２．中心市街地の位置及び区域

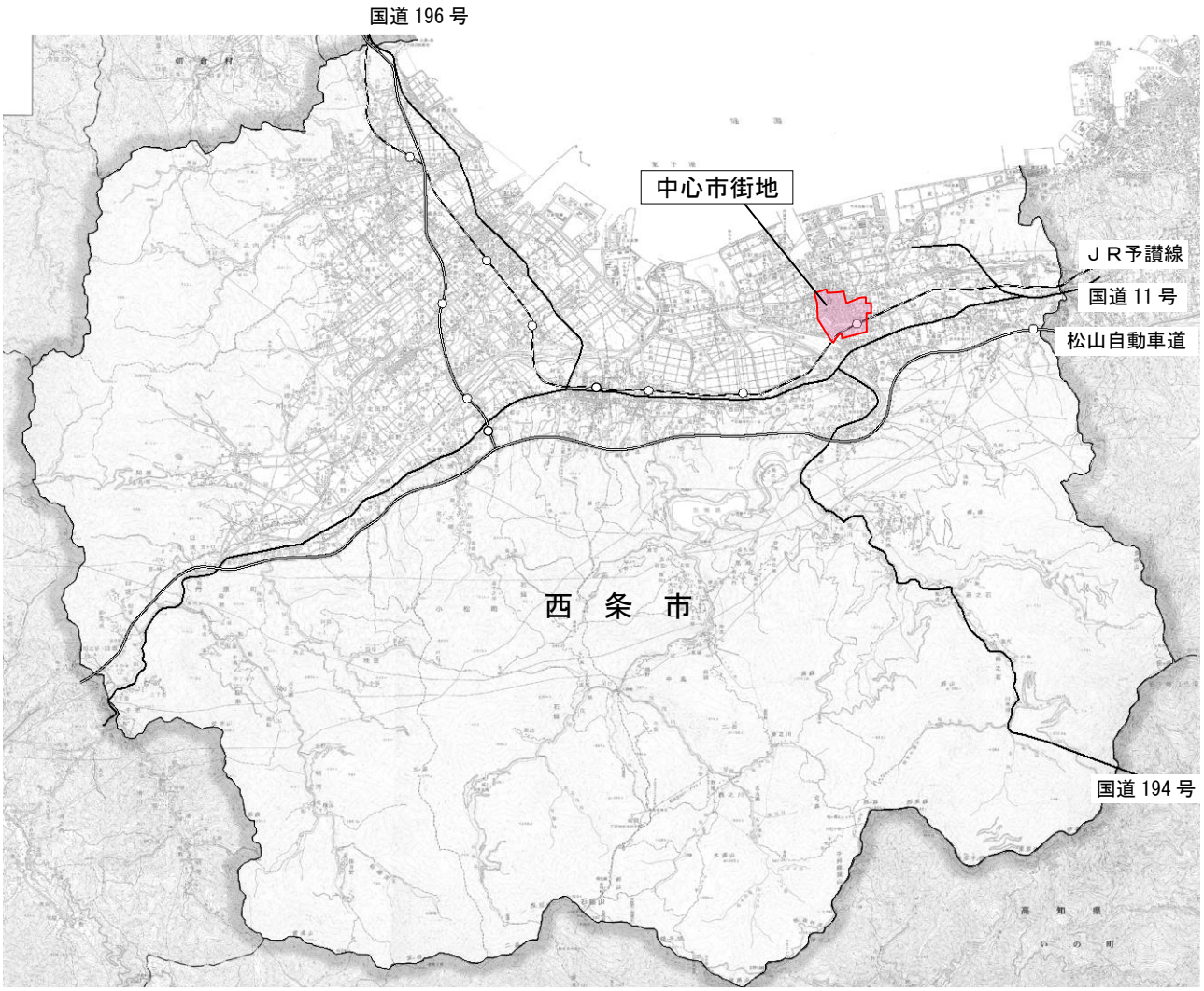
［１］位置

位置設定の考え方

ＪＲ伊予西条駅から旧西条藩陣屋跡に至る地域は、1636 年（寛永 13 年）に一柳直重が陣屋を築造して以来、城下町の中心部として栄えてきました。現在も、旧西条藩陣屋跡の南側地域では６つの商店街によって本市の中心市街地の基軸ともいうべき西条商店街を形成しているとともに、その周辺は、先人の英知と努力によって継承されてきた、歴史・文化資源、自然資源に恵まれています。また、商店街に隣接する地域には、本市の公共公益施設の多くが集積し、都市的利便性を有しています。

