

都市再生整備計画(第3回変更)

かりやちゅうしんしがいち
刈谷中心市街地地区
(都市再構築戦略事業)

あいち かりやし
愛知県 刈谷市

平成31年1月

・様式は、A4長辺側を、2箇所ホチキス留めすること。

様式1 目標及び計画期間

都道府県名	愛知県	市町村名	刈谷市	地区名	刈谷中心市街地地区(都市再構築戦略事業)	面積	約160 ha
計画期間	平成 27 年度 ~ 平成 31 年度	交付期間	平成 27 年度 ~ 平成 31 年度				

目標

大目標:多世代が安全安心に暮らせる生活環境の創出

目標①:市民の生活を支える都市機能の充実

目標②:誰もが安全・安心・快適に暮らせるまちなか居住の推進

目標③:安全で質の高い交通ネットワークの形成

目標設定の根拠

都市全体の再構築方針(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再構築方針)

本市は、明治21年に東海道本線が開通し、刈谷駅が設置され、大正3年には三河鉄道(現名鉄三河線)が開通する等、交通の要衝として発展した。大正末期には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るとともに、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展が相まって、自動車関連産業の集積地として、愛知県の中核都市へ発展してきた。また、商業面では、大正から昭和にかけて城下町時代の名残のある刈谷市駅周辺にて発展していき、戦後の人口増加とともに購買力が高まり、加えて、アーケード街が建造される等の効果もあり、西三河随一の商店街として発展した。

本市では、第7次刈谷市総合計画及び刈谷市都市計画マスタープランにおいて、刈谷駅及び刈谷市駅周辺を都市拠点、JR及び名鉄の駅周辺と鉄道駅のない地域ではバス停周辺を地域拠点として、地域ごとの特性に応じて都市機能や生活機能を集積する拠点を位置付け、各拠点を公共交通ネットワークで結んだ、誰もが暮らしやすい持続可能な都市づくりとして集約型都市構造の構築を推進してきた。

しかしながら、刈谷市駅周辺では、昭和40年代半ば頃から大型店舗の進出とモータリゼーションの波の中で徐々に顧客数を減らし、商店街としての求心力が低下しており、中心市街地としての魅力が失われつつある。また、本市では低調な産業基盤に支えられ、今後も人口増加が見込まれるものの、将来的には少子化及び高齢化が進展し、いずれは人口減少に転じることが予想されることから、持続可能なまちづくりのために都市機能区域及び居住誘導区域の適正な立地を図る必要がある。

このような状況の中、都市の質的成長への転換や少子高齢社会への対応に向けた市街地の形成を進めるため、都市拠点において、土地の高度利用を誘導し、居住・商業・業務・医療・福祉施設等の生活に必要な都市機能の集約化とともに、本市の中心的な交通結節点と位置付け、公共交通を主体とした各地域拠点へのアクセス利便性を高め、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考えの基、歩いて暮らせる都市づくりを目指す。

刈谷駅周辺区域では、近年、公共事業や再開発事業、民間開発等により各種公共施設や医療施設、商業施設等が一定の整備がされてきており、今後は、まちなか居住の一層の促進や駅周辺施設の利用を推進する。具体的には、子育て世代の増加に対する住環境整備として、公園機能の一体的利活用を図ることにより、子育て支援施設の整備を行う等、既存施設の移転又は建替え等により地域のニーズに合った魅力ある施設として機能更新又は増進を行い、都市拠点の更なる機能充実を図る。また、地域住民の利便性向上に向けた周辺道路等の整備を進め、アクセス改善と持続的な賑わいの創出を図る他、駅周辺における定住人口の更なる増加を目指し、優良建築物等整備事業による共同住宅の供給を支援する。

一方、刈谷市駅周辺区域では、刈谷駅周辺に集積している公共施設等に近接する利便性が高い地域としてのポテンシャルを生かしてまちなか居住を促進し、少子高齢社会における市民生活の不安に対応するため、地域内の未利用公有地の積極的活用を図り、民間事業者の開発動向を支援し、社会福祉施設等の拠点施設を整備することで、都市拠点の形成を進める。

