

今治市中心市街地 グランドデザイン

まちづくり基本計画



2025 年 月
今治市
IMABARI CITY



目次

1	「中心市街地グランドデザイン」とは	3
	1-1 「中心市街地グランドデザイン」とは	
	（１）中心市街地グランドデザイン策定にあたって	
	（２）グランドデザインの特徴	
	（３）対象範囲	
	1-2 検討プロセス	
	（１）検討の経緯	

2	計画の背景	6
	2-1 近年の社会状況	
	（１）社会状況	
	（２）現代の都市再生の取組	
	2-2 中心市街地における現状と課題	
	（１）中心市街地における現状と課題	
	2-3 グランドデザインの計画の位置づけ	
	（１）計画の位置づけ	
	（２）上位計画・関連計画（抜粋）	

3	まちづくりのコンセプトと基本的な考え方	10
	3-1 まちづくりのコンセプト	
	3-2 基本的な考え方	

4	中心市街地に関する議論と現状分析	12
	4-1 各会議での意見と市民の声	
	（１）中心市街地創生デザイン会議	
	（２）まちづくり市民会議（エリア別・中心市街地全体）	

4-2 ネットワーク空間特性とアクティビティ分析	
（１）現状分析尾考え方	
（２）現状分析の概要	
（３）ネットワーク空間特性の分析（街路空間の接続性）	
（４）ネットワーク空間特性の分析（沿道建物について）	
（５）アクティビティの現状（歩行量・移動行動）	
（６）アクティビティの現状（滞留行動）	
4-3 エリアの設定と現状分析・課題	

5	将来ビジョン（案）とデザインノート	21
	5-1 将来ビジョン（案）	
	（１）各エリアの公共空間デザイン戦略の方向性	
	（２）将来ビジョン（案）	
	5-2 各エリアのデザインノート	
	【A】今治港～内港～今治城	
	【B】広小路（今治港線、港側）・新町商店街	
	【C】広小路（今治港線、中央部）・今治商店街	
	【D】広小路（今治港線、市役所側）・ドンドビ交差点・市役所	
	【E】今治駅周辺	
	【F】シビックゾーン周辺	
	【G】松本町周辺	
	【H】寺町周辺～美保町	
	5-3 都市基盤整備のデザイン提案	
	（１）広小路（今治港線）のデザイン提案	
	（２）道路空間再配分・再整備に向けた社会実験の検討	
	5-4 市役所本庁舎複合化整備の検討	
	（１）検討の趣旨	
	（２）施設再編パターンの設定	
	（３）施設再編パターンの比較検討	
	（４）最適案の絞り込み	

6	将来ビジョンの実現化方策	36
	6-1 将来ビジョンの実現化方策	
	（１）事業の実施イメージ	
	（２）推進体制の構築	
	（３）エリアマネジメントの推進	

「中心市街地グランドデザイン」とは



1

1-1 「中心市街地グランドデザイン」とは

（１）中心市街地グランドデザイン策定にあたって

今治市中心市街地は、今治城の城下町として発展し、その後、戦災復興土地区画整理事業などの近代都市計画を通じて、時代の要請に応じた道路等の都市基盤整備が進められてきました。現在もJR今治駅や今治港などの交通拠点、大型商業施設や商店街、国・県・市の行政機能が集積し、今治城や丹下健三設計の建築物群、クスノキのある広幅員街路の広小路など、豊かな地域資源を有しており、「いまばりの顔」として長らく市民に愛されてきました。

しかし近年、今治港における定期旅客航路の廃止や公共交通の利用者減少、モータリゼーションの進展に伴う郊外への住宅需要の増加などにより、中心市街地の居住人口が減少し、活力の低下や低未利用地の増加などの課題がみられます。

こうした中、本市は平成22年度に「中心市街地再生基本構想」を策定し、これを基に「中心市街地再生基本計画（第1期・第2期）」を進めてきましたが、商店街のかつての活気は未だ戻っていません。一方、今治港では『「交通」の港から「交流」の港へ』をコンセプトにした「みなと再生」が進められ、みなと交流センターが整備されました。さらに令和4年11月からは「せとうちみなとマルシェ」が定期開催され、多くの人々が訪れていますが、この港の賑わいが中心市街地全体に波及することが望まれています。

また、瀬戸内しまなみ海道を活かした「サイクリングのまち」としての環境整備や、商店街での土曜夜市や「こどもが真ん中フェスタ」の開催など、まちなかの賑わい創出に向けた取組が進んでいます。今後はこれらの活動を継続し、効果的な連携を図ることが重要です。

加えて、施設の老朽化や市民ニーズの変化に対応するため、市役所本庁舎を含む公共施設や街路や広場などの都市基盤施設の再編、さらには地域公共交通の利用者減少に伴う利便性の低下や、頻発する自然災害への対応といった地方都市が抱える課題にも対応する必要があります。

今後のまちづくりにおいては、これらの複合的な課題を解決しながら、中心市街地の新しいあり方を検討していくことが求められます。その際には、コンパクト・プラス・ネットワークの都市構造への転換、ウォーカブルシティの推進、公民連携に向けたエリアマネジメント体制の構築、次世代モビリティの導入や公共交通の再編、災害対応を強化するためのグリーンインフラの導入など、現代の都市再生で重要な要素を織り込むとともに、今治の地域性や生活文化を継承し、発展させていかなければなりません。

今治市中心市街地グランドデザイン（以下「本計画」）は、令和4年度に今治でまちづくりに取り組んでいる方々と議論を重ねながら策定した「中心市街地まちづくり構想」を基に、その実現に向けて関係者との協議や市民との対話を進め、行政による公共施設や都市基盤の再編、地域の民間開発やまちづくり活動が密に連携し、整備効果を最大化できるように策定されました。

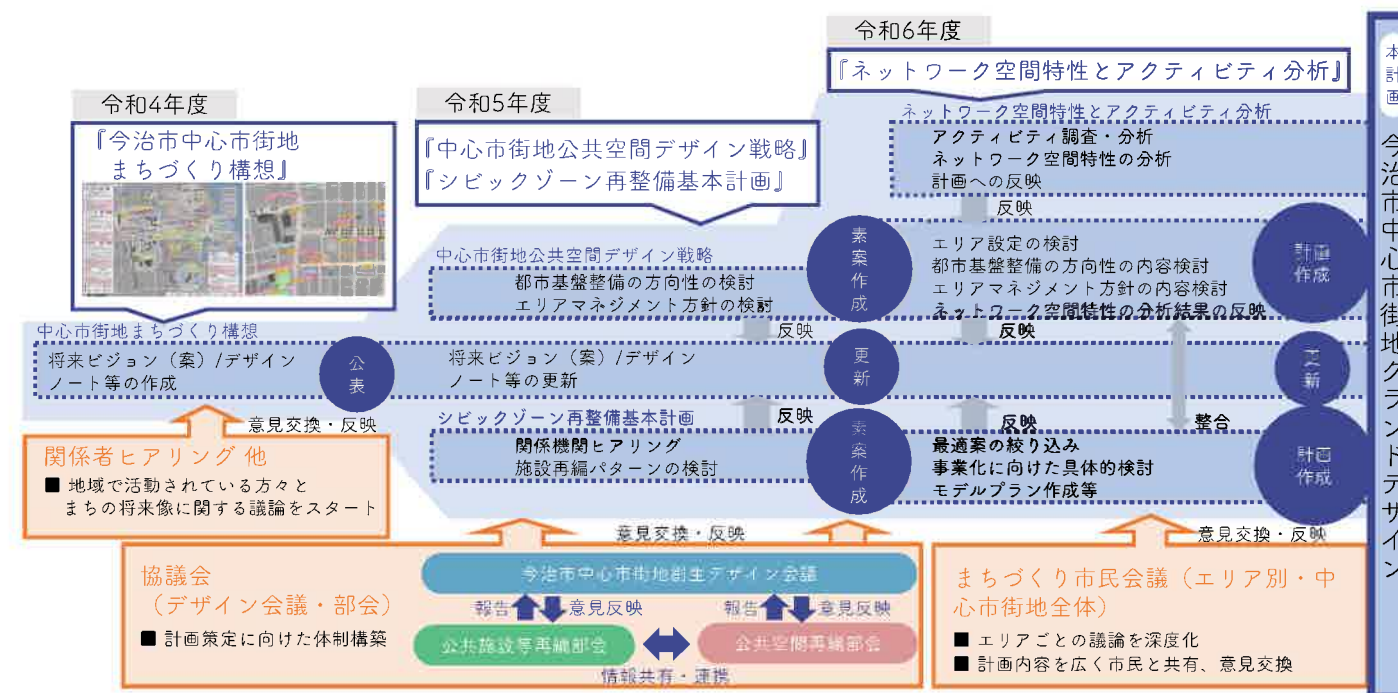
本計画を通して、まちの将来像を共有することで、中心市街地のまちづくりが公民連携のもとで進展し、地域が誇れる魅力ある中心市街地の風景が実現することを願っています。

