

要求水準書(案)等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	7	第2	6	(3)	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」とありますが、「ドーム前広場」も整備区域に含める事も検討されては如何でしょうか。	「ドーム前広場を」整備区域に含める事はありません。

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	8	第3	1	(2)	ア		設置可能な建築面積等	「設置可能な建築面積は1,500㎡までとし」とありますが、1,500㎡までと制限される理由はありますでしょうか。計画によっては1,500㎡以上も可能とされては如何でしょうか。	—
2	8	第3	1	(2)	ア		設置可能な建築面積等	壁面緑化については、維持管理コストが高くなることや、大半の施設が良好に緑化を保てておらず、専門事業者においても推奨していないのが実情であることを踏まえてご検討願います。	—
3	8	第3	1	(2)	イ		インフラ	園内至近の配管・配線から分岐引込し、個メーターにて管理することを認めて頂きたい。	—
4	9	第3	1	(2)	ウ	(ア)	飲食サービスを提供するレストラン、カフェ等	レストラン・カフェの設置を求めるのではなく、「公園利用者に対し飲食等を提供する機能」を規定していただきたいと思います	—
5	9	第3	1	(2)	ウ	(イ)	トイレ	公共的な機能となるトイレについては「特定公園施設」に分類することが適切と考えます。	—
6	9	第3	1	(2)	ウ	(ウ)	案内窓口	公共的な機能となる案内窓口については「特定公園施設」に分類することが適切と考えます。その一方で、事業者の工夫の中で、公募対象公園施設内への設置を認める、といった条件付けが妥当と考えます。	—
7	9	第3	1	(2)	ウ	(ウ)	案内窓口	機能上、特定公園施設の扱いにすべきと考えますので、公募対象公園施設内に設置する場合には、市が一旦賃料を負担して借上げ、それを管理許可事業者が行政財産使用料を負担して使用するか、当該部分の整備のみ特定公園施設の整備費にて充当するべきと考えます。但し、特定公園施設として整備する場合には、事業期間終了時において解体撤去することに課題が残りますので、別棟で特定公園施設として整備することが望ましいと考えます。	—
8	9	第3	1	(2)	ウ	(ウ)	案内窓口	公園内を対象とした案内窓口の設置とありますが、利用案内については、近隣の千葉公園体育館や千葉公園ドームに関する問い合わせも含め、3つのゾーニングされたエリア全体の利用案内対応が求められるものと想定しています。その点を考慮し、市での整備をご検討ください。	—
9	11	第4	1	(2)	イ	(ア)	大芝生広場	大芝生広場を冬枯れさせず(＝洋芝)、また、雑草の混入を許容しない維持管理とありますが、費用の面から膨大な金額になりますので、再考をお薦めいたします。	—
10	11	第4	1	(2)	イ	(ア)	大芝生広場	公園の顔となる広場を創出する意味でも、他事例（てんしば、池袋南公園、久屋大通公園等）に匹敵する高規格な芝生管理を行うべきと考えています。	—
11	12	第4	1	(2)	イ	(オ)	遺構の保全・活用	遺構の移築の可否を明記していただきたいと思います。	—
12	12	第4	1	(2)	イ	(カ)	駐車場	駐車場について現在の規模算定の基準を教えてください。事業エリアのプランニングにおいて要求水準規模の駐車場は魅力的な計画を行う上での課題になる可能性が高いです。駐車場規模は、事業エリア内の施設利用者占用駐車場規模とし、それ以外の利用者は公園全体の駐車場計画を行った上で駐車場の規模を算出すべきと考えます。	—
13	12	第4	1	(2)	イ	(カ)	駐車場	管理運営に必要な駐車場について、公募対象公園施設の運営者が一時的に使用することを認めて頂きたい。	—
14	12	第4	1	(2)	イ	(ク)	照明施設	照明点灯時間を明記していただきたいと思います。	—
15	12	第4	1	(2)	イ	(ク)	照明施設	「公園全域の平均照度を1 l X以上とすることが望ましい」とありますが、これは事業範囲内では、という理解でよろしいでしょうか。その場合、事業範囲外の千葉公園における照明の情報も明記していただきたいと思います。	—
