

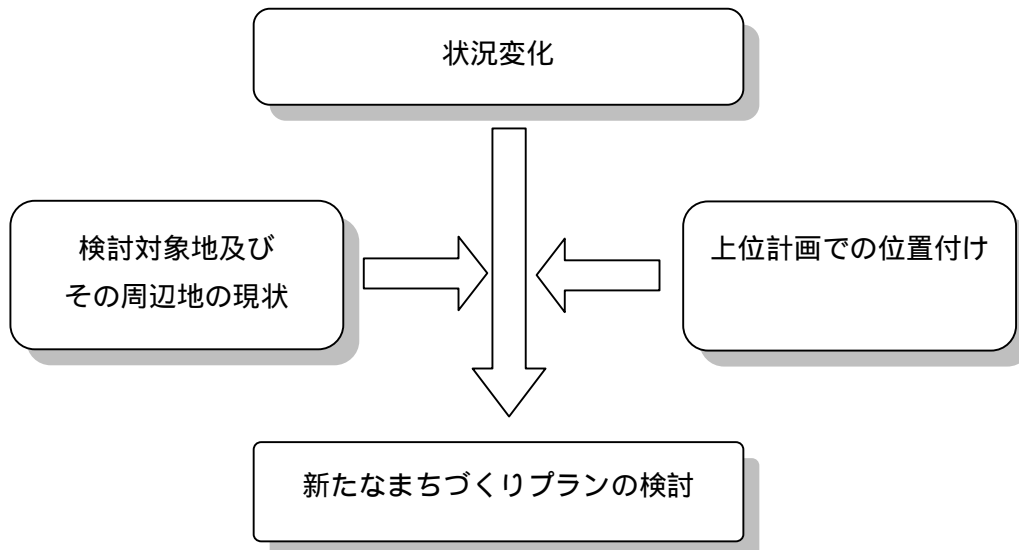
大規模工場閉鎖に伴う新たなまちづくりプランについて
(素案)

