



# 市原市拠点別整備基本計画 (五井編)





## はじめに

五井駅周辺は、市制施行された昭和 38 年に、市庁舎が立地するなど、古くから人々の生活の中心的役割を担ってきました。また、臨海部企業の進出に伴い、急速に人口が増加したことで、良好な都市基盤が整備されました。

さらに、近年においては、五井駅前東土地区画整理事業の施行による総合公園の整備や、大規模商業施設の集積など、本市の玄関口としてふさわしい拠点空間を創出しています。

一方で、若年層や女性を中心に、市外転出が進むとともに、高度経済成長期に整備された公共施設の老朽化や低未利用地の増加に伴う都市のスポンジ化が進行するなど、都市の活力の低下が課題となっています。



このような中、本市では、令和 3 年 3 月に「市原市拠点まちづくりビジョン」を策定し、五井、八幡宿、姉ヶ崎駅周辺における、公民が共有すべきまちづくりのビジョンをお示しました。

特に五井駅周辺は、「文化と教育を核に、多様な人が集う中心拠点」とのエリアビジョンを掲げ、広範な都市機能が集積し、人々の交流の拠点である強みを活かした魅力あるまちづくりを進めることとしました。

そして、今般、市原市拠点まちづくりビジョンを具現化するため、五井駅周辺のまちづくりのロードマップとして、「市原市拠点別整備基本計画（五井編）」を策定いたしました。

本計画は、五井駅周辺の将来を、市民の皆様と共に見据えながら、必要な機能等を整理し、五井駅周辺をさらなる賑わいと交流の拠点としていくための、具体的な土地利用方針や事業手法等を取りまとめたものです。

私は、多くの方々の思いが詰まった本計画が、五井駅周辺のみならず、本市全体の発展につながる、未来への大きな一歩であると確信しています。そして、この計画を形にしていくことが、市長である私の使命であります。安心・安全で暮らしやすい魅力輝く都市の創生のため、今後も本計画を基に、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ながら、誰からも「住み続けたい、住んでみたい」と思えるまちを、共に創ってまいります。

結びに、本計画の策定にあたり、貴重なご意見をいただきました、五井駅東口周辺未来ビジョンミーティングの皆様をはじめ、関係各位に心から感謝いたしますとともに、今後も本市のまちづくりに対しまして、一層のご支援とご協力をお願い申し上げまして、巻頭のごあいさつとさせていただきます。

# 目次

|     |                          |    |
|-----|--------------------------|----|
| 第1章 | 市原市拠点別整備基本計画（五井編）の概要     | 1  |
| 1   | 策定の背景・趣旨                 | 1  |
| 2   | 計画期間                     | 1  |
| 3   | 計画の位置づけ                  | 1  |
| 4   | まちづくりの方向性(エリアビジョン)       | 5  |
|     | (1) エリアビジョンの全体像          | 5  |
|     | (2) 五井駅周辺のまちづくりの方向性      | 6  |
| 5   | 計画の対象区域                  | 7  |
| 第2章 | 五井駅周辺の現状と課題              | 8  |
| 1   | 人口動向                     | 8  |
| 2   | 土地利用                     | 9  |
| 3   | 都市機能                     | 10 |
| 4   | 公民連携による賑わい創出             | 11 |
| 5   | 課題                       | 12 |
| 第3章 | 五井駅周辺整備基本計画              | 14 |
| 1   | 導入機能の検討                  | 14 |
|     | (1) 五井駅東口周辺 未来ビジョンミーティング | 14 |
|     | (2) 民間企業ヒアリング            | 21 |
|     | (3) 導入機能                 | 24 |
| 2   | 土地利用方針                   | 25 |
|     | (1) 配置の考え方(ゾーニング)        | 25 |
|     | (2) 土地利用方針               | 27 |
| 3   | 動線整備の方針(交通計画)            | 30 |
|     | (1) 他地区～五井駅への動線          | 30 |
|     | (2) 五井駅周辺の動線             | 32 |

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 4   | 景観配慮の方針                                  | 34 |
|     | (1) 基本的な考え方                              | 34 |
|     | (2) 景観への配慮事項                             | 34 |
| 5   | 防災配慮の方針                                  | 35 |
|     | (1) 基本的な考え方                              | 35 |
|     | (2) 防災への配慮事項                             | 35 |
| 第4章 | 計画の実現に向けて                                | 36 |
| 1   | 事業手法の検討                                  | 36 |
|     | (1) 市街化区域編入想定エリアにおける各ゾーンの事業手法            | 36 |
|     | (2) 都市機能誘導区域における事業手法                     | 40 |
| 2   | 推進体制                                     | 42 |
|     | (1) 庁内等推進体制                              | 42 |
|     | (2) 市民、事業者等との推進体制                        | 42 |
|     | (3) 市街化区域編入想定エリアの各ゾーンと都市機能誘導区域の活性化との連携体制 | 42 |
| 3   | ロードマップ                                   | 43 |
| 資料編 |  | 45 |
|     | (1) 用語解説                                 | 46 |
|     | (2) 近年の都市施策の動向                           | 48 |
|     | (3) 五井駅東口周辺 未来ビジョンミーティング                 | 62 |
|     | (4) 公民連携による事業スキーム（例）                     | 68 |

# 第1章 市原市拠点別整備基本計画（五井編）の概要



## 1 策定の背景・趣旨

本市では、「市原市総合計画」において、活力と魅力にあふれる持続可能なまちの実現に向け、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の創生を目指す「都市創生戦略」を掲げています。

平成30年3月に策定した「市原市立地適正化計画」では、8つの都市機能誘導区域を位置づけるとともに、同時期に策定した「市原市都市計画マスタープラン」の「市街化調整区域の土地利用方針」において、五井駅・八幡宿駅の駅勢圏（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「市原IC周辺開発誘導エリア」という。）等の都市的土地利用を検討すべきエリアを位置づけました。

また、令和元年8月策定の「市原市拠点形成構想」（以下「拠点形成構想」という。）では、8つの都市機能誘導区域のうち、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、駅勢圏活性化検討エリア及び市原IC周辺開発誘導エリアも一体として、魅力あるまちづくりを推進する方向性とメニューを提案しています。

さらに、令和3年3月に「市原市拠点まちづくりビジョン」（以下「拠点まちづくりビジョン」という。）を策定し、構想で示したまちづくりの方向性を公民で共有し、連携してまちづくりに取り組むため、地域住民等との対話や現状分析の結果を基に、JR3駅周辺における公民連携によるまちづくりの基本的な方向性を示しました。

これら上位計画・関連計画等を踏まえ、市民ワークショップや、地域住民等との更なる対話の結果を経て、JR3駅のうち、五井駅周辺における土地利用の方針等を示す基本計画として、「市原市拠点別整備基本計画（五井編）」（以下「本計画」という。）を策定し、魅力あるまちづくりの推進を図ります。

## 2 計画期間

本計画は、拠点まちづくりビジョンにおけるまちづくりの方向性を念頭に、優先的に行っていく整備事業等を中心とした整備基本計画であり、計画期間は、令和4（2022）年度から令和14（2032）年度までとします。

令和4年度（2022年度）



令和14年度（2032年度）

## 3 計画の位置づけ

本計画は、「市原市総合計画」、「市原市都市計画マスタープラン」等を上位計画とし、その他個別計画を補完するとともに、拠点形成構想や拠点まちづくりビジョンの実現に向け、五井駅周辺における具体的な土地利用方針及びロードマップ等を示す基本計画として位置づけます。

# 市原市総合計画『変革と創造いちほらビジョン2026』

## 基本構想・基本計画における関連施策

分野別施策3 ひとの活躍と豊かな生活を支える安心・安全なまちへ  
 ⇒施策3-1 コンパクト・プラス・ネットワークによる効果的な市街地整備を推進します

分野別施策A 都市創生戦略

- ⇒施策A-1 中心都市拠点（五井駅周辺～市原IC周辺～市原市役所周辺）
- ⇒施策A-2 都市拠点（八幡宿駅周辺、姉ヶ崎駅周辺）
- ⇒施策A-4 インターチェンジ周辺（市原IC周辺、姉崎袖ヶ浦IC周辺、市原鶴舞IC周辺）

## 個別計画における関連記述

市原市都市計画マスタープラン（平成30年3月）

市原市立地適正化計画（平成30年3月）

### 五井駅周辺におけるまちづくりの方向性

『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』

#### ■施策の方針

- ①市の玄関口として市全域からの利用と市全体の活力につながる拠点づくり
- ②五井駅周辺の魅力を高め若者等が来訪し賑わいあふれる拠点づくり
- ③少子高齢化に対応し高齢者・子育て世代等が持続的に定住できるまちづくり

#### ■鉄道駅周辺における拠点市街地の形成

##### 【対象エリア】

JR 内房線の五井駅及び八幡宿駅の徒歩圏域（鉄道駅から概ね1.5km圏内）に位置し、一定の公共施設が集積しているエリア（駅勢圏活性化検討エリア）

##### 【土地利用誘導の方針】

コンパクト・プラス・ネットワークを実現していくため、公共交通の結節点となる鉄道駅周辺は、市民や来訪者の拠点となる都市機能が集積する利便性の高い市街地の形成が求められます。

そのため、地区計画の導入等、個別開発による虫食的な土地利用を避け、既存市街地と一体的な土地利用による駅周辺の都市拠点の形成に資する土地利用について検討します。

##### 【具体的な土地利用イメージ】

駅周辺の拠点性を高めるエリアとして、既存の公共施設の集約等による新たな魅力創出に資する交流施設等の誘導について、農業振興地域整備計画の見直しを含め検討します。

#### ■施策の方向性

- ①定住モデルとなるコンパクトなまちづくり
- ②交通結節点の強化による駅利用の促進
- ③五井駅周辺の公共施設の活用

#### ■都市機能誘導区域界の設定

##### 【区域の広さ】

○800m圏域を基準としつつ一部圏域を越えて広域に区域を設定

##### 【その他考え方】

○多様な機能が集積する中心都市拠点として、区域を広域に設定

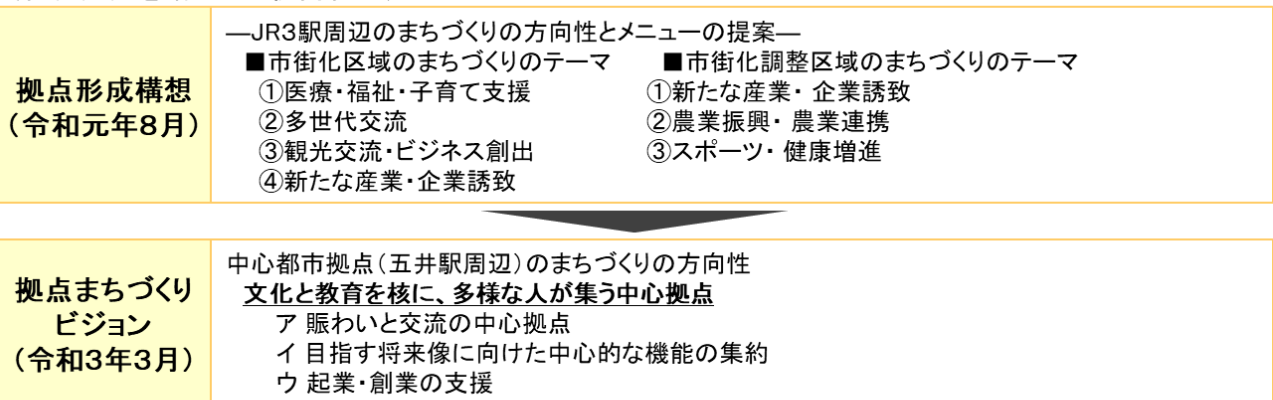
○更級地区は800m圏域外であるが、周辺住民の日常生活の拠点となっていることから範囲に含める

○若葉保育所跡地等、五井公民館周辺の私有地を含むエリアは800m圏域外ではあるが、公的不動産の活用を見据えて範囲に含める

○区域を広めに設定しており、特に高齢者の区域内での移動が困難となる恐れがあるため、ソフトを含めた交通手段（自転車等）の確保を図る

↑連携 → **関連計画** ・市原市地域公共交通網形成計画 ・市原市公共資産マネジメント推進計画 ・市原市緑の基本計画 等

### 〔総合計画を踏まえた検討経過〕



## 市原市拠点別整備基本計画（五井編）

図－1 上位計画・関連計画の検討フロー

前述のフローの他、市原市の上位計画・関連計画において、五井駅周辺に関連する記述を整理しました。

#### ■市原市総合計画【基本計画改訂版】（令和2年3月）

中心都市拠点（五井駅周辺）における令和8（2026）年に向けた施策の展開

- ① 市の顔として、多様な都市機能を誘導し、賑わいと魅力の向上、生活利便性の向上、市民や来訪者の交流促進を図ります。
- ② 五井駅東口周辺：地域特性に応じた市街地整備手法を活用し、中心都市拠点の形成に資する土地利用を図ります。  
JR 駅周辺：地域住民や事業者等と連携して地域特性を踏まえた対応策を検討し、地域の活性化と魅力向上に向けた、実現可能性の高い機能の導入や土地の高度利用を図ります。
- ③ 拠点形成構想に掲げる多様な都市機能の導入を促進するため、農地等について、都市的土地利用への転換を図り、本市の中心都市拠点に相応しいまちづくりの実現に取り組みます。また、公民連携により、時代の一步先を捉えた新たなまちづくりを進めます。
- ④ 公共施設の適正配置やバリアフリー化を推進し、公共施設の新たな価値を創出するとともに、暮らしやすいまちづくりを推進します。
- ⑤ 人口の増加や高齢化の進行を見込んだ都市基盤の整備を推進します。
- ⑥ 浸水対策により、安心・安全な生活環境を確保します。
- ⑦ 八幡椎津線（平成通り）の整備により、JR 五井駅や館山自動車道市原インターチェンジなど、拠点間のアクセス性の向上を図ります。

#### ■市原市地域公共交通網形成計画（平成30年9月）

（五井三和エリア）

- ・ 中心都市拠点である五井駅周辺、市役所周辺、市原バスターミナル等の主要な複数の交通結節点が存在するため、乗り継ぎ機能を強化し、これらを有機的につなぐ循環バスの導入により市街地内の回遊性・利便性を高めるとともに、道路整備に伴うバス路線の再編により拠点間のネットワークの強化を図ります。
- ・ エリア西部の路線バス休止に伴う交通空白地域等への取り組みとして、地域特性を考慮しつつ、住民主体によるデマンドタクシーなどの交通手段の導入について、地域と協働で取り組みます。

#### ■拠点形成構想（令和元年8月）

（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）

- |                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| ○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）

- |           |          |
|-----------|----------|
| ○官民の大規模施設 | ○多様な交流機能 |
| ○産業誘導     | ○物流機能    |



## ■市原市緑の基本計画

(緑化重点地区(五井駅周辺地区)の施策の方針)

市民、企業、関係機関との連携による次のような施策を検討し、緑の環境づくりに取り組みます。

- ① 土地区画整理事業区域内での都市公園を整備します。
- ② 主要都市公園を対象とした公園活性化事業と、既設都市公園の適正管理を推進します。
- ③ 上総更級公園については、様々なメディアを活用した情報発信、花による修景や各種イベントの開催、ボランティアの育成、公園センターの活用、利用者目線でのサービスの提供など、さらなる充実と活性化を図ります。
- ④ 災害時の避難場所や救援・救護の拠点となる都市公園について、その機能を維持します。
- ⑤ 既設都市公園に対するバリアフリー化を推進します。
- ⑥ 平成通り、市役所通り、更級通り、吹上通りの街路樹を適正に維持管理します。
- ⑦ 上総更級公園、上総大路(プロムナード)については、最重要公共施設としての維持管理を行って、都市のシンボルとなる景観形成を図ります。
- ⑧ 市民、企業等との連携による五井駅周辺の緑化を検討し推進します。
- ⑨ 商業・業務施設や住宅地に対する緑化誘導策を検討し推進します。
- ⑩ 公共施設については、用途や規模・形状に合わせた緑化を検討し推進します。
- ⑪ 樹林保全地区である、大宮神社の樹林を保全します。

## ■市原市公共資産マネジメント推進計画

(目標)

更新等費用を縮減しつつ、将来世代に安心安全な資産を引き継ぎます。

(4つの視点)

- |             |           |
|-------------|-----------|
| ○施設の質と量の最適化 | ○安心安全の確保  |
| ○トータルコストの縮減 | ○新たな価値の創出 |

## 4 まちづくりの方向性(エリアビジョン)

### (1) エリアビジョンの全体像

#### (1) エリアビジョンについて

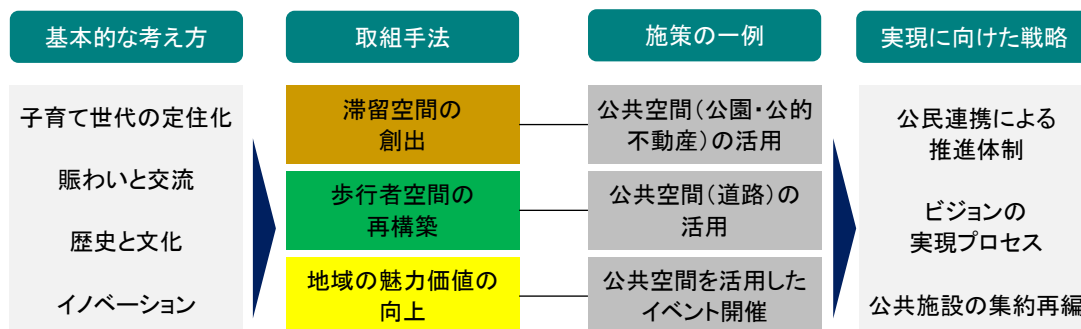
拠点まちづくりビジョンは、拠点形成構想に基づき、地域住民や様々な関係者との対話、本市での分析等を基に導き出された各拠点の目指すべき方向性について、今後の具体的な事業計画を立案・策定・事業化していく上での公民が共有するイメージとして進化させ、提案するものです。

#### (2) 各拠点（JR3駅周辺）のまちづくりに共通する考え方

- ①転出超過が続く子育て世代（共働き世帯を含む）をメインターゲットとし、市全体の子育て機能の強化・拠点の強みを踏まえた子育て世代にアピール可能な取組みなどにより、市内定住につなげます。
- ②地域住民や店舗、企業、関係団体等と行政による公民連携のまちづくりを推進します。
- ③JR3駅は本市の玄関口というべき人の往来が多い場所であり、駅周辺の利用者を中心として、賑わいと交流を生み出す魅力づくりを進めることで、本市全域の賑わいと交流につなげていきます。
- ④更級日記に象徴されるように、本市は上総の国の歴史を伝える自然の豊かなまちであり、各地域の歴史と伝統を際立たせ、未来につなげます。
- ⑤地域の課題を解決するため、イノベーション等による民間の新しい技術を採用入れたまちづくり（Society5.0の実現）を積極的に支援し、持続可能なまちづくりを進めます（SDGsの実現）。
- ⑥地域の安心・安全に寄与するため、防災・災害対応に資する機能やインフラの改善を行います。
- ⑦公共施設の役割や配置を検討し、機能向上に努めながら、公共施設の集約と再編を進めます。
- ⑧民間事業者による、市民や来街者の暮らしを向上させる事業を後押しし、まちに新たな魅力をつくり出します。

#### (3) まちづくりの全体イメージ

各拠点に共通する方向性を基本的な考え方に据えながら、拠点ごとの方向性に沿って、公民連携による取組を展開していきます。



図－2 まちづくりの全体イメージ(五井駅周辺の例)

## (2) 五井駅周辺のまちづくりの方向性

五井駅周辺のまちづくりの方向性は、以下のとおりです。

### 文化と教育を核に、多様な人が集う中心拠点

#### ア 賑わいと交流の中心拠点

- ・交通結節点としての更なる機能向上
- ・本市の賑わいと交流の核となる機能集約

#### イ 目指す将来像に向けた中心的な機能の集約

- ・子育て支援や高次の教育の基幹となる機能の誘導
- ・市民の自己表現と交流の中心となる機能の誘導

#### ウ 起業・創業の支援

- ・新たなビジネスへのチャレンジを応援

#### \* 交通利便性を活かした産業誘導

- ・市原インターチェンジのポテンシャル最大化

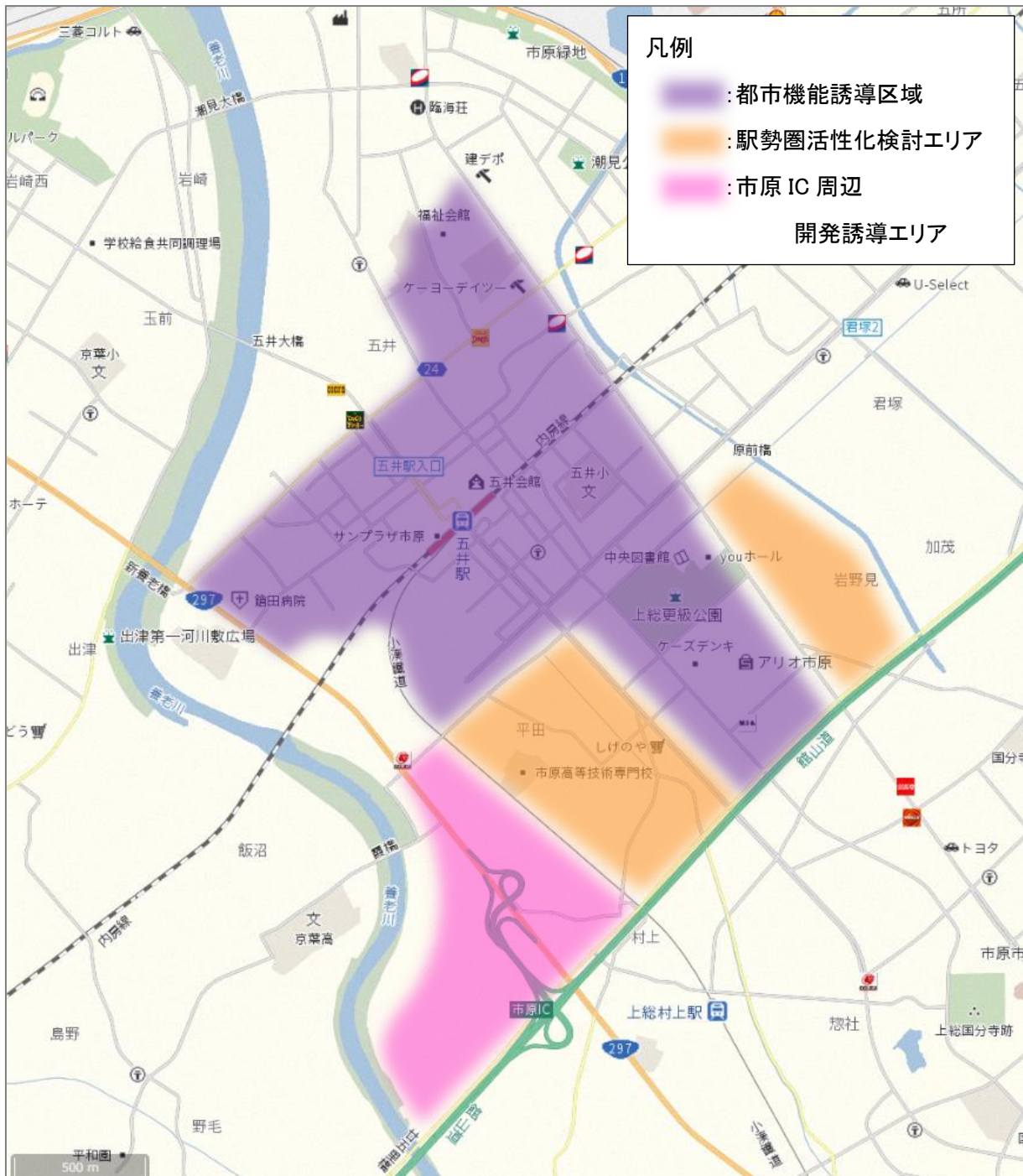


図－3 五井駅周辺イメージ図

出典：市原市拠点まちづくりビジョン（一部更新）

## 5 計画の対象区域

本計画の対象区域は、五井駅周辺都市機能誘導区域（市原市立地適正化計画で位置づけ）並びにこれに近接する駅勢圏活性化検討エリア及び市原IC周辺開発誘導エリア（市原市都市計画マスタープランで位置づけ）とします。



