

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

## 事前説明会

令和2年11月10日(火)



---

# 概要説明

---

1. サウンディング型市場調査の概要
2. 対象地①千葉中央コミュニティセンター
3. 対象地②千葉市役所本庁舎将来活用検討地
4. サウンディング型市場調査の手続き


# 1. サウンディング型市場調査の概要

# 調査の目的

令和5年度の早い時期の供用開始を目指して  
新庁舎整備を進めている

千葉中央コミュニティセンターに配置している  
事務所機能も新庁舎に集約する予定

新庁舎整備後



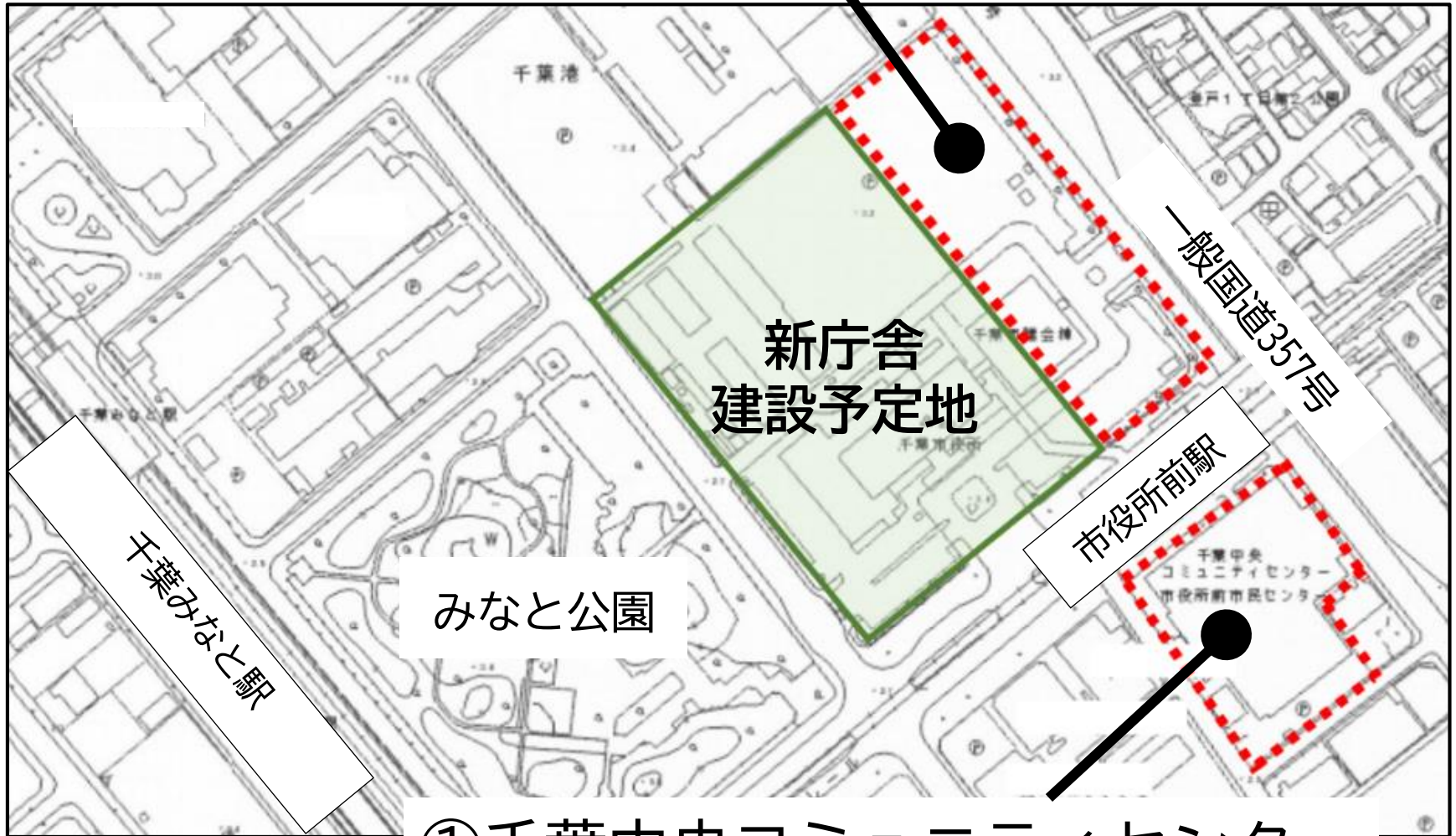
新庁舎周辺の活性化や賑わい創出を図りたい

対象地における新規開発や新規出店等の  
事業実施に関心のある民間事業者または  
そのグループ

※業種・業態は問いません。

※除外要件は、実施要領4ページをご参照ください。

## ②千葉市役所本庁舎将来活用検討地



## ①千葉中央コミュニティセンター

①千葉中央コミュニティセンター

②千葉市役所本庁舎将来活用検討地

- 事業用地は、当該地全面を想定

※用地の一部を対象とした提案を妨げるものではありません。

- 提案の対象とするパターン

- ①+② → ○
- ①のみ → ○
- ②のみ → 対象外

# 敷地の活用条件

- 敷地は千葉市が所有
  - 千葉市と民間事業者が借地借家法に基づく事業用定期借地契約を締結し、民間事業者により活用することを原則とする
- ※その他の提案を妨げるものではありません。

