

2 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

(1) 位置設定の考え方

【都市圏】

愛媛県は、県民が職・住・遊・学など日常生活や経済活動等の基礎的なサービスを受けられ、かつ市町が連携・協力して広域的な施策展開や施設整備をするなど一体性があり、発展方向を共有できる圏域として6つの圏域を設定している。

そのうちのひとつが「松山圏域」であり、連携中枢都市圏として、松山市・東温市・伊予市・松前町・砥部町・久万高原町の6自治体が平成28年に連携協約を締結し、圏域市町が連携しながら、多様な事業に取り組んでいる。

また、平成の大合併により松山市の人口が50万人を超えたため、国勢調査では松山市を中心市とする「松山都市圏」が指定されている。四国内で都市圏が指定されているのは松山都市圏のみで、周辺自治体は東温市・伊予市・松前町・砥部町・久万高原町に加え大洲市・内子町の7自治体である。

この都市圏とは、自治体の境界を越えて広がる都市地域を規定するため、総務省統計局が国勢調査で定義している統計上の地域区分で、中心市への通勤・通学比率が1.5%以上の周辺自治体を圏域とするものである。

■松山圏域の構成自治体



出典：まつやま圏域未来共創ビジョン

■松山都市圏



出典：国勢調査 大都市圏・都市圏図(令和2年)

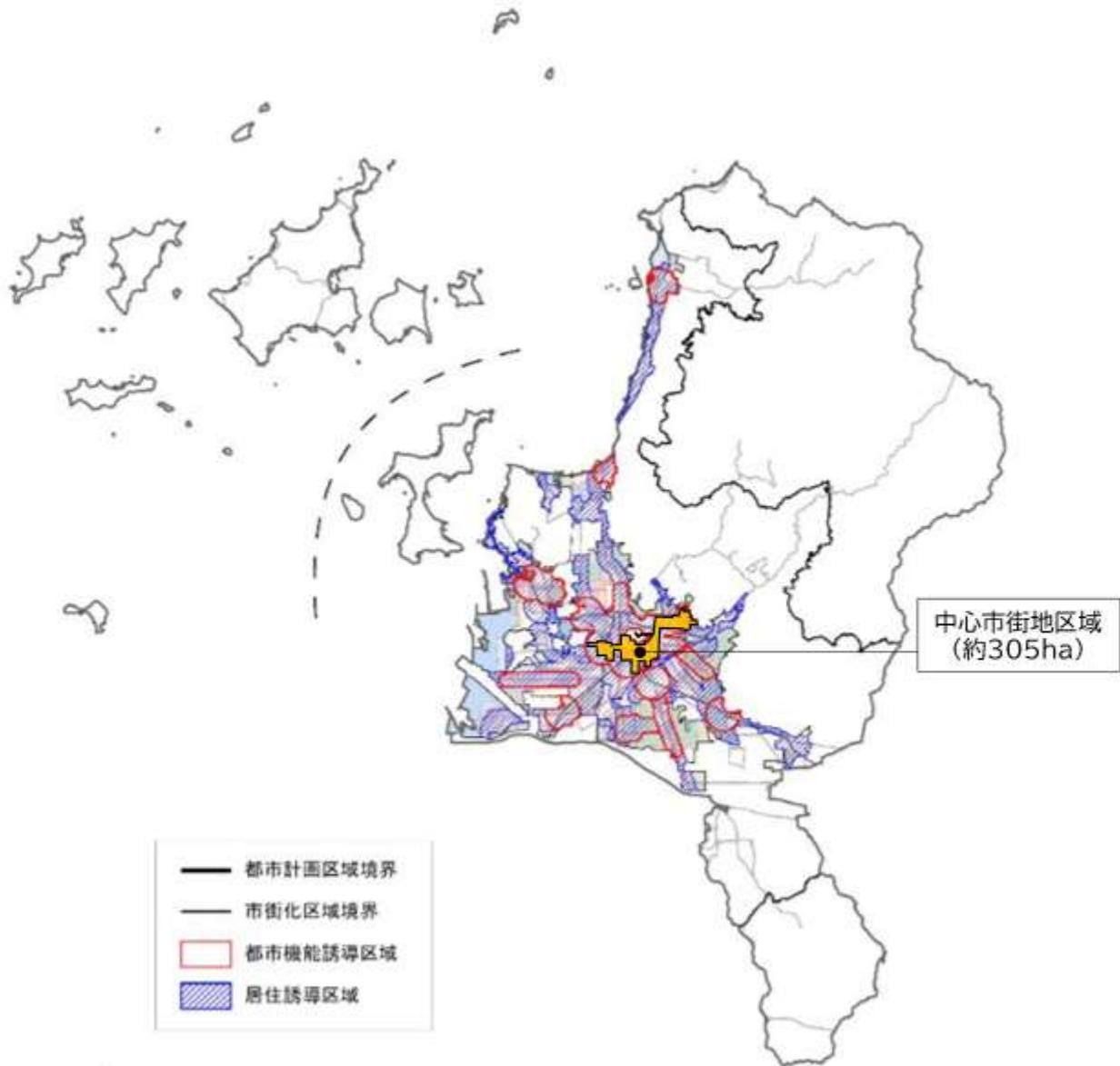
【位置】

松山市は、慶長7年(1602年)加藤嘉明の松山城築城以来、城下町として繁栄し、以降、松山城周辺の一部は本市の中核として経済・文化・観光・交通等を支えている。

また、日本最古の温泉と言われる道後温泉が立地する地域周辺は、本市の観光拠点となっている。

これらの地域のうち、松山市立地適正化計画では、主に都市機能誘導区域及び居住誘導区域に指定されている地点を中心市街地の位置とする。

■中心市街地の位置



出典:松山市立地適正化計画を基に松山市作成

[2] 区域

(1) 区域設定の考え方

立地適性化計画に定める都市機能誘導区域内かつ、松山市の広域交通拠点である JR 松山駅と地域交通拠点の伊予鉄道松山市駅が区域内に位置しており、中心市街地の活性化として必要な商業・行政・居住・観光などの主要となる都市機能の繋がりを考慮した約 305ha の区域を設定する。なお、今期計画は、愛媛県県民文化会館南側県有地及び柳井町商店街周辺を新たに中心市街地の区域に追加し、本市への誘客促進やエリア内の回遊性向上を図ることで、観光施設利用者数の増加や中央商店街の空き店舗率の低減を促進する。区域は次の3つの拠点地区で構成する。

