別紙１

千葉公園「賑わいエリア」「ドーム前広場」

整備・運営事業

要求水準書（案）

令和３年４月

千葉市

目次

第１　総則 …… 4

１　本書の位置づけ …… 4

第２　共通事項 …… 5

１　千葉公園再整備マスタープラン「再整備の方向性」に沿った提案 …… 5
２　優れた公共空間デザインとするための工夫 …… 6
３　需要圏域・利用者層・利用者数の想定 …… 6
４　環境の保全と創造の検討 …… 6
５　利用動線・アプローチ・施設配置計画 …… 6
６　前提条件 …… 7
（１）千葉公園ロゴマークの活用 7
（２）本エリアの愛称 7
（３）事業区域 7
（４）千葉市景観条例 7

第３　公募対象公園施設の要求水準 …… 8

１　設計・建設に関する要求水準 …… 8
（１）設置可能な公募対象公園施設の種類 8
（２）公募対象公園施設の設置条件 8
２　管理運営に関する要求水準 …… 10

第４　特定公園施設の要求水準 …… 11

１　設計・建設に関する要求水準 …… 11
（１）特定公園施設の範囲 11
（２）要求水準 11

第５　管理運営に関する要求水準 …… 16

１　管理許可による管理運営 …… 16
２　範囲 …… 16
（１）魅力向上事業及び施設維持管理（管理許可区域） 16

（2）利用者サービス 16
3　要求水準 16
（1）共通事項 16
（2）魅力向上事業 16
（3）利用者サービス 17
（4）建物維持管理 18
（5）園地維持管理 20
（6）経営管理 21

第6　利便増進施設の要求水準 22

1　設計・建設に関する要求水準 22
（1）利便増進施設の設置条件 22
（2）整備機能 22

第１　総則

１　本書の位置づけ

本要求水準書（以下「本書」という。）は、千葉市（以下「市」という。）が，「千葉公園「賑わいエリア」「ドーム前広場」整備、管理運営事業」（以下「本事業」という。）を実施する設置等予定者を選定するにあたり、市が設置等予定者に要求する公園施設等の水準等を示すものです。

本書の適用範囲は，次のとおりです。

・特定公園施設等

・公募対象公園施設

・利便増進施設

第２　共通事項

１　千葉公園再整備マスタープラン「再整備の方向性」に沿った提案

「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。）に基づき設定した本事業の目的を達成するため、マスタープランが本事業区域に求めている下記の「再整備の方向性」に沿った提案をしてください。

≪再整備の方向性≫

➢「憩い」　緑と水辺に囲まれた心地よい公園

・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、景色が楽しめる空間にします

➢「賑わい」　一日、一年を通して賑わいや交流を生む公園

・訪れたくなる施設やイベントの開催など、賑わいを感じられる空間にします

・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

➢「地域の回遊性・連携」　まちとつながる公園

・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

➢「管理運営」　みんながつくり育てる公園

・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

＜事業目的＞

「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。

2　優れた公共空間デザインとするための工夫

マスタープラン「再整備の方向性」を具現化し、事業目的を達成させるためには優れた公共空間デザインの実現が必要であると考えています。

下記の視点を考慮、工夫した施設整備計画、管理運営計画の提案を期待します。

① 多様な背景を持つ人々が気軽に利用でき、使いこなすことができるデザイン

② 時間を経るとともに魅力や価値が増すデザイン

③ 周辺地域の特性や事業敷地に存在する眺望、歴史等、敷地固有の資源、特性を活かし、公園や周辺地域に新たなカルチャーや価値を生むことが期待できるデザイン

④ 雨水や間伐材の利用など、適切な資源、材料（省エネルギーに資する材料、地場材料）の使用、利用

⑤ 日常、非日常、災害時など各シーンで求められる機能が造形的に統合された、トータルな質の向上が図られているデザイン

⑥ 主体的な市民参画による管理運営のための、柔軟で創意工夫のある仕組みづくり、場づくりのデザイン

3　需要圏域・利用者層・利用者数の想定

主要な利用者層を設定することは可能ですが、主要な利用者層以外の多様な利用者層と交流する計画としてください。

4　環境の保全と創造の検討

マスタープランに記載されている事項のほか、本市が提供する実施条件図等の参考資料や提案者の独自調査を基に、改変難易か所、利用の適・不適、樹木保全か所など、公園再整備をする上での敷地固有の特性を明らかにしたうえで、保全すべき環境と改変（創造、活用）すべき環境に留意した計画としてください。

