

江之元地区住宅市街地総合整備事業

平成29年11月

四 国 中 央 市

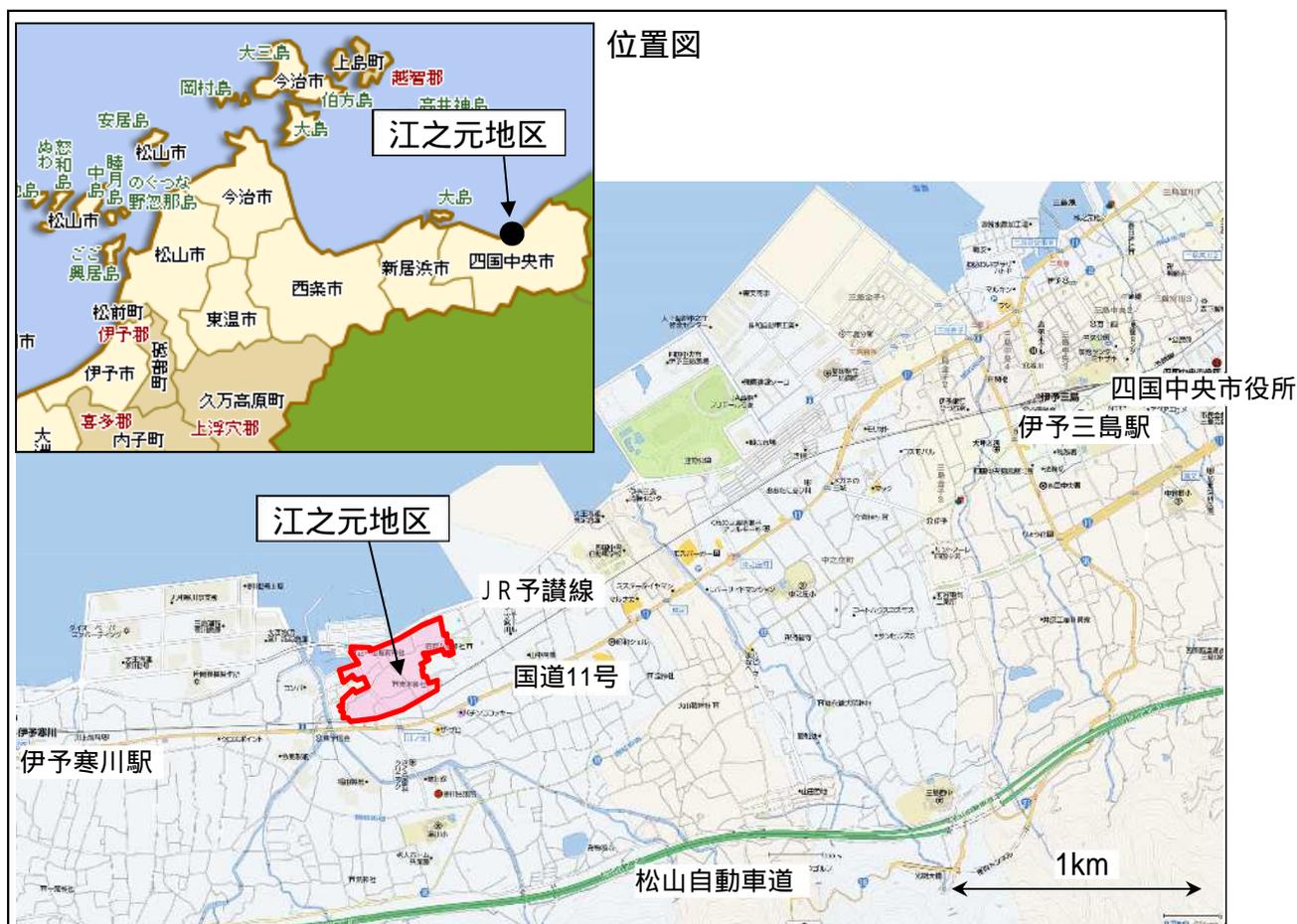
1. 概要

1. 地区の位置と概要

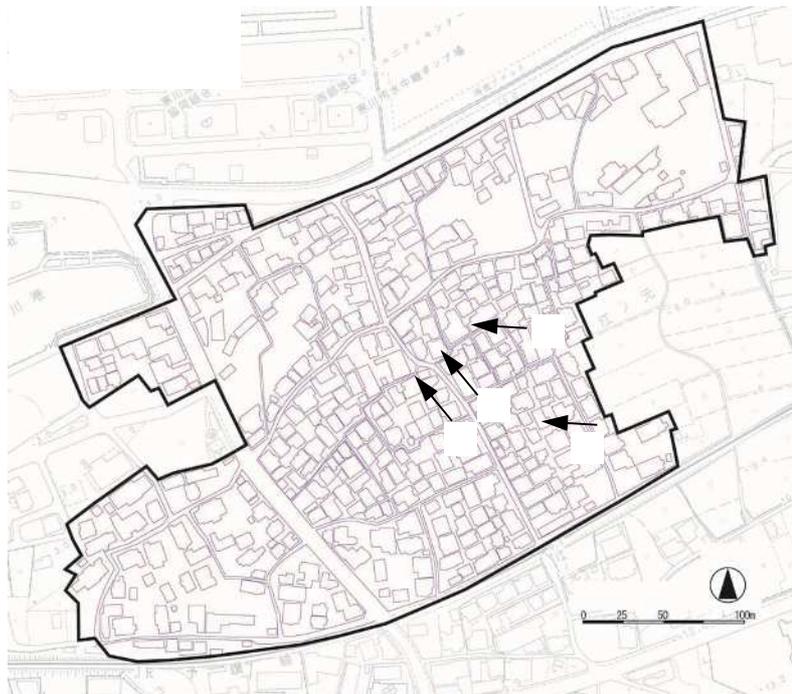
- ・江之元地区は、四国中央市の中央部の寒川町にあり、中心市街地から西へ約 3 km、JR予讃線伊予寒川駅から東へ約1.3kmに位置する。地区の北は燧灘、南側にはJR予讃線と国道11号が通っている。
- ・本地区の北に寒川港が隣接し、江戸時代初期より漁家を中心に市街地が形成された地区で、戦前に建築された木造住宅が密集している。そのため、地区内の道路は幅員 4 m未滿の市道、里道が大部分で、緊急自動車の通行困難、火災時における延焼の危険、日照障害等、防災面、居住環境面において問題を抱える地区であった。
- ・平成 8 年度から住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型 当初は、「密集住宅市街地整備促進事業」）に着手し、防災性の向上・住環境の改善を進めている。

地区の概要（H28年8月現在）

整備地区面積 9.13ha	地区内世帯数 225世帯
地区内人口 463人	60歳以上人口率 60.3%
住宅戸数 240戸	老朽住宅戸数 195戸
住宅戸数密度 26.3戸/ha	老朽住宅戸数割合 81.2%



事業実施前の様子



地区内の主要道路(4m未満)



1~2mの里道沿道の老朽住宅



無接道のため建替えられず崩壊した空き家



無接道のため放置された宅地



2. 事業の概要、計画の位置づけ

(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。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。
