

**江之元地区住宅市街地総合整備事業
成果報告書(概要版)**

令和8年1月
四国中央市

目次

- 1. 事業概要
- 2. 地区の状況の変化
- 3. 地区の指標の推移
- 4. 費用便益分析
- 5. 事業実施図
- 6. 地区の整備状況
- 7. 事業完了後の展望

江之元地区住宅市街地総合整備事業

1. 事業概要

(1)地区の概要

江之元地区は、四国中央市中央部の寒川町にあり、中心市街地から西へ約 3km、JR 予讃線伊予寒川駅から東へ約 1.3km に位置しています。地区の北は燧灘に面する寒川港に隣接し、南側には JR 予讃線と国道 11 号が通っています。

本地区は港を中心に江戸時代初期より漁家が集まり形成された地区であり、その結果、戦前に建築された木造住宅が密集していました。

そのため、地区内の道路は幅員 4m 未満の市道、里道が大部分を占め、緊急自動車の通行困難、火災時における延焼の危険、日照阻害等、防災面、居住環境面において問題を抱える地区でした。

平成 8(1996)年度から住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型。当初は、「密集住宅市街地整備促進事業」)に着手し、防災性の向上・住環境の改善を進めました。



(2)事業の概要

事業名	江之元地区住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)
事業目的	老朽住宅が密集し、生活道路・公園等の公共施設が不足する江之元地区において、道路・公園等の公共施設整備と老朽住宅等の建替えを通して、防災性の向上・住環境の改善を図ることを目的とする。
事業の内容	国土交通省所管の社会資本整備総合交付金交付要綱に基づく事業で、国の交付金を受けて行う。まちの根本的な整備を行う土地区画整理型ではなく、従来の道路、公園や建物の配置、住民の生活やコミュニティなどまちの伝統や良さを生かし、公共団体と地域住民の協働により、防災・住宅・住環境で問題のある部分を住民の合意を得ながら少しずつ改善して地域の防災性を高めていく事業である。
所在地	四国中央市寒川町
地区面積	9.13ha
事業期間	平成 8(1996)～令和 6(2024)年度【29 年間】
総事業費	約 32 億円
主な整備等	道路、公園の整備 老朽建築物等の除却 コミュニティ住宅の建設

(3)事業の経緯

年度	できごと
平成 4(1992)年度	・市に「江之元地区再開発準備室」を設置、地元自治会役員、有識者からなる「江之元地区住環境整備推進委員会」を組織し、住環境整備計画の検討に着手(事業完了まで 73 回の会合を重ねる)
平成 7(1995)年度	・密集住宅市街地整備促進事業(当時)の建設大臣承認を得る。
平成 8(1996)年度	・事業着手
平成 17(2005)年度	・事業の再評価、整備計画・事業計画の見直し
平成 18(2006)年度	・国土交通大臣の事業期間の延伸承認
平成 22(2010)年度	・事業の再々評価及び延伸整備計画の検討、社会資本整備総合交付金事業に移行
平成 23(2011)年度	・整備計画・事業計画の見直し、事業期間の延伸を決定
平成 29(2017)年度	・整備計画・事業計画の見直し、事業期間の延伸を決定
令和 6(2024)年度	・事業完了

■地区の状況の変化(航空写真)

当初(H7)



2

完了時(R6)



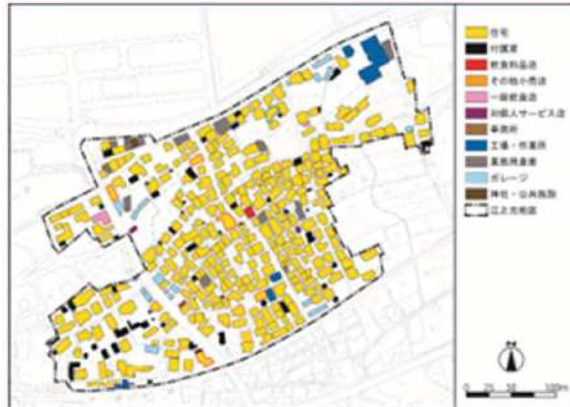
3

2. 地区の状況の変化

地区内の道路が整備され、接道状況の改善などにより、建替え等が進み、地区の更新が進みました。

■用途別建物棟数の推移

当初(H7)



完了時(R6)

