

町のにぎわい創出に係る調査支援業務 業務実施報告書



令和7年3月

《目次》

| | |
|---------------------------------------|----|
| 1. 業務実施概要..... | 3 |
| (1) 業務の目的 | 3 |
| (2) 業務の概要 | 3 |
| (3) 業務の実施体制..... | 4 |
| (4) 業務実施工程 | 4 |
| 2. 現状把握（基本条件の整理） | 5 |
| (1) 対象エリアおよび位置図..... | 5 |
| (2) 関連計画等における対象エリアの位置づけ | 6 |
| (3) 対象エリアの現況・課題の整理 | 7 |
| ① 対象エリアのマーケット状況..... | 7 |
| i. 人口推移..... | 7 |
| ii. 駅利用者推移..... | 8 |
| iii. 伊奈町移動販売車による駅前活性化事業の事業効果..... | 9 |
| iv. 伊奈町キッチンカーバル 2025 ～いなバル～の事業効果..... | 10 |
| v. にぎわい創出の検討対象場所の選定 | 11 |
| ② 対象エリアの SWOT 分析・クロス分析..... | 15 |
| ③ 対象エリアのニーズ調査（アンケート調査） | 17 |
| 3. 導入機能の可能性検討 | 23 |

| | |
|---|----|
| (1) 想定される事業案の検討 | 23 |
| (2) 先進事例や参考事例等の調査・分析..... | 25 |
| ① 先進事例の取組み先へのサウンディング調査..... | 25 |
| ② サウンディング調査の結果ポイントの整理 | 26 |
| (3) 実現に向けた課題やアプローチ方法..... | 27 |
| ① サウンディング調査の結果をもとに事業案の実現に向けた課題を抽出..... | 27 |
| ② 課題解決に向けたアプローチ方法..... | 28 |
| i. 官民連携による持続可能な事業スキームの構築 | 28 |
| ii. 伊奈町内におけるキッチンカー事業の適地候補 | 30 |
| iii. 官民連携事業スキーム構築に関するサウンディング調査..... | 32 |
| iv. 事業スキーム構築に向けたサウンディング調査の結果ポイント整理..... | 33 |
| v. 事業スキームの想定事業計画..... | 34 |
| vi. にぎわい創出に向けたロードマップ | 35 |
| vii. 活用可能性のある補助事業等の整理 | 37 |

1. 業務実施概要

(1) 業務の目的

伊奈町は、北部に県内最大のバラ園を有し、町のイベントのなかで最大の集客を誇るバラまつりが毎年開催されている。また、南部には県指定史跡の伊奈氏屋敷跡があり、町名の由来となった伊奈備前守忠次公を顕彰するとともに「忠次公によるまちづくり事業」を実施している。

町の北部と南部には、にぎわい拠点がある一方で、町のほぼ中央に位置している伊奈中央駅及び志久駅周辺には観光地や商業施設は少なく、駅利用者は駅周辺地区住民が通勤・通学等に利用しているのが中心である。

本業務は、伊奈中央駅及び志久駅等の周辺エリアを活用した魅力づくりの一環として、にぎわい創出についての可能性調査を行うものである。「伊奈町版スーパー・シティプロジェクト」のコンセプトの一つである「コンパクトなにぎわい拠点の創出とコミュニティの活性化」に資するため、伊奈中央駅及び志久駅等の周辺エリアを駅利用者や駅周辺地区住民等の交流の場として機能させ、にぎわいや魅力あるエリアとして発展させるための取組みの方向性を検討、整理するとともに、それを実現するために必要となる施策、関係法令等や事業手法などについて整理することを目的とする。

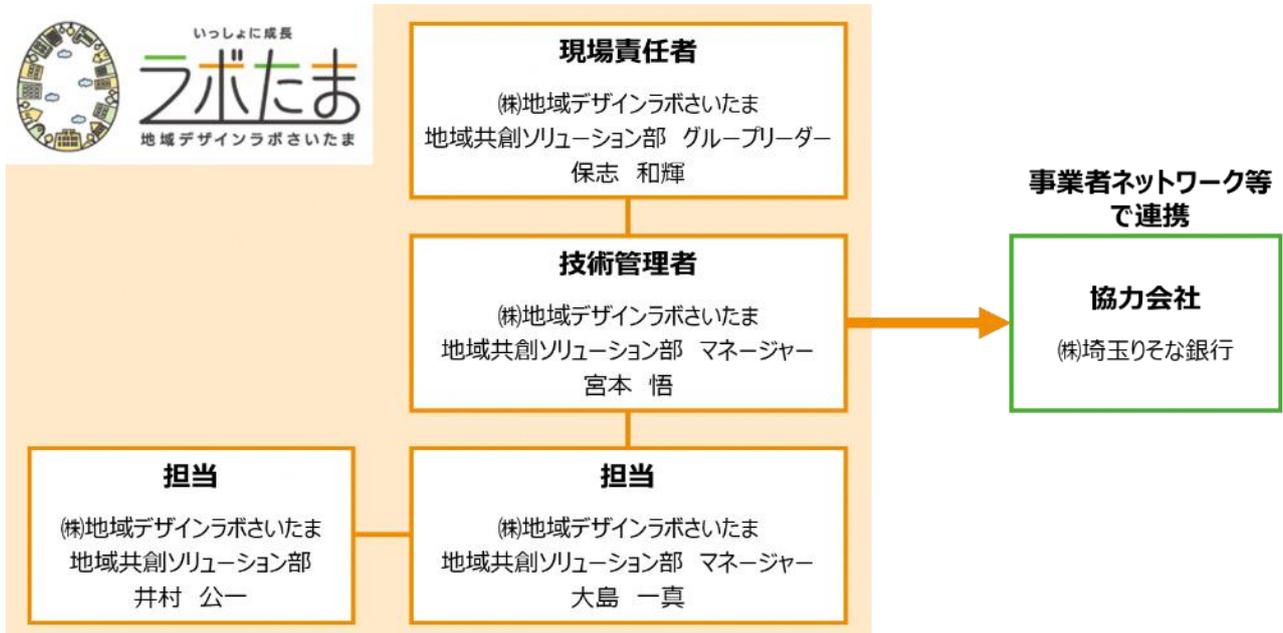
(2) 業務の概要

本業務の概要は以下の通り。

- | | |
|--------|---|
| ① 業務名称 | 町のにぎわい創出に係る調査支援業務 |
| ② 履行場所 | 北足立郡伊奈町地内 |
| ③ 履行期間 | 自：令和6年9月13日 至：令和7年3月25日 |
| ④ 発注者 | 伊奈町（元気まちづくり課） |
| ⑤ 受注者 | 株式会社地域デザインラボさいたま |
| ⑥ 作業内容 | (1) 現状把握（基本条件の整理） (2) ヒアリングや検討会等への運営支援 (3) 導入機能の可能性検討 (4) その他プロポーザルにて企画提案された業務（対話型サウンディング調査） |

(3) 業務の実施体制

本業務の実施体制は以下の通り。



(4) 業務実施工程

本業務の実施工程は以下の通り。

| 工種 | 種別 | 細目 | 令和6年 | | | | 令和7年 | | | | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|------|-----|-----|-----|------|----|----|---|---|--|--|
| | | | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | | | | |
| 現状把握 (基本条件の整理) | 関連計画等の整理 | 前提条件等の整理 | ■ | | | | | | | | | | |
| | 対象エリアの現況・課題整理 | アンケート調査実施準備 | | ■ | | | | | | | | | |
| | | アンケート調査実施・分析 | | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | |
| | 先進事例の調査・分析 | 先進事例の選定 | | | ■ | | | | | | | | |
| 先進事例調査(サウンディング調査) | | | | ■ | ■ | ■ | | | | | | | |
| 導入機能の可能性検討 | 事業案の検討・事業案の課題抽出 | | | | | ■ | ■ | | | | | | |
| | 課題解決に向けた事業スキーム構築検討 | | | | | ■ | ■ | | | | | | |
| | 事業スキーム構築に関するサウンディング調査 | | | | | | ■ | ■ | ■ | | | | |
| | 事業スキーム構築の実現可能性の検討 | | | | | | | ■ | ■ | ■ | | | |
| ヒアリングや検討会等への運営支援 | | | | | | | | ■ | ■ | | | | |
| 業務報告書の作成 | | | | | | | | | | | ■ | | |

2. 現状把握（基本条件の整理）

（1）対象エリアおよび位置図

本業務における対象エリアは、伊奈町版スーパー・シティプロジェクトにおける伊奈町中部エリア内に位置する地域活性化エリアであり、埼玉新都市交通伊奈線（ニューシャトル）の伊奈中央駅及び志久駅等の周辺エリアを中心に検討する。



出典：「伊奈町版スーパー・シティプロジェクトエントリーシート」を加工して作成

(2) 関連計画等における対象エリアの位置づけ

本業務に関連する伊奈町における各種計画において、本業務の対象エリアが位置する伊奈町中部エリアに関する位置づけを整理し、にぎわい創出に求められる視点を検討する。

| 上位・関連計画 | 対象エリアおよびにぎわい創出についての考え方 |
|--|--|
| 伊奈町総合振興計画 後期基本計画 2020-2024 | <ul style="list-style-type: none"> 伊奈中央駅及び志久駅が属する中部エリアは、土地利用構想において「くらし交流ゾーン」に属しており、志久駅周辺は地域活性化エリアに位置づけている。 |
| 伊奈町都市計画マスタープラン | <ul style="list-style-type: none"> 伊奈中央駅周辺及び町役場にかけて中心拠点として、にぎわいのある中心市街地を形成するものとしている。 |
| 伊奈町役場新庁舎整備基本構想・ 基本計画書 | <ul style="list-style-type: none"> 町役場の新庁舎は、「町民サービスの向上を目指した機能性・効率性の高い庁舎」、「町民を守る防災・防犯拠点機能を備えた庁舎」、「町民に開かれ、環境に配慮した庁舎」とすることを基本理念に掲げ、にぎわい創出にもつなげる機能の複合化を図る。 |
| 伊奈町 「埼玉版スーパー・シティプロジェクト エントリーシート」 | <ul style="list-style-type: none"> 「コンパクトなにぎわい拠点の創出とコミュニティの活性化」をコンセプトの1つとして掲げ、伊奈町役場や伊奈中央駅周辺の基盤整備されたエリアを中心拠点として位置付けている。 |
| 第2期伊奈町まち・ひと・しごと 創生総合戦略 | <ul style="list-style-type: none"> ニューシャトルの各駅を中心にそれぞれの特性を生かしたにぎわいの創出などの必要な機能を駅周辺に集積させたコンパクトなまちづくりを目指す。 駅等の交通結節点に商業・サービス施設などの生活機能が集積する生活拠点を育成し、にぎわいを創出する。 |

以上を踏まえ、中部エリアにおけるにぎわい創出に求められる視点を以下のように整理した。

- 町民生活の利便性の向上と町民全体の交流を促すシビックセンターとしての機能
- 中部エリアの特性を生かし、町と地域住民と企業・大学等が連携、協働し、人が集い・にぎわう地域活性化を図る取組の推進

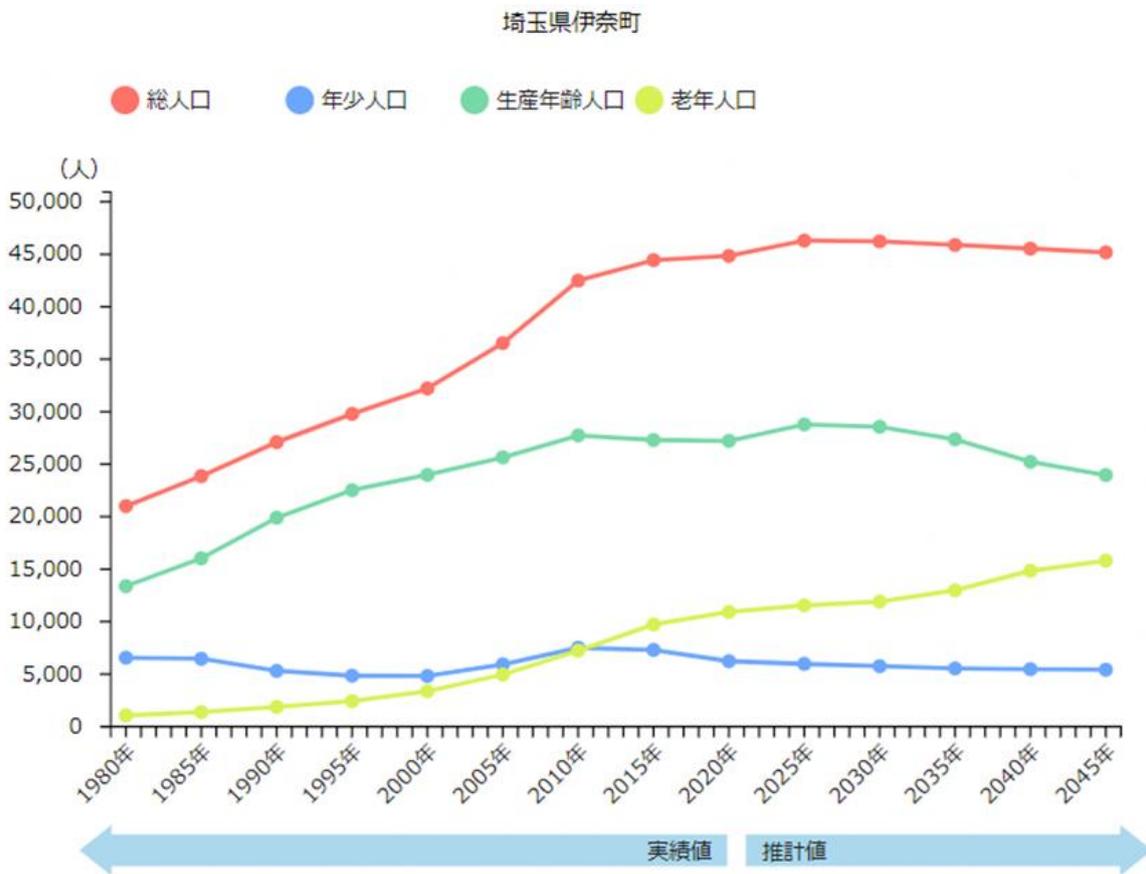
(3) 対象エリアの現況・課題の整理

① 対象エリアのマーケット状況

i. 人口推移

RESAS（地域経済分析システム）によると、伊奈町の2020年の年少人口割合、生産年齢人口割合は埼玉県と比べて高く、2020年の老年人口割合は埼玉県と比べて低い。また、総人口は2020年と比較して2025年に103.3%、2035年に102.3%、2045年に100.8%になる。