平成 18 年 (2006 年) 8 月

加西市

1.概要

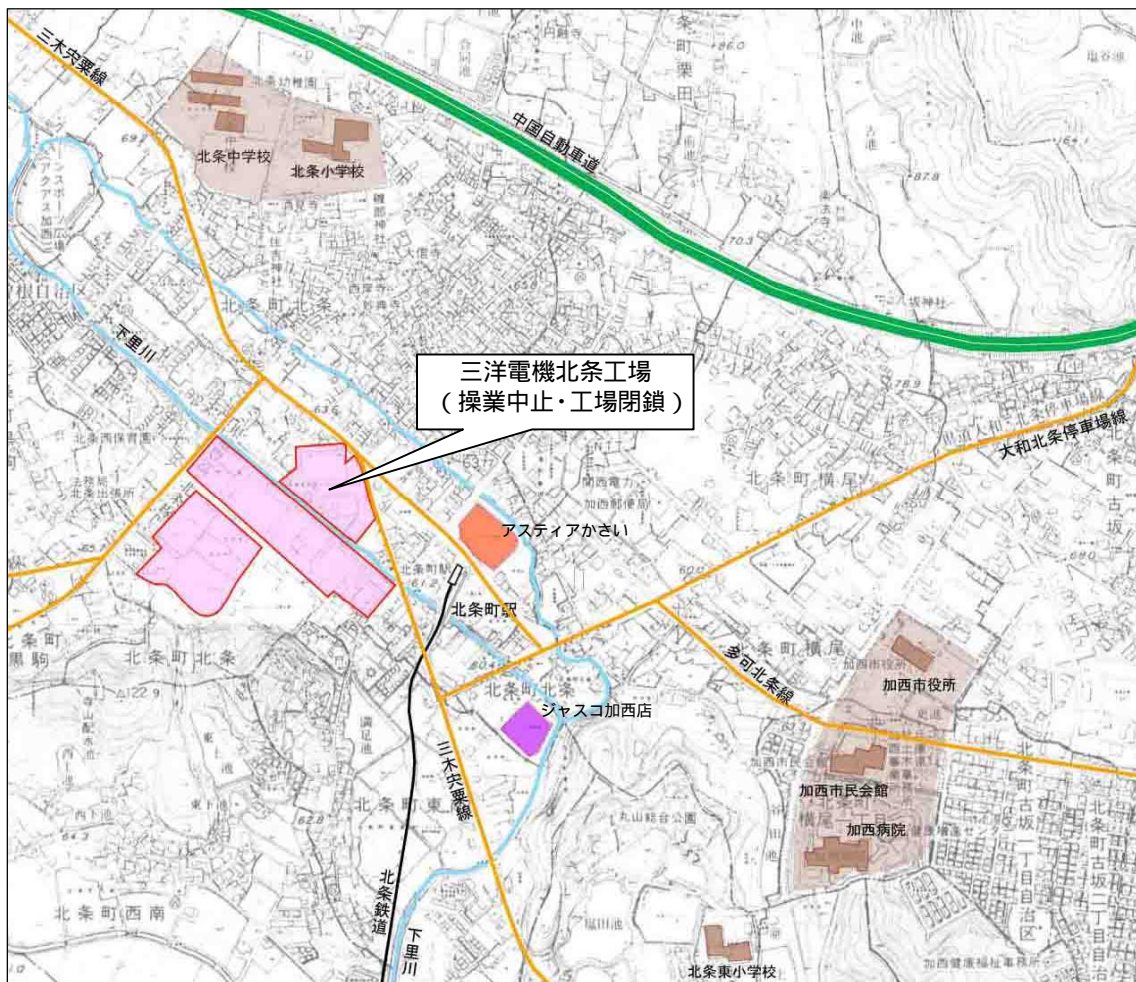
- 本資料は、三洋電機北条工場の操業中止・工場閉鎖を踏まえ、土地利用の見直し並びに新しいまちづくりプラン（将来像）の検討を行うものである。
- 検討の手順は、以下のフローに示すとおりである。



2. 状況変化

< 三洋電機北条工場の閉鎖 >

- 旧・三洋電機製作所・北條製造所（現三洋電機北条工場）は、戦後間もなく当地での創業を開始して以来、約60年間の操業を続けてきた。
- しかしながら、近年の社会経済動向の変化等の影響を受け、リストラクチャリングの一環として、平成18年度中に操業中止・工場閉鎖の予定である。
- このため、河川及び道路により3街区に分割された約8.2haの大規模工場用地が、一気に遊休地化することとなった。



