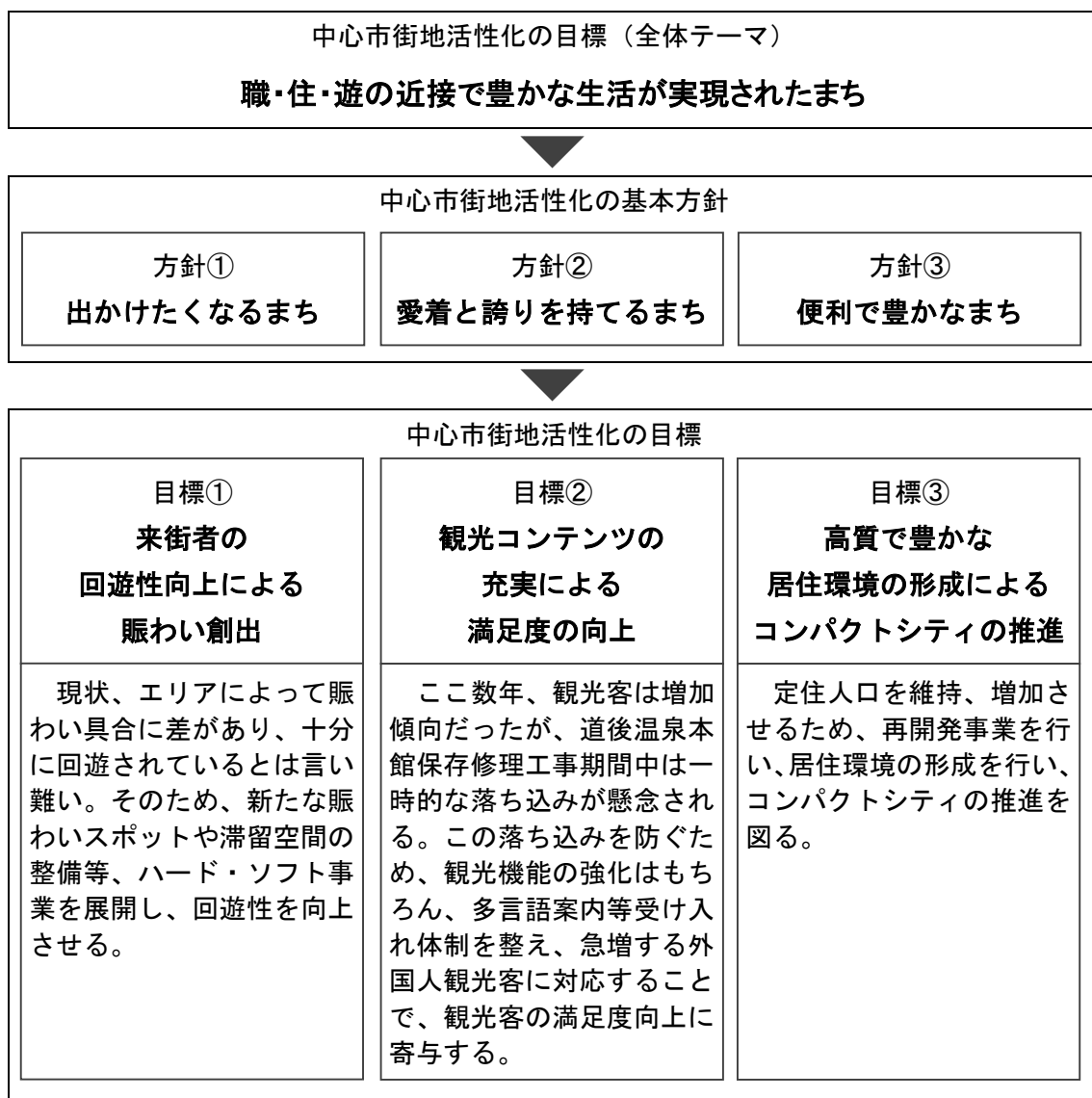


3. 中心市街地の活性化の目標

〔1〕 中心市街地活性化の目標

前期計画等を総括して、中心市街地活性化の目標（全体テーマ）を「職・住・遊の近接で豊かな生活が実現されたまち」とする。これは、昨今、注目が高まっているワークライフバランスの推進やシビックプライドの醸成等を踏まえ、業務・住居・商業・観光・教育・医療・文化・交通等の機能が集積している本市の中心市街地の特性を活かして、法に規定される中心市街地活性化の目的「国民生活の向上及び国民経済の健全な発展」に寄与するものである。この目標（全体テーマ）及び3つの基本方針をもとに、目標を設定する。



