

袖ヶ浦駅西側地区
地区計画の案の作成等に係る協力者募集要領

令和 6 年 5 月

千葉県袖ヶ浦市

袖ヶ浦駅西側地区まちづくり準備会

第1章 募集の概要

1 募集の趣旨及び目的

本募集は、都市計画提案制度により地区計画に係る都市計画の決定又は変更の提案をしようとする地権者等を支援することを目的に制定した市街化調整区域における地区計画の案の作成に係る支援実施要綱（令和5年袖ヶ浦市告示第207号）に基づき、地権者有志により組織された「袖ヶ浦駅西側地区まちづくり準備会（以下「準備会」という。）」からの支援の申請に応じ、公募型プロポーザル方式により地権者と協働で様々な検討を行いながら地区計画の案の作成や事業化の検討に取り組む事業者（以下「協力者」という。）の募集を行うものです。

市では、アクアラインを活用したまちづくりへの取組を進めており、特に、袖ヶ浦駅西側地区は、交通利便性等の優位性により住宅地だけではなく産業基盤としても活用できる高いポテンシャルを秘めていることから、今後のまちづくりの大きな推進力となっていくものと期待しています。

本募集では、協力者を募集することにより準備会によるまちづくりの実現性を高めるとともに、地区計画の案の作成を支援することを目的とします。

なお、準備会との協定の締結により協力者となるため、本募集により選定された優先交渉権者が必ず協力者になることを確約したものではありません。

2 対象地の概要

（1）対象地域

袖ヶ浦駅西側地区（袖ヶ浦市坂戸市場26番地 ほか）

（2）面積

約49ha

（3）筆数

約550筆

（4）地目

田、畑、雑種地、原野

（5）区域区分

市街化調整区域

（6）農地関係

農業振興地域内農用地区域

（７）周辺環境

J R内房線袖ヶ浦駅の西側 1 km圏内、東京湾アクアライン連絡道の袖ヶ浦 I C及び木更津金田 I Cから約 2 kmに位置しており、地区内を東西に横断する都市計画道路西内河根場線が建設中です。

東側では袖ヶ浦駅海側土地区画整理事業が、西側（木更津市）では金田土地区画整理事業が実施されるなど、商業・住宅の集積が進んでいます。

（８）都市計画上の位置づけ

袖ヶ浦市都市計画マスタープランにおいて I C周辺及び I Cアクセス道路沿道地区に位置づけられており、また、市街化調整区域における地区計画ガイドラインに基づく主要幹線道路沿道型に位置付けられています。

第 2 章 協力者に求める業務の概要

1 業務内容

協力者には、以下の業務を求めますが、具体的に取り組む業務内容は準備会との協議により決定します。

（１）事業化に向けた基本的項目の整理

事業手法（開発行為又は土地区画整理事業など）の検討及び造成後の土地利用（土地利用計画）に関すること。

（２）企業誘致に関すること。

（３）事業化に向けた地権者の合意形成支援

地権者会議及び勉強会等への出席及び支援、業務の経過公開等

（４）地区計画案の作成

（５）事業化に向けた技術支援

（６）その他、事業推進に必要な事項（提案等も含む）

2 求める提案内容

（１）提案の趣旨

提案にあたっての基本的な考え方、袖ヶ浦市及び周辺地域へ貢献できることについて記載してください。

（２）現状の把握

本地区の問題点やその解決策、事業の早期完了に向けた具体的な方策等を記載してください。

(3) 事業化検討についての進め方

- ① 事業化検討についての進め方に関する基本的な考えを示し、概ねの工程を作成し、記載してください。
- ② 事業化検討の協力が可能な業務の範囲を記載してください。
- ③ 事業化検討に対しての体制について記載してください。
- ④ 地域未来投資促進法に基づく国等の支援措置を要する場合は、必要とする支援の内容、工程などを記載してください。

