

第3号様式（第6条第1項関係）

市長	副市長	部長	課長	主幹・副主幹	主査・主査補	班員
付議・報告部課						

令和6年3月21日

会議結果報告書（行政経営戦略会議）

1 日時及び場所

令和6年3月21日（木）午前9時00分～ 本庁舎2階災害対策室2、3

2 出席者

産業振興課 金井課長、佐山主査補、宮川主事
 駅周辺地域活性化プロジェクトチーム
 産業振興課企業誘致推進室 黒澤室長（チームリーダー）、財政課財政係 元田係長
 都市計画課計画整備係 樋野主査補、公共施設マネジメント課管財係 齋藤主事

3 件名

駅周辺地域活性化プロジェクトチームの活動成果について（報告）

4 会議結果

- 案のとおり決定する。
- 一部修正の上、決定する。
- 継続して検討する。
- 案を否決する。
- 報告を了承する。

5 会議内容

・エリアマネジメントの導入とはどのようなことか。
 →柏の葉では、エリアマネジメント会社があえて採算のあわない事業を実施することにより人員の流入・滞留を促進し、エリアの価値（地価）を上げ活性化していた。オガール紫波については、当初からエリアを整備した事業者がエリアマネジメント会社を組成しエリアマネジメントを実施している。白井市でも同様に実施することはハードルが高いが、地権者やサウンディング型市場調査参加事業者と対話し検討している。
 また、社会実験を通して法令など行政上の課題もみえたので、地域が主体となって活動できるよう行政にしかできないことにも取り組む必要があると感じた。

・事業推進において、用地取得の考えについて
 →白井市企業誘致基本方針における手法は、地区まちづくり協議会（地権者）と事業検討パートナーとの対話による民間での土地利活用であり、行政として用地を取得することは考えていないが、西白井駅周辺については、以前の戦略会議で公有地の利活用が決定したので、公有地も含めた土地の流動化によるエリアの再編を検討している。
 白井駅周辺については、周辺地域で開発計画が動いていることや、市の方針が決定していないことからビジョンの検討やサウンディング型市場調査などは一時保留しているが、PTとしては、行政が用地を先行取得したほうが検討の幅が広がると考えている。

備考 会議内容を簡潔に記載すること。

報告書(行政経営戦略会議)

