

幕張海浜公園
活性化施設整備・運営事業の
募集要項

令和6年3月

千葉市都市局公園緑地部緑政課

もくじ

第1	事業実施の背景と目的	2
1	背景.....	2
2	目的.....	2
第2	事業概要	3
1	事業名称	3
2	対象地	3
3	事業スキーム	4
4	役割分担	4
5	事業期間・進め方.....	4
6	事業スケジュール.....	6
第3	活性化施設に対する本市の考え方	7
1	事業範囲の現状と課題	7
2	活性化施設のイメージとデザインに関する基本的な事項.....	7
第4	提案にあたっての条件等	9
1	活性化施設の設置条件	9
2	管理運営に関する事項	11
3	公募実施に関する事項等.....	11

■用語の定義

都市公園	都市公園法第2条の規定により地方公共団体又は国が設置する公園又は緑地を指します。
広域公園	都市公園の種別の一つで、主として1つの市町村の区域を超える広域のレクリエーション需要を充足することを目的とする公園で、地方生活圏等広域的なブロック単位ごとに1か所あたり面積50ha以上を標準として配置される公園を指します。
公園管理者	都市公園法第2条の3の規定により都市公園を管理する者で、幕張海浜公園の公園管理者は、千葉県です（千葉市は千葉県から都市公園法第5条の規定により、ABCブロックの管理許可を受けています）。
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で規定されるものです。
設置許可	都市公園法第5条の規定により、公園管理者（千葉県）以外の者が公園施設を設置し、かつ管理を行うものを設置許可と言います。 なお、使用料の発生を問わず、許可区域の維持管理は、原則、設置許可受け者が行います（活性化施設は、事業者又は市が維持管理するため、民法の特別法である借地借家法は適用されません）。
事業者	幕張海浜公園活性化施設整備運営事業者募集要項（以下、募集要項という。）に基づき選定され、本市と活性化施設の整備・管理運営に関する協定を締結した者を指します。
活性化施設	幕張海浜公園における来園者サービスの更なる向上や、これまで以上に集客アップを図る取組として、事業者が整備し、事業者又は市が管理運営を行う施設を指します。

第1 事業実施の背景と目的

1 背景

本市美浜区に位置する幕張新都心は、東京都心と成田空港のほぼ中間地点に位置し、コンベンション施設をはじめとして、宿泊施設、商業施設等が集積し、「職・住・学・遊」が融合した未来型の国際都市として千葉県（旧企業庁）により整備されました。

現在、旧企業庁は幕張新都心の都市整備の役割を終えつつあり、今後は令和4年8月に本市が策定した「幕張新都心のまちづくり将来構想」に基づき、多様な主体が参画・連携しながらまちの魅力を高めていくこととしています。また、本市にとって、幕張新都心は先の立地条件の優位性と各種都市機能の集積からみて、今度とも市の都市ブランド向上を図っていく上で、特に重要な役割を担うエリアと捉えています。

幕張新都心のなかでも幕張海浜公園は、最も規模の大きな都市公園であり、JR京葉線の海浜幕張駅と海辺とに囲まれたエリアに位置しています。同公園は、本市が掲げる海辺の将来像である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、重要な場所に立地しており、広域的な目線では、広域公園として本市のみならず、幅広く県民に利用される性格性をも有していることから、幕張新都心の公園緑地なかでも社会資本としての価値をより一層高めていくことが必要な空間であると捉えています。

幕張新都心の今後のまちづくりを展望していく際には、幕張メッセがオープンした1989年頃の社会情勢とは異なり、現代の成熟社会やニューノーマルを意識したまちづくりを展開していく必要があると考えています。本市は地元自治体として、幕張新都心を生活圏とし、この地域で働く方や暮らす方と同じ目線に立ち、幕張海浜公園に交流や飲食の場といった新たな機能を付与していくことで、社会資本としての当該公園の日常の価値を高め、ひいては遠方から訪れる方をも引き付ける空間の形成を図り、もって幕張新都心全体の都市ブランドの向上を図っていきたいと考えています。

このような考え方のもと、本市では、幕張海浜公園の公園管理者である千葉県と協議し、幕張海浜公園の陸側ABCブロックについては、管理運営に関する協定を締結し、平成31年4月からは本市が主体的に管理運営を担っています。

この度、過年度に実施した幕張海浜公園の魅力向上に向けたサウンディング調査等の結果を踏まえ、民間提案をもとに公園活性化事業を実施することとしました。本公園での公園活性化事業の実現は、海辺のランドデザインで掲げる海辺部の公園緑地の一体的な活用につながる一步になるものと考えています。

2 目的

本市では、地元自治体ならではの公園活用の視点において、幕張新都心を生活圏とし、この地域で働く方、暮らす方を中心に社会資本としての幕張海浜公園の日常の価値を高め、ひいては遠方から街に訪れる方をも引き付けるべく、緑豊かな環境の中で交流が可能な空間の形成や、夜間も飲食が可能な飲食施設といった活性化施設の開設を計画することとしました。

