

# 江津駅前地区再生整備基本計画



江津駅前拠点整備地区の整備イメージ案

## 目次

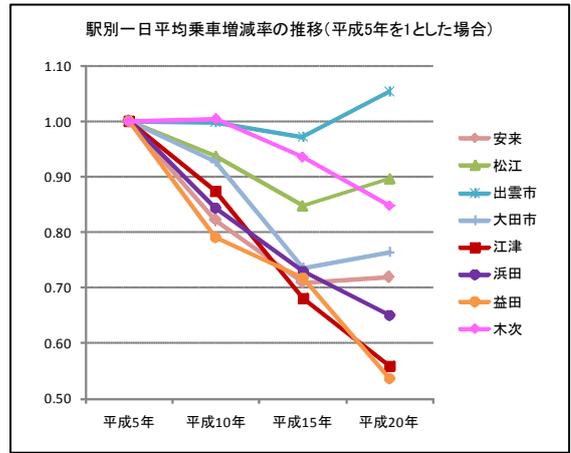
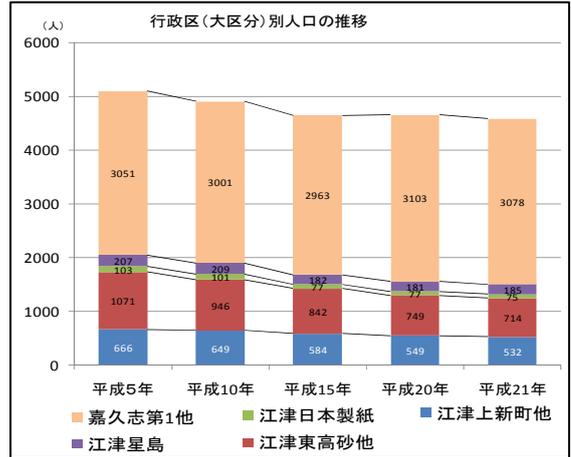
1	中心市街地形成の必要性と整備課題	1
2	中心市街地の区域設定	3
3	駅前地区再生整備の基本方針と事業イメージ	5
4	拠点整備地区における整備イメージ	7
5	事業実施に向けた方策・概略のスケジュール案	8

# 1 中心市街地形成の必要性と整備課題

## ■江津駅前現状

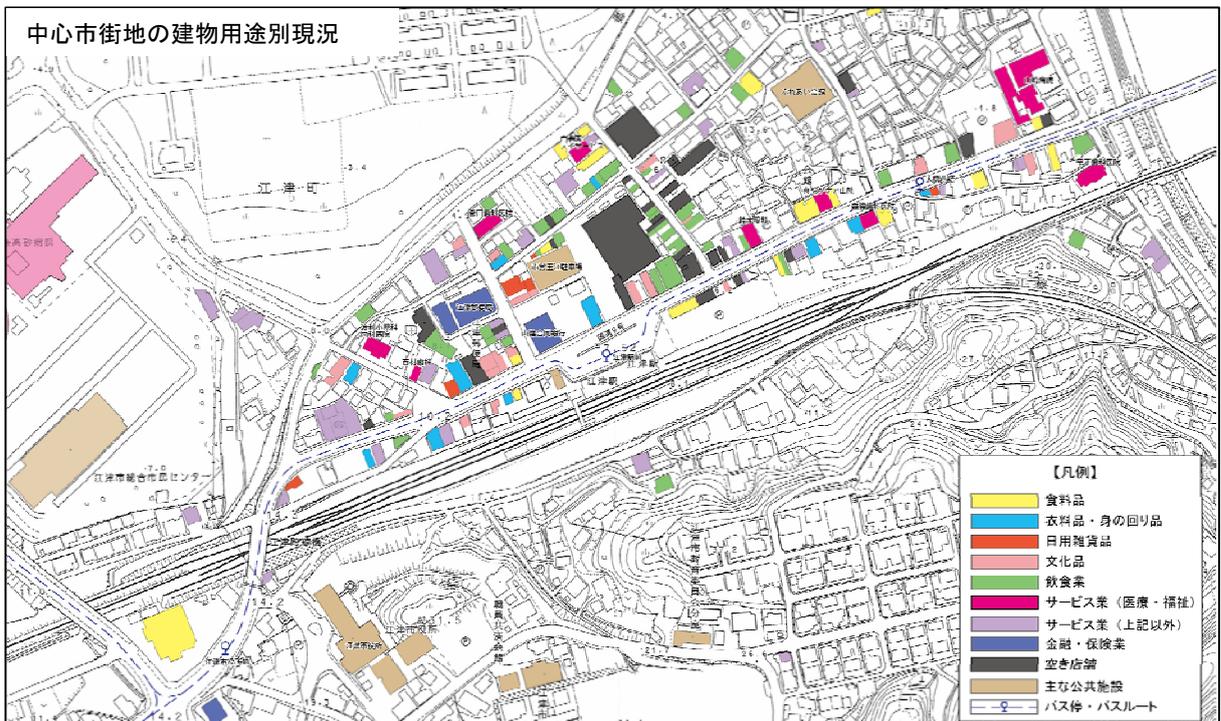
江津市は人口の減少が続き、少子高齢化の進行が顕著です。本市の中心部に位置する江津駅前は、商業施設などが集積し多くの人で賑わう中心市街地でした。しかし、昭和50年代より商業施設の郊外立地が進み、公益施設や都市の基盤となる社会資本の整備が進められなかったことなどが要因で、人口と産業の空洞化が進みました。大型店舗の閉店に伴い、かつて中心市街地と呼ばれたこの地区は、中心市街地としての機能を失いかけています。

