

# 都市再生整備計画

ぐんちゅうちゅうしんきょてん だいさん き  
郡中中心拠点地区(第Ⅲ期)

えひめ いよ  
愛媛県 伊予市

令和8年3月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	愛媛県	市町村名	いよし 伊予市	地区名	ぐんちゅうちゅうしんきょうだてん 郡中中心拠点地区(第三期)	面積	143.1	ha							
計画期間	令和	8	年度	～	令和	12	年度	交付期間	令和	8	年度	～	令和	12	年度

<p><b>目標</b></p> <p>『住む人・訪れる人が安全で快適に行き交うまちづくり』</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地域コミュニティの醸成を支えるまちづくり</li> <li>2. 古いまちなみを中心とした交流のあるまちづくり</li> <li>3. 安心安全で快適なまちづくり</li> </ol>
<p><b>目標設定の根拠</b></p> <p>都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市の中心部である灘町が商店街として栄えてきたが、国道56号の整備や消費者ニーズの変化とともに、国道沿線に新しい店舗や事業所が増え、松山自動車道伊予インターチェンジの開設等により、郊外型大型店舗の出店や増床が行われるようになり、中心市街地の衰退がみられるようになった。</li> <li>・一方で、中心市街地には昔の町家が多く残り、江戸時代の区割や骨格が残っていると、公共交通結節機能、経済機能、公共公益機能等の主な都市機能が既に集約されている。</li> <li>・こうしたことから、JR伊予市駅や伊予鉄道郡中港駅等を中心とした中心市街地を「中心拠点区域」に位置付け、老朽化した公共施設の集約更新を行い、生活利便施設を中心とした都市機能の立地誘導と拡散防止、中心市街地における公共・公益サービス機能の維持・充実を図る。</li> <li>・また、郡中の古いまちなみを中心とする観光資源を活用し、地域内外の交流の拡大を図る。</li> <li>・一方で、当該地域周辺の公共交通はJR予讃線、伊予鉄道郡中線、宇和島バス宇和島-松山・道後線等があるが、広域移動が主であり、住民の買い物や通院といった生活のための市街地内の細やかな移動手段が提供されていない状況にあった。こうしたことから、市街地内の公共交通による細やかな移動手段を確保するため、平成27年7月より、コミュニティバスの実証運行を行い、令和2年4月から本格運行を開始している。今後、さらに公共交通の利便性向上に向けた取り組みを検討する。</li> <li>・公共施設等総合管理計画に基づき、また立地適正化計画との整合を図りながら、公共施設等のライフサイクルコストの縮減を図るとともに、効率的・効果的な公共施設等の運営と将来を見据えた最適な配置を戦略的に推進し、都市機能の拡散防止と公的不動産の有効活用を図る。</li> </ul> <p><b>まちづくりの経緯及び現況</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 都市機能の集積地区である <ul style="list-style-type: none"> <li>・伊予ICが近接し、伊予鉄道郡中港駅やJR伊予市駅等が所在し、交通結節点となっている。</li> <li>・行政施設をはじめ、小中学校や図書館等の教育文化施設等、都市機能が集積した地区であり、人口集中地区となっている。近年では、伊予市役所や伊予市文化交流センター等の公共施設の建て替え・改修が行われたが、更なる公共施設の老朽化対策が必要である。</li> <li>・郊外部への住宅地の拡大や商業施設等の立地開発が進み、低密度に市街地が拡散しつつある。</li> </ul> </li> <li>2. にぎわいや活力創出に向けたまちづくり事業が展開中である <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地の衰退を受け、中心市街地活性化策として第3セクター(株)まちづくり郡中の設立、交流拠点施設「町家」、「郡中まち元気サロン来良夢」、まちの縁側「ミュゼ灘屋」がオープンする等、にぎわいづくりやコミュニティづくりが展開されている。</li> <li>・一方で、歩行者空間の連続性がなく回遊性に乏しいことから、各公共施設や商店街、五色浜などの周辺観光地資源との連携が図られておらず、商店街を中心として、人通りは多くない。</li> <li>・景観づくりとまちづくりが連動した景観計画を策定し、モデル区域として郡中及び港周辺を景観計画区域に設定、灘町・湊町の旧大洲街道沿いを重点地区に設定している。</li> <li>・中心市街地部に誘導する「案内サイン」の未整備、中心市街地部における「駐車場」の不足等、観光客の受け入れ体制が十分とは言えない。</li> </ul> </li> <li>3. 生活環境の整備が不十分であり、地域のコミュニティが衰退しつつある <ul style="list-style-type: none"> <li>・近年、商店街通りである市道灘町中央線等では、街路灯の再整備や空地を活用したポケットパークの整備、道路空間再配分の社会実験の実施など、生活環境の改善や地域のにぎわいづくりに向けた取り組みが行われつつある。</li> <li>・一方で、地域全体で見ると、道路における安全な歩行空間の確保が不十分、広場等のオープンスペースが少ない、公共・公益施設の老朽化等、まだまだ生活環境が十分であるとは言えない。</li> <li>・少子高齢化や人口減少により、地域のコミュニティが衰退しつつある。また、福祉にかかる財政負担も増えつつある。</li> </ul> </li> </ol> <p><b>課題</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 集積した都市機能の向上と維持・集約 <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市機能集積エリアとして、市街地内外の円滑な交通や交流の充実と促進を図る必要がある。</li> <li>・都市機能を担う基盤や施設について、適正な機能維持を図るとともに、必要に応じた集約や効率的な投資が求められる。また、環境負荷の少ない持続可能な都市にするとともに将来人口に見合った、コンパクトでバランスのとれた都市づくりが必要である。</li> </ul> </li> <li>2. 住民主体によるまちづくり活動の発展・継続に向けた協働と連携 <ul style="list-style-type: none"> <li>・魅力があり歩行者の多い商業地空間の形成を図るとともに、地域資源やこれまでのまちづくりにおいて整備した施設等、既存の資源を有効活用するとともに、これらを有機的に結びつける環境の整備が必要である。</li> <li>・伊予市らしい景観形成に向けて、町家等の歴史的建築物やまちなみを活かした景観づくりが必要である。</li> <li>・近隣の観光交流施設からの観光客を受け入れるために、不十分となっている体制を整えていく必要がある。</li> <li>・未来を担う子どもから高齢者までの市民ひとりひとりが、豊かなまちづくりに向けて、自発的に参画する機会と場の提供が必要である。</li> </ul> </li> <li>3. 生活環境の向上と地域コミュニティの醸成 <ul style="list-style-type: none"> <li>・子どもや高齢者等、誰もが安心して安全に暮らせるまちづくりに向けて、ユニバーサルデザインや防災・減災、まちなか居住への配慮が必要である。</li> <li>・住民や来訪者に休憩・やすらぎの場を提供するとともに、地域コミュニティの醸成に寄与する、集い憩える空間づくりが必要である。</li> <li>・観光客や地域住民の生活に不可欠な自動車による来訪を支えるための環境整備が必要である。</li> </ul> </li> </ol>

