

千葉中央コミュニティセンター及び千葉市役所本庁舎活用検討地 サウンディング型市場調査 質問回答

更新日 令和2年11月27日

No.	質問日	該当箇所	対象地	質問	回答
1	説明会事前質問	実施要領 P 4～5 4 (2)	両方	千葉市側でイメージしているコミュニティセンター・市役所本庁舎将来活用検討地の活用例	新庁舎周辺の賑わい創り、活性化につながるための事業手法の検討にあたり、公共施設だけの賑わい創出には限界があることから、民間事業者の皆様からの提案やアイデアを広くお聞きすることとしました。 千葉中央コミュニティセンターにおいて市が想定する事業手法については、実施要領の資料3をご参照ください。
2	説明会事前質問	実施要領 P 4～5 4 (2)	両方	既存のコミュニティセンターの機能、あるいは周辺環境に対して、周辺住民等から上がることが多い要望	既存の中央CCの機能に関する要望は、特に確認しておりませんが、明確な要望は把握しておりません。 新庁舎整備調査特別委員会（千葉市議会）からは、庁舎周辺のまちづくりへの寄与について、「新庁舎が千葉駅から千葉港へ続く臨港プロムナードの中間に位置する、誰もが気軽に立ち寄れる象徴的な建物として、新たな人の流れやにぎわいの創出に貢献する場所となるよう検討する」よう要望が提出されています。 （「新庁舎整備の進め方に関する要望書」（平成29年11月））
3	説明会事前質問	実施要領 P 4～5 4 (2)	両方	特別養護老人ホーム等の高齢者介護施設が事業対象となるか？	対象となります。 ただし、敷地の活用条件の原則として示している、借地借家法第23条に基づく事業用定期借地契約においては、居住用途の事業用建物は除外されますので、ご注意ください。
4	説明会事前質問	実施要領 P 4～5 4 (2)	両方	契約内容の詳細	今回のサウンディング型市場調査の対話内容を踏まえて、公募の方法やスケジュールを検討し、別途お知らせします。
5	説明会事前質問	実施要領 P 4 4 (2) イ	両方	対象土地は更地引き渡しかどうか	今回のサウンディング型市場調査の対話内容を踏まえて、公募の方法やスケジュールを検討し、別途お知らせします。
6	説明会事前質問	実施要領 P 5 4 (2) オ	千葉市役所本庁舎将来活用検討地	『千葉市役所本庁舎将来活用検討地は、令和6年度（2024年度）頃まで活用することができない見込み』と示されていますが、これは市にて実施される既存庁舎建物の解体撤去を見込んだ時期でしょうか？ ≪当方が認識している現時点の新庁舎整備予定日程≫ ◆令和4（2022）年12月末：新庁舎完成 ◆令和5（2023）年度の早い時期：新庁舎供用開始 ◆令和7（2025）年1月末：全体工事完成	新庁舎整備事業のスケジュールでは、新庁舎の供用開始後に既存庁舎解体工事、既存モノレール連絡通路の解体工事、及び駐車場等外構工事を計画しており、令和7年1月末に完了する予定です。 既存庁舎建物の解体撤去はご質問の期間に見込んでおります。
7	説明会事前質問	実施要領 P 5 4 (2) オ	千葉市役所本庁舎将来活用検討地	令和7年度から活用できるという事でしょうか。	新庁舎整備事業は令和7年1月末に完了する予定であり、新庁舎整備事業では、それ以降に千葉市役所本庁舎将来活用検討地において工事や土地使用を行う予定はありません。 ただし、既存本庁舎の雨水管、污水管、アスファルト舗装等の残置物の取扱い等により、活用可能時期が変わりますので、ご注意ください。

No.	質問日	該当箇所	対象地	質問	回答
8	説明会事前質問	実施要領 P 6 4 (3) エ	千葉中央コミュニティセンター	本実施要領で当該地を活用した事業アイデアとして「千葉中央コミュニティセンターに入居している事業者との相乗効果が見込まれる当該地の活用方針」について提案やアイデアを求めるとの記載がありますが、既存入居テナントの取扱いについて市の方針や考えがあればご教示ください。 選択肢として、既存入居者との契約解除も含まれると考えてよろしいでしょうか。	市の方針や考えは特にありません。 現時点では、どのような選択肢も否定するものではありません。
9	説明会事前質問	実施要領 資料 1	両方	駐車場に関わる事項 ・現状の駐車場の稼働について ・運営時間、状況 ・運営面での課題、困りごと ・市民の方々への希望、要望	下記をご参照ください。

