

第4回（仮称）大矢部弾庫跡地整備運営事業者選考委員会

議事録

日時	令和7年10月2日（木）13：30～16：35		
出席者	委員長	一般社団法人日本公園緑地協会 常務理事	浦田 啓充
	委員	東京都市大学 環境学部 教授・学部長	飯島 健太郎
		日本大学 生物資源科学部 教授	大澤 啓志
		横須賀市建設部長	藤田 順一
		教育委員会事務局 教育総務部長	古谷 久乃
	事務局	横須賀市 建設部 公園管理課	課長 辰馬 和義
			課長補佐 小野 聰三郎
			主査 石橋 喜之
			主任 堀江 大介
			担当者 辻 美郷
		教育委員会事務局 教育総務部 生涯学習課	主任 磯口 健太郎
		株式会社日本総合研究所	河合 孝哉 日置 春奈 山田 悠未（記） 青木 章悟（記）
資料	【資料1】第4回選考委員会の流れ 【資料2】事前質問・回答 【資料3】暫定評価結果 【資料4】最終評価シート 【資料5】第5回選考委員会の流れ（案） 【資料6】席次表		

## 議事内容

1. 開会
2. 事務局説明（事前ディスカッション、プレゼンテーションの進め方）
3. 事前ディスカッション
4. プrezentation
5. 議題
6. 答申書の提出
7. 事務連絡等
8. 閉会

## 議事概要

### 1. 開会

- ・ 浦田委員長より挨拶
- ・ 第4回選考委員会の流れについて事務局より説明
- ・ 委員5人のうち5人全員が出席しているため、(仮称) 大矢部弾庫跡地整備運営事業者選考委員会条例第5条第2項に規定する定足数を満たしており、会議が成立していることを事務局より報告

### 2. 事務局説明（事前ディスカッション、プレゼンテーションの進め方）

- ・ 基本的事項の審査結果について事務局から報告
- ・ 事前ディスカッション、プレゼンテーションの進め方について、資料1をもとに事務局より説明

### 3. 事前ディスカッション

#### (1) 全体について

- ・ 他の委員の仮評価を見比べて評価に乖離がある項目については、どのような視点で評価したか意見交換を行いたい。各委員とも、5段階評価のいずれの項目もCより高い評価としているため、概ね合格との認識と理解している。(委員)
- ・ 非常にきれいにまとまった提案である。一方で提案内容が適切に実行されるのかが問題である。事業期間中に、提案内容の適切な履行についての評価は行われるのか。(委員)
  - 指定管理期間には市によるモニタリングを月次・年次で実施する。特に中間となる10年後には中間評価を対外的に示すことも想定している。(事務局)
  - 事業者によるセルフモニタリングの仕組みも設けていると理解しているが、市との報告・協議の中で都度是正していく想定か。(委員)
  - その通りである。(事務局)

- ・ 全体の評価を俯瞰すると概ねB評価を基準に採点していることが見受けられる。計画書としてそれなりによくできた提案だからであろう。(委員)
- ・ 評価のばらつきはどの程度許容されるのか。個別評価は公表されるのか気になるところである。(委員)
  - 各委員の個別評価は公表せず、中項目ごとの平均点を公表予定である。また、公開請求時にも委員の個別の採点は開示しない方向で調整している。(事務局)
- ・ 資料3－2の委員の仮評価に付したコメントは事業者には提示されないのである。(委員)
  - 事業者には提示されない。第5回委員会において取りまとめる審査講評において、提案内容に関する良かった点、悪かった点、改善頂きたい点等の評価の概要を取りまとめる。(事務局)
  - 委員の立場としては、適切に評価するところまでで、要望を伝えることはできないということか。(委員)
  - 条件付き選定であり、要望については拘束力を持たない。ただしプレゼンテーションの質疑応答は記録に残るため、その中で要望をお伝えいただきたい。(事務局)
- ・ 従来型の発注方法による事業の場合、計画策定期階から住民と意見交換をしつつ進めるものであるが、本事業の特性上、事業者は基本設計から開始することになり、住民とこの段階で初めて意見交換を行うこととなる。市では基本計画の策定期時に地域への説明は行っており、地域とていいきなり公園の絵が示されるようには受け取られないと思料するが、この点が従来型の発注方法と異なることは気を付けなければならない。(委員)
  - これまでの本市におけるPark-PFI事業においても、選定後に市からの要望が出てくるところや、事業者から変更の提案があるということはあったため、本事業においても、そのような状況は想定される。ご指摘のとおり、提案以上の内容については事業者としては義務とはならないが、事業者との協議の中で丁寧に調整していきたい。(事務局)

