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８年１１月

白井駅周辺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．募集の趣旨

白井市では、令和８年（２０２６年）３月に策定した、「白井市第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「白井市産業振興ビジョン」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。

今回の対象地区である「白井駅周辺地区」は、「白井市企業誘致基本方針」に位置付ける事業候補地であり、「白井市まちづくり条例」に基づき地権者により「白井駅周辺地区まちづくり協議会」を設立し、市の支援を受けながら、民間事業者の参入を想定して、ビジョンに基づくエリア一体的な土地利用を検討してきました。

サウンディング型市場調査（令和６年度実施）では、中心都市拠点である白井駅周辺において、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、それを踏まえ市は、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とし、白井駅南口における整備検討範囲を拡大し 51,000 ㎡とすることについて決定しています。さらに、サウンディング型市場調査（令和７年度実施）では、整備検討範囲を広げた場合の市場性を改めて確認しました。

また、市は、令和７年度に、今回の対象地区である「白井駅周辺地区」に「西白井駅周辺地区」も加えた「白井駅・西白井駅周辺ビジョン」を策定し、白井市に住む、働く、訪れる、それぞれの人にとって魅力的で快適な拠点をつくるため、駅周辺地域の将来像の方向性や、その実現に向けた道筋を示しました。

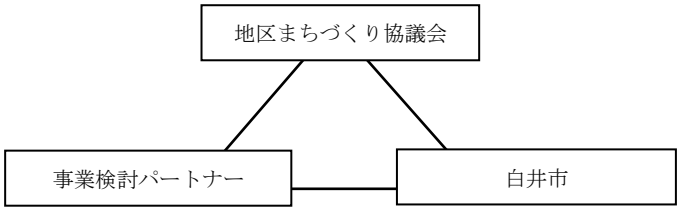
さらに、今回の対象地区には、「白井駅前センター」が設置されているほか、令和８年７月には「文化センター改修等事業」を見直すこととし、「白井駅・西白井駅周辺ビジョン」との連携なども含め、今後の在り方を検討していくこととなったため、「白井市公共施設等総合管理計画」の最適配置の方針も踏まえた公共施設機能とすることとしております。

一方で、地区の地権者が望む具体的な土地利用の条件は不確定であり、今後、合意形成や条件整理を行いながら、事業採算性を見込んで逆算的に詳細な土地利用計画を作成していくことが求められます。

これらの課題や状況を踏まえ、民間事業者のノウハウや知見を得ながら、計画的なまちづくりの進め方や土地の有効活用、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	千葉県白井市堀込１丁目６１０－４　外２９筆（協議会区域内）
地目	宅地、公衆用道路
土地面積	約１．２２ｈａ（公簿）（協議会区域内）
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６次総合計画（前期実施計画）	【将来都市構造】 ・白井駅・市役所周辺を、コンパクトでにぎわいのある拠点づくりを進める「中心都市拠点」に位置づけ、市役所周辺の行政・福祉・医療機能、白井駅周辺の商業・交流機能、一般県道千葉ニュータウン北環状線沿道の公益機能の３つの核機能を内包し、中心的な都市機能や交流機能などを集積した拠点形成を目指している。 【前期実施計画】 ・「中心都市拠点・生活拠点づくり事業」を重点事業として位置付け。 ・中心都市拠点及び生活拠点において駅周辺の再編を中心に、それぞれの地域特性に応じた機能の充実を図るため、駅周辺のビジョンやサウンディング調査結果等に基づき、官民連携による民間開発の誘導及び都市計画施策を検討、実施する。
都市マスタープラン	【土地利用方針】 ・持続的なにぎわいと交流をもたらす都市機能を創出するため、「にぎわい交流検討地区」に位置付け。 ・土地区画整理事業や市街地再開発事業などの活用による、白井駅南口駅前広場や白井駅前センターを含めた白井駅周辺の街区の再編、都市基盤整備など、合理的な土地利用の検討を行う。 ・住宅に加え、商業、業務、交流機能などを兼ね備えた、駅前にふさわしい複合施設や、飲食店や書店など、滞在の場を提供する時間消費型の施設の適切な誘導について検討を行う。 ・土地利用の誘導にあたっては、民間活力の導入による、より効率的、効果的な事業手法を検討する。
インフラ等	【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・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になります。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）

