

都市再生整備計画(第3回変更)

八幡浜中心地区  
(都市再構築戦略事業(人口密度維持タイプ))

愛媛県 八幡浜市

平成29年12月

## 様式1 目標及び計画期間

都道府県名	愛媛県	市町村名	八幡浜市	地区名	八幡浜中心地区(都市再構築戦略事業)	面積	105 ha
計画期間	平成 26 年度 ~ 平成 30 年度	交付期間	平成 26 年度 ~ 平成 30 年度				

### 目標

- 『交流拠点を有機的に結び、魅力ある“みなとまち八幡浜”の再生』
- 1 交通拠点の有機的連携で都市機能を強化し、みなと町の魅力を再生
  - 2 健康都市づくりによる地域コミュニティ強化で賑わいを再生
  - 3 安全・安心して訪れ、暮らせるまちづくりの実現

### 目標設定の根拠

都市全体のリノベーション方針(都市構造再編を図るため、都市機能の拡散を防止する等の公的不動産のマネジメントも取り組みを含む)

【都市全体のリノベーションに向けて】

八幡浜市都市計画マスタープラン(平成25年12月)においては、旧八幡浜中心部を都市中心(都市拠点)、旧保内中心部を副中心(都市拠点)として位置付けている。本市における都市拠点は、交通拠点となる「JR八幡浜駅」、「八幡浜IC」、「道の駅・みなとオアシス 八幡浜みなと」とフェリーターミナルで構成される「八幡浜港」地区の3拠点並びに行政・文化・観光拠点が集約する保内地区の計4拠点であり、これらを有機的に結び、都市機能の集積を図っている。八幡浜IC(交通拠点)、八幡浜みなと(交流拠点)の中間に位置する北浜エリアは、市・県の行政機能のほか、健康増進の拠点である市民スポーツセンターがあり、さらに、既存商店街の集積により形成されている。しかしながら、各拠点を有機的かつ効果的につなぐ誘導機能及び、連結機能が不足していることから、連結拠点に位置する北浜エリアに集客機能を持つ商業施設を建設し、交流人口の拡大を目指す。さらに、都市機能の配置による拠点性の強化、及びそれらをつなぐ快適な歩行空間を形成することにより、都市拠点における回遊性も高めることで、まちの魅力の向上、健康をテーマとした賑わいづくりや地域コミュニティの強化を目指す。

【都市の拡散防止、社会医療費の圧縮】

本市では、市町合併による行政区域の拡大や、広域的な幹線道路の充実により、中心市街地から周辺幹線道路沿線や他地域への商業・業務機能といった都市機能の分散化が危惧されている。こうした現象は、高齢化が進行するなか、高齢者等の交通弱者の生活利便性低下や公共交通サービスの効率性低下のみならず、環境負荷の増大、社会医療費など、都市経営コストの更なる増大といった様々な問題を引き起こすことにつながる。

したがって、本市では、都市の中心拠点である既存商業地区及び周辺の既存ストックの有効利用や公共サービスの集約を図るため、立地適正化計画を作成し、持続可能なコンパクトシティへと都市構造の再構築を行い、都市全体のリノベーションを目指す。

なお、本市所有の公的不動産(PRE)については、都市機能を誘導する地域においては公共施設のマネジメント方針に則って、既存施設のライフサイクルコスト(LCC)の最適化を図りつつ、都市の集約化に資する施設などに活用していくこととする。また、郊外や居住誘導区域外のPREについては、都市機能を誘導しない方針である。

【都市防災力の強化】

都市拠点内に防災施設(避難路、避難場所、防災備蓄倉庫等)の整備を図り、防災機能の強化により、安全かつ安心して中心市街地内で生活がおくれるようまちづくりを行い、人口の拡散を防止する。

### まちづくりの経緯及び現況

八幡浜市は、平成17年3月に、旧八幡浜市と西宇和郡保内町が合併し、現在の八幡浜市となった。

本市は、山が海に迫る平地の乏しい地形であるため、平地のほとんどが市街化され、明治以前からの数次の埋め立てにより市街地を拡大し、都市の開発を進めてきたことから、中心市街地に都市機能が集約した都市形状となっている。

近年、高速道路網の充実による交通環境の大きな変化により若年層人口が流出し、これに伴う高齢化の進行、生産年齢人口の減少によって基盤産業が停滞し、都市の活力と中心拠点機能が著しく衰退しており、中心市街地には、多くの空き店舗や空き家が見られる。さらに、市民会館等の都市機能を有する構造物の老朽化も進んでいる状況にある。