3. 検討対象地及びその周辺地の現状

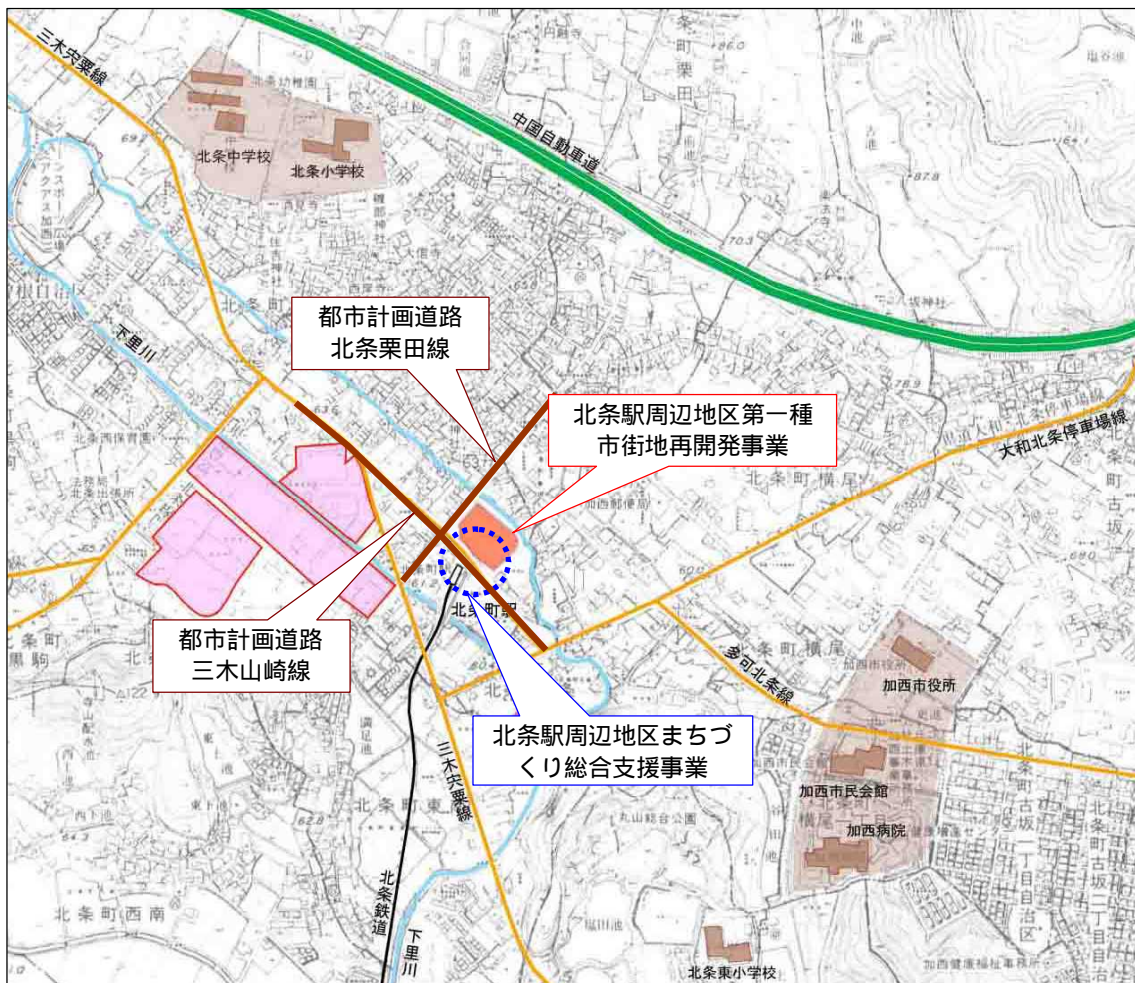
(1) 検討対象地

- 三洋電機北条工場（検討対象地）は、操業が中止され、工場閉鎖に向けた準備がすすめられている。
- 敷地内にある施設・設備の解体・撤去工事等が、今後行われ、更地化される予定である。

