

JR 柏原駅南用地整備基本計画

令和6年3月

柏原交流ゾーン構想検討会議

兵庫県丹波県民局

目次

はじめに 基本計画の主旨	1
基本計画の主旨	1
丹波地域の概要と計画地対象地について	2
第1章 検討の視点と現状	8
1-1 関係人口の位置づけ	8
1-2 丹波地域への移住状況	10
1-3 検討の視点 ― 柏原駅南用地の土地利用テーマ	11
第2章 令和5年度調査結果	12
2-1 実事業者との意見交換結果	12
2-2 移住相談者に対するアンケート調査結果	14
2-3 令和4年度基本構想における導入想定施設の機能分類	18
第3章 整備方針	20
3-1 柏原駅南用地の中核機能「集う」	20
3-2 実現へのステップ	21
3-3 土地利用イメージ	24
3-4 【STEP1】暫定的土地利用のイメージ	28
3-5 【STEP2】段階的土地利用のイメージ	29
3-6 【STEP3】想定施設と土地利用イメージ	30
(参考) Step3で実現される柏原駅南用地における「ある一日」	31
第4章 今後の実現に向けた取り組みと連携について	32
4-1 Step1での取り組み方針	32
4-2 丹波交流ゾーン内の機能連携・補完と創発効果の考え方	34
4-3 丹波の森公苑との連携	36
4-4 城下町地区との連携強化	37
4-5 柏原駅南用地の整備実現に向けた課題と今後の取り組み	38
巻末資料1 JR 柏原駅南用地整備基本計画検討会議 委員名簿	39
巻末資料2 JR 柏原駅南用地整備基本計画検討会議 学識者ワーキング 委員名簿	40

はじめに 基本計画の主旨

基本計画の主旨

本基本計画では、以下の考え方にに基づき、令和5年3月に策定した『柏原交流ゾーン整備基本構想』の対象である「柏原交流ゾーン」の3つのエリアのうち、現在、未利用地であり、かつ運営主体が定かでない「JR 柏原駅南用地」について、土地利用計画図作成、実現可能性の検討等を実施した。

検討を進めるために、具体的な土地利用やゾーニング・施設配置を検討するため、「駅南用地ワークチーム」を設置し、検討結果を検討会議・ワーキングに諮り、基本計画をとりまとめた。

(1)検討対象

- ・ 令和4年度基本構想のメインコンセプト、サブコンセプトの実現が可能となる具体的な利活用を検討するため「JR 柏原駅南用地」に焦点を絞って検討する。

(2)検討方針

- ・ 「JR 柏原駅南用地」の利活用の検討にあたっては、隣接する「丹波の森公苑」と一体的な整備により相互の魅力増進を目指す。「城下町地区」については、駅南用地との関係性を検討する中で連携や役割分担を整理する。
- ・ 駅南用地は、「関係人口の増加による人口の好循環創出」の絶好の受け止め場所であり起点となる場である。このポテンシャルを活かし、土地利用のテーマを「関係人口の増加と多様性」に定める。

(3)検討の進め方

- ・ 基本計画の検討にあたり、具体的な土地利用やゾーニング・施設配置を検討するため「駅南用地ワークチーム」を設置する。
- ・ ワークチームでの検討結果を踏まえ、学識者ワーキング及び検討会議を行うものとする。

(4)検討状況・調査内容

①検討会議、ワーキング等の開催（委員は巻末資料1, 2）

- ・ 令和5年7月31日 第1回ワークチーム
- ・ 令和5年9月29日 第2回ワークチーム
- ・ 令和5年11月30日 第3回ワークチーム
- ・ 令和5年12月12日 第1回学識者ワーキング
- ・ 令和6年2月22日 第1回検討会議

②実現可能性調査等

- ・ 令和5年5月～令和6年3月 実事業者との意見交換（19者）
- ・ 令和5年11月 移住希望者へのアンケート調査（回答数120件）

丹波地域の概要と計画地対象地について

(1)丹波地域の基本情報

丹波地域は兵庫県の中東部に位置し、丹波篠山市、丹波市の2市から構成される。総面積は 870.80 km²で、県総面積の 10.4%を占める。日本海側と瀬戸内海側に水系を分ける本州一低い分水界が丹波市に存在するなど特徴ある地勢である。

人口は令和 5 年 12 月 1 日現在の推計人口で 97,427 人であり、県全体の 1.8%を占める。

産業の総生産額(令和 2 年度)は 4,516 億円で、県全体の 2.1%を占め、第 2 次産業の構成比が 45.0%を占め、県全体での構成比より 12.4%高い。製造業の事業所数(従業者 4 人以上)は 289 事業所(全県の 4.1%)で、従業者数は 11,497 人(同 3.3%)、製造品出荷額は 5,122 億円(同 3.4%)である。プリザーブドフラワー・ドライフラワーの製造企業や、ゴルフボール製造で高いシェアを誇る大手企業工場、ナノテク機器等の受注生産で著名な企業が立地する。

農業でみると主要農産物はコシヒカリを中心とした水稻で、県内水稻作付面積の 13.9%を占め、丹波ブランド米として高い評価を受けている。加えて、丹波黒大豆、丹波大納言小豆、丹波山の芋、丹波栗などの丹波ブランド農産物が豊富である。

令和 4 年度の観光の入込数は約 459 万人だが宿泊は約 21 万人にとどまり、9 割以上が日帰り客である。目的別でみると、丹波篠山市が都市型観光 49.3%であるのに対して、丹波市はスポーツ・レクリエーション 44.3%が最も多い。

- 面積 : 870.80k m² (丹波市 493.21k m²、丹波篠山市 377.59k m²)
- 人口 : 97,427 人 (丹波市 59,088 人、丹波篠山市 38,339 人)
- 産業 : 第 2 次産業は県全体での構成比より+12.4%高い 45.0%
- 農業 : 黒大豆、大納言小豆、山の芋、栗などブランド農産物が豊富
- 製造業 : 289 事業所、従業者数 11,497 人、製造品出荷額 5,122 億円(R3 年度)
- 観光 : 入込数は約 459 万人/年(9 割以上が日帰り客)、宿泊は約 21 万人

図 柏原交流ゾーン位置図

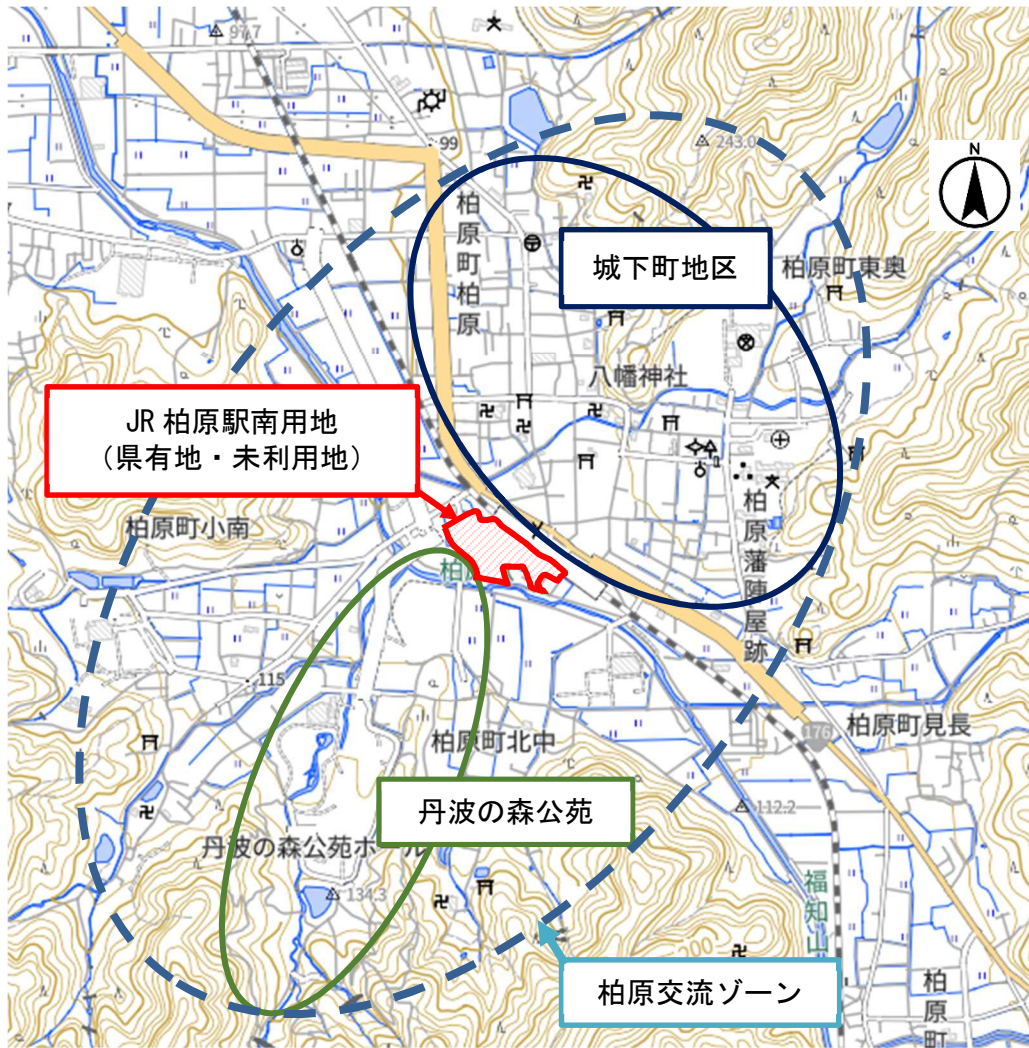


図 JR 柏原駅南用地の現況



(2)交通アクセス等

柏原駅南用地は、直線距離で見ると神戸からは約 50 km、大阪・京都からは約 60 kmと京阪神大都市圏に近接して位置している。

自動車利用の場合、舞鶴若狭自動車道を利用すると、神戸市内や大阪市内からおよそ 1 時間程度で到達が可能である。

鉄道利用の場合、JR 西日本福知山線を利用した所要時間は大阪から特急利用の場合およそ 1 時間 10 分、快速利用の場合は 1 時間 40 分である。特急電車は 1 時間に 1 本程度、大阪から直通利用が可能だが、快速の場合は篠山口駅から福知山駅までは単線区間であるため、運転本数や運転速度に制約等もあり、大阪・篠山口間に比べて利便性は低下する。

図 柏原駅南用地の広域図

- 約 50 km 圏内に神戸、約 60km 圏内に大阪、京都と京阪神大都市圏に近接
- 車 利 用：舞鶴若狭自動車道等高速利用で、神戸・大阪から約 1 時間
- 鉄道利用：JR 福知山線で、大阪から特急利用で約 1 時間 10 分、快速利用で 1 時間 40 分



(3) JR 柏原駅南用地の基礎情報

柏原駅南用地の土地利用規制等の概要は以下の通りである。

【JR 柏原駅南用地の基礎情報】

- 土地面積：2.37ha（兵庫県所有）
- 土地利用規制等：
 - ・都市計画法：非線引き都市計画区域*¹、用途地域指定なし（建ぺい率 60%、容積率 200%）
 - *1：一般に「非線引き都市計画区域（区域区分が定められていない都市計画区域）」は市街化の圧力が弱い地域であるため、土地利用に関する規制及び開発許可の規制も市街化区域・市街化調整区域に比べ緩やかである。
 - ・緑豊かな地域環境の形成に関する条例*²：「まちの区域*³」（建築物の形態：高さ 15m 以下、宅地面積 200 m²以上、開発区域内の緑化：開発面積 500 m²あたり 1 本以上の高木、開発面積 10%以上の緑地等）
 - *2：緑を軸とし、広域的な見地から土地利用を考えながら、自然に配慮した開発を誘導することで、自然と調和した地域環境の形成を図ろうとする兵庫県条例
 - *3：市街地又は相当規模の集落として緑豊かな地域環境の形成を図るべき区域

【交通の現況】

- 交通量：柏原駅周辺国道 176 号 12 時間 11,737 台、24 時間 14,438 台(R3 年度)
- 平均通過人員数：JR 福知山線篠山口駅～福知山駅 2,702 人(R3 年度)

図 柏原駅南用地の周辺図



図 柏原駅南用地現況写真 方向① 丹波の森公苑側から柏原駅を望む

●特徴1

柏原八幡宮が立地し、2月の厄除大祭は多くの人が参拝する。平安時代に創建された三重塔は柏原のシンボリックな存在。木の根橋の大ケヤキは樹齢1000年とも推定される。駐車場では丹波ハピネスマーケットが毎月開催されている。

●特徴2

城下町エリアは、明治以降、国や県の機関が集積し、丹波地域の行政の中心であり続けてきた。柏原藩陣屋跡も残る。兵庫県立柏原高校は政治家や歌人を輩出してきた古くからの名門高。まちづくり柏原等が主体となり、中心市街地活性化の取り組みを推進、チャレンジショップ等の活動も進む。

