



■業務目的

本市においては、人口減少・少子高齢化の進展といった社会情勢の変化に伴う地域経済の低迷・衰退、公共施設や道路をはじめとする都市基盤（以下「公共施設等」という。）の老朽化等により、市街地における活力の低下が大きな課題となっている。また、公共交通の大動脈の役割を果たす JR 烏山線が、乗客数の減少による廃線の危機に直面しており、利用向上に向けた一層の対策が急務となっている。

とりわけ、JR 烏山線の終着駅である JR 烏山駅周辺では、多くの店舗が閉店し、空き家・空き地が目立つなど、かつての賑わいは失われ、閑散とした街並みとなっている。

こうした課題の解決を図るため、本業務では、国が推奨する「コンパクト・プラス・ネットワーク」の理念を踏まえ、JR 烏山駅を中心とした都市基盤や住環境の整備など、活力ある市街地の再生に向けた検討を行い、都市再生特別措置法に基づく「都市再生整備計画」の策定を見据えた「烏山駅周辺地区整備基本計画」を策定することを目的とする。

■業務内容

- (1) 現状の整理
- (2) 烏山駅周辺において整備が必要な公共施設等の再配置の検討
- (3) 庁舎整備敷地の排水及び用地取得に係る検討
- (4) 整備が必要な公共施設等の概算事業費及び財源の検討
- (5) 都市再生整備計画（烏山駅周辺地区）の作成
- (6) 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の内容精査
- (7) グランドデザイン（案）に係る検討
- (8) 事業スケジュールの検討
- (9) 今後の展開方策の検討

■検討内容概要：(2) 烏山駅周辺において整備が必要な公共施設等の再配置の検討

◆検討の手順

1. 整備が必要な公共施設等の種類と組み合わせの検討

- 公共施設の再配置に関する視点
- 総合管理計画と個別施設計画（案）を踏まえた、整備が必要な公共施設の検討
- 烏山駅周辺に整備すべき公共施設等の効果的な組み合わせの検討

