

公募設置等指針（案）に対する意見の概要

No.	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	意見の内容	市の回答
1	16	第1	1				千葉公園再整備マスタープランの概要	賑わいの具体的な取組み案に屋外プールの改築が含まれており、スポーツエリアにゾーニングされていることから本件計画から除くものと認識しておりますが、P35(4)の関連工事との調整項目にて改築時期を確認することが出来ませんでした。プール改築時期についてご教示ください。	現時点において、プール改築時期は未定です。
2	44	第3	6	(3)			選定評価基準	情報公開条例に基づき公開する場合、公開前に効果の範囲について設置等予定者に確認して頂きたい。	情報公開する際には、設置等予定者に内容の確認することを予定しています。
3	44	第3	6	(3)			選定評価基準	選定委員会のメンバーは事前に公開して頂きたい。	下記、URLにて公開しています。 https://www.city.chiba.jp/toshi/somu/kouentoukatsuyou.html
4	52	第3	6	(12)			情報公開	事業計画書の提出後、選定事業者の事業計画書は開示対象となるのかお示しください。	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く開示対象となります。

下記のご意見についても、公募条件等修正の参考とさせていただきます。

1	21	第2	2	(2)			事業範囲	千葉公園全体の賑わいを考えた場合、集客性が高く、公園イベント等の中心地である「水辺ゾーン周辺」と、新たな核となる「事業エリア競輪場、新体育館」の回遊性の向上は必須条件となると考えます。施設の相互関係等、計画的な機能の配置や回遊の楽しみ等戦略的な計画が必要であるため、今後の計画に向けて、事業者も共に検討できるような仕組みが公園全体の魅力アップに向けて必要であると考えます。	—
2	27	第2	3		ア		事業スキーム	事業エリアと隣接する競輪場や新体育館の施設内容や運営情報は、事業エリアの計画を行う上で重要な要素となりますので、これらの詳細な情報の提供をお願いします。	—
3	27	第2	3		イ		事業スキーム	事業の管理運営範囲と案内サービス範囲（全域）が異なることで事業者と既存公園部分の管理者とのリスク分担が非常に難しくなるとともに、利用者の混乱にもつながります。さらに、連絡調整事項も煩雑になるので、公園全体の一体的な管理、もしくは明確なリスク管理が実行できる運営（例えば指定管理等）を見据えた条件設定や市としての考え方の明示が必要と考えます。	—
4	27	第2	3		イ		事業スキーム	ドーム前広場の管理・運営については、事前にデザインを含めた施設等の整備内容の公表/提示が必要かと存じます。（賑わい広場との一体性やメンテナンス費用を算出するため）	—
5	27	第2	3		イ		事業スキーム	特定公園施設の使用料とは、管理許可にて収益施設化することを前提としており、芝生広場やトイレなどの施設は含まないということをお願いします。	—
6	27	第2	3		イ		事業スキーム	利用料金制の指定管理者制度（指定管理料なし）ではなく管理許可とすることの理由を明確に示して頂きたい。	—
7	28	第2	4				役割分担	認定計画提出者（グループ代表企業）が公募対象公園施設の設置許可を受けることを前提として、実際の公募対象公園施設の所有者（建物登記含む）については、他企業が担うことも可能として頂きたい。また、施設所有者がテナントにリーシング（転賃）することについても認めて頂きたい。Park-PFI制度を活用して広く民間の力を活用するという趣旨を踏まえて、認定計画提出者＝施設保有者（投資者）という制約は外すべきであり、事業全体を統括して経営管理を行い、市との窓口となることを主たる業務とするべきと考えます。認定計画提出者を施設保有者に限ると、資本力のある企業やリーシング機能を持つ企業に参画可能性が限られてしまう一方で、投資効率に傾倒し、運營業務のノウハウもないことから、本来の公園のあるべき姿から逸脱していく可能性もあります。飲食施設と有料遊戯施設といった機能の異なる施設を別々に設置する場合には特に所有者の分離を想定する必要があります。テナント希望の事業者や自己投資にて公募対象公園施設の整備を望む事業者が混在する場合には、役割分担や資格要件の設定について十分な検討が必要と考えます。	—
8	30	第2	5	(3)			認定公募施設等計画の有効期間	認定公募施設等計画の有効期間は工事期間を含め認定の日から20年となっておりますが、工事期間を含めないで20年としていただきたい。	—

