

1 基本情報							
施策名	3 - 1 都市拠点がにぎわうまちづくり				戦略名	拠点創造プロジェクト	
担当	主担当部	都市建設部	主担当課	都市計画課			
	部長名	高石 和明	関係課	秘書課	産業振興課	道路課	

2 取組目標(Plan)	
取組目標	<ul style="list-style-type: none"> ●中心都市拠点ではコンパクトでにぎわいのある拠点づくりを進め、生活拠点では地域住民の暮らしを支える拠点づくりを進めます。 ●産業の拠点としての工業団地の機能を充実させ、産業のにぎわいをつくります。
求める成果	地域経済が活性化する。 ⇒人が行き交う活気に満ちた拠点があるまちになる。

3 令和3年(2021年)度取組状況 (Do①)						
取組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						
取組方針	市役所・白井駅周辺、西白井駅周辺で、商業施設などの進出を誘導するとともに、市民や市民団体がマルシェなどのイベントを開催することを支援するなど、にぎわいづくりを進めます。					
求める取組成果	駅周辺に雇用やにぎわいが生まれ、昼間人口が増加する。					
取組内容	<ul style="list-style-type: none"> ・基本構想の将来都市構造図で「中心都市拠点」に位置付けている区域への都市機能の集積を図るため、市役所周辺地区地区計画の決定に関して千葉県都市計画課と事前協議を行い、協議が整った。 ・UR都市機構と白井駅周辺まちづくり勉強会を実施し、駅周辺のまちあるきにより資源や課題を整理するとともに、今後の駅周辺におけるまちづくりについて意見交換した。 ・白井・西白井駅周辺地域の活性化に関して、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を進めるとともに、駅周辺地域に新たに必要となる都市機能について、社会実験（トライアルサウンディング）により調査した。（評価時点調査中） ・北総線利用者に市の産品である梨を印象付け、農業振興と駅周辺地域の活性化を図るため、白井・西白井駅の副駅名を広く市民等から募集し、副駅名を選定・PRした。 ・市民等の力を活かしたにぎわいづくりを支援するため、イベントなど情報発信の対象や情報発信の方法などを検討した。 					
構成事業		事業名	評価	事業No	事業名	評価
	1	中心都市拠点・生活拠点づくり事業	現状のまま継続	2	にぎわいづくり支援事業	現状のまま継続
	3	駅周辺地域活性化事業	現状のまま継続			

取組2 工業団地における産業機能の向上に向けた環境整備						
取組方針	工業団地の活性化を図るため、工業団地へのアクセス道路の整備や、工業団地における土地利用の誘導と操業環境の保全を進めます。					
求める取組成果	工業団地の競争力が高まり、産業機能が強化する。					
取組内容	<ul style="list-style-type: none"> ・産業拠点である白井工業団地へのアクセス性を向上させることにより、白井工業団地の産業機能の強化を図るため、工業団地と国道16号を結ぶ工業団地アクセス道路の整備に取り組んだ。（R3年度末：用地取得率95.7%、整備率3.6%） ・令和2年度の都市計画変更等により購買施設や飲食店などの誘導が可能となっているため、活用方法について工業団地協議会を通じて意見交換を行った。さらに、白井工業団地内のインフラの維持管理に係る包括管理委託（エリアマネジメント）の導入や白井工業団地の土地利用について検討した。 					
構成事業	事業No	事業名	評価	事業No	事業名	評価
	4	工業団地アクセス道路整備事業	改善して継続	5	工業専用地域振興事業	現状のまま継続

4 施策展開の状況 (Do②)	
改善した取組	<ul style="list-style-type: none"> ・西白井駅周辺地域の活性化について、経年劣化により老朽化した公共施設の再配置や民間資本を活用するための公有地の利活用の推進について方針決定した。 ・工業団地アクセス道路の整備について、用地買収が困難なところについては、令和4年度に暫定供用等の検討を行うこととした。
他分野他施策との連携	・白井・西白井駅周辺地域の活性化に関して、庁内横断的なプロジェクトチームにより検討した。
市民等との情報共有、参加・協働	・白井・西白井駅の副駅名について、市民をはじめ北総線利用者等から広く募集し、白井駅589件、西白井駅564件の応募があった。

