

シン・まちづくり研修について

産業振興課 企業誘致推進室

目次

1. 視察の概要について
2. 視察に至った背景について
3. 視察内容について
4. 総括と今後の予定

1. 視察の概要について

視察の概要について

日時 : 令和6年3月14日～3月15日(2日間)

視察者 : 産業振興課企業誘致推進室 主幹(室長) 黒澤 亨
主査補 佐山 零
主事 宮川 怜

視察先 : ①北海道北広島市役所
②北海道ボールパークFビレッジ
③その他(札幌駅周辺、新さっぽろ駅周辺、Rapidus予定地等)

視察目的

官民連携手法により、地域特性を活かした大規模な集客施設の誘致を行っている北海道北広島市を視察し、今後のまちづくりの参考とするため。

2. 視察に至った背景について

社会情勢の変容と新たな潮流や先進事例

①新型コロナウイルス感染症の感染拡大によって低迷していた**観光・インバウンド産業の回復傾向**

- 令和4年度の千葉県観光客入込調査（速報値）では、前年度（R3）比で約25.7%増
- 県内最大の集客施設であるディズニーリゾートの来場者数（R4）は、前年度（R3）比約1.8倍増の2,200万人（株）オリエンタルランドHP掲載資料より）

②横浜市上瀬谷、としまえん跡地、沖縄などで**テーマパークの誘致が進展**

横浜市上瀬谷地区：敷地面積約70haの内、約51haで、年間約1,200万人の来街者を見込んだジャパンコンテンツと最先端のジャパンテクノロジーを活用した次世代型テーマパークを計画

としまえん跡地：東京都、練馬区、西武鉄道(株)、ワーナー・ブラザーズ・ジャパン合同会社、伊藤忠商事(株)で覚書を締結し、都市計画公園として整備。一部において、ハリーポッターのスタジオツアー施設が整備された（R5.6オープン）。

沖縄テーマパーク：「都会にはない興奮と贅沢のテーマパーク」を目指した「JUNGLEIA」を60haの土地に建設予定。

③北海道ボールパークFビレッジ、エディオンピースウイング広島（広島市）、長崎スタジアムシティ（長崎市）などの**スポーツによる集客を活かしたまちづくり**

北海道ボールパークFビレッジ：民間事業で建設。詳細は後述のため省略。

エディオンピースウイング広島：広島中央公園内（市所有）に公設のスタジアムを整備、管理はスタジアム部分は指定管理者制度（サンフレッチェ広島）、公園部分はP-PFI制度により、民間が行う。

長崎スタジアムシティ：民間事業（ジャパネットグループ）で建設。敷地面積約75,000㎡の敷地において、プロサッカークラブ「V・フォーレン長崎」のホームスタジアムと、プロバスケットボールクラブ「長崎ヴェルカ」のホームアリーナ、ホテル、商業施設、オフィスなどを一体的に整備

白井市がおかれている現状（強み）

①データセンター（DC）の新規立地等に伴う求められる土地利用の変化

印西市は、DC集積地「INZAI」として世界的ブランドになっている。要因としては、安定した地盤や大きな河川を有していないこと等の「耐災害性」、新京葉変電所に近接していることや、D-project用地近傍に変電所新設が進められているなどの「豊富な電力インフラ」、DCがDCを呼ぶ、集積しやすいという「DC事業特有の習性」等が挙げられるが、これらの特性は全て白井市にも当てはまることから、企業誘致基本方針に基づき、事業候補地における誘致を目指している（国内でも誘致できるところが限られており、白井市を含む北総エリアは数少ない適地である）。

千葉ニュータウン中央駅では、周辺でDCや物流施設などの土地利用が盛んに行われ、その波及効果によって駅前に新たな住宅機能や商業機能が創出され、その結果、人口や固定資産税の増加、市内経済の活性化につながるという正のスパイラルが生じている。

②北千葉道路の延伸や成田空港の機能拡張などによるポテンシャルの向上

国道464号北千葉道路：市川～船橋間の事業認可や印西～成田間の事業進捗に伴い、都心及び成田空港からのアクセス性が飛躍的に向上

成田空港：2029年度を目途に、更なる機能強化により発着容量を拡大。

旅客数が平成31年（令和元年）度の4,000万人から約2倍の7,500万人に増加することが見込まれており、周辺自治体への波及効果が大いに見込まれている。

③市上位計画における「集客施設」の位置づけ

白井市第5次総合計画後期実施計画では「企業誘致推進事業」を重点戦略事業の一つとして位置づけ、戦略的で透明性のある企業誘致を目的に取組みを検討している。

事業の推進に当たり、「企業誘致基本方針」を定め、誘致すべき産業・施設の一つとして「集客施設・業務施設等」を位置づけている（その他産業としては「生産流通産業」、「次世代成長産業」、「大規模施設園芸・6次産業化施設等」の誘致を目指している）。

市街化区域にはまとまった種地がないことから、市街化調整区域かつ民有地において官民連携手法での事業化を目指している（候補地は36ページのとおり）。

白井市がおかれている現状（弱み）

①千葉ニュータウン事業まちびらきからの経年によるまちの劣化や賑わいの低下

千葉ニュータウン事業のまちびらきから約45年が経過し、エリア全体の老朽化や陳腐化、住民の高齢化や人口減少、空き家の顕在化、当初計画人口からの大幅な縮小に伴う閑散とした街並みなど様々な課題が浮き彫りとなっている。

特に人口は、全国的にも減少傾向・少子高齢化が深刻化しており、当市においても平成30年度を境に減少が進んでいる。

また、市が有する公共施設は、白井市第5次総合計画の計画終了年度である令和7年度までに床面積にして全体の87%の施設で築年数30年以上超過し、これらの施設を維持していく場合、大規模な予算が投入され、将来世帯への負担増が想定される。

②逼迫した財政状況

令和6年2月に示している「第6次総合計画策定の基礎資料としての財政推計」によると、市の歳入・歳出は概ね横ばいで推移することが見込まれているが、財政調整基金残高は計画当初から比べ計画目標年次では減少することが見込まれている。

今後、前述の公共施設の老朽化状況や、印西クリーンセンター一次期中間処理施設の整備に係る負担金など大規模な支出が見込まれており、更なる財政の困窮化が予想される。

この状況を脱却するためには、支出の削減はもとより、新たな財源の確保は不可欠である。

参考：市内公共施設の現状

(白井市公共施設等総合管理計画、白井市公共施設個別管理計画 抜粋)

