

松山市中心市街地活性化基本計画



愛媛県松山市

令和2年11月（令和2年10月30日認定）

目次

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針	
〔1〕 地域の概況	1
〔2〕 地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析.....	4
〔3〕 地域住民のニーズ等の把握・分析.....	34
〔4〕 これまでの中心市街地活性化に関する取組の検証.....	46
〔5〕 中心市街地活性化の課題.....	56
〔6〕 中心市街地活性化の方針（基本的方向性）.....	62
2. 中心市街地の位置及び区域	
〔1〕 位置	66
〔2〕 区域	69
〔3〕 中心市街地の要件に適合していることの説明.....	70
3. 中心市街地の活性化の目標	
〔1〕 中心市街地活性化の目標.....	82
〔2〕 計画期間	82
〔3〕 目標指標の設定の考え方.....	83
〔4〕 フォローアップの時期及び方法.....	94
4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項	
〔1〕 市街地の整備改善の必要性.....	95
〔2〕 具体的事業の内容.....	96
5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項	
〔1〕 都市福利施設の整備の必要性.....	109
〔2〕 具体的事業の内容.....	110
6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業に関する事項	
〔1〕 街なか居住の推進の必要性.....	113
〔2〕 具体的事業の内容.....	114
7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項	
〔1〕 経済活力の向上の必要性.....	117
〔2〕 具体的事業の内容.....	118

8.	4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項	
	〔1〕公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性.....	134
	〔2〕具体的事業の内容.....	135
◇	4から8までに掲げる事業及び措置の実施箇所図.....	139
9.	4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項	
	〔1〕市町村の推進体制の整備等.....	140
	〔2〕中心市街地活性化協議会に関する事項.....	141
	〔3〕基本計画に基づく事業及び措置の一体的な推進等.....	148
10.	中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項	
	〔1〕都市機能の集積の促進の考え方.....	151
	〔2〕都市計画手法の活用.....	152
	〔3〕都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等.....	153
	〔4〕都市機能の集積のための事業等.....	159
11.	その他中心市街地の活性化に資する事項	
	〔1〕基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項.....	160
	〔2〕都市計画等との調和.....	161
	〔3〕その他の事項	162
12.	認定基準に適合していることの説明.....	163

○ 基本計画の名称：松山市中心市街地活性化基本計画

○ 作成主体：愛媛県松山市

○ 計画期間：令和 2 年 11 月から令和 8 年 3 月まで（5 年 5 か月）

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

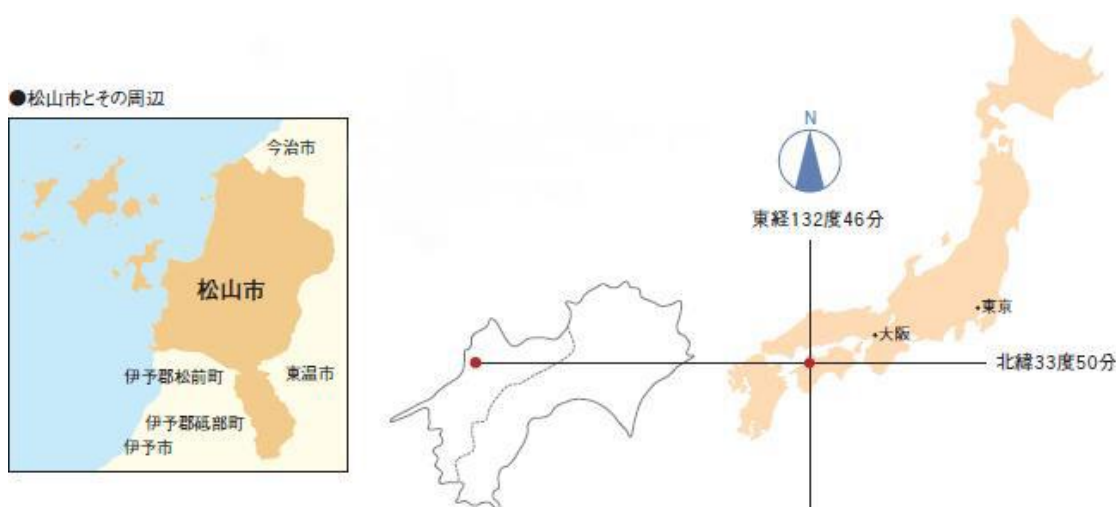
〔1〕地域の概況

・松山市の位置、地勢・気候

松山市は愛媛県のほぼ中央にある松山平野に位置している。北西部の瀬戸内海に浮かぶ中島から高縄山系のすそ野の平野を経て、重信川と石手川により形成された松山平野へと広がっている。温暖な瀬戸内海気候で積雪もごく少量、台風の通過も太平洋側の高知県や徳島県に比べれば少なく穏やかで恵まれた気候条件である。年間の平均気温は 16.5 度、年間降水量は約 1,300mm で 6 月に多く 12 月に少ない夏雨型である。

面積は約 429.40 k m²、人口は 50 万 9 千人（令和 2 年 1 月 1 日時点推計人口）の四国最大の都市である。

松山市の位置



・松山市全体及び中心市街地の沿革

愛媛県庁が設置された明治 6 年に県都となり、明治 22 年 12 月 15 日に市制を施行以来、政治・経済の中心として成長してきた。昭和 20 年に戦災で市街地の大部分を焼失したが、その後、総合的な都市機能を備え、平成 12 年 4 月に中核市へと移行し、平成 17 年 1 月に北条市・中島町と合併して四国初の 50 万都市となった。

・松山市での中心市街地の歴史的・文化的役割

古い歴史と見事な自然美によって満たされた本市には、日本最古の温泉と言われる道後温泉をはじめ、現存 12 天守の一つである松山城等、多くの名勝や旧跡がある。さらに、俳人正岡子規と文豪夏目漱石ゆかりの地で、俳句や小説『坊っちゃん』、『坂の上の雲』で知られる文学の街でもある。これらを背景に「国際観光温泉文化都市」の指定を受け、「いで湯と城と文学のまち」をキャッチフレーズでプロモーションしている。

中心市街地は松山城を中心に栄えた城下町で、中央部には県庁・松山市庁をはじめとする官公署や会社・銀行が立地し、本市の商業核となるアーケード商店街（大街道・銀天街）には多様な商店が立ち並ぶ。その周辺には、松山市の本丸、二之丸、三之丸を包括する城山公園があり、園内には NHK 松山放送局、愛媛県美術館、愛媛県立図書館、松山市民会館といった文化施設が集中して立地している。中心市街地は、商業や業務、交通、文化、教育、医療、観光等の拠点として発展してきた。

道後温泉

日本最古の湯と言われる道後温泉は約 3000 年の歴史を誇り、足を痛めた白鷺が湧き出る温泉で傷を癒したことが起源とされている。現在では「道後温泉本館」「道後温泉 椿の湯」「道後温泉別館 飛鳥乃湯泉」の 3 つの公衆浴場が整備されているが、道後温泉のシンボリック存在である道後温泉本館は、明治 27（1894）年に改築された公衆浴場で、数度の増改築を繰り返しながらも当時の姿を留め、平成 6 年には、公衆浴場として初めて国の重要文化財に指定された。改築から 125 年を超えた道後温泉本館は、歴史的、文化的価値を次代に受け継ぎ、維持保存していくために、平成 31 年 1 月から令和 6 年末の完成を目指し、営業しながらの保存修理工事を行っている。前期工事期間中、「道後温泉本館」では手塚治虫のライフワークといえる「火の鳥」とコラボレーションした「道後 REBORN プロジェクト」を展開中で、本館西面には「火の鳥」の日除け幕と灯籠が設置され、本館北面では、夜間に音と光のデジタルアート「プロジェクションマッピング」を開催。さらに、保存修理工事で使用する素屋根全体を装飾し「巨大な火の鳥」を描いたラッピングアートも見応えがある。



工事着工後の道後温泉本館



道後温泉本館ラッピングアート

©TEZUKA PRODUCTIONS

松山城

「春や昔十五万石の城下哉」は、正岡子規の故郷への愛情が表現された有名な一句である。子規が見上げたであろう松山城は、今も変わらずに松山市の中心部にある標高 132m の勝山に佇み、その堂々とした姿は、市内の各所から望むことができる。

松山城は、賤ヶ岳の戦いで七本鎗の 1 人として活躍し、関ヶ原の戦いでも武功を挙げた加藤嘉明が慶長 7 (1602) 年から築城に着手。翌年には嘉明がこの地を「松山」と呼ぶことを決め、公式な地名となったが、築城には 26 年の歳月が費やされたため嘉明は転封により完成を見ることなく松山を去った。その後、蒲生忠知の治世を経て、以降は 15 代にわたり松平氏がこの地を治めた。

日本有数の連立式天守を擁する松山城は、「現存 12 天守」の 1 つに数えられる名城で、「日本 100 名城」や「美しい日本の歴史的風土 100 選」にも選定されている。また、安政元 (1854) 年に完成した現在の天守など 21 の建造物が国の重要文化財に指定されている。門や櫓、塀など多くの見所があり、さらには様々な技法を駆使した石垣の美しさにも定評がある。藩主の住まいがあった二之丸は、史跡庭園として整備され、花木によって当時の間取りなどが再現されている。天守へと至る登山道は 4 ルート整備されており、東雲口から八合目の長者ヶ平まではロープウェイとリフトを敷設。快適にアクセスすることができる。



松山城 (びょうぶおり 屏風折石垣)



松山城 (天守)

〔2〕地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析

① 面積

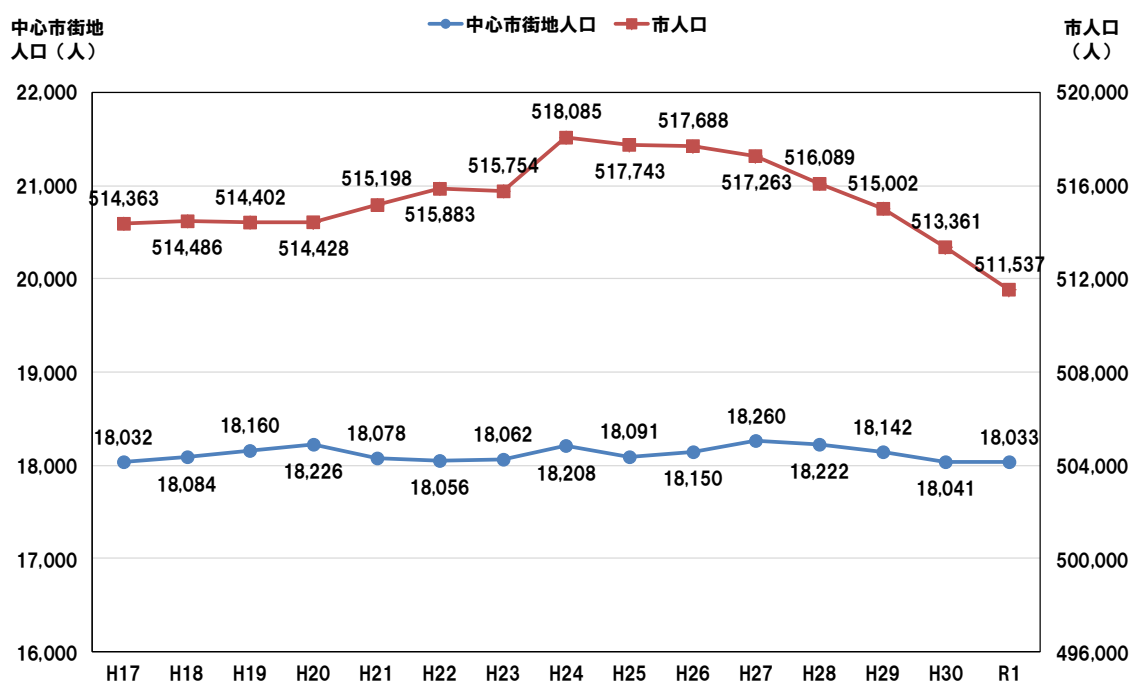
明治 22 年 12 月 15 日市制施行当時の面積は約 5 km²だったが、周辺の市町村を合併し、平成 17 年の北条市・中島町の合併を経て、市域面積は 429.40 km²（令和 2 年 1 月 1 日時点）となった。

② 人口

松山市の人口は平成 24 年をピークに減少傾向にあり、ここ数年は年 1,000～2,000 人のペースで減少を続けている。一方、中心市街地の人口は増減を繰り返しながらも、ほぼ横ばいで推移している。

増減率を分かりやすくするために、指数での推移も示す。市人口が減少に転じた H24 年を基準（1.00）とする。中心市街地対象町丁範囲※に在住する人口（以下「中心市街地人口」という。）の増減率は-1.0%、市人口は-1.3%となっており、どちらも緩やかな減少傾向となっている。

なお、中心市街地人口の市全体の人口に占める割合は H17 年以降 3.5%前後をキープしている。

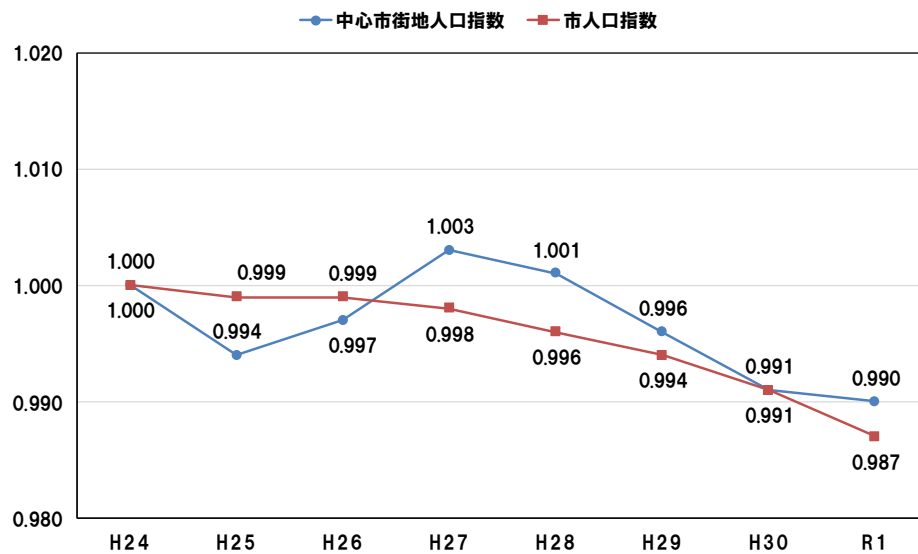


●松山市と中心市街地の人口の推移

出典：住民基本台帳登録人口（各年 10/1 時点人口）

■補足

平成 24 年 7 月 9 日の住民基本台帳法改正により、平成 24 年から外国人が含まれる。



●市人口指数と中心市街地人口指数の推移

出典：住民基本台帳登録人口（各年 10/1 時点人口）

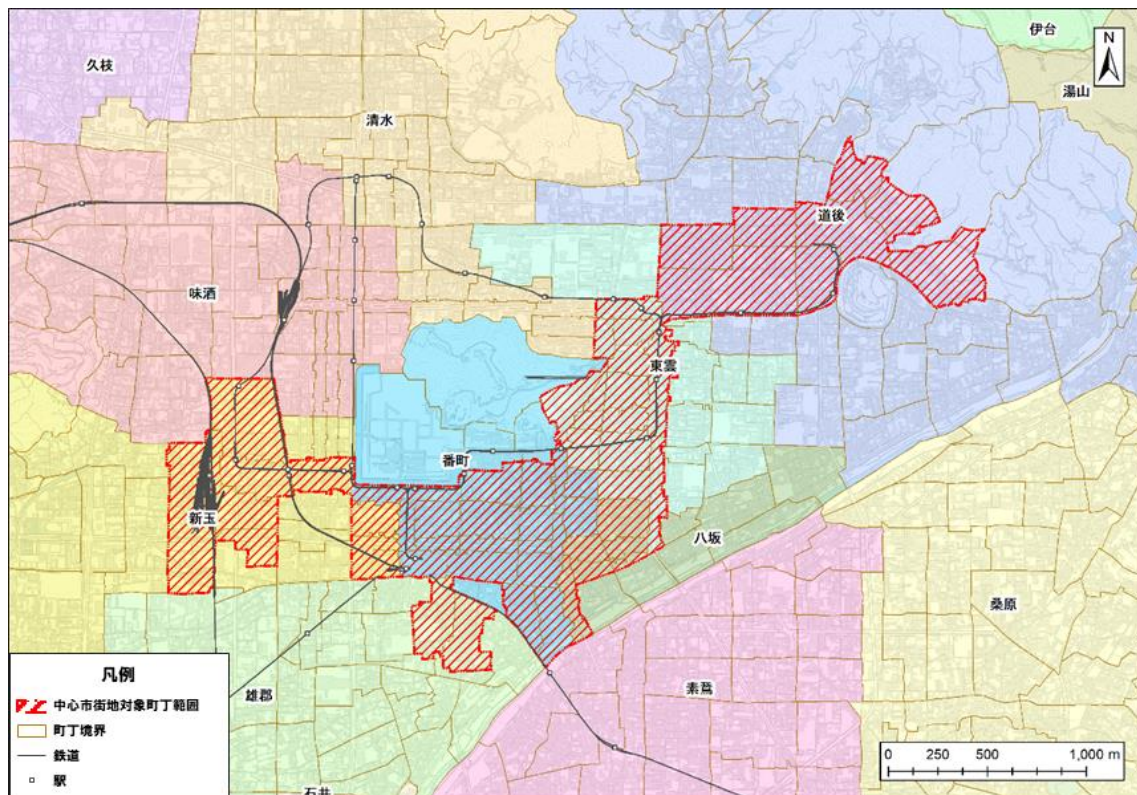
●中心市街地人口の市全体の人口に占める割合

	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
中心市街地人口割合	3.51%	3.51%	3.53%	3.54%	3.51%	3.50%	3.50%	3.51%	3.49%	3.51%	3.53%	3.53%	3.52%	3.51%	3.53%

出典：住民基本台帳登録人口（各年 10/1 時点人口）

※中心市街地対象町丁範囲

地区	対象町丁				
番町	二番町2丁目	二番町3丁目	二番町4丁目	三番町2丁目	三番町3丁目
	三番町4丁目	三番町5丁目	大街道1丁目	大街道2丁目	千舟町3丁目
	千舟町4丁目	千舟町5丁目	花園町	湊町3丁目	湊町4丁目
	湊町5丁目	南堀端町	柳井町1丁目	柳井町3丁目	
東雲	一番町1丁目	一番町2丁目	二番町1丁目	大街道3丁目	歩行町1丁目
	歩行町2丁目	喜与町1丁目	喜与町2丁目	東雲町	中一万町
	西一万町	平和通り1丁目	勝山町1丁目	勝山町2丁目	
八坂	河原町	三番町1丁目	千舟町1丁目	千舟町2丁目	湊町1丁目
	湊町2丁目				
雄郡	春日町	末広町			
新玉	大手町1丁目	大手町2丁目	三番町6丁目	三番町8丁目	千舟町6丁目
	千舟町8丁目	湊町6丁目	宮田町	南江戸1丁目	
道後	道後姫塚	道後喜多町	道後鷺谷町	道後湯之町	道後町1丁目
	道後町2丁目	道後湯月町	道後今市	道後一万	

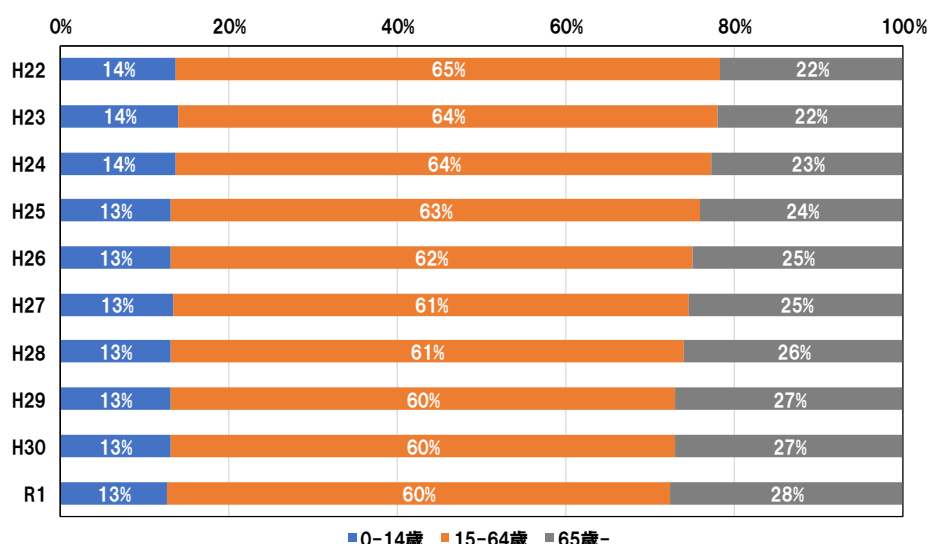


●中心市街地対象町丁範囲 位置図

③ 年齢別人口

市人口を年齢3区分（0-14歳、15-64歳、65歳-）で分類し、過去10年の人口割合の推移を比較する。平成22年を基準に令和元年までを比べると、年少人口（0-14歳）は1パーセントポイント減少で経年的にほぼ横ばい、生産年齢人口（15-64歳）は5パーセントポイント減少で経年的に減少傾向、老年人口（65歳以上）は、6パーセントポイント増加で経年的に増加傾向となっており、高齢化が進行している。

続いて、全国平均・松山市・中心市街地の年齢別人口の割合を比較する。中心市街地の定義について、中心市街地に位置する6地区（番町・東雲・八坂・雄郡・新玉・道後）とする。全国平均・松山市・中心市街地に大きな差異はないものの、中心市街地は全国平均・松山市に比べて生産年齢人口割合がやや高く、老年人口割合がやや低い。中心市街地は地価が高いものの利便性も高いこと、また、商業機能が集積していることから、生産年齢人口割合がやや高いものと推察される。

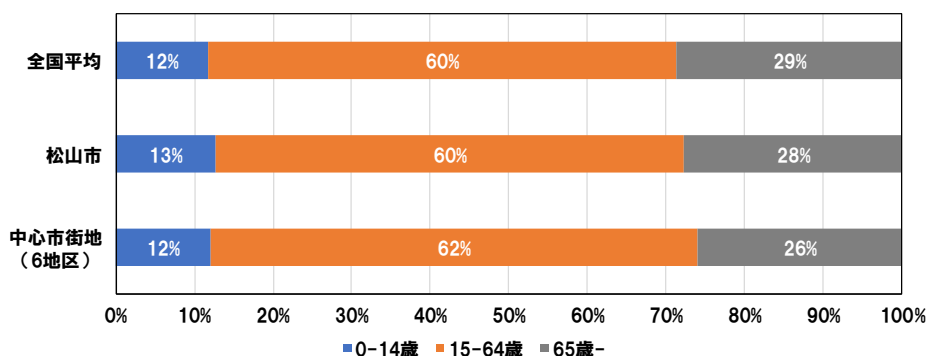


●松山市の年齢3区分別構成比の推移

出典：住民基本台帳登録人口（各年10/1時点人口）

■補足

構成比は小数点以下を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100%とはならない。



●年齢3区分別構成比の比較

出典：住民基本台帳登録人口（R1/10/1時点人口）、総務省統計局資料

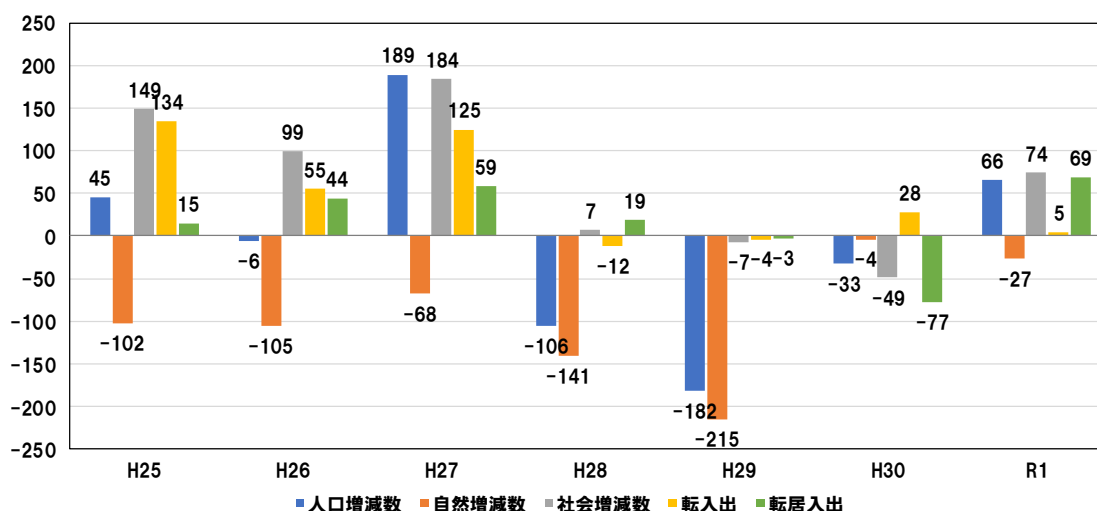
■補足

構成比は小数点以下を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100%とはならない。

④ 人口動態

平成 25 年から令和元年の中心市街地の人口動態について、人口増減数は、平成 27 年には大きく増加したものの、続く平成 28、29 年に大幅に減少し、令和元年には 66 人増加した。社会増減数は、平成 25 年から平成 28 年までは増加したが、平成 29、30 年には減少し、令和元年は増加という結果だった。自然増減数は、数値に多少の差はあるものの、一定して自然減少が続いている。

