

**幕張海浜公園
管理運営事業者
募集要項**

**令和7年1月10日
千葉市**

目次

1	管理運営事業者募集の趣旨	- 2 -
2	募集要項等の定義	- 2 -
3	公募の概要	- 2 -
4	管理対象施設の概要	- 4 -
5	管理運営事業者が行う業務の範囲	- 6 -
6	市の施策等との関係	- 7 -
7	管理運営事業者の公募手続	- 8 -
8	応募に関する事項	- 10 -
9	経理に関する事項	- 14 -
10	審査選定	- 16 -
11	関係法規	- 18 -
12	募集にあつて特に留意すべき事項	- 18 -
13	その他	- 19 -

< 募集要項等に対する問合せ先 >

千葉市都市局公園緑地部緑政課

〒260-0026 千葉市中央区千葉港1番1号 本庁舎高層棟4階

電話043(245)5774

FAX 043(245)5885

Eメール ryokusei.URP@city.chiba.lg.jp

1 管理運営事業者募集の趣旨

(1) 募集の趣旨

千葉市（以下「市」といいます。）は、千葉県との間で幕張海浜公園の陸側ABCブロックの管理について協定を締結し、平成31年4月より市が管理運営を行っています。

市としては、幕張海浜公園において、年間を通して水準の高い維持管理を行いつつ、来園者サービスの向上や、さらなる集客を図ることで、幕張海浜公園の価値を高めて、公園という資産を幕張新都心のまちづくりに最大限活用することを目指しています。

この目的の達成に向けて、公園の優れた管理技術や豊かな運営経験を有し、市と目的を共有できる管理運営事業者を公募型プロポーザル方式により募集することとします。



2 募集要項等の定義

本募集要項は、幕張海浜公園の管理運営事業者の募集に関して必要な事項を定めたものであり、本募集要項に併せて配布する次の資料も本募集要項と一体の資料とし、これらの資料を含めて「募集要項等」と定義します。

「管理運営の基準」：市が管理運営事業者に要求する具体的な管理運営の基準

「様式集」：提案書等の作成に使用する様式

3 公募の概要

(1) 管理対象施設

幕張海浜公園ABCブロック（以下「本施設」といいます。） 面積19.4ha

※民間活力導入等により、年度途中に管理区域が一部変更となる可能性があります。

(2) 運営期間

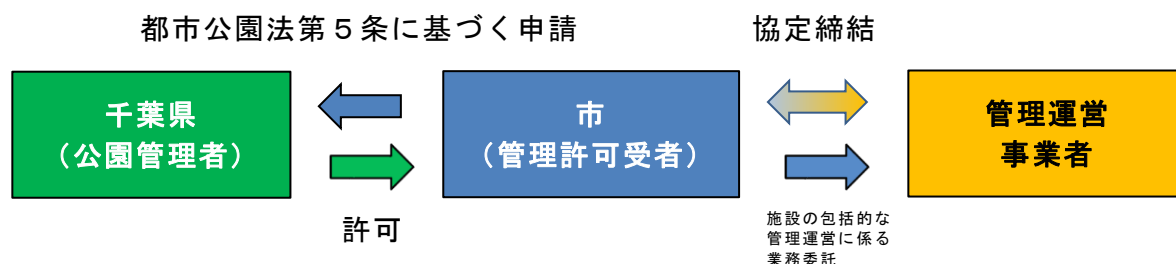
令和7年4月1日～令和8年3月31日

(3) 業務の内容

運営期間内の本施設の管理運営業務（資料1「管理運営の基準」のとおり）

(4) 事業のスキーム

市は公園管理者である千葉県から都市公園法第5条第1項の許可（以下「管理許可」といいます。）を受けます。市と管理運営事業者とは、以下の役割分担のもとに本施設の管理・運営を実施します。



図：事業のスキーム

ア 市の役割

市は、本施設の維持管理・運営を総括します。

イ 管理運営事業者の役割

管理運営事業者は、「**5 管理運営事業者が行う業務**」に記載する包括的な管理運営を行います。市と管理運営事業者の役割分担及びリスク分担は、「**13 その他(3) リスク分担に対する方針**」に定めるとおりです。

なお、管理運営事業者は、千葉県から市への管理許可に伴う使用料を負担する必要はありません。ただし、管理運営事業者が新たに自動販売機等の収益を伴う公園施設を設置する場合はこの限りではありません。

(5) 選定の手順

公募から選定までの手順については、以下のとおりです。幕張海浜公園年間管理・運営事業者選定等委員会（以下「選定委員会」といいます。10ページ参照）における審査を経て、第1順位から第3順位までの団体を選定します。ただし、第1順位の応募者との交渉の過程において協議が成立しない場合は、市は第2順位、第3順位の応募者と順次協議を行います。

1	募集要項等の公表・配布	令和7年1月10日(金)～
2	募集要項等に関する質問の受付	令和7年1月10日(金)～ 令和7年1月23日(木)
3	募集要項等に関する質問の回答	令和7年 1月31日(金) (予定)
4	申請書（提出書類）の提出期間	令和7年1月10日(金)～ 令和7年2月10日(月)
5	選定委員会によるヒアリング、選定（書類審査）の実施	令和7年 2月中旬 (予定)
6	選定結果の通知（失格者への通知含む） 選定結果の公表	令和7年 2月中旬 (予定)
7	基本協定の締結	令和7年 3月下旬 (予定)

※ 4の提出期間後、提出書類の不備、提案書の作成基準違反（8（7）イ参照）、提案書の記載不明瞭などにより、市から一定の期間を定めた上で提出書類の追加提出、修正等を指示する場合があります。

市が定めた期間内に指示どおりの修正がなされない場合は、失格とする場合があります。また、提出書類の不備等が著しいものである場合は、市から修正の指示をすることなく、失格とする場合があります。

（6）業績優秀な管理運営事業者に対する管理運営期間の延長協議

本公募により選定された管理運営事業者は、選定委員会において、4月分～11月分^{※1}までの管理運営業績が優秀^{※2}であると判定され、本市が必要と認めた場合限り、本市と同事業者とで協議を行い、次年度の管理運営業務について、公募の手続きを経ることなく、継続することができることとします。

