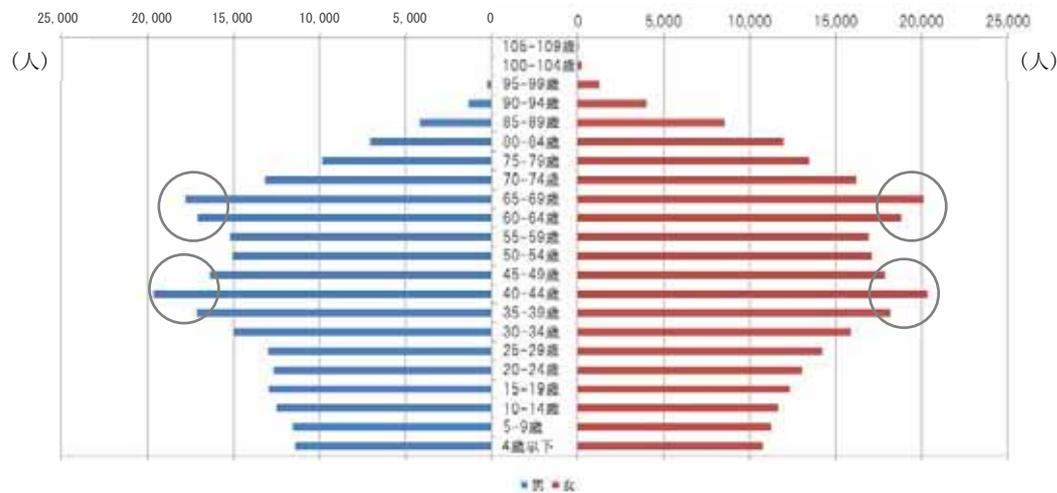


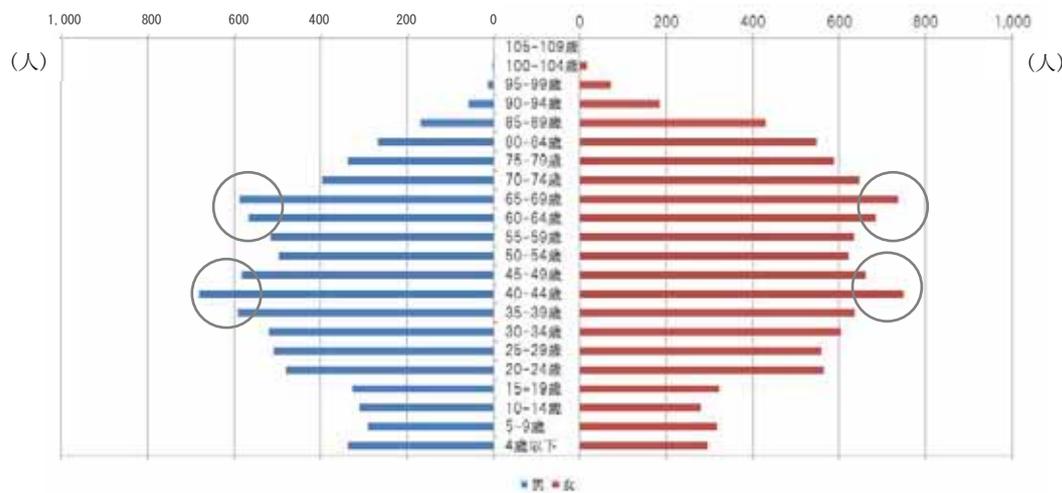


○年齢構成の比較

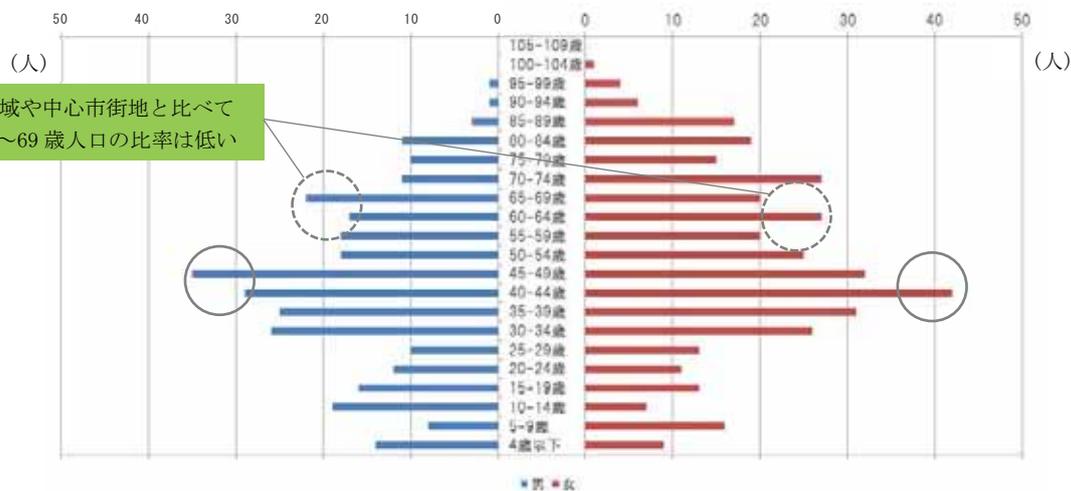
・松山市全域や中心市街地では、65～69歳（団塊世代）と40～44歳（団塊ジュニア世代）の年齢人口が多くなっているが、L字地区では65～69歳のピークは見られず、45～49歳（男性）、40～44歳（女性）がピークとなっている。



松山市



中心市街地

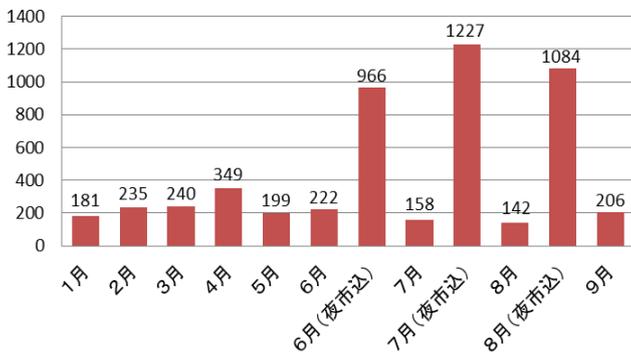


L字地区

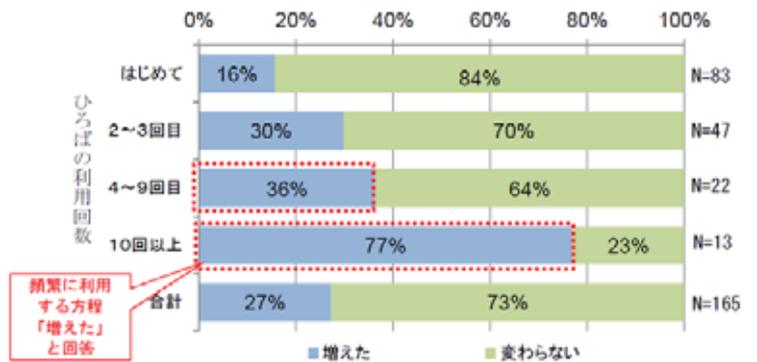
(1) -4 まちづくりの動向

○アーバンデザインセンター（UDCM）とみんなのひろば

- ・アーバンデザインセンター（UDCM）は、公・民・学での連携の下、地域主体のまちづくりの拠点としての機能を担う。
- ・街なかの低未利用地を広場や交流スペースに転用し、「賑わい再生拠点」として、また、誰もが参加可能な「まちづくり拠点」として位置づけ、様々なプログラム等の試行を通じ、効果的・持続的な仕組みを検証することを目的として行う社会実験。
- ・実験開始から、子供連れや若者などの利用が多く見られ、人通りなどの変化、また、利用者のまちなかでの滞在時間の増加にも繋がっている。
- ・第2回「まちなか広場賞」大賞を受賞。



利用者数の推移（休日・H27）



利用頻度に対する滞在時間の変化

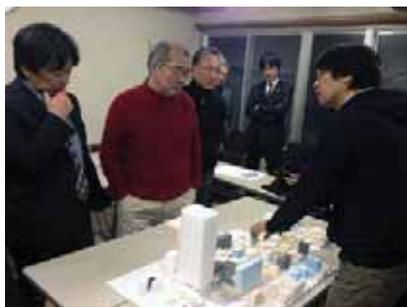
出典：みんなのひろば・多目的スペース利用者アンケート調査



○地元機運の高まり

- ・平成25年度から、地元の有志が集まった勉強会を開催。
- ・先進地視察や再開発コーディネーターを招いた講演会等を行い、まちづくり活動を続けている。
- ・平成27年5月には、再開発計画の検討や事業化に向けた調整組織として、地権者約180名のうち90名程度が参加した「松山銀天街L字地区再開発全体協議会」が発足。

