

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12月10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12月10日（金）午前9時～ 東庁舎3階会議室302, 303

2 出席者

産業振興課 金井課長、黒澤主査、佐山主査補  
公共施設マネジメント課 鈴木課長

3 件名

西白井駅周辺地域活性化の方向性について

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

- ・給食センター跡地の活用について、他事業に影響ないか。  
→ない。
- ・給食センター跡地への借地権の設定は、再編の原資にたり得るか。  
→サウンディング型市場調査で可能性を調査する。給食センター跡地のみでたりなければ、西白井複合センター跡地など他の公有財産の利活用も検討する。
- ・開発エリアを西白井駅前事業協同組合のみとしている理由は。  
→課題は商店会や公共施設の老朽化と財政上の制約であるが、本事業は地権者の意識を醸成し、意見をまとめて進めていかなければならず、関係者が増えていくとそれだけ期間を要することとなる。  
西白井駅前事業協同組合は、既に意識醸成がある程度図れていることから先行して実施し、本手法がうまくいけば他地区へも同様に波及させていきたいと考えている。

（指示）

- ・情報は可能な限り開示し、地権者や住民の意見を取り入れること。

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 市民環境経済部産業振興課

件名	西白井駅周辺地域活性化の方向性について							
現状・課題	<p><b>【現状】</b>                  白井市の駅周辺地域は、千葉NT事業により整備が行われたが、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、経年による様々な課題が生じている。                  また、市の人口については平成30年4月をピークに減少に向かっていることから人口減少、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る。                  また、駅周辺の商業施設に限らず、市有の公共施設については老朽化が進み、健全度が低下し、今後、長寿命化のため莫大なコストが見込まれている。従来型の維持管理では将来負担を増加させていくばかりであり、公共施設の統廃合、民間資本の活用、公有財産の利活用の推進は待ったなしの状態である。                  後期基本計画では「戦略3拠点創造プロジェクト」の「1.都市拠点がにぎわうまちづくり」において、「白井市役所・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」を取組目標として、「駅周辺地域活性化事業」が事業化されている。                  「駅周辺地域活性化事業」は、白井・西白井駅周辺地域の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ことを目的としており、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、その結果をもとに活性化に向けた取組を行い、その後に駅周辺のビジョンを確定し、実現手法の検討を行うこととしている。</p> <p><b>【課題】</b>                  千葉NT事業により創出された施設の老朽化・陳腐化などによりまちの魅力が失われ、西白井駅周辺地域はにぎわいがなく価値が低下している。</p>							
付議事案	目的	第5次総合計画後期基本計画戦略3拠点創造プロジェクト「駅周辺地域活性化事業」の推進に当たり、西白井駅周辺地域の活性化の方向性を決定する						
	対応方針	・西白井駅周辺地域の面的活性化を目指した公共施設再配置を含めたビジョンの策定 ・西白井複合センター等の長寿命化計画の見直し(別紙資料1参照)						
論点(決定を要する事項)	①西白井駅周辺地域の活性化を公共施設の再配置と併せて進めることについて ②事業をゼロ予算で進めるために公有地を利活用することについて							
部内会議や関係課等との調整結果(主な意見・懸案事項)	・庁内担当者検討会議1～3回(別紙報告書参照) ・ビジョン案策定後の市民意見(市民参加)の反映について検討すること							
スケジュール	白井市第5次総合計画後期実施計画戦略3拠点創造プロジェクト「駅周辺地域活性化事業」に基づき、令和7年度までに駅周辺のビジョンを確定する。							
	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	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 部分非公開 <input type="checkbox"/> 時限非( )まで						
参考情報	関係法令等							
	関係課	公共施設マネジメント課、企画政策課、社会福祉課、障害福祉課、高齢者福祉課、子育て支援課、保育課、都市計画課、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	清水口小学校区	目的	拠点創造	手段

# 西白井駅周辺地域活性化の方向性について

12月第1回行政経営戦略会議資料

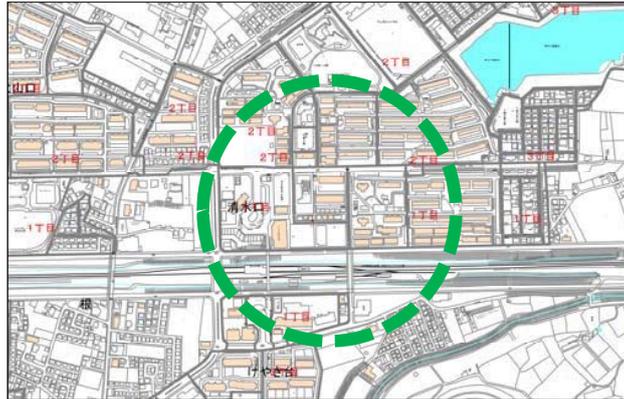
1

## 1. 西白井駅周辺地域活性化の方向性について

2

## エリアの設定

老朽化した商店会と西白井駅周辺にある公共施設(給食センター跡地含む)を検討エリアとして設定する。



3

## 西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

4

## 西白井駅北口の概要

**官公庁施設の立地**

- ・西白井複合センターや公園、保育園、小学校等の官公庁施設が立地。
- ・西白井複合センターや公園は市民が滞留する場となっている。
- ・各施設は老朽化が進む。
- ・保育園は住宅に囲まれ、駐車場も狭く、保護者の送り迎えの支障となっていることから、再配置の検討も必要となっている。

