

塩浜 2 丁目市有地活用事業
マーケットサウンディング調査

実施要領



令和 5 年 11 月
市川市 スポーツ部 スポーツ計画課

1. 調査の目的

市川市塩浜地区（約 80ha）は東京湾の最深部に位置し、昭和 40 年代の市川第 1 期埋立事業により形成された工業地で、首都高速道路湾岸線などで羽田空港や成田空港と結ばれ、また、東京駅に直結する JR 京葉線市川塩浜駅があるなど、交通の利便性が高い地区でありながら、前面には浅海域の「三番瀬」の海が広がり、自然環境に恵まれた地域となっております。

本市では塩浜 2 丁目の市有地に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生かした魅力的な場所として活用するとともに、周辺のスポーツ施設（塩浜市民体育館、塩浜第 1 公園、塩浜第 2 公園）を含めた地域を「（仮称）塩浜アーバンスポーツエリア」として活用することを目指しています。

今回のマーケットサウンディングでは、本事業の公募資料の作成に先立ち、本事業にご関心のある民間事業者の皆様から、参入意向及び参入するうえでの課題、並びに様々なアイデアや各種条件などのご意見を広くお聴きしたいと考えております。

双方にとってより良い公募資料とするための条件整理を行うことを目的としておりますので、積極的なご提案をお願いいたします。



塩浜三番瀬公園付近からみたロケーション（塩浜 2 丁目 31 番地先）

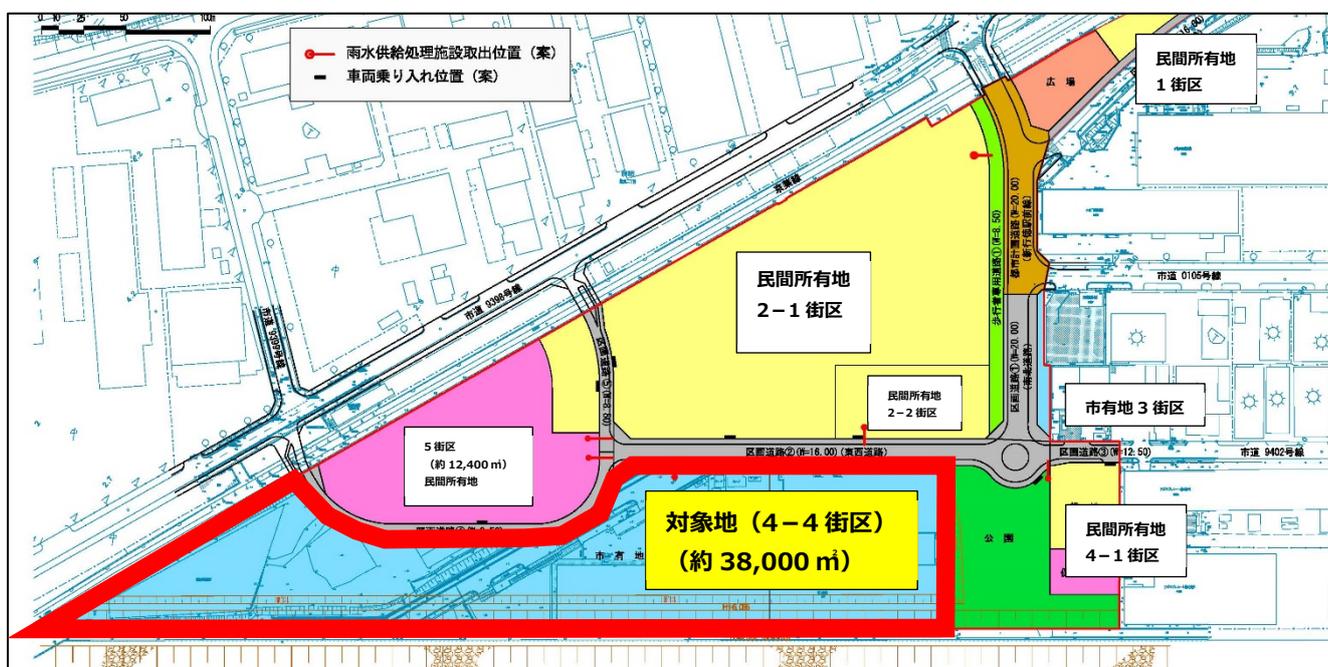
2. 調査の進め方



3.計画地（塩浜 2 丁目市有地）の概要

名称	(仮称) 塩浜マリンパーク
所在地	市川市塩浜 2 丁目の一部の区域
面積	37,677 m ²
用途地域等	近隣商業地域、準防火地域
建ぺい率	80% (建ぺい率)
容積率	200% (容積率)

現況図 (仮称 塩浜マリンパーク周辺)



