

JR武豊線高架下空間活用事業調査

(調査対象箇所：JR武豊線半田駅起点の高架下空間及び公共空間)

【調査主体】愛知県半田市

調査対象事業の概要／施設の概要

調査対象事業：

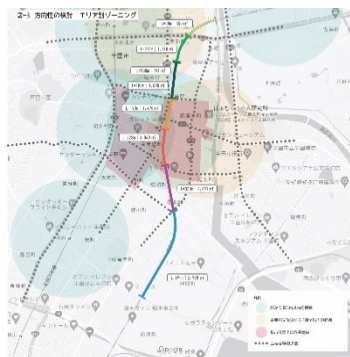
JR武豊線半田駅付近連続立体交差事業及びJR半田駅前土地区画整理事業等に合わせ、高架下空間と沿線道路や公園等の**公共空間を整備し、中心市街地の賑わいを創出するために、高架下空間等を有効活用をめざす事業。**

調査の目的：

高架下空間等を有効活用した**事業実施の可能性、民間活用導入等の調査、検討を**するとともに、**事業実施に向けた具体的な整備案を挙げ、その実現性を評価することを目的とする。**

対象エリア：

JR武豊線半田駅付近連続立体交差事業区間のうち、**約2.14kmの高架下空間及び沿線道路や公園等の公共空間**の活用を業務範囲とする。



高架下沿線マップ

検討経緯等

当地区では、JR武豊線連続立体交差事業、JR半田駅前土地区画整理事業及び側道整備事業の3事業を実施しており、駅周辺のまちづくり等、地元住民や商工業者などの関係機関と検討を行っている。

また、本事業の調査検討においては、R3年度に委託業務を発注し、庁内検討や沿線住民、無作為抽出による市民等に対して、高架下施設に関するアンケート調査を実施している。また、不動産ディベロッパーなどの事業者や飲食店等の事業者に対しても、アンケート調査を実施し、前提条件の整理を行っている。

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

フェーズⅠ.基礎調査

▶ 立地環境の分析

マクロ・ミクロの視点から立地特性を分析し、空間活用の方針につながる半田市の魅力や情緒的キーワードを導く。

▶ マーケット分析

「まち」と「ひと」の両面から市街地のマーケットポテンシャルを分析し、高架下空間活用のポジショニング設定につながるキーワードを導く。

▶ 施設特性の分析

他の高架下施設運営事業者へヒアリングし、施設特性と課題を分析。分析から高架下特有のメリット・デメリットを導く。

フェーズⅡ.活用イメージの検討

▶ 活用方針案の検討

目指す方向性を関係者で共有できるよう言語化し、それにもとづく具体的な高架下空間活用のイメージを検討する。

▶ 高架下空間活用構想案の検討

方向性に沿った機能を検討し、具体的に配置したゾーニング案を検討する。

▶ 事業者ヒアリング

ゾーニング案の実現性を評価するために、事業内容がマッチする事業者へヒアリングを実施。事業の実現性の評価につながる「生の声」を収集する。

フェーズⅢ.事業スキームの検討

▶ 事業者ヒアリング

ゾーニング案の実現性を評価するために事業内容がマッチする事業者へヒアリングを実施。施設規模、事業方策検討に繋がる「生の声」を収集。

▶ 貸付スキームパターン検討

高架下空間活用事業で考えられる貸付スキームパターンを出し、それぞれメリット・デメリットを整理。

▶ 事業スキームと評価視点の検討

ゾーニング計画案と事業者ヒアリングに即して妥当な事業スキームと各種評価視点を整理。

フェーズⅣ.来年度に向けて

▶ 事業推進における課題の整理

課題整理を行い、その解決に向けた具体的な社会実験やワークショップを提案。

令和3年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

JR武豊線高架下空間活用調査

(調査対象箇所： JR武豊線半田駅起点の高架下空間及び公共空間)

