

(5) 地価

下落する地価

- ・地価は、市街化区域内・市街化調整区域内、中心市街地、中心地区ともに下落傾向にあり、特に、中心市街地での下落幅が大きい。
- ・平成6年から平成18年までは一貫した下落傾向を示していたが、平成19年に一旦上昇し、以降緩やかな減少傾向が続いている。

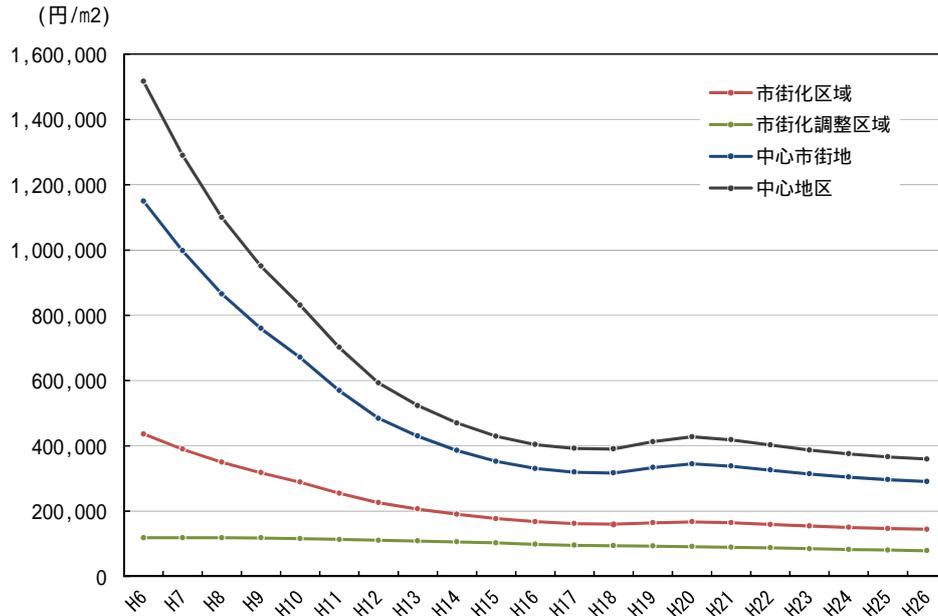


図 5-1 地価平均価格の推移

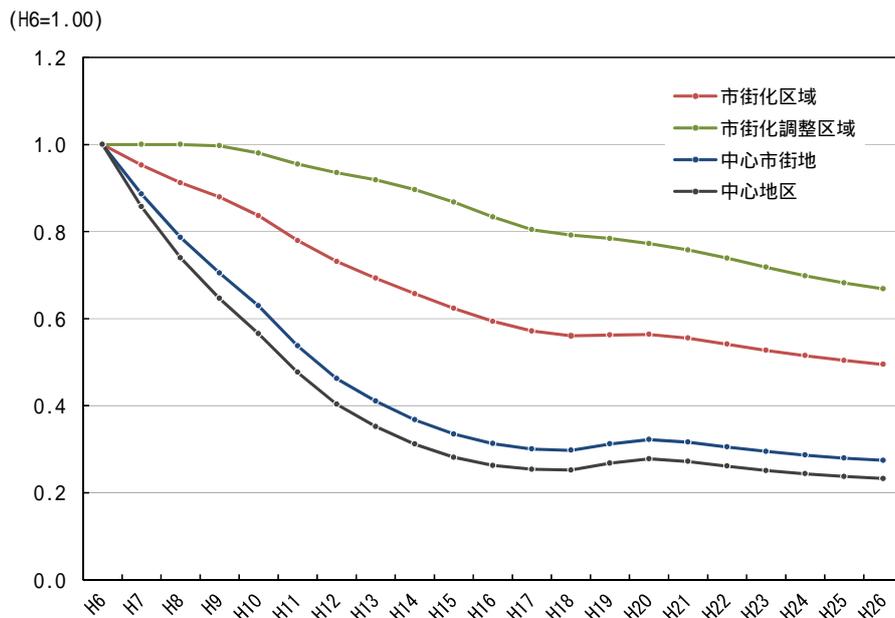


図 5-2 地価変動指数 (H6 年値 = 1.00) の推移

資料：国土数値情報地価公示、都道府県地価調査

※H6～H25 までデータが揃っている地点データを対象。

中心市街地は、「中心市街地活性化基本計画」での区域

(6) 公園・緑地

身近な公園（街区公園や近隣公園）が不足

- ・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公園の緑が不足している。



図 6-1 公園・緑地の分布

資料：松山市 公園緑地課

【参考】公園の種類

種類	種別	内容	公園名(例)
住区基幹公園	街区公園	主として街区に居住する者の利用に供することを目的とする公園で誘致距離 250m の範囲内で 1 箇所当たり面積 0.25ha を標準とする。	東雲公園、八坂公園、西長戸公園、祝谷公園、東垣生南公園など
	近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で 1 近隣住区当たり 1 箇所を誘致距離 500m の範囲内で 1 箇所当たり 2ha を標準として配置する。	三津公園、南久米公園、南江戸公園、空港南公園など
	地区公園	主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で誘致距離 1km の範囲内で 1 地区当たり面積 4ha を標準として配置する。	河野別府公園
都市基幹公園	総合公園	都市住民全般の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ 1 箇所当たり面積 10～50ha を標準として配置する。	城山公園、松山総合公園、道後公園、北条公園
	運動公園	都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園で都市規模に応じて 1 箇所当たり面積 15～75ha を標準として配置する。	松山中央公園
大規模公園	広域公園	主として一つの市町村の区域を越える広域のレクリエーション需要を充足する事を目的とする公園で地方生活圈等広域的なブロック単位ごとに 1 箇所当たり面積 50ha 以上を標準として配置する。	県立総合運動公園
特殊公園	風致公園	主として風致の享受の用に資することを目的とする都市公園であり、自然的条件を十分活用した修景施設を中心に配置する。	久万ノ台公園、湧ヶ淵公園、星ヶ岡公園
	歴史公園	主として歴史的風致の享受の用に資することを目的とする都市公園であり、自然的条件を十分活用した修景施設を中心に配置する。	葉佐池古墳公園
緩衝緑地		大気汚染、騒音、振動、悪臭等の公害防止、緩和若しくはコンビナート地帯等の災害の防止を図ることを目的とする緑地で、公害、災害発生源地域と住居地域、商業地域等とを分離遮断することが必要な位置について公害、災害の状況に応じ配置する。	弁天山緑地
都市緑地		主として都市の自然環境の保全ならびに改善、都市景観の向上を図るために設けられている緑地である。	石手川緑地、重信川緑地、久万ノ台緑地、三津浜緑地、いつき緑地、余戸大正泉緑地など

資料：松山市 公園緑地課

(7) 都市機能施設

1) 医療施設

医療施設が充実

- ・中心地区及び周辺部には民間の総合病院やリハビリテーション機能を有する病院が立地している。
- ・周辺には松山市民病院、県立中央病院、松山赤十字病院等も立地しており、医療環境は整っている。



