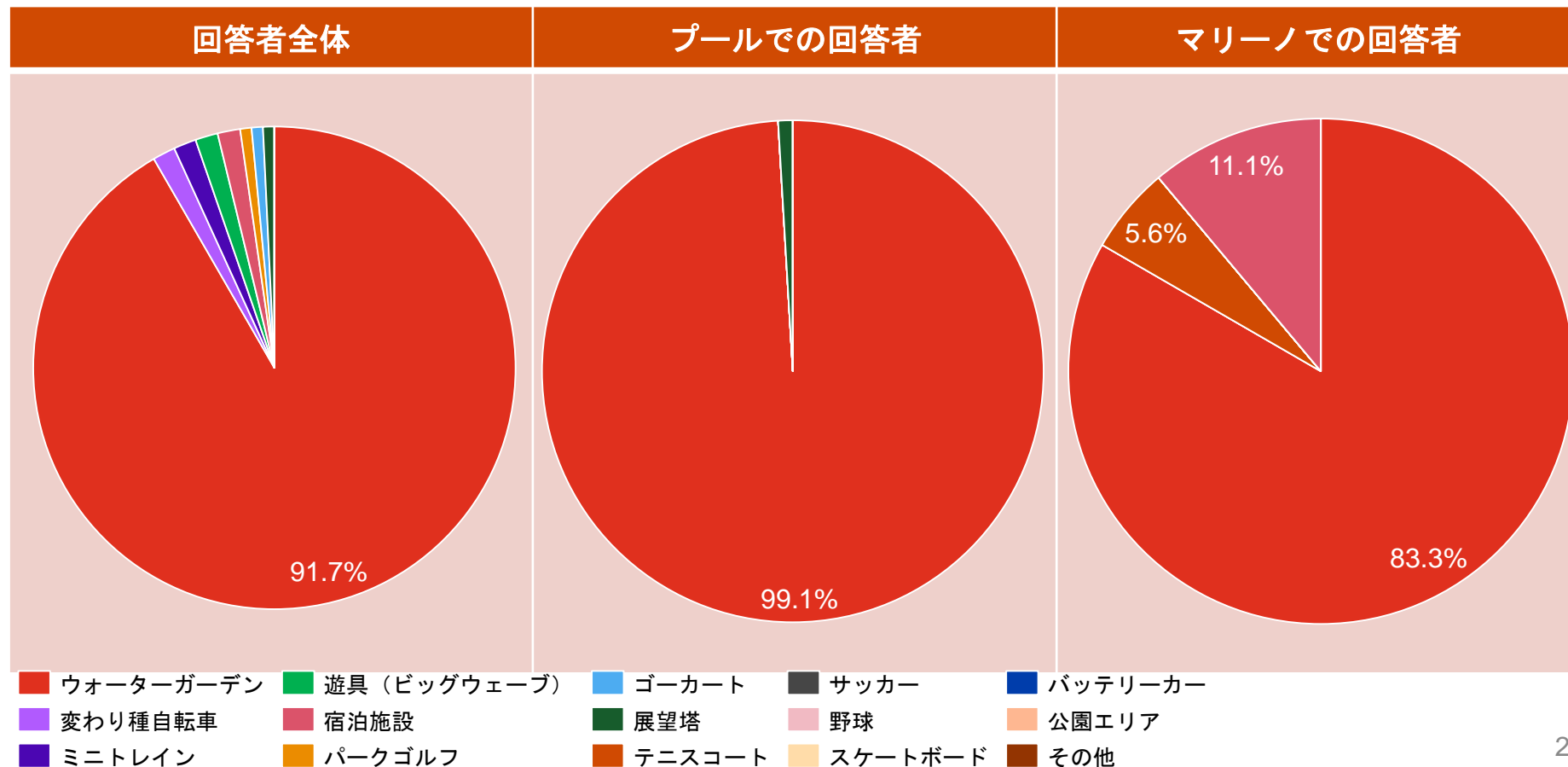
【ウラ面に続く】

4-2 アンケート結果

- 設問「蓮沼海浜公園に来園した目的（利用した施設）を教えてください」への回答結果は以下のとおりであり、利用施設は、WGが突出して多いことが見受けられる。

※複数回答可

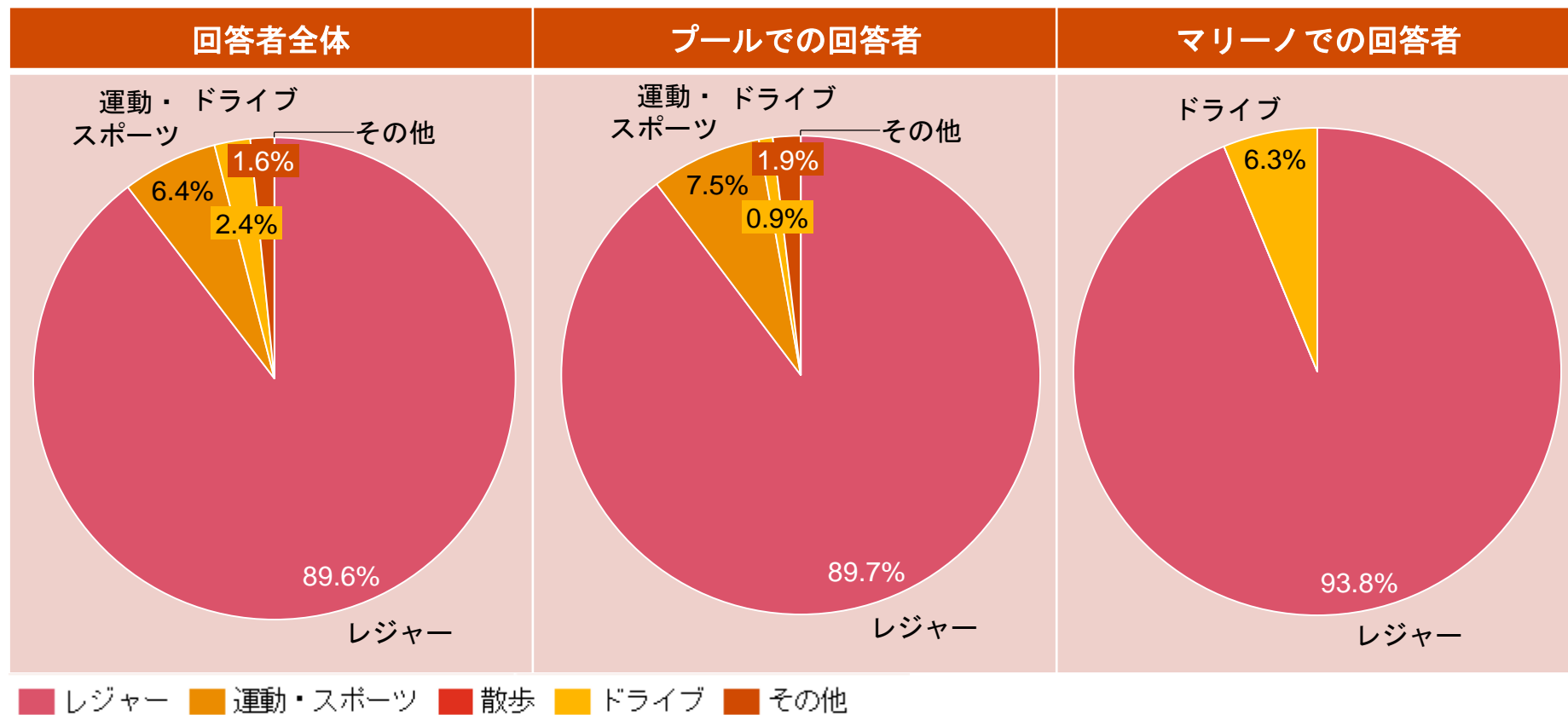
利用施設



4-2 アンケート結果

