

I 中心市街地の現状と課題

(1) 松山市の中心市街地への考え方・方針

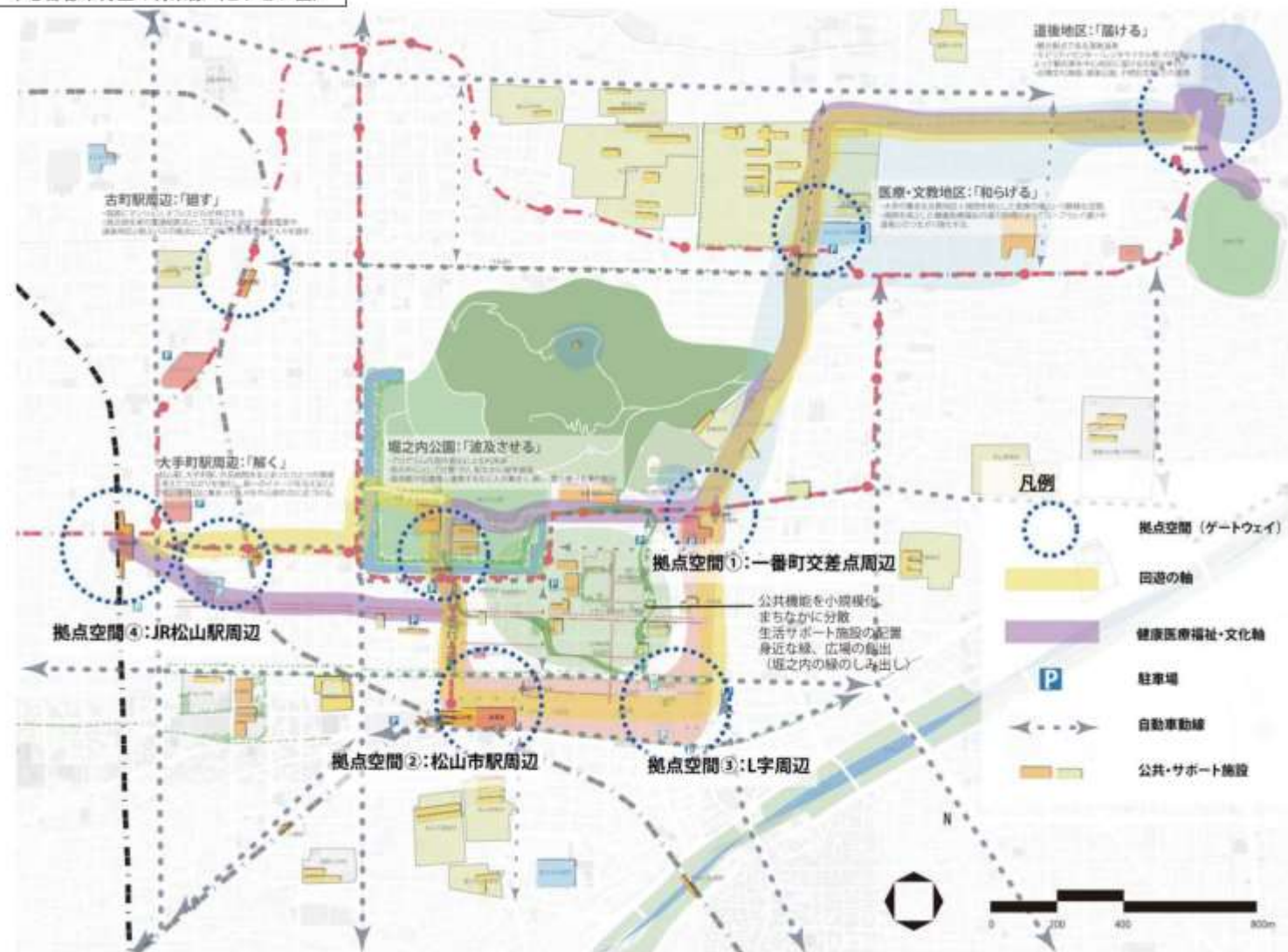
○松山市中心部都市再生ビジョンおよび中心地区市街地総合再生基本計画

○3つの拠点を結ぶ“来訪者が歩き賑わう商店街”としての位置づけ

中心部における市街地整備の基本方針のひとつとして、『段階的な歩行者街路整備』が位置付けられており、歩行者街路として、ロープウェー商店街～大街道商店街・銀天街商店街～松山市駅～花園商店街～堀之内公園を抜ける街路空間が、“来訪者が歩き賑わう商店街”として位置づけられている。