このような江津駅前ですが、鉄道やバスなどの公共交通の拠点であり、飲食や小売店、個人病院などが集積している状況は、現在においても市内の他の地区にはない機能を有していると言えます。第5次江津市総合振興計画に基づき、「市の顔」として都市基盤の整備と中心市街地の再構築を進めるため、地区が有する都市機能と担っていくべき役割を明確にした上で、官・民が連携した再生整備が必要です。

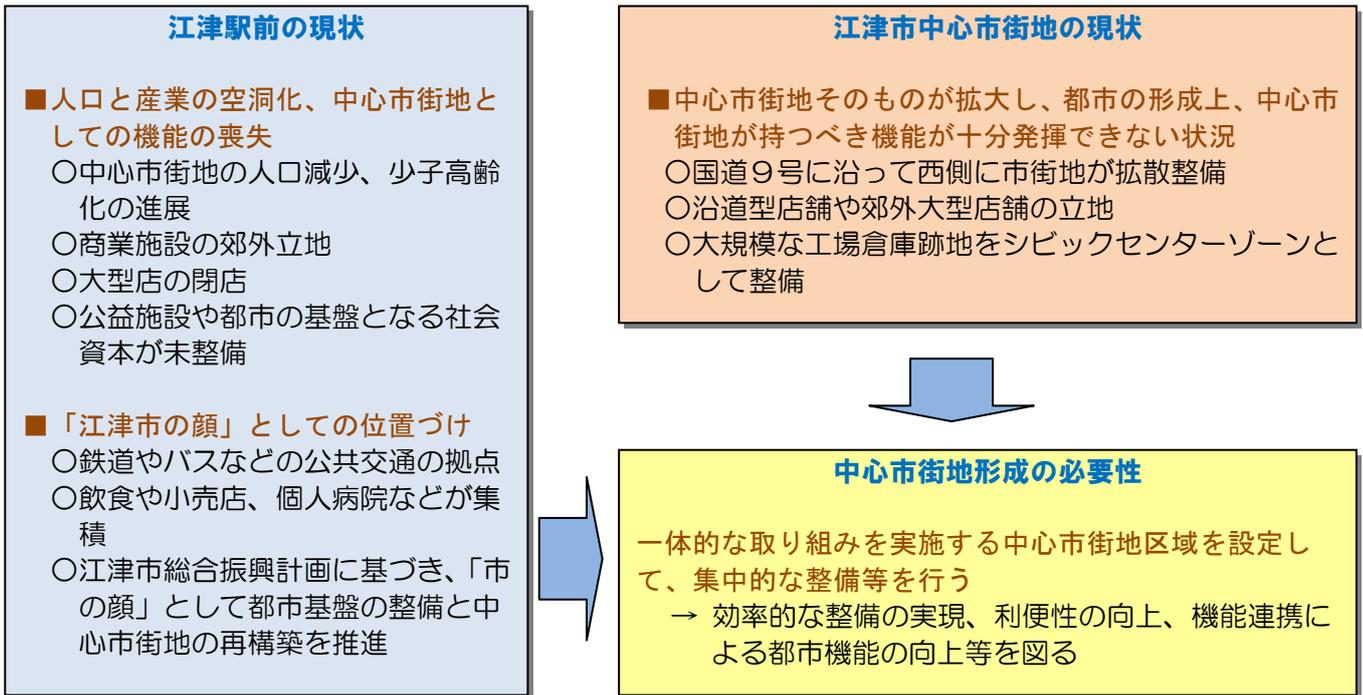


## ■江津市中心市街地の現状

江津駅前が中心市街地としての機能を失いかけている一方で、国道9号に沿って西側に市街地が拡散整備され、沿道型店舗や郊外大型店舗も立地してきました。さらに、近年は大規模な工場倉庫跡地をシビックセンターゾーンとして整備してきたことで、中心市街地そのものが拡大し、都市の形成上、中心市街地が持つべき機能が十分発揮できない状況となっています。このことが、本市の都市計画行政における最大の課題となっています。



## 江津駅前及び江津市中心市街地の現状

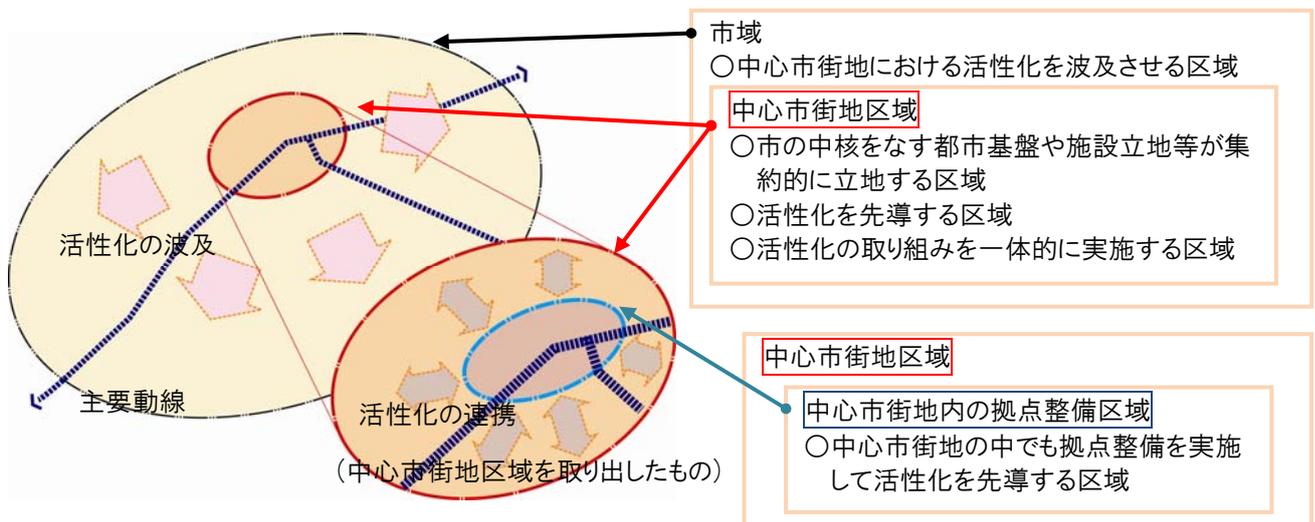