●一体的検討必要

柏原赤十字病院跡地(7,154 m²)、旧柏原支所(かいばら一番館。地上2階建・延床面積564 m²)についても、駅南用地と一体的な活用が望まれる。



●特徴3

柏原駅から氷上方面にかけて国道176号沿線にはロードサイド型の商業施設が集積する。兵庫県立丹波医療センターも176号線沿いに立地。

●特徴4

柏原川沿いには桜の堤が続く。虫も見られ、特急が停まる駅のすぐ近くではおそらく稀有な環境。丹波の森公苑は民間事業者から、このエリアの重要な資源であるとの評価を受けている。

図 柏原駅南用地現況写真 方向② 柏原駅側から丹波の森公苑を望む

●丹波の森公苑(下記の図中、*は森公苑内の施設)

- ・敷地面積は里山を含めて 35.9ha と広大。芸術文化、環境、消費生活、健康、福祉等の様々な分野にわたる生涯学習、地域づくり活動等豊かな生活を創造するための県民による主体的な活動(生活創造活動)の拠点施設として平成 8 年に設置。
- ・年間利用者数(令和4年度):13.1 万人/年(大規模修繕に伴う休館等があり減少。例年は約 24 万人が来苑)。
- ・ホールはおよそ 700 人利用可能、里山スクエアはキッチンスタジオ、コワーキングスタジオを備える。
- ・国際音楽祭シューベルティアーデたんば(ホール使用)、丹波OB大学・大学院、丹波の森大学、国蝶オオムラサキ放蝶会、丹波縄文の森塾、丹波の森子どもミュージカル、丹波の森フェスティバル等を実施。
- ・民間事業者へのサウディング調査に置いて、このエリア最大の資源として評価されている。
- ・駅南用地からのスムーズなアクセスを確保し、連携強化・機能補完を図り相互の魅力増進を図ることが必要。



●JR 柏原駅ホームの新改札

柏原駅から直接、駅南用地に降り立てるように、かつ、このエリア最大の資源と評価される丹波の森公苑へのアクセス改善のために、柏原駅ホーム北西端に無人改札等の設置が将来的には望まれる

第1章 検討の視点と現状

1-1 関係人口の位置づけ

(1)丹波 2050 地域ビジョンにおける「関係人口」の位置づけ

令和4年3月に丹波新地域ビジョン検討委員会・兵庫県丹波県民局が策定した『丹波 2050 地域ビジョン』（以下、地域ビジョン）において、2050年を展望して望ましい地域の将来像、ビジョンを描き、ビジョン実現に向けた2030年代初頭までの道筋、方向性が示された。

同ビジョンの「V 将来像実現に向けた方向性」の「3 人間像－新たな人材、つながり、コミュニティの出現－」の中で「3-2 人と人のつながり拡大と新たなコミュニティ出現」において、今後の丹波地域における関係人口の拡大と移住・環流の促進について、下記の通り示されている。

● 丹波 2050 地域ビジョン

V 将来像実現に向けた方向性 「3-2 人と人のつながり拡大と新たなコミュニティ出現」 展開方向⑰ 関係人口の拡大+移住・環流の促進

〈取り組みの方向性〉

- ・ビジターをホストへと誘う仕かけづくり
- ・移住者の生の声、体感情報の発信強化
- ・「人が人を呼ぶ」好循環の流れ創出
- ・たんば暮らしの価値の再発信
- ・移住環流対策を総合対策として展開

〈シンボル・プロジェクト〉

- ★★**たんばスタイル(たんば暮らし)・プロジェクト**
- ・まちづくり施設等を情報・交流拠点に位置づけ、活動を支援
- ・家屋、生活物資等をシェアできる仕組みを構築
- ・地域の仕事情報の提供とマッチング

(2) 柏原交流ゾーン整備基本構想における「関係人口」の位置づけ

地域ビジョンの中でシンボル・プロジェクトに位置付けられた「柏原交流ゾーン」について、令和5年3月に策定した『柏原交流ゾーン整備基本構想』では「21世紀の我が国地方都市のモデルとなるような多様なライフスタイルの創造を目指す人々「次世代活動・交流層」*を引きつける都市を目指すこととし、柏原駅南用地のエリアコンセプトを新しい柏原の象徴的な場所として、下記のように示した。

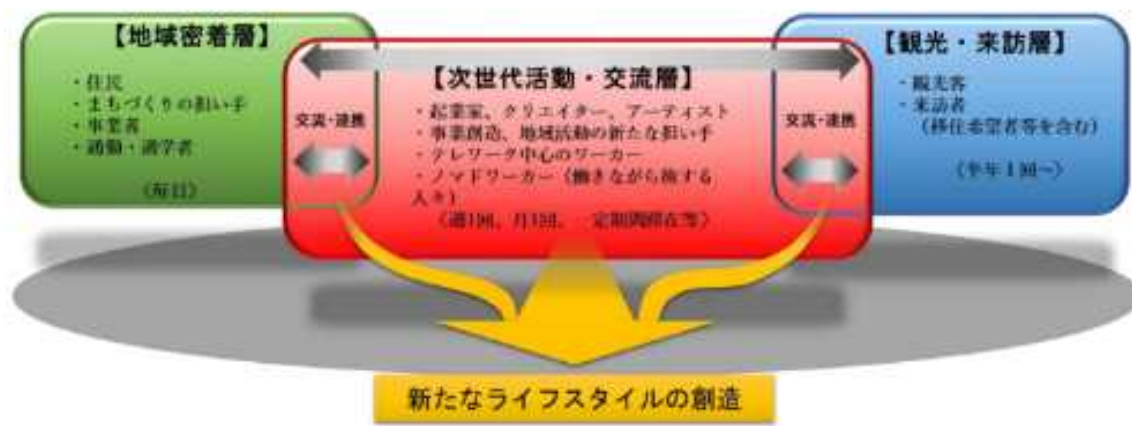
● 令和4年度柏原交流ゾーン整備基本構想

基本構想では『柏原交流ゾーン』を 21 世紀の我が国地方都市のモデルとなるような多様なライフスタイルの創造をめざす人々「次世代活動・交流層」を引きつける求心力のある都市』を理念に、新しい都市像の形成を図ることとしている。

柏原駅南用地 —NEW KAIBARA—

- ・21世紀社会に相応しい新しい働き方、暮らし方が可能な空間
 <FRONTEDGEKAIBARA>
- ・丹波市、丹波地域の玄関口であり、その魅力を発信するショーケース
 <CHATTA ちゃった KAIBARA>
- ・丹波の木のぬくもり、木のある暮らしを体感する場
 <WOODYKAIBARA>

図 1-1 柏原交流ゾーンに集い、交わる人々による新たなライフスタイルの創造



*次世代活動・交流層とは？(柏原交流ゾーン整備基本構想での独自の定義)

- ・ポストコロナ社会、超スマート社会に対応し、時間や場所にとらわれない働き方、暮らし方を志向する人々。
- ・しごとや活動に応じて複数の住まいを柔軟に使い分ける、あるいは定住場所を持たず各所で滞在・活動するなど、自由で、多様なライフスタイルを実践しようとする人々。
- ・IT業務や創作活動等に従事し、時代感覚に富み、教育や食、デザイン等への感度の高い人々。

1-2 丹波地域への移住状況

コロナ禍以降、全国的にオープンエアーな場所への希求が高まる中、丹波篠山市・丹波市から構成される丹波地域への移住は増加している。令和4年度には、わずかではあるが丹波市でも2人の社会増に転じ、丹波地域両市の人口の社会増減は転入超過となっている。

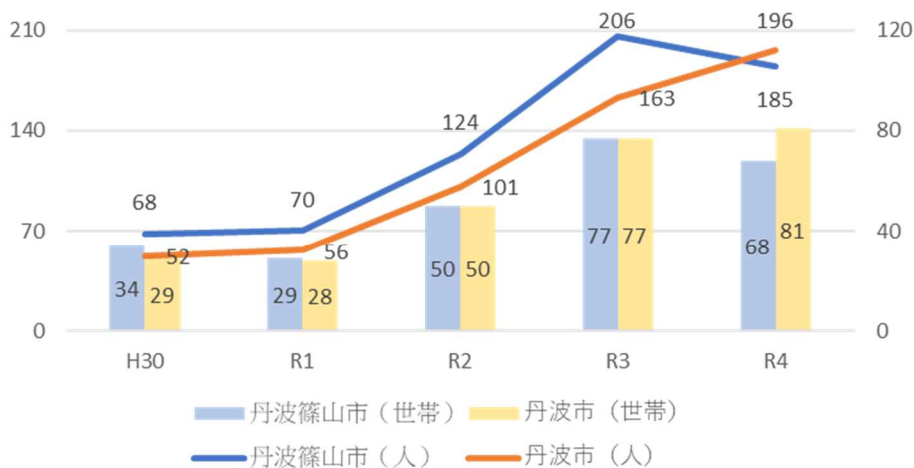
また、丹波篠山市の移住相談窓口であるクラッソ（丹波篠山暮らし案内所）、または丹波市の丹波移住テラスを介した移住者数・世帯数は、令和2年度以降に増加が顕著で、令和元年と令和4年とを比べると丹波市の移住者数は3.5倍、丹波篠山市は2.6倍になった。新型コロナウイルス感染症の感染者確認、緊急事態宣言が発令された令和2年春から、およそ2年の移住検討期間を経て丹波地域への移住を決断・実行したものと推察される。

コロナ禍後に地方都市への移住が増え丹波市もその好影響を受けているのは事実であるが、最近では大都市圏への再帰の動き、中でも東京圏への一極集中は加速している。このような環境変化の中において「国土形成計画（全国計画）」では「新時代に地域力をつなぐ国土」を目指し、「シームレスな拠点連結型国土」を基本構想に、広域的な機能分散と連結強化による持続可能な生活圏の再構築が図られようとしている。これを、兵庫県の中でみるなら丹波市は複数の拠点が連結していく中での中部兵庫における重要な拠点となる可能性が十分に高い。

このため、丹波地域の地理的な中心にあり、JR1本で大都市圏に直結する「JR 柏原駅南用地」のポテンシャルを最大限発揮し、地域にとって良好な移住の流れを止めず、更に加速させることを目標とした土地利用、都市機能の整備が求められる。

図 1-2 丹波地域への移住者・移住世帯

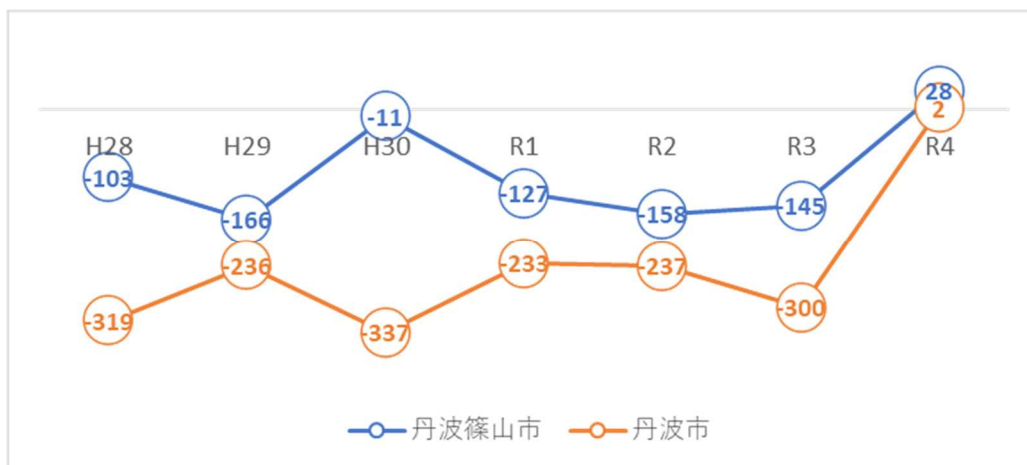
● 丹波篠山市：令和元年 70 人(29 世帯) →令和4年 185 人(68 世帯) 移住者数 2.6 倍
● 丹波市：令和元年 56 人(28 世帯) →令和4年 196 人(81 世帯) 移住者数 3.5 倍



注) 両市の移住相談窓口を介した移住者・世帯

図 1-3 丹波地域の人口の社会増減

- 丹波地域の社会増減は令和 4 年に転入超過
- 丹波市で 2 人、丹波篠山市で 28 人の社会増



注) 兵庫県推計人口を基に丹波県民局が作成

1-3 検討の視点 一 柏原駅南用地の土地利用テーマ

地域ビジョン及び基本構想で示された方向性を柏原交流ゾーンでの実現を検討するにあたり、公共交通へのアクセス・利便性が高く、関西圏大都市と時間距離で近接する JR 柏原駅南用地は、多様な目的で丹波地域外から来る人々と丹波に住まう人々、さらに新しい働き方・暮らし方を実現しようとする人々にとって、新たなライフスタイルの創造が可能かつ実践に相応しい場所である。丹波地域は、先述のとおり、コロナ禍以降、移住者・世帯が増加している。車や電車（特急利用の場合）で大都市圏に 1 時間強でアクセス可能な柏原駅南用地は、今後の情報発信によって認知度を上げていくことも可能である。