5　利用動線・アプローチ・施設配置計画

車、自転車、歩行者それぞれの動線が交錯しないよう、安全に配慮した動線計画としてください。

園内全体の防犯性に配慮し、施設や設置物・植栽等によって死角が発生しない工夫をした配置計画としてください。

街中からやモノレールからなど、賑わいの空間が公園外からも感じ取れるような工夫をすることで、公園に気軽に入りやすい計画としてください。

6　前提条件

（1）千葉公園ロゴマークの活用

千葉市が策定した下記の千葉公園ロゴマークを公募対象公園施設や特定公園施設に取り入れてください。

（2）本エリアの愛称

「賑わいエリア」とは別途、本エリアの愛称を提案してください。愛称は、施設の特徴を表すものや市民から親しまれるようにしてください。

（3）事業区域

ア　整備区域

公募設置管理制度による整備区域は「添付資料　事業区域図」に示す「賑わいエリア」の範囲とします。

イ　管理運営区域

管理許可による管理運営区域は「添付資料　事業区域図」に示す「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。）とします。

（4）千葉市景観条例

本事業では、千葉市都市景観条例に基づく「千葉都心景観ゾーン配慮指針」を踏まえた景観形成を図る必要があります。そのため、基本協定決定後、千葉市景観審議会及び千葉市景観アドバイザーの意見聴取に必要な各種図面、計画等の図書一式及びデータを市に提供してください。

第３　公募対象公園施設の要求水準

１　設計・建設に関する要求水準

（１）設置可能な公募対象公園施設の種類

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2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、当該施設から生ずる収益を特定公園施設の建設に要する費用に充てることができると認められるものとし、公園施設に該当しない施設は認められません。

公募対象公園施設の提案にあたっては、マスタープランを踏まえた提案としてください。

なお、都市公園は、一般公衆の自由な利用に供される公共施設であることから、例えば特定の利用者に限定される施設や、騒音の発生等により他の利用者による公園利用を著しく阻害するような施設や周辺環境と調和しない施設の提案は認められません。

（２）公募対象公園施設の設置条件

公募対象公園施設の設置にあたっては、以下の条件を満たすものとします。

ア　設置可能な建築面積等

- 建築可能面積は1,500㎡までとし、複数棟に分割することも可とします。ただし、特定公園施設として整備する建築物及び利便増進施設として占用する建築物と公募対象公園施設の建築物の合計が1,500㎡以内となる提案としてください。
- 建物と外構は、周辺環境と一体となり調和したデザインとしてください。
- 公募対象公園施設は複数の建築物とすることも可能です。複数棟にする場合は、公園の景観や利用者の利便性を考慮した配置としてください。
- 壁面緑化、屋上緑化や雨水貯留タンクの設置、浸透性舗装等を通じた雨水貯留浸透対策と、植栽による蒸発散効果を利用した暑熱緩和対策等の措置を講じてください。
- 地域の顔として、周辺景観を先導する質の高い洗練されたデザインになるよう努めてください。

イ　インフラ（電気、ガス、上下水道等）

- 公募対象公園施設内に必要なインフラ（電気、ガス、上水道、宅内排水等）は、認定計画提出者の負担にて整備してください。
- 原則として特定公園施設とは独立して設けるものとします。

・ 保守及び事業終了時の撤去にかかる費用を負担してください。
・ インフラ整備に伴い新たな引き込み等を行うにあたっては、各インフラ管理者と協議を行い、負担金、使用料等が必要となる場合には、認定計画提出者が負担してください。

