

法目上長殿地区におけるまちづくり事業化実現に向けた  
開発事業者募集要項

令和6年10月

法目上長殿地区まちづくり協議会  
事業推進パートナー 浅井謙建築研究所株式会社  
支援：白井市未来創造戦略室

# 1. 募集の趣旨

---

白井市では、現在、第5次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るほか、産業分野における基幹計画である産業振興ビジョンでは、企業誘致を推進することで地域経済を活性化させ、新たな産業機能の創出、産業振興及び地域雇用の拡大を図り、産業面からこの将来像を達成することとしています。

今回の対象地である「法目上長殿地区」は、この将来都市構造の中心都市拠点に含まれる地区であり、都市マスタープランの土地利用方針に位置づけられた「I C 周辺検討地区（緑住）」に位置しています。

当該地区の地権者は、白井市の自主条例である「白井市まちづくり条例」の規定に基づき「法目上長殿地区まちづくり協議会」を立ち上げ、2023年4月に浅井謙建築研究所株式会社を事業検討パートナーに選定して、地区の将来像の検討を深め、これを具体化するデータセンターの誘致を想定した土地利用方針を策定しました。当該地区は市街化調整区域に指定されていることから市街化が抑制されており、加えて、敷地の大部分が農用地区域であるため農業以外の土地利用が制限されています。今後この地区の将来像である土地利用計画を実現するにあたり、農用地区域からの除外などの大規模な土地利用の転換を図る必要がある一方、白井市は生産量県内1位を誇る梨をはじめとした農業が基幹産業であり、本まちづくりにおいては、データセンターの集積に伴う地域経済の活性化と持続可能な農業基盤の推進を一体的に取り組み、農・商・工の幅広い分野に波及効果を生み出し、地域の発展につなげていくため、地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（以下、「地域未来投資促進法」）に基づく事業化を見込んでいます。

また、協議会員である地権者の中には、農業を続けていきたい方や土地を貸したい方（売却したくない方）などがおり、今後事業を進めていくうえでは、事業検討パートナーと共に構築した事業化プランを実現可能な事業者を選定することが不可欠となります。

こうしたことから、上記の状況を踏まえ今後事業を推進するため、開発実績と豊富なノウハウを持つ民間事業者を選定し、事業推進パートナーである浅井謙建築研究所株式会社と協力して地権者とのさらなる理解を深めながら、スムーズな事業化実現を目指します。

## 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30.8ha（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	<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	当該土地は民有地です。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。

「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. 応募の手続き・スケジュール

#### ■ エントリー受付

エントリーシート（様式－1）を、エントリー受付締切り期限までに、白井市未来創造戦略室に持参または、郵送にて提出してください。なお、持参の場合は、事前に連絡して来訪日時を調整してください。また、郵送の場合は、締切り期限に必着するよう送付してください。

添付書類として、会社概要書（様式－2）、法人登記簿謄本、会社案内、事業実績一覧表（任意様式）と事業実績図書（パンフレット等）を提出してください。p6 参加資格審査項目③④について、判断できるように説明書き（任意様式）を添付してください。

#### 【提出先】

〒270-1492 千葉県白井市復 1123 番地 白井市役所 未来創造戦略室  
白井市法目上長殿地区まちづくり協議会事務局  
TEL:047-401-7815（直通）

#### ■ 質疑及び回答

本募集要項について質問がある場合は、[質問書]（様式－3）を電子メールで、質疑の提出期限までに提出してください。電話及び窓口での対応は行いません。質問に対する回答は、質疑回答書として取りまとめ、質疑に対する回答期限までに、事務局（市未来創造戦略室）のホームページに掲載しません。質問者の名称等は記載しません。

