

千葉県立幕張海浜公園
マーケット型サウンディング調査
～幕張新都心のまちづくりと一体となった公園の魅力向上に向けて～

実施要領

※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、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。

千葉市
都市局公園緑地部
緑政課

1 調査の概要



(1) 幕張海浜公園の概要

幕張海浜公園は、国際業務都市である幕張新都心の中心に位置し、貴重な緑の創出、国際交流の場などの役割が期待される「緑と海と街が魅力的に融合するシティパーク」がテーマの約70ヘクタールの広域公園です。また、災害等発生時の「広域避難場所」に指定され、地域防災拠点としての役割も担っています。

園内は、A～Gの7ブロックから構成され、主要施設に、大芝生広場や花時計、わんぱく広場、日本庭園「見浜園」、ZOZOマリンスタジアムなどがあります。

海側のD・Eブロックでは、今後「(仮称)JFAナショナルフットボールセンター」の完成が予定されています。

(2) 調査の目的

幕張海浜公園は、JR海浜幕張駅と海辺、住宅を結ぶ動線上に位置し、本市の海辺のランドデザインの推進や海辺を生かした都市アイデンティティの確立を図る上で、非常に重要な立地にあります。また、幕張新都心は、MICEやインバウンドなど本市の都市ブランド向上を図る上で大きな可能性を秘めたエリアであり、幕張海浜公園はその代表施設の一つでもあります。

本調査では、幕張海浜公園の持つポテンシャルを最大限に発揮させ、国内外から訪れる観光客の呼び込みや日常的な公園利用の促進、幕張新都心の賑わい創出・回遊性向上など、より魅力的なまちづくりを推進できるよう、民間事業者による公園活用の可能性について、幅広く市場調査することを目的とします。

