松山市中心市街地活性化基本計画

（令和２年11月～令和８年３月）

概　要　版

松　山　市

令和２年11月

目　次

１．中心市街地活性化基本計画について・・・・・・・・・・・・・・・・・・　1

２．基本計画（第２期計画）での取組み
2-1．中心市街地の活性化に関する基本的な方針・・・・・・・・・・・・・　2
2-2．中心市街地の活性化の目標と主な事業・・・・・・・・・・・・・・・　2

３．基本計画（第３期計画）の概要
3-1．中心市街地の活性化に関する基本的方針と目標・・・・・・・・・・　4
3-2．中心市街地の活性化に関する目標数値の考え方・・・・・・・・・・　6
3-3．目標を達成するための主な事業・・・・・・・・・・・・・・・・・・　7

1．中心市街地活性化基本計画について

松山市の中心市街地は松山城を中心に栄えた城下町で、中心部には県庁・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びます。また、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など、多くの史跡や地域資源があり、国内外から多くの来訪者を集めています。

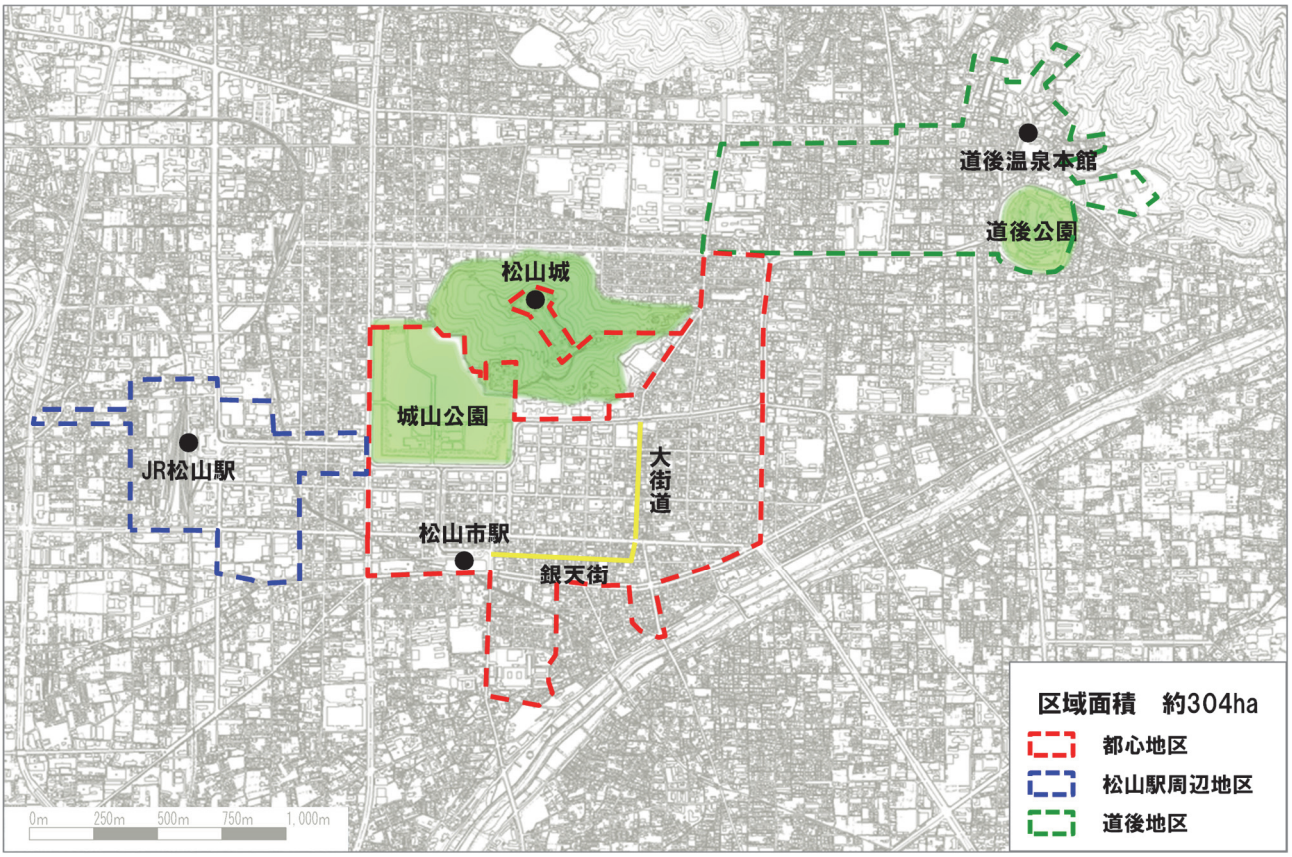
松山市では、平成 20 年、平成 26 年に中心市街地活性化基本計画（第１期、第２期計画）を策定し、官民一体で中心市街地の活性化に取り組んできました。

