

# 白井駅周辺地域での まちづくりについて

---

白井駅周辺地域活性化プロジェクトチーム

# 白井市の取り組み

---

## 【白井市第5次総合計画前期実施計画（2016~2020）の取り組み】

### ○重点戦略3－1 都市拠点がにぎわうまちづくり

#### （1）市役所・白井駅周辺や西白井駅周辺などでの地域特性に合わせたにぎわいづくり

- ・ 中心都市拠点・生活拠点づくり事業
- ・ マルシェにぎわいづくり支援・協働事業
- ・ フェスティバル開催事業

これまでは、拠点となる場所や駅周辺等において、地元商店や市民等と協働してイベント等を開催することによる市内外の人との交流やにぎわいづくりに重点を置いていた

# 白井市の取り組み

---

## 【白井市第5次総合計画後期実施計画（2021~2025）の取り組み】

### ○重点戦略3－1 都市拠点がにぎわうまちづくり

#### （1）市役所・白井駅周辺や西白井駅周辺などでの地域特性に合わせたにぎわいづくり

- ・ 中心都市拠点・生活拠点づくり事業
- ・ にぎわいづくり支援・協働事業
- ・ **駅周辺地域活性化事業**

これからは、プロジェクトチームによる検討や外部組織等との意見交換、その結果に基づく取組等を行う。その後、駅周辺のビジョンを確定し、実現手法の検討を行う

# 北総鉄道(株)との連携

～白井駅・西白井駅周辺地域の活性化に関する協定締結～

---

【締結日】 令和3年3月24日 【期間】 令和3年4月1日～令和8年3月31日

【目的】 駅や駅前広場の魅力向上、周辺地域の文化・経済の振興など駅周辺地域の活性化に必要な事項に連携・協力して取り組む。



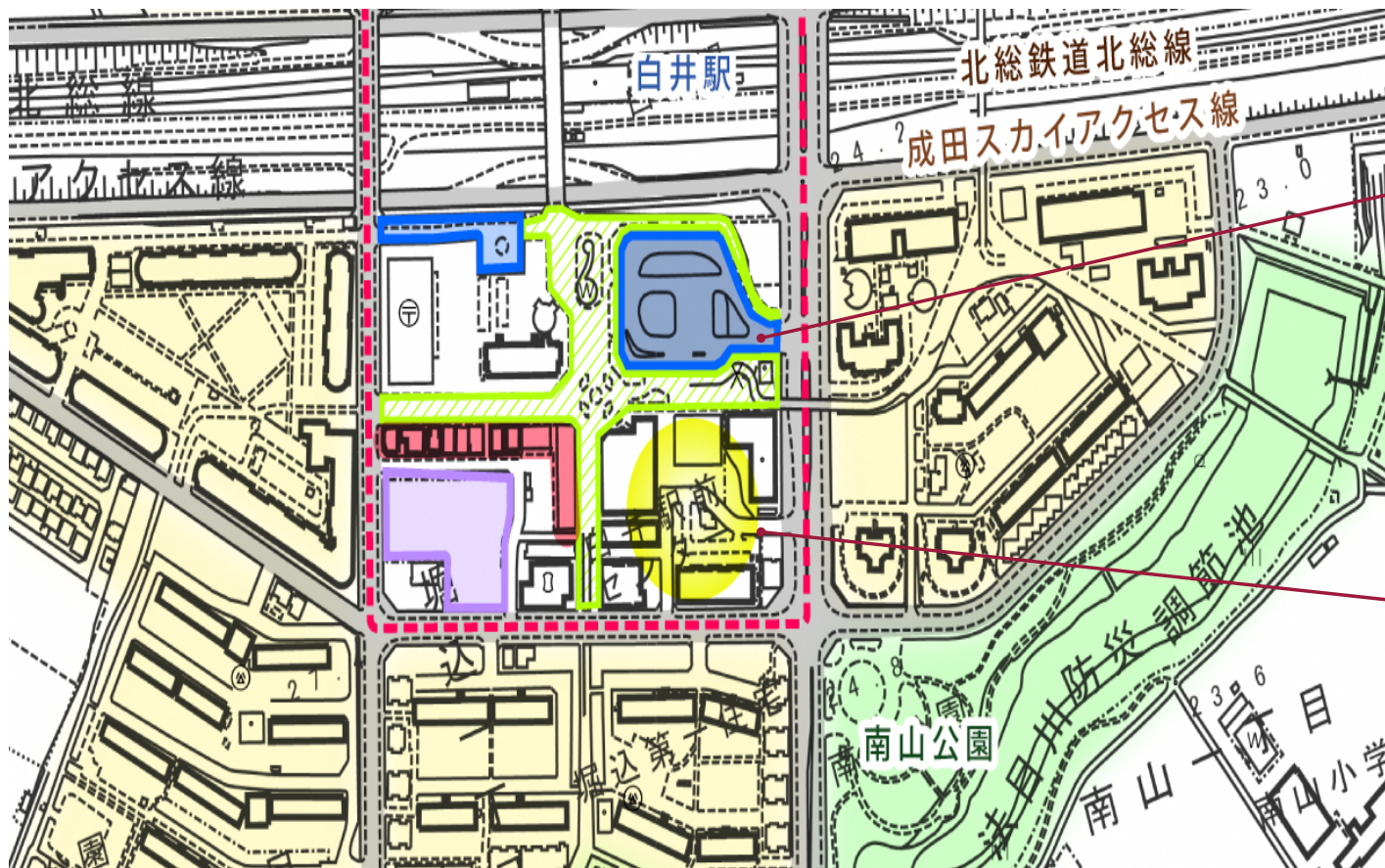
# 白井駅周辺における現状・課題

---

## 【現状・課題】

- ・ 街開きから**40**年経過し、老朽化、陳腐化が進行
- ・ 利用者が減少傾向（ニーズに合っていない？）
- ・ 千葉**NT**事業によるオーバースペック

