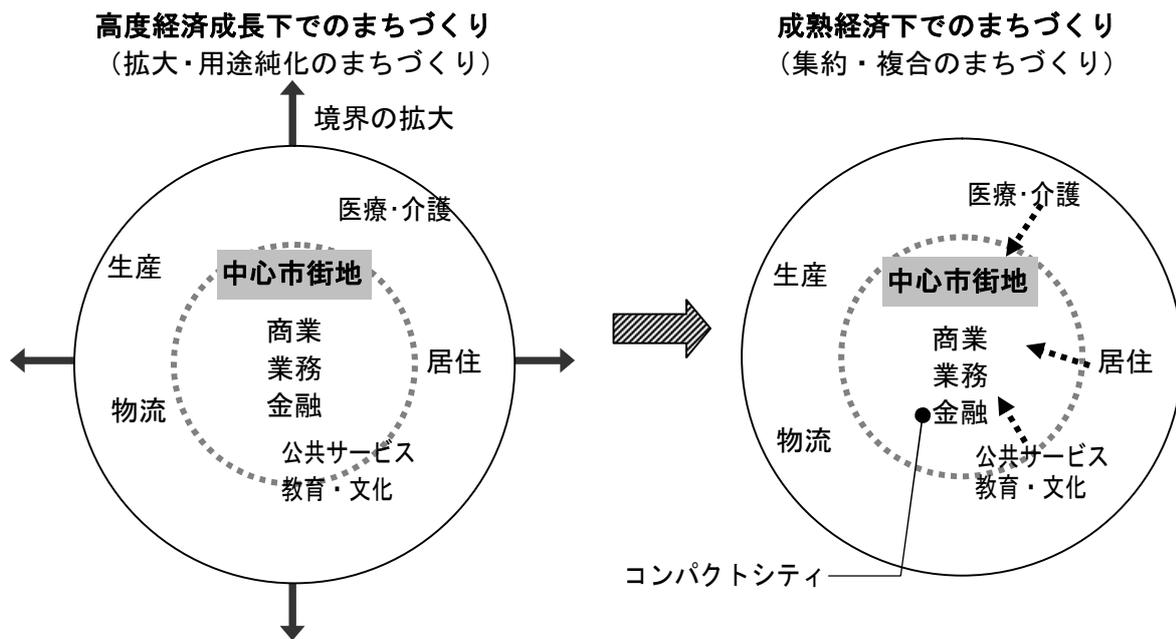


2-2 まちづくり計画等

(1) 社会動向等とまちづくりの方向性

前節で記述したように、少子高齢化傾向が進行している一方、経済面でも低成長が余儀なくされている。

このような社会動向を背景に、まちづくりの方向性は、高度経済成長下での人口・経済活動の成長傾向を踏まえた拡大土地利用から、成熟経済下での全体としての効率性・利便性を高める集約型都市構造（コンパクトシティ）へと推移している。



経済・生産性の向上と車交通・情報技術の伸展を背景に、それぞれの機能を満たす立地での土地利用・まちづくりがそれぞれの機能毎に経済面での合理性と投資効率を重視する中で進められ、市街地の拡大と用途純化傾向が主流となっていた。

少子高齢化・経済力の低下を背景に、まち全体としての効率性・利便性の高い土地利用・まちづくりが求められ、都市基盤が整備された中心市街地に、居住機能や各種生活関連機能が集約・複合化する方向性にある。(コンパクトシティ化)

一方、地球温暖化やエネルギー有効活用が世界的課題となっており、平成9年には第3回締約国会議（COP3）で気候変動枠組み条約（京都議定書）が締結され、25%（対1990年）の二酸化炭素削減に向け、生活・建設・運輸等の各分野で削減努力が進められてきた。

さらに、昨年3月11日の東日本大震災を契機に、エネルギー・環境への関心はより高揚してきており、国では二酸化炭素の相当部分が都市において発生していることに注目し、市町村による低炭素まちづくり計画の作成及びこれに基づく特別処置等を講ずるための「都市の低炭素化の促進に関する法律」が現在審議中（平成24年5月時点）であり、まち全体としての総合的・計画的な低炭素化が進められようとしている。

