

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3年7月30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3年7月30日（金）午前9時～ 本庁舎4階大委員会室

2 出席者

産業振興課 金井課長、黒澤主査、佐山主査補

3 件名

駅周辺地域活性化事業に係る白井駅前再編ビジョン策定等フローの策定及びトライアル・サウンディングの実施について

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

・事業の進捗状況を随時報告すること

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 市民環境経済部産業振興課

件名	駅周辺地域活性化事業に係る白井駅前再編ビジョン策定等フローの策定及びトライアル・サウンディングの実施について					
内容	<p>【目的】 ・白井駅前の活性化を目的とした白井駅前再編ビジョンの策定に当たり、白井駅周辺における市場性や民間事業者の事業集客力の調査を行う。</p> <p>【現状・課題】 ・白井駅前は、昭和54年の千葉ニュータウンの街開きから40年以上経過し、施設の老朽化や陳腐化が進行している。 ・小売販売額で見ると、近隣の鎌ヶ谷市や印西市に集中し、白井駅周辺施設の利用者が減少傾向である。 ・白井駅前商店会には、以前は生鮮食品や米、酒等の小売店があったが、今は閉店し2年以上空き店舗になっている個所もある。 ・白井駅前広場ロータリーや緑道などが利用人口に対して広すぎ、スペースが有効利用できていない。</p> <p>【対応方策】 ・トライアル・サウンディングを実施し、民間事業者との対話により需要と供給の調査を行う。 ①需要側: 駅前に求められている機能・ニーズ ②供給側: 機能、ニーズの実現方法・実現可能性 ・地域が主体となって、白井駅前商店会や近隣施設等、マンション住民や地権者などの権利者等と協議する。 ・地域の合意により、白井駅前再編ビジョンを策定する。 ※トライアル・サウンディングとは 民間事業者の持つ優れたアイデア・ノウハウを活用し、実際に公共空間を暫定利用しながら「対話」を通じた市場調査を兼ねる社会実験を実施する取組</p>					
部内会議や関係課等との調整結果(主な意見・懸案事項)	・道路課職員及び駅周辺地域活性化プロジェクトチームとの現地調査により、トライアル・サウンディングの実施場所を決定した ・駅周辺地域活性化プロジェクトチームで、白井駅前再編ビジョン策定等フロー(案)及びトライアル・サウンディング実施要領を作成した ・北総鉄道株式会社と情報共有・意見交換の実施した ・白井駅前商店会へ説明し、トライアル・サウンディング実施について了解を得た ・部内会議にて、報告にあたり、トライアル・サウンディングについて説明するよう指示があった					
スケジュール	令和3年8月 トライアル・サウンディング実施要領の公表・事業者募集 トライアル・サウンディング実施(社会実験・アンケート調査等) 適時 商店会等関係者と協議 ※白井駅前再編ビジョン策定等フローに沿って、実施します。					
	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	有	行政運営報告(令和3年8月)	広報・HP等	有	HP(令和3年8月)
	市民参加	有	地元商店会等への説明、意見交換、協議			
付議書公表	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 部分非 <input type="checkbox"/> 時限非 () まで					
参考情報	関係法令等					
	関係課 都市計画課、道路課					
	事業費 0 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
					手段	民間の誘致・連携

白井駅周辺地域での まちづくりについて

白井駅周辺地域活性化プロジェクトチーム

白井市の取り組み

【白井市第5次総合計画前期実施計画（2016~2020）の取り組み】

○重点戦略3-1 都市拠点がにぎわうまちづくり

（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

- ・ 中心都市拠点・生活拠点づくり事業
- ・ マルシェにぎわいづくり支援・協働事業
- ・ フェスティバル開催事業

これまでは、拠点となる場所や駅周辺等において、地元商店や市民等と協働してイベント等を開催することによる市内外の人との交流やにぎわいづくりに重点を置いていた

白井市の取り組み

【白井市第5次総合計画後期実施計画（2021~2025）の取り組み】

○重点戦略3-1 都市拠点がにぎわうまちづくり

（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

- ・ 中心都市拠点・生活拠点づくり事業
- ・ にぎわいづくり支援・協働事業
- ・ **駅周辺地域活性化事業**

これからは、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、その結果に基づく取組等を行う。その後、駅周辺のビジョンを確定し、実現手法の検討を行う

