

都市再生整備計画(第4回変更)
道後文京地区
(都市再構築戦略事業(人口密度維持タイプ))

えひめ 松山市
愛媛県

平成29年1月

・様式は、A4長辺側を、2箇所ホチキス留めすること。

様式1 目標及び計画期間

都道府県名	えひめけん 愛媛県	市町村名	まつやまし 松山市	地区名	どうご ぶんきょう ちく 道後文京地区(都市再構築戦略事業)	面積	112.0	ha
計画期間	平成	25	年度	～	平成	29	年度	
				交付期間	平成	25	年度	～
					平成	29	年度	

目標

- 大目標：交流型観光地の創造、高次都市機能の向上、安全で安心なまちづくりによる「住んでよし、訪れてよしのまち まつやま」の実現
- 目標1：恒久の歴史資源を保存・継承し、新たな視点で発信・展開する観光拠点を整備する
- 目標2：地域特性を活かした景観形成や散策できる環境整備に取り組み、街全体を観光資源化する
- 目標3：公共交通の利用と連携した都市型温泉郷としての賑わいを再生する
- 目標4：安心して暮らせるまちづくりを実現する

目標設定の根拠

都市全体の再構築方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用を考え方を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための再構築方針)

[都市全体の再構築方針]

- 本市は愛媛県の中央部に位置し、県庁所在地として県内の政治・経済・教育の中心となっている地域である。本市は松山城を中心に発展してきた旧城下町であり、路面電車や近隣市町へ延びる郊外電車、JR松山駅等の駅や海の玄関口である港や幹線国道沿線を中心に市街地が形成されている。しかしながら近年の自動車社会の発達によって郊外部における宅地開発や大規模商業施設の立地等、市街地の拡散が起こっており、行政コストの増加が懸念されるとともに、中心市街地においては、大型集客施設の閉館や中央商店街アーケード内での店舗数や通行量の減少が目立ち、活力が低下している。
- このようななか、「立地適正化計画」を策定し、中心市街地の活力向上、持続可能な都市構造の構築、また今後増加していく高齢者や子育て世代が安心して健康で快適な生活環境の実現を図る。「立地適正化計画」策定に当たっては都市計画マスタープランなど各上位計画等と調整を図り、公共交通結節点や旧市の中心部を拠点とした多極ネットワーク型コンパクトシティの形成に向け検討する。
- 都市計画マスタープランにおいては、「都心拠点」、「産業拠点」、「歴史文化拠点」、「広域交通拠点」、「地域生活拠点」、「観光・交流拠点」の6つの拠点を設定し、集約型都市構造の形成を目指すこととしている。
- 道後文京地区は道後温泉や松山城を包括した「歴史文化拠点」として、歴史性に配慮したまちづくりを推進し、地域の個性を高めるよう位置付けられているが、地域に則した景観整備や施設整備は一部にとどまり、さらなるまちの活性化を図るために対策が必要である。このことから、道後文京地区においては、中心拠点誘導施設の整備を行うことで、区域内の居住誘導を促し、市民と観光客が歴史・文化を体感しながら保養できる交流エリアとして都市の再構築が図られる。
- なお、本市所有の公的不動産(PRE)については、平成26年2月に策定した『松山市公共施設マネジメント基本方針』に基づき、「施設保有量の最適化」(・新規整備は原則行わない・既存施設の更新は原則複合施設とする。)、「計画的な保全による長寿命化の推進」(・予防保全型の維持補修への転換・目標耐用年数の設定)、「市民ニーズに対応した資産活用」(・「施設重視」から「機能重視」への転換・受益者負担と管理コストとのバランスを考慮・人口動態、人口構成を予測した資産活用)を促進し、都市機能の拡散防止と公的不動産の有効活用を図ることとしている。
- 現在、『松山市公共施設マネジメント基本方針』に則り公共施設の建築物にかかる公共施設等総合管理計画を策定中(平成27年度策定予定)であり、官民学からなる審議会の意見を集約し、立地適正化計画と整合を図りながら進める方針である。

