

都市再生整備計画

かりやえき かりやしえきしゅうへん
刈谷駅・刈谷市駅周辺地区(2期)

愛知県 かりや
刈谷市

令和8年3月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	愛知県	市町村名	かりや 刈谷市	地区名	かりやまき かりや しえい 刈谷駅・刈谷市駅周辺地区(2期)	面積	379.0 ha
計画期間	令和 8 年度 ~ 令和 10 年度	交付期間	令和 8 年度 ~ 令和 10 年度				

<p>目標</p> <p>大目標:にぎわいや活気にあふれる暮らし続けたい都市づくり</p> <p>目標1:回遊性を高める歩行空間の形成とにぎわいの創出</p> <p>目標2:活気とにぎわいのある駅前交流空間の創出</p> <p>目標3:誰もが安心・安全で快適に暮らせるまちなか居住の推進</p>
--

<p>目標設定の根拠</p> <p>都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)</p> <p>本市の人口は、当面増加で推移するものの、将来的には緩やかな減少に転じる見込みで、今後も高齢化が進むことが見込まれている。</p> <p>市街化区域内の人口密度をみると、鉄道駅周辺に人口が集積している一方、刈谷駅から刈谷市駅周辺では、人口密度が減少している地区が見られることから、人口が増加している現状においても、まちなかにぎわいや活力が失われてしまう恐れがある。</p> <p>また、住宅需要が高い一方で、宅地の供給不足等から子育て世代の転出が顕著に見られることや、市内全域において高齢化が進行しており、子育て世代の居住ニーズに対応するとともに、増加する高齢者の暮らしを支えていくことが課題となっている。</p> <p>こうした課題の解決に向け、刈谷駅・刈谷市駅周辺地区では、土地の高度・有効活用や低未利用地の活用により、便利な生活が送れるよう高質な施設の充実や居住を創出することで、都市機能の集積を支えるために必要な人口密度を将来にわたり維持・向上するとともに、子育て世代の流出抑制や高齢者などの安心・安全・快適な暮らしの確保が可能になる。</p>

<p>まちづくりの経緯及び現況</p> <p>本市は、明治21年(1888年)に東海道本線が開通し、刈谷駅が設置され、大正3年(1914年)には三河鉄道(現名鉄三河線)が開通するなど、交通の要衝として発展し、地方商業都市としての色合いを強めていきました。</p> <p>そして、大正末期に、トヨタ系企業の誘致により近代産業都市としての足がかりを得て、積極的な工業化施策を推進し、その後、高度経済成長とモータリゼーションの進行が相まって、自動車関連産業の集積地として飛躍的な発展を遂げ、リーマン・ショックなどの経済環境の変化に影響を受けつつも、愛知県の経済発展の先駆的役割を果たすとともに、世界をリードする創造的な産業拠点をめざす、愛知県の中核都市として重要な地位を確保した。(総合p12)</p> <p>これまで、刈谷駅周辺では、市街地再開発事業や3地区の都市再生整備計画事業において、都市基盤整備や都市機能の集積を行い、魅力ある複合的な中心市街地として相応しいまちづくりを進めており、民間事業者による商業・業務施設の建設、地元商店街組合等によるにぎわいの創出やコミュニティの形成を目的としたイベントやまちおこしが定期的に開催される等、一定の波及効果が現れてきている。</p> <p>近年、全国的に人口減少が問題となっているなかでも本市は人口増加を続けている。しかしながら、市街地では宅地の供給不足等による子育て世代の転出や、高齢者の単身世帯の増加による空き家の進行により、世代間の偏りや人口密度の低下による生活サービスや地域コミュニティの維持が困難になることから、平成30年に「立地適正化計画」の居住誘導区域を定め、低未利用地の有効活用や既存ストックの活用等による住宅用地の創出、安心・安全で快適な住環境整備を中心に居住誘導施策に取り組んでいる。</p> <p>また、刈谷駅・刈谷市駅では、1日あたり約8万人の利用者があり、特に平日の通勤・通学時においては、歩行者と自転車の輻輳や、自動車の混雑が発生していることから、安全で円滑な移動環境が確保できていないなどの課題がある。加えて、飲食店利用に伴う夜間のにぎわいとは相反し、昼間営業の商業施設が少ないことから、休日にも関わらず、昼間の来街者が少なく、駅利用者や周辺の居住者からは、「安全に歩ける、歩いて楽しいまち」や「にぎわいのある商店や飲食店のあるまち」が将来像として強く望まれている。</p> <p>このような状況に対応するため、駅周辺においては、平成28年に「刈谷市まちなかマネジメント構想」、平成30年に「中心市街地まちづくり基本計画」を策定し、『人を引き寄せる、回遊とにぎわいのあるまちづくり』『歴史と文化に触れる、交流と愛着の感じられるまちづくり』をまちづくりの方向性とし、さらなる魅力向上を目指しており、過去の都市再生整備計画事業において、一方通行化し歩道幅員を広げた(都)刈谷駅前線を活用したイベント等の実施による滞在環境向上の検討を地元商店街組合やまちづくり団体と協調して進めている。加えて、民間開発(共同化)における機運も高まりつつあり、歩行空間との一体的利用による回遊性を高める整備が検討されている。</p> <p>令和2年度からは、JR刈谷駅において、多数の利用者が人が溢れるホームなどに対応するため、ホーム拡幅や可動柵の設置等を鉄道駅総合改善事業にて行い、誰もが安全で利用しやすい駅施設の形成を推進している。</p> <p>併せて周辺街区と連続した「駅まち空間」の整備に取り組むことで、市の玄関口となる交通結節点としての人の集まりを活かし、人を引き寄せ、滞在させるとともに、回遊させ、にぎわいのまち全体への波及を目指す。</p>
--