歴史的背景や商業集積とともに、今後も、本市における情報発信の中枢としての中心的な役割を担っていくことが期待されることから、本計画において中心市街地と位置付けます。

（位置図）



［２］区域

区域設定の考え方

「西条市総合計画」において、ＪＲ伊予西条駅から総合福祉センターまでのエリアを中心に、市街地整備推進の対象地区として示しており、商業振興については、周辺の住宅、公共施設などとの連携により、中心市街地活性化を図ることを示しています。

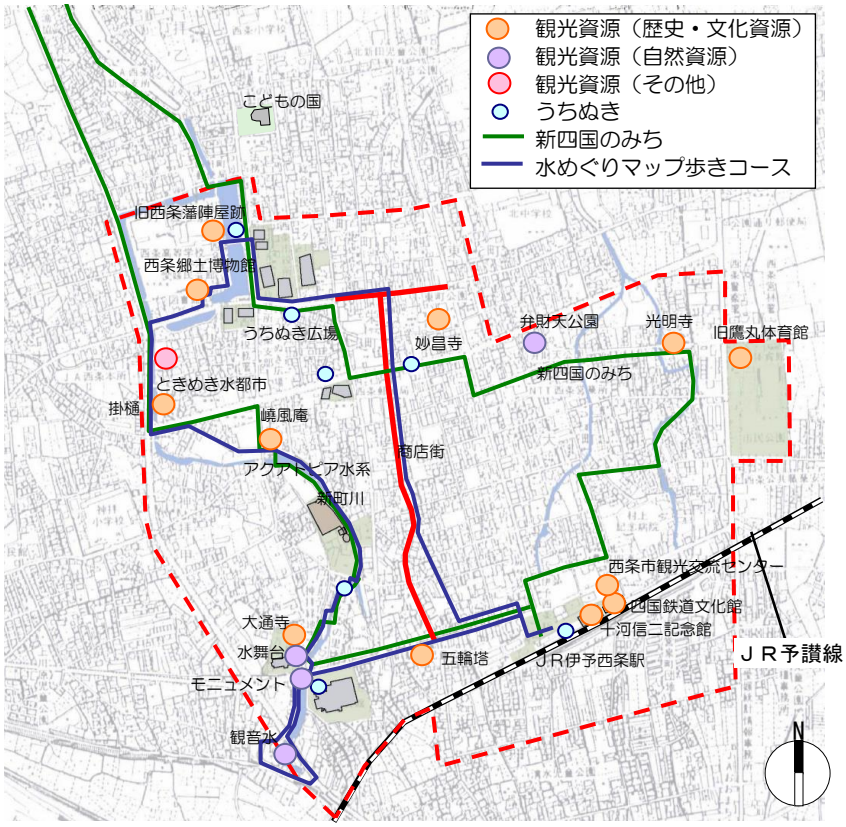
（１）「元気と賑わいのある交流空間の創造」における区域設定の考え

中心部には、西日本最高峰の「石鎚山」を源とした自噴水「うちぬき」が点在し、うちぬき広場の水は、平成７年の「おいしい水」全国大会で日本一に輝くなど、市外からも汲みに来る人が絶えない状況です。また、豊富かつ良質な水が流れている新町川は、アクアトピア水系として親しまれており、この水系には、石鎚山をモチーフとしたモニュメントや、新町川の水源である観音水、夏には裸足の子どもたちが戯れる姿が見られる水舞台など、「水の都西条」を象徴する資源が集積しています。

さらには、県内で唯一の鉄道遺産を活用した施設として平成 19 年１１月にオープンした、ＪＲ西条駅隣の「鉄道歴史パーク in SAIJO」をはじめ、松平家ゆかりの城下町西条のシンボル的な存在である旧西条藩陣屋跡や、伊予西条藩一柳家・松平家の菩提寺として知られている妙昌寺、天正の陣で奮戦した徳常寺の任瑞和尚を祀った遺跡である五輪塔など、時を越えた風情を味わうことができる貴重な歴史・文化遺産や、坂倉準三氏が設計した旧鷹丸体育館、安藤忠雄氏が設計した光明寺といった貴重な建築物も集積しています。