## ■中心市街地形成の必要性と江津駅前

超高齢化社会と低炭素社会を迎えるなか、高齢者を含むすべての市民が暮らしやすいまちとするためには、本市のような地方小都市においても公共交通の拠点施設を中心に歩いて回れる範囲で様々な都市機能をコンパクトに集積させることが必要です。良好な生活環境を確保し、市民の利便性の向上とまちの活性化を図るためには、交流や賑わい形成などに関連する取り組みを個別・拡散的に進めるのではなく、都市機能を集約化した一体的な計画のもとで着実に実施していくことが重要です。このことが、まちの機能を高め、周辺地区への波及効果を生み出し、定住のための魅力を高めることとなります。

市民生活の利便性とサービス向上のため、現在ある都市基盤（ストック）を活かしつつ、一体的な取り組みを実施する「中心市街地区域」を設定して、財政負担を抑えながら、計画的、集中的に社会基盤整備を行う必要があります。

## 中心市街地の位置づけ



## 2 中心市街地の区域設定

### ■中心市街地の位置づけ

江津市中心市街地は整備中の新市街地（シビックセンターゾーン）を含めて、下図に示すように機能の異なる3つのゾーンによって形成するものとします。これらの各ゾーンの連携を強化し、相乗効果を得ることで地区全体の機能を高め、活性化を図ることにより江津市全体の発展につながるものとします。