## 白井駅南口の概要①



### 駅南側の交通広場

・規模が大きく、利用量に対し、過剰性能となっている。

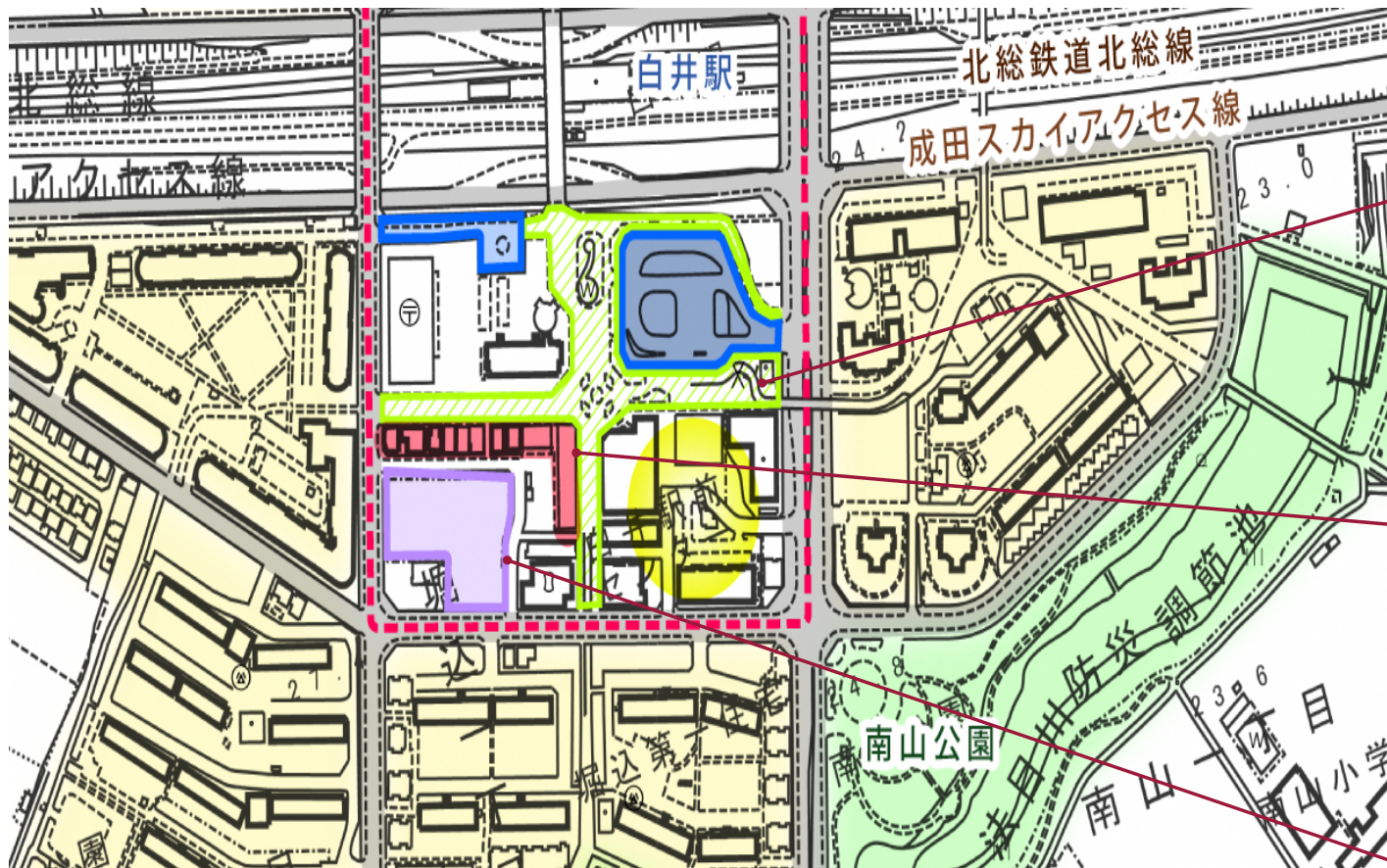


### 複合機能の集積

・地域住民の交流機能や児童館、高齢者福祉施設といった公益機能や生鮮スーパー、スポーツジム、その他飲食店などの複合的な商業・サービス機能が集積。  
・白井駅前センター等は、老朽化・陳腐化が進む。