低炭素まちづくり計画には、計画区域、低炭素まちづくり計画の目標と目標を達成するために必要な次に掲げる事項を定めることが出来ることとされている。

○都市機能の集約を図るための拠点となる地域の整備その他都市機能の配置の適正化に関する事項

- 公共交通機関の利用促進に関する事項
- 貨物の共同運送の共同化その他の貨物の輸送の合理化に関する事項
- 緑地の保全及び緑化の推進に関する事項
- 下水熱、太陽光その他の化石燃料以外のエネルギーの利用又は化石燃料の効率的利用に資する施設のための下水道、公園、港湾その他の公共施設の活用に関する事項
- 建築物のエネルギー使用の効率化その他の性能の向上による二酸化炭素の排出の抑制の促進に関する事項
- 二酸化炭素の排出の抑制に資する自動車の普及の促進その他の自動車の運行に伴い発生する二酸化炭素の排出の抑制の促進に関する事項
- その他省令で定める事項

都市機能の集約化の具体的施設事例には、病院・福祉施設・共同住宅等の集約整備、民間等による集約駐車場整備、歩いて暮らせるまちづくりが掲げられている。

(2) 島田市のまちづくりに関する既存計画について

①島田市総合計画（平成 21 年 3 月）

今後 10 年間のまちづくりの総合的な指針として策定された総合計画では、まちづくりの指針として、以下のことが示されている。

(まちづくりの基本理念)

- ここにしかない「個性」を大切に
- どこよりも「元気」に
- ともに支え合い「協働」して

(島田市の将来像)

人と産業・文化の交流拠点 水と緑の健康都市 島田

(施策の大綱)

- 都市生活基盤が充実し、ひとやもの、情報が活発に交流するまち
- 市民が安全・安心に暮らせるまち
- 産業がいきいきと活発なまち
- だれもが健やかで幸せに暮らせる健康・福祉のまち
- 自然と共生する資源循環型のまち
- 人を育て、歴史を大切に新しい文化を創造するまち
- 市民と行政がともに創る、活気に満ちたまち

(重点プロジェクト)

- 空港と大井川の活用プロジェクト
- まちの魅力の向上と情報発信（シティプロモーション）の推進プロジェクト
- 心身ともに健康な人づくりプロジェクト
- 元気なまち推進プロジェクト＝中心市街地の活性化、安全・安心の体制づくり

②島田市都市計画マスタープラン（平成 22 年 3 月）

総合計画に掲げる都市像の実現に向けて、土地利用、都市基盤整備、市街地整備などの都市整備分野における基本的な方向性や方針を明らかにする本計画で、都市像及び中心市街地整備に関する主な事項として、以下のことが示されている。

(目指すべき都市の姿と目標)

生活に必要な機能を各地域に配置した拠点に集約し、各地域特性に合わせた都市機能をそれぞれの拠点に分担するとともに、公共交通や情報などのネットワークを形成することによって一体となった都市をめざします。 (「都市構造図」：参照)

都市生活拠点（中心地域）では、中心地域は土地の高度利用を図り、商業業務機能を中心に、多様な都市生活機能が集積する拠点を形成します。

(都市づくりの目標と施策の方針)

- 広域交流の舞台、活力を創造するまち
- 安全で安心して快適に暮らせるまち
- 集い・憩い・楽しむ新しい交流が生まれるまち

中心市街地の再構築のため

- 中心市街地を「にぎわい・交流拠点」として、人のにぎわう拠点形成やユニバーサルデザインに基づいた都市基盤の再生を進めます。
- 居住・福祉・生活文化・市民サービス・交流施設など、多様な機能と土地の高度利用の

