


八街駅北口の市有地 利活用構想(素案)

 八 街 市
(令和2年8月)

1. 八街駅北口の市有地利活用構想の策定経緯

八街駅北口の市有地は、八街駅北側地区の土地区画整理事業により、公共施設を整備するための用地として配置されました。

市は、八街駅北口の市有地の利用について、「八街市総合計画 2005 第2次基本計画」において、複合的な文化的施設の整備計画を検討するとした方針を示しました。

しかし、これらの方針に基づく具体的な整備計画については、八街駅北側地区の土地区画整理事業の進捗状況を踏まえて検討することとし、その間は八街駅北口のロータリーが完成するまでの間の暫定ロータリーや公共下水道が整備されるまでの間の暫定調整池として利用されていました。

平成 25 年 3 月に八街駅北側地区の土地区画整理事業が終了し、その後見直された「八街市総合計画 2015」（平成 27 年度策定。以下「総合計画」という。）の前期基本計画においては、八街駅北口の市有地を市の賑わいの創出や魅力ある場所として有効活用できるよう民間の活力を含め、多角的に調査・検討することを市のまちづくりの指針として挙げてきました。

また、市は、「八街市公共施設等総合管理計画」（平成 28 年度策定。以下「公共施設等総合管理計画」という。）において、公共施設等の適正な管理方針について、市民との協働、民間事業者との連携を挙げるとともに、「八街市行財政改革プラン 2020」（令和 2 年度策定。）において、効果的に活用されていない未利用地等の売却・貸付等を検討し有効活用を図ることを挙げています。

これらの計画を踏まえて、市は、八街駅北口の市有地における公共施設等の整備について、庁内で検討を重ねてきました。しかし、具体的な利活用の方針は定まっておらず、当該市有地は、イベント広場として市民交流等に資するため、暫定的に利用されています。

自治体の財政状況や多様化する市民ニーズを踏まえ、本市が将来に向かって持続的に発展していくためには、市民と行政の協働や民間活力の導入を検討するなど、これまで以上に長期的なまちづくりの視点に立った市有地の利活用が求められています。

そこで、市は、総合計画、公共施設等総合管理計画、その他市の上位計画、「市民アンケート」、「職員アンケート」の結果を基に、八街駅北口の市有地の有効な利活用を図るため、「八街駅北口の市有地利活用構想」を策定することとしました。



図. 八街駅北口の市有地周辺配置



写真. 八街駅北口の市有地の現況(撮影日: 2019年12月27日)

2. 八街駅北口の市有地利活用構想

(1) 八街駅北口の市有地の概要

名 称	八街駅北口の市有地
所 在 地	八街市中央1番1 外4筆
敷 地 面 積	5675.61 m ²
都市計画区域、区域区分	都市計画区域内、非線引区域
用途地域	商業地域
建蔽率・容積率	80%・400%
斜 線 規 制	道路・隣地：あり、北側・日影：なし
防 火 規 制	防火地域



図. 八街駅北口の市有地の位置図

(2) 八街駅北口の市有地の位置付け

八街駅北口の市有地の土地活用については、市の上位計画において次のように定められています。

【八街市総合計画】

「八街市総合計画 2015」は、八街市が、市のまちづくりの最上位計画として平成 27 年度に決めました。前期基本計画においては、八街駅北口にある市有地について、市の賑わいの創出や魅力ある場所として有効活用できるよう民間の活用も含め、多角的に調査・検討することを挙げていました。後期基本計画においては、駅を核とした都市基盤整備を推進するほか、まちづくり施設を展開していく必要性を挙げています。

【八街市行財政改革プラン】

「八街市行財政改革プラン 2020」は、八街市が、行財政改革推進の基本方針として令和 2 年度に決めました。具体的な行動予定を示すアクションプランとして、市が保有する効果的に活用されていない未利用地等の売却・貸付等を検討し有効活用を図ることを挙げています。また、八街駅北口の市有地について、市民や民間事業者の声を聞きながら検討を進めることを挙げています。

【公共施設等総合管理計画】

「八街市公共施設等総合管理計画」は、八街市が、市の公共施設等の管理方針として平成 28 年度に決めました。計画を推進していくにあたり、今後は、民間事業者の資金、人材、ノウハウなどの活用により、事業の効率化や行政サービスの充実を図ることを掲げています。

【八街駅北側地区地区計画】

「八街駅北側地区地区計画」は、八街市が、市のまちづくり方針として平成 24 年度に決めました。当該市有地は、中心商業業務機能及び文化機能の集積を誘導し、「市の顔」にふさわしい街並み形成を図るシンボル地区に定められています。

