

パークマネジメント体制による  
大規模公園の再整備・運営に関する  
事業手法調査委託

報 告 書

平成 30 年 3 月

千 葉 市

株式会社山下ピー・エム・コンサルタンツ・株式会社オオバ共同体



## 目 次

第1章 本調査の概要.....	1-1
1-1 調査の目的・内容.....	1-1
1-2 調査対象地域のプレイヤーの推移と想定される課題.....	1-1
1-3 検討の方法 .....	1-2
1-4 調査の流れ .....	1-3
1-5 本報告書の構成.....	1-4
第2章 基本事項の整理.....	2-1
2-1 現状の整理 .....	2-1
(1)基本条件の整理.....	2-1
(2)調査対象地域に立地する施設の概要.....	2-32
(3)調査対象地域に立地する計画・構想施設の概要.....	2-44
2-2 課題の整理 .....	2-47
(1)複数の主体が介在していることによる課題の整理.....	2-47
(2)集客施設の導入に向けた土地利用調整.....	2-53
2-3 対応方針の検討.....	2-55
(1)新たな魅力づくりに資する集客施設導入を実現するための取組.....	2-55
(2)共通の目標実現に向けたしくみづくり.....	2-55
第3章 パークマネジメント事業の検討.....	3-1
3-1 方向性の共有及び意向の整理.....	3-1
(1)ヒアリングの目的.....	3-1
(2)公園に関する目指すべき方向性について.....	3-1
(3)共用施設の再整備内容に関する意向について.....	3-3
3-2 共用施設の施設規模・配置の検討.....	3-7
(1)想定される施設需要.....	3-7
(2)新たな施設の導入に伴い再整備を要する共用施設.....	3-28
(3)動線パターンの検討.....	3-32
(4)新たな動線ネットワーク構築に向けた再整備プラン(案)と概算事業費の検討.....	3-34
第4章 パークマネジメント体制の検討.....	4-1
4-1 パークマネジメント体制の目的と役割.....	4-1
(1)パークマネジメント体制の目的.....	4-1
(2)パークマネジメント体制のあり方.....	4-2
4-2 パークマネジメント組織の検討.....	4-3
(1)想定される組織の形態.....	4-3
(2)法人形態の整理.....	4-10
(3)事業の段階に合わせたPMOの組織体系について.....	4-15

4-3	事業収益の取扱い.....	4-17
	(1)事業収益の積み立て手法について.....	4-17
4-4	複数の主体間の施設運営に関する調整方法について.....	4-20
	(1)各事業の実施にかかる情報共有の方法.....	4-20
	(2)共用する施設の利用調整の方法.....	4-22
第5章	パークマネジメント事業のスキーム検討.....	5-1
5-1	実現可能な事業スキームの検討.....	5-1
	(1)想定する事業区画.....	5-1
	(2)想定するパークマネジメント体制.....	5-2
	(3)想定するロードマップ.....	5-3
5-2	事業スキームの実現性検討のためのヒアリング調査・サウンディング調査.....	5-5
	(1)想定する事業区画において共有すべき方向性に関するヒアリング調査.....	5-5
	(2)駐車場事業に関するサウンディング調査.....	5-7
	(3)集客事業に関するサウンディング調査.....	5-11
5-3	事業性検証.....	5-13
	(1)事業性検証の前提条件.....	5-13
	(2)事業性検証の結果.....	5-16
	(3)オプション案の検討.....	5-17
第6章	実現に向けた事業スキームと課題への対応.....	6-1
6-1	実現に向けた事業スキーム.....	6-1
	(1)事業体制（千葉市案）のポイント.....	6-1
	(2)実現に向けたロードマップ.....	6-3
6-2	想定される課題と対応策.....	6-4
	(1)検討課題と課題解決のために想定される対応策（Phase1）.....	6-4
	(2)検討課題と課題解決のために想定される対応策（Phase2）.....	6-6
第7章	調査のまとめ.....	7-1
7-1	パークマネジメントの方向性.....	7-1
	(1)パークマネジメント体制の方向性.....	7-1
	(2)パークマネジメント事業の方向性.....	7-1
7-2	パークマネジメントを実現するための課題.....	7-2
	(1)パークマネジメント体制の実現に向けての整理と課題.....	7-2
	(2)パークマネジメント事業の実現に向けての整理と課題.....	7-2

## 第1章 本調査の概要

### 1-1 調査の目的・内容

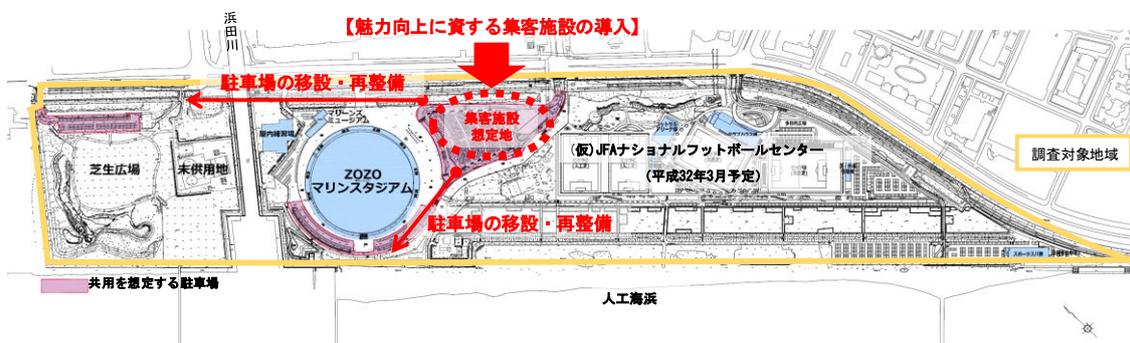
県立幕張海浜公園は、千葉県が設置した千葉市美浜区にある都市計画面積約71.9haの広域公園で、(株)千葉ロッテマリーンズ（以下「千葉ロッテ」という。）が本拠地を置くZOZOマリスタジアムをはじめ、マリーンズミュージアムや屋内練習場などの千葉ロッテの関連施設に加え、平成32年3月には、公益財団法人日本サッカー協会（以下「JFA」という。）による代表チームの強化等を行う（仮称）JFAナショナルフットボールセンター（以下「NFC」という。）の設置が予定されている。

千葉市は、平成28年3月に「海辺のランドデザイン」を策定し、稲毛から幕張にかけての一带のエリアの魅力向上を図る取組を推進しており、調査対象地域においては集客施設の導入等を進めていく方針を有している。

今後、NFCや集客施設などの新たな施設の導入が進められて行く中で、本市はZOZOマリスタジアム設置者としての立場から、駐車場、バスロータリー、園路など、各施設へのアクセス機能のネットワークを再編する必要があるとの認識を持ち、この様な関係者が複数介在する中で、相互に連携・協力して共通の課題に向き合い、公園全体の魅力向上を目指して連携・協力して取り組むパークマネジメントについて、本調査対象地域を題材として検討を行ったものである。

調査実施にあたっては、調査対象地域の関係者として、公園管理者の県をはじめ、施設の設置・管理を行う千葉ロッテ、今後施設の設置を予定しているJFA、そして本市の四者が連携する体制構築を想定し、それぞれの意見を踏まえつつ検討を行い、新たな施設の導入に伴い必要となる駐車場・バスロータリー・園路など共用施設の再整備を共同で取り組むべき事業として捉え、事業の実現に向けた手法については、関係者の連携体制、つまりパークマネジメント体制のもとで進めていく前提で検討を行った。

図表 1-1 調査対象地域の施設概要図

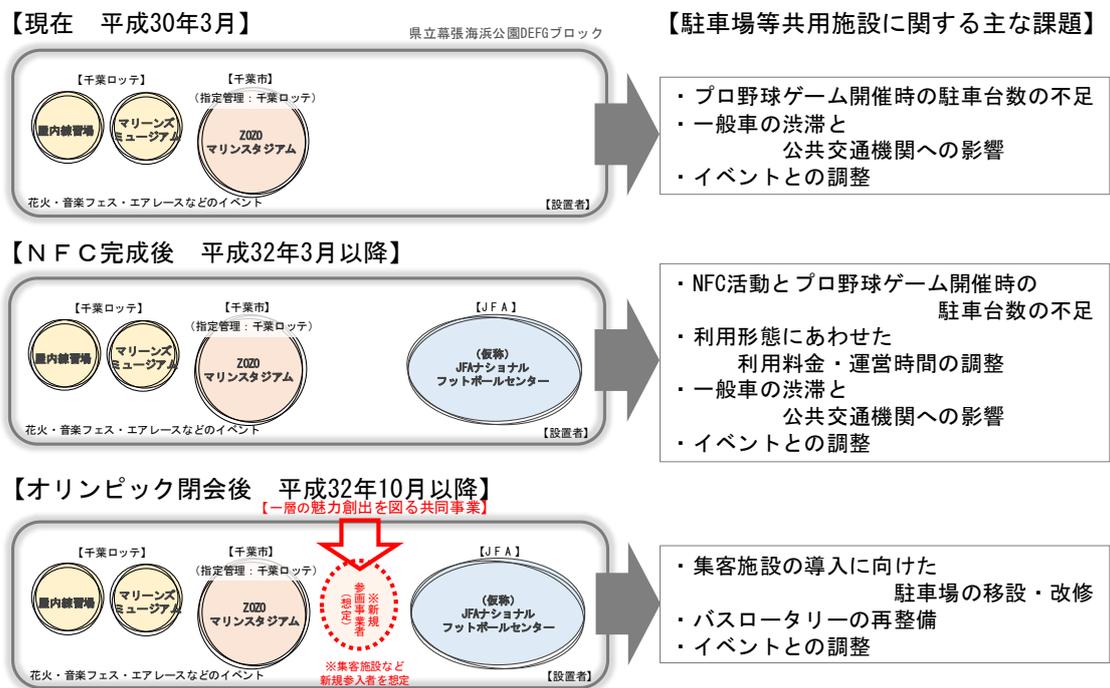


### 1-2 調査対象地域のプレイヤーの推移と想定される課題

調査対象地域には平成30年3月時点では、公園管理者である県の他、ZOZOマリスタジアムの設置者である市と、ZOZOマリスタジアムの指定管理者であり、マリーンズミ

ュージアム、屋内練習場の設置者である千葉ロッテの三者のプレーヤーが存在している。加えて、JFA による NFC の設置が決定しており、平成 32 年 3 月から稼動予定である。その後本調査の背景にある F ブロックへの集客施設の導入など、更なる新規プレーヤーの参入も予想される。なお、各段階において想定される駐車場等共用施設に関する主な課題としては、大きな集客が見込まれるプロ野球ゲーム開催時の駐車台数の不足、公共交通機関への影響、イベントとの調整などが考えられるが、それらの課題への対応について本調査の中で検討を行う。

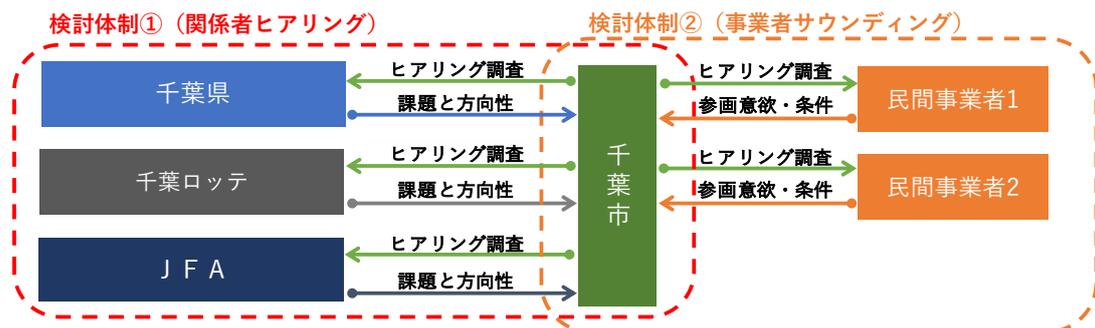
図表 1-2 調査対象地域のプレーヤーの推移イメージ



1-3 検討の方法

本調査は、県・市と関係事業者である千葉ロッテ、JFA の連携によるパークマネジメント体制を前提にしていることから、関係者や事業への参画が考えられる民間事業者の意向等をヒアリングし、その結果を踏まえながら検討を行った。

図表 1-3 検討方法のイメージ



#### 1-4 調査の流れ

調査の流れとしては、調査対象地域で想定されるパークマネジメント事業やパークマネジメント体制を検討するにあたって整理が必要な公園内の既存施設、計画・構想施設や法令・周辺環境などの「基本事項の整理」を行う。

続いて、調査対象地域の関係者である県、市、千葉ロッテ、JFAの四者を対象としたヒアリング調査により、調査対象地域に関する課題を明らかにするとともに、共有すべき方向性についても確認をする。

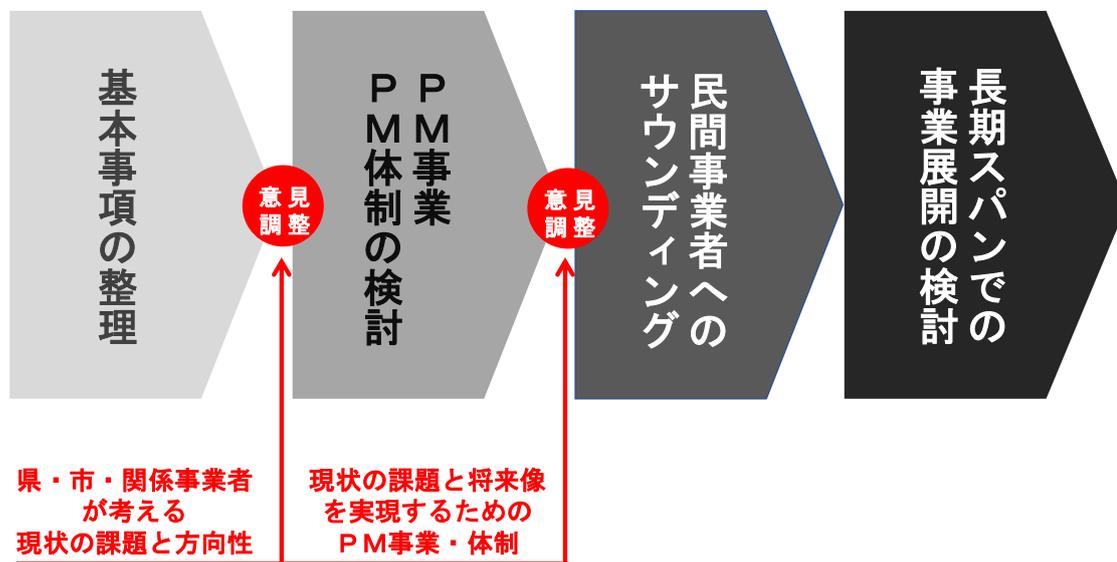
そして、四者共通の課題を解決し、共有すべき方向性を実現する「パークマネジメント事業や事業を実施する体制の検討」を行う。

パークマネジメント事業や事業を実施する体制では県、市、千葉ロッテ、JFAの四者の関わりを想定していることから、パークマネジメント事業や事業を実施する体制についても各々の意向を把握しながら検討を行う。

その後、想定される事業について「民間事業者へのサウンディング調査」を実施することでパークマネジメント事業の可能性や課題を明らかにする。

民間事業者へのサウンディング結果とパークマネジメント事業の事業性検証より、今後のロードマップとして「長期スパンでの事業展開を検討」を行う。

図表 1-4 調査の流れのイメージ



## 1-5 本報告書の構成

第2章「基本事項の整理」ではパークマネジメント事業や事業を実施する体制を検討するにあたって必要な調査対象地域における基本事項を整理する。

第3章「パークマネジメント事業の検討」では県、市、千葉ロッテ、JFAの四者を対象としたヒアリング調査により明らかにした調査対象地域における課題を整理したうえで、その課題を解決するための整備項目の検討及び駐車場やバスロータリーなどの再整備プランを立案し、概算事業費の算出を行う。

第4章「パークマネジメント体制の検討」では第3章で検討したパークマネジメント事業を実施する県、市、千葉ロッテ、JFAの四者による連携体制を検討するとともに、事業を推進するパークマネジメント組織（PMO）の検討を行う。

第5章「パークマネジメント事業のスキーム検討」では、民間事業者の参画を前提とした事業計画の検証や民間事業者の視点からみた事業のポテンシャル及び事業実現のための条件を民間事業者へのサウンディング結果より整理する。

第6章「実現に向けた事業スキームと課題への対応」では、本調査で検討したパークマネジメント事業についての事業体制と長期的な事業展開を含めたロードマップを整理し、実現に向けた今後の課題と対応策を検討する。

第7章「調査の結果（検討結果・結論）」では、調査結果を踏まえ、調査対象地域に適したパークマネジメント体制やパークマネジメント事業の方向性について整理するとともに、実現に向けた課題を整理する。

## 第2章 基本事項の整理

### 2-1 現状の整理

#### (1) 基本条件の整理

##### 1) 調査対象地域の位置と概況

###### a) 調査対象地域の位置

本調査は、県立幕張海浜公園の海岸部に位置する DEFG ブロックを調査対象地域とする。

図表 2-1・1 調査対象地域の位置



b) 県立幕張海浜公園の概要

- 県立幕張海浜公園は、千葉市美浜区の臨海埋立地に立地する面積 68.4ha（都市計画決定面積 71.9ha）の都市公園（種別 広域公園）で、アメニティ豊かな都市環境を創出する緑と海と街が魅力的に融合するシティパークとして親しまれている。
- 公園は、幕張新都心中心地区と幕張ベイタウンに挟まれた A～C ブロック、海岸に面する D～G ブロックの 7 ブロックで構成され、主な施設には、C ブロックに日本庭園の「見浜園」や、F ブロックに千葉ロッテが本拠地を構える「ZOZO マリンスタジアム」がある。
- 特に、D～G ブロックの沿岸には人工海浜「幕張の浜」が整備され、スタジアムなどとともに広大なオープンスペースとして活用された様々なイベントが開催され、広域から多くの人々を集めるエリアとなっている。
- 調査対象地域のブロック別の面積は、D が約 10.7ha、E が約 15.6ha、F が約 16.3ha、G が約 10.5ha（うち 3.5ha が未整備（未供用））、合計約 53ha となっている。
- 各ブロックにおける主要施設は、図表 2-1・3 のとおりであり、市域を越えた広域からの利用ニーズを満たすための公園としての各種機能を有している。

