

駅西区画整理地内の市街地推進研究報告書

令和5年10月27日

駅西区画整理地内の市街地推進研究会

目次

1	報告書の趣旨	1
2	研究会の目的	1
3	館林市の現状	1
	(1) 館林市を取り巻く環境	1
	(2) 館林駅西側の現状	1
4	駅西区画整理地内の市街地推進	2
5	市街地推進施策	3
	(1) P R E活用手法と事例の調査	3
	(2) 駅西P R E活用案（研究会意見交換結果）	4
6	官民連携組織	5
	(1) 官民連携組織の性格（期待する効果）	5
	(2) 官民連携組織の概要	6
	(3) 官民連携組織の組織形態	7
	まとめ	8
	【参考】駅西区画整理地内の市街地推進研究会 開催経緯	9

1 報告書の趣旨

駅西區画整理地内の市街地推進研究会での研究結果について報告するものです。

2 研究会の目的

人口減少と高齢化が進むなかでも、地域住民にとって便利で暮らしやすいまちを形成することが必要です。

市では、館林駅の西側の土地區画整理事業施行区域内の市有地や公園予定地などを活用した地域住民の生活利便性向上につながる施設の誘導について検討しています。

本研究会は、館林市を便利で暮らしやすいまちにするため、市と民間事業者が考え方を共有し、一緒になって取り組むことを目的とします。

3 館林市の現状

(1) 館林市を取り巻く環境

本市の人口は平成17年をピークに減少し続けており、今後さらに人口減少が加速し、少子化の影響により65歳以上の高齢化率が上昇することが予測されており、益々市街地のスポンジ化（空洞化）も進行することが懸念されております。

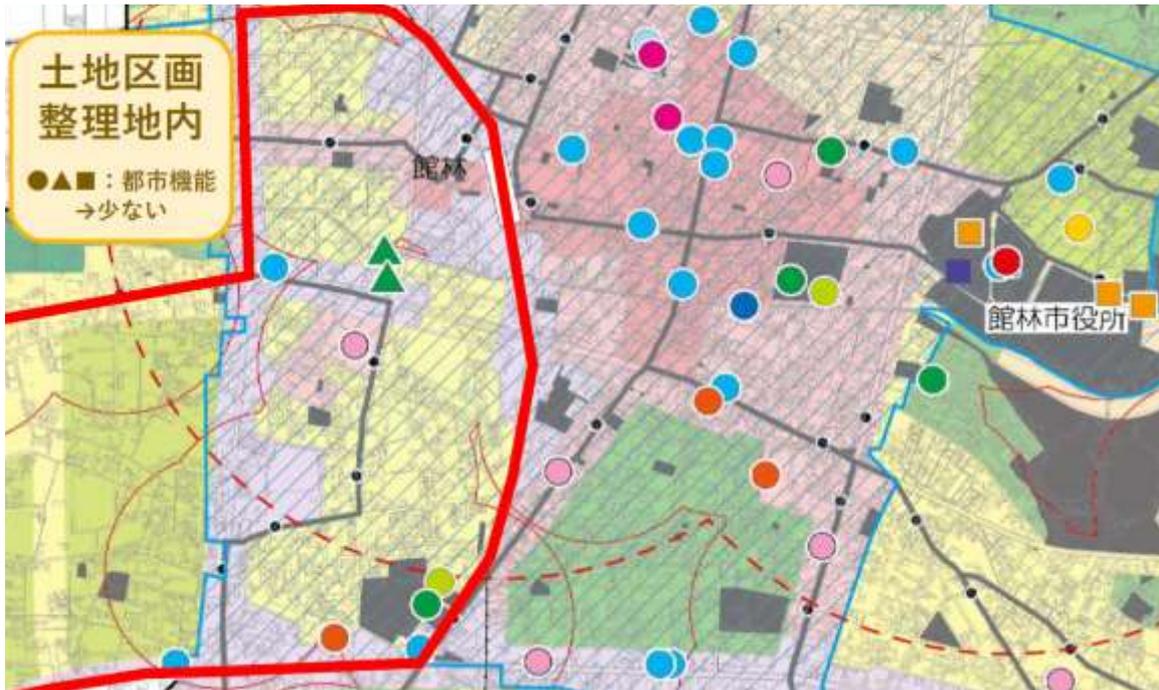
この現状に対して、館林市第6次総合計画及び館林市立地適正化計画に基づき居住機能と都市機能（行政機能、商業機能などの日常的に必要な生活サービス機能）を誘導・集約し、質の高い市街地の形成を推進する（以下「市街地推進」という。）ことで、地域住民にとって便利で暮らしやすいまちを実現し、定住人口や交流人口の増加を図ることが必要です。