基本構想では『柏原交流ゾーン』を 21 世紀の我が国地方都市のモデルとなるような多様なライフスタイルの創造をめざす人々「次世代活動・交流層」を引きつける求心力のある都市』を理念に、新しい都市像の形成を図ることとしている。その中で柏原駅南用地は「21 世紀社会に相応しい新しい働き方、暮らし方が可能な空間」を実現する新しい柏原の象徴となるエリアとして位置づけられている。同時に、「丹波市、丹波地域の玄関口であり、その魅力を発信するショーケース」であり、「丹波の木のぬくもり、木のある暮らしを体感する場」となることが期待されている。

移住者が増加している今こそ、柏原駅南用地を丹波地域に集まる人にとっての玄関口とすることができれば、より多様な関係性がここから生まれることが期待される。

このため、柏原駅南用地の土地利用のテーマを「関係人口の増加と多様性」と設定し、外から関心を持って丹波地域にやってくる多様な人々を受け止め、移住や移住前の一時的な滞在、リピート層、初めて丹波地域を訪れる人々、地域で暮らす人々の活動を含めて、この場所で多様な関係性を創出する拠点となることを目指す。

柏原駅南用地の土地利用のテーマを「関係人口の増加と多様性」とする

第2章 令和5年度調査結果

2-1 実事業者との意見交換結果

(1)事業性評価

令和5年5月から令和6年3月にかけて、建設、不動産、温浴施設、金融、教育の関係者や商業施設・ホテル等のコンサルタントなど19者の実事業者に対して意見交換を実施し、柏原駅南用地の事業性や土地利用の可能性等について確認したところ、民間事業としては「難しい案件」であるとの概ね厳しい評価となった。ただ、駅近の立地や大都市圏との近接性は一定評価され、丹波の森公苑が一番の地域資源との評価を受けた。意見交換先の事業者が例として挙げることが多かった「てんしば」等の事例から、新しく施設を整備するという視点ではなく、暫定利用として芝生広場を整備し、多様な人々が集い・憩い・活動する空間とするアイデアを得た。

表 2-1 事業性に関する民間事業者への意見交換実施概要

<ul style="list-style-type: none"> ・実施時期：令和5年5月から令和6年3月 ・相手方：建設、不動産、温浴施設、金融、教育、商業施設・ホテル等コンサルタント等 19者
--

表 2-2 事業性からの土地の事業性に対する総合的判断

	肯定的	否定的
商業・集客施設	—	<ul style="list-style-type: none"> ×地域で飽和状態 ×ディスカウントスーパーならあり得るが既存施設との潰し合いになる ×温浴施設の立地場所としては商圏人口が不足
住宅	△賃貸住宅（流出を食い止める意味で、他地域からの移住者需要ではない）	—
ホテル 簡易宿泊施設	—	×ホテルは、基本無い
オフィス、事業 用地	<ul style="list-style-type: none"> △ユニット型グランピング施設 △駅前のキャンプサイト 	<ul style="list-style-type: none"> ×オフィスは、基本無い ×簡易宿泊施設でも最低限の管理施設は必要（下水、トイレ等の整備が必要）
物流・工場等	<ul style="list-style-type: none"> △（可能性として）植物工場 △大都市への木材供給拠点 	×基本無い（物流施設はICへの近接性が不可欠）
教育・研修施設	<ul style="list-style-type: none"> ○<u>農業体験型研修施設</u> △地元は大学誘致希望 	—
芝生広場	○暫定利用で <u>芝生広場を運用・展開してはどうか</u>	<ul style="list-style-type: none"> ×管理が大変（利用できる季節は限定） ×日陰がないと夏は居場所が無い

(2)見出された土地利用の可能性

事業性には厳しい評価があったが、土地利用について一定の可能性も見出された。

①JR 柏原駅南用地の「強み」

JR 西日本の特急が停まる駅前の土地というのは地方都市としては一定評価されるものであり、大阪・神戸等の大都市圏との近接性は一定評価されている。また、大半の事業者から丹波の森交流ゾーンを形成する丹波の森公苑こそ、駅南用地の一番の地域資源であるとの評価を得た。

②具体的な事業展開提案

施設の性格ごとにみていくと、商業・集客施設、オフィス・事業用地、物流・工場等の事業性は厳しかった。

賃貸住宅は丹波地域外からの関係人口増加というより、丹波市内の住み替え需要や同市からの流出防止の意味であれば事業性は一定見込まれる。

ホテル・簡易宿泊施設については、グランピング施設やキャンプサイト以外は難しいと評価された。

また、都市からのアクセス性とブランド農産物を評価、「社員用の農業体験型研修施設」としての土地購入に関心を寄せる企業があった。この関心の主な理由としては大阪圏との近接性、西日本各地からの移動の容易性といった立地面での評価に加えて、丹波地域のブランド農産物への関心、山間部でありながらも冬の降雪量の少なさ等が評価されたものである。

アウトドア関連事業者からは里山環境と都市との近接性が評価され、「コンテナ型簡易ユニットで簡易宿泊施設を運用、段階的に増設」し、事業性を確認しながら拡大していくといった提案もあった。

③事業展開に必要な支援・担い手など

意見交換の中で、多くの事業者から土地賃借の場合の「土地賃借料優遇」や、何らかの「公共施設との複合開発」による集客力向上等の工夫や官側の支援が必要との指摘があった。暫定利用を含めて、実現に向けてはプレイヤーが必須であり、地元で活動する団体や地元出身者、関心を持つ民間事業者との連携が重要であるとの指摘も多くあった。

地域外からの事業者の呼び込みに向けて情報発信は引き続き必要であるが、今後、地元団体や地元事業者、地元出身の経営者等との意見交換を促進し、小さな取組みからでも土地への注目を高めていくことが必要である。

2-2 移住相談者に対するアンケート調査結果

令和5年度11月に丹波市及び丹波篠山市の各移住相談窓口に登録済の移住検討者に対して、インターネットによるアンケート調査を実施し、120件の回答を得た。回答者の主な属性は、年齢については40代及び50代が60.0%、60代及び70代以上が30.0%、10代以下から30代までが10.0%で、家族構成は夫婦のみ45.8%、親と子33.3%が多かった。職業は会社員、公務員が40.8%、自営業、経営者が29.2%で、現在の居住地は兵庫県内（丹波市、丹波篠山市以外）が39.2%、丹波市21.7%、大阪府16.7%の順であった。以下、主な設問への回答状況について記載した。

表 2-3 移住相談者に対するアンケート調査結果

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・実施時期：令和5年11月・対象者：丹波篠山市、丹波市の移住相談窓口に登録済みの移住検討者（移住済みの者を含む）
丹波篠山暮らし案内所（クラッソ）、丹波移充テラスに移住相談された方・回答数：120件（メールでの送付に対して回答率6.8%）・手法：インターネットアンケート |
|--|

(1)丹波地域関心のきっかけ

丹波地域関心のきっかけは「観光・遊び・仕事で訪問」が42.5%と最も多く、第2位の「インターネット検索、Instagram, X等」（20.0%）の2倍超となった。ツールとしてのデジタル化は進んでいるが、時代の変化に関わらず、「場」との最初の接点となるのはやはりリアルでの体験に依るところは大きい。

(2)丹波地域の印象

丹波地域の印象は「自然が豊か」が86.7%と圧倒的で、「大都市に程よい距離」（47.5%）という点は大阪府在住者、丹波篠山市在住者からの評価が高かった。また、「農産物が美味しい、有名」との回答（36.7%）が第3位となり、丹波の農産物ブランドへの評価は高い。

現在の居住地別回答上位の「丹波市、丹波篠山市以外の兵庫県」、「丹波市」、「丹波篠山市」、「大阪府」の4つのカテゴリーの回答者について「丹波地域の魅力」に関するクロス集計を行ったところ、兵庫県内在住者（丹波市、丹波篠山市除く）からは「自然が豊か」「大都市に程よい距離」への評価が高く、大阪府在住者からは「大都市に程よい距離」への評価が他カテゴリーより高い。

また、「大都市に程よい距離」は丹波篠山市在住者からの評価が丹波市在住者からの評価よりも高い。大阪駅から篠山口駅までは特急及び快速の利用可能な本数が1時間に3本あり、乗り換えも不要な上、大阪駅発の快速の終点は篠山口駅である。一方、柏原駅までは特急及び快速の利用可能な本数が1時間に2本となり、篠山口で乗り換えが必要な場合もあるため、丹波市在住者からの「大都市に程よい距離」への評価は丹波篠山市在住者ほど高くはない。

見方を変えると、都市観光が人気の丹波篠山市は外部資本による商業店舗の出店も増えているため、住むまちとしては丹波市の方がイメージされやすい面もあると推察される。両市の住宅地の公示価格を市内の駅近くの地点で比較すると、丹波篠山市では43,300円/m²（篠山口駅近く）である

のに対して、丹波市では 17,700 円/㎡（石生駅近く）とおおよそ 2.5 倍近い開きがある。

表 2-4 【現在の居住地】×【丹波地域の印象】のクロス集計

表中、■ 90%以上、■ 80%以上、■ 70%以上、■ 60%以上、■ 50%以上、
■ 40%以上、■ 30%以上

	全体		兵庫県内他		大阪府		丹波市		丹波篠山市	
	数	%	数	%	数	%	数	%	数	%
自然が豊か	104	86.7%	43	91.5%	19	95.0%	21	80.8%	9	75.0%
住戸が広い	27	22.5%	14	29.8%	3	15.0%	4	15.4%	3	25.0%
歴史的な街並みがある	26	21.7%	13	27.7%	5	25.0%	3	11.5%	3	25.0%
子育て環境が充実	3	2.5%	0	0.0%	0	0.0%	1	3.8%	2	16.7%
農産物が美味しい、有名	44	36.7%	15	31.9%	7	35.0%	13	50.0%	6	50.0%
有機農業が盛ん、食への安心感	26	21.7%	15	31.9%	4	20.0%	5	19.2%	0	0.0%
アウトドアの魅力が豊富	17	14.2%	10	21.3%	1	5.0%	4	15.4%	0	0.0%
大都市に程よい距離	57	47.5%	23	48.9%	13	65.0%	8	30.8%	7	58.3%
生活に必要な買い物施設が便利	8	6.7%	4	8.5%	2	10.0%	2	7.7%	0	0.0%
医療が充実	2	1.7%	1	2.1%	0	0.0%	1	3.8%	0	0.0%
通勤・通学が便利	2	1.7%	1	2.1%	1	5.0%	0	0.0%	0	0.0%
創業しやすい	1	0.8%	0	0.0%	0	0.0%	1	3.8%	0	0.0%
移住者のコミュニティがある	13	10.8%	5	10.6%	2	10.0%	4	15.4%	1	8.3%
移住者が多く、注目されている	12	10.0%	6	12.8%	2	10.0%	1	3.8%	0	0.0%
地域の方が移住者に親切	25	20.8%	6	12.8%	3	15.0%	10	38.5%	4	33.3%
マルシェ等のイベントが盛ん	9	7.5%	1	2.1%	1	5.0%	6	23.1%	1	8.3%
その他	4	3.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
総計	120	100.0%	47	100.0%	20	100.0%	26	100.0%	12	100.0%

(3) 移住検討時にあれば良い施設やサービス

移住検討時にあれば良い施設やサービスは、「古民家リノベーション」（52.5%）、「地域魅力を体験、学べる場」（44.2%）、「移住希望者が知り合えるコミュニティ」（41.7%）が上位となった。

年代別で見ると 20 代及び 30 代は「移住希望者が知り合えるコミュニティ」が最多となり、30 代以下は施設よりも移住者コミュニティとの接点を希望する傾向にあり、この年代の一つの特徴として金銭的価値や利便性以上に仲間意識があることが移住への動機につながりやすいと推察される。また、「週・月単位で利用可能な滞在型施設」は、各年代を通じて一定の需要が認められた。

次に、丹波地域への印象のうち、回答が 20% を超えた 7 つのカテゴリーをピックアップし、「移住検討時にあれば良い施設等」に関するクロス集計を行った。具体的には、回答率が 80% を超えた「自然が豊か」、40% を超えた「大都市に程よい距離」、30% を超えた「農産物が美味しい」、20% を超えた「住戸が広い」「歴史的な街並みがある」「有機農業が盛んで、食への安心感がある」「地域の方が移住者に親切」の 7 カテゴリーで比較した。

回答結果をみると、回答率が最も高い「自然が豊か」という印象を持つ人からは、「古民家リノベーションの体験会や事例紹介」が最も多く回答された。次いで回答の多かった「大都市に程よい距離」という印象を持つ人からも同様に「古民家リノベーションの体験会や事例紹介」が最も多く回答されたが次いで、「週・月単位で利用可能な滞在施設」の比較的多く回答されている。