将来ビジョン(中長期)

【第2次伊予市総合計画】での位置づけ

- ・伊予市の最上位に位置付けられる第2次伊予市総合計画(平成28～令和8年度)では、今後のまちづくりを総合的かつ効率的に進めていくための基本方針や方策を定めている。
- ・中心市街地では、良好な地域コミュニティを保ちながら、あらゆる世代の人が快適に暮らしつづけられるコンパクトなまちづくりに努めるものとされている。
- ・また、公園施設の計画的な更新や改修、新たな広場の整備等により、多様でゆとりのある環境づくりを目指している。

【都市計画マスタープラン】での位置づけ

- ・伊予市都市計画マスタープラン(令和2～22年度)では、目指すべき将来都市像の実現に向けた都市計画施策の体系的な指針を定めている。
- ・市街地においては、環境負荷の少ない既存施設・資産等を活用した「コンパクトなまちづくり」の概念を将来都市構造の基本的な考え方としている。具体的には、低未利用地の活用等による都市機能の再構築を図り、できる限り歩いて暮らせる範囲で生活が可能なコンパクトな市街地の形成を目指している。

【立地適正化計画】での位置づけ

- ・立地適正化計画(平成29～令和22年度)では、持続可能な都市経営を可能とするため、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの考えに基づく居住と都市機能の誘導方針を定め、居住誘導区域と都市機能誘導区域を設定している。
- ・居住誘導区域は、公共交通の利便性が高い各鉄道駅からの徒歩圏エリアを中心として定め、既存の住宅ストック及び低未利用地や空き家の活用などによる居住誘導を図り、将来人口密度を高く維持することを目指している。
- ・都市機能誘導区域は、市街地の中で特に都市機能集積の高い郡中エリア(伊予市駅・郡中港駅・郡中駅周辺)を核として定め、公共施設の複合化や機能拡充、民間施設の立地誘導・維持などにより、生活利便性の向上を図ることとしている。

