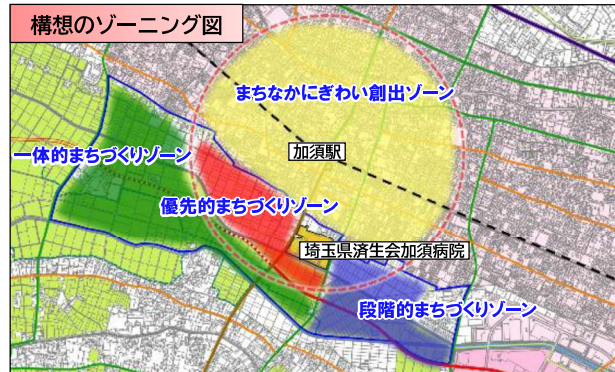


1 策定の目的

埼玉県済生会加須病院の立地を契機に、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」（以下「構想」という。）を市民との協働により令和5年2月に策定しました。

構想の対象エリアにおいて4つに区分されるゾーン（右図）のうち、先行して進めることとした「優先的まちづくりゾーン」は、都市計画法における「市街化調整区域」に位置していますが、都市的土地利用を視野に民間活力の活用を基本とした多様な導入機能が見込まれます。

優先的まちづくりゾーンにおいて、導入機能の集積を具現化する開発手法や事業手法、導入を目指す機能の配置、市と民間事業者との役割分担など、事業予定者の公募を行う際に必要となる前提事項等を整理し、都市機能の集積に向けた骨格を示すため、「加須駅周辺の新たなまちづくり 優先的まちづくりゾーン基本計画」を策定するものです。

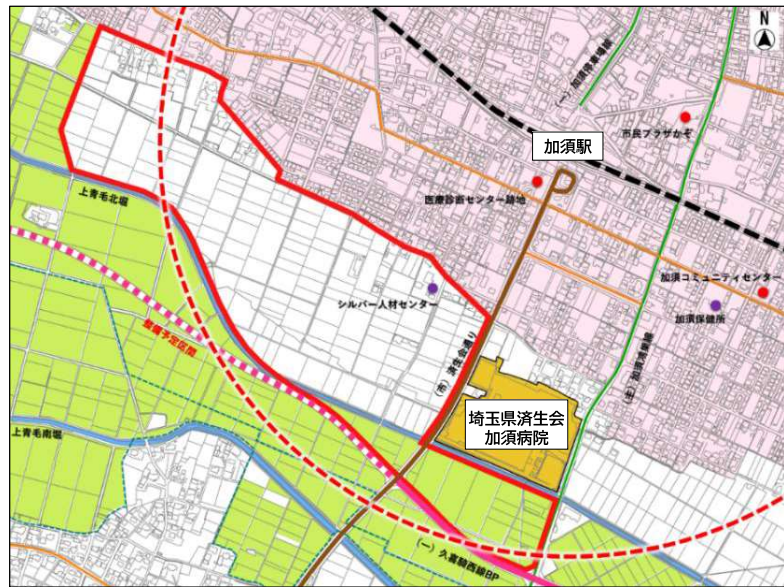


2 対象エリア

「優先的まちづくりゾーン」は、主に埼玉県済生会加須病院から済生会通りを挟んだ西側のエリアに位置する、下図の赤色実線で囲まれた約31ヘクタールの範囲とします。

市街化区域に隣接し、その多くは交通結節点である東武伊勢崎線加須駅からおおむね徒歩10分圏（駅を中心とした半径約800mの円内）に位置しています。

西側に位置する「一体的まちづくりゾーン」とともに先行して進めることとしており、その効果をまちなかに、さらには市域全体に波及させることを目指します。



3 民間事業者からの簡易な事業提案

民間活力の活用に向けて、民間事業者から構想に沿った簡易な事業提案を募集し、提案内容について対面による個別の聞き取りを行いました。

- 概要**
- ・実施日 令和5年4月13日（木）、14日（金）、20日（木）の3日間
 - ・事業者数 8事業者（建設業2、商工業3、医療・保健・福祉2、その他1）
 - ・提案項目 事業内容、事業方式、事業連携、事業展望、その他

- 結果**
- ・介護施設、医療関連施設、複合商業施設、公園などの提案がありました。
 - ・個別での整備の提案もあれば、複数の機能を面として整備する提案もありました。
 - ・土地活用の形態は、賃貸借を希望する事業者が多い状況でした。
 - ・関係権利者との合意形成等の調整について、市が対応することを望む意見がありました。