図 7-1 病院の立地状況

医療法第 1 条の 5 第 1 項に定める病院（病床数 20 床以上）

資料：松山市 医事薬事課（平成 28 年 4 月）

2) 介護施設

介護施設が充実

- ・中心地区及び周辺部には、デイサービス、グループホーム、訪問介護ステーション等の介護施設が多数立地している。
- ・中心地区には特に、訪問型の施設の立地が見られる。

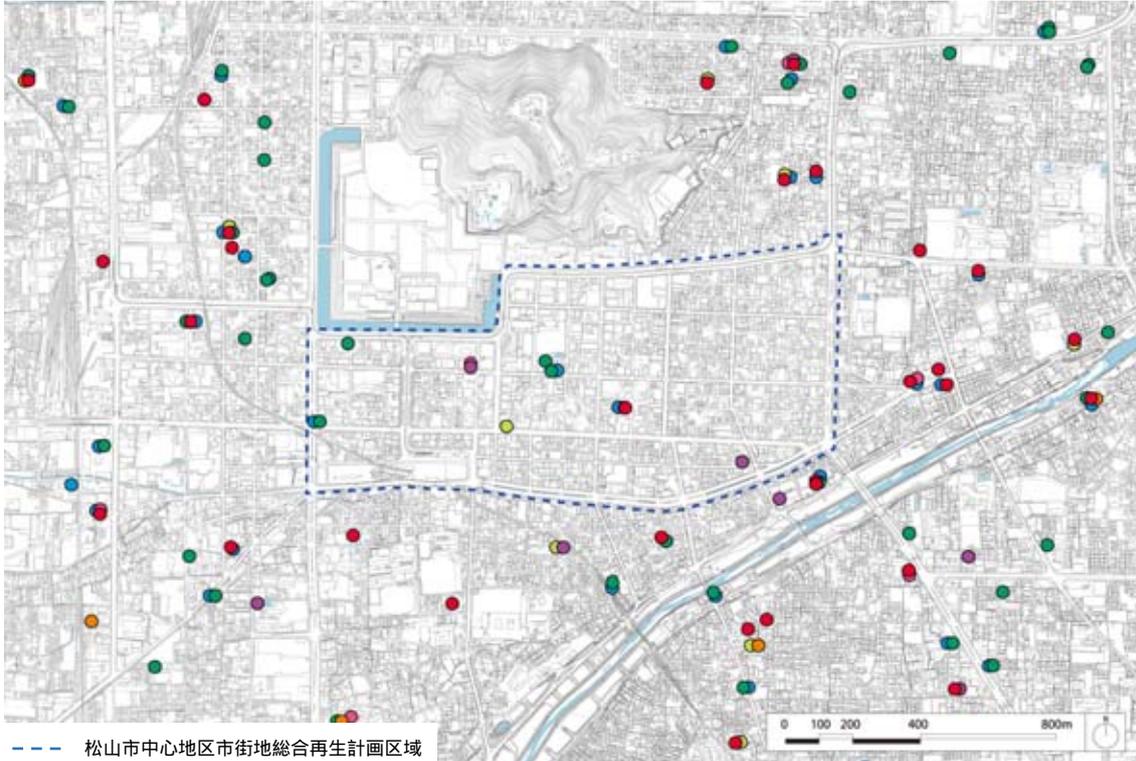


図 7-2 介護施設の立地状況

資料：ワムネット（独立行政法人福祉医療機構）/平成 27 年 4 月

介護施設凡例	
●	通所
●	多機能
●	訪問
●	施設入所
●	短期宿泊
●	地域密着
●	相談

3) 福祉施設

福祉施設は未立地

- ・ふれあいセンターや総合福祉・老人福祉センターなどの社会福祉、高齢者福祉関連の施設は中心地区内には立地しておらず、周辺地域に立地している。

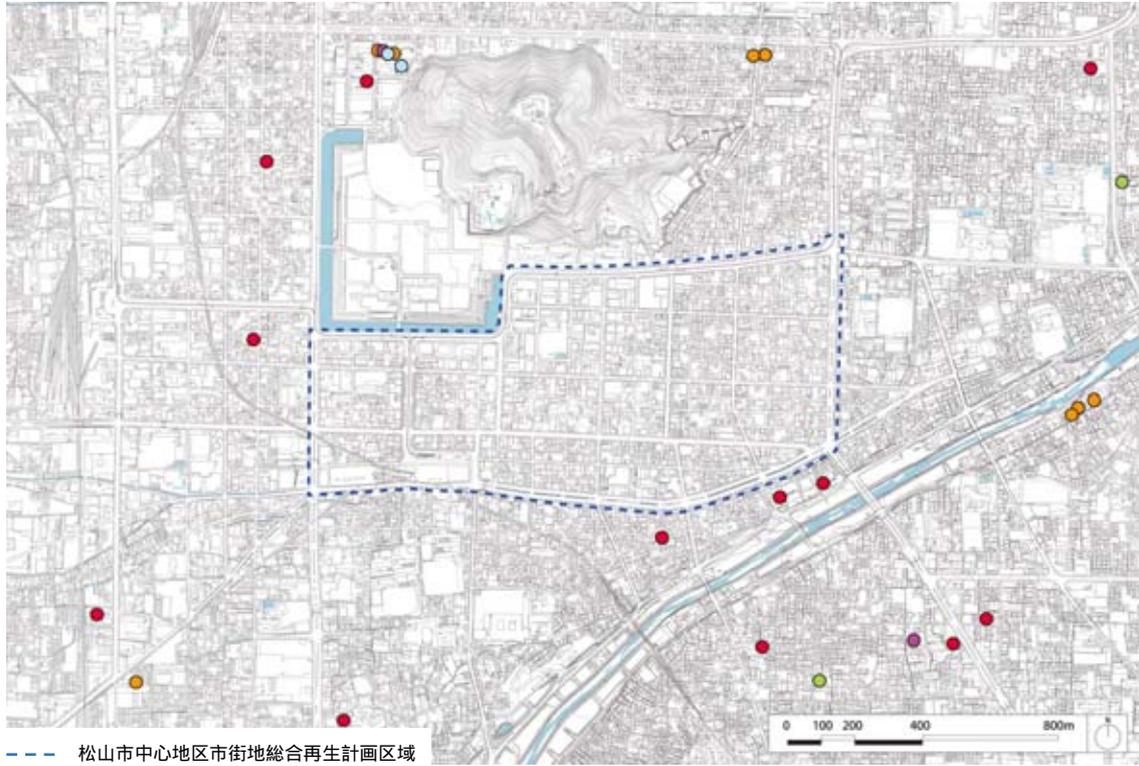


図 7-3 福祉施設の立地状況

資料：松山市 介護保険課、人権啓発課、高齢福祉課、子育て支援課、障がい福祉課、住宅課、松山市社会福祉事業団

(平成 28 年 4 月)

