

令和 8 年 3 月 3 1 日

千葉マリスタジアム再構築事業にかかる 事業協力者公募審査講評

千葉マリスタジアム再構築事業にかかる事業協力者公募選定委員会
委員長 大木 正人

1 全体総評

千葉マリスタジアム再構築事業は、市民のスポーツ観戦・体験機会の拡充のみならず、幕張新都心さらなる魅力向上、回遊性の向上、公共空間の有効活用など、多岐にわたる目的を同時に達成する必要がある。

こうした観点から、企画提案書およびヒアリング内容について、スポーツ振興・地域振興、まちづくり・交通・都市公園、道路、教育との連携など多様な行政分野を所管する委員により総合的な審査を行った。

そのうえで、審査の公平性と専門性を高めるため、PPP、法務、都市、公園緑地、スポーツビジネス、建築、経済、金融などの分野に知見を有する外部アドバイザーから意見聴取を行った。

さらに、本事業の中心的な担い手となる千葉ロッテマリーンズからも、プロ野球興行主の観点などから意見を伺い、審査の参考とした。

審査の結果、イオンモール株式会社は、本市が掲げる基本構想や事業目的を深く理解した上で、幕張新都心に求められる「各施設間での回遊性の向上」、「公共空間の有効活用」、「アフターコンベンションの充実」、「スポーツ観戦・体験の企画の拡充」の実現に向け、具体的かつ実現性が見込まれる提案力が高く評価された。

特に、豊砂地区における動線計画の提案において、駅・商業施設・公園・スタジアムを段階的に結びつける構造を想定し、日常利用からイベント時の大量

来訪まで幅広い利用シーンを見据えている点、公共交通を活用したエリア内外の来訪者のアクセス性向上を目指している点は、本市が目指す方向性と整合していることから、このような事業者と基本計画を検討することにより、商業施設との連携による地域経済の好循環や、平日・休日を通じた持続的な人流形成など、長期的なまちの成長に寄与する効果が期待できる。

また、事業スキーム面においては、市の財政負担を過度に増やすことなく、事業者側が一定の負担を主体的に引き受ける姿勢が示されており、事業全体の実現性や継続性の観点からも評価が高かった。

提案された資金計画は堅実であり、拡張機能の整備方法についても、段階的な展開を見据えた柔軟性があることが確認された。

さらに、周辺施設の開発・運営を通じて培われたノウハウを活かした事業実施体制が提示されており、関係企業との連携も含めて、実行段階における調整力と運営力を備えている点も評価要素となった。

以上の観点から、イオンモール株式会社は、回遊性・交通などの本市が持つ課題への理解、地域経済やまちづくりへの寄与、事業の実現可能性、協力企業との連携力などの総合点で最も高い評価に至り、優先交渉権者として適当であると判断した。

2 個別総評

(1) イオンモール株式会社（事業協力者）

審査全般を通じ、イオンモール株式会社の幕張新都心の地理的特性や既存資源に対する十分な理解が窺われ、来訪者の行動特性や周辺施設とのつながりを重視した配置計画・動線計画が特徴的であった。

駅と商業施設を連続的につなぐ空間設計とすることで、イベント時に限らず日常利用者にとってもストレスの少ない移動が可能となり、また、公共交通を活用し、エリア内外の来訪者のアクセス性が向上することにより、地域全体の活性化につながることが期待される。

また、財政負担の考え方についても、デッキ等周辺整備などについて、事業者側が一定の負担を主体的に引き受ける姿勢が示されているなど、本市の財政負担を抑制しながら必要な整備を進める方針が示されており、事業の持続性と公共性の両立を図る姿勢が評価された。

資金計画は実現性が高く、提案された整備内容も段階的に実施可能な考え方であった。

さらに、協力企業との連携体制は分野横断的であり、商業施設開発・運営の経験を活かした体制を構築している点も、実施段階でのリスク低減につながるものと評価された。

総合的にみて、イオンモール株式会社は、本市の課題・方向性への理解の深さ、日常と非日常の共存等の基本方針の実現、交通面等地域活性化への配慮、財政負担の考え方の各観点でバランスよく優位性を示した。