まちづくりの経緯及び現況

- 本市は国により中心市街地活性化基本計画(2期)の認定を受けており、かねてより中心市街地の機能回復、郊外への拡散防止、公共交通の利用促進に取り組んできたところである。これまで商店街等中心市街地の活性化に資するイベントの実施や優良建築物の整備実現の他、電線類地中化、歩道拡張工事等が進捗している。一方、既成市街地外縁部から中心部へのアクセス性を高めるために、道路整備などを実施してきたところであるが、いまだ未整備な箇所も多く存在し、一層の取り組みが求められる。
- 道後文京地区においては、道後温泉本館周辺の道路改良事業、景観整備事業を行うことで、これまで、自動車が錯綜し、記念撮影も危険だった箇所をゆっくりと回遊できるようになったが、道後温泉周辺から文京地区、ロープウェー街を通り中心市街地へ誘導する快適な歩行空間の整備はできておらず、さらなるにぎわいの創出の面で課題となっている。また当地区内にあり、多くの人が訪れる椿の湯、松山赤十字病院の2つの中心拠点誘導施設の再整備を行うことがまちの活性化を促進させ、集約型都市構造を進めていくための第一歩と考えている。

課題

- 持続可能な都市経営を行うため、公共交通の発達した中心部に都市機能を回帰させ、集約型都市構造を図る必要がある。
- 高齢社会を踏まえ、暮らしやすさ、移動しやすさ、生きがい対策、健康増進など、高齢者の元氣な暮らしを支えるサービスへの対応が必要である。
- 自然災害の発生リスクが増大している中、被害を最小限に抑えるための防災・減災対策が必要である。
- 市民や来訪者の松山市に対する愛着を高めるため、質の高いまちの環境・景観の創出を図り、まちの魅力を高める対応が必要である。
- 人口集中地区において、公共交通機関がカバーされていない地域があり、公共交通網の再編の必要がある。

将来ビジョン(中長期)

- 第6次松山市総合計画では、既存の拠点などを生かしたコンパクトなまちづくりを進め、居住機能や産業機能を集約するとともに、自然が調和したまちが形成されるよう土地利用の誘導を図ることとしている。
- 都市計画マスタープランでは、効率的・効果的な投資を図っていくため、都市の活動拠点となるゾーンや拠点、さらにはその連携軸における整備を重点的に推進し、集約型都市構造の形成を目指すこととしている。
- 「松山市中心市街地活性化基本計画(第2期)」において、JR松山駅周辺などの3区域を重点的に魅力向上に取り組むこととしており、その1つが道後温泉本館及び松山赤十字病院がある道後文京地区となっている。この道後文京地区のブランド向上を図り、観光客の増加を目指すとともに、中心市街地の住民等が安心して住み続けられる豊かな生活環境の実現を図っていく。

都市再構築戦略事業の計画

都市機能配置の考え方

- ・本市においては立地適正化を図るため、都市機能集約型の歩いて暮らせるまちづくり(コンパクトシティ+ネットワーク)を目指し、都市機能を集約する地域中心拠点の整備や居住を誘導する生活区域と地域中心拠点を結ぶ公共交通網の充実を行うなど、人口減少に対応した持続可能なまちづくりに取り組む。
- ・高齢社会に対応し、誰もが生き生きと暮らしていくためには、人口や都市機能の集積、公共交通の利便性等を活かしつつ、歩行者にやさしい空間を新たに創出するとともに、中心部の健康・医療・福祉機能の充実を図ることが必要である。
- ・都心部の活力を維持、向上されるためには、暮らしの場と職場が近く、自動車を必要としないライフスタイルの実現に向け、都心居住を促進するための機能促進を図る。
- ・本市の中心部については、四国を代表する中核市にふさわしい広域拠点として、経済機能、行政等の中枢機能、文化機能など、高次都市機能の集積を高めていくことを目指している。なかでも道後文京地区は、市民と観光客が共存共栄する歴史文化交流拠点として重点的に活性化させる公共施設整備など、交流型観光地の創造、高次都市機能の向上、安全で安心なまちづくりによる「住んでよし 訪れてよしのまち まつやま」の実現を目指し最重要視すべき地区である。