<勉強会>



※検討の一例です

<先進地視察（広島駅南口地区市街地再開発事業）>



<組織設立（銀天街L字地区全体協議会）>



写真など資料提供：銀天街L字地区全体協議会

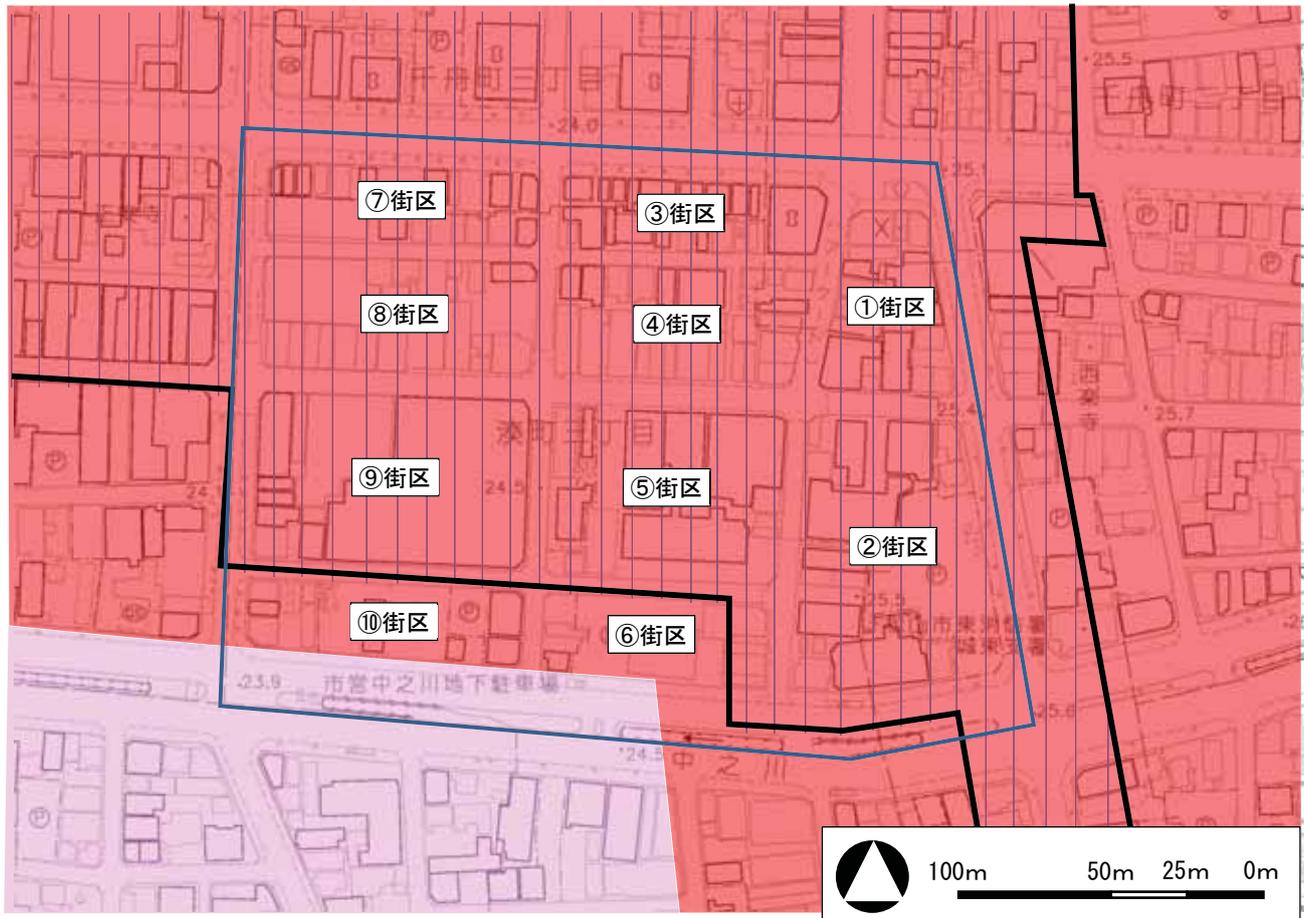


(2) 都市機能

(2) - 1 都市計画

1) 地域地区など

- ・ 全域が商業地域に指定されており、容積率が500%、建ぺい率が80%に指定。
- ・ 6街区の一部と10街区が準防火地域に指定され、残りの全域が防火地域に指定。
- ・ 駐車場整備地区についても全域が指定。