#### 4. プrezentation

- ・ 大屋根について、素晴らしいデザインであると考える。一方で、木造建築ということもあり、柱が太くて長いものになると想像するが、材料の調達等に問題はないのか。鉄骨として表面を木目調とすることも考えられるのではないか。(委員)
  - 中～大規模の木造建築の技術は発展しており、実績も増えている。大断面の集成材を使用する予定であり、施工者はその取扱いが可能である。コスト面でも鉄骨よりもローコストになるとを考えている。(事業者)
- ・ 大屋根は物資配送拠点としても活用する。対象地付近の想定最大震度として、震度6強を想定している。構造上の問題はないか。(委員)
  - それぞれの耐震等級に必要な部材の条件は決まっている。本建築においては、必

要となる耐震等級2以上に対応した部材を使用する。詳細については市と協議のうえ検討していきたいと考えている。(事業者)

- ・ 大屋根の耐用年数について、木造とすることで一般的には維持管理コストが高くなると思われるが、しっかりとメンテナンスすれば20年以上使うことができるという理解でよいか。(委員)
  - 部材の状態を目視できるためメンテナンスしやすい。一方で、雨ざらしにはなるため、接地部分を注意深く観察したり、軒を深くしたりするなどの工夫を行う。年数が経過した段階で再塗装が必要になると考えられるが、接地部分付近のみの対応で事足りると想定している。木造建築物の設計マニュアルも参照しながら丁寧に設計する。(事業者)
- ・ このような木造建築物では、通常の建築物の法令点検には該当しないのではないか。専門家が確認することも必要ではないか。(委員)
  - 5年目や10年目のタイミングで目視点検を行い、再塗装が必要な部分については適切に対応する。木造建築物は適切にメンテナンスすることで長期間使えることがメリットである。(事業者)
- ・ 年間10万人という集客目標は他の公園と比較すると控えめな目標であると考える。駐車場収入など、収入面は問題ないか。(委員)
  - 堅実性を重視した收支計画としている。住宅地の中に立地しており、前面道路の交通量の問題もあるため、集客数を増やすよりも、体験の質を向上することを重視している。そのような前提条件を踏まえて年間10万人という集客目標を設定している。(事業者)
- ・ イベントについて、増減の可能性があるということだが、イベント数の減は避け、どちらかと言えば増やしてほしいと考えている。(委員)
  - 提案書で示しているものは最低限のものである。当社が管理している他の公園でも多くのイベントを実施している。イベントについては、参加者とともに作り上げていく想定であり、その分の余白を残している。そのため、イベント数は提案書に記載の内容から増える前提で考えている。(事業者)
- ・ 囲まれエリア付近はほとんど施設がなく、原っぱのようなものである。良い原っぱを維持するのは難しいのではないか。維持管理上の工夫は何かあるか。(委員)
  - 植栽については、シモキタ園芸部の管理手法を参考にしたいと考えている。シモキタ園芸部では、地域の方が活かし活用する緑として管理している。雑草も良く見ると一つ一つ特性がある。そういう雑草も含めて自然との共生であるということを理解しながら、地域と共に適切に管理され、地域の財産になっていくというようなことをを目指す。(事業者)
- ・ 今回の公園整備によって、ようやく三浦一族の歴史に光が当てられる。眺望広場や瞑想テラスからやぐら群までの眺望を確保するためには、樹林地の木々の伐採が必要で

あると考えるが、事前質問の回答では不要ということであった。この点についてはどのように考えているのか。(委員)