- 来所目的を問う設問への回答結果は以下のとおりであり、レジャー利用目的が90%近くを占めている。
※複数回答可。

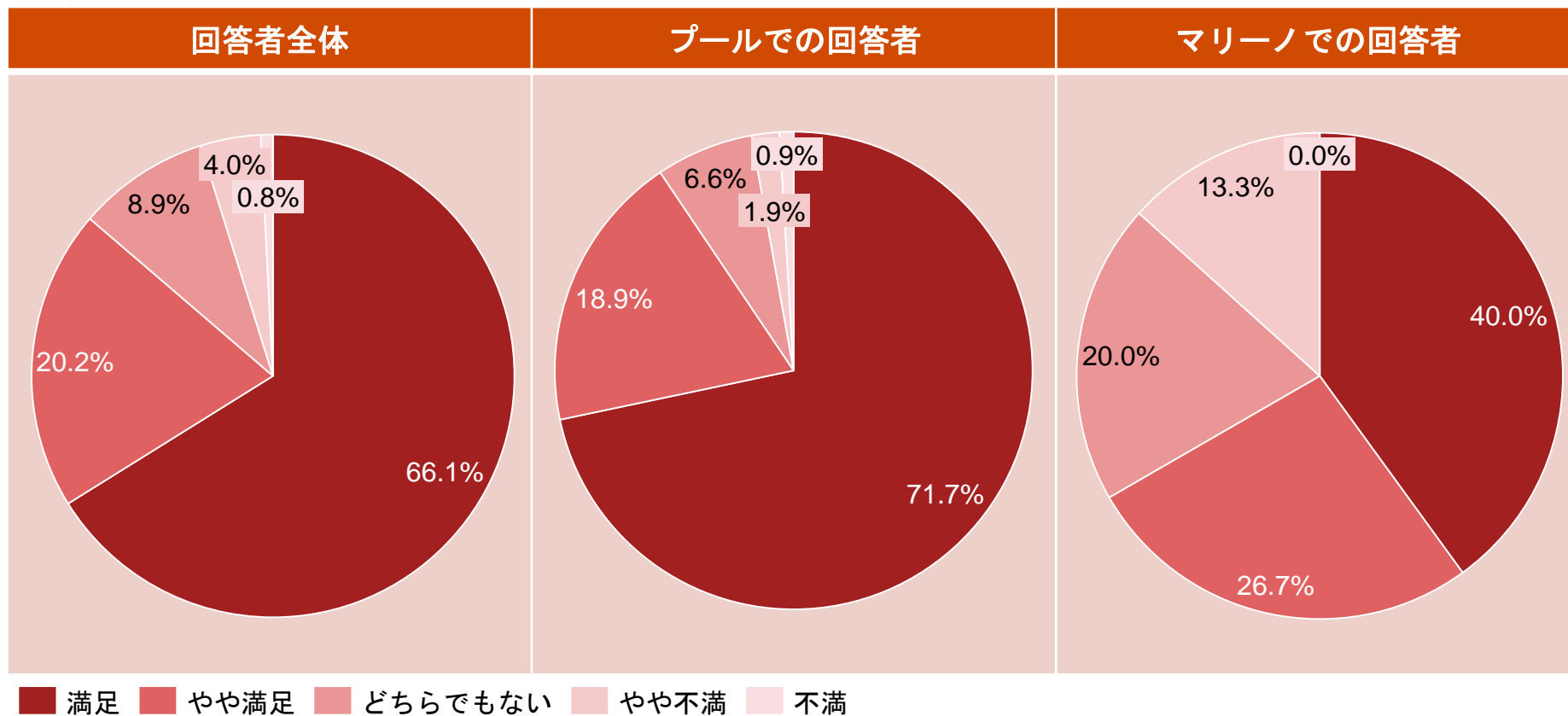
来園目的



4-2 アンケート結果

- 設問「蓮沼海浜公園の現状に満足していますか」への回答結果は以下のとおりであり、プール利用者の回答では満足・やや満足が約90%を占める一方、ガーデンハウスマリーノでは約66%と比較的低くなっている。

