

【参考資料1 - 2】

上位計画

【ポイント】JR松山駅周辺においては、交通拠点としての機能強化やアクセス性向上、「県都の陸の玄関口」にふさわしい魅力あるまちづくりの実現を図る。

計画の概要・検討経緯

- 松山市総合計画は、市の市政推進の基本となる最上位計画であり、将来のまちのあるべき姿（将来都市像）を描くとともに、その実現に向けて**まちづくりの方向性を総合的かつ体系的にまとめた計画**。基本構想・基本計画・実施計画で構成。
- 現在の第7次松山市総合計画は、令和7（2025）年度から令和16（3034）年度までを計画期間とし、これまで人口減少対策の基本的計画として別に策定していた「松山市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を統合し、市の総合的かつ計画的なまちづくりを進める。

《まちづくりの理念》

一人ひとりの幸せが 実現するまちへ
～笑顔を大切に「つながる力」で挑戦～

《将来都市像》

人、まち、仕事がつながる交流拠点
『SETOUCHIまつやま』

対象地に関わる施策・事業等

<p>政策07：まちとまちをつなぐ【交通】 施策072：交通基盤の整備</p>	<ul style="list-style-type: none">■ 主な取組：交通拠点の強化 JR松山駅や松山市駅の交通拠点としての機能強化やアクセス性向上に取り組むとともに、松山空港の路線拡充に向けた支援や港湾利用者の利便性向上と安全確保のため、港湾機能の充実を図る。（後略）■ 主な事業：松山駅周辺整備事業 魅力ある都心居住環境の創出や中心市街地の活性化に寄与するため、JR松山駅付近連続立体交差事業と一体的に土地区画整理事業を行い、交通結節機能の強化や利便性の向上に取り組み、「県都の陸の玄関口」にふさわしい魅力あるまちづくりの実現を図る。
<p>政策08：にぎわいと住みやすいまちをつなぐ【都市空間】 施策081：にぎわいのある都市空間の形成</p>	<ul style="list-style-type: none">■ 主な取組：中心市街地の活性化 JR松山駅周辺・松山市駅前の整備に加え、市街地再開発事業などの民間主導の取組や商店街への出店・建替えを後押しし、商店街等の関係者と連携しながら、官民一体で中心市街地の活性化を推進する。■ 主な事業：中心市街地活性化対策事業 中心市街地の活性化を図るため、「松山市中心市街地活性化基本計画」の進行管理を行うとともに、松山市中心市街地活性化協議会の活動を支援します。

出所：第7次松山市総合計画 (<https://www.city.matsuyama.ehime.jp/shisei/keikaku/sogokeikaku/7jisogokeikaku.html>)

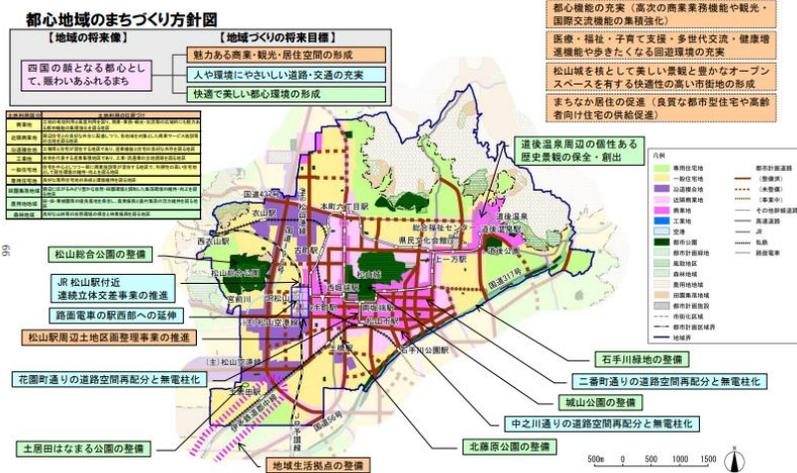
(2) 松山市都市計画マスタープラン

【ポイント】都心拠点全体としては、経済機能、文化機能等の充実・強化、都心居住の促進や広域からの集客の場として魅力ある景観・空間の創出、さらにJR松山駅は交通結節や交流拠点等の充実を図る。

計画の概要・検討経緯

- 土地利用や市街地整備、都市施設整備（道路、公園、河川、下水道等）、自然環境保全、景観形成、防災まちづくりなど、まちの整備・開発・誘導や保全に関する、より具体的な指針としての役割を果たす計画。
- 目標年次は概ね20年後（平成42年度＝2030年度）
- 将来都市構造において、**JR松山駅、松山市駅を含む松山環状線の内側の区域は「都心拠点」として位置づけられている**。都心拠点では、企業の本社機能等の経済機能、県庁・市役所本庁舎等の行政の中核機能、コンベンションや芸術文化交流等の文化機能、医療機能等といった高次都市機能の充実・強化をはじめ、職住近接のライフスタイルが実現できる都心居住の促進や広域からの集客の場として魅力ある景観・空間を創出する。
- また、**JR松山駅は「広域交通拠点」としても位置づけられ、交通結節機能や交流拠点等を充実**する。