## 【参考】

- 存続期間は10年以上50年未満。
- 利用目的は事業用建物所有に限る（居住用は不可）。
- 契約終了時、原則として借地人は建物を取り壊して土地を返還する。

以下を踏まえた意見や提案を求めます。

- 対象地の特徴
- 千葉市の計画等に定める位置づけ
- 「新庁舎整備の進め方に関する要望書」

※実施要領5ページをご参照ください。

# 対象地の特徴など

- 市の総合防災拠点である本庁舎が隣接
- 中枢的な商業・業務機能等の一層の集積を促進する地域
- シンボリック空間を創出する都心軸に隣接
- 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
- 「つなぐ軸の強化」として、臨海部とのアクセス強化のため賑わい創出等によるアプローチ性を高める位置づけ

※実施要領5ページをご参照ください。

## 2.対象地①

千葉中央コミュニティセンター

---

# 対象地①について

## 千葉中央コミュニティセンター



←千葉駅方面

市役所前駅



千葉みなと駅方面→

# 対象地①

# 敷地概要

所在地	千葉市中央区千葉港2-1	
アクセス	<ul style="list-style-type: none"><li>• JR千葉駅・京成電鉄千葉駅からバス約3分または徒歩約12分</li><li>• JR千葉みなと駅からバス約2分または徒歩約7分</li><li>• 千葉都市モノレール市役所前駅から徒歩約1分</li></ul>	
所在地番	千葉市中央区千葉港234-3、239-2	
地積等	登記地積	8,195.67m <sup>2</sup>
	実測地積	8,244.58m <sup>2</sup>
	登記地目	宅地

# 対象地①

# 敷地概要

法令等による制限	都市計画区域	市街化区域
	用途地域	商業地域
	指定建蔽率	80%
	指定容積率	400%
	高度地区	—
	防火・準防火地域	準防火区域
	駐車場整備地区	駐車場整備地区
	都市施設誘導区域	区域内（既存の誘導施設の休廃止の場合、要届出）
	居住促進区域	区域内（届出不要）
	宅地造成工事規制区域	区域内（申請不要）
接面道路の状況	北東 一般国道357号 北西 千葉港黒砂台線 南東 千葉港6号線 南西 千葉港4号線	

建築年月	昭和49（1974）年 9月
延床面積	51,801.61m <sup>2</sup>
建築面積	5,650.58m <sup>2</sup>
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階層	地下 3階・地上 10階・塔屋 2階
耐震基準	旧耐震基準
耐震化状況	最小Is値 0.55

「千葉中央コミュニティセンター」は、千葉市中央区千葉港2-1（所在地）の土地及び建物を指します。

「千葉市中央コミュニティセンター」（以下「中央CC」という。）は、その建物内の4階～6階にある集会室・サークル室などの諸室や、プール・体育館などのスポーツ施設で構成する公の施設です。

# 対象地①

# 既存フロア

フロア	主なもの
10F	テナント、千葉市観光協会、市役所事務所機能
9F	市役所事務所機能
8F	青少年サポートセンター、市役所事務所機能
7F	市役所事務所機能
6F	中央CC
5F	中央CC
4F	中央CC
3F	市役所事務所機能
2F	千葉市国際交流プラザ、千葉市国際交流協会、市役所前市民センター、市政情報室、市役所事務所機能
1F	テナント、千葉市住宅供給公社、市役所事務所機能
B1F	テナント、市役所事務所機能
B2F	駐車場
B3F	駐車場

※市役所事務所機能等は新庁舎に集約する予定

# 中央CC(4～6階)概要

種別	部屋名	面積 (㎡)	部屋数	利用料金 (2時間あたり)	主な使用例
諸室	集会室	66	1	330円	サークルや町内自治会などでの会議、研修、講習会の他、企業の社内会議・研修
	サークル室	12～33	7	60円～160円	
	講習室	66	5	330円	
	料理実習室	116～132	2	600円～680円	料理サークルの活動や友人同士のお菓子作りなど
	和室	69	1	340円	茶道・書道の他、ヨガや囲碁・将棋など
	茶室	57～99	2	280円～500円	
	語学練習室	120	1	620円	サークルの勉強会など
	多目的室	66	1	330円	絵画、彫刻等の創作活動など
	美術・視聴覚室	178	1	920円	ダンス、演劇、合唱の練習・発表の他、大人数での会議など
	ホール	191	1	1,020円	
	音楽室	70～132	2	360円～680円	ピアノや吹奏楽、合唱・コーラスの練習
	図書室	66	1	無料	当施設独自の図書室
	幼児室	66	1	無料	お子さんと保護者の方同士の交流の場
	共用部 (ロビー等)	2,858	—	—	
小計	4,776	26			

