

都市再生整備計画

だい き ごう っ ち く
第3期江津地区
第4回変更

しまね ごう っ
島根県 江津市

令和3年10月
令和4年3月

上段:第3回変更
下段:第4回変更

事業名	確認
都市構造再編集支援事業	☒
都市再生整備計画事業	☐
まちなかウォークアブル推進事業	☐

目標及び計画期間

様式(1)－②

都道府県名	島根県	市町村名	江津市	地区名	第3期江津地区	面積	63	ha							
計画期間	平成	31	年度	～	令和	5	年度	交付期間	平成	31	年度	～	令和	5	年度

目標
大目標：江津市の交流・賑わいを先導し、江津市の玄関口・江津市の顔にふさわしい中心市街地づくりを行う。 【目標1】中心市街地内を快適に歩ける環境整備を図り、街なかの利便性・回遊性を向上させる。 【目標2】中心市街地に、魅力的な広場・緑地等整備を行い、賑わいあるまちなかを創出する。 【目標3】多様な暮らしに対応する住宅整備により居住を誘導し、コンパクトなまちづくりを推進する。
目標設定の根拠
都市全体の再編方針 本市は、これまで自然発生的に形成された市街地が存在する一方、その周辺地域においては大幅な人口減少が進んでおり、このままでは高齢者が主体となるコミュニティがまばらに点在する都市となることが懸念されている。また、居住が低密度化し、市街地の空洞化が進行することにより、医療、福祉、商業等の生活サービスの提供や、拡散した居住者の生活を支える公共サービスの提供や維持が困難となることが予想されている。 このような状況が予想される中で、都市構造のあり方を根本的に見直し、福祉や公共交通等と連携しながら、コンパクトな都市構造へと転換していくことが今後の自治体運営にとって極めて重要である。人口減少と少子高齢化は全国的な課題となっているが、これらが特に著しい本市においては、子育て世代や高齢者が安心できる健康で快適な生活環境を実現し、財政面や経済面において持続可能な自治体経営を可能とすることが大きな課題である。 これまでの都市計画では、都市全体における土地利用と都市施設の配置を中心にして、健全で秩序あるまちづくりを進めてきた。一方、新たな制度である立地適正化計画では、医療・福祉施設、教育・文化施設、そして商業施設や居住地等のある程度まとまって立地させ、高齢者を始めとする全ての住民の利便性向上のため、これらの施設等にアクセスしやすい公共交通のあり方も含めて、都市全体の構造を見直す。
まちづくりの経緯及び現況
【歴史的背景】 ●本市は、島根県の中央部の一級河川「江の川」の河口に位置し、古くから窯業を中心とする石見地方における中核工業都市として発展してきた。人口は昭和20年の36,536人をピークに、平成12年には26千人弱となり、平成16年10月には桜江町と合併し、平成27年(国勢調査 人口等基本集計)で、24,468人、10,123世帯の都市である。 【地区の現況】 ●中心市街地である江津駅前周辺は、鉄道の敷設とともに発展してきた。近年では、JR江津駅の利用者の減少、空き店舗の発生や大型店舗の撤退等による商業機能の低下、駅前の大規模低未利用地などの問題を抱えている。また、周辺道路の未整備もあいまって、回遊性に乏しく、「江津市の玄関口・江津市の顔」としての中心性や求心力が失われつつある。 【まちづくりの変遷】 ●これまで江津市では、平成11年度に中心市街地活性化基本計画を策定し、翌年度には江津市中心市街地活性化TMO構想が策定された。平成18年度には都市再生モデル調査を実施。平成20年、平成25年に採択された都市再生整備計画(江津地区)により、シビックセンターゾーン(当地区西側に隣接)への施設整備や江津駅前の、公共公益施設(パレットごうつ)整備により、駅前地区に情報・交流拠点が備わった。 ●江津駅周辺においては、平成17年度に地元住民、商業者、企業、市で構成される「高浜地区活性化協議会」を立ち上げ、この下部の検討委員会として「住環境整備委員会」、「中心街区整備検討委員会」、「街並み景観整備検討委員会」が設置され、平成18年度の都市再生モデル調査実施に際し、新たに「都市再生モデル調査検討委員会」が設置された。平成20年度には、東高浜地区整備計画(住宅市街地総合整備事業)が大臣承認を受け、密集市街地整備に向け、事業が進められている。 【他計画との適合】 ●旧法に基づく中心市街地活性化基本計画において、中心商業ゾーンでは、中心市街地活性化のカギとなる重点地区に位置付けられており、「地域商業・広域商業機能の再整備」、「機能集積、都市基盤・交通基盤の整備」等の整備を行うゾーンとなっている。また、中心商業ゾーンの東側に隣接する居住ゾーンでは、中心市街地を支える近隣住民にとって、住みやすい居住環境整備の推進を図るゾーンとして位置付けられている。 ●都市再生モデル調査において、住民と協働しながら、シビックセンターゾーン、駅前地区(当地区)を2つの核として、整備イメージと整備手法を整理している。このうち、シビックセンターゾーンは、都市再生整備計画(江津地区)に基づき、整備が進められており、2核のうちのひとつとして、あらたな市街地が形成されている。
課題
【課題1】歩行者にとっての安全・安心な移動空間の整備が不足しており、回遊性に乏しい。 駅前地区や、シビックセンターゾーン(地区西側に隣接)をつなぐ道路整備が課題となっており、回遊性に乏しい。 また、アクセス道路や狭隘な道路の存在など、周辺道路の整備が進んでおらず、住民や来訪者が安全・安心・快適な移動空間となっていない。 【課題2】中心市街地に憩いと地域コミュニティがとれる広場・緑地等が整備されていない。 中心市街地には憩いの場やイベントなど多様な都市活動に利用できる広場・緑地等が不足している。 【課題3】住宅の郊外立地が進み、中心市街地が拡散し、低密度な市街地が形成されている。 本地区は、立地適正化計画において居住誘導区域として設定し、都市のコンパクト化を進め、一定の人口密度を確保することによって、市民の生活利便性の維持・向上を図ることとしている。 しかし、一戸建て住宅の宅地については関連事業の土地区画整理事業により供給できるが、低所得者が入居することのできる住宅が不足しており、居住を誘導する体制が整っていない。

