

千葉公園「賑わいエリア」「ドーム前広場」

整備・運営事業

公募設置等指針（案）



令和3年4月
千葉市

■用語の定義

<p>P-PFI</p>	<p>平成 29 年の都市公園法改正により創設された、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度」のこと。</p> <p>都市公園における民間資金を活用した新たな整備・管理手法として「Park-PFI」(略称：P-PFI) と呼称。</p> <p style="text-align: center;"><P-PFIのイメージ></p>  <p style="text-align: center;">民間が収益施設と公共部分を一体的に整備</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td></td> <td style="background-color: #e0f0ff;">カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)</td> <td style="background-color: #ffe0ff;">広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #cccccc;">従前</td> <td style="background-color: #e0f0ff;">民間資金</td> <td style="background-color: #ffe0ff;">公的資金</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #008080; color: white;">新制度</td> <td style="background-color: #e0f0ff;">民間資金</td> <td style="background-color: #e0f0ff;">収益を充当 公的資金</td> </tr> </table>		カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)	広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)	従前	民間資金	公的資金	新制度	民間資金	収益を充当 公的資金
	カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)	広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)								
従前	民間資金	公的資金								
新制度	民間資金	収益を充当 公的資金								
<p>公募対象公園施設</p>	<p>都市公園法第5条の2第1項に規定する「公募対象公園施設」のこと。飲食店、売店等の公園施設であって、法第5条第1項の許可の申請を行う事ができる者を公募により決定することが、公園施設の設置又は管理を行う者の公平な選定を図るとともに、都市公園の利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められるもの。</p> <p style="text-align: center;">例：カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場、等</p>									
<p>特定公園施設</p>	<p>都市公園法第5条の2第2項第5号に規定する「特定公園施設」のこと。公園管理者との契約に基づき、公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者が整備する、園路、広場等の公園施設であって、公募対象公園施設の周辺に設置することが都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与すると認められるもの。</p>									
<p>利便増進施設</p>	<p>都市公園法第5条の2第2項第6号に規定する「利便増進施設」のこと。P-PFIにより選定された者が占用物件として設置できる自転車駐車場、地域</p>									

	における催しに関する情報を提供するための看板・広告塔。
公募設置等指針	P-PFI の公募に当たり、都市公園法第 5 条の 2 の規定に基づき、地方公共団体が各種募集条件等を定めたもの。
公募設置等計画	都市公園法第 5 条の 3 の規定に基づき、P-PFI に応募する民間事業者等が公園管理者に提出する計画。
設置等予定者	審査・評価により、最も適切であると認められた公募設置等計画を提出した者。
認定計画提出者	公園管理者が、都市公園法第 5 条の 5 の規定に基づき認定した公募設置等計画を提出した者

■本公募設置等指針の位置付け

本公募設置等指針は、千葉市（以下「市」という。）が、民間のノウハウや資金等を活用した「千葉公園「賑わいエリア」「ドーム前広場」整備・運営事業」（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、設置等予定者を選定するための手続き等を示したものです。

なお、次の書類は本公募設置等指針と一体のもの（以下「公募設置等指針等」という。）であり、本事業に応募する者はすべての文書を精読のうえ、応募に必要な書類を提出してください。

（公募設置等指針等の範囲）

- 公募設置等指針（案）
- 別紙 1 要求水準書（案）
- 別紙 2 評価基準書（案）
- 別紙 3 提案様式集（案）
- 別紙 4 基本協定書（案）
- 別紙 5 実施協定書（案）
- 別紙 6 特定公園施設譲渡契約書（案）

目次

はじめに～千葉公園を取り巻く状況～	6
(1) 千葉市市制100周年記念事業「記念施設」としての事業実施	6
(2) 千葉都心のこれまでの歩み	8
(3) 千葉都心の将来ビジョン	8
(4) 現在の取り組み	10
第1 事業実施の背景と目的	14
1 背景	14
(1) 再整備の必要性～公園施設の老朽化と新たな要請への対応～	14
(2) 千葉公園再整備マスタープラン概要	14
(3) 整備順序	19
(4) 整備手法	19
2 目的	20
第2 事業概要	21
1 事業名称	21
2 対象地	21
(1) 位置	21
(2) 事業範囲	21
(3) 公園概要	22
3 事業スキーム	27
4 役割分担	28
5 事業期間・進め方等	28
(1) 事業期間	28
(2) 事業の進め方	28
(3) 認定公募設置等計画の有効期間	30
(4) 公募対象公園施設の設置許可の期間	30
(5) 特定公園施設等の管理許可の期間	30
6 事業スケジュール（予定）	31
第3 提案にあたっての条件等	32

1	公募対象公園施設の設置条件	32
(1)	設置を求める公園施設の種類と機能	32
(2)	設置場所	32
(3)	設置可能な建築面積	32
(4)	設置管理（営業）の開始時期	32
(5)	設置許可使用料の提案	32
(6)	剰余金の還元	33
2	特定公園施設の整備に関する事項	33
(1)	施設の範囲	33
(2)	整備内容	33
(3)	整備に要する費用	34
(4)	関連工事との調整	35
(5)	「千葉公園警備員詰所」開設を継続しながらの整備	35
3	利用増進施設の設置条件	35
(1)	看板又は広告塔	35
4	その他関連事業への協力	36
5	管理運営に関する事項	36
(1)	管理許可に基づく管理運営の実施	36
(2)	管理運営の範囲	36
(3)	管理運営費の負担区分	36
(4)	管理許可使用料の提案	38
(5)	剰余金還元	39
6	公募実施に関する事項等	39
(1)	公募への参加資格	39
(2)	応募手続き（予定）	41
(3)	選定評価基準	44
(4)	公募設置等計画の認定	44
(5)	認定公募設置等計画の変更	44
(6)	保証金の納付	44
(7)	契約の締結等	45
(8)	オープニングセレモニーの実施	46
(9)	リスク分担等	47
(10)	事業破綻時の措置	49
(11)	関連法令の遵守	49
(12)	情報公開	50

はじめに～千葉公園を取り巻く状況～

(1) 千葉市市制100周年記念事業「記念施設」としての事業実施

千葉市は、令和3年1月1日に市制施行100年を迎えました。

記念事業では、「記念施設」として、市の新たな財産として次代に引き継ぐべき施設整備を実施することとしています。

記念施設は、「新庁舎整備」、「稲毛海浜公園リニューアル」、「千葉公園のリニューアル」の3施設で構成されており、「千葉公園のリニューアル」については、JR千葉駅や千葉都市モノレール等日常的に市内外の多くの人が乗降する交通機関が集積する千葉都心（図-2）での実施となり、千葉市の都市イメージ形成に係る重要な事業であると考えています。

特に、官民連携事業として実施する本事業については、100周年記念事業の基本理念、基本方針（図-1）に則り、千葉市と民間事業者が、現在の千葉市の状況を正しく理解をし、「郷土 千葉市」を未来へ持続的に引き継いでいくことができるように、本市の未来のあり様や担うべき役割について、主体的に考え互いに連携しながら、進めていきたいと考えています。

(1)基本理念

市制100周年が、千葉市に関わる全ての人々にとって、本市の都市としての成長の歩みを振り返り、先人たちの業績に感謝をするとともに、本市が日本の中で果たしてきた役割やその価値を見つめ直し、これを如何に未来へ継承、発展させていくのかを考え、行動につなげていく機会となるように取組みを進める。

(2)基本方針

基本理念に基づき、市制100周年記念事業の実施に向けた取組みの基本方針を、次のとおり定める。

1. 千葉市に関わるすべての市民・企業・団体を主体とする。
2. すべての主体は、千葉市の歴史、文化、自然について、学ぶとともに、その固有の魅力を積極的に発信をし、郷土への愛着と誇りを醸成する。
3. すべての主体は、現在の千葉市の状況を正しく理解をし、「郷土 千葉市」を未来へ持続的に引き継いでいくことができるように、本市の未来のあり様や担うべき役割について、主体的に考え、互いに連携しながら、行動をする契機とする。

図-1 市制100周年事業 基本理念、基本方針



図-2 千葉公園を取り巻く環境

(2) 千葉都心のこれまでの歩み

千葉公園がある千葉都心は、昭和21年に事業認定された戦災復興土地地区画整理事業によって現在の基盤が整備され、その後、昭和38年にJR千葉駅が現在の位置に移転してからは、高度経済成長期を迎えていたこともあり、建築物の新築が相次ぎました。

近年は、郊外部にアウトレットモール等の大型商業施設が増加し、それらに起因して商圈が変化したことや、建築物の建て替えが進まないなど、まちが大きな変化をしていないことから、千葉駅周辺の求心力の低下が懸念されていました。

現在は、JR千葉駅の駅舎・駅ビルの建替え、千葉駅西口地区及び千葉駅東口地区で実施・計画されている再開発事業、など、駅周辺でリニューアルの動きが活発化しています(図-3)。

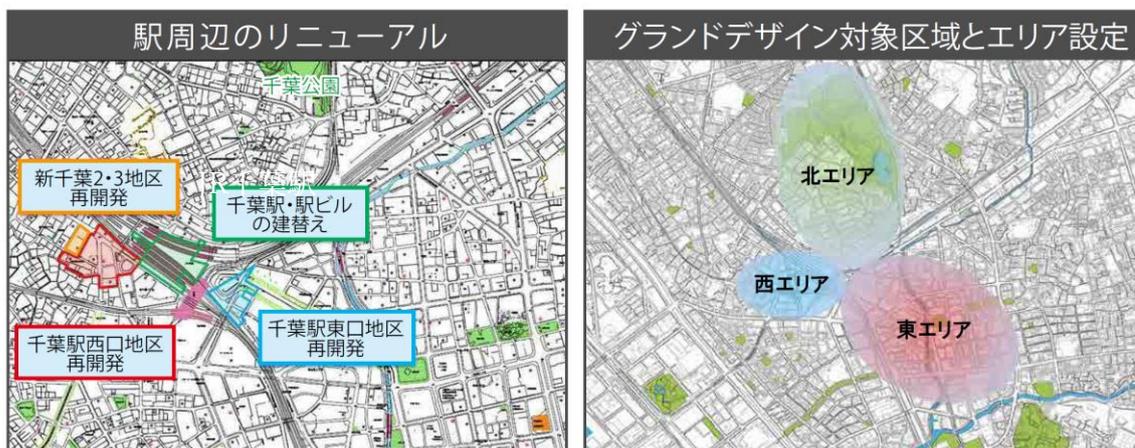


図-3 千葉駅周辺の再開発事業

(3) 千葉都心の将来ビジョン

千葉市では、こうしたリニューアルの機運を契機と捉え、千葉都心全体の将来像や取組みの方向性を明確化した「千葉駅周辺の活性化ランドデザイン」(以下、「ランドデザイン」という。)を平成28年3月に策定しました(令和2年12月一部改定)。

