

**江之元地区 住宅市街地総合整備事業**  
**整備・事業計画作成業務 報告書 概要版**

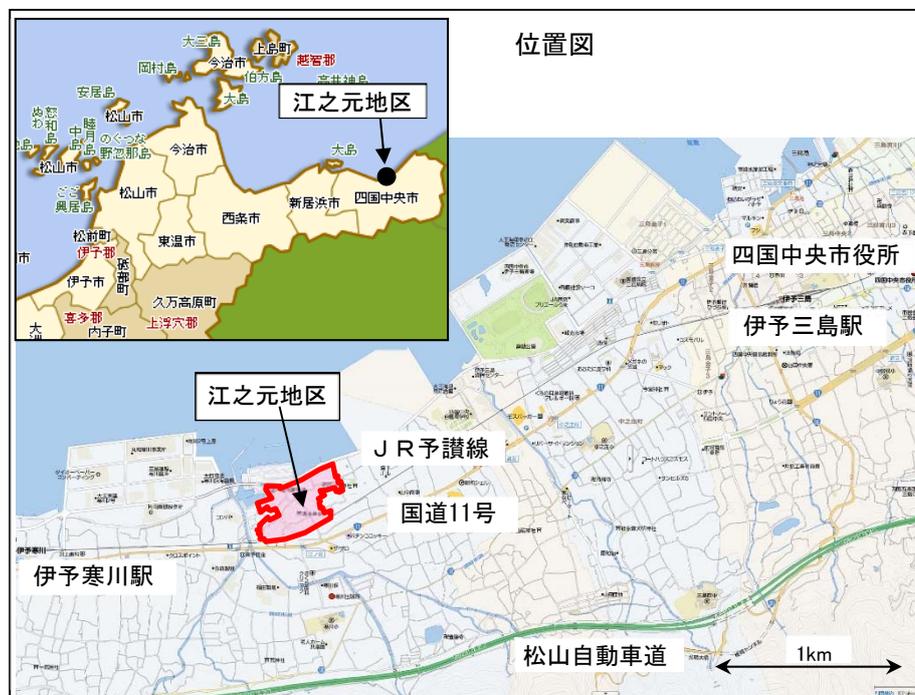
**平成29年11月**

**四 国 中 央 市**

# 1. 地区の概要と現状

## 1-1 地区の位置と概要

・江之元地区は、四国中央市の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に位置する。地区の北は燧灘、南側にはJR予讃線と国道11号が通っている。



- ・本地区の北に寒川港が隣接し、江戸時代初期より漁家を中心に市街地が形成された地区で、戦前に建築された木造住宅が密集している。そのため、地区内の道路は幅員4m未満の市道、里道が大部分で、緊急自動車の通行困難、火災時における延焼の危険、日照障害等、防災面、居住環境面において問題を抱える地区であった。
- ・平成8年度から住宅市街地総合整備事業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ている。

## 1-2 事業の概要と経緯

### (1) 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。
- ・事業期間 : 平成8～30年度、23年間（変更前）

### (2) 事業の経緯

- ・平成4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」を開催し、住環境整備計画の検討に着手
- ・平成7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て、8年度に事業着手
- ・平成17年度 : 事業の再評価、整備計画・事業計画の見直し（コミュニティ住宅の整備戸数、公園の位置を変更（居住者の意向をもとに、コミュニティ住宅の必要戸数を見直したため））
- ・平成18年度 : 国土交通大臣の事業期間の延伸承認
- ・平成22年度 : 事業の再々評価及び延伸整備計画の検討
- ・平成23年度 : 国土交通大臣の事業期間の延伸承認

### 1-3 地区の現況

#### (1) 人口と世帯数

- ・人口は整備前(H5年)から半減
- ・高齢化率は人口構成において半数以上を占める
- ・世帯数は大きな変化なし
- ・世帯主年齢60歳以上が7割を超える

		整備前	H21	H28
人口	総数(人)	905	553	463
	60歳以上割合(高齢化率)	31.0%	54.4%	60.3%
世帯数	総数(世帯)	296	246	225
	単身世帯(世帯)	46	72	77
	世帯主が60歳以上割合	-	73.6%	75.1%