※利用料金は、今後変更する可能性があります。

# 中央CC(4～6階)概要

	集会室・ サークル室	講習室	ホール	和室・茶室
部屋名				
定員	6～20名	30名・40名	120名	30名・40名
	音楽室	多目的室	幼児室	プール
部屋名				
定員	40名・80名	40名	30名	—

# 中央CC(4～6階)概要

種別	部屋名	面積 (㎡)	施設数	利用料金 (2時間あたり)	主な使用例
スポーツ施設	体育館	1,089	1	個人使用 220円	卓球、バドミントンなど 面貸しも可能
	柔道場	262	1	個人使用 220円	柔道、合気道など 面貸しも可能
	剣道場	262	1	個人使用 220円	剣道、なぎなたなど 面貸しも可能
	プール	1,086	1	個人使用 300円	25mプール(7コース) こどもプール
合計		7,475	30		

※利用料金は、今後変更する可能性があります。

※体育館、柔道場、剣道場の再整備は行いません。

プールの方針については検討中です。

## • 施設規模（諸室構成・面積等）

- 管理運営の効率化の観点から、既存の諸室構成等に拘らず、現状の利用人数や稼働率を踏まえて、相当縮減することを想定しています。
- 体育館、柔道場、剣道場の再整備は行いません。
- プールの再整備、施設専用駐車場の整備は、提案の必須条件ではありません。

## • 施設の管理手法

- 再整備後においても、指定管理者制度を活用した施設管理を行うことを想定しています。

※民間事業者の提案を妨げるものではありません。

※実施要領【資料2】3ページをご参照ください。

## 市が想定する事業手法

- 対象地①における施設整備パターンは、次の7パターンを想定しています。

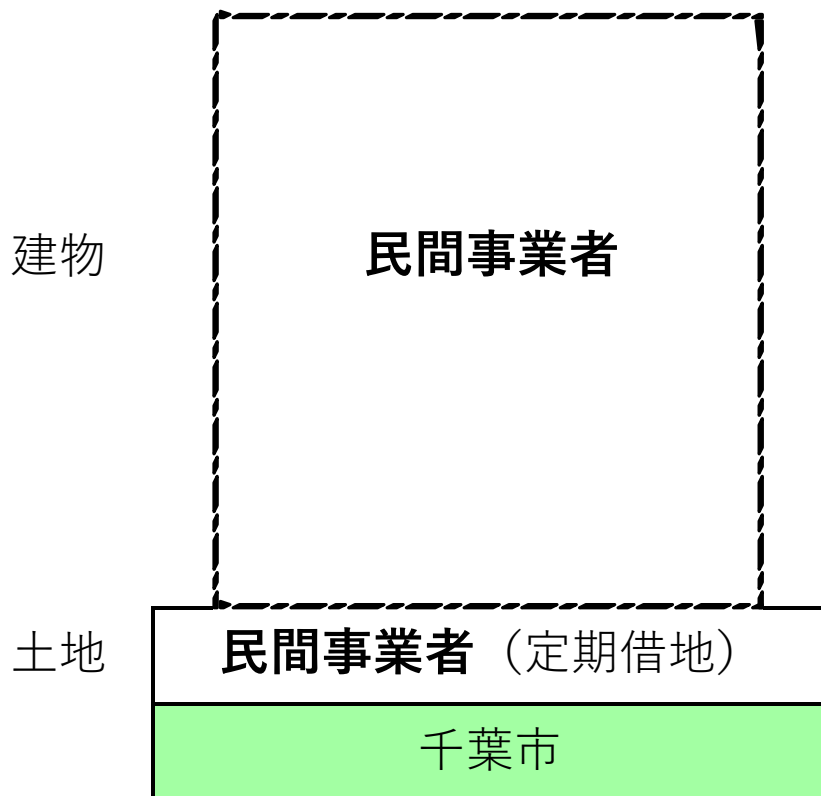
※市で想定する参考パターンであり、民間事業者の提案を拘束するものではありません。

※実施要領【資料3】をご参照ください。

# 対象地①の事業手法

## A 既存建物を市が解体し、民間事業者が民間施設を整備

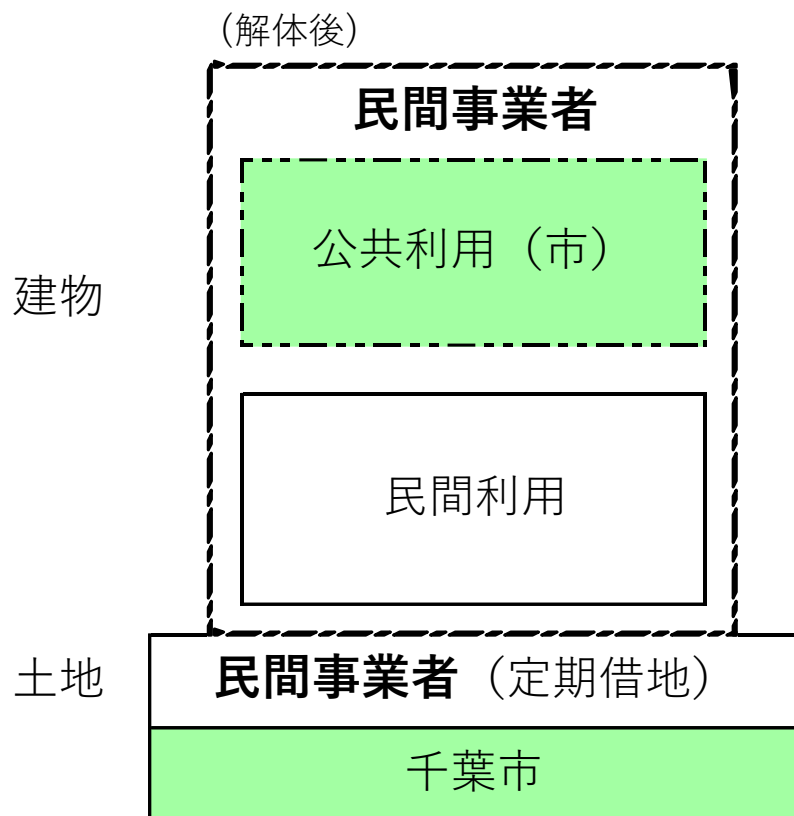
(解体後)



