

マーケットサウンディングに関する質問への回答

件名：西白井駅周辺地区における土地活用に関するマーケットサウンディング

件名に関する質問がありましたので、下記のとおり回答します。

なお、全般を通して、今回のマーケットサウンディングは、市や協議会が本地区の将来像を具体化していない段階において、民間事業者の皆様と個別に対話を行うことで、当該地区の市場性の確認を行いつつ、本地区の活用に関する柔軟な発想に基づく幅広い提案や助言等を求めることで、今後予定している事業者（事業化検討パートナー）募集に向けたアイデアの収集や、民間事業者の皆様がより参入しやすい公募条件について整理することを目的として実施していることを申し添えます。

No	質問	回答
1	土地の利活用について、区域内の土地建物所有者の合意は得られるのでしょうか。	区域内の民間所有部分については、西白井駅周辺地区まちづくり協議会としてまちづくり推進に合意しています。しかし、地権者に協議会への未同意者がいるため、同意率向上・事業推進のためマーケットサウンディング実施に至りました。
2	再配置する公共機能の用途や規模について、現段階で決定している内容をご教示ください。	現段階では利活用の方針（企業誘致による施設の再配置によるリニューアル）のみ決定しているため、既存の西白井複合センターや清水口保育園と同等程度の機能・規模を見込んでいます。
3	区域内の全てを活用する必要があるのでしょうか。	本区域は、企業誘致による施設の再配置により老朽化した公共施設や民有施設のリニューアルを図るため土地活用に関するマーケットサウンディングを実施しています。 そのため区域内の全てを活用する必要はありませんが、上記の目的に沿ったご提案を期待しています。
4	本事業の対象敷地内には、民間と行政が所有されている既存施設があ	民間所有部分については、個々の地権者の利活用の方針（売却や権利変換等）

	<p>りますが、本開発事業に伴い既存の機能を残すものは決定されていますでしょうか。</p>	<p>は、今後個別に対応していくこととなります。</p> <p>行政所有部分については、No2 の回答の通りです。</p>
5	<p>一帯の UR 団地の今後の方向性（方針・バリューアップ等含め）をご存じであれば教えてください。また、入居率・家族構成等把握されておりましたらお教えてください。</p>	<p>西白井駅周辺における団地の方向性は現時点では未定ですが、白井駅を含む白井市第5次総合計画における「中心都市拠点」においては、今後の都市づくりの方向性を検討する委託業務を令和5年度予算で予算化しており、エリアの将来像を模索しています。</p> <p>また、西白井エリアにおける UR 団地の入居率・家族構成等は把握しておりません。</p>
6	<p>「本当に住みやすい街大賞 2023 シニアランキング」で西白井が第2位となっておりますが、今後ともシニアを中心とした都市計画を目論まれているのでしょうか。</p>	<p>西白井駅周辺地区の今後の都市計画は未定であり、令和3年12月10日開催の白井市行政経営戦略会議において、土地利用方針が決定しているところです。</p>
7	<p>七次第一公園他地域周辺で催されているイベントがあれば教えてください。</p>	<p>七次第一公園では市民団体がグラウンドゴルフで利用しているほか、今年から地域の夏祭りを再開すると聞いています。</p> <p>また、西白井駅前では毎月開催の軒先市や民間事業者での不定期イベントが開催されています。</p>
8	<p>対象6街区各々の地番をご教授ください。</p> <p>（当方で想定した6街区各々の地番での土地登記簿調査では、合計土地面積（公募面積）が約2.42haと合致しないため）</p>	<p>対象地は、別添資料1のとおりです。</p>
9	<p>西白井駅周辺地区まちづくり協議会の東側対象敷地に、マルエツ西白井店東側の駐車場敷地が含まれていないのは、なぜでしょうか？</p> <p>（両敷地とも同一の土地所有者であり、今般のサウンディングの対象敷地には含まれています）</p>	<p>当該地については、土地所有者は協議会員ですが、現状、西白井駅周辺地区まちづくり協議会の同意地番に含まれていないことから、西白井駅周辺地区まちづくり協議会区域に含まれておりません。</p> <p>しかしながら、本マーケットサウンデ</p>

		<p>ィングにおいては、土地所有者の承認を得られていることから対象区域に含めています。</p>
10	<p>マルエツ西白井店敷地と東側駐車場敷地を所有されている「千葉ニュータウン駅前センタービル(株)」は、白井市が出資されている第三セクターでしょうか？また、当該株式会社の会社概要をご教授ください。</p>	<p>千葉ニュータウン駅前センタービルは、民間の株式会社です。ただし、市も株を所有しています。 事業形態は自社ビル（千葉ニュータウン駅前、白井駅前、西白井駅前）の管理運営事業です。</p>
11	<p>マルエツ西白井店の現状のテナント契約概要をご教授ください。建物賃貸借期間及び権利形態（定期借家 or 普通借家）等</p>	<p>現在、テナントとしてマルエツ等が入っていますが、契約概要の回答は控えさせていただきます。</p>
12	<p>西白井駅前第二駐輪場の収容台数および稼働状況をご教授ください。また、今般のサウンディングに係る土地利用提案等の際し、同程度の駐輪場確保等の配慮は不要なのでしょうか？</p>	<p>収容台数は、定期利用 1700 台（内許可台数 1630 台）、一時利用 68 台、原付（50 c c 以下）100 台となっており、普段の稼働率はそれぞれ 60～70%程度です。 なお、No2 の回答のとおり、今回はマーケットサウンディングの段階であり、細かい条件は設定していませんが、現時点では既存駐輪場と同規模の駐輪場確保を見込んでいます。</p>