

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7年1月22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7年1月22日（水）午前9時30分～ 本庁舎4階大委員会室

2 出席者

未来創造戦略室 黒澤室長、佐藤主査補、生形主事
 子育て支援課 相馬課長
 都市計画課 鈴木課長、武藤課長補佐、大山主任主事
 高齢者福祉課 奥村課長
 公共施設マネジメント課 鈴木課長、石福主査
 生涯学習課 西口課長
 企画政策課 村越課長、多納

3 件名

「白井駅周辺地区まちづくり協議会」エリアへの市有地及び行政機能の包含等について

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

- ・エリアを広げることにより整備スケジュールが後ろ倒しになることも想定されるが、駅前センターの長寿命化などに影響しないか。
 ⇒規模が大きくなることにより調整に時間を要することも想定されとは考えている。スケジュールにも記載しているが、センターの建物の維持にあたっての修繕の判断を行わなければ最終期限については意識しているので、公共施設マネジメント課とも調整しながら、市民サービスに支障のないように進めていく。
- ・今回、市有地をエリアに含むことにより、エリアに囲まれることとなる地権者への働きかけは考えているのか。
 ⇒現時点で地区まちづくり協議会に参加していない地権者についても話し合いの機会を設け始めている地権者もある。参加する、しないにかかわらず、話し合いを行っていく必要はあるものと考えている。
- ・整備手法はどのように考えているか。
 ⇒現状進めている民間による任意の建て替えのほか、再開発など手法は考えられるが、手法ありきでなく、整備内容に合った手法を検討していく形で考えていきたい。

備考 会議内容を簡潔に記載すること。

付議書(行政経営戦略会議)