図表 2-1・2 公園の概要

種別 都市計画決定面積 開設面積 開設	広域公園（都市計画公園） 71.9ha 68.4ha 昭和 62 年 4 月 1 日	区内 内 訳	開設済	68.4ha	A～F ブロック、 G ブロックの一部
			未整備	3.5ha	G ブロックの一部
			計	71.9ha	

※広域公園：都市公園法において「主としてひとつの市町村の区域を超える広域のレクリエーション需要を充足することを目的とする公園で、地方生活圏等広域的なブロック単位ごとに 1 箇所当たり面積 50ha 以上を標準として配置する」と定義されている。

図表 2-1・3 ブロック別の施設・管理

	主要施設（有料・無料）	管理体制	特徴
A ・ B ・ C	無料：大芝生広場、花時計、わんぱく広場、水と緑のプロムナード 他 有料：見浜園、松籟亭、駐車場	制度：指定管理 指定管理者：県立幕張海浜公園みどりと海パートナーズ（期間：H26.4～31.3）	B ブロックには大芝生広場、C ブロックには日本庭園「見浜園」がある。 見浜園は茶室「松籟亭」を備え国際的な文化交流拠点として貴重な施設となっている。
D ・ E ・ F	無料：自由広場 有料：ZOZO マリンスタジアム、千葉ロッテマリーンズ室内練習場、マリーンズミュージアム、駐車場	制度：— 管理：県（千葉土木）	DE ブロックは、平成 7 年に開催された「第 12 回全国都市緑化ちばフェア」の会場として利用され、この時に現状のように起伏に富んだ地形となっている。 F ブロックは、千葉ロッテの本拠地球場として利用されている ZOZO マリンスタジアム（平成 2 年にオープン）が立地し、供用開始されている。
G	無料：芝生広場、MTB コース 有料：千葉市少年野球場、駐車場	制度：— 管理：県（千葉土木）	大きな芝生広場のあるスポーツと緑の空間となっている。中央の大きな芝生を囲みマウンテンバイクコースがあり、ブロック北側に駐車場が整備されている。 浜田川沿いは未供用地となっており、その一部は、千葉市少年野球場として利用されている。

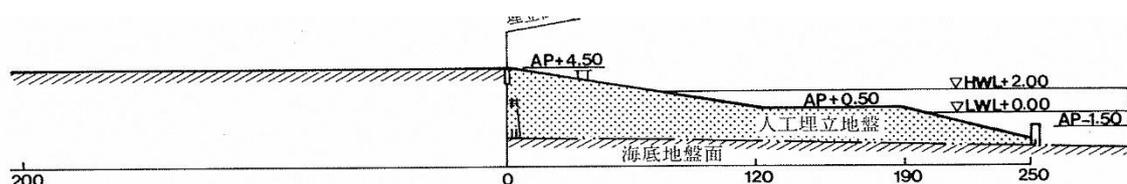


## c) 自然条件

### ① 地形等

- 幕張新都心周辺は、かつて浅瀬の干潟で「浮島の駅」と呼ばれ、昭和20年の第二次世界大戦後すぐに食糧増産を目的とした埋立てが始まった。
- 県立幕張海浜公園のABCブロックは昭和52年に、DEFGブロックは昭和55年に埋立てが竣工した。なお、昭和54年には、人工海浜・幕張の浜がオープンした。
- 県立幕張海浜公園付近は、埋立て当初A.P+4.7m前後で造成された。県立幕張海浜公園の海側には幅員50m、延長約1,400mの防風林が設けられており、その海側には天端幅3m、幅員13.5m、高さ3mの防風堤が築造されている。さらにその海側に延長1,820m、幅員180~250m、総面積41.5ha（満潮時砂浜面積：12.6ha、干潮時砂浜間面積：32.4ha）の人工海浜・幕張の浜が立地している。

図表 2-1・5 人工海浜地盤断面



出典：幕張海浜公園基本計画報告書（昭和60年3月 千葉県）

- 浜田川河口付近のボーリングデータをみると、表層から支持層までは概ね40m程度となっている。

### ② 気候

- 幕張新都心地域は、東京湾岸の県西部地域の北側に属し、地域南側より降水量が比較的少なく、気温もやや低く、夏には東京湾から南の風が卓越するという特徴がある。
- 人口密度が高いため、夏は蒸し暑く熱帯夜が多く、冬は氷点下になることが少ないなど県内でヒートアイランドの影響を色濃く受けている。
- 内陸部に比べ、県下でも強い風（平均風速の平年値4.1m/秒 銚子地方气象台）が多く吹く地域となっている。

d) 周辺の土地利用状況（幕張新都心の土地利用構成）

○幕張新都心は、先導的中核施設である幕張メッセの設置をはじめ、業務研究ビル、教育・研究施設や、ホテル・商業の誘致及び幕張ベイタウンでの住宅整備の推進などにより、「職・遊・学・住」の複合機能の集積が進み、就業者・居住者・就学者・来訪者を合わせると日々約23万人が活動する千葉市第三の都心として位置づけられている。

○新都心は、センター地区、業務研究地区、文教地区、幕張ベイタウンや若葉住宅地区からなる住宅地区、県立幕張海浜公園のある公園緑地地区、そして、習志野市との市境に位置する幕張新都心拡大地区により構成されている。

図表 2-1・6 幕張新都心 土地利用計画表



出典：千葉県企業土地管理局 HP



【自動車によるアクセス】

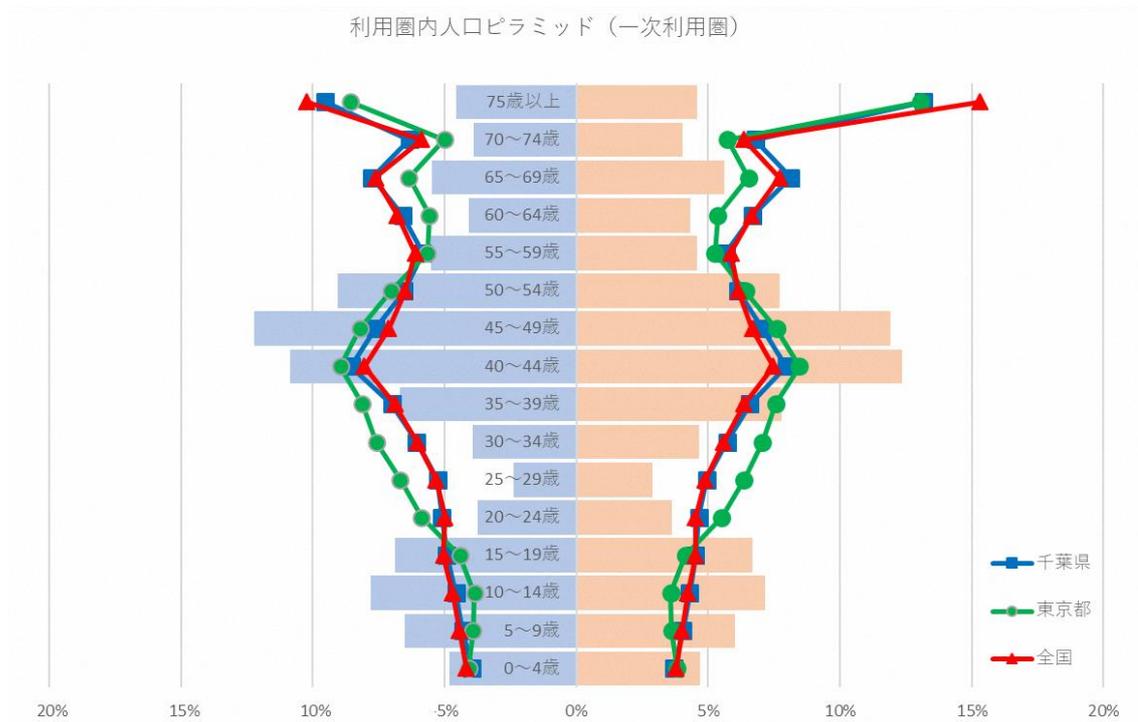
○県立幕張海浜公園への車でのアクセスは、一般道では東京方面からは国道 357 号、成田方面からは国道 51 号経由、内房方面からは国道 16 号経由となる。また、東関東自動車道・湾岸習志野 IC、湾岸千葉 IC の利用ができるため、東京方面や成田方面からの高速道路の利便性は高い。

図表 2-1・8 周辺の道路網図

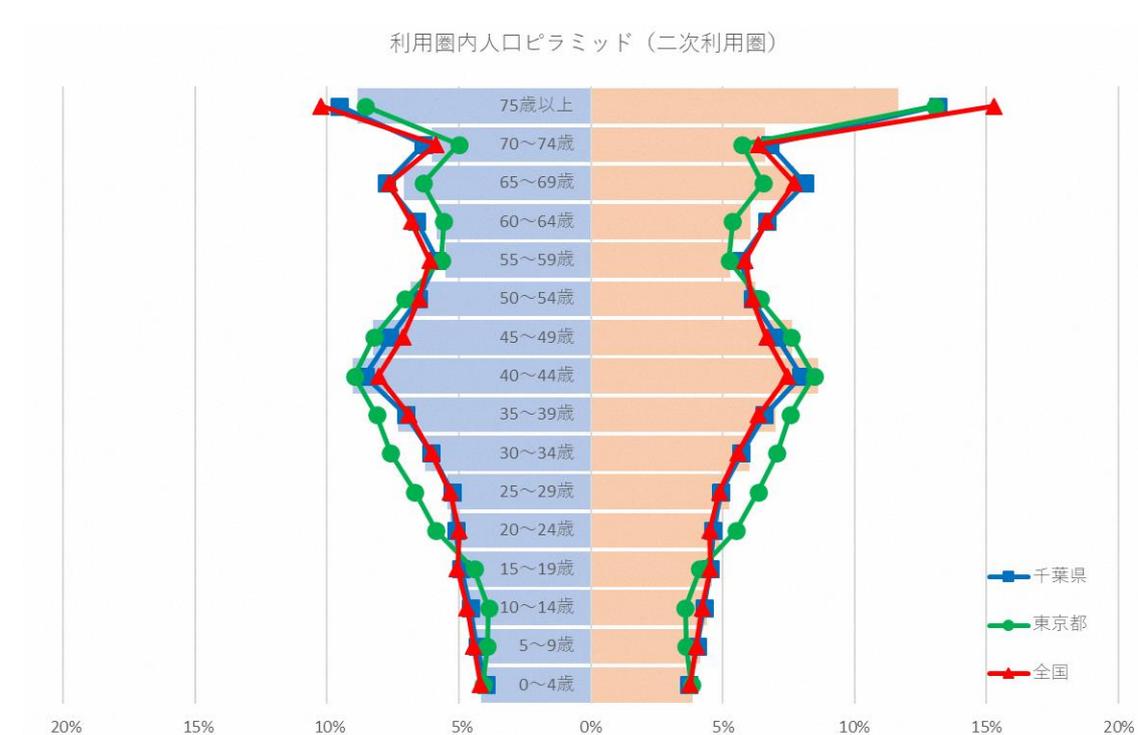




図表 2-1・11 年齢別人口構成（一次利用圏）



図表 2-1・12 年齢別人口構成（二次利用圏）



## 2) 上位関連計画における位置づけ

上位関連計画における県立幕張海浜公園の位置づけは以下のとおりである。

### a) 次世代への飛躍 輝け！ちば元気プラン～千葉県総合計画／千葉県（平成29年10月）

平成29年10月に改定された「次世代への飛躍 輝け！ちば元気プラン～千葉県総合計画」における幕張新都心の平成32年度の目指すべき姿として、幕張新都心が属する東葛・湾岸ゾーンは、うるおいとにぎわいの都市空間の中で様々な世代が生き生きと活動する、創造と再生のまちづくりにチャレンジする方向性が示され、2020年東京オリンピック・パラリンピックの開催を絶好の機会と捉え、より一層の国際競争力の強化を図り、MICEの誘致促進や国家戦略特区を活用した近未来技術実証などの取組により国際的ブランドイメージの構築を図っていくこととされている。

なお、平成22年3月に策定された「輝け！ちば元気プラン～千葉県総合計画」では、幕張新都心の平成32年度の目指すべき姿として、「働く」「住む」「学ぶ」「遊ぶ」の4つの機能を併せ持つ都市「MAKUHARI」として、海外にも広く知られるようになり、経済、文化などの分野で国内外に魅力を発信する交流拠点都市を掲げ、以下の整備を位置づけていた。

#### ○ 『新たな産業と文化の発信拠点としての幕張新都心の整備』

幕張新都心では、未利用地の有効活用などにより、ライフスタイルの多様化に対応したアメニティ豊かな都市づくりを推進し、国際的な業務機能・先端産業などの集積や魅力的な居住環境の実現を図り、次世代の千葉をリードする国際業務都市として更なる発展を目指します。

#### 【主な取組】

- 未利用地の土地活用の推進
- 幕張ベイタウン事業の着実な推進
- 幕張メッセを中心とした文化・芸術面及び国際的な情報発信機能の強化
- 立地企業や大学等の連携促進
- 県立幕張海浜公園海側地区の整備

b) 千葉市新基本計画（美浜区基本計画）／千葉市（平成 24 年 3 月）

『美しい浜辺と様々な交流のあるみんなで創る  
にぎわいと活力のあふれるまち 美浜区』  
～住んでみたいまち、ずっと住みたいまちを目指して～

《以下抜粋》

1 海辺を活かしたにぎわいのあるまちづくり

- 本区には、いなげの浜・検見川の浜・幕張の浜といった人工海浜のほか、仮名の美術館・稲毛海浜公園プールなどを含む稲毛海浜公園、ZOZO マリンスタジアムを含む県立幕張海浜公園など、区民の身近な憩いの場となっている公園や施設があります。
- また、幕張新都心には幕張メッセや大型商業施設なども集積し、多くの来訪者によりにぎわいを見せています。
- こうした貴重な資源である海や浜辺の施設、幕張新都心などを活かして、より一層の地域のにぎわいを創出します。

【取組項目】

- 1) 海辺の環境保全
  - ・身近な憩いの場である美しい海辺を、地域と協力して保全します。
- 2) 海辺の魅力の発信
  - ・いなげの浜などの自然資源や幕張新都心などを活かし、千葉市・美浜区の魅力を広く発信します。
- 3) 集客による活性化
  - ・海浜部の公園や幕張メッセ、ZOZO マリンスタジアムなどの集客力のある資源を有効活用し、市内外から多くの人に訪れてもらい、まちを活性化します。
- 4) 海辺の新たな魅力づくり
  - ・さらなるにぎわいを創出する新しい海辺の魅力を発見し、活用します。



人工海浜（いなげの浜）



ZOZO マリンスタジアム  
(千葉マリンスタジアム)

c) 千葉市都市計画マスタープラン（全体構想）／千葉市（平成 28 年 3 月）

海・さとの持つ美しさと活気ある街の魅力を支える都市づくり  
～平日も休日も人を惹きつける魅力の創造～

《以下抜粋》

めざすべき都市構造

幕張新都心は、JR 海浜幕張駅と東関東自動車道 IC に近接する立地特性を活かし、国際交流機能や国際的業務機能をはじめ、先端成長産業の中核的業務機能、研究開発機能のほか、学術・商業・文化、スポーツ・レクリエーション等の諸機能の一体的な集積を推進します。また、都市デザインに配慮した利便性の高い住宅地の形成など、居住機能の強化を図ることにより職住近接の実現をめざします。

さらに、ウォーターフロント空間や広大な公園の連続性を活かし、魅力とにぎわいのある個性豊かな都市空間の形成を図ります。

(1) 魅力と個性を高める都市づくり

幕張新都心では、県企業庁が整備してきた「職・住・学・遊」の複合機能を集積した未来型の国際業務都市としてのまちづくりの理念を継承し拡充していきます。くわえて、新たにアーバンリゾートとしての魅力の創出をめざします。

そのため、グローバル MICE 強化都市への選定による MICE 機能強化、競争力強化を踏まえた幕張メッセのあり方の検討、都市アイデンティティ確立のための地域資源の一つである「海辺」を有効活用するため、海辺の一層の賑わいづくりに向けた「海辺のグランドデザイン」の推進、JR 京葉線と東京臨海高速鉄道りんかい線の相互直通運転や豊砂地区における新駅設置に向けた検討などアクセス機能強化の取組などを進めます。また、幕張メッセが 2020 年東京オリンピック・パラリンピックにおいて競技の会場となることから、多言語化やバリアフリー化など多くの来訪者が快適にすごせる環境の整備をハード、ソフト両面から推進します。

これらの取組は、大会後のレガシーとして新都心及び周辺地域の発展に引き継いでいきます。

さらに、若葉住宅地区は、国際性や多世代居住に対応するとともに、住民による自主的なエリアマネジメントや最新の情報通信技術 (ICT) を活用した先進的な取組によるまちづくりの実現をめざします。



幕張新都心

d) 千葉市緑と水辺のまちづくりプラン／千葉市（平成 24 年 3 月）

緑の基本計画（緑のマスタープラン）に相当する計画。

**「みんなの手で育みつなごう！緑と水辺」**をメインテーマ、**～縄文より続く 住みやすさ日本一のまちを次代に～**をサブテーマに据え、市民一人ひとりが自ら考え行動することにより、さらに快適な都市環境を実現することを目指す。

《以下抜粋》

**基本方向 1：緑の質を高め いのちが育つ空間を守っていこう！**

**基本方向 2：緑と水辺の魅力を伸ばし 潤いと賑わいを創りだそう！**

(2) 公園や水辺の魅力を高める

④ 人工海浜などの海辺の魅力向上

⑤ 民間活力を導入した施設づくり

⑥ プロスポーツの魅力を活かしたまちづくり

⑦ 親しみのもてる水辺の創出

**基本方向 3：緑の大切さを認識し 地域で行動する人の輪を広げよう！**

e) 海辺のランドデザイン／千葉市（平成 28 年 3 月）

3つの人工海浜と2つの海浜公園からなる海辺エリア「稲毛・幕張海浜エリア」を市固有の地域資源と位置づけ、官民が連携して海辺が持つポテンシャルを最大限引き出しながら、都市の魅力向上・市民生活の充実・地域経済の活性化等に繋げていく方向性を示した。

