

七次・白井木戸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 7 年 9 月

七次・白井木戸地区まちづくり協議会

支援：白井市 未来創造戦略室

1. 募集の趣旨

白井市では、第5次総合計画におい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。

また、産業分野の基幹計画である産業振興ビジョンに基づき策定した企業誘致基本方針では、誘致すべき産業や候補地、誘致の進め方を示し、戦略的で透明性のある企業誘致を実施することで、地域経済の活性化、雇用機会の創出、財政基盤の強化を図ることとしています。

今回の提案募集の対象用地である「七次・白井木戸地区」は、企業誘致基本方針に位置付ける事業候補地であり、白井市まちづくり条例に基づき地権者により「七次・白井木戸地区まちづくり協議会」が設立され、市の支援を受けながら、民間事業者の参入を想定して、エリア一体的な土地利用を検討しています。

本地区は、北千葉道路の延伸に伴い近傍にＩＣの設置が予定されており、多様な産業の受け皿づくりを進めるため、これまで複数の民間事業者から提案を受け、物流施設などの建設について模索してきましたが、建築資材高騰など社会情勢の変化、地権者が望む条件との不一致により、実現には至っておりません。

そこで、当地区まちづくり協議会では、地区の強みを活かし、「にぎわいや交流が生まれる場所」として商業系の土地利用に将来像の想定を絞り、マーケットサウンディングにより市場性を調査したところ、商業施設等、にぎわいに寄与する施設の立地に需要があることがわかりました。

今後は、サウンディング調査結果を踏まえ、将来像を具体化し、実現する事業者を募集していく方針です。

一方で、地区の地権者が望む土地利用の条件はまだ不確定であり、今後、合意形成や条件整理を行いながら、事業採算性を見込んで逆算的に詳細な土地利用計画を作成していくことが求められます。

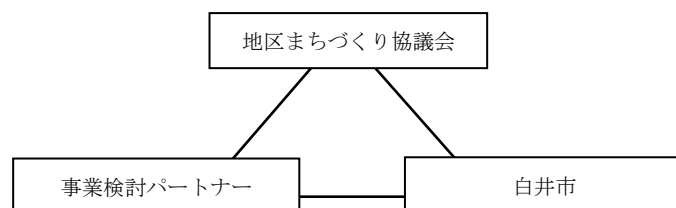
これらの課題や状況を踏まえ、民間事業者のノウハウや知見を得ながら、計画的なまちづくりの進め方や土地の有効活用、各種施設の誘致、公共サービスの再編等について、地区まちづくり協議会とのパートナーシップのもと、民間活力を活用した具体的、現実的なまちづくりの提案をいただける「事業検討パートナー」を募集します。

2. 対象用地の概要

所在地	千葉県白井市根460-9番地 外136筆
地目	畑、山林、雑種地、宅地等
土地面積	約11.52ha（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
白井市第5次 総合計画 （後期実施計 画）	【将来都市構造】 ・「緑住ゾーン」に位置付け、緑と触れ合う暮らしを楽しみながら快適さを享受するゾーンとしている。一部が「中心都市拠点」として市の中心的な都市機能や交流機能などを集積するエリアに含まれている。

	【後期実施計画】 ・「企業誘致推進事業」が重点戦略事業として位置付け。 ・官民連携により地域特性に応じたにぎわいの創出と活性化を図ることを目的に、白井市企業誘致基本方針に基づき事業を進めている。
都市マスタープラン	【土地利用方針】 ・「公益的施設誘導地区」に位置付け。行政・福祉・医療地区の集積にともなう来訪者の増加に応じた、民間活力によるにぎわいと交流が形成される施設の立地の誘導を図ることとしている。 ・「ＩＣ周辺検討地区（緑住）」に位置付け。ＩＣを活用した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図ることとしている。
地区の現況	当該土地は、北総鉄道白井駅の北西約８００ｍに位置し、農地（主に畑）として利用されており、一部が農業振興地域農用地区域です。
インフラ等	【上水道】（白井市上下水道課） 当該土地は、千葉県水道事業給水計画区域内となりますので、千葉県企業局との協議が必要となります。 【汚水】（白井市上下水道課） 当該土地には、公共下水道全体計画区域外であり下水道接続できない区域や、新たに公共下水道事業計画区域に含めたいうえで下水道施設整備が必要となる区域がありますので、汚水処理にあたっては、市上下水道課と施設計画について協議を行い、事業者において下水道施設整備を行う必要があります。 【雨水】（白井市上下水道課） 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、接続先に応じて県、市等との協議が必要になります。 【道 路】（白井市道路課） 法定外公共物（赤道、青道）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。
地区まちづくり協議会等	【地区まちづくり協議会、事業検討パートナー、白井市の関係性】 ・地区まちづくり協議会は、地権者が主体となりエリア一体的な土地利用を検討しています。 ・事業検討パートナーは、地区まちづくり協議会とともに事業実現化方策の検討、協議を行います。

