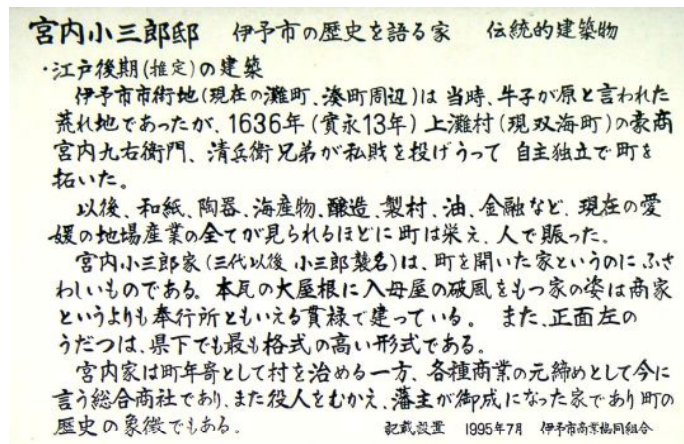


事例番号 126 「類まれな町家のまち」の再生策(愛媛県伊予市)

1. 背景

伊予市は愛媛県のほぼ中央、瀬戸内海に面する人口約 4 万人の市である。松山市からは西南方向約 11km の地点にある。伊予市の市としての歴史は浅く、1955 年(昭和 30 年)に郡中町、北山崎村、南伊予村、南山崎村が合併して伊予市になった。また、2005 年 4 月には中山町、双海町と合併して新・伊予市になっている。

一方、伊予市はまちとしての歴史は長い。伊予市の中心商店街を歩いていると、格式ある町家である宮内小三郎邸の前で下の案内板に出会う。



伊予市の位置 (資料:まちづくり郡中) 宮内小三郎邸前の看板

この案内板の説明にあるように、伊予市のまちの歴史は 1636 年にさかのぼる。そして、そのまちは江戸時代に入ってから大名によってではなく豪商によって作られたという全国でも珍しいものである。その経緯はおおむね次のようである。

もともとこの地(伊予郡・浮穴郡)は松山藩の領地であった。松山藩は蒲生忠知(ただちか)によって治められていたが、子がなかったことからお家取り潰しとなり、次の松平定行が入るまで大洲藩主加藤泰興が預かることになった(大洲藩は松山藩の南西部)。泰興はその機会に、飛び地で不便であった大洲藩の領地とこの地との交換(替地)を幕府に願い出て許された(1635 年(寛永 12 年))。そのためこの地は長らく「御替地」と呼ばれていたが、1817 年(文化 14 年)の布達により「郡中」と呼ばれることになった(大洲城下一帯の「郡内」、郊外の「郡外」に対する呼び名)。替地が許された翌年、上の説明にあるように宮内兄弟に対して開拓が許され、湿地帯であったところにまちが形成されたのである。

このように、伊予市のまちは権力者による上からの町割で形成されたものではなく、豪商が自立的に形成したものであることから、極めて特異な町割となっている。その点に関しては内田九州男氏が次のように説明している(『郡中町家物語』アトラス出版、2001 年)。

建設都市というのは、メインの道路が走っていて、それに向けて家々は間口をあげ、屋敷の奥行きは一定の規格で揃っていく。ですから、大阪の町なら奥行きは 20 間(1 間は約 1.95m)、今治

の城下町は 15 間というふうにきれいに裏が揃うわけです。宅地が短冊型に小さく切られ、その短冊型を町人が購入して住むということになる。

ところがこちらにきて計算すると、1 つの区画が最大のところで 60 間、およそ 17m の奥行きがあるわけです。(中略) 古代の都の地割をひきつぐ京都ですら最大で 30 間です。(中略)

大洲街道に沿ってびっしり家が並んでいて、ほとんどの家で途中に空き地がある。表のほうは家を建てて店をやったりしてるんですが、半分以上は畑などに利用していたようです。(中略) 蔵屋敷より、町人が住んでいる町屋敷のほうが奥行きが長い。主客転倒したようなところがこの町にはある。(中略) この町の人は明治にもすごく大きな記念碑を建てています。(中略) 町を自分たちがつくりあげたという気概がずっと受け継がれていたんだと思います。

藩はこの町を流通拠点にする目的で拓かせたと言われている。実際、町は大洲藩の米の積出港となり、また、紙、木蠟、砥石、海産物等を商う問屋が集まる流通拠点となり、江戸時代を通じて発展した。明治以降も県外との間の流通の拠点として船舶輸送が一層活発になった。

しかしながら戦後になると松山港が整備されて輸送需要がそちらにシフトし、また、陸上輸送が発達し、伊予市の流通拠点性は大きく失われることになった。さらに近年ではモータリゼーションが進展する中で郊外開発宅地等への人口流出が盛んになり、中心市街地では生産年齢人口、年少人口の減少が著しくなった。最近では 1991 年の大店法改正を契機に大規模小売店の相次ぐ進出や増床が継続的に行われ、伊予市では 2002 年時点で大型店の割合(売場面積ベース)が 7 割を超えてしまった(71.9%、愛媛県全体では 48.5%)。そして、その裏面で中心市街地の商店街が著しく衰退していた。このような状況に対処するため中心市街地の活性化が図られることとなったが、その際に注目されたのが歴史ある町家の蓄積である。



奥行きが非常にある町家(伊予市灘町)



2. 目標

伊予市が現在策定中の総合計画(案)によれば、地域の将来像は「ひと・まち・自然が会う郷」である。「自立を目指す多様な地域が、交流と協働のまちづくりにより共生するふるさと」という説明がついている。「交流」「協働のまちづくり」「共生」「ふるさと」が時代の流れを捉えている。

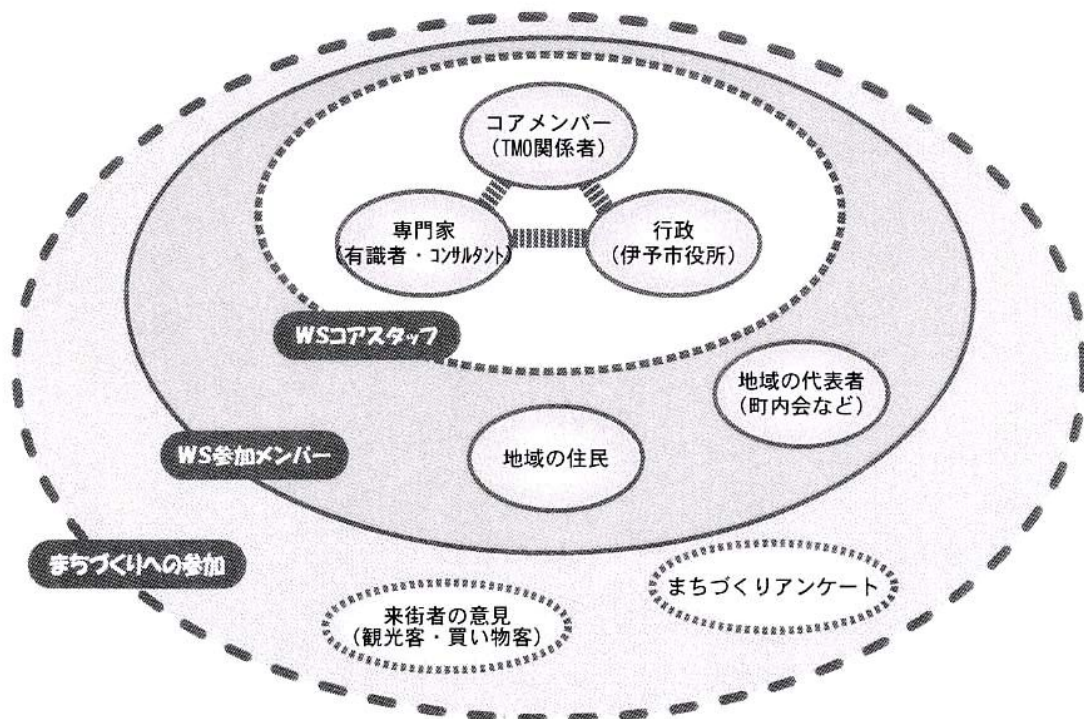
まち再生の具体的な目標を示したものとしては、2000年6月に策定された中心市街地活性化基本計画がある。同計画は「いよいよ郡中(ぐんちゅう)街物語がはじまる ～海と歴史の浪漫を感じる暮らしやすいまちづくり～」を中心市街地のまちづくりのコンセプトとし、地区づくりの考え方として、①歴史を生かした市の顔になる地区、②市民生活の中心となる地区、③市民や観光客等が充実した余暇を楽しむことのできる地区、の3つを掲げている。また、まちづくりに当たっての基本的な配慮事項として、①高齢化、少子化、女性の社会進出への対応、②バリアフリー・ユニバーサルデザイン、③環境との共生、④地場産業の振興の4つを掲げている。

3. 取り組みの体制

行政、民間組織、住民等の協働によりまちづくりが進められている。まちづくりの中心的役割は2001年にTMOとして設立された第3セクター「株式会社まちづくり郡中」が担っている。