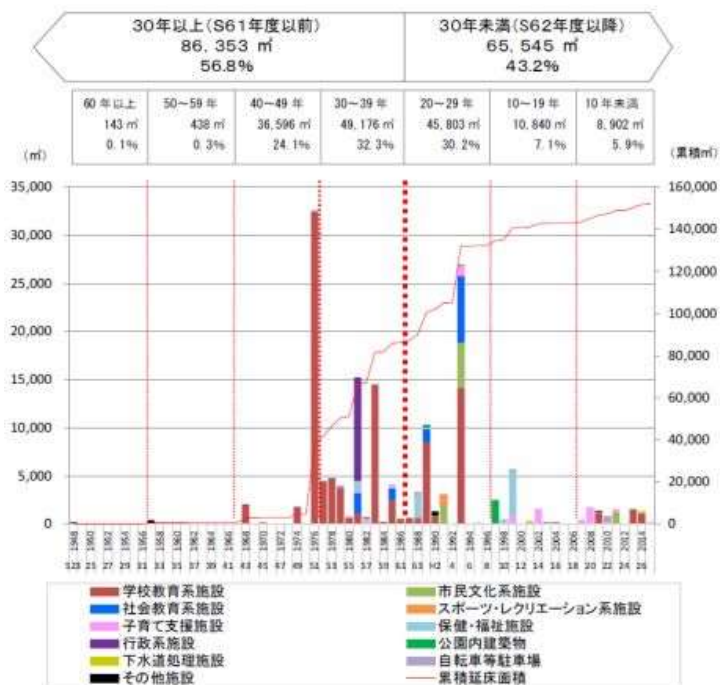


図3-2 建築年度別・用途分類別延床面積(平成27年度末時点)

(注1) 面積の表示は小数点第一位を四捨五入しています。
 (注2) 建物データの時点は平成27年度末時点です。

←公共施設等総合管理計画より引用

平成28年度から起算して、建築から30年以上を経過した施設の延床面積は、全体の56.8%を占めています。築20～29年までの建築物は全体の30.2%であり、10年後には築30年以上の建築物はさらに増加し、全体の87.0%となる見込みです。

用途別では、築30年以上の建築物の延床面積は、学校教育系施設の約6万8千㎡が最も多く、次いで行政系施設が約1万1千㎡です。用途ごとの面積に占める割合では、行政系施設(94.6%)や学校教育系施設(70.5%)に続いて、その他施設(67.4%)が築30年以上の延床面積割合が高い状況です。

白井市公共施設個別管理計画より引用⇒

本計画の対象施設のうち、計画期間内(2021年度～2030年度)に維持保全工事・長寿命化工事を予定する各施設の建物基本情報及び劣化状況評価については、右表のとおりです。

計画期間10年間分では、**20億円分**の経費がかかるものと想定します。

【建物基本情報及び劣化状況評価】													
No.	施設名	建物基本情報				劣化状況評価							
		建物名	構造	階数	延床面積(m²)	建築年度		屋根	外壁	仕内	設備	健全度(100点満点)	
						西暦	和暦	上	上	電	気		
1	保健福祉センター	保健福祉センター	S	B1 3F	5,592	2001	H13	A	B	A	B	C	82
2	高齢者就労指導センター	高齢者就労指導センター	S	1F	460	1999	H11	B	B	B	B	B	75
3	白井市民プール	管理棟	RC	2F	663	1991	H3	C	D	C	B	B	40
4	白井駅前センター	白井駅前センター	RC	2F	1,140	1985	S60	D	C	C	C	C	37
5	文化センター	文化センター	SRC	B1 4F	10,136	1993	H5	D	D	C	B	B	38
6	学習等供用施設	学習等供用施設	RC	2F	1,467	1989	H元	C	C	B	B	D	62
7	桜台センター	桜台センター	RC	2F	1,584	1993	H5	D	C	B	B	D	34
8	清水口保育園	清水口保育園	RC	2F	1,496	2002	H14	D	B	A	A	C	78
9	福祉センター	福祉センター	RC	2F	2,680	1988	S63	A	A	C	C	B	67
10	西白井複合センター※	西白井複合センター	RC	2F	2,409	1981	S56	A	A	B	B	B	84

【参照：白井市公共施設修繕計画(平成31年3月)(一部加筆修正)】

※ 西白井複合センターは昭和56年度に建築した施設ですが、平成26年度に改修を行っていることから、健全度が高くなっています。

参考：財政推計（令和6年2月）

■第6次総合計画策定の基礎資料としての財政推計■

【百万円】

科目		第5次総合計画			第6次総合計画					合計	参考値					合計
		後期基本計画期間			前期基本計画期間						令和13年度 (2031年度)	令和14年度 (2032年度)	令和15年度 (2033年度)	令和16年度 (2034年度)	令和17年度 (2035年度)	
		令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	令和7年度 (2025年度)	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)	令和10年度 (2028年度)	令和11年度 (2029年度)	令和12年度 (2030年度)							
歳入	地方税	9,889	9,930	9,962	10,421	10,896	10,965	11,088	10,972	84,124	10,972	11,072	11,172	11,272	11,372	55,860
	地方交付税	1,816	2,085	2,069	1,840	1,602	1,567	1,506	1,564	14,049	1,564	1,514	1,464	1,414	1,364	7,320
	国庫支出金	3,563	3,158	3,820	3,558	3,275	3,317	3,320	3,331	27,341	3,282	3,294	3,308	3,324	3,343	16,550
	県支出金	1,419	1,485	1,521	1,468	1,488	1,529	1,523	1,542	11,976	1,556	1,570	1,585	1,602	1,620	7,933
	地方債	1,274	1,133	1,579	1,309	1,120	2,519	2,933	966	12,833	736	736	736	736	736	3,680
	繰入金・繰越金	2,624	2,567	2,260	2,320	2,079	1,897	2,172	1,864	17,783	2,015	1,876	1,830	1,794	1,780	9,296
	その他	3,079	3,060	3,028	3,035	3,034	3,040	3,044	3,057	24,376	3,048	3,046	3,037	3,033	3,027	15,192
	歳入合計	23,664	23,418	24,240	23,951	23,494	24,835	25,585	23,296	192,481	23,173	23,107	23,133	23,176	23,243	115,831
歳出	人件費	3,373	3,697	3,766	3,823	3,887	3,914	3,955	3,989	30,402	4,014	4,039	4,064	4,089	4,114	20,318
	物件費	4,240	4,033	4,070	4,060	3,903	4,045	4,056	3,952	32,359	4,004	4,004	4,004	4,004	4,004	20,019
	扶助費	5,007	5,041	5,241	5,253	5,269	5,289	5,315	5,344	41,759	5,375	5,412	5,453	5,499	5,550	27,289
	補助費等	2,929	2,896	2,990	3,280	3,330	2,640	2,789	2,818	23,672	3,006	2,902	2,867	2,844	2,808	14,427
	普通建設事業費	1,513	1,614	2,375	1,808	1,368	3,068	3,472	1,204	16,421	1,056	1,056	1,056	1,056	1,056	5,280
	公債費	1,841	1,821	1,845	1,870	1,857	1,808	1,797	1,764	14,603	1,714	1,754	1,777	1,763	1,750	8,758
	その他	3,430	3,192	3,031	2,955	2,972	2,980	3,117	3,163	24,841	3,035	3,008	3,010	3,015	3,037	15,105
	歳出合計	22,333	22,295	23,318	23,049	22,587	23,744	24,500	22,233	184,058	22,203	22,174	22,231	22,270	22,320	111,197
歳入歳出差引額	1,331	1,123	922	902	907	1,091	1,085	1,063	8,423	970	933	902	906	923	4,634	
財政調整基金年度末残高	2,046	2,026	2,016	1,666	1,526	1,526	1,526	1,726	-	1,726	1,726	1,716	1,696	1,696	-	
増減																
繰入金(-)		887	871	1,111	891	754	845	643	6,002	831	785	776	771	753	3,917	
積立金(+)		867	861	761	751	754	845	843	5,682	831	785	766	751	753	3,887	