また、現状の中部エリアにおける人口数の推移について、減少幅は僅少であり、ほぼ横ばいに推移している。



出典：「RESAS（地域経済分析システム）」

伊奈町 中部エリアにおける人口推移



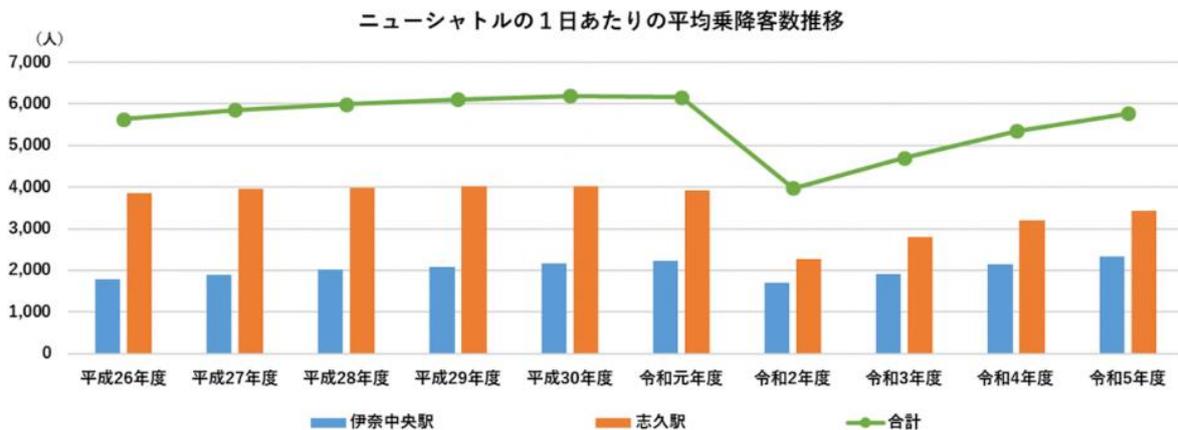
単位：人

| | 平成31年 | 令和2年 | 令和3年 | 令和4年 | 令和5年 | 令和6年 | 令和7年 |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 志久 | 1,408 | 1,384 | 1,368 | 1,356 | 1,372 | 1,405 | 1,357 |
| 小貝戸 | 3,294 | 3,297 | 3,285 | 3,245 | 3,287 | 3,302 | 3,382 |
| 柴中荻 | 1,611 | 1,596 | 1,581 | 1,566 | 1,552 | 1,507 | 1,466 |
| 若榎 | 1,037 | 1,050 | 1,083 | 1,110 | 1,128 | 1,101 | 1,126 |
| 中央 | 806 | 819 | 819 | 843 | 861 | 857 | 867 |
| 南本 | 2,950 | 2,910 | 2,899 | 2,897 | 2,909 | 2,879 | 2,886 |
| 北本 | 2,000 | 1,992 | 1,978 | 1,963 | 1,960 | 1,976 | 1,967 |
| 合計 | 13,106 | 13,048 | 13,013 | 12,980 | 13,069 | 13,027 | 13,051 |

出典：人口統計表より作成（各年1月1日の人口にて集計）

ii. 駅利用者推移

対象エリアに位置する伊奈中央駅および志久駅における1日あたりの平均乗降客数の推移は、令和元年度まで増加傾向にあったが、令和2年度にコロナ禍の影響もあり、2,000人程度減少。令和3年度には4,710人まで回復している。



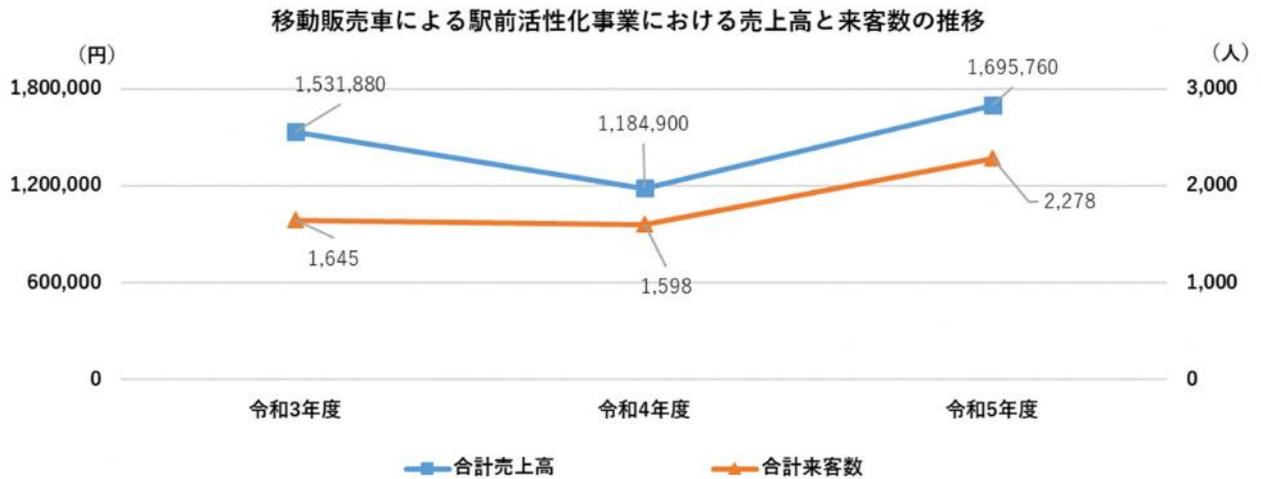
単位：人

| | 平成26年度 | 平成27年度 | 平成28年度 | 平成29年度 | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度 | 令和3年度 | 令和4年度 | 令和5年度 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 伊奈中央駅 | 1,789 | 1,893 | 2,018 | 2,079 | 2,169 | 2,234 | 1,707 | 1,914 | 2,141 | 2,330 |
| 志久駅 | 3,849 | 3,963 | 3,978 | 4,029 | 4,021 | 3,926 | 2,267 | 2,796 | 3,210 | 3,442 |
| 合計 | 5,638 | 5,856 | 5,996 | 6,108 | 6,190 | 6,160 | 3,974 | 4,710 | 5,351 | 5,772 |

出典：統計いな「ニューシャトル 駅別の一日平均乗降人員」より作成

iii. 伊奈町移動販売車による駅前活性化事業の事業効果

伊奈町は、にぎわいや魅力ある駅前として発展させることを目的に主に伊奈中央駅にて移動販売車による駅前活性化事業を展開している。この事業におけるキッチンカーの合計売上高および合計来客数ともに増加傾向にある。



出店場所の位置図



出店時の様子



出典：伊奈町ホームページ

iv. 伊奈町キッチンカーバル 2025 ～いなバル～の事業効果

伊奈町が移動販売車による駅前等活性化事業の一環として、伊奈中央駅高架下スペースにおける夜間利用の初の試みであるイベントを4社のキッチンカー事業者および（一社）伊奈町観光協会と連携して開催。約3時間の開催ながら、来場者約400人、出店事業者売上約28万円を計上する結果となった。

開催概要

| | |
|---------|--|
| 主催 | 伊奈町元気まちづくり課 |
| 実施日 | 令和7年1月17日（金） |
| 時間 | 17時～20時まで |
| 会場 | ニューシャトル伊奈中央駅前高架下スペース |
| 来場者数 | 約400人 |
| 出店者 | キャラントカフェ・Queue・ベジボーイワゴン・Yourphoria・（一社）伊奈町観光協会 |
| 来店者数 | 290人 |
| 事業者売上合計 | 285,082円 |

