

## 第1回 木更津市公募対象公園施設設置等予定者選定委員会 会議録

○開催日時：令和元年5月28日（火）午後2時00分から午後3時50分まで

○開催場所：木更津市役所駅前庁舎 8階 防災室・会議室

○議題等：

- ・「パークベイプロジェクト」について
- ・議題（1）委員長・委員長代理の選出について
- （2）議事録署名人の選出について
- （3）公募設置等指針（案）について

○出席者氏名：

（委員会委員）阿部委員、野呂委員、町田委員、澤委員、田中委員

（木更津市）渡辺市長

都市整備部 渡部部長、鳥飼次長

経済部 栗原部長、高橋部参事、佐伯次長

（事務局）都市整備部市街地整備課

斉藤参事、星野係長、綾部主事

経済部産業振興課

兵藤課長、佐藤室長、鹿島主任技師

（事務援助）株式会社船場

柳澤

○議題及び公開非公開の別：

- ・公募設置等指針（案）について（公開）

○傍聴人の数：0名

○会議内容

司会 それでは、定刻となりましたので、開会させていただきます。

まず、本委員会につきましては、木更津市審議会等の会議の公開に関する条例第3条の規定により、原則公開となっております。

あらためまして、本日はご多忙のところ、ご臨席賜りまして、誠にありがとうございます。

只今より、「鳥居崎海浜公園整備・管理運営事業者募集事業 第1回木更津市公募対象公園施設設置等予定者選定委員会」を始めさせていただきます。

本日の進行を務めさせていただきます、木更津市都市整備部市街地整備課の星野と申します。どうぞ、よろしくお願いいたします。

はじめに、資料の確認をいたします。お手元の資料をご確認ください。資料1

座席表及び委員名簿、資料2次第、資料3市の取組みについて、資料4鳥居崎海浜公園整備・管理運営事業者簿募集事業公募設置等指針案、資料5委員会要領でございます。資料の不足はございませんでしょうか。

それでは、次第に沿いまして会議を進めさせていただきます。

はじめに、次第の委嘱状交付について、木更津市渡辺市長より委嘱状を交付させていただきます。お名前をおよびしますので、ご起立ください。

(委嘱状交付)

あらためて、委員の皆様にご自己紹介をお願いいたします。

(自己紹介)

ありがとうございました。

続いて、事務局職員の紹介をいたします。では、お1人ずつお願いいたします。

(自己紹介)

続いて、渡辺市長から挨拶をさせていただきます。渡辺市長、よろしく願いいたします。

渡辺市長 皆さん、こんにちは。市長の渡辺でございます。本日は大変お忙しい中「第1回木更津市公募対象公園施設設置等予定者選定委員会」ご出席いただきまして誠にありがとうございます。また、委員に就任いただいた皆様には快くお引き受けいただき、重ねて御礼申し上げます。

本市では基本構想に位置づけた「みなとまち木更津再生プロジェクト」実現のため、内港周辺の都市公園等公共用地に民間の集客施設等を誘致するとともに、富士見通りの整備を一体的に行う取り組みを「パークベイプロジェクト」と称しまして推進しております。

このプロジェクトのコンセプトが、自然と共生した食・健康・レジャー等を掲げていることから、本市が取り組むオーガニックシティの推進をみなと中心に図っていくとするものでございます。

さて、プロジェクトの先導的施設を整備する鳥居崎海浜公園におきましては、P-PFI制度を活用し、公園利用者への新たなサービス提供を行うための施設やその周辺の公園施設を一体的に整備することとしております。

本委員会では、導入される民間活力の担い手の選定と指針等の審議にあたり、各分野でご活躍されております委員の皆様のお力をお借りする場と考えているところでございます。

市といたしましても、木更津港周辺臨海部の公園等公共用地の利便性の向上や都市のオープンスペースとしての魅力を高め、憩いと賑わいの拠点を創出する「パークベイプロジェクト」の実現に向けて、着実に取り組んでまいりたいと

考えております。

委員の皆様には、このプロジェクト実現のため忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げます。簡単ではございますが挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

司 会 ありがとうございます。その後渡辺市長は他の公務がありますので、退席させていただきます。

続いて、次第5の「パークベイプロジェクト」について、事務局より説明させていただきます。

事務局 「プロジェクト説明」

司 会 ただいま、パークベイプロジェクトについて説明が終わったところですが何か質問はございますでしょうか。

次に、附属機関設置条例第6条第2項により、委員の半数以上が出席しなければ委員会を開くことができないとされておりますが、本日の委員会は委員5名全員の出席をいただいておりますため、会議が成立しておりますことをご報告申し上げます。