部課名 産業振興課

<p>件名</p>	<p>駅周辺地域活性化プロジェクトチームの活動成果について(報告)</p>																																			
<p>内容</p>	<p>市では、駅周辺地域の活性化を図るため、令和3年1月1日から令和6年3月31日までを任期とする「駅周辺地域活性化プロジェクトチーム」(以下「PT」)を設置した。 この度、PTの任期が満了するため、PT設置要綱第8条第2項の規定によりこれまでの活動成果について報告する。</p> <p>【活動内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北総鉄道株式会社等との勉強会 ・先進地の視察(八千代市(道の駅やちよ)、佐倉市(モチヨル他)、柏市(柏の葉T-SITE)、岩手県紫波町(オガール紫波)) ・トライアルサウンディングの実施 ・移動販売車による社会実験(白井駅、西白井駅、給食センター跡地、白井総合公園) ・サウンディング型市場調査の実施(西白井駅周辺地域) <p>【検討結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・社会情勢の変化やライフスタイルの多様化に対応するため「エリアの価値向上と持続可能性を高める複合的な都市機能の更新」と「逆算的にプランニングする経営的な視点の導入」が必要である。 <p>【提案事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・検討結果から、以下の3点を駅周辺ビジョンに盛り込むことを提案する。 <ol style="list-style-type: none"> ①公有地の利活用 ②エリアマネジメントの導入 ③エリア内消費の増加(地域経済循環) 																																			
<p>部内会議や関係課等との調整結果(主な意見・懸案事項)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・PTは、課題を庁内横断的に検討する手法として有意義であった。 ・公有地の利活用の検討においては、その公有地が属するエリア全体の制約があるため、エリア全体の将来像(目標)を共有し、公有地を所管する課だけではなく庁内横断的な連携と各課をコントロールする司令塔的な部署が必要不可欠である。 ・企業誘致推進室が所管する「駅周辺地域活性化事業」においてPTが組成されていることからPTの活動が当該事業の範囲内に制約されてしまうため、今後はPTを独立させプロジェクト推進に必要な権限や予算を与えるような工夫が必要ではないか。 																																			
<p>今後のスケジュール</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・企業誘致推進室が「駅周辺地域活性化事業」の年度別計画に沿って駅周辺ビジョンの策定を進め、白井・西白井各駅の熟度に応じ「白井市企業誘致基本方針」に則り、当該ビジョンを実現する取組を実施する。 <table border="1" data-bbox="343 1668 1447 1870"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>有無</th> <th>方法(時期)</th> <th>項目</th> <th>有無</th> <th>方法(時期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>条例規則</td> <td>無</td> <td></td> <td>報道発表</td> <td>無</td> <td></td> </tr> <tr> <td>議会説明</td> <td>無</td> <td></td> <td>広報・HP等</td> <td>無</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市民参加</td> <td>無</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>報告書公表</td> <td colspan="5"> <input type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input checked="" type="checkbox"/> 部分非 <input type="checkbox"/> 時限非 () まで </td> </tr> </tbody> </table>						項目	有無	方法(時期)	項目	有無	方法(時期)	条例規則	無		報道発表	無		議会説明	無		広報・HP等	無		市民参加	無					報告書公表	<input type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input checked="" type="checkbox"/> 部分非 <input type="checkbox"/> 時限非 () まで				
項目	有無	方法(時期)	項目	有無	方法(時期)																															
条例規則	無		報道発表	無																																
議会説明	無		広報・HP等	無																																
市民参加	無																																			
報告書公表	<input type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input checked="" type="checkbox"/> 部分非 <input type="checkbox"/> 時限非 () まで																																			
<p>参考情報</p>	<table border="1" data-bbox="343 1870 1447 2031"> <tr> <td>関係法令等</td> <td colspan="5"></td> </tr> <tr> <td>関係課</td> <td colspan="5">企画政策課、公共施設マネジメント課、都市計画課</td> </tr> <tr> <td>事業費</td> <td colspan="5">千円 (うち特定財源) 千円</td> </tr> <tr> <td>カテゴリー</td> <td>年代</td> <td>全ての年代</td> <td>場所</td> <td>市内全域</td> <td>目的</td> <td>拠点創造</td> <td>手段</td> <td>民間の誘致・連携</td> </tr> </table>						関係法令等						関係課	企画政策課、公共施設マネジメント課、都市計画課					事業費	千円 (うち特定財源) 千円					カテゴリー	年代	全ての年代	場所	市内全域	目的	拠点創造	手段	民間の誘致・連携			
関係法令等																																				
関係課	企画政策課、公共施設マネジメント課、都市計画課																																			
事業費	千円 (うち特定財源) 千円																																			
カテゴリー	年代	全ての年代	場所	市内全域	目的	拠点創造	手段	民間の誘致・連携																												

駅周辺地域活性化プロジェクトチーム設置要綱

1 設置の目的	駅周辺地域の活性化を図る。
2 名称	駅周辺地域活性化プロジェクトチーム
3 所掌事務	① 駅周辺の魅力向上に関すること。 ② 駅前広場の魅力向上に関すること。 ③ 駅周辺地域の文化・経済の振興に関すること。 ④ 前各号のほか、駅周辺地域の活性化のために必要なこと。
4 構成員	① 市民環境経済部産業振興課主任（チームリーダー） 室長 黒澤 亨 ② 企画財政部財政課 係長 元田 和寿 ③ 企画財政部企画政策課 主任主事 多納 聖 ④ 都市建設部都市計画課 主任主事 樋野 泰史 ⑤ 総務部公共施設マネジメント課 主事 齋藤 悠
5 設置期間	令和3年1月1日から令和6年3月31日まで
6 庶務を担当する課	市民環境経済部産業振興課
7 その他必要な事項	検討を進める段階で専門的な知識が必要になる場合は、構成員以外の職員から意見を聴取する。

駅周辺地域活性化プロジェクトチームの活動内容について（報告）

1. 活動内容

(1) 勉強会及び意見交換等（実施企業、主な内容）

○北総鉄道株式会社

- ・副駅名称募集関係、クラウドファンディング協力、副駅名称看板作成等
- ・駅周辺地域活性化方策に係る勉強会、意見交換、先進地視察等
- ・「群青のファンファーレ」を活用したコンテンツツーリズム創出の社会実験実施
- ・駅周辺ビジョン（土地活用方針）の検討