① 都心地区

商業や業務等の多様な都市機能を備え、市内最大の交通結節点である松山市駅を含む地区。

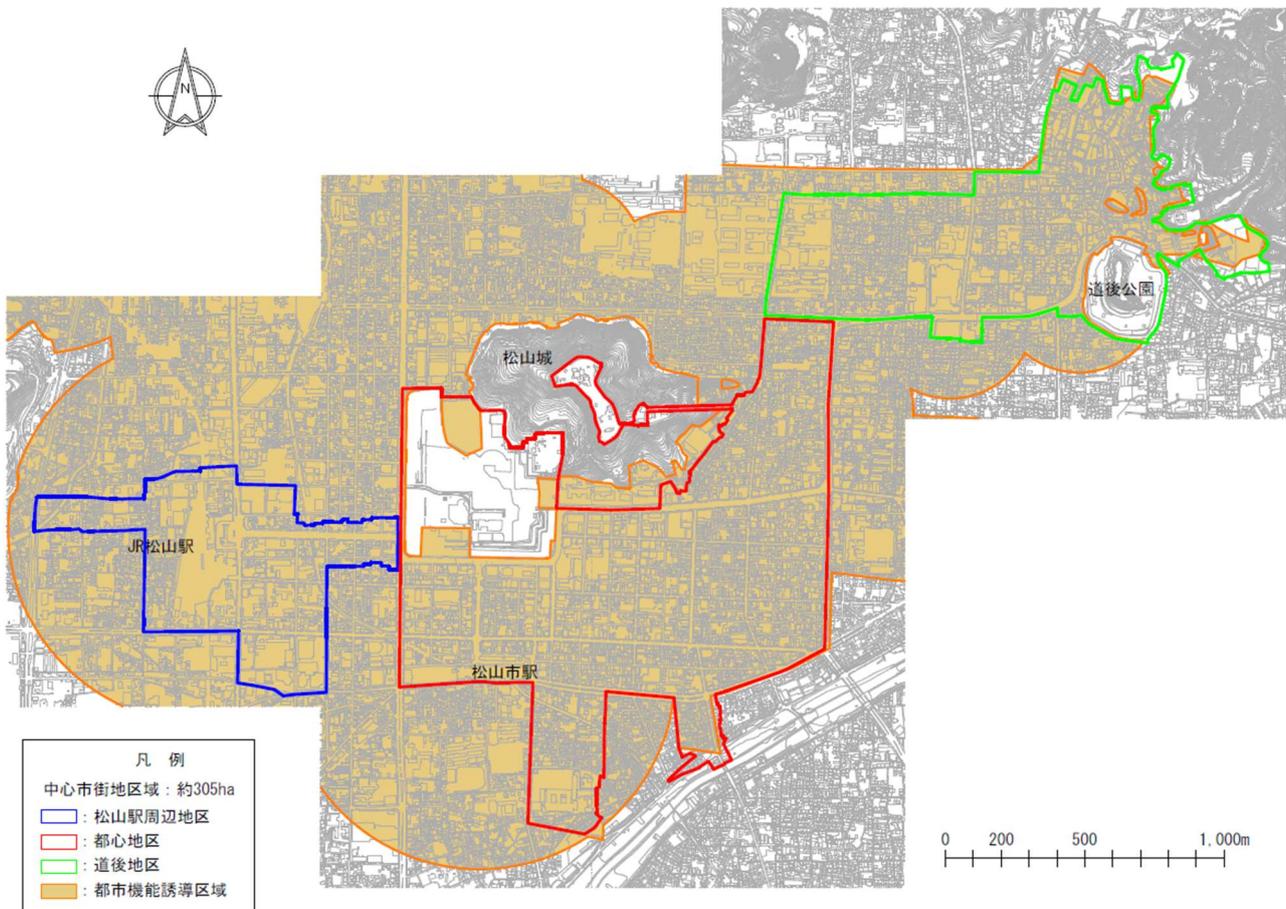
② 松山駅周辺地区

広域交通の拠点かつ居住機能が期待される地区。地区の多くは商業地域だが、近隣商業地域や第一種住居地域も含まれる。

③ 道後地区

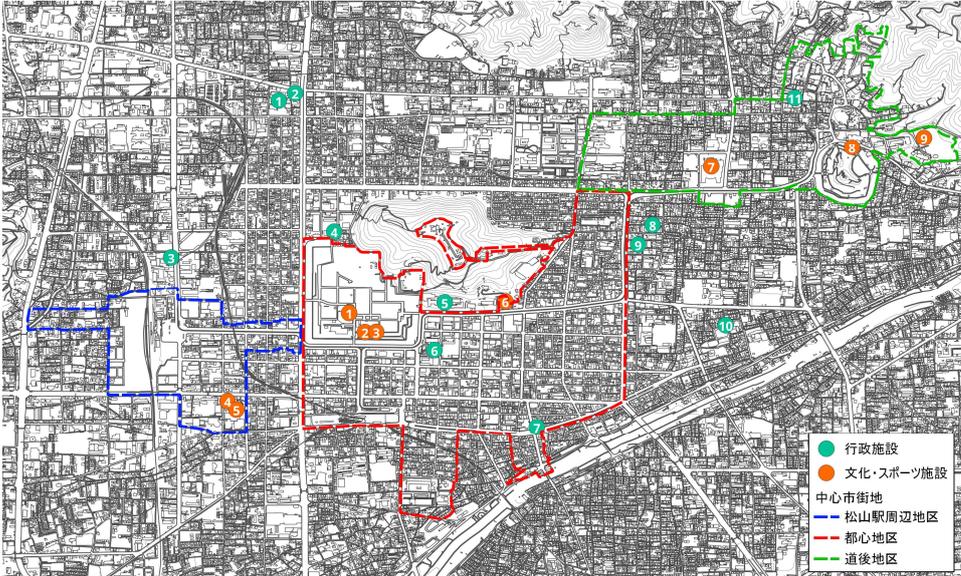
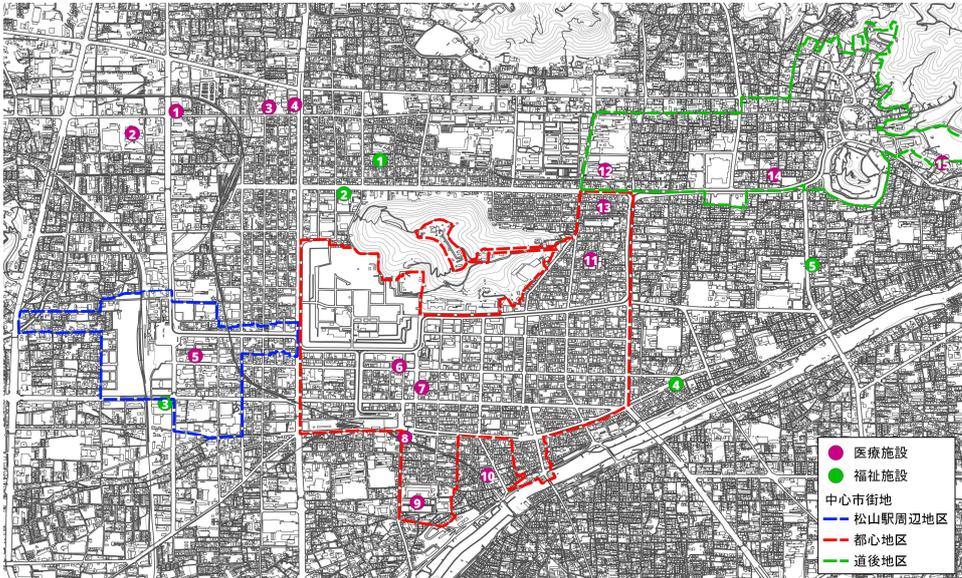
日本最古の名湯といわれる道後温泉があり、本市の観光拠点である地区。

