

# 第6回 千葉都市計画事業 千葉駅西口地区第二種市街地再開発審査会

平成29年 7月31日

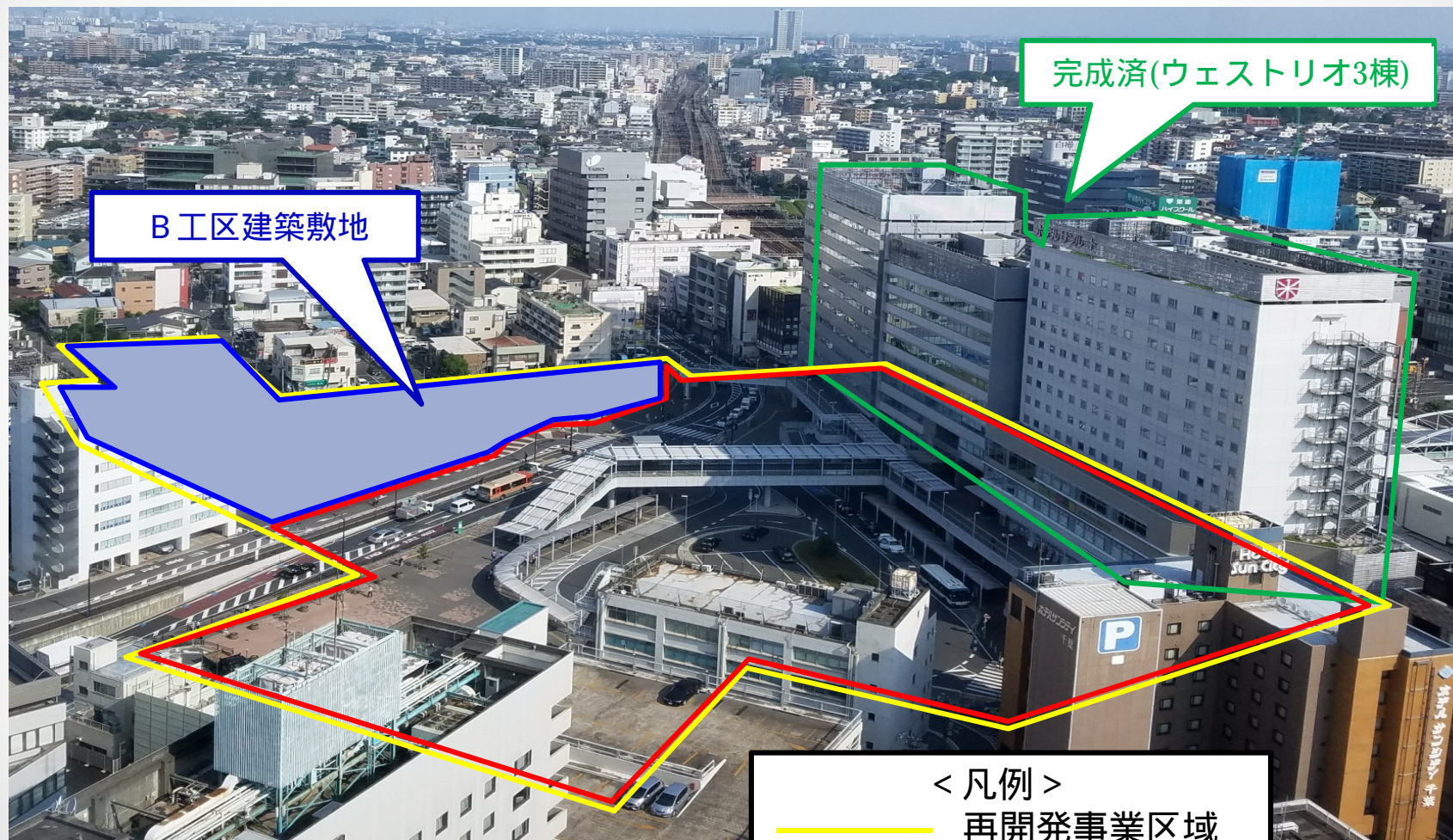
都市局都市部都心整備課

## 目 次

- 1. 再開発事業の現状について . . . . . 3 P
- 2. B工区における事業の経過について . . . . . 4 P
- 3. B工区事業概要 . . . . . 5 P ~ 8 P
- 4. 第1号議案 管理処分の変更について(軽微な変更) . . . 9 P ~ 10 P
- 5. 事業計画の概要 . . . . . 11 P ~ 14 P

