

令和7年 未来 視察報告書

日 時：令和7年10月31日（金）

場 所：愛媛県松山市役所

参 加 者：松山篤夫、車戸明良

視察項目：「ウォークアブルなまちづくり」と「松山市立地適正化計画」について

目 的：ウォークアブルなまちづくりと立地適正化計画を参考に、地域住民と観光客が歩きやすく、まちの活況を増加させるためのまちづくりに活かすため。



※松山市役所本館前にて

1. 松山市立地適正化計画について

(1) 松山市の人口動態

松山市の面積は、429.35km²で人口は495,801人（2025年4月1日現在）となっている。人口減少や少子高齢化が進行している。松山市の人口は2012年に初めて減少に転じ、2040年には更に6万人が減少すると見込まれ3人に1人が高齢者となる見込みである。

(2) 都市計画マスタープラン

平成23年に策定した「都市計画マスタープラン」で無秩序な都市の拡散を抑制し、既存市街地に存在する公共交通など既存ストックを活用した「コンパクトな都市」をめざす方向を転換した。これらから「コンパクトで質の高い都市」を目指し、効率的で効果的な都市の経営、松山らしい愛着を感じられる都市形成に努めることを目標に掲げた。具体策として「都市の質を高める」「都市機能の集積」「市街地の拡散を抑える」「公共交通の利便性を活かす」などに取り組む方針とした。

中心市街地に留まらず、郊外の公共交通サービスの拠点を担う箇所を「地域生活拠点」として設定し、それら「拠点」を鉄道網などの「軸」で連結する「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方でまちづくりを進めている。その実現に向けてより具体的な方針を定めた「松山市立地適正化計画」を平成31年3月に策定した。

(3) 立地適正化計画におけるまちづくり方針

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～

人口減少・超高齢化社会にあっても、安定した都市経営のもとで市民誰もが徒歩や公共交通を利用して容易に生活サービスを享受でき、持続可能な都市づくりを目指す

★多様な居住環境・ライフスタイルを支える

- ・高質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が実現可能な都市づくり

★安全・安心な暮らしを支える

- ・超高齢化社会でも、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

★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

(4) 居住や都市機能の誘導方針

誘導区域の設定にあたっては、以下の5つの方針に基づき総合的に考慮した上で設定した

方針1：上位・関連計画との整合性の確保

都市マスタープランでの「拠点」・「軸」の位置づけとの整合性の確保

方針 2：既存ストック（都市機能施設）の活用

既存の都市機能施設（既存ストック）が一定以上集積している地域・箇所

方針 3：拠点間や都市機能施設へのアクセス性の確保

公共交通による拠点間の連絡性の確保

公共交通・徒歩・自転車による都市機能施設へのアクセス性の確保

方針 4：都市機能施設の維持

将来的にも都市機能が持続可能な人口密度が見込まれる地域・箇所

方針 5：災害時の安全性確保

災害により甚大な被害を受けるリスク回避

（５）具体的な誘導施策

◆安全・快適な歩行環境の確保

- ・歩行者ネットワークの整備（道路空間の再配分、歩道整備の促進など）
- ・歩行環境の改善（放置駐輪対策、自転車走行空間の確保）（生活道路の安全対策、交通静穏化）

◆公共交通の利用環境の向上

- ・公共交通軸の強化（都心地区と各地域拠点間、拠点地区間を繋ぐ基幹的な公共交通軸のサービス水準の向上）
- ・利用促進策の推進（料金施策「ゾーン運賃制度等」の検討、ダイヤ改正など）
- ・路線再編の検討（公共交通ネットワークの充実にに向けた幹線・枝線バスの再編検討など）
- ・コミュニティ交通の導入検討（新たな地域公共交通の導入検討）（モビリティシェアリングシステムの導入検討）
- ・利便性・安全性の向上（交通手段間の乗降場の近接化、旅客施設・車両等のバリアフリー化）
（旅客施設までの歩行環境の円滑化）（松山市駅前広場整備「コンパクトシティのシンボル広場としての空間再構築」の推進など