将来ビジョン(中長期) 〔第5次総合振興計画後期基本計画改訂版(計画期間:平成29～31年度)〕 ●江津駅周辺地区は、中心市街地活性化基本計画に基づき、中心市街地の活性化に向けた事業の推進と商業の活性化を図る。 ●若者に魅力ある中心市街地の再生や産業の創出を図るため市民ワークショップや市民活動支援による街の魅力創出を図る。 〔江津市中心市街地活性化基本計画(計画開始:平成12年度 (旧法に基づく))〕 ●中心商業ゾーンでは、道路事業を推進し、商店街の振興を支援するとともに、公共下水道の整備を推進し、商店街に居住する住民の居住環境整備を行う。また、居住ゾーンでは、道路、公共下水道等の生活基盤の整備を中心に、快適な居住環境を整備し、居住人口の維持、増加を図る。 ●商業、公共、公益など種々の都市機能が複合した施設を整備する(中心街区の整備)。また、中心街区を囲む商店街では、専門店街を整備するとともに、地場産品を中心に観光商業の推進を図る。 〔江津市都市計画マスタープラン(計画期間:平成16～32年度(平成16年6月))〕 ●江津駅周辺地区の土地利用整備方針を、「公共機能、医療機能、福祉機能、生涯学習機能などの都市機能を集積させるとともに、商業拠点として商業活性化を推進し、中心市街地の中心性を高め、江津の顔にふさわしい活気のある市街地の整備を図る」としており、拠点地区における都市機能の集積や駅周辺地区での商業活性化の推進を図る。 〔江津市立地適正化計画〕(計画期間:H31～H35)) ●立地適正化計画において、中心市街地活性化区域を中心として都市機能誘導区域および居住誘導区域の設定を予定している。 〔都市再生モデル調査(平成19年3月)〕 ●「駅周辺地区とシビックセンターゾーン、2核の連続性強化」、「身の丈に合った再生」、「駅周辺地区における定住促進」を全体の整備方針とし、駅前地区では、「魅力的なタウン・コアの創出」、「歩きやすいヒューマンスケールな駅前」、「車でもアクセスしやすい環境の整備」、東高浜地区では、「未接道宅地の解消」、「オープンスペースの確保」、「狭小宅地の解消と建物の不燃化」、「良好な街なか住宅地景観の創出」を整備手法としている。 〔江津駅前地区再生整備基本計画(平成22年3月)〕 ●「江津市の交流・賑わいを先導する拠点」を整備の目標とし、「活性化の拠点形成」、「駅舎・駅前広場の整備」、「歩行者動線の整備」、「主要動線沿道施設群の整備」、「街なか居住住宅の整備」、「駐車場の整備」を主要な整備としている。
--

