2. 中心市街地の位置及び区域

【１】位置

１）位置及び歴史

（１）位置設定の考え方

松山城を中心に城下町として発展してきた歴史的経緯の中で、路面電車で移動可能な地域が街なかとして認識され、居住が進み、様々な都市機能が整備されてきた。

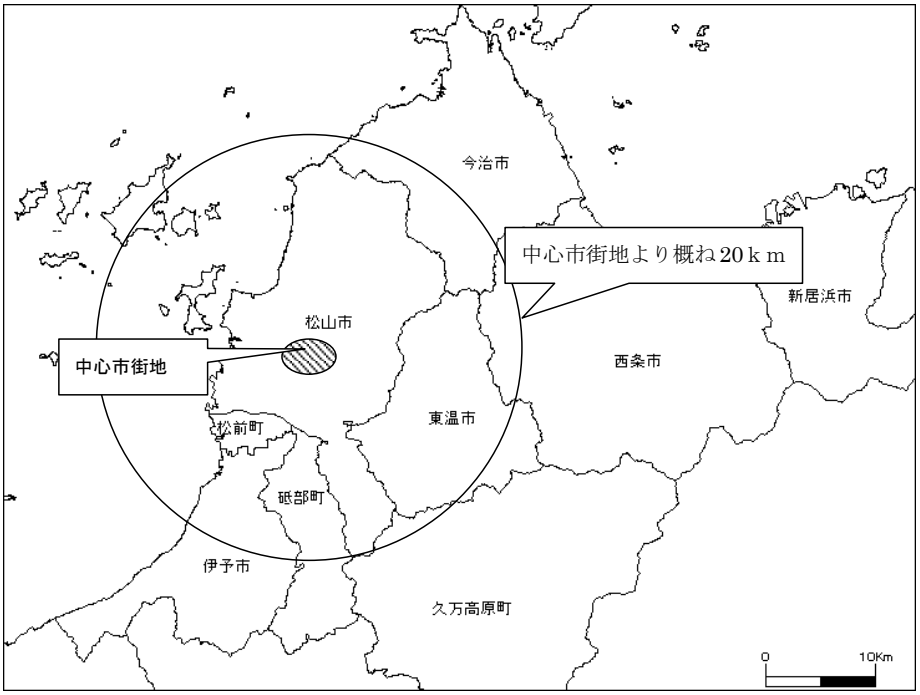
具体的には、中心部から約 2km の位置に、年間 100 万人を越える入浴客のある道後温泉（本館、椿の湯）を中心とした観光拠点である道後地域。

年間 280 万人の利用客を有し、本市の陸の玄関口として、広域からの来街者の回遊の起終点となるJR松山駅を核として、中心市街地の新たな賑わいを創出する取り組みがスタートしている松山駅周辺地域。

松山城や坂の上の雲ミュージアム等多くの観光施設を要し、市民の足であるバス、鉄道及び中心部を環状に走る路面電車の地域交通拠点である伊予鉄道松山市駅、松山都市圏の広域集客商業核である中央商店街周辺や行政機能、高等教育機能、医療・福祉機能及び国際交流・観光機能等が集積している松山城の周辺地域。

これらを公共交通機関（路面電車）がつなぐことで、歩いて暮らせる街を形成しているとともに、河川等による分断もなく平坦な土地であることから自転車での移動も極めて便利な街として、本市の中心市街地が形成されている。

しかしながら、観光及び商業に関する各種指標の減少傾向は続いており、松山の顔である中心市街地の賑わいが失われつつあることから、持続可能な都市運営を図るため、松山市及び松山都市圏を牽引することができる、これらの地域を中心市街地に指定することとする。



【２】区域

２）中心市街地の区域設定について

（１）中心市街地の区域設定の基本的な考え方

中心市街地の区域は、松山市の中心市街地の活性化の基本的な方針と戦略を踏まえて、一体的な計画と事業の実施により高い効果が見込まれる区域を対象とする必要がある。新計画においては、下記の点に留意してまず中心市街地として捉えるべきエリアを想定し、その上で、中心市街地活性化区域を設定することが重要である。

