

金田西特定土地区画整理事業区域内5街区への 立地意向等に関するサウンディング型市場調査 実施要領

1. 調査の名称

金田西特定土地区画整理事業区域内5街区への立地意向等に関するサウンディング型市場調査

2. 調査の目的

千葉県では、東京湾アクアライン着岸地に位置する木更津市金田西地区において、本県の玄関口として、商業、業務、居住等の多様な都市機能の集積を目指し、土地区画整理事業を進めています。

金田西特定土地区画整理事業（以下「金田西地区」という。）は、施行面積約110.8ha、計画人口約7,000人の区域であり、施行地区内に高速バスターミナルを有し、東京駅まで約40分、羽田空港まで約20分と都心へのアクセスも良好な立地となっています。

現在の土地利用状況については、コストコホールセールジャパン（株）の木更津倉庫店の開業や、同社の本社オフィスの立地等により市街地の形成が進んでおり、今回の対象地については、「研究施設※1」、「事務所（本社、支社等）※2」や「地場産業の育成に資する地域振興施設」の誘致を目指しています。

本サウンディング型市場調査（以下「サウンディング調査」という。）は、民間事業者との「対話」を通じて広く意見・アイデアを求め、対象地の市場性や事業化の可能性等について把握し、今後の土地利用や処分条件の検討の参考とするために実施します。

※1 研究施設には、賃貸ラボを含む。※2 事務所には、賃貸オフィスを含む。

3. 対象地の概要

所在	金田西特定土地区画整理事業区域内5街区7画地及び8画地				
面積	約1.54ha				
区域区分	市街化区域	用途地域	近隣商業地域	建ぺい率 ／容積率	80%／200%
地区計画	金田西地区 地区計画		地区の区分	沿道利用地区（B）	
	詳細は、木更津市のホームページを御参照ください https://www.city.kisarazu.lg.jp/material/files/group/41/20221004kanedanishi.pdf				
防火指定	指定なし (建築基準法第22条及び23条の区域)		高度地区	指定なし	
接道状況	南西側：都市計画道路金田4号線（幅員18m）（建築基準法第42条第1項第4号） ※アクアライン連絡道側道からの車両等の出入りは千葉国道事務所との協議による				
供給処理施設の状況等	上水道・下水道・都市ガス・電力：可（都市計画道路金田4号線側）				

※対象地の位置等については、参考資料「サウンディング調査対象位置図」及び「サウンディング調査対象画地図」のとおり

4. サウンディング調査の実施スケジュール

サウンディング調査は、以下のスケジュールで実施します。

実施要領等の公表	令和6年10月4日（金）
質問の受付	令和6年10月4日（金）～令和6年12月6日（金）
現地説明会の参加申込受付	令和6年10月4日（金）～令和6年10月18日（金）
現地説明会の実施	令和6年10月22日（火）
参加申込受付期間	令和6年10月25日（金）～令和6年12月6日（金）
ヒアリング実施期間	令和6年11月8日（金）～令和6年12月20日（金）
実施結果の公表	令和7年2月（予定）

※本サウンディング調査は、予告なく終了する可能性がありますので御了承ください。

5. サウンディング調査の内容

（1）サウンディング調査の対象者

「研究施設※₁」、「事務所（本社、支社等）※₂」や「地場産業の育成に資する地域振興施設」の事業主体となる意向を有する法人又は法人グループを対象とします。

※₁ 研究施設には、賃貸ラボを含む。※₂ 事務所には、賃貸オフィスを含む。

ただし、次のいずれかに該当する場合は除きます。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- 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・再生手続き中の者
- ③ 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、同条第6号に規定する暴力団員である役職員を有する団体及びこれらの利益となる活動を行う者

（2）サウンディング調査の項目

サウンディング調査の際には、下記の項目について御意見や御提案をお聞かせください。

- ① 想定する立地施設
- ② 想定する業種や事業の内容等
- ③ 立地及び事業展開に際しての問題点・課題等
- ④ 立地による金田西地区への波及効果・課題等
- ⑤ 車両等の誘導計画
- ⑥ 地域との関わり（渋滞緩和に関する施策、災害時における支援協力、イベント実施に伴う活性化等）
- ⑦ 土地の保有・活用形態（保有形態（所有権又は借地権）、活用面積、位置等）
- ⑧ 事業スケジュール
- ⑨ その他（立地及び事業実施にあたって行政に期待する支援や配慮してほしい事項等）

※ サウンディング提案書の他、施設配置イメージ図を作成のうえ提出してください。

6. サウンディング調査の実施手続き

（1）参加申込み

① 申込受付期間

令和6年10月25日（金）から令和6年12月6日（金）まで

② 申込方法

サウンディング調査への参加を希望する場合は、参加申込書（エントリーシート）（様式1）、サウンディング提案書（様式2）及び施設配置イメージ図（任意様式・A3サイズまで）を作成の上、令和6年12月6日（金）までに、「9. お問い合わせ先」記載のE-mailアドレス宛に送付してください。なお、メールの件名は、「サウンディング調査参加申込」としてください。※容量7.2MBまで受信可。メールでの提出が困難な場合は、「9. お問い合わせ先」記載の連絡先まで御相談ください。