	【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）
地区まちづくり協議会	【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、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。  「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
市の体制	・柔軟かつ迅速な庁内の意思決定を促進するとともに地区の合理性を整えるため、令和８年４月から「まちづくりプロジェクトチーム〔白井駅、西白井駅周辺地区部会〕」を組成し、中心都市拠点としての将来像の方向性の検討や、白井駅・西白井駅周辺ビジョンに基づいた土地利用の具体化に向けた検討等をしています。

３．スケジュール

募集要項の公表	令和８年１１月１６日（月）
質疑の提出期限	令和８年１１月２７日（金）（午後５時まで）
質疑に対する回答期限	令和８年１２月　４日（金）
エントリーシート提出期限	令和８年１２月１４日（月）（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８年１２月中
提案書提出届の提出期限	令和８年１２月２５日（金）
応募者提案説明会の実施	令和９年　１月１２日（火）～１４日（木）のいずれか１日
選定結果の通知	令和９年　１月下旬以降
地区まちづくり協議会へ報告	令和９年　２月以降
協定書（覚書）の締結	令和９年　２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、「１３．問い合わせ先」まで電話もしくはＥメールによりご連絡ください。

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）。

※メール件名は【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．基本的事項

（１）地区の現況

①検討区域の現況

【市所有地】

検討区域内には、公民館、児童館、図書室、老人憩いの家からなる複合施設である白井駅前センターや駅前広場（駅南口ロータリー）が、建設から約４０年経過し、老朽化・陳腐化が進行している。

【民間所有地】

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、課題が生じている。

②検討区域周辺（「中心都市拠点」）の現況

【市所有地】

白井駅北東約１キロメートルの白井総合公園（都市公園）内には、市立図書館、文化会館、プラネタリウム、郷土資料館からなる複合施設である白井市文化センターがある。本センターは開館から３０年以上経過し、老朽化が進行しているため大規模改修の実施に向け文化センター改修等事業を推進している。令和７年度から８年度にかけて大規模改修基本計画の策定を進めてきたが、計画案における概算工事費が当初想定していた工事費用を大幅に超えることとなったことから、事業を見直し、今後は、「白井市公共施設等総合管理計画」の最適配置の方針や「白井駅・西白井駅周辺ビジョン」との連携なども含め、検討していくこととしている。

【民間所有地】

白井駅北東約５００メートルに位置する復地区内では、株式会社ＮＴＴデータグループとグループ会社のＮＴＴグローバルデータセンター・ジャパン株式会社による国内最大規模のキャンパス型データセンター群の整備が進められている。

情報関連産業拠点としての優位性を有していることから、この強みを活かし、関連産業の誘致や企業活動を支える機能を計画的に誘導することで、地域経済の活性化が期待できる。

（２）白井駅・西白井駅周辺ビジョン

市は、駅周辺における将来像の方向性として、各種上位計画等を参照・反映しながら、地域の特性や課題、民間事業者へのヒアリング、有識者会議への諮問、パブリックコメントによる市民の意見などを踏まえ、令和７年度に「白井駅・西白井駅周辺ビジョン」（以下「ビジョン」という。）を策定しました。

以下に本地区のエリアコンセプトを記載します。詳細はビジョンをご確認ください。

【エリアコンセプト】　※ビジョンより

「集う」と「働く」が交わる都市拠点

・来訪目的の創出

・居心地のよい滞留空間

・地域経済の活性化

・官民連携による施設の再編

（３）白井市公共施設等総合管理計画

市では、高度経済成長期からニュータウン開発期にかけて整備された公共施設が一斉に老朽化・更新時期を迎えることが見込まれており、財政的な対応が課題となっていることから、「白井市公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）を策定しました。

以下に公共施設の最適配置方針を示します。詳細は総合管理計画をご確認ください。

【公共施設の最適配置方針】

単なる公共施設の単独ではなく、公共施設の集約化・複合化や官民連携による非保有化を行う。

白井駅前センターについては、センター単体の建替えではなく、白井駅周辺エリア全体の再整備の中に位置付け検討していくこととしている。

（４）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

⑤エリア価値の向上に資する公共施設機能の再配置の提案

６．応募の要件等

（１）対象者

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）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。

７．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

８．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、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業務実績（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９年２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。

９．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

「１３．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【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「１３．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１０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

「１３．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り、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。

１０．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、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

１１．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。

１２．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」、「下水道台帳図」

１３．問い合わせ先

〒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
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