福祉施設凡例	
●	包括支援
●	社会福祉
●	総合福祉
●	高齢者福祉(通所)
●	障害者福祉(通所)
●	〃 (相談)
●	サービス付き高齢者向け住宅

4) 教育施設

教育施設が充実

- ・中心地区及び周辺部には、番町小学校や、中学校・高校・大学等の教育施設が数多く立地している。

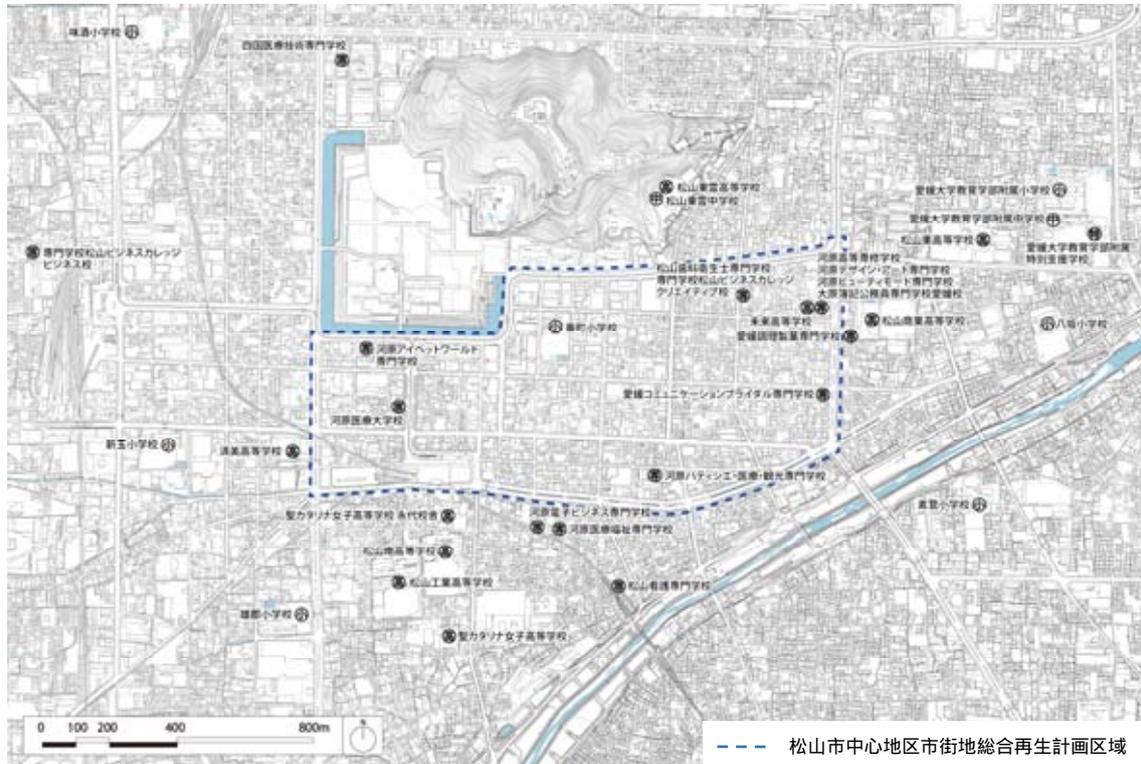


図 7-4 教育施設の立地状況

資料：松山市 学校教育課、愛媛県私学文書課、愛媛県教育委員会 特別支援教育課

(平成 28 年 4 月)

凡 例	
①	小学校
②	中学校
③	高校
④	大学
⑤	特別支援学校
⑥	専修学校

5) 子育て支援施設

子育て支援施設が充実

- ・ 中心地区及び周辺部には、幼稚園や民間の託児所、保育所などの子育て支援施設のほか、男女共同参画支援センター（コムズ）には、新玉児童館も設置されている。

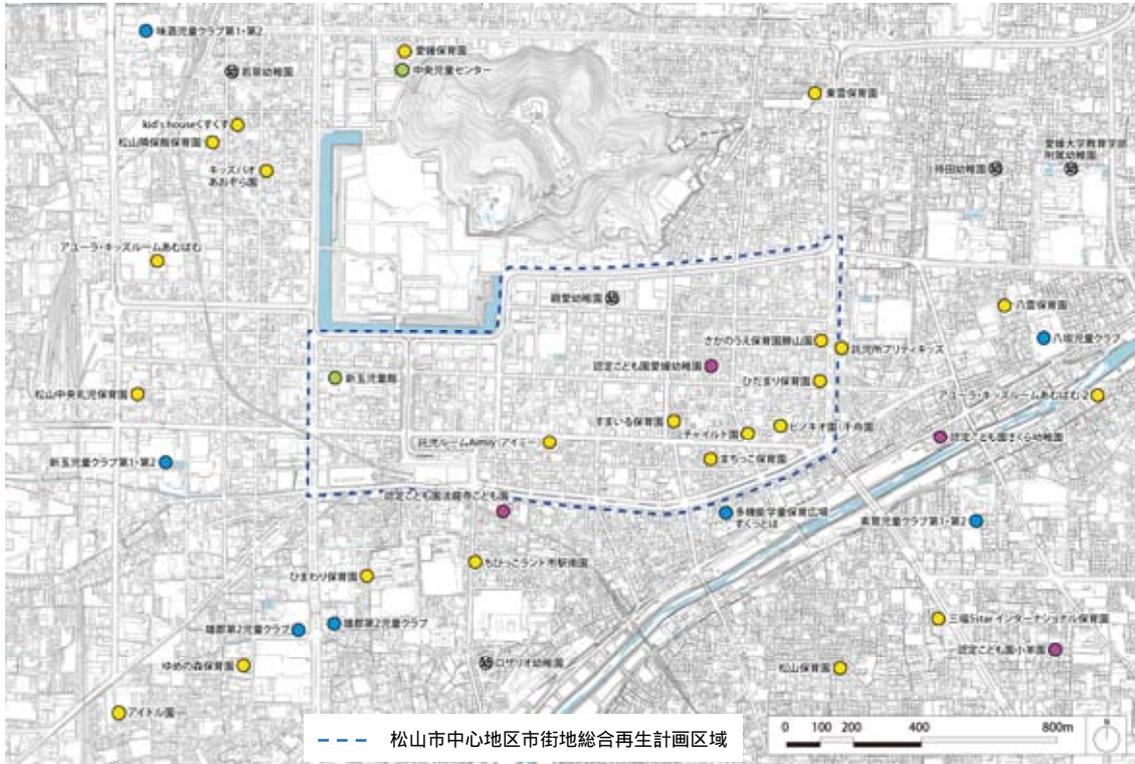


図 7-5 子育て支援施設の立地状況

資料：松山市 学校教育課、保育・幼稚園課、子育て支援課（平成 28 年 3 月）

凡 例	
	幼稚園
	保育所
	認定こども園等
	児童クラブ
	児童館
	広場

6) 行政・文化施設

中心地区及び周辺には、行政・文化施設が集積

- ・中心地区及び周辺には市役所や県庁などの行政施設、公民館などの社会教育施設が立地しているほか、中央図書館や美術館、市民会館などの文化施設も数多く立地している。

