

第4回千葉市公園等活用事業者選定委員会議事録

1 日 時：平成26年3月17日（月） 午後1時15分～午後4時10分

2 場 所：千葉中央コミュニティセンター8階 千鳥・海鷗

3 出席者：

（委員） 棚澤委員長、大谷副委員長、関谷委員、山崎委員、朝倉委員、山川委員、
大西委員
（事務局） 都市部 谷津部長
まちづくり推進課 芦ヶ谷課長
　　臨海地域再整備室　　日色室長、佐藤主査、新羅主任主事、石原主任主事、景山主任技師
　　千葉都心整備室　　平井室長、後藤主査、海寶主任技師
（提案者） 千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（B工区事業） 2社
　　千葉中央港地区市有地活用事業（旅客船ターミナル等複合施設整備事業） 1社

4 議 題

市有地活用事業に係る企画提案書の審査及び評価

- （1）千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（B工区事業）
- （2）千葉中央港地区市有地活用事業（旅客船ターミナル等複合施設整備事業）

5 議事の概要及び会議経過

○市有地活用事業に係る企画提案書について、事業者より内容説明の後、質疑応答及び委員による審査・評価を行った。また、評価結果を踏まえ、最優秀提案を千葉市長へ報告することとした。

（1）千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（B工区事業） — 新日本建設株式会社 —

- ① 質問に対する事業者の回答

[事業費と賃貸方法]

総事業費は約110億円。スポーツクラブなどスケルトン貸しで計算している。

[総合病院の駐車スペースについて]

敷地内で完結できるよう、転回場所など必要なスペースは確保している。

[駅から病院へのアクセスについて]

病院の出入口は全体で5か所とし、駅側の出入口をペデストリアンデッキ付近とするなど、駅からの距離を縮める計画としている。今後も改善努力をしていきたい。

[住宅について]

まちの賑わい創出という観点から、若者を想定した間取り（40～50m²／戸）、となっているが、病院の近くという立地から、幅広い年齢層にも需要があるようであれば、適宜見直していきたい。

[他のテナントの計画について]

薬局などのほか、リハビリ施設としても利用できるスポーツクラブ、スーパー、保育施設などを予定している。

② 委員意見

- ・健康・福祉という将来を見据えた提案は、高齢者の健康づくり、安全・安心といった時代の要請にも応えうるものであり、他の提案と比較して具体性があり、評価できる。
- ・病院という特徴あるテナントを核とすることで、他の駅前と差別化が図られているのは興味深い。
- ・病院は、患者、家族、付添人などが利用するほか、関連テーマのテナントが入ることで、幅広い利用者が見込まれる。敷地内の商業施設にも一定のニーズが期待できる。
- ・敷地の中心に、しっかり公園用地を確保したことは評価できる。圧迫感の軽減や賑わい、駅前の公園という価値をうまく生かしている。
- ・病院中心の計画のため、街並みに配慮したデザイン、景観面も考慮されたい。
- ・駅前に立地する病院という特性を、まちの賑わいにどうつなげていくか、今後の計画の中で構築されたい。
- ・総合病院ということだが、どのような機能をもつ病院にするかなど、さらに内容を詰められたい。

③ 採点結果

84. 1点／100点

（1）千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（B工区事業） — 事業者② —

① 質問に対する事業者の回答

[総投資額について]

約140億円。市に支払う地代の根拠は、マンション住民の負担を現実的な水準で考慮して試算した結果である。また、日照権などの補償費もこの中に見込んでいる。

[定期借地期間について]

70年を逆提案したのは、採算面が理由ではなく、安心感を持って住宅購入していくためのものである。

[駐輪場の配置について]

駐輪場は駅に近いのが便利だが、施設の賑わいを重視して商業施設を駅付近に設けた結果、離れた場所での配置となっている。

また、公園下に配置することで屋根付きとなる。

[商業店舗の考え方について]