対象地に関わる施策・事業等



JR松山駅周辺に関わる取組み

道路交通の体系的整備	・鉄道高架化の促進
公共交通の充実	・公共交通機関の利便性の向上 ・鉄軌道の延伸等の検討
駅前広場や駐車場等の確保	・駅前広場等の整備推進（本市の玄関口にふさわしい景観に配慮した駅前空間の整備、駅前広場の整備と併せた交流空間の確保） ・都心部の公共駐車場整備（民間駐車場との整合を図りながら、必要に応じた公共駐車場の整備を検討）

出所：松山市都市計画マスタープラン (<https://www.city.matsuyama.ehime.jp/shisei/keikaku/toshimasu.html>)

(3) 上位計画：松山市立地適正化計画改訂版

(平成29年3月策定、
令和6年5月変更)

【ポイント】JR松山駅周辺においては、交通拠点の形成、広場整備による賑わいの創出、防災機能の強化を図る。また、情報文化交流拠点として、文化創造、活動支援、賑わい交流などを図る。

計画の概要・検討経緯

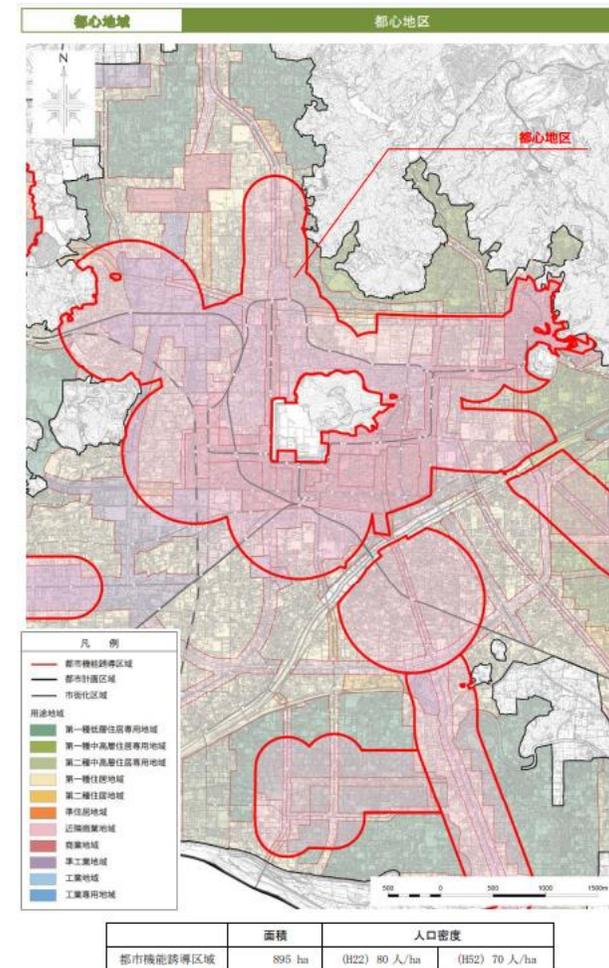
- 「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の実現に向け、都市計画マスタープランを踏襲しつつ、より具体的な計画を定めたもの。都市全体の観点から、**居住機能や医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープラン**として策定するもので、都市計画マスタープランの一部として扱う。平成29年3月の策定後、平成31年3月、令和3年9月に変更。さらにJR松山駅周辺や松山市駅前広場の整備内容を踏まえて令和6年5月に変更。
- 計画期間は平成29年度～平成42（2030）年度まで。
- 立地適正化計画でのまちづくりの方針は、「**未来に繋げる 都市の再構築～市民誰もが徒歩や公共交通主体で暮らせる、持続可能な都市づくり～**」としている。
- 対象地は都心地域（都心地区）にあたり、**都市機能誘導区域（生活サービスを誘導するエリア）**に指定されている。

対象地に関わる施策・事業等

JR松山駅周辺に関する方針

松山駅と松山市駅の駅前広場等の整備を進め、それぞれの担う役割に応じた**交通拠点を形成し、公共交通の利用促進を図るとともに、広場整備による賑わいを創出し、中心市街地の活性化を促す。**

また、災害時の**一時的な避難場所等としての機能を持たせ、防災対策強化を図ることにより持続可能で災害に強いまちづくりを推進する。**



出所：松山市立地適正化計画改訂版 (https://www.city.matsuyama.ehime.jp/shisei/machizukuri/compact_network/rittekikouhyou.html)

