

令和7年創政クラブ視察報告書

日 時：令和7年10月31日（金）

場 所：愛媛県松山市役所

参 加 者：倉田博之、岩垣和彦、片野晶子

視察項目：「ウォーカブルなまちづくり」と「立地適正化計画」について

目 的：松山市立地適正化計画とウォーカブルなまちづくりを参考に、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plan

平成23年に策定した「都市計画マスターplan」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」をめざすと方向を転換した。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

- ・高次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plan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）、N P Oなどの自主的な活動
- ・P F I／P P P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

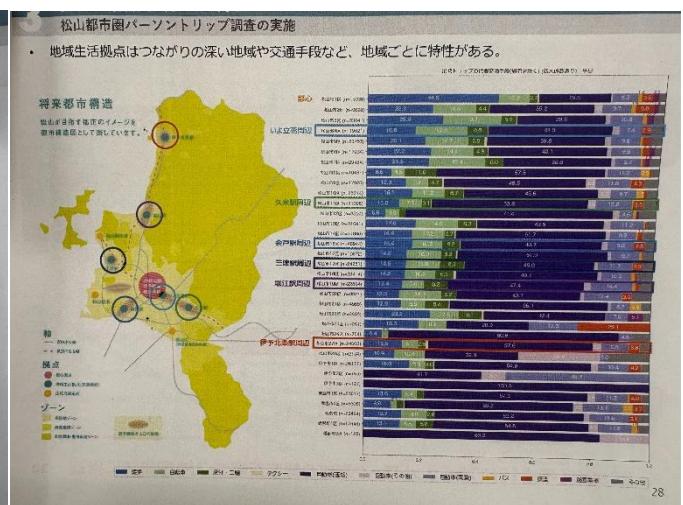
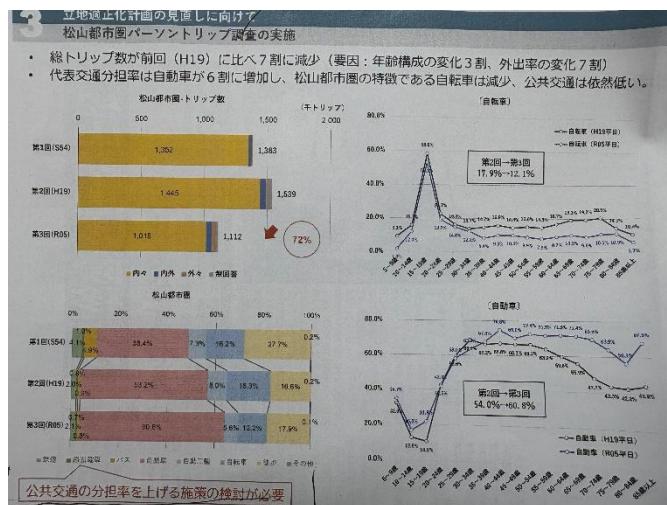
指 標	単位	基準値（H27）	目標値（H32）	目標値（H37）	目標値（H42）
居住誘導区域内の人口密度	人／ha	68.3	—	—	60 以上
公共交通の手段分担率	%	4.5	5.0	6.0	7.0
65歳から74歳外出率	%	73.8	75	76	77
徒歩の手段分担率	%	18.1	18.5	19.0	20.0
65歳以上の1日あたり歩数	歩	男性：6000 女性：5300	6000 5900	7000 6500	7000 6500
居住誘導区域内の 人口あたり空き家棟数	棟／千 人	15.4 (市街化区域内)	—	—	市街化区域内 平均未満

※松山市提供資料より

- ・人口密度はR6年時点とR10年時点と比較して、R10年時点はR6年時点と比較して約1.5倍の高さである。
 - ・分担率及び外出率は令和3年時点とH27年時点と比較して、徒歩の分担率が20%に増加、公共交通分担率が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

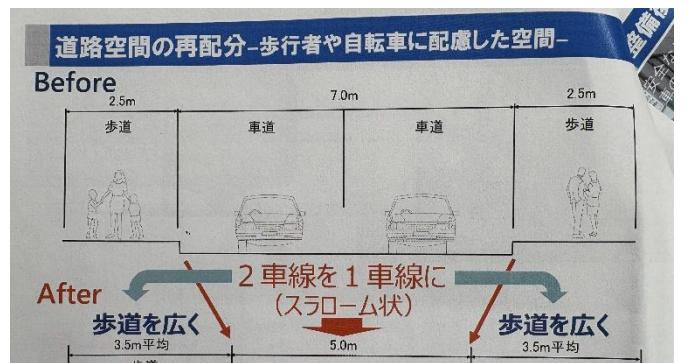
- ・総トリップ数がH19年に比べて7割に減少（要因：年齢構成の変化3割、外出率の変化7割）
 - ・交通分担率は自動車が6割に増加し松山都市圏の特徴である自転車は減少、公共交通は依然低い
 - ・地域生活拠点はつながりの深い地域や交通手段など、地域ごとに特性がある。