協議の結果、翌年度の業務を継続する場合には、2月5日までに次年度の事業計画書（案）を市に提出するものとします。次年度事業計画書（案）においては、運営業務、維持管理業務に関する実施計画も記載することとします。

なお、管理運営期間の延長は、最大3回（令和8年度～10年度）まで認められるものとします^{※3}。

※1 管理運営期間を延長する場合は、前年度の12月分～3月分までの実績を次年度の評価対象とします。

※2 別添評価シートに明示した項目について、管理運営業務の実績を評価します。

※3 本手続きは、7（7）予算の議決及び管理許可の規定を準用します。

4 管理対象施設の概要

（1）設置目的等

法令上の設置目的	都市公園法（昭和三十一年法律第七十九号） （定義）第二条 この法律において「都市公園」とは、次に掲げる公園又は緑地で、その設置者である地方公共団体又は国が当該公園又は緑地に設ける公園施設を含むものとする。 各号略
ビジョン （施設の目的・目指すべき方向性）	未来型の国際業務都市である幕張新都心に位置し、緑と海と街が魅力的に融合するシティーパークとして、安全でリラックスでき、また、イベント開催等が行われる賑わいのある公園であるとともに、地域の防災拠点としての機能も有し、千葉市民をはじめ、広く県民に親しまれる公園を目指します。
ブロック毎のコンセプトと特徴	（1）Aブロック 噴水や芝生広場から構成されたブロックで、静かで落ち着いた雰囲気があります。東側の若葉住宅地区では、居住人口約1万人のまちづくりが進行しており、今後、さらに住民利用の増加が見込まれるブロックです。将来的に本委託の管理区域から外れる可能性があります、現時点で区域等は未定です。 （2）Bブロック 広大な「大芝生広場」を有し、シンボルの「花時計」や遊具のある「わんぱく広場」などから構成されるブロックです。JR海浜幕張駅と幕張ベイタウン住宅地区の主要動線上に位置しています。「にぎわいの広場」およびその周辺区域では、民間活力導入による再整備に取り組んでいます。

	(3) Cブロック 日本庭園「見浜園」と茶室「松籟亭」から構成された日本文化の発信や静けさがコンセプトのブロックです。新都心のビル群を背景にした庭園風景は、本公園ならではの魅力となっています。東側にはパークセンター（管理事務所）があります。
--	--

(2) 主な施設の概要及び特徴

所在地	千葉県美浜区ひび野2-1-16外	
開設	昭和62年4月1日	
管理業務用の施設	公園管理事務所	鉄筋コンクリート造2階建 1棟 事務室 61 m ² 、会議室 49 m ² 、書庫 15.6 m ² 、 管理人室 14.3 m ² 、倉庫 14.4 m ²
	C駐車場倉庫	プレハブ造 平屋 1棟 倉庫 3.6 m ²
	B駐車場倉庫	プレハブ造 平屋 3棟 倉庫3.9m ² 、倉庫18.2m ² 、倉庫11.4m ²
	A駐車場倉庫	プレハブ造 平屋 1棟 倉庫 3.6 m ²
	Aブロック倉庫	プレハブ造 平屋 4棟 休憩所 24.4 m ² 、倉庫 6.6 m ² 、倉庫 18 m ² 、 倉庫 16.5 m ²
園（見浜） 日本庭園	面積16,500m ² の池泉回遊式の日本庭園（有料）。日本の伝統的文化に接してもらうことを目的としてつくられ、山、海、林などが表現されており、歩きながら、変化する景観の自然美を体感できます。	
（松籟亭） 茶室	木造平屋で延べ面積227m²の茶室（有料）。京都の北山杉を用いた数寄屋造りの本格的な茶室で、小間・広間・立礼席からなり、静かなたたずまいの中で茶会や句会・歌会などを楽しむことができます。 広間：次の間、茶庭等と組み合わせ、多様な利用ができます。 小間：草庵風に作られ、本格的な茶会に対応できます。 立礼席：公園利用者に呈茶サービスを行うこともできます。 茶庭：野点を楽しむことができます。	
駐車場	○Aブロック駐車場（有料）普通車 63台 ・料金徴収は機械式、集金は出庫時 ○Bブロック駐車場（有料）普通車 92台 ・料金徴収は機械式、集金は出庫時 ○Cブロック駐車場（有料）普通車 46台 ・料金徴収は人力式、集金は出庫時 ※いずれの駐車場も公園利用者の利便を図るため設置されているものです。 ※現維持管理運営事業者によるリース契約を行っている設備等については、新規維持管理運営事業者へ引き継ぐこととします。 ＜現時点で対象となる施設＞ Aブロック駐車場精算機：令和11年まで現維持管理運営事業者によるリース契約期間（契約内容は、参考資料2参照）。	
供用日・時間	公園は年間を通して24時間無料開放です。ただし、有料公園施設の供用日・開館時間は、資料1「管理運営の基準」のとおりです。	

(3) 施設の包括的な運営に関する市の考え

市としては、本施設の運営によって市民サービスを向上させ、公園利用者の満足度の向上及び管理経費の縮減を見込んでいます。

管理運営事業者には、民間事業者のノウハウを活用し、周辺住民や企業等の公園利用者でにぎわう環境づくりに向けた企画運営を行うことと同時に、効率的な施設運営・経営努力により市の財政負担の軽減に寄与することも期待しています。

このような考え方のもと、本施設の管理運営において、市が設定する管理運営の成果指標及び数値目標は以下のとおりです。

成果指標	① 公園利用者への満足度調査 ② 自主事業の件数／参加者の満足度 ※幕張海浜公園の立地及び地域特性を踏まえた取組（健康、文化芸術、環境教育にかかわる取組等）の件数 ③ 周辺企業・住民等との連携
数値目標	① 満足度 7 割以上 ② 年 5 0 件以上／満足度 7 割以上 ※幕張海浜公園の立地及び地域特性を踏まえた取組（健康、文化芸術、環境教育にかかわる取組等）年 3 0 件以上を含む ③ 周辺企業・住民等と連携した事業や講座を年 1 2 件以上