ランドデザインでは、千葉公園が位置する北エリア(図-4)を、「公共施設等が充実した閑静で住みよい居住環境と、駅にほど近く、四季の自然や水辺とふれあい等の観光要素を持つ総合公園(千葉公園)を備えたエリア」と捉え、「公園や文教施設を活かしたまちづくり」という将来像を示しています(図-4、5)。

駅周辺の魅力を高める都市機能の整備

千葉駅周辺全体の方向性 →

- 千葉県内での求心力のあるまち
- 働く人、学ぶ人、住む人、観光客など、多様な人々が集まり賑わうまち
- エリア間における機能分担・連携による多様な魅力のあるまち

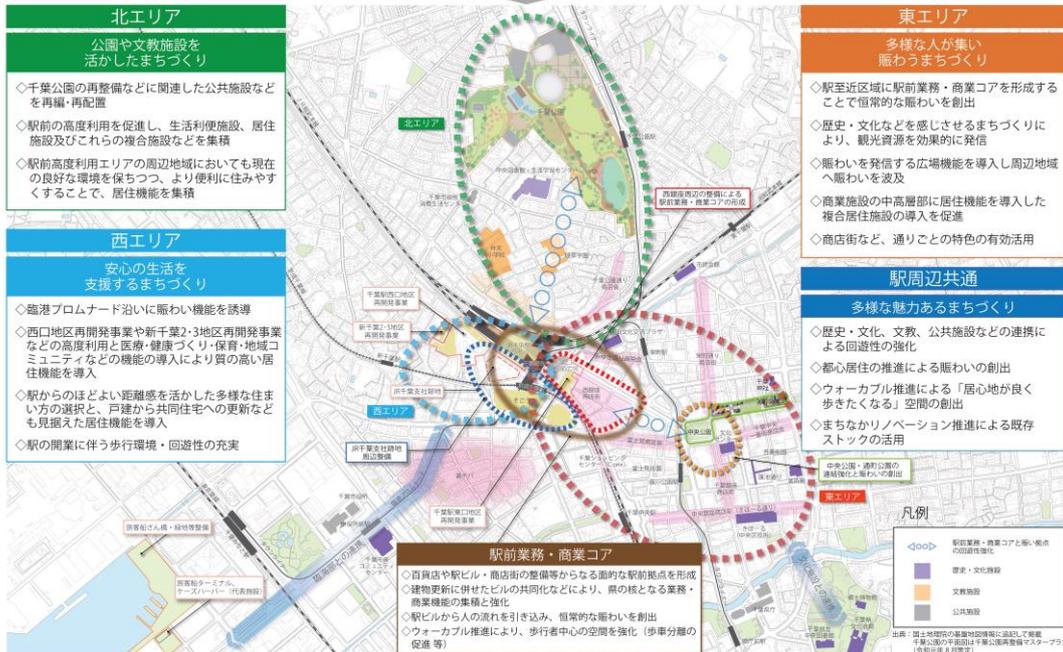


図-4 千葉駅周辺グランドデザイン各エリアの方向性

まちづくりの方向性（北エリア）



図-5 「千葉駅北エリア」 まちづくりの方向性

(4) 現在の取り組み

ア 千葉競輪場のリニューアル

現在、千葉競輪場は、オリンピックや世界選手権の自転車競技の国際規格である250m屋内木製バンクを有する多目的スポーツ施設へのリニューアル整備を実施しています。

新たな施設である「千葉JPFドーム」は、市と基本協定を締結した株式会社JPFにより建設され、国際ルールに準拠した競走による新たな競輪である250競輪が実施されます。

250競輪の開催は令和3年7月を予定しており、年間利用者数は、約10万人を想定しています。

イ 千葉公園体育館のリニューアル

千葉公園体育館は老朽化しているため、千葉市武道館及び千葉中央コミュニティセンタースポーツ施設（プールを除く）を含む機能を集約し、千葉公園内（競輪場跡地の一部）に新体育館を整備する事業を進めています。

令和2年度からは、市主体による建設工事に着手しているところです。

リニューアルオープンの時期は、令和4年度中を予定しており、年間利用者数は、約16万5千人を想定しています。

鳥瞰図



千葉JPFドーム



(仮称) 千葉公園体育館

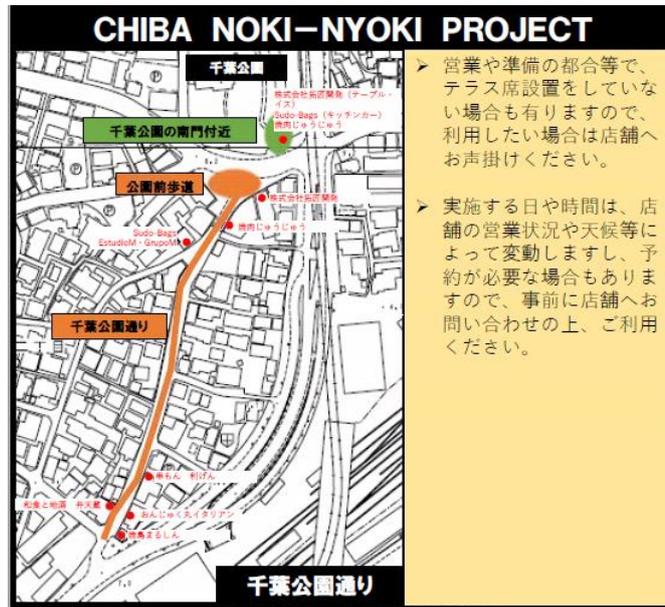


図-6 千葉JPFドーム、(仮称) 千葉公園体育館完成イメージ図

ウ 千葉都心ウォーカーブル推進社会実験

千葉公園南門へつながる「千葉公園通り」では、道路、公園の公共空間を市街地と一体となり日常的に多様な用途、使い方として開放することで、まちなかに多様な人が集い、交流し、滞在する新たな価値創造や地域課題の解決の可能性を検証する社会実験を実施しています（図-7）。なお、本社会実験は3密を回避した飲食店のテラス営業、感染リスクを抑えた屋外空間での過ごし方など、ポストコロナの新しい日常への対応も見据えた取組みです。

「千葉公園通り」社会実験か所



千葉公園南門

千葉公園通り



図-7 千葉公園通り、千葉公園南門での社会実験の様子

エ モノレールインフラの活用

千葉市の骨格交通であるモノレールの沿線には、良好な住宅地が広がっており、1日あたり約5.3万人の利用があります。

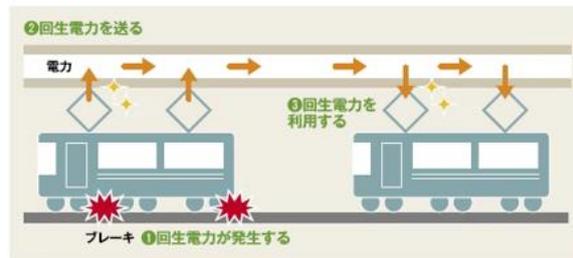
開業から30年余が経過し駅舎等施設が老朽化していることから、今後の施設更新にあたっては、二酸化炭素排出量実質ゼロ（ゼロカーボンシティ）の実現のための省エネルギー化の推進や、頻発する自然災害への対応等の社会情勢の変化を捉えたモノレールインフラの活用について検討を進めています。

省エネルギー車両（VVVFインバーター制御装置搭載車両）への更新を計画的にすすめ使用電力の削減を図るととともに、車両運転で発生する回生電力の充放電が可能な「回生電力貯蔵装置」を導入することで、非常時における車両の非常走行や周辺施設への電力供給を行うことが可能となることから、環境にやさしいレジリエンスなまちづくりにモノレールインフラを活用することができます。

(図-8)。

①省エネルギー車両の導入

新型車両はVVVFインバーター制御装置を搭載し電力を効率よく使用でき、軽量小型化を図っています。また、走行用モーターをブレーキ時に発電機として作用させブレーキ力を得るとともに、回生電力を架線に戻すことで、他の電車がこの回生電力を再利用することも可能となります。



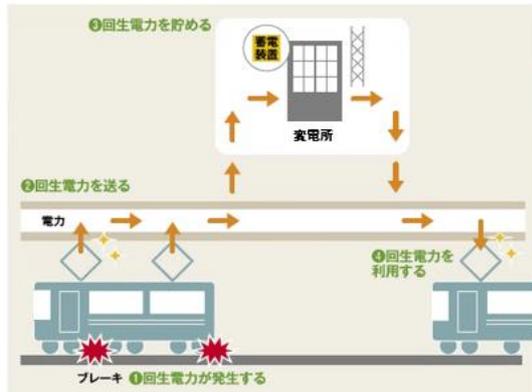
イラスト引用先:社団法人日本民営鉄道協会発行「環境と鉄道」
https://www.mintetsu.or.jp/eco/pdf/environment-train_p06-07.pdf



新型(0系)車両

②回生電力貯蔵装置の導入

回生電力をより有効に活用するために、電気を蓄えたり放出することができる大型蓄電装置です。回生ブレーキ時に発生する回生電力をこの装置に蓄えることで、朝晩ラッシュ時における電力ピークカットや停電時にモノレールを最寄りの駅舎まで走行させることが可能となります。



殿台変電所(回生電力貯蔵装置設置予定箇所)



イラスト引用先:社団法人日本民営鉄道協会発行「環境と鉄道」
https://www.mintetsu.or.jp/eco/pdf/environment-train_p06-07.pdf

図-8 省エネルギー車両及び回生電力貯蔵装置

第1 事業実施の背景と目的

1 背景

(1) 再整備の必要性～公園施設の老朽化と新たな要請への対応～

千葉公園は開園から60年が経過し、野球場やプール、トイレ等多くの施設が老朽化、樹木が大きく育ち過密化するなど、千葉都心にある公園としての魅力の低下が課題となっています。一方、近年は、「YohaS」など大規模イベントの開催場所や災害時に対応できるオープンスペースとしてその存在に目が向けられるなど、まちのための公園として、新たなニーズや機能向上への対応が求められている状況があります。