■ 区域図

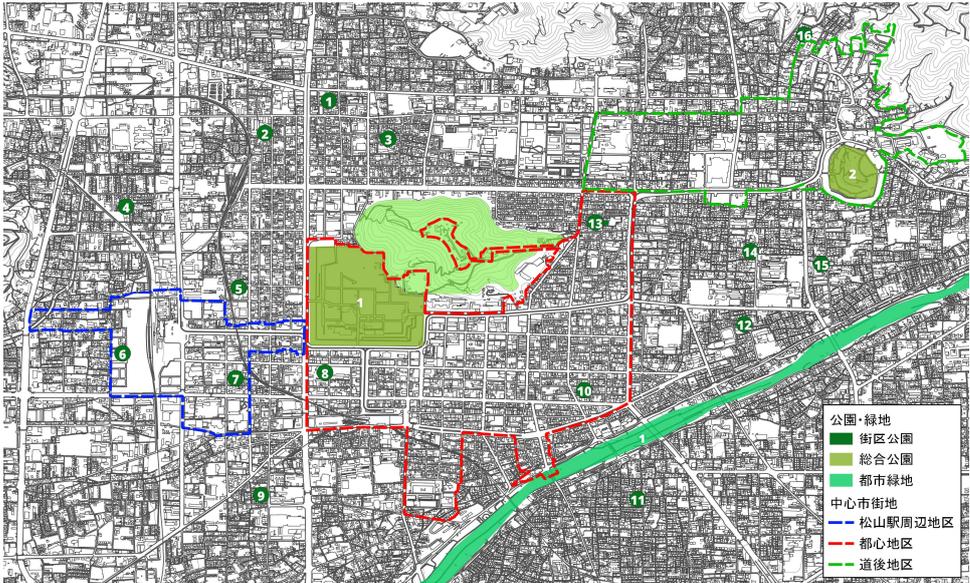
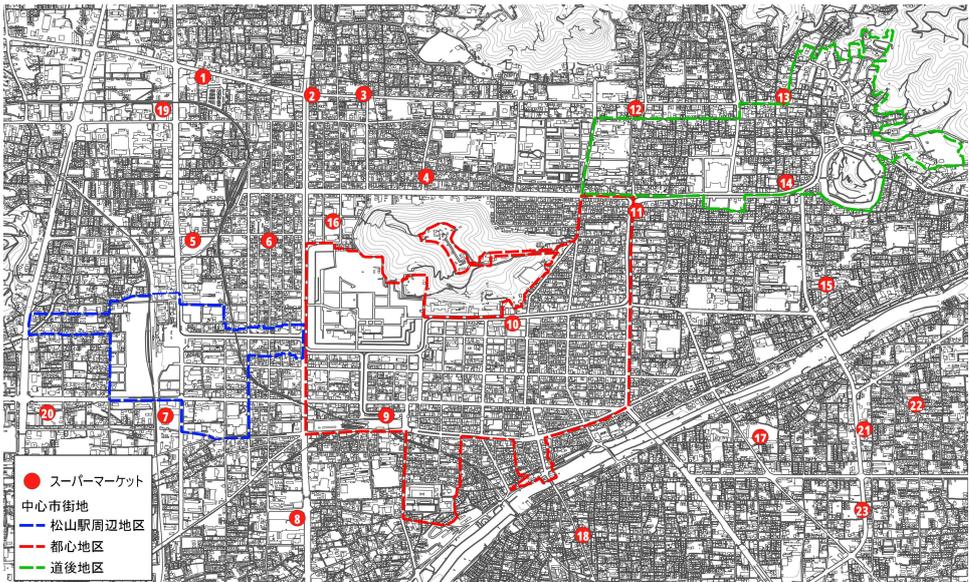


[3] 中心市街地の要件に適合していることの説明

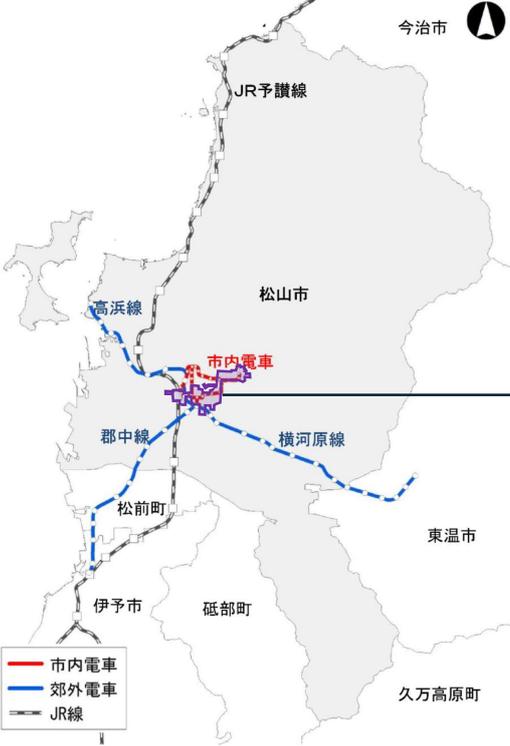
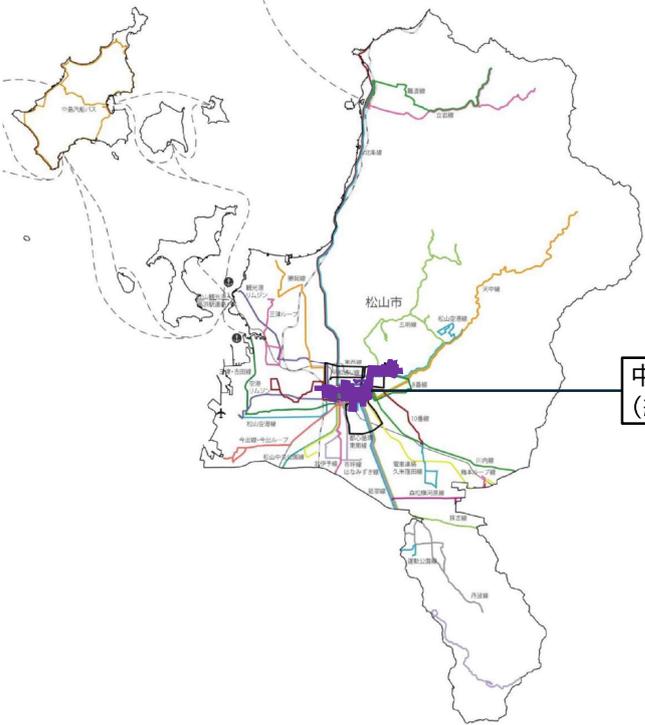
要件	説明																																
<p>第1号要件</p> <p>当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>○小売商業者等</p> <p>松山市全域と比較して、中心市街地内の占有率は、小売業では事業所が31.60%、従業者数が25.62%を占めている。卸売業では事業所が24.84%、従業者が22.07%、宿泊業・飲食サービス業は事業所が53.82%、従業者が48.32%を占めている。</p> <p>特に宿泊業・飲食サービス業については事業所、従業者ともに松山市全体の占有率が5割近くとなっており、松山市の商業・飲食・サービス機能等が極めて高密度に集積している状況である。</p> <p>■各指標の中心市街地と松山市の比較</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th style="text-align: center;">中心市街地</th> <th style="text-align: center;">松山市</th> <th style="text-align: center;">中心市街地の占有率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">小売業</td> <td style="text-align: center;">事業所数</td> <td style="text-align: center;">1,089(事業所)</td> <td style="text-align: center;">3,446(事業所)</td> <td style="text-align: center;">31.60%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">従業者数</td> <td style="text-align: center;">8,171(人)</td> <td style="text-align: center;">31,895(人)</td> <td style="text-align: center;">25.62%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">卸売業</td> <td style="text-align: center;">事業所数</td> <td style="text-align: center;">390(事業所)</td> <td style="text-align: center;">1,570(事業所)</td> <td style="text-align: center;">24.84%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">従業者数</td> <td style="text-align: center;">3,119(人)</td> <td style="text-align: center;">14,134(人)</td> <td style="text-align: center;">22.07%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">宿泊業・飲食サービス業</td> <td style="text-align: center;">事業所数</td> <td style="text-align: center;">1,295(事業所)</td> <td style="text-align: center;">2,406(事業所)</td> <td style="text-align: center;">53.82%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">従業者数</td> <td style="text-align: center;">10,116(人)</td> <td style="text-align: center;">20,937(人)</td> <td style="text-align: center;">48.32%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">出典：令和3年経済センサス－活動調査</p> <p>注)中心市街地は、6地区(番町・東雲・八坂・雄郡・新玉・道後)とする。</p>			中心市街地	松山市	中心市街地の占有率	小売業	事業所数	1,089(事業所)	3,446(事業所)	31.60%	従業者数	8,171(人)	31,895(人)	25.62%	卸売業	事業所数	390(事業所)	1,570(事業所)	24.84%	従業者数	3,119(人)	14,134(人)	22.07%	宿泊業・飲食サービス業	事業所数	1,295(事業所)	2,406(事業所)	53.82%	従業者数	10,116(人)	20,937(人)	48.32%
		中心市街地	松山市	中心市街地の占有率																													
小売業	事業所数	1,089(事業所)	3,446(事業所)	31.60%																													
	従業者数	8,171(人)	31,895(人)	25.62%																													
卸売業	事業所数	390(事業所)	1,570(事業所)	24.84%																													
	従業者数	3,119(人)	14,134(人)	22.07%																													
宿泊業・飲食サービス業	事業所数	1,295(事業所)	2,406(事業所)	53.82%																													
	従業者数	10,116(人)	20,937(人)	48.32%																													

