

伊予市郡中地区の歴史的街並み再生計画

まちづくり研究室 1160065 後藤駿希

1. 研究の背景

伊予市郡中地区は、歴史的建築物（町屋）が77棟存在する。しかし、歴史的街並みを阻害する高層マンションや数多くの空き地・空き家、整備されていない駐車場が存在している。さらに、老朽化した歴史的建築物や、正面に自動販売機が設置されている歴史的建築物もある。

一方、地区の区画道路は、狭小なものが多く、地区の中央を走っている道路は2車線であるが、歩道がなく危険である。それらの地区内の道路は、通過交通が多く、住民にとって快適に住むことができない空間になっている。

したがって郡中地区において歴史的街並みを取り戻し、住民が住みやすく、地区住民や訪問者が安全な街にする必要がある。

2. 研究の目的

本研究では、伊予市郡中地区の歴史的街並み再生計画を策定することを目的とする。

3. 研究の構成

研究の構成は、以下の通りである。

- ① 媛県伊予市郡中地区の概要をまとめる。
 - ・人口・世帯数・主要産業を調査する。
- ② 郡中地区の現況を現地調査する。
 - ・伊予市の既定計画からの位置づけを行う。
 - ・対象地区の土地利用や道路現況、建物現況、公園・緑地現況をまとめる。
- ③ 郡中地区の課題をまとめる。
 - ・対象地区の問題点を抽出し、課題としてまとめる。
- ④ 郡中地区の歴史的街並み再生計画を策定する。
 - ・対象地区の整備方針や土地利用計画、道路計画、建物計画、公園・緑地計画、地区計画を行う。

図1 研究の構成



4. 整備方針

郡中地区のコンセプトは、「歴史的街並みの中で快適に住める街」とし、サブテーマは、以下の3つの方針である。

- 1) 歴史的な空間を作る
 - ・郡中地区の歴史性を感じさせる空間づくりをする。
 - ・路地空間を豊かにする。
- 2) 歴史的まち並みの空間を再生する
 - ・郡中地区の特異な短冊形地割と維持する。
 - ・町屋を保全する。
- 3) 住民に快適な空間を保障する
 - ・商業地域としての活性化と町屋住宅地としてのおちつきをつくる。
 - ・住民や訪問者にとって安全なみち空間にする。

5. 計画の概要

1) 土地利用計画

- ・町屋の敷地割を保全する。
- ・地区を活性化するために、商業用地を増やす。
- ・地区内の貸駐車場用地は住宅用地等にする。
- ・工場用地を移転する。

2) 道路計画

- ・対象地区内に幹線道路を整備しない。
- ・都市計画で整備予定の道路から一部除く。
- ・4m未満の道路を歩行者専用道路とする。
- ・幅員8.0m以上の道路を対象地域周辺に整備する。
- ・6m道路を生活道路とする。
- ・一方通行道路を歩行者優先道路とする。
- ・中心道路は、歩道と車道の間に段差を設けない。
- ・歴史的街並みを取り入れた歩行者道路とする。

3) 建物計画

- ・中心道路沿いの建物は、店舗併用住宅・店舗施設とする。
- ・住宅は、メイン道路に接しない場所に移転する。
- ・建築物をメイン道路沿いに寄せることで、住民の共有スペースを造る。
- ・住宅（集合住宅）92棟を地区外移転する。
- ・店舗併用住宅80棟、一般店舗施設15棟地区内に増やす。
- ・業務施設・工場施設は、地区外に移転する。
- ・宗教施設は、存置する。
- ・社会保護施設は、1棟は存置、1棟は施設計画を行う。

