

理由書(高度利用地区)

1 瑞浪駅南地区の現状

瑞浪駅南地区は、昭和40年代半ばに建設された3～4階のビルが整然と並び、アーケードも整備され、瑞浪市の中心的な拠点として賑わってきました。その後、国道19号バイパスが開通し、そのロードサイドに商業機能が集積したことにより、瑞浪駅南地区において商店街が衰退し、中心市街地としての役割を果たすことができていない状況となっています。そのため、住宅を含む中心拠点として魅力ある商店が集まり、市民にとって買い物が楽しく、買い物をしやすい環境を整備することが求められています。しかし、これらの建物は昭和56年の新耐震基準以前のものであり、共同ビルも敷地ごとに縦割りに区分所有された「長屋型」で、新しい機能の導入には面積に制約があります。そこで、地権者で組織する組合による市街地再開発事業への取り組みを開始し、平成28年に瑞浪駅周辺再開発推進協議会が発足しました。

2 上位計画における位置付け

「瑞浪市第7次総合計画」では、瑞浪駅南地区について市街地再開発事業により、商店や住居機能を備えた再開発ビルの整備や、駅前広場の拡張、歩行者空間の改良を行い、便利で居心地がよく、歩きたくなるまちなみを目指すこととしています。

「瑞浪都市計画区域マスタープラン」では、魅力あるJR瑞浪駅周辺地区の創出。JR瑞浪駅周辺については、本区域の中心拠点としてふさわしい都市機能の維持、にぎわいを図ることとしています。また、JR瑞浪駅周辺における、既存の商業・業務機能が集積する地域では、中心市街地としての活性化を図るため、市街地再開発事業等により、魅力ある商店の集積や買い物を楽しめる環境の形成を図ることとしています。

「瑞浪市都市計画マスタープラン」では、瑞浪駅周辺地区について、本市の中心部、また玄関口として、にぎわいのある利便性の高いエリアとするため、瑞浪駅周辺の再整備を検討し、再開発事業や、既存建物のリノベーション等により、必要な生活サービス機能の誘導を図ることとしています。具体的には瑞浪駅南地区では、市街地再開発事業による再開発ビルの整備や駅前広場の拡張、歩行者空間の改良を検討することとしています。また、JR瑞浪駅周辺を中心商業地として位置づけ、魅力ある商店が集まり、市民にとって買い物が楽しい、買い物をしやすい環境の維持に努めることとしています。

「瑞浪市立地適正化計画」では、瑞浪駅を中心に、市民の快適な生活環境を支える都市機能を集約し、様々な活動や交流・賑わいの中心となる拠点と位置付けています。

3 当該都市計画の必要性・妥当性

瑞浪駅周辺は瑞浪市の中心市街地であるものの、商店街やまちなみは、整備されてから40年以上経過し、建物の老朽化や住民の高齢化、さらに、商店街の賑わいの喪失、空き店舗・空き家の増加等、まちとして多くの課題を抱えています。市内には高校が3校あり、これらの学生を含め、瑞浪駅は1日の乗降客数が1万人近くあります。しかしながら、まちに滞在する目的や場所が無いため、学生や駅利用者が、まちを素通りしている状況です。これらの課題を解決し、瑞浪市の中心市街地として相応しい、活気・魅力あるまちにしていく必要が生じました。

こうした状況を踏まえ、既存の商店街や住居が立ち並ぶ駅南地区では、地権者で組織する瑞浪駅南地区市街地再開発準備組合が設立され、駅に隣接する交通利便性の高い場所に、地権者だけでなく新たに住みたい人も入居できるマンションや、飲食店、スーパー等の店舗が入ったビルの整備、駅前広場の拡張、歩道を含めたオープンスペースの整備など、生活利便性の向上や居心地が良く歩いてみたくなるまちなみづくりを実現できるよう、市街地再開発事業等の検討が進められています。

これらのことにより市街地再開発事業による住宅、商業施設、駐車場の整備・改善を図るため高度利用地区の都市計画決定を行うものです。

また瑞浪駅周辺地区は、瑞浪市のまさに「へそ」であり、市民生活に不可欠な機能の集まった核となるべき場所であることから位置は妥当であり、規模については地権者の合意が得られている範囲での設定であることから妥当です。