※No.9 回答

	市役所市民駐車場	千葉中央コミュニティセンター駐車場
現状の駐車場の稼働について ・駐車可能台数	無料時間帯(平日7:00~18:00) 351台 内訳 一般駐車 341台 おもいやり(障がい者等用)駐車 10台 有料時間帯(上記時間帯以外) 298台 内訳 一般駐車 288台 おもいやり(障がい者等用)駐車 10台	182台 内訳 一般時間貸 81台 月極 101台
運営時間、状況 ・利用時間	無料時間帯(平日7:00~18:00) 有料時間帯(上記時間帯以外)	5:30~24:00(有料)
・料金	平日(開庁日) 18:00~22:00 50円/30分 22:00~翌7:00 50円/60分 土日祝(開庁日) 7:00~22:00 50円/30分 (最大 600円) 22:00~翌7:00 50円/60分 ※身体障がい者手帳等提示で 2時間まで無料	一般時間貸 400円/60分 それ以降 200円/30分 (上限金額なし) ※障がい者手帳等提示で無料 月極 23,000~23,500円/1台
・利用制限	無料時間帯(平日7:00~18:00) 市役所に用務のある方のみ利用可 (原則2時間以内) 有料時間帯(上記時間帯以外) 特になし	両駐車場とも時間帯を問わず、大型車両の駐車は不可 特になし
運営面での課題、困りごと	精算機が障がい者割引に対応していないことです。	建物老朽化に伴う、漏水・壁面破損です。
市民の方々への希望、要望	特にありません。	特にありません。

No.	質問日	該当箇所	対象地	質問	回答
10	説明会事前質問	実施要領 資料2 P 3 3 (1)イ	千葉中央コミュニティセンター 【中央CC】	施設規模においてスポーツ施設は必要ないという事でしょうか。 (地域住民にとっても)	スポーツ施設のうち、体育館、柔道場、剣道場は(仮称)千葉公園体育館へ機能集約するため、整備の必要はありません。 プールについては、年間6万～7万人程度の利用があり、施設の開設以来、子どもからお年寄りまで幅広い世代の地域住民に長年親しまれてきた施設になります。なお、プールの再整備の方針については、現在検討中です。
11	説明会事前質問	実施要領 資料3	千葉中央コミュニティセンター	千葉中央コミュニティセンターにおける想定事業手法のパターンB・D・Fの中で、貴市が必要な面積や賃料の目安について教えて頂けますでしょうか。	現在検討中です。今回のサウンディング型市場調査の対話内容を踏まえて、決定する予定です。
12	説明会事前質問	—	両方	千葉中央コミュニティセンターと千葉市役所本庁舎将来活用検討地の2敷地両方を一つの公募で対象とする予定ですか？ あるいは、別々の公募とする予定ですか？	今回のサウンディング型市場調査の対話内容を踏まえて、公募の方法やスケジュールを検討し、別途お知らせします。
13	説明会事前質問	—	両方	対話の内容や採用する事業手法によって変わってくると思われるが、サウンディング以降の今後の想定事業(事業者選定)スケジュール	今回のサウンディング型市場調査の対話内容を踏まえて、公募の方法やスケジュールを検討し、別途お知らせします。 なお、公募時期は、最短で令和5年度以降となる見込みです。
14	説明会事前質問	—	両方	今後のスケジュール	
15	説明会事前質問	—	千葉市役所本庁舎将来活用検討地	新庁舎整備予定を踏まえ、現時点で利活用に係る公募開始時期の見込みはいつ頃でしょうか？	今回のサウンディング型市場調査の対話内容を踏まえて、公募の方法やスケジュールを検討し、別途お知らせします。 なお、公募時期は、最短で令和5年度以降となる見込みです。
16	説明会事前質問	—	両方	事業者の選定時、参加資格要件として現時点で想定している事項	今回のサウンディング型市場調査の対話内容を踏まえて、公募の方法や参加資格要件を検討し、別途お知らせします。
17	説明会事前質問	—	—	説明会参加者名簿の作成の有無(興味を示している事業者同士による情報交換、コンソーシアム組成促進目的)	参加者名簿は、説明会出席者に限りお渡しいたします。 ※受付にて名簿への掲載を許可いただいた方のみ掲載します。
18	11月10日	実施要領 P 4 4 (2)イ、 資料3	千葉中央コミュニティセンター	千葉中央コミュニティセンターの既存建物の解体は相当な費用がかかると思われるが、その負担についてどのように考えているのか。	事業開始時については、実施要領の資料3をご参照ください。 契約終了時は、借地借家法第23条に基づき、原則として建物を取り壊して土地を返還することとなっておりますが、今回のサウンディング型市場調査の対話内容を踏まえて、公募条件を検討しますので、建物の取扱いや解体費用の負担についても、民間事業者の皆様からの率直なご意見・ご提案をお願いします。
19	11月10日	実施要領 P 4 4 (2)イ	両方	居住用を不可とした理由は。	対象地の特徴として、「臨海部との連携や賑わい誘導を図る臨港プロムナード沿いに立地し、新庁舎整備などの公共空間の利活用エリアに隣接すること」や、新庁舎整備調査特別委員会より賑わい創り、活性化を要望されていること、事業用と居住用では定期借地権の事業期間が異なることから、居住用を不可としています。
20	11月10日	—	千葉中央コミュニティセンター	千葉中央コミュニティセンターの既存の建物図面を公表する予定はあるか。	エントリーシートをご提出いただいた後、ご必要な方に公表させていただきます。