- 樹林地は保全エリアであるため、基本的には過度に手を入れることは想定していない。どの程度手を加えるかは協議事項であると考える。コミュニティ施設の歴史展示における工夫等も含め、やぐら群そのものが見られなくてもエリア全体を見渡すことで歴史を感じられるように工夫したいと考えている。(事業者)
- ・ やぐら群等の歴史資産の適切な維持管理に関して、歴史団体との協働等、具体的にどのような維持管理を実施する想定であるか。(委員)
  - 歴史団体と連携した、瞑想テラス等を活用した禅やヨガ、歴史資産をめぐるツアーライドのソフトプログラムの展開を通して、歴史に対する理解や誇りを醸成していくことを想定している。(事業者)
- ・ 2030 年は衣笠合戦から 850 年であり、850 年祭りを行う予定である。本公園でも積極的な関与を期待するが、この点についてはどのように考えるか。(委員)
  - 開園からちょうど良い時間が経過したタイミングであると考える。開園前からコミュニティ形成を進め、歴史に関心が高いコミュニティも形成していきたい。歴史団体等の連携先と共同で実施するプログラム等を通して、地域住民の歴史への理解を高め、コミュニティも盛り上げていきたい。(事業者)
- ・ 駐車料金について、1 日 1,000 円を基本にして時期による変動を想定しているということであるが、日常利用としては高い水準の価格設定であると考える。平均滞在時間はどの程度となることを想定しているか。(委員)
  - 最大で 1,000 円という趣旨であり、実際には周辺の相場等と照らし合わせて決定する。現段階では 1 日 500 円程度が妥当であると考えるが、料金設定については協議事項であると考える。滞在時間については、一般的な 2 ~ 3 時間程度を想定している。(事業者)
- ・ 自然生態系の観点では、事業期間の 20 年間ではなく、事業期間終了後も含めた長期スパンで考え、次世代へ繋いでいく姿勢が必要である。特に水収支に関して懸念がある。水路について、幅が広いところで 3 m 程度のものが想定されているが、その幅を満たす水量は対象地にはないと考える。地下水から引いてくるという記載があったが、その場合、谷戸全体が乾いてしまうため生態系に影響が生じる。気候変動により、他の地域でも水田に水がたまらなくて困っているという事態が生じている。水路の実現性を含めた水収支についてはどのように考えているか。(委員)
  - 雨が降った時のみ水が流れるレインガーデンのようなイメージである。主な水源としては、貯水池からのオーバーフローや側溝に流れた雨水を想定している。元々水田だった土地であると聞いていたため、水量があるのではないかと考えた。今後環境調査を実施した上で水収支については検討する。(事業者)
- ・ 水を保持する重要な役割を果たす斜面部の樹林地の管理方法等について提案書に記載

がない。良い状態で次世代に繋ぐためにどのように管理し、どのような樹林地にしていくのかという視点がないことが懸念点である。(委員)

- まずは環境調査を行い、樹林地の生態系について考慮しながら、どのような樹林地づくりを行い、どのように次世代に繋いでいくか検討する。現状判明していることとしては、昔からの樹木と人為的に植えられた樹木が混在しているということである。そのような樹林地をどのようにしていくべきかという方針を定めるためには様々な知見が必要である。環境調査を実施しきれていないため、調査を実施した上で、市や地域住民と協議しながら樹林地や樹林地の生態系の管理方針を定めていきたい。対象地は多様な生態系を有するというポテンシャルがあると考えているため、そのようなポテンシャルを意識しながら進めていく。(事業者)
- 100年先まで見据えた上で、今の良い状態を維持、そして更に良くするための努力を期待する。(委員)
- ・ コミュニティ形成に関して意欲的な提案がなされているが、少子化が進み活動する人も減っているため、実現性に疑問がある。対象地ならではの積極的な仕掛け等の提案があると良かった。(委員)
- ・ 重心という表現は魅力的である。一方で、地域全体から見た対象地の位置づけ、横須賀市の重心としてどのような場所にしていきたいのかという点に関する説明が不十分であると感じた。年間の集客目標10万人は妥当な水準である。来園者やコミュニティ活動への協力者の誘致距離はどの程度を想定しているのか。(委員)
- 誘致距離については一都三県を基本に考えている。協力先に声掛けする中で、千葉県の事業者とも話をしており関心を持っていただいている。利用者層としては、地域住民による日常利用に加え、週末には感度の高い若年層・中高年層の誘客を考えている。横須賀市は、移住検討の際の最終候補に残るケースが多いなど、ポテンシャルが高い。横須賀市が持つ多様な魅力を関係者と共に深めていくことで、対象地が横須賀市の魅力を知る場所になると良いと考えている。横須賀市で暮らしたい、子育てしたいと感じてくれるようなコアファンを創出していきたい。(事業者)
- ・ 芝生広場について、西洋芝にするのか日本芝にするのか、ゴルフ場のような綺麗なものにするのか原っぱに近いものまで許容するのか、どのような方針で考えているのか。(委員)
- 対象地の自然に西洋芝は合わないと考えるため、日本芝とする想定である。日本芝をベースに一部雑草も生えているが綺麗に整備は行っているような、親しみ深い芝生広場したい。(事業者)
- ・ トンビの被害が大きい地域であるため、真剣に対策を考える必要がある。施設設計上の工夫や運営上の工夫について、どのようなものを考えているか。(委員)
- 施設設計上の工夫としては、テグスを2~3本張ることによってトンビが降りて

