

令和7年12月18日

白岡市議会議長 中川幸廣様

産業建設常任委員長 中山廣子

産業建設常任委員会調査報告書

本委員会に付託の調査事件について、白岡市議会会議規則第105条の規定により別紙のとおり報告いたします。

調査事件名

- 駅周辺広場のにぎわいについて
- ホテル誘致について

産業建設常任委員会調査報告書

- 1 調査事件名 駅周辺広場のにぎわいについて
- 2 調査の経過
- (1) 調査年月日 令和7年10月20日（月）
- (2) 調査場所 静岡県静岡市（JR草薙駅周辺）
- (3) 出席者 委員長 中山 廣子 副委員長 和賀 正義
委員 細井 藤夫 委員 石渡 征浩
委員 中川 幸廣 委員 江原 浩之
議長 大島 勉
都市整備部道路課長 大久保 秀樹 外1名（敬称略）
議会事務局長 長倉 健太郎 外1名

(4) 調査の概要

当市では、中心市街地として位置付けている白岡駅周辺地域には、令和13年度までを計画期間として駅前広場や都市計画道路の整備を推進しており、また、市区画整理事業や民間開発事業により良好な住環境が整備されている新白岡駅周辺地域には市新白岡駅東口交番北側広場を整備し、地域住民主体の交流促進や賑わいを創出するエリアマネジメント手法によるまちづくりを推進している。

今回、駅周辺のにぎわいの取組について成功している静岡市草薙駅周辺地域を視察した。静岡市は、将来連携型都市構造都心拠点としての静岡都心（西寄り）及び清水都心（東寄り）と、その中間にある地域拠点としての草薙・東静岡副都心の3地域に大きく分けてまちづくりを推進している。

ア 草薙駅周辺整備の経緯

草薙駅周辺で様々な開発事業（市街地再開発による静岡銀行新本部棟建設や草薙駅橋上化など）が同時進行でスタートしている中で、市は、まちの変化は魅力を高めるチャンスと捉え、関係者が一体となって目標や想いを描き、まちづくりを進めることが重要であるとの認識から、そのための議論の場として产学研官で構成する「草薙駅周辺まちづくり検討会議」を平成26年1月に発足させたことが始まりである。