第１期計画では、城下町ならではの賑わい創出や「『坂の上の雲』のまちづくり」を活かした交流人口の増加などに取り組みました。第２期計画では、賑わいの創出や交流人口の増加に加えて新たに生活環境に着目し、都市機能の充実や商業機能の強化、観光振興などに取り組みました。

これらの取組みにより、歩行者通行量や観光施設の入込客数が増加するなど、一定の成果が得られました。一方で、取組みの効果が事業実施箇所の周辺地域に留まり、エリアによって賑わい具合に差があるなどの新たな課題や、居住人口の減少などの成果の伸び悩みも見られます。

以上を踏まえ、中心市街地の活性化をさらに推進するため、新たな中心市街地活性化基本計画（第３期計画）を策定しました。

■計画区域



2．基本計画（第２期計画）での取組み

計画期間:平成 26 年 11 月～令和 2 年 10 月(6 年)

2-1．中心市街地の活性化に関する基本的な方針

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

2-2．中心市街地の活性化の目標と主な事業

目標1　訪れたくなる都心としての機能強化

目標指標を「中央商店街の歩行者通行量」とし、商業・業務機能や文化・交流など多様な都市機能の強化を図り、広域の中心にふさわしい魅力と活力を備えた都心としての再生に取り組みました。

その結果、歩行者通行量の最新値は、基準値より約１万８千人増加しました。８つ全ての測定地点で増加するなど一定の事業効果はありましたが、目標値は達成できていません。原因としては、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ます。

主な事業

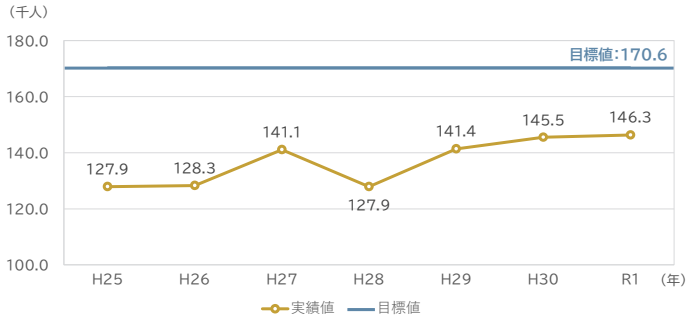
- ●大街道二丁目東地区優良建築物等整備事業
- ●まちなか子育て･市民交流事業
- ●松山アーバンデザインセンター[UDCM]の設置
- ●まちなか広場事業

アエル松山　外観
（大街道二丁目東地区優良建築物等整備事業）

目標の達成状況

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

※11 月の日曜日８地点の合計、午前 10 時から午後８時まで（10 時間）



目標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

目標指標を「中心市街地内の観光施設入込客数」とし、観光地としての魅力向上を図る事業を展開することで、観光活性化に取り組みました。

その結果、観光施設入込客数の最新値は、基準値より約 13 万 5 千人増加しました。道後温泉本館の保存修理工事中でありながら目標値を上回っています。好調の要因は、新たな温泉施設「道後温泉別館飛鳥乃湯泉」の開業や外国人観光客の増加によるものと考えられます。

