

1 策定の目的

第2次加須市総合振興計画における将来都市像「絆でつくる 緑あふれる 安心安全・元気な田園都市 加須」の実現のため、埼玉県済生会加須病院の立地を起爆剤とする新たなまちづくりは最優先に取り組むべき課題です。そうしたことから、民間活力を原動力とした様々な都市機能が集積する本市の「顔」となるような魅力のある新しいまちの実現を目指し、まちづくりの方針やその実現に向けた方策を示す「病院を核とした加須駅周辺の新たなまちづくり構想」を市民との協働により策定するものです。本構想に基づく「病院を核とした加須駅周辺の新たなまちづくり」を好機と捉え、その効果を市域全体に波及させることによって、「かぞ版スーパーシティ」の実現を図ります。

2 対象エリア

次の①と②に囲まれた約295haの範囲

(「病院を核とした新たなまちづくり」による効果は、対象エリア内に限定されるものではなく、市域全体に波及効果をもたらすことを目指すものです。)

①加須駅南口周辺地域まちづくり検討基礎調査対象エリア

※対象エリア図の青色実線で囲まれた約142ha

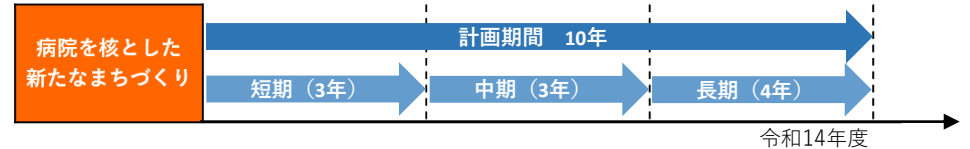
東側：県道加須菖蒲線まで 西側：県道礼羽騎西線まで
南側：上青毛南堀まで 北側：市街化区域との境まで

②加須駅からおおむね徒歩10分圏のエリア

※対象エリア図の赤色破線の円で囲まれた約201ha (①と重複する範囲を除いた面積は約153ha)

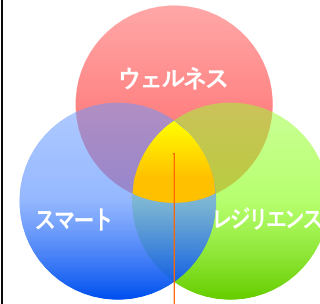
3 計画期間

おおむね10年先のまちの展望を見据え、当面の目標年度を令和14年度とし、計画期間を短期(3年)・中期(3年)・長期(4年)の3期に分けて、計画的に進めます。



4 コンセプト

< 3つの要素 > < 3つの要素を取り入れて目指すまちの姿 >



ウェルネス やくどうてき (躍動的)	“まち”も“ひと”も活力にあふれ、いきいきと心豊かに暮らせるまち
スマート せんしんてき (先進的)	地域に根付く技術と先端技術を活用し、新しい時代の流れを力にするまち
レジリエンス じやくてき (持続的)	絆と協働の力で、安心安全な暮らしを守り続ける災害に強いまち

誰もが住み続けたいと思えるまちの創造

5 土地利用の考え方

- ・第2次加須市総合振興計画基本構想の「土地利用の方針」を基本とし、市街化区域に近接する埼玉県済生会加須病院の東西に広がる農業振興の優先度の低いエリアでは、農地の都市的土地利用への転換を推進します。
- ・一方、病院に接する上青毛北堀より南に広がる農業振興の優先度の高いエリアでは、緑豊かな田園風景を醸し出す農地を保全しながら地域農業の活性化に資する農業的土地利用を推進するものとします。
- ・また、「病院を核とした新たなまちづくり」による効果は、市域全体に波及効果をもたらすことを目指すものであることから、第2次加須市総合振興計画基本構想の土地利用の方針に沿った多様な土地活用と一体となって推進するものとします。



6 サウンディング調査結果

民間活力導入の可能性を検討するため、事業参画への関心や意向等を確認することを目的に、民間事業者に対しサウンディング調査*を実施しました。

※サウンディング調査とは

事業化の検討段階等において、民間事業者との直接の意見交換等を通じて、事業に対する様々なアイデアや情報を把握するための調査です。また、事業化の検討段階等から民間事業者との対話を行うことにより、民間事業者の理解の促進や参入意欲の向上が期待できます。