【八街都市計画区域マスタープラン】

「八街都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)」は、千葉県が、都市づくりの基本方針として平成 28 年度に決めました。八街駅周辺地区を都市核として位置づけ、公共公益施設や商業、居住等の集積など、都市機能の強化を目標としています。

(3) 八街駅北口の市有地に関するアンケート結果

1. 職員アンケート結果

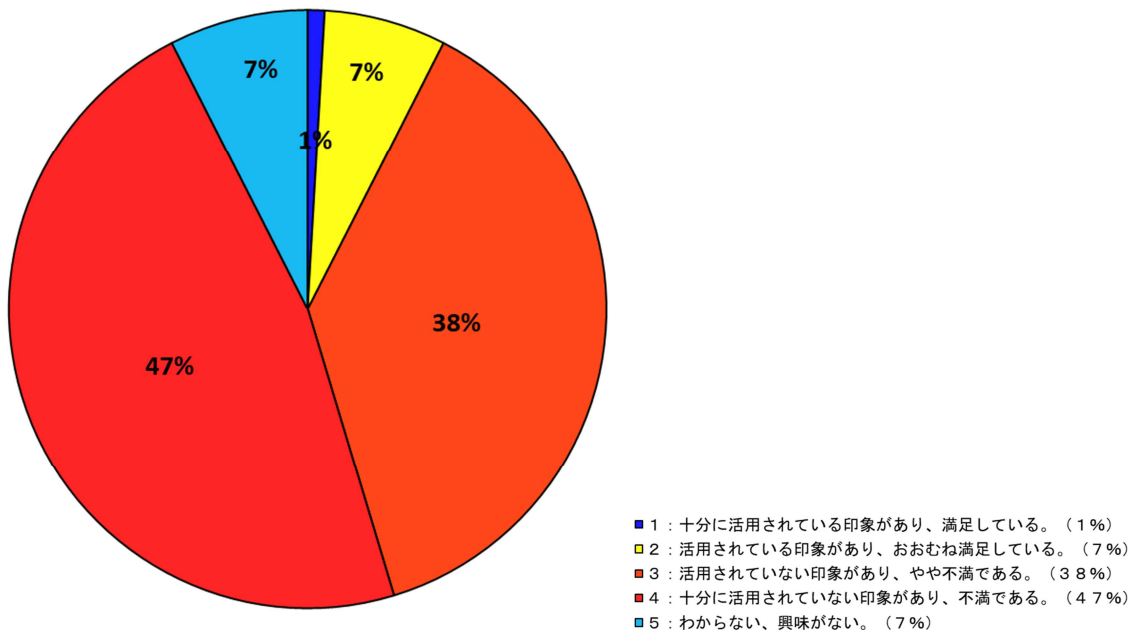
市では、八街駅北口の市有地の利活用に関し、広く意見を聴取するため、庁内職員にアンケート調査を実施しました。

職員アンケートの結果においては、北口の市有地について、活用されていないと感じている職員が多くなっています。(グラフ1)

「市の顔」としての八街駅北口の市有地の利活用については、要望の高い順に「まち全体の経済活性化を促す商業の中心」、「まちづくりの中心となる賑わいを創出する場」「市の財源確保の為、貸す又は売却する」などが支持されています。(グラフ2)

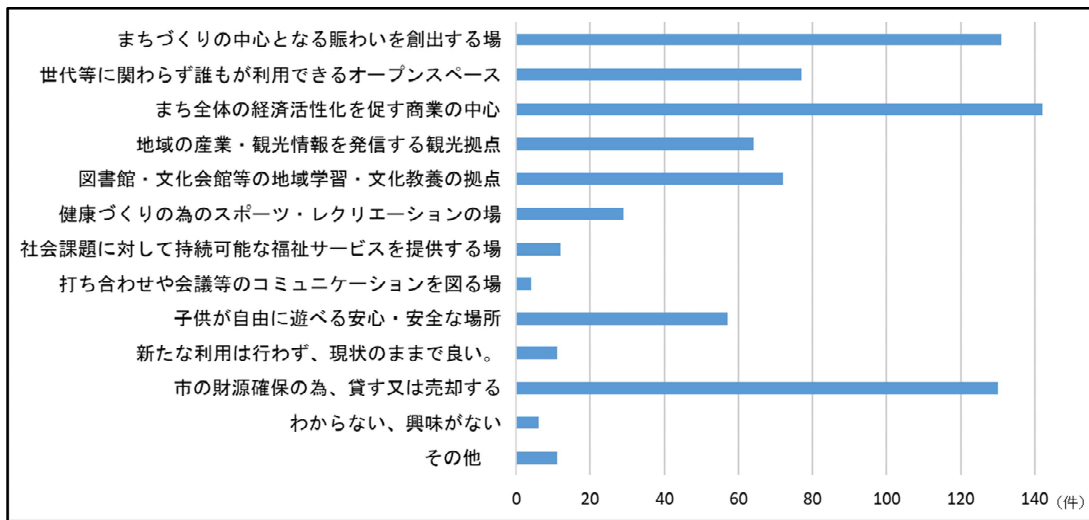
その他具体的な利用方法については、「複合型公共施設」「商業施設の誘致」「イベントスペース利用」などが多く挙げられていました。

