

刈谷駅周辺地区 市街地総合再生基本計画

【令和3（2021）年度～令和12（2030）年度】

【概要版】

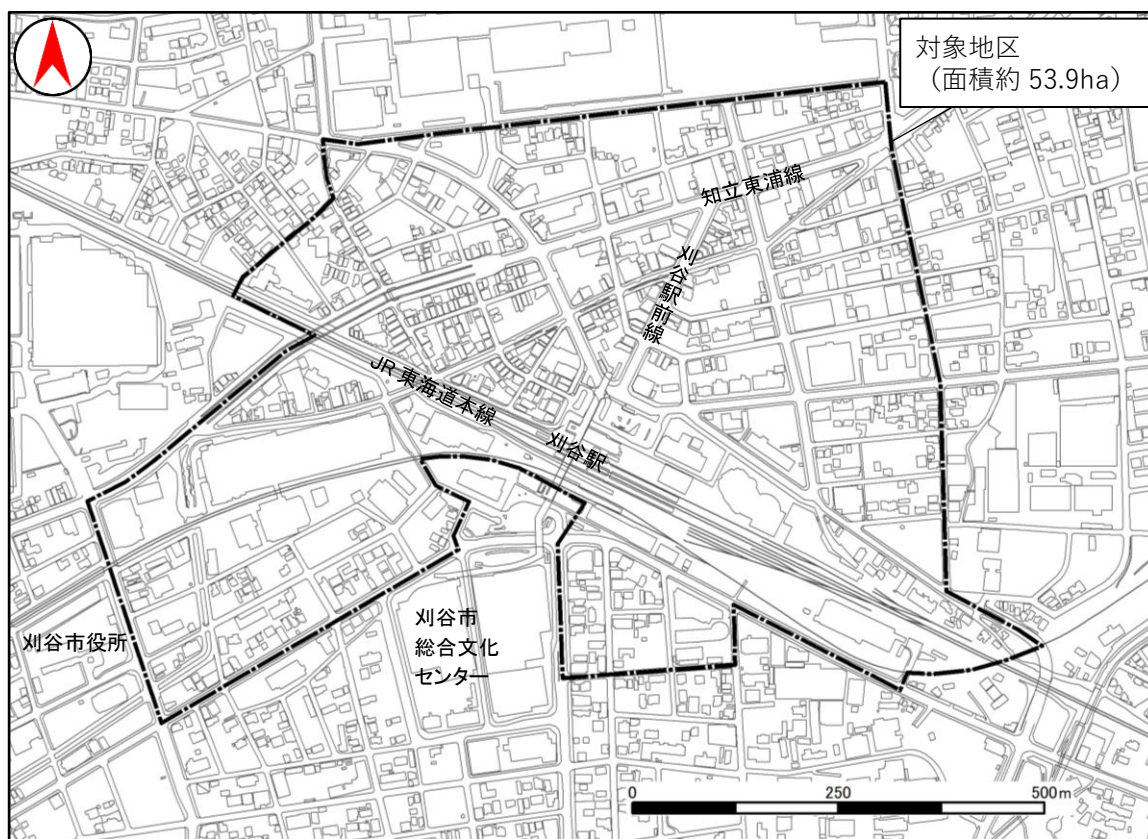
刈 谷 市

(1) 刈谷駅周辺地区市街地総合再生基本計画の策定について

刈谷駅周辺地区市街地総合再生基本計画（以下「本計画」という。）は、建物の更新にあわせた適切な開発誘導と公共施設の配置検討を行い、土地の有効活用・都市機能の更新・市街地環境の整備などを推進することによって、刈谷駅周辺地区（以下「本地区」という。）を時代の変化に対応した魅力あふれる地区に再整備し、もって都市の競争力や魅力の向上に寄与するための方針などを策定することを目的とします。