- ・事業期間 : 平成8～36年度、29年間

(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
- ・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、社会資本整備総合交付金事業に移行
- ・平成23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年度 : 整備計画・事業計画の見直し、事業期間の延伸を決定

(3) 計画の位置づけ

- ・第二次四国中央市総合計画(平成27～34年度)では「四国のまんなか 人がまんなか 人を結ぶ 心を結ぶ あったか協働都市」を将来都市像に掲げ、本地区に関しては以下のような位置づけがある。

施策11 未来につながる都市整備の推進

目標 効率的でバランスある土地利用、時代の要請に応える社会資本整備、美しい地域景観の形成を進め、四国のまんなかになふさわしい活力と風格を備えた都市を目指します。快適で賑わいある市街地の整備

基本方向 (1) 美しい自然や農業環境と都市の活力を支える産業集積との調和を図り、バランスのとれた土地利用、将来を見据えた社会資本の適切な確保などを進めます。
(2) 少子・高齢化社会におけるコミュニティづくり、資源・エネルギー制約や低炭素型社会づくりなど、時代の変化に応じた、市街地における歩いて暮らせるまちづくりを進めます。
(2) 四国のまんなかのまちになふさわしい都市景観づくり、各地域の特性を映した景観形成を進め、まちの魅力を高めていきます。

主な取組 (1) バランスある土地利用の推進

(2) 市街地整備の推進

江之元地区の住宅市街地整備を推進します。

(3) 景観行政の推進

2. 整備計画・事業計画

1. 主要施設の整備計画

事業予定期間 平成8年度 ~ 平成36年度(29年間)