その一方で、八幡浜港では、八幡浜港振興ビジョンに基づき、港湾施設、漁港施設の整備が進められ、平成25年4月に「道の駅・みなとオアシス 八幡浜みなと」が完成、中心市街地の新たな観光・交流拠点として賑いを博し、拠点としてのポテンシャルが高まりつつある。

これまでの、まちづくり、施設整備の考え方は「JR八幡浜駅」と「八幡浜港」、2つの交通拠点を線で結ぶことを基軸に展開してきたところであるが、平成25年3月に地域高規格道路大洲・八幡浜自動車道「八幡浜IC」～「保内IC」が開通し、港、鉄道駅、高速ICという3つの交通拠点が形成されたことにより、2つの都市拠点(都市中心と副中心)並びに各拠点間を有機的につなぐ面的な展開へと変化している。

しかしながら、現段階においては、各交通拠点及び、交流拠点である既存商業地区は、有機的につながりが希薄であるため、既存商業地区(中心市街地)の衰退傾向に歯止めがかからない状況にある。したがって、「JR八幡浜駅」「八幡浜IC」「八幡浜港」の3拠点並びに副中心を有機的につなぐ連携・ネットワークの強化を図り、地区全体の回遊性を高めることにより、地区の利便性、快適性を高め、交流人口の増加につなげることが急務である。

### 課題

『交通拠点と都市拠点、交流拠点を有機的に結び、各拠点間の回遊性を高めることにより、地区全体の魅力度を向上させることが“みなとまち八幡浜”再生の最重要課題である』

・交流拠点である既存商業地区は、都市機能を集約し、都市の中心としての拠点性を高めることが課題である。

・一層の地域活性に向け、「JR八幡浜駅」「八幡浜IC」「八幡浜港」の各交通拠点内及び副中心をつなぐ、連結拠点の形成が課題である。

・本市は平成22年に八幡浜市健康づくり計画を策定、平成24年に健康都市連合に加盟して「健康都市」を宣言し、行政機関として健康づくり支援のための環境づくりを推進している。このため、健康な地域づくり、歩いて暮らせるまちづくり(コンパクトシティ)の実現が課題である。

### 将来ビジョン(中長期)

【八幡浜市都市計画区域マスタープラン(平成19年2月)】での位置づけ

・温浴施設建設予定地である八幡浜庁舎周辺からJR八幡浜駅に至る地区を都市拠点商業地として位置付け、都市基盤の整備、改善を図る「中心市街地を核とした秩序ある土地利用形成」をまちづくりの方針の一つとしている。

【八幡浜市都市計画マスタープラン(平成25年12月)】での位置づけ

・旧八幡浜中心部を都市中心として位置づけ、八幡浜IC・八幡浜みなと～既存商業地区～JR八幡浜駅が連携した一体的整備の展開を整備方針としている。

【第2次八幡浜市健康づくり計画(平成28年3月)】での位置づけ

・市民一人ひとりの健康づくりを支援していくために、行政機関、医療機関、地域、学校、民間事業者、ボランティア団体などの様々な関係者が連携・協力し、健康づくりが気楽に実践できる環境づくりを推進する「健康づくり支援のための環境づくり」を基本方針の一つとしている。民間活力を利用した北浜温浴施設建設事業と市民スポーツセンター機能向上事業の相乗効果により、市民の健康増進が図られ、「健康づくり支援のための環境づくり」が推進される。

**都市再構築戦略事業の計画**

**都市機能配置の考え方**

八幡浜中心地区は、八幡浜市の交通拠点(JR八幡浜駅・八幡浜IC・八幡浜港)に囲まれ、都市機能が集約された中心市街地である都市中心(都市拠点)である。しかしながら、基盤産業の停滞や人口減少により都市活力が著しく衰退していることから、各拠点間の有機的連携による都市機能強化を図ることにより、市民、来訪者に対するまちの魅力を再生する。

- ・交通拠点に囲まれた北浜エリアへ新たな集客施設の整備、既存施設の機能向上により、集客力の向上や地域コミュニティの強化を図る。
- ・市の交通拠点であるJR八幡浜駅の駅前広場整備の実施により利用者の利便性向上、市内外からの来訪者数の増大を図る。
- ・市内外からの来訪者を北浜エリア、既存商業地区への回遊を促すため、路面標示や情報板設置、照明施設設置、駐車場新設等による環境整備を図る。
- ・防災拠点である八幡浜消防本部、交通拠点であるJR八幡浜駅、市中心部にも近い、建設会館を活用し、備蓄倉庫を整備することにより、防災機能を高め、誰もが安心して、訪れ、暮らせるまちづくりを支援する。
- ・文化交流センター機能を兼ね備えた教育文化施設、既存建造物を活用する地域交流センター、既設の図書館を含むエリアを文化交流拠点とし、一体的な整備を図ることで、交流人口の増加、中心市街地の活性化を図る。