北総鉄道(株)との連携

～白井駅・西白井駅周辺地域の活性化に関する協定締結～

【締結日】 令和3年3月24日 【期間】 令和3年4月1日～令和8年3月31日

【目的】 駅や駅前広場の魅力向上、周辺地域の文化・経済の振興など駅周辺地域の活性化に必要な事項に連携・協力して取り組む。

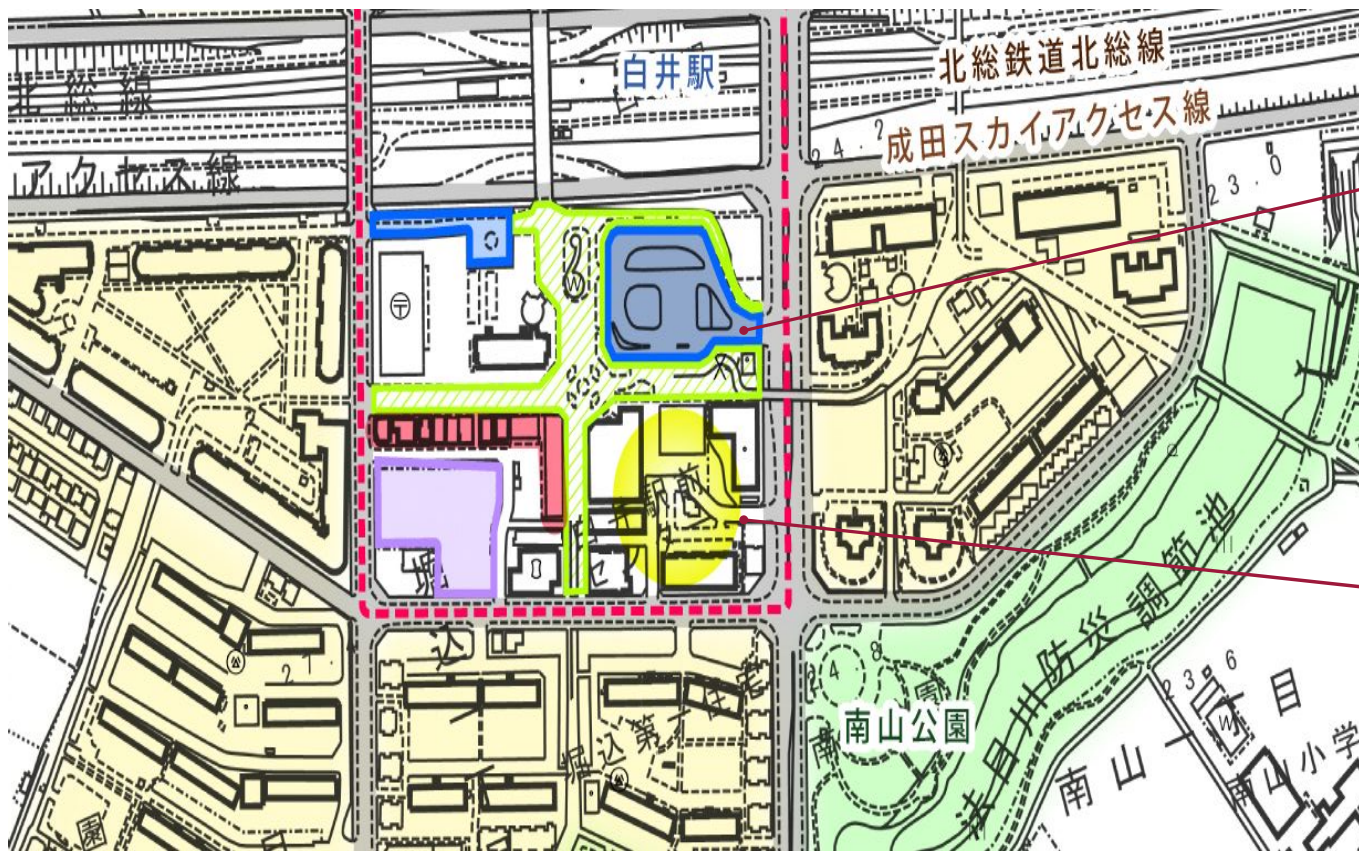


白井駅周辺における現状・課題

【現状・課題】

- ・ 街開きから**40**年経過し、老朽化、陳腐化が進行
- ・ 利用者が減少傾向（ニーズに合っていない？）
- ・ 千葉**NT**事業によるオーバースペック

白井駅南口の概要①



駅南側の交通広場

・規模が大きく、利用量に対し、過剰性能となっている。

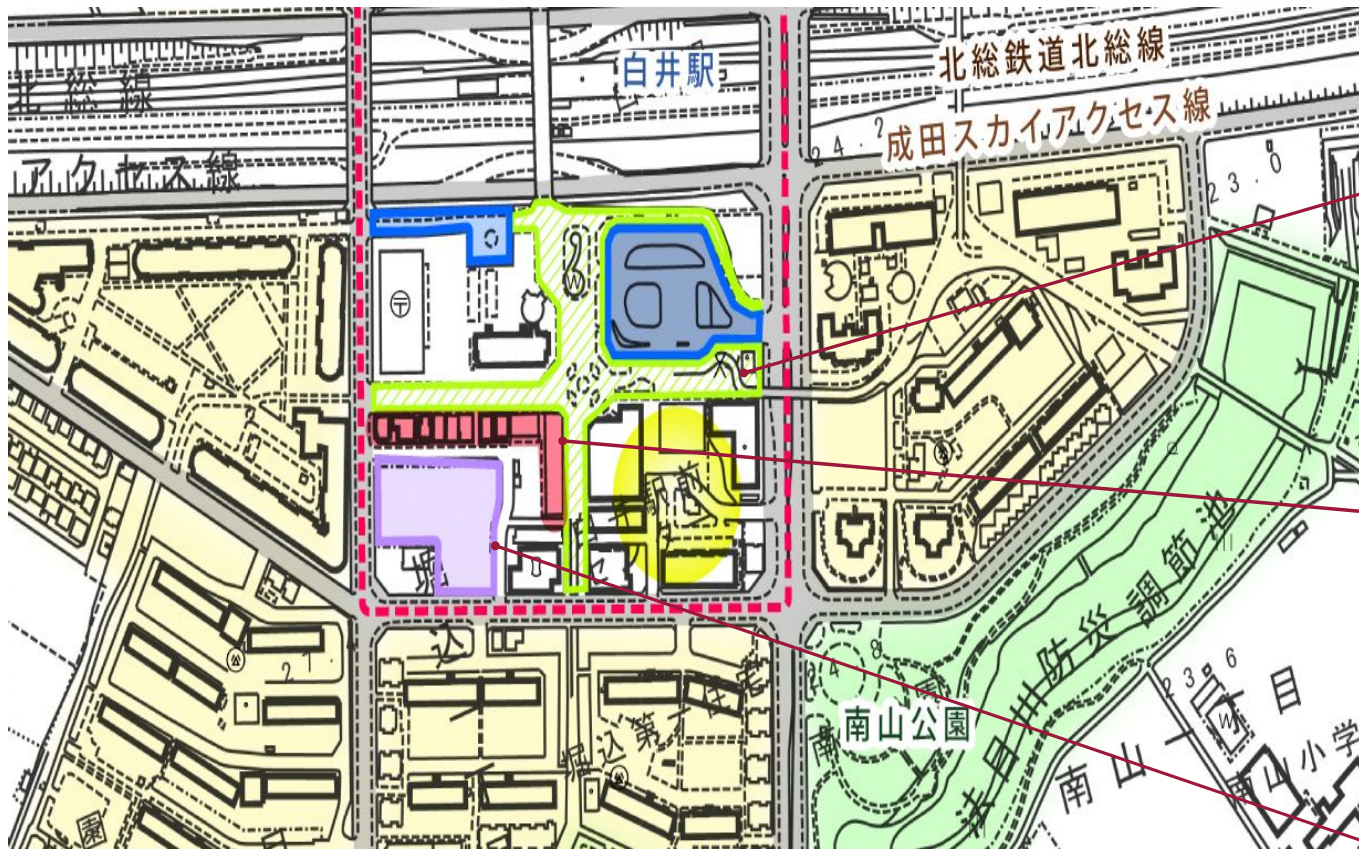


複合機能の集積

・地域住民の交流機能や児童館、高齢者福祉施設といった公益機能や生鮮スーパー、スポーツジム、その他飲食店などの複合的な商業・サービス機能が集積。
・白井駅前センター等は、老朽化・陳腐化が進む。