4) 公園緑地計画

- ・ポケットパークを中心道路沿いに整備する。

5) 町屋施設計画

リノベーションを用いて保全のためのモデルプランを

図2 歴史的街並み再生計画図



提案する。

リノベーションの方向としては、原型空間を変えず、商家等の特徴ある空間を活かすものとする。そのため、景観維持のために外部は極力手を加えず、耐震補強を行う。

リノベーション対象町屋の方針は、表1の通りである。

・モデルAは、宿泊施設で、そのコンセプトは、郡中地区

表1 町屋施設計画

モデル	用途	主旨	町屋の特徴	敷地の特徴
A	宿泊	いにしへの雰囲気味わえる高級町屋旅館 ・郡中地区の町家の構成や雰囲気を肌で感じる ・古き良き日本料理を郡中地区の食材を使って提供する ・1部屋2人を基本とし、全体で多くて8人を限度とする	通り土間がある プライベート性が高い	交通の便が良い 北隣が駐車場
B	飲食	明治の心意気を感じられる洋館レストラン ・洋食と和食を提供し、食材は郡中地区の物を利用する ・洋室と和室の雰囲気を楽しめる空間とする ・2階のテラス席と個室は予約制とする	和洋併用型	歴史的町屋が多く集まるエリア
C	資料館	歴史的まち並みを知れる町屋資料館 ・郡中地区の町屋の特徴を実際に見て知る ・机や小物などを配置し、昔の生活がイメージできるようにする ・少し休憩できるスペースをとる	コンパクトな空間 最も多い型	北隣が空地
D	工房	市民に開かれた町屋工房 ・ショップと工房をセットにして貸し出しを行う ・販売するものは郡中地区の民芸品や郡中地区にあるものを利用したものに限る ・縁側を多く設け、気軽に座って休憩したり、話したりできるようにする	複数の空間が密集	3面が道路に接する

の町屋の構成や雰囲気を肌で感じる高級町や旅館である。

・モデルBは、飲食店で、そのコンセプトは、和洋平地型を活かした洋館レストランである。

・モデルCは、資料館で、そのコンセプトは、郡中地区の

歴史的街並みを知れる町屋資料館である。

・モデルDは、工房で、そのコンセプトは、市民に開かれた町屋工房である。

6) 地区計画

地区計画では、1. 建築物の用途制限、2. 建築物等の高さ制限、3. 宅地割の制限、4. 建築物等の形態・意匠の制限、5. 道路制限について制限を行う。特に特徴的なことがらとしては、「地区内の建築物の高さは、8m（2階建て）未満制限する。」「屋外広告を制限する。」「歩行者専用道路と中心道路を制限する。」の3つである。

表2 地区計画

建築物等に関する事項	制限内容
1. 建築物の用途制限	独立住宅 店舗併用住宅 一般店舗施設 宿泊施設 文教厚生施設 医療施設
2. 建築物等の高さ制限	8m（2階建て以下）
3. 宅地割の制限	・歴史的建築物以外の建築物を宅地割に合わせ移転を行う
4. 建築物等の形態・意匠の制限	・老朽化した建築物の制限 ・屋外広告の制限 ・駐車場の整備
6. 道路制限	・歩行者専用道路の制限 ・メイン道路の制限 ・道路への自動販売機の設置制限

6. まとめ（成果と課題）

6.1 成果

①郡中地区全体を保全していく方法として、周辺に幹線道路を配した

②計画区域は、島状（アイランド化）にし、中央の道路は一方通行化して歩道を豊かにし、既存の細い街路は、歩行者専用道路とし、広場等と連結して豊かな歩行者空間をつくり出した

③郡中地区の町家は、すべて残し、隣の空地は積極的に活用した

6.2 課題

①歴史的まち並み景観の創出に向けて自治体と市民が協働する仕組みが必要である

②歴史的まち並み景観を保全するためのルール（協定等）をつくる必要がある

③町屋の保全だけでなく、他の公共的空間（道路や広場等）も歴史的まち並み再生に向けた空間整備をする必要がある。

《参考引用文献》

1. 門田眞一, 2002, 住民主体の景観づくりを考える, 調査研究情報誌, ECPR
2. 伊予市, 2000, 伊予市灘町・湊町地区伝統的町家建物調査報告書, 伊予市
3. 愛媛県教育委員会, 2013, 愛媛県の近代化遺産, えひめ地域政策研究センター
4. 大谷英人, 2015, 引き算のまちづくり, 日本建築学会四国支部研究報告集