○京成電鉄株式会社

- ・駅周辺ビジョン（土地活用方針）の検討

○株式会社オープン・エー（まちづくり会社）

- ・まちづくり研修の開催（内容：リノベーションまちづくり、先進事例：佐倉市）

○株式会社シンクロ・フード（モビマル）

- ・トライアルサウンディング、社会実験受託企業（内容：移動販売車）

○株式会社アニプレックス

- ・「群青のファンファーレ」を活用したコンテンツツーリズム創出の社会実験実施
市：サイン入りポスター、等身大パネル、聖地巡礼マップ、市HPでのPR
北総鉄道：サイン入りポスター、等身大パネル、J R A 競馬学校常設展示（西白井駅）
記念乗車券
ちばレインボーバス：ラッピングバス
アニプレックス：アニメ内で市内風景等を描写（西白井駅、けやき台団地等）

○J R A 競馬学校

- ・ラッピングバスデザイン協力
- ・西白井駅常設展示協力

(2) 先進地の視察

○八千代市（道の駅やちよ）

- ・エリアマネジメント
- ・緩やかな成果連動型民間委託（自主事業の収入を指定管理者自らの収入とできる）

○佐倉市（佐倉家守舎）

- ・産業振興部産業振興課及び佐倉家守舎によるリノベーションまちづくり事業の説明
（取組内容：モチヨル、おもてなしラボ（古民家活用事業）、シェアアトリエ（ショッピングモール内）等）
- ・おもてなしラボ、駅前施設視察

○柏市（柏の葉 T-SITE、柏の葉駅周辺視察）

- ・本屋を核とした商業施設視察
- ・エリア一体的土地活用及びエリアマネジメント事業の視察

○岩手県紫波町（オガール紫波）

- ・官民連携による土地活用及びエリアマネジメント事業の視察

(3) トライアルサウンディング、社会実験（移動販売業務）の実施

○目的

各地域の商業需要調査

○取組方針

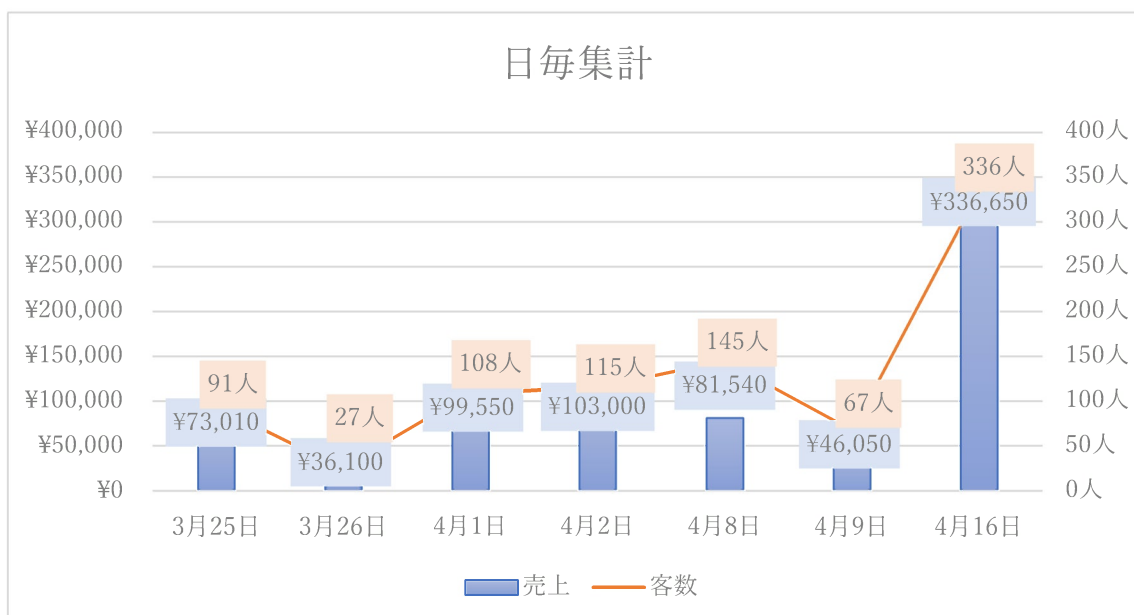
- (1) 多様な人々が集う魅力的な拠点づくり
- (2) 市外からの来訪機会の創出
- (3) 市内商店との連携

