

## 第3章

# 立地の適正化に関する基本的な方針

---

- 1 立地の適正化に関する都市づくりの方針
- 2 立地の適正化に関する誘導方針
- 3 都市の骨格構造

## 第3章 立地の適正化に関する基本的な方針

### 1 立地の適正化に関する都市づくりの方針

都市計画は、都市内の限られた土地資源を有効に配分し、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保することを目的としています。

「島田市都市計画マスタープラン」では、人口減少社会においても持続可能な都市づくりを推進するために、都市機能を地域の拠点に誘導するとともにその周辺に居住を誘導し人口密度を維持・向上させ、拠点間を公共交通などによりネットワーク化することを目指しています。そして、都市の将来像を「大井川がつなぐコンパクトなまち'S<sup>ズ</sup>～連携・協働によるコンパクト・プラス・ネットワークの都市づくり」と設定しました。

この都市の将来像を踏まえ、立地適正化計画では、今後の人口減少や少子高齢化が進行する中においても高齢者や子育て世代をはじめ、誰もが安全安心で快適な居住環境を形成することを目指し、都市づくりの方針を次のように設定します。

#### 都市の将来像（島田市都市計画マスタープラン）

### 大井川がつなぐコンパクトなまち'S<sup>ズ</sup>

～連携・協働によるコンパクト・プラス・ネットワークの都市づくり～

#### 島田市全体の立地の適正化（コンパクト・プラス・ネットワーク）に関する課題

- 【課題①】 まちの利便性と魅力の向上
- 【課題②】 暮らしやすい居住環境の形成
- 【課題③】 安全安心な都市の形成
- 【課題④】 自然環境・農業環境との調和
- 【課題⑤】 移動しやすい交通環境の形成

#### 立地の適正化に関する都市づくりの方針

### 誰もが多様な暮らしを楽しめるまちづくり

～多世代をつなぐ“シマニワ”づくり～

- 島田市は、子育て世代をはじめ、様々なライフスタイルを持つ誰もが都市機能を利用しやすく、移動しやすい、安全安心な都市づくりを目指します。
- 誰もが集い交流できる居心地の良い都市空間（広場、コミュニティ施設、これらと一体となった店舗など）を“シマニワ”と位置付け、“シマニワ”の形成により、誰もが多様な暮らしを楽しめる都市づくりを推進します。