## 白井駅南口の概要②



### 駅前広場・緑道

- ・ 樹木が生長し、潤いある空間が形成。
- ・ 駅前広場の修景施設等は老朽化が進む。



### 商店街

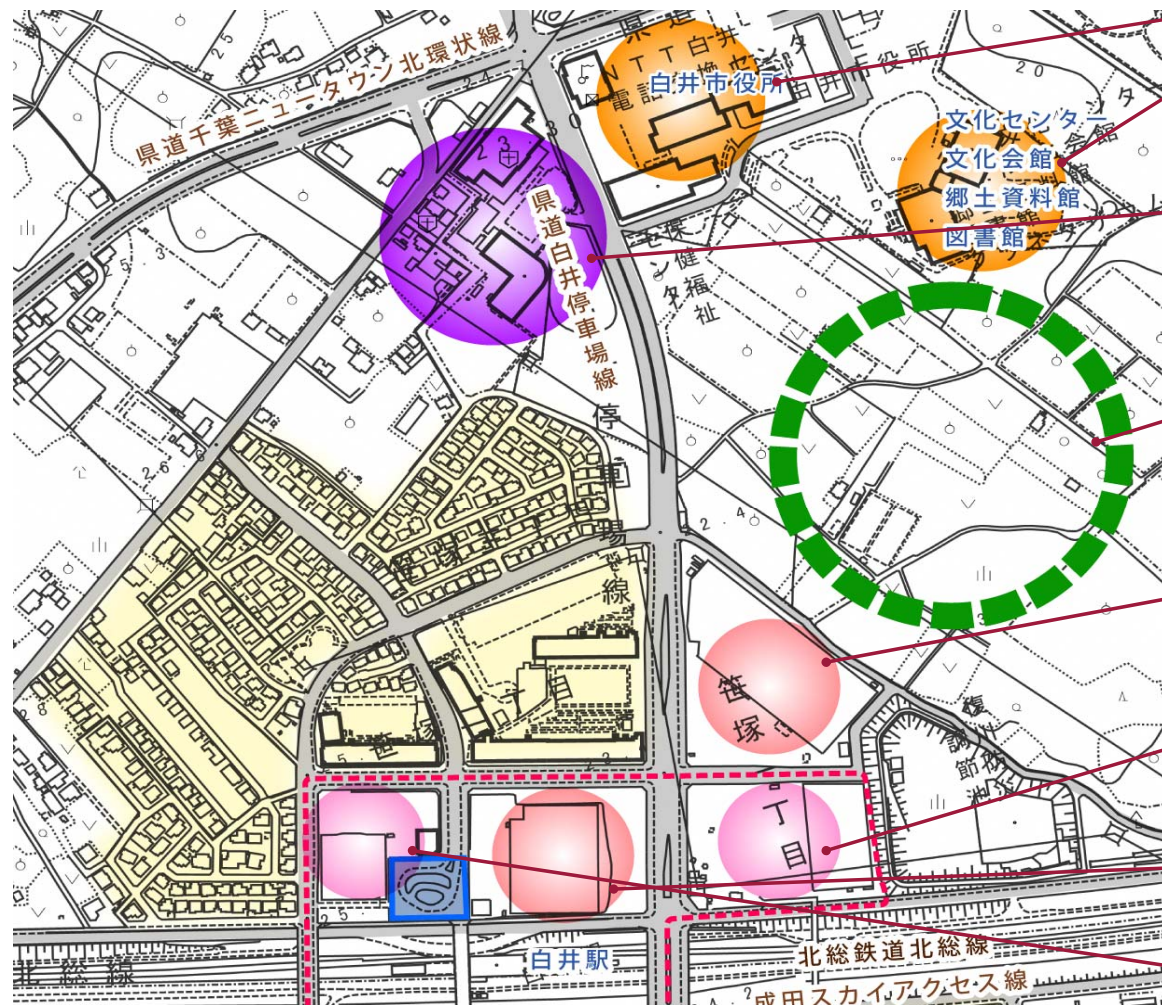
- ・ 空き店舗も見られ、衰退傾向にある。
- ・ 低層建築物となっている。



### 駐車場

- ・ 自動車での来街を許容
- ※市街地整備に当たっては、種地となる可能性もある。

# 白井駅北口の概要



## 官公庁施設の立地

・市役所、総合公園、文化センター等の官公庁施設を中心とした市民が滞留する場が集まっています。

## 大規模な医療施設（聖仁会病院）

## 大規模な業務施設の立地

・ビジネスパーソンの往来や新たな人の流れの創出が期待される。

## ホームセンター（ホームマック）

## ドラッグストア（カワチ薬局）

## 家電量販店（ケース電気）

## 生鮮スーパー（トウズ）

## 対策①

---

◇駅前交流人口を増やすことが必要

(1) そのためにはまず求められているニーズを把握する必要がある

- ・ 駅前に求められている機能を探る（需要調査）

(2) 次に、その機能の供給が実現可能であるか（ビジネスベースにのるか）

- ・ 供給側（民間事業者）からヒアリング（対話）



**トライアル・サウンディング**

## 対策②

---

◇トライアル・サウンディングの結果を受けた将来像（駅前ビジョン）を策定する