<p>課題</p> <ul style="list-style-type: none"> 歩行者を中心とした交通需要への対応や、歩行者の交通安全の確保及び公共施設へのアクセスの利便性向上など安全で快適なにぎわいのあるまちづくりが求められている。 住宅需要が高い一方で、宅地の供給不足等から子育て世代の転出が顕著にみられることや、市内全域において高齢化が進行しており、子育て世代の居住ニーズに対応するとともに増加する高齢者の暮らしを支えていくことが課題となっている。 刈谷駅や刈谷市駅が位置する中心市街地の一部では、低未利用地が存在、駅に近いなどの立地ポテンシャルが活かされていない。

<p>将来ビジョン(中長期)</p> <p>【刈谷市立地適正化計画】</p> <p>まちづくりの方針</p> <p>『選べるから、選ばれ続ける』まちづくり ~多機能集約・連携型都市構造の実現に向けて~</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市拠点などの魅力向上 子育て世代の「かり家から刈谷住まい」への誘導 高齢者などの安心・安全な生活の確保 	<p>【刈谷市まちなかマネジメント構想】</p> <p>~刈谷駅北口周辺エリア編~</p> <p>将来構想</p> <ul style="list-style-type: none"> まちづくりの方向性 『歴史と文化に触れる、交流と愛着の感じられるまちづくり』 まちの将来イメージ <ol style="list-style-type: none"> 歩行者が安全で快適に通行できるまち 都市機能が充実した人を引き寄せるまち 歩いて回遊できる、にぎわいのあるまち
---	--