令和7年（2025年） 月

今治市長 徳永 繁樹

（２）グランドデザインの特徴

本グランドデザインは、「中心市街地まちづくり構想」をベースに、その具体化を図るため、中心市街地内のエリアごとの公共空間再編の方向性を示す「中心市街地公共空間デザイン戦略」および、「シビックゾーン再整備基本計画」との整合を図るものとします。



（３）対象範囲

本計画の対象範囲は、本市の中心市街地（JR今治駅周辺から今治港に至る区域で約1km四方で囲まれたエリア）を対象とします。



計画の背景



2

①人口減少・少子高齢化

②都市基盤施設等の老朽化・ニーズの変化

③低未利用地の増加（都市のスポンジ化）

④地域公共交通の利便性低下

⑤ 激甚化・頻発化する災害への対応

近年、災害の激甚化・頻発化により、甚大な被害が発生しており、今後、気候変動に伴い災害リスクが更に高まっていくことが懸念される中、ハード・ソフト一体となった防災・減災対策が重要となっています。

上記の社会状況を踏まえ、特に地方都市においては、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携したコンパクトなまちづくりを推進する必要があります。

今治市においても、コンパクトなまちづくりと連携した公共交通のネットワークによる集約型都市構造の形成を目指しています。

低密度になった拡散型市街地

現在の市街地

全面的な市街地の進行

集約型都市構造

市街地が全面的に希薄化

基幹的な公共交通沿いに
集約拠点の形成を促進

都市構造の変革

①ウォーカブルシティ (Walkable city)

関連事業	まちなかウォークブル推進事業（国土交通省、2020～） 一体型滞在快適性等向上事業（国土交通省、2020～）
------	---

②エリアマネジメント (Area management)

関連事業等	地域再生エリアマネジメント負担金制度（内閣府地方創生推進事務局、2018～） エリアマネジメント推進マニュアル（国土交通省、2008）
-------	--

③モビリティ・ハブ (Mobility hub)

関連事業 都市・地域交通戦略推進事業【拡充】（国土交通省、2025～）
まちなかウォーカブル推進事業【拡充】（国土交通省、2025～）

④グリーンインフラ（Green Infrastructure）

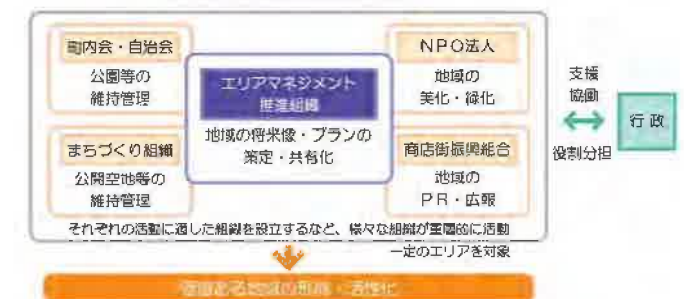
関連事業 グリーンインフラ創出促進事業（国土交通省、2022～）
グリーンインフラモデル形成支援（国土交通省、2020～）

⑤ プレイスメイキング (Placemaking)

まちなかに人が居心地の良い居場所となる場所が増えることで、そのまちに暮らす人々の暮らしの質も高まることが期待されています。



エリアマネジメントのイメージ



地域公共交通と連携したモビリティハブのイメージ



並木道(スペイン・バルセロナ)



グランモール公園（横浜市）



プレイスメイキングの関連書籍等（出典：園田聡、ソトノバ）

2-2 中心市街地における現状と課題

(1) 中心市街地における現状と課題

①居住人口の減少等による街の活力の低下

中心市街地では、モータリゼーションの進展に伴う都市の郊外化やライフスタイルの変化等により、居住人口が減少しており、人口・世帯数ともに減少傾向が続いています。また、今治市全体より減少の割合が大きく、街の活力が低下しているといえます。



中心市街地の人口・世帯数の推移

②公共施設・都市基盤施設の更新需要の高まり

今治市役所は耐震性への対応が求められており、シビックゾーンに集積する、警察署、裁判所等や、愛媛県の東予地方局今治支局など官公庁施設も、一部施設で老朽化による更新の需要が高まっています。またシビックゾーンには市による子育て支援のためのネウボラ拠点施設整備が計画されており、それらの施設更新・整備のあり方を中心市街地全体で検討していく必要があります。

戦災復興土地区画整理事業による広小路をはじめ、豊かな都市基盤施設が整備されてきましたが、居住人口や交通量の減少、次世代の暮らしのあり方を踏まえ、公共空間、公共施設のあり方を再検討する必要があります。



シビックゾーンの概要



今治市役所本庁舎

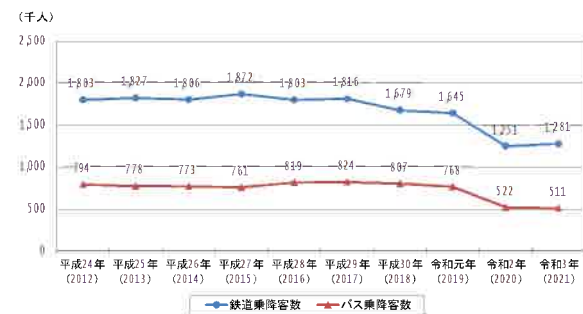


広小路

③公共交通利用者の減少

中心市街地は、鉄道や陸地部と島しょ部を結ぶ船舶、中心市街地内の主要地点を結ぶバスなどの公共交通が運行し、市の玄関口としての機能を果たしてきました。

しかし、瀬戸内しまなみ海道の開通に伴い定期旅客船航路が廃止されるとともに、鉄道およびバスの交通機関の年間乗降客数をみても、新型コロナウイルス拡大の影響等から令和2年度に大きく減少するなど、近年交通機能の低下がみられます。



鉄道及びバスの乗降客数の推移

④商店街などの空き店舗の増加

今治港と今治駅を結ぶ位置に今治商店街及び新町商店街をはじめとする商店街が立地し市民に親しまれてきましたが、定期客船航路の廃止等に伴い、近年は利用者が減少し、現在は空き店舗が多くみられる状況です。

一方、商店街でのイベント時には、多くの人で賑わっています。また空き店舗への新規出店が見られるなど、変化も見られており、これらの取組や動きを活かした、新しいかたちでの再生に向けた検討が求められています。



平常時の商店街



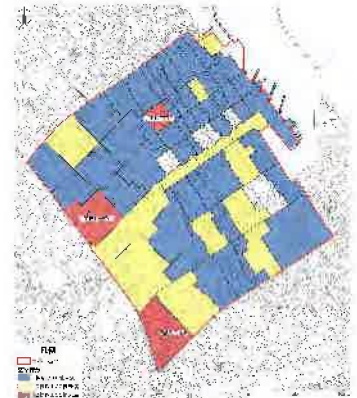
イベント時の商店街

⑤低未利用地（空き家・空き地）の増加

中心市街地の一部エリアでは、空き家が比較的多くみられ、駐車場の低未利用地も広く分布しています。

平成20年の大規模商業施設の撤退に伴って発生した低未利用地を活用した「芝っち広場」は、イベント等の開催時に開放されていますが、民間所有地であることから、平常時には立入できない状態となっています。

このような低未利用地の活用について中心市街地全体で考えていく必要があります。



中心市街地における空き家の状況



芝っち広場

⑥地域資源・観光資源の活用

中心市街地は、江戸時代に藤堂高虎によって築城された今治城による城下町として形成されてきました。今治城は現在、年間約9万人が訪れ市を代表する観光資源となっています。また城下町としての町割りが今も残り、ドンドビという地名やかつての外堀であった金星川、今治港へと流れる堀の水など、歴史を伝える地域資源が豊富です。これらの地域資源をより活かしたまちづくりを進めていく必要があります。