こないようにすることを考えている。運用上の工夫としては、大屋根の下で飲食するように誘導することに加え、大屋根以外のフィールド上で飲食する場合には、自転車のパフを使って追い払うようなことを考えている。このような工夫をしながら、上手く共存していきたい。(事業者)

- ・ 年間の集客目標 10 万人に合わせた収支計画になっているという理解でよいか。(委員)
  - ご理解のとおりである。(事業者)
  - 開園後どの程度の期間で集客目標 10 万人を達成する想定であるか。(委員)
  - 11 年目に 10 万人を達成し、その後は 10 万人を維持する想定である。(事業者)
  - 集客目標に合わせて収支計画を組み立てているという理解でよいか。(委員)
  - 11 年までは徐々に来園者が増える想定に合わせて収入も検討している。維持管理費については昨今の上昇ペースで増える計画としている。11 年目以降は駐車場収入等の集客数に大きな影響を受ける収入は頭打ちとなることで指定管理料が不足するが、収益施設から指定管理料に還元する計画である。(事業者)
- ・ 提案書に記載している農ライフバレーのイメージペースのような風景に至るにはどの程度の期間がかかる想定であるか。(委員)
  - 開業と同時に全て畠等にするというわけではなく、最初は今の状態も残しながら、参加者と一緒に徐々に開墾していく想定である。4 期程度に分けて考えており、最終期には全て開墾されている状態を想定している。その後は、6 次産業を見据えた加工品の生産等の様々な発展を想定している。開業後 10~15 年程度でイメージペースのような風景になる想定である。(事業者)
  - そのような計画が上手く行かなくなる可能性もあるため、精緻に取組みを進めていくという理解でよいか。(委員)
  - 開業時に何もない状態にすることは想定していない。また、開業時には看板等で将来計画を示し、地域住民等と共に育てていく場所になるということを感じてもらえるように工夫する。(事業者)
- ・ 今後設計していく中で住民等に計画を示し意見を聞いていくことになる。そのようなことにも対応できる柔軟な工程になっているという理解でよいか。(委員)
  - 地域住民の想い等は既に一定程度ヒアリングしているが、今後出てくる意見についてもしっかりと拾いながら、住民と協議の上設計を進める。(事業者)
- ・ 遊具に関しては控えめな計画である。現時点の素案ということであり、今後大きく変更することも検討可能か。(委員)
  - 遊具については基本的には提案書の計画どおりとする予定である。対象地全体を冒険、体験し、対象地全体を使って遊んでもらいたいと考えている。(事業者)
  - 住民から遊具に関して意見等が出る可能性もあるため、住民の意見をしっかりと取り入れて設計してもらいたい。(委員)

## 5. 議題

- ・ 議題について事務局より説明

### (1) 事業者選考

- ・ 最終評価の方法について、資料4をもとに事務局より説明
- ・ プレゼンにおいて、囲まれエリアにおける公募対象公園施設として、トレーラーハウスによる宿泊機能も検討する可能性があるという発言があったが、提案書には記載されていないという理解でよいか。(委員)
  - ご理解のとおりである。(事務局)
- ・ 樹林地の環境調査を実施するという回答があつたため、市の方ではしっかりと調査しているか最後まで監督してもらいたい。(委員)
- ・ 囲まれエリア等の公園奥側の部分の原っぱの管理については、幅広い敷地における草刈がメインになるため、地域住民等から構成される団体で対応するのは難しいと考える。(委員)
  - 地域住民等が担うのは花壇の管理等であり、草刈は事業者の方で実施するものであると想像している。適切な維持管理体制となっているか注視していく。(事務局)
- ・ 大型複合遊具についてはインクルーシブ性を求めてているが、提案書においてインクルーシブの要素が少ない。今後協議する際に事務局から指摘してもらえるとよい。(委員)
  - 承知した。本公園には単なる複合遊具ではなく特徴的な遊具が合っていると考える。公園全体を使って遊んでもらいたいというのは理解できるものの、遊具が魅力的であるから来園するケースもある。インクルーシブ要素は盛り込んでもらいたいたため、詳細設計時の協議の際に指摘する。(事務局)
- ・ 水収支に関して大澤委員にご教示いただきたい。対象地は水量が少ないと考えられるため、水路に水が無い状態がほとんどになるだろう。地下水を利用する場合の周辺への影響はどの程度であるか。また、水収支はどのように改善できるのか。市としてどのような指導をすればよいか。(事務局)
  - 水路の幅を3mにすることはできないだろう。水路を常時流れのある狭い部分と降雨増水時に冠水する広い部分の2段階構造にするといったことも考えられる。やぐら群部分からの水が途中で側溝に落ちているため、その水を地表面に誘導するということも考えられる。地下水を汲み上げすぎると影響が出るだろうが、どの程度かは即答できない。水辺の生態系の維持も含めて丁寧に調整していく必要がある。(委員)
  - 専門家の調査結果も踏まえ適切に対応していく。(事務局)