出典：伊奈町キッチンカーバル 2025 ～いなバル～ 実施報告

開催時の様子

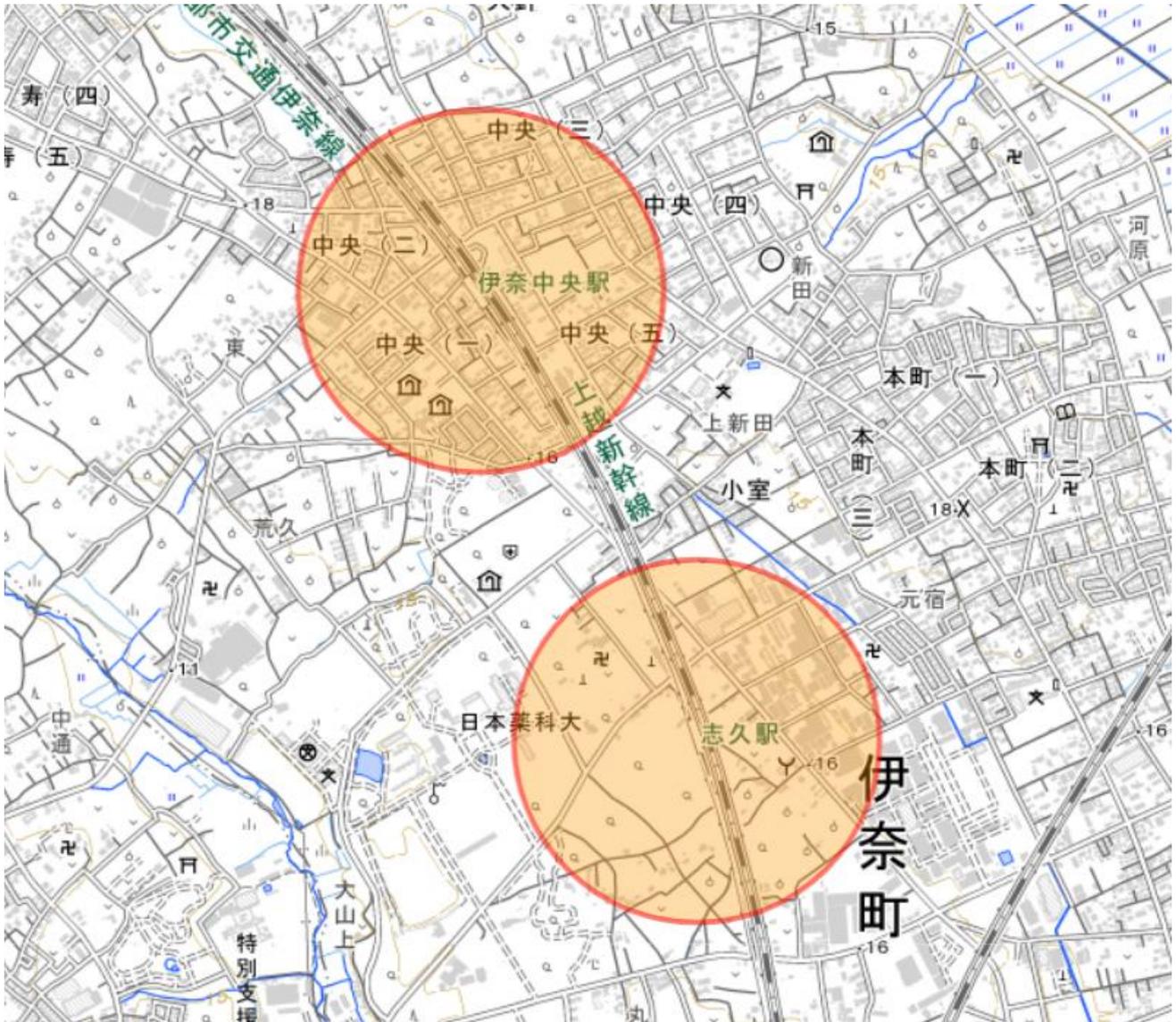


出典：伊奈町キッチンカーバル 2025 ～いなバル～実施報告

v. にぎわい創出の検討対象場所の選定

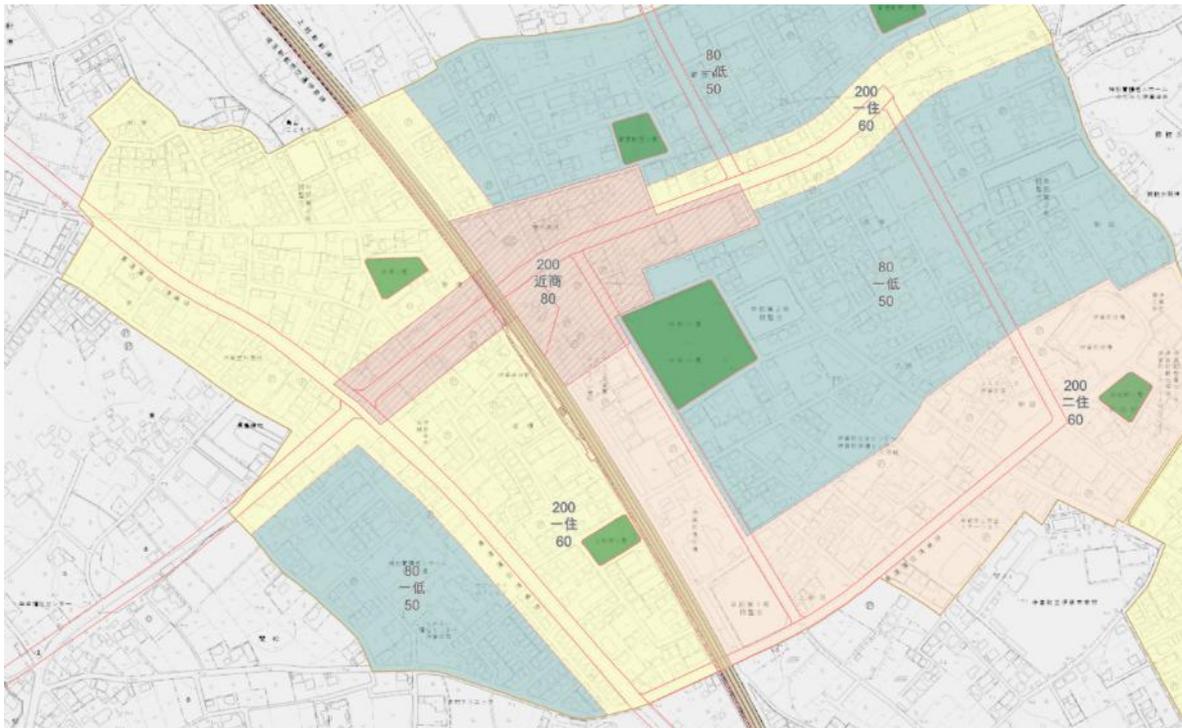
これまでの取組実績や事業実現性の観点も踏まえ、対象エリア内においてにぎわい創出に取り組む候補となる場所について整理。伊奈中央駅および志久駅周辺の徒歩5分圏内（駅を中心に半径約400m圏内）について、にぎわいを創出する対象場所として検討する。

伊奈中央駅および志久駅周辺の徒歩5分圏内図

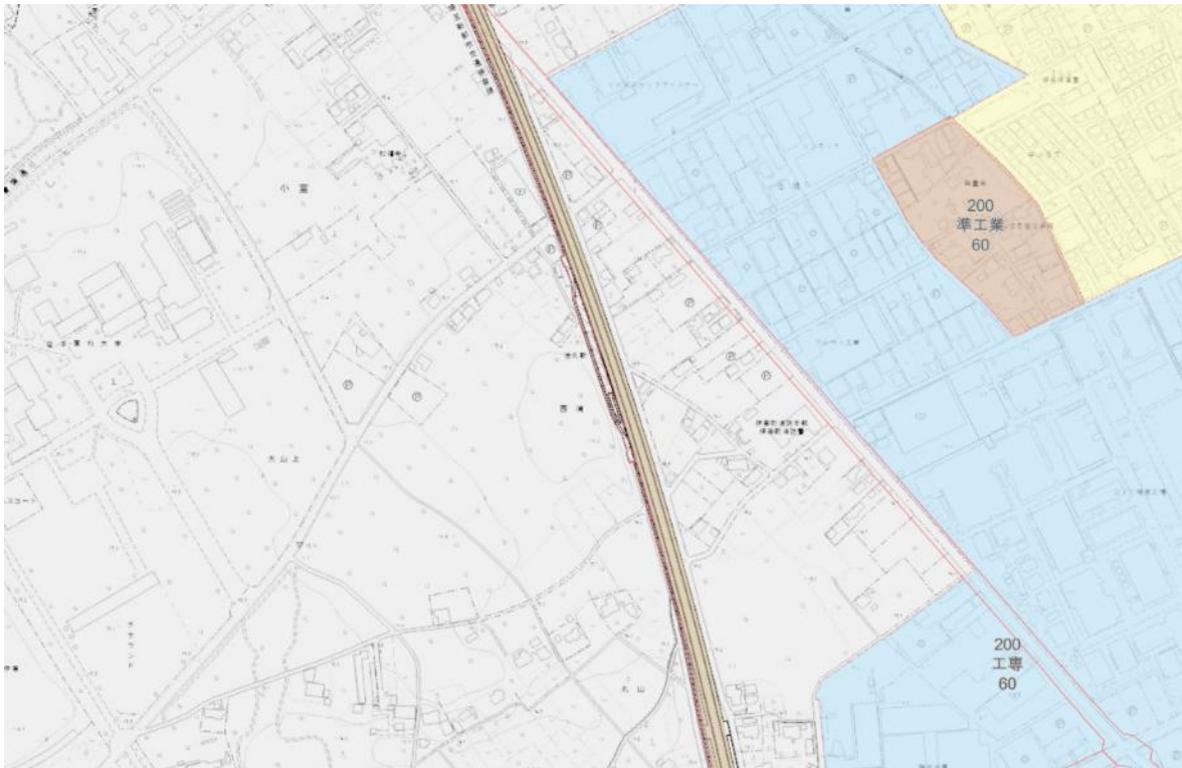


出典：国土地理院 地理院地図を加工して作成

伊奈中央駅周辺の都市計画図



志久駅周辺の都市計画図



出典：伊奈町公開型 GIS

用途地域

- | | | | | |
|---|--|--|---|---|
|  第1種低層住居専用地域 |  第1種中高層住居専用地域 |  近隣商業地域 |  工業地域 |  準工業地域 |
|  第1種住居地域 |  第2種住居地域 |  工業専用地域 |  準住居地域 | |

候補案 1 : 未利用町有地 (対象エリア内)

上記の範囲内における未利用となっている町有地について、面積は 15 m²程度の土地から 75 m²程度の土地であり、面積や現況を考慮するとにぎわい創出に係る利活用可能な候補として挙げられる町有地はない。

候補案 2 : 中部第 1 号調整池

伊奈中央駅から徒歩 5 分圏内であり、遊歩道の隣地に位置する中部第 1 号調整池の西側通路。



出典：国土地理院 地理院地図を加工して作成



(北側から南側にかけての様子)



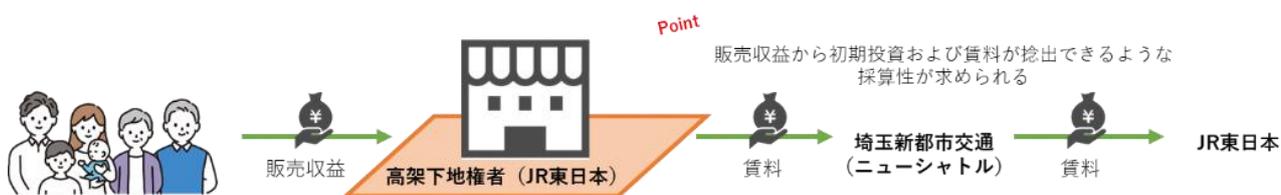
(南側から北側にかけての様子)

候補案 3 : ニューシャトル高架下

上越新幹線およびニューシャトルの鉄道高架下の未利用地。高架下において事業を検討する際に想定される利活用スキームについて、埼玉新都市交通株式会社にヒアリング調査を実施した。



想定事業スキーム



候補案 4 : 空き家 (対象エリア内)

伊奈町が令和 4 年度に実施した空き家調査で抽出された空き家において、上記で示した伊奈中央駅および志久駅周辺の徒歩 5 分圏内に位置する空き家は、伊奈中央駅周辺で 5 件程度、志久駅周辺で 2 件程度である。にぎわい創出の候補地として検討を具体化する際には、地権者との調整が必要である。

② 対象エリアの SWOT 分析・クロス分析

対象エリアの位置づけやマーケット分析等を踏まえ、対象エリアにおける強みや弱みを以下のように整理する。

| | プラス要因 | マイナス要因 |
|----------|--|---|
| 内的 要因 | <p>強み (S)</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域においてキッチンカー事業が一定の成果を出している 工業地に多数の従業員を抱える企業が集積している 地域に大学や高校があり、学生が多い 中部エリアの人口は横ばいの推移を維持している 多世代の地域住民が暮らしている 中部エリアの駅におけるニューシャトルの1日平均乗降客は増加傾向にある | <p>弱み (W)</p> <ul style="list-style-type: none"> 大規模な未利用地である町有地が少ない (志久駅周辺) 市街化調整区域であり、一定の基準を満たす建物のみしか建築できない 駅から徒歩5分圏内の周辺に商業施設が少ない ニューシャトル駅間の人通りが限定的である 休日の目的地となる場所が少ない 大宮駅から電車で20分程度要する |
| 外的 要因 | <p>機会 (O)</p> <ul style="list-style-type: none"> 伊奈町全体の人口減少は比較的緩やかな推移を維持している SDGsの観点から持続可能なまちづくりや地域コミュニティに参画することに対する世論が高まっている 全国的にまちづくりにおけるキッチンカーやマルシェ等の役割が高まっている インバウンド需要をターゲットとした自然や文化に関する観光資源の活用が高まっている | <p>脅威 (T)</p> <ul style="list-style-type: none"> 長期的に人口減少と少子高齢化が進行している 高架下での事業実施において JR 東日本(ニューシャトル)の事前調整および許可が必要である 目的地となる地域資源が少ない |

対象エリアの SWOT 分析をもとに、にぎわい創出に向けた戦略を整理する。

| | 機会 (O) | 脅威 (T) |
|--------|---|---|
| 強み (S) | <p><u>積極的攻勢戦略 (SO 戦略)</u></p> <p>地域における多様な関係人口をターゲットとしたマルシェ・キッチンカー事業を展開する</p> | <p><u>差別化戦略 (ST 戦略)</u></p> <p>地域内外の事業者の協業を促進し新たな地域産品・特徴等を開発する</p> |
| 弱み (W) | <p><u>段階的戦略 (WO 戦略)</u></p> <p>鉄道高架下や調整池などの市場性の向上が見込める場所を活用し来訪の目的地となる場所として強化する</p> | <p><u>防衛的戦略 (WT 戦略)</u></p> <p>撤退ラインとなる期限を明確に設定した上で、にぎわい創出の候補場所における市場性の有無を検証し、市場性が認められない場合は、他の候補地での検証を実施する</p> |