5 施策推進コスト (Do③)						(千円、%)
年度 項目	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	
事業費	60,725	124,537	240,226	0	0	
人件費	18,338	32,177	32,177	17,837	17,837	
合計	79,063	156,714	272,403	17,837	17,837	
プロジェクト内割合	10.8%	19.0%	30.7%	2.8%	2.9%	

6 1次評価(Check①&Action①)

(目標値設定の考え方は白井市第5次総合計画後期基本計画書の83頁を参照ください)

	指標名	単位	基準値/基準年度		実績値					
			R7(2025)	R3(2021)	R4(2022)	R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)		
定量的評価	取組指標	中心都市拠点内事業所数	事業所	119	H30(2018)	124	119			
		生活拠点内事業所数	事業所	68	H30(2018)	増加	73			
		工業団地立地企業数(協議会加盟)	社	270	H30(2018)	273	264			
	成果指標	製造品出荷額等	億円	1,714.0	H30(2018)	1800.0	-			
		年間商品販売額	億円	912.0	R1(2019)	920.0	-			
定性的評価	求める成果である「地域経済の活性化」に向けて、駅周辺への都市機能の集積と交流人口の増加、工業団地の産業機能の強化を図るため、都市計画変更や道路整備などハード面の取組を引き続き進めるとともに、駅周辺等の活性化に向けて関係者との意見交換や新たに必要となる都市機能に関する社会実験など新たな取組を展開し、施策の推進を図った。							進捗状況	<input type="checkbox"/> 順調 <input checked="" type="checkbox"/> おおむね順調 <input type="checkbox"/> やや遅れている <input type="checkbox"/> 遅れている	
遅れている取組の原因	内部要因				外部要因					
施策を取り巻く環境の変化	人口減少・高齢化社会を迎え、にぎわいの創出と魅力あるまちづくりを進めることで若い世代の移住・定住の促進と産業の活性化などによる持続可能なまちづくりが求められている。									
課題	喫緊の課題					中長期的な課題				
	工業団地アクセス道路の整備について、一部の用地買収が困難であるため、暫定形での早期供用を図る必要がある。					にぎわいをつくるためには、土地所有者をはじめ地域住民の理解と協力が必要である。また、市民団体や事業者が主体となって、イベントなどにぎわいづくりを進めることができるよう支援していく必要がある。				
施策の方向性(改善策)	短期的な方向性					中長期的な方向性				
	工業団地アクセス道路は、暫定供用に向けての設計修正業務等を行い、整備スケジュールの見直しを行う。					各拠点において民間活力を活用した商業施設やにぎわい施設の誘導を図る。 住民自らが地区のまちづくりを進めていけるよう、まちづくり条例や都市計画制度等について適切に周知・助言を行い、各地区の実情に応じた地区や事業者からの提案型のまちづくりを促進していく。 また、イベントの実施に当たって、市民団体等の自立を促していく。				
進め方	<input type="checkbox"/> 行政の役割を拡大 <input checked="" type="checkbox"/> 現在の行政と市民の役割分担・協働を維持 <input type="checkbox"/> 市民の役割・協働を拡大									
	にぎわいを創出するイベントの開催や提案型の土地利用のルールづくりは、事業者や地域住民が主体となり、地域の特性に応じた取組が必要である。									

7 2次評価(Check②&Action②)

白井市行政評価委員会による評価

・中心都市拠点や生活拠点でのにぎわいづくりは、住宅や公園などのゆとりある住環境の形成、多様な産業構造の構築による市内での就業の促進など他の施策とも連携し、市民が白井市で暮らすことの総合的な満足度が向上するよう取組を進める必要がある。
 ・都市拠点の中でも特に両駅前等の活性化については、次の世代を見据え、官民連携によるまちづくりを意識して取組を進める必要がある。
 ・駅周辺等への都市機能の集積には中長期的な視点が必要となるが、商業施設等の誘導に当たっては、長期的な人口構造の変化や市民のライフスタイルの変化を意識しながら取組を進める必要がある。

