

第1回 蓮沼海浜公園における「再整備計画」検討会議 次 第

日時：令和6年5月16日（木）

15時00分～

場所：千葉県教育会館3階

303会議室

1. 開 会

2. 挨拶

3. 会長選任

4. 議 事

(1) 蓮沼海浜公園における再整備計画（案）について

1. 検討会議の設置について・・・・・・・・・・【資料1】
2. 再整備事業全体の流れについて・・・・・・・・【資料2】
3. 「基本方針」の振り返りについて・・・・・・・・【資料3】
4. 民間ヒアリングの結果概要について・・・・・・・・【資料4】
5. 再整備計画（案）について・・・・・・・・・・【資料5】
6. 事業スキーム（案）について・・・・・・・・・・【資料6】

5. その他

6. 閉 会

蓮沼海浜公園における「再整備計画」検討会議 設置要綱

(設置目的)

第 1 条 蓮沼海浜公園における「再整備計画」を作成するに当たり、公園の魅力向上や周辺地域活性化等の観点から広く意見を求めるため、蓮沼海浜公園における「再整備計画」検討会議（以下「検討会議」という。）を設置する。

(検討事項)

第 2 条 検討会議では、次に掲げる事項について検討を行う。

- (1) 蓮沼海浜公園における「再整備計画」の内容に関する事
- (2) その他必要な事項に関する事

(組織及び任期)

第 3 条 検討会議は、別表に掲げる委員をもって組織する。

- 2 委員の任期は、蓮沼海浜公園における「再整備計画」の作成をもって終了する。

(会長)

第 4 条 検討会議には、会長を置く。

- 2 会長は、委員の互選により選任する。
- 3 会長は、検討会議を代表する。
- 4 会長に事故あるとき、又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指定した委員が職務を代行する。

(会議)

第 5 条 会議は必要に応じ事務局が招集する。

- 2 会議は対面を原則とする。但し、必要に応じ、WEB 又は書面による会議開催も可とする。
- 3 会長は、会議の議長となる。
- 4 会長又は県が必要と認めたときは、関係者に出席を求め、意見及び説明を聞くことができる。

(事務局)

第 6 条 検討会議の事務局は、千葉県県土整備部都市整備局公園緑地課に置く。

(報償)

第7条 委員の報償の額は、会議日額13,000円とする。

- 2 前項の報償は、出席日数に応じて支給する。
- 3 委員のうち県の職員である者に対しては、支給しない。

(費用弁償)

第8条 委員の費用弁償の額は、委員の勤務地から起算し、合理的な路程にかかる実費とする。

- 2 委員のうち県の職員である者に対しては、支給しない。

(雑則)

第9条 本要綱に定めるもののほか、必要な事項は県が定める。

- 2 本検討会議は、地方自治法第138条の4第3項の規定により法律又は条例で設置される附属機関には該当しない。
- 3 本要綱第3条第2項に定める委員任期の終了をもって、本要綱を廃止する。

附 則

この要綱は、令和6年4月11日より施行する。

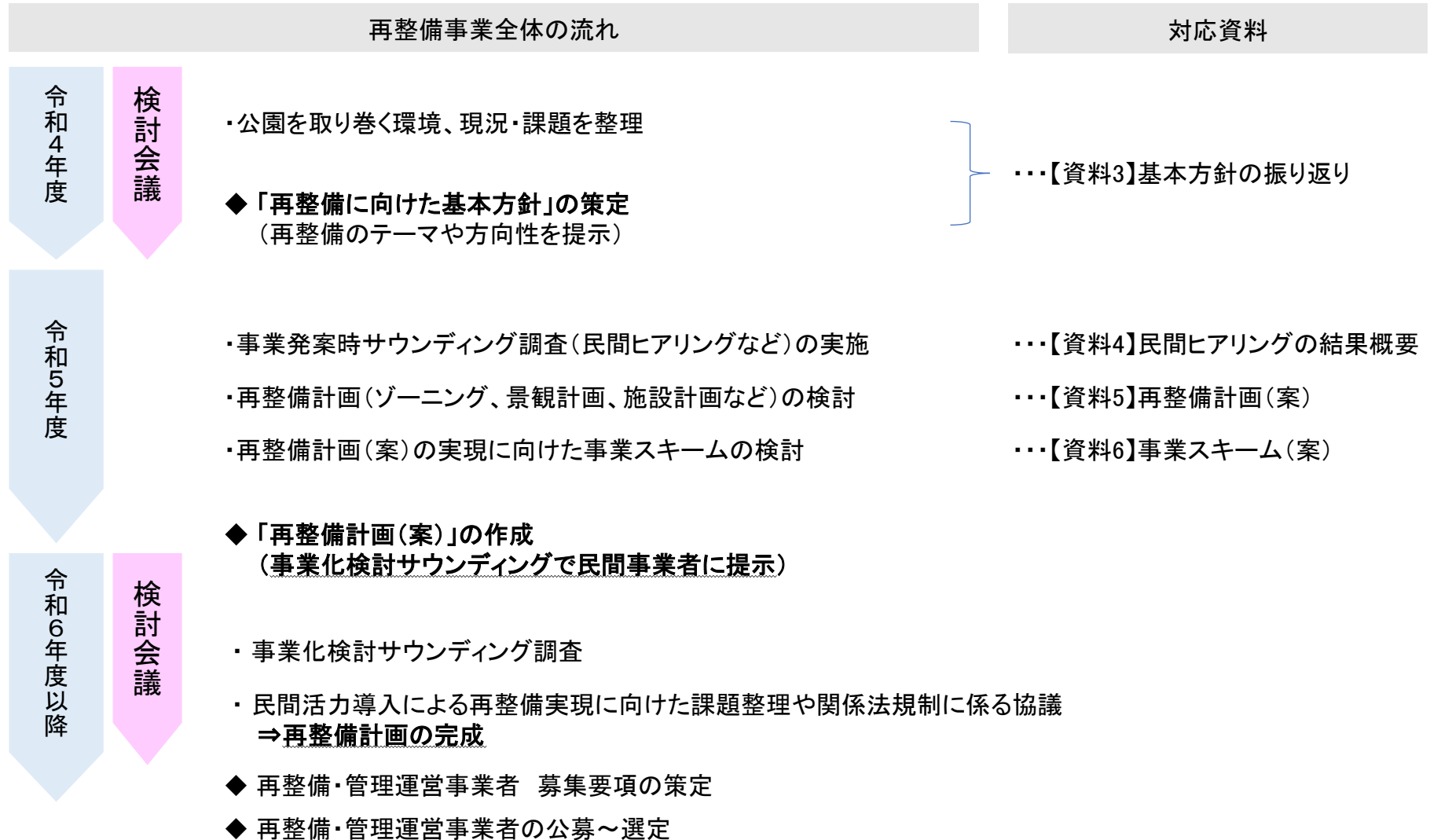
(別表)

蓮沼海浜公園における「再整備計画」検討会議 委員名簿

番号	委員名	所属・職名等	備考
1	あべ しんた 阿部 伸太	東京農業大学 准教授	学識経験者（公園）
2	うちやま たつや 内山 達也	城西国際大学 教授	学識経験者（観光）
3	せき ひろゆき 関 寛之	㈱ちばぎん総合研究所	学識経験者（地域活性化）
4	いとう いきむ 伊藤 勇	山武市 産業振興部 商工観光課長	地元関係者（行政）
5	なみき としゆき 並木 俊之	山武市 建設環境部 都市整備課長	地元関係者（行政）
6	おがわ かずま 小川 一馬	山武市 商工会	じもとかんけいしや けいざい 地元関係者（経済）
7	しいな まこと 椎名 誠	千葉県 観光物産協会	観光関係者（県）
8	すずき あきひろ 鈴木 章浩	山武市観光協会	観光関係者（市）
9	あいざわ しゅういち 相澤 修一	総合企画部 地域づくり課長	県関係課（地域）
10	たに まさゆき 谷 雅之	環境生活部 自然保護課長	県関係課（環境）
11	あべ やすひろ 安部 康弘	商工労働部 観光政策課長	県関係課（経済）
12	さとう てつや 佐藤 哲也	農林水産部 森林課長	県関係課（農林）
13	もりかわ よういち 森川 陽一	県土整備部 河川環境課長	県関係課（河川）
14	たなか まさなお 田中 正直	山武地域振興事務所長	県関係事務所（地域）
15	たなか たけひこ 田中 武彦	山武土木事務所長	県関係事務所（土木）