- ・市は、白井市まちづくり条例に基づき、地区まちづくり協議会の活動を支援しています。



七次・白井木戸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.shirai.chiba.jp/soshiki/kankyo/k05/tos001/tos015/tos017/11618.html>

3. スケジュール

募集要項の公表	令和7年 9月12日（金）
質疑の提出期限	令和7年11月21日（金）（午後5時まで）
質疑に対する回答期限	令和7年12月 5日（金）
エントリーシート提出期限	令和7年12月19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7年12月下旬まで
提案書提出届の提出期限	令和8年 1月 9日（金）
応募者提案説明会の実施	令和8年 1月下旬で市が指定する日時
選定結果の通知	令和8年 1月下旬以降
地区まちづくり協議会へ報告	令和8年 2月以降
協定書（覚書）の締結	令和8年 2月以降

4. 個別対話の実施

参加にあたり、提案予定者と個別対話の機会を設けます。

個別対話を希望する場合は、「12. 問い合わせ先」まで電話もしくはEメールによりご連絡下さい。

日時については、個別に調整させていただきます。

※メール件名は【七次・白井木戸地区 事業検討パートナー個別対話（社名）】としてください。

5. 地区の将来像に関する基本的な考え方

本募集においては、七次・白井木戸地区の将来像に示すまちづくりを達成するため、下記の内容に沿った企画提案及び事業化検討支援体制を求めるものとします。

また、隣接する根地区まちづくり協議会では、農業振興の取組みを進めることとしており、七次・白井木戸地区においては双方が連携し、市全体のまちづくりに資する取組みが求められます。

以下に基本的な考え方を記載しますので、エリアコンセプトを前提とし、与条件を満たす土地利用の提案を行ってください。

(1) エリアコンセプト

「農業と商業が生むにぎわいと地域振興の場」

- ・「にぎわいエリア」、「商業エリア」、「農業エリア」を展開し、市の主要産業である農業を通じてにぎわいと地域経済循環を生み、地域を振興する場所。

(2) 整備イメージ

【にぎわいエリア】

- ・市内の農産物やふるさと産品を扱う産直市場や飲食店舗
- ・農業エリアと連携した6次産業化施設
- ・祭りやイベント等を行うことができる広場
- ・市の情報発信機能を担う場の創出

【商業エリア】

- ・地域内外から人が訪れるロードサイド型の商業施設や飲食店舗
- ・スーパーマーケットなど地域の購買需要を満たす日常生活利便施設
- ・温浴施設などの地域の憩いの場
- ・スポーツ施設などのレクリエーション施設