整備主体		民間
解体工事主体		市
権利形態 (所有者)	土地	市 (定期借地)
	建物	民間
最短整備開始 可能時期 (想定)		令和10年度当初

# 対象地①の事業手法

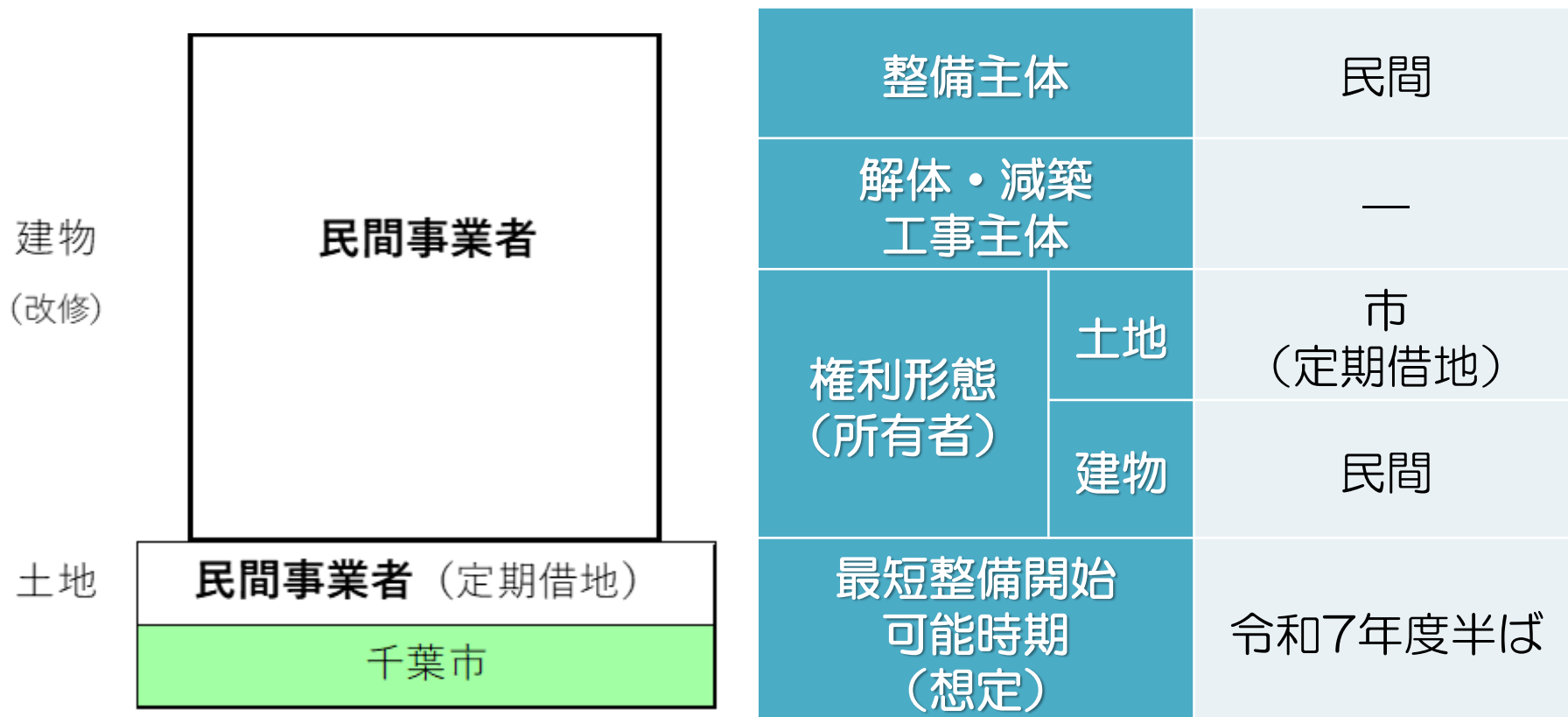
B 既存建物を市が解体し、民間事業者が民間施設を整備後、市が必要面積を借り受ける