白井市は、大きなポテンシャルはあるが、このままでは自治体としての競争力が失われる. . .



**持続可能な自治体となるには、
従来型（歳出削減一辺倒）のまちづくりからの転換が必要！**

3. 視察内容について

視察先の概要

【北海道北広島市】

面積：119.05km²

人口：56,870人（R6.1現在）

概要：新千歳空港と札幌市の間に位置しており、市の総面積の40%が森林で占められている。



北広島市観光情報サイト「きたひろ農学校」より引用

【北海道ボールパークFビレッジの概要】

- 札幌ドームからの移転の可能性が示唆されたタイミングで、市が議会で北海道日本ハムファイターズの誘致意向を表明し、積極的に誘致活動を行ったことで実現
- 市の都市計画公園の新設に伴い、都市公園区域内（市所有地）において、民設民営のスタジアムを建設（土地は市所有で賃貸借、建物は株ファイターズスポーツ&エンターテインメントが所有）。
- 令和5年3月の開設後、半年で約300万を突破するなど、想定以上の集客となっている。

【視察先に選定した理由】

- ボールパーク誘致により、日本一の地価上昇を実現したこと（参考：R5地価公示）
⇒まちづくりの最大の目的は、**「エリア価値（地価）の向上」**
- 原始林に隣接した立地における集客機能の誘致を行ったこと（P19、23参照）
⇒**自然環境と都市化の共生**
- 民間事業者主導で、行政は規制緩和等の支援を行う「公民連携事業」のスキームで実現したこと
⇒近年の**まちづくりのトレンド**（岩手県紫波町「オガール紫波」等）。**本市の逼迫した財政状況ともマッチ**
- 市の特性（人口規模や立地性）が類似していること
⇒**札幌市と新千歳空港の間**（北広島市）⇔**都心と成田空港の間**（白井市）

ボールパーク誘致に係る事業概要

○誘致の経緯

北広島市は、交通利便性と豊かな自然が共存する一方で、急速な少子高齢化、人口減少、都市機能の不足等が課題となっている。ボールパーク整備により、市のアイデンティティを高め、人口増加や企業立地を促進し、持続的な地方都市の再生モデルを実現することを構想に位置づけ、推進を図っている（ボールパーク特設サイト「北広島市が取り組むボールパーク構想について」より）。

○ボールパークとともに目指す新たなまちづくりの将来像

- ・北海道、地域のシンボル
- ・新たな産業集積・起業促進、消費・雇用拡大
- ・コンパクトで健康な新たなライフスタイルの展開
- ・地域の持続的成長（夢・愛着と挑戦を育む街）



ボールパーク誘致に係る事業概要

○整備手法（整備スケジュール及び整備イメージは次ページ以降で示す通り）

1. 手法

- 都市公園条例に基づく設置管理許可により、都市公園内の運動施設として民設民営による整備（北広島市の都市公園条例の規定では興行は禁止されているが、設置管理許可を受けた者は市長の許可を要しない例外規定を設けている）
- 都市計画による規制緩和（市街化編入、商業地域指定、地区計画決定等）

2. 財源

- 用地部分は過去に都市公園予定地として市が取得したが長らく雪捨て場となっていた市有地を、一定期間無償貸与 & 固定資産税免除（地域未来投資促進法に基づく地域経済牽引事業計画の承認）
- 施設部分は全て民間事業者が負担（総事業費600億円）
都市再生特別措置法に基づく民間都市再生整備事業計画「北海道ボールパーク（仮称）建設計画」の認定（国土交通省）により、民間都市開発推進機構より融資
- 周辺インフラ整備（アクセス道路）は、市が負担（社会資本整備総合交付金の活用あり）

3. 事業効果

- 初年度となった令和5年は、開業から半年で約300万人が来場。
- 三菱UFJリサーチ&コンサルティングによると、ボールパーク整備における経済効果は、北広島市で年間約523億円、道内全体で年間約1,114億円にも上ることが試算されている。
- 国土交通省が公表している令和5年地価公示では、北広島市が全国トップの地価上昇率となっている。
- ボールパーク立地に伴い、大学、マンション、シニアレジデンス等の周辺立地が決まっている他、北広島駅周辺や新駅構想等においても新たなまちづくりが検討されている。

ボールパーク誘致に係る事業概要 (スケジュール①)

時期	内容
H27年度	北広島市総合運動公園等整備運営事業に係る官民連携手法導入検討調査の実施 (国交省補助：先導的官民連携支援事業)
H28.6	6月議会にて、市長が日本ハムファイターズの新球場誘致意向を表明
H28.12	球団側より、新球場構想に関する具体的な調査検討開始
H29.1～H30.3	誘致に向けた市・事業者協議
H30.10	きたひろしま総合運動公園予定地内に新球場建設が正式に決定
H30.10	地域未来投資促進法基本計画 変更同意 ⇒基本計画に基づき地域経済牽引事業計画が承認された場合、不動産取得税及び固定資産税を一定期間免除する優遇措置の創設
H30.11～	基本設計開始
R1.10	都市再生特別措置法に基づく、「民間都市再生事業計画」を認定（国交省） ⇒民都機構からの金融支援
R2.4～	建設工事着工
R2.12	アクセス道路整備に伴う社会資本総合整備計画に基づく社会資本整備総合交付金の交付決定