この活性化施設の計画の実現にあたって、本市と目的を共有し、施設の整備や運営について、民間ならではの提案と事業ノウハウを持って取組む、民間事業者を公募することとします。

第2 事業概要

1 事業名称

- ・幕張海浜公園活性化施設整備・運営事業

2 対象地

- ・幕張海浜公園 B ブロック「にぎわいの広場及びその周辺区域」約 3 ha

(1) 位置

千葉市美浜区ひび野 2-121

(2) 事業範囲

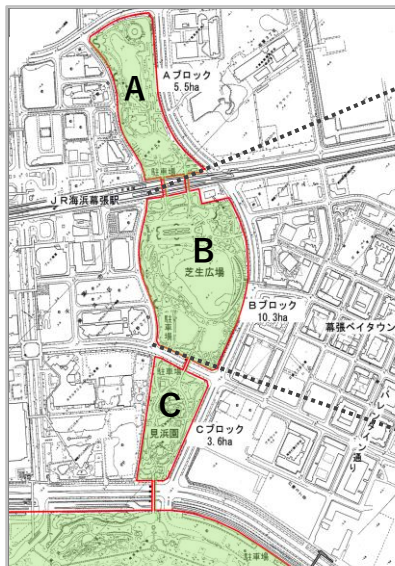
事業範囲は、下記の範囲とします。

なお、下記に示す範囲のほか、対象地を含む B ブロック内の活用に係る任意提案を可とします（対象地約 3 ha 及び、隣接する広場を一部活用するなど）。ただし、原則、下記の範囲を十分に活用することを前提とし、事業の目的達成にあたり必要な場合や、提案内容に応じて事業の効果を高めるため効果的と認める場合に限りします。

幕張海浜公園 ABC ブロック

「にぎわいの広場及びその周辺区域」

にぎわいの広場の写真



B ブロック西側
カナールの写真



(3) 公園概要及び周辺環境

ア 現在の幕張海浜公園

幕張海浜公園は、計画面積約 7.2 ha の広域公園であり、内陸部の ABC ブロックには、花時計を有する大芝生広場、日本庭園の見浜園等が整備されています。また、千葉市地域防災計画は、災害時の指定避難場所に指定されています。

イ 幕張海浜公園 ABC の諸元（令和 6 年 3 月時点）

項目	内容
所在地	美浜区ひび野 2-116 外
面積	ABC ブロック：19.4 ha（公園全体：71.9 ha）
区域区分・用途地域	市街化区域・第二種住居地域
建蔽率／容積率	60％／200％（別途、都市公園法に基づく建蔽率制限あり）

その他都市計画	第一種高度地区（最高高さ 31m）
土地及び施設所有者	千葉県
主な施設 （現時点）	日本庭園・見浜園（16,500 m ² ）、茶室・松籟亭（227 m ² ）、公園 管理事務所（199 m ² ）、大芝生広場・にぎわいの広場、花時計

ウ 立地環境

（ア）立地

幕張海浜公園は、幕張新都心にあつて、JR 京葉線「海浜幕張駅」南口から徒歩約 5 分の距離に位置しています。

また、令和 3 年 1 月には本市、東日本旅客鉄道株式会社及び、幕張新都心若葉住宅地区街づくりグループ（代表企業：三井不動産レジデンシャル株式会社、構成企業：野村不動産株式会社、三菱地所レジデンス株式会社、伊藤忠都市開発株式会社、東方地所株式会社、株式会社富士見地所、袖ヶ浦興業株式会社）とで「京葉線海浜幕張駅における新改札口設置に関する基本協定書」を締結し、改札口の増設に向けた取組を進めており、幕張海浜公園は、この増設改札口からは、徒歩約 1 分の距離に位置することになります。

（イ）地形・景観

地形は、昭和 5 0 年代に竣工した埋立地であり、平坦な土地が広がります。幕張海浜公園の周辺は、中高層の集合住宅街や高層ビル群が立ち並ぶ都市的な景観が形成されています。

（ウ）社会環境

公園周辺の土地利用は、ホテル、ショッピング等が立地するタウンセンター地区、研究施設や大学等が立地する文教地区、幕張ベイタウンや幕張ベイパークといった住宅地区から構成されています。

3 事業スキーム

本事業のスキームは、本市が公園管理者（千葉県）から都市公園法第 5 条の規定による設置許可を受け、本市と事業者との役割分担に基づき活性化施設の整備と管理運営を実施するものです。

4 役割分担

本市と事業者との役割分担は、以下のとおりです。

項目	費用負担者	施設所有者	管理運営の実施者
活性化施設の整備・運営（収益施設）	事業者（後述 4 1（7） の整備に要する費用も ご参照ください）	事業者	事業者
活性化施設の整備・運営（非収益施設） 既存施設の撤去又は改修		事業者※	事業者又は市（協議により決定）