整備主体		民間
解体工事主体		市
権利形態 (所有者)	土地	市 (定期借地)
	建物	民間
最短整備開始 可能時期 (想定)		令和10年度当初

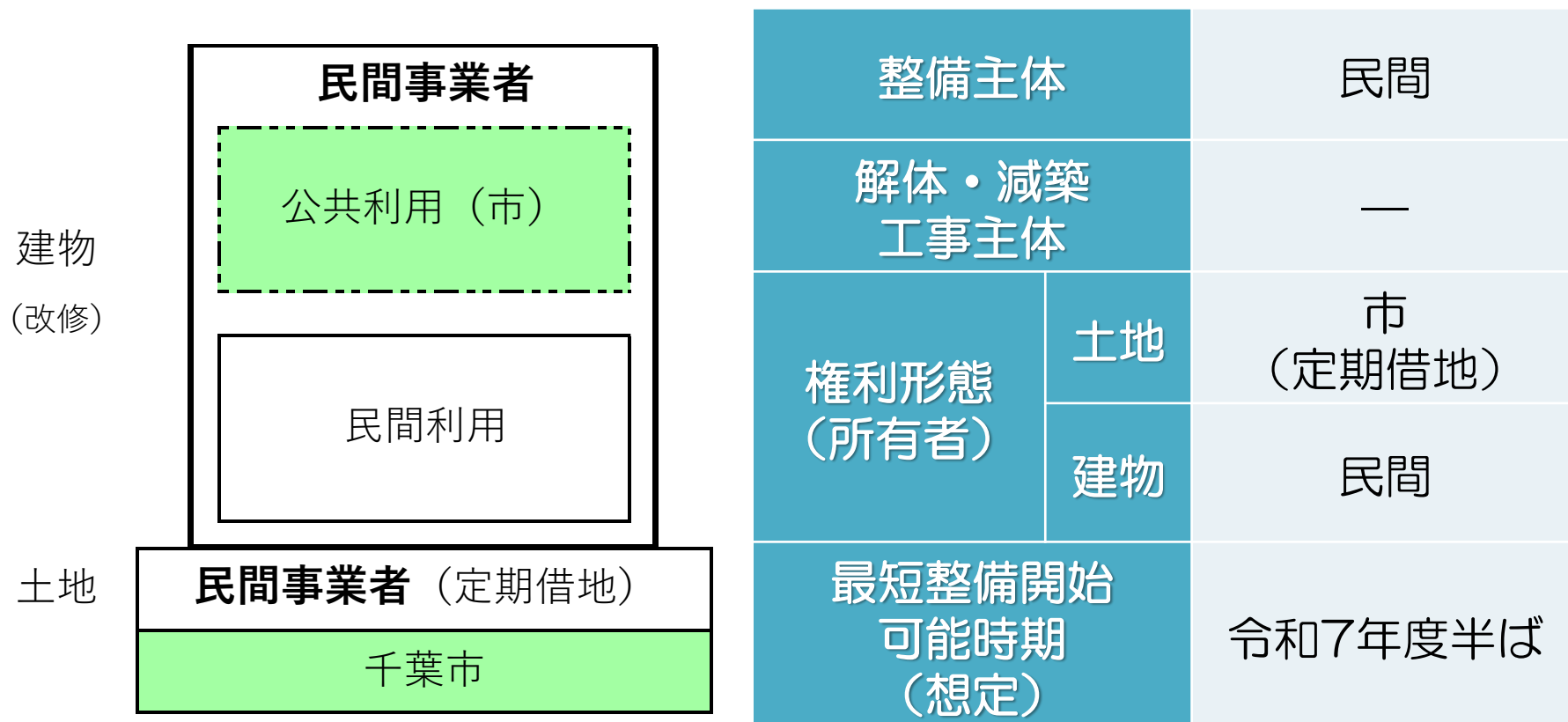
# 対象地①の事業手法

## C 既存建物を購入し、民間施設として改修整備



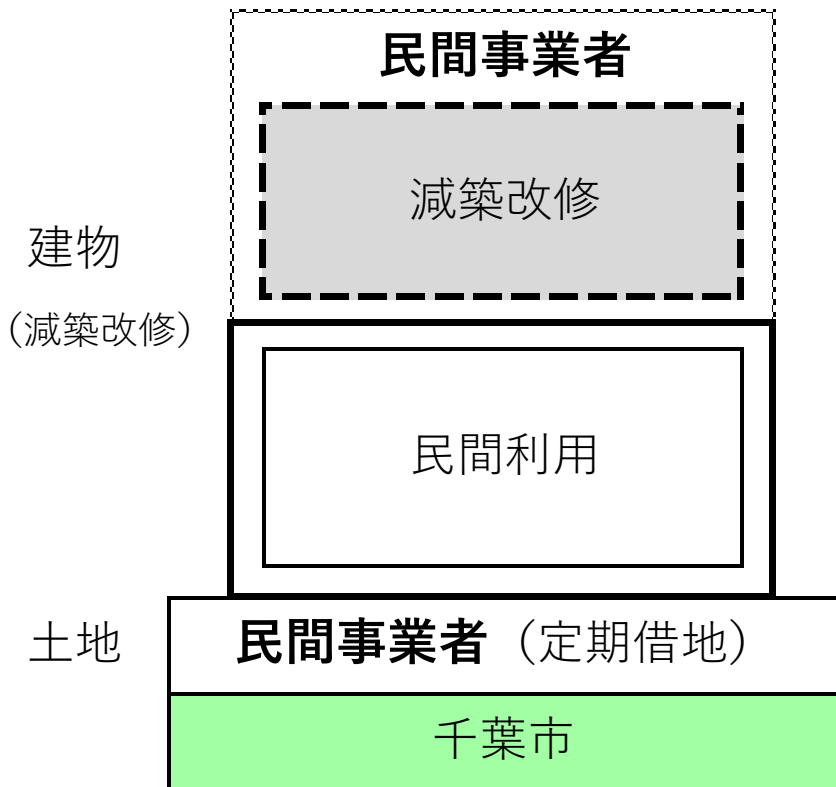
# 対象地①の事業手法

D 既存建物を購入し、民間施設として改修整備後、市が必要面積を借り受ける



# 対象地①の事業手法

E 既存建物を購入後、地上部分を民間事業者が減築改修し、民間施設を整備し、民間施設として改修

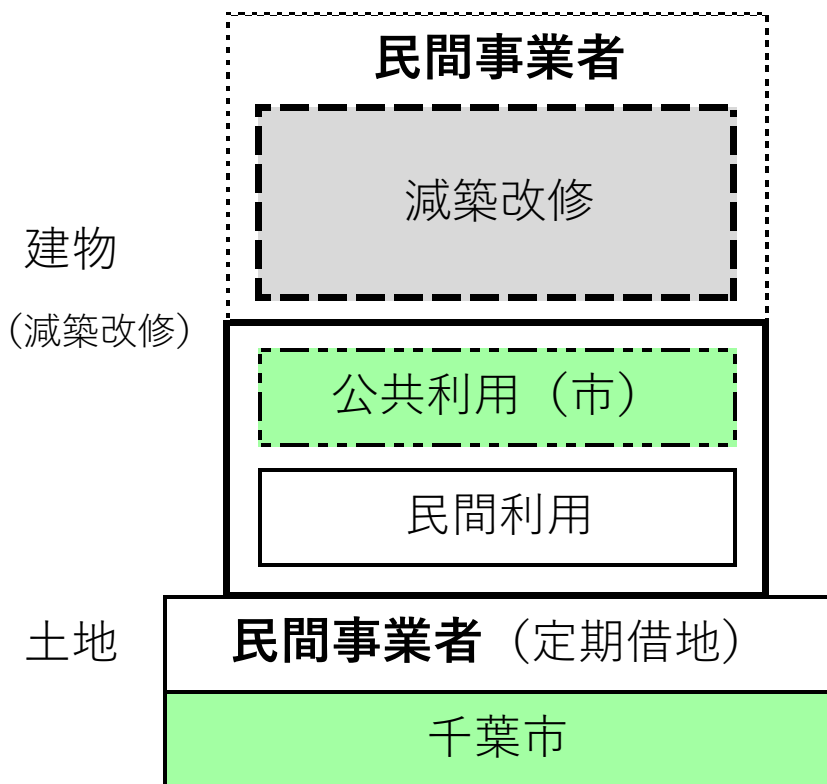


整備主体	民間
減築工事主体	民間
権利形態 (所有者)	土地 市 (定期借地)
	建物 民間
最短整備開始 可能時期 (想定)	令和7年度半ば

※地上4階以上を解体する減築改修を行う。

# 対象地①の事業手法

F 既存建物を購入後、地上部分を民間事業者が減築改修し、民間施設を整備後、市が必要面積を借り受ける

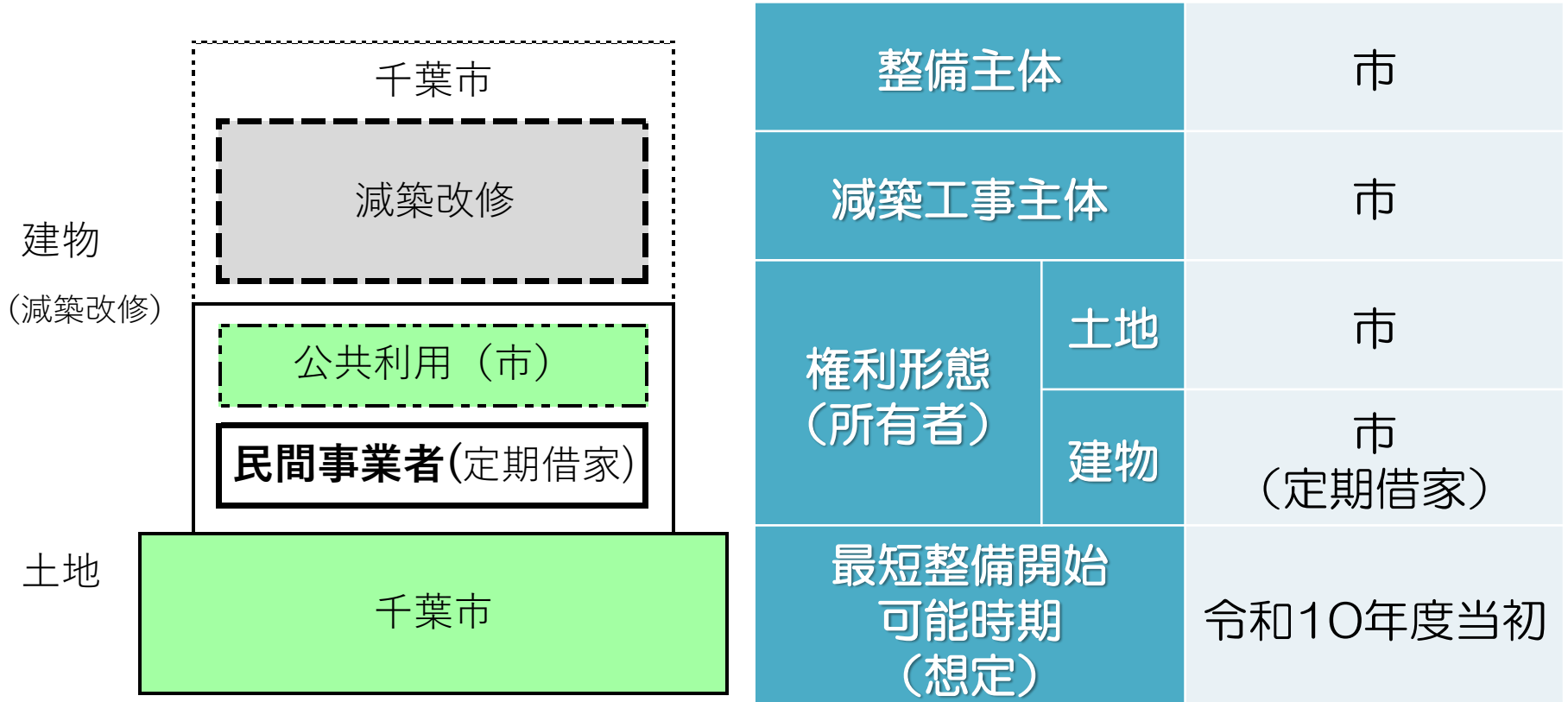


整備主体	民間
減築工事主体	民間
権利形態 (所有者)	土地 市 (定期借地)
	建物 民間