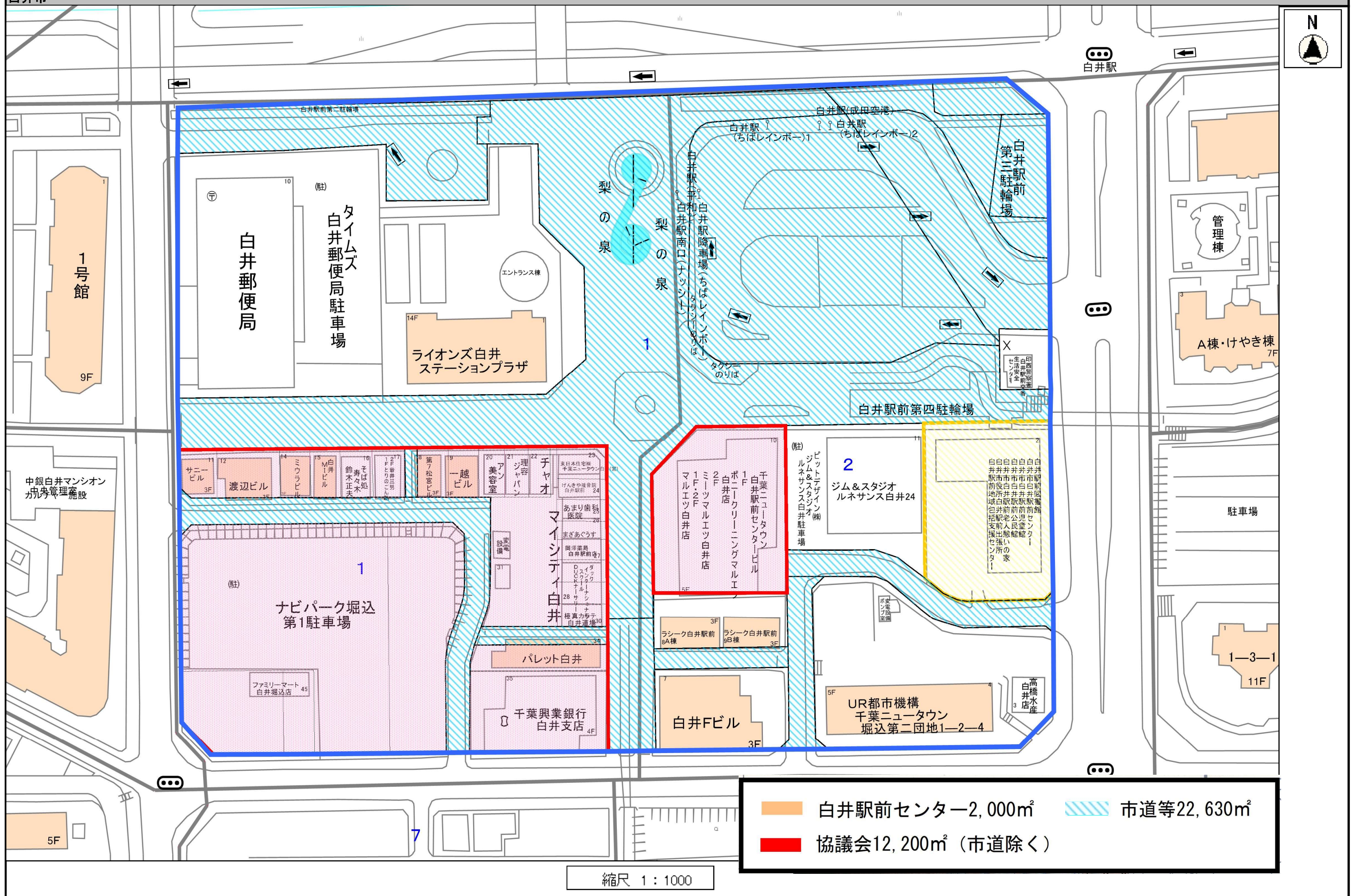
部課名 企画財政部 企画政策課

件名	「白井駅周辺地区まちづくり協議会」エリアへの市有地及び行政機能の包含等について							
現状・課題	【現状】 現在、第5次総合計画後期基本計画の実施計画事業「駅周辺地域活性化事業」において、駅前地域の特性に合わせた賑わい創出、地域の活性化のため、ビジョンの策定を行っており、第6次総合計画においては、策定されたビジョンに即した取組が検討されるところである。 駅前周辺地域の活性化にあたり、未来創造戦略室において、「白井駅周辺地区まちづくり協議会」を設立し、別添資料【区域図】のエリアで駅周辺地域のステークホルダーと当該エリアの将来像について、協議を進めているほか、本年9月から、同地区におけるマーケットサウンディングを実施し、民間事業者のアイデアを募るなど、今後の将来像実現に向け、民間活力による整備も含めた検討を行っているところである。 また、第6次総合計画においては、賑わいづくりと移住・定住などの人口施策を連動させていくことが求められている。 【課題】 賑わいづくりと移住・定住などの人口施策を連動した駅周辺地区のまちづくりを検討する中で、 ・サウンディング結果等から行政機能を駅周辺地区の機能に包含するニーズが一定程度存在する。 ・駅前センターや駅前広場などが有する様々な世代の「居場所」となる機能を、区域内に入れ込むことができれば一層の賑わいづくりや魅力向上による人口誘因などが図れる。 ・既存の街区だけでは事業規模が小さい。(民間企業の魅力創出能力が発揮しづらい)等の検討すべき課題等がある。 一方、行政機能側に視点を移すと ・従来の行政手法を念頭に置いた整備を実施した場合、工事に关する一般財源の負担が大きくなる可能性があるほか、既存の機能をベースとするため、現在や将来の市民のニーズとのミスマッチが生じる可能性がある。 ・(特に駅前センターについて)長寿命化工事や工事に係る設計業務等(以下「長寿命化工事等」という)が一度終了してしまうと、公共施設の集約(再配置)を検討することが難しくなる。 等の課題がある。							
付議事案	目的	「白井駅周辺地区」に市有地や行政機能を包含することによる民間活力を用いた同等機能整備の検討及び「駅周辺地域活性化事業」の推進						
	対応方策	駅前センターをはじめとする白井駅前の行政機能に関する課等による今後の検討の場の創出 本目的に係る所掌事務の未来創造戦略室への移管及び同室による「白井駅周辺地区まちづくり協議会」や事業者との対話						
論点(決定を要する事項)	「白井駅周辺地区」において市有地や行政機能を包含し、整備の検討行うことの可否							
部内会議や関係課等との調整結果(主な意見・懸案事項)	行政機能の包含等については既存機能だけでなく、子育て機能など、今後の白井駅前に必要な機能について、検討を行うこと							
今後のスケジュール	別紙のとおり 条例規則その他下記事項については、今後の検討事項の方向性に基づき対応							
	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						
	付議書公表	■ 公開 □ 非公開 □ 部分非 □ 時限非 (まで)						
参考情報	関係法令等							
	関係課	未来創造戦略室、都市計画課、道路課、公共施設マネジメント課、高齢者福祉課、子育て支援課、生涯学習課						
	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	南山小学校区	目的	拠点創造	手段