●海辺エリアを5ゾーンに分割し、それぞれの特徴に応じた活性化の枠組みや方策を示した。（幕張海浜公園 DEF ブロックは「**ボールパークの海辺ゾーン**」に位置づけられた）

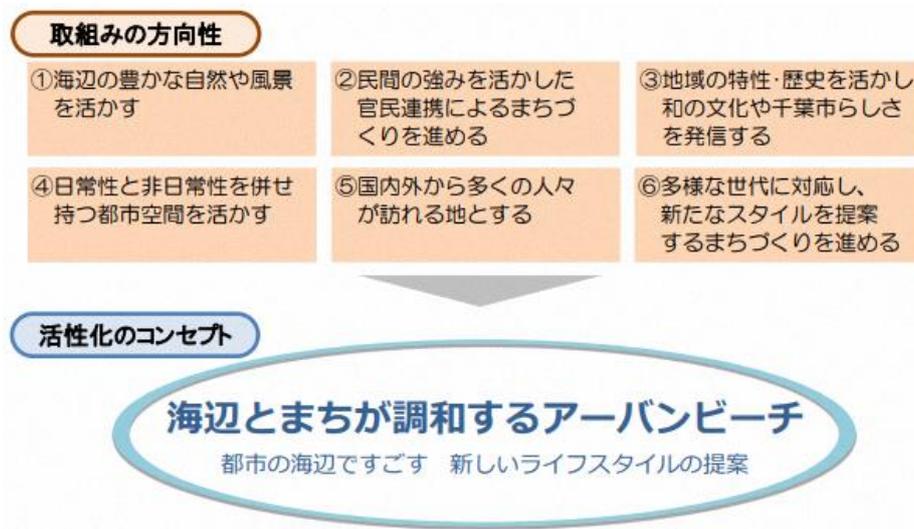
●海辺エリアと隣接する市街地の回遊性創出のための方針・方策を位置づけた。

●ハードソフト両面から民間活力導入、市民参画など官民連携の取組方針を提示。

●「**ボールパークの海辺ゾーン**」については、複合的なスポーツ・レクリエーション、健康と癒しに関するサービスを提供するとともに、海辺の眺望を楽しめるゾーンとして、なぎさプロムナードの形成や賑わい施設の設置の方向性を示している。

《以下抜粋》

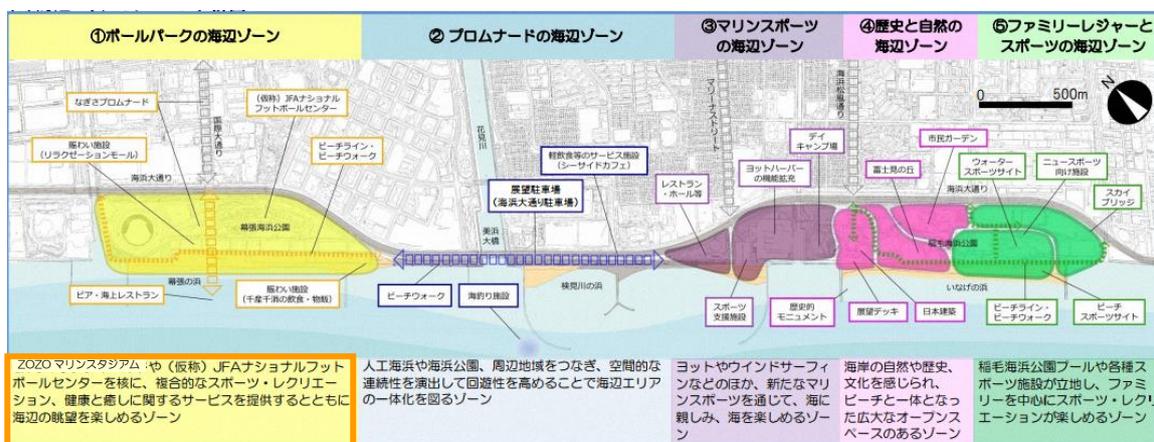
○稲毛・幕張海浜エリアの活性化のコンセプト



○実現に向けた取組にあたっての基本的考え方



○ゾーニングと活性化方策イメージ（ボールパークの海辺ゾーン）



**①ボールパークの海辺ゾーン**

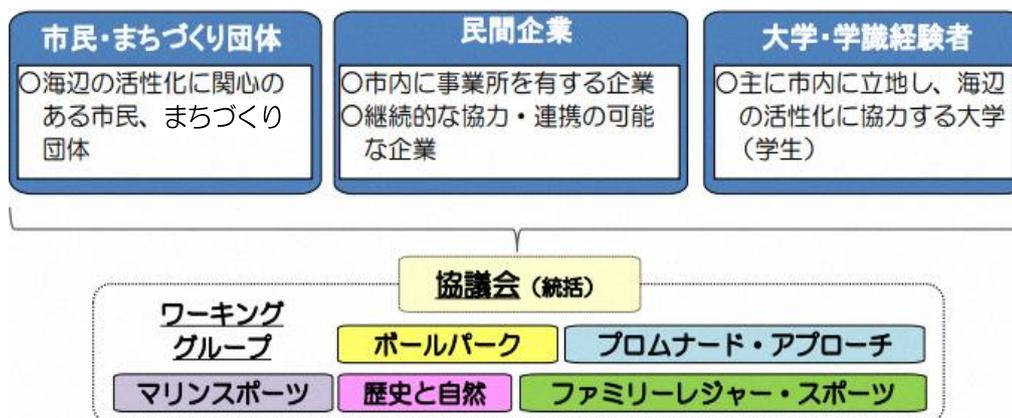
■ハード

- ・海を見通せる「なぎさプロムナード」
- ・砂浜に車でアクセスする「ビーチライン」
- ・海の眺望を楽しめる「海上レストラン」
- ・健康と癒しのマーケット「賑わい施設」
- ・地場産品を販売する「賑わい施設」

■ソフト

- ・健康と癒しのパッケージツアーの実施
- ・スポーツや音楽のビーチイベントの開催 etc

○都市のマネジメント組織のイメージ



○ボールパークの海辺ゾーンの主な活性化方策の例

№	名称	実施場所	プロジェクトの概要	ハード (整備改修等)		ソフト (管理運営等)	
				官	民	官	民
1	なぎさプロムナードの形成	国際大通り沿道 幕張海浜公園 幕張の浜	市街地と海辺エリアの一体性と回遊性を創出するための連続的なアプローチ空間を形成していくもの。	●	●	●	●
2	ビーチウォークの整備	海辺エリア	3つの人工海浜をひとつなぎにする歩行者・自転車用のボードウォークを設置するもの。	●		●	
3	ビーチラインの整備	幕張海浜公園 稲毛海浜公園	自動車の利用者が、気軽に砂浜に立ち寄り海辺の景観を楽しむことができるよう、海辺に直接アクセスできる車両通行可能な園路や短時間利用の駐車場を整備するもの。	●		●	
4	ピア・海上レストランの設置	幕張の浜	海辺の眺望を楽しみながら食事ができるレストランなど、海辺の活性化のシンボル施設を導入するもの。	●	●	●	●
5	賑わい施設（リラクゼーション・モール）の設置	幕張海浜公園	スポーツ観戦客や健康づくりに関心のある人やアスリート等を対象としたリラクゼーション関連のサービスを中心に、ワークスペースなどの機能を備えたカフェの導入など、隣接する業務地区との連携や利用者のニーズにも留意した商業・サービス施設を導入するもの。		●		●
6	賑わい施設（土産・物販）の設置	幕張海浜公園	海辺エリアに関する情報を提供するとともに、地場産品を使用した飲食の提供や、休憩などのサービスを提供する施設を導入するもの。	●	●	●	●
7	健康と癒しをテーマとしたパッケージツアーの実施	幕張海浜公園	各施設の機能を活用した専門的なトレーニング指導やリラクゼーションサービス、プロスポーツ観戦などをパッケージ・ツアー化し、観光需要の創出を図るもの。				●
8	ビーチイベントの開催促進	幕張の浜	ビーチスポーツやコンサートなどの大型イベントを開催する場所として引き続き活用し、海辺の活用の象徴的な取組みを展開するもの。			●	●

※黄色の網掛けは、ソフト事業もしくはソフト事業が中心の方策です。

### 3) 法的規制・基準等の整理

#### a) 都市計画法

##### 《用途地域等》

- A～Fブロックは第二種住居地域（都市計画法 8 条 1 項 1 号）に指定され、「主として住居の環境を保護するため定める地域」と定義されている。なお、建築物の建ぺい率の限度は 60%、容積率の限度は 200%、高度地区・最高高さは第一種高度地区・31mと定められている。
- また、Gブロックは準工業地域（都市計画法 8 条 1 項 1 号）に指定され、「主として環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便を増進するため定める地域」と定義されている。なお、建築物の建ぺい率の限度は 60%、容積率の限度は 200%と定められている。
- なお、ZOZO マリンスタジアムは、観覧席を備えているが、本来は第二種住居地域では建築ができない。建築にあたり、建築基準法 48 条の但し書き（第二種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合）による許可を取得して設置している。

##### 《都市計画施設》

- 県立幕張海浜公園は、都市計画公園（種別 広域公園）に決定されており、計画面積は 71.9ha となっている。
- また、都市計画法 11 条によれば、「公園とは、主として自然的環境の中で、休息、観賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大地震、火災等の災害時の避難等の用に供することを目的とする公共空地である（都市計画運用指針）」とされている。

## b) 都市公園法

### ① 公園施設の種類

県立幕張海浜公園は、都市公園において広域公園に分類される。

都市公園における施設に関しては、都市公園法 2 条 2 項において都市公園の効用を全うするために設けられるもので、「修景施設」「休養施設」「遊戯施設」「運動施設」「教養施設」「便益施設」「管理施設その他」に限定されている。

### ② 建築面積の制限

都市公園は主に屋外におけるレクリエーションの場であり、また、災害時における避難地としても利用されるものであることから、可能な限りオープンスペースを確保する必要がある。このため、都市公園法 4 条、施行令 6 条において都市公園内に公園施設として設けられる建築物の建築面積(建ぺい率)に制限を設けている。

集客施設(飲食施設の場合)および駐車場は便益施設に該当するため、県立幕張海浜公園において建築できる面積は、許容面積約 14 千㎡から既建築面積約 2 千㎡を差し引いた約 12 千㎡となっている。

なお、都市公園法改正に伴い創設された公募設置管理制度(Park-PFI)を活用すると、建ぺい率の特例(2%⇒12%)により、約 12 千㎡に加え、約 72 千㎡の施設の設置が可能となる。

図表 2-1・13 県立幕張海浜公園(A~Gブロック)における建築面積の制限

法令上の建築面積の制限	公園敷地面積 ※未供用地の 供用が開始 された場合	許容 面積	既建築 面積	建築可能 面積
通常 (公園敷地面積の2%以内)	約720千㎡	約14千㎡	約2千㎡	約12千㎡

### ③ 設置管理許可

都市公園は、一般公衆の自由な利用に供することを目的として設置される公共施設であるため、都市公園法5条では国や地方自治体が「公園管理者」として公園施設を自ら設け、かつ、自ら管理することが原則である、としている。

しかし、都市公園法運用指針においては公園管理者以外の者に対しても公園施設の設置等に関して許可の対象としている。

公園管理者以外の者（第三者）の公園施設の設置等について

（都市公園法運用指針 平成16年12月）

《許可の対象》

- ・ 公園管理者が自ら設け、または管理することが不適當または困難であると認められるもの
- ・ 公園管理者以外のものが設け、または管理することが都市公園の機能の増進に資すると認められるもの

《許可を受ける者について》

- ・ 許可を受けることができる主体は、法律上特段の限定は無い。

※許可を与える公園施設の規模や管理の内容等に応じ、設置または管理するのに十分な能力や財政的基礎を有するものであるかどうかを審査のうえ、適切なものに対してのみ許可を与える。

### ④ 占用許可

都市公園法6条、7条、8条で定める都市公園における占用物件は、公衆のその利用に著しい支障を及ぼさず、かつ、必要やむを得ないものであり、主な対象物として、電柱や電線類、水道管や下水道管類、通路や公共駐車場（地下）、公衆電話、仮設工作物等となっている。

ただし、仮設の占用物件までを法令で限定的に列挙することは、地域のニーズに速やかに対応することが困難な場合もあるため、都市公園法施行令の改正（平成15年3月28日公布・施行）により、本来的機能を阻害しない範囲で、地域における判断の下、条例により仮設の物件又は施設の占用物件への追加を可能としている（都市公園法運用指針 平成16年12月）。

※条例で追加する仮設の占用物件についての規定

- ・ 占用期間は6ヶ月以内であること
- ・ 占用することができる都市公園は0.5ha以上の敷地面積を有するものであること。
- ・ 占用の場所は都市公園の広場内であること
- ・ 建築面積の総計はその広場の敷地面積の30%を超えないこと
- ・ 公衆の利用に著しい支障を及ぼさず、必要やむを得ないと認められるものであって、政令で定める技術的基準に適合する場合に限り許可できる
- ・ 占用物件の外観、配置について、可能な限り都市公園の風致及び美観その他都市公園としての機能を害しないものとしなければならない

#### ⑤ 期間満了後の原状回復

都市公園法 10 条では、公園施設の設置許可、管理許可、占用許可の期間が満了したとき、又は公園施設の設置、管理、占用を廃止したときは、ただちに都市公園を原状に回復しなければならないが、原状に回復することが不適當な場合においてはこの限りではない、としている。

#### ⑥ 近年の法改正（平成 29 年 6 月 15 日施行）

新たな時代の都市マネジメントに対応した都市公園等のあり方検討会の都市公園についてはこれまでの緑とオープンスペースの「量の整備を急ぐステージ」から「多機能性を最大限発揮することを重視するステージ」に移行したとの報告を受け、都市公園法は社会情勢の変化に応じた新たな公園緑地行政のステージに対応するため大幅な改正が行われた。

公園緑地行政の新たなステージでは

- 1) ストック効果をより高める
- 2) 民間との連携を加速する
- 3) 都市公園を一層柔軟に使いこなす

という 3 つの観点が重視されている。

今回の主な改正点は以下の5点。

1. 公募設置管理制度（Park-PFI）の創設

公募設置管理制度は、都市公園において飲食店、売店等の公園施設（公募対象公園施設）の設置又は管理を行う民間事業者を、公募により選定する手続きのこと。

事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件に、事業者には都市公園法の特例措置がインセンティブとして適用される。

**条件 園路、広場等の公園施設（特定公園施設）の整備を一体的に行うこと**

- ・公募対象公園施設を設置、管理する者は、園路、広場等**公園管理者が指定する公園施設をあわせて整備することが必要**
- ・特定公園施設の整備費は、公募時の条件で、全額事業者負担とすることも、公園管理者が一部負担とすることも可能

**特例 1 設置管理許可期間の特例（10年→20年）** <制度を活用した公園整備イメージ>

- ・公募設置等計画の認定の有効期間は**20年**
- ・その期間に許可申請があった場合は設置管理の**許可を与えなければならない**

（設置管理許可の期間の上限は10年のままだが、認定期間（上限20年間）内は更新を保証）

**特例 2 建蔽率の特例（2%→12%）**

- ・通常、飲食店、売店等の便益施設の建蔽率は2%
- ・公募対象公園施設については、休養施設、運動施設等と同様に**10%の建蔽率上乗せ**

**特例 3 占用物件の特例**

- ・認定公募設置等計画に基づく場合に限り、自転車駐車場、看板、広告塔を「**利便増進施設**」（占用物件）として設置可能

<b>従前</b>	<b>新制度</b>
民間資金	民間資金
公的資金	収益を充て、公的資金

2. PFI 事業による設置管理許可期間の延伸（10年⇒20年）

公園施設を整備する場合の設置管理許可期間（現行：最長10年）については、最長20年で公園管理者が設定できることとする。

3. 保育所等の専用物件への追加（特区の全国措置化）

国家戦略特区法改正により、特区内の都市では都市公園における占用許可特例として保育所等の設置が可能。

待機児童解消の取組強化に向けて、都市公園における保育所等の設置について、オープンスペース機能を損なわない範囲で、特区以外の都市においても可能とする。

4. 公園の活性化に関する協議会の設置

公園管理者は、都市公園の利用者の利便の向上に必要な協議を行うための協議会を組織することができる。

各構成員には、協議が整った事項について尊重義務がある。

5. 都市公園の維持修繕基準の法令化

都市公園の管理は、政令で定める都市公園の維持及び修繕に関する技術的基準に適合するように行うものとする。

c) 千葉県立都市公園条例

①都市公園内で許可を要する行為（行為の制限：4条）

1. 行商、募金その他これらに類する行為をすること。

①物品の販売は、国、地方公共団体、公共的団体、指定管理者が主催、共催または後援する催しの一環として行われるものであり、かつ、当該催しの主催者から申請されたものであること。

②上記にかかわらず国、地方公共団体が主催・共催・後援する場合、または、公共的団体が主催する場合で地域振興を目的とする物産展は行うことができる。

③フリーマーケットは上記にかかわらず単独で行うことができる。ただし、原則として、国、地方公共団体、公共的団体、指定管理者の主催・共催・後援の下に行われ、目的がリサイクル活動の推進に資するものであること。また、出展料を徴収する場合には、適正な額であること。

④募金は、原則として、公共公益目的で行うものであること。

⑤一般の公園利用に支障を与えない場所で行われるものであること。

⑥前各号に該当する場合でも、公園管理上及び公園周辺に支障を与えると認められる場合は許可しないものとする。

2. 業として写真又は映画を撮影すること

①公の秩序を乱し、又は公園の風紀を乱すような撮影でないこと。

②一般の公園利用に支障を与えないものであること。

③前各号に該当する場合でも、公園管理上及び公園周辺に支障を与えると認められる場合は許可しないものとする。

3. 興行を行うこと。

①当該公園において、興行を行うのが可能な場所があること。

②国、地方公共団体、指定管理者の主催、共催又は後援の下に行われるものであること。

③興行の内容が、都市公園の本来の利用目的にあったものであること。

④入場料を徴収する場合には、料金が適正であること。

⑤周辺道路の渋滞や駐車場不足が想定される場合、その対策がとられていること。

⑥一般の公園利用に支障を与えないものであること。

⑦前各号に該当する場合でも、公園管理上及び公園周辺に支障を与えると認められる場合は許可しないものとする。

4. 競技会、展示会その他これらに類する催しのため都市公園の全部又は一部を独占して利用すること。

①催物を行う場合は、次のいずれにも該当するものであること。

(1) 当該公園に催物を行うための場所があること。

- (2) 催物の内容が、次に掲げる都市公園の本来の利用目的にあったものであること。
- (a) 公共的な趣旨のもとに行う催物：行政等が都市緑化、環境保護等社会意識の向上のために行うもの。
  - (b) 体力・健康づくり、娯楽としての催物：運動会、競技会、祭り、レクリエーション大会等
  - (c) 文化向上のために行う催物：展覧会、演奏会、演劇、講演会、シンポジウム、コンクール等
- (3) 入場料を徴収する場合には、料金が適正であること。
- (4) 大規模な催物では、開催当日の事故防止（交通機関の確保、周辺道路の整理、利用者の誘導、連絡体制、救護体制）及び環境衛生対策（仮設トイレの設置、ゴミ処理、音量等の調整、周辺住民の理解等）がとられていること。