しかし、西条市における入込観光客数は、平成１７年と平成１８年を比較しても減少傾向にあり、目的地のみの観光となっていることが考えられることから、市民や観光客が交流できる空間を形成していくことが必要です。そのため、これら資源を、新四国のみちやアクアトピア水系などによって結び、回遊しやすい取り組みと連携して観光客や市民を快適に回遊させることで、賑わいと回遊性の向上による中心市街地の賑わいを図っていく観点から中心市街地活性化の区域を設定します。

■中心市街地の資源



（２）「水と共生した快適な居住空間の創造」における区域設定の考え

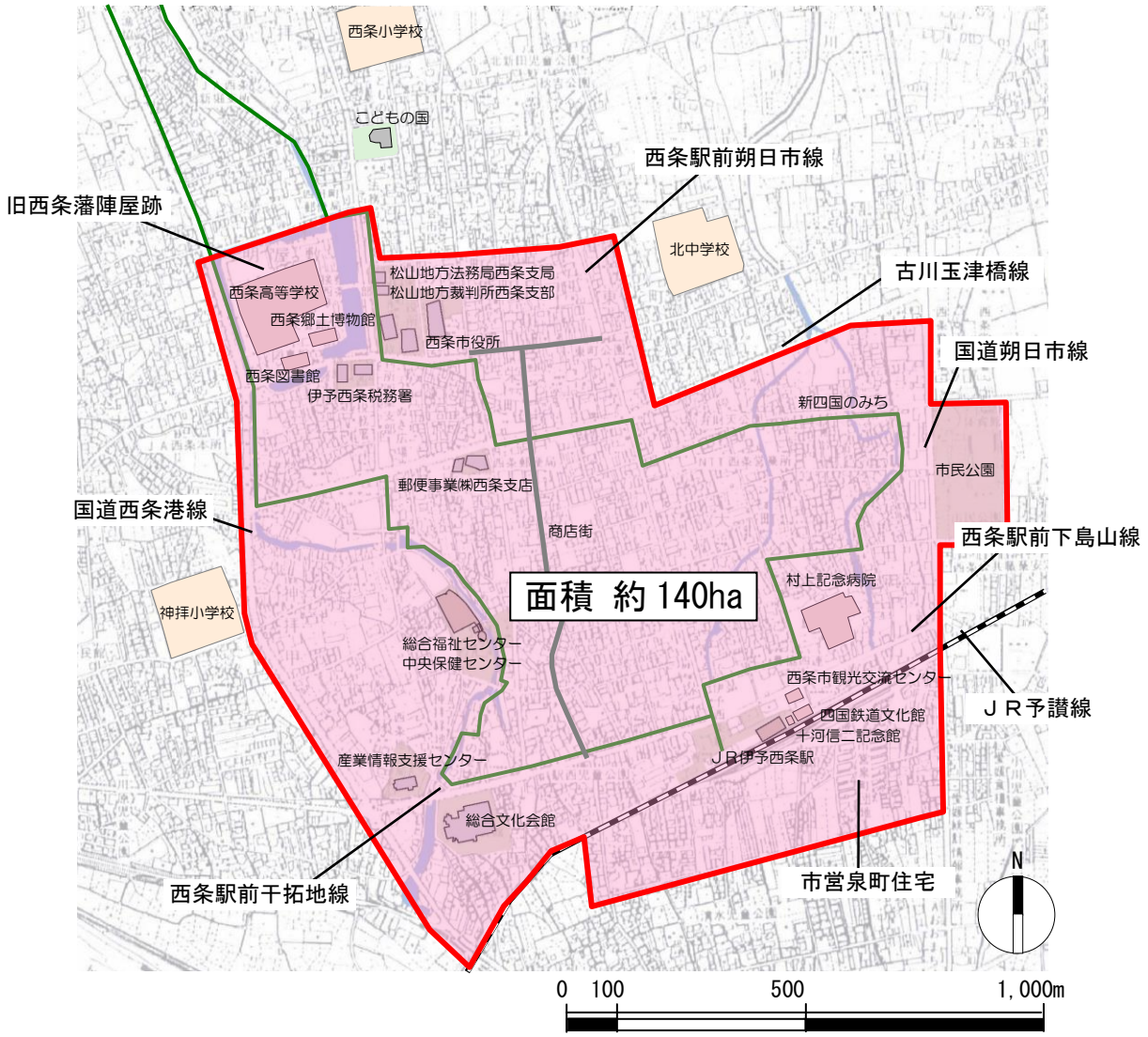
平成 16 年から平成 19 年においては、西条市全体の人口減少率は 0.7%、中心市街地の人口減少率は 2.4%と、近年では、中心市街地の空洞化が進行しています。しかし、15 歳未満の人口割合は、西条市全体では 14.3%、中心市街地では 15.7%と、マンション立地等による子育て世帯の増加など、多様なニーズが存在することが窺えます。