ボールパーク誘致に係る事業概要 (スケジュール②)

時期	内容
R2～R6	アクセス道路整備
R3.3	総合計画改定 ⇒ボールパーク構想によりまちづくりの様々な分野に波及効果を生み出すことを目的とした官民連携プロジェクトを位置付け
R3.4	都市マスタープラン改定 ⇒ボールパーク方針図を示し、アクセス道路の整備や新駅構想などを位置付け
R3.4～5	区域区分、用途地域、地区計画、都市計画公園、都市計画道路、都市計画下水道、準防火地域等の都市計画決定（変更）
R5.3	開業

上位計画の位置づけ

北広島市第6次総合計画（R3～R12）

ボールパーク構想による新たなまちづくり

令和5年(2023年)には、ボールパークの開業を予定しています。**持続可能な都市経営と地域課題の解決**につながるものとして、ボールパーク構想と連携したまちづくりについても計画に盛り込みました。

ボールパーク構想は、新球場を核としたボールパークを整備することで、**まちづくりの様々な分野に波及効果を生み出すことを目的とした官民連携プロジェクト**です。

構想を推進することで、市民の健康増進、雇用の促進、公共交通の整備、JR新駅の整備など交通機能や産業機能の充実をめざします。

子どもたちが未来に夢や希望を抱いたり、市民がこのまちに誇りと愛着を感じたりすることも期待されています。



北広島市都市計画マスタープラン

ボールパーク方針図



整備イメージ①

(北海道ボールパーク (仮称) 周辺まちづくり計画より抜粋)

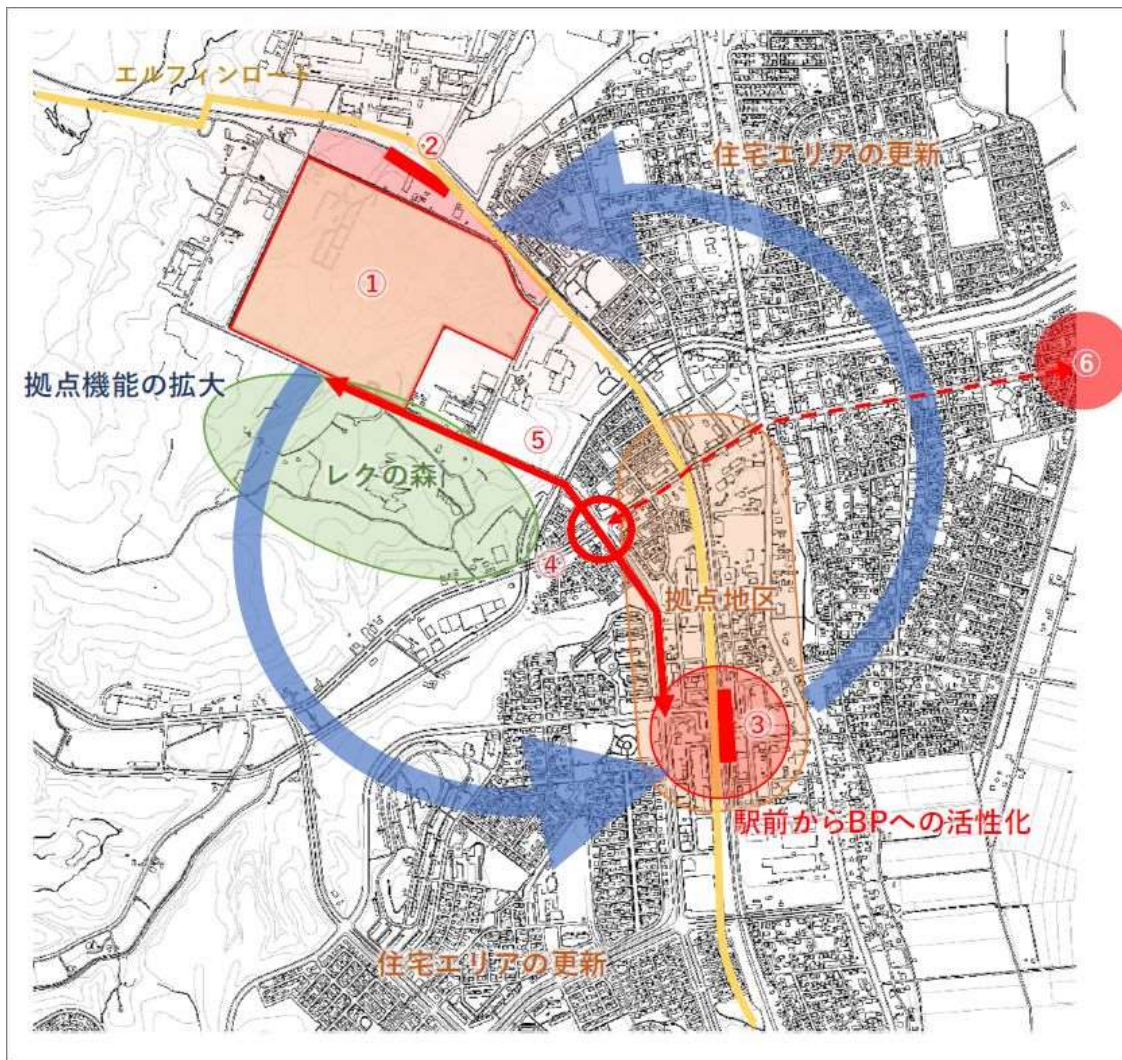
3. ボールパークと一体となった持続的なまちづくり

官民連携プロジェクトとしてのボールパーク整備により、北広島市のアイデンティティを高め、未来の担い手となる居住者や企業立地を促進しながら、持続的な都市経営と社会課題の解決を図る地方都市再生のモデルを実現する。



整備イメージ②

土地利用方針の検討



- | | |
|------|----------------------------------|
| 計画地 | ①. ボールパーク・総合運動公園の官民連携整備（公園・防災拠点） |
| | ②. 新駅設置（観光の入口） |
| 計画地 | ③. 既存駅舎改修（生活の入口） |
| 周辺地域 | ④. 北進通・大曲通交差点歩行者立体交差 |
| | ⑤. 現駅⇄ボールパーク間の新交通整備 |
| | ⑥. 隔地駐車場確保 |
| | ⑦. 道路整備検討 |

