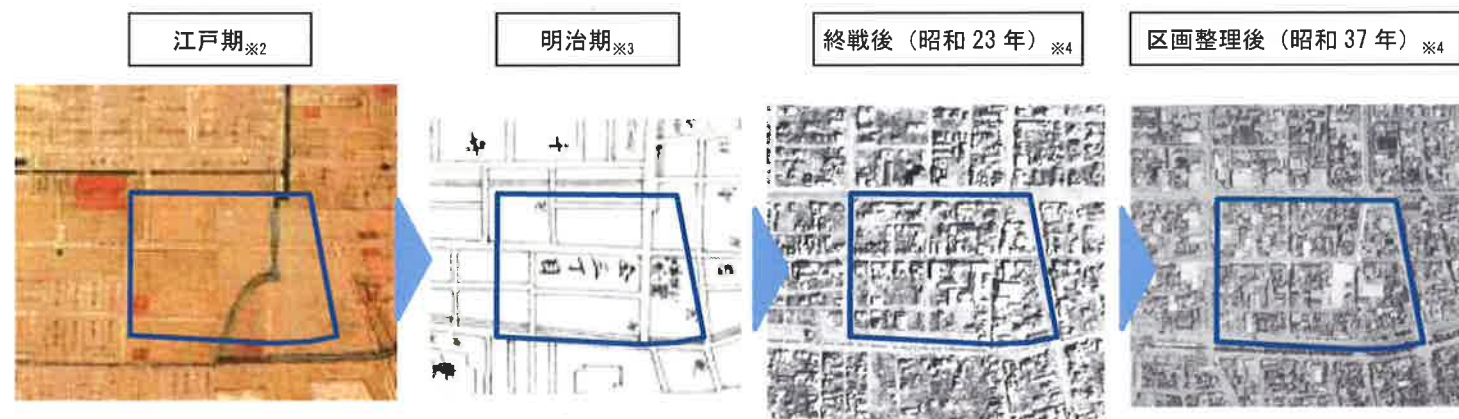


Ⅱ 地区の現状把握

1. 市街地形成の変遷

- ・L字地区は江戸期より城下町としての市街地が形成され、大街道等とともに**繁華街として栄えてきた歴史**を有している。
- ・昭和20年7月の空襲により城山を含む中心部の大部分が焼失したが、戦災復興土地区画整理事業（昭和21～39年）により、現在のような市街地が形成された。戦前の道路構成を基としたまちづくりを行った結果、**碁盤目状の市街地**が残った。
- ・銀天街は昭和28年に**屋根付アーケード街として整備**され、当時の屋根が銀色をしていたところから「銀の屋根の街＝銀天街」と命名された。アーケードは斬新なデザインと機能性を備えていたがゆえに、全国的に注目を集め、地方都市における商店街整備のモデルとして、全国各地から視察団が訪れることとなった※1。

※1 出典：松山市史第4巻



※2、※3 出典：松山市史料集第十三巻『松山城下町宝暦図(※1)』『松山市街図明治四四年版(※2)』をもとに加工
 ※4 出典：国土地位院ホームページ(<http://www.gsi.go.jp/>)をもとに加工

