

伊東駅前地区 まちづくり構想



平成18年4月

伊東駅前地区まちづくり協議会

●これまでの経緯

「『まちづくり方針』をもとにしてより現実的な整備の土台を！」

伊東駅前地区のまちづくりは、平成13年の「伊東中心市街地まちづくり基本構想」策定をきっかけに、話し合いが行われてきました。

平成15年には地権者が集まり、「伊東駅前地区のまちづくりを考える会」を発足し、駅前整備の方針である「まちづくり方針」を、平成17年1月に決定しました。

同月には「伊東駅前地区まちづくり協議会」を設立して、「まちづくり方針」を実現化するための具体的な検討を始めました。計7回の会議を開催し、会員を含めた地権者が話し合い、専門家が駅前広場について検証を行いました。

今回、それらの成果をまとめて、新たな駅前広場の基本となる「駅前広場基本計画」、および駅前広場を含む駅前地区全体の整備の土台となる、「まちづくり構想」を作成しました。

伊東駅前地区まちづくり協議会
会長 太田和男



●現在の駅前広場の様子

●検討のもととなった「まちづくり方針」

まちづくり方針は、伊東駅前地区のまちづくりを考える会が、平成15年9月から平成17年1月にかけて行った活動の成果をまとめた提案です。

主な提案内容は、以下の通りです。

駅前広場

- 現在の駅前広場は歩行者の広場とします。
- 広場に面する建物の1・2階に店舗を並べ人々の賑わいを生みます。

1街区

- バスやタクシーが転回する交通広場とします。

2街区

- 来街者のためのまとまった駐車場を設けます。

3～4街区

- 一体化し、大規模な多目的ホールを設けます。

5～6街区

- 一体化し、店舗と高層の住宅を設けます。

市有地

- 店舗と中層の住宅を設けます。

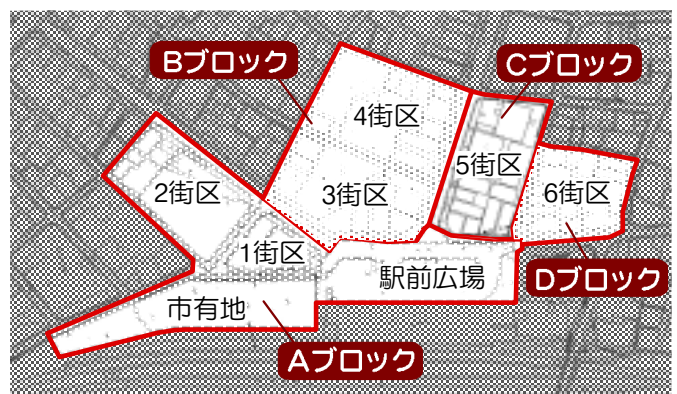


●まちづくり構想の策定区域

「駅前広場と、広場を囲む街区で一体的に検討を！」

策定区域として、現在の駅前広場、市有地、1～6街区（湯川一丁目7、8、9、16番、湯川三丁目10、11番、及び12番の一部）の範囲を定めました。さらに、関連性が高い4つのまとまり（A～Dブロック）に分けました。

駅前広場だけではなく、広場を囲む街区と合わせた、より効果的なまちづくりを目指します。



●整備区域図（※道路の中心で分けた場合です）

●駅前広場や道路についての意見と考え方

1 広げすぎない駅前広場と道路を！

「キヨスクの敷地周辺を含めて検討したい」
 「道路拡幅のため沿道建物を取り壊す必要があるか？」
 「バスの乗降場は足りるのか？」
 「交通広場に大型観光バスは進入できるのか？」

- 駅前広場を除くJR所有地と、キヨスク、およびアボンデ駐車場は策定区域に含めていません。
- 新たな駅前広場や道路は、建物を極力壊さないように整備します。
- 今後、交通事業者、国、県、および市と協議して、よりよい広場となるよう調整します。
- 土地の現状や広さを考慮して、交通広場を整備します。



2 安全な駅前広場と道路を！

「バスやタクシーと自家用車を混在させたくない」
 「北側の湯川保育園の方面へ行きにくくなる」
 「信号機は新たに設けられるのか？」

- 安全や規格から判断して、自家用車の乗降場を設定します。
- 再整備する街区は、建物を後退して歩道を設けます。
- 信号は原則として、警察などと協議して決めます。



