

市原市拠点形成構想

—JR3駅周辺のまちづくり
の方向性とメニューの提案—



2019年8月

市原市



夢と誇りが持てる魅力あふれるまちの創生に向けて

市原市は、豊かな自然と温暖な気候に恵まれ、古代から上総の国の中心地として栄えてきました。

昭和30年代からはじまった京葉臨海コンビナートへの工場立地や首都圏のベッドタウンとしての都市開発に伴い、本市人口は急速に増加し、県内の中核をなす都市へと大きく成長・発展を遂げてまいりました。

しかしながら、近年、我が国において少子高齢化・人口減少が急激に進む中、本市でもここ数年、人口減少傾向が続いており、地域経済やコミュニティの維持などにも影響を及ぼし、大きな課題となっています。

このような困難な諸課題を克服し、活力ある地域社会が将来にわたって持続するうえでは、これまでの延長線上ではなく、あらゆる力を結集して、大胆な発想によるダイナミックなまちづくりを進めていかなければなりません。

このため、平成29年(2017年)3月に策定した市原市総合計画では、目指す2026年の姿と人口27万人の維持、交流人口500万人への拡大を目標として掲げ、「変革と創造」の基本理念のもと、あらゆる施策を総動員して、魅力と活力あるまちづくりに取り組んでいます。

特に、総合計画に掲げる都市構造の実現に向けては、都市計画マスタープランを見直すとともに、新たにその高度化版ともいえる立地適正化計画を策定し、コンパクト・プラス・ネットワークを基本に、あらゆる世代が、安心・安全で、快適に暮らすことのできる持続可能な魅力ある都市づくりを進めます。

今回策定した「市原市拠点形成構想」は、持続的発展を目指す本市の都市経営を推進する拠点となる五井、八幡宿、姉ヶ崎のJR3駅周辺と市原インターチェンジ周辺のポテンシャルの高い土地を活用し、交流人口の拡大と移住・定住の促進につながる都市機能の立地・誘導をするため、「まちづくりの方向性とメニュー」を提案しました。

本構想を実現するため、市がリーダーシップを発揮しながら、市民、事業者、関係機関などあらゆる皆様との対話と連携を進め、誰からも「住み続けたい・住んでみたい」と思われる、魅力と活力あふれるまち創出に全力で取り組んでまいります。

未来を切り拓く本市の拠点形成に向け、市民の皆様をはじめ、全ての関係者の方々の一層のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

2019年8月

市原市長 小出 譲治



市原市拠点形成構想（目次）

目次

第1章 構想策定の目的と基本方針	1
1. 構想策定の目的と位置づけ	1
2. 構想実現のための基本方針	4
3. 構想の特徴と進め方	4
4. 対象地域	5
第2章 対象地域の特性と拠点形成の方向性	6
1. 地域特性とまちづくりの方向性及び拠点形成の要点	6
2. 上位・関連計画からみた拠点形成の要点	10
3. 対象地域ごとの拠点形成の方向性	15
第3章 拠点案の検討と成立性の検証	16
1. 事業者の評価・意向把握と拠点案の検討	16
2. ヒアリング結果に基づく拠点案	19
3. 拠点案の概要と市場・業界動向の把握・分析	21
4. 成立性の検証結果	36
第4章 拠点形成構想（地域別）	41
1. 五井駅周辺	41
2. 八幡宿駅周辺	57
3. 姉ヶ崎駅周辺	73
第5章 先進事例調査	83
第6章 拠点形成の実現に向けて	107
1. 拠点形成の推進における基本的な考え方	107
2. まちづくりの実現化方策	110
3. 公民連携による推進体制の構築	117

第1章 構想策定の目的と基本方針

1. 構想策定の目的と位置づけ

(1) 「変革と創造」による都市創生

市では、人口減少・少子高齢化により複雑多様化する諸課題を克服し、将来にわたって持続可能な活力あるまちづくりを進めるため、「変革と創造」を基本理念とした『市原市総合計画』を2017年3月に策定しました。同計画では、目指す「2026年の姿」と**人口27万人の維持、交流人口500万人**の実現に向け、新たな都市づくりとして、色彩豊かな都市創生を目指した「都市創生戦略」を掲げました。

この戦略実現に向け、2018年3月に『市原市都市計画マスタープラン』の見直し及び『市原市立地適正化計画』の策定を行い、コンパクト・プラス・ネットワークを基軸に、五井・八幡宿・姉ヶ崎のJR3駅周辺の市街化区域に居住・都市機能を誘導するとともに、五井駅・八幡宿駅徒歩圏（以下「駅勢圏活性化検討エリア」という。）及び市原インターチェンジ周辺（以下「IC周辺開発誘導エリア」という。）の市街化調整区域も一体として、魅力ある拠点形成を推進する方向性を打ち出しました。

この中で、「駅勢圏活性化検討エリア」及び「IC周辺開発誘導エリア」については、農業振興地域、その大部分は「農用地区域」であり、特に、五井駅周辺については、多くが土地改良事業等の受益地となっているため、直ちに都市的土地利用に転換することは困難な状況となっています。

また、この拠点形成の対象となるエリアの大部分は民有地であることから、土地所有者をはじめとした地域住民や機能誘導等に係わる事業者等と、土地利用上の課題や開発可能性等を共有し、まちづくりの将来像をともに描き、連携の下で進めていくことが欠かせません。

そこで、JR3駅周辺等の機能誘導の成立性を検証し、「住み続けたい、住んでみたい」と思われる魅力あふれる拠点形成を実現するため、「**まちづくりの方向性とメニュー**」の提案として、本構想をとりまとめました。

今後は、本構想を基に、市がリーダーシップを発揮し、地域住民、事業者等との「**対話と連携**」により整備計画を作成し、魅力あふれる拠点形成の実現によって移住・定住を促進し、持続可能な都市を創生します。

（2）本構想における「拠点」の基本的な考え方

●定義

「都市の賑わい・交流、市民が安心できる生活の実現に向けた持続可能なまちづくり」と「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造の形成により、市原市総合計画において目指す都市像「夢つなぎ ひときらめく 未来創造都市 いちはら」を実現させるため、JR3駅周辺の駅勢圏の低未利用地に整備・導入する「波及効果の大きい核となる施設（ハード）・機能（ソフト）及びそれらが集積したエリア」とします。

●施設・機能の複合化

市民（企業等を含む。）のニーズや志向が多様化し、交流範囲がより広域化する中で、施設・機能の内容については、単体機能では魅力創出及び集客面での効果が限定されるため、多くのニーズに応えられるよう、複合した施設・機能の整備・導入を目指します。

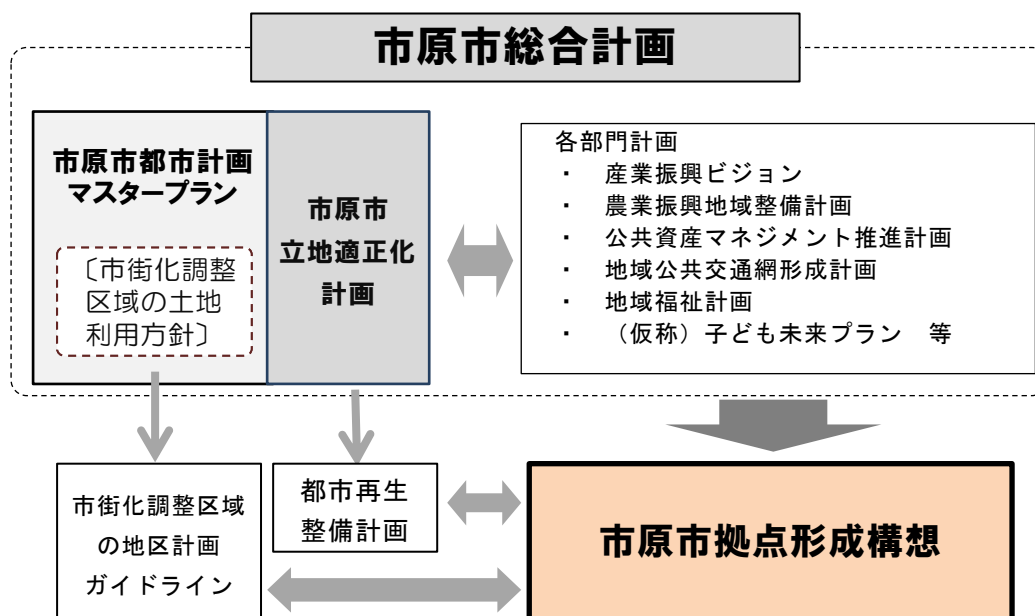
●事業主体

拠点の整備・導入及び管理・運営にあたっては民間事業者を基本とし、行政は情報提供や住民合意の形成及び規制の見直し・各種調整等の支援を行います。ただし、市の施策に関連し公共性が高いと認められる部分については市が担います。

（3）構想の位置づけ

市原市拠点形成構想は、主に総合計画における都市創生戦略及び広域連携戦略を推進するための構想として、総合計画及び各部門の個別計画を補完するとともに、都市再生整備計画等との整合を図ります。

■ 位置づけイメージ



■ 都市創生戦略と広域連携戦略

都市像 **夢つなぎ ひときらめく 未来創造都市 いちはら**

～ひとの活躍が新たな誇りを創るまちへ～

人口 **27** 万人の維持と **500** 万人の交流へ

誰もが住みやすく 活躍できる 魅力あふれるまちづくり

2026年のいちはらの姿実現へ **44** の施策

【産業経済
・交流】

【コミュニティ
・福祉・健康】

【都市基盤整備
・安心安全】

【子育て・
教育・文化】

【環境】

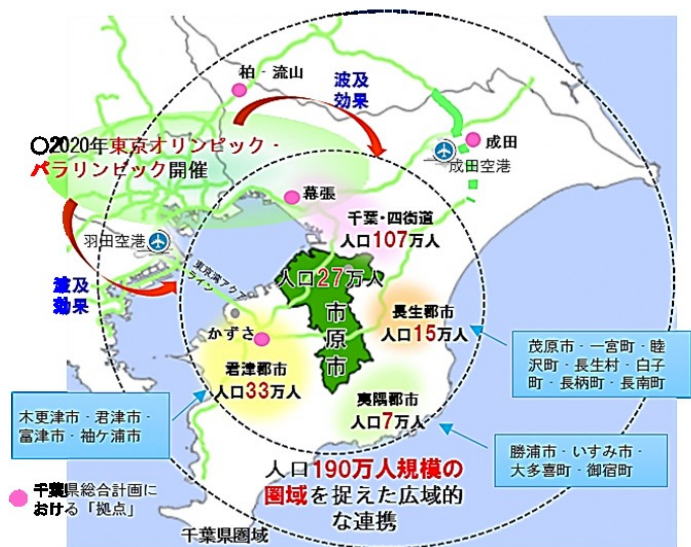
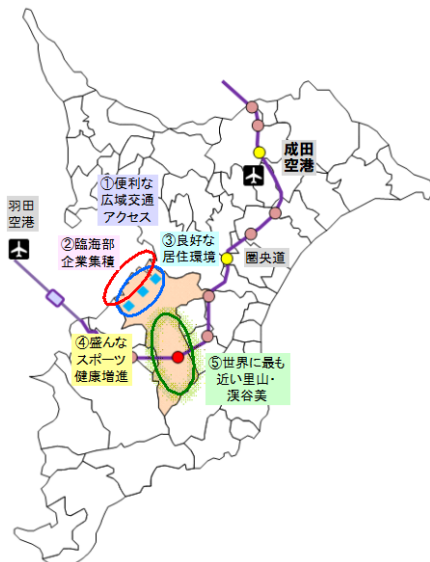
都市創生戦略

広域連携戦略

自治体経営戦略

個性輝く地域が集合体となって
大きな力を発揮する
色彩豊かな都市を創生します

市域を越えた連携で、
190万人圏域の大きな
ポテンシャルを活かします



2. 構想実現のための基本方針

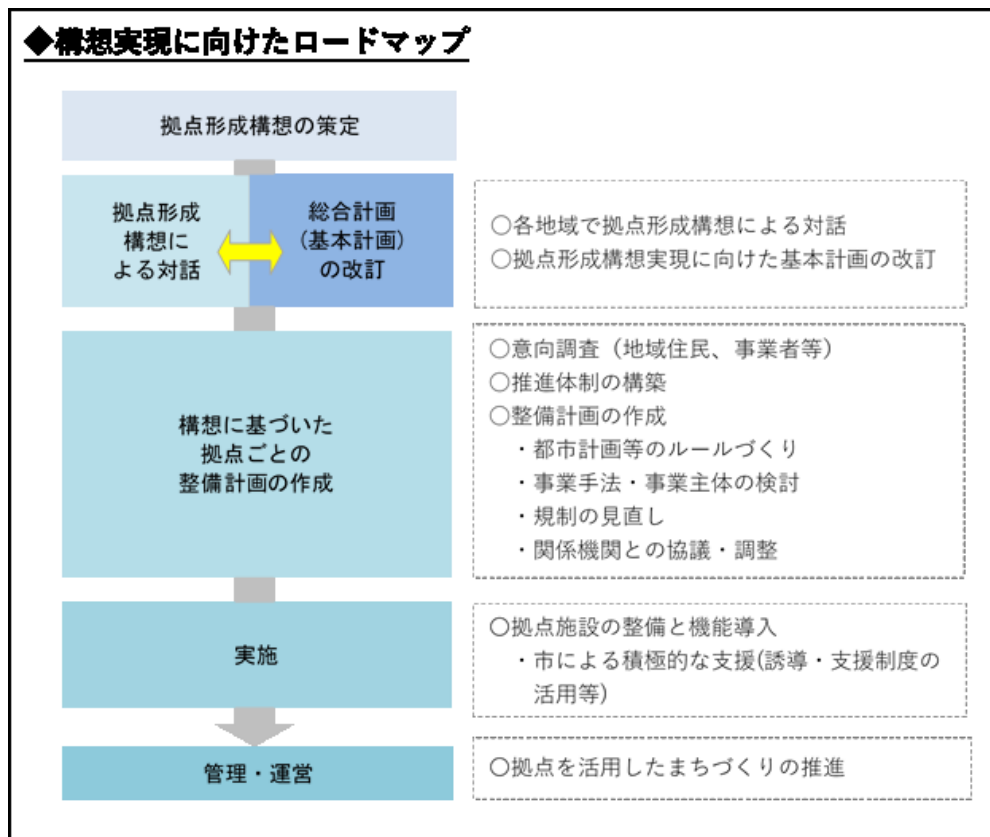
- (1) 『都市計画マスタープラン』に掲げる各拠点づくりの将来像の実現に向け、**市街化区域（都市機能誘導区域）と市街化調整区域（駅勢圏活性化検討エリア及びIC周辺開発誘導エリア）**を一体的に検討し、**市街化区域（居住誘導区域）への居住誘導や定住・交流人口の増加に資する拠点形成**を目指します。
- (2) 市街化区域においては、『立地適正化計画』における各拠点のまちづくりの方向性を踏まえ、維持・誘導すべき機能を基本に土地利用を促進させます。
- (3) 市街化調整区域においては、拠点形成に資する機能誘導や土地利用のあるべき姿について、**農業振興地域農用地区域の見直しを視野に入れ、市街化区域との相乗効果によるまちの魅力の創出や向上**を目指します。

3. 構想の特徴と進め方

これまでの地域開発は、行政が予め場所や整備対象等を計画として定め、その後具体的に整備内容を検討する段階で市民や事業者が参画する手法が一般的でした。

一方、この拠点形成構想では、対象地域の立地特性や市場動向、事業者の意向等を踏まえ、成立性を検証し、拠点施設や導入機能等のメニューを示しました。

今後、本構想を検討材料として、市、土地所有者をはじめとした地域住民、事業者等が、対話と連携によりまちづくりの方向性、整備対象、事業手法等を選択して整備計画を取りまとめるとともに、関係機関と協議・調整を図り、実現化に向けた取組を進めます。



4. 対象地域

中心都市拠点及び都市拠点として位置付けられたJR3駅周辺の駅勢圏を対象とします。

(1) 五井駅周辺	(2) 八幡宿駅周辺
<ul style="list-style-type: none"> ・五井駅周辺都市機能誘導区域 ・駅勢圏活性化検討エリア ・市原IC周辺開発誘導エリア 	<ul style="list-style-type: none"> ・八幡宿駅周辺都市機能誘導区域 ・駅勢圏活性化検討エリア
(3) 姉ヶ崎駅周辺	<div data-bbox="874 1294 1018 1361" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">凡例</div> <div style="margin-top: 10px;"> : 都市機能誘導区域 </div> <div style="margin-top: 10px;"> : 駅勢圏活性化検討エリア </div> <div style="margin-top: 10px;"> : IC周辺開発誘導エリア </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p>※図中にある施設名等は平成30年3月時点のものです。</p> </div>

第2章 対象地域の特性と拠点形成の方向性

1. 地域特性とまちづくりの方向性及び拠点形成の要点

対象地域となる五井駅、八幡宿駅、姉ヶ崎駅の各拠点別に、都市計画マスタープラン及び立地適正化計画でとりまとめた地域の特性とまちづくりの方向性について整理するとともに、拠点形成の要点を整理します。

(1) 五井駅周辺

① 地域の特性とまちづくりの方向性

五井駅周辺の特性とまちづくりの方向性は、下表のとおりです。市の玄関口となる五井駅周辺では、商業、観光、まちづくりの多方面から、賑わいの創出と市全体の魅力の向上に資する拠点づくりが求められます。

項目		五井駅周辺の拠点地域
● 地域の 特性	現況	五井駅周辺の「広域交流拠点」と市原 IC 周辺の「IC 周辺拠点」により構成
		市の玄関口となる五井駅前を中心に商業・業務が集積。後背地に低層住宅地、土地区画整理事業によって創出された新市街地には大規模商業が展開
		館山道・市原 IC 周辺の市街化調整区域には農地（稲作中心）が広がり、既存集落や公共施設が点在
	【交通面】	五井駅を中心に東西を結ぶ JR と南部にアクセスする小湊鐵道があり、首都圏を繋ぐ高速バスの交通結節点でもあることから交通利便性は高い。
課題	五井駅周辺の商店街は、若者や女性が行きたくなる店が少なく、イベント等による一過性の賑わいはあるものの、持続的な盛り上がり・賑わいにつながっていない。	
● まちづくりの 方向性	地域づくりの 将来像	市の玄関口となる五井駅周辺の賑わいと市全体の魅力の向上に向けた拠点づくり
		市の中心拠点及び玄関口にふさわしい都市機能の集積・充実により、若者から高齢者まで多く人が集い、常に賑わいあふれる魅力ある拠点空間の創出を目指す。
		各拠点や広域圏への円滑な移動を支える交通結節点として、公共交通を軸とした交通環境の充実を図る。
	市街化区域の 方向性	多様な市民の交流により魅力を向上するための大規模施設の誘導
五井駅周辺を若者等が行き交い、市の玄関口として賑わいを創出するための機能誘導		
		高齢者・子育て世代の定住モデルとなる都市機能の維持・誘導による生活利便性の確保

市街化調整区域の方向性 〈駅勢圏活性化 検討エリア〉	新たな活力創出に資する土地利用の誘導
	公共施設の集積を活かした交流機能の創出
市街化調整区域の方向性 〈市原 I C 周辺 開発誘導エリア〉	高い交通利便性等のポテンシャルを活かした産業誘導や多様な交流機能の創出
	都心部、成田・羽田方面への円滑なアクセスを有する立地特性を活かした物流機能等の創出



② 拠点形成の要点

地域の特性・まちづくりの方向性から導かれる拠点形成の要点・キーワードは、下表のとおりです。

五井駅周辺は、市の中心拠点かつ玄関口であることから、若者世代や女性を中心とする多様な市民をターゲットとした交流や賑わいづくり、あるいは新たな活力創出の拠点としてのポテンシャルが高いといえます。

◇ターゲット	○多世代（子育て世代～高齢者） ○若者・女性 ○多様な市民 ○企業
◇目的・位置づけ	○中心拠点 ○玄関口 ○交流・賑わい ○新たな活力 ○生活利便性 ○健康増進
◇主な内容	○大規模施設 ○多様な交流機能 ○産業誘導 ○物流機能

(2) 八幡宿駅周辺

① 地域の特性とまちづくりの方向性

八幡宿駅周辺の特性とまちづくりの方向性は下表のとおりです。八幡宿駅周辺は、広域的なアクセス性と住環境の良さを生かし、多世代が定住・交流し、生涯にわたり活躍できる拠点づくりが求められます。

項目		八幡宿駅周辺の拠点地域
●地域の特性	現況	八幡宿駅前の商業地には、民間の店舗や医療・福祉施設が立地し、幹線道路沿いに市民生活を支える店舗や公共施設が集積
		駅東口は土地区画整理事業が施行中で、一部で事業化されていないが、計画的な市街地形成が進行中
	【交通面】	市街化調整区域内には、文教施設を中心とした公共施設が点在 八幡宿駅を中心に東西を結ぶ JR と、臨海部の工業地や辰巳台、ちはら台などの住宅地へのバスネットワークの交通結節点
課題	駅周辺の商店街は、以前の賑わいが縮小し、ビジネスで利用できる店、休日に利用できる店が少ない。	

●まちづくりの方向性	地域づくりの将来像	広域的なアクセス性を活かし定住・交流につながる拠点づくり
		東京・千葉方面への広域アクセスを活かし、多様な都市機能の充実と新たな定住や交流につながる市街地環境の整備を図る。
	市街化区域の方向性	千葉・東京方面に通勤する子育て世代、通学する若者が生活し交流できる生活利便施設の維持・誘導
		市原地区の地域住民を対象とした地域のコミュニティ機能（生きがいづくり等）、交通結節機能の維持・誘導
	市街化調整区域の方向性 〈駅勢圏活性化検討エリア〉	八幡宿駅を中心に高齢者が歩いて、安心して生活できる医療・福祉機能の誘導
		八幡宿駅徒歩圏の館山道側の市街化調整区域：駅周辺との一体的な拠点形成
市街化調整区域に位置する未利用地：新たな交流機能の誘導		
	拠点地域と一体となった既存住宅団地の再生と活力づくり：既存ストックを活かした住み替え促進や公共交通ネットワークの構築・強化	



② 拠点形成の要点

地域の特性・まちづくりの方向性から導かれる拠点形成の要点・キーワードは下表のとおりです。

八幡宿駅周辺は、広域的なアクセス性を背景に子育て世代や東京方面への通勤・通学者、あるいは高齢者といった多世代の定住・交流拠点としてのポテンシャルが高いといえます。

◇ターゲット	○子育て世代 ○若者 ○高齢者
◇目的・位置づけ	○コミュニティ醸成 ○定住 ○安心 ○スポーツ・健康増進 ○駅周辺＋調整区域＋団地再生 ＝一体的な拠点形成と活力づくり
◇主な内容	○生活利便施設 ○医療・福祉 ○スポーツ・健康増進施設 ○多世代交流・生きがい創出機能

(3) 姉ヶ崎駅周辺

① 地域の特性とまちづくりの方向性

姉ヶ崎駅周辺の特性とまちづくりの方向性は下表のとおりです。姉ヶ崎駅周辺は良好な居住環境と生活利便性を生かし、子育て世代から高齢者が安心して暮らすための拠点づくりが求められます。

項目		姉ヶ崎駅周辺の拠点地域
●地域の特性	現況 【交通面】	駅前を中心に商業・業務地が形成され、大規模店舗等は幹線道路沿道に集積
		後背地には低層住宅地が広がり、南部の住居専用地域内に公共施設が集積
		姉ヶ崎駅を中心に、JR と、臨海部の工業地や内陸部の住宅地、五井方面をネットワークする路線バスが数多く運行する、周辺地域の中心的な交通結節点
課題	駅前周辺で賑わいを創出する土地利用が十分に展開されていない。	
●まちづくりの方向性	地域づくりの将来像	子育て世代の定住と 高齢者にやさしい拠点づくり
		子育て世代の定住を促進する都市機能の誘導
		高齢者の安心した暮らしを守る医療・福祉機能の維持・充実と環境整備
	市街化区域の方向性	地域で減少している子育て世代の定住につながる生活利便施設の維持・誘導
		姉崎地区の地域住民を対象とした地域のコミュニティ機能、交通結節機能の維持・誘導
		姉崎地区や周辺の住宅団地で増加する高齢者が安心して暮らすための生活機能の維持・誘導



② 拠点形成の要点

地域の特性・まちづくりの方向性から導かれる拠点形成の要点・キーワードは下表のとおりです。

姉ヶ崎駅周辺は、臨海部の工業地域や内陸部の住宅地、五井方面を結ぶバス路線の結節点となっており、高齢者や子育て世代を中心とする定住・交流拠点としてのポテンシャルが高いといえます。

◇ターゲット	○子育て世代 ○高齢者
◇目的・位置づけ	○高齢者の安心した暮らし ○子育て世代の定住 ○コミュニティ醸成 ○健康増進
◇主な内容	○医療・福祉 ○生活機能

2. 上位・関連計画からみた拠点形成の要点

上位・関連計画から取組目標と施策の柱及び具体的な施策・事業を抽出し一覧でまとめました※。あわせて、それら具体的な施策・事業から拠点形成に係る要点・キーワードをまとめました。

※現計画に記載された項目名称を記載
 ※具体的な施策・事業については一部要約して記載

(1) 上位・関連計画における取組目標と具体的な施策・事業

① まち・ひと・しごと創生総合戦略【計画期間：2015年度～2019年】

取組目標・施策の柱	具体的な施策・事業
基本目標1：新たな価値を創出する先進的な産業の振興	○次世代農業の推進：6次産業化、農産物の高付加価値化（加工品開発）
	○インターチェンジ周辺地域への産業誘導：国内外への流通・販路拡大に関する産業
基本目標2：新たな魅力を生み出す賑わいと交流の拡大	○農業体験等の交流体験ビジネスの創出
	○広域連携による国内外との交流の拡大
基本目標4：あらゆる世代の多様な活躍の推進	○いちほらポイント制度による健康や支えあいの推進：多世代がスポーツ交流しながら健康増進＋障がい者スポーツを支えるボランティア育成

② 市原市産業振興ビジョン【計画期間：2014年度から概ね10年間】

取組目標・施策の柱	具体的な施策・事業
目標像2：まちの暮らしを彩る地域産業が育つまち	○商品・食のブランド化の推進：地域資源を活用した商品開発と販路拡大、ご当地グルメ開発など
目標像3：農業・商業・工業・観光が連携して新しい産業（ビジネス）が生まれるまち	○観光を軸としたビジネス機会の創出：各種イベント開催を通じた市内産業のPRと土産品の販路拡大、広域連携によるビジネス機会の創出・拡大
	○農業を軸としたビジネス機会の創出：農産物・土産品の販路拡大
	○新産業の誘導：IC周辺への物流等の産業誘導・企業誘致

③ 市原市観光振興ビジョン【計画期間：2017年度～2026年度】

取組目標・施策の柱	具体的な施策・事業
戦略①：地域資源を活かした観光振興	○スポーツツーリズムの推進
戦略④：広域的な観光アライアンス	○広域連携プロモーションの実施
戦略⑤：交流から定住への架け橋	○田舎暮らし情報の発信

④ 市原市農林業振興計画【計画期間：2017年度～2026年度】

取組目標・施策の柱	具体的な施策・事業
戦略④：交流・連携の促進	○地域住民との交流：交流イベントの実施
	○他業種との連携：農商工観連携の推進、農福連携の支援
	○広域連携：イベント事業等による交流の推進
	○地産地消の推進：地産地消推進協力店の拡大
戦略⑤：魅力の発掘・発信	○ブランド性の発掘・発信：農家レストランの支援
	○子どもたちへの食農教育：地産地消料理教室

⑤ いちはら高齢者福祉共生プラン【計画期間：2018年度～2020年度】

基本目標	施策展開
基本目標1：高齢者の介護予防と社会参加の促進	○介護予防事業の充実
	○健康づくりの推進
	○社会参加の促進
基本目標2：住み慣れた地域での暮らしを支える体制の構築	○地域の見守り・支えあいの仕組みづくり
基本目標3：安心して生活を継続できる社会基盤の維持・整備	○介護サービス基盤の整備
	○高齢者の住まい・住まい方の支援

⑥ 新市原市次世代育成支援行動計画（前期計画）

【計画期間：2017年度～2019年度】

基本目標	施策展開
基本目標1：仕事と子育てが両立しやすい、女性が活躍できるまち	○待機児童解消に向けた取り組みの推進
基本目標2：誇りと愛着を育む地域総ぐるみの子育て支援ができるまち	○地域における子育て支援の充実
基本目標3：妊娠から出産、子育てまでの切れ目のない支援等による安心して子どもを産み育てることのできるまち	○子育てネウボラによる切れ目のない支援

⑦ 市原市スポーツ推進計画【計画期間：2017年度～2026年度】

基本目標	施策展開
本市のスポーツ環境の現状	○市民ニーズ：「トレーニングジムなどの拡充」や「総合体育館などの新設」など施設への要望増加
基本方針1：ライフステージに応じたスポーツの推進	○子どものスポーツ機会の充実：スポーツ教室・イベントの開催 ○スポーツを通じた健康づくり：いちほらポイント制度、いちほら市民大学（体験の場の提供⇒生きがいづくり） ○障がい者スポーツの普及と促進：ユニバーサルスポーツの普及、パラスポーツ交流フェスタ事業 ○スポーツに親しむ環境の提供：スポーツ施設の整備
基本方針2：地域の力を活かしたスポーツの推進	○スポーツを支える団体の支援と人材の育成：スポーツを支える人材の育成（スポーツボランティア育成・活用）
基本方針3：交流と連携によるスポーツの推進	○大学との連携によるスポーツの活性化 ○スポーツツーリズム等を活用した地域活性化：スポーツ合宿の誘致等

(参考) JR 駅周辺商店街活性化方策 (市原商工会議所)

拠点形成に当たっては、事業者等の動きと連携して取り組む必要があることから、市原商工会議所が2016年2月に取りまとめた「JR 駅周辺商店街活性化方策」からも、拠点形成のキーワードを抽出します。

テーマ	個店&街全体の魅力アップ	観光・農業との連携	情報発信&販売促進・誘客	人材育成	まちづくり・地域貢献
活性化方策 (主なもの抜粋)	<ul style="list-style-type: none"> ●商品・サービス独自性・特徴出し ※他では手に入らない商品・サービス・メニューの提供、特色ある店舗誘致 	<ul style="list-style-type: none"> ●観光客誘致(国内・インバウンド) ※小湊鐵道沿線の里山・溪谷観光、健康増進ツーリズム、宿泊・飲食、ナイトライフ 	<ul style="list-style-type: none"> ●地元向けの情報発信・PR ※ホームページ作成、SNS・アプリ作成、無料Wi-Fi 	<ul style="list-style-type: none"> ●経営者の資質向上 ※店主の自己研鑽・相互研鑽の場と機会の創出 	<ul style="list-style-type: none"> ●高齢者の交流の場と機会の創出 ※サロン・カフェ、生涯学習施設、健康相談機能
	<ul style="list-style-type: none"> ●ターゲット ※女性・主婦、若者・学生、高齢者、臨海部企業、(観光客) 	<ul style="list-style-type: none"> ●特産品・土産品開発・販売 ※マルシェ(市内生産者と連携) 	<ul style="list-style-type: none"> ●商品・サービスの認知度向上 ※「いちほら国府ブランド」の拡充、情報発信の強化 	<ul style="list-style-type: none"> ●経営者同士の交流・情報交換&ネットワーク構築・拡充 ※店主交流会・異業種交流会の定期的・継続実施 	<ul style="list-style-type: none"> ●子育て支援の場と機会の創出 ※子育てママのカフェ、悩み相談・情報交換等
	<ul style="list-style-type: none"> ●安心・安全な環境づくり ※防犯:夜でも明るく安心、バリアフリー:高齢者・身障者にやさしい 	<ul style="list-style-type: none"> ●いちほらの魅力発信拠点 ※観光コンシェルジュ設置、情報発信・交流機能・スペース 	<ul style="list-style-type: none"> ●商品の販路拡大 ※市外販売場の開拓、ネット販売、宅配サービス等 	<ul style="list-style-type: none"> ●女性のアイデア・パワーの活用 ※商店街婦人部、女性市民ITモニター制度 	<ul style="list-style-type: none"> ●まちづくりに係る市民連携・大学連携の拠点 ※NPO・住民・大学・学生等の活動拠点

◆拠点形成の要点

◇ターゲット	<ul style="list-style-type: none"> ○女性・主婦 ○若者・学生 ○高齢者 ○臨海部企業 ○観光客
◇目的・位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> ○まちづくり(子育て支援・高齢者福祉・防犯) ○集客(市民・臨海部企業・観光客) ○農業との連携 ○情報発信・PR ○人材育成(店主・経営者・女性)
◇主な内容	<ul style="list-style-type: none"> ○特色ある店舗誘致 ○ナイトライフ ○マルシェ ○観光情報発信・交流拠点 ○子育て支援施設 ○サロン・カフェ ○NPO・住民・大学・学生等の活動拠点

(2) 拠点形成に係る要点

前項(1)の①から⑦まで等でみてきた取組目標等と具体的な施策・事業から、拠点形成に係る構成要素を整理することにより、市原市の特性とポテンシャルを生かし、市の発展に資する要点を導き出しました。

拠点形成に係る要点
<p>◇館山道市原 I C 周辺への物流・その他産業誘致</p> <p>◇農業の高付加価値化・ビジネス創出</p> <ul style="list-style-type: none"> ○6次産業化 ○加工品開発・販売（ブランド化） ○農業体験・体験交流 ○食・グルメ開発、農家レストラン <p>◇農業による教育・福祉・市民交流の増進</p> <ul style="list-style-type: none"> ○食育・地産地消料理教室等による子ども、高齢者、障がい者の共生と多世代交流 ※農業と観光・福祉の連携 <p>◇観光を軸とした交流・ビジネス創出</p> <ul style="list-style-type: none"> ○食・体験交流、土産品開発・販売 ○広域連携による交流促進 ○インバウンド振興 <p>◇多世代交流の場と機会の創出</p> <ul style="list-style-type: none"> ○子どもの健全育成と高齢者・障がい者の健康・生きがい創出 <p>◇スポーツによる市民・広域交流、健康増進</p> <ul style="list-style-type: none"> ○スポーツツーリズム、合宿・イベント ○市民の健康づくり・人材育成 ○大学との連携によるスポーツ活性化