都市全体の公的不動産の活用の方針としては、平成28年度に策定予定の公共施設等総合管理計画(総務省所管)による公的不動産の有効活用を進めていく中で、公共施設等の最適な配置の実現化を図る。また、民間活力による公益施設の整備を図るとともに、中心市街地の内部で移転建て替えを順次、玉突きに実施することで、都市機能の拡散防止と公共不動産の有効活用を図る。

まちづくりの経緯及び現況

これまで本地区では、昭和26年に本市として初めての土地区画整理事業を開始し、昭和52年までの間に3地区において実施したことで、良好な市街地を形成してきた。

刈谷駅周辺において、平成21年に完了した刈谷駅南地区第一種市街地再開発事業(5.7ha、施行者:都市再生機構)では、文化、健康・子育ての拠点施設、商業施設、集合住宅や、駅南口の駅前広場及びベデストリアンデッキを整備した。平成16年～20年に「刈谷駅周辺地区」、平成21年～25年には「刈谷駅南地区」の2地区において都市再生整備計画を策定し、公益施設や公園、道路整備等の事業を実施してきたことで、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きた。このことにより、民間事業者による商業・業務施設の建設が進むとともに、地元商店街組合等による賑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の一定の波及効果が現れてきている。

また、かつては多くの商業店舗が集積し、本市の商業中心地としての役割を担っていた刈谷市駅周辺においては、商業系から住宅系土地利用への移行を図り、まちなか居住を積極的に促進させ、刈谷駅と一体となった機能的で利便性が高い拠点形成を図るため、優良建築物等整備事業や区域内道路の整備を進め、安全安心な生活空間の創出を図ってきた。

しかしながら、本地区においては、高齢社会に対応する社会福祉施設や子育て世代に対応する保育所等が希薄化していることや、未利用地となっている公的不動産が点在していること、高度有効利用が図られていない地区があること等の問題があり、中心市街地としてのまちなかの活力の維持・増進が急務となっている。また、地域全体を繋ぐネットワークは順次整備を進めているものの、刈谷駅と刈谷市駅を繋ぐ交通アクセスの充実に至っていない。

課題

- ・少子高齢化社会に対応するまちづくりを推進するうえで、多世代が交流し、安全安心に暮らすことができる生活環境の創出を図る必要がある。
- ・未整備となっているまたは機能の集約により生み出された公有地を高度有効利用し、地域のニーズに合った都市機能施設を整備または更新することで、地域活性化を図る必要がある。
- ・商業及び業務機能の集積が進む刈谷駅北口周辺では、活力と魅力ある良好な駅前空間を創出するため、土地の高度有効利用による建物の整備や駅周辺沿道の環境改善を図る必要がある。
- ・刈谷駅周辺施設の連携を図るため、安心で快適な歩行空間を創出する必要がある。
- ・刈谷市駅周辺は、将来的な開発整備による地域内の定住、交流人口増加に対応するため、交通アクセスへの改善と安全安心なまちづくりを実施する必要がある。

将来ビジョン(中長期)

『市民一人ひとりが、より健康な生活をおくることができ、生きがいを持って人生を歩むことができる環境の整備』

【総合計画】

計画的な土地利用

・刈谷駅周辺は、賑わいあふれる都市の中心拠点として、土地の高度・有効利用を誘導する。他の交通結節点を中心とする地域は、日常生活に必要な機能の集約を図る。

市街地の整備・改善

・中心市街地は、民間活力も活用し、環境と防災安全性に優れた魅力あふれるまちとして整備を進める。

【都市計画マスタープラン】

将来の都市構造—都市の核となる拠点(都市拠点)

・刈谷駅及び刈谷市駅周辺を「都市拠点」と位置づけるとともに、定住自立圏構想の中心市としての拠点となるように、人、モノ、情報を集め様々な出会いと交流を促進させる多様な都市機能を集積させる。