(4) 松山市中心市街地活性化基本計画（第3期）

(令和2年10月認定、
令和7年3月変更)

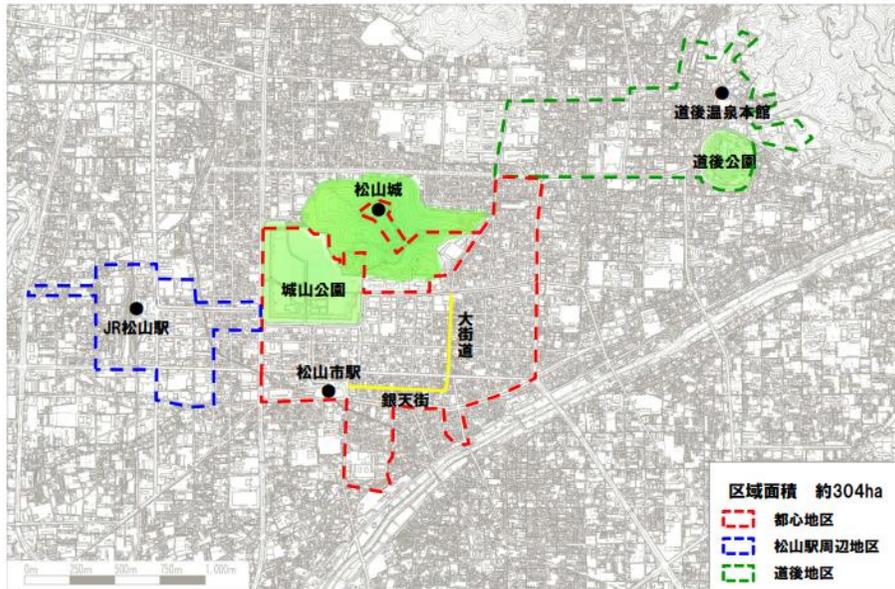
【ポイント】JR松山駅周辺においては、交通結節機能の強化、東西交通の利便性の向上、魅力ある都心居住環境の創出を図る。

計画の概要・検討経緯

- 中心市街地活性化基本計画は、市町村が中心市街地の都市機能や経済活力の向上を図るために策定する計画。
- 都心地区、松山駅周辺地区、道後地区の合計約304haが計画区域となっている。
- 計画期間は令和2年11月～令和8年3月まで。
- 中心市街地活性化の目標（全体テーマ）は「**職・住・遊の近接で豊かな生活が実現されたまち**」、基本方針を「①出かけたくなるまち」「②愛着と誇りを持てるまち」「③便利で豊かなまち」としている。

対象地に関わる施策・事業等

松山市中心市街地活性化基本計画 計画区域



JR松山駅周辺に関わる主要な事業

松山駅周辺土地区画整理事業・松山駅周辺まちづくり事業
(平成20年度～令和13年度、施行面積約16.7ha)

交通結節機能の強化や東西交通の利便性の向上並びに魅力ある都心居住環境の創出を図る。内容としては、駅前広場の整備、電停の移設、公共施設の整備、無電柱化。

※JR松山駅付近連続立体交差事業は完了

出所：松山市中心市街地活性化基本計画（第3期）

(https://www.city.matsuyama.ehime.jp/shisei/machizukuri/tyuukatu/R2_chukatsukeikaku.html)