(4) 土地利用構想案

将来の土地利用構想についての基本コンセプトやゾーニング案などを提案してください。（開発行為、土地区画整理事業等）

(5) 協力者となる際の条件

協力者として選定された際の条件などを記載してください。

(6) 協議中の経過を地権者に公開するための方策

(7) その他、企業の特徴や強み

3 業務期間

協力者として役割を完了した日又は準備会と合意した日まで

ただし、業務期間中、準備会又は協力者が合理的理由をもって協定の解除を申し出た場合は、双方協議のうえ、解除できるものとします。

4 費用負担

原則、協力者で負担できる範囲とします。

第3章 応募の方法及び選定

1 参加資格要件

本募集に対し応募できる者は、次の要件を満たす者とし、資格要件の基準日は、令和6年3月31日とします。

(1) 千葉県入札参加資格者名簿又は袖ヶ浦市入札参加資格者名簿に登録され、かつ、応募の日において、袖ヶ浦市入札参加資格者指名停止措置要領に基づく指名停止措置及び袖ヶ浦市入札契約に係る暴力団対策措置要綱（平成27年告示第11号）に基づく指名停止措置を受けていない法人又は都市計画法第21条の2第2項に規定するまちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして国土交通省令で定める団体とします。ただし、次のいずれかに該当する者は対象としません。

- ① 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員に該当する者又はその者と関係をしている者
- ② 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）に基づく更生又は再生の手続を行っている者

(2) 都市計画事業に精通し、まちづくりや市街地整備事業の実績がある、次のいずれかに該当する者としてします。

- ① 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第3条第2項の土地区画整理組合から委託を受け、認可公告を受けた土地区画整理事業の業務の全部又は一部を代行した実績を有する者であること（ただし、実績要件として平成25年度以降に認可公告を受けた土地区画整理事業に限る。）。
- ② 施行面積3ha以上の産業施設整備又は商業施設整備に係る開発（宅地造成事業や開発行為等の区域内において行う事業を含む）の実績を有する者であること（ただし、実績要件として平成25年度以降に着手したものに限る。）。

※宅地造成事業とは、臨海土地造成事業、内陸工業用地等造成事業、流通業務団地造成事業、都市開発事業（土地区画整理事業、市街地再開発事業）及び住宅用地造成事業等をいう。

2 参加意向表明（プレエントリー）

応募を希望する者は、下記によりプレエントリーを行ってください。なお、プレエントリーがない場合は、提案に参加できませんので、ご注意ください。

（1）プレエントリー受付期間

令和6年5月27日（月）から6月21日（金）まで

（2）提出書類

① プレエントリー申込書（様式第1号） 1部

② 会社概要書（会社案内、パンフレット等） 1部

（3）プレエントリーの方法

持参、郵送又はメールにより提出書類を提出してください。

※郵送又はメールの場合は、受付期限必着とします。

※持参の場合は、平日の8時30分から17時00分までを受付時間とします。

3 事前ヒアリング

参加意向表明をした者は、市の指定する日に、市及び準備会と協議することができるとします。なお、1者当たり60分程度とします。

事前ヒアリング日程 令和6年7月3日（水）

予備日 7月4日（木）、5日（金）

4 質問の受付及び回答

企画提案書の作成等に対し不明な点がある場合は、下記により質問してください。

（1）受付期間：令和6年5月27日（月）から7月8日（月）まで

（2）受付方法：募集に関する質問等は、持参、郵送又はメールにより

質問書（様式第2号）を提出してください。

※郵送又はメールの場合は、受付期限必着とします。

※持参の場合は、平日の8時30分から17時00分までを受付時間とします。

※期間外及び電話又は口頭による質問は受付しません。

（3）回答方法：すべての質問と回答を取りまとめ令和6年7月19日（金）に市ホームページで公表する予定です。

5 応募の手続

参加意向表明（プレエントリー）を行った者で応募を希望するものは、下記により応募してください。

（１）応募受付期間

令和６年７月２２日（月）から８月３０日（金）まで

（２）提出書類

- ① 応募申込書（様式第３号） １部
- ② 会社概要（共同企業体の場合は全構成員分） 各１部
 - ・定款
 - ・会社、法人の登記事項証明書（交付から３か月以内のもの）
 - ・直近事業年度分の財務諸表（損益計算書、貸借対照表、余剰金処分計算書等）
 - ・建設業許可書又は宅地建物取引業免許の写し（取得している場合のみ）
- ③ 参加資格要件（２）の実績概要書（任意様式） １部
- ④ 企画提案書（任意様式） １部
- ⑤ 構成員届（共同企業体の場合のみ）（任意様式） １部