図－4 市原市拠点整備基本計画における対象区域

## 第2章 五井駅周辺の現状と課題

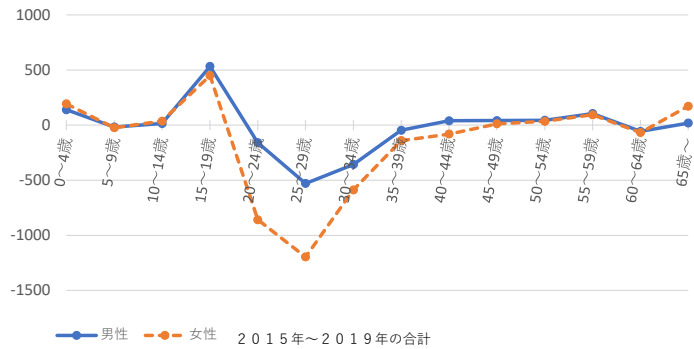
五井駅周辺におけるまちの現状及び課題については以下のとおりです。

### 1 人口動向

年齢別の社会動態では、20歳から39歳までの若い世代で転出が転入を大きく上回る傾向となっており、とりわけ20歳から34歳の女性の転出超過の状況が顕著となっています。

三和、南総及び加茂地区は、人口に対する市外転出者の割合が必ずしも高くなく、主な人口減少要因は、自然減と市内他地区への転居が多くなっています。

五井地区をはじめとする北部7地区は、三和、南総及び加茂地区から市外への流出を防ぐ「人口のダム」の役割を担っています。



出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」より作成

図-5 人口の年齢別社会動態

表-1 地区別の人口の増減の推移

単位：人

|             | 姉崎     | 市原     | 五井     | 三和     | 市津     | 辰巳台    | 南総     | 加茂     | 有秋     | ちはら台   |
|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2010年       | 30,682 | 53,041 | 85,453 | 16,202 | 13,377 | 12,429 | 26,675 | 6,365  | 14,980 | 20,640 |
| 2015年       | 29,995 | 52,901 | 87,751 | 15,064 | 13,817 | 12,037 | 24,596 | 5,659  | 14,776 | 23,744 |
| 2019年       | 29,313 | 51,630 | 87,155 | 14,174 | 13,885 | 11,689 | 22,621 | 5,065  | 14,321 | 26,886 |
| 2015→2019増減 | ▲682   | ▲1,271 | ▲596   | ▲890   | 68     | ▲348   | ▲1,975 | ▲594   | ▲455   | 3,142  |
| 対2015年増減率   | -2.3%  | -2.4%  | -0.7%  | -5.9%  | 0.5%   | -2.9%  | -8.0%  | -10.5% | -3.1%  | 13.2%  |

表-2 他市町村への地区別の転出者状況

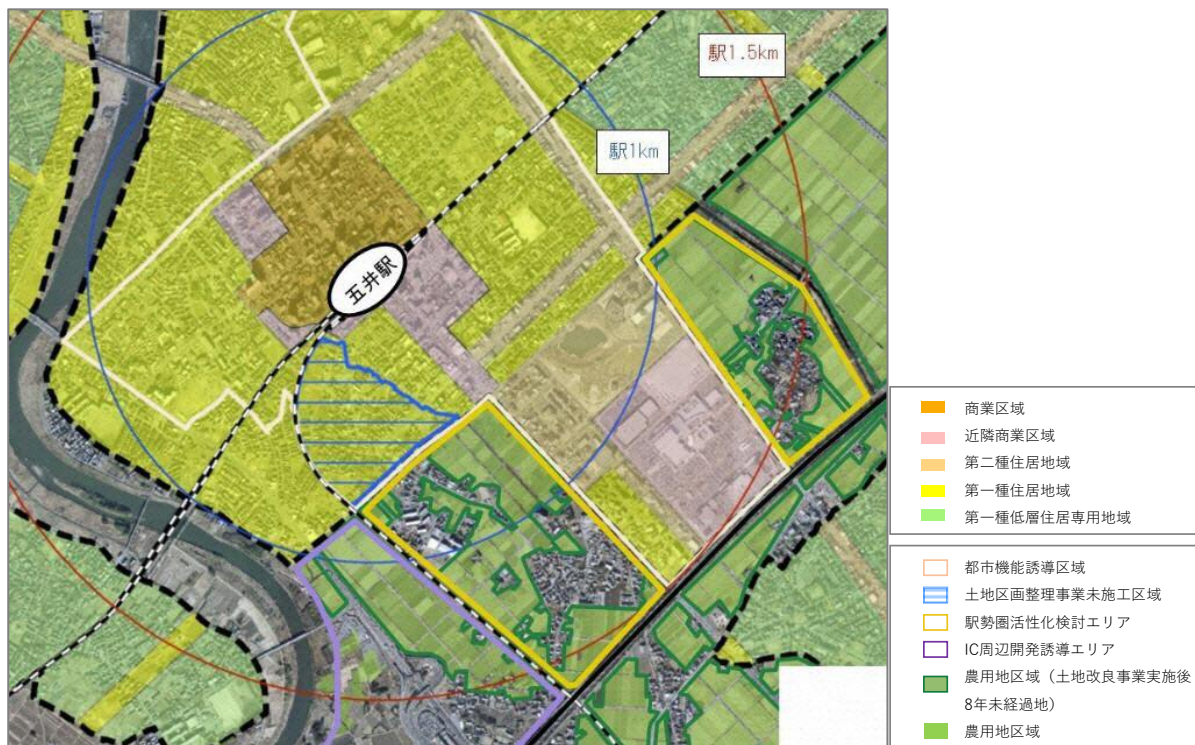
単位：人

|                 | 合計      |        |        |        |        |        |        |        |       |        |        |
|-----------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|
|                 | 姉崎      | 市原     | 五井     | 三和     | 市津     | 辰巳台    | 南総     | 加茂     | 有秋    | ちはら台   |        |
| 市原市⇒他市へ転出       | ▲8,788  | ▲1,151 | ▲1,577 | ▲2,987 | ▲272   | ▲349   | ▲398   | ▲655   | ▲53   | ▲478   | ▲868   |
| 2019地区別総人口      | 276,739 | 29,313 | 51,630 | 87,155 | 14,174 | 13,885 | 11,689 | 22,621 | 5,065 | 14,321 | 26,886 |
| 地区別人口に占める転出人口割合 | -3.2%   | -3.9%  | -3.1%  | -3.4%  | -1.9%  | -2.5%  | -3.4%  | -2.9%  | -1.0% | -3.3%  | -3.2%  |

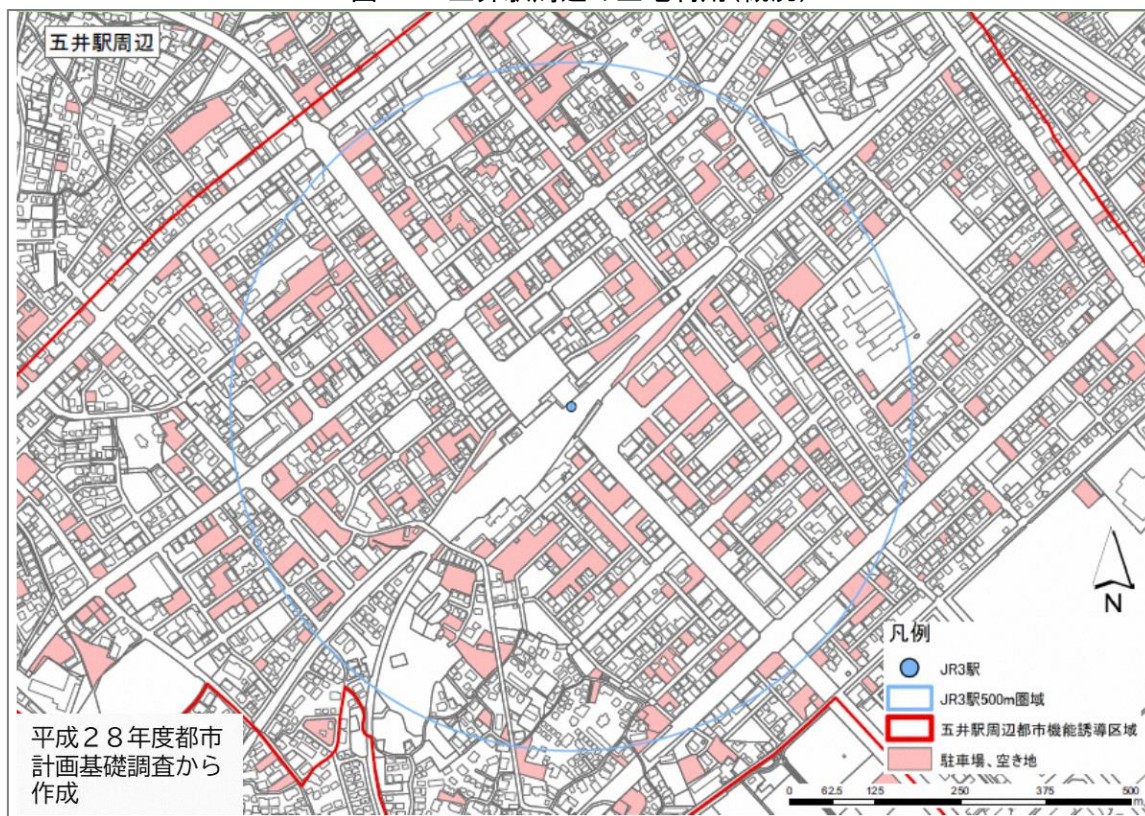
出典：市原市拠点まちづくりビジョン

## 2 土地利用

五井駅周辺は商業・住居系の用途地域が広がり、東口の駅勢圏活性化検討エリアや市原 IC 周辺開発誘導エリアでは、区域の一部が農業振興地域農用地区域（以下「農振農用地区域」という。）となっています。また、駅周辺には駐車場や空き地等の低未利用地が多く存在します。



図－6 五井駅周辺の土地利用(概況)



図－7 五井駅周辺の低未利用地

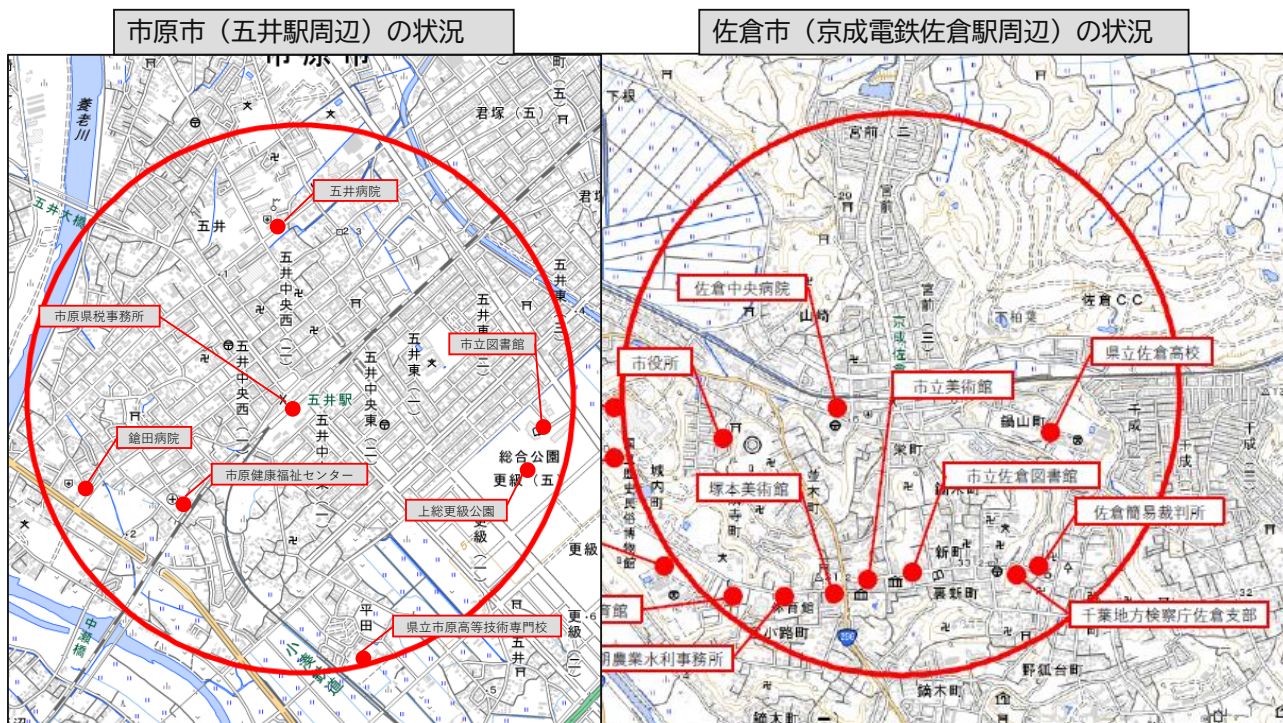
出典：市原市拠点まちづくりビジョン

### 3 都市機能

五井駅周辺に位置する公共施設・文化施設・教育施設等は下図のとおりであり、千葉県内で最も多く機能が集約されている佐倉市の京成電鉄佐倉駅周辺と比較したところ、中心都市拠点としての機能が十分ではないと言えます。

表－3 五井駅周辺の都市機能

| 施設名     | 類似の55都市（県庁所在地隣接、人口10万人以上）の状況 | 市原市（五井駅周辺）の状況     | 佐倉市（京成電鉄佐倉駅周辺）の状況 |
|---------|------------------------------|-------------------|-------------------|
|         | 左記施設がある都市数                   | 左記施設の有無（駅から1km以内） | 左記施設の有無（駅から1km以内） |
| 市役所     | 45                           | —                 | ●                 |
| 国・県等の施設 | 36                           | ●                 | ●                 |
| 警察署     | 30                           | —                 | —                 |
| 文化ホール   | 35                           | —                 | —                 |
| 大規模な公園  | 29                           | ●                 | ●                 |
| スポーツ施設  | 14                           | —                 | ●                 |
| 図書館     | 34                           | ●                 | ●                 |
| 博物館     | 22                           | —                 | ●                 |
| 美術館     | 12                           | —                 | ●                 |
| 高校      | 36                           | —                 | ●                 |
| 大学・専修学校 | 26                           | ●                 | —                 |
| 大規模商業施設 | 20                           | —                 | —                 |
| 医療機関    | 38                           | ●                 | ●                 |



図－8 五井駅周辺の都市機能集積状況

出典：市原市拠点まちづくりビジョン

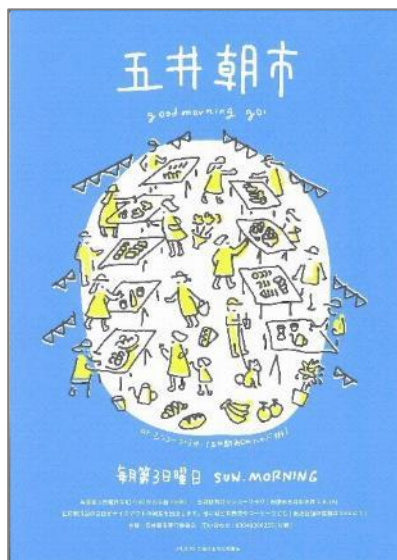
## 4 公民連携による賑わい創出

五井駅周辺では、公共用地を活用した社会実験など、公民連携での賑わいづくりが行われています。令和3年度に実施した取組内容は、以下のとおりであり、新たな人の繋がりや活動が、周辺地域へ波及していくことを目指しています。

表－4 五井朝市・夜市の開催

| No. | イベント | 日程                              | 場所              | 内容                             |
|-----|------|---------------------------------|-----------------|--------------------------------|
| 1   | 五井朝市 | 令和3年8月29日(日)<br>毎月第3日曜日         | 五井駅西ロシンコープラザ    | 「夜のまちに朝食を」を合言葉に、開催しているマルシェイベント |
| 2   | 五井夜市 | 令和3年10月15日(金)<br>～12月24日迄の毎週金曜日 | 五井駅：市原市五井駅 こ線道橋 | 公共用地を活用した社会実験                  |

その他、JR3駅周辺の土地を所有している地権者を対象に、アンケート調査なども実施しました。



図－9 五井朝市ポスター



図－10 五井朝市の様子



図－11 五井夜市の様子



## 5 課題

### (都市機能誘導区域)

- ・五井駅周辺の商業系用途地域は、土地区画整理事業により良好な都市基盤が整備されていますが、平面駐車場等の低未利用地が多いなど、都市のスポンジ化が懸念されます。
- ・五井駅西口は、中小規模の商業業務施設が立地するのみで、住居系施設も分布・介在し、商業集積の連続性に乏しい状況です。
- ・更級地区は、大規模商業施設を核とした拠点が形成されていますが、メイン通りである更級通り沿道のビルドアップが遅れており、駅周辺との間で土地利用等空間的な連続性に乏しい状況です。
- ・公共施設が集積している一方、老朽化が進行しており、公共施設の更新の機会を捉えて、都市機能の充実につなげていくことが求められます。特に、駅前には、「市原市公共施設再配置基本方針」において「総合的な再配置の可能性のある主な施設」となっているサンプラザ市原や五井会館があり、五井会館は、築40年以上が経過しています。老朽化している認定こども園等も含めて、公共施設の更新と併せて都市機能の充実を図ることが求められます。
- ・駅東側の、土地区画整理事業の長期未着手地区である平田地区は、幹線道路である平成通りの整備が進められているものの、狭あい道路や、行き止まり道路が多く、街路網が無秩序な状態で市街化が進展しています。



図一 12 更級通り沿道



図一 13 公共施設の老朽化（五井会館）



図一 14 土地区画整理事業の長期未着手地区



図一 15 低未利用地

### (駅勢圏活性化検討エリア)

- ・エリアの過半が農振農用区域で、農業公共投資も行われていることから、土地利用転換の制約があります。土地利用転換のためには農業環境整備に関連する補助事業の導入を停止するなどの対応が必要となります。
- ・例えば、土地区画整理事業が行われた更級地区では、都市の中心核の形成に寄与する土地利用の転換を図る目的から、灌漑排水事業等の農業環境整備に関連する補助事業の導入を実施していません。このことから、駅勢圏活性化検討エリアにおいても、土地利用転換に向けた対応が求められます。
- ・農家等の住宅による集落が形成され、土地利用転換にあたっては、住環境への配慮も求められます。また、農家の住宅等の敷地と農地の境界が不整形なところも見られ、面的な土地活用を図る際には区画形質の変更・改善が必要となります。



図－16 駅勢圏活性化検討エリア(西)の現況



図－17 駅勢圏活性化検討エリア(東)の現況

### (市原 IC 周辺開発誘導エリア)

- ・IC 西側は、農地が点在するとともに、農振農用区域が介在しています。また、IC 東側は一団の農地があり、農振農用区域となっています。今後の土地利用転換に向けては、農業環境整備に関連する補助事業の導入を停止するなどの対応が求められます。



図－18 市原 IC 周辺開発誘導エリアの現況

## 第3章 五井駅周辺整備基本計画



### 1 導入機能の検討

導入機能の検討にあたっては、五井駅周辺における現況や地域課題を踏まえ、市民ワークショップを開催しました。また、民間事業者へのヒアリング調査を行い、参入意向や立地可能性のある公共施設等の条件や課題等を把握し、導入機能を整理しました。

#### (1) 五井駅東口周辺 未来ビジョンミーティング

##### 1) 五井駅東口周辺 未来ビジョンミーティングでの拠点イメージ

###### ①参加者

市長を座長とし、日本大学岡田教授をミーティングのファシリテーターとしました。一般参加者は、地元町会や市内でまちづくり等の活動を実践している市民の皆様に参加いただきました。討議にあたっては参加者を3班（A班・B班・C班）に分け、検討を進めました。

表－5 ミーティングの参加者

|          |   |
|----------|---|
| 座長       | 市原市長 小出 譲治  |
| 副座長      | 市原市副市長 東 宣行   |
| ファシリテーター | 日本大学教授 岡田 智秀  |
| 参加者      | 13名<br>(地元町会関係者、飲食店経営者、農業運営者、教育関係者、臨海部企業従業員、鉄道会社従業員、五井駅周辺のまちづくり勉強会参加者、デザイナー、アーティスト) |

###### ②開催日程とテーマ

テーマについては、拠点まちづくりビジョンを踏まえ、参加者が考える「市原市で暮らす3世代（若者世代・子育て世代・高齢者世代）が、将来どのような暮らしや交流をしたいのか」を議論し、その後、バックキャスト型で、その暮らし・交流の実現に向けた課題や必要な機能について、意見交換を行いました。第4回は、公開型のシンポジウムを開催し、各班ごとに、これまでの検討内容を発表しました。

表－6 ミーティングの開催概要

| 回   | 日程                | 主な内容  |
|-----|-------------------|---|
| 第1回 | 令和3年<br>7月18日（日）  | <input type="checkbox"/> <b>五井駅周辺の未来を考える</b><br>・五井駅周辺の現在地（良いところ（強み）、課題となるところ（弱み））について意見出し<br>・ <u>各年代の市民（ユーザー）</u> 目線で、10年、20年先の暮らしについての思いを出し合った |
| 第2回 | 令和3年<br>10月9日（土）  | <input type="checkbox"/> <b>未来に対するギャップを考える</b><br>・市民が描く将来の姿を実現するためのギャップについて、 <u>各年代の視点で</u> 、議論する  |
| 第3回 | 令和3年<br>11月13日（土） | <input type="checkbox"/> <b>駅周辺に必要な機能を考える</b><br>・ <u>自分たちが取り組みたい活動を前提に</u> 、エリアに必要な機能や公民それぞれの役割を考える  |
| 第4回 | 令和4年<br>1月15日（土）  | <input type="checkbox"/> <b>共有・発信する（シンポジウム）</b><br>・協議した内容・成果について、各班から発表する  |

### ③ミーティングでの主な意見

第1回～第3回でのミーティングの成果について、テーマ別に整理したものを以下より、示します。

#### 〈第1回〉

第1回では、「五井駅周辺の未来を考える」というテーマで、五井駅周辺の強み・弱み、今後大切にしたい地域価値・地域資源について、意見出しをした後、将来の暮らし・交流のあり方を対話しました。主なご意見は以下に示します。

#### ◇五井駅周辺の強み・弱み、今後大切にしたい地域価値・地域資源

- ・五井駅周辺の強みについては、市内の中心部であるため、交通結節点としての公共交通（広域交通である高速バスも含めた）や大型商業施設、公園、保育・医療施設等の立地があげられた。
- ・地域特有の資源（今後大切にしたい価値）として、五井駅を出発点とする小湊鐵道や大小さまざまな祭りや民間イベント、大型商業施設や都心等へアクセスできる高速バスがあげられた。
- ・一方、弱みについては、駅東西のインフラの連続性や各種施設に対する質の向上（より良くするためのご意見）があげられた。



図一 19 小湊鐵道



図一 20 上総更級公園

#### ◇10年、20年先の望ましい暮らし・交流

- ・望ましい暮らしのキーワードとして、〈若者世代〉では仕事（起業）、学び、居場所（交流・繋がり）、ICT、〈子育て世代〉では、充実した子育て支援環境、まち歩き（外食）、（まち全体での）居場所、安心・安全、教育、雇用（子育てとの両立）、〈高齢者世代〉では、健康、安心・安全、円滑な移動（モビリティ）、まち歩き（外食）、居場所（交流）、地域活動があげられた。また、仕事や学び、居場所等、世代ごとに共通するキーワードもあり、市民の皆様が住み続けたいと思えるまちのイメージや役割を、より明確に捉えることができた。
- ・望ましい交流のキーワードとして、イベント（体験）、買い物、宿泊、アート、里山（農業・古民家）、小湊鐵道があげられた。

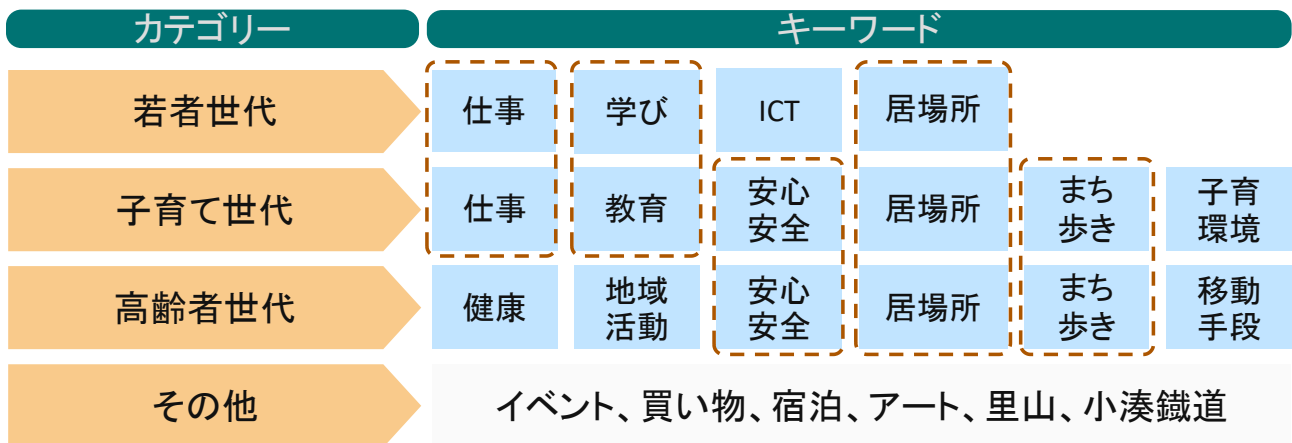


図-21 望ましい暮らしのキーワード

〈第2回・第3回〉

第2回・第3回では、「未来に対するギャップを考える」と「駅周辺に必要な機能を考える」というテーマで、目標とする将来の望ましい暮らし・交流に向けたギャップの抽出とともに、それらを解決するために必要な機能について討議しました。主なご意見は以下に示します。