#### (2) 建物棟数

- ・道路、公園整備等により建物棟数は減少
- ・木造建物の割合は大きな変化なし
- ・築30年以上の昭和55年以前の建物割合は70%

	整備前	H21	H28	
建物棟数(棟)	314	256	238	主棟のみ
住宅棟数割合	97.5%	99.9%	95.0%	
木造棟数(棟)	265	212	188	
木造棟数割合	84.4%	82.8%	78.7%	
S55以前の建物割合	87.5%	78.8%	69.1%	市平均 35.6%

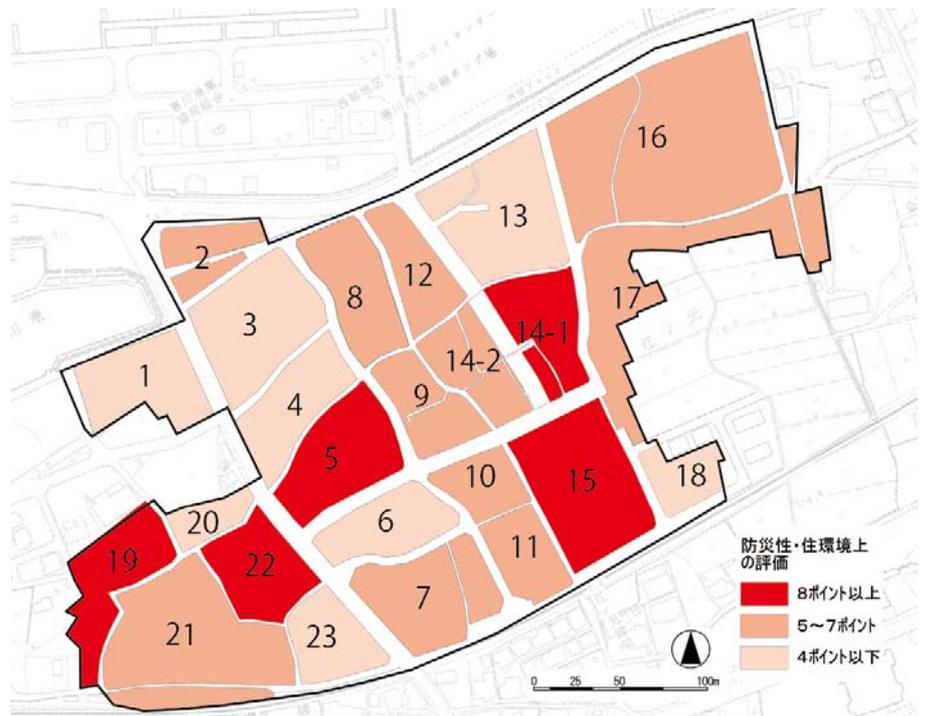
#### (3) 公共施設(道路・公園)

- ・幅員4m以上道路が28年現在57.5%となり、倍近く増加
- ・道路整備の進捗により接道不良住宅割合は減少
- ・公園1箇所(江之元公園)整備

		整備前	H21	H28	
道路	4m以上道路延長(m)	1,234	2,101	2,460	
	4m以上道路延長率	30.4%	47.8%	57.5%	
	接道不良住宅割合	70.8%	58.5%	49.6%	市平均 35.6%
公園	公園面積(m <sup>2</sup> )	0	0	1,130	
	1人当たり公園面積	0	0	2.46	(m <sup>2</sup> /人)