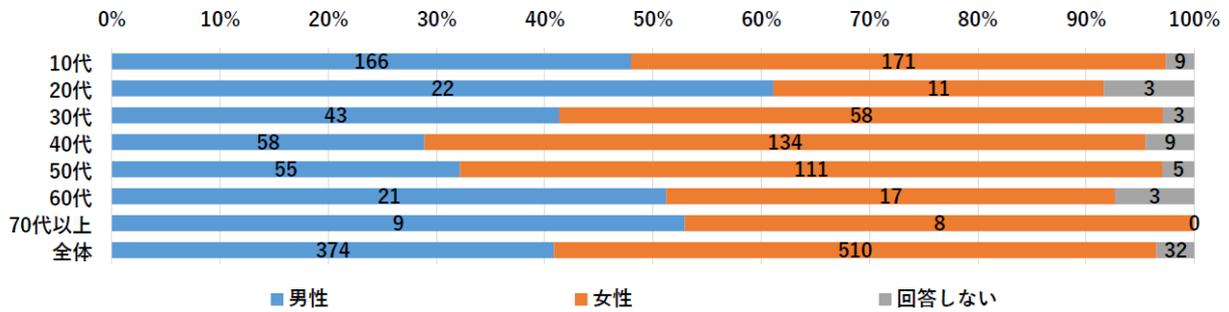
③ 対象エリアのニーズ調査（アンケート調査）

対象エリアにおいて、地域住民や駅利用者等に求められる機能を調査することを目的にアンケート調査を実施した。アンケート実施概要は以下の通り。

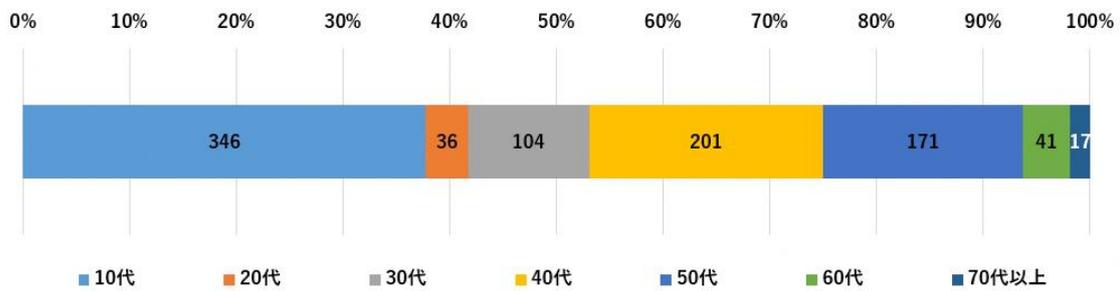
| | |
|------|---|
| 方法 | 電子アンケート（アンケート依頼文に二次元コードを記載して配布） |
| 対象 | 伊奈中央駅及び志久駅周辺の学生及び保護者、周辺企業の従業員、伊奈町の地域住民 等 |
| 期間 | 令和6年9月25日～令和6年11月8日 |
| 回答数 | 916件 |
| 設問内容 | <ul style="list-style-type: none"> ① 性別 ② 年齢 ③ お住まいのエリア ④ よく利用する駅 ⑤ （Q4で伊奈中央駅と回答された方）主に駅を利用する時間帯 ⑥ （Q4で志久駅と回答された方）主に駅を利用する時間帯 ⑦ 鉄道高架下エリアの利活用によるにぎわい創出に関するお考え ⑧ 伊奈中央駅周辺の鉄道高架下エリア（線路の下）で利用したい施設やお店として当てはまるもの ⑨ Q8で選択した施設の他に鉄道高架下エリアに希望する施設のアイデア ⑩ Q8で選択した施設を利用したいと考える理由 ⑪ 伊奈中央駅周辺の鉄道高架下エリア以外において、希望する施設のアイデア ⑫ 伊奈中央駅周辺の鉄道高架下エリアに施設やお店が開業した場合の訪問手段 ⑬ 志久駅周辺の鉄道高架下エリアで利用したい施設やお店として当てはまるもの ⑭ Q13で選択した施設の他に鉄道高架下エリアに希望する施設のアイデア ⑮ Q13で選択した施設を利用したいと考える理由 ⑯ 志久駅周辺の鉄道高架下エリア以外において、希望する施設のアイデア ⑰ 志久駅周辺の鉄道高架下エリアに施設やお店が開業した場合の訪問手段 |

■ 問①～② 回答者属性（性別・年齢）

- 回答者の男女割合は、それぞれ男性：41%、女性：56%、回答しない：3%を占める。

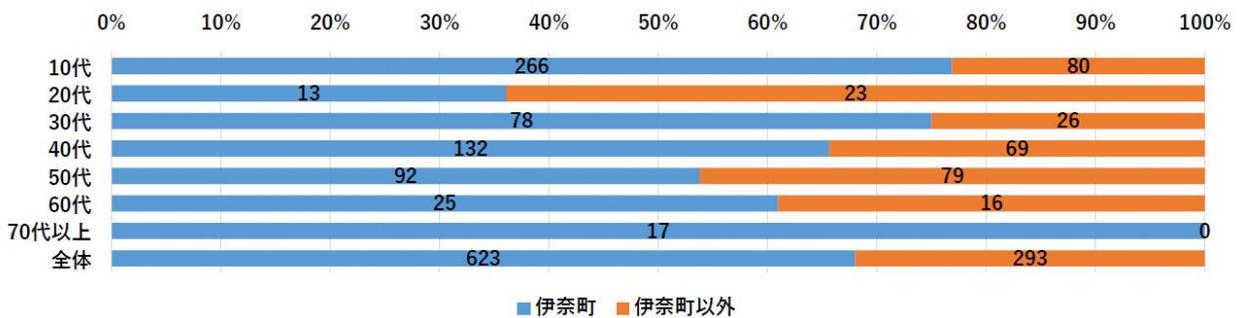


- 回答者の年齢割合は、10代が38%と最も多く、次いで40代が22%、50代が19%を占める。

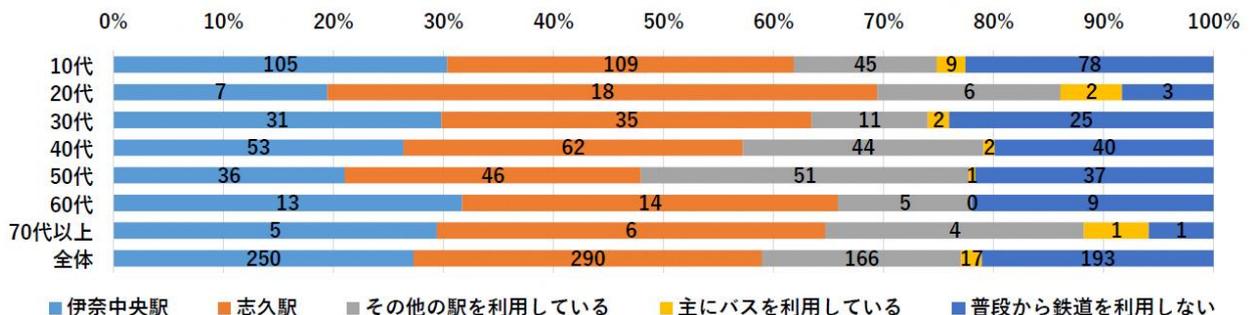


■ 問③～④ 回答者属性（住まいのエリア・よく利用する駅）

- 住まいのエリアは、伊奈町在住の方が68%、伊奈町以外在住の方が32%を占める。



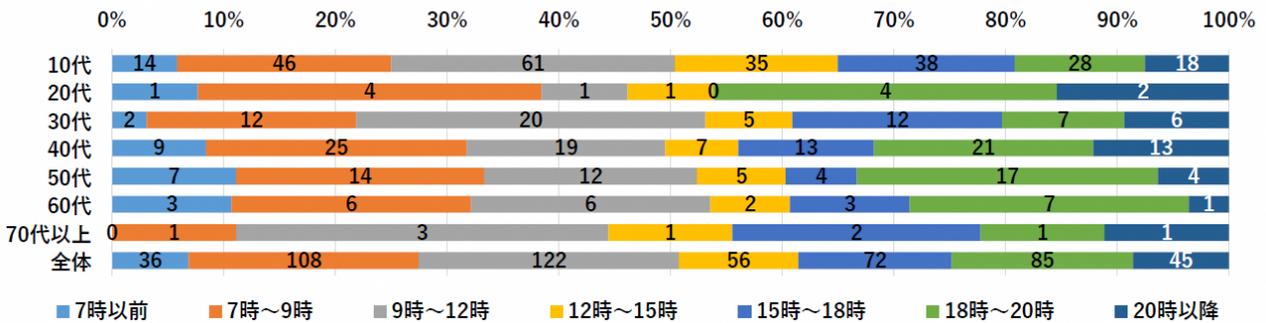
- 回答者のうち、伊奈中央駅および志久駅を利用している方の割合は59%を占める。



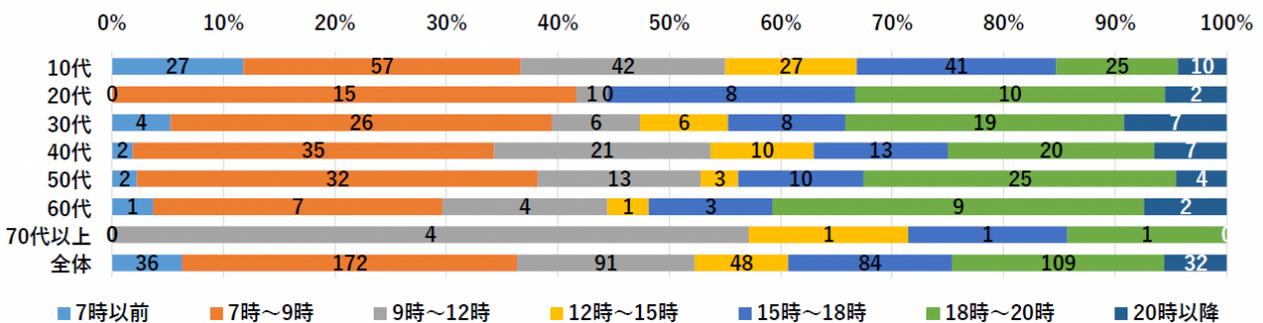
■ 問⑤～⑥ 駅の利用状況（主に駅を利用する時間帯）

- 伊奈中央駅は午前の利用が多い一方で、志久駅は「7時～9時」の利用が最も多い。
- 志久駅において、20代、30代、50代の利用者数が伊奈中央駅の利用者数より多い特徴がみられる。

伊奈中央駅を利用する主な時間帯

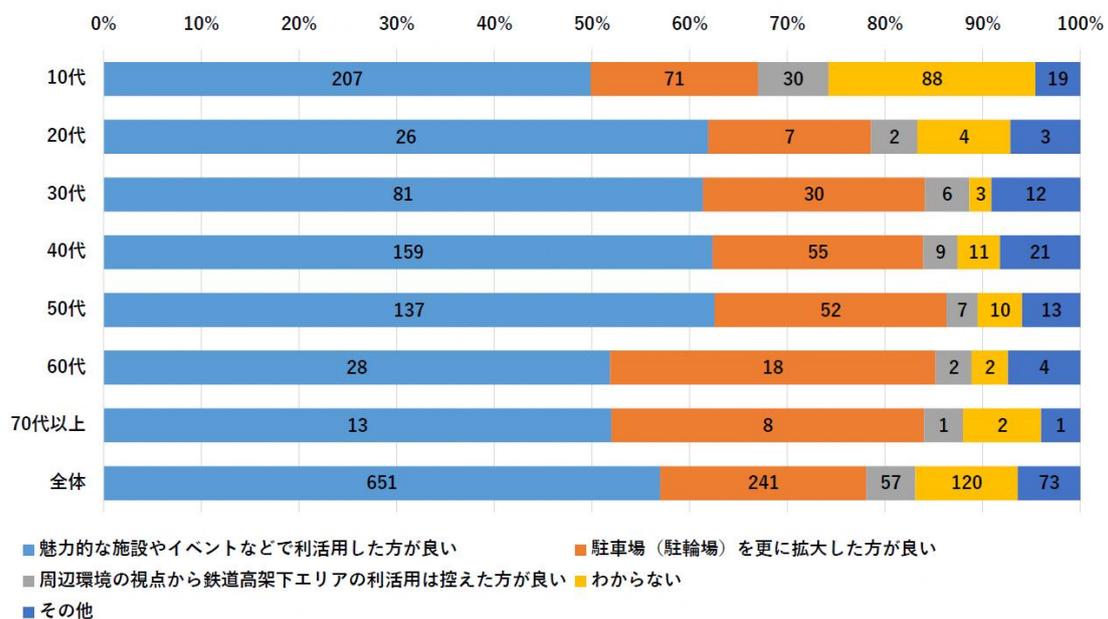


志久駅を利用する主な時間帯



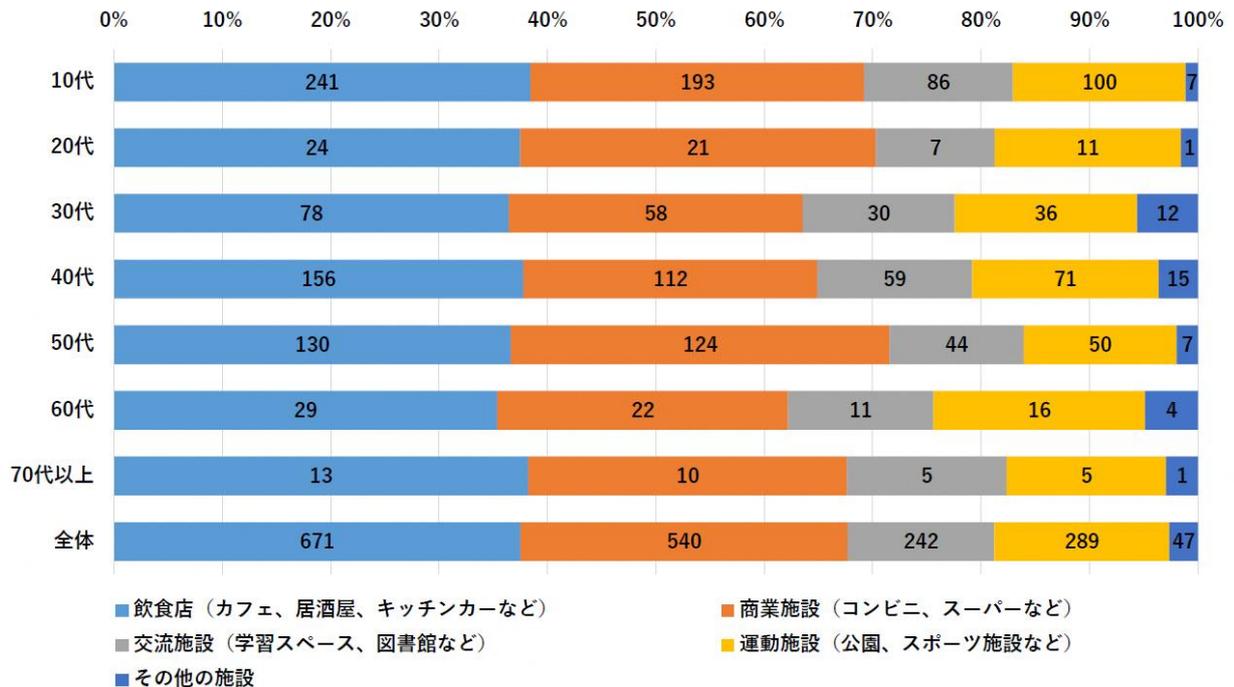
■ 問⑦ 鉄道高架下エリアの利活用によるにぎわい創出に関するお考え

- 全ての年代で半数以上が「魅力的な施設やイベントなどで利活用した方が良い」と回答。「周辺環境の視点から鉄道高架下エリアの利活用は控えた方が良い」との回答は、全体の5%を占める。