都市構造再編集 都市機能配置の考え方 ・本地区は、鉄道駅を含む地区であり鉄道の敷設とともに発展してきた中心都市であった経緯から、大型商業施設(3,000㎡以上)、病院(病床20以上)、市役所(建設中)、市民総合センター、公共公益複合施設を有しているところであるが、道路、公園、広場等の都市基盤施設と公営住宅の整備・充実を図ることで、江津市の交流・賑わいを先導し、玄関口・江津市の顔にふさわしい中心市街地づくりを行う。
都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方 ・中心市街地を快適に歩ける環境整備を行い、街なかの利便性・回遊性を向上させることにより、イベント回数および教育文化・交流施設の利用者数の増加を図る。 ・人材育成・住環境整備による移住者の受入れ促進、老朽化した市営住宅の集約・建替えを推進し、区域内の人口密度の維持を図る。
都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

目標を定量化する指標							
指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	
							目標年度
通行量の合計	人／日	「片倉通り」と「あけぼの通り南」の通行量	[目標1]快適に歩ける環境整備による街なかの利便性・回遊性の向上	940人/日	平成30年度	1,376人/日	令和5年度
公共公益複合施設の年間延べ利用者数	人／年	公共公益施設内の市民交流センター、子育て支援センター、総合福祉センターのそれぞれの年間延べ利用者数の合計	[目標2]魅力的な広場・緑地等整備による賑わいあるまちなかの創出	79,262人/年	平成29年度	87,480人/年	令和5年度
イベント開催数	回／年	当地区で開催されるイベントの回数	[目標2]魅力的な広場・緑地等整備による賑わいあるまちなかの創出	24回/年	平成29年度	35回/年	令和5年度
中心市街地の人口密度	人/ha	中心市街地区域における事業開始から、目標年度までの人口密度	[目標3]多様な暮らしに対応する住宅整備により居住を誘導し、コンパクトなまちづくりを推進する。	16人/ha	平成30年度	19人/ha	令和5年度

整備方針等

計画区域の整備方針		方針に合致する主要な事業
・【整備方針1: 中心市街地内を快適に歩ける環境整備を図り、街なかの利便性・回遊性を向上させる。】 駅前および、公共公益施設(パレットごうつ)と、シビックセンターゾーン(地区西側)とをつなぐ道路を整備し、都市施設の連携を図ることで、駅前地区とシビックセンターゾーンの回遊性の向上や、市民センター病院、市役所利用者、市街地内居住者の利便性を向上させる。 またシビックセンターゾーン内において、回遊性を向上させるための歩道整備および拠点性を高めるためのバス停整備を実施する。		【基幹事業】 道路: 玉江緑道整備事業 道路: 駅西通線緑道整備事業 道路: 蛭子北道路整備事業 道路: 郷田和木海岸線道路整備事業 地域生活基盤施設: 星島線緑地整備事業 高質空間形成施設: バス停整備事業 【提案事業】 事業活用調査: 事業効果分析 【関連事業】 道路: 市道星島線道路整備事業 蛭子北土地区画整理事業
・【整備方針2: 中心市街地に、魅力的な広場・緑地等整備を行い、賑わいあるまちなかを創出する。】 地区の玄関口である江津駅前の広場整備を実施し、公共公益施設(パレットごうつ)等と連携を図ることで、街なかの利便性や魅力を向上させる。 また、緑地公園等を整備し、市民センターや新庁舎など、各種都市施設と連携を図ることで、イベント等を通じて人々が集う、賑わいある市街地を創出する。		【基幹事業】 公園: 市民センター公園整備事業 地域生活基盤施設: 江津駅前周辺整備事業 地域生活基盤施設: 公共公益施設駐車場整備事業 【提案事業】 (再掲) 事業活用調査: 事業効果分析 まちづくり活動推進事業: まちづくり活動支援 【関連事業】 新庁舎建設事業 (再掲) 蛭子北土地区画整理事業
・【整備方針3: 多様な暮らしに対応する住宅整備により居住を誘導し、コンパクトなまちづくりを推進する。】 多様な世代へ、快適な都市生活を営むに必要な住宅を供給し、居住を誘導することによって都市のコンパクト化を進め、一定の人口密度を確保することによって、市民の生活利便性の維持・向上を図る。		【基幹事業】 公営住宅等整備: 中心市街地共同住宅供給事業 【提案事業】 (再掲) 事業活用調査: 事業効果分析 (再掲) まちづくり活動推進事業: まちづくり活動支援 【関連事業】 住宅市街地総合整備事業密集住宅市街地整備型(東高浜地区) (再掲) 蛭子北土地区画整理事業
その他		
【継続的なまちづくり活動】 ○地域まちづくり組織を最大限に活かして、地区全体でのにぎわい創出や、公共公益施設を活用したまちづくり活動が継続できるように努める。		

