

# 白井駅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（第2回）

## < 実施要領 >

令和 7 年 9 月

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. 調査の目的

---

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。

今回の調査対象地である「白井駅周辺地区」（以下「本地区」という。）は、第5次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、第5次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、商店街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、施設の老朽化や近隣に大型商業施設が立地したことなどにより、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3年度に設立されました。

令和6年度には、当協議会の範囲（約12,000㎡）で第1回サウンディング型市場調査を実施し、その結果、中心都市拠点である白井駅において、都市機能を集約し、事業範囲を拡大することは、合意形成に時間がかかるものの、事業者からの提案自由度が上がることを把握しました。

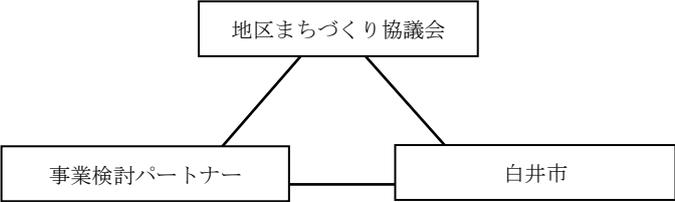
それを踏まえ、令和6年度の行政経営戦略会議で、「白井駅周辺地区において市有地や行政機能を包含し、整備の検討を行うことの可否」について付議し、その結果、白井駅南口における整備検討範囲の拡大（約51,000㎡）を決定しました。

また、駅周辺に必要な都市機能や行政機能等について、庁内横断的に検討するため、令和7年4月に「駅周辺ビジョン検討プロジェクトチーム」を組成しました。

今回のマーケットサウンディングは、本地区の市場性を改めて確認しつつ、今後予定している事業者（事業検討パートナー）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、土地利用に関する柔軟な発想や幅広い提案、助言等を求めるものです。

## 2. 対象用地の概要

所在地	千葉県白井市堀込1丁目610-4 外50筆
地目	宅地、公衆用道路、雑種地
土地面積	約51ha
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%）
高度地区	指定なし
防火地域	準防火地域
地区計画	指定なし
白井市第5次 総合計画	<p><b>【将来都市構造】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・白井市全体の中心となるように、コンパクトでにぎわいのある「中心都市拠点」として位置付け。</li> </ul> <p><b>【後期実施計画】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「駅周辺地域活性化事業」を重点戦略事業として位置付け。</li> <li>・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。</li> </ul>
都市マスタープラン（H28年策定）	<p><b>【土地利用方針】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心都市拠点検討地区に位置付け。</li> <li>・中心的な都市機能や交流機能などを集積する拠点の形成。</li> </ul>
土地の現況	<p><b>【民間所有地】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・長屋の商店街や生鮮スーパーなどが立地し、千葉ニュータウンのまちびらきから40年が経過し、老朽化等の課題がある。</li> <li>・人口減少等に伴い駅前の交流人口が減少傾向にある。</li> </ul> <p><b>【市所有地】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・白井駅前センター、駐輪場、道路がある。</li> <li>・公共施設の老朽化等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。</li> </ul>
インフラ等について	<p><b>【上水道】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> </ul> <p><b>【汚水・雨水】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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）が埋設されております。（白井市上下水道課）</li> </ul> <p><b>【道 路】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> </ul>

<p>地区まちづくり協議会等</p>	<p>【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】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。(本地区の事業検討パートナーは、今回のサウンディング結果を踏まえて、募集する予定です。)</li> <li>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。</li> </ul> <div style="text-align: center;">  <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> </div> <p>「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。  <a href="https://www.city.shiroi.chiba.jp/soshiki/kankyo/k05/tos001/tos015/tos017/11657.html">https://www.city.shiroi.chiba.jp/soshiki/kankyo/k05/tos001/tos015/tos017/11657.html</a></p>
<p>市の体制</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>サウンディングにおいては、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。</li> </ul>