白井駅南口の概要②



駅前広場・緑道

- ・樹木が生長し、潤いある空間が形成。
- ・駅前広場の修景施設等は老朽化が進む。



商店街

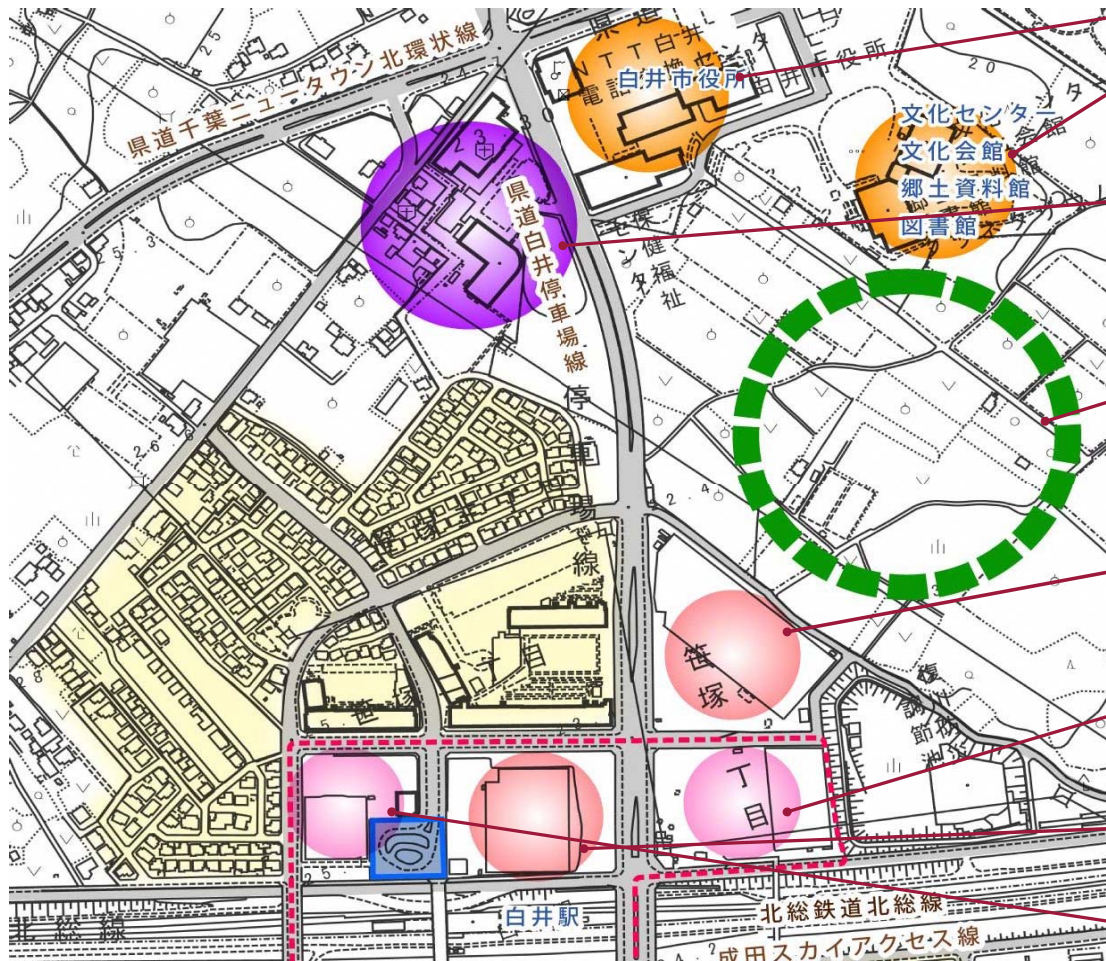
- ・空き店舗も見られ、衰退傾向にある。
- ・低層建築物となっている。



駐車場

- ・自動車での来街を許容
- ※市街地整備に当たっては、種地となる可能性もある。

白井駅北口の概要



官公庁施設の立地
・市役所、総合公園、文化センター等の官公庁施設を中心とした市民が滞留する場が集まっています。

大規模な医療施設（聖仁会病院）

大規模な業務施設の立地
・ビジネスパーソンの往来や新たな人の流れの創出が期待される。

ホームセンター（ホームマック）

ドラッグストア（カワチ薬局）

家電量販店（ケース電気）

生鮮スーパー（トウス）

対策①

◇駅前交流人口を増やすことが必要

(1) そのためにはまず求められているニーズを把握する必要がある

・ 駅前に求められている機能を探る (需要調査)

(2) 次に、その機能の供給が実現可能であるか (ビジネスベースにのるか)

・ 供給側 (民間事業者) からヒアリング (対話)



トライアル・サウンディング

対策②

◇トライアル・サウンディングの結果を受けた将来像（駅前ビジョン）を策定する

【策定フロー（案）】

- (1) コンセプトの決定（誘導する都市機能の方向性を決める）
- (2) 実現手法の決定
 - ①事業化手法（公共事業・公民連携事業・民間事業（開発誘導）など）
 - ②計画化手法（市街地開発事業、地区計画、地区まちづくり計画など）
- (3) 再編方針の決定（土地利用計画、街区イメージなど）



駅前ビジョン策定

参考事例①

～mochiyoru（千葉県佐倉市）～



- 運営主体：（一社）佐倉家守舎
- 取組目的：地域の魅力向上
持続可能な日常づくり
- 京成佐倉駅南口駅前に向かう2車線の一方通行道路の1車線を占有して開催
- 周囲のお店等でテイクアウトしたものを飲食したり、くつろいだり、仕事や趣味、なんでも持ち込める空間
- 新規参入企業のトライアルの場としても活用されている

参考事例②

～あそべるとよたプロジェクト（愛知県豊田市）～



- 運営主体：あそべるとよた推進協議会
事務局：あそべるとよた**DAYS**運営者（一社）TCCM
- スローガン：
まちなかを本気であそぶ、使いこなす！
- 豊田市駅前のペDESTリアンデッキで開催
- カフェ、朝ヨガ、木育など31のプロジェクト
- 社会実験により、「安全性」と「ニーズ」を証明
- 道路⇒広場に用途変更

参考事例③

～LIVE + RALLY PARK. (宮城県仙台市)～



- 運営主体：GUIDE INC.