単位：人



● 中心市街地の人口動態（H25～R1）

出典：「松山市の人口動態」より松山市作成

■ 補足

- ・本市の人口動態統計の最小単位は「地区」である。中心市街地の人口は町丁単位で算出しているため、本人口動態は地区・町丁の人口割合を考慮し、概算値として算出している。概算値は四捨五入した値のため、自然増減数と社会増減数の和は、人口増減数と必ずしも一致しない。
- ・社会増減数＝転入出＋転居入出 とする。
- ・人口増減の要因には、自然増減・社会増減の他に帰化・回復、削除があるため、自然増減数及び社会増減数の合計値と人口増減数は必ずしも一致しない。

⑤ 世帯状況及び世帯員数

松山市の世帯状況について、一般世帯は1人世帯が最も多く全体の約39%を占め、世帯人員が1人増えるごとに世帯数は減少する。

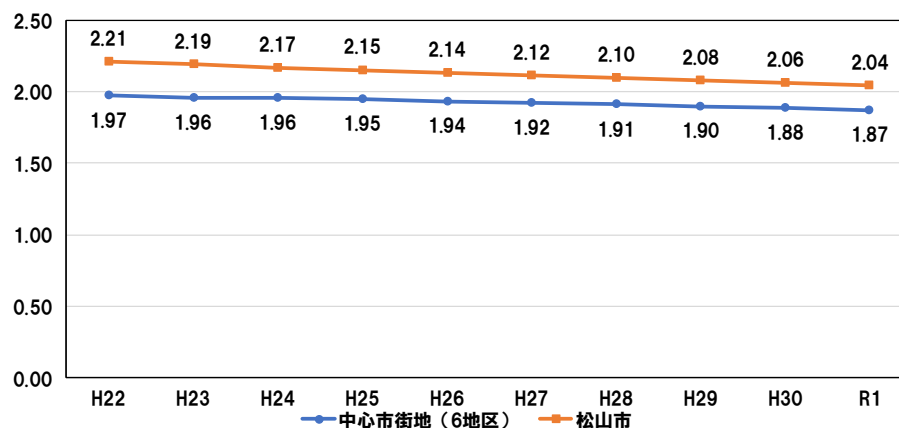
次に、過去10年の松山市と中心市街地の世帯員数を比較する。中心市街地の定義について、中心市街地に位置する6地区（番町・東雲・八坂・雄郡・新玉・道後）とする。松山市の世帯人員数は平成22年以降減少を続け、令和元年は2.04人である。中心市街地も同様に平成22年以降減少を続け、最新年は1.87人である。どの年も、松山市全体より中心市街地の方が世帯人員数は少ない。

●松山市の世帯状況

総 数		一 般 世 帯										施 設 等 の 世 帯	
世 帯 数	世 帯 員	世 帯 数								世 帯 員	1 世 帯 当 たり 人 員	総 数	
		総 数	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人	7 人 以 上			世 帯 数	世 帯 員
230,509	514,865	230,058	89,157	63,776	38,206	27,798	8,450	1,940	731	504,791	2.18	451	13,096

出典：平成27年国勢調査（松山市統計書 平成30年度版）

単位：人



●松山市と中心市街地（6地区）の世帯人員数の推移

出典：住民基本台帳登録人口（各年10/1時点）

⑥ 人口集中地区（DID）

平成17年、平成22年、平成27年の人口集中地区（DID）変遷について、人口・面積は増加している一方で、人口密度はやや減少し、市街地の低密度化が進行している。参考値として、松山市全体の人口・面積・人口密度は全て横ばいである。

●人口集中地区（DID）の変遷

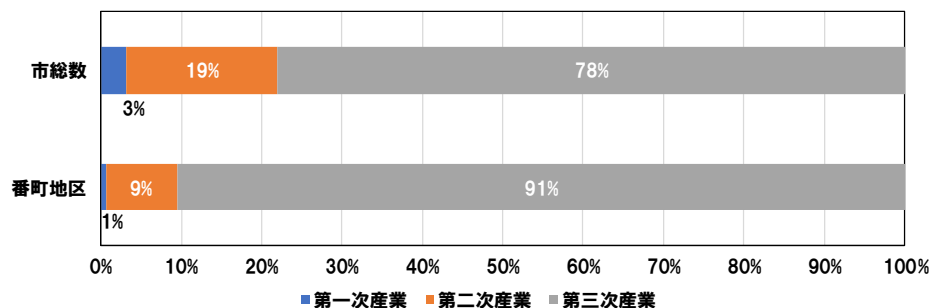
	H17	H22	H27
DID人口（万人）	41.9	42.8	43.0
DID面積（km ² ）	66.1	67.9	68.7
DID人口密度（人/ha）	63.3	63.1	62.5
（参考）市人口（万人）	51.5	51.7	51.5
（参考）市面積（km ² ）	428.9	429.1	429.4
（参考）市人口密度（人/ha）	12.0	12.1	12.0

出典：国勢調査

⑦ 産業別人口

松山市と中心市街地として中央商店街を含む番町地区の産業別人口を比較する。

松山市、中心市街地（番町地区）ともに、第三次産業の割合が最も高い。第三次産業内訳を見ると、卸売・小売業、医療・福祉、飲食店・宿泊業、サービス業（他に分類されないもの）の順に多い。松山市全体と番町地区は概ね同様の割合だが、不動産業の割合は番町地区の方が高い。

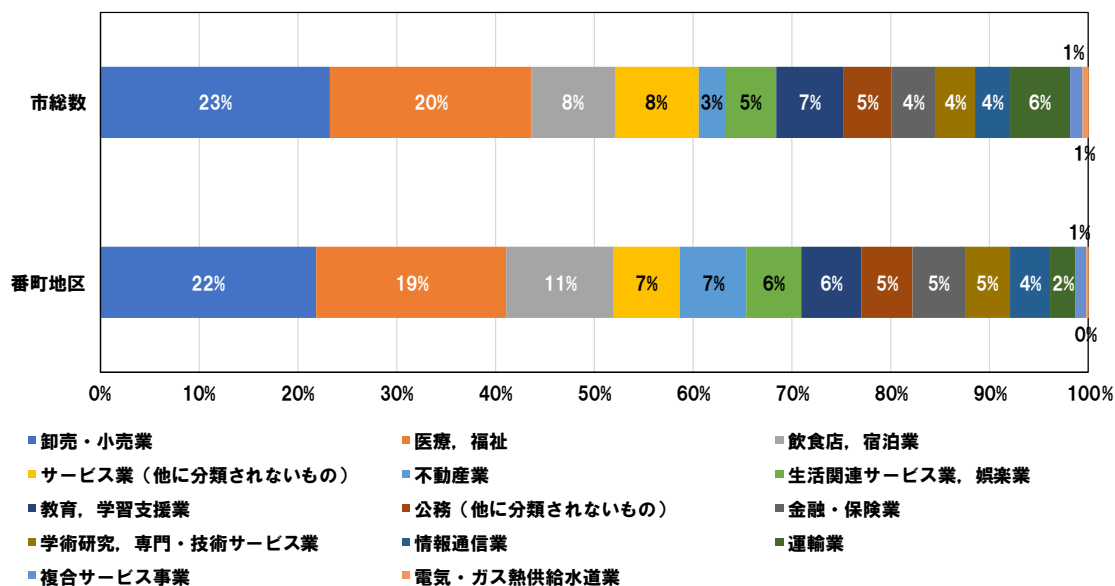


● 産業別人口割合

出典：平成 27 年国勢調査（松山市統計書 平成 30 年度版）

■ 補足

構成比は小数点以下を四捨五入しているため、合計しても必ずしも 100%とはならない。



● 第三次産業の人口割合

出典：平成 27 年国勢調査（松山市統計書 平成 30 年度版）

■ 補足

分類不能の産業については除外する。

⑧ 通勤・通学人口

松山市の昼間人口は、常住地による人口をやや上回る状況が続いている。ただし、昼夜間人口比率は下降傾向にある。

市外から市内に向けて、約 3 万 1 千人が通勤・通学しており、市内から市外に向けて、約 2 万 6 千人が通勤・通学している。通勤者・通学者の内訳はどちらも、東温市、松前町、伊予市及び砥部町が多い。

●通勤通学状況

年 次	常住地による人口	昼 間 人 口	昼 夜 間 人 口 比 率	流 出 人 口		
				総 数	就 業 者	通 学 者
平成 7 年	460,936	479,569	104.0	18,350	15,618	2,732
12	473,179	488,701	103.3	21,664	19,241	2,423
17	514,688	525,208	102.0	22,047	19,965	2,082
22	517,231	524,142	101.3	26,387	23,738	2,649
27	514,865	520,193	101.0	25,985	23,601	2,384

出典：平成 27 年国勢調査（松山市統計書 平成 30 年度版）

■補足

- ・平成 12 年以前の数値に旧北条市及び旧中島町の人口は含まない。
- ・通学地不詳で当地に常住している者を含む。

●通勤通学移動状況（流入）

（従業地、通学地による通勤・通学人口）

市内で就業・通学する者		就業者	通学者	合計
市内に常住		196,791	24,033	220,824
他市町に常住	東温市	5,554	799	6,353
	松前町	5,591	788	6,379
	伊予市	5,034	988	6,022
	砥部町	4,147	554	4,701
	その他県内の市町	3,564	1,612	5,176
	県外	1,659	778	2,437
総数（流入）		25,549	5,519	31,068
総数		236,451	30,921	267,372

●通勤通学移動状況（流出）

（常住地による通勤・通学人口）

市内に常住する就業者・通学者		就業者	通学者	合計
市内で従業・通学		196,791	24,033	220,824
他市町で従業・通学	東温市	6,705	786	7,491
	松前町	4,556	273	4,829
	伊予市	3,088	316	3,404
	砥部町	2,540	97	2,637
	その他県内の市町	4,921	137	5,058
	県外	2,306	666	2,972
総数（流出）		24,116	2,275	26,391
総数		234,503	27,630	262,133

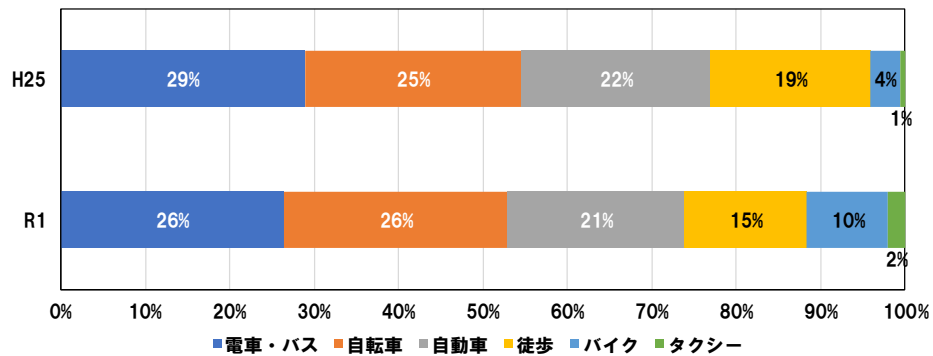
出典：平成 27 年国勢調査（松山市統計書 平成 30 年度版）

■補足

- ・就業者、通学者は 15 歳以上とする。
- ・総数には従業地・通学地「不詳」を含む。

⑨ 交通手段

松山市の商業機能の中核である大街道・銀天街を目的地とした交通手段のアンケート結果について、第2期計画の基準年（平成25年）と令和元年を比較する。令和元年と平成25年では交通手段の大きな変化は見られない。



● 大街道・銀天街へ行くときの主な交通手段

出典：大街道・銀天街来街者アンケート調査結果報告書より松山市作成

■ 補足

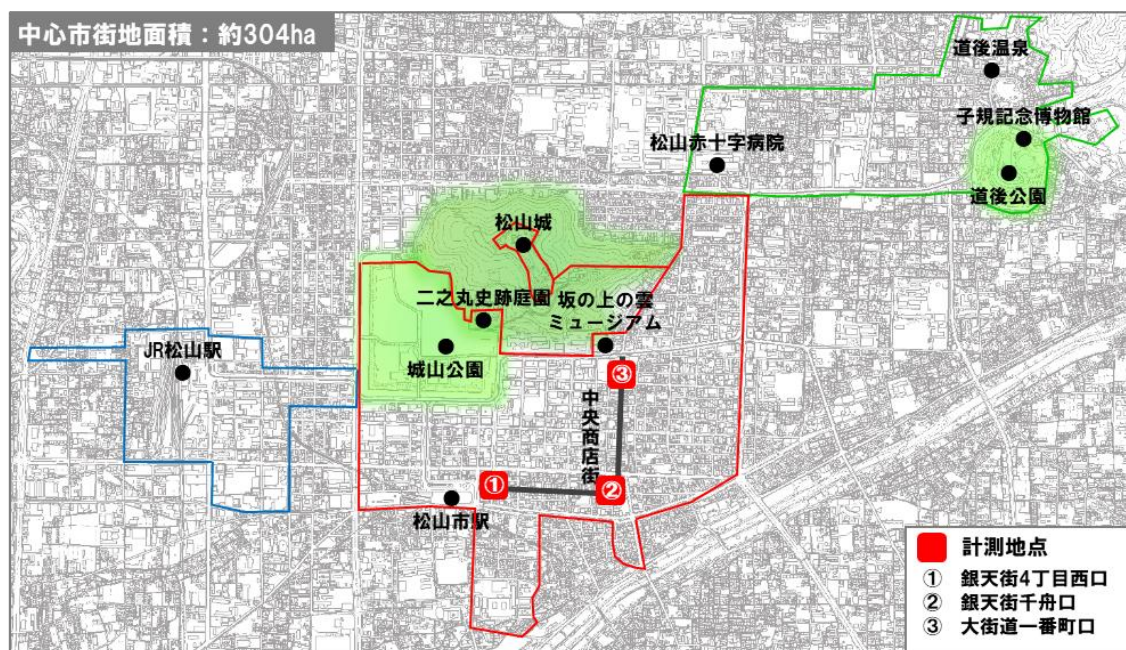
- ・本調査は大街道・銀天街の来街者状況の現状と変化を把握するため、大街道・銀天街の来街者に対し、調査員が面接でアンケートを行ったものである。

⑩ 歩行者通行量

松山市の商業機能の中核である大街道・銀天街の歩行者通行量について、調査を開始した平成 20 年から令和元年の推移を比較する。

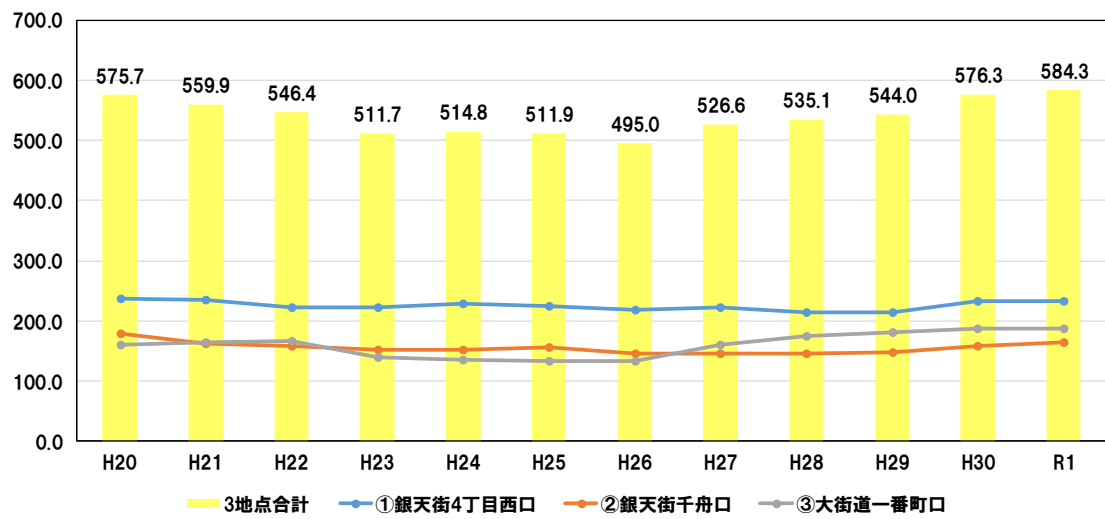
全地点合計の歩行者通行量は平成 20 年から平成 26 年まで緩やかな減少が続いていたが、平成 27 年から増加に転じている。特に平成 26 年から平成 27 年の増加率が高く、これはアエル松山（複合型商業施設）の開業が要因と推察される。歩行者通行量の各調査地点について、令和元年と第 2 期計画の基準年である平成 25 年を比較すると全地点で増加した。

各地点の歩行者通行量は、銀天街 4 丁目西口が他の 2 地点と比べて常に多い。これは、本市のターミナル駅である松山市駅・いよてつ高島屋に隣接することが要因と推察される。微増減を繰り返しながらもほぼ横ばいである。銀天街千舟口と大街道一番町口は平成 26 年までほぼ同水準だったが、大街道一番町口はアエル松山が開業した平成 27 年以降増加を続けている。一方、銀天街千舟口は横ばいである。



● 歩行者通行量計測地点

単位：千人



●歩行者通行量の推移

出典：中央商店街通行量調査

■補足

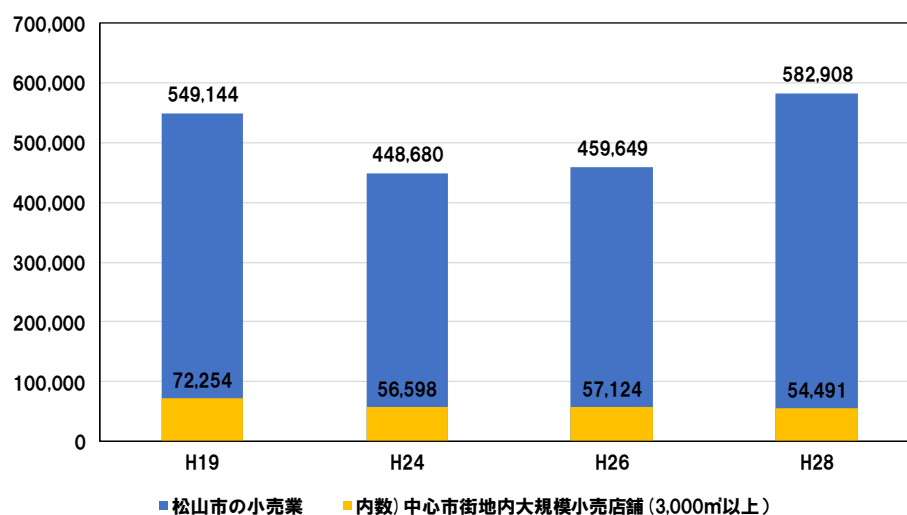
- ・歩行者通行量は、毎月平日と休日（各1日）に計測した値を合計したもの。

⑪ 小売業年間商品販売額

松山市全体と中心市街地内の大規模小売店舗（3,000㎡以上）の小売業年間商品販売額の推移を比較する。平成19年から平成24年の急激な減少は、平成20年の大規模ファッションビル「ラフォーレ原宿・松山」の閉館や隣接する自治体での大規模商業施設「エミフルMASAKI」の開業、リーマンショックが影響していると推察される。平成26年からは増加傾向で、平成28年は平成19年を上回る額となった。

一方、中心市街地内の大規模小売店舗の小売業年間商品販売額は減少傾向にある。これは、ファストファッション（最新の流行を採り入れながら低価格に抑えた衣料品を短いサイクルで世界的に大量生産・販売するファッションブランドやその業態。ユニクロ、GU、H&M等）の台頭やEC市場の拡大が影響していると推察される。

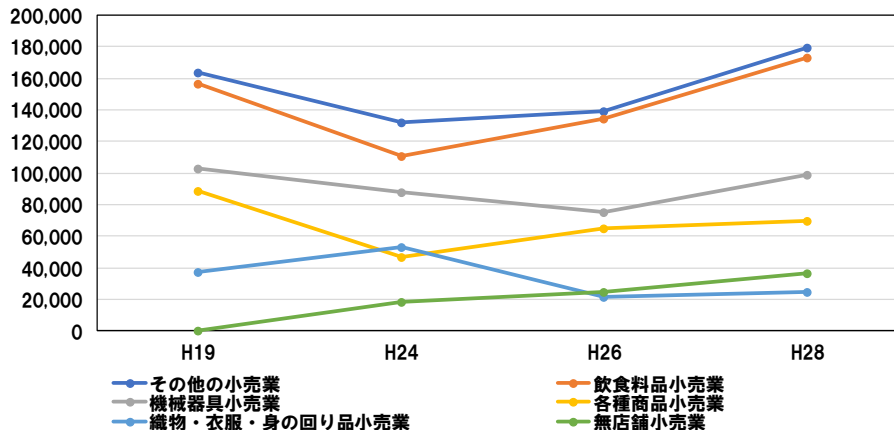
単位：百万円



●松山市、中心市街地内の大規模小売店舗の小売業年間商品販売額の推移

出典：松山市の小売業…RESAS（商業統計調査、経済センサス活動調査）
中心市街地…松山市独自調査（地域経済課）

単位：百万円



●松山市の小売業年間商品販売額（内訳）の推移

出典：RESAS（商業統計調査、経済センサス活動調査）

⑫ 小売業の占有率

中心市街地、松山市、愛媛県の小売業の販売額、事業所数、売場面積、従業員数を比較する。中心市街地に位置する6地区（番町・東雲・八坂・雄郡・新玉・道後）のうち、中央商店街を含む番町地区を中心市街地とする。

中心市街地（番町地区）は、松山市の商業機能の中核である大街道・銀天街のほか、百貨店（いよてつ高島屋、松山三越）を含む。松山市及び愛媛県に対する中心市街地（番町地区）の占有率は、下表のとおりで、面積比較では松山市の0.3%、愛媛県の0.02%の面積であることを踏まえると、低い値ではないことが分かる。