8 3次評価(Check③&Action③)

総合計画審議会による評価

「B評価(やや優れている(期待をやや上回る、妥当である))」とし、今後に向けて以下の改善点を提案する。

- ①イベント開催と集客増加といった表層的な側面だけではなく、産業や市民活動の活性化、交流人口の増加といった持続可能な「にぎわい」の創出に向けて、都市拠点の「にぎわい」とは何を指すのか、「にぎわいづくり」に向けて何をどう進めていくのかを明確にすること。
- ②都市拠点のにぎわいづくりはソフト面とハード面のいずれの観点からの取組も必要であり、地区計画を活用しながら、まちの魅力をどのように集積していくか、また、それをどう発信していくかを考えていくこと。
- ③都市拠点のにぎわいづくりに向けて、地域の将来像を幅広く検討・共有していくための市民参加を積極的に進めるとともに、都市計画における「地区まちづくり協議会」と市民活動における「小学校区まちづくり協議会」とが、地域の活性化に向けて、多角的に対話や連携を行える環境づくりを進めること。
- ④都市計画上の事業の進め方や合意形成のあり方が十分に説明されていないので、何がどのように進められているのか分かりづらい。法や条例に基づいた手続きがどのようなもので、その進め方についてどのような工夫が施されているのか、丁寧な説明が必要である。市の内部でも多様な連携を図るとともに、市民の理解や合意を得ながら進められるよう、市が「長期的に何をしていくのか」、「現在、何をしているのか」、さらには「取り組んだ結果」についても、見せ方を工夫しながら周知していくこと。
 また、都市拠点のにぎわいづくりに向けた市の取組について、近隣と比べて白井の優位性は何か、市の資源は何かを意識していくこと。