※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) ロープウェー街（道路空間再配分と景観整備）



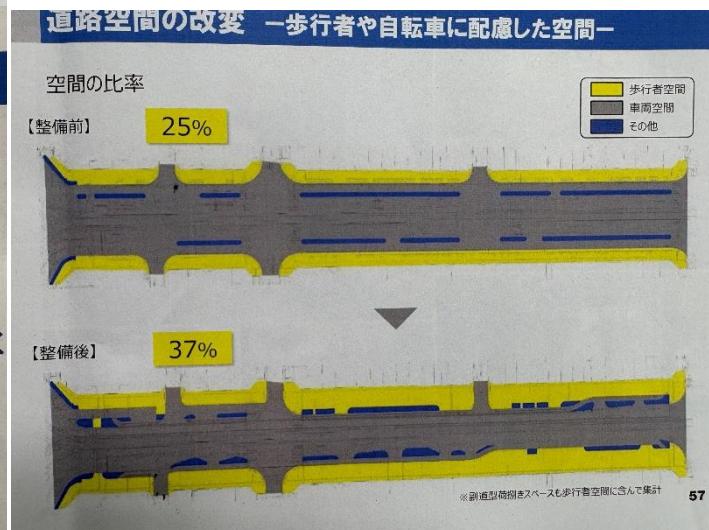
※松山市資料より

(2) 道後温泉本館周辺地区



※松山市資料より

(3) 花園町通り



※松山市資料より

(4) 二番町通り

※松山市資料より



花園町通り 整備効果



(5) 松山市駅前広場

広場整備 一整備コンセプト一





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ホームとなっている。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

松山市が掲げる「松山市都市ブランド戦略」は、市の内外から選ばれるまちの実現に向けて、松山市を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」のもと、一人でも多くの市民が松山に対する愛着や誇りを育み、市外からの関心や憧れをより一層得られるように取り組み「幸せと言えば松山」と誇れるまちを目指すためのブランド戦略を掲げている。

選ばれるまちの実現のために松山ブランドの確立は欠くことができず、そのためにブランドコンセプトとして「幸せになろう」を幸せ発信している。幸せのためには誇りが持てるまち、住み続けたいまちを実現し「幸せを実感する」ために取り組んでいる。

さらに産業創出により「幸せをつくる」ことも欠くことができないため、「幸せの実感」のために確実に前進させている。

また、「幸せをみがく」ための手法として「コンパクトシティ」や「つながり・子育て」が重要で、「幸せをつなぐ」ために「自然環境や歴史・文化」の重要性が育まれている。こうした松山ブランドの

※松山市資料より

（6）JR松山駅周辺整備



※松山市資料より



※松山市資料より

※松山市資料より

確立のための基礎は「社会基盤」「安全・安心」「健康・医療」が根底にあり、松山市ブランド戦略を実現するための取り組みではなく、市民が「幸せを体現する」ための取り組みになっていることを強く感じる。

こうした取り組みの背景には、人口減少対策を最重要課題として掲げ、人口減少対策の視点として①デジタル技術の活用、②課題の背景を踏まえた分野横断型の対応、③民間との連携の更なる推進、など3視点を掲げ、人口減少を抑制する対応策と、市民生活の基盤を維持し満足度や利便性を向上させる適応策が名実ともに一体となって取り組まれている点は、高山市も大いに参考にするべき視点であると感じる。それは、みんなで目指す理想的な未来を形成するための取り組みであり、次の11項目の政策が連携している。

政策1：こども・教育（こどもを輝く未来へつなぐ）

地域でこどもを育てている

政策2：福祉（人と人の支え合いをつなぐ）

つながりと支え合いを大切にしている

政策3：健康・医療（健康をつなぐ）

健康でいきいき暮らしている

政策4：共生社会・コミュニティ（自分らしさと誇りをつなぐ）

大好きな松山で自分らしくいられる

政策5：都市の魅力（ワクワクを全国・世界へつなぐ）

松山ファンが増えて、集まってくる

政策6：経済・産業（人と仕事の暮らしをつなぐ）

様々な仕事や働き方で暮らしが豊かになる

政策7：交通（まちとまちをつなぐ）

自分にあった移動手段で、気軽に出かけられる

政策8：都市空間（にぎわいと住みやすいまちをつなぐ）

都会と田舎の住みやすさが共存している

政策9：環境（豊かな自然と暮らしをつなぐ）

自然を大事にして、環境にやさしい暮らしをしている

政策10：安全・安心（安全と安心をつなぐ）

災害への備えがあり、安心できる

政策11：連携（つなぐを支える）

つながりがまちの活力になっている

今回の視察では、立地適正化計画をテーマに見聞を深めたが、特に政策7の交通、政策8の都市空間における松山市の市民を「幸せを実感」するまちづくりの政策の一部として大変参考になった。

高山市においても中心市街地の活性化のためにインバウンド観光客で賑わうだけでなく、都市の機能を集積しつつ、活況を増加せる都市基盤の整備は将来的にも、大変重要である。更には高山駅周辺整備は、文化会館などの周辺整備と相まって駅西地区の開発が進められることになるが、単に施設を建設して運営するのではなく、市民の幸せの実現のための手段としての位置付けを重視して進めていくことが

大変重要と感じている。

以 上