○中心市街地の活力源とそれらを支える暮らし（居住）の場が一体となったエリアの設定

松山市の中心市街地の活性化にあたっては、商業・業務機能や文化・教育機能、公共・公益機能等の多様な都市機能や、国内外に発信できる強力な観光資源等が中心市街地に集積しているといった都市特性を最大限活用することが重要である。

また、超高齢社会を見据えたまちづくりに向けて、「歩いて暮らせるまち」づくりが重要な視点となっている。多様な都市機能が集積している中心市街地においては、これらのメリットを享受し、一方でこれらの都市機能を支え、コミュニティ活動を活性化させる居住人口の増加に向けた取り組みを着実に展開していくことが重要である。

よって、中心市街地のエリアは、中心市街地の活力源となる多様な都市機能の集積エリアとそれらを支える暮らしの場を一体的に設定することが重要である。

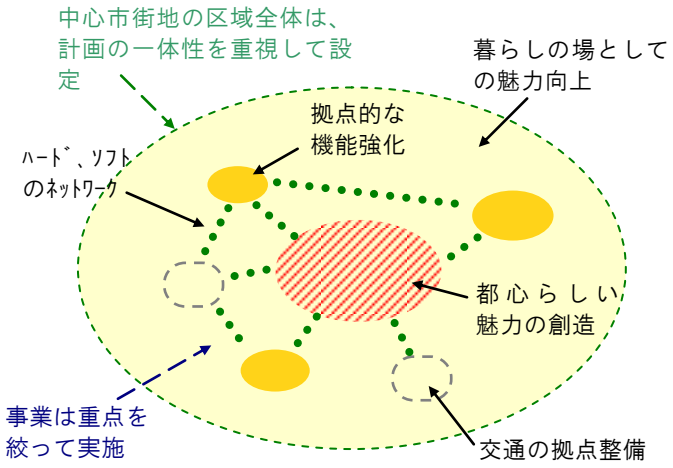
○公共交通の利便性を戦略的に活性化にいかすエリア設定

暮らしやすい生活環境の実現が中心市街地活性化を支える基盤であることを考えると、公共交通を生活のインフラとして十分に生かせる環境を形成し、「歩いて暮らせるまち」づくりを実現することは、今後の超高齢社会における活性化の基本的な要件ととらえることができる。

生活を支えるインフラや、来街者に対して目的地への移動のわかりやすさや楽しさを提供する観光インフラ等として、公共交通は重要であり、中心市街地の活性化に向けて、公共交通と土地利用との連携を戦略的に展開していくことが重要である。

○活性化に向けた取り組みは重点を絞って戦略的に実施

上記の考え方に基づき設定すると、中心市街地のエリアはある程度まとまった範囲となる。しかし、活性化に向けた取り組みは、そのエリア内において一様に展開するのではなく、最大限の効果を得るべく取り組みの目的等に応じて重点を絞って、集中的に事業を展開する。したがって、特に重点的に事業を実施するエリアを拠点地区として、中心市街地の区域とする。



（２）中心市街地の区域設定の方針

基本計画の区域としては、拠点区域とネットワークを考慮し、以下の考え方に基づいて検討することとする。

① 多様な都市機能の拠点を含めたエリアを設定

都市の魅力を高める多様な都市機能（商業、業務、観光、教育、医療・福祉等）の拠点の連携による活性化を念頭に、諸機能の拠点を含めたエリアを設定する。

② 路面電車ネットワークをフルに活用できるエリアを設定

暮らしやすい生活環境づくりのインフラとして、また観光資源として活用しうる可能性を踏まえ、路面電車の沿線を含めたエリアを設定する。

③ 居住人口の増加、多様な居住ニーズに対応できるエリアを設定

集約型の都市構造形成に向けて、魅力的な都心居住を追及していくため、多様な居住ニーズに対応できるエリアを設定する。

上記の様な考え方基づき設定すると、中心市街地の区域はある程度まとまった範囲（前計画のエリアとほぼ同等の区域）となるが、活性化に向けた取り組みは、区域内で一様に展開するのではなく、最大限の効果を得るべく、目的等に応じて重点を絞って、集中的に事業を展開するべきである。