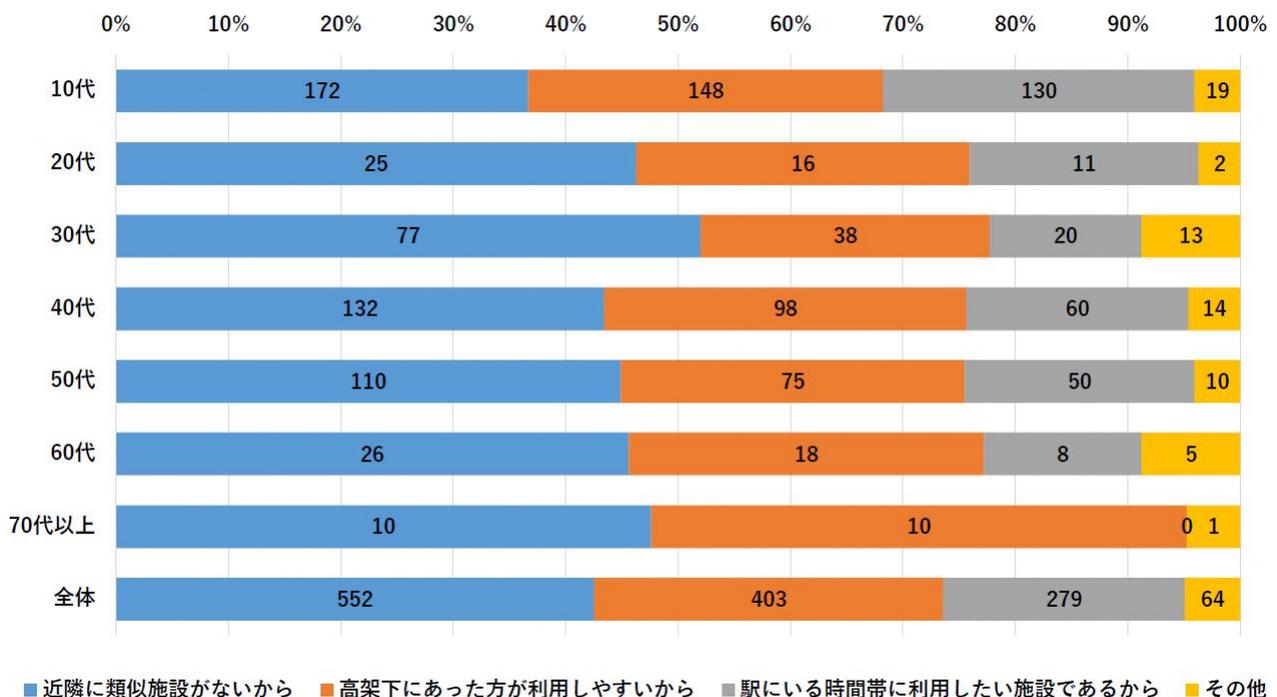
■ 問⑧ 【伊奈中央駅】 鉄道高架下エリアで利用したい施設やお店

- 全体として、「飲食店」との回答が 38%と最も高く、次いで「商業施設」の回答が 30%を占める。
- 利用したい施設やお店について、年代ごとにおける回答状況の著変はない。



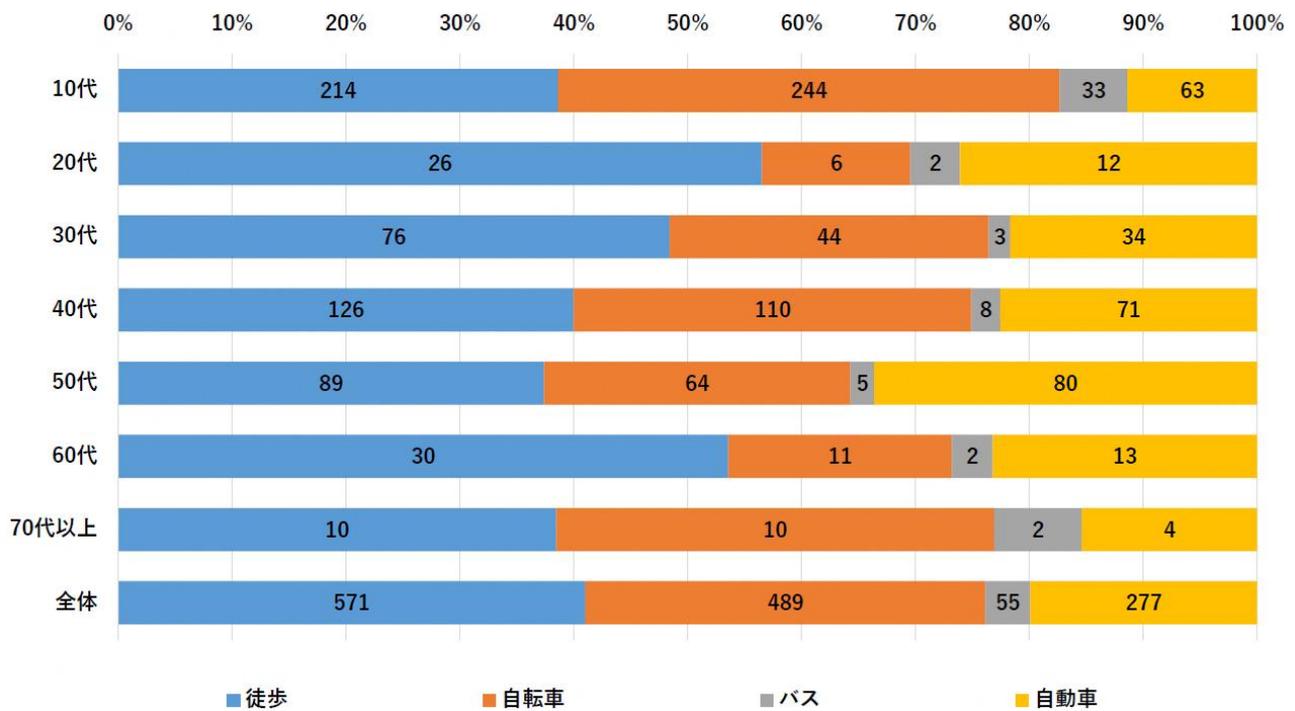
■ 問⑩ 【伊奈中央駅】 利用したい施設やお店を利用したいと考える理由

- 全体として、「近隣に類似施設がない」との回答が 43%、「高架下であれば利用しやすい」との回答が 31 %を占める。



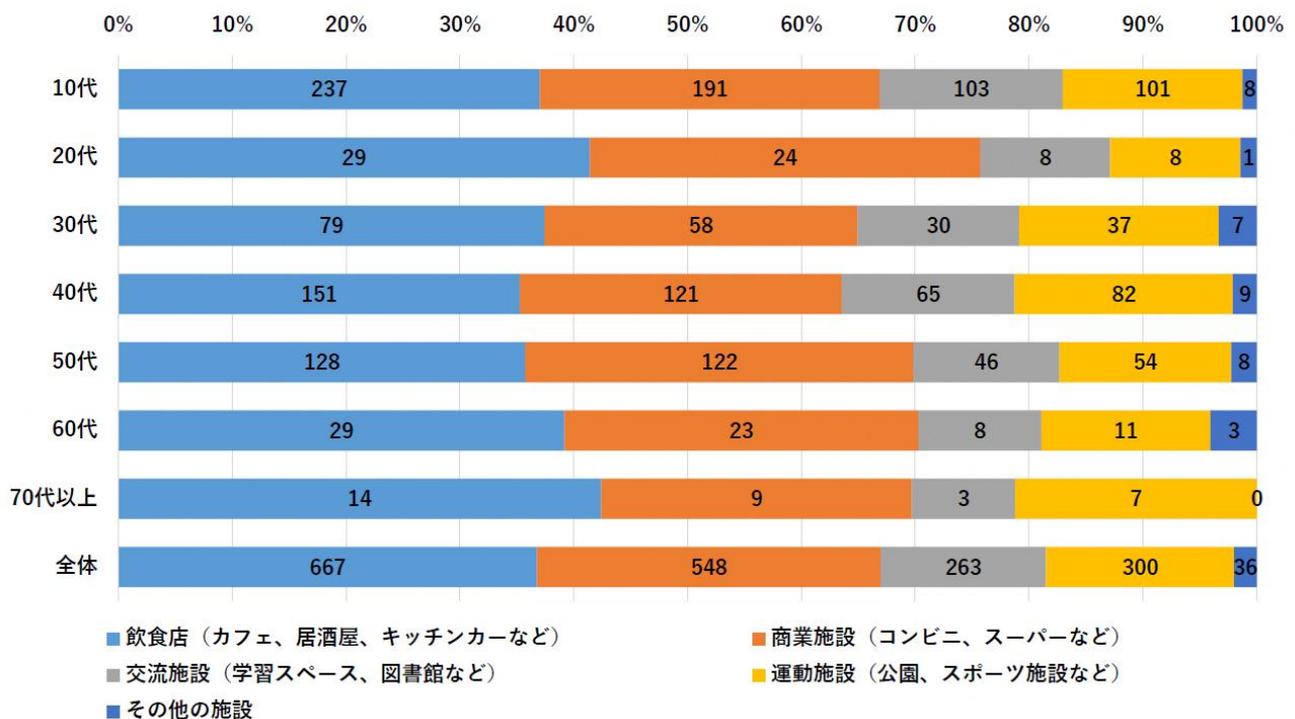
■ 問⑫【伊奈中央駅】 利用したい施設やお店の訪問手段

- 伊奈中央駅の高架下エリアの施設等への訪問手段としては、「徒歩」「自転車」が全体の76%を占める。



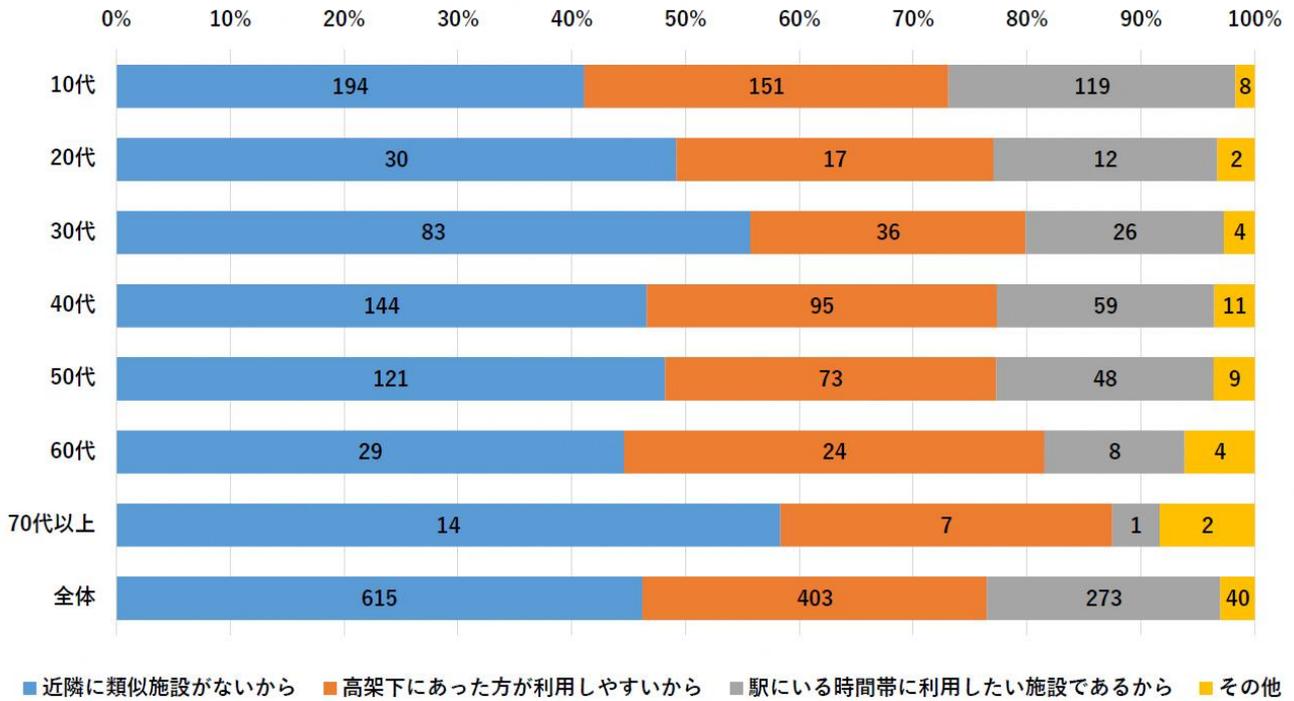
■ 問⑬【志久駅】 鉄道高架下エリアで利用したい施設やお店

- 全体として、「飲食店」との回答割合が37%と最も高く、次いで「商業施設」の回答割合が30%を占める。
- 30代～40代にかけて「運動施設」と回答した割合が、他の年代と比べ高い傾向にある。



