

千葉公園の再整備に向けた マーケット型サウンディング調査

実施要領

2019年4月

千葉市
都市局公園緑地部
緑政課



目次

1	調査の概要.....	3
2	千葉公園再整備の方向性について.....	4
3	調査内容.....	6
4	調査の進め方.....	8
5	事前説明会（事前申込制）.....	9
6	提案募集（アンケートシート等の受付）.....	10
7	対話（個別実施）.....	11
8	留意事項.....	12
9	参加除外条件.....	13
10	お問合せ先.....	13

別冊 ・千葉公園再整備の方向性について

・一般平面図

・主な施設の概要

1 調査の概要

(1) 千葉公園の概要

千葉公園は、春の桜・夏の大賀ハス・秋の紅葉など四季の自然とふれあえ、ボート遊びや様々なスポーツが楽しめる約 16ha の総合公園です。JR 千葉駅の北北東約 600 メートル・徒歩 10 分の都心部にあり、本市を代表する公園として親しまれています。

施設の詳細は、千葉公園ホームページをご確認ください。

URL (<http://www.city.chiba.jp/toshi/koenryokuchi/kanri/chuo-inage/chibakouen.html>)

(2) 調査の目的

本市では、千葉公園のさらなる魅力向上や周辺地域の活性化を図るため、(仮称)千葉公園ドーム等の区域も含めた、千葉公園全体の再整備マスタープラン(以下、マスタープランとする)の策定に向けて検討を進めています。

再整備にあたっては、民間活力を積極的に導入しながら施設のリニューアルや魅力的なコンテンツの導入、公園運営の改善を進めていきたいと考えています。

本調査では、千葉公園における官民の多様な主体との連携による事業の可能性について、幅広く市場調査することを目的とし、民間事業者の方々の参入意向の把握や、民間活力導入にあたっての条件等の整理を行うためのご意見をいただくために実施するものです。

(3) 調査の方法

本調査は、マーケット型サウンディング調査で実施します。

まず、民間事業者からの意見や提案をアンケート方式で回答いただき、その後、希望される時期に個別対話を実施します。

マーケット型サウンディング調査とは、公園等の活用検討にあたって、その活用方法について民間事業者等から広く意見や提案を求め、対話を通して市場を把握する調査のことです。

(4) 調査の対象者

自らが主体的に事業を実施する意向のある民間事業者(NPO 法人その他団体を含む)
またはそのグループ

※業種・業態を問いません

2 千葉公園再整備の方向性について



(1) 千葉公園再整備の方向性について

別添資料

千葉公園の再整備に向けて、千葉公園の「あるべき姿」や「めざすべき将来像」を整理し、「再整備の方向性」や「それに対する取組例」、また「優先して検討すべき事項」や「再整備後のゾーニング」の概要を示したものを公表しています。詳細は、別添資料 (http://www.city.chiba.jp/toshi/koenryokuchi/ryokusei/documents/siryou_cp.pdf) をご確認ください。

なお、2019年5月7日まで同資料にて市民意見の募集を行っています。今後、本調査を含めた意見等をまとめ、マスタープランに反映していく予定です。

(2) 進行中のプロジェクト①【(仮称)千葉公園ドームの整備】

千葉競輪場リニューアル事業

- ✓ 民間事業者による多目的スポーツ施設「(仮称)千葉公園ドーム」の整備・所有・運営
- ✓ (仮称)千葉公園ドームにおける(仮称)250競輪による競輪事業の運営
- ✓ 現千葉競輪場施設の市負担による解体・除却
- ✓ 千葉競輪場敷地のうち国有地部分について市が取得
⇒事業者からの事業提案を審査し、日本写真判定(株)を事業者に決定
- ✓ 2020年度 供用開始予定

