

西白井駅周辺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 6 月

西白井駅周辺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。

中でも、今回の対象用地を含む駅周辺地域では、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、官民連携による事業化を見据え、重点的に事業を進めているところです。

今回の提案募集の対象用地では、地権者が白井市まちづくり条例に基づき「西白井駅周辺地区まちづくり協議会」を設立しており、市の支援を受けながら、白井市企業誘致基本方針に基づき、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。

今後、地権者の意向を踏まえつつ、具体的に検討を進め、計画的にまちづくりを推進していくためには、計画の初期段階から民間企業のノウハウ・協力が必要不可欠であると考えています。

このことから、計画的なまちづくりの進め方、土地の共同利用や有効活用、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	千葉県白井市清水口一丁目1062-3 外23筆
地目	宅地、雑種地 他
土地面積	約1.69ha（公簿） ※内訳（民有地：約0.6ha、市有地：約1.09ha）
区域区分	市街化区域
用途地域	近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%） 第二種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
高度地区	第1種高度地区（第二種住居地域に指定されている区域）
防火地域	準防火地域（近隣商業地域に指定されている区域） 指定なし（その他の区域）
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】 ・地域住民の暮らしを支える「生活拠点」として位置付け。 【後期実施計画】 ・「駅周辺地域活性化事業」が重点戦略事業として位置付け。 ・地域特性に応じた白井駅・西白井駅周辺のビジョンを検討、実現し、駅周辺地域の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】 ・近隣商業地区に位置付け。 ・西白井駅周辺地区における駅勢圏を対象とした近隣商業サービス機能と居住機能が複合した土地利用を推進する。

地区の現況	【民間所有地】 ・長屋の商店街や生鮮スーパーなどがあるが、千葉ニュータウンのまちびらきから40年が経過し、老朽化・陳腐化が進んでいる。 ・人口減少等に伴い駅前の交流人口が減少傾向にある。 【市所有地】 ・西白井複合センター、駐輪場、給食センター跡地（空き地）などがある。 ・公共施設の老朽化・陳腐化が進んでいることから、駅周辺地域活性化の方針に合わせて再配置や非保有化を検討している。
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、千葉県企業局との協議を行うこと。 【汚水】（白井市上下水道課） ・公共下水道（汚水）事業計画区域内で既に供用が開始されており、汚水処理については本下水への接続を行うこと。 【雨水】（白井市上下水道課及び道路課） ・公共下水道（雨水）事業計画区域内で既に供用が開始されており、雨水処理については雨水排水施設への接続を行うこと。 ・接続先が雨水公共柵や雨水管以外となる場合は、接続先の管理者へ協議を行うこと。 【道路】（白井市道路課） <u>近隣商業地域</u> ・西白井駅前ロータリー（市道 18-040 号線）には、車両出入口を設けることはできません。 ・市所有地北側道路は、市道 00-116 号線（認定幅員：16.0m～20.0m） ・市所有地中央を通る道路は、市道 18-025 号線（認定幅員：6.0m～14.3m） <u>第二種住居地域</u> ・市所有地南側道路は、市道 04-031 号線（認定幅員：3.8m～6.3m） ・市所有地西側道路は、市道 20-002 号線（認定幅員：12.0m～18.0m）
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。 <pre> graph TD A[地区まちづくり協議会] --- B[事業検討パートナー] A --- C[白井市] B --- C </pre> 西白井駅周辺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/tos017/11618.html
市の体制	・駅周辺地域の将来像を示す「駅周辺ビジョン」を策定するため、令和7年4月より「駅周辺ビジョン検討プロジェクトチーム」を組成し、まちづくりとして駅前に必要な都市機能や行政機能等について、庁内横断的に検討しています。 ・本募集においては、個別対話を行う際など、事務局である白井市未来創造戦略室職員に加え、プロジェクトチームの職員の参加を予定しています。

3. スケジュール

募集要項の公表	令和7年 6月13日（金）
質疑の提出期限	令和7年10月31日（金）（午後5時まで）
質疑に対する回答期限	令和7年11月14日（金）
エントリーシート提出期限	令和7年11月21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11月下旬
提案書提出届の提出期限	令和7年11月28日（金）
応募者提案説明会の実施	令和7年12月 3日～12月17日（水）
選定結果の通知	令和7年12月中
地区まちづくり協議会へ報告	令和8年 1月以降
協定書（覚書）の締結	令和8年 1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【西白井駅周辺地区 事業検討パートナー個別対話（社名）】としてください。

5. 事業検討パートナー募集の内容

本地区は、白井市第5次総合計画における将来都市構造では「生活拠点」、都市マスタープランの土地利用方針では「近隣商業地区」として位置づけ、西白井駅周辺地区における駅勢圏を対象とした近隣商業サービス機能と居住機能が複合した土地利用の推進を図っています。

しかし、まちびらきから40年以上が経過し、施設が老朽化・陳腐化していることや、近隣に大型商業施設が立地したことなどにより地域の賑わいが喪失するなど、様々な課題が生じています。

これらの課題や状況を踏まえ、計画的なまちづくりの進め方、土地の共同利用や有効活用、各種施設の誘致、公共サービスの再編等について、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募集します。

(1) 対象者

西白井駅周辺地区のまちづくり事業のパートナーとなる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) 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

(3) 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、西白井駅周辺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7年12月中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【西白井駅周辺地区 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。

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
西白井駅周辺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