

第2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25年10月25日（金） 午前10時00分～午後0時03分

2 場 所：千葉市議会棟 第3委員会室

3 出席者：

（委員） 榛澤委員長、大谷副委員長、関谷委員、山崎委員、朝倉委員、山川委員、大西委員

（事務局） 都市部 谷津部長
まちづくり推進課 芦ヶ谷課長

（臨海地域再整備室） 日色室長、佐藤主査、新羅主任主事、石原主任主事、景山主任技師

（千葉都心整備室） 平井室長、後藤主査、海寶主任技師

4 議 題

民間事業者の募集及び選定基準に関する事項について

（1）千葉中央港地区市有地活用事業（旅客船ターミナル等複合施設整備事業）

（2）千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（B工区）

5 議事の概要

民間事業者の募集及び選定基準に関する事項について

（1）千葉中央港地区市有地活用事業（旅客船ターミナル等複合施設整備事業）

公募資料（案）について、委員による調査審議を行った。

公募資料への意見反映については、委員長と事務局で調整とした。

（2）千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（B工区）

公募資料（案）について、委員による調査審議を行った。

公募資料への意見反映については、委員長と事務局で調整とした。

その他（企画提案書の審査・評価時の委員会を欠席する委員の評価について）

欠席委員の評価について、評価書を事前に事務局に提出することで、委員会の評価に参加（反映）することとした。

議題 民間事業者の募集及び選定基準に関する事項について

(1) 千葉中央港地区市有地活用事業（旅客船ターミナル等複合施設整備事業）

○委員長

それでは千葉中央港地区市有地活用事業について、説明をお願いします。

ー 議題（1）千葉中央港地区市有地活用事業の説明 ー

○委員長

どうもありがとうございました。 まず始めに、概要版でいう5. の提案内容までの間について、ご質問等はいかがでしょうか。

○委員

3点ほど質問させていただきます。まず募集要項11ページの⑤千葉みなと駅から事業用地までの賑わいに関してですが、駅から施設まで500m歩く間に、市として何か飽きさせない趣向の計画がありますでしょうか。また、港をテーマにしているからこそ、今流行っています停泊中の船に多くの観光客を集めるというような計画がありますでしょうか。であれば集客率もかなりよいという話も聞きますが、千葉みなとではどのくらいの規模の船が入って、どれくらいの集客率を考えたうえでの、施設なのかといった、市の姿勢をお聞かせいただければと思います。

○臨海地域再整備室長

千葉みなと駅からの事業用地までの工夫についてですが、今のところ、通常の港湾緑地のイメージで計画が進められています。今回、提案があがってもう少し面白いものがほしいといったことにつきまして、できる限り実現できるように考えていきたいと思っています。それと、船の規模についてですが今までの運航実験の結果では100名から200名の方に来ていただいております。さん橋も50mしかありませんので、大きな船を呼ぶというのは到底無理であります。このことから200名程度が乗船できる船を想定しております。

○委員

2点目ですが、17ページの地代の支払方法です。応募者の方からすれば、資金繰りが重要だと思います。保証金は通常、手付金のような形で、すぐに払われると思うのですが、地代も通常は前払いになると思います。地代の支払方法として毎月とか何カ月分というように応募者にとって資金繰りが見えるような記述をされた方が親切だと思いました。

○臨海地域再整備室長

これについては、協議の中で何カ月分といった対応はできるかと思っています。

○委員

3点目は、審査基準の財務内容に関してですが、資力として営業キャッシュフローについてはかなり厳しい条件かと思っています。特に厳しいと思いますのが、総キャッシ

ュフローが事業年度3期連続でマイナスになっていないこととなっています。この3期の中には震災の影響が入ってくる期があると思います。ここ数年、リーマンショックから震災と大企業のみならず、中小企業にとっても厳しい経済状態が続いております。総キャッシュフローを考えますと前年度から当年度のお金が減っていることが総キャッシュフローのマイナスになりますので、場合によっては震災の影響があつて徐々に減って3期連続マイナスになってくる企業があるのではないかと懸念します。最初に説明された、より幅広い応募者をということでしたら、最近の経済事情を踏まえてもう少し条件を緩和する方向へ検討された方が良いのではないのでしょうか。