②集会は、次のいずれかに該当する場合は許可しない。

- (1) 過去に開催された集会等で騒動を引き起こし、暴力的行為又は違法行為を行ったことが明らかな団体又は構成員が参加する予定であるとき。
  - (2) 集会の参加人員が公園内に収容できないと認められるとき。
- ③各種訓練は、必要やむを得ない要請に基づくものに限り認める。
- ④一般の公園利用に支障を与えないものであること。
- ⑤前各号に該当する場合でも、公園管理上及び公園周辺に支障を与えると認められる場合は許可しないものとする。

## ②都市公園内における行為の禁止（6条）

- (1) 都市公園を損傷し、又は汚損すること。
- (2) 竹木を伐採し、又は植物を採取すること。
- (3) 土地の形質を変更すること。
- (4) 鳥獣類を捕獲し、又は殺傷すること。
- (5) はり紙若しくははり札をし、又は広告を表示すること。
- (6) 知事が指定した立入禁止区域に立ち入ること。
- (7) 知事が指定した場所以外の場所に車両を乗り入れること。
- (8) 知事が指定した場所以外の場所で花火、たき火等火気を使用すること。
- (9) 前各号に掲げるもののほか、都市公園の公衆の利用を妨げる行為をすること。

#### d) 国家戦略特区関連

千葉市は平成 27 年 12 月に国家戦略特別区域法に基づき国（内閣府）が指定する「国家戦略特区」の東京圏の一部として追加指定された。

現在、千葉市では以下の特区プロジェクトに取り組んでおり、特区制度を活かしたプロジェクトの提案を広く募っている。

#### 【ドローンによる宅配サービス・セキュリティ】

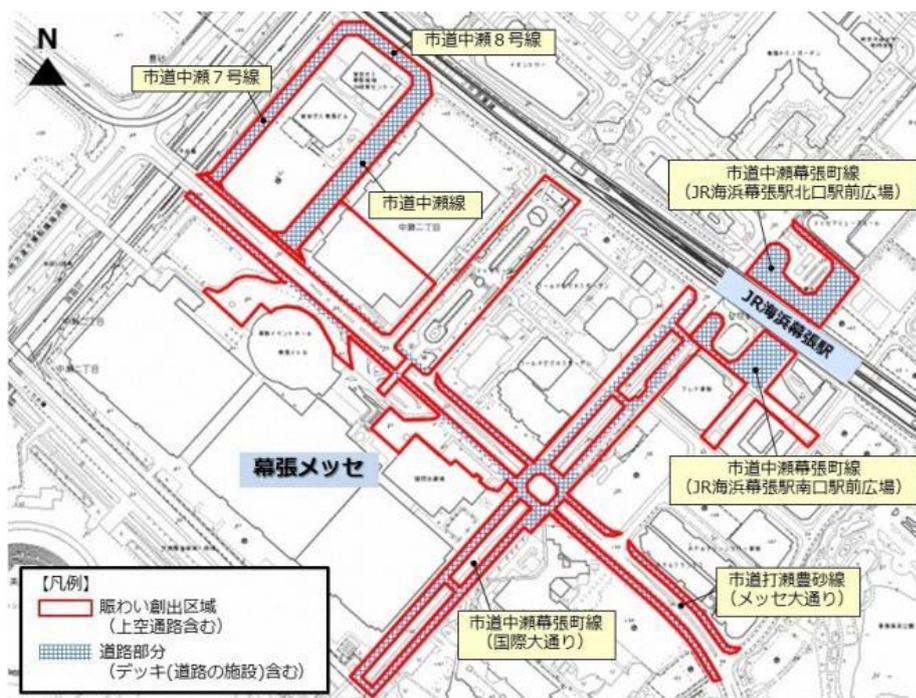


## 【自動運転モビリティの導入】



○幕張新都心は計画的に機能ごとに整備されている一方で、施設間に一定の距離があるため、来街者の多くがJR海浜幕張駅と目的施設との「**単純往復**」となっている。  
 ⇒**拠点間の移動負担を軽減**することで「**回遊性**」を向上させ、交流人口の増加による**賑わい創出**を図る

## 【エリアマネジメントに係る道路法の特例】



出典：千葉市HP

## 【その他】

### a) 特区民泊

本来、宿泊期間が1か月未満の場合「旅館業法」が適用され、フロントの設置や宿泊者名簿の作成、衛生管理、保健所による立入検査などが義務付けられるが、市長が認定することで旅館業法の適用が除外され、観光やビジネスの宿泊ニーズに対応した新たな宿泊施設を提供することが可能となる。

b) NPO 法人の設立手続の迅速化

NPO 法人の設立認証手続における申請書類の縦覧期間が 1 か月から 2 週間に短縮される特例。これにより、地域の様々な課題解決に取り組む NPO 法人の設立促進が期待できる。

c) 粒子線治療の研修に係る在留期間の緩和

外国の医師や放射線物理工学の専門家等が「研修」を目的として入国する場合、在留期間は最長 1 年と定められているが、これを 2 年に延長する特例。本特例が活用されることで、海外への粒子線治療の普及や日本製診療用粒子線照射装置の輸出促進が期待される。

d) ドローンフィールド

無人航空機の飛行は航空法により制限されているが、この特例によりドローンを使った国際競争の強化および経済活動の拠点として、本市の管理する施設等を活用し、法人向けのドローンの飛行場所「ドローンフィールド」を開設している。

#### 4) 調査対象地域に関するこれまでの検討の経緯

##### a) DE ブロック関連の整備計画

県立幕張海浜公園の整備計画は、昭和 59 年度の基本計画から始まり、マリスタジアムの建設により昭和 62 年度に FG ブロックの計画変更が行われた。

DE ブロックに関しては、平成 7 年に開催された「第 12 回全国都市緑化ちばフェア」の会場の一部として暫定整備されたが、その後、本格整備されることなく、15 年以上を経過している。

DE ブロックの整備に係わる検討の経緯としては、以下のとおりであり、平成 18 年度には、NPO 法人、地元自治会・商店会代表者、有識者、千葉県等による「幕張海浜公園（海側）整備研究会」から、DE ブロックを新都心にふさわしい魅力的で賑わいのある公園とするために、民間事業者の活力を利用して整備・管理運営するための方策について提言がなされ、その後、DE ブロックについては民間活力導入に向けた調査・検討が進められてきた。

##### b) DE ブロック民間活力導入に関する調査

###### ① 調査概要

DE ブロックにおいては、これまでに「幕張海浜公園 DE ブロック 民間活力導入検討調査（平成 23 年度）」や「幕張海浜公園 DE ブロック 民間活力導入調査（平成 24 年度）」が実施されており、それぞれの調査概要は以下のとおりである。

図表 2-1・14 DE ブロックのこれまでの経緯

平成 7 年 8 月～10 月	全国都市緑化フェア開催
平成 8 年 3 月	都市緑化フェア跡地を都市公園として開設
▼	
平成 14 年 11 月～16 年 3 月	県民参加の公園づくり事業を NPO に委託し実施
平成 16 年度	「幕張海浜公園 DE ブロック整備計画策定調査・管理運営計画策定調査」
平成 18 年度	「幕張海浜公園（海側）整備研究会」による検討
平成 23 年度	「幕張海浜公園 DE ブロック 民間活力導入検討調査」
平成 24 年度	「幕張海浜公園 DE ブロック 民間活力導入調査」
平成 25 年度	「県立幕張海浜公園 DE ブロック整備基本方針策定調査」

図表 2-1・15 DE ブロック民間活力導入に関する調査及び結果概要

調査名	調査及び結果概要
<p>① 幕張海浜公園 DE ブロック民間 活力導入検討調 査（平成 23 年度）</p>	<p><u>県民の福祉向上、新たなライフスタイル創造に資する「スポーツ」を基軸とした新たな公園づくりをテーマに、アウトドアスポーツ・レクリエーション拠点として公園の整備・運営管理を図るとした場合、事業実現に向けたポイントは以下のとおりであるとしている。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <p><b>・公園管理者による整備</b></p> <p>基盤整備や民間企業にたよらない公園施設等については、公園管理者においてできるかぎり整備を行い、民間企業が応募しやすい環境を整える。</p> </li> <li> <p><b>・指定管理者制度の活用</b></p> <p>公園の快適性向上のための日常の適切な管理や、イベントや各種活動によるにぎわい創出などについては、指定管理者制度を活用して実現し、公園のポテンシャル向上を図っていくことが望ましいと考えられる。</p> </li> <li> <p><b>・小規模事業(売店・飲食店等)の先行的な公募</b></p> <p>企業にとっては比較的事業決定がしやすく、幅広い企業が対象となる売店や飲食店等の小規模事業については、先行的に公募することも考えられる。そのためには、常に企業情報を収集し、公募の時期を見極めながら実施していく。</p> </li> </ul>
<p>② 幕張海浜公園 DE ブロック民間 活力導入調査（平 成 24 年度）</p>	<p><u>幕張の浜（ZOZO マリンスタジアム南側の砂浜）におけるビーチバレー・ビーチスポーツを中心としたビーチ活性化事業や、DE ブロックにおけるキッズを対象とした自転車イベントによる公園活性化事業の実証実験の結果、現状を以下のよう</u> <u>に捉えている。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <p><b>・単発のイベント開催場所としては認知が高いが、定常的に集客事業を行うには厳しい状況。</b></p> <p>飲食や休憩などが行える施設がなく、民間企業が何らかの事業進出を行ったとしても、複合的・定常的に集客できる環境としての魅力が低い。そのため、ある程度の規模をもった複合的な事業として進出できる企業が無いと、現状では応募に期待するのは難しい状況にある。</p> </li> </ul>
調査名	調査及び結果概要
<p>② 幕張海浜公園 DE ブロック民間 活力導入調査（平 成 24 年度）（つづ き）</p>	<p>また、<u>公募実施への見通し</u>については、実証実験結果による課題や企業意向による課題から、以下の取組の必要性を整理している。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <p><b>・公園管理者による整備</b></p> <p>基盤整備や民間企業にたよらない公園施設等については、公</p> </li> </ul>

	<p>園管理者においてできるかぎり整備を行い、民間企業が応募しやすい環境を整える。(民間事業者の参入を想定し、最低限必要となる水道や下水道、電気などの基盤施設整備を先行して進める。)</p> <p><b>・指定管理者制度の活用</b></p> <p>公園の快適性向上のための日常の適切な管理や、イベントや各種活動によるにぎわい創出などについては、指定管理者制度を活用して実現し、公園のポテンシャル向上を図っていくことが望ましいと考えられる。</p> <p><b>・小規模事業(売店・飲食店等)の先行的な公募</b></p> <p>企業にとっては比較的事業決定がしやすく、幅広い企業が対象となる売店や飲食店等の小規模事業については、先行的に公募することも考えられる。そのためには、常に企業情報を収集し、公募の時期を見極めながら実施していく。</p>
--	---

## ② ヒアリング・アンケート等

幕張海浜公園 DE ブロック民間活力導入検討調査(平成 23 年度)の中で、集客施設への参入想定業種の事業者や有識者を対象にヒアリング調査等が行われた。調査概要は以下のとおりである。

図表 2-1・16 ヒアリング等調査及び結果概要

調査方法	調査及び結果概要	
① ヒアリング調査	商業系(2社)、スポーツ・健康関連(3社)、イベント・公園管理(1社)、有識者(アウトドア・スポーツ・レクリエーションに知見を持つ専門家2名)を対象に実施した。調査の結果は以下のとおりである。	
	①総論	スポーツを基軸とした方向性についての評価は概ね良好。
	②個別のプログラム、施設、事業に対する提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・健康管理・情報提供サービスに関する提案</li> <li>・ニュースポーツに関する提案</li> <li>・その他のスポーツ・施設関連に対する提案</li> <li>・アクセス改善を図るための交通機関・サービスに対する提案</li> </ul>
① ヒアリング調査(つづき)	③公園への集客・イメージ向上の視点	イベント等による発信・集客の重要性、他にはない本公園の特徴づけ、イメージづくり等についての意見が寄せられた。特に、「海」というロケーションを活かし、米国の西海岸のような魅力的な景観・雰囲気作りを行うことで、幕張のイメージを高めていくことが重要であるという

調査方法	調査及び結果概要	
		意見が見られた。
	④事業推進のステップ（公募について）	最初のステップとして、具体的なプロジェクト＝シンボル事業をつくり、それを先行的に行いながら、全体の公園事業につなげていってはどうかという提案があった。
	⑤地域住民等との連携について	日常的な利用者の中心となり得る地域住民に主体的に管理運営してもらえるようなくみづくりについての提案があった。その中で、特に「総合型地域スポーツクラブ」等に公園を活用してもらってはどうかという意見もあった。
	⑥大学との連携について	大学の参画については、地域貢献や地域交流などにつながるメリットが提示されることが重要であるとの意見があった。参画の形態としては、健康管理・増進などのプログラム開発での連携や、学生の活用などが提案された。
② インターネット調査	<p>県立幕張海浜公園の求められる役割や機能を、利用者の視点から洗い出すとともに、スポーツを基軸とした新たな公園づくりという事業仮説の受容性や求められる機能・サービス等を明らかにするために、利用者として想定される圏域（第二次利用圏／自動車30分圏内）居住者を対象にインターネット調査を実施した。、インターネット調査の結果概要は以下のとおりである。（2,060 サンプル）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本公園の利用者層として想定される第二次利用圏（自動車30分圏）の居住者のうち、県立幕張海浜公園の利用経験者は約3割にすぎず、また、約半数が日常的にスポーツを行っていない。しかし、健康増進、スポーツ活動への潜在的ニーズは強いものと考えられる。</li> <li>・本公園をアウトドアスポーツ・レクリエーション拠点とすることに対して、「賛成」「利用したい」という意向は、それぞれ7割超、約6割と高く、<u>県民の福祉向上、新たなライフスタイル創造に資する「スポーツ」を基軸とした新たな公園づくりをテーマに、アウトドアスポーツ・レクリエーション拠点として公園の整備・運営管理を図るとした事業仮説に対して、非常に好意的であったといえる。</u></li> </ul>	

### c) その他イベント開催等

調査対象地域は、公園と人工海浜からなる大規模なオープンスペースを有していることから、それらを活用した大規模イベントが多数開催されている。また、ランイベントなど周辺地域一帯をあわせて利用したイベントも開催されている。

図表 2-1・17 D～Gブロックでのイベント開催状況 (平成 28 年度)

イベント種別	ブロック	開催時期	開催日数	動員数
1 自転車レース	DEF	4月	2日	
2 ランニングイベント	DE	4月	2日	
3 音楽イベント	DE	5月	4日	約5万人
4 飛行機レース	DEFG	6月	2日	約12万人
5 音楽イベント	F	6月	1日	
6 トライアスロン	DEF	6月	2日	約1万人
7 音楽イベント	DE	7月	1日	約3万人
8 ランニングイベント	DE	7月	2日	約1.5万人
9 花火大会	DEFG	8月	1日	約30万人(園内約12万人)
10 音楽イベント	DEFG	8月	2日	約12万人
11 音楽イベント	G	10月	2日	約1万人
12 自転車レース	DE	10月	2日	約400人
13 ウォーキングイベント	DE	10月	1日	約2万人
14 自転車レース	G	11月	2日	約1.5万人
15 自転車レース	DEF	11月	2日	
16 ビーチスポーツイベント	DE	11月	2日	
17 マラソンイベント(地域)	DE	12月	1日	約500人
18 ランニングイベント	DEF	12月	2日	約2,000人
19 自動車展示イベント	FG	1月	2日	
20 マラソンレース(大規模)	F	1月	1日	約2万人
21 ランニングイベント	DE	2月	1日	
22 チャリティーイベント	G	3月	1日	
23 自転車レース	DEF	3月	1日	

※但し H28.12.9 時点での情報に基づく内容

資料:千葉県

## (2) 調査対象地域に立地する施設の概要

### 1) 調査対象地域内の施設

調査対象地域内の施設のうち、将来の駐車需要見込み検討の主な施設となる Zozo マリンスタジアムとその関連施設について、施設概要及び利用状況等を整理する。

#### a) Zozo マリンスタジアム

- 平成 2 年 2 月竣工
- 収容人数は 30,119 人（平成 28 年 3 月現在）
- Fブロックに立地し千葉ロッテの本拠地球場であり、球場施設は千葉市、駐車場などの土地部分は千葉県がそれぞれ所有し、千葉ロッテが指定管理者として運営管理を行っている。
- プロ野球球場として利用されている他、夏の全国高等学校野球選手権千葉大会の開会式と準々決勝以降の試合や社会人野球でも使用されている。
- コンサートでも数多く利用されており、平成 2 年 4 月完成後間もなくこけら落としイベントとなった有名アーティストのコンサートを始め、近年では都市型音楽フェスティバル等の会場となっている。
- 平成 29 年のプロ野球の試合数は 71、入場者数は延べ 1,450,164 人、1 試合平均 20,425 人となっている。

#### b) 千葉ロッテマリーンズ屋内練習場

- 平成 24 年 2 月竣工
- Zozo マリンスタジアム横に整備された野球・ソフトボール練習場（55.1 m 角の屋内練習場）
- Zozo マリンスタジアムと同じ人工芝「ASTRO STAGE Mj マリンバージョン（アストロ・ステージ Mj マリンバージョン）」とアンツーカーを使用しているのが特徴。
- また、千葉ロッテのオフィシャルスポンサーとなったサンテックパワー・ジャパンの協力のもと、サンテックパワーの太陽光発電システムを導入している。
- 現状では主に千葉ロッテによる利用が多いが、一般利用も可能。