まちづくりに関わる人々の相互関係の概念は下図のように整理されている(伊予市「まちづくりワークショップだより」から)。まちづくりのワークショップのコアスタッフはTMO関係者、専門家、行政であり、ワークショップの参加メンバーが地域住民及び地域の代表者である。そして、まちづくりへは来街者も参加する(アンケート等を通じて)という3段階の仕組みになっている。

まちづくり活動に関わる人々の概念



まちづくりの関係者 (資料:伊予市「まちづくりワークショップだより」)

4. 具体策

(1) まちづくりの体制整備

① アンケート調査、ワークショップ等による実態把握

伊予市では、中心市街地活性化基本計画の策定に先立ち、「中心市街地のまちづくりについての市民意識調査」を実施した(2000年2月中旬～3月上旬)。有権者名簿から無作為抽出した20歳以上の市民を対象に、郵便でアンケート票を配布・回収した。1,000人に配布し、436人の回答を得た。その主な結果は以下のようであった。

■ 中心市街地の評価(良いと思っている点、複数回答)

市役所等に近い	65.8%
鉄道の利用に便利	53.0%
海、山の眺めがよい	34.8%
港など伊予らしい	15.6%
便利で住みやすい	14.7%
五色浜等が近い	13.8%
病院が揃っている	12.4%
昔なじみの店等がある	9.2%
良いと思う点なし	8.3%
わからない	4.1%
何でも揃う商店街	4.1%
欲しいものが揃う店	3.9%

■ 中心市街地のまちづくりのあるべき方向(「そう思う」+「まあそう思う」の割合、%)

市の顔になる地区	73%
市民生活の中心地区	71%
歴史を代表する地区	55%
余暇を楽しむ地区	74%
住宅地区	34%
観光地区	49%

■ 商店街で講じるべき対策

駐車場の整備	62.6%
魅力的な店舗を増やす	50.8%
休憩場所等の整備	39.2%
文化・集会施設等の整備	31.9%
車で通りやすくする	29.8%
歩道の整備	28.4%
商店街の情報発信	25.9%

■ 行ってみたい店や場所

生鮮品が並んだ市場	51.1%
年齢等に応じた店の集合	39.4%
店、観光スポット等の案内所	38.5%
空地利用のフリーマーケット	31.2%
伝統的建物の利用の飲食店	24.1%

■ 伝統的な建物の利用方法

内部が見学できるように	47.7%
レストラン、喫茶店	39.0%
催し物用に利用	20.4%
創業者支援用の店舗	17.9%
骨董品、土産物屋	17.2%

■ 中心市街地の集合住宅への居住意向

住んでみたい	12%
戸建て住宅なら住みたい	23%
住みたいとは思わない	45%
無回答	20%

また、市では同時期にワークショップを行っている。伊予市中心市街地活性化基本計画策定委員会(学識経験者、地元組織代表者等)の下にワーキンググループを設けたが、そのワーキンググループを北グループ(市役所南側の通りの北側区域)と南グループとに分けてタウンウォッチングを行った。その主な結果は以下のものであった。

[北グループ]

■ 良い点、街づくり資源

伝統的な建物や街並み

伝統的な建物(湊町通り沿いに多く残っている)

町にとって重要な寺社の存在(湊神社、増福禅寺、大師堂)

趣のある境界

寿楽座跡付近の境界

湊町の住宅地

■ 問題点、改善が必要な点

商店街、街並み

伝統的な建物が活かされていない(建物前面のテント、自動販売機等)

景観の不統一(看板に統一感がない、街並みに合わない高い建物は問題)

商店街に潤いがない(休む場所がない、緑がない)

魅力的な店がない

店の並びがバラバラ(必要な店が集中していない、灘町通りに食料品の店がない)

道路

商店街の道路が危険(交通量が多い、店前の駐車や電柱が邪魔、路面の凹凸)
道路が全般的に歩行者に配慮されていない

〔南グループ〕

■ 良い点、街づくり資源

伝統的な建物や街並み

伝統的な建物(宮内邸、山惣商店、山崎家等)

街にとって重要な寺社の存在(栄養寺、防火地藏、光明寺)

魅力的な空間

街中にほっとする空間がある

(民有敷地内の樹木、JR 駅前広場、花壇など、内港(萬安港)周辺、
沈む夕日が感じられる通り)

■ 問題点、改善が必要な点

伝統的な建物や街並み

伝統的な建物(町家がなくなっている、看板等がミスマッチ・老朽化)

中心となるべき地区

JR 伊予市駅周辺(空間が有効活用されていない)

軸となる通り

商店街(歩道がない、休憩するところがない、魅力のある店がない)

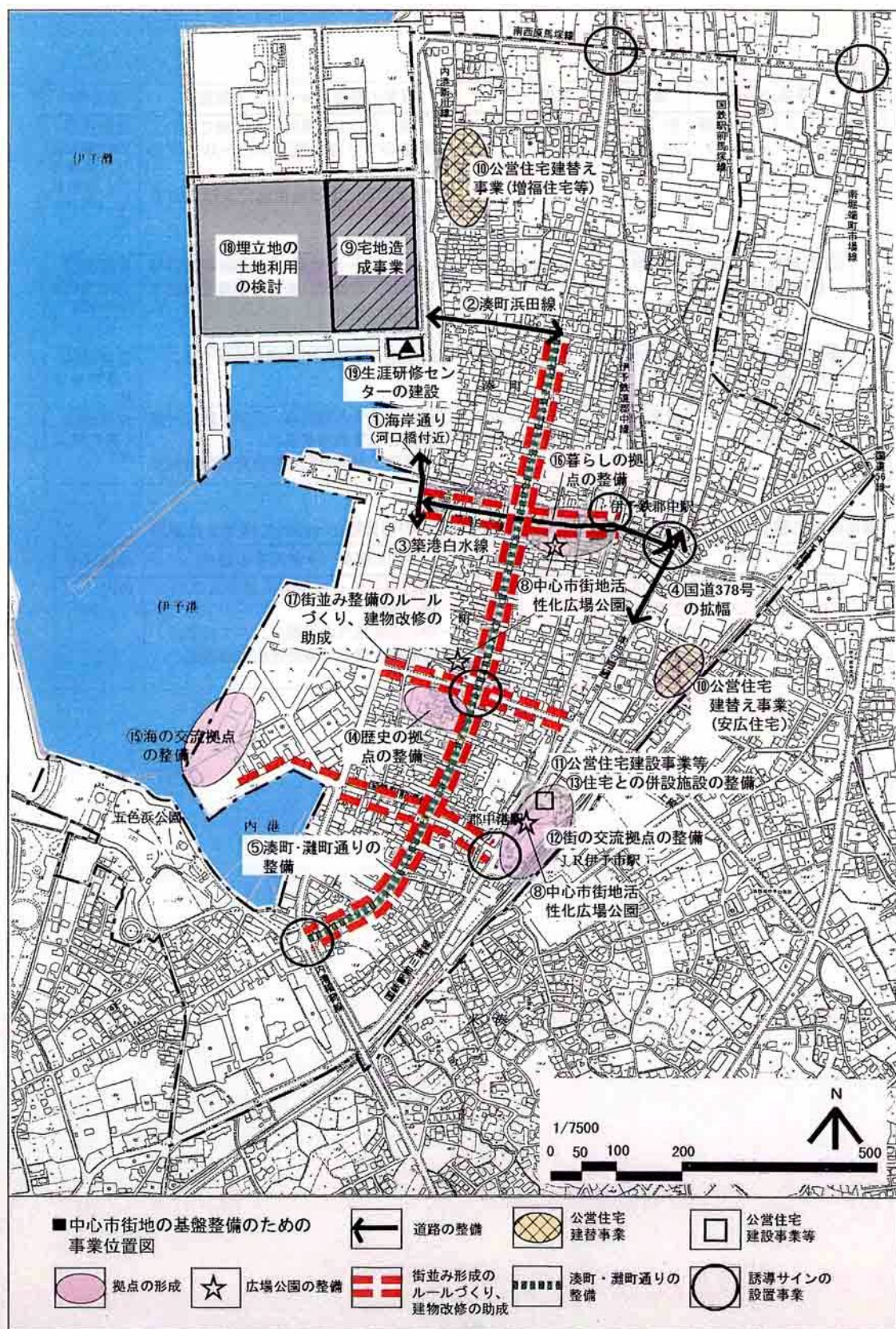
生活関連施設

街の中に生活利便施設がない(公園、トイレ、ベンチ、緑)

