

# 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

< 実 施 要 領 >

令 和 5 年 5 月

西白井駅周辺地区まちづくり協議会

支援：白井市 市民環境経済部 産業振興課 企業誘致推進室

## 1. 調査の目的

白井市では、現在、第5次総合計画（以下「総合計画」）における将来像の実現に向けて将来都市構造を示しており、これを計画的に実現するため都市マスタープランの土地利用方針において土地利用のゾーニングを行っています。

今回の調査対象地である「西白井駅周辺地区」は、この総合計画における将来都市構造では「生活拠点」、都市マスタープランの土地利用方針では「近隣商業地区」として位置づけられており、近隣商業・サービスを中心として駅勢圏を対象とした近隣商業サービス機能と居住機能が複合した土地利用の推進を図ることを目的としています。

また、総合計画後期実施計画では、「駅周辺地域活性化事業」が重点戦略事業として位置づけられており、地域特性に応じた白井駅・西白井駅周辺のビジョンを検討・実現し、駅周辺地域のにぎわいの創出と活性化を図ることを目的としています。

西白井駅周辺地区の現況は、民所有の建物としては長屋の商店街や生鮮スーパーなどが、市所有の公共施設としては西白井複合センター、保育園、駐輪場及び給食センター跡地（空き地）などが混在しています。

民間所有の建物に関しては、千葉ニュータウンのまちびらきから40年が経過し、老朽化・陳腐化が進んでいることや人口減少に伴う駅前の交流人口の減少などによる衰退傾向から、土地所有者が主体的に白井市まちづくり条例の規定に基づく「西白井駅周辺地区まちづくり協議会」を設立し、地区の将来像の検討とこれを具体化した土地利用計画（ビジョン）の策定を目指して活動しています。

また、市所有の公共施設に関しては、同様に建物の老朽化が進んでいることから、駅前活性化の方針に公共施設再配置を検討することが、市の最高意思決定機関である行政経営戦略会議にて採択されています。

市は、これらの状況を踏まえ、各種の課題を解決するためには「公有地・民有地の利活用」と「エリアマネジメント」などを官民連携により同時に取り組むことが不可欠であると考えています。

そのため、今回実施します「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」は、民間事業者の皆様と個別に対話を行うことを通じて、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、民間事業者の皆さま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するものです。

## 2. 対象用地の概要

### 一般的な事項

所在地	千葉県白井市清水口一丁目1062-3 外27筆
地目	宅地、雑種地 他
土地面積	約2.42ha（公簿）
区域区分	市街化区域
用途地域	近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）

	第二種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）
防 火 地 域	準防火地域（近隣商業地域に指定されている区域） 指定なし（その他）
地 区 計 画	指定なし
土 地 の 現 況	当該土地は、北総鉄道西白井駅に近接し、近隣商業地域や第一種中高層住居専用地域などを含み、都市的土地利用がされています。
インフラ等について	<p><b>【上水道】</b>          当該土地は、主に千葉県水道事業給水計画区域（一部が白井市水道事業給水区域）内となりますので、千葉県企業局及び市上下水道課との協議が必要になります。          （白井市上下水道課）</p> <p><b>【汚 水】</b>          公共下水道事業計画区域外かつアクションプラン区域外となりますので、合併浄化槽等による適正な処理をお願いします。          （白井市上下水道課）</p> <p><b>【雨 水】</b>          ①公共下水道事業計画区域外となりますので、流末確保については接続（放流）先まで区域外整備を行い、接続先に応じて県、市等と協議が必要になります。          ②雨水流末整備にあたっては、周辺地域の雨水も含めて整備を行うことが必要です。          （白井市道路課及び上下水道課）</p> <p><b>【道 路】</b>          法定外公共物（赤道）等の廃止や付け替え等を行う場合は、隣接地権者と相談し、付け替え道路の線形等を含め市と協議が必要になります。          （白井市道路課）</p>
そ の 他	当該土地は民有地を含みますが、地権者間で白井市まちづくり条例に基づく「西白井駅周辺地区まちづくり協議会」が設立されており、一体的な土地利用を検討しています。

「西白井駅周辺地区まちづくり協議会」については、以下も参照願います。

<https://www.city.shiroi.chiba.jp/soshiki/kankyo/k05/tos001/tos015/tos017/11618.html>