サウンディング調査（第一次）の結果

【調査の概要】

- ・ **時期** 令和4年4月から2か月程度
- ・ **対象** 45社（総合5社、建設業10社、商工業11社、農業9社、医療・保健・福祉8社、その他2社）

【民間事業者の主な意見等】

- 事業参画に興味がある（13社）
- マーケット調査等の分析が必要であるため現時点では判断できない
- 事業化の魅力度が高い場所は、病院から済生会通りを挟んだ西側エリア
- 地域との連携や地域貢献ができる事業となるよう創意工夫したい
- 農業分野など、地域の特性や景観を活かす取組が面白い

サウンディング調査（第二次）の結果

【調査の概要】

- ・ **時期** 令和4年7月から3か月程度
- ・ **対象** 14社1校（建設業2社、商工業1社、農業2社、医療・保健・福祉5社、運送2社、大学1校、その他2社）

【民間事業者の主な意見等】

- 事業参画に興味がある（10社1校）
- 優先的まちづくりゾーンへの複合商業施設等の導入に関心がある
- 済生会通りに面した場所が、事業の採算性が最も高い
- 既存中心市街地と隣接する場所に都市公園があると、人の流れを呼び込むのに効果的
- 一体的まちづくりゾーンは、有機農業や6次産業化等を推進する新たな農業関連拠点の設置に魅力的。また、移住者をターゲットとした兼業・副業農家の育成や、AI等を活用した農業人材育成のためのコミュニティの場の形成などの新事業に関心がある

【分析・まとめ】

- ・ 優先的まちづくりゾーンには、複合商業施設等の導入の可能性がある。併せて済生会通りに面した場所の活用方法について更なる検討が必要
- ・ 一体的まちづくりゾーンには、新たな農業関連拠点の導入の可能性がある。優先的まちづくりゾーンと連携するなど効果的な導入方法について更なる検討が必要

7 ゾーンの設定

優先的まちづくりゾーン

民間活力導入の可能性が最も高く、土地利用規制や交通利便性等から効率的な整備の推進が考えられ、病院との連携・ネットワーク形成の容易性を踏まえて優先的に進めます。

段階的まちづくりゾーン

全体が湛水想定区域に該当し、病院の西側エリアと比較して整備コスト増が見込まれることから優先度は下がるため、財政支出効果を慎重に見極めつつ段階的に進めます。

一体的まちづくりゾーン

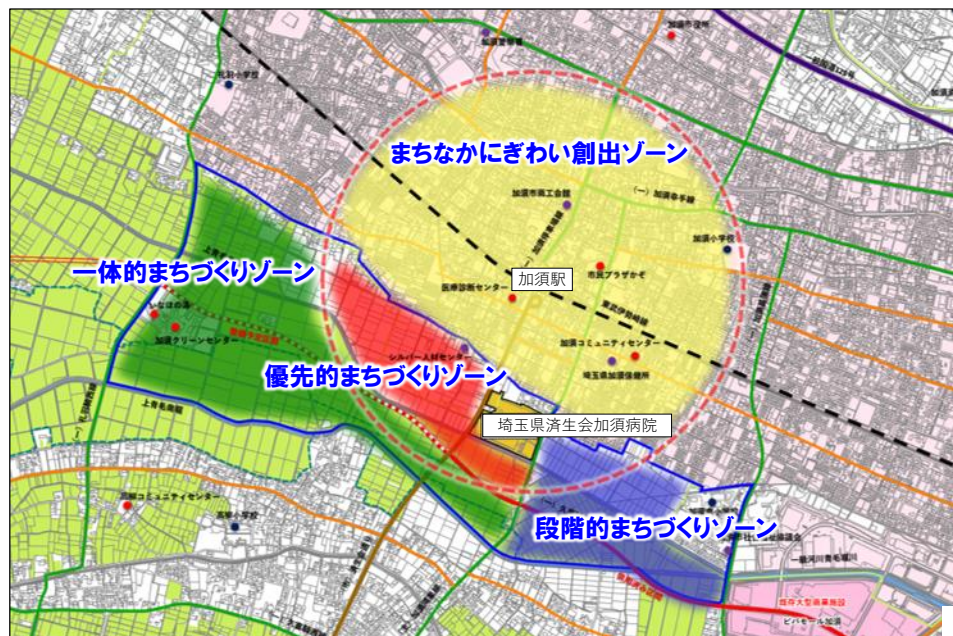
地域農業の活性化など、加須ならではの魅力を引き出せると考えられるため、「優先的まちづくりゾーン」と一体的に進めます。