今治城

⑦今治港・「みなと再生」の取組の展開

海とともに発展してきた今治市にとって「みなと」は重要な存在であり、定期旅客船航路が廃止後は「交通」の港から「交流」の港を基本コンセプトに「みなと再生」の取組が行われ、コンコースや「みなと交流センター（はーばりー）」が整備されました。さらに、令和4年11月からは「せとうちみなとマルシェ」が定期開催されており、多くの人々が訪れています。このみなとの賑わいをまちへと展開していくことが求められています。



せとうちみなとマルシェ

⑧自転車まちづくりの推進

平成11年に瀬戸内しまなみ海道が開通して以降、今治市は「サイクリストの聖地」として知られ、国の「ナショナルサイクルルート」に指定されるなど、現在では国内外から多くの自転車愛好家が訪れています。

中心市街地においては、自転車利用者のための道路や今治駅前サイクリングターミナル等の施設など、「サイクリングのまち」の環境整備が進められており、今後より多くの人々が自転車を楽しめるまちづくりが求められています。



中心市街地における自転車走行環境



今治駅前サイクリングターミナル
(i.i.imabari! Cycle Station)

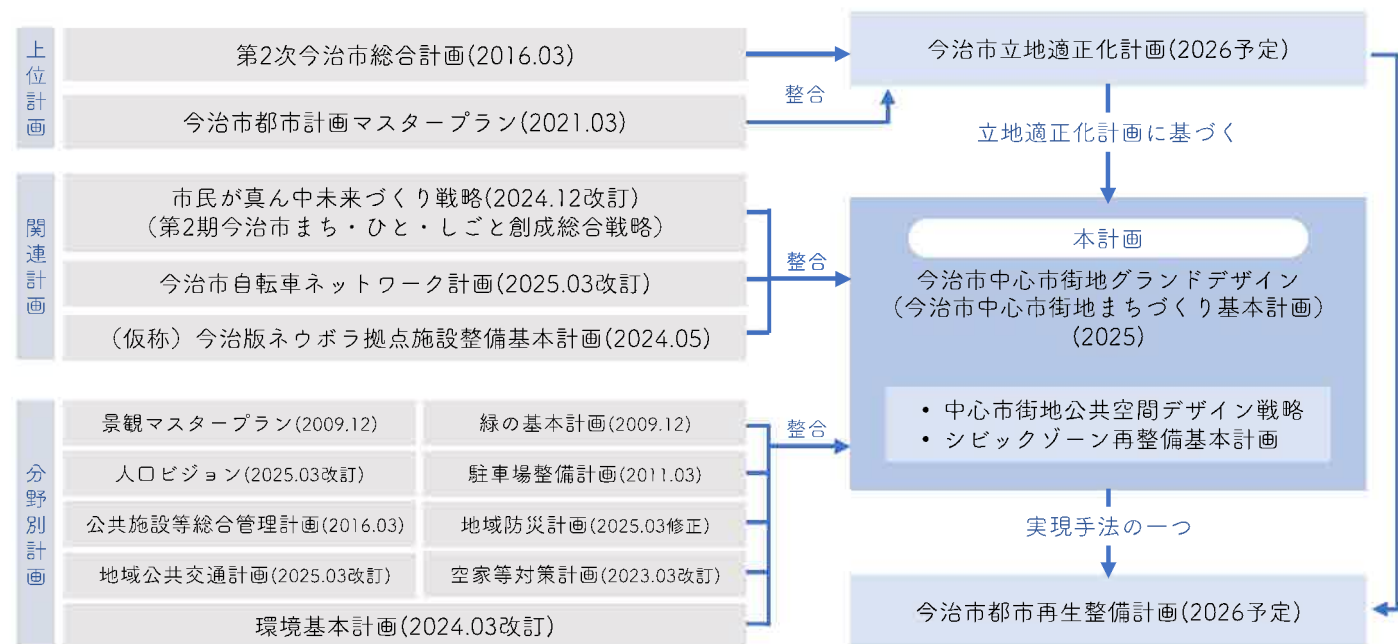
⑨災害リスク・気候変動への対応

中心市街地の一部は内水氾濫での浸水被害が想定されており、都市災害リスクへの対応が求められています。

また全国的な気候変動などを踏まえ、変化する環境や自然と共生していくまちづくりを進めていく必要があります。

2-3 グランドデザインの計画の位置づけ

(1) 計画の位置づけ



(2) 上位計画・関連計画（抜粋）

①第2次今治市総合計画（後期基本計画：令和3~7年度）（令和2年12月策定）

本市の最上位計画である総合計画は、まちづくりの羅針盤となるもので、現状や課題を踏まえて、今後10年間の進むべき方向を明確に示すことで、目指すべき将来像の実現に向けた取組を推進するものです。

【中心市街地に関する部分（主な内容を抜粋）】

- 基本方針：まちなかと今治新都市の魅力を高め、交流とにぎわいを創造する基盤をつくります
- 今治港周辺の活用の推進
“「交通」の港から「交流」の港へ”を基本コンセプトに、中心市街地への回遊を促す交流の結節点として、みなと交流センター「はーぱりー」や海のコンコース等を有効活用し、今治港周辺のにぎわい創出を図ります
- まちなかの魅力を高める取組の推進
 - ・高齢者や子育て世代でも利用しやすいまちなかの環境づくりに努め、まちなか居住を促進します
 - ・まちなかの魅力を創出する取組を支援し、まちなかで過ごす機会や場所、回遊性を高める取組を推進します
 - ・既存施設などを利用した、市街地空間のより効果的な活用を推進します
 - ・まちに関わる組織の連携強化により、市街地の活性化に向けた取組を推進します 等

②今治市都市計画マスタープラン（令和3年3月改定）

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」で、今後のまちづくりの指針として、市が目指すべき将来像とその実現に向けた取組の方向性をとりまとめたものです。

【中心市街地に関する部分（主な内容を抜粋）】

- 地域別構想(今治地域 市街地地域) 地域づくりの方針
 - ・地域住民や地元商業者、さらにはNPO等と連携を図りながら、空き店舗や大規模店舗跡地、金星川等を有効活用し、商業地域としての活性化を図るとともに、にぎわい創出事業や各種イベント等との連動により公共空間の質の向上を図るなど、公民連携によるまちなかのにぎわい再生を推進します
 - ・官公庁施設等が集積するシビックゾーンについては、施設の建替え等に合わせて、歩きやすい都市空間や利用しやすい都市環境の検討を行うなど、便利で快適に暮らしていける市街地の形成を推進します
 - ・都市機能の集積による利便性を活かすとともに、公民連携によるにぎわいの再生を図り、居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成を推進します
 - ・本市のシンボルロードとなる（都）広小路線やケヤキ並木が連なる（都）今治駅天保山線などについては、緑とゆとり空間を保全し、美しい街路景観の維持を図ります 等

地域づくり方針図（今治地域・市街地地域）



③市民が真ん中未来づくり戦略（第2期今治市まち・ひと・しごと創生総合戦略）（令和6年12月改定）

第2期総合戦略は、まち・ひと・しごと創生法第10条に基づき策定するもので、第2次今治市総合計画において重点施策として位置付けている「ふるさと共創〔走〕システム」は、人口減少問題の克服と地域課題の解決を、「共に働く」「共に育む」「共に感じる」の施策に応じて分野横断的に取組を整理したものであり、これを地方創生のリーディングプロジェクトとしてとりまとめたものです。

【中心市街地に関する部分（主な内容を抜粋）】

- 《基本目標4》 中心部と周辺部が連携した「選ばれるまち」いまばりを創る
- 今治市定住自立圏構想の理念である「集約とネットワーク」「役割分担と連携」に基づき、生活機能の強化、結びつきやネットワークの強化、圏域マネジメント能力の強化に取り組み、周辺地域の地域資源を磨きあげ、中心地域と連携した魅力的な圏域づくりを目指す
- 都市機能が集積した中心市街地を、定住自立圏域の生活機能を支え、にぎわいと交流が生まれる活力牽引拠点として再生するとともに、防災上の観点も取り入れた地域公共交通ネットワークと連携して、人口減少・高齢化の進行や地域の特性に応じた、都市部と周辺部が調和し、安全安心で利便性の高いコンパクトなまちづくりを推進する
- コンパクト・プラス・ネットワークの本格的推進
 - ・公共交通ネットワークの再構築
 - ・道路ネットワークの形成
 - ・まちなか持続可能なにぎわいづくり推進事業
 - ・公園施設（遊戯施設）長寿命化事業
 - ・公共交通を活用した観光振興事業
 - ・海上交通の基盤強化
 - ・今治港を活用した交流・にぎわい創出
 - ・コンパクトなまちづくりの推進 等