要件	説明
<p>第1号要件</p> <p>当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>○都市機能の状況</p> <p>中心市街地には、商業施設だけでなく、官公庁、福祉・文化・教育等の拠点施設や県立中央病院、市民病院等の基幹病院が整備されており、都市機能が集中している。</p> <p>■主要な公共機関(行政施設、文化・スポーツ施設)の位置</p>  <p>出典：国土数値情報を基に松山市作成</p> <p>■医療・福祉施設の位置</p>  <p>出典：国土数値情報を基に松山市作成</p>

要件	説明
<p>第1号要件</p> <p>当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>■教育施設の位置</p> <p>● 小学校 ● 中学校 ● 高等学校 ● 大学 ● 専修学校 ● 特別支援学校</p> <p>中心市街地 — 松山駅周辺地区 — 都心地区 — 道後地区</p> <p>出典：国土数値情報を基に松山市作成</p> <p>■子育て支援施設の位置</p> <p>● 幼稚園 ● 認定こども園 ● 児童館 ● 保育所 ● 地域型保育事業 ● 地域子育て広場</p> <p>中心市街地 — 松山駅周辺地区 — 都心地区 — 道後地区</p> <p>出典：国土数値情報を基に松山市作成</p>

要件	説明
<p>第1号要件</p> <p>当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>■公園緑地の位置</p>  <p>出典：国土数値情報を基に松山市作成</p> <p>■スーパーマーケットの位置</p>  <p>出典：松山市資料</p>