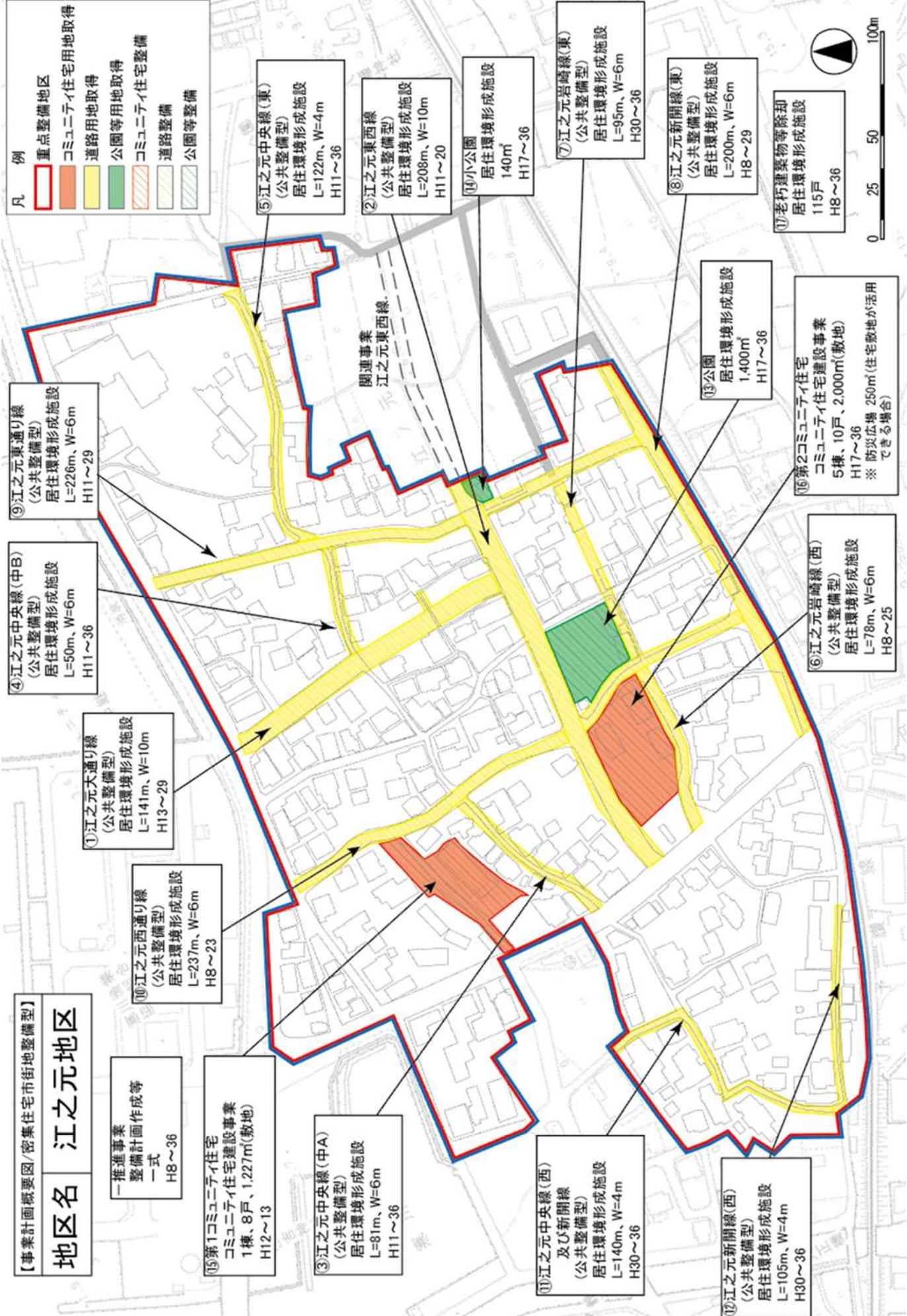
施設名	整備の内容				
	名称	種別等	事業量	備考	
公共施設	道路	江之元大通り線	地区内幹線道路 道路新設	幅員 = 10m、 延長 = 141m	整備中
	道路	江之元東西線	地区内幹線道路 道路新設	幅員 = 10m、 延長 = 208m	整備済
	道路	江之元中央線(中A)	主要生活道路 道路改築	幅員 = 6 m、 延長 = 81m	
	道路	江之元中央線(中B)	主要生活道路 道路改築	幅員 = 6 m、 延長 = 50m	
	道路	江之元中央線(東)	区画道路 道路改築	幅員 = 4 m、 延長 = 122m	
	道路	江之元岩崎線(西)	主要生活道路 道路改築	幅員 = 6 m、 延長 = 78m	整備済
	道路	江之元岩崎線(東)	主要生活道路 道路新設・改築	幅員 = 6 m、 延長 = 95m	
	道路	江之元新開線(東)	主要生活道路 道路新設	幅員 = 6 m、 延長 = 200m	整備済
	道路	江之元東通り線	主要生活道路 道路改築	幅員 = 6 m、 延長 = 226m	整備済
	道路	江之元西通り線	主要生活道路 道路新設	幅員 = 6 m、 延長 = 237m	整備済
	道路	江之元中央線(西) 及び新開線	区画道路 道路改築	幅員 = 4 m、 延長 = 140m	
	道路	江之元新開線(西)	区画道路 道路改築	幅員 = 4 m、 延長 = 105m	区間東部分 は整備済
	公園	公園	公園新設	面積 = 約1,400m ²	整備中
	公園	小公園	公園新設	面積 = 約140m ²	用地取得済
公益施設	名称	面積	備考		
	該当なし				