ウ　導入必須機能

（ア）飲食サービスを提供するレストラン、カフェ等

・ 公園利用者に対し飲食等を提供するレストラン、カフェ等を設置してください。
・ 誰でもが気軽に利用できる業態としてください。

（イ）トイレ

・ 公募公園対象施設内に男性：大２穴以上、小３穴以上、女性：3穴以上、多目的用トイレ1室以上を設けてください。
・ 設置するトイレ部分は、24時間解放され、公募対象公園施設の利用者のみでなく、施設を利用しない公園利用者にも利用しやすい構造としてください。
・ 大便器ブースは原則としてすべて洋式としてください
・ 公募対象公園施設の用途や規模に応じ、トイレを施設内に適宜増設することは可能です。

（ウ）案内窓口

・ 公募対象公園施設内に、公園利用者に対して公園を案内する窓口（以下「案内窓口」という。）を整備してください。
・ 案内窓口施設において、認定計画提出者が行う魅力向上事業、利用者サービス、建物維持管理、園地維持管理、経営管理（第５　3 (1)(2)に詳細記述。）の事務等を行うものとし、当該業務に配慮した整備を行ってください。
・ 案内窓口には、AEDを備え付けるとともに、AED設置施設である表示を適当なか所に掲示してください。
・ タブレット端末やデジタルサイネージ（屋内向けの設置に限る）、パンフレットラック等を設置し、自由に案内内容の閲覧が可能な機能としてください。
・ イベント等の開催を案内する放送設備を設置してください。設置する設備は、卓上アンプ、第1ハンドホール、第1ハンドホールまでの配線とします。なお、第1ハンドホールからの配線及びスピーカーは特定公園施設として整備するものとします。市が整備するドーム前広場にも公募対象公園施設の卓上アンプに接続するスピーカーを２基設置しますので、卓上アンプの規格はドーム前広場の1基分を見込んだものとしてください。

（エ）その他設置が予想される施設

a　管理駐車場

- 道路からの出入り口の位置や入出庫に伴う渋滞や事故等を回避する計画など公園内及び周辺道路の交通の円滑化と安全性の向上に努めてください。
- 安全上、フェンスが必要な場合は、周囲の景観と調和するよう配慮してください。

b　管理ヤード

・バックヤードを設ける場合は必要最小限としてください。

・園内の景観に配慮してください。

エ　任意提案施設

- 導入必須機能以外の公園施設を導入することは可能です。
- ただし、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2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、当該施設から生ずる収益を特定公園施設の建設に要する費用に充てることができると認められるものとし、公園施設に該当しない施設は認められません。

オ　事業終了時

- 設置許可期間（更新許可期間を含む。）が満了した後、認定計画提出者の責任及び負担において公募対象公園施設部分を撤去し、更地にして市に返還してください。

2　管理運営に関する要求水準

公募対象公園施設の営業時間は7：00～23：00の中で提案をお願いします。

公募対象公園施設の管理運営にあたっては、第５ 管理運営に関する要求水準を参照のうえ、特定公園施設と一体的に管理・運営を行ってください。

第４　特定公園施設の要求水準

１　設計・建設に関する要求水準

（１）特定公園施設の範囲

本事業区域のうち、「添付資料　③事業区域図」に示す「賑わいエリア」の範囲で、認定計画提出者が設置する公募対象公園施設を除く部分に特定公園施設を整備してください。

（２）要求水準

ア　共通事項

- 整備後の維持管理費、修繕費の低減に配慮した提案としてください。
- 特定公園施設として整備する建築物の建築面積は公募対象公園施設及び利便増進施設とあわせて1,500㎡まで提案が可能です。
- ユニバーサルデザインに配慮してください。

イ　提案必須施設（市が規模、数量、前提条件等を定めているもの。）

（ア）大芝生広場

- ８，０００㎡以上のまとまった芝生広場を整備してください。なお、芝生のメンテナンス等を考慮し、園路や疎林等で広場をいくつかに分割して設置することも可能とします。
- 日常的な利用や大小様々なイベント等多目的利用が可能な形態としてください。
- 広場用途に応じて必要となる電源、給排水等設備を整備してください。
- 平常時及びイベント利用時の使い方に配慮したデザインとしてください。
- 千葉公園は広域避難場所に指定されていることから、災害時は避難場所としての利用を想定した設計、整備をしてください。
- 大芝生広場は冬枯れせず、雑草の混入を許容しない維持管理を前提とした整備としてください。

