

加古川駅周辺地区まちづくり構想

令和2年6月

加古川市

目次

1 はじめに	P2
2 基礎情報の整理	P5
3 加古川駅周辺地区のまちづくり方針	P10
4 加古川駅周辺地区のゾーニング	P14
5 駅北口エリアの事業方針	P20
6 候補地1(31街)の事業化方針	P25

1 はじめに

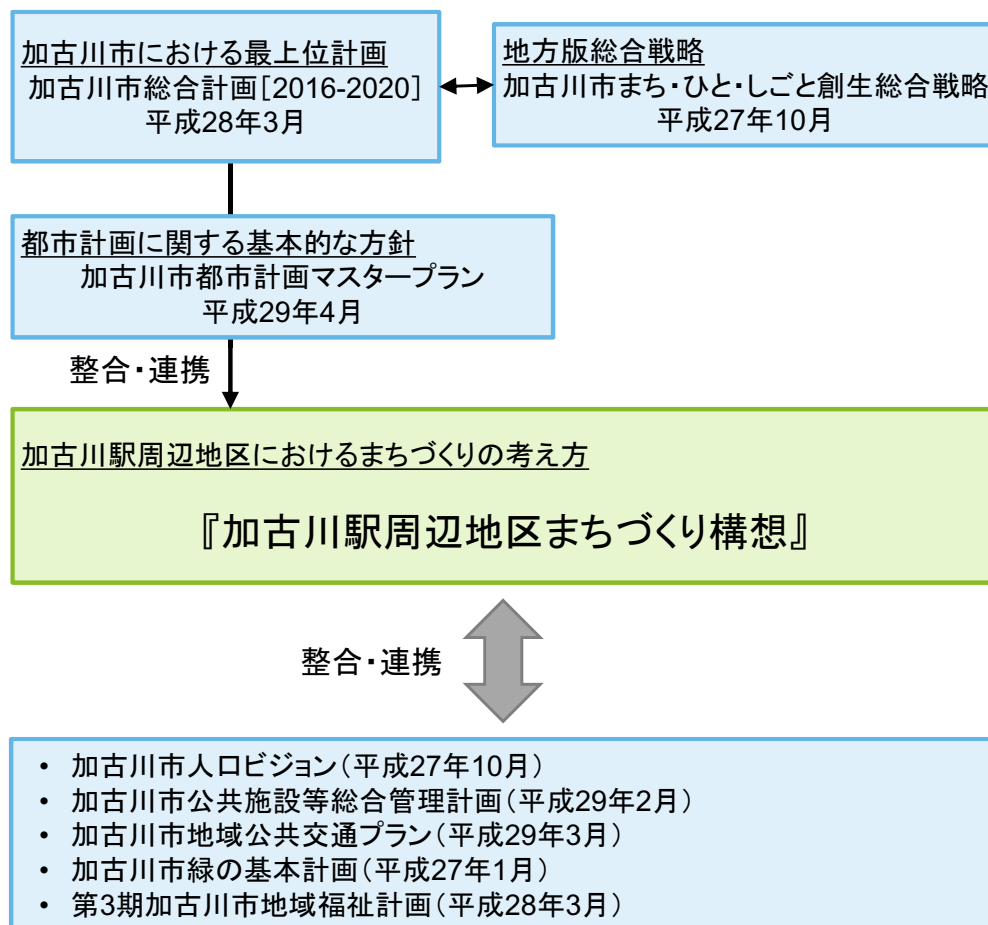
はじめに

まちづくり構想策定の背景・目的

- 本市の都心であるJR加古川駅周辺地区においては、東播磨都市圏の核として、賑わいのある魅力的な都市空間を形成するため、交通の利便性や保健・医療機能の充実した環境を生かしながら、商業や行政などの都市機能の集積や都心居住を推進するとともに、土地利用の高度化を図ることとしています。
- とりわけ、駅周辺地区のまちづくりについては、これまでもJR山陽本線の連続立体交差事業をはじめ、駅南北の土地区画整理事業や駅前広場の整備を行ってきたところです。また、近年においては、「ウェルネージかこがわ」や「加古川中央市民病院」などの保健・医療機能の拠点整備が行われたほか、寺家町周辺地区防災街区整備事業等の進展による都心居住の促進が図られてきました。
- しかしながら、駅北地区では、本市が所有する加古川駅北土地区画整理事業31街区をはじめ、民間事業者が所有する土地も含め、駐車場等の暫定利用の状況が続いています。
- このことから、高度化を含めた土地の利活用を促進する中で、市内外から多様な世代が集い、過ごすことができる都市機能等の誘導を図り、駅周辺の回遊性の向上と滞在人口の増加、ひいては、さらなる賑わいの創出を目的に、「加古川駅周辺地区まちづくり構想」を策定しました。

構想の位置付け

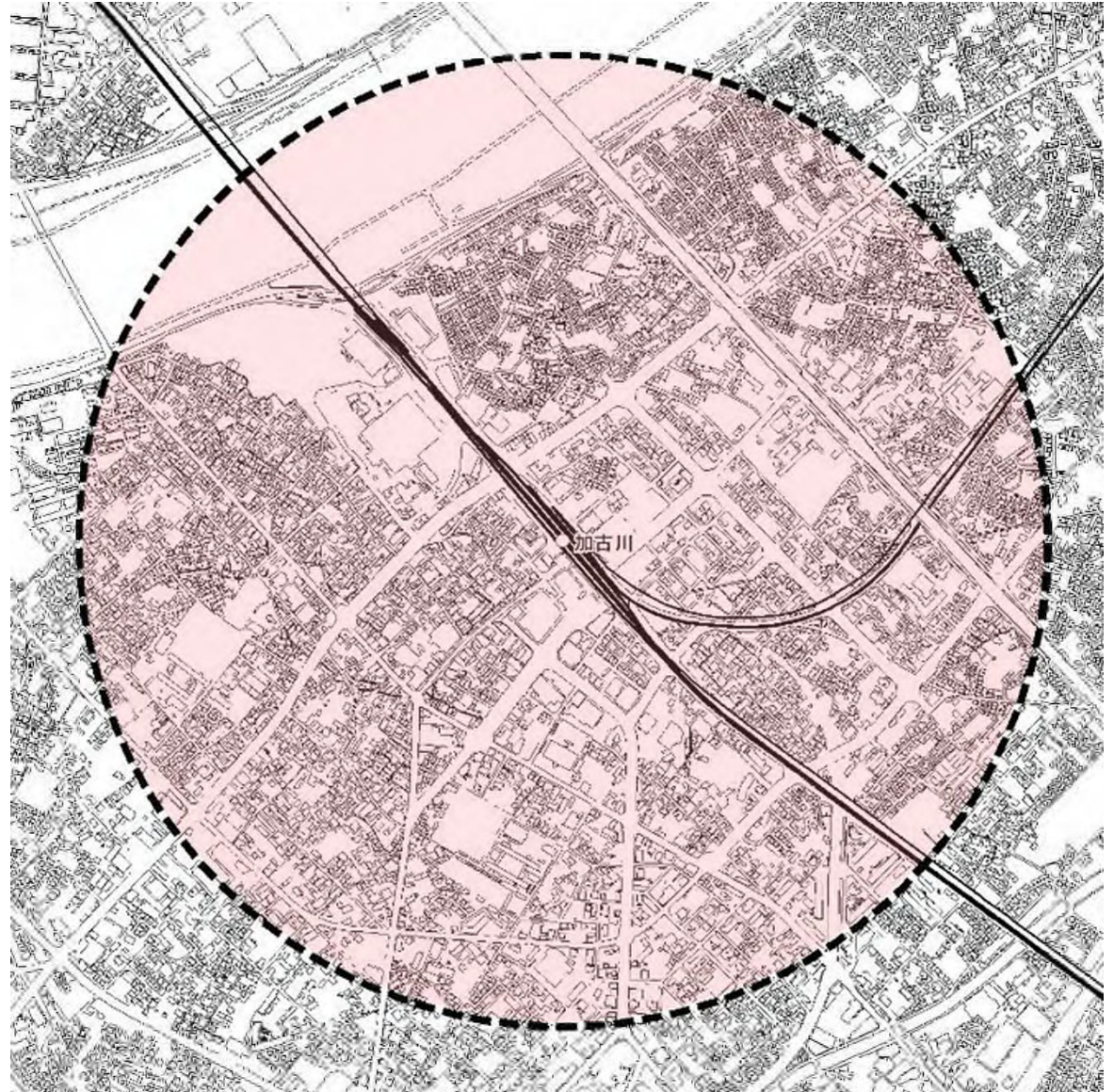
- 本構想の上位計画に位置付けられる「加古川市総合計画」「加古川市都市計画マスタープラン」のほか、関連計画との整合・連携を図ります。