#### (4) 防災上・住環境上の市街地の評価

- ・公共施設、土地・建物現況から、「老朽木造建物割合」「延焼抵抗率」「接道不良建物割合」を重ねて、防災性、住環境上の課題をポイント化して街区を評価すると、5、14-1、15、19、22の街区で課題が残っていることがわかった。
- ・整備計画の見直しに際して、江之元中央線(中A)・(中B)、江之元岩崎線(東)、新開地区等整備計画の見直し対象の区域と重なる。



## 2. アンケート結果の概要

### 2-1 アンケート調査の概要

- ・住環境整備事業見直しにあたっての居住者、権利者の意向把握のためにアンケート調査を実施した。
- ・主な設問項目は、事業に対する評価や、整備計画見直しに関する意見についてアンケートを行った。

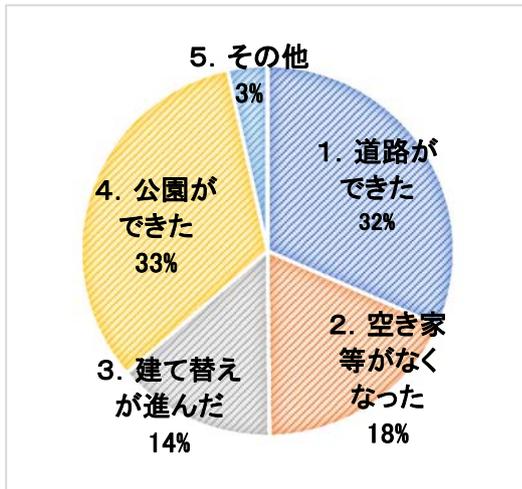
#### ■実施状況

- ・実施時期：平成28年11月
- ・対象：地区内に居住または土地・建物を所有
- ・回収状況：168/248（回収率67.7%）

### 2-2 アンケートの結果概要

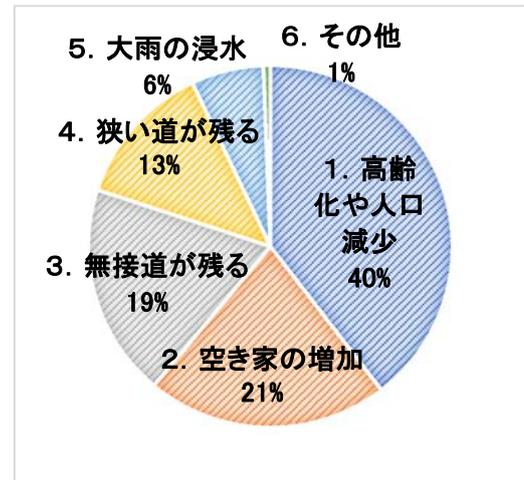
#### (1) 事業に対する評価

- ①これまでのまちづくりの取り組みについて良かった点（複数回答）
- ・公園ができたことをあげる回答が、のべ回答数に対して33%、道路ができたが32%でこの2点をあげた方が多い。



#### ②江之元地区の現況や課題について（複数回答）

- ・高齢化や人口減少が、のべ回答数に対して40%で最も多く、次いで、空き家の増加が21%、無接道敷地が残るが19%となっている。



#### (2) 整備計画の見直しについて

- ・整備計画の見直しに対して、3点の課題があり、それぞれの意向調査結果は下記のとおりであった。
- ①江之元中央線の道路整備について：本路線は、周辺道路の整備が進み、全線を整備する必要性は低くなったが、区間をA～Dの4区間に分けた上で、どの区間を整備するか。
  - ・アンケートの結果は、A区間は整備する必要性が高いが、B、C、D区間は相対的に整備の意向は高くない。今後、土地・建物の課題や権利者の意向に応じて整備の可否を検討していく。
- ②江之元岩崎線東側について：本路線は建替連動型の整備としていたが、現道がないことから、道路の幅員や整備の方法をどうするか。
  - ・6m道路として公共整備型で現計画の江之元岩崎線と繋がる形で、同じく公共整備型で整備を進めるといった意見が多かったため、整備計画の変更を検討する。



