

二和東5丁目市有地活用事業に係る
サウンディング型市場調査

実施要領

令和元年11月

船橋市

1. 調査目的

(1) 調査を実施する背景・目的

船橋市（以下、「市」という。）は、地域課題の解決を目的として、平成29年度に二和東5丁目の国家公務員宿舎跡地を取得しました。

この土地（以下、「本市有地」という。）のポテンシャルを最大限に活かすためには、民間事業者の持つノウハウやアイデア等を積極的に活用することが重要と考えています。また、本市有地に設置する公共施設の整備・運営においては、公的負担を最小化したいと考えています。

そこで、民間事業者との対話を通じ、本市有地に設置する公共施設の整備・運営に関する提案をいただき、今後の事業計画の立案に活かすことを目的として、サウンディング型市場調査（以下、「サウンディング」という。）を実施します。

(2) 期待する効果

本市有地に設置する公共施設の整備・運営を検討するにあたり、民間事業者から提案をいただくことで、民間活力の活用の可能性について、幅広い検討が可能となります。

また、サウンディングに参加する民間事業者にとっては、自らの持つノウハウやアイデア等を活かした提案を行うことで、必要な条件設定等について市に提示することができるのと同時に、事業の検討段階で市の意図を把握することができます。

2. 物件概要

(1) 所在地・地積 (別紙1「案内図」、別紙2「事業範囲」を参照)

①本市有地

所在地：船橋市二和東5丁目101番3

地積：14,803.67 m²

②北図書館駐車場・駐輪場

所在地：船橋市二和東5丁目123番9ほか1

地積：1,066.48 m²

③道路 (市道65-030号線の一部、市道65-032号線の一部)

所在地：船橋市二和東5丁目101番3地先

地積：約1,300 m²

(2) 都市計画

項目	都市計画決定情報
用途地域	第一種中高層住居専用地域
指定容積率	200%
指定建ぺい率	60%
高さの最高限度	第一種高度地区 (最高高さ20m)

(3) 現況建物等

①本市有地

名称	構造	階数	建築面積(m ²)	延床面積(m ²)	備考
住居1号棟	RC	5	391.27	1,956.36	杭基礎、φ300、L=11m、合計756本
住居2号棟	RC	5	260.84	1,304.25	
住居3号棟	RC	5	391.27	1,956.36	
住居4号棟	RC	5	260.84	1,304.25	
住居5号棟	RC	5	391.27	1,956.36	
住居6号棟	RC	5	260.84	1,304.25	
住居7号棟	RC	5	391.27	1,956.36	
住居8号棟	RC	5	260.84	1,304.25	
集会所	RC	1		63.00	
自転車置場					
浄化槽(200人槽)	RC			68.70	
浄化槽(400人槽)	RC			114.31	

②北図書館駐車場・駐輪場

名称	構造	階数	建築面積(㎡)	延床面積(㎡)
監視ボックス	W	1	1.80	1.80
防火水槽	RC		25.15	

(4) 本市有地周辺の状況

- 本市有地の北側には、新京成線と主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線が、東西に通っています。また、北図書館（二和出張所、二和公民館を含む）や新京成線二和向台駅が立地しています。
- 新京成線二和向台駅から主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線までの区間に二和向台商店街が形成されています。
- 本市有地の東側には、船橋市立三咲小学校が立地しています。

(5) 本市有地周辺の主な課題等

- 二和出張所は、サービス規模や執務環境を勘案すると十分なスペースが確保されていません。
- 新京成線二和向台駅では、路線バスが運行されているほか、自家用車による送迎も多くみられますが、駅前には車両の転回スペースがなく、交通環境の改善が求められています。
- 北図書館駐車場・駐輪場は需要が高く、利用者が集中する時間帯には満車になることがあります。
- 二和地区は、児童ホームが未整備であり、児童の教育環境の充実が望まれています。
- 二和地区は、市民が休息・遊戯・運動等するための公園が不足しています。