(2) 対象地区

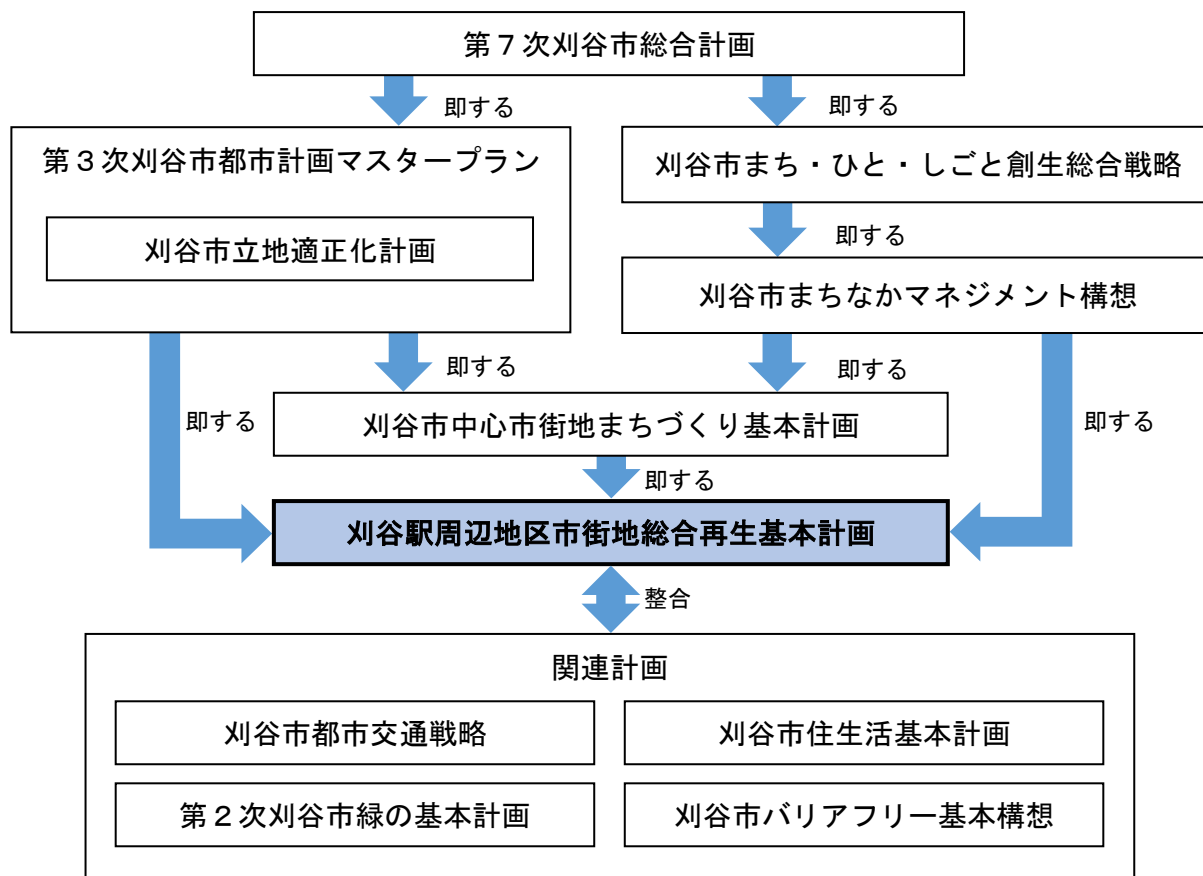
下図一点鎖線の範囲を本計画の対象地区(約 53.9ha)とします。



(3) 計画期間

本計画の計画期間は、令和3（2021）年度から令和12（2030）年度までの概ね10年間とします。ただし、今後の社会情勢の変化及び上位・関連計画との整合などを踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

(4) 計画の位置づけ



(5) 地区の現況と課題及び対策

本地区における上位・関連計画の整理や関連する社会的動向、以下の7つの項目についての現況調査、駅利用者などへのまちづくり意向調査を行い、対象地区の課題を整理しました。