昔の銀天街（昭和28年頃）※4



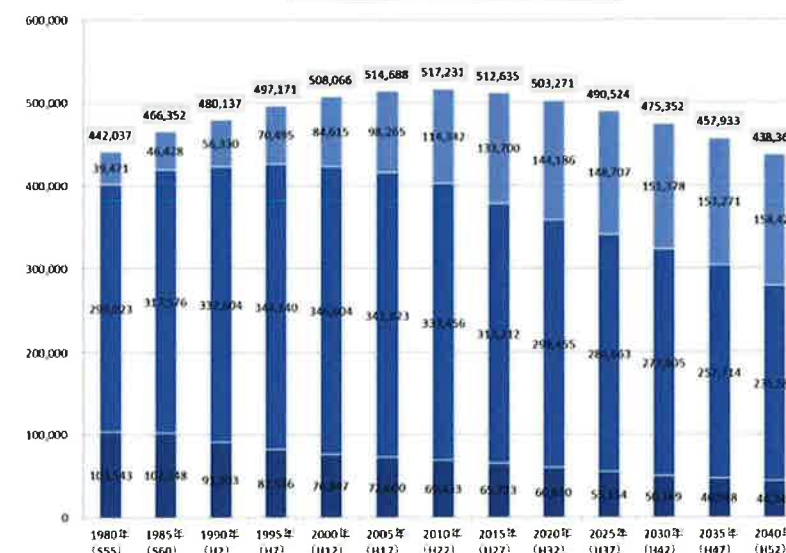
昔の銀天街（昭和31年頃）※5

※5 出典：まちづくり松山ホームページ(<http://machi-matsuyama.com/>)

2. 地区周辺の人口動態の状況

- ・松山市の人口は平成27年10月現在で約51万6千人となっているが、**今後は減少に転じ、20年後の平成47年には46万人を下回ることが予想**されている。
- ・L字地区が位置する番町地区については、**昭和50年以降減少傾向が続いており**、かつては6千人を超える人口であったものが、平成15年頃から3千2百人程度まで減少していたが、**平成25年以降人口は増加傾向**にある。
- ・L字地区の地区内に位置する町丁目人口の推移については、この10年では湊町三丁目と河原町の人口が増加しており、L字地区の大半を占める湊町三丁目内での4棟の分譲マンションの供給が大きく寄与している。

松山市の将来推計人口

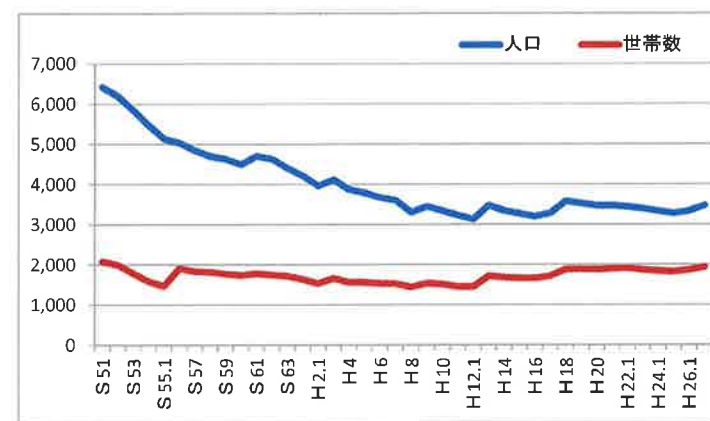


L字地区周辺の町丁目の状況

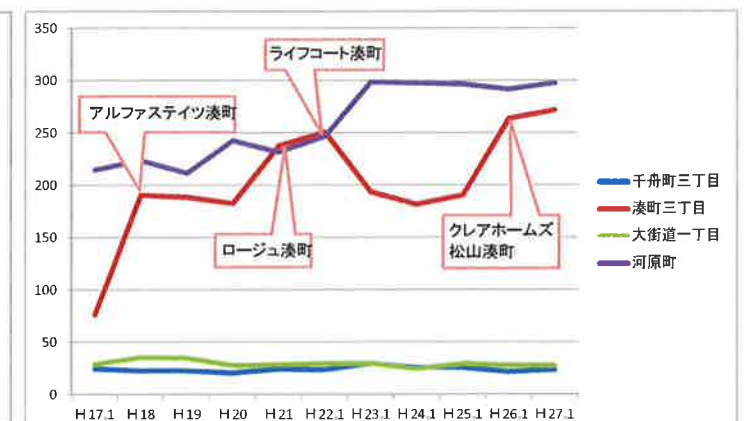


出典：封鎖人口を仮定した男女・年齢階級別の推計結果(国立社会保障・人口問題研究所)

