

千葉県 PPP／PFI 地域プラットフォーム サウンディング案件概要書

■記入票

項目	記入欄
1. 団体名	千葉県 県土整備部 港湾課
2. 事業名	千葉ポートパーク等活性化事業
①事業内容	千葉ポートパークが位置する千葉みなとエリアは、「千葉ポートパーク」や「さんばしひろば」といった港湾緑地や「千葉県立美術館」などの公共施設のほか、旅客船ターミナル等複合施設をはじめとする民間施設が立地し、文化と憩いの空間に恵まれた賑わいの場となっている。また、災害時に緊急物資の輸送拠点となる耐震強化岸壁が整備されており、防災機能も有している。 平成30年3月には、同地区の民間施設や港湾緑地等が「みなとオアシス千葉みなと」に登録され、賑わいを創出する各種イベントの開催等が行われてきたが、千葉ポートパーク内施設の老朽化の進展や千葉県立美術館等の周辺施設との回遊性不足等の課題が顕著となっている。 当該プラットフォームを活用し、民間事業者へのヒアリングを実施することで、事業活動の内容や事業範囲に関する意向を把握するとともに、災害発生時における避難・支援活動や緊急物資輸送の拠点としての役割など、地域の防災機能のあり方について検討する。 これらの検討を踏まえ、千葉ポートパークの再整備の方向性を整理し、来場者の増加及び周辺施設との回遊性の向上を図ることで、みなとと文化の振興を通じた地域活性化を推進する。 なお、令和8年度に千葉みなとエリアの一体的な活性化を図るため、官民が連携して、千葉みなとエリアのグランドデザインを策定する予定である。
②事業の種類 ※該当する番号に○ (複数可)	①新設 2. 建替え ③改修 4. 管理運営のみ ⑤公有地活用 6. 包括委託 7. その他()
③施設等の用途	港湾緑地
3. サウンディングの目的	
①検討ステージ ※該当する番号に○ (1つのみ)	1. 事業発案 ②事業化検討 3. 事業者選定 4. その他() ※事業の市場性や有効性、実現可能性等、民間事業者から自由度の高い助言・提案を希望する段階 ※事業化に向けたより有益な助言・提案事業者の参加意向や、事業者がより参加しやすい公募条件を把握する段階 ※要求水準書等の解釈等を確認し、民間事業者への理解を深めるとともに、提案の精度向上を図る段階
②目的 ※詳細は「8. 対話内容」に記載	事業範囲や規模の確認、活用アイデア、民間参入のための条件、公共と民間の役割分担などを把握したい。
4. 事業対象地の概要	
①所在地（交通情報含む）	千葉市中央区中央港1丁目 JR 京葉線、千葉都市モノレール 千葉みなと駅から約1.2km
②敷地面積	緑地 面積：23.2ha
③土地利用上の制約	港湾法(臨港地区) ・千葉港臨港地区(商港区)

	・千葉港臨港地区(無分区) 都市計画法(用途地域) ・準工業地域 建ぺい率:60% 容積率:200%	
④所有者	千葉県(行政財産)	
⑤周辺施設等	千葉県立美術館、さんばしひろば、旅客船ターミナル等複合施設(ケースハーバー)	
⑥対象地周辺の一般的なイメージ	海と緑が広がるウォーターフロント シンボルである千葉ポートタワーがあり、市民だけでなく県民全体の憩いの場となっている。	
⑦その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意点等)	千葉ポートパークの利用者数(指定管理者による計測) R6年度:21.1 万人、R5年度:19.3 万人、R4年度:22.4 万人	
5. 対象施設の概要 ※可能な限り別資料でお示しください。		
(1)建物	既存	整備後
①施設名称	管理事務所 1棟	
②施設の延床面積		
③建物の構成 (構造・階数)		
④主な施設の内容・導入機能		
⑤運営状況 (運営主体、事業手法等)	運営主体:グリーン・アンド・ビーチ共同 事業体(代表者:東急グリーンシステム(株)) 事業手法等:指定管理者制度	サウンディングにより、みなと緑地PPP 制度の導入可能性を追求し、同制度の 導入が可能なエリアには同制度を導入 すべく公募を行い、残りの部分は指定管 理者制度を想定
⑥その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意点等)		
(2)インフラ系(上下水道・道路等)	既存	整備後
①施設名称	円形広場:約 2ha 野外ステージ:1 基 遊遊広場:約 1.2ha ウォータープラザ ビーチプラザ:延長 590m の人口海浜 駐車場(ポートタワー側):普通車 243 台、大型車 11 台、障害者用 2 台 駐車場(テニスコート側):普通車 57 台 テニスコート:4 面 園内周遊路:4,600m トイレ:3 箇所 休憩所、ベンチ	
②規模・能力等		
③運営状況	運営主体:グリーン・アンド・ビーチ共同	サウンディングにより、みなと緑地PPP

