

平成29年度第3回千葉市公園等活用事業者選定委員会議事録

1 日時：平成29年12月19日（火） 午後0時55分～午後2時25分

2 場所：千葉中央コミュニティセンター3階 調停室

3 出席者：

（1）委員

榛澤 芳雄委員（委員長）、鈴木 敦子委員、吉村 類委員、
宮原 義昭委員

（2）事務局

（都市部）

松本都市部長

（都市総務課）

石川課長、福原課長補佐、菅谷主査、野田主任主事

（都心整備課）

那須課長、大木戸課長補佐、柴崎技師

4 議題：

「千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（B工区）」に係る業務の事業提案書の審査及び評価について

5 議事の概要：

- （1）「千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（B工区）」の公募の概要、本日の経過、資格審査の結果、事業提案の審査方法、契約締結までの今後の流れについて事務局から説明した。
- （2）提案内容について千葉駅西口地区B工区再開発事業体（以下「事業者」という。）からの説明後、委員による質疑応答並びに審査及び評価を行った。
- （3）提案内容の審査及び評価結果を千葉市長へ報告することとした。

6 会議経過（事業提案書に対する質疑応答並びに審査及び評価結果）：

（1）質疑応答

ア スポーツジムは具体的にはどのようなものを考えているのか。また、どういう観点で選定し、どういう設計を予定しているのか。

（回答）病院とのタイアップにより、例えば、スポーツで怪我した方へのリハビリを兼ね備えたスポーツジムのメインに考えている。

駅にデッキ直結でつながるので、若い年齢層、30代から40代をターゲットとし、仕事帰りに千葉駅で降りて、少し汗を流す、プールなどはないが、少し走ったり、少しトレーニングしたりすることを中心に、

気軽に立ち寄れる、ローコストのスポーツジムを検討している。

イ リハビリ中の方の中には車椅子利用者も想定されるが、車椅子対応のトイレの設置は考えているのか。

(回答) 設置する予定である。ユニバーサルデザインをうたっており、3階のデッキからは直結で行き来できる。4階には保育園があり、体が不自由な方だけでなく、小さなお子様も安全に行き来できるよう工夫をし、段差がないことは当然として、手すりの設置などにより、安全性を高めていきたい。

ウ 保育園や病院を利用される方も公園を利用すると思われる。構造や緑の配置などについて、工夫されている点を教えていただきたい。

(回答) 立体都市公園を作る上で考えたのは、風である。例えば、砂が下に落ちないように、ウッドデッキなどを採用し、他の公園とは違い、なるべく砂が飛ばないように工夫する。

また、この計画で1番に考えているのは、賑わいである。千葉駅西口に賑わいを生み、その賑わいを維持していきたい。お子様からお年寄りまで参加できるような、イベントを毎月実施し、ウッドデッキをステージのように使えるような工夫もしていきたい。なお、病院へ配慮し、あまり大きな音が出るようなイベントは行わない。

エ 太陽光発電について、ソーラーパネルの設置場所は屋上か。屋上の場合、換気口との関係はどうなるのか。また、光の影響に関する配慮はどうか。

(回答) 太陽光発電は、屋上の設備関係を囲むように設置する。太陽光パネルに影響がないように、一番高い商業棟にのみ設置を考えている。住戸の換気口は、バルコニー側からとなる。

オ 駐車場の設置方式はどうなっているのか。

(回答) 駐車場は、自走式ではなく、機械式で、1機につき最大で40台、2機で最大80台としている。

カ 福祉への配慮として、病院棟敷地内に設置された貫通通路があるが、この通路へは階段を使わなければ移動できないため、福祉への配慮とはならないのではないか。また、通路の天井高についても設計上の配慮が欲しい。

(回答) 貫通通路は、病院の敷地を横断してショートカットできるが、車椅子利用者は利用することができない。しかし、病院の外周には公開空地として幅2m程度の歩行者及び車椅子利用者等が安全に通行できる歩行空間を確保するため、福祉への配慮につながるのではないかと考えている。また、通路の天井高は十分に確保できるよう配慮している。(図面で説明)

(2) 採点結果

評価項目		配 点	平均点
事業計画	事業推進能力	1 0	7. 0 0
	施設計画	1 0	6. 5 0
建築計画	設計・施工及び工期	1 5	1 1. 2 5
	工事監理及び品質管理体制		
	工事期間中の安全対策		
	環境への配慮	1 5	8. 2 5
	景観・デザインへの配慮		
	福祉への配慮		
管理運営計画		1 5	9. 7 5
施設建築敷地の地代		2 0	1 2. 0 0
賃借権の種類		1 5	9. 0 0
合 計		1 0 0	6 3. 7 5

※ 千葉都市計画事業 千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（B工区）
 特定建築者募集要項 第9章 特定建築者予定者の決定 1 選定方法
 （2）評価基準において、得点合計60点を「合格」としている。

(3) 評価理由

事業計画、建築計画、管理運営計画等について審査した結果、特定建築者予定者としての適性を有するものと認められる。

(4) 意見

ア 工事施工の際は、単に誘導員を配置するだけでなく、仮囲い等で誘導経路を明示し、駅に向かう歩行者の快適性にも配慮する必要がある。

イ 提案書で示された車椅子・バリアフリーに対応している箇所だけでなく、ユニバーサルデザインの考え方に基づいた配慮が必要である。

(5) 市への意見・要望

ア 事業者は、株式会社を代表事業者とし、構成員を医療法人とする共同体のため、業務範囲、役割分担等を明確にした上で、市と基本協定を締結されたい。

イ 普通借地権での提案については、市の内部規則との整合性や、社会情勢を踏まえて設定されたい。