番町地区の人口推移



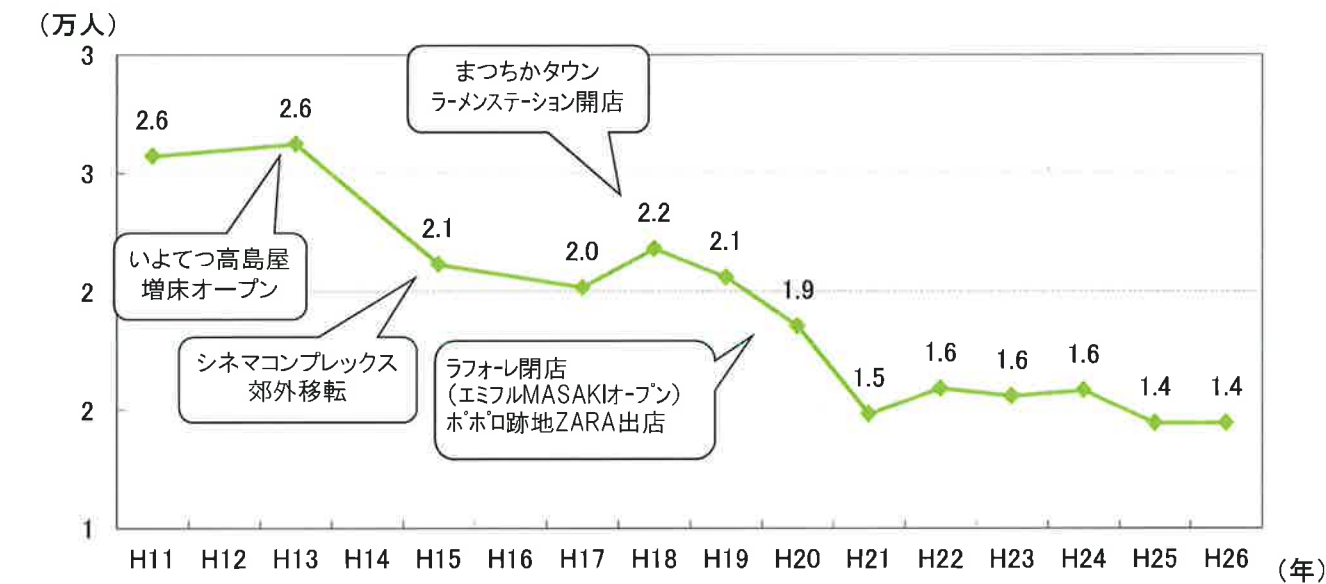
L字地区の町丁目の人口推移

出典：松山市ホームページ(www.city.matsuyama.ehime.jp/)をもとに加工

3. 商店街の現状

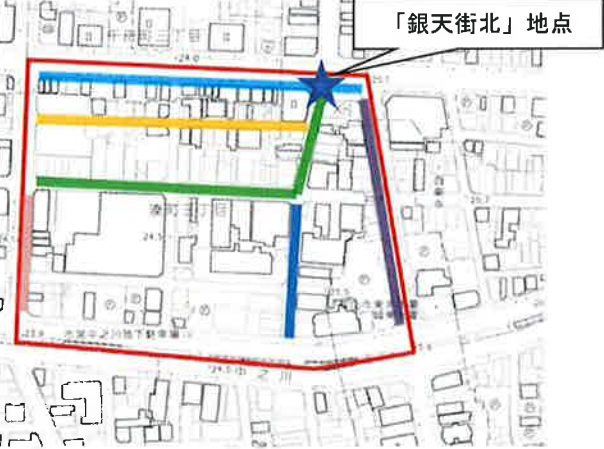
- ・L字地区のうち、銀天街北口での歩行者通行量は、15年前の平成12年には、2万6千人を超える通行量であったが、徐々に通行量が減少し、近年では1万4千人程度の通行量となっている。
- ・L字地区内の銀天街3丁目商店街では、平成27年8月現在、総店舗数78のうち、空き店舗が12あり、空き店舗率は15.4%となっている。
- ・商店街には、古くから営業し、松山のソウルフードともいえる「鍋焼きうどん」の店や、近年開業したカフェなど、様々なお店が出店している。