○臨海地域再整備室長

当初は3期のうち1期でもマイナスがあつたら駄目といった条件で考えており、それを緩和してこのようにしたのですが、現実このような見方について専門性がありませんでしたので、ご意見を踏まえ修正したいと思います。

○委員長

他にご意見をどうぞ。

○委員

まず事業の趣旨として、集客施設と旅客船ターミナルというものがありますけれども、市としてどちらがメインとお考えになっていますか。

2つ目に、事業コンセプトとして、キーワードを和モダンとされていますが、通常こういったコンセプトを含めて提案とするものかと思います。何故、今回この和モダンに決められたのか、またこれ以外のコンセプト提案は受付けないのでしょうか。

3つ目が、旅客船の件ですが、あまり大きな船がつけられないということと、過去に何度かテストをされているといった資料を拝見したのですが、旅客船の誘致というのはどなたの役割なのでしょう。千葉市なのか事業者なのか。

年に数回、この日だけ「こども船長」みたいなことをやりますよというのであれば、なかなか旅客船ターミナルで人を惹くには難しいのかなと感じますし、集客施設と一体化といった話がでていますが、船の事業はなかなか難しいのかなとも思っています。

○臨海地域再整備室長

1点目のメインはどちらかというご質問ですが、当初私どもは土地を求めてURと実は交換した経緯がございます。その時点ではそこにターミナルをつくるんだという形で考えておりましたが、実際にこの事務を進めていく中で、旅客船を誘致するというのは並大抵のことではないと痛感してまいりました。今は、この中で賑わいをもたらすといったことをメインと考えております。

2点目の和モダンにつきましては、横浜と神戸とは違っているんだというところを、雰囲気として表わす言葉として使っておりまして、事業者の方から違うコンセプトでつくりたいといった話を排除するものではありません。和という言葉を使いましたのは羽田や成田が近くにありまして、外国の方が幕張メッセに来られますので、そこからも人を呼び込むということを意識して、和の素材を使ってほしいという希望でございます。

○委員

これは何か調査をされてでてきた結果なののでしょうか。いろいろな港を調べた結果、千葉の特性は和モダンとされたのでしょうか。

○臨海地域再整備室長

横浜や神戸は西洋風であり、それと違うものを作りたいといった意志でございます。

○委員長

他にご意見をどうぞ。

○委員

千葉はみなとまちと言い切れるのでしょうか。それであれば、横浜や神戸とは違うコンセプトで提案くださいという形にしないと、和モダンでは提案者側としてはこれにかなり縛られてしまうと思います。

今、外国人の誘致の話をされておりましたけども、空港とは全く用途が違いますし、定期旅客船が就航する予定は今のところないですね。それであれば、外国人はこの際置いておいて、地元の方が普段使える場所としての集客施設とした方がよいと思います。

中途半端に和のテイストをいれるのは、場所や施設の概要を考えると合わないように感じます。和モダンというキーワード自体外した上で千葉らしい港をイメージ、それを含めての提案条件に変えた方がよいと思います。

○臨海地域再整備室長

3点目の誘致の件ですが、千葉市が誘致活動を行います。事業者にお願いするというものではありません。

○委員

全部に繋がる話であるのですが、1つ目は、今話に出ていた事業コンセプトの部分で和モダンというのが、何を言わんとしているのかというのがどうもイメージが湧いてこない。つまり提案者からすると、この和モダンということで何を考えればいいのかといったところのイメージが湧かず、提案してこないのではといった懸念が非常にあります。提案を募る場合にはひとつはフリーハンドでどんな形でもいいから提案してくださいという場合と、あと千葉市として強いこだわりがあって、例えば和モダンであれば、これに対する非常に強いこだわりがあって、これにかなうものを提案してくださいという場合があると思うんですけども、どっちつかずになりかねないところが懸念すべき点ではないでしょうか。