### 都市構造再編集支援事業の計画

都市機能配置の考え方

- ・国道56号沿線を主とする市街地外縁部は大型商業施設等、広域的な道路交通の利便性を前提とした都市機能の集積が進んでおり、中心市街地との役割分担を図りつつ、今後もこの機能を維持していく。
- ・中心市街地は、かつて物産集散地としてにぎわった経緯から、JR伊予市駅や伊予鉄道郡中港駅といった公共交通の結節機能、衰退しているものの商店街や金融機関等の支店等を中心とした経済機能、図書館や市民ホール等の公共公益機能をもとから有しているところである。これを踏まえ、古いまちなみの活用と合わせて、市民が愛着と誇りを持てる商業業務機能と観光交流機能、教育文化機能の充実を図る。
- ・伊予市役所・伊予市文化交流センターの周辺は、災害時の拠点となることから、耐震性貯水槽の整備により都市防災機能の向上を図っている。
- ・JR伊予市駅や伊予鉄道郡中港駅周辺は、観光客の行動の起点となるため、観光案内所の整備などの駅前周辺整備に向けて検討を開始する。

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

- ・既存市街地外縁部の地域については、コミュニティバスの運行による中心市街地へのアクセス性を考慮して「生活拠点区域」を設定し、バス利用者の利便性を増進するための歩道等の周辺環境整備と並んで地域の日常生活を支えるコミュニティ施設等を整備する。

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

- 高質空間形成施設、ポケットパーク、情報板、空き店舗改修補助
  - ・空洞化した商店街周辺における地域内外の交流促進に向けて、歩行者ネットワークの形成を図るとともに、休憩の場や観光情報の提供を図る。また、空き店舗改修補助により、地域のにぎわい創出を図る。
- 駐車場、自転車駐車場、高次都市施設、既存建造物活用
  - ・駅周辺や商店街周辺に地域・観光交流センター等を整備し、中心市街地のにぎわい創出を図る。また、駐車場や自転車駐車場を周辺に整備することで、来訪者の利便性向上を図る。

### 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
中心市街地の1日当たり通行者数	人/日	中心市街地の1日当たり通行者数	道路環境や防災施設の整備により、安全な暮らしを確保するとともに、地域のにぎわい創出、地域内外の歩行者ネットワークの形成により、中心市街地の1日当たり通行者数の増加を図る。	1,210	R6	1,450	R12
「町家」年間入込客数	人/年	観光拠点やイベント会場である「町家」の年間入込客数	歩行者ネットワークの形成や案内サインの整備により、地域内の回遊性を向上させて、交流人口の増加を図る。	209,140	R6	220,000	R12
空き店舗等の活用件数	件	空き店舗等の活用件数	道路環境や防災施設の整備により、安全な暮らしを確保するとともに、地域のにぎわい創出、地域内外の歩行者ネットワークの形成により、空き店舗等の活用を図る。	2	R6	7	R12