せんだいディベロップメントコミッション株式会社 (SDC)

(まちづくり会社+カフェ経営+設計+デザイン制作会社の共同事業体)

- 仙台市勾当台公園での1年間の暫定利用プロジェクト
(平成31年1月13日まで)
- カフェ、ブックショップ、ギャラリー、屋台等による
仮設空間
- デザイン、制度、マネジメントの社会実験
⇒ 都市計画にフィードバック

資料

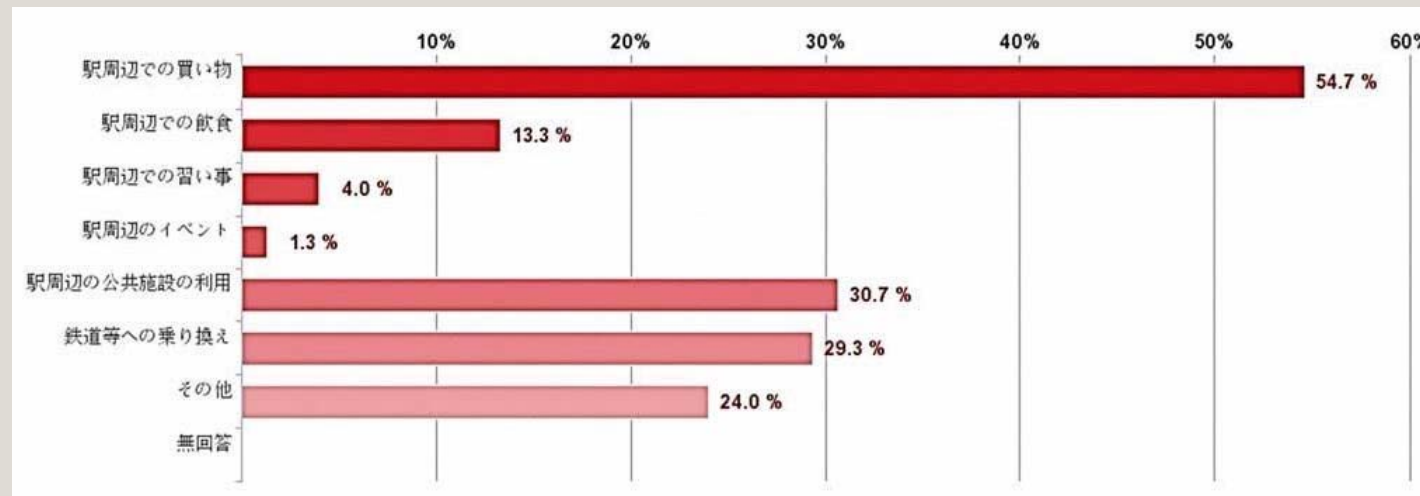
白井駅周辺地域活性化プロジェクトチーム

市民の利用実態・ニーズ

【令和2年度拠点づくりに関するアンケート結果】

・ 駅周辺の利用目的

「買い物」「公共施設の利用」といった必要行動を基本とした利用目的がほとんどとなっています。



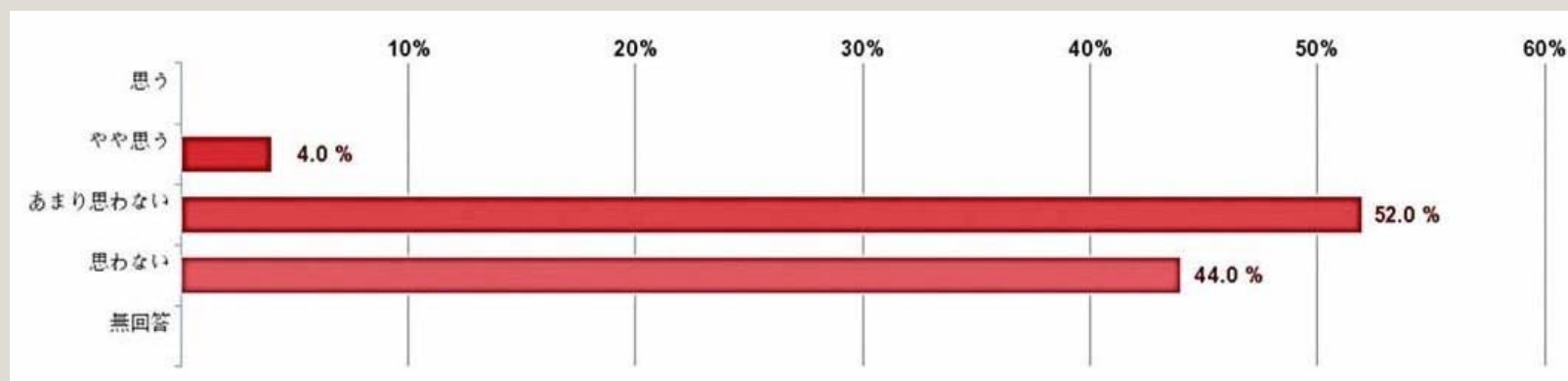
白井駅・西白井駅周辺を訪れる主な目的 (n=75)

市民の利用実態・ニーズ

【令和2年度拠点づくりに関するアンケート結果】

・ 駅周辺の印象

ほとんどの市民が駅周辺について、「にぎわっていない」と感じている。



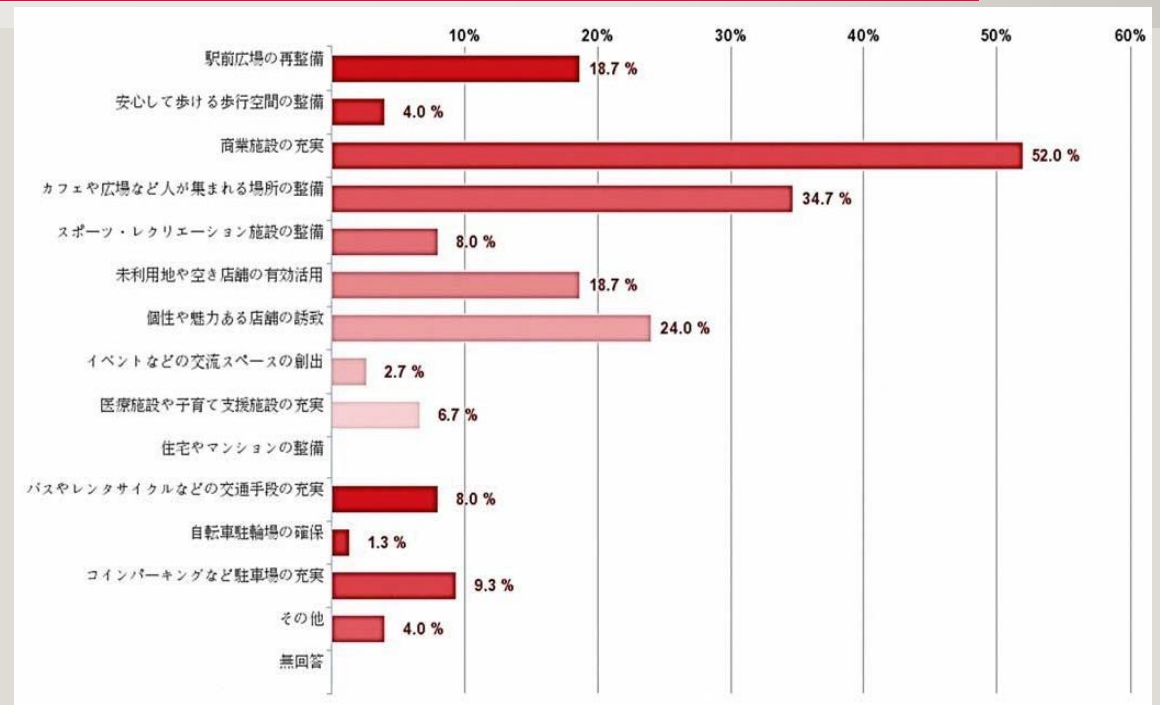
白井駅・西白井駅周辺がにぎわっていると思うか (n=75)