中心市街地は、公共施設や商店街などの都市機能が集積し、地域住民の生活利便性が高く、また、アクアトピア水系などの水辺環境を有し、快適な居住空間が形成されており、多様な居住ニーズに応えるため、これらの利便性を活かした街なか居住を推進することが必要です。中心市街地の賑わいの再生に向けて、空き家の活用や公的住宅の供給、民間住宅の確保などにより、身近に来街でき、快適で歩いて暮らせる区域として、街なか居住を推進していく観点から中心市街地活性化の区域を設定します。

（３）本基本計画における中心市街地の区域

上記の考え方を踏まえ、本基本計画における中心市街地は、南側がＪＲ予讃線及びＪＲ伊予西条駅南側の住宅地以北、北側が旧西条藩陣屋跡を含む第二種住居地域界以南、東側が市民公園を含む国道朔日市線以西、西側が国道西条港線を含む第二種住居地域界以東で囲繞された、約 140ha の区域とします。

（区域図）



＜中心市街地の境界となる部分＞

- 南側…ＪＲ予讃線、ＪＲ伊予西条駅南側の住宅地（北の丁中、清水町、若水町、新玉通り）を含む区域
- 北側…旧西条藩陣屋跡を含む第二種住居地域の境界
- 東側…市民公園を含む国道朔日市線の境界
- 西側…国道西条港線を含む第二種住居地域の境界

