

## 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

#### (1) 松山広域都市計画区域マスタープラン（平成16年策定、平成29年4月変更、令和4年5月変更）

松山市を含む三市二町を対象区域として、愛媛県が策定した。

松山市の中心市街地は、松山広域全体の都市活動を支える都市拠点として、居住機能、商業・業務・行政・観光・国際交流等の高次都市機能や超高齢化社会に対応できる生活支援機能の集約により、必要に応じて広域調整の機能を働かせつつ、その再生を図り、生活拠点と一体となった連携中枢都市圏の形成を目指すこととされている。

さらに、JR松山駅周辺においては、中国・四国地域をけん引する陸の玄関口として、利便性の高い市街地の形成を図るため、連続立体交差事業と一体的な土地区画整理事業等を積極的に推進すると謳われている。

#### (2) 松山市都市計画マスタープラン（平成16年策定、平成23年3月改訂）

地域別まちづくり方針では、中心市街地活性化区域を含む範囲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」と掲げ、以下の3つの将来目標を定めている。

- 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

#### (3) 松山市立地適正化計画（平成29年3月策定、平成31年3月変更、令和3年9月変更）

都市全体の観点から、居住機能や医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランとして策定している。

中心市街地活性化区域のほぼ全域が都市機能誘導区域の「都心地区」に位置付けられており、生活サービスを誘導するエリアとして設定されている。

## 【2】都市計画手法の活用

平成 17～18 年に J T 工場跡地（藤原町）において大規模ショッピングセンターの立地が計画されたように、市域の準工業地域には、比較的大規模な事業用地が存在することから、そこに大型小売店舗などの大規模集客施設が立地し、本市の進めるコンパクトなまちづくりや都市機能集積に悪影響（都心から郊外への購買力の流出）を及ぼすことが懸念された。

このため、松山市では中心市街地活性化基本計画の策定及び大規模集客施設の規制を平成 19 年度から進めることを表明し、手続きを進めた。

基本計画の認定基準となる、準工業地域における特別用途地区を活用した大規模集客施設の立地制限については、平成 19 年 11 月に開催した松山市都市計画審議会において、特別用途地区を都市計画に定めることについて議決を得た。

特別用途地区内の建築規制を定める条例については、同年 12 月の松山市議会定例会で可決、同年 12 月 19 日に公布（平成 19 年 条例第 39 号）し、平成 20 年 4 月 1 日に都市計画決定の告示と同時に施行した。

このことによって特別用途地区（準工業地域）の大規模集客施設の立地規制を確実なものとし、本市の目指すまちづくりを進めている。

### 【大規模集客施設の立地規制に関する手続き等の経緯】

平成 18 年 8 月	市内 5 箇所で特別用途地域の指定についての説明会及び意見陳述会を開催
平成 19 年 10 月	特別用途地区の案の縦覧及び意見書の掲出
平成 19 年 11 月	松山市都市計画審議会
平成 19 年 12 月	特別用途地区建築条例の審議・可決・公布
平成 20 年 2 月	特別用途地区の都市計画決定告示
平成 20 年 4 月	特別用途地区建築条例の施行