にぎわいとか集客ということを考えても、1つはコンセプトとの関わりでどういう方を呼び込みたいのかということがあると思います。ただ誰でもかかれてもいいから集めればよいという人多分、人は集まらない。ある程度ターゲットを絞るとか目的を絞るとかしないとなかなか人は集まらない。観光がメインなのか交通移動がメインなのか運搬ということがメインなのか、色んな要素があって、どれでもありだということだとなかなかちょっと難しい。そういう意味でその辺の絞り込みというのがどれくらい想定されているのかというあたりも少し気になるところです。

併せて集客ということを考える場合の人ですね、どの辺を想定されているのか、これは千葉みなとへ来て千葉みなとから、この場所にくる意味での回遊性、それから先ほどでた成田・羽田といったもっと千葉県全域を見た時に、成田から来た外国人をこちらに誘導させていくかというような狙い、あるいは羽田から人を持ってくるかという狙いなのか。それとも外国ということをひとまず置いておくとして、この首都圏の中で回遊性を作り出していくのか、例えば圏央道というのは千葉市にとって不利だと思うんですね。成田1つをとっても千葉市を経由しないで東京に行けてしまう。つまり千葉市の空洞化というものを懸念しているのですが、そういう中で改めて、港があるって千葉市の魅力だとするならばその魅力をどうこの企画提案のなかで想定されているのか、そういうことも含めてどういう人を考えているのか、どういう人の流れを想定しているのか、その辺をお聞きしたい。

もう一つは、先ほど千葉みなと駅からこちらまで距離があるというお話でしたけれども、28ページの図を見ますと、千葉みなと駅から交通広場があったり都市計画道路、これが既存公共施設（賑わい創出提案対象）という風になっている。これは何か別なところで動きがあるのかどうか伺いたいのですが。いずれにしてもこの辺の人の流れというものを作り出すのかというあたりを全体として捉えていかないと、この事業用地の部分だけを考えていても、必ずしも人の流れができるとは限らない。そういう意味では千葉みなと駅を含めたこの辺一帯のコンセプトもこれも全部和モダンとして今千葉市としては全体として動いているのか、それともあくまでもこの事業用地の部分だけで考えられているのか、その辺の事業の射程がどうなっているのかといったことをお聞かせいただきたい。

○臨海地域再整備室長

市としてはあれもこれもとっておりますので、なかなか的を得てこういう人にとするのはお答えできない状況でございます。その中で今回は、観光という眼の中で千葉県を代表する玄関口、観光の窓口になればという発想を持っておりまして、そういう意味では観光としてこの部分を活用されたらという考えを一つにはもっております。ターゲットについても想定があるものでもありません。

○委員

その辺は募集をする段階とするか、あとで提案する事業者任せにするのか、それとも今後千葉市としてふ頭の部分も含めてどういう組み立てをしていくのか、それとの間で詰めながら進めていくということになるのか。

○臨海地域再整備室長

今回提案して頂ける事業者が自分の施設のための人を集めることに対して、私どももそれを利用できるようなものを考えていく形で、そこは事業者提案を求めていると考えております。それと人の流れについてですが、賑わい空間の部分には実際には道路空間ですので、実際に道路の中に何かを作るというのはできるだけ実現を図りたいと考えておりますが相当の抵抗もあると思います。

私どもとしては平成27年度末供用開始予定区域につきましては、公園や緑地も含

めて市の事業でございますので、ある程度のことは可能だと考えており、今回の提案をもとにできるものは率先してやるというスタンスで臨みたいと思っております。道路に関しては規制緩和等の問題もございますので、それをうまく利用したいのですが、なかなか難しい状態とは感じております。

○委員

まあ確かに難しい部分がありますけど、どういう目的で使うのかということで、だいぶ覚悟が必要かもしれませんが、今は変えられる時代であるとも思います。やはりこの辺一帯として考えていかないと、人の流れが本当にできるのかどうかというのは非常に大事な視点かと思えます。これを念頭において頂ければよいかと思えます、