(2) 周辺地

- 検討対象地の周辺地においては、「中心市街地活性化基本計画（平成12年3月、加西市策定）」に位置づけられた複数の事業等が実施されている。

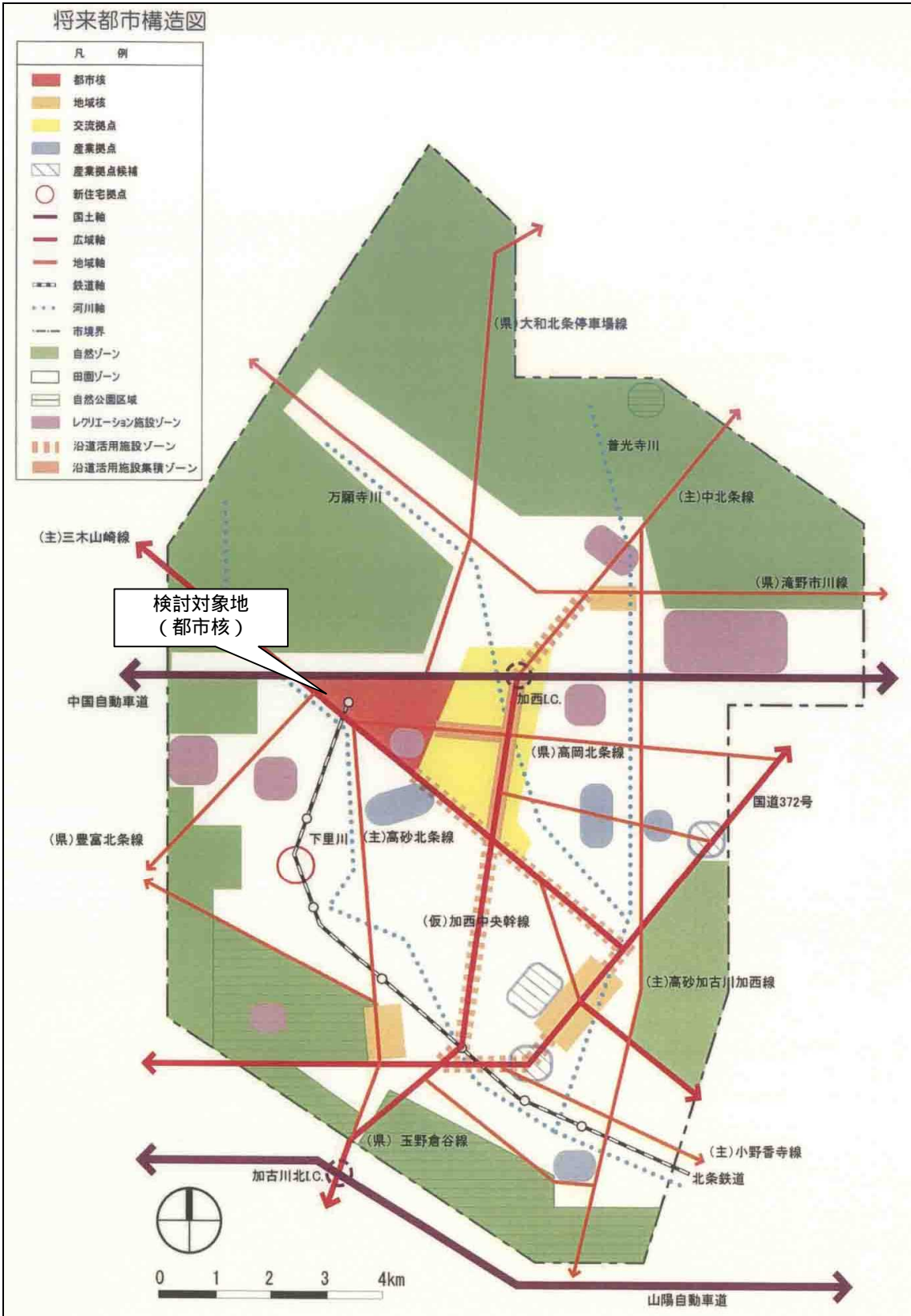
事業	事業内容
北条駅周辺地区第一種市街地再開発事業	再開発ビルの建設
北条駅周辺地区まちづくり総合支援事業	地域交流センターの整備、地区内グレードアップ
都市計画道路三木山崎線	駅周辺の延長610m区間の整備
都市計画道路北条栗田線	駅前の延長380m区間の整備