◆住民・企業・行政などによる協働のまちづくりの推進

- ・住民や地域（まちづくり協議会）、NPOなどの自主的な活動
- ・PFI／PPPなどの民間活力を活かしたまちづくり

（６）進捗管理のための指標の設定

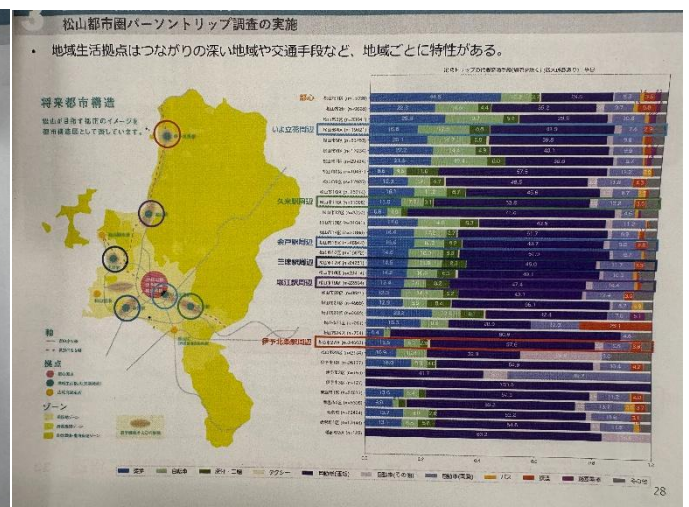
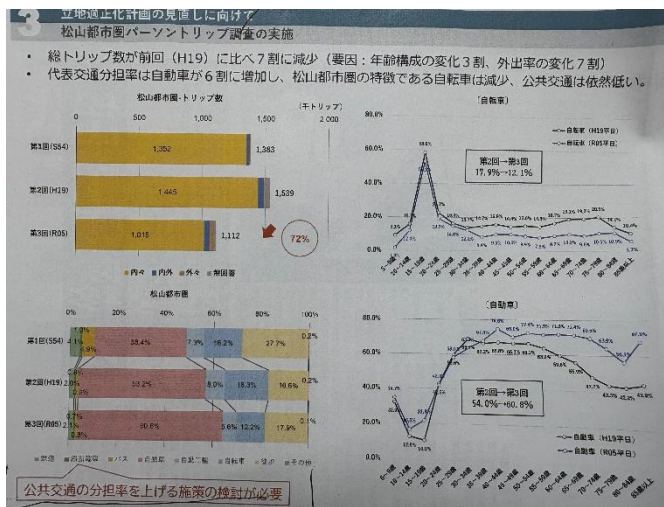
指 標	単位	基準値（H27）	目標値（H32）	目標値（H37）	目標値（H42）
居住誘導区域内の人口密度	人／ha	68.3	—	—	60 以上
公共交通の手段分担率	%	4.5	5.0	6.0	7.0
65 歳から 74 歳外出率	%	73.8	75	76	77
徒歩の手段分担率	%	18.1	18.5	19.0	20.0
65 歳以上の 1 日あたり歩数	歩	男性：6000 女性：5300	6000 5900	7000 6500	7000 6500
居住誘導区域内の 人口あたり空き家棟数	棟／千 人	15.4 (市街化区域内)	—	—	市街化区域内 平均未満

※松山市提供資料より

- ・人口密度はR6年時点で68.1人/ha（高い水準で維持）
- ・分担率及び外出率は令和3年時点で徒歩の分担率20%に増加、公共交通分担率は4.2%に減少
- ・高齢者1日当たりの歩数はH27年基準値より減少（男性5018歩、女性4399歩）
- ・人口当たりの空き家棟数はH27年以降全体調査しておらず把握できていないのが課題

（7）松山都市圏バーソントリップ調査の実施

- ・総トリップ数がH19年に比べて7割に減少（要因：年齢構成の変化3割、外出率の変化7割）
- ・交通分担率は自動車が6割に増加し松山都市圏の特徴である自転車は減少、公共交通は依然低い
- ・地域生活拠点はつながりの深い地域や交通手段など、地域ごとに特性がある。