イ 草薙駅周辺まちづくり検討会議によるまちづくり計画

a 草薙駅周辺まちづくりビジョンの策定（H27.1）

まちづくりの理念：次代につながる選ばれる～草薙駅周辺に住む人、

来る人、みんなが主役～

- b J R 草薙駅北口グランドデザイン（平成30年3月策定）

北口の将来都市像：草薙らしい文教を感じる空間、集い憩う交流・にぎわい空間など

- c J R 草薙駅南口グランドデザイン（令和2年3月策定）

駅まで移動しやすい環境、草薙の玄関口をしてにぎわいある駅前環境

ウ 草薙駅周辺まちづくりビジョンの推進体制

「草薙駅周辺まちづくり検討会議」のほかに次の組織を立ち上げ、推進を図った。

- a 草薙駅周辺まちづくり組織研究会（平成28年4月設立）

エリアマネジメント組織の設立に向けて検討した結果、「一般社団法人草薙カルテッド」を設立した。（平成29年1月）

⇒エリアマネジメント（住民・事業主・地権者当による主体的な取組）

=民間主導のまちづくりへ

- b 北口グランドデザイン研究会（平成27年7月設立）

- c 南口グランドデザイン研究会（平成28年6月設立）

エ 草薙駅周辺整備事業の市上位計画での位置付け

- a 都市計画マスタープラン（平成28年3月）

- ・地域サービスを主とする商業・業務機能等の集積
- ・定住人口の誘導、地域資源を活かした交流人口の増加

- b 立地適正化計画

- ・「文教エリア」としてのブランド力向上に向けた、教育・文化機能の強化

- ・学生も含めた若い世代が活躍できる環境の向上

- ・都市再生整備計画（大目標と環境整備の取組）

第1期（平成19～23年度）

地域と大学等との連携やJ R 草薙駅と幹線道路による南北連絡強化と駅前の顔づくりによる質の高い文教環境を活かした地域交流のまちづくり

→（取組）J R 草薙駅交通結節機能検討調査など

第2期（平成27～令和元年度）

草薙駅周辺環境整備推進と地域主体のまちの管理運営体制の構築

→（取組）草薙駅北口広場整備事業（3, 100 m²）

J R 草薙駅北側歩道（140m、幅員5m）

J R 草薙駅南口駅前広場（道路）（2, 300m²）

J R 草薙駅南口広場整備（2, 800m²）

J R 草薙駅周辺公共サイン整備（約30基）

第3期（令和2～6年度）

草薙駅北口周辺の利用環境の改善と草薙駅南口周辺の公共空間を活用した賑わいづくりによるまちの魅力の向上

→(取組) J R 草薙駅北口駐車場整備（600m²）

J R 草薙駅南口メインストリート整備
(170m、幅員12m)

第4期（令和7～11年度）

草薙駅周辺の安全で快適な歩きたくなるかんきょうづくりによるまちの魅力の向上

→(取組) J R 草薙駅南口メインストリート整備
(170m、幅員12m)

南幹線平面横断化事業
三角緑地リニューアル事業（0. 25ha）

オ 一般社団法人草薙カルテッドの取組

静岡市では、駅前周辺のまちづくりを進めるに当たり、市に代わってまちづくりを行う都市再生推進法人を指定している。その指定を受けた団体が「一般社団法人草薙カルテッド」である。この団体構成員の粘り強く熱心な活動によって、にぎわい創出につながっている。

一般社団法人草薙カルテッドの主な取組は次のとおりである。

a 駅前広場の活用

- ・大学生のチャレンジの場としての活用
- ・備えの重要性を知るため、お酒×防災イベントの実施
- ・小学生のまちづくりの考えを実践するばとしての活用
- ・地元小学生による「まちのためにできること」の実践の場としての貸出し（備品は自治会の協力）
- ・草薙駅前を中心に、台風による断水被害への対応（飲料水等の提供）

b 活動資金の確保

電線共同溝地上機器（草薙駅北口駅前広場の地上機器）を廣告塔として活用し、資金の確保を図る。

力 取組の効果

a 人口

静岡市全体では10年で5～8%減少しているが、草薙駅周辺では横ばいを維持している。特に、44歳以下や若い世帯の居住が多い。

b 鉄道駅乗降客数

通学通勤客の増加。草薙駅のみが平成25年度ベースに戻っている。

c 地価公示

令和6年度静岡県地価調査における地価変動率149地点中上位5位

3 意見

静岡市では、行政に代わってまちづくりを行う都市再生推進法人の指定を受けた団体が駅前広場の運営・管理を行い、にぎわい創出に貢献している。広場の利用者から使用料を徴収して、まちづくり活動や日々の管理に充てている仕組みはすばらしい。新幹線高架下を活用した空間づくりは非常に魅力的であり、本市のまちづくりに参考になる取組である。新白岡駅周辺ではエリアマネジメントの活動が進んでおり、こうした取組を定着させ、にぎわい創出の更なる契機にしていきたい。

当市は、近隣町の大学と連携しており、市立小中学校等との連携も含めれば产学研官の取組は可能であり、住民本位かつ若い世代の声も踏まえた「協働するエリアマネジメント」の必要性も検討の余地があるのではないかと感じる。

また、当市の駅前活用を考えると、商業イベント型に偏りすぎず、文化、防災、地域連携などの複合型運用を目指し、いかに人が集い、維持管理を工夫できるかが要であり、にぎわいのあるまちが定住促進に寄与するものと考える。

最後に、草薙駅周辺のにぎわいは、運営管理団体の労苦をいとわない貴重な人材が複数人存在することが成功の要因であり、見習うべき点が多い視察であった。当市での駅前にぎわい創出において、まちづくりに熱い市民をどうつかむかが大切なポイントであることを痛感した。