【農業エリア】

- ・体験農園
- ・観光農園
- ・大規模施設園芸
- ・選果場の設置

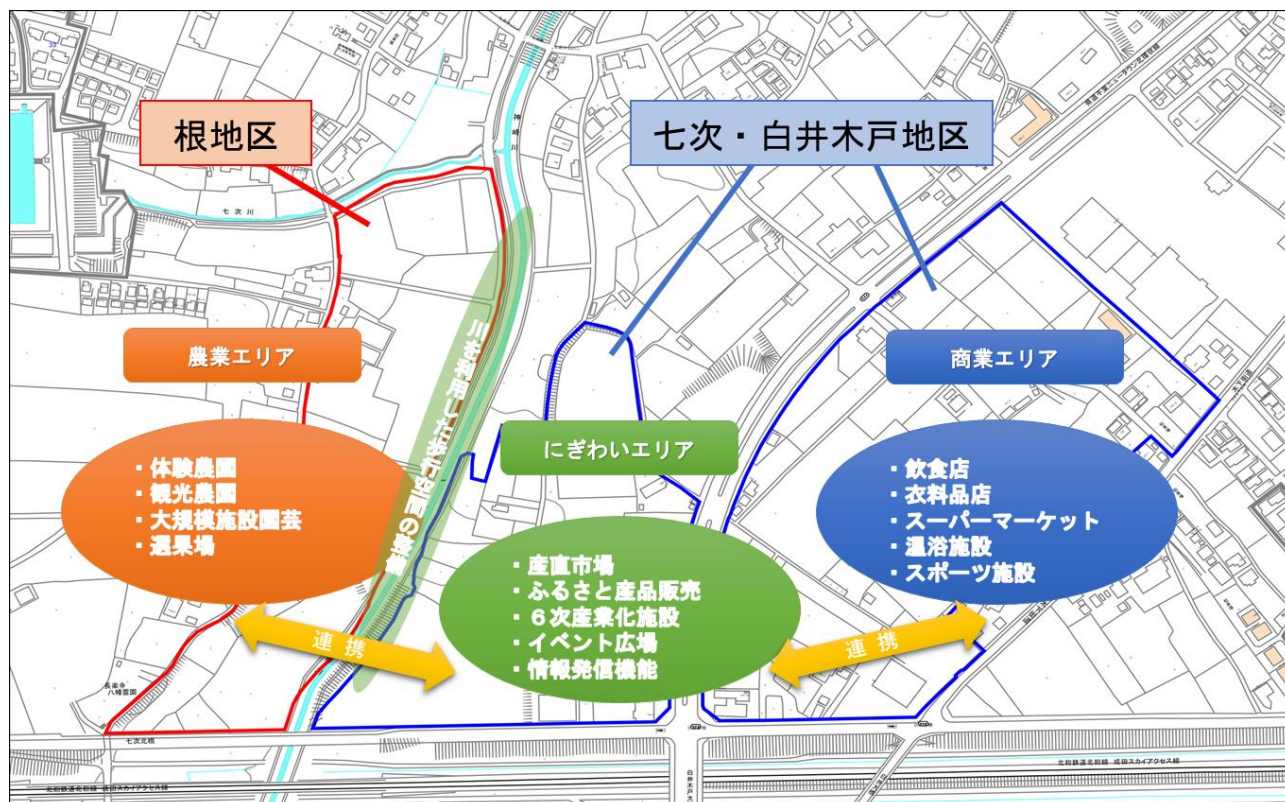
(3) 与条件

- ①白井市の農産物を扱う産直市場を設置します。
- ②産直市場との一体利用、もしくは相乗効果を生み、市内外から人が集い、にぎわいを創出し、市内で経済循環を起こす商業施設の誘致についてご提案ください。
- ③本地区に建築系公共施設はありませんが、公共施設再配置の観点から、公共機能の転換・集約により、民間所有の建物の一部を市が借り上げてサービスを運営するスキーム等の提案も募集します。

例①) 民間事業者が温浴施設を整備し、白井市民の利用に対しては市が年間利用料を補助

例②) 大規模施設園芸を行う農業法人を誘致し、生産場所の確保と併せて農福連携の強化

●整備イメージ図



(4) 事業検討パートナーの役割

- 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地区まちづくり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地区まちづくり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
- ⑤公共施設再配置の視点を取り入れた公共機能の転換・集約の提案

(5) その他

本地区は大部分が民間地権者の所有であり、借地もしくは売却など土地の所有形態やその価額については現時点では未定であり、事業検討パートナーの提案内容や今後の土地利用計画の内容を踏まえて検討を行います。

