

師戸（もろと）地区市有地の活用に向けたサウンディング型市場調査実施要領

1 調査の名称

師戸地区市有地の活用に向けたサウンディング型市場調査

2 調査の対象

印西市師戸地区に位置する3筆の農地 合計面積 37,040 m²

- | | | |
|----------------|---|-----------------------|
| ① 印西市師戸干拓280番1 | 畑 | 9,416 m ² |
| ② 印西市師戸干拓280番3 | 畑 | 6,183 m ² |
| ③ 印西市師戸干拓284番1 | 畑 | 21,441 m ² |

3 調査の概要

（1）調査を実施する背景と目的

本市が所有する師戸地区の市有地（農地）は、一定規模のまとまりを有しており、農業資源としての活用可能性が見込まれます。一方で、持続的な農地利用や地域の活性化につなげるためには、具体的な活用手法について多様な視点から検討する必要があります。

このため、本市では、当該農地の利活用にあたり、民間事業者等のノウハウや発想、事業性を見通しを把握することが重要であると考えています。また、これまでも同様の調査を実施していますが、社会情勢や市場動向の変化を踏まえ、改めて幅広い意見を把握する必要があります。

本調査は、民間事業者等から、当該農地の活用に関するアイデアや参入意向、事業実施にあたっての条件、課題・リスク、官民の役割分担等について意見を把握し、今後の募集条件や事業手法の検討に資することを目的とします。

なお、本調査の実施により、事業化を確約するものではありません。

（2）調査により期待される効果

サウンディング型市場調査（以下「本調査」という。）の実施により、当該農地の利活用に関する多様なアイデアや参入意向、事業性を見通しを把握し、実現性を踏まえた活用方針の検討につなげることが期待されます。

また、市と民間事業者等との対話を通じて、課題や必要条件の整理が進むとともに、今後の公募条件や事業手法の精度向上が図られ、民間事業者等が参入しやすい環境整備及び持続的な農地活用の実現に寄与するものと考えます。

（３）進め方

本調査は以下のスケジュールで実施します。

時期	実施内容	詳細
令和８年 ７月 １日	本調査の実施について公表	実施要領の公表 参加事業者募集
令和８年 ７月 １日～ 令和８年１０月１５日	参加受付	参加事業者によるエントリー シートの提出
	サウンディング（対話）を実施	参加事業者との対話を実施（対 面、オンライン又は電話） 希望に応じて現地確認を実施
令和８年１１月頃まで	実施結果の公表	調査実施結果の概要を公表
令和８年１１月頃以降	調査結果を踏まえた活用方針 の検討	活用事業者の公募に向けた諸 条件等の整理

４ 対象土地の情報

所在地 地目 面積（実測）	① 千葉県印西市師戸干拓 280 番 1 畑 9,416 m ² ② 千葉県印西市師戸干拓 280 番 3 畑 6,183 m ² ③ 千葉県印西市師戸干拓 284 番 1 畑 21,441 m ² ※当該土地の位置図及び現地写真については、本要領の 7～8 ページ を参照してください。
土地に係る法令等	市街化調整区域 農業振興地域内農用地区域、第 1 種農地 千葉県立印旛手賀自然公園区域の普通地域（千葉県自然公園条例） 地下水採取規制指定地域（千葉県環境保全条例、印西市環境保全条例） 印西市洪水ハザードマップの浸水区域（1.0m以上 5.0m未満）※ ※1 日の総雨量 668.7 mm で印旛沼が氾濫した場合
接道等	土地①③の北西側、土地②の南東側：印西市道 1-10 号線（幅員 13m） 土地②の北西側：印西市道 2-4 号線（幅員約 4m～4.6m）
インフラ	上下水道：なし 都市ガス：なし 電気：あり（井戸用/従量電灯 B(20A)） 建築物：なし その他：井戸ポンプ（散水用、口径 25 mm）あり 前面道路からの進入路あり
その他、現在の利 用状況など	土壌には碎石が少量混在しているため、根菜類の栽培に適さない場合 があります。 平成 24 年度より該当土地の一部で地域の協力によりコスモスの植え付 けを行っています。

5 本調査の内容

（１）主な項目

①事業内容に関する提案

当該農地における具体的な活用方法（事業形態、事業内容、特徴など）

②事業スキーム・実施体制

想定する実施主体や運営体制、関係者との連携の考え方

③事業成立性・参入条件

事業の採算性や市場性、参入にあたって必要と考える条件

④課題・リスク

事業実施にあたり想定される課題やリスク、その対応の考え方

⑤行政に期待する役割

本市に求める支援内容や望ましい官民の役割分担

※なお、提案にあたっては、アイデアレベルのものでも差し支えありませんが、事業の実現性の検討に資するため、可能な範囲で事業スキームや収支の考え方等についてもお示しください。

