

# 駅前広場の活用事例

## ～産業振興・企業誘致の視点から挑む官民連携手法による駅周辺地域活性化の取り組み～

千葉県白井市市民環境経済部産業振興課企業誘致推進室

### 1. はじめに

白井市は、千葉県北西部に位置し東京都心まで約30km、日本橋まで電車で一本のアクセスの良さから東京都のベッドタウンとして千葉ニュータウンの歴史とともに発展した自治体です。市街地の周辺には100年以上の歴史をもつ市特産品「しろいの梨」をはじめとした果樹園や田畑などの田園風景が広がり、市北部には千葉県内の内陸の工業団地として最大の面積を誇る白井工業団地を有するなど都市と自然との調和がとられたまちづくりが進められています。

鉄道は、市を東西に横断する北総線の白井駅及び西白井駅の2駅を有しています。この2駅は北総線1期線として1979年に開設されてから40年以上経過しています。開設当時は一面の畑や梨園、雑木林などの中に真新しい街区が整備され、駅を中心に千葉ニュータウンの住宅地が整備されました。これに伴い市の人口も飛躍的に増加し、平成30(2018)年のピークを迎えるまで上昇を続けました。

道路は、市を南北に縦断する国道16号と北総線と並行して東西に横断する国道464号北千葉道路を有しています。北千葉道路は、鎌ヶ谷以西に延伸することが都市計画事業認可され、併せて市内にもハーフインターチェンジが設置されることが決定し、沿線のポテンシャルが格段に向上することが見込まれています。また、千葉県では北千葉道路や圏央道などの整備進展を踏まえ、令和2(2020)年9月に計画的な土地利用の促進の促進を図ることを目的とした「高速道路インターチェンジ等を生かした多様な産業の受け皿づくりを進めるための計画的な土地利用の促進に係る基本方

針」を示し、地域特性や地域資源を活かした多様な産業の受け皿づくりを市町村と連携しながら進めることとしています。



白井市概略図

本稿で取り上げる「駅周辺地域活性化事業」は、時代や環境の変化を適切に捉え、地域特性にあわせた賑わいづくりを推進するため、白井市第5次総合計画後期実施計画(2021～2025)に位置付け、駅周辺地域の将来像(駅周辺ビジョン)策定を目的として取り組んでいます。

### 2. 駅周辺地域活性化事業について

白井市第5次総合計画(2016～2025)では、市の将来像を「ときめきとみどりあふれる快活都市」と掲げ、戦略1「若い世代定住プロジェクト」、戦略2「みどり活用プロジェクト」、戦略3「拠点創造プロジェクト」の3つの戦略を柱に計画を推進しています。

このうち駅周辺地域活性化事業は、後期実施計画(2021～2025)戦略3拠点創造プロジェクト

の1「都市拠点がいぎわうまちづくり」に位置付けられ、特に、市役所・白井駅周辺や西白井駅周辺などでの地域特性にあわせた賑わいづくりを推進するため、産業振興の視点から駅周辺ビジョンを策定することを目的としています。

また、駅周辺ビジョンを策定するためには部署を超えた様々な視点による検討が必要となることから、有志職員を募集し、財政課や企画政策課、都市計画課、公共施設マネジメント課、産業振興課の職員5名でなる市内横断組織「駅周辺地域活性化プロジェクトチーム（以下「プロジェクトチーム」という。）」を令和3（2021）年3月に設立しました。

### 3. 北総鉄道（株）との連携協定締結

令和3（2021）年度は、白井市市政施行20周年であったことから、20周年の記念事業として、また、産業振興及び駅周辺地域活性化事業のキックオフ事業として白井駅及び西白井駅への副駅名称設定事業を企画し北総線を運営する北総鉄道（株）に説明したところ、北総鉄道（株）は快諾。「白井駅・西白井駅周辺地域の活性化に関する協定書」を締結し、連携・協力して駅周辺地域活性化に取り組んでいくこととなりました。



協定書締結式（R3.3.24）

### 4. 駅周辺地域の課題

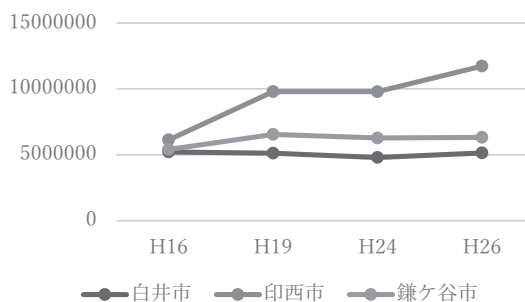
白井駅及び西白井駅周辺地域は、先述のとおりまちびらきから40年以上経過し、共通した課題として、経年により駅前広場や民間商業施設等の老朽化や陳腐化が進行しています。また、まちび

