

付属資料－２ 松山市及び計画地区の動向

(1) 人口

- 1) 人口の推移
- 2) 人口の分布
- 3) 児童数の推移
- 4) 高齢者人口の推移

(2) 土地利用

- 1) 土地利用
- 2) 建物用途
- 3) 建物構造
- 4) 都市計画

(3) 都市交通

- 1) 代表交通手段分担率
- 2) 主要道路網
- 3) 駐車場
- 4) 自転車交通
- 5) 公共交通

(4) 商業

- 1) 大型商業施設
- 2) 商店街
- 3) 小売業
- 4) 中央商店街の歩行者通行状況
- 5) 空き店舗の動向

(5) 地価

(6) 公園・緑地

(7) 都市機能施設

- 1) 医療施設
- 2) 介護施設
- 3) 福祉施設
- 4) 教育施設
- 5) 子育て支援施設
- 6) 行政・文化施設

(8) 開発動向

- 1) マンション等立地
- 2) 公共的空間（公開空地等）
- 3) 優良建築物等整備事業

(9) 都市景観

- 1) 眺望
- 2) ファサード整備事業

(10) 防災

(11) 財政

- 1) 歳入・歳出構造
- 2) 固定資産税
- 3) 社会保障費（福祉・医療費）

(1) 人口

1) 人口の推移

中心地区の人口は、増加基調

- ・中心地区の人口は、平成 27 年 10 月現在で約 6,200 人となっている。
- ・平成 7 年から平成 27 年までの 20 年間で、市全体が約 4%（約 17,900 人）増加しているのに対し、中心地区では約 1.8%（約 110 人）減少している。ただし、ここ数年は増加に転じ、回復傾向にある。特に、三番町 3 丁目や南堀端町等での増加率が高い。

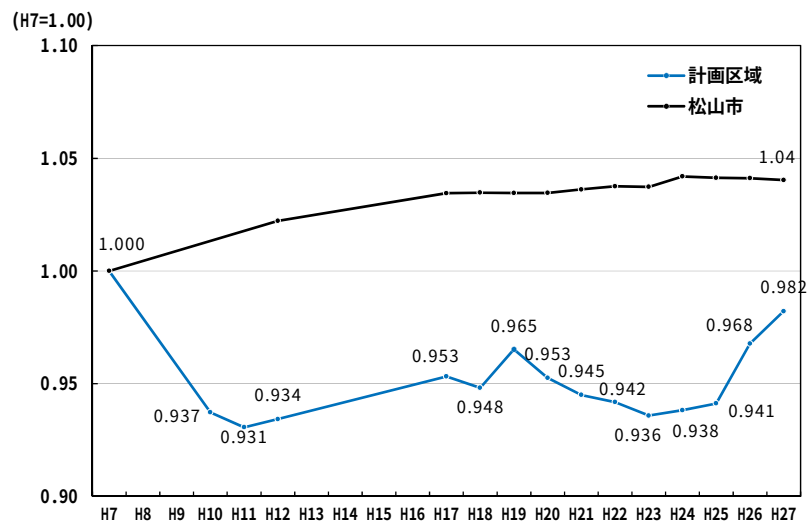


図 1-1 人口の伸び (H7=1.00)

資料：住民基本台帳（各年 10 月 1 日現在） ※松山市の H17 以前は国勢調査結果

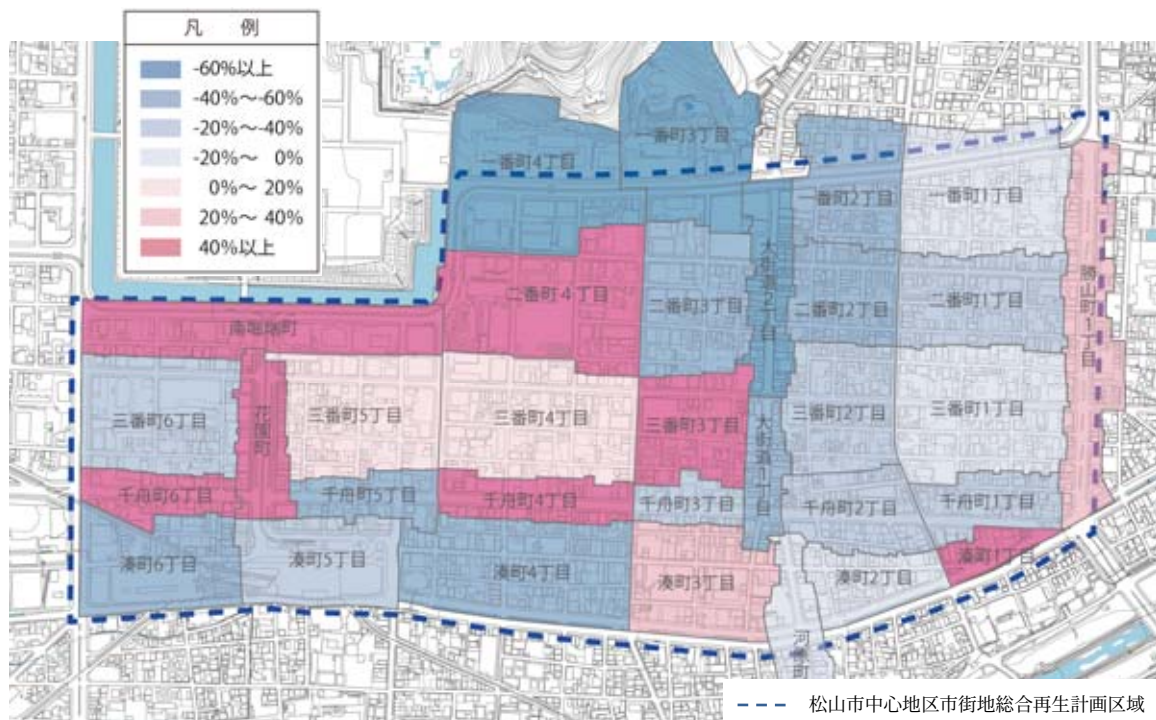


図 1-2 人口の変化 (H27-H17)

資料：住民基本台帳（各年 10 月 1 日現在）

2) 人口の分布

変化する地区内の人口分布

- ・平成7年においては、三番町1丁目や勝山町1丁目など、中心地区の東側及び南東側地域での人口が多かったが、平成27年では、千舟町6丁目や三番町5丁目など、地区西側及び中央部でも人口が多くなるなど、分布が変化してきている。

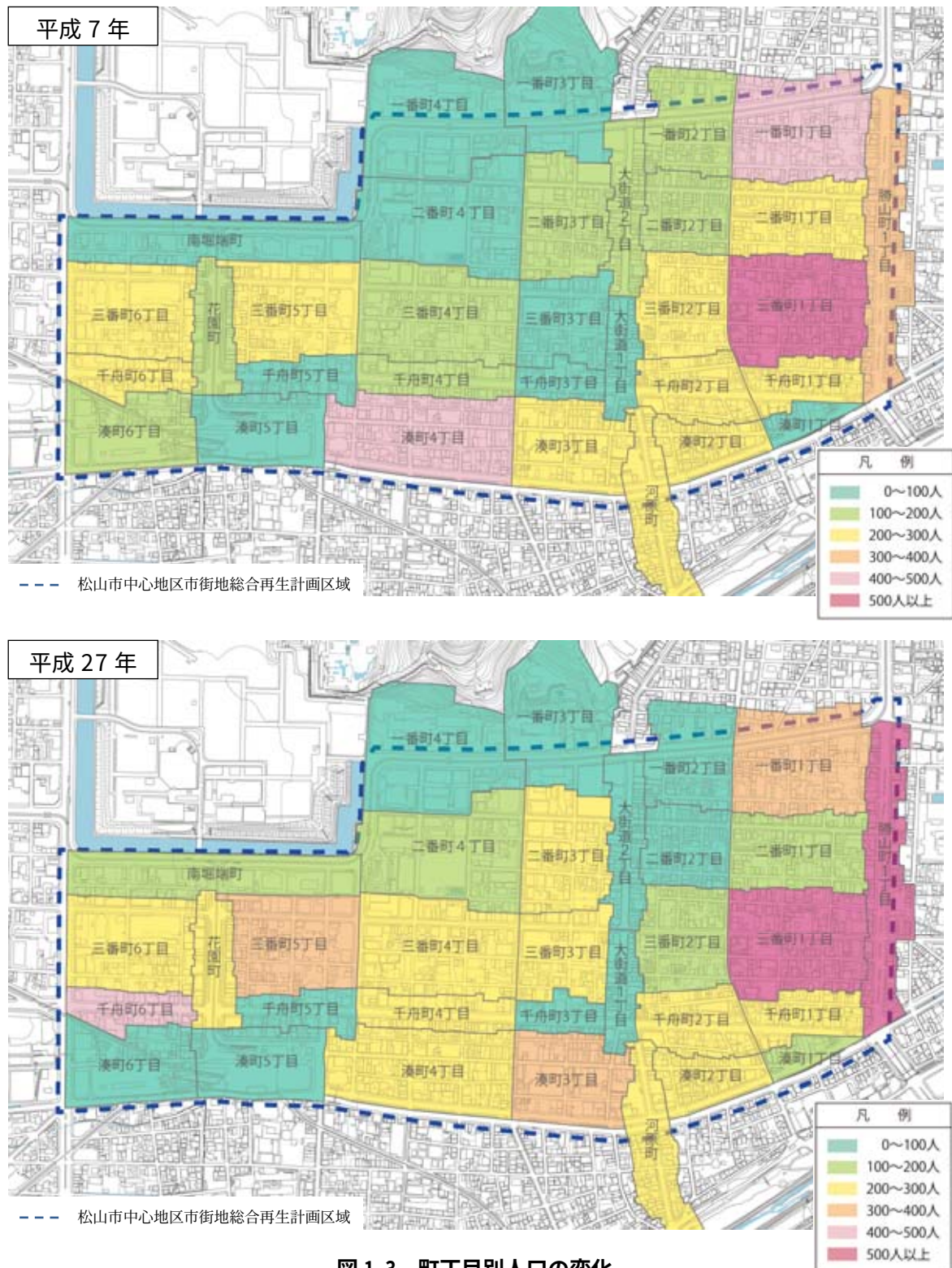


図 1-3 町丁目別人口の変化

資料：住民基本台帳（各年 10 月 1 日現在）

3) 児童数の推移

児童数は、年々減少

- ・本市の公立小学校は平成 23 年 5 月 1 日現在で 58 校あり、児童数 27,717 人、1,048 学級となっている。昭和 60 年をピークに、年々減少傾向にある。
- ・番町校区においては、昭和 30 年代を境に減少を続け、平成 22 年現在で 270 名と、45 年前（昭和 40 年）の 36%にまで減少している。
- ・番町小学校は、学校選択制導入の影響等もあり、近年は若干の増加傾向にある。

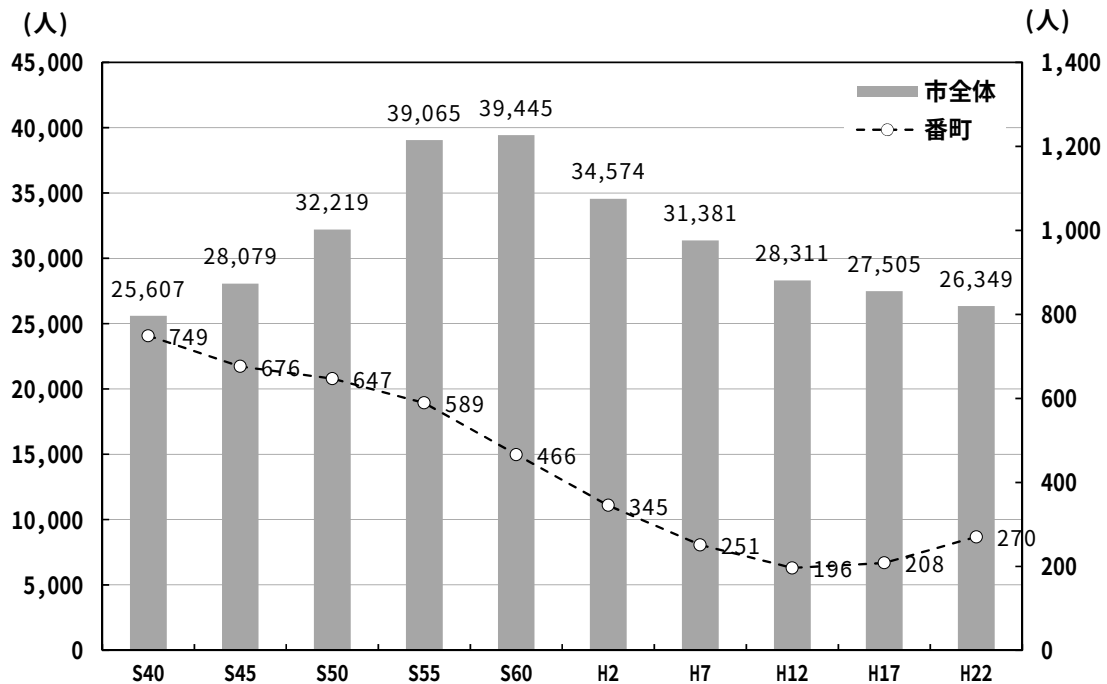


図 1-4 児童数の推移

資料：教育委員会調べ（各年 5 月 1 日現在）

※市全体の値には、旧北条市、旧中島町の児童数は含まれていない。

4) 高齢者人口の推移

65 歳以上の高齢者は、年々増加傾向

- ・本市の 65 歳以上人口は年々増加する傾向にあり、平成 24 年 1 月 1 日現在で 113,822 人と、平成 2 年の倍以上になっている。
- ・番町地区は平成 24 年で 1,016 人となっており、20 年前（平成 2 年）から 15%増加している。