# 1.再開発事業の現状について

平成29年7月 時点



## 2. 事業の経過について(B工区)

年月日	出来事	内容
H25.11.15	B工区事業協力者の公募開始	B棟計画の検討、テナント誘致などに適切な助言、提言を行う民間事業者の募集
H26.3.27	B工区事業協力者決定	新日本建設株式会社に決定
H26.11.19	事業計画変更（軽微）12回目	公共施設工事費の減、補償費の減等
H28.11.7	都市計画審議会	市街地再開発事業の変更 公園(新千葉公園)の変更 都市再生特別地区の決定 高度利用地区の変更
H28.12.9	都市計画決定告示	
H29.3.7	事業計画変更（軽微）13回目	設計概要、資金計画、事業期間の変更
H29.4.12	事業計画決定公告	
H29.6.28	事業計画変更（軽微）14回目	設計概要(B 3棟)の変更
H29.7.10	事業計画決定公告	

### 3. 事業の概要について(B工区)

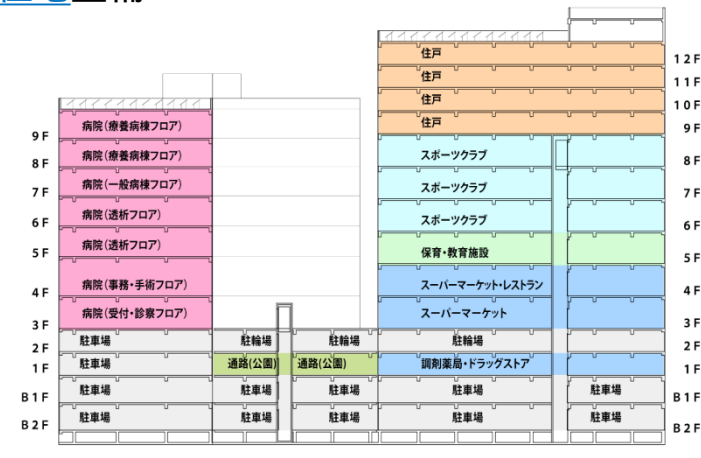
#### B工区提案コンセプト

#### WELLNESS LINKAGE = 健康福祉を実現する街づくり

千葉駅ペDESTリアンデッキ直結に総合病院というかつてない存在価値と都市の賑わい、多世代の人々が集う賑わい、ペDESTリアンデッキから新千葉方面につながる賑わいにより様々な賑わいが繋がる新たな街区を創出していきます。

- ・首都圏初となる、政令指定都市駅前直結する健康福祉の核施設、総合病院
- ・立ち寄り易く、日常必要な病院関係テナント、調剤薬局、ドラッグストア
- ・健康増進のための整備、大型スポーツクラブ
- ・住まう人が多く、駅と直結するからこそ安心できる、託児・保育施設や学習塾
- ・地域に不足していた若者向きDINKSタイプの住宅整備