3. 対象地域ごとの拠点形成の方向性

本章の前項までにみてきた対象地域の特性とまちづくりの方向性、及び上位・関連計画からみた拠点形成の要点から、対象地域ごとに拠点形成の方向性を下表のとおりまとめました。

対象地域	拠点形成の方向性	
五井駅周辺	将来像	◇市の玄関口となる五井駅周辺の賑わいと市全体の魅力の向上に向けた拠点づくり
	目的及び位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> ○市の中心拠点・玄関口 ○交流・賑わいの中核（観光、商業、まちづくり） ○情報発信（観光・市の魅力等） ○新たな活力の創出（農商工連携、ビジネス創出） ○人材育成（市民・事業者） ○健康増進（多世代）
	主な内容	<ul style="list-style-type: none"> ○官民の大規模施設 ○多様な交流機能 ○産業誘導 ○物流機能
八幡宿駅周辺	将来像	◇広域的なアクセス性を活かし 定住・交流につながる拠点づくり
	目的及び位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> ○コミュニティ醸成（多世代・新旧住民） ○定住の促進（勤労者・子育て世代～高齢者） ○安心した暮らし（医療・福祉、子育て支援） ○スポーツ・健康増進（市民・多世代、広域交流） ○駅周辺と調整区域及び既存団地を含めた一体的な開発
	主な内容	<ul style="list-style-type: none"> ○生活利便施設 ○医療・福祉 ○スポーツ・健康増進施設 ○多世代交流・生きがい創出機能
姉ヶ崎駅周辺	将来像	◇子育て世代の定住と 高齢者にやさしい拠点づくり
	目的及び位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> ○高齢者の安心した暮らし（医療・福祉、生活利便） ○子育て世代の定住（子育て支援・住宅） ○コミュニティ醸成（多世代・新旧住民） ○健康増進（多世代）
	主な内容	<ul style="list-style-type: none"> ○医療・福祉 ○生活機能

第3章 拠点案の検討と成立性の検証

1. 事業者の評価・意向把握と拠点案の検討

第2章で検討した拠点形成の方向性から導き出されたテーマを以下のとおり設定しました。

ヒアリングのテーマ

医療・福祉・子育て支援 多世代交流 観光交流・ビジネス創出
 新たな産業・企業誘致 農業振興・農業連携 スポーツ・健康増進

このテーマに関連する事業者や開発事業者を対象に、方向性の評価と立地可能性のある施設・機能及び各対象地域の開発可能性などについて、ヒアリングを行いました。その結果を分析し、各地域に整備・導入可能性のある拠点施設等を下表のとおり導き出しました。

■ 事業者ヒアリングと拠点案の検討

ヒアリング対象先	ヒアリング結果【要点】	分析 検討 ⇒	可能性のある 拠点施設等
ゼネコン A	<ul style="list-style-type: none"> ・物流は難しい。東関道・千葉北ICが南限と考える。 ・工業用地はニーズが高い。千葉県では足許で工業用地が不足している。 ・R&D施設(企業や大学等の研究開発)の可能性はある。都心にある大学が、サテライトキャンパスを地方に展開する動きは見られる。スポレクパークとの連携なども考えられる。 ・アリーナは民間だけでは困難。敷地の無償提供等の助成が必要。運営面はプロチームを誘致し稼働率を上げるなどの工夫が必要 ・植物工場の可能性はある。底地を無償に近い価格での提供が必要 	▶	<p><五井駅周辺> ○産業用地 ○スポーツ施設</p> <p><八幡宿駅周辺> ○スポーツ施設 ○R&D施設</p>
ゼネコン B	<ul style="list-style-type: none"> ・当社が開発を行っている物流倉庫に対して、多くの企業から引き合いがあった。市原IC周辺に産業用地が確保できれば、物流倉庫用地としての需要はかなり多いただろう。IC周辺の開発方向としては、物流倉庫新設の方向性でいくべきと考える。 ・5千坪程度の小ぶりな専用倉庫であればニーズは高い。 ・物流倉庫を誘致すれば、従業員向けの保育施設等が必要になってくるので、合わせて整備すべき。 ・交流機能は、フルーツ通りのように、農業を活かした6次産業施設が良い。場所は、アリオの南側の調整区域が適地 ・八幡宿周辺は、スポーツ用具メーカーと連携してグラウンド・ジム・アウトレット商業施設を組み合わせたスポーツ・健康増進拠点とするのが良い。テニス場も新たにできるので、八幡宿の調整区域一帯を「スポーツ通り」とするのが良い。 ・市原IC周辺～五井駅周辺エリアでもスポーツ施設の可能性はある。但し、ICから少し離して立地させること、駐車場を完備すること、取り付け道路をきちんと整備する必要がある。 	▶	<p><五井駅周辺> ○物流施設 ○6次産業施設 ○スポーツ施設</p> <p><八幡宿駅周辺> ○スポーツ施設</p>

(続き)

ヒアリング対象先	ヒアリング結果【要点】	分析検討 ⇒	可能性のある 拠点施設等
ゼネコン C	<ul style="list-style-type: none"> ・圏央道・常総IC周辺の大規模農地にて、農業生産と加工場・倉庫・道の駅の融合による6次産業拠点形成構想「アグリサイエンスバレー構想」が進行中。当社は、加工場・倉庫・道の駅が立地する「都市エリア」(30ha)の造成にかかる土地区画整理事業の業務代行者となっている。 ・立地条件として一番重視するのは、アクセスの良さ。そうした点では市原でも可能性はある。 ・ただし、当社の立場は、あくまでも事業協力者であるため、大前提として自治体が主体的に構想づくりを行って事業を推進していく体制や熱意が必要となる。 ・今後、当社がアグリサイエンスバレーのような大規模な6次産業事業を水平展開していくとしても、まずは常総市での事業を軌道に乗せてからになる。 	▶	<p><五井駅周辺> ○物流施設 ○6次産業施設</p> <p><八幡宿駅周辺> ○スポーツ施設</p>
ゼネコン D	<ul style="list-style-type: none"> ・物流は難しい。東関道・千葉北ICが南限と考える。 ・工業用地は疑問。臨海部に空き地がある。 ・アリーナは需要があるが市原での立地は疑問。周辺人口、都心からの距離等の要件が厳しい。 ・農業系は可能性があるが底地のコストを低く抑える必要あり。その場合、土地所有者のメリットは薄い。 ・病院は難しい。患者を確保できるか疑問 ・商業はアリオがあるのでこれ以上は難しい。 	▶	<p><五井駅周辺> ○6次産業施設</p>
住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・市原市～袖ヶ浦市のエリアで10,000坪程度の物流施設用地を探している準大手物流事業者がいるが、市原市内に適地がないので、袖ヶ浦市内にて提案している。 ・同じエリアで物流用地を探している事業者が他に2社いる。 ・市原市では危険物の保管型倉庫のニーズは高い。重量物を扱うため、輸送車両が各階に着床するマルチ型ではなく、低層階のBTS型が好まれる。 ・市原市内の産業用地売却の仲介を行った際、売却後の企業ニーズを探ったところ、化学製品製造事業者・クリーニング事業者・倉庫運営事業者から購入希望があった。袖ヶ浦椎の森工業団地が完売したことから、産業用地としてのニーズは高いエリアだと考えられる。 	▶	<p><五井駅周辺> ○物流施設 ○産業用地</p>
不動産	<ul style="list-style-type: none"> ・物流施設のマルチテナント型については、市原は都心・成田からの距離感と人口集積等の条件から立地は難しい。 ・特定企業の専用倉庫のニーズがあれば、市原への立地は可能性あり ・アリーナの民間整備はハードルが高い。企業のスポーツクラブチーム等を誘致できれば可能性はある。ただし、底地の無償に近い価格での提供が不可欠 ・住宅・マンションは厳しい。人口集積や都心への距離感から住宅・マンション開発の可能性は低い。当社の住宅・マンション開発の南限は蘇我 	▶	<p><五井駅周辺> ○物流施設</p> <p><八幡宿駅周辺> ○スポーツ施設</p>

(続き)

ヒアリング対象先	ヒアリング結果【要点】	分析検討⇒	可能性のある拠点施設等
物流A	<ul style="list-style-type: none"> ・物流施設にはBTS型(特定テナント)とマルチテナント型(複数テナント)がある。 ・最近の物流施設は、保管業務に加え、仕分け、加工、組み立て作業などの付加価値を生む事業所に变化。川上・川下に業務を拡大し、雇用も多数発生している。 ・BTS型は市原市でも展開可能。ニーズはある。 ・マルチテナント型は市原では難しい。東関東・千葉北IC周辺でのマルチテナント型施設の運用状況次第。ここで成功事例が出れば更に南に展開する可能性もある。 	▶	<五井駅周辺> ○物流施設
物流B	<ul style="list-style-type: none"> ・関東では主に埼玉県、京葉・京浜臨海部、千葉県では成田と白井周辺に立地。ここから海上輸送拠点の大井ふ頭周辺との間がベスト立地 ・大井ふ頭周辺は過密状態にあり、千葉港での荷作業が可能であれば市原IC周辺も展開視野に入る。海上輸送拠点とセットで検討できるとよい。 	▶	<五井駅周辺> ○物流施設

◆事業者ヒアリング結果概要(主に市街化区域)

ヒアリング対象先	ヒアリング結果【要点】	分析検討⇒	可能性のある拠点施設等
住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・首都圏に近接した高速道路のIC直結の立地条件から物流機能の集積ポテンシャルは高い。マルチテナント型は未知数だが、個別企業の物流ニーズは高いと考える。 ・コンパクトシティの推進と団地再生を融合させ、多世代交流によるコミュニティの醸成と安心・生きがい創出によるCCRC(生涯活躍のまち)としての一体的な開発が有効 	▶	<五井駅周辺> ○物流施設 <八幡宿駅周辺> ○CCRC
商業	<ul style="list-style-type: none"> ・市原市は房総半島のマーケットを押さえる拠点としてのポテンシャルを有している。既存の大型商業施設に加え、広域集客が可能な大型商業施設(商圏30km圏)、スポーツ・アミューズメント施設等の整備で相乗効果が期待可能 	▶	<五井駅周辺> ○商業施設
学校法人	<ul style="list-style-type: none"> ・認定こども園、保育所とも民間で開園(立地)する場合は中長期的な入園者の確保見通しが必要。安価な敷地と保育士の確保も課題となる。 ・幼稚園は、現在、人口密集地以外では定員不足が生じており、新規開業は難しい。 ・規模が小さい企業主導型保育事業所であれば、狭いスペース(現在の市街地内の空き地程度)でも立地可能 	▶	<3駅周辺> ○企業主導型保育事業所
医療関係	<ul style="list-style-type: none"> ・診療所には立地制限はない。市全体では、県平均より診療所数は少ないが、千葉市に隣接していることが影響している。 ・診療所経営は、1日30人程度の患者で成立する。 ・若い医師に開業の動きがある。 ・3駅周辺の診療所数は充足している。ただし、在宅医療診療所(内科等)、産婦人科、小児科などは不足気味。特に在宅医療診療所は立地してほしい。 ・八幡宿のように診療所が集積すると、利用者(患者)としては利便性が高い。 	▶	<3駅周辺> ○診療所(クリニック・クリニックモール)

2. ヒアリング結果に基づく拠点案

前項までのヒアリング結果から、対象地域ごと、テーマごとに有効かつ成立可能性のある拠点案をまとめました。各地域で複数の拠点案がありますが、これらは単体のみならず、複数が連携あるいは合体して一つの拠点を形成することがより望ましいといえます。

(1) 五井駅周辺

対象地域	テーマ	拠点案	拠点を構成する機能の例	
五井駅周辺	市街化区域	(1)医療施設の集積 & 健康回復・増進拠点	○不足科目：耳鼻咽喉科・産婦人科・小児科・眼科 ○プライマリケア ○在宅療養支援診療所 ○整形＋回復過程のサポート機能(フィットネス等を含む)	
		(2)子育て支援拠点	○認定こども園・保育所(民間) ○企業主導型保育事業所	
		(3)高齢者福祉・子育て支援複合拠点	○サロン・カフェ ○学童・学習塾	
		(4)多世代広域文化交流拠点	○劇場・公会堂・ホール(中小ホール・展示スペース)	
		(5)多様な連携によるまちづくり拠点	○大学の拠点 ○NPO・市民のまちづくり拠点 ○地域経済活性化拠点(商工会議所・産業振興センターとの連携)	
		(6)観光情報発信・交流拠点	○観光情報発信・コンシェルジュ ○交流機能 ○特産品・土産品販売 ○市原ブランド創造・育成機能 ○交通事業者との連携	
	新たな産業・企業誘致	(7)商業拠点	○特徴(魅力・集客力)のある個店 ○スーパー(生活利便性向上) ○市原ブランド発信(アンテナショップ＋農家レストラン等)	
	市街化調整区域	新たな産業・企業誘致	(8)物流基地・産業用地	○BTS(特定企業仕様) ○LMT(マルチテナント型) ○産業用地(物流＋産業、臨海部企業関係等)
			(9)大型商業・アミューズメント拠点	○広域集客可能な大型商業・サービス・アミューズメント施設⇒※広域集客大型商業施設、スポーツ関係、シネコン・ゲーム関係など
		農業振興・農業連携	(10)6次産業複合拠点	○マルシェ・農産物直売所 ○農家レストラン ○体験交流(収穫・加工・調理) ○植物工場(施設栽培) ○ブランド化・情報発信
		スポーツ・健康増進	(11)スポーツ・健康増進拠点	○アリーナ・体育館 ○フィットネス・回復過程のサポート施設 ○生涯学習・多目的交流スペース ○健康相談

(2) 八幡宿駅周辺

対象地域		テーマ	拠点案	拠点を構成する機能の例
八幡宿駅周辺	市街化区域	医療・福祉・子育て支援	(1)医療施設の集積 & 健康回復・増進拠点	○不足科目：耳鼻咽喉科・産婦人科・小児科・眼科 ○プライマリケア ○在宅療養支援診療所 ○整形＋回復過程のサポート機能(フィットネス等を含む)
			(2)子育て支援拠点	○認定こども園・保育所(民間) ○企業主導型保育事業所
			(3)高齢者福祉・子育て支援複合拠点	○サロン・カフェ ○学童・学習塾
	市街化調整区域	スポーツ・健康増進	(11)スポーツ・健康増進拠点	○アリーナ・体育館 ○スポーツクラブの練習拠点 ○フィットネス・回復過程のサポート施設 ○生涯学習・多目的交流スペース ○宿泊施設(合宿) ○健康相談
		多世代交流	(12)多世代交流複合拠点 <CCRC>	○サロン ○親子の交流スペース ○市民交流スペース ○生涯学習施設(大学連携) ○健康増進施設(フィットネス等) ○コミュニティ(まちづくり)センター
		医療・福祉・子育て支援	(13)高齢者福祉拠点	○介護施設(施設系) ○介護施設(通所系) ○地域包括支援センター ○高齢者生涯学習施設 ○市民・多世代交流スペース・機能
		新たな産業・企業誘致 スポーツ・健康増進	(14)研究開発拠点(企業や大学等の研究開発)	○大学のサテライトキャンパス(スポレクパークとの連携⇒健康・福祉系) ○臨海部企業の共同研究施設＋産業系NPOの活動拠点

(3) 姉ヶ崎駅周辺

対象地域		テーマ	拠点案	拠点を構成する機能の例
姉ヶ崎駅周辺	市街化区域	医療・福祉・子育て支援	(1)医療施設の集積 & 健康回復・増進拠点	○不足科目：耳鼻咽喉科・産婦人科・小児科・眼科 ○プライマリケア ○在宅療養支援診療所 ○整形＋回復過程のサポート機能(フィットネス等を含む)
			(2)子育て支援拠点	○認定こども園・保育所(民間) ○企業主導型保育事業所
			(3)高齢者福祉・子育て支援複合拠点	○サロン・カフェ ○学童・学習塾

3. 拠点案の概要と市場・業界動向の把握・分析

前項2の拠点案について、それぞれの概要（構成機能・施設案、目的・位置づけ）を示すとともに、市場動向及び必要に応じて参考事例について調査・分析し、とりまとめました。

(1) 医療施設の集積&健康回復・増進拠点

拠点案	医療施設の集積&健康回復・増進拠点																																																																																																																																																																												
構成機能・施設案	<p>医療施設の集積(クリニックモール等)と健康回復・増進のための施設を1か所に集めた拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市内で不足傾向のある診療科目(耳鼻咽喉科・産婦人科・小児科・眼科) ○プライマリケア(総合診断医、家庭医・かかりつけ医が継続的に提供するヘルスケアサービス) ○今後必要性が高くなる、在宅療養支援診療所 ○健康増進につながる「整形+回復過程のサポート機能(フィットネス等を含む)」 																																																																																																																																																																												
目的・位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> ○地域医療連携(初期診療) 集積する複数の診療科目が相互に連携することで、地域の患者にとって必要な医療を適切に提供することが期待される。診療所側にとっても、紹介・照会が容易でメリットがある。 ○地域医療連携(回復過程のサポート機能) ○地域包括ケアシステムの推進 また、これら様々な初期診療体制の整備、回復期リハビリなどを通して、地域包括ケアシステムの推進に寄与することも期待される。 																																																																																																																																																																												
市場動向	<p>一般診療所数</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">国</th> <th colspan="2">千葉県</th> <th colspan="2">市原市</th> </tr> <tr> <th>実数</th> <th>増減数</th> <th>実数</th> <th>増減数</th> <th>実数</th> <th>増減数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2011年</td> <td>99,547</td> <td>—</td> <td>3,678</td> <td>—</td> <td>154</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>2012年</td> <td>100,152</td> <td>605</td> <td>3,688</td> <td>10</td> <td>154</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2013年</td> <td>100,528</td> <td>376</td> <td>3,720</td> <td>32</td> <td>155</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2014年</td> <td>100,461</td> <td>-67</td> <td>3,710</td> <td>-10</td> <td>158</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>2015年</td> <td>100,995</td> <td>534</td> <td>3,751</td> <td>41</td> <td>159</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2016年</td> <td>101,529</td> <td>534</td> <td>3,778</td> <td>27</td> <td>160</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>【定量的な動向】 ○一般診療所数、 歯科診療所数はほぼ横ばいで推移</p> <p>○人口10万人あたりの診療所数について近隣市と比べると、市原市は少ない水準</p> <p>歯科診療所数</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">国</th> <th colspan="2">千葉県</th> <th colspan="2">市原市</th> </tr> <tr> <th>実数</th> <th>増減数</th> <th>実数</th> <th>増減数</th> <th>実数</th> <th>増減数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2011年</td> <td>68,156</td> <td>—</td> <td>3,190</td> <td>—</td> <td>121</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>2012年</td> <td>68,474</td> <td>318</td> <td>3,205</td> <td>15</td> <td>123</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>2013年</td> <td>68,701</td> <td>227</td> <td>3,221</td> <td>16</td> <td>124</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2014年</td> <td>68,592</td> <td>-109</td> <td>3,217</td> <td>-4</td> <td>125</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2015年</td> <td>68,737</td> <td>145</td> <td>3,237</td> <td>20</td> <td>128</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>2016年</td> <td>68,940</td> <td>203</td> <td>3,256</td> <td>19</td> <td>129</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>(資料)厚生労働省「医療施設調査」(各年10月1日現在)</p> <p>人口10万人当たり診療所数(近隣市との比較)(2016年)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="3">一般診療所数</th> <th colspan="3">歯科診療所数</th> </tr> <tr> <th>実数</th> <th>人口数</th> <th>か所数</th> <th>実数</th> <th>人口数</th> <th>か所数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>千葉県</td> <td>3,778</td> <td>6,240,408</td> <td>60.5</td> <td>3,256</td> <td>6,240,408</td> <td>52.2</td> </tr> <tr> <td>市原市</td> <td>160</td> <td>273,753</td> <td>58.4</td> <td>129</td> <td>273,753</td> <td>47.1</td> </tr> <tr> <td>千葉市</td> <td>678</td> <td>973,549</td> <td>69.6</td> <td>554</td> <td>973,549</td> <td>56.9</td> </tr> <tr> <td>袖ヶ浦市</td> <td>41</td> <td>61,151</td> <td>67.0</td> <td>24</td> <td>61,151</td> <td>39.2</td> </tr> <tr> <td>木更津市</td> <td>90</td> <td>134,733</td> <td>66.8</td> <td>64</td> <td>134,733</td> <td>47.5</td> </tr> <tr> <td>君津市</td> <td>50</td> <td>85,267</td> <td>58.6</td> <td>35</td> <td>85,267</td> <td>41.0</td> </tr> <tr> <td>富津市</td> <td>28</td> <td>45,114</td> <td>62.1</td> <td>22</td> <td>45,114</td> <td>48.8</td> </tr> </tbody> </table> <p>(資料)厚生労働省「医療施設調査」(10月1日現在)、住民基本台帳調査</p> <p>【定性的な動向】 ○1つの医療モール内で複数の診療科で診察を受けることができるため、合併症の治療を受けることが出来たり、複数の診療科目を受ける必要のある高齢者にとっては、移動が少なく済み、肉体的・精神的な負担を軽くすることができるなど、患者の利便性に繋がるため、ニーズが高まっている。 ○診療所側にも、相互に紹介・照会がしやすいなどのメリットがある。</p>		国		千葉県		市原市		実数	増減数	実数	増減数	実数	増減数	2011年	99,547	—	3,678	—	154	—	2012年	100,152	605	3,688	10	154	0	2013年	100,528	376	3,720	32	155	1	2014年	100,461	-67	3,710	-10	158	3	2015年	100,995	534	3,751	41	159	1	2016年	101,529	534	3,778	27	160	1		国		千葉県		市原市		実数	増減数	実数	増減数	実数	増減数	2011年	68,156	—	3,190	—	121	—	2012年	68,474	318	3,205	15	123	2	2013年	68,701	227	3,221	16	124	1	2014年	68,592	-109	3,217	-4	125	1	2015年	68,737	145	3,237	20	128	3	2016年	68,940	203	3,256	19	129	1		一般診療所数			歯科診療所数			実数	人口数	か所数	実数	人口数	か所数	千葉県	3,778	6,240,408	60.5	3,256	6,240,408	52.2	市原市	160	273,753	58.4	129	273,753	47.1	千葉市	678	973,549	69.6	554	973,549	56.9	袖ヶ浦市	41	61,151	67.0	24	61,151	39.2	木更津市	90	134,733	66.8	64	134,733	47.5	君津市	50	85,267	58.6	35	85,267	41.0	富津市	28	45,114	62.1	22	45,114	48.8
	国		千葉県		市原市																																																																																																																																																																								
	実数	増減数	実数	増減数	実数	増減数																																																																																																																																																																							
2011年	99,547	—	3,678	—	154	—																																																																																																																																																																							
2012年	100,152	605	3,688	10	154	0																																																																																																																																																																							
2013年	100,528	376	3,720	32	155	1																																																																																																																																																																							
2014年	100,461	-67	3,710	-10	158	3																																																																																																																																																																							
2015年	100,995	534	3,751	41	159	1																																																																																																																																																																							
2016年	101,529	534	3,778	27	160	1																																																																																																																																																																							
	国		千葉県		市原市																																																																																																																																																																								
	実数	増減数	実数	増減数	実数	増減数																																																																																																																																																																							
2011年	68,156	—	3,190	—	121	—																																																																																																																																																																							
2012年	68,474	318	3,205	15	123	2																																																																																																																																																																							
2013年	68,701	227	3,221	16	124	1																																																																																																																																																																							
2014年	68,592	-109	3,217	-4	125	1																																																																																																																																																																							
2015年	68,737	145	3,237	20	128	3																																																																																																																																																																							
2016年	68,940	203	3,256	19	129	1																																																																																																																																																																							
	一般診療所数			歯科診療所数																																																																																																																																																																									
	実数	人口数	か所数	実数	人口数	か所数																																																																																																																																																																							
千葉県	3,778	6,240,408	60.5	3,256	6,240,408	52.2																																																																																																																																																																							
市原市	160	273,753	58.4	129	273,753	47.1																																																																																																																																																																							
千葉市	678	973,549	69.6	554	973,549	56.9																																																																																																																																																																							
袖ヶ浦市	41	61,151	67.0	24	61,151	39.2																																																																																																																																																																							
木更津市	90	134,733	66.8	64	134,733	47.5																																																																																																																																																																							
君津市	50	85,267	58.6	35	85,267	41.0																																																																																																																																																																							
富津市	28	45,114	62.1	22	45,114	48.8																																																																																																																																																																							

(続き)

市場動向	<p>【ヒアリングポイント】</p> <p>○JR3駅周辺は一般診療所の数が多いが、診療科目別にみると、在宅医療診療所(内科等)、産婦人科、小児科などはやや不足している。特に在宅医療診療所は、昔のように有床で、先生が診療所内に居住し、往診も行う診療所がなくなってきているので、立地して欲しいと思う。</p> <p>○八幡宿のように、診療所が狭い地域に集中すると、医療モールに近い状態となるので、診療所からみても、患者からみても利便性が高いかもしれない。</p> <p>○診療所についての立地制限はない。診療所の経営は制度上優遇されているので、1日30人くらい患者が来れば成り立つ。</p> <p>○最近では、若い医師に開業の動きはある。</p>
------	--

(2) 子育て支援拠点

拠点案	子育て支援拠点(認定こども園・保育所)																																																																																																			
構成機能・施設案	<p>○民間の施設(認定こども園・保育所)の立地が求められる。</p> <p>○企業が従業員または地域の住民のために設置する認可外保育所である「企業主導型保育事業」の整備も期待</p>																																																																																																			
目的・位置づけ	<p>○子育て支援(待機児童解消)</p> <p>○市では、「子ども・子育て支援事業計画」で地区ごとの誘導方針を決定</p>																																																																																																			
市場動向	<p>【定量的な動向】</p> <p>○市内の認定こども園は11か所(公立7か所、私立4か所)。保育所は18か所(公立4か所、私立14か所)</p> <p>○市原市は待機児童数が県内で8番目に多い水準</p> <p>○市原市内に立地する企業主導型保育事業所は6施設(2018年3月末時点)</p> <p style="text-align: center;">保育所等利用待機児童数上位(2018年) 市原市内の「企業主導型保育事業」助成先</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="3">保育所等利用待機児童数</th> <th rowspan="2">保育施設名</th> <th rowspan="2">設置者</th> <th rowspan="2">定員</th> <th rowspan="2">運営開始月</th> </tr> <tr> <th>2018.4.1</th> <th>2017.4.1</th> <th>2016.4.1</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>県計</td> <td>1,392</td> <td>1,787</td> <td>1,460</td> <td>よつば保育園</td> <td>㈱アルカディアコーポレーション</td> <td>18</td> <td>2017年11月</td> </tr> <tr> <td>1 市川市</td> <td>385</td> <td>576</td> <td>514</td> <td>ごいっこ保育園</td> <td>市原興業㈱</td> <td>19</td> <td>2017年4月</td> </tr> <tr> <td>2 浦安市</td> <td>168</td> <td>165</td> <td>79</td> <td>保育園めろでい</td> <td>特定非営利活動法人ともに生きる妻</td> <td>12</td> <td>2017年9月</td> </tr> <tr> <td>3 習志野市</td> <td>144</td> <td>338</td> <td>70</td> <td>まごころ保育園</td> <td>(有)潤井戸タクシー</td> <td>19</td> <td>2017年4月</td> </tr> <tr> <td>3 八千代市</td> <td>144</td> <td>107</td> <td>53</td> <td>にいほり保育園</td> <td>医療法人白百合会</td> <td>12</td> <td>2017年10月</td> </tr> <tr> <td>5 印西市</td> <td>133</td> <td>81</td> <td>17</td> <td>八幡宿駅保育園</td> <td>㈱千原建設</td> <td>19</td> <td>2018年3月</td> </tr> <tr> <td>6 船橋市</td> <td>95</td> <td>81</td> <td>203</td> <td colspan="4" style="text-align: center;">(出所)公益財団法人児童育成協会「企業主導型保育事業助成決定一覧(平成30年3月31日現在)」</td> </tr> <tr> <td>7 木更津市</td> <td>83</td> <td>86</td> <td>92</td> <td colspan="4" style="text-align: center;">(資料)千葉県</td> </tr> <tr> <td>8 市原市</td> <td>52</td> <td>38</td> <td>14</td> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td>9 君津市</td> <td>45</td> <td>19</td> <td>12</td> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td>10 流山市</td> <td>29</td> <td>92</td> <td>146</td> <td colspan="4"></td> </tr> </tbody> </table> <p>【定性的な動向】</p> <p>○都市部を中心に待機児童数は多く、認定こども園・保育所の設置ニーズは高い。</p> <p>○企業主導型保育事業所については、働く女性の活躍支援・人材確保の観点から、大手企業を中心に、新規設置を行う企業が相次いでいる。企業主導型保育事業所は、認可上一定の規模が必要とされる保育所に比べると、制度上撤退も容易で、狭い土地でも立地出来るため事業者にとってはリスクが少ないとされる。</p> <p>【ヒアリングポイント】</p> <p>○認定こども園、保育所は、民間施設でも開園(立地)すると簡単には撤退できないので、中長期的な入園者の確保見通しが必要。現在待機児童があっても、将来すぐに空きが出るようだと経営は難しく、事業(開園)には慎重になる。安価な敷地と保育士の確保も課題となる。</p> <p>○目先の待機児童解消には、規模が小さい企業主導型保育事業所なら、狭いスペース(現在の市街地内の空き地程度)で臨機応変に立地できる。ニーズがなくなれば廃園することも簡単に出来る。</p> <p>○幼稚園は、現在市内でも人口密集地以外は定員割れが発生しており、新規に始める事業者はいないと思う。その一方で、既存幼稚園の認定こども園化は、現状では動きがない。</p>		保育所等利用待機児童数			保育施設名	設置者	定員	運営開始月	2018.4.1	2017.4.1	2016.4.1	県計	1,392	1,787	1,460	よつば保育園	㈱アルカディアコーポレーション	18	2017年11月	1 市川市	385	576	514	ごいっこ保育園	市原興業㈱	19	2017年4月	2 浦安市	168	165	79	保育園めろでい	特定非営利活動法人ともに生きる妻	12	2017年9月	3 習志野市	144	338	70	まごころ保育園	(有)潤井戸タクシー	19	2017年4月	3 八千代市	144	107	53	にいほり保育園	医療法人白百合会	12	2017年10月	5 印西市	133	81	17	八幡宿駅保育園	㈱千原建設	19	2018年3月	6 船橋市	95	81	203	(出所)公益財団法人児童育成協会「企業主導型保育事業助成決定一覧(平成30年3月31日現在)」				7 木更津市	83	86	92	(資料)千葉県				8 市原市	52	38	14					9 君津市	45	19	12					10 流山市	29	92	146				
	保育所等利用待機児童数			保育施設名	設置者					定員	運営開始月																																																																																									
	2018.4.1	2017.4.1	2016.4.1																																																																																																	
県計	1,392	1,787	1,460	よつば保育園	㈱アルカディアコーポレーション	18	2017年11月																																																																																													
1 市川市	385	576	514	ごいっこ保育園	市原興業㈱	19	2017年4月																																																																																													
2 浦安市	168	165	79	保育園めろでい	特定非営利活動法人ともに生きる妻	12	2017年9月																																																																																													
3 習志野市	144	338	70	まごころ保育園	(有)潤井戸タクシー	19	2017年4月																																																																																													
3 八千代市	144	107	53	にいほり保育園	医療法人白百合会	12	2017年10月																																																																																													
5 印西市	133	81	17	八幡宿駅保育園	㈱千原建設	19	2018年3月																																																																																													
6 船橋市	95	81	203	(出所)公益財団法人児童育成協会「企業主導型保育事業助成決定一覧(平成30年3月31日現在)」																																																																																																
7 木更津市	83	86	92	(資料)千葉県																																																																																																
8 市原市	52	38	14																																																																																																	
9 君津市	45	19	12																																																																																																	
10 流山市	29	92	146																																																																																																	

(3) 高齢者福祉・子育て支援複合拠点

拠点案	高齢者福祉・子育て支援複合拠点
構成機能・施設案	<ul style="list-style-type: none"> ○高齢者のみならず、障がい者や子育て世代などが自由に参加できる専用サロン・カフェ ○公民館、集会所、空き施設等を活用した、健康体操などのアクティビティ・お茶会等のレクリエーションなど ○高齢者等が講師を担う学習塾
目的・位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> ○高齢者・子育て父母・子どもたちの居場所(見守り、支えあい) ○各種セミナー、趣味・創作活動(生涯学習・生きがい創出) ○各種相談
市場動向	<p>【定性的な動向】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○高齢者が生きがいをもって活躍できる場の創出ニーズは高く、各市町村の介護保険計画等でも高齢者サロンの機能充実を目指す自治体が見受けられる。 ○また、地域コミュニティの繋がりが希薄になりつつある中、子育てに不安を抱える父母が自由に相談できる場へのニーズも高まっているとみられる。
	<p>【ヒアリングポイント】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○高齢者・障がい者福祉系及び子育て支援系については公共では整備予定なし(充足:計画通り)。 ○より豊かな福祉・子育て環境実現のための施設・サービスが必要。
参考事例	<ul style="list-style-type: none"> ○三世代サロン「つなが〜る」(札幌市) ・地元ボランティアグループ「三世代サロンつなが〜る」が住宅街の一角にあるアパートを一軒家に改装。 ・パソコン教室などの高齢者向けプログラムのほか、子育て支援のための託児事業なども行っている。 ・立地する札幌市清田区は、札幌市10区のうち最も人口が少ない地域。人口が少ない中でも地域の需要を取り込み運営を行っている。