#### ◇エリアごとの基本構想図（望ましい暮らし・交流に必要な機能・まちづくり）


- 五井駅周辺地区の将来イメージとして、駅勢圏活性化検討エリア（東・西）の土地利用の特性に着目したもの（A班）、地域のポテンシャルを活かし、市民の声を実現していくもの（B班）、地区の歴史と今後の社会情勢の変化に着目したもの（C班）があげられ、それぞれの視点でキャッチフレーズを検討した。
- エリアごとの機能については、中心市街地では駅前の低未利用地や鉄道会社の施設、公共施設等を活かした「交流機能（居場所づくり）」や「交通結節機能（ゲート機能）」、「文化機能（アート、イルミネーション）」、「子育て支援機能」があげられた。
- 駅勢圏活性化検討エリア（西）では、駅からのシンボルロードである更級通りや東側の大規模商業エリアに面していることから、「賑わい機能（大小様々な商業機能）」、「文化・宿泊機能」、「教育機能」があげられた。
- 駅勢圏活性化検討エリア（東）では、既存の土地利用（田畑）や北五井緑道等に面していることから、「文化機能」、「交流機能（自然をフィールドにした様々な魅力施設）」、「農業イノベーション機能（産学連携によるスマート農業）」、「商業機能」があげられた。
- その他、上総更級公園については既存のストックを活かしたより市民（特に子育て世代）が利用しやすい公園づくり（イベント含む）、更級通りでは歩きながら楽しみ、滞在できるウォークアブルな通りを望む意見が多くあった。

表-7 各班のキャッチフレーズ

|    |                                |
|----|--------------------------------|
| A班 | 人と自然を紡ぐ風雅なまち                   |
| B班 | 市民の声をつなぐまち～人や産業、世代、文化、自然がつながる～ |
| C班 | 文化と利便性を兼ね備えたヒストリカル&モビリティなまち    |

表－ 8 エリアごとの主な意見

| エリア            | 区域図   | 機能 |  |
|----------------|---|----|--|
| 中心市街地          |    | A班 | <ul style="list-style-type: none"> <li>駅前（小湊鐵道待合室周辺）での地元飲食店によるキッチンカー出店やイベント開催</li> <li>駅前周辺の居住環境の充実</li> </ul>   |
|                |   | B班 | <ul style="list-style-type: none"> <li>サンプラザ市原の有効活用：若者や子育て世代の交流拠点・居場所づくり、学びの場（市民ラボ）、大学のサテライト</li> <li>里山との連携（五井駅周辺のゲート機能、宿泊等交流関連機能の充実</li> </ul>   |
|                |   | C班 | <ul style="list-style-type: none"> <li>誰もが立ち寄り、座っていただける場所<br/>機能例：オシャレな畑、まちなかキャンプ、アートイルミネーション（光と音楽のコラボ）、市原物産展</li> <li>駅前の利便性の向上（駅直結の市原らしい施設の誘導、駅前公園と連動、駅前保育園・幼稚園等）</li> <li>駅西口と東口での同時イベントの開催</li> <li>雨の日でも楽しめるアーケード商店街</li> </ul>                                       |
| 駅勢圏活性化検討エリア（西） |   | A班 | <ul style="list-style-type: none"> <li>来街者をターゲットとした賑わい拠点づくり<br/>施設機能例：五井駅周辺の文化施設とホテルを集約した文化複合施設、フルーツ狩りができる観光農園、駅から歩いて通える新設学校（例：スポーツ強豪の高校）</li> </ul>   |
|                |   | B班 | <ul style="list-style-type: none"> <li>市民会館の移転による、市民会館を核とした複合文化拠点</li> <li>施設には全天候型のコミュニティスペースを併設し、日常的な賑わいを創出</li> <li>複合施設を核としたまちづくり</li> </ul>   |
|                |   | C班 | <ul style="list-style-type: none"> <li>魅力ある店舗（例：麦畑にして地産地消のビールやパンを提供等）を誘導</li> <li>ステージ</li> </ul>  |
| 駅勢圏活性化検討エリア（東） |  | A班 | <ul style="list-style-type: none"> <li>地元の人（特に子育て世代（女性））をターゲットとした自然を活かした文化的な拠点づくり 施設機能例：美術館、ホテルが育つ池、屋根付きのテラス、自然を活かしたアウトドア広場（BBQ、ハンモック広場（テントも貸出））、四季を楽しめる散歩コース、清潔なトイレ</li> <li>上総更級公園と調和した自然的な空間</li> <li>北五井緑道と繋がる散歩コース</li> </ul>   |
|                |   | B班 | <ul style="list-style-type: none"> <li>農地、オープンスペースを活かした機能導入</li> <li>臨海部企業と連携したスマート農業特区（SDGs）</li> <li>特区内で生産した野菜等をアリオ市原の店舗やレストラン販売するほか、直売等による産直交流も展開</li> <li>お洒落な地産地消型のカフェや農業体験、グランピング、アスレチック等の交流機能の導入</li> <li>その他、花畑や広場で健康系プログラムを展開（例：市内大学と連携した健康イベントの開催など）</li> </ul> |
|                |   | C班 | <ul style="list-style-type: none"> <li>田畑を活かした農業体験ができる拠点<br/>施設機能例：麦畑でブリュワリー、キャンプ場（バイオマス）、カフェ・ミュージアム等の文化施設、その他大型商業施設</li> </ul>  |

| エリア        | 区域図  | 機能  |
|------------|--|---|
| 上総<br>更級公園 |   | A班 <ul style="list-style-type: none"> <li>・カフェ併設の開かれた図書館</li> <li>・キッチンカーや遊具が充実した公園</li> <li>・子育て世代が快適に過ごせる空間づくり</li> <li>空間活用例：食事ができる屋根付きのベンチ、毎週末のイベント、イルミネーションなど</li> </ul>             |
|            |  | B班 <ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な交流が行われる場としての活用（行ってみたいと思える仕掛け）</li> </ul>  |
|            |  | C班 <ul style="list-style-type: none"> <li>・寺社仏閣や庭園を活用したイベントの開催（プロジェクションマッピング等）</li> <li>・その他イベントの開催（フェス、キッチンカーの誘致）</li> <li>・座りたくなる椅子・テーブルの設置</li> </ul>                                  |
| 更級通り       |  | A班 <ul style="list-style-type: none"> <li>・四季折々の花が咲くフラワーロード</li> <li>・夜も明るく、安心して通行できる通り</li> <li>・誰もが手を繋ぎ歩きたくする通り</li> </ul>  |
|            |  | B班 <ul style="list-style-type: none"> <li>・アートストリート化</li> <li>・幅員の広い歩道にオープンカフェやベンチ等の休める場所を設置</li> <li>・沿道に賑わいを創出する店舗等を誘導</li> <li>・駅から拠点間をつなぐ自動運転によるモビリティサービスを展開（バスもデザインされている）</li> </ul> |
|            |  | C班 <ul style="list-style-type: none"> <li>・沿道に魅力ある店舗を誘導し、管理もしっかりし、楽しく歩ける歩道</li> <li>・自転車が移動しやすい空間づくり</li> </ul>   |



〈第4回〉

第4回では、第3回までの対話成果を基に、各班の代表者から発表し、その実現に向けたヒントを探るため、ファシリテーターである岡田教授からも他地区での実践的な取組の事例等を説明いただきながら、イメージを深めました。各班のミーティングで取りまとめた成果を、以下に示します。



図-22 ミーティングの成果(A班)





図-23 ミーティングの成果(B班)



図-24 ミーティングの成果(C班)

## (2) 民間企業ヒアリング

市では、五井駅周辺における、民間企業の参入意向や立地可能性のある公共施設及び民間施設、参入に向けた条件・課題等を把握するため、民間企業のサウンディング及び個別対話等を実施し、多くの意見を得ました。

### ① 令和3年1月～2月のサウンディング結果概要

公民連携事業の実績のある企業を中心に、五井駅周辺の市街化区域及び市街化調整区域における民間企業の進出可能性や条件等について、意見を得ました。

- ・市街化区域に文化交流拠点施設が必要だという声が多く上がった。
- ・市街化調整区域については、接道や敷地規模が確保できることから、大型の様々な施設に対する需要が把握できた。

表－9 民間企業サウンディング調査(令和3年1月～2月)

| エリア | 地域      | 可能性  | 条件   |
|-----|---------|--|--|
| 五井駅 | 市街化区域   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・工場勤務者が居住するエリア。それに見合った店舗 (A社)</li> <li>・介護施設の需要が高まる (A社)</li> <li>・公共施設の施設機能としては文化交流拠点の整備がいい (A社)</li> <li>・五井駅前には意欲旺盛な医療法人が駅前進出を検討している。(B社)</li> <li>・ビジネスの発信拠点も考えられる (B社)</li> <li>・教育文化グローバルの拠点として文化施設 (C社)</li> <li>・多世代広域文化拠点 (D社)</li> <li>・医療施設の集積の地、データセンター (E社)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業費として10億程度。積層可能な土地なら500坪、無い場合は1,000坪欲しい (B社)</li> <li>・多様な連携によるまちづくり拠点を作り、周辺に繋げていく方法がいい (D社)</li> </ul> |
|     | 市街化調整区域 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・大型商業施設がいいと考える。車社会なので市内商業施設は郊外型が賑わっている (A社)</li> <li>・物流の需要は底堅い (B社)</li> <li>・物流基地、産業用地等の企業誘致が望ましい (C社)</li> <li>・大型商業施設 (D社)</li> <li>・農業を核にした拠点整備。農作物の配送センターや倉庫、加工場等 (E社)</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・物流施設の需要が大きいエリアは千葉市以北(印西エリアまで)なので、1社での開発は難しい (C社)</li> <li>・五井駅調整区域のほうが接道条件も良く、敷地規模が取れる (D社)</li> </ul>   |

② 令和3年8月～9月に実施した、追加ヒアリング結果概要

開発事業者（デベロッパー）を対象に、追加ヒアリングとして、駅勢圏活性化検討エリアにおける文化交流施設の立地可能性についても様々なご意見を頂きました。

- ・文化施設の立地可能性として、現在地（市原市惣社）よりも、高い評価となった。
- ・駅から徒歩圏でない場合、近隣ホールとの競合性から独立採算には不安がある。
- ・文化施設（ホール）は収益の確保が難しい。多目的化や複合機能が必要。
- ・従来の階段式のホールでは利用が限定的なため、平土間式とするなど規模を小さくするべき。
- ・立地は大通り沿い（更級通り沿い）が望ましい。
- ・民間施設との連携や公共施設整備後の運営で、地域とのコミュニティ活動、エリアマネジメントで地域貢献などの民間アイデア・ノウハウが図れる可能性がある。

表－10 追加企業ヒアリング（令和3年8月～9月）

| 対話の対象項目             | ヒアリング結果   |
|---------------------|---|
| 公共施設（文化交流施設）の立地可能性  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民利用が主と想定されるため、民間の独立採算は難しい。（F社）</li> <li>・民間だけでホールの稼働率を上げるのは限界があるため、市がどれだけ負担するかによる。（G社）</li> <li>・公共利用を促すのにも、現在地よりは立地がいいと考える。（G社）</li> <li>・駅から徒歩圏であればホールの可能性もある。ただし、ホールにおいても民間だけで収益を上げるのは限界がある。（H社）</li> <li>・ホール単体ではなく、商業施設や子育て施設などを導入し、人がいない時間帯を減らす工夫が必要（H社）</li> <li>・音楽専用で作られる（階段状）ホールを整備する場合は、多目的利用が困難で稼働率が悪い（I社）</li> <li>・音響用の設備の問題もあるので、事業費が高くなる（I社）</li> <li>・利用者目線では、千葉市など近隣のホールと比較されてしまう立地（I社）</li> </ul> |
| 対象エリアの中での望ましい立地について | <ul style="list-style-type: none"> <li>・駅よりの範囲で、約4～5haであれば検討の可能性は高い。（F社）</li> <li>・更級通り沿いの駅に近いところから収益施設（商業）、教育施設、公共施設の順番でないとならない。（G社）</li> <li>・更級通り沿いの立地が望ましい（H社）</li> <li>・沿道アクセスが良い場所が望ましい（I社）</li> <li>・周辺施設（アリオ）には車でアクセスするものと考えられる。（I社）</li> </ul>   |
| 想定される事業方式           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI（BTO）方式（F社）</li> <li>・PFI方式が基本（G社）</li> <li>・PFI BTO方式（サービス購入型）（H社）</li> <li>・土地の定期借地＋建物リース＋指定管理（I社）</li> </ul>  |
| 事業方式の選択理由           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市の整備費負担等が必要（F社）</li> <li>・ホール整備は市の負担が前提（G社）</li> <li>・民間にとって収益を上げづらい事業であるため、公民連携事業としてPFIを採用する場合はサービス購入型が望ましい（H社）</li> <li>・PFI方式は時間がかかる（I社）</li> <li>・リース方式で市に建物を賃借してもらうことで資金回収が図れ、市も土地代収入がある（I社）</li> </ul>  |

| 対話の<br>対象項目     | ヒアリング結果   |
|-----------------|---|
| 運営への関わり方        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設整備後の運営参画は問題ない(F社)</li> <li>・施設整備後の運営参画は問題ない(G社)</li> <li>・オペレーションを民間がやらないと周辺との連携や自主事業は難しい(H社)</li> <li>・(上記事業方式であれば)自治体が行う通常の維持管理以上のサービス提供が可能(I社)</li> </ul>  |
| 地域貢献要素、地域課題について | <ul style="list-style-type: none"> <li>・避難場所としての位置づけ、地元企業との連携、エリマネ(委託費前提)(F社)</li> <li>・地域のコミュニティ作りの可能性(例.まちスポ)(G社)</li> <li>・浸水地域ということであれば垂直避難としてかさ上げすることで、解決可能(そのニーズ有無は不明)(H社)</li> <li>・東側(岩野見エリア)は第6次産業を想定。隣接するカインズはまちづくりにも関心がある。(I社)</li> </ul>  |
| その他             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・特になし(F社)</li> <li>・民間だけでホールの稼働率を上げるのは限界がある。(G社)</li> <li>・自治体事例でも近年はホール席数を減らす事例が多いと聞く(H社)</li> <li>・SDGsのメッセージでエリアマネジメントが出来ればいい(I社)</li> </ul>  |
| 立地可能性のある民間施設    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・特になし(F社)</li> <li>・岩野見側の敷地はアリオと隣接しているため、商業施設の開発として興味がある会社も考えられる。(G社)</li> <li>・物流施設とデータセンターの活用が考えられる(データセンターは浸水より地盤を重視しているため今後検討)(H社)</li> <li>・人を集める要素(アリオ)は整っているため、それを利用した機能が望ましい(I社)</li> <li>・高速道路へのアクセスや土地の使い勝手にもよるが物流施設としての活用が考えられる。(I社)</li> <li>・最近では物流施設といっても単独施設ではなく、物流施設+オフィスや、物流施設の中に保育所という民間事例もある(I社)</li> </ul> |

### (3) 導入機能

#### 1) 導入機能の基本的な考え方

五井駅東口周辺未来ビジョンミーティングや、企業ヒアリングの意見を大別すると、駅周辺及び今後、新たなまちづくりの検討を行う駅勢圏活性化検討エリア（西）については、賑わい、文化、教育、それらの複合施設といった意見が挙げられました。

一方、駅勢圏活性化検討エリア（東）については、自然あふれる景観や、農地環境を生かした環境づくりや交流といった意見が挙げられました。

これらの意見及び市のまちづくりの方向性を踏まえ、導入機能を整理しました。

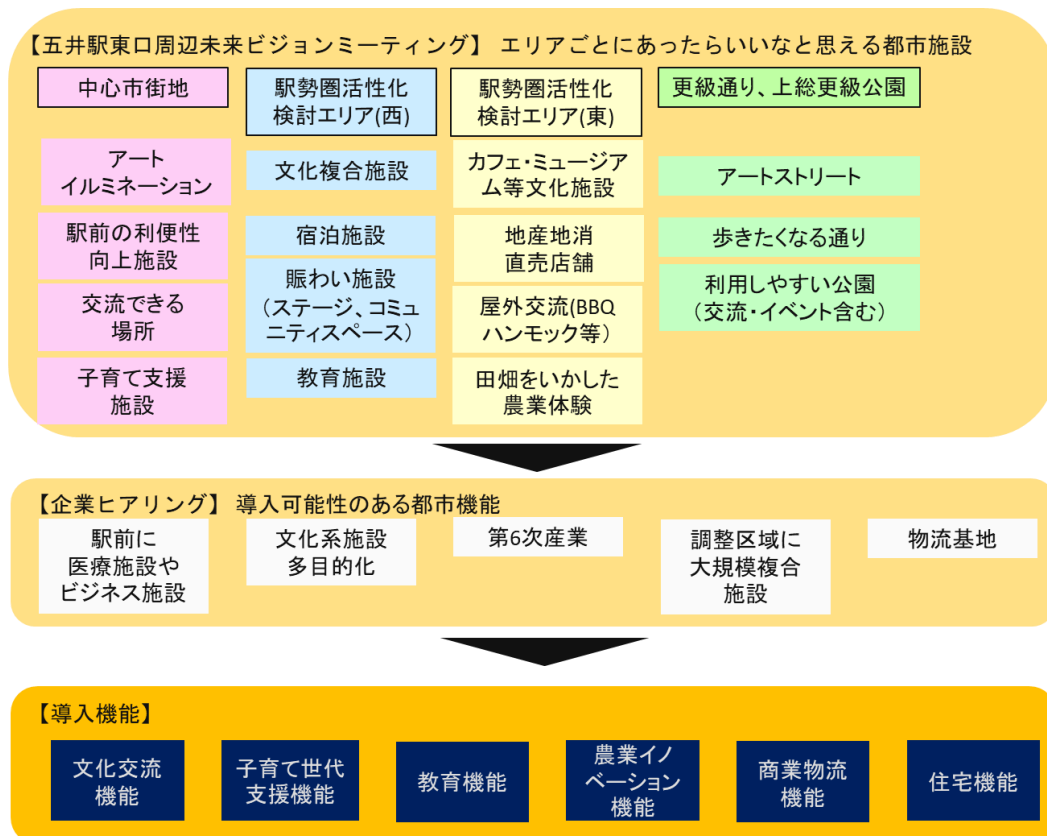


図-25 導入機能の基本的な考え方

#### 2) その他導入機能

上記の導入機能に加え、既存の都市機能誘導区域に立地する平田地区や、五井駅前の土地区画整理区域、駅勢圏活性化検討エリア内の既存住宅などを併せて、土地利用方針の検討を行うこととします。

## 2 土地利用方針

五井駅周辺における土地利用方針を以下のとおり整理します。

土地利用方針の作成にあたっては、現在、五井駅周辺において進められている各事業を踏まえ、整理した機能の配置及び必要な開発規模を検討し、土地利用のゾーニングを行いました。

### (1) 配置の考え方（ゾーニング）

五井駅周辺への導入機能については、当該機能の施設イメージやその規模、周辺地区との機能連携を意識した配置及びゾーニングを行います。

#### 1) 都市機能誘導区域の考え方

五井駅西口は、五井会館やサンプラザ市原等、駅前に立地する公共施設の利活用方策の検討と併せて、空き家・空き店舗等を活用した、都市のスポンジ化対策を推進していきます。

五井駅東口は、都市のスポンジ化対策を推進するとともに、更級通りをシンボルロードとし、五井駅から駅勢圏活性化検討エリアまでの沿道の道路空間について、集客性や動線等に配慮したウォークラブルな空間を創出しながら、土地の高度利用や民間誘導を促進するための所要の都市計画の対応を図ります。また、土地区画整理事業長期未着手区域である平田地区については、地域住民と協議しながら、新たな整備手法を検討します。

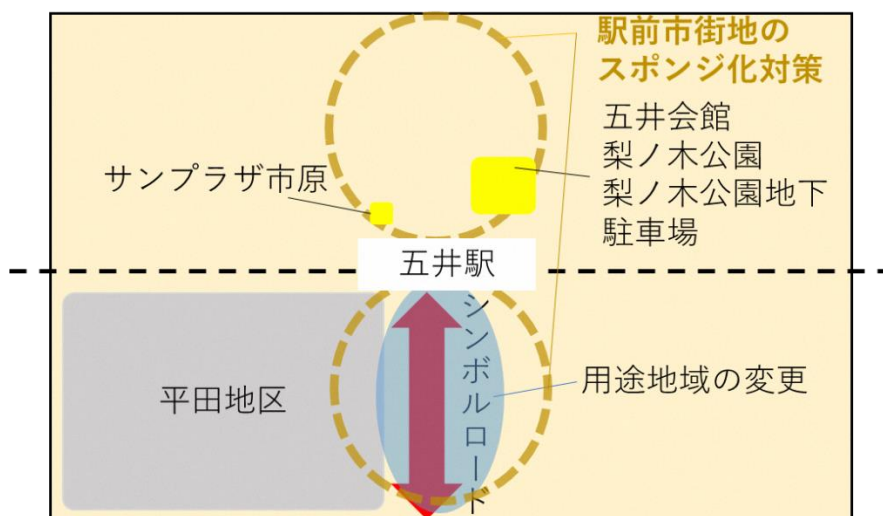


図-26 都市機能誘導区域の考え方

## 2) 駅勢圏活性化検討エリア及び市原 IC 周辺開発誘導エリアの考え方

駅勢圏活性化検討エリア及び市原 IC 周辺開発誘導エリアについては、区域設定の3要素（土地需要の評価、基盤整備の緊急性、事業性）を基に、地区ごとの得点評価を行いました。その結果、既に集落を形成している区域は、低い評点になり、幹線道路に面し開発しやすい地区は高得点になりました。五井駅前や更級地区など既存の市街化区域に隣接する区域や市原 IC に近接する区域が高評価となりました。この評価結果に従い、大規模な面整備を行う区域と、既存の集落地を更新していく修復型の事業を行う区域に区分しました。

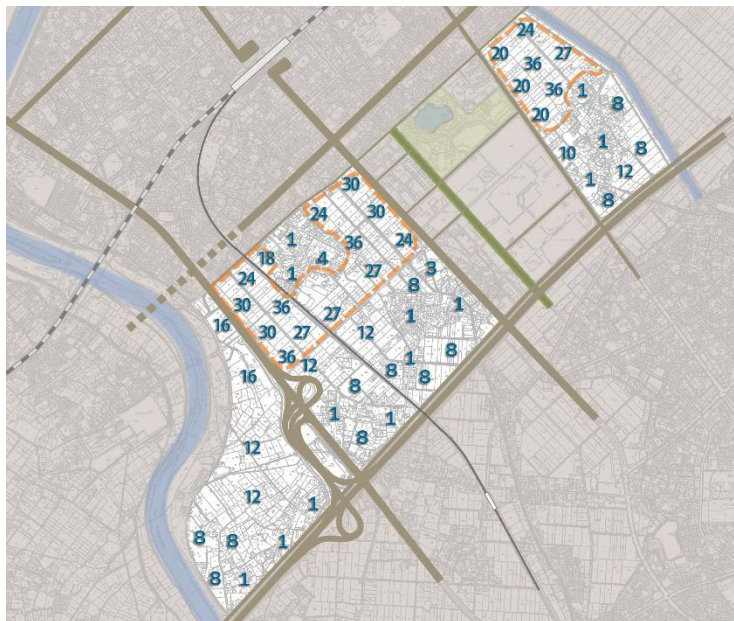


図-27 区域設定の考え方(地区ごとの評価結果)

これまでの検討結果を基に、当該エリアを、「文化交流ゾーン」、「商業賑わいゾーン」、「教育ゾーン」「住宅ゾーン」「グリーン産業ゾーン」「産業ゾーン」に分類しました。

駅勢圏活性化検討エリア（西）については、駅から最も近い、更級通り沿いを文化交流ゾーンとします。また、更級地区の商業街区との連携を考慮し、同じく更級通り沿いに商業賑わいゾーンを配置します。教育ゾーンは、既存の学校に加え、文教エリアとして文化交流ゾーンとの連携、住宅ゾーンは既存の住環境を維持・増進しつつ、良好なまち並みの形成を図るため、回遊性を意識した配置としました。

駅勢圏活性化検討エリア（東）については、周辺の農地環境を活かしながら、隣地の上総更級公園や（仮称）いちほら子ども未来館との連携を図りつつ、雇用、交流の場となるよう、グリーン産業ゾーンを配置しました。

