

稲毛海浜公園検見川地区活性化施設整備運営事業者募集に関する質問回答

千葉市 緑政課
質問回答更新日:10月3日

質問日	該当箇所	質問	回答
8月19日(月) <現地説明会>	募集要項 P4	<p><建築可能面積について> 「既存の建築物の撤去を行った場合、相当面積は追加可能建築面積に上乗せできます。」となっていますが、既存の建築物の撤去を行った場合、その分の面積を事業者提案施設の上限2,000㎡に上乗して提案できるということですか。</p>	<p>そのとおりです。 既存建築物の撤去を行った場合、その分の面積を事業者必須提案施設・事業者任意提案施設のどちらであっても、上乗せすることができます。</p>
9月19日(木)	募集要項 P4,P5	<p>公園の全体敷地面積はどれくらいあるのか (資料の中に、区域面積3.2haの記載と、公園種別及び面積で830,916㎡がありますが、それぞれはどこの面積の事でしょうか。)</p>	<p>稲毛海浜公園の全体面積は、830,916㎡です。 そのうち、今回の事業提案区域(検見川地区)の面積が約3.2haです。 場所については、資料1の位置図を参照してください。</p>
9月19日(木)	募集要項 P1,P2	<p>建築可能面積の範囲内であれば、敷地内のどこに施設を建設しても問題ないのでしょうか。</p>	<p>提案に際しては、事業提案区域内であれば自由に施設を配置することができます。</p>

9月19日(木)	募集要項 P4,P5	<p>既存の建築物の除去を行った場合、相当面積は追加可能建築面積に上乗せできるとありますが、既存の建築物があった場所と同じ場所に設置する義務がありますか、それとも敷地内であれば、別の場所での設置も可能でしょうか。</p> <p>また、面積について、建築面積の上限が2,000平米となっており、この地区の容積率が200%なので、単純にいうと1建築物あたり延床面積が1,500平米の基準を守って、合計4,000平米まで建てられるという考え方で宜しいでしょうか。</p>	<p>既存の建築物を撤去した場合、同じ場所に施設を設置する必要はありません。別の場所に設置することも可能です。</p> <p>既存建築物の撤去を行わない場合、追加できる建築面積は2,000㎡を上限としますので、建築物を総二階建てとした場合、延べ床面積の合計は4,000㎡となります。(ただし、1建築物あたりの延べ床面積は1,500㎡を超えることはできません。)</p> <p>既存建築物の撤去を行った場合に限り、撤去相当面積を追加可能建築面積(2,000㎡)に上乗せできます。なお、事業提案区域内の既存建築物面積はサイクリングセンター(904.77㎡)を含め約1,120㎡です。既存建築物の位置及び面積内訳については、別添資料「既存建築物位置・面積」を追加しましたので参照してください。</p>
9月19日(木)	募集要項 P2,P5, P10,P11	<p>公園使用料についてですが、必須・任意の施設の建築面積に対して発生するという事でしょうか。それ以外の場所については、公園利用者が無料で自由に利用でき、公園機能の効果を発揮する場合は公園使用料は発生しないという認識で宜しいでしょうか。</p>	<p>公園使用料は施設の建築面積ではなく、許可区域の面積によって決定します。</p> <p>設置許可では、必須提案施設、任意提案施設に関わらず、建築物単体(建築面積)を許可区域とする場合と、専用のオープンテラス等がある場合はこれらを含めて許可区域とする場合が想定されます。</p> <p>また管理許可では上記の設置許可のケースに加え、建物内の一角を許可区域とした場合、当該面積に対して使用料を算定します。</p> <p>例)建築面積500㎡、延べ床面積900㎡の2階部分200㎡を収益施設の管理許可とした場合 1月当たりの使用料は次のとおり $200\text{㎡} \times 510\text{円} / \text{㎡} = 102,000\text{円}$</p> <p>なお、設置許可・管理許可を受けた施設については使用料が発生しますが、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認めた場合は使用料は徴収しません。</p>
9月19日(木)		<p>敷地内にある、公共トイレなどは撤去可能でしょうか。撤去が不可能な場合には、場所を変えて建て直しなどは可能でしょうか。</p>	<p>公共トイレなどの撤去は可能です。 なお、事業者による建て直しも可能です。</p>

9月29日(日)		この地区の防火・準防火地域、高さ制限、その他建築制限などはありますか。	<p>提案募集区域は、防火地域・準防火地域ではありません。</p> <p>また、高さ制限、その他建築制限については、別添資料「千葉市における建築基準法関係参考資料」を追加しましたので、参照してください。</p> <p>なお、都市計画決定内容については、千葉市ホームページ(都市計画課)から「都市計画情報検索サービス」でご確認いただけます。</p> <p>http://www.city.chiba.jp/toshi/toshi/keikaku/index.html</p>
9月29日(日)		高さ制限や建築制限等を、提案内容次第では、変更等することは可能でしょうか。例えば、稲毛海浜公園の海の景観を一番よく見せるレストランを作る為に高さを上げて建物を建築する場合、制限を変更することが可能でしょうか。	制限を超えて提案することはできません。定められた基準に従い計画してください。
9月29日(日)	募集要項 P3,P4, P10,P11	<p>設置許可と管理許可では、どのような違いがあるのでしょうか。</p> <p>設置許可とは、事業者負担で整備し、完成後、事業者が維持管理・運営を行う施設が対象とありますので、弊社で建築し、そちらを運営するという事で宜しいでしょうか。</p> <p>管理許可とは、事業者の負担で整備し、完成後、市に寄付したうえで、事業者が維持管理・運営する施設が対象。また事業者の負担で整備した区域外の周辺施設を一体的に維持管理・運営する場合は同じく対象。ということですので、弊社で建築し、その施設自体は市に寄付をし、維持管理・運営は弊社で行うという事で宜しいでしょうか。</p> <p>設置許可と管理許可では、公園の使用料に違いがありますが、どのような理由で金額に違いが出るのでしょうか。</p>	<p>設置許可、管理許可ともにそのとおりです。</p> <p>千葉市都市公園条例において、設置許可使用料については月額100円/㎡以内(公募の方法により公園施設を設置する場合にあっては月額100円/㎡に2,100を乗じて得た金額以内)、管理許可使用料については月額510円/㎡以内と定めています。</p> <p>設置許可は、都市公園施設を事業者が設置・管理する制度です。また、管理許可は、公園管理者が所有する都市公園施設を事業者が管理(大規模修繕等は本市が負担)する制度であり、制度の違いにより使用料金が異なります。</p>
9月29日(日)	募集要項 P13 基本協定書 (案) P12,P13	<p>応募に際して、本件の事業に関するSPC(特別目的会社)を設立することで応募することは可能でしょうか。</p> <p>設立時期は、本件提案が議会を通過し承認をいただいた時点で正式に設立ということになると思いますが、応募に際し設立を証明する書類の提出必要と思われます。</p> <p>もし、SPCでの応募が可能ということであれば必要書類についてもご教示ください。</p>	<p>SPC(特別目的会社)を事業者とすることを前提とした応募はできません。</p> <p>ただし、基本協定締結後、市の承諾を得た場合に限り、新たな構成員としてSPCを追加することは可能です。SPCを構成員に追加することを前提としている場合は、その旨事業提案書に明記してください。</p> <p>なお、本事業は都市公園施設の設置許可及び管理許可により施設を整備・運営していただくものであり、許可予定について、市議会への付議は行いません。</p>