3. 計画概要

(1) 整備施設（別紙3「土地利用計画図（案）」を参照）

市では、本市有地及び周辺の市有地に以下の公共施設を設置し、地域の課題を解決するとともに、地域の持続的な発展を促すための拠点形成を図っていきたいと考えています。

① 駅前ロータリー・乗降場等（面積：約 3,300 m²）

交通環境の改善のため、ロータリーや公共交通の乗降場を整備します。

② 複合施設（面積：約 2,600 m²）

ア) 出張所

市民サービスの向上と適正な執務スペースの確保のため、二和出張所を移設します。

イ) 児童ホーム

児童に健全な遊びを与え、健康の増進と情操を豊かにするため、児童ホームを整備します。

ウ) 老人憩の家

地域の高齢者の方々が相互に親睦、交流を深めるため、教養の向上・レクリエーション等に利用できる老人憩の家を整備します。

③ 都市公園（面積：約 7,800 m²）

市民の休息、遊戯、運動等に利用するため、防災機能を有した都市公園を整備します。

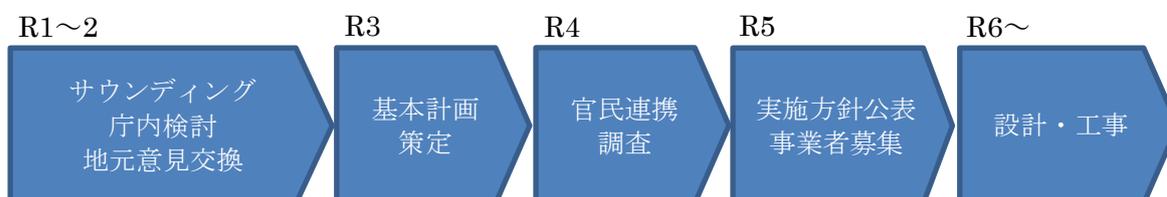
④ 公共施設用駐車場・駐輪場（面積：約 3,300 m²）

公共施設利用者のため、駐車場・駐輪場を整備します。

- 駐車場：自動車 60 台
- 駐輪場（東）：自転車 75 台
- 駐輪場（北）：自転車 150 台

4. 本市有地の事業スケジュール（想定）

本市有地の事業スケジュールは、以下のとおり想定しています。



5. サウンディングの日程（想定）

サウンディングの日程は、以下のとおり想定しています。

令和元年 11 月 15 日（金）	実施要領の公表
令和元年 11 月 20 日（水） ～ 令和元年 11 月 22 日（金）	質問受付期間
令和元年 11 月 29 日（金）	質問に対する回答
令和元年 12 月 4 日（水） ～ 令和元年 12 月 6 日（金）	サウンディング参加申込期間
令和元年 12 月 13 日（金）	サウンディング日程通知
令和 2 年 1 月 15 日（水） ～ 令和 2 年 1 月 17 日（金）	ヒアリングシート提出期間
令和 2 年 1 月下旬	サウンディング
令和 2 年 2 月中旬	結果公表

※変更がある場合には、市ホームページ等により周知します。

6. サウンディングの対話内容

(1) 対話項目

対話にあたっては、次の視点に基づき提案してください。また、提案は一部の項目でも受け付けます。

① 全体計画に係る視点

- PPP/PFI導入の可能性
- 事業スキームに関する提案・アイデア
- 公共施設の機能性及び利便性向上に関する提案・アイデア
- 既存建物等の除却に関する提案・アイデア
- 公的負担の最小化に関する提案・アイデア
- 自由意見

② 整備施設等に係る視点

ア) 駅前ロータリー・乗降場等、複合施設、都市公園、公共施設用駐車場・駐輪場

- 市民サービスの向上及び公的負担の軽減につながるような効果的、効率的な整備・運営についての提案・アイデア
- 自由意見

イ) 付帯事業（収益事業）に関する意見

- 整備施設と相乗効果が期待される付帯事業（収益事業）の提案・アイデア
- 自由意見

③ その他

- 市場性の有無及び参加意向
- 事業実施における課題、留意点、市に期待する支援や配慮して欲しい事項
- 自由意見

7. サウンディングの対象者

サウンディングに参加することができる事業者は、本市有地に設置する公共施設の整備・運営の実施主体となりうる法人又は法人のグループとします。

8. 応募等手続き

(1) 質問および回答

質問期間：令和元年11月20日（水）午前9時から11月22日（金）午後5時まで
手続き：「様式1 質問書」に必要事項を記入し、「10. 連絡先」に記載のメールアドレス宛てに送付してください。なお、件名は【二和東サウンディング質問】としてください。

回答：令和元年11月29日（金）に市ホームページに回答を掲載します。なお、回答にあたり質問者の名称は公表しません。

(2) サウンディングへの参加申込

申込期間：令和元年12月4日（水）午前9時から12月6日（金）午後5時まで
手続き：「様式2 参加申込書」に必要事項を記入し、「10. 連絡先」に記載のメールアドレス宛てに送付してください。なお、件名は【二和東サウンディング参加申込】としてください。

日程通知：令和元年12月13日（金）にメールにて連絡します。

※法人のグループで参加申込を行う場合は、代表法人が参加申込書をご提出ください。

(3) ヒアリングシートの提出

期間：令和2年1月15日（水）午前9時から1月17日（金）午後5時まで
手続き：「様式3 ヒアリングシート」に対話内容の各項目についての意見・考え等を記入し、「10. 連絡先」に記載のメールアドレス宛てに送付してください。なお、件名は【二和東ヒアリングシート提出】としてください。

※法人のグループで参加の場合は、代表法人がヒアリングシートをご提出ください。

(4) サウンディングの実施

時期：令和2年1月下旬

所要時間：1時間程度

参加人数：5名程度

その他：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。

9. 留意事項

(1) サウンディングに関する費用

- サウンディングに関する費用（書類作成、対話への参加費用等）は、すべて参加事業者の負担とします。

(2) サウンディング参加事業者の扱い

- 後日、本市有地に関する事業者公募が実施される場合、サウンディングへの参加実績が優位性を持つものではありません。

(3) サウンディング結果の公表

- 実施の結果（日程・参加事業者数・提案概要等）は、市ホームページに掲載します。
- 参加事業者の名称は公表しません。

(4) サウンディング後の意見交換への協力

- 市による事業計画の立案に向け、サウンディング後も必要に応じて意見交換を想定しています。ご協力をお願いします。

10. 連絡先

船橋市企画財政部政策企画課都市環境係

担当者 石黒・大見

電話番号 047 - 436 - 2056

FAX 番号 047 - 436 - 2058

Mail kikaku-chs@city.funabashi.lg.jp

1 1. 添付資料

別紙 1 案内図

別紙 2 事業範囲

別紙 3 土地利用計画図（案）

様式 1 質問書

様式 2 参加申込書

様式 3 ヒアリングシート