(4) 多世代広域文化交流拠点

拠点案	多世代広域文化交流拠点
構成機能・施設案	○劇場・公会堂・ホール(大ホール&小ホール・展示スペース)
目的・位置づけ	○音楽会、演劇、映画会等 ○市民の文化・芸術活動発表の場 ○広域での文化・芸術交流の場
市場動向	<p>【定量的な動向】</p> <p>○全国的な傾向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・劇場、音楽堂は、平成20年度の1,893施設をピークとして減少傾向にあり、平成27年10月1日現在は1,851施設となっている(千葉県は55施設)。 ・うち、私立は102施設で、市が設置者1,349施設で最も多い。公立施設における指定管理導入率は57.7%と半数超 ・公的施設(専用ホール)の平均客席数は673.3席、平均稼働率は58.5% <p>○市内の既存施設(定員300人以上)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市原市市民会館<ホール棟>大ホール(座席1,527席、車椅子席4席)、小ホール(座席491席、車椅子席2席) ・五井会館4階大ホール(定員:机とイス使用時:270人、イスのみ使用時:420人) ・youホール多目的ホール(325席、講演会や観劇、音楽会、各種パーティー、ダンスなど)
	<p>【定性的な動向】</p> <p>○既存施設の老朽化などから、近年では札幌市、堺市、熊本市、姫路市などで整備中。効率的・効果的な整備検討が進められており、PFI方式、複合施設化の事例が多い。</p> <p>○千葉市の旧京葉銀行文化プラザは、利用者伸び悩み、多額の管理費用から千葉市が価格引き下げによる民間売却をしており、単独での事業採算は難しい環境</p>
	<p>【ヒアリングポイント】</p> <p>○1,000人未満の小規模なホールは民間貸出事業は困難(採算が取れない)。2,000人規模、1万人規模のホールは首都圏に多く、競合が厳しく、民営での運営は厳しい。現時点では5,000人規模のホール(アリーナ)は数が少なく需要はある。</p> <p>○市原市市民会館は、歌手などの全国ツアーのスタートホールとして実績がある。</p> <p>○市内にシンポジウムやコンベンションを開催できるスペースがほとんどない。ホテルも少ない。</p>
参考事例	<p>○岡山芸術創造劇場(岡山市)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業として、地権者でつくる再開発組合が事業主体 ・計画では、複合施設として市民会館(大ホール1,750席、中ホール800席)のほか、店舗やオフィス、集合住宅を一体的に整備。19年秋の着工、21年度末完成の計画 <p>○品川区立第一日野小学校(五反田文化センター)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・改築にあたり、小学校、幼保一体施設、図書館、文化センター、教育センターを一体整備。施設は区分され単独利用が可能。音楽ホールは250席

(5) 多様な連携によるまちづくり拠点

拠点案	多様な連携によるまちづくり拠点
構成機能・施設案	<ul style="list-style-type: none"> ○大学の拠点(駅前サテライトキャンパス等) ○NPO・市民のまちづくり拠点 ○地域経済活性化拠点(商工会議所・産業振興センターとの連携)
目的・位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> ○大学連携によるまちづくり ○市民協働によるまちづくり ○臨海部企業(社員・OB)の参画
市場動向	<p>【定性的な動向】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○行政主導でなく、住民目線のまちづくりの実現に向け、市民団体や大学等の研究機関が中心となってまちづくりを行う動きが増え始めている。 ○また、駅前商店街の空き店舗対策として、住民交流・起業・文化活動の拠点とする動きも目立ち始めている。
	<p>【ヒアリングポイント】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○臨海部企業(企業・社員・OB)との有機的な連携が有効 ○収益性が低く、独立採算が確保しづらい。
参考事例	<p>○仁愛大学アンテナショップ駅前サテライト(福井県越前市)</p> <p>仁愛大学アンテナショップ駅前サテライトは、越前市JR武生駅前中心市街地の古い商店を改装して設置(2015年7月)。設置目的はキャンパスが駅から離れているため、学生生活の拠点、市民との交流の場(公開講座等の実施)、仁愛大学グッズ・教員書籍の展示・頒布、伝統工芸品の展示など、越前市中心市街地における仁愛大学の情報発信基地。出入り自由。無料Wi-Fiあり、安価な飲み物の提供、多目的スペースなど</p>

(6) 観光情報発信・交流拠点

拠点案	観光情報発信・交流拠点																														
構成機能・施設案	<ul style="list-style-type: none"> ○観光情報発信・コンシェルジュ ○交流機能 ○特産品・土産品販売 ○市原ブランド創造・育成機能 ○交通事業者との連携 ○通訳ボランティア等との連携 																														
目的・位置づけ	<p>市原市の魅力的な観光資源(農業・里山など)を活かした地域振興を図る必要がある中、市内観光の玄関口としての機能を充実させる</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市原市の観光拠点 ○インバウンド観光拠点 ○市原ブランド創造・育成拠点 ○市民と来訪者の交流拠点 																														
市場動向	<p>【定量的な動向】</p> <p>○観光庁が定めた基準に基づき、日本政府観光局(以下JNTO)で、外国人観光案内所認定制度を運用している。平成30年10月現在、日本各地に965箇所ある。外国人旅行者向けではあるが日本人旅行者も利用可能。</p> <p style="text-align: center;">JNTO認定外国人観光案内所 (出所)JNTOホームページ</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">認定区分</th> <th style="width: 15%;">全国</th> <th style="width: 10%;">千葉県</th> <th style="width: 10%;">市原市</th> <th style="width: 55%;">主な基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>カテゴリー3</td> <td style="text-align: center;">50</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td>常時英語による対応が可能。その上で、英語を除く2以上の言語での案内が常時可能な体制がある。全国レベルの観光案内を提供。原則年中無休。Wi-Fiあり。ゲートウェイや外国人来訪者の多い立地。</td> </tr> <tr> <td>カテゴリー2</td> <td style="text-align: center;">286</td> <td style="text-align: center;">11</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td>少なくとも英語で対応可能なスタッフが常駐。広域の案内を提供。</td> </tr> <tr> <td>カテゴリー1</td> <td style="text-align: center;">520</td> <td style="text-align: center;">14</td> <td style="text-align: center;">2(※)</td> <td>常駐でなくとも何らかの方法で英語対応可能。地域の案内を提供。</td> </tr> <tr> <td>パートナー施設</td> <td style="text-align: center;">109</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td>観光案内を専業としない施設であっても、外国人旅行者を積極的に受け入れる意欲があり、公平・中立な立場で地域の案内を提供。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">965</td> <td style="text-align: center;">31</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(※)市原市内の2か所は、NEXCO東日本市原サービスエリア上り線、下り線インフォメーションの2か所。</p> <p>【定性的な動向】</p> <p>○観光庁が行ったアンケート調査(平成23年実施)によると、観光案内所の常勤スタッフは「1~4人」が69.5%、年間予算は「10~50百万円」が50%、立地場所は「鉄道駅内、またはその周辺」が45.5%、案内スペースの広さは「10㎡~50㎡」が44.3%となっている。</p> <p>○地図、基本パンフレットは、日本語のほか、英語、韓国語、中国語が7割以上、スタッフの対応言語は英語が72.7%となっている。</p> <p>○課題としては、「提供情報の収集・整理(多言語化)」35.2%、「予算の確保」33.0%などが多い。</p>	認定区分	全国	千葉県	市原市	主な基準	カテゴリー3	50	4	2	常時英語による対応が可能。その上で、英語を除く2以上の言語での案内が常時可能な体制がある。全国レベルの観光案内を提供。原則年中無休。Wi-Fiあり。ゲートウェイや外国人来訪者の多い立地。	カテゴリー2	286	11	2	少なくとも英語で対応可能なスタッフが常駐。広域の案内を提供。	カテゴリー1	520	14	2(※)	常駐でなくとも何らかの方法で英語対応可能。地域の案内を提供。	パートナー施設	109	2	2	観光案内を専業としない施設であっても、外国人旅行者を積極的に受け入れる意欲があり、公平・中立な立場で地域の案内を提供。	計	965	31	2	
認定区分	全国	千葉県	市原市	主な基準																											
カテゴリー3	50	4	2	常時英語による対応が可能。その上で、英語を除く2以上の言語での案内が常時可能な体制がある。全国レベルの観光案内を提供。原則年中無休。Wi-Fiあり。ゲートウェイや外国人来訪者の多い立地。																											
カテゴリー2	286	11	2	少なくとも英語で対応可能なスタッフが常駐。広域の案内を提供。																											
カテゴリー1	520	14	2(※)	常駐でなくとも何らかの方法で英語対応可能。地域の案内を提供。																											
パートナー施設	109	2	2	観光案内を専業としない施設であっても、外国人旅行者を積極的に受け入れる意欲があり、公平・中立な立場で地域の案内を提供。																											
計	965	31	2																												
参考事例	<p>○城崎温泉ツーリストインフォメーション「SOZORO」</p> <p>地場の交通事業者「全但バス」がプロデュース。外国人観光案内所カテゴリー2。城崎温泉ほか周辺の観光地を巡るツアーメニューの提供、周辺の観光案内、無料PCと無料Wi-Fiを完備、温泉グッズや豊岡市内の特産品・温泉に関する本などを販売、待合所無料開放、安価な飲み物の提供、自転車のレンタル等を行う。</p>																														

(7) 商業拠点

拠点案	商業拠点								
構成機能・施設案	<ul style="list-style-type: none"> ○特徴(魅力・集客力)のある個店 ○スーパー(生活利便性向上) ○市原市ブランド発信(アンテナショップ+農家レストラン) 								
目的・位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> ○高齢者・子育て世帯の身近な生活利便性の向上 ○農業6次産業化・発信拠点 ○生産者と市民との顔の見える交流・食育の場 								
市場動向	<p>【定量的な動向】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市内で店舗展開する主な事業者(2018年8月現在) ・食品スーパー (株)せんだう…8店舗、(株)マルエイ…2店舗、(株)しげのや…2店舗、 (有)木村屋…2店舗 ・衣料品スーパー (株)しまむら…6店舗、(株)西松屋チェーン…2店舗、(株)マックハウス…2店舗、 (株)ライトオン…2店舗、(株)ハニーズ…2店舗 ・総合スーパー (株)イトーヨーカ堂…2店舗、ユニー(株)…1店舗 								
	<p>【定性的な動向】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○商業施設の出店条件の例(スーパーマーケットチェーン:「カスミ」) <table border="1" data-bbox="437 992 1385 1182"> <tr> <td>敷地面積</td> <td>市街地 800坪～、郊外立地 2,000坪～</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>店舗建設が可能な用途地域(一種低層・一種中高層・工業専用地域以外は可)</td> </tr> <tr> <td>道路状況</td> <td>生活に利用する2面接道が最適(1面道路の接道物件でも検討可)</td> </tr> <tr> <td>賃借等条件</td> <td>①借地(事業用定期借地可)、②建物リース(敷金家賃方式、建設協力金方式)、 ③売買、④居抜き店舗</td> </tr> </table>	敷地面積	市街地 800坪～、郊外立地 2,000坪～	用途地域	店舗建設が可能な用途地域(一種低層・一種中高層・工業専用地域以外は可)	道路状況	生活に利用する2面接道が最適(1面道路の接道物件でも検討可)	賃借等条件	①借地(事業用定期借地可)、②建物リース(敷金家賃方式、建設協力金方式)、 ③売買、④居抜き店舗
	敷地面積	市街地 800坪～、郊外立地 2,000坪～							
用途地域	店舗建設が可能な用途地域(一種低層・一種中高層・工業専用地域以外は可)								
道路状況	生活に利用する2面接道が最適(1面道路の接道物件でも検討可)								
賃借等条件	①借地(事業用定期借地可)、②建物リース(敷金家賃方式、建設協力金方式)、 ③売買、④居抜き店舗								
<p>【ヒアリングポイント】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市内農家に、駅周辺に販売拠点をもちたいというニーズは多い。 ○フルーツ通りなど地元農家と連携すれば、地場産品で特色ある多様な品揃えが可能。 									

(8) 物流基地・産業用地

拠点案	物流基地・産業用地						
構成機能・施設案	○BTS(特定企業専用型)物流倉庫 ○LMT(複数の企業が入居するマルチテナント型)物流倉庫 ○産業用地(製造業の工場のほか、物流企業等も合わせた産業集積地)						
目的・位置づけ	○館山道市原IC周辺の低未利用地の有効活用 ○雇用創出						
市場動向	<p>【定量的な動向】</p> <p>○関東圏の最近の物流施設の立地場所をみると、圏央道周辺、圏央道と外環にはさまれた地域及び湾岸エリアでの立地が目立っている。</p> <p>○千葉県内の物流倉庫の立地場所としては、浦安～習志野にかけての湾岸エリア、外環道沿い、成田空港周辺、千葉ニュータウンなどで立地が相次いでいて、それ以东・以南での立地はほとんどない。</p> <p>最近の物流施設の立地動向(2013.1～2014.12の2年間に操業・着工・計画)</p>  <table border="1" data-bbox="949 728 1133 846"> <tr> <td>操業</td> <td>225件</td> </tr> <tr> <td>着工</td> <td>193件</td> </tr> <tr> <td>計画</td> <td>12件</td> </tr> </table> <p>資料: 国土交通省が日本立地総覧をもとに作成</p> <p>【定性的な動向】</p> <p>○空港や生産基地及び大消費地を結ぶ広域幹線道路のIC周辺など、交通の要衝、結節点に近いエリアでの立地が目立つ。</p> <p>○働く場としての操業環境(24時間365日操業、雇用＝人口集積、事業所＝産業ゾーン)が整っていることを立地条件として挙げる物流事業者が多い。</p> <p>○地盤が堅い、水害の危険性が少ないなど、防災性の強い場所が好まれる。</p> <p>【ヒアリングポイント】</p> <p>○現在市原市内で開発中の物流倉庫に対して、多くの企業から引き合いがあった。市原市の物流倉庫立地ポテンシャルは相当高いと思う。</p> <p>○BTS型は入居予定のテナントの要望に添って建設する専用施設。特定の企業からのニーズがあれば、市原市でも展開は可能。臨海部企業関連の化学メーカー等の危険物専用倉庫などの需要があるかもしれない。</p> <p>○マルチテナント型は複数企業からのニーズがないと立地できないので、現状では難しい。圏央道沿線や湾岸地域に集中し、千葉県内では現状千葉北インター周辺までが南限とされている。ただし、現在、千葉市内で開発している施設が成功すれば、将来的には、適地が市原市に広がる可能性はある。</p> <p>○千葉港での荷作業が可能となるように埠頭が整備されれば、市原市内で海上輸送関連企業の物流倉庫展開も視野に入る。</p> <p>○産業用地は、現在袖ヶ浦椎の森、茂原にいほる以外に分譲しているものがほとんどなく、県内の産業用地は枯渇している。一方で、工場を建てたいというニーズは一定量ある。</p> <p>○マルチテナント方式の場合は、建物の高さが高くなるので、高さ制限が緩い方が望ましい。</p>	操業	225件	着工	193件	計画	12件
操業	225件						
着工	193件						
計画	12件						

(続き)

<p>参考事例</p>	<p>○伊勢原市・東部第二土地区画整理事業（神奈川県伊勢原市）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・もともと水田中心の農地として利用されてきたが、主要地方道や市道の整備及び新東名高速の整備進捗など、交通利便性の高まりから新たな土地利用の検討を開始。伊勢原市経済を活性化すべく、交通利便性を生かした産業拠点として、産業用地の整備を行い、企業立地を図る。 ・立地企業の業種は、ロボット関連産業や製造業の研究開発施設などを見込んでいる。 ・開発用地内には13.7haの農地（農用区域内農地・土地改良事業実施済）が含まれており、農振除外・農地転用を実施。地権者（農業者）約130名の殆どが開発に対して合意。 ・伊勢原市の市長が自ら県農政部との交渉に臨むなど、市による積極的な事業推進を実施。 <p>○幸手中央地区産業団地：47.3ha（埼玉県幸手市）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大和ハウス工業が開発を担い、圏央道幸手IC周辺にて17区画を造成。 ・幸手市にはこれまで目立った産業がなく人口流出が続いていたが、産業団地の整備に伴って雇用の場が創出されることで、人口流出の抑制、地域経済の盛り上がり等が期待されている。
-------------	--

(9) 大型商業・アミューズメント拠点

拠点案	大型商業・アミューズメント施設																
構成機能・施設案	○広域集客可能な大型商業・サービス・アミューズメント施設⇒※広域集客大型商業施設、スポーツ関係、シネコン・ゲーム関係など																
目的・位置づけ	○アリオを核とする商業と相乗効果を発揮させ、より広域から集客する。 ○房総半島を押さえる商業拠点																
市場動向	<p>【定量的な動向】</p> <p>○人口減少を背景に国内消費マーケットが縮小するなか、広域集客可能な大型商業では拡大目標を置いている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・A社では現在26店舗を2030年までに50店舗に拡大 ・B社は現在8店舗を2020年までに14店舗に拡大 <p>【定性的な動向】</p> <p>○大規模商業施設の出店条件の例</p> <table border="1" data-bbox="726 728 1268 963"> <thead> <tr> <th colspan="2">コストコホールセール土地条件</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>敷地面積</td> <td>7,000坪以上</td> </tr> <tr> <td>建物面積</td> <td>約4,200坪</td> </tr> <tr> <td>周辺人口</td> <td>半径10km=人口50万人以上</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>準工、商業、近隣商業、他</td> </tr> <tr> <td>駐車場</td> <td>収容台数 800台以上</td> </tr> <tr> <td>道路状況</td> <td>車のアクセスの良い物件購入</td> </tr> <tr> <td>賃借等条件</td> <td>定期借地(40年以上)・建賃</td> </tr> </tbody> </table> <p>(出所)「コストコホールセール・ジャパン」ホームページ</p> <p>【ヒアリングポイント】</p> <p>○現在、すでにアリオが進出しているほか、木更津市にはアウトレットもあるため、後背地の人口等を考えると、同種の大型商業施設の展開は難しい。</p> <p>○ただし、アリオと競合しない施設で、アリオ以上に広域から顧客を惹きつけることができる商業施設であれば、既存施設との相乗効果も期待でき、立地の可能性はあると思う。</p> <p>○既存商業施設と競合せず、一緒にまちづくりを行い、広域から集客できる商業施設の集積が望ましい。</p>	コストコホールセール土地条件		敷地面積	7,000坪以上	建物面積	約4,200坪	周辺人口	半径10km=人口50万人以上	用途地域	準工、商業、近隣商業、他	駐車場	収容台数 800台以上	道路状況	車のアクセスの良い物件購入	賃借等条件	定期借地(40年以上)・建賃
コストコホールセール土地条件																	
敷地面積	7,000坪以上																
建物面積	約4,200坪																
周辺人口	半径10km=人口50万人以上																
用途地域	準工、商業、近隣商業、他																
駐車場	収容台数 800台以上																
道路状況	車のアクセスの良い物件購入																
賃借等条件	定期借地(40年以上)・建賃																
参考事例	<p>○イケア福岡新宮(福岡県新宮町)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福岡県新宮町(福岡市隣接・人口3.2万人)が設置した新駅前九州初出店となるイケアが出店(敷地面積6.2万㎡) <p>○コストコ岐阜羽鳥(岐阜県羽鳥市)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・羽鳥市(人口6.7万人)では開発構想が長期未着手となっていたIC隣接エリアにおいて、市街化調整区域のまま地区計画を策定しコストコを誘致(敷地面積6.7万㎡) 																

(10) 6次産業複合拠点

拠点案	6次産業複合拠点																																																											
構成機能・施設案	○マルシェ・農産物直売所 ○農家レストラン ○体験交流(収穫・加工・調理) ○植物工場(施設栽培) ○ブランド化・情報発信																																																											
目的・位置づけ	○農業を軸としたビジネス創出 ○市民と農業者との交流 ○農福連携・食育・健康増進 ○国内・インバウンド観光振興 ○雇用(若者・女性・高齢者等)																																																											
市場動向	<p>【定量的な動向】</p> <p>○千葉県全体でみると、農業産出額が全国4位であるのに対し、6次産業事業の実施件数は中位に留まっており、6次産業ビジネス拡大の余地がある。</p> <p>○市原市の6次産業化の認定事業者は3者にとどまる。</p> <p style="text-align: center;">農業産出額及び農産物の加工販売額ランキング</p> <table border="1" data-bbox="443 801 1372 1171"> <thead> <tr> <th rowspan="2">順位</th> <th colspan="2">農業産出額 (2016年)</th> <th colspan="2">農業産出額に占める 生産農業所得割合 (2016年)</th> <th colspan="2">農産物の 加工販売額 (2015年)</th> <th colspan="2">他産業と連携割合</th> </tr> <tr> <th>単位</th> <th>億円</th> <th colspan="2">%</th> <th>億円</th> <th colspan="2">%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1位</td> <td>北海道</td> <td>12,115</td> <td>滋賀県</td> <td>55.8</td> <td>北海道</td> <td>1,186</td> <td>熊本県</td> <td>67.9</td> </tr> <tr> <td>2位</td> <td>茨城県</td> <td>4,903</td> <td>山梨県</td> <td>50.6</td> <td>静岡県</td> <td>655</td> <td>青森県</td> <td>57.4</td> </tr> <tr> <td>3位</td> <td>鹿児島県</td> <td>4,736</td> <td>山形県</td> <td>48.8</td> <td>愛媛県</td> <td>508</td> <td>秋田県</td> <td>55.7</td> </tr> <tr> <td></td> <td>千葉県 (4位)</td> <td>4,711</td> <td>千葉県 (22位)</td> <td>40.9</td> <td>千葉県 (14位)</td> <td>201</td> <td>千葉県 (12位)</td> <td>38.1</td> </tr> </tbody> </table> <p>(出所)農林水産省「生産農業所得統計」、「6次産業化総合調査」のデータから作成。</p> <p>【ヒアリングポイント】</p> <p>○農業振興のためには、ブランド化・ビジネス化が必須</p> <p>○農業と観光が密接に連携し儲かる仕組みを構築</p> <p>○市原市は都心に近く、新鮮な農産物を供給できるということをアピールしていけば、植物工場(野菜栽培等)の6次産業施設については十分にやっていると。千葉大学園芸学部との産学連携ができれば、なお面白い。</p> <p>○植物工場誘致のための条件としては、底地を無償に近い価格(月坪100円以下)で提供すること、安定した需要の見込める売り先を確保すること(例えば、成田を離発着する航空便の機内食など)が挙げられる。</p>								順位	農業産出額 (2016年)		農業産出額に占める 生産農業所得割合 (2016年)		農産物の 加工販売額 (2015年)		他産業と連携割合		単位	億円	%		億円	%		1位	北海道	12,115	滋賀県	55.8	北海道	1,186	熊本県	67.9	2位	茨城県	4,903	山梨県	50.6	静岡県	655	青森県	57.4	3位	鹿児島県	4,736	山形県	48.8	愛媛県	508	秋田県	55.7		千葉県 (4位)	4,711	千葉県 (22位)	40.9	千葉県 (14位)	201	千葉県 (12位)	38.1
順位	農業産出額 (2016年)		農業産出額に占める 生産農業所得割合 (2016年)		農産物の 加工販売額 (2015年)		他産業と連携割合																																																					
	単位	億円	%		億円	%																																																						
1位	北海道	12,115	滋賀県	55.8	北海道	1,186	熊本県	67.9																																																				
2位	茨城県	4,903	山梨県	50.6	静岡県	655	青森県	57.4																																																				
3位	鹿児島県	4,736	山形県	48.8	愛媛県	508	秋田県	55.7																																																				
	千葉県 (4位)	4,711	千葉県 (22位)	40.9	千葉県 (14位)	201	千葉県 (12位)	38.1																																																				
参考事例	<p>○圏央道常総IC周辺地域整備事業(茨城県常総市)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農業を活かした土地利用を推進すべく、6次産業化の拠点となる産業団地を形成する「アグリサイエンスバレー構想」が進められている。 ・常総IC周辺の約45haの土地につき、高生産性の「農地エリア」と、加工・流通・販売が連動する「都市エリア」とに分けて開発し、生産(第1次産業)・加工(第2次産業)・流通・販売(第3次産業)が一体となった地域農業の核となる産業団地(6次産業)を形成し、市の基幹産業である農業を活性化するためのまちづくりを目指す。 ・「都市エリア」は、農振農用地を外し、農地を転用して開発する(30.7ha)。 <p>○LaLaGran<ララグラン>(愛知県田原市)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「渥美半島産の安心・安全・新鮮な食」を提供する商業施設(2018年6月オープン)。2019年度には「親子交流施設」を併設 ・立地する田原市は、農業産出額(市町村別)で3年連続全国1位と農業が盛ん。産直レストランでは田原産の農産物をビュッフェ形式で味わうことができ、フラワーショップでは、田原産の多彩な花きを扱うなど、地域の特色である『農業』を前面に打ち出した拠点施設となっている。 ・LaLaGranは、田原市や地元商工会等が出資する第3セクターが開発・運営を担う。ハード整備に、経済産業省の「地域未来投資促進事業補助金」を利用。 																																																											

(11) スポーツ・健康増進拠点

拠点案	スポーツ・健康増進拠点										
構成機能・施設案	<ul style="list-style-type: none"> ○アリーナ・体育館 ○プロスポーツチームの練習拠点 ○フィットネス・回復過程のサポート施設 ○生涯学習・多目的交流スペース ○宿泊施設(合宿) ○健康相談 										
目的・位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> ○スポーツ・健康増進の場・機会の提供及びこれらを通じた多世代交流 ○子ども・青少年の健全育成 ○障がい者と健常者のスポーツを核とした共生 ○大学連携・スポーツによる人材育成 ※スポレクパークと連携 										
市場動向	<p>【定量的な動向】</p> <p>○2018年3月時点で、全国のスタジアム・アリーナ新設構想は62件ある(内閣府調査)</p>										
	<p>【ヒアリングポイント】</p> <p>○全国的に収用人数5千人規模のアリーナが不足しており、コンサート等での使用についての需要はあると思う。</p> <p>○ただし、アリーナの民設・民営は相当難しく、行政による土地の無償提供、安定稼働させるためのプロスポーツチームの本拠地誘致などの支援が不可欠となる。</p> <p>○スポレクパークの機能を活かして、八幡宿周辺にて、グラウンド・ジム・宿泊施設を組み合わせたスポーツ・健康増進拠点を開発するのが良い。</p> <p>○近隣にテニス場も新たにできるので、八幡宿の調整区域一帯を「スポーツ通り」としても面白い。ただし、事業性を担保するうえで、スポーツ用品メーカーとの連携(アウトレット商業施設の併設)・誘致が有効。</p>										
参考事例	<p>○複合施設の参考:オガール紫波(高齢者福祉・移住(居住)・スポーツ(バレーボール)・生涯学習・多世代交流・マルシェなど)(岩手県紫波町)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・底地は町が公共用地で取得し、オガールプロジェクト各施設に賃借。 ・オガール紫波(株)は町が100%出資(その後民間も出資)。 ・「オガールプラザ」の公共施設部分(図書館など)を町が買い受けることで、建設費の抑制につなげる。 ・紫波町出身で公共・民間の経験を持つ岡崎氏(オガールプラザ(株)、オガールベース(株)代表取締役)が核となり、計画を牽引。東洋大学や民間のまちづくりコンサルなどの支援を受けながら、まちづくりを進めていった。 <p>◆オガール紫波の施設 (出所)「オガールプロジェクト」HPより</p> <table border="1" data-bbox="443 1525 1362 1816"> <thead> <tr> <th data-bbox="443 1525 708 1570">施設名</th> <th data-bbox="708 1525 1362 1570">内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="443 1570 708 1630">オガールプラザ</td> <td data-bbox="708 1570 1362 1630">官民複合施設(図書館・交流館・子育て応援センター・産直マルシェ・カフェ・眼科など)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 1630 708 1691">オガールセンター</td> <td data-bbox="708 1630 1362 1691">子育てをテーマにした民間複合施設(英会話教室・小児科・子どもセンター)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 1691 708 1751">オガールベース(体育館)</td> <td data-bbox="708 1691 1362 1751">バレーボール専用体育館・ビジネスホテル・コンビニ・飲食店からなる複合施設</td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 1751 708 1816">フットボールセンター(運動場)</td> <td data-bbox="708 1751 1362 1816">岩手県サッカー協会が運営するグラウンド</td> </tr> </tbody> </table>	施設名	内容	オガールプラザ	官民複合施設(図書館・交流館・子育て応援センター・産直マルシェ・カフェ・眼科など)	オガールセンター	子育てをテーマにした民間複合施設(英会話教室・小児科・子どもセンター)	オガールベース(体育館)	バレーボール専用体育館・ビジネスホテル・コンビニ・飲食店からなる複合施設	フットボールセンター(運動場)	岩手県サッカー協会が運営するグラウンド
施設名	内容										
オガールプラザ	官民複合施設(図書館・交流館・子育て応援センター・産直マルシェ・カフェ・眼科など)										
オガールセンター	子育てをテーマにした民間複合施設(英会話教室・小児科・子どもセンター)										
オガールベース(体育館)	バレーボール専用体育館・ビジネスホテル・コンビニ・飲食店からなる複合施設										
フットボールセンター(運動場)	岩手県サッカー協会が運営するグラウンド										

(12) 多世代交流複合拠点<CCRC>

拠点案	多世代交流複合拠点 <CCRC>
構成機能・施設案	<ul style="list-style-type: none"> ○サロン ○児童館(学び&遊び) ○市民交流スペース ○生涯学習施設(大学連携) ○健康増進施設(フィットネス等) ○コミュニティ(まちづくり)センター
目的・位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> ○CCRC(生涯活躍のまち)の拠点 ○アクティブシニアの活躍の場 ○子どもの居場所(学習・遊び) ○多世代交流・多世代自分磨き ○多世代とも心身の健康増進 ○コミュニティ醸成⇒支えあい
市場動向	<p>【定量的な動向】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○生涯活躍のまち(日本版CCRC)構想の取組状況(内閣府まち・ひと・しごと創生本部)調べ、2017年10月1日現在) <ul style="list-style-type: none"> ・推進意向のある市町村: 245団体(うち千葉県内9市町: 千葉市、銚子市、館山市、旭市、鴨川市、匝瑳市、いすみ市、長柄町、御宿町) ・うち既に取組を開始している市町村: 79団体(うち千葉県内5市町: 旭市、鴨川市、匝瑳市、長柄町、御宿町) ○「生涯活躍のまち」の地方再生計画制度: 19計画を認定(2018年3月現在)(うち千葉県内2市町: 匝瑳市、御宿町)
	<p>【定性的な動向】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地方創生の流れの中で、全国各地で日本版CCRCを整備する構想を掲げている市町村が増えている(地方創生本部の目標: 全国で100団体を旨す)。 ○日本版CCRCの中では、高齢者をただ支えられる立場の人とみるのではなく、「支える」側、担い手として活躍の場を設けるとともに、これを中心に、さらに、子育て、障がい者など支えられる立場の人と支える立場の人が協力していくコミュニティづくりを行っている例もみられている。
	<p>【ヒアリングポイント】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○八幡宿駅周辺と若宮団地の再生を一体的にとらえ、高齢者居住と若者・子育て世代居住並びに多世代交流を実現するCCRCを目指すのも有効。
参考事例	<ul style="list-style-type: none"> ○緑ヶ丘・青山ネオポリス・団地再生(兵庫県三木市) <ul style="list-style-type: none"> ・昭和40~60年代にかけて開発された緑ヶ丘・青山ネオポリスでは、住民の高齢化・建物の老朽化が進んでおり、団地再生が課題となっていた。大和ハウス工業所有地内に、高齢者住み替え用住宅を新たに整備。高齢化した住民に対して集団移転を促すことで、既存コミュニティの維持やライフステージに合わせた住機能(ハード面のほか、高齢者が元気で活躍し続けることのできるソフト機能)を提供。 ・高齢者の移転で空いた住宅地に若年世代が住める住宅を整備するとともに、団地に流入する若年層と高齢者の交流拠点を整備。 ・行政は生涯活躍のまちとして、内閣府の地域再生計画の認定を取得。生涯活躍のまち推進機構設立時に資金援助を行うほか、理事長として副市長を就任させる。また、事務局を「生涯活躍のまち推進課」で担うほか、運営にかかる職員を派遣。 ○Share 金沢(石川県白山市、設置・運営主体: 社会福祉法人佛子園: 障がい者(障がい児)・高齢者福祉施設を運営) <ul style="list-style-type: none"> ・障がい者と地域住民が共生する新しいまちとして平成26年3月に全面オープン。 ・コンセプト: 「ごちゃまぜ」なまち(多様な人・多世代が居住・交流) <ul style="list-style-type: none"> 元気な高齢者&ケアを要する高齢者、障がいのある児童、市内の大学生、周辺の地域住民(子育て世代・小学生等)、事業者などが、居住・交流・商売するまち。 ・主役は住人: 集会や催し物の開催・運営など、暮らしに関わることは住民参加で決定。生活雑貨・日用品店「若松共同売店」を地域住民で管理・運営。 ・健康増進・生活利便に係る商業・サービス施設が多数立地: 温泉、レストラン、スポーツ施設、クリーニング、マッサージ、生活雑貨・日用品店、Bar、料理・音楽教室、農園(とれたて野菜の販売)。※入居している障がい者の働く場と機会も提供。

