稲毛海浜公園施設リニューアル整備・運営事業

事業者募集要項

平成 29 年4月

千葉市都市局公園緑地部公園管理課

目　次

第１　事業の概要
１　事業の背景 …… 1
２　事業の目的 …… 1

第２　事業提案の方法
１　募集の概要 …… 2
２　事業提案の方法 …… 3
３　基本協定の締結・許可手続きに関する条件 …… 10
４　使用料等に関する条件 …… 12
５　リスク分担 …… 13
６　その他事業提案にあたって留意頂きたい条件 …… 15

第３　応募者の資格要件・注意事項
１　応募者の構成 …… 17
２　応募者の資格要件 …… 17
３　応募上の注意 …… 17

第４　応募の手続き
１　募集スケジュール …… 19
２　応募受付 …… 19

第５　事業予定者の選定方法
１　選定方法 …… 22
２　審査基準 …… 22
３　プレゼンテーションの実施 …… 23
４　ヒアリングの実施 …… 23
５　最優秀提案及び事業予定者の決定等 …… 23
６　審査結果の通知及び公表 …… 24

第６　照会窓口（業務担当課） …… 24

用語の定義

事業者	市との協定に基づき取得した許可等により、施設の整備、維持管理・運営を行う法人もしくは複数の法人によって構成される連合体をさす。
事業提案書	事業者が提案する施設の整備・改修、維持管理・運営に関する計画をさす。
事業区域	事業者が設置許可を受けて施設を整備し、維持管理・運営を行う区域、管理許可を受けて施設の維持管理・運営を行う区域及び指定管理者の指定を受けて管理をする区域として提案を行う区域。
公園施設	都市公園の効用を全うするため、公園内に設けられる施設で、都市公園法第２条第２項のほか、同法施行令第５条、同法施行規則第１条の２で定められているもの。 本件では、建物、工作物、舗装、芝生、植栽等土地に定着するすべての物件をさす。
設置許可	都市公園法第５条に基づき、公園管理者(市)以外の者が公園施設の設置を行うことを公園管理者が許可すること。本件では、事業者が施設を整備し、引き続き維持管理・運営する施設に設置許可を行う。
管理許可	都市公園法第５条に基づき、公園管理者(市)以外の者が公園管理者の設置した公園施設の管理運営を行うことを公園管理者が許可すること。 本件では、事業者が施設を整備した後、市に寄付し、その施設を維持管理・運営する場合及び事業者が設置許可により整備、維持管理・運営する施設の区域の周囲で一体的に維持管理・運営することを希望する施設においても管理許可を行う。
占用許可	都市公園法第６条に基づき、都市公園に公園施設以外の工作物その他の物件又は施設を設けて都市公園を占用すること。

第１　事業の概要

１　事業の背景

稲毛海浜公園は、東京湾に面し、公有水面埋め立て事業に伴い設置された面積約 83ｈａの総合公園です。公園内には、日本で最初の人工海浜である「いなげの浜」や市民プール、三陽メディアフラワーミュージアム（千葉市花の美術館）や野外音楽堂、稲毛記念館といった教養施設、テニスコートや天然芝のサッカー場などのスポーツ施設、さらには稲毛ヨットハーバーなどがあり、四季を通じて多くの市民・利用者に親しまれている公園です。

また、本公園の後背地には海浜ニュータウン、隣接には県立幕張海浜公園、幕張新都心が立地し、良好な住宅地や先進的な都市の街並みに広大な海のオープンスペースが接する特徴的な空間を形成しています。

本市は、この海辺エリアを本市固有の地域資源と捉えて、都市としての魅力向上やスポーツ・レクリエーションなど市民生活の充実、観光を含めた地域経済の活性化を進めていくこととし、平成 28 年３月に「海辺のグランドデザイン」を策定したところです。

２　事業の目的

このような中、稲毛海浜公園は開園から 40 年近く経過していることから、多くの施設で老朽化が進んでおり、適切に更新を図る必要があります。そして、更新にあたっては、より多くの来園者が集い賑わうよう、魅力的なサービスを提供する公園としてリニューアルを図ることが求められています。

そこで、市では、資金調達能力や豊富な経営ノウハウなど民間の強みを活かして、施設の整備や改修、維持管理・運営を一体的に行う「稲毛海浜公園施設リニューアル整備・運営事業」の提案を募集することとしました。

第２　事業提案の方法

１　募集の概要

（１）募集する事業

稲毛海浜公園（都市公園）の各ゾーンにおいて、民間の事業者が自己の資金で公園施設の新規整備または改修を行い、周辺を含めた一帯の区域おいて魅力的な運営と適正な維持管理を行う事業の提案を募集します。