はじめに

まちづくり構想の区域

- 本まちづくり構想の対象区域は、加古川駅周辺の概ね半径1kmの範囲とします。



2 基礎情報の整理

基礎情報の整理

上位・関連計画による加古川駅周辺地区の位置付け－政策関連

- 政策関連の上位・関連計画における加古川駅周辺地区に関する記載、及び位置付けは以下のとおりです。
- 加古川駅周辺地区に対して、商業・行政などの都市機能の集積、都心居住の促進、それに向けた土地利用の高度化が求められています。

上位・関連計画	加古川駅周辺地区の位置付け・期待される役割
加古川市総合計画[2016－2020] (平成28年3月)	■ 東播磨の核として<u>賑わいのある魅力的な都市空間を形成</u>するため、交通の利便性や保健・医療機能の充実した環境を生かしながら、<u>商業・行政などの都市機能の集積</u>や<u>都心居住を促進</u>するとともに、<u>土地利用の高度化</u>を図る ■ 公共交通によるアクセスの確保や<u>駐車・駐輪対策を推進</u>するとともに<u>魅力ある商業空間の形成や集客力を高めるための取組</u>を総合的に進める
加古川市人口ビジョン (平成27年10月)	■ <u>市域全体の人口減少を抑制、人口構造の若返り</u>に向け、都心・副都心は人口の誘引・定着に資する機能の確保が求められる
加古川市まち・ひと・しごと創生総合戦略(平成27年10月)	■ 加古川駅南商業施設を軸とした<u>中心市街地の回遊性、界隈性の創出</u>
加古川市公共施設等総合管理計画 (平成29年2月)	■ 都心・副都心に位置する公共施設や公的不動産については、核施設・機能の必要性のみならず、都心機能の強化や活力創出等の波及効果の観点からも、<u>柔軟な有効活用</u>について検討することが求められる
公共施設等総合管理計画に基づく再編計画(令和2年3月)	■ 市役所周辺の施設について、今後の建物のあり方や機能の移転・集約を検討する ■ 図書館法に基づき設置する図書館は1館とし、その機能を中央図書館に集約する ■ <u>図書館以外で図書等を利用できる機会の創出</u>に取り組む
第3期加古川市地域福祉計画 (平成28年3月)	■ 各施策で示された基本理念や目標の実現に向けた<u>加古川駅周辺地区の役割を検討</u>する

基礎情報の整理

上位・関連計画による加古川駅周辺地区の位置付け―都市計画関連

- 都市計画マスタープランにおいても、都市機能の誘導、中高層住宅の誘導が位置付けられており、加えて交通環境の充実や緑空間の形成も求められています。

上位・関連計画	加古川駅周辺地区の位置付け・期待される役割
加古川市都市計画マスタープラン (平成29年4月)	■ 加古川駅周辺は都市拠点(都心)に位置付けられている ■ 中心市街地として商業・業務、医療・福祉、住宅等の都市機能を誘導し、東播磨地域の中核都市として、緑豊かなゆとりと賑わいのある拠点の形成を図る ■ 都心にふさわしい良好な中高層住宅を誘導し、加古川バイパス以北及び鶴林寺周辺においては、隣接する田園環境や歴史資源と調和した良好な低層住宅地の形成を図る ■ JR山陽本線及び加古川線の利便性の向上を図るとともに、コミュニティバスなど加古川駅を拠点としたバス交通の充実を図る ■ 市街地整備と合わせた緑地の確保を図り、重点的に緑化を推進する地区として、緑豊かなうまいある都心の形成を図る ■ 加古川駅、市役所、公園などの連携を考慮した水と緑のネットワークの形成を図る ■ まちの顔となる賑わいと風格のある景観となるよう、重点的な景観形成を進める ■ 市役所周辺においては、水辺や緑豊かな空間を利用した景観形成を進めるとともに、市内連携軸上の幹線道路などにおいては、沿道景観の統一性の確保を図る
加古川市地域公共交通プラン (平成29年3月)	■ 公共交通網のハブ(中心)として位置付け ■ 加古川駅北広場公共交通ターミナル機能の充実や、路線バスによる主要駅間のアクセスを強化し、鉄道駅の拠点機能の強化を図る
加古川市緑の基本計画 (平成27年1月)	■ 加古川駅北土地区画整理事業や住宅市街地総合整備事業等と連携し、都市公園の整備や建物の敷際緑化等を進め、緑豊かな都心の形成を図る ■ 緑と歩行者ネットワークを活用し、加古川駅から加古川中央市民病院、加古川河川敷緑地まで、快適に安心して移動できる緑の空間づくりを検討する
周辺道路整備に関する計画 (東播磨地域社会基盤整備プログラム等)(平成31年3月兵庫県)	■ 国道2号(平野～加古川橋工区)の4車線化に向けた道路改良工事により、加古川の中心市街地へのアクセスが改善され、駅前商店街の活性化などまちの発展に寄与することが期待される
東播磨地域都市計画区域マスタープラン (平成28年3月兵庫県)	■ 東播磨地域の都市機能集積地区に位置付けられており、土地の高度利用・有効利用の推進、都市機能の維持・充実、交通ネットワークの強化等を図る

基礎情報の整理

加古川市都心機能等基礎調査業務(既往調査)ーまちづくりの展開イメージ(案)

- まちづくりの展開イメージ(案)として、多様な機能の掛け合わせ、面としての活性化、歩行者ネットワークの形成等がイメージとして示されています。

JR加古川駅周辺のまちづくりの展開イメージ(案)

～ひとのウェルネス～ =生きがい・やすらぎ

●持続発展に向けた多様な主体による協働のまちづくり

- 都心に人が集まり、継続的に施設や空間が使われながら、新しい活動が次々に生み出される「まち」を目指す。
- そのために、行政主導ではなく、市民や地域、民間企業、大学等を巻き込み、協働した取組を実践する。



●多様な機能の掛け合せによる新しい加古川都心の魅力づくり

- 都市機能の導入にあたっては、各々の機能を単体で独立させるのではなく、多様な機能を複合的に掛け合せ、多様な主体が関わりながら、新しい加古川都心の魅力を創出する。



～まちのウェルネス～ =活気・賑わい

●『点』ではなく『面』で活性化する「加古川都心」を形成

- 都心のまちづくりには、東播磨都市圏の中核となる玄関口周辺に相応しい魅力的な街並みが必要となる。
- そのために、『点』での開発にとどまるのではなく、中心地の外郭となる「都市軸」「骨格」を固め、『面』で賑わい、活性化させる「加古川都心」を形成していく。