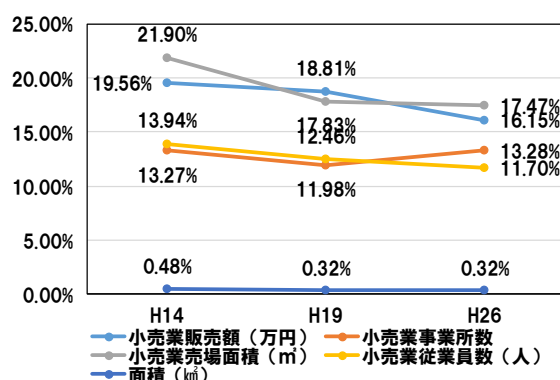
続いて、商業統計調査が行われた平成14年、平成19年、平成26年の値を比較する。松山市に対する中心市街地（番町地区）の販売額、売場面積、従業員数の占有率は減少傾向で、事業所数については平成19年に一度減少したが、平成26年には平成14年と同水準に回復した。

愛媛県に対する中心市街地（番町地区）の販売額、売場面積、従業員数の占有率は減少傾向で、事業所数については増加した。

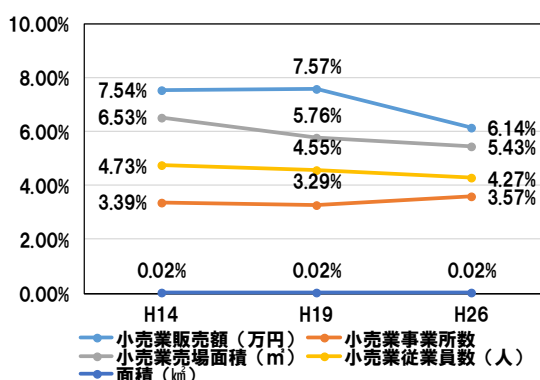
●小売業の販売額・事業所数・売場面積・従業員数の比較

指標	区分			番町地区の占有率	
	番町地区	松山市	愛媛県	松山市	愛媛県
小売業販売額（万円）	7,421,354	45,964,962	120,866,671	16.15%	6.14%
小売業事業所数	357	2,689	9,988	13.28%	3.57%
小売業売場面積（㎡）	101,373	580,152	1,866,598	17.47%	5.43%
小売業従業員数（人）	2,787	23,822	65,266	11.70%	4.27%
面積（㎢）	1	429	5,676	0.32%	0.02%

出典：平成26年商業統計調査



●松山市に対する中心市街地の各指標別占有率の推移



●愛媛県に対する中心市街地の各指標別占有率の推移

出典：平成26年商業統計調査

⑬ 卸売業・宿泊業・飲食サービスの比較

松山市及び中心市街地に位置する 6 地区（番町・東雲・八坂・雄郡・新玉・道後）の卸売業の販売額、事業所数、従業員数について比較する。販売額は番町地区が最も高い一方で、事業所数や従業員数は新玉地区や雄郡地区が多い。

松山市及び中心市街地に位置する 6 地区の宿泊業・飲食サービスの事業所数、従業員数を比較する。両指標とも番町地区が最も多く、次いで東雲地区となっている。

小売業の結果も踏まえると、中央商店街が位置する番町地区に、商業機能が集積している。

●地区別卸売業の比較及び松山市に対する指標別占有率

指標	番町地区	道後地区	八坂地区	新玉地区	雄郡地区	東雲地区	松山市
販売額(万円) (占有率)	14,605,651 (16.2%)	163,923 (0.2%)	333,517 (0.4%)	6,546,975 (7.3%)	5,224,647 (5.8%)	9,997,684 (11.1%)	90,127,273 (一)
事業所数 (占有率)	58 (5.1%)	17 (1.5%)	16 (1.4%)	79 (7.0%)	86 (7.6%)	19 (1.7%)	1,131 (一)
従業員数(人) (占有率)	560 (5.4%)	117 (1.1%)	133 (1.3%)	873 (8.3%)	613 (5.9%)	132 (1.3%)	10,465 (一)

出典：平成 26 年商業統計調査

●地区別宿泊業・飲食サービスの比較及び松山市に対する指標別占有率

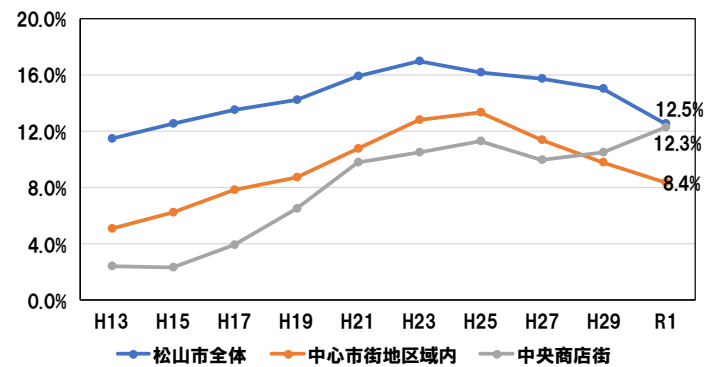
指標	番町地区	道後地区	八坂地区	新玉地区	雄郡地区	東雲地区	松山市
事業所数 (占有率)	622 (21.6%)	148 (5.1%)	140 (4.9%)	133 (4.6%)	96 (3.3%)	403 (14.0%)	2,886 (一)
従業員数(人) (占有率)	4,298 (17.5%)	2,438 (9.9%)	687 (2.8%)	1,219 (5.0%)	885 (3.6%)	3,052 (12.5%)	24,508 (一)

出典：平成 26 年経済センサス基礎調査

⑭ 空き店舗率

松山市全体の商店街及び中心市街地域内の商店街の空き店舗率は、平成 25 年から減少傾向である。

しかし、中心市街地の商業機能の中核である中央商店街（大街道・銀天街）の空き店舗率は平成 27 年にやや減少しているが、全体的に増加傾向である。



●空き店舗率の推移

●空き店舗率

区分	H13	H15	H17	H19	H21	H23	H25	H27	H29	R1
松山市全体	11.5%	12.5%	13.5%	14.2%	15.9%	17.0%	16.2%	15.7%	15.0%	12.5%
中心市街地域内	5.1%	6.2%	7.8%	8.7%	10.8%	12.8%	13.3%	11.4%	9.8%	8.4%
中央商店街	2.4%	2.3%	3.9%	6.5%	9.8%	10.5%	11.3%	10.0%	10.5%	12.3%

出典：(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」

■補足

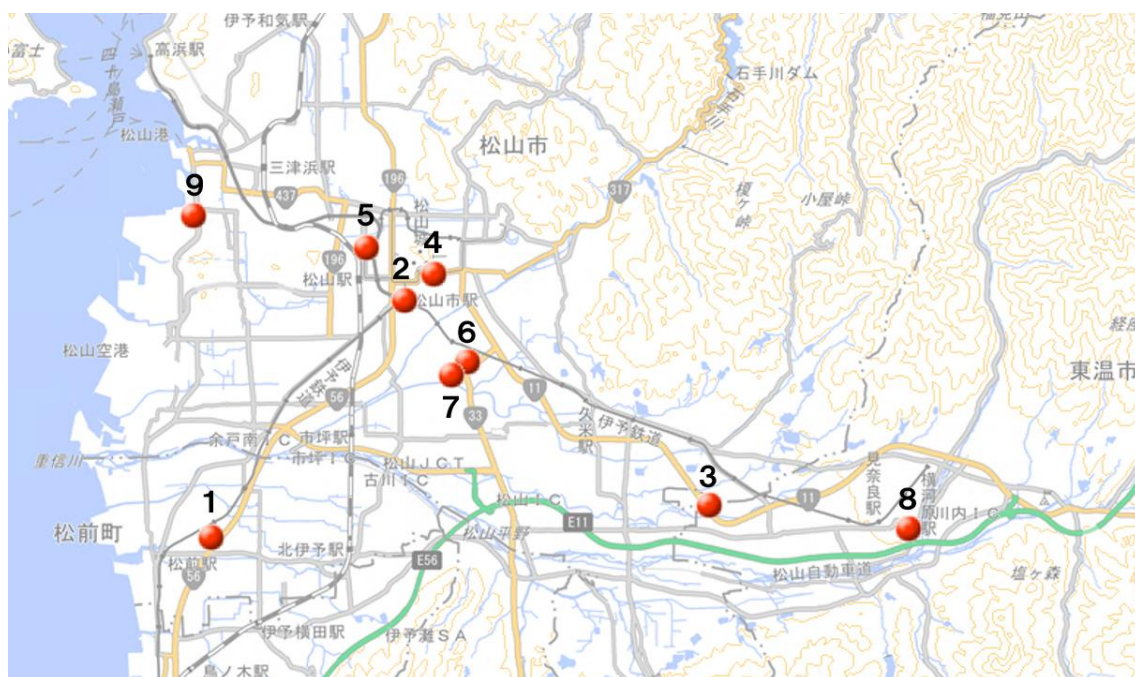
活動していない商店街は含まない。

⑮ 大規模小売店舗の立地状況

松山圏域（松山市、伊予市、東温市、久万高原町、松前町、砥部町）には、店舗面積が10,000 ㎡を超える大規模小売店舗が9 店舗立地している。最も面積が広いのは、伊予郡松前町のエミフル MASAKI（59,268 ㎡）で、次点は伊予鉄ターミナル（いよてつ高島屋）（39,180 ㎡）である。

松山圏域内の大規模小売店舗（1,000 ㎡以上）のうち、約70%が松山市内に位置しており、約15%が中心市街地に位置している。

中心市街地の1,000 ㎡以上の大規模小売店舗は8 店舗で、いよてつ高島屋と松山三越・ショッピングモールAVAのみ10,000 ㎡を超える。第2期計画の中に新たに outlets した大規模小売店舗はアエル松山（大街道2丁目）1 店舗のみで、平成27年8月に開業した。



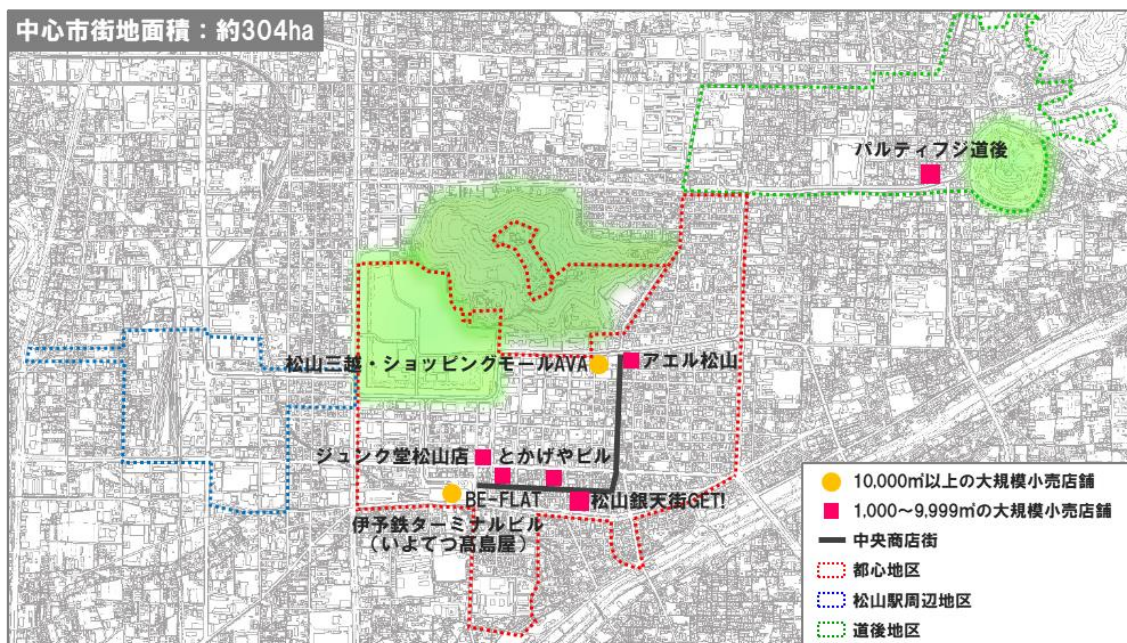
●松山圏域内の大規模小売店舗（10,000 ㎡以上）

出典：国土地理院地図・空中写真閲覧サービスより松山市作成

●松山圏域内の大規模小売店舗一覧

No.	店舗名	所在	店舗面積（㎡）	開店日
1	エミフルMASAKI	伊予郡松前町	59,268	H20（H27増床）
2	伊予鉄ターミナルビル（いよてつ高島屋）	松山市	39,180	S46（H13増床）
3	フジグラン重信・DCMダイキ重信店	東温市	30,847	H5（H14増床）
4	松山三越・ショッピングモールAVA	松山市	25,054	S31
5	フジグラン松山	松山市	22,185	S48（H21増床）
6	イオンスタイル松山店	松山市	18,353	H7
7	ジョー・ブラ	松山市	16,669	S54
8	レスパスシティ	東温市	16,178	H12
9	ホームセンターコーナン松山三津浜店	松山市	11,806	(R1増床)

出典：松山市資料（大規模小売店舗立地法（新設、増設）届出）



● 中心市街地内の大規模小売店舗（1,000 ㎡以上）位置図

● 中心市街地区域内の大規模小売店舗一覧

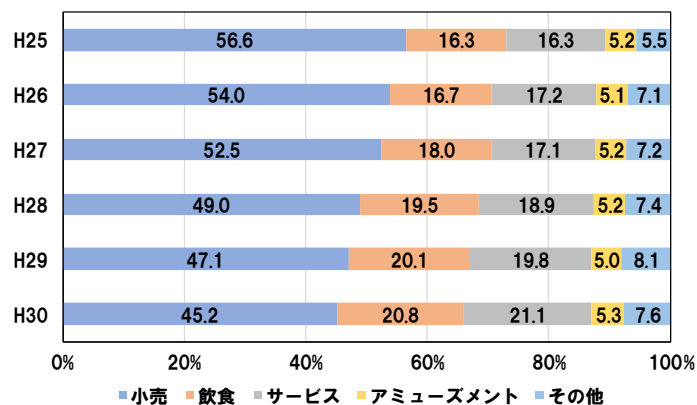
No.	店舗名	店舗面積（㎡）
1	伊予鉄ターミナルビル（いよてつ高島屋）	39,180
2	松山三越・ショッピングモールAVA	25,054
3	松山銀天街GET!	5,577
4	パルティフジ道後	3,251
5	BE-FLAT	1,959
6	アエル松山	1,120
7	ジュンク堂松山店	1,119
8	とかけやビル	1,079

出典：松山市資料（大規模小売店舗立地法（新設、増設）届出）

⑩ 業種構成

松山市の商業機能の中核である中央商店街（大街道・銀天街）の業種構成について、第2期計画の基準年（H25）から最新年（H30）までを比較する。

どの年も、小売、飲食、サービスの順に多いが、小売の構成比は年々縮小し、飲食・サービスが年々増加している。



●中央商店街の業種構成比の変化

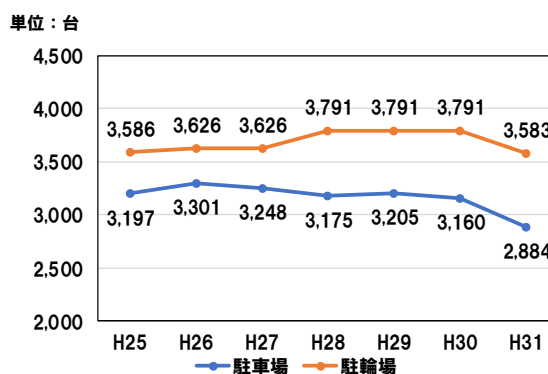
出典：店舗状況変化調査結果報告書より松山市作成

■補足

- ・ 空き店舗は除く。
- ・ 構成比は小数点以下を四捨五入しているため、合計しても必ずしも 100% とはならない。

⑪ 駐車場・駐輪場の許容台数

松山市の商業機能の中核である中央商店街（大街道・銀天街）周辺の駐車場・駐輪場の台数の推移を比較する。駐車場は約 2,900 台～約 3,300 台を推移し、駐輪場は約 3,600 台～約 3,800 台を推移している。どちらも平成 30 年から平成 31 年にかけて減少しているのは、大規模駐車場・駐輪場が駐車場付きの商業施設にリニューアルするための一時的な営業休止によるものである。



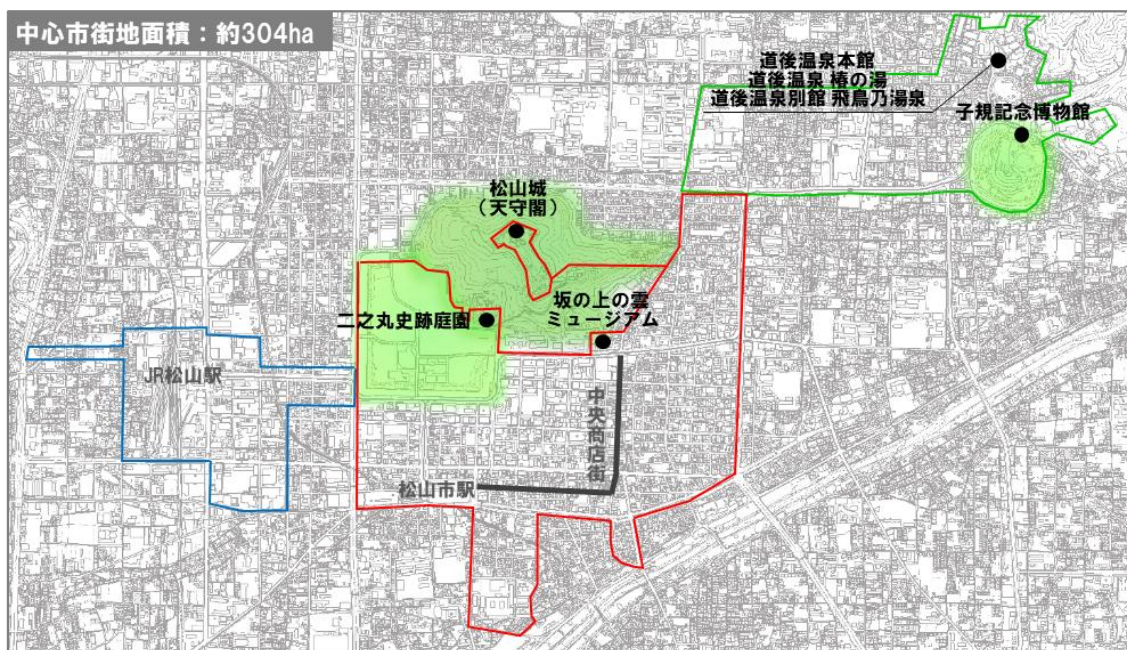
●中央商店街周辺の

駐車場、駐輪場許容台数の推移

出典：店舗状況変化調査結果報告書より松山市作成

⑩ 観光資源・観光施設利用者数

観光施設の年間利用者数は平成 30 年まで順調に増加していたが、令和元年は減少に転じた。平成 31 年 1 月に着工した道後温泉本館の保存修理工事の影響で、道後温泉本館は工事期間中も規模を縮小して営業を続けているものの、工事着工後の利用者数は着工前（前年）より 28 パーセントポイント減少した。地元住民の利用が多い椿の湯や新たに整備された別館 飛鳥乃湯泉は、着工前に比べてそれぞれ 18 パーセントポイント、21 パーセントポイント増加しているが、道後温泉本館は椿の湯・別館 飛鳥乃湯泉より 2 倍近い利用者数であるため影響度合が大きく、3 館の合計値は着工前より 10 パーセントポイント減少した。



● 中心市街地内の観光施設



松山城天守閣



道後温泉本館



道後温泉 椿の湯



道後温泉別館 飛鳥乃湯泉



子規記念博物館



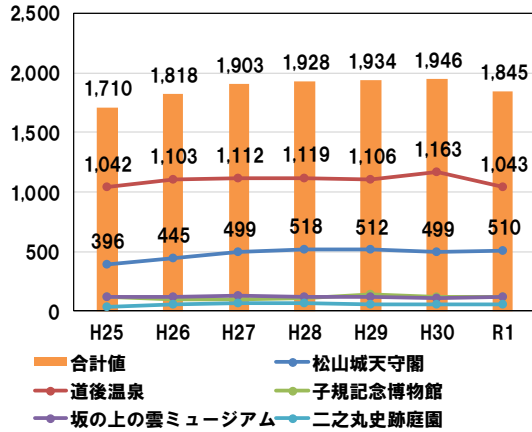
坂の上の雲ミュージアム



二之丸史跡庭園

※道後温泉は、道後温泉本館、椿の湯、別館 飛鳥乃湯泉の 3 つを 1 施設とする。

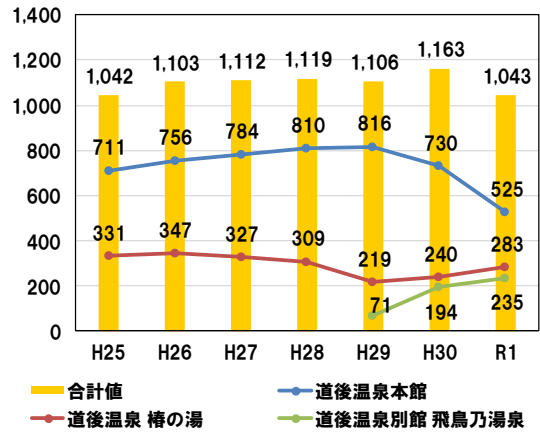
単位：千人



●観光施設の年間利用者数

出典：「松山市観光客推定表」より松山市作成

単位：千人



●道後温泉の年間利用者数

出典：「松山市観光客推定表」より松山市作成

●観光施設の年間利用者数

(単位：千人)

施設名	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R1/H25	R1/H30
松山城天守閣	396	445	499	518	512	499	510	129%	102%
道後温泉	1,042	1,103	1,112	1,119	1,106	1,163	1,043	100%	90%
子規記念博物館	113	98	101	103	117	121	121	107%	103%
坂の上の雲ミュージアム	123	122	128	122	120	111	113	92%	102%
二之丸史跡庭園	36	50	63	66	60	56	58	161%	104%
合計値	1,710	1,818	1,903	1,928	1,934	1,946	1,845	108%	95%

出典：「松山市観光客推定表」より松山市作成

■補足

道後温泉には、道後温泉本館、道後温泉 椿の湯及び道後温泉別館 飛鳥乃湯泉を含む。

●道後温泉の利用者数内訳

(単位：千人)

施設名	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R1/H25	R1/H30
道後温泉本館	711	756	784	810	816	730	525	74%	72%
道後温泉 椿の湯	331	347	327	309	219	240	283	86%	118%
道後温泉別館 飛鳥乃湯泉	—	—	—	—	71	194	235	—	121%
合計値	1,042	1,103	1,112	1,119	1,106	1,163	1,043	100%	90%

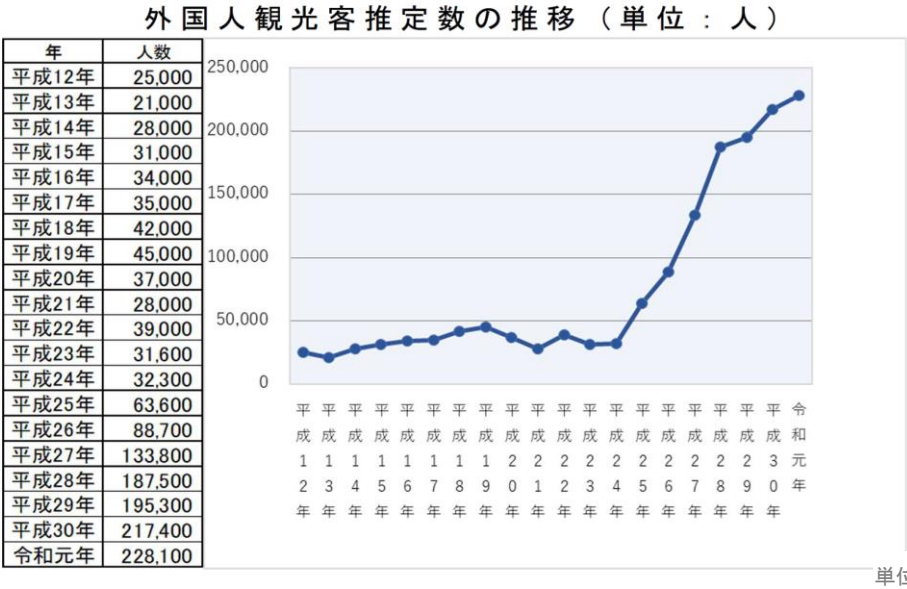
出典：「松山市観光客推定表」より松山市作成

■補足

- ・道後温泉 椿の湯は工事のため一時閉館（H29年10月～11月）
- ・道後温泉別館 飛鳥乃湯泉はH29年9月26日プレオープン、同年12月26日グランドオープン
- ・道後温泉本館はH31(R1)年1月に営業しながらの保存修理工事開始