〔2〕 計画期間

本基本計画の計画期間は、令和2年11月から令和8年3月まで（5年5ヶ月）とする。

【3】目標指標の設定の考え方

1) 『来街者の回遊性向上による賑わい創出』の目標指標

目標指標：中央商店街の歩行者通行量

調査方法…中央商店街計3か所（大街道一番町口、銀天街千舟口、銀天街四丁目西口）における歩行者の通行量を平日と休日（各1日）の4時間（12:00～16:00）を測定

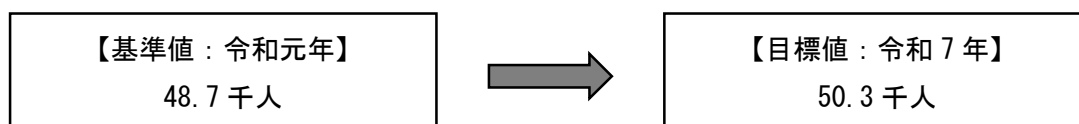
調査月…毎月

調査主体…松山市、株式会社まちづくり松山、松山商工会議所

算出方法…年間（1月～12月）の3地点の平日・休日の合計を1月分に平均した数値

【目標数値の設定の考え方】

通行量調査を開始したH20年からR1年までの実績に基づくトレンドの推計を行い、R7年の推計値を算出した上で、事業効果を積み上げ、目標値を定める。



| 積算根拠 | | | NO. | 数値 |
|------------|-------------------|-----------------------|-----|--------|
| 推計値 | 過去から 取り組んでいる事業 | 商店街空洞化対策事業／あきんど事業 | ① | 46.2千人 |
| | | 商店街保育事業 | ② | 1.4千人 |
| 取組みの 効果 | 新たに 取り組む事業 | 湊町三丁目C街区地区第一種市街地再開発事業 | ④ | 6.2千人 |
| | | 市駅前広場整備事業 | ⑤ | 1.8千人 |
| 目標値（①+④+⑤） | | | — | 54.2千人 |