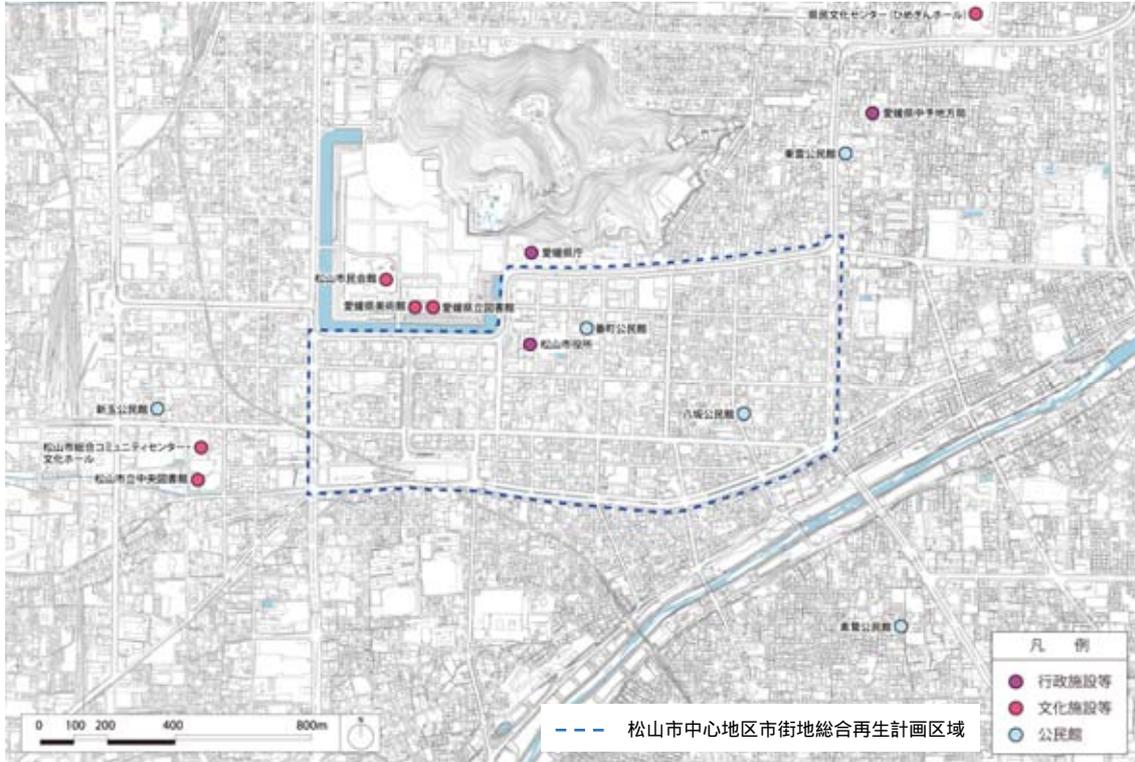


図 7-6 公共関連施設の立地状況

資料：松山市 市民課、地域学習振興課、中央図書館事務所、観光・国際交流課、文化・ことば課
(平成 28 年 6 月)

(8) 開発動向

1) マンション等立地

十分でない中・高層建物の立地

- ・中心地区では、近年、分譲マンションや賃貸ビルなどの高層建物の建設が増加してきているものの、建物の高度化は十分でない状況である。

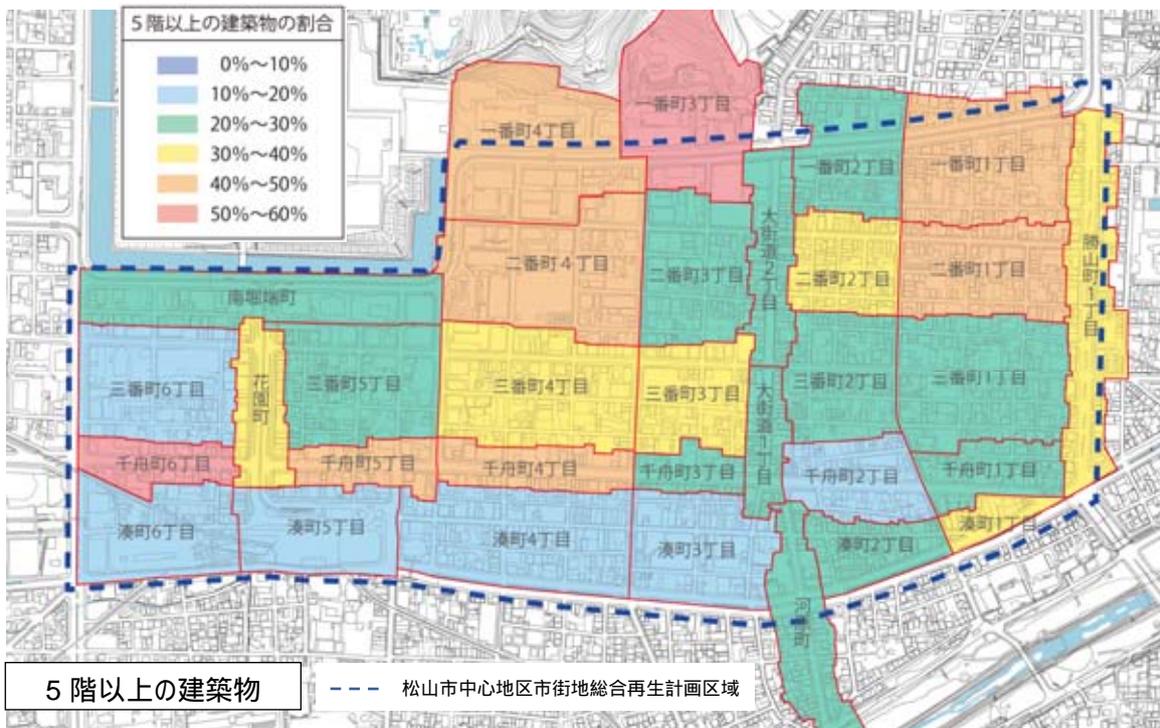
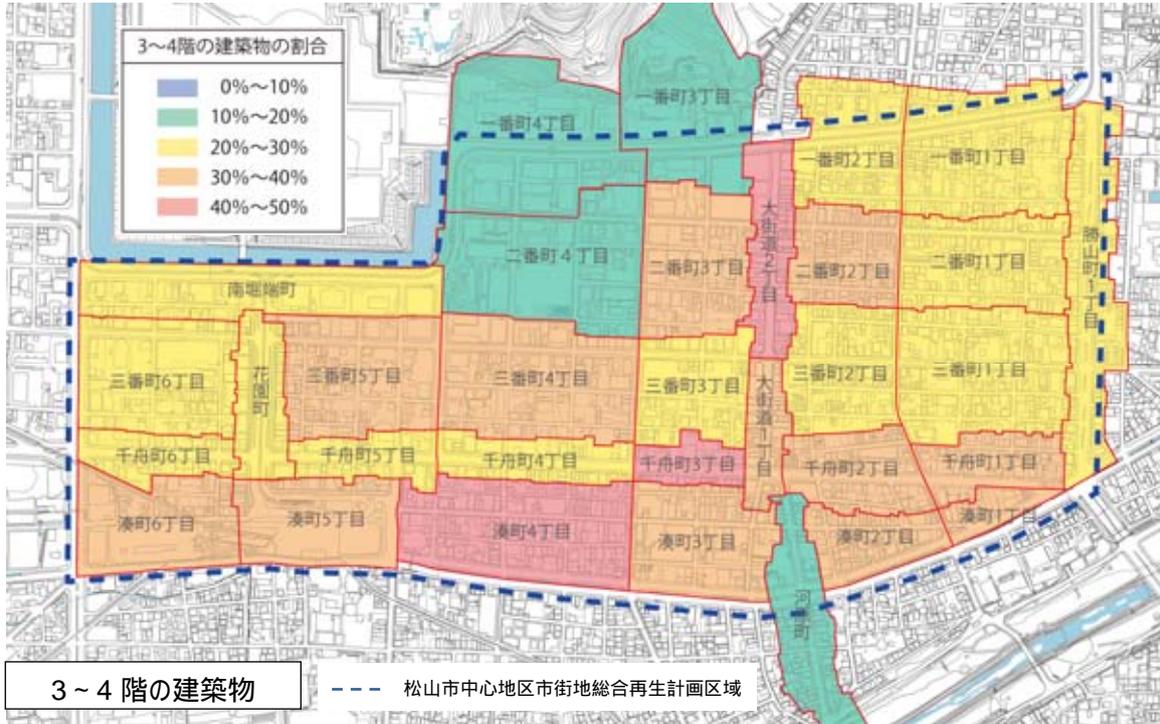


