

大網駅南地区のまちづくりに関する サウンディング型市場調査 実施要領

令和7年9月
大網白里市 都市整備課

1. 調査の目的

大網駅南地区（以下「当地区」という）は、本市の玄関口となるJR大網駅に隣接している立地条件から、第6次総合計画および都市マスタープランでは「都市基盤施設を整備した上で、商業・業務機能を誘導する地区」として位置づけ、大網白里市全体の中心となるよう、コンパクトで賑わいのある拠点づくりを進めることとしています。

しかしながら、当地区の大部分は市街化調整区域であり、駅を中心に貸駐車場や住宅等の土地利用が見られるほか、水田などの農地も広がっています。

こうした状況を踏まえ、地権者や関係地区長で構成される「大網駅南地区まちづくり協議会」において当地区のまちづくりについて検討を行い、令和7年6月に協議会から市へ「大網駅南地区まちづくり構想」の提言が行われました。

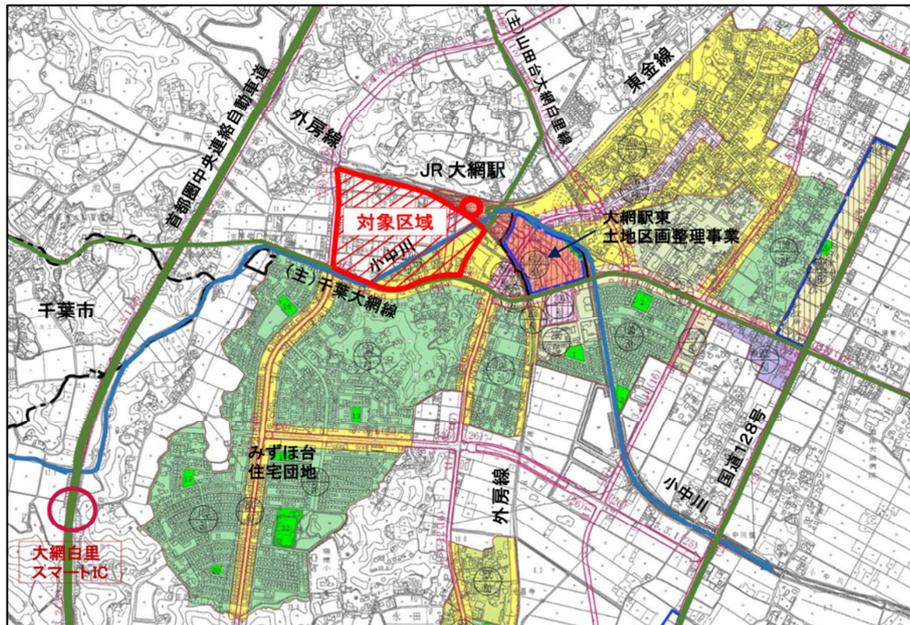
本調査は、市や協議会が本地区の事業化の検討に先立ち、民間事業者の皆様と個別に対話を行うことで、本地区の市場性の把握を行いつつ、本地区の活用に関する柔軟な発想に基づく幅広い提案や助言等を求めることで、今後予定している事業者（事業化検討パートナー）募集に向けたアイデアの収集や、民間事業者の皆様がより参入しやすい公募条件について整理することを目的として実施するものです。

※ 本調査は、対象地区における土地取得や具体的な事業実施を前提とした民間事業者の募集を行うものではありません。

2. 調査対象地区の概要

調査対象地区	大網駅南地区
土地の所在	大網白里市南玉、池田、駒込 地内
対象地区面積	約18ha（南玉7.2ha、池田6.7ha、駒込4.1ha）
土地利用規制	市街化調整区域 約13.9ha（南玉、池田） 小中川より西側 市街化区域 約4.1ha（駒込） 小中川より東側 農振農用地は含まれておりません
概要説明資料等	別添1「大網駅南地区におけるまちづくりについて」 別添2「大網駅南地区まちづくり構想」（大網駅南地区まちづくり協議会策定）

【位置図】



【現況写真 (2021年)】



3. 実施スケジュール

実施要領の公表	令和7年9月24日(水)
質問の受付	令和7年9月24日(水)～令和7年11月18日(火)
質問の回答	質問を受付けてから2週間以内
サウンディングの参加申込受付	令和7年9月24日(水)～令和7年12月9日(火)
サウンディング(対話)の実施	令和7年10月8日(水)～令和7年12月26日(金)
結果概要の公表	令和8年1月(予定)

4. サウンディングの対象者

当地区における拠点整備または土地活用による事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループとします。