〈事業者の事業提案内容〉

➤ 施設整備イメージ

コンセプトデザイン	株式会社坂茂建築設計
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ RC 構造（一部他構造）、ドーム屋根、地上3階・地下1階 ・ 屋内に自転車競技の国際規格に準拠した周長250mの木製トラックを配置 ・ 観客席数（常設）約3,000席 ・ レストラン、カフェ、ショップを設置
整備費用	70億円（概算）

➤ 施設において実施する事業

(仮称)250競輪等の競輪事業運営	※千葉市から包括委託を受けて実施
競輪事業運営以外の事業 ※事業者からの提案内容であり、詳細については今後の協議等を通じて決定	<ul style="list-style-type: none"> ■ 自転車スポーツ関係 <ul style="list-style-type: none"> ・ 国際、国内大会の開催 ・ アカデミー（サイクルスポーツ教室）の運営 ・ 走路開放イベントの開催 など ■ 自転車スポーツ以外 <ul style="list-style-type: none"> ・ 他のスポーツでの利用（eスポーツ、ドローンスポーツなど） ・ 音楽ライブ等興行での利用 ・ 各種展示会等での利用 など

▶ イメージパース

参考：千葉競輪場リニューアル 記者発表資料（平成 30 年 2 月）

（仮称）千葉公園ドーム外観イメージ



（仮称）千葉公園ドーム内観イメージ



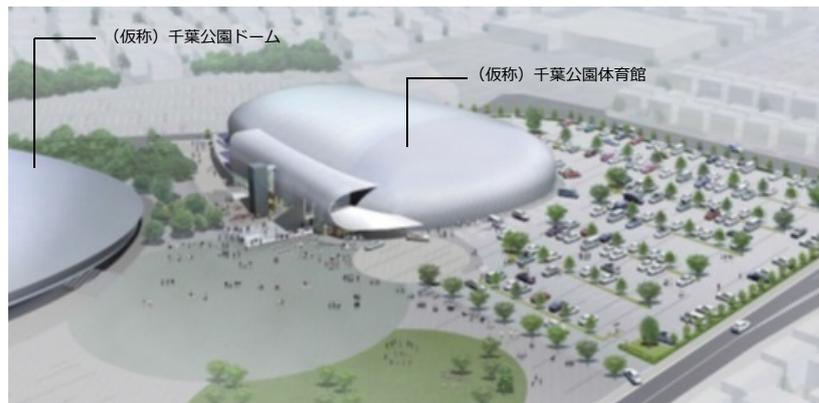
（イメージ画像提供：日本写真判定株）

（3）進行中のプロジェクト②【（仮称）千葉公園体育館の整備】

（仮称）千葉公園体育館の整備

- ✓ スポーツ施設の集約再整備
千葉公園体育館・千葉市武道館・千葉市中央コミュニティセンターのスポーツ施設を集約化
- ✓ 新施設の整備方針
「するスポーツ」に対応できる施設：本市の競技スポーツの拠点
「観るスポーツ」に対応できる施設：市民スポーツやパラスポーツ観戦の拠点
「ささえるスポーツ」に対応できる施設：スポーツを通じた市民交流の拠点
人と環境にやさしい施設：ユニバーサルデザイン対応、経済性・維持管理に配慮した施設
災害時の避難所として機能する施設：地域防災の拠点としての必要機能を備えた施設
- ✓ 設計コンセプト
 - 1.千葉公園のスポーツ活動・交流の拠点施設
 - 2.様々なスポーツニーズに対応する合理的な施設づくり
 - 3.周辺環境に調和する景観づくり
- ✓ 2022 年度 供用開始予定