○委員長

他にご意見がありましたらどうぞ。

○委員

和モダンという言葉に引っ掛かりましたが、募集の内容を前向きに考えると、千葉らしさを生かすということであり、よい表現は思いつきませんが、千葉モダンとかになるのでしょうか。和モダンという言葉は、六本木や乃木坂あたりのホテルのデザインコンセプトに使うような言葉なので、もう少し地域性を盛り込めるようなもの、事業者も千葉らしさを念頭に置くと思いますので、あまり横浜を意識しなくても、千葉の地域性を盛り込めるような言葉の方がよいと思います。

事業が難しい場所ですが、市がにぎわいづくりを支援していく姿勢が必要だと思います。緑地があるだけではにぎわいは生まれないので、祭りを持ってくるとか、一緒にまちをつくっていく姿勢を示すと事業者にも伝わりますし、事業コンセプトの中にも匂わせ、市の意気込み、やる気を盛り込めないかと思いました。

○臨海地域再整備室長

検討させていただきます。

○委員長

他にご意見をお願いします。

○委員

私も先ほど和モダンのところで引っかかっています。この和モダンというところは本来事業者が提案するところだと思います。

横浜と神戸と異なるみなとを目指すというところは良く理解できるのですが、歴史も異なるので、違うものができあがるのは当たり前であり、むしろ差別化されたオリジナルなものをつくる、というコンセプトでよいと思います。

建物も和モダンでデザインするとなっていますので、和というのは一つのアイデアということにしないと、厳しいと思います。

また、ターミナルとしての機能でにぎやかになるのであればよいと思いますが、そうでなければ、収益性を考えて不動産開発しなければならない、立地としては極めて厳しい。例えば2km圏内に何人住んでいるかということを考えますが、ここは約7割が海になってしまう、人がいない中で特色あるものをつくりあげなければならない。

駅からの動線というよりは、最終目的地にいかに関魅力あるものをつくりあげられるか、ということであり、そこを和というコンセプトで制限するのはいかがだと思います。

提案範囲を狭めることが問題と感ずるのは、対象面積を約7,000㎡(約2,000坪)と考えると、許容容積400%で8,000坪です。もしかすると和とかレストランについて300坪くらいのイメージで考えられているのではと思います。にぎわいを作ろうとしたら、少なくとも容積率を100%(約2,000坪)使う必要があり、2,000坪もの建物を和で、デザインまでつくり上げるのは難しい。

サンフランシスコのフィッシャーマンズワーフを模して、国内でもこの名称の施設は他にもありますが、特殊なものをつくとすれば、これらの名称は使わなくとも、新鮮な魚介が食べられる特色あるレストランにするとか、施設のイメージとすれば、フラッグがあつてバナーがあつて、ウッドデッキがあつて、場合によってはイタリアンが食べられるようなイメージも可能性として捨てきれない。それが和ということになると全てが否定されてしまうので、もう少し範囲を広くとられるべきだと思います。少なくとも和モダンのデザインというところは外すべきだと思います。

また、仮に事業者の立場に立ったとしてですが、原価を試算してみましたところ、事業性が難しく、もう少し幅広いコンセプトから提案できるようにすべき、というのが(議論の)全てと感ずます。

最後に意見としてですが、対象地域のにぎわい創出にあたっては、美術館、ステージ、広場を取り込んでいくことが必要と感ずます。単体の施設だけではなく、地域の協議会やエリアマネジメント組織で発展させていく形としないと、厳しいと思います。以上です。