再整備事業全体の流れ

- 蓮沼海浜公園における再整備事業全体の流れは以下のとおりである。



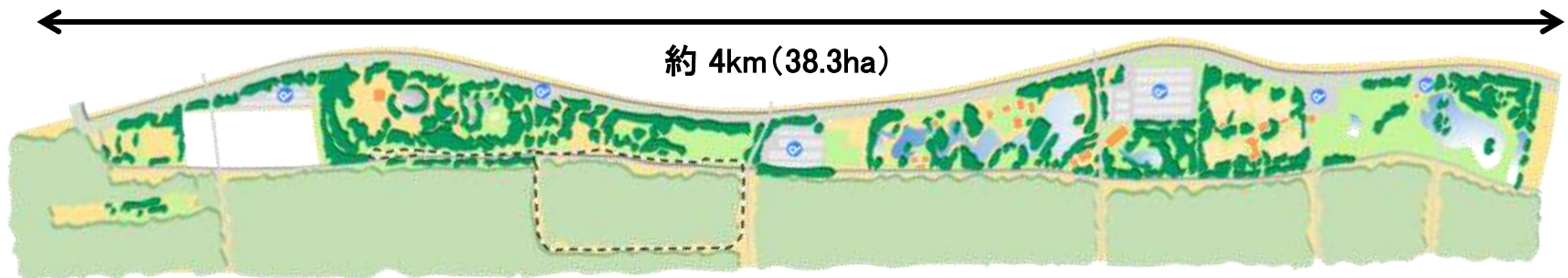
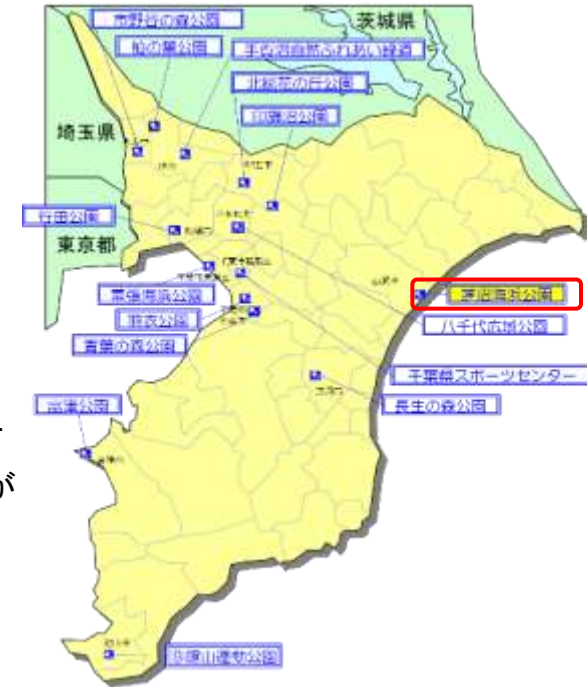
「基本方針」の振り返り

蓮沼海浜公園の概要

- 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



再整備に向けた基本方針【概要版】

蓮沼海浜公園における「再整備計画」検討会議

再整備の視点

蓮沼海浜公園の利用の活性化を図るためには、レジャーの多様化が進んだ現代のニーズに沿う、新たな集客施設等の導入をはじめとする再整備が必要となっている。
 県外の認知度も高い「九十九里浜」に位置し、海に近接した立地を最大限に生かすことで、県民に親しまれ、県外からも誘客可能な魅力ある公園となるよう整備等を進めていく。

基本方針のテーマ

九十九里の魅力を感ずることができる
 自然豊かなレジャー&リゾート空間を創出

人が集うためのサービス提供に必要な基盤となるファシリティの整備が必要

賑わい創出

レジャー・アクティビティ

海辺の活用

豊かな自然・憩い



※明記なき写真はPixabayより引用

基本方針の方向性

賑わい創出

- 九十九里ブランドを活かし、利用者等が日常を忘れゆくり楽しむことができる、九十九里を代表するような場の創設
- 都内を含む関東圏や成田空港利用者等呼び込むとともに、賑わい空間を創出することで、交流の場となるパークカルチャーを演出する
- 九十九里ブランドの構築のためには地域との連携が必要
 <例> 宿泊施設、飲食施設、その他集客施設 等

飲食店エリア
 (例:シチリア)



宿泊施設



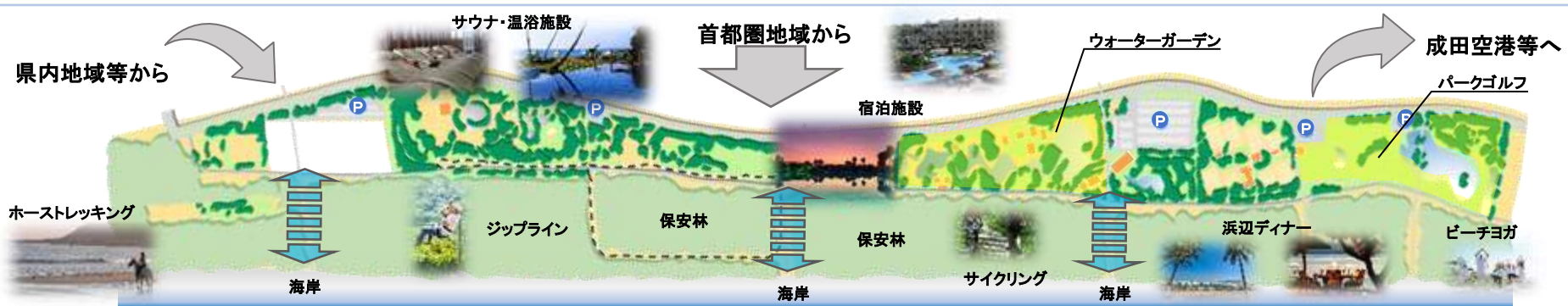
レジャー・アクティビティ

- 海・公園・保安林を活かし、人々が集うためのバラエティに富んだレジャー・アクティビティ施設の導入
- ウォーターガーデンの施設の充実を図ることで、集客力を向上
- 海、浜辺、保安林が一体となった空間の創出
 <例> 人が集うファシリティの設置

蓮沼ウォーターガーデン



立体アスレチック



海辺の活用

- 九十九里の資源である海の魅力が存分に感じられるように、海や浜辺を活用する
- 海との親和性がある空間を活かし、海と公園の一体感を創出する
- ビーチイベントの開催
 <例> 海が見える空間、公園と海岸のアクセス改善、浜辺との一体的な空間創出

青島ビーチパーク(HP)



海とつながりがある空間

豊かな自然・憩い

- 豊かな自然環境を活かし、ウェルネス体験ができる空間の創出
- 地元の人々からも愛される、自然を感じられる憩い空間を創出する
 <例> 海・浜辺や保安林を活用した憩いの空間、ペットと憩える空間、温浴施設、遊歩道 等

ビーチウォーク
 (例:オーストラリア)



ウェルネス体験

民間ヒアリングの結果概要

実施概要

- 対象者: 11社(公募により決定)
- 実施時期: 令和5年9月~12月
- 実施目的: Park-PFI導入の検討にあたり、公園の魅力向上に資する機能や施設、事業内容等の意見やアイデア、参画の可能性、および参画に当たっての県に対する意見や要望などを広く民間事業者から把握すること。

	飲食・物販	遊戯施設 (アクティビティ)	宿泊施設等	プールの利活用
事業アイデア等	<ul style="list-style-type: none"> • アクティビティ施設と一体となった飲食施設を展開。 	<ul style="list-style-type: none"> • 通年で利用できるマリンスポーツ体験施設を新設。 • 防潮堤上部における歩道等の整備や、モニュメントの設置等により、九十九里浜を体験できる体験を提供。 • 施設間の移動を促進する為、園内移動ツールを設置。 	<ul style="list-style-type: none"> • 広大な敷地と豊富な運動施設を活かし、団体向け宿泊施設を展開。 • サーフスポットであることを活かし、サーフィンを楽しむ層向けに高価格帯の複合施設を想定。 • マリンスポーツやプール利用者をターゲットに温浴施設を新設。 	<ul style="list-style-type: none"> • 夜間や夏季以外の利用を促進。 • 設備改修・リニューアルを実施することで、収容人数や顧客単価増加を図る。
必要条件等	<ul style="list-style-type: none"> • インフラの整備や既存公園施設改修など、可能な限り県負担であることが望ましい。 • エリアを限定して事業に関与することが望ましい。 • 公園全体の投資・ブランディングが必要。 			