このため、新計画の期間中（平成26年 11 月～平成32年3月）に集中的に事業を展開していく拠点区域を以下のとおり設定し、これを中心市街地活性化法上の認定計画区域とする。

1）四国随一の集積を誇る中央商店街や二つの百貨店を有し、業務施設や公共公益施設が集中、市内回遊の最重要交通結節点である伊予鉄道松山市駅も含む都心地区

2）広域からの来街時に回遊の起終点となり、鉄道高架にあわせ県都の陸の玄関口にふさわしい拠点整備を進める松山駅周辺地区

3）本市最大の観光地道後温泉本館を有し、観光客が中心市街地の回遊基地として宿泊する道後温泉街、並びに路面電車での回遊起終点となる道後温泉駅を有する道後地区

なお、上記の拠点地区以外のエリアについては、緊急の課題である都心機能の強化、観光振興を重点的に取り組む新計画の認定計画区域としての位置づけは行わないが、中長期的な視点で活性化を進めていくべき地区であり、今回の認定計画区域と一体の中心市街地としての役割の重要性は変わらない。

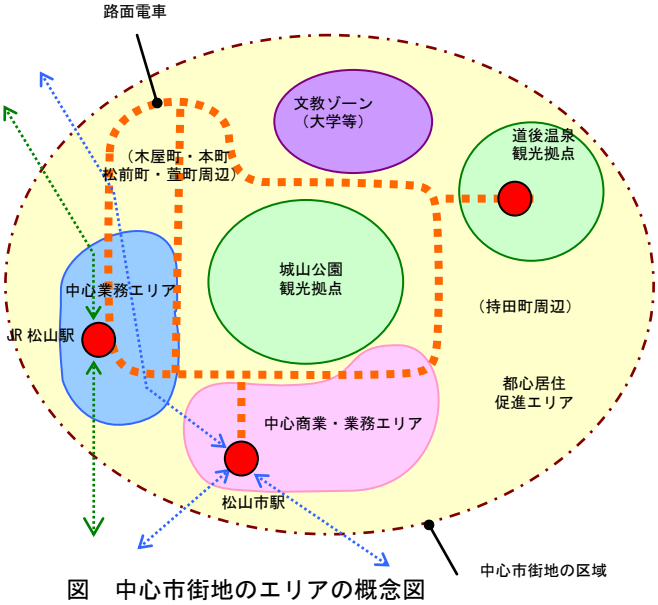


図　中心市街地のエリアの概念図

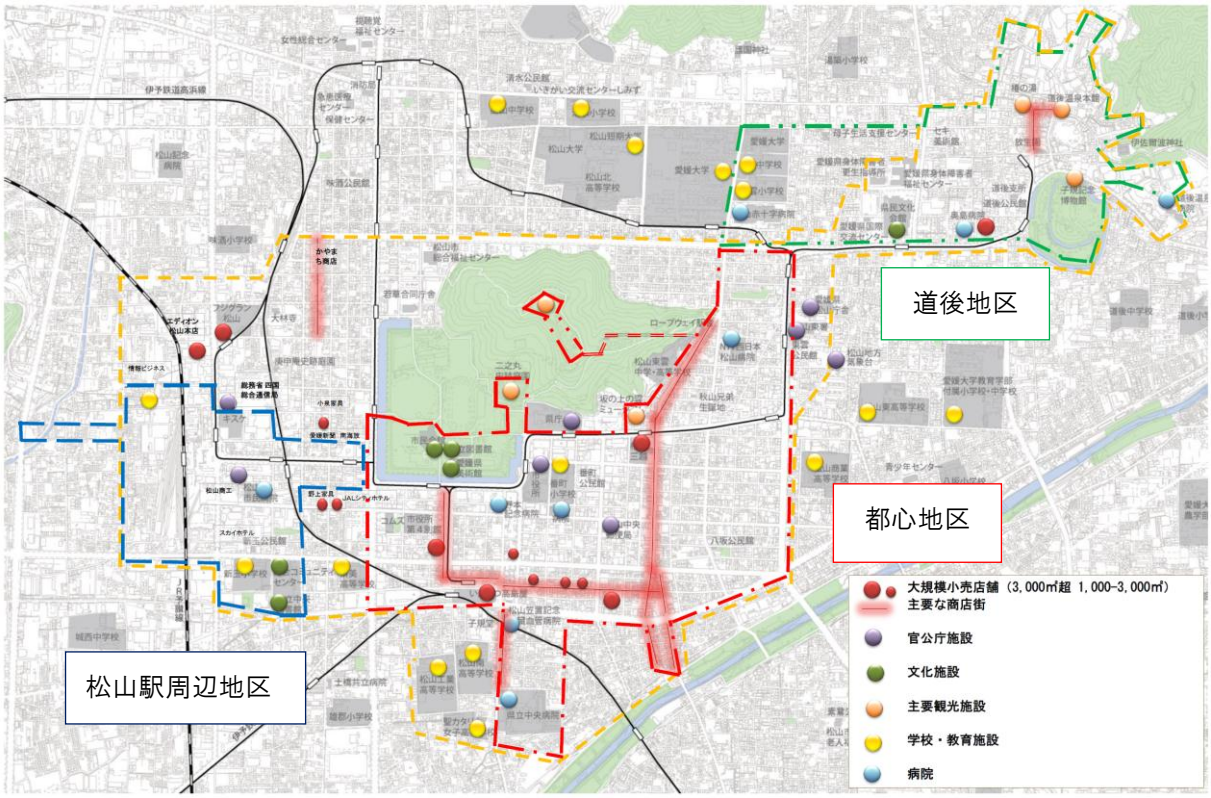
（３）区域図

〈区域面積〉

約 295ha

（都心地区 約 155ha　　松山駅周辺地区 約 55ha　　道後地区 約 85ha）

〈区域図〉



都心地区

松山駅周辺地区

道後地区

（参考）

前計画の区域

【３】中心市街地要件に適合していることの説明

<table>
<tr><th>要　件</th><th>説　明</th></tr>
<tr><td>第１号要件