(運営主体、事業手法等)	事業体(代表者:東急グリーンシステム(株)) 事業手法等:指定管理者制度	制度の導入可能性を追求し、同制度の導入が可能なエリアには同制度を導入すべく公募を行い、残りの部分は指定管理者制度を想定
④その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意点等)	施設の老朽化が著しい	
6. 事業環境		
①人口、高齢化率	人口 990,125 人(令和 8 年 6 月 30 日時点) 高齢化率26. 2%(令和 8 年 6 月 30 日時点)	
②対象地周辺の人口構成	0～14 歳: 103, 725人 10. 5% 15～64 歳:626, 662人 63.3% 65 歳以上: 259,738 人 26.2% (市全域 令和 8 年 6 月 30 日時点)	
③周辺市民・関係機関の意見	大屋根のような日陰が必要である。 安心して子供を遊ばせられる場所があるといい。	
7. 事業関連		
①現状及び課題	・オープンから 40 年経過しており、施設の老朽化が進行している。 ・トイレが古く故障している箇所もある。 ・休日やイベント開催時は来訪者が多いため、駐車場が足りなくなる。	
②目的、考え方、基本方針	1. ポートパークの将来像 平時には住民、勤務者、観光客が憩い、賑わう場として、災害発生時には地域の防災拠点や半島地域向けの海上支援拠点として、フェーズフリーな機能を持たせたい。 2. ポートパークに求める機能 (1)防災機能 ・既存の耐震強化岸壁や「防災道の駅」制度を活用し、災害時の物資輸送や避難支援を担う広域的な防災拠点としての機能を持たせる。 (2)観光・交流機能 ・千葉ポートパークを活用した体験型アクティビティの展開や、千葉県立美術館との連携による芸術・文化体験の充実を図り、地域の魅力を発信する観光目的地としての機能を高める。 (3)生活利便・地域活性化機能 ・地域住民の交流スペースやコワーキングスペースの整備、地元農産品の直売機能の充実により、住民の生活利便性向上と地域コミュニティの活性化を図る。	
③前提条件	ターゲット:観光客、地元住民 事業者収益施設の整備・運営をお願いしたい。	
④事業スケジュール	R8:事業化検討、民間事業者サウンディング、GD策定 R9:事業者公募 R10:事業計画作成、公共によるポートパーク等の施設整備 R11:みなと緑地PPP制度を導入、民間事業者による収益施設整備 上記スケジュールは不確定	

8. 対話内容	○活用可能性 ・みなと緑地 PPP 制度を活用し、収益施設(飲食・カフェ施設、宿泊施設、遊戯施設等)の設置、運営が可能か伺いたい。 ・事業者が参入しやすい条件を伺いたい。 ・ポートパークは面積が広大なため、段階的なみなと緑地 PPP 制度の活用についてご意見をいただきたい。 ○事業手法 ・事業対象地は港湾法上の港湾緑地であるため、みなと緑地PPP制度の活用を想定しているが、官民連携手法としてどの手法が適しているかご意見をいただきたい。 ・公共によるインフラ整備(施設改修)と民間事業者の投資を組み合わせ活性化させようとしており、どのような役割分担を図るべきか、ご意見をいただきたい。 ・設計、施行、運営を一体的に実施した場合と個別に実施した場合、事業手法としてどちらが進めやすいか、事業期間や全体事業費にどのような違いが出そうか、ご意見をいただきたい。
9. 対話を希望する業種 ※該当する番号に○(複数可) ※希望業種の事業者の参加を 確約するものではありません。	①設計 ②建設 3.ビル管理 ④金融 5. 保険 ⑥不動産 ⑦運営 8. その他()

■関連情報

関連情報 ※該当する番号に○ (複数可)	① 事業対象地(施設)の位置図 ② 事業対象地(施設)の周辺情報 ③ 事業対象地(施設)の現況写真 4. 既存事業の稼働状況(来場者数の推移・属性、事業収支等) 5. その他()
-----------------------------------	---

■連絡先

団 体 名	千葉県
住 所	千葉市中央区市場町1-1
部 署 名	県土整備部港湾課
職 ・ 氏 名	副主幹・小山 真人
電 話 番 号	043-223-4854
メールアドレス	kousin2@mz.pref.chiba.lg.jp
備考(URL など)	