公募設置等指針（案）に対する意見の概要

No.	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	意見の内容	市の回答
9	30	第2	5	(4)			公募対象公園施設の設置許可期間	設置管理許可の期間は工事期間を含め当初10年以内となっておりますが、工事期間を含めないで10年としていただきたい。	—
10	30	第2	5	(4)			公募対象公園施設の設置許可期間	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となっておりますが、設置許可の更新も10年としていただきたい。また更新の許可が担保されるのか、契約書案を開示していただきたい。	—
11	30	第2	5	(5)			特定公園施設等の管理許可期間	特定許可公園施設等の管理許可の期間は、上記期間に合わせ、営業期間内で20年としていただきたい。	—
12	31	第2	6	(1)		表-3	事業スケジュール	詳細の検討はできておりませんが、特定公園施設として整備する公園施設を含めた設計協議等を実施するのに、6か月の期間は厳しいと考えます。	—
13	32	第3	1	(1)	①		設置を求める公園施設の種類の機能	レストラン・カフェについて、周辺に立地、営業するレストラン等との連携により利用者に飲食を提供する機能を設ける、という柔軟な提案も受容していただきたいと考えます。民間事業者としては、事業投資を縮減し、安定的な事業の実施を求める必要があり、様々な工夫を凝らしていくことを考えています。また、こうした飲食提供の場として、好日邸を活用することも想定できると考えます。	—
14	32	第3	1	(1)	①		設置を求める公園施設の種類の機能	キッチンカーやトレーラーハウス等を用いてのレストランやカフェの営業は可能でしょうか？	—
15	33	第3	2	(2)			整備内容	好日邸について詳細な施設情報がないため、現段階でリスク等の判断はできませんが、活用する際、施設改修等が必要になると考えます。どこまで改修可能なのか、さらに現状の設備情報等をご提示頂きたいと考えます。	—
16	32	第3	1	(1)			設置を求める公園施設の種類の機能	②トイレは公園のトイレとして、不特定多数の利用者を想定されたものだとすると、公募対象公園施設として整備し、事業期間終了後に撤去することになる事業スキームは不適切と考えます。	—
17	33	第3	1	(6)			剰余金の還元	剰余金の還元について、理念的には一定の理解は示しますし、弊社としては、今後の提案段階で、前向きな提案は検討したいと考えています。しかしながら、事業の管理者として、こうした事項を前提条件として見込むのであれば、適正なリスク分担の考え方として、自然災害や感染症の外的要因により想定よりも利益がマイナスになった場合のリスク分担も当然記載すべき内容であると考えます。	—
18	33	第3	1	(6)			剰余金の還元	この手法は、事業計画段階で事業者が収益想定を高く設定することで形骸化する可能性があります。また、公園で得た収益は公園の更新投資に充てられるべきですが、現金での還元は、市の歳入として扱われ、その後それを原資として本公園の投資に充当される保証はありません。これらを解決するには、提案段階で事業期間における投資項目を事業収支計画に反映することが民間事業者としては計画を検討しやすく、また市としてその実行を担保できるよう事業契約内容に反映していくことが望ましいと考えます。	—
19	33	第3	1	(6)			剰余金の還元	市に還元した剰余金は、千葉公園の大規模修繕や補修等に優先的に使用していただきたいです。	—
20	33	第3	1	(6)			剰余金の還元	想定以上の収益の一部を市に還元とありますが、管理期間中の(仮)特定公園施設の法令変更や近隣施設でのイベント開催による駐車場等対応も含め、当初計画よりコスト増が生じることも想定されるため、公園施設管理運営の投資として事業収支に反映することが望ましいと考えます。	—
21	34	第3	2	(3)			整備に要する費用	現段階において、施設計画について詳細に検討できていないため、金額について把握できていない状況です。しかしながら、公園全体の利用を考慮すると、谷地の高低差解消のための施設やそれに伴う設備の整備コストが嵩むと考えております。一方で、今後想定される周辺のゾーンでの改修や整備等についても、情報を提供いただき、公園全体の計画的な機能の配置に資する、施設計画を検討していきたいと思っております。	—
22	36	第3	5	(2)			管理運営の範囲	魅力向上事業の範囲と利用者サービスの範囲を図面等で具体的に示していただきたいです。	—
23	36	第3	5	(3)			管理運営費の負担区分	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とありますが、指定管理者制度の導入（指定管理者として20年間運営）としていただきたい。	—
24	36	第3	5	(3)			管理運営費の負担区分	一部業務について、「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」と記載がありますが、業務範囲の分担やリスク分担において単年度の委託発注ではリスク管理が難しい点があると考えますので、今後の運営に向けて、適正なリスク分担ができるような仕組みをご検討願います。	—

