

浜町2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5年2月

船橋市

1. 調査目的

(1) 調査を実施する背景・目的

本市は、浜町2丁目市有地（以下、「本市有地」という。）の活用に関する検討を進めてきました。また、本市有地を含む臨海部において、回遊性創出に資する各種施策についても併せて検討してきたところです。

本市有地については、平成26年度に策定した「船橋市臨海部の回遊性創出に向けた基本構想」において、「みなと拠点施設」の整備を位置付けています（別紙1「船橋市臨海部の回遊性創出に向けた基本構想 整備メニュー図」を参照）。本構想では、「みなと拠点施設」に臨海部の賑わい創出機能、本市のPR機能、及び交通拠点機能などを付与することが例示されています。また、本市有地は海に近接していることから、この立地特性を生かした施設整備も検討していきたいと考えています。

このような施設を検討するにあたっては、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し、本市有地のポテンシャルを最大化することが重要と考えています。

そこで、民間事業者との対話を通じて本市有地の活用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

本市にとっては、開発の実施主体となり得る民間事業者から本市有地の活用に係る様々な提案をいただくことで、民間活力の活用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. 本市有地の概要

(1) 所在地・地積（別紙2「案内図」、別紙3「施設平面図」を参照）

所在地：船橋市浜町二丁目1番19 外1筆

地 積：4054.00㎡（2筆合計）

(2) 都市計画

項目	都市計画決定情報
用途地域	商業地域
指定容積率	400%
指定建ぺい率	80%
地域地区	準防火地域

(3) 残置物等

以下に示す残置物については、民間事業による撤去を予定しています。

- 市で把握している残置物位置については、別紙3「施設平面図」を参照ください。
- 市は残置物の撤去に係る責任を一切負いません。

① 地中埋設物：残置箇所・規模不明（構造図なし）

撤去済み施設のコンクリート柱およびコンクリート基礎が残置

② 車庫：1棟（構造図なし）

軽量鉄鋼造 平屋建 176㎡（昭和48年完成）

(4) 本市有地開発における留意事項

本市有地周辺の状況や問題点など、開発を進める上での留意点は以下のとおりです。

- 本市有地周辺には、ららぽーと TOKYO-BAY やビビット南船橋、IKEA Tokyo-Bay などの大型商業施設が立地しており、市内外から多くの利用者が訪れています。
- 本市有地南東側では、三井不動産ロジスティクスパーク船橋が建設され、施設内には国際スケート連盟の基準に準拠した通年型アイススケートリンクや、約20,000㎡の緑地空間が設置されています。
- 本市有地周辺では、収容1万人規模の多目的アリーナである Lala arena TOKYO-BAY の建設工事や船橋競馬場のリニューアル工事が進められています。

- 本市有地東側のJR南船橋駅周辺では、令和3年度よりJR南船橋駅南口市有地活用事業の工事に着手しており、官民連携事業による新たな開発が進められています。

表 JR南船橋駅南口市有地活用事業 施設内容

街区	主な内容	高さ	戸数	開発主体	開業・入居	備考
A街区	マンション	15階	133戸	三井不動産レジデンシャル(株)	令和6年冬	
B街区	店舗 芝生広場	2階	—	三井不動産(株)	令和5年冬	スーパーマーケット 飲食店舗 クリニックモール ウェルネス関連 ほか
C街区	マンション	15階	212戸	三井不動産レジデンシャル(株)	令和6年冬	
D街区	店舗 情報発信拠点	2階	—	三井不動産(株)	令和5年冬	インフォメーションセンター 物販店舗 ほか
E街区	特別養護老人ホーム等	未定	—	社会福祉法人ノテ福祉会	令和7年春	特別養護老人ホーム 短期入居者生活介護 居宅介護支援事業所 ほか
	児童相談所	未定	—	船橋市	令和8年春	児童相談所 家庭児童相談室

(別紙4「JR南船橋駅南口市有地活用事業 土地利用計画図」を参照)

※今後変更の可能性があります。

- 臨海部という立地特性を積極的に活用していく必要があります。
- 交通量が非常に多い東西方向の幹線道路により地域が分断されています。
- 臨海部では、交通渋滞が常態化しています。
- 臨海部内での移動手段が少ないため、施設間の移動が不便です。

3. 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5年2月20日（月）	実施要領の公表
令和5年2月20日（月） ～ 令和5年2月27日（月）	質問受付期間
令和5年3月6日（月）	質問に対する回答
令和5年3月7日（火） ～ 令和5年3月14日（火）	サウンディング参加申込期間
令和5年3月20日（月）	サウンディング日程通知
令和5年3月22日（水） ～ 令和5年3月29日（水）	ヒアリングシート提出期間
令和5年4月中旬	サウンディング
令和5年5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。

4. サウンディングの対話内容

(1) 土地活用の提案について

土地利用計画について、以下の項目に関する提案をお聞かせください。

- 1) 事業コンセプト（基本的な考え方）
- 2) 導入施設の用途および規模
- 3) アピールポイント
- 4) 市場ニーズ
- 5) 想定するエリアマネジメント活動*

※ JR 南船橋駅南口市有地活用事業において、事業者が令和5年度よりエリアマネジメント組織を設立する予定（別紙5「エリアマネジメントの範囲」を参照）

(2) 事業スキームについて

「(1) 土地活用の提案について」における事業スキームについて、以下の項目に関する提案をお聞かせください。

- 1) 事業手法（売買又は賃貸、運営方法、建物等所有区分、資金調達手法等）
- 2) 事業スキームの工夫
- 3) 全体スケジュール

(3) 開発にあたっての条件について

開発にあたっては、次の3点を条件とすることを想定しています。

- | |
|-------------------------------|
| 条件1：臨海部の賑わい・回遊性を創出する機能を付与すること |
| 条件2：海に近接している立地特性を生かした施設とすること |
| 条件3：エリアマネジメント組織に参画すること |

これらの条件について、以下の項目に関する提案をお聞かせください。

- 1) 臨海部の賑わい・回遊性を創出する具体的な整備内容、又は取り組み
- 2) 立地特性を生かす具体的な整備内容、又は取り組み
- 3) エリアマネジメント組織への参画意向

(4) 募集にあたっての要望等について

今後の事業者募集に際して、以下の項目に関するご意見がございましたらお聞かせくだ

さい。

- 1) 開発にあたっての条件およびリスク分担に関する要望
- 2) 本事業に対する疑問点

(5) その他

その他、以下の項目に関するご意見がございましたらお聞かせください。

- 1) 事業参加意向とその要件
- 2) 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
- 3) 自由意見

5. 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、本市有地活用事業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。

6. 応募等手続き

(1) 質問および回答

質問期間：令和5年2月20日（月）午前9時から2月27日（月）午後5時まで

手続き：「様式1 質問書」に必要事項を記入し、「8. 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【浜町2丁目市有地サウンディング質問】としてください。

回答：令和5年3月6日（月）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5年3月7日（火）午前9時から3月14日（火）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、「8. 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【浜町2丁目市有地サウンディング参加申込】としてください。

日程通知：令和5年3月20日（月）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5年3月22日（水）午前9時から3月29日（水）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、「8. 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【浜町2丁目市有地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5年4月中旬

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。

7. 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。

8. 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・関口・榎木

電話番号 047 - 436 - 2056

FAX 番号 047 - 436 - 2058

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

9. 添付資料

別紙1 船橋市臨海部の回遊性創出に向けた基本構想 整備メニュー図

別紙2 案内図

別紙3 施設平面図

別紙4 JR 南船橋駅南口市有地活用事業 土地利用計画図

別紙5 エリアマネジメントの範囲

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