都市構造再編集支援事業の計画

都市機能配置の考え方

- ・医療、福祉、商業など多様な機能や居住を生活利便性の高い鉄道駅周辺に誘導し集約させることで、魅力的な拠点形成の一層の推進を図るとともに、鉄道やバスなどの公共交通を中心とした交通手段の機能強化により、拠点間の連携・役割分担を図る軸の形成をめざす。
- ・刈谷駅・刈谷市駅周辺は、「都市拠点」と位置づけ、市民の日常の暮らしを支えることに加え、多くの人が行き交う、衣浦定住自立圏における都市活動の中心的な役割を担う拠点の形成をめざす。
- ・このうち、刈谷駅周辺は、商業施設やオフィス、住宅のほか医療・福祉、文化施設などの様々な都市機能の集積を図るとともに、交通結節機能の強化及び土地の高度・有効利用を図り、また、刈谷市駅周辺は、刈谷駅の機能を補完するとともに、本市固有の歴史や文化に触れることのできる地域への玄関口として、これらの保全・活用を図るとともに、都市基盤施設の再生・整備などにより魅力的な都市空間の創出をめざす。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値			
				従前値	基準年度	目標値	目標年度
刈谷駅周辺路線価	千円/m ²	刈谷駅周辺における路線価(平均)	滞在環境や回遊性向上によりにぎわいを創出し、刈谷駅周辺の価値の向上を図る。	257.5千円/m ²	R7年度	274.7千円/m ²	R10年度
刈谷市駅周辺路線価	千円/m ²	刈谷市駅周辺における路線価(平均)	滞在環境や回遊性向上によりにぎわいを創出し、刈谷市駅周辺の価値の向上を図る。	147.5千円/m ²	R7年度	156.9千円/m ²	R10年度
都市機能誘導区域における人口密度	人/ha	都市機能誘導区域の人口密度	快適で利便性の高い住環境を整備することでまちなか居住を推進し、人口密度の維持をめざす。	62.8人/ha	R7年度	62.8人/ha	R10年度
快適で便利な住環境が整備されていると思う市民の割合	%	快適で便利な住環境が整備されていると思う市民の割合	駅周辺の土地の高度利用や歩道空間の確保を推進し、住環境に関する満足度の向上を図る。	82.0%	R6年度	83.4%	R10年度

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【回遊性を高める歩行空間の形成とにぎわいの創出】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歩行者の安全で円滑な移動環境の確保と駅周辺の回遊性とアクセス利便性の向上を図る。 ・JR刈谷駅の利用者の安全性と利便性の向上を図るため、誰もが安全で利用しやすい駅施設の形成を推進する。 ・魅力的な都市空間の創出を目指し、低未利用地の活用やまちなか居住の誘導等を図る。 ・まちづくり活動と一体となった新たなにぎわい空間の創出を図る。 	<p>【基幹事業】(地域生活基盤施設 人工地盤):ウイングデッキ整備事業</p> <p>【関連事業】刈谷桜町地区優良建築物等整備事業 JR刈谷駅総合改善事業 (都)逢見線電線類地中化事業 都市拠点活用推進事業</p>
<p>【活気とにぎわいのある駅前交流空間の創出】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景観にも配慮した快適な都市空間の形成を進め、活気とにぎわいを感じることができる駅前空間の創出を推進する。 ・歩きやすい歩行空間の形成を推進し、回遊ネットワークの強化を図る。 ・魅力的な都市空間の創出を目指し、低未利用地の活用やまちなか居住の誘導等を図る。 	<p>【基幹事業】(道路):刈谷市駅前広場整備事業</p> <p>【関連事業】刈谷広小路A地区優良建築物等整備事業 (仮称)刈谷広小路B地区優良建築物等整備事業 (都)中町線他道路新設改良事業 都市拠点活用推進事業</p>
<p>【誰もが安心・安全で快適に暮らせるまちなか居住の推進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歩行者・自転車・自動車の通行を分離するなど、誰もが歩きやすい歩行空間の形成を推進する。 ・多面的な公園の利用や再編、再整備を図るとともに、誰もが安心して利用できる公園整備を推進する。 ・魅力的な都市空間の創出を目指し、低未利用地の活用やまちなか居住の誘導等を図る。 	<p>【基幹事業】(地域生活基盤施設 人工地盤):ウイングデッキ整備事業 (道路):刈谷市駅前広場整備事業 (公園):神田公園再整備事業</p> <p>【関連事業】刈谷桜町地区優良建築物等整備事業 刈谷広小路A地区優良建築物等整備事業 (仮称)刈谷広小路B地区優良建築物等整備事業 JR刈谷駅総合改善事業 (都)逢見線電線類地中化事業 (都)高須線道路新設改良事業 (都)中町線他道路新設改良事業</p>
<p>その他</p>	

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	1,100.3	交付限度額	550.1	国費率	0.5
---------	---------	-------	-------	-----	-----

(金額の単位は百万円)