**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。

**西白井駅入口歩道橋**

- ・橋梁には屋根がなく、白井駅と比べて利用者から強い不満がある。

**新規マンション**  
(令和4年1月入居開始)

**マンション**

**商店会、生鮮スーパー等**  
(飲食店や医療施設など多様な施設が立地)

清水口小学校  
清水口保育園  
鹿山児童公園  
西白井複合センター  
公設駐輪場

7

## 西白井駅南口の概要

**緑道・交通広場**

- ・北口と比べ小規模の広場、公設駐輪場がある。
- ・緑道施設は老朽化が進む。

**市有地(給食センター跡地)**

- ・面積約5,000㎡の市有空き地。
- ・利活用や処分などの方針決めが課題。

西白井駅

北総鉄道北総線 成田スカイアクセス線

8

## 活性化の方向性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・サウンディングの実施**

9

## 活性化の方向性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**

10

## 活性化の方向性③

◇西白井駅周辺地域のトライアル・サウンディング実施コンセプト(例)

『行政機能・商業施設集約に向けた社会実験』

(1)集約する行政機能

- ・清水口保育園
- ・西白井複合センター(貸し会議室、高齢者憩いの家、児童ルーム、図書室等)

(2)集約する商業施設

- ・西白井サンロード商店会(希望者)
- ・テナント募集

11

## 活性化の方向性④

◇西白井駅周辺地域再編ビジョンの検討

トライアル・サウンディングの結果をもとに、駅周辺地域における課題や市の抱える課題を認識し、課題解決に向けたコンセプトや手法を検討し、再編ビジョンを策定する。



## 活性化の方向性⑤

◇西白井駅周辺地域再編ビジョンの検討

『段階的な空間像の達成』

公共施設も商店会等も開発中に事業を中断することができないため仮設店舗が必要となる。開発を段階的に実施することにより、事業継続性を確保する。

【例：豊島区の取り組みを参考】

- ①給食センター跡地に定期借地権(50年～70年)を設定(賃料(対価)を定期借家の原資とする)。
- ②給食センター跡地に複合ビルを誘導。
- ③商店街地権者をまとめて複合ビルを誘導。
- ④2つの複合ビルの複数階を①の対価を使って長期で借り上げ(30年程度の定期借家契約を締結)、複合センター機能等を入れる(市では公共施設を所有しない)
- ⑤複合センター等の跡地は予備的に確保(次の再編の種地)



ゼロ予算での事例

## 参考事例①-1

(先進事例)豊島区新庁舎整備事業

【概要】

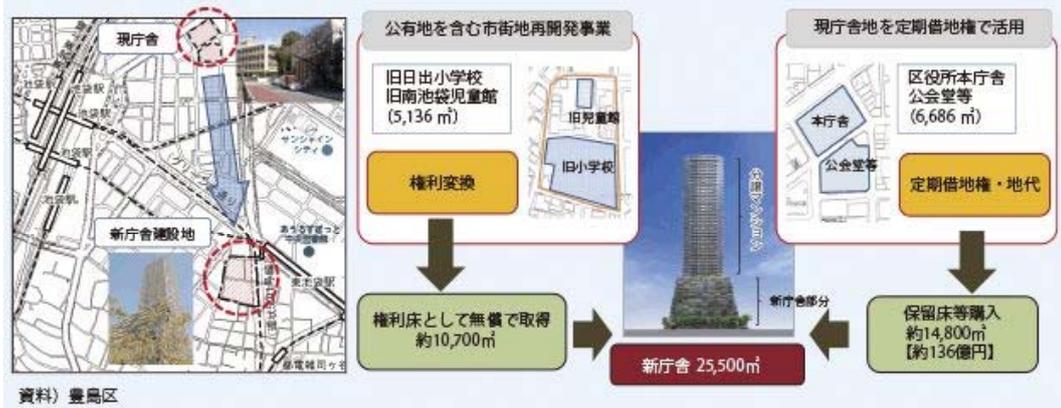
- ☞ 豊島区新庁舎整備事業として、「新庁舎整備事業」と「旧庁舎跡地活用事業」を実施。
- ☞ 本事業は豊島区が新庁舎の整備を目的として、第一種市街地再開発事業に参画し、市街地再開発組合が官民複合施設として整備し、新庁舎としての権利床及び保留床の一部を取得し、官民複合施設として整備したもの。
- ☞ 豊島区は事業の対象区域に立地する旧小学校等の土地と建物により権利床約10,700㎡を得た。また、新庁舎に必要な専有面積約25,500㎡に対して不足する約14,800㎡は再開発組合から保留床として購入し、その対価等として約136億円を支払った。
- ☞ 豊島区は、旧庁舎敷地等の定期借地権設定に伴う対価として、一括前払い地代約191億円を受け取り、新庁舎整備費用や旧庁舎解体費用等に充当するスキームとなっている。