4 事業化を着実に進めるために考慮すべき事項

構想や基本計画に基づき、様々な都市機能の集積を目指す事業化への取組を着実に進めていく必要があるため、次の点を考慮して実現性の高い区域を設定します。

文化財包蔵地

北西の一部に埋蔵文化財包蔵地が存在し、土器、石器等が埋まっている可能性があり、発掘調査等が必要になる場合があるため、早期かつ円滑に進める上で支障を及ぼす可能性があります。

農用地区域

上青毛北堀と県道久喜騎西線バイパスに挟まれたエリアは、優良農地として確保・保全していくべき「農用地区域」であり、原則として非農業的な土地利用ができないとされています。

まちなかとの相互連携

市街化区域の活性化や居住促進によるにぎわいの創出を目指すため、都市機能の集積に当たっては、駅を中心としたまちなかとの連動性や回遊性を踏まえる必要があります。

整備の規模

都市機能の集積を目指す区域の大きさは、道路や上下水道、公園等の公共施設の整備など、市として役割を担う施設整備の規模にも影響することを踏まえる必要があります。

早期の取組

民間事業者が想定する施設整備の規模等の意向を踏まえ、様々な都市機能の集積を目指す事業化への取組を早期かつ効果的に進める必要があります。

5 事業化想定区域

考慮すべき事項を踏まえ、優先的まちづくりゾーンのうち、下図で示す道路や水路といった地形地物で囲まれた赤色着色箇所（約14ヘクタール）を「事業化想定区域」とします。

都市機能の集積を目指す先行区域として設定するものですが、今後の民間需要の変化やまちづくりの進展状況などに応じて区域の広がりなど、将来に渡り限定されるというものではありません。

また、今後の事業化に向けた取組の中で、事業化想定区域の全域において、必ずしも都市機能の集積といった新たな土地活用が図られるというものでもありません。



6 開発手法・事業手法・役割分担

開発手法

民間事業者が主体となる開発は、市街化調整区域における立地基準である都市計画法第34条を活用した手法を基本とします。

事業手法

多くの土地所有者と複数の民間事業者との長期間の賃貸借契約を想定するため、複雑化しないシンプルな仕組みとする必要があります。

役割分担

市：都市公園や遊歩道、道路や上下水道といったインフラ施設など

民間：複合商業施設や宿泊施設、医療・福祉関連施設、地場産レストランを併設した直売所、農と触れ合う体験施設など

7 導入を目指す機能と想定規模、ゾーニング図

事業化想定区域を3つのゾーンに区分し、ゾーンごとの導入を目指す機能と想定規模（下表）、ゾーニング図（右図）を整理しました。

ゾーン	導入を目指す機能	想定規模
商業	・複合商業施設 ・宿泊施設	4ha程度
医療と福祉	・医療関連施設 ・福祉関連施設	2ha程度
水と緑	・都市公園 ・調整池公園 ・遊歩道 ・地場産レストランを併設した直売所 ・農と触れ合う体験施設	それぞれ必要となる規模



8 今後の取組・想定スケジュール

民間活力の活用を基本とした新たなまちづくりを進めるに当たっては、本市の財政状況を踏まえ、過大な公共投資に依存しない実効性のあるまちづくりを基本とします。

右図に示す想定スケジュールを念頭に、市と民間事業者との適切な役割分担・連携のもと進めていくものです。

事業化準備段階

事業予定者の公募、優先交渉権者の決定・協定締結、土地利用・都市的土地利用の協議・調整など

事業化段階

基本設計、用地確保、土地造成、施設整備など

事業推進段階

事業推進組織による事業展開、魅力とにぎわいを創出する拠点の形成など

段階	項目	3 期区分・年度													
		短期（3 年）			中期（3 年）			長期（4 年）							
		R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14				
事業化準備	都市機能の集積を効果的に進める事業手法の検討														
	募集要項・要求水準書の検討・作成														
	事業予定者の公募、優先交渉権者の決定														
	優先交渉権者との協定締結														
事業化	優先交渉権者、関係団体・機関等との協議・調整														
	基本設計														
	事業用地の確保														
事業推進	実施設計・土地造成・施設整備														
	都市機能の集積														
事業推進	エリアマネジメントによる持続的な事業展開														

子どもからシニアまであらゆる世代が集い憩う、魅力とにぎわいを創出する拠点の形成