●『面』の中から賑わいや様々な活動を誘発

- 都市機能の導入にあたっては、上記の『面』の中から、自然誘発的に「賑わい」や様々な活動が生み出されていく「仕組み」が必要となる。
- そのため、活用可能地には、先導的かつ戦略的に賑わい機能などを導入し、他の周辺の民間開発を促していく。



～自然(資源)のウェルネス～ =回遊・憩い

●回遊性に富んだ歩行者ネットワークの形成

- 市民や来街者などが歩いて楽しいと感じられる回遊性に富んだ快適な歩行者ネットワークを形成する。
- そのために、歩行者に配慮した沿道等の周辺環境の整備や連続性の確保など、歩行環境の向上を図る。



●ひとが憩い、交流できる活用空間創出によるまちの魅力向上

- また、人が憩い、溜まり、交流できる空間を創出するとともに、それを活用したまちの魅力向上を図る。

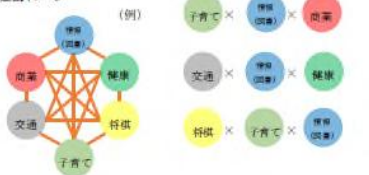


●展開イメージ

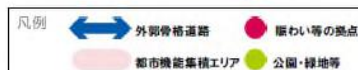
協働のイメージ



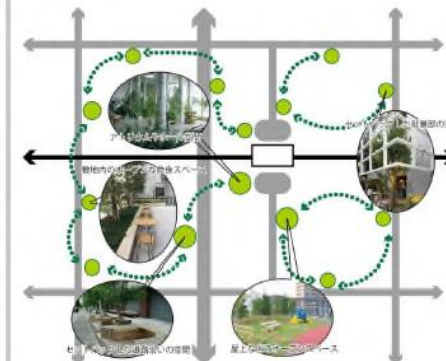
機能の連携イメージ



●展開イメージ



●展開イメージ



基礎情報の整理

加古川市都心機能等基礎調査業務(既往調査)ーまちづくりの展開イメージ(案)

- 展開方針(案)としては、既存商業施設を核とした拠点性の強化、これを牽引する新規開発の誘導、エリアマネジメントの実施が示されています。

JR加古川駅周辺のまちづくりの展開方針(案)



3 加古川駅周辺地区のまちづくり方針

加古川駅周辺地区のまちづくり方針

加古川駅周辺地区の特性・課題の把握

特性		課題	
交通	✓ 加古川駅は新快速が停車することから、近畿圏の拠点駅までのアクセスが良いため、駅周辺は大阪、神戸、姫路のベッドタウンとして発展している	土地利用	✓ 駅北口に関し、玄関口という役割を担う必要があるにもかかわらず、駐車場や空き地などの低未利用地が集積し、駅前近接の街区でも高度利用が図られていないため、賑わいの創出ができていない
教育環境	✓ 加古川駅南側に進学校の高校が立地している ✓ 駅周辺に学習塾などの教育施設が集積している	人口	✓ 市全体として、高齢化が進行しているとともに、世帯人員が減少、核家族化や単身世帯増加の傾向にあり、今後はコミュニティ形成に寄与する市民の「居場所」作りやコンパクトシティ化による利便性向上が求められる
子育て環境	✓ 駅周辺に保育園・幼稚園だけでなく、子育てプラザ等の子育てを支援する機能が設置されている	生活支援施設	✓ 小売大型店舗はロードサイド立地が中心であり、特に駅北側地区に商業施設を始めとした生活支援施設が不足している ✓ 駅周辺地区内の認可保育園の需要は高く、定員オーバーの施設もある
医療・高齢福祉	✓ 駅南側に高齢者施設・医療施設が集積している	交通	✓ 慢性的な渋滞発生など自動車・自転車によるアクセス(駐車場・駐輪場配置含む)に改善の余地がある ✓ 歩行者の駅南北間往来は、駅もしくは駅南西高架下通路に限定されているが、南北間がより連携した回遊性を創出(機能連携による回遊性創出を含む)する必要がある
緑	✓ 駅北区画整理事業において新規公園も計画されている	公共施設	✓ 公共施設は市内に点在しており、利用属性に応じた利便性が課題となっている。 ✓ 老朽化の進んだ施設も多いため、当該施設の更新計画等の検討が必要である。

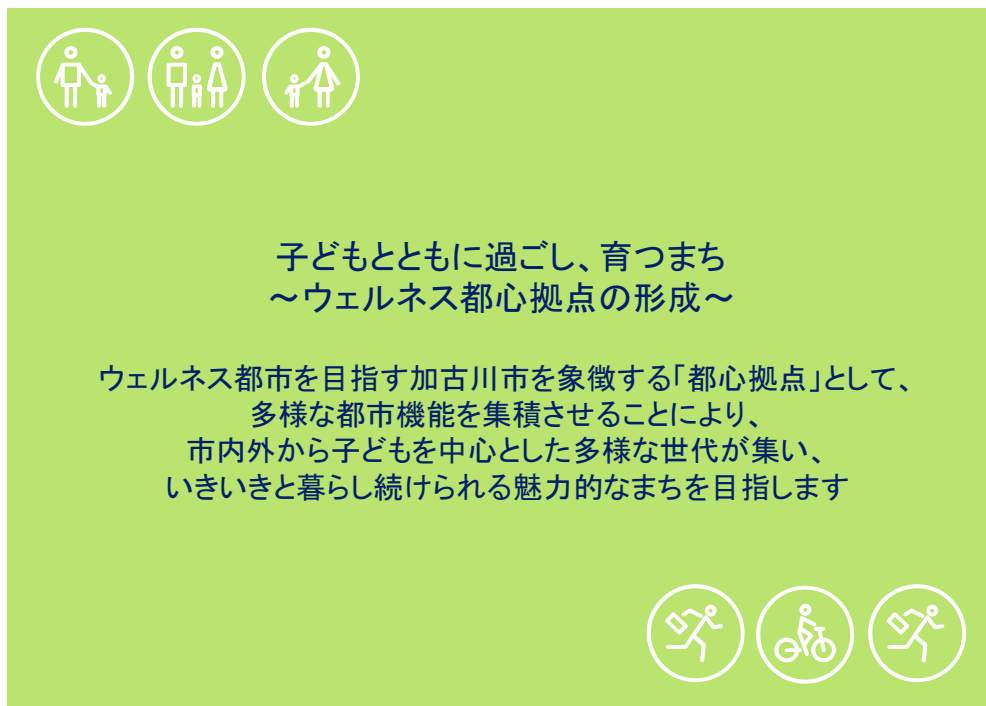


加古川駅周辺地区は、ベッドタウンとしての利便性、子育て・教育環境の充実が特性として挙げられます。一方課題として低未利用地の集積や生活支援施設の不足、交通アクセスの不便さ、市全体として高齢化の進展が挙げられます。加古川駅周辺地区の今後のまちづくりにおいては、これらを踏まえた取組が求められます。

加古川駅周辺地区のまちづくり方針

コンセプト

- ・ 加古川駅周辺地区の特性を伸ばし、課題解決に向けたまちづくりの推進に向け、まちづくりのコンセプトを以下のとおり設定します。
- ・ 加古川市の「都心拠点」として、市全体の今後の発展を牽引する役割を担うまちづくりを目指します。



まちづくりの基本方針

- ・ コンセプトの実現に向け、3つの視点からまちづくりの基本方針を整理します。



加古川駅周辺地区のまちづくり方針

加古川駅周辺地区の整備方針

1 ひとのウェルネスの実現に向けた整備方針

- 子どもをはじめとした多様な世代が滞在し活動できる環境の実現
 - ・ 駅周辺地区で不足する中高生の放課後の居場所整備
 - ・ 駅利用者の家や職場・学校以外の第3の居場所となる滞在空間の整備
 - ・ 乳幼児の遊び場、子育て中の親の交流場所の充実
- 乳幼児～中高生がいるファミリーを中心とした世帯に選ばれる快適な住環境の実現
 - ・ 利便性の高い駅前居住機能の誘導
 - ・ 駅前居住を支える商業機能や生活支援機能(子育て支援機能、医療・健康増進機能等)の誘導
 - ・ 安全安心な住環境の実現に向けた見守り環境等の整備