そこで、千葉公園が千葉駅北エリアのリノベーションの核として、時代にあった新たな魅力を導入し、さらなる賑わいや交流を生み出す公園として生まれ変わることが必要であることから、令和元年8月に公園の将来像や再整備の方向性を定めた「千葉公園再整備マスタープラン」（以下、「マスタープラン」という。）を策定し、再整備事業を進めることとしました。

(2) 千葉公園再整備マスタープラン概要

マスタープランでは将来の千葉公園のあるべき姿を「人が集まり まちを育てる 都心のオアシス」と設定しました（図-9）。

また、あるべき姿の実現にむけ、「憩い」「賑わい」「地域の回遊性・連携」「管理運営」の4つの観点から将来の公園像（イメージ）を明らかにしたうえで、再整備の方向性、具体的な取り組みを設定しています（図-10、11）

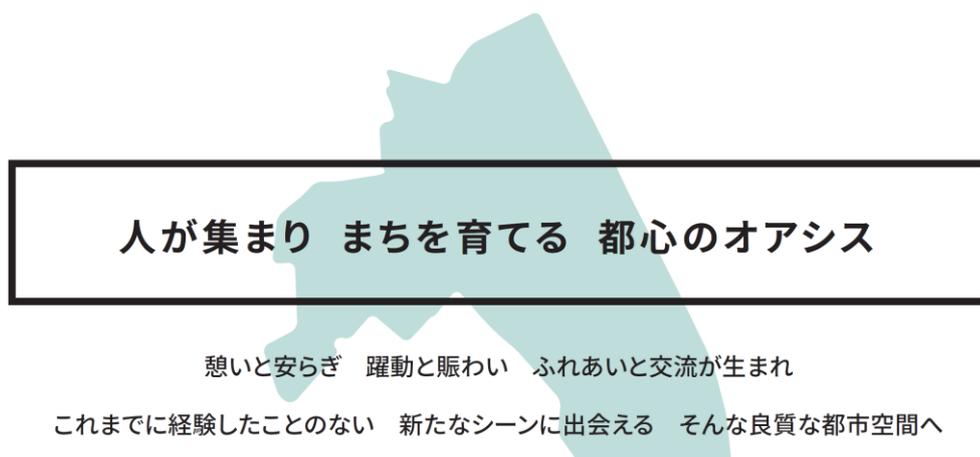


図-9 「千葉公園のあるべき姿」（千葉公園再整備マスタープラン）

千葉公園のめざす将来像

千葉公園のあるべき姿の実現に向けて、
千葉公園の再整備後の将来像を、次のように設定します。

緑と水辺に囲まれた心地よい公園

憩い

空に向かって大きく枝葉を広げた既存樹木を活かし、木漏れ日が
感じられるような心地よい緑や広場、池のほとりでくつろげる水辺がある、
都心のオアシスとなる公園とします。

一日、一年を通して賑わいや交流を生む公園

賑わい

千葉駅から近い立地と豊かなオープンスペースを活かした
魅力のある施設やイベントなどのコンテンツを充実させ、
市内外から人を呼び込み、年間を通じて賑わう公園とします。

まちとつながる公園

地域の
回遊性
・連携

千葉駅北エリアの回遊性や周辺施設との連携を促し、
地域の魅力を高め、まちづくりの核となる公園とします。

みんながつくり育てる公園

管理
運営

多様な主体が継続的に公園をマネジメントできる体制をめざし、
市民にとって愛着と誇りを持つことができる公園とします。

緑と水辺に囲まれた心地よい公園

憩い

- ▶ 都心の中の心地よい憩いの空間へと再生します
- ▶ 高台から見渡せる風景など、景色が楽しめる公園にします
- ▶ 都心の貴重な水辺『綿打池』を生かした公園にします
- ▶ 一年を通して『オオガハス』とふれあい楽しめる公園にします

具体的な取組み

- ビューポイントの整備
- 樹木環境の再生
- 四季の彩
- 休憩スペースの改善
- オオガハスの拠点施設の充実
- 綿打池の安全性と親水性の向上

東口の高台から綿打池を望むビューポイント ▶



一日、一年を通して賑わいや交流を生む公園

賑わい

- ▶ 訪れたい施設やイベントの開催など、賑わいを感じられる公園にします
- ▶ 日常的なスポーツや遊びの中で、交流が生まれる公園にします
- ▶ 時間で魅力が変化し、多様な使い方や楽しみ方ができる公園にします

具体的な取組み

- 賑わいをつくる広場空間
- 遊びや運動・スポーツの充実
- 夜も魅力的な公園
- プールの改築
- 駐車場の整備
- トイレの整備

現多目的広場を広々とした芝生の広場に ▶



図-11 「再整備の方向性」と「具体的な取組み」（千葉公園再整備マスタープラン）

まちとつながる公園

地域の 回遊性 ・連携

- ▶ 中央図書館・生涯学習センター(以下、中央図書館)と公園が相互に使いやすくなるよう、アプローチを改善します
- ▶ 千葉駅北口や周辺地域との回遊性を高めます
- ▶ 地域の安全・安心を支える公園として、防災力を高めます

具体的な取組み

- 図書館とつながるプロムナード
- エントランスの魅力アップ
- 地域の防災力向上
- 遺構の保全・活用
- 図書館との連携
- 地域の回遊性向上
- 園内道路の見直し



モノレール千葉公園駅から中央図書館へ新たなプロムナード ▶

みんながつくり育てる公園

管理 運営

- ▶ 市民、企業、行政が連携、協働して、公園や地域の魅力アップに取り組みます
- ▶ 施設の整備や公園の管理運営に、民間事業者の資金やノウハウを活用します
- ▶ 新しい発想による、より公園を柔軟に使いこなすための取り組みを進めます

具体的な取組み

- 民間のノウハウ活用
- みんなでつくり育てる公園



賑わいの拠点施設イメージ(夜間も賑わうカフェ)▶

図-11 「再整備の方向性」と「具体的な取組み」(千葉公園再整備マスタープラン)

ゾーニング図

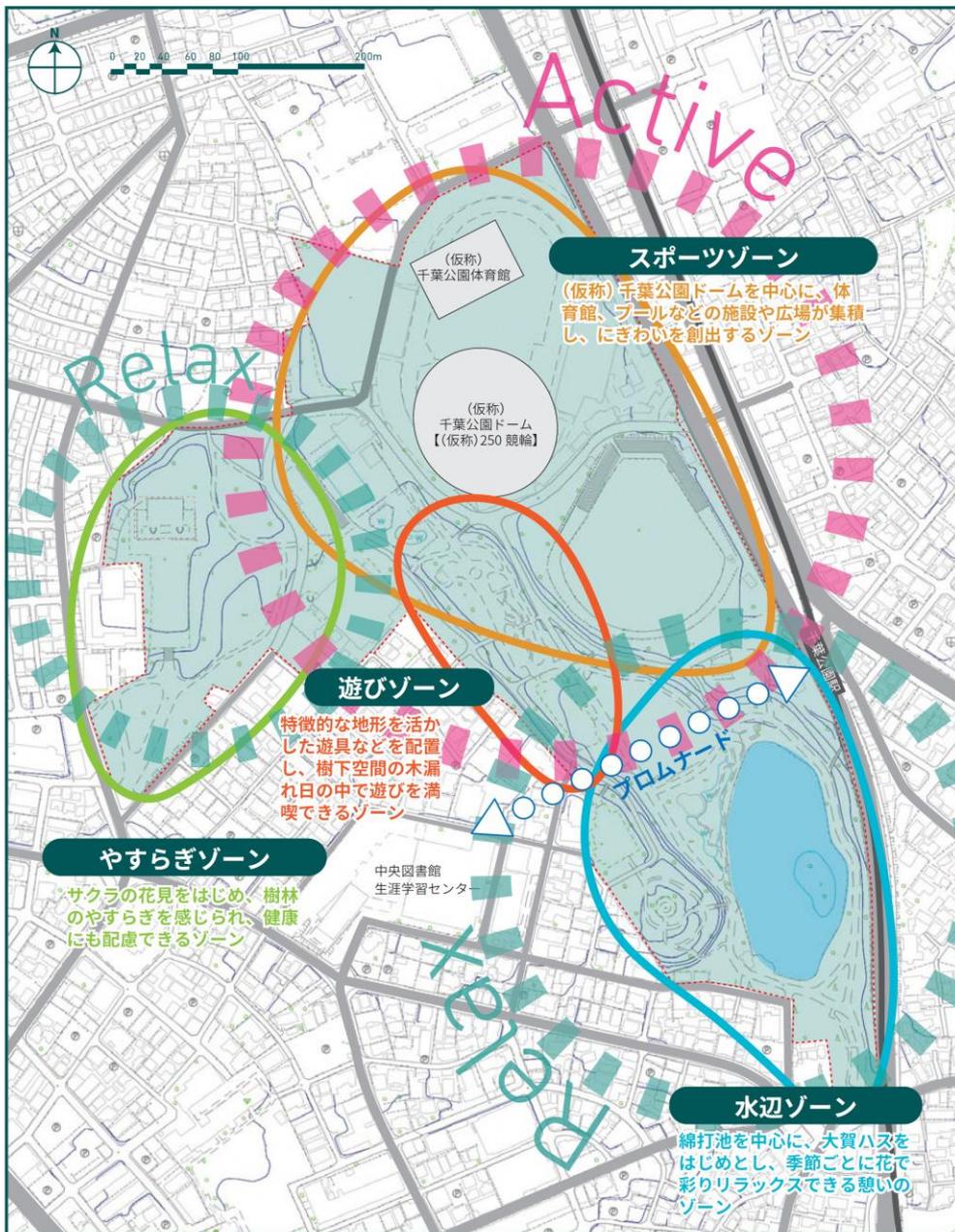


図-12 「ゾーニング図」 (千葉公園再整備マスタープラン)

(3) 整備順序

本事業区域に隣接し、本事業との相乗効果が期待できる「水辺ゾーン」を本事業の次に整備する予定ですが、本事業による効果を見極めながら今後決定していきます。

(4) 整備手法

スポーツゾーンの「賑わいエリア」「ドーム前広場」については、マスタープランにおいて、民間の資金やノウハウを積極的に活用し「憩い」や「賑わい」の拠点づくりを進めることとしており、官民連携による施設整備や管理運営手法を導入します。

