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

	A者	B者	C者	D者
提案事業	●国道464号以北 住宅エリア、物流エリア、グリーンゾーン（ガーデン、カフェ、レストラン、グリーン迷路、散策路、文化財） ●国道464号以南 住宅（賃貸）エリア、物流エリア	●国道464号以北 開発エリア、環境保全エリア ●国道464号以南 開発エリア、環境保全エリア ※開発エリアはデータセンター等の先端産業	●国道464号以北 農地ゾーン、自然共生ゾーン ●国道464号以南 産業ゾーン（データセンター、物流施設、道の駅など）	●国道464号以北 開発区域（データセンター）、自然保全・再生区域 ●国道464号以南 開発区域（データセンター）、自然保全・再生区域
業　種	不動産業・建築業	不動産業・建設業	建設業	不動産賃貸業・管理業
事業者の立ち位置	デベロッパー	デベロッパーを誘致	デベロッパーを誘致	デベロッパー
コンソーシアム	可	可	可	可
スキーム	・区画整理	・市街化調整区域での地区計画による開発行為事業 ・地域未来投資促進法の活用	－	・市街化調整区域での地区計画による開発行為事業 ・地域未来投資促進法の活用
対象区域全域を事業者が取得	×	△	△	○
コンセプト	●事業コンセプト　国道464号を軸とした「産業」と「生活」の完全分離による、職・住・遊融合、脱炭素スマートシティ ・物流倉庫の広大な屋根で生まれたクリーン電力を自営線を用いて住宅街や公園エリアへとシェアする仕組みを構築。 ・物流車両の動線を一般生活道路から完全分離。	●事業コンセプト「谷田ネイチャー・イノベーション・パーク」 ・データセンター等の先端産業、自然体験型宿泊施設、木育・環境教育、農業、森林・谷津の保全を組み合わせた複合型土地利用。 ・区域全体で開発と健全な水循環保全の両立を図る。 ・将来に渡って環境保全エリアを維持管理するために谷田地区まちづくり協議会、市、環境団体、北総ランドスケープマネジメントセンター、大学・研究機関、地域住民などで構成する「（仮称）谷田地区自然共生マネジメント協議会」を設立させる。	●事業コンセプト「谷田エコ・サーキュラーパーク」 ～産業が自然を育む、共生型サステナブル地区～ ・産業誘致により得られる経済的価値を、地区内の自然保全・環境整備財源として「循環」させ、絶滅危惧種や湧水などの貴重な自然環境を恒久的に守ることで、白井市の将来像を体現する自立循環型の「自然環境と産業の共生モデル」を目指す。 〇自然共生ゾーン 自然と多用途を融合させながら、特有な自然環境と原風景の維持保全を目指す。 〇農地ゾーン 地区内の農地を集積させて機能を維持しつつ市内外からの集客施設で賑わい創出を図る。 1次産業・観光農園・マルシェ、レストランなど 〇産業ゾーン 新たな産業拠点を整備し、多様な企業の誘致を行う。 データセンター、物流施設（ドライ、冷凍連蔵、道の駅）	●事業コンセプト　全国初のネイチャーポジティブ型データセンター構想 ・データセンターの事業性を自然を守り続けるための持続的な力に変える。 〇谷田地区におけるネイチャーポジティブ型開発 ・開発によって生み出される収益と地域参加を活用し、自然環境の質そのものを向上させる官民一体型の土地利用。「自然を守る」「自然を育てる」「自然を継承する」 →自然を未来へ継承するために、データセンター事業を導入する。 ・保全区域を「残された自然」ではなく、「育て続ける地域資産」へ変える。
地域貢献	・物流倉庫に設置した太陽光発電を自営線を用いた住宅街区や公園エリアへシェア	－	－	・データセンター事業の収益の一部を自然環境の維持・再生へ継続的に充当
自然共生エリアの活用	・ガーデン、カフェ、レストラン、グリーン迷路、散策路、文化財	・木育、自然観察会、里山体験会の開催 ・生物調査、モニタリングへの協力、大学・研究機関との共同調査	・市民の居場所づくり（自然融合型アート、環境学習センター等）	・市内学校・市民向けのフィールド学習 ・保全作業・生き物調査への参加 ・大学・研究機関への調査フィールド提供 ・歴史資源・地域の記憶の継承 ・谷津・湿地・森林の機能を地域価値へ
自然共生エリアの整備	・他の事業者を誘致	・グランピング、自然環境施設、環境学習施設、木育	・自然興行事業者による整備（賃貸借含む）または事業者独自提案のマネタイズにより整備を実施	・データセンター事業の収益の一部を自然環境の維持・再生へ継続的に充当
自然共生エリアの維持管理	・他の事業者を誘致	・事業収益を基に自然環境保全・農林業支援へ還元 ・自然共生・農林業支援基金の設置	・自然興行事業者による維持管理または事業者独自提案のマネタイズにより維持管理を実施	・専門機関、地域、行政、事業者が役割を分担し、継続的な管理 ・草刈り、間伐、水環境管理、外来種対策、モニタリング等の計画実施
その他	・高低差や地形を活かしたゾーニング ・物流車両の導線を一般生活道路から完全隔離（児童の通学路の安全確保）	●想定される土地利用 産業・データセンターゾーン、森林保全・林業ゾーン、谷津・湿地・草原ゾーン、自然教育・滞在ゾーン、農業・農地集約ゾーン、地域交流ゾーン、緑地・緩衝ゾーン	・産業エリア、農業エリア、自然保護エリアの整備事業者を提案事業者が誘致または産業エリアの事業者はデータセンター事業者	・事業収益の一部を自然環境の維持・管理へ充当し、半永久的な自然の継続を目指す ・埋蔵文化財を避けつつ、区域の確定 ・北部・南部で段階着手

