

## 10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

### [ 1 ] 都市機能の集積促進の考え方

#### ( 1 ) 西条市総合計画（平成 18 年）

平成 18 年度に西条市総合計画を策定し、「人がつどい、まちが輝く、快適環境実感都市」を将来都市像として、人・もの・情報が集う魅力ある都市の創出に向けたまちづくりを進めています。

中心市街地においては、すべての人にやさしいユニバーサルデザインの考え方を持ったまちづくりや、駅周辺等の市街地における面整備や街路整備による快適な都市環境の形成を目指します。

また、各地区商店街及び周辺商業地については、住宅などと連携した身近な商業施設としての整備を図るとともに、新規出店の促進や、生活者及び消費者を誘引するための、新たな仕組みづくりなどにより、地域の個性を活かした面的な商業活性化策を推進します。

#### ( 2 ) 東予広域都市計画区域マスタープラン（平成 16 年）

東予広域都市計画区域マスタープランにおいては、地域の中心となる拠点商業地として、JR伊予西条駅から市役所にかけての一角の地域が位置付けられており、観光機能の充実など、東予圏域の中心的な地域としての発展が期待されています。

特に、今後は観光機能も併せ持った区域の商業の中心的な役割を担う都市拠点商業地として、市の玄関口にふさわしいにぎわいある商業・業務地の再生を図っていきます。

#### ( 3 ) 西条市都市計画マスタープラン（策定中）

旧西条市都市計画マスタープランにおいては、JR伊予西条駅から西条市役所や陣屋跡を含む区域を重点整備プロジェクトの対象区域として、魅力の向上やにぎわいの創出に向けた取り組みの方向性を位置付け、中心市街地活性化に向けた整備に取り組んできました。

現在策定中の新市の都市計画マスタープランにおいても、他地域の中心部の人口や商業、都市機能の集積状況等を勘案しつつ、JR伊予西条駅から西条市役所や陣屋跡を含む区域を重点整備地域として位置付け、コンパクトなまちづくりの実現に向けて、今後も継続的かつ集中的な都市機能等の整備を図るものとしています。

### [ 2 ] 都市計画手法の活用

平成 19 年 7 月に実施した都市計画に関するアンケート調査結果から、大規模商業施設の郊外への出店については、「昔からのまちなか、商店街の衰退」や「近くの小規模スーパー、個人商店等の衰退」などのまちづくりへの影響を解決したうえでの出店が望まれています。

中心市街地における都市機能の集積や適切な立地誘導を図るため、郊外も含め本市の実情に応じた計画的な土地利用誘導策を活用していくこととします。大規模集客施設の立地がまちづくりに与える影響を十分に勘案し、住民の合意形成を図りながら、準工業地域における大規模集客施設の立地を制限するための特別用途地区の指定を行いました。

準工業地域における特別用途地区の都市計画決定及び条例整備は、平成 19 年 12 月 25 日に、準工業地域における特別用途地区の都市計画決定の告示、並びに市の建築物に関する条例を施行しました。

### [3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

#### (1) 大規模建築物などの既存ストックの現状

##### ①未利用地の有効活用

フジ西条店と西条クリニック跡地が未利用地となっていますが、公共公益施設の集積とアクセスの利便性を活かし、当該敷地において、計画期間内に地域交流情報センター（新図書館）整備事業を実施し、有効活用を図ります。



##### ②商店街の未利用となっている主な店舗

西条商店街では空き店舗が増加傾向にあります。特に現在未利用となっている大型空き店舗は以下のとおりです。各施設とも人通りが多い交差点に立地し、中心市街地の賑わいを阻害する要因となっていることから、商店街における各種ソフト事業と連携した活用を図ることとしています。

#### ■商店街の未利用となっている主な店舗の概要

施設名	敷地面積	延床面積	建築時期
かちどき（パチンコ屋跡）	1,321.40 m <sup>2</sup>	3,128.09 m <sup>2</sup>	S59
藤田ビル	165.13 m <sup>2</sup>	391.27 m <sup>2</sup>	S63