○トライアルサウンディング

実施場所・日時

- (1) 白井駅 R4. 3. 25（金）15:00~20:00、3. 26（土）11:00~15:00
4. 8（金）15:00~20:00、4. 9（土）11:00~15:00
- (2) 西白井駅 R4. 4. 1（金）15:00~20:00、4. 2（土）11:00~15:00
- (3) 給食センター跡地 R4. 4. 16（土）11:00~15:00

実施結果



出店事業者の声

- ・短い時間でしたが開店と同時に閉店まで断続的に来客がありました。お客様からは「付近に何も無いので出店は助かる」とのお声を頂戴しました。

- ・同じく継続的に出して欲しいとのお声を多数頂戴致し、私としても継続的に出店したい場所です。
- ・想定していた以上の売上となりました。今後もこのような場所でマルシェを形成した際には出店したいです。
- ・読みが甘く完売してしまいましたが、売れるという認識になりましたので、次回開催の際には多めに持ってくるようにいたします。
- ・次回開催はいつでしょうか？
- ・駅前に出店しましたがコロナ情勢次第で飲食スペースを設けることができたらいいと感じました。
- ・地元を盛り上げるためにもっと開催をお願いしたいです。
- ・オペレーションをもう少し改善しなければと感じました。
- ・毎週開催してほしいという声がありました。

○令和4年度移動販売業務委託

実施場所・日時 ※以下の期間、移動販売事業者の出店予約があった日のみ開催

- (1) 白井駅 R4.10月～12月 月曜日～金曜日 16:00～20:00
- (2) 白井工業団地 R4.10月～12月 月・木曜日 11:00～14:00
- (3) 白井総合公園 R4.10月～12月 土曜日 11:00～16:00
- (4) 給食センター跡地 R4.10月～11月 第四日曜日 11:00～16:00

実施結果

	売上	客数							客単価
		合計	～16時	～17時	～18時	～19時	～20時		
白井駅南口駅前広場	合計								
	合計	¥600,450	812	34	233	249	176	120	
	平均	¥21,445	29	1	8	9	6	4	¥756
白井市工業団地 公民センター	合計								
	合計	¥189,800	209	2	97	89	18	3	
	平均	¥9,490	10	0	5	4	1	0	¥1,000
白井総合公園	合計								
	合計	¥37,650	61	5	12	10	7	13	¥14
	平均	¥6,275	10	1	2	2	1	2	¥2
給食センター跡地	合計								
	合計	¥74,440	91	12	23	19	15	11	¥11
	平均	¥14,888	18	2	5	4	3	2	¥2

出店事業者の声

白井駅前

- ・ご飯系はほぼ出ません。学生が多いのでクレープとかの方が出るんじゃないでしょうか。
- ・白井駅の噴水前だと反対方向に帰るお客さんもいるので改札出て目の前で売ればもっと人は来ると思います。
- ・雨風強く、少し止んだ時しかご来店が無く厳しかったですが人通りや見て行く人も多かったのが雨風がなければそれなりに売れたかなと思います。15時だと少し遅い気がしました。
- ・鍵を受け取りに改札に行きましたが分かっていないようで鍵を探していてかなり時間がかかり準備も遅くなりました。できればもうちょっと早く営業したいです。午前が無理であれば13時くらいからできたら嬉しいです。

白井工業団地（公民センター）

- ・隣、前、斜め前の会社様にご挨拶に行ってきました。会社の事務の女性が多く来てくれました。ご近所の方より会社の方のほうが来てくださるので月、木はキッチンカーが来ますと周知していただいた方がいいと思います。お弁当を持って来ているお客様も、おかずだけを買ってくださるので単品料理があるといいと思います。そして販売面は道路側に向けたほうがいいです。
- ・賞いに来てくれたお客様からの声で工業団地内でキッチンカーをやっていることを知ってる人が少ないとのことでした。宣伝や台数を増やして賑わっている感があればもっと来てもらえると思いました。
- ・しっかり広報活動すれば常連様が増える現場。