目標を達成する上で必要な「中心拠点誘導施設」「生活拠点誘導施設」「高齢者交流拠点誘導施設」の考え方(民間事業者による事業継続の見込みや民間事業に対する行政の支援等を含む)

- ・北浜エリアに中心拠点誘導施設(商業施設)として、民間活力を利用した温浴施設を整備することにより北浜エリアへの交流人口増大を図る。
- ・本市は、温浴施設事業者に対する税の減免措置など積極的な支援を行う。
- ・歴史的建造物である旧図書館の移設も含め、市民会館敷地に建設する教育文化施設を誘導施設として位置付け、新たな交流拠点とする。
- ・文化交流センター機能を兼ね備えた教育文化施設を中心とする文化交流拠点と近接する商店街・八幡浜みなと・北浜温浴施設を連携させることで、交流人口の増加、中心市街地の活性化を図る。

**【八幡浜駅前広場整備事業】**

- ・本市の玄関口であるJR八幡浜駅前広場のリフレッシュにより、交通結節点としての機能強化、利用者の利便性・快適性の向上を図ることで来訪者への「おもてなし」を演出し、みなと町の魅力を再生する。

**【自転車施策整備事業】**

- ・県が推進する「愛媛マルゴト自転車道」に協調した自転車道整備等により、市内回遊環境の強化を図るほか、下記「ウォーキングコース整備事業」との相乗効果により、健康都市確立を目指す。

**【ウォーキングコース整備事業】**

- ・八幡浜市健康づくり計画の方針である「健康づくり支援のための環境づくり」として、中心拠点区域にウォーキングコースを設定し、コース整備、コースマップ作成など、健康都市としての魅力向上を図る。

**目標を定量化する指標**

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
商店街の歩行者数	人/日	商店街における平均歩行者数	都市機能強化を図った各拠点間の連携、中心市街地活性化の度合いを「商店街の歩行者数」で評価する。	449	H23	500	H29
市民スポーツセンターの利用者数	人/月	市民スポーツセンターにおける平均利用者数	温浴施設整備により発生した影響度の度合いを隣接施設である「市民スポーツセンターの利用者数」で評価する。	12,081	H25	13,700	H29
生活習慣を改善する意欲がある人の割合	%	本市が実施している「特定健診の問診票」(当市の40～74歳の国民健康保険の方)における市民の回答	健康都市としての魅力向上の効果の度合いを「生活習慣を改善する意欲がある人の割合」で評価する。	67.6	H24	76.0	H30
避難生活のために必要な市の備蓄量(食糧)の達成度	人分/3日間	本市が目標とする災害発生時の食料備蓄量	都市における防災力向上において、避難者や帰宅困難者への支援として、被災時に必要な食糧の準備度合で評価する。	840	H26	1,100	H30
まちなみガイド利用者数	人/年	まちなみガイド(ボランティア)を利用した人数	文化交流拠点の一体的な整備による、まちの賑わいの度合いを「まちなみガイド利用者数」で評価する。	620	H27	983	H30