近隣住民にヒアリングした結果、スーパー・マーケットがないという声があったほか、235世帯のマンション計画である以上、日常生活に必要なコンビニ、カフェ、ATM、保育施設などは必要なテナントと考えている。

[住宅を中心に計画した考え方について]

周辺の商業施設の入居状況を踏まえると、一定規模を住宅として活用するのが現実的であり、昼間だけでなく、夜間人口を増加することも重要であると考えている。

また、住宅購入のターゲットは、にぎわい創出という観点で、ファミリー層やオフィスワーカーとしている。若い世代であっても、住宅としての安心感で購入するケースや親からの支援ということもあるので、価格とターゲットに相違があるとは考えていない。

[安全・安心の対策について]

震災時等に備えて公園内への備蓄倉庫の設置や監視カメラの設置を考えている。

[他のテナントの計画等について]

居住者が便利に利用できるフィットネスクラブ等を考えている。また公園はイベント等を実施できるようにと考えている。

② 委員意見

- 周辺の商業需要に対する分析の結果、住宅を中心に据えた経緯は十分理解できるが、千葉らしさの創出、他の駅前との差別化という面では、弱い計画である。
- 住宅を前提とした計画設計となっており、全体コンセプトも具体性に欠けている。
また、提案の商業施設だけでターゲット層を誘因できるのか疑問である。
- マンション価格を考慮すると、一定収入以上の人人が購入層となると想定される。
市有地の活用事業であるため、より多くの人が利用できるよう、公共性のある施設を多く設けるべきである。

③ 採点結果

53. 8点／100点

(2) 千葉中央港地区市有地活用事業(旅客船ターミナル等複合施設整備事業) - 株式会社ケーズネットワーク -

① 質問に対する事業者の回答

[テナントについて]

シーフードレストランとオープンカフェは直営。それ以外のテナントは交渉中であり、いくつかは確約できる段階である。

[ターミナル機能との関係について]

ターミナル需要が多いとは現時点では見込んでおらず、シーフードレストランなど、店舗自体で集客することを前提とした提案である。

ターミナル利用者は、プラスアルファの部分で取り込んでいければと考えている。

[集客施設のターゲットについて]

自社の既存店舗では昼は主婦層、夜は宴会や結婚式の二次会需要となっており、基本的にこの延長線上を考えている。時期によっては、既存店舗で対応できないこともある。新しくできるレストランは、価格帯や素材を異なる設定とするため、既存店舗と競合するとは考えていない。

また、港湾の埋立工事が完了すれば、海側からアクセスできるため、駅から徒歩圏内にあると考えている。

[既存店舗との差別化について]

当該地区は洋風のものにニーズがある。基本はその路線を踏襲しつつ、(デザインではなく)店の中身で差別化を図りたい。

[周辺と連携した賑わいづくりについて]

デザートの千葉ポートタワーでの販売や、花火時の店舗利用などで連携している。

個々の事業を成立させることができ、市民サービスの向上、まちの賑わいにつながると考えている。

[市民を取り込んだ賑わいづくりについて]

待合のワゴンスペースがその一つであり、千葉ポートタワーのフリーマーケット出店者などに声をかけたいと考えている。

② 委員意見

- ・旅客船ターミナルという視点で見ると、民間部分と待合部分がうまく融合されており、近県には事例のない、特徴ある施設となっている。
- ・既存店舗で実績があることや、レストランを直営としていることで安心感がある。また、既存店舗や周辺施設との相乗効果も期待できる。実績を踏まえた建物の規模や構造は、将来需要に柔軟に対応できる点も考慮されており、妥当性のある計画となっている。
- ・色彩やデザイン等で既存店舗と異なる特徴を作り出すことで、さらなる需要の取り込みが期待できるのではないか。
- ・継続した賑わいづくりのためには、楽しさや市民を巻き込む組織づくりなど、ソフト面の強化が不可欠である。行政協力のもとハード整備を進めることや周辺施設との連携など、関係者との協力のもと事業を進められたい。

③ 採点結果

89. 7点／120点