（３）応募方法

持参、郵送又はメールにより提出書類を提出してください。

※郵送又はメールの場合は、受付期限必着とします。

※持参の場合は、平日の８時３０分から１７時００分までを受付時間とします。

（４）応募者の要件の確認

応募があったときは、都市整備課により応募要件を確認し、その結果を応募者要件確認結果通知書（様式第４号）により通知します。

6 提案（プレゼンテーション）

（１）実施日 令和６年９月３０日（月）

予備日：１０月１日（火）、２日（水）、３日（木）

（２）場所 袖ヶ浦市坂戸市場１番地１

袖ヶ浦市役所中庁舎４階第２委員会室（予定）

（３）所要時間 １応募者当たり３０分程度

（４）提案者体制 提案への出席者は３名以内とします。

（５）選定員 地権者及び袖ヶ浦市職員（全１０名程度）

（６）その他 提案は応募者ごとに個別に行うものとします。審議用として提案当日に企画提案書を１５部持参してください。なお、提案の時間及び会場は、応募者に別途通知します。

7 審議

(1) 審議項目、審議基準

審議項目	配点	審議基準
実績	20	同種の事業の実績は十分にあるか (配点:土地区画整理事業10点、開発事業10点)
提案の趣旨	10	袖ヶ浦市及び周辺地域への貢献度
現状の把握	10	本地区の理解度
事業化検討についての進め方	10	事業化の進め方と概ねの工程
	10	協力が可能な業務の範囲
	10	事業化検討に対する体制
土地利用構想案	10	造成後の土地利用の可能性と具体的なイメージ
条件	10	協力者として選定された際の条件
その他	10	企業の強みや、情報公開の方策等

(2) 審議方法

選定員は、提案に対して、審議基準に基づき、AからEまでの5段階で評価します。得点は、評価に応じ、当該項目の配点に以下の係数を乗じた値とし、最も合計点の高い提案者を優先交渉権者とします。

A : 1.0 / B : 0.8 / C : 0.6 / D : 0.4 / E : 0.2

(3) 審議結果

審議結果は、審議結果通知書（様式第5号）により全提案者に対しメールで通知します。他の提案者の名称、提案内容、提案資料については、非公開とします。

8 協力者の選定方法

提案に対する審議の結果、最高得点者を準備会との優先交渉権者に選定します。

その後、優先交渉権者を協力者とするかどうか、準備会により審査し、その結果について準備会から通知します。

なお、準備会の審査により優先交渉権者を協力者としない場合は、2番目に得点が高かったもの（以下、次点交渉権者という。）と協議を行うものとします。

第4章 留意事項等

1 留意事項

- (1) 本募集は、市が協力者を選定するものではありません。本募集により決定した優先交渉権者は、準備会により協力者として選定され、地区計画等に基づく土地利用の実現を進めていくものです。
- (2) 提案への参加に要する費用は、全て提案者の負担とします。
- (3) 審議結果通知後、優先交渉権者（優先交渉権者との協議が整わなかった場合は、次点交渉権者）と準備会にて協定を締結する予定です。
- (4) 提案者が共同企業体であり、やむを得ない事情がある場合、代表企業以外の企業については、準備会の了承を得た上で、構成員の変更を認めることとします。
- (5) 提案応募において、1者（1共同企業体）につき1案の提案を行うものとし、2案以上の提案を行うことはできません。また、1者が共同企業体への参加を通じて、2案以上の提案を行うことはできません。
- (6) 企画提案書の著作権は提案者に帰属します。ただし、市は提案募集の報告等のため、必要な場合には、提案書の内容を提案者の承諾を経ずに使用できるものとします。
- (7) 対象区域の一部を活用する提案も可能としますが、その規模及び範囲について、事前ヒアリングを行い準備会の意向を反映したものとしてください。

2 都市計画提案について

- (1) 地区計画等の都市計画提案は、具体的な土地活用が整理され、市及び県との協議後に受付を行います。市は、都市計画提案の受付後は、都市計画決定手続きを行います。
- (2) 地区計画及び土地利用は、市街化調整区域における地区計画ガイドラインに基づく主要幹線道路沿道型もしくは駅周辺地域活性化型の地区計画の内容に適合したものとします。