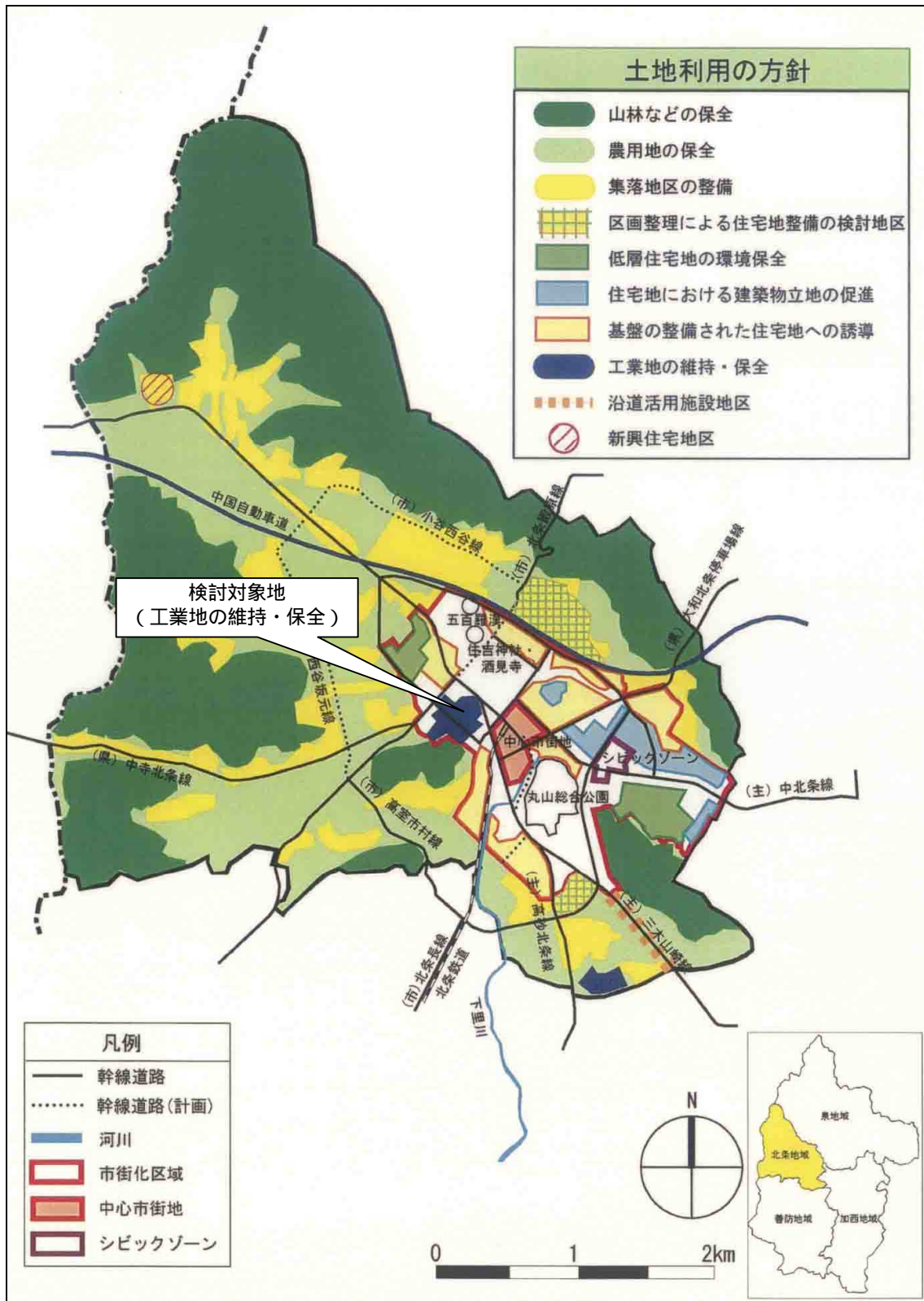
4. 上位計画での位置づけ

(1) 加西市都市計画マスタープラン（平成 17 年 4 月）

- 加西市都市計画マスタープランでは、検討対象地は工業地を前提としており、全体構想の将来都市構造図では地域核に位置づけられるとともに、地域別構想（北条地域）の土地利用方針図においても、工業地の維持・保全として位置づけられている。
- しかしながら、全体構想における土地利用の方針では、工業地について、「地区内の工場がある程度まとまった規模で閉鎖されるなど土地利用に変更がある場合については柔軟に土地利用の見直しについて検討する」とされている。



