

塩浜2丁目市有地活用事業における質疑回答

令和5年12月1日（金）

No	質問	回答
1	<p>塩浜アーバンスポーツエリア構想がありますが、「塩浜第1公園」、「塩浜第2公園」、「塩浜三番瀬公園」、「塩浜市民体育館」のそれぞれの管理費及び指定管理費を教えてください</p>	<p>個々の公園に係る維持管理費の算出は困難ですが、参考までに令和4年度決算のうち、支所管内の主に維持管理に係る経費は以下2種となります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○公園緑地維持管理等委託料（支所管内分）256,965,298円 ○公園緑地施設整備工事（支所管内分）415,619,000円 <p>なお、支所管内公園施設は126施設ございます。</p> <p>一方、塩浜市民体育館については、以下Webサイトに記載されているとおり、約150,000千円となります。</p> <p>（令和3年度 施設別行政コスト計算書） https://www.city.ichikawa.lg.jp/common/fin01/file/0000429437.pdf</p> <p>※公園、体育館ともに指定管理はございません。</p>
2	<p>塩浜2丁目市有地活用事業をこのタイミングで始める動機や背景（地域課題など）があれば教えてください</p>	<p>本事業を行う経緯としまして、昨年「第2期 市川市スポーツ推進計画」を策定し、今後のスポーツに関する基本目標が定まったことや、策定するうえで行った市民アンケート等から、スポーツに関する市民ニーズを把握することができたため、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、一部見直しを図ったところです。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は、「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、市内全域を俯瞰した施設の適正配置を検討した結果、塩浜2丁目市有地での活用の可能性を調査するに至っております。</p>

塩浜2丁目市有地活用事業における質疑回答

令和5年12月1日（金）

No	質問	回答
3	地歴、土壌検査、ボーリング調査を行っているか	本市では調査を行っていません。 参考として、千葉県公式WEBの以下2点をご参照ください。 ①千葉県オープンデータサイト/地質柱状図 https://www.pref.chiba.lg.jp/suiho/opendata/opendata-boringcore-blank.html ②三番瀬・市川海岸塩浜地区関連 https://www.pref.chiba.lg.jp/kasei/shingikai/ichikawa/goganseibi-iinkai-ichikawa.html
4	公園と市有地の境はどこからか	市有地側の擬木ロープ柵が境となります。
5	レジャープールはどんな想定しているか（決定している事項等）	決定事項はありません。 具体的な構想はないため、三番瀬のロケーションを活かした自由な提案をいただきたいと考えています。
6	運営期間は定めているか。	決定事項はありません。 ヒアリング結果をふまえたうえで、各種条件等を整理し検討します。
7	対象地（4-4街区）の民活は1社を想定しておりますでしょうか。分割での提案は可能でしょうか。1社では大きすぎるので、提案は希望面積で考えており、他事業者とのマッチングを希望いたします。	調査終了後、今後の方針を決定いたしますが、1社だけでなくJV等の企業形態も可能と考えます。
8	提案にプールは必須でしょうか。クリーンスパ市川より約5kmの近接しております。当社は専門ではないため、プール事業者との連携を希望いたしますが、問題ないでしょうか。	（仮称）塩浜マリンパーク内でのレジャープール等、スポーツ施設の整備の可能性を調査しておりますが、困難な場合はその理由も添えてご提案をお願いします。

塩浜2丁目市有地活用事業における質疑回答

令和5年12月1日（金）

No	質問	回答
9	計画図の雨水供給処理施設取出位置とは雨水最終枡のことでしょうか。インフラは下水道はいただきましたが、上水道、雨水管、ガス、電気、NTTなど開示いただけますでしょうか。	雨水供給処理施設取出位置（案）は土地区画整理事業時に宅地内からの雨水排水先として想定していたものとなります。 また、インフラ関係の情報については、情報を更新したため「資料3 ライフライン平面図（水道、下水道、ガス、雨水管、電気・NTT）」をご覧ください。
10	使用料の目安（市内の市有地の土地使用料、公園使用料など）を教えてください。	原則は本市の普通財産貸付料算定基準に則り使用料を算定しますが、参入可能な使用料のご提案をいただきたいと思います。
11	地下水（天然温泉、井戸水）の掘削、利用は可能でしょうか。	土地区画整理や地区計画では制限を設けていません。行徳近郊緑地と繋がっている排水施設には十分注意してください。
12	事業会社が確定してから最短での建築工事着手の時期はいつでしょうか。	未定ですが、本調査取りまとめ後、整備方針等の検討を進め、その後必要に応じて公募等を行う流れとなります。
13	マーケットサウンディング提案書【様式4】（5）事業イメージに「プラン実現に向けた整備スケジュール」とありますが、工事着手から開業までのスケジュールを提出させて頂ければ宜しいのでしょうか。	ご認識のとおりです。
14	道路が封鎖されているが、解放されるのか	土地利用が決まり、道路の利用の目途が立てば解放に向けた協議を各関係機関と進めていきます。