5 管理運営事業者が行う業務の範囲

管理運営事業者が行う業務の範囲は、本施設の管理運営とそれに付随する設備の管理を含むとします（資料 1 「管理運営の基準」を参照してください。）。

(1) 管理運営事業者の必須業務の範囲（市から支払う委託料に含まれる業務）

ア 公園の良好な維持管理に関する業務

- ① 公園施設に係る維持・管理・保守・点検・修繕に関する業務
- ② 公園内の清掃業務
- ③ 園内の定期的巡回及び夜間警備
- ④ 千葉県立都市公園条例第 6 条に定める禁止行為に関する対応
- ⑤ 公園利用者や周辺住民等の要望や苦情への対応
- ⑥ 市への業務報告（月次事業報告書（管理日報を含む）、年度事業報告書の提出）

イ 公園施設等の運営に関する業務

- ① 日本庭園、茶室などの施設運営と利用促進を目的とした広報活動
- ② 管理運営の基準に定める行為の申請承認や使用料徴収
- ③ 管理運営の基準に定める有料施設の利用承認や使用料徴収
- ④ 利用者の満足度・ニーズ調査及び利用者数調査の実施
- ⑤ 市民やボランティアとの協働事業の推進

ウ その他都市公園の設置の目的を達成するため必要な業務

- ① 事故及び緊急時の対応及び市への報告
- ② 風水害・地震時等の配備体制の確立と被害状況報告及び応急措置
- ③ その他事業者の自主事業及び管理上必要と認める業務
- ④ 事業者が管理する施設以外（周辺を含む）の管理者との連携
- ⑤ 次期管理運営事業者に対する引継

【留意事項】

本業務の基準となる実施数量及び実施内容は、資料1「管理運営の基準」のとおりとし、これらを満たしていることが事業提案の前提となります。

提案において、基本業務量の追加や運営期間の変更等は可能とします。

(2) 自主事業として行うことができる事業（市が支払う委託料に含まれない業務）

ア 施設の興行の企画・誘致業務

イ 飲食・物販事業実施

ウ その他の業務

※ 資料1「管理運営の基準」に記載されていない業務は、管理運営事業者自ら必要な許可等を取得し、市の承諾を得た上で実施することになります。

(3) 再委託について

ア 管理業務の全部又は大部分若しくは主要な部分（管理事務所、日本庭園、茶室等の施設運営）を第三者に再委託することはできません。

イ ア以外の業務の再委託に当たっては、市へ通知が必要となります。

6 市の施策等との関係

運営事業者は、本施設の管理等に関する業務を市との役割分担に基づき行います。このため、管理運営事業者には一定の公的責任が問われ、公共性のある施策等については、市と同様に行うことが求められます。

(1) 施策理解

管理運営事業者は、市の施策を理解の上、業務等を実施することを基本とします。これは、市の実施する各種事業に対し協力することはもちろん、事業を市と共催する提案を拒むものではありません。しかしながら、事業の実施や施設の維持管理について追加経費の支払を担保するものではありません。

(2) 市内産業の振興

管理運営事業者が本施設の管理を行うに際し、その一部を第三者に委託し、又は請け負わせる等の場合は、原則として市内業者を対象とし、必要に応じ準市内業者、市外業者と対象を拡大していくものとします。

※ 「市内業者」＝千葉市内に本店又は主たる事務所を有する者

「準市内業者」＝千葉市内に支店・営業所等を有する者

(3) 市内雇用、現在の施設職員の継続雇用への配慮及び障害者雇用の確保

管理運営事業者は、新たに発生する雇用については、率先して千葉市民の雇用を図るとともに、現在の施設職員の継続雇用について配慮してください。また、障害者の雇用の促進等に関する法律（昭和35年法律第123号）における事業者の義務を遵守することはもとより、業務の実施に際して、率先して障害者雇用を促進する必要があります。

(4) 労働条件審査

市では、労働者保護の観点から、運営期間中に社会保険労務士による労働条件審査を実施することがあります。審査の報告書は、千葉市情報公開条例に規定する「公文書」として同条例に基づく開示請求の対象となり、同条例に基づく不開示情報を除き

原則として開示されます。

(5) 男女共同参画社会の推進

千葉市男女共同参画ハーモニー条例（平成14年千葉市条例第34号）では、市は、全ての市民が男女の別なく個人として尊重され、お互いに対等な立場であらゆる分野に参画する機会が確保され、責任を分かちあう男女共同参画社会の実現を目指すとしています。

管理運営事業者にも、性別にとらわれない登用や仕事と家庭の両立支援等の積極的な取組といった、男女が働きやすい職場環境の整備が求められます。

(6) 環境への配慮

千葉市環境基本条例（平成6年千葉市条例第43号）では、市は環境への負荷の軽減や環境の保全等に努めるとしています。管理運営事業者にも、再生資源その他の環境への負荷の低減に資する原材料の利用や、環境に配慮した役務の提供等の具体的な取組が求められます。また、植栽への灌水に雨水を使う等、雨水の循環に配慮した維持管理についても期待します。

(7) 災害時の対応

災害対策基本法（昭和36年法律第223号）では、地方公共団体の区域内の防災上重要な施設の管理者等は、法令又は地域防災計画の定めるところにより、誠実にその責務を果たさなければならないものとされています。

本施設は千葉市地域防災計画上の指定緊急避難場所に指定されており、管理運営事業者は、公共施設の管理運営を任されている者の責任として、市とともに災害対応を行っていく責務を負っていることを十分に認識しておく必要があります。

(8) 暴力団の排除

管理運営事業者は、千葉市暴力団排除条例（平成24年千葉市条例第36号）に基づく事業者の責務を果たすほか、管理運営事業者の業務から暴力団を排除するために必要な措置を講ずるものとします。

(9) 特別提案

その取り組みにより従前を上回る市民サービスの提供や新規公園利用者の増加につながるプロモーション効果が期待できる提案（ハード面やソフト面問わず）をお願いします。特に、幕張新都心まちづくり将来構想に資する事業による園内の活性化を期待します。