白井総合公園

- ・16時撤収でしたが、もっと遅くまで出せたら売上が上がったと思います。
- ・モビマル以外で出店されている方も含めると台数が多くなってしまふ。

給食センター跡地

- ・西白井の駅でフリマのイベントがありキッチンカーの出店もありそっちに人が流れてました。
- ・何かしらのイベントがなく、ただの出店だと難しい場所。

○令和5年度移動販売業務委託

実施場所・日時 ※以下の期間、移動販売事業者の出店予約があった日のみ開催

- | | | | |
|------------|-------------|---------|-------------|
| (1) 白井駅 | R4. 10月～12月 | 月曜日～金曜日 | 16:00～20:00 |
| (2) 白井工業団地 | R4. 10月～12月 | 月・木曜日 | 11:00～14:00 |
| (3) 白井総合公園 | R4. 10月～12月 | 土曜日 | 11:00～16:00 |

実施結果

※現在、取りまとめ中

2. 活動結果まとめ（駅周辺地域活性化プロジェクトチーム意見）

- ・エリア活性化の定義は、交流人口の増加と地価の向上とする。
- ・交流人口の増加は、イベント開催などによる一時的な仕掛けではなく、恒常的な仕掛けが必要である。
- ・社会実験から駅周辺は潜在的な商業需要はあるものの人口密度が少ないと分かった。
- ・エリア活性化には、まちづくり会社によるエリアマネジメントの導入などエリアに係るプレイヤーの存在が必要不可欠である。
- ・駅前広場の利活用には、駅前広場は道路であることから道路交通法の制約があるため、駅前広場を利活用するためには用途変更を行うなどが必要であり、総合計画や都市計画も含めた全庁的な事業推進体制が必要である。
- ・官民連携による事業推進については、お互いの立場を尊重し、行政には柔軟な対応かつ民間を信じる勇気（信頼関係の構築（対話））が必要である。

西白井駅周辺地区における土地活用に関するマーケットサウンディング



	A者	B者	C者	D者	E者	F者	G者	H者
コンセプトシナム	-	-	-	-	-	-	-	-
業種	駐車場業	商業	不動産業	広告業	建設業	商業	不動産賃貸業	総合建設業
提案事業	駐車場・駐輪場	商業施設	商業施設、店舗併設型マンション	梨のブランド化	公共施設、商業施設、マンションや戸建て住宅	マンション、商業施設	ICTを活用したワークブルタウン	公共施設、店舗併設型マンション等
事業者の立ち位置	特定業務の履行	自ら施行	自ら施行	-	自ら施行	一部自ら施行	自ら施行	自ら施行
スキーム	-	-	-	-	-	-	-	-
社会貢献	<ul style="list-style-type: none"> カーシェア、パークアンドライド等によるカーボンニュートラルへの貢献 情報発信等による地域活性化 電源や避難スペース提供による防災対策 	<ul style="list-style-type: none"> 商業施設内への公共施設の入居や運営業務受託による地域貢献 専用アプリによる地域利便性の向上 地域連携イベントによる地域貢献 	<ul style="list-style-type: none"> 商業ビル、マンション店舗部分には公共施設の入居による地域貢献 	<ul style="list-style-type: none"> イベント開催による地域活性化 多地域への販路拡大と市内来訪者の増加 	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設の再整備 	<ul style="list-style-type: none"> 商業ビルには公共施設の入居による地域貢献 専用アプリによる地域利便性の向上 地元野菜・果物・特産物販売(地元農家さん・企業との業務提携) 自治会と連携し移動スーパーや福利厚生の一環で中役所など公共施設にオフィススマートショップ(無人店舗)を導入可 	<ul style="list-style-type: none"> ICTを活用した高齢者と子どもの見守り、及び、ポイント活用による街歩き促進 	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設の再整備 イベント開催による地域活性化 地域回遊性の向上
その他	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場・駐輪場の現在の整備状況と施設再配置後必要規模の提案 商業施設や業務系施設と相性が良い 	<ul style="list-style-type: none"> 給食センター跡地は住宅や福祉施設等の設置が検討可能 施設整備費については、活用できる補助金等を提案 	<ul style="list-style-type: none"> 西白井駅は都心まで一本のため、マンション需要あり 公共施設部分については、15~20年賃貸後、所有権移転を想定 	<ul style="list-style-type: none"> 市独自の梨PRのほか、他の梨産地と協力した販促の提案 梨PRに係るターゲットを絞ったアクションプランの提案 	<ul style="list-style-type: none"> 商業施設は近隣住民の利便性向上を想定(既存商店を業種別大型複合店舗として再整備) 駐輪場、駐車場の車約および立体化 分譲マンション建設にて駅前活性化、新規住民誘致 	<ul style="list-style-type: none"> 商業機能への参画がメインとなる。エリアの実情に応じたテナントリーシングを提案可能 既存店で実績のある再開発のノウハウを活かし幅広い企業との取り組みができる 白井市民の雇用と食インフラを守る 本計画以外にも出店検討可能 	<ul style="list-style-type: none"> ICTを活用したマーケティング調査により、エリアマネジメントやテナントリーシングなど継続的に地域に変わっていく 一部土地を将来を見据えた予備地として保存提案 	<ul style="list-style-type: none"> 商業施設は近隣住民の利便性向上を想定 土地活用の観点から一部エリア拡大を提案 一部土地を将来を見据えた予備地として保存提案