【参考：外国人観光客】

外国人観光客は、松山空港と台湾との直行チャーター便の運航が開始された平成 25 年から急増し、7 年連続で過去最高を更新している。平成 29 年 11 月にはソウル線、令和元年 7 月には台北線が就航し、外国人観光客推定数は 20 万人台を達成した。



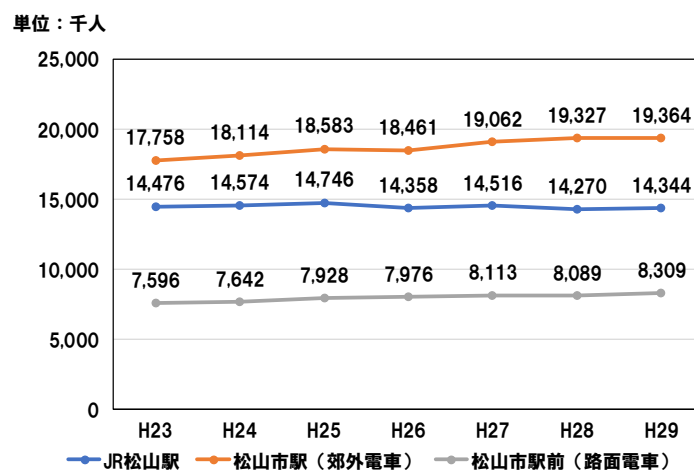
●外国人観光客推定数の推移

出典：令和元年松山市観光客推定表

⑬ 鉄道の年間乗降客数及び輸送人員

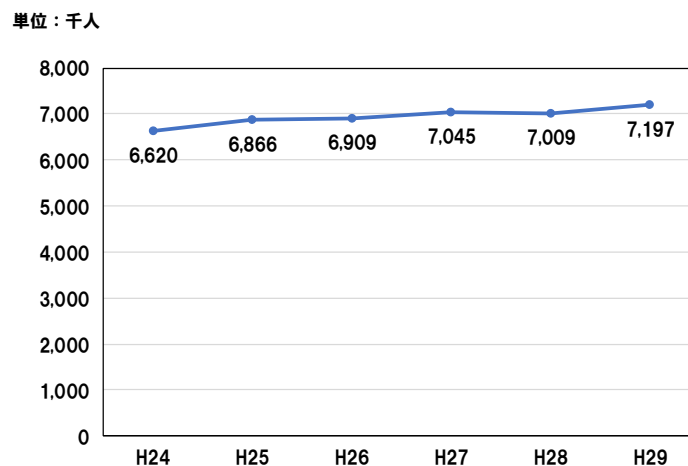
中心市街地の鉄軌道は、JR 予讃線及び伊予鉄道(株)が運営する路面電車・郊外電車がある。路面電車は、JR 松山駅・市のターミナル駅である松山市駅・松山城の最寄り駅である大街道駅・道後温泉の最寄り駅である道後温泉駅を繋いでいる。

路面電車の年間輸送人員はここ数年増加傾向で、これは観光客の利用増加によるものと推察される。



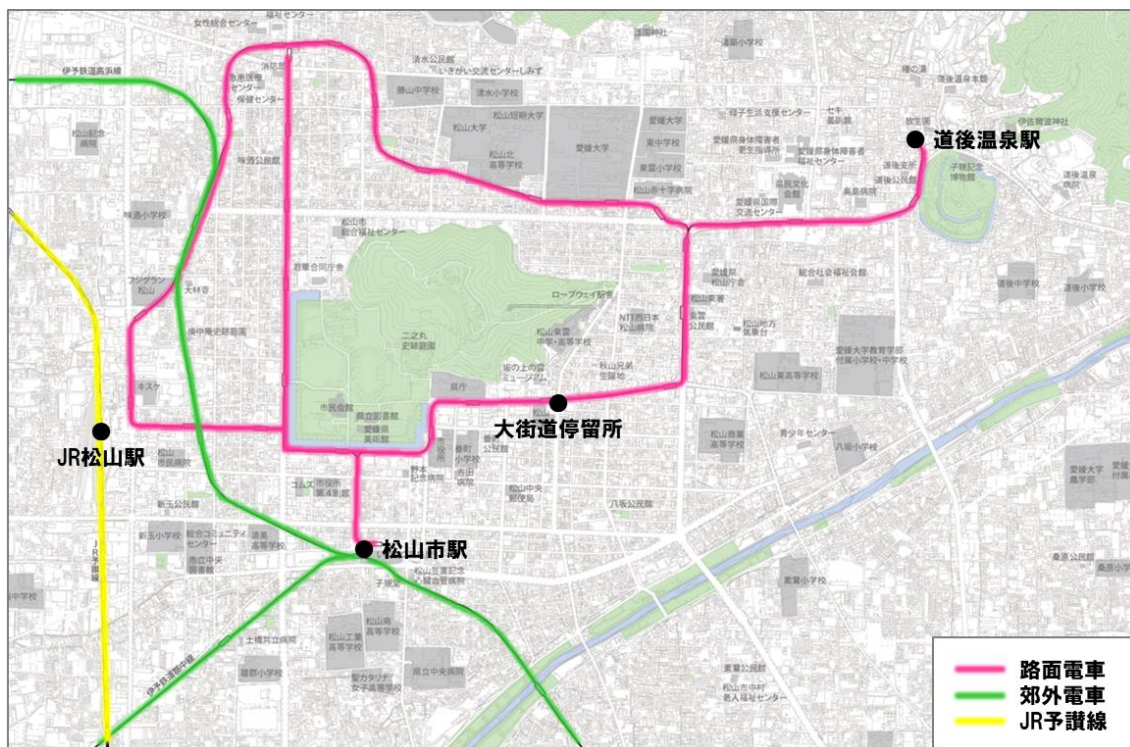
● JR 松山駅及び松山市駅（郊外電車、路面電車）の年間乗降客数の推移

出典：国土数値情報より松山市作成



● 路面電車年間輸送人員

出典：四国運輸局 HP「鉄道の輸送実績の推移」より松山市作成

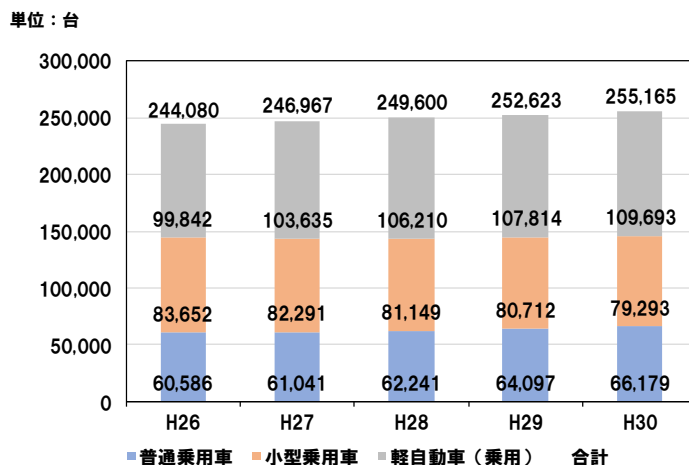


●中心市街地の交通体系

出典：松山市作成

⑳ 自動車の登録台数

本市の自動車登録台数は増加傾向で、平成30年と平成26年を比較すると1.05倍である。内訳は、軽自動車（乗用）が多く、普通乗用車が少ない。軽自動車（乗用）・普通乗用車は増加傾向だが、小型乗用車は減少している。



●自動車の登録台数

出典：松山市統計書（平成30年度）より松山市作成

㊴ 地価

都道府県地価調査によると、第2期計画の基準年（平成25年）と最新年（令和2年）を比べると、中心市街地区域内の14地点の平均値は1.01倍。最も上昇しているのは二番町三丁目7-17の1.12倍で、最も下降しているのは湊町三丁目5-14の0.86倍である。14地点のうち、上昇5地点、下降6地点、残り3地点はほぼ同値である。10%未満の微増減を除くと、上昇2地点、下降1地点となる。

●中心市街地区域内の地価の推移（千円／㎡）

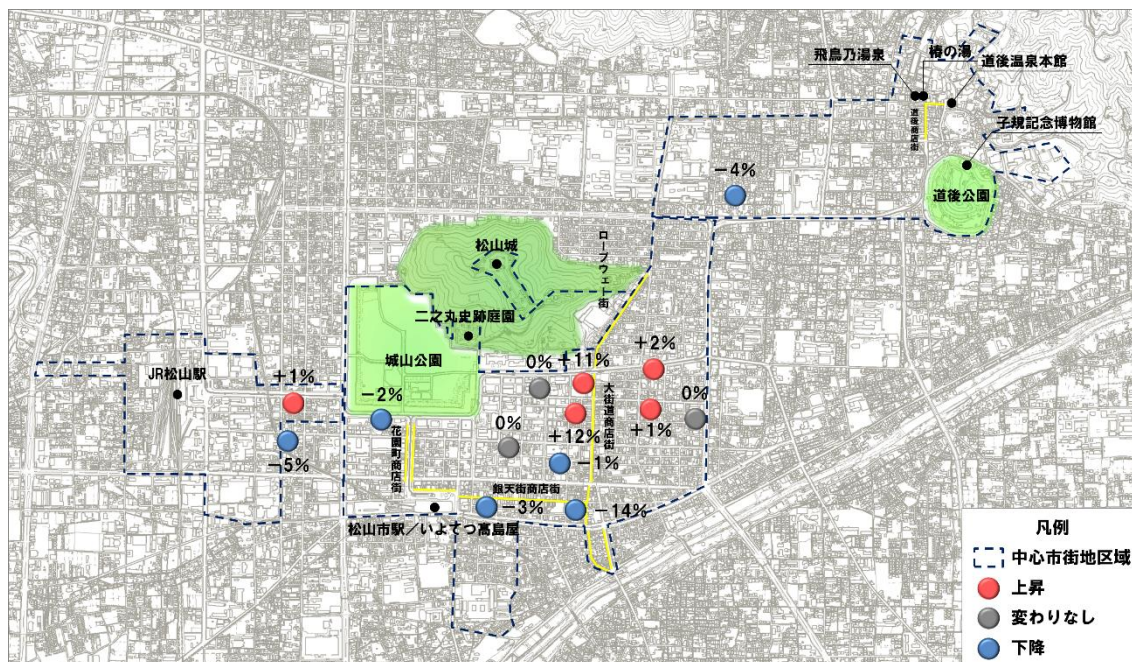
調査地点	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R1/H25
二番町三丁目7-17	276	276	282	288	295	302	309	1.12
大街道二丁目4-13	730	723	741	759	776	793	810	1.11
一番町一丁目11-7	326	321	321	325	327	330	334	1.02
二番町一丁目9-28	268	257	252	250	250	266	270	1.01
大手町一丁目8-16	194	191	190	189	189	192	196	1.01
一番町四丁目1-1	377	372	370	368	368	372	376	1.00
三番町四丁目11-12	355	351	350	350	350	351	355	1.00
勝山町一丁目10-2	236	234	233	233	233	234	235	1.00
三番町三丁目4-25	220	214	213	213	213	215	217	0.99
南堀端町6-11	313	308	305	304	304	305	307	0.98
湊町四丁目3-2	206	202	201	200	200	200	200	0.97
道後一万160	132	130	129	128	127	127	127	0.96
三番町七丁目4-7	185	182	179	176	175	175	176	0.95
湊町三丁目5-14	500	490	473	457	442	432	432	0.86
平均値	308	304	303	303	304	307	310	1.01

地価上昇地点
地価下降地点

出典：国土交通省土地総合情報システム 都道府県地価調査（各年7/1時点）より松山市作成

■補足

地点「二番町一丁目9-28」については、H29年まで「二番町一丁目11-5」のデータを利用している。どちらも都道府県地価調査での基準値番号は「松山5-3」である。



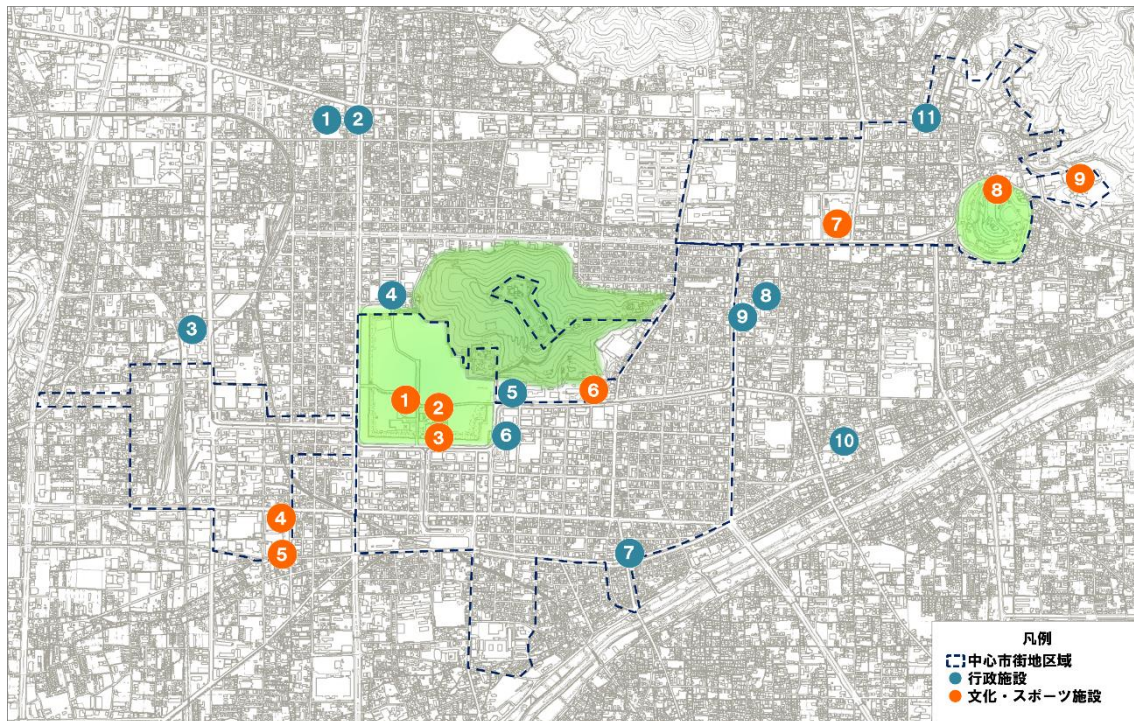
●中心市街地活性化区域内の地価 位置図

出典：松山市作成

㊹ 主要な公共機関等の位置

【主要な公共機関（行政施設、文化・スポーツ施設）】

中心市街地には市役所や県庁などの行政施設、図書館や美術館、市民会館などの文化施設が多数立地している。



● 主要な公共機関 位置図

出典：松山市作成

● 主要な公共機関 一覧

● 行政施設

番号	施設名
1	松山市保健所
2	中央消防署
3	松山地方合同庁舎
4	松山税務署
5	愛媛県庁
6	松山市役所
7	東消防署城東支署
8	中予地方局
9	松山東警察署
10	松山市教育支援センター
11	東消防署

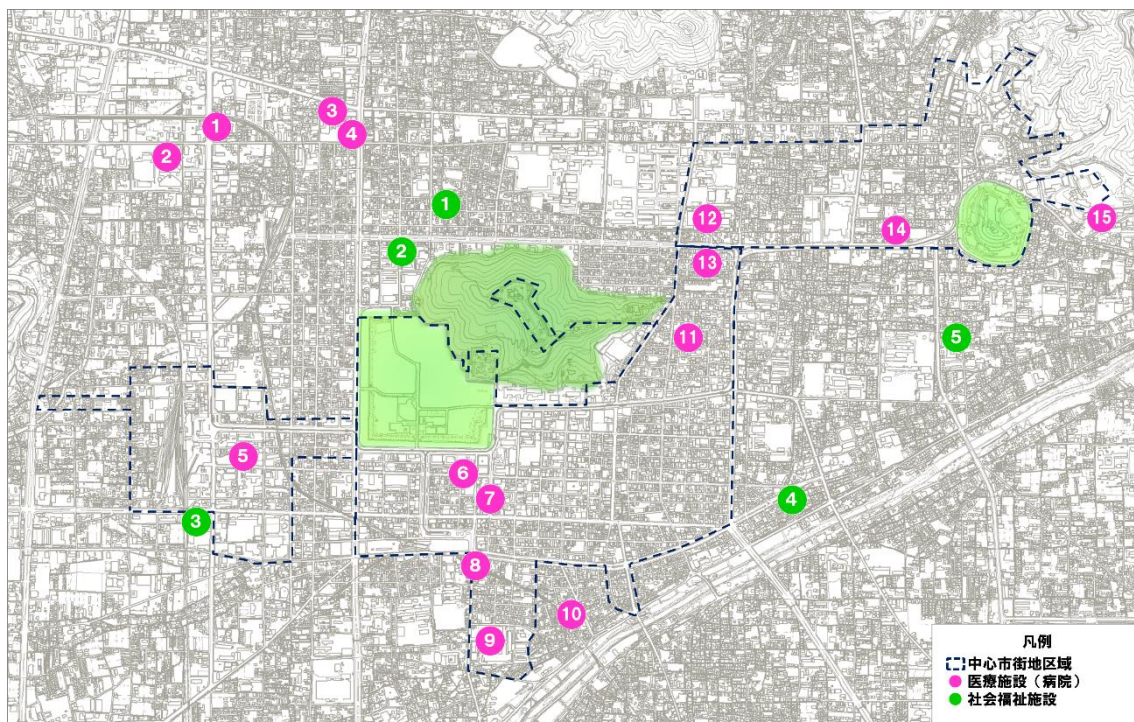
● 文化・スポーツ施設

番号	施設名
1	松山市民会館
2	愛媛県美術館
3	愛媛県立図書館
4	松山市総合コミュニティセンター
5	松山市立中央図書館
6	坂の上の雲ミュージアム
7	愛媛県県民文化会館
8	子規記念博物館
9	湯月公園テニスコート

出典：松山市作成

【医療・福祉施設】

中心市街地には総合病院が多数立地しているが、福祉施設は中心市街地の周辺に立地している。



●医療・福祉施設 位置図

出典：松山市作成

●医療・福祉施設 一覧

●医療施設（病院）

番号	施設名
1	おおぞら病院
2	松山記念病院
3	松山市急患医療センター
4	佐藤実病院
5	松山市民病院
6	野本記念病院
7	梶浦病院
8	松山笠置記念心臓血管病院
9	愛媛県立中央病院
10	愛媛県口腔保健センター
11	NTT西日本松山病院
12	松山赤十字病院
13	浦屋医院
14	奥島病院
15	道後温泉病院

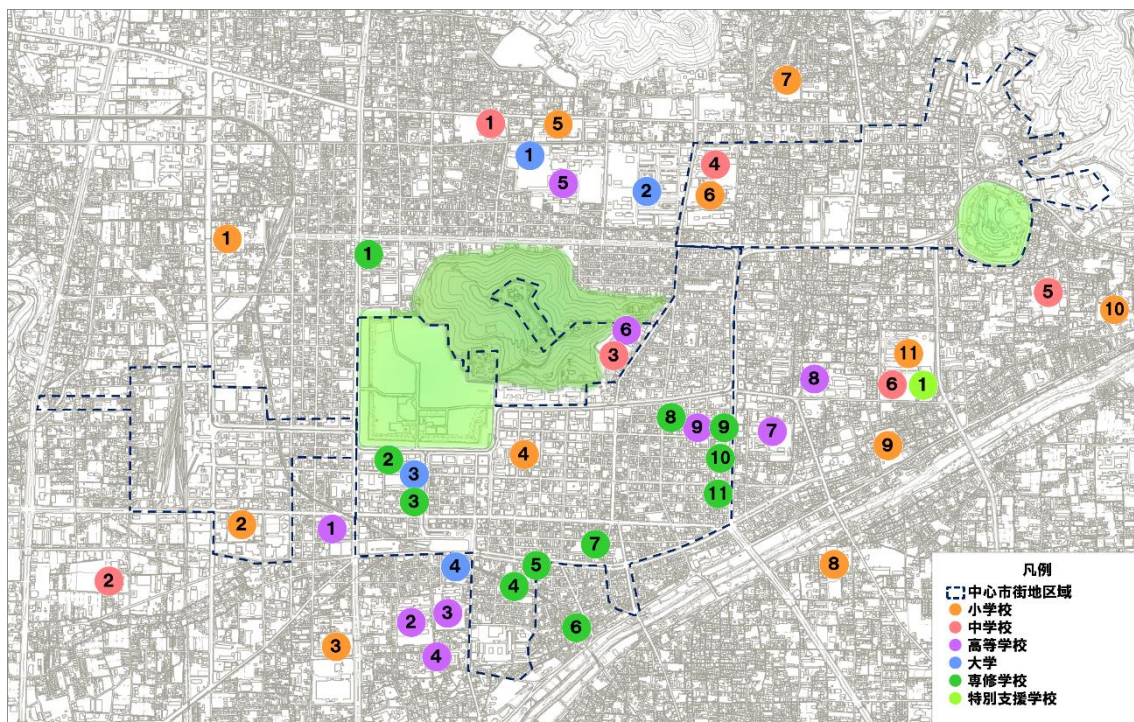
●社会福祉施設

番号	施設名
1	清水ふれあいセンター
2	松山市総合福祉センター
3	松山市地域包括支援センター雄郡・新玉
4	松山市地域包括支援センター東・拓南
5	松山市地域包括支援センター桑原・道後

出典：松山市作成

【教育施設（小学校、中学校、高等学校、大学、専修学校、特別支援学校）】

中心市街地及び周辺には多数の教育施設が立地している。特に、市内の専修学校の大半は中心市街地に立地している。



●教育施設 位置図

出典：松山市作成

●教育施設 一覧

●小学校

番号	施設名
1	味酒小学校
2	新玉小学校
3	雄郡小学校
4	番町小学校
5	清水小学校
6	東雲小学校
7	湯月小学校
8	素鷺小学校
9	八坂小学校
10	道後小学校
11	愛媛大学教育学部附属小学校

●中学校

番号	施設名
1	勝山中学校
2	城西中学校
3	松山東雲中学校
4	東中学校
5	道後中学校
6	愛媛大学教育学部附属中学校

●高等学校

番号	施設名
1	清美高等学校
2	松山工業高等学校
3	松山南高等学校
4	聖カタリナ学園高等学校
5	松山北高等学校
6	松山東雲高等学校
7	松山商業高等学校
8	松山東高等学校
9	未来高等学校

●大学

番号	施設名
1	松山大学
2	愛媛大学
3	人間環境大学 松山キャンパス
4	聖カタリナ大学 松山市駅キャンパス

●専修学校

番号	施設名
1	四国医療技術専門学校
2	河原アイベットワールド専門学校
3	河原医療大学校
4	河原電子ビジネス専門学校
5	河原医療福祉専門学校
6	松山看護専門学校
7	河原パティシエ・医療・観光専門学校
8	専門学校松山ビジネスカレッジクリエイティブ校
9	河原高等専修学校
9	河原デザイン・アート専門学校
9	河原ビューティーモード専門学校
9	大原簿記公務員専門学校愛媛校
10	愛媛調理製菓専門学校
11	愛媛コミュニケーションブライダル専門学校