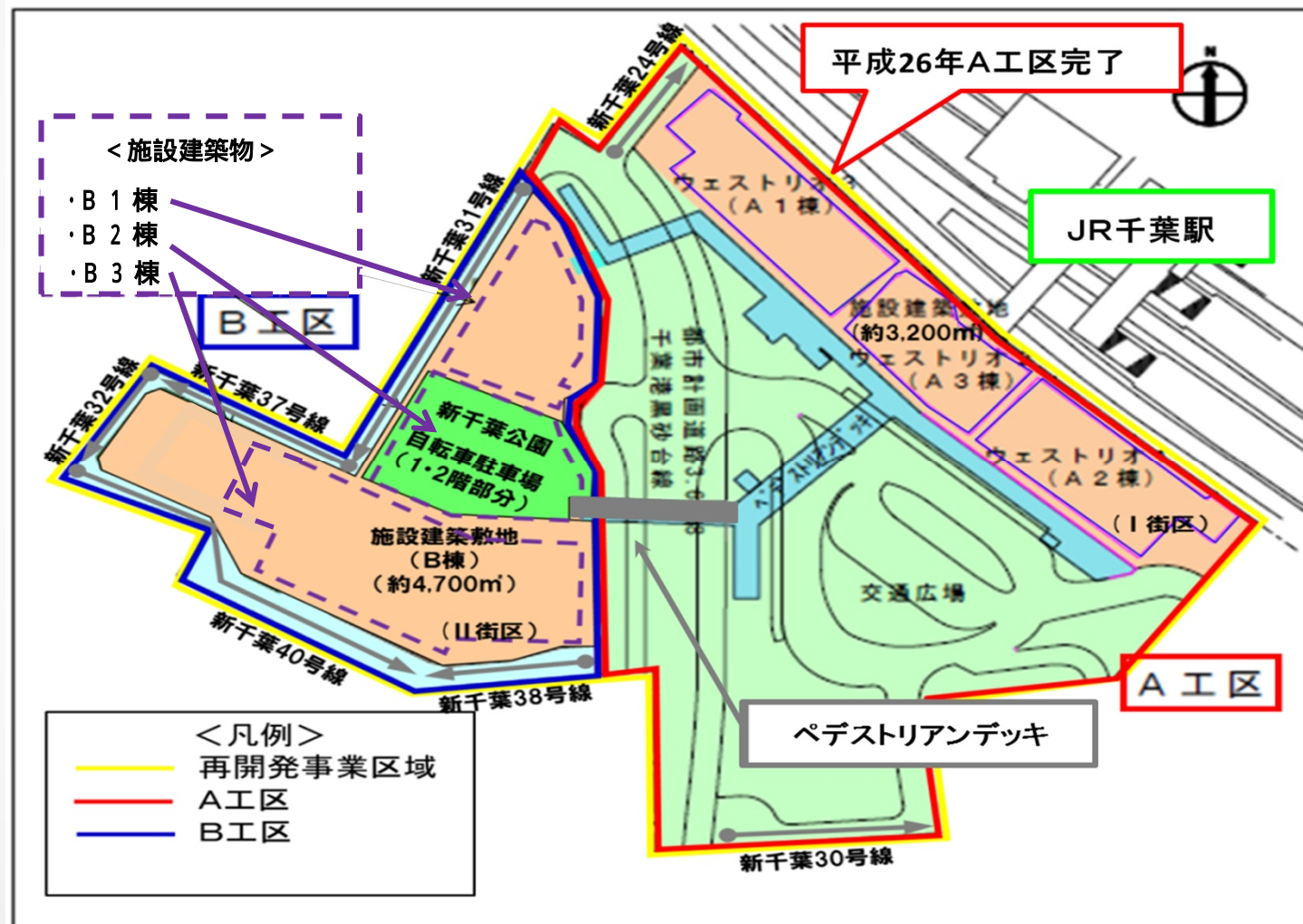
業種等	主な内容
病 院	内科、外科、整形外科、循環器科、心臓血管外科、腎臓内科、糖尿病内科、歯科等
商業等	ドラッグストア、スーパーマーケット等 スポーツクラブ 保育施設
住 宅	50戸(1~2LDK)
自転車駐車場	台数560台
新千葉公園	