16	13	第4	1	(2)	イ	(ケ)	利用案内放送用スピーカー	本設備の機能は公募対象公園施設のみならず公園利用者への様々アナウンスに活用することが想定されますので、特定公園施設整備の一部として検討願います。	—
17	13	第4	1	(2)	イ	(コ)	好日亭の活用	好日亭を茶屋ではなく和食レストラン等として事業者が利用することができる仕組みを入れて欲しい。（特定公園施設の改修+管理許可）あくまで可能性としての意見ですが。	—
18	13	第4	1	(2)	イ	(コ)	好日亭の活用	解体撤去することも認めて頂きたい。	—

要求水準書(案)等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
19	16	第5	1				案内窓口	案内窓口での業務として利用者サービスを求められていますが、貴市が想定している案内窓口のスタッフ数や人員体制について、具体的に要項に記載をいただきたく存じます。	—
20	17	第5	3	(3)	イ		案内サービス	現実的に案内スタッフが1名専任というのは運営上難しいと考えます。繁忙期等の考え方もありますが、カフェスタッフ等と兼任し、効率的な運営の実施が望ましいと考えます。	—
21	17	第5	3	(3)	イ		公園案内のサービス	案内サービス・公募対象公園施設について、安全上、労務上休園日を設定することも可として頂きたいと思います。	—
22	17	第5	3	(3)	ウ		千葉公園内の巡回及び関係機関との連絡調整	公募対象地と千葉公園内巡回や中央・美浜公園事務所との連携等、維持管理や利用者サービスでの連携事項が多く、リスク分担等、業務が煩雑になる可能性が高いです。今後、長期的には一括した指定管理等の実施が望ましいと考えます。	—
23	17	第5	3	(3)			利用者サービス	実質的に千葉公園全体の管理を担うことになると考えますが、その場合、一定以上の管理水準を維持していくためには人材の確保・費用等の負担という面で管理許可にて完結することは厳しいことが予測されます。中央・美浜公園緑地事務所に引き継ぐことで解決できることだけでなく、むしろ現場対応が主となるのが公園運営ですので、単に財政負担軽減だけを優先させて民間に負担を強いるようなことがないよう、公園の管理水準の維持と財政負担との適切なバランスを検討願います。	—
24	18	第4	1	(3)	力		備品・用具等の貸出	備え付けの備品・用具等のリストを添付していただきたいです。	—
25	18	第4	1	(3)	キ		駐車場の管理運営	駐車場の利用料金設定に関する市の考え方を明示ください。事業計画立案の重要な要素である一方、公園内の他の駐車場等との料金設定の整合性などの問題もあり、提案後に修正等が難しい要素であると考えます。	—
26	18	第4	1	(3)	キ		駐車場の管理運営	参考として、千葉公園体育館、仮称千葉公園ドームの駐車料金や営業時間の予定を明記していただきたいです。	—
27	18	第5	3	(3)	キ		駐車場の管理運営	駐車場の有料化については、上限金額を含めて条例にて新たに定めることを前提として、事業期間途中での料金変更についても可能として頂きたい。競輪場付帯駐車場の稼働状況をお示し頂きたい。競輪場に隣接する公園の実例を勘案した場合、競輪開催時は競輪場来場者が駐車場の主たる利用者になる可能性が高いと考えますが、それにより、公園利用者の利用に影響が出ることや、治安上の問題などが懸念されます。	—
28	18	第5	3	(3)	ク		公募対象公園施設内のトイレの維持管理	トイレの美化は当然ですが、一般の公園利用者が利用することを前提として維持管理水準を求めるということは特定公園施設として位置付けるべきと考えます。上記NO,5案内窓口と同様の検討をお願いします。	—
29	19	第5	3	(4)	ア	(ウ)	什器・備品維持管理	公募対象公園施設内に案内所を設置する場合には、所内に市所有物が設置されることが想定されます。	—
30	20	第5	3	(5)	イ		樹木管理	病虫害防除について、利用者に配慮した時間帯での薬剤散布は認めて頂きたい。	—
31	20	第5	3	(5)	エ		芝生管理	芝生の管理を徹底する場合、1年を通じてほとんど利用できない養生期間となっている公園も少なくありません。エリアを区切ったのローテーションを組む方法もありますが、利用者の利便性は低下しますし、芝生管理の費用は膨らみます。一方で、野芝で通年利用可能とした場合には、冬枯れ、雑草混入、土面露出ということを許容していく必要があります。このような実情を踏まえて芝生管理の水準について検討願います。	—