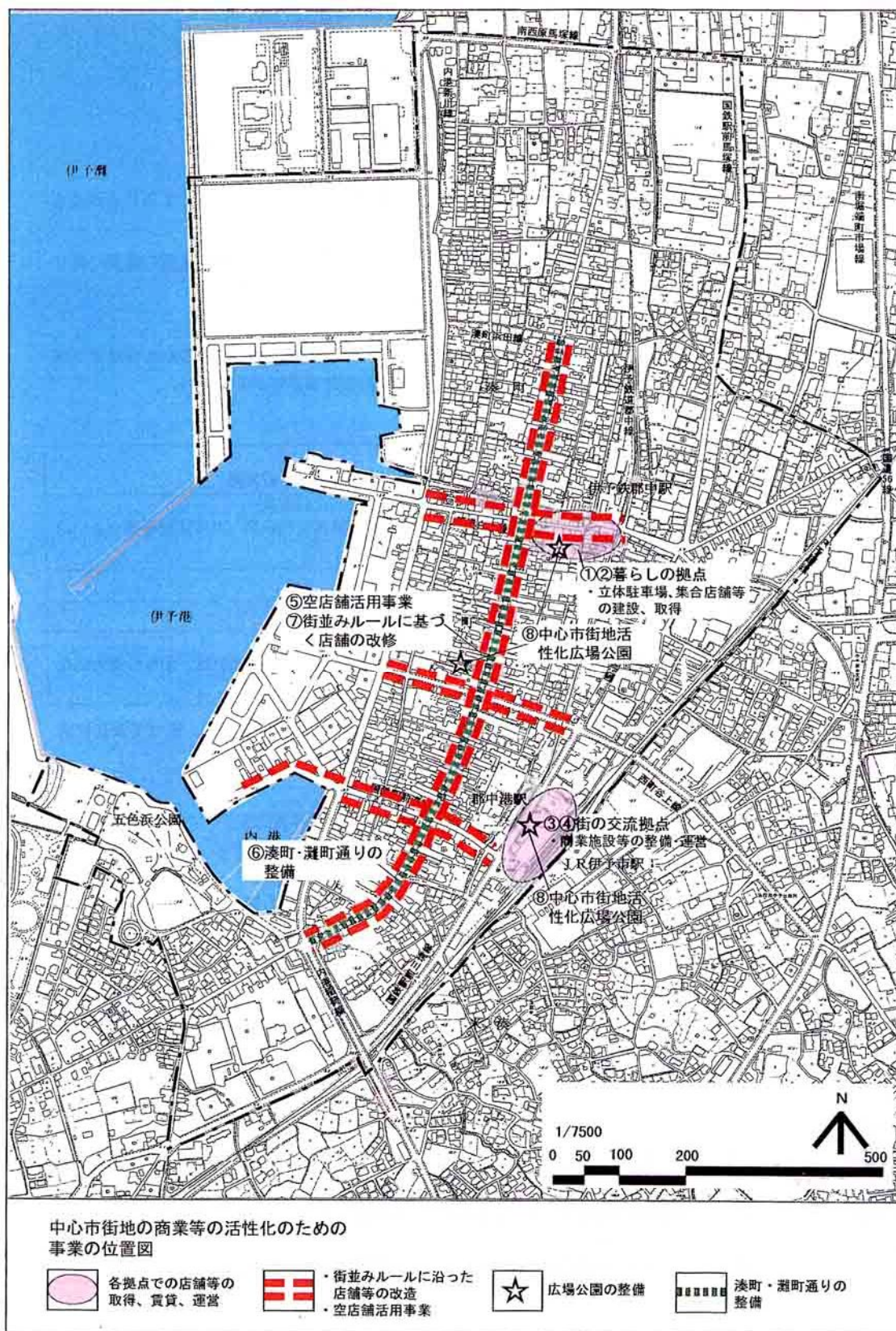
以上の調査の他、市では「中心市街地伝統的町家・建物調査」も行った(対象:26 邸、47 棟)。

② 中心市街地活性化基本計画の策定

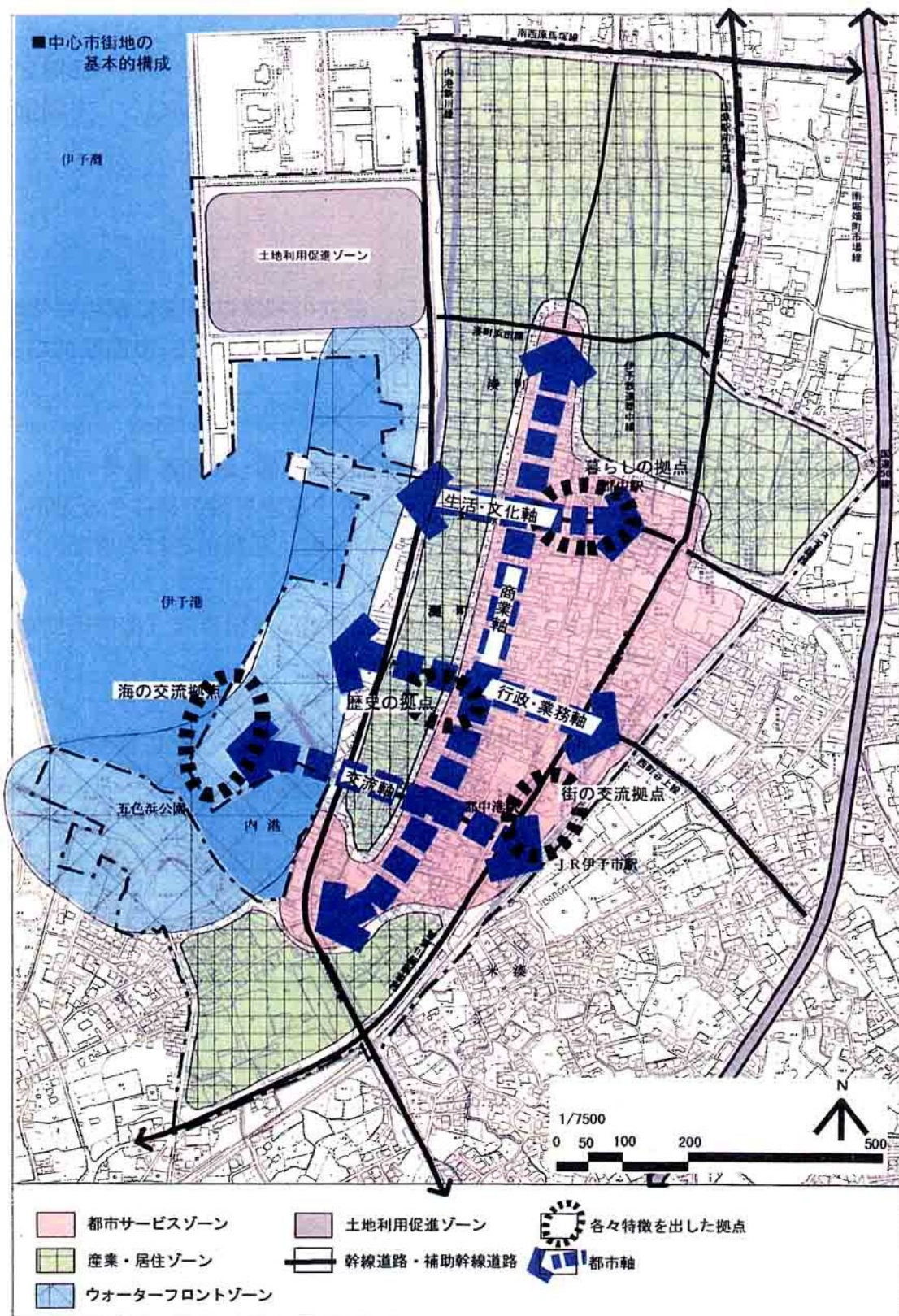
中心市街地活性化基本計画を策定するにあたっては、まず伊予商工会議所が「伊予市中心市街地活性化マスタープラン(商業編)」の策定に取りかかった。同会議所は 1999 年 4 月から同年 9 月までの間に委員会(32 名)を 5 回、事業者意見聴取会を 5 回、消費者ヒアリングを 1 回開催し、マスタープランを決定した。それを受け、伊予市は 1999 年 12 月以降、検討委員会(21 名)を 4 回、市内検討委員会(11 名)を 3 回、ワーキンググループ委員会(15 名)を 6 回開催し、2000 年 6 月に「伊予市中心市街地活性化基本計画」を策定した。計画には、市街地の基盤整備のための 19 の事業(道路、公園、住宅、交流拠点、まちなみ整備のルールづくり等)及び商業等の活性化のための 16 の事業(商業施設等の運営、空き店舗利用による創業者支援、まちなみルールに基づく店舗の改修等)が盛り込まれた。また、中心市街地に「めりはり」をつけて魅力を高めるため、4 つの拠点と 4 つの都市軸とが設定された。



基盤整備事業の位置図 (資料:「伊予市中心市街地活性化基本計画」)



商業等活性化のための事業位置図（資料：「伊予市中心市街地活性化基本計画」）



4つの拠点・4つの都市軸 (資料:「伊予市中心市街地活性化基本計画」)

[4つの拠点]		[4つの都市軸]	
街の交流拠点	JR 伊予市駅前周辺	商業軸	湊町・灘町通り
歴史の拠点	宮内邸付近	交流軸	国鉄通り
海の交流拠点	スピーダー跡地周辺	生活・文化軸	広場通り・旧役場通り
暮らしの拠点	伊予鉄郡中駅付近	行政・業務軸	西町谷上線

③「まちづくり郡中」の設立

中心市街地活性化基本計画の策定を受け、伊予市商工会議所は 2001 年 3 月、「伊予市 TMO 構想」を策定した。同構想では第 3 セクターによるまちづくり会社を TMO にすることとし、TMO 事業として 18 項目の内容を定めた(街づくりサロンの運営、まちなみルールに基づく店舗等の改修・建替え、空き店舗活用、タウンモビリティ等)。