2. 公共施設の再配置の基本的考え方

- 庁舎整備基本構想（まちづくりのグランドデザイン（案））
- 活力ある市街地の再生戦略の検討
- ▶（右段参照）

3. 公共施設再配置によるゾーニングの検討

- 公共施設の再配置による市街地全体のゾーニング
- ▶（右図参照）
- 各ゾーンの土地利用方針

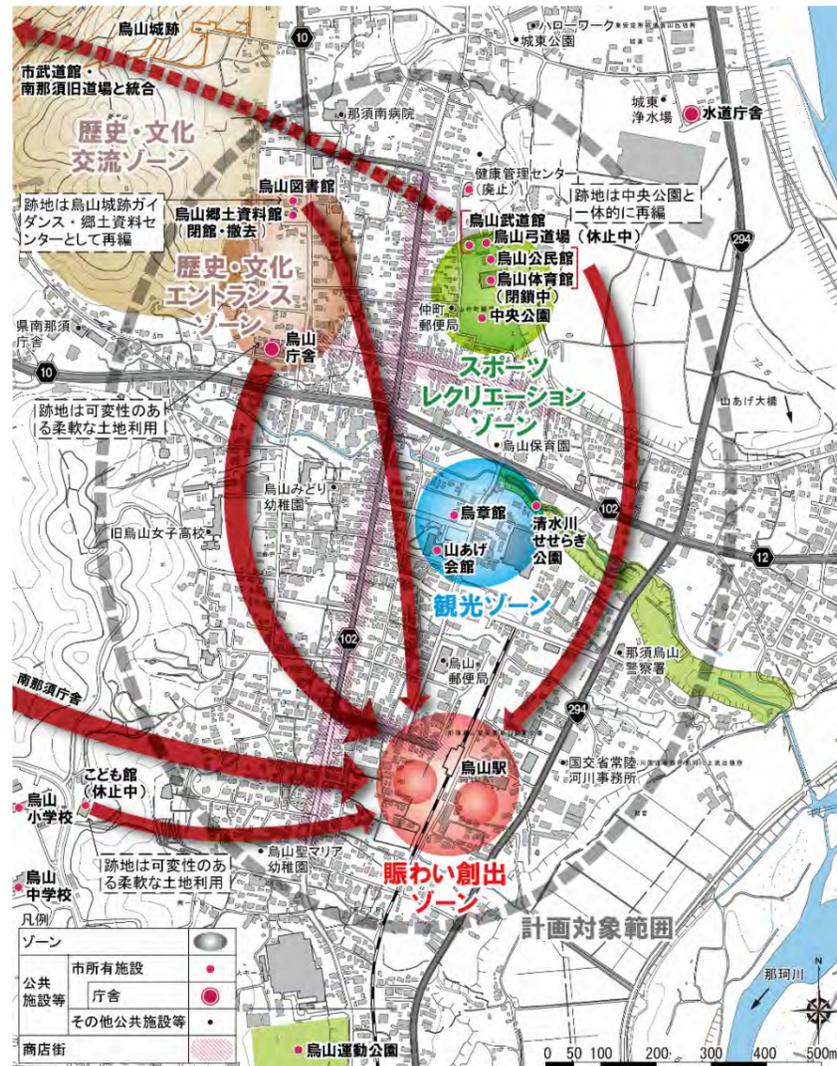
4. ゾーン毎の具体的な土地利用の検討

- 整備候補地の検討
- 整備候補地の土地利用計画の検討
- ▶（次頁参照）

5. 公共施設整備に伴い整備が必要な都市基盤の検討

- 整備が必要な道路の検討
- 整備が必要な回遊動線の検討

◆公共施設等の再配置の全体像（案）



◆賑わいの核の創出を周辺へ波及させる戦略（案）

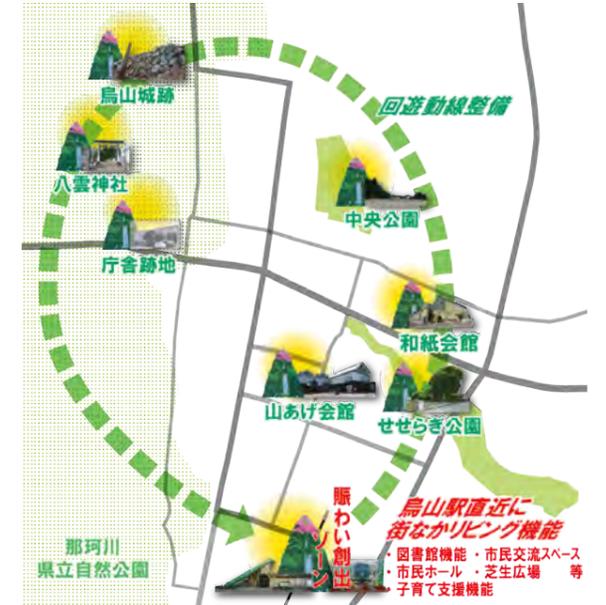
Step1 街なかリビング機能の確保

・烏山駅周辺における本庁舎移転に合わせて、多世代の市民にとって平日・休日問わず居心地が良い場として「街なかリビング機能」を確保し、鉄道利用者を含め、学生の放課後利用、子供の遊び場、高齢者の団欒等の利用、イベントの開催等により、1年中賑わいを創出する核を形成する。（JR 烏山線の乗降客数の維持・向上にも寄与）



Step2 回遊動線の整備

・左記の「本庁舎移転+街なかリビング機能の確保=賑わい創出ゾーン」と市街地の各拠点となる山あげ会館、せせらぎ公園、和紙会館、中央公園、烏山城跡、八雲神社、庁舎跡地、各商店街等をネットワークする回遊動線の整備により、街なかに人を呼び込む。



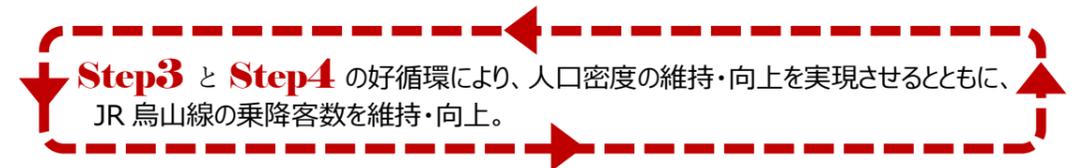
Step3 商店等の活性化

・街なかに人の往来が増加することで、回遊動線周辺の商店等に活気を生み出すとともに、空き店舗のリノベーション促進や起業家を呼び込むチャレンジショップの確保等を図り、商店街を活性化させる。