なお、提案頂いた施設のうち主なものについては、東京オリンピック開催年である平成 32 年度までに供用開始するよう努めて頂きたいと考えています。

（２）稲毛海浜公園の概要

１）法的位置付け　都市公園　　種別：総合公園　　開設：昭和 52 年

２）都市公園面積　８３０，９１６㎡

３）施設所在　千葉市美浜区高浜７丁目ほか

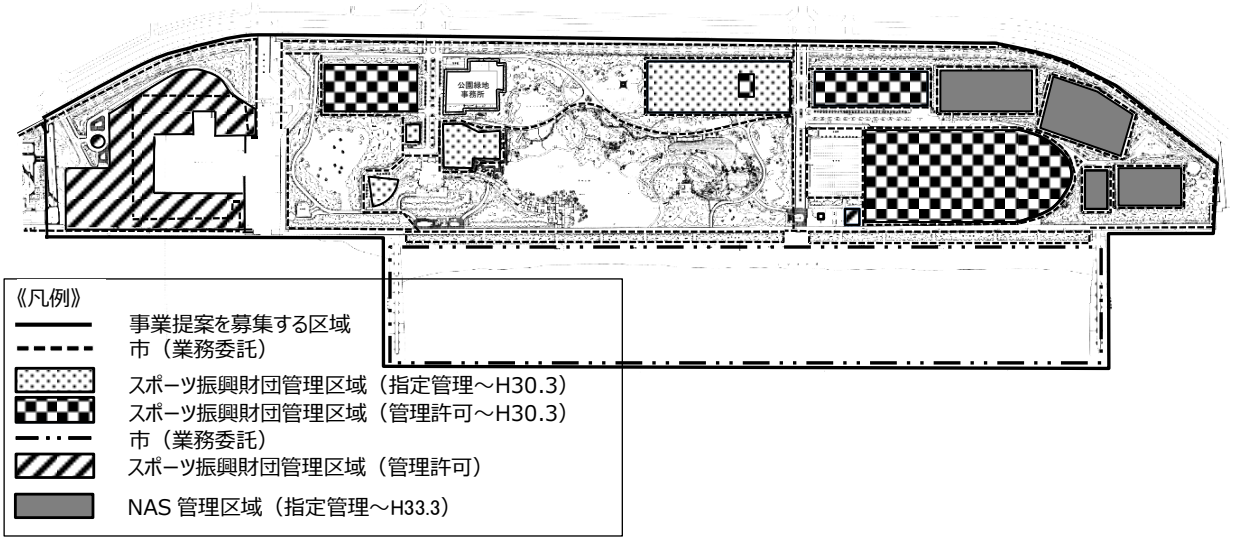
４）所有者　土地・施設とも千葉市

５）都市計画制限等　用途地域　第二種中高層住居専用地域（第一種高度地区 31m）、準工業地域
都市計画施設　全域で都市計画公園の区域として決定

６）建築可能な面積　21,000 ㎡（新たに公園施設を整備する場合）
既存の建築物を改修又は解体する場合、建築可能な面積は増減します。

７）屋外広告物制限　第１種地域（千葉市屋外広告物条例第４条第２項）

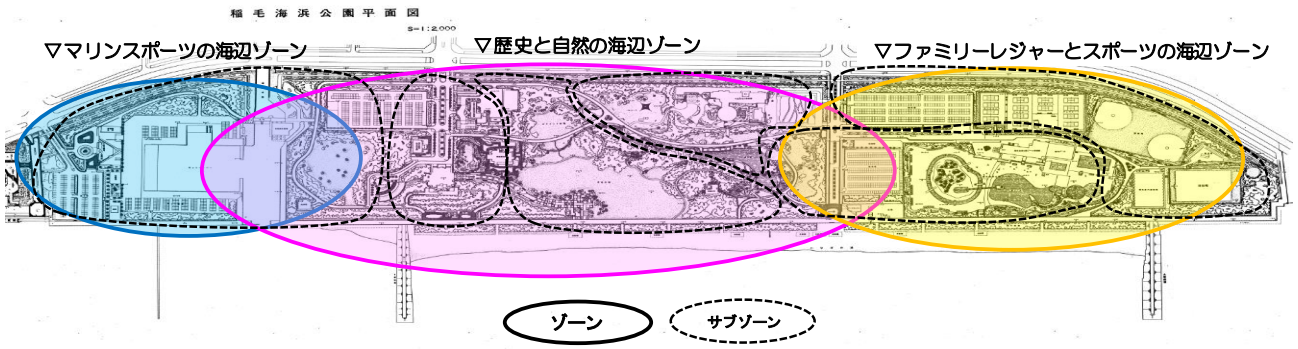
８）現在の管理体制



（３）事業提案を募集する区域

本事業では、「海辺のグランドデザイン」に示す５つのゾーンのうち「マリンスポーツの海辺ゾーン」の一部、「歴史と自然の海辺ゾーン」、「ファミリーレジャーとスポーツの海辺ゾーン」を対象に事業提案を募集します。なお、可能な限り広い区域を対象とする提案を期待します。

なお、「海辺のグランドデザイン」に示しているゾーン及びサブゾーンの区域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。



２　事業提案の方法

（１）事業提案募集の流れ（詳細は後段に記述）

事業提案の募集から決定、事業開始（施設の供用開始）までの手続きは、概ね次のような流れで進めていきます。

４月１２日	募集要項公表	
４月 19 日	説明会	
６月７日	事業提案書の提出締切	
６月中下旬頃	事業者選定	事業提案書についてプレゼンを実施し、審査のうえ優れた提案を行った事業者を事業予定者として選定します。
８月下旬頃	基本協定締結、事業計画書作成	事業提案書に基づき、施設の設計等に関する協議を市及び関係機関と行い、事業計画書（設計図書含む）を作成します。
	許可手続き・許可	都市公園法第５条の規定による許可の申請をして頂きます。この際、事業計画書を添付して頂きます。なお、本手続とあわせて、関係法令の手続きを実施して頂きます。
９月以降	施工、事業開始	申請書等で内容を確認のうえ許可を行います。関係法令の手続きが完了した後に着工となります。なお、提案した施設のうち主なものは平成 32 年度までに供用開始するよう努めて頂きたいと考えています。

（２）「稲毛海浜公園施設リニューアル整備・運営事業」事業提案書の作成

事業の提案にあたっては、「海辺のグランドデザイン」を踏まえ、稲毛海浜公園の活性化に資することはもとより、検見川の浜や幕張の浜、県立幕張海浜公園を含む「海辺エリア」の各施設との連携を促進し、海辺全体の魅力を高める提案であることが期待されます。

提案にあたっては、次の事項を盛り込んだ事業提案書を作成してください。

1）事業提案書の構成

① 事業コンセプト

・ 今回の提案いただく事業区域全体にかかるコンセプトとして、提案にあたっての基本的な考え方を端的に表現した説明資料を作成して下さい。

・ 「海辺のグランドデザイン」をどの様に踏まえているかわかりやすく示すとともに、稲毛海浜公園の活性化及び海辺の魅力向上に関する考え方・方向性を示してください。

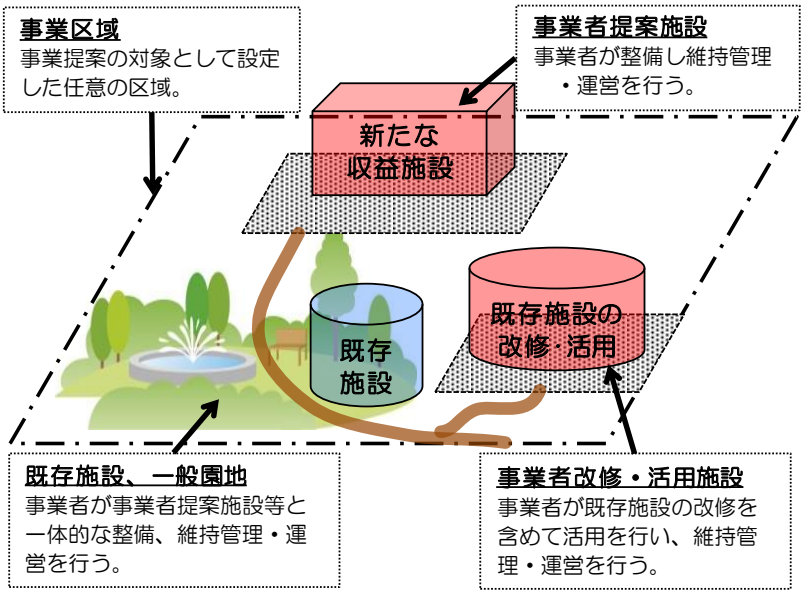
② 事業者提案施設及び事業者改修・活用施設

・ 事業者提案施設は、事業者が自ら整備し維持管理・運営を行う形式の施設です。なお、整備後に施設を市に寄付して事業者の財産管理等による負担を軽減するといった提案も可能です。

・ また、事業者改修・活用施設は、事業者が既存の公園施設の改修等を行い、新たな利活用を行う形式の施設です。なお、改修等を行わず、既存のまま使用して新たに活用する提案も可能です。

・ 事業提案書では、これら両方か、いずれかの形式の施設について、どの様な機能・サービスを提供するのか具体的に示して提案して下さい。

・ なお、建築物だけでなく、園路や植栽等に関する改修、活用の提案も可能です。なお、一般園地のように一般利用に供する部分にかかる改修にあたり、費用の一部を市が負担するという提案も可能です。



③ 事業区域にかかる維持管理・運営方法

・ 事業区域については、都市公園として良好で快適な環境を確保するとともに、事業者提案施設等と周辺施設の一体的な維持管理、魅力的な運営について提案を行ってください。

・ 稲毛海浜公園や海辺エリアの賑わい創出を目的としたイベント等のソフト事業の実施についても提案することができます。この場合、開催内容、時期・回数、ターゲット、料金設定等のイメージを示して提案してください。

・ また、公園の一般利用者や市民に対する地域貢献等の観点から、地域（市民や市民団体等）と連携したイベントの開催など、運営面での配慮事項・工夫などについて考えられる対応について提案してください。

④ 基本計画図

・ 提案事業の内容を示す図面資料として、事業区域図、施設計画図、動線計画図、イメージパース（各Ａ３サイズ、縮尺は任意）、その他提案にあたって事業者が必要と考える図面を作成してください。

