

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

実施要領

サウンディング型市場調査とは

市有施設活用の検討段階で、その活用方法について、民間事業者の皆様から広くご意見・ご提案いただく「対話」を通して、市場を把握する調査のことです。

令和2年10月

目次

1 調査の目的	- 2 -
2 対象地	- 2 -
3 スケジュール	- 3 -
4 サウンディングの内容	- 4 -
(1) 対象者	- 4 -
(2) 調査にあたっての前提条件	- 4 -
(3) 千葉中央コミュニティセンターの対話内容	- 6 -
(4) 千葉市役所本庁舎将来活用検討地の対話内容	- 7 -
5 サウンディングの手続き	- 8 -
(1) 事前説明会・現地見学会の開催（事前申込制）	- 8 -
(2) 対話の参加申込（事前申込制）	- 9 -
(3) 調査に関する質問の受付（任意）	- 9 -
(4) 対話の日時及び場所の連絡	- 10 -
(5) ヒアリングシートの提出（事前提出）	- 10 -
(6) 対話の実施（アイデア及びノウハウ保護のため、個別に行います）	- 11 -
(7) 対話結果の公表	- 11 -
6 留意事項	- 12 -
(1) 参加事業者の取り扱い	- 12 -
(2) 費用負担	- 12 -
(3) 追加対話への協力	- 12 -
7 別紙・参考資料	- 12 -
8 問い合わせ先	- 12 -

1 調査の目的

千葉市では、令和5年度の早い時期の供用開始を目指して新庁舎の整備を進めており、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です。

そのため、現在、新庁舎整備後の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を活かした新庁舎周辺の活性化や賑わい創出を図るための事業手法を検討しているところです。

そこで、民間事業者等の皆様との対話を通じて、アイデアを広くお聞きし、今後の検討に活かすことを目的に「サウンディング型市場調査」（以下「サウンディング」という。）を実施します。