都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な中心拠点誘導施設及び生活拠点誘導施設の考え方

★椿の湯を現在地で再構築する意義・必要性

- 道後温泉地区は、道後温泉本館を中心に、概ね約500M圏に商店街や旅館・ホテル、神社仏閣などの観光資源が集積した場所であり、そのなかで椿の湯は、道後温泉駅と道後温泉本館を結ぶ商店街のほぼ中間で、賑わい創出効果の高い場所に位置している。
- 松山市は「道後温泉事業施設の設置及び管理に関する条例(昭和41年制定)」に基づき管理する公衆浴場(本館・椿の湯)を同一の特別会計で運営しているほか、両施設を同じ源泉配湯とするなど一体的な施設管理運営を行っている。
- 昭和59年に改築された椿の湯は、多くの市民に愛されているほか、観光客からも親しみやすい温泉入浴施設となっている。
- 道後温泉本館は、国の重要文化財であることから特にゴールデンウィークや夏期休暇時期等の繁忙期には入浴客が集中し、年間260日(平成25年実績)も礼止めが生じている一方、椿の湯は休憩室等くつろげるスペース等がなく、利用客数が伸び悩んでいる状況である。
- そこで、「椿の湯」の西側用地拡張部分に別棟を新築し、入浴施設や休憩室を整備するとともに、観光情報発信や資料展示スペースなど観光施設としての機能も充実させ、松山市が目指している「おもてなし日本一のまち松山」にふさわしい魅力ある本地域の集客拠点を確立し、地域の活性化及び発展に寄与するものである。なお、道後温泉本館及び椿の湯以外に同種施設がないため、市として都市の再構築に必要な施設であると認識している。
⇒この取り組みにより地域のさらなる活性化を促し、市民と観光客が歴史・文化を体感しながら保養できる交流エリアとして、都市の再構築が図られる。

★病院を現在地で再構築する意義・必要性

- 市内電車の沿線に位置する松山市の主要な医療機関
- 地域医療機関の急性期後方支援の役割を担うなど、地域完結型医療の体制整備において重要な地域医療支援施設
- 規模拡大(診察室や手術室の増設等)による待ち時間の短縮や手術回数の拡大による入院患者受入数の増加が見込まれる。
- 機能拡充(大型医療機器の導入、がんセンターの設置、免震構造・災害時の患者受入スペースの確保等)による患者や見舞客の集積性が向上し、市街地の活性化等に寄与する。
- 病院建物のほとんどが築後30年以上を経過しており、早急な耐震化が必要
- 現在地で建て替えを行うことにより、工事と並行して診療が可能
現在の場所から郊外へ移動する郊外移転構想があったが、地域にとって重要な都市機能である医療を担う病院であり、「福祉、医療で幸せ実感」を実現するために、病院が郊外に移転することは望ましくないと考えている。病院の規模拡大(診察室、手術室等の増設等)、機能拡充(がんセンターの設置、MRIの増設、医療の高度化に伴う大型医療機器の導入等)により、松山市全体へ高度で良質な医療、住民ニーズに対応した医療(外来待ち時間の短縮等)を提供することとなり、住民はより一層暮らしやすさを実感するとともに、中心市街地活性化の観点からも、患者や見舞客の集積が予想されることから、市内中心部市街地の活性化に寄与することとなる。
⇒この取り組みにより、中心拠点にある医療機能を強化させ、地域の生活サービスを充実させることに寄与することから、区域内の居住誘導を促し、都市機能の拡散を未然に防止しコンパクトシティの実現につながる。