これを受け、2001 年 9 月に第 3 セクター方式の TMO として「株式会社まちづくり郡中」が設立された。同社の資本金は 4,000 万円であるが、うち伊予市が 2,000 万円出資している。民間では商工会議所、民間企業、商業組合のほか、一般の人からも出資があった(一口 5 万円)。まちづくり郡中は NPO 的な運営を目指し、会社の利潤は株主に配当せず再投資を行う。そのような条件で資金を集めたが、市がはじめに 2,000 万円出資したことから町の人々も積極的になり、民間からは総額で 2,500 万円集まった(資本金は 4,000 万円とし、500 万円は預け金とした)。

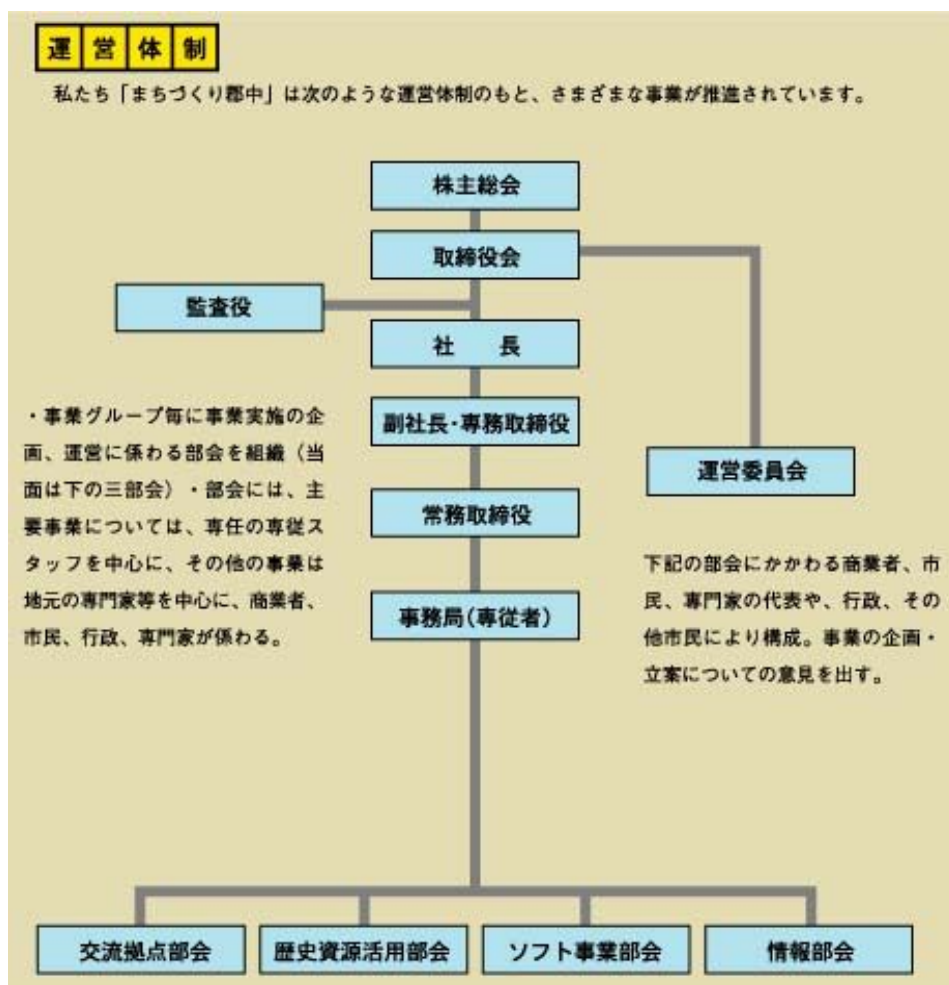
まちづくり郡中の役員は 15 名であり、うち 5 名は市の職員である(他は民間企業等から)。定款で全員無報酬と定め、多くの市民ボランティアと協働する「新しい 3 セク」を目指している。

まちづくり郡中の事業内容は 18 項目に及ぶ。これらの諸事業の中で先行的に実施が実現したのが JR 伊予市駅前における街の交流拠点「町家」の運営である。「町家」は伊予市が整備を行い、まちづくり郡中が運営を行うという公設民営方式の事業である(事業名は「JR 伊予市駅前「街の交流拠点」整備・運営事業」、国庫補助事業)。事業の目的は、伊予市の玄関口である伊予市駅前に街の顔となる施設(テナントミックスに資する物販、飲食等 3 棟分棟方式)をつくることにより、賑わいの創出と中心市街地商店街への人を流れの創出とを図ることにある(詳しくは次項)。

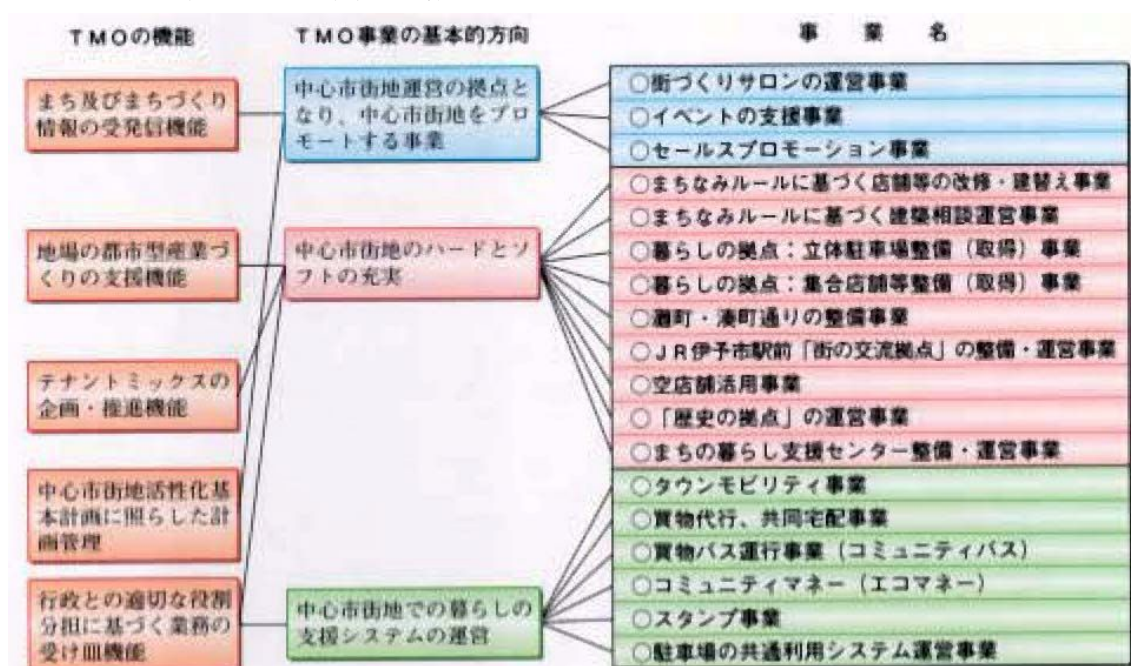
まちづくり郡中が既に行っているその他の事業には、タウンモビリティ事業、買物代行等がある。タウンモビリティ事業は、電動スクーター 3 台を「町家」に置いて貸し出すもので、高齢者がよく利用している(スクーターは寄贈による)。買物代行は役員がボランティアで試験的に行っている。コミュニティ・マネーは目下研究中である。スタンプ事業はもともと商店街でやっているものを拡充する計画であるが、未実施である。事業にはさまざまなものがあるが、現在重点を置いているのは「町家」の運営である。

まちづくり郡中には 2002 年度に国土交通省四国地方整備局建政部からまちづくりの専門家が派遣され(まちづくり相談室の相談員派遣制度)、ワークショップ等のさまざまな活動が行われた。

また、まちづくり郡中が中心部の 8 つの通りの愛称を公募して決定し、行政がそれらの起点と終点とに看板を付けた(「通りに愛称を付けたらどうか」との意見は中心市街地活性化基本計画を策定する過程で市が実施したワークショップにおいて出されていた)。



株式会社まちづくり郡中の組織（資料:まちづくり郡中）



株式会社まちづくり郡中の事業内容（資料:まちづくり郡中）

公募1,068通から
選定された
8つの愛称

①	しお風通り	⑤	花かつお通り
②	郡中北通り	⑥	夕やけ通り
③	伊予農通り	⑦	伊予港浪漫通り
④	市役所通り	⑧	五色姫通り



8つの通りの愛称（資料:伊予市）

(2) 「町家」の整備

中心市街地活性化基本計画には JR 伊予市駅前に「街の交流拠点」を整備することが盛り込まれていた。それに基づいて整備されたのが前項で触れた「町家」である。この整備方針に関しては、活性化基本計画に次のように記されている。

〔事業手法〕

早期着手が望まれる事業であることから、再開発事業等は想定せず、土地取得あるいは借地による市単独（一部民間地権者との協調化等は必要）の事業として実施するよう検討する。