2 対象地

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

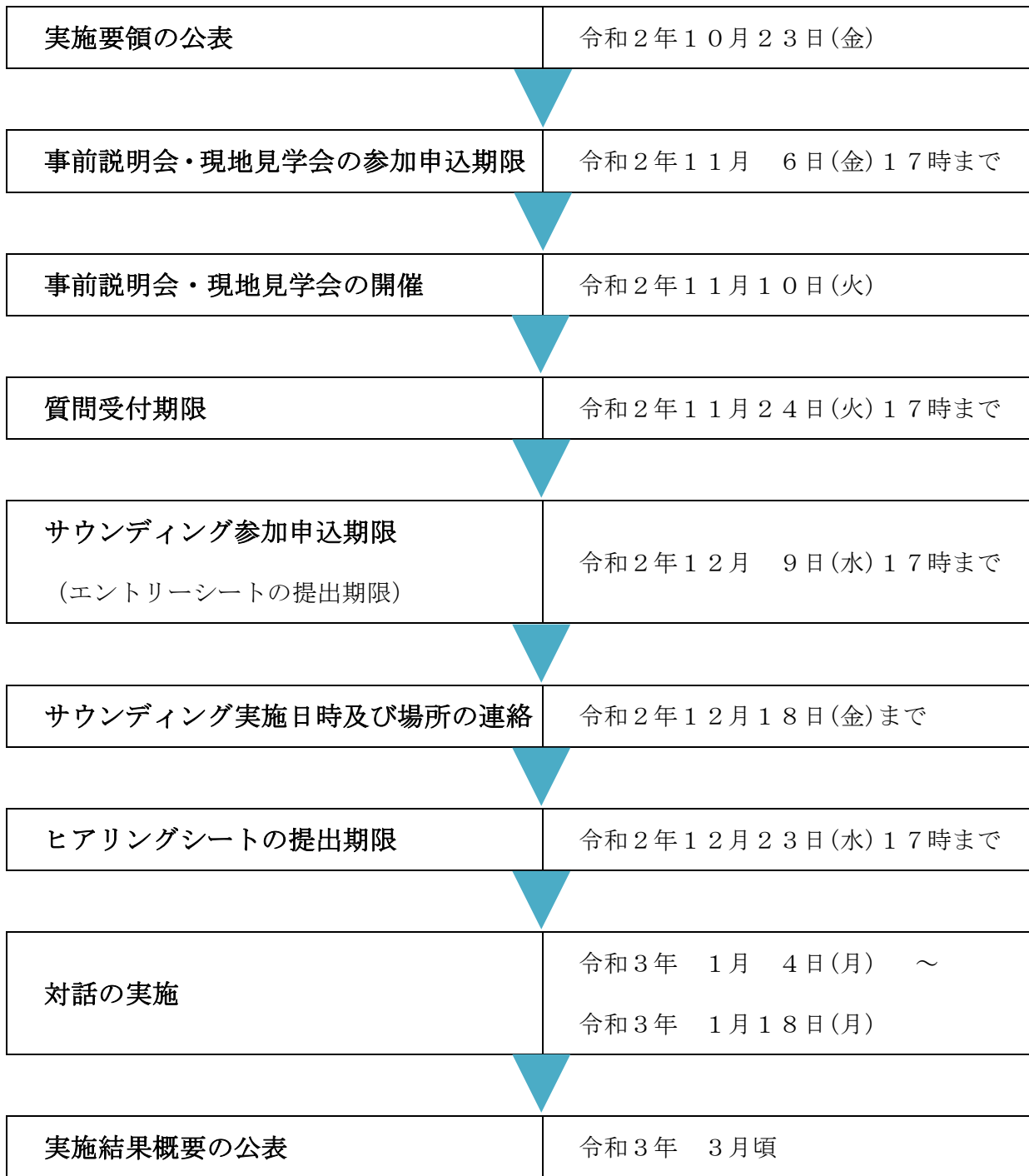
※詳細は【資料1】「対象地の概要」をご参照ください。

「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。

※詳細は【資料2】「中央CC（4階～6階）の概要」をご参照ください。

3 スケジュール



※今回の対話を踏まえ、今後の方向性・スケジュール等を検討し、別途お知らせします。

※申込多数の場合や、新型コロナウイルス対策の状況等により、スケジュールを変更する可能性があります。

4 サウンディングの内容

(1) 対象者

「2 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。

ただし、次のいずれかに該当する場合は除きます。

- ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- イ 参加申込書提出時点で、本市から指名停止を受けている者
- ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者
- エ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団又は千葉県暴力団排除条例（平成24年10月1日施行）に該当する者
- オ 千葉県入札契約に係る暴力団対策措置要綱（平成24年4月1日施行）に規定する措置要件[別表]に該当する者
- カ 市税等を滞納している者
- キ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

(2) 調査にあたっての前提条件

ア 対象地について

対象となる事業用地は、当該地全面を想定しています。ただし、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。

また、対象地のうち提案の対象とするのは、下記の2パターンとします。

- ①千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
- ②千葉中央コミュニティセンター

※千葉県役所本庁舎将来活用検討地に限定した提案は対象外とします。

イ 敷地の活用条件について

敷地は千葉市が所有し、対象地において千葉市と民間事業者が借地借家法（平成3年法律第90号）第23条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します。ただし、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。

ウ 意見・提案の内容について

対象地の特徴や千葉市の計画等に定める位置づけ、及び「新庁舎整備の進め方に関する要望書」（平成29年11月、新庁舎整備調査特別委員会）を踏まえた意見や提案を求めます。

- ・市の総合防災拠点である本庁舎が隣接すること。
- ・中枢的な商業・業務機能等の一層の集積を促進する地域であること。
- ・シンボリック空間を創出する都心軸に隣接すること。
- ・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。
- ・「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であること。

【参考】

- ・千葉市新基本計画（平成24年3月）
<https://www.city.chiba.jp/sogoseisaku/sogoseisaku/kikaku/new-gplan.html>
- ・千葉市新基本計画 第3次実施計画（平成30年3月）
<https://www.city.chiba.jp/sogoseisaku/sogoseisaku/kikaku/dai3-plan.html>
- ・千葉市都市計画マスタープラン（平成28年3月）
https://www.city.chiba.jp/toshi/somu/2016_masterplan.html
- ・千葉駅周辺の活性化グランドデザイン（平成28年3月）
<https://www.city.chiba.jp/toshi/toshi/toshinseibi/granddesign-sakutei.html>
- ・新庁舎整備の進め方に関する要望書（平成29年11月、新庁舎整備調査特別委員会）
<https://www.city.chiba.jp/shigikai/gijika/chosya-youbou.html>

エ 千葉中央コミュニティセンターの活用について

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、【資料3】をご確認ください。

オ 千葉市役所本庁舎将来活用検討地の活用について

千葉市役所本庁舎将来活用検討地は、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。また、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が、残置物の取扱いについては、調整が可能です。

