

七次・白井木戸地区における土地活用に関する マーケットサウンディング

< 実 施 要 領 >

令 和 6 年 8 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. 調査の目的

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ます。

また、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。

今回の調査対象地である「七次・白井木戸地区」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「七次・白井木戸地区まちづくり協議会」を立ち上げ、地区の将来像の検討とこれを具体化した土地利用計画の策定を目指して活動しており、今後、この地区の将来像である土地利用計画を実現するために民間活力の導入を想定しています。

これまで、民間事業者による提案を受け、物流施設等の立地を検討してきましたが、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において想定する地区の将来像について、民間活力による市場性の有無や事業アイデアを把握することはもちろん、一部の地権者の懸念を払拭する土地利用計画の案やそれを実現する具体的な取り組み施策などの意見収集並びに地区の全地権者の意識醸成を目的にしたマーケットサウンディング（アイデア募集型のサウンディング。以下「サウンディング」という。）による調査を実施します。

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
土地の現況	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。
インフラ等について	【上水道】 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。 （白井市上下水道課） 【汚水】 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。 （白井市上下水道課） 【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、接続先に応じて県、市等との協議が必要になります。 （白井市上下水道課） 【道 路】 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。 （白井市道路課）
そ の 他	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「七次・白井木戸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。

「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.shiroi.chiba.jp/soshiki/kankyo/k05/tos001/tos015/tos017/11553.html>

3. スケジュール

実施要領の公表	令和6年8月2日（金）
質疑の提出期限	令和6年8月20日（火）（午後5時まで）
質疑に対する回答期限	令和6年9月6日（金）
エントリーシート提出期限	令和6年9月20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6年9月中
サウンディング（対話）の実施	令和6年10月上旬～中旬
実施結果概要の公表	令和6年10月下旬

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

●募集する事業内容

本地区は、国道464号北千葉道路と県道189号千葉ニュータウン北環状線の結節点となり、交通アクセスに優れた地域です。今後、北千葉道路の延伸に伴いICの整備が予定されていることから、市上位計画においては「IC周辺検討地区（緑住）」に位置付け、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を誘導することとしています。そのため、地区まちづくり協議会においても複数の民間事業者より提案を受け、白井市の強みである物流施設やデータセンターの建設について模索してきましたが、これまで実現には至っておりません。

しかしながら、本地区は周辺に市役所、病院、福祉施設などが集積し、「公益的施設誘導地区」として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べき地域でもあるほか、北総線白井駅から約800メートルの距離に位置し、白井市の中心都市拠点としての役割も期待されます。さらに、地区の西側には一級河川である神崎川が流れており、自然環境も充実している地域です。

そこで、当地区まちづくり協議会では、今回のサウンディング調査にあたり地区の将来像を下記のように想定し、白井市の中心都市拠点の一部として地区内外からの来訪者も見込み、有益かつ特色のある施設の立地を前提とした事業提案を募集します。

【想定する地区の将来像】

- ・白井市の農産物を主に扱う産直市場や飲食店の創出
- ・地域内外から人が訪れる商業施設の創出
- ・スポーツ施設や温浴施設などのレクリエーション施設の創出
- ・サイクリングロードなど自然環境を活かす施設の創出
- ・祭り等のイベントを行える広場などの創出

(1) 対象者

七次・白井木戸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) 対話の項目

以下についてアイデアや提案をお聞かせください

- ① 上記【想定する地区の将来像】に対する土地活用のアイデアや可能性
 - ・土地利用計画、事業内容、施設の規模、内容など

② アイデアを実現するスキーム

- ・ 事業方式、スケジュールなど
- ・ 事業費及び土地利用条件

③ エリアマネジメントの推進

- ・ 地域商社やまちづくり会社の設立・運営等、エリアマネジメントに関する視点

④ 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

(3) 提案にあたっての留意事項

当該協議会区域は、県道 189 号千葉ニュータウン北環状線を隔てて七次地区・白井木戸地区を併せて 1 つの協議会としております。事業提案は、どちらか一方の地区のみではなく、できる限り両地区で一体的な内容となるようご検討ください。

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。

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

未来創造戦略室等 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。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

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。

7. 留意事項

- 本調査は事業者を選定するものではなく、提案内容は、地区まちづくり協議会に報告し、今後の活動の参考とさせていただきます。
- 今後、地区まちづくり協議会から要望があった場合は、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、独立採算を前提として事業者（事業検討パートナー）を募集する可能性があり、その事業者と企画段階から一緒に検討していくことを想定しています。
- 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

未来創造戦略室

TEL:047-401-7815 (直通)

FAX:047-491-3554

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