都市再構築戦略事業の計画

都市機能配置の考え方

本市の中心市街地内で位置付けた中心拠点区域のうち、刈谷駅周辺区域は、市役所や消防署、図書館等の公共施設や、大規模再開発事業による新たな拠点施設の整備は一定程度完了しており、今後は、当該施設の周辺道路の改良等により安全で快適な道路環境を創出する。また、中心市街地の定住人口の更なる確保に寄与できる共同住宅の供給を支援する。

刈谷駅周辺区域は、本市のかつての商業中心地であるが、郊外での大型店舗進出に伴いその求心力を失い住居系土地利用へと移行しつつある。今後は、未利用公有地を活用し、地域の都市拠点形成につながる日常生活を支えるサービス機能や地域コミュニティの維持・増進機能の導入を図る。また、当該施設を含め中心拠点区域内の各種施設を結ぶ道路網において、道路新設改良事業を実施し、アクセスの改善と快適な歩行者空間を創出することで、区域内の交通ネットワークを形成する。

都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な中心拠点誘導施設及び生活拠点誘導施設の考え方

中心市街地を網羅する刈谷駅周辺及び刈谷市駅周辺区域に「中心拠点区域」を設定する。

さくら保育園は、刈谷駅から約400mに位置し、駅南口からの徒歩圏では同種施設がないことからアクセス利便性が高いことから、近隣住民のみならず、駅利用者のための保育施設として利用促進が期待される。しかし、現在は園舎の老朽化や機能性の低さなどの問題から、魅力ある施設となっていないため、居住を誘導するための都市施設として、園児収容数を増やす等の機能拡充を含めた施設の更新をすることで、集約型都市構造の形成に寄与する魅力ある施設として整備する。また、優良建築物等整備事業等による居住誘導の施策に対して見込まれる子育て世代の増加に対応した住環境整備を行うことで、駅周辺施設の利用促進やまちなか居住の促進等の波及効果が期待できる。

関連事業として位置付けている銀座AB地区優良建築物等整備事業にて整備する社会福祉施設については、同種同規模の既存施設は半径1km圏内に複数箇所あるが、中心市街地における施設配置として他地区と比較しても、1施設当りの利用者数に対する規模や施設数が不十分であるため、整備を進めていく必要がある。また、本地区は都市計画マスタープランにおいて、地域住民の暮らしを支える都市機能が充実する中心市街地として魅力と賑わいのある土地利用を誘導することとされており、中心市街地に不足する社会福祉施設を整備することで、安心して暮らせる福祉環境を形成する。

都市再生整備計画の目標を達成するために必要な交付対象事業

【道路(市道2-496号線他道路新設改良事業、(都)刈谷駅前線道路新設改良事業)】

本地区における、刈谷駅や刈谷市駅またはその他公共交通機関や既存の公共公益施設である都市施設、本事業による中心拠点誘導施設等の施設間移動において、既存道路の改良等により、安全で快適な歩行者空間や便利な道路ネットワークを形成する。また、地域に根差した祭や商店街組合等によるイベントやまちおこし等によるそれぞれの地域の特色を生かして、人が集い、賑わいのある空間を創出する。

【地域生活基盤施設(ペDESTリアンデッキ)】

本市の都市拠点である刈谷駅へのアクセス性を改善するためにペDESTリアンデッキを整備し、刈谷駅北口で課題となっている乱横断の防止を図る。またアクセス性を改善しまちへの回遊を誘導することで賑わいをもち、安心で安全な賑わいのある駅前空間を創出する。

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	基準年度	目標値	目標年度
都市機能施設充実度	%	区域内の都市機能施設充実を示す3つの項目に対する充実度の平均値	都市機能施設を整備することにより、市民の生活を支える都市機能を充実し、多世代が安全安心に暮らせる生活環境を創出する。	79.0%	H26	93.0%	H31
中心市街地における定住人口	人	中心部(寺横町、銀座、広小路、新栄町、東陽町、寿町、大手町、住吉町、神田町、相生町、桜町、南桜町、若松町)の人口	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や定住人口の増加を推進する。	10,670人	H26	11,020人	H31
歩行空間快適度	%	歩行空間の快適度を示す項目に対する整備率の平均値	中心市街地に集積する公共公益施設の相互間ネットワークの充実を推進するうえで、安全で質の高い歩行空間を確保する。	49.0%	H26	91.0%	H31
刈谷駅における安全な歩行ルートの確保	%	刈谷駅北口のラッシュ時における乱横断者の割合	中心市街地へのアクセスを安心安全なものとするため、刈谷駅の歩行経路の改善を実施する。	27.8%	H27	10.0%	H31