満足度

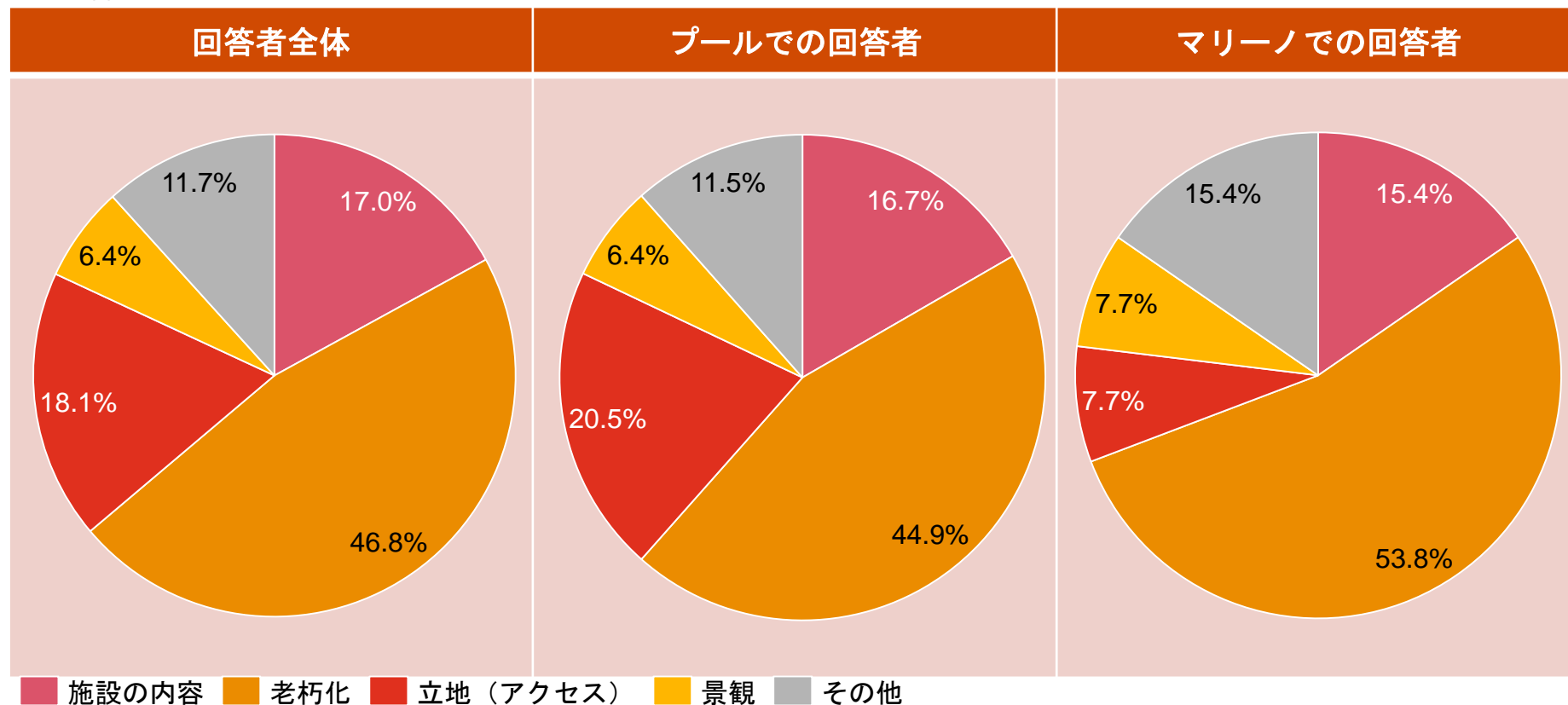


4-2 アンケート結果

- 設問「蓮沼海浜公園について、課題や問題だと感じている点についてお答えください」への回答結果は以下のとおりであり、全体では老朽化が最も問題視されており、次いで立地、施設内容という結果になっている。
- なお、「その他」回答は概ね「課題点なし」という意見であった。

※複数回答可

公園の課題

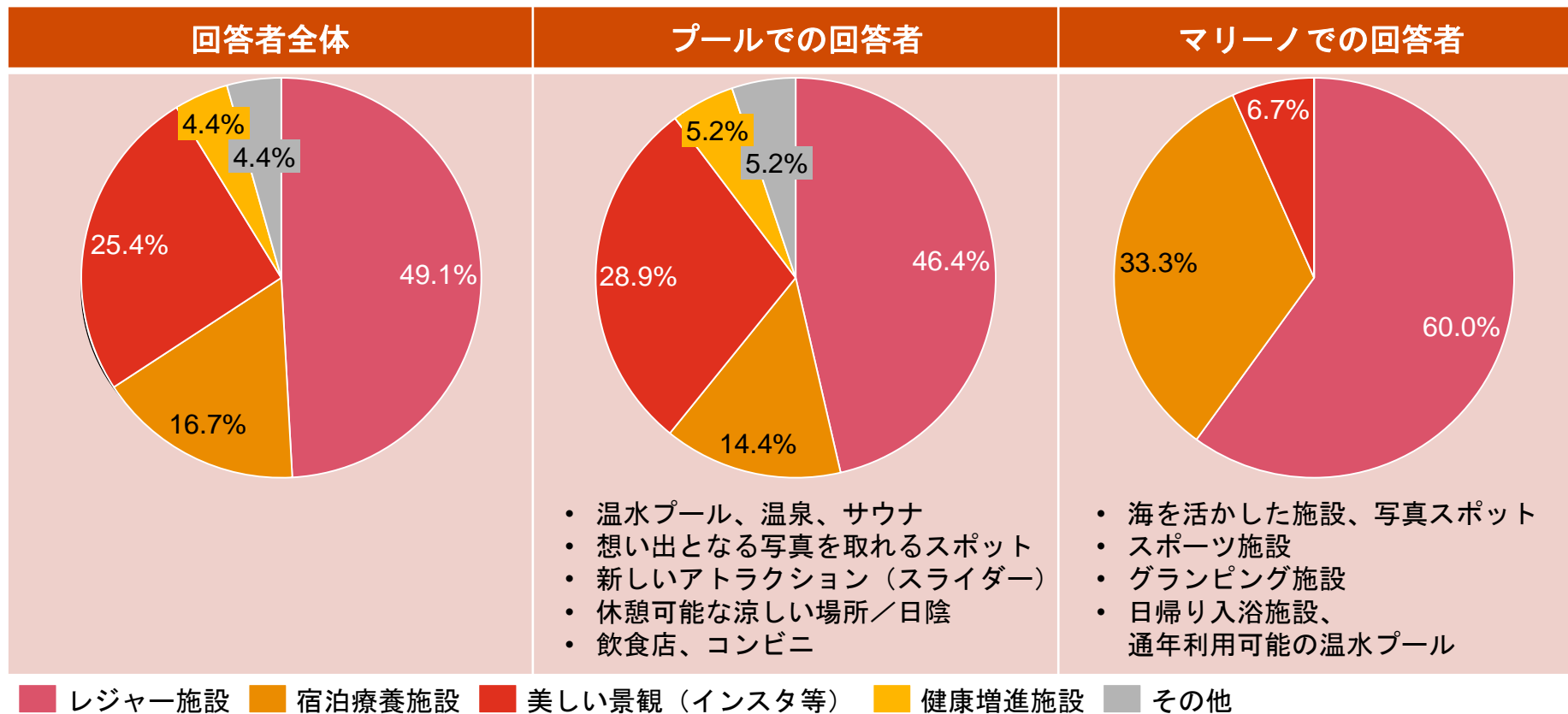


4-2 アンケート結果

- 設問「蓮沼海浜公園で今後ほしい施設等について記入してください」への回答結果は以下のとおりであり、全体では新規レジャー施設の導入や美しい景観を活かす施設が求められているが、ガーデンハウスマリーノ利用者は宿泊療養施設への要望が高いことが見受けられる。