（イ）ビューポイント

- 綿打池を眺められるビューポイントを1か所以上整備してください。
- 公募対象公園施設利用者が眺望を独占することないよう配慮してください。

（ウ）既存樹木の活用

- 「添付資料　④樹木配慮図」及び、既存樹木の状況を確認したうえで、既存樹木を積極的に活用したデザインとしてください。
- 公園利用者にとって快適で心地よく感じられる環境を提案してください。

整備の支障となる場合は、樹木を間伐する際は伐根も含めて行ってください。

- 既存樹木の間伐業務に着手する際には、市民や地域の方に間伐の必要性をご理解いただくための対応をしていただきます。具体的な方法は、市と協議のうえで決定します。
- 既存樹木の活用・保全にあたっては、樹木に関する専門的な知識を有する者の意見を聞いて設計に反映させてください。

（エ）四季の彩り演出

- 花木や紅葉、黄葉する樹木など、既存樹木の活用や植栽により四季を通じて散策が楽しくなるような空間としてください。

（オ）遺構の保全・活用

- この地域の歴史を伝える資源として、旧陸軍鉄道第一連隊の演習場として使われていた面影を残す遺構（トンネル）の存在を顕在化させる整備をしてください。
- トンネル内での滞留や登攀など、利用者とトンネルが接触する利用は想定していません。利用者と接触する活用を提案する場合は、認定計画提出者自ら、トンネルの安全性等の診断を実施してください。

（カ）駐車場

- 駐車場は、現道からアクセスできる位置に、普通車１１０台、大型バス４台分の整備を基本としますが、公募対象公園施設の利用者を勘案し、台数を増やす提案も可能です。
- 駐車場の面積は公園利用者に配慮し、必要最小限の面積としてください。
- 車道における自動車交通を妨げないようにするため、車両の出入りにあたり車道における切り返しが不要となるように計画してください。
- 公園施設の管理運営に必要な駐車場を設けることは可能です。ただし、公募対象公園施設の管理運営のためだけに必要な駐車場については、公募対象公園施設に含めるものとします。設置にあたっては、公園利用者の支障や安全確保に十分配慮してください。

（キ）自転車駐輪場

- 自転車：２０台、バイク：５台分を整備してください。公募対象公園施設の利用者を勘案し、台数を増やす提案も可能です。

（ク）照明施設

- 夜間も安全で魅力的な空間となるよう照明施設を配置してください。
- 公園全域の平均照度を１１X以上とすることが望ましいですが、具体的

な内容については別途協議によります。

・ 災害時に活用できるソーラー式照明灯を適宜設置してください。

（ケ）利用案内放送用スピーカー

・ 公募対象公園施設に設置する卓上アンプに接続するスピーカーを設置してください。

・ なお、ドーム前広場にもスピーカーを２基設置するので、ドーム前広場のスピーカーへ接続する配線をしてください。

（コ）好日亭の活用

・ 既存の建物・外構を活用した、新たな施設への転換を提案することが可能です。（茶室として管理運営する提案も可能です。）

（コ）災害応急対策施設（残置）

・ 施設の役割や存在が公園利用者や地域住民にとってわかりやすく伝わるよう施設周辺の設えに配慮してください。

（サ）雨水貯留施設

・ 本事業区域は、雨水流出量ゼロ抑制区域となるため、本事業区域の雨水を貯留する地下貯留槽を整備してください。

・ 市が実施した基本設計では貯留量は１，５００m3程度を想定しています（添付資料、「④イ浸透設備計画平面図（参考）」）が、提案する施設の配置規模により貯留量に変更が生じる場合は適宜修正してください。