特に、中央商店街は、再開発整備を行う3つの拠点空間（一番町交差点、松山市駅周辺、L字周辺）を結ぶ商店街であり、その位置づけは非常に重要である。

中心部都市再生の将来像（ビジョン図）



中心地区市街地総合再生基本計画（地区整備の基本方針図）



I 中心市街地の現状と課題

(2) 中央商店街の現状と課題

○商業活力の低下

歩行者通行量、店舗売上、空き店舗率をみると、中央商店街の賑わい・商業活力は、減少・低下する傾向が続いている。特にこの10年、低迷が続いている。

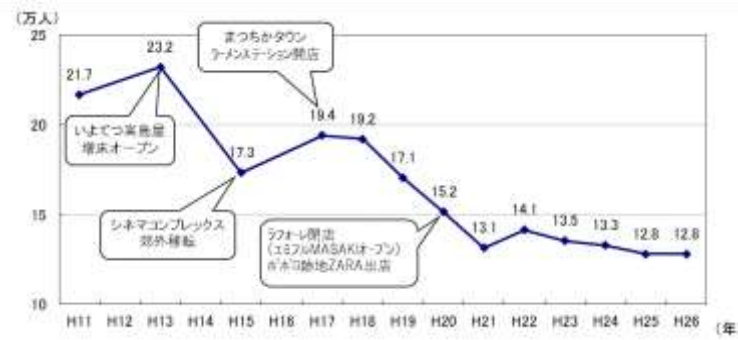
○アエル松山のオープンによる大街道周辺の賑わいの増加をつなげる必要

平成27年8月のアエル松山オープンを機に、大街道周辺の通行量は大きく増加。(39,028人→63,867人)一方、ロープウェー街や銀天街では大きな変化は見られず、増加しているエリアは限定的である。

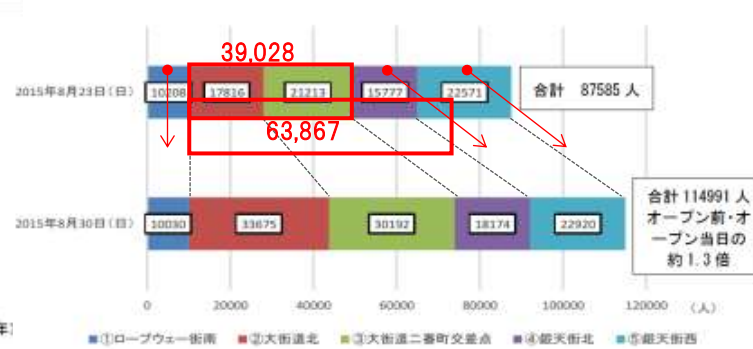
この限定的な賑わいを中央商店街全体へどう波及させていくかが課題となっている。

①歩行者通行量の推移

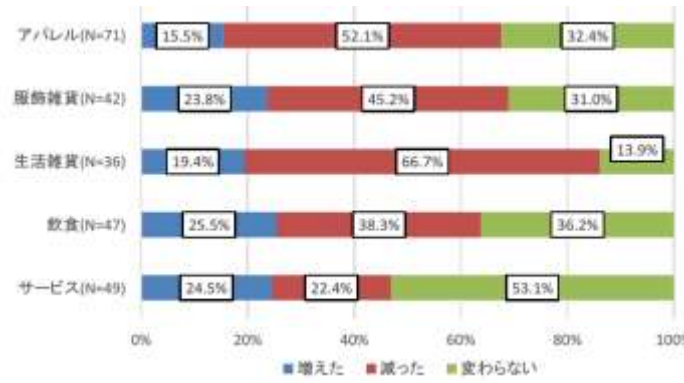
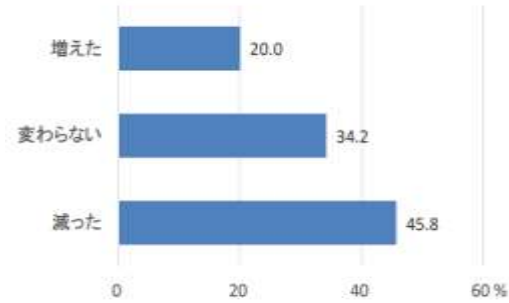
【中央商店街の歩行者通行量調査(8地点)】