- ①人口 ②産業 ③市街地整備 ④土地利用 ⑤地価 ⑥交通 ⑦公共施設

【地区の課題と対策】

①多様な都市機能の集積

- 低未利用地の高度・有効利用の促進
- 多様な都市機能の導入とにぎわいの創出
- 居住機能の導入と幅広い世代の居住誘導
- 住工混在地区の土地利用の純化・調和による良好な居住環境の形成

②回遊性の向上

- 駅利用者などに対応した駅前広場や駐輪機能、駅周辺におけるバリアフリー化など利用環境の向上
- 自動車・自転車・歩行者の動線分離や共存化など、安全で快適な歩行空間の確保
- まちなみや景観、緑・水、広場や公園などを含めた快適な都市環境の創出

③まちづくりへの機運醸成

- まちづくりへの市民や地権者などの関心・理解の促進
- 官民連携によるまちづくりの推進
- にぎわいや交流につながる多様なアクティビティの創出
- 集積する文化交流施設を活かした駅周辺の魅力向上

(6) 施設需要調査

本地区における将来的な開発の可能性を検討するため、以下の民間事業者などを対象に、地区の位置づけ、評価、都市機能及び施設用途などの需要について調査を行いました。

- ①福祉・子育て支援事業者 ②商業コンサルタント ③不動産仲介業者
- ④住宅供給事業者 ⑤市担当課

調査を行った結果、各事業者とも、本地区に対し一定の需要を見込んでおり、特に駅北口に対しての評価が高いことが分かりました。

(7) 地区整備基本方針

ア 地区の位置づけ及び役割

上位・関連計画などを踏まえ、本地区の位置づけと役割を整理します。

- ① 刈谷市駅と並ぶ中心市街地内の核であり、刈谷市の顔となる地区
- ② 1日に約10万人が利用する駅をはじめ、本市の中心的な交通結節点を有する地区
- ③ 商業・業務・居住・公共施設など、都市機能が集積する利便性の高い地区
- ④ 駅周辺に大規模な企業が集積し、多くの就業者などが来訪する地区
- ⑤ 居住機能が集積しつつある、まちなか居住の地区
- ⑥ 駅施設や公共施設の整備や再開発事業など、様々な整備が検討・実施されている地区

イ 地区整備の基本方針

上位計画である「刈谷市中心市街地まちづくり基本計画」では、対象地区を概ね含む刈谷駅周辺を「都心交流ゾーン」と位置づけ、まちづくりの方向性を定めています。本計画ではその方向性を踏襲し、地区整備の基本方針として設定します。