### 【策定フロー（案）】

- (1) コンセプトの決定（誘導する都市機能の方向性を決める）
- (2) 実現手法の決定
  - ①事業化手法（公共事業・公民連携事業・民間事業（開発誘導）など）
  - ②計画化手法（市街地開発事業、地区計画、地区まちづくり計画など）
- (3) 再編方針の決定（土地利用計画、街区イメージなど）



**駅前ビジョン策定**

# 参考事例①

～mochiyoru（千葉県佐倉市）～



- 運営主体：（一社）佐倉家守舎
- 取組目的：地域の魅力向上  
持続可能な日常づくり
- 京成佐倉駅南口駅前に向かう2車線の一方通行道路の1車線を占用して開催
- 周囲のお店等でテイクアウトしたものを飲食したり、くつろいだり、仕事や趣味、なんでも持ち込める空間
- 新規参入企業のトライアルの場としても活用されている

## 参考事例②

～あそべるとよたプロジェクト（愛知県豊田市）～

---



- 運営主体：あそべるとよた推進協議会  
事務局：あそべるとよた**DAYS**運営者（一社）TCCM
- スローガン：  
まちなかを本気であそぶ、使いこなす！
- 豊田市駅前のペデストリアンデッキで開催
- カフェ、朝ヨガ、木育など31のプロジェクト
- 社会実験により、「安全性」と「ニーズ」を証明
- 道路⇒広場に用途変更

## 参考事例③

～LIVE + RALLY PARK. (宮城県仙台市)～

---



- 運営主体：GUIDE INC.