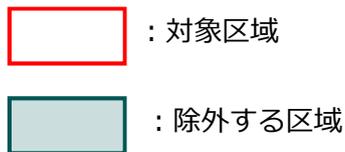
（仮称）千葉公園体育館の鳥瞰イメージ



3 調査内容

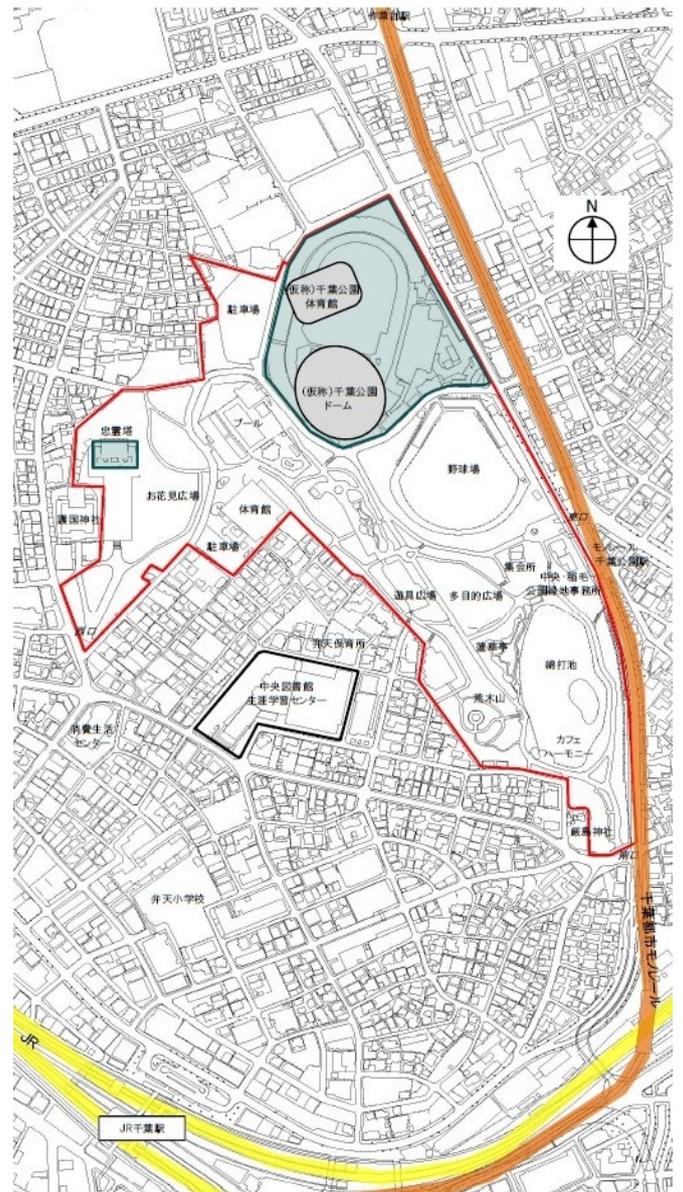
(1) 対象区域

本調査は【千葉公園全域】を対象とします。
ただし、既に進行している事業区域
【(仮称)千葉公園ドーム及び
(仮称)千葉公園体育館の建設地】は
除きます。(右図参照)



(2) 対象区域の概要

- ・所在地 : 千葉市中央区弁天3丁目1ほか
- ・公園種別 : 総合公園
- ・面積 : 約21ha (現競輪場敷地を含む)
※都市公園区域は約16ha
- ・区域区分 : 市街化区域
- ・用途地域 : 第一種住居地域
- ・建ぺい率 : 60%
- ・容積率 : 200%
- ・高度地区 : 第一種高度地区 (20m)



(3) 提案いただく内容

「2千葉公園再整備の方向性について」で示した「再整備の方向性」等を前提に、以下の項目についてご意見等をお聞かせください(アンケートシート及び個別対話)。さらに、具体的な提案事業がありましたら、合わせてお聞かせください。

