

ほうめかみながとろちく
法目上長殿地区における土地活用に向けた
事業検討パートナー

募集要項

令和5年1月

法目上長殿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. 募集の趣旨

法目上長殿地区は、白井駅の北東に位置している地区で、現在は、地区の大半が畑（主に梨畑）として利用されています。都市計画法では、市街化調整区域に指定されており、農村環境を守るため、基本的に宅地開発や建築行為は制限されています。

これまで、農村環境に適合した土地利用がなされてきましたが、少子高齢化や農家の後継者不足などから、管理の問題（耕作放棄地や荒地地になってしまうこと）や土地利用転換の問題（ヤードや資材置き場などの望ましくない土地利用になってしまうこと）などが生じることが懸念されるようになりました。そのため、白井市まちづくり条例に基づき地権者で構成される「法目上長殿地区まちづくり協議会」が設立され、協議会が主体となって、地区のまちづくりに関する活動を進めています。

また、本地区は、白井市第5次総合計画の将来都市構造において「中心都市拠点」に含まれています。併せて令和3年1月に国道464号北千葉道路の都市計画事業認可がなされ、小室インターチェンジがフルインター化されることにより土地のポテンシャルが上がるが見込まれることから、都市マスタープランの土地利用方針では、本地区を含むインターチェンジから半径2キロのエリアを「IC周辺検討地区」に位置付け、民間活力による多様な産業の受け皿づくりを進め、地域の振興に寄与する施設の立地の誘導を進めることとしており、官民連携によるまちづくりの実現を目指しています。

今後、地権者の意向を踏まえつつ、より具体的に検討を進め、計画的にまちづくりを推進していくためには、計画の初期段階から民間企業のノウハウ・協力が必要不可欠であると考えています。

このことから、計画的なまちづくりの進め方や土地の共同利用や有効活用、農地の保全・集約、各種施設の誘致等について、具体的、現実的なまちづくりを提案いただける「事業検討パートナー」を募集・選定し、当協議会とのパートナーシップのもとに事業化を図っていきたいと考えています。

2. 対象用地の概要

一般的な事項

所在地	千葉県白井市復1383番地 外200筆
地目	畑、山林、雑種地、宅地等
土地面積	約29ha（公簿）
区域区分	市街化調整区域
防火地域	指定なし
地区計画	指定なし
土地の現況	当該土地は、北総鉄道白井駅の北東約500mに位置し、農地（主になし畑）として利用されており、大部分が農業振興地域農用地区域です。
インフラ等について	【上水道】 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) 【汚水】

	<p>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。</p> <p>(白井市上下水道課及び環境課)</p> <p>【雨 水】</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(白井市道路課及び上下水道課)</p> <p>【道 路】</p> <p>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。</p> <p>(白井市道路課)</p>
そ の 他	<p>当該土地は民有地ですが、地権者間で白井市まちづくり条例に基づく「法目上長殿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が、一部営農の継続を希望している地権者もいます。</p>

「法目上長殿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/tos017/8139.html>

3. スケジュール

募集要項の公表	令和5年1月31日（火）
質疑の提出期限	令和5年2月7日（火）（午後5時まで）
質疑に対する回答期限	令和5年2月17日（金）
エントリーシート提出期限	令和5年2月24日（金）（午後5時まで）
応募者提案説明会実施日時及び場所の連絡	令和5年2月下旬
提案書提出届の提出期限	令和5年3月1日（水）（午後5時まで）
応募者提案説明会の実施	令和5年3月7日（火）～3月13日（月）
選定結果の通知	令和5年3月中
地区まちづくり協議会へ報告	令和5年4月以降
協定書（覚書）の締結	令和5年4月以降

4. 応募者提案説明会の内容

(1) 対象者

法目上長殿地区のまちづくり事業のパートナー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) パートナーの役割

- ① 地権者の意識醸成・同意率の向上
- ② 土地利用に関しての不安に対するアドバイス
- ③ 協議会にて策定予定の地区全体の土地利用方針(案)に対するアドバイス
- ④ 協議会にて策定予定の事業化検討プランに対するアドバイス