### 【規制内容】 建築してはならない建築物

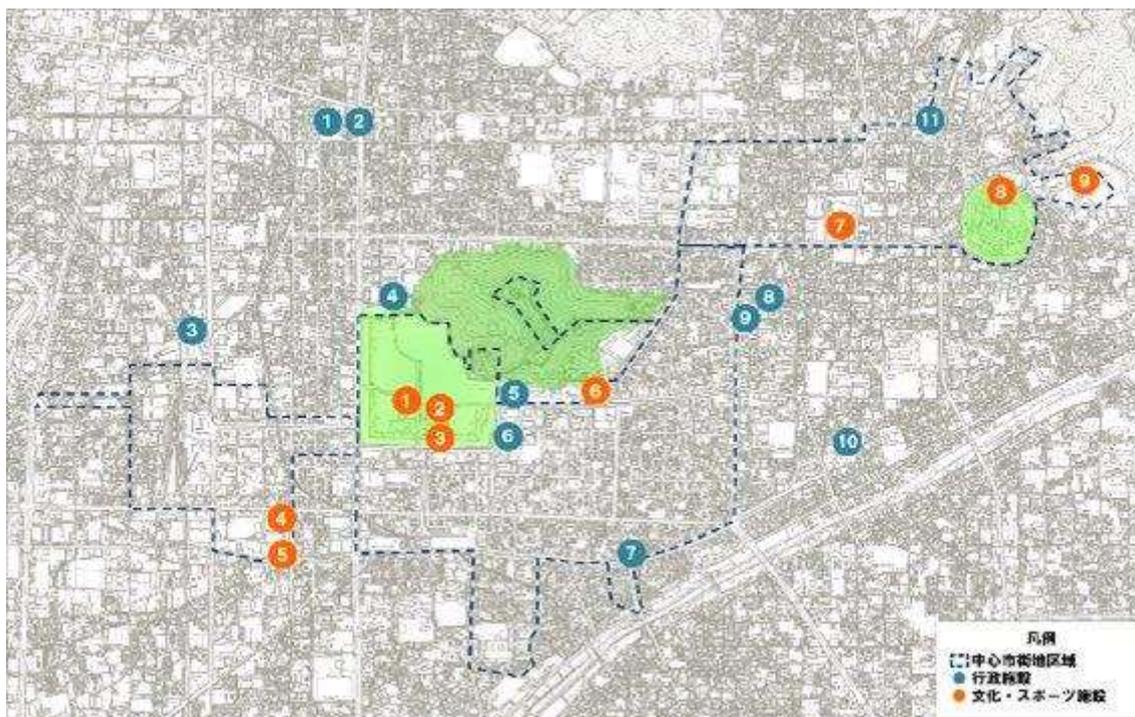
映画館、演芸場、劇場、観覧場	客席部分の床面積合計が 1 万㎡を超えるもの
店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場外舟券売場	売場等のほか、通路、バックヤード等を含みその用途部分の床面積の合計が 1 万㎡を超えるもの（駐車場の面積は含まれない。）

### 【3】都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

中心市街地には、官公庁、教育、文化、保健福祉、医療等の施設が整備されているほか、公共交通も整備されている。また、商業集積も進んでおり、中央商店街のほか大規模小売店舗もあり、一体的な商業集積を形成している。