グラフ1. 北口の市有地についてどう感じているか (単位：%)



回答項目	計	割合
1 : 十分に活用されている印象があり、満足している。	4	0.9%
2 : 活用されている印象があり、おおむね満足している。	29	6.6%
3 : 活用されていない印象があり、やや不満である。	166	37.8%
4 : 十分に活用されていない印象があり、不満である。	207	47.2%
5 : わからない、興味がない。	33	7.5%
計	439	100.0%

グラフ2. 「市の顔」としての北口の土地利活用に関するアンケート調査(2件まで回答可)



(回答=746件)

2. 市民アンケート結果

市では、八街駅北口の市有地(以下、「北口ひろば」)の利活用について、市民から意見を伺い、計画に反映することを目的に、市民アンケート調査を実施しました。

市民アンケート調査結果においては、北口ひろばについて、「満足・ほぼ満足」と感じている回答の合計が20%に留まることから、現状について活用されていないと感じている市民が多くなっています。(グラフ3)

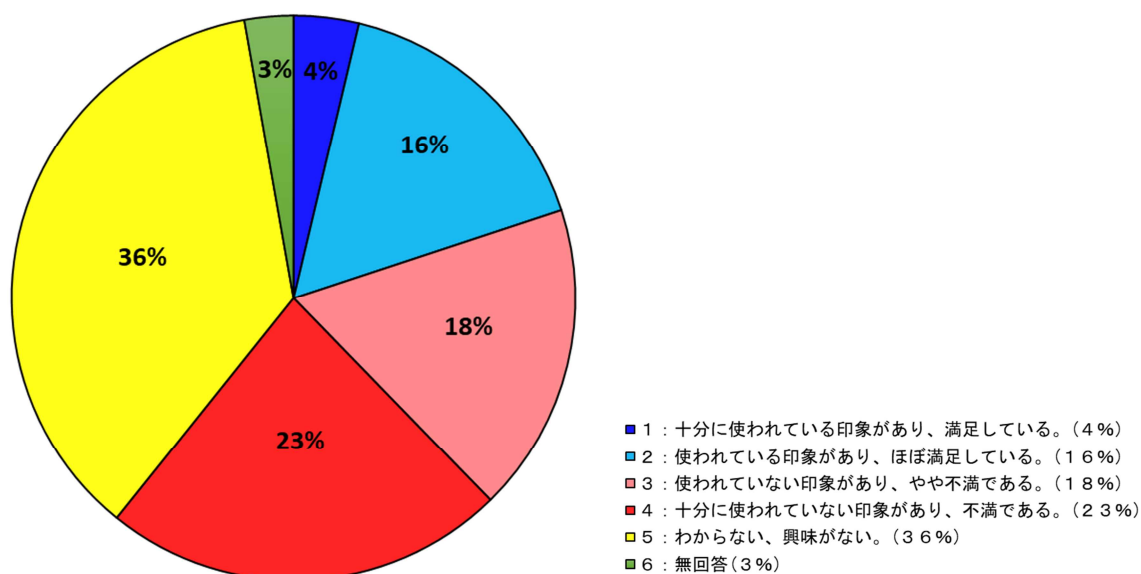
これからの北口ひろばがどのような場所になれば良いかという設問では、要望の高い順に「にぎわいを生み出す場」、「誰でも利用できるオープンな場」

「子供が自由に遊べる場」などが支持されています。(グラフ4)

北口ひろばをよりよく使うために必要なことは何かという設問では、要望の高い順に「八街市に住みたい・住み続けたいと思う環境を作ること」、「八街市を訪れたい魅力ある空間であること」「地震や台風の時、対応できること」などが支持されています。(グラフ5)