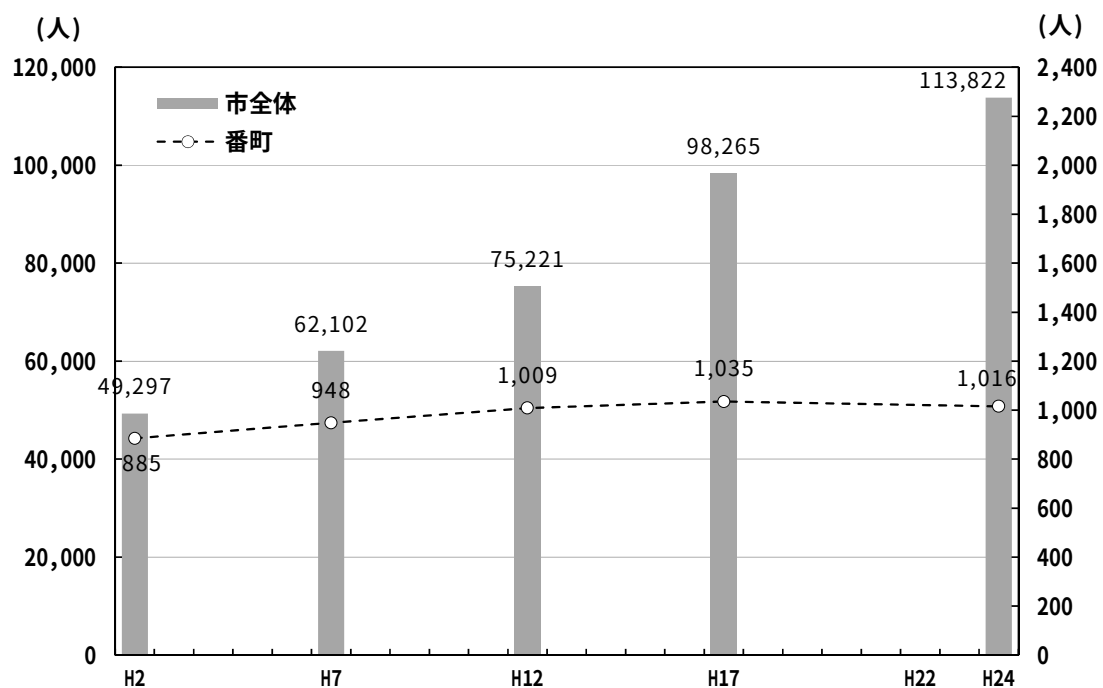


図 1-5 高齢者人口の推移

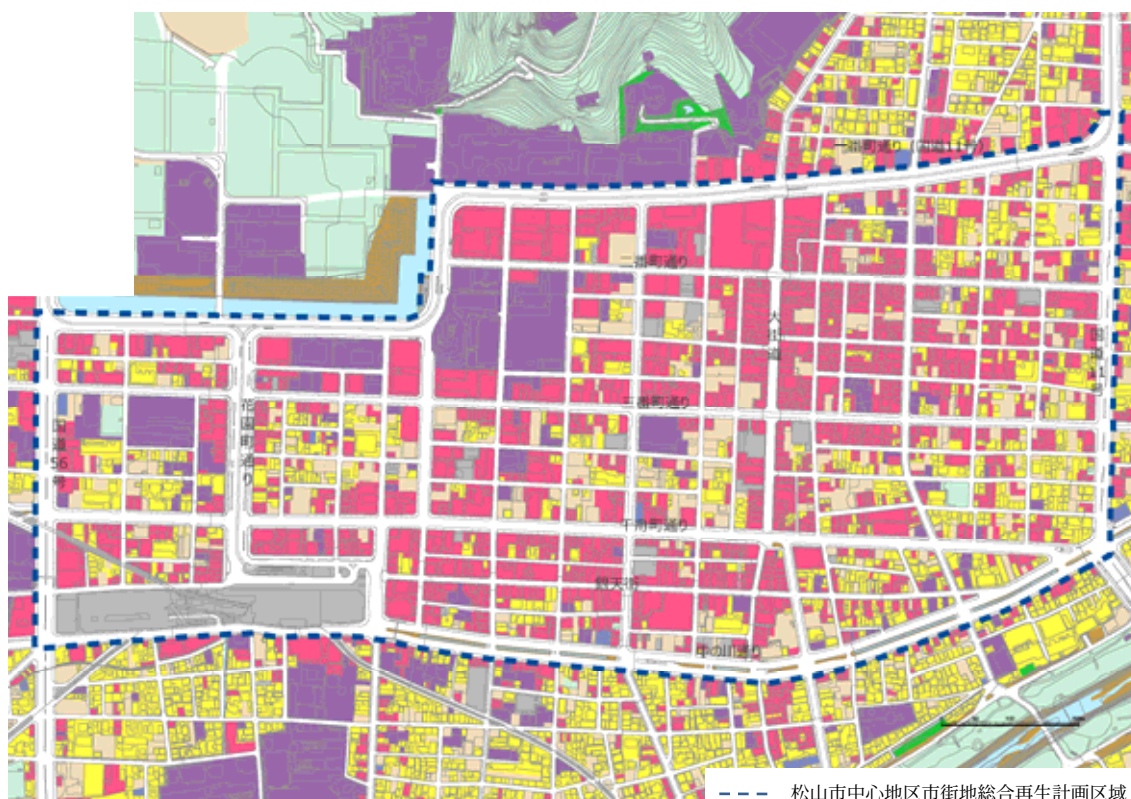
資料：国勢調査、住民基本台帳（5 月 1 日現在）

(2) 土地利用

1) 土地利用

中心地区は商業・業務用地が 4 割を占め、住宅は 1 割強

- ・ 中心地区の土地利用は商業用地が約 32%を占め、公的施設用地約 8%を合わせると、40%程度が商業・業務地となっている。
- ・ 住宅用地は約 12%、その他（低未利用地等）が 8%程度見られる。



土地利用	
田	
畑	
山林	
水面	
その他の自然地	
住宅用地	
商業用地	
工業用地	
農林漁業関係施設用地	
公益施設用地	
道路	
交通施設用地	
公共空地	
その他の公的施設	
その他	
その他(不明)	

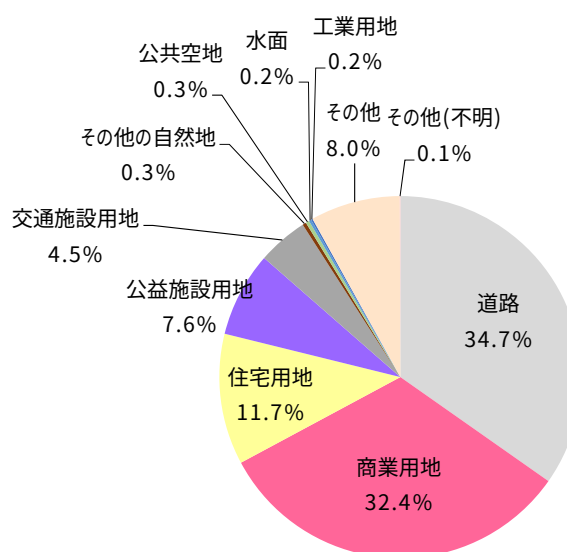
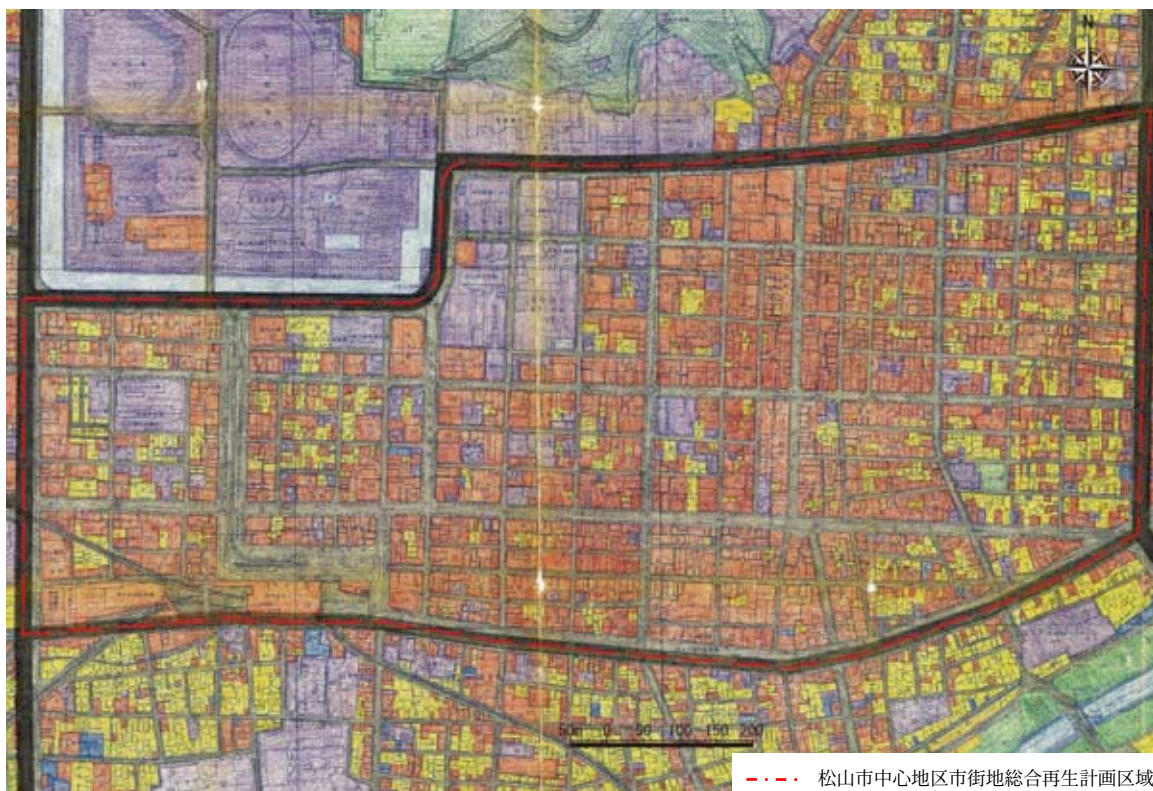


図 2-1 土地利用図（平成 25 年）

資料：平成 25 年度松山市都市計画基礎調査

昭和 58 年頃と比べると、住宅用地は増加の傾向

- ・昭和 58 年から平成 25 年までの約 30 年間の変化を見ると、マンション建設等に伴って住宅用地が増加しているが、公的施設用地（公共用地）や道路等の交通用地は、ほとんど変化がない。
- ・近年の中心部における商業の停滞や建物の老朽化等の影響から、商業用地が空地（低未利用地）に変化している土地が見られる。
- ・都市に潤いや安らぎを与える公共空地は、隣接地に城山公園を有しているものの、依然として少ない状況にある。



分 類	表 示	分 類	表 示
住 宅 用 地	き い ろ	田	無 色
商 業 用 地	し ゅ い ろ	畑	だ い だ い
工 業 用 地	あ お い ろ	山 林	ふ か み ど り
交 通 用 地	く ろ い ろ	原 野 ・ 牧 野	お う ど い ろ
公 共 用 地	む ら さ き	低 湿 地 ・ 荒 地	は い い ろ
公 共 空 地	み ど り	水 面	み ず い ろ
そ の 他 空 地	き み ど り	樹 園 地	ち ゃ い ろ