事業検討スケジュール（案）※

年度	月	施設整備	駅周辺地域活性化事業 (地区まちづくり協議会等)	庁内調整		
					説明	議題等
令和6年度	1・2・3月		・事業検討パートナー募集及び選定 ・社会実験（駅周辺に必要な機能の需要調査）	行政経営戦略会議（令和6年度1月第2回）	駅前センターの整備（必要な機能の検討を含む）を駅周辺活性化事業に包含し、検討することの是非について	
令和7年度	4・5・6月		・協議会、事業検討パートナーとともに将来像や事業手法等について協議 ・協議が整い次第、駅周辺ビジョン策定 ※協議はR8年度以降も継続	以下、庁内調整に必要な事項を逐次実施 ・関係課による庁内打ち合わせ (既存・新規問わず、駅前に必要な機能の検討、地区まちづくり協議会や事業者サウンディングの状況共有等)		
	7・8・9月					
	10・11・12月					
	1・2・3月					
令和8年度	4・5・6月					
	7・8・9月	駅前センター機能整備を駅前再整備に包含するか否かの最終判断期限（8，9月）				
	10・11・12月					
	1・2・3月					
令和9年度	4・5・6月					
	7・8・9月			行政経営戦略会議への付議（検討結果を踏まえた対応について）	これまでの検討結果を踏まえた対応の是非について行政経営戦略会議に付議する	
	10・11・12月					
	1・2・3月					

年度	月	施設整備	駅周辺地域活性化事業 (地区まちづくり協議会等)	庁内調整		
					説明	議題等
令和10年度	4・5・6月					
	7・8・9月	センター機能の維持に係る最低限度の修繕を行うかの判断 ※駅前再整備に包含する場合)				
	10・11・12月					
	1・2・3月					