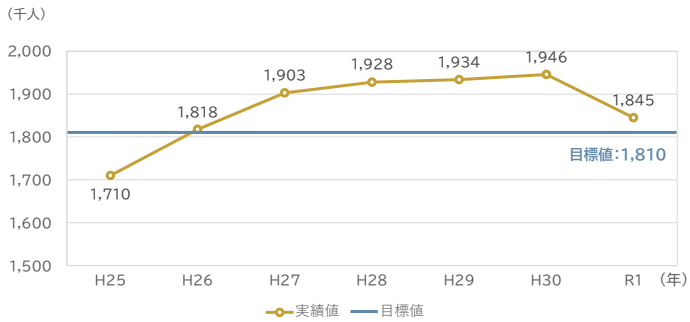
主な事業

- ●飛鳥乃湯泉･椿の湯施設整備事業
- ●瀬戸内･松山観光ビジネス戦略事業
- ●HAIKU(国際俳句)ブランディング事業
- ●道後温泉活性化事業

道後温泉別館 飛鳥乃湯泉　外観
(飛鳥乃湯泉･椿の湯施設整備事業)

目標の達成状況

目標指標	基準値（H25 年）	目標値（R2 年）	実績値（R1 年）
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



目標3　安心して住み続けられる豊かな生活環境の実現

目標指標を「中心市街地内の居住人口」とし、暮らしやすさを実感できる生活環境を整備することで、都心居住を推進しました。

その結果、居住人口の最新値は、基準値より 58 人減少しました。地域によっては新築分譲マンションの立地により人口増加が見られましたが、全国的な人口減少や事業の工期延長などにより目標値を下回ったと考えられます。

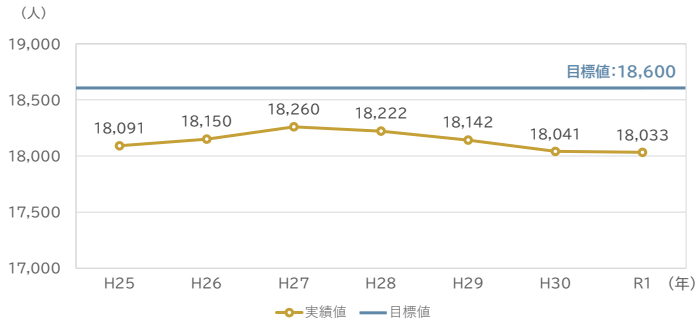
主な事業

- ●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
- ●松山赤十字病院整備事業
- ●二番町三丁目南第一地区
  優良建築物等整備事業

JR･松山駅の整備イメージ
(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)

目標の達成状況

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



3．基本計画（第３期計画）の概要

計画期間:令和２年11月～令和８年３月(５年５カ月)

3-1．中心市街地の活性化に関する基本的方針と目標

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く変化しています。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ます。

第３期計画では、これまでの成果や社会情勢などを踏まえ、中心市街地活性化の全体テーマ及び基本方針を次のとおり設定し、引き続き中心市街地の活性化を推進します。

なお、新型コロナウイルス感染症を想定した「新しい生活様式」等にも対応しながら、活性化に取り組みます。

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**	目標1 **来街者の回遊性向上による賑わい創出**
基本方針2 **愛着と誇りを持てるまち**	目標2 **観光コンテンツの充実による満足度の向上**
基本方針3 **便利で豊かなまち**	目標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**

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、滞留設備の充実などを図ることで、市民・来街者と都市との接点を増やします。また、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ような街を目指します。

目標1　来街者の回遊性向上による賑わい創出

現状、エリアによって賑わい具合に差があることから、新たな賑わいスポットや滞留空間の整備など、ハード・ソフト事業を展開し、回遊性を向上させます。

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」などの地域資源が存在します。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ます。

目標2　観光コンテンツの充実による満足度の向上

ここ数年、観光客は増加傾向でしたが、道後温泉本館保存修理工事期間中は一時的な落ち込みが懸念されます。この落ち込みを防ぐため、観光機能の強化はもちろん、急増する外国人観光客に対応することで、観光客の満足度を向上させます。

基本方針3　便利で豊かなまち

松山市は中心部に都市機能が集積し、平坦な地形も相まって、通勤・通学時間の短さや余暇時間の長さが全国1位となっており、ワークライフバランスのポテンシャルが高いといえます。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します。