産業ゾーンは、市原インターチェンジから至近という立地特性、企業ヒアリングの結果を踏まえ、国道 297 号市原バイパス沿いの配置としました。

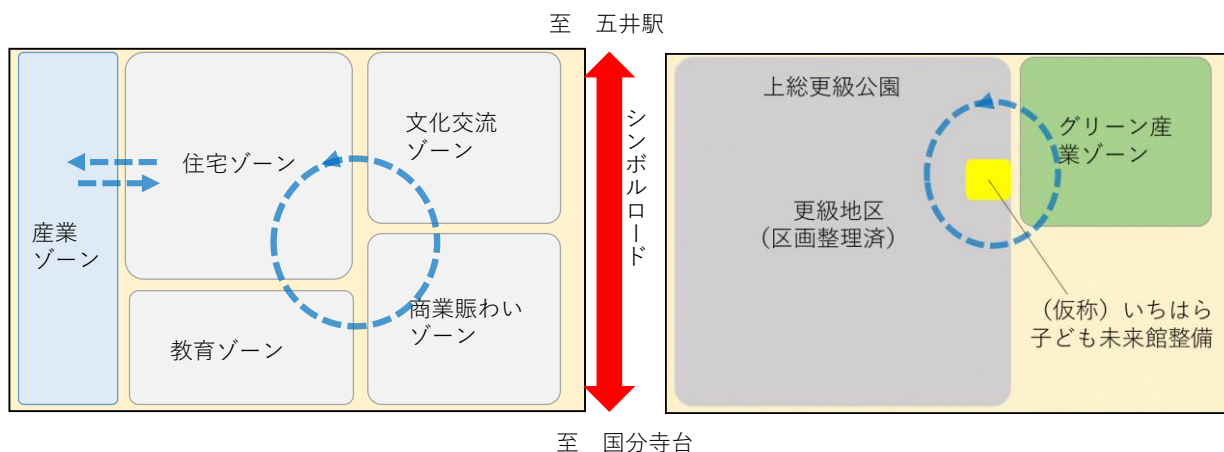


図-28 駅勢圏活性化検討エリア及び市原 IC 周辺開発誘導エリアの考え方

## (2) 土地利用方針

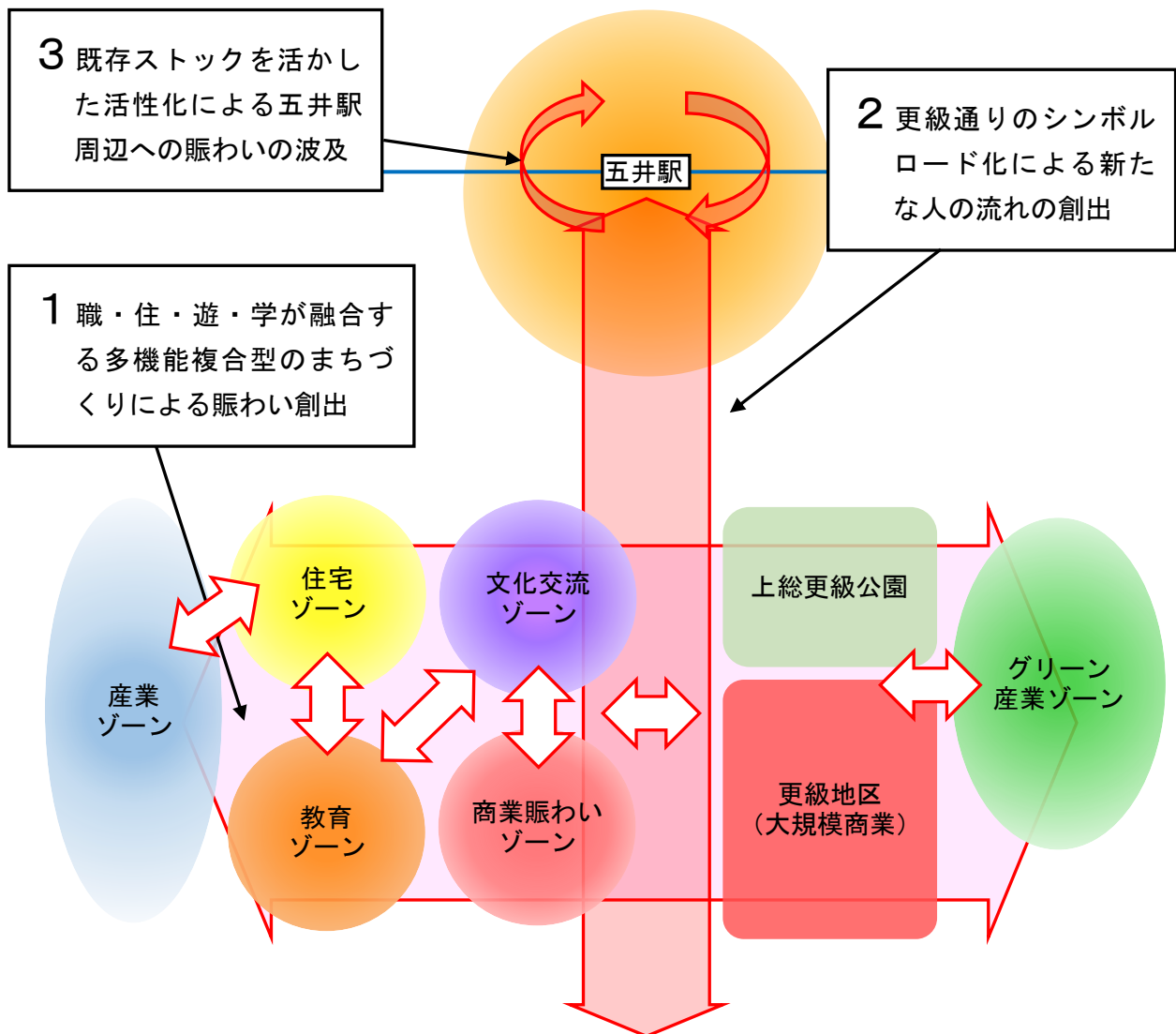
配置の考え方（ゾーニング）に基づき、次のとおり土地利用方針を定めます。

駅勢圏活性化検討エリア及び市原 IC 周辺開発誘導エリアでは、職・住・遊・学が融合する多機能複合型の新たな市街地の形成に向けて、既存ストックを最大限活用するため、農振農用地区域からの除外と市街化区域への編入を行い、組合施行方式を前提とした土地区画整理事業の実施を想定します（事業手法については第4章で解説します）。

都市機能誘導区域では、既存公共施設等の再編、更新と併せて、都市のスポンジ化対策として、低未利用地の有効・高度利用を誘導しながら賑わいを創出します。

これらの取り組みにより、五井駅の東西間で新たな人の流れを創出しながら、駅東西それぞれの機能を最大限活用し、相互に波及効果を生み出すまちづくりを進めます。

事業区域外については、引き続き優良農地としての土地利用を推進し、地域農業の持続的な発展に向けた一層の農業振興に取り組みます。



図一 29 機能間の連携と五井駅周辺における整備効果の波及イメージ



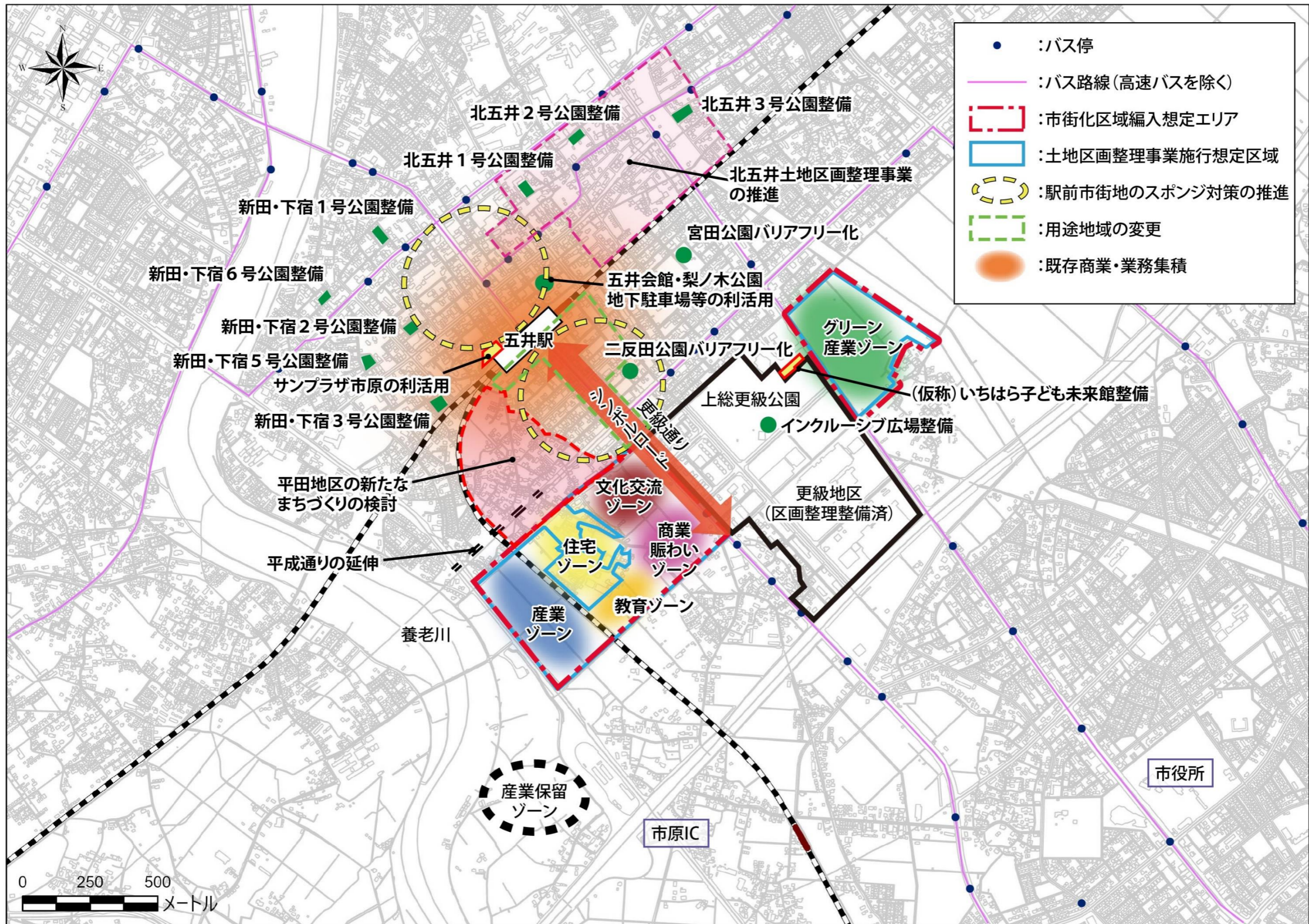


図-30 土地利用方針図(整備方針図)

表－11 土地利用方針

| 区域          | 項目                            | 土地利用方針   | イメージ   |
|-------------|-------------------------------|--|--|
| 都市機能誘導区域    | シンボルロード* <sup>1</sup>         | 沿道に滞留・休憩機能や芸術・文化をテーマとした賑わい機能に加え、立ち寄りが可能な魅力ある店舗を誘導し、四季を感じられるようなウォークアブルな空間として形成します。                |       |
|             | 五井駅周辺土地区画整理事業区域* <sup>2</sup> | 隣接地域との調和や沿道利用に配慮しつつ、都市のスポンジ化対策にも対処しながら、五井駅周辺の良い市街地を形成します。また、土地の高度利用や民間誘導を促進するための所要の都市計画の対応を図ります。 |       |
|             | 平田地区* <sup>3</sup>            | 既存住宅地の良好な住環境を保全するとともに、地域住民と協議しながら、全面更新型の土地区画整理事業に代わる、新たな整備手法を検討します。                              |       |
| 駅勢圏活性化検討エリア | グリーン産業ゾーン* <sup>4</sup>       | 首都圏からアクセスしやすい市原市の強みと、周辺の農地環境等を活かしながら、食農関連のビジネス等の振興を図り、雇用、交流の場を創出します。                             |       |
|             | 文化交流ゾーン* <sup>5</sup>         | 市民会館の老朽化状況も踏まえながら、音楽・芸術の交流拠点機能の整備・子育て支援機能の複合化を検討します。   |       |
|             | 商業賑わいゾーン* <sup>6</sup>        | 文化交流ゾーン及び更級地区の商業街区と連携し、賑わいの創出・滞留を図る商業・アミューズメント等の機能の充実を図ります。                                      |   |
|             | 教育ゾーン* <sup>7</sup>           | 文教エリアとして地区のイメージ形成をけん引するとともに、文化交流ゾーンと芸術・文化活動面で連携し、未来を担うグローバル人材育成を目指す高等学校等の教育施設の誘致を検討します。          |   |
|             | 住宅ゾーン* <sup>8</sup>           | これまで田園環境と一体的に形成された住環境を維持・増進するとともに、良好なまちなみの形成を図ります。   |   |
|             | 市原 IC 周辺開発誘導エリア               | 産業ゾーン* <sup>9</sup> (産業保留ゾーン)  | 市原IC北側の市街化区域に隣接したエリアでは、高速交通の利便性を活かした産業機能を導入します。インターネット通信販売の普及に伴う、集配送や流通加工も含めた物流施設の多機能化、BCPの観点からの物流施設の分散化等を踏まえ、受け皿となる産業用地を提供します。また、産業保留ゾーンについては、産業立地需要に応じた段階的に整備を検討します。     |

| 写真   | 出典   |
|--|--|
| * <sup>1</sup> 宮城県仙台市 定禅寺地区<br>けやき並木を生かした文化の薫る街づくり         | 国土交通省 官民連携による街路空間再構築・利活用の事例集<br><a href="https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_gairo_fr_000058.html">https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_gairo_fr_000058.html</a>  |
| * <sup>2</sup> 新栄テラス(福井市)<br>若者クリエイティブコンテナ(YCCU)           | 国土交通省 低未利用空間の暫定活用に向けた事例集(両事例)<br><a href="https://www.mlit.go.jp/common/001301211.pdf">https://www.mlit.go.jp/common/001301211.pdf</a>   |
| * <sup>3</sup> 門真市本町地区プロジェクト(大阪府門真市)                       | UR 都市機構資料 <a href="https://www.ur-net.go.jp/west/toshisaisei/missyu.html">https://www.ur-net.go.jp/west/toshisaisei/missyu.html</a>  |
| * <sup>4</sup> 植物工場(テリファーム)<br>地域の食の絆強化推進運動事業              | フーズチャンネル HP <a href="https://www.foods-ch.com/news/prt_124387">https://www.foods-ch.com/news/prt_124387</a><br>農林水産省資料 <a href="https://www.maff.go.jp/j/syokuiku/wpaper/r1/r1_h/digest/part2/b2_c2_00.00.html">https://www.maff.go.jp/j/syokuiku/wpaper/r1/r1_h/digest/part2/b2_c2_00.00.html</a>                         |
| * <sup>5</sup> アオーレ長岡(新潟県長岡市)<br>野々市カレード(石川県野々市市)          | 長岡市資料 <a href="https://www.city.nagaoka.niigata.jp/shisei/cate05/ao-re/bcs.html">https://www.city.nagaoka.niigata.jp/shisei/cate05/ao-re/bcs.html</a><br>国土交通省資料 <a href="https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/content/001319813.pdf">https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/content/001319813.pdf</a> |
| * <sup>6</sup> トランジットモール(兵庫県姫路市)<br>まちのリビング(東京都豊島区)        | 国土交通省資料 <a href="https://www.mlit.go.jp/common/001297235.pdf">https://www.mlit.go.jp/common/001297235.pdf</a>  |
| * <sup>7</sup> 市原高等技術専門学校                                  | 千葉県資料 <a href="https://www.pref.chiba.lg.jp/kg-ichihara/index.html">https://www.pref.chiba.lg.jp/kg-ichihara/index.html</a>  |
| * <sup>8</sup> 一之江駅西部土地区画整理事業(東京都江戸川区)                     | 国土交通省資料 <a href="https://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/shuhou/kukakuseiri/kukakuseiri07.htm">https://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/shuhou/kukakuseiri/kukakuseiri07.htm</a>  |
| * <sup>9</sup> 賃貸型物流施設(マルチテナント型)<br>加西インター産業団地整備事業(兵庫県加西市) | 国土交通省資料 <a href="https://www.mlit.go.jp/common/001240613.pdf">https://www.mlit.go.jp/common/001240613.pdf</a><br>加西市資料 <a href="https://www.city.kasai.hyogo.jp/soshiki/27/7055.html">https://www.city.kasai.hyogo.jp/soshiki/27/7055.html</a>   |

### 3 動線整備の方針（交通計画）

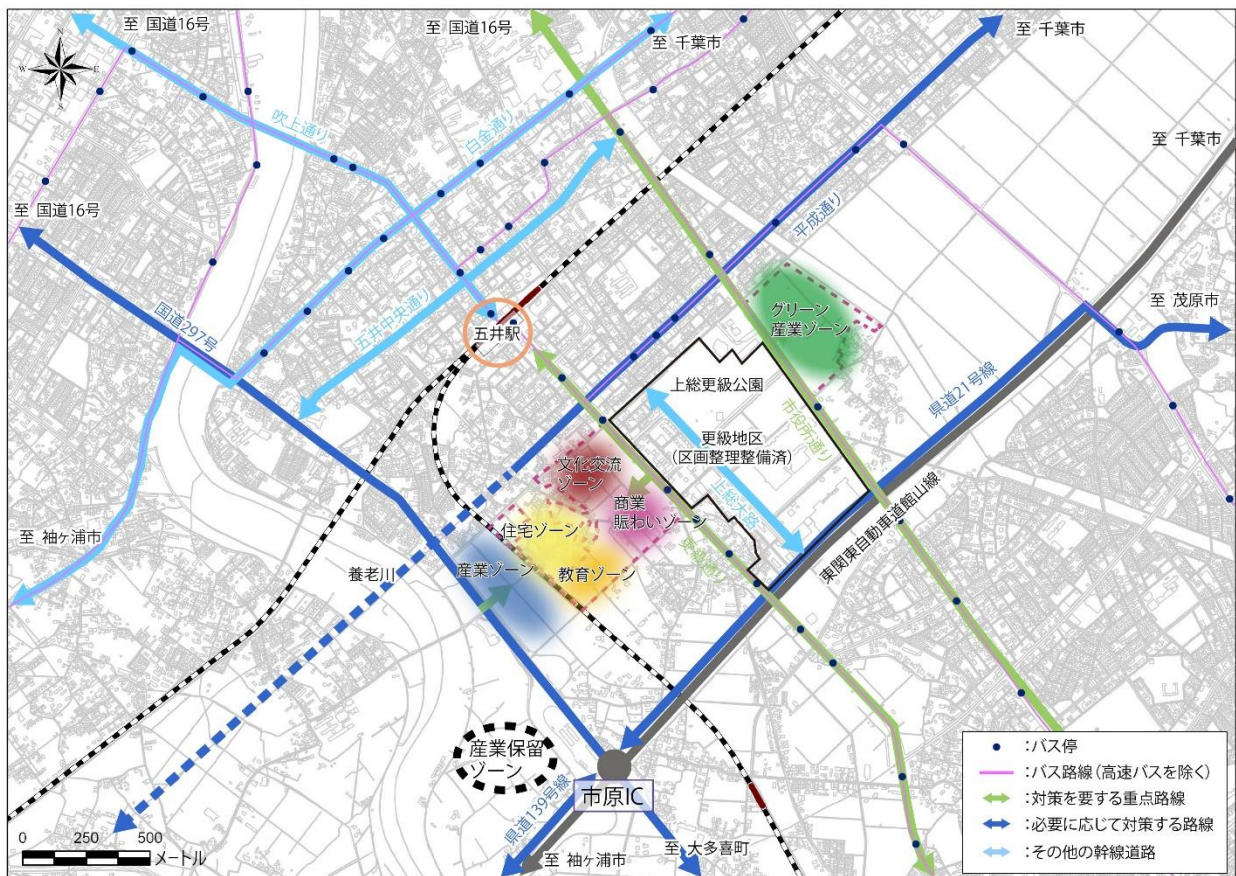
土地利用方針に基づき、利用者動線や施設間連携等を考慮し、考えられる交通・移動手段の導入等について整理しました。

なお、具体的な対策は、五井駅周辺へ導入する機能及び規模の検討の進捗に応じて、公共交通事業者等と協議をしながら検討します。

#### (1) 他地区～五井駅への動線

##### 1) 自動車ネットワークの強化

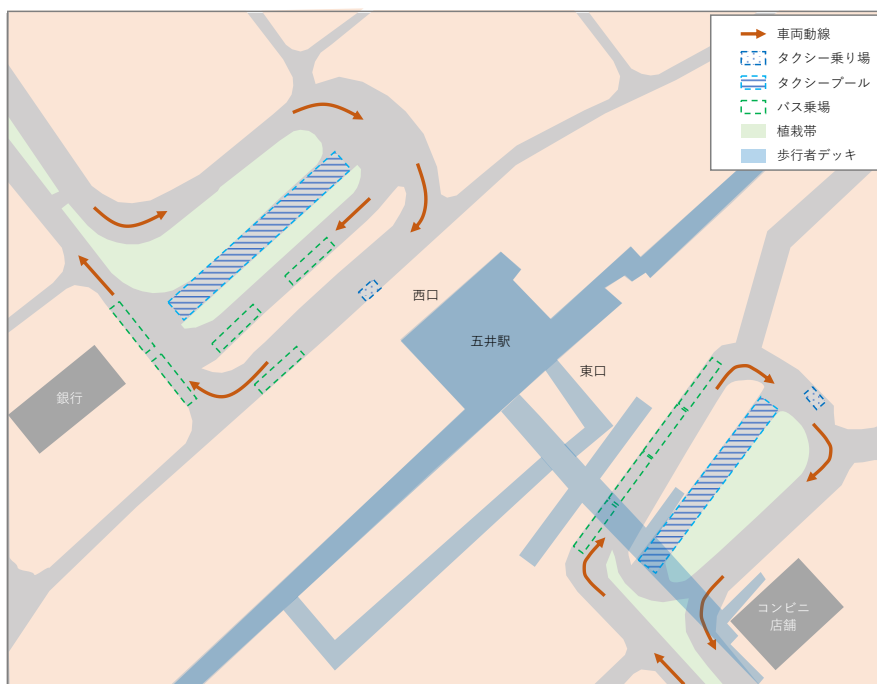
- 五井駅東口周辺の主要な車動線としては、五井駅から伸びる更級通り、市役所へ向かう市役所通り、広域アクセスに利用される東関東自動車道（東関東道）館山線・県道21号、五井と八幡宿を結ぶ平成通り、市原ICと国道16号を結ぶ国道297号市原バイパスの5路線が挙げられます。
- 五井駅周辺の開発に伴い、主要な5路線については、市内外からのアクセスの増加が予想されるため、特に平成通り（平田工区）の早期開通と供用開始を目指すとともに、安全対策等の機能対策を充実させます。
- 具体的な整備内容は、開発に伴い増加する交通需要を予測しながら検討します。なお、車両交通に係る検討にあたっては更級地区の大規模商業エリアとのアクセス動線との調和を図り、歩行者の安全確保を十分に図ることとします。また、五井駅西口の白金通り・吹上通りについても、円滑な交通処理が維持できるよう留意します。



図－31 動線計画(車動線)

## 2) 五井駅の交通結節機能の充実

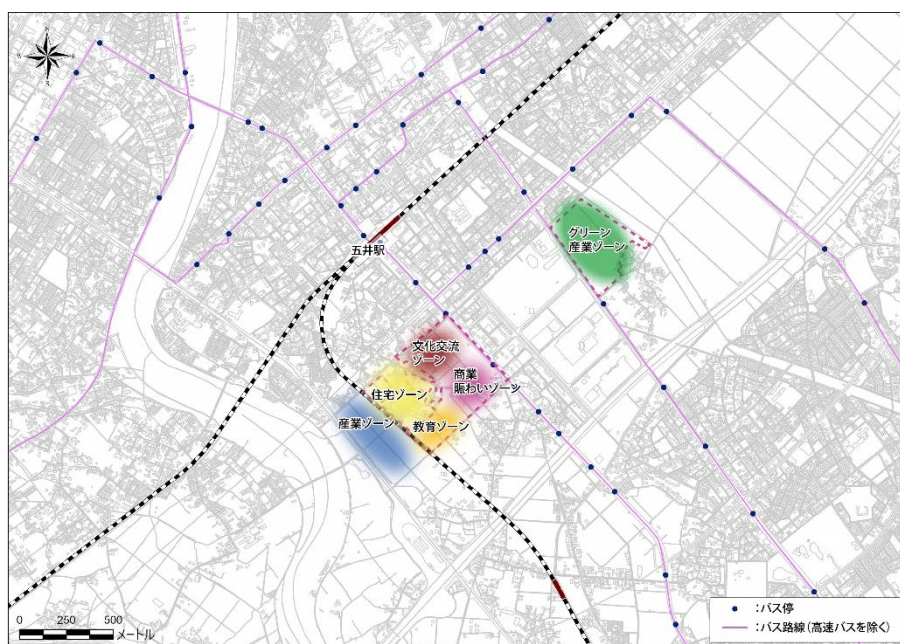
- 五井駅周辺の整備に伴い、鉄道やバス、タクシー等の公共交通に対するニーズも変化するものと考えられます。これに合わせてタクシープールやバス乗降場等、駅前広場の再編検討が想定されます。