白井駅前センター 各機能

	施設名	公民館	児童館	図書室	老人憩いの家	地域包括支援センター	避難所機能
	担当課	生涯学習課	子育て支援課		高齢者福祉課	高齢者福祉課	危機管理課
現状	管理運営	指定管理（駅前センターとして一括）	指定管理（駅前センターとして一括）		指定管理（駅前センターとして一括）	委託	-
	設備	・ 作法室 ・ 調理室 ・ 研修室 1 ・ 研修室 2 ・ 視聴覚室 ・ レクリエーションホール	・ チャイルドルーム ・ 小学生ルーム ・ 中高生ルーム	児童館の付帯施設として子育て支援課が管理しているが、実情は図書館の分館としての機能（児童以外への貸出など）		・ 事務室 ・ 相談室	-
	面積		90㎡		127.27㎡	83.82㎡	-
	利用料	1 時間あたり ・ 作法室 350円 ・ 調理室 720円 ・ 研修室 1 250円 ・ 研修室 2 250円 ・ 視聴覚室 780円 ・ レクリエーションホール 970円	無料	無料	無料	無料	-
	R6年度予算額 （款項目）	17,145千円 （9.4.2.01公民館管理運営に要する経費）	10,528千円 （3.2.3.01児童館管理運営に要する経費）		7,018千円 （3.1.5.01老人憩いの家管理運営に要する経費）	21,312千円 （介4.3.1.06地域包括支援センター運営事業）	-
設置 根拠	設置に関する 根拠法令	社会教育法	児童福祉法		老人憩の家の設置運営について（S40.4.5厚生省 社会局長通知 社老第88号） 老人憩の家設置運営要項	介護保険法 第115条の46第2項	-
	設置・運営主体	市町村、 公民館の設置を目的とする一般社団・財団法人	都道府県、市町村、 社団・財団法人、社会福祉法人等		市町村 （運営は社会福祉法人等に委託可）	市町村、 市町村から委託を受けた法人等	市町村
	法令上必要となる 面積、設備等の基準 ※設置義務がある場合	-	-		-	事務室及び相談室 （面積要件はなし）	現状の駅前センターの収容人員 1 7 0 人・面積 6 8 4 ㎡
検討 課題	現状の機能が必須か否か 必須な場合、公設が必須か	機能として必須だが、公設である必要はない	機能として必須だが、公設である必要はない	（児童館の付帯設備として）必須ではない	機能として必須だが、公設である必要はない	公設として必須	機能として必須だが、公設である必要はない
	理由	公民館は教育施設としての縛りがあるため、営利活動不可、個人利用不可など、利用目的に制限がある。 視聴覚室や調理実習室は単機能だと稼働率が良くない。 社会教育事業としての講座やイベントは参加者募集に苦慮している。	児童館という形式にこだわる必要はなく、子どもの居場所としての機能があれば良い。	児童のみの図書室利用状況は、夏休み等の時期に1日2～3人、普段はほぼ利用なし。 図書室の貸出は月2,300冊、900人ほどの利用。 →子育て支援課は児童館として機能を駅前に残す必要はないと考えるが、図書館の意見は「分館化しており地域に根付いているため残したい」。	必置規定はなく、市町村が任意に設置、運営しているもの。 他自治体において、多世代交流の場への運用変更の事例もあり、老人憩の家の形式にこだわらず、多世代で利用・交流できる形での運用への転換が可能。	南山・池の上小学校校区を担当区域しており、その範囲内に設置が必要。 高齢者が行きやすいところ＝駅前区域。 仕様書は「白井駅前センター内の市が指定する場所に事務所を設置する」となっている。	地域防災計画では、市外住民の帰宅困難者が市内で約3,200 人発生することが見込まれており、その避難者を市内各所受け入れる振り分けとして白井駅前センターでは、【収容人数 1 7 0 人、面積 6 8 4 ㎡】となっていることから
	代替として必要な機能	・ レクホール（最低限現状維持） ・ 貸館機能（多目的スペース） →民間による管理・運営。	商業施設内にある児童が遊べるフリースペースのような場所。 広さは4㎡×20名＝80㎡程度を希望。 →民間による管理・運営。読み聞かせや親子交流イベント時に市が借用できる形が望ましい。	※図書館と調整の必要あり	廃止して多世代利用・交流できる場 →民間による管理・運営は可能。	-	-
	あると良い機能	・ レクホール（バスケットボール・フットサル使用可） ・ 高規格防音室（バンド活動・カラオケ・太鼓・ダンス等） ・ 舞台（演劇用） ・ ダンススタジオ（大型ミラー・壁面ミラー・音響） →ニーズに合わせた機能を民間の運営で委託。		※図書館と調整の必要あり	市が事業を実施できるスペースの確保。	-	-
	その他	現機能をベースとした移転・改修ではなく（条例改正が煩雑となるため）、駅前センターを廃止し新施設を設ける方向で進めるべき。 新施設ベースで検討する場合、これまでの「社会教育・生涯学習」を市が主体で進めていくような施設ではなく、民間に委託して講座やイベントを実施するなど、ニーズを優先して利便性、柔軟性の高い施設へ転換。	中高生の学習室利用もあるが、自転車等の来館が多く、白井児童館や図書館の自習室の活用で足りると考える（集約化や場所ごとの特色付け）。		廃止する場合は設置管理条例の改正が必要（西白井駅前も含まれているため）。	移転する場合は白井市地域包括支援センター運営事業実施要項の改正が必要。 懸案事項として、地域包括支援センター及び担当課が共通で使用しているシステムについて、LGWAN回線（A系）を使用しており、民間の建物で回線を使用することが可能か（総務課回答：費用は掛かるが、不可能ではないだろう）。現契約はR9.5まで。システムの見直しをするのであればR8秋頃までにシステム業者との調整が必須。	-

241213 駅周辺地域活性化事業について

■概要

- ・白井市では、第5次総合計画（以下「総合計画」）における将来像の実現に向けて将来都市構造を示しており、これを計画的に実現するため都市マスタープランの土地利用方針において土地利用のゾーニングを行っているほか、産業分野における基幹計画である産業振興ビジョンでは、企業誘致を推進することで地域経済を活性化させ、新たな産業機能の創出、産業振興及び地域雇用の拡大を図り、産業面からこの将来像を達成することとしています。
- ・「白井駅周辺地区」（以下「本地区」という。）は、総合計画における将来都市構造では「中心都市拠点」、都市マスタープランの土地利用方針では「商業業務地区」として位置づけ、白井市全体の中心となるように、コンパクトで賑わいのある拠点づくりを進めています。
- ・また、総合計画後期実施計画では、地域特性に応じた駅周辺のビジョンを検討・実現し、駅周辺地域のにぎわいの創出と活性化を図るため、「駅周辺地域活性化事業」が重点戦略事業化されています。
- ・本地区は、千葉ニュータウン事業により首都圏のベッドタウンとして整備され、商店会施設やスーパーマーケットなどの商業施設等があります。しかしながら、まちびらきから40年以上が経過し、施設が老朽化・陳腐化していることや、近隣に大型商業施設が立地したことなどにより地域の賑わいが喪失するなど、様々な課題が生じています。そのため、本地区の将来像について話し合うことを目的に、白井市まちづくり条例に基づき地権者で構成される「白井駅周辺地区まちづくり協議会（以下、「協議会」という）」が令和4年12月に設立されました。
- ・市や協議会が本地区の将来像を具体化していない段階において、民間事業者と個別に対話を行うことで、本地区の市場性の確認を行いつつ、本地区の活用に関する柔軟な発想に基づく幅広い提案や助言等を求めることで、今後予定している事業者（事業化検討パートナー）募集に向けたアイデアの収集や、民間事業者の皆様がより参入しやすい公募条件について整理することを目的に、令和6年10月にマーケットサウンディンを実施しました。（6者からの提案概要は、別紙「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【結果概要】」のとおり）
- ・今後は、事業検討パートナーを募集し、計画的まちづくりの進め方や土地の共同利用・有効活用、各施設の誘致等について、具体的、現実的なまちづくりの検討を進める。