公募設置等指針（案）に対する意見の概要

No.	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	意見の内容	市の回答
25	36	第3	5	(3)			管理運営費の負担区分	「市から認定計画提出者への委託発注による費用負担」について、市として想定する金額の上限等を明示して頂く、もしくは要求水準に仕様等を明示して頂くことで、公正な評価が可能になると考えますので、明示をお願いします。	—
26	36	第3	5	(3)			管理運営費の負担区分	市として財政負担軽減を求めていることは理解できるが、費用負担について提案の幅が広がると、事業者としては競争上無理を強いられることとなり、提案段階での検討が難航する可能性が高くなるため、できる限り費用負担区分を明確にして頂きたい。	—
27	36	第3	5	(3)		表-5	管理運営費の負担区分	注釈で、「市の負担が可能（市から認定計画提出者へ委託）」と記載がありますが、これは認定計画提出者が作成した収支計画内の項目に対して、該当する項目分の金額を市から管理委託料としていただく、という考え方でよろしいでしょうか。負担区分を明確化していただきたいです。	—
28	37	第3	5	(3)		表-5	管理運営費の負担区分	管理運営の範囲は、特定公園・公募対象公園施設である一方、表に記載されているサービス項目では、特定公園・公募対象公園施設以外の都市公園との区別が難しい項かと存じます。そのため、管理範囲外へのサービス対応について役割や具体的な対応方法を明記いただきたく存じます。	—
29	37	第3	5			表-5	管理運営費の負担区分	大芝生広場の芝生維持管理費について、公園の根幹施設の一つであり、「千葉市による費用負担可」の扱いとしていただけないか。逆に利用者サービスは公募対象公園施設の運営との組み合わせで、企業努力が可能となる可能性もある。	—
30	38	第3	5	(3)		表-5	管理運営費の負担区分	魅力向上事業の大芝生広場の維持管理/利用者サービスの広報プロモーション/急病への対応/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対策も市の負担が可能としていただきたい。	—
31	38	第3	5	(3)		表-5	管理運営費の負担区分	千葉市との費用分担区分（表-5）において、「災害時の対応」や「新型コロナウイルス感染症予防策への協力」において認定計画提出者の費用負担とされていますが、有事の対応や市の政策への協力等については、市からの保証や負担を設けて頂くことが望ましいと考えます。	—
32	38	第3	5	(4)	ア		管理許可使用料の提案	認定計画提出者が直接実施する賑わい広場でのイベント等での使用料については無料とすることをご検討ください。	—
33	38	第3	5	(4)	ア		管理許可使用料の提案	管理許可使用料の条件は、コロナ禍による社会経済情勢への影響を考慮していただき、上限額のみ定めることを検討いただけよう願います。	—
34	38	第3	5	(4)	ア		管理許可使用料の提案	市として財政負担軽減を求めていることは理解できるが、使用料について提案額の幅が広いと、事業者としては競争上無理を強いられることとなり、提案段階での検討が難航する可能性が高くなるため、できる限り安価且つ使用料の幅を狭めて頂きたい。	—
35	39	第3	5	(4)	イ		管理許可使用料の提案	無料利用のみとする場合においては、使用料は発生しないこととして頂きたい。	—
36	39	第3	6	(1)	ア	(イ)	実績や登録に係る事項	構成企業も含め、応募者資格要件は、P-PFI実績だけでなく、PFI事業実績等も含めご検討ください。	—
37	39	第3	6	(1)	ア	(イ)	実績や登録に係る事項	代表企業の実績要件として「プロジェクトマネジメント実績」が上げられておりますが、地元企業等を含めて、多様な企業の参画を促すため、代表企業のみならず、構成企業においてこうした実績を有しており、代表企業を支援する役割を明確にすることで、応募可能として頂きたいと考えます。	—
38	39	第3	6	(1)	ア	(イ)	実績や登録に係る事項	代表企業の資格要件における同程度以上の規模の施設について、収益施設に限らず公共施設でもよいこととし、事業手法については、Park-PFIに限らず、PFI等でもよいこととして頂きたい。全体的に資格要件のハードルが高いという印象が強く、このままだと各業務に関して限られた事業者において組成していくことが予測されるため、競争性が阻害されること、実力はあるが実績は乏しい事業者の参入が難しくなることといった課題が考えられます。この資格要件ですと、都市公園の指定管理経験が豊富で且つPark-PFIの実績を有する造園企業を中心に進んでいくのではないかと推測します。「少なくとも1者は」ということでフォローできているようにも見受けられますが、実際には参加企業が増えるほどコスト高になることは否めません。市としてある程度の事業者イメージがあるようなら、民間事業者としては、その要件を備えるチームに参入できなければ参加を見送るよう判断せざるを得ないのも実情です。可能な範囲でこの資格要件としている理由についてご教示頂き、その上で参加を検討していきたいと考えます。	—
39	39	第3	6	(1)	イ		実績や登録に係る事項	資格要件の緩和が必要と存じます。例えば代表企業の同等以上のPPPでの実績や特定公園施設の設計業務、建設業務の3ha以上の実績等はかなり厳しい資格要件かと思慮いたします。	—
40	41	第3	6	(2)			応募手続き	競争的対話も織り込んだ公募スケジュールとして、スケジュールが若干タイトである、と考えます。	—
41	43	第3	6	(2)		(オ)	競争的対話の実施	競争的対話は提案する公募対象公園施設の種類の確認を行うことのみを目的としていただきたいと存じます。	—

