

自治体財政 改善のヒント 第52回

千葉・稲毛海浜公園の 民間資金活用型プロポーザル方式

大和エナジー・インフラ 投資事業第三部副部長 鈴木 文彦

公的負担の節減とサービス向上を目的に、民間の資金と経営能力を活用して公共施設等を整備する。言わずと知れたPFI法の趣旨だが、これは制度上のPFIでなくとも再現可能だ。千葉市の稲毛海浜公園リニューアル事業における民間資金活用型プロポーザル方式はその一例である。

まちづくりビジョンを要件とした性能発注

民間の経営能力を出し切るには官民の役割分界点をできるだけエンドユーザーの側に設定することだ。本連載の4月6日号では、自治体がまちづくりビジョンのレベルで上位計画を決定。これを受けた民間が事業計画以降を担う役割分担について説明した。本件における上位計画は、2016年3月公表の「海辺のランドデザイン」である。稲毛・幕張海浜エリアの方向性が示された。人工海浜に毎年多くの海水浴客が集まる首都圏屈指のレジャー拠点であり、背後の住宅地に暮らす8万人以上の住民の憩いの場でもある。「海辺とまちが

調和するアーバンビーチ」という地域コンセプトが向こう20～30年を見据えた開発指針となった。

17年4月、この上位計画を踏まえ、市は稲毛海浜公園リニューアル事業を公募。上位計画の次工程、事業計画の策定が民間企業に託された。「海辺のランドデザイン」を踏まえ、77年に開園し老朽化が目立つ公園をいかに再生するかが論点だ。

本件の場合、提案で重要なのは施設単体ではなくリニューアル事業の全体像である。具体的には新設あるいは既存施設の改修提案を反映した園内の施設配置図。植栽配置、全体の景観や客導線の設定、そして個々の施設のイメージパース、平面・立面図などが求められた。施設やそれに伴う事業毎に集客方法と20年の事業期間における収支見込も必要だ。イベント等は開催内容、時期・回数、ターゲットや料金設定も記載する。

評価基準に性能発注の特徴がよく表れている。海辺の魅力創出、集客数の増加、市に対する公園使用料の支払額など、サービス向上や公的負担節

図 稲毛海浜公園リニューアル計画の概要図（提案時点）



出所：事業提案書を元に、地理院地図 Vector を使用して大和エナジー・インフラが作成

減に関する項目がアウトカム指標の形式で示されている。リニューアル事業でどのような効果をもたらすかがポイントだ。選定事業者が請け負うのは施設の完成や型通りの運営ではない。ハード、ソフトの組み合わせがもたらす公園サービス、ひいては公園を通じたまちづくりへの貢献である。

事業提案が採択された場合、個々の施設の設計・施工から完成後の維持管理・運営まで提案者が受注することになる。確かに集客アイデアを提供したはよいが、運営はもちろん設計以降を競合他社に取られるのでは割に合わない。近年増えている随意契約保証型の民間提案制度にも通じよう。リニューアル後、施設やイベントから得た収益はすべて民間企業に帰属する。一方、提案者は基本的に自己資金でリニューアル工事をしなければならない。「民間資金活用型」と言われるゆえんだ。需要変動リスクは甘受する。当初の需要見込みを下回っても自治体の損失補てんはない。過剰投資リスクを負う代わりに収支見込に自律が働く。

収益施設を組み合わせ公的負担半分以下に

審査の結果、民間5社からなるワールドパーク連合体の提案が採択された。新たな公園コンセプトは、「SUNSET BEACH PARK」。ビーチを最大限に生かすことが計画の主軸となった。リニューアル事業の総投資額は60億円。そのうちビーチ養浜などインフラ整備にかかる24億円は市が負担する。いなげの浜に白い砂が敷き詰められ、19年10月にはリゾート感あふれるホワイトビーチに生まれ変わった。計画ではビーチに導くメインストリートにウッドデッキを敷き、海岸に突き出して栈橋を整備。また森林を間伐して景観をつくる。

提案によればメインストリートの両脇にマルシェを誘致。ビーチを臨む場所には温浴施設を配置する。道を挟み反対側にはバーベキュー場を移設。森の中には高級エリアを展開する。植物園「花の美術館」は改修してガーデンウエディング事業を始める。この施設には市が1億8000万円ほど補てんしていたが、ウエディング事業の収入を見込んで独立採算を図る。ウッドデッキ側の賑わい空間

表 稲毛海浜公園にかかる千葉市の単年度収支 (千円)

| | 2015年度 | 25年度見込 | 増減 |
|------------------|----------------|----------------|-----------------|
| 花の美術館 | 184,904 | 0 | ▲184,904 |
| 稲毛記念館他 | 54,865 | 0 | ▲54,865 |
| 園地管理 | 77,172 | 77,172 | 0 |
| ビーチ管理 | 44,164 | 44,164 | 0 |
| インフラ初期投資 | — | 124,781 | 124,781 |
| 支出計 A | 361,105 | 246,117 | ▲114,988 |
| 市民プール | 9,520 | 14,253 | 4,733 |
| デザインホテル | リノベ | 3,120 | 3,120 |
| グランピング施設 | 新設 | 15,972 | 15,972 |
| 温浴施設 | 新設 | 14,832 | 14,832 |
| マルシェ | 新設 | 1,812 | 1,812 |
| 花の美術館 | 2,371 | 2,271 | ▲100 |
| 同・ウエディング事業 | 新規 | 13,186 | 13,186 |
| バーベキュー場 | 186 | 4,733 | 4,547 |
| ビーチハウス | 200 | 4,992 | 4,792 |
| イベント事業 | 新規 | 10,697 | 10,697 |
| 駐車場 | 4,400 | 4,400 | 0 |
| 収入計 B | 16,677 | 90,268 | 73,591 |
| 市の純負担 A-B | 344,428 | 155,848 | ▲188,580 |

(注) リニューアル事業にかかる収支のため運動施設等は対象外。提出時点の計画で、その後スケジュール等の修正があることに留意。インフラ初期投資は市の整備費負担分を単年度ベースに按分

出所：事業計画書から大和エナジー・インフラ作成

に対し、芝生広場の向こう側は宿泊中心に静寂を意識している。稲毛記念館はデザインホテルにリノベーションし独立採算を見込む。目の前の日本庭園がインバウンド集客の強みになる。庭園内の茶室の稼働は3割程度で、これに稲毛記念館他1棟を合わせた3棟で約5400億円の持ち出しだった。ヨットハーバー側の奥まったエリアにはホテル並みのフルサービスを楽しめるキャンプ場、いわゆるグランピング施設を新設する予定だ。

提案書における市の単年度収支を見ると、支出から収入を差し引いた純負担は15年度で3億4442万円、10年後は1億5584万円と半分以下を見込む(表)。花の美術館、稲毛記念館などに対する委託料が皆減。市の初期投資を見込んでなお従前比1億1498万円の節減となる。収入は、デザインホテルやウエディング事業など既存施設のリニューアルに伴って新たに得る使用料、グランピング施設や温浴施設など新規施設から得る使用料を計上。さらに市民プールやビーチハウス(海の家)などの改修効果を見込み、市の増収幅は約7359万円となる計算だ。コロナ禍で収支不透明な民間委託が最近新聞紙面を賑わしているが、本件は事業者の損益を含め収支見込が詳らかだ。G