2. 事業計画

総事業費 24億5,500万円

番号	補助対象施設等 推進事業	補助種別 整備計画作成等	補助項目・工種 推進事業	補助事業者 四国中央市	施行者 四国中央市	事業期間 H8～36	事業量 一式	概算事業費 (国費:百万円)
								13 (5)
	道路 江之元大通り線	居住環境 形成施設	地区公共 施設等	四国中央市	四国中央市	H13～29	用地取得面積 1,347 m ² 整備面積 1,411 m ²	97 (48)
	道路 江之元東西線	居住環境 形成施設	地区公共 施設等	四国中央市	四国中央市	H11～20	用地取得面積 1,918 m ² 整備面積 2,077 m ²	138 (69)
	道路 江之元中央線(中A)	居住環境 形成施設	地区公共 施設等	四国中央市	四国中央市	H11～36	用地取得面積 339 m ² 整備面積 486 m ²	32 (16)
	道路 江之元中央線(中B)	居住環境 形成施設	地区公共 施設等	四国中央市	四国中央市	H11～36	用地取得面積 215 m ² 整備面積 300 m ²	24 (12)
	道路 江之元中央線(東)	居住環境 形成施設	地区公共 施設等	四国中央市	四国中央市	H11～36	用地取得面積 244 m ² 整備面積 488 m ²	29 (15)
	道路 江之元岩崎線(西)	居住環境 形成施設	地区公共 施設等	四国中央市	四国中央市	H8～25	用地取得面積 380 m ² 整備面積 484 m ²	30 (15)
	道路 江之元岩崎線(東)	居住環境 形成施設	地区公共 施設等	四国中央市	四国中央市	H30～36	用地取得面積 497 m ² 整備面積 570 m ²	42 (21)
	道路 江之元新開線(東)	居住環境 形成施設	地区公共 施設等	四国中央市	四国中央市	H8～29	用地取得面積 866 m ² 整備面積 1,209 m ²	133 (66)
	道路 江之元東通り線	居住環境 形成施設	地区公共 施設等	四国中央市	四国中央市	H11～29	用地取得面積 1,095 m ² 整備面積 1,413 m ²	90 (45)
	道路 江之元西通り線	居住環境 形成施設	地区公共 施設等	四国中央市	四国中央市	H8～23	用地取得面積 1,385 m ² 整備面積 1,494 m ²	106 (53)
	道路 江之元中央線(西)及 び新開線	居住環境 形成施設	地区公共 施設等	四国中央市	四国中央市	H30～36	用地取得面積 280 m ² 整備面積 560 m ²	32 (16)
	道路 江之元新開線(西)	居住環境 形成施設	地区公共 施設等	四国中央市	四国中央市	H30～36	用地取得面積 263 m ² 整備面積 420 m ²	28 (14)
	道路小計						用地取得面積 8,829 m ² 整備面積 10,912 m ²	782 (391)

番号	補助対象施設等	補助種別	補助項目・工種	補助事業者	施行者	事業期間	事業量	概算事業費 (国費:百万円)
	公園	居住環境形成施設	地区公共施設等	四国中央市	四国中央市	H17～36	用地取得面積 1,400 m ² 整備面積 1,400 m ²	92 (46)
	小公園	居住環境形成施設	地区公共施設等	四国中央市	四国中央市	H17～36	用地取得面積 140 m ² 整備面積 140 m ²	14 (7)
	公園小計						用地取得面積 1,540 m ² 整備面積 1,540 m ²	107 (53)
	第1コミュニティ住宅	コミュニティ住宅建設事業	コミュニティ住宅建設工事	四国中央市	四国中央市	H12～13	供給戸数 8戸 用地取得面積 1,227 m ²	165 (102)
	第2コミュニティ住宅	コミュニティ住宅建設事業	コミュニティ住宅建設工事	四国中央市	四国中央市	H17～36	供給戸数 10戸 用地取得面積 2,000 m ²	180 (109)
	(防災広場)需要減で敷地活用できる場合に実施	(居住環境形成施設)	(地区公共施設等)	(四国中央市)	(四国中央市)		(上記の内、 250 m ² 程度)	(上記事業費の範囲内)
	コミュニティ住宅小計						用地取得面積 18戸 整備面積 3,227 m ²	345 (211)
	老朽建築物等除却	居住環境形成施設	老朽建築物等除却・買収等	四国中央市	四国中央市	H8～36	115戸	1,209 (602)
	合計							2,455 (1,263)