こうした都市機能の既存ストックを有効活用する取組みにより、さらに中心市街地の活性化が図られるものと期待される。

#### 【公共公益施設】



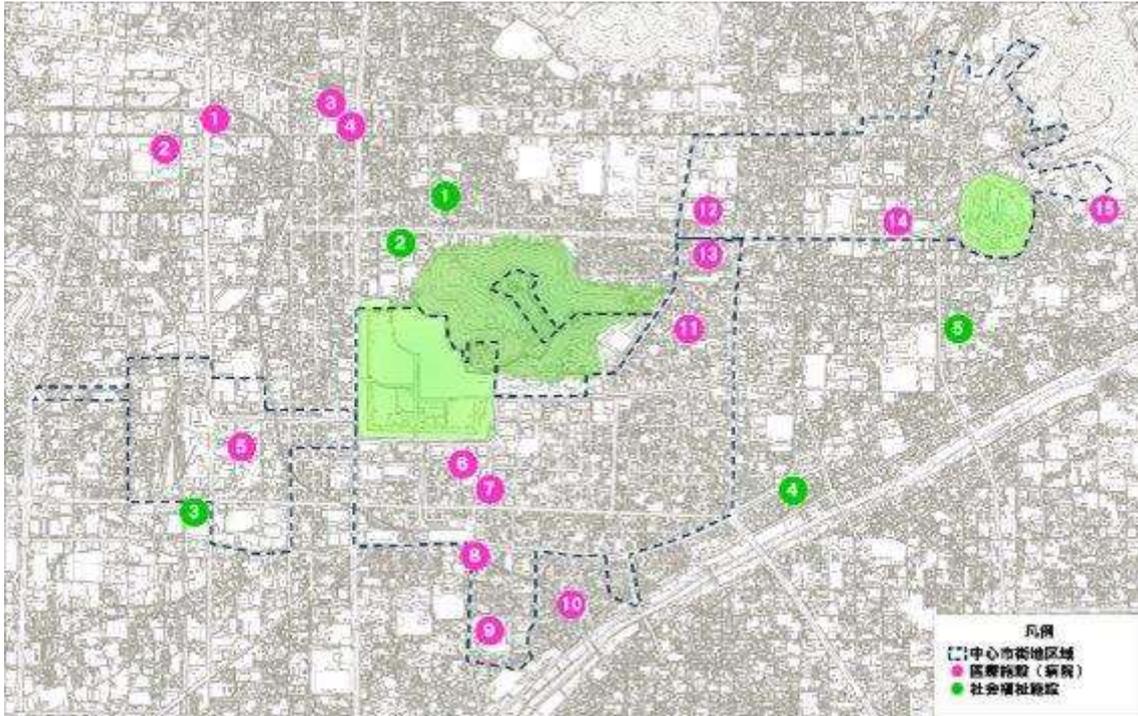
●主要な公共機関 位置図（再掲）

出典：松山市作成

●主要な公共機関 一覧（再掲）

●行政施設		●文化・スポーツ施設	
番号	施設名	番号	施設名
1	松山市保健所	1	松山市民会館
2	中央消防署	2	愛媛県美術館
3	松山地方合同庁舎	3	愛媛県立図書館
4	松山税務署	4	松山市総合コミュニティセンター
5	愛媛県庁	5	松山市立中央図書館
6	松山市役所	6	坂の上の雲ミュージアム
7	東消防署城東支署	7	愛媛県県民文化会館
8	中予地方局	8	子規記念博物館
9	松山東警察署	9	湯月公園テニスコート
10	松山市教育支援センター		
11	東消防署		