ボールパーク建設地



広大な敷地を活用してボールパーク構想の実現を図る

Page 3

視察内容①北海道北広島市役所

【意見交換内容】

1. 庁内体制

- ボールパーク構想の実現に当たり、市長はブレーンとなる職員（企画部の管理職）に事業を一任。
- 企画部門が指揮を執り、インフラ部門、財政部門、事業化部門それぞれがボールパークを実現するために一枚岩となった（北広島市職員いわく、職員数が500名にも満たないから全員が目的を共有できていたとのこと）。
- 全ての部門が、「法で規制されているからできない、前例がないからできない」といった行政にありがちな発想ではなく、「実現するために何が必要か、何が課題か」というクリエイティブな発想により、市の活性化（エリア価値の向上）という目的に対し、法規制をツールとして活用する土壌（都市公園法の規制緩和、都市計画手続き、森林法等）ができていた。
（余談だが、ボールパークはあくまで都市公園という位置づけであり、本来は酒類の製造はできないが、公園内の売店で取り扱う商品を製造するという建付けで酒（クラフトビール「よなよなエール」）の製造・販売が実現している。）
- ボールパークを進めるうえで最も重要だったことは、「行政がブレーキをかけてはいけないということ（北広島市職員談）」。

2. 行政計画

- 総合計画において、「ボールパーク構想を複数の分野のまちづくりに波及効果を生み出すものと捉え、持続可能な都市経営と地域課題の解決に向けてボールパークと連携したまちづくりを推進すること」を位置付け、福祉、商工、子育て、教育等すべての分野でボールパークと連携することを位置付け、実際にシニアレジデンスや認定こども園、KUBOTA（農機具メーカー）の小学生向け農業学習施設等を一体で整備し、単なる野球場ではないエリア全体のまちづくりであることがうかがえた。
- 都市マスタープランでは、ボールパーク方針図を示しており、アクセス道路や上下水道等のインフラ整備や無電柱化、官民連携による事業化などを位置付けているとのこと。
- 市の戦略として、ただ単に人口を増やすことを目的にしているのではなく、将来を見据えて人口は微減でも若い世代の割合は増やしていき、固定資産税等の税収により財源を安定させることを戦略として共有しているとのこと。（もともと行っていた近居補助等を全て廃止し、ボールパーク事業に集中した。）

3. 今後の展開

①ボールパークを活用したまちづくりの展開

- 企業版ふるさと納税による寄付が相次いでいることやファイターズと連携したふるさと納税の実施等により財源を確保し、ソフト事業や公園機能のメンテナンス等、まちづくりに還元している。
(ふるさと納税の返礼品では、田中賢介元選手と一緒に観戦できる権利や始球式ができる権利、鶴岡慎也元選手とキャッチボールできる権利などを返礼品とするなど、球団の協力をいただいております、いずれも即日完売するほど盛況だったとのこと)

②J R北広島駅周辺

- 日本エスコンと協定を締結し、既存の駅前において、ボールパークと連動したまちづくりの検討を行っている。
(駅前広場の整備、住宅の整備等)

③新駅構想

- J R北広島駅からボールパークまで徒歩20分前後とアクセス性に課題があることから、市が整備費90億円を負担する請願駅の設置を予定している。一部の議員や市民からは反対の声もあるが、全市民から理解を得るのではなく、51 vs 49になっても、市の発展のために決断していく覚悟で推進している。

