

令和元年 9 月 30 日

JR 武蔵野線沿線まちづくり事業準備会

JR 武蔵野線沿線まちづくり事業 サウンディング調査

【実施要領】

1. 調査の背景及び目的

本調査の対象地は、都心から20km圏内の本市北東部地域、JR武蔵野線の市川大野駅と船橋法典駅の間に位置しています。

現在、この地域では、「市川市北東部スポーツタウン基本構想」に基づき、テニスコートの整備が行われた他、体育館やプール等といったスポーツ施設の計画が進められています。一方、将来人口推計においては、市内でも人口減少及び高齢化率の高い地域となっています。

対象地周辺の土地利用としては、西側は昭和50年代に土地区画整理事業が行われ、中高層マンションを含む一般住宅地が形成されており、東側は低層住宅地内に多くの生産緑地が点在する等、緑豊かな住宅地が形成されています。

このような地域の中、対象地は市街化調整区域であり、資材置場や耕作放棄地といった低・未利用地が多く、土地の有効利用が図られていない状況が見受けられます。また、主要な駅までの交通利便性が低いといった問題を有しています。

これらのことから、平成24年度より新駅設置を含めたまちづくりについての検討を行ってきましたが、鉄道事業者との協議結果等から、新駅設置とまちづくりの同時施行は困難であると判断しました。

そこで改めて、周辺地域との調和を図りつつ、地域全体の活性化に寄与する新たなまちづくりの可能性について、事業アイデアや各種条件などのご意見をお聞きし、今後のまちづくり等を検討するうえでの参考とするため、サウンディング調査を実施するものです。

2. 調査対象地の概要

名称	JR 武蔵野線沿線まちづくり事業
所在地	市川市柏井 2 丁目、柏井 3 丁目、奉免町（資料 1）
交通	JR 総武線本八幡駅からバス約 20 分 JR 武蔵野線市川大野駅から徒歩約 20 分
面積	約 25ha
現況	航空写真(平成 31 年 1 月)(資料 2) 土地利用現況(平成 28 年調査)(資料 3)
権利者	個人・法人等 200 名超
都市計画による制限	市街化調整区域 建蔽率／容積率：50％／100％
地域の計画	北東部スポーツタウン構想（資料 4）
検討経緯	検討経緯（資料 5） 土地利用方針図（閲覧 1） 土地利用計画図（閲覧 2）

3. 調査のスケジュール

実施要領等の公表	9月 30 日
資料閲覧受付期限及び質問受付期限	10 月 21 日
質問の回答	10 月 24 日
参加申込受付期限	11 月 1 日
提案書の受付期限	11 月 22 日
サウンディング(個別対話)の実施	11 月 30 日～
事後ヒアリングの実施(必要な場合のみ)	12 月上旬
実施結果の公表	12 月下旬

4. 調査対象事業者

本調査の背景及び目的に沿った内容の提案を有する法人及びその他の団体(以下「法人等」という。)又は複数の法人等によって構成される連合体とします。ただし、市川市暴力団排除条例(平成 24 年条例第 12 号)第 2 条に規定する「暴力団」及び「暴力団員」、「暴力団員等」は参加できません。

5. 調査項目

主に以下の点についてご意見をお聞きしたいと考えております。対象地すべてを統一的に提案していただく以外にも、対象地の一部を利用する提案や単独施設のための提案も可能です。

なお、提案内容は、携わる業務についてのみで結構です。

(1) 対象地に導入可能な施設

1) 事業準備会では、以下の施設を希望しています。これら施設の導入の可否および可能な場合は具体的なアイデアについて、可能性がない場合はその理由などについて、ご意見をお聞かせください。

- ・生活利便施設(商業施設・医療施設・社会福祉施設)等
- ・集客施設(スポーツ・イベント施設)等
- ・宿泊施設(ホテル)等
- ・住宅等

2) 上記以外で、その他に導入可能な施設のアイデアがありましたら、ご意見をお聞かせください。複数の施設の提案も可能です。(自由提案)

(2) 土地利用(規模・施設等の配置)

上記(1)で提案いただいた施設の導入にあたっての土地利用の規模、施設および道路などの都市基盤の配置について、ご意見をお聞かせください。複数のプランの提案も可能です。

a) 対象地全体での提案の場合(※25haを超える区域設定も可)

- ・各施設の配置や街区割、都市基盤の配置(道路など)

b) 対象地の一部を利用する提案の場合

- ・区域の設定
- ・各施設の配置や街区割、都市基盤の配置(道路など)

c) 単独施設の提案の場合

- ・施設の位置

(3) その他

本調査に関することで、例として以下の内容について、可能な範囲でご意見をお聞かせください。

- ・事業方式(土地区画整理や開発行為等)
- ・行政および権利者に期待すること
- ・事業実施における課題
- ・その他(自由提案)