図－32 現状の駅前広場(五井駅)

## 3) 路線バスの機能拡充

- 五井駅からは、平日に東口・西口を合わせて9方面164本の路線バスが運行されています。
- 五井駅周辺の開発に伴い変化する路線バスのニーズに合わせ、路線再編や運行数の見直し、バス停の追加等の検討が想定されます。

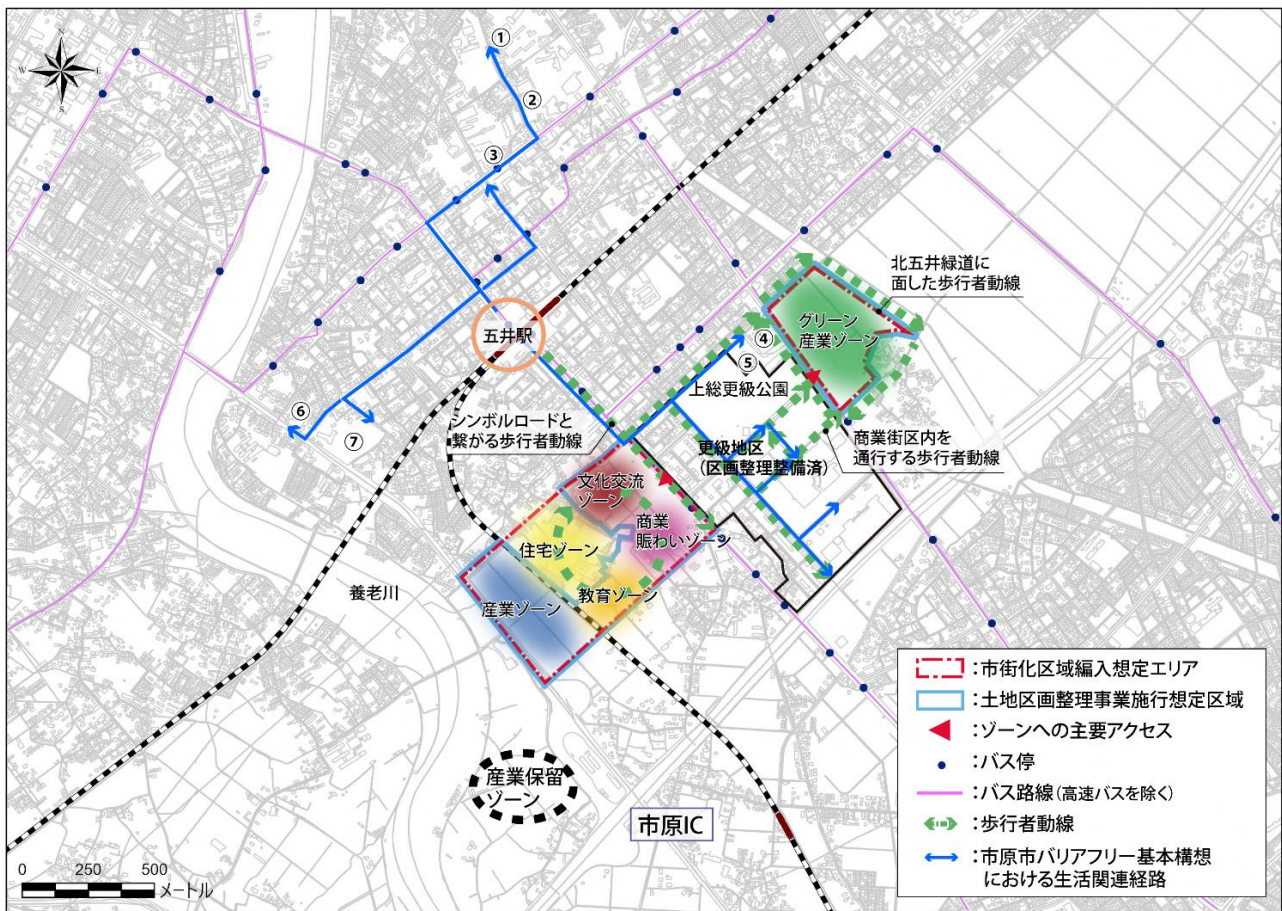


図－33 五井駅周辺のバス路線図

## (2) 五井駅周辺の動線

### 1) 歩行者ネットワークの構築

- ・各ゾーンへの基本的な歩行者動線については、市原市バリアフリー基本構想における「生活関連経路」に基づくとともに、ミーティングでの意見等も踏まえ、下図のアクセス動線を想定します。
- ・歩行者動線の始点としては、鉄道を利用してきた来街者による駅からの動線、及び周辺住民等を中心とした更級地区の大規模商業施設（アリオ市原）からの動線が想定されます。
- ・そのため、下図で示すアクセス動線を中心に、ウォークブルな歩行者空間整備を検討します。
- ・各ゾーン内の歩行者動線については、土地区画整理事業施行前までに、詳細な検討を進めます。



図－34 動線計画(人動線)

表－12 五井駅周辺における生活関連施設※（一部抜粋）

|   |               |
|---|---------------|
| ① | 福社会館          |
| ② | 五井公民館         |
| ③ | 五井病院          |
| ④ | 急病センター・保健センター |
| ⑤ | 中央図書館         |
| ⑥ | 鎗田病院          |
| ⑦ | 五井中川田公園       |

※市原市バリアフリー基本構想に定められた、高齢者、障がい者等が日常生活又は社会生活において利用する旅客施設、官公庁施設、福祉施設、病院、文化施設、商業施設、その他の施設のこと。

## 2) 新たなエリア内モビリティの導入検討

- ・本計画で位置付けられた各ゾーンは、エリアの面積が広く、徒歩で気軽に移動するには困難となることが考えられます。
- ・エリア内の移動を支援するため、公園やテーマパークで導入されているパーソナルモビリティなどを用いることが考えられます。

| 分類   |               | パーソナルモビリティ   |  |   |  |
|------|---------------|--|--|---|--|
| 名称   |               | セグウェイ  | TRITOWN  | Wingjet   | WIND   |
| 乗員   | 総乗車人数／<br>運転者 | 1名／1名  |  |   |  |
| 写真   |               |                             |                         |          |                       |
| 導入事例 |               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・場内の移動で導入実績多数</li> <li>・東京オリンピック・パラリンピックに向け、羽田空港の警備で警視庁が導入</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・実証実験段階</li> <li>・新潟県長岡市「国営越後丘陵公園」にて、ガイドツアーとしての実証実験を実施</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・実証実験段階</li> <li>・茨城県つくば市で公道（歩道）での社会実験を実施</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・さいたま市浦和美園駅周辺エリアと千葉市海浜幕張駅周辺（実証実験中）で、公道でのシェアリングサービスを実施中</li> </ul> |

図－35 パーソナルモビリティ(例)

## 4 景観配慮の方針

### (1) 基本的な考え方

五井駅周辺の現状は、市街化区域と市街化調整区域の線引きにより、土地利用は比較的明確に区分されています。

市街化区域では、東西に走るJR内房線に沿って市街地が形成され、五井駅周辺は、本市の表玄関であり、拠点としての都市機能が集積する市街地景観を形成しています。また、市街化調整区域では、養老川が形成した肥沃な農地が広がる中、集落が点在しています。

五井駅東口周辺未来ビジョンミーティングにおいても、近隣の農業的土地利用との調和や、小湊鐵道の車窓から見える魅力的な風景の確保、歩いて楽しい空間形成など、農業的景観と都市的景観の調和が重要視されていることから、各ゾーンにおける土地利用転換にあたっては、周辺の田園風景との調和を確保しながら、本市の新しい顔づくりなど、魅力的な景観形成を進めます。

### (2) 景観への配慮事項

#### (施設整備での配慮事項)

- ・周辺の田園景観との調和（色彩、建物高さ、配置等での工夫による圧迫感の抑制）
- ・周囲の建物の協調的なデザイン、スカイラインの形成
- ・シンボルロードの沿道空間では、建築物の壁面後退等による植樹や緑化のための連続した空間を創出するほか、ファサードや建物低層部の統一感・連続性を形成
- ・景観に配慮した快適で潤いのある歩行空間の整備、電線類の地中化
- ・北五井緑道や上総更級公園などの地域資源と新たな都市機能との連続性の形成
- ・小湊鐵道からの車窓など、主要な視点場の設定と良好なまちなみ景観の形成
- ・統一的なデザインでのサイン等の設置、沿道型店舗の色彩・看板の整序
- ・景観づくりのルール（ガイドライン等）の作成

#### (施設運営での配慮事項)

- ・イベントや都市空間の演出など賑わいを感じられる景観形成
- ・市民との協働による周辺に残る農地や緑地、水路空間の維持管理への協力
- ・ビューポイントの効果的な整備や景観の楽しみ方の演出、PRの展開
- ・施設にアクセスするバス車両の景観配慮（交通事業者との調整） など



図一 36 北五井緑道  
市原市景観計画より



図一 37 沿道の賑わい  
国土交通省資料より

<https://www.mlit.go.jp/toshi/content/001326427.pdf>

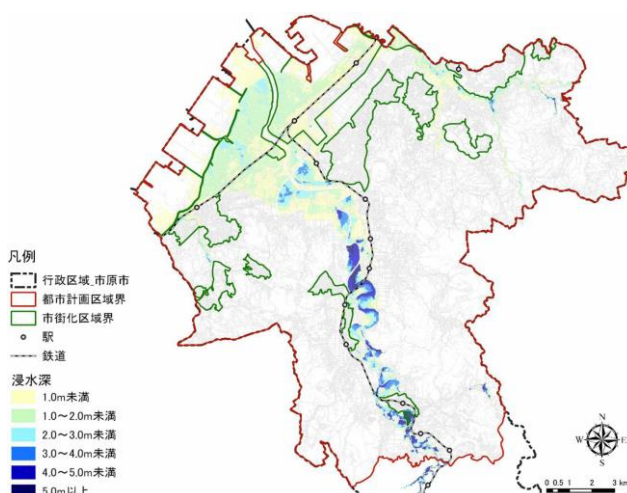
## 5 防災配慮の方針

### (1) 基本的な考え方

洪水(想定最大規模：発生確率が1,000年に1回超の降雨)の分布状況を見ると、駅勢圏活性化検討エリア及び市原IC周辺開発誘導エリアでは、1.0m未満の浸水深が想定されている区域があります。また、五井駅西口の市街地では1.0～2.0m未満の浸水深が想定されています。

各ゾーンにおける土地利用転換にあたっては、昼間人口の増加が想定されるため、浸水時の帰宅困難者への対応が求められます。

人口が集積する既成市街地の浸水深は、ほぼ1階が浸水レベルとなるため、自宅での垂直避難が困難な世帯では、浸水しない建築物の階層に避難する必要がありますが、公共施設の収容力には限界があるため、まちづくりと併せて垂直避難の可能な空間を拡充するなどの配慮が求められます。



図一 38 洪水の分布状況(想定最大規模)  
市原市立地適正化計画より

### (2) 防災への配慮事項

市原市立地適正化計画における防災指針との整合を図りながら、防災性の高いまちづくりを進めます。防災指針は、現在の居住誘導区域を対象とし、駅勢圏活性化検討エリア及び市原IC周辺開発誘導エリアは対象外ですが、両エリアは将来的に都市的土地利用への転換を想定していることから、防災指針を準用します。

#### (洪水)

- ・河川の治水対策の促進
- ・洪水ハザードマップの周知や要配慮者利用施設、大規模工場等の避難計画の作成 など

#### (内水氾濫)

- ・雨水排水施設の整備 など

#### (その他)

- ・施設誘導に合わせた防災対策
- ・地区レベルの防災・減災対策
- ・自主防災活動の促進
- ・災害リスクの低減に向けた避難対策・情報共有 など

(参考：資料編 58 ページ「水災害対策とまちづくりの連携」)





## 1 事業手法の検討

### (1) 市街化区域編入想定エリアにおける各ゾーンの事業手法

#### 1) 都市計画の考え方

第3章で設定した各ゾーンにおいて適用する都市計画は、主に市街化区域への編入、用途地域の指定、地区計画の決定の3つに分類されます。

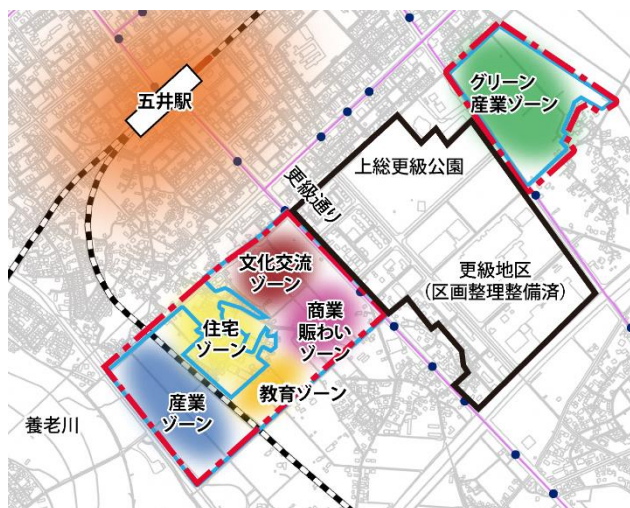
現在、当該区域は市街化調整区域、農振農用地区域に指定されていますが、全て市街化区域への編入を想定します。これに併せて、用途地域、及び地区計画の決定を行うことを検討します。

用途地域の指定は、各ゾーン区分の土地利用に対応した場合、商業系、住居系、工業系の用途地域指定の導入が考えられます。既に周辺の市街地において指定されている現状の用途地域とのバランスを考慮し、次の用途地域の導入を検討します。

- ・ 商業系（商業地域、近隣商業地域）：文化交流ゾーン、商業賑わいゾーン
- ・ 住居系（第一種、第二種住居）：住宅ゾーン、教育ゾーン、
- ・ 工業系（準工業）：産業ゾーン、グリーン産業ゾーン

表－13 各ゾーン区分と適用する都市計画

| ゾーン区分     | 拠点整備内容等                               | 区域区分          | 用途地域                     | 地区計画   |
|-----------|---------------------------------------|---------------|--------------------------|--|
| 文化交流ゾーン   | 文化交流施設の導入                             | 市街化区域<br>(編入) | 商業系<br>(商業地域、<br>近隣商業地域) | 地区区分、<br>地区施設<br>(道路、公園等)、<br>建築物<br>(用途の制限、敷<br>地面積の最低限<br>度、壁面の位置の<br>制限、高さの制<br>限、意匠の制限、<br>緑化、その他) |
| 商業賑わいゾーン  | 文化交流ゾーンと連携<br>する商業施設等の導入              |               |                          |  |
| 住宅ゾーン     | 既存集落の市街地環境<br>改善（建替え等の促<br>進、生活基盤整備等） |               | 住居系<br>(第一種住居、<br>第二種住居) |  |
| 教育ゾーン     | 新規教育施設等の導入                            |               |                          |  |
| 産業ゾーン     | 物流施設等の導入                              |               | 工業系<br>(準工業地域)           |  |
| グリーン産業ゾーン | 食農関連のビジネス等<br>の導入                     |               |                          |  |



図－39 各ゾーンの区分概要図

## 2) 事業手法

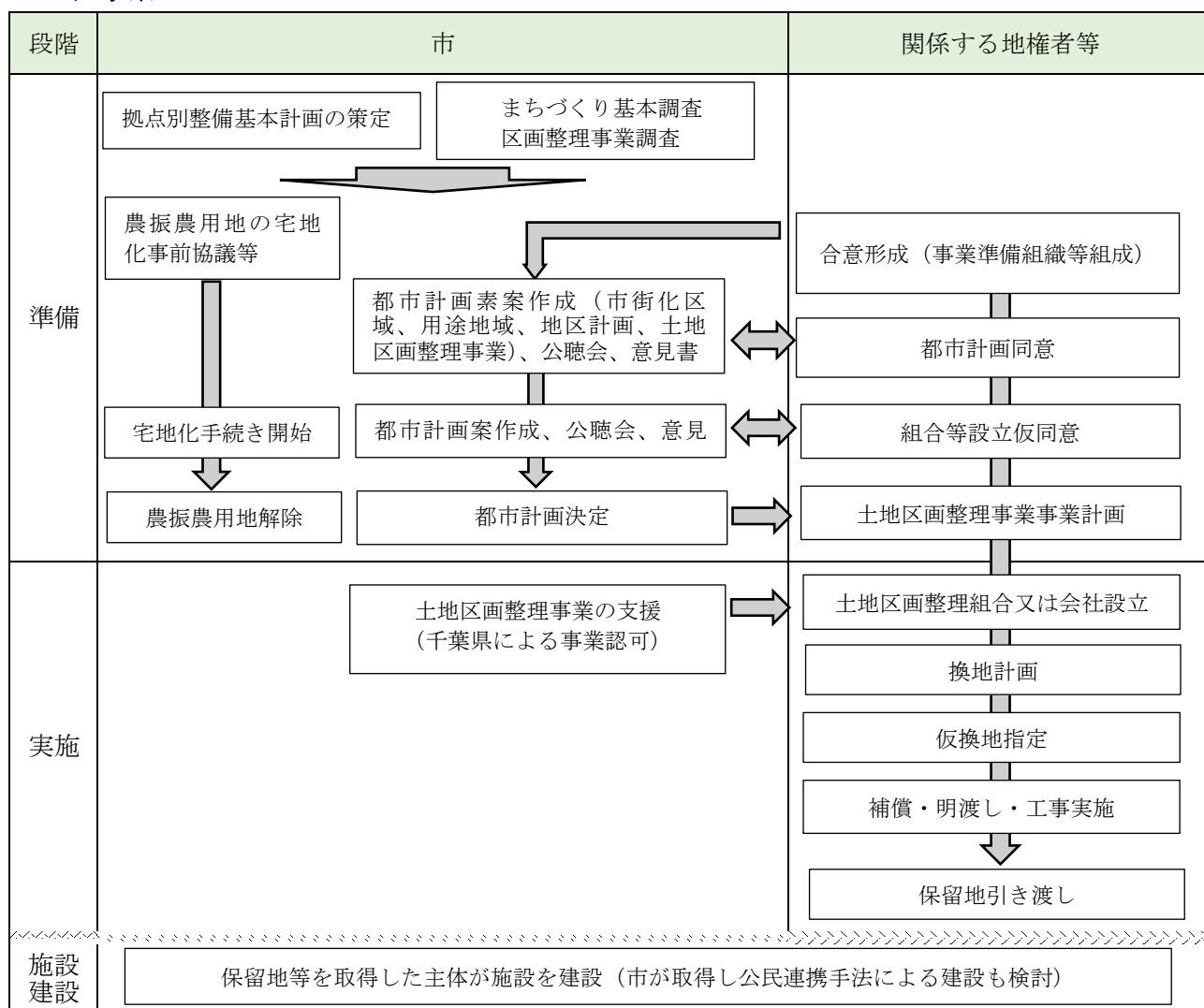
1) の都市計画を実現化する手法としては、一団の土地の開発が必要となるため、土地区画整理事業による整備手法を検討します。

なお、既に住宅として利用されている既存集落への適用については、減歩負担への合意形成に対するハードルが高くなることが想定されるため、地区計画の枠組みのもとで、開発行為や個別の建替え等を誘導する手法を検討します。

表－ 14 各ゾーン区分と適用する事業手法

| ゾーン区分     | 拠点整備内容等                           | 土地区画整理事業 | 開発行為 |
|-----------|-----------------------------------|----------|------|
| 文化交流ゾーン   | 文化交流施設の導入                         | ○        | △    |
| 商業賑わいゾーン  | 文化交流ゾーンと連携する商業施設等の導入              | ○        | △    |
| 住宅ゾーン     | 既存集落の市街地環境改善<br>(建替え等の促進、生活基盤整備等) | △        | △    |
| 教育ゾーン     | 新規教育施設等の導入                        | ○        | △    |
| 産業ゾーン     | 物流施設等の導入                          | ○        | △    |
| グリーン産業ゾーン | 食農関連のビジネス等の導入                     | ○        | △    |

## 3) 事業フロー



図－40 土地区画整理事業の事業フロー

事業の段階を、土地区画整理事業の準備、実施、施設建設の3つの段階に分類し、各事業段階における関係地権者等との関わりを整理しました。

#### 【土地区画整理事業準備段階】（概ね4～5年程度）

市は、本計画を踏まえ、土地区画整理事業の実施に向けた合意形成を図るため、協議会等の地元組織の設立を促進します。また、事業区域で立地する都市機能の誘導を図るため、民間事業者の参画意向を確認しながら、事業全体の組み立てを進めます。

都市計画の手続きとしては、市街化区域、用途地域、地区計画、土地区画整理事業（国費を導入する場合）を都市計画として決定することが必要となります。また、地区計画では、地元組織を中心として合意形成を図ることが必要です。都市計画の決定と同時に宅地化を実現するためには、農振農用地区域からの除外や農地転用（宅地化）手続きも必要であり、関係機関と事前協議を進めていきます。

土地区画整理事業の準備段階から、都市計画決定に至るまでには概ね4～5年を要することから、この間も地域住民の皆様との対話を続け、例えば先行的な社会実験等の推進などにより拠点形成に向けた活動を行っていきます。

なお、公園整備については、土地区画整理事業の進捗に合わせて市が早期効果を発現するような手法などを検討していきます。

#### 【土地区画整理事業実施段階】（概ね3年程度）

都市計画が決定した後は、公共施設と宅地の整備を行うための土地区画整理事業が、組合又は会社施行により実施されます。

#### 【施設建設段階】（概ね1～2年程度）

土地区画整理事業により道路等の都市基盤が整備され、宅地が利用できるようになった段階で、各街区で施設建設工事が進められます。

### 4) エリアマネジメントの取組

エリアマネジメントとは、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための賑わい創出などの取り組みであり、市民、事業者、地権者等が役割分担して取り組むものです。

景観形成や賑わいの創出は、個々の街区で単独で取り組むのではなく、連携して取り組むことでより大きな効果を生み出すことができます。今後、市では、公民連携によるエリアマネジメントの導入に向けた検討を行います。

なお、土地区画整理事業を想定している区域で立地可能性のある都市機能は、公共性の強い機能（文化交流施設や教育施設）と収益性を重視する民間機能（商業施設）が近接しており、各施設管理者の意向も異なることが想定されるため、エリアマネジメントについての合意形成は、段階的に進めます。

例えば、文化交流ゾーンと商業賑わいゾーンのエリアマネジメントを行い、その後、関係者相互の協議・調整を経て、教育ゾーンにも範囲を拡大していくことで、より一体性のある街区を形成することができます。