#### 中心市街地における主要な都市機能の構成

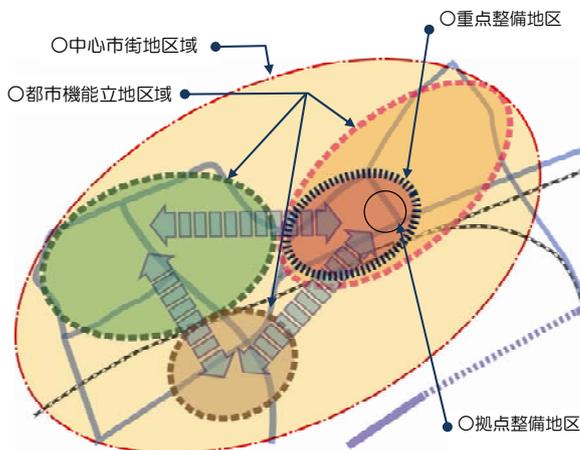


「都市福利機能」：居住者の共同の福祉又は利便のために必要な機能

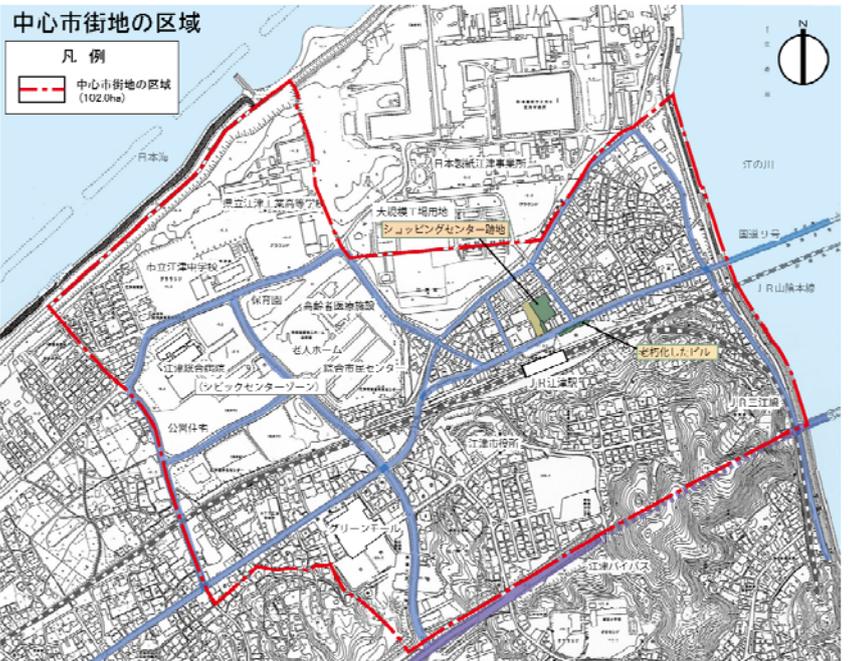
### ■中心市街地の区域

上記の中心市街地の位置づけを踏まえ、左下図のような中心市街地の整備区域の構成を定めました。その上で、右下図のようなエリアを中心市街地と位置付け、このエリアの中で活性化に向けた取り組みを重点的に進めます。

#### 中心市街地の整備区域の構成



中心市街地の区域：約 102ha



## ■ 中心市街地の現況写真

### □ 駅前地区ゾーン



国道9号(江津駅前)



JR江津駅

### □ 商業集積ゾーン



国道9号沿いのショッピングセンター(グリーンモール)



ブックセンター駐車場

### □ シビックセンターゾーン



総合病院 (済生会江津総合病院)