当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</td><td>

松山市面積（429.06k㎡）の 0.69％を占める中心市街地内には、卸売・小売業者の 18.4％、卸売・小売従業者数の 15.1％、売場面積の 21.6％、大規模小売店の 14.7％、並びに、宿泊業・飲食サービス業の事業所の 46.5％、同従業者の 43.5％が集積しており、松山市の商業・飲食・サービス機能等が極めて高密度に集積している状況である。

中心市街地への小売並びに商業等集積状況

<table>
<tr><th></th><th>松山市</th><th>中心市街地</th><th>シェア（％）</th></tr>
<tr><td>卸売・小売業者数</td><td>5,784</td><td>1,724</td><td>29.8</td></tr>
<tr><td>卸売・小売従業者数（人）</td><td>46,436</td><td>12,833</td><td>27.6</td></tr>
<tr><td>売場面積（㎡）</td><td>649,691</td><td>203,926</td><td>31.4</td></tr>
<tr><td>大規模小売店舗（3,000 ㎡超）</td><td>34</td><td>5</td><td>14.7</td></tr>
<tr><td>宿泊業・飲食サービス業事業所数</td><td>2,874</td><td>1,336</td><td>46.5</td></tr>
<tr><td>宿泊業・飲食サービス業従業者数</td><td>24,359</td><td>10,586</td><td>43.5</td></tr>
</table>

