

塩浜 2 丁目市有地整備方針（素案）

令和 6 年 5 月

市川市

目次

1. 塩浜 2 丁目市有地活用の目的	1
(1) 事業名	1
(2) 事業目的	1
(3) 検討経緯	2
(4) 市民プール概要	3
2. 事業手法について	4
(1) 事業手法について	4
(2) 事業手法の比較	4
3. 塩浜 2 丁目市有地の整備コンセプト	6
4. 導入機能	8
(1) 海辺の立地特性を活かした土地利用	8
(2) レジャープール機能の整備	9
(3) 年間を通して賑わいのある空間の創出	10
(4) 公共交通の利便性を活用した整備	11

1. 塩浜 2 丁目市有地活用の目的

(1) 事業名

塩浜 2 丁目市有地活用事業

(2) 事業目的

市川塩浜 2 丁目は、昭和 40 年代に京葉港市川地区造成事業の一環として施行した市川 I 期埋立事業により形成された臨海工業地帯であり、工業専用地域の指定を受け、本市の産業を支える工業用地として発展してきました。

一方で当地区は、東京湾の最奥部に位置し、南側には全国有数の渡り鳥の飛来地であり、稚魚やアサリなど海の生物をはぐくむ浅海域である「三番瀬」が広がり、北側は千葉県の鳥獣保護区域と宮内庁新浜鴨場からなる「行徳近郊緑地特別保全地区」に接するなど、大都市圏域にありながら他に例を見ない貴重な自然環境に恵まれています。

本市では、三番瀬や行徳近郊緑地といった類い希な自然環境、利便性の高い広域交通機能などの地域特性を活かし、時代のニーズに応じ、安全で安心できるゆとりのある歩行者空間と安らぎ、うるおいを与える緑豊かな空間など、人と環境にやさしい都市空間を創出することを目的に、平成 17 年に「塩浜地区まちづくり基本計画」を策定しました。

この度、「塩浜地区まちづくり基本計画」で「賑わいエリア」と指定されたエリアに位置する塩浜 2 丁目市有地について、年間を通じて人々が集い賑わいのある空間を創出し、スポーツに親しむほか海辺の特性を活かした魅力的な場所として活用することを目的に、本事業を実施します。