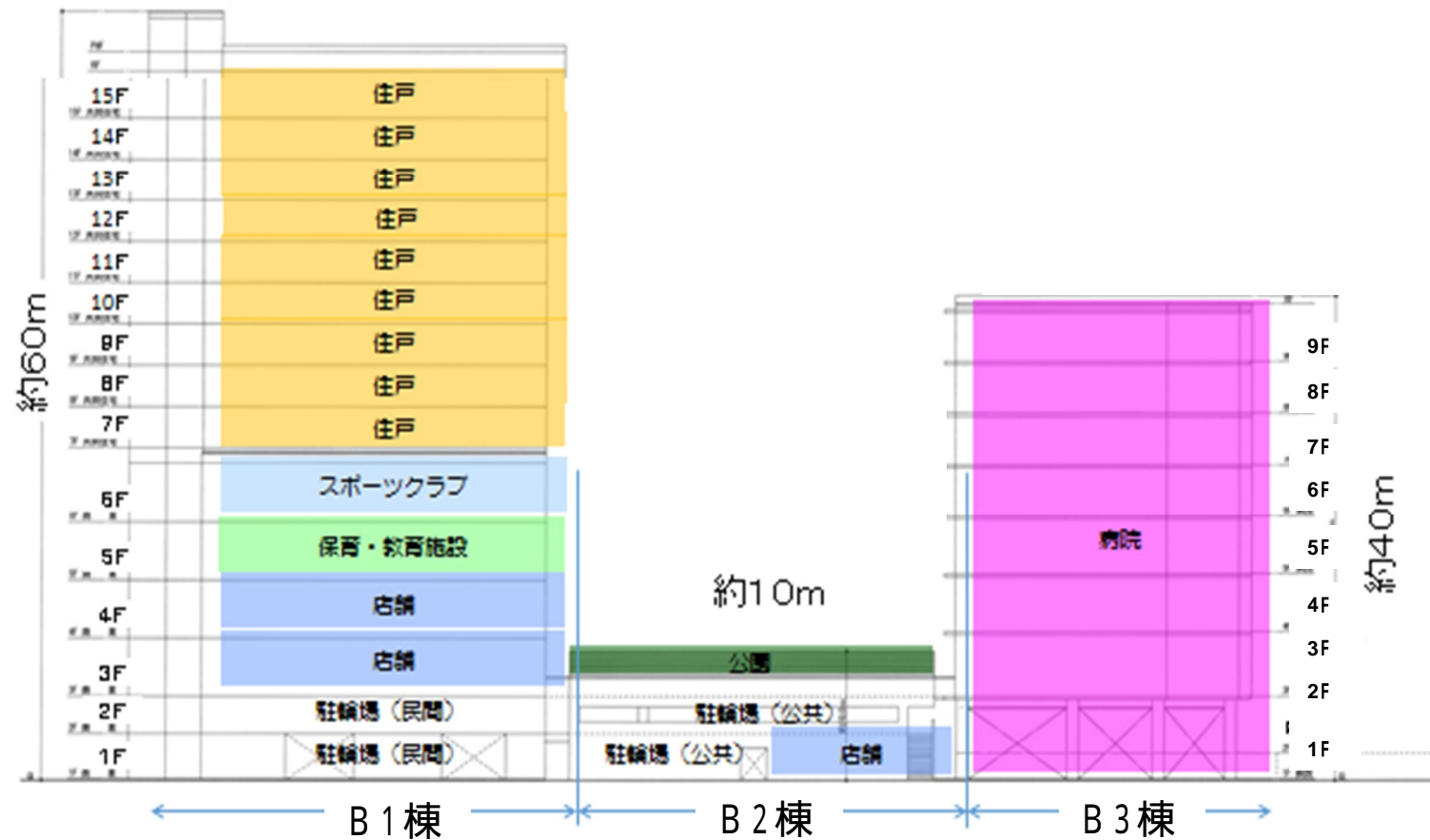
### 3. 事業の概要について(B工区)