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>1. 地域コミュニティの醸成を支えるまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域住民の憩い集える空間の確保を図る。</li> <li>・都市機能を集約した文化交流拠点の整備により教育文化の振興と地域コミュニティの醸成を図る。</li> </ul>	<p>【基幹事業】(地域生活基盤施設 広場)JR伊予市駅西広場整備事業                  【提案事業】(まちづくり活動推進事業)郡中中心拠点地区まちづくりワークショップ                  【提案事業】(まちづくり活動推進事業)社会実験                  【関連事業】県道郡中港線整備事業</p>
<p>2. 古いまちなみを中心とした交流のあるまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・景観整備による「まちの顔」づくりとともに、歩行者ネットワークの形成、観光情報・憩いの場の提供等により、来街者の受け入れ体制を整備し、地域内外の交流人口の増加を図る。</li> <li>・中心市街地に鉄道駅が3駅ある立地を活かし、公共交通と連携した交流人口の増加を図る。</li> </ul>	<p>【基幹事業】(地域生活基盤施設 広場)JR伊予市駅西広場整備事業                  【基幹事業】(地域生活基盤施設 広場)JR伊予市駅北広場整備事業                  【基幹事業】(地域生活基盤施設 自転車駐車場)自転車駐車場整備事業                  【基幹事業】(地域生活基盤施設 情報板)情報板整備事業                  【提案事業】(地域創造支援事業)空き店舗改修事業                  【提案事業】(地域創造支援事業)建物景観整備事業                  【提案事業】(まちづくり活動推進事業)郡中中心拠点地区まちづくりワークショップ                  【関連事業】県道郡中港線整備事業</p>
<p>3. 安心安全で快適なまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災・防犯対策や道路環境の整備、休息・潤い空間の整備等による地域住民生活の安全性・快適性の向上を図る。</li> </ul>	<p>【基幹事業】(地域生活基盤施設 広場)JR伊予市駅西広場整備事業                  【提案事業】(まちづくり活動推進事業)郡中中心拠点地区まちづくりワークショップ                  【関連事業】県道郡中港線整備事業</p>
<p>その他</p>	
<p>【まちづくりの住民参加】                  ・第3セクター「(株)まちづくり郡中」による交流拠点施設「町家」や「郡中まち元気サロン来良夢」の運営、「伊予市商業協同組合」による交流施設「郡中いっぷく亭」の運営等、にぎわいづくりやコミュニティづくりが展開されている。</p>	

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	354.0	交付限度額	171.6	国費率	0.485
---------	-------	-------	-------	-----	-------

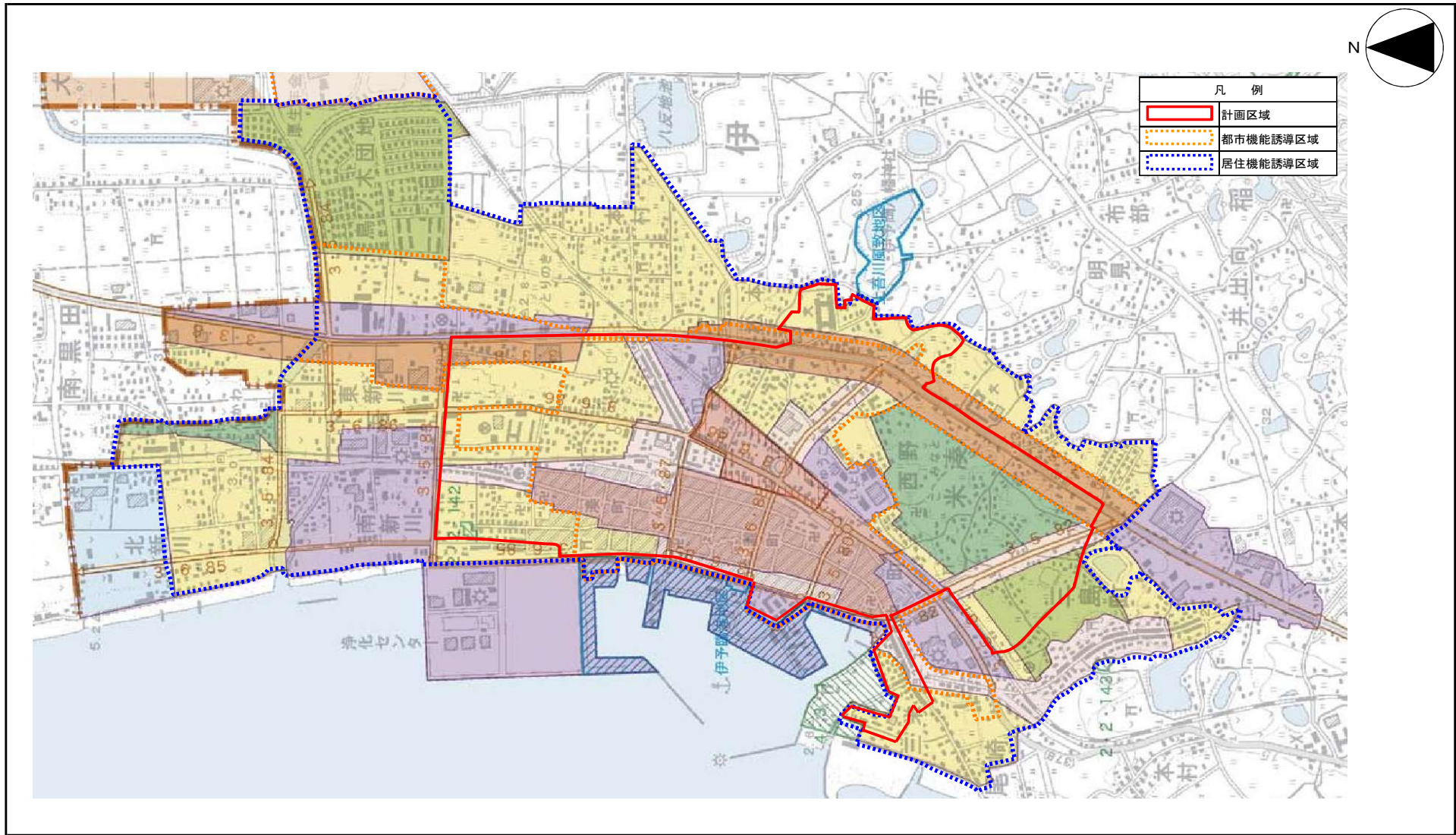
(金額の単位は百万円)