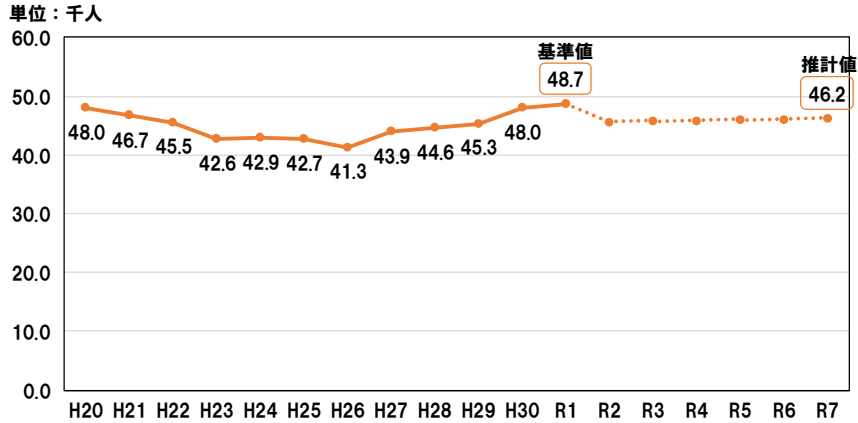
■補足

- ・過去から取り組んでいるソフト事業については、推計値に寄与する。
- ・新型コロナウイルス感染症による影響は、収束時期等が見通せないことから加味していない。

■ 推計値

①R7年の歩行者通行量の推計

H20年からR1年の実績に基づくトレンドの推計を行い、R7年の歩行者通行量（単位：千人）を算出する。



● 歩行者通行量の推移と予測

よって、歩行者通行量の推計値は 46.2 千人。

②商店街空洞化対策事業／あきんど事業

取組の効果を、中央商店街の状況から算出する。

中央商店街の店舗総数は 358 軒（H31 年度松山市商店街実態調査）である。

以下の 2 事業により、計 10 軒の入店を見込んでいる。

◎商店街空洞化対策事業…1 軒入店（見込み）

◎あきんど事業 …9 軒入店（見込み）

一方、現在の中央商店街の空き店舗率は 12.3%であることから、

▼R7年の空き店舗の予測値 45 軒（358 軒×12.3%）

以上より、

45 軒－10 軒＝35 軒（空き店舗率約 9.8%）となる。

また、歩行者通行量と入店率の相関をみると、入店率が 1%上がると通行量は 548 人（実績に基づくトレンドの推計による。）増加すると想定される。

● 歩行者通行量と入店率の推移

| | H21 | H23 | H25 | H27 | H29 | R1 |
|------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 歩行者通行量 (千人) | 46.7 | 42.6 | 42.7 | 43.9 | 45.3 | 48.7 |
| 空き店舗率 | 9.8% | 10.5% | 11.3% | 10.0% | 10.5% | 12.3% |
| 入店率 | 90.2% | 89.5% | 88.7% | 90.0% | 89.5% | 87.7% |
| 入店率1%当たりの通行量 (人) | 517 | 475 | 481 | 487 | 506 | 555 |

よって、取組の効果は、

2.5 (=12.3－9.8 (空き店舗率)) × 548 人 = 1,370 人…1.4 千人増加

③商店街保育事業

取組の効果を、主に事業を実施する「てくるん」の利用者数から算出する。

てくるん利用者数の推移は、以下のとおり。

●てくるん利用者数の推移

| | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 |
|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 利用者数(人) | 82,418 | 105,731 | 121,150 | 131,743 | 137,270 | 137,537 | 152,325 |

H24年の開館から3年は利用者数が安定していないため、H27～H30年度の利用者数に基づくトレンドの推計により、基準年（R1年度）及び目標年（R7年度）の値を算出すると、てくるん利用者数は、

R1：155,222人

R7：192,430人（37,208人増加）

よって、取組の効果は、

$37,208 \div 365 \text{日} \times 2 \text{日}$ （通行量調査日：平日・休日各1日） \approx 約200人…0.2千人増加

■新たに取り組む事業の効果

④湊町三丁目C街区地区第一種市街地再開発事業

取組の効果を、大街道一番町口に位置する複合施設「アエル松山」整備前後の通行量の変化を参考に算出する。

●アエル松山整備前後の大街道一番町口の通行量

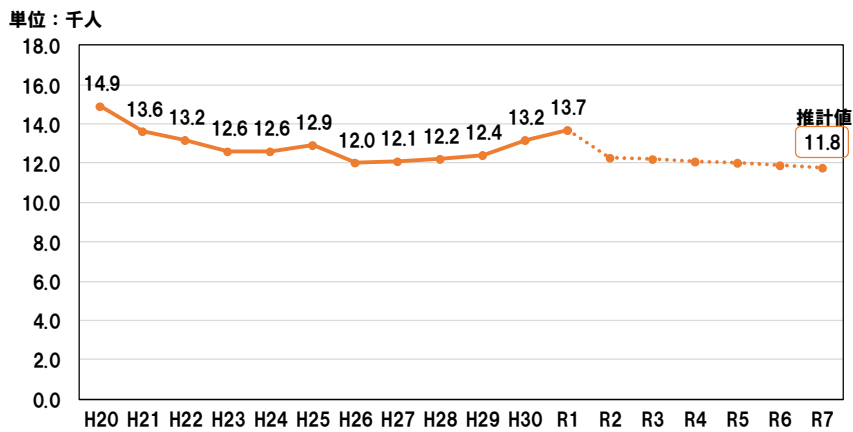
| | 整備前 (H26) | 整備後 (H27) | H27/H26 |
|----|-----------|-----------|---------|
| 平日 | 10,694 | 12,136 | 1.13 |
| 休日 | 14,054 | 18,604 | 1.32 |
| 合計 | 24,748 | 30,740 | 1.24 |