3. 事業の必要性及び整備効果等

(1) 事業の必要性

(現状の問題点)

- ・本地区は、四国中央市内でも特に、戦前に建築された木造住宅が多く、傷みが激しく居住性が悪い住宅が密集している。特に、日照や通風等の住環境上の問題や火災時の延焼等の防災性の課題が大きい。そのため、若い世代が本地区での住宅再建をあきらめ、高齢化・人口減少等地域の活力低下を招いている。
- ・特に防災性に関しては、整備前は大変危険な状態（地震時等に地区内で出火すると、区域全体に延焼が拡大する、次頁「延焼抵抗率と市街地の焼失危険度」参照）であった。現在、改善は進みつつあるが現状でも危険性は依然として大きい。

(問題の要因と解決策)

- ・老朽木造住宅の再建が進まないのは、道路が著しく不足しており、特に4m未満の里道がほとんどを占めるため、建築基準法上の接道条件¹を満たさない宅地が多く、住宅の再建が困難な状況にあることがその大きな要因である。
- ・そのため、地区に不足する道路や公園を整備することで、消防車が通行できるようになり、延焼を抑制する空間や避難路・避難場所が確保できるとともに、防火性能や耐震性の高い安全な住宅への建替えを促進し、地区の安全性を向上させる。
- ・それに併せて、日照や通風、地域のコミュニティの場の整備により、快適性や利便性を向上させ、若い世代も住み続けられる住宅地への再生を図る。

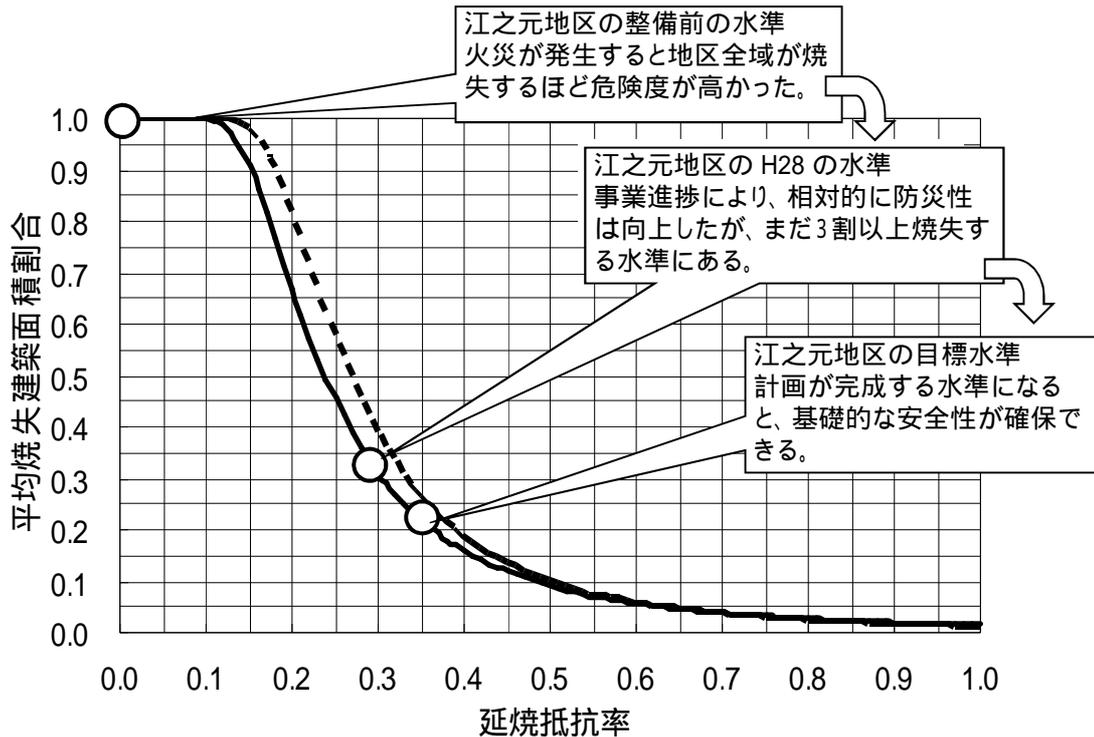
¹ 建築基準法の規定では、住宅等を建築するためには、4m以上の道路に敷地が2m以上接していなければならない、とされている