施策を講じ中心性と拠点性の回復を図ります。

○JR島田駅への交通アクセスを強化し、中心市街地の回遊性・利便性の向上を図ります。

○空き店舗の有効活用など、再利用型の方策を講じながら「まちなか交流づくり」を図ります。

○中心市街地への民間投資を誘導しつつ、民間活力と連動したタウンマネジメントの展開に努めます。

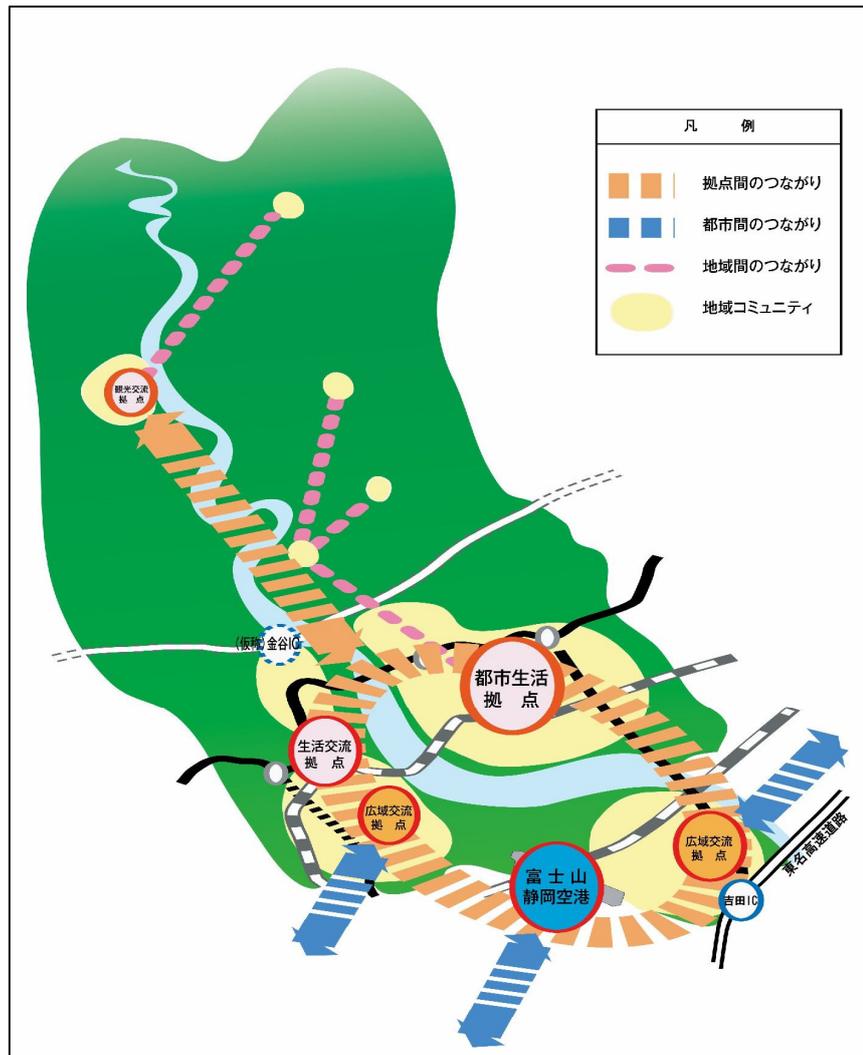
○環境と調和したまち

○地域特性を活かした個性的で魅力あるまち

○地域コミュニティの連携と協働による未来を彩るまち

(都市整備の基本方針、市街地整備の方針)

整備方針：ア 中心市街地については、都市生活拠点として位置づけ、JR島田駅など交通の利便性の向上や都心としての求心力を高め、本市の玄関口としてふさわしい「まちなかの顔」を形成するために、(中略)都市基盤の整備と併せた土地の高度利用や商業・業務機能、交流機能、都心居住機能、公共サービス機能などを集積し、多様な機能を持つ拠点としての再生に努めます。