④今治市立地適正化計画（令和8年1月策定予定）

立地適正化計画は、平成26（2014）年8月に都市再生特別措置法が改正され、行政と民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するために創設されました。

【中心市街地に関する部分（主な内容を抜粋）】

- まちづくりの目標（中心市街地の魅力創生）
 - ・本市の中心として発展し、計画的な市街地整備が進められてきた中心市街地においては、公共施設等の再整備に伴い発生する施設跡地の活用や充実した都市基盤施設を活かした、人を中心とした居心地のよい空間の創出やまちの活性化に寄与する民間投資の誘導により、にぎわいの創出を図ります
 - ・子どもと家庭を取り巻く環境の変化に対応するため、市内中心部に点在する子育て支援施設を再編し、今治版ネウボラの中核を担う拠点施設の整備を行うなど、本市全体の子育て支援に必要な都市機能の充実を図ります
- 都市機能の誘導方針
 - ・今治駅や今治港といった本市の主要交通結節機能や充実した都市基盤を有する中心市街地として、商業・業務機能の集積を図るとともに、行政、医療・福祉、子育て等の高次都市機能の充実を図ります
 - ・公共空間の再編を契機として、持続可能な都市の実現に必要な都市機能を誘導し、まちなかの魅力向上を図ります 等

中心市街地における都市機能誘導区域の指定状況



※記載内容及び図面は作成段階のものであるため、策定時には内容が異なる場合があります

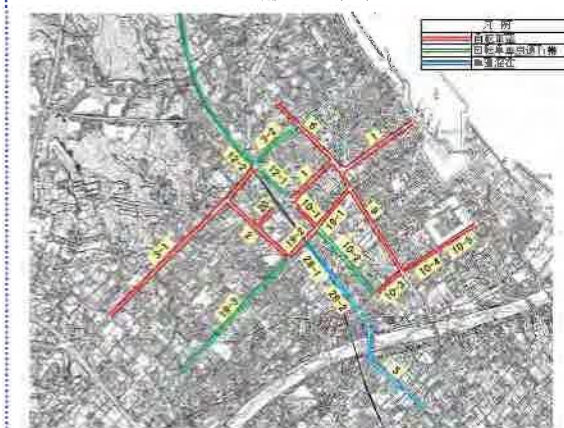
⑤今治市自転車ネットワーク計画（令和2年3月策定） ※令和7年3月変更予定

自転車ネットワーク計画とは、安全で快適な自転車通行空間(自転車が通行するための道路、又は道路の部分をいう。)の効果的、効率的な整備を目的に、面的なネットワークを構成する路線を選定し、その路線の整備形態を示した計画です。

【中心市街地に関する部分（主な内容を抜粋）】

- 今治市における自転車ネットワーク形成の考え方（旧今治市街地）
 - 《道路基盤》 中心市街地として密度の高い幹線道路網が格子状に形成されています
 - 《道路交通》 都市機能の集積に応じ、総じて自動車交通量とともに歩行者・自転車交通量が多く、歩行者・自転車・自動車の分離を図る必要があります
 - 《日常交通》 人口等の集積に応じ、日常における通勤通学や買い物行動での自転車利用が見込まれます
 - 《観光レクリエーション交通》 観光拠点や商業拠点、サイクルターミナルが立地しており、観光動線における自転車利用が見込まれます
- 既存の道路ストック（空間）を活用した、道路の再配分を含めた自転車ネットワークの形成
- 各種交通量が多い道路交通事情を踏まえ、完成形態としては、歩行者・自転車・自動車の分離による自転車通行空間の創出とネットワークの構築 等

優先的計画策定エリア内の自転車ネットワーク路線（区間）の整備形態（案）



まちづくりのコンセプトと基本的な考え方



3

3-1 まちづくりのコンセプト／3-2 基本的な考え方

3-1 まちづくりのコンセプト

本市の中心市街地がめざす将来のまちの姿について、本市の地域文化、現状と課題、上位計画での議論、都市再生の潮流を踏まえて、次のコンセプトを設定しました。素晴らしい地域資源、地域文化に恵まれている今治の中心市街地では、様々な住民、企業、行政の協働によっ

て個々の価値を磨くとともに、それらがひとつつながりの魅力として、地域住民に愛され、国内、海外に発信されていくことが大切です。コンセプトには、海、港からはじまった今治で、みなで新しいひとつつながりの魅力をつくっていくという思いが示されています。



3-2 基本的な考え方

上記のコンセプトを実現するため、具体的な6つの基本的な考え方を示しています。

- ① 今治らしい中心市街地の再生
- ② 公共施設の再編・既存ストックの活用による都市の魅力の創出
- ③ 交通機能の再編・新モビリティの導入による回遊性の向上
- ④ 官民連携・エリアマネジメントの推進による持続可能な体制づくり
- ⑤ 地域文化を活かした観光・交流の場の創出
- ⑥ グリーンインフラの導入等による自然・災害との共生

① 今治らしい中心市街地の再生

- ・ 本市が目指すコンパクト・プラス・ネットワークにおける、多極ネットワーク型都市構造のうち、中心市街地は都市機能の集約を図る都市拠点の中心核を担うエリアとして複合的な都市サービス機能の集約が求められます。
- ・ 一方、中心市街地は今治の始まりの地であり、長い歴史の中で地域のアイデンティティ（今治らしさ）の基盤となる地域文化を育んできたエリアでもあります。
- ・ 中心市街地のまちづくりを進める上では、都市サービス機能の集約だけではなく、地域のアイデンティティを育んできた特徴を活かした、今治らしい中心市街地の再生を目指す必要があります。

② 公共施設の再編・既存ストックの活用による都市の魅力の創出

- ・ シビックゾーンでは、ネウボウ施設の整備や、公共施設の再編が進むことが想定されます。この公共施設整備に際して、個々の建物の機能を満たすだけでなく、都市の魅力向上の基盤となる公共空間の創出や、周辺エリアとの連携など、中心市街地のまちづくりに資する計画となるよう検討していきます。
- ・ 商店街や住宅地など、中心市街地の低未利用地の有効活用や、不動産流動化を検討します。
- ・ 建築家丹下健三氏の設計による複数の建築物の活用、商店街のリノベーションなど、地域既存ストックの活用を通して、今治の生活文化を活かした新たな都市の魅力を創出していきます。

③ 交通機能の再編・新モビリティの導入による回遊性の向上

- ・ 中心市街地全体を、都市に活力を生み出す“ヒト中心”の空間がつながるエリアへと再生するため、地域と連携した交通機能の再編を行います。
- ・ 歩行者、自転車、公共交通、自家用車、新モビリティの移動経路・役割・連携を検討し、移動しやすく、ウォーカブルな都市の実現を目指します。
- ・ 中心市街地の交通拠点となる駅前広場は、公共交通の再編、サイクルシティ構想の推進等との連携に加え、新モビリティの導入・連携など、次世代の交通結節拠点：モビリティ・ハブとして生まれ変わります。

④ 官民連携・エリアマネジメントの推進による持続可能な体制づくり

- ・ これまでの中心市街地における地域活性化の取組の蓄積を踏まえ、官民連携・エリアマネジメントを推進し、新たな中心市街地のまちづくりを担う、持続可能な体制づくりを進めます。
- ・ 行政をはじめ、まちづくりに関心のある地域組織、企業、団体が、将来像を共有し、協議・調整・連携を進めていくエリアプラットフォームの取組を検討します。

⑤ 地域文化を活かした観光・交流の場の創出

- ・ 城下町、港町としての歴史、地域産業など、今治の地域文化を、都市基盤整備の内容に活かしていきます。
- ・ 今治城、今治港をはじめとする地域資源や、せとうちみなとマルシェなど近年のまちづくりの取組と連携し、今治らしい観光・交流の場を創出します。
- ・ 観光ターゲットを確度高く見据え、定期的なイベントや、地域の新たな魅力の発信などを戦略的に進めます。

⑥ グリーンインフラの導入等による自然・災害との共生

- ・ 広小路や芝っち広場など、大規模な緑地整備の中でグリーンインフラの導入を検討し、浸水など中心市街地の災害への対応を見据えた都市基盤整備を進めます。
- ・ まちづくりの議論と並行して、災害対応に向けた地域組織の充実や、互助意識の醸成を図っていきます。