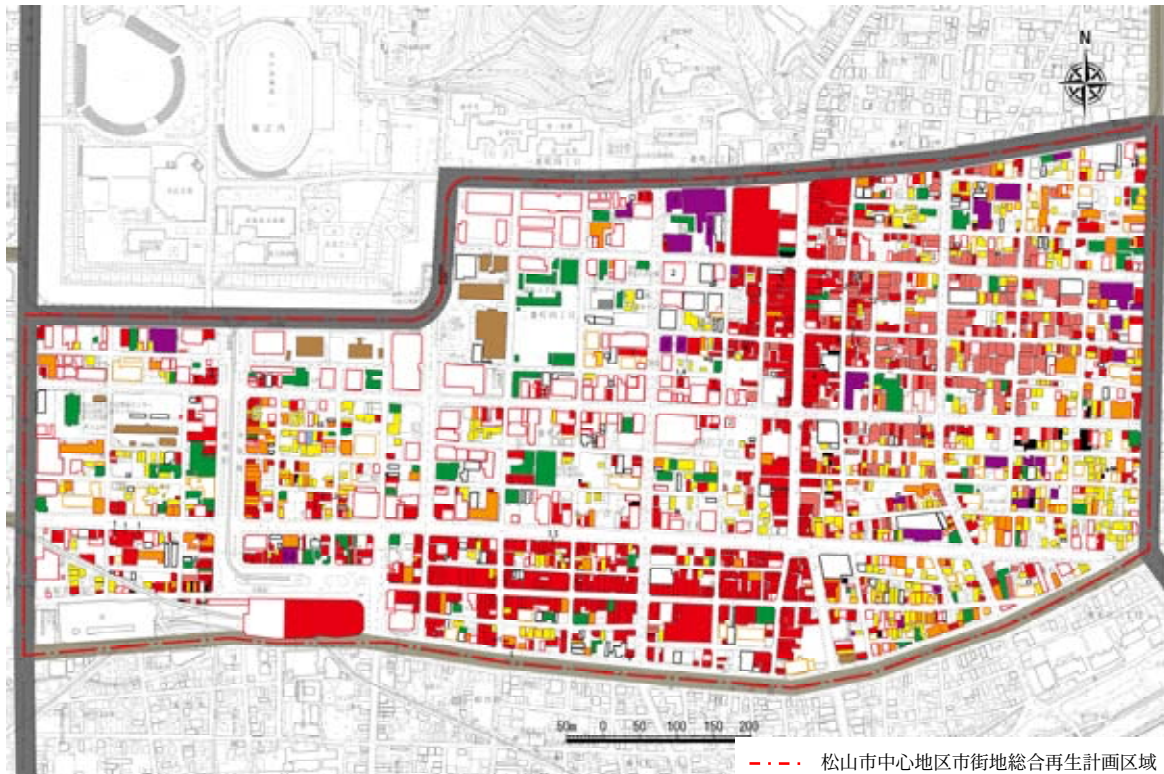
図 2-2 土地利用図（昭和 58 年）

資料：昭和 58 年度松山市都市計画基礎調査

2) 建物用途

業務施設、商業施設等の集積と住宅の混在

- ・大街道より西側は、官公庁をはじめとする業務施設が集積しており、大街道や銀天街（湊町）には、商業施設が集積している。
- ・大街道より東側は、飲食店を中心とする娯楽施設が集積しているほか、住宅や宿泊施設等の多様な建物用途が混在立地している。



1. 業務施設		12. 官公庁施設	
2. 商業施設		13. 文教厚生施設	
3. 宿泊施設		14. 運輸倉庫施設	
4. 娯楽施設		15. 重工業施設	
5. 遊技施設		16. 軽工業施設	
6. 商業系用途複合施設(注1)		17. サービス工業施設	
7. 住宅		18. 家内工業施設	
8. 共同住宅		19. 危険物貯蔵・処理施設	
9. 店舗併用住宅		20. 農林漁業用施設	
10. 店舗併用共同住宅		21. 不明	
11. 作業所併用共同住宅			

注1: 商業系用途複合施設の表示で、その他の用途の番号は、建物1階分以上の床面積を有する用途についてのみ記入する。

注2: 民間企業の研究所等で生産工程に付随するような施設である場合は、軽工業施設とする。

図 2-3 建物用途図（平成 23 年）

資料：松山市 都市デザイン課

※平成 23 年 7 月発行の住宅地図を用いて作成

昭和 58 年頃と比べると、店舗併用住宅から商業施設（専用）への変化が顕著

- ・昭和 58 年から平成 23 年までの約 30 年間の変化を見ると、千舟町通り沿道等で店舗併用住宅が商業施設に変わっている。
- ・昭和 58 年頃には大街道、銀天街を中心として、その東西の広い範囲に商業施設、娯楽施設、遊戯施設が立地していたが、現在では大街道、銀天街を挟む街区と東側の範囲に立地が集積する傾向が見られる。
- ・商業・業務施設や遊戯施設が、マンション等の共同住宅に変化しているところも見られる。



分 類	配 色	分 類	配 色	分 類	配 色
業 務 施 設	あ か	共 同 住 宅	き い ろ	重化学工業施設	ぐ ん じ ょ う
商 業 施 設	し ゅ い ろ	店 舗 併 用 住 宅	だ い だ い	軽 工 業 施 設	〃
宿 泊 施 設	〃 (床)	作 業 所 併 用 住 宅	〃	サ-ビス業施設	み ず い ろ
娯 楽 施 設	す み れ い ろ	官 公 庁	ち ゃ い ろ	家 内 工 業 施 設	〃
遊 戯 施 設	す み れ 〃	文 教 厚 生 施 設	ふ か み ど り	農 林 漁 業 施 設	き み ど り
住 宅	き い ろ	運 輸 倉 庫 施 設	こ げ ち ゃ い ろ	そ の 他 の 施 設	く ろ