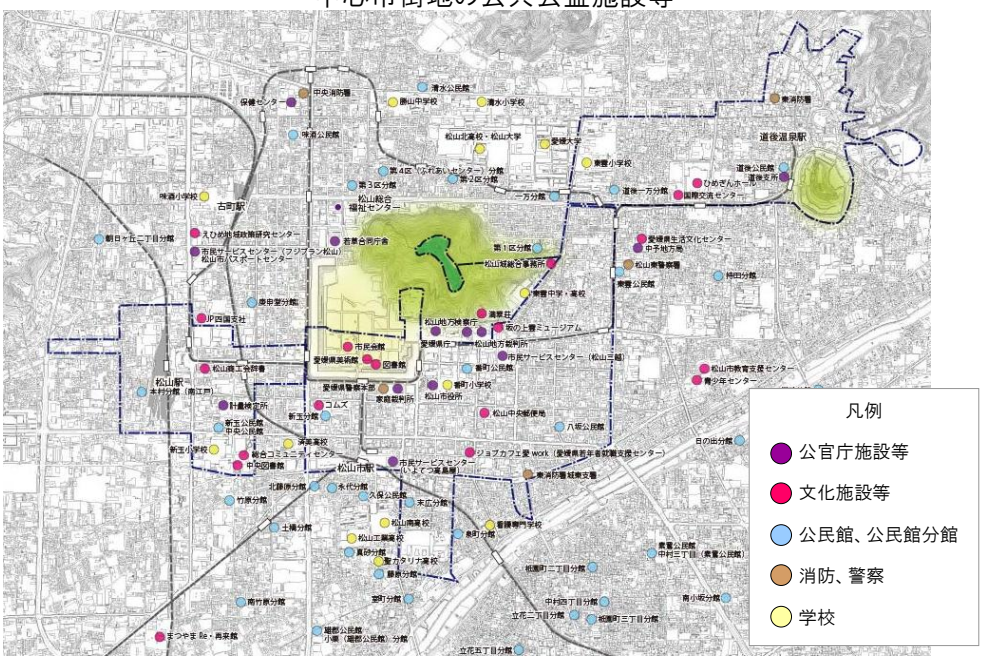
資料：商業統計（H19）、経済センサス（H24）、大規模小売店舗総覧（H22）

※商業統計は地区別データ（番町・東雲・八坂・雄郡・新玉・道後）、経済センサスは町丁目データを用いている。

中心市街地には、商業施設だけでなく、官公庁はもちろん、福祉・文化・教育等における拠点施設や県立中央病院、市民病院等の基幹病院が整備されており、都市機能が集中している。

このように当該中心市街地は商業機能やその他の都市機能等が集中し、都市の中心としての役割を果たしている市街地である。

中心市街地の公共公益施設等



</td></tr>
</table>

要　件	説　明
第２号要件 当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること	

小売業の動向は、中心市街地で見ると、店舗数、年間商品販売額、共に減少しており、年間商品販売額の市全体に占めるシェアは昭和 63 年に比べ、平成 19 年は 14.1 ポイント低下している。また、広域集客商業核である中央商店街を含む番町地区のシェアも 10.7 ポイント低下している。

小売商業の年間商品販売額（百万円）　（単位：百万円、%）

	S63	H3	H6	H9	H14	H16	H19
松山市	470,510	558,581	568,556	619,860	578,467	563,317	549,143
中心市街地	224,463	255,643	249,873	252,349	207,243	201,572	184,277
番町地区	138,576	161,170	155,816	148,203	113,155	114,042	103,305
中心市街地のシェア	47.7%	45.8%	43.9%	40.7%	35.8%	35.8%	33.6%
番町地区のシェア	29.5%	28.9%	27.4%	23.9%	19.6%	20.2%	18.8%