図 8-1 階数別建物状況

資料：松山市 資産税課（平成 28 年 7 月）

2) 公共的空間（公開空地等）

都市の品格を高める“潤いや憩い”の公共的空間が不足

- ・ 中心地区には、圧倒的な緑量と景観の核となる城山周辺の緑とオープンスペースがあり、地域のランドマーク、憩いとやすらぎの空間となっている。
- ・ 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角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中には、特にコミュニティレベルの憩いや集いの空間が未だ十分ではない。
- ・ まちに潤いを感じさせる水辺空間も十分ではなく、また、地域資源等を活用した空間もほとんど見られない。

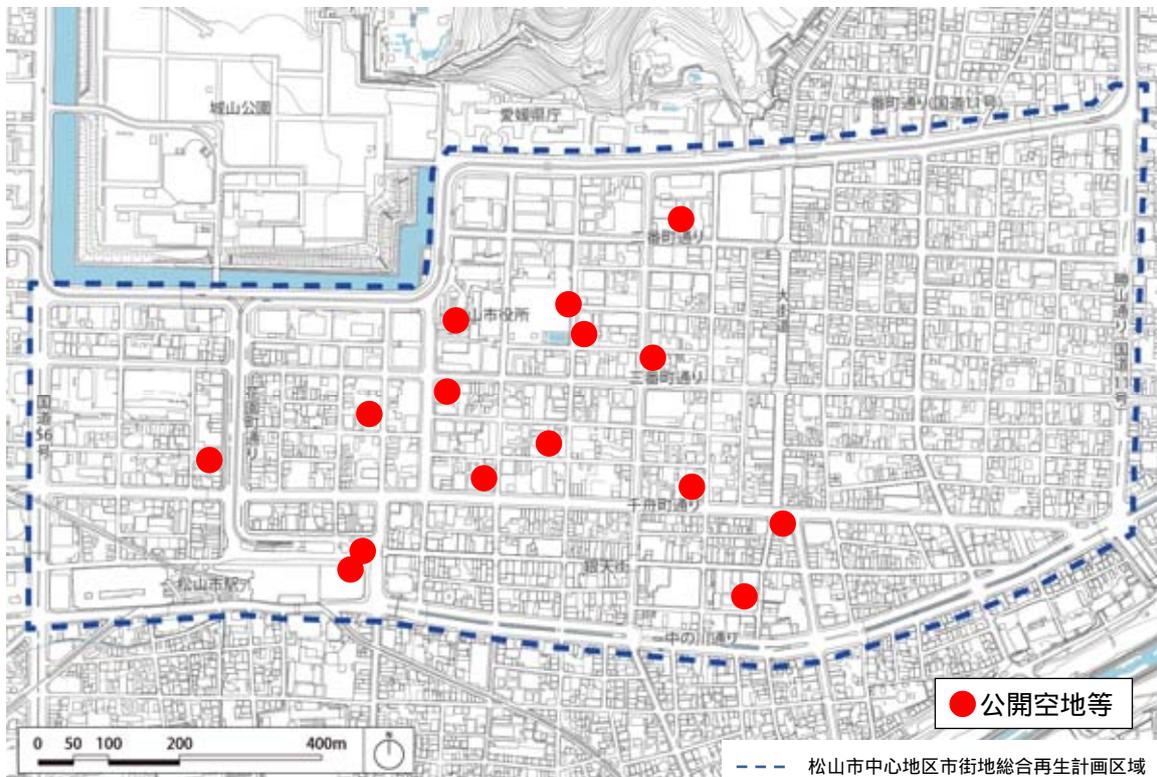


図 8-2 公開空地等の状況

資料：松山市 都市デザイン課

【総合設計制度や優良建築物等整備事業を活用して創出された公開空地の例】



松山全日空ホテルの公開空地



いよつ高島屋前の空地



NBF日銀前の公開空地

【水や緑を効果的に使い、創意工夫により空地を生み出し、街角を演出している例】



坊ちゃん広場



市役所前庭



アルファステイツ市駅前



アルファステイツ湊町



シティタワー松山



愛媛県医師会館



ヴァンサンカン・パンセ



みずほ銀行



伊予石油ビル



グランディア千舟



大街道交差点ポケットパーク
付属 2-40



番町小学校

3) 優良建築物等整備事業

増加しつつある優良建築物等整備事業

- ・近年、優良建築物等整備事業を活用した建物更新が増加しつつある。



図 8-3 優良建築物等整備事業の実施箇所

資料：松山市 都市デザイン課

(9) 都市景観

1) 眺望

松山城及び城山（城山公園）の眺望保全（市役所前通り等）が重要

- ・ 中心市街地のランドマークの一つである松山城及び城山を眺望できる通りは、「市役所前通り」、石手川に掛かる「永木橋」や「中村橋」、「立花橋」、「千舟町通りの各交差点」、「いよてつ高島屋前」、「花園町通り」等がある。
- ・ 一方、主要な道路の沿道では、成長した街路樹や高度化された沿道ビル群、屋外広告物や屋上広告物が主張した街並みとなっているほか、眺望を遮へいするなど、松山城、城山の眺望が十分に活かされていない。

