

白井駅前周辺地区の土地活用に関する マーケットサウンディング

< 実施要領 >

令和 6 年 8 月

白井駅前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. 調査の目的

白井市では、現在、第5次総合計画（以下「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。

今回の調査対象地である「白井駅周辺地区」（以下「本地区」という。）は、総合計画における将来都市構造では「中心都市拠点」、都市マスタープランの土地利用方針では「商業業務地区」として位置づけ、白井市全体の中心となるように、コンパクトで賑わいのある拠点づくりを進めています。

また、総合計画後期実施計画では、地域特性に応じた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ため、「駅周辺地域活性化事業」が重点戦略事業化されています。

本地区は、千葉ニュータウン事業により首都圏のベッドタウンとして整備され、商店会施設やスーパーマーケットなどの商業施設等があります。しかしながら、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。そのため、本地区の将来像について話し合うことを目的に、白井市まちづくり条例に基づき地権者で構成される「白井駅周辺地区まちづくり協議会（以下、「協議会」という。）」が令和4年に設立されました。

今回のマーケットサウンディングは、市や協議会が本地区の将来像を具体化していない段階において、民間事業者の皆様と個別に対話を行うことで、本地区の市場性の確認を行いつつ、本地区の活用に関する柔軟な発想に基づく幅広い提案や助言等を求めることで、今後予定している事業者（事業化検討パートナー）募集に向けたアイデアの収集や、民間事業者の皆様がより参入しやすい公募条件について整理することを目的として実施するものです。

2. 対象用地の概要

一般的な事項

所在地	千葉県白井市堀込1丁目610-4 外29筆
地目	宅地、公衆用道路
土地面積	約1.22ha（公簿）
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%）
防火地域	準防火地域
地区計画	指定なし
土地の現況	当該土地は、北総鉄道白井駅に近接し、近隣商業地域に指定され、都市的土地利用がされています。
インフラ等について	<p>【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）</p> <p>【汚水・雨水】 白井市公共下水道事業区域となりますので、市上下水道課との協議が必要となります。参考資料-3「下水道台帳図」のとおり、下水道本管（汚水・雨水）が埋設されています。 （白井市上下水道課）</p> <p>【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となります。 （白井市道路課）</p>
その他	本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「白井駅周辺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。

「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/tos017/11657.html>

3. スケジュール

実施要領の公表	令和6年8月16日(金)
質疑の提出期限	令和6年8月30日(金) (午後5時まで)
質疑に対する回答期限	令和6年9月13日(金)
エントリーシート提出期限	令和6年9月30日(月) (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10月上旬
サウンディング(対話)の実施	令和6年10月中旬～下旬
実施結果概要の公表	令和6年11月中

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

(1) 対象者

白井駅周辺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

以下について幅広くアイデアや提案をお聞かせください。

- ① 事業コンセプト
 - ・土地利用計画、事業内容、施設の規模・内容など
 - ・コンセプト(コンテンツ案)の追加(変更・削除)提案
- ② 事業スキーム
 - ・事業方式、スケジュール、事業費及び土地利用条件など
- ③ 周辺地域を含めたまちの魅力向上
 - ・白井駅周辺は中心都市拠点に位置付けていることから、地区まちづくり協議会の範囲のみならず、周辺地域を含めたまちの魅力向上やにぎわいの創出について
- ④ 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
- ⑤ 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

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 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、本地区の将来像を具体化した土地利用計画（ビジョン）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」
- 参考資料－3 「下水道台帳図」

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:kigyou@city.shiroi.chiba.jp