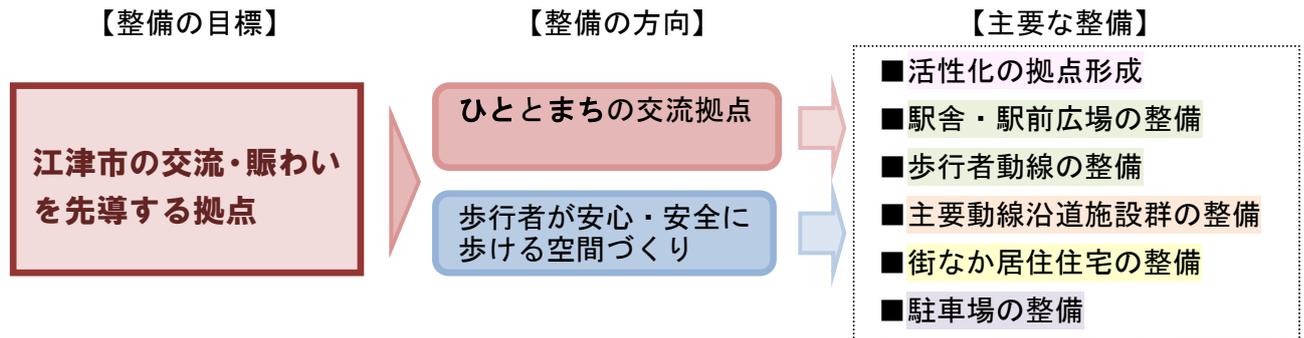


公営住宅 (江津中央団地)