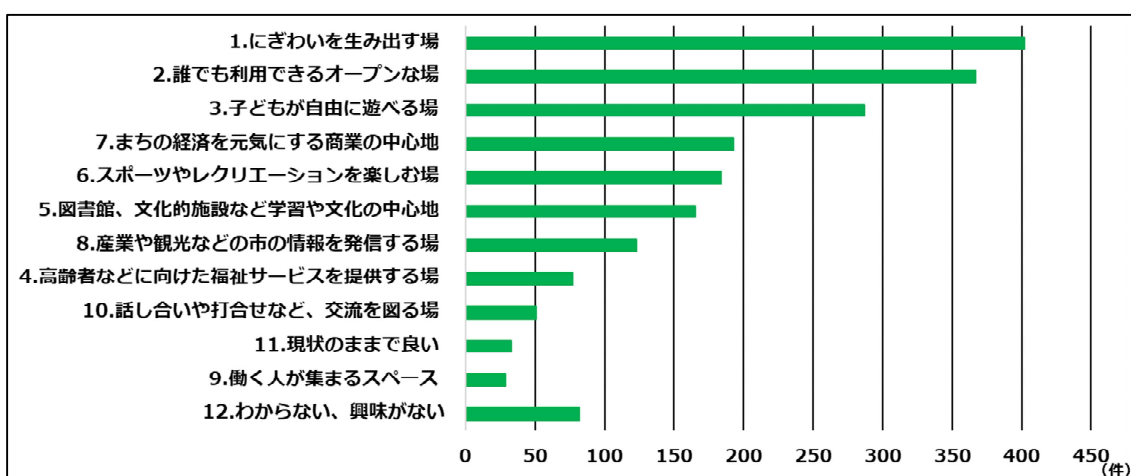
北口ひろばに必要な施設・機能は何かという設問では、要望の高い順に「公園、緑地」、「飲食店、フードコート」「遊戯・娯楽(アミューズメント)施設」などが支持されています。(グラフ6)

グラフ3. 今の北口ひろばについてどう感じているか (単位：%)



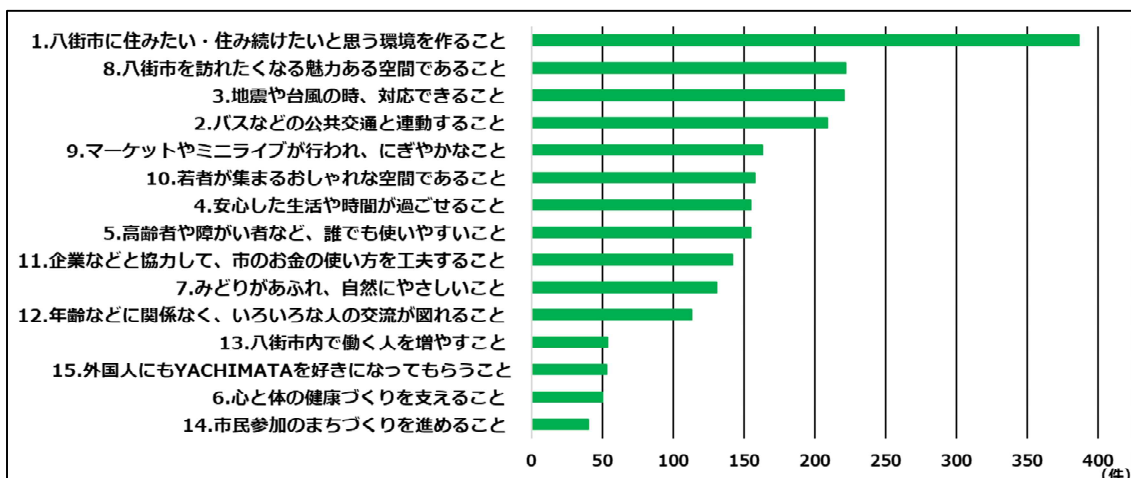
回答項目	計	割合
1:十分に使われている印象があり、満足している。(4%)	32	3.7%
2:使われている印象があり、ほぼ満足している。(16%)	139	16.2%
3:使われていない印象があり、やや不満である。(18%)	152	17.7%
4:十分に使われていない印象があり、不満である。(23%)	198	23.1%
5:わからない、興味がない。(36%)	312	36.4%
6:無回答(3%)	24	2.8%
	857	100.0%

グラフ4. 北口ひろばがこれからどのような場所になれば良いか (3件まで回答可)