中心市街地に関する議論と現状分析



4

4-1 各会議での意見と市民の声

(1) 中心市街地創生デザイン会議

第1回デザイン会議

- 各論で検討できるため、エリアに分けて検討するのはよいと思う
- 市の施策やイベントは今まで個別で行われてきたが、つながらないとまちの発展にならない
- マルシェの来訪者がまちにしみ出していく仕掛けづくりが大事になる
- 今治駅から一ぱりーにつながる動線上で、先行して取組を進めていくことで、賑わいがまちに波及していくとよい



第2回デザイン会議

- 中心市街地に港があって、商店街等がつながっているのは、今治市独自のもので、他都市ではできないこと
- 中心市街地のエリア全体の雰囲気を変える戦略として、広小路をドラスティックに歩きやすいまちにしていく戦略が面白い
- 今治商店街はイベントで子どもが遊べる空間になっていたため、日常化することが大事だ
- 公共施設は人が集まらざるを得ない場所で、ポテンシャルを秘めている



第3回デザイン会議

- ハード整備だけではなく、担い手も必要であることから、エリアマネジメントの考え方は重要だ
- 行政と民間で役割分担をしながら、それぞれができることを連動させる必要がある
- ネウボラ拠点施設はシビックゾーン内で先行して動いているため情報共有が必要である
- 小さな子どもがいたら、ネウボラ拠点施設に来たついでに近くの公園で遊べるように周囲と連携してほしい



第4回デザイン会議

- 各エリアを未来へどうつないでいくかを、地域の方々と一緒に考えて、計画に反映していただきたい
- 市民の方へのインプット・情報提供も行い、自分たちの住んでいるまちの良さに気づいてもらいながら将来像を考えていくことが重要
- 美保町はサイクリストや海外の方がよく訪れるため、現状のままで今治「らしさ」があると思う
- まちづくりと持続可能な公共交通は両輪になっていく必要がある



第5回デザイン会議

- 商店街で外から出店者を呼び込むには、グランドデザインで今治が変わろうとしているメッセージを発信していく必要があると感じた
- 複合庁舎はいずれの候補地においても、しっかりと将来像とデザイン戦略に沿うような施設配置にしないといけないと思う
- エリアプラットフォームについては、不動産と連動していくと前に進んでいくのではないかと感じる



第6回デザイン会議

- 平日にまちを利用している多くは中高生であるため、その人たちに対して何をしていくかが大事である
- 多くのインバウンドが訪れる今治城までの動線をつなぐことは重要である
- 城下町の通りと広小路などの近代に整備された通りが交差してできたのが現在の今治のまちなみであるため、双方の良さを生かして検討を行うべきである
- 広小路はより価値化し、市民が誇れるようなシンボル性があるものにしていきたい



(2) まちづくり市民会議（エリア別・中心市街地全体）

美保町～北浜エリア

- 漁師町で住民の人口は減ってきており、空き家が多くみられ、敷地も狭く細街路も多い
- 潮の満ち引きによって、停泊している漁船の高さが変わる。満潮時には護岸沿いに並ぶ船の迫力がすごい
- 石積の防潮堤は、昔に大学の先生方が視察に来た際に価値が高いと言っていた
- 北浜町の空き地（臨港地区）について、活用ができないか検討している など

松本町周辺エリア

- 毎年おんまくと同日に芝っ広場で「松本町大作戦」を開催している
- 芝っ広場は使いやすい場所になってほしい
- 自分たちの取組と行政の取組の間には境界線があり、横断した議論はなかなかできていないが、市の取り組むまちづくりに関心がないわけではないため、引き続き話し合いを行いたい など



エリア別座談会

まちづくり活動の機運が高い今治港や今治商店街等で活動されているプレイヤーについては、エリアプラットフォームの設立に向けた意見交換等を定期的実施しました。



今治城周辺エリア（通町・恵美須町等）

- 今治城に対する町割りで構成された海側のエリアを旧市街（オールドイマバリ）と呼んでいる
- オールドニュータウンには、歴史的な遺構が散財している（かつてのまちの特徴が残る旧町名を表示してはどうか）
- 歴史を活かしたまち歩きコースの提案 など

旭町エリア

- 八木酒造部は1890年代に現在の場所に事務所を構え、現在では市内で唯一の酒蔵となっている
- 今治の中心市街地は、昔のような賑わいを取り戻すことは難しいと思うが、観光に特化したエリアにすることはできるのではないかと。外から来た人をどうまちに迎え入れるかが重要だと思う

まちづくり市民会議

- 商店街の再生が、中心市街地活性化に向けての大きな力になると思う。中高生が立ち寄って話したり勉強したりできる空間になってほしい
- やろうと思う市民が一人でも多くなればと思う
- そもそも未来の今治市がどうあるべきか、どんな都市として魅力を持たせていくのか、その物語がつくったうえで、現在取組をしている人をもっとヒアリングし、計画を策定していただきたいと思いますし、私も参加したいと思う
- 起点となるプロジェクトを早く動かして、街が変わっていくという機運を作ることがまずは重要だと思う
- まちづくりは今日・明日でできる事ではないと思うので、やはり子供達を巻き込んで未来に向けて一歩ずつ進めていくべきことだと感じました
- 一人ひとりの期待が異なるので、様々な事にチャレンジして欲しい



4-2 ネットワーク空間特性とアクティビティ分析

(1) 現況分析の考え方

なぜ、「ネットワーク空間特性」の分析が必要か？

ネットワークが自然な人通りをつくり、
人通りが経済的な価値をつくる。

ビル・ヒリアー

「人」の存在なくして「まち」は成立しません。そして、まちにおける「人」は、突然そこに出現するわけではなく、どこから「やってくる」ものです。ネットワークが良くつながっているまちは、目的地にたどり着きやすく、「ついで」に寄り道もしやすい、回遊しやすいまちです。また、そのようなまちでは、ものごとや人との良い「出会い」が起きやすくなります。

流通価値	空き店舗が減る。家賃が安定する。
利用価値	使いやすい。快適・便利に仕事、買物、観光ができる。
イメージ価値	ブランドイメージが上がる。市民が誇れる。
社会的価値	安全・安心に過ごせる。世代間の交流があり、道徳心や思いやりが伝わる。
環境的価値	よりクリーンな環境に居られる。歩いて（自転車で）生活、行動できる。
文化的価値	感動を与えられる。地理的・歴史的な文脈を、その場所で伝えられる。

そもそも、何を目標とした分析なのか？

良い都市空間デザインは、私たちの日々の暮らしを
様々な面から豊かにする「価値」を生む。

CABE英国建築都市環境委員会

量よりも関係性、つながりを良好にすること。エリアの価値を多くの観点から捉えて、ポテンシャルを見つけて伸ばすこと。これらの実現のために、まず押さえるべき空間デザインの要点を見つけ出すことを目指しています。

なぜ、「アクティビティ」が重要か？

歩行者行動を観察することが、場所と人の相互作用の善し悪しを理解する、最善の方法である。

ヤン・ゲール



いま、そこで、実際に、何が起きているのか？人が、居るか居ないか、だけでなく、どのように過ごしているのか、楽しんでいるのか、否応なく移動しているのかといった情報は、現地での観察調査でなければ得られないものです。そして、これらの状況を正しく理解することは、将来のビジョンを議論する際に不可欠であると考えます。

人間の認知（気づく、見える、行ける、など）に対応した空間分析手法です。スマホから得られる情報や案内サインに頼り過ぎず、感覚的に歩きまわったり、気が向くところで座ったり、休めたりするような状況をつくるために、客観的な現状理解から検討を進めます。

この手法の特徴は？

“Seeing is believing” 情報・サインよりも「そのもの自体が見える」ことのほうが、行動を変えやすい。

アーバンデザインの定説

類似の手法を用いた事例



トラファルガー広場の再整備 （ロンドン：2003竣工）

歴史的な価値を持つ広場でありながら、有効に使われず、市民からの評判も悪かった公共空間を再生した事例。アクティビティの調査、ネットワーク空間特性の分析によって、広場の持つ課題およびポテンシャルを可視化、さらに、デザイン案の客観的な評価を行い、意思決定に根拠を与えた。



姫路駅前の公共空間再整備 （姫路市：2015竣工）

城下町の面影を残す中心市街地と、鉄道駅との間の動線のつながりが悪く、暗い印象になっていた駅前広場およびメインストリートを再構成した事例。歩行空間ネットワークの大幅な改善が予想されることを整備前に可視化し、市民団体等による活動を促す機運の醸成につながった。