都市再生整備計画の目標を達成するために必要な交付対象事業

- 松山市では、交通体系のあり方として、自動車交通への過度な依存を抑え、公共交通や自転車交通など人々の暮らしに応じた多様な交通環境の整備により、高齢者を含めた誰もが移動しやすい交通環境の充実を目指している。歩行、自転車にやさしい道路環境整備として、下記6路線の整備を計画している。
- ・鮎屋町護国神社前線の拡幅
 - ・東雲小学校南側の東西新設道路整備による歩道設置
 - ・中央循環線の無電柱化
 - ・上人坂(道後40号線他)景観整備及び電線地中化
 - ・道後51号線の景観整備及び電線地中化

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値		目標値	
					基準年度		目標年度
松山市の観光入込客数	人	本市が毎年作成している「松山市観光客推定表」の松山市の観光入込客数	新たな外湯文化を展開する観光拠点を整備し、交流人口の底上げを図ることで本館の修理工事中の負の影響を最小限に抑えることを目指す	約5,711千人	H23	6,000千人	H29
道後温泉宿泊者数	人	道後温泉旅館協同組合が調査した道後温泉地区ホテル・旅館の宿泊者数	減少傾向にある宿泊客数の底上げを図り、温泉保養できる交流型観光地を目指す	800千人	H24	820千人	H29
電停利用者の増加	人	路面電車停留所(赤十字病院前駅、平和通1丁目駅、上一万駅、道後温泉駅の1年間の乗降客数(伊予鉄道㈱年間輸送人員))	公共交通の利用を促進し、歩いて暮らせるまちの実現を目指す	2,236千人	H24	2,500千人	H29
中心市街地活性化基本計画区域内人口の増加	人	中心市街地活性化基本計画区域内人口の増加人数を調査	職住近接によるコンパクトシティの実現	28千人	H24	31千人	H29

