

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、「かぞ版スーパーシティ」と称する、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、実現性の高い事業展開を見据え、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。

2 対象エリア

次の①と②に囲まれた約295haの範囲

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内円で囲まれた約201ha（①と重複する範囲を除いた面積は約153ha）

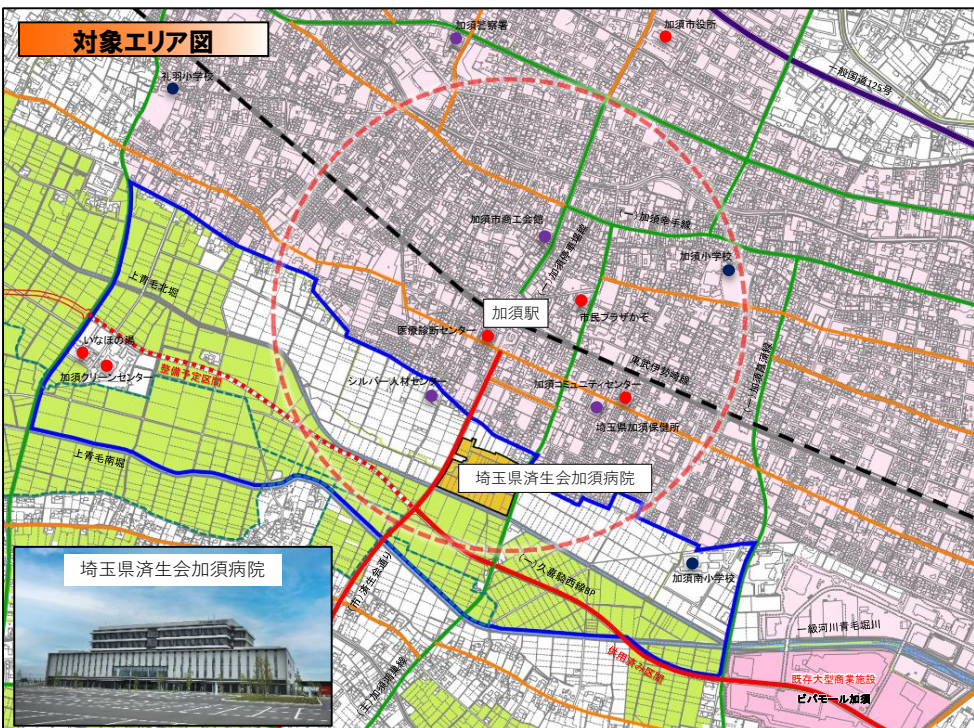
3 新たなまちづくりの契機

- ・来院者や関係者などの新たな人流が見込まれ、買い物や飲食など生活サービスへのニーズの高まりを契機とした既存商店街等のにぎわいの創出
- ・病院と市内医療機関の連携と役割分担による質の高い医療提供体制の確保
- ・県道久喜騎西線バイパス周辺地域の活性化



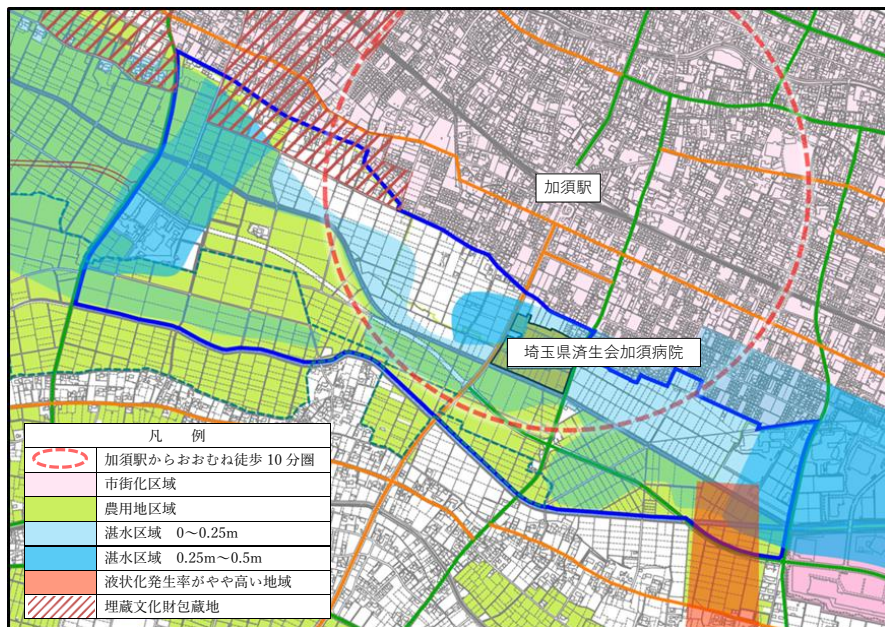
4 人流変化の状況

- ・対象エリアの令和3年4月から令和4年3月までの月平均の人流データと令和4年6月の人流データ（出展：KDDI Location Analyzer）を分析しました。
- ・埼玉県済生会加須病院の開院に伴い、加須駅南口と騎西地域の市街地を南北に結ぶ市道148号線（済生会通り）と、県道加須鴻巣線（病院東側）の人流が増加しました。
- ・一方、県道久喜騎西線バイパスや加須駅北口の既存中心市街地における人流は、開院前後でその差は認められませんでした。
- ・今後、「病院を核とした新たなまちづくり」の効果を活かして、対象エリア全体に波及させていくことが必要です。

