

令和 6 年 1 月 26 日
市 川 市

塩浜 2 丁目市有地活用事業の 民間活力導入に関するマーケットサウンディング結果概要

1. マーケットサウンディング実施の経緯

本事業を行う経緯として、令和 4 年度に「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することとしました。

この一部見直しを受け、塩浜 2 丁目市有地での活用の可能性を調査するに至り、マーケットサウンディング（以下：サウンディング）を実施したものです。

2. サウンディング実施の概要

令和 5 年 11 月 14 日	サウンディング実施要領等の公表
令和 5 年 11 月 27 日	現地見学会の実施 参加事業者：13 事業者
令和 5 年 12 月 1 日	質疑回答
令和 5 年 12 月 14 日	サウンディングの参加申込期限
令和 5 年 12 月 18 日～ 令和 5 年 12 月 27 日	サウンディングの実施 参加事業者：6 事業者
令和 6 年 1 月 26 日	サウンディング結果概要の公表

3. サウンディング結果概要

サウンディングを実施した結果の概要は、以下に示すとおりです。

なお、本サウンディングに参加いただいた事業者名と事業者独自の技術的ノウハウ・提案など知的財産に関わることについては非公表とします。

(1) 事業手法について

事業手法	企業数
DBO 方式	2 社
PFI 方式	1 社
定期借地権方式	3 社
その他 (市の意向に沿った方式、建物賃貸借方式)	2 社

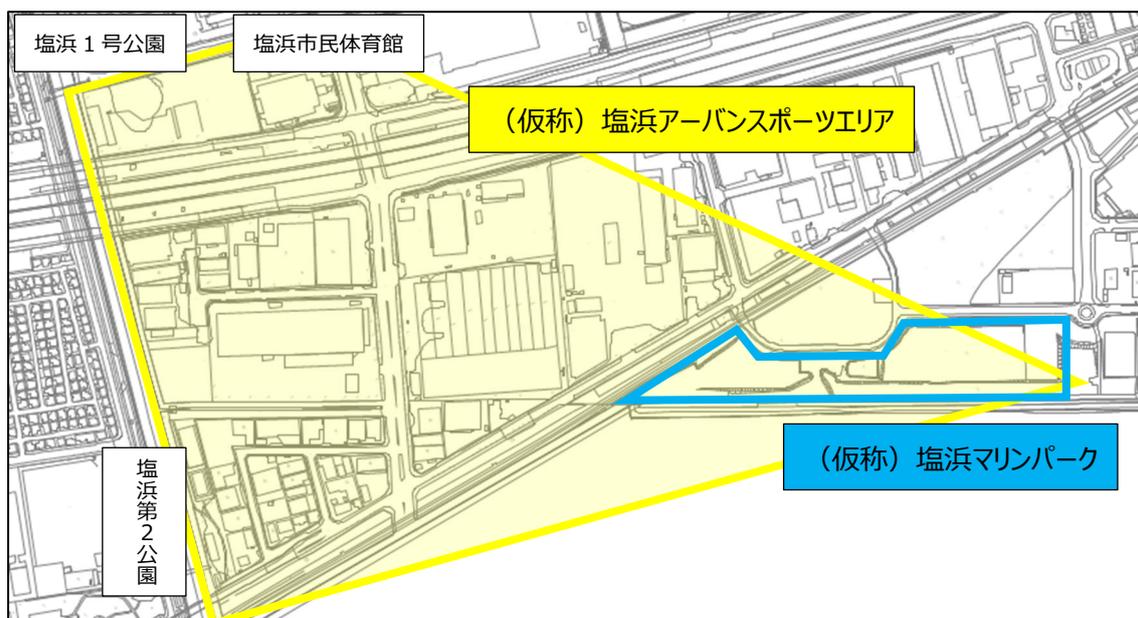
※複数回答可

(主な意見)

- 定期借地権方式で行う際は、市へ土地使用料を支払うことになるが、その際は低価格での対応を依頼したい。
 - 市の意向に沿った形で対応は可能であるが、長期の運営（事業採算の面からも）希望
- ※約 15 年から 30 年の期間を想定

(2) 提案範囲

提案範囲	企業数
塩浜マリパークの一部	2 社
塩浜マリパーク全体	1 社
塩浜アーバンスポーツエリア	3 社



(3) 事業イメージ

本市の意向として以下 4 つを整備方針として挙げたうえで、整備方針を実現するための提案を受けた。

- ①海辺の立地特性を生かした土地利用
- ②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
- ③レジャープール等のスポーツ施設の建設
- ④公共交通の利便性を活用した整備

(主な意見)

【立地に関すること】

- 駅から徒歩 5 分の立地に施設を整備することにより、湾岸エリア全体からの集客を見込む。
- 駅から近い立地のため、来訪者には基本的に公共交通機関を利用してもらう。
- 駐車場（200～300 台程度収容）を整備し、車でも来訪可能にする。
- 塩浜マリパークは前面が海で公共交通機関も備わっていることから、整備内容によっては多くの来場者が見込まれる

【対象者に関すること】

- スポーツに対し積極的に取り組む人（アクティブ人間）だけでなく、受動的な人（ノンアクティブ人間）へのアプローチを検討する必要がある。
- 海の見える大型の総合的スポーツ施設を導入することにより、学びの場、憩いの場等の多様な活用が想定され、多世代の利用が可能。

【施設に関すること】

- レジャープールのほか、新たな民間収益施設を組み合わせた一体の整備を希望。
- 建設費や光熱水費の高騰により、レジャープール事業は採算等を考慮すると難しい一面もある。
- 全世代が楽しめる娯楽性の高い施設群を集約させることにより、年間稼働を検討。

【ゾーニングに関すること】

- 第 1 期で塩浜マリパーク内にスポーツ施設を新設し、第 2 期で塩浜アーバンスポーツエリアのスポーツ施設再整備を図る。
- スポーツを「する」「みる」「支える」「知る」の観点から、誰もが利用できる整備が必要。
- 塩浜アーバンスポーツエリア全体で検討する際、市有地のみならず民間事業者の土地も含めたゾーニングを希望。
- 塩浜マリパークの一部しか活用しないため、残地については他企業と共同で事業展開をしていく。

【その他】

- 小中学生の課外活動の場として利用。
- 太陽光パネル等の導入や蓄電池の技術を利用し、再生エネルギー活用が可能。
- 廃材再利用等を導入し、SDGs 活動のアピールが可能。
- 防災機能や脱炭素社会の実現に向けた整備が必要
- 来場者が多く見込まれることにより、有事の際には避難者対応が必要となるため、整備する施設を避難場所もしくは避難所として指定する。

4. 今後の予定

今回のサウンディングでいただいた貴重なご意見、ご提案を参考に、事業手法や具体的な整備内容等について検討し、公募資料の早期公表を目指し取り組んでまいります。