Step4 街なか居住

・街なかに魅力的なショップや便利施設が増えることで、市内の住み替え、移住者の呼び込みによる街なか居住（空き地・空き家の活用）が進展。

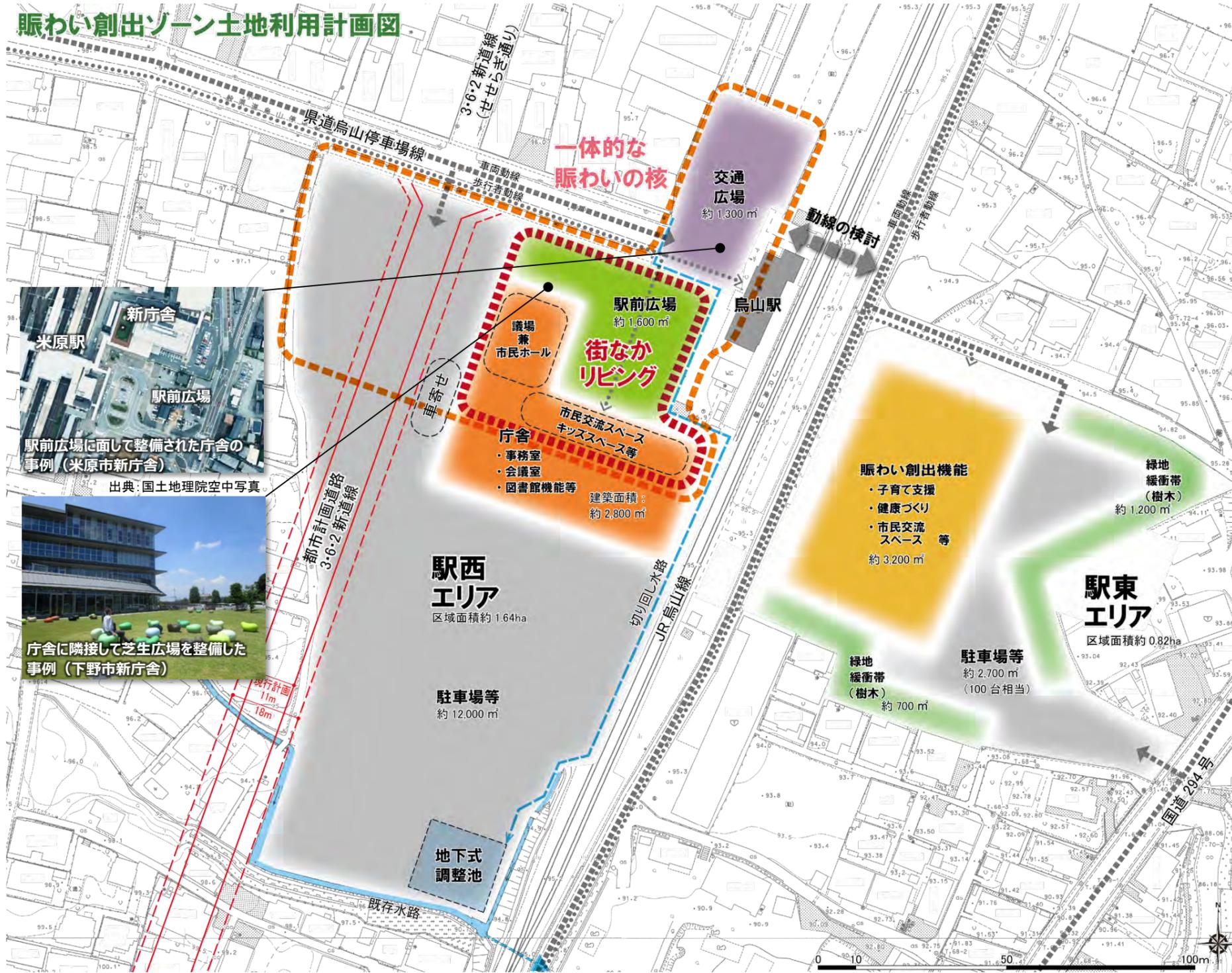


◆鳥山駅前ゾーン（(仮称)賑わい創出ゾーン）の土地利用計画（案）

市街地全体のゾーニング

◆駅前には本庁舎と賑わい創出機能をセット整備
 活力ある市街地の再生に向けて、賑わいの核を創出するには、公共施設の再編と合わせて、鳥山駅前へ人々の交流を促す機能を集積させることが有効である。
 そのため、まずは鳥山駅西側に「市民に身近な多世代交流型庁舎」の整備を行い、駅東側においても賑わい創出機能の整備を見据えて一体的な利用を図ることにより、市民の利便性確保ともに、休日も含めた賑わいを創出する。

土地利用方針		主な機能	
<ul style="list-style-type: none"> 鳥山駅西側の低未利用地となっている駐車場や暫定広場用地を活用し、庁舎を整備 庁舎は、庁舎単体ではなく、市民の要望が高い生涯学習の一部機能を併設 賑わい創出機能は、庁舎整備後の整備を想定し、現在太陽光発電施設が稼働する駅東側の利用を検討 鉄道東西を連絡する動線の検討 	<ul style="list-style-type: none"> ■庁舎 ・事務室 ・議場 ・災害対策本部等 ■賑わい創出機能 ・市民ホール ・図書館機能 ・子育て支援 ・健康づくり ・市民交流スペース 等 	<ul style="list-style-type: none"> ■屋外 ・交通広場 ・駐車場 ・駅前広場 等 	<ul style="list-style-type: none"> (既存機能) ■鉄道 ・JR 鳥山駅



※本資料は、鳥山駅周辺地区整備基本計画策定業務における、現時点の提案内容であり、庁舎整備基本計画と調整の上、適宜修正を行う

■業務工程スケジュール(令和7~8年度)

業務内容項目	令和7年度		令和8年度			
	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
(1) 現状の整理	▶					
(2) 鳥山駅周辺において整備が必要な公共施設等の再配置の検討	▶					
(3) 庁舎整備地の排水及び用地取得に係る検討		▶				
(4) 整備が必要な公共施設等の概算事業費及び財源の検討		▶				
(5) 都市再生整備計画（鳥山駅周辺地区）			▶			
(6) 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の内容の精査					▶	
(7) グランドデザイン（案）に係る検討				▶		
(8) 事業スケジュールの検討						▶
(9) 今後の展開方策の検討						▶
○ 基本計画作成			▶			
○ 報告書作成						▶

