

都市再生整備計画(第4回変更)

郡中中心拠点地区(第Ⅱ期)

愛媛県 伊予市

令和8年2月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
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	□

都道府県名	愛媛県	市町村名	伊予市	地区名	ダンチョウウシヨウデン 郡中中心拠点地区（第Ⅱ期）	ダイニキ	面積	143.1	ha
計画期間	令和3年度～令和7年度	交付期間	令和3年度～令和7年度						

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』 - 地域コミュニティの醸成を支えるまちづくり - 古いまちなみを中心とした交流のあるまちづくり - 安心安全で快適なまちづくり
目標設定の根拠 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考え方を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ・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。 ・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。 ・こうしたことから、JR伊予市駅や伊予鉄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。 ・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。 ・一方、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。 ・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。 まちづくりの経緯及び現況 - 都市機能の集積地区である - 伊予ICが近接し、伊予鉄郡中港駅やJR伊予市駅等が所在し、交通結節点となっている。 - 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。 - 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。 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 ・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。 ・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。 ・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。 ・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いえない。 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 ・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。 ・一方で、地域全体でみると、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いえない。 ・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。 課題 - 集積した都市機能の向上と維持・集約 - 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。 - 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。 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 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 3. 生活環境の向上と地域コミュニティの醸成 ・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。 ・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。 ・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。

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7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。 ・市街地部においては、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る。(市役所に耐震性貯水槽整備済) ・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、観光案内所を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 ・既成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 ■耐震性貯水槽 ・中心拠点機能を持つ伊予市文化交流センターに耐震性貯水槽を設け、災害時の一時避難所としての機能の強化を図る。 ■高質空間形成施設、ポケットパーク、情報板 ・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、休息の場や観光情報の提供を図る。

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。	1,400	R1	1,700	R7
「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。	254,726	R1	267,500	R7
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。	0	R1	2	R7

計画区域の整備方針		方針に合致する主要な事業
1. 地域コミュニティの醸成を支えるまちづくり ・地域住民の憩い集える空間の確保を図る。 ・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。		・小林池防災広場(基幹事業/地域生活基盤施設) ・図書館・文化ホール前広場整備(基幹事業/地域生活基盤施設) ・伊予鉄郡中港駅前ポケットパーク(基幹事業/地域生活基盤施設) ・JR伊予市駅前周辺整備基本計画策定(提案事業/地域創造支援事業) ・事業効果評価分析(提案事業/事業活用調査) ・居住誘導区域内のまちづくり検討(提案事業/事業活用調査) ・旧広島銀行建物状況調査(提案事業/事業活用調査) ・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)
2. 古いまちなみを中心とした交流のあるまちづくり ・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、域内外の交流人口の増加を図る。 ・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。		・伊予鉄郡中港駅前ポケットパーク(基幹事業/地域生活基盤施設) ・情報板整備(基幹事業/地域生活基盤施設) ・市道灘町小学校線(基幹事業/高質空間形成施設) ・市道南旭町線(基幹事業/高質空間形成施設) ・市道神武屋敷線(基幹事業/高質空間形成施設) ・市道住吉1号線(五色浜通り)(基幹事業/高質空間形成施設) ・JR伊予市駅前周辺整備基本計画策定(提案事業/地域創造支援事業) ・事業効果評価分析(提案事業/事業活用調査) ・旧広島銀行建物状況調査(提案事業/事業活用調査) ・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)
3. 安心安全で快適なまちづくり ・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。		・小林池防災広場(基幹事業/地域生活基盤施設) ・図書館・文化ホール前広場整備(基幹事業/地域生活基盤施設) ・耐震性貯水槽(基幹事業/地域生活基盤施設) ・伊予鉄郡中港駅前ポケットパーク(基幹事業/地域生活基盤施設) ・市道灘町小学校線(基幹事業/高質空間形成施設) ・市道南旭町線(基幹事業/高質空間形成施設) ・市道神武屋敷線(基幹事業/高質空間形成施設) ・市道住吉1号線(五色浜通り)(基幹事業/高質空間形成施設) ・JR伊予市駅前周辺整備基本計画策定(提案事業/地域創造支援事業) ・事業効果評価分析(提案事業/事業活用調査) ・居住誘導区域内のまちづくり検討(提案事業/事業活用調査) ・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)
その他		
【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。		

