

谷田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 8 年 4 月

谷田地区まちづくり協議会

支援：白井市 政策推進部 未来創造戦略室

1. 調査の目的

白井市では、令和8年（2026年）3月に策定した、第6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への拡大を図り、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「谷田地区」の土地利用は、令和3年度（2021年度）から令和7年度（2025年度）を計画期間とする市が策定した第5次総合計画後期実施計画では「（仮称）谷田・清戸市民の森整備事業」に位置付け、千葉県企業庁から譲渡された土地を活用して、新たな環境保全に取り組む仕組みを構築することとしていましたが、第6次総合計画における将来都市構造では、地域の特性や魅力を活かしたまちづくりを進める「地域の魅力活用エリア」とし、都市マスタープランの土地利用方針では「自然環境と産業の共生検討地区」として位置付け、成田空港の発着枠拡大や北千葉道路延伸の効果を見据えつつ、持続的に既存の自然環境と共生する新たな産業を適切に誘導することを検討するとともに、既存の自然資源や文化資源、歴史資源、景観資源などの保全・活用も図りながら、秩序ある土地利用の検討を行うこととしています。

本地区においては、高齢化や後継者不足により、耕作放棄地や資材置き場への転用も見受けられ、地権者からは、今後、個人で山林や農地の適正な維持管理を行うことには限界がある、農業従事者の高齢化も進展している中で企業誘致等の転換を図ったほうが地域の活性化に繋がるなどの意見があり、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に向け、民間活力を導入するため、谷田地区まちづくり協議会が設立されました。

そこで、当該地区まちづくり協議会では、既存の自然資源や文化資源、歴史資源、景観資源などの保全・活用も図りながら地域経済の活性化を図ることを目的とし、自然環境に配慮した効果的な土地利用のあり方について募集することとしました。

このことから、当該地区の市場性の有無や事業アイデアを把握するため、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としたマーケティングサウンディング（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	千葉県白井市谷田725-5 外987筆
地目	畑、山林、雑種地、宅地等
土地面積	約894,312㎡(公簿)
区域区分	市街化調整区域
用途地域	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	<ul style="list-style-type: none"> ・当該地区の全域が農業振興地域であり、国道464号以北は大部分が山林となっており地区の一部が農業振興地域農用地区域となっています。また、以南は大部分が農地となっており、一部が農業振興地域農用地区域となっています。 ・絶滅危惧種を含む多様な動植物が生息する谷や草原が、国道464号以北や以南の一部(谷部)に存在し、良好な景観を形成しています。 ・国道464号以北には、江戸時代に牧として活用されてきた歴史を示す野馬除土手や水神池が存在します。
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】 当該土地は、公共下水道全体計画区域外かつ公共下水道事業区域外となりますので、汚水処理にあたっては、個別処理方式となります。 (白井市上下水道課・環境課)</p> <p>【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)先までの排水施設整備及び接続先や施設の整備形態に応じた県、市等との協議が必要となります。 (白井市道路課及び上下水道課)</p> <p>グリーンインフラの視点から地下浸透処理の検討が必要となります。 (白井市環境課)</p> <p>【道路】 法定外公共物(赤道)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	当該土地は民有地を含みますが、地権者間で白井市まちづくり条例に基づく「谷田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。
-------------	--

「谷田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/seisaku/mirai/gyoumu/toshikeikaku/16681.html>



3. スケジュール

実施要領の公表	令和8年4月27日(月)
質疑の提出期限	令和8年7月24日(金) (午後4時30分まで)
質疑に対する回答期限	令和8年8月7日(金)
エントリーシート提出期限	令和8年8月28日(金) (午後4時30分まで)
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和8年8月中
サウンディング(対話)の実施	令和8年9月中
実施結果概要の公表	令和8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(実施要領の公表日から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

谷田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 事業コンセプトについて
 - ・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 事業スキームについて
 - ・事業方式、スケジュールなど
 - ・事業費及び土地利用条件
- ③ 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参加者は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（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
- 今回の調査対象地の土地利用方針は「自然環境と産業の共生検討地区」としていることから、サウンディングにあたっては、既存の自然資源や文化資源、歴史資源、景観資源などの有効な保全・活用策について北総ランドスケープマネジメントセンター（令和8年5月発足予定）から助言・指導を受けてください。

【連絡先】北総ランドスケープマネジメントセンター準備室

メールアドレス：lmc.since2026@gmail.com（担当：大坂）

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」（航空写真）
参考資料3	「区域図」（筆界）
参考資料4	「赤道・青道位置図」
参考資料5	「区域図」（農振農用地）

9. 問い合わせ先

問い合わせ等がある場合は以下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

政策推進部 未来創造戦略室 企業誘致推進係

TEL:047-401-7815（直通） FAX:047-491-3554

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