「農産物が美味しい」という印象を持つ人からは他カテゴリー以上に「古民家リノベーションの体験会や実例紹介」の回答率が最も高い。

「住戸が広い」という印象を持つ人からは「古民家リノベーションの体験会や実例紹介」への回答率が最も高い。一方、「歴史的な街並みがある」という印象を持つ人からは「週・月単位で利用可能な滞在施設」が最も多く回答された。

「有機農業が盛ん、食への安心感がある」という印象を持つ人からは「ITや農業を学べる場」も回答率が高い。

これらの回答結果から、移住促進にあたっては、丹波地域の多様な魅力を理解してもらうとともに、古民家リノベーション等の体験会や実例紹介等をきっかけに、週・月単位で丹波地域に滞在してもらうことで多様な魅力に接してもらい、移住者仲間との出会いやIT・農業を学べるような、複数の多様なきっかけを用意することが必要と考えられる。

表 2-5 【年代】×【移住検討時にあれば良い施設等】のクロス集計

表中、■ 70%以上、■ 50%以上、■ 40%以上

移住検討時にあれば良い施設等	全体		20代+30代		40代+50代		60代+70代以上	
	数	%	数	%	数	%	数	%
手頃な価格のお洒落なホテル	18	15.0%	4	33.3%	9	12.7%	5	13.5%
古民家や歴史的施設を改装した宿泊施設	29	24.2%	4	33.3%	16	22.5%	9	24.3%
週・月単位で利用可能な滞在型施設	49	40.8%	5	41.7%	31	43.7%	13	35.1%
グランピング施設やキャンプ場	8	6.7%	0	0.0%	5	7.0%	3	8.1%
コワーキングスペースや小規模オフィス	10	8.3%	1	8.3%	7	9.9%	2	5.4%
古民家リノベーションの体験会や実例紹介	63	52.5%	6	50.0%	35	49.3%	22	59.5%
移住希望者が知り合えるコミュニティ	50	41.7%	9	75.0%	28	39.4%	13	35.1%
地域の魅力を学べる体験会や講座	53	44.2%	3	25.0%	34	47.9%	17	45.9%
地元の人と交流が可能な場（カフェ等）	47	39.2%	4	33.3%	27	38.0%	16	43.2%
ITや農業等を学べる場	40	33.3%	3	25.0%	25	35.2%	12	32.4%
総計	120	100.0%	12	100.0%	71	100.0%	37	100.0%

表 2-6 【丹波地域の印象】×【移住検討時にあれば良い施設等】のクロス集計

表中、■ 60%以上、■ 50%以上、■ 40%以上、■ 30%以上

移住検討時にあれば良い施設等	自然が豊か		住戸が広い		歴史的な街並みがある		農産物が美味しい、有名		有機農業が盛ん、食への安心		大都市に程よい距離		地域の人が移住者に親切	
	数	%	数	%	数	%	数	%	数	%	数	%	数	%
手頃な価格のお洒落なホテル	14	13.5%	5	18.5%	2	7.7%	8	18.2%	6	23.1%	7	12.3%	1	4.0%
古民家や歴史的施設を改装した宿泊施設	26	25.0%	6	22.2%	8	30.8%	9	20.5%	5	19.2%	16	28.1%	5	20.0%
週・月単位で利用可能な滞在型施設	42	40.4%	9	33.3%	15	57.7%	19	43.2%	12	46.2%	28	49.1%	9	36.0%
グランピング施設やキャンプ場	7	6.7%	3	11.1%	1	3.8%	2	4.5%	2	7.7%	4	7.0%	1	4.0%
コワーキングスペースや小規模オフィス	8	7.7%	2	7.4%	3	11.5%	2	4.5%	1	3.8%	6	10.5%	0	0.0%
古民家リノベーションの体験会や実例紹介	57	54.8%	16	59.3%	12	46.2%	29	65.9%	15	57.7%	30	52.6%	10	40.0%
移住希望者が知り合えるコミュニティ	42	40.4%	11	40.7%	11	42.3%	20	45.5%	9	34.6%	21	36.8%	13	52.0%
地域の魅力を学べる体験会や講座	45	43.3%	13	48.1%	10	38.5%	20	45.5%	13	50.0%	26	45.6%	15	60.0%
地元の人と交流が可能な場（カフェ等）	41	39.4%	9	33.3%	12	46.2%	20	45.5%	11	42.3%	24	42.1%	14	56.0%
ITや農業等を学べる場	36	34.6%	7	25.9%	6	23.1%	14	31.8%	17	65.4%	16	28.1%	9	36.0%
全体	104	100.0%	27	100.0%	26	100.0%	44	100.0%	26	100.0%	57	100.0%	25	100.0%

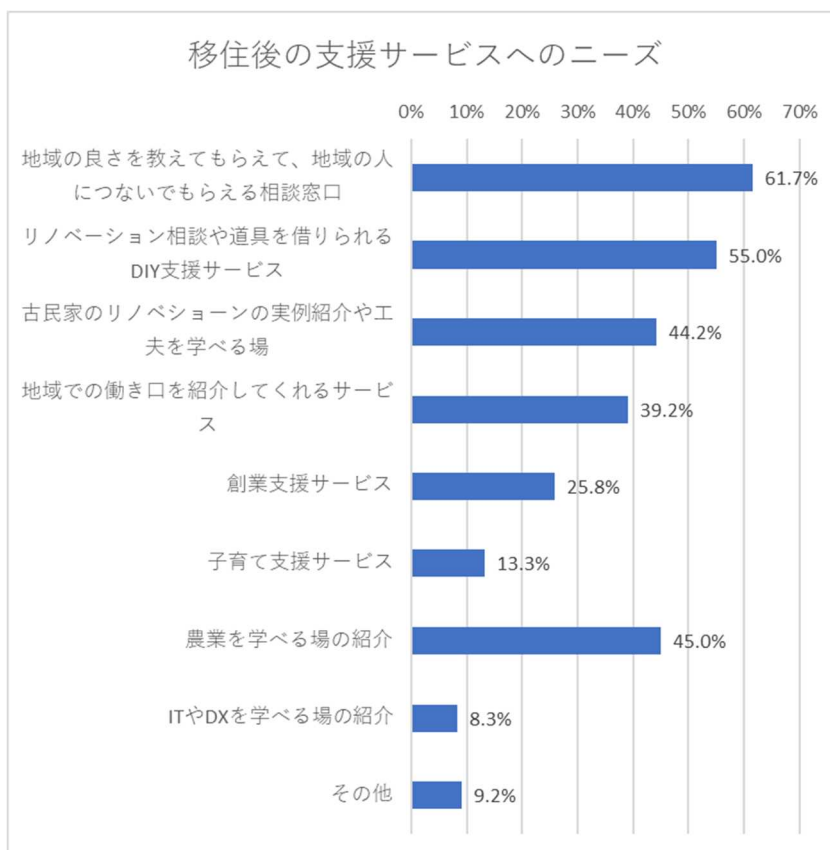
(4)移住後の支援サービスへのニーズ

回答率が50%以上の上位2項目は、地域の良さを教えてもらえて、地域の人につないでもらえる相談窓口(61.7%)、リノベーション相談や道具を借りられるDIY支援サービス(55.0%)であった。移住後に地域で定着して暮らしていくために、地域で相談できる窓口や人や関連サービスが求められている。相談窓口のみならず、ニーズに応じて住んでいる場所で頼りになる人につながることができれば、よりスムーズな定着につながると考えられる。

次に、回答率が40%から50%未満となった項目は、農業を学べる場の紹介(45.0%)と古民家のリノベーションの実例紹介や工夫を学べる場(44.2%)と、「学びの場」であった。移住した上で、何等かのスキルアップやリスキリングを図ることができれば、必ずしもフルタイムでなくても仕事の選択肢が広がると期待される。移住者はリモートワークや複数の小さな仕事を組み合わせて仕事をすることも多く、マルシェ等で農産品や手芸品等を販売したい人も多い。このため、交流の場を兼ねた学びの場は、移住促進や定着に資すると期待される。続いて、地域での働き口を紹介してくれるサービス(39.2%)も40%近い回答があり、地元で働きながら住み続けたい人への支援が必要と考えられる。

農業を学べる場と比較すると、ITやDXを学べる場の紹介へのニーズは現時点では低い。丹波地域に対して、農業等に比べるとITやDXのイメージを想起する人は少なく、移住希望者からのニーズも低いと考えられる。たとえばホームページ等のデザイナー等、もともとITスキルがあってリモートワークが可能な人が移住を志向するからではないかと推察されるが、今後、移住が進んだ場合、中長期的にはDX等に関するリスキリングへのニーズは出てくる可能性はある。

図2-1 移住後の支援サービスへのニーズ



2-3 令和4年度基本構想における導入想定施設の機能分類

令和5年度の検討にあたって、令和4年度に策定した基本構想で導入を想定した11施設について、施設を整備することを前提とするのではなく、施設によって実現を目指す「機能」に着目し、機能面でとらえ直した。

表2-7 柏原交流ゾーン整備基本構想における導入想定施設の機能分類

導入想定施設	導入想定の詳細	主な機能
①芝生広場	子どもからお年寄りまでが集い、憩い、なごむスペースとして芝生広場を整備	集う
②木のクラブハウス (交流スペース&デザイナーズ・ホテル「木の迎賓館」)	木を活かした外観や木質化された内装等、高いデザイン性を持ち、クラブハウスの役割を果たすホテル	泊まる
③集合住宅・滞在型施設 (木造中層建築物)	分譲・賃貸住宅と短期滞在施設からなる木造中層建築物。柏原交流ゾーンのランドマーク的存在として整備	住まう
④マイクロバウハウス (芸術工芸学校)	丹波の工芸、木工クラフト等をはじめ、工芸、デザイン、美術、建築などを学べるアートスクール	学ぶ
⑤木のハコ・オフィス (多目的ワークスペース)	木製モジュール建築によるオフィス、様々な用途に利用可能なコワーキングスペース	働く
⑥モデルハウス (丹波型環境共生・健康住宅)	丹波産木材を活用して、丹波地域の風土と調和した健康的で住みよい省エネ・長寿命住宅のモデルハウス	住まう
⑦サロン・デ・デザイン (市民主体の学習交流サロン)	木のハコ・オフィスなどを利用し、生活を豊かにする様々な知識・スキルを持つ市民が日常的に講座を開催	学ぶ
⑧エキヨコ (商業・物販・飲食施設)	駅に直結した、カフェ、レストラン、日用品を扱う店舗、個性派ショップや丹波産品を取り扱うショップ	交わる
⑨シンボルタワー (木製展望台)	丹波産木材で造られた、柏原市街地を一望できる木製展望台(新太鼓櫓)	交わる
⑩IT特区・スマート KAIBARA (Local 5G 拠点)	城下町地区及び柏原駅南用地の一団の用地をIT特区に位置づけ、Local 5Gの利用が可能な施設を整備	働く
⑪ミニ・トランジットモール (発着場)	路線バス、デマンド型乗り合いタクシー、グリーン・スローモビリティの発着・乗り換え場	交わる

導入想定施設の機能を分解してみると、共通して出てきた機能として「集う」「交わる」「伝える」「働く」「学ぶ」「宿泊する」「滞在する」があり、施設がそれぞれに体现すると考えられ機能を以下のように設定した。

表 2-8 基本構想の導入想定施設が持つ機能の検討

機能分類	内容
集う	地域の人々とともに多様な人々が柏原駅南用地に集まり、憩い、和む場と機会を多様な人々や事業主体とともに創出する
交わる	丹波地域の人々と丹波に外から来る多様な人々が、多様な場面で交流する新たな場と機会を創出する
伝える	丹波地域の多様な魅力を発掘し、風土・歴史文化・農産品・地理的魅力を含めて“丹波らしさ”を魅力的なデザインによって広く発信し伝える
泊まる	丹波地域を訪れ丹波地域への移住に関心を持つ人々を迎え入れるデザイン性に優れた空間を創出し、宿泊や一時的な滞在の場を提供する
住まう	丹波地域ならではの住まい方を提案し、丹波地域で新しい住まい方・働き方をしようとする人々に住む場所を提供する
働く	多様な働き方が展開され、地元住民と外から来る人々が共に働く居場所を創出する
学ぶ	地元住民と外から来る人々が共に学び、交流できる学びの場を創出する

第3章 整備方針

3-1 柏原駅南用地の中核機能「集う」

今後の柏原駅南用地の土地利用にあたって、令和4年度基本構想で導入を想定した各施設の機能を紐解き、それぞれの機能が重なり合い、融合する複合機能の導入を目指す方針とする。

柏原駅南用地でこそ実現を目指す中核的な機能として「集う」を重視し暫定利用の段階から意見の多かった芝生広場の整備を目指し、交流発信、交流滞在、交流体験の3つの機能の中で、移住者コミュニティとの接点づくり等を図ることで、「関係人口の増加と多様性」の実現を目指す。