らき当時に入居した方たちの高齢化や隣接沿線市に大型商業施設が立地したことによる賑わいの喪失など様々な問題が生じています。

民間商業施設に限らず公有施設についても老朽化が進んでいます。健全度は低下し、今後、長寿命化のため莫大な経費が見込まれています。

### 隣接沿線市との年間商品販売額（小売）の比較（万円）

	H16	H19	H24	H26
白井市	5,219,784	5,120,284	4,800,480	5,143,895
印西市	6,133,911	9,189,248	9,783,704	11,728,974
鎌ヶ谷市	5,410,984	6,544,752	6,274,021	6,319,078

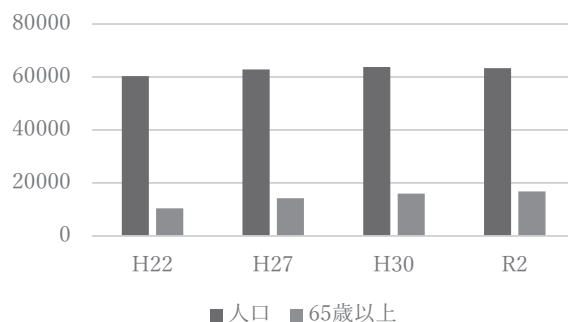


出典：千葉県総合企画部統計課「商業統計調査」

市の人口は、平成30（2018）年から減少に転じています。なお、65歳以上老年人口は増加傾向にあり、平成22（2010）年には18.0%だった高齢化率は平成27（2015）年では23.4%と5.4%上昇しており、同期間における国（+3.6%）や千葉県（+4.4%）と比べ上昇幅が大きくなりました。この上昇幅は千葉県内37市中10番目に高い数値です。また、合計特殊出生率は、平成29（2017）年では1.28で国1.43や県1.34と比較しても低く、人口減少や少子高齢化が進行しています。

### 人口推移（人）

	H22	H27	H30	R2
人口（市全域）	60,334	62,816	63,772	63,336
うち65歳以上	10,400	14,190	15,959	16,790



出典：白井市企画財政部企画政策課「統計しろい」

市は、人口減少や少子高齢化などにより緩やかに歳入が減っていくことが見込まれる中で今後想定される公有施設の維持管理費や扶助費等の増加に対応していかなければなりません。そこで駅周辺ビジョン策定の方向性は、産業振興課が事業を所掌していることを強みに、官民連携手法によるエリア再編により駅周辺地域の魅力を高め、地元商業の需要を喚起し、賑わいを創出しようと考えました。

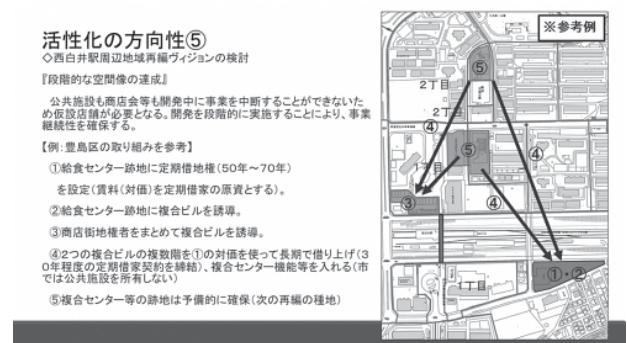
## 5. 西白井駅周辺ビジョンの方向性

西白井駅周辺地域は、先述のとおり地元商店会等の商業施設や西白井複合センター、清水口保育園等の公有施設の魅力は低下し、老朽化のため長寿命化工事や建替えが必要な時期が迫っています。しかし、商店会の経営主（地権者）はまちづくり当時からの入居者も多く、これまでも建替え等の検討はあったそうですが、高齢化等の理由によりイニシャルコストやランニングコストなどの負担に対する懸念から検討は進みませんでした。また、市においても、今後、千葉ニュータウン事業に合わせて整備された市内センターや学校など多数の施設の長寿命化工事が同時期にやってくることから、財政負担を軽減するため、公有施設の最適化を進めていく必要があります。

そのため産業振興課では、商店会や市それぞれの課題に対して総合的な解決を図っていくため、商店会にダイブし、地元の人たちがまちづくりや将来的な経営方針などにどのような意向をお持ちか意見交換を行いました。また、プロジェクトチームでは協定相手である北総鉄道（株）との勉強会や庁内関連部署との協議を進めてきました。北総鉄道（株）との勉強会では OpenA からお話を聞く機会を設けたり、近隣先進事例を視察に行ったりする機会を設けました。

これらの意見交換や検討を進めていくうち、限られた財源の中で地域の魅力向上や地元商業の需要喚起を図るためには新たな民間資本の活用が必要不可欠との考えに至りました。また、民間資本を呼び込むためには、民間事業者の採算ベースに見合う事業計画、つまりは一定規模以上の事業用地の創出等が必要ではないかと考えました。西白井駅周辺地域は、老朽化した駅前広場や商業施設、