様式2 整備方針等

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【歴史的景観を継承しつつ、新たな視点で観光拠点を整備する】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道後温泉“椿の湯”を活性化に寄与する施設として整備する。 ・男女2つずつの浴室と休憩室(観光客・市民)を備え、道後温泉の歴史や“椿の湯”の由来などを解説する情報発信スペースを併設する。 ・一遍上人や夏目漱石や正岡子規ゆかりの地であることから(仮称)郷土記念館施設の整備、秋祭りの神輿文化の発信としての展示観光施設、お遍路宿のような簡易型宿泊施設、集客モニュメントやポケット広場などの賑わい施設の整備を行い地域の活性化に取り組む。 	<p>方針に合致する主要な事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心拠点誘導施設:商業施設(椿の湯改築、広場・修景整備、駐車・駐輪場整備) ・高質空間形成施設:上人坂道路景観整備、道後46号線、道後51号線 ・効果促進事業 <ul style="list-style-type: none"> 伊佐庭如矢顕彰事業 道後温泉本館改築120周年記念事業 上人坂町家再生整備事業 景観まちづくり事業 ファサード整備事業 椿の湯プロモーション事業
<p>【地域特性を活かした景観形成や散策できる環境整備に取り組み、街全体を観光資源化する】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・美しく魅力的で活力のある都市型温泉郷空間の創造を目指し、本館を中心に商店街や旅館・ホテル、神社仏閣などが集積している地域特性を活かし、歴史漂う景観づくりに取り組む。 	<ul style="list-style-type: none"> ・中心拠点誘導施設:商業施設(椿の湯改築、広場・修景整備、駐車・駐輪場整備)
<p>【公共交通の利用と連携した都市型温泉郷としての賑わいを再生する】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都心から2km 空港・港から30分という都市型温泉郷としての立地を活かし、公共交通の利用と連携した賑わい再生に取り組む。 ・道後温泉駅からの動線となるよう、上人坂道路景観整備を行い、市民や観光客に対して歴史や文化の発信、モニュメントなどの賑わい施設を整備し、地域の活性化を促進させる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・高質空間形成施設:上人坂道路景観整備 ・効果促進事業:上人坂町家再生整備事業
<p>【安心して暮らせるまちづくりを実現する】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区の中心に、地域医療支援施設として中心的な役割を担う松山赤十字病院や、市立小中学校、国立大学があり、また中心市街地(商業施設など)と観光地(道後地区)を結ぶ動線上に位置しており、人と車と自転車の空間を創出し、すべての人にやさしい移動環境を整備することで、歩いて暮らせるまちづくりを実現する。 ・医療施設や教育施設の集積性を活かし、人口減少や少子高齢化を見据えた施設整備を行い、また自然災害時に配慮した施設周辺の環境整備を推進する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・道路(都市再構築戦略事業) <ul style="list-style-type: none"> 鮎屋町護国神社前線 東西付替え道路 ・街路(都市再構築戦略事業) <ul style="list-style-type: none"> 中央循環線 ・中心拠点誘導施設 <ul style="list-style-type: none"> 医療施設(松山赤十字病院) ・地域生活基盤施設 <ul style="list-style-type: none"> 雨水貯留施設整備事業 ・効果促進事業 <ul style="list-style-type: none"> 自転車の安全利用促進事業(小中学生や大学生への安全教育) 歩行者の安全啓発事業(まちあるきマップの作成など) 教育センター整備事業 電管用管路整備事業 都市構造に関する基礎調査
事業実施における特記事項	
<p>【まちづくりの住民参加】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区内には、「道後温泉旅館協同組合」「道後商店街振興組合」等の団体が、「道後温泉まつり」、「道後温泉夏まつり」、「道後村まつり」、「初子祭」等の地域にあった事業を行ない、にぎわいの創出に努力している。 ・「道後温泉誇れるまちづくり推進協議会」は旅館組合員と商店街組合員を主要構成員として、まちづくりに関する活動を永く継続している団体であるが、平成17年に都市再生モデル事業を活用し、「四国・松山・道後温泉歴史漂う景観まちづくり宣言(マニフェスト)検討モデル調査」を実施している。 ・更に同協議会は、市のファサード整備事業に併せて、協議会独自の「まちづくり支援金」を観光事業者に交付するなど、行政と地元の事業者が連携実施しており、これらのコラボレーションの一翼を担っていることが評価され、平成21年3月に松山市都市景観賞(きらめき奨励賞)を受賞している。 <p>【立地適正化計画への取り組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成26年12月議会において『立地適正化計画策定』へ向けて市として取り組んでいくことを市民へ説明済み。また、平成28年度末をめどに「都市機能誘導区域」、平成30年度末をめどに「居住誘導区域」設定を行い、持続可能な都市運営を図ることを目標にしている。なお、各区域の設定については、適切な区域となるよう、住民調整を図りながら、現況把握等の各種調査、検討を十分重ねた上で、慎重に設定する。 	

様式3 目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項

交付対象事業費	4,603	交付限度額	2,301.5	国費率	0.5
---------	-------	-------	---------	-----	-----

(金額の単位は百万円)

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度					
道路														
道路(都市再構築戦略事業)		鮎屋町護国神社前線	松山市	直	L=380m	28	29	28	29	308	308	308		308
		東西付替え道路	松山市	直	L=194m	27	27	27	27	15	15	15		15
街路(都市再構築戦略事業)		中央循環線	松山市	直	L=430m	26	29	26	29	550	550	550		550
公園														
公園(都市再構築戦略事業)														
古都及び緑地保全事業														
河川														
下水道														
駐車場有効利用システム														
地域生活基盤施設		雨水貯留施設整備事業	松山市	直	-	26	29	26	29	187	187	187		187
高質空間形成施設		上人坂道路景観整備	松山市	直	L=170m	26	29	26	29	43	43	43		43
		道後46号線	松山市	直	L=106m	26	26	26	26	7	7	7		7
		道後51号線	松山市	直	L=65m	27	29	27	29	145	145	145		145
高次都市施設														
中心拠点誘導施設		道後温泉椿の湯	松山市	直	A=1,449㎡	25	29	25	29	1,948	1,948	1,948		1,948
		松山赤十字病院	松山市	間	A=21,726㎡	26	29	26	29	2,100	2,100	1,400	700	1,400
生活拠点誘導施設														
高齢者交流拠点誘導施設														
既存建造物活用事業(中心拠点誘導施設)														
土地区画整理事業														
市街地再開発事業														
住宅街区整備事業														
市街地再開発事業														
バリアフリー環境整備事業														
優良建築物等整備事業														
住宅市街地総合整備事業	拠点開発型													
	沿道等整備型													
	密集住宅市街地整備型													
	耐震改修促進型													
街なみ環境整備事業														
住宅地区改良事業等														
都心共同住宅供給事業														
公営住宅等整備														
都市再生住宅等整備														
防災街区整備事業														
合計										5,303	5,303	4,603	700	4,603