空間形成にあたっては、柏原駅南用地が丹波の新たな磁場となり「丹波らしさ」を伝える場となるよう、デザイン性を重視するとともに、外から来る人をオープンに迎え入れる温かな雰囲気形成、多様な人々の居場所となる空間づくりを目指し、丹波各地をつなぐ移動システムの整備も実証実験等から進めることを目指す。

加えて、新たな丹波の「顔」となり得る土地であり、丹波のまちの歴史資源、丹波の森公苑をはじめとする里山の魅力、多様な名産品、丹波の人々の日々の活動や暮らしを含めて「丹波らしさ」をデザインの力によって伝え、広く発信する場とすることを旨とする。

図3-1 駅南用地の機能

【令和5年度調査結果より】

- 土地利用のテーマ：「関係人口の増加と多様性」
- 事業者意見交換：人々が集い・憩い・活動する空間として「芝生広場」を整備
- 移住希望者アンケート：「移住者コミュニティとの接点」を希望

【中核的機能としての「集う」と3つの基本機能】

柏原駅南用地の中心に「集う」機能を整備し、
各機能が重なり合い融合した複合機能の導入を目指す

●交流発信機能：交わる、伝える

丹波地域の交流・発信の起点として、新たな磁場を生み出すデザイン性に優れた空間形成

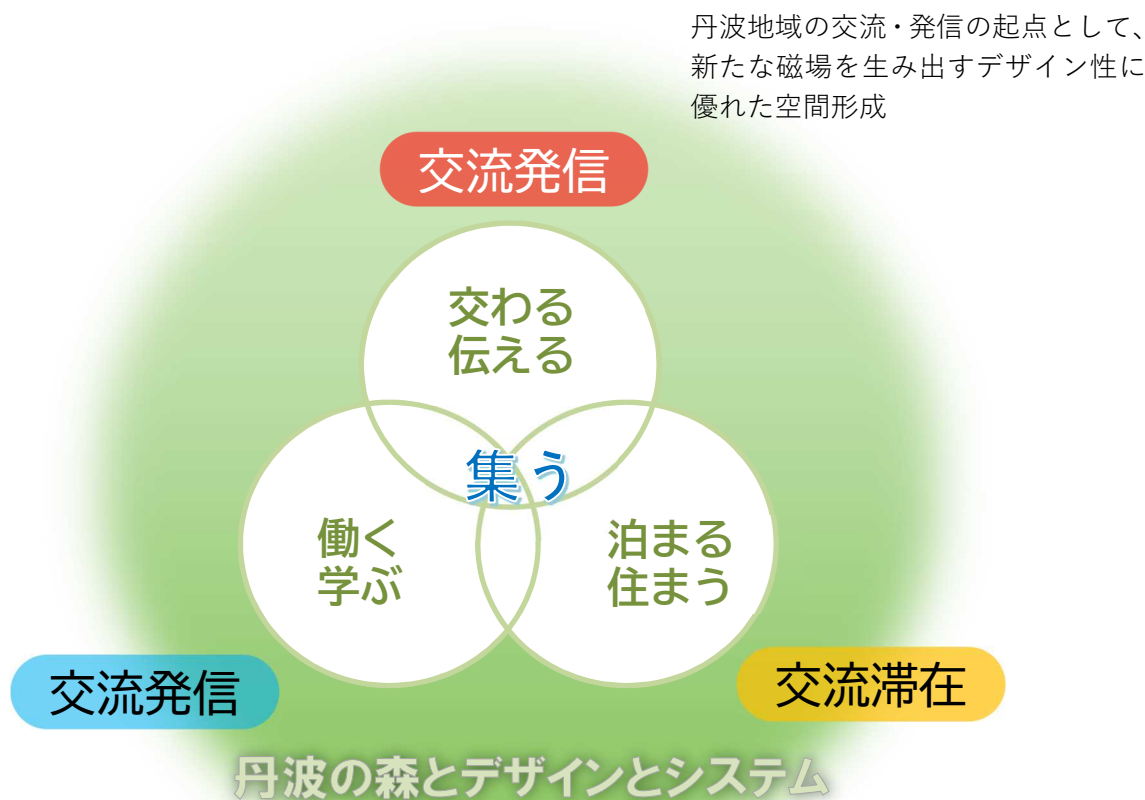
●交流滞在機能：泊まる、住まう

多様な住まい方や滞在の仕方を試し・実践することができる、柏原に迎え入れる滞在空間の形成

●交流体験機能：働く、学ぶ

多様な働き方が展開され、地元住民にとっても来訪者にとっても共に働き、学び、体験できる居場所づくり

図 3-2 駅南用地の機能図



多様な働き方が展開され、地元住民にとっても来訪者にとっても共に働き、学び、体験できる居場所づくり

多様な住まい方や滞在の仕方を試し・実践することができる、柏原に迎え入れる滞在空間の形成

3-2 実現へのステップ

事業者との意見交換を通じて明らかになったが、柏原駅南用地について大阪・関西等の民間事業者間での認知度は低い。ただ、土地や周辺環境について知ると関心やアイデアを寄せる事業者もみられたことから、実現に向けて、この土地のことを知ってもらうために「集う」機能の整備から取り組む。代表的な場づくりの一つとして「芝生広場」を地域の人々・団体とともに暫定的に整備し利用するところから取り組み、小さな取組みから開始し、ステップ1からステップ3までのおよそ3段階程度を目途に、段階的な拡充・整備を図る。

- Step1 (2024年～) : “認知度を高める”ことを目指す
- Srep2 (2020年代後半) : “事業者の呼び込み”を目指す
- Srep3 (2030年代初頭) : “多様な事業者の進出と活動”の活発化を目指す

図 3-3 実現へのステップ

なお、STEP1 の具体的な取り組み内容と想定する事業主体や地元団体、住民グループ等については第 4 章で後述する。



	STEP1 (2024～)	STEP2 (2020年代後半)	STEP3 (2030年代初頭)
「集う」機能	<ul style="list-style-type: none"> 地元団体が主体となり「<u>芝張りイベント</u>」を開催し芝生広場を整備 地元団体が定期的に<u>イベントを開催</u> 	<ul style="list-style-type: none"> 芝生広場での<u>活動・イベントの活発化</u> 核となる<u>地元団体</u>を中心に<u>柔軟に展開</u> 	<ul style="list-style-type: none"> 丹波地域内外から人々が集い、憩い、活動し、新たな関係人口を生み出す舞台 【想定施設】①芝生広場
交流発信	<ul style="list-style-type: none"> キッチンカー等を配置し日常的な地元住民の集いの場を創出 	<ul style="list-style-type: none"> コンテナ等を用いた<u>チャレンジショップ</u>で起業者を呼び込み 核となる<u>テナント</u>を中心に<u>柔軟に展開</u> 	<ul style="list-style-type: none"> 丹波地域の交流と発信の起点となり、地域内外に新たな影響を及ぼす空間 【想定施設】⑧エキヨコ、⑨シンボルタワー
交流体験	<ul style="list-style-type: none"> コンテナ等を用いて、起業やビジネス等の<u>小さな学びの場</u>を試行 地元団体と大学等が連携し<u>地域課題を解決する活動拠点</u>として活用 	<ul style="list-style-type: none"> スマート農林業等、<u>新しい技術の学びの場</u>や<u>情報交換・知識共有の場</u>に拡充 核となる<u>活動主体</u>を中心に<u>柔軟に展開</u> 	<ul style="list-style-type: none"> 多様な働き方が展開され、地域内外の人々が共に働き、学び、体験できる場所 【想定施設】④マイクロバウハウス、⑤木のハコオフィス、⑦サロン・デ・デザイン
交流滞在	<ul style="list-style-type: none"> コンテナ等を用いた「<u>簡易宿泊施設</u>」の<u>社会実験</u>を実施 社会実験等を通じて<u>コンテナ型トイレ</u>を整備 	<ul style="list-style-type: none"> 社会実験を通じて需要を見極め、宿泊施設の<u>量と質を増強・拡充</u> 核となる<u>施設</u>を中心に<u>柔軟に展開</u> 	<ul style="list-style-type: none"> 多様な住まい方を試行・実践でき、人々を丹波地域に迎え入れる滞在施設 【想定施設】②木のクラブハウス、③集合住宅・滞在型施設、⑥モデルハウス
都市基盤システム	<ul style="list-style-type: none"> 電動キックボードやレンタサイクル等の<u>簡易なモビリティ</u>を導入 	<ul style="list-style-type: none"> イベント時の<u>駅南改札の臨時開設</u> グリーンスローモビリティで3エリアをつなぐ<u>社会実験</u>を実施 	<ul style="list-style-type: none"> 駅南改札の常時開設 【想定施設】⑩IT特区・スマートKAIBARA、⑪ミニ・トランジットモール

表 3-1 基本構想で想定している導入施設に応じた活動展開案

導入想定施設	活動の展開例	機能
①芝生広場	<ul style="list-style-type: none"> ・キッチンカーやマルシェ、ミニ・コンサート等開催、イベントやお祭りの巡回 ・丹波の工芸品や農産物を扱うファーマーズマーケット ・芝生広場を取り囲むように点在するカフェ、BBQ、宿泊滞在施設、コンテナのミニ図書館 ・駅前のカンパサイト ・地元高校生や大学ゼミ等の活動場所（例 ワンダーフォーゲル部テント試し張り、木の小屋） 	集う
②木のクラブハウス (交流スペース&デザイナーズ・ホテル「木の迎賓館」)	<ul style="list-style-type: none"> ・コテージ、コンテナやトレーラー等の簡易宿泊施設、需要創造型の特徴のあるホテル ・合宿施設、試合時の受け入れ宿泊施設、研修施設 ・デジタルノマド向け宿泊兼オフィス ・城下町エリアや丹波の森公苑と連携したまちぐるみ旅館的機能の発揮、温浴施設 	泊まる
③集合住宅・滞在型施設 (木造中層建築物)	<ul style="list-style-type: none"> ・お試し移住用滞在施設（農業体験等の体験付き等） ・丹波材を使った賃貸住宅 	住まう
④マイクロバウハウス (芸術工芸学校)	<ul style="list-style-type: none"> ・夏休み自由研究（家族で滞在） ・丹波の作家の作品発信 	学ぶ
⑤木のハコ・オフィス (多目的ワークスペース)	<ul style="list-style-type: none"> ・シリ丹バレーに集まる企業のオフィスや、丹波で学び創業する女性の居場所 ・海外からのデジタルノマド 	働く
⑥モデルハウス (丹波型環境共生・健康住宅)	<ul style="list-style-type: none"> ・丹波の木材を利用した家、オフィス兼住宅 ・お試し居住ができるモデルハウス 	住まう
⑦サロン・デ・デザイン (市民主体の学習交流サロン)	<ul style="list-style-type: none"> ・女性の居場所となる、女性が集まり学ぶ場（起業家教育やIT等） ・IT×デザイン、IT・先端技術・先端機器×農林業を学べる場 ・ドローンの練習場、自動草刈り機等を実際に試してみる場 	学ぶ
⑧エキヨコ (商業・物販・飲食施設)	<ul style="list-style-type: none"> ・住民や移住者が出会う生活施設（スーパー銭湯、スーパー、ホームセンター、コンビニ等） ・農産品を買える場、小さなカフェ・バー 	交わる
⑨シンボルタワー (木製展望台)	<ul style="list-style-type: none"> ・丹波のまちを一望できる木製展望台（柏原八幡宮が見える） 	伝える
⑩IT 特区・スマート KAIBARA (Local 5G 拠点)	<ul style="list-style-type: none"> ・シリ丹バレーに集まる企業が利用 ・IT・先端技術・先端機器×農林業を学べる場 	働く
⑪ミニ・トランジットモール (発着場)	<ul style="list-style-type: none"> ・丹波の森公苑へつなげるスマート・モビリティ拠点 ・サイクリングステーション、電動キックボード、レンタサイクル 	交わる

3-3 土地利用イメージ

(1) 検討条件の整理

1. 計画地の現況諸元

区域面積：27,700 m² (以下 CAD 計測)