【地区整備の基本方針】

『人を引き寄せる、回遊とにぎわいのあるまちづくり』

また、この基本方針を実現させるため、本地区の整備課題と民間事業者などへの施設需要調査の結果を踏まえ、以下のようにまちづくりの目標を設定します。

【まちづくりの目標】

○都市機能が充実し人を引き寄せる、にぎわいあふれるまち

市の玄関口として、多様な都市機能の集積とともに、公共空間の活用などにより、市民や市外からの来訪者まで多くの人を引き寄せ、にぎわいあふれるまちを目指します。

○安全・快適に回遊できる、歩いて楽しいまち

駅周辺一帯を1つの「駅まち空間」としてのつながりを持たせ、歩行者が安全で快適に回遊できる、歩いて楽しいまちを目指します。

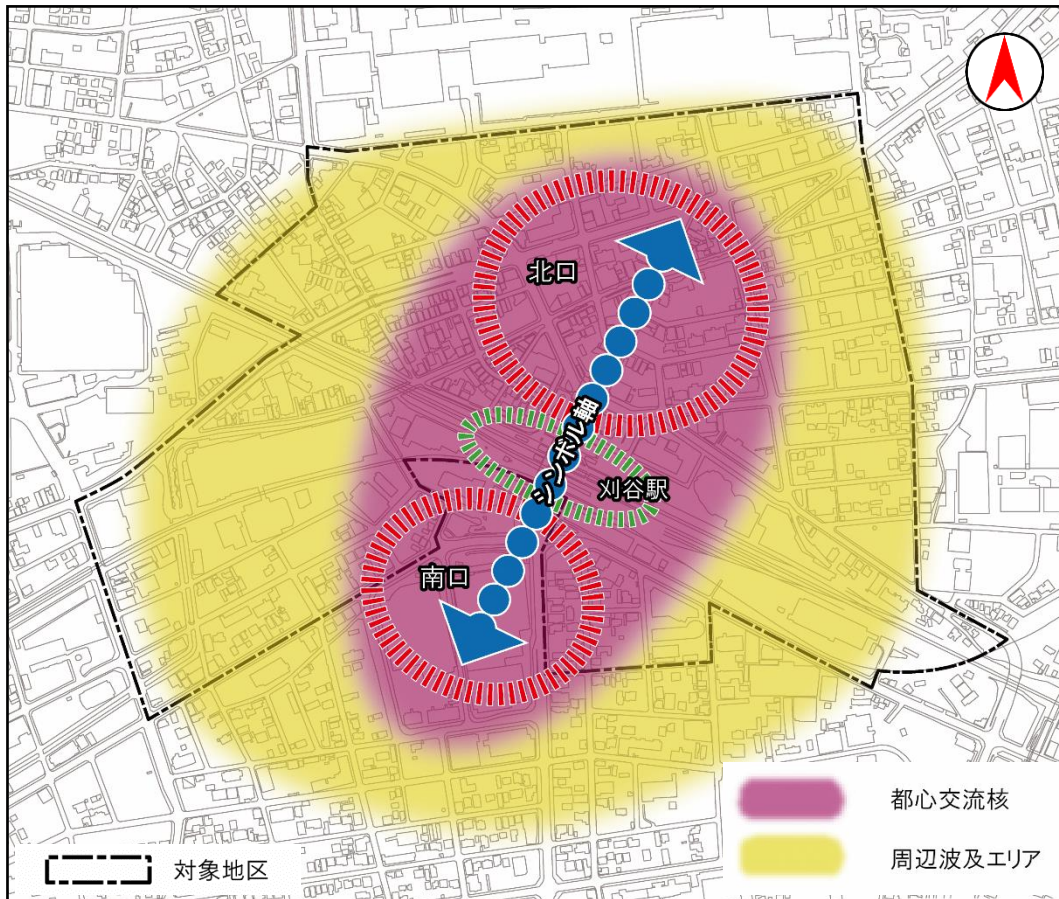
○駅前のよさを活かし、誰もが住みやすい、働きやすいまち

駅前のよさを活かしながら、複数の用途が融合したまちづくりを進めることで、誰もが住みやすい、働きやすいまちを目指します。

ウ 土地利用方針

本地区の中でもエリアによって、まちの役割・現況は異なります。

既に整備済みの複合施設を中心とした駅南口と刈谷駅北地区整備事業や刈谷駅前線に加え、さらなる事業の検討がされている駅北口、南口と北口を結ぶシンボル軸（自由通路や駅空間、刈谷駅前線）の3つを、対象地区におけるにぎわい創出のけん引役として「都心交流核」と位置づけました。また、その周辺は都心交流核と連携し、商業・業務・居住などそれぞれの地域特性を活かしたまちづくりを進め、都心交流核からにぎわいや回遊の効果を波及・浸透させる「周辺波及エリア」と位置づけます。



地区整備の基本方針とそれに基づくまちづくりの目標を実現させるため、2つのエリアにおける整備の基本方針を設定します。

【エリア別の基本方針】

①都心交流核

- 対象地区におけるにぎわい創出のけん引役として、多様な都市機能が集積し、市民や市外からの来訪者まで多くの人を引き寄せるとともに、市の玄関口としてふさわしい駅前空間を創出
- 既存の複合施設や公共施設を中心に多くの人を引き寄せる文化・交流の核として、にぎわいを創出