その他ゾーンの基本的な整備方針は、市による整備としますが、本事業による効果を見極めながら今後決定していきます。

2 目的

本事業は、マスタープランに基づきリニューアルする「賑わいエリア」「ドーム前広場」において下記の目的を達成するため実施するものです。

「人を引き込む魅力ある空間の創出と持続的な管理運営を実施する。」

① 民間の資金力とノウハウによる施設整備を行うことにより、千葉都心にふさわしい良質な空間と時間を提供する新たな「憩い」と「賑わい」の空間を創出する。

② 公園の様々な面（日常利用やイベント、維持管理活動、資金面のサポートなど）に多くの市民や企業が関わりを持つことができる持続的な管理運営を実現し、市民にとって愛着と誇りが持てる場所になることを目指す。

人を引き込む魅力的な芝生広場



千葉公園の特徴を活かした

「憩い」と「賑わい」の空間の創出



芝生や緑を軸とした、持続的な管理運営



図-13 事業目的の達成イメージ

第2 事業概要

1 事業名称

・千葉公園「賑わいエリア」「ドーム前広場」整備・運営事業

2 対象地

・千葉公園 「スポーツゾーン」(現野球場跡地、競輪場の一部)

(1) 位置

・千葉市中央区弁天3丁目1外

(2) 事業範囲

事業範囲は、下記の範囲(図-14)とします。なお、事業範囲は概ねの位置を示したものであり、事業区域の設定を束縛するものではありません(詳細は、添付資料「②事業範囲図」「③事業区域図」)

なお、管理運営の一部(公園利用者への公園案内サービス等(詳細は、「要求水準書」))については、千葉公園全域を対象とします。

航空写真



完成イメージ

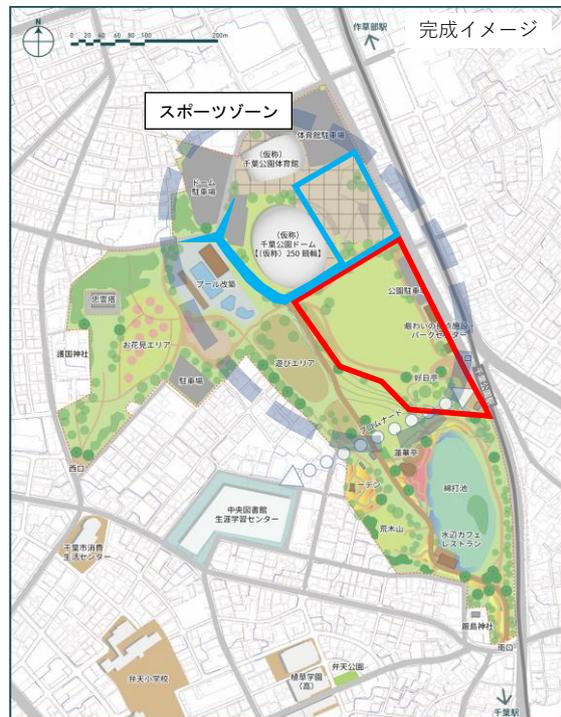


図-14 事業範囲

(3) 公園概要

ア 立地環境

千葉公園は、千葉都心にあつて、JR千葉駅、京成千葉駅から徒歩約10分、千葉都市モノレール千葉公園駅から徒歩0分の交通の便がよい位置にあります。

(ア) 地形・景観

千葉市の地形的な特徴である谷津が敷地中央を南北に走っており、起伏に富んだ地形をしています。一番低い南門付近(約8.3m)と一番高い護国神社付近(約20.2m)で約12mの高低差があります(図-15)。都心にあつて静かな環境を作り出している谷の空間や高低差を活かした眺望は、魅力の一つです。

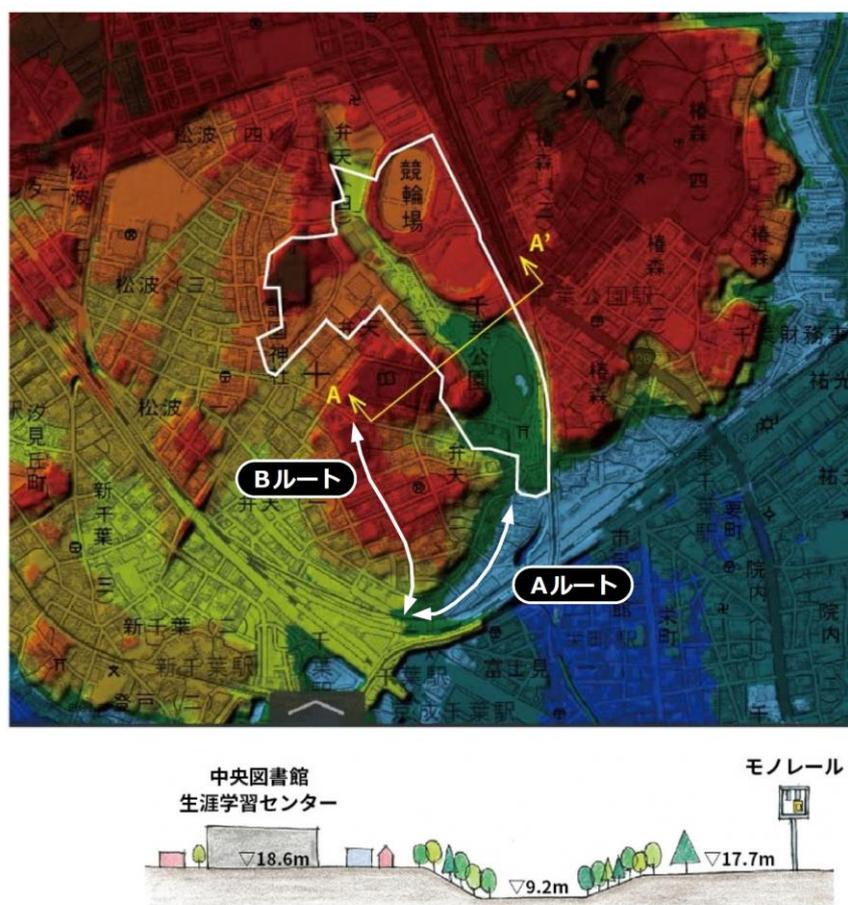


図-15 千葉公園周辺の地形(平面図・A-A断面図)

※平面図は地理院地図から作成

(イ) 社会環境

周辺の主な土地利用は住宅であり、台地上には中央図書館、生涯学習センター、幼稚園・保育園や学校施設等の文教施設が比較的まとまった範囲で点在し、低地部にはJR千葉駅や商店街等が立地しています（図-16）。



図-16 千葉公園周辺の文教施設や鉄道

イ 歴史

- ・ 千葉公園のある辺りは、江戸時代には佐倉・堀田藩領（千葉寺・寒川村）と旗本・中山勘解由の領地（作草部村）との入会地（共同作業地）になっており、当時はヨシなどが生えた沼地湿地のようなところであったと言われています。

写真-1 明治22年 綿打池



- ・ 明治41年(1908年)、旧陸軍はここに鉄道連隊を設けました。その後、大正7年10月(1918年)、津田沼に鉄道第二連隊ができるとともに名称が鉄道第一連隊と変わりました。鉄道第一連隊の兵士たちは、この辺一帯の演習作業場で、鉄道の保守、新設、修理をはじめ、敵地での鉄道の破壊訓練を行っていました。現在でもその名残りとして公園事務所脇のコンクリート造りトンネルや荒木山周囲に橋脚などがあり、当時の面影を伝えています。

写真-2 昭和初期 鉄道連隊架橋訓練



- ・ 終戦後の混乱期には、園内にある樹木のほとんどは切り倒されて燃料になってしまったり、敷地の一部は食糧難を補うための菜園にされたりしたそうです。その後、市民の憩いの場、県都にふさわしい公園とするため、昭和21（1946）年6月に千葉戦災復興都市計画に基づき本市初の総合公園として整備することが決定されました。昭和24年(1949年)から公園整備にとりかかり、順次、施設を整えてきた結果、昭和40年頃ほぼ現在の形になりました。

写真-3 戦後 荒木山から綿打池を望む



ウ 現在の千葉公園

- ・ 園内には50mプール、体育館等の運動施設や市内唯一の貸ボートがあり様々なスポーツ・レクリエーションが楽しめます。春にはソメイヨシノなど660本のサクラが咲く花見の名所として知られ、初夏にはボタンやシャクヤク、6月下旬から7月上旬には世界最古の花「大賀ハス」が咲きます。秋にはモミジやイチョウなどの紅葉・黄葉が鑑賞でき、冬には綿打池にカモやカモメが訪れるなど、四季を通じて自然とふれあうことができます。

エ 諸元（令和3年3月時点）

表-1 千葉公園諸元

項目	内容
所在地	中央区弁天3丁目1外
都市公園面積	161,250㎡
用途地域	第一種住居地域
高度地区	第一種高度地区（高さ制限：20m）
防火指定	なし
建ぺい率	60%
容積率	200%
土地所有者	千葉市、財務省
主な施設 （現時点）	現体育館（建築面積2,992㎡）、旧野球場（面積24,750㎡） 水泳プール（敷地面積8,666㎡）、蓮華亭（建築面積212㎡） カフェハーモニー（建築面積94㎡）、好日亭（面積100㎡）

3 事業スキーム

本事業は、平成29年の都市公園法の改正により創設されたPark-PFI制度による「賑わいエリア」の再整備を行うとともに、隣接する「ドーム前広場」（市による整備）と一体で都市公園法第5条による設置管理許可（管理許可）による管理運営を行う事業提案を募集します（図-17）。

ア 整備

「賑わいエリア」において、都市公園法に基づくPark-PFI制度を用いて、大芝生広場、駐車場、園路等の公園施設（以下、「特定公園施設」という。）の整備を行うとともに、飲食・売店等の収益施設（以下、「公募対象公園施設」という。）を設置許可します。

イ 管理運営

「賑わいエリア」の特定公園施設と「ドーム前広場」の公園施設（以下、「特定公園施設等」という。）を一体で管理許可による管理・運営を行います。

なお、魅力的で持続的な管理運営を実現するため、施設の修繕、光熱水費等は市が負担し、大芝生広場の維持管理やイベント等の魅力の創出に係る管理運営費については、認定計画提出者が公募対象公園施設等の収益で賄うこととします。