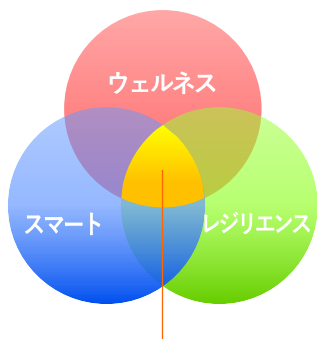


5 土地利用規制の状況

- ・市街化を抑制すべき区域として開発が制限される「市街化調整区域」
- ・優良農地として確保、保全していくべき「農用地区域」
- ・発掘調査等が必要になる場合がある「埋蔵文化財包蔵地」
- ・河川の整備状況や過去の洪水の状況から水が溜まることが想定される「湛水想定区域」
- ・対象エリアの東端の一部が、「液状化の発生率がやや高い地域」



6 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
(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
(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
(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

7 まちづくりの基本的な方向性

ウェルネス

I “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づくり

- ①魅力的な憩い空間の形成
- ②憩い空間によるにぎわいの創出
- ③市民の健康を支える環境づくり
- ④豊かな自然と調和した魅力ある街並みの形成

スマート

II 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づくり

- ①民間企業との連携による先端技術の導入
- ②ICTを活用した医療・保健・介護・福祉サービスの充実
- ③ICTを活用した農業の活性化

レジリエンス

III 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づくり

- ①安心安全な暮らしの確保
- ②交通ネットワークの充実
- ③地球温暖化への対応
- ④駅周辺の既存中心市街地の活用

8 土地利用の考え方

- ・第2次加須市総合振興計画の「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、対象エリアに限定されるものではなく、対象エリア内外の多様な地域産業と連携を図るなど、市全体に波及効果をもたらすような土地利用を推進します。

9 求められる都市機能



- ▶ 住宅や生活道路、身近な買い物の場、医療・保健・介護・福祉・子育て関連施設、公共交通など、住む人たちの安心安全な日常生活を支える機能



- ▶ 店舗やオフィスといった事業所、本市の特性を活かした農業関連施設など新たな雇用を生み出し、働く人にとって働きやすい環境を整えるための施設など、活力を創出する機能



- ▶ 緑豊かな自然、さらには自然と調和した公園、市民が集う交流拠点や飲食を提供する店舗など、くつろぎ憩う暮らしを豊かにする機能



- ▶ 教育をほどこす場や様々な体験ができる施設、先端技術を取り入れた農業関連施設など、学ぶ力を育む機能



- ▶ 対象エリア内外の都市機能をつなぐ、移動の利便性、回遊性を高める移動サービスや回遊ネットワークなど、新たな人・モノの流れに対応する機能

10 サウンディング調査（第一次）

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し、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。

(1) 調査概要

- ・ 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）
- ・ 内容 事業に対する関心度合、具体的な事業の検討が可能なエリア等
- ・ 方法 対面による個別の聞き取り（一部はオンラインで実施）

(2) 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
- ・ 経済合理性の観点から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

(3) 分析・まとめ

民間活力の導入は可能と判断し、病院から済生会通りを挟んだ西側エリアが、複数の導入機能実現の可能性が高く、かつ複数事業の実施による相乗効果を発揮する可能性が最も高いと考えられます。

