

四国中央市における密集市街地の解消について

四国中央市江之元地区は、市の中心市街地から西へ約3km、JR予讃線伊予三島駅から西南西へ約2.6km、寒川駅から東へ約1.2km、南の法皇山脈と北の燧灘に挟まれた、東西に細長い市域平野部のほぼ中央に位置し、江戸時代初期より漁業を営む漁家を中心として形成されてきました。

時代の流れと共に、老朽化が進行した住宅が増えてくるようになってきましたが、地区内には道路が少なく、また、狭あいなものが多いため、法令上の規定により建替えが困難であることから、結果として放置される空き家もみられるようになり、緊急車両の通行のほか、火災による延焼の危険性等、防災上の危険性が高い状況となっていました。

これを解決するために、行政と地域が協同し、老朽住宅の除却のほか、道路・公園等の公共施設の整備といった抜本的な住環境整備を行いました。

○江之元地区住宅市街地整備計画「住宅市街地整備計画書」より

整備方針		整備地区の整備の方針	
整備の基本構想	安全で安心して暮らせる住宅地の形成	安全で快適な住宅地の形成を図るため、必要な道路整備とそれに合わせた老朽住宅等の建替えを進め、緊急車両等の進入可能なまち、災害時に安全に避難できるまち、建て詰まりの解消と不燃化による延焼しにくいまちの形成を進めていく。	
	暮らしやすい住み続けられる生活環境の形成	暮らしやすい生活環境の形成のため、広場・公園などの公共施設を整備する。	
	住民と行政の協働によるまちづくりの推進	当地区には住環境整備推進委員会が設置されており、住民意向に沿った公共施設等の整備、建替え支援を行い、住民と行政の協働によるまちづくりを推進する。	
防災性の向上	消防活動困難区域解消	主要生活道路（幅員10m）及び生活道路（幅員6～4m以上）を整備し、消防活動困難区域の解消を図る。	
	建物の不燃化	道路整備による延焼遮断空間の形成と併せて実施する老朽木造住宅の補償・除却や、不燃性の高い建築物への建替えを通して火災時においても延焼しにくい地区に再生する。	
	老朽建築物等の建替え促進	地区の老朽建築物等は、道路整備等に伴う老朽住宅の補償・除却を活用した建替えを促進する。	
従前居住者	従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策	公共施設の整備や賃貸住宅の建替えにおいて生じる住宅困窮者の居住継続支援のため、コミュニティ住宅の供給を図る。また、コミュニティ住宅の整備のほか、区域内での代替地の斡旋や隣接地との共同建替の誘導などにより、居住継続を支援する。	
事業期間		平成8年度～令和6年度	
計画目標		延焼抵抗率	0.0 %（H8）⇒ 35.0 %（R6末の調査結果 37.4%）

※延焼拡大による避難困難者がほとんど生じない基本水準として示されている、延焼抵抗率35%以上を目標としている。