「銀天街北」地点の通行量推移



データ出典：中心市街地エリアマネジメント支援事業調査
通行量の調査時間はいずれも午前10時から午後8時まで

L字地区の店舗の状況



千舟通り沿いの店舗



路地の店舗

東側道路に面した店舗



商店街（銀天街3丁目）に面した店舗



商店街（南銀天街）に面した店舗

4. 地区内建物に関する現状整理

現況整理図（①建物用途の状況）

建物用途の特徴としては、商店街における店舗を中心とした商業利用が中心であるが、南側には高層住宅や駐車場等が立地している。

<建物用途の特徴>

- ・地区内は店舗を中心として、商店街沿道や路地等に多数集積が見られる。
- ・地区内で最も規模の大きな施設としては、9街区に銀天街ゲットビルが立地している。
- ・地区南側の街区には店舗以外に、平面駐車場や集合住宅がみられる。
- ・地区北側は建物規模の小さな店舗や併用店舗が多い。
- ・8街区に社会実験でもうけられた「みんなのひろば」がある。

N 縮尺 1/1500
150m 100m 50m 0m



A L字地区北側の千舟町通り沿いにも店舗があり、商店街とは違った雰囲気のストリートが形成されている。

B 商店街より、1本北側の道路沿いにはカフェなどの店舗があり、店舗数は少ないが、路地空間を形成している。



C 路地には飲食店が並び、緑もあり、L字地区の魅力となる景観となっている。ただし、夜間の人通りは少ない。



商店街と南北方向につながる道路に面して、カフェや雑貨屋などの店舗がある。



8街区には、社会実験の「みんなの広場」があり、子供たちの遊ぶ様子や、商店街利用者の休憩する姿が見られる。



商店街には、飲食店、ファッション系店舗などが並び、人通りも見られる。



飲食店の周りでは、その場で食べている人が見られるなど、賑やかな様子がうかがえる。



劇場があり、このL字地区の魅力の一つとなっている。



※調査方法：登記簿に記載の情報を元に、現地目視調査により補正している。

凡例_建物用途

店舗	:	■
併用店舗	:	■
居宅(戸建+共同)	:	■
事務所	:	■
その他(銀行、劇場等)	:	■
広場など	:	■
駐車場・駐輪場	:	■
未登記建物	:	■
用途不明	:	■



I マンション1階にある雑貨屋



H 地区の南側にはマンションが建ち、商店街とは異なる雰囲気の空間を形成している。



G

現況整理図 (②建物構造の状況)

建物構造の特徴としては、鉄筋コンクリート造等の耐火建築物は整備が進められているものの、商店街沿道を中心として木造などの非耐火建築物も見られる状況であり、防災性に課題を有することが考えられる。

<建物構造の特徴>

- ・商店街沿道のうち1、4、8街区における木造建物の割合が比較的高い。
- ・比較的大規模な建物でも鉄骨造が見られる。
- ・近年建設された建物（マンションなど）では、鉄筋コンクリート造等の不燃化が進められている。