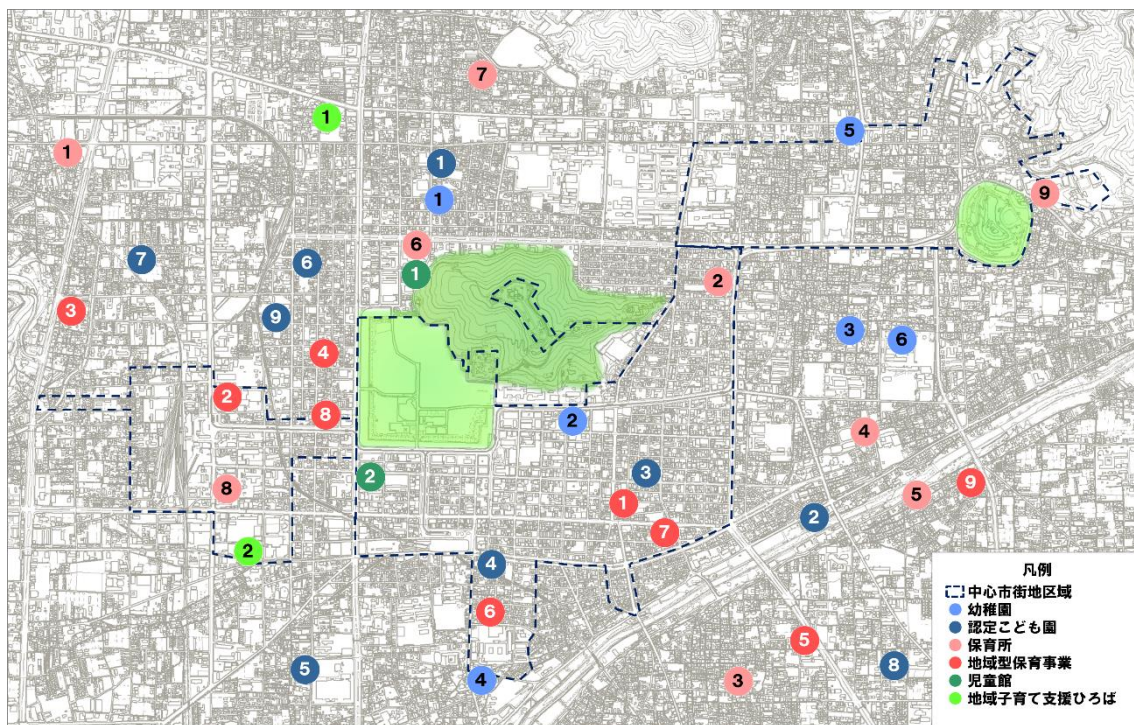
●特別支援学校

番号	施設名
1	愛媛大学教育学部附属特別支援学校

出典：松山市作成

【子育て支援施設（保育所、幼稚園、認定こども園、児童館、地域子育て支援ひろば）】

中心市街地及び周辺には、保育所、幼稚園、認定こども園といった多数の教育施設が立地されているほか、児童館や地域子育て支援ひろばも設置されている。



●子育て支援施設 位置図

出典：松山市作成

●子育て支援施設 一覧

●幼稚園

番号	施設名
1	勝山幼稚園
2	日本基督教団松山番町教会附属 親愛幼稚園
3	持田幼稚園
4	ロザリオ幼稚園
5	道後聖母幼稚園
6	愛媛大学教育学部附属幼稚園

●認定こども園

番号	施設名
1	認定こども園 コイノニア幼稚園 リベカ清水保育園
2	認定こども園 さくら幼稚園
3	幼保連携型こども園 愛媛幼稚園
4	幼保連携型こども園 法龍寺こども園
5	幼保連携型こども園 ゆめの森こども園
6	認定こども園 若草幼稚園
7	認定こども園 愛光保育園
8	認定こども園 小羊園
9	認定こども園 松山隣保館保育園

●児童館

番号	施設名
1	松山市中央児童センター
2	松山市新玉児童館

●保育所

番号	施設名
1	朝美保育園
2	東雲保育園
3	松山保育園
4	八雲保育園
5	アユラキッズルームあむばむ2
6	愛媛保育園
7	えひめ乳児保育園
8	松山中央乳児保育園
9	道後保育園

●地域型保育事業

番号	施設名
1	すまいる保育園
2	アユラキッズルームあむばむ
3	かしの木園
4	キッズパオ あおぞら園
5	三福5starインターナショナル保育園
6	ひめっこ保育園
7	まちっこ保育園
8	まつやま大手町保育所
9	アユラキッズルームあむばむ3

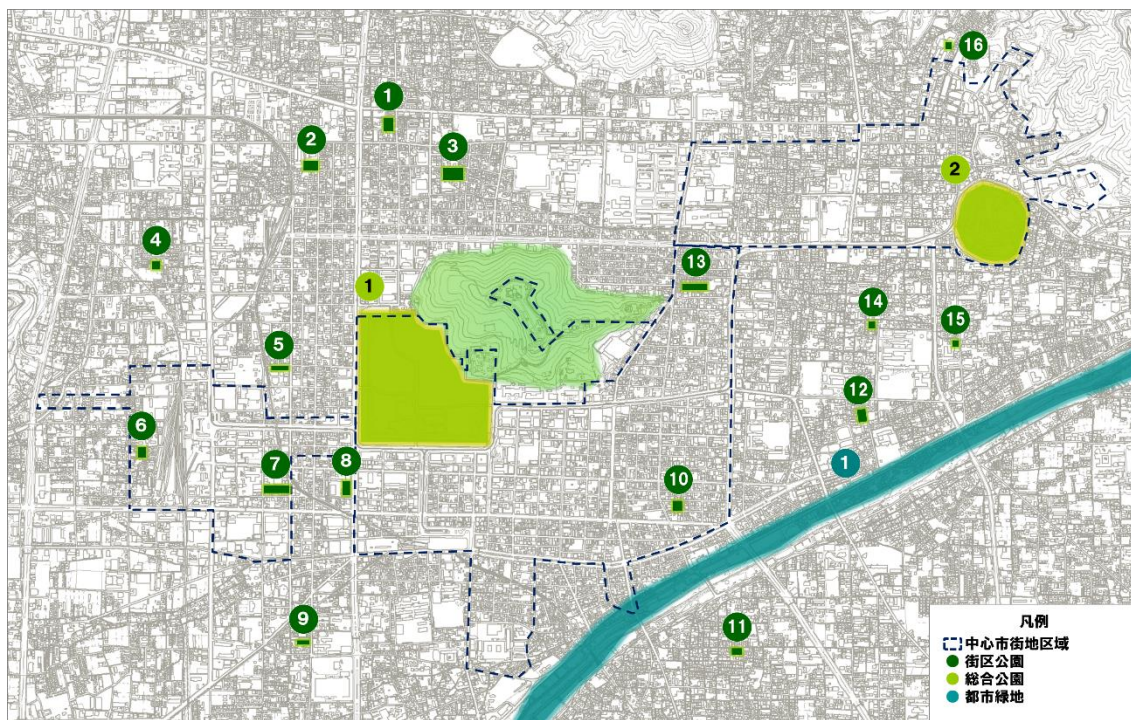
●地域子育て支援ひろば

番号	施設名
1	ほっとHOTひろば
2	子育てひろばToiToiToi

出典：松山市作成

【公園緑地】

中心市街地内には、城山公園や道後公園、石手川緑地といった規模の大きい公園緑地はあるものの、街区公園のような地域住民のための身近な公園緑地は少ない。



●公園・緑地 位置図

出典：松山市作成

●公園・緑地 一覧

●街区公園

番号	施設名
1	木屋町公園
2	萱町公園
3	清水公園
4	愛光公園
5	南味酒公園
6	南江戸本村公園
7	幸町公園
8	新玉公園
9	雄郡土橋公園
10	八坂公園
11	中村公園
12	花湯築公園
13	東雲公園
14	持田若宮公園
15	クレアガーデン公園
16	祝谷一丁目公園

●総合公園

番号	施設名
1	城山公園
2	道後公園

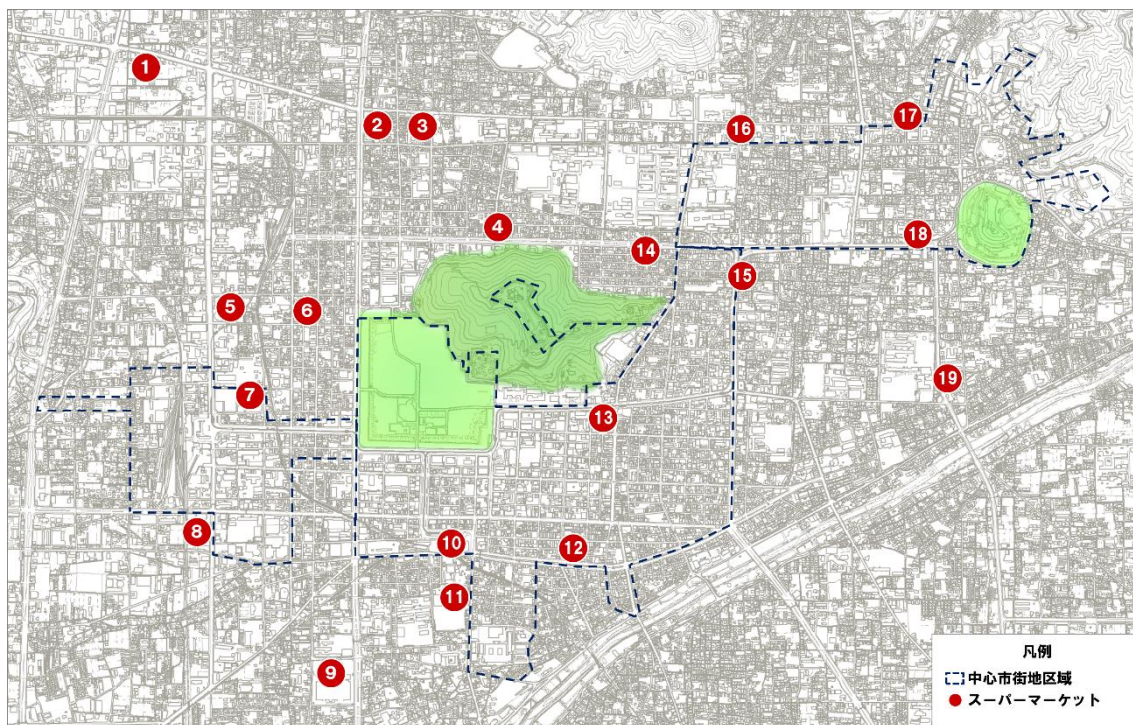
●都市緑地

番号	施設名
1	石手川緑地

出典：松山市作成

【スーパーマーケット】

区域内の縁辺部に5店舗立地し、そのうち2店舗は百貨店に併設、2店舗は商業施設に併設されている。大型スーパーマーケットは、周辺部への立地が目立つ。



●スーパーマーケット 位置図

出典：松山市作成

●スーパーマーケット 一覧

●スーパーマーケット

番号	施設名
1	マルナカ 中央通り店
2	フジ 本町店
3	スーパー日東 高砂店
4	新鮮館サンコー
5	フジグラン松山
6	食彩館エルベ24
7	エルベ キスケ店
8	太陽市
9	フジ 藤原店
10	いよてつ高島屋
11	末広マート 本店
12	フレッシュバリュー 銀天街店
13	松山三越 食寶館
14	スーパーいしまる
15	スーパーABC 上一万店
16	サニーTSUBAKI 道後店
17	業務スーパー 道後店
18	フジ 道後店
19	スーパーABC 道後南店

出典：松山市作成

【3】地域住民のニーズ等の把握・分析

① 居住に関する意向・評価

【調査概要】

調 査 名：平成 30 年度松山市 市民意識調査

調査時期：平成 31 年 2 月

調査対象：松山市に現住する 18 歳以上の 2,000 人（無作為抽出）

調査方法：郵送調査

回 収 数：有効回答件数 1,119 件（有効回答率 56%）

【調査結果】

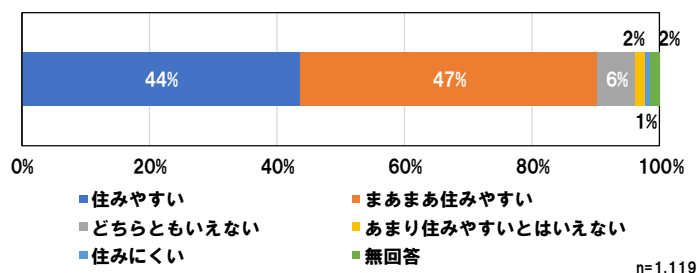
松山市の住みやすさについて「まあまあ住みやすい」が 47%で最も高く、次いで「住みやすい」が 44%と続く。回答者の 90%が住みやすさを高く評価している。

また、今後も松山市に住み続ける意向について「ずっと住み続けたい」が 49%とほぼ半数を占め、次いで「どちらかといえば住み続けたい」が 37%と続く。回答者の 86%が住み続ける意向である。

住みやすいと答えた方は、その理由について「自然災害が少ない」（67.8%）と「気候がよい」（64.6%）が突出して評価が高く、「まちの治安がよい」（30.1%）、「交通の便がよい」（23.8%）と続いた。

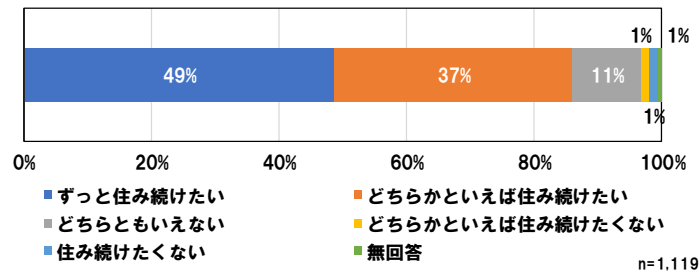
一方、住みにくいと答えた方は、その理由について「交通の便が悪い」（40.0%）が最も高く、次いで「商業施設が少ない」（26.5%）、「働く場が少ない」（21.7%）、「まちに将来性がない」（14.4%）、「福祉制度が充実していない」（12.1%）と続いた。

「交通の便がよい／悪い」は、両方の理由として挙げられている。交通の便の良さは、高齢者が特に高く評価していることから、電車・バス等市内の交通に関する評価と推察される。一方、交通の便の悪さは、松山市には新幹線がなく他県へのアクセスに時間がかかることから、市外交通に関する評価と推察される。



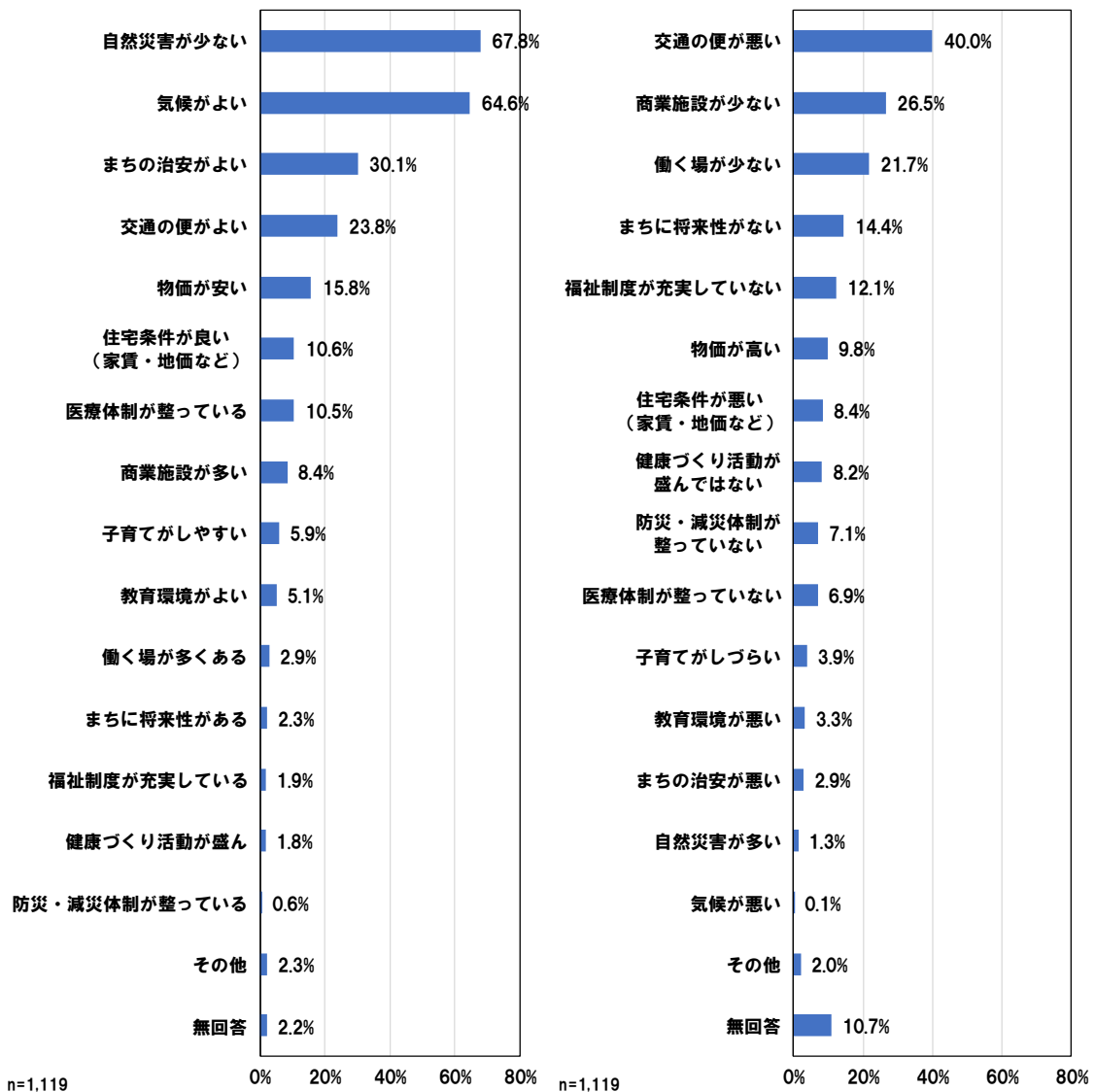
●松山市の住みやすさに関する意向

出典：平成 30 年度松山市 市民意識調査より松山市作成



●今後も松山市に住み続ける意向

出典：平成30年度松山市 市民意識調査より松山市作成



●「住みやすい」と感じる場所

（複数回答可）

●「住みにくい」と感じる場所

（複数回答可）

出典：平成30年度松山市 市民意識調査より松山市作成

② 中心市街地の満足度

【調査概要】

調 査 名：大街道・銀天街 来街者アンケート調査（令和元年 10 月）

調査時期：令和元年 7 月

調査対象：大街道・銀天街商店街の来街者

調査方法：対面調査

回 収 数：有効回答件数 304 件

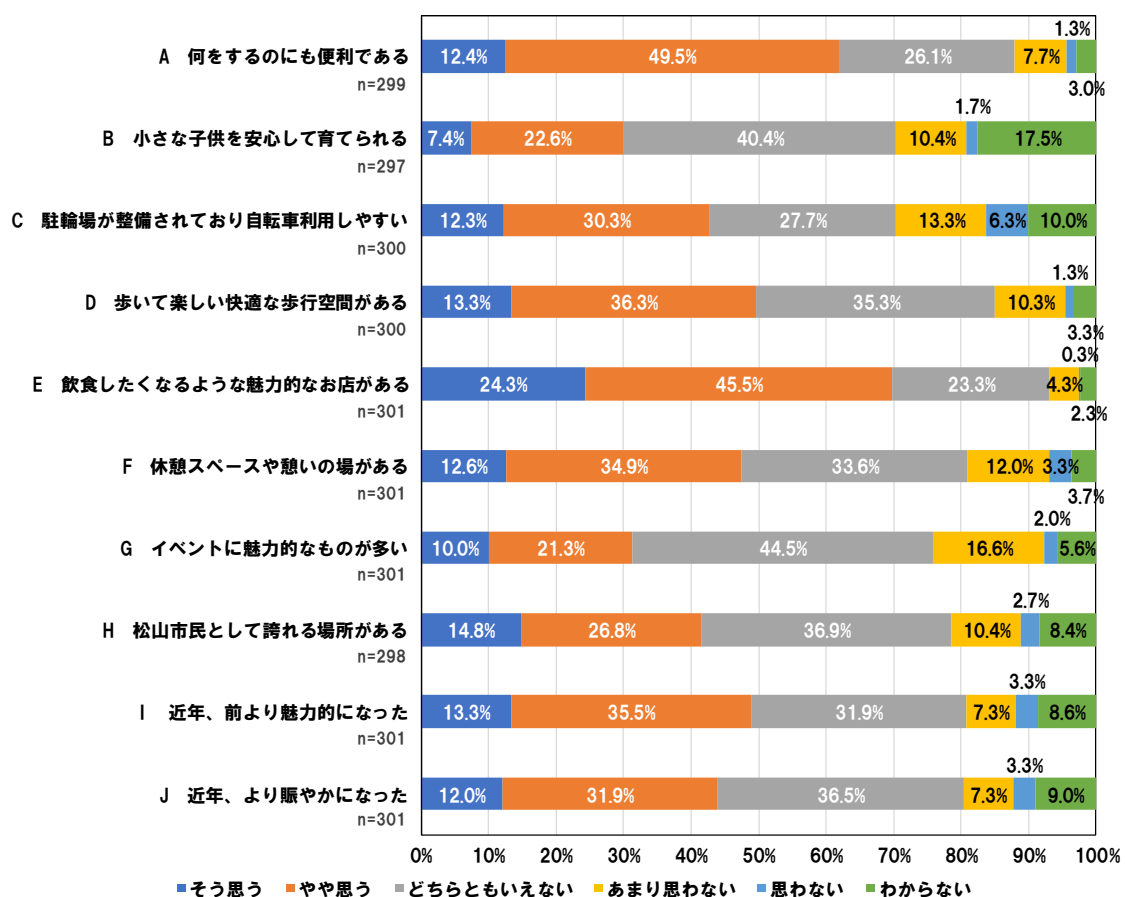
対象属性：松山市内居住者 77%（うち 31%分は中心市街地居住者）、
松山市外の愛媛県内居住者 20%、県外居住者 3%

【調査結果】

各設問に対し「そう思う」「やや思う」と答えた割合が高い（満足度が高い）項目は「A 何をするのにも便利である」「E 飲食したくなるような魅力的なお店がある」。

「あまり思わない」「思わない」という回答が比較的多い（満足度が低い）項目は「C 駐輪場が整備されており自転車利用しやすい」「G イベントに魅力的なものが多い」。

どの項目も満足度が高い回答率が、満足度の低い回答率を上回っている。



● 中心市街地の満足度

出典：大街道・銀天街 来街者アンケート調査より松山市作成

【各項目の分析】

「飲食したくなるような魅力的な店がある」3.9 点

中心市街地の小売業にとって逆風の EC 市場の拡大は、飲食にとって追い風になっている。ここ数年、中心市街地（特に中央商店街）では飲食店の出店が目立つ。平成 30 年の中央商店街の業種構成は小売 45.2%、飲食 20.8%だが、平成 25 年は小売 56.6%、飲食 16.3%である。来街目的についても、令和元年は買い物 87%、飲食 82%とほぼ同数に並んでいる。

「何をするにも便利である」3.7 点

特に都心地区は城下町として栄えた歴史があり、古くから商業や業務等多様な機能が集約されている。また、道後地区は観光、松山駅周辺地区は交通と居住というようにゾーニングされていることも、高評価の要因と推察される。

「歩いて楽しい快適な歩行空間がある」3.5 点

松山市の商業の核である中央商店街は、全長約 1km に及ぶアーケード商店街（大街道・銀天街）で構成される。衣料品店、飲食店等約 400 店舗が軒を連ね、平日・休日問わず多くの人が訪れる。アーケードのため天候を気にせず買い物等を行うことができ、快適な歩行空間となっている。