※ 施設所有者については、原則、施設整備の費用を負担する事業者ですが、公共性の高い施設については、事業者から本市へと施設を寄付することも可能とします（詳細は、本市と事業者による協議を経て決定します）。

5 事業期間・進め方

（1）事業期間

事業期間は、基本協定にて定める期間（20 年以内を想定）とします。

なお、基本協定にて定める期間内に活性化施設の解体・撤去を実施し、原状回復を行う場合には、その期間までとします。

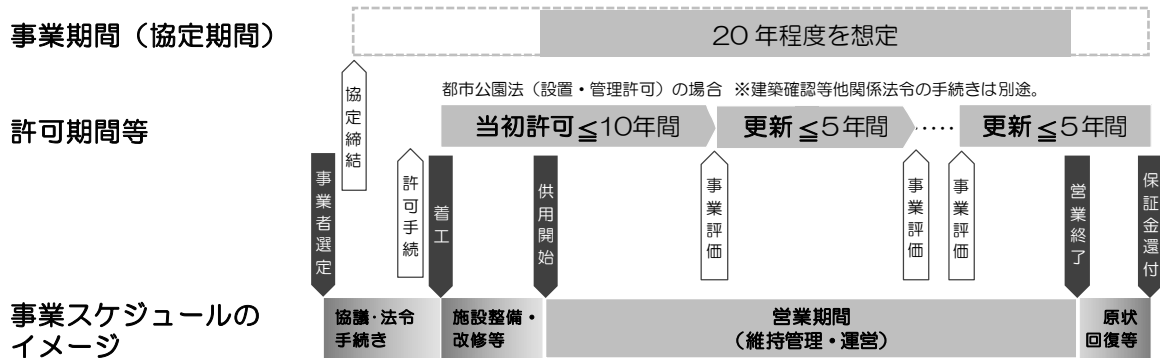
(2) 事業の進め方

事業者の募集・決定等については、以下のとおり進めていきます。活性化施設の設計・建設に係わる事項及び管理運営に係わる事項の詳細は、別紙1 要求水準書に記載していますので、ご参照ください。

- 募集要項の公表
市公式ウェブサイトにて公表します。
- 事業者の選定
学識経験者で構成する外部委員による評価を基に、市が審査を行い、活性化施設の整備・管理運営を行う事業者（予定者及び次点者）を決定します。
- 基本協定の締結
市と事業者との間で、活性化事業を実施するための包括的な役割分担等について定めた基本協定を締結します。
- 実施協定の締結
基本協定の締結後、市と事業者との間で本事業の実施に向けた協議を行い、事業内容の詳細について定めた実施協定を締結します。
- 設計等に係る協議
事業者が活性化施設の設計を実施し、内容について市と事業者で協議を行います。設計内容に関しては、公園管理者（千葉県）にも説明し、承諾を得る必要があるため、市とともに公園管理者への説明等についてご協力をお願いします。
- 管理運営計画の提出
上記の設計等に係る協議と並行して、活性化施設の管理・運営について、事業者が管理運営計画を定め、市に提出します。市は、設計等に係る協議と同様に公園管理者に管理運営計画の内容を説明し、承諾を得る必要があるため、市とともに公園管理者への説明等についてご協力をお願いします。
- 設置許可等
上記の設計等に係る協議及び管理運営計画の提出を踏まえて、市は公園管理者に活性化施設の設置許可について申請します。
また、事業者は、上記の設計等に係る協議を踏まえて、活性化施設の整備にあたって、建築確認申請等の各種手続きを実施します。
- 工事着工
- 管理運営開始
基本協定で定めた事業期間においては、市は公園管理者から設置許可を受けて、事業者が活性化施設の整備・管理運営を実施します。
- 活性化施設の解体撤去
事業者は、管理運営期間の期間内に市及び公園管理者と協議後、承諾を得て、活性化施設の解体・撤去を実施します。
- 管理運営終了

(3) 活性化施設の設置許可の期間

設置許可の期間は、当初は10年程度ですが、基本協定で定める事業期間内には、設置許可の更新（5年程度）を想定しています。事業期間と設置許可期間のイメージは以下のとおりです。



6 事業スケジュール（予定）

工程	時期
募集要項の公表	令和 6年 3月
事業者の選定	令和 6年 8月
基本協定の締結	令和 6年 9月
設計等に係る協議	令和 6年 10月～
管理運営計画の提出	令和 6年 10月～
設置許可等	令和 7年 4月～12月
工事着工	令和 8年 1月
管理運営開始	令和 9年 2月～
活性化施設の解体撤去	令和29年 2月～（半年間程度）
管理運営終了	令和29年 3月（仮に事業期間を約20年間と設定）