2 まちのウェルネスの実現に向けた整備方針

- 集客施設の整備による滞在人口の増加
 - ・ 地区内外から利用者を集める公共・公益機能の整備(窓口、図書、交流機能等)
 - ・ ベッドタウンの特性を踏まえた住居近接のシェアオフィス等の誘導
 - ・ 駅前商業機能の活性化
- 回遊性の向上による駅周辺の賑わい創出
 - ・ 駅と東西の大型商業施設をつなぐ歩行者空間の整備
 - ・ 商店街等との連携による回遊性向上に寄与するソフト施策の実施検討
- 交通インフラの改善による利便性の向上
 - ・ 円滑な交通環境の形成に向けた基盤整備(駐車場・駐輪場の整備等)
 - ・ 将来的な駅前交通環境の変化に対応した駅前広場等の再整備検討
 - ・ 交通の利便性向上に向けた検討(ICTの活用等)

3 自然のウェルネスの実現に向けた整備方針

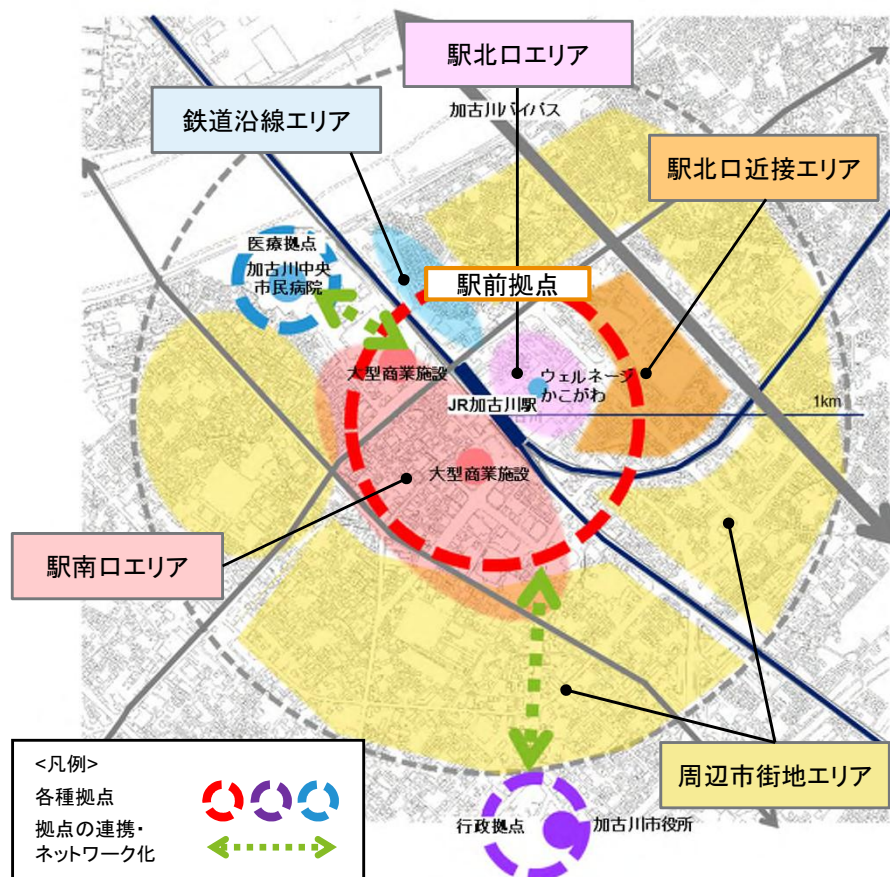
- 緑を感じる環境の実現
 - ・ 新規開発時の緑化推進、既存の緑のネットワークの維持・強化
- オープンスペースの創出
 - ・ 大規模開発時のオープンスペースの確保誘導(災害時の駅利用者や帰宅困難者、周辺居住者を中心とした一時避難場所としても活用)

4 加古川駅周辺地区のゾーニング

加古川駅周辺地区のゾーニング

加古川駅周辺地区のゾーニング

- 駅へのアクセス性、大規模施設の立地、低未利用地の点在状況等のエリア状況から、駅300m圏内を駅前拠点として設定し、積極的に都市機能導入を図るエリアとして位置付け、駅前拠点外周は、駅前拠点の開発の波及効果により、まちづくりを進めるエリアとして整備の方向性を検討します。
- 加古川駅周辺地区のゾーニングイメージは以下のとおりです。



積極的に都市機能導入を図るエリア

ゾーニング	現況	整備の方向性
駅北口エリア	駅前広場に面した街区が駐車場などの低未利用地となっており、賑わいが不足している	- 面的な未利用地を活用し、加古川駅周辺のコンセプトの実現に寄与する公共公益機能の導入及び駅前居住の推進を目指す - 低未利用地の早期事業化により、加古川駅周辺地区のまちづくりを先導する開発事業を行う - 不足する駐車場・駐輪場の整備を検討する
駅南口エリア	- 面的な商業エリアとなっている - 加古川中央市民病院の開業や大型商業施設のリニューアルにより人の流れが増えているが、駅周辺への波及が課題となっている	- 優良建築物整備事業及び防災街区整備事業等の推進により防災性の向上、高度利用の推進を図り、商業地としての賑わいの創出に向け、商業業務機能の誘導に加え、子どもを中心とした世代の居場所づくりを目指すとともに、安全で快適な居住環境を確保する - 住宅市街地総合整備事業の推進及び駅北口エリアとの連携による地区内の回遊性向上に向けた歩行者動線整備を実施する - 駅周辺の交通環境の向上に向けた道路整備を進める - 不足する駐車場・駐輪場の整備を検討する
駅北口近接エリア	一部住宅の開発が進んでいるが、空き地も点在している	- 駅北口エリアの開発の波及効果により、駅前居住の誘導を図る - 居住環境の利便性を向上を図る生活支援機能の誘導を目指す - 不足する駐車場・駐輪場の整備を検討する
鉄道沿線エリア	低未利用地が集積している	- 駅前拠点や医療拠点に近い立地ポテンシャルを生かし、目的性の高いサービス機能や住宅の誘致、駐輪場の整備を目指す - 不足する駐車場・駐輪場の整備を検討する
周辺市街地エリア	- 既成市街地が形成されている - 一部、密集市街地となっているエリアがある	- 駅周辺の交通環境の向上に向けた道路整備を進める - 駅前拠点への機能導入の波及効果により、整備方針に沿ったまちづくりを行う