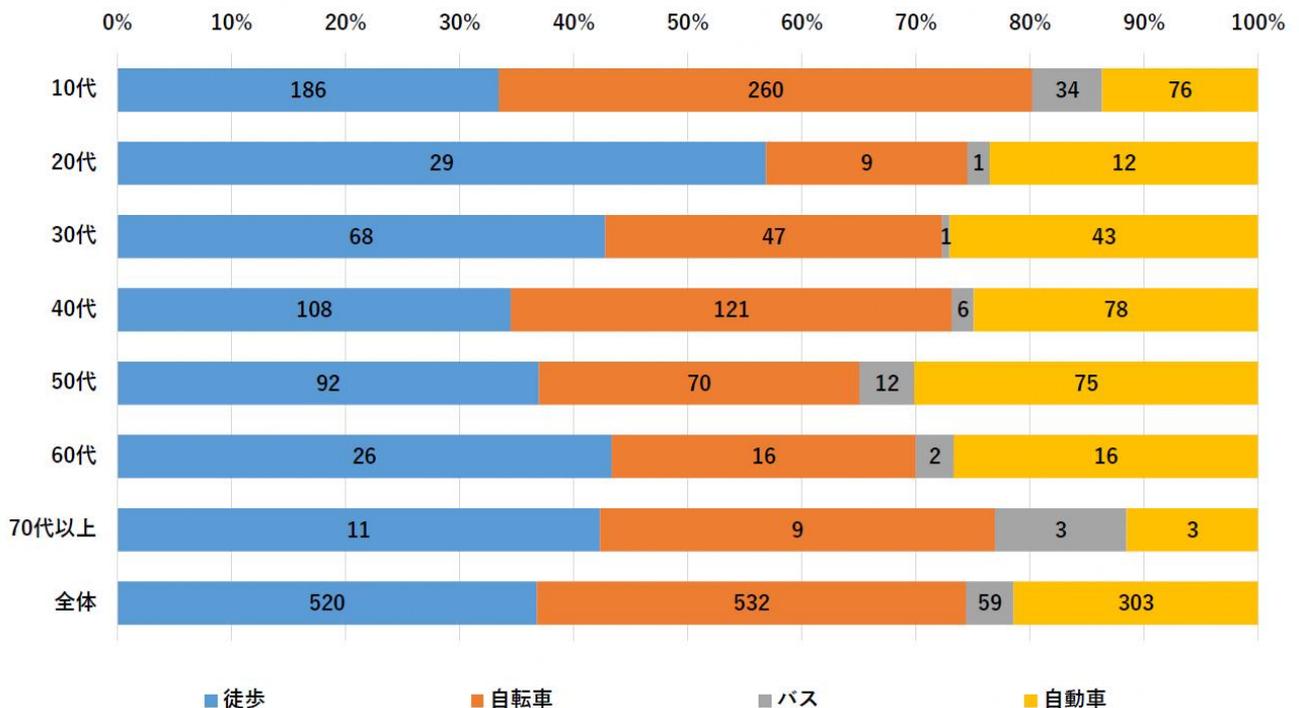
■ 問⑮【志久駅】 利用したい施設やお店を利用したいと考える理由

- 全体として、「近隣に類似施設がない」との回答が 46%、「高架下であれば利用しやすい」との回答が 30%を占める。



■ 問⑰【志久駅】 利用したい施設やお店の訪問手段

- 志久駅の高架下エリアの施設等への訪問手段としては、「徒歩」「自転車」が全体の 74%を占める。



3. 導入機能の可能性検討

(1) 想定される事業案の検討

上位・関連計画等の整理、対象エリアの分析、アンケート調査結果からにぎわいを創出する事業案に求められる視点を整理する。

| | |
|--------------------------------|--|
| 上位・関連計画等から 求められる視点 | <ul style="list-style-type: none"> 町民生活の利便性の向上と町民全体の交流を促すシビックセンターとしての機能 中部エリアの特性を生かし、町と地域住民と企業・大学等が連携、協働し、人が集い・にぎわう地域活性化を図る取組の推進 |
| 対象エリアの分析から 求められる視点 | <ul style="list-style-type: none"> マルシェ・キッチンカー事業を軸としたにぎわい創出の検討 にぎわい創出場所として鉄道高架下未利用地の活用を主として検討 地域内外の事業者間の協業機会の創出 鉄道高架下未利用地の市場優位性の検証 |
| アンケート調査結果から 求められる視点 | <ul style="list-style-type: none"> 鉄道高架下未利用地の積極的な利活用 全世代通しての飲食店機能、商業機能の充実ニーズ 子育て世代（30代～40代）における運動・公園機能の充実ニーズ |

以上から、具体的な事業案を検討する際の方向性について以下のように整理する。

| | | |
|-------------------|----------|-------------------------------|
| 高架下未利用地の活用 | + | ① イベント開催等によるソフトコンテンツ事業 |
| | | ② 簡易・移動店舗等による飲食・商業事業 |
| | | ③ 公園等整備による交流拠点整備事業 |

事業案の方向性に基づき、にぎわい創出に向けた具体的な事業案を検討する。
以下の事業案①～③については、段階的に取組みを進めていく施策として検討する。

| 事業案 | ① イベント開催等による ソフトコンテンツ事業 | ② 簡易・移動店舗等による 飲食・商業事業 | ③ 公園等整備による 交流拠点整備事業 |
|--------|---|---|---|
| 事業目的 | 未利用地の ポテンシャル向上 | 未利用地の 市場優位性拡大 | 未利用地の 目的化 |
| 事業概要 | 普段立ち寄ることのない未利用地へ来訪する目的を創出するため、ワークショップやマルシェ等のイベントを開催する | 未利用地への来訪を日常的とするため、簡易・移動式店舗等を誘致し、未利用地に飲食・商業機能を導入する | 未利用地への訪問目的の多様化、滞在時間を長期化させるための設備を整備し、交流拠点機能を導入する |
| 実施パターン | 公共・民間 | 公設民営・民間 | 公共・公設民営・民間 |
| 事業イメージ |  <p>マルシェ開催 ※中部公園との連携開催等を幅広く検討</p>  <p>地域事業者による ワークショップ開催 出典：彩の国マルシェホームページ</p> <div data-bbox="284 1816 1043 2020"> <p>事業実施のポイント キッチンカーやマルシェ開催等においては、地域の農家や事業者等の連携・協業機会を創出し、地域の農作物等の販売、伊奈産の農作物を使用した新たな商材開発などを支援する。</p> </div> |  <p>簡易・移動式店舗の誘致</p>  <p>キッチンカー事業者の誘致 出典：伊奈町ホームページ</p> |  <p>滞在空間の整備 (ニューシャトル廃車両の利活用等)</p>  <p>レンタルサイクル拠点整備 (町内の周遊性の向上) 出典：村田製作所ホームページ</p> |

(2) 先進事例や参考事例等の調査・分析

① 先進事例の取組み先へのサウンディング調査

鉄道高架下の利活用および事業案①～③と親和性のある先進事例についてサウンディング調査（※）を行った。
※サウンディング調査とは、事業発案段階や事業化検討段階において事業内容や事業スキーム等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな事業提案の把握等を行うことで対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的とした手法。（国土交通省：「地方公共団体のサウンディング型市場調査の手引き」より引用）

② サウンディング調査の結果ポイントの整理

サウンディング調査結果のポイントを整理し、伊奈町の鉄道高架下未利用地における現状と比較する。

先進事例における高架下利活用の事業スキームについて

- 高架下の利活用については、鉄道会社（あるいは鉄道会社の子会社、開発事業者）が取り組むケースが多い。
- 高架下利活用においては、単体で収支を回すという考え方はなく、乗降客数の増加や、駅周辺の商業施設への誘導といった、駅周辺から駅間を含めて全体としての沿線空間の価値向上を目的としている。
- 商業施設への誘導、マルシェ開催など高架下利活用は、主に休日のファミリー層や若年層がターゲットとなっている。

未利用地活用におけるキッチンカー事業の導入可能性について

- キッチンカー事業は、前提としてオフィスエリアなどの一定の人通りがある場所でなければ成立しない。キッチンカー自体が集客エンジンとなることは難しい。人通りがない未利用地でのキッチンカー事業はハードルが高い。
- もともと未利用地であったとしても、オフィスエリア等で周辺に人通りやニーズがある場合や、マルシェ等のイベントによって環境的に周辺に潜在顧客が見込める場合は、未利用地にキッチンカーを誘致してもビジネスとして成立する可能性がある。

| | サウンディング調査結果 | 伊奈町高架下における未利用地の現状 |
|----------------------------|--------------------------------|---|
| 高架下利活用の実施主体 (投資等の費用負担者) | 鉄道会社 (地権者) | 事業実施者 (地権者以外) |
| 高架下利活用の収益性に 関する考え方 | 駅周辺から駅間を含めた 全体としての沿線空間の価値向上 | 駅から徒歩5分圏内の周辺に 商業施設が少なく、高架下未利用 地活用での収益性が必要 |
| 高架下利用者の 想定ターゲット | 主に休日 (近隣住民) | 平日と休日 (平日は通勤通学者、 休日は近隣住民) |
| キッチンカー事業の 出店地としての適性 | オフィス街等の人通りが見込まれる 未利用地であること | 人通りが限定的な 未利用地である |

(3) 実現に向けた課題やアプローチ方法

① サウンディング調査の結果をもとに事業案の実現に向けた課題を抽出

サウンディング調査結果に基づくポイントと伊奈町鉄道高架下未利用地の現状の比較から、事業案実現に向けた課題を抽出する。

| 事業案 | ① イベント開催等による ソフトコンテンツ事業 | | ② 簡易・移動店舗等による 飲食・商業事業 | | ③ 公園等整備による 交流拠点整備事業 | |
|----------------------|-------------------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| | 事業予算 (概算) | 2日間のマルシェ開催 80万円程度 | | 簡易店舗等の整備費 600万円～800万円程度 | | 100㎡あたりの整備費用 1,000万円～1,500万円 程度 |
| マネタイズ ポイント | 入場料・出店料 | | 販売収益 | | 利用料 | |
| 事業 成立要件 | 来場者数と出店事業者数の 確保 | | 客単価と客数の確保 | | 価格設定と来場者数の確保 | |
| 未利用地 現況 | 現状の人通りは限定的 | | 市場性は未知数 | | にぎわい創出に向けて 有料化の検討は不確定 | |
| 想定 実施主体 (スキーム) | 公共 | △ | 公共 | / | 公共 | △ |
| | 公設民営 | / | 公設民営 | △ | 公設民営 | △ |
| | 民間 | × | 民間 | × | 民間 | × |

現状では未利用地における人通りは限定的であり、市場性が未知数であることから、未利用地を活用した事業案①・②・③において民間事業者が率先してビジネスを展開することは難しく、実施主体として民間事業者が担うことは難しい。