図 2-4 建物用途図（昭和 58 年）

資料：昭和 58 年度松山市都市計画基礎調査

3) 建物構造

戦災復興後に建築された建物が、一斉に老朽化

- ・昭和 56 年以前の旧耐震基準の建築物が依然として多くあり、防災面で早急な対策が必要となっている。

特に、大街道周辺、銀天街周辺に老朽建物が多くなっている。

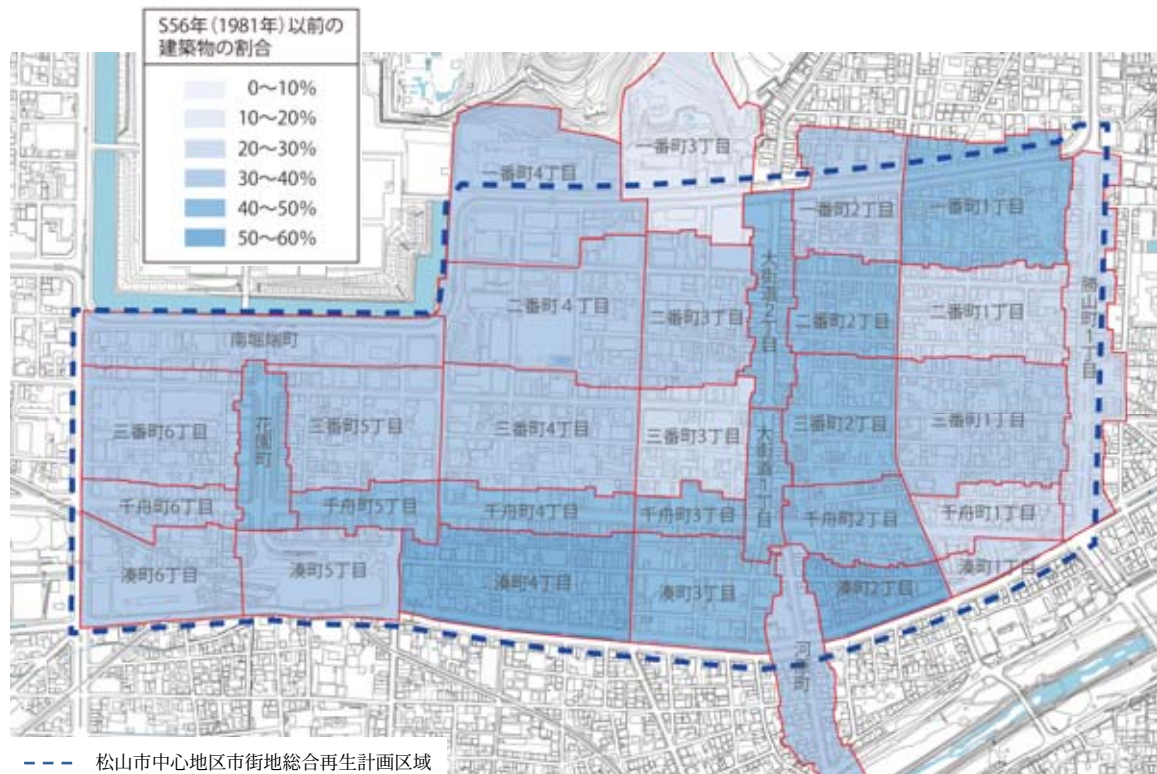


図 2-5 老朽建物状況

資料：松山市 資産税課（平成 28 年 7 月）

大街道南側周辺で多い、木造建物

- ・大街道南側等では木造建物が多く点在しており、まちの不燃化の観点から、早急な対策が必要となっている。

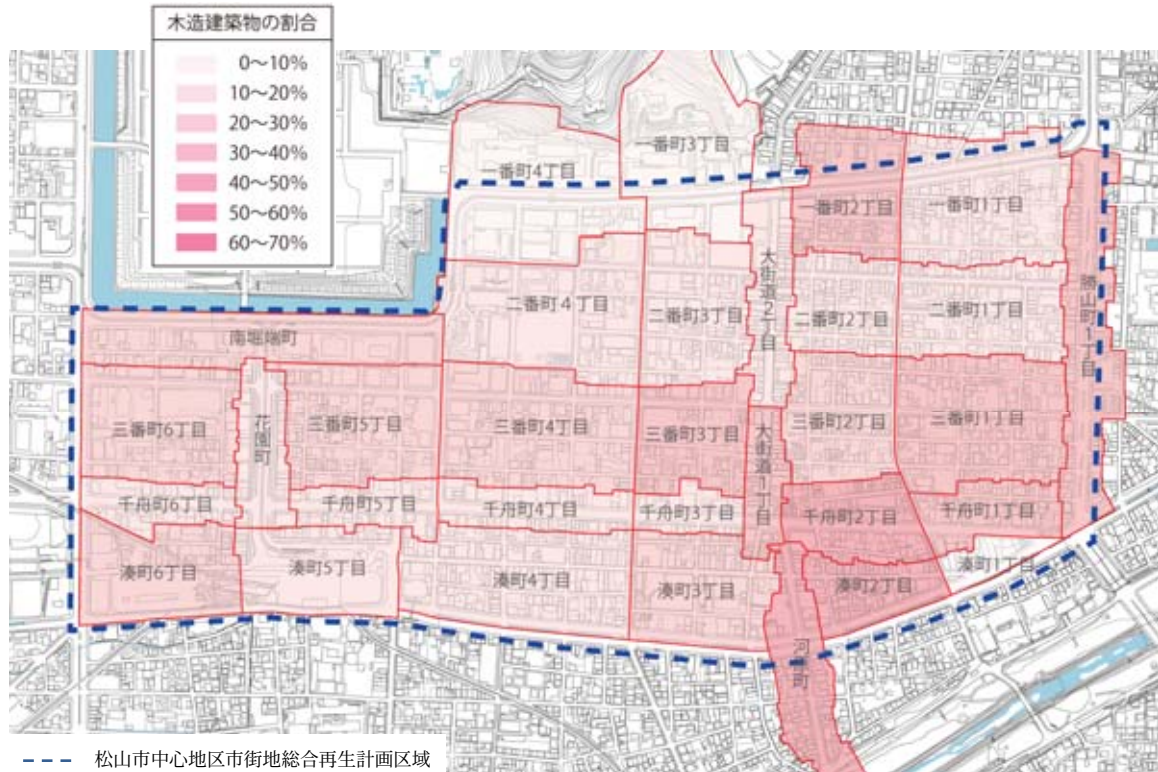


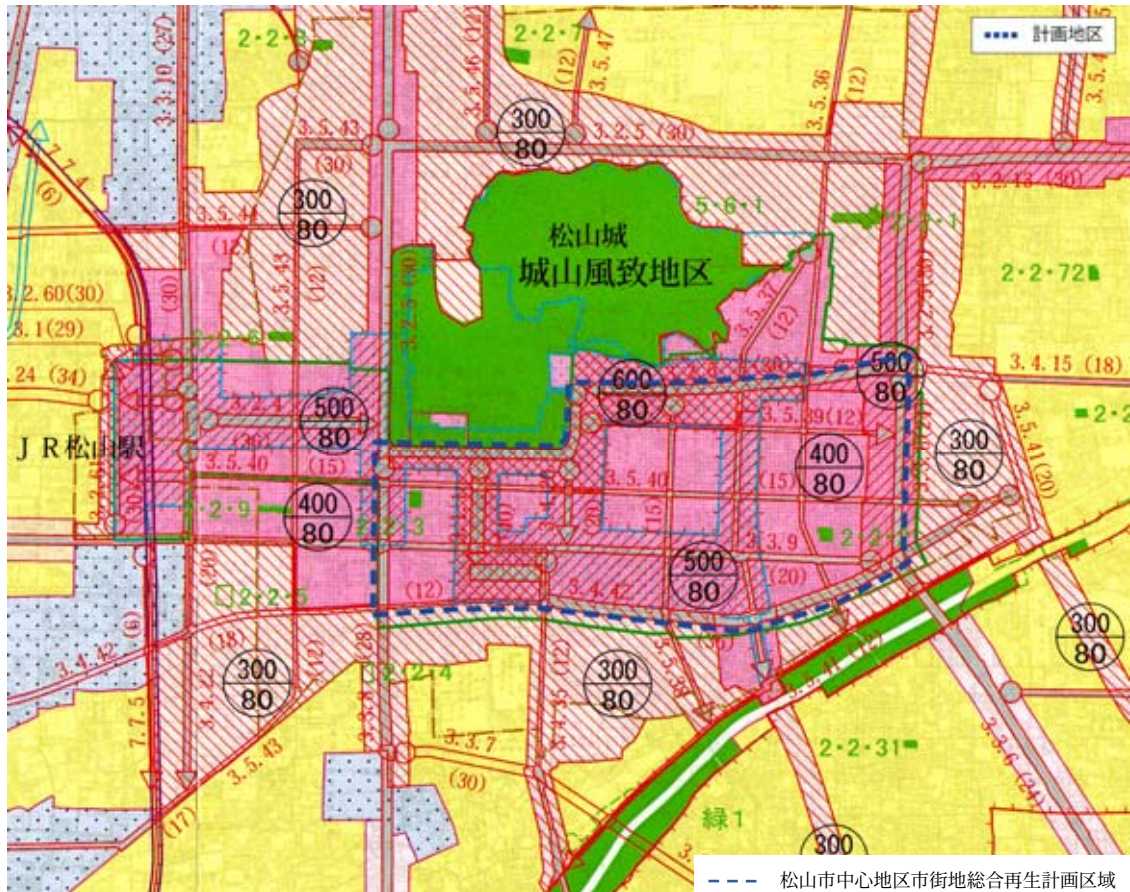
図 2-6 構造別建物状況

資料：松山市 資産税課（平成 28 年 7 月）

4) 都市計画

十分でない建物の高度利用

- ・ 銀天街南側では、古くからの低層建物が多く、建物の更新や高度化が進んでいない。
- ・ 近年、マンション立地が増加しつつあるものの、特に住宅系土地利用において、高容積率という中心部の優位性を十分に生かし切れていない状況にある。



-----	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	(20)	(20)	都市計画道路
	第一種中高層住居専用地域	(20)	(20)	都市高速鉄道
	第二種中高層住居専用地域	(20)		都市計画公園・緑地(開設済)
	第一種住居地域	(20)	(20)	都市計画公園
	第二種住居地域	(20)	(20)	都市計画緑地
	準住居地域	(20)	(20)	都市計画河川
	近隣商業地域	(20)	(20)	臨港地区
	商業地域	(20)	(20)	市施行土地区画整理事業区域
	準工業地域	(20)	(20)	形態規制
	工業地域	(20)	(20)	風致地区
	工業専用地域	(20)	(20)	宅地造成工事規制区域
	特別用途地区			駐車場整備地区

図 2-7 用途地域図 (平成 27 年)

資料：松山市 都市・交通計画課

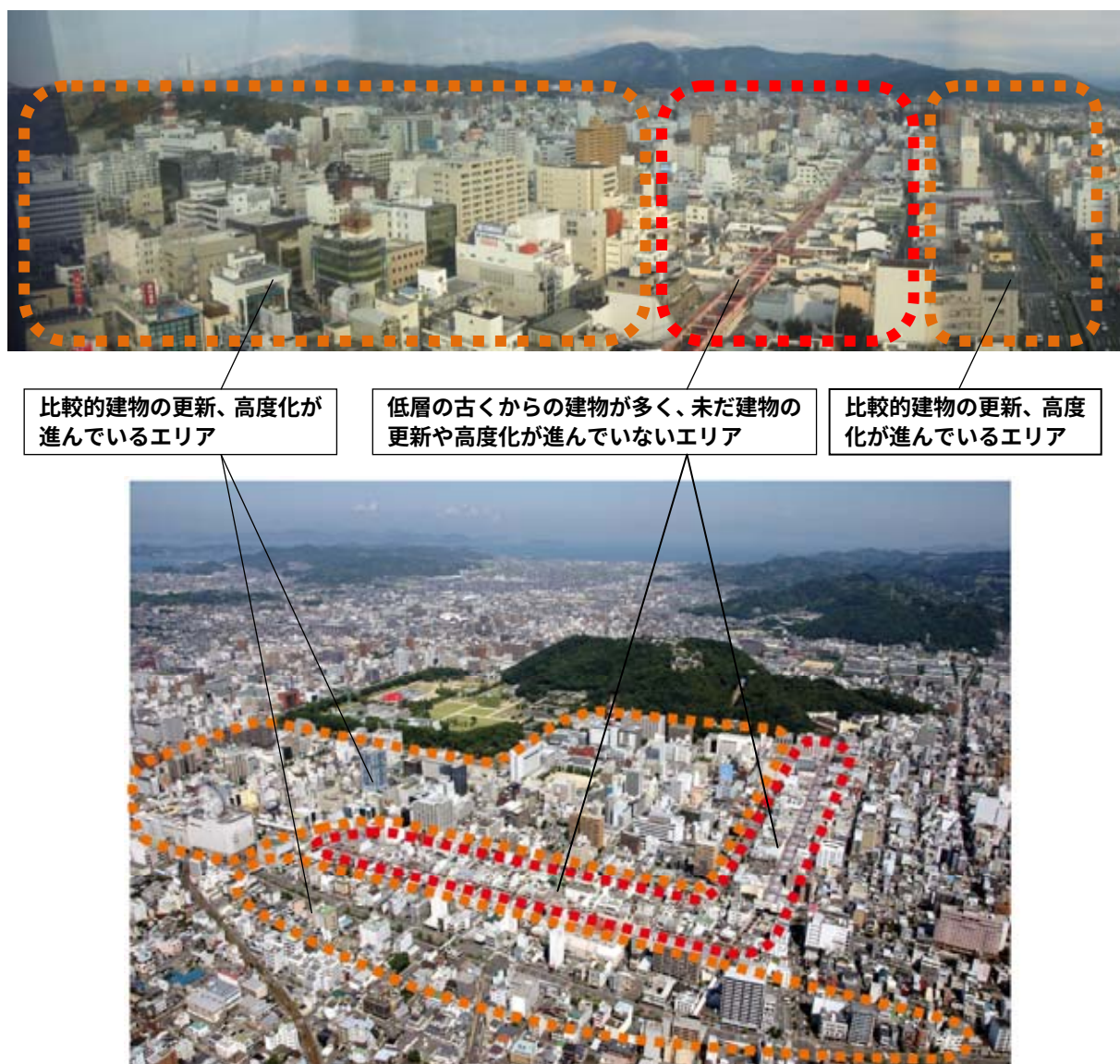


図 2-8 建物の高度利用の状況

資料：松山市 都市デザイン課

(3) 都市交通

1) 代表交通手段分担率

都心地区で高い徒歩・自転車交通、公共交通分担率

- ・都心地区においては、他の地区に比較して、自動車の利用割合が低く、徒歩・自転車利用の割合が高い。
- また、公共交通の利用割合も高くなっている。

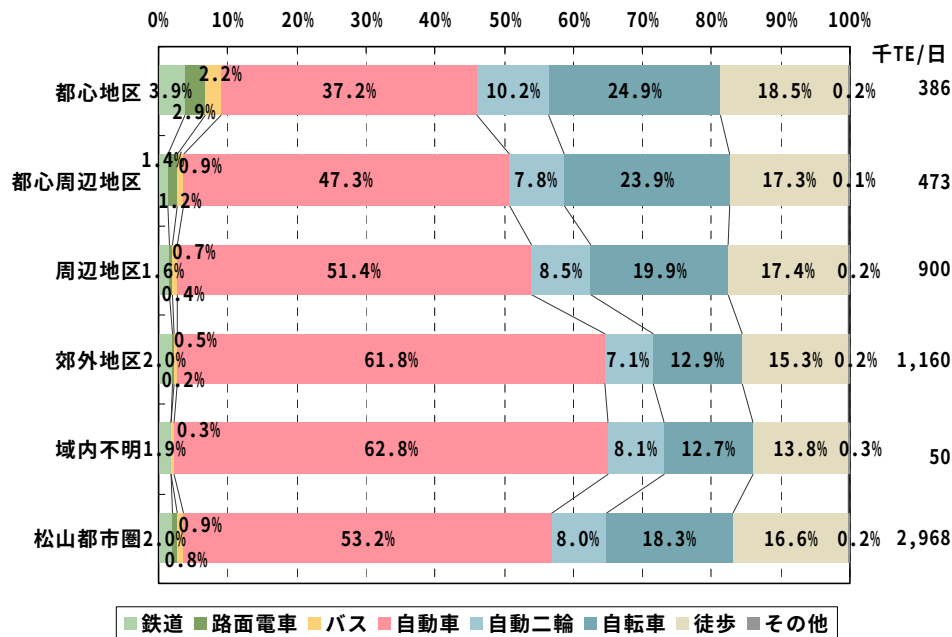
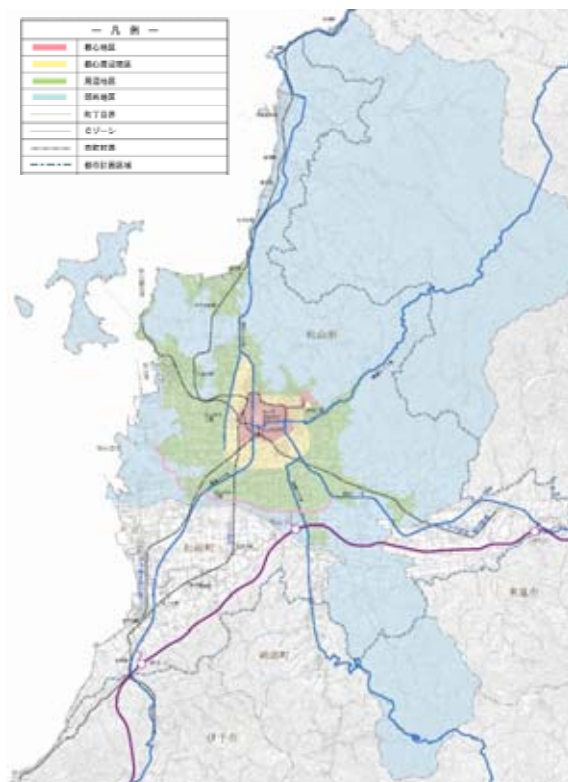


図 3-1 発生集中量の代表交通手段構成（地区別）

資料：第 2 回松山都市圏パートナーシップ調査（H19）

※地区区分



地区名	概要
①都心地区	・市内電車や、JR等で囲まれる松山市中心市街地
②都心周辺地区	・松山環状線で囲まれる地域
③周辺地区	・市街化区域内の地域
④郊外地区	・市街化区域外の地域

※伊予市、東温市、松前町、砥部町は郊外地区とする。

2) 主要道路網

戦災復興で城下町の骨格を復元し、昭和 30 年代に主要な道路の整備が完了

- ・ 国道をはじめとする主要な道路と、東西南北に張り巡らされた補完道路により、充実した道路ネットワークが形成されている。
- ・ その一方で、通過交通の流入等により渋滞の発生が見られる。