加古川駅周辺地区のゾーニング

整備方針と実現を担うゾーン

【凡例】●：機能導入のメインエリア、○：機能導入のサブエリア

	整備方針		都市機能のゾーニング				
			駅北口 エリア	駅南口 エリア	駅北口近 接エリア	鉄道沿線 エリア	周辺市街 地エリア
ひとの ウェルネス	● 子どもをはじめとした 多様な世代が滞在し 活動できる環境の実現	・ 駅周辺地区で不足する中高生の放課後の居場所整備	○	●			
		・ 駅利用者の家や職場・学校以外の第3の居場所となる滞在空間の整備	●	○			
		・ 乳幼児の遊び場、子育て中の親の交流場所の充実	●	●			
	● 乳幼児～中高生が いるファミリーを中心 とした世帯に選ばれる快 適な住環境の実現	・ 利便性の高い駅前居住機能の誘導	●	○	●	●	○
		・ 駅前居住を支える商業機能や生活支援機能(子育て支援機能、医療・健康増進機能等)の誘導	●	○	●	●	
		・ 安全安心な住環境の実現に向けた見守り環境等の整備	○	○	○	○	○
まちの ウェルネス	● 集客施設の整備によ る滞在人口の増加	・ 地区内外から利用者を集める公共・公益機能の整備(窓口、図書、交流機能等)	●	○			
		・ ベッドタウンの特性を踏まえた住居近接のシェアオフィス等の誘導	○	○			
		・ 駅前商業機能の活性化	○	●			
	● 回遊性の向上による 駅周辺の賑わい創出	・ 駅と東西の大型商業施設をつなぐ歩行者空間の整備		●			
		・ 商店街等との連携による回遊性向上に寄与するソフト施策の実施検討		●			
	● 交通インフラの改善 による利便性の向上	・ 円滑な交通環境の形成に向けた基盤整備(駐車場・駐輪場の整備等)	●	●	●	●	●
		・ 将来的な駅前交通環境の変化に対応した駅前広場等の再整備検討	○	●			
		・ 交通の利便性向上に向けた検討(ICTの活用など)	●	●	○	○	○
自然の ウェルネス	● 緑を感じるまち環境の 実現	・ 新規開発時の緑化推進、既存の緑のネットワークの維持・強化	●	●	●	●	●
	● オープンスペースの 創出	・ 大規模開発時のオープンスペースの確保誘導(災害時の駅利用者や帰宅困難者、周辺居住者を中心とした一時避難場所としても活用)	●	●	●	●	●

加古川駅周辺地区のゾーニング

整備方針図

【鉄道沿線エリア】

- 利便性の高い駅前居住機能の誘導
- 駅前居住を支える商業機能や生活支援機能(子育て支援機能、医療・健康増進機能、介護・福祉機能等)の誘導
- 円滑な交通環境の形成に向けた基盤整備(駐車場・駐輪場の整備等)

【駅南口エリア】

- 駅周辺地区で不足する中高生の放課後の居場所整備
- 乳幼児の遊び場、子育て中の親の交流場所の充実
- 駅前商業機能の活性化
- 駅と東西の大型商業施設をつなぐ歩行者空間の整備
- 商店街等との連携による回遊性向上に寄与するソフト施策の実施検討
- 円滑な交通環境の形成に向けた基盤整備(駐車場・駐輪場の整備等)
- 将来的な駅前交通環境の変化に対応した駅前広場等の再整備検討
- 交通の利便性向上に向けた検討(ICTの活用など)

【周辺市街地エリア】

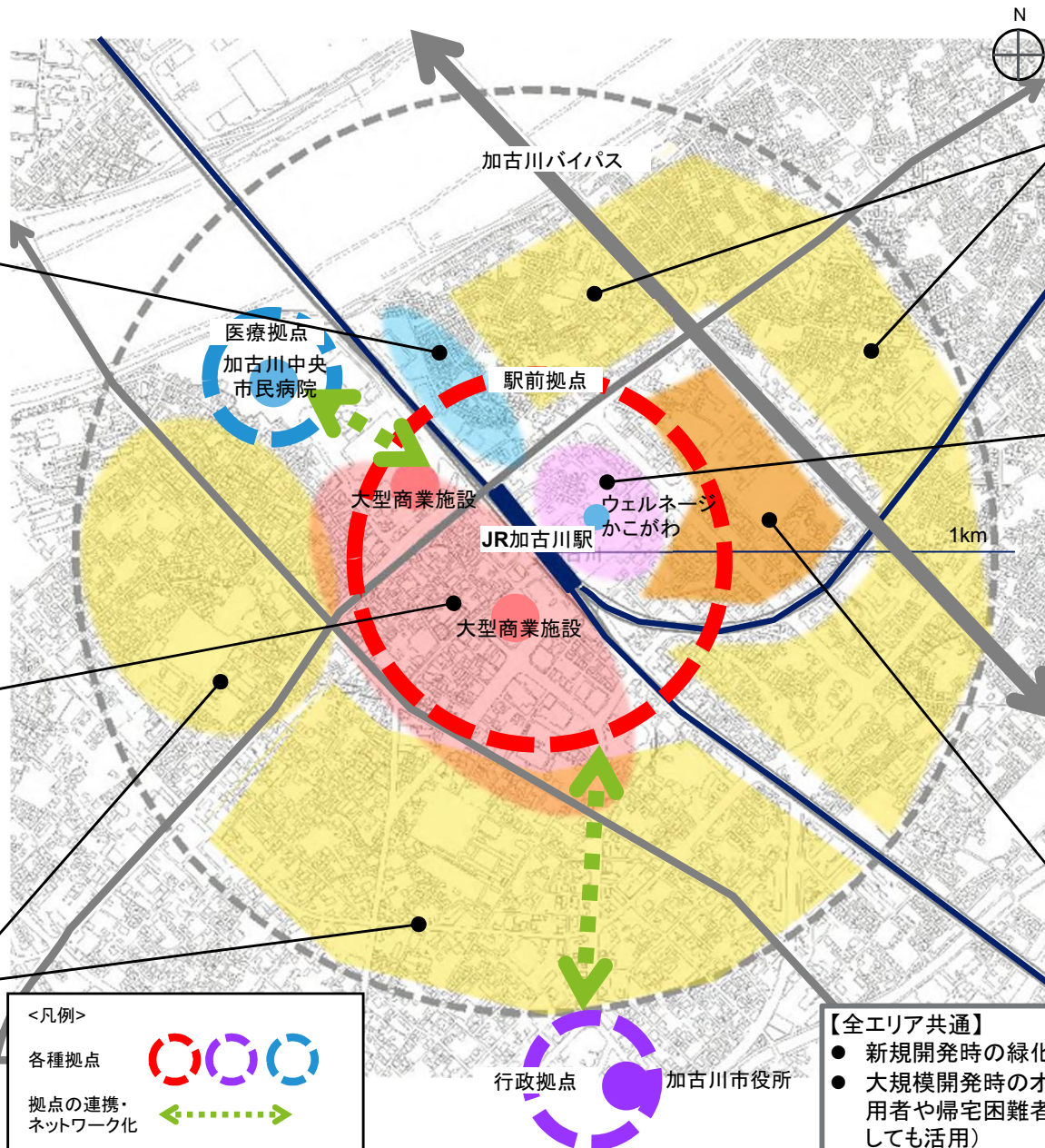
※駅前拠点開発の波及効果により、現況機能を生かした機能更新を誘導するエリア

<凡例>

各種拠点



拠点の連携・ネットワーク化



【周辺市街地エリア】

※駅前拠点開発の波及効果により、現況機能を生かした機能更新を誘導するエリア

【駅北口エリア】

- 駅利用者の家や職場・学校以外の第3の居場所となる滞在空間の整備
- 乳幼児の遊び場、子育て中の親の交流場所の充実
- 利便性の高い駅前居住機能の誘導
- 駅前居住を支える商業機能や生活支援機能(子育て支援機能、医療・健康増進機能等)の誘導
- 地区内外から利用者を集める公共・公益機能の整備(窓口、図書、交流機能等)
- 円滑な交通環境の形成に向けた基盤整備(駐車場・駐輪場の整備等)
- 交通の利便性向上に向けた検討(ICTの活用など)

【駅北口近接エリア】

- 利便性の高い駅前居住機能の誘導
- 駅前居住を支える商業機能や生活支援機能(子育て支援機能、医療・健康増進機能、介護・福祉機能等)の誘導
- 円滑な交通環境の形成に向けた基盤整備(駐車場・駐輪場の整備等)