(13) 高齢者福祉拠点

拠点案	高齢者福祉拠点																																												
構成機能・施設案	○介護施設(施設系) ○介護施設(通所系) ○地域包括支援センター ○高齢者生涯学習施設 ○市民・多世代交流スペース・機能																																												
目的・位置づけ	○高齢者福祉施設(要介護者の受け皿)、及び在宅介護支援 ○元気な高齢者も活躍できる生涯学習・多世代交流機能ももたせる																																												
市場動向	<p>【定量的な動向】</p> <p>○市原市のサービス付き高齢者住宅(サ高住)・有料老人ホームの人口あたりの定員数をみると、近隣市に比べて少ない水準となっている</p> <p>高齢者1万人あたり定員数</p> <table border="1" data-bbox="480 725 1347 1032"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">定員</th> <th colspan="2">定員対高齢者人口1万人あたり</th> </tr> <tr> <th>サ高住</th> <th>有料老人ホーム</th> <th>サ高住</th> <th>有料老人ホーム</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>千葉県</td> <td>10,642</td> <td>24,276</td> <td>60</td> <td>136</td> </tr> <tr> <td>市原市</td> <td>361</td> <td>785</td> <td>45</td> <td>98</td> </tr> <tr> <td>千葉市</td> <td>2,136</td> <td>5,816</td> <td>80</td> <td>216</td> </tr> <tr> <td>袖ヶ浦市</td> <td>15</td> <td>39</td> <td>8</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>木更津市</td> <td>185</td> <td>447</td> <td>49</td> <td>117</td> </tr> <tr> <td>君津市</td> <td>313</td> <td>926</td> <td>116</td> <td>344</td> </tr> <tr> <td>富津市</td> <td>188</td> <td>287</td> <td>116</td> <td>176</td> </tr> </tbody> </table> <p>(資料)厚生労働省「平成29年社会福祉施設等調査」、厚生労働省 介護サービス情報公表システム(2018年10月)</p> <p>【定性的な動向】</p> <p>○若宮団地では、居住者の高齢化・建物の老朽化が進行しており、地域コミュニティを維持した上での住み替えが急がれる。</p> <p>【ヒアリングポイント】</p> <p>○八幡宿周辺でCCRC(生涯活躍のまち)を展開し、その中で介護施設や生涯学習機能を一体的に提供する仕組みなども検討に値する。</p>		定員		定員対高齢者人口1万人あたり		サ高住	有料老人ホーム	サ高住	有料老人ホーム	千葉県	10,642	24,276	60	136	市原市	361	785	45	98	千葉市	2,136	5,816	80	216	袖ヶ浦市	15	39	8	22	木更津市	185	447	49	117	君津市	313	926	116	344	富津市	188	287	116	176
	定員		定員対高齢者人口1万人あたり																																										
	サ高住	有料老人ホーム	サ高住	有料老人ホーム																																									
千葉県	10,642	24,276	60	136																																									
市原市	361	785	45	98																																									
千葉市	2,136	5,816	80	216																																									
袖ヶ浦市	15	39	8	22																																									
木更津市	185	447	49	117																																									
君津市	313	926	116	344																																									
富津市	188	287	116	176																																									
参考事例	<p>○地域交流プラザ ブレーメン習志野 (千葉県習志野市)</p> <p>・子どもやお年寄り、障害をお持ちの方を含めた、地域住民の皆様がお互いを尊重しながら、そして助け合いながら生活するための取り組みの拠点施設。産学官+住民が協力し、地域ニーズの詰まった新しい公共施設。ここを拠点として地域の人々が主導で地域の様々な団体・企業・行政と共に協力し合って地域の課題を解決していくまちづくりを実行している。</p> <p>・提供されるサービス</p> <ul style="list-style-type: none"> ・健康・福祉 <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者福祉(リハビリ・デイサービス・ショートステイ・居宅介護支援事業所・東習志野地域包括支援センター) ・児童福祉(小規模保育事業所・子ども食堂(月1日)) ・障害者福祉(売店) ・健康づくり(東習志野ヘルスステーション) ・エステサロン ・学習(学習塾) ・交流(多目的ホール) ・飲食(レストラン) 																																												

(14) 研究開発 (Research & Development) 拠点 (企業や大学等の研究開発)

拠点案	研究開発 (Research & Development) 拠点
構成機能・施設案	<p>○都心にある大学が地方にサテライトキャンパスを整備する動きあり→スポーツ・健康、医療・福祉系であれば、スポレクパークとの連携も可能</p> <p>○その他:臨海部企業の共同研究オフィス+産業系NPOの活動拠点</p>
目的・位置づけ	<p>○大学と連携したスポーツ・健康・福祉の増進と人材育成</p> <p>○大学、臨海部企業、NPO、行政が連携した新たなビジネスやまちづくりの研究と実用化</p>
市場動向	<p>【定性的な動向】 大学の研究部門が中心となっているケースが多く、R&D誘致のためには大学の研究部門の移転等が必要になると考えられる。</p> <p>【ヒアリングポイント】 ○山形県鶴岡市のように、大学の研究施設を誘致してタウンキャンパスを整備した事例がある(慶応義塾大学・生命科学研究所)。 ○八幡宿の県有地の特性を考えれば、スポレクパークを活かして健康科学・スポーツ系のR&Dを誘致するのが良い。また、栄養学も絡め、総合健康科学の拠点を形成するのも面白い。若宮団地に住む高齢者の未病とも絡ませることができれば、地域との親和性が増す。 ○大学が都心回帰の流れにあるなか、大学の本拠地を市原市に誘致するのは難しいと思うが、都心に立地する大学がサテライトキャンパスを地方に展開する動きは見られるので、こうした流れを捉えていけば良いと思う。</p>
参考事例	<p>○慶応義塾大学「鶴岡タウンキャンパス」 ・山形県鶴岡市が慶応義塾大学の生命科学研究所を誘致し、タウンキャンパスを整備。 ・鶴岡タウンキャンパスでは、湘南藤沢キャンパスの学生が二学期間実習を行うほか、大学院生の「先端生命科学プログラム」が行われているなど、まちの賑わいにも寄与している。</p>

4. 成立性の検証結果

前項3でとりまとめた14の拠点案について、市原市の特性と事業者ヒアリング及び市場・業界動向等から成立性（可能性・条件等）を検証し、整理しました。いずれの拠点も成立可能性はありますが、民間主導で整備・導入するには課題もあります。

(1) 五井駅周辺

区分	テーマ	拠点案	成立性の検証(可能性・条件等)
市街化区域	医療・福祉・子育て支援	(1)医療施設の集積&健康回復・増進拠点	<p>○人口10万人あたりの診療所数をみると、市原市は近隣他市に比べて少ない。</p> <p>○また、事業者からのヒアリングによれば、「診療所の立地制限はなく、診療所の経営は制度上優遇されており1日30人くらい患者がいれば成り立つ」とのことであるため、事業性も確保できるケースが多い。</p> <p>○したがって、診療所の事業成立性は相応にあるものと考えられる。ただし、診療科目による過不足はあるので、特に不足している診療科目の立地が求められる。</p> <p>○ただし、条件としては、開業する医師の確保、看護師の確保等が挙げられる。</p>
		(2)子育て支援拠点	<p>○市原市では待機児童が年々増加している傾向にあり、入所へのニーズは高いものと考えられる。</p> <p>○ただし、社会福祉法人へのヒアリングでは、「将来的に児童数(入所者数)が確保できるか不安が残る」とのこと、新規設置に関して慎重な声が聞かれた。</p> <p>○規模の大きい保育所などの子育て施設を新たに設置することは困難であるとの見方が多いものの、撤退が容易で小規模設置が可能な企業主導型保育事業所であれば可能性はあるものと考えられる。設置費・運営費については、公益財団法人児童育成協会による助成金を申請することができる。</p>
		(3)高齢者福祉・子育て支援複合拠点	<p>○市原市では、社会福祉協議会が「ふれあい・いきいきサロン事業」を行っている。NPOや個人による市内での活動の詳細は不明だが、JR3駅周辺など中心市街地でも高齢者増加によりサロンのようなアクティビティを行う場のニーズは高まっていくものと考えられ、今後の展開の余地はある。</p> <p>○民間団体にサロン事業展開を促すうえでは、運営費を抑えるために、行政が公共施設、空き店舗などを無償に近い価格で提供・賃貸する必要があると考えられる。</p>
	多世代交流	(4)多世代広域文化交流拠点	<p>○民間施設の設置場所は、東京都をはじめとした大都市に限定され(千葉県は1施設のみ)、大都市以外での文化・芸術施設での事業収支確保は極めて困難である。</p> <p>○公的施設においても、一般財源からの拠出が運営費で最も大きな役割を占めている施設が大半となっている。</p> <p>○五反田文化センターのような公共施設の複合化や、オフィス、商業施設、住宅、ホテル、シネコンなどの複合整備(岡山芸術創造劇場、熊本城ホールなど)の事例のように、民活による効率的な整備は可能であるが、誘導にあたっては大きな行政関与が不可欠である。</p>
		(5)多様な連携によるまちづくり拠点	<p>○福祉などの地域課題の解決には、多様な世代間での協働、また産・学・官の垣根を超えた多様な主体同士の連携が不可欠となる。</p> <p>○また、中心市街地でも空き店舗などが今後増えることも想定されるなかで、そうした施設の有効活用も図る必要がある。</p> <p>○立地上の課題としては、収益性が低く、独立採算が確保しづらいため、設置・運営にあたっては、行政や民間事業者等による支援が必要になると考えられる。</p>

(続き)

区分	テーマ	拠点案	成立性の検証(可能性・条件等)
市街化区域	観光交流・ビジネス創出	(6)観光情報発信・交流拠点	<p>○2020年東京オリンピック・パラリンピック開催に向け、今後もインバウンドを中心に更なる観光客の増加が見込まれる。</p> <p>○市原市ではチバニアンや養老溪谷、小湊鉄道沿線の里山など魅力的な観光資源が多く、今後観光客が増加すれば、既存の観光案内所では対応しきれないことも想定される。</p> <p>○新たに設置するよりも、既存施設の拡充の可能性を検討する必要がある。</p> <p>○収益性が低く、独立採算が確保しづらいため、行政や交通事業者をはじめとする民間事業者による支援・連携が不可欠である。</p> <p>○また、観光案内所スタッフとして市民・ボランティアの参画が必要である。</p>
	新たな産業・企業誘致	(7)商業拠点	<p>○人口減少・マーケットの縮小が危惧される中、小売スーパーでも立地の良いエリアへの出店、地元産品に特化した特色ある品揃えなどを通じた顧客囲い込みの意欲は強いものとみられる。</p> <p>○事業者が求める立地条件に見合う土地を提供/紹介することができれば、新規立地や既存店舗の移転などといった可能性も十分に考えられる。</p>
市街化調整区域	新たな産業・企業誘致	(8)物流基地・産業用地	<p>(物流基地)</p> <p>○都心近隣地域や成田空港周辺での物流ニーズは高いが市原市では後背地での物流ニーズが低い。</p> <p>○複数企業を対象としたマルチテナント型の立地は現状では困難。</p> <p>○臨海部企業など特定の企業ニーズに基づいたBTS型であれば展開も可能。</p>
		(産業用地)	<p>○直近の分譲実績からも産業用地ニーズは高い。民間活力を活用した用地整備により事業採算を確保。</p>
	農業振興・農業連携	(9)大型商業・アミューズメント拠点	<p>○人口減少に伴う消費マーケットの縮小により一般的な集客施設の新規誘致は困難な状況にあるが、広域から集客が可能かつ既存施設と競合しない大規模商業施設は、新規出店意欲も高いことから事業成立性は高い。</p> <p>○コストコ岐阜羽鳥の事例では第一種農地の転用は市が農水省出先機関と折衝。イケア福岡新宮の事例でも、町の周辺道路整備、下水道整備が誘致につながっている。</p>
		(10)6次産業複合拠点	<p>○市街化調整区域の大部分が農地であるため、生産の高度化に関わる部分は、農地転用を行わずとも展開が可能。</p> <p>○農業が盛んな市原市において、市民からの理解も得られるものと考えられる。</p> <p>○大規模な面積で行うには、資金力やノウハウを持った事業者を誘致することが必要であり、進出事業者の採算性を確保するうえでは底地を無償に近い価格で提供する必要がある。</p>
スポーツ・健康増進	(11)スポーツ・健康増進拠点	<p>○利用者ニーズは高いが民間主導では困難。</p> <p>○複合施設、プロスポーツなどとの連携、多様な資金調達手段の検討などにより事業採算を確保することが課題。</p> <p>○スポーツを核とした市民の健康増進による多世代交流は、スポーツが盛んで健康都市を標榜する市原市ならではの拠点となる。</p> <p>○このような取組に、スポーツ・健康に関わる企業や大学と連携した取組も考えられる(R&Dの項を参照)。</p>	

(2) 八幡宿駅周辺

区分	テーマ	拠点案	成立性の検証(可能性・条件等)
市街化区域	医療・福祉・子育て支援	(1)医療施設の集積 & 健康回復・増進拠点	<p>○人口10万人あたりの診療所数をみると、市原市は近隣他市に比べて少ない。</p> <p>○また、事業者からのヒアリングによれば、「診療所の立地制限はなく、診療所の経営は制度上優遇されており1日30人くらい患者がいれば成り立つ」とのことであるため、事業性も確保できるケースが多い。</p> <p>○したがって、診療所の事業成立性は相応にあるものと考えられる。ただし、診療科目による過不足はあるので、特に不足している診療科目の立地が求められる。</p> <p>○ただし、条件としては、開業する医師の確保、看護師の確保等が挙げられる。</p>
		(2)子育て支援拠点	<p>○市原市では待機児童が年々増加している傾向にあり、入所へのニーズは高いものと考えられる。</p> <p>○ただし、社会福祉法人へのヒアリングでは、「将来的に児童数(入所者数)が確保できるか不安が残る」とのことで、新規設置に関して慎重な声が聞かれた。</p> <p>○規模の大きい保育所などの子育て施設を新たに設置することは困難であるとの見方が多いものの、撤退が容易で小規模設置が可能な企業主導型保育事業所であれば可能性はあるものと考えられる。設置費・運営費については、公益財団法人児童育成協会による助成金を申請することができる。</p>
		(3)高齢者福祉・子育て支援複合拠点	<p>○市原市では、社会福祉協議会が「ふれあい・いきいきサロン事業」を行っている。NPOや個人による市内での活動の詳細は不明だが、JR3駅周辺など中心市街地でも高齢者増加によりサロンのようなアクティビティを行う場のニーズは高まっていくものと考えられ、今後の展開の余地はある。</p> <p>○民間団体にサロン事業展開を促すうえでは、運営費を抑えるために、行政が公共施設、空き店舗などを無償に近い価格で提供・賃貸する必要があると考えられる。</p>
	スポーツ・健康増進	(11)スポーツ・健康増進拠点	<p>○利用者ニーズは高いが民間主導では困難。</p> <p>○複合施設、プロスポーツなどとの連携、多様な資金調達手段の検討などにより事業採算を確保することが課題。</p> <p>○スポーツを核とした市民の健康増進による多世代交流は、スポーツが盛んで健康都市を標榜する市原市ならではの拠点となる。</p> <p>○このような取組に、スポーツ・健康に関わる企業や大学と連携した取組も考えられる(R&Dの項を参照)。</p>
	多世代交流	(12)多世代交流複合拠点<CCRC>	<p>○福祉などの地域課題の解決には、多様な世代間での協働、また産・学・官の垣根を超えた多様な主体同士の連携が不可欠となる。</p> <p>○また、中心市街地でも空き店舗などが今後増えることも想定されるなかで、そうした施設の有効活用も図る必要がある。</p> <p>○立地するうえでの課題としては、収益性が低く、独立採算が確保しづらいため、設置・運営にあたって、行政や民間事業者等による支援が必要になると考えられる。</p>
	医療・福祉・子育て支援	(13)高齢者福祉拠点	<p>○高齢者1万人あたりの高齢者施設定員数をみると、市原市は近隣他市に比べて少ない。</p> <p>○介護人材の確保、介護報酬改定影響、施設開設費の上昇もあり取り巻く環境は厳しいが、大手事業者のドミナント戦略や人材確保の観点から利便性の高い地域への施設立地の可能性は高まっている。</p> <p>○『多世代交流複合拠点』で示したCCRC(生涯活躍のまち)を八幡宿駅周辺一帯で展開し、その一部として高齢者福祉拠点を位置づけていくことが成立性を高める。</p>

(続き)

区分	テーマ	拠点案	成立性の検証(可能性・条件等)
市街化調整区域	新たな産業・企業誘致 スポーツ・健康増進	(14)研究開発拠点 (企業や大学等の研究開発)	<ul style="list-style-type: none"> ○特定分野のニーズに対応するため大学や臨海部企業との連携が重要。 ○地域交流活動に積極的な大学もあり、様々な取組を始めている。例えば、キャンパスを中心とした「スポーツアカデミー」という総合型地域スポーツクラブなどは連携をとりやすい。 ○一般的な製造業の研究開発拠点は研究員およびその家族の生活利便性から首都圏での優位性が高い。

(3) 姉ヶ崎駅周辺

区分	テーマ	拠点案	成立性の検証(可能性・条件等)
市街化区域	医療・福祉・子育て支援	(1)医療施設の集積 & 健康回復・増進拠点	<ul style="list-style-type: none"> ○人口10万人あたりの診療所数をみると、市原市は近隣他市に比べて少ない。 ○また、事業者からのヒアリングによれば、「診療所の立地制限はなく、診療所の経営は制度上優遇されており1日30人くらい患者がいれば成り立つ」とのことであるため、事業性も確保できるケースが多い。 ○したがって、診療所の事業成立性は相応にあるものと考えられる。ただし、診療科目による過不足はあるので、特に不足している診療科目の立地が求められる。 ○ただし、条件としては、開業する医師の確保、看護師の確保等が挙げられる。
		(2)子育て支援拠点	<ul style="list-style-type: none"> ○市原市では待機児童が年々増加している傾向にあり、入所へのニーズは高いものと考えられる。 ○ただし、社会福祉法人へのヒアリングでは、「将来的に児童数(入所者数)が確保できるか不安が残る」とのこと、新規設置に関して慎重な声が聞かれた。 ○規模の大きい保育所などの子育て施設を新たに設置することは困難であるとの見方が多いものの、撤退が容易で小規模設置が可能な企業主導型保育事業所であれば可能性はあるものと考えられる。設置費・運営費については、公益財団法人児童育成協会による助成金を申請することができる。
		(3)高齢者福祉・子育て支援複合拠点	<ul style="list-style-type: none"> ○市原市では、社会福祉協議会が「ふれあい・いきいきサロン事業」を行っている。NPOや個人による市内での活動の詳細は不明だが、JR3駅周辺など中心市街地でも高齢者増加によりサロンのようなアクティビティを行う場のニーズは高まっていくものと考えられ、今後の展開の余地はある。 ○民間団体にサロン事業展開を促すうえでは、運営費を抑えるために、行政が公共施設、空き店舗などを無償に近い価格で提供・賃貸する必要があると考えられる。

第4章 拠点形成構想(地域別)

1. 五井駅周辺

(1) エリアの特性

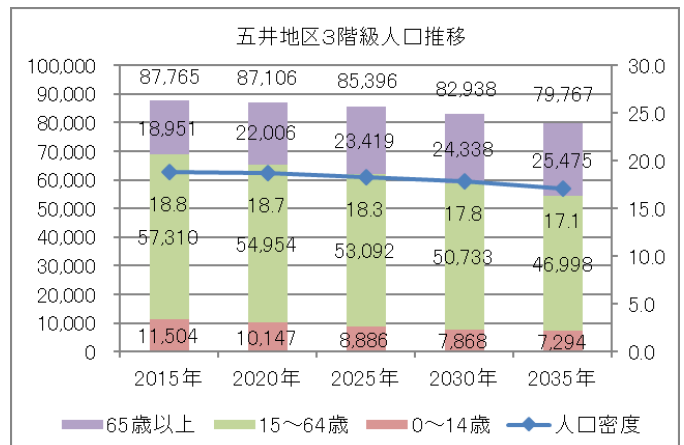
① 現況

- 五井駅周辺の「広域交流拠点」と市原 IC 周辺の「IC 周辺拠点」により構成されています。
- 市の玄関口となる五井駅前を中心に商業・業務が集積しており、後背地には低層住宅地、土地区画整理事業によって創出された新市街地には大規模商業が展開しています。
- 館山道・市原 IC 周辺の市街化調整区域には農地（稲作中心）が広がり、既存集落や公共施設が点在しています。
- 五井駅を中心に東西を結ぶ JR と南部にアクセスする小湊鐵道があり、首都圏を繋ぐ高速バスの交通結節点でもあることから交通利便性は高くなっています。

② 人口動向

a. 五井地区年齢3区分別

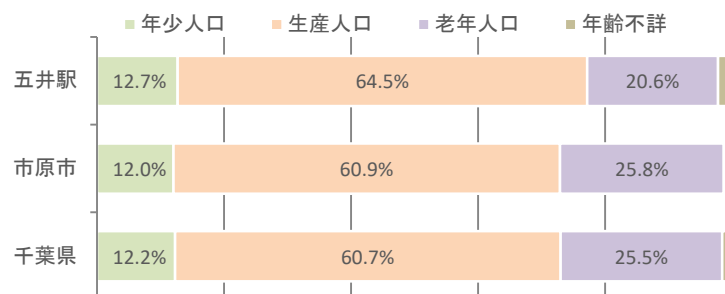
- 五井地区の人口は、2015 年時点で 87,765 人と総人口の 30.5%を占めますが、将来的には微減傾向で推移し、低密度化するものと推計されます。年齢3区分別では、年少人口・生産年齢人口は減少し、老年人口の増加が予想されます。



b. 五井駅周辺(1.5 km圏)の動向

- 五井駅周辺 1.5 km圏の人口総数は 29,069 人(2015 年国勢調査/以降同様)と市全体(274,656 人)の 10.6%を占めています。
- これを年齢3区分別で見ると、生産年齢人口比率は 64.5%と市全体(60.9%)と比べ 3.6 ポイント高く、活力のあるエリアといえます。同様に、老年人口比率は 20.6%と市全体(25.8%)と比べ 5.2 ポイント低くなっています。

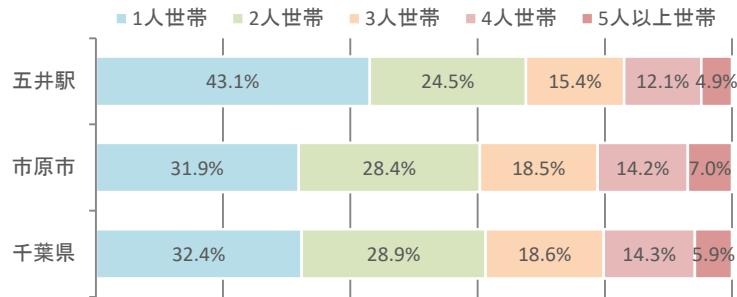
五井駅周辺 1.5 km圏の年齢3区分別人口比率



(出所)
TerraReport
-Basic 2015

- ・世帯人員構成については、1人世帯が43.1%と市全体(31.9%)より11.2ポイント高くなっている点が特徴と言えます。

五井駅周辺 1.5 km圏の世帯人員構成比率



(出所)
TerraReport
-Basic 2015

(その他特徴)

- ・昼夜間人口比率については、五井駅周辺は82.4%と市全体(86.3%)より3.9ポイント低くなっています。
- ・住まいの特徴は、借家比率が54.1%と市全体(30.6%)と比べ23.5ポイント高く、3駅の中でも最も高い点が特徴となっています。
- ・65歳以上の構成員のいる世帯は30.6%と市全体(40.8%)より10.2ポイント低くなっています。

五井駅周辺 1.5 km圏の人口・世帯・事業所等の状況

統計データ	五井駅		市原市		千葉県		
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	
人口	人口総数	29,069		274,656		6,222,666	
	男性	15,305	52.7%	141,134	51.4%	3,095,860	49.8%
	女性	13,764	47.3%	133,522	48.6%	3,126,806	50.2%
	有配偶者※1	13,296	45.7%	138,107	50.3%	3,128,451	50.3%
	屋間※2	23,953	82.4%	237,043	86.3%	5,215,344	83.8%
	年少※3	3,685	12.7%	32,976	12.0%	762,112	12.2%
	生産※3	18,756	64.5%	167,270	60.9%	3,779,812	60.7%
	老年※3	5,980	20.6%	70,814	25.8%	1,584,419	25.5%
世帯	世帯数	13,523		113,518		2,609,132	
	1人	5,820	43.1%	36,152	31.9%	843,071	32.4%
	2人	3,317	24.5%	32,203	28.4%	752,318	28.9%
	3人	2,084	15.4%	20,991	18.5%	483,840	18.6%
	4人	1,638	12.1%	16,053	14.2%	372,592	14.3%
	5人以上	657	4.9%	7,885	7.0%	153,018	5.9%
	6歳未満有	1,172	8.7%	9,302	8.2%	221,762	8.5%
	65歳以上有	4,138	30.6%	46,289	40.8%	1,028,003	39.4%
	住宅に住む主世帯数	13,055		107,653		2,533,133	
	持家※4	5,995	45.9%	74,669	69.4%	1,686,035	66.6%
借家※4	7,060	54.1%	32,984	30.6%	847,098	33.4%	
一戸建※4	5,668	43.5%	71,937	66.8%	1,373,920	54.2%	
長屋建※4	281	2.2%	2,223	2.1%	36,039	1.4%	
共同住宅※4 ※5	7,072	54.3%	33,380	31.0%	1,120,693	44.2%	
事業所数 ※2	全産業	1,358		9,542		208,163	
	小売業	257	18.9%	1,760	18.4%	41,136	19.8%
	食料品	85	6.3%	589	6.2%	13,591	6.5%
	飲食店	233	17.2%	1,210	12.7%	24,011	11.5%
	病院	2	0.1%	11	0.1%	288	0.1%
	診療所	24	1.8%	111	1.2%	2,820	1.4%
	歯科診療所	18	1.3%	114	1.2%	2,957	1.4%

※1. 15歳以上が対象 ※2. 2010年国勢調査・2009年経済センサスリンク統計データより算出
 ※3. 年少人口は15歳未満、生産人口は15～64歳、老年人口は65歳以上とする
 ※4. 住宅関連比率は主世帯(間借りを除いた住宅に住む世帯)数より算出。 ※5. 持家・借家それぞれに含まれる

(出所) TerraReport-Basic 2015

③ 事業所の動向

- ・五井駅周辺 1.5 km圏の事業所数は 1,358 事業所と、市全体(9,542 事業所)の 14.2% を占め、3 駅の中では最も多くなっています。
- ・五井駅周辺 1.5 km圏での業種別構成比をみると、小売業は 257 事業所で 18.9%、飲食店が 17.2%となっています。飲食店については、市全体の構成比(12.7%) に比べ 4.5 ポイント高くなっています。


(2) 法に基づく制限等







① 現況図




※参考図のため区域界などに誤差がある場合があります。


② 法に基づく制限等


●市街化区域（都市機能誘導区域）：



用途地域		商業地域	土地区画 整理事業 未施行区域		土地区画整理事業の都市計画決定（1967年）から50年以上にわたり事業化されておらず、都市基盤の整備が進んでいない。従来から実施してきた市施行による全面更新型の土地区画整理事業は極めて困難な状況
		近隣商業地域			
		第二種住居地域			
		第一種住居地域			
		(第一種低層住居専用地域)			

●市街化調整区域：市街化調整区域のため、都市計画法及び政令等で定められた施設（公益上必要な施設など）以外は建築等できない。

・ 駅勢圏活性化検討エリア：

農用地区域 (土地改良事業実施後8年未経過地)		<ul style="list-style-type: none"> ・ 農用地区域のため、原則として指定された用途以外の利用は認められない。 ・ 2017年度に土地改良事業（水利施設整備事業）が完了し、2018年度から8年間（2025年度まで）は農用地区域の変更は原則として不可。また、今後土地改良事業を実施した場合、その事業の完了の翌年度から8年間は農用地区域の変更は原則として不可となる。
----------------------------	---	---

・ IC周辺開発誘導エリア：

農用地区域（土地改良事業実施後8年未経過地）		上記「駅勢圏活性化検討エリア」と同様
農用地区域		<ul style="list-style-type: none"> ・ 農用地区域のため、原則として指定された用途以外の利用は認められない。
農用地区域に指定されていない市街化調整区域		<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画法の開発許可制度に基づき、開発行為が可能 ・ 農地の場合は農地法に基づく農地転用の許可が必要

(3) まちづくりの方向性

① 拠点づくりの将来像

市の玄関口となる五井駅周辺の賑わいと

市全体の魅力の向上に向けた拠点づくり

- ・都市計画マスタープランでは、五井駅周辺拠点エリアにおける拠点づくりの将来像を「市の玄関口となる五井駅周辺の賑わいと市全体の魅力の向上に向けた拠点づくり」とし、市の中心拠点及び玄関口にふさわしい都市機能の集積・充実により、若者から高齢者まで多く人が集い、常に賑わいであふれる魅力ある拠点空間の創出を目指しています。また、各拠点や広域圏への円滑な移動を支える交通結節点として、公共交通を軸とした交通環境の充実を図ることとしています。

② 市街化区域の方向性

- ・五井駅周辺を中心拠点として位置づけ、医療・福祉・商業等の高次都市機能を集約し、各種サービスの効率的な提供を図ります。また、都市機能の再編にあたっては、民間の活用を図り、立地適正化計画に基づき、市で保有する公有財産の戦略的な活用を図ります。
- ・拠点形成の方向性としては、多様な市民の交流により魅力を向上するための公民の大規模施設や若者等が行き交うなど市の玄関口として賑わいを創出するための機能、及び高齢者・子育て世代の定住モデルとなる都市機能の維持・誘導による生活利便性の確保を目指します。

③ 市街化調整区域の方向性

- ・新たな活力創出に資する土地利用の誘導や公共施設の集積を活かした交流機能の創出を目指します。
- ・これらの整備にあたっては、地区計画の導入や都市計画の見直しなど、多様な手法の導入を検討します。

④ 館山道・市原IC周辺の方向性

- ・高い交通利便性等のポテンシャルを活かした産業誘導や多様な交流機能、あるいは都心部、成田・羽田方面への円滑なアクセスを有する立地特性を活かした物流機能等の創出を目指します。

⑤ 拠点形成の方向性

- ・エリアの特性や課題を踏まえ、方向性を整理した拠点の構成要素となる各施設・機能について、その成立性を検証するため、2018年8月以降、市場動向の調査や民間事業者へのヒアリング調査を行いました。これらの調査・検証を経て、五井駅周辺における拠点形成の方向性について、次の表及びイメージ図のとおりまとめました。

JR五井駅周辺			
区域	テーマ	メニュー	拠点を構成する機能の例
市街化区域	○医療・福祉・子育て支援 ○スポーツ・健康増進	(1) 医療施設の集積 & 健康回復・増進拠点	○不足科目：耳鼻咽喉科・産婦人科・小児科・眼科 ○プライマリケア ○在宅療養支援診療所 ○整形+回復過程のサポート機能(フィットネス等を含む。)
		(2) 子育て支援拠点	○認定こども園・保育所(民間) ○企業主導型保育事業所
		(3) 高齢者福祉・子育て支援複合拠点	○サロン・カフェ ○学童・学習塾
	○多世代交流	(4) 多世代広域文化交流施設	○劇場・公会堂・ホール(中小ホール・展示スペース)
		(5) 多様な連携によるまちづくり拠点	○大学の拠点 ○NPO・市民のまちづくり拠点 ○地域経済活性化拠点(商工会議所・産業振興センターとの連携)
	○観光交流・ビジネス創出	(6) 観光情報発信・交流拠点	○観光情報発信・コンシェルジュ ○交流機能 ○特産品・土産品販売 ○市原ブランド創造・育成機能 ○交通事業者との連携
	○起業支援 ○農業連携	(7) 商業拠点(含：農産物直売所、アンテナショップ)	○特徴(魅力・集客力)のある個店 ○スーパー(生活利便性向上) ○市原ブランド発信(アンテナショップ+農家レストラン等)
都市のスポンジ化対策や住み替えの促進などにより居住誘導区域内への居住を促進			
市街化調整区域	○新たな産業・企業誘致	(8) 物流基地・産業用地	○BTS(特定企業仕様) ○LMT(マルチテナント型) ○産業用地(物流+産業、臨海部企業関係等)
		(9) 大型商業・アミューズメント施設	○広域集客可能な大型商業・サービス・アミューズメント施設⇒※広域集客大型商業施設、スポーツ関係、シネコン・ゲーム関係など
	○農業振興・農業連携	(10) 6次産業複合拠点	○マルシェ・農産物直売所 ○農家レストラン ○体験交流(収穫・加工・調理) ○植物工場(施設栽培) ○ブランド化・情報発信
	○スポーツ・健康増進	(11) スポーツ・健康増進拠点	○アリーナ・体育館 ○フィットネス・回復過程のサポート施設 ○生涯学習・多目的交流スペース ○健康相談
上記機能と一体的に効果を生む雇用・居住機能			

(4) まちづくりの実現に向けた対応

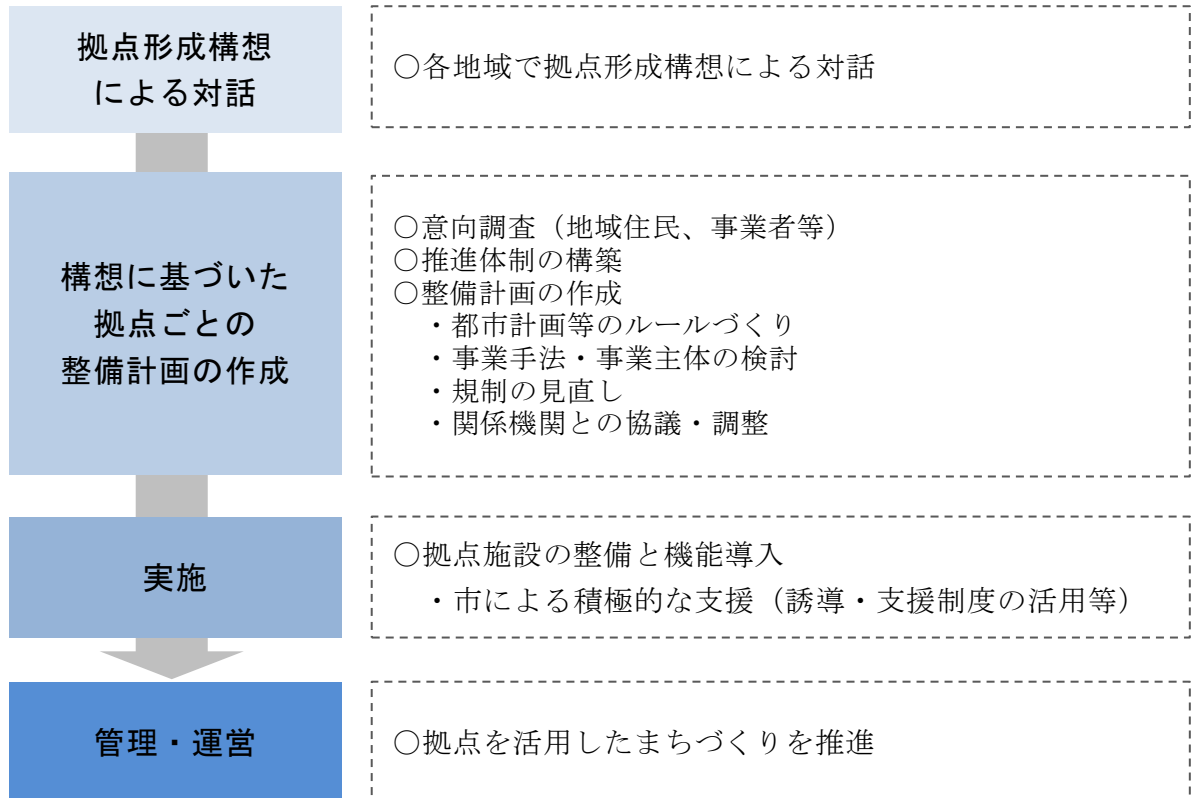
<p>市街化区域 (都市機能誘導区域)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 都市機能誘導区域への機能誘導に係る国や(一財)民間都市開発推進機構の支援を活用しながら、以下の取組を公民連携により進める。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 公的不動産や民間空き店舗、空きオフィスの活用 都市機能誘導区域内にある公的不動産や民間の空き店舗等について、施設単体での活用だけでなく、エリアマネジメントを見据えた検討を進める。 ・ 未整備地区(土地区画整理事業未着手地区)の解消 市施行土地区画整理事業予定地(平田地区)の市街地整備手法について、従来から実施してきた市施行による全面更新型区画整理事業手法に限らず、都市再生整備事業(道路事業)や民間主体による優良建築物等整備事業、市街地再開発事業など、多様な事業手法を含め地域住民とともに検討する。 ・ 低未利用地の活用の促進 平面駐車場等の低未利用地が多い街区で、都市再生特別措置法に基づく低未利用土地権利設定等促進計画等の都市のスポンジ化対策のための制度を活用するなど、小規模な低未利用地の集約、再編を進め、土地利用の高度化を図る。
<p>農用地区域 (土地改良事業実施後8年未経過地)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 農用地区域から除外し、都市計画制度の対応(市街化区域編入等)の検討が必要 <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域住民、事業者等、市で検討を進め具体的な事業計画を固める。今後事業予定区域において土地改良事業を行わないことの調整 ・ 農用地区域及び市街化区域の変更に向け千葉県及び関係機関と協議 ・ 協議が調い次第、計画の変更及び事業実施
<p>農用地区域</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 農用地区域を変更(農用地区域から除外)し、都市計画制度の対応の検討が必要 <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域住民、事業者等、市で検討を進め具体的な事業計画を固める。 ・ 農用地区域の変更及び都市計画制度の対応に向け千葉県及び関係機関と協議 ・ 協議が調い次第、計画の変更及び事業実施
<p>農用地区域指定のない市街化調整区域</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 実施事業に応じて都市計画制度の対応の検討が必要 <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域住民、事業者等、市で検討を進め具体的な事業計画を固める。 ・ 選択する都市計画制度の対応に応じて千葉県及び関係機関と協議 ・ 協議が調い次第、都市計画の決定、変更及び事業実施