市民の利用実態・ニーズ

【令和2年度拠点づくりに関するアンケート結果】

・ 駅周辺の活性化に向けて重要と考える取組

「商業施設の充実」が最も多くなっているが、「カフェや広場など人が集まれる場所の整備」「個性や魅力ある店舗の誘致」など、サードプレイスや交流ができる場所等に対する期待も多く伺える。



白井駅・西白井駅周辺を活性化するために重要と考える取組 (n=75)

市役所周辺地区まちづくり協議会の取組み

令和3年2月10日建設通信新聞4面

東電不がデータC誘致/容積率300%で都計手続き/白井市役所南側

[2021-02-10 4面]



地区計画変更の地区区分図

千葉県白井市の市役所南側にある市役所周辺地区について、東京電力グループの東電不動産（東京都台東区）が土地を取得し、データセンターの新設を希望するグローバル企業を誘致する計画であることが明らかになった。8日に白井市都市計画審議会が用途地域の準工業地域（建ぺい率60%、容積率300%）への変更、建築物の高さ上限が50mの地区計画決定などの都市計画案をおおむね妥当と判断したことから、今後各種手続きが始まる。市役所周辺地区（白井市復字代山1141-1ほか）は、市が2019年度に土地活用のサウンディング型市場調査を実施した際の面積が4万7817㎡、用途地域は第一種低層住居専用地域（建ぺい率40%、容積率80%）、地権者らは19年10月に同地区まちづくり協議会（代表者・鈴木昭実氏）を設立している。

東電グループは、サウンディング型市場調査に8社中A社（電気業）として参加し、敷地全域に超大型データセンターを設ける事業内容を提案。協議会は8社から東電グループを選定し、事業化に向けた検討に着手した。

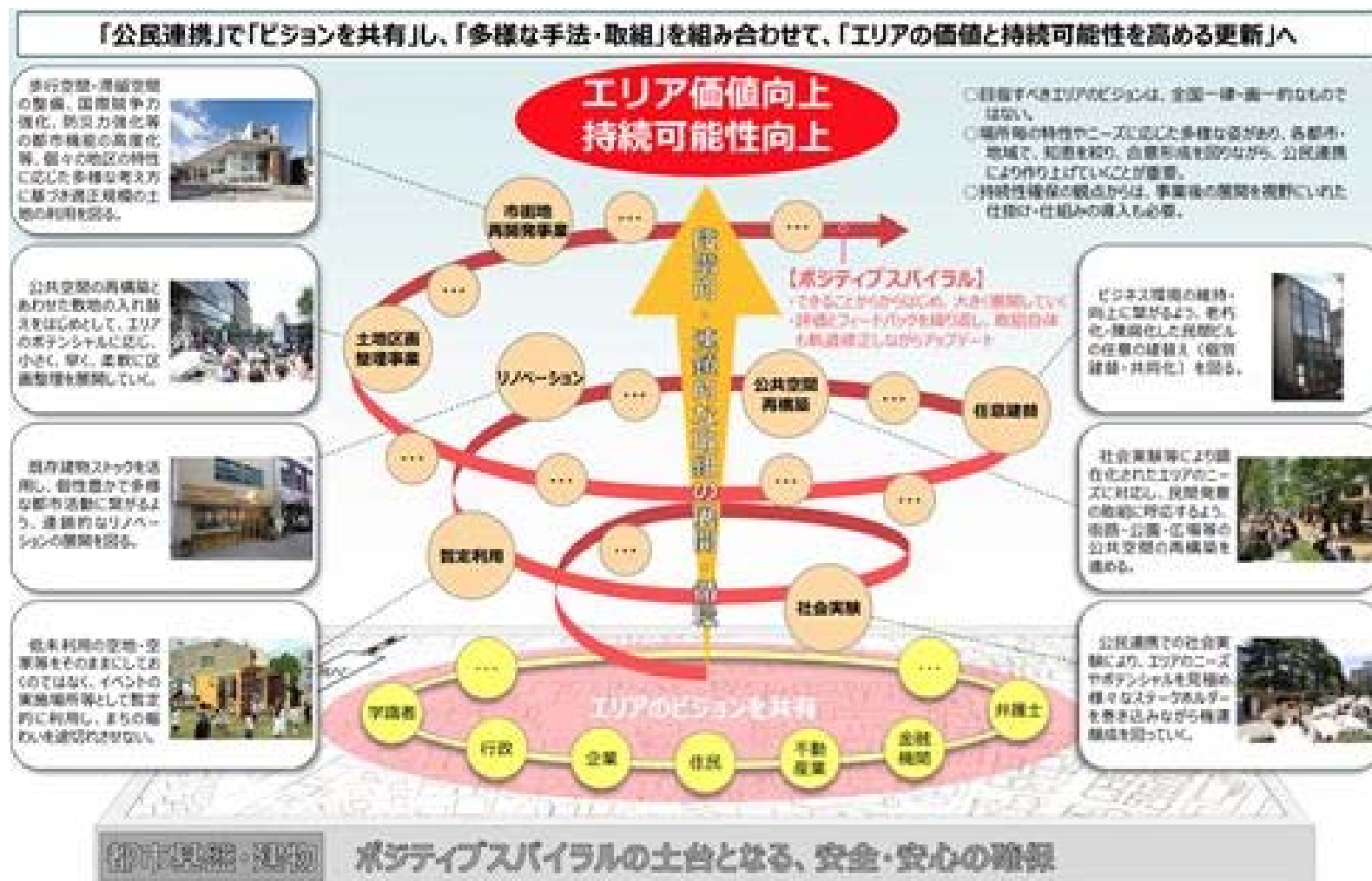
その後の20年12月、東電不動産は都市計画提案制度にもとづき、5万5131㎡の区域を対象に用途地域の変更や地区計画の策定を市に提案。国土調査法19条5項に基づく公共測量の実施、開発エリア内の赤道の整理や排水機能強化などのインフラ整備、農業継続を希望する地権者への代替農地取得サポートの地域活性化策を実施する方針も示している。