4つのテーマ

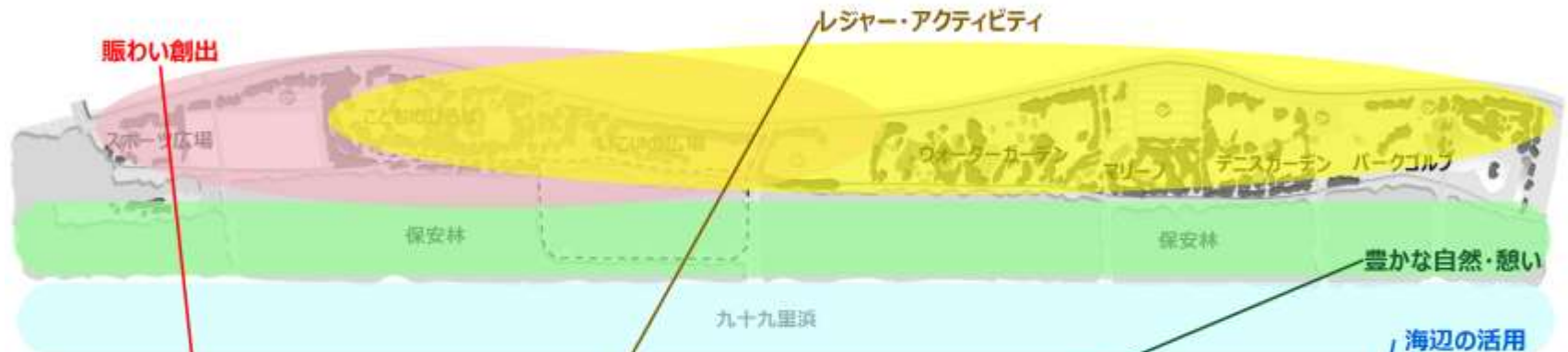
九十九里の魅力を感じることができる
自然豊かなレジャー&リゾート空間を創出

賑わい創出

レジャー・アクティビティ

海辺の活用

豊かな自然・憩い



- ・グランピング
- ・キャンプ場
- ・BBQ場
- ・飲食施設 (地元の名産使用)
- ・物販施設 (地元の名産等)
- ・温浴施設 (日帰り含む)
- ・ジップライン

- ・ウォーターガーデン、パークゴルフの存続
- ・プールのリニューアル+施設拡充
⇒プールの高付加価値化
- ・サウナ施設 (プールの水風呂)

- ・散歩コース
- ・イルミネーション

- ・防潮堤上部の活用
⇒頂上散歩コース (ビーチウォーク)
+頂上フォトスポット
- ・散歩コース
- ・イルミネーション
- ・ヨガ体験

【県に対する要望】

- ・インフラの整備
- ・既存公園施設の改修

※ペットも一緒に楽しめる公園とする為、可能なものはペット可の施設とする。

※本事業提案は、関係法令等を考慮したのではなく、事業者から自由に提案頂いた内容となっています。

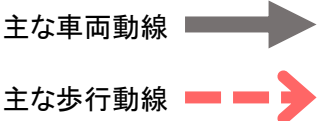
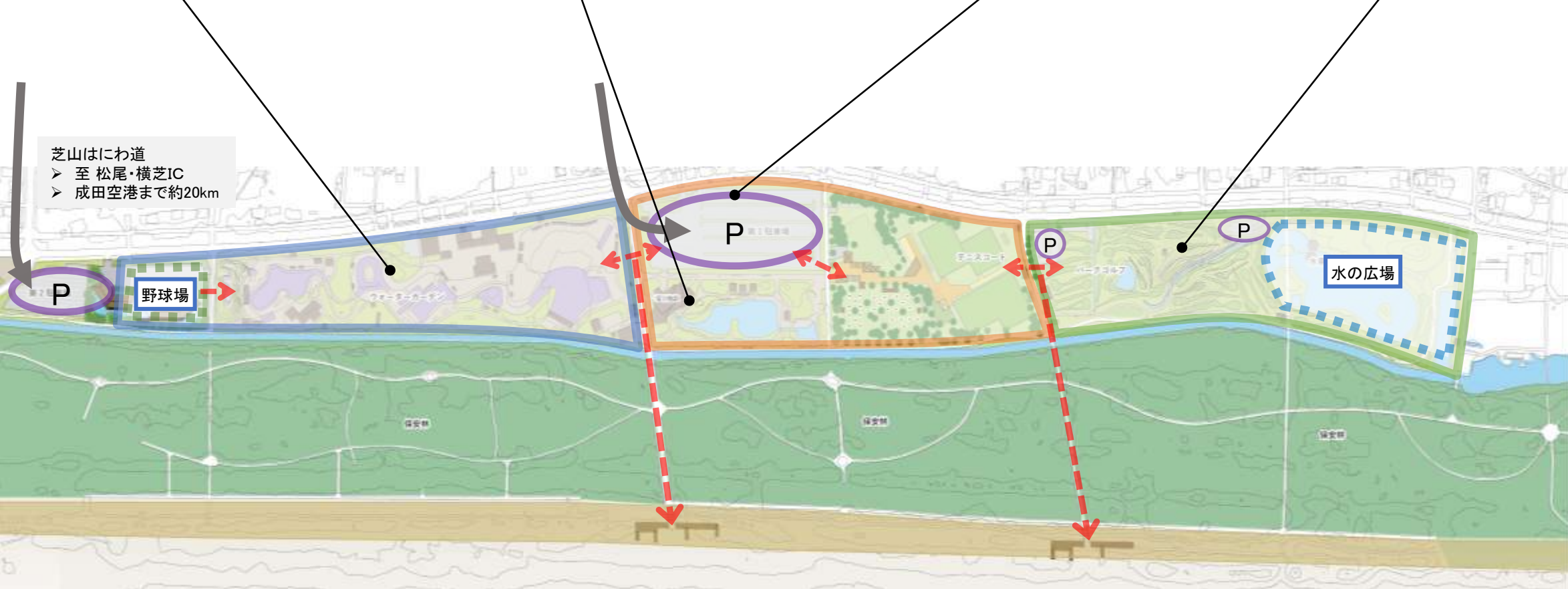
※マーカ一箇所は、比較的具体性が高い提案

再整備計画(案)

—令和5年度に実施した民間ヒアリング結果を基に作成したシミュレーション—

- ウォーターガーデンエリア・パークゴルフエリアの利用を補完するため、憩い・レクリエーションエリアにおいて休憩・食事などの機能を強化。

<p>ウォーターガーデンエリア</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 夏季屋外でのプールが楽しめるエリア。 ▶ 夜間照明や植栽などの演出により、プールサイド等の充実を図り、一層の魅力向上に取り組む。 ▶ 現在の野球場はウォーターガーデンからアクセスできるようにし、プール利用者の休憩スペースとして活用できるようにする。(現状は、一旦、公道に出なければアクセスできない。) 	<p>憩い・レクリエーションエリア</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ パークゴルフやウォーターガーデンの利用を補完し、憩い・レクリエーションを提供するエリア。 ▶ マルシェやバーベキューなどの導入により、ゴルフやプールの休憩・食事の機能を強化する。 	<p>第一駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 東西道路からの視認性・進入経路や、ウォーターガーデンエリアへのアクセスを改善する。 (現状は、東西道路からの進入にあたり、2段階の右左折が必要。ウォーターガーデンへは、一旦公道に出なければアクセスできない。) 	<p>パークゴルフエリア</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ パークゴルフのプレーが楽しめるエリア。 ▶ 地域住民のパークゴルフ利用で賑わっているため、これを前提として、滞在性の向上や、大会・コンペの企画などの発展を検討する。 ▶ 水の広場は、蓮沼の地名の由来にもなっている蓮池・沼地の景観を楽しむようにする。 (現状は、施設の老朽化により、一部、利用者の立入を制限している。)
---	---	--	--