視察内容②北海道ボールパークFビレッジ

【概要】

北広島市との意見交換を踏まえ、施設の規模感や周辺の土地利用（波及効果）、来場者の属性等を肌感覚で捉えることを目的に現地を視察



現地の様子（球場の外観）



← 市役所から見たボールパーク

- ボールパークが街のシンボルになっている。
- 手前にはレクリエーションの森（国有林）が広がっている。

正面から見たエスコンフィールド ⇒

- 日本初の開閉式屋根付き天然芝球場
- R5.3月の会場から半年で約300万人が来場。試合のない日でも平日5,000人、休日10,000人が来場している。



現地の様子（施設内①）

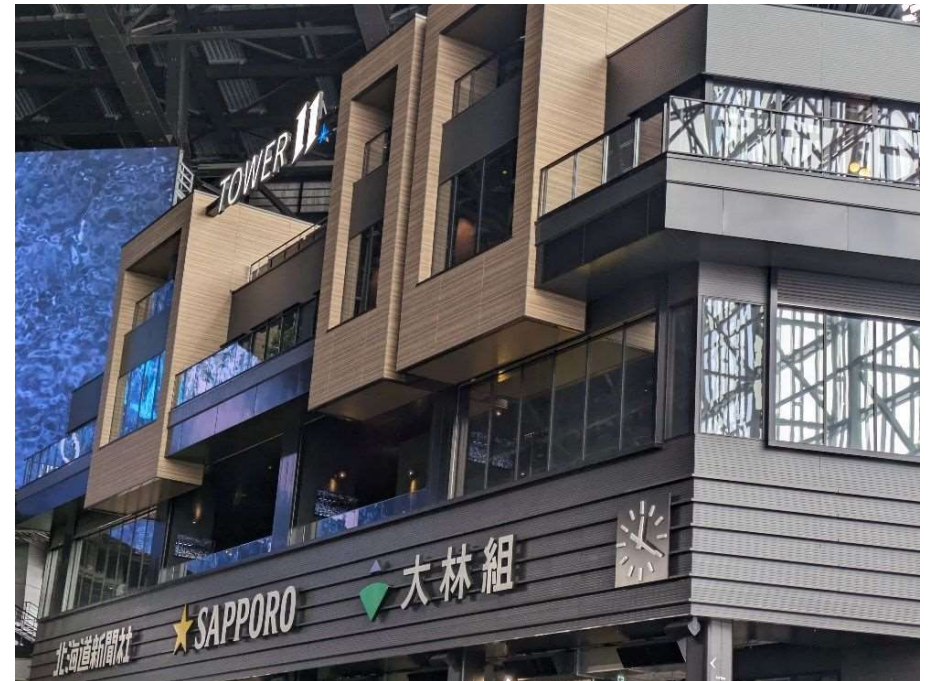


← フォトスポット

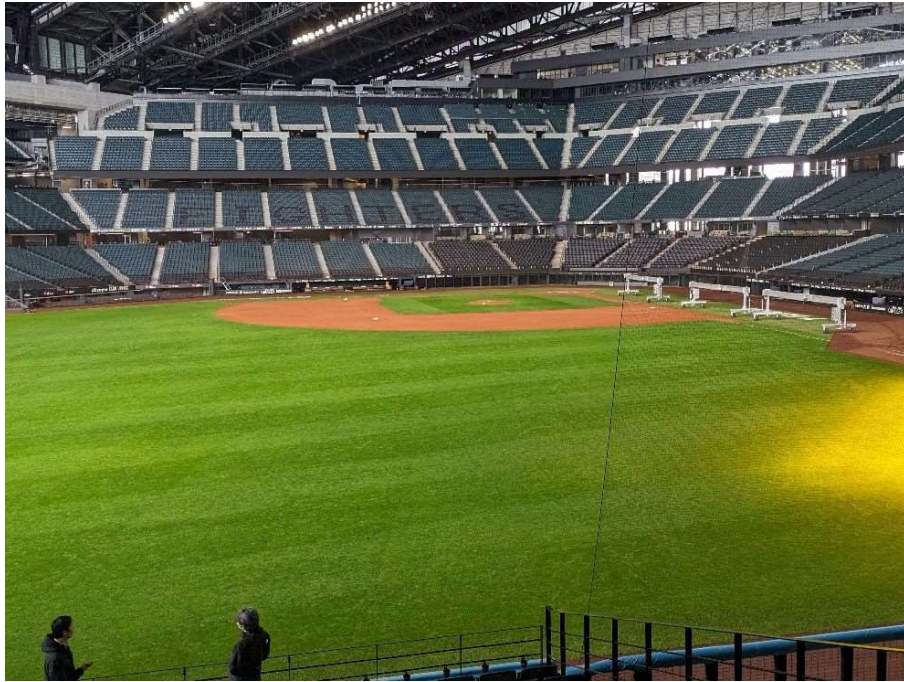
日本ハムファイターズ出身のダルビッシュ有、大谷翔平両選手の壁画。球場内の有名なフォトスポットになっている。

TOWER11 ⇒

日本初の球場内にある天然温泉&サウナ。
施設を利用しながら野球観戦ができる。



現地の様子（施設内②）

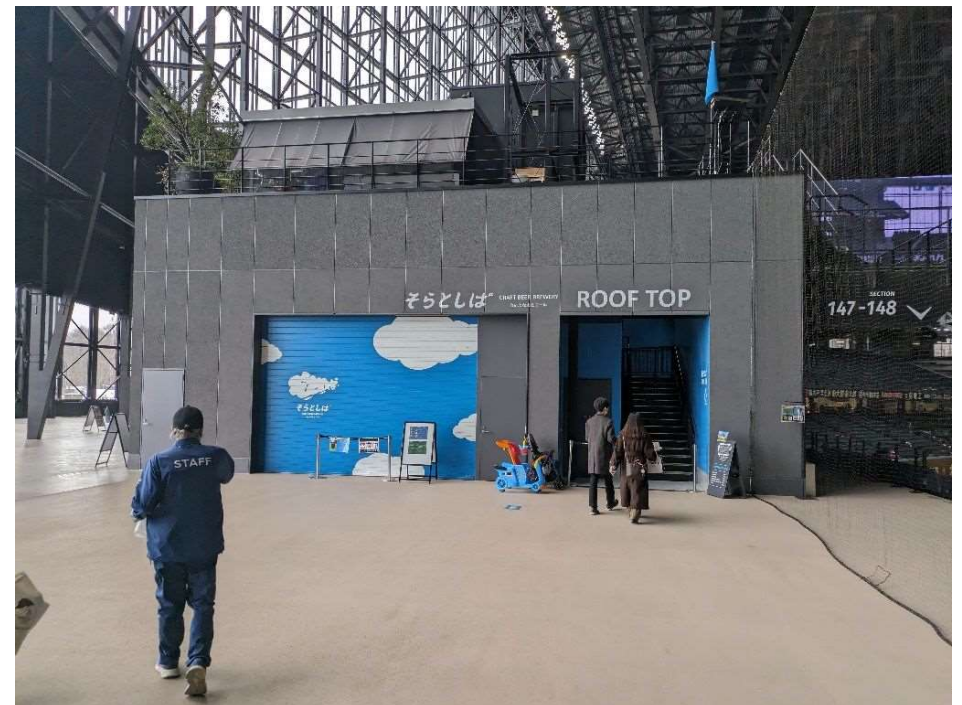


← グラウンド

野球専用のグラウンド。観客席とグラウンドレベルが近くて臨場感のある作りになっている。

そらとしば ⇒

公園（球場）内にある酒を製造・販売しているお店（クラフトビール「よなよなエール」で有名な株式会社ヤッホーブルーイング運営。テラス席ではお酒を飲みながら観戦できる席が設けられている。



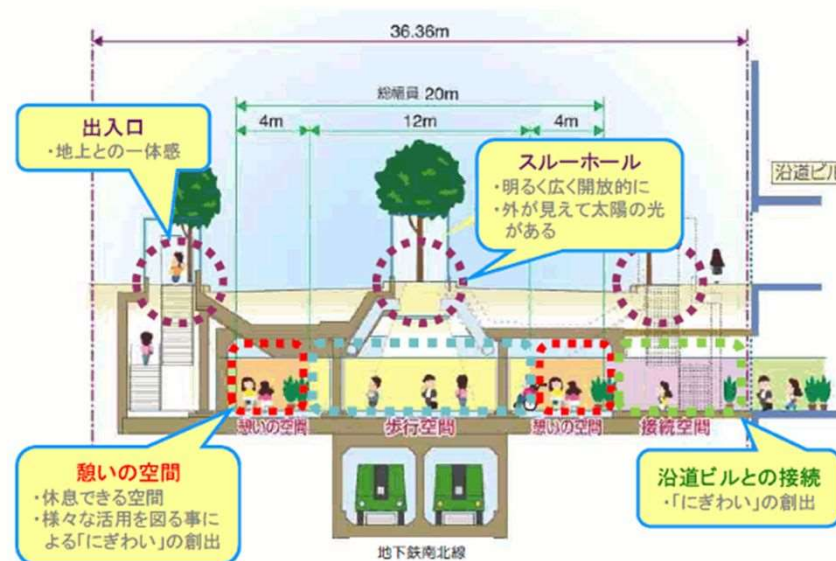
現地を見て. . .