地区計画について市は、開発エリアだけでなく市役所や文化センター、白井総合公園も含む約19.3haを対象に策定作業を進める。このうちデータセンター開発エリアを含むのは「中心拠点施設地区A」約5.8ha。その南東側沿いの市街化調整区域約0.4haは「同地区B」で、データセンター以外は建てられない制限をかける。同地区A、Bともに建築物の高さを50m以下に制限した。

生産緑地の行為制限解除や農業振興地域からの除外、開発事業の事前協議などを経て同審議会に都市計画案が付議される見通しだ。付議の時期は最速で進んだ場合でも1年後となりそうだ。

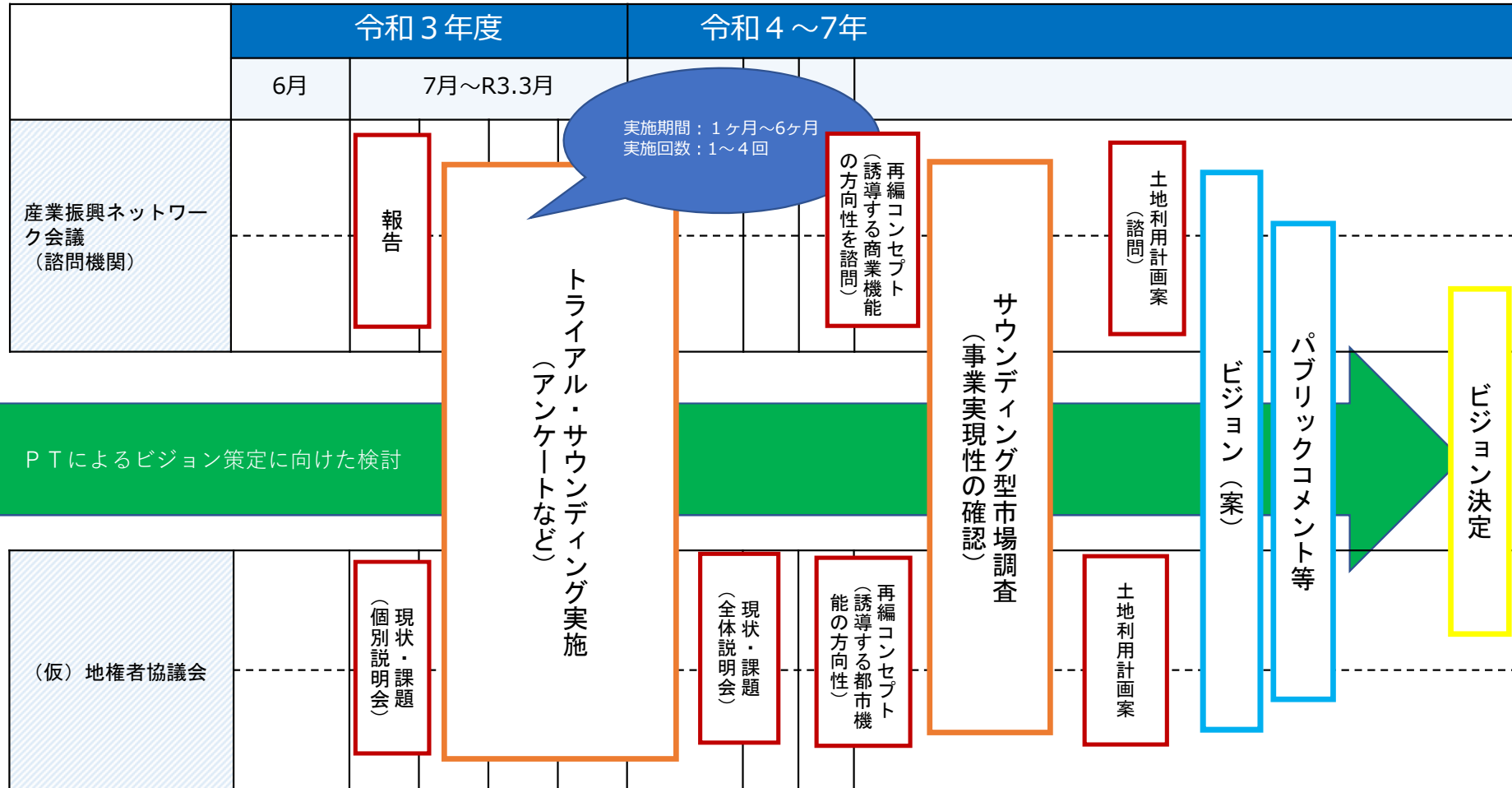
また、国道16号と県道189号千葉ニュータウン北環状線の交差点南側の地権者らで構成する法目上長殿（ほうめかみながとろ）地区まちづくり協議会（代表者・戸田善行氏）は、20年12月の設立時は土地利用の検討区域が約1.6haだったが、現在はデータセンター開発エリアに接する約2.9haまで拡張している。

課題解決に向けたまちづくりの進め方（市街地整備2. 0）



白井駅前再編ビジョン策定等フロー（案）

R3.7.13現在



トライアル・サウンディングの目的

民間事業者の持つ優れたアイデア・ノウハウを活用し、実際に公共空間を暫定利用しながら「対話」を通じた市場調査を兼ねる社会実験を行う。市は、白井駅周辺における市場性や民間事業者の事業集客力を、また、民間事業者は、立地条件や採算性などを確認することを目的とする。

白井駅前広場におけるトライアル・サウンディング実施要領

1 背景・目的

白井市では、第5次総合計画において白井駅周辺を中心都市拠点として位置付け、この実現の推進に努めています。

しかし、千葉ニュータウンの街開きから40年が経過し、賑わいの喪失、施設の老朽化・陳腐化など、経年による様々な課題が生じています。

また、市の人口推計において令和2年度をピークに人口減少に向かうことが予想されるなど人口減少、高齢化が進展する中で、これに対応した効率的な公共空間の活用の実現など、持続可能なまちづくりが求められています。

そのため、今回、白井駅前広場において、民間事業者の持つ優れたアイデア・ノウハウの活用について、実際に公共空間を暫定利用しながら「対話」を通じた市場調査プロセスを兼ねる「トライアル・サウンディング」を実施します。