第3 活性化施設に対する本市の考え方

1 事業範囲の現状と課題

事業範囲のBブロックの「にぎわいの広場」は、幕張海浜公園のメインエントランスとして、来訪者を迎える修景設備である噴水が設置されていますが、現在、老朽化により、その機能は停止しています。今後、JR京葉線海浜幕張駅に改札口が増設された際には、「にぎわいの広場」は駅から至近の場所となるため、公園のメインエントランスでありつつ、駅前の広場をも兼ねるような空間として再整備する必要があると考えています。

同広場は、住宅地区からJR海浜幕張駅への主要動線上に位置し、幕張新都心で暮らす方にとっては日常生活を営む上で重要なエリアとなっていますが、夜間には薄暗く感じられることもあり、夜間の環境改善も同時に実施していくことが必要であると考えています。

また、にぎわいの広場に隣接する「大芝生広場」では、主に幕張新都心で暮らす方の遊び場、散策、休憩といったレクリエーション機能を果たしていますが、成熟社会やニューノーマルを意識した、これからのまちづくりを進めて行く上では、広大な芝生広場と周辺の緑豊かな環境を活かして、幕張新都心で暮らす方だけでなく、働く方や訪れる方をも引き付ける新たなアメニティ環境の形成を図っていく必要があると考えています。

2 活性化施設のイメージとデザインに関する基本的な事項

上記の活性化施設整備の方向性に基づき、本市では、以下のような活性化施設のイメージとデザインに関する事項を考えています。

(1) 活性化施設のイメージ

(公園のメインエントランスかつ駅前の広場空間)

- ・公園のメインエントランスかつ駅前の広場として、常に多様な人々が集まり、新たな改札口からも賑わいが視認され、幕張新都心で働く方、住む方を中心に、訪れる方をも自然と足を運びたくなるような魅力的な空間の整備

(飲食施設)

- ・夜間の環境改善と新たなアメニティ環境として、幕張で働く方、暮らす方を中心に昼間だけでなく、夜間の賑わい形成にも資する飲食施設の整備

(多目的スペース)

- ・公園の緑豊かな環境を活かし、様々な活用が可能な空間として、幕張で働く方をはじめ、幕張新都心で暮らす方や訪れる方の多様な活動呼び込むとともに、新たな交流が創出されるような多目的スペースの整備

(2) デザインに関する基本的な事項

- ・公園のメインエントランスかつ駅前の広場には、新たな改札口から視認されるような目を引く特徴的なもの(例：再整備した噴水等)を設け、公園も再整備されたことを印象づけるようなデザインとしていく。
- ・飲食施設は、夜間に明るいイメージとなるよう、オープンテラスや、客席部分をガラス張りとして屋内の明るさがガラス越しに屋外へと広がるようにする等、店内の光が外へと広がり、明るさが視認できるようなデザインとしていく。
- ・多様な活動呼び込める多目的スペースの整備は、屋外の緑環境を視認しつつ、多様な活動が

できるように互いに調和がとれたデザインとしていく。

- ・活性化施設に共通するデザインに関する基本的な事項として、周辺景観と調和した外観としていく。

第4 提案にあたっての条件等

1 活性化施設の設置条件

(1) 設置を求める公園施設の種類と機能

必須提案

都市公園法第2条第2項第1号に規定されている園路及び広場機能の導入、また、都市公園法第2条第2項第7号及び同法施行令第5条第6項に規定されている便益施設及び、同法第2条第2項第3号及び同法施行令第5条第2項に規定されている休養施設で以下の機能の導入を必須とします。

なお、宿泊事業や婚礼事業に関する施設は不可とします。

- ①公園利用者が利用するメインエントランスの改修
- ②公園利用者に飲食・物販を提供する飲食施設
- ③公園利用者が多様な目的で利用可能な多目的スペース

任意提案

上記以外に、その他の公園施設（以下、その他施設という。）を設置する場合は、都市公園法第2条第2項第1号及び同法施行令第5条各項に規定されている園路広場、修景施設、休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設、管理施設、その他の施設等とし、公園施設に該当しない施設の設置は認めないものとします。また、園内の他施設や周辺地域と調和が取れた、幕張新都心のまちづくりに資する施設としてください。

なお、任意提案においても宿泊事業や婚礼事業に関する施設は不可とします。

(2) 設置場所

活性化施設の設置が可能な場所は「添付資料 事業区域図」の「にぎわいの広場及びその周辺エリア」の区域内とし、既存の公園利用者の動線に配慮するものとします。

(3) 設置可能な建築面積

活性化施設にかかる建築面積は、提案に係る施設全体で200㎡～3,000㎡以内とします。

(4) 設置管理（営業）の開始時期

公募対象公園施設の供用の開始時期は、令和9年2月を想定していますが、詳細な時期については、市と事業者との協議を踏まえて決定していきます。

(5) 設置許可使用料の提案

事業者は、必須提案及び任意提案の施設の内容や収益性について、市に資料を提出し、市は、その内容を基に使用料の扱いについて決定します。考え方については、以下のとおりです。