最短整備開始 可能時期 (想定)	令和7年度半ば

※地上4階以上を解体する減築改修を行う。

# 対象地①の事業手法

G 既存建物の地上部分を市が減築改修し、民間施設として利用可能な面積を民間事業者が市から借り受ける



※地上4階以上を解体する減築改修を行う。

## ◆対象地①を活用した事業手法

- 市が想定する事業手法の実現可能性
- 市の目的を実現する事業手法
  - 用地の使い方
  - 整備イメージ、コンセプト
  - 主な利用者層
  - 利用者のアクセス方法
  - 事業用定期借地権の事業期間
  - 事業スケジュール

等

## ◆既存建物の取扱い

- 既存建物の活用可否

【全部利用／一部利用（地下／地上）】

- 既存建物の活用手法

## ◆市と関連組織の入居機能

- 事業を実施する上で、以下の入居機能の再整備の実現可能性や実現するための条件

### 【市の入居機能】

- 中央CC
- 青少年サポートセンター

### 【関連組織の入居機能】

- 千葉市国際交流プラザ
- 千葉市国際交流協会
- 千葉市観光協会
- 千葉市住宅供給公社

## ◆対象地①を活用した事業アイデア

- 民間機能と市の機能が複合施設となる場合
    - 市と関連組織の入居機能との複合化の魅力や課題
    - 施設価値を高めていくために、市と関連組織の入居機能との複合化で相乗効果が見込まれる
- 機能を含めた複合施設の方針

## ◆対象地①を活用した事業アイデア

- 現在、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対象地①の活用方針
- 対象地①の賑わい創り、活性化につながる方策

## ◆対象地①を活用した事業アイデア

- 対象地②において、民間事業者と事業用定期借地契約を締結し、施設整備する場合
  - 対象地①の資産価値を高めていくために、対象地②の整備施設との相乗効果が見込まれる対象地①の活用方針

### 3.対象地②

千葉市役所本庁舎将来活用検討地

# 対象地②について

## 千葉市役所本庁舎将来活用検討地



本庁舎駐車場（北側）から撮影



千葉中央コミュニティセンター  
10階から撮影

# 対象地②

# 土地概要

所在地	千葉市中央区千葉港1-1の一部	
アクセス	<ul style="list-style-type: none"><li>• JR千葉駅・京成電鉄千葉駅からバス約3分または徒歩約12分</li><li>• JR千葉みなと駅からバス約2分または徒歩約7分</li><li>• 千葉都市モノレール市役所前駅から徒歩約1分</li></ul>	
所在地番	千葉市中央区千葉港120の一部	
地積等	登記地積	39,669.52m <sup>2</sup> のうち 約10,000m <sup>2</sup>
	登記地目	宅地