【アエルオープン前後の歩行者通行量の変化(5地点)】

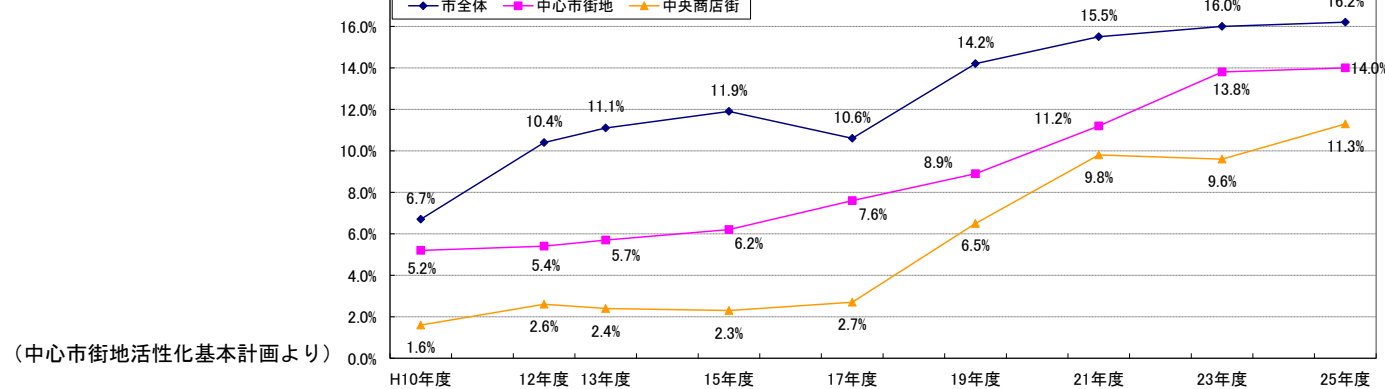


【中央商店街の店舗オーナー調査による売上増減】



(まちづくり松山 店舗オーナーアンケート調査 H26.12 より)

③空き店舗率の推移



(中心市街地活性化基本計画より)

(3) 利用者のニーズ

○中心商店街への低い来街頻度、郊外型店舗への流出

中心商店街への来街頻度は低く、近年はエミフル MASAKI など郊外型店舗へ人が流れている状況が顕著である。特に、小さな子供がいる世帯では、車での利用が容易な郊外型店舗の利用傾向が強い。

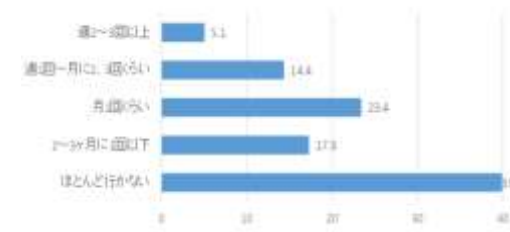
○今後、快適に過ごせる、訪れたい環境づくり・空間づくりも必要

低廉な料金で利用できる便利な駐車場や、魅力的な店舗展開へのニーズもある一方、トイレや休憩スペース、子連れや高齢者などだれでも訪れやすい環境整備など、訪れたいような快適な空間へのニーズが多い。ものを「買う」だけでなく、快適に過ごせるような環境づくり・空間づくりが求められている。