ただし、案内窓口で実施する公園案内、トイレの維持管理等については、一部または全部を市に負担を求めることを可能とします（詳細は、第3 5 (3)に記載）。

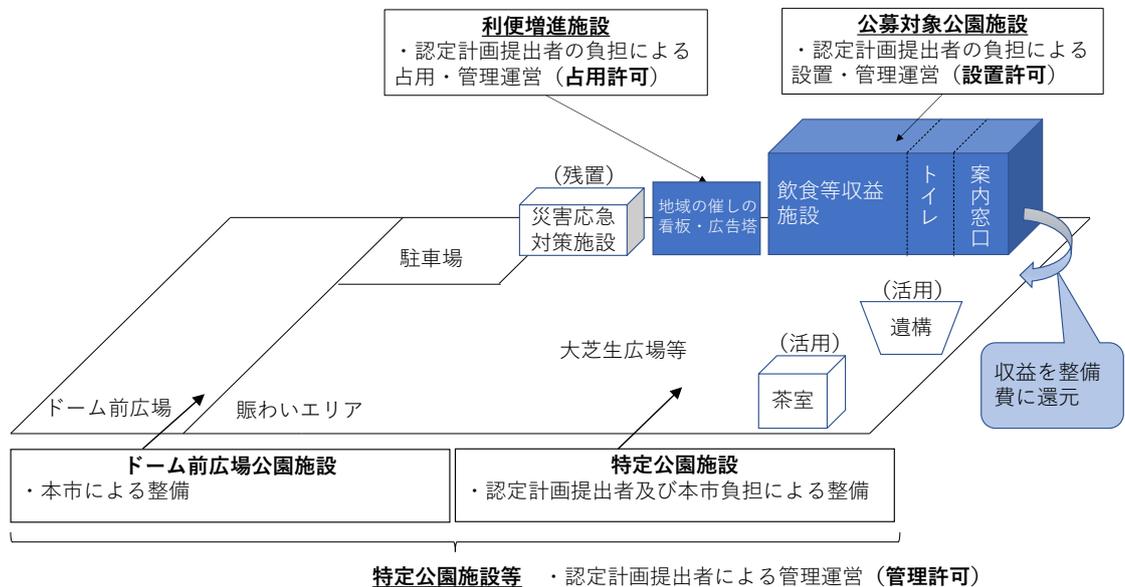


図-17 事業スキームイメージ

【使用料の提案等】

- ・ 公募対象公園施設 100円/㎡・月以上（ただし、無料施設は免除）
- ・ 特定公園施設等 14円/㎡・月～520円/㎡・月以内（ただし、無料施設は免除）
- ・ 利便増進施設 2,100円/㎡・年（㎡は占用（投影）面積とする。）

4 役割分担

表-2 役割分担表

項目	賑わいエリア			ドーム前広場	
	特定公園施設	公募対象公園施設	利便増進施設		
設計整備	実施主体	認定計画提出者	認定計画提出者	認定計画提出者	市
	費用負担	市と認定計画提出者	認定計画提出者	認定計画提出者	市
	適用制度	認定計画提出者が都市公園 <u>占有許可</u> を受けて整備 特定公園施設譲渡契約により認定計画提出者が整備した施設を市へ譲渡	認定計画提出者が都市公園施設 <u>設置許可</u> を受けて整備	認定計画提出者が都市公園 <u>占有許可</u> を受けて整備	—
管理運営	実施主体	認定計画提出者	認定計画提出者	認定計画提出者	認定計画提出者
	費用負担	市と認定計画提出者	認定計画提出者	認定計画提出者	市と認定計画提出者
	適用制度	認定計画提出者が <u>管理許可</u> を受けて管理運営	認定計画提出者が <u>設置許可</u> を受けて管理運営	認定計画提出者が都市公園 <u>占有許可</u> を受けて管理運営	認定計画提出者が <u>管理許可</u> を受けて管理運営

5 事業期間・進め方等

(1) 事業期間

本事業の事業期間は、公募設置等指針の公表から公募対象公園施設の解体・撤去までの期間とします。

(2) 事業の進め方

本事業は、下記のとおり進めます。詳細は、6 事業スケジュール、第3 6 公募実施に関する事項に記載してあります。

◇ 公募設置等指針の公表

- ・ 市公式ウェブサイトにて公表します。

- ◇ **設置等予定者の選定**
 - ・ 市の審査及び、学識経験者で構成する外部委員による審査・評価を行い、設置等予定者及び次点者を決定します。
- ◇ **基本協定の締結**
 - ・ 市と設置等予定者との間で、本事業を実施するための包括的な役割分担等について定めた基本協定を締結します。
- ◇ **実施協定の締結**
 - ・ 市と認定計画提出者との間で、本事業を実施するための事業内容の詳細について定めた実施協定を締結します。
- ◇ **設計等に係る協議**
 - ・ 認定公募設置等計画に基づき、市と認定計画提出者との間で、特定公園施設及び公募対象公園施設等の設計協議を行います。
- ◇ **公募設置等計画の認定**
 - ・ 設計協議を経た公募設置等計画について市は認定をします（認定公募設置等計画）。
- ◇ **管理運営計画の提出・承認**
 - ・ 認定公募設置等計画に基づき、認定計画提出者が詳細な管理運営計画を市に提出し、市の承認を受けます。
- ◇ **特定公園施設譲渡契約の締結**
 - ・ 市と認定計画提出者との間で、特定公園施設譲渡に係る契約を締結します。
- ◇ **設置許可等**
 - ・ 認定計画提出者の申請により市は公募対象公園施設への設置許可、利便増進施設への占用許可をします。
- ◇ **工事着手**
- ◇ **特定公園施設の引渡し**
 - ・ 特定公園施設譲渡契約に基づき、市は認定計画提出者から特定公園施設の引き渡しを受けます。
- ◇ **管理許可**
 - ・ 認定計画提出者の申請により、市は引き渡しを受けた特定公園施設及びドーム前広場の公園施設への管理許可をします。
- ◇ **営業・管理運営開始**
- ◇ **営業・管理運営終了**
 - ・ 認定計画提出者は、設置許可、管理許可の期間が終了すると同時に公募対象公園施設の営業及び特定公園施設等の管理運営を終えます。

◇ 公募対象公園施設の解体・撤去

- ・ 認定計画提出者は、設置許可期間の終了後、市に公募対象公園施設の解体・撤去を実施します。（認定計画提出者は、市に占用許可の申請を行い、市は1年以内の期間で認定計画提出者に占用許可を与えます。）

(3) 認定公募設置等計画の有効期間

認定公募設置等計画の有効期間は、認定の日から20年間とします。認定日は、実施協定の締結日以降で、着工日以前の日程で市と協議して決定します。

なお、認定の有効期間には、工事期間を含むものとします。

(4) 公募対象公園施設の設置許可の期間

公募対象公園施設の設置管理許可の期間は工事期間を含め当初10年以内とします。認定公募設置等計画の有効期間内に更なる許可申請があった場合、認定の有効期間内の事業終了までの間で解体撤去の期間を除いた期間で許可します。

(5) 特定公園施設等の管理許可の期間

特定公園施設等の管理許可の期間は、公園の供用開始から当初10年以内とします。認定公募設置等計画の有効期間内に更なる許可申請があった場合、認定公募設置等計画の有効期間の終了日までの期間で許可します。

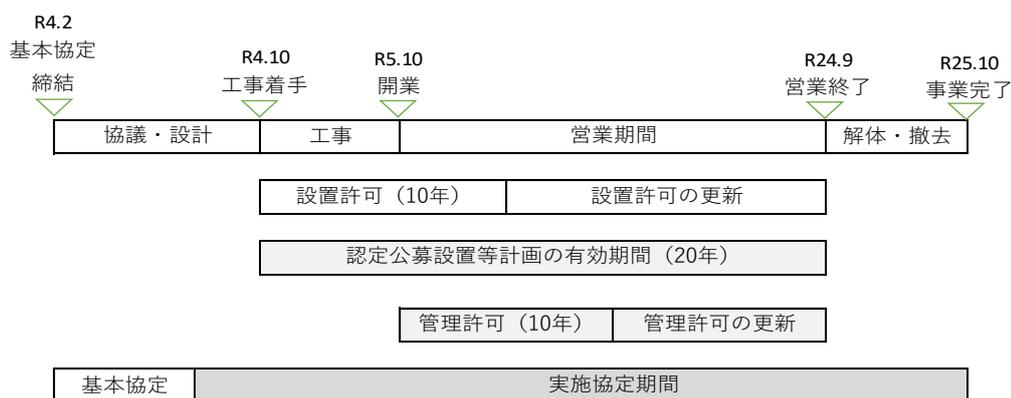


図-18 事業期間

6 事業スケジュール（予定）

表-3 事業スケジュール表

公募設置等指針の公表	令和3年 8月
設置等予定者の選定	令和3年 1月
基本協定の締結	令和4年 2月
実施協定の締結	令和4年 3月
設計等に係る協議	令和4年 3月～令和4年8月（6か月）
公募設置等計画の認定 特定公園施設譲渡契約の締結 設置許可（公募対象公園施設）	令和4年 9月
工事着工	令和4年 10月
特定公園施設の引渡し 管理運営計画の提出・承認 管理許可（特定公園施設等）	令和5年 10月
営業・管理運営開始	令和5年 10月
営業・管理運営終了	令和24年 9月
公募対象公園施設解体・撤去	令和24年10月～令和25年10月
事業終了	令和25年10月

第3 提案にあたっての条件等

都市公園法第5条の2第2項第1号1～第10号に規定されている事項について定めます。

1 公募対象公園施設の設置条件

(1) 設置を求める公園施設の種類の機能

公募対象公園施設は、都市公園法第5条の2第1項及び都市公園法施行規則第3条の3に規定されている便益施設等で下記の機能の導入を必須とします。

- ①公園利用者に飲食を提供するレストラン、カフェ等
- ②トイレ
- ③公園利用の促進に資する案内機能

上記以外に、公園施設を設置する場合は、都市公園法第5条の2第1項及び都市公園法施行規則第3条の3に規定されている休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設、展望台又は集会所であって、公園施設に該当しない施設は認めません。