それでは、次第の6議題に入らせていただきます。

附属機関設置条例第4条第2項の規定により、委員長が議長となるとされておりますが、委員の委嘱後、初めての委員会のため、委員長の選出がされていませんので、選出されるまでの間、仮議長に進行をお願いしたいと思います。仮議長につきましては田中委員をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

「異議なしの声」

異議なしとのことですので、田中委員、よろしくお願いいたします。田中委員、議長席に移動願います。

仮議長（田中委員）木更津市副市長の田中と申します。仮議長を務めさせていただきたいと思っておりますので、どうぞ、ご協力をお願いいたします。

それでは、議題1の①委員長選出についてですが、附属機関設置条例第4条第1項の規定により、委員の互選によってこれを定めるとされておりますので、委員長の選出をお願いしたいと思います。どなたかご意見はございますでしょうか。

「はい」

澤委員、お願いします。

澤委員 阿部委員においては、木更津市みどりの基本計画懇談会で会長を務められていたと伺っておりますので、阿部委員に委員長をお願いできたらと思っておりますが、いかがでしょうか。

仮議長 今、澤委員より阿部委員というご推薦がありました。如何でしょうか。

「異議なしの声」

ありがとうございます。では、ご異議がないようですので、委員長は阿部委員にお願いしたいと思います。阿部委員よろしいでしょうか。よろしくお願い致します。では今後の議事進行は阿部委員にお願いしたいと思います。私はこれで仮議長の任をおります。ご協力ありがとうございました。阿部委員、議長席へお願いします。

議長 ご指名いただきましたので、各分野で活躍される委員の皆様の中で僭越ではございますが、進行役ということで、勤めさせていただきたいと思います。ご協力をどうぞよろしくお願いいたします。以下、座ったまま進行をさせていただきますと思います。

あらかじめ示されました議事次第に従って進行をしてみたいと思います。

附属機関設置条例第4条第4項の規定により、副会長が置かれていない附属機関にあっては、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指定する者が会長の職務を代理することとなっております。木更津市副市長の田中委員を指名させていただきたいと思いますがいかがでしょうか。

「異議なしの声」

それではご異議がないということですので、田中委員にお願いしたいと思います。田中委員いかがでしょうか。

田中委員 わかりました。お受けします。

議長 ではお引き受けいただけるということですので、よろしくお願いいたします。

続いて議題2議事録署名人の選出についてですが、木更津市公募対象公園施設設置等予定者選定委員会運営要領第6条の規定により会議録署名人を指名させていただきます。本日の会議録署名人は野呂委員にお願いできますでしょうか。

野呂委員 わかりました。お受けいたします。

議長 ありがとうございます。よろしくお願いいたします。

それではさっそく議題の3鳥居崎海浜公園整備・管理運営事業者募集事業公募設置等指針案について、事務局より説明を求めます。

事務局 説明に入る前に事務局の補助として株式会社船場を出席させておりますが、運営要領第5条の規定により委員に出席の了解を求めさせていただきますがよろしいでしょうか。

議長 ただいま事務局から出席の了解を求める提案がありましたが、ご異議ありませんか。

「異議なしの声」

事務局 ありがとうございます。(船場の紹介)

## 「指針案について説明」

議長 ありがとうございます。それではただいま事務局から公募設置等指針案について説明があり、これらの公募内容に対しまして指針案19ページの評価の基準が示されております。この評価の基準について委員の皆さんから何かご意見がございましたら伺いたいと思います。

委員 評価基準の前にですね、前提として公募が事業者が多いほうが良いものが結果としてできると考えておりまして、例えば事業者に対してプレゼン・呼びかけで、木更津市のここの道路が開発されて、ここの公園まで来る動線が非常に活発になって、便利になって、集客がたいへん見込まれるよとアピールできれば、事業者が魅力を感じると思うんですよ。事業者が増えたり、熱意が増したりすると思うんです。呼びかけの部分で、何か新しいプロジェクトの魅力的なものは、事業者がわからない情報っていうのはあるものなんでしょうか、2～3年で何かここへ来る交通機関等が整備されて非常に、生身のお客さんが来やすくなるというような、市しか知りえない情報、魅力がうまれる可能性があるかなしか、いかがでしょうか。

事務局 木更津駅から富士見通り、アーケードの撤去、歩道の再整備、予定ですが令和3年から開始する予定となっております。吾妻公園等、その点はパークベイプロジェクトという形でPRしていきたいと考えております。

委員 既に問い合わせ等、参加の意思、盛り上がりといいますか、がありますか。時間的なものもあるかと思うんですが、例えばA4一枚とかで、事業者が参加するのに、魅力を網羅した言葉づくり、マーケティング案等は用意されるんですか。

事務局 参入意欲のある事業へのヒアリングを行なってきたところです。その中で、いいところ悪いところ様々なご意見をいただいております、すごくロケーションがいいと。公園単体で考えるのではなく、3公園と交流厚生用地全体で、もっとコマーシャルしていくべきでないかというご意見をいただいております。