公有施設のほか平成 31（2019）年に老朽化等により移転し空地となった給食センター跡地の土地活用も課題となっています。そこで産業振興課では、民間資本を活用し課題となっている施設の維持管理や土地活用を解決するスキームとして、駅周辺の土地をまとめ、民間開発を呼び込み、商店会や行政が必要とする床は権利変換や賃貸借で取得する「西白井駅周辺地域活性化の方向性について」をまとめ、令和 3（2021）年 12 月に白井市行政経営戦略会議（市の最高意思決定会議）に付議し、駅周辺ビジョン策定の方向性として採択を受けました。



### R3.12 第 1 回行政経営戦略会議資料抜粋

白井駅周辺地域の駅周辺ビジョンについては、都市建設部都市計画課が「中心都市拠点・生活拠点づくり事業」で中心都市拠点（市役所や公園などの公有施設、病院、商業施設等を含んだ白井駅を中心とした一定地域）における将来像を検討していることから連携して進めることを想定しています。

## 6. トライアル・サウンディング（社会実験）の実施

これまで市は、まちづくりや地域における課題解決については市民参加を重視し、公費負担による計画推進を前提に市民意見を尊重して計画策定を行ってきました。しかし、官民連携手法で推進する駅周辺地域活性化事業では、進出してくる民間事業者側の視点に立った考え方を取り入れなければ、駅周辺ビジョンそのものが机上の空論になりかねないとの懸念があります。そのため検討を進めていくにあたり「白井駅、西白井駅周辺地域は民間事業者に対して需要があるか（魅力があるか）」確認しなければなりません。そこで需要調査

の手法としてトライアル・サウンディングに着目し、令和3（2021）年8月に事業者募集を実施しました。

トライアル・サウンディングは市として初の試みだったため、場所を白井駅南口駅前広場に絞り募集を行ったところ、移動販売車の誘致や出店の相談、イベントの企画等を総合的に手掛けるモビマルを有する（株）シンクロ・フードからの応募がありました。

当初、市はトライアル・サウンディングで、駅前広場に市民要望の強いカフェなどの飲食店や本屋などの小売店を仮設し、駅前広場の交流・滞留人口の変化、仮設店舗の売上などの調査を行うことを想定していました。しかし、移動販売車には出店場所にとられない強みがあることから、協議の結果、実施場所は白井駅や西白井駅前広場、給食センター跡地に拡大し令和4（2022）年3月25日から4月16日までの金・土曜日計8日間実施することとしました。また、モビマルは移動販売車のレンタル事業も手掛けていることから、トライアル・サウンディング実施中は市内事業者に対して移動販売車を無償レンタルし、コロナ禍により経営転換を考える市内事業者が移動販売を試行できる場も創出しました。

その他詳細を詰め、市内事業者向けにトライアル・サウンディング説明会を開催しましたが、数名の事業者の参加しかなく、トライアル・サウンディングに参加したのは1者。移動販売車のレンタルを受けた事業者はいませんでした。

説明会開催後は、モビマルにおいて出店者の募集を行い、令和4（2022）年3月25日からトライアル・サウンディングがスタートしました。トライアル・サウンディングでは、アンケート調査を通して様々なご意見をいただいています。来店者アンケートで多かったご意見は「駅前広場は何もなくてさみしい。今回のような取組みを今後も定期的にやってほしい」というものでした。また、出店者アンケートでは「また参加したい」というご意見が多く、駅前広場等の持つポテンシャルに手応えを感じました。

今回のトライアル・サウンディングでは白井駅や西白井駅の地域特性も少しずつ見えてきました。周囲に市役所や高校などが立地する白井駅では、金曜日の夕方から夜間にかけて下校する高校

生や仕事から帰ってきたサラリーマン等の需要が高く、土曜日の売上はあまり伸びませんでした。逆に西白井駅は、白井駅に比べて駅周辺に住む若い世代が多いためか、土曜日に家族連れでの来店が多くみられました。これらの結果は今後駅周辺地域活性化事業を進めていくうえで、重要なエビデンスとなります。

また、この度のトライアル・サウンディングによる社会実験で移動販売車の持つ出店場所にとられない強みを体験したことから、今後、駅周辺地域に限らず市内公園の有効活用（Park-PFI）や工業団地の就業環境の改善など様々な場所に水平展開できるように、令和4年度当初予算に「企業誘致推進事業」として公有地を活用した移動販売車の社会実験を予算計上しました。