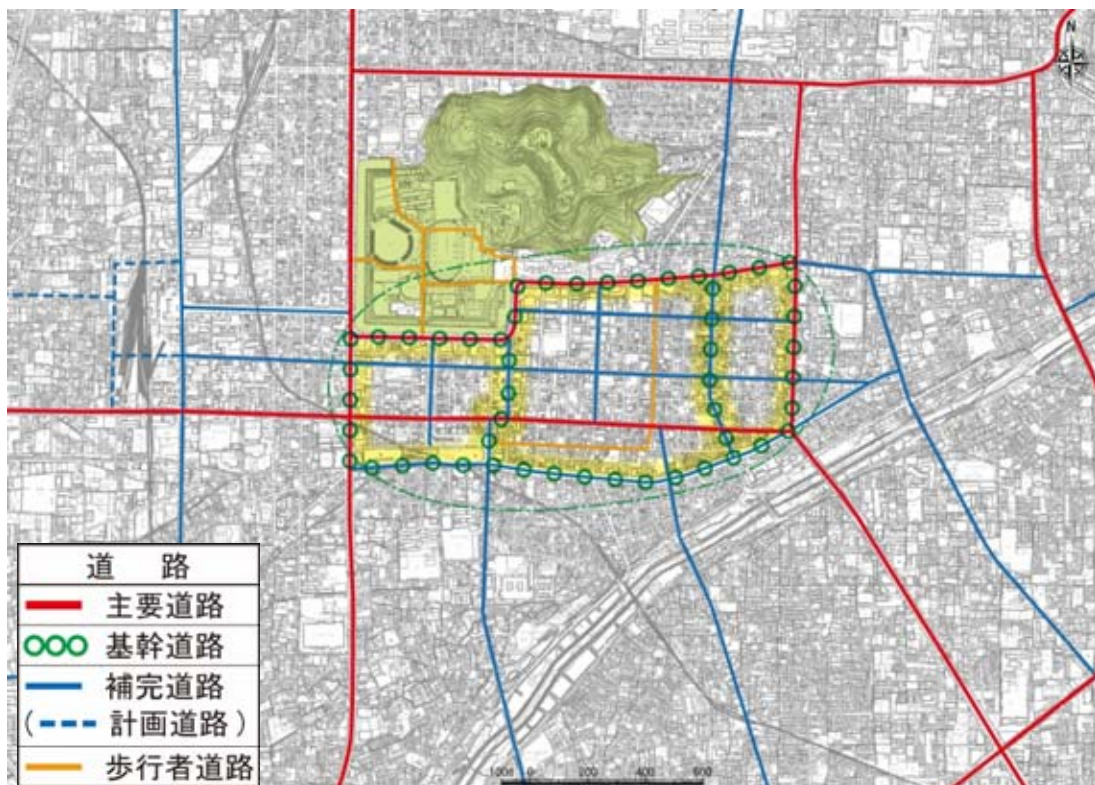


図 3-2 道路交通軸

3) 駐車場

分散する一時貸し駐車場

- ・ 中心部の時間貸し駐車場数は増加傾向にあるが、1件あたりの台数は減少傾向にあり、小規模な駐車場が分散している状況にある。
- ・ 目的地直近の駐車場に停めることができるため、回遊促進の面や、歩行者の安全性の面で問題を有している。



図 3-3 駐車場分布

資料：松山市 都市・交通計画課（平成 23 年）

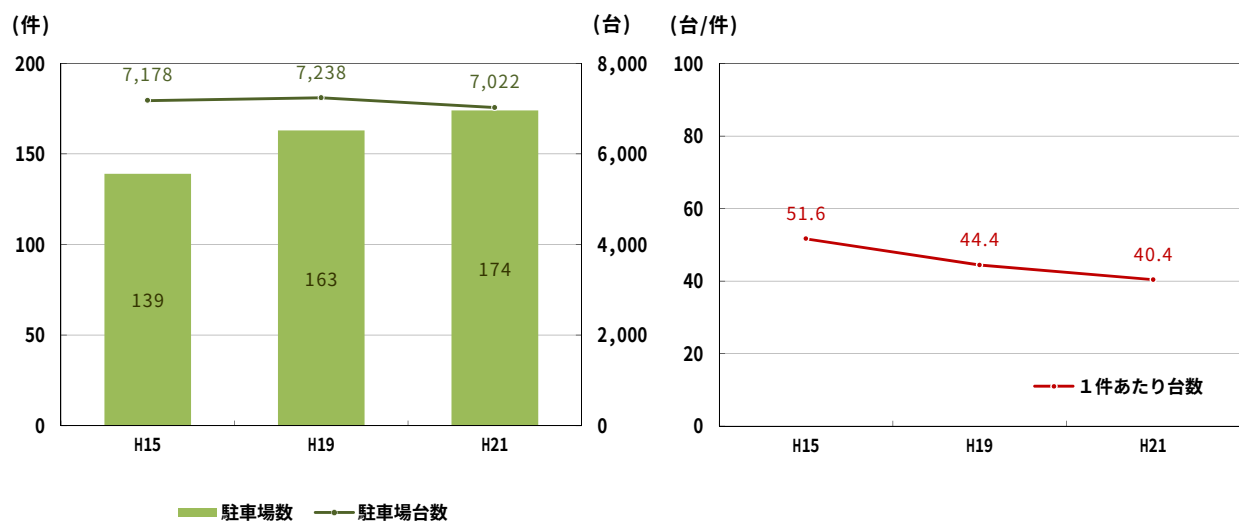


図 3-4 中心地区の時間貸し駐車場の推移

資料：駐車場実態調査（平成 23 年：松山市）

4) 自転車交通

自転車走行環境の不足

- ・松山市は温暖な気候と平坦な地形という地理的特徴から、全国的にも自転車の利用割合が高い。一方で、自転車駐車場（駐輪場）の不足等から、特に中心部で大量な路上駐輪、放置自転車が発生している。

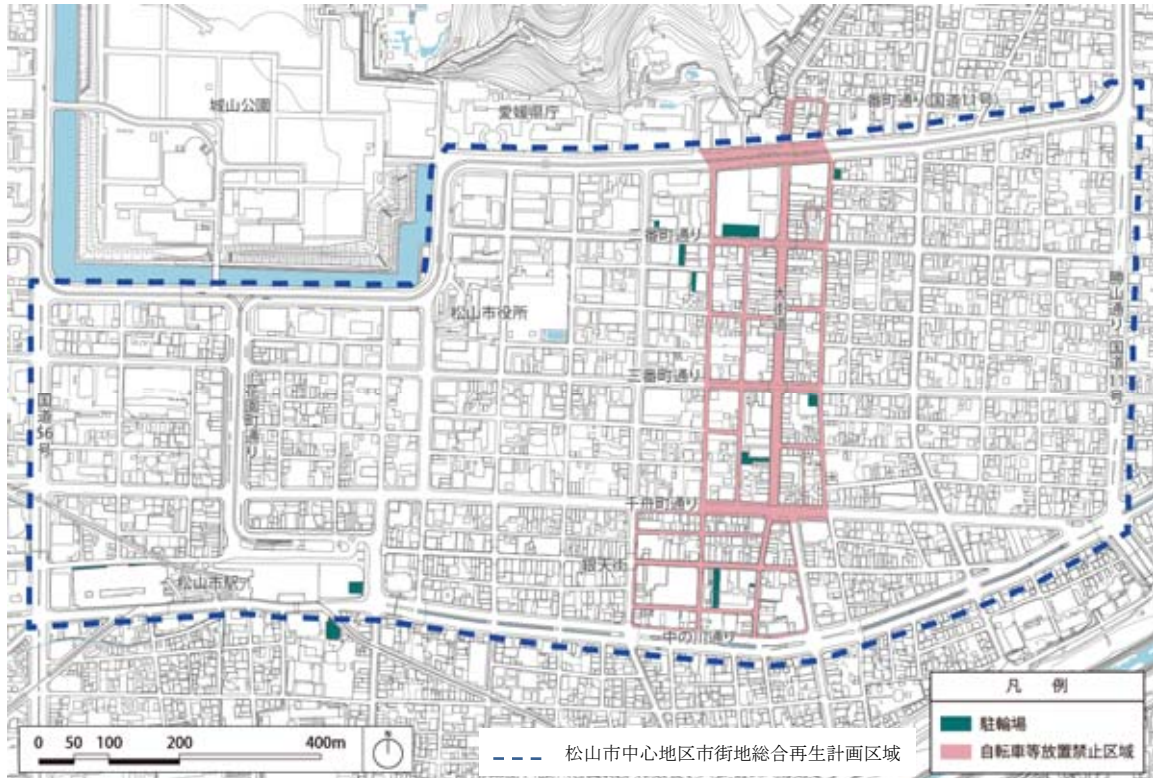


図 3-5 自転車駐車場（駐輪場）、放置禁止区域

資料：松山市 都市・交通計画課（平成 28 年 8 月現在）



番町小学校付近の路上駐輪



銀天街周辺の路地の路上駐輪

5) 公共交通

充実する公共交通網と、横這い傾向の利用者数

- ・ 中心部では、コンパクトシティの象徴であり、国際観光文化都市の象徴でもある路面電車網が、松山城（城山）を囲むように形成されている。
- ・ 伊予鉄道郊外線及び市内線（路面電車）、路線バスの輸送人員は、平成 12 年頃まで減少の一途を辿っていたが、その後横這い状態となっている。
ここ約 15 年は回復傾向にある。