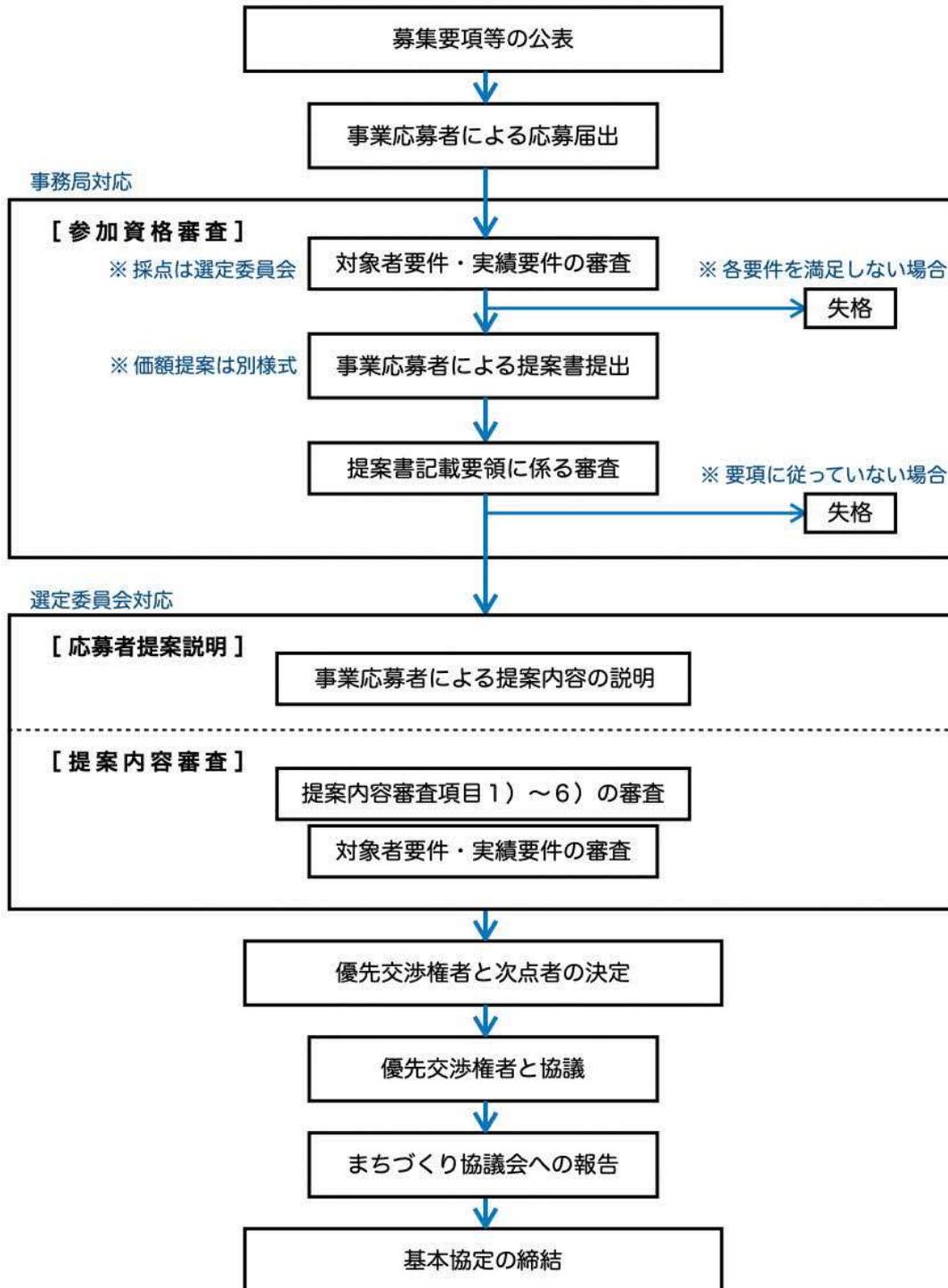
#### 【提出先】

事務局：白井市未来創造戦略室  
E-Mail：[kigyou@city.shiroi.chiba.jp](mailto:kigyou@city.shiroi.chiba.jp)

#### ■ スケジュール

事業者募集要項の公表	令和6年10月01日（火）
エントリー受付締切り	令和6年10月11日（金）（午後5時まで）
書類審査結果の通知	令和6年10月16日（水）
質疑の提出期限	令和6年10月21日（月）（午後5時まで）
質疑に対する回答期限	令和6年10月30日（水）
応募者提案説明会実施日及び場所の公表	令和6年11月05日（火）
提案書提出期限	令和6年11月27日（水）（午後5時まで）
応募者提案説明会への出席通知	令和6年11月29日（金）
応募者提案説明会の実施	令和6年12月上旬で指定する日時
選定結果の通知	令和6年12月上旬
優先交渉者との協議	令和6年12月中旬
地区まちづくり協議会へ報告	令和6年12月中旬
協定書の締結	令和6年12月中旬以降