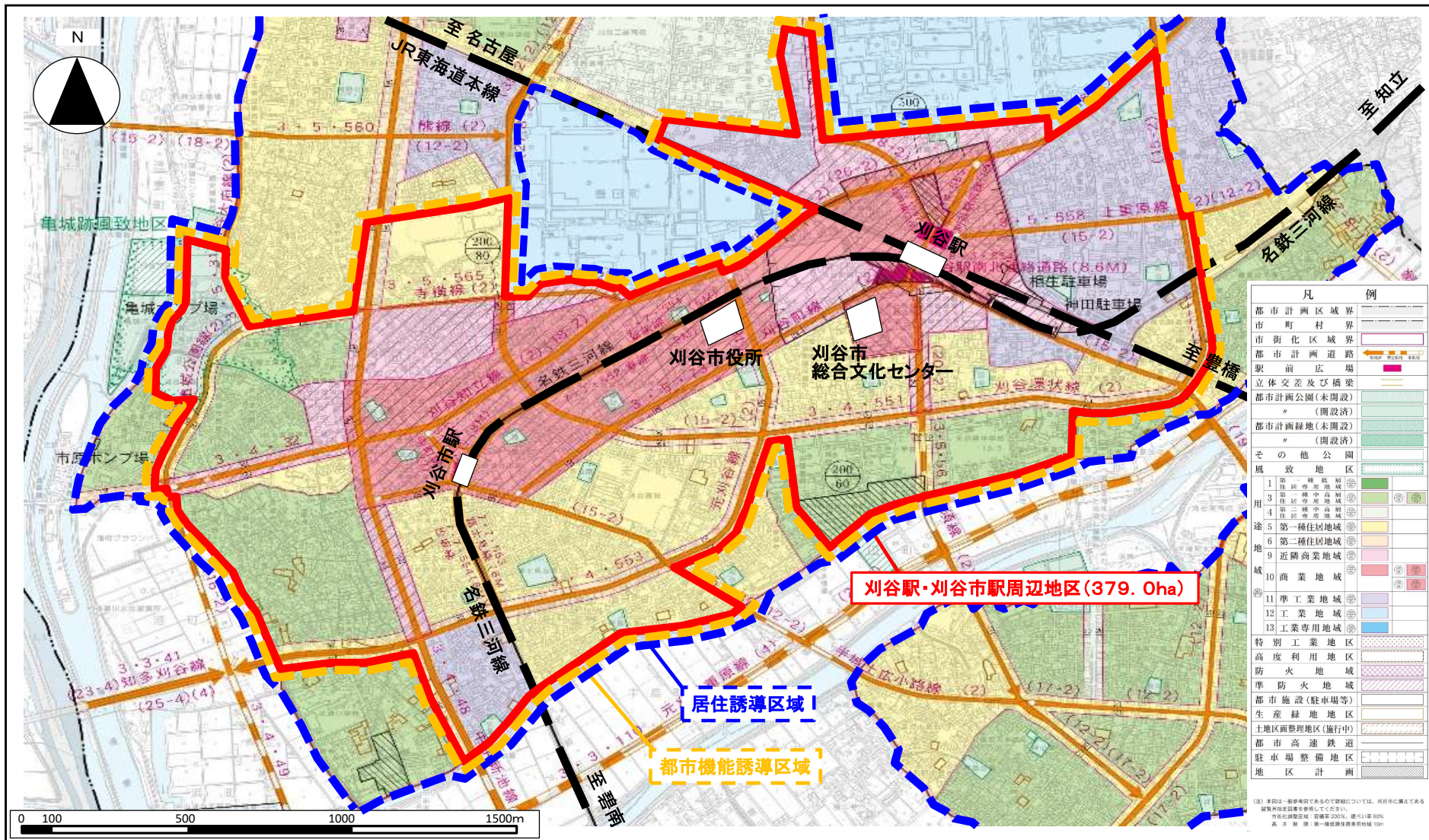
事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分		うち民負担分	交付対象事業費	費用便益比B/C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分			
道路		刈谷市駅前広場整備事業	刈谷市	直	1,910㎡	R8	R10	R8	R10	279.9	279.9	279.9			279.9	-
公園		神田公園再整備事業	刈谷市	直	0.3ha	R9	R9	R9	R9	114.0	114.0	114.0			114.0	-
古都保存・緑地保全等事業																
河川																
下水道																
駐車場有効利用システム																
地域生活基盤施設	人工地盤	ウイングデッキ整備事業	刈谷市	直	672㎡	R3	R8	R8	R8	1,650.0	706.4	706.4			706.4	-
高質空間形成施設																
高次都市施設	地域交流センター															
	観光交流センター															
	テレワーク拠点施設															
	賑わい・交流創出施設															
	賑わい・交流創出施設(地域資源活用型)															
	子育て世代活動支援センター															
	複合交通センター															
誘導施設	医療施設															
	社会福祉施設															
	教育文化施設															
	子育て支援施設															
	元地の管理の適正化															
広域連携誘導施設																
既存建造物活用事業																
土地区画整理事業																
市街地再開発事業																
住宅街区整備事業																
バリアフリー環境整備事業																
優良建築物等整備事業																
住宅市街地総合整備事業																
街なみ環境整備事業																
住宅地区改良事業等																
都心共同住宅供給事業																
公営住宅等整備																
都市再生住宅等整備																
防災街区整備事業																
復興促進事業																
エリア価値向上整備事業																
こどもまんなかまちづくり事業																
暑熱対策事業																
合計										2,043.9	1,100.3	1,100.3			1,100.3	