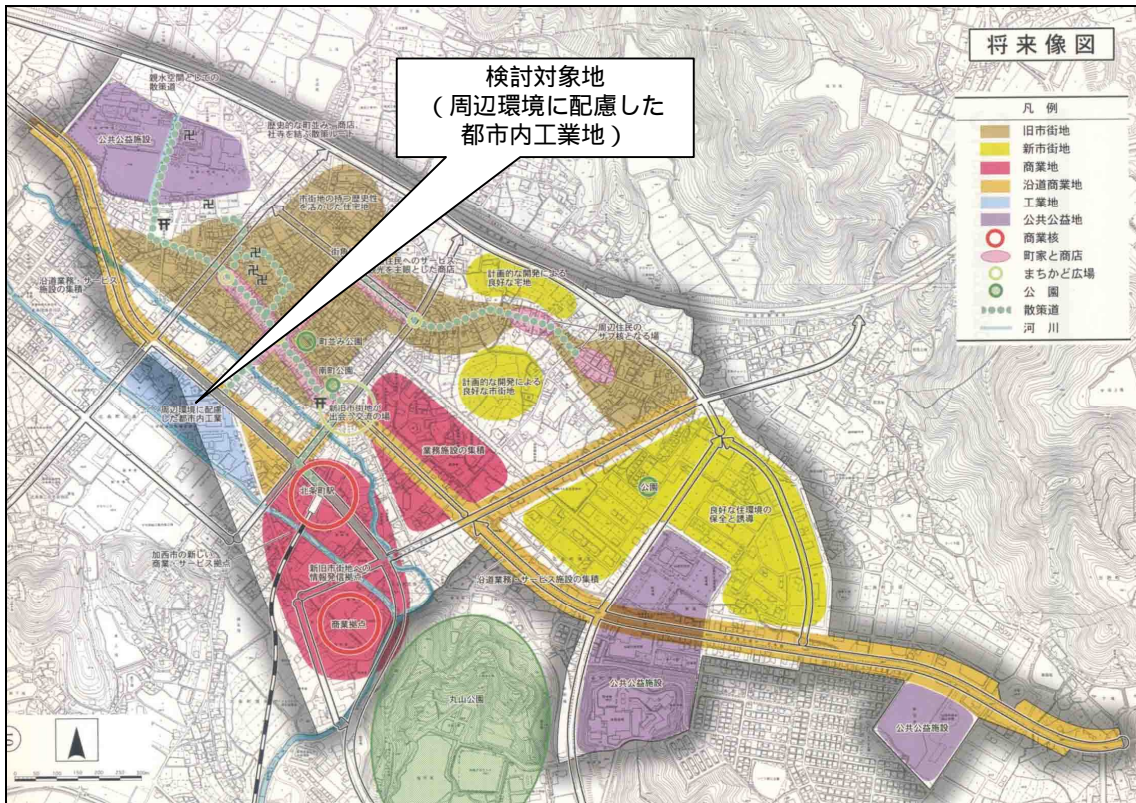
将来都市構造図



北条地域 土地利用方針図

(2) 加西市中心市街地活性化基本計画（平成 12 年 3 月）

- 検討対象地は、中心市街地活性化基本計画で設定された中心市街地に部分的に含まれているものの、都市計画マスタープランと同様、工業地を前提としている。
- このため、検討対象地は、中心市街地の将来像図において、周辺環境に配慮した都市内工業地として位置づけられている。



中心市街地の将来像図

5. 新たなまちづくりプランの検討

(1) 新たなまちづくりプラン策定の必要性

- 先に整理した状況の変化は、都市計画マスタープランの土地利用の配置方針で示された「地区内の工場がある程度まとまった規模で閉鎖されるなど土地利用に変更がある場合については柔軟に土地利用の見直しについて検討する」に値する条件である。
- このことから、状況の変化に伴い、都市構造の再構築を図るなど、まちづくりを見直す必要性・可能性があるため、行政として主体的な取り組みを行う必要があると考える。
- もし、行政が主体的な取り組みを行わず変化を放置した場合には、以下の事態をまねく可能性が大きいと考えられる。

(問題点・課題)

無秩序な開発が虫食いの的に進行する可能性

民間企業の論理に任せてしまい、行政がまちづくりを誘導することなく放置した場合には、道路等の公共施設を計画的に整備され、一体的な跡地利用が図られるよりもむしろ、場当たりの土地需要により、無秩序な開発・施設立地が虫食いの的に進行する可能性が大きい。