32	20	第5	3	(5)	オ		清掃	最近の管理においては、落葉の扱いについて、利用者に四季を感じて頂くという観点から過度に清掃しないという考えも見受けられますので、柔軟な管理水準として頂きたい。	—
33	21	第5	3	(6)			経営管理	仮に、特定公園施設についても利用者数のカウントが必要な場合は、どのようなカウント方法を想定されているかお示し頂きたい。	—
34	21	第5	3	(6)			経営管理	利用実績の事業報告がありますが、人数のカウント方法をお示しください。	—
35	21	第5	3	(5)	力		巡視・美化	施設の修繕については、事業者はその必要性を市に伝えるのみで、その後の業者発注等は市に委ねることとして頂きたい。	—
36	22	第6	1	(2)	ア		整備機能	事業の安定化に向け、広告看板設置やデジタルサイネージも活用した、一般広告収入の緩和（許可）をご検討ください。	—
37	23	第6	1	(2)	ア		看板又は広告塔	実際の公園における広告塔（サイネージ等）については、同じ内容の行政情報が流れ、公園利用者の大半が看過しているというのが実情です。一般広告の掲出を可能とすることにより、画面に動きが出て注目が高まるとともに、収益性が向上することで事業の安定化（財政負担軽減）にも効果が及びますので、一般広告の掲出について前向きに検討願います。代案として、公募対象公園施設敷地内に広告塔を設置する場合には、一般広告の掲出は可能と考えますので、そこに行政情報等も併せて掲出するということも考えられます。	—

要求水準書(案)等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
38	別紙2		7	(3)			公募設置等計画の審査	審査基準は市がどのような提案を望むか、を認識する重要な要素であり、公表は必須と考えます。	—
39	別紙2		7	(3)			公募設置等計画の審査	現公園の魅力アップに寄与している公園内のイベント（夜ハスやマウンテンバイクイベント）は重要な要素と考えます。地域のこのようなイベントの実施やエリア全体での魅力向上等において事業者が積極的に関わっていく仕組みを評価基準の重要項目として頂きたいと考えま	—
40	別紙2		7	(3)			公募設置等計画の審査	公募設置等計画の審査に当たっては、千葉市のまちづくりに寄与する質の高いサービスの提供につながるよう、価格提案重視ではなく、企画提案内容及び実現可能性を重視して審査いただけるよう願います（質問の不開示を希望）。	—
41	別紙2		8	(3)	イ		価格提案	「5%」という表記が分かりづらいです。前段の「アの公募設置等計画の提案内容」における配点とどのような関係になるかを明示していただく必要があると考えます。	—
42	別紙2		8	(3)	イ		価格提案	価格競争になるようなプロポーザルへの参加は回避したいと考えておりますので、できる限り技術提案点の比率を高めて頂けるようお願いします。	—
43	別紙2		8				審査方法	配点について、できる限り小項目ごとの設定をお願いします。	—
44	別紙2		8				審査方法	審査基準（項目別の審査配点等）の詳細公表をお願いします。	—
45	別紙3	第2	3				企業名の記載	正本は企業実名にて記載するということになるのかお示し頂きたい。	—
46	別紙3	第2	3				企業名の記載	企業名を非公表にすることについて、一般的な提案書に技術的な内容や提案を記載する受託業務のプロポーザル等と違い、Park-PFI 事業においては、民間事業者が自ら事業や管理運営を行うのであり、実際にどのような事業者が対応するのか、が非常に重要な視点であります。提案書等への民間企業名の記載が制約され、匿名による評価を行うことで、提案内容の適正な評価が出来るのかは疑問で、企業名を記載した上で、各企業の一般的なイメージや風評に左右されず、適正な評価を実施することが望ましいと考えます。	—
47	別紙3	第3				様式2-2	応募登録申込書（法人グループ用）	コロナ禍において企業間の応募登録申込書の押印持ち回りは時間を要し困難な場合があるので、企業ごとに押印をする様式への変更は可能でしょうか。	—