(2) 現況分析の概要

人の行動は空間の「つながり」に大きく影響を受けるとされており、その特徴を客観的にとらえる分析手法の実施と、計画への反映が求められます。

そこで、今治のまちが、現時点でどのような都市空間構造となっているのかを理解するために、実地におけるいくつかの観察調査および空間特性のデータ化、可視化を行いました。それぞれについて特徴や課題を考察するとともに、それらの要点を次ページに整理します。

ネットワーク空間特性の分析

⇒街路や場所の特性を、接続的・連続的に動きが広がるための「つながり」の観点から定量化、可視化

様々な現象のベースとなるまちの「かたち」の特徴を明らかに



認知的つながりの良さ



動線的つながりの良さ



店舗出入口の分布



店舗出入口の密度

整形に近いグリッド構造を持つ今治市において、街路空間や場所ごとの特性を「つながり」の観点から丁寧に読み解くことで、都市の「ツボ（要所）」を探る

アクティビティ分析

⇒まちに来る・居る「人」がどのような行動をしているのかを把握するとともに、潜在的なニーズや行動の可能性を探る

現在の機能状況として表れる人々の行動・アクティビティ



歩行者量分布（ゲートカウント）



歩行行動（フォローイング）

調査日：

2024年 7月13日（土） 10:00～19:30

→ マルシェ、夜市開催日

22日（月） 10:00～19:30

→ 普通の平日



滞留行動（スナップショット）



調査時の様子

一見すると人通りがまばらな印象の今治市において、まちに来る・居る「人」の活動の観点から調査分析し、顕在化していないパブリックライフを可視化する

現況分析結果の使い方

(ねらい) ネットワーク空間特性やアクティビティの分析を通して計画確度の向上を図る

課題・ポテンシャルの抽出

例えば、商店街のある場所から急に人通りが少なくなるとすれば、そこになんらかの課題があると考えられます。さらに歩行者の回遊範囲を広げることを目指すのであれば、そこに何らかの状況改善の鍵があると考えられます。

将来予測と可視化

例えば、将来、新たな歩行者経路を設ける場合に、周辺も含めた動線がどのように改善するかなど、空間特性指標を用いて、事後の状況を客観的に予測、可視化を行うことができます。これを案の改善や、意思決定に活かすことが考えられます。

空間活用の動きとの連携

ここで得られる情報は、ハード整備による改善・改変のみならず、イベントや新たな店舗の出店時における候補地の選定や機能配置などの検討にも活かれます。場所の特性に適った活用により、成功に近づきやすくなります。

4-2 ネットワーク空間特性とアクティビティ分析

(3) ネットワーク空間特性分析 (街路空間の接続性)

ここで参照する空間特性指標は、「見える」、「気づく」、「経路がわかる」、「行ってみようと思う」・・・というような人の空間認知や行動欲求と関係が深いものです。これらの情報から、街のカタチ（街路構成や接続関係）について、客観的に理解することを目指しました。その結果、以下の特徴を読み取りました。

- ① 今治商店街は、認知的なつながりが良く街路ネットワークの中心軸となっている。一方、広小路は、市役所付近で屈折していることなどから、ネットワーク特性としてはそれほど中心性が高くない。
- ② 弥生公園を中心とするエリアは、動線的に歩きやすいエリアとなっている。シビックゾーンの現状においては、街区サイズが大きく回遊性が低いエリアとなっている。
- ③ 市役所周辺やシビックゾーンにおいて、歩行動線としてのつながりに欠ける部分が見られる。駅前広場（ロータリー周辺）は途中経路として利用されにくい特性となっている。
- ④ 今治城に対する近接感（近いと感じやすさ）は、広小路や県道を境に低下することがわかる。また、今治城と今治港が遠く感じやすいことも示されている。



① 認知的つながりの良さ - 近接中心性 - 解析範囲 R4 (累計屈折角度=360°)
街路空間において「見える」範囲を、ひとつの空間として1本の軸線で表現した「認知モデル」。人々がその街の構造をどのように認知しているのかを知るために、これらの軸線相互の接続関係グラフ理論を用いて指標化。値が高い（赤系）ほど、「表通り」的に認知されやすい。



② 動線的つながりの良さ - 近接中心性 - 解析範囲 400m
直接歩いて「行ける」範囲を一つの空間のまとまりとして、1本の線で表現した「動線モデル」。グラフ理論における近接中心性によって指標化。人の活動の多さとの相関があるとされており、値が高い（赤系）ほど、動線的なつながりが高く、人の活動が集まりやすい。



③ 途中経路としての通り掛かりやすさ - 媒介中心性 - 解析範囲: 800m
動線モデルをベースとして、800m圏内に含まれる任意の2地点間の最適経路を総当たりで計算し、その途中経路として選ばれた回数を単位空間（街路セグメント）ごとに集計して指標化。値が高い（赤系）ほど、800m圏内での移動の際に途中経路として利用される可能性が高い。



④ 今治城からの近接感 < 距離 + 屈折の統合指標 >
動線モデルをベースとして、主要施設からの人が感じる「近さ・遠さ」を、物理的な距離（メートル単位）と認知的な距離（屈折角度の累計）のそれぞれでデータ化し、それらを合成して指標化。値が高い（赤系）ほど、主要施設から近く感じる場所となっている。

(4) ネットワーク空間特性分析 (沿道建物について)

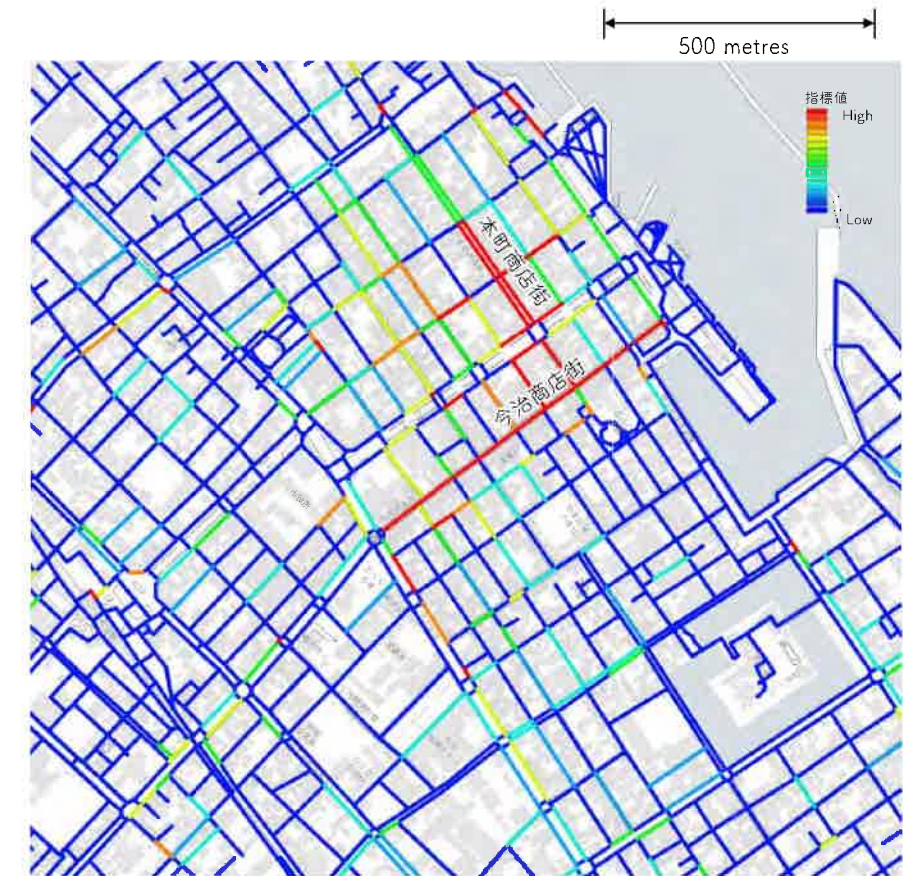
前頁で示した接続性のほかに歩行回遊性に影響を与える要素として、街路と建物の関係があります。例えば、沿道に店舗出入口が連続している街路では、楽しく歩行を続けやすいです。