(5) まちづくりの実現のフロー (例)

本構想で示すまちづくりの実現のためには、計画づくりから計画決定、事業の実施までが非常に重要であり、特に市街化調整区域では地域住民と事業者等、市が一体となり事業を固めることが必要となります。

ここではまちづくりの実現に向けた計画づくりから事業実施の一般的なフローと実際の地区をモデルにフローの例をお示しします。

市街化区域 (都市機能誘導区域)




(注) 「地域住民」は市民全般、NPO等も含む。「事業者等」は大学や専門機関を含む。

○一般的なフロー（市街化調整区域）

行程	取組	ポイント
構想に基づいた拠点ごとの整備計画の作成	○土地利用の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・土地活用について地域住民、市が一体となって土地活用の実現化に向けた検討を開始 ・事業者とのマッチング
		<ul style="list-style-type: none"> ・事業内容、事業主体、事業手法等の検討
	↓	
実施	○事業計画の決定	<ul style="list-style-type: none"> ・千葉県等関係機関との事前調整 ・整備事業も含む具体的な事業計画の作成 ・千葉県等関係機関との協議 ・関係法（都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律など）に基づく計画等の変更
	○法に基づく規制等の対応	
		↓
	○整備の実施	<ul style="list-style-type: none"> ・事業規模等によって整備手法を検討

農用地区域（土地改良事業実施後8年未経過地） 実現フロー（例）

行程	取組	ポイント
構想に基づいた拠点ごとの整備計画の作成	○土地利用の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・本構想を受け、土地活用について地域住民、市が一体となって土地活用の実現化に向けた検討の開始（地域住民へのアンケート、ワークショップなど） ・事業者とのマッチング ・今後事業予定区域での土地改良事業を行わないことの調整
	○事業計画の作成	<ul style="list-style-type: none"> ・事業内容、事業主体、事業手法（都市計画制度の対応、整備手法）等の検討 ・地域住民、事業者等、市が連携し計画の決定を目指すとともに、千葉県等の関係機関と事前調整を進める。
		
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; display: inline-block;"> <p>※土地改良事業完了後8年を経過していないと原則、農用地区域から除外できない（農業振興地域の整備に関する法律第13条第2項第5号及び農業振興地域の整備に関する法律施行令第9条）。</p> </div>		
実施	○法に基づく規制等の対応	<ul style="list-style-type: none"> ・農林調整 ・農業振興地域整備計画の変更（農用地区域の変更）
	○都市計画制度の対応	<ul style="list-style-type: none"> ・変更区域で行う事業が上位計画と整合していること、事業の実現性・担保性、事業を当該区域で実施することの必要性など、具体的な事業計画を準備して、千葉県及び関係機関と協議を進める。 ・区域区分の変更（市街化区域編入）を想定
	○整備の実施	<ul style="list-style-type: none"> ・区画整理事業等の都市整備事業（組合、個人施行等） ・開発行為 ⇒事業規模等によって整備手法を検討

農用地区域 実現フロー (例)

行程	取組	ポイント
構想に基づいた拠点ごとの整備計画の作成	○土地利用の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・本構想を受け、土地活用について地域住民、市が一体となって土地活用の実現化に向けた検討の開始（地域住民へのアンケート、ワークショップなど） ・事業者とのマッチング
	○事業計画の決定	<ul style="list-style-type: none"> ・事業内容、事業主体、事業手法（都市計画制度の対応、整備手法）等の検討
	○事業計画の決定	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民、事業者等、市が連携し計画の決定を目指すとともに、千葉県等の関係機関と事前調整を進める。



実施	○法に基づく規制等の対応	<ul style="list-style-type: none"> ・農林調整 ・農業振興地域整備計画の変更（農用地区域の変更） 	<ul style="list-style-type: none"> ・変更区域で行う事業が上位計画と整合していること、事業の実現性・担保性、事業を当該区域で実施することの必要性など、具体的な事業計画を準備して、千葉県及び関係機関と協議を進める。
		<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画制度の対応 	<ul style="list-style-type: none"> ・区域区分の変更（市街化区域編入） ・市街化調整区域の地区計画（農用地区域の変更及び農地転用が見込まれる場合） <p>⇒実施事業、農用地の状況などに応じて検討</p>
	○整備の実施	<ul style="list-style-type: none"> ・区画整理事業等の都市整備事業（組合、個人施行等） ・開発行為 <p>⇒事業規模等によって整備手法を検討</p>	

農用地区域指定のない市街化調整区域 実現フロー(例)

行程	取組	ポイント
構想に基づいた拠点ごとの整備計画の作成	○土地利用の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・本構想を受け、土地活用について地域住民、市が一体となって土地活用の実現化に向けた検討の開始(地域住民へのアンケート、ワークショップなど) ・事業者とのマッチング
	○事業計画の決定	<ul style="list-style-type: none"> ・事業内容、事業主体、事業手法(都市計画制度の対応、整備手法)等の検討
↓		
実施	○法に基づく規制等の対応 ・都市計画制度の対応	<ul style="list-style-type: none"> ・区域区分の変更(市街化区域編入) ・市街化調整区域の地区計画 ・市街化調整区域での開発行為許可手続(地区計画手法を除く。) ⇒実施事業によって都市計画制度の対応を検討する。
	○整備の実施	<ul style="list-style-type: none"> ・区画整理事業等の都市整備事業(組合、個人施行等) ・開発行為 ⇒実施事業、都市計画制度の対応に合わせ検討をする。

2. 八幡宿駅周辺

(1) エリアの特性

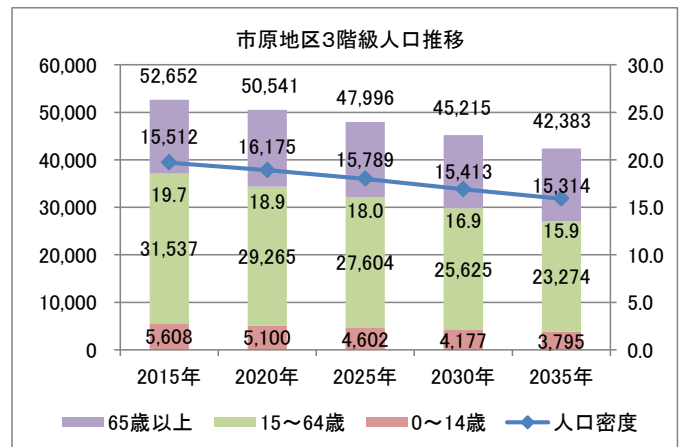
① 現況

- ・八幡宿駅前の商業地には、民間の店舗や医療・福祉施設が立地し、幹線道路沿いに市民生活を支える店舗や公共施設が集積しています。
- ・駅東口は土地区画整理事業が施行中で、一部で事業化されていませんが、計画的な市街地形成が進行しています。
- ・市街化調整区域のエリアには、文教施設を中心とした公共施設が点在しています。
- ・八幡宿駅を中心に東西を結ぶ JR と、臨海部の工業地や辰巳台、ちはら台などの住宅地へのバスネットワークの交通結節点となっています。

② 人口動向

a. 地区年齢3区分別

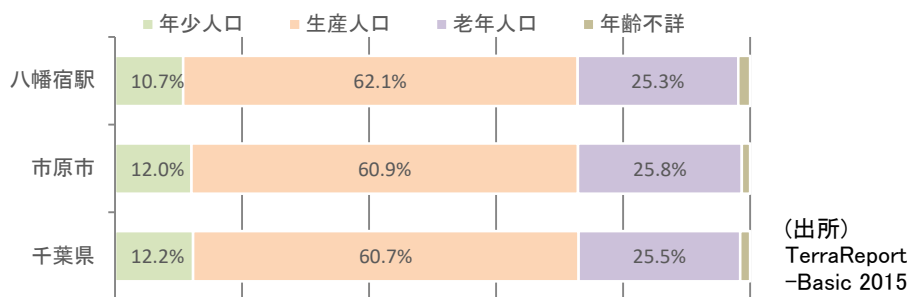
- ・八幡宿駅周辺を含む市原地区の人口は、2015年時点で52,652人と総人口の19.0%を占めますが、将来的には人口減少とともに、低密度化するものと推計されます。年齢3区分別では、年少人口・生産年齢人口は減少し、老年人口はほぼ横ばいで推移するものと予想されます。



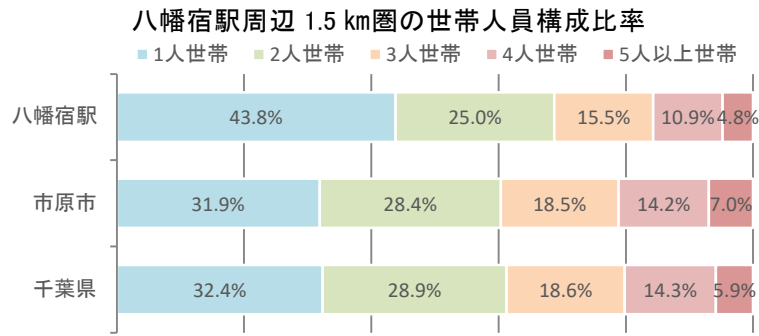
b. 八幡宿駅周辺(1.5km圏)の動向

- ・八幡宿駅周辺1.5km圏の人口総数は23,563人(2015年国勢調査/以降同様)と市全体(274,656人)の8.6%を占めています。
- ・これを年齢3区分別で見ると、生産年齢人口比率は62.1%と市全体(60.9%)と比べ1.2ポイント高くなっています。同様に、老年人口比率は25.3%で市全体(25.8%)とほぼ同じ比率となっています。

八幡宿駅周辺1.5km圏の年齢3区分別人口比率



- ・世帯人員構成については、1人世帯が43.8%と市全体(31.9%)より11.9ポイント高く、3駅の中で最も高い点の特徴と言えます。



(その他特徴)

- ・昼夜間人口比率については、八幡宿駅周辺は92.8%と市全体(86.3%)より6.5ポイント高くなっています。
- ・住まいの特徴は、借家比率が47.3%と市全体(30.6%)と比べ16.7ポイント高くなっています。
- ・65歳以上の構成員のいる世帯は36.7%と市全体(40.8%)より4.1ポイント低くなっています。

八幡宿駅周辺 1.5 km圏の人口・世帯・事業所等の状況

統計データ	八幡宿駅		市原市		千葉県		
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	
人口	人口総数	23,563		274,656		6,222,666	
	男性	12,398	52.6%	141,134	51.4%	3,095,860	49.8%
	女性	11,164	47.4%	133,522	48.6%	3,126,806	50.2%
	有配偶者※1	10,651	45.2%	138,107	50.3%	3,128,451	50.3%
	屋間※2	21,863	92.8%	237,043	86.3%	5,215,344	83.8%
	年少※3	2,525	10.7%	32,976	12.0%	762,112	12.2%
	生産※3	14,632	62.1%	167,270	60.9%	3,779,812	60.7%
	老年※3	5,968	25.3%	70,814	25.8%	1,584,419	25.5%
世帯	世帯数	11,162		113,518		2,609,132	
	1人	4,884	43.8%	36,152	31.9%	843,071	32.4%
	2人	2,781	25.0%	32,203	28.4%	752,318	28.9%
	3人	1,729	15.5%	20,991	18.5%	483,840	18.6%
	4人	1,219	10.9%	16,053	14.2%	372,592	14.3%
	5人以上	533	4.8%	7,885	7.0%	153,018	5.9%
	6歳未満有	793	7.1%	9,302	8.2%	221,762	8.5%
	65歳以上有	4,092	36.7%	46,289	40.8%	1,028,003	39.4%
	住宅に住む主世帯数	10,432		107,653		2,533,133	
	持家※4	5,501	52.7%	74,669	69.4%	1,686,035	66.6%
借家※4	4,931	47.3%	32,984	30.6%	847,098	33.4%	
一戸建※4	4,816	46.2%	71,937	66.8%	1,373,920	54.2%	
長屋建※4	334	3.2%	2,223	2.1%	36,039	1.4%	
共同住宅※4 ※5	5,265	50.6%	33,380	31.0%	1,120,693	44.2%	
事業所数 ※2	全産業	918		9,542		208,163	
	小売業	170	18.5%	1,760	18.4%	41,136	19.8%
	食料品	48	5.2%	589	6.2%	13,591	6.5%
	飲食店	148	16.1%	1,210	12.7%	24,011	11.5%
	病院	1	0.1%	11	0.1%	288	0.1%
	診療所	17	1.9%	111	1.2%	2,820	1.4%
	歯科診療所	10	1.1%	114	1.2%	2,957	1.4%

※1. 15歳以上が対象 ※2. 2010年国勢調査・2009年経済センサスリンク統計データより算出
 ※3. 年少人口は15歳未満、生産人口は15～64歳、老年人口は65歳以上とする
 ※4. 住宅関連比率は主世帯(間借りを除いた住宅に住む世帯)数より算出。 ※5. 持家・借家それぞれに含まれる

(出所) TerraReport-Basic 2015

③ 事業所の動向

- ・八幡宿駅周辺 1.5 km圏の事業所数は 918 事業所と、市全体 (9,542 事業所) の 9.6% を占めています。
- ・八幡宿駅周辺 1.5 km圏での業種別構成比をみると、小売業は 170 事業所で 18.5%、飲食店が 148 事業所で 16.1%となっています。

(2) 法に基づく制限等







① 現況図



※参考図のため区域界などに誤差がある場合があります。


② 法に基づく制限等

●市街化区域（都市機能誘導区域）：

用途地域		商業地域	土地区画 整理事業 未施行区域		土地区画整理事業の都市計画決定（1970年）から長年にわたり事業化されておらず、都市基盤の整備が進んでいない。従来から実施してきた市施行による全面更新型の土地区画整理事業は極めて困難な状況
		近隣商業地域			
		第二種住居 地域			
		第一種住居 地域			
		第一種低層住 居専用地域			

●市街化調整区域：市街化調整区域のため、都市計画法及び政令等で定められた施設（公益上必要な施設など）以外は建築等できない。

・ 駅勢圏活性化検討エリア：

農用地区域		<ul style="list-style-type: none"> 農用地区域のため、原則として指定された用途以外の利用は認められない。
農用地区域指定のない市街化調整区域		<ul style="list-style-type: none"> 都市計画法の開発許可制度に基づき、開発行為が可能。 農地の場合は農地法に基づく農地転用の許可が必要。
県有地	<input type="text"/>	

(3) まちづくりの方向性

① 拠点づくりの将来像

広域的なアクセス性を活かし定住・交流につながる拠点づくり

- ・都市計画マスタープランでは、八幡宿駅周辺拠点エリアにおける拠点づくりの将来像を「広域的なアクセス性を活かし 定住・交流につながる拠点づくり」とし、東京・千葉方面への広域アクセスを活かして、多様な都市機能の充実と新たな定住や交流につながる市街地環境の整備を図ることとしています。

② 市街化区域の方向性

- ・八幡宿駅周辺を市北部の中心拠点として、多様な都市機能の充実を図るとともに、広域的なアクセス性を活かした、新たな定住や交流につなげる市街地環境の整備を目指します。
- ・拠点形成の方向性としては、千葉・東京方面に通勤・通学する子育て世代や若者が生活し交流できる生活利便施設、並びに市原地区の地域住民を対象とした地域のコミュニティ機能（生きがづくり等）と交通結節機能を維持・誘導、及び八幡宿駅を中心に高齢者が歩いて、安心して生活できる医療・福祉機能の誘導を目指します。

③ 市街化調整区域の方向性

- ・八幡宿駅徒歩圏の館山道側の市街化調整区域については、駅周辺との一体的な拠点形成を目指します。また、スポレクパーク周辺については、同施設と連携した新たな交流機能の誘導を図ります。
- ・既存ストックを活かした住み替え促進や公共交通ネットワークの構築・強化など、拠点地域と一体となった既存住宅団地の再生と活力づくりを目指します。

④ 拠点形成の方向性

- ・エリアの特性や課題を踏まえ、方向性を整理した拠点の構成要素となる各施設・機能について、その成立性を検証するため、2018年8月以降、市場動向の調査や民間事業者へのヒアリング調査を行いました。これらの調査・検証を経て、八幡宿駅周辺における拠点形成の方向性について、次の表及びイメージ図のとおりまとめました。

JR八幡宿駅周辺			
区域	テーマ	メニュー	拠点を構成する機能の例
市街化区域	○医療・福祉・子育て支援 ○スポーツ・健康増進	(1) 医療施設の集積 & 健康回復・増進拠点	○不足科目: 耳鼻咽喉科・産婦人科・小児科・眼科 ○プライマリケア ○在宅療養支援診療所 ○整形+回復過程のサポート機能(フィットネス等を含む)
		(2) 子育て支援拠点	○認定こども園・保育所(民間) ○企業主導型保育事業所
		(3) 高齢者福祉・子育て支援複合拠点	○サロン・カフェ ○学童・学習塾
	都市のスポンジ化対策や住み替えの促進などにより居住誘導区域内への居住を推進		
市街化調整区域	○スポーツ・健康増進	(11) スポーツ・健康増進拠点	○アリーナ・体育館 ○スポーツクラブの練習拠点 ○フィットネス・回復過程のサポート施設 ○生涯学習・多目的交流スペース ○宿泊施設(合宿) ○健康相談
	○多世代交流	(12) 多世代交流複合拠点	○サロン ○児童館(学び&遊び) ○市民交流スペース ○生涯学習施設(大学連携) ○健康増進施設(フィットネス等) ○コミュニティ(まちづくり)センター
	○医療・福祉・子育て支援	(13) 高齢者福祉拠点	○介護施設(施設系) ○介護施設(通所系) ○地域包括支援センター ○高齢者生涯学習施設 ○市民・多世代交流スペース・機能
	○関連する産業誘導 ○スポーツ・健康増進	(14) 研究開発拠点(企業や大学等の研究開発)	○大学のサテライトキャンパス(スポレクパークとの連携⇒健康・福祉系) ○臨海部企業の共同研究施設+産業系NPOの活動拠点
	上記機能と一体的に効果を生む滞在・居住機能		



スポーツ健康増進拠点 (イメージ)



健康増進拠点 (イメージ)



多世代交流の場 (イメージ)

まちづくりの方向性	区域	テーマ	メニュー	
広域的なアクセス性を活かし定住・交流につながる拠点づくり	市街化区域	○医療・福祉・子育て支援 ○健康増進	医療施設の集積 & 健康回復・増進拠点	
			子育て支援拠点	
			高齢者福祉・子育て支援複合拠点	
	都市のスポンジ化対策や住み替えの促進などにより居住誘導区域内への居住を推進			
	市街化調整区域	○スポーツ・健康増進	スポーツ・健康増進拠点	
			多世代交流複合拠点	
		○医療・福祉・子育て支援	高齢者福祉拠点	
			研究開発拠点 (企業や大学等の研究開発)	
上記機能と一体的に効果を生む滞在・居住機能				

まちづくりの方向性

- 多様な都市機能の充実と新たな定住や交流につながる市街地環境の整備
- 市街化区域 (地域コミュニティ機能・交通結節機能・医療福祉機能の維持・誘導)
- 市街化調整区域 (新たな交流機能の誘導) + 既存住宅団地の再生と活力づくり

(4) まちづくりの実現に向けた対応

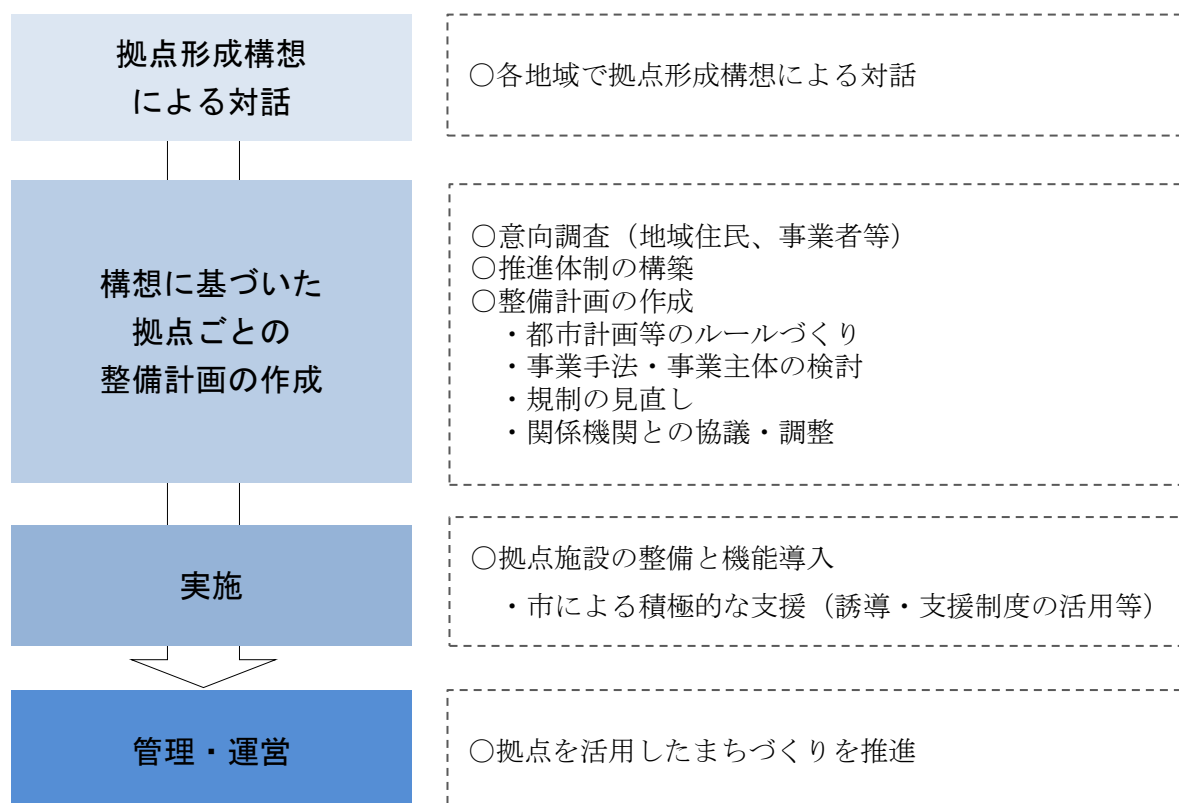
<p>市街化区域 (都市機能誘導区域)</p>	<p>○ 都市機能誘導区域への機能誘導に係る国や(一財)民間都市開発推進機構の支援を活用しながら、以下の取組を公民連携により進める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公的不動産や民間空き店舗、空きオフィスの活用 都市機能誘導区域内にある公的不動産や民間の空き店舗等について、施設単体での活用だけでなく、エリアマネジメントを見据えた検討を進める。 ・ 未整備地区(土地区画整理事業未着手地区)の解消 市施行土地区画整理事業予定地(八幡宿駅東口(第二工区))の市街地整備手法について、従来から実施してきた市施行による全面更新型区画整理事業手法に限らず、都市再生整備事業(道路事業)や民間主体による優良建築物等整備事業、市街地再開発事業など、多様な事業手法を含め地域住民とともに検討する。 ・ 低未利用地の活用の促進 平面駐車場等の低未利用地が多い街区で、都市再生特別措置法に基づく低未利用土地権利設定等促進計画等の都市のスポンジ化対策のための制度を活用するなど、小規模な低未利用地の集約、再編を進め、土地利用の高度化を図る。
<p>農用地区域</p>	<p>○ 農用地区域を変更(農用地区域から除外)し、都市計画制度の対応の検討が必要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域住民、事業者等、市で検討を進め具体的な事業計画を固める。 ・ 農用地区域の変更及び都市計画制度の対応に向け千葉県及び関係機関と協議 ・ 協議が調い次第、計画の変更及び事業実施
<p>農用地区域指定のない市街化調整区域</p>	<p>○ 実施事業に応じて都市計画制度の対応の検討が必要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域住民、事業者等、市で検討を進め具体的な事業計画を固める。 ・ 選択する都市計画制度の対応に応じて千葉県及び関係機関と協議 ・ 協議が調い次第、都市計画の決定、変更及び事業実施

(5) まちづくりの実現のフロー(例)

本構想で示すまちづくりの実現のためには、計画づくりから計画決定、事業の実施までが非常に重要であり、特に市街化調整区域では地域住民と事業者等、市が一体となり事業を固めることが必要となります。

ここではまちづくりの実現に向けた計画づくりから事業実施の一般的なフローと実際の地区をモデルにフローの例をお示しします。

市街化区域(都市機能誘導区域)



(注)「地域住民」は市民全般、NPO等も含む。「事業者等」は大学や専門機関を含む。

○一般的なフロー（市街化調整区域）

行程	取組	ポイント
構想に基づいた拠点ごとの整備計画の作成	○土地利用の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・土地活用について地域住民、市が一体となって土地活用の実現化に向けた検討の開始 ・事業者とのマッチング
	↓	
実施	○事業計画の決定	<ul style="list-style-type: none"> ・千葉県等関係機関との事前調整 ・整備事業も含む具体的な事業計画の作成 ・千葉県等関係機関との協議
	○法に基づく規制等の対応	<ul style="list-style-type: none"> ・関係法（都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律など）に基づく計画等の変更
	↓	
	○整備の実施	<ul style="list-style-type: none"> ・事業規模等によって整備手法を検討

農用地区域 実現フロー(例)

行程	取組	ポイント
構想に基づいた拠点ごとの整備計画の作成	○土地利用の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・本構想を受け、土地活用について地域住民、市が一体となって土地活用の実現化に向けた検討の開始 (地域住民へのアンケート、ワークショップなど) ・事業者とのマッチング ・事業内容、事業主体、事業手法(都市計画制度の対応、整備手法)等の検討
	○事業計画の決定	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民、事業者等、市が連携し計画の決定を目指すとともに、千葉県等の関係機関と事前調整を進める。



実施	○法に基づく規制等の対応	<ul style="list-style-type: none"> ・農林調整 ・農業振興地域整備計画の変更(農用地区域の変更) 	<ul style="list-style-type: none"> ・変更区域で行う事業が上位計画と整合していること、事業の実現性・担保性、事業を当該区域で実施することの必要性など、具体的な事業計画を準備して、千葉県及び関係機関と協議を進める。
	○都市計画制度の対応	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画制度の対応 	<ul style="list-style-type: none"> ・区域区分の変更(市街化区域編入) ・市街化調整区域の地区計画(農用地区域の変更及び農地転用が見込まれる場合) ⇒実施事業、農用地の状況などに応じて検討
	○整備の実施		<ul style="list-style-type: none"> ・区画整理事業等の都市整備事業(組合、個人施行等) ・開発行為 ⇒事業規模等によって整備手法を検討

農用地区域指定のない市街化調整区域 実現フロー(例)

行程	取組	ポイント
構想に基づいた拠点ごとの整備計画の作成	○土地利用の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・本構想を受け、土地活用について地域住民、市が一体となって土地活用の実現化に向けた検討の開始 (地域住民へのアンケート、ワークショップなど) ・事業者とのマッチング
	○事業計画の決定	<ul style="list-style-type: none"> ・事業内容、事業主体、事業手法(都市計画制度の対応、整備手法)等の検討 ・地域住民、事業者等、市が連携し計画の決定を目指すとともに、千葉県等の関係機関と事前調整を進める。
↓		
実施	○法に基づく規制等の対応 ・都市計画制度の対応	<ul style="list-style-type: none"> ・区域区分の変更(市街化区域編入) ・市街化調整区域の地区計画 ・市街化調整区域での開発行為許可手続き(地区計画手法を除く) ⇒実施事業によって都市計画制度の対応を検討する。
	○整備の実施	<ul style="list-style-type: none"> ・区画整理事業等の都市整備事業(組合、個人施行等) ・開発行為 ⇒実施事業、都市計画制度の対応に合わせ検討をする。

3. 姉ヶ崎駅周辺

(1) エリアの特性

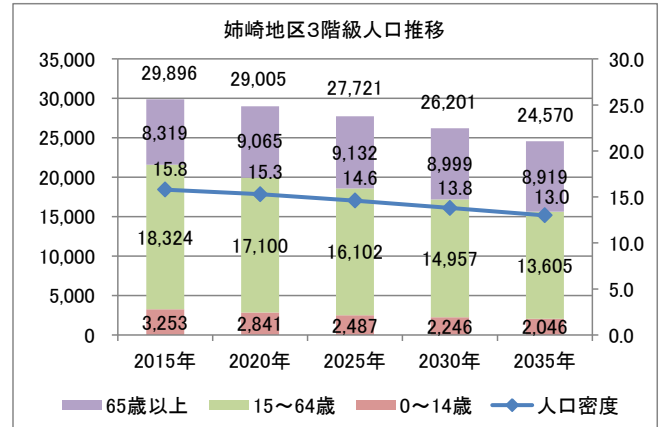
① 現況

- ・ 駅前を中心に商業・業務地が形成され、大規模店舗等は幹線道路沿道に集積しています。
- ・ 後背地には低層住宅地が広がり、南部の住居専用地域内に公共施設が集積しています。

② 人口動向

a. 地区年齢3区分別

- ・ 姉ヶ崎地区の人口は、2015年時点で29,896人と総人口の11.0%を占めますが、今後は人口減少とともに、低密度化するものと推計されます。年齢3区分別では、年少人口・生産年齢人口は減少し、老年人口はほぼ横ばいで推移するものと予想されます。

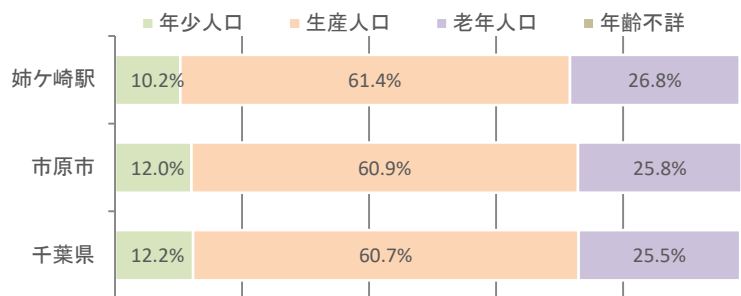


※ 市原市人口ビジョン 現状値推計を基に算出

b. 姉ヶ崎駅周辺(1.5km圏)の動向

- ・ 姉ヶ崎駅周辺1.5km圏の人口総数は14,382人(2015年国勢調査/以降同様)と市全体(274,656人)の5.2%を占め、3駅の中では最も低くなっています。
- ・ これを年齢3区分別で見ると、生産年齢人口比率は61.4%と市全体(60.9%)とほぼ同じとなっています。同様に、老年人口比率は26.8%で市全体(25.8%)とほぼ同じ比率となっています。

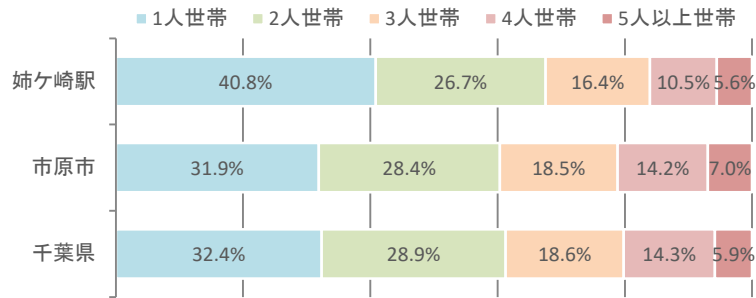
姉ヶ崎駅周辺1.5km圏の年齢3区分別人口比率



(出所)
TerraReport
-Basic 2015

- ・ 世帯人員構成については、1人世帯が40.8%と市全体(31.9%)より8.9ポイント高くなっています。

姉ヶ崎駅周辺 1.5 km圏の世帯人員構成比率



(出所)
TerraReport
-Basic 2015

(その他特徴)