3 人が集まる活気ある広場を！ 「憩い、イベントもできる広場を」

- 現在の駅前広場は、イベントにも利用できる歩行者広場として整備します。
- 駅前広場に面した部分には、人が溜まる小広場を整備します。

●集客施設についての意見と考え方

4 大規模な多目的ホールを！

「観光の目玉が必要」 「活性化するなら集客施設を」
 「観光会館が駅前に有る無しでまちづくりが変わる」
 「観光会館が駅前に移転すれば便利になる」
 「観光会館を建設できる土地は3～4街区のみ」
 「売って事業費を得る新たな住宅が無い場合、どうする？」
 「市が観光会館誘致の提案をしてほしい」

- 伊東のシンボルとなる、大規模な多目的ホールを駅前に要望します。
- 住宅施設や、集客施設を新たに提案し、それを売却して事業費に充てることができます。
- 地元で検討を進めて、市へ正式に提案して誘致を要請します。



5 市民が利用しやすい施設を！

「温泉施設で駅前を活性化したい」
 「博物館や水族館、美術館にも客は集まる」
 「文化都市には大小のホールが必要」
 「ホールは小さい方が市民が使いやすい」

- 市民が気軽に利用できる施設も設けます。



6 街並みの顔をつくる建物を！ 「建物の色彩や形状に配慮する」

- 駅前広場に面した建物は、伊東の顔となるように美しく魅力的にします。
- いちよう通りに面して市民向け施設を設けて、活気を感じる建物にします。

● 住まいや店舗についての意見と考え方

7 便利なまち中の 住まいを！

「マンションを建てるだけならまちづくりの意味が無い」
 「海沿いより地盤が高いので土地条件は有利」
 「各ブロックに地権者の住まいをつくって欲しい」

- 便利なまち中に住まいを設けます。新たな人も住みまちの活性化を促します。



8 身の丈に合った 規模の店舗を！

「大型店と一緒に入る小さな店舗は衰退するのでは？」
 「1～4街区に店舗を多く設けると、5～6街区の
 店舗が不要になってしまう」
 「周辺の街区と連携することも大切である」

- 店舗は、大型店に頼らずに主に小～中規模の店舗を、適切な数だけ設けます。



9 来街者が行き来する仕掛けを！ 「集客施設の来客を6街区まで呼ぶ」

- 来街者が、集客施設からまちへ行き来できるよう空中回廊などを設けます。



10 隣同士で協調する 建替えも！

「会員だけで建て替えてもまちづくりの効果が無い」

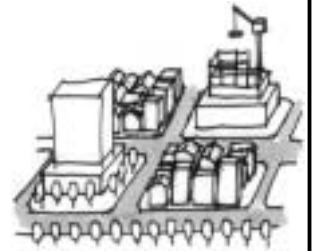
- まちづくりの効果が高まるような、共同建替えなどを検討します。

● 整備の進め方についての意見と考え方

11 まち全体で ブロックごとに 整備を！

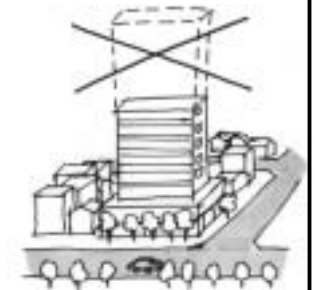
「実現しそうなブロックだけで進めてはどうか？」
 「1～4街区だけを整備すると、人の流れが海側へ移る」
 「実現にどのくらい年数が掛かるのか知りたい」