(3) ご提案いただきたい項目

- ① 本事業を円滑に推進するための実施体制について
- ② 本事業を円滑にするための取り組みについて

5. 事業提案書等について

●提案者は提案書提出届（様式3）と併せて、以下の内容で構成する事業提案書を提出すること（任意様式）。

提案事項1：まちづくり事業等に関する業務実績について

過去10年以内のまちづくり事業の業務実績について、事業概要及び業務の実績を記載すること

提案事項2：本事業を円滑に推進するための実施体制について

本事業を推進するための実施体制を記載すること

提案事項3：本事業を円滑に推進するための取組について

本事業の円滑な推進を図るために必要と思われる取組について記載すること

提案事項4：市のまちづくり及び産業振興に関する提案について

公益性の高い取り組みに関する提案がある場合は記載すること

6. 審査事項について

(1) 審査体制

事業検討パートナーの選定にあたっての審査は、法目上長殿地区まちづくり協議会役員や白井市職員などで構成される選定委員会にて審査する予定です。また、審査は非公開とします。審査にあたっては、提案者から提案された内容について、まちづくりに対する熱意・姿勢、提案施設やまちづくり提案の内容等、魅力や効果及び実現性の観点から総合的に審査します。

(2) 審査項目

提案内容の評価の主な視点は以下のとおり（カッコ内は各項目の配点）

1) まちづくり事業に関する実務実績（20点）

- ・経済的な基礎（資本金）を有する安定性のある企業か
- ・事業検討パートナーとして参画した実績の有無

2) 本事業を円滑に推進するための実施体制（20点）

- ・事業の経験が豊富なスタッフ配置がされているか
- ・有資格者が配置されているか

3) 本事業を円滑に推進するための取組（20点）

① 取組の実施方針

- ・検討パートナーの取組手順や成果について提案がされているか
- ・事業化に向けた取り組みが提案されているか

② 事業推進にあたっての課題と対応策

- ・本地区の状況、事業推進における課題が把握されているか
- ・課題に対する対応策が提案されているか

4) 全体構想計画及び市のまちづくり・産業振興に関する提案（40点）

- ・まちづくりを実現する枠組みや事業ビジョンが示されているか
- ・事業の目的や行政計画等を意識した提案となっているか
- ・地区の将来像の検討と事業全体構想が適切に提案されているか

(3) 失格事項

以下の行為をされた応募者については失格とします。

①本募集要項に定める事項に違反した場合

②故意に虚偽の記載をした場合

③当協議会の選定委員会委員と認識したうえで、故意に選定委員と本提案募集に関して接触した場合

(4) 選定通知等

優先交渉者を1社決定し、令和5年3月末を目途に各応募者に文書または電子メールで通知します。

7. 協定の締結について

- 協定の概要は以下のとおり予定しています。ただし、提案者との協議により変更することもあります。

(1) 協定の締結

- ・優先交渉者は、選定結果通知メールを受領してから30日以内に、事業検討パートナーについての基本的事項を定める協定を地区まちづくり協議会と締結し、まちづくりの推進に向けた取組を開始してください。
- ・優先交渉者が期日までに協定を締結しない場合は、当該優先交渉権を辞退したものとみなします。なお、この場合、選定結果にしたがい、次点優先交渉者を繰り上げて優先交渉者とします。(第3順位優先交渉者を選定した場合の取り扱いも同様とします。)

(2) 協定の主な項目

- ・提案に基づく事業の実施に関する事項
- ・優先交渉者の責務及び地区まちづくり協議会との役割分担並びに協力関係
- ・その他事業推進にあたって必要と認める事項

8. その他留意事項について

- 本説明会は、あくまで事業化に向けた地権者の意識醸成や課題解決を目的とした事業化検討パートナーを募集する内容となっております。今後、本サポート業務を踏まえ、当該地区の将来像を具体化した土地利用計画を実現するための民間開発を想定したプロポーザルを実施する可能性があります。
- 事業検討パートナーは今回の申し込みにより、将来、事業参画（上記プロポーザル等）に際して、インセンティブを付与されるものではありません。
- 事業検討パートナー業務に係る費用等については、無償とします。
- 説明会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。
- 本説明会終了後も、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

9. 別紙・参考資料

- 様式－1 「エントリーシート」
- 様式－2 「質問書」
- 様式－3 「提案書提出届」
- 様式－4 「会社概要書」
- 参考資料－1 「位置図」
- 参考資料－2 「区域図」

10. 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:kigyou@city.shiroi.chiba.jp