#### c) マリーンズミュージアム

- Zozo マリンスタジアム北側に整備された、千葉ロッテ及び Zozo マリンスタジアムに関する様々な要素を実際に見たり触ったりして体感したり、毎日オリオンズ時代からの球団史について学ぶことができるミュージアム。
- 平成 17 年の 6 冠達成の感動を再び味わうことができる、プロ野球ファンのみならず、必見のスペースとなっている。
- ミュージアム 1 階、「マリーンズストア・プラザ店」では、マリーンズのオリジナルグッズを販売。
- 入場料は無料。

## 2)公園内のインフラ整備の状況

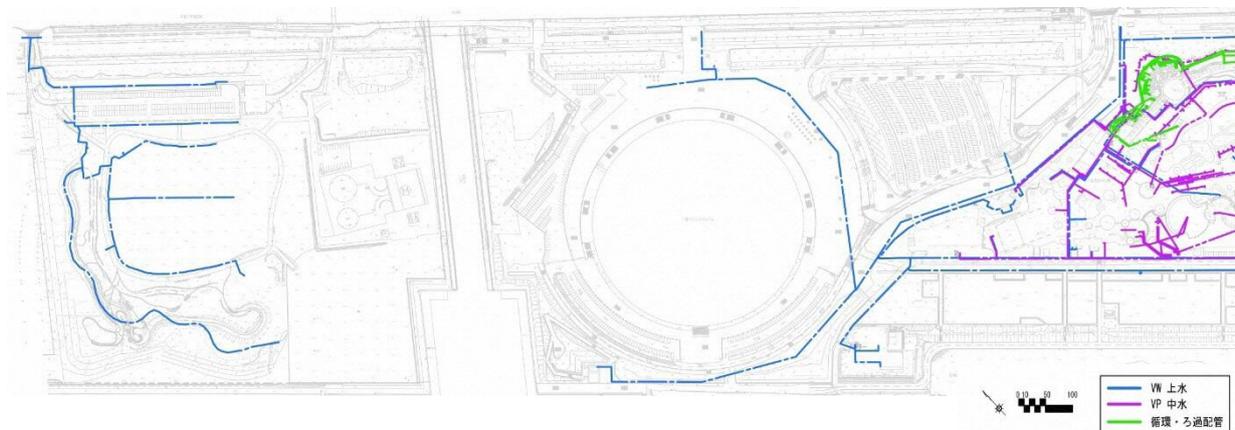
集客施設の導入に伴う、駐車場やバスロータリーなどの共用施設の再整備検討の前提条件として、既往調査結果（各種台帳）に基づきインフラの整備状況を整理した。

集客施設の整備にあたっては、独立した供給処理施設の系統が必要なものが出てくることが考えられ、加えて共用施設の再整備とあわせて一部撤去や切り回しを行う必要のある施設が出てくる見込みである。

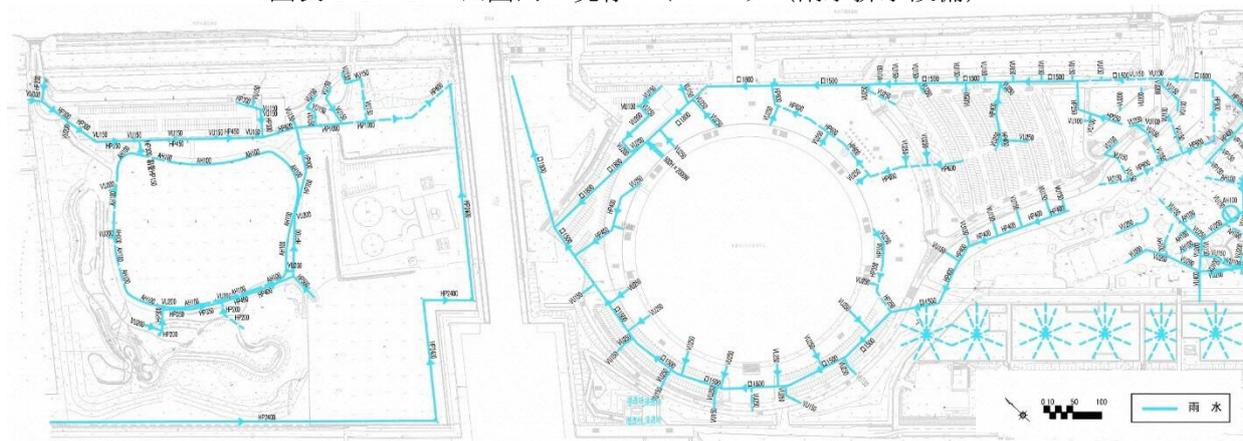
図表 2-1・18 調査対象地域内のインフラの整備状況

<p>上水設備</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●<b>上水</b></li> <li>・各ブロックとも、主要アクセス道路から引込み、ZOZO マリンスタジアム、マリーンズミュージアム、屋内練習場といった施設の他、公園内トイレ、管理事務所、水飲み、散水栓等に供給している。</li> <li>●<b>中水</b></li> <li>・DE ブロックのみ、せせらぎ、親水池、その他緑化フェア施設に供給された配管が多数残存している。</li> <li>●<b>循環水</b></li> <li>・DE ブロックのみ、せせらぎの循環水として配管が残存している。</li> </ul>
<p>雨水排水設備</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・DE ブロック北側は、公園中央のU形側溝で集水し、ZOZO マリンスタジアムの北側をボックスカルバート□1500～1800 で浜田川へ排水している。</li> <li>・DE ブロック南側は、東西の小流域毎に集水し、松林側の管理通路下部の水路を経由し、ZOZO マリンスタジアムの南側をボックスカルバート□1500～1800 で浜田川へ排水している。</li> <li>・Fブロックは、外周の車路や駐車場内のU字溝で集水し、ZOZO マリンスタジアム北側と南側のボックスカルバート□1500～1800 で浜田川へ排水している。</li> <li>・Gブロックは、芝生広場南側と駐車場南側で集水し、浜田川沿い及び未共用地を東西に横断するコンクリート管で浜田川へ排水している。</li> </ul>
<p>汚水排水設備</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・DE ブロックは、公園内トイレ、管理事務所、水飲み、せせらぎ排水からの汚水排水を集水し、DE ブロック中央付近で北側の市道千葉臨海線下部の污水管に接続している。緑化フェア時に使用と思われる污水管も残存している。</li> <li>・Fブロックは、ZOZO マリンスタジアム、公園内トイレの汚水を集水し、DE ブロック内の污水管に接続した後、DE ブロック中央付近で北側の市道千葉臨海線下部の污水管に接続している。</li> <li>・Gブロックは、公園内トイレの汚水を集水し、Gブロック駐車場への進入路（千葉県精神医療センター側）を通り、主要地方道千葉・船橋海浜線下部の污水管に接続している。</li> </ul>
<p>電気等設備</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・DEFブロックは、ZOZO マリンスタジアム進入路の脇から引込み、分電盤から地下埋設で電気施設を経由し、公園内トイレ、管理事務所、園路・駐車場・ZOZO マリンスタジアム外周等の照明柱、ポンプ施設等に供給している。照明柱は、間隔が広く、夜間の暗さが課題となっている。緑化フェア時に使用と思われるケーブルも多数残存している。</li> <li>・Gブロックは、Gブロック駐車場進入路から引込み、分電盤から地下埋設で電気施設を経由し、公園内トイレ、駐車場、芝生広場外周の照明柱に供給している。Gブロックのみ電話配線が敷設されている。</li> </ul>

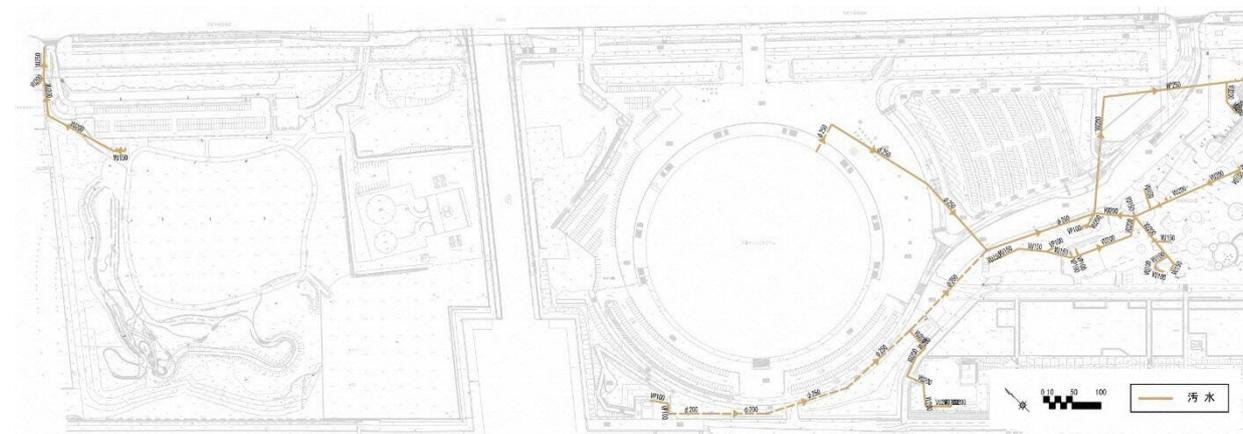
図表 2-1・19 公園内の既存のインフラ（上水設備）



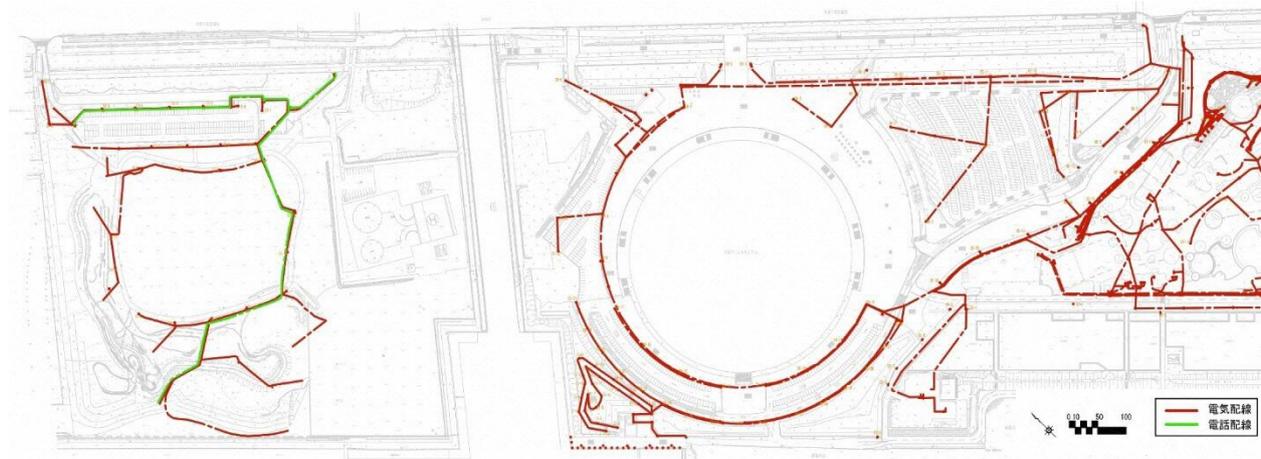
図表 2-1・20 公園内の既存のインフラ（雨水排水設備）



図表 2-1・21 公園内の既存のインフラ（汚水排水設備）



図表 2-1・22 公園内の既存のインフラ（電気等設備）



### 3) 調査対象地域周辺の大規模施設

幕張新都心地区内の大規模施設の概要について整理した。

幕張新都心は、幕張メッセを中心に業務系複合施設、大企業のオフィスビルが集積するビジネスの中心地としての側面と、ショッピングモールなどの大規模商業施設が集積する商業地としての側面を合わせ持ち、広域圏からの集客ポテンシャルの高さを表している。

広域から人が集まるエリアの特徴を反映して、大規模な宿泊施設が複数立地しており、ハーバービューやパークビューが付加価値となっている。

図表 2-1・23 調査対象地域周辺の大規模施設

分類	施設名	設置者	施設規模	開業	施設概要
商業施設	イオンモール幕張新都心	イオンモール(株)	店舗面積12.8万㎡	平成25年	360の専門店からなるショッピングモール。首都圏の商業施設ではイオンレイクタウンに次ぐ規模。
	コストコホールセールジャパン幕張倉庫店	コストコホールセールジャパン(株)	店舗面積1.6万㎡	平成2年	会員制倉庫型店舗。国内のコストコの中で最も大きい売場面積。
	三井アウトレットパーク幕張	三井不動産商業マネジメント(株)	店舗面積1.6万㎡	平成2年	平成7年にパークサイド棟を加え、平成27年にリニューアル。137店舗のアウトレットモール。
	イオン幕張店	イオン(株)	店舗面積2.5万㎡	平成2年	当初カルフルとしてオープン。平成24年に現在のイオン幕張店に名称変更。
コンベン	幕張メッセ	千葉県・(株)幕張メッセ	延床面積16.5万㎡	平成元年	国際展示場1ホールから8ホール、イベントホール、国際会議場、国際展示場9ホールから11ホール(北ホール)の4つの建物からなる複合コンベンション施設。
オフィス	ワールドビジネスガーデン(WBG)	三井不動産・第一生命・鹿島建設	ツインタワー(地上35階)延床面積228千㎡	平成3年	マリビーストタワーとマリブウエストタワーの2棟からなるツインタワーである。完成当時の延床面積はサンシャイン60に次いで日本で2番目の広さ。
	幕張テクノガーデン	株式会社幕張テクノガーデン	ツインタワー(地上25階)＋低層棟延べ床面積210千㎡	平成2年	民活法に認定された国内第1号のインテリジェントビル。周辺のオフィスビルに対して冷暖房用熱源の供給も行う。
宿泊施設	ホテルニューオータニ幕張	(株)ニュー・オータニ	客室数418室	平成5年	—
	アパホテル&リゾート・東京ベイ	アパホテル(株)	客室数1,182室	平成18年	—
	ホテル ザ・マンハッタン	(株)ザ・マンハッタン	客室数130室	平成3年	—
	ホテルスプリングス幕張	山形屋商事(株)	客室数259室	平成2年	—
	ホテルグリーンタワー幕張	藤田観光(株)	客室数205室	平成3年	—
	ホテルフランクス	(株)プライダルプロデュース	客室数222室	平成3年	—

資料：千葉県「幕張新都心オフィシャルガイド2017」、各事業者HP等

#### 4)交通動線の状況

##### a) 調査対象地域へのアクセスにおける利用交通手段

調査対象地域を含むゾーン（以下「当該ゾーン」という。）へのアクセスがどのような交通手段により行われているかを、平成20年に東京都市圏交通計画協議会により実施された「第5回パーソントリップ調査」の集計結果（着トリップデータ）により分析した。

なお、当該ゾーンの範囲は以下のようになっている。

千葉県美浜区

打瀬1丁目、打瀬2丁目、打瀬3丁目、豊砂、中瀬1丁目、中瀬2丁目、浜田1丁目、浜田2丁目、ひび野1丁目、ひび野2丁目、幕張西1丁目、幕張西2丁目、幕張西3丁目、幕張西4丁目、幕張西5丁目、幕張西6丁目、美浜、若葉1丁目、若葉2丁目、若葉3丁目

##### ① 目的種別別代表交通手段

当該ゾーンへの集中トリップの目的種別別代表交通手段構成を下表に整理した。「自宅－勤務」という定常的アクセス（通勤通学目的）のトリップは7割が鉄道利用であるのに対し、「自宅－私事」という非定常的アクセスは自動車利用が4割、自転車と徒歩が合わせて4割という構成になっており、当該ゾーンへのアクセスにおける自動車依存度の高さが確認できる。自転車・徒歩はゾーン内または隣接ゾーンからの移動であろう。なお、路線バスを使ってアクセスする人の割合はいずれの目的でもごく少数となっている。

図表 2-1・24 集中トリップの代表交通手段別構成

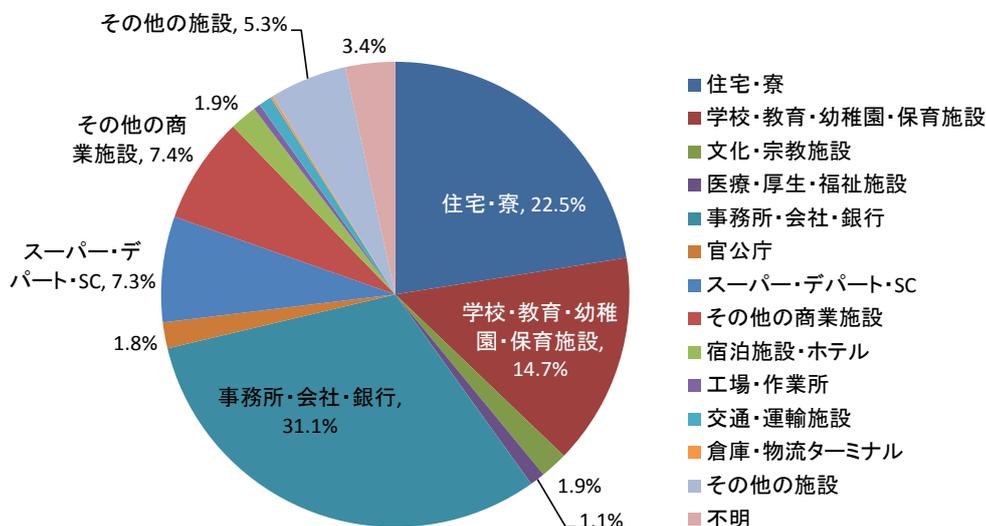
目的種類	鉄道・地下鉄	路線バス・都電	自動車	2輪車	自転車	徒歩	その他	不明	計
自宅－勤務	30,836 69.9%	1,373 3.1%	5,808 13.2%	800 1.8%	3,769 8.5%	1,051 2.4%	82 0.2%	426 1.0%	44,145 100.0%
自宅－私事	2,014 13.1%	442 2.9%	6,808 44.4%	19 0.1%	3,292 21.5%	2,586 16.9%	0 0.0%	167 1.1%	15,328 100.0%