【調査主体】愛知県半田市

調査の流れ／調査内容

前頁の各フェーズで検討すべきことの手法を以下に記載する。

フェーズⅠ.基礎調査

▶立地環境の分析

市の上位計画、市民アンケート、現地調査、各駅の利用状況を整理し、分析。

▶マーケット分析

市の人口特性、商業特性、携帯のGPSによる人流データから分析。

▶施設特性の分析

全国の類似施設運営者へヒアリングし、分析。

フェーズⅢ.事業スキームの検討

▶事業者ヒアリング

フェーズⅡで検討した活用イメージに沿った事業者をリストアップし、ヒアリングを実施。本事業エリアでの事業の可能性等の意見を収集。

▶貸付スキームパターン検討

鉄道事業者へ貸付スキームをヒアリングし、今回考えられるパターンを整理。

▶事業スキームと評価視点の検討

ゾーニング計画案で出したゾーニングごとに事業者ヒアリングの結果も踏まえ、事業スキームと事業スケジュールや市の支出削減効果等の評価視点を整理し、比較検討する。

フェーズⅡ.活用イメージの検討

▶活用方針案の検討

基礎調査の内容を整理し、検討。空間活用の方向性につながる想いを言語化する。

▶高架下空間活用構想案の検討

上記で検討した方向性に沿って必要な機能を検討する。本事業関係者から意見をヒアリングし、方向性に沿った活用イメージを作成。

フェーズⅣ.来年度に向けて

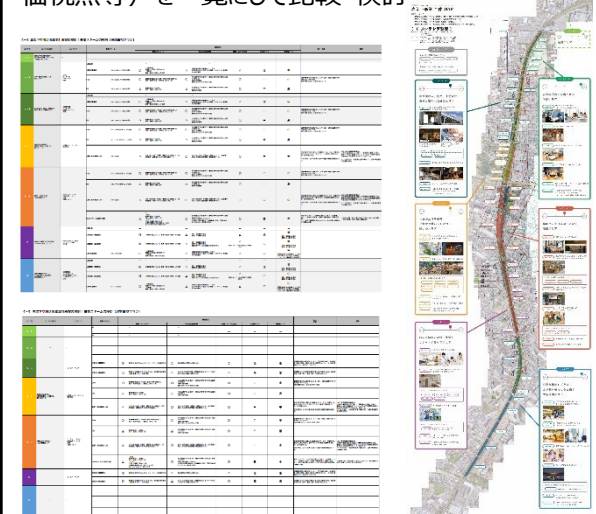
▶事業推進における課題の整理

次年度以降、本事業を進めるにあたり直面する課題を抽出し、整理する。それらの課題解決につながる社会実験やワークショップの企画案を作成。

事業化検討

事業化に向け【理想重視プラン】と【現実重視プラン】の2つの案を作成。

それぞれの案に対して、導入の可能性のある事業スキーム（事業スケジュール、市の支出削減効果、民間ノウハウの活用、自治体リスク、事業者リスクの評価視点等）を一覧にして比較・検討。



事業スキーム検討表

高架下全体マップ (エリア分け)

今後の進め方

- ・「まちづくり視点」か「収益性視点」のどちらを優先すべきかの方針を決定する。
- ・高架化エリアのどの範囲までを将来開発エリアとするかを検討し決定する。
- ・定めた将来開発エリアについて一体開発か、段階的開発かの方針を決定する。
- ・事業の性格、内容に合わせた適切な事業スキームを検討し、選択する。

想定される課題

- ・開発エリア全体としての統一感を保つための仕組み。
(まちづくり会社等の組織体・全体デザイン計画等)
- ・中心市街地など、周辺エリアのまちづくりとの整合性。
- ・周辺に整備される公園などの公共空間と一体となった効果的な管理手法。
- ・市民に対して、高架下空間活用の情報を効果的に発信できる方法。
- ・市民に対して、高架下空間活用への積極的な関与を促す機運を醸成する方法。