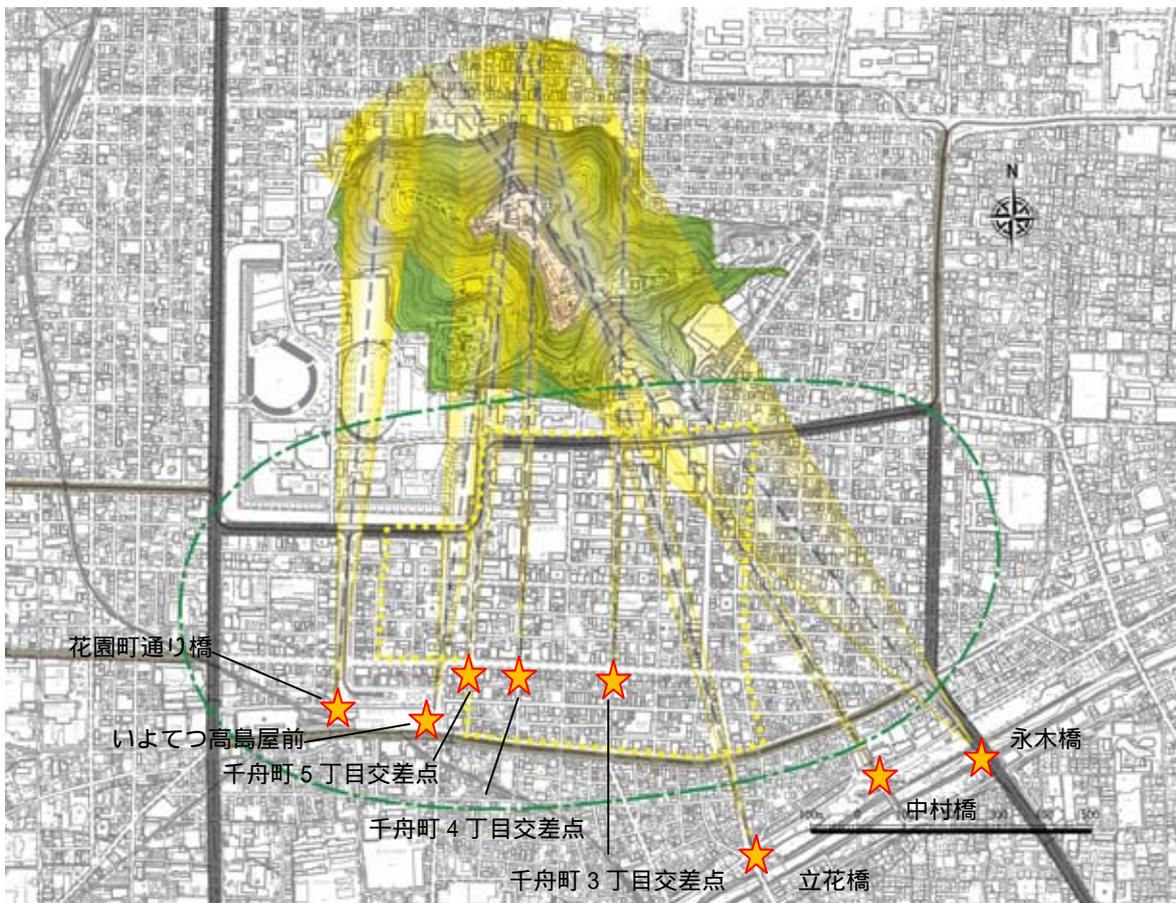


図 9-1 各所から松山城・城山の眺望点

資料：松山市 都市デザイン課



永木橋から松山城（城山）を望む（国道 11 号）



城山の緑地

中村橋から城山を望む(八坂通り)



城山(松山城隠門続櫓付近)

立花橋から松山城城山を望む



城山の緑地

千舟町3丁目交差点から城山を望む(裁判所前通り)



松山城天守閣

千舟町4丁目交差点から松山城(城山)を望む



松山城天守閣

千舟町5丁目交差点から城山を望む(市役所前通り)



城山(松山城乾櫓付近)

いよてつ高島屋前信号から城山を望む
(県道松山市駅停車場線)



城山の緑地

松山市駅前から城山を望む(花園町通り)

【各所からの松山城・城山眺望状況】

資料：松山市 都市デザイン課

2) ファサード整備事業

花園町通りでのファサード整備

- ・松山市景観計画において、景観形成重点候補地区に位置づけられている市道花園町線（花園町通り）の東通りでは、整備が進められている道路空間の再配分に合わせて、沿道住民により、ファサード整備が行われている。



図 9-2 花園町通り景観形成重点候補地区



整備前



整備後

資料：松山市 都市デザイン課

(10) 防災

避難所はほぼ充足

- ・本市では、都市公園を中心に一時避難所（移動距離 500m）として、学校を中心に避難所（移動距離 2km）として指定している。
- ・中心部では、避難所はほぼ充足しているが、老朽建物や木造建物が多数立地するところでは、災害時の移動経路の遮断などの問題が発生することが懸念される。



図 10-1 指定緊急避難場所・避難所

資料：松山市地域防災計画（平成 26 年度）

(11) 財政

1) 歳入・歳出構造

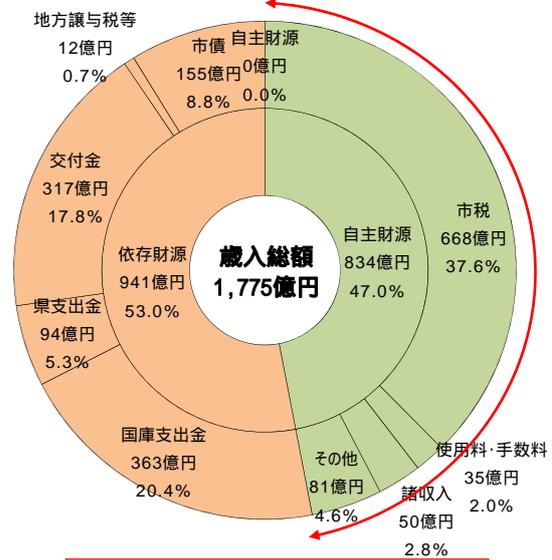
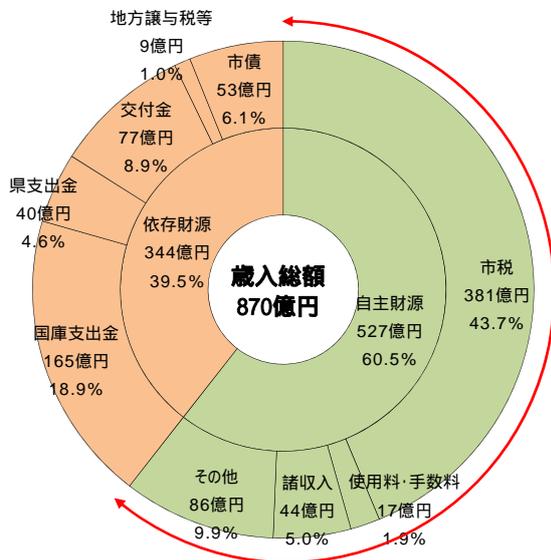
歳入総額に占める自主財源の割合は減少傾向

- ・昭和 59 年と平成 25 年の財政状況を比較すると、歳入総額は 905 億円増加しているものの、自主財源は 307 億円増に留まり、歳入総額に占める割合は大きく減少している。
- ・歳出は、扶助費が 3.6 倍増加し、義理的経費の割合が増加している。
- ・今後、少子高齢化が一層進行し、税収の減少や社会保障費の増加が見込まれることから、投資的経費の確保が困難となることが予想される。