A 3街区と7街区の道路沿いの様子



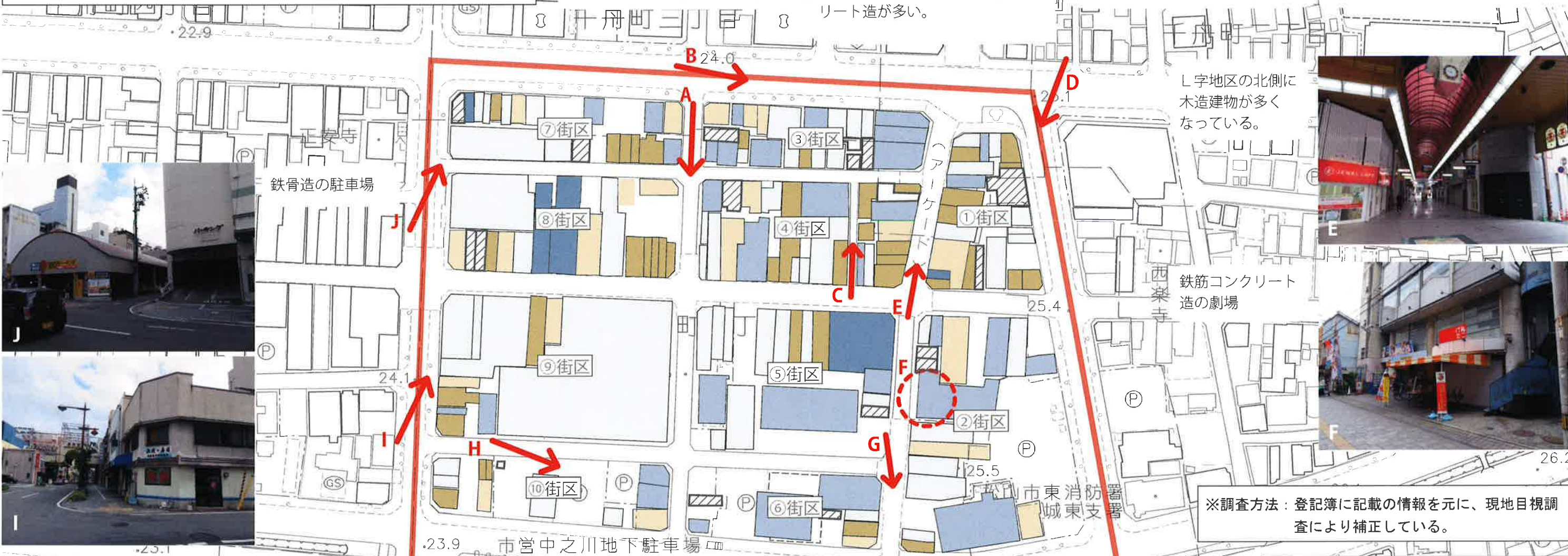
B 千舟町通り沿いは、鉄筋コンクリート造が多い。



C 路地にある建物は木造が多い



D 銀天街北口付近の木造建物



J 鉄骨造の駐車場



I



E L字地区の北側に木造建物が多くなっている。



F 鉄筋コンクリート造の劇場

※調査方法：登記簿に記載の情報を元に、現地目視調査により補正している。



商店街より南側には、大型店舗やマンションがあり、鉄骨造や鉄筋コンクリート造の建物が多く見られる。



H 左側のGETビルは鉄骨造、右側のマンションは鉄筋コンクリート造



G 南銀天街の様子

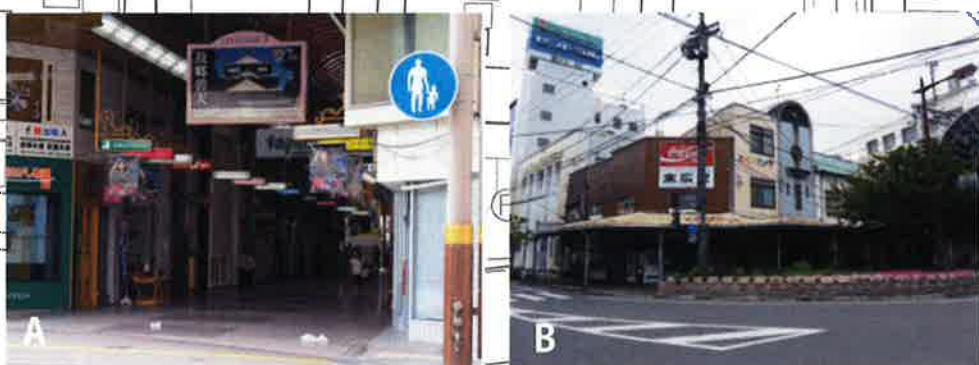
凡例 建物構造	
鉄骨造	鉄骨造
鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
木造	木造
その他	その他
未登記建物	未登記建物
構造不明	構造不明