⑤ 事業期間

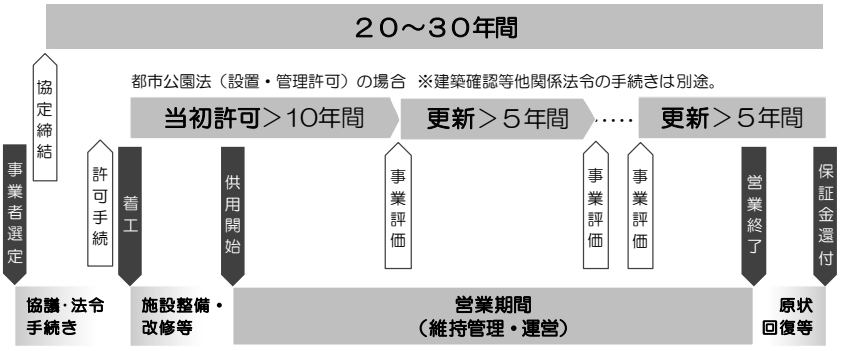
・ 事業期間については、提案事業の実施にあたって必要と考える期間（事業者が施設の整備や事業終了の際の原状回復に要する期間を含む。）とし、20～30 年間の範囲で提案してください。市と協議のうえ決定するものとします。

・ なお、事業実施にあっては別途法令に基づく許可手続きが必要となります。

事業期間（協定期間）

許可期間等

事業スケジュールのイメージ



⑥ 適用する制度手法

・ 事業者は、市から都市公園法第５条の規定による「都市公園施設設置許可」（以下、設置許可）、「都市公園施設管理許可」（以下、管理許可）もしくは指定管理者の指定を受け、提案に基づく施設の整備・改修、維持管理・運営業務を行っていただきます。

・ 提案にあたっては、適用しようとする制度、各々の適用に伴う使用料等の額も提案していただきます。なお、設置許可又は管理許可を受けるにあたっては使用料が発生します。

制　度	整 備	維持管理・運営（改修等を含む）	使用料等
設置許可	事業者提案施設の敷地とする区域に適用		施設の性格（収益、非収益）、規模（敷地面積等）に応じて使用料を納入。※条件は後段で規定。 修繕費用は、設置許可は全額、管理許可は50 万円未満のものが事業者負担。
管理許可		事業者が改修・活用する施設及び区域、現状のまま事業者が維持管理・運営する施設及び区域に適用	
指定管理		現状のまま事業者が維持管理・運営する施設及び区域に適用	指定管理施設の維持管理・運営の内容に対し指定管理料を支払う。利用料金制を採用する有料施設は料金収入を維持管理・運営費に充当。※詳細は協議で決定。 修繕費用は、100 万円未満のものは事業者負担。

⑦ 事業収支計画

・ 事業期間中の事業収支にかかる計画を示してください。

⑧ 事業実施スケジュール

・ 事業提案の内容の実施スケジュールを示してください。

2）事業提案書作成にあたっての条件

(ア) 事業主体の考え方に関すること

・ 提案する事業の内容によって、整備、維持管理・運営の事業主体や費用負担の考え方、適用する制度手法は次のとおりとします。

提案施設名		提案種別	事業主体（費用負担者）			適用可能な制度手法	備　考
			施設整備	施設所有	管理運営		
新たな機能・施設	事業者提案施設	収益事業	事業者	事業者	事業者	設置許可	使用料を納付し施設を整備、収益を伴う運営を行う。
	事業者改修・活用施設	収益事業	事業者	市	事業者	管理許可	使用料を納付し施設を改修、収益を伴う運営を行う。
既存施設の維持管理	建物	収益事業		市	事業者	管理許可 指定管理	現状のまま施設を維持管理し、収益事業を行う。
		非収益事業			事業者	指定管理業務委託	事業者提案施設等と一体的に現状のまま施設を管理する。
	一般園地	非収益事業	事業者	市	事業者	指定管理業務委託	事業者提案施設等との一体性を演出するため植栽やアプローチ等部分的な改変を行い、一般園地として管理する。

※既存施設の一般園地について、事業者が自らの負担で再整備を行う際、一般利用に供する部分や非収益事業に供する部分、インフラ整備といった部分について市に負担を求める提案も可能です。

※既存施設を現状のまま維持管理・運営する場合、指定管理者制度・業務委託を適用する提案も可能です。ただし、指定管理にあたっては、別途事業計画書の作成を求め指定管理料を含む事業内容の協議調整が必要となること、議会の手続きを含めて実施までに相当期間を要することにご留意ください。

(イ) 土地利用条件に関すること

① 土地の造成

・ 盛土・切土など土地の造成が発生する場合は、場外搬出が無いようにしてください。

② 護岸道路（防潮堤沿いの管理用通路）

・ 既存施設の線形や幅員など構造の変更はできませんが、新たな園路を築造して接続するなど、利用者の動線を変更する計画の提案は可能です。なお、海岸保全区域内を施工する場合は海岸管理者（千葉県知事）の許可を受ける必要があります。

③ いなげの浜（砂浜）

・ 養浜などを行い新たなレクリエーションを提供する施設等の提案が可能です。なお、海岸保全区域内を施工する場合は海岸管理者（千葉県知事）の許可を受ける必要があります。あわせて、漁業関係者との調整が必要となる場合（例：海苔養殖に伴う工事期間の制限など）があります。

④ 電気

・ 地区内の電気引き込みは資料３を参照してください。詳細については現地での管理関係資料の確認によって把握して頂きますので、現地説明会の申込みとあわせて希望する旨をお知らせください。

・ なお、既存の施設の老朽化に伴い、事業区域内への引込等、設備の構築を行うことが必要な場合があります。具体的な設備内容は、事業者提案施設等の計画内容によるほか、電力供給事業者との協議を経て、相当額の費用負担を求められる場合があります。この場合の負担割合については、事業者と市で協議のうえ決定することになります。

⑤ ガス

・ 美浜公園緑地管理事務所、稲毛海浜公園プールに引込を行っています。資料３を参照してください。詳細については現地での管理関係資料の確認によって把握して頂きますので、現地説明会の申込みとあわせて希望する旨をお知らせください。

・ なお、都市ガスの供給がない区域もありますので、既存の引込み等を確認のうえ使用方法を検討する必要があります。

⑥ 給排水

・ 地区内の給排水施設は資料３を参照してください。詳細については現地での管理関係資料の確認によって把握して頂きますので、現地説明会の申込みとあわせて希望する旨をお知らせください。

・ 給水については、事業者提案施設の設置等に伴い受水槽の設置等の対応が必要な場合があります。また、排水については、事業者提案施設の設置等に伴い排水ポンプの設置等の対応が必要となる場合があります。これらの設置にかかる費用は事業者の負担となります。

⑦ 液状化対策

・ 稲毛海浜公園は、東日本大震災で液状化現象による被害が発生した区域があります。

・ そのため、事業者が液状化対策を必要と判断した場合は、事業者の負担で対応してください。ただし、事業期間終了時の原状回復の際、植栽可能な土壌とする必要があります。

⑧ 植栽

・ 事業実施に伴う既存樹木の伐採も可能ですが、あわせてコンセプトに沿った植栽計画としてください。

⑨ 建設機械等の使用

・ 市では、稲毛海浜公園内の施設の整備や維持管理・修繕を行うため、建設機械等を用いた作業を実施することがありますので、運営にあたっては、その点ご留意のうえ運営に関する計画を検討してください。

(ウ) 事業者提案施設等に関すること

＜計画・設計時＞

① 用途の制限

・ 事業者提案施設等は、建築基準法やその他関係法令等及び資料６（設計・整備に関する要求水準書）に適合する建築物等としてください。

・ 建築物の用途については、建築基準法第 48 条第４項及び同条第 10 項の規定により建築してはならない建築物は提案できません。ただし、事業者側のリスクとなりますが、各項た