〔段階的整備〕

整備にあたっては、次のように段階的に実施することが考えられる。

第1段階:仮設的建物による早期事業化

1 階建ての仮設的な建物(参考例:高知市のひろめ市場)を市が建設し、TMO が借受け、テナント募集を行って運営する。敷地の一部については、本格利用までの間駐車場として利用する。

第2段階:敷地の一部への住宅建設

暫定利用の駐車場部分に、公営住宅あるいは特定公共賃貸住宅(市が直接供給する特定優良賃貸住宅)を建設する。

住宅の 1 階部分は、隣接の敷地と連続してまちなみをつくるように配慮し、市民がオープンに利用できる公共施設等として利用することが望まれる。ここでは、市民のボランティア活動等の拠点を設置するよう想定している。

具体的な整備案としては 3 案が検討されたが、それらに関してはまちづくり郡中「伊予市街の交流拠点づくりをみんなで考えてみませんか？」(2002 年 2 月)に次のように説明されている。

① 一体的建物新設案

既存建物は除却、駐車場は屋上に 32 台分確保、個別店舗については建物内ブースとして配置、フードコート設ける。建物はどうしても箱型となり景観的空間的に面白くない。建物自体が魅力に欠けるので広場からの導入部の工夫が重要になる。

② 一体的建物分散配置案

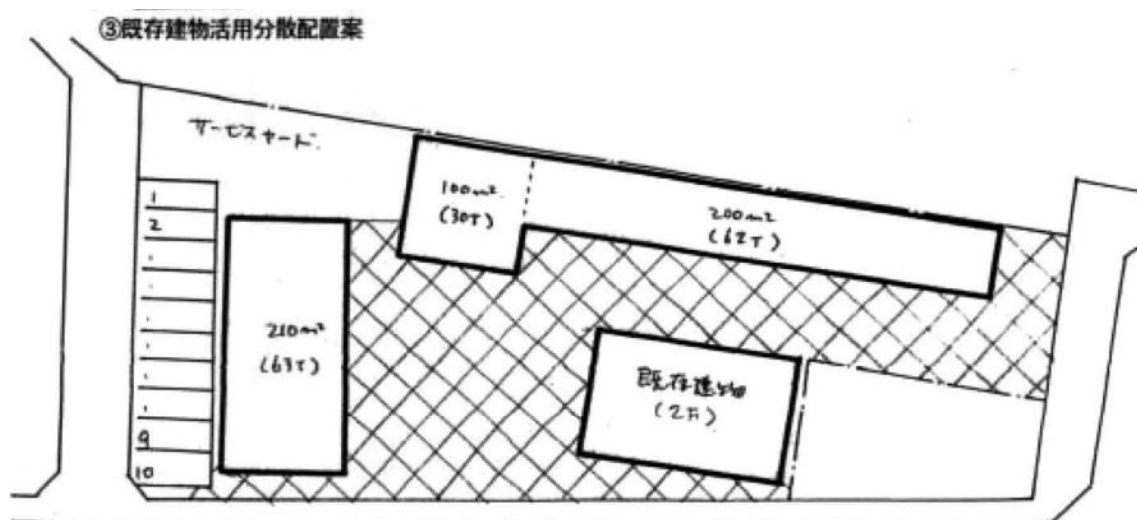
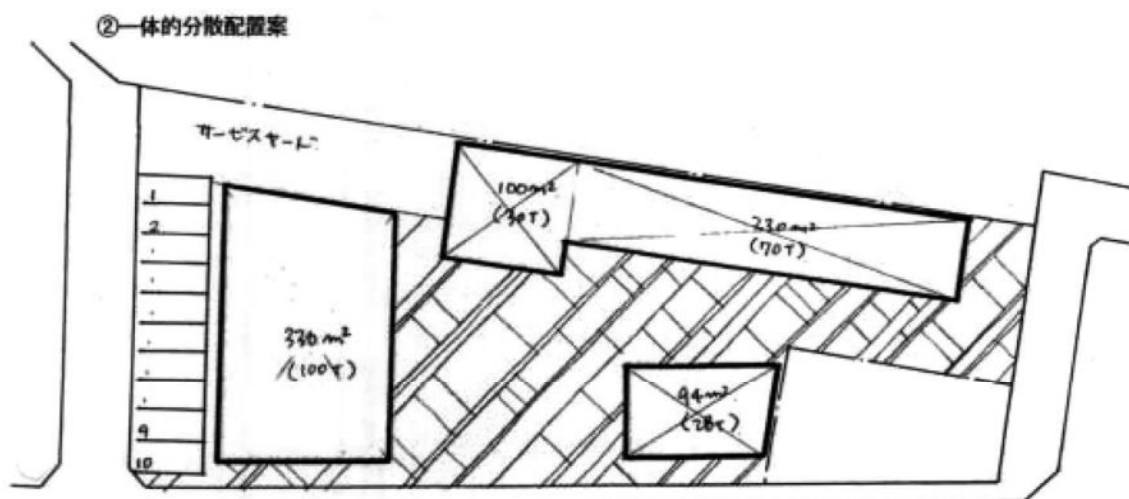
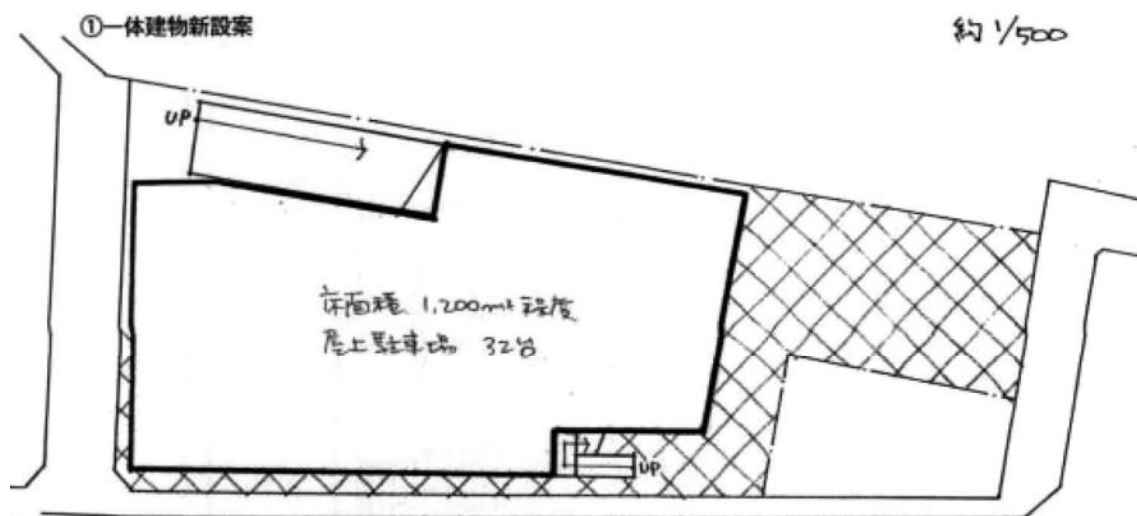
更地にした敷地の中に広場・通路と一体的に個別或いは連続して建物を配置。駐車場は平場にとることとなり、10 台分ぐらいしか確保できない。主たる想定顧客は近隣居住者、近隣施設勤務ないし利用者及び鉄道駅利用者。メインの建物の規模を大きくする必要がある。土庇(壁が無い、柱が付いた庇)の設置を検討する。空間的にももしろいが、季節や天候による来客数の変動が大きい。駐車場に難がある。近隣及び駅利用者を主体としたお店づくりが求められる。

③ 既存建物活用分散配置案

基本的には一体的分散案と同じだが、既存建物(木造モルタル)を修復してメインの建物として機能させる。既存建物の上層階は集会室などに活用できるが、一階は広場・通路に面して店舗などを配置する。既存の建物が集会所や店舗として利用できるかどうか検討する必要がある。

検討の結果既存建物活用分散配置案が採用されたが、その理由は次のように説明されている。

- ① 建設費用が安くなる。
- ② 路面店型にした方が、上手いかない店舗の入れ替えがスムーズにできる。
- ③ 通り抜けのできる歩行者空間に面することから、お店の条件に差がなくなる。
- ④ 建物のデザインや通路、広場で魅力に富んだ空間づくりができる。
- ⑤ 木を使ったり、屋根を和風にすることにより街中の町並みとイメージが連続する。