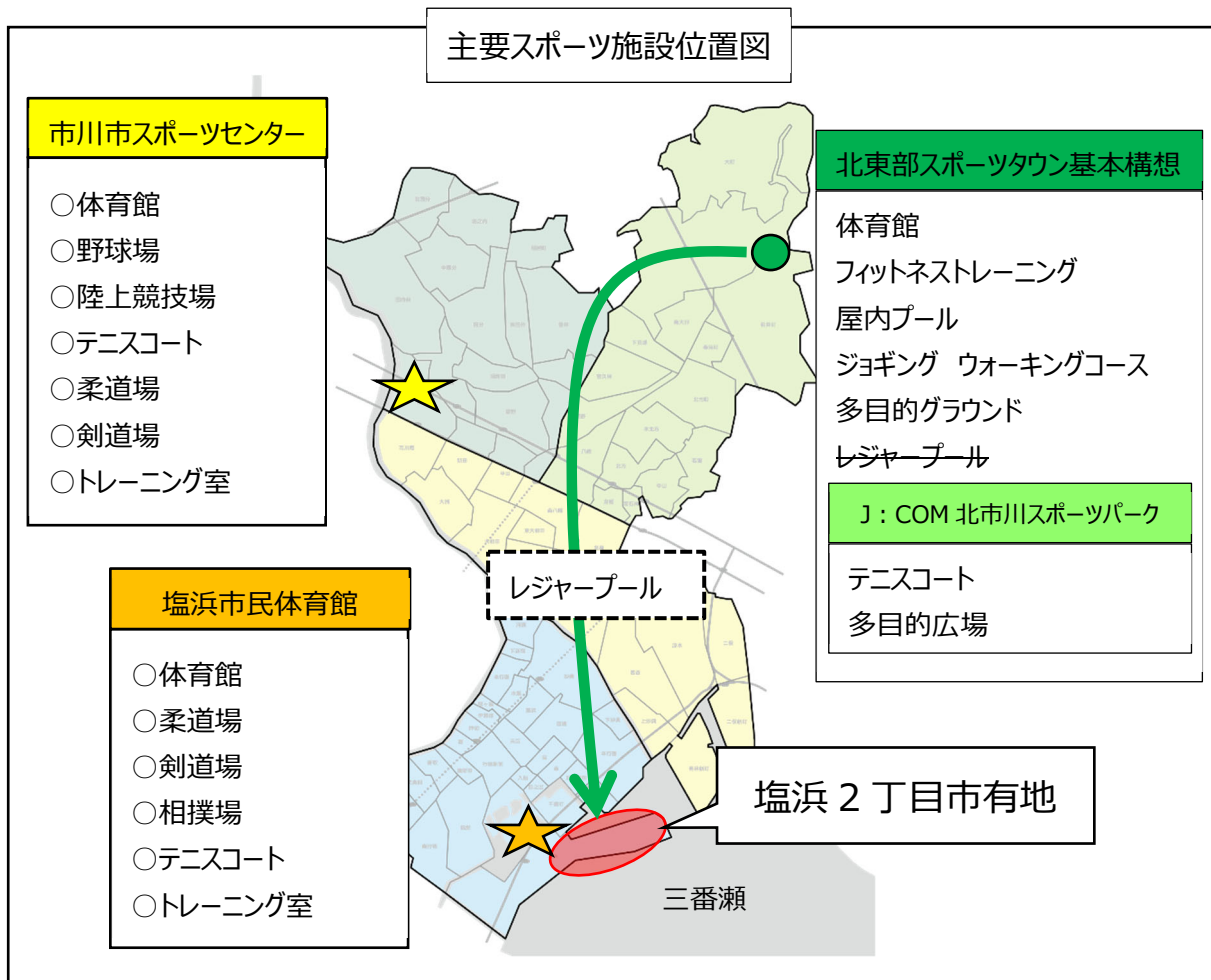
(3) 検討経緯

平成 17 年に「塩浜地区まちづくり基本計画」を定め、事業計画案の検討や道路、公園等の基盤整備を進め、令和 2 年 3 月に区画整理事業は終了しました。

一方で、本市では公共施設等の老朽化が課題のひとつとされ、スポーツ施設においては市川市民プール（以下、「市民プール」という。）等が挙げられています。

令和 4 年度にスポーツ振興における最上位計画である第 2 期 市川市スポーツ推進計画を策定したことにより基本目標が定まったことや、策定する上で行った市民アンケート等から、近年の社会情勢や市民ニーズの変容等を把握できたため、策定から相当年が経過している「北東部スポーツタウン基本構想」について、一部見直しを行いました。

これにより、市民ニーズでは、コロナ禍を経て健康づくりへの意識の高まりが見られたことから、北東部スポーツタウン基本構想で検討する施設として、「健康増進機能等をもつ多目的利用の可能な屋内プールの整備」を維持しつつ、「既存のレジャー機能」については、市民プールにおいて年間延べ平均約 7 万人の利用者があり、市民アンケートでも一定のニーズが認められたことから、市内全域を俯瞰した施設の適正配置を改めて検討することとなりました。今回、この検討をふまえ、塩浜 2 丁目市有地の整備方針を策定するに至ったものです。



(4) 市民プール概要



名 称 : 市川市民プール

住 所 : 北方町 4 丁目 2270 番 3 号

竣 工 年 : 昭和 57 年 (1982 年)

敷地面積 : 21,982 m²

耐用年数目安 : プール施設 30 年 / 管理棟 (RC 造) 47 年

(財務省の定める減価償却資産の耐用年数表をもとに算出)

【現状の課題】

- 夏季限定の運用のため、利用効率が悪い。
- プール建設以来、40 年以上が経過し、耐用年数を超過していることから、施設及び設備の老朽化が見られ、更新時期を迎えている。

※市川市北東部スポーツタウン基本構想より抜粋

参考 : 市川市民プールの直近の利用者数

	大人	高校生	小中学生	幼児等	合計人数
H26	35,989	863	27,063	15,923	79,838
H27	38,037	834	27,920	16,274	83,065
H28	36,430	759	27,341	16,168	80,698
H29	28,988	594	21,876	12,900	64,358
H30	35,115	701	24,537	15,502	75,855
R1	30,962	710	21,867	14,341	67,880
R4	10,061	270	8,322	4,234	22,887
R5	31,431	1,054	21,341	14,549	68,375