だし書き規定により許可を受けた場合は除きます。

・ また、都市公園法第２条第２項及び同施行令第５条各号に則した施設で、事業区域内の園地の活用も含めて、都市公園の利用や機能に支障を及ぼさないものとしてください。

② 建築面積の上限

・ 本事業により追加可能な建築面積は、事業提案を募集する区域全体に対して 21,000 ㎡とします。

・ 既存の建築物の撤去を行った場合、相当面積を追加可能な建築面積に上乗せできます。追加可能建築面積の範囲内であれば複数の建築物を設置することが可能です。

・ ただし、改修に伴って建築物の用途変更を行う場合、都市公園法令の規定により、変更した用途によっては上限値が縮小される場合があります。

③ 構造・外観

・ 建築物の階数は、地下階を有しない３階建以下を希望しますが、事業コンセプトと整合するものであれば提案が可能です。ただし、建築物の主要構造部に制約はありません。

・ 施設は、法令で義務付けられている場合を除いて可能な限りバリアフリー化に努めるものとします。

・ 施設の外観は、事業コンセプトと整合するものとし、稲毛海浜公園や海辺エリアの魅力と価値を高め、周囲の景観とも調和したものとしてください。案内サインや看板等については、千葉市屋外広告物条例を順守してください。

・ 施設の計画にあたっては、省エネルギー、ライフサイクルコスト、地球温暖化対策などの環境面にも配慮したものとしてください。

＜施工時＞

① 事業者の責務・負担

・ 事業者提案施設等の整備等に伴う計画・設計・施工、及びそれらに付随する届出等の手続き、管理など一切の業務は、事業者の責任及び負担で行うものとします。

② 必要な手続きと安全管理の徹底

・ 公園内への工事車両の進入路の確保及び園内の通行は、市との協議により決定します。また、 工事による占用範囲は最小限とし、市との協議により決定してください。

・ 工事や工事車両の通行には市の許可が必要です。工事車両の搬入経路を含む全工事区域では、公園利用者の安全に細心の注意を払い、市の指導の下、適切な措置を講じてください。

③ 既存の公園施設等の取扱い

・ 施工上、やむを得ず撤去等が必要となる場合は、事前に市と協議のうえ許可を得て下さい。

・ 万一、誤って既存の公園施設等を破損または撤去した場合は、市の指示に従い、事業者の負担により原状回復していただきます。

④ 地中障害物の取扱い

・ 施工中、コンクリート塊等の地中障害物（既存の公園施設にかかる地下に埋設された工作物等を除く。）が発見された場合は、市と協議のうえ対応方法を決定します。

⑤ 連絡調整会議への出席

・ 基本協定締結後、設計及び施工に関する協議を定期的に行いますので、内容に精通する担当者の方は必ず出席してください。

(エ) 維持管理・運営に関すること

＜共通＞

- 事業者は、提案内容等に基づき設置許可、管理許可及び指定管理施設を自主的に維持管理・運営するものとします。
- 施設の運営にあたっては、可能な限り多くの方が利用できるよう配慮するものとします。また、安全で快適に利用できる水準により維持管理を行うものとします。
- 維持管理・運営にあたっては、関連する各種法令等を遵守してください。また事業に必要な行政協議等は事業者が自ら行うこととします。

＜事業提案施設等＞

① 営業日・営業時間

- 営業日は通年としますが、定休日を設ける場合は、土曜日、日曜日及び休日以外の日としてください。
- 営業時間は、事業提案施設等については、利用しやすさを考慮しながら提案してください。
- さらに、季節や休日等による営業時間の弾力的運用を想定している場合は、本提案に含めてください。ただし、実際の運営にあたっては市と協議のうえ条例改正等の手続きが必要となる場合があります。

② 料金設定

- 施設の利用料金や飲食物販を行う場合の販売価格などの設定にあたって上限は設けませんが、社会通念上適当と認められるよう設定してください。ただし、金額の設定にあたっては市と協議のうえ条例改正等の手続きが必要となる場合があります。

③ 施設・敷地の活用

- 設置許可区域内又は周辺の敷地の管理許可を受けた場合は、建築物を設置しない部分を当該施設と一体的に利用することができます。ただし、利用する時間帯や管理方法等については、実際の運営にあたり市と協議のうえ条例改正等の手続きが必要となる場合があります。
- 事業者は、施設を自ら使用する他、市と協議した上で、承諾を得た場合は、部分的に賃貸することができるものとします。

＜既存施設＞

① 既存の公園施設

- 本事業では、事業提案施設等のみではなく、周辺を含めた一帯の区域において魅力的な運営と適正な維持管理を行うことが望ましいため、周辺に立地する既存の公園施設（建築物、一般園地）について、市に代わって維持管理の一部または全部を行う提案を期待しています。
- 当該管理業務を提案する場合には、区域の範囲、実施内容（市が定める管理要求水準を踏まえ、全部かどの部分かを明記）、その維持管理に要する費用の額等を提案してください。
- 適用する制度手法は「(ア) 事業主体の考え方に関すること」を参照してください。

＜財産の取扱い＞

① 事業者提案施設

- 事業者提案施設（市に寄付するものを除く）については事業者の所有となります。建築物にかかる固定資産税及び都市計画税の課税対象となります。

② 事業者改修・活用施設

・ 事業者改修・提案施設で、既存の施設を一部改築又は改修した場合（全面建替え以外の場合）、施設は引き続き市が所有することになります。

③ 市に寄付する施設

・ 事業者は、抵当権、担保権の設定その他一切の権利の処分を行うことはできません。

(オ) 事業者による費用負担に関すること

＜設置許可を受けて整備することとなる事業者提案施設にかかる費用＞

① 施設の整備に係る測量、地質調査、設計費用。

② 建築物の建築確認申請等に要する費用。

③ 液状化対策費用。（その必要がある場合）

④ 施設の整備費用及び既存施設の撤去費用のうち、市の負担分以外の全て。

⑤ 事業実施に際しての保証金及び許可期間中の設置許可使用料。

⑥ 事業において使用する設備機器及び什器等の備品、消耗品の調達に要する費用。

⑦ 施設の維持管理・修繕業務、運営等の費用。

⑧ 営業期間終了時の原状回復（施設の解体、撤去等）に係る費用。

＜管理許可を受けて維持管理・運営することとなる事業者提案施設等にかかる費用＞

① 許可期間中の管理許可使用料。

② 事業において使用する設備機器及び什器等の備品・消耗品の調達に要する費用。

③ 施設（事業者が設置したものを除く。）の維持管理・修繕業務、運営等の費用。ただし、50万円を超える修繕業務は市が費用負担することとなります。

＜既存施設の整備・維持管理にかかる費用＞

① 既存施設について、再整備を行う場合は測量・地質調査・設計費用。

② 建築物の建築確認申請等に要する費用。

③ 液状化対策費用。（その必要がある場合）

④ 施設の整備費用及び既存施設の撤去費用のうち、市の負担分以外の全て。

＜市に寄付する施設にかかる費用＞

① 施設の整備に係る測量・地質調査・設計費用。

② 建築物の建築確認申請等に要する費用。

③ 液状化対策費用。（その必要がある場合）

④ 施設の整備費用及び既存施設の撤去費用のうち、市の負担分以外の全て。

３　基本協定の締結・許可手続きに関する条件

（１）基本協定の締結

１） 基本協定について

・ 本事業の着手にあたり、基本的な事項（事業者と市の役割・責任区分に応じた連携協力、事業計画、事業期間、維持管理・運営の条件、許可更新等）を定めた基本協定を締結していただきます。

・ 基本協定は、市が事業者に対して施設整備の許可等を行うための根拠となるもので、事業者選定通知の発送日から起算して２カ月以内に締結して頂きます。
・ 基本協定の内容は資料７を基本とします。

２） 違約金について

(ア) 発生要件

・ 事業者に選定された後、事業者に応募資格がないこと、欠格事項に該当することが選定後に判明した場合
・ 事業者選定通知発送日から２ヶ月以内に、事業者に帰すべき理由により本市と協定を締結しなかった場合
・ 基本協定締結後より許可取得までの間、事業者に帰すべき理由により協定の解除を行うこととなった場合