※商業統計　注：中心市街地と番町のシェアは松山市全体に対するシェア

中心市街地及び中央商店街の空き店舗率はともに増加しており、特に中央商店街を構成する大街道、銀天街の空き店舗率は、平成 12 年の 2.4%とほとんど空き店舗のない状態から平成 25 年には 11.3%に上昇し、空き店舗の増加が明らかとなり始めている。

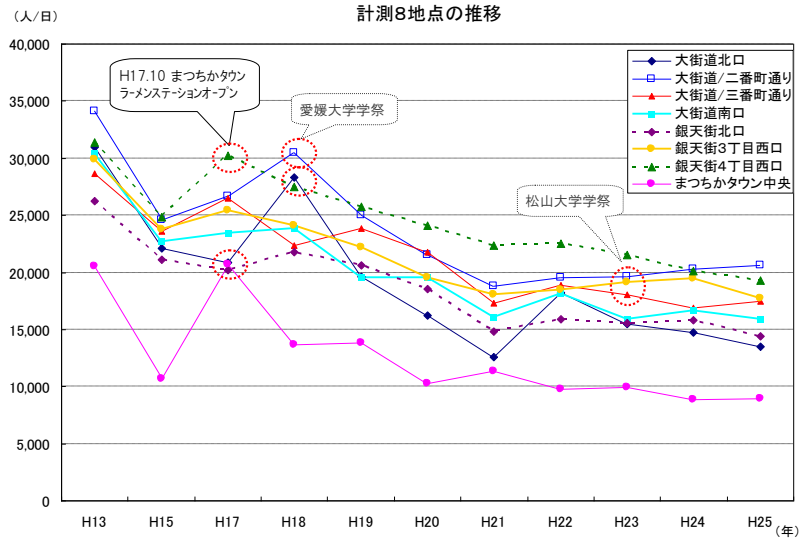
松山市の商店街の空き店舗率の推移（単位：%）

	平成13年度	15年度	17年度	19年度	21年度	23年度	25年度
市全体	11.5%	12.5%	13.5%	14.2%	15.9%	17.0%	16.2%
中心市街地	5.8%	6.0%	8.1%	8.8%	10.9%	13.5%	14.0%
中央商店街	2.4%	2.3%	3.9%	6.5%	9.8%	10.5%	11.3%

資料：(財)えひめ産業振興財団「商店街実態調査報告書」、「松山市商店街実態調査」

また、中央商店街の休日の通行量は、平成 25 年は 127.9 千人であり、平成 13 年に比べると約 45%と半数近くに減少している。

中央商店街の通行量の推移（単位：人/日）



資料：「中央商店街通行量調査」

中心市街地の土地利用状況のうち、住宅や事業所跡地での時間貸し駐車場（100 円パーク）が増加傾向にあり、平成 5 年に比べ平成 21 年には駐車場数は 235％、165 件の増加、台数は 128％、2,610 台の増加で、低未利用地の拡大・放置が懸念される。

時間貸し駐車場の動向（単位：件、台、％）

	H5	H10	H15	H19	H21	H5-21 の伸び率
場数	122	173	225	261	287	235 %
台数	9,238	10,381	11,746	12,143	11,848	128 %

資料：松山市駐車場調査

以上のような状況からみて、本市の商業活動の核としての中心市街地の衰退と、中心市街地における低未利用地の拡大は、機能的な都市活動の確保や経済活力の維持に、支障をきたしている状況にあるといえる。