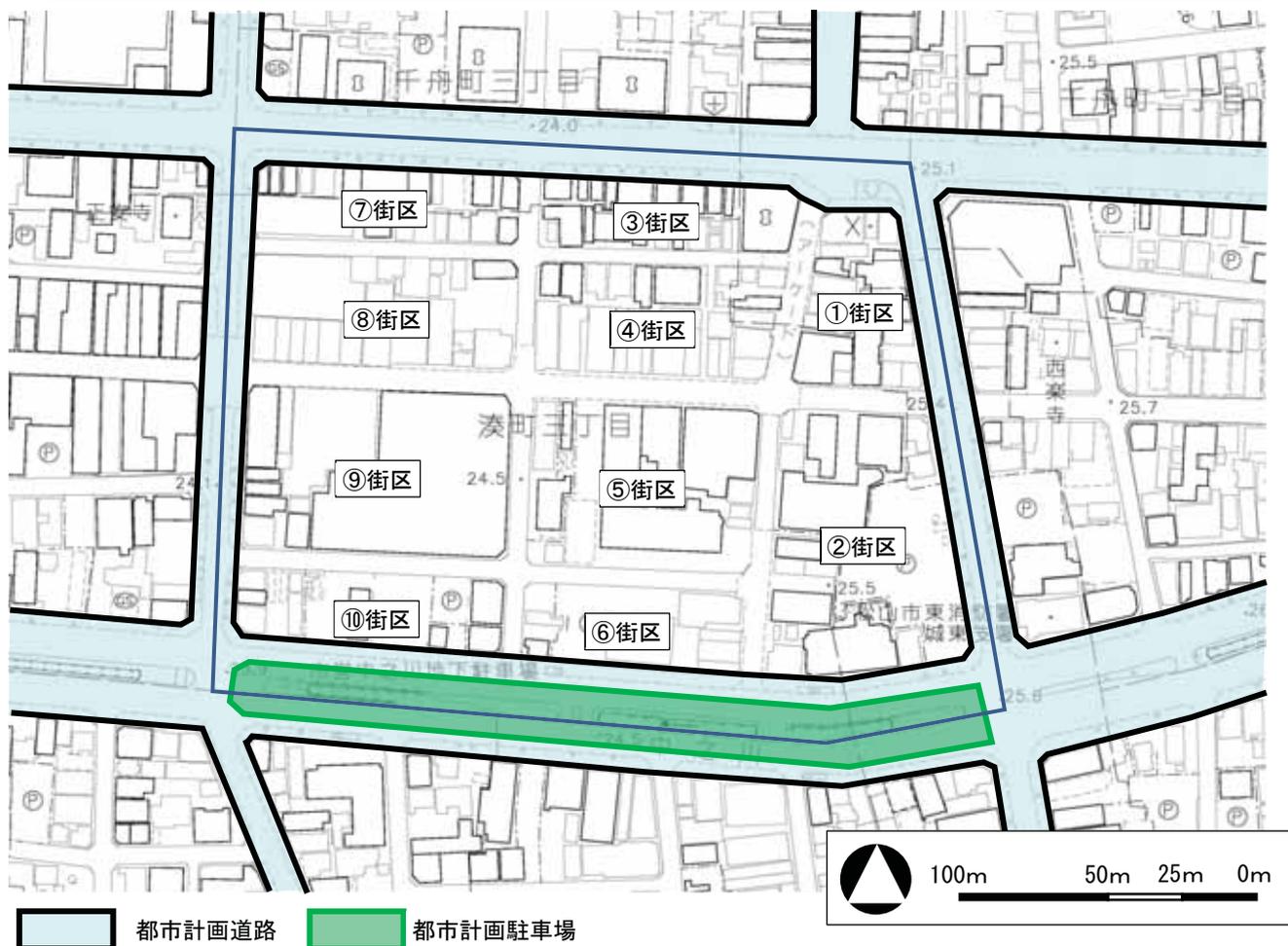


商業地域 近隣商業地域 防火地域 (表示なし) 準防火地域



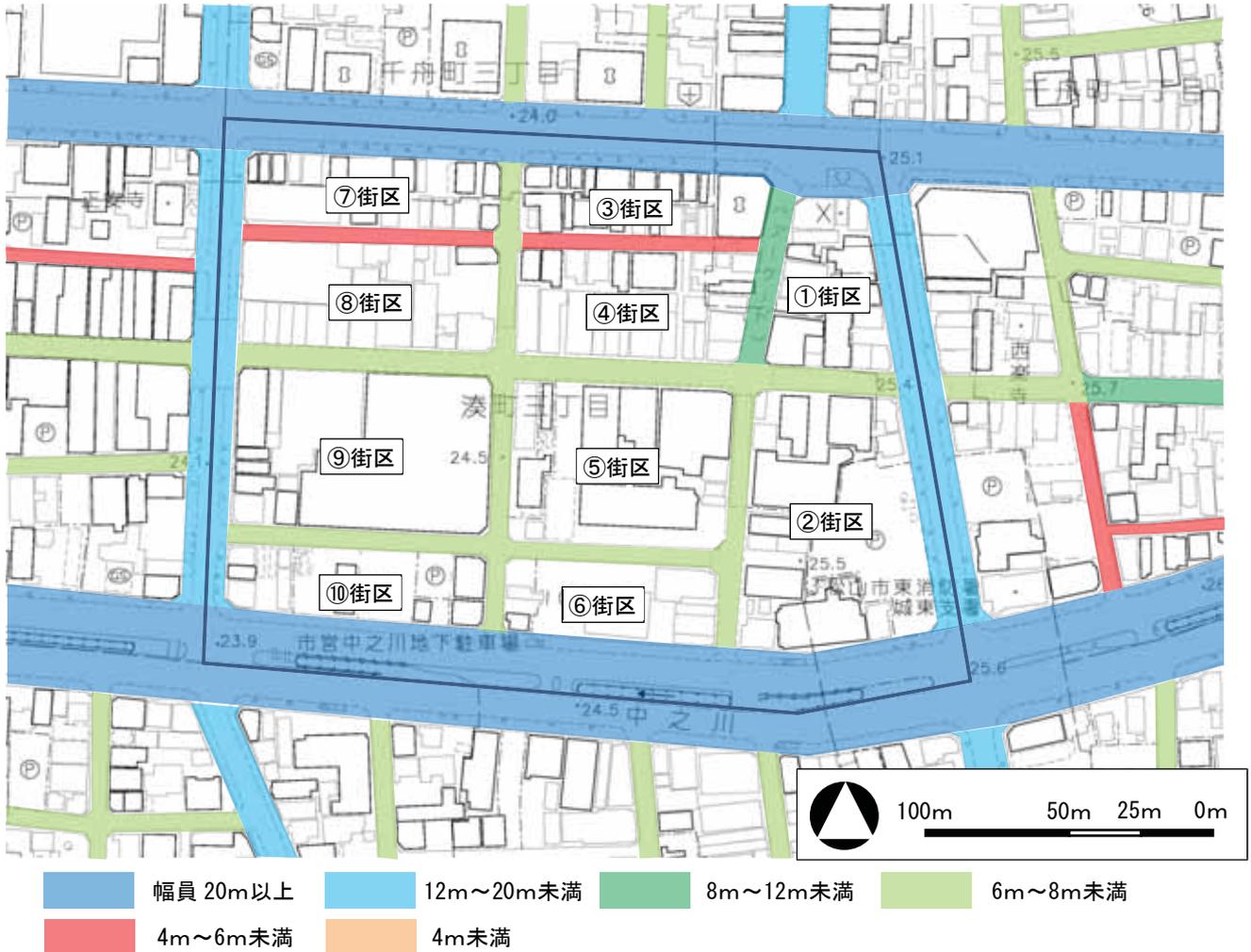
2) 都市施設

- 地区内の外周部は、全て都市計画道路の指定がなされており、いずれも整備済み。
- 地区南側には道路地下に中之川地下駐車場（収容台数 242 台）が整備されている。



3) 地区内の道路幅員

- ・ 東西方向の幹線道路（千舟町通り及び中之川通り）は、いずれも幅員 20m以上の広幅員道路となっており、南北方向の幹線道路は 12m以上 20m未満の幅員となっている。
- ・ 地区内には、狭小な幅員である 4m以上 6m未満の道路が③街区と④街区の間及び⑦街区と⑧街区間にある。





4) 公園・広場・緑地

- ・地区内に公園等の公共施設はない。
- ・城山公園（総合公園）や石手川緑地（都市緑地）などの大きな公園緑地はあるものの、中心地区内には街区公園や近隣公園といった地域内の住民等のための身近な広場や公園の緑が不足している。



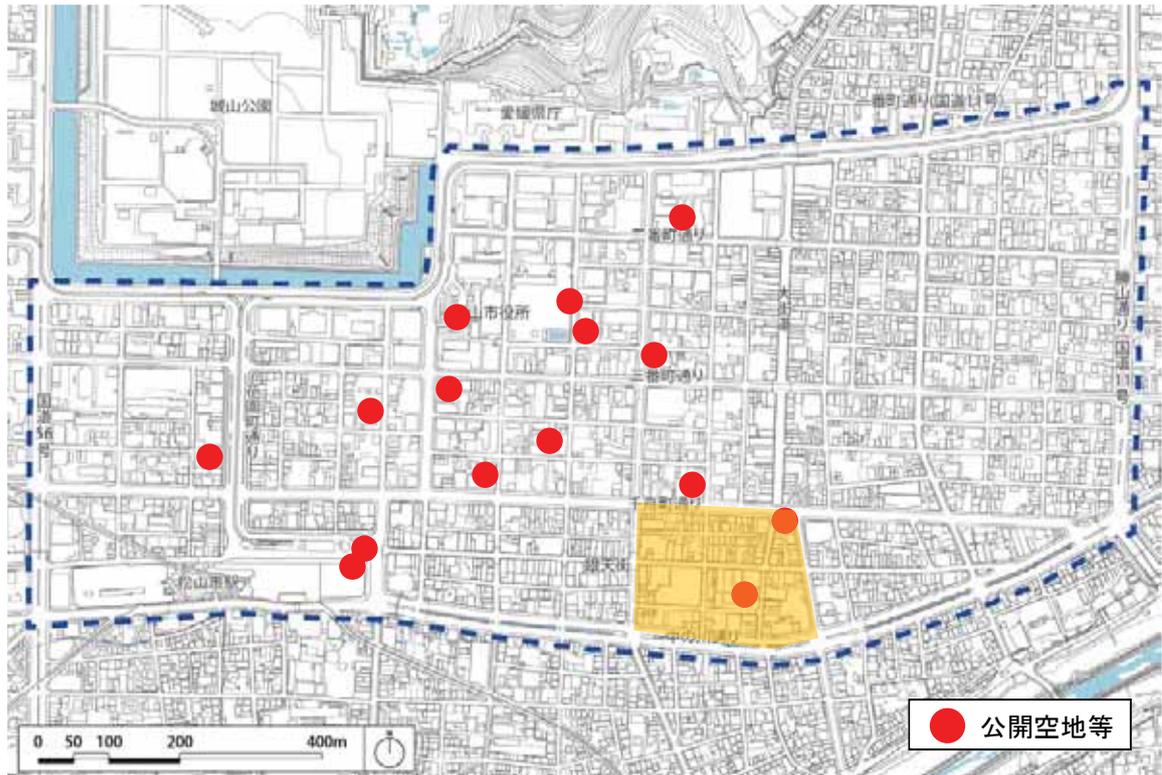
公園・広場・緑地の分布

銀天街L字地区

出典：松山市 公園緑地課 資料

5) 公共的空間（公開空地等）

- 地区内には、マンション敷地内や大街道交差点前にポケットパークがある。
- 近年は、総合設計制度や優良建築物等整備事業等を活用し、民間の創意工夫でオープンスペースを生み出し、緑や水を生かして街かどを演出している例も見られ始めている。
- その一方で、城山公園の空間以外に街なかには、特にコミュニティレベルの憩いや集いの空間が十分ではない。