(10) その他

市の施策等については、概ね年に1回程度、市が管理運営事業者に対して説明を実施します。

7 管理運営事業者の公募手続

管理運営事業者の選定の手順については、3（5）に記載のとおりです。

ただし、問合せ等は、土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日を除く開庁日の午前9時から正午まで、午後1時から午後5時まで（以下「開庁時間等」といいます。）に受け付けます。

(1) 募集要項等の公表・配布

募集要項等の公表・配布は令和7年1月10日（金）に、市ホームページの都市局公園緑地部緑政課及び、市の入札情報等のページで行います。

(2) 募集要項等に関する質問の受付

募集要項等の内容に関する質問書を以下のとおり受付けます（様式集参照）。

ア 受付期間 令和7年1月10日（金）から令和7年1月23日（木）午後5時まで（上記期間内に質問がなされない場合、回答はいたしません。）

イ 提出場所 問合せ先に同じ

ウ 提出方法 質問書の受付は、Eメール又は持参によるものとします。

(3) 募集要項等に関する質問の回答

質問に対する回答は、令和7年1月31日（金）（予定）までに市ホームページの都市局公園緑地部緑政課のページで行います。質問書の書式もダウンロードできます。

(4) 提出書類の提出

提出書類（8（7）参照）を以下のとおり受け付けます。

ア 受付期間 令和7年1月10日（金）から令和7年2月10日（月）正午までの開庁時間等

イ 提出場所 問合せ先に同じ

ウ 提出方法 提出書類を上記の提出場所に直接持参もしくは、郵送による提出も可能とします。

(5) 幕張海浜公園年間管理・運営事業者選定等委員会による審査

選定委員会に諮問し、その答申内容を尊重して選定を行います。

なお、選定委員会の概要は以下のとおりです。

ア 所掌事務 企画提案書の審査及び評価を行います。

イ 委員構成 本事業と関係する千葉市長部局内の職員により構成されます。

ウ その他 企画提案書等に対する意見を外部アドバイザーに求める場合もあります。なお、選定委員会の会議は非公開となります。

【ヒアリングの実施】

提案書等の審査に当たり、以下のとおり応募者に対するヒアリングをします。

ア 開催日時 令和7年2月中旬（予定）

イ 開催場所 後日連絡します。

ウ 留意事項

（ア）出席者は1応募者につき6名以内とし、提案書中の体制表に基づく統括担当者及び各主要担当者については、必ずご出席ください。ただし、出席者は、応募者及びその構成員に所属する方に限ります。

（イ）ヒアリングは30分程度を予定しています。

(6) 選定結果の通知・選定結果の公表

選定結果は、選定終了後、全ての応募者（共同事業体等にあつては、代表団体）に対して速やかに文書で通知します。

全ての応募者に選定結果を通知した後、以下の事項を、市ホームページにより公表します。

ア 運営事業候補者（第1順位～第3順位の応募者）の名称

- イ 選定経過
- ウ 選定理由
- エ 応募者数及び応募者の名称
- オ 選定委員会の答申の概要（各応募者の審査項目（小項目）ごとの採点結果を含みますが、第4順位以下の応募者については、名称をアルファベットにより表記します。）

（7）基本協定の締結

市は、第1順位の運営事業候補者と、別添資料の協定書に基づいて細目協議を行い、協議成立後に本公園の管理運営業務に係る協定を締結します。第1順位の者との交渉の過程において協議が成立し得ないと判断した場合は、市は、第2順位、第3順位の応募者と順次協議を行います。

なお、公園運営に要する予算等を千葉市議会が議決しなかった場合又は否決した場合、若しくは千葉県から都市公園法第5条に基づく管理許可が下りない場合においては、協定の締結手続きを中止します。この場合において、応募者が本施設の運営業務を実施するために支出した費用（準備行為を含みます）、提供したノウハウの対価等については、一切補償しませんのでご了承ください。

また、7（6）選定結果の通知までの期間に、8（6）に掲げる失格となる事項に該当することとなった場合には、協定を締結しません。

※ 協定書の締結に当たっては、その内容により印紙の貼付が必要になる場合があります。印紙の要否については、個別に税務署に確認していただくようお願いいたします。

8 応募に関する事項

（1）応募資格

応募をする者は、次の全てに該当する者であることが必要です。

- ア 法人その他の団体であること（株式会社、任意団体等組織形態は問いません。）。
- イ 千葉市外郭団体指導要綱に定める市の外郭団体（株式会社を除きます。）でないこと。
- ウ 市の入札参加資格に関し、指名停止が行われていないこと（現に入札参加資格を有するかは問いません。）。
- エ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定により、一般競争入札等への参加が制限されている者でないこと。
- オ 千葉県税、千葉市税、法人税、消費税及び地方消費税の滞納がないこと。
- カ 千葉市税の特別徴収義務者にあつては、特別徴収を実施していること。
- キ 労働関係法令の規定を遵守している者であること（過去の法令違反の有無は問いません。）。
- ク 募集年度又はその前年度に納入すべき障害者雇用納付金がある者にあつては、これらの滞納がないこと。
- ケ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てが行われていないこと。
- コ 当該団体又はその役員（法人でない団体で代表者又は管理人の定めのあるものの代表者又は管理人を含みます。）が、千葉市暴力団排除条例（平成24年千葉市条例第36号）第2条第1号に規定する暴力団、同条第3号に規定する暴力団員等又

は第9条第1項に規定する暴力団密接関係者でないこと。

(2) 共同事業体での応募

共同事業体（複数の企業、団体から構成される団体）での応募も可能です。共同事業体として応募する場合には、代表団体及び責任割合を明記した書類を市に提出してください。

選定中及び選定後の協議は代表団体を中心に行いますが、協定の締結に当たっては共同事業体の構成団体全てを協定当事者とします。したがって、原則として構成団体の変更は認められません。

(3) 事業協同組合又は事業協同小組合の応募

中小企業協同組合法（昭和24年法律第181号）に基づく事業協同組合又は事業協同小組合（以下「事業協同組合等」といいます。）が応募する場合は、実際に指定管理業務を行う「担当組合員」を明記した組合構成員表を市に提出するとともに、提出書類については、(7)に示す一部の書類を除き、組合と併せて担当組合員についても提出してください。また、原則として担当組合員の変更は認められません。