（基本方針までの流れ）

【中心市街地の特性】

■人口・世帯

○高齢化が進行しているが、近年では新たな居住ニーズが高まっている。

⇒・居住者属性を十分に踏まえた、まちなか居住の推進や事業実施が必要である。

・誰もが安心して生活でき、まちなか人口の定住化に向けて、安全・快適な居住環境を形成する必要がある。

■土地・建物

○住宅建築の減少により、近年では新規居住者が減少している。

○都市福利施設・公共施設等の立地により、生活利便性が高まりつつある。

⇒・民間事業と連携しながら、効率的かつ計画的な公共投資を行い、生活利便性の高い都市環境の整備が必要である。

・未利用地を有効活用し、さらに施設の拠点性を高める必要がある。

■商業・賑わい

○商店街の歩行者・自転車通行量の減少や、商店街の空き店舗率の増加により、中心市街地の賑わいは失われつつある。

○近年では、小売店舗数や従業者数、年間商品販売額が減少しており、商業の衰退が窺える。

⇒・街なかでの居住ニーズに対応して、周辺住民の生活を支える商業機能を充実する必要がある。

・地元商業者の積極的な取組みを支援するとともに、市民が中心市街地に訪れやすく、利用しやすい環境整備が必要である。

■交通

○モータリゼーションの進展により、ＪＲやバスなどの公共交通の利用者が減少している。

⇒・中心市街地の活性化に向けて公共交通の利便性を維持していくことが必要である。

【課題】

①賑わいと回遊性のあるまちづくりの推進

○観光客等が回遊できる市街地の形成

○子どもから高齢者まで幅広い世代が交流できる市街地の形成

②中心市街地の居住ニーズに対応したまちなか居住の推進

○住宅建設を誘導できる良好な市街地の形成

○街なかへの居住ニーズに応える住宅供給の推進

【基本理念・基本方針】

「水と元気の源“うちぬき”空間」の創造

方針１　元気と賑わいのある交流空間の創造

・多様なニーズに対応し、子どもから高齢者、観光客等が交流できる「まちの顔」にふさわしい都市づくりを目指す。

方針２　水と共生した快適な居住空間の創造

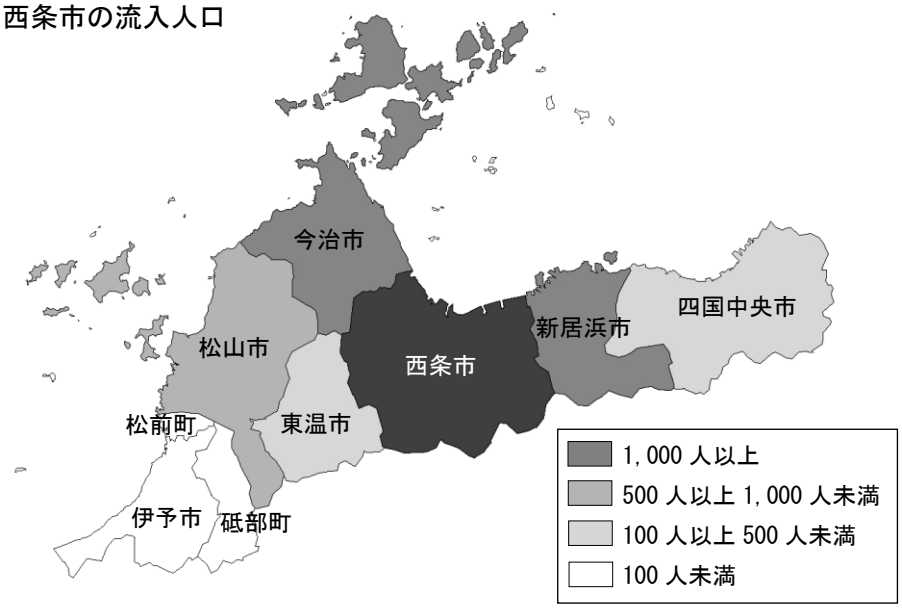
・潤いあふれる快適な居住環境の形成を図り、誰もが安心して暮らせる居住環境を形成し、定住人口の増加を目指す。

［３］中心市街地要件に適合していることの説明

要　件	説　明
第１号要件 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること	中心市街地の面積は、140ha（市域面積の 0.27%）ですが、以下に示すとおりの集積があり、西条市内で最も高い集積となっています。 （１）小売業の集積 中心市街地における小売業の対市シェアは、店舗数が 15.7%、従業者数が 13.2%、年間商品販売額が 10.8%を占め、中心市街地に小売業が集積しています。 小売業の状況 ＜資料：平成 16 年商業統計調査＞ （２）各種事業所の集積 中心市街地における各種事業所の対市シェアは、事業所数が 16.1%、従業員数が 10.9%を占め、事業所が集積しています。特に、中心市街地における飲食店、宿泊業では、事業所数が 33.7%、従業者数が 25.6%を占め、西条市の中心地として高い集積がみられます。 各種事業所の状況 ＜資料：平成 16 年事業所・企業統計調査＞

区　分		中心市街地	西条市	対市シェア
小売店舗数（店）		201	1,278	15.7%
従業者数（人）		806	6,098	13.2%
年間商品販売額（百万円）		9,555	88,866	10.8%

区　分		中心市街地	西条市	対市シェア
全産業	事業所数	811	5,024	16.1%
	従業者数（人）	4,472	41,045	10.9%
卸売・小売業	事業所数	277	1,527	18.1%
	従業者数（人）	1,383	8,133	17.0%
飲食店、宿泊業	事業所数	200	594	33.7%
	従業者数（人）	717	2,800	25.6%
医療、福祉	事業所数	45	237	19.0%
	従業者数（人）	715	4,315	16.6%
教育、学習支援業	事業所数	24	119	20.2%
	従業者数（人）	82	441	18.6%
複合サービス業	事業所数	3	52	5.8%
	従業者数（人）	90	945	9.5%