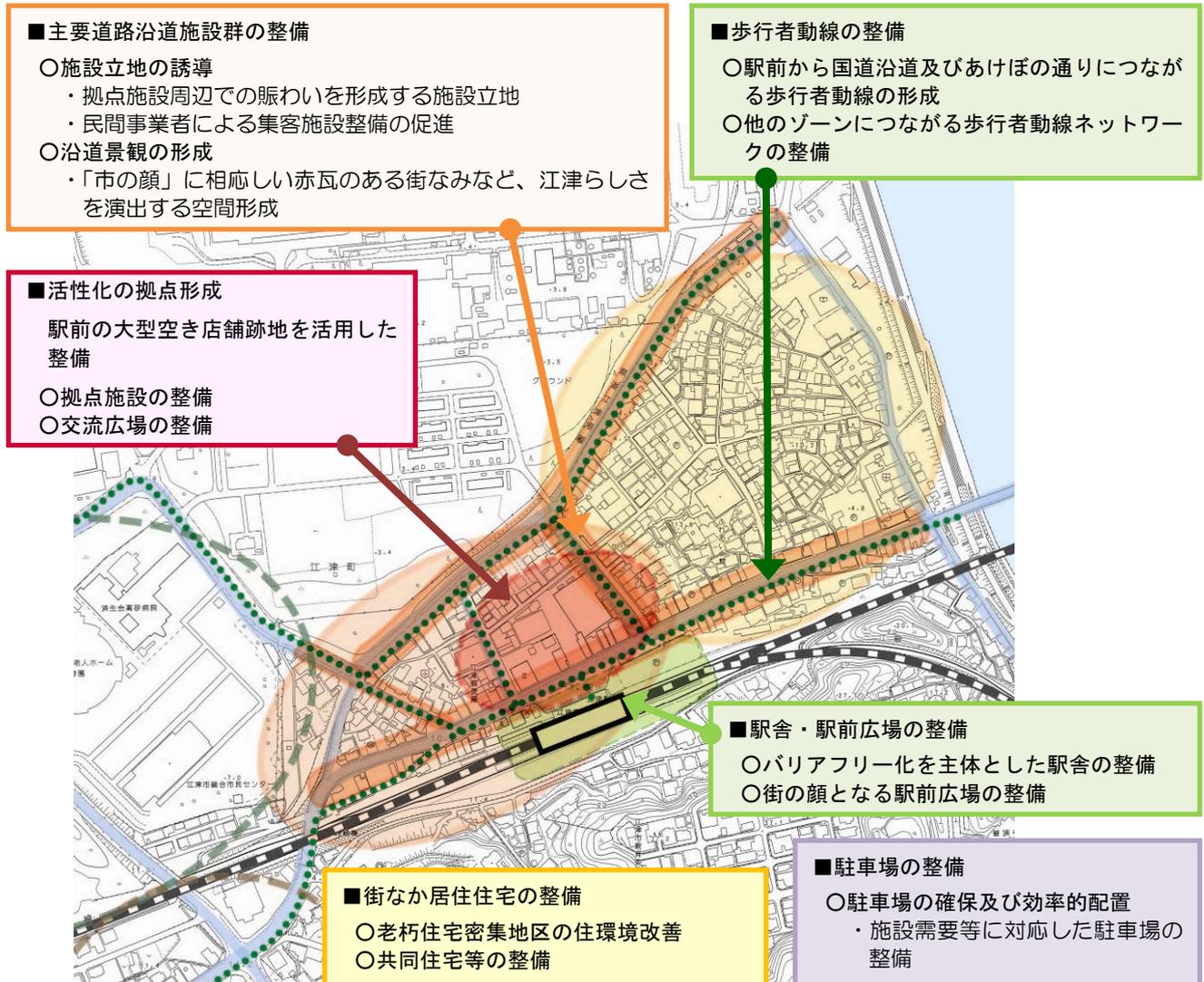
### 3 駅前地区再生整備の基本方針と事業イメージ案

江津駅前地区は新たに設定した中心市街地区域において、公共交通拠点機能と既存の商業・医療等の施設などのストックを活用しながら、市民の利便性とサービス向上を目指す重要なエリアです。

このようなことから、江津駅前には駅前という利便性を最大限に活かし、周辺の民間事業者等への波及効果も得られるような「交流・賑わいを先導する拠点の形成」を目標に、エリア内の**拠点整備地区**として、人々が集える駅前広場や「ひととまちの交流拠点」となる公共施設、そして歩行者が安全・安心に歩ける空間づくりなどを進めます。一方、このエリア内の東高浜地区は、密集住宅地を解消し、住環境を整備することで居住人口の増加に取り組むこととしています。