基幹事業	事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	費用便益比B/C
							開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
	道路															
	公園															
	古都保存・緑地保全等事業															
	河川															
	下水道															
	駐車場有効利用システム															
	地域生活基盤施設	広場	JR伊予市駅西広場	伊予市	直	A=1,430㎡	R8	R12	R8	R12	212	212	212		212	-
		広場	JR伊予市駅北広場	伊予市	直	A=1,112㎡	R11	R12	R11	R12	50	50	50		50	-
		駐車場														
		自転車駐車場	自転車駐車場	伊予市	直	A=約100㎡	R9	R10	R9	R10	8	8	8		8	-
		情報板	情報板	伊予市	直	約30基	R8	R12	R8	R12	39	39	39		39	-
	高質空間形成施設															
	高次都市施設	地域交流センター														
		観光交流センター														
		テレワーク拠点施設														
		賑わい・交流創出施設														
		賑わい・交流創出施設(地域資源活用型)														
		子育て世代活動支援センター														
		複合交通センター														
	誘導施設	医療施設														
		社会福祉施設														
		教育文化施設														
		子育て支援施設														
		元地の管理の適正化														
	広域連携誘導施設															
	既存建造物活用事業															
	土地区画整理事業															
	市街地再開発事業															
	住宅街区整備事業															
	バリアフリー環境整備事業															
	優良建築物等整備事業															
	住宅市街地総合整備事業															
	街なみ環境整備事業															
	住宅地区改良事業等															
	都心共同住宅供給事業															
	公営住宅等整備															
	都市再生住宅等整備															
	防災街区整備事業															
	復興促進事業															
	エリア価値向上整備事業															
	こどもまんなかまちづくり事業															
	暑熱対策事業															
	合計										309	309	309	0	309	

提案事業	事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	
							開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
	地域創造	空き店舗改修事業	商店街	民間	間		R8	R12	R8	R12	10	10	10		10	
	支援事業	建物景観整備事業	景観計画区域	民間	間		R8	R12	R8	R12	10	10	10		10	
	事業活用	事業評価効果分析		伊予市	直		R12	R12	R12	R12	5	5	5		5	
	調査															
	まちづくり活動推進	郡中心拠点地区まちづくりワークショップ		伊予市	直		R9	R12	R9	R12	10	10	10		10	
	事業	社会実験		伊予市	直		R9	R12	R9	R12	10	10	10		10	
	合計										45	45	45	0	45	



郡中中心拠点地区(第Ⅲ期)(愛媛県伊予市)	面積	143.1 ha	区域	<small>ナガイチ</small> 灘町、 <small>ミナトマチ</small> 湊町、 <small>コノナシ</small> 米湊、 <small>カミガワ</small> 上香川、 <small>シタガワ</small> 下香川のそれぞれ一部
-----------------------	----	----------	----	--



くんちゅうしんぎょん だいさん き えひめ いよ  
 郡中中心拠点地区(第三期)(愛媛県伊予市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	『住む人・訪れる人が安全で快適に行き交うまちづくり』 1. 地域コミュニティの醸成を支えるまちづくり 2. 古いまちなみを中心とした交流のあるまちづくり 3. 安心安全で快適なまちづくり	代表的な指標	中心市街地の1日当たり(人/日)	1,210	(R6)	→	1,450	(R12)
			「町家」年間入込客数(人/年)	209,140	(R6)	→	220,000	(R12)
			空き店舗等の活用件数(件)	2	(R6)	→	7	(R12)