銀天街L字地区

公開空地等の状況

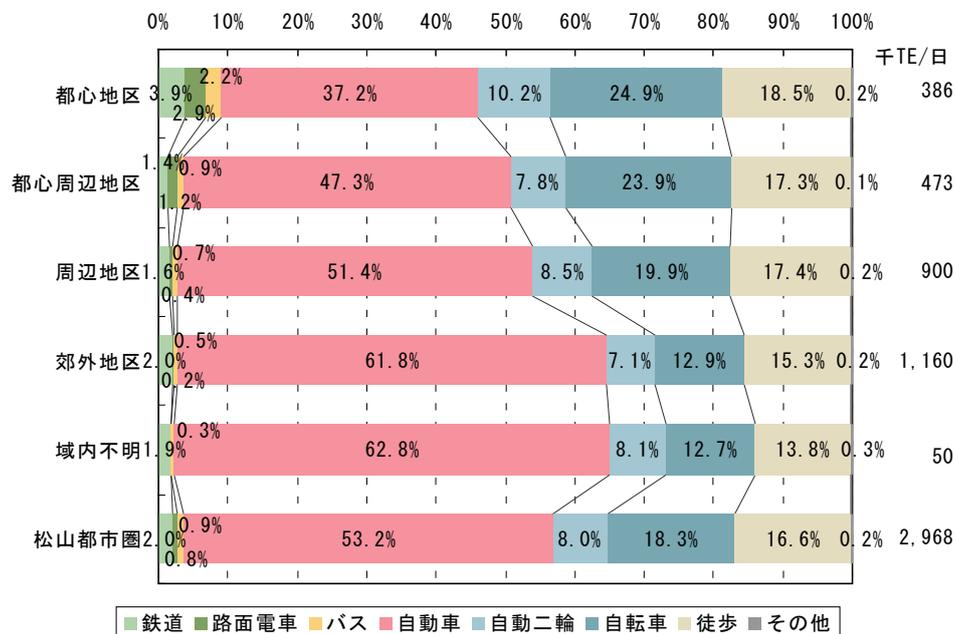
出典：松山市都市デザイン課 資料



(2) -2 都市交通

1) 代表交通手段分担率

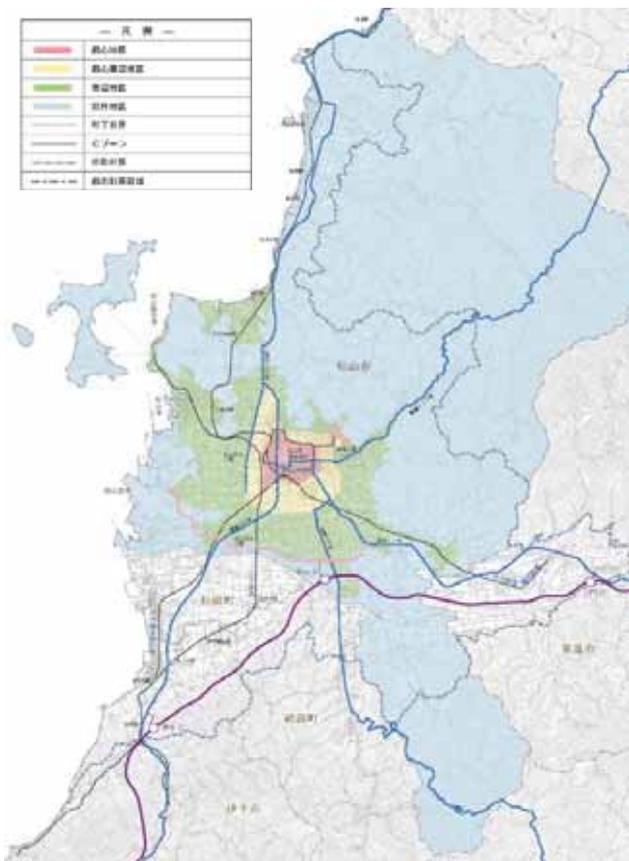
・都心地区は、他の地区に比較して、自動車の利用割合が低く、徒歩・自転車利用の割合が高い。
また、公共交通の利用割合も高くなっている。



発生集中量の代表交通手段構成（地区別）

出典：第2回松山都市圏パーソントリップ調査（H19）

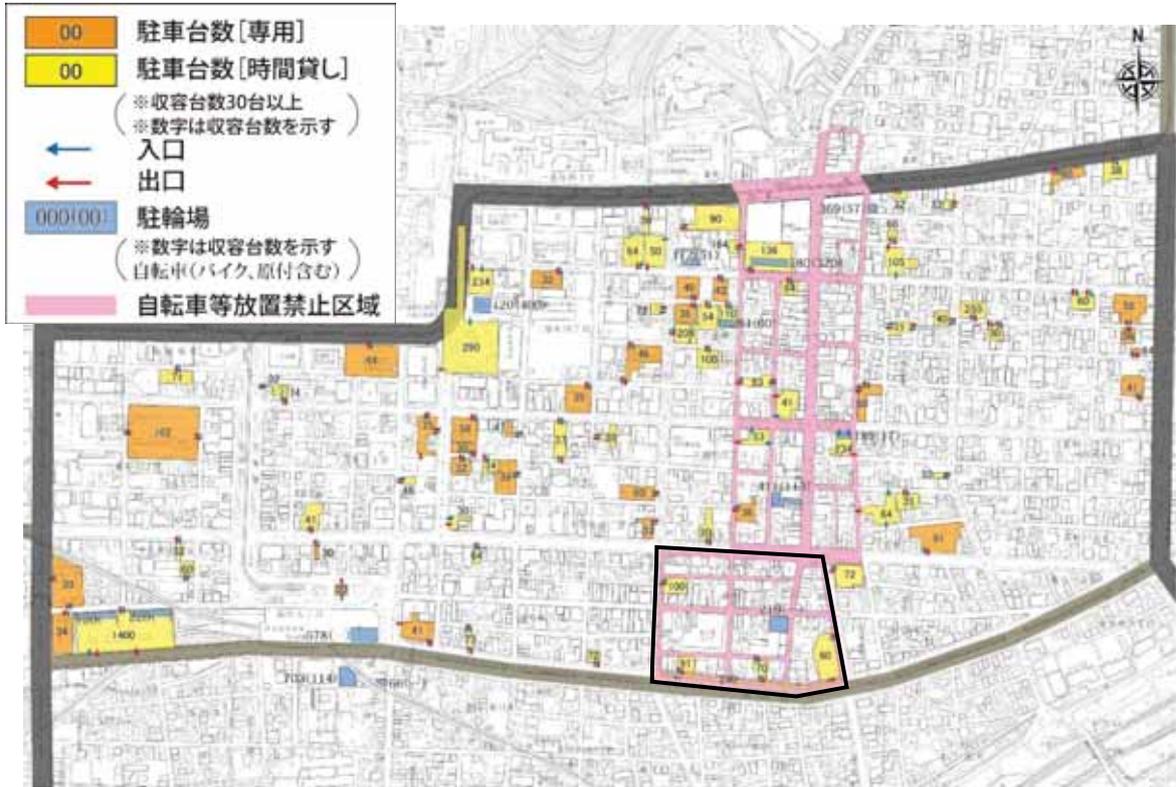
※地区区分



地区名	概要
①都心地区	・市内電車や、JR等で囲まれる松山市中心市街地
②都心周辺地区	・松山環状線で囲まれる地域
③周辺地区	・市街化区域内の地域
④郊外地区	・市街化区域外の地域

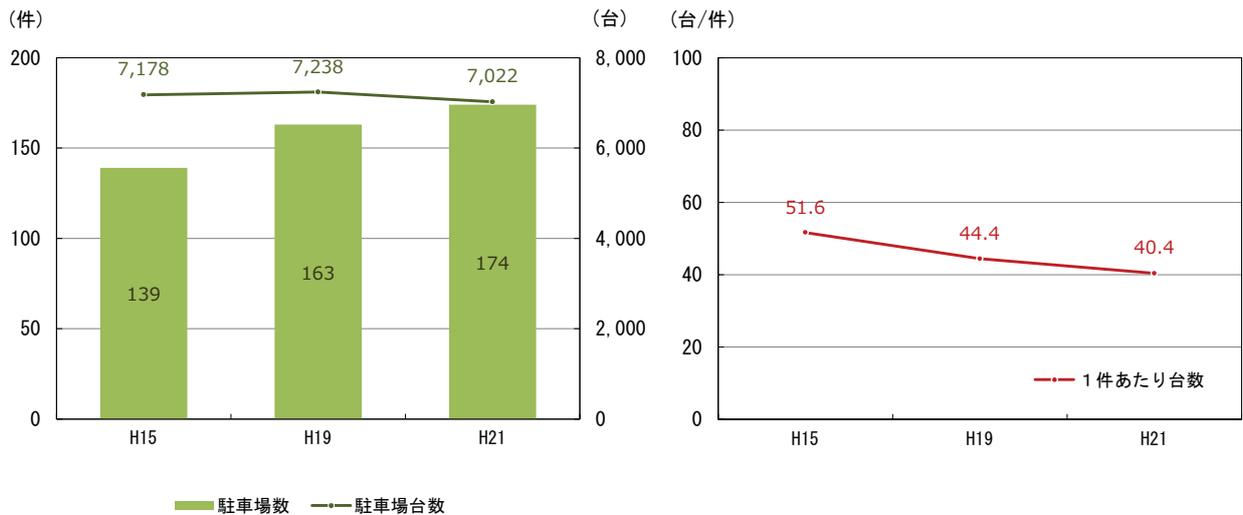
2) 駐車場

- ・ 地区内には、駐車場が点在して立地している。
- ・ 中心部の時間貸し駐車場数は増加傾向にあるが、1件あたりの台数は減少傾向にあり、小規模な駐車場が分散している状況にある。