(4) 有限責任事業組合の応募

有限責任事業組合契約に関する法律（平成17年法律第40号）に基づく有限責任事業組合（LLP）が応募する場合は、共同事業体による応募に準じて、(7)に示す一部の書類を除き、組合と併せて全ての組合員について提出書類を提出してください。また、原則として組合員の変更は認められません。

(5) 重複提案の禁止

1団体1応募とし、複数の応募はできません。(2)～(4)の構成団体、組合員は、全て応募者とみなします。

(6) 失格

申請者（ア・エについては、共同事業体の場合は全ての構成員、事業協同組合等の場合は組合及び全ての担当組合員、有限責任事業組合の場合は組合及び全ての組合員）が次のいずれかに該当する場合は、失格とします。

ア 募集要項に定めた応募資格・要件が備わっていないとき。

イ 指定申請書に添付する収支予算書において、9(1)イに示す基準額を超える額の管理運営料の提案をしたとき。

ウ 複数の提案書を提出したとき。

エ 選定委員会の委員、本市職員その他本件関係者に対して、本件提案について接触をした事実が認められたとき。

オ 提出書類に虚偽又は不正の記載があったとき。

カ 提出期限までに所定の書類を提出せず、又は提出した書類に著しい不備があったとき。

キ 提出書類について市から修正の指示があった場合で、市が定めた期限までに市の指示どおりに修正を行わなかったとき。

(7) 提出書類

ア 申請書関係

様式集を参照の上、以下の書類を提出してください。

ただし、選定委員会における審査において、以下の書類以外についても提出を求

める場合があります。

【応募申込書類】

- ・参加申込書（様式１－１、又は１－２）
- ・申込の日の属する年度の前年度における貸借対照表、損益計算書、収支決算書その他、団体の財務状況を明らかにする書類
- ・労働者災害補償保険に加入していることを証する書類（従業員を雇用していない応募者は除く）
- ・団体概要（様式２）
- ・誓約書（様式３）
- ・類似施設の運営実績（様式４－３）

類似施設の運営実績については、実績を称する契約書及び業務内容が分かる書類（指定管理者の場合は、該当する期間の業務内容及び指定管理委託料が分かる書類）の写しとします。

なお、類似施設の運営実績は、年間を通じた１０ha以上の公園緑地の管理運営全般に係る業務で、現場内の事務所にスタッフが常駐しているものを指します。

- ・グループ応募届（様式５）
- ・グループ構成員業務分担表（様式６）
- ・グループ協定書（様式７）

【事業計画書類】

- ・事業計画書（任意様式）

事業計画書は、審査基準の項目ごとに、審査の視点を踏まえて漏れのないように記載してください。また、「管理運営の基準」の記載事項を満たしていることが確認できるように記載してください。

- ・収支計画書（様式４－１）
- ・人員配置計画書（様式４－２）

【提出部数】

- ・１２部

様式１－１又は様式１－２、様式３、様式７は、１部だけ押印したものを用意し、綴じた書類がわかるようにしてください。他１１部には、押印の必要はありません。

イ【提案書の作成基準】

提案書の作成に当たっては、以下の基準を厳守してください。

なお、明らかに以下の基準を満たさないと認められる提案書は、市から修正を指示します。

市から修正の指示をした場合においては、指示どおりの修正が行われなときは、当該審査項目の得点は０点となります（「１０ 審査選定」参照）。

- ・表紙（任意様式）に、「応募登録書類」、「業務名」を明示すること。
- ・提案書様式の書式を変更しないこと。
- ・フォントサイズを１０ポイント以上とすること。

ただし、図又は表の中の文字は８ポイント以上も可。

※ ヒアリング時に、提案書の概要や要点等をまとめた説明用の資料をご用意ください。（内容は提案書に記載されている事項の範囲内とします。様式、枚数

は自由です。)

(8) 留意事項

ア 申請の取下げ

応募者（構成団体を含みます。）の倒産、解散等の事情により、申請を取り下げ
る場合は、取下申出書を提出してください。

イ 提案内容変更の禁止

市から提出書類の修正を指示するなどの場合を除き、いったん提出された書類の
内容を変更することはできません。

ウ 提案書に不備があった場合の採点方法

提案書が（７）イに記載する提案書作成基準のほか募集要項や提案書様式に定め
る形式に従っていない場合等、市から修正を指示します。市から修正の指示をした
場合において、指示どおりの修正が行われなときは、当該審査項目の得点は０点
となります（「10 審査選定」参照）。

また、不備が著しい場合は、修正の指示なく失格とする場合があります。

エ 提出書類の取扱い

（ア）応募者が市に提出した書類は、理由のいかんを問わず返却しません。また、市
は、管理運営事業者の選定の公表等必要な場合は、提出書類の内容を無償で使用
できるものとします。

（イ）管理運営事業者に選定され協定を締結した場合、当該団体が提出した提案書及
び定款等は、市政情報室において、個人情報を除き、全て公表されます。

（ウ）その他、全ての応募者の提出書類は、千葉市情報公開条例に規定する「公文書」
として、同条例に基づく開示請求の対象となり、原則として開示されます。

※ 千葉市情報公開条例に規定する「不開示情報」は開示されませんが、例とし
て、次の応募に支障が生じるおそれがあるという抽象的可能性だけでは、不
開示情報には該当しません。これは、管理運営者選定過程の透明性を図るため
であり、特に、管理運営者又は管理運営予定候補者の提出書類に記載された情
報については、個人情報等を除き、原則として不開示情報として認められませ
んのでご了承ください。

オ 費用負担

応募に関して必要となる費用は、全て応募者の負担とします。また、提出書類に
含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護
される第三者の権利の対象となっている業務の手法、維持管理方法、運営方法等
を使用した結果生じた責任は、原則として応募者の負担とします。

(9) 保険

市は本施設に関し以下の保険に加入しています。運営事業者は、その分担するリス
クに応じて、適切な保険に加入することとなります。

・全国市長会市民総合賠償補償保険（市民自治推進課）

(10) その他

ア あらかじめ定めた機会を除き、応募のために市から資料提供を行うことはありま
せん。応募者は、市が提供した情報及び独自に合法的に入手した情報のみで応募を

行ってください。

イ 市が提供する資料は、応募にかかわる検討以外の目的で使用することを禁じます。また、検討の目的の範囲内であっても、市の了承を得ることなく第三者に対して、これを使用させ、又は内容を提示することを禁じます。