B工区計画配置図



### 3. 事業の概要について(B工区)

B工区立面図



### 3. 事業の概要について(B工区)

#### B工区完成イメージパース





## 4 . 第 1 号議案：管理処分計画の変更について (軽微な変更)

### 変更理由

特定建築者制度の活用

賃借権の設定に伴う管理処分方式の変更

事業計画変更に基づく設計概要等の変更

前回変更時期：平成 2 6 年 3 月 3 1 日

## 賃借権の設定

賃借権の設定を前提とする場合は、管理処分方式を、法第118条の25の3に規定する**特則型に変更する必要がある**。**特則型に変更する場合は、譲受け希望者等の全員同意を得る必要があるが、B棟には譲受け希望者等がないことから、全員が同意したものとみなし、管理処分方式の変更を行う。**

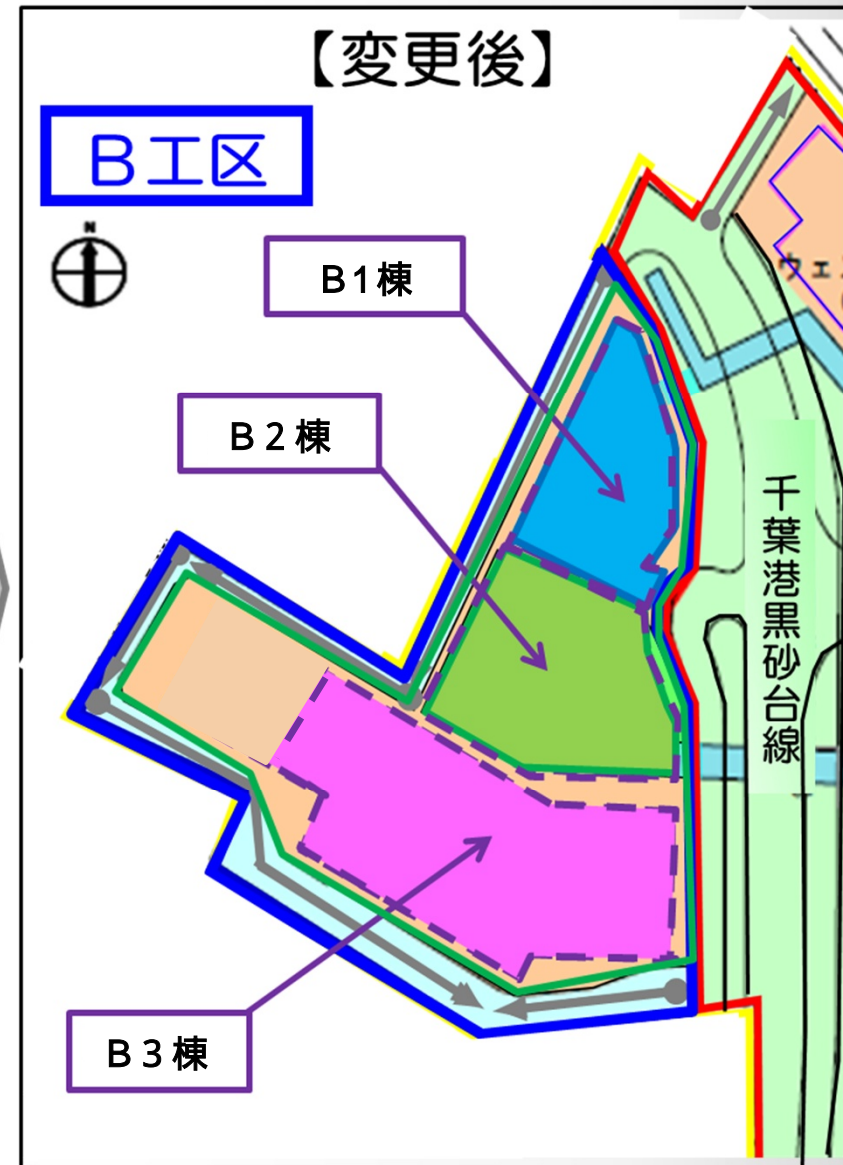
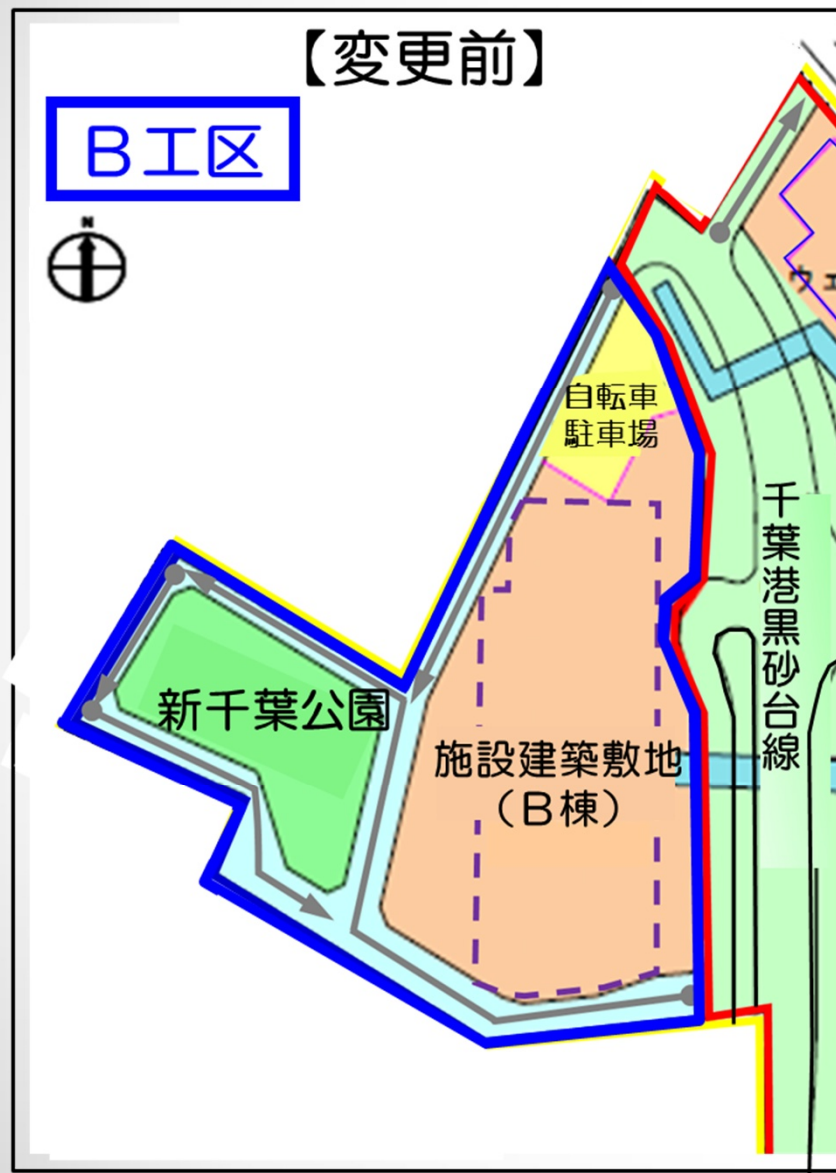
	認可済	変更案
管理処分的方式	原則型 都再法第118条の2	特則型 〔譲受け希望者等全員同意〕 B工区権利者のみ 都再法第118条の25の3
管理処分計画の様式	様式第21	様式第21の2
一表 (権利床)	該当なし	該当なし
	B棟への譲受け希望者等の申出なし	
二表 (施行者帰属床)	千葉市一敷地所有権 千葉市一建物所有権	千葉市一敷地所有権 特建者一賃借権 建物所有権
三管理処分の内容	—	特則型での様式、適用除外になる部分等で必要なものについて記載 賃借権の内容を記載