※松山市中心商店街：大街道・銀天街や三越・高島屋百貨店からロープウェー街、まつちかタウン、一番町～三番町、千舟町、柳井町などを含む松山市中心部の商業地域。

①松山市中心商店街への来街状況

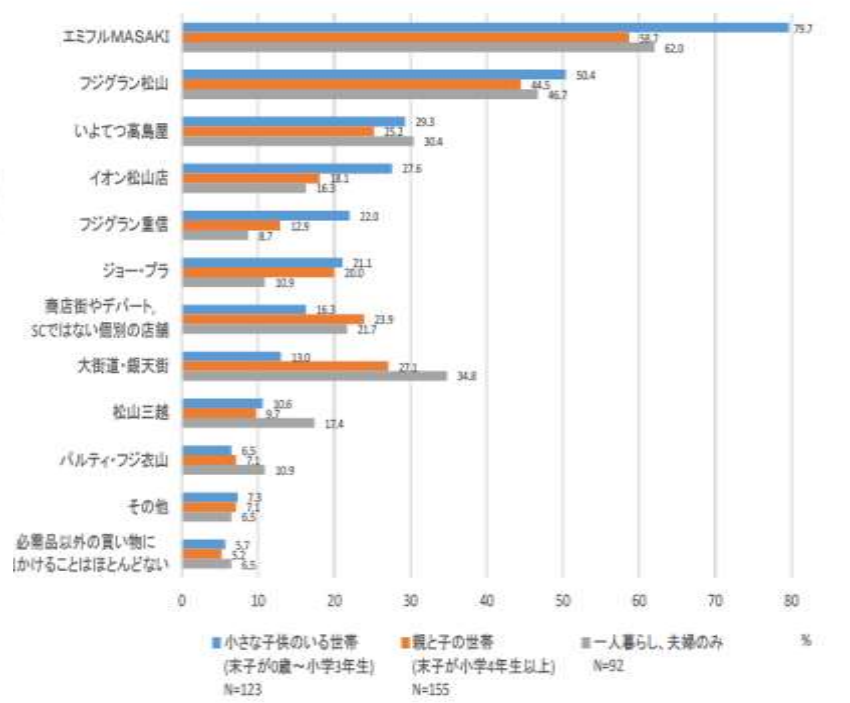
【松山市中心商店街への来街頻度】



【松山市中心商店街へあまり行かない理由】



【家族構成別にみるよく利用する店やSC】



(松山市民の消費行動に関するアンケート H27.1 (まちづくり松山アンケート))

②利用者のニーズ

【大街道・銀天街商店街への意見(自由意見のまとめ)】

ニーズ

- ・利用しやすい駐車場・駐輪場、低廉な料金設定
- ・多種多様、魅力的な店舗展開
- ・トイレ、ベンチ等の休憩スペース
- ・子ども連れ、お年寄り、障がい者、外国人などすべての人にやさしいまちづくり
- ・MAPの提供や情報発信
- ・閉店時間の延長

指摘

- ・空店舗の増加等による活気不足
- ・暗いイメージ、清潔感の不足
- ・統一感、松山らしさ、新しい魅力の不足
- ・マナーの悪さ
- ・周辺道路の混雑

(松山市民の消費行動に関するアンケート H27.1 (まちづくり松山アンケート))

I 中心市街地の現状と課題

(4) 回遊性・滞留性の向上に向けた松山市の取組

○みんなのひろば、一番町大街道口の整備によるにぎわいの創出、機運の上昇

回遊性・滞留性向上のため、松山市では、みんなのひろばの設置運営（社会実験）や、一番町大街道口の広場化を推進してきた。その結果、中央商店街周辺の状況は改善が見られつつある。

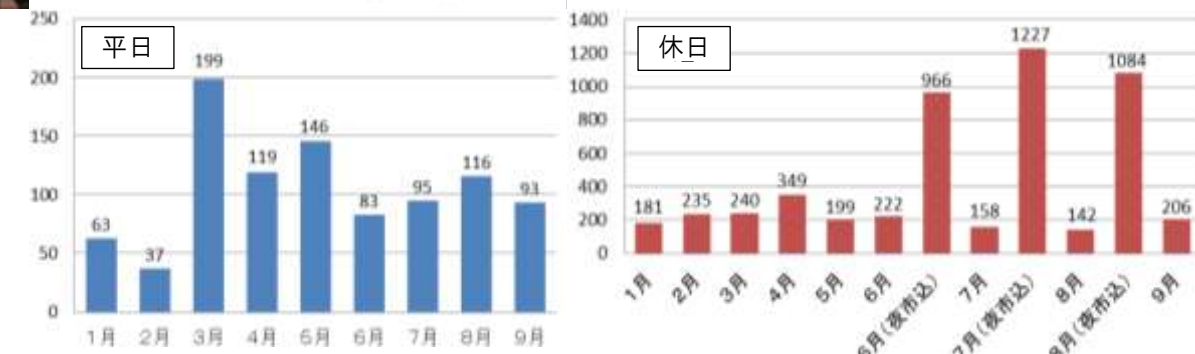
- ⇒みんなのひろばへの子ども始めとした来訪者の増加
- アエル開業、一番町口広場整備によるにぎわいの復活、顔づくり
- 大街道での地価上昇

①みんなのひろば（松山市中心市街地賑わい再生社会実験）

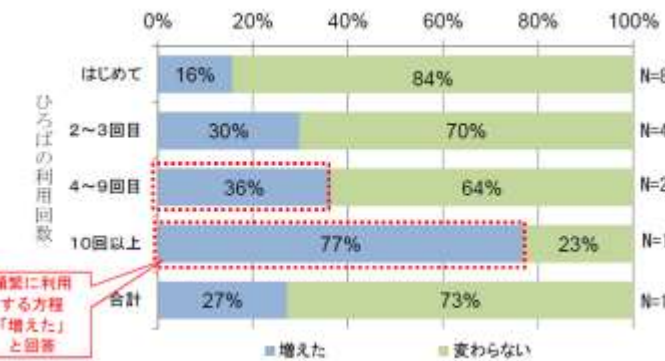
⇒子供連れや若者などの利用が多く見られ、人通りなどの変化、また、利用者のまちなかでの滞在時間の増加にも繋がっている。さらに、周辺居住者にとっては、まちなか居住の魅力も向上するなどの効果も見られる。