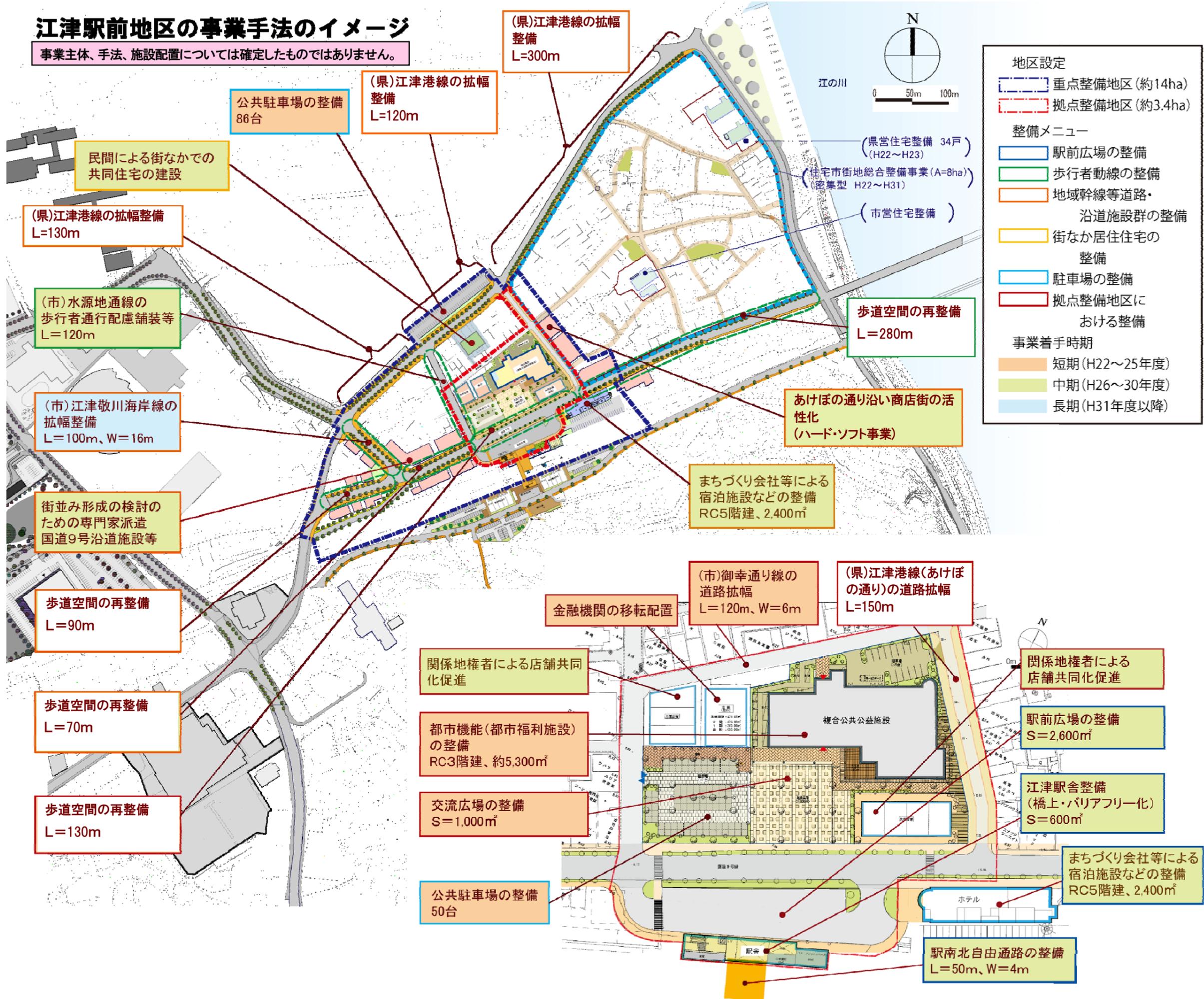


#### ■ 整備の基本方針



# 江津駅前地区の事業手法のイメージ

事業主体、手法、施設配置については確定したものではありません。



(県)江津港線の拡幅整備  
L=300m

公共駐車場の整備  
86台

(県)江津港線の拡幅整備  
L=120m

民間による街なかでの  
共同住宅の建設

(県)江津港線の拡幅整備  
L=130m

(市)水源地通線の  
歩行者通行配慮舗装等  
L=120m

(市)江津敬川海岸線の  
拡幅整備  
L=100m、W=16m

街並み形成の検討の  
ための専門家派遣  
国道9号沿道施設等

歩道空間の再整備  
L=90m

歩道空間の再整備  
L=70m

歩道空間の再整備  
L=130m

(県営住宅整備 34戸)  
(H22~H23)  
(住宅市街地総合整備事業(A=8ha))  
(密集型 H22~H31)  
(市営住宅整備)

歩道空間の再整備  
L=280m

あけぼの通り沿い商店街の活  
活性化  
(ハード・ソフト事業)

まちづくり会社等による  
宿泊施設などの整備  
RC5階建、2,400㎡

金融機関の移転配置

(市)御幸通り線の  
道路拡幅  
L=120m、W=6m

(県)江津港線(あけぼ  
の通り)の道路拡幅  
L=150m

関係地権者による店舗共同  
化促進

都市機能(都市福利施設)  
の整備  
RC3階建、約5,300㎡

交流広場の整備  
S=1,000㎡

公共駐車場の整備  
50台

関係地権者による  
店舗共同化促進

駅前広場の整備  
S=2,600㎡

江津駅舎整備  
(橋上・バリアフリー化)  
S=600㎡

まちづくり会社等による  
宿泊施設などの整備  
RC5階建、2,400㎡

駅南北自由通路の整備  
L=50m、W=4m

ホテル

## 4 拠点整備地区における整備イメージ案

### ■動線形成（回遊性の向上）

中心市街地としての機能を充実させるため、シビックセンターゾーンや商業集積ゾーンとを結ぶ歩道等のバリアフリー化を進めます。そして、駅前ゾーンにおいては拠点施設を中心に歩行者の回遊性を高めるため、あけぼの通り（通称）は楽しくゆとりを持って歩くことができ、イベントにも対応できるような快適な歩行者空間となるよう県道として整備します。市道御幸通線や水源地通線も歩行者の利用を主体に拡幅や美装化を進めます。そして県道江津港線や国道9号は、現在も重要な歩行者動線の機能を担っていますが、これらの路線についても歩道を主体とした整備に向けて調整します。