出典：松山市作成



●医療・福祉施設 位置図（再掲）

出典：松山市作成

●医療・福祉施設 一覧（再掲）

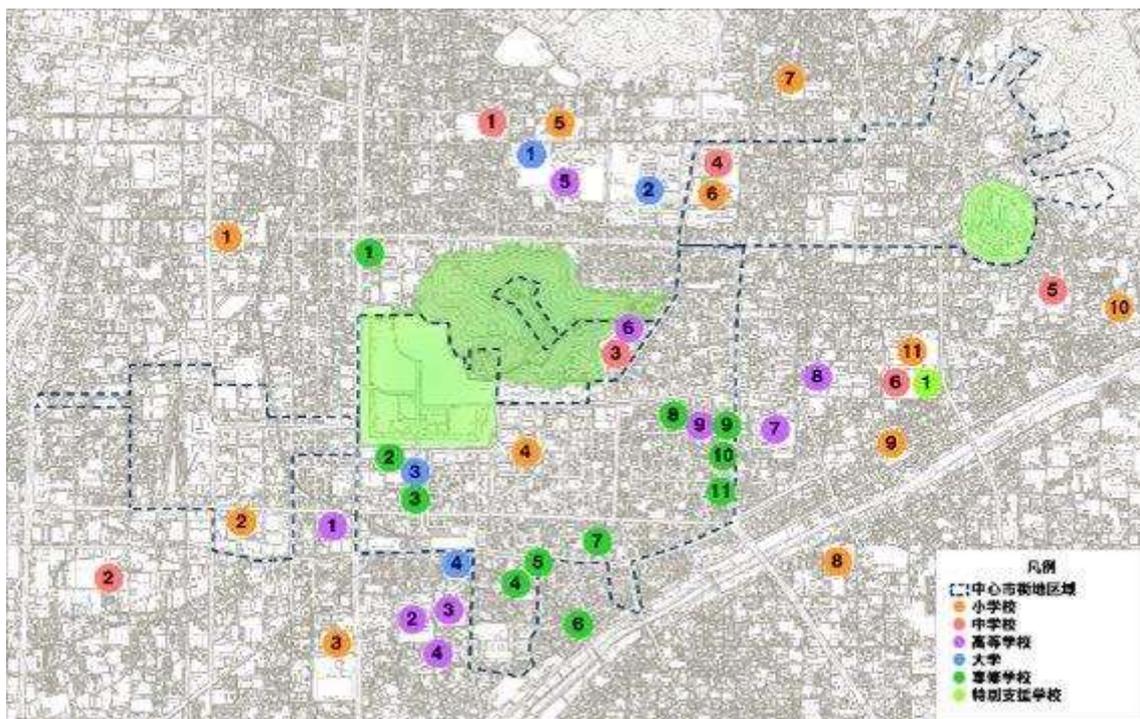
●医療施設（病院）

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	松山まどんな病院
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湯築・桑原・道後

出典：松山市作成



●教育施設 位置図（再掲）

出典：松山市作成

●教育施設 一覧（再掲）

●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	湯築小学校
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 松山道後キャンパス
4	聖カタリナ大学 松山市駅キャンパス

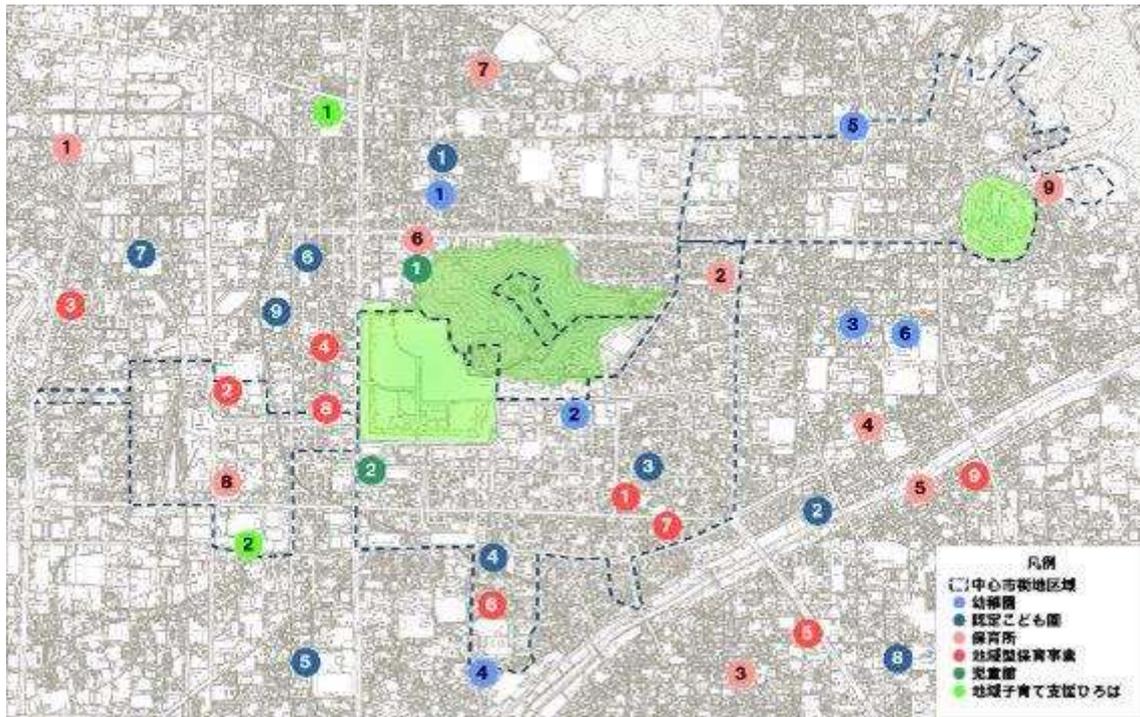
●専修学校

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	河原外語観光・製菓専門学校
8	学校松山ビジネスカレッジ
9	河原調理専門学校
	河原デザイン・アート専門学校
	河原ビューティモード専門学校
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プライダル専門学校