※令和 2 年と令和 3 年は新型コロナウイルス感染症の影響により営業中止

※令和 4 年は新型コロナウイルス感染症の影響により、800 人/日を上限とした人数制限

2. 事業手法について

(1) 事業手法について

事業手法は、「公設公営方式」と PFI 等の民間活力を活用した「民設民営方式」を比較検討したうえで選定し、着実に整備を進めていく必要があります。また、本整備方針の検討の理由として、市民プールの老朽化の課題も挙げられることから、可能な限り事業期間を短縮することや、整備後の運用も念頭において、最適な方式を選択しなければなりません。

(2) 事業手法の比較

従来型と言える「①公設公営方式（設計・施工分割発注方式）」と、民間を活用した事業手法として「②DBO方式」「③PFI方式」「④定期借地権方式」について比較検討を行いました。

項目	公設公営方式 (設計・施工分割)	DBO方式	PFI方式	定期借地権方式
概要	市の資金調達により、施設の設計から建設、運営を分割して発注する手法（従来の公共施設の整備手法）。	市の資金調達により、施設の設計（デザイン）、建設（ビルド）、運営（オペレート）を一括発注する手法。	PFI法に基づき、民間の資金調達により、経営能力や技術力を活かした施設の設計、建設、運営を行う手法。供用開始後の施設の所有者の違い等により、事業方式が分類される（供用開始後、指定管理制度等を用い、市が対価を支払う場合が多い）。	市が公有地に定期借地権を設定し、民間事業者が賃借した後、民間施設の設計、建設、運営を行う。民間事業者は市に地代を支払う。
民間活用度	△	○	◎	◎
法的根拠	地方自治法	地方自治法 公共工事の品質の確保の促進に関する法律	地方自治法 PFI法（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律）	地方自治法 借地借家法
施設所有	市	市	市または民間	民間
主な資金調達手法	起債（市）	起債（市）	プロジェクトファイナンス（民間）	民間
入札形態	競争入札	プロポーザル	プロポーザル	プロポーザル
供用開始時期	設計、建設、運営を分割して発注するため、都度の手続きが必要となりスケジュールの短縮を図り難い。	一括発注による期間短縮が期待されるが、PFI法に準じた手続きが必要となる場合が多く、一定の手続き期間が必要となる。	一括発注による期間短縮が期待されるが、PFI法を準拠するための手続き期間が必要となる。	定期借地権の設定にあたり用途指定等にPFI方式等と同等の内容精査が必要になるものの、整備にあたっては比較的民間事業者の自由度が高く、期間短縮が期待される。
	△	○	○	◎

	公設公営方式 (設計・施工分割)	DBO 方式	PFI 方式	定期借地権方式
整備に係る費用削減効果	分割発注のため受注者の創意工夫を発揮する余地が少なく、仕様内容の精査による削減程度となる。	一括発注による費用削減が期待されるとともに、起債や補助金、交付金等の資金調達手法が検討可能。	民間事業者の資金調達により実施される手法。施設完成後に指定管理等の手法により対価を支払う事例が多いが、その場合であっても一括発注による費用削減が期待されるほか、支払が平準化される。	民間事業者による資金調達により実施される手法。また、定期借地権の設定にあたり、民間事業者に地代の支払義務が生じる。
	△	○	○	◎
事業リスク管理負担	原則として市が負担。	契約により市と民間事業者それぞれで負担。	契約により市と民間事業者それぞれで負担。あわせて金融機関による財政状況の監視が行われる。	契約により市と民間事業者のそれぞれで負担するものの、原則として実施事業については民間事業者が負担。
	△	○	◎	○
まとめ	従来手法であり、本事業への適用は可能であるものの優位性はない。	公共サービスとして一定の質を担保できる。財政面では、一括発注による費用削減効果は見込まれるものの、資金調達が必要となる。	公共サービスとして一定の質を担保できる。民間事業者の資金調達により、施設整備を行うことが可能なものの、サービス提供の対価として市が費用を負担する場合が多い。なお、市の費用負担が生じる場合であっても、平準化されることは利点の一つと言える。	市有地の有効活用として民間サービスを導入する手法となる。市の費用負担は原則として発生せず、地代の収入が期待される。
	△	○	○	◎

事業手法を主要な検討項目により比較した結果、当該地の活用に関しては、原則として「定期借地権方式」による整備を検討することとします。

3. 塩浜 2 丁目市有地の整備コンセプト

「定期借地権方式」による整備を検討するにあたり、当該地を活用することによる効果を、本市および民間事業者の双方に生むことが必要となります。

塩浜地区まちづくり基本計画や現在までの検討経緯をふまえ、当該地が景観に恵まれ、海に面した場所であることから、自然環境に配慮した上で楽しく魅力的な賑わいある空間の創出を目指し、以下4つの視点をコンセプトとした、「（仮称）塩浜マリンパーク」の整備を検討します。