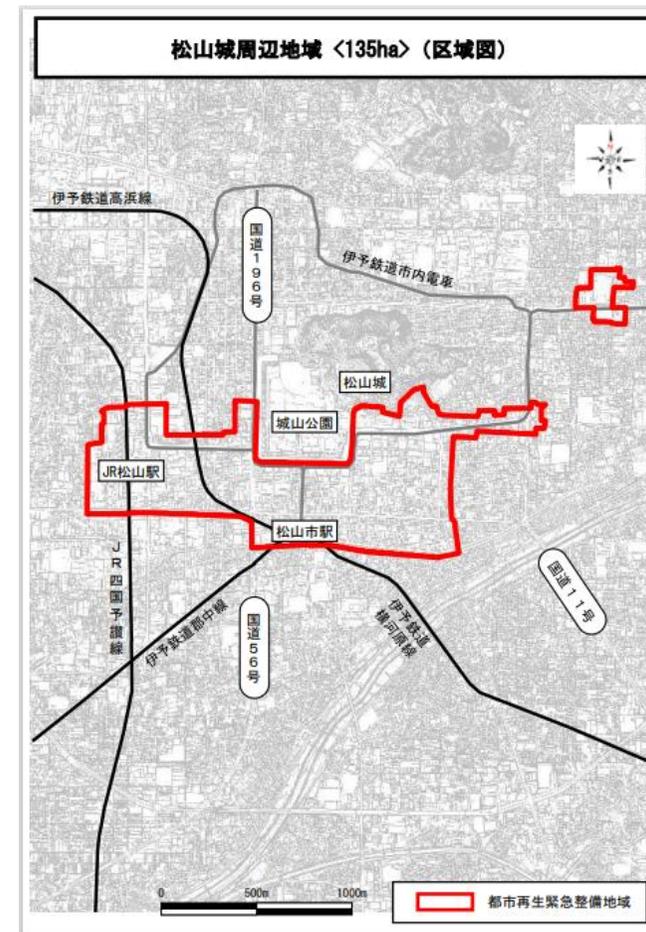
(5) 都市再生緊急整備地域「松山城周辺地域」

(令和6年12月閣議決定)

【ポイント】JR松山駅周辺においては交通結節機能の強化、地域内外の回遊性向上、情報発信機能の導入を図る。また、地域全体として商業・交流・文化芸術機能、オフィス機能、賑わい創出機能・交流機能、MICE機能、防災機能などの増進、カーボンニュートラルの推進を図る。

計画の概要・検討経緯

- 都市再生緊急整備地域は、都市再生特別措置法に基づき、都市の再生の拠点として、都市開発事業などを通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として政令で指定される。指定区域内では、一定の要件を満たすと、**容積率の緩和、不動産取得税の控除、固定資産税の軽減措置など、様々な特例が活用できる。**
- 松山市内では、「松山城周辺地域」(135ha)が令和6年12月に都市再生緊急整備地域に閣議決定された。
- 地域整備方針の目標としては「定住」「経済」「災害」「交通」を掲げる。



出所：松山市都市再生緊急整備地域

(<https://www.city.matsuyama.ehime.jp/shisei/machizukuri/toshisaisei/kinnkyuseibi.html>)

対象地に関わる施策・事業等

地域整備方針

整備の目標	都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項	公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項	緊急かつ重点的な市街地の推進に関し必要な事項
<p>○松山ならではの歴史・文化等の地域資源を生かし、市民が住み続けたいと思う、歩いて暮らせる快適で豊かな都市空間を創出</p> <p>○商業業務機能や観光・国際交流機能の集積と脱炭素の取組を強化し、様々な人や企業が集い・交流できる空間を創出することで地域経済を活性化</p> <p>○災害に強い安全・安心なまちづくりを推進し、大規模災害等にも耐えられる都市環境を形成</p> <p>○バスや鉄道などの公共交通をはじめ、様々な交通手段がシームレスにつながり、年齢や身体機能等に関わらず誰もが安全で快適に移動できる環境を創出</p>	<p>○子供や若者等が楽しむことができる商業、交流、文化芸術機能の充実</p> <p>○スタートアップやベンチャーを支援することで新たなビジネスモデル創出を促進し、事業者間の交流を促進させるオフィス機能を強化</p> <p>○ワークライフバランスに貢献する職住近接や、ファミリー向け・ビジネス支援型マンションの提供など、ビジネスとプライベートの活動が調和できる機能を推進</p> <p>○誰もがゆったりと時間を過ごすことができる豊かな広場空間を創出し、ビル低層部には生活便利施設やカフェなどを設け、賑わい創出機能、交流機能を向上</p> <p>○集客交流の増加や地域経済の振興に貢献するMICE機能の強化</p> <p>○大規模災害時の帰宅困難者が一時滞在可能な防災機能を確保</p>	<p>○交通結節点や観光施設の周辺等に地域素材（工芸技術・伝統文化・石材・木材など）を活用した旧城下町として風格のある空間を整備</p> <p>○誰もが利用しやすく来街者を呼び込む緑豊かな居心地の良い滞留空間を整備</p> <p>○市有施設の再編により行政機能の効率化や住民の利便性向上を図るとともに、災害時に対策活動を行う防災拠点の整備を促進</p> <p>○バスタプロジェクトや将来の新幹線建設などを見据えたJR松山駅や市駅前広場の拠点整備により、広域交通と地域交通間の交通結節機能を強化</p> <p>○既存の電車・バス・タクシー等の交通手段間の接続を強化するとともに、新たな交通手段の導入により、地域内外の回遊性を向上</p>	<p>○交通結節点や観光施設などへの情報発信機能導入を促進し、市内外の人に対する文化芸術、観光、スポーツ、交通等の情報発信を強化</p> <p>○小説『坂の上の雲』や「ことば」文化、地理的・歴史的条件など、魅力や個性あふれる資源、地域特性を活用したまちづくりを推進</p> <p>○エリアの価値・持続可能性を向上させるために官民が連携してエリアマネジメント活動を推進</p> <p>○多様な人材の集積・交流や居心地の良い空間を創出し、歩いて楽しい空間を創出するために商店街を含む道路空間の柔軟な利活用を官民連携で促進</p> <p>○建築物の壁面後退等による賑わいとゆとりある歩行者空間の整備、街路と沿道建築物が調和した魅力的な景観形成及びファサード整備を推進</p> <p>○オープンスペースの緑化やZEH、ZEBの普及促進などを通じたカーボンニュートラルの推進</p> <p>○5G、AI、IoT、MaaS等の先進技術やセンサー等の活用により、エネルギー効率の向上や交通のスムーズ化など、Society5.0実現に向けてスマートシティ施策を推進</p>