要　件	説　明
	（３）都市福利施設の集積 　中心市街地には、西条市役所、西条図書館、西条郷土博物館、伊予西条税務署、西条市総合文化会館などの官公署・公共施設や、総合福祉センター、中央保健センター、村上記念病院などの医療・福祉施設など、多くの都市福利施設が集積しています。その他にも、西条高等学校や郵便事業㈱西条支店などの主要施設が多く立地しています。 （４）通勤圏について 　西条市は、隣接する新居浜市や今治市をはじめ、西は伊予市、東は四国中央市まで、広い地域からの通勤がみられます。 西条市の流入人口  ＜資料：平成 17 年国勢調査＞ 上記に示すように、西条市中心市街地には、面積 140ha（0.27%）のなかに小売業や各種事業所、都市福利施設等が立地しており、都市機能の集積、都市的利便性を有している地域です。 　また、愛媛県内の広い地域からの通勤がみられるなか、中心市街地には、西条市全体の 15.7%の小売店舗や 16.1%の各種事業所が集積しており、経済的にも西条市の中心的な役割を担っている地域です。

要　件	説　明
第２号要件 当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること	中心市街地の商業、都市機能、人口などの集積が低下しており、西条市全体の経済活力の維持に支障が生ずるおそれがあります。 （１）小売業の店舗数、従業者数、年間商品販売額の減少 中心市街地の小売業の店舗数、従業者数、年間商品販売額は減少傾向にあり、平成 16 年の店舗数は平成９年の 0.77 倍、年間商品販売額は 0.56 倍に減少しています。従業者数は、対市シェアは近年増加しているものの、平成 16 年には平成９年の 0.79 倍に減少しています。

中心市街地の小売店舗数、従業者数、販売額

		平成9年	平成11年	平成14年	平成16年
小売店舗数	西条市	1,464	1,509	1,397	1,278
	中心市街地	260	240	220	201
	割合	17.76%	15.90%	15.75%	15.73%
小売業従業者数	西条市	7,575	6,892	6,613	6,098
	中心市街地	1,017	920	847	806
	割合	13.43%	13.35%	12.81%	13.22%
小売業年間商品販売額（百万円）	西条市	95,685	98,444	94,469	88,866
	中心市街地	16,991	11,408	10,171	9,555
	割合	17.76%	11.59%	10.77%	10.75%

＜資料：商業統計調査＞

（２）中心市街地の事業所数、従業者数の減少

中心市街地の各種事業所数、従業者数は減少傾向にあり、平成 16 年の事業所数は平成８年の 0.80 倍、従業者数は 0.72 倍に減少しています。卸売・小売業、飲食店に限ってみると、事業所数は 0.83 倍、従業者数は 0.89 倍に減少しています。

中心市街地の事業所数、従業者数（全産業）

区　分		平成8年	平成13年	平成16年
事業所数	西条市	6,022	5,694	5,024
	中心市街地	1,013	932	811
	割合	16.82%	16.37%	16.14%
従業者数	西条市	47,824	48,021	41,045
	中心市街地	6,254	5,483	4,472
	割合	13.08%	11.42%	10.90%

＜資料：事業所・企業統計調査＞

中心市街地の事業所数、従業者数（卸売・小売業、飲食店）

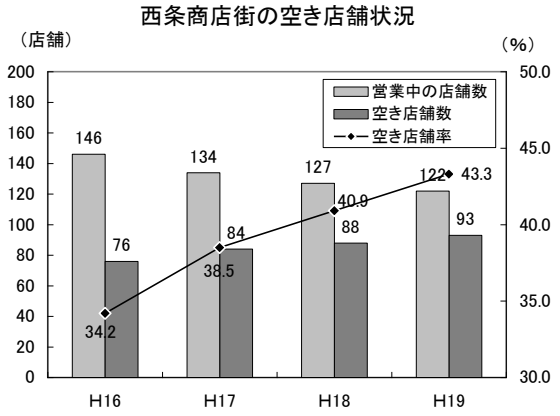
区　分		平成8年	平成13年	平成16年
事業所数	西条市	2,473	2,294	2,121
	中心市街地	576	516	477
	割合	23.29%	22.49%	22.49%
従業者数	西条市	11,069	11,483	10,933
	中心市街地	2,368	2,079	2,100
	割合	21.39%	18.11%	19.21%