画地：画地 A 960 m²

画地 B 8,800 m²

画地 C 6,100 m²

画地 D 5,100 m²

画地 E 2,000 m²

画地 F 1,600 m²

※いずれも空地

区画道路：3本、平均幅員≒6m

2. 地域地区指定

都市計画区域（非線引区域）

建蔽率 60%

容積率 200%

3. 開発許可等

5,000 m²以上の土地取引における県知事届出（国土利用計画法）

3,000 m²以上の開発における県知事許可（都市計画法）

1,000 m²以上の開発における市長承認（丹波市開発指導要綱）

4. 既設インフラ

上下水道を区画道路に敷設済（図1、次頁図2参照）

5. 主要施設と近傍資源

交通 ・ 国道 176 号

・ JR 柏原駅 ※現状は南側に改札無し

文化 ・ 丹波の森公苑

集客 ・ // グラウンド・体育館

自然 ・ 四方を囲む山林、周辺の農地

・ 柏原川両岸の桜堤

・ 柏原川右岸に生息するホタル

図 3-4 現況概要図

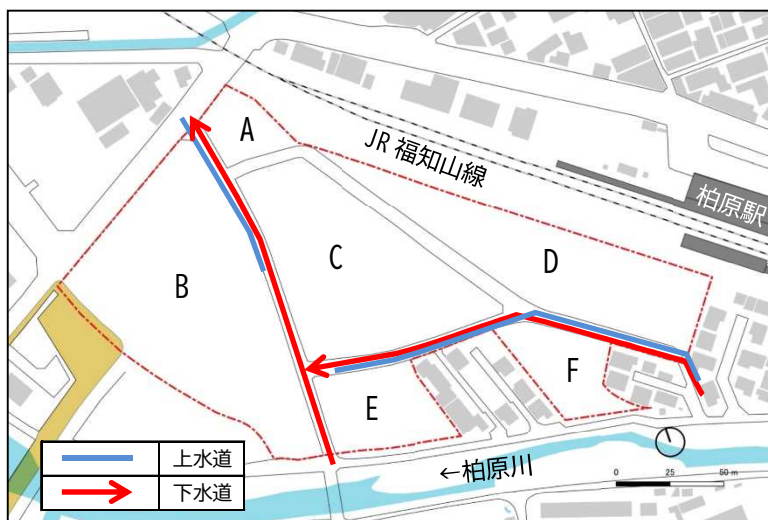
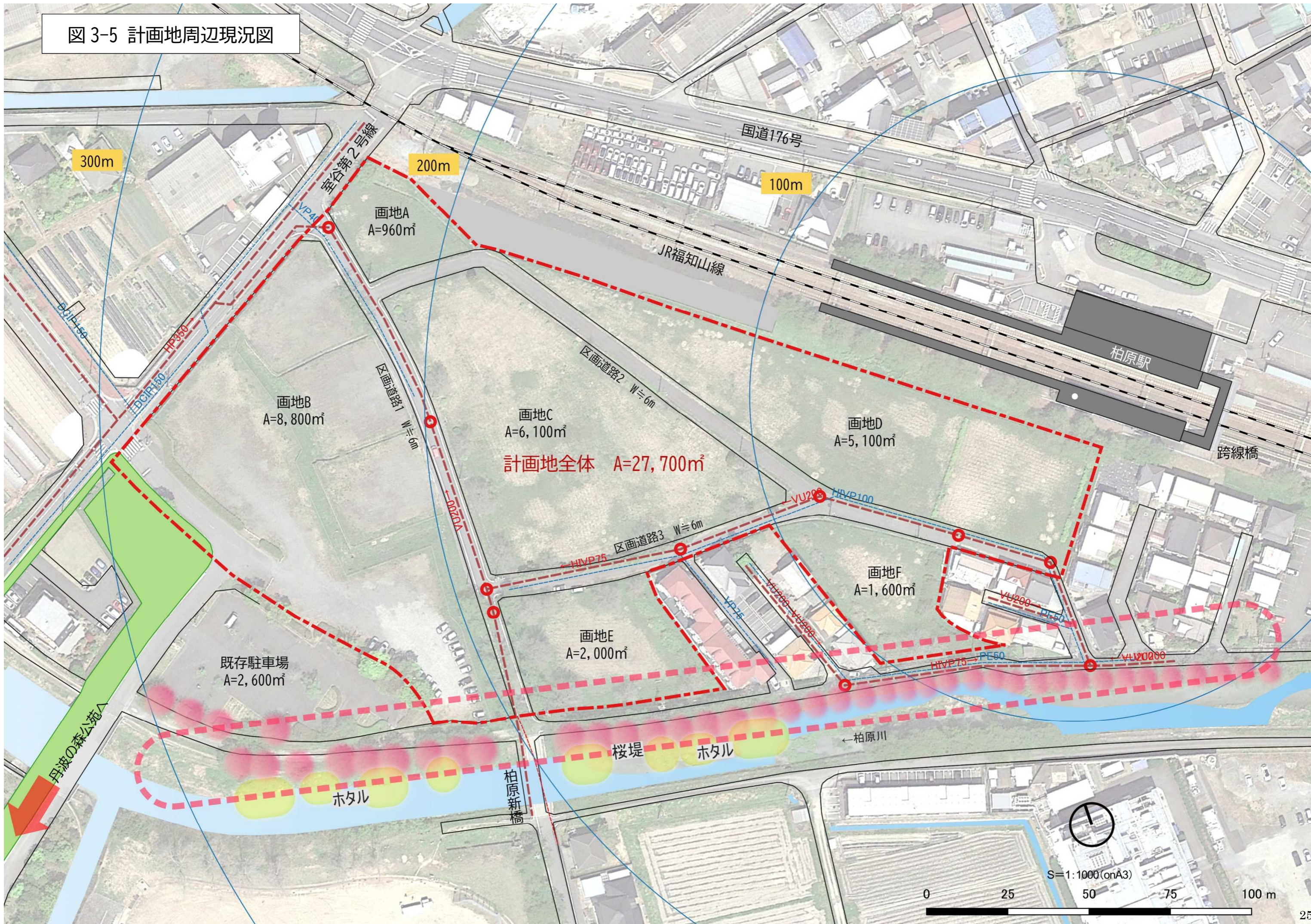


図 3-5 計画地周辺現況図



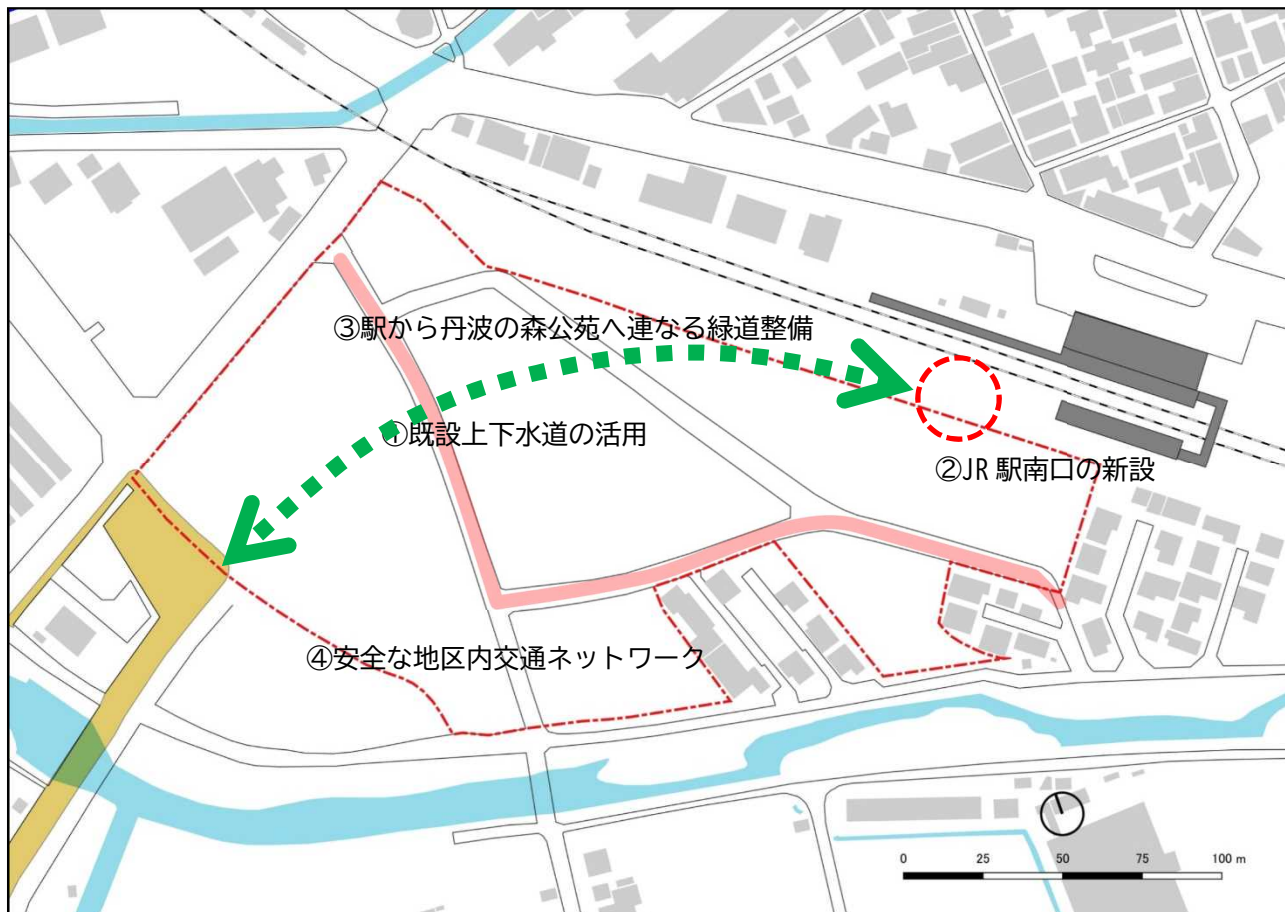
(2)土地利用イメージ

【検討の前提とした条件】

- ①既整備のインフラである上下水管路は、計画地東等に隣接する住宅地で供用されており、また現時点で積極的に位置変更を要する要因がないため、現状のまま利用することとした。したがって、配管ルート上は原則として道路等公共用地とすることが前提となる。
- ②JR 柏原駅には南改札が設置されるものとした。ただし、事業性評価に係るヒアリングで把握されたように、実際には鉄道利用者増の説明ができるかどうか、理論づけと実績も必要であり、段階別に進める中で、Step2 等の早期段階での実現に向けて、地区の認知度向上と開発の具体像を示す必要がある。
- ③駅南から丹波の森公園へまっすぐに連なる緑道を、地区開発を象徴し牽引する「軸」として整備する。
- ④可能な範囲での歩車分離と、動線交錯の少ない交通処理を原則とする地区内道路ネットワークを構築する。

以下、暫定的土地利用のイメージを Step1 として示し、その上で事業者の呼び込みがさらに進んだ Step2、基本構想で想定した導入施設が全て実現した場合の Step3 について示した。なお、検討会議で意見が多く出された Step 1 の段階から人が「集う」ために最低限必要となる基盤整備について、次頁に記載した。

図 3-6 計画条件



(3) 「集う」機能を支える基盤の整備

各地の芝生広場を中心とするまちづくりの先行事例をみると、芝生広場に人が集うための最低限必要な基盤が整備されている。柏原駅南用地においても、地元団体との連携により「県民まちなみ緑化事業」等を活用して早期の整備を図る。また、芝生広場の整備にあわせて今後、展開が期待される多様な活動をサポートするための設備の整備を図る。トイレ・水回り設備は必須であり、担い手を発掘して社会実験等の事業を通じてコンテナ型簡易ユニット等の整備を図る。

表 3-2 芝生広場の運用時に必要となる基盤設備

項目	(想定) 設備・施設	(想定) 整備手法
芝生広場	・ 芝生 ・ 散水機、自動芝刈り機等の維持管理用機材	・ 地元団体等が主体となり「 <u>県民まちなみ緑化事業*</u> 」を活用し整備・維持管理
駐車場	・ 砕石駐車場	・ 砕石敷き均し済みの区画を <u>除草により再生</u> ・ 繁忙時には森公苑と連携
トイレ	・ コンテナ型トイレ	・ 「交流滞在機能」として簡易宿泊施設（グランピング等）の <u>社会実験</u> を実施するなかで、必要設備を整備し、芝生広場利用者と共用 ・ 芝生を活用し簡易宿泊施設を展開
日除け	・ サンシェード ・ パーゴラシェード 等	
休憩用設備	・ ベンチ、テーブル 等	・ 大学や地元団体など、丹波地域において「 <u>地域貢献活動</u> 」を <u>実践する団体</u> を誘致し、各団体が整備
コンテナ型簡易ユニット	・ 小さな学びの場 ・ 地域貢献活動の拠点	
モビリティ	・ 電動キックボード ・ レンタサイクル	・ 交通事業者等と導入可能なシステムの勉強会や <u>社会実験</u> を実施

【県民まちなみ緑化事業】

- ・ 県民緑税を活用し、住民団体等が実施する植樹や芝生化などの緑化活動に対して補助。緑化後の維持管理も住民団体で実施。
- ・ 対象者：自治会、婦人会、緑化をテーマに活動している団体などの住民団体
- ・ 対象地域：都市計画法に規定する都市計画区域、緑豊かな地域環境の形成に関する条例の「さとの区域」「まちなみ区域」など（柏原駅南用地は「まちなみ区域」）
- ・ 柏原駅南用地での展開（案）：「ひろばの芝生化」を活用。地元団体が主体となり、「芝張りイベント」を開催し、地域住民等により芝生を整備。散水・芝刈り等の維持管理機材を導入し維持管理負担を軽減。