また、平成 29 年には花園町での街路整備が完了し、道路の再配分によって歩道空間が大幅に拡大した。拡大した歩道を活用して、定期的にマルシェ等のイベントが開催されている。

「休憩スペースや憩いの場がある」3.4 点

中心市街地内には城山公園や道後公園といった総合公園が立地し、憩いの場として多くの市民に利用されている。このほかにも、まちなか広場整備の事業化に向けて、平成 26 年から約 4 年間、平面駐車場を広場に転用する社会実験を実施した。現在は事業終了により撤去されたが、民間主体の市街地再開発等や駅前広場の整備等、新たな広場の計画がある。

「松山市民として誇れる場所がある」3.4 点

松山市の地域資源について、ランキング等で外部から高評価を得ていることが影響していると推察される。

- ・「おんな一人旅に人気の温泉地ランキング 2018」道後温泉 1 位（楽天トラベル）
- ・「もう一度行ってみたい温泉地」道後温泉が西日本 1 位（じゃらん人気温泉地ランキング 2020）
- ・「日本の城ランキング 2018」松山城 3 位（トリップアドバイザー）

「駐輪場が整備されており自転車利用しやすい」3.3 点

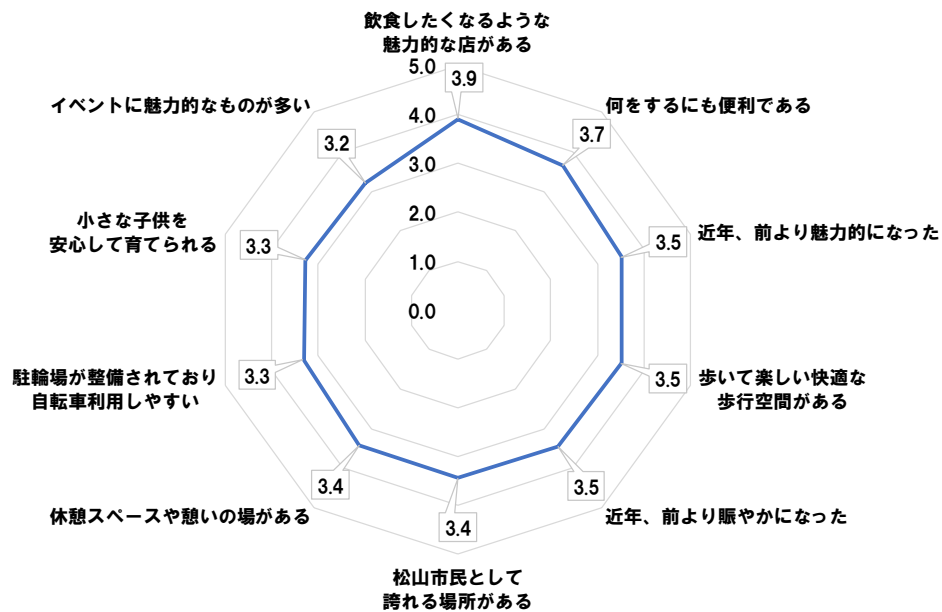
中央商店街周辺に駐輪場は 14 ヶ所整備され、利用時間によっては無料で利用することもできる。ただし、歩行者の安全確保のため中央商店街内は自転車走行が禁止され、歩道上の一時的な駐輪は認められていない。これらが高評価とならなかった要因と推察される。

「小さな子供を安心して育てられる」3.3点

中心市街地での子育てについて、中心部は市内の保育施設の約3割が立地する利点はあるが、遊具を備える街区公園やスーパーマーケットが少ないことが、高評価とならなかった要因と推察される。

「イベントに魅力的なものが多い」3.2点

中心市街地では、中央商店街や城山公園等で土日を中心に各種イベントが開催されている。中央商店街の来街者を対象としたイベントに関するアンケートでは「最近1年間に見に行った・参加したことがあるか」という問いに対し、33.8%が「ない」と回答している。参加経験者が多いイベントは祭りや飲食イベントが多い。



● 中心市街地満足度の平均値

出典：大街道・銀天街 来街者アンケート調査より松山市作成

■ 補足

評価を数値で表すため、「そう思う」を5点、「やや思う」を4点、「どちらともいえない」を3点、「あまり思わない」を2点、「思わない」を1点、「わからない」を欠損値として母数から除外し、平均点を算出。

③ 中央商店街の業種別評価

【調査概要】

調 査 名：大街道・銀天街 来街者アンケート調査（令和元年 10 月）

調査時期：令和元年 7 月

調査対象：大街道・銀天街商店街の来街者

調査方法：対面調査

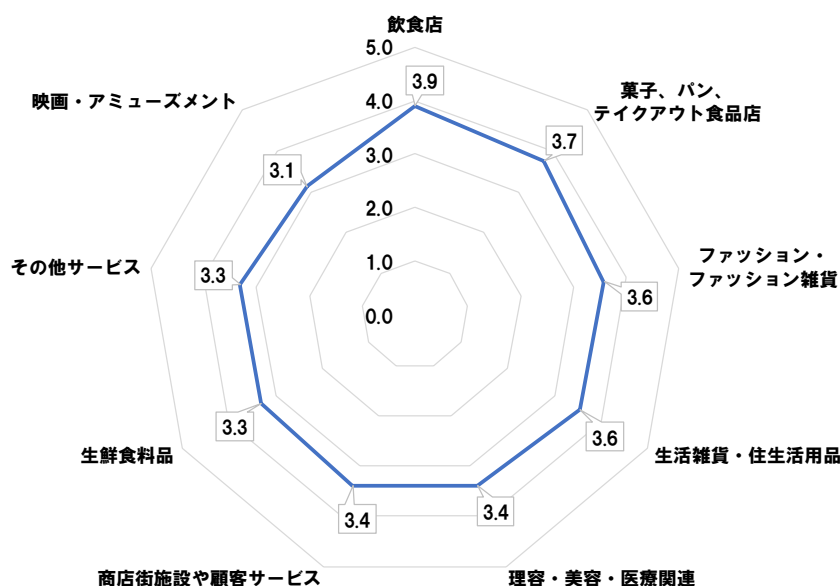
回 収 数：有効回答件数 304 件

対象属性：松山市内居住者 77%（うち 31%分は中心市街地居住者）、
松山市外の愛媛県内居住者 20%、県外居住者 3%

【調査結果】

大街道・銀天街の業種別満足度アンケートの回答では、全項目が平均点（3.0 点）を上回っている。平均点の高い順に、飲食店（3.9 点）、菓子、パン、テイクアウト食品店（3.7 点）、ファッション・ファッション雑貨（3.6 点）、生活雑貨・住生活用品（3.6 点）である。反対に平均点の低いものは、映画・アミューズメント（3.1 点）、その他サービス（3.3 点）、生鮮食料品（3.3 点）である。

満足度の高い「飲食・食品関係」は、先述のとおりネット通販では困難な分野であり、ここ数年、来街目的の割合や業種は増加している。「ファッション関係」は、従来から来街目的割合が高い。一方、満足度の低い「アミューズメント」は、小規模な映画館しかないことが要因と推察される。次に「その他サービス」は、スクールや携帯電話関係のことであるが、大手キャリアの携帯電話ショップは商店街に出店している。最後に「生鮮食品店」は、スーパーマーケットが少ないことにより満足度が低いと推察される。



●大街道・銀天街の業種別満足度

出典：大街道・銀天街 来街者アンケート調査より松山市作成

■補足

松山市の商業機能の中核である大街道・銀天街の業種別の満足度について、数値で表すため「非常に満足」を 5 点、「やや満足」を 4 点、「どちらともいえない」を 3 点、「やや不満」を 2 点、「かなり不満」を 1 点、「わからない」を欠損値として母数から除外し、平均点を算出。

④ 中央商店街周辺と郊外型大規模商業施設（エミフル MASAKI）との比較

【調査概要】

調 査 名：松山市民の消費行動に関するアンケート調査（平成 27 年 1 月）

調査時期：平成 26 年 11 月～12 月

調査対象：松山市に現住する 20 歳～49 歳 600 人（無作為抽出）

調査方法：郵送調査

回 収 数：有効回答件数 379 件（有効回答率 63%）

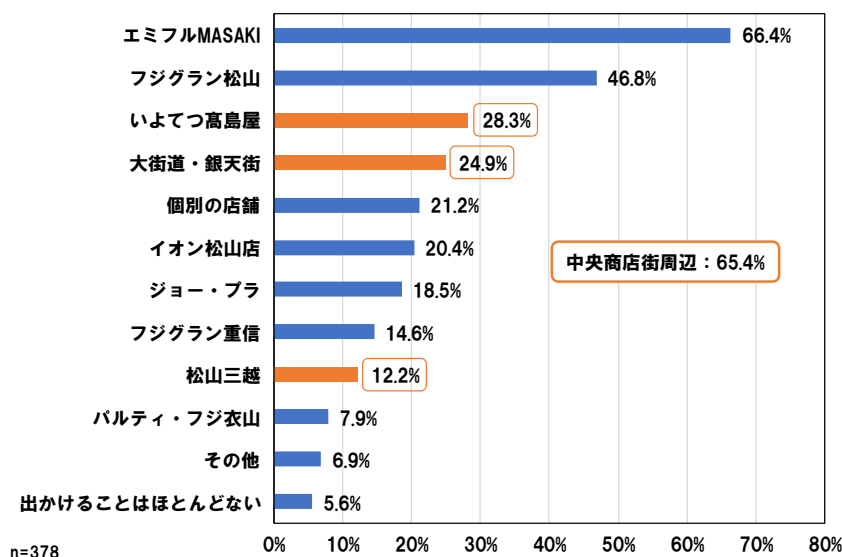
【調査結果】

エミフル MASAKI は平成 20 年に隣接する自治体（伊予郡松前町）で開業した郊外型大規模商業施設で、店舗面積は約 59,000 m²である。一方、中央商店街周辺には、いよてつ高島屋・松山三越・ショッピングモール AVA といった百貨店等があり、3 店舗の面積は約 64,000 m²で、エミフル MASAKI と規模に近い。

「よく利用する店やショッピングセンター」に関する調査では、エミフル MASAKI が 66.4%と最も多く、次点は中央商店街周辺に立地するいよてつ高島屋・大街道・銀天街・松山三越の合計値 65.4%だった。そこで、これらの客層等を比較する。

主な利用イメージとして、中央商店街周辺は「仕事・学校帰りに、一人で買い物や飲食のために立ち寄る」、エミフル MASAKI は「親子連れが買い物や余暇のために訪れる」であり、差別化されていることが分かる。

また、中央商店街周辺にあまり行かない理由に関するアンケートによると、約半数の人が「駐車場の料金がかかるから」、「駐車場が不便・停めにくいから」と回答している。百貨店では会員向けに駐車場 2 時間無料サービスを行っているほか、店舗によっては中央商店街周辺の駐車場（約 100 ヶ所）で利用できるサービス券の発券を行っているが、回答からは効果が伺えない結果となった。



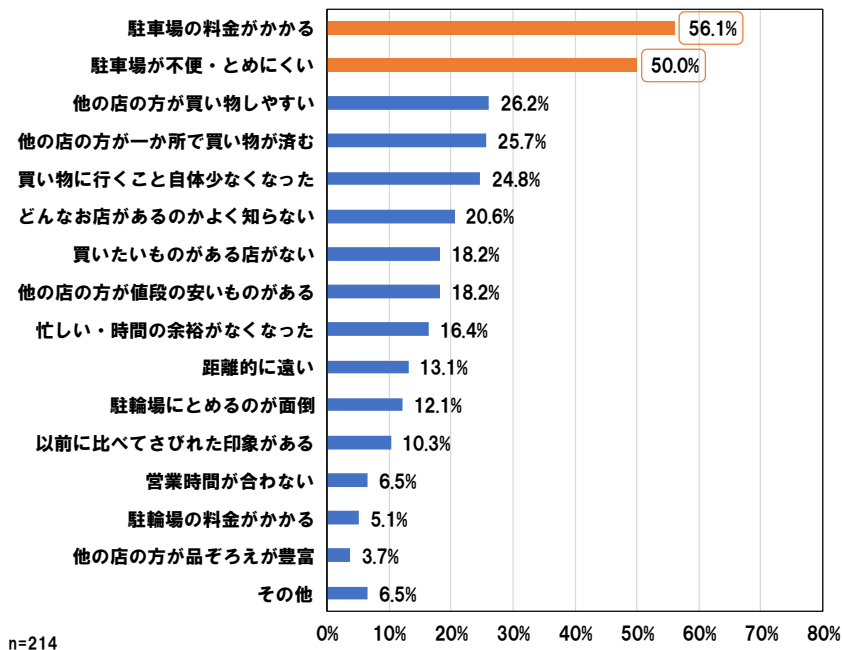
●よく利用する店やショッピングセンター

出典：松山市民の消費行動に関するアンケート調査より松山市作成

●中央商店街周辺（松山市）とエミフル MASAKI（伊予郡松前町）の比較

	中央商店街周辺（松山市）	エミフルMASAKI（伊予郡松前町）
交通手段	①自家用車 44% ②自転車 22% ③徒歩 12%	①自家用車 94% ②バイク 3% ③自転車 2%
誰と行くか	①一人 41% ②友人 26% ③家族（小学生以下の子ども連れ） 13% ④夫婦 12%	①家族（小学生以下の子ども連れ） 34% ②夫婦 19% ③友人 16% ④一人 14%
来店目的	①婦人衣料品 39% ②飲食・喫茶 36% ③日用雑貨品 28% ④靴・バッグ 27% ⑤趣味の雑貨・本 26%	①婦人衣料品 58% ②日用雑貨品 43% ③子供用品 36% ④食料品 30% ⑤靴・バッグ 26% 飲食・喫茶 26%
その店によく行く理由	①お気に入りの店がある 39% ②家や学校・職場等から近い 28% ③品質のいいものがある 23% 飲食店が数多くある 23%	①一カ所で買い物が済ませられる 72% ②駐車場が無料 56% ③買わなくても見て回れる 48% ④お気に入りの店がある 34%
主な利用イメージ	仕事・学校帰りに、一人で買い物や飲食のために立ち寄る。	親子連れが買い物や余暇のために訪れる。

出典：松山市民の消費行動に関するアンケート調査より松山市作成



●中央商店街周辺にあまり行かない理由

出典：松山市民の消費行動に関するアンケート調査より松山市作成

⑤ 中央商店街の来街者の傾向

【調査概要】

調 査 名：大街道・銀天街 来街者アンケート調査（令和元年 10 月）

調査時期：令和元年 7 月

調査対象：大街道・銀天街商店街の来街者

調査方法：対面調査

回 収 数：有効回答件数 304 件

対象属性：松山市内居住者 77%（うち 31%は中心市街地居住者）、
松山市外の愛媛県内居住者 20%、県外居住者 3%

【調査結果】

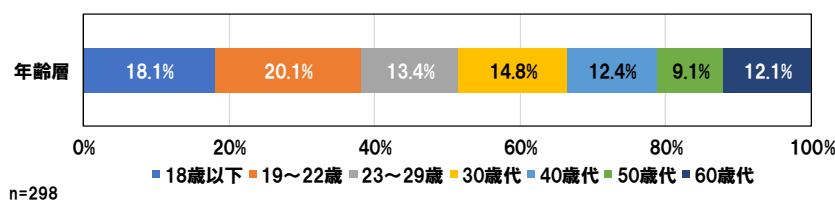
松山市の商業機能の中核である大街道・銀天街への要望について、大街道・銀天街の来街者を対象にアンケートを実施した。対象者属性と来街状況を次のとおり整理する。

●対象者属性と来街状況

	来街頻度	交通手段	来街目的
男性の勤め人 (14.3%)	週1回程度 (47.6%)	自家用車 (31.0%) 自転車バイク (28.6%)	「飲み会」 50.0%
女性の勤め人 (19.0%)	週1回程度 (46.4%)	自家用車 (30.9%) 自転車バイク (30.9%) 公共交通機関 (30.9%)	「服や趣味の買い物」 66.1% 「ランチ等の飲食」 53.6%
自営・パート (14.6%)	月1回程度 (27.9%)	自家用車 (38.1%)	「服や趣味の買い物」 44.2% 「ランチ等の飲食」 44.2%
専業主婦、無職 (17.0%)	週1回程度 (36.0%)	公共交通機関 (42.6%)	「ランチ等の飲食」 68.8% 「食料、日用品の買い物」 41.7%
大学・専門学校 (19.4%)	週2.3回以上 (52.6%)	自転車バイク (68.4%)	「服や趣味の買い物」 58.9% 「あそび」 57.1%
高校生 (15.6%)	週2.3回以上 (46.7%)	自転車バイク (37.8%) 徒歩 (35.6%)	「あそび」 75.6%

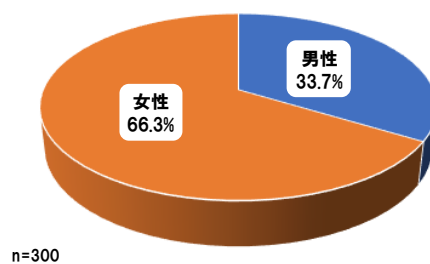
出典：大街道・銀天街 来街者アンケート調査より松山市作成

A. 年齢層



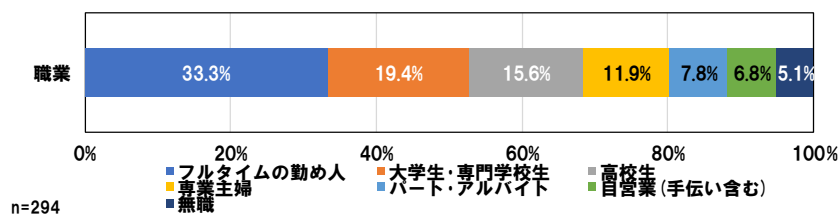
出典：大街道・銀天街 来街者アンケート調査より松山市作成

B. 性別



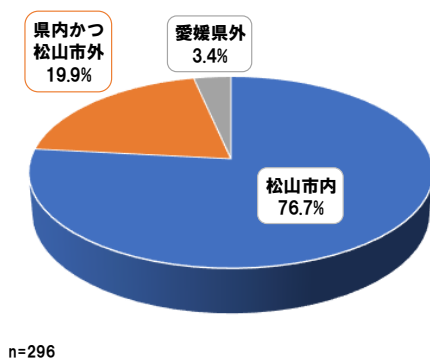
出典：大街道・銀天街 来街者アンケート調査より松山市作成

C. 職業



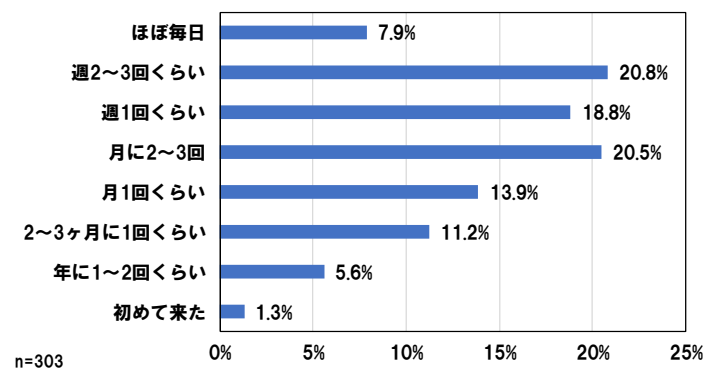
出典：大街道・銀天街 来街者アンケート調査より松山市作成

D. 居住エリア



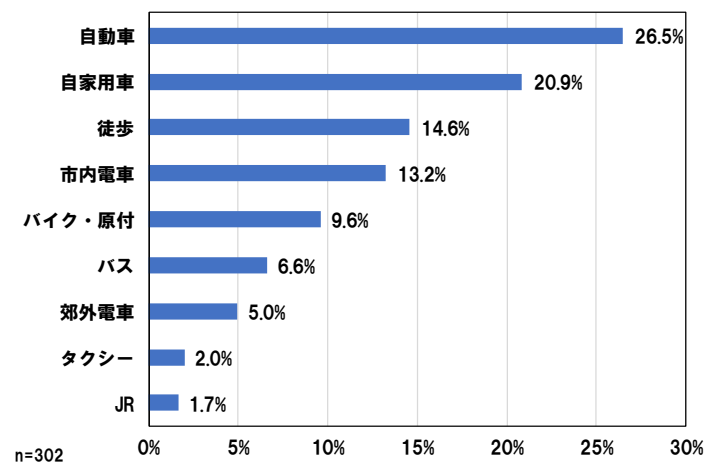
出典：大街道・銀天街 来街者アンケート調査より松山市作成

E. 来街頻度



出典：大街道・銀天街 来街者アンケート調査より松山市作成

F. 交通手段



出典：大街道・銀天街 来街者アンケート調査より松山市作成

⑥ 中央商店街の来街目的

【調査概要】

調 査 名：大街道・銀天街 来街者アンケート調査

調査時期：平成 25 年度～令和元年度

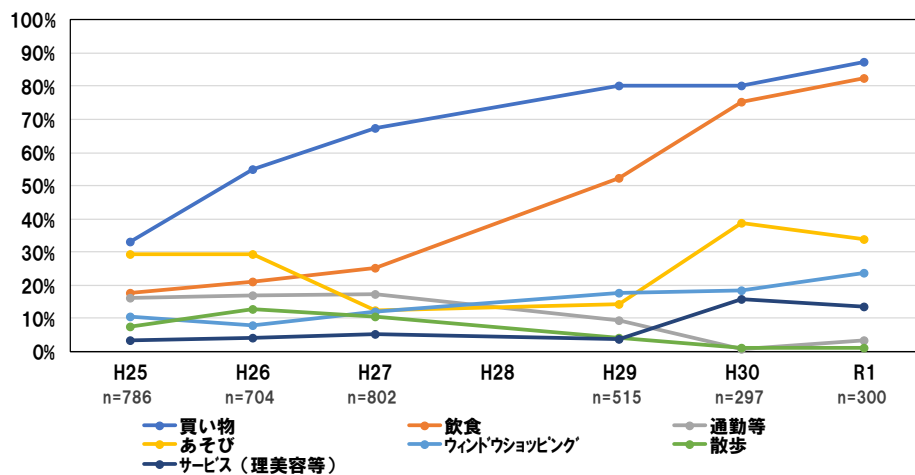
調査対象：大街道・銀天街商店街の来街者

調査方法：対面調査

【調査結果】

松山市の商業機能の中核である大街道・銀天街への来街目的について、大街道・銀天街の来街者を対象に毎年アンケートを実施している。

平成 25 年から令和元年にかけて、最も高い割合の来街目的は「買い物」である。次に割合が高いのは、平成 25 年～平成 26 年は「あそび」、平成 27 年以降は「飲食」となった。これは、先述のとおり「飲食」はネット通販では困難な分野であることから、ニーズが高まっているものと推察される。



●来街目的の変化 (H25～R1)

■補足

来街目的は複数回答。H28 年は調査項目外のため不明。

⑦ まとめ

- ・松山市の居住について、約 9 割が住みやすさを評価し、今後も住み続ける意向である。さらに住みやすいまちにするためには、中心市街地の商業機能を高めることが求められる。
- ・中心市街地は全体的に満足度が高く、特に飲食店に対する満足度が高く、ニーズも高い。満足度をさらに高めるためには、自転車・子育て・イベント施策に注力することが求められる。具体的には、駐輪場やスーパーマーケット、子連れで行きやすい公園・広場の整備、多様なイベント開催が考えられる。
- ・中央商店街周辺にあまり行かない理由として、約半数が駐車場の料金や不便さを挙げていることから、さらなる来街を促すためには、駐車場対策が必要である。