現況整理図（③建物築年数の状況）

古くから市街化が進んでいた地区であるため、地区全体を通して、建物の築年数は高く、老朽化した建物が多い状況であるが、南側にはマンションや店舗をはじめとして建物更新が進められていることが判る。

<建物築年数の特徴>

- ・地区北側及び地区西側は、築年数も40年以上の建物が多い。
- ・地区南側のうち、5街区と6街区は築年数が10年未満の建物が多く、建物更新が進められている状況が見られる。



1街区は、比較的古い建物が多い。



L字地区西側では、築40年以上の建物が多く見られる。



5街区は、他の街区に比べて比較的新しい建物が多く見られる。



2街区の西側には比較的古い建物が多い。

※調査方法：登記簿に記載の情報を元に、現地目視調査により補正している。

凡例_築年数

10年未満	:	
10年以上20年未満	:	
20年以上30年未満	:	
30年以上40年未満	:	
40年以上50年未満	:	
50年以上	:	
未登記建物	:	
築年数不明	:	



L字地区の南側はマンションが多いこともあり、北側に比べて新しい建物が多い。



南銀天街の入り口付近に築50年以上の建物が見られる。

現況整理図（④建物階数の状況）

地区内の敷地規模の特徴として、南側の敷地規模が比較的まとまっていることが挙げられ、そのため、地区南側に比較的高層の建物が多く見られる状況となっているが、地区北側は中層以下の建物階数となっている。

<建物階数の特徴>

- ・地区南側のうち、2街区、5街区、6街区、9街区に高層の建物が見られる。いずれもマンションや大型商業施設となっている。
- ・幹線道路である千舟町通りに面した建物も含め、地区北側は殆どが5階以下の建物となっている。
- ・細い路地に面した建物は殆どが3階以下の建物となっている。



細い路地沿いの建物は殆どが3階以下である。



千舟町通り沿いは、高さが揃っている。中層（3～5階建）の建物が多い。



Ｌ字地区東側の道路沿いでは、中層と低層が混在している。



Ｌ字地区西側の道路沿いでは殆どの建物が、2～5階建。

※調査方法：登記簿に記載の情報を元に、現地目視調査により補正している。



マンションや大型店舗があることで、地区南側は敷地規模が大きいこともあり、比較的階数が高いマンションや大型店舗がある。

凡例_建物階数	
1階	■
2階	■
3階～5階	■
6階～9階	■
10階以上	■
未登記建物	□
階数不明	▨

5. 都市計画及び道路の整備状況

地区内の都市計画の指定状況としては、全域が商業地域の指定となっており、容積率も500%の指定を受けている。

地区内の道路整備については、戦災復興土地区画整理事業により古くから基盤整備が進められてきた地区であり、道路は整備されているが、道路幅員については、地区内部の道路を中心として、8 m未満の道路幅員となっている箇所も見られ、前面道路幅員による容積率の制限により、建替え時に指定容積率が消化できない敷地もみられる状況である。