目標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

定住人口を維持、増加させるため、再開発事業を行うことで居住環境を形成し、コンパクトシティの推進を図ります。

3-2.　中心市街地の活性化に関する目標数値の考え方

第３期計画では、第２期計画から目標や指標、目標数値の調査方法等を見直しました。

【第2期計画】目標	【第2期計画】目標指標		【第3期計画】目標	【第3期計画】目標指標
訪れたくなる都心としての機能強化	中央商店街の歩行者通行量※1	→	来街者の回遊性向上による賑わい創出	中央商店街の歩行者通行量※2
都市型観光地としての魅力の向上	中心市街地内の観光施設入込客数※3	→	観光コンテンツの充実による満足度の向上	観光施設利用者数※3
豊かな生活環境の実現	中心市街地内の居住人口	→	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	居住人口の社会増減数※4

※1 11 月の日曜日 8 地点の合計、午前 10 時から午後 8 時まで(10 時間)
※2 平日と休日(各1日)3 地点の合計、午後 0 時から午後 4 時まで(4 時間)
※3 市有観光 5 施設(松山城天守、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)の年間利用者数
※4 計画区域に転入した人口から区域外に転出した人口を差し引いた数

目標1　来街者の回遊性向上による賑わい創出

通行量調査を始めた平成２０年から令和元年までの実績に基づき算出した令和７年の推計値に、事業の効果を積み上げて目標値を定めました。

目標指標	基準値（R1年）	目標値（R7年）
中央商店街の歩行者通行量	48.7 千人	50.3 千人

目標2　観光コンテンツの充実による満足度の向上

第２期計画を開始した平成２６年から令和元年までの実績に基づき算出した令和７年の推計値に、事業の効果を積み上げて目標値を定めました。

目標指標	基準値（R1年）	目標値（R7年）
観光施設利用者数	1,845 千人	1,974 千人

目標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

平成２６年から令和元年までの実績に基づき算出した令和２年から令和７年までの推計値に、事業の効果を積み上げて目標値を定めました。

目標指標	基準値（H26～R1年）	目標値（R2～R7年）
居住人口の社会増減数	308 人	561 人

3-3．目標を達成するための主な事業

目標1　来街者の回遊性向上による賑わい創出

中央商店街と花園町通りをつなぐ市駅前広場の一体的な空間や回遊動線を整備するとともに、中央商店街に新たな賑わいスポットを整備する民間再開発事業を行い、まちなかの回遊性向上を図ります。

また、空き店舗を活用する事業者等を支援することで、商業振興に貢献します。さらに、商店街の空き店舗を活用した保育事業等の実施や休憩スペース等を設置し、多様な世代の来街者が気楽に利用できる環境を整えることで、商店街の活性化につなげます。

目標達成に寄与する主要な事業

市駅前広場整備事業

実施期間：令和元年度～令和８年度

ターミナル駅である松山市駅の駅前広場で、一体的な空間や回遊動線を整備します。シームレス化によるバリアフリー環境の創出や滞留人口の増加による回遊活性化を図ります。

イメージパース

湊町三丁目Ｃ街区地区第一種市街地再開発事業

実施期間：令和３年度～令和７年度

中央商店街に面する街区に、商業施設・公益施設・住宅・駐車場・広場等を備える新たな賑わいスポットを整備します。

完成イメージ

まちなか子育て・市民交流事業／商店街保育事業

実施期間：平成２３年度～令和４年度

商店街の空き店舗を活用した小規模保育・託児・子育て相談事業を行い、子ども連れ世帯の利便性の向上を図ります。また多目的トイレ・休憩スペースの設置などの、多様な世代の来街者が気軽に利用できる環境を整え、商店街の賑わいを創出します。

まちコミュスポット　てくるん

商店街空洞化対策事業・あきんど事業

実施期間：平成１４年度～（商店街空洞化対策事業）
平成２０年度～（あきんど事業）

空き店舗を活用した商店街活性化事業を行う商店街組織や新規出店者に対して補助金の交付等を行い、空き店舗対策及び商業振興を図ります。

市民交流スペース整備事業
（平成 27 年）

※事業の内容は策定時点のものです。

目標2　観光コンテンツの充実による満足度の向上

瀬戸内海周辺の自治体や鉄道・船舶会社と連携し、瀬戸内海が有する魅力を最大限に引き出しながら、旅行市場へのプロモーションなどを展開します。また、松山港に寄港するクルーズ船の誘致に取り組むとともに、様々なおもてなしを通じて、松山市への再訪につなげます。