①「千葉公園再整備の方向性について」に対するご意見・ご要望

→民間事業者の視点で、再整備の方向性について、さらなる魅力的な取組み等のご意見をお聞かせください。

②民間収益事業(自主運営事業)の可能性と想定される事業内容

→「施設の整備・運営」、「イベント等のソフト事業」、「既存施設の利活用」など、公園内での事業の可能性や具体的な内容をお聞かせください。

③事業スキームの方向性

→想定される主な事業スキームは以下のとおりです。

このような事業スキームで事業公募するにあたってのご意見、ご要望をお聞かせください。

制度・方式	指定管理者制度	PFI 方式	設置・管理許可制度	Park-PFI 方式
根拠法	地方自治法	PFI 法	都市公園法	都市公園法
期間	法的制限なし (概ね 3~5 年)	法的制限なし (概ね 10~30 年)	上限 10 年 (更新可)	上限 20 年
概要	指定管理者は、地方公共団体から指定管理料を受け、都市公園及び都市公園内の施設を運営できる。なお、自主事業として別途許可を受けて収益事業を提案・実施できる。	事業者は公園管理者との PFI 事業契約に基づき、公共施設の設計、建設、管理運営について長期包括的に実施できる。	事業者は公園管理者へ使用料を支払い、都市公園内にて、収益施設等を設置・管理運営できる。	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。

④千葉公園全体の一体的な管理運営の可能性

→民間収益施設だけではなく、公共部分を含めた一体的な管理運営など、効率的で質の高い管理運営の可能性について、ご意見、ご要望をお聞かせください。

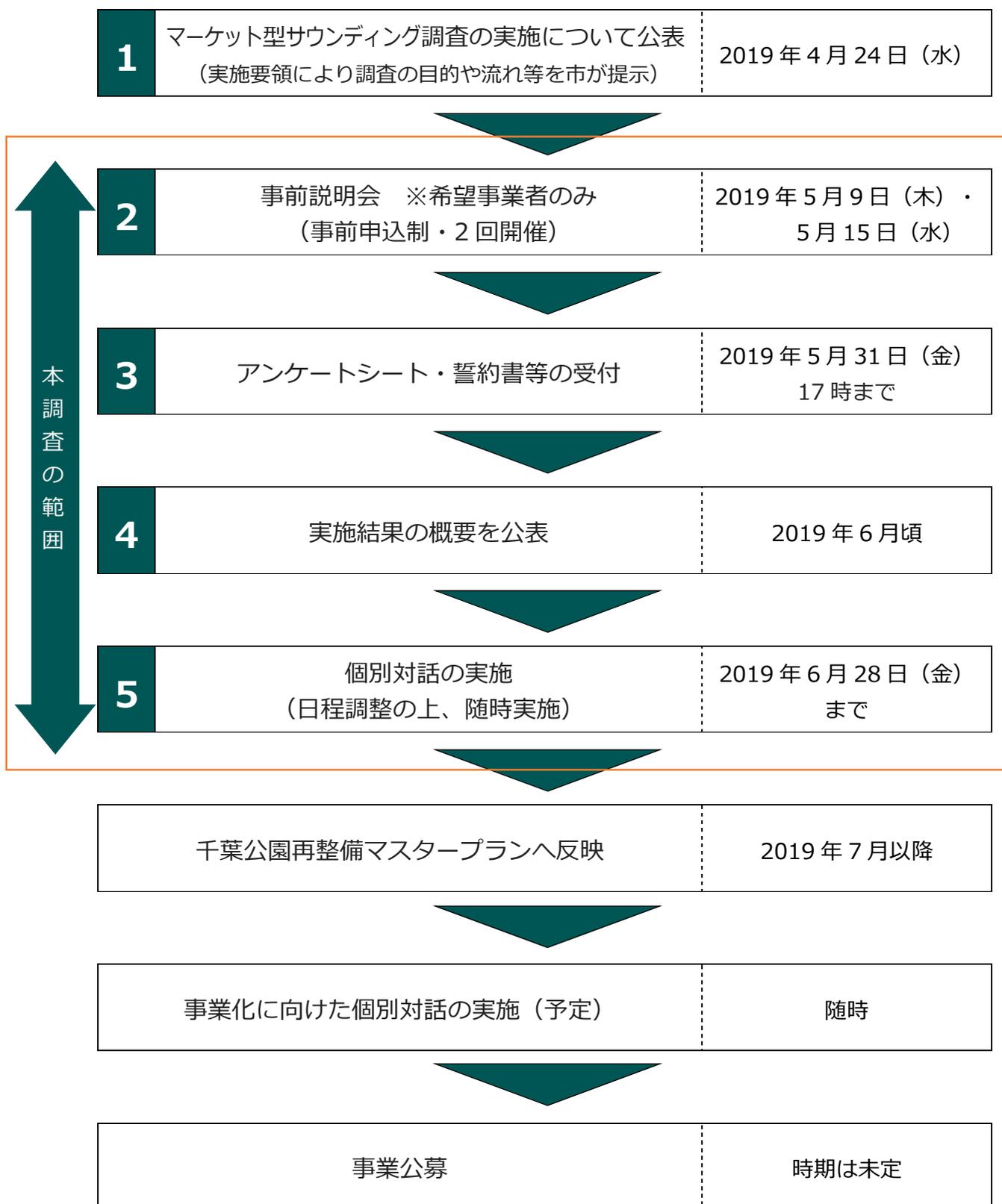
なお、一体的な管理運営には、(仮称)千葉公園ドーム及び(仮称)千葉公園体育館の管理運営は含みません。