…A

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分		うち民負担分	交付対象事業費	
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分			
地域創造支援事業																
事業活用調査																
まちづくり活動推進事業																
合計																

…B

<p>刈谷駅・刈谷市駅周辺地区(2期)(愛知県刈谷市)</p>	<p>面積 379.0 ha</p>	<p>区域 相生町、大手町、神田町、寿町、幸町、桜町、新栄町、住吉町、大正町、中山町、広小路、富士見町、御幸町、元町、若松町、逢妻町、一色町、銀座、重原本町、城町、神明町、高松町、宝町、司町、寺横町、天王町、東陽町、八幡町、松坂町、南桜町の各一部</p>
---------------------------------	--------------------	---



凡 例	
都市計画区域境界	——
市町村界	——
市街化区域界	——
都市計画道路	——
駅前広場	——
立体交差及び橋梁	——
都市計画公園(未開設)	——
“(開設済)”	——
都市計画緑地(未開設)	——
“(開設済)”	——
その他公園	——
風 致 地 区	——
1 第一種低層住居専用地域	——
3 第三種中高層住居専用地域	——
4 第四種中高層住居専用地域	——
用途	——
5 第一種住居地域	——
6 第二種住居地域	——
9 近隣商業地域	——
10 商業地域	——
11 準工業地域	——
12 工業地域	——
13 工業専用地域	——
特別工業地区	——
高度利用地区	——
防火地域	——
準防火地域	——
都市施設(駐車場等)	——
生産緑地地区	——
土地区画整理地区(施行中)	——
都市高速鉄道	——
駐車場整備地区	——
地区計画	——

(注) 本図は一般参考用であるので詳細については、刈谷市に購入である
 図解用図説を参照してください。
 市街化調整区域(容積率20%)、容積率10%
 高 3 階 第一種低層住居専用地域 10%

刈谷駅・刈谷市駅周辺地区(2期)(愛知県刈谷市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	大目標: にぎわいや活気にあふれる暮らし続けたい都市づくり	代表的な指標	刈谷駅周辺路線価 (千円/m ²)	257.5千円/m ²	(R7年度)	→	274.7千円/m ²	(R10年度)
	目標1: 回遊性を高める歩行空間の形成とにぎわいの創出		刈谷市駅周辺路線価 (千円/m ²)	147.5千円/m ²	(R7年度)	→	156.9千円/m ²	(R10年度)
	目標2: 活気とにぎわいのある駅前交流空間の創出		都市機能誘導区域における人口密度 (人/ha)	62.8人/ha	(R7年度)	→	62.8人/ha	(R10年度)
	目標3: 誰もが安心・安全で快適に暮らせるまちなか居住の推進		快適で便利な住環境が整備されていると思う市民の割合 (%)	82.0%	(R6年度)	→	83.4%	(R10年度)