出典：松山中央商店街における通行量調査

■補足

年1回11月に調査したもの。

上記のとおり、通行量は複合施設の整備後、整備前より1.2倍増加した。



●銀天街千舟口の歩行者通行量の推移

事業が行われる銀天街千舟口の通行量について、H20年からR1年の実績に基づくトレンドの推計により、R7年の値を算出すると、11.8千人である。

よって、取組の効果は、

$$11.8 \text{ 千人} \times 0.2 \text{ (増加率)} = 2.36 \text{ 千人} \cdots 2.3 \text{ 千人増加}$$

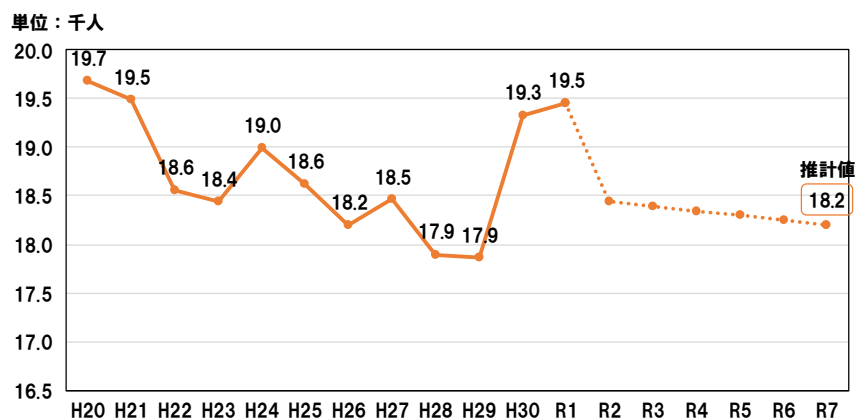
⑤市駅前広場整備事業

取組の効果を、松山市と同様に中核市である姫路市の玄関口である姫路駅前での「広場整備事業」による効果を参考に算出する。

姫路駅前広場整備完了前後の通行量の変化をみると、通行量は1.1倍になっている。

H23（工事前）：65,121人

H27（完了後）：73,277人（1.1倍）



●銀天街4丁目西口の歩行者通行量の推移

市駅前広場に面する銀天街4丁目西口の通行量について、H20年からR1年の実績に基づくトレンドの推計より、R7年の値を算出すると、18.2千人である。

姫路駅前広場整備の効果と同様に考えると、取組の効果は、

$$18.2 \text{ 千人} \times 0.1 \text{ (増加率)} = 1.82 \text{ 千人} \cdots 1.8 \text{ 千人}$$

2) 『観光コンテンツの充実による満足度の向上』に関する目標数値

目標指標：観光施設利用者数

調査方法：計画区域内にある市有観光施設の年間利用者数を集計

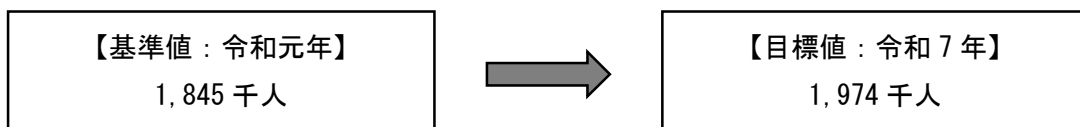
調査主体：松山市

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

算出方法：年間（1月～12月）の利用者の合計

【目標数値設定の考え方】

第2期中活計画の計画開始年であるH26年からR1年までの利用者数実績に基づきトレンドの推計により、R7年の数値を算出した上で、事業効果を積み上げ、目標値を定める。



| 積算根拠 | | | NO. | 数値 |
|------------|-------------------|--------------------------|-----|---------|
| 推計値 | 過去から 取り組んでいる事業 | 瀬戸内・松山観光ビジネス戦略事業 | ① | 1,961千人 |
| | | 道後温泉本館保存修理工事を活用した観光資源化事業 | ② | 35.0千人 |
| 取組みの 効果 | 新たに 取り組む事業 | クルーズ船誘致・受入推進事業 | ④ | 13.0千人 |
| | | 目標値（①+④） | — | 1,974千人 |