駐車場分布

出典：松山市 都市・交通計画課 資料（平成23年）



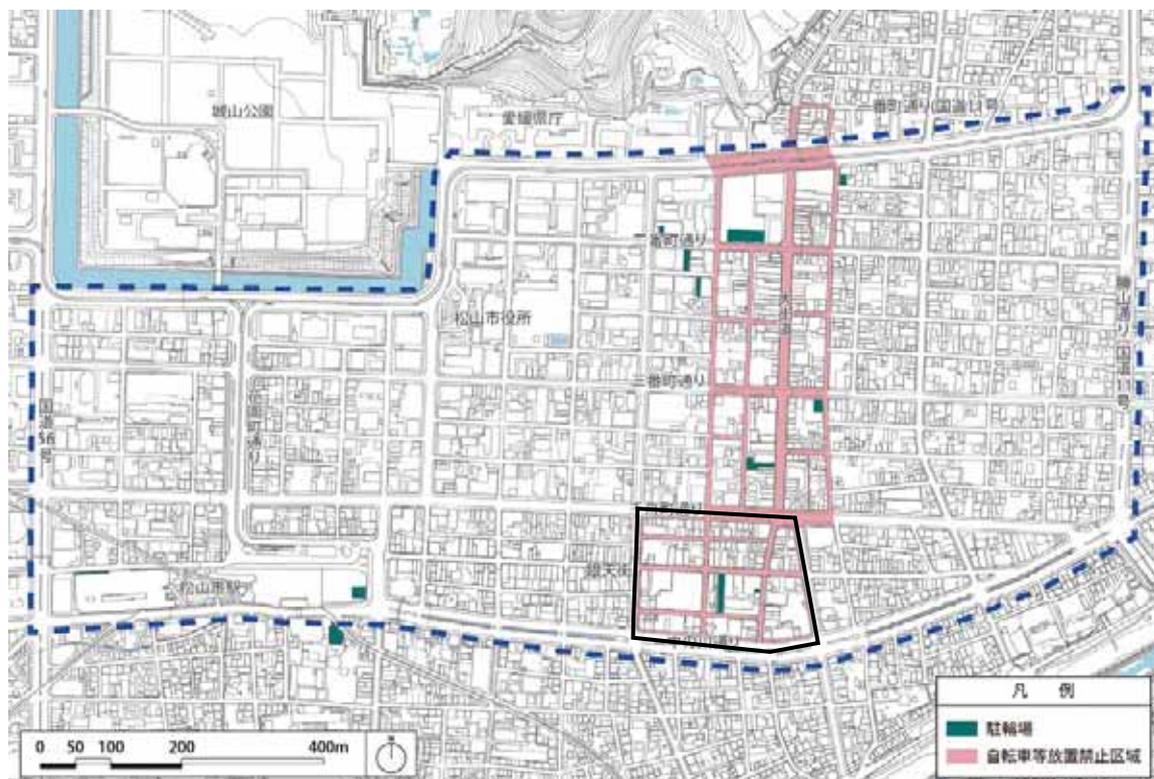
中心地区の時間貸し駐車場の推移

出典：駐車場実態調査（平成23年：松山市）



3) 自転車交通

- ・ 地区内には、商店街に面して駐輪場が設けられている。
- ・ 松山市は温暖な気候と平坦な地形という地理的特徴から、全国的にも自転車の利用割合が高い。
- ・ 一方で、自転車駐車場（駐輪場）の不足等から、特に中心部で大量な路上駐輪、放置自転車が発生している。



自転車駐車場（駐輪場）、放置禁止区域（平成28年8月現在）

出典：松山市 都市・交通計画課 資料



銀天街周辺の路地の路上駐輪

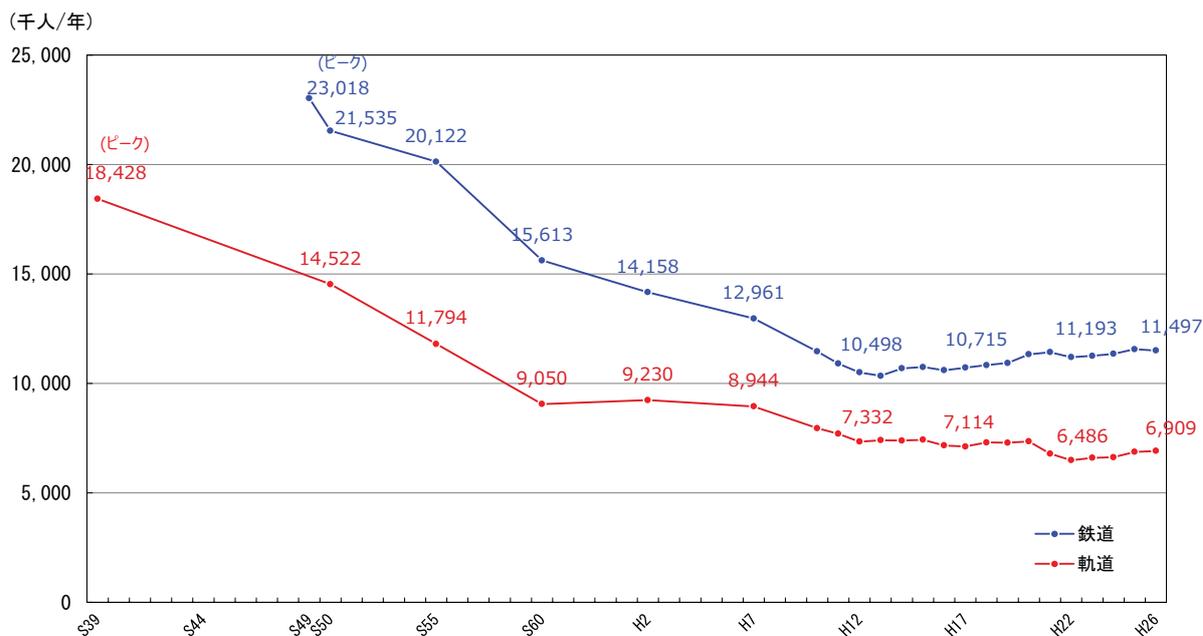
4) 公共交通

- ・中心部では、コンパクトシティの象徴であり、国際観光文化都市の象徴でもある路面電車網が、松山城（城山）を囲むように形成されている。
- ・伊予鉄道郊外線及び市内線（路面電車）、路線バスの輸送人員は、2000年（H12）頃まで減少の一途を辿っていたが、その後横ばい状態となっている。