※複数回答可

今後ほしい施設等



5 分析の総括

5 分析の総括

- 公園の持つ強みを活用しながら、機会を捉えて、公園運営を改善していくことが重要である。
- 公園運営の改善のためには、既存施設の稼働率（収益性）の向上や新たな集客圏を狙った施策の実施が必要と考えられる。

公園内の状況

利用者数が減少傾向にあるとともに、季節変動が大きい

- 公園全体の利用者数は減少傾向にある
- 公園利用者の多くがWGの利用者で夏季に集中

老朽化施設が多く、現状、収益性のある施設はWGに限られる

- 老朽化している施設が多く、利用されていない施設もある
- WGはコロナ以前は収益性があったことから重要な施設である

公園外の状況

近距離圏内の人口は少なく、今後大きく減少する見込み

- 現状、施設ごとに集客圏は異なるが主な集客圏は千葉県内
- 隣接地域の人口は少なく、今後大きく減少する見込みである

地域の観光客数は少ないが宿泊のニーズはあると考えられる

- 山武市周辺の現状の観光客数や宿泊数は多くない
- 県南部や東部は比較的宿泊ニーズがあると見込める



強み	弱み
豊かな自然と知名度及び収益性を有するWGの存在 <ul style="list-style-type: none"> 砂浜を持つ海に隣接し、広大な土地を有する WGが公園の「顔」として集客力を有している 	アクセスが不便な立地環境とコンテンツの乏しさ <ul style="list-style-type: none"> 公共交通機関でのアクセスが不便 広域で集客できるようなコンテンツが少ない
脅威	機会
人口減少進行や施設の老朽化による利用者の減少 <ul style="list-style-type: none"> 今後周辺地域は人口減少が進む 限られた予算での管理では施設の老朽化が加速 	豊富な人口を擁する首都圏の存在と価値観の変化 <ul style="list-style-type: none"> 都内からもアクセス可能な範囲に立地 コロナ以降、オープンスペースの価値が上昇

民間事業者へのヒアリング結果について

ヒアリング対象と質問事項

- 他の公園等で事業を行っている事業者に対して、聞き取りによる調査を実施。
- 事業を実施する場所としての公園の課題やポテンシャルをどのように捉えるかや、公園の現状等を踏まえて考えられる再整備の方向性の案などを聴取。

項目	内容
ヒアリング実施日時	令和4年10月
ヒアリング実施方法	聞き取り調査
ヒアリング対象事業者	<ul style="list-style-type: none">• パークマネジメント事業者• 宿泊系事業者、ホテル事業者• キャンプ・アウトドア事業者
主な質問事項	<ul style="list-style-type: none">• 本公園における官民連携事業への関心の有無• 本公園のポテンシャルや課題をどのように捉えるか• 本公園の現状等を踏まえて、どのような再整備の方向性が考えられるか• 官民連携事業実施に当たって、必要となる条件等

ヒアリング結果の要約

- 宿泊系の事業を行っている事業者を中心に公園での事業実施に関心があるという回答が得られた。
- 海やプールを公園の魅力として捉える意見が多く、都内からの来園の可能性をポテンシャルと見込む事業者がいた。

項目	ヒアリング結果の概要
①事業への関心	<ul style="list-style-type: none">● 新たな事業を行う際に活用するものとして、海やプールを挙げる回答が多かった。● 都心からの車での時間距離を重視し、都内からの来園の可能性をポテンシャルと考える事業者がいた一方で、公共交通機関の利便性を課題と考える事業者もいた。
②公園のポテンシャルや課題	<ul style="list-style-type: none">● 宿泊系の事業を実施している事業者を中心に、公園での事業実施に関心があるという回答があった。● 現在の公園の主な集客コンテンツとなっているウォーターガーデンの運営に関心を示す事業者も存在した。
③再整備の方向性の案	<ul style="list-style-type: none">● 特定のエリアに宿泊施設を整備したうえで、海やプールを使って、付加価値を高めるといったような案が得られた。● 海の活用を挙げる事業者は多いものの、保安林を活用するアイデアは少なかった。
④事業条件等に関する意見	<ul style="list-style-type: none">● 事業に活用できるエリアに関する詳細な情報提供や公共によるインフラ面の整備をしてほしいといった意見があった。

他公園における官民連携事業の事例

目次

- 1 他公園の事例概要
 - 1－1 海の中道海浜公園
 - 1－2 稲毛海浜公園
 - 1－3 長井海の手公園
 - 1－4 湘南海岸公園
 - 1－5 観音崎公園

- 2 蓮沼海浜公園と他事例の比較

- 3 海や森林を活用したアクティビティ等の事例

1 他公園の事例概要

1-1 海の中道海浜公園

- 福岡県の中心部から30分程度に位置する国営公園であり、維持管理費等の予算規模が大きく、Park-PFI (P-PFI) 事業実施前から、公園の管理状況や利用者数が非常に高い水準であった。
- P-PFI事業自体は全額事業者負担であるが、別途、既存施設の維持費は国が負担している。

項目	概要
所在地	福岡県福岡市
公園管理者	国
面積	約349.7ha
公園利用者数	約200万人/年
交通アクセス	博多駅から車で約30分 ※Google mapを用いて計測した目安
公共交通機関	JR海ノ中道駅から徒歩すぐ
公園の立地環境 (都市近郊or郊外)	都市近郊
事業方式	P-PFI
官民連携事業で 整備する施設	宿泊施設（球体テント、ヴィラ棟、シーサイドキャビン、浴場棟、アウトドアリビング）、レストラン、アスレチックタワー、屋外BBQスペース、厩舎および放牧地 等
初期投資にかかる 公共側負担額	なし（公募対象公園施設及び特定公園施設の整備は全額事業者負担）
維持管理にかかる 公共負担額	公園維持管理費：年間約12～19億円 公園整備費：年間約5～11億円 ※H29からR3の実績
事業コンセプト等	海の中道を遊び尽くすための滞在型レクリエーション拠点の整備、運営
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> 滞在型にするため、宿泊施設の整備を必須とし、特定公園施設の整備は全額事業者負担 公園維持費等が十分であり、Park-PFI実施前から優良な状態で公園が管理されていた 2グループが応札