(イ) 違約金の額　　事業提案書に記載の公園使用料（年額）の３％

（２）設置許可・管理許可とその更新

１）施設の整備、維持管理・運営にかかる許可の取得

・ 事業者は、事業期間中の整備、維持管理・運営を行う権原を取得していただくため、基本協定を根拠として、事業提案書及び設計・施工協議を経て確定した施設の設計図書に基づいて許可を申請し、受けていただきます。
・ 事業者提案施設の工事の着手前に設置許可を、事業者改修・活用施設の改修工事の着手前に管理許可を、改修がない施設の維持管理・運営の開始前に管理許可を受けていただく必要があります。
・ 当初の許可期間は 10 年間とします。
・ なお、事業者は、各年度の事業計画を作成して事前（当初許可取得後は事業年度の前年度末まで）に市の承認を受けて事業を実施するものとします。

２）許可の更新

・ 許可期間が満了するごとに許可の更新の手続きを行っていただきます。
・ 更新による許可期間は５年間とし、事業期間満了時まで継続することが可能です。管理許可を受けようとする事業者改修・活用施設等が設置許可施設と一体不可分である場合には、当該設置許可施設の許可期間満了日までの期間とします。
・ ただし、設置許可、管理許可ともに、更新時に市が実施する事業評価で支障があると判断された場合は、更新することはできません。
・ 設置許可及び管理許可を取り消す場合、もしくは許可を更新しない場合、並びに事業を途中で中止する場合の事業期間の終了日は、市が定めて別途事業者に通知します。
・ 市は都市公園法その他法令の規定や改正に伴い許可条件等を見直すことができるとともに、市が許可を更新しない場合、事業者は市に補償や損害賠償を請求することはできません。
・ なお、社会経済情勢の変化や利用者ニーズの動向等に応じて許可内容の見直しが必要と認められた場合、双方協議のうえ許可内容の見直すことができるものとします。

（３）事業評価・事業収支報告

１）事業評価の実施

・ 事業評価は、当初許可から５年後に、その後は許可期間満了前、許可更新にあわせて事業評価を実施します。事業評価の項目は以下のものを予定しています。

□　事業提案書や事業計画書の事業趣旨に沿った事業内容が展開されていたか。

□　基本協定の締結内容に則した事業内容が展開されていたか。

□　施設の維持管理の不備により、第三者に危害を加えることがなかったか。

□　公園施設を破損することがなかったか。

□　公園利用者の通行、騒音、臭気等に十分配慮されていたか。

□　営業に伴う車両通行等について適切に行われていたか。

□　ごみ、資材等の処分、片づけが適切に行われていたか。

□　その他、稲毛海浜公園の魅力向上に貢献していたか。

２）事業収支報告の提出

・ 事業者は、事業期間中の事業評価実施年以外の年の年度末には必ず、収支決算見込み等の事業報告を市に提出することとします。

４　使用料等に関する条件

（１）　使用料の納入

・ 設置許可・管理許可による事業提案施設等については、施設の内容・規模に応じた使用料を納入していただきます。単価は千葉市都市公園条例（以下、「市公園条例」という。）等で規定する単価を適用します。納入の時期は、許可取得の際に当該年度分の使用料を事前納付し、許可期間中は次年度分を事前に一括納入していただきます。

・ 使用料算定のための根拠とするため、事業提案書に、建築物の用途毎の面積内訳を明らかにしてください。ただし、面積については、設置許可もしくは管理許可の手続きにおいて、市が事業提案書及び設計図書の内容を確認した後で決定します。

・ ただし、使用料は、各施設の供用開始までの間は発生しないものとします。

（２）　使用料の額

・ 以下の基準を踏まえ、事業者提案施設、事業者改修・活用施設にかかる使用料の額を提案して下さい。

・ 収益施設の例は、レストラン・売店など、料金徴収をしてサービスを提供する、物販を行う施設などが該当します。また、非収益施設の例は、利用案内施設・休養施設などが該当します。なお、収益施設、非収益施設の区分の適用については、市が事業提案書及び設計図書の内容に応じて判断します。

□ 設置許可　収益施設　　月額 320 円／㎡以上

非収益施設　　月額 10 円／㎡以上

※ただし、上限は 210,000 円／㎡とする。

□ 管理許可　収益施設　　月額 520 円／㎡

非収益施設　　月額 14 円／㎡以上

（３）　公園区域内の占用

・ 事業者が、工事などで敷地を占用使用する際には、最小限の区域としてください。

・ やむを得ず、事業区域以外の公園敷地を占用使用しなければならない場合は、占用許可を受ける必要があり、占用料をお支払いいただくことになります。

□ 占用料　　月額 560 円／㎡（工事仮設）

※現時点での単価であり、占用許可申請時点での占用料が適用されます。

（4） 地下埋設管等の設置

・ 事業者提案施設の整備等に伴い地中埋設管等を設置する場合は、埋設管等の設置箇所を含む設置許可が必要となり、用途・規模に応じて使用料の納付が必要となる場合があります。

（5） 使用料を徴収しない場合

・ 次の項目に該当すると市が認める場合、当該施設については使用料の徴収の対象外となります。

ロ 公園利用者等が無料で自由に利用でき、かつ、本来の公園機能の効果を発揮すると市が判断する施設

ロ 事業計画書に基づく事業実施のための事業区域周辺地の使用。ただし、収益性のあるイベント及びテラス席等の固定物の設置を除く。

・ 市が行うべき維持管理等を事業者が行うこととなった場合については、事業者と市で協議のうえ、市からの委託料の支払い等を行うことも可能です。

（6） 事業中止等に伴う徴収した使用料の取扱い

・ 事業者の責めに帰すべき事由により、施設の供用開始が行われないこととなった場合、又は事業中止となった場合には許可を取り消すとともに、徴収した使用料は返還しません。

5 リスク分担

（1） 事業者の責任及びリスク分担の考え方

・ 本事業における責任及びリスク分担の考え方は、事業者が実施する業務については、事業者が責任をもって遂行するものとします。

・ 業務に伴い発生するリスクについては、原則として事業者が負うものとします。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うものとします。

（2） 予想されるリスクと責任分担

・ 市と事業者の責任分担は、下記リスク分担表のとおりとし、負うべきリスクを想定したうえで提案を行ってください。なお、リスク分担表及び基本協定書に示されていない事項については協議により定めることとします。

	リスクの種類	番号	リスクの内容	市	事業者
共通	募集資料リスク	1	事業者募集資料の誤り又は内容の変更に関するもの	○	
	応募リスク	2	応募費用及び応募図書作成等に関するもの		○
		3	応募図書の取扱いに関するもの	○	
	資金調達リスク	4	必要な資金の確保に関するもの		○