##### ③未利用となっている市有施設

区域内において、未利用となっている市有施設（もしくは今後未利用となる施設）は以下のとおりです。西条図書館については新図書館建設後に未利用施設になりますが、地域交流施設としての整備を予定しています。また、旧鷹丸体育館は、建築家・坂倉準三氏が設計した建築物として、区域内の貴重な地域資源であり、リフォームして「(仮称) 祭り会館」として活用していく予定です。その他の未利用地、未利用施設についても、中心市街地の様々な取組みと連携して、活用に努めていくこととしています。

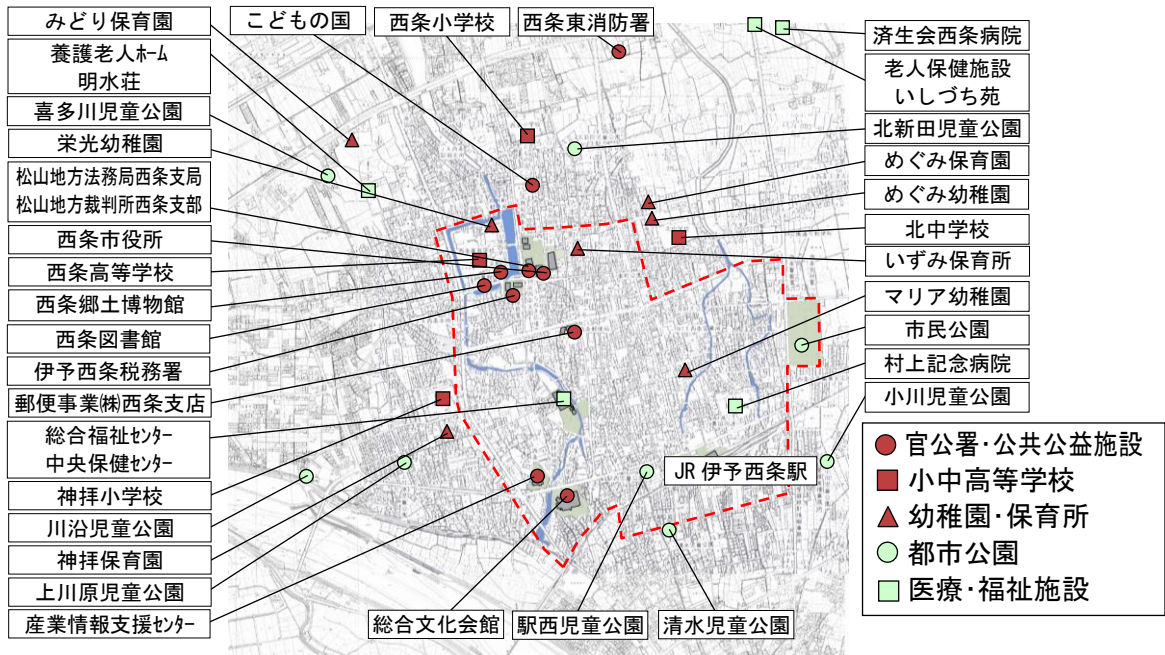
#### ■未利用となっている市有施設の概要

施設名	敷地面積	延床面積	建築時期
旧鷹丸体育館	6,874.56 m <sup>2</sup>	2,323.41 m <sup>2</sup>	S36.6.10
西条図書館（今後未利用となる施設）	591.46 m <sup>2</sup>	673.75 m <sup>2</sup>	S46.7.8
武徳殿		646.21 m <sup>2</sup>	S10