○委員長

ありがとうございました。

○臨海地域再整備室長

委員の皆様からご指摘いただきましたこの辺りについては、検討いたします。

○委員長

市の案としては和モダンというコンセプトを出されましたが、結果的には、審議して良いものにしていきたいというのが市の意向だと思います。

他に何かありますか。

○委員

今回の募集は、集客施設と旅客船ターミナルの2本柱だと思いますが、集客施設の利用・交流人数は、事業者に出算してもらうのでしょうか。

また、ターミナルの利用人数はどちらが出算するのでしょうか。

○臨海地域再整備室長

施設全体の集客人数は、中にどんな施設ができるかによりますので、事業者に想定していただきます。

船の運航は、市が誘致する役割がありますので、市が算定することになりますが、運航実験の結果にもありますが、最大200人程度/便、さん橋2基の計画でターミ

ナル機能として500㎡で足りる程度と考えています。

○委員

年に何人利用するという数字はありますか。

○臨海地域再整備室長

今のところ運航実験ベースでしかありませんが、今後の誘致活動によっては増えていく可能性もあります。

施設としてのキャパシティは限られていますので、500㎡程度の集客と考えています。

○委員長

他に質問はございますか。

今までの意見をまとめますと、和モダンというコンセプトはあまり適切でないのではないかと、にぎわい創出を目的とするのであれば、別の言葉で表現すべきという意見でございますので、事務局で考え直していただきたいと思います。

千葉港は貨物取扱量としては日本有数ですが、観光であれば工場夜景や海からディズニーランドを見るなどの活用もあると思います。

○委員

船の頻度によると思いますが、その頻度が少なかった場合、商業施設としては週末と平日でどうやって集客するかが問題になります。

平日の集客を考えた場合、例えば各国の食が楽しめるインターナショナルフードコートやイベントを開催するなど、どれだけ魅力ある施設が本体にあるのか、船の頻度がどれくらいなのか、によると思います。

○委員

旅客船の誘致は市ということですが、ターミナル機能は集客施設と両輪で、そこをどれだけ使ってもらえるのかを市がかなり真剣に考える条件のもと、公募すべきと思います。

また、観光としての工場夜景という話がありましたが、川崎市でも人気が出てきているものの、千葉で事業として成り立っていくのか、限られたマーケットであればそれでもよいとは思いますが、いかがでしょうか。

駅に近いという立地ではありますが、ここが観光の玄関口になるとは考えにくいので、地元の方がリピートして使う集客施設として成立するような、提案を求める形が良いと思います。

みなと情緒や美しい工場があるという場所ではなく、事業者も周辺状況を勘案して提案してくると思いますが、地元の方をメインユーザーとして、普段利用で、きちんとリピートできる施設を想定された上で、公募いただきたいと思います。

○委員長

ターゲットは何がよいと思いますか。

○委員

観光の可能性は一部あると思いますが、どれだけ持続するのかを考えますと、それ

を支える根拠がないと厳しいと感じます。

ここだけを考えるのではなく、周辺一帯のコンセプトをどうするか、地元の回遊性を高め、既存施設や地元とどう連携していくかを考えないと、一過性に終わりかねないと思います。

ターゲットをしっかりと絞り込む必要はないと思いますが、多少のウエイトと組み合わせは考える必要があると思います。

○委員長

まちづくりについては、幕張には地元と事業者が参加する協議会があり、こちらでも同じような仕組みで進めていくことになるのではないのでしょうか。

さて、まとめになります。皆様から頂きましたご意見を踏まえながら、事務局と私で調整させていただき、皆様にお伝えするという事でよろしいのでしょうか。

どうもありがとうございました。

議題 民間事業者の募集及び選定基準に関する事項について

(2) 千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（B工区）

○委員長

それでは議題（2）千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業について、説明をお願いします。

ー 議題（2）千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（B工区）の説明 ー

○委員長

どうもありがとうございました。それではご意見をお願いします。

○委員

まず、千葉駅西口の位置づけとして、みなと方面への動線の拠点又は玄関口としての考えがあると思いますが、先ほどの和モダンという話と比べると、コンセプトを出されていないのは、あえて出していないのか、その辺りはどうお考えでしょうか。

○千葉都心整備室長

千葉駅西口は人を呼び込んでくれる施設を第一と考えており、コンセプトは民間事業者に提案いただきたいと考えています。

○委員

何をもっての集客とするかだと思いますが、例えば柏市では、若者をターゲットに商店街と一体となった連携を進めています。これはソフト面での取り組みですが、今回の事業提案についても、ハード・ソフトの両面から、バランスよく考えていかないと集客につながらないと考えますが、いかがでしょうか。