(2) 設置場所

公募対象公園施設の設置が可能な場所は、「添付資料 ③事業区域図」の「賑わいエリア」の区域内とします。

(3) 設置可能な建築面積

設置可能な公募対象公園施設の建築面積は最大1,500㎡とします。ただし、特定公園施設として整備する建物と公募対象公園施設の建物の合計は1,500㎡以内とします。

(4) 設置管理（営業）の開始時期

公募対象公園施設の供用の開始時期は、令和5年10月を予定しています。

詳細な時期については、設置等予定者の提出した公募設置等計画に基づき、市との協議を踏まえて決定します。

(5) 設置許可使用料の提案

認定計画提出者は、公募対象公園施設の設置許可面積に対して、自ら提案した設置許可使用料単価を乗じた額を、設置許可使用料として市に支払うこととします。

なお、設置許可面積には建築物の範囲以外に、有料の屋外遊戯施設や、レストラン、カフェを設置した際のオープンテラスなど公募対象公園施設の利用者しか利用

できない屋外部分の面積も含まれるものとし、設置許可面積の決定にあたっては、設計協議を経て、設置等予定者から最終的な計画内容の提出を受け、市が精査確認します。

設置許可使用料単価は、全ての有料の公募対象公園施設で同額とし、以下に示す最低額以上を提案することとします。

ただし、第3 1 (1)②③で求めている建築面積については使用料徴収の対象外とし、第3 1 (1)②③で求める施設以外の公園施設を設置する場合で、公園利用者が無料で自由に利用でき、利用者の利便の向上に資すると市が判断する施設についても使用料徴収の対象外とします。

設置許可使用料単価の最低額：100円／㎡・月

(6) 剰余金の還元

公募対象公園施設は、認定計画提出者の収支計画と実績を踏まえて想定以上の収益がある場合、想定以上の収益の一部を市に還元するものとし、還元する金額の算定方法等については事業者からの提案に基づき市と協議して決定します。

2 特定公園施設の整備に関する事項

(1) 施設の範囲

事業範囲のうち、認定計画提出者が提案する公募対象公園施設及び市が整備をおこなうドーム前広場を除く部分に特定公園施設を整備することとします（整備の支障となる既存施設の撤去もおこなってください。）。

特定公園施設は、公募対象公園施設と一体となって整備することで、公園利用者の利便性が一層向上するよう計画してください。

(2) 整備内容

本事業において認定計画提出者に整備を求める特定公園施設の種類を以下に示します。

なお、特定公園施設の整備に係る詳細な要求水準については、別紙1 要求水準書を参照してください。

- ・園路及び広場（芝生広場等）
- ・修景施設（植栽等）
- ・休憩施設（ベンチ等）

- ・ 便益施設（駐車場、自転車駐車場等）
- ・ 管理施設（電気、上下水道、地下雨水貯留槽等）

（3）整備に要する費用

市は認定計画提出者が整備した特定公園施設を取得します。

ただし、予算措置及び財産の取得について、千葉市議会で可決されることを前提とします。

本市から負担する額は、設計協議を経て、認定計画提出者から最終的な計画内容とその工事費内訳を提出いただき、本市が金額を精査（数量、単価設定等が適切かを確認するものとし、単価設定については、本市が工事発注する際の標準単価を参考にするるとともに、類似整備の設計金額と契約金額との割合等を加味するものとし、）したうえで、本市と認定計画提出者で協議し決定します。

また、特定公園施設の整備に要する費用のうち、本市が負担する金額に対しては「官民連携型賑わい創出事業（社会資本整備総合交付金）」等を活用して国からの支援を受けることとしておりますので、本市が求める関連する工事費内訳等の資料（数量計算書、単価根拠資料等）を提出してください。

なお、原則として本市からの負担額は、認定計画提出者が本市に負担を求める額で提案した額を上回ることはできません。また、本市の負担額は、建設に要する費用に対して9割以内になります。

市が負担する特定公園施設の取得額の上限：約650,000千円を想定。（消費税及び地方消費税を含む。）

(4) 関連工事との調整

本事業の実施と同時期に本事業区域や隣接部において表-4に示す関連工事を予定しているため、認定計画提出者は関連工事との実施主体と、取り合い等について調整を行いながら本事業を実施していただきます（詳細は、添付資料「④カ 関連工事等概要図」）。

表-4 関連事業等一覧表
 工事実施時期、期間等は予定であり、変更する場合があります。

番号	実施主体	対象地	令和3年度												令和4年度												令和5年度													
			4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
①	株JPF	千葉JPFドーム	整備	●運営開始																																				
②	市（雨水対策課）	園地 下水道施設整備（推進工）	整備																																					
③	市（公園建設課）	北側道路							擁壁整備			舗装整備			●供用開始（予定）																									
④	市（営繕課）	旧中央・稲毛公園緑地事務所	解体																																					
⑤	市（営繕課、建築設備課）	（仮称）千葉公園体育館	整備																																					
⑥	市（公園建設課）	（仮称）千葉公園体育館 外構													整備						●供用開始（予定）																			
⑦	市（雨水対策課）	園地 下水道施設整備													整備																									
⑧	株JPF、市	ドーム前広場	解体・敷地造成（株JPF）												整備（公園建設課）						整備（公園建設課）						●供用開始（予定）													
⑨	株JPF	旧千葉公園野球場	土砂仮置（千葉JPFドーム工食用）																																					
⑩	市（雨水対策課）	園地 下水道施設整備（貯留槽）													整備																									
-	認定計画提出者	賑わいエリア	(案)公表	募集期間	●設置等予定者決定												整備						整備						●供用開始（予定）											

(5) 「千葉公園警備員詰所」開設を継続しながらの整備

令和3年度中に千葉公園の案内等を行う「千葉公園警備員詰所」を旧中央・稲毛公園緑地事務所敷地内に設置する予定です。

公園利用者への案内機能等を維持するため、千葉公園警備員詰所設置エリアについては、公募対象公園施設の運営開始後に行う等、案内機能の維持を図りながら整備をしてください。（位置は、添付資料「④実施条件図」）。

3 利用増進施設の設置条件

(1) 看板又は広告塔

整備対象区域内に、地域における催し物に関する情報を提供するための看板又は広告塔（以下「看板等」という。）を認定計画提出者の提案により設置することが可能です。

地域に関する情報や広告と併せて、本事業のための自己用広告を掲出することは可能ですが、一般広告（第三者広告）は原則設置することができません。

看板等の設置にあたっては、都市公園占用許可を受け、千葉市都市公園条例に定める金額を市に納入していただきます。令和3年度においては以下に示す金額になりますが、千葉市都市公園条例の改正により金額が変更になる場合があります。

占用許可使用料：占有面積（投影面積）1㎡あたり2,100円・年

4 その他関連事業への協力

令和3年度に千葉都市モノレールにおいて、回生電力貯蔵装置の活用が可能となる予定であることから、千葉都市モノレール千葉公園駅でも災害時に非常用として電源の取り出しについて検討を進めています。

事業の詳細が決まり次第、公募対象公園施設、特定公園施設での活用方法について協議をお願いする予定です。

現在想定する電力は下記のとおりです。

- ・供給電流等：一般家庭用程度を想定（30A～50A、200V程度）
- ・容量：1～2日程度の電気使用量分

5 管理運営に関する事項

(1) 管理許可に基づく管理運営の実施

本事業では、管理運營業務担当企業に都市公園法に基づく管理許可を与えることで、事業区域の公園施設の維持管理及び運営を行うものとします。

維持管理及び運営の詳細については、別紙1 要求水準書を参照してください。

(2) 管理運営の範囲

公園施設の維持管理及びイベント等の公園の魅力向上に係る事業（以下、「魅力向上事業」という。）については特定公園施設等の範囲内で行っていただきます（管理許可区域）。ただし、千葉公園の各施設案内や落とし物の受付など千葉公園利用者へのサービスに係る事業（以下、「利用者サービス」という。）は千葉公園全域を対象とします（既に管理運営を行っている施設は除きます。）

(3) 管理運営費の負担区分

管理運営は、公募対象公園施設の収益及び、駐車場管理許可による収益及び、利便増進施設による収益等により賄っていただきます。

ただし、持続的な管理運営を実現するため、特定公園施設の施設修繕、光熱水費は市が直接実施、支払いをし、公園施設の維持管理、魅力向上事業、利用者サービスの一部については、認定計画提出者の提案内容を基に、一部又は全部について、市から認定計画提出者への委託発注による費用負担を求めることが可能です。

管理運営費の本市との負担区分は下記の表-5のとおりとします。

表-5 費用負担区分

費用負担区分		市	認定計画提出者
園路及び広場 修景施設（植物素材を除く） 教養施設 休養施設 便益施設（駐車場、トイレを除く） 集会所（好日亭） 災害応急対策施設 管理施設	修繕	○	—
	光熱水費	○	—
	巡回・美化	—	○
	維持管理（清掃、草刈、剪定等）（大芝生広場を除く。）	※ （委託による費用負担可）	○
	維持管理（樹木伐採）	○	—
植栽等	光熱水費	○	—
	巡回・美化	—	○
	大芝生広場の維持管理	—	○
	イベント開催、日常利用促進策	—	○
魅力向上事業	夕方から夜にかけての魅力向上策	—	○
	地域との連携の場、仕組みづくり	※ （委託による費用負担可）	○
	利用者サービス	※ （委託による費用負担可）	○
	公園案内	※ （委託による費用負担可）	○

	千葉公園内の巡回及び市との連絡調整	※ (委託による 費用負担可)	○
	広報プロモーション	—	○
	急病等への対応	—	○
	災害時の対応	—	○
	備品・用具等の貸出	—	○
	新型コロナウイルス感染症予防策への協力	—	○
	駐車場の管理運営	—	○
	公募対象公園施設内のトイレの維持管理	※ (委託による 費用負担)	○
経営管理	事業計画書・報告書作成	—	○
	業務日誌の作成	—	○
	管理規定・マニュアルの作成	—	○
	自己評価書の作成	—	○
	関係機関との連絡調整	—	○
	事業終了時の引継ぎ	—	○

※市の負担が可能（市から認定計画提出者へ委託）となる事業です。

(4) 管理許可使用料の提案

管理許可使用料は、特定公園施設等の園地等で無料で利用できる施設については、全額免除としますが、有料の施設については、下記のとおり管理許可使用料を市に支払う提案としてください。

ア 駐車場

14円・㎡/月～520円・㎡/月以内の額で使用料額（年額）を提案してください。

イ 好日亭（活用する場合を含む）

520円・㎡/月として使用料額（年額）を提案してください。

（５） 剰余金還元

管理運営による剰余金が発生した場合の剰余金還元の考え方を提案してください。

6 公募実施に関する事項等

（１） 公募への参加資格

ア 応募者の資格

（ア） 法人や法人グループに係る事項

- ・ 応募者は法人（以下、「応募企業」という。）又は法人のグループ（以下、「応募グループ」という。）に限ります。
- ・ グループで応募する場合は、グループを構成する企業（以下、「構成企業」という。）のうち1者を代表企業と定めることとし、代表企業が認定計画提出者となるものとします。なお、共同企業体として応募することも可能とします。
- ・ 応募企業又は応募グループのすべての構成企業について、直近決算において債務超過でないこととします。