地区の指標とその推移

	(単位)	整備前	H21	H28末	目標	備考
昭和55年以前の建物割合	(%)	87.5	78.8	69.1	-	四国中央市 ¹ 35.6%
4m以上道路延長	(m)	1,234	2,022	2,376	-	
接道不良住宅割合 ²	(%)	70.8	58.5	49.4	-	四国中央市 ¹ 51.4%
無接道建物割合	(%)	48.0	17.6	11.4	-	四国中央市 ¹ 4.3%
公園面積	(m ²)	0	0	1,130	-	
一人当り公園面積	(m ² /人)	0.0	0.0	2.46	-	
不燃領域率	(%)	17.7	25.0	32.2	40.0	
延焼抵抗率	(-)	0.000	0.190	0.292	0.350	

¹ 住宅・土地統計調査H25、² 4m未満道路のみに接道する建物及び無接道建物

延焼抵抗率と市街地の焼失危険度



延焼抵抗率は、建物の構造別の建ぺい率と空地(道路・公園等)の面積から得られ、市街地における火災の延焼のしやすさを示す指標である。木造建物の建ぺい率が高いと木造同士の隣棟間隔が狭く、延焼がしやすいという性格をモデル化し、防災性を評価するために作成された指標である。

$$\text{延焼抵抗率} = 1 - (3.293 W + 2.136 F + 1.340 J)$$

W: セミグロス木造建ぺい率 (木造建築面積/(A-S))

F: セミグロス防火造建ぺい率 (防火造建築面積/(A-S))

J: セミグロス準耐火造建ぺい率 (準耐火造建築面積/(A-S))

セミグロス建ぺい率とは、市街地面積から、一定以上の空地(6m以上の道路、公園等)を除いた面積に対する、それぞれの構造別建築面積割合

市街地の焼失割合が2割程度の水準になると、延焼がゆるやかとなり、避難経路や避難時間が確保され、人的被害がほぼなくなる水準とされ、安全性の基準のひとつとされている。不燃領域率40%と同じ水準が延焼抵抗率の0.35である

(安心まちづくりガイドブック～密集市街地を再生する～ 国交省監修)

(2) 事業の整備効果

防災性の向上

- 1) 建物の不燃化等により延焼しにくくなる、倒壊しにくくなる
- 2) 道路整備により避難場所までの避難路が確保される、道路の空間機能により延焼を止める・遅らせる
- 3) 公園等の整備で、一次避難場所が近くに確保できる

住環境の改善

- 1) 公共施設整備と建替えにより、住宅の日照・通風が改善されるとともに、接道条件の改善により有効利用が可能となる
- 2) 無接道宅地等が接道することで、宅地の利用価値が高まる
- 3) 老朽住宅が建替えられることで、古く使い勝手の悪い住宅が改善されるとともに、バリアフリー化、省エネルギー住宅等への効果がある
- 4) 公園等の整備で身近なコミュニティ施設が確保される

住宅に困窮する者に対するコミュニティ住宅の提供

- 1) 事業に伴い住宅等を失う従前居住者のうち希望する者にコミュニティ住宅を提供

(3) 事業を巡る社会経済情勢等の変化

- ・ 阪神・淡路大震災以降、木造住宅の密集市街地の改善は市街地整備の重要な課題となっているとともに、近年は国内外で大規模地震が頻発しており、防災性の向上・安心して住める街へのニーズが高まっている。
- ・ 2035年には、南海地震の再来確率が50%を超えるとされており、事前の対策が急がれるところである。

4 . 事業の進捗状況及び進捗の見込み

(1) 事業の進捗状況

- ・ H27年度末時点(事業着手後20年が経過)で、事業の進捗率は7割程度であり、事業期間に対して進捗状況は遅れ気味である。
- ・ 進捗状況の遅れは以下のような理由による。

本事業は、都市計画制度に基づかず、個々に居住者の移転等の同意を得て、建物の補償・用地取得を行いながら公共施設の整備を進めるもので、個々の事情¹に応じた対応とならざるを得ないため、当初想定した計画に対し、遅れ気味である。

高齢者等が多く、住宅の移転・再建等に際しては、特に配慮が必要な点(充分理解するために時間を要する等)も多いことから慎重な事業の推進が必要である。

¹ 昔からの漁師町であることから、現住地の近くで再建したいという希望が多く、地区内で代替地が不足している。また、土地の権利関係(土地と建物の所有者が違う)が複雑であったり、相続登記がなされていない等により、手続き(権利配分の協議等)に時間を要している。

事業の進捗状況

(事業費ベース)

	計画事業費	H28年度末までの進捗見込み	事業費ベースの進捗率
全体事業費	2,455百万円	1,831百万円	74.6%

(事業内容ベース)