## 様式2 整備方針等

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【交通拠点の有機的連携で都市機能を強化し、みなと町の魅力を再生】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建造物としての価値が高い旧図書館を移築・保存し中心部のランドマークとするとともに、新設する教育文化施設を中心とする文化交流拠点と一体整備することで、交流人口拡大を図る。</li> <li>・名誉市民である菊池清治氏の旧邸宅(市指定文化財の予定)を活用した地域交流センターを整備することで、交流人口拡大を図る。</li> <li>・文化交流センター機能を兼ね備えた教育文化施設での展覧会等イベントにより、交流人口拡大を図る。</li> <li>・市中心部に駐車場を整備することで、旧保内町、市外等からの来訪者に対する市中心部への回遊性を向上させる。</li> <li>・JR八幡浜駅に位置する駅前広場において、来訪者の回遊性を促す情報板の設置、また、路面整備や照明施設設置による快適性の向上を図り、都市の魅力を高める。</li> </ul>	<p>【基幹事業】 中心拠点誘導施設 高次都市施設 地域生活基盤施設 既存建造物活用事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・教育文化施設建設事業</li> <li>・文化交流施設(教育文化施設と合築)</li> <li>・広場(八幡浜駅前広場)整備</li> <li>・駐車場整備</li> <li>・まちなか交流センター建設事業</li> </ul> <p>【関連事業】 地域創造支援事業 まちづくり活動推進事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地活性化事業(展覧会開催)</li> <li>・教育文化施設(旧図書館)現況調査</li> </ul>
<p>【健康都市づくりによる地域コミュニティ強化で賑わいを再生】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民の健康増進、市内外からの交流人口増加に向けて、民間活力を利用した北浜温浴施設を整備する。</li> <li>・市民スポーツセンターの機能向上により、温浴施設と一体となった交流人口拡大を図る。</li> <li>・温浴施設、市民スポーツセンターに隣接する北浜公園を一体的に整備することで、地域コミュニティ強化による賑わいの再生を図る。</li> <li>・県が推進する「愛媛マルゴト自転車道」に協調した自転車道整備等により、市内回遊環境の強化を図る。</li> <li>・中心拠点区域にウォーキングコースを設定し、コース整備、コースマップ作成、講演会活動などを展開し、健康づくり支援のための環境づくりを進める。</li> </ul>	<p>【基幹事業】 公園 地域生活基盤施設 高質空間形成施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・北浜公園整備</li> <li>・ウォーキングコース整備事業</li> <li>・自転車施策整備事業</li> </ul> <p>【関連事業】 中心拠点誘導施設 地域創造支援事業 まちづくり活動推進事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・商業施設(北浜温浴施設)建設事業</li> <li>・市民スポーツセンター機能向上事業</li> <li>・健康都市関連事業(マップ作成、講演会開催)</li> </ul>
<p>【安全・安心して訪れ、暮らせるまちづくりの実現】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災拠点である八幡浜消防本部に隣接する建設会館を活用し、防災倉庫を整備することにより、防災機能を高める。</li> <li>・市街地等における公的不動産、人口動態、経済活動等の現況調査及び将来予測を行い、安全安心のまちづくりを行うための基礎調査を実施する。</li> </ul>	<p>【基幹事業】 地域生活基盤施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・八幡浜防災倉庫整備</li> </ul> <p>【関連事業】 事業活用調査</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市構造に関する基礎調査</li> </ul>

### 事業実施における特記事項

<p>【まちづくりの住民参加】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現在、市民ボランティアグループの「八幡浜みてみんな」が、観光・交流拠点である「八幡浜みなと」の来訪者に対して、中心市街地にある町並散策をガイドすることにより、回遊性向上の役割を果たしている。今後においても本グループを含む市民団体との連携を密にし、中心市街地へ来訪者を呼び込む施策について積極的な検討を行う。また、中心市街地では、子供から高齢者まで参加する清掃作業や花植え事業などにより環境美化活動に努めており、市民のまちづくり参加の土壌が形成されている。</li> <li>・八幡浜市健康づくり計画を推進にあたり、健康づくり活動の関係機関などで構成された「八幡浜市健康づくり推進協議会」が設置されている。メンバーは、保健医療関係団体のほか、各種スポーツ団体、老人クラブなどから構成されるため、幅広い住民から意見が反映できる環境にある。</li> </ul>
--