せんだいディベロップメントコミッション株式会社 (SDC)

(まちづくり会社+カフェ経営+設計+デザイン制作会社の共同事業体)

- 仙台市勾当台公園での1年間の暫定利用プロジェクト  
(平成31年1月13日まで)
- カフェ、ブックショップ、ギャラリー、屋台等による  
仮設空間
- デザイン、制度、マネジメントの社会実験  
⇒ 都市計画にフィードバック

# 資料

---

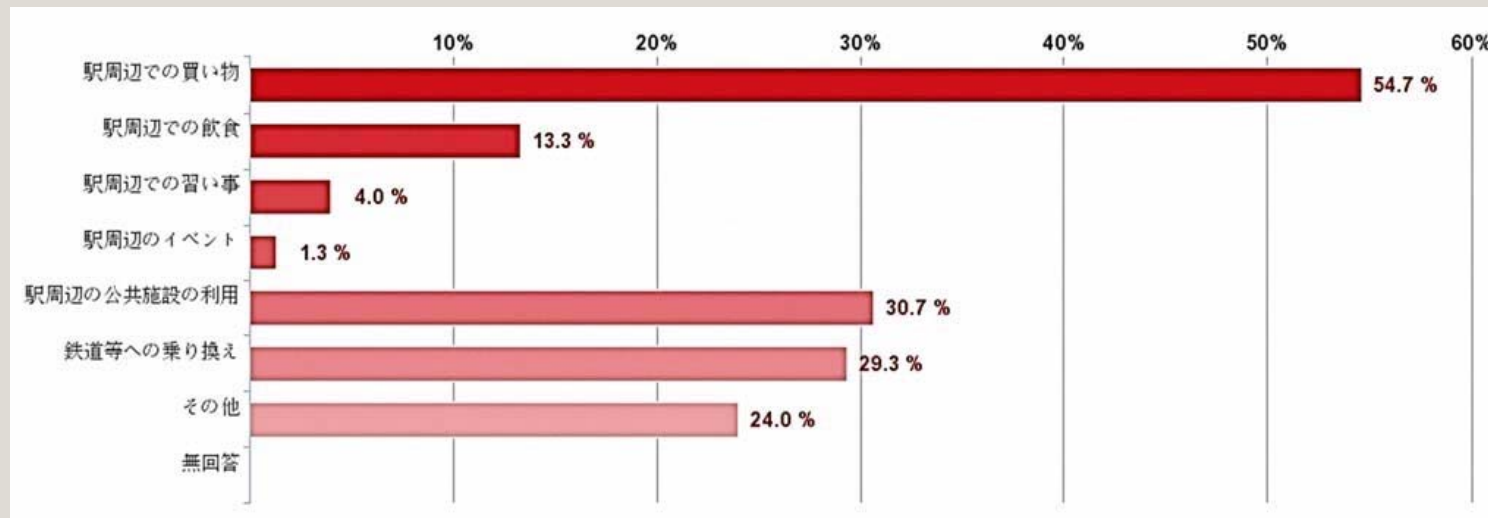
白井駅周辺地域活性化プロジェクトチーム

# 市民の利用実態・ニーズ

【令和2年度拠点づくりに関するアンケート結果】