【公園の立地】



【整備施設のイメージ】

【全体イメージ】



【エントランス広場、アタビビティイメージ】



【レストラン&カフェバー、立体アスレチック施設イメージ】

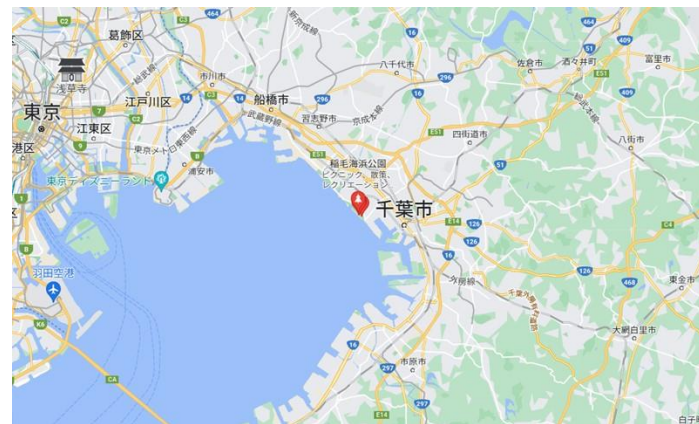


1 - 2 稲毛海浜公園

- 都内から比較的容易にアクセスできる立地の公園であり、公園利用者数は年間約123万人と多い。
- 市が策定した「海辺のランドデザイン」に基づいた提案を求め、非収益施設である一般園地の再整備以外は事業者負担とするPPP方式により、グランピング施設等ほか、ウッドデッキの整備やプール改修等を実施。

項目	概要
所在地	千葉県千葉市
公園管理者	千葉市
面積	約83ha
公園利用者数	約123万人/年（平成27年度） ※指定管理施設、「いなげの浜」、「プール」、「バーベキュー」の利用者数の合計
交通アクセス	東京駅から車で約50分 ※Google mapを用いて計測した目安
公共交通機関	JR稲毛駅からバス15分 JR稲毛海岸駅からバス10分
公園の立地環境 (都市近郊or郊外)	都市近郊
事業方式	PPP方式(設置・管理許可、指定管理の併用)
官民連携事業で 整備する施設	砂浜改修、海へ延びるウッドデッキ、グランピング、 宿泊施設（稲毛記念館のリノベーション）、温 浴施設、プール（改修）等
初期投資にかかる 公共側負担額	事業期間における市負担上限額は約25億円 ※以下の指定管理料も含まれると思われる
維持管理にかかる 公共負担額	事業開始前：指定管理料は年間約5.4億円 事業開始後：指定管理料は年間約1.2～2.3 億円（徐々に低減させる計画）
事業コンセプト等	「海辺とまちが調和するアーバンビーチ」というコン セプトを踏まえた提案を要求
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> • 新たに整備する施設、既存施設で改修する施設、指定管理料等を事業者が提案 • 8グループが応札（1グループは失格）

【公園の立地】



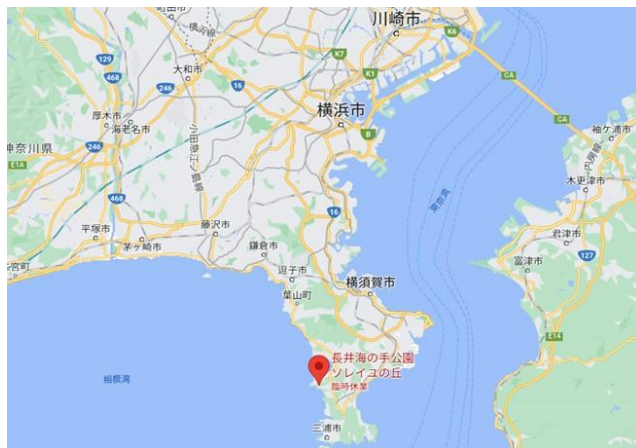
【整備施設のイメージ】



1-3 長井海の手公園

- 郊外の立地であるものの、一定のレジャー施設が存在し、公園利用者数は年間約68万人と中程度の水準。
- P-PFIで整備する施設の一部や他の基礎インフラは公共負担とするなど、公共と民間の費用分担が丁寧に決定されており、結果として、多数グループが応じ、**宿泊施設を含む施設を整備する予定となっている。**

項目	概要
所在地	神奈川県横須賀市
公園管理者	横須賀市
面積	約21.3ha
公園利用者数	約68万人/年（平成29年度）
交通アクセス	東京駅から車で約75分 ※Google mapを用いて計測した目安
公共交通機関	京急三崎口駅からバス約15分
公園の立地環境 (都市近郊or郊外)	郊外
事業方式	P-PFI+DB方式
官民連携事業で 整備する施設	カフェ、グランピング、花畑、アスレチック、レストラン等
初期投資にかかる 公共側負担額	特定公園施設及び基礎インフラ整備に約14.3億円（うち7.1億円は国負担）
維持管理にかかる 公共負担額	事業開始前：指定管理料は年間約2.3億円 事業開始後：指定管理料は年間約2.2億円
事業コンセプト等	市が策定した基本計画で、「～海と大地のエンターテイメント・パーク～」というコンセプトを記載
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> 平成17年度より10年間のPFI事業、その後指定管理で管理運営していたが、改めてリニューアルを実施 P-PFIで整備する特定公園施設は官民で費用分担をするとともに、それ以外の基礎インフラは市負担でDB方式で整備 2グループが応札



【整備施設のイメージ】

【全体イメージ】



高付加価値型宿泊施設（グランピング）（公募対象公園施設）



カフェ＆レストラン（ヒルトッププラザ）（公募対象公園施設）

1-4 湘南海岸公園龍城ヶ丘ゾーン

- 関東郊外に位置する海岸公園において、P-PFIでレストランやカフェ等の整備している。
- 特定公園施設の整備費に対する公共負担の上限を設定し、応募者が費用分担を提案した。
- 公共側の財政負担が比較的抑えつつも、4グループの応札により競争が働いている。

項目	概要
所在地	神奈川県平塚市
公園管理者	平塚市
面積	約3ha
公園利用者数	不明
交通アクセス	東京駅から車で約70分 ※Google mapを用いて計測した目安
公共交通機関	JR平塚駅からバスで約6分 JR平塚駅から徒歩約17分
公園の立地環境 (都市近郊or郊外)	郊外
事業方式	P-PFI
官民連携事業で 整備する施設	サンセットテラス、芝生の丘、イベントプレイス、レストラン、マルシェ棟、芝生広場、スポーツフィールド、カフェ棟、シーサイドテラス 等
初期投資にかかる 公共側負担額	約10億円（うち4.5億円は社会資本整備総合 交付金として国負担）
指定管理料 (維持管理の公共 負担)	P-PFI事業開始後の指定管理料が年間約23 百万円
事業コンセプト等	Beach Life Base Hiratsuka (設置等予定者の提案)
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> • 特定公園施設整備に関する市負担の上限額を設定したうえで、提案者が整備費を提案 • 4グループが応札