### 3. スケジュール

実施要領の公表	令和7年 9月12日(金)
質疑の提出期限	令和7年10月17日(金) (午後5時まで)
質疑に対する回答期限	令和7年10月24日(金)
エントリーシート提出期限	令和7年11月 7日(金) (午後5時まで)
提案書提出届の提出期限	令和7年11月14日(金)
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和7年11月中旬
サウンディング(対話)の実施	令和7年11月下旬
実施結果概要の公表	令和7年12月中

※エントリー前に、提案内容を検討するに当たり、個別対話を希望する場合は、「9. 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【白井駅周辺地区サウンディング個別対話(社名)】としてください。

## 4. 白井駅周辺地区の将来像に関する検討状況

中心都市拠点のコアゾーンである白井駅周辺のあるべき将来像について、「駅周辺ビジョン検討プロジェクトチーム」で検討している内容は以下のとおりです。これらの内容を参考に、市場性に基づく幅広い提案を求めます。

### (1) エリアコンセプト

「エリアの価値向上と持続可能性を高める複合的な都市機能の更新」

- ・持続可能なエリアを構築するためには、居住人口の維持向上に加え、来訪者を増やして地域経済循環を生み出すことが重要です。消費を目的としない公共機能への来訪や、民間施設（商業・観光等）の経済活動をエリアマネジメントによって促進し、持続的に資金が循環する地域になることを目指します。

#### 【検討している機能】

##### ①若い世代が定住したいまち

- ・子育て支援機能（一時預かり、親同士や多世代交流など）
- ・複合商業施設（親子の遊び場、医療、日用品・食品販売等の商業、公共機能など）
- ・市内雇用を促進する業務施設

##### ②魅力的な住環境が充実するまち

- ・ウォーカブルな駅前広場（地域祭り等の多目的利用、障がい等によらない安全安心な移動ができる場所）
- ・滞留やにぎわいを創出する飲食機能

##### ③新たな産業でにぎわうまち

- ・市内事業候補地の将来像を前提とした宿泊機能や回遊性を高めるモビリティ
- ・産官学金連携によるスマートシティ、起業支援、ICT等を活用した教育、生涯学習センター（地域住民が主体的に地域課題解決に取り組む拠点）
- ・鉄道利用による来訪を前提とした観光施設・業務施設など（昼間人口の増加）
- ・来訪目的及び収益化を図るフリーミアムビジネス
- ・成田空港の拡張を見据えた国際的なビジネスや多彩な交流を促進させるコンテンツ（地域の産業や文化を広く発信し、地域のブランド価値向上が図られるもの）
- ・多くの人々が価値観や感動を共有でき、地域経済や交流人口を拡大することで、シビックプライドの醸成や若い世代の移住定住に貢献するコンテンツ（多機能型アリーナなど）
- ・安心安全（来訪者増に対応できる治安の維持向上、防災の強靱化）

### (2) 与条件

- ・市外からの移住を想定した20-40代向けの住宅機能（1,000人分）  
※想定数は上記のとおりですが、他機能の整備規模と調整が必要と考えるため、市場性等を鑑みて、適切と考える規模について意見交換を願います。
- ・公共機能の再編（白井駅前センター）

※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公共サービスを運営するスキームなど。

## 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（エリアコンセプト）
  - ・コンセプト（コンテンツ）の提案
  - ・土地利用計画、事業内容、施設の規模・内容など
- 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、周辺地域を含めたまちの魅力向上策
- 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 提案書等の受付

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、「3. スケジュール」の期限内にPDFデータ等をEメールでご送付ください。

③ 提出先

「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

「未来創造戦略室職員」及び「駅周辺ビジョン検討プロジェクトチーム」15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。

サウンディング当日は、提案書を紙ベースで15部ご持参ください。

(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。

公表は、参加事業者のアイデア、ノウハウ等に配慮し、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

なお、参加事業者の名称は公表しません。

## 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、協議会内で共有し、今後の活動の参考とさせていただきます。
- 今後、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。
- 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。
- 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」
- 参考資料－4 「測量図」

## 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

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