資料：「第5回東京都市圏パーソントリップ調査」  
東京都市圏交通計画協議会

##### ② 施設種別別集中トリップの代表交通手段構成

当該ゾーンの着施設別に集中トリップ数の構成を整理したのが下のグラフである。最も大きな割合を占めるのは「事務所・会社・銀行」、2位が「住宅・寮」、3位が「学校・教育・幼稚園・保育施設」となっており、商業施設の計はほぼ3位と並ぶ。公園を含むと考えられる「その他の施設」は5%程度となっている。

図表 2-1・25 当該ゾーンへの集中トリップ数の施設種類別構成



資料：「第5回東京都市圏パーソントリップ調査」  
東京都市圏交通計画協議会

施設種類別の代表交通手段の構成を整理すると下表のとおり。スーパー・デパート・SCについては自動車利用が5割を占め、鉄道利用は1割程度、その他の商業施設は鉄道が4割、自動車が3割という構成になっている。その他の施設（公園はこの分類に含まれると考えられる）は鉄道が4割、自動車が2割という構成になっている。上記のいずれの施設種類別でも路線バスの利用率は低い。

調査対象地域への通勤通学対象以外の施設へのアクセスにおける自動車への依存度の高さが確認できる。

図表 2-1・26 施設種類別集中トリップの代表交通手段構成

施設	鉄道・地下鉄	路線バス	自動車	2輪車	自転車	徒歩	その他	不明	計
住宅・寮	35.8%	2.1%	23.3%	0.5%	13.8%	23.2%	0.3%	1.1%	100.0%
学校・教育・幼稚園・保育施設	48.0%	1.2%	9.6%	1.0%	11.2%	27.6%	0.0%	1.3%	100.0%
文化・宗教施設	57.7%	2.8%	26.6%	0.0%	5.8%	7.1%	0.0%	0.0%	100.0%
医療・厚生・福祉施設	16.9%	0.0%	38.0%	0.0%	15.2%	26.2%	0.0%	3.7%	100.0%
事務所・会社・銀行	67.0%	3.2%	15.9%	0.9%	7.2%	4.8%	0.2%	0.8%	100.0%
官公庁	57.6%	3.2%	27.9%	0.0%	1.3%	8.6%	0.0%	1.3%	100.0%
スーパー・デパート・SC	12.9%	1.5%	52.1%	2.8%	13.8%	15.4%	0.0%	1.6%	100.0%
その他の商業施設	35.7%	0.8%	29.7%	0.9%	11.6%	20.6%	0.0%	0.9%	100.0%
宿泊施設・ホテル	26.5%	3.3%	49.6%	1.4%	7.2%	12.0%	0.0%	0.0%	100.0%
工場・作業所	22.2%	0.0%	68.2%	0.0%	5.7%	3.9%	0.0%	0.0%	100.0%
交通・運輸施設	21.5%	6.4%	49.2%	0.0%	6.1%	16.9%	0.0%	0.0%	100.0%
倉庫・物流ターミナル	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
その他の施設	41.3%	2.5%	24.0%	0.0%	15.5%	15.2%	0.0%	1.5%	100.0%
不明	70.7%	2.6%	11.8%	3.8%	6.8%	0.8%	0.0%	3.5%	100.0%
合計	47.3%	2.3%	22.6%	1.0%	10.4%	15.2%	0.1%	1.1%	100.0%

資料：「第5回東京都市圏パーソントリップ調査」  
東京都市圏交通計画協議会

b) イベント時の交通動線

① 公共交通による動線

県立幕張海浜公園へのアクセスは、公共交通利用者に関してはJR京葉線・海浜幕張駅から徒歩または周辺鉄道駅から路線バスを利用することになる。

なお、千葉ロッテの試合開催日は、プレナ幕張マリーンズストア海浜幕張駅前店前より『ZOZO マリンスタジアム行』シャトルバスが運行される。運行スケジュールは以下のとおり。

平日デーゲーム：試合開始2時間前～試合開始1時間後まで

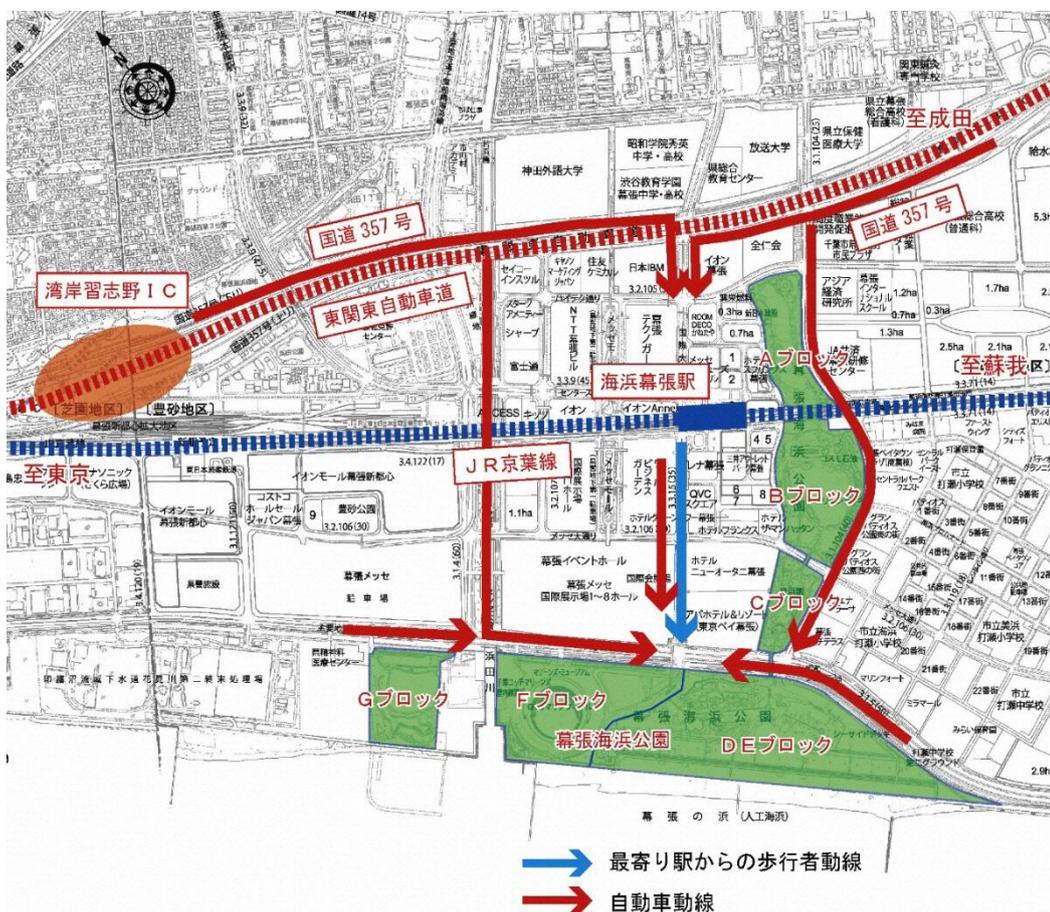
平日ナイター：試合開始2時間前～19時30分まで

土日祝日：試合開始2時間半前～試合開始30分後まで

② 自動車による動線

自動車による県立幕張海浜公園へのアクセスは、国道357号または東関東自動車道・湾岸習志野ICから国際大通り、公園大通りを経由するのが一般的である。千葉方面からは国道357号から県立幕張海浜公園北側に接する市道千葉臨海線を利用、船橋方面からは、国道357号から県立幕張海浜公園北側に接する主要地方道千葉・船橋海浜線を利用することになる。

図表 2-1・27 アクセス動線



### c) 調査対象地域に関する動線

DEFブロックへのアクセス動線としては、JR京葉線・海浜幕張駅及びABCブロック、幕張ベイタウン方面からの歩行者動線と国道357号、新都心内の道路等からの一般車動線、路線バスやイベント時の臨時バス、シャトルバス等の動線がある。

歩行者アクセスとしては、JR京葉線・海浜幕張駅から幕張海浜交差点と見浜園交差点を経由するルートがある。DEブロック中央部には、見浜園橋を渡ってABCブロックからの連絡もされている。

また、幕張ベイタウンからDEブロック東側に接続する歩道橋でアクセスするルートもある。さらに、幕張の浜には砂浜プロムナードが整備され、稲毛海浜公園や検見川浜、いなげの浜とのアクセスが確保されており、海辺エリアの一体感を創出している。

自動車によるアクセスは、幕張海浜公園交差点と見浜園交差点を経由するルートとなっている。このうち、バス（路線バス、シャトルバス等）によるアクセスは幕張海浜公園交差点を経由するルートのみである。

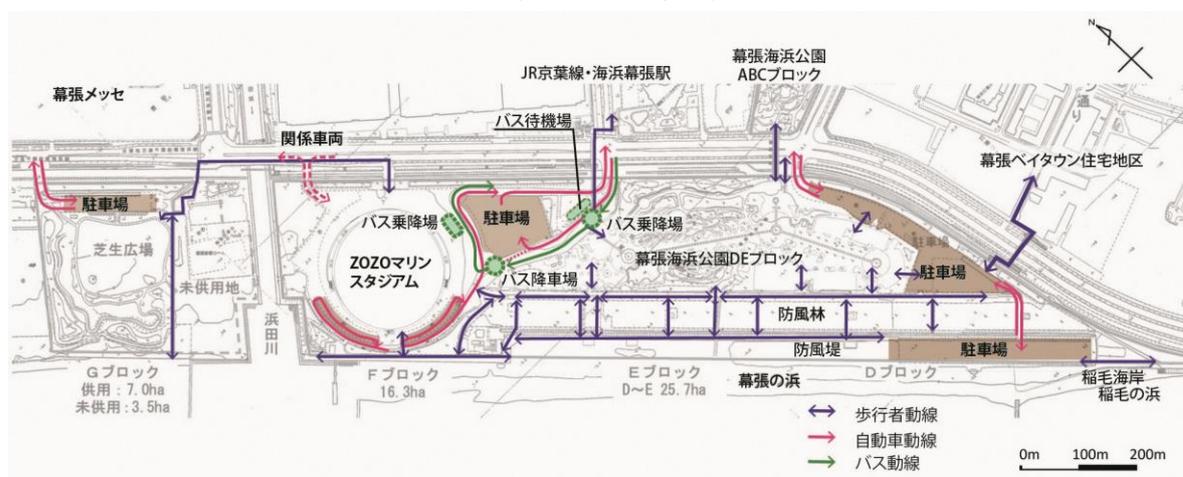
なお、プロ野球ゲーム開催時は、Fブロック駐車場・バスロータリーにアクセスする駐車もしくは送迎目的の一般車と、路線バス、シャトルバスが集中して交通混雑が発生している。

調査対象地域への動線および調査対象地域内の動線を整理すると図表2-1・28のとおりとなる。



幕張海浜公園交差点の出入口

図表 2-1・28 調査対象地域に関する動線

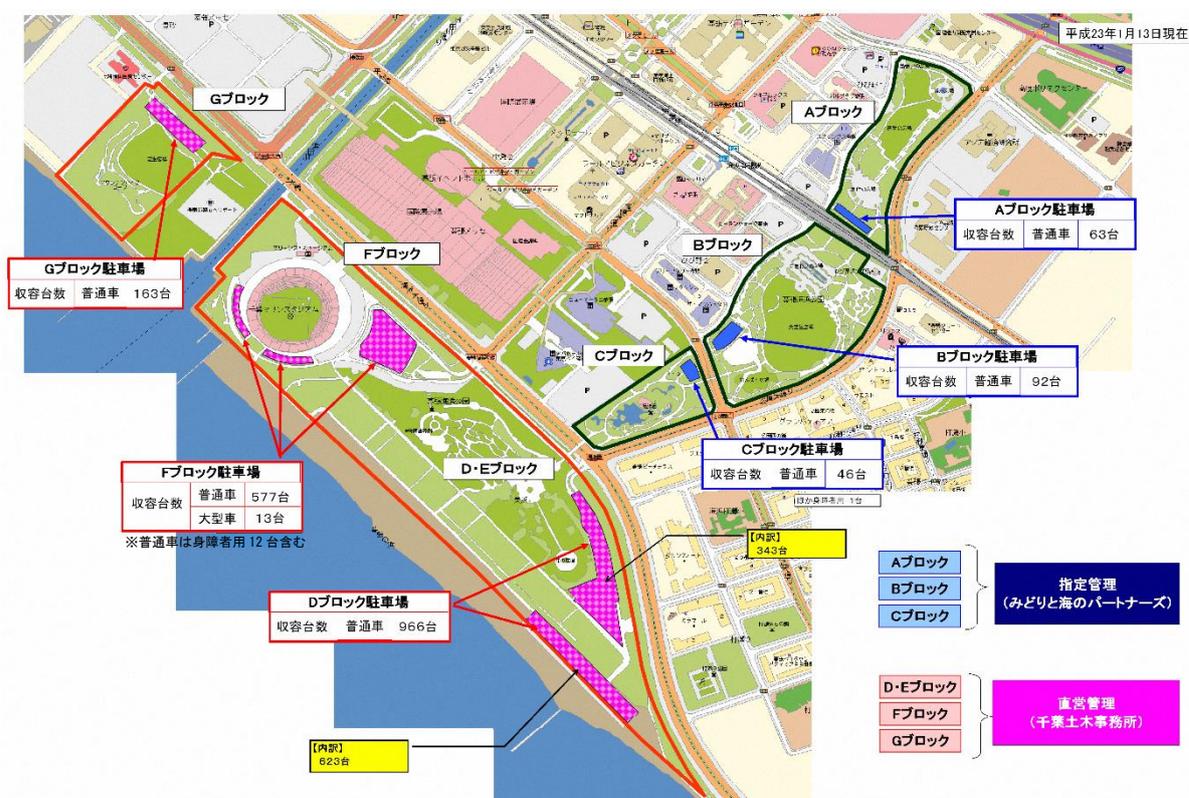


d) 調査対象地域及び周辺地域の駐車場

① 公園内の駐車場配置状況

- 県立幕張海浜公園では各ブロックに駐車場が整備されており、総台数は普通車 1,907 台、大型車 13 台となっている。
- そのうち DE ブロックは、平成 7 年の緑化フェアで整備されているため、暫定駐車場形態となっている。
- 県立幕張海浜公園の駐車場利用台数は、平成 28 年度で約 245,900 台となっている。

図表 2-1・29 幕張海浜公園駐車場配置及び台数



◆ 駐車場利用台数 (平成28年度)

A	34,755 台/年
B	63,035 台/年
C	17,040 台/年
D	36,145 台/年
F	86,238 台/年
G	8,723 台/年
合計	245,936 台/年

◆ 施設利用者数 (平成22年度)

見浜園 24,032 人/年

◆ 公園利用者数※ (平成22年度)

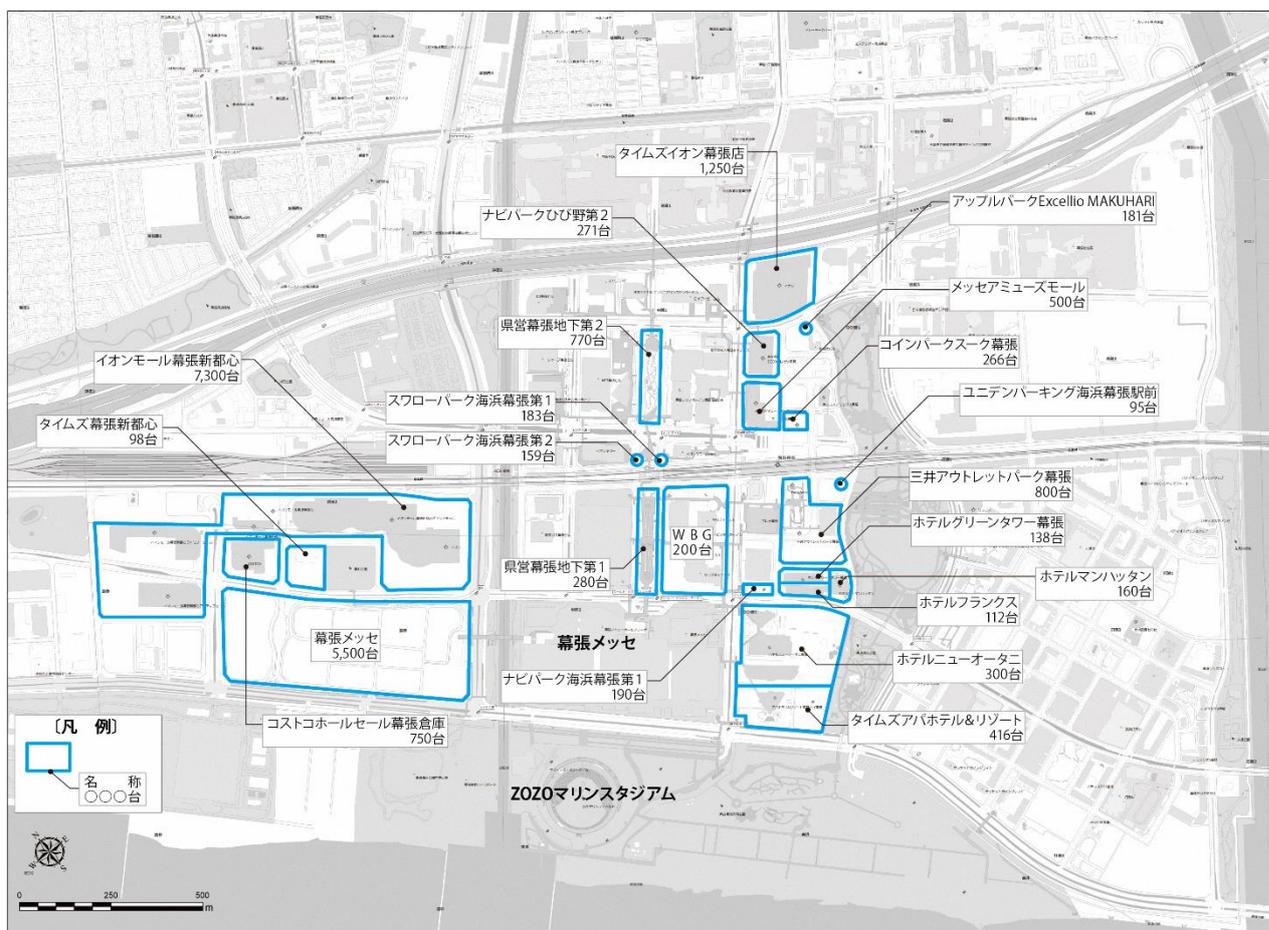
A	10,780 人/年
B	29,220 人/年
C	1,891 人/年
合計	41,891 人/年