- 4 調査事件名 ホテル誘致について
- 5 調査の経過
- (1) 調査年月日 令和7年10月21日(火)
- (2) 調査場所 愛知県知多市役所
- (3) 出席者 委員長 中山 廣子 副委員長 和賀 正義
委員 細井 藤夫 委員 石渡 征浩
委員 中川 幸廣 委員 江原 浩之
議長 大島 勉
生活経済部商工観光課長 黒須 靖之 外1名(敬称略)
議会事務局長 長倉 健太郎 外1名

(4) 調査の概要

ア 知多市について

愛知県知多市は、知多半島の北西部に位置し、人口84,000人余りで、面積は45.90km²、温暖な気候で住みやすいまちである。名古屋駅から鉄道で20分圏という利便性の高さから名古屋のベッドタウンとして選ばれ、子育て支援や住環境の整備に力を入れている。また、臨海部には、火力発電や石油精製などのエネルギー産業が立地している一方で、田畠・森林が市域の35%を占める緑園都市である。

イ 朝倉駅前ホテル誘致事業の経緯と市の計画

朝倉駅周辺は、行政機関、文化・スポーツ施設が集積し、特に、近隣主要駅では4番目に乗降客が多い朝倉駅は、1日当たり約6,500人が利用するなど「知多市の顔」と言える地域である。

(ア) 朝倉駅周辺の課題

- a 市民や朝倉駅利用者にとっての快適な憩いの空間が必要である。
- b 市役所、駐車場、勤労文化会館、体育館などが立地しているが、都市機能の集積と有効な土地利用によるにぎわいの創出が必要である。
- c 駅前広場の朝夕の渋滞が発生しており、道路交通を中心とした交通アクセスの改善が必要である。

(イ) 課題解決に向けての市の計画

- a 平成23年3月策定の「都市計画マスタープラン」
朝倉駅周辺を行政、文化・スポーツ、医療、商業、交通結節の各機能の集積を図る「都市拠点」として位置付けている。
- b 平成28年10月からの「朝倉駅周辺整備計画調査検討会議」

学識経験者、コミュニティ代表、交通事業者、各種団体及び行政機関構成員から成る検討会議は、5回開催され、整備計画策定のための調査検討が行われた。

- c 平成29年7月「市職員ワークショップ」（2回開催）
市の若手・中堅職員が参加し、若い世代のアイデアが提案された。
- d 平成29年8月「朝倉駅周辺整備基本構想の基本的な方向性」
整備計画調査検討会議から調査検討報告書が提出され、基本構想の基本的な方向性が示された。
- e 平成29年9月からの「市民ワークショップ」
市在住在勤又は在学者42名が参加し、利用者目線での多様なアイデアが提案された。
- f 平成30年3月策定の「朝倉駅周辺整備基本構想」
開通予定のリニア中央新幹線や西知多道路のインパクトを活かし、朝倉駅周辺をにぎわいの交流拠点としてまちづくりを推進する基本構想を策定した。本構想策定に当たり、用途区分変更（第一種居住地域から商業地域：建ぺい率80%・容積率400%）を行った。
- g 令和2～11年度「第6次知多市総合計画」
にぎわいの拠点づくりとして、商業施設・公共施設の効果的活用、市民交流促進、消費活動の高利便性を掲げ、単に商業施設の誘致だけではなく、相乗効果をもたらす公共施設の整備や交流空間の創出を位置付けている。ここで、商業、ホテル、マンションなどの施設に加えて市役所を整備することを定め、地域の活性を先導していくこととした。

朝倉駅周辺整備事業では、次の3街区により整備を進めている。

- ① 北街区（賑わい拠点）
複合商業、文化、情報発信、休憩、駐車場
 - ② 中街区（中核的役割・玄関口）*ホテル事業用地が含まれる。
公共、商業、子育て支援、宿泊、駐車場、駅前広場
 - ③ 南街区（転入者の定住拠点）
居住、休憩
- (ウ) 市有地を売却してホテル誘致を推進した理由とそのリスク
- ① 「朝倉駅前ににぎわい創出」にとって重要な事業であること。
 - ② 近隣の臨界工業地帯の企業ニーズ（ビジネス宿泊需要）が見込める