### 3. スケジュール

---

実施要領の公表	令和5年5月2日(火)
質疑の提出期限	令和5年5月19日(金) (午後5時まで)
質疑に対する回答期限	令和5年6月2日(金)
エントリーシート提出期限	令和5年6月16日(金) (午後5時まで)
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和5年6月中
サウンディング(対話)の実施	令和5年6月～7月で希望する日時
実施結果概要の公表	令和5年7月中

### 4. 個別対話の実施

---

サウンディングの参加にあたり、必要に応じて提案予定者との個別対話を実施する用意があります。個別対話を希望する場合は、「9. 問い合わせ先」までご連絡下さい(Eメール可)。日時については、個別に調整させていただきます。

### 5. サウンディングの内容

---

#### (1) 対象者

西白井駅周辺地区の土地活用による事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループただし、次のいずれかに該当する場合を除く(グループの場合は構成する全ての者)。

- ① 会社更生法(平成14年法律第154号)及び民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく更生・再生手続き中の者
- ② 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年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団又は白井市暴力団排除条例に該当する者

#### (2) 対話の項目

以下について幅広くアイデアや提案をお聞かせください。

- ① 事業コンセプトについて
  - ・土地利用計画、事業内容、施設の規模・内容など
  - ・コンセプト(コンテンツ案)の追加(変更・削除)提案
- ② 事業スキームについて
  - ・事業方式、スケジュールなど
  - ・事業費及び土地利用条件
- ③ 事業実施にあたり市へ期待する支援や配慮してほしい事項

## 6. サウンディングの手続き

---

### (1) 質問・回答

#### ① 質問の提出

「3. スケジュール」の期限までにご提出ください。

#### ② 質問の内容

質問の内容は、本サウンディングに関する質問としてください。

#### ③ 質問への回答

「3. スケジュール」の期限までに市ホームページに掲載します。

### (2) サウンディングの参加申し込み

サウンディングの参加を希望する場合は、別紙のエントリーシートに必要事項を記入し、メール件名を【サウンディング参加申込（社名）】として、申込先へEメールにてご提出ください。

#### ① 申込受付期間

「3. スケジュール」の申し込み期間内に提出してください。

#### ② 申込先

(9. 問い合わせ先のとおり)

### (3) サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込のあった法人（グループの場合、代表法人）の担当者あてに、実施日時及び場所をEメールにて連絡します。

希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

### (4) サウンディングの実施

#### ① 実施期間

「3. スケジュール」の間で市の指定する日時

#### ② 所要時間

30分から1時間程度

#### ③ 場所

千葉県白井市復1123 白井市役所

詳しい実施場所（会議室など）は別途Eメールにてお知らせします。

#### ④ サウンディングへの参加者体制

サウンディングへの出席者は5名以内としてください。

#### ⑤ 市の体制

産業振興課等 職員5名程度

#### ⑥ その他

サウンディングは参加事業者のアイデアやノウハウの保護のため個別に行います。

サウンディングの実施に際して、資料がなくても説明・提案等ができる場合は、特に提出は求めませんが、説明のために必要なときには、提出分としてサウンディングの当日に紙ベースで7部

ご持参ください。

#### (5) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。

なお、参加事業者の名称は公表しません。

また、参加事業者のアイデア、ノウハウ等に配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

## 7. 留意事項

---

- 本調査は事業者を選定するものではなく、提案内容は、地区まちづくり協議会に報告し、今後の活動の参考とさせていただきます。
- 今後、地区まちづくり協議会から要望があった場合は、当該地区の将来像を具体化した土地利用計画（ビジョン）を実現するため、独立採算を前提として事業者（事業検討パートナー）を募集する可能性があり、その事業者と企画段階から一緒に検討していくことを想定しています。
- サウンディングへの参加に要する費用は、全て参加事業者の負担とします。
- 本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします

## 8. 別紙・参考資料

---

- 様式－1 「エントリーシート」
- 様式－2 「質問書」
- 参考資料－1 「位置図」
- 参考資料－2 「区域図」

## 9. 問い合わせ先

---

問い合わせ等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

〒270-1492

千葉県白井市復 1123 番地 白井市役所

市民環境経済部 産業振興課 企業誘致推進室

TEL:047-401-7815 (直通)

FAX:047-491-3554

E-mail:kigyuu@city.shiroi.chiba.jp