※概ね15時～16時の巡回時

## ② 新都心エリアの駐車場配置状況

- 下図は幕張新都心エリア内の主要駐車場（概ね 100 台以上）の分布状況を整理したものである。
- 幕張メッセ駐車場は、普通車 5,500 台、大型車 120 台、二輪 50 台を収容できる。
- 多くの駐車場が時間貸かつ最大料金を設定している一方で、エリア内でイオンモール幕張新都心に次ぐ規模を持つ幕張メッセ駐車場では県立幕張海浜公園内駐車場と同じ一日料金を設定している。
- 大規模商業施設に付帯する駐車場も一般利用を受け入れているが、購入金額に応じた無料時間の延長等の施策を講じている。
- 平日と土日祝の料金設定は基本料金ではなく、最大料金で差別化している駐車場が多い。

図表 2-1・30 幕張新都心エリアの主要駐車場（概ね 100 台以上）



資料：各施設 HP 等

図表 2-1・31 幕張新都心エリアの主な駐車場

エリア	分類	名称	台数	駐車料金システム	
				平日	土日祝
				幕張新都心	公共時間貸
	時間貸	コインパークスーク幕張	266	30分毎400円/最大900円(25時 まで)	30分毎400円/最大900円(25時 まで)
	時間貸	スワローパーク海浜幕張第1	183	1時間毎400円/当日最大1,000 円(24時まで)	1時間毎400円/当日最大2,000 円(24時まで)
	時間貸	スワローパーク海浜幕張第2	159	1時間毎400円/当日最大1,000 円(24時まで)	1時間毎400円/当日最大2,000 円(24時まで)
	時間貸	ナビパークひび野第2	271	8:00~22:00) 30分毎200円 22:00~8:00) 1時間毎100円 当日最大1,000円(夜12時ま で)	8:00~22:00) 30分毎400円 22:00~8:00) 1時間毎100円
	時間貸	アップルパークExcellio MAKUHARI	181	60分毎200円/当日最大600円※ 2階~最上階の立体駐車場のみ	60分毎200円/当日最大600円※ 2階~最上階の立体駐車場のみ
	専用時間貸	メッセアミューズモール	500	6:00~22:00) 1時間毎400円+ 超過30分毎200円/当日最大 1,200円 22:00~6:00) 1時間毎100円	6:00~22:00) 1時間毎400円+ 超過30分毎200円/当日最大 1,200円 22:00~6:00) 1時間毎100円
	専用時間貸	タイムズイオン幕張店	1,250	1時間まで無料、以降200円/30 分/1,000円以上お買い上げで2 時間無料/1日上限900円	1時間まで無料、以降200円/30 分/1,000円以上お買い上げで2 時間無料
駅南側	公共時間貸	県営幕張地下第1	280	20分毎100円/当日最大1,000円 (駐車後24時間まで)	20分毎100円/当日最大1,500円 (駐車後24時間まで)
	時間貸	ユニデンパーキング海浜幕 張駅前	95	平日30分毎200円/当日最大900 円	60分毎500円/当日最大900円
	時間貸	ナビパーク海浜幕張第1	190	30分毎200円/当日最大1,000円	30分毎200円
	時間貸	タイムズ幕張新都心	98	1時間毎200円/最大料金700円 (駐車後24時間)	1時間毎200円/最大料金700円 (駐車後24時間)
	専用1日貸	幕張メッセ	5,500	1日1,000円	1日1,000円
	専用時間貸	三井アウトレットパーク幕 張	800	30分毎200円/第2は最大料金なし/ 第4は一日最大1000	30分毎200円
	専用時間貸	WBG	200	30分毎200円/当日最大1,000円 (24時まで)	30分毎200円/当日最大2,000円 (24時まで)
	専用時間貸	イオンモール幕張新都心	7,300	6時間まで無料、以降20分毎 100円/一日最大1,000円	6時間まで無料/以降20分毎100 円/一日最大1,000円
	専用時間貸	コストコホールセール幕張 倉庫	750	2時間まで無料、以降3,000円 以上お買い上げで3時間無料ま たは特定店舗の利用で3時間無 料	2時間まで無料、以降3,000円 以上お買い上げで3時間無料ま たは特定店舗の利用で3時間無 料
	専用時間貸	タイムズアパホテル&リ ゾート	416	30分毎200円/当日最大1,200円 (24時まで)	30分毎200円/当日最大1,500円 (24時まで) ※特別日程30分 300円上限なし
	専用時間貸	ホテルニューオータニ	300	30分毎500円/特定施設利用で3 時間無料	30分毎500円/特定施設利用で3 時間無料
	専用時間貸	ホテルグリーンタワー幕張	138	宿泊客1泊毎1,000円/一般利用 20分毎200円	宿泊客1泊毎1,000円/一般利用 20分毎200円
	専用時間貸	ホテルフランクス	112	宿泊客1泊毎1,000円(2泊以上 最大1,500円)/一般利用1時 間毎500円	宿泊客1泊毎1,000円(2泊以上 最大1,500円)/一般利用1時 間毎500円
	専用時間貸	ホテル ザ・マンハッタン	160	1時間600円/超過30分毎300円	1時間600円/超過30分毎300円

資料：各施設HP等

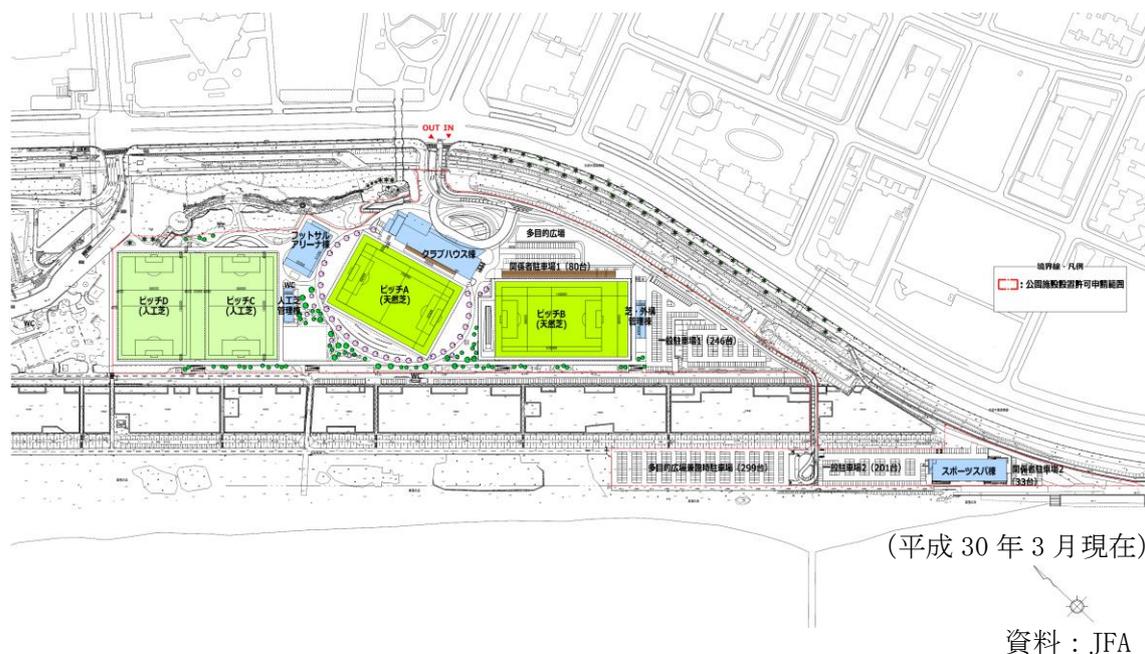
### (3) 調査対象地域に立地する計画・構想施設の概要

#### 1) 調査対象地域内の計画構想

##### a) NFC

- NFCは幕張海浜公園のDEブロックにJFAにより整備が進められている施設。
- 各カテゴリのサッカー日本代表の強化やユース育成、指導者などの講習等に活用されるトレーニングセンター(ナショナルトレセン・県トレセン)施設を中心に、フットボールを通じて地域のスポーツ振興に寄与することを目的とした施設。
- 世界に開かれた国際空港(成田・羽田)からほど近い都市部に立地する施設であることから、2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会に向けた国際交流拠点として機能することが期待されている。
- 施設概要  
クラブハウス棟、フットサルアリーナ棟、芝・外構管理棟、人工芝管理棟、天然芝ピッチ1面+1.2面、人工芝ピッチ2面 他
- 今後の予定  
平成29年 基本設計、都市公園法に基づく設置許可申請(JFA→県)  
平成30年 実施設計、同法設置許可、工事着工  
平成32年 竣工、供用開始

図表 2-1・32 NFC 計画イメージ



## b) 賑わい施設（集客施設）

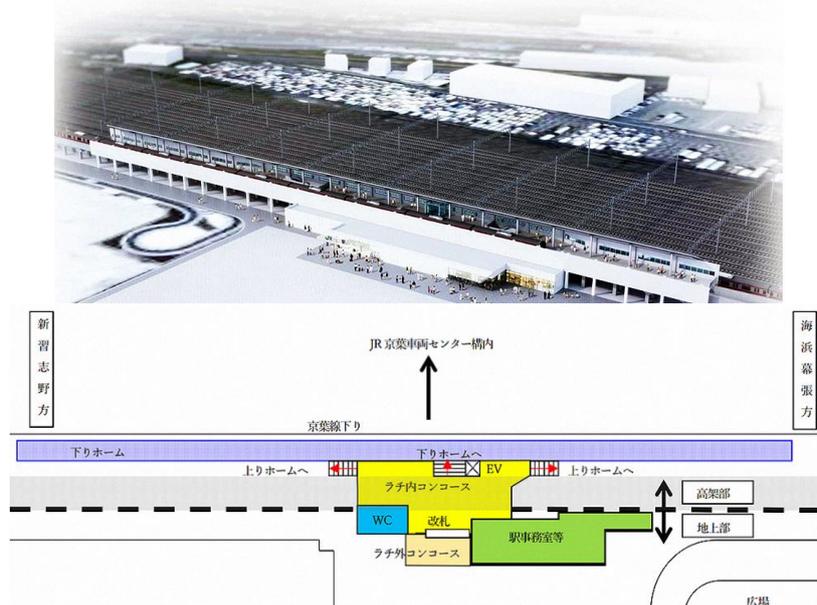
海辺のグランドデザインでは、集客施設の導入場所は F ブロック駐車場付近を想定しており、「海辺のグランドデザイン策定のための千葉市と千葉大学との共同研究」の成果を踏まえてまとめた活性化方策例では、「スポーツ観戦客や健康づくりに関心のある人やアスリート等を対象としたリラクゼーション関連のサービスを中心に、ワークスペースなどの機能を備えたカフェの導入など、隣接する業務地区との連携や利用者のニーズにも留意した商業・サービス施設を導入するもの」と、「海辺エリアに関する情報を提供するとともに、地場産品を使用した飲食の提供や休憩などのサービスを提供する施設を導入するもの」を位置づけている。

## 2) 調査対象地域周辺の大規模計画構想

### a) JR 京葉線幕張新都心拡大地区新駅

- JR 京葉線の海浜幕張駅・新習志野駅のほぼ中間（イオンモール幕張新都心隣接）に新駅（請願駅）の整備が構想されている。
- 幕張新都心拡大地区新駅設置調査会（千葉市と習志野市、イオンモール、千葉県企業庁の四者）によるプランでは上りホームのある南を高架、下りホームを地上部とする二層を想定しており、改札口はイオンモールのある南側に設置される計画となっている。
- また、駅舎とは分離する形で車両基地を跨ぎ内陸側と結ぶ自由通路の整備が計画されている。
- 整備には6年程度を要するため、2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会以降の開設となる見通し。

図表 2-1・33 新駅イメージ



資料：幕張新都心拡大地区新駅設置調査会

b) 若葉住宅地区開発『(仮称)幕張ベイツプロジェクト』

- 幕張新都心エリアの東端、JR京葉線の陸側、海浜幕張駅の西(若葉3丁目)に計画されている住宅団地開発。複合機能やICTの活用による次世代生活インフラをもとに、多様化するライフスタイルに対応した、未来志向の新しい暮らし方を提案・応援する“ライフ・イノベーション・タウン”を目指す
- 全体敷地面積は約17.6ha(全8区画)
- 計画戸数約4,500戸(サービス付き高齢者向け住宅含む)
- 居住想定人口約1万人
- プロジェクトのコンセプト
  - 「全米一住みたい街」ポートランドをモデルにした、新しい“豊かさ”を実現する街づくり
  - ミクストユースの街づくりによる「街の賑わい」醸成
  - 「全米一の設計事務所」が提案する、地域特性を活かした「コミュニティ形成」を促す街づくり
  - 国家戦略特区としてドローン活用などの「次世代の生活インフラ」構築の推進

図表 2-1・34 全体配置図・B-7 街区イメージパース



資料：幕張新都心若葉住宅地区街づくりグループ HP

## 2-2 課題の整理

県立幕張海浜公園において、NFC の設置などに伴い課題となる事項について整理する。

### (1) 複数の主体が介在していることによる課題の整理

県立幕張海浜公園 DEFG ブロックに関係する事業者の構成は現在以下のとおりとなっている。

図表 2-2・1 調査対象地域に関する事業主体

	施設名称	設置者	施設管理者	運営受託者
D E	NFC(整備予定)	JFA	JFA	
	DE ブロック駐車場	千葉県	千葉県	(委託)
	その他供用部分(浜等)	千葉県	〃	
F	ZOZO マリンスタジアム	千葉市	千葉ロッテ	
	マリーンズミュージアム	千葉ロッテ	〃	
	屋内練習場	千葉ロッテ	〃	
	Fブロック駐車場	千葉県	千葉県	(委託)
	バスターミナル	千葉県	〃	
	その他供用部分(浜等)	千葉県	〃	
G	広場供用部分	千葉県	〃	
	野球グラウンド	千葉県	〃	
	未供用部分	千葉県	〃	
	Gブロック駐車場	千葉県	〃	(委託)
	その他供用部分	千葉県	〃	
	未供用部分	千葉県	〃	

調査対象地域の施設運営においては、複数の主体が介在している状況があり、今後も増えていく見通しであることから、公園管理者と設置・管理を行う主体との間で、一貫したテーマに基づき公園の魅力向上に向けた取組を効果的に進めて行けるよう、利害を調整しながら円滑に事業を実施していくことができるしくみ・体制を整える必要がある。

#### 1) 事業者間の利害の調整

##### a) 駐車場等の共用施設にかかる利用調整

現在整備が進められている NFC と既存の ZOZO マリンスタジアム、千葉ロッテ関連施設は、各々専門性が高く、施設個々の機能の競合・重複はないが、駐車場については、運営に伴う需要が重複し、競合してしまう可能性がある。

また、一般利用者向けのサービス(飲食・物販等)の重複による競合も課題となるが、個々の集客力を向上するなど、相互にメリットを生み出すような事業の連携の可能性を調整する体制づくりが必要となる。

## b) 共用施設の効率的な整備・運用

### ① 駐車場

当該公園では、大規模イベントが頻繁に行われるため、イベントの開催状況により駐車需要が大きく変動する特徴がある。イベント等によっては駐車場が不足する状況が生じているが、今後新たな施設の NFC 整備等によっても駐車需要が増えることが見込まれる。しかしながら、全施設のピークオンピークにあわせて駐車場容量を確保することは難しく、共用施設として効率的に運用していくことが必要と考えられる。その際、以下のような課題から事業主体間の利用調整が必要となり、対策を検討する必要がある。

#### 【課題 1】 イベント時のピーク需要に可能な限り対応可能な駐車場容量の確保

第 3 章で詳しく分析するが、DEFG ブロックの各駐車場は、それぞれの施設に隣接する形で配置整備されている。

本調査対象地域には千葉ロッテの試合が年間約 80 試合（平成 28 年実績）開催され、その他のイベントにも活用される ZOZO マリンスタジアムが立地している。

千葉ロッテは来場者に極力公共交通機関の利用を呼び掛けているものの、自動車による来場も相当数ある。プロ野球ゲーム開催時の利用状況をみると、現在の駐車場容量は不足しているが、試合のない日は利用度が低く、ピーク率の高い駐車場となっている。駐車場容量の不足に関連して以下のような課題がある。

- ◇ プロ野球ゲーム開催時はほぼ満車となるため、その他の施設利用者が駐車場を利用できなくなる。
- ◇ 満車時は周辺の大規模商業施設等の駐車場を利用しているプロ野球ゲーム目的の来場者によって、相互利用による利用者拡大も図れる一方、商業施設側の来場者が商業施設の駐車場を利用できない状況となることが懸念される。
- ◇ 球団側で車いす席の販売と連携した身障者用駐車場の利用確保。
- ◇ 試合開催前はプロ野球ゲーム目的の来場者がほぼ同時刻に集まり、F ブロック駐車場の満車後も公園内に進入し待機する自動車により、周辺道路の交通渋滞が発生し、バスの公園内への進入を阻む要因となっている。
- ◇ 試合終了後は、プロ野球ゲーム目的の来場者がほぼ同時刻に出庫する状況に対し、出庫する自動車とバスが輻輳し、自動車はもとよりバスが公園から出るまでに時間を要する状況となっている。
- ◇ 特に夜間は、F ブロック駐車場出口信号の青時間が短く、大きなボトルネックになっている。

ピーク時（＝プロ野球ゲーム開催時）の需要に合わせると公園規模に比べ駐車場容量が過大となり、ZOZO マリンスタジアム以外の施設の必要容量を確保するため利用区分を専用化するとプロ野球ゲーム開催時に絶対的な駐車場容量の不足が生じ公園周辺駐

車場の利用がふくらみ影響を及ぼすこととなる。このため、公園内の駐車場を共用施設として効率的な運用や交通管理者との連携も視野に入れながら、ピーク需要に対し可能な限り対応可能な駐車場容量の確保を図ることが課題となっている。