11 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。

✓ 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。

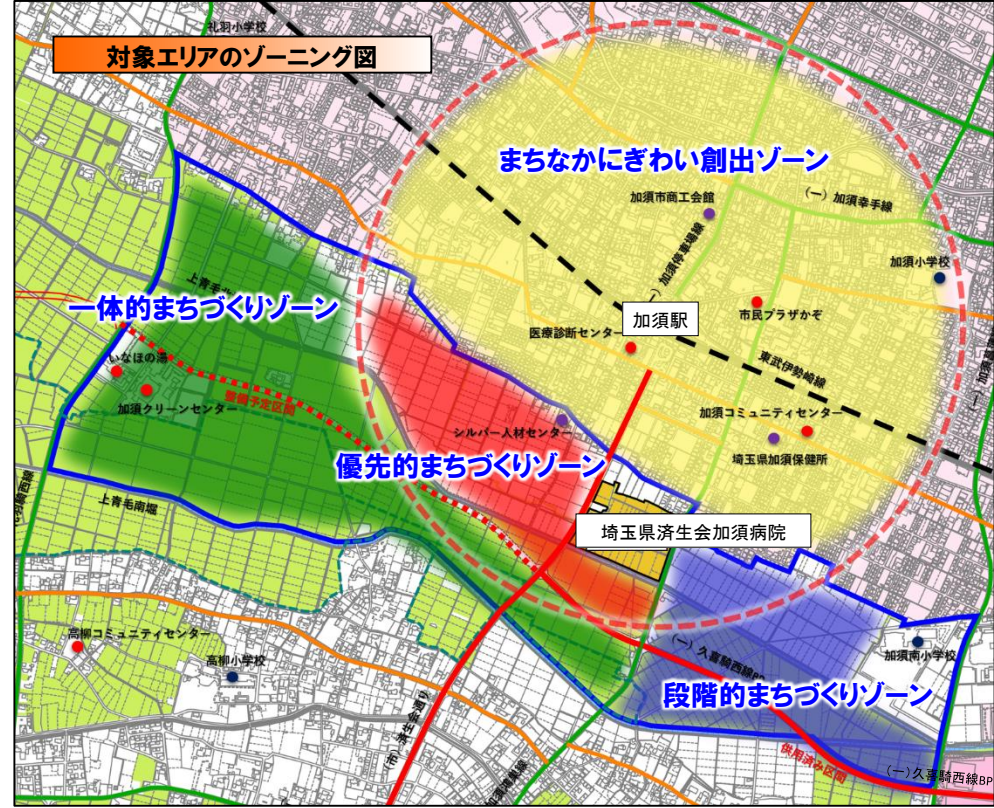
✓ 段階的まちづくりゾーン

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。

✓ 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。

対象エリアのゾーニング図



12 サウンディング調査（第二次） ※令和4年8月19日時点

第一次調査の結果、民間活力の導入は可能と判断し、民間活力を最大限に活用した土地利用の検討に向けて、開発業務に知見・実績を有す民間事業者を対象に、更なるサウンディング調査（第二次）を実施しました。

(1) 調査概要

- ・時期 令和4年7月から2か月程度
- ・対象 5社（建設業2社、商工業1社、農業2社）
- ・内容 具体的な進出場所、他の進出事業者との連携の可能性等
- ・方法 対面による個別の聞き取り

(2) 主な意見等

- ・調査対象とした民間事業者の全社が「事業参画に非常に興味がある」と回答
- ・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あり
- ・都市公園があると、人の流れを呼び込むのに効果的ではないか

(3) 分析・まとめ

複合商業施設等や都市公園、新たな農業関連拠点などの導入の可能性があることが分かりました。

13 期待される導入機能等（案）

【導入想定ゾーン】

◆ 都市公園	・多世代が交流するゆとりある憩い空間 ・災害時対応機能も備えた多機能オープンスペース、カフェ等の飲食提供施設、緑道等を併設	優先的まちづくりゾーン
◆ 調整池公園	・雨水流出抑制施設（防災）としての機能を保ちつつ、平常時は公園として機能	優先的まちづくりゾーン
◆ 食の駅	・地域の特色を活かした農産物直売所や地場産レストラン等	優先的まちづくりゾーン
◆ 複合商業施設	・ウェルネスの要素を取り入れた、飲食・物販・宿泊等の複合商業施設	優先的まちづくりゾーン
◆ 医療関連施設	・医療・保健・介護等の医療関連施設	優先的まちづくりゾーン
◆ 体験型農園	・手軽に参加できる体験型農園	優先的まちづくりゾーン
◆ 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した農業拠点	一体的まちづくりゾーン
◆ スマート農業拠点	・先端技術を活用した次世代型農業の実証等の拠点	一体的まちづくりゾーン
◆ 営農型太陽光発電拠点	・太陽光発電と農業を組み合わせた農業施設等の拠点	一体的まちづくりゾーン
◆ サイクリングロード/散策路	・都市公園と県営加須はなさき公園を結び、青毛堀川等の河川空間を活用したサイクリングロードや散策路	優先的まちづくりゾーン 段階的まちづくりゾーン
◆ 公共交通	・新たな人の流れに対応するコミュニティバスや民間路線バス等の乗り入れ	優先的まちづくりゾーン
◆ 自動運転移動サービス	・加須駅と都市公園、さらには既存大型商業施設等を結び、新たな自動運転移動サービスの実証等	優先的まちづくりゾーン 段階的まちづくりゾーン まちなかにぎわい創出ゾーン
◆ 既存中心市街地の活用	・加須駅を中心とするまちなかの活性化や居住促進によるにぎわいの創出	まちなかにぎわい創出ゾーン
◆ 加須市医療診断センター跡地の利活用	・複合的な土地利用を視野に入れた医療診断センター跡地の利活用	まちなかにぎわい創出ゾーン