【公園の立地】



【整備施設のイメージ】



イベントプレイス



芝生広場



シーサイドテラス



マルシェ内観



カフェ内観

1-5 観音崎公園（たたら浜園地）

- 郊外の公園で、公園利用者数は年間約87万人と多いものの、そのうち約6割は観音崎園地や横須賀美術館が位置するエリアの訪問であり、事業対象地とは1kmほど離れている。
- 事業対象エリアを限定したうえで、整備・維持管理の費用全てを事業者負担として実施。

項目	概要
所在地	神奈川県横須賀市
公園管理者	神奈川県
面積	約70.4ha（事業対象地は0.7ha）
公園利用者数	約87万人/年（平成30年度） ※ただし、利用者の約6割は事業対象地ではないゾーン（美術館等）の利用者
交通アクセス	東京駅から車で約70分 ※Google mapを用いて計測した目安
公共交通機関	京急浦賀駅からバス約15分 JR横須賀駅からバス約35分
公園の立地環境 (都市近郊or郊外)	郊外
事業方式	P-PFI方式
官民連携事業で 整備する施設	休養施設（バーベキュー施設） 便益施設（カフェ・バー）
初期投資にかかる 公共側負担額	なし（公募対象公園施設及び特定公園施設の 整備は全額事業者負担）
維持管理にかかる 公共負担額	指定管理料年間約95百万円（令和2年度）
事業コンセプト等 (基本目標)	東京湾に奇跡的に残った貴重な自然を保全し、 古代から続く海の守りの歴史を活かし、ふれあい 遊び学べる「エコミュージアム」として再生する
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> • 事業エリアを限定したうえで、整備費は全て事業者負担で実施 • 「観音崎京急ホテル」というリゾートホテルが公園に近接して立地している

【公園の立地】



【整備施設のイメージ】



2 蓮沼海浜公園と他事例の比較

2 蓮沼海浜公園と他事例の比較

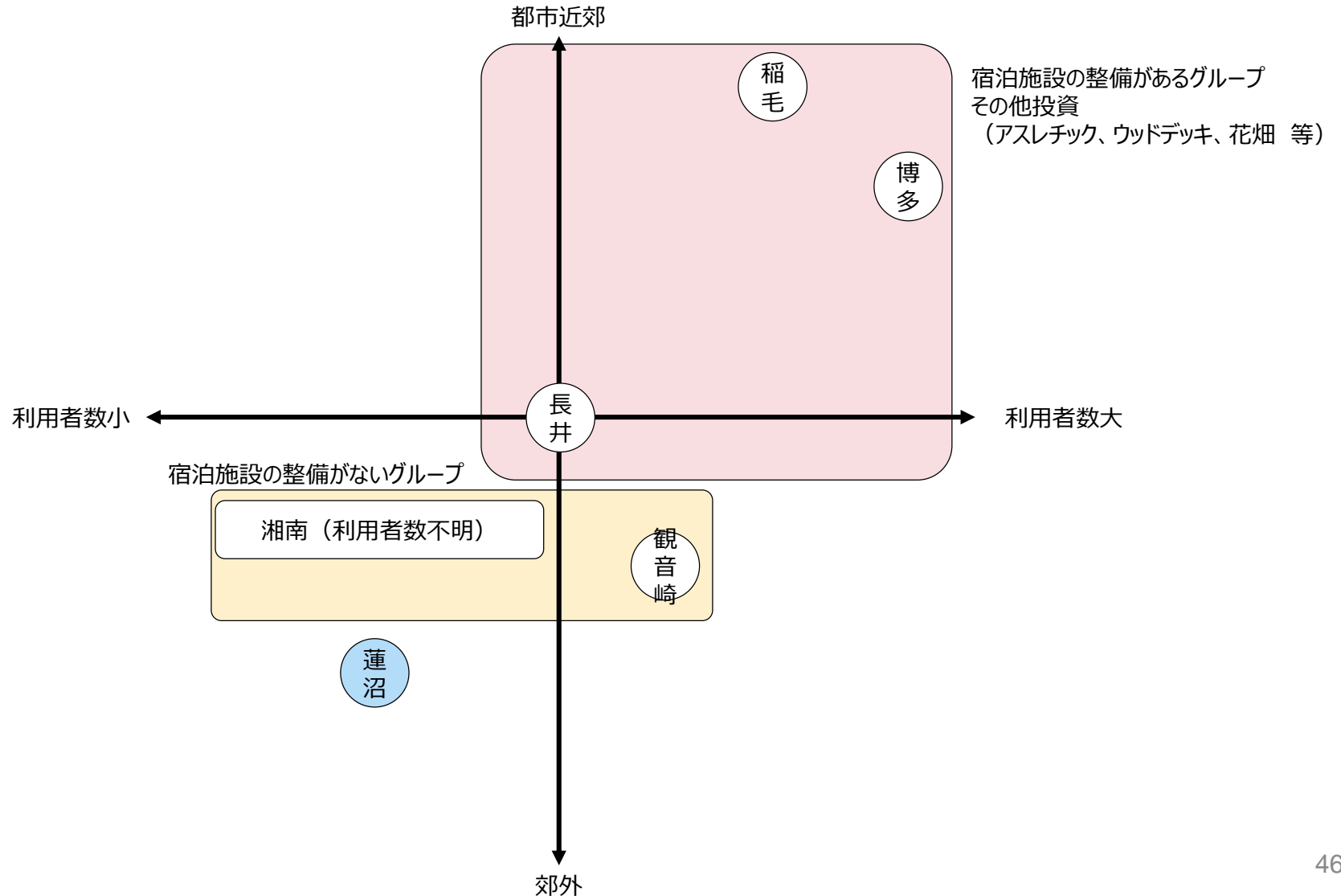
- 都市近郊に立地し、利用者数が多い公園では、原則事業者負担方式であるが、それでもなお、非収益施設や基礎インフラは公共が負担して民間の投資を呼び込んでいる。
- 郊外に立地して、利用者数が多くない公園では、P-PFIでレストラン、BBQ等を整備して、特定公園施設の整備・維持管理を行う方向性を取る傾向がある。