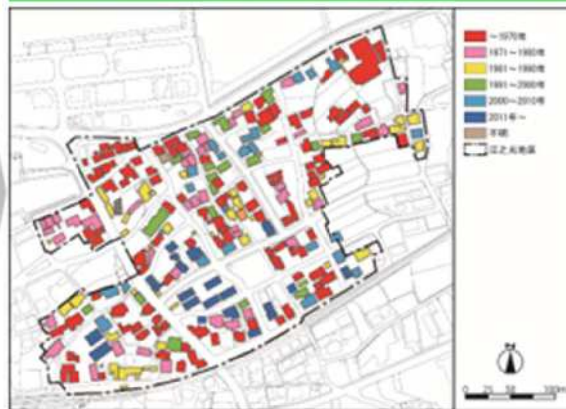


■建築年次別建物棟数の推移

当初(H7)

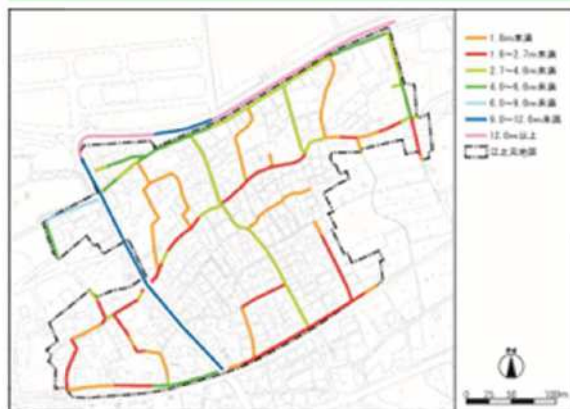


完了時(R6)【事業開始後建物】103件(28.5%)

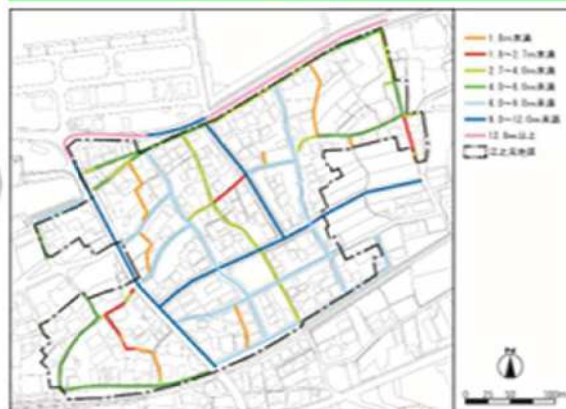


■幅員4m以上道路の推移

当初(H7) 【4m以上】30.4%



完了時(R6) 【4m以上】66.5%



3. 地区の指標の推移

■地区の指標とその推移

	(単位)	整備前	完了時	目標	備考
昭和55年以前の建物割合	(%)	87.5	53.2	-	
4m以上道路延長	(m)	1,234	2,853	-	
接道不良住宅割合	(%)	70.8	49.4	-	
無接道建物割合	(%)	48.0	5.8	-	
公園面積	(㎡)	0	1,540	-	
一人当たり公園面積	(㎡/人)	0.0	3.96	-	
延焼抵抗率	(—)	0.000	0.374	0.350	

○地区の住宅の更新

本事業を通して、地区の老朽建物(昭和55年以前)の割合は、87.5%から53.2%に減少しました。また、接道条件を満たす4m以上の道路の延長が1,234mから2,853mとなり、無接道建物割合が5%台になるなど、地区の建物の建替え等が可能となる敷地が増えたことで、住宅等の建替え等も進みました。

※昭和55年以前は建築基準法の旧耐震基準の適用建物

○地区の快適な環境

本事業において、公園・小公園が整備されたことにより、人が集まったりできる空間ができました。これまでの密集した環境から道路整備とあわせて、地区の快適な環境が増えました。

○地区の防災性

本事業では、地区の防災状況を表す指標として「延焼抵抗率」を採用しています。最終的な「延焼抵抗率」は、目標値を上回っており、江之元地区の防災性は向上したと言える状況になりました。