提案事業(継続地区の場合のみ記載)														
事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度					
地域創造支援事業														
事業活用調査														
まちづくり活動推進事業														
合計										0	0	0	0	0

(参考)関連事業(効果促進事業)														
事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	(いずれかに○)				事業期間		全体事業費			
					直轄	補助	地方単独	民間	開始年度	終了年度				
「伊佐庭如矢」顕彰事業	道後文京地区活性化計画	松山市	国土交通省	-		○			H25	H25	6			
道後温泉本館改築120周年記念事業	道後文京地区活性化計画	松山市	国土交通省	-		○			H25	H26	95			
上人坂町家再整備事業	道後文京地区活性化計画	民間	国土交通省	-			○		H29	H29	120			
教育センター整備事業	道後文京地区活性化計画	松山市	国土交通省	-		○			H26	H27	297			
電車用管路整備事業	道後文京地区活性化計画	松山市	国土交通省	-		○			H28	H28	95			
自転車の安全利用促進事業	道後文京地区活性化計画	松山市	国土交通省	-		○			H29	H29	0			
歩行者の安全啓発事業	道後文京地区活性化計画	松山市	国土交通省	-		○			H29	H29	0			
都市構造に関する基礎調査	道後文京地区活性化計画	松山市	国土交通省	-		○			H27	H28	57			
景観まちづくり事業	道後文京地区活性化計画	松山市	国土交通省	-		○			H27	H27	4			
ファサード整備事業	道後文京地区活性化計画	松山市	国土交通省	-			○		H28	H29	58			
椿の湯プロモーション事業	道後文京地区活性化計画	松山市	国土交通省	-		○			H28	H29	31			
合計											763			