ここでは沿道から認知できる建物出入口をプロットし、街路ごとに集計、可視化しました。その結果、以下の特徴を読み取りました。

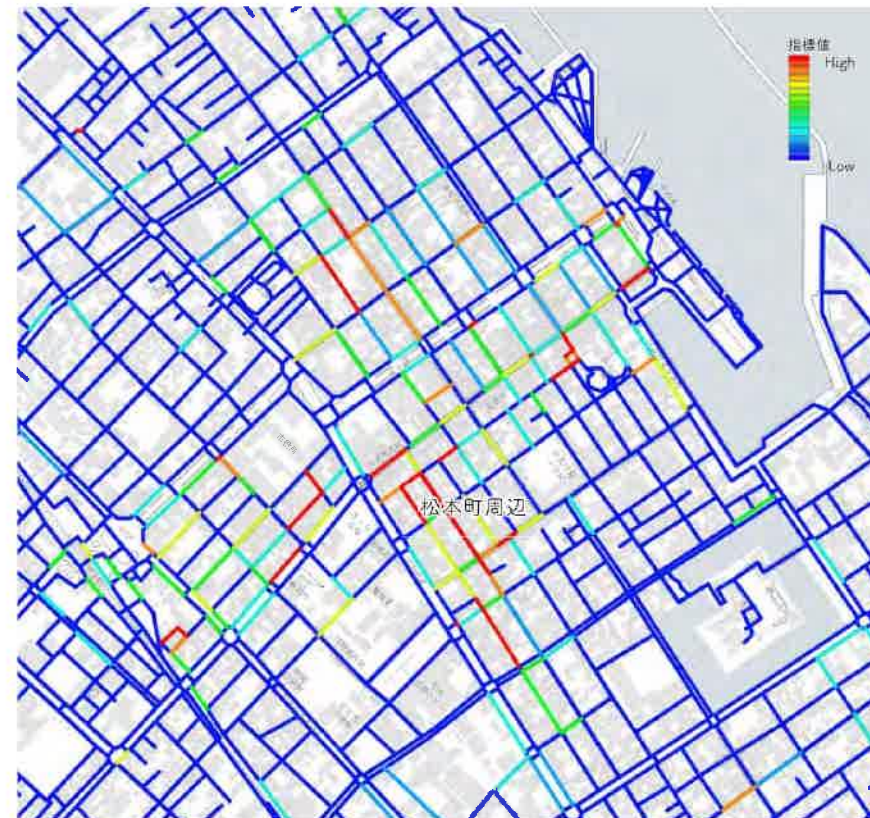
- ① 今治商店街は、エリアの中で最も店舗の連続性がある場所となっていることがわかる。一方、シビックゾーンや市役所周辺、今治駅周辺などは、街区が大きく、沿道に建物出入口があまり面していない。
- ② 物販店舗は、今治商店街、本町商店街に沿って多く分布している。
- ③ 飲食店舗は、松本町周辺など、いくつかに局所的な集積が見られるが、それら界隈相互の空間的つながりはあまり見られない。
- ④ 街路区間ごとの店舗タイプの分布を見ると、来街目的の大まかな傾向を推察することができる。例えば、飲食目的の人の回遊では、広小路の市役所側や、ドンドビ交差点周辺を通る潜在的な可能性があることがわかる。



① 建物出入口の分布



② 建物出入口の密度 (物販店舗)



③ 建物出入口の密度 (飲食店舗)



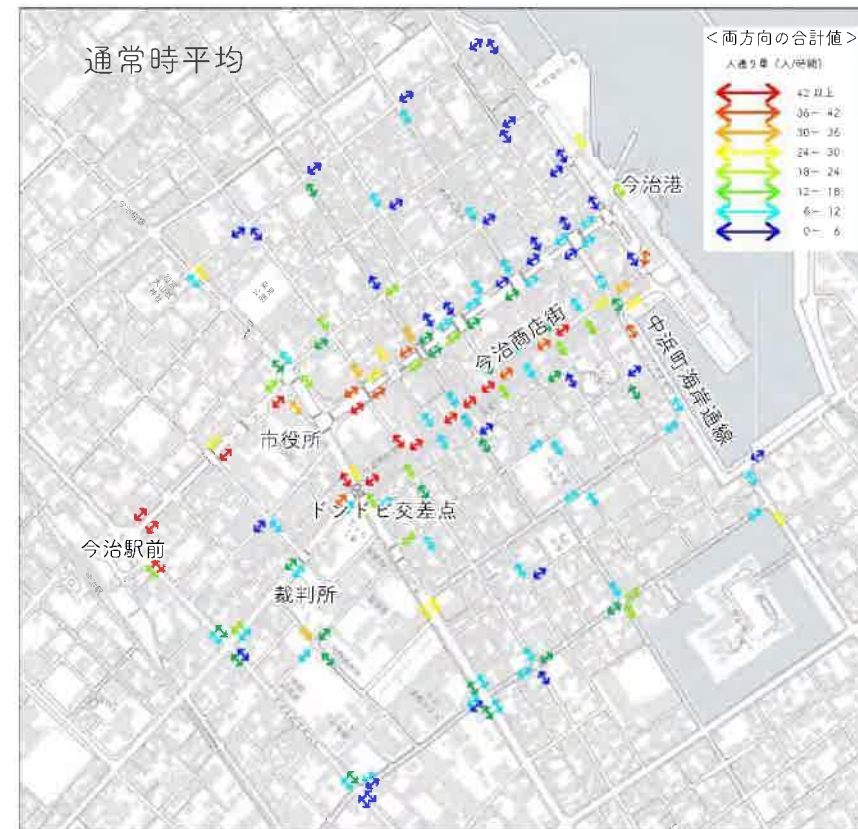
④ 街路区間ごとの店舗タイプの累計

(5) アクティビティの現状 (歩行量・移動行動)

現状において、エリア全体がどのように機能しているのかについて、まず、歩行者の量と、移動行動のデータから理解を試みます。単に「人通りが少ない」などという感覚的な議論ではなく、どの街路区間に、どの程度の人通りがあるのか、分布を詳細に可視化します。

また、商店街周辺においては、移動の経路選択の現状、移動途中の立ち止まり行動などの詳細な歩行状況を明らかにします。これらによって、移動の動機付け、あるいは障壁となっている要素などについて明らかにします。

- ①② イベント開催中などを除く「通常時」の歩行者量分布を可視化すると、市役所〜ドンドビ交差点を中心に、東側（今治商店街、今治港）と西側（今治駅）と多くの歩行者が分布していることがわかる。また、裁判所南側や中浜町海岸通線などにも、比較的多くの歩行者の流れが確認できる。
- ③④ 歩行軌跡の調査データから、今治商店街や広小路では、軸線方向を連続的に通るよりも、それらを部分的に通りつつ、直行する横道を通り抜けている行動が多くみられることが明らかになった。



① 歩行者量分布（両方向：通常時 平日・休日：午前～午後 平均）



② 歩行者量分布：通常時の状況まとめ



③ 休日の歩行軌跡



④ 歩行軌跡：通常時の状況まとめ

4-2 ネットワーク空間特性とアクティビティ分析

(6) アクティビティの現状 (滞留行動)

滞留行動データから読み取れる情報は、まちの機能特性のうち、快適性や魅力度などの要素と関係が深いです。快適な屋外空間で、飲食したり、会話を楽しんだりすることができるまちは、社会的、文化的な価値があると言えます。

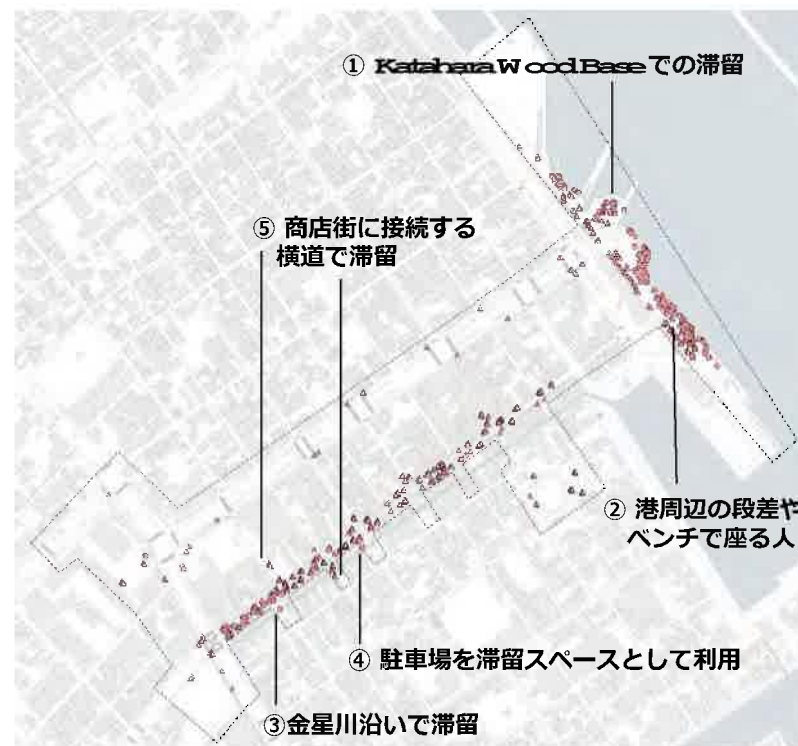
また、そのように人が集まり、滞在することによって、商業的、経済的な価値も高まることが期待できます。

