

富士南園広場の土地活用に関する マーケットサウンディング

< 実施要領 >

令和 8 年 8 月

白井市 財政課

1. 調査の目的

白井市では、令和8年3月に策定した第6次総合計画（以下「総合計画」という。）において、令和8年度から令和17年度の10年間のまちづくりに関する市の考え方を示しており、その中で、白井市の将来像として、「世代を超えた 笑顔と豊かさを 未来へつなぐまち」を掲げており、その実現に向けて、「若い世代が定住したいまち」や「誰もが交流し支え合えるまち」などの6つの施策を進めているところです。

今回の調査対象地である「富士南園広場」（以下「本地区」という。）が位置している富士地区については、令和8年3月に改定された白井市都市マスタープラン（以下「都市マスタープラン」という。）において、富士地区の重点方針を「ゆとりある暮らしを可能にする土地利用の誘導と住民によるコミュニティ主体の地区」と定義しており、現在、地域住民のスポーツ活動などのコミュニティの場として暫定的に活用されている富士南園広場については、周辺の環境に配慮しつつ、民間活力による適切な利活用を検討することとしています。

併せて富士地区では、自治会やPTA、地区社会福祉協議会等住民主体の団体が互いに支えあい、地区での協働を通して地域の課題解決や魅力向上を図る第三小学校区まちづくり協議会が活動するなど、地域社会の結びつきが強い地区となっています。

また、本地区は、総合計画前期実施計画において、6つの施策の一つである「誰もが交流し支え合えるまち」の実現に向け推進する「特色を活かした憩いの場整備事業」の中で、官民連携による民間活力を活かした土地利用方針並びに事業手法を検討することとなっており、総合計画策定に先立つ令和7年11月に開催した行政経営戦略会議では、今後、長寿命化工事を控えている富士地区に位置する公民館や児童館、老人憩いの家、学習施設の機能を有する複合施設である「富士センター」の移転を含めた検討を本地区で行うこととしました。

今回のマーケットサウンディングでは、都市マスタープランにて富士地区の環境形成方針として示している、地域コミュニティの強化と街道沿いを中心とした魅力ある商業環境の形成を念頭においた本地区での事業可能性について、民間事業者の皆様と個別に対話を行うことで、本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	千葉県白井市富士字南園 2 0 9 - 1 外 5 筆
地 目	畑、宅地
土 地 面 積	約 2 . 4 5 h a （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、北総鉄道西白井駅の南西約 1.5km に位置し、主にグラウンドとして利用されています。
インフラ等について	【上水道】 当該区域は、白井市水道事業給水計画区域内となりますので、白井市上下水道課との協議が必要となります。 （白井市上下水道課） 【汚 水】 当該区域には、公共下水道処理区域と合併浄化槽処理区域があり、対象地は、合併浄化槽処理区域であるため接続先に応じて白井市道路課との協議が必要になります。 （白井市道路課） 【雨 水】 公共下水道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、接続先に応じて白井市道路課との協議が必要になります。 （白井市道路課） 【道 路】 当該地に接する道路は、市が管理する道路（市道 00-007 号線及び市道 12-005 号線）となりますので、既設道路に出入口を設ける場合や当該地内に新たに道路を設置する場合等は、交通管理者（印西警察署等）の意見を聴いたうえで、市と協議が必要になります。 （白井市道路課）
その他	当該土地は市所有地で、白井市の「富士南園広場利活用プロジェクトチーム」にて土地利用を検討しています。 本地区の利活用にあたっては、富士センター（白井市富士）の機能移設も含めた検討を行っています。

3. スケジュール

実施要領の公表	令和8年8月5日（水）
質疑の提出期限	令和8年9月4日（金）（午後5時まで）
質疑に対する回答期限	令和8年9月18日（金）
エントリーシート提出期限	令和8年10月2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8年10月上旬
サウンディング（対話）の実施	令和8年10月上旬～下旬
実施結果概要の公表	令和8年11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。（実施要領の公表日～エントリーシート提出期限の前日まで）

5. サウンディングの内容

（1）対象者

富士南園広場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）富士南園広場及び周辺エリアに関する課題

【富士南園広場】

①立地基準

- ・市街化調整区域であり、都市マスタープランでは低密度住宅地区に位置付けている。
 - ・「市街化調整区域における地区計画の運用基準」や「白井市都市計画法に基づく市街化調整区域内の立地基準に関する条例」において、立地可能な建築物の用途を専用住宅に限定している。
- このため、サウンディング調査等を踏まえ、策定するビジョンに位置付ける将来像によっては新たな立地基準が必要であると想定している。