## ■ 審査の流れ



## 4. 応募対象者・提案の内容

---

### (1) 対象者

法目上長殿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、データセンター開発に係る豊富な実績及び国内の大規模開発事業の実績を有するもので、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) 事業者の役割

- ① 事業化プランの策定と地権者全員への理解醸成
- ② 事業化に必要な各種法令等に基づく許認可の取得
- ③ 土地利用方針を実現するための農地の集約及び農地移転の対応
- ④ 農地の集約及び農地移転に伴う補償対応
- ⑤ 土地利用方針を実現するための住宅移転の対応
- ⑥ 地権者の要望、意向への対応
- ⑦ 区域内で減少する農振農用地及び梨畑に対する代替地創出に係るサポート
- ⑧ 事業化段階から事業完了までの全期間にわたる地権者へのサポート

### (3) ご提案いただきたい事項

- ① 事業の価値を高めるための取り組みについて
- ② 地域貢献の取り組みについて
- ③ 農地保護及び農業振興と農用地創出についての取組みについて
- ④ 特別高圧電力供給確保の取り組みについて
- ⑤ 事業を円滑に推進するための実施体制について
- ⑥ 土地の価額と地権者に寄り添う事業推進の取り組みについて

## 5. 事業提案書等について

---

- 提案書届出書（様式4）、事業提案書（A3版横・任意様式）、提案内容の要約（様式5）と土地価額提案書（様式6）を提出すること。（提出部数10部）
- 土地価額提案書（様式6）は、封筒に入れ、封かんして1部提出すること。
- エントリーシートに添付した提出書類を、ファイル（A4版縦）に綴り10部提出すること。
- 事業提案書のPDFデータを収録した記録メディア（CD-ROM等）を、併せて提出すること。
- 次ページの事業提案審査項目の順番に沿って構成・整理し、理解し易い明快な表現に努めること。

## 6. 事業提案の審査について

### (1) 審査体制

事業者選定にあたっての審査は、事務局での参加資格審査（書類審査）、法目上長殿地区まちづくり協議会役員及び白井市職員などで構成する選定委員会による提案内容審査の2段階で行う。

審査にあたっては、提案者から提案された提案書について、まちづくりに対する熱意・姿勢、提案内容や、まちづくりの魅力や効果及び事業実績を踏まえた実現性の観点から総合的に審査する。

審査は非公開とする。

### (2) 参加資格及び事業提案の審査項目

参加資格及び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）

○ **参加資格審査項目**（以下内容を満たしていないと判断された場合は、選定委員会での提案を見送らせていただく可能性があります）（10点）※ 採点は提案内容審査と併せて実施する

- ① 経済的な基礎（資本金）を有する安定性のある企業か
- ② 日本国内における大規模開発事業の豊富な実績と、GAFAM クラスの世界的 IT 企業誘致の豊富な実績があるか

※ 事業実績一覧表（任意様式）に、過去10年以内における国内大規模開発事業実績、DC 開発事業実績及び IT 企業誘致実績について、事業概要及び DC 概要（棟数・ITMW・床面積・稼働率・誘致企業名）を記載すること。

- ③ 土地購入に加え施設整備まで実施し、事業完了後もまちづくりに積極的に関わる企業であるか
- ④ 事業実現した類似事業で、周辺住民や地域等から苦情や係争等が発生していないか

※ 説明書き（任意様式）に、まちづくりへの関わり方や、類似事業における苦情や係争等の有無について記載すること。

#### ○ 提案内容審査項目

##### 1) 事業の価値を高めるための取り組み（15点）

- ① まちづくりの価値を高める土地利用計画の提案内容および上位計画や関係法令との整合
- ② 地域への配慮と環境への配慮の取り組み
- ③ 地域未来投資促進法の主旨を理解した提案か

##### 2) 地域貢献の取り組み姿勢（10点）

- ① 地域貢献やまちづくりの行政課題解決についての取り組み及び期待される効果
- ② 市内事業者と連携（工業団地内企業の製品活用等）が図られ、地域経済活性化に期待される効果
- ③ 福祉連携についての取り組み及び期待される効果