図 3-7 芝生広場を核とするまちづくりの事例



・ 神戸東遊園地（神戸市）



・ わいわいコンテナ 2（佐賀市）



・ オガール紫波（岩手県紫波町）



・ てんしば（大阪市）



・ ゆらのガーデン（福知山市）

3-4 【STEP1】暫定的土地利用のイメージ

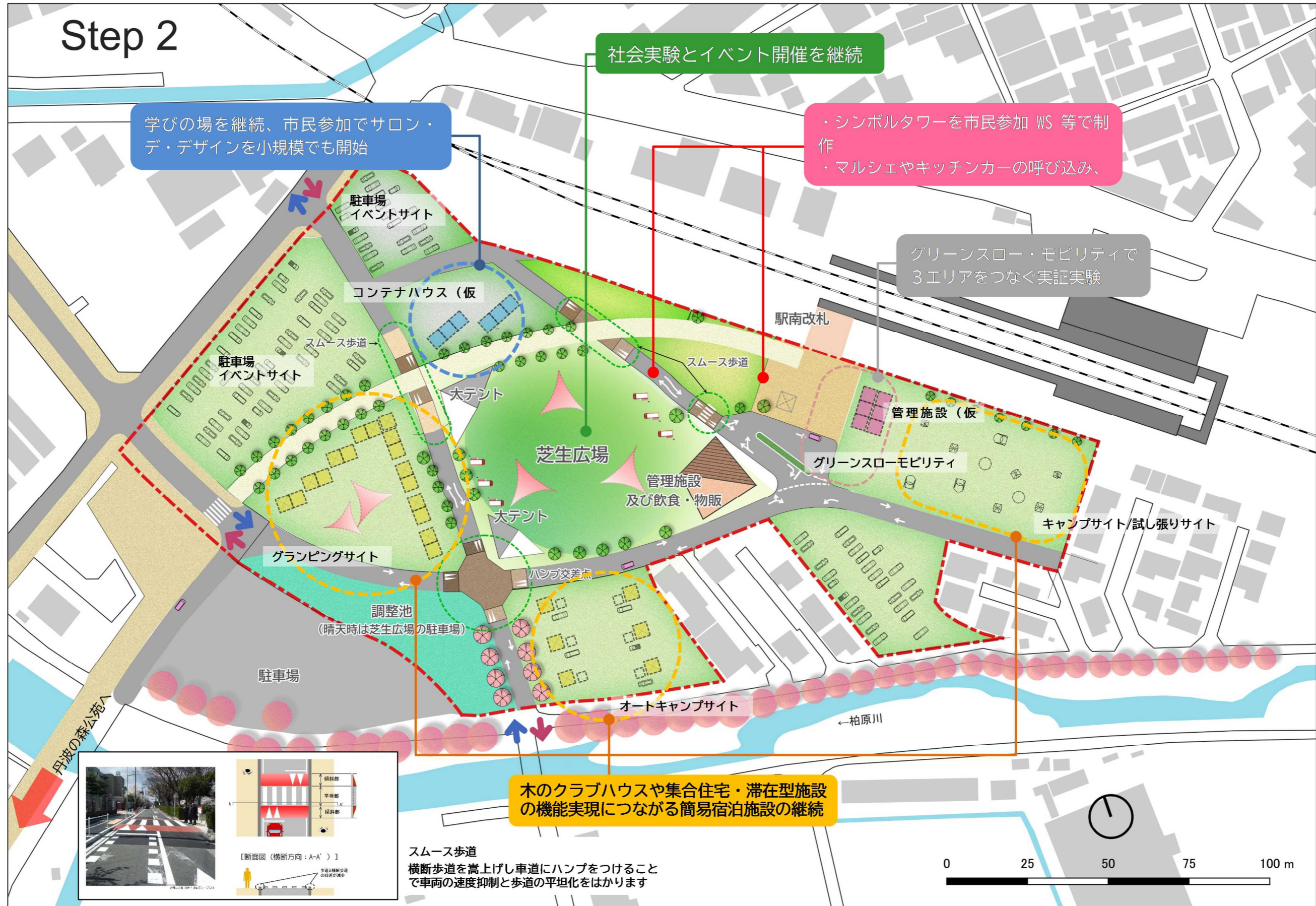
土地の認知度を高めるため、芝生広場を整備し、小さな取組みを継続的に展開している段階である。地元団体や大学との連携、社会実験等による取り組みが主となる段階である。

Step1



3-5 【STEP2】 段階的土地利用のイメージ

土地の認知度が高まり、事業者の呼び込みが進む段階である。



(参考) Step3 で実現される柏原駅南用地における「ある一日」

午前7時 丹波の朝が始まる

さわやかな丹波の夏の朝が始まった。丹波の夏は大阪や神戸の都心部に比べると気温が2度程低い。大きな木が点在している『芝生広場』を通り、丹波の森公苑にまで軽く散歩をした後、屋外のテラスで朝食を摂る人達が見える。彼らは、駅南側にできた木造の『集合住宅・滞在型施設』を借りてしばらく柏原に滞在し、『木のハコオフィス』で働きながら移住を考えている人達だ。独立したウェブデザイナー、IT企業勤務、外国人等、様々な人がいて、テラスでのんびりと朝食をとっている。木造集合住宅は地元の工務店が造ったもので環境共生を重視した木の『モデルハウス』でもある。2階には居住用個室があり、1階は共用オフィスになっている。



・起業家や情報が集まり働く場。自然な交流の中から次のイノベーションを創出



・多様なモビリティで移動

・芝生広場に集う親子連れ

午後2時 丹波で学ぶ人がやって来る

午後になると、丹波市内の農園で黒豆栽培にチャレンジするグループが特急電車で到着した。『シンボルタワー』から丹波の里山を眺めた後、タッチ式の改札を通して駅から芝生広場に直接やってくる。ホテルに隣接した『サロン・デ・デザイン』に集まり、講習を受けて農業について学び、農園で実体験する。交流スペースの隣の『マイクロバウハウス』では、丹波布の講習会が始まった。ファミリー向けの木のおもちゃづくりも人気のワークショップだ。

午前10時 丹波に人が集まる

午前10時頃になると、『芝生広場』には夏休み中の子ども達を連れてお母さんのグループがやってきた。ピクニックをしたり、川岸において水中観察をしたりしている。6月頃はホテルも人気だ。キッチンカーが何台か出店している。

JR 福知山線の特急から降りてきた大学生のグループは夏の音楽合宿に来ているようで、楽器を肩にかつぎ、駅前の店舗『エキヨコ』で自動運転の電動カートを利用している。ここは『IT特区・スマート KAIBARA』で、スマホで予約・電子決済と利用もスムーズだ。今夜は芝生広場の一角にオープンした簡素ながらすっきりとしたデザインの『木のクラブハウス』に泊まるようで、荷物をいったん預けると、電動キックボードに乗って丹波の森公苑に向って行った。電動カートは丹波の森公苑大学の開催日に中高年の方も気軽に利用していて、『ミニ・トランジットモール』から自動運転で丹波の森公苑ホールまで連れて行ってくれる。



・共に働き、学ぶ



・移住者と地元の人がカフェで語り合う

・焚火を囲み語らう移住者のコミュニティ

午後7時 焚火の周りに人が集まる

夕方になると仕事を一足早く終えた人達が『芝生広場』に集まってきて、週末恒例の焚火イベントが始まった。『木のクラブハウス』の一角がオープンスペースのカフェになっていて、丹波産の野菜、ジビエ、日本酒が提供されている。焚火の周りの木のベンチは、人々が入れ替わりながら座って話をしている。近くを流れる柏原川は駅から徒歩数分でありながらホテルを見ることができると有名になってきた。

第4章 今後の実現に向けた取り組みと連携について

4-1 Step1での取り組み方針

先に示したとおり、駅南用地は暫定利用から着手し、ステップ1から3までのおよそ3段階程度を目途に段階的な拡充・整備を図る。最初のStep1（2024年～）の段階は“認知度を高める”ことを目指すもので、最も重要な機能である「集う」を象徴する「芝生広場」の整備と暫定利用としての活用を目指す。地域住民等の会合は城下町エリアや丹波の森公苑内の施設を利用した開催を想定し、柏原交流ゾーン内の役割分担・補完と、相互に影響を与え合いながらの創発的な効果を狙うものである。

そのために、兵庫県企画部地域振興課、丹波県民局、丹波市、丹波の森公苑等による推進体制を整備し、関係者間の円滑な連絡調整・情報交換により、地域内で今後の活動主体を発掘するとともに、地域外から事業者を呼び込み、土地利用実現を目指す。

ステップ1において想定する主な取り組み内容と想定するプレイヤーについて、次頁の表4-1に示した。

表 4-1 Step1 における具体的取組プロセス案（参考イメージは次頁参照）

機能	場所	取組内容	主なプレイヤー
(共通) 「集う」の 準備段階 ～ 各機能の 企画段階	<ul style="list-style-type: none"> ・ かいばら一番館、柏原スタジオ ・ オンライン参加も可能 	<ul style="list-style-type: none"> 【' 24～' 25】芝生広場の整備を推進する倶楽部的組織の立ち上げ ・ 民間事業者向け現地案内バスツアー ・ 柏原駅南用地活用アイデアコンペ 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域住民 ・ 地元高校生（みちくさプロジェクト利用者）、大学生 ・ 女性の活動団体 ・ 若手企業家グループ、店舗関係者 ・ 移住相談窓口関係者 ・ シリ丹バレー関係者 ・ 地元企業、不動産開発やアウトドア用品等の域外民間事業者等 ・ 行政関係者（前頁に記載）
「集う」 機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 芝生広場 	<ul style="list-style-type: none"> 【' 24～' 25】地元団体主体で「芝張りイベント」を開催し芝生広場を整備※1 【' 26～】地元団体が定期的にイベント開催 ・ 次ステップで恐竜レース等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ （立ち上げた）倶楽部的組織の参加メンバー（女性の活動団体、若手企業家グループ等） ・ 丹波市民 ・ 丹波市外から来る参加者
交流発信 機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 芝生広場 	<ul style="list-style-type: none"> 【' 24～' 25】地元団体と意見交換、実施内容等の決定 【' 26～】「キッチンカー」等で日常的に地元住民の集いの場を創出※2 (例 丹波特産品のマルシェ開催、子育てイベント、お花見・蛍鑑賞会、テント試し張りや小屋作りイベント) ・ 次ステップでチャレンジショップ等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ （立ち上げた）倶楽部的組織の参加メンバー ・ マルシェ等の実施団体 ・ 女性の活動団体 ・ キッチンカー出店者 ・ 子育てグループ、花愛好家や野外活動のグループ等 ・ 地元高校ワンダーフォーゲル部、大学の山岳部等
交流体験 機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 芝生広場設置のコンテナ等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 【' 24～' 25】地元団体と意見交換、実施主体の審査・決定 ・ 【' 26～】「小さな学びの場」を試行 ・ 次ステップでスマート化技術や起業をテーマに取り上げ 	<ul style="list-style-type: none"> ・ （立ち上げた）倶楽部的組織の参加メンバー ・ 女性の活動団体 ・ 人材育成や交流事業に関心を持つ活動のグループ等 ・ シリ丹バレー関係者
交流滞在 機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 芝生広場設置の簡易宿泊施設 	<ul style="list-style-type: none"> 【' 24～' 25】社会実験内容の検討、公募により事業者決定 【' 26～】コンテナ等を用いた「簡易宿泊施設」の社会実験 ・ 次ステップで施設を増設 	<ul style="list-style-type: none"> ・ アウトドア用品等の民間事業者