大規模な空閑地が長期間放置される

虫食いのであっても、開発・施設立地が進展すれば、地域の活性化に一定貢献するものと考えられるが、用途の混在を引き起こすことは明らかであり、また、約8.2haの大規模な土地を埋め尽くす複数の土地需要が出現する可能性は高くはなく、大規模な空閑地が長期間放置されることになりかねない。

大規模な土地が、相当期間にわたり低未利用の状態のまま存続し続けることは、周辺地域の計画的な土地利用の増進を図る上で著しく支障となる。

用途が混在する恐れがある

工業が立地可能な土地であることから、放置すると工業とそれ以外の用途の建築物が混在する恐れがある。本市としては、新たな工場建設や新規の企業誘致については、郊外の産業団地(加西南産業団地、加西東産業団地)への誘致、誘導を行っている。従って、本地域においては、新たな工業系の企業誘致を進めるのではなく、用途混在を避けるためにも工業系以外の土地利用について検討が必要である。

(基本的な考え方・方向)

- したがって、このような状況に陥らないため、跡地全体を一体的に活用する大規模商業施設の進出計画を、新たなまちづくりプランの好機として捉え、加西の新しいまちづくりに向けて、行政がまちづくりを牽引する姿勢が極めて重要であると考えられる。
- また、新しいまちづくりプランの策定にあたっては、検討対象地だけのプランとするのではなく、市街地の活性化に資するよう周辺地との繋がりを考慮すること

はもちろん、周辺地を含めた市街地の安全で快適な魅力あるまちづくりに資するものでなければならないと考える。

(2) 基本目標

- 新たなまちづくりプランにおける基本目標は、以下に設定するとおりである。

～基本目標～

広域的な都市機能の導入と新たな都市施設の整備により、
市民の快適性と利便性の向上を図るとともに、
北条町駅周辺地区の更なる活性化を目指す。

(3) 新たなまちづくりプラン

- この基本目標を達成するため、以下の考え方に基づく、新たなまちづくりプランを構築する。

～新たなまちづくりプランの考え方～

<都市構造の見直し>

広域的な都市機能（大規模商業施設）の新規導入を図ることにより、北条町駅周辺地区での都市核・商業核の再編を行う。

具体的には、現在の2核構造（アスティアかさい及びジャスコ加西）から、3核構造（既存2核及び新たな大規模商業施設）の見直しを図る。

このような3核構造への再編を行うことにより、広域的な都市機能が有する広域集客力の向上を活用した新たなまちづくりの展開が可能になる。

また、その展開にあたっては、都市核の役割分担が重要である。

駅前の既存核については、商業・シビック拠点として既に位置づけられている。このため、新たな都市核は、広域性のある賑わい・交流拠点として区別化を図り、相乗効果が発揮される都市構造とする。