【1. 海辺の立地特性を活かした土地利用】

三番瀬の自然や東京湾を一望できる眺望などを活かした、海辺の雰囲気を楽しめる空間づくりを目指します。

【2. レジャープール機能の整備】

市民プールの有するレジャー機能を移設するとともに、前面にある三番瀬の景観を最大限に活かしたレジャープール等、スポーツに親しむ施設の整備を目指します。

【3. 年間を通して賑わいある空間の創出】

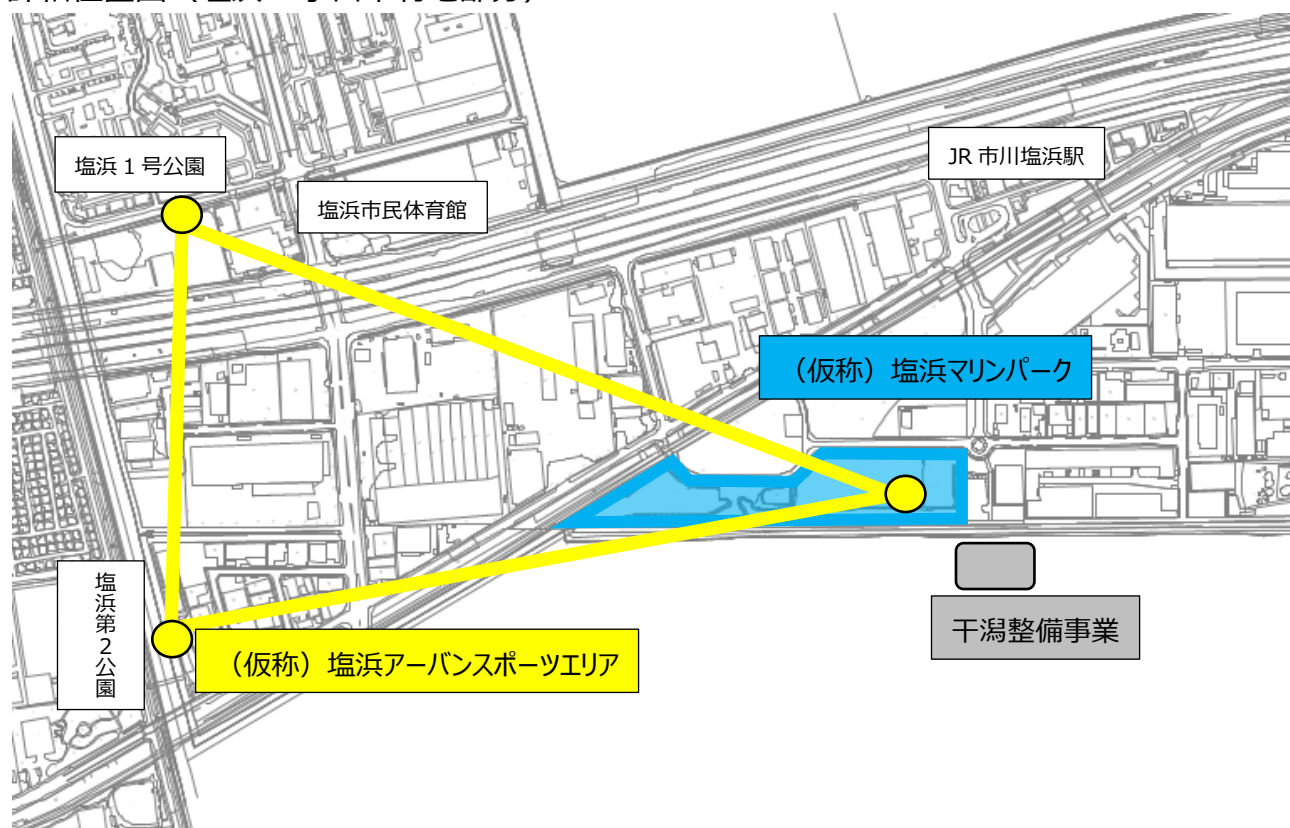
ここを訪れる人、通過する人など、誰でも気軽に立ち寄ることができる、年間を通じて賑わいのある空間の創出を目指します。