- ・昼夜間人口比率については、姉ヶ崎駅周辺は 101.5%と 100 を超え、市全体 (86.3%) より 15.2 ポイント高くなっています。
- ・住まいの特徴は、借家比率が 37.6%と市全体 (30.6%) と比べ 7.0 ポイント高く、3 駅の中では最も低くなっています。一方、持ち家比率は 62.4%と 3 駅の中では最も高くなっています。
- ・65 歳以上の構成員のいる世帯は 38.9%と市全体 (40.8%) より 1.9 ポイント低くなっています。

姉ヶ崎駅周辺 1.5 km圏の人口・世帯・事業所等の状況

統計データ	姉ヶ崎駅		市原市		千葉県		
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	
人口	人口総数	14,382	274,656	6,222,666			
	男性	7,640	53.1%	141,134	51.4%	3,095,860	49.8%
	女性	6,742	46.9%	133,522	48.6%	3,126,806	50.2%
	有配偶者※1	6,915	48.1%	138,107	50.3%	3,128,451	50.3%
	昼間※2	14,599	101.5%	237,043	86.3%	5,215,344	83.8%
	年少※3	1,473	10.2%	32,976	12.0%	762,112	12.2%
	生産※3	8,828	61.4%	167,270	60.9%	3,779,812	60.7%
	老年※3	3,854	26.8%	70,814	25.8%	1,584,419	25.5%
	世帯	世帯数	6,579	113,518	2,609,132		
1人		2,683	40.8%	36,152	31.9%	843,071	32.4%
2人		1,755	26.7%	32,203	28.4%	752,318	28.9%
3人		1,078	16.4%	20,991	18.5%	483,840	18.6%
4人		691	10.5%	16,053	14.2%	372,592	14.3%
5人以上		365	5.6%	7,885	7.0%	153,018	5.9%
6歳未満有		433	6.6%	9,302	8.2%	221,762	8.5%
65歳以上有		2,556	38.9%	46,289	40.8%	1,028,003	39.4%
住宅に住む主世帯数		6,063		107,653		2,533,133	
持家※4		3,783	62.4%	74,669	69.4%	1,686,035	66.6%
借家※4		2,280	37.6%	32,984	30.6%	847,098	33.4%
一戸建※4		3,524	58.2%	71,937	66.8%	1,373,920	54.2%
長屋建※4		107	1.8%	2,223	2.1%	36,039	1.4%
共同住宅※4 ※5	2,420	40.0%	33,380	31.0%	1,120,693	44.2%	
事業所数	全産業	734	9,542	208,163			
	※2 小売業	132	18.0%	1,760	18.4%	41,136	19.8%
	食料品	41	5.6%	589	6.2%	13,591	6.5%
	飲食店	148	20.2%	1,210	12.7%	24,011	11.5%
	病院	0	0.0%	11	0.1%	288	0.1%
	診療所	14	1.9%	111	1.2%	2,820	1.4%
	歯科診療所	12	1.6%	114	1.2%	2,957	1.4%

※1. 15歳以上が対象 ※2. 2010年国勢調査・2009年経済センサスリンク統計データより算出
 ※3. 年少人口は15歳未満、生産人口は15～64歳、老年人口は65歳以上とする
 ※4. 住宅関連比率は主世帯(間借りを除いた住宅に住む世帯)数より算出。 ※5. 持家・借家それぞれに含まれる

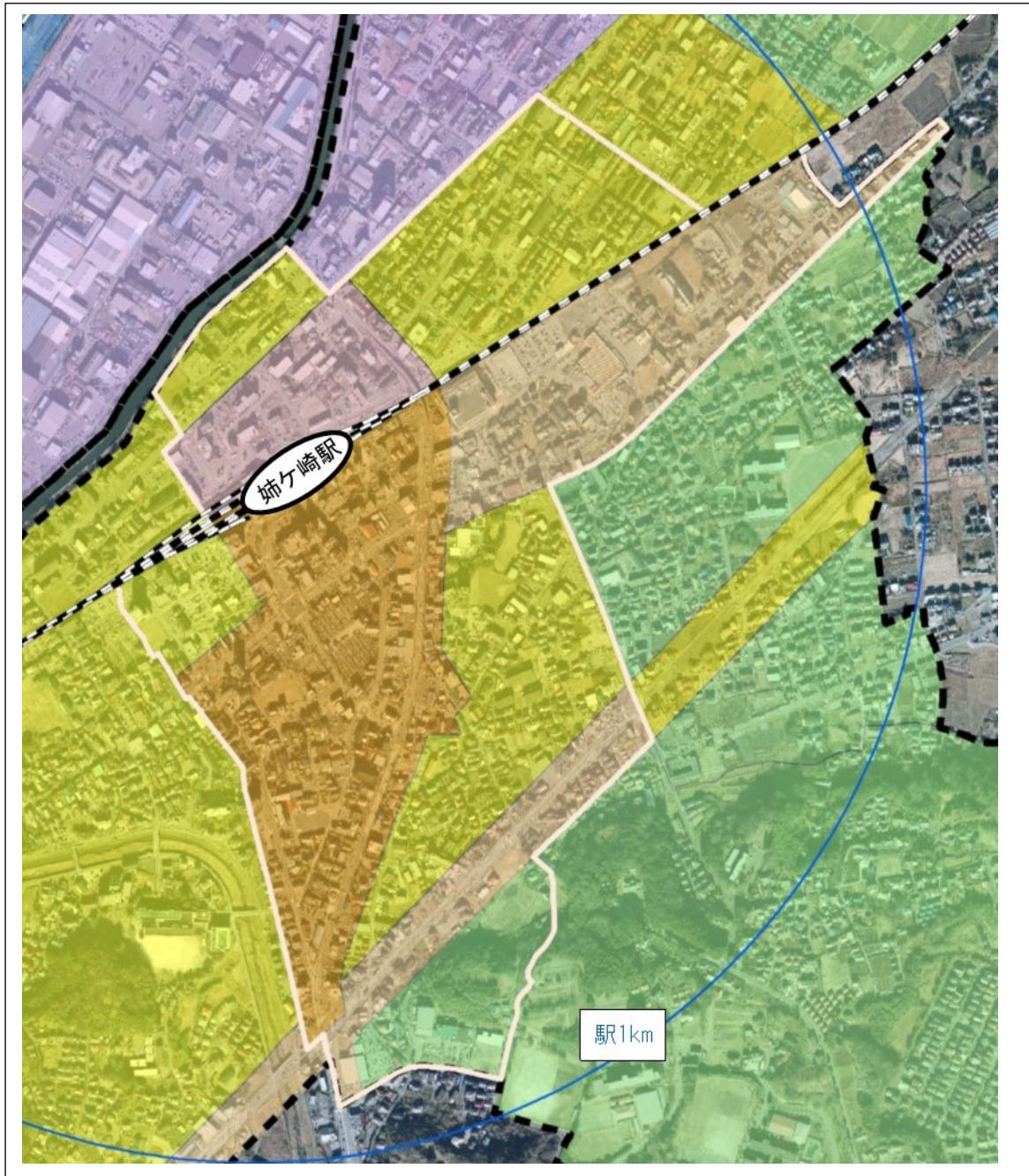
(出所) TerraReport-Basic 2015

③ 事業所の動向

- ・ 姉ヶ崎駅周辺 1.5 km圏の事業所数は 132 事業所と、市全体 (9,542 事業所) の 1.4% を占めています。3 駅の中では最も低い数値となっています。
- ・ 姉ヶ崎駅周辺 1.5 km圏での業種別構成比をみると、小売業は 132 事業所で 18.0%、飲食店が 148 事業所で 20.2%となっています。

(2) 法に基づく制限等

① 現況図



※参考図のため区域界などに誤差がある場合があります。

② 法に基づく制限等

●市街化区域（都市機能誘導区域）：

用途地域		商業地域
		近隣商業地域
		第二種住居地域
		第一種住居地域
		第一種低層住居専用地域

(3) まちづくりの方向性

① 拠点づくりの将来像

子育て世代の定住と 高齢者にやさしい拠点づくり

都市計画マスタープランでは、姉ヶ崎駅周辺拠点エリアにおける拠点づくりの将来像を「子育て世代の定住と 高齢者にやさしい拠点づくり」とし、子育て世代の定住を促進する都市機能の誘導、及び高齢者が安心して暮らすことができるよう、医療・福祉機能の維持・充実等を目指すこととしています。

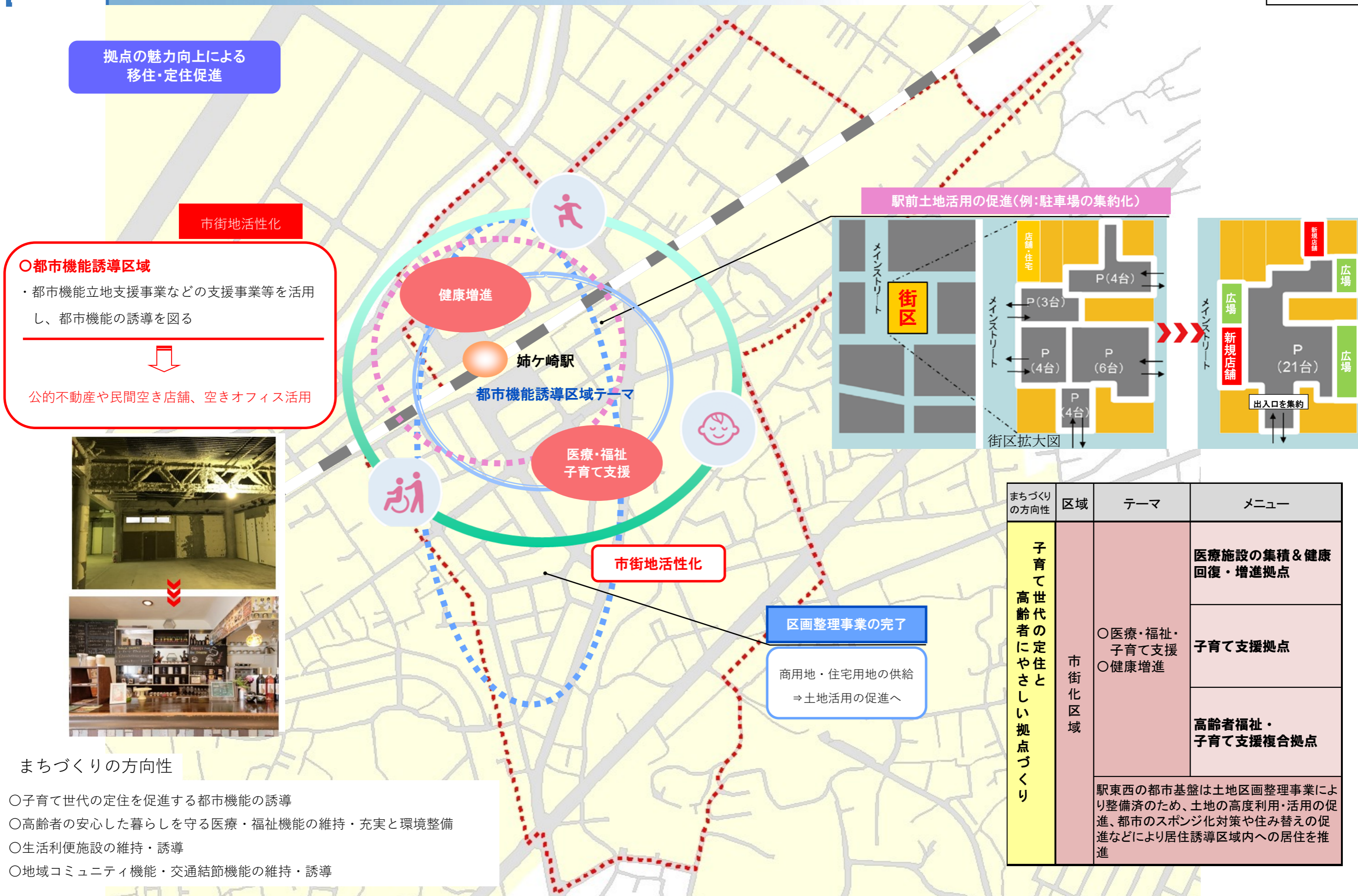
② 市街化区域の方向性

地域で減少している子育て世代の定住につながる生活利便施設、地域のコミュニティ機能、交通結節機能及び地域の高齢者が安心して暮らすための生活機能の維持・誘導を目指します。

③ 拠点形成の方向性

エリアの特性や課題を踏まえ、方向性を整理した拠点の構成要素となる各施設・機能について、その成立性を検証するため、2018年8月以降、市場動向の調査や民間事業者へのヒアリング調査を行いました。これらの調査・検証を経て、姉ヶ崎駅周辺における拠点形成の方向性について、次の表及びイメージ図のとおりまとめました。

JR姉ヶ崎駅周辺			
区域	テーマ	メニュー	拠点を構成する機能の例
市街化区域	<ul style="list-style-type: none"> ○医療・福祉・子育て支援 ○健康増進 	(1) 医療施設の集積 & 健康回復・増進拠点	<ul style="list-style-type: none"> ○不足科目:耳鼻咽喉科・産婦人科・小児科・眼科 ○プライマリケア ○在宅療養支援診療所 ○整形+回復過程のサポート機能(フィットネス等を含む。)
		(2) 子育て支援拠点	<ul style="list-style-type: none"> ○認定こども園・保育所(民間) ○企業誘導型保育事業所
		(3) 高齢者福祉・子育て支援複合拠点	<ul style="list-style-type: none"> ○サロン・カフェ ○学童・学習塾
	<p>駅東西の都市基盤は土地区画整理事業により整備済のため、土地の高度利用・活用の促進、都市のスポンジ化対策や住み替えの促進などにより居住誘導区域内への居住を推進</p>		



○都市機能誘導区域
 ・都市機能立地支援事業などの支援事業等を活用し、都市機能の誘導を図る

↓

公的不動産や民間空き店舗、空きオフィス活用



まちづくりの方向性

- 子育て世代の定住を促進する都市機能の誘導
- 高齢者の安心した暮らしを守る医療・福祉機能の維持・充実と環境整備
- 生活利便施設の維持・誘導
- 地域コミュニティ機能・交通結節機能の維持・誘導

まちづくりの方向性	区域	テーマ	メニュー
子育て世代の定住と高齢者にやさしい拠点づくり	市街化区域	○医療・福祉・子育て支援 ○健康増進	医療施設の集積 & 健康回復・増進拠点
			子育て支援拠点
			高齢者福祉・子育て支援複合拠点
駅東西の都市基盤は土地区画整理事業により整備済のため、土地の高度利用・活用の促進、都市のスポンジ化対策や住み替えの促進などにより居住誘導区域内への居住を推進			

(4) まちづくりの実現に向けた対応

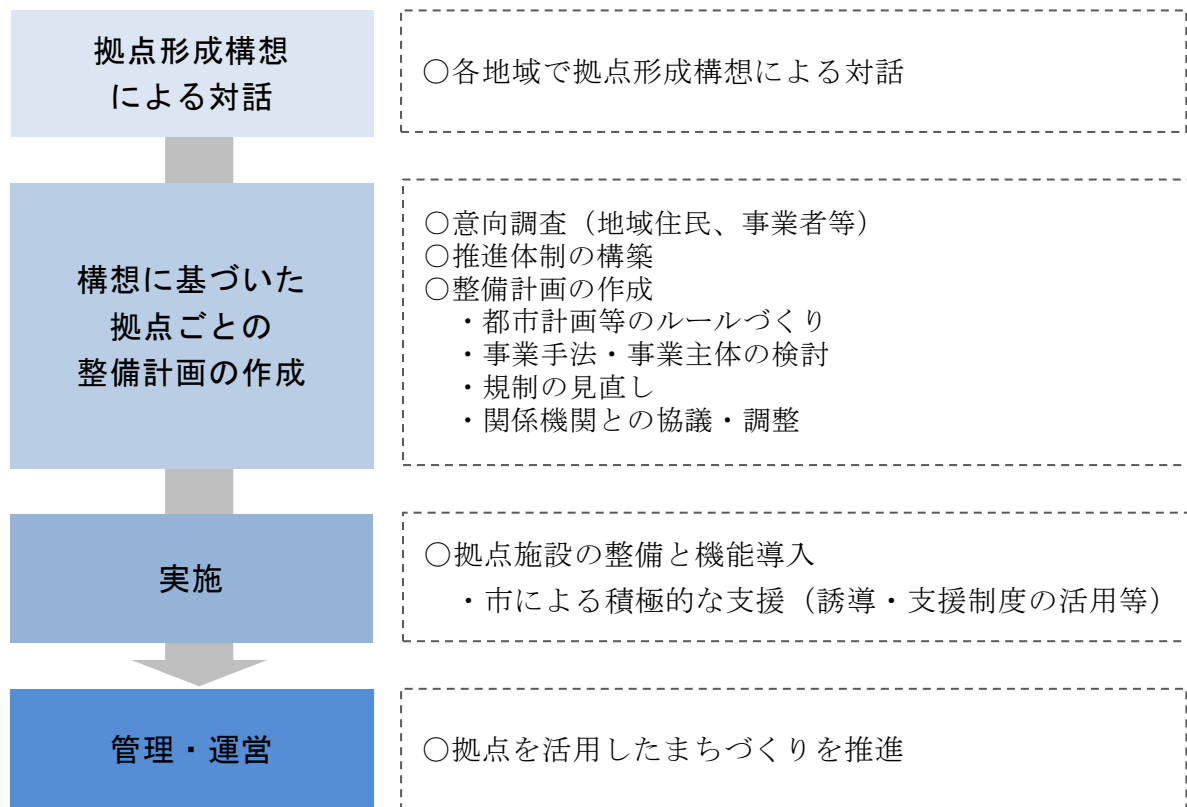
市街化区域 (都市機能誘導区域)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 都市機能誘導区域への機能誘導に係る国や(一財)民間都市開発推進機構の支援を活用しながら、以下の取組を官民連携により進める。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 公的不動産や民間空き店舗、空きオフィスの活用 都市機能誘導区域内にある公的不動産や民間の空き店舗等について、施設単体での活用だけでなく、エリアマネジメントを見据えた検討を進める。 ・ 低未利用地の活用の促進 平面駐車場等の低未利用地が多い街区で、都市再生特別措置法に基づく低未利用土地権利設定等促進計画等の都市のスポンジ化対策のための制度を活用するなど、小規模な低未利用地の集約、再編を進め、土地活用の促進を図る。
---------------------	--

(5) まちづくりの実現のフロー(例)

本構想で示すまちづくりの実現のためには、計画づくりから計画決定、事業の実施までが非常に重要となります。



ここではまちづくりの実現に向けた計画づくりから事業実施の一般的なフローをお示しします。

市街化区域(都市機能誘導区域)



(注)「地域住民」は市民全般、NPO等も含む。「事業者等」は大学や専門機関を含む。

○一般的なフロー

行程	取組	ポイント
<p>構想に基づいた拠点ごとの整備計画の作成</p>	<p>○土地利用の検討</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・土地活用について地域住民、市が一体となって土地活用の実現化に向けた検討の開始 ・事業者とのマッチング
		
	<p>○事業計画の決定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・千葉県等関係機関との事前調整 ・整備事業も含む具体的な事業計画の作成 ・千葉県等関係機関との協議
<p>実施</p>	<p>○法に基づく規制等の対応</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・関係法令（都市計画法等）に基づく計画等の変更
		
	<p>○整備の実施</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・事業規模等によって整備手法を検討

第5章 先進事例調査

1. 総括

前章までに検討してきたJR3駅周辺における拠点形成の方向性（構想）について、全国における11件の先進的な取組事例を調査・分析するとともに、市原市の拠点形成に参考となる点を考察し、まとめました。

(1) 参考となるテーマ・ポイント

先進事例調査結果から、事例ごとに、前章までに検討した各拠点案のテーマや推進上のキーポイントとなっている事項を下表のとおり整理しました。

先進事例(所在地)		テーマ (参考ポイント)		農地活用	人材活用	資金調達	住民参加	マーケティング	大学連携	デベロッパ	物流・工業	商業・商店街	6次産業	生涯活躍のまち	スポーツ健康	多世代交流	行政の支援	
		①	②															
①	オガール紫波	岩手県紫波町		○	○	○	○	○	○							○		○
②	緑ヶ丘・青山ネオポリス団地再生	兵庫県三木市					○		○	○					○	○	○	○
③	シェア金沢(CCRC)	石川県金沢市			○		○		○						○		○	
④	アグリサイエンスバレー構想	茨城県常総市		○				○		○	○		○					○
⑤	伊勢原市東部第二土地区画整理事業	神奈川県伊勢原市		○				○		○	○							○
⑥	LaLaGran<ララグラン>	愛知県田原市			○							○	○					○
⑦	圏央道周辺の物流倉庫	圏央道沿道		○				○		○	○							○
⑧	地域交流プラザプレーメン習志野	千葉県習志野市					○	○	○									○
⑨	中心市街地商店街の空き店舗対策	東京都八王子市						○	○			○						○
⑩	新栄テラス	福井県福井市					○		○			○						○
⑪	おぢや健康こいこいポイント事業	新潟県小千谷市					○		○			○		○	○	○	○	○

(2) 参考となるテーマ・ポイント

先進事例調査結果から、事例ごとに、市原市の拠点形成に参考になる点を分析・考察し、下表のとおりまとめました。

	事例名	所在	市原市の拠点形成に参考になる点
①	オガール紫波	岩手県 紫波町	<ul style="list-style-type: none"> ●まちづくりの中心となる人材の発掘が必要 ●PPP事業を成立させるためには、持続的な自立経営を行うことのできるスキームの構築がカギ ●立ち上げの段階では、行政による出資などの支援を行う必要がある。 ●上物建築だけでもコストが多くなるため、用地整備（インフラ整備）で行政の支援は不可欠である。 ●行政・民間が協力して、市原市ならではのコンセプトを打ち出せるかどうかが必要となる。
②	緑ヶ丘・青山ネオポリス団地再生	兵庫県 三木市	<ul style="list-style-type: none"> ●若宮団地でも、緑ヶ丘・青山ネオポリスと同様、住民の高齢化・建物の老朽化の問題を抱えており、団地再生のスキームを導入する効果は大きい。 ●緑ヶ丘・青山ネオポリスでは、高齢者住み替え用の種地として大和ハウス工業の所有地を活用しているため、種地を準備するための事業者の持ち出しはないが、事業者が種地を新たに取得しなければならない場合は、事業採算が確保できなくなる可能性もある。そのため、市が八幡宿駅前の空き地を集約するなどして、種地を提供することができれば、市原市での事業展開も可能性がある。
③	シェア金沢 (生涯活躍のまち/日本版CCRC)	石川県 金沢市	<ul style="list-style-type: none"> ●本件は、佛子園が所有地において自らの資金を用いて開発を行ってきたことも、事業がスピーディーに実現した一因であると考えられる。 ●単独で事業を推進することのできる事業者がいれば、事業の実現性は高いものと考えられる。もし複数の主体が共同で事業を行う場合には、事業推進の旗振り役が必要となるほか、コンセプトがぶれることのないよう関係者間の意思疎通を図る必要がある。 ●まちづくりの要素が大きい分、まとまった広さの用地が必要となるが、事業者が新たに用地を取得/賃借する場合には、事業採算面から行政などによる支援が必要となると考えられる。
④	アグリサイエンスバレー構想	茨城県 常総市	<ul style="list-style-type: none"> ●農振除外・農転や都市計画の変更等の行政手続きが絡み、地権者との交渉なども必要となってくることから、市による積極的な協力・連携体制を敷くことが大前提となる。 ●進出事業者を募るうえでは、ビジョンを明確に打ち出す必要がある。事業者任せにするのではなく、市が明確な方向性を持ち、中長期的なビジョンを固めることが必要 ●事業者ヒアリングでは、6次産業化拠点を立地させるうえで最も重視する条件は「交通アクセスの良さ」であったことから、市原市内では市原IC周辺の市街化調整区域が立地上好ましいエリアであると考えられる。
⑤	伊勢原市・東部第二土地区画整理事業	神奈川県 伊勢原市	<ul style="list-style-type: none"> ●企業の立地ニーズがあるかどうか重要である。伊勢原市は都心や東海・上越・北関東方面へのアクセスが良いため、企業の立地ニーズは多いものと思われるが、市原市は後背地の点で多少見劣りする。まずは、企業の立地ニーズを探ることが第一歩となる。 ●農振除外・農転を行うにあたり、行政による粘り強い交渉が必要となる。また、交渉が長期間に及ぶことも十分に考慮する必要がある。市原市で、大規模面積の農地を農転するにあたっては市による不退転の覚悟と、数年掛かりで交渉を行うための体制づくりが必要 ●伊勢原市の事例では、地権者が開発に前向きであったことが成功要因の一つとなっているため、市原市で実施する場合には、地権者との交渉を円滑に行うべく、市による事前交渉等といった下準備を行うことが重要となる。
⑥	LaLaGran <ララグラン>	愛知県 田原市	<ul style="list-style-type: none"> ●市街地で同様の施設を展開する場合には、市による低額での用地提供のほか、地元商工会の協力・連携が必須となる。 ●調整区域で展開する場合は、農振除外・農転等の手続きを行うとともに、用地を低額で提供すべく、市が間に入った転賃借などといった方法を検討する必要がある。 ●ソフト面では、中長期にわたる運営を行うにあたり、市による関与が必要になると考えられる。

(続き)

	事例名	所在	市原市の拠点形成に参考になる点
⑦	圏央道周辺の物流倉庫	茨城県・ 埼玉県・ 神奈川県 の圏央道 沿道	<ul style="list-style-type: none"> ●圏央道周辺の物流倉庫立地状況を見ても、千葉県は圏央道が未開通であることから、埼玉県や神奈川県に比べると立地数は少ない。しかし、2024年度（予定）の全通後は交通アクセスの改善に伴って、倉庫立地ニーズが増加する可能性もある。 ●市原市の場合、後背地等の立地条件から、複数のテナントが入居するマルチテナント型の物流倉庫の展開をためらう事業者はいるが、特定企業のニーズに基づく専用倉庫（BTS型）であれば検討可能とする事業者もいる。そうした企業の進出ニーズを発掘することが鍵となる。
⑧	地域交流プラザ プレーメン 習志野	千葉県 習志野市	<ul style="list-style-type: none"> ●少子高齢化の進展や地域住民を交えた地域問題の解決ニーズは、共通の課題であり、同じ手法で解決策を展開できる可能性は高い。 ●地域の課題・住民ニーズについては、まず、行政と地域住民がワークショップを行い洗い出しを行った。そのニーズに基づき必要な機能サービスの実現可能性について行政が調査、その上で実施事業者を選定 ●土地は公共、建物は事業者（民間）で建設 ●半公共的な施設であり、事業が長期にわたるため、ニーズに応える事業者の選定は、地域に密着して長期にわたり事業を行った実績のある事業者をプロポーザルで慎重に選定した。
⑨	中心市街地 商店街の空き 店舗対策	東京都 八王子市	<ul style="list-style-type: none"> ●従来の空き店舗対策は、貸す気のある物件に対する支援が主であったが、少数派である場合が多く、それでは空き店舗はいっこうに減らない。この事例では多数派の貸す気のないオーナーをいかに貸す気にさせるかというチャレンジを行っている。 ●オーナーに対してヒアリング調査を行い、なぜ貸す気がないのかを徹底的に分析している。その結果店舗の老朽化など、物件に自信がない事例を多数把握。この対策を突破口とした。 ●徹底した空き店舗・空きフロア調査を行っている。その際は地元で多い大学生を活用した。また、地域に幅広いネットワークを有している不動産事業者との協力は不可欠である。 ●まちづくり会社が間に入ったり、市の協力を得ることにより、信用力をアップしている。
⑩	新栄テラス	福井県 福井市	<ul style="list-style-type: none"> ●暫定利用からスタートすることにより、地権者や地元の理解・協力を得て実績を積み上げながら、事業期間を少しずつ伸ばし事業を継続している。 ●事業実施により、まちの回遊性が向上、地域価値が上昇し、空き店舗も2014年の30店舗から2016年の15店舗へと急減した。 ●土地の所有と利用の概念を切り離し、公有地と民営駐車場の使用权交換を実現した。 ●事業の継続性を担保するため、実施主体を、任意団体から商店街振興組合へと変更した。
⑪	おぢや健康 こいこいポ イント事業	新潟県 小千谷市	<ul style="list-style-type: none"> ●市と民間が協力して、各団体の傘下の会員に参加の働きかけを実施 ●地域編は平日昼間となるため、勤務者向けに平日夕方、休日実施の一般編を設置 ●制度設計に、大学の協力を求め、実効性を高めるとともに、事業の効果検証も行ってもらい、質の高さを維持 ●参加した後のインセンティブとして、ポイント制度による還元の充実、「おぢや健康こいこい手帳」やライフレコーダの着用による「見える化」により意識付け ●総合型地域スポーツクラブによる、運動を継続したい人のための受け皿の提供 ●市原市の場合、市内の帝京平成大学との間に「連携協力に関する包括協定」を締結済みであり、さらに「帝京平成スポーツアカデミー」という総合型地域スポーツクラブが運営されているので、この取組と連携していくことにより、仕組みづくりがしやすい環境にある。

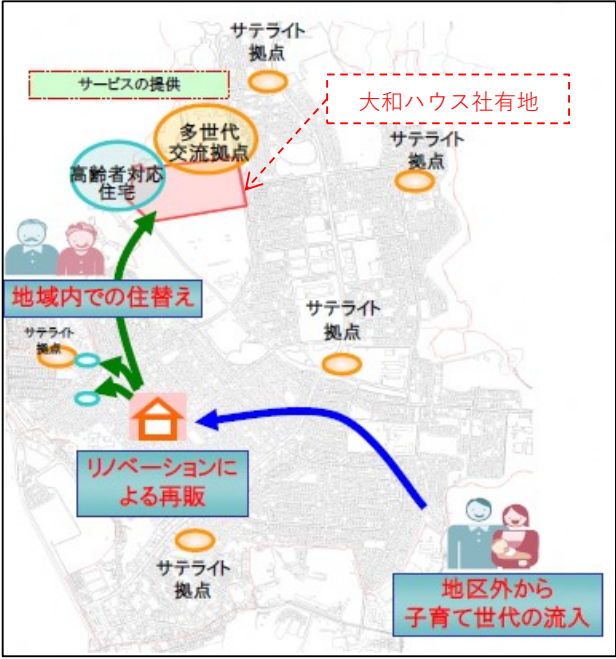
2. 個別事例

市原市の拠点形成に参考となる 11 の先進事例について、それぞれ詳細をまとめました。

先進事例①	オガール紫波（岩手県紫波町）
テーマ	<ul style="list-style-type: none"> ●民間主導でのアリーナ建設 ●補助金に頼らないまちづくり
区域区分	市街化区域(中心市街地)
事業期間	2009年設立
開発面積	21.2ha
事業主体	株式会社(自治体出資)+特定目的会社
事業手法	PPP事業
概要	<p>●PPP事業として、官・民出資によるまちづくり会社「オガール紫波(株)」がエリア全体のマネジメント機能を果たし、行政と合同でイベント企画・運営なども行う。</p> <p>●H19年に紫波町と東洋大学が公民連携推進協定を締結。H21年に公民連携基本計画を策定し、オガール紫波(株)(第3セクター)を設立</p> <p>●オガールプラザ設立にあたっては、初めに入居テナントを固めてから建物の設計・仕様を決め、オガール紫波(株)が建設費を負担(公共部分を町に売却)</p> <p>●「オガールプラザ」内の産直施設「紫波マルシェ」では、農業生産者と町民とのつながりづくりの場を提供</p> <p>●「オガールベース」では、日本初となるバレーボール専用体育館を設置。競合が少なく、高稼働率を維持</p> <div data-bbox="419 1099 1334 1760"> <p>施設の概要</p> <p>(出所) オガール紫波HP</p> </div>


(続き)

概要	<p>◆オガール紫波の施設 (出所)「オガールプロジェクト」HP</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>施設名</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>オガールプラザ</td> <td>官民複合施設(図書館・交流館・子育て応援センター・産直マルシェ・カフェ・眼科など)</td> </tr> <tr> <td>オガールセンター</td> <td>子育てをテーマにした民間複合施設(英会話教室・小児科・子どもセンター)</td> </tr> <tr> <td>オガールベース(体育館)</td> <td>バレーボール専用体育館・ビジネスホテル・コンビニ・飲食店からなる複合施設</td> </tr> <tr> <td>フットボールセンター(運動場)</td> <td>岩手県サッカー協会が運営するグラウンド</td> </tr> </tbody> </table>	施設名	内容	オガールプラザ	官民複合施設(図書館・交流館・子育て応援センター・産直マルシェ・カフェ・眼科など)	オガールセンター	子育てをテーマにした民間複合施設(英会話教室・小児科・子どもセンター)	オガールベース(体育館)	バレーボール専用体育館・ビジネスホテル・コンビニ・飲食店からなる複合施設	フットボールセンター(運動場)	岩手県サッカー協会が運営するグラウンド
	施設名	内容									
	オガールプラザ	官民複合施設(図書館・交流館・子育て応援センター・産直マルシェ・カフェ・眼科など)									
	オガールセンター	子育てをテーマにした民間複合施設(英会話教室・小児科・子どもセンター)									
	オガールベース(体育館)	バレーボール専用体育館・ビジネスホテル・コンビニ・飲食店からなる複合施設									
	フットボールセンター(運動場)	岩手県サッカー協会が運営するグラウンド									
行政の役割	<ul style="list-style-type: none"> ●底地は町が公共用地で取得し、オガールプロジェクト各施設に賃借 ●オガール紫波(株)は町が100%出資(その後民間も出資) ●「オガールプラザ」の公共施設部分(図書館など)を町が買い受けることで、建設費の抑制につなげる ●町民参加の会議を100回開催し、意向の吸い上げ、意思の統一を図る。 ●岩手県サッカー協会に対し、フットボールセンターの移転を誘致 										
民間の役割	<ul style="list-style-type: none"> ●紫波町前町長である藤原氏、および紫波町出身で都市再生機構・国土交通省での業務経験をもつ岡崎氏(オガールプラザ(株)、オガールベース(株)代表取締役)が核となり、計画を牽引 ●その他、東洋大学や民間のまちづくりコンサルなどの支援を受けながら、まちづくりを進めていった。 ●補助金に頼らないまちづくりを進めており、オガール各施設建設の資金は、東北銀行のほか、(一財)民間都市開発推進機構(MINTO機構)からの融資で賄い、経営計画の策定など民間金融機関が全面的な支援を行う。 										
市原市への展開可能性(参考になる点・留意点)	<ul style="list-style-type: none"> ●施設整備にあたる資金を行政や補助金に頼ることなく賄っていること ●事業推進の中心となる人物を地元で発掘し、持続的な自立経営を行うことのできるスキームを構築していること <p><整備・運営にあたっての留意点></p> <ul style="list-style-type: none"> ●まちづくりの中心となる人材の発掘と民間事業者連携のプラットフォーム作り ●事業立ち上げの段階では、事業推進主体の組成に関して行政による出資などの支援を行う必要がある。 ●上物建築だけでもコストが多くかかるため、用地整備(インフラ整備)で行政の支援は不可欠である。 										