	計画事業量	H28年度末までの進捗見込み	事業量ベースの進捗率
道路	12路線、延長1,683m	延長約1000m	完成延長ベース59%
コミュニティ住宅	2団地、18戸	2団地、14戸	完成戸数ベース77% 用地取得ベース100%
公園	2か所、面積1,540㎡	1,352㎡の用地取得	用地取得ベース88%
老朽住宅除却	115戸(内、補償なし8棟)	81戸	除却戸数ベース70%

(2) これまでの整備効果

- ・ 優先的に整備する幅員10mの2路線(江之元東西線、江之元大通り線)、比較的建物への影響の少ない江之元西通り線、東通り線の北部から整備を進めている。
- ・ 地区内で最も密集した街区の中に、地区の中央部を東西に貫く江之元東西線(幅員10m)や地区西部を南北に貫く西通り線の整備が完了し、また他の路線も整備されつつある。中央部の江之元公園も完成し、住環境や延焼危険性は改善に向かっている。
- ・ 整備に伴い住宅を失う従前居住者のうち希望する者に、コミュニティ住宅を提供している。これまでに14戸を整備済みである。

(3) 今後の事業進捗の見込み

- ・本事業は、都市計画制度に基づかず、個々に居住者の移転等の同意を得て、建物の補償や用地取得を行い、公共施設の整備を進めている。ただ、収用対象地に高齢者や漁業従事者が多いため、近隣に住宅再建の代替地が必要とされており、その確保が困難であることから事業の進捗が遅れ気味であるが、防災上の観点から地区住民に早期の整備が望まれているところである。
- ・住宅密集地域の防災性の向上を図ることは、緊急かつ重点課題とされていることから、これまでの進捗状況を踏まえ、居住者の意識調査も取り入れながら、一部計画の見直しを行うとともに、推進委員会と緊密に連携して諸問題の早期解決に取り組み、必要な公共施設の整備、老朽住宅の再生を促進していく。

工程表

	H8	H14	H20	H36
住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)の事業期間	→			
道路	→			
コミュニティ住宅	→		→ → →	
公園			→ →	
老朽住宅除却	→			

5 . その他

(1) 地元の協力体制

平成7年度に事業を導入するに際し、地域の居住者の代表からなる「江之元地区住環境整備推進委員会」を組織し、平成29年度までに64回の会合を重ねており、住環境の改善やそれに伴う移転等にも、地域と協議を行いながら事業を実施している。

このことから、事業に対する地域の認知度は高く、地域と行政が一体となった事業が推進できており、地域住民からも早期完成を望む声が聞かれる。



(2) 事業の特性

本事業は、密集市街地を改善するため、必要な道路、公園等の地区レベルの公共施設の整備及び老朽住宅等の除却や建替えを行う事業であり、土地区画整理事業のような大きな費用を要しないで、市街地の必要な部分を重点的に整備改善できることから、全国的に実施されているが、大都市部を除いて実施例は多くはない。

このため、他県から本地区と同様の課題を抱えている住民が、モデル地区として視察に訪れており、他自治体においても本事業に対する関心度は高いと思われるため、今後についても先進地として受け入れを行っていききたい。

また、市独自の取り組みとして、道路用地買収の際に利用価値の低くなった残地を市が買収し、公道に面していない奥の地権者に、建築基準法上の接道条件を満たすよう売り払いを行っている。



島根県江津市視察(H19.11.14)



高知県高知市視察(H22.11.21)

写真資料

整備前

整備済箇所

整備中

整備前航空写真（平成7年3月撮影）



整備前写真

地区内の主要道路

唯一車が通行できる4m未満の市道



1m~2mの里道



民家と民家の軒下を通る“道”