○千葉都心整備室長

現在、千葉駅西口にはそれらが無い状況からの募集であり、業務は厳しいので商業施設、人を呼び込む商業施設ができることを期待しています。条件をつけずに、とにかく人を呼び込んでほしい、というのが一番の狙いです。

○委員

テナントの誘致、盛り上がりも含め、事業者の提案を待ちたいということだと思いますが、公共空間の考え方もいろいろあると思います。不特定多数の人が集まるということは言うまでもありませんが、お店が集まって、珍しいものがあるから人が集まることを想定しているのか、駅前という立地を生かして、イベント等による賑わい空間創出としての場とつくっていくのか、これも提案によるということなのか、どうでしょうか。

○千葉都心整備室長

大きな公共施設となると公園になりますが、例えば商業施設であればイベントができる空間としての公園となり、住宅利用であれば、子供の遊び場としての機能も加わってきます。

提案者がどこに重みを置くかによっても、公共空間の位置づけが変わってきます。

○委員

提案の幅が広いので、審査評価では、観光客による賑わいなのか、地元を巻き込んだにぎわいなのか、評価の観点もいろいろ考えられます。

誰をターゲットとするのかのニーズ調査をしっかり行わないと、一過性に終わりかねないので、既に市が行った内容を踏まえるのか、提案事業者が調査することになっているのか分かりませんが、コンセプトづくりとともに、ニーズ調査を行うことを条件として課す、というところまで行ってもよいのではと思います。

○千葉都心整備室長

ニーズ調査を行った上で、コンセプトづくりをする募集内容とすることは検討させていただきます。

○委員

地元の巻き込み方にもかなり差があって、相当各方面を巻き込みながら声を拾いながらつくりあげていく方法と、事業者の考えが先にあって進めていく方法では、全然異なってきます。

この点を評価項目として加えていかないと、なかなか地元を巻き込む形にはなっていないということは、念頭に置きながら進めてほしいと思います。

○委員長

他にご意見をどうぞ。

○委員

施設の配置についてですが、開発のメイン空間するため、公園をB工区の中心に持ってくるなどの配置変更は可能なのでしょうか。

○千葉都心整備室長

まさにそれ（配置検討した上での提案）を求めています。

○委員

公園を立体とすることなど、いろいろ書かれていますが、そのあたりが読み取りづらいので、伝わり易い表現に変更をお願いします。

○千葉都心整備室長

表現を修正いたします。

○委員

不動産投資的に考えると、千葉駅西口は、いわゆるにぎわいの創出が難しいエリアだと感じます。一般的に商業をつくればにぎわいというイメージがありますが、既に整備が終わっているA工区は、オフィスとホテルであり回遊性がなく、いわゆるにぎわいはない状態で、B工区も住宅以外の物販は僅かしか見込みがないと思います。にぎわいとは何なのかをはっきりさせた方がよいと思います。

個人的には、サービスや文化的なもの、例えばスポーツ施設、学習塾、保育所、医療、スタジオといった集客はあるのかと思いますが、人々が施設間を回遊するようなにぎわいは難しいということは、ある程度覚悟の上で考えていくべきだと思います。

A工区（のウエストリオ2）で、旧地権者が使用される割合はどれくらいでしょうか。再開発によるにぎわいづくりは、所有と経営を分離させないと厳しい、ということ是指摘しておきたいと思います。

○千葉都心整備室長

市の所有は7割近く（残りが旧地権者）であり、市と地権者で組合をつくり、別の社に運営をお願いしています。

○委員

分かりました。

○委員長

他にご意見はございますか。

○委員

私は、千葉駅西口で遠方から集客する施設は厳しく、提案者は事業内容を見極めないと厳しいのではないかと感じました。

応募資格の審査で、有価証券報告書等の審査とありますが、これを作成しているということは、上場企業が主に応募すると考えてよろしいでしょうか。監査が入っている企業であれば、有価証券報告書が資力・信用力の評価の目安になると思います。