- ・ エントランス・にぎわいエリアから、アクティビティエリア、宿泊滞在エリアへと、立寄り利用、一日利用、宿泊利用の流れを構成。

- 展望エリア**

 - 海・砂浜・松原を一望できるエリア。
 - 既存の展望塔を活用して、九十九里浜を一望できるビュースポットとして、ブランド化を図る。

宿泊滞在エリア

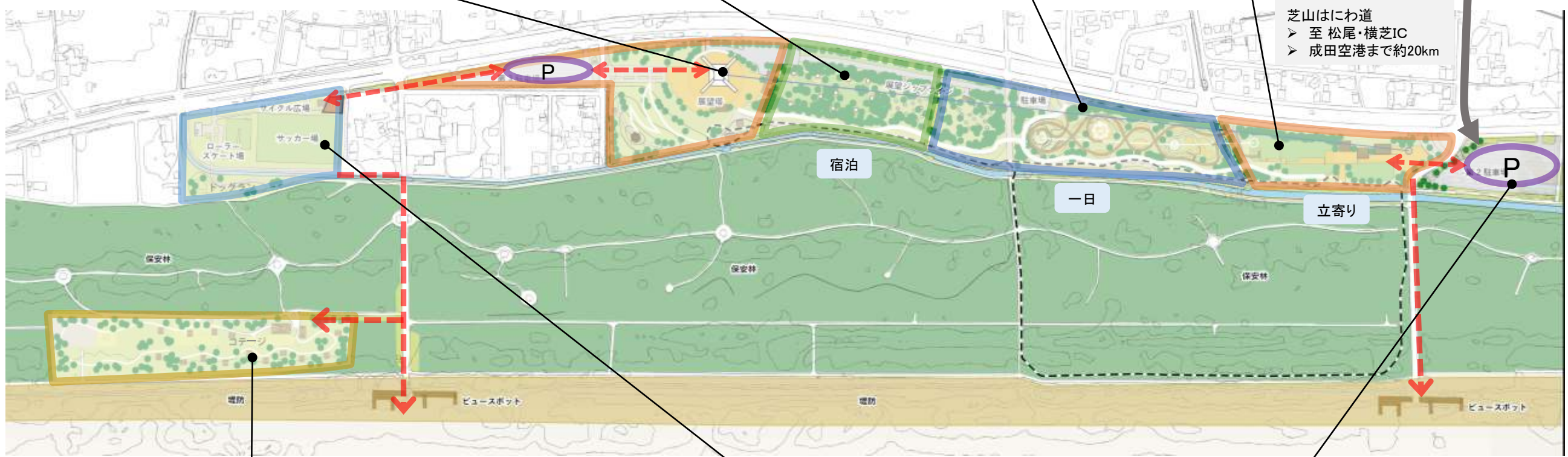
 - 公園を遊びつくすことができるように、宿泊滞在機能を充実させるエリア。
 - 多様な体験・活動を楽しめるグランピングやキャンプ場を導入する。

アクティビティエリア

 - 一日遊ぶことのできるアクティビティを充実させるエリア。
 - 南北に長い地形や海への眺望を活かし、アスレチックやジップラインを導入する。

エントランス・にぎわいエリア

 - 公園のエントランスとして立寄り利用を中心としたにぎわいを創出するエリア。
 - 芝山はにわ道からのアクセスを活かし、飲食物販施設やイベント広場を導入する。



- 海辺の滞在エリア**

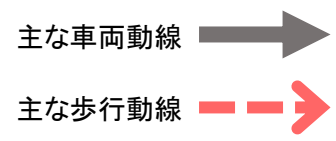
 - 海に近く、静かな環境を活かして、ゆっくりと滞在することができるエリア。
 - コテージなどを導入する。

アーバンスポーツエリア

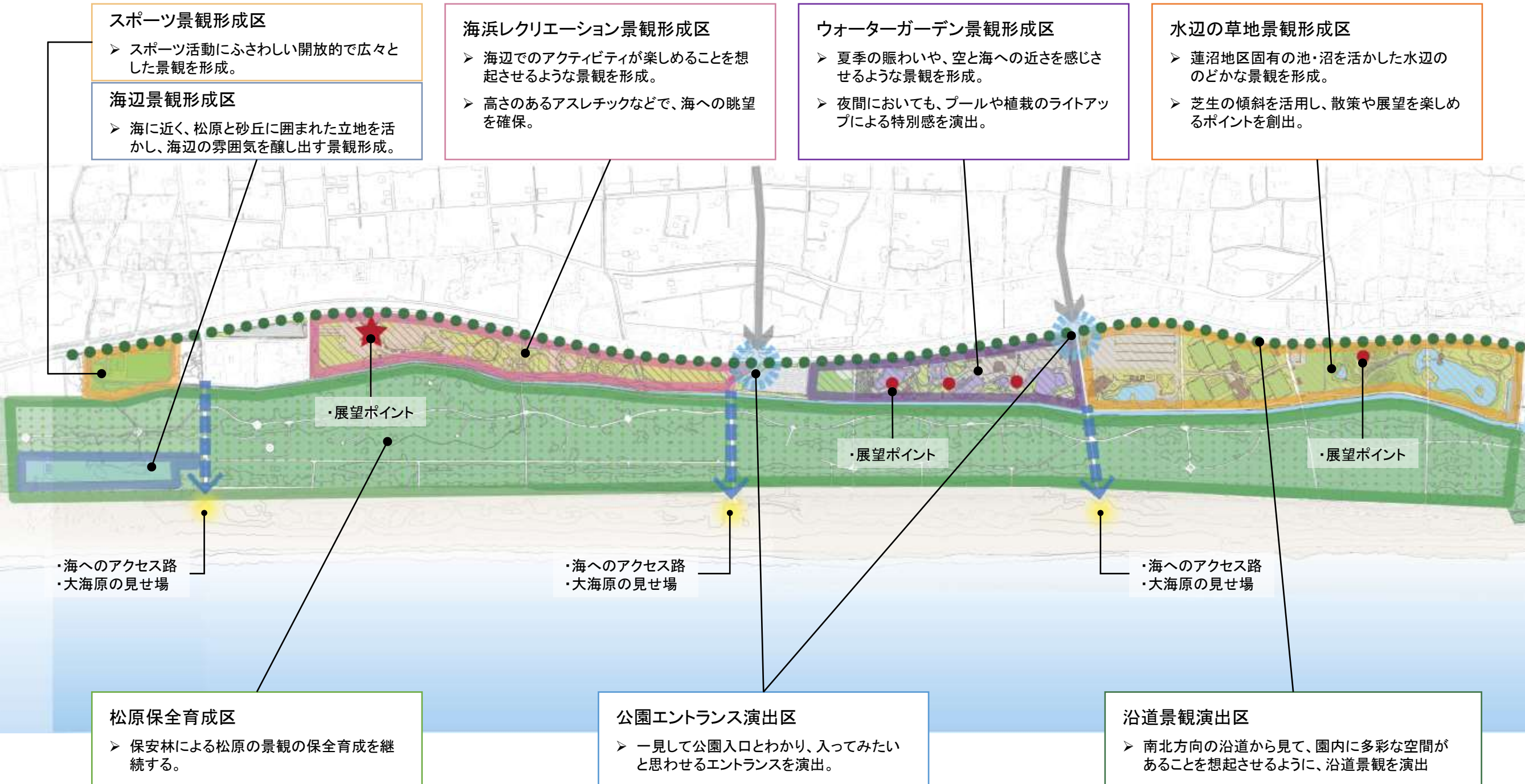
 - 地域のスポーツ利用やイベントに活用できるエリア。
 - サイクルステーションやドッグランを導入する。

