

**千葉市新清掃工場隣接地域活性化事業
サウンディング型市場調査の対話結果の公表について**

令和 3 年 3 月 3 1 日

千葉市環境局資源循環部廃棄物施設整備課

1. サウンディング実施の経緯

千葉市は、若葉区北谷津町に新清掃工場を整備することに伴い（令和 8 年 4 月稼働予定）、その隣接地域において民間活力の導入を念頭に、新清掃工場の余熱利用や対象地の豊かな自然を活かした地域の活性化を図ることを検討しています。

そこで、民間事業者等の皆様との対話を通じて、アイデアを広くお聞きし、今後の検討に活かすことを目的にサウンディング型市場調査を実施しました。

調査に伴い、以下の提案・意見をいただきましたので概要を公表します。

① 対象地について（基礎情報）

所在地	千葉市若葉区北谷津町地内他（新清掃工場隣接地）
アクセス	・千葉東金道路「大宮 IC」から車で約 10 分程度 ・千葉モノレール「千城台駅」から徒歩で約 30 分程度、バスで約 5 分程度（「若葉いきいきプラザ」前停留所下車）
現況	山林、道路（市道及び赤道）他
所有区分	市有地※ 1、民有地
指定区域等	市街化調整区域※ 2、地域森林計画対象民有林

※ 1 対象地内に立地している市所有の建物は来年度 旧北谷津清掃工場と共に解体予定

※ 2 ご提案いただいた内容をもとに、来年度以降、対象地の課題解決を市で検討予定

② 調査対象地図



(出典：地理院地図 Vector／国土地理院)

③対話の内容

以下の項目に関して提案やアイデアをお聞きしました（いずれかのみの提案も可能）

- ・ 地域からの意見を含む地域活性化事業

「スポーツの振興（健康増進）」及び「自然を守り学ぶ教育」を含む地域活性化を実現できる事業等

- ・ 地域からの意見を含まない地域活性化事業

自由度の高いアイデアのもと、地域活性化を実現できる事業等

2. サウンディングの実施スケジュール

令和3年1月 8日

サウンディング実施要領の公表

令和3年1月21日

説明会・現地見学会の開催

令和3年2月 8日～令和3年3月18日

サウンディングの実施

令和3年3月31日

サウンディング結果概要の公表

3. サウンディングの参加者

(1) 説明会参加者

不動産業 : 2 社
建設業 : 1 社
サービス業他 : 6 社
合計 : 9 社

(2) 対話参加者

不動産業 : 6 社
建設業 : 2 社
サービス業他 : 13 社
合計 : 21 社

4. サウンディング結果の概要

対話の対象項目	対話概要
事業への関心の有無	●事業への関心の有無については、以下のような提案がありました。 ・対象地における（余熱利用施設の建設を含む）地域活性化事業については、多くの参加者からは関心があるものの、市からの支援等を前提とした事業参画の可能性が示された。 ・市場性については、繁華性や周辺人口密度、立地の観点からやや劣るとの意見が出た。一方で、アウトドアアクティビティエリアの整備を希望する企業からは、千葉駅から車で 30 分程度、都心からも車で 1 時間弱の距離感がいいという意見があった。
地域活性化に関する提案（当該地を活用した導入機能や民間アイデア）	●地域活性化に関する導入機能・アイデアについては、以下のような提案がありました。 ・「スポーツの振興（健康増進）」及び「自然を守り学ぶ教育」といった地域からの意見を含む地域活性化事業として、温水プール、温浴施設、トレーニングルーム、スタジオ等の提案があった。 ・地域からの意見を含まない地域活性化事業については、オートキャンプサイト、マウンテンバイクフィールド、釣り堀、サバイバルフィールド及びアクアポニックスなどの提案があった。 ・収益性の向上と集客のため、温水プール単独ではなく、最低限スタジオやトレーニングルームを付帯させたほうが良いと意見があった。また過年度まで検討していた多目的ホール（体育館）や屋外運動場については整備費に対する収益性は薄いとの意見が多くあった。 ・余熱利用施設やわんぱくの森と関連し、自然を守り学ぶ教育につなげる各種体験教室やプログラムの提案があった。

	・近隣の民間スポーツ関連施設利用者等から要望のある温浴施設については、周辺施設との競合や他施設での利用者実績の減少、維持管理コストなどの面から消極的な意見もあった。 ・飲食・小売店については、生活幹線道路と接続していないことや立地性から、単独での出店では収益性が見込めないとの意見が大多数であった。一方、キッチンカーによる飲食販売については、詳細な出店条件の検討は課題としてあるが、出店意向を確認できた。
事業スキーム等に関する提案	●対象地の活用範囲については、以下のような提案がありました。 ・対象地の活用にあたっては、余熱利用施設については現在市所有の建物が立地する市有地を中心に考えているとの意見が多かった。 ・一方、周辺の民地については一部を活用したいとの意見があった。 ●事業手法については、以下のような提案がありました。 ・地域からの意見を含む地域活性化事業についてはほぼ全ての事業者が施設整備までを含めた事業を独立採算で実施することは困難であるとのことだった。理由としては、「商業人口、立地、交通アクセス」が良くなく、収益を見込める場所ではないことを挙げている。また市で施設整備し、運営維持管理のみ独立採算で実施することも利用料金設定の関係で収益を見込むことが難しく、PFI 事業（BT0 方式-サービス購入型-又は混合型）、指定管理方式でなければ、参入は困難ということであった。 ・一方、地域からの意見を含まない地域活性化事業の一部については、今後の具体的な市場調査の結果によるものの、施設整備まで含めて独立採算で実施できる可能性があるとのことであった。 ●制約条件については、以下のような提案がありました。 ・立地の厳しさについて、対象地へは車での来訪が中心となるため、駐車場の整備は一定程度の台数を確保する必要があること、また多いに越したことはないが、周辺の公共施設（清掃工場や若葉いきいきプラザ）同士で供用できるといいという提案もあった。 ・公共交通の便の確保は利便性の観点で、必要と考えているとの意見があった。 ●官民の役割分担については、以下のような提案がありました。 ・対象地のインフラ整備（用地費、造成費含む）は市で行ってほしいとの意見が多くあった。
行政のかかわり方に関する提案	●行政のかかわり方については、以下のような提案がありました。 ・開発にあたっての市街化調整区域等の制限緩和 ・事業スケジュールの明確化や短縮 ・当該事業の市の基本計画等への位置づけ

5. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今後、上記のサウンディング結果を踏まえて、千葉市新清掃工場隣接地域の活性化に向けた課題解決を含めた構想の策定など、引き続き事業化に向け検討を進めます。