## 【課題2】 需要変動等に合わせた駐車場運用の柔軟化

DEFG ブロック内の駐車場の利用料金は固定制であり、料金設定も周辺の駐車場と比較して安価である。また、プロ野球ゲーム観戦目的の来場者の交通整理等においては特別の対応が必要となっていることを鑑み、来場者に対する応益負担や利便性特別料金を設定し、**受益と負担の適正化を行う余地はある**と考えられる。

他の球団では球場周辺に球団が駐車場を確保して、駐車券を入場券とあわせて販売して収益事業化している例もあるが、ZOZO マリンスタジアムは公園内にある球場であり、**駐車場を公園外に確保し、アクセス利便性が低下した場合、客離れが生じることが懸念されることから、公園駐車場の運用の工夫が必要**であると考えられる。

駐車場運用を利用実態に合わせて効率化し、収益の改善を図るためには、応益負担を原則とした料金設定やしきみづくり等も視野に関係者による調整が課題となる。

図表 2-2・2 県立幕張海浜公園駐車場と周辺一般駐車場の料金設定等（参考）

対象		営業時間・料金設定									
公園	DEF ブロック 駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>●営業時間 8:30～21:00 但しナイター時最大 23:00 まで</li> <li>●料金設定 1日1回普通・準中型 600円 大型・中型 2,400円</li> <li>●その他 障害者用 12台あり。大型車はFブロックのみ。</li> </ul>									
	G ブロック 駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>●営業時間 8:30～17:30</li> <li>●料金設定 1日1回普通・準中型 600円 大型・中型 2,400円</li> </ul>									
一般	幕張メッセ 駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>●営業時間 8:00～23:00(入庫は 21:00 まで)</li> <li>●利用料金 1日1回普通・準中型 1,000円 大型・中型 4,100円 自動二輪車 200円</li> </ul>									
	県営幕張 地下駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>●営業時間 24時間営業</li> <li>●利用料金(普通車・周辺店舗利用額に応じた駐車券施策あり)</li> </ul> <p>通常料金 20分 100円 一日最大 1,000円 土日祝日 1,500円</p> <p>定期料金 全日 24時間</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">昼間 7:00～23:00</td> <td style="width: 50%;">┆1ヶ月 33,000円</td> </tr> <tr> <td>┆1ヶ月 21,000円</td> <td>┆3ヶ月 90,000円</td> </tr> <tr> <td>┆3ヶ月 56,000円</td> <td>┆6ヶ月 160,000円</td> </tr> <tr> <td>┆6ヶ月 100,000円</td> <td>夜間 18:00～翌 9:00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>┆1ヶ月 13,000円</td> </tr> </table> <p>回数券 1,100円分が 1,000円</p>	昼間 7:00～23:00	┆1ヶ月 33,000円	┆1ヶ月 21,000円	┆3ヶ月 90,000円	┆3ヶ月 56,000円	┆6ヶ月 160,000円	┆6ヶ月 100,000円	夜間 18:00～翌 9:00	
昼間 7:00～23:00	┆1ヶ月 33,000円										
┆1ヶ月 21,000円	┆3ヶ月 90,000円										
┆3ヶ月 56,000円	┆6ヶ月 160,000円										
┆6ヶ月 100,000円	夜間 18:00～翌 9:00										
	┆1ヶ月 13,000円										

### 【課題 3】 駐車場利用者に対する駐車場利用案内の充実

イベント開催時は、Fブロック駐車場の空き待ちの車両による接続道路（県道 15 号線）での渋滞が発生し、バスの到着が遅延するなど、公共交通の運行に支障をきたすなどの問題も発生している。

課題 1 に対応した駐車容量の増加や課題 2 に対応した柔軟な運営を取り入れた場合でも、駐車場空き待ち車両を減少させるためには、満車時の公園内への進入抑制とあわせて、駐車場利用に関する情報提供（入庫可能台数、混雑予測等）を多方面の接続道路上においてリアルタイムで行うシステムの導入など利用者の立場に立った対策を行うことが望ましい。

#### ② バスロータリー等

現在、公園内に乗り入れているすべてのバスの乗降場は、Fブロック駐車場の西側一か所に集約されているが、バスロータリー内において、公園内のイベントの実施場所により近い場所となる 3 箇所（①公園入口付近、②スタジアム東の浜寄り、③スタジアム東の北寄り）で、柔軟に乗降場所の変更を行っている。

また、プロ野球ゲーム開催時は、試合終了後の出庫車両の交通集中の影響などによりスムーズな運行が難しいことから、公園入口に近い待機場も活用し、バスロータリー内に大型バス 20 台程度が待機し対応している状況である。

NFC 整備にあたって新規にバス停を設置する予定はないが、現在のように一か所とする場合、NFC 側からみると公共交通のアクセスポイントまでの距離が遠いため公共交通でアクセスする人が呼び込みにくいという課題がある。

しかし、公共交通ターミナルは、分散するより一か所で運用した方が運行時間の調整や待機場の有効活用など効率的な運用が可能であり、また、賑わい創出のための集客施設付近への配置を考えた場合、公共交通利用者が一か所に集中することで賑わい創出に寄与することも期待できる。

そのため、現状のまま公共交通アクセスポイントを一か所で運用することを基本としつつ、バス待機場や各動線の秩序化が図れる車路延長の確保に配慮した規模、各施設へのアクセスや人が滞留するための空間確保などに配慮した配置、及び駐車場満車時の公園内への自動車進入抑制や出庫ゲート設置による自動車の出庫調整などによるバスのスムーズな運行確保に向けた工夫などを行うことが必要と考えられる。

#### ③ アメニティ施設

公園で整える機能として、各施設を結ぶ園路の他、ベンチ、トイレといったアメニティ施設の充実が必要となる。これらの施設は、一般利用者からは別々の施設ではなく、公園内の一体の施設として認識されることから、公園共用部分の再整備にあたっては、複数の施設管理者相互の調整を十分に行い、**施設や設備の配置において利用に偏りが生じないようにすることが必要**と考えられる。

### c) 施設・機能の共用化によるコストの削減

調査対象地域は、市が設置した Zozo マリンスタジアムや千葉ロッテが設置したマリーンズミュージアム、JFA が設置を予定している NFC など複数の主体が各々施設を設置・管理している状況であるが、利用者のアクセスを支えている駐車場やバスロータリー、車路、歩行空間などの共用施設の管理は県が行っている。

今後、NFC の設置や集客施設の導入に伴って、これら共用施設を複数の主体で効率的に活用していくことが必要となり、そのためには、維持管理の負担を含めた効率的なマネジメントが要求される。

一般的に、施設管理を包括的に行うことは、時間・コストの削減効果が期待されることから、県財政の効率化にも寄与するものと考えられる。

## 2) 一貫したテーマに基づく調査対象地域の魅力向上

### a) エリアブランディング及び体制づくり

県が平成 23・24 年度に実施した民間活力導入に関する調査では、実証実験としてイベントを開催してその効果と課題の検証を行なったところ、**常設の飲食や休憩のための施設がないことがネックとなり、単発のイベント開催場所としては認知が高いが、定常的に集客事業を行うには厳しい状況**であるという指摘がなされた。

「海辺のグランドデザイン」では調査対象地域のうち D~F ブロックを「ボールパークの海辺ゾーン」に位置づけて、賑わい施設（集客施設）や海上レストランなどの新たなハードの導入、パッケージツアーの誘致、スポーツ・音楽イベントの開催などを展開していく、としている。

今回行った関係者へのヒアリング（「3-1. 方向性の共有及び意向の整理」参照）を通じて、調査対象地域全体の魅力の向上が課題であるという認識の一致が改めて確認されたが、そのためには各施設が持つ異なる特性を組み合わせることで新しい価値を生み出していくことが必要であり、**エリア全体の戦略的なブランディングを行い、その舞台としての集客施設の導入を行うとともに、どのように実現していくのか、共通の目標実現のため、プロジェクトのマネジメントを統括する運営主体の確立**が必要となる。

エリアの魅力向上のためには以下のような方策が必要と考えられる。

#### ① エリアの強み・弱みを考慮したエリア全体のコンセプト設定

…これまでの検討から「スポーツ・健康づくり・アウトドア」が有望

#### ② 今後整備される施設のコンセプト設定の明確化

…集客施設をはじめ、NFC 整備・運営に関わる複数の施設管理者の参画のあり方等も含めた検討が必要

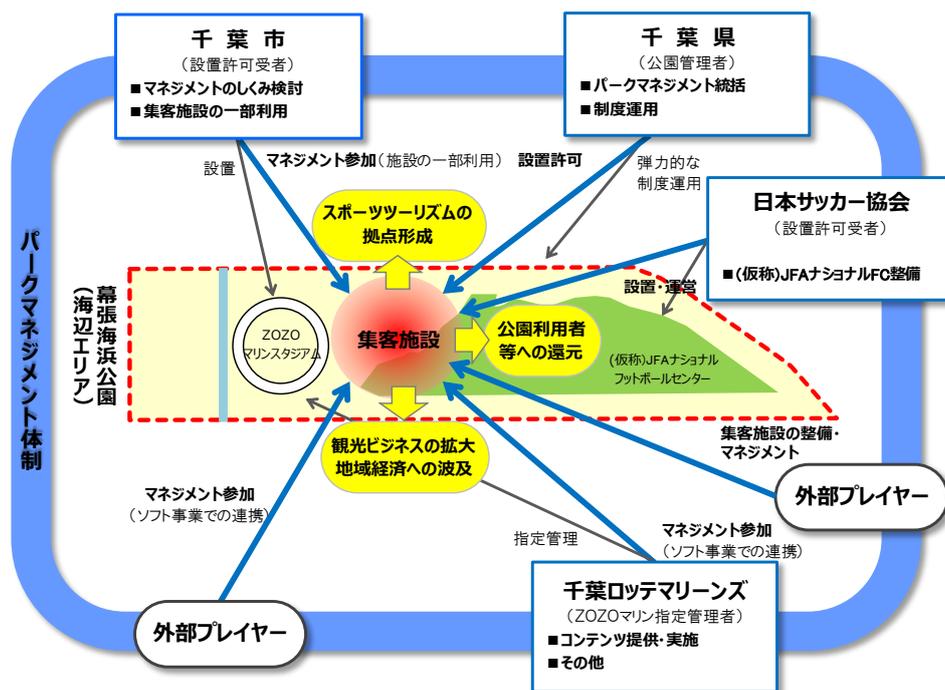
#### ③ 各施設の相互利用を促進する連携のしくみづくり

…駐車場の柔軟な運営や移動動線の確保、エリア内回遊を促進するモビリティの導入検討

④共通の目標実現に向けた体制づくり

…公園に関する目指すべき方向性の共有化、共用施設の再整備等に向けた連携体制整備の検討

図表 2-2・3 賑わい創出のための集客施設を舞台とした  
エリアブランディングの取組イメージ



b) エリア全体での統一感あるイベントの開催及び発信

県による民間活力導入検討調査によると、単発のスポーツイベントが開催されたが、調査対象地域のエリアブランディングの取組としては、連携して統一感のあるイベントなどを行いエリアの PR やポテンシャルを継続的に発信していくことが必要である。

現在、各施設管理者が個別に実施しているイベントを官民の複数の主体が連携した体制で実施・運営していくことは、以下のようなメリットがあるものと考えられる。

- ①財政：資材・機材を運営主体が保有することによる、運営コストの圧縮
- ②実務：継続的で公共性のある運営主体が企画運営を行うことによる手続きの簡素化
- ③集客：持ち込み企画ではなく、自主企画イベントとすることによるブランド価値向上への寄与
- ④集客：複数事業主体が参画する運営主体が企画することによるイベント内容の豊富化

## (2) 集客施設の導入に向けた土地利用調整

### 1) 集客施設のイメージ

千葉市が策定した「海辺のグランドデザイン」において、調査対象地域内で導入を検討するハード施設は以下の5つがある。

- A) なぎさプロムナード
- B) ビーチライン
- C) 海上レストラン
- D) 賑わい施設 ※2ヶ所

このうち調査対象地域において、ZOZO マリンスタジアムとNFCの間（Fブロック）に賑わい創出のための集客施設として整備を検討する「賑わい施設」（＝集客施設）については、「スポーツ観戦客や健康づくりに関心のある人やアスリート等を対象としたリラクゼーション関連のサービスを中心に、ワークスペースなどの機能を備えたカフェの導入など、隣接する業務地区との連携や利用者のニーズにも留意した商業・サービス施設を導入するもの」と、「海辺エリアに関する情報を提供するとともに、地場産品を使用した飲食の提供や休憩などのサービスを提供する施設を導入するもの」としている。

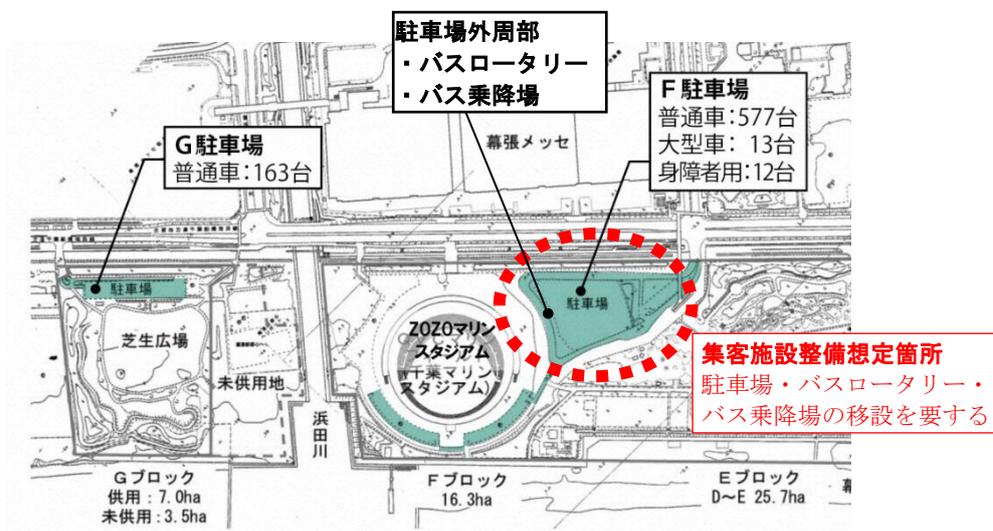
また、公園周辺には広域からの利用が見込まれるコンベンション施設やホテル等も立地していることから、当該公園ならではの魅力的で新しいサービスを生み出して、公園全体の利用を増進するような機能を備えることが、賑わい創出のために必要であると考えられる。

こうしたことから、集客施設のイメージは、隣接する業務地区との連携や利用者のニーズにも留意した商業・サービス機能や飲食・休憩機能を有し、様々な国・世代・属性の人々が気軽に立ち寄り交流のできるゲストハウスのような空間や、スポーツや健康づくりなどに関連するリラクゼーションサービスやプロ志向の物販機能をもつものなどが想定される。

### 2) 集客施設導入に伴い支障となる施設

「海辺のグランドデザイン」では、集客施設の導入場所として、Fブロック駐車場付近を想定している。施設建築物の規模等は現段階では未定だが、この場所に集客施設と付帯する施設（エントランス、イベントスペース、荷卸しスペース、附置義務駐車場など）の配置が伴うことから、現在のFブロック駐車場の一部とバスロータリー・バス乗降場の移設が必要となる。

図表 2-2・4 集客施設周辺とFブロック駐車場・バスロータリーの位置関係



### 3)再整備の対象となる施設

現在整備が進められている DE ブロック、今後集客施設の導入が検討されていく F ブロックに位置する以下の施設については、関係事業者より、現状のまま維持し、活用していきたい意向が示されている。

《維持する施設》

- ①F ブロック：スタジアム南西エリアの駐車場（181 台分）
- ②F ブロック：スタジアム関係者駐車場
- ③DE ブロック：駐車場（JFA 管理予定）

一方、集客施設導入に伴い支障となる以下の施設については、再整備が必要となる。

《再整備対象施設》

- ①駐車場
- ②バスロータリー及びバス乗降場

再整備を行う施設については、集客施設の導入とあわせて整備することが想定されることから、集客性確保に向けた配置、エリア全体の賑わい創出に繋がる形での再整備を行うことが課題となる。

## 2-3 対応方針の検討

### (1) 新たな魅力づくりに資する集客施設導入を実現するための取組

#### 1) 公園に関する目指すべき方向性

NFC や新たな集客施設の導入は、新たな魅力づくり、賑わい創出の好機である。

公園全体の魅力づくりのためには、新たに加わる主体を含めた連携体制のもとで、各々の施設の区域に限らず、集客施設や共用施設を活用した魅力的な新しいサービスを提供し、多くの人々に来て頂けるエリアとなるよう、共有すべき公園の方向性を明確にしなが  
ら、どの様な連携が必要か検討する必要がある。

#### 2) 共用施設の再整備

2-2 で整理したとおり、NFC や新たな集客施設の導入に伴い、F ブロック駐車場・バスロータリーなどの移設を含めた共用施設の再整備が必要となる。

再整備にあたっては、集客施設を誘致するための環境整備として駐車場、バスロータリー、園路、広場などの共用施設の再配置を行い、ネットワークの再編を図ることが必要となる。

これらの公共施設整備を公共団体が全てを負担して実現することは困難であると考えられることから、民間の資金力の活用や効果的な維持管理・運営を図るために、官民連携事業として行う必要があると考えられる。

### (2) 共通の目標実現に向けたしくみづくり

#### 1) 官民連携による実施体制の構築

現在、調査対象地域には、公園管理者の県のほか、市、千葉ロッテ各々の管理施設があるが、今後、JFA が NFC を設置することで、四者が介在するエリアとなる。

共用施設は限られた資源とも言うべきもので、今後も増えていく公園施設の運営と調整を図りながら効率良く使用していくことが求められる。また、当該公園はイベント会場としてのポテンシャルが高く、外部の需要に対応していく必要がある。

多方面から寄せられる需要を受けて駐車場など共用施設を効率的・効果的に運営していくためには、四者で協力・連携しながらマネジメントを行うしくみ・体制が不可欠である。

#### 2) パークマネジメント事業として取り組む施設整備

調査対象地域における事業の方向性としては、現在抱えている駐車場容量の不足や動線の輻輳などに関する課題への対応をはじめ、NFC 設置に伴う土地利用変更や「海辺のグラウンドデザイン」に基づく集客施設の導入に伴う動線ネットワークの再編である。

動線ネットワークの再編の主な内容としては、集客施設を誘致するための環境整備としての駐車場、バスロータリー、園路、広場などの再整備を想定している。