収益性があると決定した場合には、事業者は、施設の設置許可面積に対して、下表に記載した使用料の最低基準額以上で自ら提案した単価を乗じた額について、市に支払うものとします（市

は、県が定める使用料を県に支払うものとし、ここで、設置許可面積には建築物の範囲以外に、飲食施設を設置した際のオープンテラス等、活性化施設の利用者しか利用できない屋外部分の面積も含まれるものとし、設置許可面積の決定にあたっては、設計等に係る協議を経て、市が精査確認し、県と協議して決定します。

提案項目	許可分類	収益性	使用料の最低基準額（月額）	備考
必須提案	設置許可	有り	466 円/m ²	
		無し	0 円/m ²	
任意提案	設置許可	有り	466 円/m ²	
		無し	0 円/m ²	

（6）市への還元

必須提案及び任意提案施設の運営において得た収益の一部を市に還元するものとし、現在のところ、一事業年度において、年間の総収入額の6%を下限とし、事業者が提案することとし、市への還元額が30,000千円を上限とします。なお、決算により損失が生じた場合、市による損失の補填をすることはありません。ただし、許可期間中において、大幅な物価変動（総務省統計局発表の消費者物価指数を基準とする）があった場合には上限額を調整する場合があります。

【計算例】

	収入	支出	還元額
活性化施設運営業務 (建設費含む)	1,500 万円	1,100 万円	90 万円

$$\text{還元額} = 1,500 \text{ 万円} \times 0.06 = 90 \text{ 万円}$$

（7）整備に要する費用

本市が建設負担金として負担する額は、以下に示す額の範囲内とします。ただし、予算措置について市議会で可決されることを条件とします。

建設負担金の上限額
220,000千円（消費税及び地方消費税を含む。）

建設負担金の交付にあたっては、活性化施設及びその他施設の設計等に係る協議を経て、事業者から提出された最終的な計画内容とその工事費内訳に基づき、本市が金額を精査（数量、単価設定等が適切かどうかを確認するものとし、単価設定については、本市が工事発注する際の標準単価を参考にするとともに、類似整備の設計金額と契約金額との割合等を加味するものとし、）した上で、本市と事業者とで協議し決定します。

なお、建設負担金の対象となる経費は、既存施設の撤去費、移設費及び改修費、並びに新規施設の建設費（収益性のある必須提案施設及び任意提案施設を除く）に充当できるものとします。

(8) 地域への配慮

事業者は、活性化施設の整備・運営にあたって、幕張新都心に立地する企業、商業者及び地域住民、幕張海浜公園陸側A・B・Cブロック及び海側D・E・Fブロックの管理運営、新改札口を含めた周辺施設等に配慮しつつ事業に取り組んでいくこととします。

2 管理運営に関する事項

(1) 必須提案及び任意提案施設に係る管理運営の実施

事業者は、必須提案及び任意提案施設について、管理及び運営を行うものとします。詳細は、管理運営計画で定め、管理の水準については、別紙1要求水準書を満たすものとします。管理運営の経費については、基本的には活性化施設での収益により賄っていただきます。

なお、事業者が既存施設の撤去又は改修を実施した場合に、事業者が管理及び運営を行うことを原則としますが、本市が公共性の高い施設と認める場合にあっては、本市と事業者とで協議し、当該施設の管理を本市が担うことも可能とします。

3 公募実施に関する事項等

(1) 公募への参加資格

ア 応募者の資格

(ア) 法人や法人グループに係る事項

- ・応募者は法人（以下、「応募企業」という。）又は法人のグループ（以下、「応募グループ」という。）に限ります。
- ・グループで応募する場合は、グループを構成する企業（以下、「構成企業」という。）のうち1者を代表企業と定めることとし、代表企業が認定計画提出者となるものとします。なお、共同企業体として応募することも可能とします。
- ・応募企業又は応募グループのすべての構成企業について、令和3年度及び令和4年度の決算において債務超過でないこととします。

(イ) 実績や登録に係る事項

- ・応募企業又は応募グループの構成企業は、必須提案及び任意提案施設の整備、運営を行うための十分な資本力や経営力及び信用を有するものとします。
- ・応募企業又は応募グループの構成企業のうち、少なくとも1者は、必須提案及び任意提案施設と同等又はそれ以上の規模の施設の運営の実績を有することとします。
- ・活性化施設の設計業務を行うにあたり、応募法人等のうち少なくとも1者は、技術士、登録ランドスケープアーキテクト（RLA）又はシビルコンサルティングマネージャー（RCCM）の造園などの資格及び同等の経験を有していることとします。
- ・活性化施設の建設業務の役割にあたる応募企業又は応募グループの構成企業のうち、少なくとも1者は、実施協定締結時点で千葉市工事入札参加資格者名簿に登録されている者であることとします。