No.	質問日	該当箇所	対象地	質問	回答
21	11月24日	—	両方	国道357号について、今後車線増加等の計画はありますでしょうか。	国道357号の地上部は、片側1車線に改良工事中であり、令和3年3月末に完了予定です。 現在、車線増加等の計画はありませんが、改良工事後、市役所（東京方面）側の道路内用地の利活用方法について道路管理者の千葉国道事務所と協議中です。
22	11月24日	実施要領 資料2 P 1 1 (2)	千葉中央コミュニティセンター 【中央CC】	過去に、中央CC各諸室の利用料金の改定は行われたことはありませんでしょうか。 改定したことがある場合、改定理由・時期をご教示ください。	平成23年4月に有料化して以降、消費税増税に伴い、平成26年4月と令和元年10月に利用料金の改定を行っています。
23	11月24日	実施要領 資料2 P 3 3 (2)	千葉中央コミュニティセンター 【中央CC】	公共利用の中央CCの機能を残す場合、指定管理者制度をとり、利用料金制をとる想定でしょうか。	再整備後においても、指定管理者制度及び利用料金制（指定管理者は利用者が支払う利用料金を自らの収入とすることができる。）を活用した施設管理を行うことを想定しています。
24	11月24日	実施要領 P 6 4 (3) ウ・エ	千葉中央コミュニティセンター	千葉中央コミュニティセンターを整備するにあたり、既存機能の中で残すべき（あるいは貴市として残したい）機能の有無、その内容をご教示ください。	中央CCの利用状況（資料2）及び周辺の類似公共施設の配置状況を踏まえると、今後も必要な機能と考えておりますが、今回のサウンディング型市場調査の対話内容を踏まえて、公募の方法等を検討しますので、民間事業者の皆様からの率直なご意見・ご提案をお願いします。
25	11月24日	—	千葉中央コミュニティセンター	サウンディング結果概要の公表（令和3年3月頃）後の事業者選定スケジュール（実施要領資料3に記載の事業手法A～Gパターンそれぞれ）をご教示下さい。	事業者選定スケジュールについては、事業手法（解体・減築工事の有無や工事主体等）によって変わるため、現時点ではお知らせできません。 今回のサウンディング型市場調査の対話内容を踏まえて、公募の方法やスケジュールを検討し、別途お知らせします。 なお、公募時期は、最短で令和5年度以降となる見込みです。