＜資料：事業所・企業統計調査＞

要　件	説　明

（３）空き店舗の増加

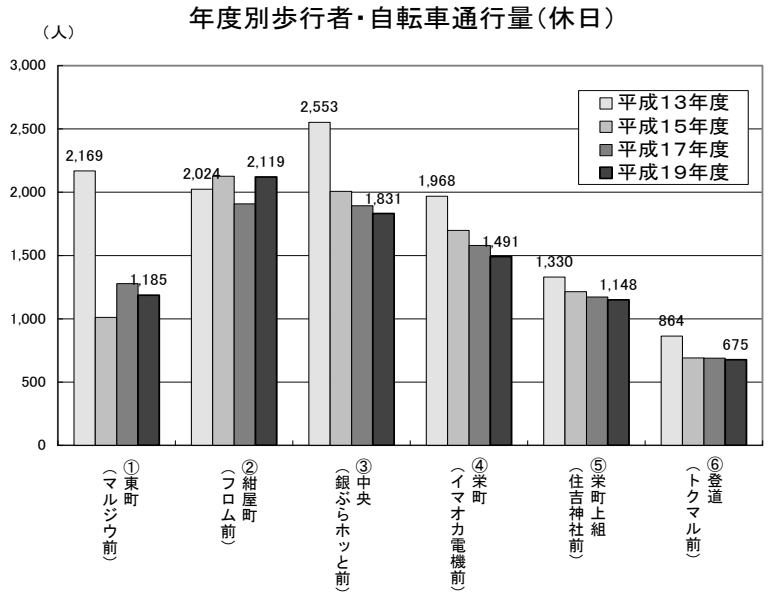
営業中の店舗数の減少、空き店舗数の増加により、西条商店街の空き店舗率は大幅に増加しています。平成 16 年から平成 19 年までに 9.1 ポイント増加しており、平成 19 年で 43.3%となっています。



＜資料：商店街の現況調査＞

（４）中心市街地の自転車・歩行者通行量の減少

西条商店街の歩行者・自転車の通行量は年々減少しています。中央（銀ぶらホッと前）においては、平成 13 年から平成 19 年で、722 人減少しています。



＜資料：商店街交通量調査＞

上記に示すように、西条市中心市街地では、小売業の店舗数、従業者数、年間商品販売額、各種事業所の減少が顕著にみられます。そのため、西条商店街の空き店舗率は急激に増加しており、西条市の機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じつつあり、今後も商業活動の衰退が進行するおそれがあると認められる地域です。

要　件	説　明
第３号要件 　当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること	中心市街地の活性化は、西条市総合計画や東予広域都市計画区域マスタープラン等と整合性をとって進めることとしており、中心市街地の活性化は、西条市全域の発展にとって有効かつ適切です。 （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帯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。

要　件	説　明
	本市は、平成16年11月1日に合併し、西条市総合計画において、将来都市像を「人がつどい、まちが輝く、快適環境実感都市」とし、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。 中心市街地は、10年前と比較して人口が増加し、小売業の対市シェアにおいても、店舗数が15.7%、従業者数が13.2%、年間商品販売額が10.8%を占め、また、西条市役所、西条図書館、西条郷土博物館、伊予西条税務署、西条市総合文化会館などの官公署・公共公益施設や、総合福祉センター、中央保健センター、村上記念病院などの医療・福祉施設が集積するとともに、西条高等学校や郵便事業㈱西条支店などの主要施設も多く立地し、商業、都市機能が集積した地域の中心的な役割を担っています。 さらには、旧西条藩陣屋跡をはじめ、武家屋敷、ＪＲ伊予西条駅構内の鉄道遺構、武徳殿等の歴史・文化遺産、アクアトピア水系や名水百選に選定されているうちぬきなどの自然・景観資源、西条市の重要な交通結節点としての役割を担っているＪＲ伊予西条駅や、同駅を中心として市街地を囲む幹線道路を通っているバス路線等、多種多様な既存インフラストックが存在している地域でもあります。 厳しい財政事情の中で、今後も道路や公園等の市街地整備や、地域交流情報センター（新図書館）などの公共公益施設の整備を効果的に行っていくためには、これらの既存インフラを有効活用しながら、「まちの顔」にふさわしい賑わいのあるまちづくりに取り組んでいくことが必要です。 こうした中心市街地での活発な活動が、大きな税収を生み、市全体における道路や公園等の維持管理コストを賄うことなどにも繋がることから、周辺地域も含めた西条全体の発展にとって有効かつ適切であると考えます。