## ～多世代をつなぐ“シマニワ”づくり～

### “シマニワ”とは？

“シマニワ”とは、島田市の“シマ”と、市民にとって居心地のよい都市空間を“ニワ（庭）”と表現し、それらを合わせた造語です。

市民・事業者・行政の連携・協働による“シマニワ”づくりを通じて、まちの魅力を高める取り組みを推進します。

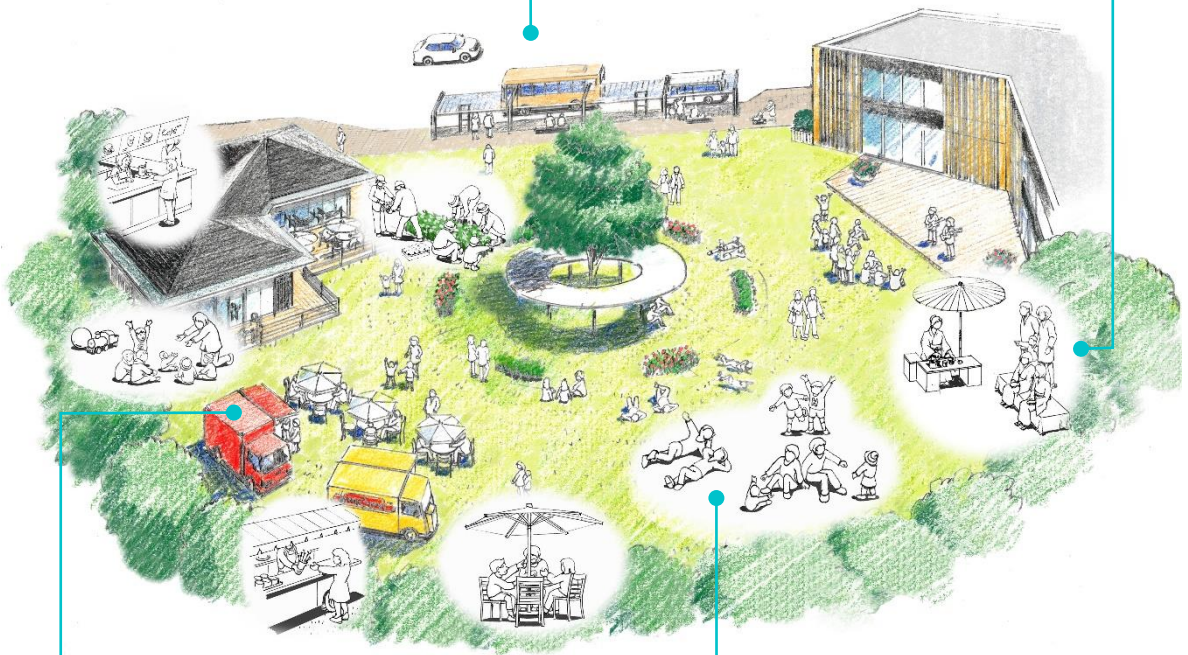
### “シマニワ”での過ごし方

“シマニワ”は、市民が自分の“ニワ（庭）”のように思い思いの過ごし方ができる場所です。例えば…

図 シマニワのイメージ

駅やバス停が隣接し、  
誰もが公共交通により  
容易にアクセスできます

市民が地域のコミュニティ活動  
に参加し、地域の歴史や文化を  
学び楽しむことができます



市民が飲食しながらおしゃべり  
を楽しむことができます

市民が広場で憩い、遊び、  
くつろぐことができます

“シマニワ”づくりとともに、誰もが移動しやすい公共交通や、楽しく安全に歩ける歩道・遊歩道などの充実を図ることにより、誰もが多様な暮らしを楽しむことができる、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市づくりを推進します。

## 2 立地の適正化に関する誘導方針

都市づくりの課題及び都市づくりの方針を踏まえ、課題解決のための立地の適正化に関する誘導方針を次のように設定します。

### 立地の適正化に関する都市づくりの方針

## 誰もが多様な暮らしを楽しめるまちづくり ～多世代をつなぐ“シマニワ”づくり～

### 誘導方針

#### 方針1 魅力的で居心地が良い中心拠点・地域拠点の形成／課題①より

- 中心市街地にあたる「中心拠点」や生活利便性が比較的高い「地域拠点」へ都市機能を誘導し、地域の魅力向上を目指します
- 中心拠点においては、既に都市機能が集積しており、今後も市の中心部として多様で高次の都市機能が集積する地域を目指します
- 地域拠点においては、日常生活圏で住み続けることができるよう、都市機能の集積を目指します

#### 方針2 誰もが暮らしやすい居住環境の形成／課題②より

- 子育て世代や高齢者など、誰もが暮らしやすい居住環境を形成します

#### 方針3 安全安心な居住環境の形成／課題③より

- 災害の危険性が低いエリアへ居住を誘導し、安全安心に暮らせる居住環境を形成します
- ハード・ソフトにわたる防災・減災対策を実施します

#### 方針4 環境と調和した良好な都市の形成／課題④より

- 豊かな自然環境や農業環境を保全し、環境と調和した低炭素な都市の形成を目指します

#### 方針5 多様な移動手段による都市の形成／課題⑤より

- 拠点間や地域内を効率的・効果的に運行する公共交通ネットワークを形成し、自家用車を使わなくても移動できる移動環境を目指します
- 拠点内において誰もが徒歩や自転車で移動しやすい交通環境を形成し、歩いて暮らせる都市づくりを目指します