先進事例②	緑ヶ丘・青山ネオポリス・団地再生(CCRC) (兵庫県三木市)
テーマ	<ul style="list-style-type: none"> ●既存コミュニティを維持したままでの高齢者住み替えスキーム ●CCRC構築に向けた官民共同のまちづくり
区域区分	市街化区域
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> ●2012年、大和ハウス工業・総合技術研究所にて「緑ヶ丘ネオポリス実態調査」を実施 ●2014年、大和ハウス工業・三木市とで、団地再生に関する協議を開始 ●2017年、事業推進組織(生涯活躍のまち推進機構)を設立
開発面積	307ha ※再生する対象となる緑ヶ丘・青山地区の住宅団地の面積
事業主体	一般社団法人「生涯活躍のまち推進機構」 (三木市・大和ハウス工業・地域住民等で構成)
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> ●大和ハウス工業の団地内所有地に、高齢者の住み替え用住宅を用意 ●空いた住宅地に若年世代が住める住宅を整備 ※大規模な新規宅地造成を伴わない。
概要	<p>●昭和40～60年代にかけて開発された緑ヶ丘・青山ネオポリスでは、住民の高齢化・建物の老朽化が進んでおり、団地再生が課題となっていた。</p> <p>●大和ハウス工業所有地内に、高齢者住み替え用住宅(高齢者対応住宅)を新たに整備し、既存住宅からの住み替えを促す。既存住宅を子育て世代の居住に適した住居にリノベーションして販売し若年層の呼び込みを図る。</p> <p>●高齢者が地域内での住み替えを行うことで既存コミュニティが維持されるとともに、高齢者の新たな居住拠点を設けることでライフステージに合わせた住機能(ハード面のほか、高齢者が元気で活躍し続けることのできるソフト機能)を提供することができる。また、高齢者住み替え用地に多世代交流拠点を設けることで、新たに流入してきた若年層との交流を図る。</p> <p>●緑ヶ丘・青山ネオポリスは、神戸市中心部(三宮)まで電車で約60分と通勤・通学アクセスも良く、若年層の流入も十分に見込まれるエリアである。</p> <p>●新たなまちづくりと将来に渡る運営は「生涯活躍のまち推進機構」が担う。当該組織には、地域住民が参画するほか、三木市からも数名出向し、大和ハウス工業・凸版印刷・クラウドワークス・コープこうべ・イオンリテール等の専門知識やまちづくりのノウハウを持った民間事業者に加え、関西学院大学・関西国際大学等の学術機関も協力するなど、産・官・民・学の密接な連携体制を構築する。</p> <div data-bbox="416 1368 568 1485" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> 団地再生 イメージ </div>  <p>(出所) 大和ハウス工業</p>


(続き)

<p>行政の役割</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●生涯活躍のまち推進機構設立時に資金援助を行うほか、理事長として副市長を就任させる。また、事務局を「生涯活躍のまち推進課」で担うほか、運営を担う職員を派遣 ●生涯活躍のまちとして、2016年8月に内閣府の地域再生計画の認定を取得 																				
<p>民間の役割</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●大和ハウス工業が当初から計画づくりに携わるとともに、三木市と連携して地域住民への説明を行ってきた。団地再生にかかる構想づくりを主導するほか、生涯活躍のまち推進機構にも社員を派遣(2名) ●高齢者の住み替え用地として、大和ハウス工業の社有地を利用 ●生涯活躍のまち推進機構に民間事業者・学術機関が多数参加(設立時の理事は以下の通り) <p>◆生涯活躍のまち推進機構設立時の理事</p> <table border="1" data-bbox="422 674 970 1099"> <thead> <tr> <th>役職</th> <th>所属(設立当時)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>代表理事</td> <td>三木市副市長</td> </tr> <tr> <td>理事</td> <td>三木市理事</td> </tr> <tr> <td>理事</td> <td>大和ハウス工業</td> </tr> <tr> <td>理事</td> <td>コープこうべ</td> </tr> <tr> <td>理事</td> <td>三木市社会福祉協議会</td> </tr> <tr> <td>理事</td> <td>関西学院大学</td> </tr> <tr> <td>理事</td> <td>三木市区長協議会連合会</td> </tr> <tr> <td>理事</td> <td>関西国際大学</td> </tr> <tr> <td>監事</td> <td>三木市老人会連合会</td> </tr> </tbody> </table> <p>(出所)三木市生涯活躍のまち推進機構HP</p>	役職	所属(設立当時)	代表理事	三木市副市長	理事	三木市理事	理事	大和ハウス工業	理事	コープこうべ	理事	三木市社会福祉協議会	理事	関西学院大学	理事	三木市区長協議会連合会	理事	関西国際大学	監事	三木市老人会連合会
役職	所属(設立当時)																				
代表理事	三木市副市長																				
理事	三木市理事																				
理事	大和ハウス工業																				
理事	コープこうべ																				
理事	三木市社会福祉協議会																				
理事	関西学院大学																				
理事	三木市区長協議会連合会																				
理事	関西国際大学																				
監事	三木市老人会連合会																				
<p>市原市への展開可能性(参考になる点・留意点)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●若宮団地でも住民の高齢化・建物の老朽化等の問題を抱えているなど、取り巻く状況が類似している点 ●高齢者の集団住み替えを促すことで、既存コミュニティを維持する点 ●若年層の呼び込みを図ると共に、多世代交流の仕組み作りを行っている点 <p><整備・運営にあたっての留意点></p> <ul style="list-style-type: none"> ●緑ヶ丘・青山ネオポリスでは、高齢者住み替え用の種地として大和ハウス工業が所有していた用地を利用しているため、種地を準備するための事業者の持ち出しはないが、事業者が種地を新たに取得しなければならない場合は、事業採算が確保できなくなる可能性もある。そのため、市が八幡宿駅前の空き地を集約するなどして、種地を用意することが必要である。 																				

先進事例③	シェア金沢(CCRC) (石川県金沢市)
テーマ	<ul style="list-style-type: none"> ●多世代交流を促す「ごちゃまぜ」のまちづくり ●民間事業者主導によるCCRCの実践事例
区域区分	市街化区域(第一種低層住居専用地域)
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> ●2013年4月、第1期オープン (児童発達支援センター「仏子園」、グループホーム「ルース」・「ハーベスト」) ●2013年9月、第2期オープン (サービス付き高齢者向け住宅、学生住宅、商業施設の一部) ●2014年3月、全面オープン (デイサービス、温泉、レストラン等)
開発面積	3.6ha
事業主体	社会福祉法人 佛子園
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> ●事業用地は、佛子園が旧金沢若松病院跡地を、2011年に独立行政法人国立病院機構から取得 ●シェア金沢の施設の整備・運営は、全て佛子園が行っている。運営費は、各種福祉サービス、サ高住による収入のほか、温泉、レストランなどによる事業収入から賄っている。
概要	<p>●佛子園は、昭和35年に障がい児入所施設「仏子園」を開設し、精神障がいをもつ児童の支援に努めてきた。障がいをもつ人が働くことができ、地域住民をはじめとする様々な人が関わることができるような街づくりを進めるべく、シェア金沢を開発した。</p> <p>●シェア金沢のコンセプトとして、「ごちゃまぜのまちづくり」が掲げられている。様々な施設を設けて多様な人が集まることのできるまちにするとともに、画一的な区画や建物が配置されたまちにしないことで、人々が有機的な繋がりを持てるまちとなるよう工夫している。</p> <p>●シェア金沢には、学生向けの賃貸住宅を設けている。毎月30時間のボランティアを課す代わりに家賃を月額3万円に抑えている(2015年7月ヒアリング時)。こうした工夫により、学生のまちへの参加を促している。政府から日本版CCRCの実践事例として注目され、2015年には安倍首相が来訪したほか、近隣住民のみならず県外からも移住者を呼びこんでいる。</p> <div style="text-align: center;">  <p>シ エ ア 金 沢 の 施 設 概 要</p> <p>バス停留所</p> <p>駐車場</p> <p>駐車場</p> <p>児童入所施設・学生向け住宅等</p> <p>EAST地区</p> <p>SOUTH地区</p> <p>温泉・デイサービス・訪問介護等</p> <p>商業施設(日用品店・キッチンスタジオ等)</p> <p>サ高住・学生向け住宅</p> <p>MIDTOWN</p> <p>NORTH地区</p> <p>WEST地区</p> <p>サ高住・学生向け住宅(アトリエ付)</p> <p>ドッグラン</p> <p>アルパカ牧場</p> <p>(出所) シェア金沢HP</p> </div>

(続き)

<p>行政の役割</p>	<p>●金沢大学と、COC+(地方創生に向けた教育事業)にて連携し、インターンシップにより、人材を派遣</p>
<p>民間の役割</p>	<p>●シェア金沢の施設の整備・運営は、全て佛子園が行っている。佛子園は、シェア金沢の開設前からデイサービスセンターや温泉施設、居酒屋などを併設した「三草二木西園寺」を運営しており、商業施設を取り込んだ福祉施設の運営実績を有しており、それをさらに大きくして一つの「町」として開発したものがシェア金沢である。 ●まちの中での集会や催し物の開催・運営など、暮らしに関わることは住民参加で決定しており、生活雑貨や日用品を扱う商業施設の管理・運営についても、住民同士で当番を決めるなどして、「住民が主役」の運営を行っている。</p>
<p>市原市への展開可能性 (参考になる点・留意点)</p>	<p>●障がいを持った人や高齢者や若者(学生)が、繋がりを持てるまちづくりを行っている点 ●民間事業者が主導して行ったまちづくりである点 <整備・運営にあたっての留意点> ●本件は、佛子園が所有地において自らの資金を用いて開発を行ってきたことも、事業がスピーディーに実現した一因であると考えられる。 ●単独で事業を推進することのできる事業者がいれば、事業の実現性は高いものと考えられる。もし複数の主体が共同で事業を行う場合には、事業推進の旗振り役が必要となるほか、コンセプトがぶれることのないよう関係者間の意思疎通を図る必要がある。 ●まちづくりの要素が大きい分、まとまった広さの用地が必要となるが、事業者が新たに用地を取得/賃借する場合には、事業採算面から行政などによる支援が必要となると考えられる。</p>

先進事例④	アグリサイエンスバレー構想（茨城県常総市）
テーマ	<ul style="list-style-type: none"> ●30.7haの農地にて農振除外・農転を実施 ●民間事業者のノウハウを採り入れた大規模6次産業施設の開発
区域区分	市街化調整区域
事業期間	2016年度～2022年度（予定）
開発面積	44.7ha
事業主体	常総市、土地区画整理組合（業務代行：戸田建設株）
事業手法	土地区画整理事業（組合施工）
概要	<p>●用地活用がとん挫していた圏央道・常総IC周辺の大規模農地にて、農業との融合による6次産業拠点を形成する。</p> <p>●「農地エリア（1次産業拠点）」では、高い生産性を持つ農地とすべく、土地改良・農地の集約化・大区画化を図って、既存の水田から大規模施設園芸施設や観光農園等への転換を図る。</p> <p>●「都市エリア（2,3次産業拠点）」では、農産物の加工・流通を行う物流・産業系企業の立地を図るべく、用地整備を行うほか、道の駅・直売所等を整備して、農産物の販路確保や観光集客を図る。</p> <p>●都市エリアは、もともと土地改良事業実施済の農振農用地であったが、戸田建設株が業務代行者となり、土地区画整理事業（組合施工）によって用地を造成し、市街化編入を行う。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div data-bbox="411 999 727 1111" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>アグリサイエンスバレー 構想図</p> </div> <div data-bbox="826 999 1311 1653" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>土地利用イメージ図</p>  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div data-bbox="421 1137 769 1352" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>◆都市エリア◆ 農地エリアを含む市内外の農産物の加工・流通を行う産業・物流系の企業誘致を図るとともに、販売機能を担う道の駅・直売所などの整備を図る</p> </div> <div data-bbox="421 1352 769 1599" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>◆農地エリア◆ 水田から畑地への転換を図り、あわせて土地改良事業などにより農地の集約・大区画化を行うことで、トマトやイチゴ等の収益性の高い作物による大規模施設園芸や観光農園の展開を図る</p> </div> </div> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">（出所）常総市HP</p>

(続き)

<p>行政の役割</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●農地エリアを生産性の高い農地とするため、市営土地改良事業を行う。 ●都市エリアにおいて、業務代行者：戸田建設(株)による業務を円滑に進めるべく支援(都市計画の変更手続、農振除外に係る手続・地権者交渉の支援など) ●都市エリアにて、道の駅・直売所を整備する。
<p>民間の役割</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●戸田建設(株)がプロポーザルによりアグリサイエンスバレー構想を市に提案。市が構想をまとめた後は、市長をはじめとする市の積極的な協力・連携体制のもと、事業に参画 ●戸田建設(株)が、都市エリアにおける土地区画整理事業の業務代行者として用地を整備。地権者交渉等においても市をバックアップ ●農地エリアでの農産物生産と連携した6次産業化事業のプランづくりを推進
<p>市原市への展開可能性 (参考になる点・留意点)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●IC周辺の大規模農地の開発であり、市原IC周辺と状況が類似している点 ●大規模農地での農振除外・農転に成功している点 ●専門知識・ノウハウをもった民間事業者と密接に連携して事業を推進している点 <整備・運営にあたっての留意点> ●農振除外・農転や都市計画の変更等の行政手続きが絡み、地権者との交渉なども必要となってくることから、市による積極的な協力・連携体制を敷くことが大前提となる。 ●進出事業者を募るうえでは、ビジョンを明確に打ち出す必要がある。事業者任せにするのではなく、市が明確な方向性を持ち、中長期的なビジョンを固めることが必要 ●事業者ヒアリングでは、6次産業化拠点を立地させるうえで最も重視する条件は「交通アクセスの良さ」との意見が聞かれたことから、市原IC周辺で大規模6次産業を展開するにあたって事業者を募集する場合は、立地条件をアピールすることが求められる。

<p>先進事例⑤</p>	<p>伊勢原市・東部第二土地区画整理事業（神奈川県伊勢原市）</p>
<p>テーマ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●大規模農地にて農振除外・農転を実施し、産業用地を開発 ●行政とデベロッパーとの協力・連携による成功事例
<p>区域区分</p>	<p>市街化調整区域（農用地区域内農地、土地改良事業実施済）</p>
<p>事業期間</p>	<p>2008年、地元組織の土地利用研究会を発足</p>
<p>開発面積</p>	<p>21.9ha（産業用地面積：15.9ha）</p>
<p>事業主体</p>	<p>土地区画整理組合（業務代行者：株フジタ）</p>
<p>事業手法</p>	<p>土地区画整理事業（組合施工）</p>
<p>概要</p>	<p>●もともと水田中心の農地として利用されてきたが、主要地方道や市道の整備及び新東名高速の整備進捗など、交通利便性の高まりから新たな土地利用の検討を開始。伊勢原市経済を活性化すべく、交通利便性を生かした産業拠点として、産業用地の整備を行い、企業立地を図る。</p> <p>●立地企業の業種は、ロボット関連産業や製造業の研究開発施設などを見込んでいる。</p> <p>●開発用地内には13.7haの農地（農用地区域内農地・土地改良事業実施済）が含まれており、農振除外・農地転用の手続きを行った。</p> <p>●地権者（農業者）約130名のほぼ100%が開発に対して合意</p> <p>●伊勢原市の市長が自ら県農政部との交渉に臨むなど、市による積極的な事業推進を実施</p> <div data-bbox="399 985 1308 1590"> <p style="text-align: center;">土地区画整理事業の区域図</p> <p style="text-align: center;">（出所）伊勢原市HP</p> </div>

(続き)

<p>行政の役割</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●市が明確なビジョンを示すとともに、用地整備にかかる神奈川県等との折衝において、伊勢原市長が自ら赴いて交渉にあたる。交渉は大難航するものの、数年越しの粘り強い交渉により、農転が実現 ●地権者交渉において、事業協力者である㈱フジタとともに交渉にあたる。
<p>民間の役割</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●土地区画整理事業の業務代行者である㈱フジタが、農振除外・農転などの用地整備や地権者交渉において、専門的知見・ノウハウを活かして伊勢原市を全面的にバックアップ。スピード感をもった対応を行うとともに、造成後の企業誘致にも一役買う。 ●地権者(農業者)による事業への理解・同意(開発には地権者のほぼ100%が合意)
<p>市原市への展開可能性 (参考になる点・留意点)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●大規模農地での農振除外・農転に成功している点 ●農転実現に向け、市が長年に渡って粘り強く交渉を行ってきた点 ＜整備・運営にあたっての留意点＞ ●企業の立地ニーズがあるかどうかが重要である。伊勢原市は都心や東海・上越・北関東方面へのアクセスが良いため、企業の立地ニーズは多いものと思われるが、市原市は後背地の点で多少見劣りする。まずは、企業の立地ニーズを探ることが第一歩となる。 ●農振除外・農転を行うにあたり、行政による粘り強い交渉が必要となる。また、交渉が長期間に及ぶことも十分に考慮する必要がある。市原市で、大規模面積の農地を農転するにあたっては市による不退転の覚悟と、数年掛かりで交渉を行うための体制づくりが必要 ●伊勢原市の事例では、地権者が開発に前向きであったことが成功要因の一つとなっているため、市原市で実施する場合には、地権者との交渉を円滑に行うべく、市による事前交渉等といった下準備を行うことが重要となる。

先進事例⑥	LaLaGran<ララグラン> (愛知県田原市)
テーマ	<ul style="list-style-type: none"> ● 農業の6次産業を核とした観光振興兼親子交流拠点 ● 地元官民共同出資のまちづくり会社「(株)あつまるタウン田原」設立
区域区分	市街化区域(中心市街地)
事業期間	2018年開業
開発面積	0.8ha
事業主体	(株)あつまるタウン田原(田原市・地元商工者が出資する第3セクター)
事業手法	— (駅前)の市有地を活用)
概要	<p>● 2018年6月にオープンした、「渥美半島産の安心・安全・新鮮な食」を提供する商業施設。2019年度には、全天候型児童遊戯施設等を含んだ「親子交流施設」がオープンする予定</p> <p>● 愛知県田原市は、渥美半島の大部分を占め、農業産出額(市町村別)で3年連続全国1位と農業が盛んである。産直レストラン「半島キッチンビオまりん」では田原産の農産物をビュッフェ形式で味わうことができ、「フラワーショップ林」では、田原産の多彩な花きを扱うなど、地域の特色である『農業』を前面に打ち出した拠点施設となっている。</p> <p>● LaLaGranは、田原市や地元商工会等が出資する第3セクター「(株)あつまるタウン田原」が開発・運営を担い、市が駅前に有していた工場跡地を低額で借り受けて開発した。地元官民を中心とする複数の主体が連携した、農業を活かした新たな拠点づくりの事例として注目されている。</p> <div data-bbox="400 1028 1382 1653"> <p>LaLaGranの概要図</p> <p>親子交流施設 (田原市) 平成31年度オープン予定</p> <p>まちなか広場 (田原市)</p> <p>産直レストラン 半島キッチンビオまりん (株)渥美フーズ</p> <p>田原観光案内所 (株)あつまるタウン田原</p> <p>ベーカリーカフェ ビスコットカフェこすたりか (株)イデアル・アトレ</p> <p>花屋 Flower shop Hayashi フラワーショップ林</p> <p>カフェ MERCY'S CAFE メルシーズ</p> <p>(出所) 田原市HP</p> </div>


(続き)

<p>行政の役割</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 駅前の市有地を低賃料の定期借地権で賃貸 ● (株)あつまるタウン田原に出資(50%、5,000万円)するとともに、同社の副社長に副市長を就任させる。 ● 2019年度にオープン予定の「親子交流施設」は、市が整備・運営を行う。 ● ハード整備にあたっては、経済産業省の「地域未来投資促進事業補助金」を利用
<p>民間の役割</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 第3セクターのまちづくり会社「(株)あつまるタウン田原」が整備・運営を行う。 ● (株)あつまるタウン田原は、地元商店主が会長を務めており、LaLaGranのほか田原市内の複合商業施設「セントファーレ」の運営も行うなど、地元商店会が一体となったにぎわいづくりに貢献している。
<p>市原市への展開可能性 (参考になる点・留意点)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域の農産物を生かした6次産業を中核とし、観光と連携した経済効果を追求するとともに、地元住民の親子の交流拠点として地域コミュニティ醸成の機能も有していること ● 地元事業者と行政の連携・協働手法として共同出資のまちづくり会社(第三セクター)を設立し、地域が一体となって整備・運営を行っている点 <p><整備・運営にあたっての留意点></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 市街地で同様の施設を展開する場合には、市による低額での用地提供のほか、地元商工会の協力・連携が必須となる。 ● 調整区域で展開する場合は、農振除外・農転等の手続きを行うとともに、用地を低額で提供するべく、市が間に入った転貸借などといった方法を検討する必要がある。 ● ソフト面では、中長期にわたる運営を行うにあたり、市による関与が必要になると考えられる。

先進事例⑦	圏央道周辺の物流倉庫 (茨城県・埼玉県・神奈川県圏央道沿道)																
テーマ	<ul style="list-style-type: none"> ●外環道周辺など都心部での物流施設用地枯渇に伴い、圏央道周辺への立地ニーズの増加 ●物流施設用地の開発には、地権者同意取得や従業員の保育環境整備など行政による支援が必要 																
区域区分	市街化調整区域であるケースが多い																
事業期間	—																
開発面積	敷地面積3～10haほどが多い																
事業主体	土地区画整理組合、デベロッパー等																
事業手法	土地区画整理事業、開発行為等																
概要	<p>●都心へのアクセスの良さ、都心エリアに比して割安な地価、まとまった大きな土地が手に入る、などといった理由から、圏央道周辺における大型物流施設の新設が相次いでいる。</p> <p>●特に埼玉県では、圏央道の県内区間が早期に全通したこと、北関東・上越・東北方面へのアクセスの良さから、立地ニーズが非常に旺盛で、県営の産業団地の空きが殆どなく、用地の供給が追い付かない状況となっている。</p> <p>●外環道周辺など都心部に既に物流倉庫を有している企業でも、業容拡大に伴い物流倉庫を新たに設ける必要性に迫られるケースも多くなっているなか、都心エリアでは既に物流倉庫適地が殆どない状態となっているため、新たな立地エリアとして、圏央道周辺への注目度は増している。2018年9月には「ZOZOTOWN」を運営する(株)スタートトゥデイ(習志野市にて専用倉庫を賃借)が、つくば市に新たな物流拠点を設けた。</p> <p>◆主な物流事業者の圏央道周辺での立地状況 (出所) 各社HP等より</p> <table border="1" data-bbox="400 1043 1374 1574"> <thead> <tr> <th>事業者</th> <th>施設数</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>プロロジス</td> <td>20</td> <td>プロロジスパーク成田1-A~D,3、プロロジスパークつくば1-A,B、プロロジスパーク古河1~3、プロロジスパーク北本、プロロジスパーク東松山、プロロジスパーク吉見、プロロジスパーク川島1,2、MFLPプロロジスパーク川越、プロロジスパーク座間1,2、プロロジスパーク海老名1,2</td> </tr> <tr> <td>DPL (大和ハウス工業)</td> <td>15</td> <td>Dプロジェクトつくば阿見、DPLつくば阿見、Dプロジェクトつくば谷田部、Dプロジェクト研究学園、DPL幸手、Dプロジェクト坂戸、坂戸B~D、Dプロジェクト飯能1-4,2-1,2-2、Dプロジェクト青梅瑞穂町、Dプロジェクトあきる野、Dプロジェクト茅ヶ崎</td> </tr> <tr> <td>GLP</td> <td>7</td> <td>GLP圏央五霞、GLP川島、GLP狭山日高1,2、GLP厚木1,2、GLP綾瀬</td> </tr> <tr> <td>MFLP (三井不動産)</td> <td>6</td> <td>MFLPつくば、MFLP久喜、MFLPプロロジスパーク川越、MFLP厚木1,2、MFLP平塚</td> </tr> </tbody> </table> <div data-bbox="400 1592 608 1771" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>プロロジスパークつくば1-A (株)スタートトゥデイ専用施設 (BTS型)</p> </div> <div data-bbox="619 1585 1369 2029" style="text-align: center;">  </div> <p>(出所) プロロジスHP</p>		事業者	施設数	内容	プロロジス	20	プロロジスパーク成田1-A~D,3、プロロジスパークつくば1-A,B、プロロジスパーク古河1~3、プロロジスパーク北本、プロロジスパーク東松山、プロロジスパーク吉見、プロロジスパーク川島1,2、MFLPプロロジスパーク川越、プロロジスパーク座間1,2、プロロジスパーク海老名1,2	DPL (大和ハウス工業)	15	Dプロジェクトつくば阿見、DPLつくば阿見、Dプロジェクトつくば谷田部、Dプロジェクト研究学園、DPL幸手、Dプロジェクト坂戸、坂戸B~D、Dプロジェクト飯能1-4,2-1,2-2、Dプロジェクト青梅瑞穂町、Dプロジェクトあきる野、Dプロジェクト茅ヶ崎	GLP	7	GLP圏央五霞、GLP川島、GLP狭山日高1,2、GLP厚木1,2、GLP綾瀬	MFLP (三井不動産)	6	MFLPつくば、MFLP久喜、MFLPプロロジスパーク川越、MFLP厚木1,2、MFLP平塚
事業者	施設数	内容															
プロロジス	20	プロロジスパーク成田1-A~D,3、プロロジスパークつくば1-A,B、プロロジスパーク古河1~3、プロロジスパーク北本、プロロジスパーク東松山、プロロジスパーク吉見、プロロジスパーク川島1,2、MFLPプロロジスパーク川越、プロロジスパーク座間1,2、プロロジスパーク海老名1,2															
DPL (大和ハウス工業)	15	Dプロジェクトつくば阿見、DPLつくば阿見、Dプロジェクトつくば谷田部、Dプロジェクト研究学園、DPL幸手、Dプロジェクト坂戸、坂戸B~D、Dプロジェクト飯能1-4,2-1,2-2、Dプロジェクト青梅瑞穂町、Dプロジェクトあきる野、Dプロジェクト茅ヶ崎															
GLP	7	GLP圏央五霞、GLP川島、GLP狭山日高1,2、GLP厚木1,2、GLP綾瀬															
MFLP (三井不動産)	6	MFLPつくば、MFLP久喜、MFLPプロロジスパーク川越、MFLP厚木1,2、MFLP平塚															

(続き)

<p>行政の役割</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●用地を開発する際の地権者同意の取りまとめ支援 ●農地を転用して用地を整備する際の農振除外・農転手続面での側面支援 ●近年の大型物流倉庫では梱包作業などのほかにオフィス機能を有しているものが多く、不動産事業者が進出を検討する際、人手が確保しやすい環境であるかを重視する傾向がある。そのため、保育所や託児所を整備するなど、働きやすい環境を整備することが必要になるケースもある。
<p>民間の役割</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●プロロジスなど、物流不動産事業者のなかでもデベロッパー機能を持たない事業者の場合、ゼネコン等が業務代行者となって土地造成を行い、造成後の土地を不動産事業者が取得して上物を整備する。
<p>市原市への展開可能性 (参考になる点・留意点)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●圏央道周辺の物流倉庫立地状況をみても、千葉県は圏央道が未開通であることから、埼玉県や神奈川県に比べると立地数は少ない。しかし、2024年度(予定)の全通後は交通アクセスの改善に伴って、倉庫立地ニーズが増加する可能性もある。 ●市原市の場合、後背地等の立地条件から、複数のテナントが入居するマルチテナント型の物流倉庫の展開をためらう事業者はいるが、特定企業のニーズに基づく専用倉庫(BTS型)であれば検討可能とする事業者もいる。そうした企業の進出ニーズを発掘することが鍵となる。

先進事例⑧	地域交流プラザ ブレーメン習志野（千葉県習志野市）
テーマ	<ul style="list-style-type: none"> ●市民と行政が地域の課題・市民ニーズをワークショップ方式で洗い出し ●導入機能・サービスについては行政が成立可能性を調査
区域区分	市街化区域
事業期間	—
開発面積	敷地面積1,805.6㎡(県有地)、建物 鉄筋造3階建て2,119.28㎡
事業主体	社会福祉法人八千代美香会
事業手法	開発行為
概要	<p>●習志野市実籾地区の県有地に、県・習志野市・地元自治会・地元大学等がワークショップで議論を重ね、必要なサービス機能を考え、そうした地域の意向を踏まえ、施設整備及び運営を行う事業者を公募し、社会福祉法人八千代美香会が選定された。</p> <p>●この施設は、子どもやお年寄り、障害を持った方を含めた、地域住民がお互いを尊重しながら、そして助け合いながら生活するための取り組みの拠点施設。産学官＋住民が協力し、地域ニーズの詰まった新しい公共施設。ここを拠点として地域の人々が主導で地域の様々な団体・企業・行政と共に協力し合って地域の課題を解決していくまちづくりを実行している。</p> <p>●提供されるサービス</p> <ul style="list-style-type: none"> ・健康・福祉 <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者福祉(リハビリ・デイサービス・ショートステイ・居宅介護支援事業所・東習志野地域包括支援センター) ・児童福祉(小規模保育事業所・子ども食堂(月1日)) ・障害者福祉(売店) ・健康づくり(東習志野ヘルスステーション) ・エステサロン ・学習(学習塾) ・交流(多目的ホール) ・飲食(レストラン) <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">地域交流プラザ ブレーメン習志野外観</div> </div>  <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> <p>(出所) 八千代美香会HP</p> </div>

(続き)

<p>行政の役割</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●敷地として県有地を提供 ●県及び市は、地元自治会・地元大学等が加わったワークショップで議論を重ね、地元のニーズを吸い上げる。 ●県は、地元ニーズを踏まえ、ニーズにあった機能サービスの実現可能性調査、建物の基本構想(プロポーザル実施要項)を策定し、プロポーザルにより建物建設・運営事業者を選定 ●習志野市は、介護の拠点、地域包括支援センター及び、健康づくりの拠点、東習志野ヘルスステーションを設置し、自然と地域住民が集まる仕組みづくり。
<p>民間の役割</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●地元住民を中心に必要なサービスの検討 ●公募により選定された事業者により、地元ニーズにあった建物の建設、施設の運営 ●利用者の交流事業の実施
<p>市原市への展開可能性 (参考になる点・留意点)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●少子高齢化の進展や地域住民を交えた地域問題の解決ニーズは、共通の課題であり、同じ手法で解決策を展開できる可能性は高い。 ●地域の課題・住民ニーズについては、まず、行政と地域住民がワークショップにより徹底的に洗い出しを行った。その結果に基づき必要な機能サービスの実現可能性について行政が調査、その上で実施事業者を選定 <p><整備・運営にあたっての留意点></p> <ul style="list-style-type: none"> ●土地は公共、建物は事業者(民間)で建設 ●半公共的な施設であり、事業が長期にわたるため、ニーズに応える事業者の選定は、地域に密着して長期にわたり事業を行った実績のある事業者をプロポーザルで慎重に選定した。

先進事例⑨	中心市街地商店街の空き店舗対策（東京都八王子市）
テーマ	<ul style="list-style-type: none"> ●中心市街地の空洞化対策として、全商店を対象とした空き店舗調査、空き店舗に対する地権者調査を実施 ●「空き店舗」を「活き店舗」に変える取組
区域区分	市街化地域
事業期間	平成25年～平成27年
開発面積	—
事業主体	市及びまちづくり会社
事業手法	—(空き店舗対策)
概要	<ul style="list-style-type: none"> ●市が空き店舗調査(H25)を行った結果、1階が空き店舗の物件120件、うち80%はテナント募集を行っていない(貸す気のない)物件と判明。この物件への支援策を強化することとなった。 ●市とまちづくり会社が協力して「空き店舗撲滅プロジェクト」を立ち上げ(H26)。(1)地域ネットワークの確立、(2)地権者との信頼関係の構築、(3)空き店舗活用のスキームづくりを目的とし、(1)空き店舗の徹底調査とリスト作成(空き店舗の現状把握＝地元の不動産業者とタッグ)、(2)聞き取り調査とオーナーへの働きかけの実施(空き店舗のオーナーの本音を理解)、(3)チャレンジショップの環境整備と有効活用(出店希望者の掘り起こし)、(4)空き店舗を使った回遊イベントの実施(空き店舗の魅力・可能性の周知)を実施 ●オーナーマインドの改革: 空き店舗をまちのために提供している実例やそのオーナーの想いを掲載したDMを空き店舗オーナーへ発送。活用事例をみてもらうため、遊休地を使いチャレンジショップのモデル事例を構築 ●空き店舗活用のスキームとして、オーナーとテナントの間にまちづくり会社が入り、不動産事業者や行政等からの支援を得て、物件の開発・管理・運営を行うことで、信用力をベースに「活き物件」の拡大を目指す。 ●H26・27年度合計で9件空き店舗改修による新規開業(飲食店、青果店等)が実現
行政の役割	<ul style="list-style-type: none"> ●民間が行う空き店舗解消に向けての取組に対し、主に財政面の支援を行った。 ・空き店舗・空きフロアへの出店事業者に対する改修費の一部補助 ・コミュニティの核となる施設や滞留拠点等の整備費の一部補助
民間の役割	<ul style="list-style-type: none"> ●まちづくり会社が、地域の不動産事業者や学生、商店会等と協働し、空き店舗解消を行った。
市原市への展開可能性(参考になる点・留意点)	<ul style="list-style-type: none"> ●従来の空き店舗対策は、貸す気のある物件に対する支援が主であったが、少数派である場合が多く、それでは空き店舗はいっこうに減らない。この事例では多数派の貸す気のないオーナーをいかに貸す気にさせるかというチャレンジを行っている。 ●オーナーに対してヒアリング調査を行い、なぜ貸す気がないのかを徹底的に分析している。その結果店舗の老朽化など、物件に自信がない事例を多数把握。この対策を突破口とした。 <整備・運営にあたっての留意点> ●徹底した空き店舗・空きフロア調査を行っている。その際は地元で多い大学生を活用した。また、地域に幅広いネットワークを有している不動産事業者との協力は不可欠である。 ●まちづくり会社が間に入ったり、市の協力を得ることにより、信用力をアップしている。