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

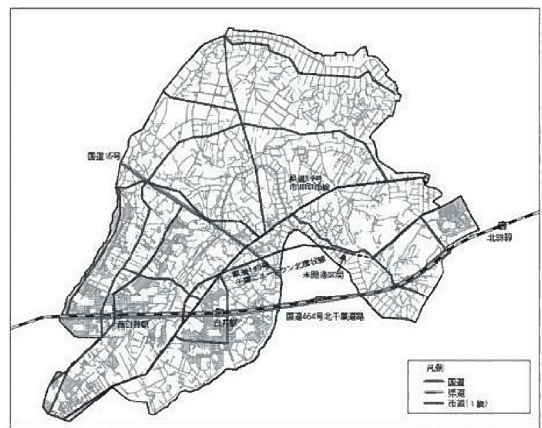
1. はじめに

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「都市拠点にぎわうまちづくり」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名でなる庁内横断組織「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

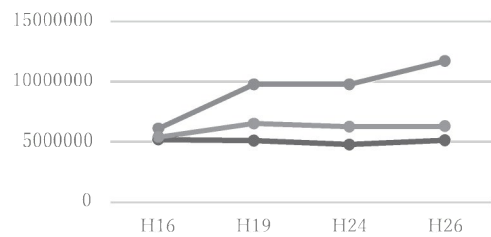
白井駅及び西白井駅周辺地域は、先述のとおりまちびらきから40年以上経過し、共通した課題として、経年により駅前広場や民間商業施設等の老朽化や陳腐化が進行しています。また、まちび

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

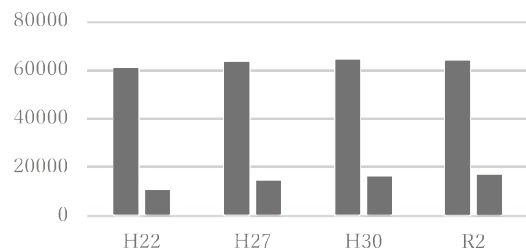


出典：千葉県総合企画部統計課「商業統計調査」

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）はまちづくりから当時の入居者も多く、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経験したことから、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ンオフ事業と捉

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売上はもちろん、市民と店舗以外で交流できる場ができたことに大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場ができました。

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。

駅周辺地域活性化プロジェクトチームの活動・成果（駅周辺ビジョンに求められるもの）

1.背景

これまで白井市のまちづくりは、千葉NT事業で整備されたまちを維持・保全してきました。

しかし、千葉NT事業によるまちびらきから40年以上が経過し、賑わいの喪失、施設の老朽化・陳腐化などが生じ、望まれる市街地像（土地利用）が変化しており、これまでとは違うまちづくりが求められています。

駅周辺地域においても都市施設や民間ビル等の老朽化に伴う更新や、人口減少や高齢化への対応など、社会情勢の変化やライフスタイルの多様化に対応するため、エリアの価値と持続可能性を高めるまちづくりが求められています。