②周辺波及エリア

- 対象地区全体の活性化にむけて、商業・業務・居住などそれぞれの地域特性を活かしながら都市機能の向上・更新を図るとともに、安全で快適な回遊環境を創出

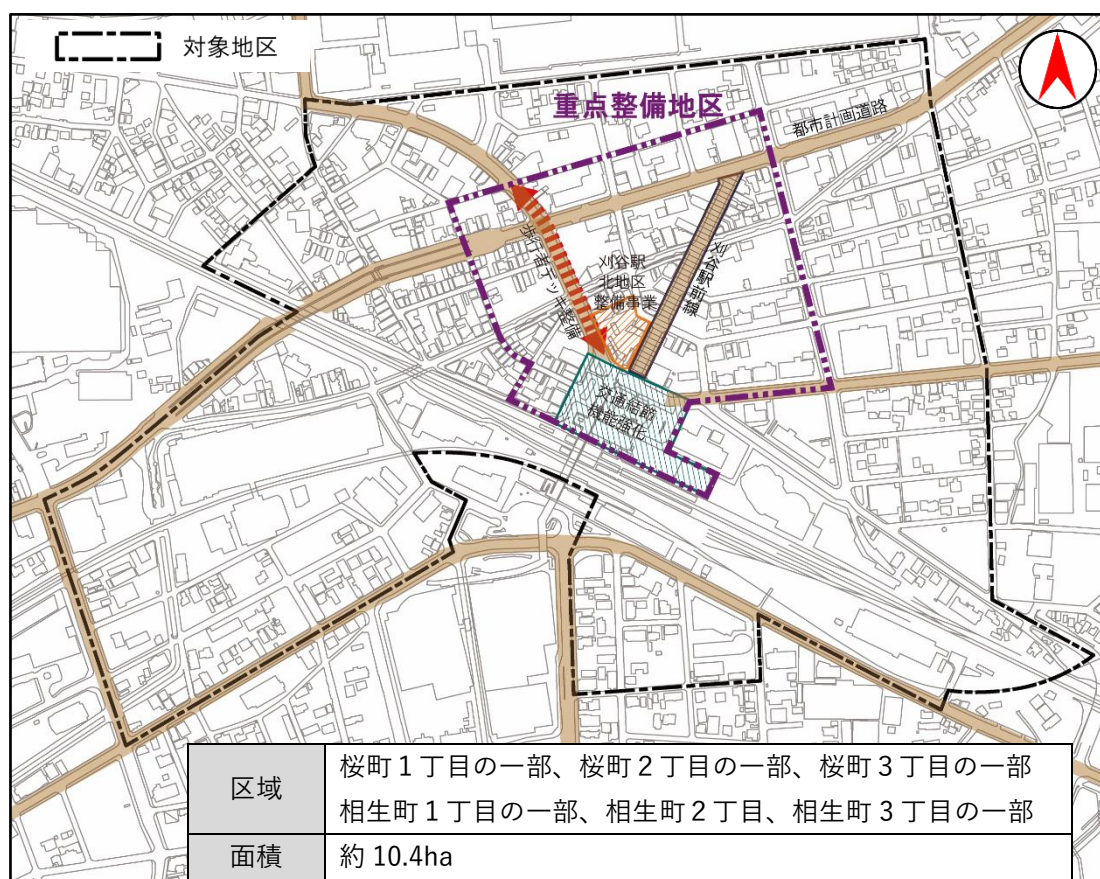
(8) 重点整備地区の整備プログラム

ア 重点整備地区の設定

基本方針、まちづくりの目標の実現に向けて、重点的に整備を推進する地区を設定します。

＜設定の考え方＞

- ・本市の玄関口である都心交流核から設定します。
- ・まちの骨格となる都市計画道路に囲まれた、又は隣接する街区を基本とします。
- ・駅北口では、駅と一体となった交流拠点施設の充実、刈谷駅北地区整備事業、駅前広場や歩行者デッキ整備、刈谷駅前線の活用といったまちづくりの中核を担う事業が検討されています。これらの事業と一体的に開発・整備が可能な街区を基本とします。