- ① 平日の通常時においては、今治商店街や広小路でのポジティブな滞留行動は、あまり見られない。一部、飲食店周辺などにおいて、立ち話をしている様子が見られる。また、今治港では、若者の集団が遊ぶ様子が観察されている。
- ② 休日のイベント時においては、多様な滞留行動が観察された。グループで訪れ、今治港の屋外空間で時間を楽しむ人が多い一方で、快適な滞留空間の不足（潜在的な利用可能性）も確認することができた。



① 平日の滞留者分布 **→ アクティビティ別 →**

滞留状況	行動
○ 座っている	● 話している
△ 立っている	● 飲食している
	● 楽しむ（買い物/遊び/写真撮影など）
	● 休憩（荷物整理/居眠りなど）
	● 道に迷っている様子
	● 喫煙
	● その他（信号待ち/スマホなど）



滞留状況
● 座っている
▲ 立っている

② 休日（イベント時）の特徴的な滞留行動



① Katahara Wood Base での滞留



② 港周辺の段差やベンチで座る人



③ 金星川沿いで滞留



④ 駐車場を滞留スペースとして利用



⑤ 商店街に接続する横道で滞留

4-3 エリアの設定と現状分析・課題

エリアの設定と各エリアの現状分析

A 今治港～内港～今治城

- ・今治港から広小路・商店街方面へのつながりが弱い
- ・今治港・今治城の視覚的・動線的つながりが弱い
- ・水辺の風景や堀などの歴史的資源が十分活用されていない
- ・来訪者が多い今治城のアプローチ空間や周囲との接続の改善

B 広小路（今治港線、港側）・新町商店街

- ・広小路の海側のアイストップとして港側が、歩行回遊性の拠点として設えられていない
- ・新町商店街は閉じている店舗が多い。近年新規出店もある
- ・金星川や滞留行動がみられる辰口公園の活用可能性

C 広小路（今治港線、中央部）・今治商店街

- ・クスノキが残る広幅員街路である広小路のシンボル性
- ・広小路は沿道店舗が少なく今治商店街は閉店舗が多い。
- ・商店街におけるイベントの蓄積がある

D 広小路(今治港線、市役所側)・ドンドビ交差点・市役所

- ・市役所と港と結ぶ広小路のシンボル性がいかにされていない
- ・市役所前交差点の滞留空間が回遊拠点になっていない
- ・市役所移転に伴う庁舎の活用と市民広場の整備可能性
- ・ドンドビ交差点が商店街入り口としてのゲート性に乏しい

E 今治駅周辺

- ・広小路（今治停車場線）の環境や歩行者を活かした、道路幅員再構成やほこみち制度の導入による利活用の促進
- ・今治駅周辺は駐車場とロータリーが多くの面積を占め、自転車、歩行者の回遊拠点としての機能に乏しい
- ・駅前からシビックゾーンの中央部に向かう歩行動線

F シビックゾーン周辺

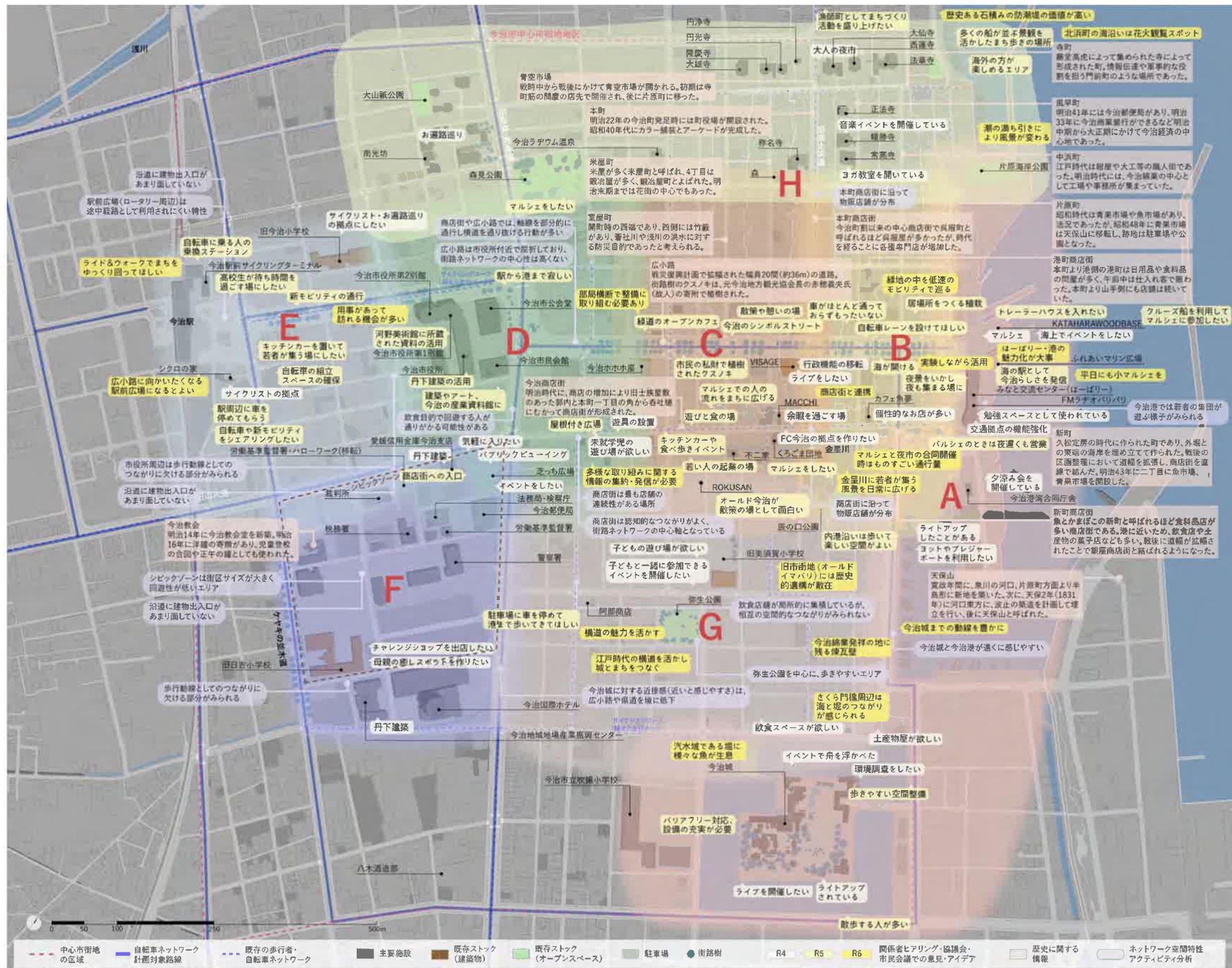
- ・ネウボウ拠点施設等、整備予定の公共施設による拠点性の向上が求められる
- ・街区が大きさ、隣接街区との接続状況から、エリアとして歩行回遊性のポテンシャルが低い
- ・芝っ広場が管理運営上の課題から十分活用されていない
- ・各公共施設更新にあたってゾーン全体での歩行動線、滞留空間の創出が求められる

G 松本町周辺

- ・昔からの繁華街として娯楽・飲食店の面的集積がみられる
- ・今治城周辺に近接中心性が比較的高いエリアがある
- ・弥生公園周辺に媒介中心性が高い部分がみられる

H 寺町周辺～美保町

- ・老朽化が進行する木造家屋や空き家が多くなっている
- ・11の寺社が残るなど城下町の面影を残すエリアで寺社は音楽等のイベント会場に活用されている
- ・美保町は歴史的な防潮堤や漁船の風景など海外観光客からも注目されている



今治市中心市街地デザインブック（今治市中心市街地まちづくり構想）で設定したエリアに対して、令和5～6年度の検討、令和6年度のネットワーク空間特性・アクティビティ分析の結果も踏まえ、中心市街地の回遊性向上・エリア間のつながりの強化を考慮したエリアの再設定をおこなった。