また、本募集においては土地の価額の提案を求めるものではありませんが、事業の採算性に基づき、実現可能性のある提案を行ってください。

6. 応募の要件等

(1) 対象者

「5. 地区の将来像に関する基本的な考え方」を前提に、パートナー事業者として事業化検討支援に取り組む意向を有する単独企業又は複数企業で構成される企業グループ。

なお、共同企業体の場合はその構成員の中から代表者が応募手続きを行うこと。

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すべての者）。

- 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) 費用負担

- ①取組に係る費用は、無償とし、事業検討パートナーの負担とします。
- ②事業検討パートナーと開発事業者が最終的に異なった場合は、合意形成や土地利用計画の作成等に係る費用負担については、事業検討パートナーと開発事業者との協議により決定します。

6. 事業提案書等について

- 提案者は、以下の内容で構成する事業提案書を提出してください。

提案事項1：まちづくり事業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：対象用地の土地活用及び市のまちづくりについて

対象用地への提案のほか、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

7. 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は、七次・白井木戸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。なお、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（30点）

①取組の実施方針

- ・事業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) 対象用地の土地活用及び市のまちづくりについて（30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
- ・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上で、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者決定し、令和8年1月下旬を目途に各応募者に文書又はEメールで通知します。

8. 応募の手続き

(1) エントリーシートの受付

①提出物

様式－１「エントリーシート」

② 提出受付期間

「３．スケジュール」のエントリー受付締切り期限までにご提出ください。

③ 提出先

「１２．問い合わせ先」まで、持参、郵送、またはＥメールにて提出してください。

※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。

※郵送及びＥメールの場合は、締切り期限に必着するよう送付してください。

※Ｅメールで提出する場合は、件名を【七次・白井木戸地区 事業検討パートナー募集申込（社名）】とし、送付後、送付した旨について「１２．問い合わせ先」までお電話ください。

(2) 質問・回答

① 質問の提出

「３．スケジュール」の質疑の提出期限までにご提出ください。

② 質問の内容

質問の内容は、募集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」の質疑に対する回答期限までに市ホームページに掲載します。

(3) 提案書等の受付

①提出物

- ・様式－３「提案書届出書」
- ・様式－４「会社概要書」
- ・法人登記簿謄本
- ・事業提案書（Ａ３版横・任意様式） 各１５部
- ・事業提案書のＰＤＦ データを収録した記録メディア（ＣＤ－ＲＯＭ 等） １部

② 提出受付期間

「３．スケジュール」の提案書提出届の提出期限までにご提出ください。

③ 提出先

「１２．問い合わせ先」まで、事前に連絡して来訪日時を調整の上、持参してください。

④その他

- ・事業提案審査項目の順番に沿って構成し、明快な表現に努めること。
- ・応募図書の著作権は、それぞれの応募者に帰属します。ただし、市が必要と認める用途については、応募図書の全部又は一部を市が将来に渡し、無償で使用する場合があります。

(4) 応募者提案説明会について

① 応募者提案説明会の日時及び場所の連絡

募集申込のあった法人（グループの場合、代表者）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。

都合により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。

② 実施期間

「3. スケジュール」の間で市の指定する日時

③ 所要時間

1 時間程度

④ 場所

千葉県白井市復 1 1 2 3 番地 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。

⑤ 参加者体制

応募者提案説明会への出席者は5名以内としてください。

9. 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、選定結果に従い、次点優先交渉者を繰り上げて優先交渉者とします。

(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

10. その他留意事項について

- 本件は、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検討パートナーを募集する内容となっております。今後、地区まちづくり協議会において事業検討パートナーとともに当該地区の将来像を具体化した土地利用計画を策定し、計画を実現するための民間開発を想定した開発事業者募集（プロポーザル）を実施する見込みです。
- 今回の申し込みにより、将来、開発事業者募集に際して、インセンティブが付与されるものではありません。
- 応募者提案説明会終了後も、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ので、ご協力をお願いいたします。

11. 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 「位置図」、「区域図」、「白井市企業誘致基本方針」

12. 問い合わせ先

〒270-1492

千葉県白井市復1123番地 白井市役所 未来創造戦略室
七次・白井木戸地区まちづくり協議会事務局

TEL：047-401-7815（直通）

FAX：047-491-3554

Eメール：kigyou@city.shiroi.chiba.jp