(3) 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

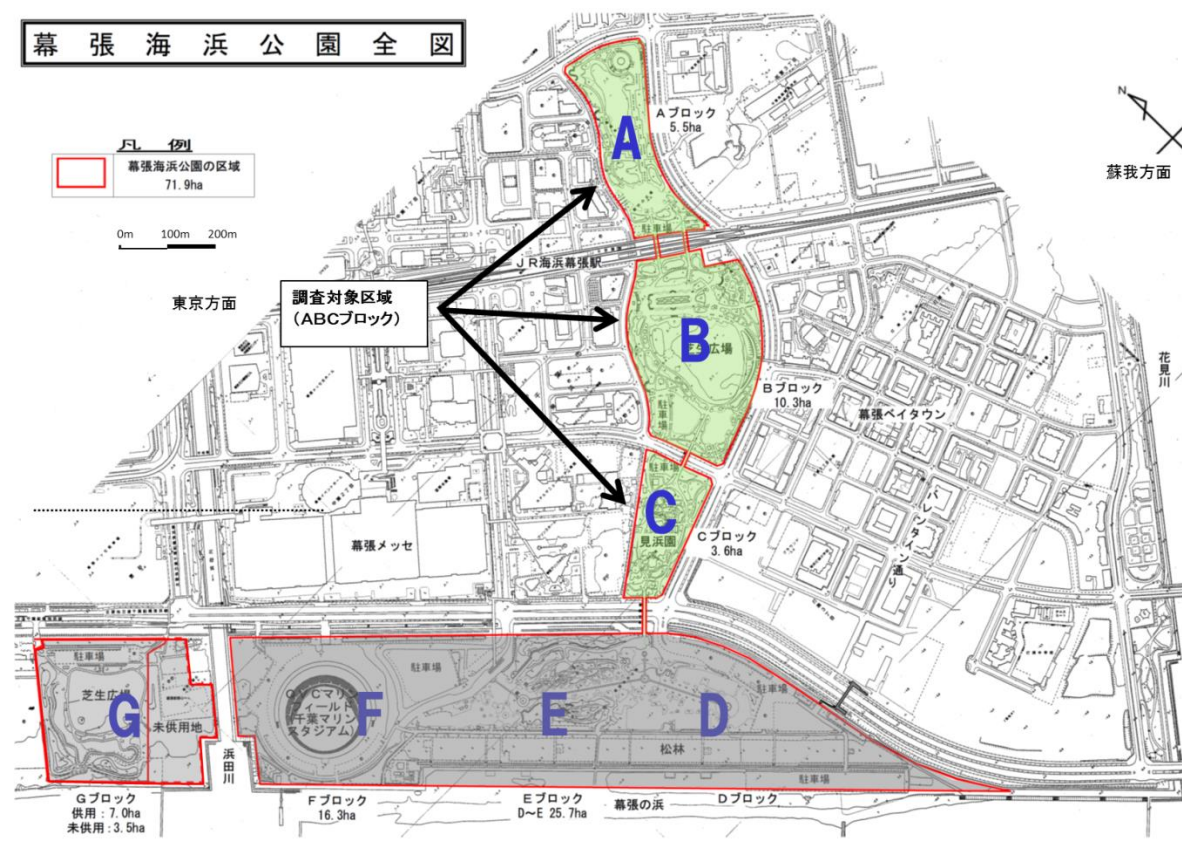
※業種・業態を問いません

2 調査内容



(1) 対象区域

A B Cブロックを本調査の対象区域とします（D～Gブロックについては対象区域外となります）。



(2) 対象区域の概要

- ・所在地 : 美浜区ひび野2-116
- ・公園種別 : 広域公園
- ・面積 : 68.4ha (Aブロック:5.5ha、Bブロック:10.3ha、Cブロック:3.6ha)
- ・区域区分 : 市街化区域
- ・用途地域 : 第二種住居地域
- ・建ぺい率 : 60%
- ・容積率 : 200%
- ・高度地区・最高高さ : 第一種高度地区 (31m)

(2) ブロック別配慮事項

	面積	配慮事項
共通	19.4ha	・周辺地域（民間施設、住宅等）の理解、参画の推進 ・幕張新都心の回遊性、賑わいの創出 ・ブロック間の往来促進 ・開かれた公園空間づくり
A	5.5ha	・JR海浜幕張駅～若葉住宅地区間の動線改善
B	10.3ha	・大芝生広場を活かした賑わいづくり ・JR海浜幕張駅～幕張ベイタウン間の動線改善
C	3.6ha	・見浜園、松籟亭の利活用 ・日本文化の発信 ・B～Dブロックをつなぐ動線改善

※ 整備時のコンセプトは別添参考を参照

(3) 事業提案を求める内容（以下を全て満たすもの）

- ①提案者自らが主体となって実施するもので、「1（3）調査の目的」の趣旨及び「2（2）各ブロック配慮事項」を踏まえ、民間ノウハウを活かした賑わい施設の整備・公園改修、公園運営、イベントなどの提案。
- ②事業収益により、継続的な事業運営及び公園の管理運営等に還元できる事業スキームを前提とした提案。
- ③A～Cブロックを事業区域とした提案。事業区域はA～Cブロック全域でも各ブロックの一部区域でも構いません。なお、事業区域を立体的（上空及び地下空間等）に活用した提案も可能です。

(4) 想定する事業方式

提案者の負担で実施可能な提案とします。（以下①～③のいずれか、またはその組み合わせ）

- ①施設の整備・運営（民設民営）
- ②施設の整備・運営（民設民営＋一部公共施設※ 例：公募設置管理制度（Park-PFI））
- ③パークマネジメント・イベントなど（施設整備を伴わないもの）