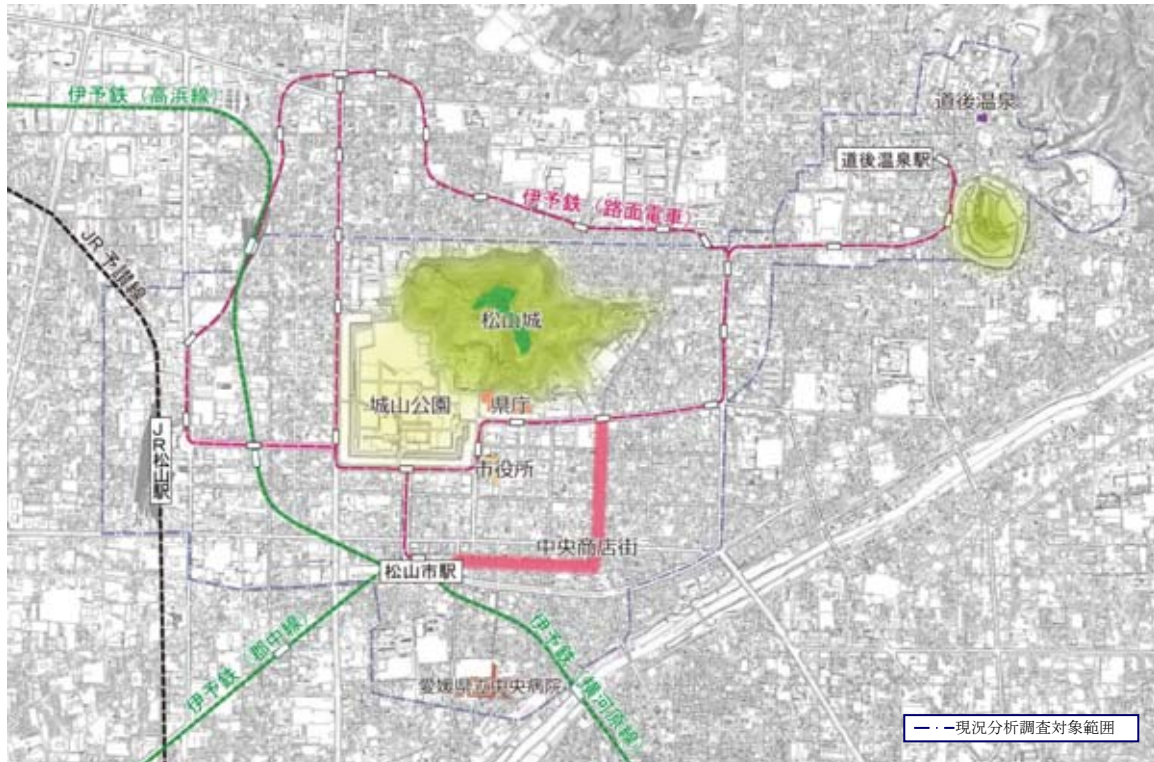


図 3-6 中心市街地の主要交通体系

資料：松山市中心市街地活性化基本計画（平成 27 年 11 月）

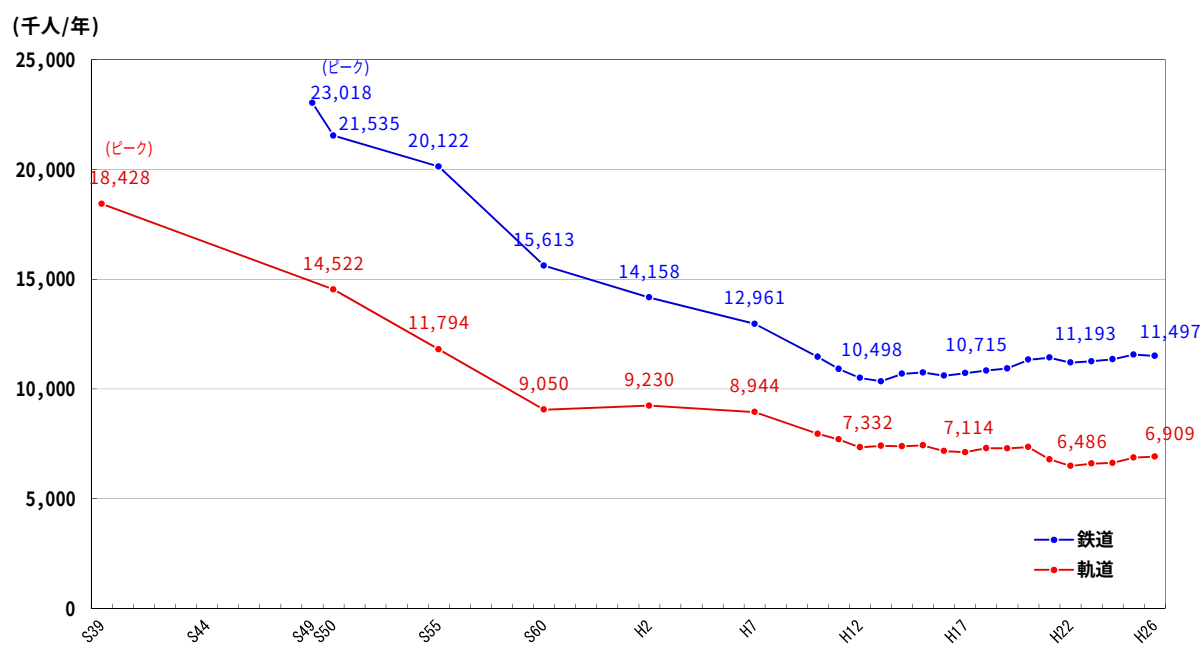


図 3-7 伊予鉄道 鉄道（郊外線）、軌道（市内線）輸送人員の推移

資料：伊予鉄道

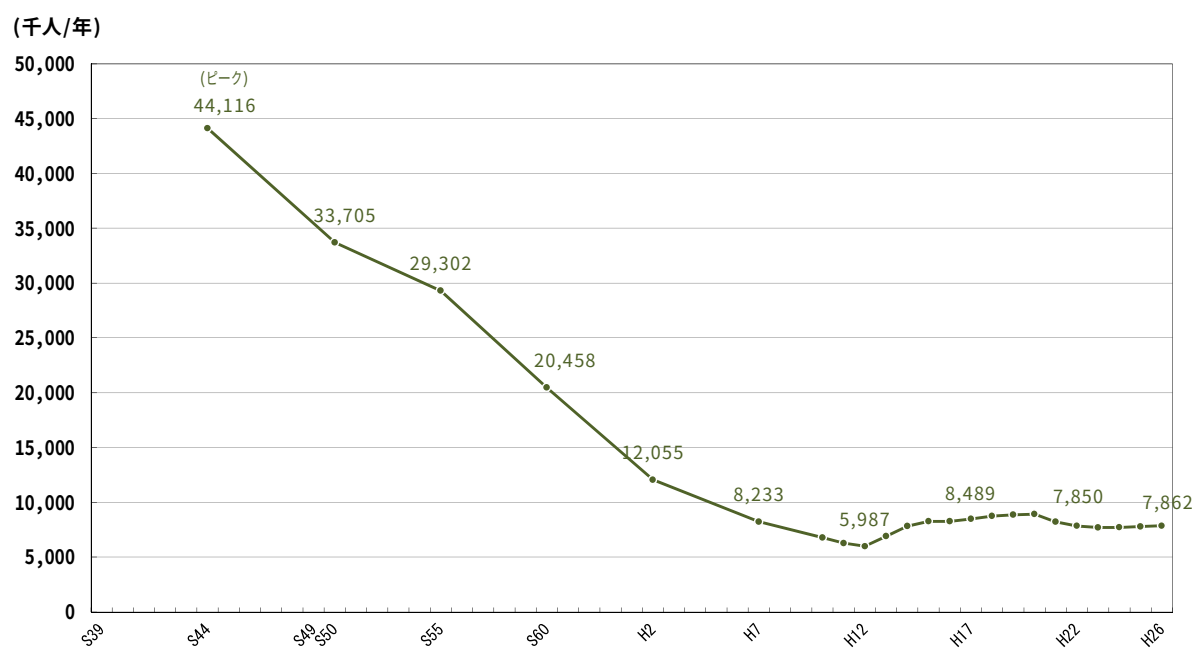


図 3-8 バス輸送人員の推移

資料：伊予鉄道

(4) 商業

1) 大型商業施設

郊外部での大型商業施設の増加

- ・無料駐車場や広い駐車スペースが魅力となっている郊外型の大規模商業施設の立地により、子育て世代を中心とした購買者が中心市街地の商店街から流出している。
- ・中心部の商店街から、若者及びファミリー層向けの店舗が著しく減少していることから、これら客層も郊外の大規模商業施設に流れていくような状況が発生している。

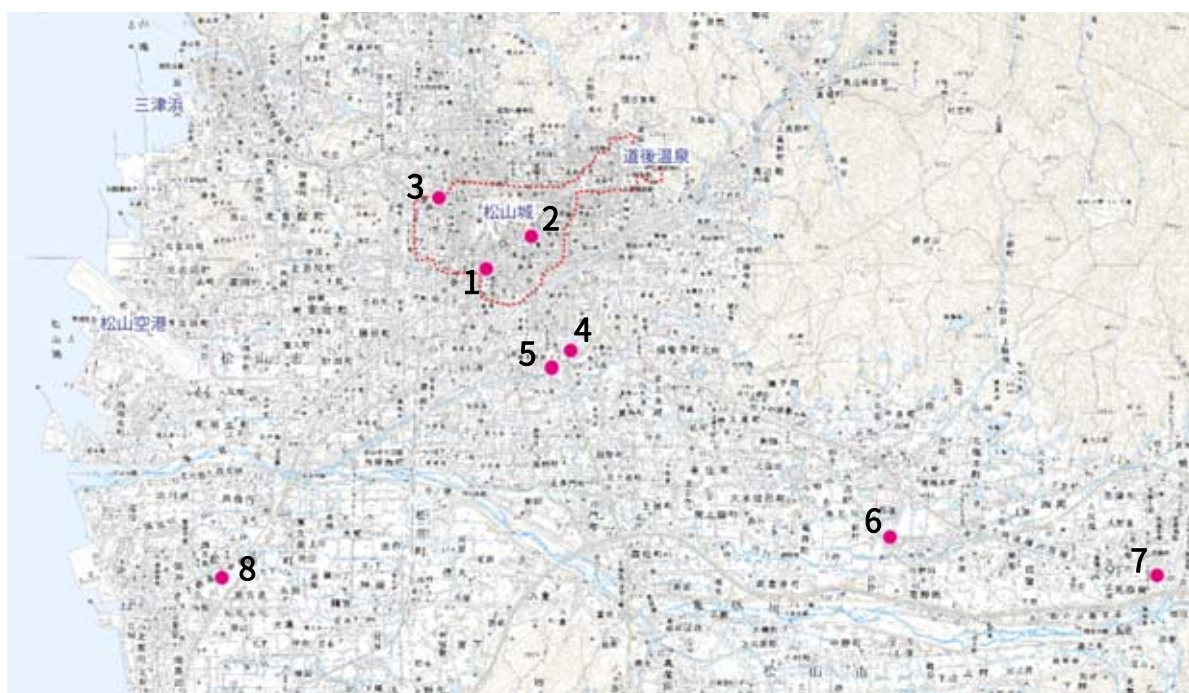


図 4-1 大規模集客施設（10,000 ㎡以上）の立地状況

No.	大規模小売店舗名	所在地	開店日	店舗面積(㎡)
1	伊予鉄ターミナルビル（いよてつ高島屋）	湊町5丁目1-1外	S46.7 (H13増床)	39,180
2	松山三越・ファッションタウンアヴァ	一番町3丁目1-1外	S31.6	25,054
3	フジグラン松山	宮西1丁目1-2-1	S48.4	19,180
4	イオン松山店	天山町13-5外	H7.11	18,353
5	ジョー・プラ（フレッシュバリューラヴィ松山店）	朝生田町5丁目1-25	S54.11	16,669
6	フジグラン重信・ダイキEX重信	東温市野田3-1-13外	H5.6 (H14増床)	30,847
7	パルティフジ見奈良（レスパシティ）	東温市見奈良1125外	H12.10	16,178
8	エミフルMASAKI	伊予郡松前町筒井850	H20.4	57,690