（２）活用方策の条件等

当該市有地は農業振興地域内にある農地であり、農地法等の関係法令により、原則として農地以外への転用は想定していません。このため、農業振興に資する活用を原則とした提案を求めます。

具体的には、体験農園、市民農園、スマート農業の実証、農福連携などの活用を想定していますが、これらに限らず、複合的な提案や新たな発想による提案、また単に農作物の生産を主とする提案についても、本調査の対象とします。

なお、当該市有地の利活用にあたっては、貸付や市による保有を前提とした活用など、複数の手法を想定しており、具体的な条件については、本調査における意見等を踏まえ整理します。

また、建築物の設置や土地の利用方法によっては、関係法令に基づく許認可や手続きが必要となるため、関係機関との協議等が必要となる場合があります。

提案にあたっては、実現可能性や継続性を踏まえた内容としてください。

6 本調査の実施について

（１）本調査の対象者

参加対象は、法人、個人又はそのグループとし、農業法人、農業者等を想定しています。

なお、農業分野以外の事業者の参加も妨げませんが、法令上の制約等を踏まえ、実現可能性のある提案としてください。

また、グループで参加する場合は、主たる役割を担う代表者 1 者を選定してください。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

- ②参加申込書提出時点で、（指名停止措置要綱等）に基づく指名停止を受けている者
- 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又は印西市暴力団排除条例（平成 23 年 9 月 15 日条例第 14 号）第 2 条の規定に該当する者

（２）本調査の流れ

① 本調査の実施について公表

実施要領等を市ホームページにて公表し、本調査への参加事業者を募集します。

② 本調査の参加受付（事業者によるエントリーシート提出）

参加を希望する場合は、別紙のエントリーシートに必要事項を記入し、事務局に参加申し込みを行ってください。

- ・ 申込期間 随時受付、最終エントリーは令和 8 年 10 月 15 日（木）まで
- ・ 申込み先 印西市 環境経済部 農政課（nouseika@city.inzai.chiba.jp）
- ・ 申込方法 電子メールにより、上記メールアドレスに送信すること。

なお、件名は【サウンディング参加申込】とし、送信後はメール送信不達等による行き違いを防止するため、必ず電話により着信確認を行ってください。

③ 本調査の実施日時等の連絡

- ・ エントリーシートに、参加希望日を 3 か所記入してください。事務局（5 ページ参照）日程を調整の上、実施日時及び実施方法（対面、オンライン又は電話）を電子メールにて連絡します。
- ・ 本調査に出席する人数は、1 グループにつき 3 名程度としてください。

⑤ 本調査の実施

申込みのあった民間事業者等との間で、1 グループ 30 分～60 分を目安に、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別の対話を実施します。当日の進行を効率的に行うため、可能な範囲で結構ですので、説明資料データを事前に電子メールにてご提出ください。

なお、希望に応じて現地確認を行うことが可能です。

・ 対話の期間

令和 8 年 7 月 1 日（水）から令和 8 年 10 月 15 日（木）までの平日

・ 実施方法

対面、オンライン（Microsoft Teams、Zoom 等）又は電話により実施します。対面の場合の会場、オンラインの場合の接続方法及び電話の場合の連絡方法は、実施日時連絡の際にお知らせします。

⑥ 本調査の実施結果の公表

後日、本調査の実施結果について、概要をホームページ上に公表します。

アイデア及びノウハウの保護の観点から、参加事業者の名称や、具体的な提案内容については公表しません。

（３）その他

① 参加事業者に係る事項

本調査への参加状況や対話内容は、今後、活用事業者を公募した場合において審査の評点に影響するものではありません。

また、本調査実施後、活用案の検討にあたり、必要に応じて追加対話（文書照会を含む。）を行うことがあります。その際にはご協力をお願いします。

② 本調査に関する費用

本調査の参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

③ オンライン実施時の留意事項

参加事業者等において通信環境を準備してください。通信費等は参加事業者の負担とします。通信障害等により対話の実施が困難となった場合は、日時変更又は電話による実施に変更する場合があります。

④ 事務局

〒270-1396 千葉県印西市大森 2364-2

印西市 環境経済部 農政課 農政係（担当：鈴木、北澤）

【TEL】 0476-33-4487

【E-mail】 nouseika@city.inzai.chiba.jp

(師戸地区市有地の活用に向けたサウンディング型市場調査)

エ ン ト リ ー シ ー ト

令和 年 月 日

ふりがな 事業者名・個人名				
所在地		(〒 -)		
グループの場合は 構成事業者名				
連 絡 担 当 者	ふりがな 担当者氏名		所属部署	
	電話番号			
	メールアドレス			
対話の参加予定人数		人		
希 望 日	サウンディングにおける対話の実施について、7月1日～10月15日の平日のうち、希望日を3か所記入し、時間帯をチェックしてください。			
	月 日 ()	☐ 午前	☐ 午後	☐ どちらでもよい
	月 日 ()	☐ 午前	☐ 午後	☐ どちらでもよい
	月 日 ()	☐ 午前	☐ 午後	☐ どちらでもよい
サウンディング調査 の実施場所・方法の希望		☐ 印西市役所内の会議室（対面） ☐ 該当農地（現地） ☐ オンライン（Microsoft Teams、Zoom 等） ☐ 電話 （市職員同行による現地確認の希望） ☐ 希望する ☐ 希望しない		
備考				
質問 ※事前にご質問がありましたらご記入下さい。（書ききれない場合は別紙可）				