②水利

- ・富士南園広場は、現状において、白井市水道事業による給水メーター50 mmの権利を有しているが、市水道事業の供給水量に余裕がないため、既存の給水分岐口径を超える給水は困難な状況である。
- ・周辺エリアの市街化調整区域における新規開発事業に対しては、令和19年度末まで水道を供給しないことが決定している。なお、令和20年度以降の対応については、未定である。

- ・市水道事業での給水が確保できない場合は、井戸での給水となる。

③下水

- ・富士南園広場は、公共下水道（污水）計画区域外となるため、合併処理浄化槽処理となる。
- ・富士南園広場及び周辺エリアの市街化調整区域は、公共下水道（雨水）計画区域外となる。

【周辺エリア】

①購買施設の不足

- ・近隣に購買施設が少なく、日用品等の利便性が高くない。

②道路ネットワーク

- ・富士地区は、道路ネットワークが乏しく、敷地北側に面している風間街道（コンビニ付近）は朝夕の時間帯においては、慢性的な渋滞路線となっている。

③公共施設（白井市学習等供用施設（通称：富士センター））

- ・平成3年の建築から約35年が経過し、施設が老朽化している。
- ・年間稼働率（会議室等各部屋の利用率）が低い。

（3）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

- ・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

- ・事業方式、スケジュール
- ・事業費及び土地利用条件
- ・富士南園広場付近にある富士センター機能の本対象地への移転及び富士センター跡地活用

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

また、上記①及び②、③の対話項目に係る提案については、以下の事項を検討・留意して提案してください。

a. 暫定利用による多目的広場としての活用が 地域のコミュニティの場ともなっていることから、憩いの場等としての多目的広場機能について、提案を期待する。（面積の多寡は問いません）

b. 本地区に地域住民のシンボルツリーとなっている樹木があることから、それを活かした提案を期待します。

c. 平成3年3月に竣工した富士地区の複合施設 富士センターについて、本地区への富士センター機能の移設について検討していることから、それを包含した提案をしてください。

また、提案にあたっては、以下の検討事項に則した形でのアイデア、提案をお聞かせください。

- ・公共床については白井市公共施設等総合管理計画にて定める取組を念頭に現有総床面積の縮減（現有面積以下）を図る。

- ・既存の富士センター機能のうち、一部再編も含め、以下の機能については必ず設置することとする。ただし、公設民設、公営民営の別は問わない。民設民営による機能拡張などの提案も

同様とする。

- i 乳幼児から高齢者まであらゆる世代が交流できるフリースペース
 - ii 学習活動やリモートワーク、ダンスやバンド活動・卓球・バドミントンなど多用途に活用できるレンタルスペース
 - iii 第三小学校区地区社会福祉協議会や第三小学校区まちづくり協議会の地域活動拠点
 - iv 指定緊急避難場所・指定避難所としての機能並びに防災倉庫としての機能の維持
- ・以下の機能については、市として整備を行う予定はないが、民営での実現可能性について、意見やアイデアを募集する。
- i ベビーキャンプ等一時預かり保育施設
 - ii 読書が可能な図書スペース
- ・公共床に係る施設整備に関しては、PFI や PPP の手法などを活用した民間事業者による整備による非保有型の施設を検討する。
- d. 小学校区まちづくり協議会や地区社会福祉協議会などと連携した地域活性化やエリアマネジメントに関する視点を持った提案を期待します。
 - e. 富士南園広場、富士センターとともに近傍道路にコミュニティバスの停留所を有しており、地域交通の結節点としての機能を有していることから、整備にあたって、エリア内でのコミュニティバスの停留所の設置や地域住民の多様な移動手段の確保としてのシェアサイクル等のシェアモビリティの提案などの地域の交通拠点確保に資する提案を期待する。
 - f. 本地区に移設を検討している富士センターと連携し、民間事業スペースにおいても実施可能な地域防災の拠点としての機能の強化に資する提案を期待する。

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

富士南園広場利活用プロジェクトチーム等 職員１５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１５部ご持参ください。また、データによる資料の提出が可能な場合は、併せてEメールにてサウンディング当日までにご送付ください。

（５）サウンディング結果の公表

本サウンディングは、市の事務事業に係る意思形成過程において、調査研究のため取得した情報であり、市の機関内部で十分検討されていない段階でこれらの情報を公開することは無用な誤解や混乱を生じる恐れがあるため、結果は非公開とします。

7. 留意事項

- 本調査は事業者を選定するものではなく、提案内容については今後、調査研究・検討を行う際の参考とさせていただくものです。
- 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

総務部財政課管財係

TEL:047-401-6243 (直通)

FAX:047-491-3554

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