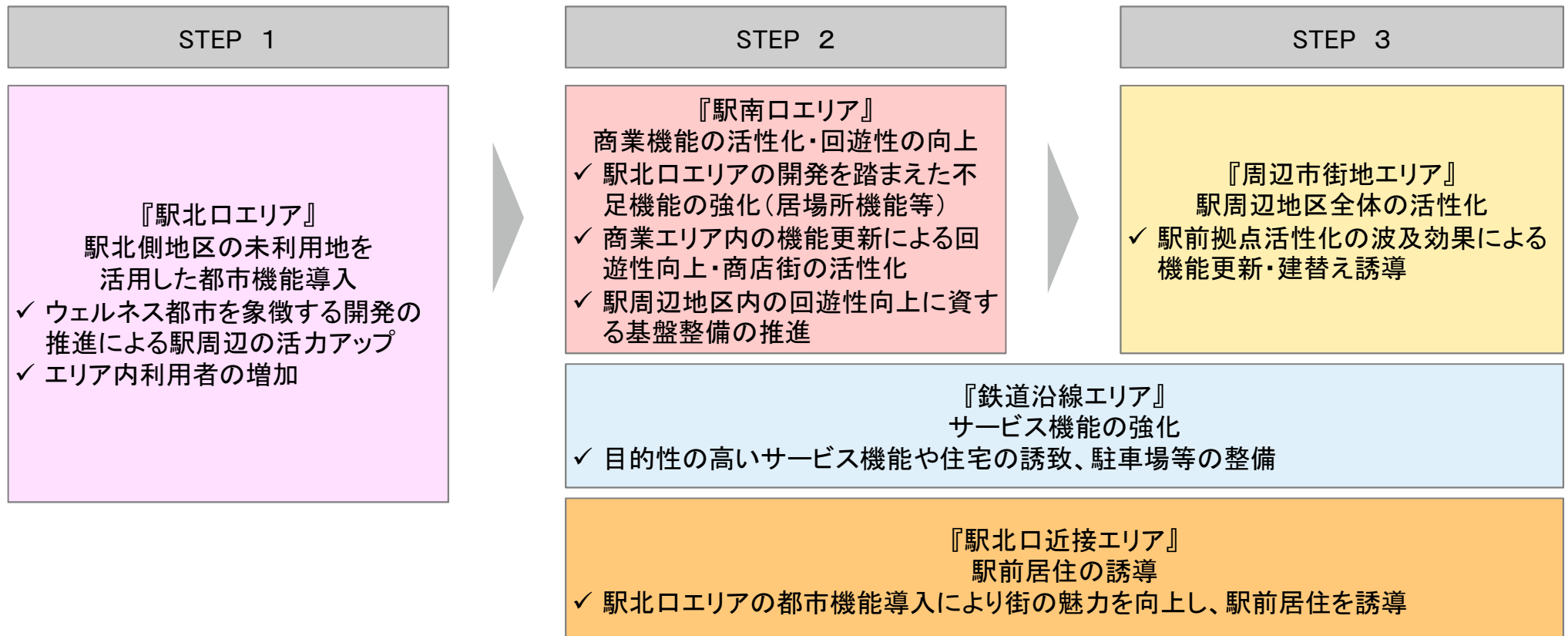
【全エリア共通】

- 新規開発時の緑化推進、既存の緑のネットワークの維持・強化
- 大規模開発時のオープンスペースの確保誘導(災害時の駅利用者や帰宅困難者、周辺居住者を中心とした一時避難場所としても活用)

加古川駅周辺地区のゾーニング

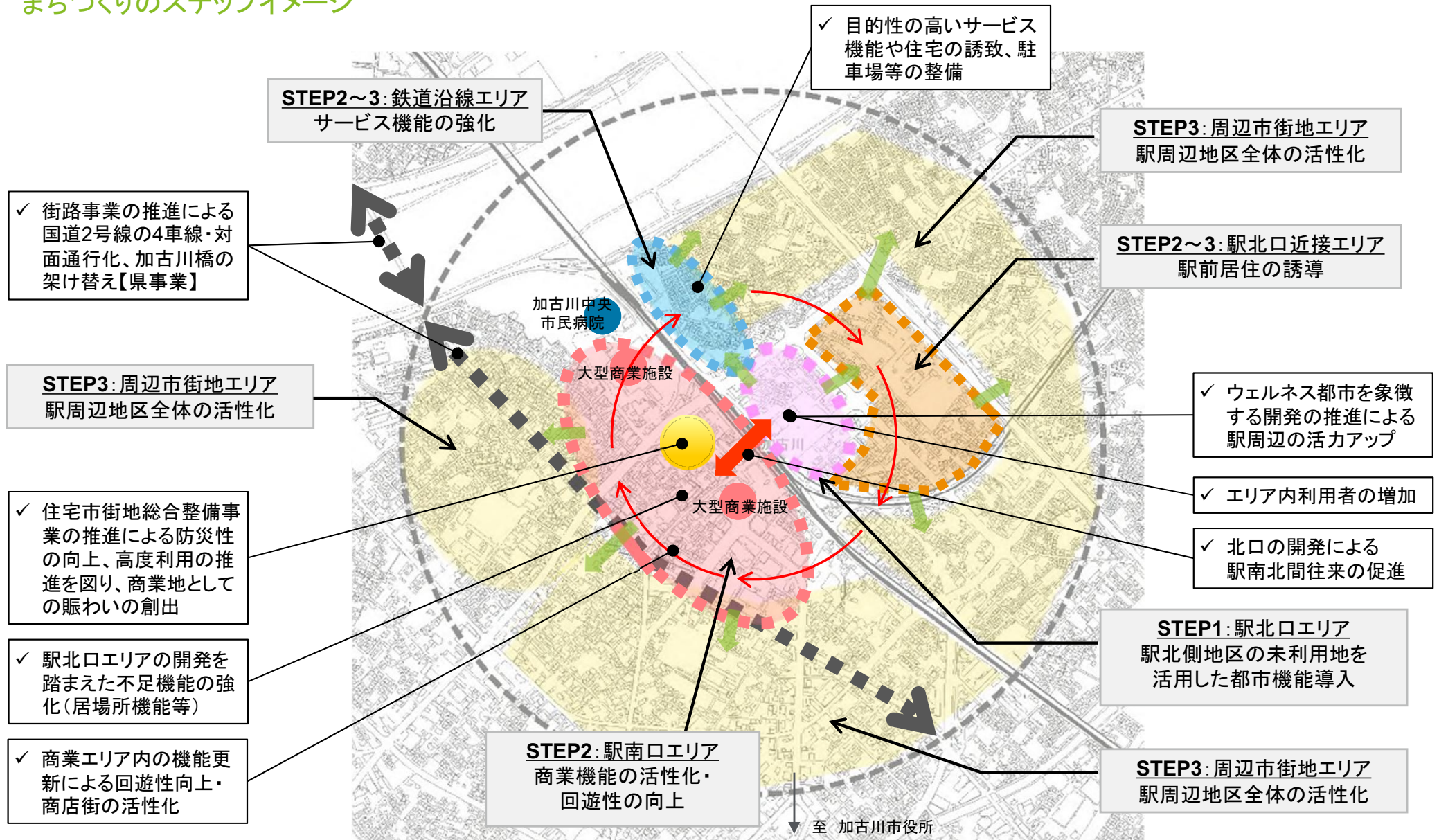
ゾーンごとのまちづくりのステップ

- エリア特性等を踏まえ、まちづくり方針の実現に向けたステップを下記に整理します。
 - STEP1:「駅前拠点」のうち、低未利用地の活用による早期事業化を見込むことができる『駅北口エリア』をまちづくりの第1段階とし、早期事業化を目指します。
 - STEP2:『駅南口エリア』や『鉄道沿線エリア』は、STEP1の動向を踏まえ、具体的な整備方策を検討します。『駅北口近接エリア』は、STEP1の都市機能導入により、まちの魅力を向上させ、駅前居住の誘導を図ることを目標とします。
 - STEP3:STEP1～2の駅前拠点の事業化により、まち活性化の波及効果を創出し、『周辺市街地エリア』の機能更新・建替え誘導を目指します。