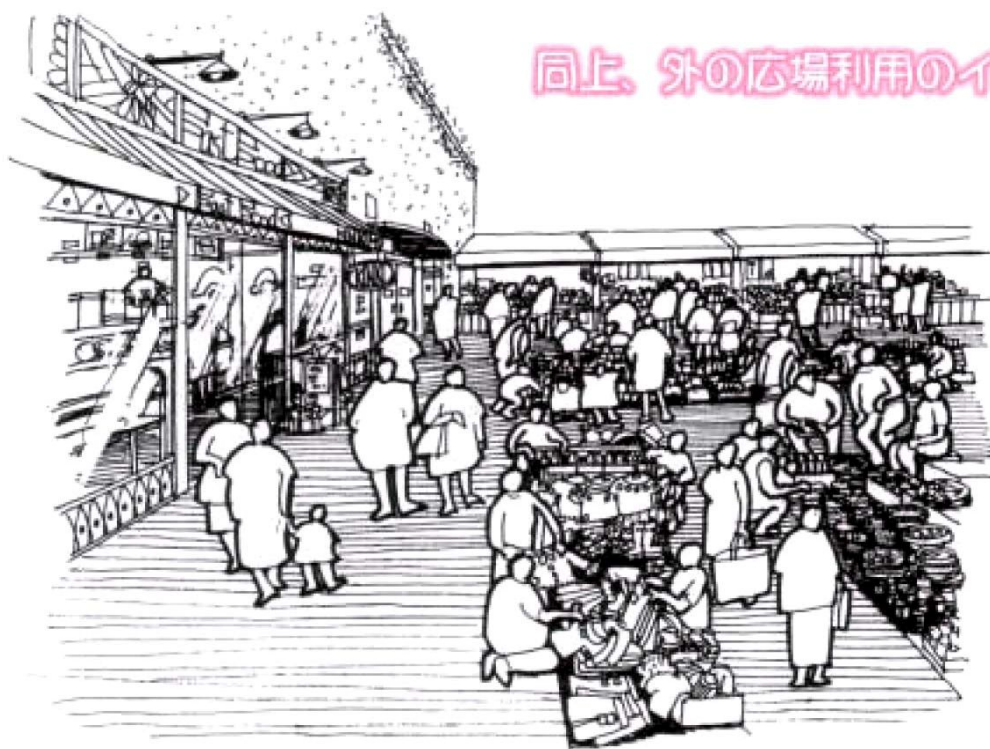
「町家」の3つの整備案（資料:まちづくり郡中）

同資料には、次のイメージ・スケッチと配置図案とが掲載されている。



JR伊予市駅前「街の交流拠点」の内部イメージ

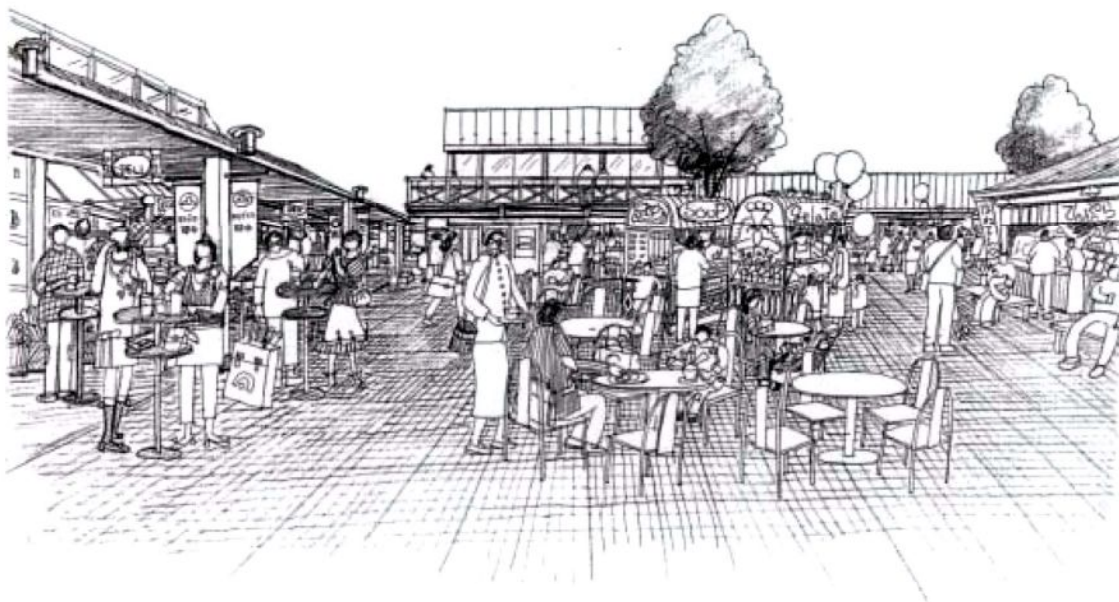
(伊予市中心市街地活性化基本計画より)



同上、外の広場利用のイメージ

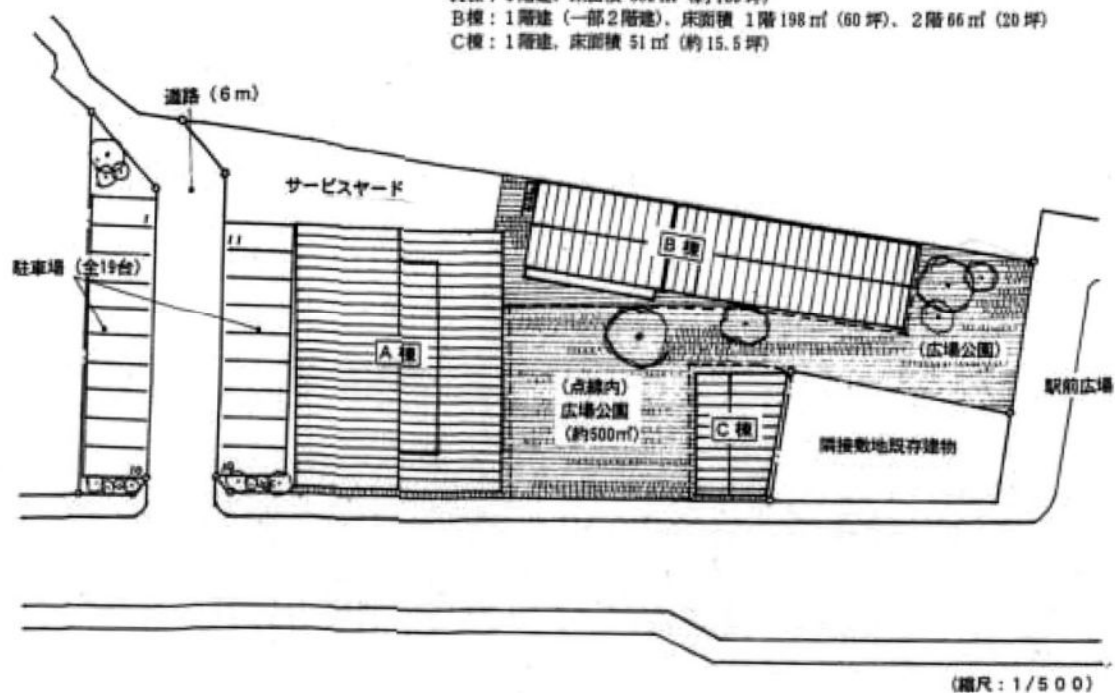
イメージスケッチ

道路（国道 378 号）側から交流拠点（広場）を見る。
右手奥方向が伊予市駅



■伊予市駅前交流拠点配置図

敷地：全体で約 1,900 ㎡（駐車場敷地、広場公園約 500 ㎡を含む）
A 棟：1 階建、床面積 352 ㎡（約 106 坪）
B 棟：1 階建（一部 2 階建）、床面積 1 階 198 ㎡（60 坪）、2 階 66 ㎡（20 坪）
C 棟：1 階建、床面積 51 ㎡（約 15.5 坪）



この交流拠点は伊予市が整備することとなったが、その事業概要は以下のとおりである。

事業名	JR 伊予市駅前「街の交流拠点」施設整備事業
実施主体	愛媛県伊予市
事業内容	特産品販売棟、テナント棟、インフォメーション棟の 3 棟の建物建設、公園広場等
実施場所	伊予市米湊 827 番地 4
敷地面積	2,205.75 m ²
建物構造	木造平屋建一部 2 階建
床面積	449.04 m ²
	● 特産品販売棟 195.00 m ² 特産品販売所 155.00 m ² 、倉庫 8.00 m ² 、多目的ホール 24.00 m ² 、洗浄室 8.00 m ²
	● テナント棟 136.00 m ² 13.60 m ² ×10 室＝136.00 m ²
	● インフォメーション棟 118.04 m ² 1 階 男子トイレ 17.50 m ² 、女子トイレ 17.21 m ² 、多目的トイレ 10.33 m ² 倉庫 8.00 m ² 、インフォメーションコーナー 20.00 m ² 2 階 事務所 45.00 m ²
総工費	116,353,000 円(経済産業省補助事業) (中心市街地商業等活性化総合支援事業費補助金 50,000,000 円)
施設利用・運営	
事業の内容	テナントミックスに資する新規起業者の育成を行い、中心市街地の活性化を図る
事業運営主体	伊予市 TMO 第 3 セクター (株)まちづくり郡中 2003 年 12 月 19 日、指定管理者として承認 指定期間:2004 年 4 月 1 日～2009 年 3 月 31 日
事業運営費	施設運営に係る受託金等