3 問合せ・提出先

〒299-0292 千葉県袖ヶ浦市坂戸市場1番地1

袖ヶ浦市役所 都市建設部 都市整備課 都市計画班

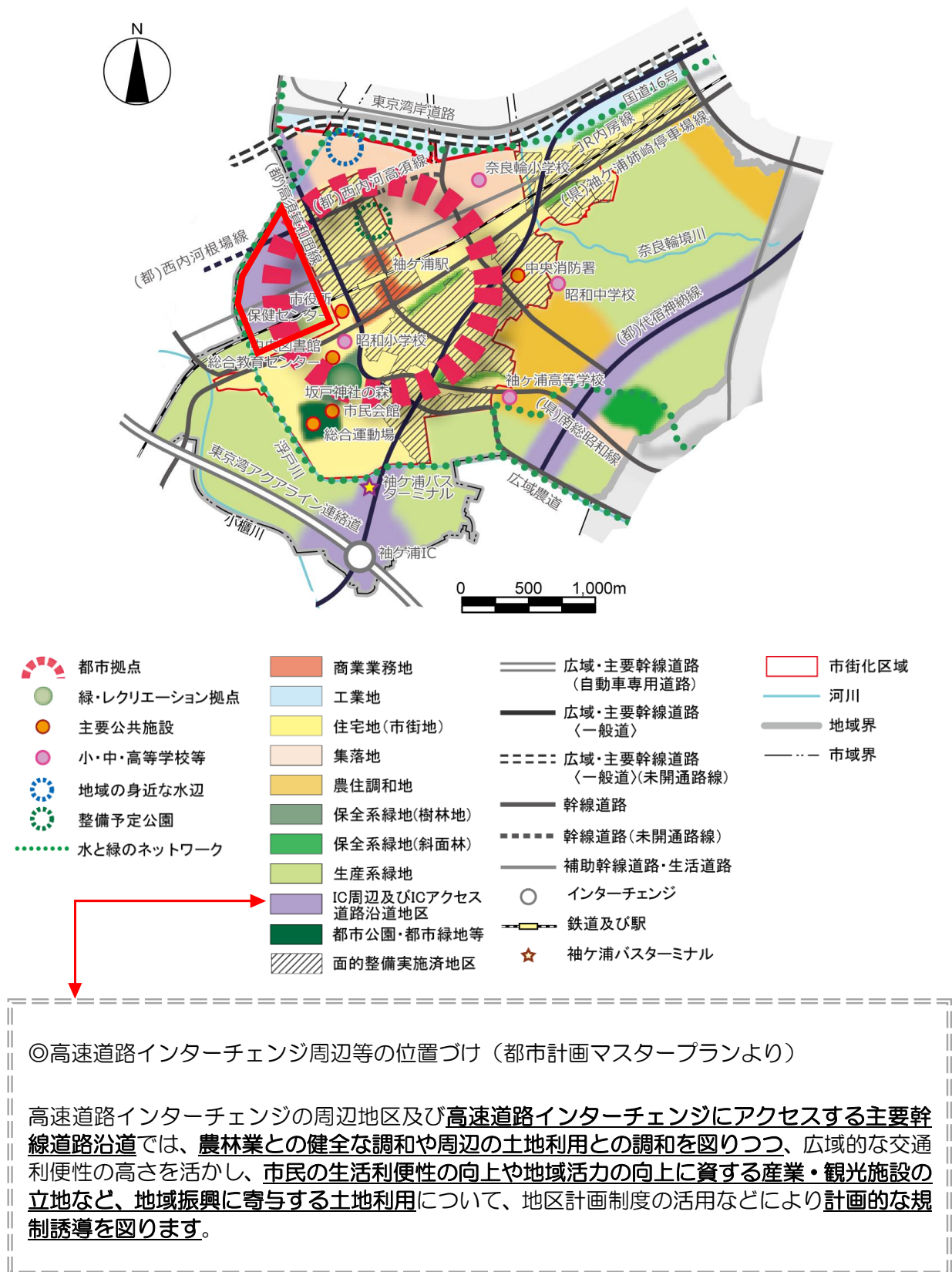
TEL：0438-62-3514（直通）

FAX：0438-62-5916