- スタジアムだけでなく、商業施設や公園、アウトドア体験施設、住宅等をエリアとして一体で整備しており、オフシーズン（OP戦の時期）にもかかわらず、多くの来場者数がみられ、施設単体ではなく、エリアの活性化につながっていることを肌感覚で体感できた（試合のない平日でも5,000人、休日だと10,000人が来場）。
- 球場の進出を皮切りに、エリア内に分譲マンションや大学、病院等の立地が進んだ他、北広島駅周辺でもまちづくりが進捗したり、新駅の設置が決定したりと周辺エリアにも多くの波及効果が見られている。その結果、土地の流動性が高まり、日本一の地価上昇を実現している。
- 駅からの導線が課題であり、大規模な集客施設には駅・道路等の交通利便性は不可欠だと感じた（ボールパークは新駅構想があり、今後改善される予定）。

視察内容③その他

【札幌駅周辺】

- 札幌大通公園では、民間事業者が公園内における収益施設（公募対象公園施設）の設置を認める代わりに収益の一部を公園管理に還元してもらう、通称P-PFI制度の導入を含めた民間活力の導入が検討されているなど、更なる公園の魅力（及び公園を活用したエリア価値の）向上が見込まれている。
- 札幌駅周辺では、札幌駅前通まちづくり会社が、札幌駅前通地下歩道空間（チ・カ・ホ）や札幌市北3条広場（アカプラ）のマネジメントを行っているなど、地域が主体となったエリア価値の維持向上に資するエリアマネジメントの取り組みが盛んにおこなわれている。



札幌市HP「札幌駅前通地下広場の概要」より引用

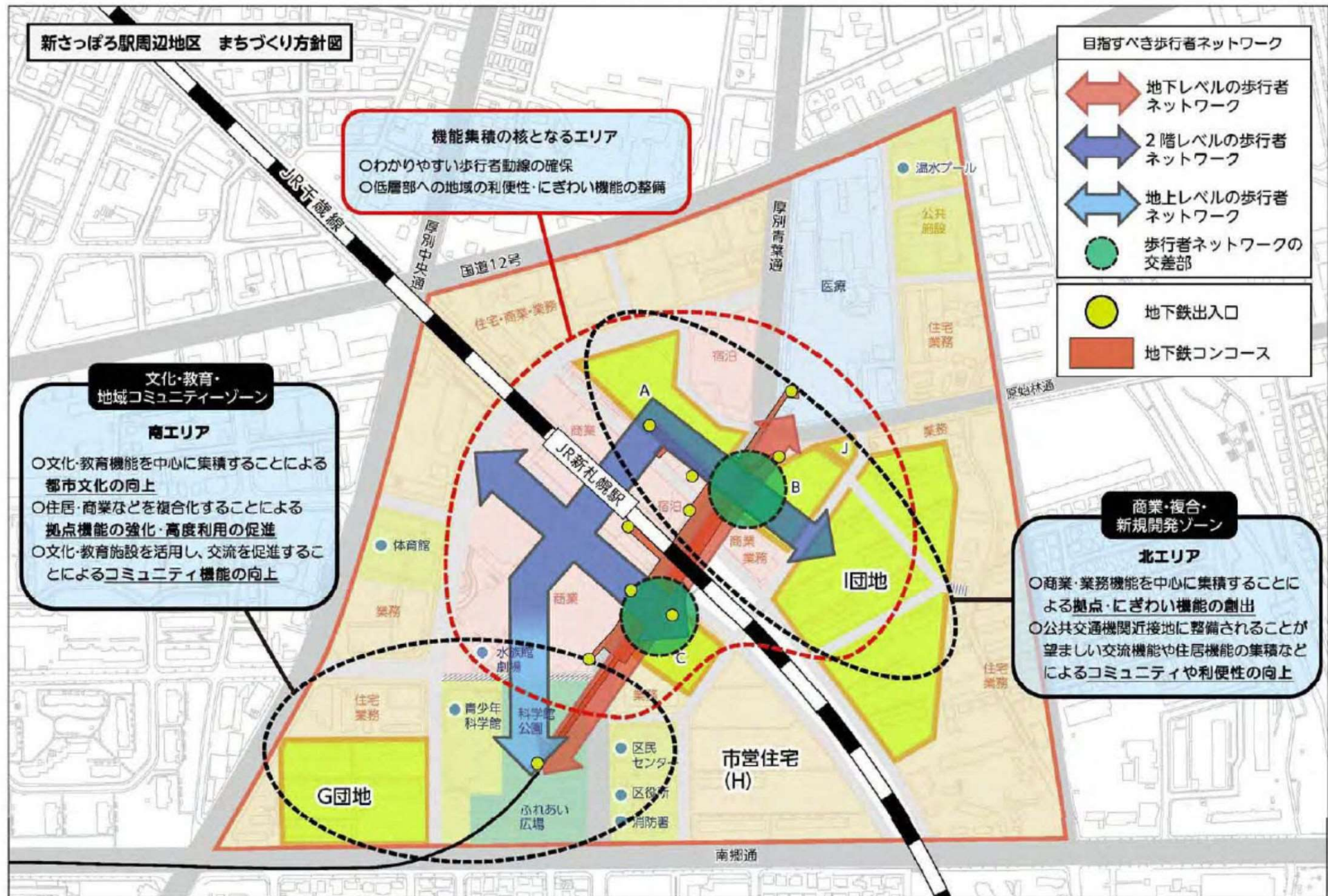
【新さっぽろ駅周辺（マールク新さっぽろ）】

- 大和ハウスグループを中心としたコンソーシアムが、市営住宅跡地等の未利用地において、商業施設や病院、住宅等の複合開発を行った事例。
- 市が新さっぽろ周辺地区まちづくり計画を策定し、土地の活用手法のみならず、回遊性やエリアマネジメントの位置付けを行い、計画に基づき事業者を公募・選定し、併せて都市計画（地区計画）の変更を行っている。
- 商業施設内に室内公園が整備されていることや、病院やホテルなどの周辺施設を市道の上空で結ぶデッキ（アクティブリング）が整備されるなど、回遊性に富んだつくりになっている。