(2) 館林駅西側の現状

館林駅の西側では、良好な市街地形成を目的に3地区の土地區画整理事業を施行しております。

各土地區画整理事業の施行区域内には、未利用な市有地や整備されていない公園予定地が多くあり、市で維持管理を実施している状況です。

また、館林駅の西側は、土地區画整理事業によるまちの基盤整備が進む一方で、都市機能においては、東側に比べて少ない状況です。



出典：館林市立地適正化計画 館林市 平成31年4月

図1 館林駅周辺地区における施設の分布図

4 駅西区画整理地内の市街地推進

市では、館林駅の西側の市街地推進を図るための手法として、公的不動産（市有地、公園予定地の総称、以下「PRE」という。）へ都市機能を誘導し、有効に活用していきたいと考えており、効果的に進めていくためには、市だけで事業を検討、実施するのではなく、民間事業者が持つ専門的知識や技術、情報、ネットワークを取り入れながら、事業の早期実現を図ることが重要です。

そこで、本研究会を設立し、市街地推進を図るための手法（以下「市街地推進施策」という。）と市と民間事業者が考え方を共有しながら一緒に取り組んでいくための組織（以下「官民連携組織」という。）について、研究することとなりました。



図2 これからの官民連携

5 市街地推進施策

(1) P R E 活用手法と事例の調査

市街地推進施策検討にあたり、次の3つのP R E活用手法及び事例について、調査しました。

① 公園施設設置管理許可

地方公共団体が管理する都市公園に対し、民間事業者が公園施設（都市公園の効用を全うするために設けられる施設）を設置することに対する許可制度です。この制度を活用することで、館林市が管理する公園での民間施設設置が可能です。

【事例】

都市公園内に、民間事業者等により建築物を建築、オープンカフェスタイルの飲食店へ定期建物賃貸借契約によるテナント貸しを実施。

② 公園施設の公募施設管理制度（P－P F I）

地方公共団体が管理する都市公園に対し、特に飲食店や売店などの収益施設を設置する場合の「公園施設設置管理許可」で、貸付先を公募により決定する制度です。

【事例】

都市公園内に、民間事業者等により、ホテル、温浴施設、プール等を建築。

③ 市有地の貸付

地方公共団体が所有する、用途の決まっていない土地（普通財産）及びそれ以外の土地（行政財産）のうちその用途等を妨げない範囲は、民間事業者に貸付することが可能です。

【事例】

- ・ 地方公共団体が所有する土地を民間事業者等が借り受け、別の民間事業者等が公共複合建築物（図書館、地域交流センター、マルシェ、カフェ、居酒屋、事務所、学習塾、クリニック等が出店する建築物）を建築。
- ・ 地方公共団体が所有する土地を民間事業者等が借り受け、別の民間事業者等が公共複合建築物（教育施設、子育て支援施設、ホテル、飲食店が出店する建築物）を建築。

(2) 駅西PRE活用案（研究会意見交換結果）

【PRE活用案】

- 駅周辺の企業と連携した専門学校、学生の就職先
- 駅前というアクセス性の良さを生かした、学校やサテライトオフィス
- ホテル
- 社員寮
- 商業施設
- 社会福祉施設
- 公園予定地へのカフェや社会福祉施設、ホテル、温浴施設等
- 市有地への公共施設と民間施設の複合建築物（診療所、ホテル、飲食店、学習塾、貸事務所等）