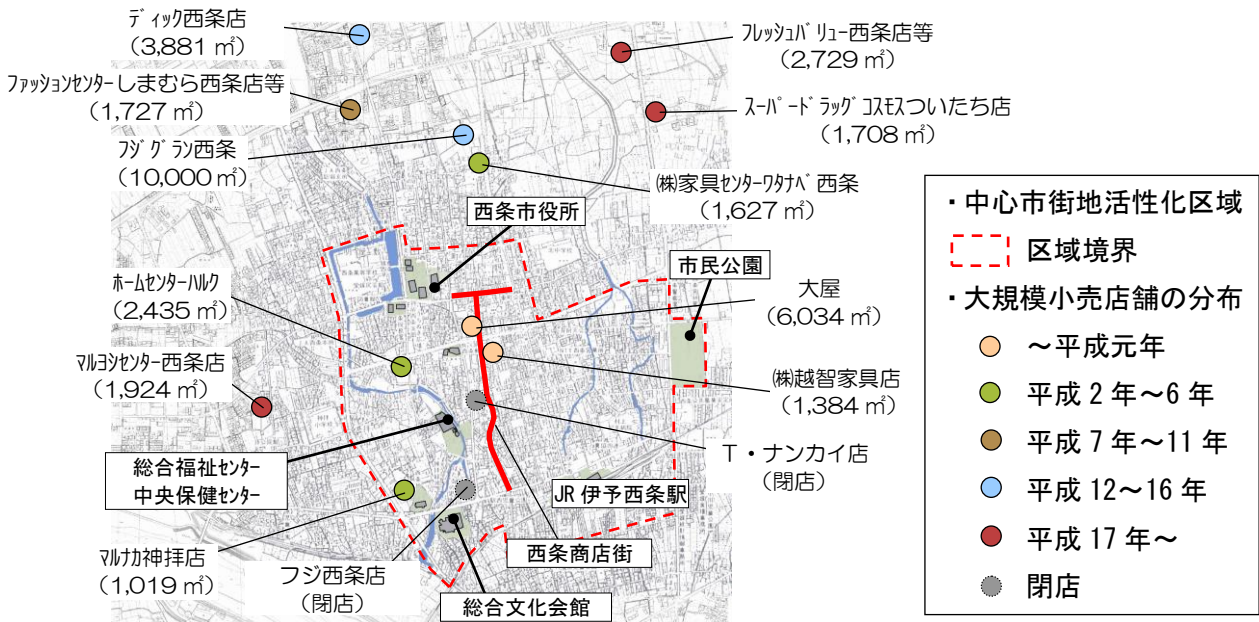
## (2) 中心市街地とその周辺における公共公益施設、大型小売店舗の立地状況

本市の中心市街地及びその周辺における主要な公共公益施設、大型小売店舗の立地状況は、以下のとおりです。西条図書館は、地域交流情報センター（新図書館）の整備により、中心市街地区域内で移転する計画ですが、その他の施設については、郊外等へ移転する計画はありません。

### ■ 中心市街地の公共公益施設等の分布状況（再掲）



### ■ 商店街、中心市街地周辺の大規模小売店舗の分布状況（再掲）



### (3) 大規模集客施設の立地状況

西条市内における大規模集客施設の立地の現状は、「フジグラン西条」となっていますが、平成20年秋頃には「(仮称)コメリパワー西条店」が立地する予定となっています。大規模集客施設の概要は以下のとおりです。

#### ■10,000㎡以上の大規模集客施設の概要

大規模小売店舗名	店舗面積 (㎡)	業態	開店年月
フジグラン西条	10,000	スーパー	H14.9
(仮称)コメリパワー西条店	15,500	ホーム センター	H20(秋頃予定)

### [4] 都市機能の集積のための事業等

市街地整備や施設整備とともに商店街を中心としたイベントなどの取組みを一体的に進め、西条市の「顔」となるように、都市機能の集積と地域の活性化を図ります。

#### ■都市機能の集積のための事業

##### 4. 市街地の整備改善のための事業

- ・西条駅前下島山線整備事業
- ・市道西条大町1号線整備事業
- ・市道西条神拝2号線他1路線整備事業
- ・市道神拝22・24号線整備事業
- ・中央地区(旧西条クリニック)公園整備事業
- ・小広場整備事業
- ・情報案内板整備事業

##### 5. 都市福利施設を整備する事業

- ・地域交流施設整備事業
- ・地域交流情報センター(新図書館)整備事業

##### 6. 街なか居住を推進する事業

- ・市営泉町住宅建替事業

##### 7. 商業の活性化のための事業

- ・産業文化フェスティバル開催事業
- ・タウンマネージャー設置事業

##### 8. 4から7までの事業及び措置と一体的に推進する事業

- ・中央地区広場(JR伊予西条駅周辺市街地)整備事業