イ 応募の制限

応募企業又は応募グループのすべての構成企業において、次の項目のいずれかに該当する者は、応募することができません。

- ・会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続き開始の申立て、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続き開始の申立て、破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産の申立てを受けている法人
- ・当該法人の設立根拠法に規定する解散又は清算の手続きに入っている法人
- ・地方自治法施行令第 167 条の 4 に該当する法人
- ・募集要項の配布日から、協定締結日までの間に、千葉市物品等入札参加資格者指名停止措置要領、千葉市建設工事請負業者等指名停止措置要領、千葉市小規模修繕業者登録制度実施要綱に基づく指名停止措置を受けている法人
- ・募集要項の配布日から、設置等予定者決定通知日までの間に、建設業法第 28 条に定める指示又は営業停止を受けている法人
- ・最近の 3 年間に於いて、法人税、本店所在地の法人市町村税、固定資産税、消費税及び地方消費税の滞納のある法人（徴収猶予を受けているときは滞納していないものとみなす。）
- ・千葉市暴力団排除条例（平成 24 年 6 月 28 日条例第 36 号）に定める暴力団、暴力団員等、と密接な関係を有すると認められる法人。

ウ 応募条件

- ・重複提案を禁止するため、1 団体 1 応募とし、複数の応募はできません。
- ・応募企業は、他の応募グループの構成企業となることはできません。また、同時に複数の応募グループにおいて、同一の法人が応募グループの構成企業となることはできません。

エ 応募グループの構成企業の変更

- ・応募グループの場合、構成企業の変更は、参加申請書類の提出以降は原則として認めません。ただし、やむを得ず構成企業を変更又は追加する場合には、別紙 4 提案様式集に示す申請様式を市に提出し、承諾を得るものとします。

(2) 応募手続き

応募手続きは以下のとおりです。

工程	時期
募集要項の公表	令和 6 年 3 月 29 日（金）
説明会の参加申込	令和 6 年 4 月 12 日（金） 17 時まで
説明会	令和 6 年 4 月 24 日（水）
質問受付	令和 6 年 3 月 29 日（金）～5 月 31 日（金） 17 時まで
回答期間	令和 6 年 3 月 29 日（金）～6 月 14 日（金）まで
応募登録	令和 6 年 7 月 29 日（月） 17 時まで
事業者の選定	令和 6 年 8 月
選定結果の通知	令和 6 年 9 月
基本協定の締結	令和 6 年 9 月

ア 募集要項の公表

募集要項は市公式ウェブサイト（緑政課のホームページ）において公表します。

- ・公表日：令和6年3月29日（金）
- ・ウェブサイト：<https://www.city.chiba.jp/toshi/koenryokuchi/ryokusei/>

イ 説明会の参加申込、説明会

活性化事業の事業者募集に係る説明会を開催しますので、参加を希望する場合は、事前申込をしてください。

なお、説明会に参加しなくても応募は可能です。また、参加しないことにより審査で不利になることはありません。

- ・説明会：令和6年4月24日（水）
 - ※ 時間帯は別途連絡します。
- ・開催場所：幕張海浜公園を予定
 - ※ 集合場所は別途連絡します。
- ・参加人数：1社2名まで、グループで参加する場合は4名まで
- ・事前申込：別紙様式により、令和6年4月12日（金）17時までに以下の件名・必要事項を記載した電子メールを千葉市緑政課（ryokusei.URP@city.chiba.lg.jp）まで送付ください。また、電話連絡（043-245-5774）もお願いします。
（説明会への参加申込み電子メール）
件名：幕張海浜公園活性化事業説明会
本文：法人名、代表者名、参加者氏名、連絡担当者名、
連絡先の電話番号、電子メールアドレス

ウ 質問受付・回答期間

応募登録した応募法人又は応募グループは、本募集要項に関して質問がある場合、質問書を提出してください。回答内容については、本募集要項と同等の効力を持つものとします。

- ・使用様式：別紙3 提案様式集 様式3
- ・質問受付：令和6年3月29日（金）～ 5月31日（金）17時まで
- ・提出方法：応募登録時に登録した電子メールアドレスから千葉市都市局公園緑地部緑政課（ryokusei.URP@city.chiba.lg.jp）あてに送信してください。
- ・回答期間：令和6年3月29日（金）～6月14日（金）まで
- ・回答方法：市公式ウェブサイト（緑政課のホームページ）にて公表します。

エ 応募登録

本事業に応募する場合は必ず応募登録してください。応募登録は、応募法人又は応募グループに限ります（個人での応募登録は不可とします）。応募登録の方法は、次のとおりです。