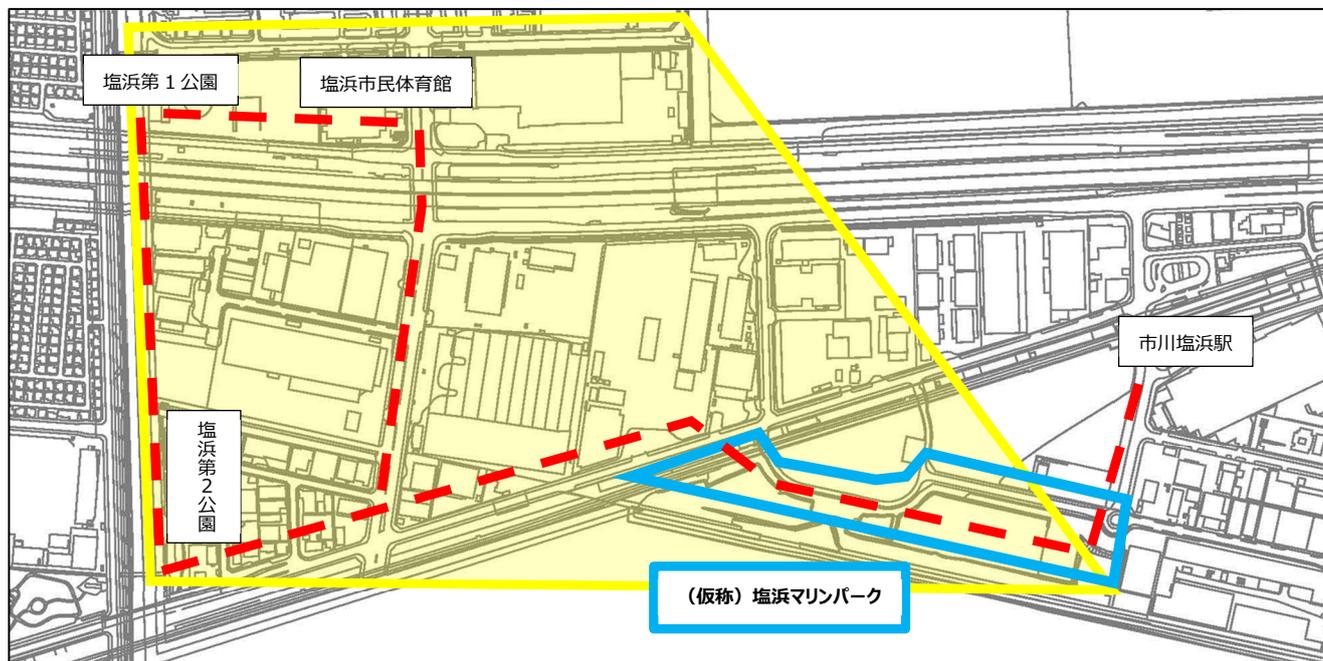
対象エリア

干潟整備計画
予定地

4.塩浜 2 丁目市有地に求める整備方針

整備方針	<p>ア：海辺の立地特性を活かした土地利用</p> <p>イ：年間を通して人々が集い、楽しく魅力的な賑わいのある空間を創出</p> <p>ウ：レジャープール等のスポーツ施設の建設</p> <p>エ：公共交通の利便性を活用した整備</p> <p>※当該地だけでなく、周辺街区や周辺スポーツ施設（市川塩浜市民体育館、塩浜第1公園、塩浜第2公園）等を俯瞰し、来訪者が海辺に親しみつつ周遊可能となるよう、移動手法の導入や施設の連動性を配慮・検討する。</p>
整備時期	<p>第1期：4-4街区</p> <p>レジャー性のあるプールを含む楽しく、賑わいのある空間の施設整備</p> <p>第2期：周遊機能の整備</p>
整備手法等	<p>民設民営を想定しているが、現段階で方針や運営に関する条件（事業手法・市負担の有無）等は未定であることから、民間意向等を踏まえ検討予定。</p>

全体図（仮称）塩浜アーバンスポーツエリア



（仮称）塩浜アーバンスポーツエリア

（仮称）塩浜マリンパーク

--- 回遊イメージ

5. サウンディング調査項目

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。「様式 4 塩浜 2 丁目市有地活用事業 マーケットサウンディング提案書」を参考に可能な範囲でご提案ください。具体的で実現性の高いアイデアのご提案をお願いします。

(1) 提案する調査区域及び施設

実施要領 P4 にあるとおり、(仮称) 塩浜マリンパークのみや、(仮称) 塩浜アーバンスポーツエリアを一体として提案していただくことも可能です。

(2) 事業参画の意向や参加する際の課題（開設時期など）、市への要望

(3) 事業手法

事業手法は民設民営を想定していますが、現段階で方針や運営に関する条件（事業手法、市負担の有無）等は未定です。また、PFI 法に基づく導入方式などその他の手法による提案も可能です。