先進事例⑩	新栄テラス（福井県福井市）
テーマ	<p>●青空駐車場をまちなかのにぎわい空間として活用することによる地域価値の向上、空き店舗の解消 ※国土交通省がスポンジ化対策の制度「低未利用土地権利設定等促進計画（都市再生特別措置法）」を創設する際に参考とした事例</p>
区域区分	市街化地域（中心市街地）
事業期間	2014年（H26）～現在
開発面積	モデル地区（新栄商店街周辺地区約0.8ha）
事業主体	当初（新栄テラス運営委員会：福井市、大学、地元有志）→現在（新栄商店街振興組合）
事業手法	土地の使用権交換による事業継続
概要	<p>●福井市の中心市街地の一角に位置する新栄地区は、空き店舗（約30店舗）や青空駐車場（1か所）など低未利用地が増え、商店街も衰退していた。再開発も何度か計画されたが、権利関係が複雑でなかなか進まない状況であった。また、地権者はJR西口再開発事業が完成した後の動向を見て考えたいという意向が強かった。</p> <p>●そこで、まちなかの賑わいを創出し、回遊性を高め、空き地活用の可能性を探るための暫定的な取組として新栄テラスが計画された。</p> <p>●具体的には、青空駐車場を借り受け（夏・秋各12日間）、駐車場の上にウッドデッキを仮設設置、イベントやものづくりワークショップなどを実施する交流・活動拠点とした（期間内に12企画を実施）。</p> <p>●好評なため、翌年度以降も実施するに当たり、駐車場を借り受けて行くと、多額の費用が必要となるため、市営駐輪場と使用権を交換し、コストを抑えて事業を継続させることとした。</p> <p>●その結果、まちの回遊性が向上、地域価値が上昇し、空き店舗も2014年の30店舗から2016年の15店舗へと急減した。</p> <div data-bbox="406 1256 1236 1912"> </div> <p style="text-align: right;">（出所） 国土省HP</p>

(続き)

<p>概要 (続き)</p>	<p>○商店街地区の賑わい創出に向けて、地区内の民営駐車場と地区外に市が所有・運営する駐輪場との利用権を交換(相互に賃貸借契約を締結)し、当該民営駐車場の低未利用土地を広場化</p> <p>○当該広場の運営について、福井大学と福井市による社会実験を経て、2016年より新栄商店街の商店主が主体となって運営を開始</p> <p>(出所) 国交省HP</p> <div data-bbox="766 257 1380 929" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>○事業スキーム</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%; border: 1px solid gray; padding: 5px;"> <p>A土地: 民営駐車場 ⇒広場、市営駐輪場</p> <p>権利者: 個人10数名</p> <p>↓ 賃貸借契約A</p> <p>使用者: 民間駐車場事業者</p> <p>↓ 賃貸借契約B</p> <p>使用者: 福井市</p> <p>↓ 使用貸借契約</p> <p>使用者: 商店街振興組合</p> </div> <div style="width: 45%; border: 1px solid gray; padding: 5px;"> <p>B土地: 市営駐輪場 ⇒民営駐車場</p> <p>権利者・使用者: 福井市</p> <p>↓ 賃貸借契約C</p> <p>使用者: 民間駐車場事業者</p> </div> </div> <p style="font-size: small;">契約期間: 3年間 賃貸借契約借地料: 有料 (賃貸借契約B・Cの借地料は等価) A土地使用貸借: 無料</p> <p>○事業推進体制</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin-right: 10px;"> <p>新栄商店街振興組合</p> <p>内部組織 新栄テラス運営委員会 (事務局: 地元NPO)</p> </div> <div style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">協力</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px;"> <p>福井市: 土地の無償貸与</p> <p>福井大学: 物品の無償譲渡</p> <p>地元自治会: 清掃</p> <p>まちづくり団体等: 利活用</p> </div> </div> </div>
<p>行政の役割</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●市営駐輪場と民営駐車場(コインパーキング)の使用権交換により底地提供を継続し、事業継続性の確保 ●事業を運営する新栄商店街振興組合に対する協力
<p>民間の役割</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●運営は新栄商店街振興組合内の新栄テラス運営委員会(事務局: 地元NPO) ●事業継続のための収益性確保 ●福井大学、地元自治会、まちづくり団体などが協力
<p>市原市への展開可能性 (参考になる点・留意点)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●暫定利用からスタートすることにより、地権者や地元の理解・協力を得て実績を積み上げながら、事業期間を少しずつ伸ばし事業を継続している。 ●事業実施により、まちの回遊性が向上、地域価値が上昇し、空き店舗も2014年の30店舗から2016年の15店舗へと急減した。 <p>＜整備・運営にあたっての留意点＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ●土地の所有と利用の概念を切り離し、公有地と民営駐車場の使用権交換を実現した。 ●事業の継続性を担保するため、実施主体を、任意団体から商店街振興組合へと変更した。

先進事例⑪	おぢや健康こいこいポイント事業（新潟県小千谷市）
テーマ	●大学と連携したスポーツによる健康増進
区域区分	市内全域
事業期間	平成28～29年度
開発面積	－
事業主体	小千谷市(協力:新潟大学他)
事業手法	健康運動教室(健康こいこい教室)
概要	<p>●運動やスポーツをする「きっかけづくり」をできるだけ身近に感じられるように運動教室を提供し、「運動の習慣化」「スポーツによる健康増進」につなげる。また、楽しく参加できるようにポイント制度によるインセンティブを活用する。</p> <p>●コースとして地域編、一般編、企業編を設定。各コース3か月</p> <p>●コース毎に、新潟大学が制度設計のアドバイス、データベースの構築、測定結果分析を行った。</p> <p>●地域編は地域の集会所等で行うことにより、教室終了後も町内の活動として継続する地域があった。また、高齢者の参加が多く、町内のコミュニケーションの活発化にもつながった。体力・ヘルスチェックの測定値は本人が持つ「おぢや健康こいこい手帳」に掲載し、数値の変化がわかるようにした。その結果が、運動や健康的な生活の習慣化に役立ったとする参加者が多かった。</p> <p>●一方、一般編、企業編は参加者が忙しいという懸念があったが、ライフレコーダを着用することで、運動量がチェックでき、運動への意識付けができる取組となった。</p> <p>●参加者共通のインセンティブとして、ポイント制度によるサービスが受けられる飲食店等の協賛団体を設けた。</p> <p>●教室終了後、市の総合型地域スポーツクラブに入会したり、サークルや各種教室への参加に結びついた。</p>
行政の役割	<p>●関係団体を調整し、実行委員会を組成。運営の中核は市(教育委員会生涯学習課)</p> <p>●国からの補助金の獲得、全体経費の予算化</p> <p>●関係部署(保健福祉課、健康センター、公民館)は、傘下の地域関係団体との連携</p>
民間の役割	<p>●協力団体として、新潟大学、総合型地域スポーツクラブ、スポーツ推進委員協議会、保健推進員協議会、食生活改善推進委員協議会、小千谷市魚沼市医師会、商工会議所等が参加</p> <p>●新潟大学は、制度設計のアドバイス、データベースの構築、測定結果分析</p> <p>●総合型地域スポーツクラブは、民間の中核として、運動教室プログラムの実施、データ収集、連携支援</p> <p>●スポーツ推進委員協議会、保健推進員協議会、食生活改善推進委員協議会、小千谷市魚沼市医師会は参加の働きかけ、講演会の講師など</p> <p>●商工会議所は、傘下企業への参加の働きかけ、インセンティブへの協賛依頼など</p>

(続き)

<p>市原市への展開可能性 (参考になる点・留意点)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●市と民間が協力して、各団体の傘下の会員に参加の働きかけを実施 ●地域編は平日昼間となるため、勤務者向けに平日夕方、休日実施の一般編を設置 <整備・運営にあたっての留意点> ●制度設計に、大学の協力を求め、実効性を高めるとともに、事業の効果検証も行ってもらい、質の高さを維持 ●参加した後のインセンティブとして、ポイント制度による還元の充実、「おぢや健康こいこい手帳」やライフレコーダの着用による「見える化」により意識付け ●総合型地域スポーツクラブによる、運動を継続したい人のための受け皿の提供 ●市原市の場合、市内の帝京平成大学との間に「連携協力に関する包括協定」を締結済みであり、さらに「帝京平成スポーツアカデミー」という総合型地域スポーツクラブが運営されているので、この取組と連携していくことにより、仕組みづくりがしやすい環境にある。
------------------------------------	--

第6章 拠点形成の実現に向けて

1. 拠点形成の推進における基本的な考え方

これからの新しいまちづくりは、地域の実情に即した、効率的かつ効果的で実効性のある取組が求められます。そのためには、地域の特性や課題と発展方向を地域住民、事業者等と市が共有し、各主体の役割分担にもとづく「連携」による取組が重要です。

これらを踏まえ、本市では、次の4つの基本方針のもとで拠点形成に取り組みます。

(1) 地域の特性と発展方向の共有

拠点形成に当たっては、地域住民の豊かな暮らしと地域経済の活性化を実現すべく、市や事業者等からの一方向的な開発提案ではなく、地域住民と事業者等と市が、地域の特性と発展方向を共有しながら進めます。

(2) 連携による地域主体のまちづくり

拠点形成に当たっては、地域住民、事業者等、市など地域の多様な主体が、構想・計画段階からパートナーとして参画し、各主体の役割を明確にするとともに、それぞれの強みと専門性を生かした「連携」により進めます。

市は、地域住民や事業者等と共に考え、規制緩和や各種調整、情報提供などの支援を積極的に行います。

(3) 地域の実情に即した効率的・効果的なまちづくり

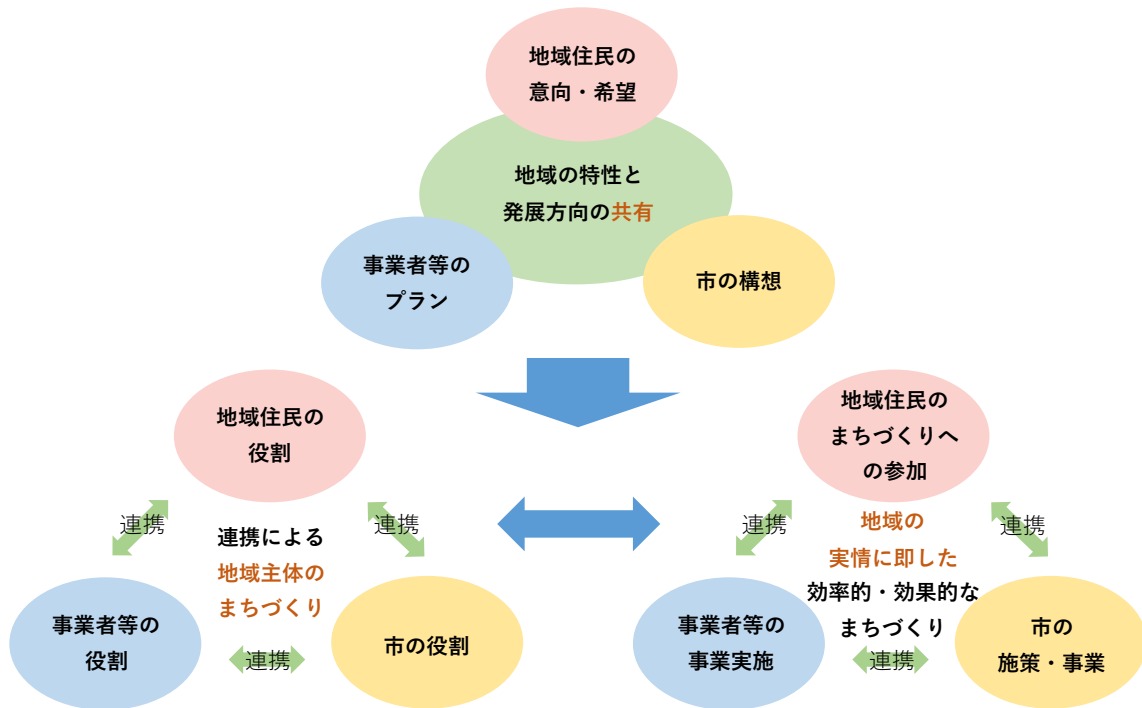
拠点形成に際し、地域の特性や土地利用の現状・法規制、あるいはまちづくりの経緯など、地域ごとの実情に即した効率的かつ効果的なまちづくりを行うため、地域住民が取り組むべきこと、事業者が実施すべき事業、市が実施すべき施策・事業をそれぞれ明確にして進めます。

(4) 実効性の高いまちづくり

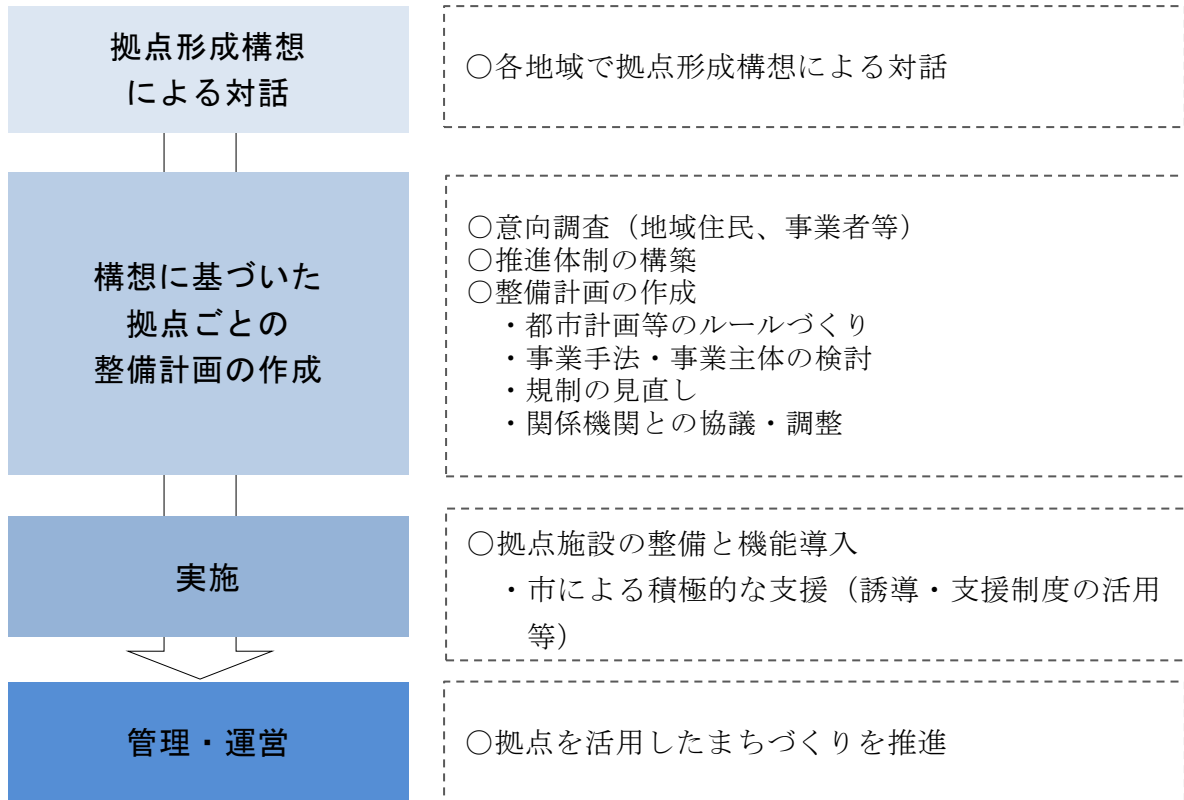
拠点形成及び構想の実現に向け、分野横断的な推進体制の構築、優先する取組の明確化、成果指標の設定と評価の徹底など、まちづくりの実効性を高めるための取組を進め、実現化方策に反映します。

拠点形成における まちづくりの 基本方針	(1) 地域の特性と発展方向の共有 (2) 連携による地域主体のまちづくり (3) 地域の実情に即した効率的・効果的なまちづくり (4) 実効性の高いまちづくり
----------------------------	---

これからのまちづくりにおける基本的な考え方



■ 拠点形成の手順



(注)「地域住民」は市民全般、NPO等も含む。「事業者等」は大学や専門機関を含む。

2. まちづくりの実現化方策

まちづくりの実現化には、土地利用や建築物の立地を規制・誘導するための制度や条例、都市基盤を整備するための事業など、多くの手法があります。

これらの手法の中から、まちづくりの目的に応じた適切な手法を選択し、効果的に組み合わせることによって、まちづくりを実現していきます。

(1) 区域区分の見直しの検討

市街化区域は、「すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」として定められています。

拠点に資する機能誘導や土地利用のあるべき姿を実現するため、市街化区域への編入の必要性について検討を進めます。

(2) 規制・誘導制度や都市施設整備事業の決定・変更

「市原市都市計画マスタープラン」で定めた基本方針に基づき、区域区分や地域地区などの規制・誘導制度の活用や、道路や公園などの都市施設整備事業など、様々な制度・事業の活用・実施を図るため、必要な都市計画の決定を行います。

また、既に都市計画決定されたものについては、経済・社会情勢や土地利用・建築物の立地状況の変化、都市基盤整備の進捗等に応じて、将来都市像との整合性などを適切に判断したうえで、市民、事業者との連携により、地域住民の意見を十分に踏まえながら必要に応じて変更を行います。

(3) 立地適正化計画による集約・連携の都市づくり（コンパクトシティ）の推進

市原市では平成30年3月に「市原市立地適正化計画」を定め、居住誘導区域を定めるとともに、JR3駅周辺等の拠点に都市機能誘導区域を設定しました。同計画におけるまちづくりの方向性を踏まえ、都市のスポンジ化（都市の内部において、空き地・空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダム性を持って、相当程度の分量で発生する現象）への対策を講じながら誘導施設の維持・誘導を推進します。

<都市機能誘導区域内のまちづくりの推進>

① 公的不動産や民間空き店舗、空きオフィスの活用

都市機能誘導区域内にある公的不動産や民間の空き店舗等について、国の支援制度（都市機能立地支援事業等）や（一財）民間都市開発推進機構による支援の活用等も含め、施設単体での活用だけでなく、エリアマネジメントを見据えた検討を進めます。

② 未整備地区（土地区画整理事業未着手地区）の解消

市施行土地区画整理事業予定地の市街地整備手法について、市施行の全面更新型区画整理事業手法に限らず、都市再生整備事業（道路事業）や民間主体による優良建築物等整備事業、市街地再開発事業など、多様な事業手法を含め地域住民とともに検討します。

③ 低未利用地の活用の促進

平面駐車場等の低未利用地が多い街区で、都市再生特別措置法に基づく低未利用土地権利設定等促進計画等の「都市のスポンジ化対策」のための制度を活用するなど、小規模な低未利用地の集約、再編を進め、土地利用の高度化を図ります。

※都市のスポンジ化対策

空き地・空き家等の利用促進による、まちのにぎわい創出に向けて、都市のスポンジ化対策を総合的に推進するため、「都市再生特別措置法」が改正されました（平成30年7月15日施行）。これにより制度化された「低未利用土地権利設定等促進計画」及び「立地誘導促進施設協定」の概要は以下のとおりです。これらの制度を活用し、市と地権者と地域住民、事業者の密接な連携・協働のもと、JR駅周辺エリアの高度な土地利用の実現に向けた取組を進め、地域の賑わいの創出と経済の活性化を図ります。

① 低未利用土地権利設定等促進計画

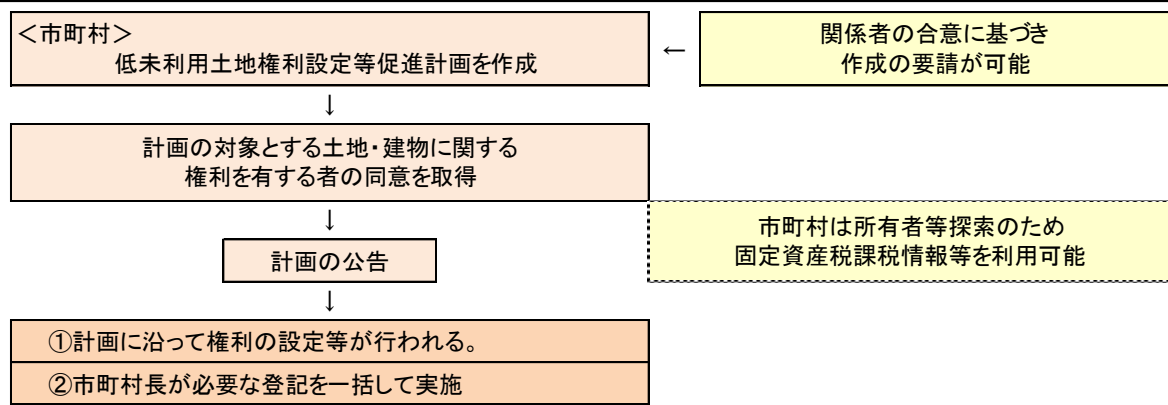
■ 概要

低未利用土地権利設定等促進計画（都市再生特別措置法）

○空き地や空き家等の低未利用地は、地権者の利用動機が乏しく、また、「小さく」「散在」するため使い勝手が悪い。さらに、所有者の探索に多くの手間と時間がかかる。
○これまで行政は、民間による開発・建築行為を待つ規制等により受動的に関与をしてきたところ、新たに低未利用地の利用に向けた行政の能動的な働きかけを可能とする本制度を創設。

・低未利用地の地権者等と利用希望者とを、行政が所有者等の探索も含め能動的にコーディネートの上、土地・建物の利用のために必要となる権利設定等に関する計画を市町村が作成し、一括して権利設定等を行う。
※権利設定等：地上権、賃借権、使用貸借権の設定・移転、所有権の移転

■ 制度フロー



■ 支援措置

【税制特例】

(登録免許税) 計画に基づく土地・建物の取得等について税率を軽減
⇒ 地上権等の設定登記等(本則1%→0.5%)
⇒ 所有権の移転登記(本則2%→1%)

(不動産取得税) 計画に基づく一定の土地取得について軽減
⇒ 課税標準の1/5控除

■ 制度のポイント

1. 細分化された土地・建物の活用に向けた権利関係の整序に有効
2. 任意の権利設定・移転に比べ、時間・手間を大幅に削減
3. 行政のコーディネートにより、地権者等の安心感を得やすい

■ 活用イメージ



(パターン例)



(出所)都市のスポンジ化対策(低未利用土地権利設定等促進計画・立地誘導促進施設協定)活用スタディ集(国土交通省)

② 立地誘導促進施設協定（通称：commons協定）

■ 概要

立地誘導促進施設協定（通称：commons協定）

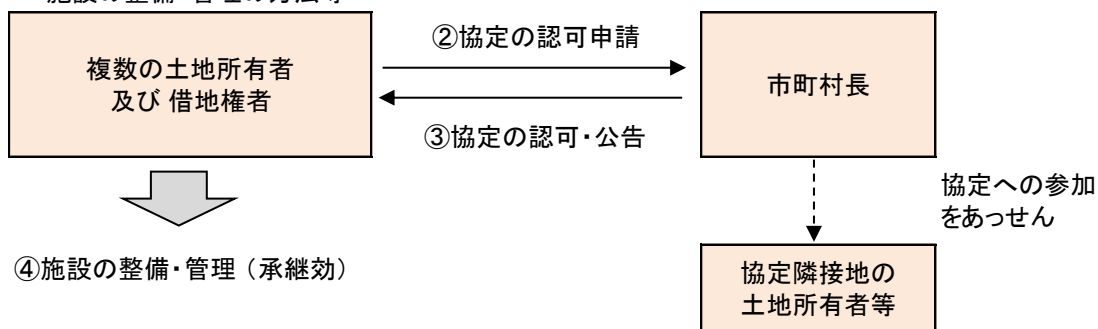
○都市機能や居住を誘導すべき区域で、空き地・空き家を活用して、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設（commons）についての、地権者合意による協定制度を創設

- ・地域コミュニティが公共性を発揮し、住民の幅広いニーズに対応した必要な施設を一体的に整備・管理（現代のcommons）
- ・協定を締結した後に地権者になった者にも効力を及ぼす「承継効」を付与
- ・取組みをさらに広げるため、市町村長が周辺地権者に参加を働きかけるよう、協定締結者が市町村長に要請できる仕組みを併せて措置

■ 制度フロー

①協定の締結（全員合意）

- ・施設の種類・規模
- ・施設の整備・管理の方法等



■ 支援措置

【税制特例】

（固定資産税・都市計画税）

- ・協定に基づき整備・管理する公共施設等（道路・通路、公園、緑地、広場）の用に供する土地・償却資産について、都市再生推進法人が管理する場合に課税標準を2/3に軽減（5年以上の協定の場合は3年間、10年以上の協定の場合は5年間）

■ 制度のポイント

1. 地域コミュニティによる公共的空間の創出・安定的運営を促進
2. 民間の任意の活動を公認し、まちづくり活動の意欲アップ

■ 活用のヒント

- 権利設定・移転後の土地・建物は、「住宅」「誘導施設」「住宅や誘導施設の立地の誘導を図るもの」のいずれに活用しても良く、幅広い場面で活用が可能
- 固定資産税課税情報等で地権者情報を把握しながら、合意の取れた部分から段階的に権利設定・移転を進めることで、関係者の理解の醸成につなげることが可能
- 複数の土地に一括して利用権を設定する場合や、隣地を取得してゆとりある生活空間を創り出す場面などにも活用可能

■ 活用イメージ

(活用場面例)

開発事業により整備された広場の共同管理

手法: 広場に関するコモンズ協定の締結
 対象: 開発事業により整備された広場
 (周辺建物地権者共有)
 効果: 共有広場の管理ルールの明確化/地権者入替えによる滅失の防止
 ・良好な空間形成による資産保全

自然環境に対応した通路空間の創出

手法: 通路区間に関するコモンズ協定の締結
 対象: 私有地に設けられた屋根付き通路空間
 効果: 通路の管理ルールの明確化
 ・地権者入替えによる通路分断機能喪失の防止
 ・耐候性歩行空間の創出による居住・営業環境向上

まちなか駐車場の配置適正化と賑わい創出

手法: 駐車場敷地に関するコモンズ協定の締結
 対象: 散在するコインパーキング
 効果: コインパーキングの管理ルールの明確化
 ・地権者変動によるルール無視の防止
 ・駐車場出入口適正化による歩ける商店街化の促進
 ・沿道の空間再構築による賑わいの確保
 ・駐車場オーナーの収益性向上

(出所) 都市のスポンジ化対策(低未利用土地権利設定等促進計画・立地誘導促進施設協定)活用スタディ集(国土交通省)

（４）地区計画による地区単位のまちづくりの推進

地区計画は、用途地域等の規制・誘導制度と調和を図りながら、地区の特性に応じたきめの細かいまちづくりのルールを定めるものであり、計画策定の段階から、地区住民の意向を十分に反映することが求められているため、住民参加のまちづくりを目指す最適な方法でもあります。

また、市街化調整区域における地区計画の具体的な運用を図るため、本市では「市街化調整区域の土地利用方針」及び「市街化調整区域の地区計画ガイドライン」を定めました。これを活用することにより、駅勢圏やＩＣ周辺など開発ポテンシャルの高い区域や、未活用の公的不動産を有する区域など、本市及び地域の活力・魅力の創出に資する区域においては、関係法令や土地利用方針への適合を前提に適切な土地利用誘導を図ります。

（５）市街地開発事業の活用

市街地開発事業は、計画的な市街地形成を図るため、道路や公園等の公共施設の整備とあわせて、土地の利用増進、建築物の整備を一体的に進める事業で、土地区画整理事業や市街地再開発事業などがあります。

今後、中心市街地などの土地の高度利用と機能更新を図る場合における市街地再開発事業の活用や、機能誘導の機を捉えた未整備地区の解消などについて、地域住民の発意、事業に対する意向や気運の高まり等を踏まえながら検討します。

（６）都市計画提案制度の活用

「都市計画提案制度」は、地域住民が主体となったまちづくりに関する取組を都市計画行政に取り込んでいくため、土地所有者やまちづくり NPO 法人等が一定規模以上の一団の土地について、一定の条件を満たした場合に、都市計画の決定や変更を提案することができる制度です。

「都市計画提案制度」の活用促進と提案内容への助言等により、多様な主体との連携によるまちづくりの実現を目指します。

（７）開発許可制度等の適切な運用

開発許可制度は、無秩序な市街化の防止を図るとともに、開発行為の適正な水準を確保するために設けられている制度であり、開発面積や予定建築物の用途などに応じて、道路・公園・排水施設などが一定の技術基準に適合している場合にのみ許可となります。

市原市では都市計画法に基づき、市街化区域では 500 ㎡以上、市街化調整区域の全ての開発行為について、制度の適切な運用を行っていきます。

■ 市街化調整区域において想定される都市計画制度と整備手法の組み合わせ

		整備手法	
		①区画整理事業等の市街地整備事業（組合施行、個人施行、市施行）	②開発行為
都市計画制度の整理	A：区域区分の変更（市街化区域編入）	○	○
	B：市街化調整区域の地区計画※ （都市計画提案制度の活用も可能）	△（区域区分の変更が前提となる）	○
	C：市街化調整区域での開発行為許可 手続（B以外）	-	○

※ 市街化調整区域の地区計画について

国の都市計画運用指針において、以下の区域等には地区計画を定めるべきではないとされています。

- ・ 農用地区域
- ・ 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地 等

3. 公民連携による推進体制の構築

(1) 市内推進体制の構築

構想の実現に向かって地域住民が事業者等と連携して取り組むためには、市の体制強化が必要です。医療・福祉・子育て・商業・観光・農業など、各部門が連携して取り組むための市内横断的な組織体制を構築し、拠点形成に取り組めます。

(2) 地域住民、事業者等、市による推進体制の構築

構想の実現に向けて、市がリーダーシップを発揮し、地域住民、事業者等と連携して、地域の取り組みに合わせたまちづくり推進組織を構築し、具体的な整備計画を取りまとめ、公民連携により拠点形成の実現を図ります。

まちづくりのための協議会やまちづくり会社、NPOなど、各種の組織形態を検討した上で最適な推進体制を選択し、拠点形成に取り組めます

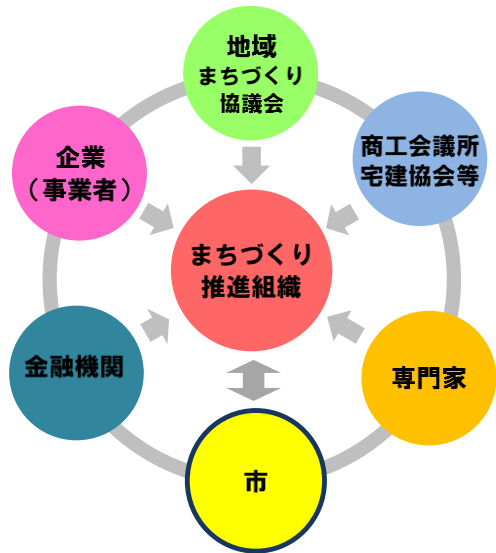
■ 推進体制の構築とまちづくり推進組織の体系イメージ

■ 推進体制の例

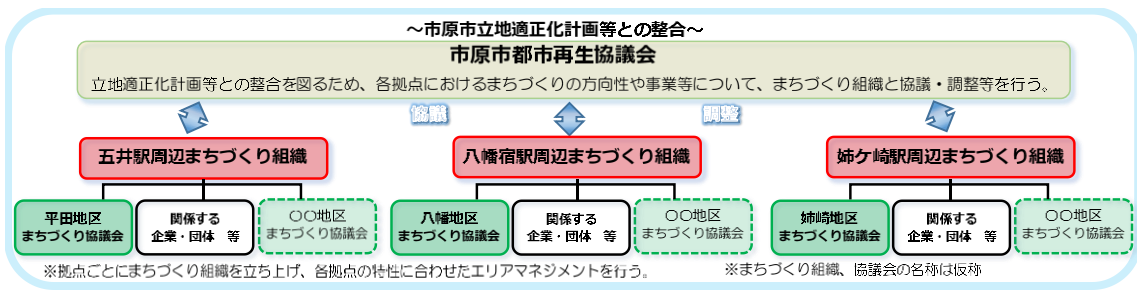
- 関係者（地域住民、事業者等、市）による事業化に向けた組織の立ち上げ
 - ・ 事業推進に係る全体協議・調整（整備内容、手法の検討など）
 - ・ 土地利用開始に向け、土地利用開始後のまちづくり推進組織の立ち上げ

【まちづくり推進組織の主な役割】

- ・ まちづくりに係る関係者の全体調整
- ・ まちづくりに係る基本協定（維持管理・景観等）の策定・運営
- ・ 環境の維持・保全、活用により地区の価値を高めるまちづくりの推進 等



主体	主な役割
地域	<ul style="list-style-type: none"> ・ まちづくり協議会の設立 ・ 手法の検討、地域の調整 ・ 地域活動の実施
企業（事業者）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業手法、事業計画の検討 ・ 資金調達、事業の実施
商工会議所 宅建協会等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 関連分野に係る事業実施 ・ 事業計画に係る助言等
専門家	<ul style="list-style-type: none"> ・ 専門知識、技術の提供
金融機関	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業採算性の検討、確認 ・ 資金提供、支援
市	<ul style="list-style-type: none"> ・ 合意形成、まちづくりの支援 ・ 事業手法の検討 ・ 法規制等への対応



※拠点ごとにまちづくり組織を立ち上げ、各拠点の特性に合わせたエリアマネジメントを行う。

※まちづくり組織、協議会の名称は仮称

市原市拠点形成構想

2019年8月 発行
発行：市原市 都市部 都市計画課
コンパクトシティ推進室

〒290-8501 市原市国分寺台中央1丁目1番地1
第1庁舎 3階
☎ 0436-23-9838 / FAX 0436-21-1478



市原市
Ichihara City