##### 3) 農地保護及び農業振興地と農用地創出に対する取り組み姿勢（15点）

- ① 対象用地内（まちづくり協議会対象エリア）の営農継続農地を保護する提案をしているか
- ② 周辺地域を含めたエリアの農業振興について提案されているか
- ③ 農用地除外を伴う計画である点を踏まえた、除外農用地 12ha の代替地創出のサポートについて提案されているか
- ④ 本区域で減少する梨畑面積 4ha と同等面積の梨団地創出に向けた支援を前提として提案しているか（+α の提案も可とする）

※ 代替農用地創出については、事業提案だけではなく、取り組み姿勢や農業振興に向き合う本気度が伺える提案か

※ 梨団地創出については、支援する内容を具体的に想定しているか

※ 本項目は重要な評価項目であり、各審査員の平均点が7割に満たない場合は、本条件を満たす次点事業者優先交渉権を与える。

#### 4) 特別高圧電力供給確保に対する取り組み姿勢 (10点)

① 計画するデータセンター全てを稼働するに十分な特別高圧電力供給確保の見通しがあるか

#### 5) 事業を円滑に推進するための実施体制 (5点)

① 大規模開発事業経験と農家を含む地権者対応に適した経験豊富なスタッフ配置がされているか

② 事業推進パートナーの存在意義を踏まえて密な連携について適切に考慮されているか

③ 事業スケジュール ※ 開発許可取得・農地転用・売買契約・土地代決済の予定を明示すること

#### 6) 土地の価額と地権者に寄り添う取り組み姿勢 (35点)

##### [ 地権者に寄り添う取り組み ]

① 土地集約の実現に伴う地権者負担の考え方

② 土地集約の実現に向けて重視する事項と地権者対応のしかた

##### [ 土地の価額 ]

① 売買価額総額・坪当たり単価・売買面積、契約時期及び手付金と残金支払いの考え方

② 借地利用が可能な場合は、月坪当たり単価・対象面積

※ 価額は、素地の土地に対するものとし、補償費用や経費など土地以外の代金を含まないこと。

※ 変電所用地については、売却益を見込まないこと。

※ 売買価額については、最低価額を設定しています。

#### 7) その他

● 提案内容が分かり易い提案書及び説明となっているか。提案事項の順番が守られているか。

● 選定委員会は、プレゼンテーション30分・質疑応答30分の計1時間を想定しています。

#### (3) 失格事項

以下の行為をし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本提案募集に関して接触した場合

④ 都市計画法における開発許可制度の趣旨（市街地環境の保全、災害防止、利便増進）や、森林法ほか関連する法令（条例）が遵守されていない場合 ※ 内容により減点对応とする場合もある

#### (4) 選定通知等

優先交渉者を1社決定し、令和6年12月上旬頃に各応募者に文書又は電子メールで通知します。

選定結果（優先交渉者）については、事務局（市未来創造戦略室）のホームページで公表します。

## 7. その他留意事項について

---

- 本事業者募集は、事業化に向けた地権者の土地活用と営農継続の実現を目的とした、民間開発事業者を選定する内容となっております。
- 提案書作成と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。
- 提案書の内容や説明会での説明は、分かり易い表現を心がけてください。
- 説明会で説明する提案内容は、提出時の提案書と同一の内容にしてください。
- 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）や意見聴取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。
- 優先交渉者に対して、農地の移動・移設や住宅移転に係る詳細情報を開示し、協議のうえ対応内容や補償について合意を得られることを、事業者選定の前提としています。
- 選定された事業者には、法目上長殿地区まちづくり協議会と相互の連携協力についての協定書を締結していただきます。
- 選定された事業者には、事業推進パートナー（浅井謙建築研究所株式会社）と、事業化と事業推進に必要なコンサルティング業務、および予定事業に必要な全ての建築設計業務について、同社が承諾する条件で業務委託契約を締結していただきます。

## 8. 別紙・参考資料

---

様式ー 1 「エントリーシート」

様式ー 2 「会社概要書」

様式ー 3 「質問書」

様式ー 4 「提案書届出書」

様式ー 5 「提案内容の要約」

様式ー 6 「土地価額提案書」

資料編 「広域図」「現況図及び開発区域図」「航空写真」「土地集約イメージ図」「開発区域及び売却範囲図」「面積表」

## 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。

【白井市法目上長殿地区まちづくり協議会事務局】

〒270-1492

千葉県白井市復 1123 番地

白井市役所 未来創造戦略室

TEL:047-401-7815（直通）

FAX:047-491-3554

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