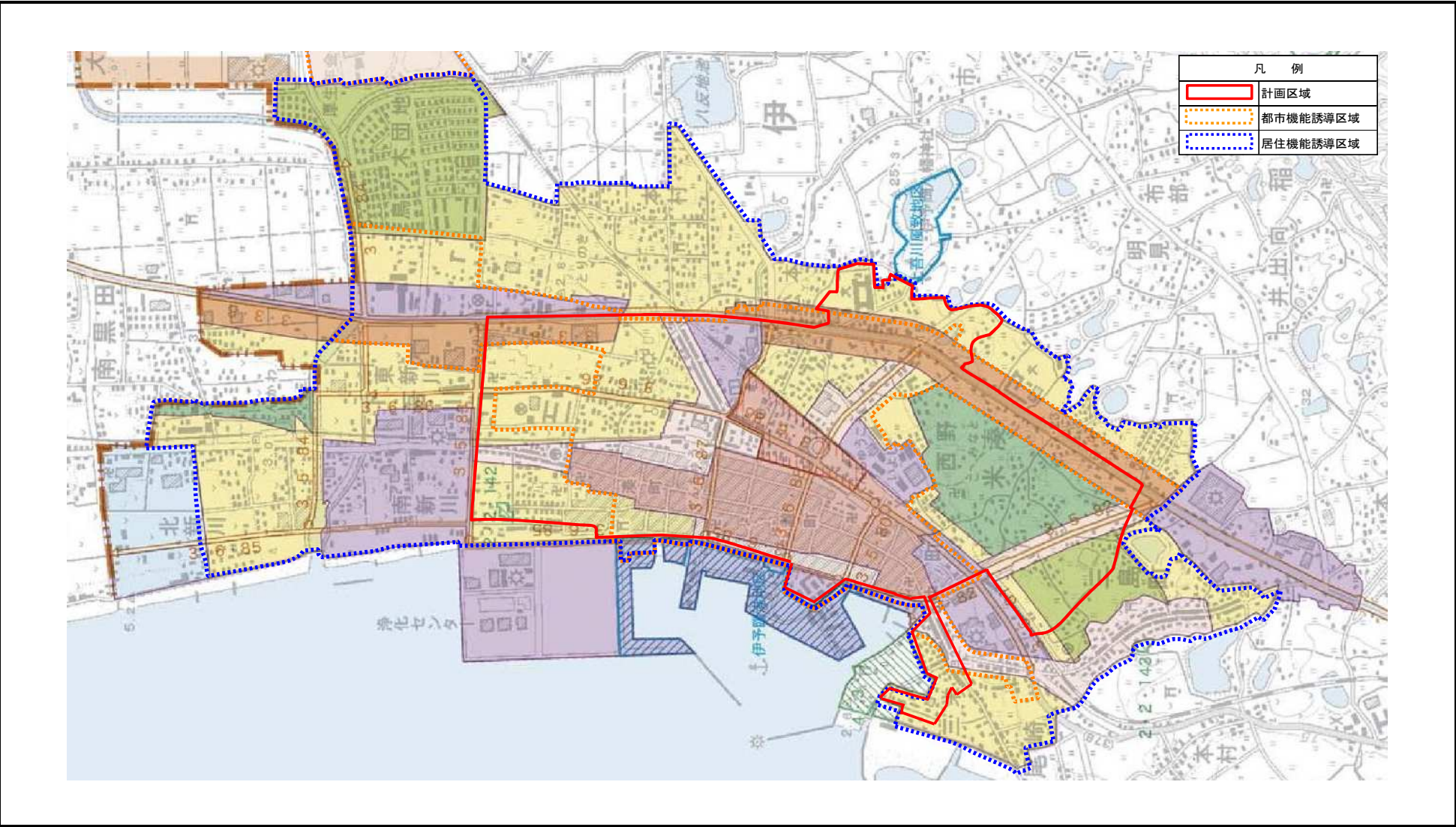
様式(1)-④-1

(金額の単位は百万円)

...A

合計(A+B)	444
---------	-----

郡中中心拠点地区(第Ⅱ期)(愛媛県伊予市)	面積	143.1 ha	区域	ナダマチミナトマチコミナトカミアガワシタアガワ 灘町、湊町、米湊、上吾川、下吾川のそれぞれ一部
-----------------------	----	----------	----	--



ぐんちゅうちゅうしんきょてん だいにき えひめ いよ
郡中中心拠点地区(第Ⅱ期)(愛媛県伊予市) 整備方針概要図

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	代表的な指標	中心市街地の1日当たり通行者数 (人/日)	1,400	(R1年度) →	1,700	(R7年度)
			「町家」年間入込客数 (人/年)	254,726	(R1年度) →	267,500	(R7年度)
			空き店舗等の活用件数 (件)	0	(R1年度) →	2	(R7年度)
					(年度) →		(年度)