出所：松山市都市再生緊急整備地域

(<https://www.city.matsuyama.ehime.jp/shisei/machizukuri/toshisaisei/kinnkyuseibi.html>)

【ポイント】JR松山駅周辺においては、交通結節機能の強化として、連続立体交差事業や土地区画整理事業、路面電車の延伸により、魅力的で快適なまちづくり、拠点性や機能性の向上を進める。

計画の概要・検討経緯

- 松山市総合交通戦略は、急速に変化する社会・都市環境に対し、都市の特徴を活かした戦略的な都市像を形成していくために、交通実態調査（パーソントリップ調査）等をもとに、**将来の総合的な都市交通のあり方や具体的な計画**を策定したもの。
- 交通体系の基本理念としては「人・まち・地球 快適交通のまち 松山」、基本方針として「集約的な都市構造の実現に向けた交通体系の確立」「広域的な交通体系の確立」「ひと・車・公共交通が連携した総合的な交通体系の確立」「環境負荷の小さい交通体系の確立」の4つを掲げている。

対象地に関わる施策・事業等

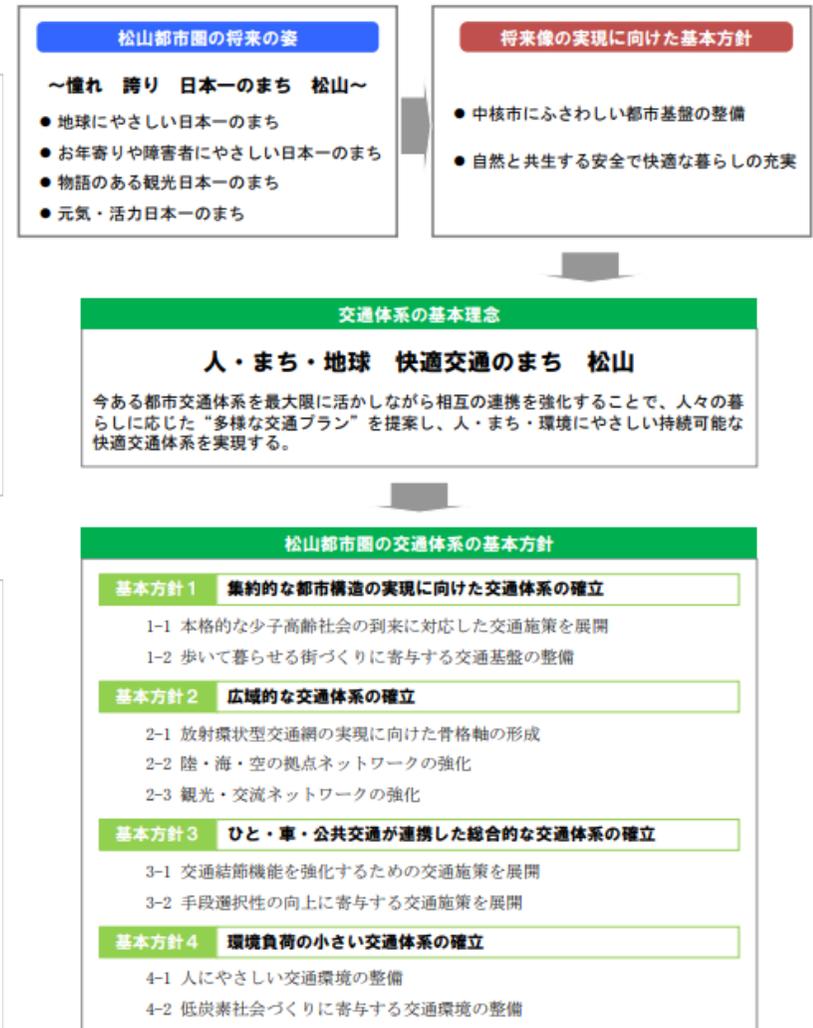
■ JR松山駅付近連続立体交差事業

松山駅周辺土地区画整理事業と合わせて、**魅力的で快適なまちづくりを実現**するため、JR予讃線松山駅を中心とする約2.4km間を高架化し、**東西市街地の分断や、交通渋滞を解消**するJR松山駅付近連続立体交差事業を推進する。