（2）質問

① 受付

令和6年10月4日（金）から令和6年12月6日（金）までの間において、本実施要領等に関する質問を個別に受け付けます。御質問いただく場合には、質問書（様式3）に必要事項を記入し、「9. お問い合わせ先」記載のE-mailアドレス宛に送付してください。なお、メールの件名は、「サウンディング調査質問書の提出」としてください。

② 回答

質問に対する回答は、質問書提出者へ電子メールにて個別に回答いたします。

なお、サウンディング調査に関係の無いと思われる質問や単なる意見等、質問内容によっては回答できない場合がありますので、御了承ください。

また、千葉県において回答を公表したほうが良いと判断した場合は、千葉県のホームページにて回答内容の公表を行います。

（3）現地説明会

サウンディング調査への参加を希望する民間事業者向けに、以下のとおり現地説明会を開催します。

現地説明会への参加を希望される場合には、④申込期間内に、現地説明会申込書（様式4）に必要事項を記入し、「9. お問い合わせ先」記載のE-mailアドレス宛に送付してください。

なお、メールの件名は、「説明会参加申込」としてください。

① 日時 令和6年10月22日（火曜日） 13時30分～14時30分（予定）

② 場所 金田地域交流センター会議室2（木更津市金田東六丁目11番地1）
※説明会会場の位置については、下記ホームページを御参照ください。
<https://k-exchange.jp/access/>（施設の指定管理者のホームページ）

③ 内容 調査概要説明、現地案内等について

④ 申込期間 令和6年10月4日（金曜日）～令和6年10月18日（金曜日）

⑤ その他 ・説明会の参加人数は、1団体につき3名以内としてください。
・説明会会場での本実施要領等の配布は予定していません。必要に応じて持参してください。
・説明会への参加は、ヒアリングへの参加に対する必須条件ではありません。
・説明会会場での説明後、対象地の現地案内を予定しています。
・説明会参加に係る交通手段・費用については、説明会参加者ご自身で御対応いただきますようお願いいたします。

(4) ヒアリングの実施

① 実施期間

令和6年11月8日(金)から令和6年12月20日(金)まで

② 所要時間

1時間程度

③ 実施日時

実施日時については、ヒアリング参加申込者へ別途連絡します。

④ 実施場所

場所：千葉県庁本庁舎又は中庁舎(予定)

住所：千葉県千葉市中央区市場町1番1号

※詳細な実施場所については、ヒアリング参加申込者へ別途連絡します。

※Web会議方式(Zoom等)での実施も可能とします。希望される場合には、御相談ください。

(5) その他

① ヒアリングは、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。参加者は、1団体あたり3名以内の出席としてください。

② 今後の土地利用や対象地の処分条件等の検討の参考といたしますが、サウンディング調査にていただきました御意見や御提案については、必ず条件等に反映されるものではないことに御留意ください。

③ 提出資料の著作権はそれぞれの参加事業者に帰属しますが、提出資料の返却はいたしません。

(6) サウンディング調査の実施結果公表

サウンディング調査の実施結果概要については、令和7年2月の公表を予定しています。

なお、公表に当たっては参加事業者のアイデアやノウハウ保護の観点から事前に内容の確認をさせていただきます。

7. 留意事項

(1) 参加及び対話内容の取扱い

サウンディング調査への参加の有無は、民間事業者公募時における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

サウンディング調査への参加、提案書作成等に要する費用はサウンディング調査参加申込者の負担とします。

(3) ヒアリングにおける業務受託者の同席

ヒアリングは県職員が実施しますが、県単金田西地区整備業務委託(大型街区土地利用等検討業務)を委託している株式会社URリンケージが同席します。

(4) 追加対話への協力

本サウンディング調査終了後も、必要に応じて追加対話(提案書照会含む)等を実施させていただくことがあります。

追加対話等を実施するには、御協力をお願いいたします。

8. 様式及び参考資料

(1) 様式

- ① (様式1) 参加申込書 (エントリーシート)
- ② (様式2) サウンディング提案書
- ③ (様式3) 質問書
- ④ (様式4) 現地説明会申込書

(2) 参考資料

- ① サウンディング調査対象位置図
- ② サウンディング調査対象画地図
- ③ 金田西地区パンフレット
- ④ 金田西地区地区計画

9. お問い合わせ先

千葉県 県土整備部 都市整備局 市街地整備課 金田事業班 (担当: 染川、山口)

住 所: 〒260-8667

千葉県千葉市中央区市場町1番1号

電 話: 043-223-3242

E-mail: toshi9@mz.pref.chiba.lg.jp

【業務受託事業者】

株式会社 URリンクージ 業務部 (担当: 小山、小島、塩崎)

住 所: 〒135-0016

東京都江東区東陽2-4-24 (サスセンター4F)