昭和 59 年

平成 25 年

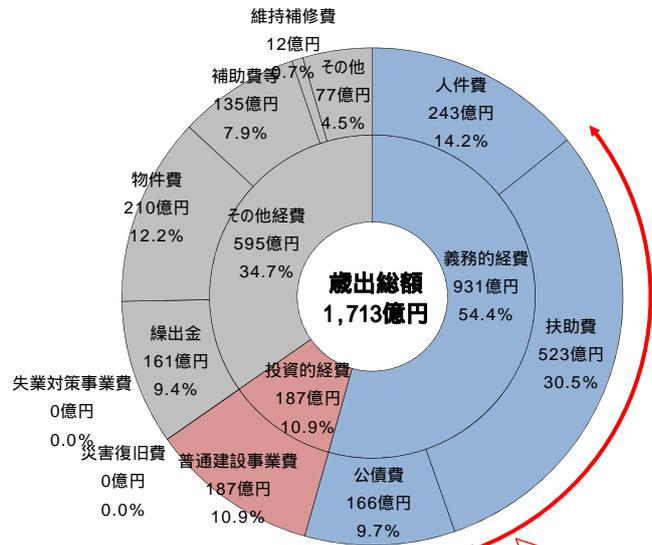
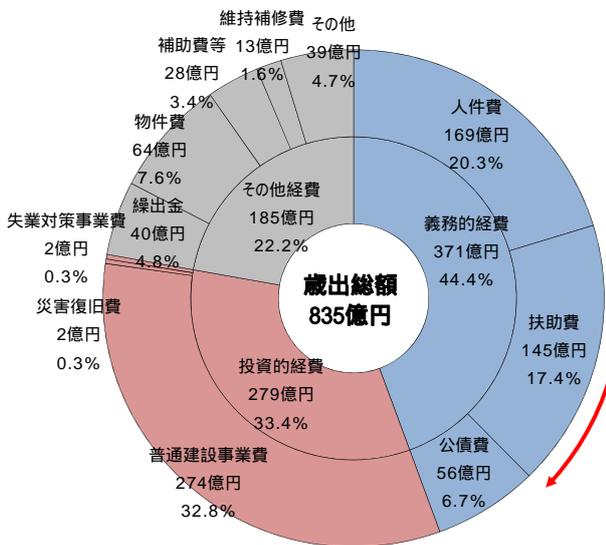
【歳入】



歳入 - 歳出 = 35 億円
自主財源 - 義務的経費 = 156 億円

歳入 - 歳出 = 62 億円
自主財源 - 義務的経費 = 97 億円

【歳出】



扶助費 H25/S59=3.6

図 11-1 歳入・歳出の内訳の変化

資料：地方財政状況調査（総務省）

増加する依存財源・義務的経費

- ・歳入は、平成10年までは自主財源が依存財源を大きく上回っていたものの、それ以降は同程度となり、ここ数年は依存財源が多くなっている。
- ・歳出は、義務的経費、特に扶助費の増加により、右肩上がり増加している一方で、投資的経費は平成11年頃以降、減少の一途を辿っている。