これにより、市は、白井駅周辺における市場性や民間事業者の事業集客力を、また、民間事業者は、立地条件や採算性などを確認することを目的としています。

2 期待される効果

本事業により、次のような効果が期待できると考えています。

○民間事業者のメリット

- ・当該用地でアイデアのニーズがあるか、コンセプトがマッチングしているか、確認することができます。
- ・立地、使い勝手、採算性等の市場ニーズを確認することができます。
- ・本格運営ではなく短期間での実施により、リスク負担が少なく参入できます。

○白井市のメリット

- ・早い段階で市場性を確認することで、幅広い検討が可能になります。
- ・地域ニーズの把握や課題などを踏まえた検討ができます。
- ・民間活力による効果を、地域住民に実感してもらうことができるとともに、今後の民間活力の導入に向けた機運を醸成できます。

3 対象用地情報

- (1) 名称：白井駅南口駅前広場
- (2) 所在地：白井市復620 白井駅南口
- (3) 種別：近隣商業地域
- (4) 実施個所（別図参照）
- (5) 面積 ①約730㎡ ②約2,700㎡ ③約75㎡

(6) 白井駅利用状況及び白井市昼夜間人口

○白井駅1日平均乗降客数9,947人(2018年)

○白井市昼間人口50,862人、夜間人口61,674人(2020年)

(7) その他

○敷地全面インターロッキング舗装

○民間駐車場有(有料)

○利用可能な電気・水道はありません

4 参加資格条件等

(1) 参加資格条件

トライアル・サウンディングにより暫定利用を希望する者(以下「利用希望者」といいます。)は、提案内容を実行する意思と能力(資格)を有する次の者としません。

○民間企業、NPO法人等の法人

○個人事業主

○任意団体

※事業者規模・法人格の有無は問いません。

※グループ(複数の企業・団体等の共同体)での応募も可能ですが、この場合には参加表明時に利用希望者の構成員すべてを明らかにし、各々の役割分担を明確にすることとします。

(2) 利用希望者の除外条件

次のいずれかに該当する利用希望者はトライアル・サウンディングに参加することができません。

○地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者。

(一般競争入札の参加者の資格)

第六十七条の四 普通地方公共団体は、特別の理由がある場合を除くほか、一般競争入札に次の各号のいずれかに該当する者を参加させることができない。

一 当該入札に係る契約を締結する能力を有しない者

二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

三 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成三年法律第七十七号)第三十二条第一項各号に掲げる者

○会社更生法に基づき更生手続開始の申立てをしている者、または民事再生法に基づき再生手続開始の申立てをしている者。

○白井市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員及び同条第3号に規定する暴力団員等（以下、「暴力団員等」という。）でないこと。また、暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有していないこと。

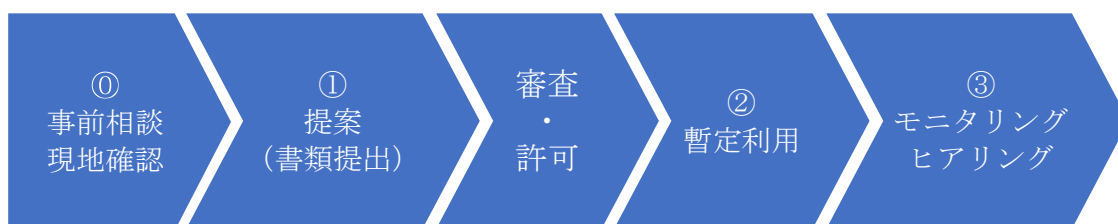
○法人税、消費税若しくは地方消費税又は市税等を滞納している者。

○宗教活動又は政治活動を主たる目的としている者。

○その他、市長が利用希望者として適切ではないと判断した者。

5 スケジュール及びトライアル・サウンディングの流れ

- ・実施要領の策定・公表 令和3年8月 日
 - ・提案募集・審査期間 令和3年8月 日～令和 年 月 日 (1カ月程度)
 - ・実施期間 令和 年 月 日～令和 年 月 日 (予定)
- ※提案募集・審査期間終了後は、実施個所の空き状況により随時受付します。



①事前相談（現地確認）

- ・参加検討・書類作成に向けた事前相談を受け付けます。
- ・現地確認にあたっては、用地管理者及び利用者への迷惑を及ぼさないこと、支障のない範囲で行うこととします。
- ・事前相談及び現地確認を希望する場合は、事前に日程調整を行ったうえで実施することとします。

①提案（書類提出）

- ・行政財産使用許可申請書
- ・白井市使用料減免申請書
- ・誓約書
- ・事業概要（任意様式）

以下の事項の記載が必須です。

利用希望者・事業内容・施設の利用範囲・スケジュール

※各種イベント等が重なった場合は、実施日時の変更をお願いする場合があります。

- ・利用希望者等に関する基本事項

②暫定利用

行政財産使用許可内容に応じて暫定的に利用できます。

※トライアル・サウンディングにかかる行政財産使用料は原則として減免されません。

※水道・電気を使用する場合は、利用希望者が用意してください。

③モニタリング・ヒアリング（予定事項）

- ・暫定利用するうえで生じた問題
- ・暫定利用期間中の集客者数、顧客ニーズ
- ・（収益事業の場合は）暫定利用期間中の売上高、収益状況
- ・当該用地に求める設備、機能、条件等
- ・継続的な事業実施にあたって必要となる条件等

※暫定利用期間中及び期間終了後に実施します。

6 留意事項

○費用負担

トライアル・サウンディングの参加に要する費用は利用希望者の負担とします。

○提出書類の取り扱い・特許権等

- ・著作権の取り扱い

提出書類の著作権は、利用希望者に帰属しますが、提出書類は返却しません。

- ・無断使用の禁止

利用希望者の提出書類については、提案審査以外で利用希望者に無断で使用しません。また、第三者に情報を漏らしません。

- ・特許権等による責任負担

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、提案を行った利用希望者が負うものとします。

○法令等の遵守

提案にあたっては、事前に利用希望者の責任において関係法令等を確認し、事業実施時における法令適合のリスクは暫定利用者に帰属することとします。

○その他

提案の実施にあたっては、当該用地の所管課及び関係課と十分協議のうえ行うこととします。

7 提案の要件

○提案内容について

提案内容は、次のすべてに該当するものとします。

- ・白井駅前広場の該当用地をトータルコーディネートするものであること
- ・確実に実施できること
- ・白井駅前広場に賑わいを創出できるものであること
- ・同種・同等の財・サービスを提供する者が複数ある場合には、市内事業者を優先して利用すること※1
- ・市内産品の活用に努めること
- ・暫定利用にあたり市への費用負担を求めるものではないこと
- ・「新しい生活様式」「業種別ガイドライン」等を遵守し、感染対策に万全を期すこと