	リスクの種類		番号	リスクの内容	市	事業者
	基本協定締結リスク ※1		5	事業者と基本協定が結べない又は協定締結手続きに時間がかかる場合	○	○
	制度関連リスク	法制度リスク ※2	6	法制度の新設・変更に関するもの		○
		許認可リスク	7	許認可の遅延等に関するもの（市で取得するもの）	○	
			8	許認可の遅延等に関するもの（市で取得するもの以外）		○
		税制度リスク	9	一般的な税制変更（新税含む）に関するもの		○
	社会リスク	住民対応リスク	10	本件施設の設置に関する反対運動の訴訟・要望に関するもの	○	
			11	上記以外のもの（事業者が行う調査、建設、維持管理に関するもの）		○
		環境問題リスク	12	地中障害物や土壌汚染に関するもの	○	
			13	事業者が行う業務に起因する有害物質の排出・漏洩、工事に伴う水枯れ、騒音、振動、土壌汚染、大気汚染、水質汚濁、光、臭気に関するもの		○
		第三者賠償リスク	14	事業者が行う業務に起因する事故、施設の劣化など維持管理の不備による事故及び電波障害対策に関するもの		○
	債務不履行リスク	事業者の責めによるもの	15	事業者の基本協定内容の不履行		○
			16	事業者の事業放棄、破綻によるもの及び無許可での選定事業者の変更		○
			17	事業者の責めにより最終期限日までに工事が完成せず契約解除に至った場合		○
		市の責めによるもの	18	市の基本協定内容の不履行	○	
	不可抗力リスク ※3		19	風水害や地震、第三者の行為、その他自然的、人為的な事象のうち、保険等または同等の措置を超えるもの		○
	金利リスク		20	金利の変動		○
	物価リスク		21	物価の変動		○
	事業の中止・延期リスク	市の責めによるもの	22	市の責任による遅延・中止	○	
		事業者の責めによるもの	23	事業者の責任による遅延・中止		○
			24	事業者の事業放棄・破綻		○
計画段階	計画・設計リスク	発注者責任リスク	25	事業者の発注による工事請負契約の内容及びその変更に関するもの		○
		測量・調査リスク	26	市の実施による測量・調査に関するもの	○	
			27	事業者の実施による測量・調査に関するもの		○
			28	地質障害、地中障害物により新たに必要となった費用の負担及び工期の延長		○
		設計リスク	29	市の条件提示、指示の不備・変更によるもの	○	
			30	事業者、請負会社による指示、判断の不備		○
建設段階	建設リスク	用地リスク	31	建設予定地の確保に関するもの	○	
		既設建築物・工作物・植栽等の撤去工事	32	募集で提案した事業提案による施設撤去工事及び事業区域に存在する既設建築物・工作物・植栽の撤去工事		○
		工事遅延リスク	33	公園施設撤去後の市の要求による設計変更等により、工事が契約に定める工期より遅延する又は完工しない場合	○	
			34	事業者の責めにより、工事が契約に定める工期より遅延する又は完工しない場合		○
		工事監理リスク	35	工事監理に関するもの		○
		性能リスク	36	要求水準不適合（施工不良を含む）によるもの		○
		工事費増大リスク	37	公園施設設置許可後の市の指示に起因する工事費の増大	○	
			38	上記以外の工事費の増大		○
		施設損傷リスク	39	使用前に工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害		○
維持管理・運営段階	維持管理リスク	施設瑕疵リスク	40	施設に関する瑕疵担保責任		○
		施設損傷リスク	41	事故・火災等による施設の損傷、施設の劣化に対して、事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因するもの		○
			42	第三者（本件施設の利用者を含む）による施設の損傷		○
	運営リスク	利用者トラブルリスク	43	事業者事業区域内に関する利用者からの苦情および施設内における利用者間のトラブルへの対処		○
		需要変動リスク	44	当初の需要見込みより下回った状況による損害		○
事業期間終了	原状回復リスク		45	設置許可施設撤去に伴う諸費用、及び諸手続きに関するもの		○
			46	事業区域内の原状回復に関するもの		○
	移管手続きリスク ※4		47	施設移管手続きに伴う諸経費の発生に関するもの		○
			48	無償譲渡に伴う税負担等に関するもの		○

※１　基本協定が締結できない場合、それまでに市及び事業予定者各々にかかった費用は各々が負担する。なお、事業者に帰すべき理由により締結できない場合については、別の規定により市に違約金を納付することとなる。
※２　都市公園法その他法令等の規定やその変更により、市が許可を更新しない場合でも、事業者は市に補償や損害賠償を請求することはできない。
※３　市と事業者が、協議の上事業の継続が不可能と判断した場合は事業を終了するものとする。協議の上事業を再開すると判断した場合、市は事業者から事業を再開するまでの期間の使用料を徴収しないものとする。
※４　設置許可施設を事業期間終了後に市に無償譲渡する場合。

６　その他事業提案にあたって留意頂きたい条件

（１）　関係法令

・ 事業者は、業務を遂行する上で、都市公園法や千葉市都市公園条例のほか、事業区域にかかるすべての関係法令を遵守して下さい。

（２）　私権の制限

・ 事業者は、本事業にかかる敷地に対する借地権その他いかなる権利も市に対して主張できません。

（３）　委託の禁止等

・ 事業者は、本事業の全部を第三者に委託し、又は請け負わせてはなりません。
・ 事業者は、本事業の一部を第三者に委託する場合は、事前に書面をもって市へ申請し、承諾を得なければなりません。また、市の許可を得て、本事業の一部を第三者に委託する場合、事業者の責任において、当該委託先に基本協定書の規定を遵守させてください。

（４）　原状回復の義務

・ 事業者は、営業期間終了後（管理許可等を取消した場合または更新しない場合、事業者が事業を途中で中止する場合を含む）、６か月以内に、事業区域（市に寄付する施設を除く。）及び事業者の責により汚損もしくは破損した部分を、速やかに原状回復するとともに、市の立会いのもとで市に返還していただきます。
・ ただし、市が事前に原状回復を必要ないと認めた場合は、この限りではありません。

（５）　事業者が設置する施設の許可に伴う保証金の預託

・ 事業者には、許可を受けるにあたり保証金を市に預託していただきます。保証金は、整備施設の解体等原状回復に必要な額とし、市と事業者の協議により決定します。
・ 保証金は、許可期間終了に伴い土地の返還が完了した後に、市に対する未払い債務等を差し引いた額を返還することとします。ただし、保証金に利子は付しません。

（６）　事業計画書の変更

・ 事業者は、変更しなければならない特段の事情（社会・経済情勢の変化、並びに労務・建設資材等の調達価格の高騰など。）を客観的資料により合理的に説明し、相当の期間を設けて市と協議を行った上で、市の承諾を得て事業の内容を変更することができます。また、構成員を脱退もしくは追加する場合は、事前に市の承諾を得る必要があります。

・ なお、許可条件の変更に関わる内容である場合は、別途変更許可を受ける必要があります。

（7） 事業の中止

・ 稲毛海浜公園施設リニューアル整備・運営事業提案書及び基本協定書、並びに市が許可時に承認した事業計画書の内容に反するなど、本事業の目的から逸脱し、市からの再三の警告等が発せられても改善が見られない場合は、許可を取消し、事業を中止させることがあります。

第３　応募者の資格要件・注意事項

１　応募者の構成

応募できる者は、法人または複数の法人によって構成される連合体（以下「連合体」という。）とし、個人での応募はできません。

単独法人で応募した場合は、連合体の構成員になることはできません。また、連合体の構成員は複数の連合体の構成員になることはできません。

連合体で応募する場合は、代表する法人を定めたうえで、当該法人に連合体を代表して応募手続きを行っていただきます。

２ 応募者の資格要件

応募者又は連合体の構成員が以下のいずれにも該当しないこと。

□ 地方自治法施行令第 167 条の４の規定に該当する者

□ 直近３事業年度分の法人税、消費税及び地方消費税、法人都道府県民税、法人市町村民税の滞納がある者

□ 千葉市建設工事請負業者等指名停止措置要領領第２条第１項及び千葉市物品等入札参加資格者指名停止措置要領領第２条第１項に基づく指名停止期間中である者

□ 千葉市入札契約に係る暴力団対策措置要綱に規定する措置要件該当者

□ 破産法に基づき破産手続開始の申立てがなされた者、会社更生法に基づき更生手続開始の申立がなされた者、民事再生法に基づき再生手続開始の申立がなされた者又はこれに類似する倒産手続の申立てがなされた者（ただし、会社更生手続又は民事再生手続開始の決定を受けた後に審査を受けて入札参加資格を有する者を除く。）

□ 手形交換所による取引停止処分を受けている者

□ 地方自治法第 244 条の 2 第 11 項の規定により、千葉市又は他の地方公共団体から指定を取り消され、その取り消しの日から２年を経過しない者（指定管理者の指定取り消し）