要件	説明																																																																																																																														
<p>第1号要件</p> <p>当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>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つないでいる。</p> <p>また、JR 及び路面電車では中心市街地の主要駅となっている松山駅及び松山市駅の1日当たり乗車人員は新型コロナウイルス感染症拡大の影響により令和2年に減少したものの、近年は増加傾向にある。また路面電車、郊外電車の年間乗降者数も同様の傾向にある。</p> <p>また、バス路線のほとんどは松山市駅を中心として各地に連絡する放射型の系統となっており、中心市街地は公共交通の発着点となっている。</p> <p>■ JR 松山駅及び松山市駅(郊外電車、路面電車)の1日当たり乗降客数</p> <table border="1"> <caption>1日当たり乗降客数 (単位:人)</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>JR(松山駅)</th> <th>郊外電車(松山市駅)</th> <th>路面電車(市駅前)</th> <th>路面電車(松山駅前)</th> <th>路面電車(道後温泉)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>平成24年</td><td>14,574</td><td>18,114</td><td>7,642</td><td>3,780</td><td>2,938</td></tr> <tr><td>平成25年</td><td>14,746</td><td>18,583</td><td>7,928</td><td>3,921</td><td>3,048</td></tr> <tr><td>平成26年</td><td>14,358</td><td>18,461</td><td>7,976</td><td>3,945</td><td>3,067</td></tr> <tr><td>平成27年</td><td>14,516</td><td>19,062</td><td>8,113</td><td>4,011</td><td>3,118</td></tr> <tr><td>平成28年</td><td>14,270</td><td>19,327</td><td>8,089</td><td>4,002</td><td>3,111</td></tr> <tr><td>平成29年</td><td>14,344</td><td>19,364</td><td>8,309</td><td>4,109</td><td>3,194</td></tr> <tr><td>平成30年</td><td>13,964</td><td>19,686</td><td>8,346</td><td>4,127</td><td>3,208</td></tr> <tr><td>令和1年</td><td>13,742</td><td>19,707</td><td>8,012</td><td>3,961</td><td>3,079</td></tr> <tr><td>令和2年</td><td>9,568</td><td>15,310</td><td>5,156</td><td>2,550</td><td>1,982</td></tr> <tr><td>令和3年</td><td>9,758</td><td>15,286</td><td>5,473</td><td>2,668</td><td>2,074</td></tr> <tr><td>令和4年</td><td>11,004</td><td>16,305</td><td>6,541</td><td>3,190</td><td>2,479</td></tr> <tr><td>令和5年</td><td>11,600</td><td>17,439</td><td>7,301</td><td>3,559</td><td>2,767</td></tr> <tr><td>令和6年</td><td>11,056</td><td>17,615</td><td>7,602</td><td>3,706</td><td>2,881</td></tr> </tbody> </table> <p>資料:松山市資料</p> <p>■ 郊外電車及び路面電車の年間輸送人員</p> <table border="1"> <caption>年間輸送人員 (単位:千人)</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>市内電車</th> <th>郊外電車</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>H24年</td><td>6,620</td><td>11,347</td></tr> <tr><td>H25年</td><td>6,866</td><td>11,558</td></tr> <tr><td>H26年</td><td>6,909</td><td>11,497</td></tr> <tr><td>H27年</td><td>7,039</td><td>11,785</td></tr> <tr><td>H28年</td><td>7,005</td><td>11,998</td></tr> <tr><td>H29年</td><td>7,192</td><td>12,024</td></tr> <tr><td>H30年</td><td>7,223</td><td>12,164</td></tr> <tr><td>H31年</td><td>6,932</td><td>12,171</td></tr> <tr><td>R2年</td><td>4,461</td><td>9,795</td></tr> <tr><td>R3年</td><td>4,667</td><td>9,848</td></tr> <tr><td>R4年</td><td>5,580</td><td>10,359</td></tr> <tr><td>R5年</td><td>6,244</td><td>11,050</td></tr> <tr><td>R6年</td><td>6,503</td><td>11,235</td></tr> </tbody> </table> <p>資料:松山市資料</p>	年	JR(松山駅)	郊外電車(松山市駅)	路面電車(市駅前)	路面電車(松山駅前)	路面電車(道後温泉)	平成24年	14,574	18,114	7,642	3,780	2,938	平成25年	14,746	18,583	7,928	3,921	3,048	平成26年	14,358	18,461	7,976	3,945	3,067	平成27年	14,516	19,062	8,113	4,011	3,118	平成28年	14,270	19,327	8,089	4,002	3,111	平成29年	14,344	19,364	8,309	4,109	3,194	平成30年	13,964	19,686	8,346	4,127	3,208	令和1年	13,742	19,707	8,012	3,961	3,079	令和2年	9,568	15,310	5,156	2,550	1,982	令和3年	9,758	15,286	5,473	2,668	2,074	令和4年	11,004	16,305	6,541	3,190	2,479	令和5年	11,600	17,439	7,301	3,559	2,767	令和6年	11,056	17,615	7,602	3,706	2,881	年	市内電車	郊外電車	H24年	6,620	11,347	H25年	6,866	11,558	H26年	6,909	11,497	H27年	7,039	11,785	H28年	7,005	11,998	H29年	7,192	12,024	H30年	7,223	12,164	H31年	6,932	12,171	R2年	4,461	9,795	R3年	4,667	9,848	R4年	5,580	10,359	R5年	6,244	11,050	R6年	6,503	11,235
年	JR(松山駅)	郊外電車(松山市駅)	路面電車(市駅前)	路面電車(松山駅前)	路面電車(道後温泉)																																																																																																																										
平成24年	14,574	18,114	7,642	3,780	2,938																																																																																																																										
平成25年	14,746	18,583	7,928	3,921	3,048																																																																																																																										
平成26年	14,358	18,461	7,976	3,945	3,067																																																																																																																										
平成27年	14,516	19,062	8,113	4,011	3,118																																																																																																																										
平成28年	14,270	19,327	8,089	4,002	3,111																																																																																																																										
平成29年	14,344	19,364	8,309	4,109	3,194																																																																																																																										
平成30年	13,964	19,686	8,346	4,127	3,208																																																																																																																										
令和1年	13,742	19,707	8,012	3,961	3,079																																																																																																																										
令和2年	9,568	15,310	5,156	2,550	1,982																																																																																																																										
令和3年	9,758	15,286	5,473	2,668	2,074																																																																																																																										
令和4年	11,004	16,305	6,541	3,190	2,479																																																																																																																										
令和5年	11,600	17,439	7,301	3,559	2,767																																																																																																																										
令和6年	11,056	17,615	7,602	3,706	2,881																																																																																																																										
年	市内電車	郊外電車																																																																																																																													
H24年	6,620	11,347																																																																																																																													
H25年	6,866	11,558																																																																																																																													
H26年	6,909	11,497																																																																																																																													
H27年	7,039	11,785																																																																																																																													
H28年	7,005	11,998																																																																																																																													
H29年	7,192	12,024																																																																																																																													
H30年	7,223	12,164																																																																																																																													
H31年	6,932	12,171																																																																																																																													
R2年	4,461	9,795																																																																																																																													
R3年	4,667	9,848																																																																																																																													
R4年	5,580	10,359																																																																																																																													
R5年	6,244	11,050																																																																																																																													
R6年	6,503	11,235																																																																																																																													

要件	説明
<p>第1号要件</p> <p>当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>■ 中心市街地の JR 予讃線及び郊外電車、路面電車の交通体系</p>  <p>資料:松山市資料</p> <p>■ バス路線網図</p>  <p>資料:松山市地域公共交通網形成計画</p> <p>このように当該中心市街地は商業機能やその他の都市機能等が集中し、都市の中心としての役割を果たしている市街地である。</p>

要件	説明																																														
<p>第2号要件</p> <p>当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること</p>	<p>■小売業事業所数の推移</p> <p style="text-align: right;">単位：事業所</p> <table border="1" data-bbox="470 297 1423 526"> <thead> <tr> <th rowspan="2">年</th> <th rowspan="2">中心市街地</th> <th colspan="6">地区</th> </tr> <tr> <th>番町</th> <th>東雲</th> <th>八坂</th> <th>雄郡</th> <th>新玉</th> <th>道後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成14年</td> <td>1770</td> <td>639</td> <td>273</td> <td>138</td> <td>270</td> <td>195</td> <td>255</td> </tr> <tr> <td>平成19年</td> <td>1373</td> <td>509</td> <td>213</td> <td>93</td> <td>212</td> <td>167</td> <td>179</td> </tr> <tr> <td>平成26年</td> <td>858</td> <td>357</td> <td>93</td> <td>53</td> <td>120</td> <td>111</td> <td>124</td> </tr> <tr> <td>令和3年</td> <td>1095</td> <td>406</td> <td>143</td> <td>71</td> <td>173</td> <td>126</td> <td>176</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">出典：平成14年～平成26年商業統計調査 令和3年経済センサス活動調査</p> <p>注)中心市街地は、6地区(番町・東雲・八坂・雄郡・新玉・道後)とする。</p>	年	中心市街地	地区						番町	東雲	八坂	雄郡	新玉	道後	平成14年	1770	639	273	138	270	195	255	平成19年	1373	509	213	93	212	167	179	平成26年	858	357	93	53	120	111	124	令和3年	1095	406	143	71	173	126	176
年	中心市街地			地区																																											
		番町	東雲	八坂	雄郡	新玉	道後																																								
平成14年	1770	639	273	138	270	195	255																																								
平成19年	1373	509	213	93	212	167	179																																								
平成26年	858	357	93	53	120	111	124																																								
令和3年	1095	406	143	71	173	126	176																																								