項目	海の中道海浜公園	稲毛海浜公園	長井海の手公園	湘南海岸公園 龍城ヶ丘ゾーン	観音崎公園	蓮沼海浜公園
所在地	福岡県福岡市	千葉県千葉市	神奈川県横須賀市	神奈川県平塚市	神奈川県横須賀市	千葉県山武市
公園管理者	国	千葉市	横須賀市	平塚市	神奈川県	千葉県
面積	約349.7ha	約83ha	約21.3ha	約3ha	約70.4ha	約38.3ha
公園利用者数	年間約200万人	年間約123万人	年間約68万人	不明	年間約87万人	年間約20～30万人
交通アクセス	博多駅から車で約30分	東京駅から車で約50分	東京駅から車で約75分	東京駅から車で約70分	東京駅から車で約70分	東京駅から車で約90分
公共交通機関	JR海ノ中道駅から徒歩すぐ	JR稲毛駅からバス15分 JR稲毛海岸駅からバス10分	京急三崎口駅からバス約15分	JR平塚駅からバス約6分 JR平塚駅から徒歩約17分	京急浦賀駅からバス約15分 JR横須賀駅からバス約35分	JR横芝駅からバス約20分
公園の立地環境 (都市近郊or郊外)	都市近郊	都市近郊	郊外	郊外	郊外	郊外
官民連携事業で整備する施設	宿泊施設（球体テント、シーサイドキャビン等）、アスレチックタワー、BBQスペース等なし（公募対象公園施設及び特定公園施設の整備は全額事業者負担）	砂浜改修、海へ延びるウッドデッキ、グランピング、温浴施設、プール（改修）等	カフェ、グランピング、花畑、アスレチック、レストラン等	レストラン、マルシェ棟、カフェ棟、シーサイドテラス等	休養施設（バーベキュー施設）、便益施設（カフェ・バー）	検討中
初期投資にかかる公共側負担額	なし（公募対象公園施設及び特定公園施設の整備は全額事業者負担）	事業期間における市負担上限額は約25億円	特定公園施設及び基礎インフラ整備に約14.3億円（うち7.1億円は国負担）	特定公園施設整備と周辺インフラ整備合計で約10億円	なし（公募対象公園施設及び特定公園施設の整備は全額事業者負担）	検討中
指定管理料 (維持管理の公共負担額)	公園維持管理費及び公園整備費で年間約17～30億円	事業開始前指定管理料は年間約5.4億円 事業開始後指定管理料は年間約1.2～2.3億円	事業開始前指定管理料は年間約2.3億円 事業開始後指定管理料は年間約2.2億円	事業開始後の指定管理料は年間約23百万円	指定管理料は年間約95百万円（令和2年度） ※指定管理の大半はP-PFIの事業対象エリア外と考えられる	※現状は年間約60百万円

※「交通アクセス」における車での所要時間はGoogle mapを用いて計測した目安

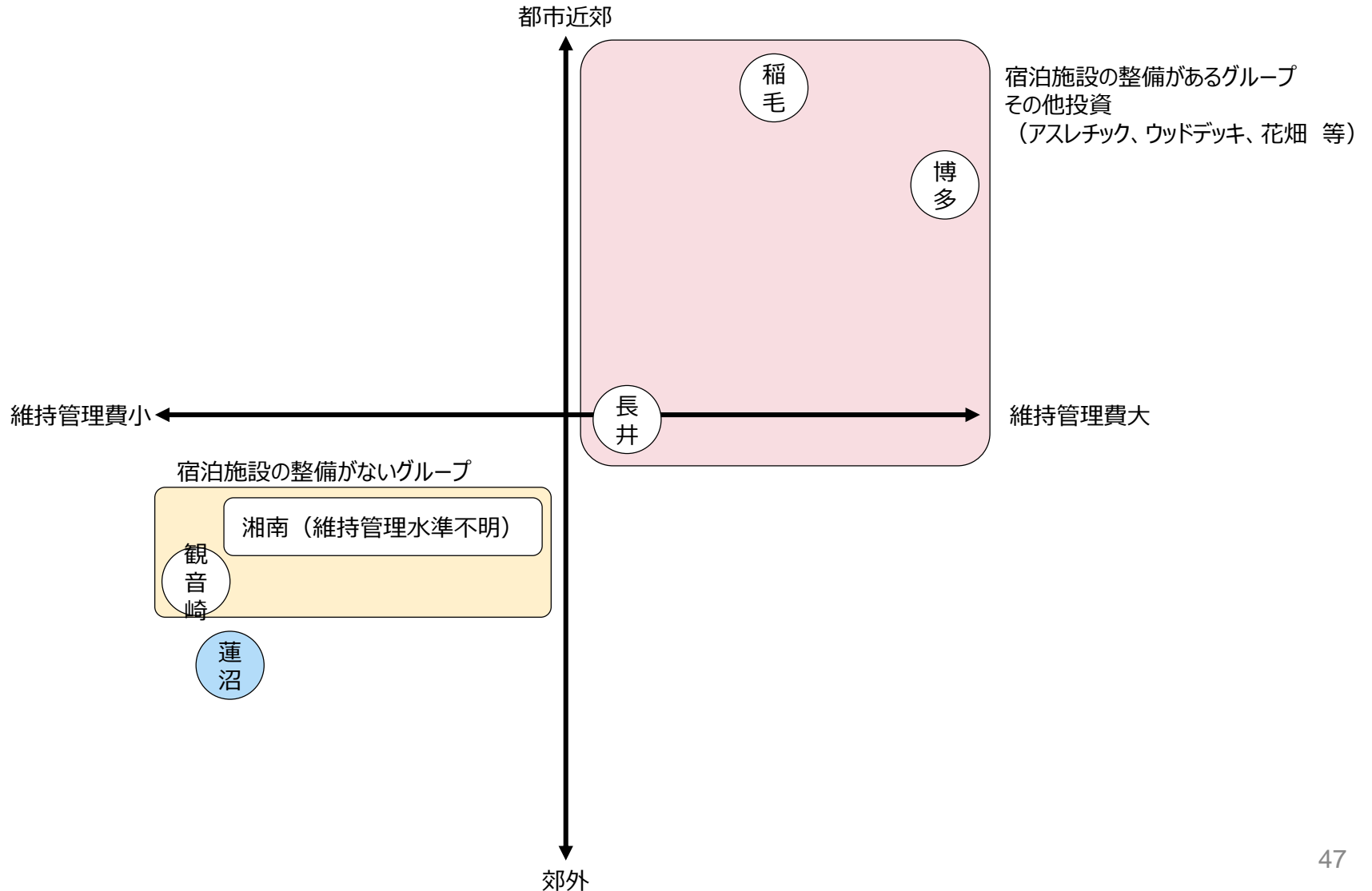
2 蓮沼海浜公園と他事例の比較（参考イメージ）

- 比較した事例の中では、蓮沼海浜公園が最も郊外にあり、現状の利用者数も他の公園と比べると限定的となっている。



2 蓮沼海浜公園と他事例の比較（参考イメージ）

- 比較した事例の中で、利用者数が多く、官民連携事業において民間の大規模な投資を呼び込んでいる公園は、維持管理費の水準が高い傾向にあり、事業開始前から公園管理の水準が高かったと思われる。