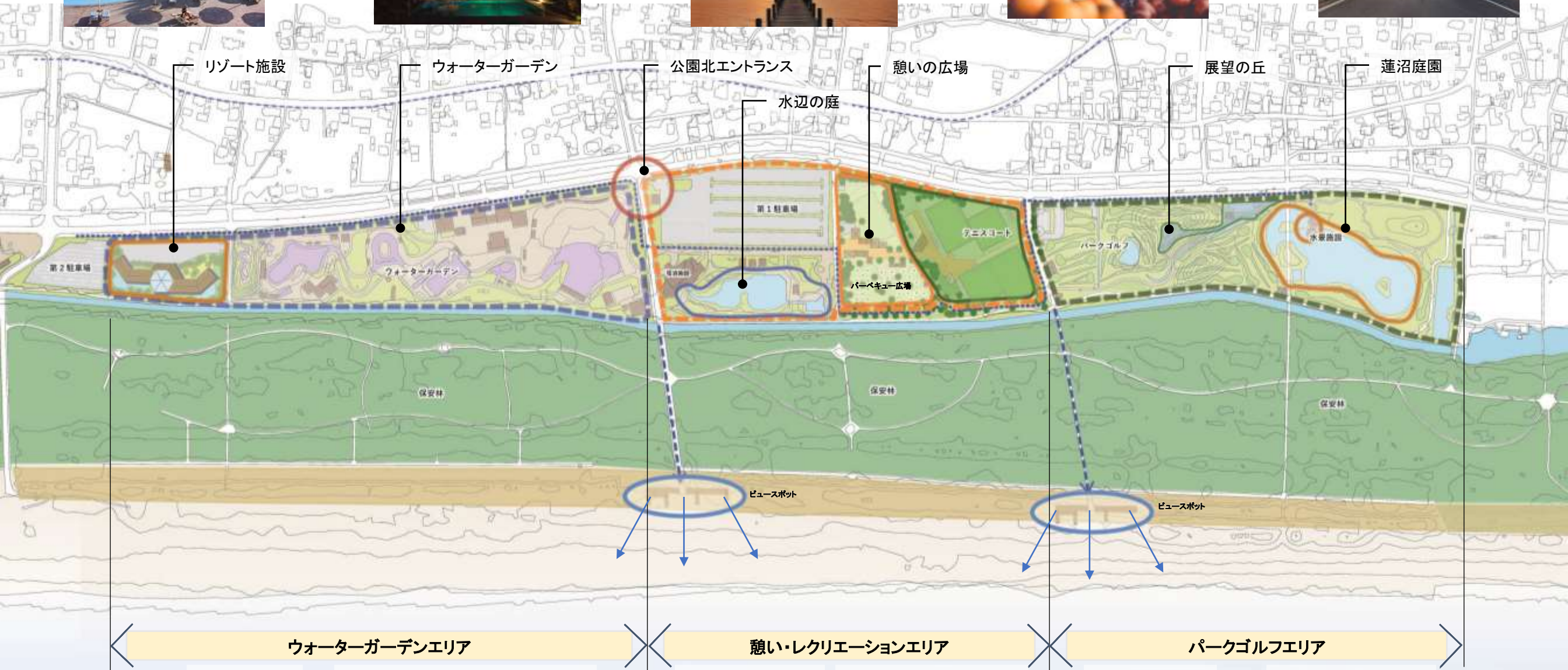
第二駐車場

 - 芝山はにわ道からの視認性・進入経路や、エントランス・にぎわいエリアへのアクセスを改善する。(現状は、芝山はにわ道からの進入にあたり、2段階の右左折が必要。エントランス・にぎわいエリアへは、約150mの陸橋を渡る必要がある。)

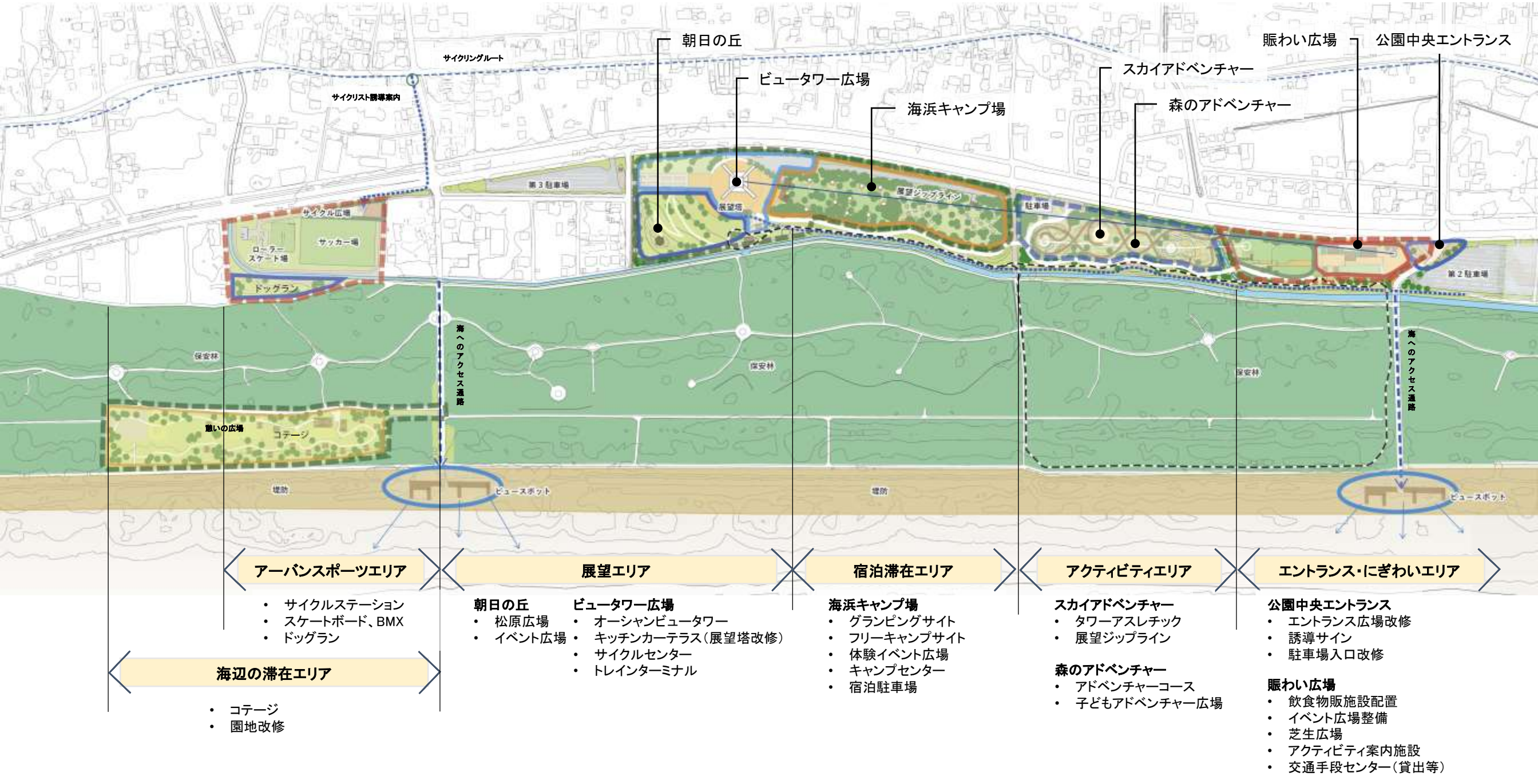


- 蓮沼固有の海辺・水辺・レクリエーションなどのアイデンティティを活かしながら、景観形成区を設定。
- 更に、南北方向の沿道景観や公園エントランスにおいて、公園外部から見ても期待感が膨らむような演出を行う。





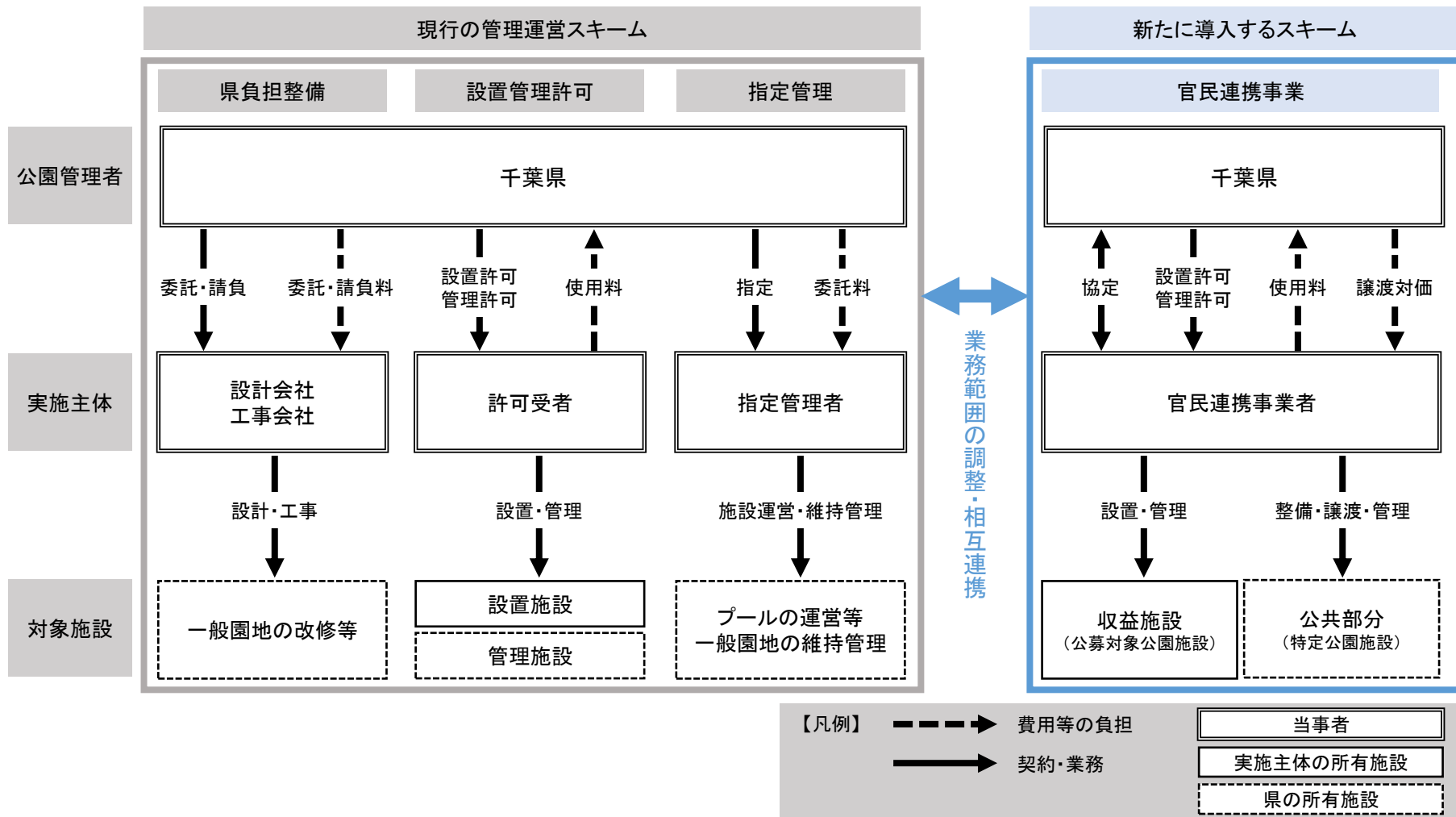
- | ウォーターガーデンエリア | | 憩い・レクリエーションエリア | | パークゴルフエリア | |
|---|---|--|--|---|---|
| リゾート施設 | ウォーターガーデン | 公園北エントランス | 憩いの広場 | パークゴルフ場 | 蓮沼庭園 |
| <ul style="list-style-type: none"> ホテル 展望施設 飲食施設 | <ul style="list-style-type: none"> プールサイド老朽化施設改修 プール演出整備(植栽、夜間照明) | <ul style="list-style-type: none"> 駐車場入口改修 誘導サイン | <ul style="list-style-type: none"> キッチンカー広場 多目的広場(マルシェ) 自由広場(夏季臨時駐車場) | <ul style="list-style-type: none"> 受付建物改修 休憩施設改修 | <ul style="list-style-type: none"> 水景施設改修 水辺改修 老朽化水景施設改修 修景植栽 |
| | | 水辺の庭 | テニスコート | 展望の丘 | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> 老朽化施設改修 修景植栽 | <ul style="list-style-type: none"> 照明付きコート | <ul style="list-style-type: none"> 眺望施設改修(カフェ等) 案内誘導施設整備 駐車場拡張 | |