ただし、以下の情報についてはその対象ではありません。

- ・ 公知となっている情報
- ・ 第三者により合法的に入手できる情報

9 経理に関する事項

本施設については、指定管理者制度に準じて利用料金制度を導入するため、管理運営事業者は利用者が支払う利用料金を自らの収入とすることができます。

また、自主事業による収入等についても自らの収入とすることができます。

(1) 管理運営事業者の収入として見込まれるもの

ア 利用料金収入

管理運営の基準に定める承認を要する行為に伴う使用料及び承認を要する有料施設（日本庭園、茶室、駐車場）の使用料は、同基準に記載された額の範囲内で、市長の承認を得て定めることができます。

なお、使用料の免除・減免の規定については、同基準に規定されたとおりに行うものとします。

イ 管理運営料

利用料金制度を導入することから、適正に算出された本施設の管理運営経費の合計金額から、提案書等に基づき事業が実施された場合に想定される当該利用料金収入を差し引いた額を、管理運営料として市が管理運営者に支払うものとします。

（管理運営料＝管理運営経費－利用料金収入見込額）

<管理運営料について>

運営期間の管理運営料の基準額は、72,000,000円（消費税及び地方消費税を含む。）です。応募に当たっては、上記以内の額で管理運営料を提示してください（収支予算書において基準額を超える額を提示した場合は、失格とします。）。

なお、市が支払う管理運営料は、管理運営事業者が応募時に提示した額ではなく、これを上限として市と管理運営事業者の協議の上、決定するものとします。

また、本公募の結果、管理運営事業者に決定した場合は、令和7年4月1日付けの協定締結となりますが、本委託に係る予算が議会の議決を得られない場合は、本公募は無効となります。

ウ 自主事業による収入

管理運営の基準に示す条件のもと、管理運営事業者は自ら興行の企画・誘致、飲食・物販事業等の自主事業を積極的に行うことにより収入を得ることができます。

(2) 管理経費（市が支払う経費に含まれるもの）

管理運営経費の算定方法の詳細は、協定において定めます。

ア 人件費（退職給付引当金を含みます。）

イ 事務費（消耗品費、光熱水費等）

ウ 管理費（植物管理費、施設管理費、警備費、修繕費等）

※ 当該事業により発生する公租公課（例：事業所税）は、協定書に別段の定めがある場合を除き、管理運営事業者の負担となりますので、事前に調査が必要です。

（３）管理運営料の支払い

協定書に定める方法により支払います。

（４）口座の管理

管理運営事業者としての業務に関し発生する管理運営料及びその他の収入は、法人等が他の事業等で利用する口座とは別の口座で管理してください。

（５）利益の還元（剰余金の取扱い）について

ア 趣旨

管理運営事業者が管理業務や自主事業の実施により利益を得た場合、当該利益は管理運営事業者の経営努力によるものである一方で、公共財産である公の施設の管理運営業務から生まれたものでもあります。したがって、計画を大きく超える利益があった場合は、その一部を市民に還元することも必要となるため、以下のとおり利益の還元をお願いしているところです。

イ 還元額

管理運営事業者は、一事業年度において、剰余金（総収入額が総支出額を超える場合におけるその超える部分の金額で、自主事業に係るものを含みます。）が生じ、原則として、剰余金が当該年度の総収入額の１０％に当たる額を超える場合には、剰余金と当該年度の総収入額の１０％に当たる額の差額の２分の１の額を市に還元するものとします。ただし、自主事業に係る収支が赤字となった場合は、自主事業を除く管理運営業務の収支により利益の還元額を計算します。

なお、決算により損失が生じた場合、市がこれを補填することはありません。

【剰余額計算例】

①自主事業に係る収支が黒字となった場合

	収入	支出	剰余金
管理運営業務	1,000万円	700万円	300万円
自主事業	500万円	400万円	100万円
合計	1,500万円	1,100万円	400万円

$$\text{利益の還元額} = (400\text{万円} - 1,500\text{万円} \times 0.1) \div 2 = 125\text{万円}$$

②自主事業に係る収支が赤字となった場合

	収入	支出	剰余金
管理運営業務	1,000万円	700万円	300万円
自主事業	100万円	300万円	▲200万円
合計	1,100万円	1,000万円	100万円

$$\text{利益の還元額} = (300\text{万円} - 1,000\text{万円} \times 0.1) \div 2 = 100\text{万円}$$

③管理運営業務に係る収支が赤字となった場合

	収入	支出	剰余金
管理運営業務	900万円	1,000万円	▲100万円
自主事業	500万円	300万円	200万円
合計	1,400万円	1,300万円	100万円

利益の還元額＝（100万円－1,400万円×0.1）／2＝▲20万円（利益の還元なし）

ウ 還元方法

市との協議に基づき、市の発行する納入通知書により市に納付する方法により還元するものとします。

10 審査選定

（1）選定方法

提案書の内容等を以下の基準により審査し、本施設を最も適切に管理することができると認める法人等を選定します。

ア 事業計画書の内容が県民の平等な利用を確保するものであること。

イ 事業計画書の内容が、幕張海浜公園の効用を最大限に効果的に効率的に発揮させるものであること。

ウ 事業計画書に沿った管理を安定して行うために必要な能力（人員、財政的基盤等）を有していること。

エ その他（地域貢献）に関すること。

（2）審査基準

審査は、以下のとおり必須項目及び個別項目について行います。必須項目は、「1点」を標準とし、優れたものについては3点満点を上限とし加点します。一方で、標準に満たない場合は0点とし、0点が一つでもある場合は失格となります。個別項目は、小項目毎に右欄の配点を上限に選定委員会が点数を付与します。選定委員会により、合計得点が60点未満となった場合は失格となります。