※民間施設周辺の整備費の一部を市が負担することで、より効果を高められる場合のみ、市の負担を提案に含めることができます。

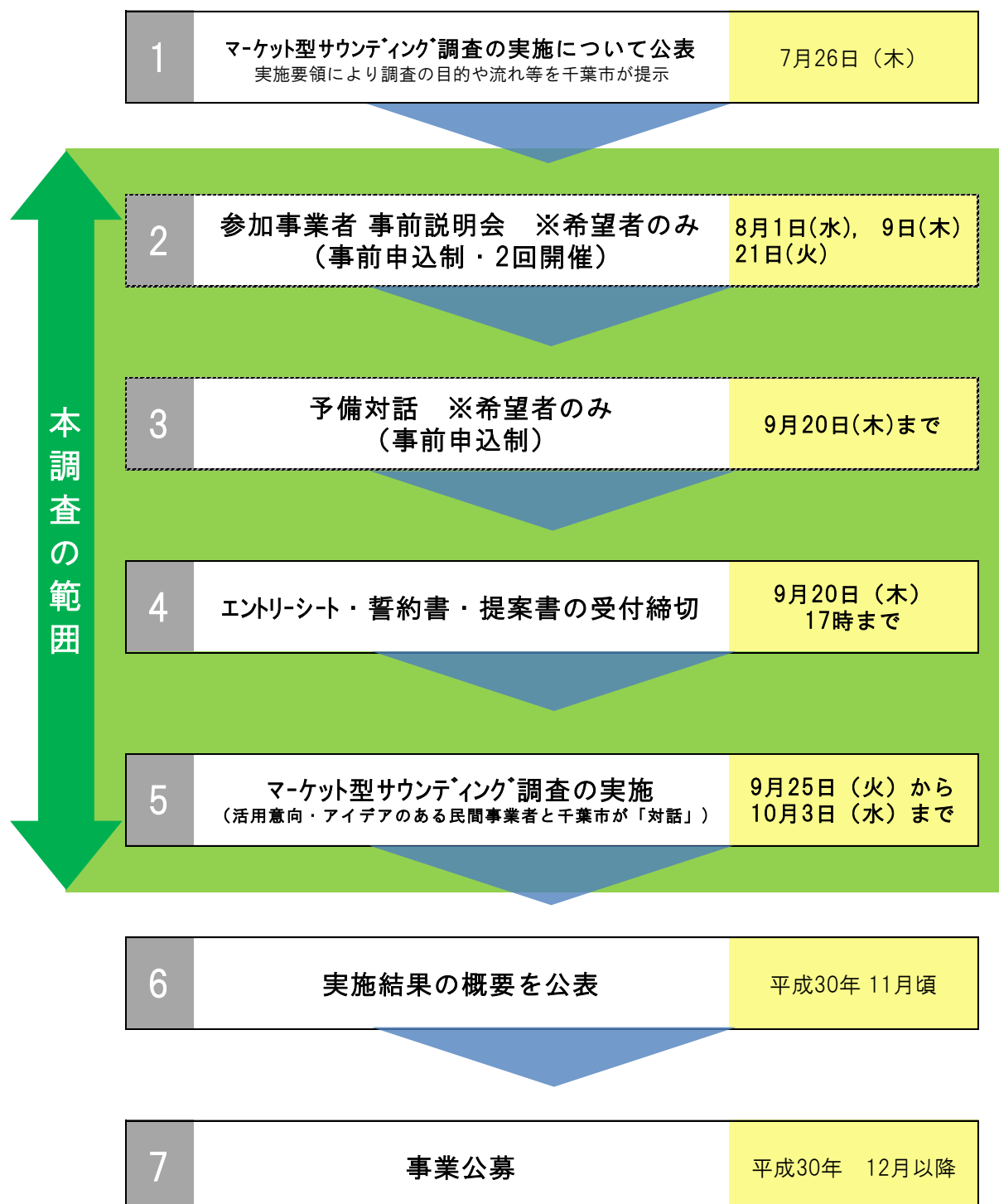
(5) 提案項目（①～⑦は必須）

- ①現状分析（幕張海浜公園の現状を踏まえた事業のねらい）
- ②事業内容（事業スキーム、利用料金、収支計画、想定される効果など）
- ③事業区域（できるだけ詳細なもの）
- ④公園サービスの向上内容（維持管理、施設リニューアル等）
- ⑤利用者層及び集客範囲・集客予定人数