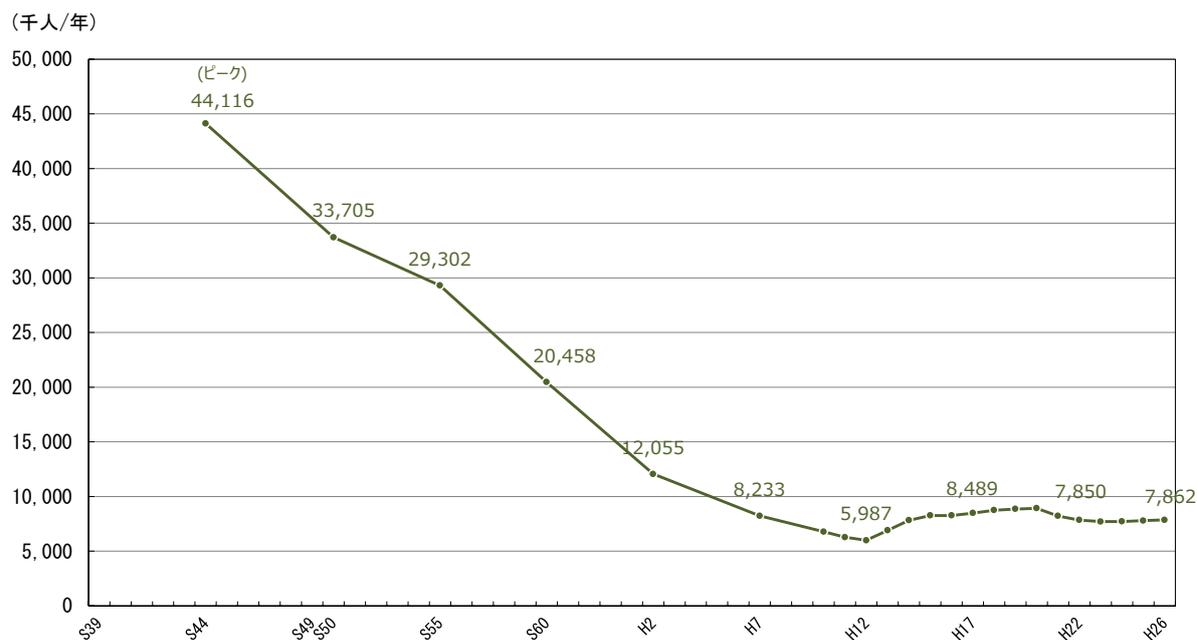
中心市街地の主要交通体系

出典：松山市中心市街地活性化基本計画（平成26年11月）



伊予鉄道 鉄道（郊外線）、軌道（市内線）輸送人員の推移

出典：伊予鉄道 資料



バス輸送人員の推移

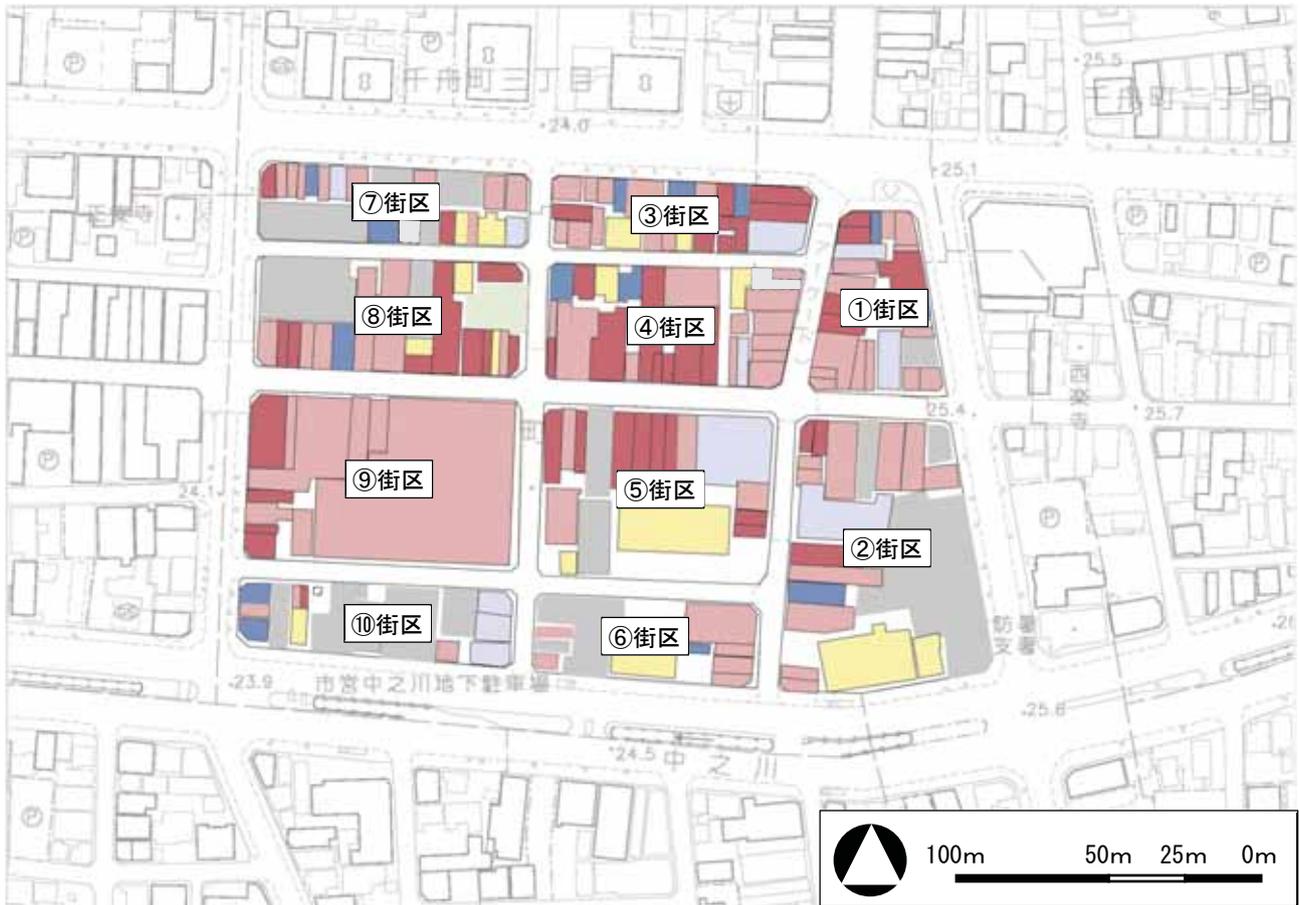
出典：伊予鉄道 資料



(2) -3 土地利用

1) 建物用途

- ・商店街を中心とした商業利用が中心であるが、地区南側にはマンション等の住宅や駐車場が立地。
- ・地区北側は建物規模の小さな店舗や併用店舗が多い。



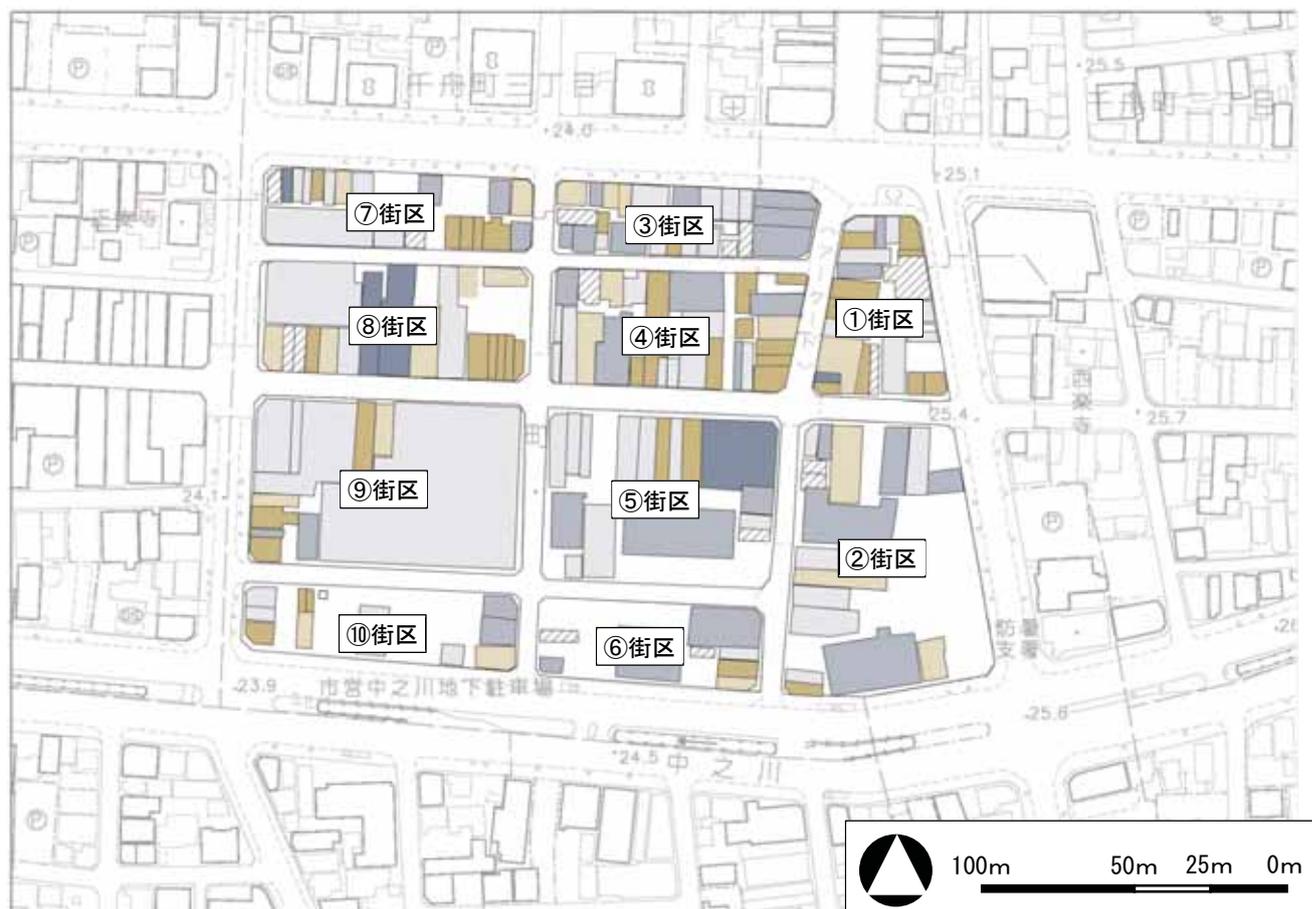
※登記簿及び現地目視調査による



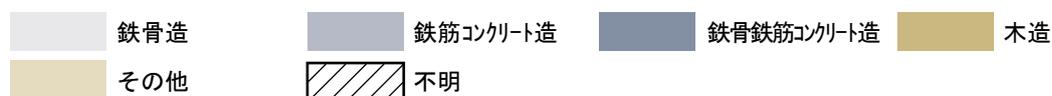


2) 建物構造

- ・鉄筋コンクリート造等の耐火建築物の割合は高いが、商店街沿道を中心として木造建物もみられる。(特に①街区、④街区、⑧街区に木造建物が多い)
- ・比較的規模の大きな建物でも鉄骨造がみられる。