こと。

- ③ 中部国際空港のターミナル増設や中央リニア新幹線の開通により、広域交流人口が更に増加することが予想されるため、朝倉駅前の宿泊施設の不足が懸念されていること。
- ④ 土地の売却後にホテル事業が行われないこと。(リスクと対策)
売却地は、駅前一等地であるため、確実にホテル事業が行わるようするため、土地売買契約条項に次の条件を盛り込んでいる。
 - ・ 指定用途（ホテル営業の用）：10年間
 - ・ 営業開始期限：令和9年12月（契約締結から概ね3年以内）
 - ・ 上記の期限までに営業を開始しない場合は買戻しの特約を設定
 - ・ 用地内位置の下水道施設維持管理のための地役権の設定・登記

ウ ホテル誘致事業について

a 事業概要

- ・ 名鉄朝倉駅前一等地の市有地を事業用地として売却
- ・ 売却時には、ホテル事業としての用途の指定等を行い、10年間の土地利用を担保
- ・ ホテル事業者は、二段階一般競争入札により選定
(各事業者の企画提案に差がないことも想定されるため)
一次選考：事業者からの価格評価を反映せず企画提案のみを審査
審査基準：施設計画、事業実施能力、にぎわいづくり
選考基準：選定委員の評価合計が平均60点以上の事業者
二次選考：一定の水準に達した企画提案事業者で価格競争入札
- ・ ホテル事業の条件
客室数：100室以上、面積：約2,933.73m²、
ホテル専用駐車場の整備、飲食店営業許可施設の設置、
最低売却価格：231,180千円（不動産鑑定結果に基づく。）

・交付金制度

①ホテル等所有者（ホテル所有者）（法人）

交付額：固定資産税及び都市計画税相当額（土地を除く。）

公布期間：課税初年度から10年間

②ホテル等事業者（ホテル営業者）（法人）

交付額：下水道使用料相当額

交付期間：事業開始月から120月（10年分）

b 市民への説明

臨海部の企業活動や観光需要に対応した来訪や向けのサービスを導入する必要性や宿泊機能としてのホテル誘致を説明し、反対意見等は出なかつた。

エ ホテル誘致の主な効果（見込み）

- ・地元農家や生産者との長期的な契約など、ホテル食事メニューにおける地産地消の推進、特産品の活用
- ・市内事業者の活用及び雇用促進
- ・産業まつりなど市イベント等との連携、観光ビジョンの推進
- ・ビジネスや観光、インバウンド宿泊客による消費促進
- ・滞在型観光や消費額の拡大、市知名度向上による移住の促進

6 意見

知多市は、名古屋市や中部国際空港に近く、交通や観光の面での利点が多いことや市内に多数の工場が存在する工業地帯があり、ビジネスや観光需要が見込める。中部国際空港には数社のホテルがあるが、観光シーズンは航空機利用客の前泊利用者が増え宿泊ニーズが高まるものと思われることから、この絶好のチャンスにホテル誘致を朝倉駅周辺整備事業の中核の一つに据えたことは評価できる。

知多市は、工業の発展とともに伊勢湾沿岸を埋め立て、その埋立地を使用した公共施設集積地区が朝倉駅北西方向に広がっている。朝倉駅周辺整備事業に実施に当たり、この広い公共用地を活用できることは、移転補償などが存在しないため、当市の駅前の状況と比較すると羨ましい限りである。

当市では、ホテルが1軒あるが、宿泊施設の充実は今後の課題である。知多市ほどの潜在需要は少ないとしても、工業団地のビジネス利用やさいたま市等の利用客も見込めるため、ホテル誘致を検討する余地は十分にあると考える。用途地域の変更には県との協議が必要で、実現は容易ではないかもしれないが、計画的に検討を進め、挑戦していく価値があると捉えている。