- ・使用様式：別紙3 提案様式集 様式2
- ・申込期間：令和6年3月29日（金）～令和6年7月29日（月）17時まで
- ・申込方法：受付場所へ持参又は郵送（令和6年7月29日（月）必着）
- ・受付場所：千葉市都市局公園緑地部緑政課（市役所本庁舎高層棟4階Bカウンター）

オ 応募登録

応募法人又は応募グループのすべての構成企業について、活性化事業の予定者及び次点者の選定前までに、本事業に従事する市職員に対して、本事業に関することについて接触は禁止します。接触の事実が認められた場合は、失格となります。

また、募集要項の配布日から選定結果の通知までは、応募者に限らずいかなる者からの提案内容、審査内容等に関する問合せには応じません。

(3) 選定評価基準

詳細な評価方法や選定基準については、別紙2評価基準書を参照してください。

事業者の選定は、別紙3提案様式集に基づき作成され提出された提案資料について、千葉市公園等活用事業者選定委員会設置条例に基づく、学識経験者で構成された「千葉市公園等活用事業選定委員会（以下「選定委員会」という。）」が評価を行い、市が事業予定者及び次点を選定します。

選定結果は、速やかにすべての応募者に対して文書にて通知することとし、電話等による問い合わせには応じません。また、選定結果については市公式ウェブサイト（緑政課のホームページ）への掲載・市政記者クラブへの資料提供等により、以下の内容を公表します。

- 事業予定者及び次点として選定された団体の名称
- パース等による提案の概要
- 各応募法人又は応募グループの総得点等

なお、事業予定者の提案内容については、情報公開条例に基づき公開することがあります。

(4) 保証金の納付

事業者は、公園使用料その他本事業から生じる債務（現状回復に要する費用）の担保として、市に保証金を預託するものとします。保証金の納入時期や納入額の算定方法などについては、別紙5実施協定書（案）を確認してください。

保証金は、事業期間中、市が無利息で預かることとし、事業期間の満了又は解除に際し、認定計画提出者による原状復旧が完了した後、未払い等の債務があればその弁済に保証金を充当した残額を返還します。

(5) 協定の締結等

ア 基本協定

事業予定者は、市と協議の上、本事業を実施するための包括的な役割分担等について定めた基本協定を市と締結します。

イ 実施協定

基本協定の締結後、市と事業者との間で本事業の実施に向けた協議を行い、事業内容の詳細について定めた実施協定を締結します。

ウ 活性化施設の設置許可

事業者は、活性化施設の設置の開始時期までに、市と協力して、県から設置許可を受け、事業者の負担において整備、維持管理及び運営を行います。設置許可期間（更新期間も含む。）

には、活性化施設の建設に係る期間を含むものとします。

許可等を取り消し又は更新しない場合（事業者が事業を途中で中止する場合を含む。）には活性化施設を撤去し、更地にして市に返還することとします。ただし、市が次期事業者を選定し、現事業者と次期事業者との間で、現提出者が有する権利の譲渡が確実になされることが見込まれ、かつ、これらの譲渡について県及び市が同意した場合は、この限りではありません。

なお、事業者が活性化施設の撤去・更地返還を行わない場合、市は事業者が預託した保証金をもって事業者に代わり撤去・更地工事を行い、その費用が保証金を超過する場合はその超過分を事業者へ請求するものとします。

エ 管理運営計画の提出・承認

事業者は、活性化施設の設置許可の申請時まで、事業を実施するための詳細な計画である「管理運営計画」を市に提出し、市の承認を受けるものとします。管理運営計画の期間は許可期間と同一とします。

(6) リスク分担等

ア リスク分担

本事業の実施における主なリスクについては、以下の負担区分とします。リスク分担に疑義がある場合又は、リスク分担に定めのない内容が生じた場合は、市と事業者が協議の上、負担者を決定するものとします。

リスクの種類	内容	負担者	
		市	事業者
法令変更	設置許可に影響を及ぼす法令等の変更	○	
	上記以外の法令等の変更		○
税制リスク	税制変更		○
土壌汚染	本公園において土壌汚染が発見された場合※1	○	○
第三者賠償	故意又は過失により工事・維持補修・運営において第三者に損害を与えた場合		○
物価	事業者決定後のインフレ、デフレ		○
金利	事業者決定後の金利変動		○
不可抗力 (活性化施設)	自然災害等による業務の変更、中止、延期、臨時休業 ※2		○
資金調達	必要な資金確保		○
事業の中止・ 延期	市の責任による中止・延期	○	
	事業者の責任による中止・延期		○
	事業者の事業放棄・破綻		○
申請コスト	申請費用の負担		○
引継ぎコスト	施設運営の引継ぎ費用の負担		○
施設競合	競合施設による利用者減、収入減		○
需要変動	当初の需要見込みと異なる状況		○