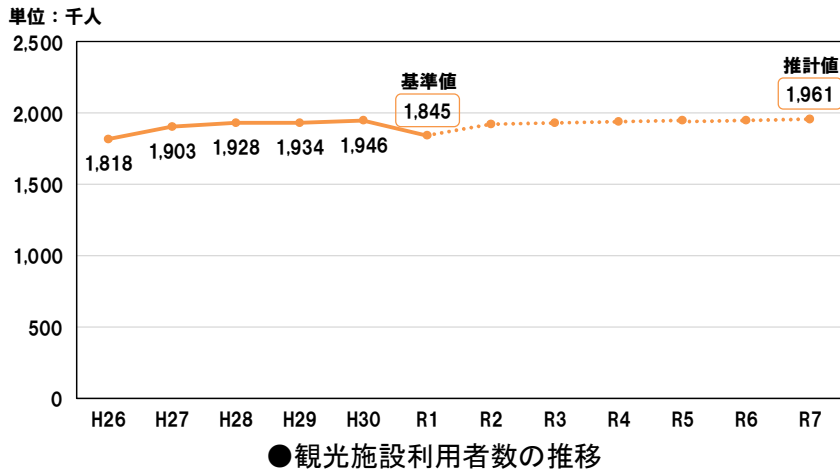
■補足

- ・過去から取り組んでいるソフト事業については、推計値に寄与する。
- ・新型コロナウイルス感染症による影響は、収束時期等が見通せないことから加味していない。

■ 推計値

①R7年の観光施設利用者数の推計

H26年からR1年の実績に基づくトレンドの推計により、R7年の施設利用者数（単位：千人）を算出する。



よって、観光施設利用者数の推計値は 1,961 千人

②瀬戸内・松山観光ビジネス戦略事業

取組の効果を、以下の4つの事業内容による効果から算出する。

主な事業内容

- ①せとうち広島DCに伴う松山市への誘客
- ②瀬戸内・松山ツーリズム推進会議によるプロモーション
- ③着地型商品・旅行会社による旅行商品の造成
- ④松山市、広島市、岡山市、高松市による海外プロモーション

この事業により、最も効果が見られるのは大阪府からの宿泊者であると想定されるので、RESAS（地域経済分析）の「松山市の宿泊者のうち大阪府発の人数」を算出すると、

| | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 宿泊者(人) | 333,325 | 341,161 | 323,476 | 336,949 | 340,785 |

上記のH26からH30の観光客数に基づくトレンドの推計により、基準年（R1年）及び目標年（R7年）の値を予測すると、松山市の宿泊者のうち大阪府から来る人は、

R1：338,352人 ⇒ R7：344,776人（6,424人増加）（＝約1.9%増加）

松山市への観光客数1,845千人×1.9%＝約35千人

よって、取組の効果は、35千人増加

③道後温泉本館保存修理工事を活用した観光資源化事業

道後温泉本館保存修理工事の前期期間中には、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」(フォトスポットの整備、プロジェクションマッピング、オリジナルアニメの制作・PR 等)を展開し、国内外への魅力発信を行い、話題性を喚起し、入浴客や来訪者の誘客等を図った。

後期期間は令和3年度から始まる予定であり、様々な事業を展開することで、入浴客や来訪者の誘客等を図ることとしている。

■新たに取り組む事業の効果

④クルーズ船誘致・受入推進事業

取組の効果を、目標年である R7 年も R1 年と同規模のクルーズ船が同回数程度入港すると想定して推計する。

R2 年のクルーズ船 (ダイヤモンドプリンセス号) については、以下の入港予定である。

入港日 : 4 回

乗客定員 : 2,706 人、乗組員数 : 1,100 人

乗客は全員、乗組員は半数が松山市で観光すると仮定して、

$$[2,706 \text{ 人 (乗客数)} + 550 \text{ 人 (乗組員数の半数)}] \times 4 \text{ 回 (入港回数)} = 13,024 \text{ 人} \\ \approx 13 \text{ 千人}$$