(3) 千葉中央コミュニティセンターの対話内容

ア 当該地を活用した事業手法

当該地において市が想定する事業手法（【資料3】参照）の実現可能性や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についてお聞きします。

また、事業用定期借地権の事業期間、事業スケジュール等についてお聞きします。

イ 既存建物の取扱い

既存建物の活用可否や活用手法についてお聞きします。

ウ 市と関連組織の入居機能

千葉中央コミュニティセンターの建物には、市の入居機能として、中央CC及び青少年サポートセンター、また関連組織の入居機能として、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があります*。

事業を実施する上で、これら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についてお聞きします。

※詳細は【資料1】及び【資料2】をご参照ください。

エ 当該地を活用した事業アイデア

以下の項目に関して提案やアイデアを求めます。

- ・民間機能と市の機能が複合施設となる場合において、市と関連組織の入居機能との複合化の魅力や課題、また、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
- ・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当該地の活用方針
- ・千葉市役所本庁舎将来活用検討地において、民間事業者と事業用定期借地契約を締結し、施設整備する場合において、当該地の資産価値を高めていくために、千葉市役所本庁舎将来活用検討地の整備施設との相乗効果が見込まれる当該地の活用方針
- ・当該地の賑わい創り、活性化につながる方策

(4) 千葉市役所本庁舎将来活用検討地の対話内容

ア 当該地を活用した事業手法

当該地において市が想定する敷地の活用条件の実現可能性や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についてお聞きします。

また、事業用定期借地権の事業期間、事業スケジュール等についてお聞きします。

イ 残置物の取扱い

新庁舎整備工事後の残置物の取扱いについてお聞きします。

ウ 当該地を活用した事業アイデア

以下の項目に関して提案やアイデアを求めます。

- ・千葉中央コミュニティセンターにおいて、民間事業者と事業用定期借地契約を締結し、施設整備する場合において、当該地の資産価値を高めていくために、千葉中央コミュニティセンターの整備施設との相乗効果が見込まれる当該地の活用方針
- ・当該地の賑わい創り、活性化につながる方策

5 サウンディングの手続き

(1) 事前説明会・現地見学会の開催（事前申込制）

本調査の趣旨や内容について、多くの方々にご理解いただけるよう、調査対象地の概要及び対話の実施方法について、事前説明会・現地見学会を開催します。

当日は質問時間もありますので、ご不明な点がありましたらお気軽にご相談ください。

なお、説明会終了後、同会場にて参加者同士の交流・連携を目的とした意見交換会を実施します。参加費無料ですので、こちらもぜひご参加ください。

事前説明会・現地見学会・意見交換会への参加をご希望される方は、【別紙1】「事前説明会等参加申込書」に必要事項を記入し、期日までにEメールにてご提出ください。

日 時 令和2年11月10日（火）13時30分～16時00分

【事前説明会】13時30分～14時30分

【現地見学会】14時30分～15時15分

【意見交換会】15時15分～16時00分

会 場 千葉中央コミュニティセンター 8階 千鳥・海鷗

(千葉市中央区千葉港2番1号)

※【資料4】「事前説明会等会場案内図」をご参照ください。

※お車でご来場の場合は、千葉市役所本庁舎駐車場をご利用ください。
(千葉中央コミュニティセンター駐車場は有料となります。)

申込期日 令和2年11月6日（金）17時00分まで

申込先 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

件 名：【中央CC等サウンディング事前説明会等参加申込】としてください。

提出書類：【別紙1】「事前説明会等参加申込書」

(質問がある場合は、申込書の所定欄にご記入ください。)

※市からの到達連絡がない場合は、043-245-5283にご連絡をお願いします。

その他

- ・事前説明会・現地見学会・意見交換会への参加は対話への参加の条件ではありません。説明会等に参加されない場合でも、対話にお申込みいただけます。
- ・調査内容に影響を及ぼす質問及び本市の回答は、後日、千葉市ホームページ上で公開いたします（質問した事業者名称は公表いたしません）。
- ・開場時間は13時10分を予定しています。
- ・当日はマスクの着用や参加人数の制限など感染防止対策にご協力をお願いします。また、風邪のような症状がある方は参加を控えていただきますようお願いいたします。

(2) 対話の参加申込（事前申込制）

対話への参加をご希望される場合は、【別紙2】「エントリーシート」に必要事項を記入し、募集期間内にEメールにてご提出をお願いいたします。

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

申込先 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
件名：【中央CC等サウンディングエントリーシート】としてください。
提出書類：【別紙2】「エントリーシート」
※市からの到達連絡がない場合は、043-245-5283にご連絡をお願いします。