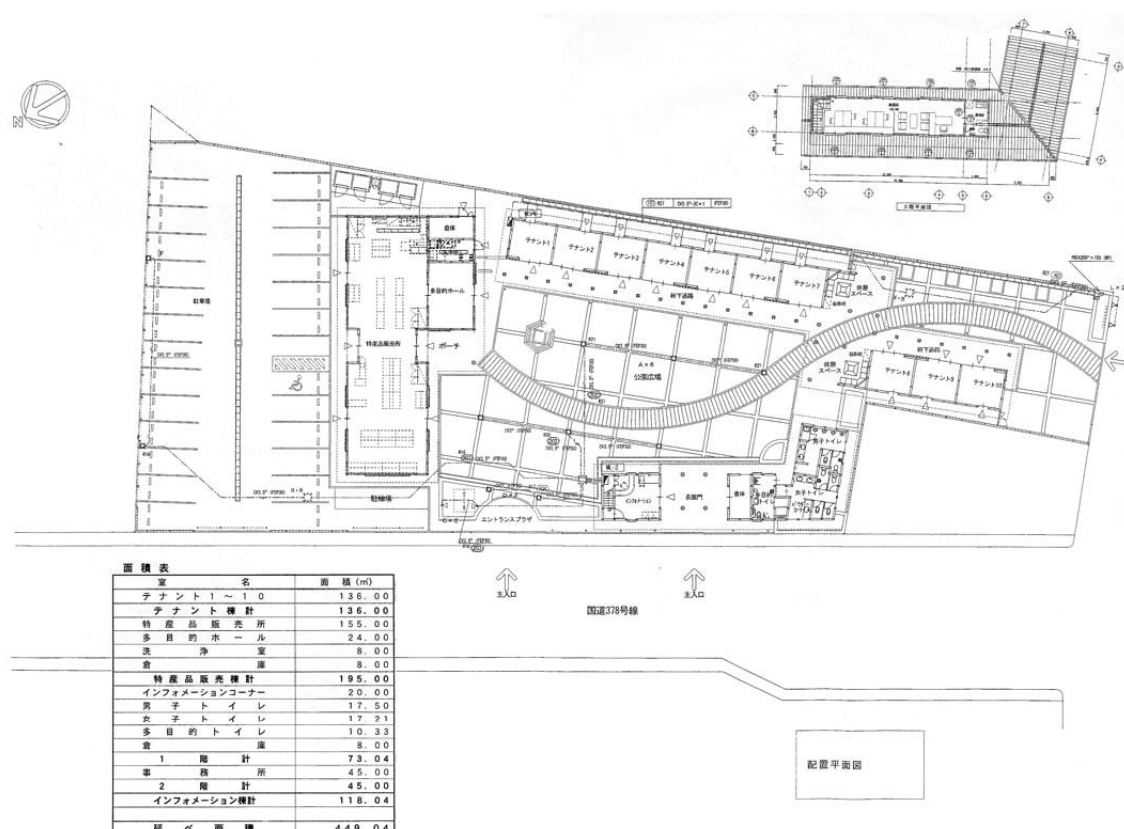
「町家」は 2004 年 4 月 29 日(木・祝)にオープンした。実現された「町家」の平面構成は次図のとおりである。まちづくり郡中はここにおいて①町家の運営(経営)、②テナント(インキュベーター)の育成、③まち(商店街)の活性化、という 3 つの役割を担うこととなった。③の観点からすれば本来は街の中に設けるのがよかったのであるが、街の中にはそれだけの土地がなかった。一方、駅前には市の土地を中心に広い土地があったのでそれを活用することになった(駅前に市の顔をつくりたいという事情もあった)。

「町家」には現在、テナント 10 店と郡中の直営店(販売委託)とが入っている。そこで販売される野菜、果物等は地元商店街から仕入れている。アイスクリームの材料等も地元商店街から調達している。「町家」には原則として商店街で不足している業種を入れている。また、インキュベート機能を持たせるために家賃を低く設定している(月 1,200 円/m²)。1 店の平均的な面積約 4 坪で計算すると月に 16,320 円になり、これは松前町(まさきちょう)や中村町の商店街の平均的な家賃の半値

である。

町家はチャレンジ・ショップという側面があるので、テナントには卒業制度を設けている。5 年くらいで力を付けてもらって空き店舗に進出してもらうというのがそのねらいである。テナントの中には家庭の主婦が花屋をやっていたものもあり、現在は卒業してネット販売に進出している。ビーズ屋をやっていた者は卒業後は他で手作りアクセサリーの店をやっている。そのようにしてテナントが卒業した後の店舗をすぐに埋めるのは難しい。まちづくり郡中は新規創業者を求めているので、店舗が空いてもすぐにはテナントが見つからないという事情がある。商店街と競合する店を入れるのも難しく、2005 年に空き家になって以来 2006 年 3 月現在で未だ入っていないところが 2 カ所ある。

町家の客の半分以上は市外在住の人である。アンケート調査の結果によれば、松山市、松前町等から自動車や鉄道(伊予鉄道)を利用してやってきている。週に 2 回来る人もいるほどであるが、特に特産品販売の評判が良いようである。野菜は地元の農家が朝とったものをもってきており、魚も獲れたてのものを漁協が持ってきている。ここに大型店には通常見られない地産地消の魅力がある。



「町家」配置図 (資料:伊予市)

オープン後の町家の営業状況は以下のようになっている。

〔2004年度の状況(2004年4月29日～2005年3月31日)〕

- | | |
|-----------------|-----------------------------------|
| ・ 客数(レジ通過客数) | 年間 約 138,000 人
月平均 約 12,550 人 |
| ・ 特産品販売棟における売上額 | 年間 約 109,548 千円
月平均 約 9,958 千円 |
| ・ 特産品販売棟における客単価 | 約 793 円 |

〔2005年度の状況(2005年4月1日～2006年1月31日)〕

- | | |
|-----------------|--|
| ・ 客数(レジ通過客数) | 年間 約 134,600 人
月平均 約 13,460 人(前年比 7.3%増) |
| ・ 特産品販売棟における売上額 | 年間 約 110,033 千円
月平均 約 11,003 千円(前年比 10.5%増) |
| ・ 特産品販売棟における客単価 | 約 817 円(前年比 3.0%増) |

まちづくり郡中は 2004 年度決算は黒字であった。2005 年度も売上げが増えているので黒字になる見込みである(2006 年 3 月現在)。

「町家」はオープンしてまだ 2 年目なので、市では今のところ基礎づくりの段階であると考えており、これから更に駅前拠点を充実させていく方針である。また、そろそろ商店街と連携した施策をとりたいと考えているが、なかなかうまくいっていないのが現状である。アンケート結果でも、既存商店街は雰囲気は暗く行きにくいという答えが多くなっている。



「町家」のイベント情報 (2006 年 2 月)



「町家」の風景

伊予鉄郡中港駅

現在地

JR 伊予市駅

Shops information.

店舗情報

①	伊予のうどん 麺処 ふじ家
②	五色旗のーめん あまのり
③	魚・から揚げの とりとん亭
④	豚珍館 これ ちれ ちれ
⑤	ZAK burger ザックバーガー
⑥	おばちゃん茶屋・マロン
⑦	美味倶楽部 ごくり
⑧	オモ・セレクトショップ 也太奇
⑨	
⑩	

Institution information.

施設情報

A	特産品・鮮魚販売所	B	店舗 ①～⑩	C	トイレ
D	1F: インフォメーションコーナー 2F: 事務所				
P	駐車場		駐輪場		公園広場

手づくり
交流市場
町家
まちや

「町家」の案内板



町家で遊ぼう 自転車紙芝居



フラダンス



バルーンアート



マグロの解体



ざるそば実演販売(姫そば屋)



伊予農クッキー販売



伊予のさだまさしコンサート



コロッケ節販売



伊予の扶桑太鼓

「町家」のイベント風景（資料:まちづくり郡中ホームページ掲載写真から）

(3) まちなみの整備

街並み整備に関しては、湊町が土地所有者及び借地権者の間で「湊町地区まちなみ協定」を結んでいる(2004年1月締結)。伝統的町家の場合は大きな看板やテント等を取り除いて伝統的町家の形態に改修し、新築建物の場合は伝統的町家のまちなみに合わせるよう努めるといった内容になっている。また、協定を運用する組織として「協定運営委員会」を設置している。この協定に関しては資金的援助があるわけではなく、現在のところ地域の人々の自主的な動きに支えられている。

まちなみ整備に関しては行政の対応は未だこれからであるという(景観条例は素案段階)。市は中心市街地活性化基本計画を策定する際に町家調査を行い、計画にまちなみ形成を盛り込んだが、その背景には湊町地区の人々の活動があったようである。同計画では、まちなみ形成の考え方が次のように述べられている。

伊予灘町・湊町周辺のまちなみは、江戸時代以来の町家群で構成されているものの、町家が連たんして多く残っているわけではない。しかし、街を歩けば歴史を背景とした魅力を感じることができる。