【4. 公共交通の利便性を活用した整備】

公共交通機関の利用を促進する整備を行うとともに、駅や車窓からの景観も利用するなど公共交通機関を活用した集客を目指します。



詳細位置図（塩浜 2 丁目市有地部分）



（仮称）塩浜アーバンスポーツエリア

塩浜エリアには「塩浜市民体育館」や「塩浜 1 号公園」「塩浜第 2 公園」といったスポーツ施設が整備されており、今回の該当地である塩浜 2 丁目市有地（「仮称」塩浜マリンパーク）整備の後、これらスポーツ施設の位置するエリア全体を「（仮称）塩浜アーバンスポーツエリア」と称し、各施設の連動性などの検討を進めます。

4. 導入機能

「塩浜 2 丁目市有地の整備コンセプト」に基づき、当該地に導入すべき機能を整理します。

(1) 海辺の立地特性を活かした土地利用

当該地は雄大な眺望や潮風など、大都市圏域にありながら他に例を見ない貴重な自然を感じる環境に恵まれています。

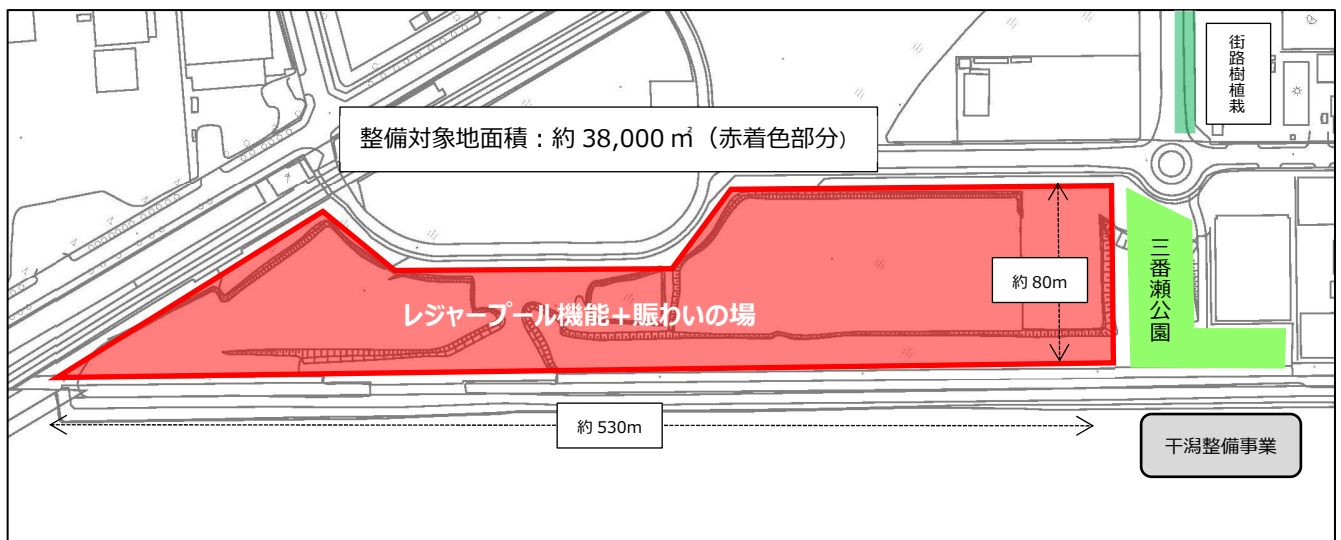
また、隣接する三番瀬公園前面の護岸において干潟整備事業を進めており、これら整備との連動性を考慮することも必要となります。

●海の眺望を活かす機能

・塩浜 2 丁目市有地の三番瀬に面する一辺は約 530m あり、広く海を眺めることのできる眺望を有していることから、この眺望を活かした整備を検討します。

●干潟整備事業との連携機能

・塩浜 2 丁目護岸干潟整備事業において、市民が海に直接触れられる場所の創出を目指す予定であることから、事業の進捗を注視しながら連動性を考慮した整備を検討します。



(2) レジャープール機能の整備

新型コロナウイルス感染症の影響で閉鎖していた期間を除いた過去 10 年間の市民プールの年間利用者は、延べ平均約 7 万人です。

ここでは「レジャー機能」を、余暇を利用して行う遊びやスポーツと位置づけ、主としてくつろぎや娯楽、楽しみを目的としたプールを、機能ごとに整理します。

なお、施設の整備に関しては、カーボンニュートラルに配慮します。

● 造波プール機能

- ・サーフィンの実施を可能とする波を人工的に造るプールは、国内に数例あり、それらは年間を通じて運営されていることから、年間を通じて開場可能な施設として整備を進めます。
- ・造波の機能については、サーフィンに対応する本格的な波から、子どもが楽しむ波まで、多様な世代が楽しめる機能を整備します。