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【結果概要】

	A者	B者	C者	D者	E者	F者
提案事業	複合商業施設（公共機能含む）、住宅	複合商業施設（公共機能含む）、住宅	郊外型スーパーマーケット	スーパーマーケットを中心とした駅前型商業施設	複合商業施設、住宅	複合商業施設（公共機能含む）、住宅
事業内容	・商業施設、住宅機能の創出 ・公共施設の再配置	・公共、医療、商業、住宅等の機能を集約した複合施設の整備	・スーパーマーケット+理髪店やクリーニング店、クリニック、飲食店などの誘致 ・平屋で展開（理想は多層階。資材高の影響による） ・インフラ拠点、賑わい拠点、防災拠点としての整備 ・行政機能（出張所等）の整備	・スーパーマーケットに加えドラッグストアや百円ショップ、飲食・クリニック等のサービステナントの誘致	・農業従事者や農的コンテンツのチャレンジショップの創出 ・商業機能、住宅機能の創出 ・地域プレイヤーの育成	・店舗、サービス施設、行政サービス、子育て支援マンション、広場等、地域の交流の場の整備
事業者の立ち位置	用地取得、建物の建設、所有、管理運営	用地取得、建物の所有、一部管理運営	用地取得、建物の所有、管理運営	用地取得、建物の所有、管理運営	企画、設計監修、建物の管理運営	建物の建設
コンソーシアム	可	可	可	可	可	可
事業手法	・自ら施行、運営 ・PFIなどによる事業化の検討	・公共、医療、商業、住宅等の機能を駅前に集約し、大型商業施設を誘致することで賑わいの創出、利便性向上を図る ・公共機能の運営管理を民間事業者に委託し、民間の知見を活かした企画運営を実施することで、駅を中心としたまちづくりの事業安定性を確保	・自ら施行、一部テナント誘致 ・土地や建物の所有形態は賃貸借 ・テナントとしての出店も可	・自ら施行、一部テナント誘致 ・土地の所有形態は借地もしくは購入いずれでも検討可能 ・テナントとしての出店も可	・地域へアプローチしリサーチを行った上で、企画、設計監修に関わり、ソフトを先行させる段階的なまちづくりを行う ・対象となる土地はマスターリースで一括借上げ、あるいはバススルー型PMとして各テナント募集と管理・運営を行う	・建設がメイン、デベロッパーとコンソーシアムを組んで施行 ・条件によっては、デベロッパーも検討 ・公共施設と民間施設の官民連携による運営 ・企業版ふるさと納税などの活用
地域貢献 （エリアマネジメント）	・官民連携による施設整備 ・長期的に地区のまちづくりに関わる姿勢	・事業主体として、駅を中心としたまちづくりの推進	・地元と協力してエリアマネジメント推進組織を設立し、賑わい創出や災害、防犯への対応、街並みの維持管理を行う ・雇用創出、地元商品の販売などの地域経済を支える取組みや、防災や健康に関するイベントの開催 ・災害時に避難場所として店舗や駐車場の開放、物資の配布提供など（他自治体で事例あり） ・市との包括協定 ・工事期間中には、まちおこしイベントや地域ボランティアへ参加	・『食』に関するイベント提案（地域の小学校や幼稚園・保育園と連携して、食の大切さを学ぶ食育授業（出張・オンライン）や店舗見学の開催、また地域の子ども食堂ネットワークへ、食材を寄付する活動の実施。地域の特産品を使った自社工場での加工品販売等）	・地域プレイヤーと共同でまちづくり組織の組成、運営 ・マルシェイベントの企画、実施	・駅前広場と一体的なイベントを開催し来訪者の創出を図る ・自治会や商店会、学校と連携しイベントの開催 ・地域コミュニティアプリやSNSを活用したまちづくりの検討