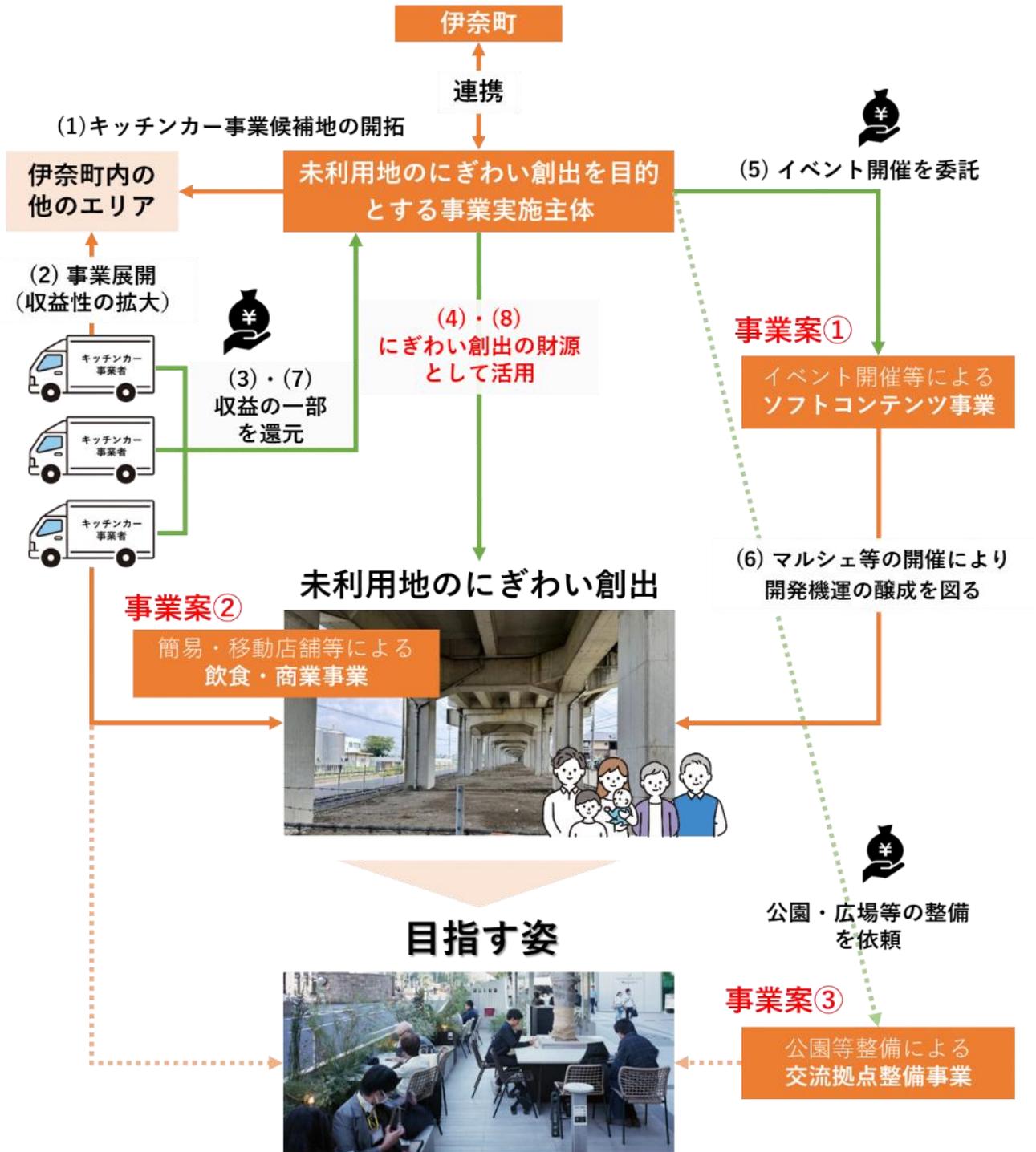
そのため、事業案①に関しては公共がマルシェ開催に関する予算を確保して取り組むことが考えられるが、継続した予算措置について課題がある。また、事業案②・③については、公設民営によって公共が事業に必要な設備の整備を行うことで民間事業者の事業リスクの低減を図ることが考えられる一方で、未利用地における市場性が未知数であることから現時点における具体的な検討は難しい。

事業案①・②・③の実現に向けては**持続的な事業財源の確保**が課題であり、課題解決のためのアプローチ方法として、地域において自主的に持続的な事業財源を創出するための**事業スキームを構築**することが必要である。

② 課題解決に向けたアプローチ方法

i. 官民連携による持続可能な事業スキームの構築

地域において持続的な事業財源を確保するために下図のような「事業スキーム」の構築を検討する。

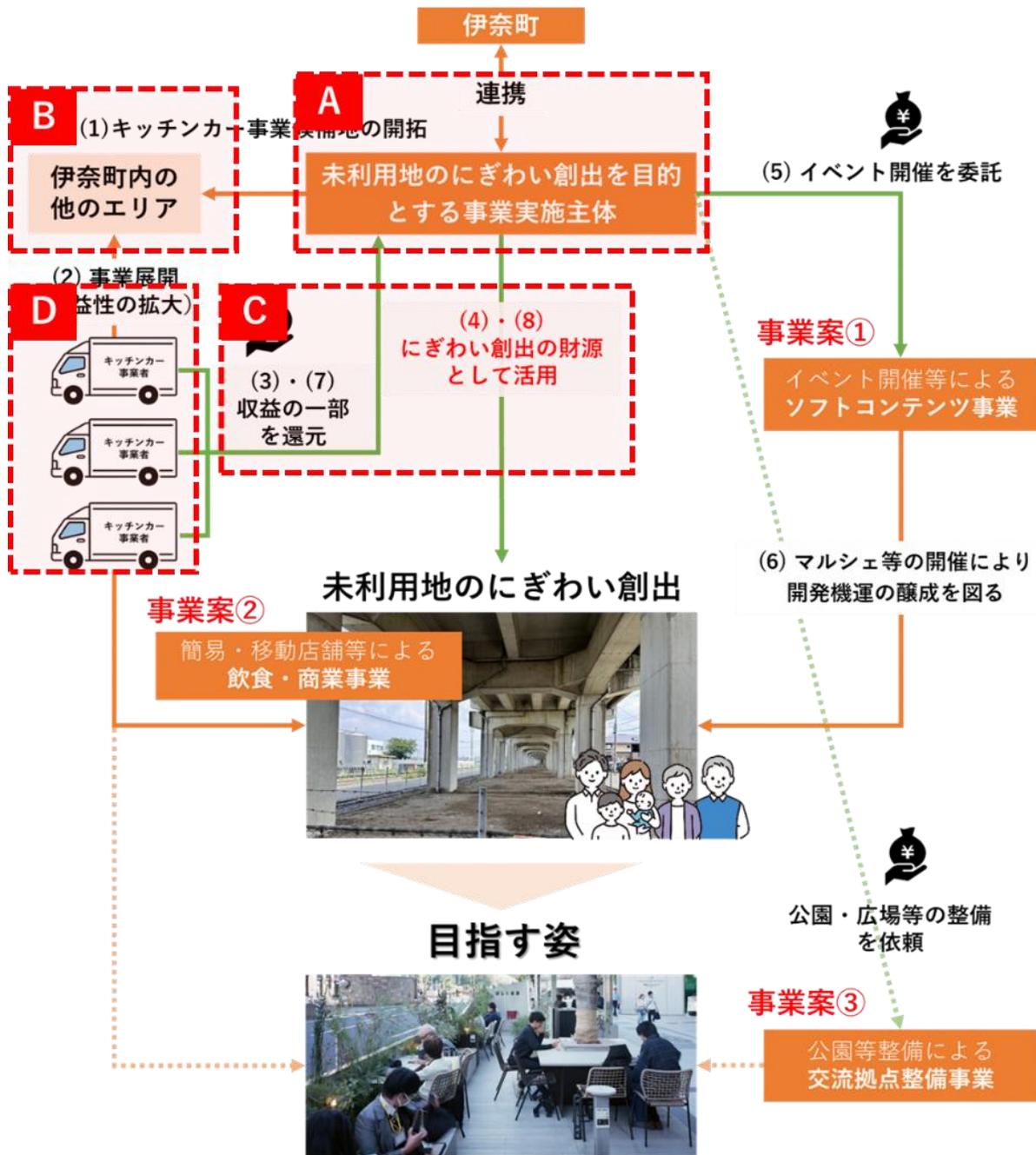


来訪の目的地となるようなにぎわい創出を目指す

出典：令和5年度八重洲通り歩行者ネットワーク強化社会実験 実施結果について

官民連携による持続可能な事業スキームが成立するために検討すべき課題として以下のポイントを抽出する。

- A) 高架下のにぎわい創出を行う実施主体は、誰が担うか
- B) 伊奈町内において、キッチンカー事業の収益拡大が見込まれる適地を開拓できるか
- C) 還元された収益の一部を財源にマルシェ開催費用等の捻出は可能か（事業計画の蓋然性）
- D) 本事業スキームの目的に共感し、参画するキッチンカー事業者を募集できるか



来訪の目的地となるようなにぎわい創出を目指す

ii. 伊奈町内におけるキッチンカー事業の適地候補

適地候補 1：地域企業群との連携

本事業スキームに参画するキッチンカー事業者は、駅周辺でのキッチンカー事業のほか、平日のランチタイムに近隣の企業の駐車場に移動する。近隣企業の従業員に対して販売機会を得ることで、収益の最大化を図り、高架下のにぎわい創出に向けた財源の拡大を目指す。



出典：伊奈町ホームページ



収益の一部を未利用地のにぎわい創出に充当



適地候補 2：伊奈町役場（新庁舎）との連携

今後、伊奈町役場の新庁舎の建設が予定されており、新庁舎がもたらすにぎわいと連携を図る。新庁舎が建設段階においては、建設スタッフの人たち向けの販売機会を創出するなどの連携を検討し、また、新庁舎の開業後については、来庁者に対する販売機会の創出に向けて駐車場や広場での事業連携を検討する。

新庁舎の配置計画図(案)



収益の一部を未利用地のにぎわい創出に充当



出典：伊奈町役場新庁舎整備 基本構想・基本計画書内の図を加工して作成

iii. 官民連携事業スキーム構築に関するサウンディング調査

事業スキームの構築検討に際して、地域企業やキッチンカー事業者等にサウンディング調査を実施した。

iv. 事業スキーム構築に向けたサウンディング調査の結果ポイント整理

サウンディング調査によって得られた意見のポイントについて、以下のように整理する。

地域企業の視点

- まちづくりにつながる施策として連携に関して前向きな検討は可能。
- まちづくり財源への還元を目的にキッチンカー事業者に対して自社敷地内の営業について無償利用も検討はできる。
- 社食等を導入しているが、従業員側の目線でも昼食時の選択肢が広がるのは福利厚生の観点でも良い作用がある。社食にはない選択肢となるメニューがあると良い。
- 業務に支障が出ないよう運用上の工夫やゴミの持ち帰りなどのルールの調整が必要。
- 今回の連携によって、まちづくり（にぎわい創出）に繋がっている様子が地域企業にとっても分かるような取組みをしてほしい。

キッチンカー事業者の視点

- 本事業スキームでは、その場で調理というよりは調理済の商材提供（移動販売）する方が良い。
- 事業実施にあたっては、毎日ではなく月の中で限定した日数での取組みを行うなどキッチンカーからの購入を促進するため「特別感」を創出する工夫が必要。
- キッチンカーの来訪に関して、地域企業と周知協力での連携があると良い。
- 地域企業がどんなメニューを希望するかの調査が必要。
- 実証実験的な取組みから始めて市場性を見極めが必要。
- まちづくり財源への還元割合は10%～15%程度で想定可能。
- 運営主体（事務局）には、周知チラシの作成や売上集計の保険加入等の事務負担が発生する。



事業スキームを構築する上で検討が必要なポイント

- 地域企業が求めるキッチンカー事業者のメニューに関する調査を実施する
- まずは実証実験として小規模から事業を実施する
- 営業日数を限定して取組みを実施する

v. 事業スキームの想定事業計画

サウンディング調査のポイントを踏まえ、本事業スキームに関する想定事業計画を以下の通り検討する。マルシェについては、いなバル（P10）をイメージとした小規模なマルシェでの開催を想定し、予算の低減を検討する。

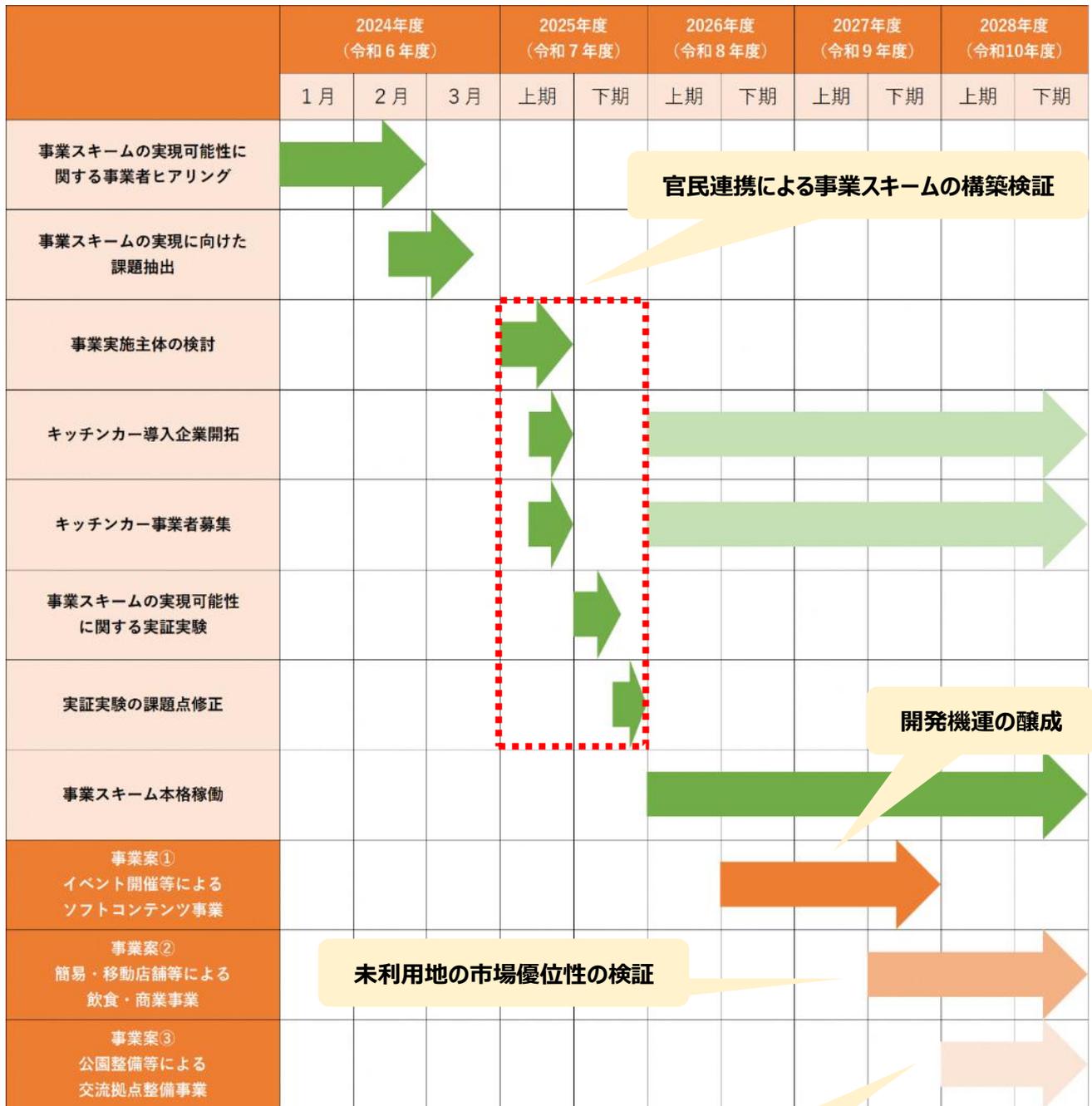
| 前提条件 | |
|--------------------------|---------------|
| 販売単価 ※過去販売実績より概算の平均単価を算出 | 800 円 |
| 1 社あたりの購入者数/日 | 20 人 |
| キッチンカー導入企業数 | 5 社 |
| 1 日あたりのキッチンカー事業者の合計売上高 | 80,000 円 |
| 1 ヵ月あたりのキッチンカー事業者の稼働日数 | 10 日（5 営業日×2） |
| 1 ヵ月あたりのキッチンカー事業者の合計売上高 | 800,000 円 |