よって、取組の効果は、**13 千人増加**

【令和4年3月変更時の状況】

主要事業である「道後温泉本館保存修理工事を活用した観光資源化事業」は、道後温泉本館保存修理工事の前期期間の活性化事業として実施し、事業期間の令和3年10月末で終了した。保存修理工事の後期期間の新たな活性化策として、以下の事業を追加する。

・未来へつなぐ道後まちづくり事業

令和3年度からの後期工事期間中、地域資源の魅力創出や工事の観光資源化に取り組む、新たな道後ブランドの創出につなげる。

3) 『高質で豊かな居住環境の形成によるコンパクトシティの推進』に関する目標指標

目標指標：居住人口の社会増減数

調査方法：松山市の人口動態を集計

調査月：毎年2月

調査主体：松山市

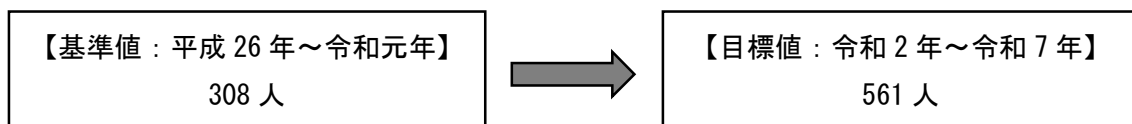
調査対象：年間（1月～12月）の計画区域内の社会増減数※

※社会増減数＝（転入－転出）＋（転居入－転居出）

算出方法：令和2年から令和7年の計画区域内の社会増減数の合計

【目標数値設定の考え方】

H26年からR1年までの転入・転出・転居入・転居出の人口に基づくトレンドの推計に目標年（R7年）の数値を算出し、事業効果を積み上げ、目標値を定める。



| 積算根拠 | | | NO. | 数値 |
|------------|-------------------|----------------------------|-----|-------|
| 推計値 | | | ① | -600人 |
| 取組みの 効果 | 過去から 取り組んでいる事業 | 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 | ② | 500人 |
| | | 松山赤十字病院整備事業 | ③ | 間接効果 |
| | 新たに 取り組む事業 | 湊町三丁目C街区地区第一種市街地再開発事業 | ④ | 661人 |
| | | 一番町一丁目・歩行町一丁目地区第一種市街地再開発事業 | ⑤ | |
| | 目標値（①+②+③+④+⑤） | | | — |