要件	説明																																																																																																							
<p>第2号要件</p> <p>当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること</p>	<p>○空き店舗率</p> <p>中心市街地域内の商店街の空き店舗率は新型コロナウイルス感染症が拡大した令和1年～3年にかけて急上昇している。特に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)の空き店舗率は中心市街地全体の空き家率を上回っており、令和6年時点で21.0%となっている。</p> <p>■中心市街地及び中央商店街の空き家率の推移</p> <table border="1"> <caption>中心市街地及び中央商店街の空き家率の推移</caption> <thead> <tr> <th>年次</th> <th>中心市街地域内 (%)</th> <th>中央商店街 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>平成13年</td><td>5.1%</td><td>2.4%</td></tr> <tr><td>平成15年</td><td>6.2%</td><td>2.3%</td></tr> <tr><td>平成17年</td><td>7.8%</td><td>3.9%</td></tr> <tr><td>平成19年</td><td>8.7%</td><td>6.5%</td></tr> <tr><td>平成21年</td><td>10.8%</td><td>9.8%</td></tr> <tr><td>平成23年</td><td>12.8%</td><td>10.5%</td></tr> <tr><td>平成25年</td><td>13.3%</td><td>11.3%</td></tr> <tr><td>平成27年</td><td>11.4%</td><td>10.0%</td></tr> <tr><td>平成29年</td><td>9.8%</td><td>10.5%</td></tr> <tr><td>令和1年</td><td>8.4%</td><td>12.3%</td></tr> <tr><td>令和3年</td><td>16.0%</td><td>18.0%</td></tr> <tr><td>令和5年</td><td>17.5%</td><td>19.9%</td></tr> </tbody> </table> <p>出典：松山市商店街実態調査 松山市店舗状況変化調査(中央商店街)(各年1月1回調査)</p> <p>■中央商店街の空き店舗の状況</p> <table border="1"> <caption>中央商店街の空き店舗の状況</caption> <thead> <tr> <th>年次</th> <th>総店舗数</th> <th>空き店舗数</th> <th>空き店舗率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>平成22年</td><td>439</td><td>59</td><td>13.5%</td></tr> <tr><td>平成23年</td><td>440</td><td>49</td><td>11.0%</td></tr> <tr><td>平成24年</td><td>443</td><td>50</td><td>11.3%</td></tr> <tr><td>平成25年</td><td>442</td><td>53</td><td>11.9%</td></tr> <tr><td>平成26年</td><td>435</td><td>51</td><td>11.8%</td></tr> <tr><td>平成27年</td><td>432</td><td>50</td><td>11.6%</td></tr> <tr><td>平成28年</td><td>435</td><td>47</td><td>10.8%</td></tr> <tr><td>平成29年</td><td>436</td><td>46</td><td>10.5%</td></tr> <tr><td>平成30年</td><td>433</td><td>48</td><td>11.1%</td></tr> <tr><td>令和1年</td><td>434</td><td>47</td><td>10.9%</td></tr> <tr><td>令和2年</td><td>432</td><td>56</td><td>13.0%</td></tr> <tr><td>令和3年</td><td>430</td><td>73</td><td>17.1%</td></tr> <tr><td>令和4年</td><td>422</td><td>82</td><td>19.4%</td></tr> <tr><td>令和5年</td><td>415</td><td>81</td><td>19.5%</td></tr> <tr><td>令和6年</td><td>415</td><td>87</td><td>21.0%</td></tr> </tbody> </table> <p>出典：松山市店舗状況変化調査(中央商店街)(各年1月1回調査)</p>	年次	中心市街地域内 (%)	中央商店街 (%)	平成13年	5.1%	2.4%	平成15年	6.2%	2.3%	平成17年	7.8%	3.9%	平成19年	8.7%	6.5%	平成21年	10.8%	9.8%	平成23年	12.8%	10.5%	平成25年	13.3%	11.3%	平成27年	11.4%	10.0%	平成29年	9.8%	10.5%	令和1年	8.4%	12.3%	令和3年	16.0%	18.0%	令和5年	17.5%	19.9%	年次	総店舗数	空き店舗数	空き店舗率 (%)	平成22年	439	59	13.5%	平成23年	440	49	11.0%	平成24年	443	50	11.3%	平成25年	442	53	11.9%	平成26年	435	51	11.8%	平成27年	432	50	11.6%	平成28年	435	47	10.8%	平成29年	436	46	10.5%	平成30年	433	48	11.1%	令和1年	434	47	10.9%	令和2年	432	56	13.0%	令和3年	430	73	17.1%	令和4年	422	82	19.4%	令和5年	415	81	19.5%	令和6年	415	87	21.0%
年次	中心市街地域内 (%)	中央商店街 (%)																																																																																																						
平成13年	5.1%	2.4%																																																																																																						
平成15年	6.2%	2.3%																																																																																																						
平成17年	7.8%	3.9%																																																																																																						
平成19年	8.7%	6.5%																																																																																																						
平成21年	10.8%	9.8%																																																																																																						
平成23年	12.8%	10.5%																																																																																																						
平成25年	13.3%	11.3%																																																																																																						
平成27年	11.4%	10.0%																																																																																																						
平成29年	9.8%	10.5%																																																																																																						
令和1年	8.4%	12.3%																																																																																																						
令和3年	16.0%	18.0%																																																																																																						
令和5年	17.5%	19.9%																																																																																																						
年次	総店舗数	空き店舗数	空き店舗率 (%)																																																																																																					
平成22年	439	59	13.5%																																																																																																					
平成23年	440	49	11.0%																																																																																																					
平成24年	443	50	11.3%																																																																																																					
平成25年	442	53	11.9%																																																																																																					
平成26年	435	51	11.8%																																																																																																					
平成27年	432	50	11.6%																																																																																																					
平成28年	435	47	10.8%																																																																																																					
平成29年	436	46	10.5%																																																																																																					
平成30年	433	48	11.1%																																																																																																					
令和1年	434	47	10.9%																																																																																																					
令和2年	432	56	13.0%																																																																																																					
令和3年	430	73	17.1%																																																																																																					
令和4年	422	82	19.4%																																																																																																					
令和5年	415	81	19.5%																																																																																																					
令和6年	415	87	21.0%																																																																																																					