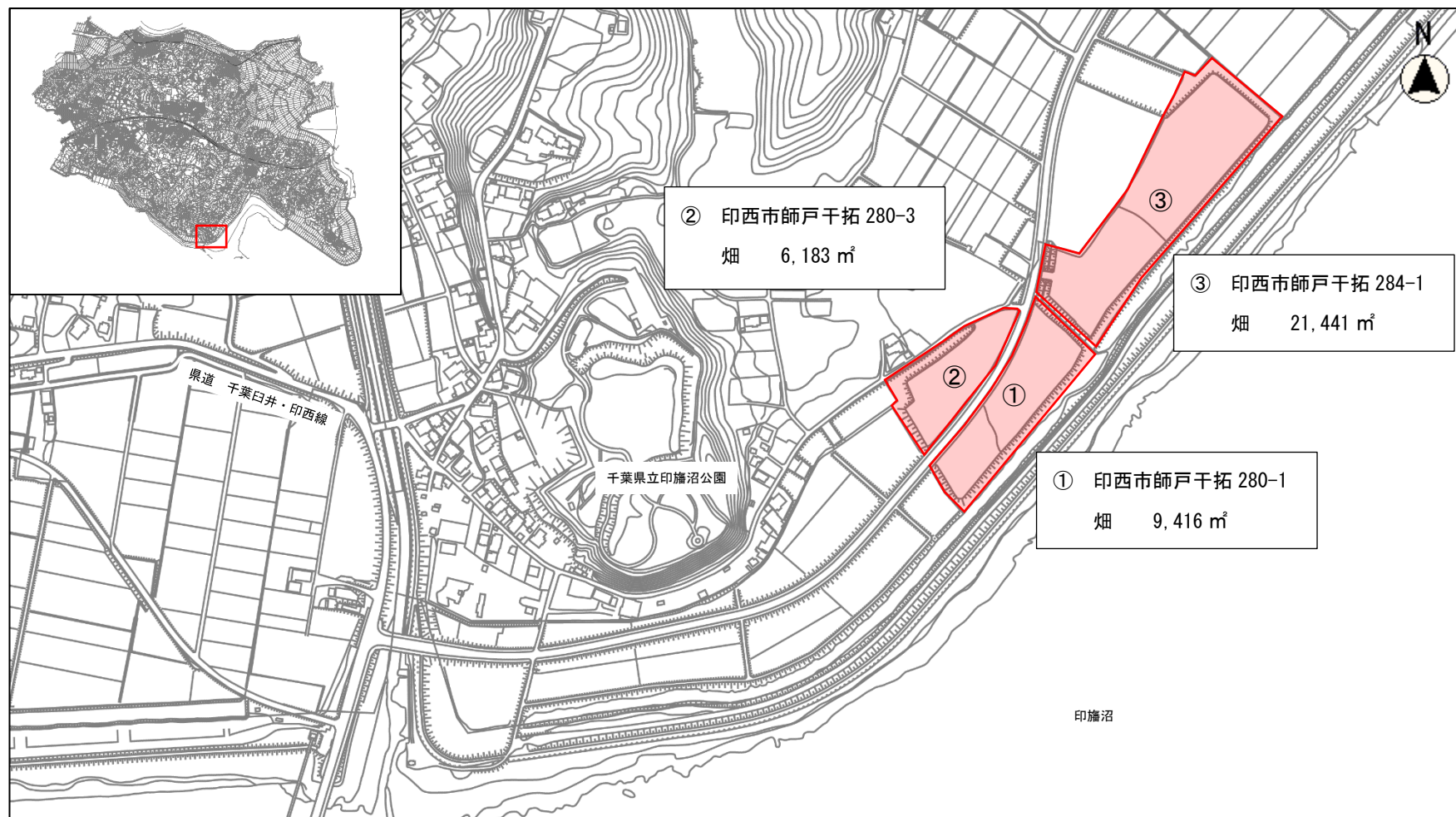
(問合せ・申込先)

印西市 環境経済部 農政課 農政係

【TEL】 0476-33-4487

【E-mail】 nouseika@city.inzai.chiba.jp

○位置図





市有地①（印西市師戸干拓 280 番地 1）



市有地②（印西市師戸干拓 280 番地 3）



市有地③（印西市師戸干拓 284 番地 1）



千葉県立印旛沼公園から農地を望む