加古川駅周辺地区のゾーニング

まちづくりのステップイメージ



5 駅北口エリアの事業方針

駅北口エリアの事業方針

- 本章では、ゾーニングにおいてまちづくりのSTEP1に位置付けた「駅北口エリア」について、早期の事業化に向けた事業方針を取りまとめます。

事業化候補地の検討

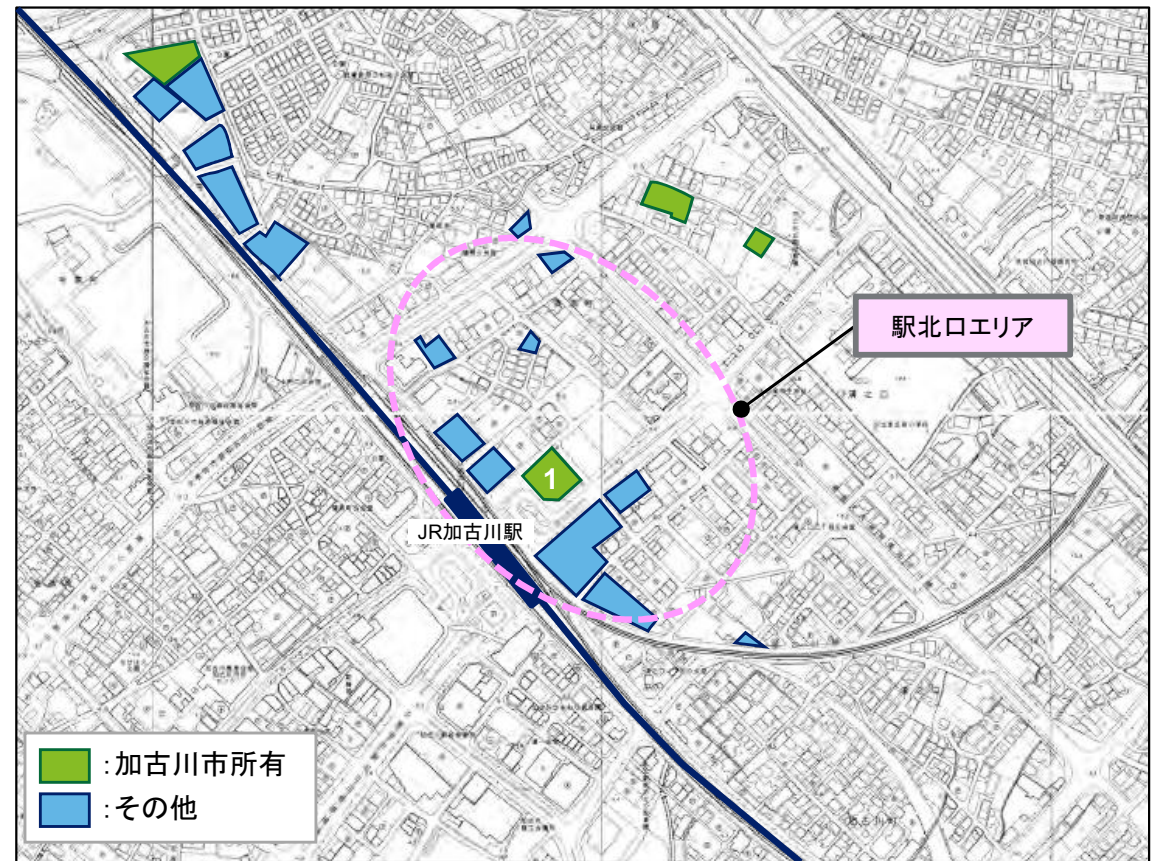
- 駅北口エリアの低未利用地の分布状況は右図のとおりです。特に候補地1は加古川市が所有する土地であることから、最も早期の事業化が期待されます。
- その他の低未利用地は、候補地1の事業化により当該エリアの開発ポテンシャルを向上させ、民間事業者による開発を誘導することを目指します。

【事業化候補地の状況】

- 候補地1は、市有地であり、現状の利用状況も自動車整理場となっていることから、早期事業化が可能な土地となっています。

- 
- 候補地1を第1期として開発し、駅北口エリアのまちづくりの契機とします
 - 駅前広場周辺の低未利用地は、所有者との連携によりできる限り早期の事業化を目指します

■ 低未利用地の整理



駅北口エリアの事業方針

事業化候補地の概要

■ 候補地1:市有地(31街区)



N0.6	内容
法的条件	- 商業地域(建ぺい率80%、容積率400%) - 準防火地域 - 高さ制限なし、高度地区指定なし - 加古川駅北地区地区計画区域内(商業業務A地区)
諸元	敷地面積 2,140㎡(>地区計画の最低敷地面積500㎡)
接道	南側:加古川駅北広場(1項1号道路) 東側:加古川駅北線 幅員約30.1m(1項1号道路) 北側:加古川駅北区画道路7号線 幅員8.0m(1項1号道路) 西側:加古川駅北自転車歩行者道1号線 幅員8.0m(1項1号道路)
権利者	土地:加古川市



注: 1項1号道路・・・建築基準法第42条1項1号で定められた道路で道路法上の道路

駅北口エリアの事業方針

整備方針の具体化に向けて

- 駅北口エリアは、「面的な未利用地の活用による、公共公益機能の導入や駅前居住の推進」に加え、「早期の事業化により、周辺地区のまちづくりを先導」する役割が期待されています。
- これを踏まえ、以下の整備方針の実現が想定される事業候補地を整理します。

事業化候補地の特性		実現すべき整備方針	
候補地1 (市有地 31街区)	- 大規模施設導入には敷地規模が不足することから、周辺土地との役割分担により、効果的な都市機能の導入を図る - 早期開発ニーズのあるファミリー層向けの住宅や、駅前居住者を支える子育て機能、利便性を向上する商業、生活支援機能の誘導を検討する	- 駅利用者の家や職場・学校以外の第3の居場所となる滞在空間の整備 - 利便性の高い駅前居住機能の誘導 - 駅前居住を支える商業機能や生活支援機能(子育て支援機能、医療・健康増進機能等)の誘導	※全候補地共通 - 新規開発時の緑化推進、既存の緑のネットワークの維持・強化 - 大規模開発時のオープンスペースの確保誘導(災害時の駅利用者や帰宅困難者、周辺居住者を中心とした一時避難場所としても活用)
駅前広場周辺の低未利用地	- 駅北口の活性化に向け、高度化が期待される - 大規模街区については、多様な都市機能導入が期待される - 駅周辺に求められる公共公益機能の導入と合わせ、駅利用者ニーズを踏まえた商業機能の誘致が期待されるが、事業化にあたっては、所有者の意向を確認する必要がある。 - 候補地1の事業化により、民間事業者主導の開発が促進されることを期待する	- 駅利用者の家や職場・学校以外の第3の居場所となる滞在空間の整備 - 乳幼児の遊び場、子育て中の親の交流場所の充実 - 利便性の高い駅前居住機能の誘導 - 駅前居住を支える商業機能や生活支援機能(子育て支援機能、医療・健康増進機能等)の誘導	
その他低未利用地	上記候補地の開発により、民間事業者主導の開発が促進されることを期待するとともに、不足する駐車場、駐輪場の整備を誘導する	- 地区内外から利用者を集める公共・公益機能の整備(窓口、図書、交流機能等) - 不足する駐車場、駐輪場の整備	

