

幕張海浜公園マーケット型サウンディング調査 質問回答

千葉市 緑政課
質問回答更新日: 8月28日

	質問日	該当箇所	質 問	回 答
1	7月28日	P9 6 留意事項 (2)	実施要領の6 留意事項に、「駐車場管理を含む提案内容について」とありますが、あるブロックに駐車場を新設する場合においても、他のブロックの駐車場も管理する必要がありますか？	A～Cブロックの既存駐車場とは別の場所に、新たに駐車場を設置する場合は、既存駐車場の管理を提案に含める必要はありません。
2	7月28日	-	PFIの場合、入札資格が必要となりますか？	P-PFIの活用の有無や、どのような手法・内容で事業公募するかは、サウンディング調査の結果を踏まえての検討となるため、公募時の参加要件については、現時点で未定です。
3	7月30日	P9 6 留意事項 (1)	・実施要領のP9の6留意事項(1)使用料・利用料金・建蔽率について、「千葉県使用料及び手数料条例第三条第二項(別表第二)」に定める額以上と記載があり、ホームページを検索し見つけましたが、解釈に不明な点があります。 もう少しわかりやすいものはありますか？	本市では、事業公募時に使用料の額を提案いただくことを検討しており、調査の中で、額の考え方について意見交換したいと考えております。このため、「使用料及び手数料条例に定める額以上」としているものです。 なお、「使用料及び手数料条例」の抜粋を別添のとおり作成しましたので、ご活用下さい。
4	8月1日	-	幕張海浜公園ABCブロックの利用者数及び駐車場の利用台数を教えていただきたい。	資料をご希望の場合は個別にご提供させていただきますので、お問い合わせください。
5	8月1日	P3 2 調査内容 (2)	建物を建てる場合、どこで場所であれば可能でしょうか？ 例)芝生の上に建てることはできますか？ 何もない敷地上に建てることはできますか？	「ブロック別配慮事項」を踏まえた場所であれば、ご提案いただけます。
6	8月1日	P9 6 留意事項 (1)	建物を建てた場合の地代はいくらでしょうか？	千葉県の「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(公園施設を設置する場合:月額145円/㎡)以上でご提案下さい。
7	8月1日	-	公園内納品車の往来は可能でしょうか？	来園者へ配慮していただければ、園路の通行は可能です。

	質問日	該当箇所	質 問	回 答
8	8月1日	P9 6 留意事項 (1)	千葉市へ上納する月ごとの金額設定はどうすればいいのでしょうか(手段、方法、額など)	民間施設の設置・イベント開催に伴う使用料は千葉県の「使用料及び手数料条例第三条第二項(別表第二)」に定める額以上でご提案下さい。 使用料の納付は、通常、1回／年の事前納付を基本としておりますが、詳細については現在未定です。
9	8月1日	-	県立幕張海浜公園の公園管理者は千葉県だと思いますが、2019年4月からの幕張海浜公園ABCブロックの維持管理は千葉市が行うということでしょうか。	2019年4月から千葉市が管理する方向で千葉県と協議しています。
10	8月1日	-	千葉市が管理するという千葉県との協議が全て不調となった場合、今回の事業提案は白紙ということでしょうか。	千葉市が幕張新都心のまちづくりのために幕張海浜公園を活用(管理含む)していくことについては、千葉県も方向性を了解しています。ご提案いただいた事業提案については、実現できるよう、千葉県としっかり協議していきます。
11	8月1日	-	2019年4月から民間事業者による事業開始が困難な場合、事業開始までの間の維持管理についても提案する必要はあるのでしょうか。	2019年4月から事業開始までの期間については、千葉市が業務委託等により維持管理していく予定です。
12	8月2日	-	県立公園に対して千葉市がこのようなマーケット型サウンディング調査を実施する経緯や目的、今後の展望や期待することがあればご教示ください。(公園の維持管理運営が千葉市へ移管されたものと理解してよろしいでしょうか。)	公園管理者は千葉県ですが、サウンディング調査は千葉市が幕張海浜公園の活用に主体的に関わり、幕張新都心地区の賑わい創出・回遊性向上など、より魅力的なまちづくりを推進することを目的としています。千葉県との協議の結果、今回の調査実施が実現したものです。なお、2019年4月から千葉市が事業の実施や管理・運営を行う方向で千葉県と協議しています。
13	8月2日	-	新都心の商業エリアには、大型の複合商業施設や宿泊施設等が多くみられます。本件事業推進にあたり、周辺の民間事業者とのこれまでの協議内容や懸案事項、要望事項等がありましたらご教示ください。また、周辺の商業施設の事業者と連携するエリアマネジメント組織等が存在しましたら、その活動内容をご教示ください。	県立公園を活用したまちづくりについては、今回のサウンディング調査で取り組みを始めた段階であり、周辺の民間事業者や地域住民からの具体的な意見・要望はこれから伺っていく予定です。 幕張新都心で活動する主な組織として、地域の企業・団体等で組織される「幕張新都心まちづくり協議会(MMK)」等があり、環境活動等を行っています。 また、BCブロック東側の住民、就業者又は自治会等で組織された「幕張ベイタウン協議会」は、幕張ベイタウンの対外的な窓口として、情報の提供や意見の交換等を行っています。

