

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム
「サウンディング」
案件登録様式

■ 記入票

項目	記入欄
1. サウンディング情報	
①団体名	千葉県大網白里市企画政策課
②事業名	A みどりが丘市有地の住宅系土地利用に関する検討 B 圏央道大網白里スマートインターチェンジ近接エリアの土地利用に関する検討
③本事業の現在の検討ステージ ※該当する番号に○（いずれか一つ）	以下の中から本案件の検討ステージを選択してください。 ①.事業発案 2.事業化検討 3.事業者選定 4.その他（ ）
④サウンディングの目的	A みどりが丘市有地 当該市有地は、準工業地域内にあり、これまで産業系や商業系の土地利用を目指して、公民連携手法を活用し、事業者の公募等も行ってきたが、実現には至らず、長らく未利用状態となっている。このため、新たに住宅系の土地利用について検討を開始するに当たり、まずは、市場の需要動向等について調査したく、サウンディングを実施するものである。 B 圏央道大網白里スマートインターチェンジ（以下「スマートIC」）近接エリア 当該エリアは、スマートICに近接しており、整備当初は産業系の土地利用などが期待されていたが、現時点で実現には至っていない。このため、将来的な土地利用や事業化に向けて、まずは、当該エリアにおける産業系の土地利用に関する市場の需要動向等について調査したく、サウンディング調査を実施するものである。
⑤民間事業者に対する質問事項	A みどりが丘市有地 ・ <u>当該市有地での住宅系土地利用の可能性について</u> ・ <u>住宅施設の整備手法（公設公営・公設民営・民設民営等）</u> ・ <u>整備する住宅形態（戸建て・中高層・複合型等）</u> ・ <u>希望する土地の権利形態（賃貸借・定期借地権・所有権等）</u> ・利用が想定される土地の面積、施設の配置 ・当該市有地を含めたみどりが丘地区全体に対するまちづくりの提案

⑥現状及び課題	A みどりが丘市有地 ・当該市有地は、準工業地域内にあるが、地区計画により住宅系の土地利用が制限されている。 ・住宅系の土地利用に関する市場のニーズを把握した上で、地区計画の見直しや事業化を検討していきたい。 B 圏央道大網白里スマートＩＣ近接エリア ・当該エリアは、主に農地として利用されており、各種の土地利用規制がある。 ・エリア内には、市有地がないため、事業化に当たっては、地権者との交渉が必要となる（事業採算性や進出企業の見通しが立つようであれば、公共側での取得も検討したい。）
⑦前提条件	A みどりが丘市有地 ・当該市有地は、市立小学校に隣接しているため、整備に当たっては、教育環境への影響を考慮する必要がある。 ・過去に物流施設を建設する計画が挙がったが、周辺住民からの反対により、計画を断念した経緯があるため、整備に当たっては、周辺住民の生活環境への影響を考慮する必要がある。 ※ 住宅や生活利便施設の整備であれば、周辺住民のニーズと合致し、理解を得られやすい。
⑧事業スケジュール（予定）	令和６年度から令和７年度の間に事業の可能性について調査し、令和８年度以降の事業化につなげていきたい。
（２）対象地	
①所在地（交通情報含む）	A みどりが丘市有地 【所在地】千葉県大網白里市みどりが丘三丁目１８番１ 【交通アクセス】 ・ＪＲ大網駅から車で約１０分（２.８km） ・圏央道大網白里スマートＩＣから車で約１５分（４.８km） ・千葉東金道路山田インターチェンジから車で約１５分（７.０km） ・みどりが丘地区とＪＲ大網駅間を往復する路線バスあり ・東京からＪＲ大網駅へは快速で約６０分、特急わかしおで約５０分 B 圏央道大網白里スマートＩＣ近接エリア 【所在地】千葉県大網白里市小中 地内 【交通アクセス】 ・圏央道大網白里スマートＩＣ乗降口に近接 ・車で、成田空港から約５０分、羽田空港から約６０分、木更津市から約５０分、横浜市から約７５分
②敷地面積	A みどりが丘市有地 36,454 ㎡ B 圏央道大網白里スマートＩＣ近接エリア 当該エリアには、市有地がないため、今後、事業化を検討して

	いく中で、必要な面積を確定していく予定
③土地利用上の制約	A みどりが丘市有地 ・市街化区域 準工業地域 建蔽率 60%・容積率 200% 第1種高度地区 みどりが丘地区計画（業務地区） B 圏央道大網白里スマートインターIC近接エリア ・市街化調整区域 農振農用地 山林 一部に埋蔵文化財包蔵地、地域森林計画の対象となる民有林等あり
④所有者	A みどりが丘市有地 市 B 圏央道大網白里スマートインターチェンジ近接エリア 民間
⑤周辺施設等	A みどりが丘市有地 ・市立大網小学校、子育て交流センターに隣接 ・当該市有地のあるみどりが地区には、自治会館、都市公園、診療所、歯科医院、保育施設、コンビニエンスストア、郵便局等はあるが、スーパーマーケットや銀行などの生活利便施設はない。 B 圏央道大網白里スマートIC近接エリア ・スマートインターICは、24時間運用、一旦停止型のフルIC形式（全方向利用可能）で、対象車種は、ETC車載器を搭載した全車種となっている。 ・周辺には、JR大網駅・永田駅、小中池公園、昭和の森（千葉市）あり
⑥対象地周辺の環境	A みどりが丘市有地 ・対象地周辺は、住宅街となっている。 ・対象地のあるみどりが丘地区は、大網駅から直線距離で北へ約2kmの飛び市街地で、比較的、開発時期が新しいため、市内の他地域よりも高齢化率（約10%程度）が低い。 ・同地区の令和6年9月1日現在の人口は5,595人 B 圏央道大網白里スマートIC近接エリア ・対象地周辺は、農地や丘陵などの自然に囲まれており、住戸もあるが数は少ない。 ・車で10分程度の所に、市役所、中心市街地、住宅街あり ・千葉市に隣接しており、JR土気駅までは車で約15分
⑦その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）	今後、大網白里市単体で個別にサウンディング型市場調査を実施する予定

■ 添付資料

- 添付資料 1_大網白里市みどりが丘市有地概要
- 添付資料 2_圏央道スマートインターチェンジの土地利用方針
- 添付資料 3_圏央道スマートICパンフレット