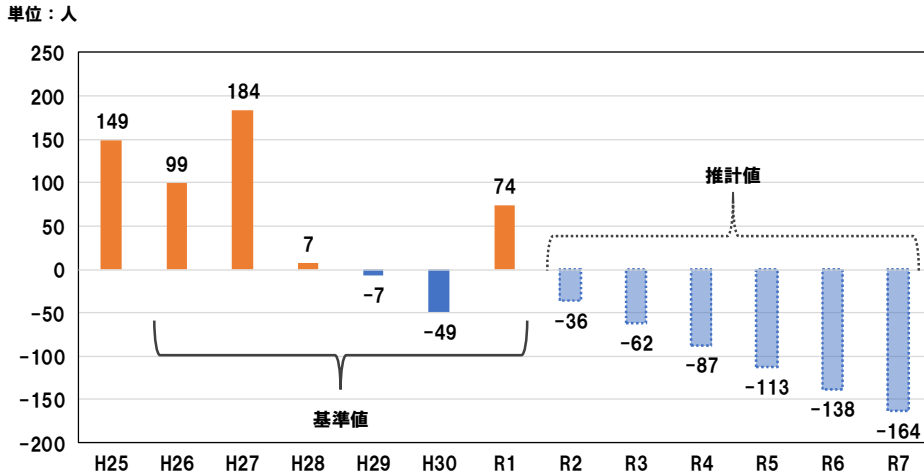
■補足

・新型コロナウイルス感染症による影響は、収束時期等が見通せないことから加味していない。

■推計値

①R2年からR7年の社会増減数の推計

H25年からR1年の実績に基づくトレンドの推計により、R2年からR7年の社会増減数（単位：人）を算出する。



●社会増減数の推移

■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。

よって、社会増減数の推計値は、

$$36 + 62 + 87 + 113 + 138 + 164 = 600 \cdots 600 \text{ 人減}$$

■取組効果

②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

取組の効果を、南江戸一丁目の人口から算出する。

南江戸一丁目の人口の推移は以下のとおりである。

| | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 | R1 |
|-------|-------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 人口(人) | 1,076 | 1,021 | 942 | 883 | 859 | 914 | 920 | 908 |

出典：住民基本台帳登録人口（各年10/1時点）

南江戸一丁目では実施される以下の2つの事業の計画では、地区内人口は700人から1,700人（1,000人増加）への増加を想定している。

- ① 松山広域都市計画事業 松山駅周辺土地区画整理事業 事業計画書（第3回変更）
- ② 社会資本総合整備計画（H30～R4）

計画期間内に全3工期中の第3工期が行われる。

よって、取組効果は、当初の目標（1,000人増加）の半数の500人増とする。

③松山赤十字病院整備事業

「松山赤十字病院整備事業」では、地域住民に安全で良質な医療を提供するために、機能更新を含む建替えを行う予定であり、地域の医療環境の充実は定住人口の増加にもつながると考えている。

④湊町三丁目C街区地区第一種市街地再開発事業

⑤一番町一丁目・歩行町一丁目地区第一種市街地再開発事業

取組の効果を、再開発事業で整備される住居機能の戸数から算出する。

2地区の市街地再開発事業により整備される住居戸数は以下のとおりである。

●市街地再開発事業により整備される住居戸数

| | 湊町三丁目 | 一番町 | 合計 |
|----------------------|-------|-------|-------|
| 整備後の戸数 ^{※1} | 184戸 | 208戸 | 392戸 |
| (現在の戸数) | (15戸) | (23戸) | (38戸) |
| 増加戸数 | 169戸 | 185戸 | 354戸 |
| 増加人数 ^{※2} | 316人 | 345人 | 661人 |

出典：住民基本台帳登録人口（R1/10/1時点）

■補足

※1 マンション建設予定

※2 中心市街地の一世帯当たりの平均人口 1.87 から算出

よって、取組の効果は、661人増とする。

〔4〕フォローアップの時期及び方法

1) 『来街者の回遊性向上による賑わい創出』

中央商店街の通行量を目標指標とするため、継続的に実施している通行量調査を活用して、3つの調査地点での通行量を測定し、毎年分析・評価する。

結果を松山市中心市街地活性化協議会に報告し、協議の上、必要に応じて事業の精査・見直しを行い、目標達成に必要な措置を講じる。

2) 『観光コンテンツの充実による満足度の向上』

年間の観光施設利用者数（対象の5施設の年間入場者を集計）を目標指標としているため、毎年5月に市が公表する「松山市観光客推定表」により、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、二之丸史跡庭園の入場者を把握し、効果を検証する。

結果を松山市中心市街地活性化協議会その他の関係機関等に報告・協議し、必要に応じて事業の精査・見直しを行い、目標達成に必要な措置を講じる。

3) 『高質で豊かな居住環境の形成によるコンパクトシティの推進』

年間の区域内の転入・転出・転居入・転居出の人口の合計を目標指標としているため、毎年2月に市が集計する人口動態により、毎年分析・評価する。

結果を松山市中心市街地活性化協議会に報告し、協議の上、必要に応じて事業の精査・見直しを行い、目標達成に必要な措置を講じる。

■補足

目標値に新型コロナウイルス感染症の影響は加味していないが、影響を注視しながらフォローアップを行う。