

# 木更津駅周辺庁舎整備事業に関する市場調査の対話結果の公表について

令和5年8月2日

千葉県木更津市

資産管理部庁舎準備室

## 1 調査実施の経緯

本市では、昭和47年に建設した木更津市役所旧庁舎について、平成23年度に耐震診断を実施したところ、耐震性能が不足していることが判明し、大規模地震発生時の来庁者や職員などの安全性を確保する観点から、仮移転先として木更津駅西口駅前のスパークルシティ木更津及び木更津朝日の商業施設イオンタウン木更津朝日の2か所に分庁し、業務を行っております。新庁舎の整備について、令和8年4月からの業務開始に向けて、事業候補者との協議を進めてまいりましたが、事業化が困難であるとの通知があり、駅周辺における整備を再検討する必要が生じたため、本調査を実施しました。

## 2 対象敷地・施設の概要

所在地	木更津駅前西口駐車場敷地（木更津市中央一丁目1番1号）
敷地面積	約 3,194.57 m <sup>2</sup>
予定建物の概要	構造 : 鉄骨造 階数 : 6階建 延床面積 : 8,600 m <sup>2</sup> 程度 議会スペース : 1,400 m <sup>2</sup> 程度 (6階) 市役所スペース : 2,600 m <sup>2</sup> 程度 (5.4階) 市民交流スペース : 2,000 m <sup>2</sup> 程度 (3.2階) 他、公用車駐車場 (20台) 及び店舗等スペース (1階) その他 : 木更津駅と庁舎をつなぐ連絡通路(2階)を整備 ※予定建物の概要は市場調査により変更となる可能性があります。
土地建物の権利状況	所有権 (市有地)
都市計画等による制限	商業地域、準防火地域、駐車場整備地区
その他	

その他、対象用地・施設の概要等は、別添の資料による。

### 3 スケジュール

実施要領の公表	令和5年6月29日(木)
参加申込期限	令和5年7月6日(木)
対話の実施日時及び場所の連絡	令和5年7月7日(金)
提案書の提出期限	令和5年7月14日(金)
対話の実施	令和5年7月18日(火) ～令和5年7月24日(月)
実施結果概要の公表	令和5年8月2日(水)

### 4 対話の参加者

4者

### 5 対話結果の概要

対話の対象項目	対話概要
整備する施設の内容に関する提案	<p>整備する施設の内容については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 予定建築物と同様の内容</li> <li>・ 予定建築物+共同住宅</li> <li>・ 店舗部分を省き、5階建とした庁舎プラン</li> </ul> <p>※店舗のニーズは限られているが、ロータリーに面する限られた区画であれば可能性有</p> <p>※住宅については比較的需要は見込める</p> <p>※多様なテナントニーズが考えられ、店舗を2層とする案も考えられる。</p>
事業方式に関する提案(賃貸借、PFI等)	<p>事業方式については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賃貸借</li> <li>・ DB方式、PFI(BTO方式, BOT方式)</li> </ul> <p>(共同住宅部分は賃貸借又は分譲)</p>
事業期間や資金計画等の事業実現性についての提案	<p>事業期間については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 15年から20年</li> <li>・ 15年から20年(期間満了後に建物譲渡)</li> <li>・ 15年以上(可能であれば30年以上)</li> <li>・ 15年以上</li> </ul> <p>資金計画等の事業実現性については、以下のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事費及び賃料等の設定次第であると考えている。</li> <li>・ 建築費が高騰しているため、従前公募条件の庁舎の賃料のみでは厳しい。収益性の高いマンションなどの用途と複合建築物とするか、補助金の活用が必要。複合用途とする場合、計画地を拡大する必要があるため、地権者の合意が必要となる。</li> </ul>

## 6 対話結果を踏まえた今後の方針

今回の対話において、整備する施設の内容については、共同住宅や店舗のニーズもあることから、庁舎単独だけではなく、複合建築物とすることも考えられるが、計画地を拡大する必要がある場合は地権者合意が必要になる。事業手法及び実現性については、建設工事費の影響は受けるが、賃料次第では賃貸借も十分考えられる。事業期間等については、期間満了後に建物を譲渡する等の御提案をいただきました。

今後、対話結果を踏まえて、施設の内容及び事業手法の検討を進めてまいります。