⑤千葉公園再整備の事業スケジュールに対するご要望

→民間収益事業の事業化時期や、再整備事業全般の整備スケジュールについてのご要望をお聞かせください。

4 調査の進め方

本調査は、下記の流れに沿って進めていきます。



5 事前説明会（事前申込制）

（1）説明会の開催主旨

本調査の趣旨や内容について多くの方々にご理解いただけるよう、実施方法等に関する事前説明会を開催します。

当日は、1時間程度、調査概要や対話の実施方法、「再整備の方向性について」の概要について説明します。質疑応答の時間も設けますので、ご不明な点がございましたらお気軽にご相談ください。

なお、説明会終了後、同会場にて参加者同士の交流・連携を目的とした意見交換会を実施します（30分程度）。参加費無料ですので、こちらも是非ご参加ください。

- ※ 事前説明会への出席は、調査参加の必須条件ではございません
- ※ みなさまから寄せられた質問及び本市の回答は、ホームページ上で公表します

（2）説明会の開催日時・場所

回	月日	時間 ^{注1}
1回目	2019年5月9日（木）	10時～11時30分
2回目	2019年5月15日（水）	13時30分～15時

注1 上記時間は意見交換会の時間を含みます。

※開催場所は、決まり次第、お知らせいたします。

（3）参加人数

参加人数は、1団体につき2名までとさせていただきます。

（4）事前申込先

参加をご希望される方は、下記期日までに必要書類をEメールにてご提出ください。

Eメールアドレス（緑政課）	ryokusei.URP@city.chiba.lg.jp
メール標題	【○回目事前説明会 参加申込】としてください
提出書類	様式1：事前説明会参加申込書 ※質問がある場合は申込書の自由記述欄にご記入ください
申込締切	1回目：2019年5月7日（火）12時まで 2回目：2019年5月10日（金）12時まで