運営費の増大	市以外の要因による運営費の増大		○
	市の責任による運営費の増大	○	
施設の修繕等 (活性化施設)	施設、機器等の損傷※3	○	○
債務不履行	市の協定内容の不履行	○	
	事業者の事由による業務又は協定内容の不履行		○
性能リスク	市が要求する業務要求水準の不適合に関するもの		○
損害賠償	施設、機器等の不備による事項		○
	施設管理上の瑕疵による事項		○
警備リスク	事業者の警備不備によるもの		○
運営リスク	施設、機器等の不備又は、施設管理上の瑕疵並びに火災等の事故による臨時休館等に伴うリスク		○
資料等の損失	管理者としての注意義務を怠ったことによるもの		○
	上記以外	○	
本事業への苦情・要望対応	本事業の募集・事業者選定に対する反対等の苦情・要望等への対応	○	
周辺地域・施設利用者対応	事業者決定後の周辺地域との協調、施設の管理運営業務の内容に対する住民及び施設利用者からの苦情・要望等への対応	○	○
情報の安全管理	市の責めに帰すべき事由による個人情報の漏洩による賠償費用	○	
	事業者の責めに帰すべき事由による個人情報漏洩		○

※1 土壌汚染に関する調査の費用負担は事業者とします。調査の結果、汚染物の除去が必要となった場合の費用については、建設負担金の対象とします。

※2 自然災害（地震・台風等）等不可抗力への対応

- 災害により施設が損傷した場合は、事業者で応急復旧すること。
- 活性化施設が復旧困難な被害を受けた場合、市は、事業者に対して当該施設等に関する業務の停止を命じることがあります。
- 災害発生時には、市は、事業者に対して業務の一部又は全部の停止を命じることがあります。
- 業務の一部又は全部の停止を命じた場合であっても、市は事業者の運営する活性化施設の休業補償はしない。

※3 施設の修繕等については、施設の所有者が対応することを基本とし、必要に応じて協議することとする。なお、自然災害（地震・台風等）等不可抗力への対応については、上記記載のとおりとする。

イ 損害賠償責任

事業者は、本事業の実施にあたり、事業者の故意又は過失により、市又は第三者に損害を与えたときは、事業者がその損害を、市又は第三者に賠償するものとします。

また、市は、事業者の故意又は過失により発生した損害について、第三者に対して賠償を行った場合、事業者に対して、賠償した金額及びその賠償に伴い発生した費用を求償することができるものとします。

活性化施設での事故に関する賠償保険については、設置許可受者たる事業者が加入してください。

(7) 事業破綻時の措置

事業者は、基本協定の期間内に事業が破綻した場合、市の承認により別の民間事業者に事業を承継するか、事業者の負担により活性化を撤去し、更地にして返還する必要があります。

なお、事業者が活性化施設の撤去・更地返還を行わない場合、市は事業者が納入した保証金をもって事業者に代わり撤去・更地工事を行い、その費用が保証金を超過する場合はその超過分を事業者へ請求します。

(8) 関連法令の遵守

活性化施設の内容は次の法令及びその他各種関係法令を遵守及び準拠したものとしてください。事業の実施にあたり必要な手続きは事業者の負担により実施してください。

ア 法令等

- ・都市計画法
- ・都市公園法
- ・地方自治法
- ・建築基準法
- ・その他関連する法令等

イ 条例等

- ・千葉県立都市公園条例
- ・千葉市都市公園条例
- ・千葉市景観条例
- ・千葉市屋外広告物条例
- ・千葉市暴力団排除条例
- ・千葉市情報公開条例
- ・千葉市個人情報の保護に関する法律施行条例
- ・千葉市受動喫煙の防止に関する条例
- ・千葉市新型コロナウイルス感染症対策条例
- ・その他関連する条例等

ウ 参考基準等

- ・建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・官庁施設の基本的性能基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・官庁施設の環境保全性基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）

- ・ 建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 建築設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 都市公園における遊具の安全確保に関する指針（国土交通省）
- ・ 遊具の安全に関する規準（日本公園施設業協会）
- ・ 都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改訂第2版、及び別編）（国土交通省）
- ・ 公園施設の安全点検に係る指針(案)（国土交通省）
- ・ 都市公園の樹木の点検・診断に関する指針(案)（国土交通省）
- ・ 国土交通省土木工事積算基準（国土交通省）
- ・ 千葉市地域防犯計画
- ・ 新土木工事積算体系の解説

※上記仕様書等については、契約締結時の最新版による。

なお、各仕様書等の改訂が行われた際は、取り扱いについて市と協議すること。

（9）情報公開

本事業の公募において、事業者が千葉市に提出した資料は、千葉市情報公開条例に基づき公開することがあります。

【添付資料】

- ・ 位置図
- ・ 事業範囲図
- ・ 事業区域図（整備当時図）
- ・ 施設平面図
- ・ 地下埋設図
- ・ 植栽平面図
- ・ 幕張新都心まちづくり将来構想