- より安全で活気あるまちをつくるために、まち全体で整備を行います。区域が広いので、実際の整備はブロックごとに段階的に進めます。



12 まちづくりのルール の検討を！ 「大規模な空地がマンション業者 から目をつけられていると思う」

- 市で、建物高さの規制を検討しています。協議会内でもルールを検討します。



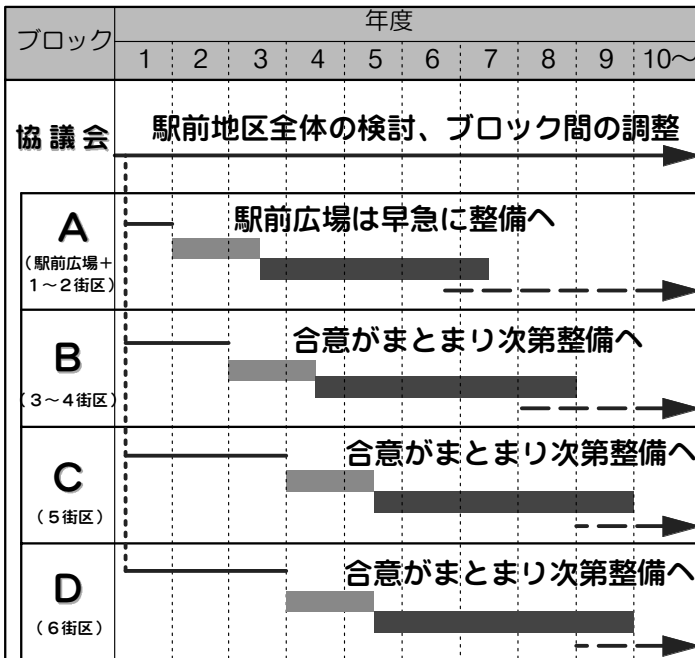
13 準備組合などで 具体的な検討を！

「高い立ち退き料をもらう人が出てくるのか？」
 「財産区の土地はどうなるのか？」
 「土地を共同化した時の経済効果はどのくらいか？」
 「借家人との話し合いはどうなるのか？」
 「仮店舗は通常営業するのか？用地は？」
 「新たな建物の管理はどうするのか？」

- 転出に対して財産に見合う補償はされますが、法外な額は支払われません。
- 財産区が所有する土地の処分は、財産区議会の決定によります。
- 新たな店舗の営業や建物管理などについては、商業コンサルタントなども加わり調整します。



● 市街地再開発事業を一例としたブロック整備の考え方



●市街地再開発事業を一例とした整備の流れ

「ブロックごとに、合意がまとまったら整備へ！」

駅前地区全体は広いので、構想の実現は、各ブロックごとに行います。

整備は、地権者全員が合意したブロックから進めます。合意までにかかる時間によって、整備の時期が大幅にずれる可能性もあります。

ここでは、駅前広場などの公共施設と、建物とを一体で整備する場合に、様々な点で有利な「市街地再開発事業」を行う場合を一例にあげました。

- 協議会活動：
- 準備組合活動：
計画の概略～詳細検討、都市計画決定など
- 本組合活動：
計画の最終調整、公共施設・建物工事など
- 建物竣工～事業完了後：
建物の維持管理・運営など

● 今後の進め方

協議会では
まちづくりルールの検討 / 「TMO」の研究

(各ブロック共通) 未会員への呼び掛け

Aブロック
駅前広場基本計画の調整
・国、県、公安委員会と調整
・交通事業者と調整
・事業計画案の作成

Bブロック
多目的ホール誘致の要請
・市へ「観光会館基本計画」作成を要請
・土地の処遇を検討

Cブロック
活動参加の呼び掛け
・ブロック会議の開催 (活動の周知、活性化を検討)

Dブロック
活動参加の呼び掛け
・ブロック会議の開催 (活動の周知、活性化を検討)

●協議会と各ブロックの当面の課題

「ブロックごとに課題へ取り組み、構想の活用を！」

各ブロックにおいて、それぞれの状況に応じた当面の課題について検討します。

Aブロックでは、駅前広場の計画を詳細に採算性を含めて検討します。Bブロックでは、大規模な多目的ホールの誘致を市に働きかけ、C・Dブロックでは、地権者へ協議会活動への参加を呼び掛けます。

地区全体のまちづくりを検討する協議会では、まちづくりのルールの他に、中心市街地のまちづくりを担う「TMO(まちづくり運営組織)」の研究も行います。

この「まちづくり構想」は、それぞれの検討の土台として活用していきます。

●ご意見・ご要望等はこちらへどうぞ

伊東駅前地区まちづくり協議会 事務局 (伊東市都市計画課まちづくり推進室内)

■住所 : 〒414-8555 伊東市大原二丁目1番1号

■電話 : 0557-36-0111 (内線2644)

■ファクシミリ : 0557-36-0320

■Eメール : toshikei@city.ito.shizuoka.jp