●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 位置図（再掲）

出典：松山市作成

●子育て支援施設 一覧（再掲）

●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	アユーラキッズルームあむぼむ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	アユーラキッズルームあむぼむ
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	アユーラキッズルームあむぼむ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ToiToi

出典：松山市作成

【公園緑地】



●公園・緑地 位置図（再掲）

出典：松山市作成

●公園・緑地 一覧（再掲）

●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	クリアガーデン公園
16	祝谷一丁目公園

●総合公園

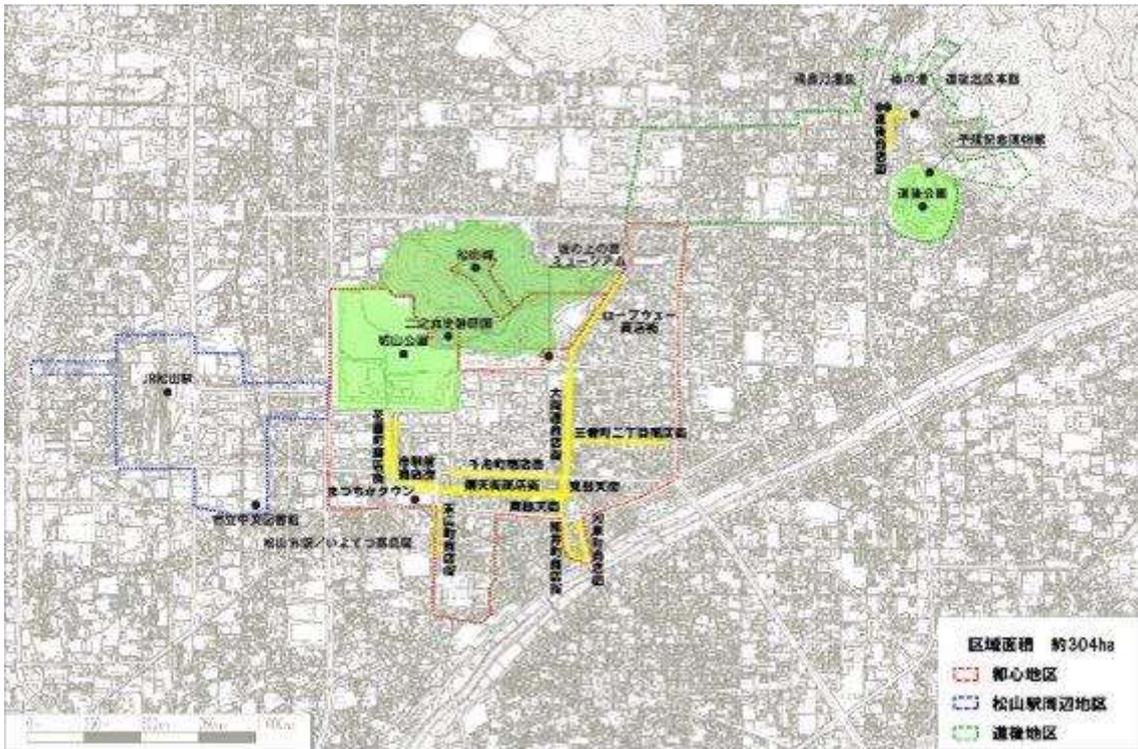
番号	施設名
1	城山公園
2	道後公園

●都市緑地

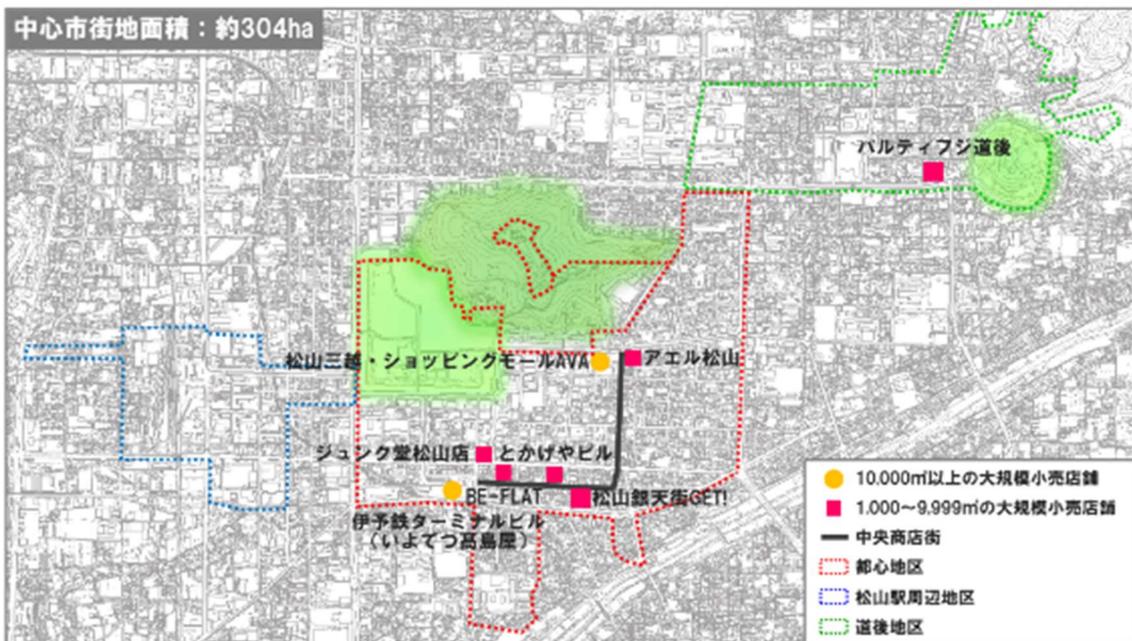
番号	施設名
1	石手川緑地

出典：松山市作成

【商業集積】



●商店街位置図



●中心市街地内の大規模小売店舗（1,000 m<sup>2</sup>以上）位置図（再掲）

## **〔4〕都市機能の集積のための事業等**

中心市街地には、人口や事業所、商業機能など多様な都市機能がバランスよく集積しており、観光拠点機能も共存しているが、以下の事業等の実施によって、都市機能の集積を更に促し、活性化を図っていく。

### **■都市機能の集積化に資する主な事業**

#### **第4章 市街地の整備改善のための事業**

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  
湊町三丁目C街区地区第一種市街地再開発検討事業  
湊町三丁目C街区地区第一種市街地再開発事業  
一番町一丁目・歩行町一丁目地区第一種市街地再開発検討事業  
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  
市駅前広場整備事業  
道後温泉本館保存修理事業  
城山公園整備事業（堀之内地区第2期）  
J R松山駅付近連続立体交差事業  
道後公園史跡環境整備事業

#### **第5章 都市福利施設を整備する事業**

番町公民館耐震改築事業  
松山赤十字病院整備事業  
総合コミュニティセンター建物改修事業

#### **第6章 居住環境の向上のための事業**

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（再掲）  
湊町三丁目C街区地区第一種市街地再開発事業（再掲）  
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（再掲）

#### **第7章 経済活力の向上のための事業**

松山市商店街活性化支援事業  
中心市街地活性化ソフト事業（道後地区）

#### **第8章 4から7までに掲げる事業と一体的に推進する事業**

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（再掲）  
市駅前広場整備事業（再掲）