要件	説明																																																																	
<p>第2号要件</p> <p>当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること</p>	<p>○歩行者通行量</p> <p>中央商店街の通行量は、新型コロナウイルス感染症が拡大した令和2年以降に大きく減少した。以降、回復傾向にあるものの、感染症拡大前の水準までには至っていない状況であり、中心市街地活性化に向けた更なる取組の継続が求められる。</p> <p>■歩行者通行量(年間)の推移</p> <table border="1"> <caption>歩行者通行量(年間)の推移 (単位:千人)</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>3地点合計</th> <th>①銀天街4丁目西口</th> <th>②銀天街千舟口</th> <th>③大街道一番町口</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>平成25年</td><td>42.7</td><td>18.5</td><td>12.5</td><td>11.7</td></tr> <tr><td>平成26年</td><td>41.3</td><td>18.0</td><td>11.5</td><td>11.8</td></tr> <tr><td>平成27年</td><td>43.9</td><td>18.5</td><td>12.5</td><td>12.9</td></tr> <tr><td>平成28年</td><td>44.6</td><td>18.0</td><td>12.0</td><td>14.6</td></tr> <tr><td>平成29年</td><td>45.3</td><td>18.5</td><td>12.5</td><td>14.3</td></tr> <tr><td>平成30年</td><td>48.0</td><td>19.5</td><td>13.0</td><td>15.5</td></tr> <tr><td>令和1年</td><td>48.7</td><td>19.5</td><td>13.0</td><td>16.2</td></tr> <tr><td>令和2年</td><td>36.3</td><td>15.0</td><td>10.0</td><td>11.3</td></tr> <tr><td>令和3年</td><td>32.1</td><td>13.0</td><td>9.0</td><td>10.1</td></tr> <tr><td>令和4年</td><td>32.1</td><td>13.0</td><td>8.5</td><td>10.6</td></tr> <tr><td>令和5年</td><td>36.8</td><td>15.5</td><td>10.0</td><td>11.3</td></tr> <tr><td>令和6年</td><td>36.7</td><td>15.5</td><td>9.5</td><td>11.7</td></tr> </tbody> </table> <p>出典:中央商店街通行量調査</p> <p>以上から、本市の商業活動の核としての中心市街地の衰退と、中心市街地の低未利用地の拡大は、機能的な都市活動の確保や経済活力の維持に支障をきたしている状況にある。</p>	年	3地点合計	①銀天街4丁目西口	②銀天街千舟口	③大街道一番町口	平成25年	42.7	18.5	12.5	11.7	平成26年	41.3	18.0	11.5	11.8	平成27年	43.9	18.5	12.5	12.9	平成28年	44.6	18.0	12.0	14.6	平成29年	45.3	18.5	12.5	14.3	平成30年	48.0	19.5	13.0	15.5	令和1年	48.7	19.5	13.0	16.2	令和2年	36.3	15.0	10.0	11.3	令和3年	32.1	13.0	9.0	10.1	令和4年	32.1	13.0	8.5	10.6	令和5年	36.8	15.5	10.0	11.3	令和6年	36.7	15.5	9.5	11.7
年	3地点合計	①銀天街4丁目西口	②銀天街千舟口	③大街道一番町口																																																														
平成25年	42.7	18.5	12.5	11.7																																																														
平成26年	41.3	18.0	11.5	11.8																																																														
平成27年	43.9	18.5	12.5	12.9																																																														
平成28年	44.6	18.0	12.0	14.6																																																														
平成29年	45.3	18.5	12.5	14.3																																																														
平成30年	48.0	19.5	13.0	15.5																																																														
令和1年	48.7	19.5	13.0	16.2																																																														
令和2年	36.3	15.0	10.0	11.3																																																														
令和3年	32.1	13.0	9.0	10.1																																																														
令和4年	32.1	13.0	8.5	10.6																																																														
令和5年	36.8	15.5	10.0	11.3																																																														
令和6年	36.7	15.5	9.5	11.7																																																														

要件	説明
<p>第3号要件</p> <p>当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること</p>	<p>○上位関連計画との整合</p> <p>1)松山広域都市計画区域マスタープラン</p> <p>愛媛県が策定し、令和4年5月に変更を行った「松山広域都市計画区域マスタープラン」(松山市を含む三市二町)の中で、JR松山駅及び伊予鉄道松山市駅から大街道一番町口に至る交通結節点周辺市街地については、広域行政機能、商業・業務機能、情報機能、高等教育機能、医療・福祉機能及び国際化・観光機能等の高次都市機能を集約し、その機能充実を図りつつ、来訪者や居住者の利便性・快適性の向上に向けた交通拠点としての交流機能の充実を図り、中国・四国地域の中核にふさわしい都市拠点を目指すことが掲げられている。</p> <p>2)松山市総合計画</p> <p>第7次松山市総合計画では、将来都市像について「人、まち、仕事がつながる交流拠点『SETOUCHI まつやま』」を掲げており、この中で、中心市街地は、歩いて暮らせる都会的な街並みと緑豊かで魅力ある景観が調和した都市空間の創出や、まちのにぎわい、歴史や文化を感じながら、徒歩や自転車、地域公共交通等の移動手段の連携により、JR松山駅や松山市駅、城山公園、中央商店街、道後温泉など、地域資源を快適に回遊することができるまちの実現を、具体的な将来の姿として定めている。</p> <p>また、この都市像の実現に向けて、まちづくりの施策では、JR松山駅周辺・松山市駅前前の整備に加え、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ことが示されている。</p> <p>なお、基本計画は「松山市まち・ひと・しごと創生総合戦略」と一体として策定している。</p>

要件	説明
<p>第3号要件</p> <p>当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域発展にとって有効かつ適切であると認められること</p>	<div data-bbox="478 212 1404 884" style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p>都心地域</p> <p>●周辺の住宅地</p> <ul style="list-style-type: none"> 各種生活サービスや利便性の高い交通環境を強みとした住宅地の形成 高齢者等が住みやすいまちなか居住の促進 <p>●道後地区</p> <ul style="list-style-type: none"> 道後温泉周辺の個性ある歴史景観の保全・創出 (外湯・足湯の充実、オープンスペース、魅力資源のネットワークによる回遊性のある地域づくり) レンタサイクルや照明のLED化など低炭素に向けた取り組み(環境に配慮したまちづくりの推進) 景観計画区域における景観づくりと一体となった魅力づくり 商業業務地区(中心地区)との公共交通との連携による歩いて暮らせるまちづくり <p>●商業業務・観光・居住空間</p> <ul style="list-style-type: none"> 歩きたくなる歩行者・自転車空間ネットワークの形成 健康医療福祉モデルまちづくりの推進 商業業務機能や観光交流交流機能の集積 二番町等での医療・福祉・子育て支援等の機能強化、歩行者・自転車の回遊環境の充実による都心居住の推進、歩行者・自転車を主体とした都市空間およびネットワークの再編、健康増進に資する道づくり 景観計画区域における景観づくりと一体となった魅力づくり 魅力ある通り・拠点の整備、道路空間の高質化、溜まり空間・休憩スペースづくりなどにより都心機能を担う様々な資源の連携による魅力の創出 路面電車停車駅周辺での交通結節機能強化、乗り継ぎ利便性の強化による便利で歩いて暮らせるまちづくりの推進 自転車利用環境の充実(自転車道、自転車通帯、駐輪場等) <p>●JR松山駅、松山市駅</p> <ul style="list-style-type: none"> リアアリー環境の整備 松山市の玄関口として、交通結節点として乗り継ぎの利便性向上 JR松山駅における区画整理と一体となった景観に配慮した駅前空間の整備 医療機能や健康関連ビジネス等の立地誘導 </div> <p>4)松山市立地適正化計画</p> <p>松山市では、平成 22 年度に「松山市都市計画マスタープラン」を策定し、集約型都市構造の形成を目指して、都市もしくは地域の活動拠点となるゾーンや拠点、さらには連携軸の整備を重点的に推進することとしている。</p> <p>松山市立地適正化計画は、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の実現に向けて、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。中心市街地は、立地適正化計画で定める都市機能誘導区域に包含されている。まちづくりの方針として、「①多様な居住環境・ライフスタイルを支える」「②安全・安心な暮らしを支える」「③既存ストックを活かす」の3つを掲げ、目標を「①持続可能な都市づくり」「②公共交通を活用した都市づくり」「③歩いて暮らせる都市づくり」「④既存ストックを活用した都市づくり」に掲げている。</p>