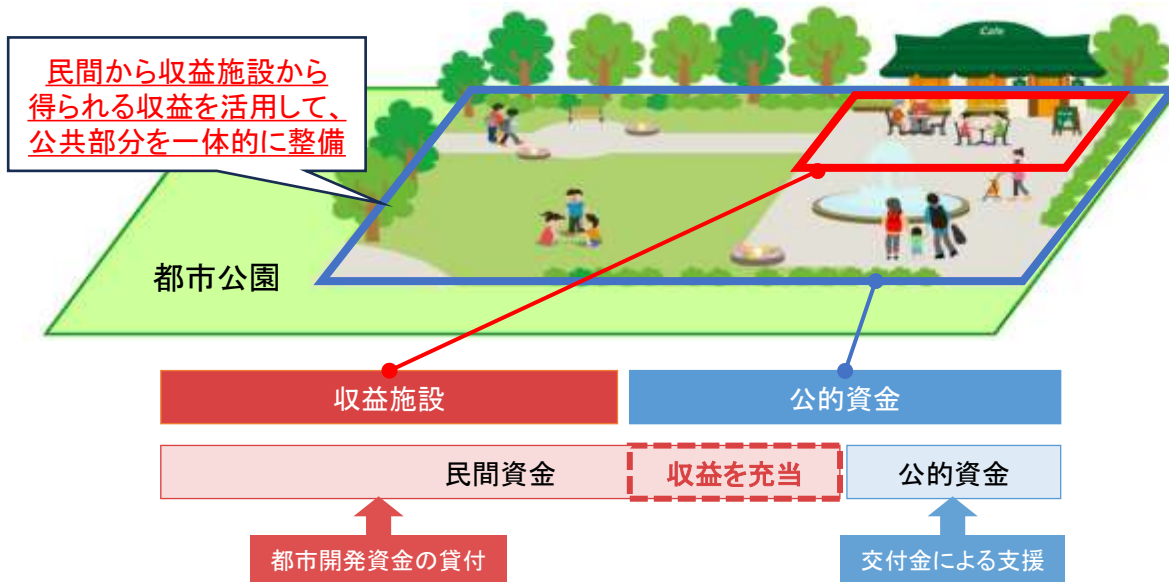
事業スキーム(案)

再整備に向けた事業スキーム

- 現行は、県負担整備・設置管理許可・指定管理を活用して、公園の管理運営を実施している。
- 再整備にあたっては、新たに「官民連携事業」を導入し、収益施設・公共部分の一体的な整備・運営を想定。



- 平成30年度に、都市公園において収益施設(公募対象公園施設)の設置・管理を行う民間事業者を、公募により選定する手続き(Park-PFI制度)が創設され、これらの制度を活用した事業の導入が考えられる。



都市公園法の特例	
① 設置管理許可期間	最長10年を20年まで延長可能に
② 建ぺい率	公募対象公園施設は10%を参酌して条例で定めることが可能に (通常2%を参酌)
③ 占用物件	自転車駐車場と看板・広告塔を占用可能に

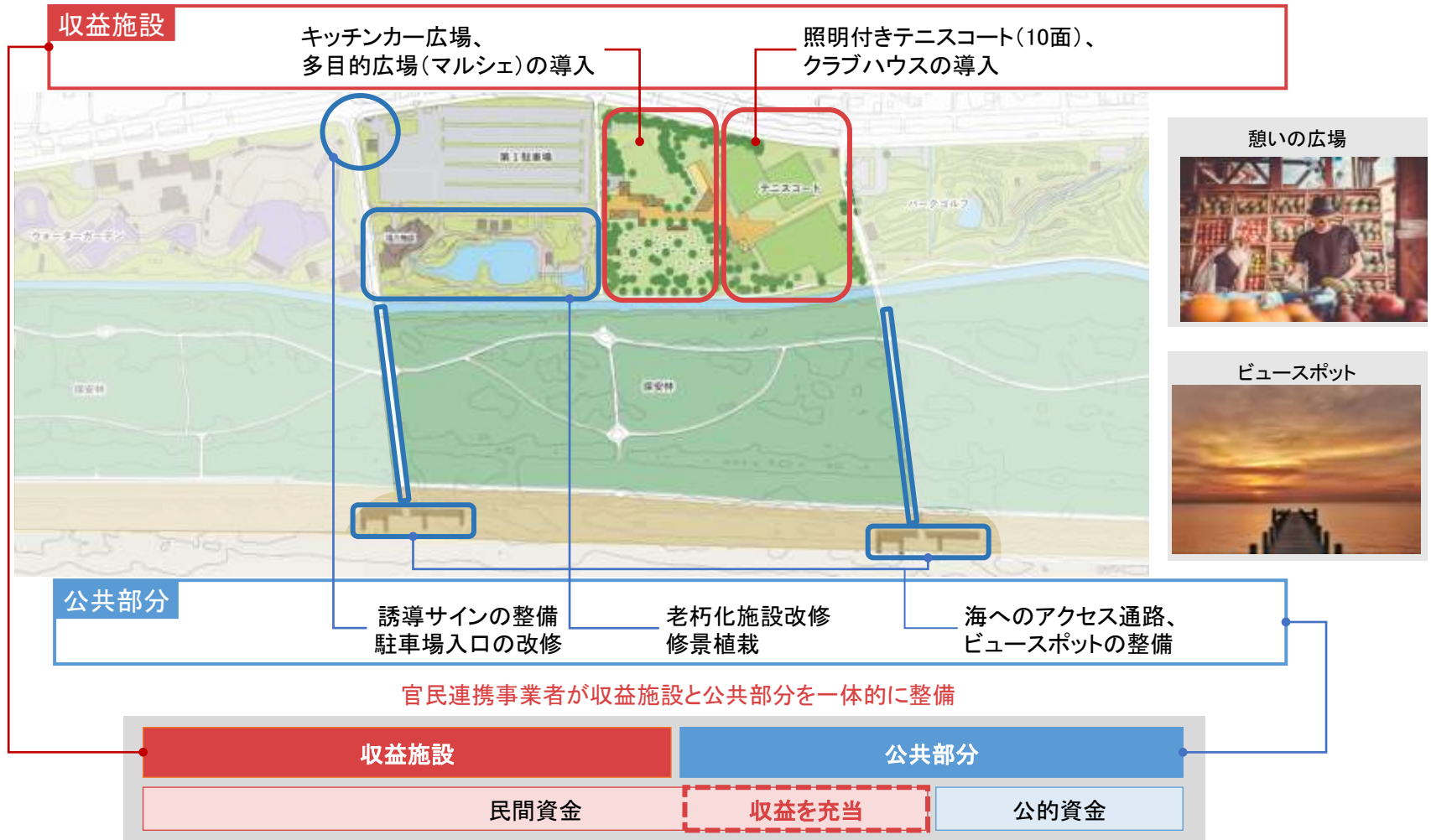
Park-PFIの活用によって促される効果

公園管理者側	公共部分の整備に収益を充当させる仕組が法定化され、選定プロセスが明確化になったことで、民間が参入しやすくなり、効果的・効率的な公園の再整備が促進される
事業者側	法律に基づく各種特例措置によって、公園という立地環境を活かしつつ、長期的な戦略をもって安定的な施設運営を行うことが可能となる
公園利用者側	公園の利便性が向上するとともに、公園の周辺も含めたエリアの魅力向上につながる