2.P Tの活動内容 ※別紙資料参照

3. 駅周辺ビジョン（以下「ビジョン」という）の策定目的と役割

目的：将来の駅周辺地域のあるべき姿の方向性を明確に示す

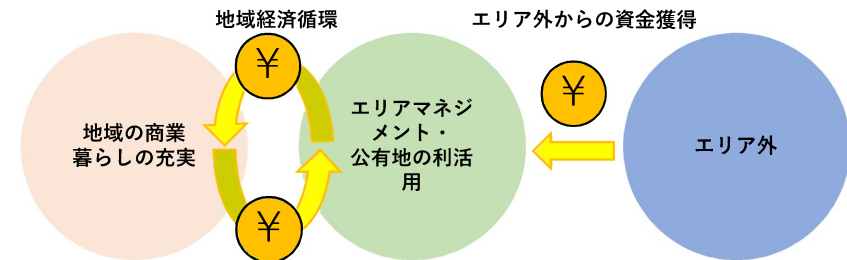
役割：民間事業者が駅周辺地域に投資をする際の判断材料

4.求められるビジョンとは

現在の駅周辺地域には、エリアの価値の向上と持続可能性を高める複合的な都市機能の更新が必要です。

持続可能なエリア構築のためには、エリアの居住人口の増加のみならずエリアへの来訪者を増やしエリア外から資金を稼ぎ（消費してもらう）、エリア内の消費を拡大させることが重要です。

このようにビジョンには、稼ぐ力を強化すると共に、持続的に地域に資金が循環する仕組みの導入が求められています。

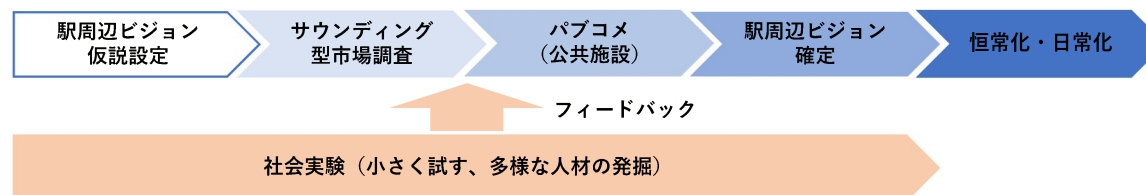


5.取組手法

「駅周辺地域活性化事業」では、行政が中心に土地区画整理事業や市街地再開発事業等の法定事業によって時間をかけてまちを大きく変えるのではなく、「官民連携」で「ビジョンを共有」し「多様な手法・取組」を組み合わせることで「エリアの価値向上と持続可能性を高める複合的な都市機能の更新」を実現していきます。そのためビジョンの策定においては、従来型ではなく逆算的にプランニングする経営的な視点の導入が必要です。

まずは、社会実験等を実施し、公有地や既存の建物等を有効活用してテストマーケティングを繰り返し、エリアのイメージを変えたり、隠れた魅力を発信したりし、エリアへの期待や価値を高めます。

また、「白井市企業誘致基本方針」に則り、白井市まちづくり条例に基づく「地区まちづくり協議会」や「サウンディング型市場調査」等により、共感・賛同する地権者や事業者を集め、ともに「小さく試す」ことによって少しずつエリアに変化を起し、イメージや価値を変えていく取組によりビジョンを実現します。



6.導入機能構成（案）西白井駅

各機能のボリュームに対する意見抽出（マーケットサウンディングより）

【全体構成】

- ・ [各社]住宅+公共施設+賑わい機能（生活利便施設スーパーなど）+駐車場

【商業】

- ・ [大手流通事業者]SC（商業面積1500㎡以上+テナント10店舗以上（キーテナント除く））
- ・ [総合ディベロッパー]地元密着型のコンパクトな商業需要

【住宅】

- ・ [マンション事業者]分譲100～200戸程度
- ・ [マンション事業者]分譲300戸程度

【公共】

- ・ [各社]行政機能、図書館、福祉、保育

【駐車場】

- ・ [駐車場専業] 2層3階程度の自走式駐車場（駐輪場含む）