議長 指針にある説明会でそれらを説明するとみていいですか

事務局 内容等については、地元の新聞への投げ込み等を行っております。情報発信させていただきたいと考えています。

委員 公募設置計画にはこういうことを書いてくださいというのはどこに書いてあるんでしょうか。P.16までいっちゃうのかなと。

P.15～16にかけてと考えるんですかね。P.19の評価基準を見たときに、こういう観点で評価しますよというのが、求められているものが分かりやすくなっていますかということなんですが。

事務局 関係書類のほうで、整理させていただいて、評価基準と照らし合わせて評価しやすいように整理させていただきたいと思います。

議長 P16の続きがP17でよろしいですか。続きがおかしいような。こうゆう図面が求められているというところが。

事務局 表のナンバリングがずれているところがあったようなので、次回までに修正したいと思います。

委員 景観的に配慮すると、P.6の④あると思うんですが、景観計画を策定されているかと思うんですが、せっかくなので、そのあたりの文言をもりこんだらいかかか。

事務局 景観計画について、書込みを検討します。

委員 基本コンセプトと関連してくるんですけど、みなとを活かした新しいにぎわいの拠点づくりとありますが、国境を越えた、ボーダレスといいますか、グローバルというのでしょうか。みなとから想起すると思うんですよね。たとえばインバウンドの需要を取り入れるかはともかくとして、事業者からアピールがあれば、このみなとから取り組むという評価基準で評価してもいいのでしょうか。そういったかたちで拡大するというのは可能かなと。

議長 この点に限らず、それぞれの委員がもっていらっしゃるものが、思いがどこで評価されるのかということに関わってくるのかということだと思います。それはもう、それぞれの委員がここんどこでこれだけ評価したということでもいいのかと思いますが、事務局、どうでしょうか。

15点ありますが、それぞれの枠で各委員でこれだけと判断してということによっていいのでしょうか。

たとえば■■委員のように、オーガニックは弱いかもしれないが、みなとがいいという場合は、それぞれの委員で高い評価でもよいと。

事務局 追加で資料をお配りします。ただいま追加で資料をお配りしました、各項目出したもの、それぞれ1つに対して1～5点で評価していただくような形になるかと。全部の項目をよくするというのは難しいと思うので、よいところを評価するというところで。

委員 P.19、一番大事だと思っているのは、この場所に優れたものを持って来ることではなくて、という用語弊があるかもしれないけれど、木更津のまちがどういう街づくりにしていくべきか。その熱意がどれだけあるか。公園のことなので法令だとそれしか書けなかったけれども、全体計画に少しでも書いてもらって、評価できたら、管理運営の中だけにあるんですよね。

公園だけで解決できるわけではないけれども、地域の課題をどう認識しているのか。まずは求められるのかという思いがあるんですよね。

どれだけ課題を正しく認識しているか、ほんとは独立させたいぐらいではあるけれども。

議長 事業コンセプトを書いているので読んでくださいね、にとどめるのか、木更津がどういう街になってほしいか、一言書いてもらうか、場合によっては20点にしてもう一項目足すとか。

ストック効果、それがどう街に影響していくのか、配点がもし難しいのであれば、コンセプトに合致しているかということをもう少し地域への波及効果みたいなキーワードで表現していくだけでも違うのかなと。

事務局 貴重なご意見だと思いますので、事業コンセプトや評価基準の中に盛り込み方を検討していきたいと思います。

委員 利益とか数字とかにいつてしまうんですけれども、どこの地域も血眼になっ

て追っかけているのがインバウンドなんです。そもそも木更津全体の発展に寄与しないとイケない。インバウンドの取り込みがやはりないんじゃないかなと。木更津のイメージアップにもなるし、財政基盤の強化にもなる。

東京はもう溢れている。近くにもいいものがあるよと、横浜以外でも。

議長 もう少し南側にクルーズ船が来ていることなども説明会で説明することも検討していただけるといいかなと。

事務局 ただいま、木更津市では大型外航クルーズ船の誘致活動をしているところです。三井アウトレットパークを訪れる方や、アクアライン、圏央道により成田・羽田空港に近いことから訪日外国人旅行客も見込まれることを、説明していきたいと思います。

委員 整備費用、使用料の60円というのは㎡あたり、これは機械的に事務局側で評価する部分ということでよいのかなと。

例えばでいうと、提案面積で店舗の面積以外ですね、面積が広いと、市の手間が少なくなる、広くなればなるほど評価が高くなると。

議長 事業者によっては満額もあると、この価格がどこに入ってくるのかがわかりづらいかなと。

事務局 決められた計算式なので、市側で自動的に採点する部分となります。面積の箇所においては、維持管理の提案面積が広ければ広いほど得点が高くなる計算です。表現がわかりづらいので、表現の方法を検討します。