(4) 事業イメージ

- ・整備方針を実現するための対策、考え方（コンセプト）を記載してください

- ・調査区域のゾーニングプランを明示してください

- ・賑わいを創出する工夫

塩浜地区の魅力向上や周辺地域との連携、市民参加、地域貢献など賑わいを創出するためのアイデアや工夫をご提案ください

- ・(仮称) 塩浜アーバンスポーツエリアを一体とする考え方についての提案

(5) 各区域の施設の概要

設置を提案する施設等の整備スケジュール、事業費、設置位置、規模、想定利用者数、想定運営時間等を記載してください。

(6) 各区域における建設面積

空間機能を最大限に引き出すため、設置を提案する施設毎に必要な面積を記載してください。

(7) 使用料

土地を提供するにあたり、使用料を徴収する予定です。想定する使用料（1 日 1 m²あたり〇〇円）をご提案ください。

(8) 事業期間

導入する運営手法により事業期間の制限が異なります。例として、事業用定期借地権などでは存続期間の範囲があります。事業期間の提案をしてください。

(9) その他

- ・プランを実現する上で敷地の充足性
- ・駐車場の整備台数及び整備スケジュール（利用者のアクセス手段の考え方も含めて）
- ・想定する顧客イメージ
- ・自由提案
- ・事業実施にあたって行政に期待する支援や配慮してほしい事項等

6.マーケットサウンディングの実施の手続き

(1) 現地見学会の開催（任意参加）

現地の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会を実施します。参加を希望される方は、期日までに「様式 1 現地見学会参加申込書」を記入の上、下記「8.問合せ先」に記載のあるメールアドレスへ送付してください。なお、件名には【現地見学参加申込】としてお送りください。

① 現地見学会申込受付期間

令和 5 年 11 月 14 日（火）午前 9 時分から令和 5 年 11 月 24 日（金）午後 5 時まで

② 申込先

8. 問い合わせ先のとおり

③ 現地見学会開催日時

令和 5 年 11 月 27 日（月）午前 10 時

④ 会 場

市川市塩浜市民体育館 第 1 会議室（市川市塩浜 4 丁目 9 番 1 号）

※室内で概要説明の後、現地（市川市塩浜 2 丁目 31 番地先）見学会を実施します

(2) マーケットサウンディングの参加申込

サウンディングの参加を希望する場合は、「様式 3 サウンディングエントリーシート」に必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込】として、「8.問合せ先」へメールにてご提出ください。

① 申込受付期間

令和 5 年 11 月 14 日（火）午前 9 時から令和 5 年 12 月 14 日（木）午後 5 時

② 申込先

8. 「問合せ先」のとおり

(3) マーケットサウンディングの日時及び場所の連絡

マーケットサウンディングへの参加申し込みのあったグループの担当者宛に、実施日時及び場所をメールにて連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

(4) マーケットサウンディング提案書の提出

サウンディング事項についての意見・考え等を記載した「様式 4 塩浜 2 丁目市有地活用事業 マーケットサウンディング提案書」および「事業計画図面（様式は任意）」を、サウンディング調査 2 日前までに電子メールにて送付してください。

なお、件名を【提案書提出】として、「8.問合せ先」へメールにてご提出ください。

(5) マーケットサウンディングの実施

①実施期間

令和 5 年 12 月 18 日（月）午前 10 時から令和 5 年 12 月 22 日（金）午後 5 時の間

②所要時間

約 30 分～50 分程度

②場 所

市川市役所 第 1 庁舎 会議室（予定）

④その他

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行います。

※サウンディングに際し、資料を提示する場合は事前のデータ提供（サウンディング調査 1 日前まで）と計 5 部の紙資料を当日提示してください。

(6) サウンディング実施結果の公表

サウンディングの実施結果については、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

7.その他留意点

- (1)サウンディングへの参加に必要な費用は、参加事業者の負担となります。
- (2)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。
- (3)対話形式でのヒアリング以外に、別途、メールなどによる追加対話をお願いすることがあります。
- (4)本サウンディングで意見、提案頂いた内容については、事業者公募の際に履行していただく義務はありません。
- (5)本要綱に関係のない提案など、本調査の趣旨から外れた内容について提案があった場合は、当該参加事業者に対するヒアリングを実施しない場合があります。
- (6)サウンディングに関する書類は理由の如何に問わず、返却いたしません。
- (7)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、事前に提案者の確認の上、全部または一部を公開することがあります。

8.問合せ先

市川市 スポーツ部 スポーツ計画課
〒272-8501 千葉県市川市八幡1丁目1番1号
TEL : 047-712-7931
FAX : 047-318-2014
Mail : sportskeikaku@city.ichikawa.lg.jp

9.開示資料

当サウンディングに際し、下記を開示資料として公表します。

(様式)

- ・【様式 1】現地見学会参加申込書
- ・【様式 2】質問書
- ・【様式 3】サウンディング エントリーシート
- ・【様式 4】塩浜2丁目市有地活用事業 マーケットサウンディング提案書

(添付資料)

- ・資料 1 塩浜2丁目市有地 現況図（仮称 塩浜マリンパーク周辺）
- ・資料 2 （仮称）塩浜アーバンスポーツエリア 全体図
- ・資料 3 ライフライン平面図（水道、下水道、ガス）
- ・資料 4 白図（1/2,500）