	質問日	該当箇所	質 問	回 答
14	8月2日	-	現在、本公園は指定管理者により管理運営が行われております。本件調査の対象となる施設の整備・運営、パークマネジメント・イベントを民間事業者が実施する場合、指定管理者との連携が求められます。一体的な公園の賑わい創出や回遊性の向上を実現するため、事業期間の異なる指定管理者(5年)と民間事業者(最大20年)の連携について、千葉市の考え方をご教示ください。	現指定管理の契約期間は2019年3月までとなっており、2019年4月以降は千葉市と民間事業者が連携して事業や管理(業務委託含む)を実施できるよう、千葉県と協議中です。このため、次期の指定管理は募集しないこととなっております。
15	8月9日	事前説明会 資料 P19	Cブロックについて、「インバウンドや観光面でのさらなる活用が期待」とありますが、インバウンドや観光面での魅力を高めることについて、近隣住民の考え方はどのようなものでしょうか。	見浜園は、インバウンドや観光面での利用、日本文化の情報発信が目的であるため、その目的の範囲内であれば、理解していただけると考えています。
16	8月9日	事前説明会 資料 P22	※の部分「周辺整備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提案可能です」は、①～③のどの事業方式に対してなのか。	「②施設の整備・運営(民設民営＋一部公共施設)」に対しての注記です。①施設の整備・運営(民設民営)及び③パークマネジメント・イベントなど(ソフト事業)に対して市の負担を提案することはできません。民間施設周辺の一般利用者が利用する公園施設を整備する場合のみ、公共部分を市の負担として提案に含めることができます。
17	8月9日	事前説明会 資料 P28	建蔽率について、公園全体(A～G)ブロックで考えるのか、各ブロック毎で考えるのか、ご教示下さい。	建蔽率は幕張海浜公園全体(A～Gブロック)でお考えください。建蔽率の上限は、「千葉県立都市公園条例第3条の2」に定める値となります。まだ建蔽率に余裕はありますが、大規模な建築物を提案される場合はお問い合わせください。
18	8月9日	-	幕張海浜公園の維持管理費について、民間事業者の事業収益からの還元だけでまかなう予定なのですか。	今回募集している①～③の事業及び事業収益(実施要領P3(4))からの還元だけでA～Cブロック全体を管理することは困難と思われるので、不足する管理内容については、千葉市が業務委託を発注することで補う予定です。
19	8月9日	P9 6留意事項 (1)	納付する使用料について、減免等の配慮はしていただけるのか。	千葉県の「使用料及び手数料条例第三条第二項(別表第二)」に定める額以上の提案が原則となりますが、公益性のある施設・イベント等については、減免等の対象となる可能性があります。詳細は、提案内容を踏まえての判断となります。
20	8月9日	-	幕張海浜公園について、現在は「県立」ですが、今後千葉市へ移管される予定はありますか。	千葉市は千葉県に対して移管を要望していますが、移管の有無及び時期については未定です。ただし、千葉市が幕張新都心のまちづくりのために幕張海浜公園を活用(管理含む)していくことについては、千葉県も方向性を了解しています。

	質問日	該当箇所	質 問	回 答
21	8月9日	P5 2調査の進め方	サウンディング調査後のスケジュールについてご教示下さい。	2019年4月より千葉市が公園の管理運営を行う方向で千葉県と協議しておりますが、今回調査している事業の開始は4月以降になると想定しています(最短のスケジュールとして、2018年12月に事業公募、2019年4月までに事業決定)。4月から事業開始までの維持管理については、千葉市が業務委託で対応する予定です。
22	8月9日	-	実際のエントリー時に、条件・縛りやルールなどあれば教えていただきたい。	事業公募時の参加条件については、今回のサウンディング調査の内容を踏まえて決定するため、現在未定です。 参考として、過去に千葉市で行われた事業公募の参加条件には、「財務審査」や、「同種事業の実績」などがあります。
23	8月21日	-	事前説明会の第1回目と第2回目の参加団体数を教えて下さい。	第1回目と第2回目を合わせて16団体です。
24	8月21日	-	幕張海浜公園の公園管理者が千葉県から千葉市へ変わるということでしょうか。今後の千葉市の立場について教えていただきたい。	今回、公園管理者が千葉市に変更される訳ではありません。手法はまだ未定ですが、2019年4月より幕張海浜公園のABCブロックを千葉市が主体的に管理する方向で千葉県と協議しています。
25	8月21日	-	事業を決定するにあたり、議会の議決を受けるようなプロセスはあるのでしょうか。	事業の決定に関して、議会の手続きを経る必要はありません。事業の実施については、千葉市と千葉県で構成される「県市連絡会議」において協議しています。
26	8月21日	事前説明会 資料 P23	事業公募の際の提案項目も今回と同じなのでしょうか。	まだ未定ですが、サウンディング調査と概ね同じような提案項目になると考えています。
27	8月21日	-	事業公募の際の評価基準について、市が重視する点はなんですか。	まだ未定ですが、事業の目的が「まちづくりの推進」ですので、それに関する内容については重視したいと考えています。 また、事業公募の評価基準については公募開始時に公表する予定ですので、詳細はその際にご確認ください。
28	8月21日	-	既存駐車場の利用実績を教えてください。	※説明会参加者には配布しておりますが、希望される場合は個別に提供させていただきますので、お問い合わせください。