□ 応募者又は連合体の構成員の役員のうちに、次のいずれかに該当する者がある者

- 破産者で復権を得ない者
- 禁固以上の刑に処せられ、その執行を終わり、または執行を受けることがなくなった日から２年を経過しない者
- 公務員で懲戒免職処分を受け、その処分の日から２年を経過しない者がある者

３　応募上の注意

（１）失格事項

次の要件に該当した場合は、応募を無効とさせていただきます。

□ 提出書類に虚偽の記載があった場合

□ 要項に違反又は著しく逸脱した場合

□ 提出期間内に提出書類等が提出されなかった場合

□ 選定の手続きにおいて不正な行為があったと市が認めた場合

□ 申請資格を満たしていないことが判明した場合
□ 応募者による業務遂行が困難であると判断される事実が判明した場合
□ その他不正行為があった場合

（2）その他の注意事項

□ 複数提案の禁止　応募者は、１つの提案しか行うことができません。
□ 接触の禁止　選定委員、本件業務に従事する本市職員並びに本件関係者に対し、本件の応募についての接触を禁止します。接触の事実が認められた場合、失格になることがあります。
□ 内容の変更禁止　提出された書類の内容変更、差し替えもしくは再提出を行うことはできません。
□ 応募書類の取扱い　応募書類は理由の如何にかかわらず返却しません。
□ 応募の辞退　応募書類提出後に応募を参加を辞退する場合、応募様式集・様式３を提出してください。
□ 費用負担　応募に関して必要となる費用は、応募者の負担とします。
□ 提出書類の著作権　応募書類の著作権は応募者に帰属します。ただし、選定結果の公表など市が必要と認める場合には、市は応募書類の内容を無償で使用できるものとします。
□ 特許権　提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の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工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、提案を行った応募者が負うものとします。
□ 情報公開　応募書類は、千葉市情報公開条例の定めるところにより公開される場合があります。

第４　応募の手続き

１　募集スケジュール

募集要項の公表・配布	平成 29 年４月 12 日
現地説明会の実施	平成 29 年４月 19 日
質問の受付	平成 29 年４月 19 日から平成 29 年５月１日まで
質問への回答	平成 29 年４月 19 日から平成 29 年５月８日まで
応募書類の受付	平成 29 年５月 29 日から平成 29 年６月７日まで
事業予定者の選定･公表	平成 29 年６月下旬（予定）
基本協定の締結	平成 29 年８月下旬（予定）

２　応募受付

（１）要項の配布　千葉市公園管理課ホームページからダウンロードしてください。
URL http://www.city.chiba.jp/toshi/koenryokuchi/kanri/index.html

（２）現地説明会の開催

□ 開催日時　平成 29 年４月１９日　午後２時より

□ 開催場所　美浜公園緑地事務所（稲毛海浜公園内）２階会議室（現地、机上説明）
（所在地：千葉市美浜区高浜７丁目２－１）

□ 参加方法　平成 29 年４月１７日午後５時までに応募様式１を公園管理課まで電子メールにより提出してください。
※件名に「稲毛海浜公園施設リニューアル整備・運営事業者説明会」と記載。

□ 留意事項　参加は、１応募者につき２名までとします

（３）質問の受付・回答

□ 提出方法　応募様式集・様式２により作成し、公園管理課あて電子メールにより提出してください。また、受信確認のため、電子メールの送信後、必ず電話で連絡を頂きますようお願いします。
なお、電話及び口頭による質問は受け付けませんのでご了承ください。
千葉市公園管理課　電子メールアドレス　kanri.URP@city.chiba.lg.jp

□ 受付期間　平成 29 年４月１９日から平成 29 年５月１日　午後５時受信分まで

□ 回答方法　５月８日までの間に随時ホームページ（公園管理課）に回答を掲載します。

（４）応募方法

□ 受付期間　平成 29 年５月２９日から平成 29 年６月７日まで（土日、祝日を除く）の午前９時～午後５時とします。

□ 必要書類　（５）応募書類、（６）事業提案書類を参照のこと。
応募にあたって使用する言語・通貨は日本語及び日本国通貨とし、使用する単位はメートル法によるものとする。

□ 提出先　　千葉市 都市局 公園緑地部 公園管理課
〒260-8722　千葉市中央区千葉港２番１号
千葉中央コミュニティセンター9 階
電話番号（直通）043-245-5779

□ 提出方法　　郵送または持参により提出（郵送持参とも、最終日の午後５時必着）
なお、郵送の場合は、書留もしくは配達記録とすること。（当日必着）

（5）応募書類

1）基本書類　　提出部数：2部（正本１部、写し1 部、ただし④は正本なし、写し2部）

名　称	様　式	内　容
①応募登録書表紙	様式４－１	
②応募登録申込書	様式４－２、又は－３※１	
③誓約書	様式４－４、又は－５※１	
④連合体協定書 ※１	様式４－６	
⑤委任状（代表者）　※１	様式４－７	
⑥委任状（代理人）	様式４－８	
⑦事業者状況調書 ※２	様式５	
⑧経理状況調書 ※２	様式６	
⑨申込添付資料 ※２		
ア　会社定款	様式自由	
イ　商業登記簿謄本及び代表者の印鑑証明書		直近１か月以内のもの
ウ　会社概要書	様式自由	
エ　営業報告書	関係法令に定める様式	直近３事業年度分
オ　会社法に定める計算書類と キャッシュフロー計算書※３	関係法令に定める様式	直近３事業年度分
カ　法人税申告書	関係法令に定める様式	直近３事業年度分
キ　納税証明書の写し （法人税、消費税及び特別地方消費税、 法人都道府県民税法人市町村民税）		直近３事業年度分
ク　資力・信用力等資格確認書	様式７	直近３事業年度分
⑩事業実績調書	様式自由	本事業と同種及び類似事業の実績

※１　連合体で申し込む場合のみ提出してください。
※２　連合体で申し込む場合、すべての構成員について⑦から⑨（ア～キ）までを提出してください。
※３　貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、注記表。
※４　本事業のための特定目的会社等による応募をする場合、出資企業にかかる上記基本書類及び各企業の出資比率及び幹事会社を明示した資料の提出が必要です。

2）事業提案書類　　提出部数：15 部

② Ａ３横ファイル（左側に2穴）に下記書類を綴ってください。あわせて、データ（データ形式は、マイクロソフトワード 2010 互換、同エクセル 2010 互換、及び PDF データとします）を保存した CD-R を１部提出してください。

③ 記載にあたっては、本募集要項の「第２　事業提案の方法　２　事業提案の方法」を満たしていることを確認できるよう漏れのないように記載してください。

名　称	様　式	内　容
①事業提案書表紙	様式自由	
②目次	様式自由	

名　称	様　式	内　容
③事業提案概要	様式自由	事業の全体コンセプトを文章、図面、イラスト、写真等で説明したうえで、今回の提案内容（事業内容やその特長、導入する施設の概要、事業期間、投資額・事業収支見込などを端的に示したものを作成すること。
④基本計画図	様式自由	事業区域及びその周辺エリアを含む計画平面図を作成すること。作成にあたっては、事業者提案施設・事業者改修・活用施設の配置や形態、周辺からのアプローチなどの動線設定、景観形成、植栽配置などが把握できる内容とすること。
⑤基本計画図説明	様式自由	基本計画図の内容を文章、図面、イラスト、写真等で説明した資料を作成すること。
⑥施設計画図	様式自由	施設ごとの平面・立面図を作成すること。 図面には、施設の規模・構造・外装・内装仕上げ・等を把握できるよう諸元を記載すること。
⑦イメージパース	様式自由	施設の外観・内観のイメージが把握できるようパース図を各施設ごとに１カット以上作成すること。
⑧維持管理・運営計画	様式自由	以下の各項目について記載すること。 ・運営の方針、サービス内容、営業日時ほか ・施設の維持管理の方針、管理項目、実施方法、頻度ほか
⑨業務実施上の工夫	様式自由	以下の各項目について記載すること。 ・施設運営上のリスクに対しての備え ・その他提案事項
⑩業務実施体制	様式自由	以下の各項目について記載すること。 ・責任者及び人員計画 ・連合体の場合、各法人の役割分担と責任範囲 ・その他提案事項
⑪経費内訳書	様式８	事業者と市の撤去費、施設整備費、維持管理・運営費の内訳
⑫資金計画書	様式９	資金調達、使途、借入先内訳及び返済方式
⑬収支計画書	様式 10	事業収支計画、累計キャッシュフロー等
⑭公園使用料提案書	様式 11	設置許可、管理許可使用料