・ なお、地下貯留槽によらない、雨水流出量ゼロ抑制の提案も可としますが、下水道管理者と協議の上決定するものとします。

（シ）電気設備

・ ドーム前広場の分電盤から電源を供給することが可能です。（添付資料、「④事業実施条件図」）

（ス）給水設備

・ 市が新設する「給水ポンプ」を供給源とした、給水計画としてください。（添付資料、「④事業実施条件図」）

（セ）汚水排水施設

・ 水飲み等の汚水は公共下水道へ接続する施設計画としてください。

ウ　提案必須施設（公園利用を全うするために必要な施設。）

（ア）園路

・ 周辺と一体となって園内の多エリアや地域との連続性がある園路としてください。

・ 混雑時の各動線の機能性及び安全性に配慮してください。また、非常時

における避難経路となる動線を確保してください。

- 公園内の既存施設との動線に配慮してください。
- 舗装材は、雨天時でも滑りにくい素材としてください。
- 路材は、自然素材を活用するなど、周辺環境や周辺施設との調和に配慮してください。
- イベントや公募対象公園施設による混雑時の安全性等に配慮してください。
- 樹木管理や埋設物管理等に伴うメンテナンス車両の通行や、緊急車両の通行を想定し、通行の可能性がある部分は、幅員、歩行者の安全、舗装使用等に配慮した計画としてください。
- 障害のある方でも円滑にアクセスできるよう、入り口部分にスロープ等を設置してください。

（イ）広場（入口、エントランス等）

- 入口周辺は、明るく開放的な空間となるように配慮してください。
- 多様な使い方ができる形態としてください。

（ウ）地盤整備

- 公園内はできるだけフラットあるいは緩やかな勾配になるよう整備してください。ただし、構造上やむを得ない場合、あるいは地盤の勾配を活かすことでより魅力的な空間が提案できる場合などはこの限りではありません。
- 公園と道路の高低差をできるだけ緩和してください。
- 地盤整備に伴い既存占用物件との取り合わせの位置、高さが変わる場合は、各既存占用物件所有者と協議を行い、許可を得たうえで必要な整備を行ってください。なお、公園施設以外の既存物件の改修にあたっては、当該既存物件の所有者と協議を行い、負担金等が必要となる場合は認定計画提出者から既存物件の所有者へ改修等に要する費用を負担してください。
- 地盤整備にあたっては、排水機能の確保、既存地下施設への浸水対策に十分配慮してください。
- 整備区域と接合する歩道との間には、原則境界ブロックを設置してください。

（エ）植栽

- 樹木等の植栽計画にあたっては、登録ランドスケープアーキテクト等植栽に関する専門的な知識を有する者の意見を聞いて設計に反映させてく

ださい。

（オ）休憩所、ベンチ

- ベンチやテーブル等公園利用者が休憩できる施設を、適宜配置してください。
- 常設の什器は原則として容易に動かせない構造としてください。

（カ）サイン

- 利用者が認識しやすい位置に、総合案内板を設置してください。なお、具体的な記載内容や配置については別途協議によります。
- 各案内板の表示言語は、日本語と英語の２か国語を原則とします。標記については、ピクトグラムを使用するなど視覚的に分かる配慮をしてください。

（キ）水飲み

- 公園利用者の使い勝手が良い場所に、手洗い場、水飲み場を設置してください。

（ク）既存施設等

- 既存施設については、整備に影響のある施設は原則としてすべて撤去してください（詳細は、添付資料「④実施条件図　ウ、エ」）。
- 占用物件や寄付物件の取り扱いについては、市と協議の上決定するものとします（詳細は、添付資料「④実施条件図　オ」）。

エ　任意提案施設

- 市が提案必須としている公園施設の他、都市公園法第2条第2項及び同法施行令第5条に適合する公園施設を提案することが可能です。
- 遊戯施設を設置する場合は、「都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改定第2版）」を踏まえた提案としてください。

第５　管理運営に関する要求水準

１　管理許可による管理運営

認定計画提出者から市への特定公園施設の譲渡が完了した時点から、市は、本事業区域の管理運営を行うものとして、認定計画提出者に管理許可をする予定です。

本事業では、本事業区域を中心として千葉公園全体の魅力向上に取り組むことから、認定計画提出者は、管理許可受者として、特定公園施設等と公募対象公園施設を一体的に管理運営し、千葉公園の魅力向上に資することを目的とした地域連携やイベント等の事業（以下、「魅力向上事業」という。）を実施してください。