# 対象地②

# 土地概要

法令等による制限	都市計画区域	市街化区域
	用途地域	商業地域
	指定建蔽率	80%
	指定容積率	400%
	高度地区	—
	防火・準防火地域	準防火区域
	駐車場整備地区	駐車場整備地区
	都市施設誘導区域	区域内（既存の誘導施設の休廃止の場合、要届出）
	居住促進区域	区域内（届出不要）
	宅地造成工事規制区域	区域内（申請不要）
接面道路の状況	北東 一般国道357号 南東 千葉港黒砂台線	

- 新庁舎整備工事に伴い、令和6年度頃まで活用することができない見込みです。
- 既存本庁舎の雨水管、污水管及びアスファルト舗装等が残置されます。  
→ 残置物の取扱いについては、調整が可能です。

## ◆対象地②を活用した事業手法

- 市が想定する敷地の活用条件の実現可能性
- 市の目的を実現する事業手法
  - 用地の使い方
  - 整備イメージ、コンセプト
  - 主な利用者層
  - 利用者のアクセス方法
  - 事業用定期借地権の事業期間
  - 事業スケジュール

等

## ◆残置物の取扱い

- 新庁舎整備工事後の残置物の取扱い  
(雨水管、汚水管、アスファルト舗装等)

## ◆対象地②を活用した事業アイデア

- 対象地①において、民間事業者と事業用定期借地契約を締結し、施設整備する場合
  - 対象地②の資産価値を高めていくために、対象地①の整備施設との相乗効果が見込まれる対象地②の活用方針
- 対象地②の賑わい創り、活性化につながる方策

## 4. サウンディング型市場調査の手続き

# スケジュール

質問の受付

令和2年11月24日（火）17時まで

エントリーシートの提出期限

令和2年12月9日（水）17時まで

ヒアリングシートの提出期限

令和2年12月23日（水）17時まで

対話期間

令和3年1月4日（月）～1月18日（月）

実施結果概要の公表

令和3年3月頃

## 質問はEメールにてご連絡ください

- ・調査内容に影響を及ぼすご質問等への回答は、情報共有を図るため、後日千葉市ホームページ上で公表します。  
(質問した事業者名称は公表しません。)

### ◆質問期限

令和2年11月24日(火) 17時まで

※事務手続きに関する質問は、随時受付します(質問期限はありません)。

### ◆連絡先

千葉市財政局資産経営部資産経営課 宛て  
Eメール：[shisankeiei.FIA@city.chiba.lg.jp](mailto:shisankeiei.FIA@city.chiba.lg.jp)

# 対話の参加申込

必ずエントリーシートをご提出ください

## ◆募集期間

令和2年10月23日（金）～

令和2年12月 9日（水）17時まで

※WEB会議システム（Zoomを利用予定）での対話をご希望の場合は、お早めにお申し込みください。

## ◆申込先

千葉市財政局資産経営部資産経営課 宛て

Eメール：shisankeiei.FIA@city.chiba.lg.jp

# ヒアリングシートの提出

提案概要を記載したヒアリングシートを  
ご提出ください

## ◆提出期限

令和2年12月23日（水）17時まで

※提出期限まで再提出可能です。

## ◆申込先

千葉市財政局資産経営部資産経営課 宛て

Eメール：shisankeiei.FIA@city.chiba.lg.jp

アイデア・ノウハウ保護のため、個別に  
対話形式によるヒアリングを実施します

## ◆実施期間

令和3年1月4日（月）～1月18日（月）

10時～17時で30分～60分程度（土日・祝日を除く）

※日時は個別に調整し、令和2年12月18日（金）までにご連絡します。

## ◆会場

千葉市役所本庁舎内（5階 資産経営課）

## ◆進め方

ヒアリングシート（事前提出）に基づいて、  
内容をご説明いただきます。

その後、意見交換を行います。

## ◆提案に関する資料の提出（任意）

ヒアリングシート以外に資料提出は求めませんが、  
説明のために資料が必要な場合は、対話実施前日の  
15時までにご提出ください。

※様式は任意です。

## ◆概要を市ホームページ上で公表します

- 参加事業者の名称は公表しません。
- 参加事業者のノウハウに配慮し、事前に参加事業者に内容をご確認いただきます。

## ◆今後の事業手法検討に活用いたします

## ◆参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

## ◆費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、事業者の負担とします。

## ◆追加対話への協力

必要に応じて追加の対話（文書照会等を含む）やアンケートを実施させていただく場合があります。その際にはご協力をお願いいたします。

# その他

- ご不明な点がございましたら、お問合せください。

担当課 千葉市財政局資産経営部資産経営課

Eメール [shisankeiei.FIA@city.chiba.lg.jp](mailto:shisankeiei.FIA@city.chiba.lg.jp)

電話 043-245-5283

- その他詳細は、実施要領をご覧ください。

[https://www.city.chiba.jp/zaiseikyoku/shisan/shisan/r2\\_sounding\\_chiba-chuo-community-centers.html](https://www.city.chiba.jp/zaiseikyoku/shisan/shisan/r2_sounding_chiba-chuo-community-centers.html)

URLのQRコード