	質問日	該当箇所	質 問	回 答
29	8月21日	-	海側のブロック(D～Gブロック)について、今後千葉市が管理を行う可能性はあるのでしょうか。	海側のブロックでは、現在(仮称)JFAナショナルフットボールセンターの整備が行われているため、千葉県との協議により今回の調査対象外となっています。 千葉市では千葉県に対して幕張海浜公園全域の移管を要望していますが、移管の有無及び時期については未定です。
30	8月21日	-	国外で活動している会社でも参加することは可能でしょうか。	サウンディング調査の対象者については、業種・業態等条件は有りませんので参加可能です。
31	8月21日	P9 6留意事項 (1)	公園施設を設置する場合の使用料はいくらでしょうか。 また、使用料は事業の営業時間によって変わるのでしょうか。	公園施設を設置する場合は月額145円/㎡以上の使用料をご提案ください。 この場合の使用料は施設の営業時間とは関係ありません。その他の詳細については、千葉県の「使用料及び手数料条例第三条第二項(別表第二)」をご確認ください。
32	8月21日	-	既存駐車場内に建物を建てる場合、駐車場の管理も併せて必要となるのでしょうか。	事業区域に既存駐車場区域を含める場合は、駐車場の管理も必要です。 駐車場は需要が高いため、現状の駐車台数を下回らないような提案としてください。
33	8月21日	-	駐車場の位置を既存の場所から別の場所へ変更することは可能でしょうか。	駐車場の位置を変更する提案は可能です。現状の駐車場の駐車台数を下回らないような提案としてください。 ※既存の利用者サービスを損なわないようお願いします。
34	8月21日	別冊実施要領 維持管理基準等 P1	駐車場を管理する場合、Cブロックの植栽全てを管理に含めることが条件となっていますが、ABブロックの植栽管理についても条件となるのでしょうか。	ABブロックの植栽管理は特に提案の条件としていません。 既存駐車場を事業区域に含める場合の条件等については、「別冊実施要領 維持管理基準等 P1駐車場管理の条件」をご参照ください。
35	8月21日	-	調査・公募の結果、ABブロックの植栽管理を含む事業が無かった場合、その維持管理はどのように行うのでしょうか。	提案に含まれなかった管理業務(植栽管理等)については、千葉市が業務委託等に対応する予定です。
36	8月21日	-	公募設置管理制度による建蔽率の緩和は適用されるのでしょうか。	公募設置管理制度は、公園管理者が公募することを前提とした制度です。サウンディング調査を踏まえた事業公募は公園管理者でない千葉市が行うため、公募設置管理制度の特例は適用されません。

	質問日	該当箇所	質 問	回 答
37	8月21日	P1 1 調査の概要 (1)	防災拠点としての機能と事業公募の関係はどのように考えれば良いでしょうか。	幕張海浜公園は広域避難場所に指定されており、災害時に避難できるオープンスペース(広場)機能を担っています。その機能を損なわない範囲での事業公募を考えています。
38	8月21日	-	提出する提案書について、どの程度詳細に記載すればよいのでしょうか。	できるだけ詳細なものが望ましいですが、締切日までに記載できる範囲でお願いします。なお、事業区域は具体的に明示してください。同種の事業実績がある場合には、その資料を補足資料として添付していただけると、具体性のある提案になると考えます。
39	8月21日	-	提出した提案書の内容について、対話後に内容を変更することは可能でしょうか。	対話の中で、市側から「このように内容を変更することはできませんか」といったお願いをすることも考えられます。締切日(9月20日)時点での内容が固定されるのではなく、より良い内容とするための変更は可能であり、また、市にとってもプラスと考えます。
40	8月23日	-	幕張海浜公園の建蔽率のうち、現状であと何㎡までの建築物を設置することが可能なのでしょうか。	都市公園法第四条第一項に定める建蔽率は公園全体(A～Gブロック)面積の2%で算出しますが、今回の調査対象外のブロック(D～Gブロック)で施設整備の計画もあります。このため流動的な部分もありますが、残りの目安は約5,000㎡です。 なお、都市公園法施行令第六条第一項一号に該当する場合の建蔽率は、これとは別に算出(公園全体面積の10%)されますので、3ha以上の残りがあります。
41	8月27日	参考資料 P1～P3	幕張海浜公園のA～Cブロックにある既存駐車場について、管理・運営方法を全て機械化するなど、現状とは違う方法で提案しても良いのでしょうか。	現在は、身体障害者の減免対応のため、有人対応(Cブロックで一括対応)箇所を設けておりますが、同等のサービスが維持できるのであれば、全面機械化するなど、自由にご提案いただけます。 なお、現在の管理方法は、ABブロックは機械式(事業者自らがリース契約)、Cブロックが有人式となっています。