4-2 丹波交流ゾーン内の機能連携・補完と創発効果の考え方

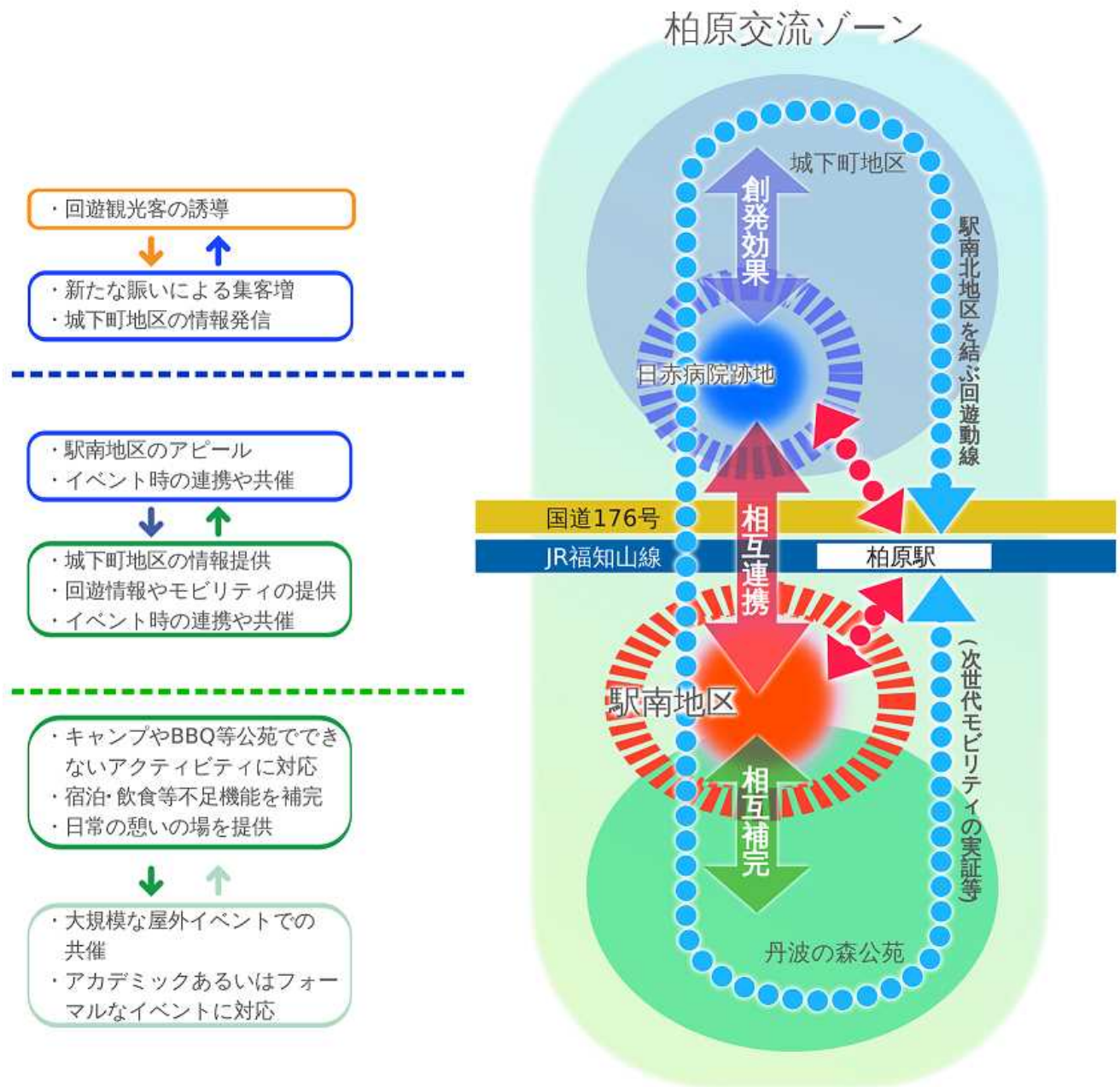
丹波交流ゾーンは、柏原駅南用地と丹波の森公園及び城下町地区から構成される。

丹波の森公園は広大な里山を擁し、ホール、里山スクエア（コワーキングスペース）、テニスコート、グラウンド等の施設が整備されており民間事業者からこの地域最大の資源として高い評価を受けている。ただし、丹波の森公園は生活創造拠点として運営され、キャンプやBBQ等の実施が難しく、宿泊や飲食等の機能が欠けており、最大限に同公園の貴重な里山資源を活用できているとは言い難い状況にある。このため、駅南用地で丹波の森公園に不足している機能を補完し、駅南用地の芝生広場と丹波の森公園の里山資源や相互で開催されるイベントを結びつける等、連携して丹波の新たな顔づくりを目指す。

城下町地区は柏原藩陣屋跡や柏原八幡宮等の歴史的建造物が現存し、城下町の風情を色濃く残すエリアで行政機関や学校・文化施設が集積する丹波地域・丹波市の中心拠点の1つであり、中心市街地活性化のまちづくりが進んできたが、地区内には旧日赤病院跡地等の跡地が点在し今後の利活用が望まれている。このため、柏原駅南用地が丹波地域の新たな顔として地域内外の人・団体・事業者が「集まる」機能を発揮し「丹波らしさ」を広く発信することで駅南用地を起点に城下町地区への回遊観光客誘導等の相互連携を図り、新たな賑わいによる集客増や地区内跡地利用促進等の創発的効果の発揮を目指す。

ゾーン全体では駅南用地が起点となる回遊動線の確保や次世代モビリティの実証実験導入等を促進し、駅から丹波の森公園へ、駅から城下町地区へと3つのエリアを一体的につなぐことを目指す。

図 4-1 柏原交流ゾーン内の機能連携・補完と創発効果



4-3 丹波の森公苑との連携

丹波の森公苑は、柏原駅南用地は兵庫県立丹波の森公苑と隣接して立地し、各種イベントや丹波OB大学等の展開により例年、年間24万人が訪れる重要な地域資源である。広大な里山やホール、里山スクエア（コワーキングスペース）、テニスコート、グラウンド等の施設が整備されており、民間事業者からこの地域最大の資源として高い評価を受けている。「国蝶オオムラサキ」の生息地として飼育活動が行われる自然観察や探究活動の貴重な場でもある。

ただ、あくまで生涯学習や地域づくり活動等のための生活創造活動拠点施設として設置されており、宿泊施設や飲食施設が無くBBQ等の利用は許可されていない。駅に近い貴重な里山空間の価値が最大限発揮されていると言えない状況にあり、駅南用地との連携による機能補完が必要である。

今後、駅南用地で芝生広場等により「集う」機能が整備されていく中で、丹波の森公苑のホールで実施されてきた音楽・舞台等の事業や学ぶ場に来る幅広い年齢層の人々を駅南用地へと誘導し、駅南用地からのスムーズな移動を確保した上で、柏原駅南用地と丹波の森公苑との連携を強化し、施設機能を相互に補完することで、両エリアの魅力増進を図る。民間事業者から「丹波の森公苑は柏原交流ゾーンにおける最大の資源」と評価されており、民間活力の導入を図る上で更なる連携強化が重要である。特に、丹波の森公苑では運用が難しい活動を柏原駅南用地で受けとめ、広場的空間の形成を目指す。必要な動線確保とモビリティ確保についても今後、導入を図る。

図4-2 丹波の森公苑との連携



4-4 城下町地区との連携強化

城下町地区は柏原藩陣屋跡や柏原八幡宮等の歴史的建造物が現存し、城下町の風情を色濃く残すエリアで行政機関や学校・文化施設が集積する丹波地域・丹波市の中心拠点の1つである。中心市街地活性化の取り組みで空き店舗への出店が進み、柏原スタジオ等でまちの居場所づくりも進展してきた。地区内には柏原赤十字病院跡地や旧柏原支所（かいばら一番館）等の有効活用が望まれる跡地・施設が点在し、丹波市や地域住民の間で利活用の検討を進めているところである。

今後、駅南用地が柏原、ひいては丹波地域の新たな顔となり、多様な人々が多様な関係性を持って「集まる」機能を十分に発揮していくためには、城下町地区との連携強化による機能補完と、新たな人の流れを生み出す創発的効果の発揮を目指すことが重要である。そのために、城下町地区で開催されるイベント等との関連付けや同時開催等による相乗効果発揮とより大きな賑わいの創出を目指す。城下町地区内には跡地、空き地、空き家が点在しているため、商業・ビジネス機能等の再生を促進することを目指す。特に、柏原駅南用地に近接する柏原赤十字病院跡地については、役割分担しつつも機能補完・機能連携により相互の魅力増進を図る。

図 4-3 城下町地区との連携強化



4-5 柏原駅南用地の整備実現に向けた課題と今後の取り組み

今後、多様な人・事業者と多様な関係性を結び、連携による推進力を得て柏原駅南用地の整備を実現するために、以下に取り組む必要がある。

①土地利用の実現に向けた民間事業者の呼び込み

- ・ 丹波地域外から人を迎え、丹波地域の人と交流する公共空間としての「柏原駅南用地」の**立地、特性、ポテンシャルを十分に発揮**しうる土地活用を誘導する。
- ・ 地元団体等と連携し、暫定利用やイベントの開催、情報発信等を推進するなど、民間事業者の進出に向けた**駅南用地のプロモーション**に重点的に取り組む。
- ・ 丹波地域の「関係人口の増加と多様性」の実現に向け、民間事業者の創意工夫・アイデアを募るため、**サウンディング型市場調査**等を実施する。
- ・ 民間事業者への認知度向上を図るため、丹波地域で地域貢献活動を実践する大学生や地元高校生等を対象とした「**(仮称) 壮大な夢を語るコンペ**」の開催に向けた検討を行う。

②持続可能な運営体制の整備と事業スキームの検討

- ・ 芝生広場の整備及び維持管理を持続的に行うことを可能とするため、「**倶楽部的な組織**」の設立を目指し、地域団体等との意見交換を行う。
- ・ 民間活力導入による整備の実現に向けて、**地元企業や地元出身者など地域発の運営主体候補の掘り起こし**を行う。
- ・ 民間事業者の主体的、積極的な参画が可能となる、**官側の支援施策や官民連携による整備手法等の検討**を進める。

③柏原駅南用地を起点に柏原交流ゾーンを結ぶモビリティ手段の確保

- ・ 柏原駅南用地を起点に、丹波の森公苑と柏原駅、城下町地区と柏原駅など、**柏原交流ゾーンの回遊性を高める快適な移動手段**（モビリティシステム）の導入を目指す。
- ・ 柏原交流ゾーンにおいて運営可能な（経営面を含む）**移動システムの導入**に向けて、**実証実験の誘致**に取り組む。

④柏原交流ゾーン全体の一体的展開に向けた機能連携と機能補完

- ・ 柏原駅南用地と丹波の森公苑及び城下町地区に**関わる主体の連携**を図り、**必要な機能を相互に補完し連携強化により創発的効果の発揮**を目指すことが**地域全体の発信力強化**に向けて不可欠である。
- ・ そのために、イベントの時期を合わせたり、相互に案内をしたりすることに加えて、3つの地区が**つながって1つのゾーンを形成**していることが**直観的に伝わるデザイン**を取り入れていく必要がある。

巻末資料1 JR 柏原駅南用地整備基本計画検討会議 委員名簿

<委員>

分類	役 職	氏 名
学識者等	関西学院大学建築学部・教授 丹波の森公苑長	角野 幸博
	武庫川女子大学教育研究社会連携推進室長・特任教授	大坪 明
	関西大学環境都市工学部建築学科教授	岡 絵理子
	神戸大学大学院工学研究科准教授	栗山 尚子
	有限会社 Lusie 代表	小泉 寛明
	関西大学社会学部教授	松下 慶太
商業者	丹波市商工会 会長	篠倉 庸良
	丹波青年会議所 理事長	瀬川 勝康
地域団体	株式会社まちづくり柏原 代表取締役	岡林 利幸
地域住民	柏原自治会長会 会長	大野 亮祐
	柏原自治協議会 会長	大西 修太郎
	新井自治協議会 会長	鈴木 守
	(代理出席) 新井自治協議会 副会長	上田 敏春
行政	丹波市 技監	上畑 文彦
	丹波県民局 局長	上田 浩嗣

<オブザーバー>

交通事業者	西日本旅客鉄道株式会社兵庫支社 課長代理	岡田 勝
	西日本旅客鉄道株式会社兵庫支社 主査	岩佐 真寿美
行政	兵庫県企画部地域振興課 副課長	小島 正樹
	兵庫県企画部地域振興課 主査	池田 陽介
	兵庫県病院局企画課 病院整備班長	稲岡 和樹
関係団体	公益財団法人 兵庫丹波の森協会	芦田 義則

<事務局：丹波県民局>

丹波土木事務所 まちづくり参事	田口 司
丹波土木事務所 所長補佐兼まちづくり建築課課長	福田 充宏
丹波土木事務所 まちづくり建築課	西川 真央

<調査事務局：株式会社ダン計画研究所>

代表取締役	宮尾 展子
まちづくりグループ 執行役	伊藤 達司
産業経済グループ 研究員補	田村 友希

巻末資料2 JR 柏原駅南用地整備基本計画検討会議 学識者ワーキング 委員名簿

【学識者ワーキング委員】 ※ワークチーム委員を兼ねる

(座長)

関西学院大学 建築学部長・教授／丹波の森公苑長 角野 幸博 ※

(委員)

武庫川女子大学研究教育社会連携室長・特任教授 大坪 明

関西大学環境都市工学部建築学科教授 岡 絵理子 ※

神戸大学大学院工学研究科准教授 栗山 尚子

有限会社 Lusie 代表 小泉 寛明

関西大学社会学部教授 松下 慶太

【事務局】

(兵庫県)

丹波土木事務所 まちづくり参事 田口 司

同上 所長補佐兼まちづくり建築課課長 福田 充宏

同上 まちづくり建築課職員 西川 真央

(調査事務局)

株式会社ダン計画研究所 代表取締役 宮尾 展子

同上 執行役 伊藤 達司

同上 研究員補 田村 友希