ただし、次のいずれかに該当する者を除きます。

- 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 参加申込書提出時点で、大網白里市建設工事等請負業者指名停止措置要領に基づく指名停止措置を受けている者。
- ③ 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。
- ④ 大網白里市暴力団排除条例(平成24年条例第15号)第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員及び第3号に規定する暴力団関係者(以下「暴力団員等」という。)に該当する者。また、暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有している者。

5. サウンディングの内容

以下の項目について、可能な範囲でご意見ご提案などをお聞かせください。

※全ての項目を答えなくても結構です。

- ① 「大網駅南地区まちづくり構想」（協議会策定）について
 - ・ゾーニング・土地利用の方針（配置・規模・種類）、都市基盤施設整備の方針（配置・規模） など
- ② 大網駅南地区のポテンシャルについて
 - ・当地区に対する印象・評価
 - ・商業、業務、住宅のポテンシャル
 - ・商業、業務、住宅などの整備の際に重要視する条件 など
- ③ 事業スキームについて
 - ・開発可能な範囲、開発したい範囲
 - ・想定される用途
 - ・どのような事業手法が考えられるか（開発行為又は土地区画整理事業など）
 - ・開発事業のスケジュールや時期 など
- ④ 事業の実現性について
 - ・事業化検討の可能性（短期／中長期）、条件 など
- ⑤ その他、事業全般に対する提案、意見、要望など
 - ・事業実施にあたり市に求める支援やインフラ整備等の要望 など

6. サウンディングの手続き

（1）質問の受付

サウンディングへの参加にあたり、本調査実施要領等について質問を受け付けます。「質問書」【別紙1】に必要事項を記入し、下記提出先へ電子メールにてご提出ください。

受付期間	令和7年9月24日（水）～令和7年11月18日（火） 17時まで
提出先	9. 問い合わせ・申込先のとおり
質問への回答	質問を受付してから2週間以内に市ホームページへ掲載します。 ※質問者の名称は公表いたしません。

（2）サウンディングの参加申込

サウンディングの参加を希望する場合は、「エントリーシート」【別紙2】に必要事項を記入し、下記申込先へ電子メールにてお申込みください。

申込受付期間	令和7年9月24日（水）～令和7年12月9日（火） 17時まで
申込先	9. 問い合わせ・申込先のとおり

(3) サウンディング（対話）の実施

実施期間	令和7年10月8日（水）～令和7年12月26日（金） 9時～17時の間（土日祝日を除く） ※実施日時の詳細は、申込受付後、個別に調整・連絡させていただきます。ご希望に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。
所要時間	1事業者あたり1時間程度
場所	大網白里市役所 又は 大網白里市中央公民館 ※オンラインでの実施の場合は、Zoom や Teams などのオンライン会議ツールでのリモート会議を想定しています。
その他	参加事業者のアイデア及びノウハウ保護の観点からサウンディングは個別に行います。 また、出席人数は、1グループにつき4名以内としてください。

(4) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表いたしません。また、公表にあたっては、事前に参加事業者へ公表内容（提案内容等の公表の可否）の確認を行います。

7. 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、今後、当該案件について事業者公募が実施された場合に優位性を持つものではありません。

また、対話の内容は、今後の検討における参考とさせていただきますが、双方の発言とも、あくまで対話時点での想定としたものであり、何ら約束をするものではないことをご理解ください。

(2) 現地説明会・事前説明会等

実施の予定はありません。

(3) 資料の提出

サウンディングにあたり、資料の提出は任意になります。

(4) 費用負担

サウンディングへの参加に要するすべての費用は、参加事業者の負担とします。

(5) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、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。その際にはご協力をお願いします。

(6) 地元住民等との接触

当地区では、地権者等と連携を図りながら計画的にまちづくりを進めることとしております。

つきましては、複数の法人等が地権者等に接触を図ることで、地権者等の不信感や情報の錯綜が生じることが懸念されるため、本調査に関連する地権者等への接触は控えください。

8. 別紙・参考資料

(1) 別紙

【別紙1】 質問書

【別紙2】 エントリーシート

(2) 参考資料

【参考資料1】 大網白里市第6次総合計画

<https://www.city.oamishirasato.lg.jp/0000009888.html>

【参考資料2】 大網白里市都市マスタープラン

<https://www.city.oamishirasato.lg.jp/0000001067.html>

【参考資料3】 都市計画図

<https://www.city.oamishirasato.lg.jp/tokeizu/map.html>

9. 問い合わせ・申込先

〒299-3292

千葉県大網白里市大網 115 番地 2

大網白里市都市整備課 都市計画班（担当：織本、太田、今井）

電話：0475-70-0364（直通）

F A X：0475-72-8454

E-mail：toshiseibi@city.oamishirasato.lg.jp