また、※の項目については、過半数の委員が0点とした場合には失格とします。

なお、全体項目及び個別項目に審査にあたって、市が必要と認める場合は、追加資料の提出を求めることがありますので、あらかじめご了承ください。

【必須項目】

- ・「1点」を標準とし、優れたものについては特に加点。各項目とも3点満点。
- ・標準に満たない場合は0点。選定委員の過半数が0点を付けた審査内容があり、選定委員会がこれを適切な評価と認めた場合は失格。

選定基準	審査項目	審査内容	配点
事業計画書の内容が県民の平等な利用を確保することができるものであるか（指定手続条例第3条第1号）	施設の設置目的及び県が示した管理の方針	施設の設置目的を理解しているか。	3
		市が示した管理の方針と事業者が提案した運営方針が合致するか。	3
		経営理念や労働関係法令等についてのコンプライアンスの取組等、団体の経営モラルは適切か。	3
	平等な利用を図るための具体的な手法及び期待される効果	事業内容等が一部の県民、団体に対して不当に利用を制限又は優遇するものではないか。	3
		要配慮者への対応は適切か。	3
個人情報の取扱は適正か	個人情報保護の取組	個人情報保護のための適切な措置がとられているか。	3

【個別項目】

- ・小項目毎に右欄の配点を上限に選定委員会が点数を付与
- ・選定委員会により、合計得点が60点未満となった場合は失格

選定基準	審査項目	審査内容	配点	
事業計画書の内容が、当該公の施設の効用を最大限に効果的に効率的に発揮させるものであるか。（指定手続条例第3条第2号）	利用者の増加を図るための具体的な手法及び期待される効果	年間を通じた広報計画やイベントの開催など利用者を増加させる具体的な取組みは適切か。また、幕張海浜公園の立地特性等を踏まえた視点があるか。その効果と実現性はどうか。 また、取組みにおける地域、関係機関、ボランティア等との連携が図れているか。	50	10
	サービスの向上を図るための具体的な手法及び期待される効果	施設運営や自主事業の提案などサービス向上を図る取組みが、施設の設備・機能を活用した施設の設置目的の達成に資するものとなっているか。		10
		利用者ニーズへの対応や利用者からの苦情への対応が適切か。		5
	施設の維持管理の内容、適格性及び実現の可能性	日常的な施設の安全管理や公園利用者の安全確保の具体的な方法が示されているか。また、事故や災害の発生時の危機管理に係る具体的な対応が示されているか。		10
		植物・施設(トイレなどを含む)等の維持管理を適正に実施できる具体的な計画が立てられているか。		10
	管理に係る経費の縮減効果（又は収益性の確保）	経費の縮減は見込まれているか。		5
事業計画書に沿った管理を安定して行うために必要な能力（人員、財政的基盤等）を有しているか。（指定手続条例第3条第3号）	収支計画の内容、適格性及び実現の可能性	収入、支出の積算と事業計画の整合性は図れているか。 ※1	35	5
		収支計画の実現可能性はあるか。 また、一般管理費の算出方法は適切か。 ※2		5
	安定的な運営が可能となる人的能力	業務を円滑に推進できる職員の配置や業務分担がなされているか。 職員の指導育成、研修体制は十分か。 職員採用が必要な場合の方策は適切か。 ※3		10
	安定的な運営が可能となる財政的基盤	財務状況は健全であり、業務を確実に実行する経営的に安定した団体であるか。 ※4		10
	類似施設の運営実績	施設の管理にどの程度実績があり、良好な管理運営できる可能性はどうか。		5
その他	地域貢献	物品・役務の地元調達計画が計画されているか。 近隣住民や近隣施設等との連携による地域活性化や、地域での取組への貢献が期待できるか。	15	3
		地域の美化、防犯・防災、災害復旧の活動が計画されているか。		3
		市内産業の振興及び市内業者の育成への配慮がなされているか。		3
		市内雇用への配慮がなされているか。		3
		障害者雇用への配慮がなされているか。		3
合 計			100	

11 関係法規

業務を遂行する上で、以下の法令等を遵守しなければなりません。

- (1) 都市公園法（昭和31年法律第79号）
- (2) 都市公園法施行令（昭和31年政令第290号）
- (3) 都市公園法施行規則（昭和31年建設省令第30号）
- (4) 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- (5) 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- (6) 労働基準法（昭和22年法律第49号）、最低賃金法及び健康保険法等労働関係諸法令
- (7) 千葉県立都市公園条例（昭和35年千葉県条例第14号）
- (8) 千葉県立都市公園条例施行規則（昭和35年千葉県規則第14号）
- (9) 千葉市行政手続条例（平成7年千葉市条例第40号）
- (10) 千葉市情報公開条例（平成12年千葉市条例第52号）
- (11) 千葉市個人情報保護条例（平成17年千葉市条例第5号）
- (12) 千葉市暴力団排除条例（平成24年千葉市条例第36号）
- (13) 施設維持、設備保守点検に関する法規

その他関連する法規がある場合は、それらを遵守してください。

12 募集にあつて特に留意すべき事項

- (1) 公園の活性化等について

ア 幕張海浜公園活性化施設等整備・運営事業（参考資料1）

市では、本業務とは別に幕張海浜公園の活性化を目的とした公園活用事業をBブロック「にぎわいの広場及びその周辺」を対象とし公募を行い、事業者を決定しました。当該事業に関する施設整備及びボーリング調査等が本業務の期間中に開始される見込みです。本公募時点においては、令和9年夏頃の開業に向け設計等協議段階のため、現場着手に係る具体的なスケジュールは令和7年度上半期を目途に示す予定です。協議状況に応じて、本業務の管理区域に変更が生じる可能性がありますので、その旨を考慮の上、提案するとともに、積極的に協力してください。

イ ホームタウン推進事業

市では、令和5年1月に、本市をホームタウンとするプロバスケットボールクラブ「アルティアーリ千葉」の運営法人である株式会社アルティアーリとホームタウン連携協定を締結し、スポーツ振興、経済効果の拡大、まちづくりへの貢献、地域の持続的成長に寄与することを目的とし、相互に連携・協力を行っています。