委員 P.18 のイですが、どのぐらい絞るつもりでしょうか、どのように絞るのかなと。

事務局 絞りなんですけれども、基本的には、何社くるかわからないですけれども、基本的には全ての提案を二次審査にもっていきたいと考えていますが、出てみないとわからないかなと。

議長 ここで中身の審査はしていないので、基本的には落ちないかなと思うんですけども、例えば20社とかきたときに、現時点では何とも言えませんが、これはまた改めてと、丸一日かかる感じかなと。

事務局 基本的には委員の皆様にご評価していただきたいと考えております。

委員 同点になった場合に価額の面で比較するようになってますが、オーガニックとかサステナビリティとか、CSRをやっているとか、証拠を見せられるところが評価できると。

議長 同点になった場合は収益性だとかをみるようですが、■■委員のご指摘のとおり、もっと大局といいますか。

事務局 さきほどご説明したとおり、同点の場合は収益性などで比較していますが、このようなご指摘をいただいたので、再度検討させていただきます。

委員 P.16 で様式が指定してあって、ボリュームに制限をかけるか、何枚とか、説明会でいうか。プレゼンでスライドの枚数は何枚にしてくださいねっていう事例もあります。指定してあげたほうが優しいかなって。

事務局 指針の中で、枚数等について決定していきたいと思います。

議長 プレゼンについてもどのくらいの時間かなと。応募者の数にもよるんでしょ

うけど。

事務局 公募の段階では何分程度など、記載しておきたいと考えています。時間だけで考えますと30分ぐらいかなと、記載については検討していきたいと思います。

委員 管理運営区域という概念を入れていますが、特定公園施設、その上に区域という文字があるが、委託費は出ないよというのを(2)で書いてあげたほうがわかりやすかったかなと。

建築物以外のものを外構と言っているの。外構という言葉は使ってほしくないなど。一体的にとというような。

事務局 該当する箇所は、表現方法を別のものに検討したいと思います。

議長 さきほどA3イメージ図をいただいておりますけども、同じ図面をいただいた際に、いわゆる道路、商業等、それ以外をランドスケープという言い方をしてましたが、それも含めたものをランドスケープというのでは。■■委員のいうとおり外構というのはいかがかなと。P.19評価基準、(1)の公募対象施設と特定公園施設とランドスケープ計画、(3)(4)区域、今■■委員がおっしゃった管理運営区域、ここのデザイン性がかなり大事なかなと。駐車場のところと、なんか管理運営区域と設定した場合、コンクリを敷き詰めただけとかだとイメージがガタ落ちなので、公園的なデザインになっているかが大事なかなと。例えば(3)公募対象公園施設・管理運営区域というような表記とかで。いわゆる管理運営区域のデザイン性も考慮してほしいなど。

委員 実際には、管理運営って、エリア全体を指定管理者として管理するとなると業務の対象範囲は資料3の整備イメージ図になるかと思うんだけど、この図面でもそうなんですけど、どこまで自主的・積極的に提案できるのかなと。たとえば資料3の中の島大橋っていうところ、については絶対提案を受け付けられないところなのかなと。こちら県ですかね。市ですか。中の島大橋の踊り場とか、ああゆうところだって、公園区域の外かもしてないけれど、こういうことをやってみたいっていうのを、どこまで提案できるのかなって。ソフトでの話ですが。公園区域に限定するっていうのも答えの1つなんでしょうけども、まちにとって、PBPの取組のなかで中の島公園もエリア内なので、こういうことやりますと、一緒に管理したいなど。もしも限定するのであれば明記するかなと。

議長 資料2で公募可能区域では、中の島大橋は白抜きですが、これを中の島大橋の下まで入れるのかなと。事業者がオリジナルで書きちゃいけないことはないのかなと。事業者の積極性にまかせるのかという考え方もあるのかなと。広島の平和記念公園の管理運営募集で、中心軸が平和記念碑にびちっと向いていますが、あれをどう取り込むかについては全然かかれていなくて、周辺の状況説明でここにあってぐらいの書き方で、募集要項にははいつていなかったのだけでも提案にはしっかり入っていた。周りの環境まで読み込める事業者であることを期待したいですね。

事務局 今回の事業では対象を鳥居崎海浜公園としていますので、事業全体のコンセプトやゾーニングを明確にしたいと思います。



議長            ありがとうございました。他に何かご意見等はございますでしょうか。  
ないようですので、閉会といたします。

以上

第1回 木更津市公募対象公園施設設置等予定者選定委員会の内容について、上記のとおり確認します。

令和元年    月    日

木更津市公募対象公園施設設置等予定者選定委員会

(署名)