島田市都市計画マスタープラン
「都市構造図」

③都市再生整備計画（第5回変更 平成20年3月）

大目標：交通環境改善による、安心・安全・快適なまちの創造

目標1：交通基盤の整備・充実によって、新都市の増強を図る。（南北間のアクセス強化、結節点機能の充実、土地利用の活性化）

目標2：ハード・ソフトの両面から、中心市街地の利便性・快適性・安全性を確保する。（防災性の向上、移動の円滑化、バリアフリー対策の強化）

目標3：中心市街地における新たな交流拠点の整備により、まちの賑わいを再生する。（人口の増加、商業の活性化、景観の向上、交流の活性化）

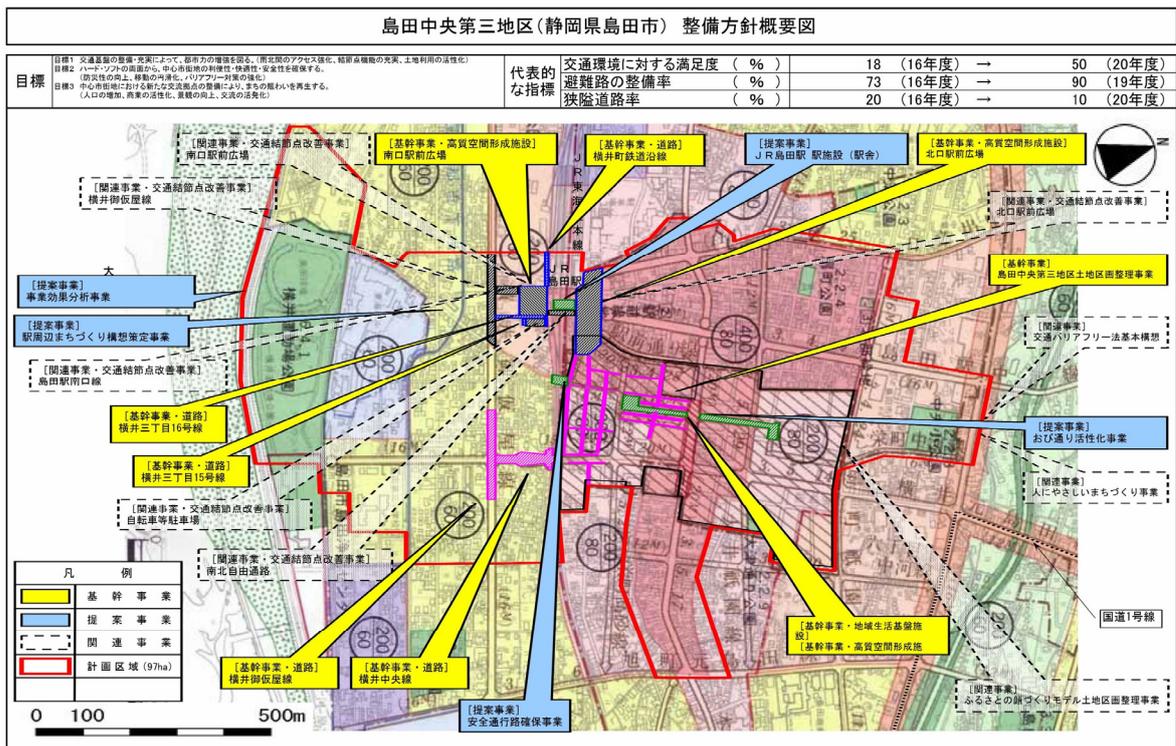
整備状況等

駐車場ビル（ピーファイブ）建設：商業基盤施設近代化事業、優良建築物等整備事業

7街区第一種市街地再開発事業：2階に島田市地域交流センター「歩歩路」

ふるさとの顔づくりモデル土地地区画整理事業

- 歴史的な都市の構造を南北につなぐ新しいまちのアメニティーの骨格の形成
- コミュニティの活動をつなぐ「路ひろば」のネットワークづくり
- 生活のギャラリーとしての「路ひろば」の創出



④島田市中心市街地活性化基本計画（平成11年3月）

テーマ：「市民が暮らしやすく、親切でやさしいまちづくり」

まちづくりの柱

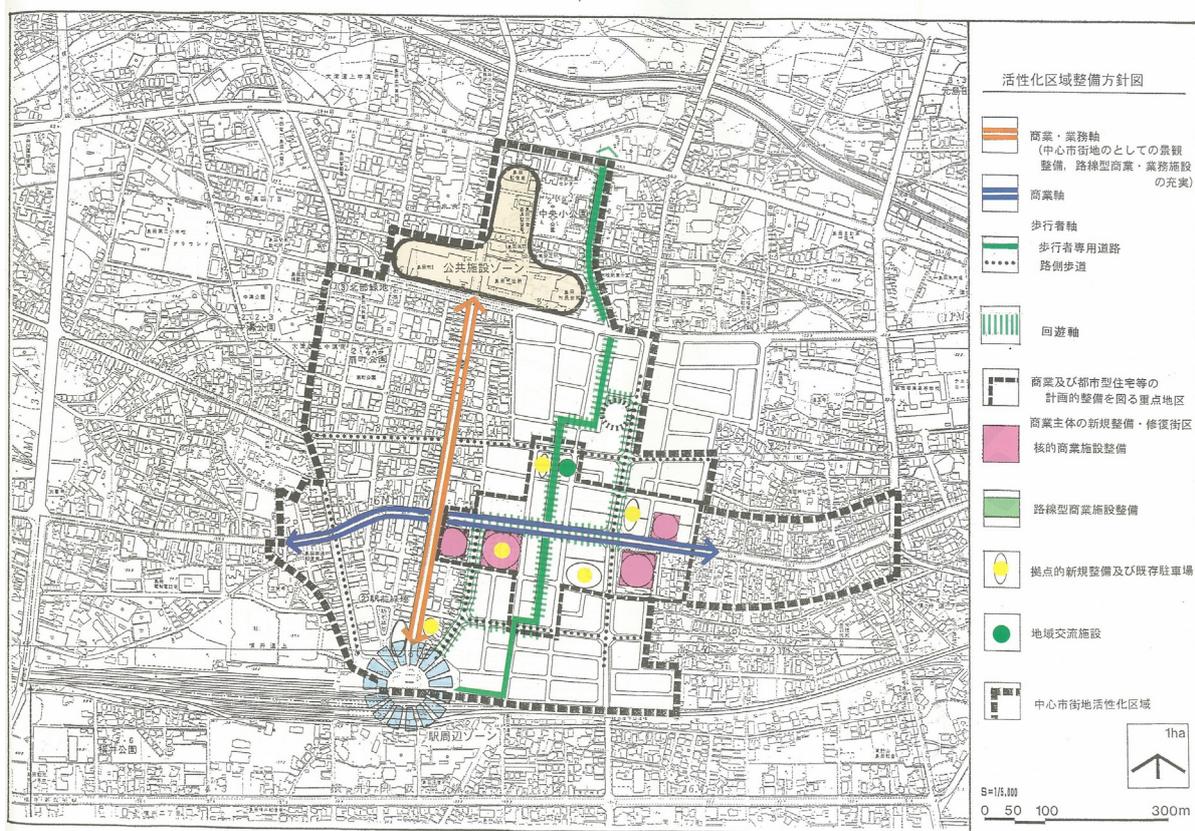
- ①買い物を楽しむまちづくり（回遊性）
- ②景観を楽しむまちづくり
- ③お祭りを楽しむまちづくり