（イ） 実績や登録に係る事項

- ・ 応募企業及び代表企業は、本事業で設置する公募対象公園施設と同程度以上の規模（事業費、施設規模）の官民連携事業のプロジェクトマネジメント実績を有することとします。
- ・ 特定公園施設の設計業務の役割にあたる応募企業又は応募グループの構成企業のうち、少なくとも1者は、都市公園又は都市公園と類似した3ha以上の規模の施設の設計業務実績を有することとします。
- ・ 特定公園施設の建設業務の役割にあたる応募企業又は応募グループの構成企業のうち、少なくとも1者は、令和2年・3年度千葉市工事入札参加資格者名簿において、業種「造園工事」又は「土木工事一式」で登録が認められている者であることとします。また、過去10年以内に3ha以上の都市公園の建設工事を元請けとして受注し、完了した実績を有する

こととします。

- ・ 上記の「造園工事」又は「土木一式」で登録が認められている者は千葉市内に本店又は支店を有していることとします。
- ・ 上記の「造園工事」「土木一式」で登録が認められている者は、造園工事につき建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく特定建設業の許可を受けていることとします。
- ・ 応募企業又は応募グループの構成企業のうち、少なくとも1者は、3ha以上の規模の都市公園の指定管理業務実績を有することとします。

イ 応募の制限

- ・ 応募企業又は応募グループのすべての構成企業において、次の項目のいずれかに該当する者は、応募することができません。
- ・ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続き開始の申立て、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続き開始の申立て、破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産の申立てを受けている法人
- ・ 当該法人の設立根拠法に規定する解散又は清算の手続きに入っている法人
- ・ 地方自治法施行令第167条の4に該当する法人
- ・ 公募設置等指針配布日から、応募登録までの間に、千葉市物品等入札参加資格者指名停止措置要領、千葉市建設工事請負業者等指名停止措置要領、千葉市小規模修繕業者登録制度実施要綱に基づく指名停止措置を受けている法人
- ・ 公募設置等指針配布日から、設置等予定者決定通知日までの間に、建設業法第28条に定める指示又は営業停止を受けている法人
- ・ 最近の3年間に於いて、法人税、本店所在地の法人市町村税、固定資産税、消費税及び地方消費税の滞納のある法人（徴収猶予を受けているときは滞納していないものとみなす。）
- ・ 千葉市暴力団排除条例（平成24年6月28日条例第36号）に定める暴力団、暴力団員等、と密接な関係を有すると認められる法人。

ウ 応募条件

- ・ 応募法人は、他の応募グループの構成企業となることはできません。
- ・ 同時に複数の応募グループにおいて、応募グループの構成企業となることはできません。

エ 応募グループの構成企業の変更

- ・ 応募グループの場合、構成企業の変更は参加申請書類の提出以下、は原

則として認めません。

- ・ 提案書提出までに構成企業を変更又は追加する場合は、別紙3提案様式集に示す申請様式を市に提出し、承諾を得るものとします。
- ・ 提案書提出後においては、やむを得ない場合を除き、構成企業の変更及び追加はできません。

(2) 応募手続き (予定)

応募手続きは以下のとおりです。

表-6 応募手続きの流れ (予定)

公募設置等指針等の配布	令和3年 8月中旬～11月中旬
公募説明会の参加申込	令和3年 8月下旬まで
公募説明会	令和3年 8月下旬
応募登録	令和3年 8月中旬～9月上旬
公募設置等指針等に対する質問受付	令和3年 8月中旬～8月下旬
競争的対話の申請	令和3年 8月中旬～8月下旬
公募設置等指針等に対する質問に対する回答期間	令和3年 8月中旬～8月下旬
競争的対話	令和3年 9月中旬
公募設置等計画等の提出	令和3年 11月下旬
プレゼンテーション	令和4年 1月上旬
審査結果の通知	令和4年 1月中旬

(ア) 公募設置指針等の配布

公募設置等指針等は市公式ウェブサイトにおいて公表します。

- ・ 公表日：令和3年8月 日 ()
- ・ URL：

(イ) 公募説明会

公募説明会を次のとおり開催します。

説明会に参加する場合は事前に申込をしてください。

- ・ 開催日時：令和3年8月 日 ()

※時間帯は申し込み者に改めて連絡します。

- ・ 開催場所：千葉公園を予定

※開催場所の集合場所等は申込者に改めて連絡します。

- ・ 参加可能人数：1社で参加する場合は2名まで、グループで参加する場合は4名までとします。

- ・ 申込み方法

使用様式：別紙3 提案様式集 **様式1**

申込期限：令和3年8月 日 () 17時まで

申込方法：申込み先

件名：千葉公園「賑わいエリア」「ドーム前広場」整備、運営事業説明会

記載事項：法人名、代表者名、説明会参加者氏名、連絡担当者名、電話番号、電子メールアドレス等。

なお、説明会に参加しなくても公募設置等計画を提出することは可能です。

また、参加しないことにより審査において不利になることはありません。

(ウ) 応募登録

本事業に応募する場合は必ず応募登録してください。応募登録は、応募法人又は応募グループに限ります。個人での応募登録は不可とします。応募登録の方法は、次のとおりです。

- ・ 使用様式：別紙3 提案様式集 **様式2**

- ・ 申込期間：令和3年8月 日 () ～9月 日 () 17時まで

- ・ 申込方法：受付場所へ持参もしくは郵送（令和3年9月 日 () 必着）

- ・ 受付場所：千葉市 都市局公園緑地部緑政課 活用推進班

(エ) 質問・回答

応募登録した応募法人又は応募グループは、公募設置等指針等の内容に関して質問がある場合、質問書を提出してください。回答内容については、公募設置等指針等と同等の効力を持つものとします。

- ・ 使用様式：別紙3 提案様式集 **様式3**

- ・ 受付期間：令和3年8月 日 () ～8月 日 () 17時まで

- ・ 提出方法：申込み先

※ 応募登録時に登録した電子メールアドレスから送信してください。

- ・ 件名：公募設置等指針等に対する質疑
- ・ 回答期間：令和3年8月 日（ ）～8月 日（ ）
- ・ 回答方法：市公式ウェブサイトにて公表します。

(オ) 競争的対話の実施

予定している提案の内容が、公募設置等指針等の要件を満たしているか否かについてあらかじめ確認すること等を目的に競争的対話を実施します。競争的対話は、応募登録した応募法人又は応募グループごとに実施します。競争的対話を希望する応募法人又は応募グループは、競争的対話申請書を以下のとおり提出してください。

- ・ 使用様式：別紙3 提案様式集 **様式4**
- ・ 対話申請期間：令和3年8月 日（ ）～8月 日（ ）17時まで
- ・ 競争的対話実施期間：令和3年9月 日（ ）～9月 日（ ）
- ・ 申込方法：申込み先
- ・ 件名：競争的対話参加申請

(カ) 公募設置等計画等の提出

応募登録した応募法人又は応募グループは、応募制限関連書類、応募資格関連書類及び都市公園法第5条の3に基づき作成した公募設置等計画を以下のとおり提出してください。

- ・ 受付日：令和3年11月 日（ ）17時まで
- ・ 提出方法：受付場所へ持参
- ・ 部数：20部
- ・ 受付場所：千葉市 都市局 公園緑地部 緑政課 活用推進班
(千葉中央コミュニティセンター9階)

※事前に「受付場所」まで電話にて連絡後、受付時間を市と調整のうえ、持参すること。

(キ) 申込み先

E-mail：ryokusei.URP@city.chiba.lg.jp (都市局公園緑地部緑政課)

(ク) 市職員への接触禁止

応募法人又は応募グループのすべての構成企業について、設置等予定者及び次点の選定前までに、本事業に従事する市職員に対して、本事業提案について接触することは禁止します。接触の事実が認められた場合は、失格となります。

また、公募設置等指針等配布日から設置等予定者決定通知日までは、応募者に限らずいかなる者からの提案内容、審査内容等に関する問合せには応じません。

(3) 選定評価基準

詳細な評価方法や選定基準については、別紙2評価基準書を参照してください。

設置等予定者の選定は、別紙3提案様式集に記載の公募設置等計画記載要領に基づき作成され提出された公募設置等計画に関して、市が都市公園法第5条の4第1項に基づき、すべての公募設置等計画の審査を行い、その審査を通過した計画について、千葉市公園等活用事業者選定委員会設置条例に基づく、学識経験者で構成された「千葉市公園等活用事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」が都市公園法第5条の4第2項に基づき評価を行い、市が都市公園法第5条の4第3項に基づき、設置等予定者及び次点を選定します。

選定結果は、速やかにすべての応募者に対して文書にて通知することとし、電話等による問い合わせには応じません。また、選定結果については市公式ウェブサイトへの掲載・市政記者クラブへの資料提供等により、以下の内容を公表します。なお、設置等予定者の公募設置等計画等については、情報公開条例に基づき公開することがあります。

- 設置等予定者及び次点として選定された団体の名称
- パース等による提案の概要
- 各応募法人又は応募グループの総得点等

(4) 公募設置等計画の認定

設置等予定者は市との実施協定締結後、交通管理者、道路管理者、下水道管理者、公園管理者等と公募設置等計画に係る協議を行うこととし、必要に応じて設置等予定者が提出した公募設置等計画を一部変更する等の対応を行い、設置等予定者と各者との合意が取れた段階で、市は公募設置等計画を認定します。

認定に基づき市が公示する公募対象公園施設の場所は、認定計画提出者以外の者が公園施設の設置管理許可を申請することができない区域となります。

(5) 認定公募設置等計画の変更

公募設置等計画の認定後、認定公募設置等計画を変更する場合は、認定計画提出者は市と協議の上、認定公募設置等計画の変更の申請を行う必要があります。

変更にあたっては、都市公園法第5条の6第2項第1号及び第2号で規定する基準に適合すると認められる場合に限り、変更の認定を行うことができます。

(6) 保証金の納付

認定計画提出者は、公園使用料その他本事業から生じる債務の担保として、市に

保証金を預託するものとします。保証金の納入時期や納入額の算定方法などについては、別紙5実施協定書（案）を確認してください。

保証金は、事業期間中、市が無利息で預かることとし、事業期間の満了又は解除に際し、認定計画提出者による原状復旧が完了した後、未払い等の債務があればその弁済に保証金を充当した残額を返還します。