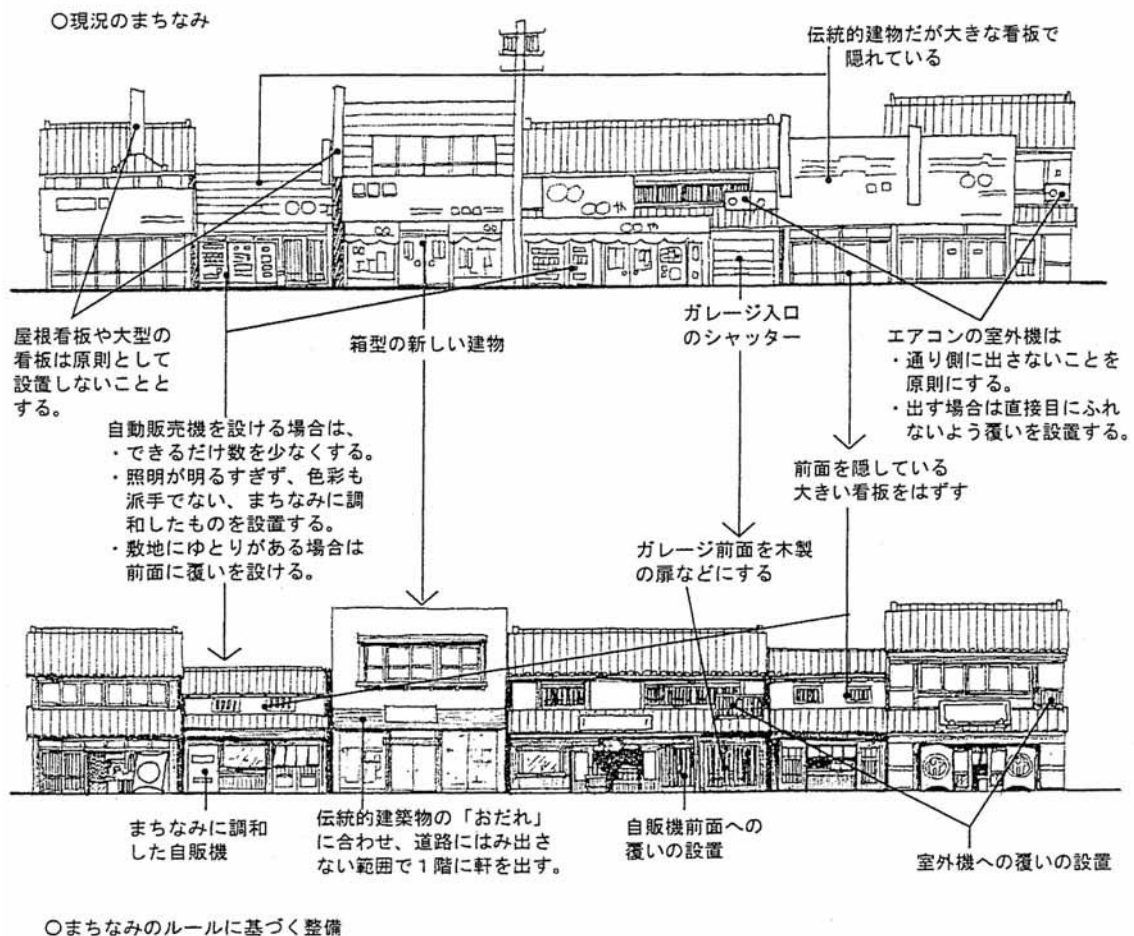
このように高密度の歴史的まちなみではなく、新旧混在のまちなみである場合は、歴史的建造物群の保全という手法では十分なものにはならない。

まちづくりの目標として、新旧混在の「歴史を受け継ぎながら一方で無理なく変化していく様子」が街の大きな魅力になると考えられる。そのためには、明確なガイドラインによるまちなみ整備の姿を描くのではなく、より緩やかな枠組みのもとで、まちなみをよりよい方向へと変化させていくことが重要である。1軒1軒はかなり自由な建て方をしているが、全体としてはまとまりを持っているようなまちなみづくりが必要である。

また、伝統的町家が少なく、市民が気軽に触れることのできない環境にあるため、その歴史的意味が見え難くなっている。そこで、本計画策定に並行して実施している町家調査の結果をもとに、町家の持っている歴史的価値を明らかにしていくとともに、その象徴となる宮内邸については積極的に保存・活用していくこととする。

このような柔軟な考え方にに基づき、基本計画は下図の「伝統的建築物を活かしたまちなみ形成のイメージ」を示している。

■伝統的建築物を活かしたまちなみ形成のイメージ



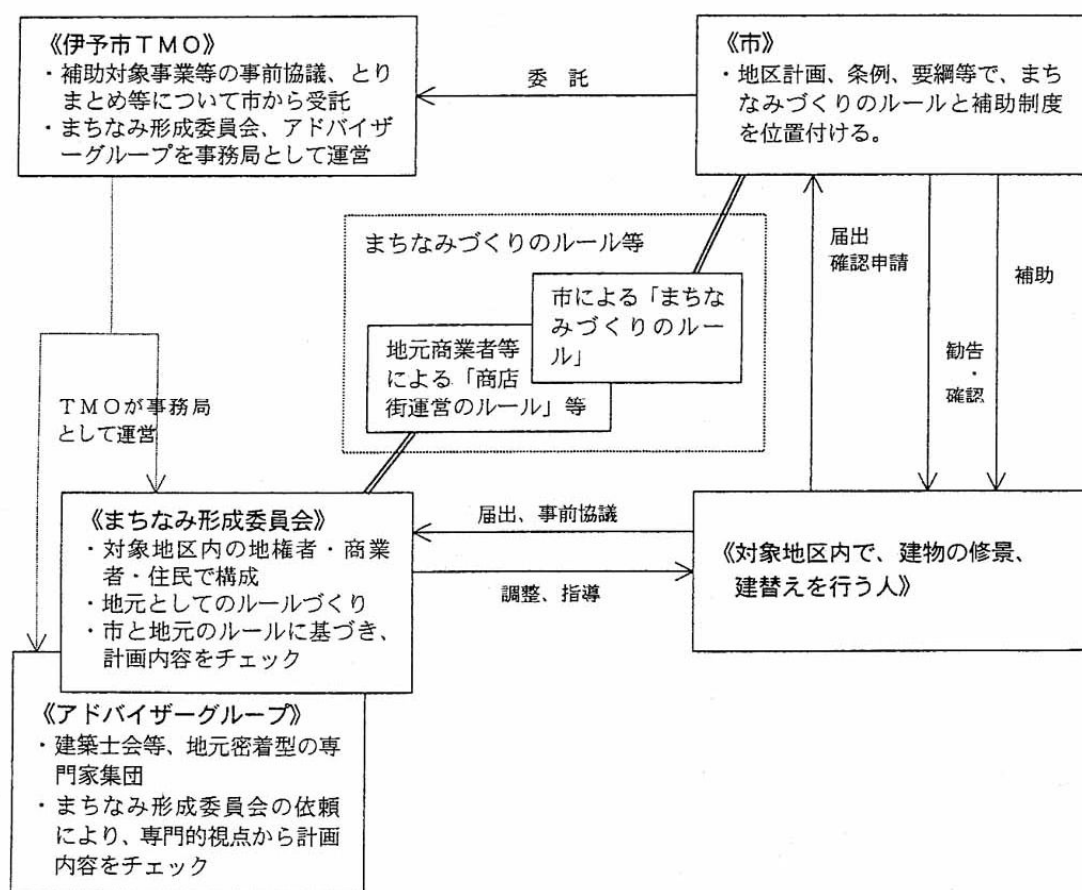
伝統的建築物を活かしたまちなみ形成のイメージ

また、まちなみづくりの手続き及び体制に関しては下図を案として提示している。まちなみ形成に関しても TMO が中心的存在になっているのが特徴的である。具体的な施策は未だ今後の課題であるが、以上のような考え方はまちなみ形成と商業振興とを一体的に考える仕組みとして各地のまちづくりの参考になるものと思われる。

なお、宮内邸は内部が素晴らしく、「宮内邸を守る会」という自主的な市民団体が年に数回の見学会を催しているそうであるが、今後はこのような市民団体との連携も期待される。

■まちなみづくりの手続き及び体制（案）

（行政側で位置付けたまちなみづくりのルールに基づき補助制度を運用する場合）



まちなみづくりの手続き及び体制（案）



山惣商店(灘町、1860 年築)



宮内小三郎邸(灘町、江戸時代後期築(推定))



宮中酒店(灘町、大正期築(推定))



徳本酒造店(灘町・江戸後期から明治前期築(推定))



伊予ショップガイド(灘町、1911 年築)



濱田屋(湊町、1892 年創業)



旧四国泉邸(湊町、1862 年築)

5. 特徴的手法

大規模一体型建築物ではなく小規模分散型建築物の整備で賑わいを創出している点に大きな特徴があり、これは今後各地のまちづくりにおいて参考になるものと思われる。また、駅前の交流拠点創出とそこから多少距離のある商店街の活性化という一般的には相矛盾する目標をひとつのプログラムの中に掲げてチャレンジしている点も特徴的である。現在のところ施策の重点は駅前に置かれているが、今後商店街整備に重点が拡大されることにより駅と商店街との間に回遊空間が生まれるか否か、注目される。

6. 課題

駅前の来客数は増加しているものの、商店街の通行量は横ばいで推移している。また、商店街の空き店舗が住宅や駐車場に変わる傾向も続いている。TMO 方式が期待どおりに街中の活性化を実現するか否か、今後の取り組みが問われている。

(参考・引用文献)

伊予市ホームページ

株式会社まちづくり郡中ホームページ

『郡中町家物語』アトラス社、2001 年