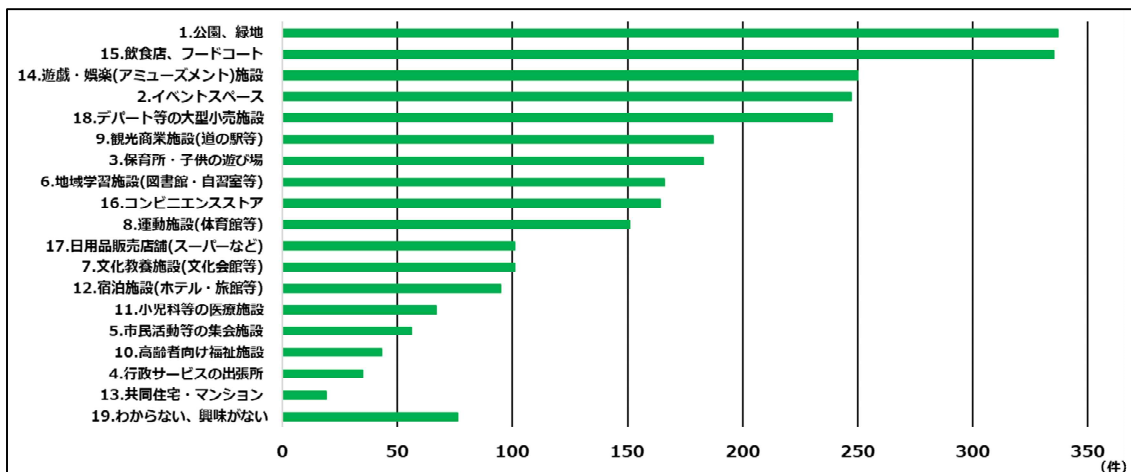
(回答=1993件)

グラフ 5. 北口ひろばをよりよく使うために必要なことは何か (3件まで回答可)



(回答=2253 件)

グラフ 6. これからの北口ひろばに必要な施設・機能は何か (いくつでも回答可)



(回答=2852 件)

(4) 八街駅北口の市有地利活用方針

市は、「ふるさとを守り育て、活力や文化の薫りに満ち、心安らぐまちづくりを、市民と行政の協働により進めます。」を基本理念として、市民と市の協働により、まちづくりを進めていくことを挙げています。

市の最上位計画である総合計画 2015 の前期基本計画では、八街駅北口の市有地を市の賑わいの創出や魅力ある場所として有効活用できるよう民間事業者の活用も含め、多角的に調査・検討することを挙げています。

市の上位計画の他、市民アンケート調査、職員アンケート調査の結果を踏まえ、八街駅北口の市有地は、駅前の賑わいを生み出し、市民便益の向上を図る為、民間活力の導入を前提に新規財源の創出による事業化に向けて検討を進めます。

このことから、以下の5点を八街駅北口の市有地利活用方針として定めま

[利活用方針]

- ① まちづくりの中心となる賑わいを創出する場として利活用を図る。
- ② 施設整備だけにとられない開かれた空間として利活用を図る。
- ③ 広場やイベントスペース等を通じて世代・地域交流の促進を図る。
- ④ 新規財源、ノウハウによる事業化の為、民間活力の導入を図る。
- ⑤ 市民、市、民間事業者との協働により、八街駅北口周辺のまちづくりに資する利活用を図る。

(5) 八街駅北口の市有地利活用事業の概要

八街駅北口の市有地の「利活用方針」を踏まえ、次のような「八街駅北口の市有地活用事業」を行い、利活用を図ることとします。

[八街駅北口の市有地利活用事業]

- ① まちづくりの中心となる賑わいを創出する場としての利活用の観点から、施設整備だけにとられない開かれた場としての利活用を図ります。
- ② 八街駅周辺のまちづくりに資するような利活用を図る観点から、必要に応じてイベントや飲食のスペースを配することで、幅広い世代・地域の市民が集い交流する姿を中心に考えた場としての利活用を図ります。
- ③ 新規財源の創出による事業化を図る観点から、民間事業者の資金・ノウハウ等を活用して、市の持続的な発展に資する土地利用の利活用を図ります。
- ④ 市民、市、民間事業者との協働により、長期にわたり八街駅北口周辺のまちづくりに資するような利活用を図る観点から、市民・民間事業者の意見を事業の構想段階から求めていきます。

八街駅北口の市有地利活用構想（素案）

発行年月		令和2年8月
発行者		千葉県八街市 〒289-1192 千葉県八街市八街ほ35番地29 TEL;043-443-1117 https://www.city.yachimata.lg.jp/
編集		総務部 財政課 資産経営班