イ 重点整備地区の整備方針

重点整備地区内を効果的に整備するために、地域特性や公共施設整備との関係、地権者意向などを踏まえて、以下の3つの地区に区分します。

① 駅前拠点開発推進地区

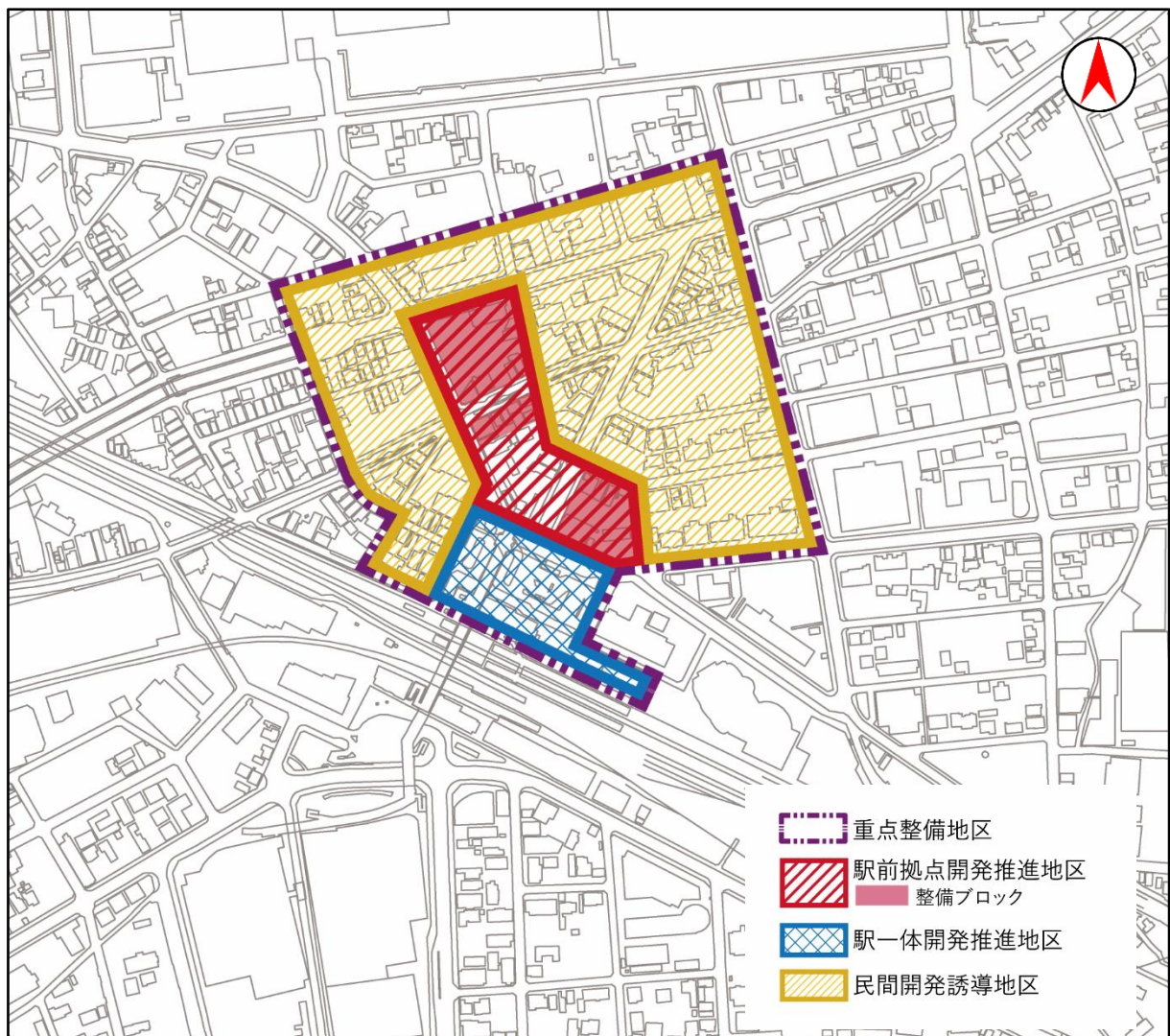
民間活力を活用し、共同化による土地の高度・有効利用と高度な都市機能集積を積極的に推進するとともに、刈谷駅北地区整備事業や周辺の道路活用と一体となって市の玄関口にふさわしい交流とにぎわいの拠点を形成