各地域の立地の適正化に関する課題を踏まえ、地域別に誘導方針を設定します。

	各地域の立地の適正化に関する課題	各地域の誘導方針
中心地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高次な公共公益施設の維持・充実が必要</li> <li>・中心市街地に店舗減少や地価下落などが見られる</li> <li>・生活サービスや地域コミュニティを持続的に確保・維持するために人口密度の維持・向上が必要</li> <li>・大井川や伊太谷川などの浸水想定などを踏まえた災害の危険性が低いエリアへの居住誘導が必要</li> <li>・島田駅を交通結節点とする、多様な手段による公共交通網の維持・充実が必要</li> <li>・歩行者や自転車など、誰もが安心して移動できる環境が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●都市機能誘導に関する方針               <ul style="list-style-type: none"> <li>・市役所・図書館・文化施設などの高次な公共公益施設及び日常生活を支える医療・福祉・商業・子育て支援などの都市機能の維持・充実</li> <li>・中心市街地の活性化により、誰もが娯楽、文化、コミュニティ活動などを楽しめる都市空間の形成</li> </ul> </li> <li>●居住誘導に関する方針               <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口密度が高く、公共交通へのアクセス性が高い島田駅周辺や基幹的バス路線の沿線などに居住を誘導</li> <li>・浸水や土砂災害の危険性が低いエリアへ居住を誘導</li> <li>・自然・農業と調和した良好な居住環境の形成</li> </ul> </li> <li>●ネットワークに関する方針               <ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄道やバス、タクシー、ワゴン車などの多様なモードの組み合わせによる公共交通網の再構築</li> <li>・徒歩や自転車などで移動しやすい歩行者自転車空間の形成</li> </ul> </li> </ul>
六合地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・六合駅及び六合公民館周辺の都市機能の維持・充実が必要</li> <li>・生活サービスや地域コミュニティを持続的に確保・維持するために人口密度の維持・向上が必要</li> <li>・大井川や東光寺谷川の浸水想定などを踏まえた災害の危険性が低いエリアへの居住誘導が必要</li> <li>・六合駅を交通結節点とする、多様な手段による公共交通網の維持・充実が必要</li> <li>・歩行者や自転車など、誰もが安心して移動できる環境が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●都市機能誘導に関する方針               <ul style="list-style-type: none"> <li>・六合駅及び六合公民館周辺の日常生活を支える医療・福祉・商業・子育て支援などの都市機能の維持・充実</li> <li>・誰もがコミュニティ活動などを楽しめる都市空間の形成</li> </ul> </li> <li>●居住誘導に関する方針               <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口密度が高く、公共交通へのアクセス性が高い六合駅周辺などに居住を誘導</li> <li>・浸水や土砂災害の危険性が低いエリアへ居住を誘導</li> <li>・自然・農業と調和した良好な居住環境の形成</li> </ul> </li> <li>●ネットワークに関する方針               <ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄道やバス、タクシー、ワゴン車などの多様なモードの組み合わせによる公共交通網の再構築</li> <li>・徒歩や自転車などで移動しやすい歩行者自転車空間の形成</li> </ul> </li> </ul>
初倉地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・初倉公民館及び（主）島田吉田線周辺の都市機能の維持・充実が必要</li> <li>・生活サービスや地域コミュニティを持続的に確保・維持するために人口密度の維持・向上が必要</li> <li>・大井川や湯日川の浸水想定などを踏まえた災害の危険性が低いエリアへの居住誘導が必要</li> <li>・牧之原大茶園などの優れた農地、丘陵地の緑などの保全が必要</li> <li>・初倉公民館周辺を交通結節点とする、多様な手段による公共交通網の維持・充実が必要</li> <li>・歩行者や自転車など、誰もが安心して移動できる環境が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●都市機能誘導に関する方針               <ul style="list-style-type: none"> <li>・初倉公民館周辺への日常生活を支える医療・福祉・商業・子育て支援などの都市機能の維持・充実</li> <li>・誰もがコミュニティ活動などを楽しめる都市空間の形成</li> </ul> </li> <li>●居住誘導に関する方針               <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口密度が高く、公共交通へのアクセス性が高い初倉公民館周辺や基幹的バス路線の沿線などに居住を誘導</li> <li>・浸水や土砂災害の危険性が低いエリアへ居住を誘導</li> <li>・用途地域外における、保全すべき農地の明確化と計画的な土地利用誘導</li> <li>・自然・農業と調和した良好な居住環境の形成</li> </ul> </li> <li>●ネットワークに関する方針               <ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄道やバス、タクシー、ワゴン車などの多様なモードの組み合わせによる公共交通網の再構築</li> <li>・徒歩や自転車などで移動しやすい歩行者自転車空間の形成</li> </ul> </li> </ul>
金谷地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・金谷公民館周辺の都市機能の維持・充実が必要</li> <li>・生活サービスや地域コミュニティを持続的に確保するために人口密度の維持・向上が必要</li> <li>・大井川や大代川の浸水想定などを踏まえた、災害の危険性が低いエリアへの居住誘導が必要</li> <li>・牧之原大茶園などの優れた農地、丘陵地の緑などの保全が必要</li> <li>・金谷駅や金谷公民館などを交通結節点とする、多様な手段による公共交通網の維持・充実が必要</li> <li>・歩行者や自転車など、誰もが安全安心に移動できる環境が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●都市機能誘導に関する方針               <ul style="list-style-type: none"> <li>・金谷公民館周辺への日常生活を支える医療・福祉・商業・子育て支援などの都市機能の維持・充実</li> <li>・誰もがコミュニティ活動などを楽しめる都市空間の形成</li> </ul> </li> <li>●居住誘導に関する方針               <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口密度が高く、公共交通へのアクセス性が高い鉄道駅周辺などに居住を誘導</li> <li>・浸水や土砂災害の危険性が低いエリアへ居住を誘導</li> <li>・自然・農業と調和した良好な居住環境の形成</li> </ul> </li> <li>●ネットワークに関する方針               <ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄道やバス、タクシー、ワゴン車などの多様なモードの組み合わせによる公共交通網の再構築</li> <li>・徒歩や自転車などで移動しやすい歩行者自転車空間の形成</li> </ul> </li> </ul>

### 3 都市の骨格構造

都市計画マスタープランにおいて設定されている将来都市構造を踏まえ、立地の適正化に関する都市づくりの方針及び誘導方針を実現するための、都市の骨格構造を次のように設定します。