- ⑥使用料（無料かつ誰でも利用・参加できるものは不要）
- ⑦事業期間・スケジュール（事業期間の目安は最大２０年間）
- ⑧ナイトタイムエコノミーに関する内容

＜参考＞公募設置管理制度（Park-PFI）については、国土交通省ホームページに記載の「都市公園の質の向上に向けたPark-PFI活用ガイドライン」をご参照ください。
〈URL〉 <http://www.mlit.go.jp/common/001197545.pdf>

2 調査の進め方



3 事前説明会（事前申込制）



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、実施方法等について、事前説明会を開催します。

当日は1時間程度、調査概要や提案書、対話の実施方法等について説明します。質問時間もありますので、ご不明な点がございましたらお気軽にご相談下さい。

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（1時間程度）。参加費無料ですので、こちらも是非ご参加下さい。

- ※ 事前説明会への出席は、調査参加への必須条件ではありません
- ※ 皆様から寄せられた質問及び本市の回答は、HP上で公開いたします

（1）説明会の日時（意見交換会の時間を含みます）

1回目	平成30年8月	1日（水）	13：30～15：30
2回目	平成30年8月	9日（木）	13：30～15：30
3回目	平成30年8月	21日（火）	10：00～12：00

（2）開催場所

千葉市中央区千葉港2-1

- 1回目 千葉中央コミュニティセンター8F 「千鳥・海鷗」
- 2回目 千葉中央コミュニティセンター9F 「93会議室」
- 3回目 千葉中央コミュニティセンター8F 「千鳥・海鷗」

※お車でお越しの場合は市役所駐車場をご利用下さい。

（3）参加人数

参加人数は1団体2名までとさせていただきます。

（4）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	【〇回回事前説明会申し込み】として下さい。
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入欄にご記入ください）

申 込 締 切	1 回 目	平成 3 0 年 7 月 3 0 日 (月) 1 7 : 0 0 まで
	2 回 目	平成 3 0 年 8 月 7 日 (火) 1 7 : 0 0 まで
	3 回 目	平成 3 0 年 8 月 1 7 日 (金) 1 7 : 0 0 まで

4 提案募集（エントリーシート等の受付）



対話への参加をご希望される場合には、エントリーシート、誓約書及び提案書の提出が必要となります。募集期間内に、下記まで必要書類をご提出ください。

※ エントリーシート等が未提出の場合は、対話を行うことができません

（１） 募 集 期 間

平成３０年７月２６日（木）～平成３０年９月２０日（木）１７時まで（必着）

（２） 提 出 書 類（記入漏れのないようにお願いします）

- ・ 様式２「エントリーシート」※１ １部（郵送・持参の場合）
 - ・ 様式３「誓約書」 １部
 - ・ 提案書（任意様式）※２ ５部
- ※１ 「提案概要」については、締切日まで再提出可能です。
- ※２ 「２（５）提案項目」の①～⑦を必ず記載してください。

（３） 書類提出方法

- ・ 郵送又は持参
- ・ エントリーシート及び誓約書はＥメール※でも受付可

※誓約書をＥメールで提出する場合、対話時に原本をご提出ください。

○Ｅメールで提出の場合

Ｅメールアドレス（緑政課）	ryokusei.URP@city.chiba.lg.jp
メー ル 標 題	【エントリーシート】としてください。

○郵 送 で 提 出 の 場 合

宛 先	千葉市都市局公園緑地部緑政課企画調整班 宛て 〒260-8722 千葉市中央区千葉港１番１号
--------------------------	--

5 対話（アイデア及びノウハウ保護のため、個別に行います）



提案書に基づき、1事業者当り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、提案募集の期間終了後2日以内を目途に、本市から記載の連絡先にご連絡します（時間帯は9～17時の間で調整いたします）。