文化交流ゾーンと商業賑わいゾーンで考えられる事業スキームについて、次頁に整理しました。

表－15 適用可能な事業スキームの比較案

| 形態           | 土地  |  |    |                             | 建物       |    | 街区の管理運営方式                               | エリアマネジメント   | スキーム概念図  | Pros(賛：上段)/Cons(否：下段)          | 類似事例 |
|--------------|-----|--|----|-----------------------------|----------|----|---|---|--|--------------------------------|------|
|              | 文   | 化                                      | 賑  | 文                           | 賑        | 賑  |   |   |  |                                |      |
| 主体           | 拠   | 点                                      | わい | 化                           | 拠        | わい |   |   |  |                                |      |
|              | (公  | (公                                     | (収 | (公                          | (収       | (収 |   |   |  |                                |      |
|              | 益   | 益                                      | 益) | 益)                          | 益)       | 益) |   |   |  |                                |      |
|              | 事   | 事                                      | 事) | 事)                          | 事)       | 事) |   |   |  |                                |      |
|              | 業)  | 業)                                     | 業) | 業)                          | 業)       | 業) |   |   |  |                                |      |
| 個別型          | 所有者 | 市                                      | 民間 | 市                           | 民間       |    | 市/民間(協議会、又はエリアマネジメント事業者を公設)             | <ul style="list-style-type: none"> <li>文化拠点を市が、賑わい拠点を民間が分担して整備する。</li> <li>文化交流施設の管理運営は民間に委託する選択肢がある。</li> <li>街区の管理運営は一体性を担保するため民間事業者が一体管理。</li> <li>エリアマネジメントは協議会又は事業者により実施。</li> </ul>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>市と民間施設が物理的に分離しているため、管理運営上の問題は少ない。</li> <li>公民連携したエリアマネジメントの円滑な実施が期待できる。</li> <li>市の資金負担大。</li> <li>民間の資金・ノウハウ活用は賑わい拠点整備に限られる。</li> </ul>      | 篠崎駅西口公益複合施設プロジェクト<br>(東京都江戸川区) |      |
|              | 建設者 | 土地区画整理事業者(組合、又は会社)：市/民間が保留地購入          |    | 市                           | 民間       |    |   |   |  |                                |      |
|              | 管理者 | 市(民間委託有り)                              | 民間 | 市(民間委託有り)                   | 民間       |    |   |   |  |                                |      |
|              | 運営者 | 民間(受託者)                                | 民間 | 民間(受託者)                     | 民間       |    |   |   |  |                                |      |
| 区分所有型        | 所有者 | 市、民間(分有、敷地権共有)                         |    | 市(区分所有)                     | 民間(区分所有) |    | 区分所有建物管理組合、又は管理組合から受託を受けた民間事業者による一体管理運営 | <ul style="list-style-type: none"> <li>市と民間が街区整備組合を組成し、区分所有建物を建設する。</li> <li>区分所有建物完成後、市と民間は、管理組合(又は会社)を組成し、街区と敷地の管理運営を行う。は民間に委託する選択肢がある。</li> <li>区分建物管理組合(又は会社)は、エリアマネジメントも担う。</li> </ul>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>市と民間が区分所有を持ち合うことにより明確に分けられ、かつ街区の管理やエリアマネジメントは一体的に円滑に行える。</li> <li>敷いて区分所有建物にする理由が希薄。</li> <li>市の資金負担大。</li> </ul>                             | 練馬駅北口有地活用事業<br>(東京都練馬区)        |      |
|              | 建設者 | 土地区画整理事業者(組合、又は会社)：市/民間が保留地購入          |    | 街区整備組合(仮)による共同事業(市/民間)      |          |    |   |   |  |                                |      |
|              | 管理者 | 区分所有建物管理組合(又は会社)(市/民間)                 |    |                             |          |    |   |   |  |                                |      |
|              | 運営者 | 区分所有建物管理組合(又は会社)(市/民間)又は管理組合が委託する民間    |    |                             |          |    |   |   |  |                                |      |
| 公民連携型(ET事業型) | 所有者 | 市                                      | 民間 | 民間→市(割賦譲渡)                  | 民間       | 民間 | 市/民間(協議会、又はエリアマネジメント事業者を公設)             | <ul style="list-style-type: none"> <li>文化拠点は市が所有する土地に民間が整備する。賑わい拠点を民間が整備する。</li> <li>文化交流施設の管理運営を民間が行い建設費相当額を民間が回収後、市に譲渡する。</li> <li>街区の管理運営は一体性を担保するため民間事業者が一体管理。</li> <li>エリアマネジメントは協議会又は事業者により実施。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>市の当初資金は、保留地購入資金に抑えられる。(文化拠点の建物費用の負担を長期割賦にできる。)</li> <li>市の財政負担を長期化しているにすぎず金利負担を含めると市の財政負担は軽減されない。</li> <li>賑わい拠点の土地を買受ける民間事業者の負担大。</li> </ul> | 千葉市新港学校給食センター整備事業<br>(千葉県千葉市)  |      |
|              | 建設者 | 土地区画整理事業者(組合、又は会社)：市/民間が保留地購入          |    | 民間                          | 民間       |    |   |   |  |                                |      |
|              | 管理者 | 市(民間委託有り)                              | 民間 | 民間                          | 民間       |    |   |   |  |                                |      |
|              | 運営者 | 民間(受託者)                                | 民間 | 民間(受託者)                     | 民間       |    |   |   |  |                                |      |
| 公民一体型        | 所有者 | 市                                      | 市  | SPC(市、民間共同出資)/公益事業部分は市へ割賦譲渡 |          |    | SPCによる一体管理運営                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>市と民間がSPCを組成。市は所有する土地を現物出資。SPCは民間出資を含め建物建設資金を借入等により調達。</li> <li>文化交流施設はSPCから市が、長期割賦譲渡を受ける。</li> <li>SPCは街区の管理運営、エリアマネジメントを実施(一部、専門民間事業者)に委託。</li> </ul>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>市が文化・賑わい拠点街区の土地を取得し、その土地を活用することにより事業が安定する。(民間事業者参加が容易になる。)</li> <li>市は最終的に市が文化・賑わい拠点街区の土地と公益事業部分の建物整備費を負担することになり負担大。</li> </ul>               | オガールプロジェクト(若手県紫波町)             |      |
|              | 建設者 | 土地区画整理事業者(組合、又は会社)：市が保留地購入             |    | SPC(市、民間共同出資)               |          |    |   |   |  |                                |      |
|              | 管理者 | SPC(市、民間共同出資)                          |    |                             |          |    |   |   |  |                                |      |
|              | 運営者 | SPC(市、民間共同出資)、市(公益事業部分)、又はSPC・市が委託する民間 |    |                             |          |    |   |   |  |                                |      |
| 民間事業型        | 所有者 | 民間                                     | 民間 | 民間                          | 民間       |    | 市/民間(協議会、又はエリアマネジメント事業者を公設)             | <ul style="list-style-type: none"> <li>文化・賑わい拠点街区分を民間が整備する。</li> <li>文化交流施設を市が賃借する。</li> <li>街区の管理運営を民間事業者が行う。</li> <li>市と民間が、エリアマネジメントは協議会又は事業者が行う。</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>市の財政負担を最小化できる。</li> <li>民間の資金、ノウハウを最大活用できる。</li> <li>公益事業部分を賃借で運営することに対する市民の理解を得る必要がある。</li> <li>民間負担が大きいため参入事業者の存在は不透明。</li> </ul>           | 生涯活躍のまち・あさひ形成事業<br>(千葉県旭市)     |      |
|              | 建設者 | 土地区画整理事業者(組合、又は会社)：民間が保留地購入            |    | 民間                          | 民間       |    |   |   |  |                                |      |
|              | 管理者 | 民間                                     |    | 民間                          | 民間       |    |   |   |  |                                |      |
|              | 運営者 | 民間(市に賃貸)                               |    | 民間                          | 民間       |    |   |   |  |                                |      |

(事例参考) 国土交通省 HP : [https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kamrinrenkei/sosei\\_kamrinrenkei\\_fr1\\_000006.html](https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kamrinrenkei/sosei_kamrinrenkei_fr1_000006.html)

各事業スキームの詳細は資料編に記載しております。

## (2) 都市機能誘導区域における事業手法

都市機能誘導区域内では、施行済の土地区画整理事業による都市基盤を活かし、低未利用地の有効・高度利用を誘導しながら賑わいの創出を進めます。

また、各ゾーンにおける開発により、新たな賑わいや人の流れが生まれることで、都市機能誘導区域内の地権者の意識転換（土地の有効・高度利用への意識の高まり）を期待することがあります。しかし、各ゾーンでの事業着手までには一定の時間がかかるため、次のような取組を検討・推進します。

表－16 都市機能誘導区域での事業手法

| 項目   | 事業手法   |
|--|--|
| 公共施設の再編や賑わいの創出<br>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・(仮称) いちはら子ども未来館の整備</li> <li>・五井会館・梨ノ木公園及び梨ノ木公園地下駐車場（以下「五井会館等」という。）の一体的な利活用</li> <li>・サンプラザ市原の利活用</li> <li>・都市公園のバリアフリー化や街区公園の整備</li> <li>・インクルーシブ広場の整備（上総更級公園内）</li> </ul>   |
| 公園や道路など公共空間の有効活用<br> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・上総更級公園を活用したイベント等賑わい創出</li> <li>・Park-PFI など新たな民間活力の導入検討</li> <li>・更級通りの歩道空間など公共空間を活用した賑わい創出</li> <li>・新たなモビリティの社会実験</li> </ul>   |
| 都市のスポンジ化対策<br>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・リノベーションスクールなど地権者の土地活用意欲の喚起</li> <li>・民地を活用した賑わい創出の社会実験など、公民連携による取組推進</li> <li>・公民連携の担い手発掘につながるワークショップ等の開催</li> <li>・賑わい創出や文化と教育を核としたまちづくりに寄与する店舗・文化教育機関等の具体的な進出可能性の把握（企業ヒアリング）</li> <li>・低未利用土地権利設定等促進計画や立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）など、新たな制度等による低未利用地対策の推進</li> </ul> |
| 居住環境の改善  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住宅地の良好な住環境を保全するとともに、土地区画整理事業の未着手地区については、地域住民と協議しながら、全面更新型の土地区画整理事業に代わる、新たな整備手法を検討</li> <li>・公共施設の整備及び宅地の利用増進を図るため、北五井地区土地区画整理事業を推進</li> </ul>  |

現在、五井駅周辺に立地する公共施設について、本市の最大の交通結節点であるという強みを活かし、施設の老朽化対策等と併せて、新たな価値を創出する取り組みを進めています。

以下の3つの公共施設については、それぞれ市民等の意見を聞きながら、本市で特に課題となっている、子育て世代や若者の転出抑制にスポットを当て、施設の利活用方針等を整理しました。

市民の多様な暮らしを支え、使いやすい公共施設を整備するためには、人々の成長の過程で変化するライフスタイルに柔軟に対応し、使用する目的やシーンに合わせて選択できることが重要です。

今後も公民連携の考え方のもとで、3つの公共施設が相互に連携し、市民ニーズに対応したサービスを提供しながら、相乗効果を発揮し、次世代にわたって、住み続けたいと思うまちの実現を目指します。

子育て・子育て

(仮称) いちはら子ども未来館

～子育て世代に選ばれるまちへ～ 子どもと親を徹底応援

<提供機能等の例>

- ・母子保健・療育相談業務 ・子どもの遊び場・居場所・学びの場 ・子育て世代の憩いや交流
- ・子育てサロン（地域子育て支援拠点） ・一時預かりによる保育 など

交流・体験

五井会館等

①市原の地元の魅力・仕事の紹介、カリキュラムの提供

②教養教育・「教える場」の提供、学力格差を克服するプログラムの提供

③外国人を含む交流・まちづくり拠点機能等に資する事業提供

<提供機能等の例>

- ①リノベーションまちづくりにかかわる人の紹介、臨海部企業による出張型工場見学・職場体験 など
- ②若年層への ICT 教育、子どもの居場所づくり、子ども食堂、地元人材による「教える場」の提供 など
- ③屋内外での国際交流イベント、多言語交流スペース など

チャレンジ・活躍

サンプラザ市原

<産業振興機能の大幅強化：産業創造拠点>

- ①「ひとの活力」を高める拠点
- ②「しごとの底力」を高める拠点
- ③「まちの魅力」を高める拠点



<健康増進・文化向上機能の訴求力向上>

施設全体の利用促進、賑わいの創出

<提供機能等の例>

- ・ものづくりワークスペース（商品開発等の支援）、大学との連携・オープンラボ、産業支援センターの移設による、中小企業コーディネーターや専門家等による経営支援・創業支援窓口
- ・周辺エリアや民間施設等と連携したコミュニティの醸成・発表機会の創出 など

次世代が住み続けられるまちづくり

図-41 駅周辺の公共施設の再編

## 2 推進体制

各ゾーンと都市機能誘導区域の連携により、賑わいと交流が持続的に生み出されるまちづくりの実現のためには、市民、事業者、市などが将来像を共有しながら連携して取り組むことが必要です。今後は、本計画を基に、各種事業プロジェクトを引き続き検討するとともに、効率的な公共投資や民間開発を誘導するための体制の充実に取り組みます。

### (1) 庁内等推進体制

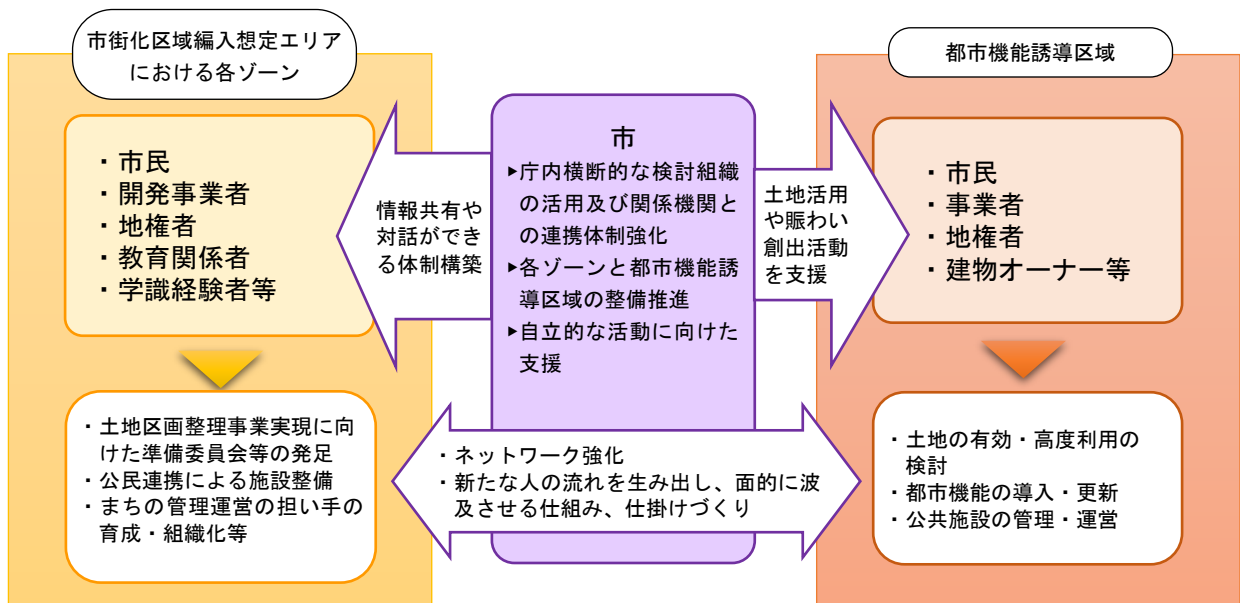
本計画の実現に向けては、土地利用や都市基盤整備、公共施設の再編など多岐にわたる政策領域に対応する必要があるため、庁内横断的な検討組織を活用し、関連計画等との整合を図ります。また、関係機関との連携体制を強化し、役割分担を明確にして、各ゾーンと都市機能誘導区域の整備を着実に進めます。

### (2) 市民、事業者等との推進体制

都市機能の導入・有効活用、エリアマネジメントの導入にあたっては、市民力や民間活力を活かすため、本計画の進捗等に関する継続的な情報提供により、情報共有や対話ができる体制を構築します。これにより、市民、事業者等のまちづくりへの参画促進を図りながら、公民連携による施設整備や、まちの管理運営の担い手育成・組織化を進めます。

### (3) 市街化区域編入想定エリアの各ゾーンと都市機能誘導区域の活性化との連携体制

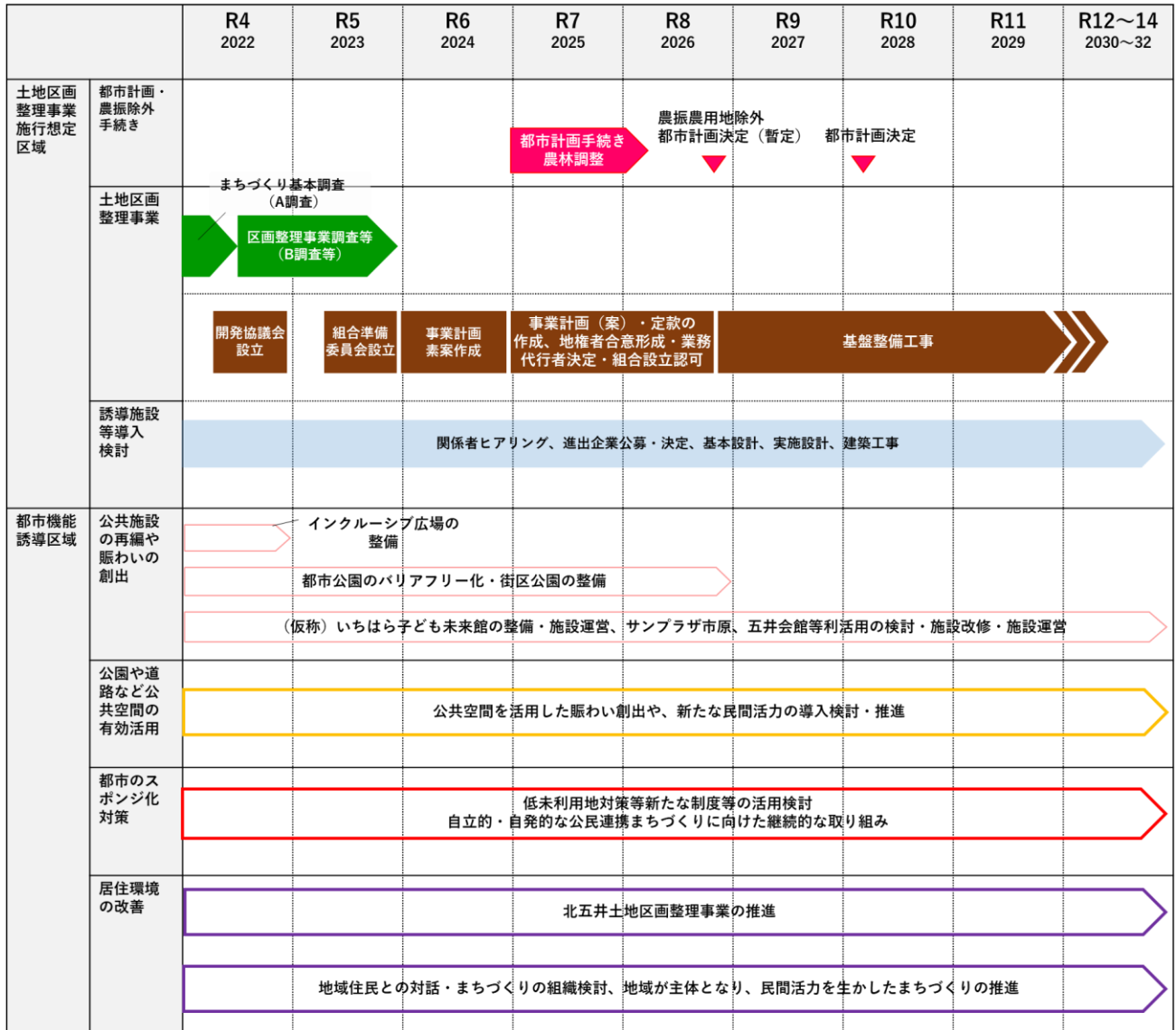
各ゾーンの整備による効果を、都市機能誘導区域へと波及させるため、公共交通や新たなモビリティの検討など、交通ネットワークを強化するとともに、更級通りを軸としたウォークアブルな空間形成など、新たな人の流れを生み出し、面的に波及させるための仕組み、仕掛けづくりを進めます。さらに、地権者による土地活用や地域住民・事業者による賑わい創出を支援する体制の充実ににより、都市機能の導入・更新や都市空間の有効活用を進めます。



図－42 都市機能誘導区域の活性化との連携体制

### 3 ロードマップ

本計画で検討した五井駅周辺のまちづくりにおける、想定ロードマップは以下のとおりです。なお、現時点での想定ロードマップであり、今後変更になる場合があります。



図－43 計画実現に向けた想定ロードマップ





## 資料編

(1) 用語解説

(2) 近年の都市施策の動向

(3) 五井駅東口周辺 未来ビジョンミーティング

(4) 公民連携による事業スキーム(例)

## (1) 用語解説

|    | 用語               | 解説  |
|----|------------------|---|
| あ行 | アクセス             | 車、バス、鉄道、徒歩など、特定の場所へ到達するための手段。   |
|    | 市原市総合計画          | 市の将来の姿を明確に示し、まちづくりの総合的な指針となる最上位の計画。市が目指す将来の姿を示す「基本構想」、まちづくりに係る施策の方向性を体系的に示す「基本計画」、具体的な事業を示す「実行計画」をもって構成する。  |
|    | インターチェンジ         | 複数の道路を連結路で接続する立体交差部分の施設で、主に一般道と高速道路とを繋ぐ出入り口を指す。   |
|    | インフラ             | インフラストラクチャー「infrastructure」の略で、道路や上下水道、公園、河川等の都市活動を支える基盤となる施設。  |
|    | 駅勢圏              | 駅の勢力圏＝その駅を利用する人の比率が高いエリア。   |
| か行 | 駅勢圏活性化検討エリア      | JR内房線の五井駅及び八幡宿駅の徒歩圏域（鉄道駅から概ね1.5km圏内）に位置し、一定の公共公益施設が集積しているエリア  |
|    | 開発行為             | 主として建築物の建築等の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更。民間事業者が行う団地造成などが該当する。   |
|    | 区域区分             | 都市計画区域内に設定する、市街化区域と市街化調整区域の区分。  |
|    | 公共施設             | 住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施設。  |
| さ行 | コンパクト・プラス・ネットワーク | 国が進める重点施策で、人口減少・高齢化が進む中、特に地方都市においては、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携した、コンパクトなまちづくりへの転換が求められている。                                   |
|    | 市街化区域            | 都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する区域。具体的には、既に市街地を形成している区域、及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。  |
|    | 市街化調整区域          | 都市計画法に基づく都市計画区域のうち市街化を抑制すべき区域。  |
| た行 | 地区計画             | 住民の生活に身近な地区を単位として、安全で快適なまち並みの形成や良好な環境の保全などを目的に、住民の意向を反映しながら、地区単位の整備目標、土地利用、地区施設、建築物等の整備に関する方針や計画を、都市計画法に基づいて定めるもの。  |
|    | 都市機能             | 一般的には、人々が暮らす上で必要となる、政治・行政機能、商業機能、交通・通信機能、教育・文化・娯楽機能、医療・福祉機能などをさす。   |
|    | 都市機能誘導区域         | 都市機能を、都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域として設定するもの。  |
|    | 都市基盤             | 都市活動を支える道路、公園、上下水道などの施設の総称。   |
|    | 都市計画区域           | 都市計画を策定する場ともいうべきもので、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するという都市計画の基本理念を達成するために、都市計画法その他の法令の規制を受けるべき土地の区域として都道府県が指定した区域。  |
|    | 都市公園             | 住民の利用に供する身近なものから広域的な利用に供するものまで様々な規模、種類のものがあり、その機能、目的、利用対象等によって住区基幹公園（街区公園、近隣公園、地区公園）、都市基幹公園（総合公園、運動公園）、大規模公園（広域公園、レクリエーション都市）、国営公園、特殊公園、緩衝緑地、都市緑地、緑道に区分される。 |
|    | 都市施設             | 都市の骨組みになる施設のことで、道路・駐車場などの交通施設、公園・緑地・広場などの公共空地、水道・電気供給施設・下水道などの供給施設・処理施設等を指す。都市施設のうち、特に重要なものは、あらかじめその位置を都市計画で定めておくことができる。                                    |

| 用語 |          | 解説   |
|----|----------|--|
|    | 都市的土地利用  | 住宅用地、商業用地、工業用地、運輸施設用地、公共公益用地、オープンスペース（公園緑地、ゴルフ場など）、その他の空地（駐車場、資材置場、造成用地など）、交用地（道路用地、鉄道用地など）。   |
|    | 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もって、相当程度の分量で発生する現象。   |
|    | 土地区画整理事業 | 既成市街地などにおいて、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を目的として、換地手法を用いて、土地の区画形質を整え、道路・公園等の公共施設の新設・改良を行い、健全な市街地の形成や良好な宅地の供給を行う事業。  |
| な行 | 農業振興地域   | 農業振興地域の整備に関する法律に基づいて都道府県知事が定めるもので、自然的、経済的、社会的諸条件を考慮して一体としての農業の振興を図ることが相当であると認められる地域。   |
|    | 農用地区域    | 農業振興地域の整備に関する法律に基づき、各市町村が定める計画（農業振興地域整備計画）の中で、農業振興地域のうち、農地や農業用施設などの農業目的に利用すべき土地のこと。  |
| は行 | バリアフリー化  | 高齢者や障がい者などが生活や活動をするうえで障害となっている、道路や建物内の段差など、障壁を取り除き生活しやすくすること。  |
|    | Park-PFI | 公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度で、都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図る新しい整備・管理手法のこと。   |
|    | BCP      | 企業が自然災害、大火災、テロ攻撃などの緊急事態に遭遇した場合において、事業資産の損害を最小限にとどめつつ、中核となる事業の継続あるいは早期復旧を可能とするために、平常時に行うべき活動や緊急時における事業継続のための方法、手段などを取り決めておく計画のこと。                                     |
| や行 | 容積率      | 建築基準法に基づく建築物の形態制限のひとつで、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を指す。建築物の密度規制を行うことにより、道路などの公共施設の整備状況に見合った密度に抑えるための規制となる。  |
|    | 用途地域     | 都市計画法に基づく地域地区の一種で、建築物の無秩序な混在を防ぎ、合理的な土地利用が行われるように定められた都市計画。住居、商業、工業など目指すべき市街地像に応じて用途別に12種類（平成30年4月1日以降、「田園住居地域」が追加され13種類）に分類されており、用途地域ごとに建築物の用途や容積率、建ぺい率等の制限が定められている。 |
| ら行 | 緑化重点地区   | 都市緑地法に定める緑の基本計画において、「重点的に緑化の推進に配慮を加えるべき地区」として示されている地区のこと。  |