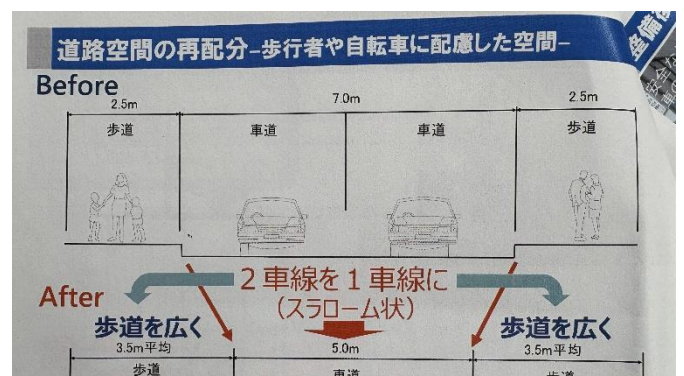
※松山市資料より

2. 歩いて暮らせるまちづくりの取り組み事例

（1）ロープウエー街（道路空間再配分と景観整備）



※松山市資料より



（2）道後温泉本館周辺地区

道後地区 一歩行者空間整備一

道路空間の改変 一歩行者や自転車に配慮した空間一

整備前



歩道を広く 4車線を2車線に 歩道を広く

整備後



※松山市資料より

(4) 二番町通り

※松山市資料より

道路空間の再配分

無電柱化工事に合わせ、道路空間を再配分し、歩行者空間を拡大



71



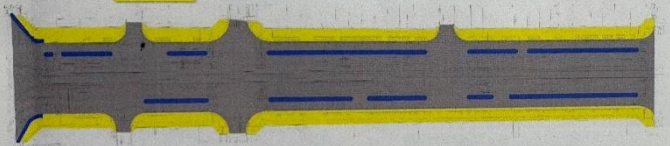
※松山市資料より

(3) 花園町通り

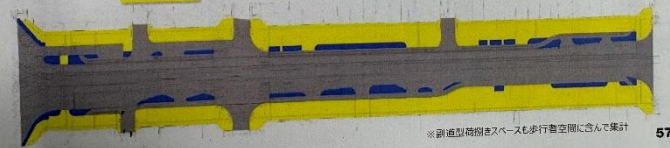
道路空間の改変 一歩行者や自転車に配慮した空間一

空間の比率

【整備前】 25%



【整備後】 37%



※道路型幅樹木スペースも歩行者空間に含んで集計

57

花園町通り 整備効果

歩行者数の変化
バリアフリー化・景観整備

地価の変化(花園町4番7外)



72

(5) 松山市駅前広場

広場整備 一整備コンセプト一

人々の往来と賑わいを「つなぐ」松山の交通・交流拠点
コンセプト
～「歩いて暮らせるまち松山」の交流広場～



82



3. UDCM（アーバンデザインセンター）について

アーバンデザインセンター（UDC）は、全国28拠点を設けており、松山市は委託事業により松山市都市再生協議会（商工会議所、伊予鉄グループ、愛媛大学、東京大学など連携）が設置され、「松山アーバンデザインセンター（UDCM）」が運営されている。このセンターは大学、民間、公共が地域課題を解決しつつ、未来創造型のまちづくりを行うための公・民・学が連携したプラットフォームとなっている。この取り組みにより、まちづくりの拠点づくりや運営、さらには公共空間の利活用を図るため活動を行っている。

4. 考 察

松山市は、車中心の街路空間を「人中心」に転換し、誰もが「居心地良く、歩きたくなる」ような魅力的な空間を創り出すまちづくりを目指す。いわゆる「ウォーカブルなまちづくり」に取り組んでいる。その事例として、歩いて暮らせるまちづくりの取組では、道路空間再整備と景観整備は道路空間の再配分を行い歩道を広くして、歩行者や自転車に配慮した空間を創り出す手法だ。規模の小さい高山市では、この対象空間は限られてはいるが、参考とし知恵を出す余地はあるのではないかと。また、歩行者空間の整備やまちづくり拠点の運営と公共空間利活用などについては、UDCM（松山アーバンデザインセンター）の存在が大きく関わり、未来創造型のまちづくりを行うための公・民・学が連携したプラットフォームになっている。このことは、人口50万人都市の強みか。更に感銘を受けた事項は、松山市が目指すべき未来の姿を表現したブランドスローガン「幸せになろう」だ。「幸せといえば松山」のキャッチフレーズでブランド戦略を掲げていて、分かりやすい取組だと学んだ。この視察は、立地適正化計画の見聞を深めるものだが、人口減少・超高齢化社会にあっても、安定した都市経営のもとで市民誰もが徒

※松山市資料より (6) JR松山駅周辺整備



※松山市資料より



歩や公共交通を利用して容易に生活サービスを享受できるとともに、持続可能な都市づくりを目指して取り組まれている。このことは、高山市も目指すべき方向は違えど共通している政策だ。また、大きい視点から「みんなで目指す理想的な未来を形成するための取組」として、11からなる政策の全てが連携するとしている点は、学ばなければならない。松山市は、いくつかの、社会実験による検証を行って、ウォーカブルなまちづくりに取り組んでいる。それが出来るひとつの要因は市民の行政への信頼か。高山市においては、都市規模や伝統文化、歴史、土地柄など複雑に絡みあっていて、「未来創造型まちづくり」が、進展しづらい。中心市街地の活性化には、インバウンドにより活況を見せているが、これからは、都市基盤の整備には、いつも着目しなければならないと考えさせられた。古い町並への「マイカー規制」が進まないのは、行政だけの課題ではなく、ここに住むみんなの未来創造型まちづくりの意識の弱さを、今回の視察で感じたような気がする。また、ウォーカブルなまちづくりの点からは、高山駅周辺は、文化会館などの整備により開発が進むことになるが、これらの整備においては大きな視点として市民の「幸せ」を実現するための手段であることを重視し、取り組んでいくべきと実感した視察であった。