公募設置等指針（案）に対する意見の概要

No.	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	意見の内容	市の回答
42	44	第3	6	(4)			公募設置等計画の認定	公募対象公園施設の場所以外の特定公園施設内においては、認定計画提出者以外の者が設置管理許可を申請することは不可として頂きたい。	—
43	44	第3	6	(5)			認定公募設置等計画の変更	変更の対象として、テナントの入れ替えを想定して頂きたい。	—
44	46	第3	6	(7)	キ		特定公園施設等の管理許可	認定計画提出者以外の構成企業が管理許可受者となる場合、代表企業が事業全体の投資回収の原資として特定公園施設の管理運営において生じた余剰の充当を含める際に、資金循環の方法が困難と考えられる。	—
45	46	第3	6	(8)			オープニングセレモニーの実施	費用負担については、市が負担するべきと考えます。	—
46	47	第3	6	(9)	ア		リスク分担	消費税が市の負担となっているが、増税された場合に市が具体的に同様な負担を想定されているかお示し頂きたい。	—
47	47	第3	6	(9)	ア		リスク分担	物価変動に伴うリスクについては市の負担が望ましいと考えます。	—
48	47	第3	6	(9)	ア		リスク分担	特定公園施設の管理上における法令変更により、維持管理方法が大きく変わり、想定外のコスト増加となるようなこともあり得ますので、一概に認定計画提出者の負担とすることは避けて頂きたい。	—
49	47	第3	6	(9)	ア		リスク分担	実際にこの周辺において土壌汚染の可能性をどの程度見込まれているかお示し頂きたい。土壌汚染調査費は、進展によって大きなコスト負担となることがありますので、事前に市で進めて頂きたい。	—
50	47	第3	6	(9)	ア		リスク分担	P36「管理運営の範囲」にて千葉公園全域を対象とした利用者サービスを求めています。利用者の立場としては、ここでの対応が公園全体における対応という理解となることから、事業対象地以外における第三者の損害についても求償される可能性が高いので、実際の事業契約において明確なリスク分担と市としての対応マニュアルの確立をお願いしたい。	—
51	47	第3	6	(9)	ア		リスク分担	不可抗力にはコロナウィルス等感染症拡大による影響が含まれるか示して頂きたい。	—
52	47	第3	6	(9)	ア		リスク分担	特定公園施設の管理許可による事業への影響については、休業補償を含めて協議事項であるということにして頂きたい。また、実際に市の指定管理施設における最近の補償実績についてもお示し頂きたい。	—
53	47	第3	6	(9)	ア		リスク分担	公募対象公園施設について、事業者が営業可能と判断した場合に市が中止を命ずる際において、休業補償又は使用料の減額等を検討頂きたい。	—
54	47	第3	6	(9)	ア		リスク分担	引継ぎについては、次期管理者と市民による交渉が発生し、次期管理者が一部を負担する可能性もありますが、それも含めてリスク分担を整理頂きたい。	—
55	47	第3	6	(9)	ア		リスク分担	公園内及び公園周辺に市として競合する施設を整備することは避けて頂きたい。	—
56	47	第3	6	(9)	ア		リスク分担	コロナウィルス感染症拡大に伴う営業中止や活動自粛等による補償について、リスク分担項目に追加をご検討ください。また、公募対象施設の修繕等について、1件あたりの上限金額の定めがなく、収支想定に開きが生じる可能性がありますので、お示しください。	—
57	48	第3	6	(9)	ア		リスク分担	不可効力（公募対象公園施設）において、認定計画提出者を負担者として規定していますが、近年のコロナ禍においては、政策的な判断による休業要請なども実際に発生しており、協力金等の対象とならない状況においても、休業を強いられるケースが発生しています。こうした政策的な判断に基づく、休業等に対しては、適切な補償を実施していただくことが、新たな時代における適正な官民連携事業のリスク分担であると考えます。	—
58	48	第3	6	(9)	ア		リスク分担	自然災害（地震・台風等）不可抗力という記載がありますが、例えば新型コロナウイルスのようなパンデミック等が発生した場合も、当該不可抗力に含めていただけますでしょうか。	—

公募設置等指針（案）に対する意見の概要

No.	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	意見の内容	市の回答
59	48	第3	6	(9)	ア		リスク分担	特定公園施設の修繕については、金額の基準なく全額市の負担として頂きたい。	—