9 3次評価の改善意見等への対応

- ①
- 【令和5年度までに取り組む事項】
本施策では、市内両駅周辺の都市拠点において、「来訪者の増加」や「雇用の創出」など交流人口の増加を図り、賑わいの創出及び地域経済が活性化することを目指しているが、現在、千葉ニュータウン事業により公園等の豊かな公共空間が整備されているものの、一部施設の老朽化や居住者の高齢化などの課題が生じている。
白井駅・市役所周辺の中心都市拠点において、令和4年度は、その強みと弱みを整理し、社会環境の変化（オープンスペースの価値向上、テレワークに伴う新たな雇員人口の増加など）も踏まえて、今後の交流人口の増加等、にぎわいの創出に資する拠点形成に向けて、都市計画の観点から様々な可能性を検討しているところであり、令和5年度は、当該結果を踏まえた取組の具体化を検討する。
さらに、持続可能なまちづくりに向けて、両駅周辺における官民連携による各種機能の集積やエリアマネジメントの導入について検討しており、令和5年度は、これらについて駅前商店会等の地権者などと協議を進めるほか、地区まちづくり協議会の設立の支援を行う。
また、「市民等様々な主体が行うイベント」や「まちの話題」についても「しろいまっち」などの情報発信ツールの活用を促し、市民等の力を活かしたにぎわい・交流づくりを進める。
- 【中長期的に取り組む事項】
都市拠点における交流人口の増加、にぎわいの創出等を図るため、都市計画施策による規制誘導と市場ニーズに応じた民間活力の活用など官民連携による商業機能と交流機能の強化を進める。
さらに、両駅周辺で設立予定の地区まちづくり協議会の活動を支援しながら、上位計画である白井市第5次総合計画や「中心都市拠点・生活拠点づくり事業」における将来像と整合を図りつつ、令和7年度までに駅周辺ビジョン（将来像）を確定し、具体的な実現手法を検討していく。
ソフト面については、引き続き「しろいまっち」などの情報発信ツールを活用しながら、市のPR活動を展開していく。
- ②
- 【令和5年度までに取り組む事項】
白井駅周辺においては、令和4年7月に決定した市役所周辺地区地区計画に基づき、当該地区への民間事業者の進出を誘導していく。中心都市拠点の他地区においても都市計画部門と企業誘致部門とが連携して地区計画を活用した企業誘致を推進する。
さらに、持続可能なまちづくりに向けて、両駅周辺における官民連携による各種機能の集積やエリアマネジメントの導入について検討しており、令和5年度は、これらについて駅前商店会等の地権者などと協議を進めるほか、地区まちづくり協議会の設立の支援を行う。
なお、情報発信においては、「しろいまっち」などを活用しながら、これらの取組を必要に応じて発信するとともに、庁内の連携により、にぎわいづくりに寄与する情報を積極的に情報発信していく。
- 【中長期的に取り組む事項】
都市マスタープランの土地利用方針に基づいて、都市計画部門と企業誘致部門とが連携して、地区計画等の都市計画施策を講じ、都市機能の集積を進める。
さらに、駅周辺地域においては、地区まちづくり協議会の活動を支援しながら、上位計画である白井市第5次総合計画や「中心都市拠点・生活拠点づくり事業」における将来像と整合を図りつつ、令和7年度までに駅周辺ビジョン（将来像）を確定し、具体的な実現手法を検討していく。
なお、情報発信においては、「しろいまっち」などを活用しながら、これらの取組を必要に応じて発信するとともに、市民団体なども含めた様々な主体によるにぎわいづくりに係る取組が広く周知され、また、持続的に行えるような支援を行っていく。
- ③
- 【令和5年度までに取り組む事項】
（地区まちづくり協議会は、地区住民で結成される地区まちづくりを推進する組織で、まちづくりの方針や建物に関するルール等について地区内で話し合いを重ね、合意したルールを地区まちづくり計画の素案としてまとめる等の活動を行っている。協議会の設立には、地区内の土地所有者等の過半数、素案は地区内の土地所有者等の2/3以上の同意が必要である。）
地区まちづくり協議会は、土地所有者等が地域の将来像等を話し合い、土地利用等のルールづくりを自らが中心となり行うものであり、小学校区まちづくり協議会と趣旨等が異なる部分はあるが、関係課と協議しながら連携できる部分については連携して取り組んでいく。
なお、駅周辺地域においては、にぎわいの実現に向け、駅前商店会などの地権者と地区まちづくり協議会設立に向けた協議を進めているが、令和5年度については、引き続き地区まちづくり協議会の設立の支援とともに、市民参加による駅前ビジョンの策定を進めていく。
- 【中長期的に取り組む事項】
地区まちづくり協議会と小学校区まちづくり協議会について、関係課と協議しながら連携できる部分については連携して取り組んでいく。
駅周辺地域においては、令和7年度までに駅周辺ビジョンを確定することを目的としており、駅周辺ビジョン案が策定された際には、産業振興ネットワーク会議への諮問などを通して、地域住民との多角的な対話・連携を通じ、駅周辺ビジョンを確定していく。
- ④
- 【令和5年度までに取り組む事項】
令和4年度、中心都市拠点内におけるエリアごとの今後の方向性や具体的なプロジェクトなどを地図上に落とし込んでいくこととしており、これを活用して、市民や関係者、職員等が視覚的に共有できるよう工夫していく。
市の都市拠点のにぎわいづくりに関する白井市の資源は、都心から30km圏内に立地し、「①鉄道では成田・羽田両空港にアクセスが可能で、懸案であった鉄道運賃も令和4年10月に大幅値下げされること」、「②道路では国道16号と国道464号北千葉道路が縦横に走り、さらには国道464号北千葉道路の都心直結の実現性が高まるなど、交通利便性が高いこと」、更には「③地盤が強く地震に強く、主要な河川も整備され水害も少ないこと」と捉えており、これらの優位性を活かしつつ、事業を推進していく。
- 【中長期的に取り組む事項】
都市マスタープラン策定などの機会を捉えて、庁内の横断的な連携と市民との対話を行いながら、都市拠点における長期的ビジョンを共有するとともに、取組状況や成果についてもHP等を通じて分かりやすく伝える工夫を検討していく。
市の都市拠点のにぎわいづくりに関する白井市の資源を活用して事業を進める中でも、特に交通利便性については、国道464号北千葉道路の都心直結やインターチェンジ設置の進展の状況を考慮しながら事業を推進していく。