その他

- ・エントリーシートが未提出の場合は、対話を行うことができません。
- ・事前説明会・現地見学会・意見交換会への参加は対話への参加の条件ではありません。説明会等に参加されない場合でも、対話にお申込みいただけます。
- ・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。

(3) 調査に関する質問の受付（任意）

本調査に関する質問は、Eメールにて下記宛てにご連絡ください。

なお、調査内容に影響を及ぼす質問及び本市の回答は、後日、千葉市ホームページ上で公開いたします（質問した事業者名称は公表いたしません）。

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
Eメール：shisankeiei.FIA@city.chiba.lg.jp
件名：【中央CC等サウンディング調査に関する質問】としてください。
※市からの到達連絡がない場合は、043-245-5283にご連絡をお願いします。

(4) 対話の日時及び場所の連絡

対話実施日時及び場所については、対話参加申込の募集期間終了後、個別に調整したうえでご連絡いたします。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

(5) ヒアリングシートの提出（事前提出）

対話への参加をご希望される場合は、【別紙3】「ヒアリングシート」に必要事項を記入し、期日までにEメールにてご提出をお願いいたします。

提出期限 令和2年12月23日(水)17時まで

申込先 千葉市財政局資産経営部資産経営課

Eメール：shisankeiei.FIA@cty.chiba.lg.jp

件名：【中央CC等サウンディングヒアリングシート】としてください。

提出書類：【別紙3】「ヒアリングシート」

※市からの到達連絡がない場合は、043-245-5283にご連絡をお願いします。

その他

- ・エントリーシートが未提出の場合は、対話を行うことができません。
- ・事前説明会・現地見学会・意見交換会への参加は対話への参加の条件ではありません。
説明会等に参加されない場合でも、対話にお申込みいただけます。
- ・【別紙3】「ヒアリングシート」については、提出期日まで再提出可能です。

(6) 対話の実施（アイデア及びノウハウ保護のため、個別に行います）

【別紙3】「ヒアリングシート」に基づき、個別対話を実施します。

実施期間 令和3年1月4日（月）～令和3年1月18日（月）
（土曜・日曜・祝日を除く）
10時～17時（終了時刻）で30分～60分程度

会 場 千葉市役所本庁舎内
（千葉市中央区千葉港1番1号）
※お伝えした日時に資産経営課（5階）までお越しください。
※お車でご来場の場合は、千葉市役所本庁舎駐車場をご利用ください。

提案に関する資料の提出（任意）

- ・対話にあたり【別紙3】「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には、対話実施前日の15時まで（必着）に、PDF等の電子媒体をご提出ください。なお、資料の様式は任意とします。
※データ容量が10MB未満の場合はメール、10MB以上の場合はCD-ROM等を郵送で送付してください。
市からの到達連絡がない場合は、043-245-5283にご連絡をお願いします。

その他

- ・資料がある場合は、対話当日パソコンの持ち込みも可能です。なお、電源の提供は可能ですが、wi-fi環境は整備されておりませんので、ご注意ください。
- ・対話時はマスクの着用や参加人数の制限など感染防止対策にご協力をお願いします。また、風邪のような症状がある方は参加を控えていただきますようお願いいたします。
- ・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、事前に接続試験を行う予定です。

(7) 対話結果の公表

対話の実施結果については、概要を後日、千葉市ホームページ上で公表いたします。なお、参加事業者の名称は公表いたしません。

また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者に内容をご確認いただきます。

6 留意事項

(1) 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。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会等を含む）やアンケート等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。

7 別紙・参考資料

- ・資料1 対象地の概要
- ・資料2 中央CC（4階～6階）の概要
- ・資料3 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
- ・資料4 事前説明会等案内図
- ・別紙1 事前説明会等参加申込書
- ・別紙2 エントリーシート
- ・別紙3 ヒアリングシート

8 問い合わせ先

質問等がある場合は、下記の連絡先までお問い合わせください。

担 当 課	千葉市 財政局 資産経営部 資産経営課 山口・曾子 ^{そし}
所 在 地	〒260-8722 千葉県千葉市中央区千葉港1番1号 本庁舎5階
電 話 番 号	043-245-5283
F A X	043-245-5654
E メ ー ル	shisankeiei.FIA@city.chiba.lg.jp
ホームページ	https://www.city.chiba.jp/zaiseikyoku/shisan/shisan/r2_sounding_chiba-chuo-community-centers.html