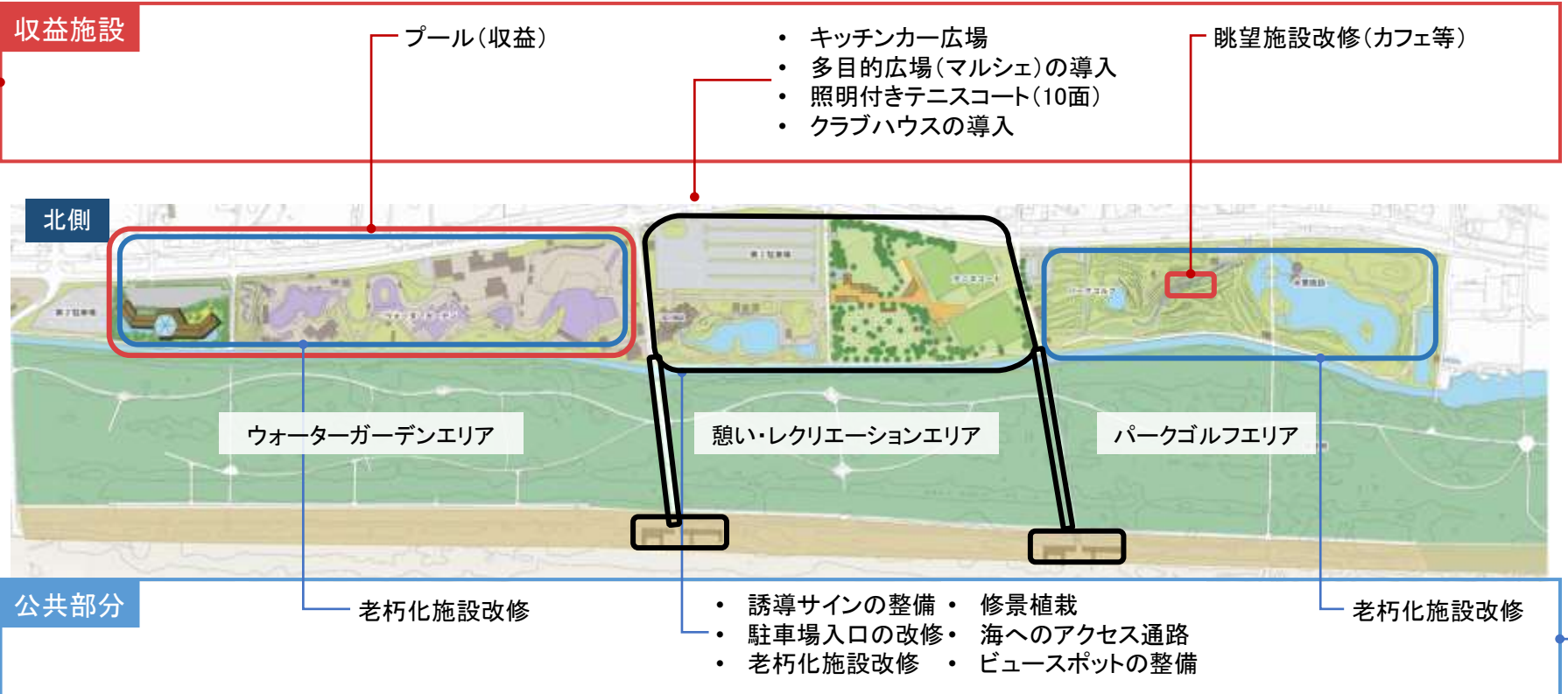
- 蓮沼海浜公園において官民連携事業を導入する主なエリアとして、以下の6つが想定される。



- 憩い・レクリエーションエリアにおける主な「収益施設」や「公共部分」は、以下のとおり。
- 「公共部分」には、収益施設からの収益の充当のほか、県の公的資金による実施も想定される。



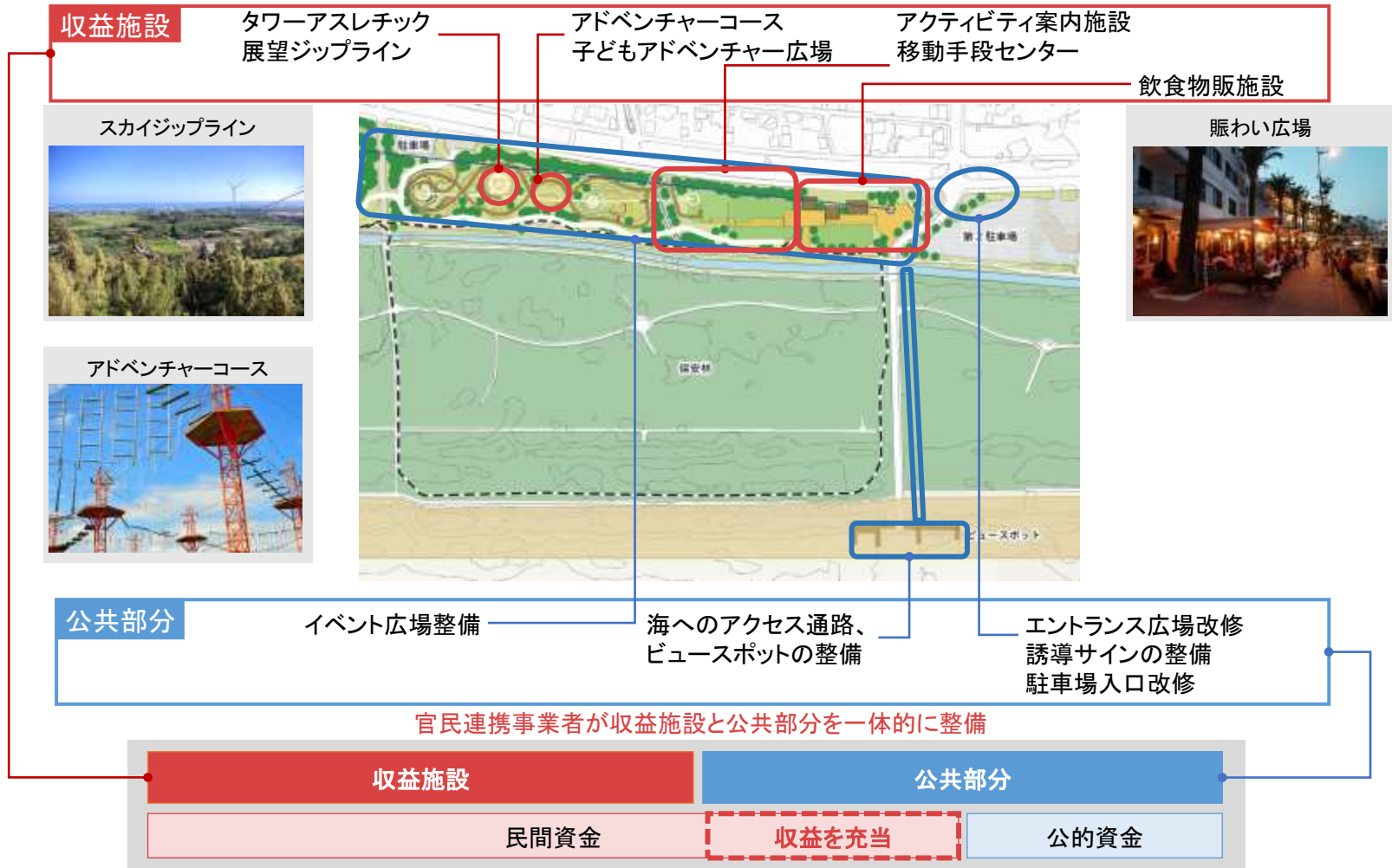
- ウォーターガーデン・パークゴルフエリアにおける主な「収益施設」や「公共部分」は、以下のとおり。
- 憩い・レクリエーションエリアと一体的に事業化することも考えられる。