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

	E者	F者	G者	
提案事業	●国道464号以北 自然資源保護エリア、歴史資源保護エリア、産業誘導エリア ●国道464号以南 自然資源保護エリア、産業誘導エリア ※産業誘導エリアはデータセンター整備	●国道464号以北 住農エリア、環境保護エリア ●国道464号以南 事業エリア（データセンター）、環境保護エリア	●国道464号以北 農業ゾーン、緑地保全ゾーン、管理施設ゾーン ●国道464号以南 データセンターゾーン	
業　種	不動産業	建設業	開発（不動産・設計コンサルティング）・デベロッパー業	
事業者の立ち位置	デベロッパー	デベロッパーを誘致	谷田地区における共同企業体の 代表企業（デベロッパー誘致を含む）	
コンソーシアム	可	可	可	
スキーム	・地域未来投資促進法の活用	・区画整理等	ー	
対象区域全域を事業者が取得	○	×	○	
コンセプト	●事業コンセプト「自然と共生する次世代デジタルインフラ拠点」 データセンター立地　→税収創出・基盤整備　→里山・谷津環境の維持管理　→自然と産業が共生する地域形成 ○自然資源保護エリア、歴史資源保護エリア、産業誘導エリアに分け、資源保護に配慮。 ○土地利用・データセンター建設を通じて地域課題の解決と持続可能なまちづくりへの貢献を目指す。 ・開発用地は事業者が取得予定。事業者もしくは特別目的会社がデータセンターを建設することを想定。 ・建物竣工後は、特別目的会社が所有し、データセンター事業者が管理・運営を行う。 ・データセンター建設は電力供給や通信ファイバーの整備にあわせて段階的に開発。	●事業コンセプト「自然保全・住農共生・産業振興を両立する土地利用構想」 （住農エリア） ○住まいと農地を次世代へ継承 ・権利者が住み続けられる住宅の確保と新たな戸建て住宅の整備。 ・農地の集約、未利用農地を賃農園等として活用。 ・農を通じた交流機会の創出、多世代が繋がる地域コミュニティの形成。 （環境保護エリア） ○重要な自然を見極め、質を高める ・谷津、湿地、湧水等の保全価値の調査・評価と重要な水循環と生態系を重点的に保全。 ・事業者が取り組んでいる活動の知見を活用し自然資源の価値向上を目指す。 ・継続可能な維持管理方法の仕組みの構築。 （事業エリア） ○先端作業による地域価値の創出 ・物流施設は、建築費の高騰や想定賃料を踏まえると現時点では事業性の確保に課題がある。 ・データセンターについては、電力供給の見通しが立てば事業者参画が期待できる。	○データセンターゾーン ・キャンパス型データセンター（ハイパースケーラー） ○農業ゾーン ・農業法人による運営 ・首都圏市場直結、直販型の大規模農業モデルの構築 ・収益の最大化をもたらす複合構成（路地、温室栽培、植物工場、農家カフェ） ○緑地保存ゾーン ・既存森林保存エリア ・牧場 ・森林アスレチック ○管理施設ゾーン ・緑地保存ゾーンの管理・運営施設 ・デジタル要素を含む教育アトラクション及びスポーツ施設	
地域貢献	・施設周辺の街灯整備、防犯カメラの設置による地域防犯。 ・地域イベントや祭事への協賛検討。	ー	・緑地保存ゾーンにおける地域貢献（デジタル教育施設、サッカーコート3面）	
自然共生エリアの活用	・環境保全団体との連携による環境に配慮した土地利用計画の検討。 ・ワークショップ等を通じた地域住民との対話を実施。	・保全価値の高い自然環境を守るだけでなく、学び・交流・保全活動の場として活用。	・既存森林保存エリア ・牧場 ・森林アスレチック	
自然共生エリアの整備	・提案事業者が自然資源保護エリアも取得し市へ寄附することを検討。 ・在来種を中心とした植栽計画の検討。 ・猛禽類が休憩できる高木の植樹の検討 ・地下水涵養のため雨水貯留浸透施設の整備を検討。	・谷津・湿地・湧水等の保全価値を調査・評価し、重要な水循環と生態系を重点的に保全する。 ・これまで培ってきた里山保全や生物多様性の保全活動の知見を活かす。	・提案事業者もしくは特定目的会社による整備	
自然共生エリアの維持管理	・データセンター開発によって創出される税収を活用し、自然環境の保全・管理の仕組みを構築。	・継続可能な維持管理方法の仕組みを構築する。	・100年先以降の緑地保存を視野に管理を委託	
その他	・防災協定の締結を検討。 ・避難場所や一時滞在施設等としての活用を検討。 ・災害時に施設、設備の提供や物資支援の検討。		・農振農用地を国道464号線以北に集約	