※登記簿及び現地目視調査による





3) 建物階数

- ・ 地区南側に比較的高層の建物が多い。
- ・ 地区北側は中層以下の建物が多い。
- ・ 細い路地に面した建物は概ね3階以下の建物となっている。



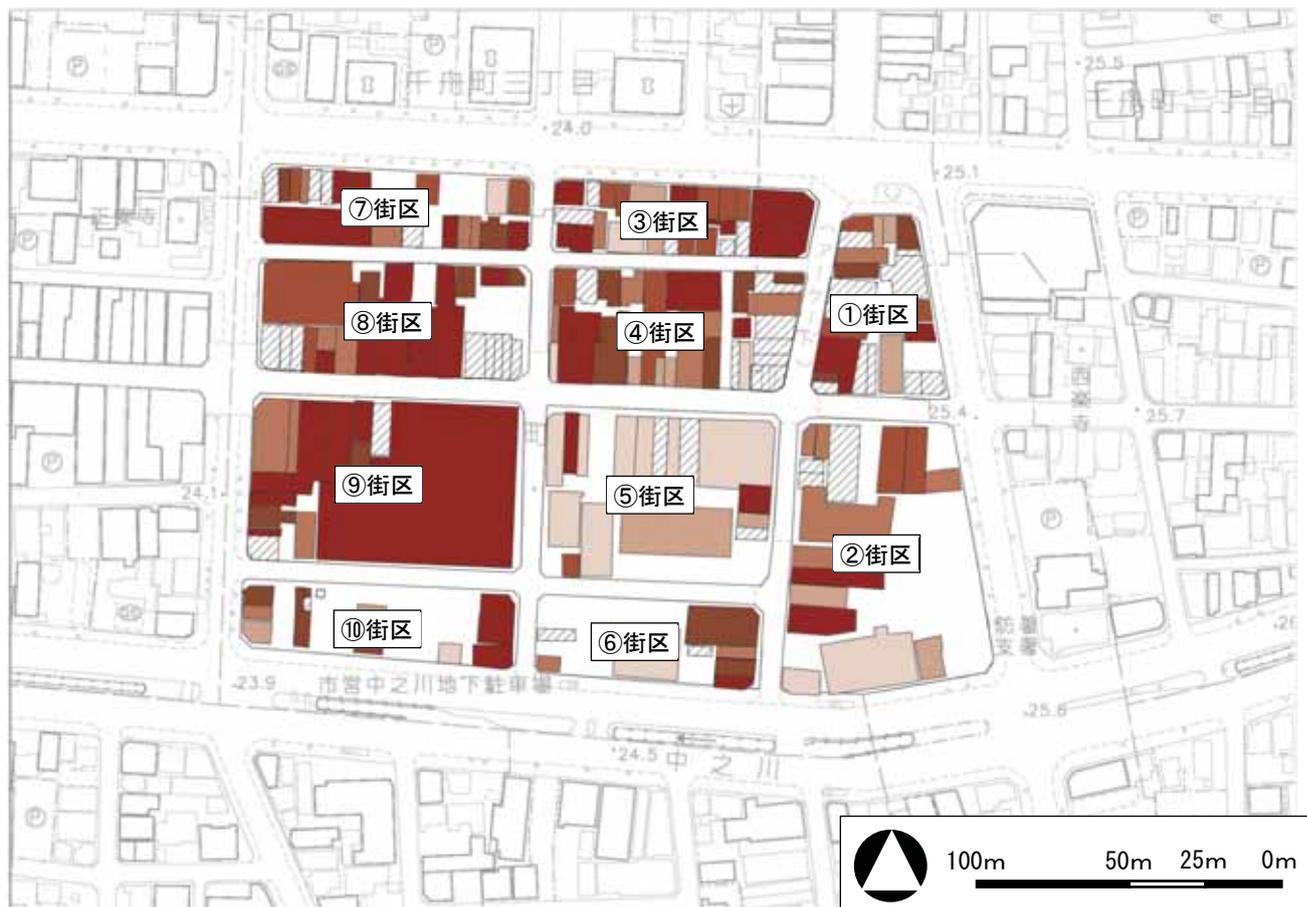
※登記簿及び現地目視調査による





4) 建物築年数

- 地区全体を通して建物築年数が高く、老朽建造物が多い。(特に地区北側と地区西側)
- 地区南側はマンションや店舗等の建物更新が進展。



※登記簿及び現地目視調査による

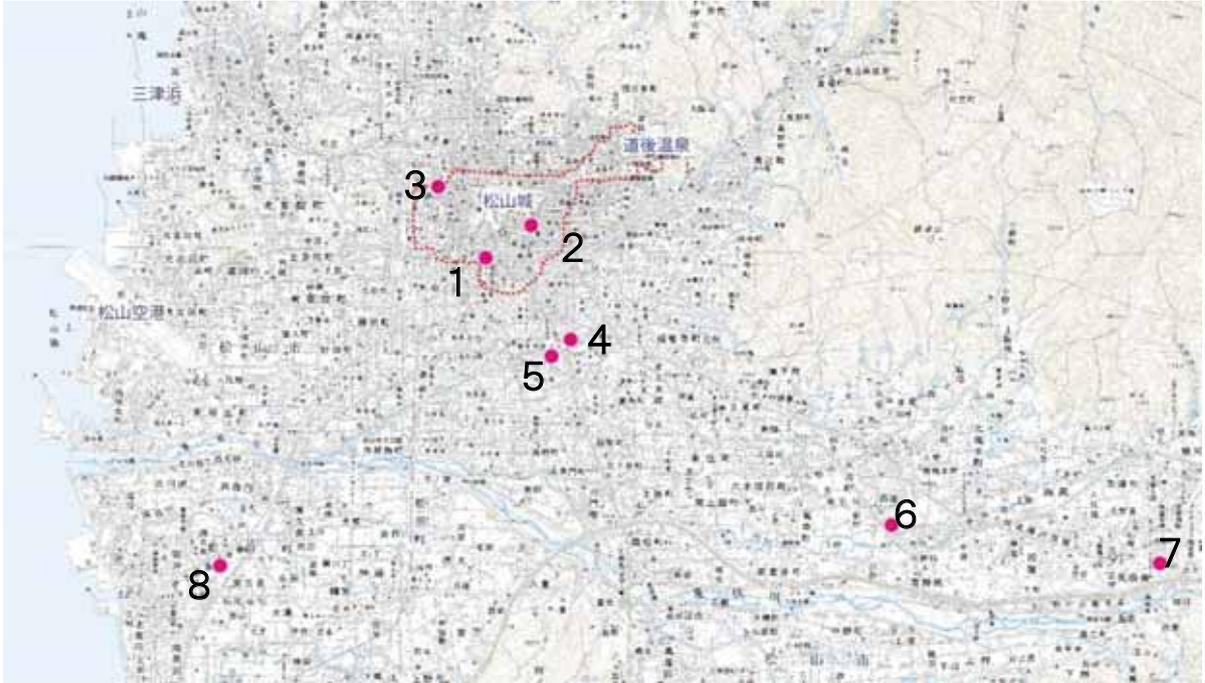


(3) 経済その他の動向

(3) - 1 商業動向

1) 大規模商業施設

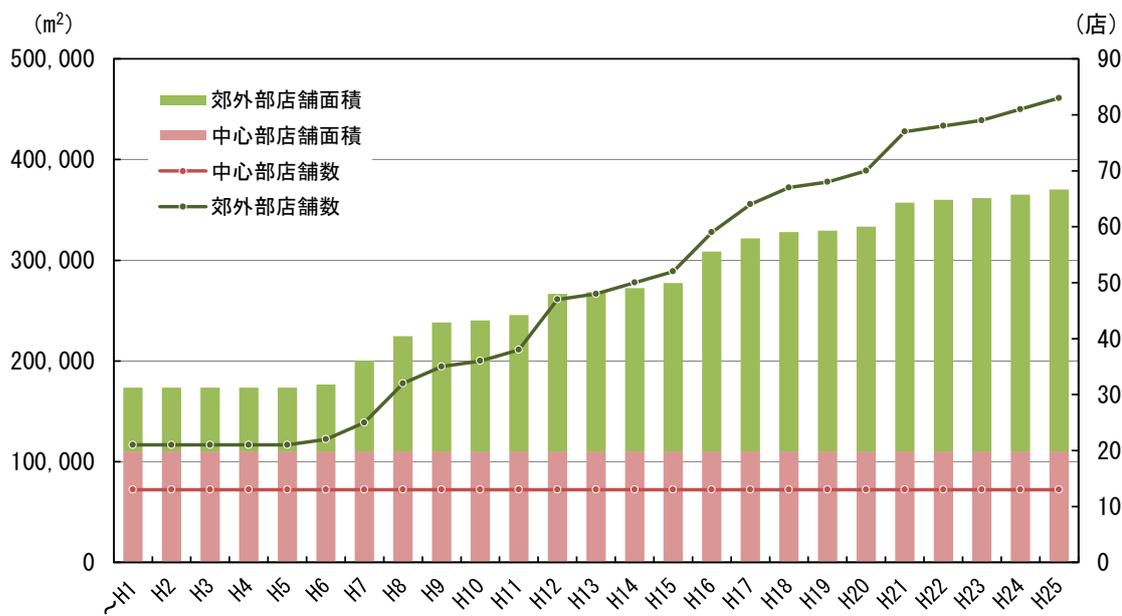
- ・ 郊外型の大規模商業施設の立地が進んでいる。
- ・ 郊外部の大規模小売店舗数及び店舗面積は増加傾向になるが、中心部は横ばい状態が継続。



大規模商業施設（10,000㎡以上）の立地状況

No.	大規模小売店舗名	所在地	開店日	店舗面積(㎡)
1	伊予鉄ターミナルビル(いよてつ高島屋)	湊町5丁目1-1外	S46.7 (H13増床)	39,180
2	松山三越・ファッションタウンアヴァ	一番町3丁目1-1外	S31.6	25,054
3	フジグラン松山	宮西1丁目1-2-1	S48.4	19,180
4	イオン松山店	天山町13-5外	H7.11	18,353
5	ジョー・プラ(フレッシュバリューラヴィ松山店)	朝生田町5丁目1-25	S54.11	16,669
6	フジグラン重信・ダイキEX重信	東温市野田3-1-13外	H5.6 (H14増床)	30,847
7	パルティフジ見奈良(レスパシティ)	東温市見奈良1125外	H12.10	16,178
8	エミフルMASAKI	伊予郡松前町筒井850	H20.4	57,690