【地区内の都市計画】

- 用途地域：商業地域
- 容積：500%
- 建蔽率：80%
- 防火地域
- 停車場整備地区



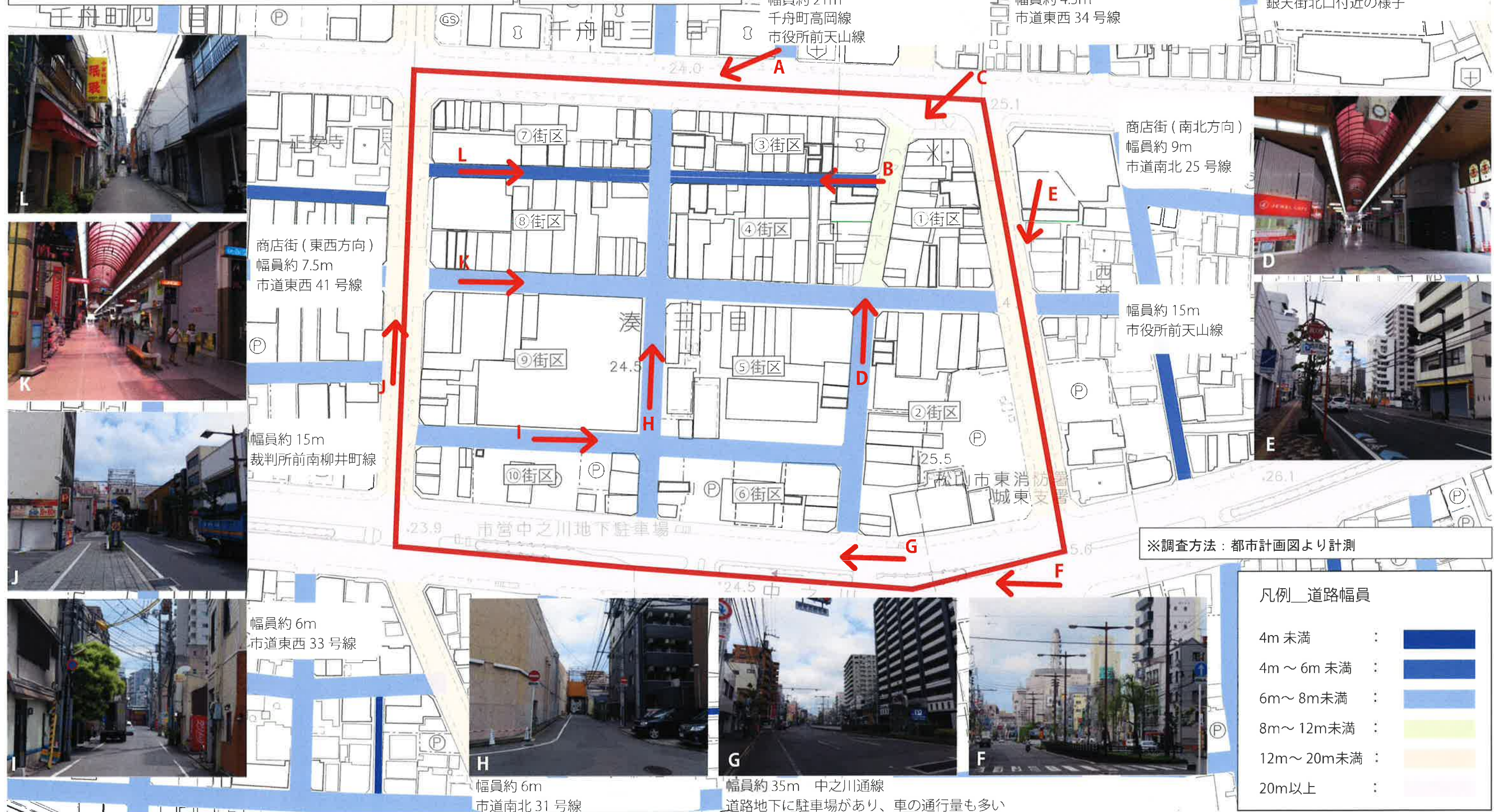
幅員約 21m
千舟町高岡線
市役所前天山線



幅員約 4.5m
市道東西 34 号線



銀天街北口付近の様子



※調査方法：都市計画図より計測

凡例__道路幅員

4m 未満	:	
4m ～ 6m 未満	:	
6m ～ 8m 未満	:	
8m ～ 12m 未満	:	
12m ～ 20m 未満	:	
20m 以上	:	