○千葉都心整備室長

床面積が20,000㎡以上のビル開発となりますので、一定規模以上の企業でないと応募が難しいと考えます。また、魅力あるテナント誘致するには、地元企業だけでは厳しく、参加するとすればJVという形になると思います。

○委員

千葉駅東口と西口の行き来はできないのでしょうか。

○千葉都心整備室長

J Rが進めている駅ビルの建て替えが終われば、東口と西口がペDESTリアンデッキでつながります。

○委員

千葉駅東口は商業で賑わっており、西口にも商業エリアが必要なのでしょうか。休日と平日で集客が異なる商業は、365日同じ条件で貸せる訳ではなく、むしろ安定した収入が見込める、駅から直結した、商業施設の少ない静かな住宅地というニーズの方が高いと思います。

千葉駅西口に住宅を持ってくれば、千葉市の定住人口が増え、東口で買い物をするという住み分けが期待できるのではないのでしょうか。

○千葉都心整備室長

千葉駅西口再開発事業は、商業・業務機能の集積を目指してきましたが、今回の募集では、幅広く提案していただくということで、住宅も可能としています。ただし、原案では、居住施設の評価点を低く設定しており、この扱いについて、ご意見をお伺いできればと思います。

○委員

まちのあり方を考えると、物販があり賑わいも生まれれば一番良いですが、先ほど申し上げた通り厳しい状況です。住宅はニーズがあるので、最後の選択肢として相対的に評価を低くするのは良いと思います。

公共性のあるサービス、例えば、医療、保育所、スポーツがあるのがよく、住宅が優先してしまうと、将来的に寂しいと思います。

○委員長

審査・評価に関して、ご意見をお願いします。

○委員

提案者の立場に立って考えると、住宅を増やさないと採算に合わないと思います。

スポーツや文化といった用途だと、採算ベースが悪いので、最後の落としどころはやはり住宅になります。

住宅抜きで規模が小さい提案となるよりは、住宅をしっかりと組み込んで、容積率の上限まで活用した方が好ましいとすれば、住宅の評価をもう少し高くしても良いのではないのでしょうか。

○千葉都心整備室長

検討させていただきます。

○委員長

他にご意見はございますか。

○委員

最後にひとつ確認したいのですが、人の流れについて、J R千葉駅東口と京成千葉駅で人が拡散している状況は以前から指摘されているところですが、これに代わる賑わいを今回、千葉駅西口に求めているのでしょうか。

○千葉都心整備室長

東口から賑わいを移すということより、むしろ駅ビルの建て替えによる市中心部の衰退が懸念されているところであり、できれば他からの呼び込みを期待しています。

次年度以降、中心市街地、東口、西口のあり方検討することとしておりますので、その中で、それぞれの役割分担を明らかにできればと考えています。

○委員長

議題（２）はこれでよろしいでしょうか。どうもありがとうございました。

なお、本日委員のご意見を受けて、検討となった内容につきましては、私と事務局で調整させていただき、後日、委員の皆さんにお伝えいたします。

その他（委員会を欠席する場合の企画提案書の評価・審査の扱いについて）

○委員長

事務局から話がありましたらどうぞ。

○事務局

次回以降の、評価・審査に係る委員会のご相談になりますが、事務局としましては、欠席される委員につきましても、評価に参加いただきたいと考えております。

事前に企画提案書をお渡しし、質問・回答の手続きを経て、事前に評価頂きます。その際、ご意見につきましてもお伺いしたいと思います。

欠席委員の事前評価を加味した上で委員会としての評価とする、このような進め方でよろしいでしょうか。

○委員長

欠席委員については、事前に評価いただき、評価に参加する形とするということで皆さんよろしいですか。

それでは、事務局の提案どおりとさせていただきます。

本日は以上です。

お忙しいところ、ご出席いただきまして、ありがとうございました。