○利用者数 (人/日, H27)

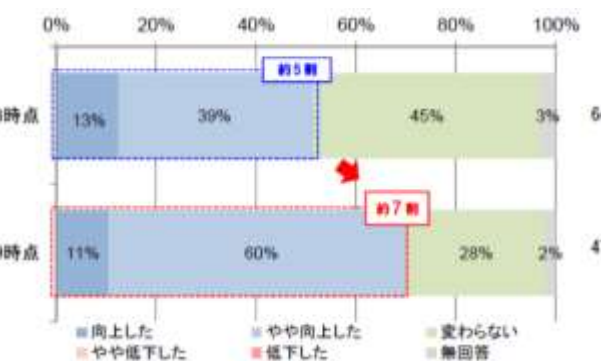


○利用頻度に対する滞在時間の変化



(みんなのひろば・多目的スペース利用者アンケート調査結果 H27.8 より)

○街なか居住の魅力の変化



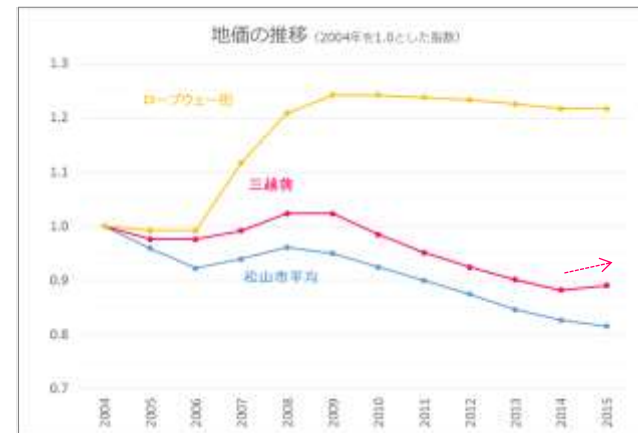
(住民アンケート調査結果 H27.9 より)

②一番町大街道口広場

⇒一番町交差点を中心とした空間に広場を設置することで、滞留空間が形成され、賑わいが表出している。また、アエル松山、広場整備により、近隣（三越前）の地価や周辺の歩行者通行量が上昇する結果となった。

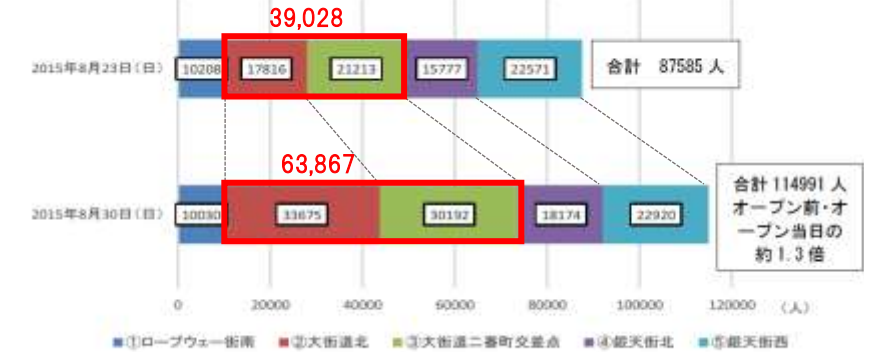


⇒効果



(各年公示地価より)

【アエルオープン前後の歩行者通行量の変化（5地点） ※再掲】



(5) 今回の（専門部会の）目的

○現在の取組・機運をつなげ、人の流れを中央商店街へと広げる取組が必要

現在の取組による人の流れ、滞留、機運の高まりをうまく生かし、中央商店街全体に広がる人の流れや賑わいの創出を生み出すさらなる取組が必要と考えられる。

- ・公共空間、民間不動産等、街なかのストックを有効的に活用した回遊性・滞留性の向上を図るための実験を行い、得られた結果を検証し、松山のモデルを構築する
- ・その際、地元関係者、有識者等、様々な関係者の意見を適切に聞きながら検討を進める。