まちなかにぎわい創出ゾーン

利便性・回遊性の向上などの波及効果を活かして、加須駅を中心とするおおむね徒歩10分圏のエリアの活性化や居住促進によるにぎわいの創出を図ります。

これらの4つのゾーンで進めていくまちづくりにおいて、対象エリア内外の都市機能のほか、地域間や隣接都市間をつなぐ基幹的な交通軸を「**交通ネットワーク軸**」としています。

8 ゾーニング図



9 まちづくりの方策

優先的まちづくりゾーン

基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> 「病院を核とした新たなまちづくり」の中心的なゾーンとして、県道久喜騎西線バイパスの整備状況を見据えながら、民間活力を積極的に活用し先行して整備を進めます。 緑豊かな景観資源との調和に配慮した都市機能の集積を通じて、あらゆる世代が憩う、魅力とにぎわいを創出する拠点の形成を目指します。 												
	望まれる導入機能	<table border="1"> <tr> <td>都市公園</td> <td>あらゆる世代が集い交流できる芝生広場やカフェ等</td> </tr> <tr> <td>調整池公園</td> <td>防災機能を保ちつつ、平常時は公園として利用</td> </tr> <tr> <td>食の駅</td> <td>農産物直売所や地域食材を味わえる飲食店のある食の駅</td> </tr> <tr> <td>複合商業施設</td> <td>飲食・物販・宿泊機能のほか、子ども向けの遊び場のあるウェルネス要素も取入れた複合商業施設</td> </tr> <tr> <td>医療関連施設</td> <td>医療・保健・介護等の医療関連施設</td> </tr> <tr> <td>体験型農園</td> <td>移住者や農業未経験者が手軽に農業体験できる農園</td> </tr> </table>	都市公園	あらゆる世代が集い交流できる芝生広場やカフェ等	調整池公園	防災機能を保ちつつ、平常時は公園として利用	食の駅	農産物直売所や地域食材を味わえる飲食店のある食の駅	複合商業施設	飲食・物販・宿泊機能のほか、子ども向けの遊び場のあるウェルネス要素も取入れた複合商業施設	医療関連施設	医療・保健・介護等の医療関連施設	体験型農園
都市公園	あらゆる世代が集い交流できる芝生広場やカフェ等												
調整池公園	防災機能を保ちつつ、平常時は公園として利用												
食の駅	農産物直売所や地域食材を味わえる飲食店のある食の駅												
複合商業施設	飲食・物販・宿泊機能のほか、子ども向けの遊び場のあるウェルネス要素も取入れた複合商業施設												
医療関連施設	医療・保健・介護等の医療関連施設												
体験型農園	移住者や農業未経験者が手軽に農業体験できる農園												

一体的まちづくりゾーン

基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> 優良農地がまとまって広がる特性を活かし、「優先的まちづくりゾーン」と連携した一体的な事業展開を視野に、県道久喜騎西線バイパスの整備状況も見据えながら、地域農業の活性化に有益な企業等の農業参入を推進し、田園都市「加須」ならではの農業振興のモデルとなる拠点の形成を目指します。 	
望まれる導入機能	有機農業拠点	化学肥料や農薬の使用等による環境負荷の軽減に配慮
	スマート農業（次世代型農業）拠点	ロボット技術やICT等の先端技術を活用
	営農型太陽光発電（ソーラーシェアリング）拠点	太陽光発電と農業の組合せ

段階的まちづくりゾーン

基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> 全体が湛水想定区域に該当し、整備コストの増大が見込まれますが、他のゾーンとの連携を視野に入れ、財政支出効果等も見極めつつ、緑豊かな景観資源を活用した導入機能などの検討を段階的に進めます。 	
望まれる導入機能	緑豊かな景観資源を活用した機能	田園風景や上青毛北堀や南堀等、魅力ある景観資源を活用