【4】これまでの中心市街地活性化に関する取組の検証

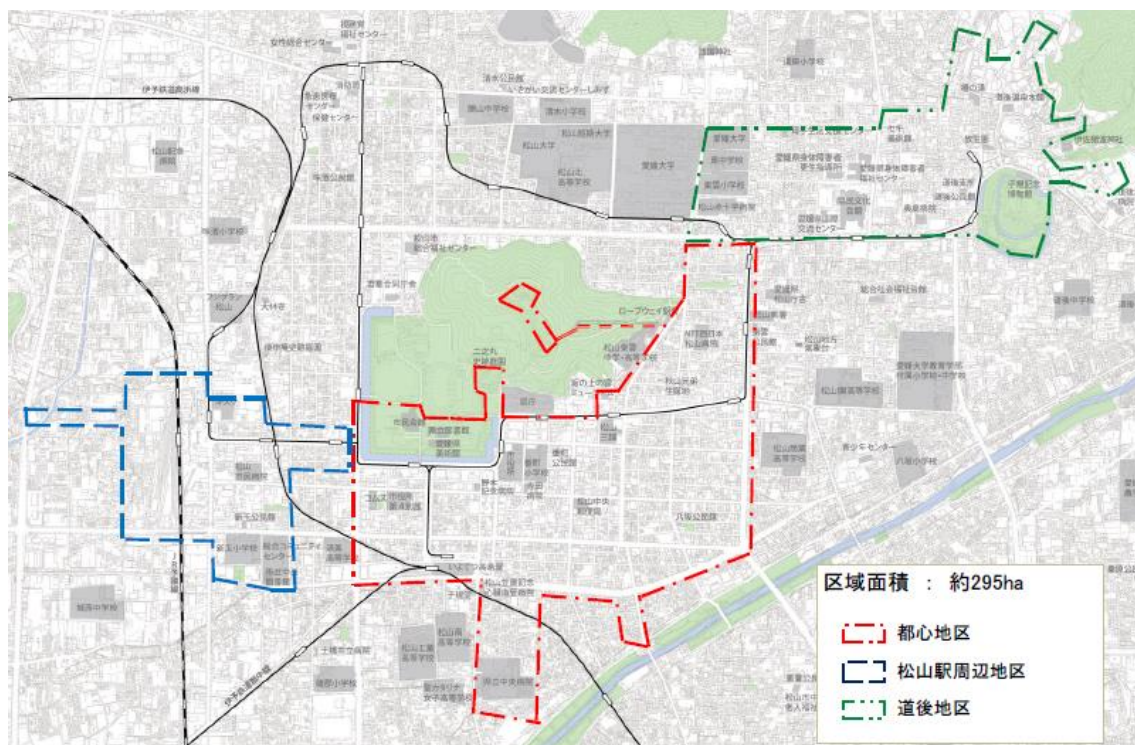
(1) 松山市中心市街地活性化基本計画（第2期計画）の概要

平成20年、平成26年に松山市中心市街地活性化基本計画を策定し、中心市街地活性化に取り組んできた。

① 概要

第1期計画（H20年11月～H26年10月）	第2期計画（H26年11月～R2年10月）
【区域面積】 約450ha	【区域面積】 約295ha
【基本方針】 ①城下町ならではの賑わいのあるまち ②「坂の上の雲」のまちづくりとまちなか回遊を活かした観光交流のまち ③便利で、楽しい商業のまち	【基本方針】 ①広域の中心にふさわしい魅力と厚みのある機能を備えた都心への再生 ②松山独自の歴史や資源によって国内外の人から愛される観光・交流の舞台づくり ③住みたい、住み続けたい魅力ある暮らしの場となる暮らしやすさを実感できるまち
【目標】 ①街なかの賑わい創出 ②街なかの観光交流人口増 ③街なかの商業活性化	【目標】 ①訪れたい都心としての機能強化 ②松山らしさを活かした都市型観光地としての魅力の向上 ③安心して住み続けられる豊かな生活環境の実現

② 第2期計画区域図



③ 第2期計画の目標指標

目標指標	基準値 (H25)	目標値 (R2)
中央商店街の歩行者通行量 (休日)	127.9 千人	170.6 千人
中心市街地内の観光施設入込客数	1,710 千人	1,810 千人
中心市街地内の居住人口	18,091 人	18,600 人

(2) 事業等の進捗状況

① 各事業等の進捗状況

No.	事業名	進捗
1	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	未完了
2	飛鳥乃湯泉・椿の湯施設整備事業	完了
3	道後 51 号線道路景観整備事業	完了
4	景観まちづくり事業 (道後地区)	完了
5	上人坂道路景観整備事業	完了
6	道後 46 号線道路景観整備事業	完了
7	鮎屋町護国神社前線整備事業	未完了
8	東雲 72 号線道路整備事業 (東西付替道路整備事業)	完了
9	雨水貯留施設整備事業	完了
10	J R 松山駅付近連続立体交差事業	未完了
11	大街道二丁目東地区優良建築物等整備事業 (ラフォーレ原宿・松山跡地商業等複合ビル建設)	完了
12	二番町三丁目南第一地区優良建築物等整備事業 (ゴンドラ)	完了
13	(歩いて楽しい健康増進まちづくり事業) 花園町線整備事業・市駅前空間改変事業	完了
14	二番町線整備事業	未完了
15	中央循環線整備事業	未完了
16	松山駅西口南江戸線整備事業	未完了
17	自転車ネットワーク整備事業	完了
18	まちなか広場事業 (中心市街地賑わい再生事業)	完了
19	景観計画 (中心地区) 策定と市民協働による景観まちづくりの推進	継続
20	市街地総合再生計画に位置付ける拠点空間 (一番町交差点周辺、L 字周辺、松山市駅周辺) の再開発推進	継続
21	松山アーバンデザインセンター [UDCM] の設置	継続
22	松山市美しい街並みと賑わい創出事業補助金 (住民参加型まちづくりファンド) の拡充	継続
23	まちづくり初動期支援事業	継続
24	愛媛県立中央病院整備運営事業	完了
25	松山赤十字病院整備事業	未完了
26	教育センター整備事業	完了
27	まちなか子育て・市民交流事業	継続

No.	事業名	進捗
28	総合コミュニティセンター建物改修事業	完了
29	新住宅マスタープランに基づく事業展開（サービス付き高齢者向け住宅の中心市街地への誘致ほか）	継続
30	大規模小売店舗立地法の特例区域設定（の要請）	継続
31	空き店舗対策事業の改善・拡充	継続
32	大街道内道路、アーケード空間の活用	継続
33	一番町大街道口アーケード改良事業	完了
34	銀天街ショッピングビル「GET!」近接地への駐輪場整備	完了
35	松山三越リニューアル事業	完了
36	松山市民しごと創造ワンストップ支援事業	継続
37	松山市中心市街地区域内商店街（中央商店街・道後）連携による戦略的観光消費創出事業	完了
38	インバウンド総合対策事業	継続
39	商店街および他のイベントとの連携による共同販促事業	継続
40	まちなか暮らし・賑わい事業所立地促進事業	継続
41	中央商店街等におけるテナントリーシングの推進	継続
42	「お城下松山」の取組む CSR 活動等	継続
43	ストリートビジョンを活用した情報受発信、広告収益事業	継続
44	朝市等活性化事業	継続
45	情報通信関連産業の誘致（産業立地セールス事業）	継続
46	クリエイティブビジネス推進事業	完了
47	中心市街地活性化ソフト事業（道後地区）	継続
48	松山を楽しもうキャンペーン	継続
49	えひめ・まつやま産業まつり	継続
50	松山春まつり事業	継続
51	松山まつり事業	継続
52	道後温泉活性化事業（120 周年記念事業、「伊佐庭如矢」顕彰事業）	完了
53	道後温泉（飛鳥乃湯泉）プロモーション事業	完了
54	「坂の上の雲」を軸とした 21 世紀のまちづくり事業	継続
55	瀬戸内・松山観光ビジネス戦略事業	継続
56	観光誘致促進事業（修学旅行、国際観光客）	継続
57	都市イメージ向上事業	継続
58	冠山修景整備事業	完了
59	道後温泉本館保存修理工事を活用した観光資源化事業	継続
60	道後温泉地区インバウンド推進事業	継続
61	道後温泉歴史資産を活用した魅力創出事業	継続
62	特定建築物耐震診断補助事業・特定建築物耐震改修等補助事業（住宅・建築物安全ストック形成事業）	継続

No.	事業名	進捗
63	観光おもてなし対策事業	継続
64	HAIKU（国際俳句）ブランディング事業（着地型商品「松山はいく」の販売促進等）	継続
65	健康と観光の街づくり「スマイル松山プロジェクト」	完了
66	愛媛国体開催推進事業、国民体育大会（愛顔つながえひめ国体・えひめ大会）観光PR事業	完了
67	道後温泉地区における誘客キャンペーン	継続
68	安心で安全のまちづくり事業	継続

② 未完了事業

No.	事業名	事業期間	状況
1	松山駅周辺土地地区画整理事業・ 松山駅周辺まちづくり事業	H20～R13	当初は R7 年度に完了予定だったが、JR 松山駅付近連続立体交差事業の完成予定が R6 年度となったことに伴い、R13 年度完了予定となった。（清算期間含む） そのうち、第 2 工期（全 3 工期）は R1 年度で完了する予定だったが、関係者協議に時間を要し、R2 年度完了予定となった。
2	鮎屋町護国神社前線整備事業	H25～R3	当初は R2 年度に完了予定だったが、関係者協議に時間を要し、R3 年度完了予定となった。
3	J R 松山駅付近連続立体交差事業	H20～R6	当初は R2 年度に完了予定だったが、関係者協議に時間を要し、R6 年度完了予定となった。
4	二番町線整備事業	H22～R5	当初は R2 年度に完了予定だったが、関係者協議に時間を要し、R5 年度完了予定となった。
5	中央循環線整備事業	H22～R3	当初は R1 年度完了予定だったが、関係者協議に時間を要し、R3 年度完了予定となった。
6	松山駅西口南江戸線整備事業	H26～R4	当初は R1 年度完了予定だったが、関係者協議に時間を要し、R4 年度完了予定となった。
7	松山赤十字病院整備事業	H26～R3	当初は R1 年度完了予定だったが、関係者協議に時間を要し、R3 年度完了予定となった。

(3) 目標の達成状況

① 中央商店街の歩行者通行量(休日)

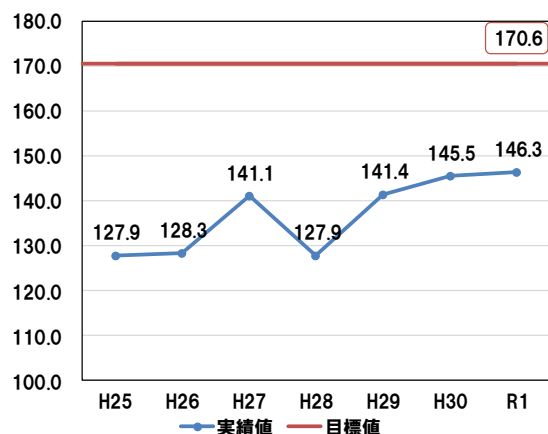
調査対象：中央商店街内 8 地点の歩行者通行量の合計

調査月：毎年 11 月の日曜日（10 時～20 時）に調査

目標指標	基準値 (H25)	目標値 (R2)	最新値 (R1)
中央商店街の歩行者通行量（休日）	127.9 千人	170.6 千人	146.3 千人

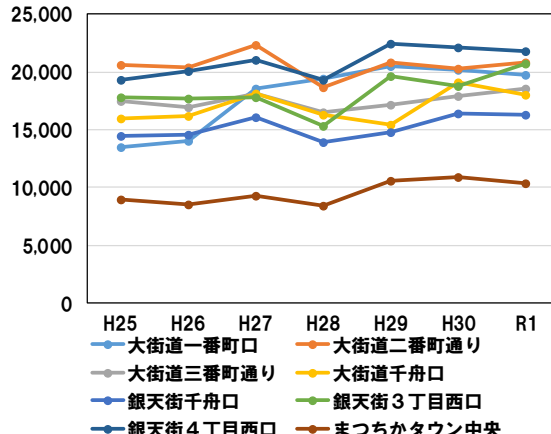
【実績値の推移】

単位：千人



● 歩行者通行量の実績値

単位：人



● 地点別歩行者通行量の推移

出典：「松山中央商店街における通行量調査報告書」より松山市作成

【実績値に関する要因分析】

全体の歩行者通行量について、平成 28 年に一時的な減少はあるものの、増加傾向にある。特に平成 27 年の増加が著しく、平成 29 年以降も微増を続けている。平成 27 年の増加は、長年の懸念事項であった旧ラフォーレ原宿・松山跡地に新たな複合施設が開業したことの影響が大きい。事業実施箇所近くの「大街道一番町口」の平成 25 年と令和元年を比べると、歩行者通行量が約 1.5 倍に増加している。

平成 25 年と令和元年の対比では全地点増加していることから、一定の事業効果が出ていることが伺えるが、歩行者通行量の目標値は達成できていない。原因として、EC 市場の拡大によるマイナス影響や来街者の約 8 割を占める松山市民の人口減少が考えられる。少しでも目標に近づくよう、令和 2 年 3 月に計画期間の延長（令和 2 年 3 月→10 月）及び事業追加の計画変更を行った。

【関連事業の実施状況】

事業名	大街道二丁目東地区優良建築物等整備事業		
事業期間	H21～H27	事業主体	森ビル（株）
支援措置	社会資本整備総合交付金（優良建築物等整備事業）（H26～H27）		
事業概要	H20 年 1 月に閉館した「ラフォーレ原宿・松山」の跡地にホテル・商業・ブライダルを備える複合施設「アエル松山」を整備するとともに、良好な歩行者空間を整備する。H26 年 4 月着工、H27 年 8 月完成 地区面積：約 0.3ha 敷地面積：約 1,850 m² 延床面積：約11,000 m²（地上13 階）		



アエル松山外観

② 中心市街地内の観光施設入込客数

調査対象：松山城天守閣、道後温泉（本館・椿の湯・別館 飛鳥乃湯泉）、

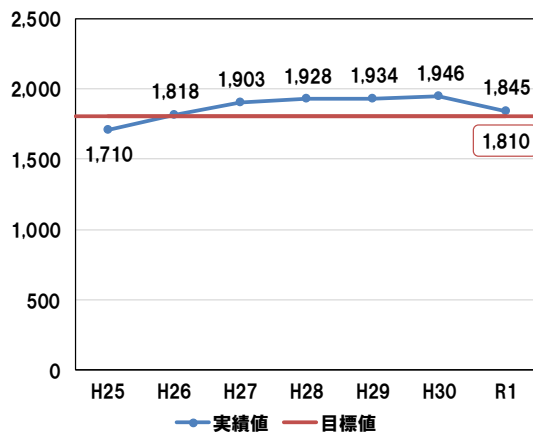
子規記念博物館、坂の上の雲ミュージアム、二之丸史跡庭園の年間利用者の合計

調査月：毎年 1 月に集計

目標指標	基準値 (H25)	目標値 (R2)	最新値 (R1)
中心市街地内の観光施設入込客数	1,710 千人	1,810 千人	1,845 千人

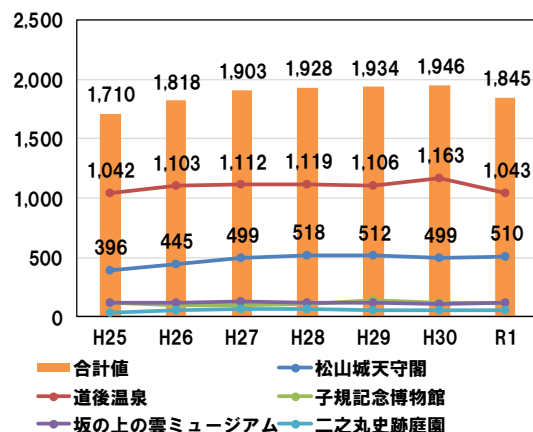
【実績値の推移】

単位：千人



●観光施設入込客数の実績値

単位：千人



●施設別観光施設入込客数の推移

出典：「松山市観光客推定表」より松山市作成

【実績値に関する要因分析】

観光施設入込客数は基準年以降増加傾向で、既に目標値を達成している。好調の要因は、新たに開業した公衆浴場「道後温泉別館 飛鳥乃湯泉」や国際定期便の新規就航に伴う外国人観光客の増加によるものと考えられる。

各施設の基準年(平成 25 年)と令和元年の対比では坂の上の雲ミュージアム以外は増加、平成 30 年と令和元年の対比では道後温泉以外は増加している。坂の上の雲ミュージアムは、各種イベントや展示等を随時開催しているが、観光客を十分取り込めていないことが微減の要因と推察される。道後温泉の減少は、平成 31 年 1 月に着工した道後温泉本館保存修理工事による営業規模縮小の影響である。道後温泉本館では、文化的価値を保存し、次代に松山の宝を遺すために約 6 年に渡る保存修理工事を行っている。2, 3 階の休憩室の利用及び給茶サービスは休止するものの、公衆浴場としての営業は工事中も継続している。また、道後温泉本館の営業規模縮小に備えて、着工前である平成 29 年 12 月には、第三の湯となる「道後温泉別館 飛鳥乃湯泉」の新設や「道後温泉 椿の湯」の改修を行ったほか、平成 31 年 1 月には道後温泉本館を上から一望できる「道後温泉 空の散歩道」をリニューアル整備し、足湯や東屋、ベンチ等を新設した。今後は、工事期間中ならではの取組(ソフト事業)に注力し、観光客の満足度向上を図る。

【関連事業の実施状況】

事業名	飛鳥乃湯泉・椿の湯施設整備事業		
事業期間	H25～H30	事業主体	松山市
支援措置	社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業(道後文京地区)中心拠点誘導施設:商業施設)(H25～H29)		
事業概要	飛鳥時代の建築様式を取り入れた「道後温泉別館 飛鳥乃湯泉」を新設するとともに、周辺の街並み景観の改善等に取り組む。 H29 年 12 月グランドオープン 【設備】 露天風呂、特別浴室(湯帳入浴体験)、休憩室・個別休憩室(給茶サービス)		



道後温泉別館 飛鳥乃湯泉 外観

③ 中心市街地内の居住人口

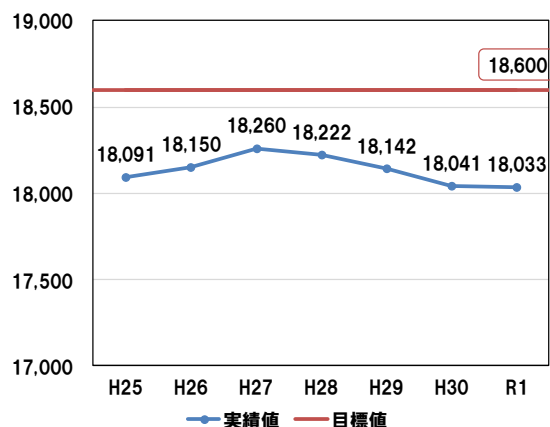
調査対象：中心市街地内の居住人口の合計

調査月：毎年10月（10月1日が基準日）

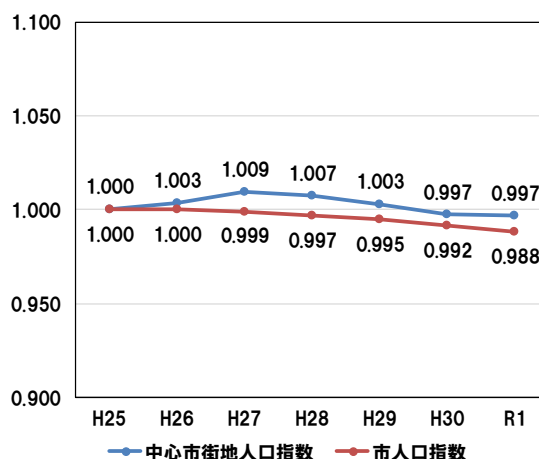
目標指標	基準値 (H25)	目標値 (R2)	最新値 (R1)
中心市街地内の居住人口	18,091 人	18,600 人	18,033 人

【実績値の推移】

単位：人



● 中心市街地内の居住人口



● 市人口指数と中心市街地人口指数の推移

出典：「住民基本台帳登録人口」より松山市作成

【実績値に関する要因分析】

中心市街地の居住人口は、全国的な人口減少や土地区画整理事業の工期延長等により、基準年（平成25年）と比べて最新年（令和元年）は58人減少（-0.3%）した。特に減少数が多いのは土地区画整理事業の対象町丁である「南江戸一丁目」で、基準年より113人減少（-11%）している。これは、建物移転等による一時的な転出の影響と推察される。工事完了次第、随時使用収益を開始しているが、住宅の建設には一定の期間が必要なことや周辺道路の整備完了を待つ地権者がいることが効果の発現に至らない理由と考えられる。

一方、人口が増加した町丁は、新築分譲マンションが供用されたケースが多い。平成25年度から平成30年度の中心市街地及びその周辺の分譲マンションの建設状況は、区域内6棟（411戸）、区域周辺13棟（780戸）で、区域周辺への建設が目立つ。また、平成25年度から令和2年度に11件のホテル建設（建替、予定を含む）が行われることから、土地利用の動向は観光機能の需要が高いことが伺える。

なお、中心市街地区域内に在住する人口の増減率は-0.3%、市人口は-1.2%となっており、どちらも緩やかな減少傾向となっている。また、中心市街地人口の市全体の人口に占める割合はH17年以降3.5%前後をキープしている。

事業が進捗することで少しでも目標に近づくよう、令和2年3月に事業期間の延長（令和2年3月→10月）の計画変更を行った。

【関連事業の実施状況】

事業名	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		
事業期間	H20～R13	事業主体	松山市
支援措置	社会資本整備総合交付金（都市再生区画整理事業）（H20～R8） 社会資本整備総合交付金（道路事業（街路））（H22～R8） 防災・安全交付金（道路事業（街路））（H26～H29）		
事業概要	県都松山の陸の玄関口である JR 松山駅の周辺地区の活性化及び快適な住環境に配慮したまちづくりを進めることで、まちなか居住の促進や賑わい創出を図る。 H20 年 事業計画の決定 H24 年～H29 年 第 1 工期 H29 年～R 2 年 第 2 工期 R 2 年～R 8 年 第 3 工期 R 8 年～R13 年 清算 JR 松山駅の整備イメージ		

（4）定性的評価

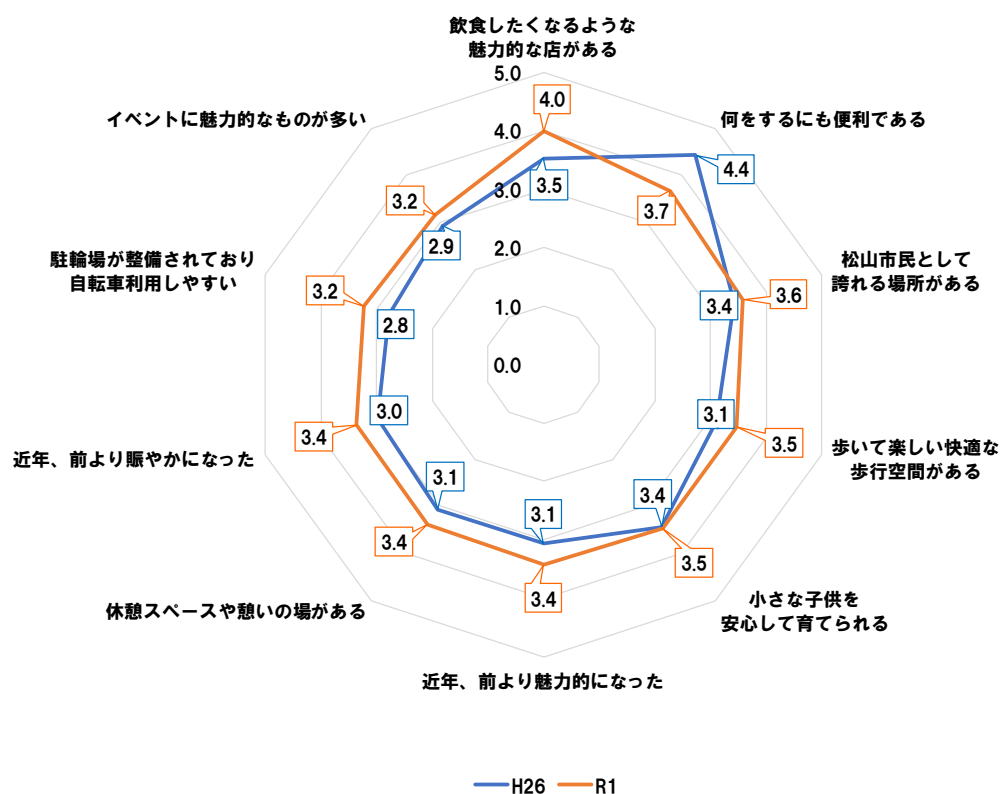
① 計画期間前後を比較した地域住民の意識の変化

平成 26 年、令和元年に地域住民を対象としたアンケート（居住快適性、交通利便性・移動快適性、都心に対する評価）を実施した。一つの項目を除き、平成 26 年の値を上回った。