要　件	説　明
第3号要件 当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること	○上位計画との整合 1)松山広域都市計画区域マスタープラン 愛媛県において平成24年9月に策定された「松山広域都市計画区域マスタープラン」(松山市を含む三市二町)の中で、松山市の中心市街地は、松山広域全体の都市活動を支える都市拠点として、居住機能、商業・業務・行政・観光・国際交流等の高次都市機能や超高齢化社会に対応できる生活支援機能の集約により、必要に応じて広域調整の機能を働かせつつ、その再生を図り、生活拠点と一体となった中核都市圏の形成を目指すことが位置づけられている。 さらに、松山駅周辺においては、中国・四国地域をけん引する陸の玄関口として、鉄道高架事業と一体的な土地区画整理事業等の積極的な推進、また、各市町の中心市街地周辺の生活拠点においては、良好な住環境の整備や未利用地の有効活用を積極的に進めるため、土地区画整理事業や民間主導による優良建築物等整備事業をはじめとする市街地開発事業の推進や地区計画の導入促進が謳われている。 2)松山市総合計画 第6次松山市総合計画において、3つのまちづくりの理念の下、「人が集い 笑顔広がる 幸せ実感都市 まつやま」をめざす将来像に、実現に向けた重点的取り組みとして、「笑顔のまちづくり」プログラムを設定し住民に幸せや誇り、愛着を感じてもらうとともに、市外の人からも「行ってみたい」「住みたい」と思われる魅力あふれる松山市をつくるため、分野横断的な取組みを進めることとされている。 また、「笑顔のまちづくり」プログラムの一つ「笑顔を『育む』プログラム」には、松山の魅力をみんなで育む「まち育て」プロジェクトとして、中心市街地のにぎわいづくりが位置付けられている。 3)松山市都市計画マスタープラン 松山市の地域別まちづくり方針において、松山城、JR松山駅、伊予鉄道松山市駅周辺区域を都心地域と位置付け、『四国の顔となる都心として、賑わいあふれるまち』を将来像とし、下記の3つを地域づくりの将来目標として掲げている。 目標1)魅力ある商業・観光・居住空間の形成 ①多様な都市機能の充実、 ②観光まちづくりの推進、 ③まちなか居住の促進