<歩行者ネットワークの拡大>

新たな都市核と、駅前地区（既存核）及び旧市街地など周辺地とのあいだに新たな人の流れを誘引して相互交流を図ることにより、北条町駅周辺地区全体の活性化を図る。

このため、周辺地と連携する歩行者ネットワークを形成し、新たなまちづくりを支える基盤施設を整える。

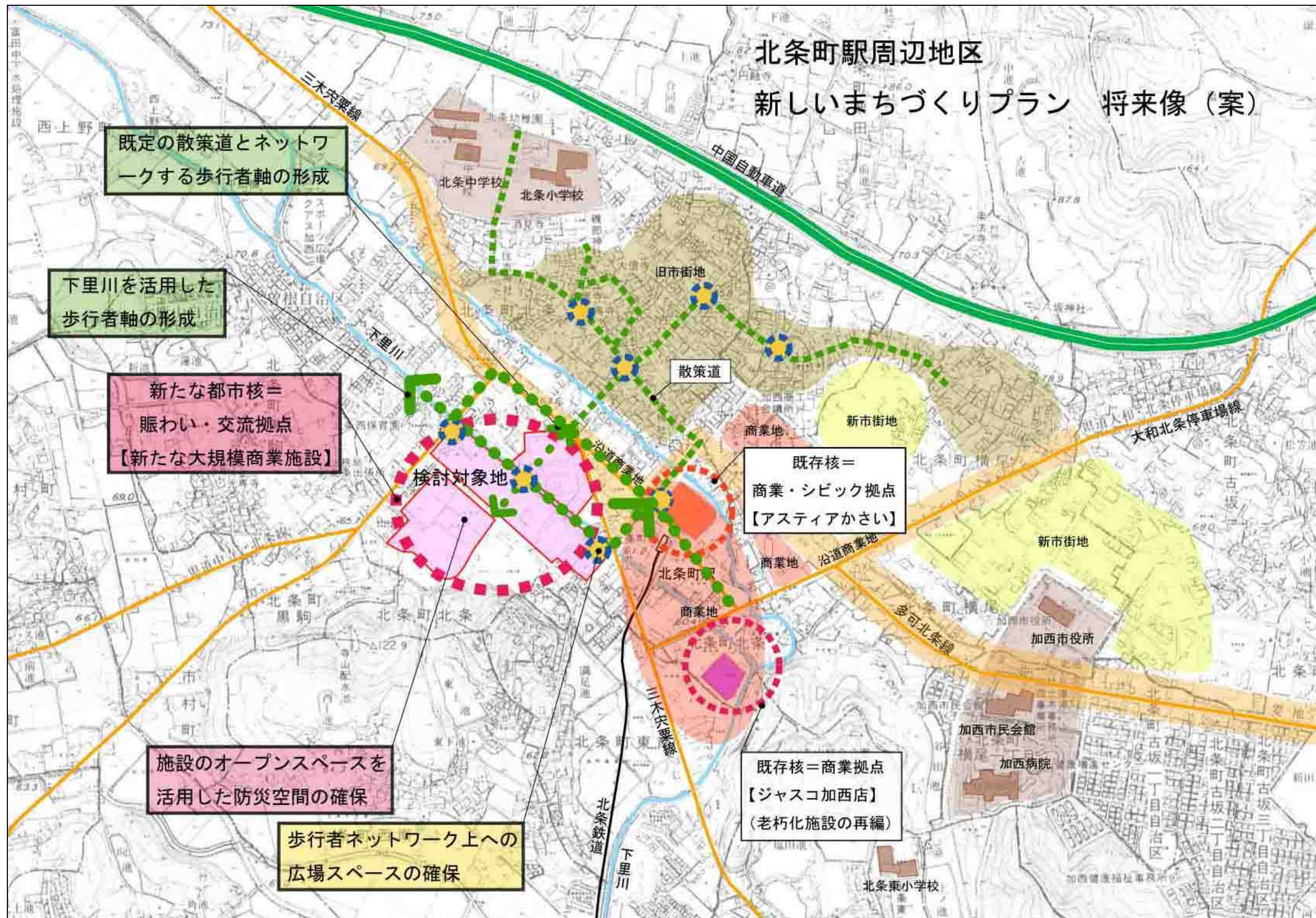
<新たなアメニティの提供>

また、この基盤施設の整備にあたっては、下里川を軸とした水辺のオープンスペースを確保し、新たなアメニティ空間を市民に提供する。

<地域への貢献>

さらに、新たな大規模商業施設敷地内のオープンスペースは、地域の防災空間として活用することが可能であり、地域の防災まちづくりに役立つ。

- このような考え方を取り込んだ新たなまちづくりプランの将来像は、次図に示すとおりである。



北条町駅周辺地区
新しいまちづくりプラン 将来像 (案)

既定の散策道とネットワークする歩行者軸の形成

下里川を活用した歩行者軸の形成

新たな都市核＝賑わい・交流拠点
【新たな大規模商業施設】

検討対象地

既存核＝商業・シビック拠点
【アステリアかさい】

施設のオープンスペースを活用した防災空間の確保

歩行者ネットワーク上への広場スペースの確保

既存核＝商業拠点
【ジャスコ加西店】
(老朽化施設の再編)