同協定の中で、相互連携・協力事項として、「B.LEAGUE「新B1」への参入に向けた集客基準及びアリーナ基準の充足に関すること」を位置付けていることから、2026年に開幕する「B PREMIER（Bプレミア）」参入に向けた取組を支援しています。「B PREMIER（Bプレミア）」参入に向けた取組の一環として、株式会社アルティアーリより、Aブロックをアリーナ建設候補地となり得るか検討したい旨の相談があり、現在、建設の検討に当たり必要となる測量、地質調査等実施（令和7年1月末までを予定）しており、本業務の内容に変更が生じる可能性があります。

その際は、ホームタウンの推進および公園の活性化に向けた取組の円滑な実施に向け積極的に協力してください。

(2) Aブロック駐車場精算機のリース契約について（参考資料2）

Aブロック駐車場精算機について、管理運営事業者は、現管理運営事業者が締結する契約（仕様を含む契約内容一式をいう。）を引継ぐものとします。契約期間は、令和4年2月1日から令和11年1月31日です。

13 その他

(1) 業務の継続が困難となった場合の措置

ア 管理運営事業者の責めに帰すべき事由による場合

管理運営事業者の責めに帰すべき事由により業務の継続が困難になった場合は、市は基本協定の解除をすることができます。その場合は、市に生じた損害は管理運営事業者が賠償するものとします。

また、次期管理運営事業者が円滑かつ支障なく、本施設の管理運営業務を遂行できるよう、引継ぎを行うものとします。

イ 当事者の責めに帰することができない事由による場合

不可抗力等、市及び管理運営事業者双方の責めに帰すことのできない事由により業務の継続が困難となった場合は、業務の継続の可否について市及び管理運営事業者で協議するものとします。業務の継続が不能となった場合には、双方協議の上、基本協定の解除を行うものとします。

また、次期管理運営事業者が円滑かつ支障なく、本施設の管理運営業務を遂行できるよう、引継ぎを行うものとします。

ウ 管理運営事業者との基本協定の解除後の対応

管理運営事業者との基本協定の解除後、第2順位、第3順位の応募者と、次期管理運営候補者として基本協定の締結について協議を行うことがあります。

(2) 基本協定の解釈に疑義が生じた場合等の措置

基本協定の解釈に疑義が生じた事項又は基本協定に定めのない事項については、市と管理運営事業者は誠意を持って協議するものとします。

(3) リスク分担に対する方針

協定締結に当たり、市が想定する主なリスク分担の方針は、以下のとおりです。

これらは、帰責事由の所在が不明確になりやすいリスクについて、その方針を示したものであり、より詳細なリスク分担については、市と管理運営事業者との協議により定めます。

種 類	リスクの内容	負担者	
		市	管理運営事業者
法令等の変更	本事業に直接影響する法令等の変更	○	
税制変更	市の事業及び本事業のみに影響を与える税制の変更	○	
	消費税及び地方消費税に係る税制の変更	○	
	管理運営事業者の利益に課される税制の変更		○
業務の中止・延期	市の指示によるもの	○	
	管理運営事業者の事業放棄、破綻		○
不可抗力	天災・暴動等による履行不能	○	
許認可遅延	業務の実施に必要な許認可取得の遅延等(市が取得するもの)	○	
	上記以外の場合		○
計画変更	市の事業内容の変更に起因する計画変更	○	
	上記以外の場合		○
運営費上昇	市の事業内容の変更に起因する運営費の増大	○	
	避難所等の運営等に伴うもの	○	
	上記以外の場合		○
施設等の損傷	事業者の責めに帰すべき場合		○
	上記以外の場合	○	
備品等の損傷	管理運営事業者が所有する備品等の損傷		○
性能不適合	募集要項等、協定により定めた要求水準に不適合		○
需要変動	市の事業内容の変更に起因する需要変動	○	
	上記以外の場合		○
利用者への対応	施設の瑕疵等、施設所有者の責めに帰すべき場合	○	
	上記以外の場合		○
第三者への賠償	施設運営上の周辺住民等への損害(騒音、振動、臭気等)		○
	施設の管理瑕疵による第三者への損害		○

(別添)

管理運営業務の実績評価に用いる評価シート

観点	項目	配点	評点の目安
業務実施にあたっての計画性	事業計画に沿った計画的な業務が実施できているかどうか。	50点	必須項目 36点 事業計画に基づく、各種業務の実施に意欲的であり、10割近い業務の実施状況であること。 加点項目 14点 業務運営マニュアルの作成等を行い計画的な運営スキームを構築している場合には最大10点の加点。 事業者負担の範囲内で積極的な修繕を実施している場合には最大4点の加点。 ※ 公園利用者からの要望・苦情対応が適切かどうかも加味する。
事業収支の安定性、安定的な運営が可能な能力	事業収支が適切であるかどうか。また、人員配置・職員育成が適切であるかどうか。	30点	必須項目 18点 当該年度の業務について、業務計画に沿った収支状況であること、又は収入状況が支出状況を上回る見込みであること。 加点項目 12点 長期的な視点を見据えて職員向けの研修や指導育成が十分に実施できている場合には最大6点の加点。 財政状況が健全であり、次年度も業務を実施できる経営的に安定した団体である場合には最大6点の加点。 ※ 職員向けの研修や指導育成の回数や内容が十分かどうかも加味する。
地域貢献の状況	周辺企業・住民等と連携した事業や講座が十分に実施できているかどうか。	10点	必須項目 6点 周辺企業・住民等と連携した事業や講座の実施に意欲的であり8件以上実施していること。 加点項目 4点 上記事業や講座を10件以上実施している場合には最大4点の加点。 ※ 実施内容が適切かどうかも加味する。
市の意図の理解	幕張海浜公園の立地及び地域特性を踏まえた事業（健康、文化芸術、環境教育にかかわる取組等）を計画し、実施件数、利用者満足度が十分であるかどうか。	10点	必須項目 6点 健康・文化芸術・環境教育にかかわる取組の実施に意欲的であり、件数が15件以上で利用者満足度が平均7割以上であること。 加点項目 4点 上記実施件数が30件以上の場合には最大4点の加点。 ※ 公園の活性化に向けた適切な事業内容であるかも加味する。

※ 各項目における得点が6割以上であって、合計点数が80点以上で管理運営業績が優秀と判定する。