また、千葉公園全体を対象として対応が求められる花の見ごろの案内や案内窓口に寄せられた迷子の捜索、要望等への連絡調整等（以下、「利用者サービス」という。）を適切に対応してください。

２　範囲

管理運営の対象となる範囲は、下記のとおりとします。

（１）魅力向上事業及び施設維持管理（管理許可区域）

特定公園施設及び、ドーム前広場の公園施設（以下、「特定公園施設等」という）を対象とする範囲とします。

（２）利用者サービス

都市公園区域全域とします。ただし、既に管理運営を行っている施設を除きます。

３　要求水準

（１）共通事項

・ユニバーサルサービスに配慮してください。

（２）魅力向上事業

- 大芝生広場の管理を持続的、魅力的に維持するための管理運営手法、資金調達方法の提案をしてください。
- 特定公園施設等と公募対象公園施設を一体的に活用した、集客に資する事業を提案してください。
- 夕方から夜にかけての魅力を高める事業を提案してください。
- 千葉JPFドーム、（仮称）千葉公園体育館、ボランティア、地域等の多様な

主体との連携を図り千葉公園全体の魅力向上や課題解決をするため場づくり、仕組みづくりを行う事業を提案してください。

・　その他、魅力向上に資する事業を提案することが可能です。

（3）利用者サービス

千葉公園の都市公園区域全体を対象とする下記事業について提案をしてください。

ア　広報・プロモーション

・　市民等の利用促進を図るため、必要媒体の作成、配布等、積極的かつ効果的に広報･宣伝を行ってください。市政だよりへの掲載を依頼する場合は、事前に市と協議し、指示に従ってください。

・　施設、事業に関する積極的なプロモーション活動を行い、市民等の利用促進、利用拡大を図ってください。

イ　公園案内サービス等

・　植物の開花等や見ごろの情報、公園の歴史、第三者が開催するイベント等を案内するサービスをおこなってください。

・　案内窓口では常時1名が対応できるようにしてください。

・　案内サービス時間は、８：３０～１７：４５とします。

ウ　千葉公園内の巡回及び関係機関との連絡調整

・　案内窓口を使用して千葉公園内の巡回及び中央・美浜公園緑地事務所との連絡調整業務を実施してください。業務内容は下記を想定しています。

①施設の異常、不具合の有無確認のための千葉公園内の巡回
②市への各種届出等の書類の受取り
③公園清掃協力団体、ボランティアへのゴミ袋の配布（ゴミ袋は市が支給します。）
④地元自治会、各種団体、地域住民、公共機関等からの問い合わせ内容の引継ぎ
⑤迷子の捜索、保護、拾得物の保管、遺失物の捜索
⑥蓮華亭及びボートレストハウスの鍵の管理業務（案内窓口内に鍵を保管し、蓮華亭、ボートレストハウスの管理者に朝は鍵の貸出、夕方は鍵の受取りを実施していただきます。）

エ　急病等への対応

・　公園利用者、来場者等の急な病気・けが等に対応できるよう、近隣の医療機関等と連携し的確な対応を行ってください。

・ 公募対象公園施設に設置するＡＥＤを全ての職員が対応できるよう必要な講習等を受講させてください。
・ 事故及び犯罪等については、直ちに市及び関係機関に伝達を行い、書面により速やかに報告等を行ってください。

オ　災害時の対応

・ 災害が発生した場合は、市や他の施設管理者に積極的に協力してください。

カ　備品・用具等の貸出

・ 利用者の活動等の便宜を図るために、公募対象公園施設に備え付けの備品、用具等（車いす等）を必要に応じて貸し出してください。

キ　駐車場の管理運営

・ 公園利用者に対し、公園駐車場の貸出を行ってください。
・ 貸出時間は、24時間とすることも可とします。
・ 駐車場料金体系は周辺の公営・民営駐車場の実態を勘案し市と協議の上決定するものとします。
・ 利便性確保等のために必要な満空情報等の情報提供、案内・誘導、車両の入出庫に必要な処置を適宜状況に応じて実施してください。
・ 出入口の開閉、巡回や場内モニター監視、駐車場利用者の避難誘導等、駐車場利用者の安全確保に必要な処置をしてください。
・ 本事業区域、千葉公園体育館、仮称千葉公園ドームで開催されるイベントによる混雑時は、道路渋滞を発生させないよう、適切な誘導を実施してください。