出典：大規模小売店総覧2014(東洋経済)



松山市内の大規模小売店舗数・店舗面積の推移

※店舗面積 1,000 m²以上

出典：大規模小売店総覧 2014（東洋経済）

2) 小売業

< 商店数 >

- ・松山市全体、中心市街地、番町地区ともに、平成3年頃をピークに減少傾向。

< 従業者数 >

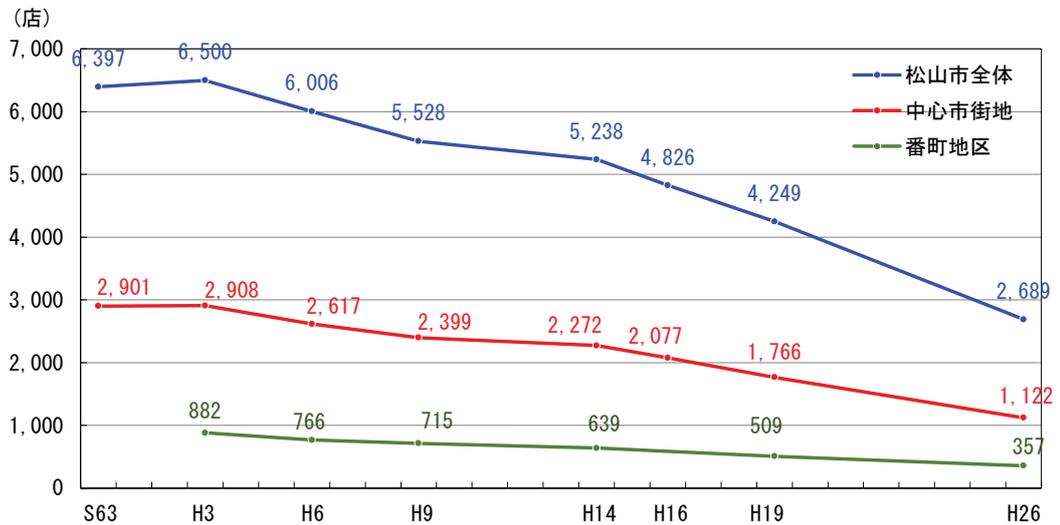
- ・松山市全体が平成14年まで増加し、その後急激に減少しているのに対して、中心市街地、番町地区は、ここ30年あまり減少傾向を継続。

< 年間商品販売額 >

- ・松山市全体では平成9年をピークに、その後減少に転じており、中心市街地でも、市全体の傾向と概ね同様な傾向。番町地区では減少傾向が継続。

< 売場面積 >

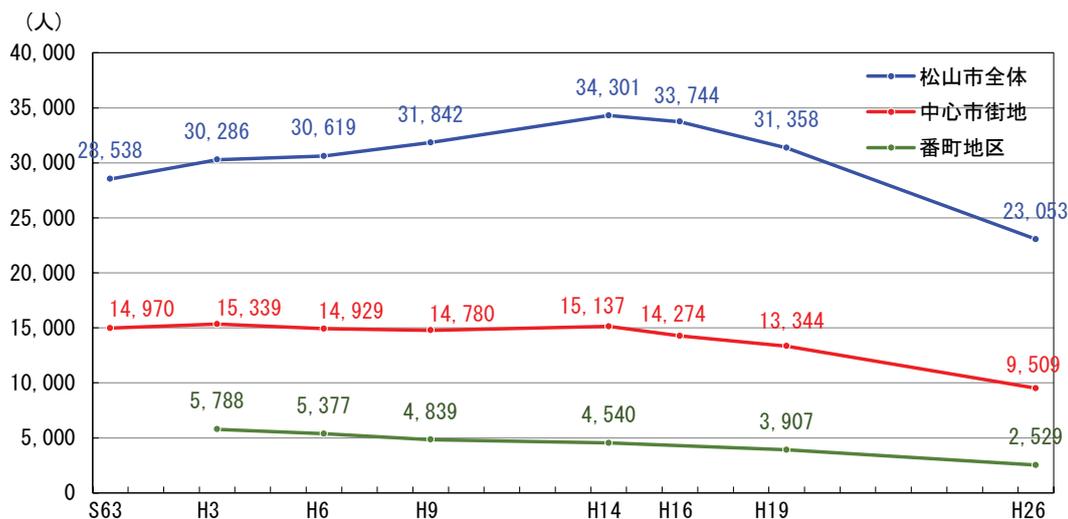
- ・松山市全体及び中心市街地の売場面積は平成19年まで増加傾向にあったが、平成26年には減少。
- ・番町地区では、平成9年以降、減少を続けている。



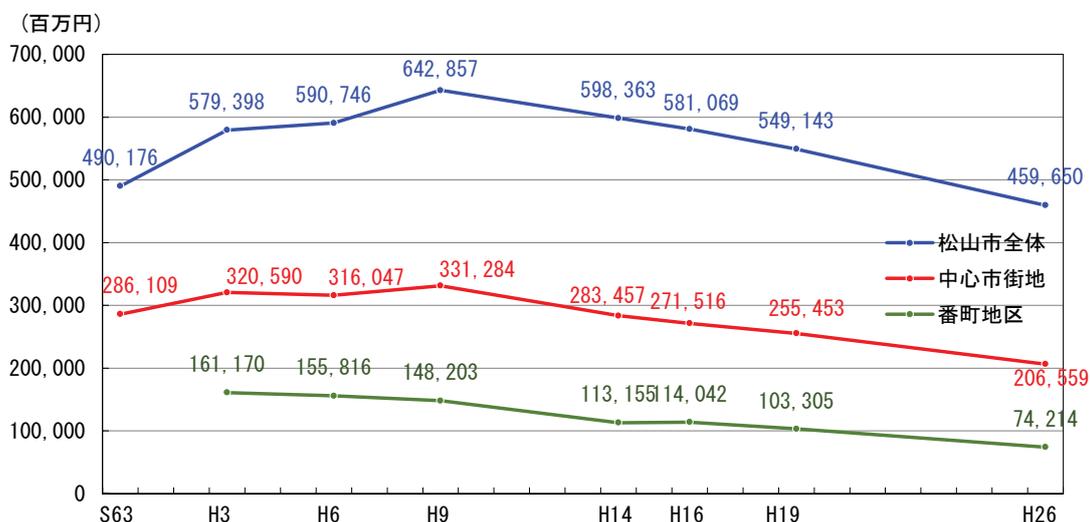
小売業の商店数の推移

※中心市街地は、「中心市街地活性化基本計画」での区域

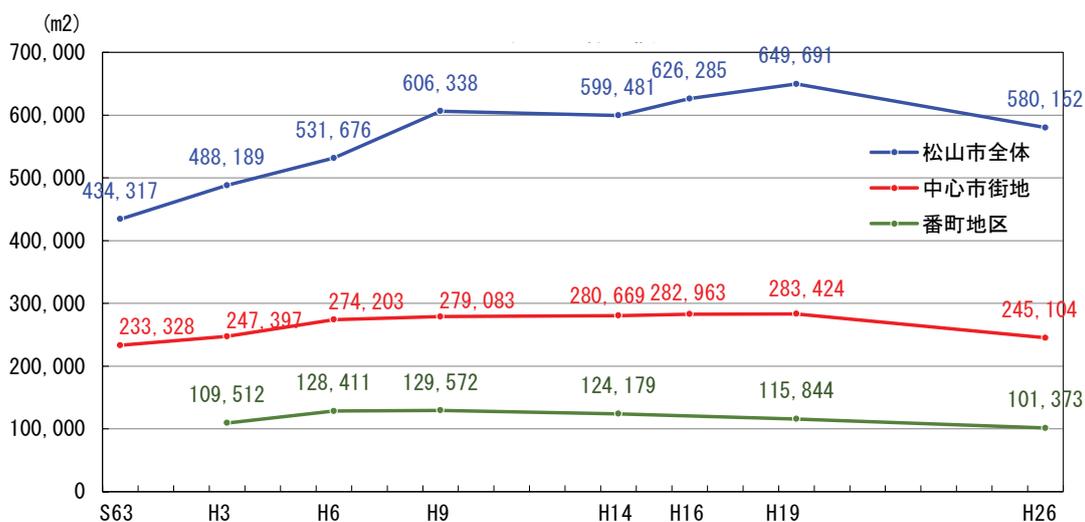
出典：商業統計



小売業の従業者数の推移



小売業の年間商品販売額の推移



小売業の売場面積の推移

※H17以前の松山市は、旧北条市・旧中島町を含む
 ※中心市街地は、「中心市街地活性化基本計画」での区域
 出典：商業統計