| | |
|--------------------|-----------|
| にぎわい創出に向けた財源への還元割合 | 15% |
| にぎわい創出に向けた財源収入 | 120,000 円 |

| | | 上半期 | | | | | |
|----|------------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| | | n月 | n+1月 | n+2月 | n+3月 | n+4月 | n+5月 |
| 収入 | にぎわい創出に向けた財源収入 | 120,000円 | 120,000円 | 120,000円 | 120,000円 | 120,000円 | 120,000円 |
| | 自治体補助金 | 0円 | 0円 | 0円 | 0円 | 0円 | 0円 |
| 支出 | マルシェ開催（2日間） | 0円 | 0円 | 0円 | 0円 | 0円 | 500,000円 |
| | 地代（マルシェ開催時） | 0円 | 0円 | 0円 | 0円 | 0円 | 30,000円 |
| | 管理運営費（管理スタッフ人件費） | 30,000円 | 30,000円 | 30,000円 | 30,000円 | 30,000円 | 30,000円 |
| 計 | | 90,000円 | 90,000円 | 90,000円 | 90,000円 | 90,000円 | -440,000円 |
| 累計 | | 90,000円 | 180,000円 | 270,000円 | 360,000円 | 450,000円 | 10,000円 |
| | | ▼ | | | | | |
| | | 下半期 | | | | | |
| | | n+6月 | n+7月 | n+8月 | n+9月 | n+10月 | n+11月 |
| 収入 | にぎわい創出財源収入 | 120,000円 | 120,000円 | 120,000円 | 120,000円 | 120,000円 | 120,000円 |
| | 自治体補助金 | 0円 | 0円 | 0円 | 0円 | 0円 | 0円 |
| 支出 | マルシェ開催（2日間） | 0円 | 0円 | 0円 | 0円 | 0円 | 500,000円 |
| | 地代（マルシェ開催時） | 0円 | 0円 | 0円 | 0円 | 0円 | 30,000円 |
| | 管理運営費（管理スタッフ人件費） | 30,000円 | 30,000円 | 30,000円 | 30,000円 | 30,000円 | 30,000円 |
| 計 | | 90,000円 | 90,000円 | 90,000円 | 90,000円 | 90,000円 | -440,000円 |
| 累計 | | 100,000円 | 190,000円 | 280,000円 | 370,000円 | 460,000円 | 20,000円 |

vi. にぎわい創出に向けたロードマップ

事業スキームの構築に向けたロードマップについて以下のように整理する。



交流拠点機能の導入検討

事業スキーム構築および事業案①・②・③を実施する過程において、想定されるにぎわい創出に向けた具体的な取組みについて以下のように整理する。

また、伊奈町版スーパー・シティプロジェクトとして、「スマート」や「レジリエント」に係る取組みとの連動についても検討していく。

| 地域内連携を強化する | 地域内連携を活用する | 地域内連携を発展させる |
|--|--|--|
| 短期（1～3年） | 中期（～5年） | 長期（～10年） |
| <ul style="list-style-type: none"> キッチンカーの新商品企画に際して、地域農家や学生との連携機会を創出する。 地域企業の従業員などを対象に志久駅周辺においてもイベントを開催する。 マルシェなどの開催を通じて、地域住民と地域企業・農家との交流を強化する。 | <ul style="list-style-type: none"> 空き家など新たなにぎわい創出の候補地を検討する。 未利用地における簡易店舗の整備などを検討する。 にぎわい拠点や簡易店舗およびキッチンカーなどを活用した創業支援を検討する。 地域住民と地域企業が連携した交流施策を検討する。（例：地域企業の工場見学ツアーなど） | <ul style="list-style-type: none"> 地域内の創業者に対して、空き家などを活用した開業支援を検討する。 伊奈中央駅から志久駅の駅間におけるにぎわい創出を検討する。 地域雇用促進を活性化させる施策を検討する。 |

vii. 活用可能性のある補助事業等の整理

対象エリアのにぎわい創出に活用可能性が考えられる補助事業等について、以下に整理する。

令和6年度時点

| 省庁 | 事業名 | 概要 | 補助率 | 活用イメージ |
|-----|----------------------------|---|--|---------------------------------|
| 埼玉県 | 埼玉版スーパー・シティプロジェクト推進補助金 | 市町村等が実施するまちづくりの取組の事業化に向けた調査・検討及びまちづくりに係るソフト・ハード事業について補助 | <ul style="list-style-type: none"> 補助上限額 5,000 万円 補助率 1/2 | 事業スキーム構築 未利用地の活用 事業案①・②・③ |
| 埼玉県 | 市町村総合助成制度(ふるさと創造資金等) | 地域資源や市町村の強みを活かした市町村主体の地域づくりの取組を支援する市町村提案・実施型事業、県政の重要課題の解決に向けた取組を支援 | <ul style="list-style-type: none"> 上限額 2,500 万円 補助率 1/2 以内 | 事業スキーム構築 未利用地の活用 事業案①・②・③ |
| 埼玉県 | Next川の再生「水辺 de ベンチャーチャレンジ」 | 民間事業者等とも連携・協働して取り組む「水辺 de ベンチャー計画」の作成及び「水辺 de ベンチャーチャレンジ」を実施することで、県民誰もが川に愛着を持ち、ふるさとを実感できる「川の国埼玉」を実現する | | 調整池の利活用 |
| 埼玉県 | 空き家バンク活性化支援事業 | 埼玉県は、空き家の利活用及び空き家を活用した地域活性化の促進を図り、市町村における埼玉版スーパー・シティプロジェクトの推進を支援するため、空き家を地域活性化等に資する目的に活用する。 | <ul style="list-style-type: none"> 【区分】地域活性化支援（上限 500 万円） | 空き家利活用 |

| | | | | |
|-----------|---|--|---|-------------------------------|
| 国土 交通省 | 官民連携まちなか 再生推進事業 | 官民の多様な人材が参画する エリアプラットフォームの構築やま ちなかの将来像を明確にした 未来ビジョンの策定、将来像を 実現するための取り組み等及 び民間まちづくり活動における 先進団体が実施する普及啓 発の取り組みに支援 | <ul style="list-style-type: none"> 年額 1,000 万円 補助率 1/2 (実証実験 等) | 事業スキーム構築 未利用地の活用 事業案①・③ |
| 国土 交通省 | まちなかウォークブル 推進事業 | 車中心から人中心の空間へと 転換を図る、まちなかの歩いて 移動できる範囲において、滞在 の快適性の向上を目的として 市町村や民間事業者等が実 施する、道路・公園・広場等の 整備や修復・利活用、滞在環 境の向上に資する取組を重点 的・一体的に支援 | <ul style="list-style-type: none"> 国費率:1/2 | 伊奈中央駅～志 久駅にかけてのまち づくり |
| 国土 交通省 | 官民連携による地 域活性化のための 基盤整備推進支 援事業 | 地域の経済団体等の多様な 主体と地方公共団体が連携し て実施する民間投資誘発効 果の高い基盤整備や広域的 な地域戦略に資する事業につ いて、基盤整備の構想段階か ら事業実施段階への円滑かつ 速やかな移行を支援 | <ul style="list-style-type: none"> 補助率 1/2 以内 | 事業案③ |
| 国土 交通省 | グリーンインフラ活 用型都市構築支 援事業 | 官民連携・分野横断により、 積極的・戦略的に緑や水を活 かした都市空間の形成を図る グリーンインフラの整備を支援 | <ul style="list-style-type: none"> 補助率 1/2 | 事業案③ |
| 中小 企業庁 | サービス等生産性 向上 IT 導入支援 事業 (IT 導入補 助金) | 中小企業・小規模事業者等 の労働生産性の向上を目的と して、デジタル化やDX等に向 けた IT ツール (ソフトウェア、サ ービス等) の導入を支援 | <ul style="list-style-type: none"> 複数社連携 IT 導入枠 (上限 50 万円) | 事業スキーム構築 |

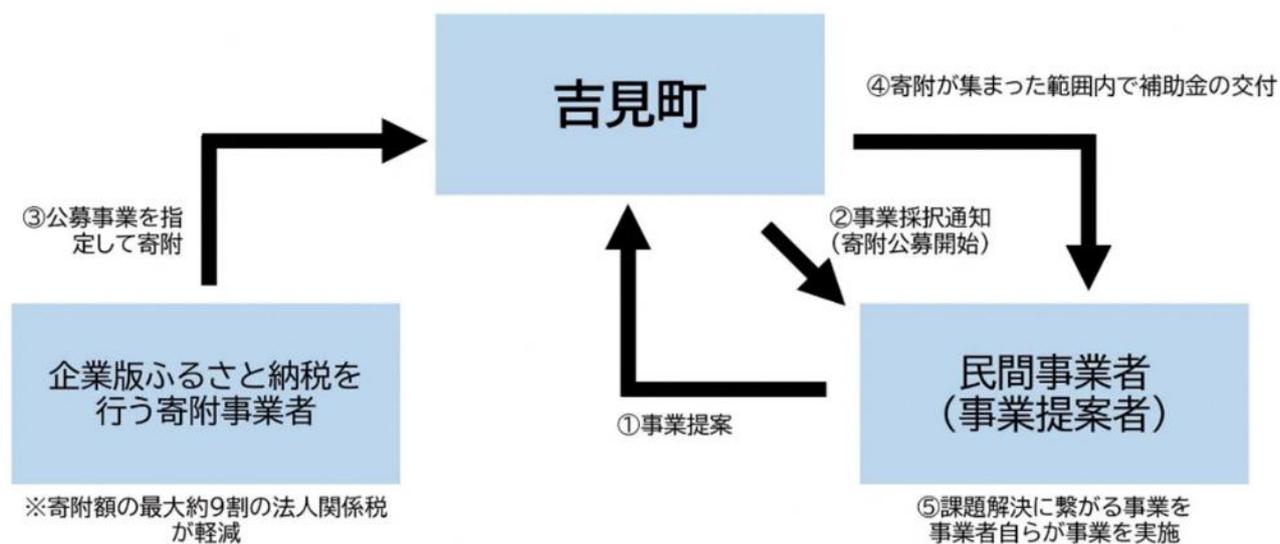
| | | | | |
|---------------------------|----------------------------------|---|--|--|
| <p>(一社) 地域活性化センター</p> | <p>地方創生に向けて "がんばる地域"応援事業</p> | <p>市町村または地域団体等が自主的で主体的かつ継続的に実施する自治体・地域・集落の消滅可能性の危機打開等に向けた事業に対する支援</p> | <ul style="list-style-type: none"> • 一般事業 (150万円) | <p>事業スキーム構築 未利用地の活用 事業案①・②・③</p> |
|---------------------------|----------------------------------|---|--|--|

「（仮称）企業版ふるさと納税型地域活性化推進事業補助金」の制定の検討

- 官民連携のまちづくり推進のため、企業版ふるさと納税を財源とした地域活性化及び地域課題の解決手法。
- 行政での実施では難しく、民間企業だからこそ実施ができる地域課題の解決に繋がる取組について、伊奈町が補助事業として設定し、その取組を行う民間企業への補助金に企業版ふるさと納税を活用して募集する。

（先進取組事例：吉見町）

補助の流れ（図）



出典：吉見町ホームページ

補助 対象事業

吉見町が定める**第六次吉見町総合振興計画**に基づく地域再生計画に記載されている事業に関するもの