## ・ 駅周辺の利用目的

「買い物」「公共施設の利用」といった必要行動を基本とした利用目的がほとんどとなっています。



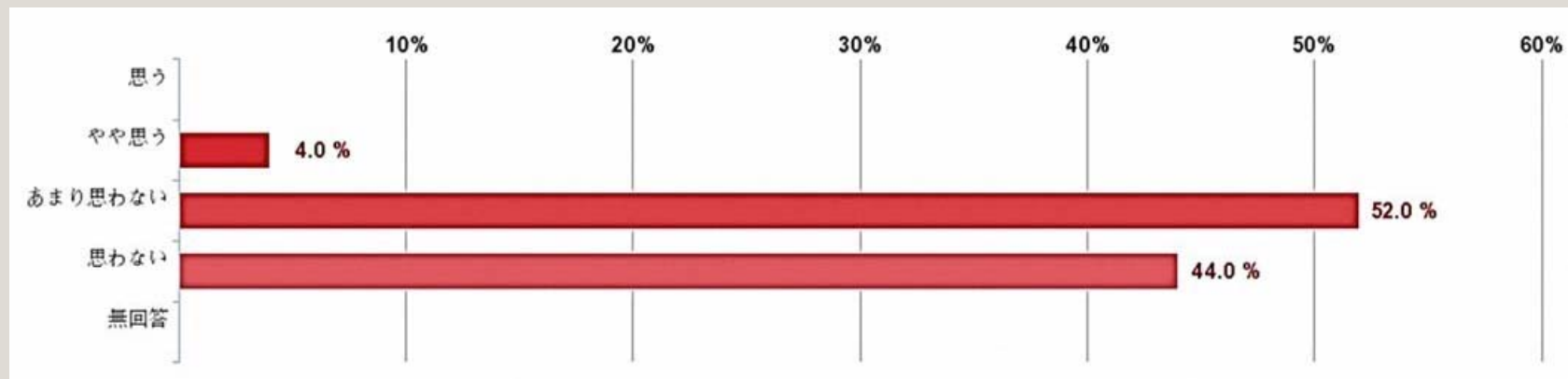
白井駅・西白井駅周辺を訪れる主な目的 (n=75)

# 市民の利用実態・ニーズ

## 【令和2年度拠点づくりに関するアンケート結果】

### ・駅周辺の印象

ほとんどの市民が駅周辺について、「にぎわっていない」と感じている。



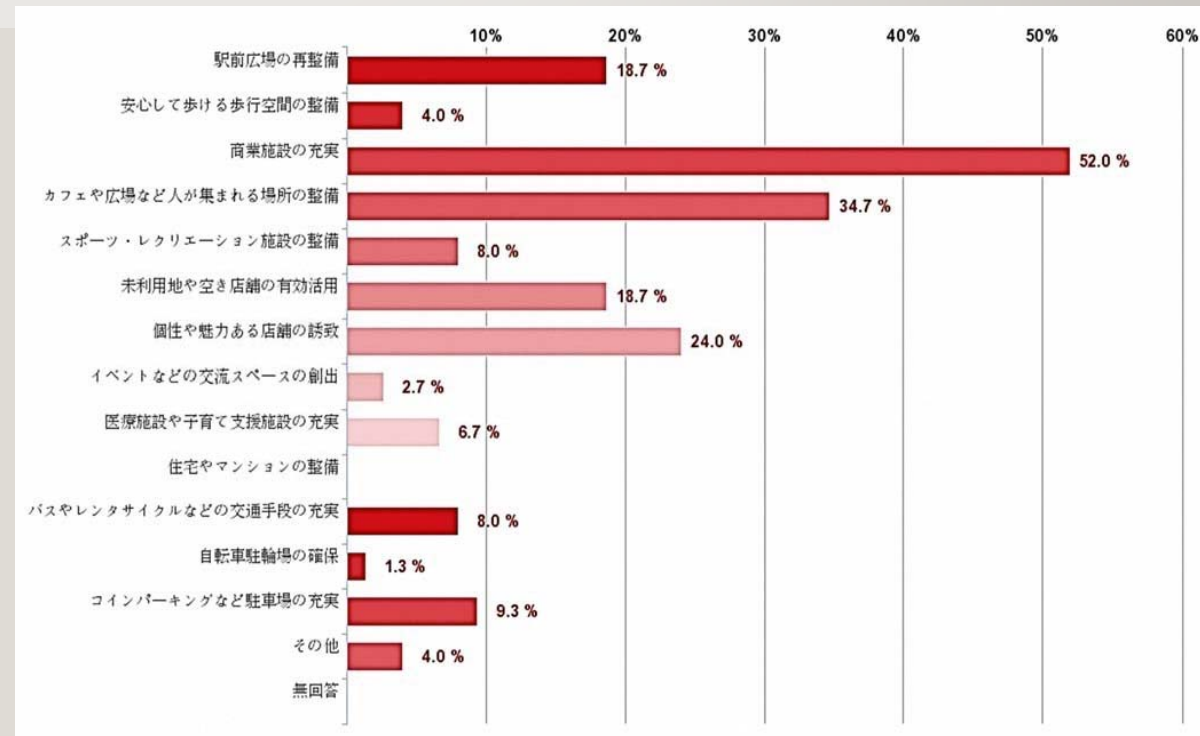
白井駅・西白井駅周辺がにぎわっていると思うか (n=75)