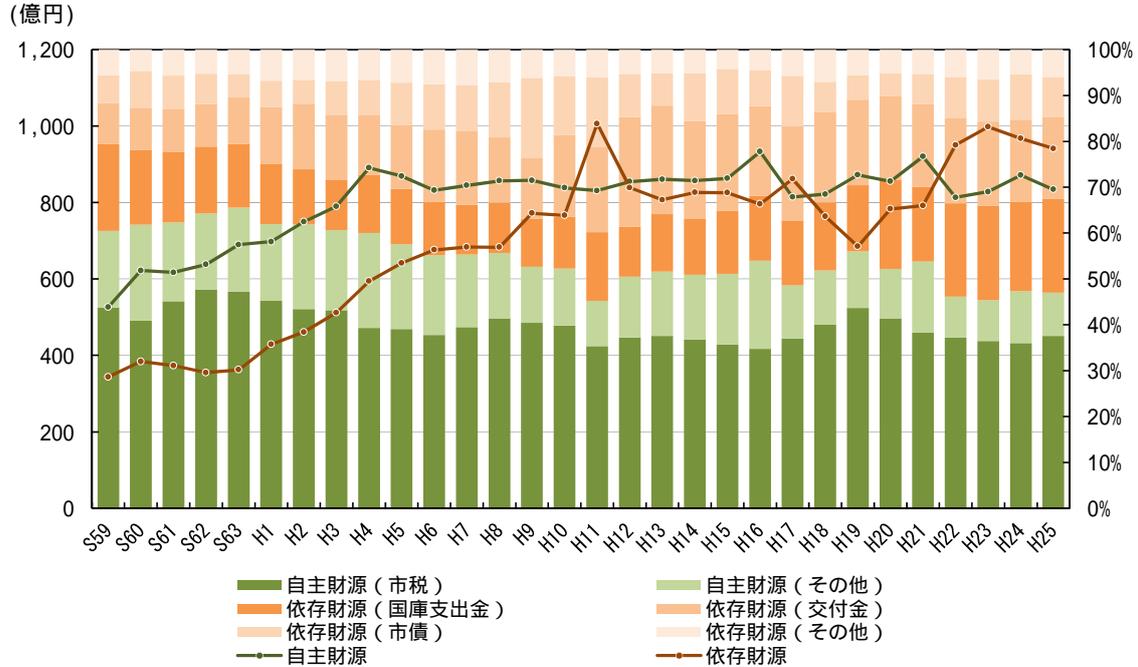


図 11-2 歳入内訳の推移

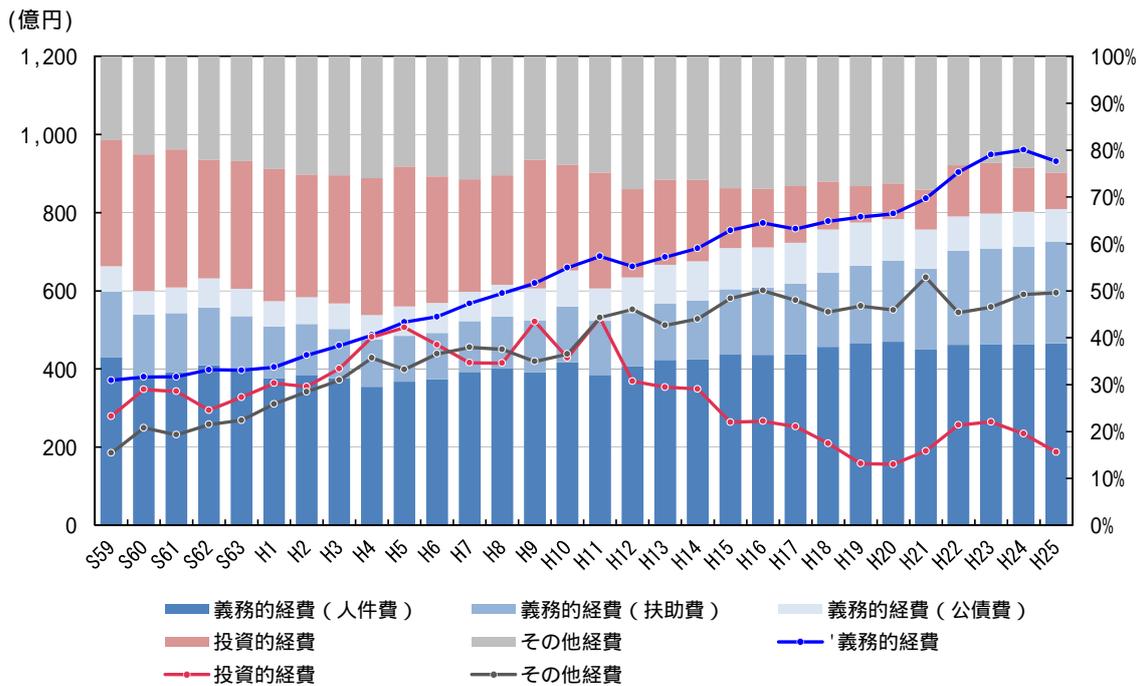


図 11-3 歳出内訳の推移

資料：地方財政状況調査（総務省）

2) 固定資産税

横這い状態を継続する固定資産税

- ・松山市の固定資産税は、平成11年頃までは右肩上がりで増加してきたが、その後の15年あまりは横ばい状態が続いている。

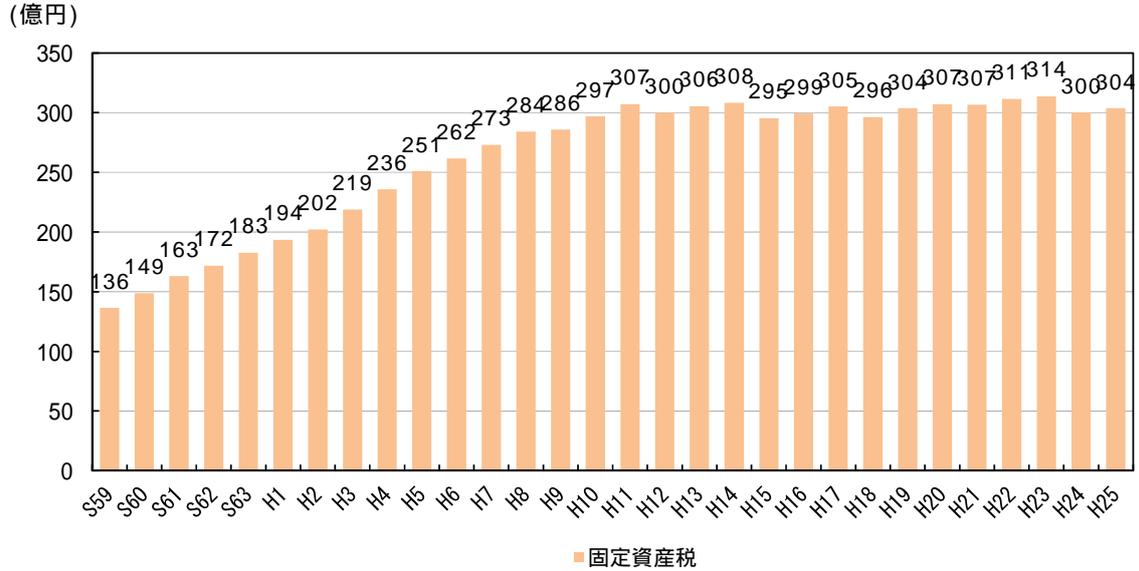


図 11-4 固定資産税の推移

資料：松山市の財政（財政事情の公表）

3) 社会保障費（福祉・医療費）

増加の一途をたどる社会保障費

- ・ 扶助費や国民健康保険会計等は、少子高齢化、特に 65 歳以上人口の増加にあわせて増加している。
- ・ また、社会保障費（扶助費、国民健康保険等特別会計等への一般会計からの繰出金）も右肩上がりに増加している。

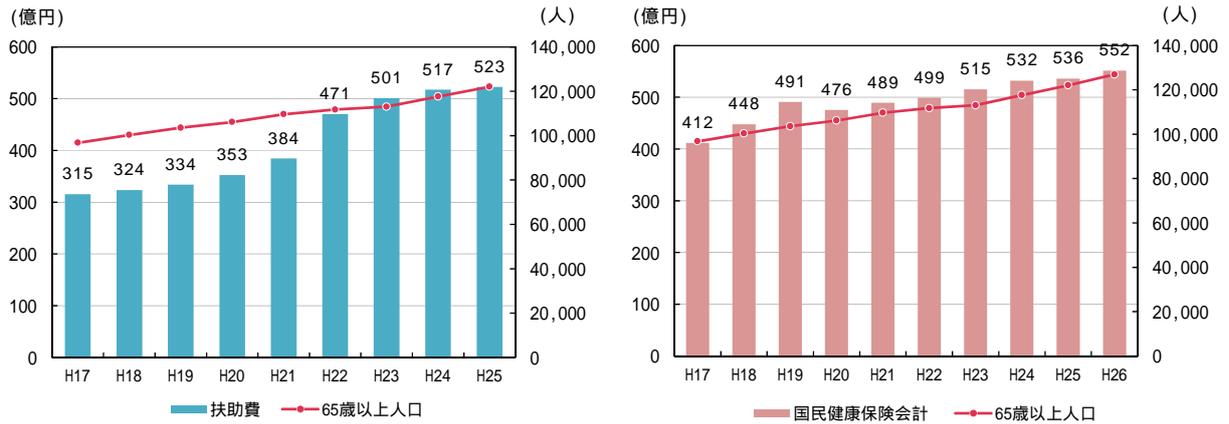


図 11-5 扶助費・国民健康保険会計と 65 歳以上人口の推移

資料：地方財政状況調査（総務省）、住民基本台帳（各年 10 月 1 日現在）

※扶助費：社会保障制度の一環として、一定水準の生活を維持するために給付される経費（生活保護費、児童手当、児童扶養手当、こども医療費など）

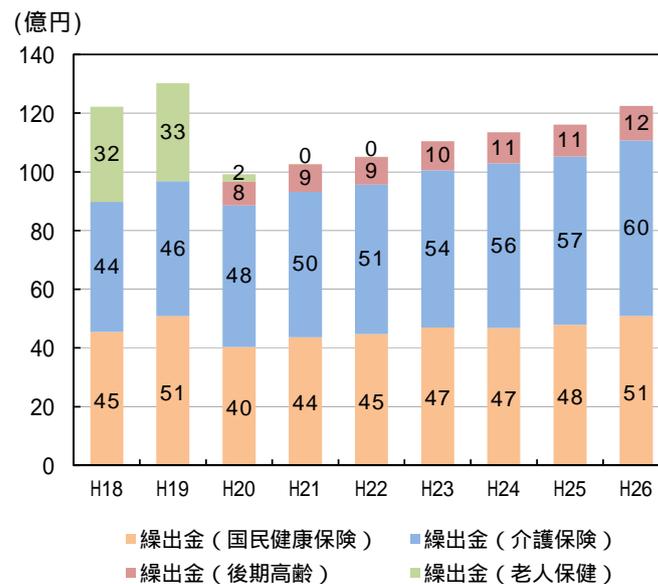


図 11-6 保険医療費（一般会計からの繰出金）の推移

資料：松山市の財政（財政事情の公表）