様式2 整備方針等

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【市民の生活を支える都市機能の充実】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・未利用公有地において、民間活力により公益施設を整備し、刈谷駅を補完及び地域の拠点形成に努める。 ・高齢者ができる限り住み慣れた家庭や地域で生活することができるよう、通所等を主目的とする高齢者福祉施設を整備し、地域福祉に貢献する。 ・子育て世代が安心して子どもを生み、育てることができるよう子育て支援施設を整備し、子育て環境の充実に努める。 	<p>中心拠点誘導施設：(基幹事業：さくら保育園舎移転新築事業) 社会福祉施設整備：(関連事業：銀座AB地区整備事業) 優良建築物等整備事業：(関連事業：銀座AB地区優良建築物等整備事業)</p>
<p>【誰もが安全・安心・快適に暮らせるまちなか居住の推進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多様な世代がともに暮らし、住民同士の交流により良好な地域コミュニティの形成につながる住宅供給を推進する。 ・市民生活に憩いの時間を提供できるよう、自然や貴重な歴史資源を活用した既存公園空間の再生を図る。 	<p>優良建築物等整備事業：(関連事業：南桜町地区・東陽町地区・刈谷駅北地区・銀座AB地区優良建築物等整備事業)</p>
<p>【安全で質の高い交通ネットワークの形成】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地内の公共施設間移動において、既存道路の改良等により、安全で快適な歩行者空間や便利な道路ネットワークを形成する。 ・祭やイベント等による各拠点の特色を生かして、人が集い、賑わいのある空間を創出する。 ・人工地盤を整備することで都市拠点である刈谷駅へのアクセス性を向上させる。 	<p>道路(基幹事業：(都)刈谷駅前線道路新設改良事業、市道2-496号線他道路新設改良事業) 道路(関連事業：(都)刈谷環状線電線類地中化事業、(都)刈谷知立線街路新設改良事業) 地域生活基盤：(基幹事業：ペDESTリアンデッキ)</p>
事業実施における特記事項	
<p>【民間活力の導入による公有地活用】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業は、中心拠点区域内にある未利用公有地を有効活用して市街地整備を推進するもので、事業へのイニシャルコスト低減と機能的かつ効率的な施設計画を実現するため、土地を民間事業者へ定期借地し、一体的活用を図る。 ・施設整備手法は、民間事業者からの事業計画提案による公募型プロポーザル方式を採用し選定するものとし、選定された事業者へ施設の設計、建設、管理運営を委ねる。 	

都市再生整備計画の区域

<p>刈谷中心市街地地区(愛知県刈谷市)</p>	<p>面積 約160 ha</p>	<p>区域 銀座1丁目、2丁目、3丁目、4丁目中横町1丁目、2丁目、4丁目、5丁目、広小路1丁目、2丁目、3丁目、4丁目、5丁目、新栄町1丁目、2丁目、3丁目、4丁目、5丁目、6丁目、7丁目、寿町1丁目、2丁目、3丁目、4丁目、大正町1丁目、2丁目、3丁目、御幸町1丁目、2丁目、3丁目、4丁目、5丁目、6丁目、7丁目東陽町1丁目、2丁目、3丁目、4丁目、南桜町1丁目、2丁目、桜町1丁目、2丁目、3丁目、4丁目、5丁目、大寺町1丁目、2丁目、3丁目、4丁目、5丁目、若松町1丁目、2丁目、3丁目、4丁目、5丁目、6丁目、神田町1丁目、2丁目、3丁目、住吉町1丁目、2丁目、3丁目、幸町1丁目、中山町1丁目、相生町1丁目、2丁目、3丁目</p>
--------------------------	-------------------	--