4. 費用便益分析

事業を行うことによる効果について判断する指標として、費用便益分析を行いました。

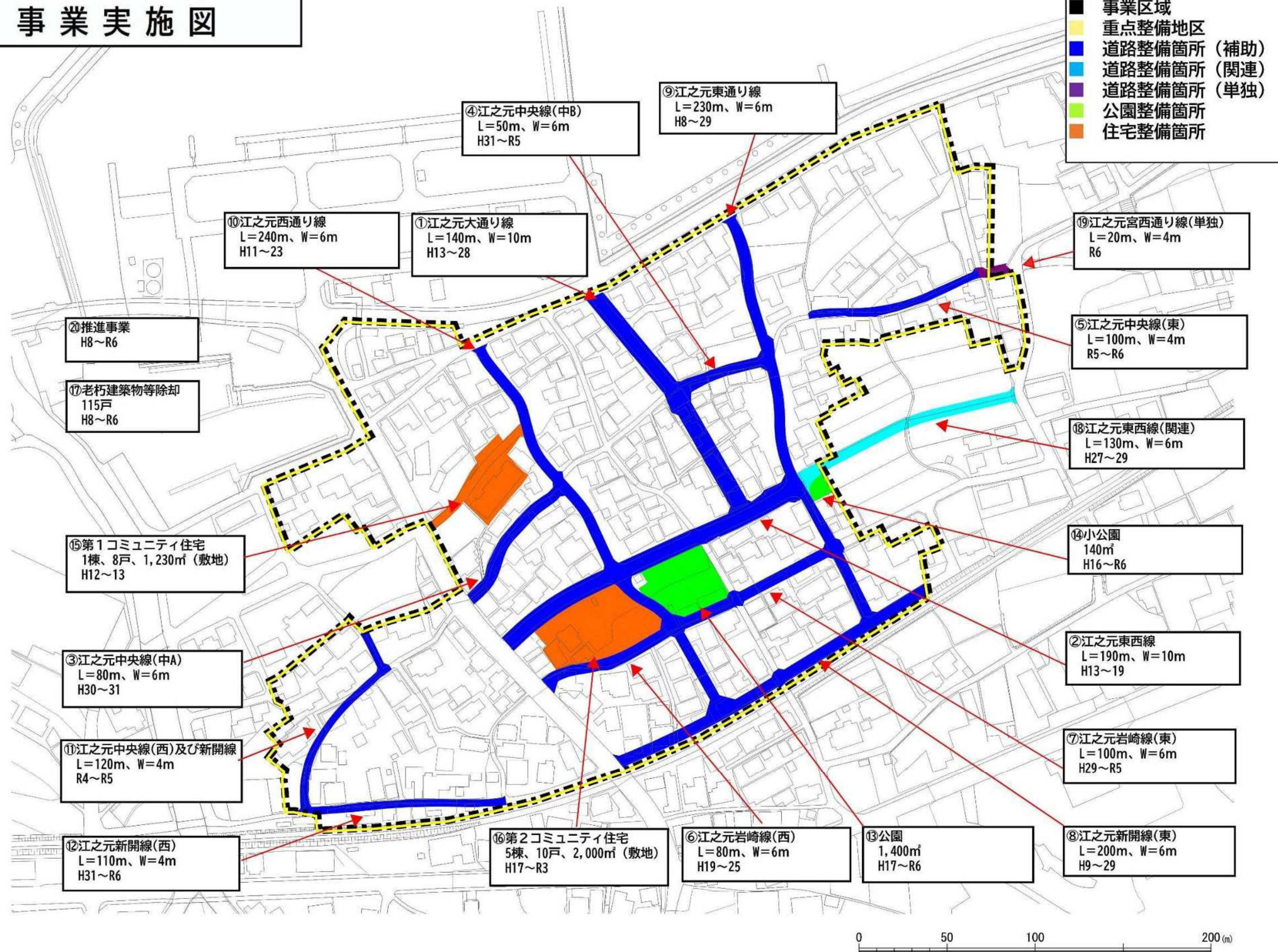
本事業における便益(効果)として、公共施設整備による住環境の改善、コミュニティ住宅整備、建替促進等のほか、防災性の向上にかかるものを貨幣価値に置き換えて整理しました。

その結果、本事業の総事業費との費用便益比(B/C)は、便益が事業費を上回り1.19となりました。

費用便益比が1を超えることで、事業にかかる費用よりも社会への効果(便益)が大きいといえ、事業の経済性として妥当だったと評価できます。

項目	金額(億円)	備考
公共施設整備による住環境の改善	16.45	ヘドニク法により地価の上昇(土地の効用の向上)分を推定
コミュニティ住宅整備	9.74	提供された住宅の家賃相当分(居住者から徴収する家賃ではなく市場家賃)を算出
建替促進等	189.09	建替えた住宅の家賃相当分
防災性の向上	4.51	火災保険・地震保険の負担額の軽減分
合計(B)	219.79	
公共施設整備費	49.72	維持管理費を含む
コミュニティ住宅整備費	10.51	維持管理費を含む
建替事業費	123.47	建替後の維持管理費を含む
合計(C)	183.70	
費用便益比(B/C)	1.19	219.79億円(便益)/183.70億円(費用)