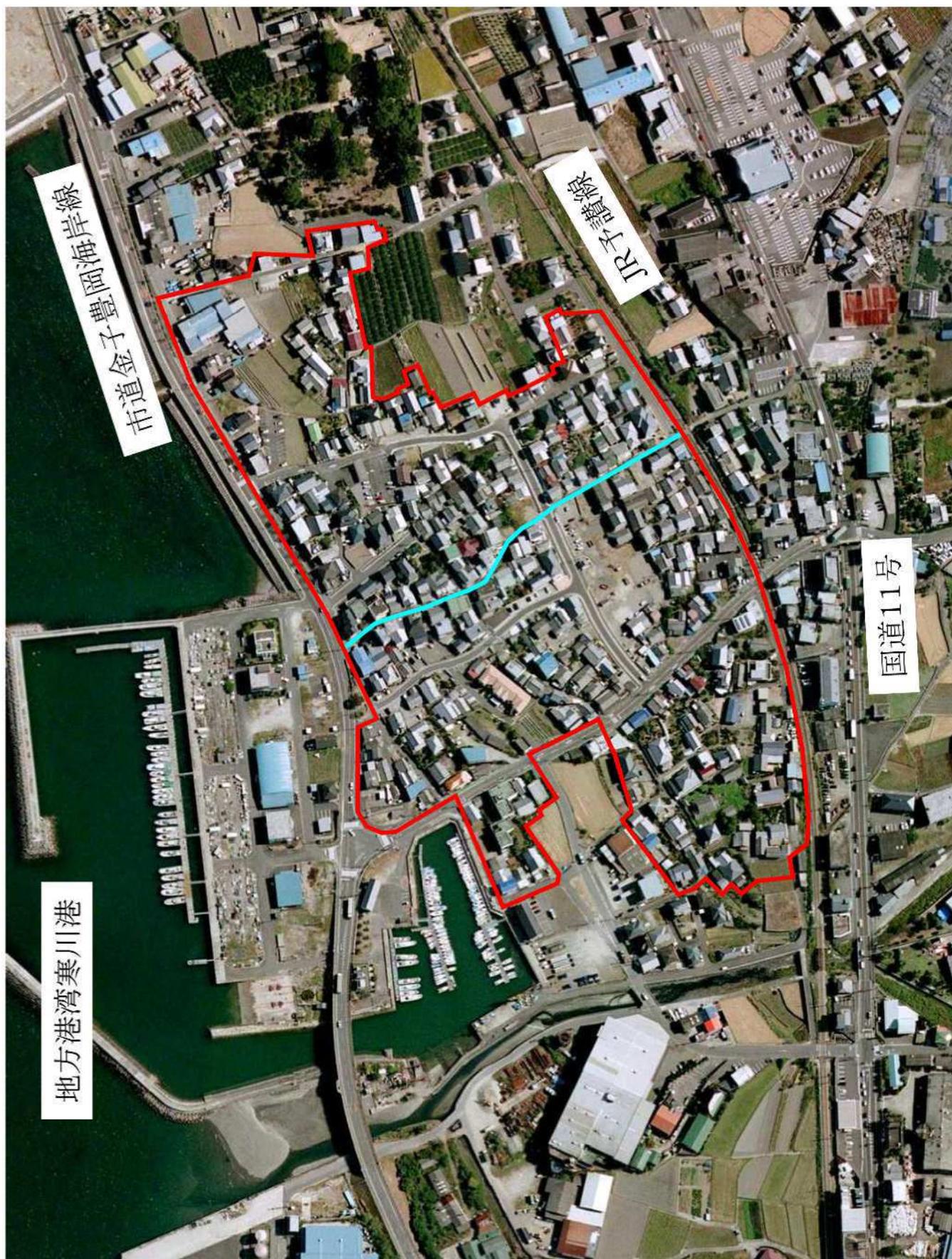


整備前写真

無接道のため建て替えられずに崩壊・放置された宅地



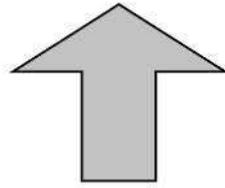
現在の航空写真（平成22年4月撮影）



整備済の道路

江之元東西線(延長208m・幅員10m)

(整備前)

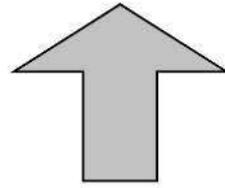


(整備後)



江之元大通り線(延長67m・幅員10m)

(整備前)



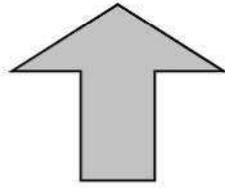
(整備後)



整備済の道路

江之元新開線(延長96m・幅員6m)

(整備前)

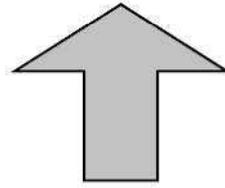


(整備後)



江之元東通り線(延長211m・幅員6m)

(整備前)



(整備後)



コミュニティ住宅の整備状況



【江之元第1コミュニティ住宅】
鉄筋コンクリート2階建(1棟8戸整備済)

1階(2DK・57.9㎡)4戸
2階(3DK・70.7㎡)4戸

現在、事業により移転となった8世帯
が入居しており、満室となっている



【江之元第2コミュニティ住宅】
木造平家建 他(12戸予定)

木造平家建(2DK・60.42㎡)
3棟6戸

事業により移転となった6世帯が、平成
23年6月より入居している

整備中の道路

江之元大通り線

H28.11.22撮影

方向:南→北



方向:北→南