※対話は内容により、複数回行う場合があります。

（1）実施期間

平成30年 9月25日（火）～平成30年10月3日（水）

※申込多数の場合、上記以外の日程となる場合があります。

（2）実施場所

千葉中央コミュニティセンター内（お伝えした日時に緑政課までお越し下さい。）

千葉市中央区千葉港2番1号 千葉中央コミュニティーセンター9F

※ 会場は日程と共にご連絡いたします。

（3）持参するもの（無くても可）

提案書の補足資料（画像、動画等 ※パソコンの持ち込みも可です）

説明資料が電子媒体の場合は、CD-ROM等の提出をお願いします

（4）対話内容

提案書に記載された内容のうち、主に「募集要項P3 2（5）提案項目①～⑧」について、ご意見・ご提案をお聞かせください。

■予備対話の実施について ※希望者のみ（任意）

希望される事業者に対して、エントリーシートに基づく予備対話を30分程度実施いたします（シートの「事業概要」欄は、仮の段階でも構いません）。

募集内容の確認やご質問などがありましたら、お気軽にご参加ください。

留意事項

- ・ エントリーシート及び誓約書を平成30年9月7日（金）までに提出された事業者が対象となります。（シートの予備対話希望欄へのチェックを忘れずにお願いします。）
- ・ 日程調整の都合上、希望される予備対話日の1週間前までに提出をお願いします。

※予備対話を踏まえ、エントリーシートの「提案概要」欄を再提出することも可能です。
提案検討に是非ご活用下さい。

6 留意事項（必ずご覧のうえ、ご参加ください）



（１） 使用料・利用料金・建ぺい率について

- ①有料事業に伴う民間施設の設置及び有料イベントを実施する場合、所定の使用料を支払う必要があります。使用料の額は下記のとおり。
 - ・民間施設の設置・イベント開催に伴う使用料は「千葉県使用料及び手数料条例第三条第二項（別表第二）」に定める額以上。
- ②既存有料施設（駐車場及び見浜園・松籟亭）の利用料金は下記のとおり。
 - ・「千葉県立都市公園条例第十四条の七第三項（別表）」に定める額の範囲内。
- ③公園内の建ぺい率は「千葉県立都市公園条例第三条の二」に定める値とします。

（２） 駐車場管理を含む提案内容について

提案内容に既存駐車場の管理を含む場合、下記が条件となります。

- ①A～Cブロック全ての駐車場管理を提案に入れること。
- ②下記業務を提案内容に含めること。
 - ・パークセンターの運営（A～Cブロック全ての問合せ窓口）
 - ・Cブロック全域の管理運営（見浜園・パークセンター等、ブロック内全施設対象）
 - ・A Bブロック一部施設管理（施設内容は別添【維持管理基準等】参照）
 - ・A～Cブロック巡視及び警備
 - ・本公園の情報発信（ホームページ作成・運営、パンフレット作成など）
 - ・詳細については別添【維持管理基準等】のとおり

（３） 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、提出されたエントリーシート、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、書面調査のみとさせていただきます。

（４） 提案募集、並びに対話に係る費用負担

- ・提案書作成及び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。

（５） 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。

(6) 実施結果の公表

- ・ 事前に参加者に内容確認の上、対話の結果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。

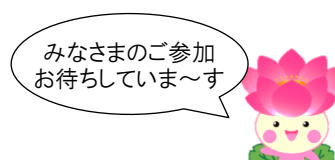
7 参加除外条件



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、予めご了承下さい。

- (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) 千葉市暴力団排除条例(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。

8 その他 ご質問&お問合せ先



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、お気軽にお問合せください(電話、FAX、E-mailいずれも可能です)。

連絡先:千葉市都市局公園緑地部 緑政課 企画調整班

所在地:〒260-0026

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:043-245-5774

FAX:043-245-5885

E-mail: ryokusei.URP@city.chiba.lg.jp