まちなかにぎわい創出ゾーン

基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> 交通利便性に恵まれたポテンシャルの高い特性を有する加須市医療診断センター跡地の活用を早期に進めます。 既存の商店街の都市機能や空き店舗、空き家などの活用によるにぎわいの復活を、関係団体と連携を図りながら推進します。 	
望まれる導入機能	加須市医療診断センター跡地を活用する機能	複合的な空間利用を視野に入れた跡地活用
	既存中心市街地を活用する仕組み	駅周辺の都市機能や空き店舗、空き家などの既存ストックを活用

交通ネットワーク軸

基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> 公共交通事業者や国・県等の関係機関と連携しながら、新たな人・モノの流れに対応する機能の充実や導入を図り、新しいまちづくりを支える交通ネットワークの構築を目指します。 	
望まれる導入機能	南北に結ぶ新たな幹線道路	踏切による慢性的な交通渋滞を解消する
	新たな人流への公共交通	コミュニティバス等の乗り入れ
	自動運転移動サービス	駅と新たな拠点、既存施設を結ぶ
	観光ネットワーク	都市機能と観光資源をつなぎ回遊を促す
	サイクリングロード等	河川空間を活用したサイクリングロード等

10 取り組むべき主な課題

① 土地利用（都市的土地利用への転換）

- ・優先的まちづくりゾーンに都市機能の集積を図るためには、農業的土地利用から都市的土地利用への転換が必要
- ・都市計画法や農地法等との整合や国が定める「都市計画と農林漁業との調整措置」の考え方を踏まえた国や県等の関係機関との協議・調整が必要
- ・第2次加須市総合振興計画基本構想の土地利用の方針に基づく、他の土地利用計画との兼ね合いも念頭に進めることが必要

② 土地利用の実現や事業化に向けた最適な手法・制度の活用

- ・埼玉県が定める「加須都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即し、市街化編入や地区計画、都市計画法第34条の運用など最適な手法の検討が必要
- ・事業化に当たっては、財源の確保も重要であることから、国や県の計画との連携も視野に入れて各種補助制度等の活用などの検討が必要

③ 市の財政状況を踏まえた市として役割を担う施設整備の範囲や規模の検討

- ・事業化に向けては、道路や上下水道等のインフラ施設、公園等の公共施設の整備など市の財政規模に見合った施設整備の範囲や規模の検討が必要

④ 民間活力の導入と連携強化

- ・本構想に沿った事業展開が期待される事業予定者（パートナー企業）の確保が必要
- ・パートナー企業や公共交通事業者などの民間事業者とまちづくりの方針やビジョンを共有し、適切な役割分担のもと連携しながら進めていくことが必要

⑤ 事業化に向けた関係者との合意形成

- ・地域住民や民間事業者等とビジョンの共有や合意形成を図りながら、基本計画策定や都市的土地利用への転換に係る協議など事業化に向けた取組を進めることが必要

⑥ 都市の骨格を形成する道路の整備促進

- ・東西の骨格となる県道久喜騎西線バイパスの未整備区間の早期整備が必要
- ・南北に結ぶ新たな幹線道路の整備促進に向け、関係機関への要望活動及びルートへの検証が必要

⑦ 今後の流域治水に対応した雨水流出抑制施設の設置

- ・湛水想定量を加算した上での雨水流出抑制施設の設置が必要
- ・流域全体で水害を軽減させる「流域治水」の考え方も踏まえて検討することが必要

11 今後の進め方・スケジュール

令和5年度末までに、優先的まちづくりゾーン及び一体的まちづくりゾーンとまちなかにぎわい創出ゾーンに位置し早期活用を図るとした加須市医療診断センター跡地への民間活力の導入に向け、基本方針や基本計画を定め、事業予定者の公募・選定を段階的に行います。令和6年度以降は、公募により選定した優先交渉権者との協定・協議や、都市的土地利用への転換に係る各種協議・調整を行い、進捗状況に応じて設計・用地確保・整備に着手するなど、行政と民間との適切な役割分担のもと進めます。

令和11年度頃を目途に都市機能の集積を図り、本市の「顔」となるような魅力のある新しいまちづくりを進め構想の実現を目指します。

4つのゾーン及び交通ネットワーク軸におけるスケジュールは、次のとおりです。