要件	説明
<p>第3号要件</p> <p>当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること</p>	<p>5)松山市地域公共交通網形成計画</p> <p>松山市は、公共交通の重要性を改めて認識し、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「松山市地域公共交通網形成計画」を策定した。基本方針として「①誰もが安心して移動が可能なモビリティ環境の整備」「②拠点・都市軸の機能強化」「③地域の特性を活かした快適な生活圏づくり」を掲げ、計画の目標として、「①公共交通サービス向上」「②バスネットワークの効率化」「③交通結節点の機能強化」「④地域住民の機運醸成、交通事業者の持続可能な運営」の4つを掲げている。</p> <p>なお、「③交通結節点の機能強化」については、乗継拠点(JR 松山駅、伊予鉄道松山市駅、伊予鉄道古町駅)の利用者数を指標としている。JR 松山駅及び伊予鉄道松山市駅は中心市街地内に位置している。</p> <p>6)都市再生整備計画(中心拠点再生地区)</p> <p>松山市では、本市の2大交通結節点である「松山市駅」、「JR 松山駅」の拠点開発を進め、両駅を結ぶネットワーク強化に向けた施設等整備を行うほか、国指定史跡松山城の景観を眺望しながら集い憩える緑豊かな都市公園の整備など、「歩いて暮らせるまちづくり」を目指し、「中心拠点再生地区都市再生整備計画」を令和4年4月に作成した。「①公共交通を活用した拠点地区のにぎわい再生」「②歩行者や自転車など「遅い交通」を生かした交通ネットワークの形成」「③歴史的資源を活用した都市の魅力向上」の3つの目標を掲げており、いずれも中心市街地内での利用者数等を指標に設定している。</p>

要件	説明																																																																																						
<p>第3号要件</p> <p>当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること</p>	<p>○中心市街地活性化による周辺への波及効果</p> <p>松山市には周辺地域から約2万5千人の通勤通学者が流入し、総従業者・通学者の1割以上を占めている。そのため、中心市街地内の投資であっても、多くの市民や周辺市町の住民に利用されることとなり、その波及効果は中心部にとどまらず、市内及び周辺地域に及ぶこととなる。</p> <p>■通勤通学移動状況(流入)</p> <table border="1" data-bbox="632 506 1246 813"> <thead> <tr> <th colspan="2">市内で就業・通学する者</th> <th>就業者</th> <th>通学者</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">市内に常住</td> <td>184,391</td> <td>19,052</td> <td>203,443</td> </tr> <tr> <td rowspan="7">他市町に常住</td> <td>東温市</td> <td>5,436</td> <td>772</td> <td>6,208</td> </tr> <tr> <td>松前市</td> <td>5,688</td> <td>763</td> <td>6,451</td> </tr> <tr> <td>伊予市</td> <td>5,030</td> <td>825</td> <td>5,855</td> </tr> <tr> <td>砥部町</td> <td>3,839</td> <td>526</td> <td>4,365</td> </tr> <tr> <td>その他県内の市町</td> <td>8</td> <td>7</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>県外</td> <td>1,254</td> <td>574</td> <td>1,828</td> </tr> <tr> <td>総数(流入)</td> <td>21,255</td> <td>3,467</td> <td>24,722</td> </tr> <tr> <td>総数</td> <td>205,646</td> <td>22,519</td> <td>228,165</td> </tr> </tbody> </table> <p>■通勤通学移動状況(流出)</p> <table border="1" data-bbox="632 920 1246 1249"> <thead> <tr> <th colspan="2">市内で就業・通学する者</th> <th>就業者</th> <th>通学者</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">市内で従業・通学</td> <td>184,391</td> <td>19,052</td> <td>203,443</td> </tr> <tr> <td rowspan="7">他市町で従事・通学</td> <td>東温市</td> <td>6,469</td> <td>625</td> <td>7,094</td> </tr> <tr> <td>松前市</td> <td>4,198</td> <td>196</td> <td>4,394</td> </tr> <tr> <td>伊予市</td> <td>2,953</td> <td>206</td> <td>3,159</td> </tr> <tr> <td>砥部町</td> <td>2,223</td> <td>112</td> <td>2,335</td> </tr> <tr> <td>その他県内の市町</td> <td>11</td> <td>7</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>県外</td> <td>1,249</td> <td>371</td> <td>1,620</td> </tr> <tr> <td>総数(流出)</td> <td>17,103</td> <td>1,517</td> <td>18,620</td> </tr> <tr> <td>総数</td> <td>201,494</td> <td>20,569</td> <td>222,063</td> </tr> </tbody> </table> <p>出典:令和2年国勢調査(松山市統計書 令和5年度版) 注)○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。</p> <p>本市の中心市街地は、松山広域都市計画区域マスタープラン及び市の上位計画では、広域行政機能、商業・業務機能、都市福利機能、観光機能を兼ね備えた高次都市機能の一層の強化を図ることで、本市のみならず圏域全体の発展につながる地域である。</p> <p>現在までの社会資本の投資や、まちの成り立ちにより各種機能が集中しており、既存のストックを有効活用することで、郊外への投資を削減し、トータルとして建設コストを抑えることができる。また、コンパクトにまとまった中心市街地の活用により、市域全体でも建設・管理コストを低減でき、併せて資産価値の高い地域の土地の有効活用を図ることで、大きな税収の増加が期待できる。よって、当該地域は、松山市全体、松山都市圏全体をけん引することができ、本市の持続可能な都市運営を図るために活性化を図ることが必要な地域といえる。</p>	市内で就業・通学する者		就業者	通学者	合計	市内に常住		184,391	19,052	203,443	他市町に常住	東温市	5,436	772	6,208	松前市	5,688	763	6,451	伊予市	5,030	825	5,855	砥部町	3,839	526	4,365	その他県内の市町	8	7	15	県外	1,254	574	1,828	総数(流入)	21,255	3,467	24,722	総数	205,646	22,519	228,165	市内で就業・通学する者		就業者	通学者	合計	市内で従業・通学		184,391	19,052	203,443	他市町で従事・通学	東温市	6,469	625	7,094	松前市	4,198	196	4,394	伊予市	2,953	206	3,159	砥部町	2,223	112	2,335	その他県内の市町	11	7	18	県外	1,249	371	1,620	総数(流出)	17,103	1,517	18,620	総数	201,494	20,569	222,063
市内で就業・通学する者		就業者	通学者	合計																																																																																			
市内に常住		184,391	19,052	203,443																																																																																			
他市町に常住	東温市	5,436	772	6,208																																																																																			
	松前市	5,688	763	6,451																																																																																			
	伊予市	5,030	825	5,855																																																																																			
	砥部町	3,839	526	4,365																																																																																			
	その他県内の市町	8	7	15																																																																																			
	県外	1,254	574	1,828																																																																																			
	総数(流入)	21,255	3,467	24,722																																																																																			
総数	205,646	22,519	228,165																																																																																				
市内で就業・通学する者		就業者	通学者	合計																																																																																			
市内で従業・通学		184,391	19,052	203,443																																																																																			
他市町で従事・通学	東温市	6,469	625	7,094																																																																																			
	松前市	4,198	196	4,394																																																																																			
	伊予市	2,953	206	3,159																																																																																			
	砥部町	2,223	112	2,335																																																																																			
	その他県内の市町	11	7	18																																																																																			
	県外	1,249	371	1,620																																																																																			
	総数(流出)	17,103	1,517	18,620																																																																																			
総数	201,494	20,569	222,063																																																																																				