# 3. 整備計画の見直し

## 3-1 整備計画・事業計画見直し案

- ・整備計画・事業計画の見直しに際しては、①街区単位等での住環境・防災性指標にもとづき今後共整備の必要性の高い箇所、②アンケート等に基づき地元の合意を得られる見込みのある箇所、を中心に下記のように見直し（案）の作成を行った。

### (1) 公共整備型道路の役割と見直し

- ・区域全体に寄与する基幹的公共施設として、消防車の円滑な進入による安全性の確保、日常生活における車利用の利便性の確保、敷地の前面道路として建物更新時の接道条件の確保を図る。

#### ①江之元中央線

- ・現状2項道路であることから、法的には沿道の自立的建て替えが可能であること、江之元西通り線から江之元東通り線の間は、この2路線及び地区幹線道路である江之元大通り線と交差し、面的な住環境・防災上の課題は解消されつつあること、一方、江之元西通り線以西は空き家・老朽建築物が集積しており区域内でも課題が大きい。

→江之元西通り線以西は公共整備型で、江之元西通り線と江之元大通り線の間は市の狭あい道路拡幅整備事業を活用する等の建て替え誘導支援で、江之元大通り線以东は公共整備型の4mまたは6mで整備を進める。

#### ②江之元岩崎線東側

- ・現道がない区間であり、当該街区は無接道宅地、老朽建築物等の集積度が高く防災上・住環境上の課題が大きい。地元も、この区間の道路整備については権利者の協力が得られる見通しである。

→当該建替連動型道路を公共整備型道路（幅員6m）とし、江之元岩崎線と区域東の関連事業道路を結ぶ路線として位置を北にずらし新たに位置づける。

#### ③区域西側の道路（新開地区）

- ・新開地区はこれまで事業を実施していないが、この区域には4m以上道路が1本もなく、建替連動型路線としているが建て替えが少ないことで整備も進んでいない。

→区域の南と北で貫通する道路を4mの公共整備型道路として整備することで、早期に生活環境の改善を図る。

#### ④建替連動型路線

- ・これらの路線は整備までに時間を要することから、事業期間に完成させるのではなくそれぞれの建て替えに合わせて整備を進めていくものであることから、市の狭あい道路拡幅整備事業を活用して整備を進めることとし、本事業の補助対象事業からは除く。

### (2) コミュニティ住宅の整備

- ・現計画では20戸の整備を計画しており、これまでに第一団地（8戸）と第二団地（6戸）、計14戸が整備済である。今後、道路計画の見直しにより必要戸数も見直していく。

→既に用地取得済の第2コミュニティ住宅用地に、今後4戸を整備し、事業全体では18戸の供給を行う。

### (3) 公園・広場整備

- 公園・広場は、事業前にはゼロだったが、現在は地区中央部の街区公園（1,400㎡）、地区東側の広場（140㎡）の2か所の整備を予定する。なお、コミュニティ住宅建設に際して、18戸の計画に対し需要を下回って建設しない場合は既存の公園とは別の機能を持たせた防災広場の整備を検討する。

### (4) 排水施設

- 当初の検討時期から本地区における雨水排水対策が課題であり、道路整備と併せた雨水排水管の整備とポンプ場を計画していた。しかし、これまでの道路整備では、道路側溝を整備することで対応しており、今回の見直しで排水施設の整備を削除する。

### (5) 共同・協調建て替えゾーン

- 土地利用に関して当初の計画では、公共整備型道路と併せて内部の無接道住宅等の解消のために共同化の促進等を含めた計画であった。しかし、共同住宅に住むことは地域住民の居留意識にはなじみが低いことから、ゾーンの設定を廃止し、整備する主要道路沿道、狭あい道路沿道、その背後の無接道宅地が残存するエリア等街区の特性に応じて適切な土地利用を誘導する。
- 無接道で建て替えができないため長期的な空き家となっており、周辺に危険を及ぼすような老朽建物は本事業により除却を行う。