駅北口エリアの事業方針

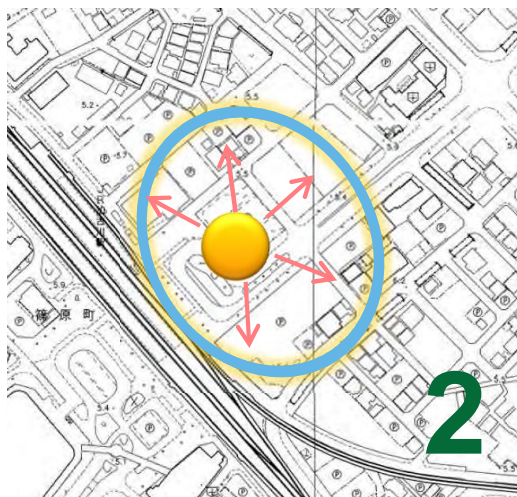
段階的事業化イメージ

- 候補地の段階的な開発により、駅北口エリアの事業方針の実現を目指します。段階的事業化のイメージは下記のとおりです。



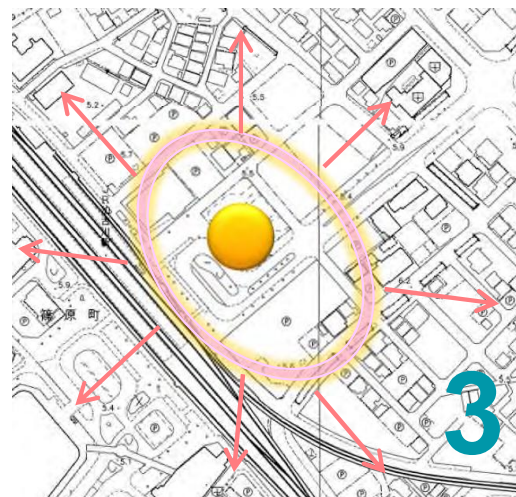
候補地1の事業化
約1～3年後

- ◆ 行政主導のもと、駅北口エリアのまちづくりの第一段階として、候補地1の事業化を推進する
- ◆ 駅前居住機能の整備により、駅前居住人口を増加させ、駅北口エリアの賑わい創出を図る



駅前広場周辺の事業化
約3～10年後

- ◆ 候補地1周辺の土地所有者との連携により、事業方針の実現に向け、早期の開発を目指す
- ◆ 公共公益機能や生活支援機能の整備により、地区内外から利用者を集め、駅北口エリアの活性化を図る



その他低未利用地の事業化
約5年後～

- ◆ 駅前広場周辺土地の開発により、まちの魅力が高まり、民間事業者の自発的な開発が誘導される
- ◆ 駅前居住機能や生活支援機能、駐車場・駐輪場機能が充実し、当該エリアの事業方針が実現する

※事業化の時期は目安であり、経済情勢等の状況により変更となる場合があります。

6 候補地1(31街区)の事業方針

候補地1(31街区)の事業方針

31街区の事業方針

- 前章の駅北口エリアにおける各事業化候補地の担うべき役割整理より、31街区が担うべき役割は下記の3つです。

● 駅利用者の家や職場・学校以外の第3の居場所となる滞在空間の整備

● 利便性の高い駅前居住機能の誘導

● 駅前居住を支える商業機能や生活支援機能(子育て支援機能、医療・健康増進機能等)の誘導

- 上記を踏まえ、具体的に整備が想定される用途は以下のとおりです。

ワークスペース
学習スペース等
の滞在施設

若年・
子育て世帯を中
心とした
居住施設

スーパーマーケット・
コンビニエンスストア
等の商業施設

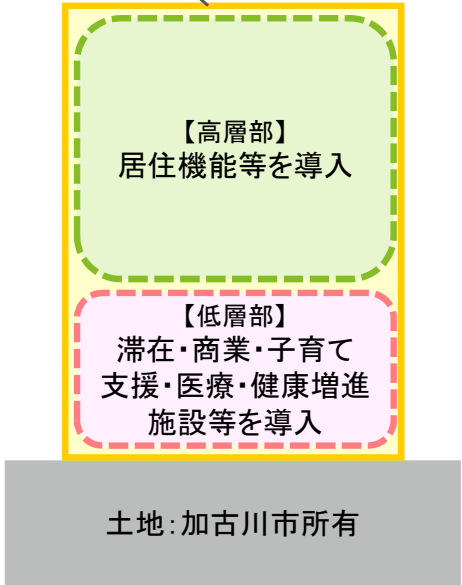
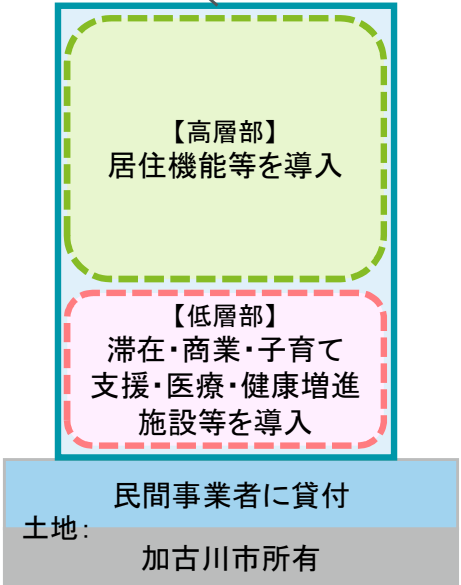
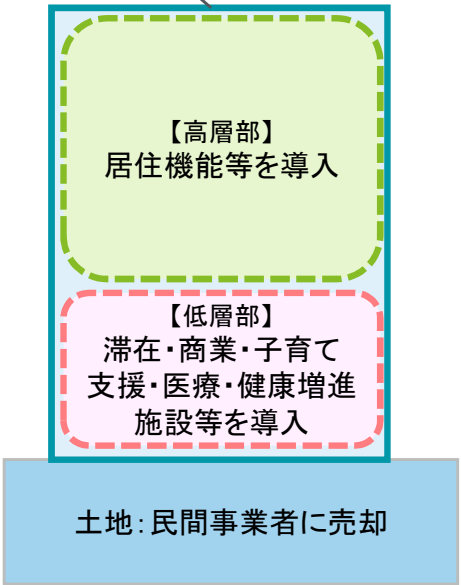
学習塾・
託児施設等の
子育て支援施設

クリニック・
フィットネス等の医療・
健康増進施設

候補地1(31街区)の事業方針

31街区の建物整備手法(案)

- 31街区の建物整備手法(案)は以下のとおりです。今後、関係者との調整、民間事業者への意向調査により、最も効果的な手法を選定します。

	パターン1: 加古川市による建物整備	パターン2: 民間事業者による建物整備	
		パターン2-1: 土地賃借	パターン2-2: 土地売却
イメージ	建物: 加古川市整備  土地: 加古川市所有	建物: 民間事業者整備  土地: 民間事業者に貸付 加古川市所有	建物: 民間事業者整備  土地: 民間事業者に売却
概要	- 加古川市が市有地の上に自ら建物を整備する - 施設の維持管理・運営については、導入機能に応じた適切な手法(直営、指定管理など)を検討する	- 土地を民間事業者に一定期間貸付け、民間事業者が建物を整備する - 施設の維持管理・運営については、導入機能に応じ、民間事業者と加古川市で役割分担を行い、適切な手法を検討する	- 土地を民間事業者に売却し、民間事業者が建物を整備する - 施設の維持管理・運営については、導入機能に応じ、民間事業者と加古川市で役割分担を行い、適切な手法を検討する