資料：大規模小売店総覧 2014（東洋経済）

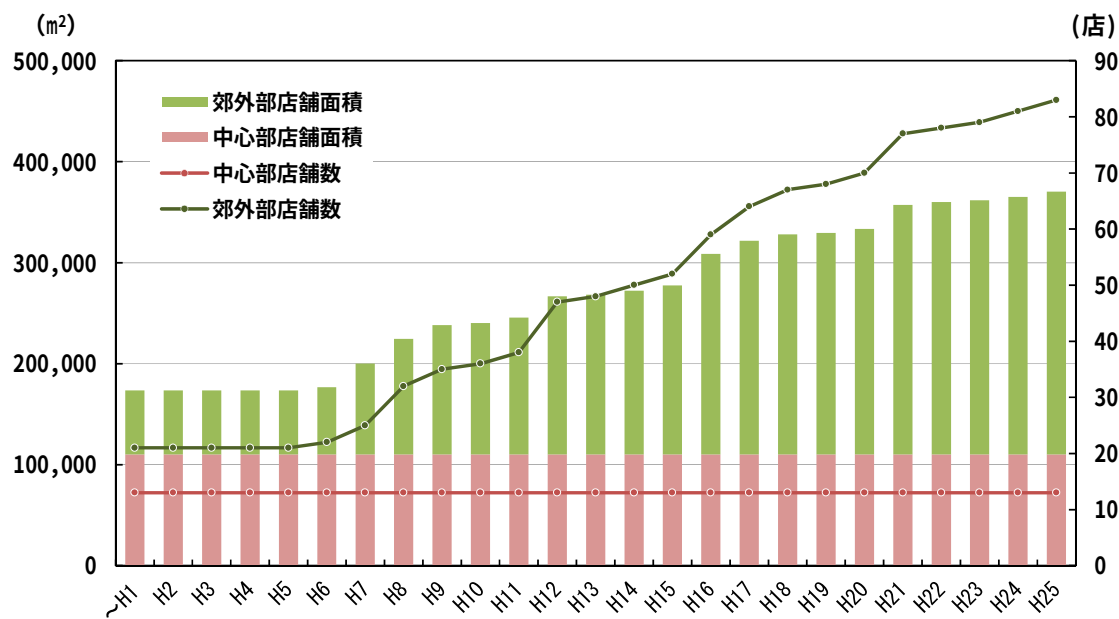


図 4-2 松山市内の大規模小売店舗数・店舗面積の推移

※店舗面積 1,000m² 以上

資料：大規模小売店総覧 2014（東洋経済）

2) 商店街

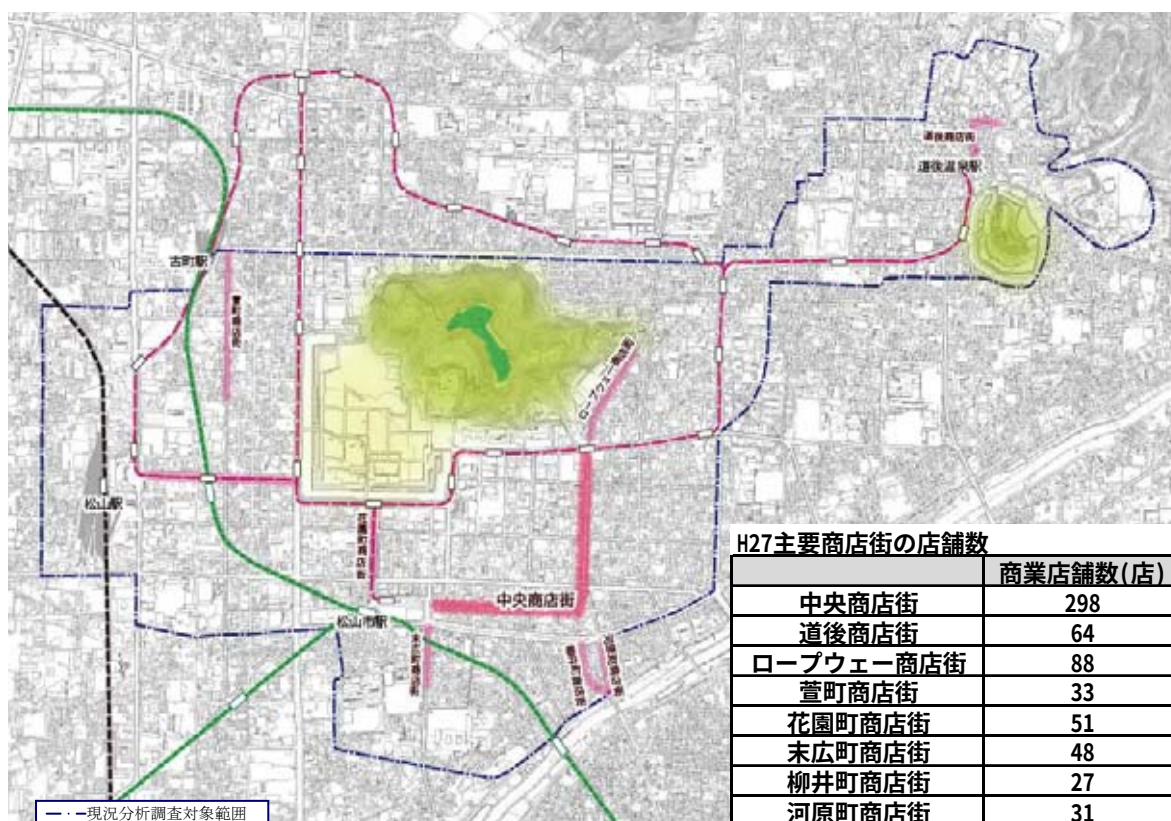


図 4-3 中心市街地の主要商店街分布

資料：松山市商店街実態調査

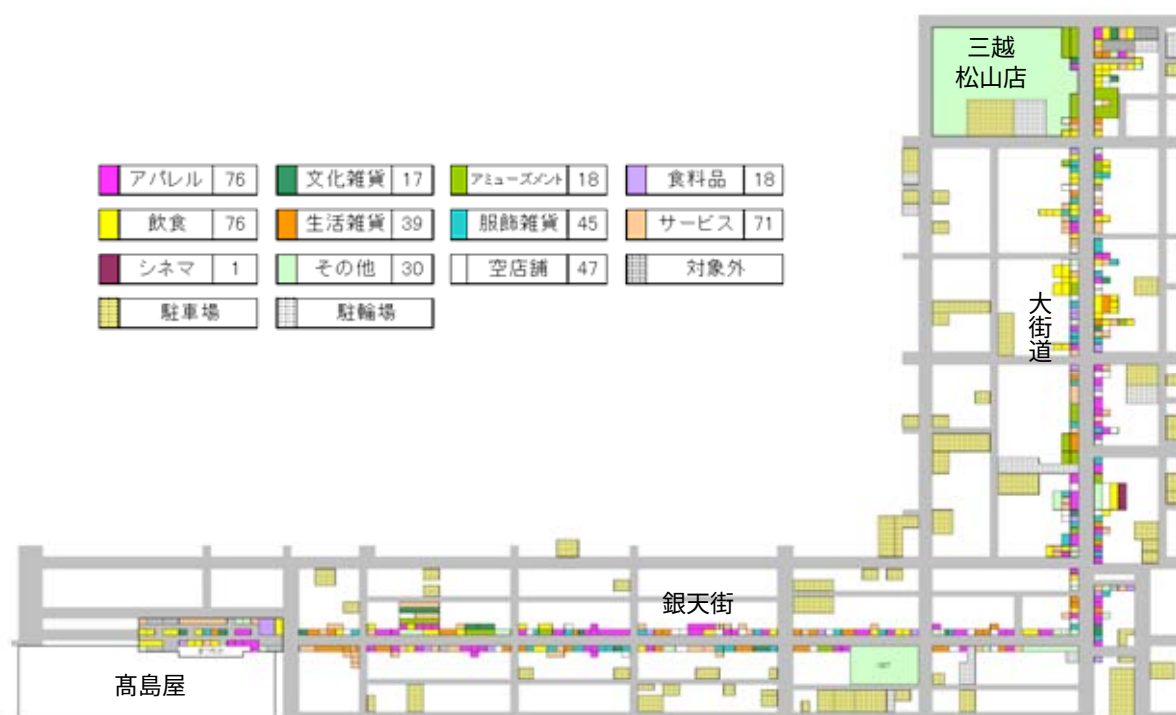


図 4-4 松山中央商店街の店舗等集積状況

資料：松山市 地域経済課（平成 28 年 7 月）

3) 小売業

① 小売業の動向

低迷する小売業

〈商店数〉

- ・松山市全体、中心市街地、番町地区ともに、平成 3 年頃をピークに減少の一途を辿っている。

〈従業者数〉

- ・松山市全体が平成 14 年まで増加し、その後急激に減少しているのに対して、中心市街地、番町地区は、ここ 30 年あまり減少傾向を継続している。

〈年間商品販売額〉

- ・松山市全体では平成 9 年をピークに、その後減少に転じており、中心市街地においても、市全体の傾向と概ね同様な傾向にある。一方で、番町地区では減少傾向となっている。

〈売場面積〉

- ・松山市全体及び中心市街地の売場面積は平成 19 年まで増加傾向にあったが、平成 26 年には減少している。
- ・番町地区では、平成 9 年以降、減少を続けている。