## 5.事業計画変更の概要

### 設計概要の変更

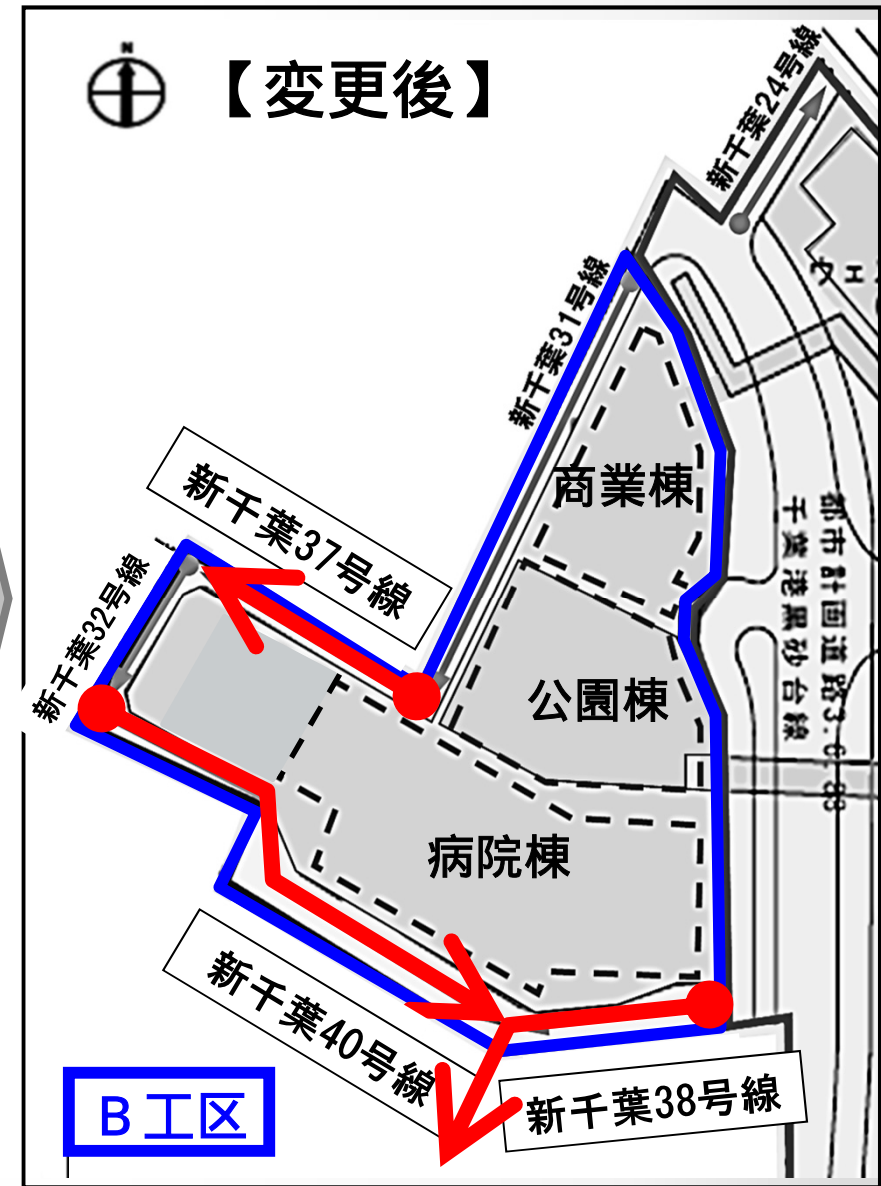
B工区	施設建築物	: B 1 棟(商業棟)、B 2 棟(公園棟)、B 3 棟(病院棟)からなる設計概要の変更
	区画街路	: 施設建築敷地の大街区化による変更
	新千葉公園	: B 2 棟屋上への配置変更(立体都市計画公園)
	自転車駐車場	: B 2 棟の1階の一部と2階に配置変更
	立体歩道施設	: A工区から伸びるペDESTリアンデッキを施設建築物に直結させ、回遊性を持たせる
	変更理由	: 施設建築物や公共施設の設計の見直しを実施したため

## 施設建築物の変更





## 区画街路の変更



## 公園、自転車駐車場、ペデストリアンデッキの変更