整備方針

駅前大通を商業・業務軸に、本通りを商業軸に中心市街地の骨格を形成

商業核間の本通り沿道を中心に、拠点的新規整備事業を推進

商業核の中央に南北歩行者軸や回遊軸を形成、景観形成や商業環境の向上を図る



「中心市街地活性化区域整備方針図」

(3) 近年の主要なまちづくり事業の概要

近年、中心市街地で行われてきたまちづくり事業のうち、拠点の又は面的整備をおこなった主な事業は、次の通りである。

①新島田ショッピングビル地区 優良建築物等整備事業

目的：既存の都市機能として継承する商業施設に、新たな機能としての業務施設、共同住宅、駐車場を備えた複合施設を加えた、新しいまち拠点の形成

施行者：新島田ショッピングビル建設組合

所在地：島田市本通三丁目

事業概要：施行地区：約 0.4ha、敷地面積：約 2,970 m²、延床面積：約 11,700 m²

用途等：1階 商業施設、2～3階 図書館、4階 島田市こども館
5～10階 共同住宅（28戸）、駐車場（105台）

施行期間：平成 21 年から平成 24 年（予定）

②島田本通三丁目地区第一種市街地再開発事業（愛称「さんふーる」）

目的：商店街の機能継承と発展、公益施設導入による文化・情報サービスの充実、都市型住宅の供給による人口の増加、失われつつある中心市街地の拠点性の回復、市民にとって利便性・快適性の高い生活空間の再構築

施行者：島田本通三丁目地区市街地再開発組合

所在地：島田市本通三丁目 6 番の 1

事業概要：施行地区：約 0.61ha

A棟

RC・SRC造 11階

延床面積：約 8,450 m²

1階：商業・銀行

2階：公共公益施設（島田市地域交流センター「歩歩路」）

3～11階：住宅（52戸）

B棟

RC造 3階

延床面積：約 1,450 m²

用途：銀行

C棟

S造 3階

延床面積：約 2,380 m²

用途：駐車場（100台）

施行期間：平成 7 年（再開発研究会発足）～平成 17 年

竣工：平成 16 年 3 月

③島田中央第三地区土地区画整理事業

目的：各種公共事業施設の整備改善と併せて、快適な居住環境の整備と商業、業務活動の効率化を図り、土地の高度利用のため、商業・居住機能に公益的施設を加え、新たな都市機能の更新と良好な環境を創出し、島田市の玄関にふさわしい中心市街地の形成

施行者：島田市

施行地区：20.6ha：字町並、字大津道下、字横井道下、字横井道上、字大津道上中溝南の各一部

都市計画決定：昭和 57 年 7 月 13 日（以後変更有り）

換地処分公告日：平成 21 年 11 月 6 日