「駐輪場が整備されており自転車利用がしやすい」や「歩いて楽しい快適な歩行空間がある」は、どちらも評価が 0.4 ポイント上昇した。第 2 期計画に掲載した事業である「花園町線整備事業・市駅前空間改変事業」等で、駐輪場の整備や街路空間の再編を行った効果が伺える。さらに「休憩スペースや憩いの場がある」では、評価が 0.3 ポイント上昇した。中央商店街で休憩場所を提供していることや道後温泉本館を眺望できる休憩所を整備したことで、評価が上がったものと考えられる。

最も評価が高まった項目「飲食したくなるような魅力的な店がある」については、空き店舗に新規出店した創業者を対象に各種経営相談の実施や補助金交付を行う「あきんど事業」を始め、商店街の空き店舗対策や活性化事業を実施しており、現在の飲食店への満足度やニーズの高さに寄与していると推察される。ここ数年、中心市街地（特に中央商店街）では飲食店の出店が目立つ。平成 30 年の中央商店街の業種構成は小売 45.2%、飲食 20.8%だが、平成 25 年は小売 56.6%、飲食 16.3%である。来街目的についても、令和元年は買い物 87%、飲食 82%とほぼ同数に並んでいる。

唯一、前回より評価が下回った項目「何をするにも便利である」については、多様化する時代の変化やインターネットの普及による利便性の向上によって、相対的に評価が下がったものと推察される。



● 中心市街地満足度の平均値の比較

■ 補足

「1. [3] ② 中心市街地の満足度」は、地域住民の他に周辺住民の回答を含むため、値は一致しない。

② 中心市街地活性化協議会の意見（第2期計画の平成30年度フォローアップ報告時）

松山市中心市街地活性化協議会は、平成19年8月の設立以降、行政との連携を密にし、中心市街地活性化の総合的かつ一体的な推進に尽力してきた。基本計画と連携しながら、まちづくり初動期支援や空き店舗対策等を行うとともに、勉強会やシンポジウムの開催等を通じて市民や関係者の中心市街地活性化の機運の醸成に努めている。こうした取組の結果、3つの目標指標のうち「観光客数」は既に目標値を上回る実績で、「歩行者通行量」は昨年度よりも増加しているものの「居住人口」は昨年度より減少していることから、官民一体となって対策を検討する必要がある。

中心市街地に賑わいを創出するために、協議会としても行政と一層の連携を図りつつ、更なる活性化に向けて努力していきたい。

〔5〕 中心市街地活性化の課題

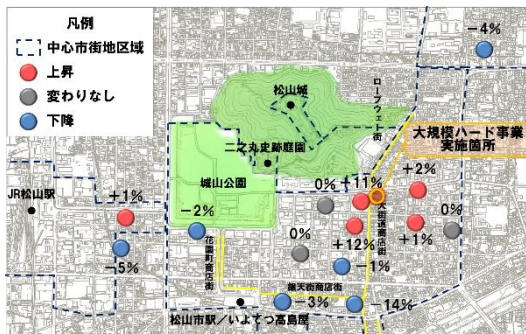
(1) 賑わいの現状と課題

【現状】

○地価

令和元年と平成 25 年の地価を比較すると、大規模ハード事業実施箇所（大街道北口）周辺の地価は上昇したが、さらにその周辺まで十分波及しているとは言えない。

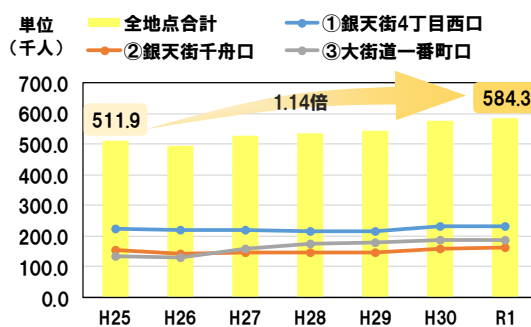
中心市街地内の 14 地点のうち、5 地点が上昇、3 地点が変わりなし、6 地点が下降している。



● 中心市街地域内の地価 位置図

○歩行者通行量

歩行者通行量は、平成 27 年から増加に転じている。特に平成 26 年から平成 27 年の増加幅が大きく、これはアエル松山（複合型商業施設）の開業が要因と推察される。令和元年と第 2 期計画基準年である平成 25 年を比較すると全地点増加し、3 地点の合計値は 1.14 倍に増加している。

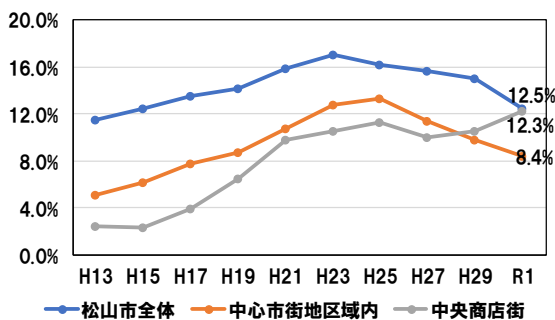


● 歩行者通行量の推移

○空き店舗率

中心市街地域内の空き店舗率は、平成 25 年まで増加したが、近年は減少傾向である。

中心市街地の商業機能の中核である中央商店街（大街道・銀天街）の空き店舗率は増加傾向であり、平成 27 年に一度減少したが、それ以降は再び増加傾向にあり、令和元年度の空き店舗率は 12.3% である。

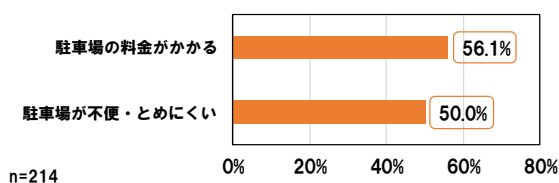


● 空き店舗率の推移

○地域住民のニーズ等

松山市民の消費行動に関するアンケートによると、中央商店街周辺にあまり行かない理由として、約半数が駐車場の不便さを挙げている。

店舗によっては無料駐車券を発行しているが、駐車場無料の郊外型商業施設と比べると満足度は低くなるものと思われる。



● 中央商店街周辺にあまり行かない理由

【課題の整理】

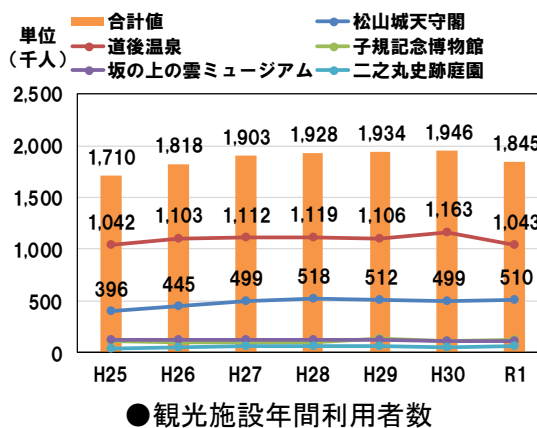
現状	課題と主な対応 (商店街の回遊性の向上)
・松山市の中心市街地には全長 1km にわたる中央商店街が形成されており、中心市街地の商業集積の中心となっている。 ・中央商店街の両端には、大街道側に三越松山店、銀天街側にはいよてつ高島屋があり、商店街の集客核となっている。 ・第2期計画の計画期間に、大街道側に「アエル松山」が整備され、新たな拠点として、商店街への集客効果に寄与している。 ・中心市街地活性化の取組みを行っているが、令和元年度の空き店舗率は12.3%で、年々増加傾向にあり、全長の長い商店街を端から端まで歩いてもらうためには魅力を欠く部分がある。 ・商店街の年間商品販売額の減少傾向が継続しており、多様化する消費者のニーズに対応しきれていないと想定される。 ・松山市は松山圏域の中心市街地でもあるため、広域からの集客を期待するところであるが、郊外の大型商業施設の立地等により、商店街の年間商品販売額の減少傾向は続いている。 ・駐車場の許容台数は減少傾向にあり、来街のための交通手段は自動車が多くを占めている。さらに地域住民や周辺住民からは、駐車場及び駐輪場の充実を求める意見がある。	・全長の長い商店街において、両端の集客拠点の形成は一定の成果が見られるが、商店街の回遊性向上のためには、新たな集客拠点を点在させる必要がある。 →商店街内に新たな集客拠点の整備を行う。 ・魅力ある商店街づくりを行うためには、多様化する消費者のニーズに対応したサービスを提供することが求められており、これからの商店街のあり方を検討し、必要に応じて、機能更新を図っていく必要がある。 →空き店舗対策や新たな担い手育成として、新規創業者支援等を行う。 ・商店街での消費拡大のために、商店街への来訪機会や滞在時間の増加が必要である。 →イベント等を開催できる広場整備や各種イベント開催を行う。 ・松山圏域の中心市街地であり、広域からの集客のためにも、広域からの中心市街地へのアクセス性向上が必要である。 →広域からの交通アクセスの1つとして、中心市街地周辺へのフリンジパーキングの整備を行う。

(2) 観光の現状と課題

【現状】

○観光施設利用者数

観光施設利用者数は、平成 30 年まで順調に増加していたが、令和元年は減少に転じた。これは、平成 31 年 1 月に着工した道後温泉本館の保存修理工事の影響で、道後温泉本館は工事期間中も営業を続けているが規模を縮小している。道後温泉 3 館（本館・椿の湯・別館 飛鳥乃湯泉）の利用者数は、着工前より 10%減少した。



○外国人観光客

外国人観光客は、松山空港と台湾との直行チャーター便の運航が開始された平成 25 年から急増し、6 年連続で過去最高を更新している。平成 29 年 11 月にはソウル線、令和元年 7 月には台北線が就航し、外国人観光客推定数は 20 万人台を達成した。令和元年と平成 24 年を比べると、約 7 倍に増加している。

外国人観光客が急増したが、多言語対応等、受入体制は十分でない。



【課題の整理】

現状	課題と主な対応 (観光コンテンツの充実)
・松山市への観光客数は平成 29 年には年間 600 万人を超え、現在も増加傾向が続いている。 ・中心市街地内にある松山城や道後温泉はそれぞれ 50 万人、100 万人を集客する、市内有数の観光拠点となっている。 ・道後温泉本館保存修理工事が H31 年 1 月～R6 年 12 月の間行われ、一時的な観光客数の落ち込みが見込まれる。 ・松山空港と諸外国の直行便就航やクルーズ船の寄港等により、外国人観光客が急増しているが、外国人向け観光コンテンツの整備が不十分である。	・観光客増加の傾向を維持するために、道後温泉本館の保存修理工事を確実に進行すると同時に、イベントの開催等、道後地区全体で魅力を伝えていくための観光コンテンツの整備を行うことが必要である。 →道後温泉活性化計画に基づき、椿の湯周辺エリア、上人坂周辺エリア、本館・冠山エリアを重点整備エリアとして、各エリアが連携・連動しながら、道後地区全体での活性化のためのおもてなしの輪づくりを行う。 ・今後も増加すると想定される外国人観光客に対して、受け入れ体制の構築や松山ならではのおもてなしを感じてもらえる観光コンテンツの充実が必要である。 →外国人観光客の受け入れ体制構築のため、多言語での案内表示や外国人観光客のニーズに合わせた情報を提供できる観光案内所等の整備を行う。

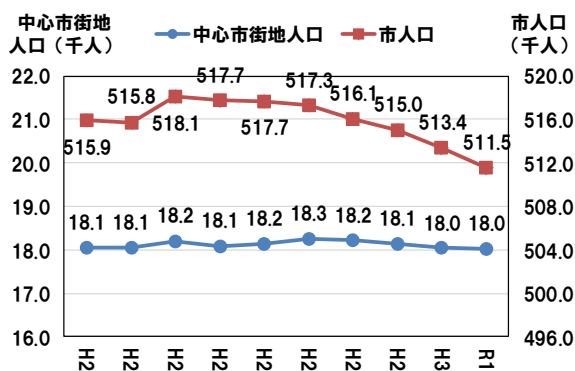
(3) 暮らしの現状と課題

【現状】

○人口

松山市の人口は平成 24 年をピークに減少傾向にあり、ここ数年は年 1,000 人のペースで減少を続けている。一方、中心市街地の人口は増減を繰り返しながらも、ほぼ横ばいで推移している。

市人口が減少に転じた平成 24 年を基準（1.00）とすると、市人口の増減率は-1.3%、中活人口は-1.0%で、緩やかな減少傾向となっている。



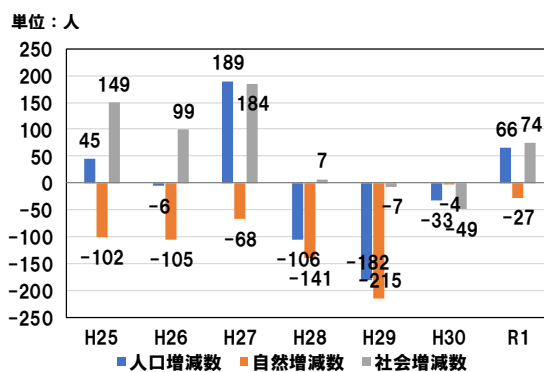
●松山市と中心市街地の人口の推移

○中心市街地の人口動態

人口増減数は増減を繰り返しており、大きな傾向は見られない。

自然増減数は減少数には差が見られるものの、一定して毎年減少している。

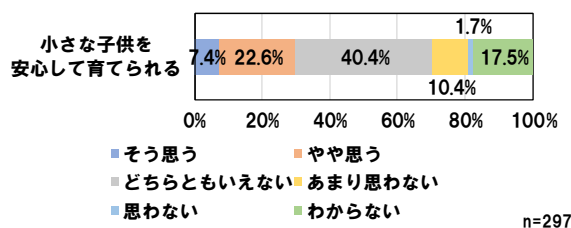
社会増減数は平成 29 年、30 年以外は増加している。



●中心市街地の人口動態

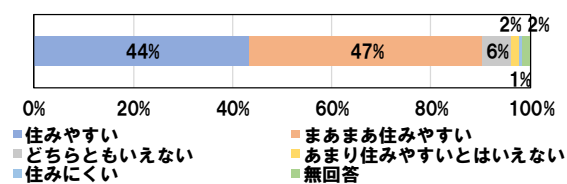
○地域のニーズ等

中央商店街の来街者を対象としたアンケート調査では、中心市街地の満足度は子育てに関する項目が低かった。中心部には市内の保育施設の約 3 割が立地するものの、遊具を備える街区公園やスーパーマーケットが少ないことが要因と推察される。



●中心市街地の満足度

松山市の暮らしについて、市民意識調査では約 9 割が住みやすい・住み続けたという意見であった。住みにくい理由としては、「商業施設が少ない」という意見があった。



●松山市の住みやすさに関する傾向

【課題の整理】

現状	課題と主な対応 (高質で豊かな居住環境の形成)
・ 中心市街地の人口は、市全体と比較すると緩やかであるが、減少傾向が続いている。 ・ 高齢化率については、中心市街地は市全体と比較すると低いが、着実に高齢化は進んでいる。 ・ 中心市街地内には子育て世代の居住も多く、若い世代の転入も見られる。 ・ 中央商店街の来街者を対象としたアンケート調査では、中心市街地の満足度は子育てに関する項目が低かった。	・ 人口減少に対応するため、中心市街地内の限られた土地の高度化を進め、高質な居住空間を形成することが必要である。 →再開発事業を行い、まちなか居住の推進を図る。 ・ これからも進むと想定される高齢化に対応するために、中心市街地内で歩いて生活できる居住環境を形成することが必要である。 →中心市街地内の商業機能の維持・発展のため、再開発事業での新たな商業機能の提供、商店街の活性化を行う。 ・ これからのまちの担い手となる若い世代に住み続けてもらうために子育て環境の充実が必要である。 →若い世代に選ばれる中心市街地となるため、子育て環境の充実を図る。

〔6〕 中心市街地活性化の方針（基本的方向性）

（1）上位計画・関係計画

① 第6次松山市総合計画（H25年3月策定）

【位置付け】

総合計画は、市政での最上位の計画として位置付けられるもので、将来のまちのありべき姿（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。第6次松山市総合計画の計画期間はH25～R4年度（10年間）で、H25～H29年度を前期基本計画、H30～R4年度を後期基本計画とする。

【将来都市像】

人が集い 笑顔広がる 幸せ実感都市 まつやま

【まちづくりの理念】

- ・ 様々な世代の人がつながり、支え合い、いきいきと暮らせるまちを目指す
- ・ 夢や理想を抱き、挑戦し続けるまちを目指す
- ・ 魅力や活力にあふれ、持続的に発展するまちを目指す

【中心市街地に関連する内容】

笑顔が『集まる』プログラムの主な取組として「中心市街地のにぎわいづくり」が位置付けられている。

② 第2期松山市まち・ひと・しごと創生総合戦略（R2年3月策定）

【位置付け】

本市では、まち・ひと・しごと創生法に基づき、H28年1月に人口減少対策の基本的計画として「松山市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定。同戦略の計画期間の満了に伴い、R2年3月に「第2期松山市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を新たに策定した。

【基本目標】

- ① つながる未来を応援する（少子化対策）
- ② 松山への定着と新しい人の流れをつくる（移住定住対策）
- ③ 魅力ある仕事と職場をつくる（地域経済活性化）
- ④ 住み続けたいまちをつくる（持続可能なまちづくり）

【中心市街地に関連する内容】

基本目標③及び④の政策では、民間による中心市街地の賑わいづくりを支援し、中心市街地への来街者の増加を図ることとしている。また、民間による中心市街地の再開発を支援し、現在の需要にあった商業機能や都心居住機能等の創出を図ることとしている。

③ 松山市都市計画マスタープラン（H16 年策定、H23 年 3 月改訂）

【位置付け】

都市計画マスタープランは、都市計画法によって市町村で策定することが義務付けられている。市町村の都市計画は、都市計画マスタープランに即して実施する必要がある、都市計画を中心とする今後の都市づくりの重要な指針となる。

総合計画が市政全般にわたる総合的な指針であるのに対して、都市計画マスタープランは、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具体的な指針である。

【都市づくりの基本方針】

- ① 松山市、愛媛県、さらには四国全体の活力を牽引する都心機能を高める
- ② 住み慣れたまちでの暮らしの安心感を効果的に支える
- ③ 自然環境や地球環境を大切にするまちづくりをひろげる
- ④ 地域固有の資源の保全・活用により活力ある地域づくりを進める

【中心市街地に関連する内容】

地域別まちづくり方針では、松山市中心市街地活性化区域とほぼ同区域を都心地域として位置付けている。地域の将来像に「四国の顔となる都心として、賑わいあふれるまち」を掲げ、3つの将来目標（①魅力ある商業・観光・居住空間の形成、②人や環境にやさしい道路・交通の充実、③快適で美しい都心環境の形成）を定めている。

④ 松山市立地適正化計画（H29 年 3 月策定、H31 年 3 月改訂）

【位置付け】

都市再生特別措置法の改正によって制度創設された立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能の誘導により都市全域を見渡したマスタープランとして位置付けられる市町村マスタープランの高度版で、市町村が策定する。

本市では、コンパクトな都市構造の形成を目指し、一定の生活サービス施設や居住を緩やかに誘導するため、H29 年 3 月に「松山市立地適正化計画」を策定し（都市機能誘導区域を設定）、H31 年 3 月に「松山市立地適正化計画改訂版」を策定した（居住誘導区域を追加）。

【まちづくりの方針】

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 ～

① 多様な居住環境・ライフスタイルを支える

- ・高次な都市機能の享受や賑わいに溢れる暮らし、豊かな自然環境と調和したゆとりある暮らし、歴史や文化を身近に感じる風情ある暮らしなど、多様性のある居住環境やライフスタイルを実現可能な都市づくり

② 安全・安心な暮らしを支える

- ・超高齢社会でも、積極的な外出や円滑な移動を支える都市づくり
- ・子育てや医療・福祉、買物など、日常生活に欠かせない機能を安心して享受できる都市づくり
- ・災害時でも安全・安心な居住環境が確保できる都市づくり

③ 既存ストックを活かす

- ・都心内及び都心と各地域とを結ぶ鉄軌道や路線バスなどの公共交通ネットワーク、都市機能施設・居住地集積など、既存ストックを活かした効率的・持続的な都市づくり

【中心市街地に関連する内容】

都市機能誘導区域の都心地区は、松山市中心市街地活性化基本計画区域がほぼ含まれている。

(2) 中心市街地活性化の方針

本市では、第2期計画から「広域の中心にふさわしい魅力と厚みのある機能を備えた都心への再生」、「松山独自の歴史や資源によって国内外の人から愛される観光・交流の舞台づくり」、「住みたい、住み続けたい魅力ある暮らしの場となる暮らしやすさを実感できるまち」を基本方針に掲げ、都市機能の充実や商業機能の強化、観光振興等に取り組んできた。

これらの取組により、歩行者通行量や観光入込客数の増加等、成果を着実に挙げているものもあるが、居住人口の減少等、成果が伸び悩むものもある。また、現代社会は、グローバル化、少子高齢化、情報化など社会の仕組みの変化によって、価値観・ライフスタイルの多様化やEC市場の拡大が進み、市民生活は目まぐるしい変化を遂げている。中心市街地を取り巻く環境も同様で、中心市街地は今まで以上に質の高いまちづくりを目指すことが求められている。

今後は、本市の上位・関係計画に当たる「第6次松山市総合計画」「第2期松山市まち・ひと・しごと創生総合戦略」「松山市都市計画マスタープラン」「松山市立地適正化計画」で掲げる理念等を踏まえた上で、現状分析やニーズ分析等から導き出された現状の課題解決を図る必要がある。そこで、中心市街地活性化の目標（全体テーマ）及び基本方針を次のとおり設定する。

なお、新型コロナウイルス感染症の動向等を注視し、「新しい生活様式」等社会情勢に対応しながら活性化に取り組む。

中心市街地活性化の目標（全体テーマ）

職・住・遊の近接で豊かな生活が実現されたまち



基本方針①出かけたくなるまち

- ・商業機能の向上やイベントの開催、滞留設備の充実等を図ることで、市民・来街者と都市との接点を増やす。
- ・街に出て、人と出会い、人と交わることで、自分らしさを育み、自己の成長につながる。

基本方針②愛着と誇りを持てるまち

- ・中心市街地には、日本最古の名湯「道後温泉」や現存12天守の一つである「松山城」、商業核として歴史のある「大街道・銀天街商店街」等の地域資源が存在する。
- ・歴史的・文化的資源を磨き上げ、シビックプライドの醸成やシティセールスにつなげる。

基本方針③便利で豊かなまち

- ・中心部に都市機能が集積し、平坦な地形も相まって、松山市は通勤・通学時間の短さや余暇時間の長さが全国1位で、ワークライフバランスのポテンシャルが高い。
- ・利便性の高い中心市街地の利点を活かし、仕事と暮らしの調和に貢献する。