第５　事業予定者の選定方法

１　選定方法

事業予定者の決定は、市が設置する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。）による意見等を踏まえ、千葉市が審査のうえ決定します。

基礎審査は「２（１）基本審査」に示す基準に基づき行い、基準を満たさないと判断された応募者は、この時点で失格となります。

次に、基礎審査における基準を満たした応募者については、事業提案書の内容に関するプレゼンテーション及び質疑応答のうえ、提案審査を行います。

提案審査の採点は 100 点満点で行い、審査は「２（２）提案審査」に基づき、総合的な観点から行います。

なお、評価が同点の場合は公園使用料の総額の提案額が高い方を上位とします。

２ 審査基準

（1） 基本審査

審査項目	財産指標	基　準
信用力	経常利益	事業年度３期連続でマイナスになっていないこと
	自己資本金額	事業年度最近期の値が債務超過になっていないこと
	―	本社又は支社、事業所、営業所等が市内にあること
資力	営業キャッシュフロー規模	事業年度３期連続でマイナスになっていないこと
	総キャッシュフロー規模	事業年度３期連続でマイナスになっていないこと
債務返済能力	利払能力 ※１	事業年度最近期の値が 100%未満となっていないこと
	有利子負債比率 ※２	事業年度最近期の値が 100%以上となっていないこと

※１（営業利益＋受取利息＋配当金＋減価償却費）／支払利息・割引料
※２ 有利子負債／総資産

（2） 提案審査

審査項目	審査の視点
１　事業コンセプト	**【配点：30 点】**
⑴事業コンセプト ・事業提案概要	・事業の主旨・目的を理解した計画となっているか。 ・事業区域の範囲（面積）はどの程度あるか。 ・利用者サービスの向上に資する計画となっているか。 ・集客性の向上が期待できる計画となっているか。
２　基本計画	**【配点：30 点】**
⑴基本計画 ・基本計画図 ・基本計画図説明	・事業提案施設等の機能は、グランドデザインの方向性に即したものとなっているか。 ・区域の景観形成に関して、区域外の景観との一体性・調和に配慮した計画となっているか。 ・各施設のレイアウトは機能的で利用しやすい状況にあるか。
⑵施設計画 ・施設計画図 ・イメージパース	・公園利用者にとって魅力的な機能を備えた事業者提案施設等は、事業区域に対して十分な質・量の提案がなされているか。 ・施設の意匠・形態は、各ゾーンの方向性や事業コンセプトと整合し、周辺環境との調和にも考慮したものとなっているか。 ・バリアフリー対応を含め、安全な利用動線が確保されているか。 ・関係法令による規定を順守した施設が提案されているか。
３維持管理・運営	**【配点：20 点】**
⑴管理運営内容	・事業区域における一体的な維持管理や魅力的な運営を行う計画となって

審査項目	審査の視点
・維持管理・運営計画	いるか。 ・都市公園施設に相応しい運営（営業）形態となっているか。 ・利用者が満足できる魅力ある運営計画となっているか。 ・広く公園利用者に受け入れられるサービス内容となっているか。 ・地域（市民、まちづくり団体等）との連携に配慮しているか。 ・賑わいを創出するイベントの提案があるか。
⑵業務実施体制 ・業務実施体制	・責任者及び人員が適切に配置されているか。また、連合体の場合は、各法人の役割分担と責任範囲が明確となっているか。 ・市内企業は、本事業に参画（業務提携、調達等含む）しているか。また市民の雇用等について配慮されているか。
⑶業務実施上の工夫 ・業務実施上の工夫	・施設運営上のリスクに対して備えがあるか。（苦情対応、業務管理等） ・その他評価に値する提案はあるか。
4 事業計画	**【配点：20 点】**
⑴事業性	・事業計画に計画性や実現性、継続性、発展性があるか。 ・海辺の魅力創出、集客数の増加、市に対する公園使用料の支払額など事業効果が期待できるか。 ・その他評価に値する提案があるか。
⑵業務遂行能力 ・資金計画書 ・収支計画書	・事業が確実に実施される見込みがあるか。 ・事業に必要な資金が既存の事業活動の中で生み出せているか。 ・保証金を預託できる能力、提案事業にかかる債務を負担しうる能力があるか。 ・施設撤去・整備費、維持管理・運営経費のうち、市が負担する費用はどの程度となっているか。

3　プレゼンテーションの実施

提案審査にあたり、事業者によるプレゼンテーションを実施します。プレゼンテーションの実施に関する注意事項や日程など詳細については、別途通知します。

4　ヒアリングの実施

提案審査の際に必要に応じて事業者に対してヒアリングを実施することがあります。また、ヒアリングは、本市が必要とした応募者に対して行うものであり、必ずしもすべての応募者に対して行うものではありません。

ヒアリングに際しての注意事項や日程など、詳細については、別途対象者に通知します。

5　最優秀提案及び事業予定者の決定等

提案審査の結果、最高得点者であって、かつ 70 点以上得点した１事業者の提案を最優秀提案とします。なお、得点が同点の場合は、公園使用料の提案額が高い方を上位とします。

本市は、最優秀提案をした応募者を事業予定者として決定しますが、提案された事業区域の範囲によっては次点者を含む複数の事業予定者を決定する場合があります。

最優秀提案をした応募者が辞退または失格要件に該当した場合は、当初の選定から１年以内に限り次に高い得点者を繰り上げて事業予定者とします。

なお、提案をした全ての応募者の得点が 70 点に満たなかった場合、本市では最高得点者に対してヒアリングを行い、事業提案書の内容について修正が可能であれば、修正していただいたうえで、70 点

相当の評価が得られた場合は、当該提案を最優秀提案とします。

ただし、修正しても 70 点相当の評価を得られない場合は、最優秀提案とせず、事業予定者はなしとします。

６　審査結果の通知及び公表

審査結果については、すべての応募者へ書面により通知（連合体で応募した場合は、申し込み代表者に通知）するとともに、千葉市公園管理課ホームページにおいて事業予定者名を公表します。

なお、審査内容及び結果に対する問い合わせ並びに異議等については、一切応じません。

第６　照会窓口（業務担当課）

千葉市　都市局　公園緑地部　公園管理課
〒260−8722
所在地　千葉市中央区千葉港 2-1　千葉中央コミュニティセンター９階
電話番号　０４３−２４５−５７７９
Fax 番号　０４３−２４５−５８８６
e-mail　kanri.URP@city.chiba.lg.jp
URL　http://www.city.chiba.jp/toshi/koenryokuchi/kanri/index.html

【添付資料】

応募様式集
資料１　位置図
資料２　稲毛海浜公園平面図
資料３　地下埋設図
資料４　主要建築物一覧
資料５　主要建築物図面類（平面図、立面・断面図、地質調査データ）
資料６　設計・整備に関する要求水準書
資料７　基本協定書（案）
資料８　駐車場利用状況
資料９　指定管理施設利用数等の状況
資料 10　稲毛海浜公園維持管理費の状況
資料 11　管理許可使用料の状況
資料 12　公園緑地維持標準仕様書
資料 13　稲毛海浜公園におけるイベント開催状況