ゼロ予算での事例

# 参考事例①-2

(先進事例) 豊島区新庁舎整備事業

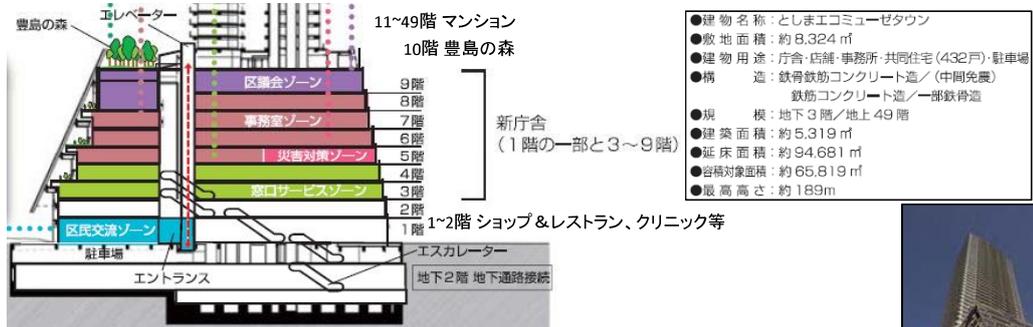


ゼロ予算での事例

# 参考事例①-3

(先進事例) 豊島区新庁舎整備事業

○新庁舎整備事業『としまエコムーゼタウン(豊島区新庁舎)』



ゼロ予算での事例

# 参考事例①-4

(先進事例)豊島区新庁舎整備事業

○旧庁舎跡地活用事業『Hareza池袋(2020年7月グランドオープン)』



ゼロ予算での事例

# 参考事例②-1

～紫波町オガールプロジェクト(岩手県紫波町)～



運営主体:(株)オガール

駅前10.7haの町有地を、国の補助金に頼らない公民連携事業オガールプロジェクト(2009年～)により再生

ピンホールマーケティングによる需要獲得

(バレーボール専用体育館やビジネスホテルが入る「オガールベース」のオープン)

「オガールエリア・デザインガイドライン」を定め、人と環境に優しい統一感のある景観を目指す

人口33,101人(R3.7末現在)の町に年間約100万人が訪れるように

ゼロ予算での事例

## 参考事例②-2

～紫波町オガールプロジェクト(岩手県紫波町)～



※写真、図は2015年2月現在のものです

20

エリアマネジメント事例

## 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

21

エリアマネジメント事例

## 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

22

エリアマネジメント事例

## 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

23

# 別紙1

白井駅前センター 長寿命化スケジュール

	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度	R14年度	R15年度以降	
指定期間	R2.4.1～R7.3.31						R8.4.1～R13.3.31					R13.4.1～R18.3.31			
指定管理募集準備					R7年度予算に債務負担行為計上	指定管理募集	指定管理開始			R12年度予算に債務負担行為計上	指定管理募集	指定管理開始			
施設工事						長寿命化工事									
長寿命化準備			R5年度予算に基本設計の予算を施設担当課が計上準備	基本設計(施設担当課)	実施設計(公マネ)	1年間休館									

富士センター 長寿命化スケジュール

	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度	R14年度	R15年度以降
指定期間	R2.4.1～R7.3.31					1年延長		R9.4.1～R14.3.31					R14.4.1～	
延長準備				1年間延長分のための戦略会議へ債務負担計上準備	1年延長のための議案上程									
指定管理募集準備						R7年度予算に債務負担行為計上	指定管理募集	指定管理開始			R12年度予算に債務負担行為計上	指定管理募集	指定管理開始	
施設工事							長寿命化工事							
長寿命化準備				R6年度予算に基本設計の予算を施設担当課が計上準備	基本設計(施設担当課)	実施設計(公マネ)	1年間休館							

桜台センター 長寿命化スケジュール

	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度	R14年度	R15年度以降	
指定期間	H31.4.1～R6.3.31				R6.4.1～R9.3.31(変則3年間)				R10.4.1～R15.3.31					R15.4.1～	
指定管理募集準備			R5年度予算に債務負担行為計上準備	指定管理募集	指定管理開始			R9年度予算に債務負担行為計上準備	指定管理募集	指定管理開始			R14年度予算に債務負担行為計上準備	指定管理募集	指定管理開始
施設工事								長寿命化工事							
長寿命化準備					R7年度予算に基本設計の予算を施設担当課が計上準備	基本設計(施設担当課)	実施設計(公マネ)	1年間休館							

西白井複合センター 長寿命化スケジュール

	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度	R14年度	R15年度以降
指定期間	H31.4.1～R6.3.31				R6.4.1～R12.3.31(変則6年間)								R13.4.1～R18.3.31	
指定管理募集準備			R5年度予算に債務負担行為計上	指定管理募集	指定管理開始						R12年度予算に債務負担行為計上	指定管理募集	指定管理開始	
施設工事											長寿命化工事			
長寿命化準備								R10年度予算に基本設計の予算を施設担当課が計上準備	基本設計(施設担当課)	実施設計(公マネ)	1年間休館			