目標2）人や環境にやさしい道路・交通の充実

①道路交通の体系的整備、 ②公共交通の充実、

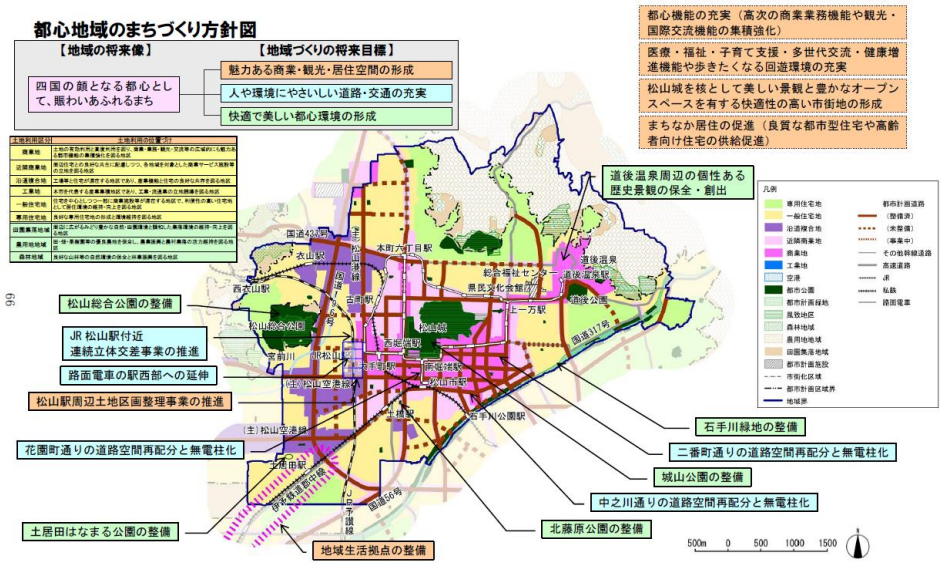
③駅前広場や駐車場等の確保、④歩道・自転車通行空間の整備

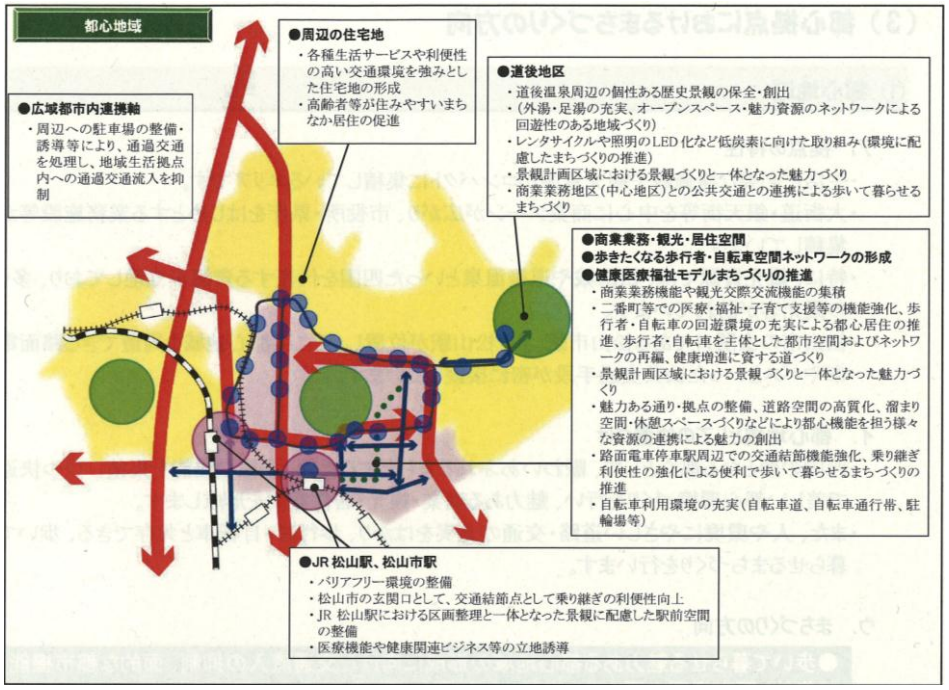
目標3）快適で美しい都心環境の形成

①まちなみ景観の形成、 ②水と緑の空間の創出、

③防災対策の推進

松山市都市計画マスタープラン「将来都市構想図」





○中心市街地活性化による周辺への波及効果

松山市へは周辺地域から約 3 万 1 千人の通勤通学者が流入し、総従業者・通学者の 1 割以上を占めているなど、広域的な吸引力を有している。そのため、中心市街地内の投資であっても、多くの市民や周辺市町の住民に利用されることとなり、その波及効果は中心部に留まらず、市内及び周辺地域に及ぶこととなる。

平成 22 年　他都市からの人口流入状況　　（単位：人）

		就業者	通学者	計
従業地・通学地総数		237,867	72,945	303,901
松山市へ	松山市内から	203,772	66,072	269,844
	東温市	5,626	977	6,603
	松前町	5,729	924	6,653
	伊予市	5,102	1,130	6,232
	砥部町	4,288	603	4,891
	その他県内	3,509	1,600	5,109
	県外	975	260	1,235
	合計（市外から）	25,229	5,494	30,723

資料：国勢調査　通学者は 15 歳未満通学者を含む通学者

本市の中心市街地は、松山広域都市計画区域マスタープラン及び市の上位計画において、広域行政機能、商業・業務機能、都市福利機能、観光機能を兼ね備えた高次都市機能の一層の強化を図ることで、本市のみならず圏域全体の発展につながる地域となっている。

現在までの社会資本の投資や、まちの成り立ちにより各種機能が集中しており、既存のストックを有効活用することで、郊外への投資を削減し、トータルとして建設コストを抑えることができる。また、コンパクトにまとまった中心市街地の活用により、市域全体においても建設・管理コストを低減でき、あわせて資産価値の高い地域の土地の有効活用を図ることで、大きな税収の増加が期待できる。よって、当該地域は、松山市全体、松山都市圏全体を牽引することができ、本市の持続可能な都市運営を図るために活性化を図ることが必要な地域といえる。