事業実施図



6. 地区の整備状況【道路】

① 江之元大通り線
【延長:140m 幅員:10m】



② 江之元東西線
【延長:190m 幅員:10m】



③ 江之元中央線(中 A)
【延長:80m 幅員:6m】



④ 江之元中央線(中 B)
【延長:50m 幅員:6m】



6. 地区の整備状況【道路】

⑤ 江之元中央線(東)
【延長:100m 幅員:4m】



⑥ 江之元岩崎線(西)
【延長:80m 幅員:6m】



⑦ 江之元岩崎線(東)
【延長:100m 幅員:6m】



⑧ 江之元新開線(東)
【延長:200m 幅員:6m】



6. 地区の整備状況【道路】

⑨ 江之元東通り線
【延長:230m 幅員:6m】

This block shows the Hiyodori East Street project. It includes two small street-level photographs at the top showing the narrow road between traditional houses. Below them is a large aerial photograph showing the street's layout through a residential area with green fields.

⑩ 江之元西通り線
【延長:240m 幅員:6m】

This block shows the Hiyodori West Street project. It includes two small street-level photographs at the top showing the narrow road between traditional houses. Below them is a large aerial photograph showing the street's layout through a residential area.

⑪ 江之元中央線(西)および新開線
【延長:120m 幅員:4m】

This block shows the Hiyodori Central (West) and Shinkai Line project. It includes two small street-level photographs at the top showing the narrow road between traditional houses. Below them is a large aerial photograph showing the street's layout through a residential area.

⑫ 江之元新開線(西)
【延長:110m 幅員:4m】

This block shows the Hiyodori Shinkai Line (West) project. It includes two small street-level photographs at the top showing the narrow road between traditional houses. Below them is a large aerial photograph showing the street's layout through a residential area.

6. 地区の整備状況【公園・コミュニティ住宅】

■公園

⑬ 公園 【面積:1,400㎡】

⑭ 小公園 【面積:140㎡】

This section highlights two park projects. Project 13 is a large park with 1,400 square meters, shown as a large open field in an aerial view. Project 14 is a small park with 140 square meters, shown as a smaller open area near residential buildings in an aerial view.

■コミュニティ住宅

⑮ 第1コミュニティ住宅 【1棟8戸】

構造・階数	鉄筋コンクリート造 2階建
面積等	[1階]2DK・57.9㎡:4戸 [2階]3DK・70.7㎡:4戸

⑯ 第2コミュニティ住宅 【5棟10戸】

構造・階数	木造平屋建
面積等	2DK・60.42㎡:5棟 10戸

This section highlights two community housing projects. Project 15 is the first community housing building, a 2-story reinforced concrete structure with 8 units. Project 16 is the second community housing building, a wooden single-story structure with 10 units across 5 buildings. Each project includes a table with construction details and an aerial photograph of the building.

7. 事業完了後の展望

本事業完了を受け、今後の江之元地区におけるまちづくりにかかる展望を示します。

①未改良区間の道路整備による住環境の向上

未改良の区間については、今後沿道建物の建替えにあわせて道路が拡幅されることで地区内の道路交通網は完成となり、住環境がより向上する見込みである。

②公共施設の維持管理体制の構築

本事業を通して整備した住宅や公園といった公共施設の維持管理は、住環境の質を維持するにあたり、非常に重要である。

今後も行政と地域が協働して取り組み、維持管理を継続できる体制づくりを構築する必要がある。

③地域防災力の向上

建詰まりが解消したことにより延焼抵抗率が目標値を超え、ハード面の防災性は格段に向上した。今後は防災意識の醸成・向上などソフト面により力をいれることで、地域防災力が向上し、安心・安全に暮らせるまちづくりが実現する。

④地域コミュニティの維持・発展

立退きによる人口流出等が危惧されたが、コミュニティ住宅による継続居住への配慮や推進委員を中心とした地域活動により、地区内におけるコミュニティの維持を図ることができた。

人口減少や高齢化などの課題はあるものの、若者世代が地区内に家を建てるといった変化が生じていることもあり、コミュニティの更なる発展が期待できる。

四国中央市 都市整備部 都市計画課 令和8年1月発行

〒799-0413 四国中央市中曾根町 500 番地 Tel:0896-28-6231 Fax:0896-28-6189

<https://www.city.shikokuchuo.ehime.jp>