都市再生整備計画の区域

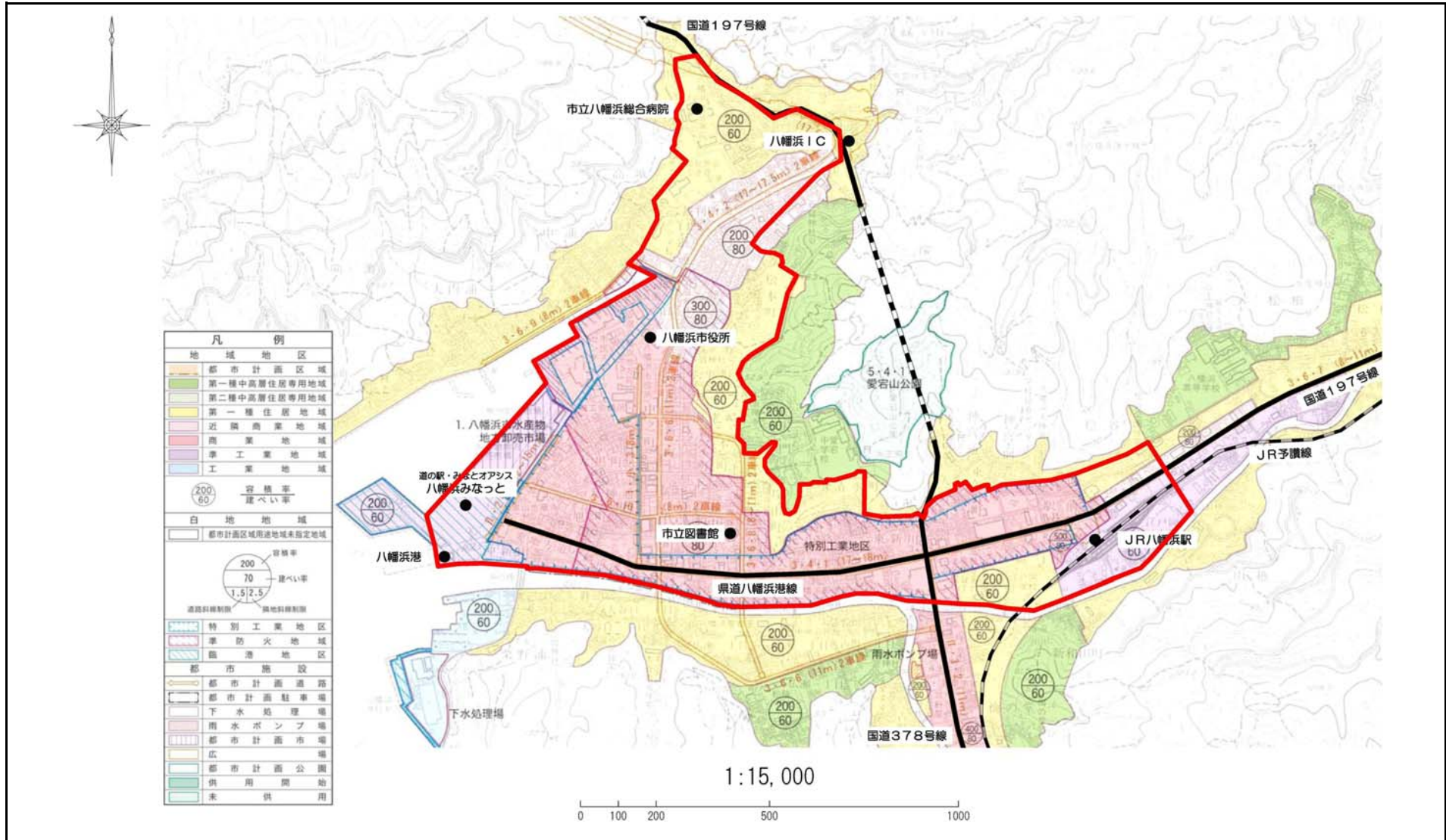
八幡浜中心地区(愛媛県八幡浜市)

面積

105 ha

区域

北浜一丁目、字沖新田の全部と  
八幡浜、大平、向灘、松柏、江戸岡の一部



## 八幡浜中心地区(愛媛県八幡浜市) 整備方針概要図

目標	『交流拠点を有機的に結び、魅力ある“みなとまち八幡浜”の再生』	商店街の歩行者数 (人/日)	449 (H23年度)	→	500 (H29年度)
	1 交通拠点の有機的連携で都市機能を強化し、みなと町の魅力を再生	市民スポーツセンターの利用者数 (人/月)	12,081 (H25年度)	→	13,700 (H29年度)
	2 健康都市づくりによる地域コミュニティ強化で賑わいを再生	生活習慣を改善する意欲がある人の割合 (%)	67.6 (H24年度)	→	76.0 (H30年度)
	3 安全・安心して訪れ、暮らせるまちづくりの実現	避難生活のために必要な市の備蓄量 (食糧)の達成度 (人分/3日間)	840 (H26年度)	→	1,100 (H30年度)
		まちなみガイド利用者数 (人/年)	620 (H27年度)	→	983 (H30年度)

代表的な指標

- 【中心拠点誘導施設】  
●商業施設(北浜温泉施設)
- 【効果促進事業】  
●市民スポーツセンター機能向上事業
- 【効果促進事業】  
●教育文化施設(旧図書館)現況調査
- 【効果促進事業】  
●中心市街地活性化事業(展覧会開催)
- 【効果促進事業】  
●健康都市関連事業(マップ作成、講演会開催)
- 【効果促進事業】  
●事業効果分析調査
- 【効果促進事業】  
●都市構造に関する基礎調査

【高質空間形成施設】  
●カラー舗装・照明施設等

【公園】  
●北浜公園整備

【地域生活基盤施設】  
●駐車場(ちゃんぼん駐車場)整備

【既存建築物活用事業】  
●まちなか交流センター整備

【中心拠点誘導施設】  
●教育文化施設

【高次都市施設】  
●文化交流施設(合築)

【地域生活基盤施設】  
●八幡浜防災倉庫整備

【地域生活基盤施設】  
●広場(八幡浜駅前広場)整備

【地域生活基盤施設】  
●情報板設置

凡例	
	基幹事業
	提案事業
	関連事業