道後温泉本館は令和６年末までの完了を目指し、営業しながら保存修理工事に取り組んでいます。重要文化財の公衆浴場の保存修理工事を、営業しながら行うのは日本初の取り組みであり、工事期間中ならではの魅力を発信することで、来街者の満足度向上につなげます。

目標達成に寄与する主要な事業

瀬戸内・松山観光ビジネス戦略事業

実施期間：平成２４年度～

松山市・広島市・呉市・廿日市市・石崎汽船・瀬戸内海汽船・ＪＲ四国・ＪＲ西日本で「瀬戸内・松山ツーリズム推進会議」を設立し、瀬戸内海を周遊する新しいツーリズムの創造や旅行市場への定着に向けたプロモーションを展開します。

旅行会社向け
観光商品説明会の様子

クルーズ船誘致・受入推進事業

実施期間：平成３０年度～

外国の船会社に対する商談会等に参加し、松山の魅力を積極的にＰＲすることで、松山港に寄港するクルーズ船の誘致に取り組みます。さらに歓迎セレモニーなどのおもてなしを行い、乗客の満足度向上を図り、松山市への再訪につなげます。

ダイヤモンド・プリンセス
出港時の見送りの様子
（令和元年度）

道後温泉本館保存修理工事を活用した観光資源化事業

実施期間：平成３０年度～令和６年度

本館保存修理「前期」工事期間中は、手塚治虫のライフワークと言える「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。令和６年末の完了に向け、令和３年夏頃からの「後期」工事中も、本館工事を活用した取組で、国内外へ魅力発信を行い、活性化を図ります。

道後温泉本館　西面　日除け幕
ⓒTEZUKA PRODUCTIONS

※事業の内容は策定時点のものです。

目標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

松山駅周辺では土地区画整理事業などに取り組み、ＪＲ松山駅の交通結節機能の強化や東西交通の利便性の向上を図ります。また、松山赤十字病院の建て替えを進め、地域住民に安全で良質な医療を提供します。

さらに、銀天街Ｌ字周辺や一番町交差点周辺では、住居・商業施設・公益施設・駐車場・広場などの様々な都市機能を有した複合施設を整備する民間市街地再開発事業を誘発し、良好な都市空間を形成します。

目標達成に寄与する主要な事業

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

実施期間：平成２０年度～令和１３年度
施行面積：約 16.7ha

松山駅周辺地区では、関係機関が一体となって連続立体交差事業と土地区画整理事業に取り組んでいます。東口・西口駅前広場の整備や電停の移設などを行い、ＪＲ松山駅の交通結節機能の強化や東西交通の利便性の向上、魅力ある都心居住環境の創出を図ります。

JR 松山駅周辺の整備イメージ

松山赤十字病院整備事業

実施期間：平成２６年度～令和３年度
建物概要：鉄骨造、地下１階地上１０階、免震構造、
延床面積 約 55,000 ㎡

中心市街地の北部に立地する松山赤十字病院の機能更新を含む建て替え事業を進め、地域住民に安全で良質な医療を提供します。

敷地南西上空からのイメージ

湊町三丁目Ｃ街区地区第一種市街地再開発事業（再掲）

実施期間：令和３年度~令和７年度

中央商店街に面する街区に、商業施設・公益施設・住宅・駐車場・広場等を備える新たな賑わいスポットを整備します。

完成イメージ

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

実施期間：令和３年度～令和７年度

ホテル・商業施設・住宅・駐車場・広場等を備える新たな賑わいスポットを整備し、観光都市・生活都市としてのブランド強化を目指します。

完成イメージ

※事業の内容は策定時点のものです。

松山市中心市街地活性化基本計画

概　要　版

令和2年（2020 年）作成

問い合わせ先

松山市都市整備部都市デザイン課

〒790-8571　松山市二番町四丁目 7 番地 2
TEL 089-948-6466／FAX 089-934-1807
E-mail　design@city.matsuyama.ehime.jp