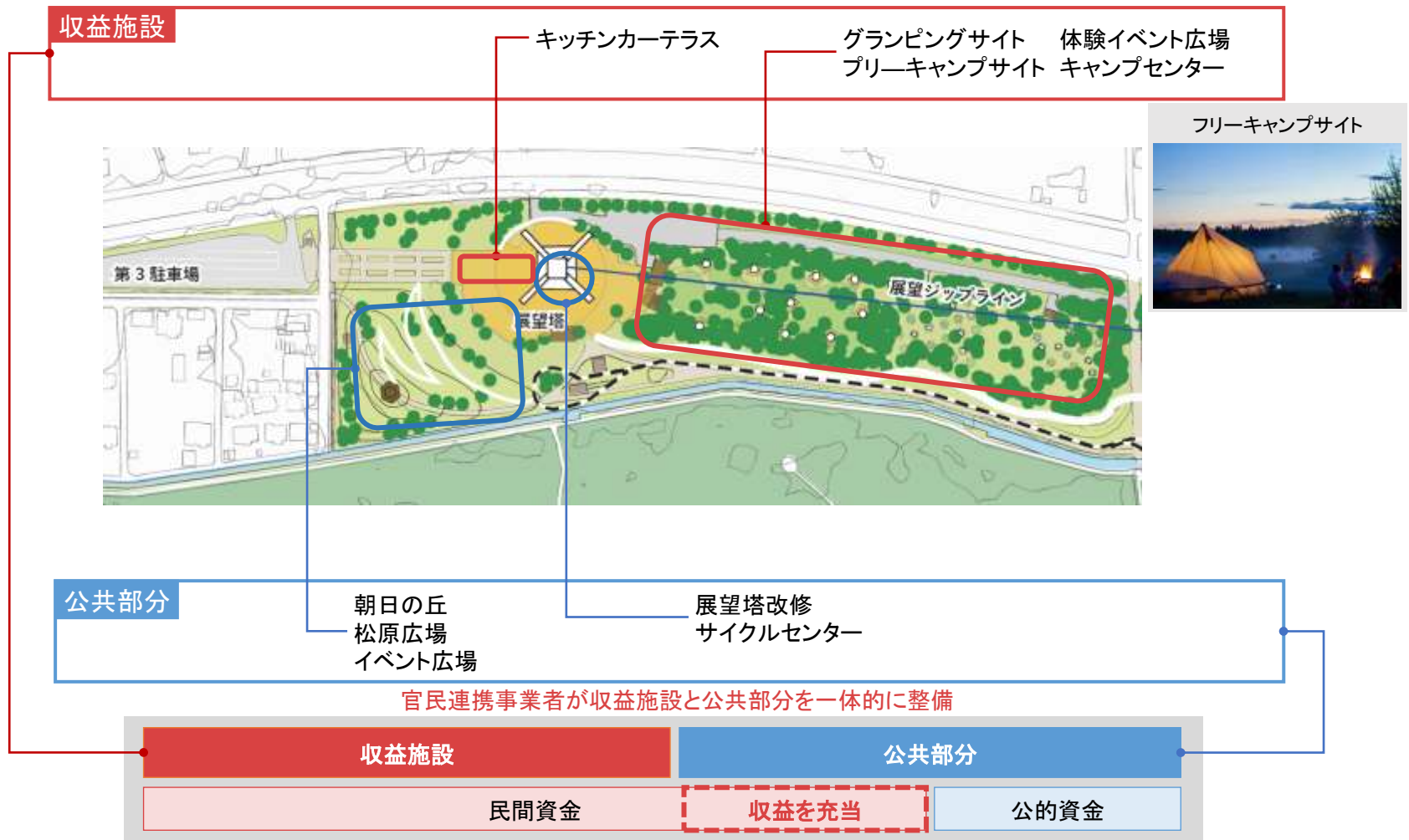
官民連携事業者が収益施設と公共部分を一体的に整備



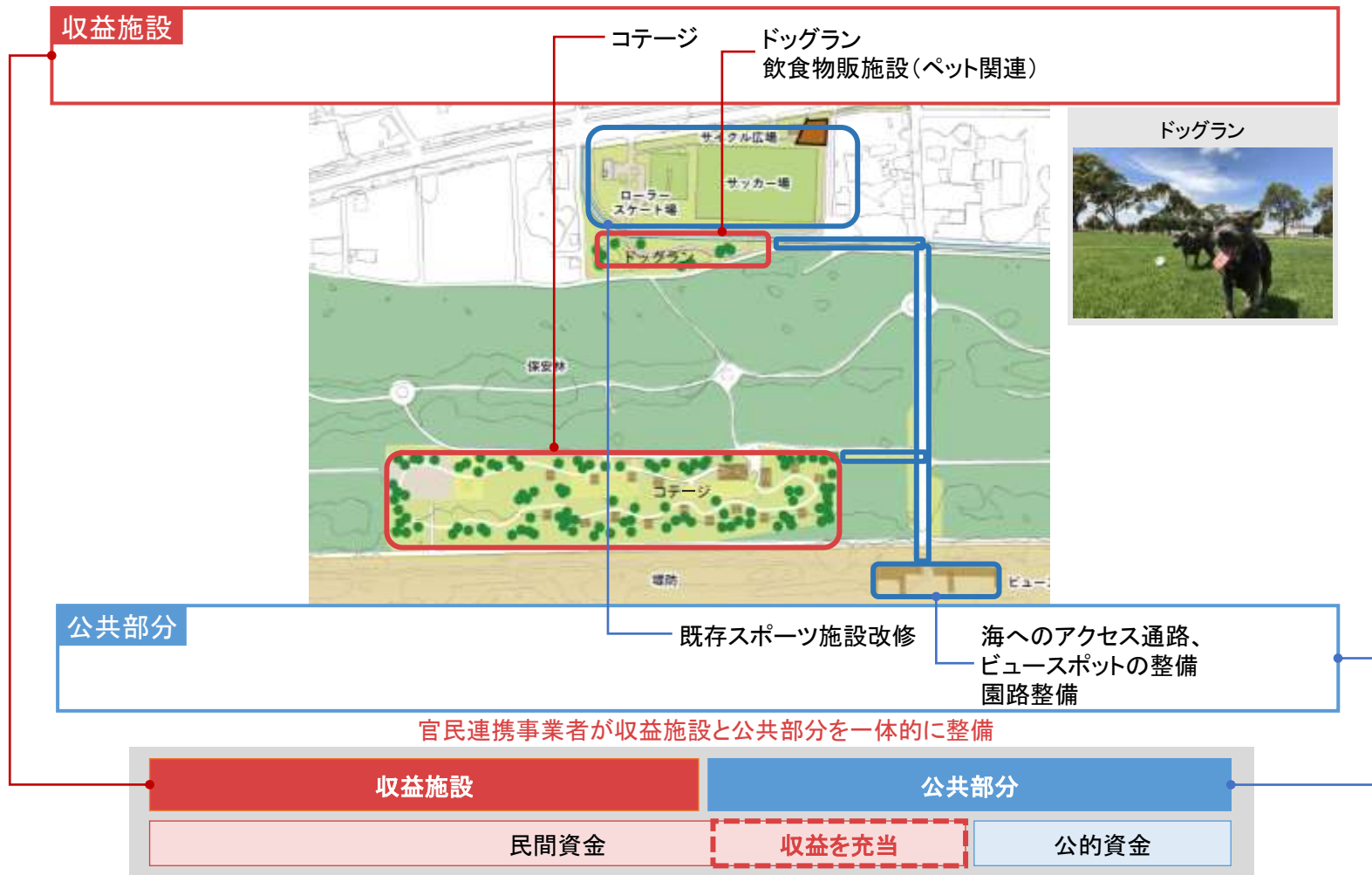
- アクティビティエリア、エントランス・にぎわいエリアにおける主な「収益施設」や「公共部分」は、以下のとおり。
- 「公共部分」には、収益施設からの収益の充当のほか、県の公的資金による実施も想定される。



- 展望エリア、宿泊滞在エリアにおける主な「収益施設」や「公共部分」は、以下のとおり。
- 「公共部分」には、収益施設からの収益の充当のほか、県の公的資金による実施も想定される。



- アーバンスポーツエリア、海辺の滞在エリアにおける主な「収益施設」や「公共部分」は、以下のとおり。
- 「公共部分」には、収益施設からの収益の充当のほか、県の公的資金による実施も想定される。



- ・ 今後、再整備の実現に向けて、より良い民間提案を引き出すためのプロセスを設定。
- ・ 各エリアを段階的に事業化し、継続的に改善を重ねていくことも検討。