塩浜2丁目市有地活用事業における質疑回答

令和5年12月1日（金）

No	質問	回答
15	公園の管理はどこになるか。公園の草刈りなどは提案に含める必要があるか	現在、塩浜三番瀬公園は市川市公園緑地課が管理しています。提案に同公園を含めた案をいただけけるのであれば、管理の内容も含めてご提案ください。
16	防潮堤の11mはどこまでになるか	海岸沿いの管理用通路端（市有地側）から11mとなります。形態的には斜面の端部までとなります。
17	提案面積の38,000㎡は防潮堤を含んだ面積か	ご認識のとおりです。
18	近隣施設の整備について	土地区画整理事業時の情報としては、ホテルやショッピングモールの業種は上がっておりますが、現時点で詳細は不明となります。 以下URLは参考となりますが、本市の土地区画整理事業について、市公式Webサイトにて公開しています。 https://www.city.ichikawa.lg.jp/gyo06/1111000050.html
19	整備方針 ウ：レジャープール等のスポーツ施設の建設となっておりますがレジャープールは必須となりますでしょうか？	No8と同じ。
20	方針としてはスポーツ施設に特化した提案のみとなりますでしょうか？	スポーツ施設に特化した提案のみとは限定していません。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案のご提案をお願いします。
21	サウンディング現地見学会に参加していない企業も、サウンディングに参加は可能なのでしょうか？	可能です。
22	サウンディング提案当日資料等投影するためのプロジェクターは使えるのでしょうか？その他プレゼンで使える機材などありますでしょうか？（差し棒、マイク等）	プロジェクターは用意可能です（HDMI端子）、少人数での聞き取りを想定することから、マイク等の用意の予定はありません。

塩浜2丁目市有地活用事業における質疑回答

令和5年12月1日（金）

No	質問	回答
23	マーケットサウンディング会場にいらっしゃる担当課様を教えてくださいませんか？	スポーツ部を中心に、街づくり部からの参加も予定します。
24	サウンディング実施結果の公表について、概要の公表とありますがどの程度を想定しておりますでしょうか？（例：〇〇施設として活用等）また、公表場所はWeb、市の広報誌などいずれを想定しておりますでしょうか？	本調査により寄せられた提案内容の概略まとめを公表予定です。
25	2024年2月実施結果の概要のまとめ・公表以降のスケジュールが決まっておりますら教えてください。	具体的なスケジュールは未定ですが、概要まとめの公表後、公募に向けた整備方針を決定する予定です。
26	様式4「マーケットサウンディング提案書」（7）使用料にて、想定する使用料を提案するとありますが、貴市として、どの程度の使用料を想定されているのかご教示願います。	No10と同じ。
27	11月27日の現地説明会の際に、民間所有地の地権者との協議により、対象地においてホテルやショッピング施設の建設は不可との説明がございましたが、その他、協議や取り決めの詳細をご教示願います。	No18と同じ。
28	塩浜アーバンスポーツエリア全体の提案も可とのことですが、当該敷地内には、塩浜市民体育館や塩浜第1・2公園があり、これらの施設については、何らかの改修等によって塩浜マリパークと一体性のある効果的な事業を想定されているという認識でよろしいでしょうか。	（仮称）塩浜アーバンスポーツエリア内の施設について、現時点では大規模な改修は予定しておりません。今後、ご提案の内容をふまえて検討する予定です。

塩浜2丁目市有地活用事業における質疑回答

令和5年12月1日（金）

No	質問	回答
29	塩浜マリンパークのエリアは、塩浜アーバンスポーツエリアに属することから、塩浜マリンパークにおいても、スポーツ関連施設の建設を想定されているのでしょうか。	No20と同じ。
30	整備方針として、「レジャープール等のスポーツ施設の建設」とありますが、現在市川市民プール（屋外プール）が既存しており、本整備方針でいうレジャープールとは、屋内施設をイメージしているという認識でしょうか。	現在想定している条件はございません。各々自由な発想で年間を通じて人々が集い、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案のご提案をお願いします。
31	予定敷地内に建設できる建物数に制限はございますでしょうか。	建物数の制限は設けておりません。
32	予定敷地南側の海（海水等の資源）の活用について、制限はございますでしょうか。	県との協議になります。
33	周辺の民間所有地の建設予定を教えてください。	No18と同じ。
34	事業提案の対象エリアを（仮称）塩浜アーバンスポーツエリアとした場合、既存建物である塩浜市民体育館、塩浜第一・第二公園の運営権についても事業者側が取得可能でしょうか。それとも、左記3施設は引き続き市有施設として所有・管理運営を想定していますでしょうか。	頂戴するご提案内容をふまえ、今後検討してまいります。
35	（仮称）塩浜マリンパーク内には、プール施設は必須という理解で宜しいでしょうか。	No8と同じ。
36	現地見学会にて、地歴調査は未実施とのことでしたが、今後正式に公募となる以前に市にて調査実施予定でしょうか。また汚染が出た場合、除去工事については市にて対応される予定でしょうか。	現在のところ、予定はありません。

塩浜2丁目市有地活用事業における質疑回答

令和5年12月1日（金）

No	質問	回答
37	区画整理の地権者様や、周辺所有者様・事業者様との取り決めがありましたらご教示ください。	No18と同じ。