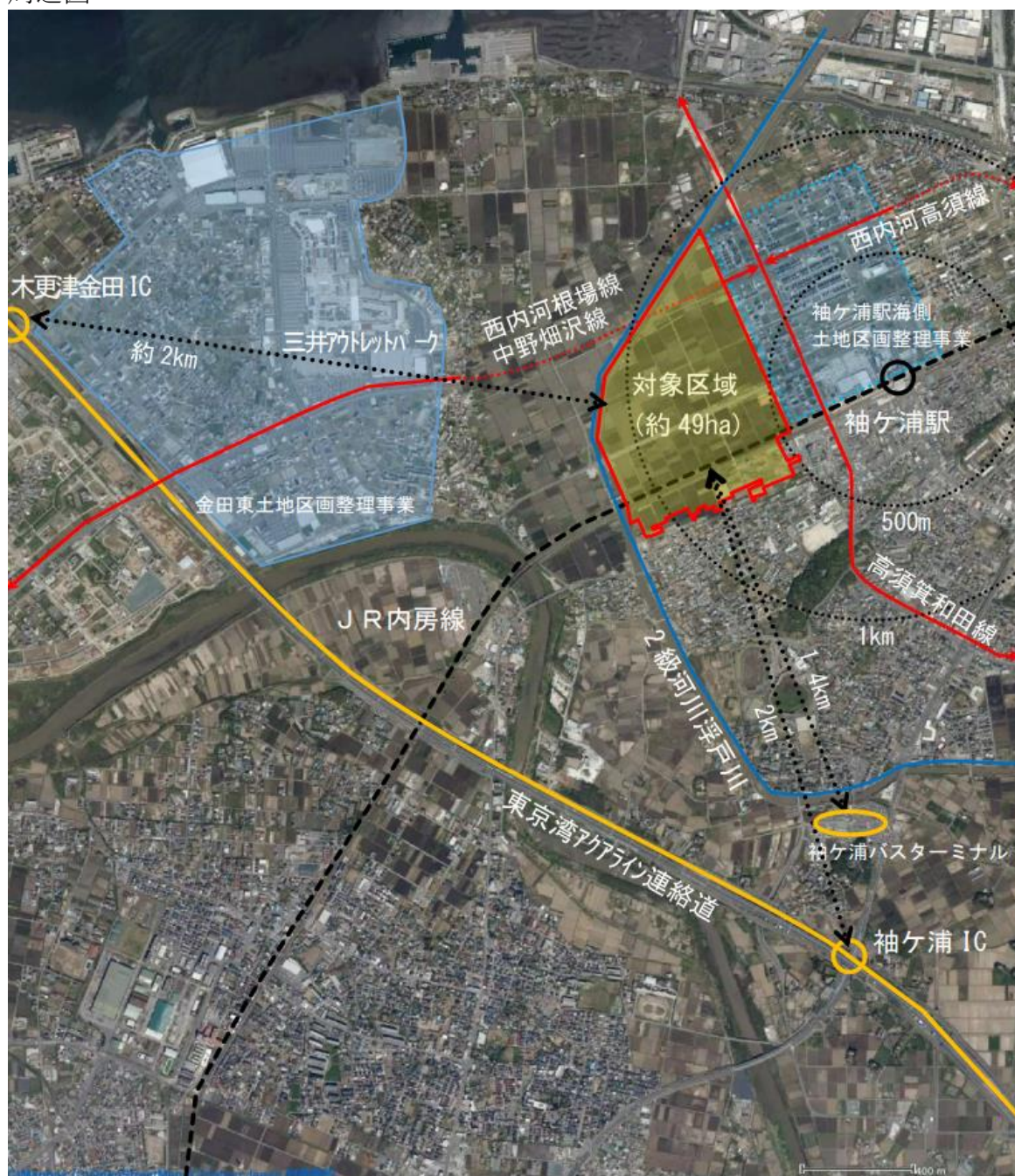
E-mail：sode25@city.sodegaura.chiba.jp

参考：土地利用方針図及び周辺図

・土地利用方針図（都市計画マスタープラン）



・ 周辺図



参考：募集スケジュール