（7）契約の締結等

ア 基本協定

設置等予定者は、市が選定した公募設置等計画に基づき、市と協議の上、本事業を実施するための包括的な役割分担等について定めた基本協定を市と締結します。

イ 実施協定

基本協定の締結後、市と設置等予定者との間で本事業の実施に向けた協議を行い、事業内容の詳細について定めた実施協定を締結します。

ウ 特定公園施設譲渡契約等

特定公園施設の整備とそれに伴う既存施設等の撤去・移設等に係る一切の工事については、市と認定計画提出者が「特定公園施設譲渡契約」を締結し、一旦、認定計画提出者の負担において施工し、整備完了後、市へ譲渡します。ただし、予算措置及び財産の取得について千葉市議会で可決されることを前提とします。

なお、市が負担する特定公園施設の整備費用については、敷地造成工事完了後と施設整備完了後に分割するなど複数に分けた出来形払いを実施することを想定しています。

特定公園施設の整備に伴い工事エリアとして公園を占用する場合、占用許可を受けるものとしますが、この場合の占用許可使用料については原則として免除します。

エ 公募対象公園施設の設置管理許可

認定計画提出者は、公募対象公園施設の設置の開始時期までに、市から設置管理許可を受け、認定計画提出者の負担において整備、維持管理及び運営を行います。

また、設置管理許可期間（更新期間も含む。）には、公募対象公園施設の建設に係る期間を含むものとし工事中も設置管理許可使用料を支払っていただきます。

認定計画提出者は、事業期間終了（許可等を取り消し又は更新しない場合、認定計画提出者が事業を途中で中止する場合を含む。）までに公募対象公園施設を撤去し、更地にして市に返還することとします。ただし、市が次期事業者を選定

し、認定計画提出者と次期事業者との間で、認定計画提出者が有する権利の譲渡が確実になされることが見込まれ、かつ、これらの譲渡について市が事前に同意した場合は、この限りではありません。

なお、認定計画提出者が公募対象公園施設の撤去・更地返還を行わない場合、市は認定計画提出者が預託した保証金をもって認定計画提出者に代わり撤去・更地工事を行い、その費用が保証金を超過する場合はその超過分を認定計画提出者へ請求するものとします。

オ 利便増進施設の占用許可

公募対象公園施設の収益性を高めるために必要と認められる利便増進施設（看板、広告塔）を設置する場合、占用許可を受け、設置、維持管理を行います。

利便増進施設の設置にあたっては、工事中も含め千葉県都市公園条例に基づく使用料を市へ支払うこととなります。

カ 管理運営計画の提出・承認

認定計画提出者は、特定公園施設等の管理許可の申請時まで、認定公募設置等計画に記載する内容で事業を実施するための詳細な計画である「特定公園施設等管理運営計画書」を市に提出し、市の承認を受けるものとします。

また、「特定公園施設等管理運営計画」の期間は管理許可期間と同一とします。

キ 特定公園施設等の管理許可

特定公園施設の引き渡しと同時に、市は、公園管理を行う者として認定計画提出者の申請に基づき、認定計画提出者に管理許可を与えることを予定しています。

認定計画提出者は、市より管理許可を受け、特定公園施設の管理運営を行います。

なお、提案により認定計画提出者以外の構成企業が管理許可受者となることが適切と認められる場合は、認定計画提出者以外の構成企業を管理許可受者と指定することも可能とします。

(8) オープニングセレモニーの実施

認定計画提出者は自らの費用負担により本公園の開設に合わせてオープニングセレモニーを実施してください。オープニングセレモニーの内容は認定計画提出者の提案によるものとし、詳細は市と協議することとします。

(9) リスク分担等

ア リスク分担

本事業の実施における主なリスクについては、以下の負担区分とします。

なお、リスク分担に疑義がある場合、又はリスク分担に定めのない内容が生じた場合は、市と認定計画提出者が協議の上、負担者を決定するものとします。

表-7 リスク分担表

リスクの種類	内容	負担者	
		市	認定計画提出者
法令変更	P-PFI制度に影響を及ぼす法令等の変更	○	
	上記以外の法令等の変更		○
税制リスク	P-PFI制度に影響を及ぼす税制変更（消費税等）	○	
	上記以外の税制変更		○
土壌汚染	本公園において土壌汚染が発見された場合※1	協議事項	
第三者賠償	注意義務を怠ったことにより工事・維持補修・運営において第三者に損害を与えた場合		○
物価	設置等予定者決定後のインフレ、デフレ		○
金利	設置等予定者決定後の金利変動		○
不可抗力（特定公園施設）	自然災害等による業務の変更、中止、延期、臨時休業 ※2	協議事項	
不可抗力（公募対象公園施設）	自然災害等による業務の変更、中止、延期、臨時休業		○
資金調達	必要な資金確保		○
事業の中止・延期	市の責任による中止・延期	○	
	認定計画提出者の責任による中止・延期		○
	認定計画提出者の事業放棄・破綻		○
申請コスト	申請費用の負担		○
引継ぎコスト	施設運営の引継ぎ費用の負担		○
施設競合	競合施設による利用者減、収入減		○
需要変動	当初の需要見込みと異なる状況		○
運営費の増大	市以外の要因による運営費の増大		○

	市の責任による運営費の増大	○	
施設の修繕等 (特定公園施設等)	施設、機器等の損傷	○	
施設の修繕等 (公募対象公園施設)	施設、機器等の損傷		○
債務不履行	市の協定内容の不履行		○
	認定計画提出者の事由による業務又は協定内容の不履行		○
性能リスク	市が要求する業務要求水準の不適合に関するもの		○
損害賠償	施設、機器等の不備による事項		○
	施設管理上の瑕疵による事項		○
警備リスク	認定計画提出者の警備不備によるもの		○
運営リスク	施設、機器等の不備又は、施設管理上の瑕疵並びに火災等の事故による臨時休館等に伴うリスク		○
資料等の損失	管理者としての注意義務を怠ったことによるもの		○
	上記以外	○	
本事業自体への苦情・要望等への対応	本事業の実施自体に対する反対等の苦情・要望等への対応	○	
周辺地域・住民及び施設利用者への対応	周辺地域との協調、施設の管理運営業務の内容に対する住民及び施設利用者からの苦情・要望等への対応	○	○
情報の安全管理	市の責めに帰すべき事由による個人情報の漏洩による賠償費用	○	
	認定計画提出者の責めに帰すべき事由による個人情報の漏洩		○

※1 土壌汚染に関する調査の費用負担は認定計画提出者とします。調査の結果、汚染物の除去が必要となった場合の費用については市、関係する行政機関及び認定計画提出者で協議します。

※2 自然災害（地震・台風等）等不可抗力への対応

○災害により施設が損傷した場合は、認定計画提出者で応急復旧すること。

○特定公園施設、公募対象公園施設が復旧困難な被害を受けた場合、市は、

認定計画提出者に対して当該施設等に関する業務の停止を命じることがあります。

○災害発生時には、市は、認定計画提出者に対して業務の一部又は全部の停止を命じることがあります。

○業務の一部又は全部の停止を命じた場合であっても、市は認定計画提出者の運営する公募対象公園施設の休業補償はしない。

イ 損害賠償責任

認定計画提出者は、本事業の実施にあたり、認定計画提出者の故意又は過失により、市又は第三者に損害を与えたときは、認定計画提出者がその損害を、市又は第三者に賠償するものとします。

また、市は、認定計画提出者の故意又は過失により発生した損害について、第三者に対して賠償を行った場合、認定計画提出者に対して、賠償した金額及びその賠償に伴い発生した費用を求償することができるものとします。

特定公園施設内での事故に関する賠償保険については、管理許可受者たる認定計画提出者が加入してください。

(10) 事業破綻時の措置

認定計画提出者は、認定された公募設置等計画の有効期間内に事業が破綻した場合、都市公園法第5条の8に基づき、市の承認により別の民間事業者が事業を承継するか、認定計画提出者の負担により公募対象公園施設を撤去し、更地にして返還する必要があります。

なお、認定計画提出者が公募対象公園施設の撤去・更地返還を行わない場合、市は認定計画提出者が納入した保証金をもって認定計画提出者に代わり撤去・更地工事を行い、その費用が保証金を超過する場合はその超過分を認定計画提出者へ請求します。

(11) 関連法令の遵守

公募設置等計画の内容は次の法令及びその他各種関係法令を遵守及び準拠したものとしてください。事業の実施にあたり必要な手続きは認定計画提出者の負担により実施してください。

ア 法令等

- ・都市計画法
- ・都市公園法
- ・地方自治法

- ・建築基準法
- ・その他関連する法令等

イ 条例等

- ・千葉県立都市公園条例
- ・千葉市都市公園条例
- ・千葉市景観条例
- ・千葉市屋外広告物条例
- ・千葉市暴力団排除条例
- ・千葉市情報公開条例
- ・千葉市個人情報保護条例
- ・千葉市受動喫煙の防止に関する条例
- ・千葉市新型コロナウイルス感染症対策条例
- ・その他関連する条例等

ウ 参考基準等

- ・建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・官庁施設の基本的性能基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・官庁施設の環境保全性基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・建築設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・都市公園における遊具の安全確保に関する指針（国土交通省）
- ・遊具の安全に関する規準（日本公園施設業協会）
- ・都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改訂第2版、及び別編）
（国土交通省）
- ・公園施設の安全点検に係る指針(案)（国土交通省）
- ・都市公園の樹木の点検・診断に関する指針(案)（国土交通省）
- ・国土交通省土木工事積算基準（国土交通省）
- ・千葉市地域防犯計画
- ・新土木工事積算体系の解説

※上記仕様書等については、契約締結時の最新版による。

なお、各仕様書等の改訂が行われた際は、取り扱いについて市と協議すること。

（12）情報公開

本事業の公募において、認定計画提出者が千葉市に提出した資料は、千葉市情報

公開条例に基づき公開することがあります。

【添付資料】

- ① 位置図 1/25,000
- ② 事業範囲図 1/2500
- ③ 事業区域図
- ④ 事業実施条件図
 - ア 基本設計平面図（賑わいエリア）（参考図面）
 - イ 浸透設備計画平面図（参考図面）
 - ウ 撤去平面図
 - エ 撤去施設等一覧表
 - オ 占用施設・寄付物件確認図
 - カ 関連工事等概要図
 - キ 樹木配慮図
 - ク 好日亭関係図面
 - ケ 災害応急対策施設概要
 - コ 利用者数等（参考）