ク　公募対象公園施設内のトイレの維持管理

・ 一般の公園利用者が利用することを前提とした維持管理を行ってください。
・ （４）ア（ア）建物維持管理に従い、常に清潔になるよう維持管理に努めてください。

（４）建物維持管理

ア　建物維持管理

（ア）建築維持管理

・ 「建築保全業務共通仕様書」（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）及び「千葉市公園緑地維持標準仕様書」を参考に業務を履行してください。
・ 利用者の利便性・快適性の確保に努めてください。
・ 施設の環境を安全、快適かつ衛生的に保ち、利用者の健康被害を未然に

防止してください。

- 施設が有する機能及び性能等を保ってください。
- 合理的かつ効率的な維持管理の実施に努めてください。
- 物理的劣化等による危険・障害等の発見・点検に努めてください。
- 予防保全に努めてください。
- 環境負荷を抑制し、環境汚染等の発生防止に努めるとともに、省資源、省エネルギーに努めてください。
- 施設の長寿命化に配慮してください。

（イ）建物設備維持管理

- 建築設備に対して、関連法令等の定めや「建築保全業務共通仕様書」を参考に、日常点検、定期点検、保守等を実施してください。
- 建築設備が正常な機能を保持し、利用者が安全、快適に施設を使用することができるよう建築設備の運転・監視、点検、保守等を行ってください。正常に機能しない場合、または正常に機能しない恐れが明らかになった場合には、適切な方法により応急の対応を行うとともに、市へ報告してください。

（ウ）　什器・備品維持管理

- 什器・備品維持管理業務の対象範囲は、市の施設に配備されている市所有の什器・備品とします。
- 什器・備品に関しては、正常な機能を保持し、利用者が安全、快適に施設を使用することができるよう点検、保守等を行ってください。
- 什器・備品が正常に機能しない場合、または正常に機能しない恐れが明らかになった場合には、適切な方法により応急の対応をするとともに、市へ報告してください。

（エ）　環境衛生管理業務

- 屋内施設内における一般諸室、空調・給排水設備とし、清掃及びゴミ処理、害虫駆除清掃を含むものとし、建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル管理法）及び労働安全衛生法、水道法、水質汚濁防止法等の関係法令を参考に、施設の環境衛生管理に努めてください。
- 清掃・点検及び検査を行ってください。
- 害虫駆除業務については、噴霧法、散布法その他の有効と認められる駆除方法で実施してください。
- 可燃ごみ、不燃ごみ（ビン・缶）は、適正に収集・保管してください。
- 保管されたゴミは、県･市に登録された収集者に積み込み運搬・処理・

処分させてください。

- 収集車への積み込みは迅速・丁寧に扱い、作業後は集積所の清掃を行ってください。
- 収集車及び容器は廃棄物が飛散、流出若しくは悪臭がもれる恐れのないものに限定してください。

（5）園地維持管理

ア　除草

- 機械式除草又は抜取除草を実施してください。
- 薬剤除草は行わないでください。
- 草類はリサイクルに努め、適正に処分してください。

イ　樹木管理

- 樹木の特性に応じて剪定・刈込を実施してください。
- 照明灯、標識等に対する支障枝（やごかき、車道等の建築限界を侵す下枝剪定を含む。）や落下のおそれのある枯枝等を剪定してください。
- 必要に応じて病害虫防除を実施してください。
- 必要に応じて施肥を実施してください。
- 臨時処置として、マルチング・支柱交換・補植・かん水・衰弱木撤去等を実施してください。台風・災害等で被害が発生した時は速やかに処理してください。また、必要に応じて、樹木診断を実施してください。

ウ　特殊樹木（マツ等）

- 樹木の特性に応じ、芽切り、葉むしりを実施し、樹形を維持してください。

エ　芝生管理

- 大芝生広場は冬枯れせず、雑草の混入を許容しない維持管理の提案としてください。
- その他の芝生は年４回以上機械芝刈りを行い雑草の侵入の防止に努めてください。また、必要に応じて日常的な除草などを行ってください。