(2) 事業者A（次点）

事業者Aの提案には、都市公園としての魅力向上や周辺との連携を意識した構成となっており、回遊性の確保や市民の滞在を促す仕掛けが一定程度示されていた。

また、空間の一体的な活用に向けた工夫や、既存資源活用も含んだものとなっており、その提案力には魅力的な点も多かった。

一方で、事業費や工法に関する一部の提案要素については、本市の財政負担抑制という公募の目的を達成することができるか、提案の考え方に対してより具体的な整理が求められる点があった。

総じて、コンセプトや本市の課題を解決する施設整備の提案力について一定の評価を受けたものの、事業スキームの観点で市の目指す方向性との整合性に疑問のある項目もあり、総合評価としては中位の水準となった。

(3) 事業者B（落選）

事業者Bの提案は、都市の新たな魅力を生み出すエンターテインメント機能や、多様な利用者層を意識した施設配置が特徴であった。

提案の一部には、豊砂地区の活用に向けた新しいアイデアや、夜間を含む滞在価値向上を意図した工夫も見られた。

ただし、動線計画や施設の位置関係の一部の考え方について、本市の目指す日常利用の観点に沿っているか疑問が呈されたほか、事業スキームや財政負担に関する説明は、より具体性が求められる点が指摘された。

これらの点から、一定の提案力を評価する意見があるものの、総合評価では

中位の水準にとどまった。

3 事業協力者企画提案に対する外部アドバイザーの総合的な意見

各提案はいずれも千葉市の基本構想を十分に踏まえ、実現性や地域との調和に配慮された内容であり、総じて評価できるものであった。また、今回の公募条件が複雑かつ難解であったにもかかわらず、短期間で意欲的な3案が提出されたことについて、応募者の積極的な取組姿勢に対し敬意を表する。

イオンモール株式会社の提案については、既存の大型商業施設とデッキで接続することによる回遊性の高さや、非興行日も含めた日常的な利用を意識した計画、交通処理を含む実現性への配慮、エリア全体を面的に捉えた地域連携や一体的な事業運営体制が評価できる。一方で、駐車場配置の考え方や都市公園としての空間の使い方、周辺地域や隣接する公園との一体感醸成、連携内容の具体性については、今後の計画検討において更に整理・検討を深める必要がある。

4 事業協力者企画提案に対する千葉ロッテマリーンズ意見

イオンモール株式会社の提案は、幕張新都心全体のまちづくりへの寄与、豊砂地区のまちづくりの方向性といった千葉市が基本構想で掲げられているコンセプトを十分に理解された内容と考えます。

球団の視点から見て、プロ野球興行日における顧客体験価値の最大化やプロ野球非興行日における賑わいの創出の観点でも、球団事業とのシナジー効果が期待できる提案内容と考えます。

5 審査結果集計表

評価項目	配点	5段階評価			係数	得点		
		イノベーション 株式会社	事業者 A	事業者 B		イノベーション 株式会社	事業者 A	事業者 B
ア コンセプト	10	4	3	3	×2	8	6	6
イ 施設整備内容の方向性	35	4	4	3	×7	28	28	21
ウ 地域活性化への貢献	35	4	3	3	×7	28	21	21
エ 事業スキーム	10	4	3	3	×2	8	6	6
オ 事業実績	5	3	3	4	×1	3	3	4
カ 事業実施体制	5	3	3	3	×1	3	3	3
合計						78	67	61

6 外部アドバイザー（敬称略・順不同）

分野	氏名
PPP・法務	野本 修(西村あさひ法律事務所 弁護士)
都市	徳永 幸久(東京地下鉄株式会社 常務執行役員)
公園緑地	木下 剛(千葉大学大学院園芸学研究院教授)
スポーツ・レジャー・建築	日高 洋(星槎道都大学客員教授)
経済・金融	足立 慎一郎(政策研究大学院大学教授)