② 駅一体開発推進地区

民間活力を活用し、駅や交流拠点施設、駅前広場などの開発を一体的に推進し、交通結節機能の強化とにぎわい創出を同時に実現

③ 民間開発誘導地区

現状の土地利用を活かしたまちづくりを進め、各建物の更新時期や地権者の状況などにあわせて民間主導による共同化を促進し、立地にふさわしい都市機能の導入とまちなみを形成



整備の実施については、地元の機運の高まり、基本方針の実現効果などを考慮し、まちづくりへの波及効果が見込まれるエリアから優先的に取り組む必要があります。そのため本計画期間においては、「駅前拠点開発推進地区」と「駅一体開発推進地区」の整備に取り組むこととし、「民間開発誘導地区」については、地元の機運の高まりなどに応じて検討を行います。

(9) 施設整備に関する計画の検討

本市の人口動向については増加傾向にあるものの、令和2（2020）年においては減少も見られたことから、その動向も注視しながら、まちづくりを推進する必要があると考えています。

また、今後のまちづくりとしては、ウォーカブルなまちづくりの推進や「三つの密」の回避と経済社会活動の両立を図るニューノーマルに対応したまちづくりの推進を図っていくことも必要となります。そのため、民間活力を活用した再開発などと一体的な公共施設の整備や公共空間の活用に取り組みながら、安全性や快適性、利便性を兼ね備えた民間と公共の連携によるまちづくりが求められます。

これらの取組みを効果的かつ効率的に促進するためには、地区計画などの都市計画手法や財政的支援制度なども合わせて検討を進めていくことが必要です。

(10) 重点整備の実現に向けた取組み

重点整備を実現させるためには、民間と公共の連携や役割分担が重要となります。そのため、整備プログラムを推進するにあたっては、それぞれ以下のような取組みを行う必要があると考えられます。

| | 民間 | 公共 |
|-----------|--|---|
| 実現に向けた取組み | <ul style="list-style-type: none">・まちづくりの機運の醸成、検討組織の設立・市街地再開発事業や優良建築物等整備事業の実施・導入用途の積極的な整備や誘致・地域の居住環境、魅力などを高める建物や機能への積極的な更新・公共空間の活用をはじめとしたにぎわい創出に向けた取組み | <ul style="list-style-type: none">・公共施設(歩行者デッキなど)の整備・市街地再開発事業や優良建築物等整備事業の支援及び財源の確保・快適な都市環境の創出を促進するため、地区計画などの都市計画手法の活用・必要な導入用途の検討・まちづくり活動を行う地域住民などへの支援・公共空間の活用の促進に向けた支援、調査・検証 |

刈谷駅周辺地区市街地総合再生基本計画【概要版】

発行 令和 3年 3月

発行者 刈谷市 / 編集 都市政策部市街地整備課

〒448-8501 刈谷市東陽町1丁目1番地

TEL : 0566-62-1025

FAX : 0566-23-9331