※1 市内事業者が利用希望者の提案する事業の水準を満たさない場合には、優先させる必要性はありません。

○提案の対象外となるもの

次に掲げるものは提案の対象外とします。

- ・政治的又は宗教的活動
- ・青少年等に有害な影響を与える物販、サービス提供等
- ・騒音や異臭など、著しく周辺環境を損なうことが予想される行為
- ・「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律平成3年法律第77号」第2条第5号に規定する指定暴力団等の活動
- ・公序良俗に反し、又は社会的な破壊の恐れがある活動
- ・特定の者を利用させるもの（会員を対象としたものや、愛好会サークル活動等）
- ・その他、市が本事業との関係性が低いと判断する行為

8 事業実施にあたって（利用者へのアンケート等の依頼を示唆）

○責任及びリスク分担の考え方

トライアル・サウンディングにおける責任及びリスク分担の考え方は、暫定利用者が実施する事業については、暫定利用者が責任をもって遂行してください。

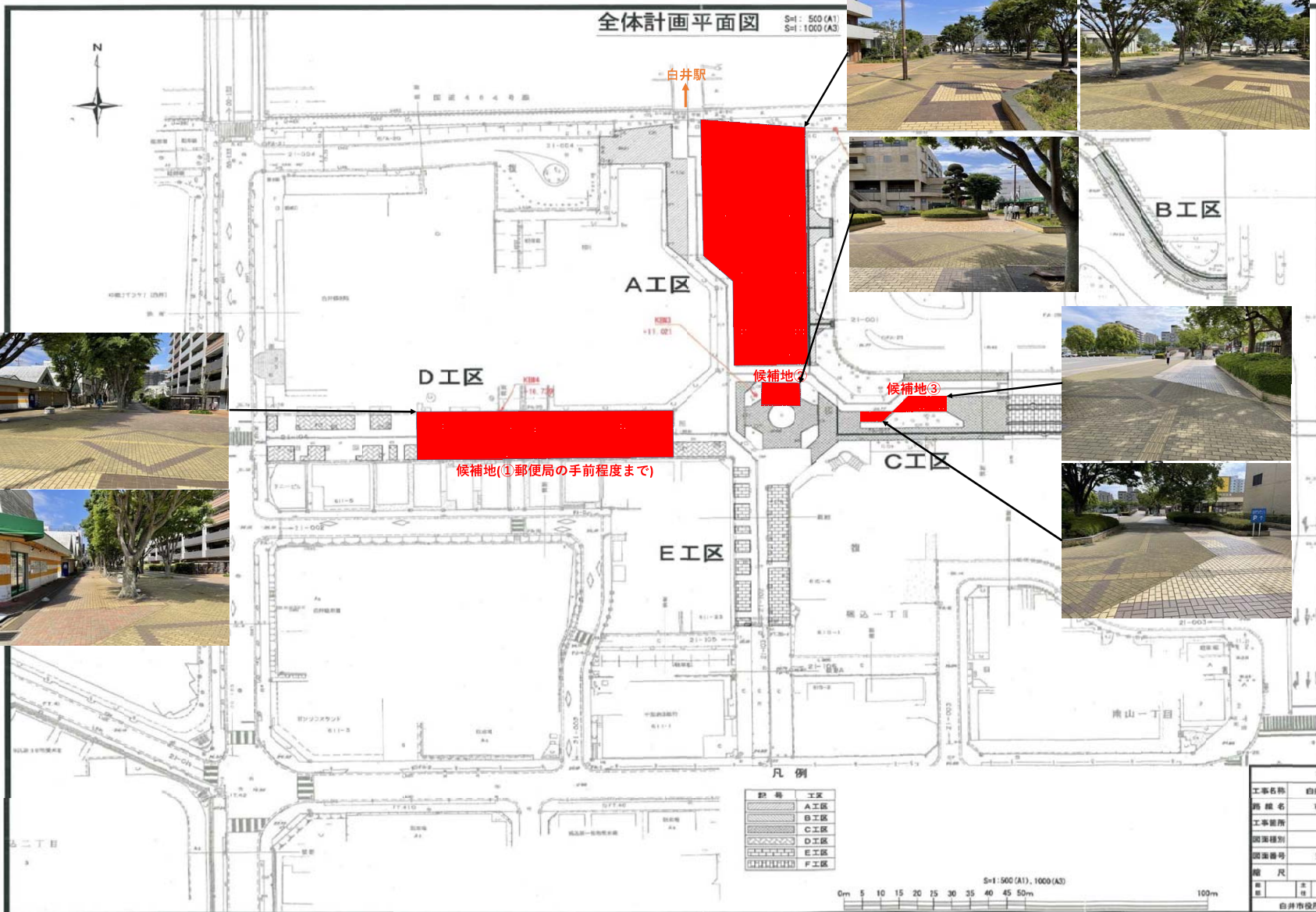
当該事業に伴い発生するリスクについては、原則として暫定利用者が負うものとします。

○行政財産使用許可証が交付された暫定利用者は、許可証に記載された条件のとおり当該用地を使用し、申請した利用内容に応じた事業を実施することができます。なお、使用期間中は、行政財産使用許可書を携行するようにしてください。

- 事業実施にあたって、地元商店会と協議・調整等含め、市内事業者との連携や理解を得るように努めること。
- 事業実施期間中に利用者へのアンケートを依頼します。
- トライアル・サウンディングの結果公表の際は、公表の内容について、事前に利用希望者との間で協議させていただきます。
- 提案内容に反するなど、トライアル・サウンディングの目的から逸脱し、市からの注意にも応じない場合には暫定利用を中止する場合があります。

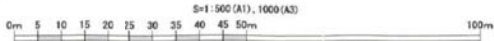
9 申込先・連絡先

- 住所 〒270-1492 千葉県白井市復1123
- 名称 駅周辺地域活性化プロジェクトチーム事務局
白井市市民環境経済部産業振興課商工振興係
- 電話 047-401-4641
- FAX 047-491-3554
- Eメール syoukou-shinkou@city.shiroi.chiba.jp



凡例

記号	工区
(Pattern)	A工区
(Pattern)	B工区
(Pattern)	C工区
(Pattern)	D工区
(Pattern)	E工区
(Pattern)	F工区



平成28年度	
工事名称	白井駅南口広場舗装改修工事
路線名	市道21-102号線外
工事箇所	白井市認定地先
図案種別	全体計画平面図
図案番号	第 Ⅱ の内第 Ⅱ 号
縮尺	図 示
製 図 者	白井市役所 建設課 道路課