### (6) 事業期間

- 以上の見直した計画内容の実施のための事業期間を平成31年度以降6年間と見込み、平成36年度までとする。

## ■事業計画の見直し内容概要

	H22 年度事業計画		H29 年度事業計画(案)		
	計画概要	事業費 (百万円)	計画概要	既事業費 (百万円)	事業費 (百万円)
道路	7路線、延長 1,459m、幅員6～10m、	690	12 路線、延長 1,683m、幅員4～10m、	578	782
道路(建替え連動型)	延長 851m、幅員4m	139	市の狭あい道路拡幅整備事業を活用する等で対応	0	0
コミュニティ住宅	2団地、20 戸	360	2団地、18 戸 <sup>※1</sup>	294	345
公園	2か所、面積 1,470 ㎡	108	2か所、1,540 ㎡	78	106
老朽住宅除却	152 戸	1,031	115 戸	869	1209
排水設備	延長 1,500m(公共整備型道路に埋設)	280	廃止	0	0
推進事業	事業計画見直し、再評価等	17	事業計画見直し、再評価等	12	13
合計		2,625		1,831	2,455

※1 必要性に応じて16戸、この場合取得済用地は防災広場に整備

【地区計画図/密集住宅市街地整備型】  
**地区名 江之元地区**

一 推進事業  
 整備計画作成等  
 一式  
 H8～36

⑮第1コミュニティ住宅  
 コミュニティ住宅建設事業  
 1棟、8戸、1,227㎡(敷地)  
 H12～13

③江之元中央線(中A)  
 (公共整備型)  
 居住環境形成施設  
 L=81m、W=6m  
 H11～36

⑪江之元中央線(西)  
 及び新開線  
 (公共整備型)  
 居住環境形成施設  
 L=140m、W=4m  
 H30～36

⑫江之元新開線(西)  
 (公共整備型)  
 居住環境形成施設  
 L=105m、W=4m  
 H30～36

⑩江之元西通り線  
 (公共整備型)  
 居住環境形成施設  
 L=237m、W=6m  
 H8～23

①江之元大通り線  
 (公共整備型)  
 居住環境形成施設  
 L=141m、W=10m  
 H13～29

④江之元中央線(中B)  
 (公共整備型)  
 居住環境形成施設  
 L=50m、W=6m  
 H11～36

⑨江之元東通り線  
 (公共整備型)  
 居住環境形成施設  
 L=226m、W=6m  
 H11～29

⑤江之元中央線(東)  
 (公共整備型)  
 居住環境形成施設  
 L=122m、W=4m  
 H11～36

②江之元東西線  
 (公共整備型)  
 居住環境形成施設  
 L=208m、W=10m  
 H11～20

⑭小公園  
 居住環境形成施設  
 140㎡  
 H17～36

⑦江之元岩崎線(東)  
 (公共整備型)  
 居住環境形成施設  
 L=95m、W=6m  
 H30～36

⑧江之元新開線(東)  
 (公共整備型)  
 居住環境形成施設  
 L=200m、W=6m  
 H8～29

⑰老朽建築物等除却  
 居住環境形成施設  
 115戸  
 H8～36

⑥江之元岩崎線(西)  
 (公共整備型)  
 居住環境形成施設  
 L=78m、W=6m  
 H8～25

⑯第2コミュニティ住宅  
 コミュニティ住宅建設事業  
 5棟、10戸、2,000㎡(敷地)  
 H17～36  
 ※ 防災広場 250㎡(住宅敷地が活用  
 できる場合)

⑬公園  
 居住環境形成施設  
 1,400㎡  
 H17～36

凡 例

整備地区	公園・広場
重点整備地区	コミュニティ住宅
幹線道路(整備済)	整備道路沿道地区
区画道路(整備済)	2項道路沿道地区
地区内幹線道路	その他の街区
主要生活道路	
区画道路	
2項道路拡幅	

関連事業  
 江之元東西線