オ　清掃

- 園路・広場等のゴミを除去し、常に清潔にしてください。
- 台風・落葉等によりゴミが発生した場合は速やかに除去してください。
- 落葉清掃については、落葉期には頻度を高めて清掃してください。
- イベント時には、大量のゴミが発生するので適切に対応してください。また、園地隣接道路等についても本市と協力し適宜清掃してください。
- ゴミの処理については、事前に処分方法や処分先等を本市に確認し、適正

に処分してください。

カ　巡視・美化

（ア）園路及び広場・修景施設・休養施設・教養施設・便益施設・管理施設等

- 園内巡視を行い、施設の安全面、衛生面、機能面が確保されるように努め、不具合等が発見された場合は、必要な措置を講じるとともに、不具合等の発見・措置内容を記録し、適宜、本市に報告してください。
- 施設の修繕は、市が行います。
- 不具合等により公園利用者の安全が確保されない場合は、緊急的に施設の利用を制限する等の措置を講じてください。

（イ）遊戯施設

- 国土交通省「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）」を遵守し、利用者が安全・快適に使用できるよう日常及び年1 回以上の定期的な点検を実施してください。
- 不具合等により公園利用者の安全が確保されない場合は、緊急的に施設の利用を制限する等の措置を講じてください。

（6）経営管理

ア　管理運営計画書、事業報告書等の作成・提出

- 特定公園施設等管理運営計画書（以下、「管理運営計画書」という。）、事業報告書等を作成し、市に提出してください。
- 管理許可の申請前に、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「管理運営計画書」を作成し、市に提出し、市の承認を受けてください。
- 事業報告書として次の書類を本市に提出してください。記載する内容は以下のとおりとし、書式は、本市との協議により定めてください。

  ①利用実績（利用者数、利用率等）

  　・・・月次、年間ごとに提出

  ②事業の実施状況

  　・・・四半期、年間ごとに提出

  ③収支決算書（管理業務と自主事業とを区分したもの）等

  　・・年間ごとに提出
- その他資料の作成等、本市が求める事項について、速やかに対応してください。

イ　業務日報の作成と保管

・ 1 日の業務内容（点検、清掃、その他維持管理作業、窓口運営等）や市民対応など特記事項を記した日報等を作成し、保管してください。

ウ　管理規定・マニュアル等の作成

・ 運営管理を行う上で必要となる各種規定、要項、マニュアル等を作成してください。作成にあたっては、内容について市と協議を行ってください。

エ　中間評価の実施

・ 毎年度、自己評価を実施し、千葉市に報告してください。

・ 「（仮称）民活事業評価委員会」を開催し、５年毎に管理運営状況等について評価を行うことを想定しています。事業者は「（仮称）民活事業評価委員会」に出席していただくとともに、管理運営状況等について報告してください。業務評価の結果を踏まえ、必要に応じて管理運営計画書の見直しを行ってください。

・ 認定計画提出者の管理水準が、千葉市の要求する管理水準を満たしていないと判断した場合、是正勧告を行います。それでも管理水準の改善が見られない場合、許可を取り消しすることがあります。

オ　事業終了時の引継ぎ業務

・ 管理者は、事業終了時に、次期管理者が円滑かつ支障なく本施設の業務を遂行できるよう、必要な引継ぎを行ってください。

第６　利便増進施設の要求水準

１　設計・建設に関する要求水準

（１）利便増進施設の設置条件

都市公園法第5条の2第2項第6号に規定される利便増進施設として建築物を設置する場合、その建築面積と特定公園施設及び公募対象公園施設の面積との合計値は１,５００㎡を超えないものとしてください。また、利便増進施設は、公園の景観形成に配慮したデザインとしてください。

利便増進施設の設置にあたっては、認定計画提出者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することとなります。

（２）整備機能

ア　看板又は広告塔（任意）

・ 認定計画提出者は、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。）を設置することができます。

・ 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としますが、一般広告（第三者広告）は原則設置することができません。

イ その他

・ 上記に示す機能以外の利便増進施設を提案することはできません。