【その他意見】

- 収益性や採算性、需要等について確認し、事業として継続していくことが大切
- 駅前の民有地である駐車場や空き地を活用したほうが良い



図3 公園予定地活用イメージ図（公園予定地内にカフェを設置した場合）

6 官民連携組織

(1) 官民連携組織の性格（期待する効果）

官民連携組織は下図のような効果が期待されることから、設立が必要です。



図4 官民連携組織に期待される5つの性格

【議論において出た意見】

- 官民連携組織が必要だと思う
- 官民連携組織は、どのような事業を行うかと合わせて議論した方が良い
- 官民連携組織がどのような役割を担うのか、誰がリーダーシップをとるのが重要
- 事業を計画する官民連携組織とデベロッパーを分けることは、リスク分散と、実施する事業の内容ごとにデベロッパーへの出資を選択できるので良い
- 組織設立にあたっては、市がリーダーシップをとっていくと良い

(2) 官民連携組織の概要

官民連携組織では、市街地推進の考え方に沿った事業を調査・研究・計画するなど、市街地推進のマネジメントを行う組織として、市による公共性・公益性の担保、民間事業者の持つ情報・ネットワーク・専門的知識・技術の活用を図り、次のような事業を行います。また、ハード整備等の営利事業はデベロッパーにより実施することで、リスク分離を図ります。

① 実施事業

館林駅西側の市有地、公園予定地へ都市機能を誘導

② 将来検討事業

- ・館林駅東側の都市再生
- ・その他市有地の有効活用
- ・営農環境を保全しつつ、暮らしやすさとコミュニティを確保することを目的に、市街化調整区域のまちなまとまり（既存集落等）維持のための生活利便施設の誘導



図5 官民連携体系図（官民連携組織の業務）

(3) 官民連携組織の組織形態

官民連携組織の組織形態は、公共性、信用力を担保しながら、営利を目的とせず、利益をまちづくりのために使用するため、非営利型一般社団法人が望ましいと考えます。

一般社団法人の担う要素は、官民連携組織が行うマネジメントにも合致します。

表 各組織に適したエリアマネジメントの要素

組織が含む要素	一般社団法人	合同会社	株式会社
地域の将来像・プランの策定・共有化	○	—	—
街並みの規制・誘導	○	—	—
共有物等の維持管理	○	○	○
公物（公園等）の維持管理	○	○	○
地域の防犯性の維持・向上	○	○	○
地域の快適性の維持・向上	○	○	○
地域のPR・広報	○	○	○
地域経済の活性化	◎	◎	◎
空家・空地等の活用促進	◎	◎	◎
地域環境問題への配慮	○	○	○
生活のルールづくり	—	—	—
地域の利便性の維持・向上、生活支援サービス等の提供	◎	◎	◎
コミュニティ形成	—	—	—

(◎：適している、○：条件によっては適している)

出典：エリアマネジメント推進マニュアル 国土交通省土地・水資源局 平成20年3月

ま と め

館林市を取り巻く環境は、人口減少と高齢化の進行により今後一層厳しいものとなることから、館林駅西側の公的不動産への都市機能の誘導等により、誰もが快適に暮らし続けられる土地利用を早急に促進することが求められています。

そのため、市が持つ公共性と公益性、民間事業者が持つ専門的知識とネットワークを併せ持ちながら、継続的に市街地推進についての調査・研究・計画に取り組む官民連携組織を設立し、迅速かつ効果的に市街地推進を実現することが必要です。

【参考】 駅西區画整理地内の市街地推進研究会 開催経緯

日 時	内 容	
第1回 令和5年6月23日(金) 10時から12時	報 告	(1) 研究会の趣旨 (2) 館林市の現状
	説 明	(1) 市街地推進施策と官民連携 (2) 研究会の進め方
	意見交換	(1) 市街地推進施策について (2) 官民連携組織について
第2回 令和5年7月21日(金) 10時から12時	報 告	(1) 第1回研究会の振り返り
	意見交換	(1) 市街地推進施策について (2) 官民連携組織について
第3回 令和5年8月18日(金) 10時から12時	報 告	(1) 第2回研究会の振り返り
	意見交換	(1) 市街地推進施策について (2) 官民連携組織について
第4回 令和5年9月15日(金) 10時から12時	報 告	(1) 第3回研究会の振り返り
	意見交換	(1) 市街地推進施策について (2) 官民連携組織について
第5回 令和5年10月27日(金) 10時から12時	報 告	駅西區画整理地内の市街地推進研究報告書