様式(1)-④-1

(金額の単位は百万円)

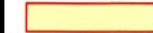
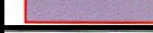
...A

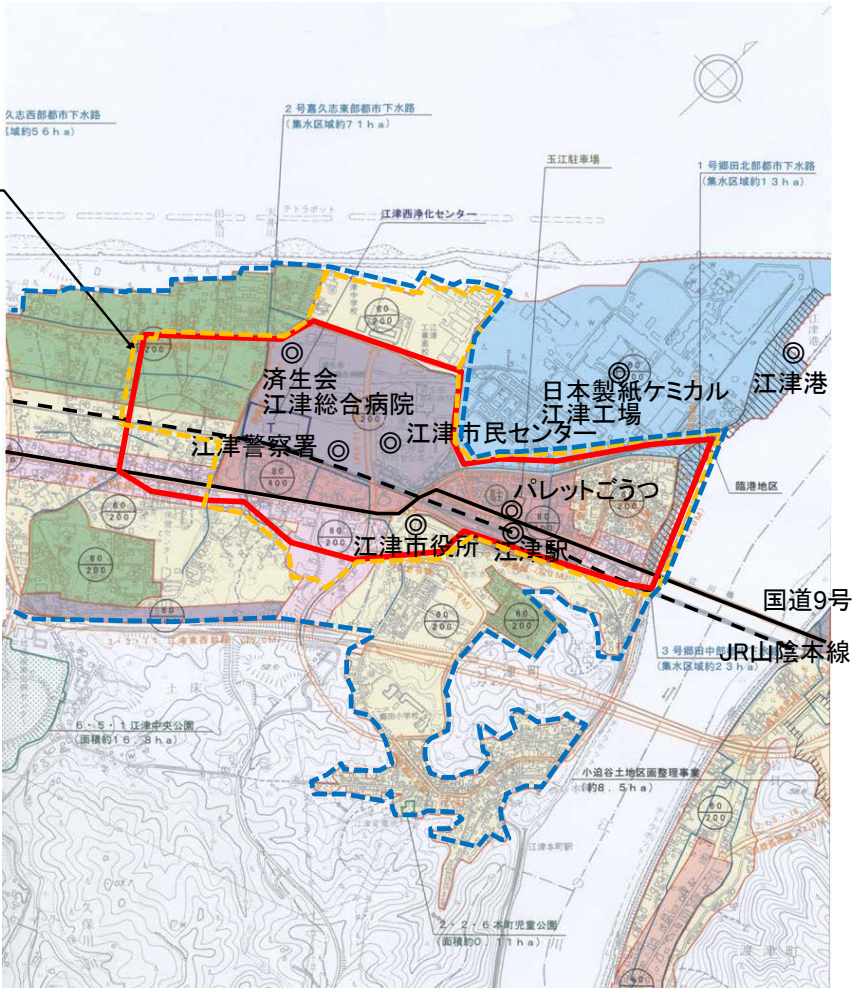
6 ...B0250

第3期江津地区(島根県江津市)	面積	63 ha	区域	江津市江津町の一部、嘉久志町の一部
-----------------	----	-------	----	-------------------

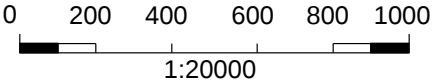
※ 計画区域が分かるような図面を添付すること。

都市再生整備計画区域
第3期江津地区(A=63ha)

凡 例	
	第1種中高層住居専用地域
	第1種住居地域
	第2種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域



凡例	
	都市再生整備計画区域
	都市機能誘導区域
	居住誘導区域



だい き ご う つ ち く し ま ね け ん ご う つ し
第3期江津地区(島根県江津市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目 標	大目標: 江津市の交流・賑わいを先導し、江津市の玄関口・江津市の顔にふさわしい中心市街地づくりを行う。 [目標1]中心市街地内を快適に歩ける環境整備を図り、街なかの利便性・回遊性を向上させる。 [目標2]中心市街地に、魅力的な広場・緑地等整備を行い、賑わいあるまちなかを創出する。 [目標3]多様な暮らしに対応する住宅整備により居住を誘導し、コンパクトなまちづくりを推進する。	代表的な指標	通行量の合計 (人/日)	940 (H30年度) → 1,376 (R5年度)
			公共公益複合施設の年間延べ利用者数 (人/年)	79,262 (H29年度) → 87,480 (R5年度)
			イベント開催数 (回/年)	24 (H29年度) → 35 (R5年度)
			中心市街地の人口密度 (人/ha)	16 (H30年度) → 19 (R5年度)