## (2) 近年の都市政策の動向

### 1) 「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくり～ウォーカブルなまちなかの形成～

- ・都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和2年法律第43号）（令和2年9月7日施行）により、市町村が、まちなかにおける交流・滞在空間の創出に向けた公民の取組をまちづくり計画に位置づけることができることになった。国交省では、上記の取組に対して、法律・予算・税制のパッケージによる支援を行っている。
- ・「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくり支援制度については以下のとおりである。

| 事業名                             | 事業概要  |
|---------------------------------|---|
| まちなかウォーカブル推進事業（社会資本整備総合交付金／補助金） | 車中心から人中心の空間に転換するまちなかの歩ける範囲の区域において、街路の広場化や公共空間の芝生化、沿道施設の1階部分の開放など、既存ストックの修復・利活用に関する取組を重点的・一体的に支援   |
| ウォーカブル推進税制（固定資産税・都市計画税の軽減）      | 「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの形成を目指す区域（滞在快適性等向上区域）において、民間事業者等（土地所有者等）が、市町村による道路、公園等の公共施設の整備等と併せて民地のオープンスペース化や建物低層部のオープン化を行った場合に、固定資産税・都市計画税の軽減措置を講じる |
| 官民連携まちなか再生推進事業（補助金）             | 様々な人材が集積するエリアプラットフォームの構築やエリアの将来像を明確にした未来ビジョンの策定、ビジョンを実現するための自立・自走型システムの構築に向けた取組を総合的に支援し、多様な人材の集積や投資を惹きつける都市の魅力・国際競争力の強化を図る                |
| まちなか公共空間等活用支援事業                 | 都市再生推進法人がベンチの設置や植栽等（カフェ等も併せて整備）により交流・滞在空間を充実化する事業に対する低利貸付制度を創設  |

〈計画に基づく「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出〉



1

出典：[https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi\\_machi\\_tk\\_000072.html](https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000072.html)

## 2) 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）

- ・「都市のスポンジ化」に対応するため、都市機能や居住を誘導すべき区域を中心に、低未利用地の集約等による利用の促進、地域コミュニティによる身の回りの公共空間の創出、都市機能の維持等の施策を総合的に講じるため、改正都市再生特別措置法（平成30年7月15日）が施行され、新たに「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」が創設された。各制度の概要は以下のとおりである。

| 制度名              | 概要   |
|------------------|--|
| 低未利用地土地権利設定等促進計画 | 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。<br>※権利設定等：地上権、賃借権、使用賃借権の設定・移転、所有権の移転<br>〈対象区域〉立地適正化計画の居住／都市機能誘導区域 |



| 制度名                | 概要  |
|--------------------|---|
| 立地誘導促進施設協定（コモンズ協定） | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>取組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設置。</p> <p>〈対象区域〉立地適正化計画の居住／都市機能誘導区域</p> |



出典: [https://www.mlit.go.jp/toshi/city\\_plan/toshi\\_city\\_plan\\_tk\\_003039.html](https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_003039.html)

| 事例              | 自治体名   | 内容   | 備考   |
|-----------------|--------|--|--|
| わいわいコンテナ        | 佐賀市    | <p>○ 公民で構成される佐賀市街なか再生会議が、街なかの空地や駐車場を借地。</p> <p>○ 中古コンテナを使った図書館等と芝生広場を設置。社会実験を行った平成23年度の8ヶ月間で約1万5千人が来場。</p> <p>○ 社会実験後は地元Jリーグチームの市内の拠点として活用。</p>  |     |
| ばていお大門          | 長野県長野市 | <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>   |       |
| NPOつるおかランド・バンク  | 山形県鶴岡市 | <p>○ 鶴岡市中心部は、狭隘道路や未接道宅地などによる不良な生活環境のため、適切な市街地更新が進まない状況。</p> <p>○ 小規模連鎖型の区画再編事業を市のコンパクトシティ施策の柱と位置付け、NPO等と連携しながら推進。</p>  |   <p>&lt;ランド・バンクによるコーディネート&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 空家を近隣の所有者が解体・除却</li> <li>2) が 1) の土地を購入</li> <li>3) 1) の一部を私道の一部を専横交換</li> <li>4) 私道の改良 (道路化、幅員4m確保)</li> <li>5) が 1) が土地の一部を市に譲渡し市道を拡張</li> <li>6) が 2) が 空地を 購入し、子供世帯の住宅を建築</li> <li>7) 1) の家賃を近隣の所有者が解体・除却</li> <li>8) が 2) を購入し、駐車場を整備</li> </ol> <p>【効果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市道の拡張</li> <li>・空き家の解消 (2棟)</li> <li>・空き地の有効利用</li> <li>・私道の改良 (かま型を道路に改良、接道要件 (4m) を充足)</li> </ul> |
| 花小路(通路)         | 青森県八戸市 | <p>○ 八戸市の花小路は、昭和40年代に防災上の必要性から壁面後退による形成された空地であり、大部分が民有地であるが、現在に至るまで公共用通路として地権者より提供されている。</p> <p>○ 花小路周辺は、高い集客力を持つ施設が集積しており、H30年度には八戸まちなか広場「マチニワ」が供用。</p> <p>○ 連結する花小路は路面整備や修景整備を今後行い、引き続きまちづくり協議会で管理される予定。</p> |   <p>工事前の様子</p>   <p>工事後の様子</p>  |
| 博労町まちかどサロン(集会所) | 富山県高岡市 | <p>○ 高岡市博労地区において、空き家を活用した新たな地域の集いの場「まちかどサロン」の整備プロジェクトを展開。</p> <p>○ 博労町自治会が地縁団体の認可を受け、土地及び建物を取得し、サロンを整備中。</p> <p>○ プロジェクトチームは博労町住民を中心に、高岡市、東工大等と連携。</p> <p>○ 具体的な改修・利用プランを検討する会議を毎月1回実施。</p>                    |     |
| たまプラーザ駅         | 横浜市    | <p>○ 駅まち空間の関係者がまちづくりに関する協定を結ぶことで意思統一を図り、魅力ある駅まち空間づくりを実現。</p> <p>○ 商業施設の年間商品販売額、および 買い物利用者が増加し、人が集まる駅を実現。</p>   |  <p>図参考 2-14 改札前広場</p>  <p>図参考 2-15 テラス前の広場</p>   |



| 事例          | 自治体名   | 内容   | 備考  |
|-------------|--------|--|---|
| 福井駅         | 福井市    | <p>○駅前空間内のタクシープールの大部分を高架下に移転し、交通空間を確保。</p> <p>○駅前広場内の一般駐車場を廃止し、周辺市街地に移設。</p> <p>○バスターミナルの整備等により交通結節点機能を強化。</p> <p>○商業施設までの休日通行量が大きく増加。</p> <p>○再開発と一体となった駅まち空間の再構築により、ゆとりと賑わいある駅まち空間を実現</p>            |  <p>図参考 2-16 施設建築物と西口駅前広場</p> <p>図参考 2-17 高架下を利用したタクシープール</p> <p>【従前】 タクシープール<br/>一般駐車場</p> <p>【再整備】 高架下<br/>タクシープール<br/>バスターミナル<br/>一般駐車場</p> <p>タクシープールの従前従後<br/>出典：福井県HP、福井市HP</p> |
| 日向市駅        | 日向市    | <p>○駅まち空間の活性化に関する市民と行政の意見交換により駅まち空間に芝生広場やイベントステージを備えた交流広場を整備</p> <p>○歩行者・自転車交通量(休日)が1.5倍に増加。</p> <p>○市民企画のイベント数が1.8倍、集客数が7.3倍に増加。</p> <p>○活気に満ちた生活文化交流空間として機能しており、市民協働による持続的なまちづくり活動が活発していることが伺える。</p> |  <p>整備前 整備後</p>   |
| ひみまちづくりファンド | 富山県氷見市 | <p>○民都機構は、氷見伏木信用金庫との間で「ひみまちづくりファンド」を設立。</p> <p>○同ファンドを通じて、「氷見市立地適正化計画」で定める都市機能誘導区域である氷見駅周辺地区内の中心市街地やその周辺地域において、空き店舗等を活用した民間主体のリノベーションまちづくり事業等を資金面で支援し。</p>   |  <p>マネジメント型まちづくりファンド実証実験のスキーム図</p> <p>【スキーム】</p> <p>氷見伏木信金 出資 2,500万円</p> <p>民都機構 出資 2,500万円</p> <p>ひみまちづくりファンド有限責任事業組合(LLP)</p> <p>事業者</p>  |

### 3) スマートシティ

- 国土交通省都市局においては、「都市の抱える諸課題に対して、ICT等の新技術を活用しつつ、マネジメント（計画、整備、管理・運営等）が行われ、全体最適化が図られる持続可能な都市または地区（スマートシティ）」の実現に向けた取組を推進。
- 平成30年度から、都市におけるスマートシティ実証調査の公募を実施しており、今年度は全国のスマートシティを牽引するモデルプロジェクトの追加公募（15事業等を選定）を行い、国による支援のもと、実行計画を策定した。7月には、先行モデルプロジェクト7事業及び重点事業化促進プロジェクト5事業が新たに追加された。

表 スマートシティ実行計画

| プロジェクト名                                 | プロジェクト実施地区   |
|---|--------------|
| ICTにより健康・快適を実現する市民参加型スマートシティ            | 北海道 札幌市      |
| イノベーションの駆動力としてのスマートシティ                  | 秋田県 仙北市      |
| スマートシティ「つくばモデル」                         | 茨城県 つくば市     |
| 宇都宮スマートシティモデル                           | 栃木県 宇都宮市     |
| 毛呂山町スマートシティ先行モデル事業                      | 埼玉県 毛呂山町     |
| 柏の葉スマートシティ                              | 千葉県 柏市       |
| 大手町・丸の内・有楽町地区スマートシティ                    | 東京都 千代田区     |
| 豊洲スマートシティ                               | 東京都 江東区      |
| 「VIRTUAL SHIZUOKA」が率先するデータ循環型 SMARTCITY | 静岡県 熱海市・下田市  |
| ふじえだスマートコンパクトシティ                        | 静岡県 藤枝市      |
| 高蔵寺ニューモビリティタウン                          | 愛知県 春日井市     |
| スマートけいはんなプロジェクト                         | 京都府 精華町・木津川市 |
| 益田サイバースmartシティ                          | 島根県 益田市      |
| 中山間地・自立モデル検討事業                          | 広島県 三次市      |
| 松山スマートシティプロジェクト                         | 愛媛県 松山市      |

〈実行計画例〉

### ふじえだスマートコンパクトシティ実行計画（藤枝市）

**市民の利便性向上につながる先端技術を生かしたサービスと、データ活用に向けた都市OSの構築でスマート・コンパクトシティを実現。**

**目標**

- ・25歳～29歳のUIターン者数 100人増（2029年）
- ・子育て世代の転入者数 250人増（2029年）
- ・街なかへの居住人数 1,000人増（2029年）
- ・関係人口 500人増（2029年）

**取組概要**

|           |   |
|-----------|---|
| AI防災      | 中小河川を含めた水位監視と、AIによる危険予測で早期の避難を促すなど市民の安全を確保  |
| モビリティ     | AIを活用したオンデマンド交通で郊外・中山間地域と中心市街地・商業施設等を結ぶ   |
| データ活用     | 市民向けのアプリ等から得られるデータ活用と、公共交通利用や、まちあるきでマイレージを付与することによる市民参加、行動変化で、藤枝市の4K（健康、教育、環境、危機管理）施策・まちづくりをデータエビデンスに基づいて推進 |
| 都市OSと産業育成 | データ連携基盤としての都市OSの整備とこれを生かしたオープンイノベーションを推進し、企業立地を促進   |
| 新しいまちづくり  | 中心市街地と一体的にスマート・コンパクトな都市を実現する都市基盤整備を実施   |

**体制**

| 取組        | 実施主体（市は全体に参画）                     |
|-----------|-----------------------------------|
| AI防災      | 水位監視 ㈱イトラスト<br>AI予測 ソフトバンク㈱       |
| モビリティ     | MonetTechnologies㈱、公共交通事業者        |
| データ活用     | アプリ開発 藤枝ICTコンソーシアム<br>マイレージ事業 藤枝市 |
| 都市OS・産業育成 | 藤枝ICTコンソーシアム、藤枝市                  |
| 新しいまちづくり  | 藤枝市                               |

**将来像**

**スケジュール**

| 実施済                       | 2020年度実証             | 2023年度実装             | 2024年度～実装                             |
|---------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------------|
| 見守りサービス<br>中小河川<br>水位センサー | AI防災<br>オンデマンド<br>交通 | アプリ開発<br>マイレージ<br>事業 | 都市OSの構築<br>新しいまちづくり<br>(スマートコンパクトシティ) |

# 毛呂山町スマートシティ先行モデル事業実行計画（毛呂山町）

民間主体のまちづくり会社による新技術を活用した事業展開で、小規模自治体における持続可能な地域づくりに資する社会システムを構築。

## 目標

- ・毛呂山町新規進出企業数：10社（2030年）
- ・目白台における自家用車依存率：76%（現状）→60%（2030年）
- ・義務的経費比率：48.5%未満を実現（2024年）

## 取組概要

### 自動運転バス

飛び地のニュータウンであり、鉄道駅徒歩圏外である目白台地区に、独立採算による鉄道駅までの自動運転バスをINSTALLし、中山間地域等への展開も検討

### 農業生産性向上

無人型作付けや収穫を実現する自動耕作や鳥獣監視及び対策のドローンで農業生産性を向上

### 持続可能エネルギー

再生可能エネルギーや蓄電池により日常利用と被災停電時非常利用可能な電力分散自律化を地域グリッド化も目指し推進

### 行政効率化

RPAの導入等、先端自動化技術による公共サービス効率化及び収益性改善を実現

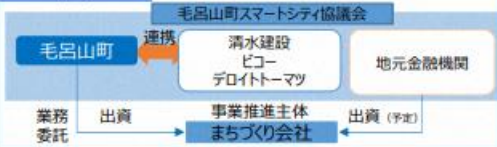
### IoT基幹インフラ

官民データを活用にむけ、IoT基幹として既存通信網や埼玉県が整備したLPWAを活用し、各種端末との連携を進める

## 将来像



## 体制



## スケジュール



出典：[https://www.mlit.go.jp/toshi/tosiko/toshi\\_tosiko\\_tk\\_000040.html](https://www.mlit.go.jp/toshi/tosiko/toshi_tosiko_tk_000040.html)

#### 4) 健康・医療・福祉のまちづくりの推進ガイドライン

- ・将来の超高齢化社会の到来に対応するため、「地域包括ケアシステム」の構築とまちづくりとの連携等により、地域全体で生活を支えることができる社会の実現のため、ガイドラインが策定された。
- ・ガイドラインで示されている「健康・医療・福祉のまちづくり」の推進策とその方針は以下のとおりである。

| 推進の考え方                    | 方針  |
|---------------------------|---|
| (1) 推進体制の構築               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・首長を中心に、都市部局、住宅部局、健康部局、医療部局、福祉部局等の横断的な組織体制づくりを行うことが必要</li> <li>・道路管理者、交通管理者、交通事業者、NPO、新たなコミュニティ等との連携を図っていくことが必要</li> </ul>   |
| (2) 「現状」「将来」の把握、「見える化」の推進 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・必要な対策検討の前に「現状」・「将来」の把握を実施</li> <li>・分析結果の「見える化」による、関係者間の意識共有</li> </ul>   |
| (3) 必要な5つの取組              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・モデル都市における先行事例や研究成果等から、「健康・医療・福祉のまちづくり」を進めるために、以下に示す5つの取り組みが効果的であることが明らかとなっている</li> <li>①住民の健康意識を高め、運動習慣を身につける</li> <li>②コミュニティ活動への参加を高め、地域を支えるコミュニティ活動の活性化を図る</li> <li>③日常生活圏域・徒歩圏域に都市機能を計画的に確保する</li> <li>④まち歩きを促す歩行空間を形成する</li> <li>⑤公共交通の利用環境を高める</li> </ul> |
| (4) 診断の実施                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・取組に当たっては、一定の客観的な指標等を用いて、自分たちの都市が他の都市と比較し、何が優れているのか、また、何が十分ではないのかなどを分析、評価すること（診断）は、優先的に取り組むべく施策の立案や、関係者間の共通の取組意識を高めるうえで有効である（他省略）</li> </ul>   |
| (5) パッケージによる取組            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・「診断」を踏まえて5つの取り組みについては、優先順位を定め、必要な施策の組み合わせを工夫することが必要である</li> <li>・地域や関係者とのコミュニケーションを重ねながら、多世代の交流等が高まるよう施策間の連携を高め、一体的なパッケージとして取り組むことが大切である</li> </ul>   |

「健康・医療・福祉のまちづくり」のイメージ

【「健康・医療・福祉のまちづくり」のイメージ】

市街地イメージ

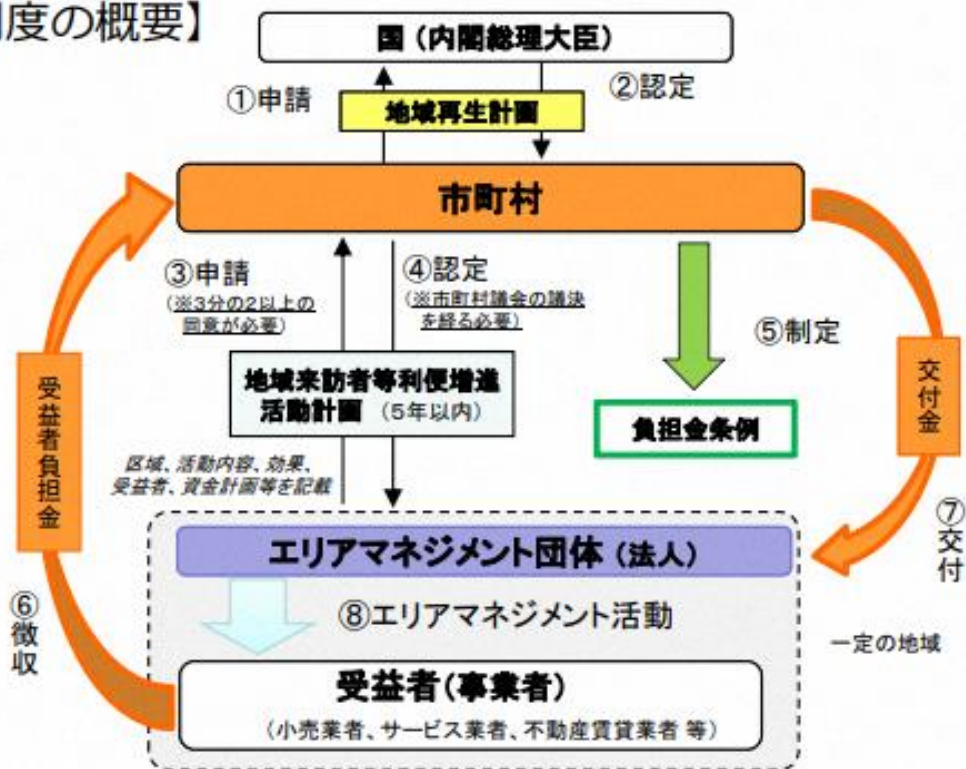


出典 : [https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi-machi\\_tk\\_000055.html](https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi-machi_tk_000055.html)

## 5) 地域再生エリアマネジメント負担金制度

- ・エリアマネジメント活動の安定的な活動財源の確保のため、3分の2以上の事業者の同意を要件として、市町村が、エリアマネジメント団体が実施する地域再生に資するエリアマネジメント活動に要する費用を、その受益の限度において活動区域内の受益者（事業者）から徴収し、これをエリアマネジメント団体に交付する公民連携制度が創設された。

### 【制度の概要】



出典: <https://www.chisou.go.jp/sousei/about/areamanagement/index.html>



## 7) 新型コロナ危機を契機としたまちづくり

- ・新型コロナ危機を契機に、今後の都市政策の在り方について、都市再生や都市交通、公園緑地や都市防災のほか、医療、働き方などの様々な分野の有識者にヒアリングを実施し、今後のまちづくりの方向性について論点整理が行われた。今後の都市政策及び各分野の方向性は以下のとおりである。

|             |   |
|-------------|---|
| 今後の都市政策の方向性 | 人や機能等を集積させる都市そのものの重要性に変わりはなく、国際競争力強化やウォーカブルなまちづくり、コンパクトシティ、スマートシティの推進は引き続き重要。こうした都市政策の推進に当たっては、新型コロナ危機を契機として生じた変化に対応していくことが必要。  |
| 各分野の方向性     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・大都市は、クリエイティブ人材を惹きつける良質なオフィス、住環境（住宅、オープンスペース、インターナショナルスクール等）、文化・エンタメ機能等を、郊外、地方都市は、住む、働く、憩いといった様々な機能を備えた「地元生活圏の形成」を推進</li> <li>・大都市、郊外、地方都市それぞれのメリットを活かして魅力を高めていくことが重要</li> <li>・様々なニーズ、変化、リスクに対応できる柔軟性・冗長性を備えた都市が求められる</li> <li>・老朽ストックを更新し、ニューノーマルに対応した機能（住宅、サテライトオフィス等）が提供されるリニューアルを促進</li> <li>・郊外や地方都市でも必要な公共交通サービスが提供されるよう、まちづくりと一体となった総合的な交通戦略を推進</li> <li>・自転車を利用しやすい環境の一層の整備が必要</li> <li>・街路空間、公園、緑地、都市農地、民間空地などまちに存在する様々な緑やオープンスペースを柔軟に活用</li> <li>・リアルタイムデータ等を活用し、ミクロな空間単位で人の動きを把握して、平時・災害時ともに過密を避けるよう人の行動を誘導</li> <li>・避難所の過密を避けるための多様な避難環境の整備</li> </ul> |



良質なオフィス、テレワーク環境の整備



居心地の良いウォーカブルな空間の創出



都市空間へのゆとり（オープンスペース）の創出

出典：<https://www.mlit.go.jp/toshi/machi/covid-19.html>



## 8) グリーンインフラ計画

- ・「グリーンインフラ」とは、社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある国土・都市・地域づくりを進める取組である。(※「グリーンインフラ推進戦略(令和元年7月4日公表)」より)
- ・従って、自然環境への配慮を行いつつ、自然環境に巧みに関与、デザインすることで、自然環境が有する機能を引き出し、地域課題に対応することを目的とした社会資本整備や土地利用は、概ね、グリーンインフラの趣旨に合致する。
- ・これらの取組は、河川、海岸、都市、雨水貯留浸透、道路、国土管理等既往の社会資本整備や土地利用に多く見られることから、こういった取組を「グリーンインフラ」と呼称するかどうかは、当面重要ではなく、かかる取組の推進により自然環境が有する機能を引き出し、地域課題に対応していくことを通して、持続可能な社会や自然共生社会の実現、国土の適切な管理、質の高いインフラ投資に貢献するという考え方が重要である。

(図. グリーンインフラの考え方)




(図. グリーンインフラの効果事例)



出典: [https://www1.mlit.go.jp/sogoseisaku/environment/sosei\\_environment\\_fr\\_000143.html](https://www1.mlit.go.jp/sogoseisaku/environment/sosei_environment_fr_000143.html)

## 9) 新たなモビリティの導入検討

- 近年、環境への負荷が少なく小回りが利き、高齢者の移動手段の確保や観光客の周遊に資するグリーンスローモビリティ（略称：グリスロ）の活用に向け、地方自治体を対象に実証調査地域の募集が実施されています。

| 分類   |               | グリーンスローモビリティ  |   | 自動運転車両  |   |
|------|---------------|---|---|---|---|
| 名称   |               | eCOM-8  | AR-04   | マイリー  | アカデミックパック PRO   |
| 乗員   | 総乗車人数<br>／運転者 | 10名   | 4名／1名   | 乗車定員4名（保安要員1名、乗車モニター最大3名）   | 4名／1名   |
| 写真   |               |  |  |  |  |
| 導入事例 |               | ・群馬県桐生市、富岡市、みどり市、みなかみ町、玉村町  | ・香川県土庄町「瀬戸内国際芸術祭」にて、レンタカー事業の実証実験を実施   | 愛知県長久手市「モリコロパーク」（公園管理の道路を利用した試験運転を実施  |   |

図－44 グリーンスローモビリティ(例)