合計(A+B) 4,603

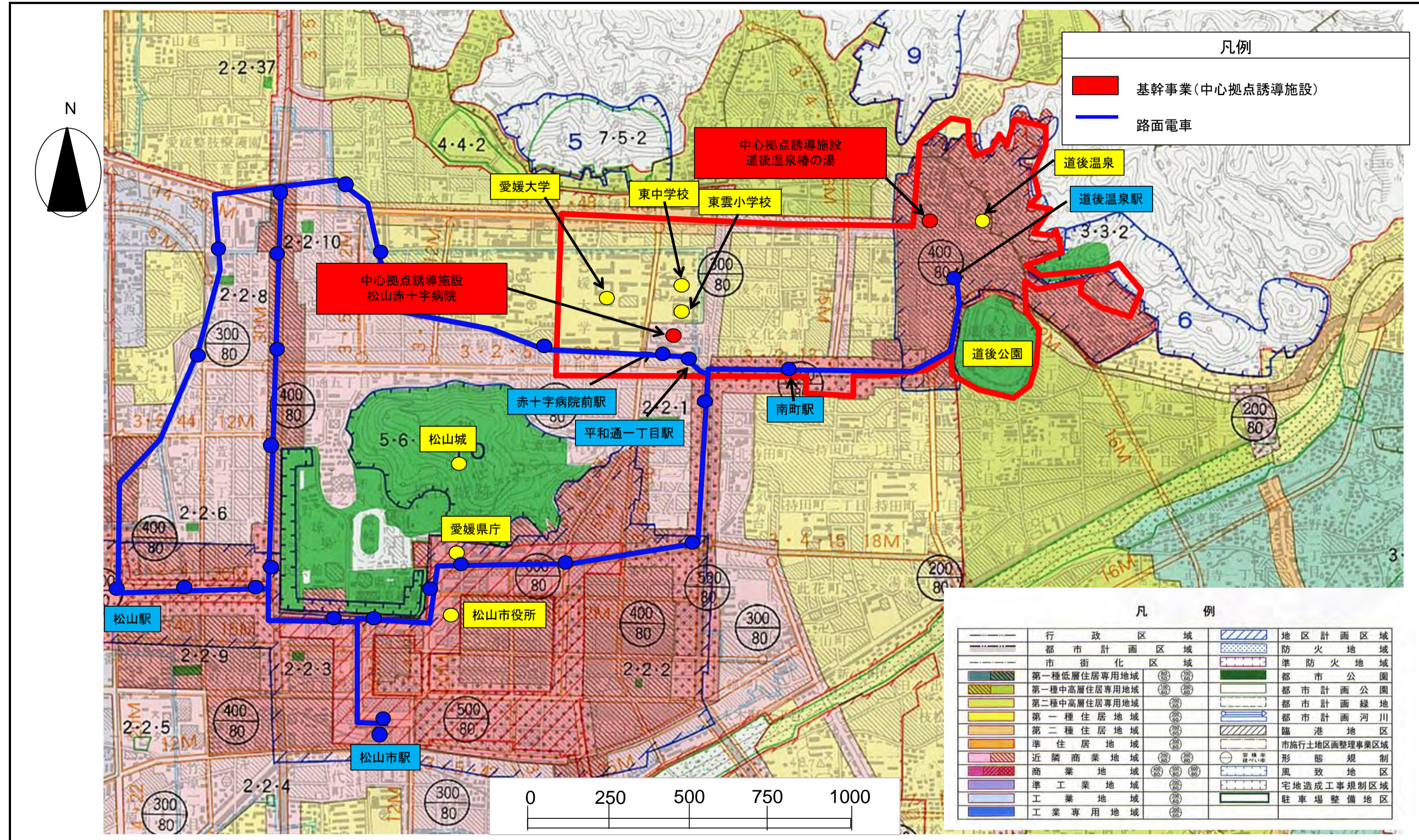
道後文京地区(愛媛県松山市)

面積

112.0 ha

区域

道後湯之町の一部、道後鷺谷町、道後今市、文京町の一部



凡例

- 基幹事業(中心拠点誘導施設)
- 路面電車

凡例

	行政区域		地区計画区域
	都市計画区域		防火地域
	市街化区域		準防火地域
	第一種低層住居専用地域		都市公園
	第一種中高層住居専用地域		都市計画公園
	第二種中高層住居専用地域		都市計画緑地
	第一種住居地域		都市計画河川
	第二種住居地域		臨港地区
	準住居地域		市施行土地区画整理事業区域
	近隣商業地域		形状規制
	商業地域		風致地区
	準工業地域		宅地造成工事規制区域
	工業地域		駐車場整備地区
	工業専用地域		

ドゥゴ プンキョ ウチク エヒメケン マツヤマシ
道後文京地区(愛媛県松山市) 整備方針概要図

目標	交流型観光地の創造、高次都市機能の向上、安全で安心なまちづくりによる「住んでよし、訪れてよしのまち まつやま」の実現	代表的な指標	松山市の観光入込客数 (人/年)	約5,711千人 (23年度)	→	6,000千人 (29年度)
			道後温泉宿泊者数 (人/年)	800千人 (24年度)	→	820千人 (29年度)
			電停利用者の増加 (人/年)	2,236千人 (24年度)	→	2,500千人 (29年度)
			中心市街地活性化基本計画 (人/年)	28千人 (24年度)	→	31千人 (29年度)