トライアル・サウンディングの様子  
（白井駅前広場）

令和4年度は、先述のとおり企業誘致推進事業として、市内各所で移動販売車による社会実験を実施しています。

産業振興課企業誘致推進室（令和4（2022）年産業振興課内に新設）の所掌事務について補足すると、企業誘致推進室では企業誘致推進事業、駅周辺地域活性化事業、工業専用地域振興事業の3事業を所掌しています。駅周辺地域活性化事業は先述のとおり地域活性化の手法を「新たな民間資本の呼び込み（企業誘致）」としています。また、工業専用地域振興事業は、白井工業団地に不足している飲食や購買関連事業者の誘致や他部署が進める道路ネットワーク整備に連動した土地利用の検討など白井工業団地や周辺の就業環境等の改善を目的とした事業であり、この2事業はエリアに特化した企業誘致推進事業のスピノフ事業と捉

えています。そのため令和4年度は社会実験の予算を企業誘致推進事業で計上し、市内各所で社会実験ができる位置付けを行いました。

社会実験の契約相手方は、見積合わせの結果、引き続き（株）シンクロ・フードになりました。社会実験の実施場所は白井駅前広場や白井公民センター（白井工業団地内公有施設）、白井総合公園、給食センター跡地です。実施期間は10月から12月までの3か月間。実施内容は白井駅前広場では平日16時から20時まで、白井公民センターでは毎週月・木曜日11時から14時まで、白井総合公園では毎週土曜日11時から16時まで、給食センター跡地では毎月第4日曜日11時から16時まで出店枠を設け、出店事業者の応募状況により開催しました。なお、今回の社会実験では、イベント的な（単発的な）賑わいの創出ではなく日常的で持続的な賑わいの創出について検証したいことから、市民に対し令和3年度ほどは周知を行いませんでした。また、令和3年度同様、市内事業者向けに移動販売車の無償レンタルも行いました。

令和4年度実施結果は本稿執筆現在において検証中ですが、今回の社会実験では市内事業者1者が移動販売車をレンタルし市内各所で出店しました。担当者からは移動販売車での上はもちろん、市民と店舗以外で交流できる場ができたことに変好評をいただきました。出店場所ごとにみると開催状況や出店者アンケートにより、白井駅前広場や白井公民センターは可能性がうかがえたものの、当初の見込みと違い出店者の応募がなかったり、売上が伸びなかったりするなど課題が見えた場所もありました。

また、社会実験そのものの成果とは異なりますが、これまでの取り組みを見て、市民からキッチンカーで起業したいという問い合わせがあったり、社会実験後も出店に関する問い合わせがあったりするなど、創業支援や雇用創出面での波及的効果も現れました。

## 7. 今後の展望など

駅周辺地域活性化事業では、トライアル・サウンディングや社会実験の取り組み、商店会や地権者との意見交換を続けた結果、社会実験による地域の変化や市の取り組みへの理解をいただき、令和4

（2022）年12月に白井駅・西白井駅の両駅で市の独自条例「白井市まちづくり条例」に規定する地区まちづくり協議会が結成され、地権者が主体的に地区の将来像を話し合うことができました。

移動販売車による社会実験は、はじめ駅周辺地域活性化事業のトライアル・サウンディングとして実施しましたが、今では当初の枠組みを超えて市内全域をエリアとした社会実験に発展しています。今後も移動販売車に限らず社会実験は課題を可視化する手法の一つとして実施したいと考えています。

また、移動販売車に創業支援、雇用創出の可能性が垣間見えたことから、商工部門等と連携し、民間事業者が市内で組合などを結成して、販売場所を自ら見つけ管理したり、出店者の調整や新規参入事業者の育成を実施したりするなど、公は手を離し、民間事業者の手によって持続的な賑わいが創出される環境づくりに取り組んでいきたいと考えています。

自治体が新たに予算計上すると、議会や市民へ説明責任があることから、事業計画を固め、大勢の動員を図り、事業として「成功した」という結果を求めてしまうことがあると思います。しかし、社会実験の目的は、その土地の持つポテンシャルを的確に捉えることだと思っています。

白井市でも社会実験の現場を見た市民から「あまり盛り上がってなかったね」や「もっとこうしたらいいのに」などの意見がでることもありました。しかし、それは事業が失敗したということではなく、地域の実態や課題が見える化したということであり、これは間違いなく社会実験の成果であると捉えています。

私たちは、社会実験を成功させたいのではなく、駅周辺ビジョン策定や白井工業団地の就業環境改善のため、土地のポテンシャルを捉える手段として社会実験を実施しています。社会実験に失敗はありません。良いものも悪いものも結果はすべて成果になります。

なお、現在は、この成果を駅周辺ビジョンにどう落とし込むかを模索しています。

最後に、この白井市の取り組みが、これから取り組もうとしている各地域の皆様の参考にしていただけたら幸いです。