### (3) 五井駅東口周辺 未来ビジョンミーティング

#### 1) 第1回ミーティングでの意見

表-17 第1回ミーティングでの主なご意見(地域の課題や魅力等)

| あるもの・良いところ(強み)  |  |
|---|--|
| ◆五井駅・公共交通   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市の中心地</li> <li>・交通アクセスが良い(駅から45分で羽田空港に到着できる等)</li> <li>・高速バスの発着場</li> </ul>                            |
| ◆小湊鐵道   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・観光としての顔</li> <li>・トロッコ列車が来街者に人気</li> <li>・(五井駅が)始発駅</li> <li>・駅舎や鉄橋は世界遺産級</li> </ul>                   |
| ◆駅周辺施設  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・銀行</li> <li>・駅前パーキングが安い</li> <li>・郵便局</li> </ul>   |
| ◆道路   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・更級通りは広い</li> </ul>   |
| ◆保育・医療  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・保育園が増えてきた</li> <li>・産院が多い</li> </ul>   |
| ◆人材   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・「何かしよう!」という若者の動きがある</li> </ul>   |
| ◆お祭り・イベント   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・五井大市</li> <li>・大小さまざまな祭りや民間のイベントがある</li> <li>・国府祭り</li> </ul>  |
| ◆公園   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・総合公園がある</li> <li>・緑地公園がきれいに整備されている</li> <li>・上総更級公園はランニングしやすい</li> <li>・大きな公園</li> </ul>               |
| ◆商業施設   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・商業施設が集中している</li> <li>・ホームセンター</li> <li>・アリオ</li> <li>・映画館</li> </ul>                                   |
| ないもの・課題となるところ(弱み)   |  |
| ◆五井駅・公共交通   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・電車、通過点でしかない</li> <li>・バスが少なく、交通の便が悪い</li> <li>・駅前に車の送迎できる場所がない</li> <li>・西口と東口が道路で結ばれていない</li> </ul>   |
| ◆小湊鐵道   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・小湊カフェに駐車場がない</li> <li>・学生の待合室の利用が少ない</li> </ul>  |
| ◆駅周辺施設  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・無料の駐車場が少ない</li> <li>・駅前なのにオフィスやショップが少ない</li> <li>・駅前にスーパーがない</li> <li>・アリオ周辺に比べ、駅前開発が進んでいない</li> </ul> |
| ◆道路   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・(更級通り等の幹線道路以外は)道が狭い</li> <li>・五井駅からアリオへ行く更級通りが暗くて寂しい</li> <li>・歩道が歩きづらい</li> </ul>                     |
| ◆保育・医療  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・病院の連携がもう少し</li> <li>・病床保育園の不足(子育てと仕事の両立が難しい)</li> <li>・産後の子育て支援環境の充実</li> </ul>                        |
| ◆図書館  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・中央図書館がもっていない</li> <li>・(図書館機能のみで)飲食するところがない</li> <li>・駅から遠い</li> <li>・駅で本が返却できるとよい</li> </ul>          |
| 大切にしたい地域価値・地域資源   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・小湊鐵道</li> <li>・大型商業施設(アリオ、映画館)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・祭り(よさこい、各地区の祭り)</li> <li>・都心等行き的高速バス+(駅周辺の)駐車場</li> </ul>  |

表－18 第1回ミーティングでの主なご意見(世代別のありたい暮らし等)

|    | 若者世代  | 子育て世代   | 高齢者世代  |
|----|---|---|--|
|    | 10年、20年先の望ましい暮らし  |   |  |
| A班 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・自分のやりたいことにチャレンジできる暮らし(再掲【全班】)</li> <li>・身近に友人との時間を過ごせる居場所がある暮らし</li> <li>・学びの場がたくさん身近にある暮らし</li> <li>・スマホなどICTが便利に利用できる暮らし</li> <li>・犯罪に巻き込まれない安心な暮らし</li> <li>・インターネットで何でも揃う暮らし</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・子供連れでも安心して過ごせるお店が身近に多くある暮らし(再掲【A・B班】)</li> <li>・子供を安心して預けられ、働ける暮らし(再掲)【A・C班】</li> <li>・子供連れでも、公共交通を安心して、不便なく利用できる暮らし</li> <li>・一人で抱え込むことなく、子育てができる暮らし</li> <li>・子育て世代が身近に多くいる暮らし</li> <li>・魅力的な店がたくさんある暮らし</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・車を使わなくても不自由なく生活を営むことができる暮らし(再掲【全班】)</li> <li>・高齢者も安心してまちなかを移動できる暮らし(再掲【A・B班】)</li> <li>・高齢化や病気に負けずに健康的に老後を過ごせる暮らし</li> <li>・高齢夫婦が気軽に外出(食事等)できる暮らし</li> </ul> |
| B班 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・自分のやりたいことにチャレンジできる暮らし(再掲【全班】)</li> <li>・地元企業と交流できる環境がある暮らし(再掲【B・C班】)</li> <li>・理想の人生の先輩が身近に見つかる暮らし</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・子供連れでも安心して過ごせるお店が身近に多くある暮らし(再掲【A・B班】)</li> <li>・まち全体で子育て世代を支えてもらえる暮らし(再掲【B・C班】)</li> <li>・地元で一流の教育が受けられる暮らし(再掲【B・C班】)</li> <li>・子供を安心して預けられ、母親が多くの働き口を見つめられる暮らし</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・車を使わなくても不自由なく生活を営むことができる暮らし(再掲【全班】)</li> <li>・高齢者も安心してまちなかを移動できる暮らし(再掲【A・B班】)</li> <li>・高齢者同士が積極的に交流できる場がある暮らし</li> <li>・定年後も、元気で地域活動に参加できる暮らし</li> </ul>    |
| C班 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・自分のやりたいことにチャレンジできる暮らし(再掲【全班】)</li> <li>・地元企業と交流できる環境がある暮らし(再掲【B・C班】)</li> <li>・将来のUターンに繋がる思い出の場が多く生まれる暮らし</li> <li>・若者でも起業できる環境がある暮らし</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・子供を安心して預けられ、働ける暮らし(再掲)【A・C班】</li> <li>・まち全体で子育て世代を支えてもらえる暮らし(再掲【B・C班】)</li> <li>・地元で一流の教育が受けられる暮らし(再掲【B・C班】)</li> <li>・地元で多様な就職先が選べる暮らし</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・車を使わなくても不自由なく生活を営むことができる暮らし(再掲【全班】)</li> <li>・高齢化や病気に負けずに健康的に老後を過ごせる暮らし(再掲【A・C班】)</li> </ul>   |

表－19 第1回ミーティングでの主なご意見(世代別のありたい暮らし等のまとめ)

| 10年、20年先の望ましい交流 |   |  |   |
|-----------------|---|--|---|
| A班              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・イベントが一本化され、五井ならではの有名なイベントに多くの来訪者が訪れている<br/>(再掲【A班全世代共通】)</li> </ul>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・イベントが一本化され、五井ならではの有名なイベントに多くの来訪者が訪れている(再掲【A班全世代共通】)</li> <li>・買い物に訪れている</li> <li>・宿泊できるホテルの選択肢が増えている</li> </ul>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・イベントが一本化され、五井ならではの有名なイベントに多くの来訪者が訪れている<br/>(再掲【A班全世代共通】)</li> </ul> |
| B班              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・若者が訪れるアートのまちになっている</li> <li>・吸引力の高い強烈なコンテンツが駅周辺にできている</li> </ul>                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・チバニアンのPRが成功し、多くの来訪者が訪れている</li> <li>・市原市ならではの里山ウェルネス体験ができる</li> <li>・小湊鐵道で食事列車(ランチコンテスト)のイベントが行われ、多くの来訪者が訪れている</li> </ul> |   |
| C班              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・若者が途中下車したくなるまち並みが整っている</li> <li>・五井ならではのコンテンツ体験や飲食店ができる</li> <li>・若者が泊まりたくなる宿泊場所ができている</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・子供から大人まで家族で楽しめるモノ作りの場や自然との触れ合いができる場所がある</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・滞在・体験型の古民家体験(ヘルス指導が受けられる)や文化体験ができる</li> </ul>                       |

2) 第2・3回ミーティングでの意見

表－20 キャッチフレーズの構成要素(キーワード)

|    |   |
|----|---|
| A班 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・臨海部企業も参画し、市民等との連携・交流</li> <li>・祭りや花火大会等のイベントを一本化し、観光発信を強化</li> <li>・飲食店舗での積極的な“市原市産”地産地消</li> <li>・防犯強化による安全・安心なまち</li> <li>・高齢者が公共交通で不便なく移動でき、多世代と繋がる暮らしの実現</li> <li>・子育て世代を地域で支えるまち</li> </ul>                        |
| B班 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・若者がやりたいことにチャレンジできる風土づくり</li> <li>・地元企業（臨海部企業等）との交流</li> <li>・子育て世代を地域で支えるまち</li> <li>・外国人も暮らしやすいまち（子どもたちとの異文化交流の開催等）</li> </ul>   |
| C班 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・祭りや花火大会等のイベントを一本化し、観光発信を強化（五井への移住を促進）</li> <li>・移住促進のための受け皿づくり（お試し居住のゲストハウス等）</li> <li>・若者向けの新たな産業（起業文化）創出・育成・働きたくなる産業（例：デザイン、web、映像、エンジニア等の実学を学べる場）</li> <li>・五井にある資源（モノ・コト）の底上げ</li> <li>・美術館、博物館等の文化拠点の形成</li> </ul> |


表－21 中心市街地エリアに対する意見

|   |    |  |
|---|----|--|
| <p>区域図</p>  | A班 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前（小湊鐵道待合室周辺）での地元飲食店によるキッチンカー出店やイベント開催</li> <li>・駅前周辺の居住環境の充実</li> </ul>   |
|   | B班 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・サンプラザ市原の有効活用：若者や子育て世代の交流拠点・居場所づくり、学びの場（市民ラボ）、大学のサテライト</li> <li>・里山との連携（五井駅周辺のゲート機能、宿泊等交流関連機能の充実）</li> </ul>  |
|   | C班 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・誰もが立ち寄り、座っていただける場所<br/>機能例：オシャレな畑、まちなかキャンプ、アートイルミネーション（光と音楽のコラボ）、市原物産展</li> <li>・駅前の利便性を向上（駅直結の市原らしい施設の誘導、駅前公園と連動、駅前保育園・幼稚園等）</li> <li>・駅西口と東口での同時イベントの開催</li> <li>・雨の日でも楽しめるアーケード商店街</li> </ul> |

表－22 駅勢圏活性化検討エリア(西)に対する意見

|  |           |   |
|--|-----------|---|
| <p>区域図</p>  | <p>A班</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>来街者をターゲットとした賑わい拠点づくり</li> <li>施設機能例：五井駅周辺の文化施設とホテルを集約した文化複合施設、フルーツ狩りができる観光農園、駅から歩いて通える新設学校（例：スポーツ強豪の高校）</li> </ul> |
|  | <p>B班</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>市民会館の移転による、市民会館を核とした複合文化拠点化</li> <li>施設には全天候型のコミュニティスペースを併設し、日常的な賑わいを創出</li> <li>複合施設を核としたまちづくり</li> </ul>         |
|  | <p>C班</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>魅力ある店舗（例：麦畑にして地産地消のビールやパンを提供等）を誘導</li> <li>ステージ</li> </ul>   |

表－23 駅勢圏活性化検討エリア(東)に対する意見

|   |           |   |
|---|-----------|---|
| <p>区域図</p>  | <p>A班</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>地元の人（特に子育て世代（女性））をターゲットとした自然を活かした文化的な拠点づくり 施設機能例：美術館、ホテルが育つ池、屋根付きのテラス、自然を活かしたアウトドア広場（BBQ、ハンモック広場（テントも貸出））、四季を楽しめる散歩コース、清潔なトイレ</li> <li>上総更級公園と調和した自然的な空間</li> <li>北五井緑道と繋がる散歩コース</li> </ul>  |
|   | <p>B班</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>農地、オープンスペースを活かした機能導入</li> <li>臨海部企業と連携したスマート農業特区（SDGs）</li> <li>特区内で生産した野菜等をアリオ市原の店舗やレストランで販売するほか、直売等による産直交流も展開</li> <li>お洒落な地産地消型のカフェや農業体験、グランピング、アスレチック等の交流機能の導入</li> <li>その他、花畑や広場で健康系プログラムを展開（例：市内大学と連携した健康イベントの開催など）</li> </ul> |
|   | <p>C班</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>田畑を活かした農業体験ができる拠点</li> <li>施設機能例：麦畑でブリュワリー、キャンプ場（バイオマス）、カフェ・ミュージアム等の文化施設、その他大型商業施設</li> </ul>  |

表－24 上総更級公園に対する意見

|  |    |   |
|--|----|---|
| <p>区域図</p>  | A班 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・カフェ併設の開かれた図書館</li> <li>・キッチンカーや遊具が充実した公園</li> <li>・子育て世代が快適に過ごせる空間づくり<br/>空間活用例：食事ができる屋根付きのベンチ、毎週末のイベント、イルミネーションなど</li> </ul> |
|  | B班 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な交流が行われる場としての活用（行ってみたいと思えるソフトな仕掛け）</li> </ul>   |
|  | C班 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・寺社仏閣や庭園を活用したイベントの開催（プロジェクションマッピング等）</li> <li>・その他イベントの開催（フェス、キッチンカーの誘致）</li> <li>・座りたくなる椅子・テーブルの設置</li> </ul>                 |

表－25 更級通りに対する意見

|   |    |  |
|---|----|--|
| <p>区域図</p>  | A班 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・四季折々の花が咲くフラワーロード</li> <li>・夜も明るく、安心して通行できる通り</li> <li>・誰もが手を繋ぎ歩きたくなる通り</li> </ul>  |
|   | B班 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・アートストリート化</li> <li>・幅員の広い歩道にオープンカフェやベンチ等の休める場所を設置</li> <li>・沿道に賑わいを創出する店舗等を誘導</li> <li>・駅から拠点間をつなぐ自動運転によるモビリティサービスを展開（バスもデザインされている）</li> </ul> |
|   | C班 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・沿道に魅力ある店舗を誘導し、管理もしっかりし、楽しく歩ける歩道</li> <li>・自転車が移動しやすい空間づくり</li> </ul>   |



## (4) 公民連携による事業スキーム（例）

### 1) スキームの種類と比較

39 ページの表 15 の詳細です。

#### 【個別型】

基本の事業パターンと言えるもので、文化拠点、賑わい拠点をそれぞれ、市と民間が個別に整備するもので、最も分かりやすく、一般的な事業パターンです。

- ・市は、文化交流施設の管理運営を民間に委託する選択肢があります。
- ・街区の管理運営は一体性を担保するため民間事業者が一体管理する選択肢があります。
- ・エリアマネジメントでは、市と民間が協働する協議会又は事業会社を設立して、市が関与する方法が選択肢となります。
- ・市と民間施設が物理的に分離しているため、管理運営上の問題は少なく、公民連携したエリアマネジメントの円滑な実施が期待できます。
- ・一方、市の施設整備に対する初期の資金負担が大きく、民間の資金・ノウハウ活用は賑わい拠点整備に限定されます。

#### 【区分所有型】

- ・文化拠点、賑わい拠点を一つの区分所有建物（共同ビル等）として整備するもので、都市再開発法に基づく市街地再開発事業を用いる場合は、必然的にこの事業パターンとなるが、その選択肢が無い場合であっても市と民間が街区整備組合を組成し、区分所有建物を建設する方法により任意の共同ビル事業とすることが可能です。
- ・区分所有建物完成後、市と民間は、管理組合（又は会社）を組成し、街区と敷地の管理運営を行います。民間に委託する選択肢があります。
- ・区分建物の管理組合（又は会社）は、エリアマネジメントも担うことが出来ます。
- ・建設する共同ビルは、市と民間が区分所有権を持ち合うことにより明確に分けられ、かつ街区の管理やエリアマネジメントは一体的に円滑に行うことが可能です。
- ・その一方、個別型との比較において、敢えて区分所有建物にする理由は、市側、民間事業者側とも希薄です。また、市の初期投資を低減する要素は見当たりません。

#### 【公民連携型（PFI 事業（BOT 型））】

- ・文化拠点は市が所有する土地に民間が整備します。賑わい拠点を民間が整備します。文化交流施設の管理運営を民間が行い建設費相当額を民間が回収後、市に譲渡します。
- ・街区の管理運営は一体性を担保するため民間事業者が一体管理します。
- ・エリアマネジメントは協議会又は事業会社が実施します。
- ・市の当初資金は、保留地購入資金に抑えることができます。（文化拠点の建物費用の負担を長期割賦にできます。）しかし、これは市の財政負担を長期化しているにすぎず金利負担を含めると市の財政負担は軽減されているとは言えません。
- ・一方、賑わい拠点の土地を買受ける民間事業者の経済的負担は大きく、事業の成否は、民間事業者の進出意向に依存することとなります。

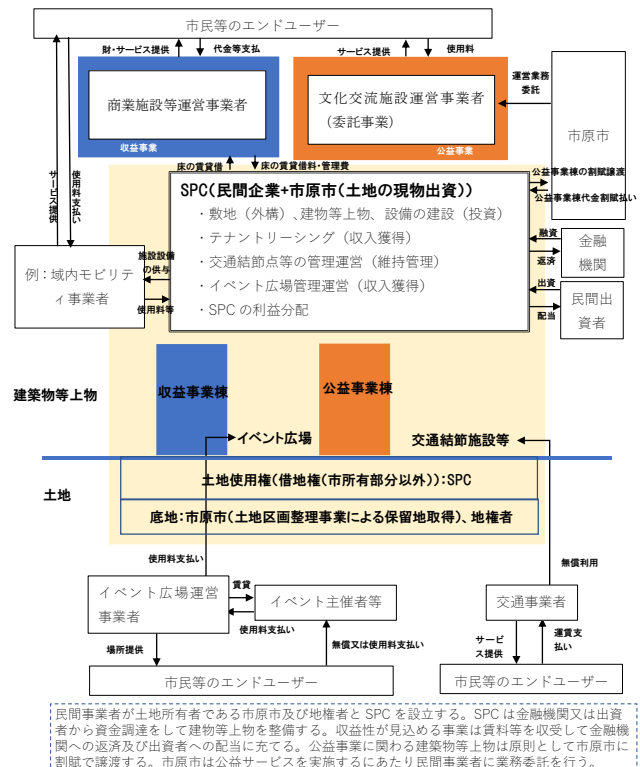
【公民一体型】

- ・市と民間が SPC を組成して事業を実施します。この点が前記の公民連携型と根本的に異なります。
- ・市は所有する土地を SPC に現物出資します。SPC は、民間出資を含め建物建設資金を借入等により調達し事業を推進します。
- ・文化交流施設は SPC から市が、長期割賦譲渡を受けます。
- ・SPC は街区の管理運営、エリアマネジメントを実施します（一部、専門民間事業者へ委託）。
- ・市が文化・賑わい拠点街区の土地を取得し、その土地を活用することにより事業が安定します。このことにより、民間事業者参入が容易になる効果が期待できます。
- ・市は最終的に市が文化・賑わい拠点街区の土地と公益事業部分の建物整備費を負担することになることから、表面的には公民連携型と変わりませんが、SPC が収益事業を行うことから、その収益の利益分配によっては、市の負担を軽減する効果が期待できます。

【民間事業型】

- ・文化・賑わい拠点街区を民間が整備し、市は文化交流施設を賃借します。
- ・街区の管理運営を民間事業者が行います。
- ・エリアマネジメントは協議会又は事業会社が行います。
- ・市の財政負担を最小化し、民間の資金、ノウハウを最大限活用できます。
- ・一方、民間施設と市施設（賃借部分）の面積比は、民大、市小の関係でこの事業スキームが成り立つことから、公益事業部分を賃貸で運営することに対する市民の理解を得る必要があります。
- ・また、民間負担が大きいため、参入事業者の存在は現時点で不透明です。

ここまで整理した事業スキームのうち、市の当初財政負担を出来るだけ圧縮し、かつ民間事業者側の経済的負担が過剰にならないパターンは、市と民間事業者が参画して特別目的会社（SPC）を組成し、事業を共同で推進する「公民一体型」です。この事業スキームの詳細を下図のとおり整理しました。



図一 45 「公民一体型」事業スキーム詳細

## 2) エリアマネジメントの事業内容

SPC のエリアマネジメント事業実施内容として、次の内容が考えられます。

### ① 敷地整備、建物等建設、設備等の建設

市が、土地区画整理事業（組合又は会社施行）で整備された宅地（保留地）を購入します。（SPC が直接保留地を購入することも可能です。但し、この場合 SPC の土地費の負担が大きく、上物整備を合わせた事業費の償還に相当期間を要することになります。そのため、SPC の事業費負担を軽減するため、SPC が直接保留地を購入する方法は避け、土地は市（及び市以外の地権者）が所有し、借地権を設定して土地利用を図ります。）

市が取得した宅地（及び他の地権者が取得した宅地（換地）と合わせることも可能）において、SPC が上物整備（敷地整備、建物等の建設、設備等の建設）を行います。

公益施設棟（文化交流施設）は、SPC が建設し、市に 25 年程度の長期割賦譲渡を行います。市は SPC に割賦で建物建設費用を支払います。市が建物建設費用を全額償還後、文化交流施設の所有権を SPC から市に移転します。

公益施設棟の事業運営は、文化交流施設等運営事業者に委託します。割賦譲渡期間中は、SPC から文化交流施設等運営事業者へ委託し、割賦譲渡後は、市から文化交流施設等運営事業者へ委託します。市民会館等の割賦譲渡期間中の経常経費は、利用者による文化交流施設等の使用料収入の他、民間施設の収益でまかないます。

### ② テナントリーシング（収入獲得）

SPC は上物整備後、収益事業関連施設を商業施設等運営事業者に賃貸し、賃貸収入を得ます。

### ③ イベント広場管理運営（収入獲得）

イベント広場運営事業者に業務委託を行います。民間による使用で収益が見込める場合は、使用料支払いを受けます。

### ④ SPC の利益分配

SPC の利益は、出資者へ出資の割合に応じて分配します。

前記の事業スキーム図に記載した事業者間の連携、全体事業スキームとの調整事項等は下表のとおり整理できます。

表－26 事業者間の連携及び全体事業スキームとの調整

| 事業関係主体                   | 事業者間連携事項  | 全体事業スキームとの調整事項   |
|--------------------------|---|--|
| エリアマネジメントのための特別目的会社（SPC） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・公益事業棟（文化交流施設）を市原市へ割賦譲渡する</li> <li>・収益事業棟を保有し賃貸事業を運営する</li> <li>・域内のイベント広場、交通結節点施設、域内モビリティの運営を各専門事業者に委託する</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地所有者（市含む）との適切な借地契約</li> <li>・事業資金の調達（民間出資、公共からの助成金、融資（一般融資、公的融資））</li> <li>・商業施設等運営事業者他の選定</li> <li>・利益の分配</li> </ul> |
| 市原市                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・SPC から公益事業棟（文化交流施設）の割賦譲渡を受ける</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・文化交流施設等運営事業者の選定</li> </ul>   |
| 商業施設等運営事業者               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・SPC から収益事業棟を賃借し、商業者等にサブリースする</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・適切な収益事業棟の運営・管理（地元事業者等の入居）</li> </ul>   |
| 文化交流施設等運営事業者             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・公益事業棟（文化交流施設）の運営業務を市原市から受託する</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・適切な公益事業棟の運営と継続</li> </ul>  |
| イベント広場運営事業者              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・域内の広場等を活用したイベント運営をSPC から受託する</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・適切なイベント広場の運営と継続</li> </ul>   |
| 域内モビリティ事業者               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・拠点内のモビリティを確保するため自動運転バス等のモビリティ事業を実施する</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちの熟成度に対応した域内モビリティの適切な運営と維持、増進</li> </ul>  |

### 3) 事業展開にあたっての課題等

「公民連携」型の事業スキームの課題等（留意点）を次のとおり整理しました。

#### 【資金調達】

エリアマネジメントのための特別目的会社（SPC）の資金調達は、市保有地の現物出資、民間事業者の出資が基本となりますが、民間事業者の参入を得るためには、公共からの助成金、公的融資導入の確実性を得ることが必要です。

#### 【市民参加】

SPC への出資者として、地元企業や市民団体の参加を得ることは望ましいと言えます。例えば、イベント広場等の企画運営者として地元企業や市民団体の参加を得るため、使用料設定にインセンティブを設けるなどの誘導策を講じることが考えられます。

#### 【事業継続性】

施設建設、供用開始後のエリアマネジメントを継続し、拠点機能の維持増進を図るため、長期的な視点で事業に取り組める民間事業者とのパートナーシップを構築することが望ましいです。

#### 【市の現物出資】

行政がSPCに現物出資する仕組みは、LABV（Local Asset Backed Vehicle）と呼ばれ、近年、注目されているスキーム（主に英国で普及している仕組み）です。日本では、岩手県紫波町の「オガールプロジェクト」がLABVに類似している指摘があります（ただし、現物出資ではなく定期借地）。また、山陽小野田市（山口県）は、LABVプロジェクト実施方針（令和3年6月）を策定しています。LABV方式はこれからの新しい手法でもあるため、市においても、本計画の単独のスキームとしてだけでなく、公有地活用の方針の一つとして位置づけることが考えられます。



## 市原市拠点別整備基本計画（五井編）

---

令和4年10月 発行  
発行：市原市 都市部 拠点形成課

〒290-8501 市原市国分寺台中央1丁目1番地1  
第1庁舎 3階

☎ 0436-23-7244 / FAX 0436-21-1478



市原市  
Ichihara City