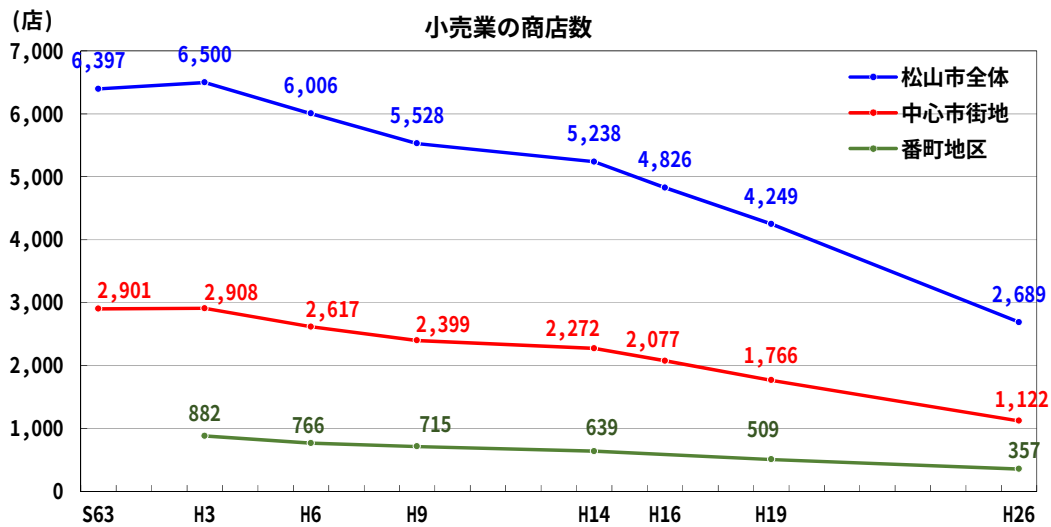


図 4-5 小売業の商店数の推移

資料：商業統計

※中心市街地は、「中心市街地活性化基本計画」での区域

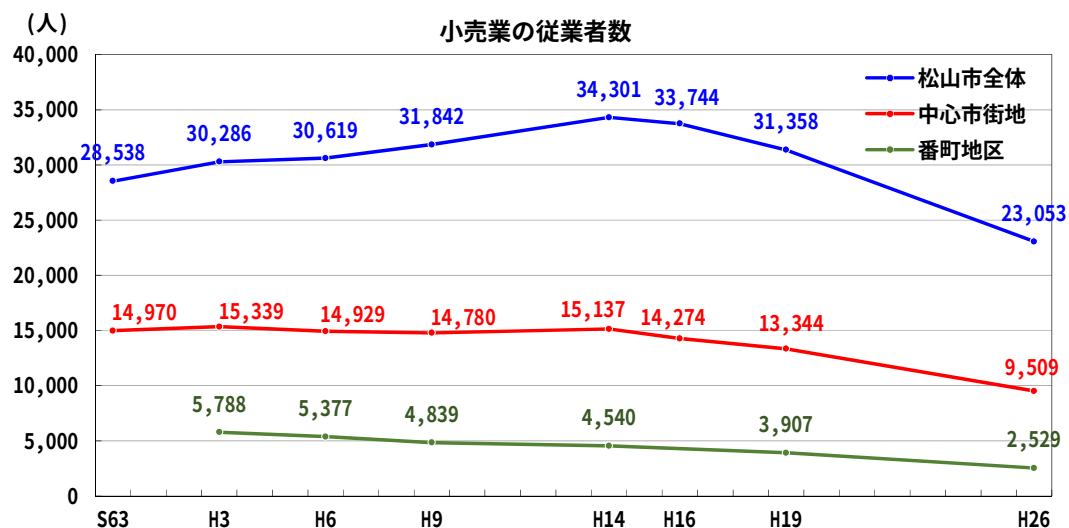


図 4-6 小売業の従業者数の推移

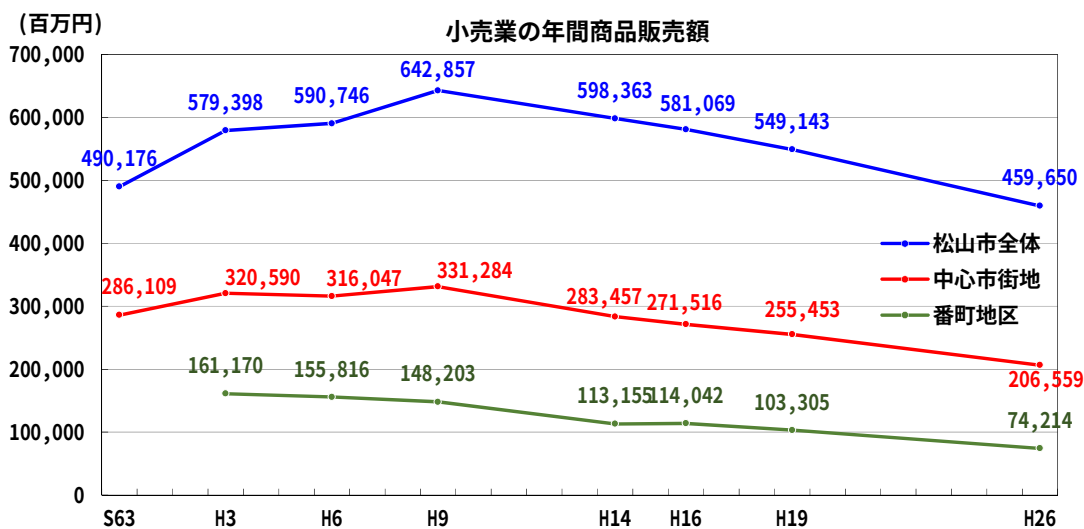


図 4-7 小売業の年間商品販売額の推移

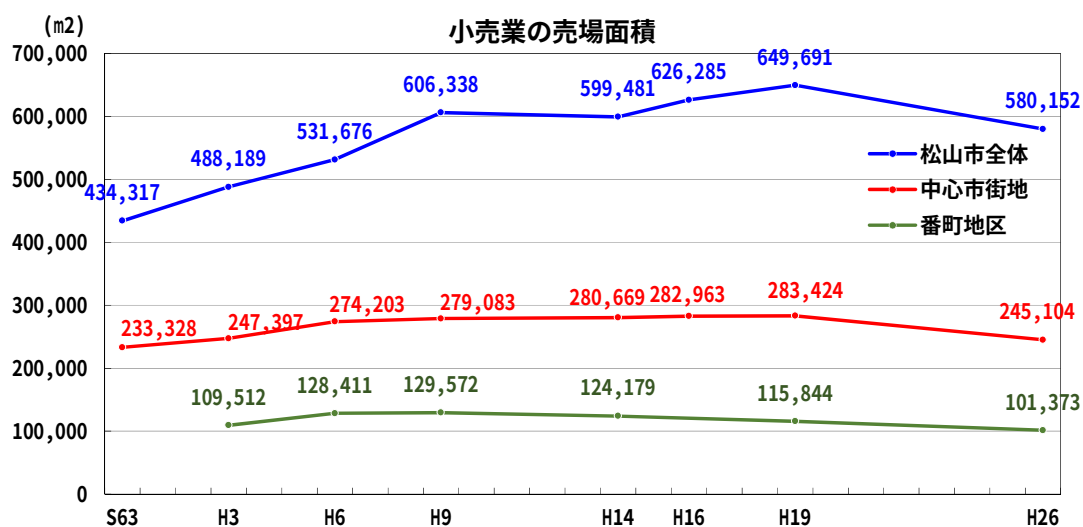


図 4-8 小売業の売場面積の推移

資料：商業統計

※H17 以前の松山市は、旧北条市・旧中島町を含む。

中心市街地は、「中心市街地活性化基本計画」での区域

【スーパーマーケット、コンビニエンスストア】

- ・市内中心部では、コンビニエンスストアの立地が増加しつつある。
- ・大型スーパーは中心部を避け、縁辺部での立地が進む。



資料：（スーパー・百貨店等） 2014 全国大型小売店舗総覧（東洋経済）
（コンビニエンスストア） 各社 HP/H28.3.20 現在

【調剤薬局】

充実した調剤薬局と商店街に増加する大型ドラッグストア

- ・市内中心部では、薬局、ドラッグストアなどの調剤薬局が充実している。
- ・大型ドラッグストアは、特に大街道、銀天街の商店街内に多数出店している。

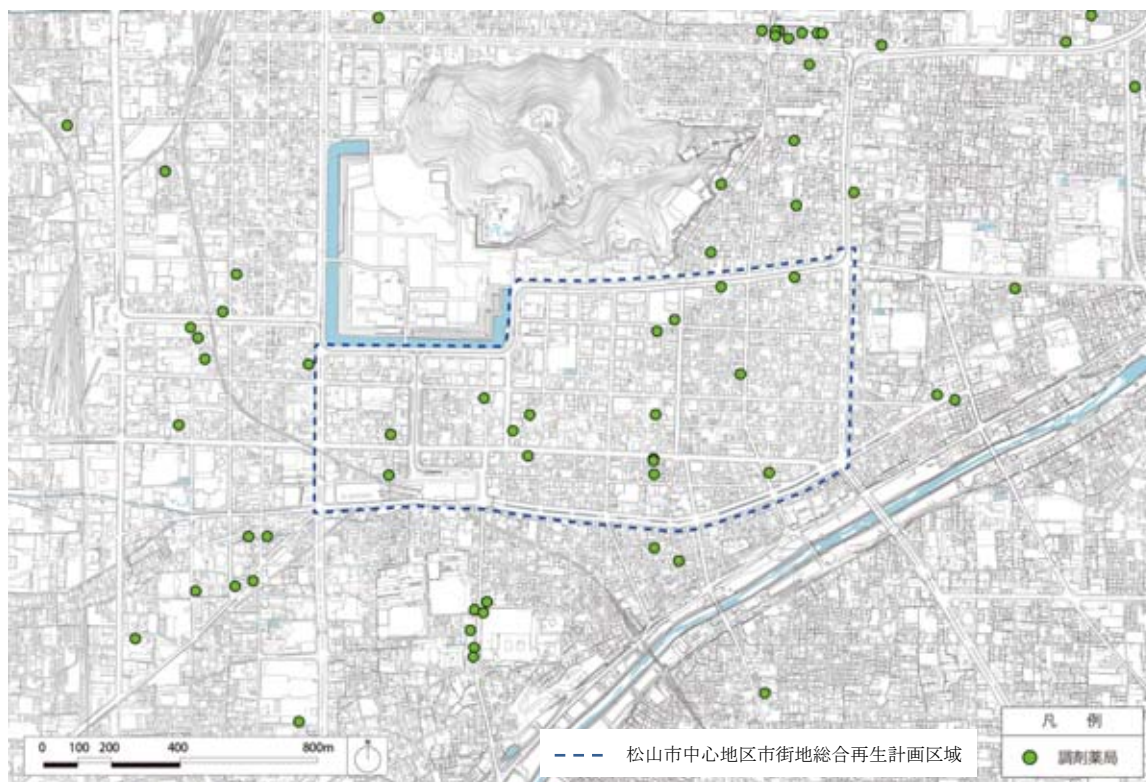


図 4-10 調剤薬局の立地状況

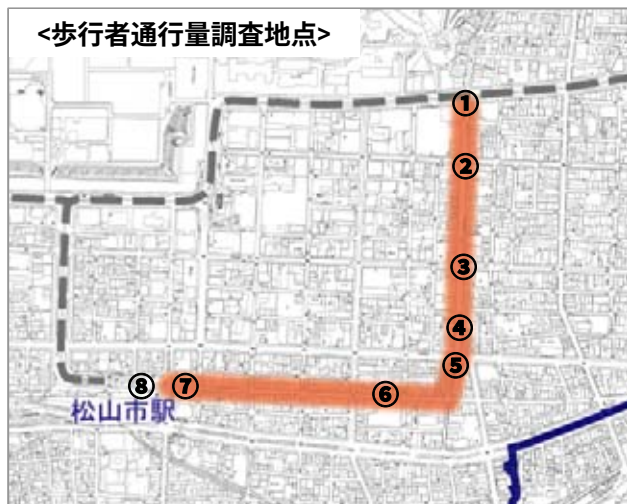
資料：松山市 医事薬事課（平成 28 年 6 月）

4) 中央商店街の歩行者通行状況

中央商店街の歩行者通行量は年々減少

・大街道、銀天街の歩行者通行量は、平成13年のいよてつ高島屋の増床等の影響により一時増加したが、その後はラフォーレ松山の撤退等の影響から減少傾向となっている。特に、まつちかタウンでの通行量の減少が顕著である。

しかし、平成27年は、一番町大街道口景観整備やアエル松山のオープン等により、中央商店街全体の通行量は増加傾向に転じている。



- ① 大街道北口
- ② 大街道/二番町通り交差点
- ③ 大街道/三番町通り交差点
- ④ 大街道南口
- ⑤ 銀天街北口
- ⑥ 銀天街3丁目西口
- ⑦ 銀天街4丁目西口
- ⑧ まつちかタウン中央

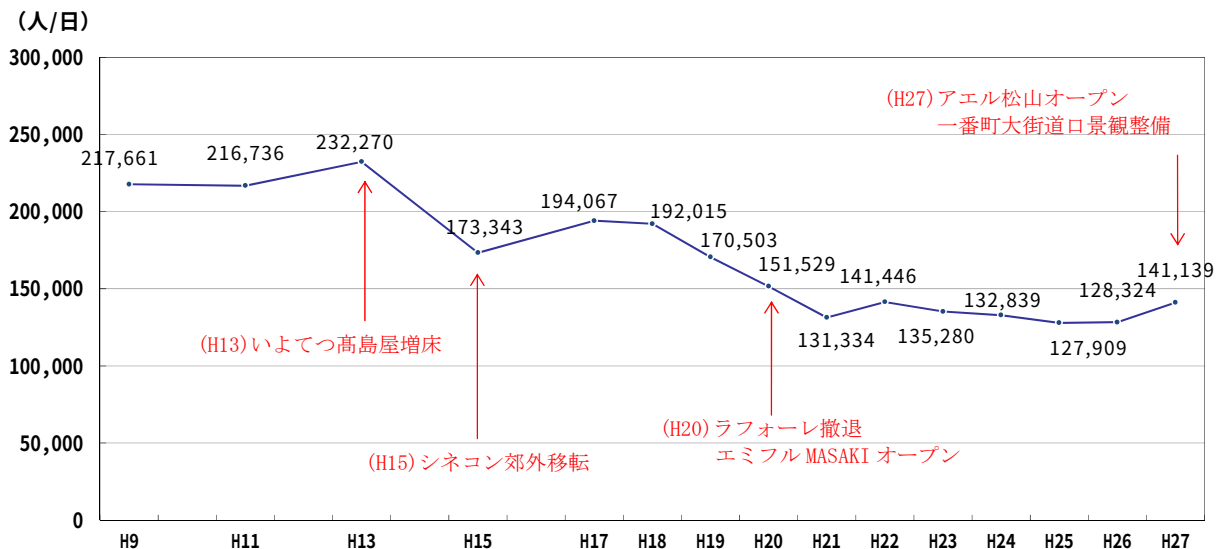


図 4-11 中心商店街歩行者通行量（8 地点合計）の推移

資料：「松山中央商店街における通行量調査」報告書
(松山市、松山商工会議所、松山中央商店街連合会、株式会社まちづくり松山)

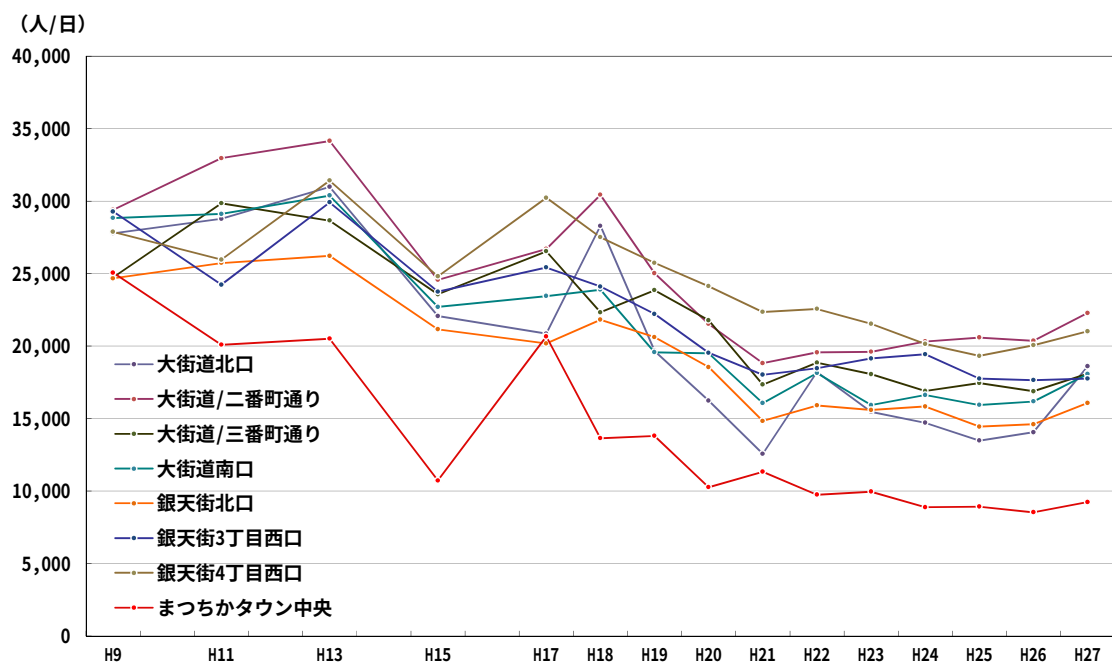


図 4-12 調査地点別歩行者通行量の推移

資料：「松山中央商店街における通行量調査」報告書

(松山市、松山商工会議所、松山中央商店街連合会、株式会社まちづくり松山)

5) 空き店舗の動向

増加する空き店舗

- ・松山市の空き店舗率は、平成 17 年に一旦減少したものの、以降増加を続け、平成 10 年に比べると 9%増加している。
- ・中心市街地でも、平成 23 年まで増加の一途を辿っていたが、その後は横這いになり、平成 27 年には減少に転じている。
- ・中央商店街では、平成 17 年～平成 21 年の間で急増し、その後、増加と減少を繰り返している。

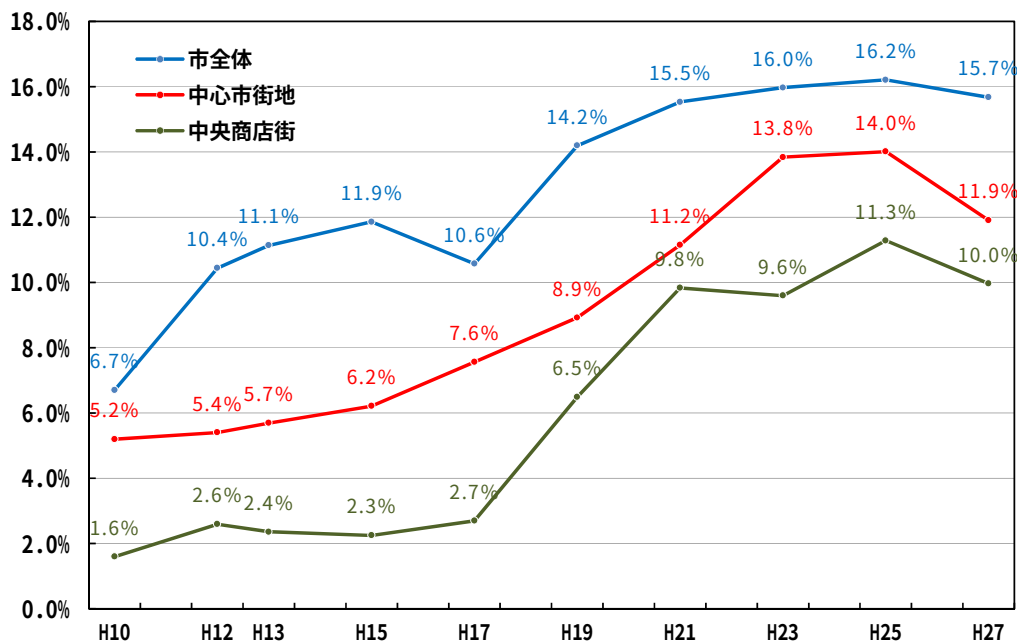


図 4-13 空き店舗率の推移

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」

※H23 年度は、データ無し商店街を除いた数値