6. サウンディングの流れ

(1) サウンディングの実施を公表

市川市公式 Web サイトへの掲載でサウンディングの実施を公表します。

(2) 資料の閲覧

閲覧を希望する場合は、2019年9月30日から2019年10月21日17時までに「(様式1) 閲覧申請書」に記入し、電子メールにて提出してください。

メール件名 「【閲覧】JR 武蔵野線沿線まちづくり調査 団体(事業者)名」としてください。

・「閲覧1」及び「閲覧2」は、本調査への参加申込を検討する事業者に対して閲覧の対象とします。

・「閲覧1」及び「閲覧2」は、新駅設置とまちづくりを同時に行うことを前提に検討したものです。本調査の提案においては、必ずしもこれらに合わせる必要はありません。

(3) サウンディングに関する質問

質問がある場合は、2019年9月30日から2019年10月21日17時までに「(様式2) 質問書」に記入し、電子メールにて提出してください。

メール件名 「【質問】JR 武蔵野線沿線まちづくり調査 団体(事業者)名」としてください。

・質問は原則として実施要項に記載されているものに限りします。

・土地利用や事業手法等に関する提案やこれに類する意見・要望等は、個別対話にて意見交換を実施することから、回答の対象としません。

・質問に対する回答は質問者を非公開とした上で、随時、市川市公式 Web サイトに掲載する予定です。

・掲載にあたって、同様の質問に対しては、まとめて回答します。

(4) サウンディングの参加申込

2019年9月30日から2019年11月1日17時までに「(様式3) 参加申込書」に記入し、電子メールにて提出してください。

メール件名 「【参加申込】JR 武蔵野線沿線まちづくり調査 団体(事業者)名」としてください。

(5) 提案書の提出

2019年9月30日から2019年11月22日17時までに「(様式4) 提案書」および「(様式4 別紙) 白函」に記入し、電子メール、郵送または持参にて提出してください。

メール件名 「【提案書】JR 武蔵野線沿線まちづくり調査 団体(事業者)名」としてください。

郵送または持参の場合は、提案書データを書き込んだ CD-R 等で提出してください。

・様式以外の資料等を補足として提出することも可とします。

(6) サウンディングの実施

提出された提案内容を確認した後、提案者との個別対話を行います。

- ・場所は大野公民館を予定しています。(市川市南大野 2-3-19)
- ・日時は土曜日や日曜日、平日の夜などで調整させていただく予定です。
- ・対話は最大45分程度を予定しております。
- ・対話参加者は1提案者あたり5名までとします。

(7) 事後ヒアリングの実施

サウンディングの実施内容を踏まえ、必要に応じて追加対話や電子メール等による文書照会等を別途御連絡し、お願いする場合があります。

(8) サウンディング実施結果の公表

実施結果の概要は、提案者の名称や提案されたアイデア及びノウハウの保護に配慮した上で取りまとめ、内容について事前に提案者に確認したのち、市川市ホームページ上で公表します。

7. その他留意点

- ・本調査への参加に要する費用は参加事業者の負担とします。
- ・提出していただいた資料は返却いたしません。
- ・サウンディングは、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、個別に非公開で行います。
- ・本調査は、今後のまちづくり等を検討するうえで参考にするものです。必ず反映されるものではないことに御留意下さい。また、事業者を決定するものではありません。
- ・サウンディングに関する資料は市川市公文書公開条例(平成9年条例第2号)に基づく公文書の公開請求の対象となる場合があります。市が必要と認める場合は、参加事業者の名称は非公開としますが、事前に提案者に確認の上、全部または一部を公開することがあります。
- ・本要領に関係のない提案など、明らかに本調査の趣旨から外れた提案があった場合は、当該事業者または団体について対話を実施しない場合があります。

8. 問い合わせ先

市川市 街づくり部 都市計画課（JR 武蔵野線沿線まちづくり事業準備会事務局）

〒272-0033

千葉県市川市市川南2-9-12 市川南仮設庁舎

電話 047-712-6323 Fax 047-712-6324

メールアドレス: musamachi@city.ichikawa.lg.jp

9. 各種資料

- ・(資料 1) 案内図（都市計画図）
- ・(資料 2) 航空写真
- ・(資料 3) 土地利用現況
- ・(資料 4) スポーツタウン構想 ※スポーツ課ホームページ参照
- ・(資料 5) 検討経緯

- ・(様式 1) 閲覧申請書
- ・(様式 2) 質問書
- ・(様式 3) 参加申込書
- ・(様式 4) 提案書
- ・(様式 4 別紙) 白図

以下の資料は、閲覧の申請があった場合に開示します。

- ・(閲覧 1) 土地利用方針図
- ・(閲覧 2) 土地利用計画図