3 海や森林を活用したアクティビティ等の事例

3 海や森林を活用したアクティビティ等の事例

- 海や砂浜、森林を活用した例として、以下のような事例がある。
- また、近年、心身ともに良好な状態にあることを意味する「Well-being」といった概念が注目を集めており、Well-beingをテーマとして旅行企画や健康促進、ダイエット、エイジングケア、美容などの目的で行われるファスティング（断食）といった事例もある。

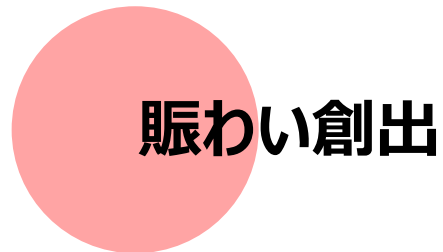
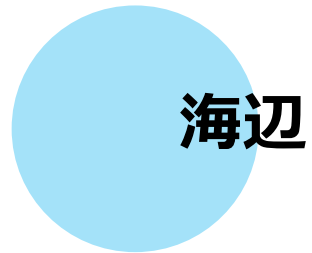
エリア	アクティビティ等	事例
海、砂浜	SUPクルージング	海の中道海浜公園
	ビーチヨガ	海の中道海浜公園、三浦半島等
	パラグライダー、ウェイクボード等	九十九里地域、長井浜公園 等
森林	空中アスレチック	足利森林公園 等
	ツリーハウス	ホウリーウッズ久留里キャンプ村（県内）等
	マウンテンバイク・フィールド	新潟県内の保安林 等
その他（自然豊かな環境）	ウェルビーイングツーリズム、ファスティング	千葉県君津市、那須高原、伊豆 等

蓮沼海浜公園が目指すべき方向性について

目次

- 1 第1回検討会議の議論から導き出されたテーマ
- 2 検討のアプローチ
- 3 再整備の方向性の検討
- 4 自由討論のテーマ

1 第1回検討会議の議論から導き出されたテーマ



2 検討のアプローチ

- 蓮沼海浜公園（本公園）に求められる機能等と、県の財政負担を踏まえた持続的な公園運営の実現方法の観点から再整備の方向性を検討することが考えられる

1.本公園に求める機能等

- 既存の上位計画や利用者の意見から、本公園にどのような機能等が求められるかという観点から整理

(1) 上位計画で定める本公園に求められる機能

(2) 利用者の意見

2.持続的な公園運営の実現方法

- 公園の維持管理にかかる県財政の負担軽減を図るための民間投資を呼び込む方策を、公園の事業環境及び民間事業者の意見の観点から整理

(1) 本公園の事業環境

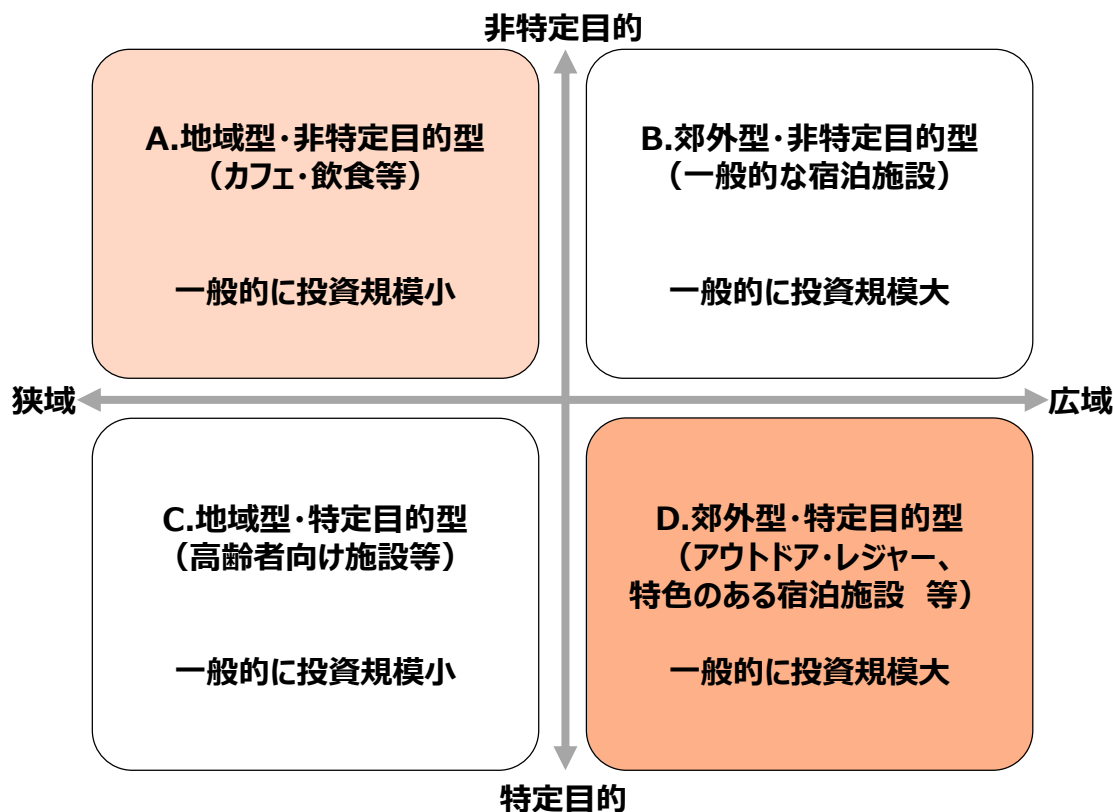
他公園の整備事例との比較

(2) 民間事業者の意見

再整備の方向性

3 再整備の方向性の検討

- 本公園が執りうる方向性として、①現状の利用者（プールやパークゴルフ）をターゲットに公園の収益性を向上させる、②公園利用者を増加させて収益を増加させる、といった方向性が考えられる。
- 現状の利用者のニーズは飲食店の整備等であるが、事業者ヒアリングの結果を踏まえると、宿泊系の施設の整備により、プールや海を活用しつつ都内を集客圏として収益を上げていく方向性が考えられる。



視点	適合するカテゴリー
上位計画	全てのカテゴリー (防災機能の維持は必要)
現状利用者のニーズ	カテゴリーA
事業環境	カテゴリーA カテゴリーD
現時点での民間事業者の意見	カテゴリーD (大規模な民間投資は難しい可能性あり)