### ■拠点施設（公益施設）に求められる機能

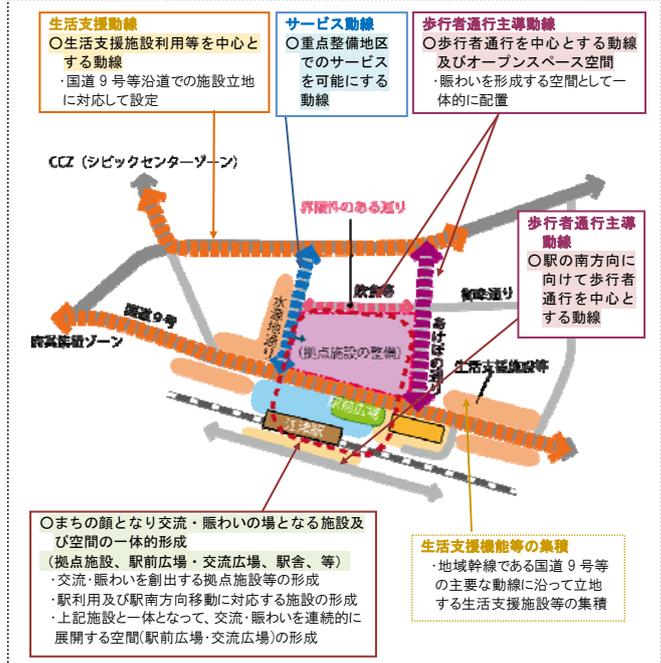
過去において駅前再開発の計画が進捗しなかった原因を踏まえ、拠点整備地区内には、複合公共公益施設を拠点施設として整備します。この施設は駅前立地の特性を活かし、幼児から高齢者までのあらゆる年齢層の市民が必要とする施設を平日、休日の区別なく気軽に利用できる「ひととまちの交流施設」として整備します。また、この施設は関連し、連携できる機能を複合化することによって、市民の利便性を飛躍的に向上させるとともに、管理運営コストの抑制にもつなげます。

（拠点施設に求められる機能）

#### 拠点施設整備の考え方

- 幅広い層の市民利用
- 情報・交流・福祉拠点機能
- 民間事業者への波及効果

#### 駅前地区における動線形成及び機能配置のイメージ



#### 拠点施設（案）

##### ・総合交流センター

（例）市役所機能・図書館機能・根付等美術工芸品展示機能・市民活動展示発表機能（ギャラリー）・観光案内・大小各種会議、研修会対応機能・生涯学習機能・地域コミュニティー活動拠点機能（情報収集・発信・交流）

##### ・総合福祉センター

（例）各種福祉関連事務、情報収集発信拠点機能・女性活動支援機能・子育て支援関連機能・各種ボランティア組織、NPO 活動拠点機能（情報収集・発信・交流）

- ・拠点施設交流広場
- ・駅前交通拠点広場
- ・あけぼの通り沿道型交流広場
- ・公共駐車場の整備

『交流と賑わいを生む美しい公共広場空間』

- ・民間宿泊施設誘致（ビジネスホテル）
- ・空き店舗の再利用・店舗共同化の促進・新規開業支援
- ・既存飲食店・個人医院等のストック活用・充実

江津駅

JR江津駅整備・バス タクシーターミナル整備 ⇒ 交通拠点機能の充実  
（公共交通拠点化・橋上化等バリアフリーへの対応・駅南側の土地利用計画の具体化）

## 5 事業実施に向けた方策・概略のスケジュール案

### ■事業実施に向けた制度

駅前地区再生計画を推進する上で、中心市街地活性化基本計画(新法)に基づく計画を立案し、国の認定を受けて、各事業を計画的・集中的・効果的に実施していくこととします。

また、これらの推進組織として「中心市街地活性化推進協議会」を立ち上げ、民間、行政等がハード・ソフト両面において連携・協働して事業を展開していきます。

事業実施に向けた制度：中心市街地活性化基本計画

**中心市街地活性化法（新法）に基づく計画を立案し、内閣総理大臣の認定を得て  
計画的・集中的・効果的に事業を推進（国・県・民間との連携）**



国土交通省 …… 都市基盤整備・拠点交流施設整備・街なか居住の重点支援  
経済産業省 …… 民間商業活性化等の重点支援

※ 合併特例債・過疎債の有効活用

※ 移動等バリアフリー基本構想に基づき、駅舎および国県市道の整備を促進

※ 商工会議所を中心にした民間組織の活動、事業を促進

### ■概略のスケジュール（案）

	江津市	国・県	民間・商工会議所
22年度	中心市街地活性化基本計画策定（全体計画）・複合公共公益施設基本計画策定（拠点施設計画）・駅前周辺都市計画道路の見直し・物件補償調査等	県道駅前線（曙通り）、県道江津港線の拡幅整備計画及び国道9号歩道整備計画の協議調整及び事業実施の促進等	まちづくり会社設立準備・中心市街地活性化推進協議会の設立
23年度	用地取得、補償物件解体・大型空き店舗取得解体・拠点施設実施設計・市営駐車場解体		まちづくり会社設立 宿泊施設建設促進・店舗共同化推進・空き店舗再利用等の促進
24年度	拠点施設整備等		
25年度			
26年度以降	駅舎・駅前広場等整備計画の推進 周辺市道整備の推進		

## 江津駅前地区再生整備基本計画