### (2) 選考結果の確認

- 本委員会として、2グループを選定することで答申を行う。

#### （3）答申書（案）の確認

- ・ 答申書（案）について事務局より説明
- ・ 答申書（案）について委員からの意見を聴取

#### （4）発表資料（案）の確認

- ・ 報道発表資料（案）について事務局より説明
- ・ 報道発表資料（案）について委員からの意見を聴取

### 6. 答申書の提出

- ・ 委員長より答申書を提出
- ・ よくまとまった計画が提案されている。今後設計を進めて地域住民とも協議をすることになるが、市・事業者・地域が連携して進めれば期待が持てる提案であった。（浦田委員長）
- ・ 委員の皆様には令和6年8月からご参加いただき感謝する。委員会が始まる前には様々な企業を誘致したいと考えていたが、ここまで良いものになるとは想像していなかった。専門家の皆様から見ても良い提案であるということでうれしく思う。今後どのように実現していくか、開業後にソフト面を充実させどれだけ住民に喜んでもらえるかが重要であり、これからは市が頑張るフェーズである。公園完成後に委員の皆様に良い施設になったと思ってもらえるように尽力していきたい。（上条副市長）

### 7. 事務連絡等

- ・ 第5回選考委員会（書面会議）について資料5をもとに事務局より説明
- ・ 第5回選考委員会（書面会議）について委員からの意見を聴取。

### 8. 閉会

- ・ 横須賀市は面白い立地である。横須賀市が実施している3つのP-PFIにはそれぞれ特徴があるが、本公園は他2つとは全く異なるコンセプト、事業効果、実現のプロセスである。実際の現場があるからこのような議論ができ、非常に勉強になった。今後は、自治体が上手くコントロールしながら、民間活力によって上手く実現していくという自治体と民間の両輪が上手く回ると良い。（委員）
- ・ 提案内容は夢物語であると感じるが、それを実現すると言っているため、これからがスタートである。自然の要素が強い対象地であるため、その自然の要素を上手く活用する仕組みが欲しかったところではある。民間活力によって人を集め、横須賀市の里山のファンが増えると良い。（委員）
- ・ 横須賀市の歴史を見ると中世史が抜けている。三浦一族の歴史を伝えるものが残され

ていなかったためである。大河ドラマ「鎌倉殿の13人」で注目度が上がったが、本公園の整備によって更に光が当たることを期待する。三浦一族研究会がこれまで実施してきた活動もようやく日の目を見る。また、生活者の立場、子育て世代の立場から遊具に関する意見も盛り込めたと考える。(委員)

- ・ これから身の引き締まる思いである。最初に公園を整備しようと決まった時は不安が大きかった。横須賀市には公園が多すぎるという声もあり、人口減少の中で維持管理費を捻出することも大変であるため、予算をどのように獲得するのかという点が不安であった。マーケットサウンディングを実施しながら、1年以上をかけて無事に事業者の選定に至ったことをうれしく思う。提案内容については、全てを実現するには難しい部分もある。住民と共に取り組んでいくことは重要であるが、人口減少により担い手が減る中でどの程度確保できるのかという不安もある。歴史に関しては、団体も多くあるため期待している。(事務局)
- ・ 長期間にわたって事業者の選定にご尽力いただき感謝する。横須賀市で実施している他2つのP-PFIは改修事業である。本事業では新設公園にP-PFIを活用するということで、市としてもこれまでと違う取組みである。新設公園のため実際に出来上がるまでは時間がかかるが、提案内容を見るにコミュニティを大事にする姿勢は感じられるため、地域住民の意見も取り入れながら、地域住民と共に作り上げる公園になると良い。(浦田委員長)
- ・ これにて第4回委員会を閉会する。(浦田委員長)

以上