# 市民の利用実態・ニーズ

## 【令和2年度拠点づくりに関するアンケート結果】

### ・ 駅周辺の活性化に向けて重要と考える取組

「商業施設の充実」が最も多くなっているが、「カフェや広場など人が集まれる場所の整備」「個性や魅力ある店舗の誘致」など、サードプレイスや交流ができる場所等に対する期待も多く伺える。



白井駅・西白井駅周辺を活性化するために重要と考える取組 (n=75)

# 市役所周辺地区まちづくり協議会の取組み

令和3年2月10日建設通信新聞4面

## 東電不がデータC誘致/容積率300%で都計手続き/白井市役所南側

[2021-02-10 4面]



地区計画案の地区区分図

千葉県白井市の市役所南側にある市役所周辺地区について、東京電力グループの東電不動産（東京都台東区）が土地を取得し、データセンターの新設を希望するグローバル企業を誘致する計画であることが明らかになった。8日に白井市都市計画審議会が用途地域の準工業地域（建ぺい率60%、容積率300%）への変更、建築物の高さ上限が50mの地区計画決定などの都市計画案をおおむね妥当と判断したことから、今後各種手続きが始まる。市役所周辺地区（白井市復字代山1141-1ほか）は、市が2019年度に土地活用のサウンディング型市場調査を実施した際の面積が4万7817㎡。用途地域は第一種低層住居専用地域（建ぺい率40%、容積率80%）。地権者らは19年10月に同地区まちづくり協議会（代表者・鈴木照美氏）を設立している。

東電グループは、サウンディング型市場調査に8社中A社（電気業）として参加し、敷地全域に超大型データセンターを設ける事業内容を提案。協議会は8社から東電グループを選定し、事業化に向けた検討に着手した。

その後の20年12月、東電不動産は都市計画提案制度にもとづき、5万5131㎡の区域を対象に用途地域の変更や地区計画の策定を市に提案。国土調査法19条5項に基づく公共測量の実施、開発エリア内の赤道の整理や排水機能強化などのインフラ整備、農業継続を希望する地権者への代替農地取得サポートの地域活性化策を実施する方針も示している。

地区計画について市は、開発エリアだけでなく市役所や文化センター、白井総合公園も含む約19.3haを対象に策定作業を進める。このうちデータセンター開発エリアを含むのは「中心拠点施設地区A」約5.8ha。その南東側沿いの市街化調整区域約0.4haは「同地区B」で、データセンター以外は建てられない制限をかける。同地区A、Bともに建築物の高さを50m以下に制限した。

生産緑地の行為制限解除や農業振興地域からの除外、開発事業の事前協議などを経て同審議会に都市計画案が付議される見通しだ。付議の時期は最速で進んだ場合でも1年後となりそうだ。

また、国道16号と県道189号千葉ニュータウン北環状線の交差点南側の地権者らで構成する法目上長殿（ほうめかみながとろ）地区まちづくり協議会（代表者・戸田善行氏）は、20年12月の設立時は土地利用の検討区域が約1.6haだったが、現在はデータセンター開発エリアに接する約2.9haまで拡張している。

# 課題解決に向けたまちづくりの進め方（市街地整備2. 0）

