

(仮称) 日の出地区防災スポーツ施設等整備事業に係る
サウンディング型市場調査 実施要領

1 調査の趣旨

浦安市では日の出七丁目における大江戸温泉物語浦安万華郷跡地（以下、「万華郷跡地」という）を災害対策用地として確保し、暫定的にスポーツ施設等を整備する予定です。

そこで、本調査では、民間事業者の皆様と対話を行い、整備手法や参入意向、導入が想定される機能等について意見を伺い、今後の整備や事業者公募に関する検討に反映させるため、サウンディング調査を実施するものです。

2 対象地の概要

万華郷跡地の概要は以下のとおりです。

図表 2-1 万華郷跡地の概要

項目	内容
面積	32, 236. 97 ㎡
所在地	日の出七丁目 3 番 1、2、3、4、5 及び 6
用途地域	第二種住居地域
地区計画	沿道 1 街区
所有者	独立行政法人都市再生機構（以下、「UR」）



图表 2-2 位置图

3 万華郷跡地の活用に係る基本的な考え方

万華郷跡地の活用に係る基本的な考え方の概要は、以下のとおりです。詳細は、別紙1「大江戸温泉物語浦安万華郷跡地の活用に係る基本的な考え方」をご確認ください。

- ・開発の進展から、東日本大震災時と比べ、本市の未利用地は減少しており、災害廃棄物仮置場など災害対策用地が不足することが想定される。
- ・万華郷跡地及び周辺道路は、液状化対策がなされており、災害対策用地に適した土地である。

⇒災害時は災害対策用地として活用する。

- ・事業用定期借地であること、また、災害時は災害対策用地として活用することから、大規模建築物や市内唯一の恒久的施設の整備は避ける必要がある。
- ・平坦でも利用可能な施設として、公園やスポーツ施設が想定されるが、周辺には公園が多数あり、公園機能については一定程度充足している。
- ・スポーツ施設については、老朽化に伴い大規模改修を予定している施設があること、暫定利用している施設や飽和状態になっている施設があること、さらに運動公園陸上競技場に天然芝を導入した場合、利用可能日数が減少し市民利用に影響が出るなどの課題がある。

⇒平時はスポーツ施設関連用地として活用する。

4 参加資格

対話に参加できるのは、本事業への参入意欲があり、自らが実施主体となる法人又は複数の法人等により構成されるグループであり、業種・業態を問いません。

ただし、次のいずれかに該当する場合は、対話に参加することはできません。

- (1) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当する者
- (2) 会社更生法(平成14年法律第154号)、民事再生法(平成11年法律第225号)等の規定に基づき、更生または再生手続きをしている者
- (3) 破産法(平成16年法律第75号)に基づく破産手続開始の申立て中又は破産手続中の者
- (4) 法人税、法人市県民税、消費税及び地方消費税を滞納している者
- (5) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法第77号)第2条第2項に掲げる暴力団またはその構成員の統制下でない者。

5 調査内容

(1) 主な調査項目

主な調査項目については、以下のとおりです。

- ①（仮称）日の出地区防災スポーツ施設等の整備手法・事業スキームについて
 - ・事業方式（施設整備と管理運営方法について。デザインビルド方式と指定管理者制度の併用など）
 - ・整備費、管理運営費、事業収入など
- ②防災機能に関する提案について
- ③スポーツ機能に関する提案について
 - ・整備する施設、管理運営の手法、イベントの実施など
- ④事業スケジュールについて
 - ・設計及び工事に要する期間、事業提案に要する期間など
- ⑤民間収益施設を設置する場合の収益性について
- ⑥事業実施に際しての課題及び市への要望について

※具体的な調査項目については、個別対話の参加申込みをしていただいた民間事業者に対して、ヒアリングシートを電子メールにて別途送付します。

(2) 対話にあたっての留意事項

①全体

- ・万華郷跡地の利活用は、乱開発を防止し、良好な住宅環境の保全することを目的としています。従いまして、ホテルや大型店舗などの比較的大規模な商業施設を官民連携手法の一環として設置することは想定していません。（住宅環境に影響を及ぼさない範囲で、民間収益施設を設置することを提案として否定するものではありません。）
- ・万華郷跡地は、事業用定期借地契約により市がURから賃借するため、原則として、民間所有となる建物等の建設はできません。ただし、民間が建物を建設後、市に所有権を譲渡する BT0 方式など、手法によってはURと協議のうえ採用が可能となる場合があります。

②事業範囲

- ・施設設置に向けた設計・工事・管理運営に関する事項等について、ご提案ください。また、設計や工事などについて一体的に行う提案も可能です。

③事業期間の目安

- ・万華郷跡地は市がURと令和7年11月1日から令和29年10月末日までの事業用定期借地契約を締結する予定です。提案に際しては、当該期間内における事業実施を前提としてください。
- ・事業用定期借地契約の期間満了時にURと新たな契約の締結について協議する可能性はありますが、原則として期間満了時に更地にして返還することとなり

ます。これに伴い、事業用定期借地契約の期間満了の1年程度前から解体工事が着工される予定となります。

④工事の着工について

- ・市は、令和9年11月頃を目安として工事に着工することを想定しています。

6 個別対話の実施

別紙2「個別対話参加申込書」を提出いただいた後、提案者との個別対話を以下の方法で行います。具体的な対話の日時及び場所については、「個別対話参加申込書」に記載いただいた希望日時を踏まえ、御担当者宛てに連絡いたします。

(1) 対話参加の申込みについて

別紙2「個別対話参加申込書」に必要事項を記入し、申込期限までに電子メールでご提出ください。

【申込期限】 令和7年10月24日(金) 午後5時締切

【提出先】 企画部 官民連携推進課 (kanminrenkei@city.urayasu.lg.jp)

※電子メール件名:「【参加申込】サウンディング調査について」としてください。

(2) 実施期間候補日

令和7年11月4日(火) から令和7年11月7日(金) まで

※上記日程以外を希望の場合は、応相談

(3) 対話方法

民間事業者のアイデアやノウハウ等の保護を図るため、対話は非公開による個別ヒアリングにて実施します。

(4) 所要時間

30分～1時間程度

(5) 開催場所

浦安市役所5階 5S1会議室(官民連携推進課内)

※リモートによる対話も実施可能です。

(6) 対話内容の公開

対話の実施結果については、概要を取りまとめた上で市のホームページ上で公表する予定です。企業ノウハウに係る内容には配慮した上で取りまとめ、内容について事前に提案者に確認したのち、公表をします。

7 その他

- ・対話内容は、今後の公募検討の参考とさせていただきます。
(周辺地域・関係機関との調整により、変更になる場合があります。)
- ・対話への参加実績は、今後の事業公募時における評価の対象とはなりません。また、提出された提案書類等の返却は行いません。
- ・対話に係る費用は、参加者の負担となります。
- ・必要に応じて、メールや電話等を含む追加アンケートを行う場合があります。
- ・事前に提出いただいたヒアリングシート内容が本調査の目的から逸脱していると

考えられるものや、対話希望者が多数に渡る場合、同様の提案が多数の場合などについては、すべての希望者との対話を行わず、書面のみでの調査とさせていただく場合があります。

- ・対話に当たって知り得た情報を許可なく第三者に伝えることを禁止させていただきます。

8 問い合わせ先・連絡先

浦安市 企画部 官民連携推進課

〒279-8501 千葉県浦安市猫実 1-1-1

電 話 047-712-6064 (直通)

メール kanminrenkei@city.urayasu.lg.jp

浦安市ホームページ URL <https://www.city.urayasu.lg.jp>

対応時間 土日祝日を除く午前8時30分から午後5時まで