

富ヶ谷地区における土地活用に関する サウンディング型市場調査

< 実施要領 >

令和 2 年 1 2 月

千葉県白井市

都市建設部 都市計画課

1. 調査の目的

白井市では、現在、都市マスタープランにおいて「インターチェンジ周辺検討地区（緑住）」に位置付けられている「富ヶ谷地区」について市街化調整区域における地区計画等の「都市計画決定」の検討を行っています。

そのため、当該地区の土地の市場性の有無や公募事業の成立の可否について判定するため、様々な可能性を調査・把握する必要があると考えております。

本調査では、「都市計画決定」の検討の早い段階で、実施主体となる意向を有する民間事業者の「土地活用の可能性」を調査し、地域の状況や行政課題を提示して個別に「対話」をすることを通じて、「地域ポテンシャルの把握」、「土地活用のアイデア」、「実現可能な事業スキーム」などを明らかにし、当該地区の土地活用に民間の活力や知見を最大限に活かすよう情報収集することを目的としています。

2. 対象用地の概要

一般的な事項

所在地	千葉県白井市復568番1 外91筆
地目	畑、山林、雑種地、宅地
土地面積	約11.2ha（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、北総鉄道白井駅から南方約700m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】 配水管が布設されている市道を付け替える際には、配水管の布設替えが必要です。 （白井市上下水道課） 【下水道】 公共下水道の区域外のため、合併浄化槽処理となります。 （白井市上下水道課） 【雨水】 ① 流末確保については区域外整備を行い、接続先に応じて県、白井土地改良区、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） 【道路】 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、線形等を含め市と協議が必要になります。
そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> ・当該土地は、都市マスタープランにおいて「インターチェンジ周辺検討地区（緑住）」、市街化調整区域における地区計画の運用基準（参考資料4参照）において、「I C周辺開発誘導型」に位置付けられています。 ・当該土地は、市街化調整区域に位置しますが、上記の位置付けにより、地区計画の内容に適合したものについては、都市計画の手続きを通じた地域の適切な判断の下、開発許可を行うことが可能です。 ・市街化調整区域における地区計画は、白井市都市計画提案制度（参考資料5参照）の活用により、都市マスタープランに沿った内容で市に提案することができます。 ・当該土地は私有地ですが、地権者間で白井市まちづくり条例に基づく「富ヶ谷地区まちづくり協議会」が設立されており、複数の土地に一括して利用権などを設定し、一体的な土地利用を検討しています。

3. スケジュール

実施要領の公表	令和2年12月16日（水）
質疑の提出期限	令和3年1月13日（水）（午後5時まで）
質疑に対する回答期限	令和3年1月27日（水）
エントリーシート提出期限	令和3年2月17日（水）（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3年2月下旬
サウンディング（対話）の実施	令和3年3月1日（月）～3月26日（金）
実施結果概要の公表	令和3年4月～5月

4. サウンディングの内容

（1）サウンディングの対象者

富ヶ谷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) サウンディング（対話）の項目

以下の項目についてアイデアや提案をお聞かせください。

① 土地利用のアイデアや可能性

- ・事業内容、施設の規模、内容等
- ・市の要望事項への対応の可能性（内容は対話の中で確認させていただきます。）

② 事業スキーム

- ・事業方式、スケジュールなど
- ・事業費及び土地利用条件（土地売買又は賃借等の条件）
- ・土地売買又は賃借等の条件（対話実施時に売買及び賃借の場合の金額の提示をお願いします）

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

5. 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

都市計画課及び産業振興課職員 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。

6. 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

本調査は事業者を選定するものではありません。提案者及び提案内容は、今後の参考とさせていただき可能な限り反映させていく予定です。

(2) 費用負担

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。

(3) 追加対話への協力

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。

7. 都市計画提案について

(1) 地区計画等の都市計画提案は、農業振興地域農用地区域の除外後に受付を行います。市は、都市

計画提案の受付後都市計画決定手続きを行います。

(2) 都市計画提案は、農業振興地域農用地区域の除外後、農地転用の手続きが必要です。農用地除外及び農地転用のスキームについても協議させていただきます。

(3) 土地利用は、富ヶ谷地区周辺農地の営農に支障をきたすことがない計画に限ります。

(4) 富ヶ谷地区まちづくり協議会との調整によっては、一部農地を残して（交換等を行い、地形を整理後）土地活用を行う場合があります。

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」
- 参考資料－3 「富ヶ谷地区サウンディング型市場調査の概要」
- 参考資料－4 「市街化調整区域における地区計画の運用基準」
- 参考資料－5 「白井市都市計画提案制度の手引き」

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

①都市建設部 都市計画課 計画整備係

TEL:047-492-1111 (代表) (内線: 3724、3725、3728)

TEL:047-401-4682 (直通)

FAX:047-492-3070

E-mail:toshi-keikaku@city.shiroi.chiba.jp

②市民環境経済部 産業振興課 商工振興班

TEL:047-401-4641 (直通)

FAX:047-491-3554

E-mail:shyoukou-shinkou@city.shiroi.chiba.jp