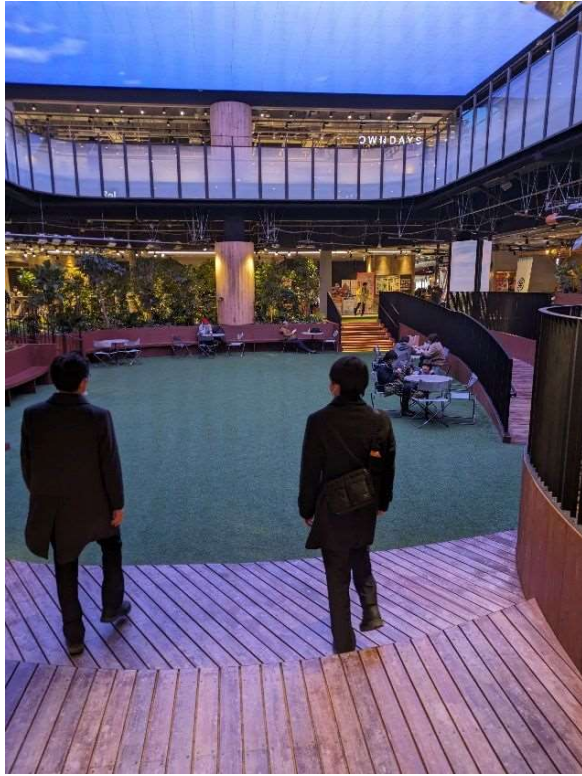


大和ハウス工業(株)プレス資料

参考：新さっぽろ駅周辺まちづくり計画 まちづくり方針図



現地写真（B i v i 新さっぽろ）



←大和グループが整備した複合商業施設

建物内に公園のような広場（B i v i P A R K）が設置されている。見上げると人口の空が映し出されていて、冬の寒い時期でも公園を利用している気分になれる。



アクティブリンク ⇒

大和グループが整備した住宅、商業施設、病院、ホテルとJR新札幌駅を結ぶ上空通路（通称「アクティブリンク」）。道路の上空を結んでいるので、回遊性が高くて便利。



現地写真（札幌駅チカホ）



←札幌駅地下歩行空間（通称チカホ）

民間のまちづくり会社（三セク）が、エリアマネジメントとして空間の維持管理や定期的なイベント等を行っている。

視察内容③その他

【Rapidus 予定地（千歳市）】

- 地政学リスクや日本の国際的な競争力の維持等の観点から、デジタルインフラ（半導体産業、データセンター等）の整備は、国策として進められている（半導体・デジタル産業戦略等）。
- 国が約**3,300**億円（さらに増える可能性あり）の支援を行い、千歳市に国策半導体会社(株)Rapidus（トヨタ自動車(株)、ソフトバンク(株)、キオクシア(株)等計**8**社の出資により設立）を整備。
- 敷地面積約**23ha**で、**2025**年の稼働を目的に工事が進められている。
- Rapidusの進出決定を受け、道内への経済波及効果は約**18.8**兆円に上るといわれている（日本経済新聞掲載記事参照）。
- 半導体産業に関しては、世界最大手の半導体ファウンドリ企業であるTSMCが熊本に進出するなど、地政学リスクから、アジアのハブとしての日本の価値が高まっており、生成AIの普及などの要因によりさらに必要性が高まっているうえ、経済安全保障により国産化の流れがトレンドである。
なお、半導体の立地に当たっては、電力インフラに加え豊富な水資源が必要であることから、半導体企業の誘致を本気で考えるなら、戦略的なインフラ投資は不可欠である。



←周辺から撮影した現在の工事の様子

4. 総括と今後の予定

○視察の総括

- 事業を進めていくうえで最も大切なことは、「行政がブレーキをかけてはいけない」ということだと、改めて実感した。

立地性（新千歳空港と札幌の中間、都心と成田空港の中間）、人口規模、職員数等は白井市とさほど変わらないにもかかわらず、庁内横断的な連携体制が取れており、民間のスピード感についていけている点は、白井市との大きな差があると感じた。「法で規制されているからできない。」ではなく、「目的に対して法令や規制を有効活用」することが重要である。

また、市に求められる役割としては、限られた財源の中、申請主義で受け身の体制であったり、膨大な公費やイニシャルコストを低減するだけの補助金を活用したランニングコストを考えない施設整備ではなく、持続可能性、エリア価値の向上という本来の目的に立ち返って、パブリックマインドをもった民間に委ねる決断力を持ち、行政手続の円滑化やインフラ整備等の早期事業化を実現するためのサポート側に回ることが重要だと感じた。

- 北広島市は、ボールパークの事業効果の最大化を庁内で共有できていたことが成功の要因であると思った（北広島市の場合は、人口は減ってもいいから、若年層の流入を促進し、固定資産税等による財源の確保を行うこと）。白井市は明確な目的がない（ぼんやりしている）and庁内で共有されていないことが課題だと思う。

また、全て民間に任せっきりでなく、新駅設置やアクセス道路の整備等、行政に求められることは、しっかり市が予算を支出している。

- 事業者を誘致して終わりではなく、実際にどうまちづくりに還元されるかが最も重要であると感じた。魅力ある街づくりには、民間事業者や市民が主体となった公民連携やエリアマネジメントの実施は不可欠だと思う。

実際に、ボールパークを皮切りにまちの新陳代謝が進んでおり、市全体に波及効果を生んでいる。その結果として民間投資が活発化し、エリア価値の上昇につながっている。

- SDGs やゼロカーボンが謳われており、環境保全は重要な視点ではあるが、全て自然や農地を守るのではなく、自治体経営の視点で、エリア内で都市化と環境の調和を図ったり、守るべき地区と都市化を進める地区のメリハリをつけるといった共生策を講ずる必要があると感じた（札幌市と新千歳空港の中間に位置する立地ポテンシャル（成田空港と都心の中間に位置する本市と類似）を活かし、国有林に隣接した立地にもかかわらずアクセス道路の整備や新駅設置等のインフラ投資を行いつつ集客施設を誘致している）。

○今後の予定

- 白井市企業誘致基本方針で掲げる事業候補地において、各地区の特性を鑑みつつ、地区まちづくり協議会を活用した地区主体による将来像の検討やサウンディング型市場調査等を活用した需要サイドに沿った官民連携によるまちづくりを進めていく。
- 総合計画及び都市マスタープランの見直しのタイミングであることから、事業候補地における市の考えを改めて整理する。（新たな支援制度（インフラ負担金制度等）創出の検討や農地・自然環境の保全or開発（都市的土地利用）or共存等の土地利用方策の検討、用地取得や事業化等への予算化の検討、都市計画区域マスタープランへの位置づけ等）

白井市における事業候補地 (企業誘致基本方針より)