■ 松山駅周辺土地区画整理事業及び路面電車の延伸

松山駅周辺土地区画整理事業において、JR松山駅東側広場の拡張及び再整備を行うとともに、西側広場を新設し、**拠点性や機能性を高める**ことが位置付けられ、事業化に向けて検討を進める。

※事業プログラム期間としては平成21年～30年となっている



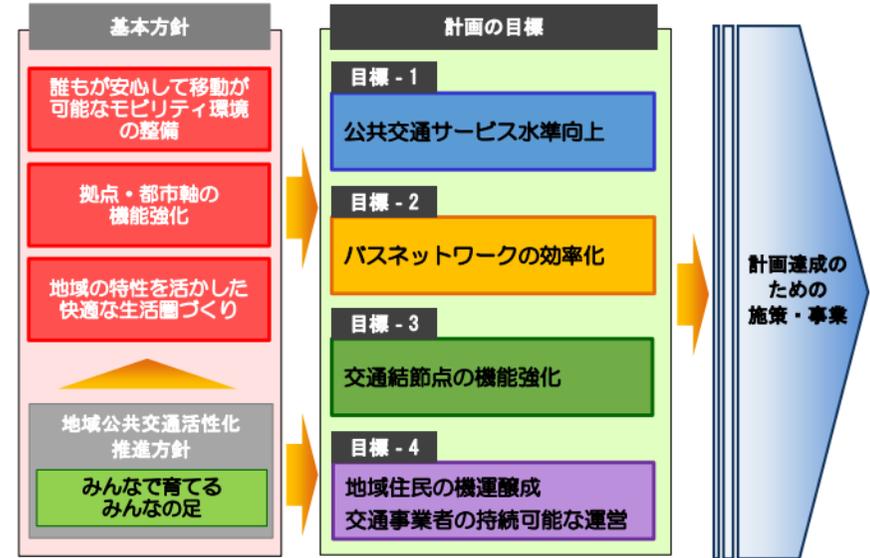
(7) 松山市地域公共交通網形成計画

(平成31年3月策定、
令和6年3月変更)

【ポイント】JR松山駅周辺においては、乗継拠点として、わかりやすく乗継しやすい電停やバスターミナルの整備、駅前広場における賑わいや憩いの空間の創出を進める。

計画の概要・検討経緯

- ・ 経済社会活動や市民生活の基盤となる地域の実情に合った公共交通ネットワークの整備の実現に向けて、**まちづくりと一体となった持続可能で利便性の高い地域公共交通網の形成を進めて行くための基本的な方針、目標、施策、事業等**を取りまとめた計画。
- ・ 計画期間は平成31（2019）年4月～令和8（2026）年3月まで。
- ・ 基本方針として、「誰もが安心して移動が可能なモビリティ環境の整備」「拠点・都市軸の機能強化」「地域の特性を活かした快適な生活圏づくり」の3つを設定。



対象地に関わる施策・事業等

■ 乗継拠点整備 (事業の概要)

鉄道高架による駅舎新設に合わせ、**駅前広場でバスや鉄道、路面電車の相互の乗継ぎがスムーズに行えるよう、バスターミナルや電停の再整備、軌道の移設を行う。**

(事業の詳細)

- ・ 路面電車の電停を駅前広場に引込み、駅と電停の近接化による乗継距離の縮減や、地下の車道横断を解消するバリアフリー化を図る。また、電停を集約することで、乗継ぎがわかりやすい電停配置を目指す。
- ・ 分散するバス乗降場を集約し、利用者にとって、わかりやすく、乗継ぎしやすいバスターミナルを整備する。
- ・ 駅前広場に賑わいや憩いの空間を創出し、電停やバスターミナルでの待ち時間の快適性の向上を図る。

出所：松山市地域公共交通網形成計画

(https://www.city.matsuyama.ehime.jp/shisei/machizukuri/compact_network/koutsuumoukouhyou.html)

関連事業等

(1) JR松山駅付近連続立体交差事業 (愛媛県)