● 流水プール機能

- ・市民プールではシンボルともいえるプールであり、多様な世代がともに楽しむことができる機能として整備を進めます。
- ・また、本市有地の横に長い地形を活用することや、目の前に広がる眺望を活かした整備を進めます。

● スライダー・すべり台機能

- ・レジャー性が強く意識される施設であり、流水プールとあわせて、当該地の立地特性を活かすことの可能な施設と考えられ、市民プールでも子どもプールのすべり台機能を多くの子ども達が利用していることから、整備を進めます。
- ・高所からすべり降りることになるため、当該地の眺望を最大限に活用した整備を進めます。

● 子ども用プール機能

- ・市民プールでは、幼児等の利用も多いことから、海を直接感じるだけでなく、安全に楽しめる機能の整備を進めます。

● プールアスレチック機能

- ・水に触れ、親しみながら気軽に身体を動かすことのできるレジャー機能を検討します。
- ・ニーズに合わせた機能を随時導入できるよう、比較的容易に設置可能な手法によるレジャー機能を検討します。

(3) 年間を通して賑わいある空間の創出

コンセプトの一つに挙げた「レジャー・プール機能の整備」で検討する機能の一部は、夏季の利用が中心と考えられることから、あわせて年間を通じた賑わいを創出する機能を検討します。

開放的な空間を季節の変化等に応じて多目的に活用することとし必要と考える機能を整理します。

なお、施設の整備に関しては、カーボンニュートラルに配慮します。

● 気軽に立ち寄れる空間

- ・駅からの動線に配慮し、いつでも気軽に立ち寄れるゾーニングを検討します。
- ・季節に応じたイベント等の開催を可能とし、何度も立ち寄りたくなる空間を整備します。

● 飲食機能

- ・レジャー・プール利用者だけでなく、ここへ訪れる人々が飲食を楽しめる機能を整備します。
- ・訪れてくる人がくつろぎ、海を感じながら休憩できる機能を整備します。
- ・開放的な空間を活用するため、バーベキューなど、屋外での調理が可能となる機能を検討します。

● 散策機能

- ・当該市有地の細長い地形を活用し、海辺を散策できる環境を整備します。
- ・海岸保全区域に該当することから、原則、建物を建築できない箇所を有効に活用し、目の前に広がる三番瀬の眺望を堪能しながら散策できる空間を整備します。

● 憩い、くつろぎの機能

- ・開放的な空間を保つため、芝生等による広場の整備をします。
- ・多様な世代が憩い、くつろぎながら過ごせる空間を整備します。
- ・開放的な空間で、リラックスしながら過ごせる機能を検討します。

● アスレチック・レジャー機能

- ・開放的な空間で、気軽に身体を動かすことのできるレジャー機能を検討します。
- ・ニーズに合わせた機能を随時導入できるよう、比較的容易に設置可能な手法によるレジャー機能を検討します。
- ・市民や近隣から立ち寄る方々の愛着を醸成するため当該地の特徴との親和性を持つレジャー機能を検討します。

(4) 公共交通の利便性を活用した整備

JR 市川塩浜駅から当該市有地までは約 300m であり、徒歩数分で海の見える場所に出られることから、その立地特性を活かし、公共交通機関を利用した集客を検討します。

● 公共交通機関の活用

- ・JR 市川塩浜駅から当該地区や海岸線までのつながりを意識した整備を進めます。
- ・JR 市川塩浜駅から当該地区へ向かう道路に整備予定の街路樹や、干潟整備予定箇所との連動性を意識した整備を進めます。
- ・JR 市川塩浜駅付近から当該地方面を眺めた際に、「賑わい」や「海」を感じる景観の工夫をします。
- ・JR 京葉線高架に隣接する箇所もあることから、車窓から見える景観にも配慮し、電車に乗る人が当該地に立ち寄りたくなる工夫をします。
- ・公共交通機関の利用を促進する工夫をします。

● 駐車場機能

- ・多様な来訪者を想定した駐車場整備を行います。
- ・関係各所との協議を密にしながら、関係法令等に従い、駐車場整備を行います。



塩浜 2 丁目市有地整備方針（素案）

市川市 スポーツ部 スポーツ計画課

〒272-8501

市川市八幡1丁目1番1号

(TEL) 047-712-7931(直通)