6 提案募集（アンケートシート等の受付）

意見・提案等をアンケート方式で提出していただきます。募集期間内に、下記まで必要書類をご提出ください。

※ アンケートシート等が未提出の場合は、個別対話を行うことができません

（1）募集期間

2019年4月24日（水）～2019年5月31日（金） 17時まで（必着）

（2）提出書類

- ・ 様式2：アンケートシート 1部（郵送又は持参の場合）
- ・ 様式3：応募に関する誓約書 1部
- ・ 提案書（任意提出、様式は自由） 5部

（3）書類提出方法

- ・ 郵送又は持参
- ・ アンケートシート及び誓約書はEメール^{注2}でも受付可

注2 誓約書をEメールで提出する場合、押印したものをPDF形式でご提出ください。

<Eメールで提出する場合>

Eメールアドレス（緑政課）	ryokusei.URP@city.chiba.lg.jp
メール標題	【アンケートシート】としてください

<郵送で提出する場合>

宛先	千葉県 都市局 公園緑地部 緑政課 活用推進班 〒260-8722 千葉県中央区千葉港2番1号 千葉中央コミュニティセンター9階
----	---

7 対話（個別実施）

アンケートシート及び提案書（任意）に基づき、1事業者あたり1時間～2時間を目安に対話を実施します。

対話実施の日時については、希望された時期に本市から記載の連絡先にご連絡し、日程調整のうえ、個別に対話を実施します。（時間帯は9～17時の間で調整いたします）

（1）実施期間

2019年6月28日（金）までの間

※調査期間以降も、希望された時期に随時実施いたします

（2）実施場所

会場は、日程とともにご連絡いたします。

（3）参加人数

参加人数は、1団体につき5名までとさせていただきます。

（4）持参するもの

対話に必要な資料（画像、動画等 ※パソコンの持ち込み可）

※提案資料及び補足資料の持参・提出は必須ではありません

※上記資料が電子媒体の場合は、CD-ROM等の提出をお願いします

8 留意事項

(1) 対話内容及び参加等の取扱い

- ・対話内容は、今後の事業公募等の参考とさせていただきます。ただし、事業公募は周辺地域・関係者等との調整が必要なことから、必ずしも公募内容への反映を約束するものではありません。
- ・調査への参加実績は、事業公募時における評価の対象とはなりません。また、提出されたアンケートシート、提案書類等の返却は行いません。
- ・調査目的から逸脱していると考えられる提案があった場合は、対話を希望されても、書面調査のみとさせていただきますことがあります。

(2) 対話等に係る費用負担

- ・アンケートシート、提案書（任意）の作成や対話参加に係る費用については、参加者の負担となります。

(3) 追加調査への協力

- ・必要に応じて追加対話（メール等を含む）を行う場合もありますので、ご協力をお願いします。

(4) 実施結果の公表

- ・事前に参加者に内容確認の上、調査結果の概要をホームページ等で公表します。
- ・参加者の名称及び企業のノウハウに係る内容は公表しません。

9 参加除外条件

応募者が次のいずれかに該当する場合は、対話の対象者として認められませんので、予めご了承ください。

- (1) 会社更生法（平成14年法律第154号）の規定により、更生手続開始の申立てをしている場合。
- (2) 民事再生法（平成11年法律第225号）の規定により、再生手続開始の申立てをしている場合。
- (3) 千葉県暴力団排除条例（平成24年6月28日条例第36号）に基づく入札等除外措置を募集期間から対話実施の日までにおいて受けている場合。また、事業者、事業者の役員又は従業員（以下、「事業者関係者」という。）が過去から現在にかけて暴力団、暴力団員、暴力団関係者、総会屋その他の反社会的勢力（以下、「反社会的勢力」という。）でなく、事業者関係者が反社会的勢力に対し、出資、貸付、資金提供等の便宜を図ったり、自ら意図して交際したり、維持・運営に協力若しくは関与したことがある場合。
- (4) 法人税、消費税及び地方消費税などの税金を完納していない場合、都市計画法などに法令違反がある場合。

10 お問い合わせ先

みなさまの対話参加を後押しできるよう、丁寧なサポートを心掛けておりますので、実施要領の内容や提案の考え方について不明な点、ご質問がありましたら、お気軽にお問い合わせください（電話、ファックス、Eメールいずれも可能です）。

【担当】 千葉県 都市局 公園緑地部 緑政課 活用推進班

所在地 : 〒260-8722 千葉県中央区千葉港2番1号

千葉中央コミュニティセンター9階

電話 : 043-245-5789

ファックス : 043-245-5885

Eメール : ryokusei.URP@city.chiba.lg.jp