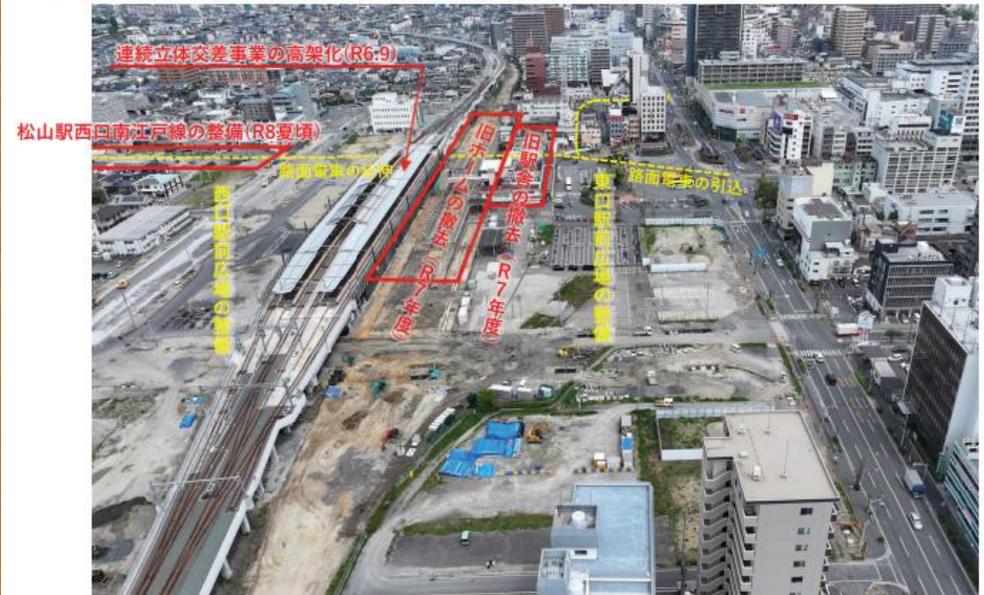
【ポイント】駅付近の高架化等により、県都の陸の玄関にふさわしい魅力あるまちづくりを目指す。

事業の概要

- 魅力的で快適なまちづくりを実現するため、JR予讃線松山駅を中心とする約2.4km間を高架化し、東西市街地の分断や交通渋滞を解消する取組み。
- 交通環境の大幅な改善を図るとともに、松山市が行う土地区画整理事業や周辺街路事業と一体的に整備することにより、**県都の陸の玄関口にふさわしい魅力あるまちづくりを目指す。**
- 令和6年9月に高架化が完了し、新駅舎が開業。旧駅舎、ホーム、軌道などの撤去は令和7年度内に完了見込み。



■ JR松山駅付近(旧駅舎、電停、駅前広場)の状況(R7.4現在)



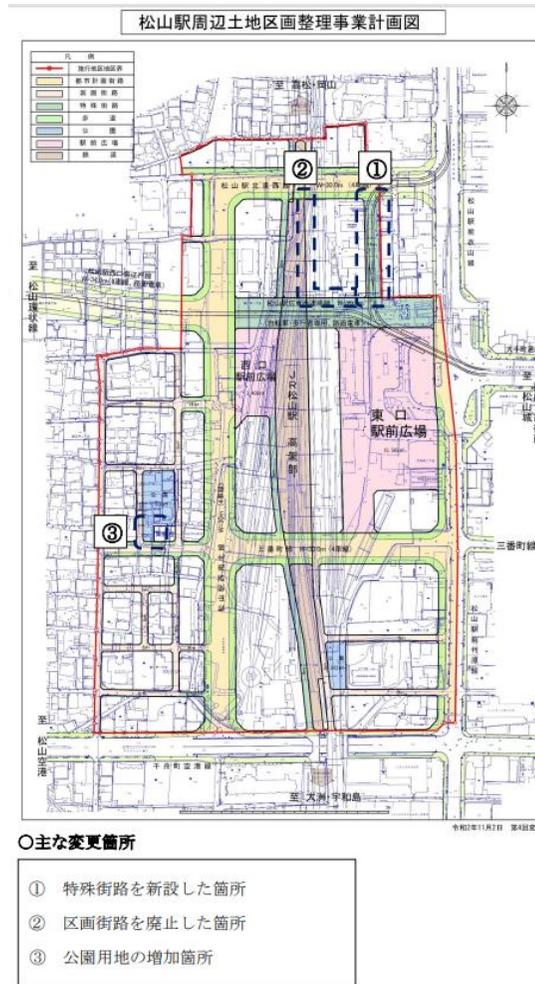
出所：愛媛県記者発表資料「JR松山駅付近連続立体交差事業等の完了見込みについて」(令和7年5月21日)
(https://www.pref.ehime.jp/uploaded/life/112019_187545_misc.pdf)

(2) 松山駅周辺土地区画整理事業 (松山市)

【ポイント】土地区画整理事業により、交通結節機能の強化、東西交通の利便性の向上、魅力ある都心居住環境の創出を図る。

事業の概要

- JR松山駅周辺地区は、南北に縦断するJR予讃線により地区が東西に分断され、東側は商業・業務機能が松山駅を中心に集積が見られるのに対して、西側は都市基盤が未整備のまま無秩序な市街地が広がっている。そこで、JR松山駅付近連続立体交差事業と一体的に土地区画整理事業を行うことで、都市基盤施設の整備を行い、**交通結節機能の強化や東西交通の利便性の向上並びに魅力ある都心居住環境の創出を図り、本市の中心市街地の活性化に寄与すること**を目的とする。
- 施行予定面積は約16.7ha、施行期間は平成20年度から令和13年度まで。
- 都市計画道路、**駅前広場（東口：約15,565㎡（拡張再整備）、西口：約3,408㎡（新設））**、区画道路、特殊道路、公園（街区公園2箇所）を整備予定。



出所：松山市「松山駅周辺土地区画整理事業」

(<https://www.city.matsuyama.ehime.jp/shisei/machizukuri/matsuyamaeki/totikukakuseiri/index.html>)

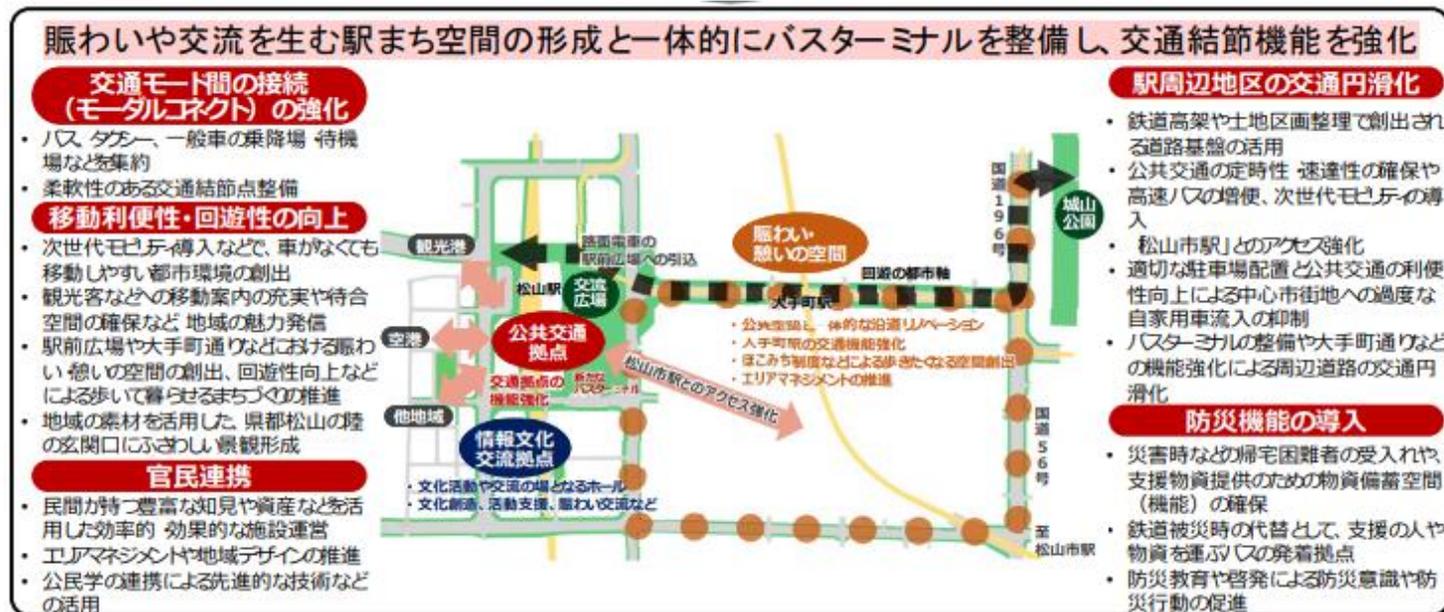
(3) 松山駅交通拠点機能整備方針 (国・愛媛県・松山市)

(令和5年11月公表)

【ポイント】松山駅は交通拠点として、次世代モビリティの導入、駐車場の適切な配置、バスターミナルの整備、待合空間の確保等に加え、賑わい・憩い空間の創出や防災機能の強化を図る。

計画の概要・検討経緯

- JR松山駅周辺における交通拠点の整備にあたっては、交通・交流・防災などの機能の強化を図る必要があることから、国土交通省、愛媛県及び松山市が「松山駅交通拠点機能強化検討会」での議論を踏まえてとりまとめた方針。
- 交通モード間の接続（モーダルコネクト）の強化（柔軟性のある交通拠点整備等）、駅周辺地区の交通円滑化（次世代モビリティの導入、駐車場の適切な配置、バスターミナルの整備等）、稼働利便性・回遊性の向上（多様なモビリティの選択が可能な拠点整備、移動案内の充実や待合空間の確保、賑わい・憩い空間の創出や回遊性向上等）、防災機能の強化（帰宅困難者の受入れ、物資備蓄空間（機能）の確保等）、官民連携を掲げる。



出所：松山駅交通拠点機能整備方針

(https://www.city.matsuyama.ehime.jp/shisei/machizukuri/matsuyamaeki/koutuukyoten/kentoukai.files/seibihoushin_20231117.pdf)