

# 都市構造可視化ツールを活用したまちづくり

～都市再生緊急整備地域指定に向けた  
課題の把握とまちづくりの方向性について～

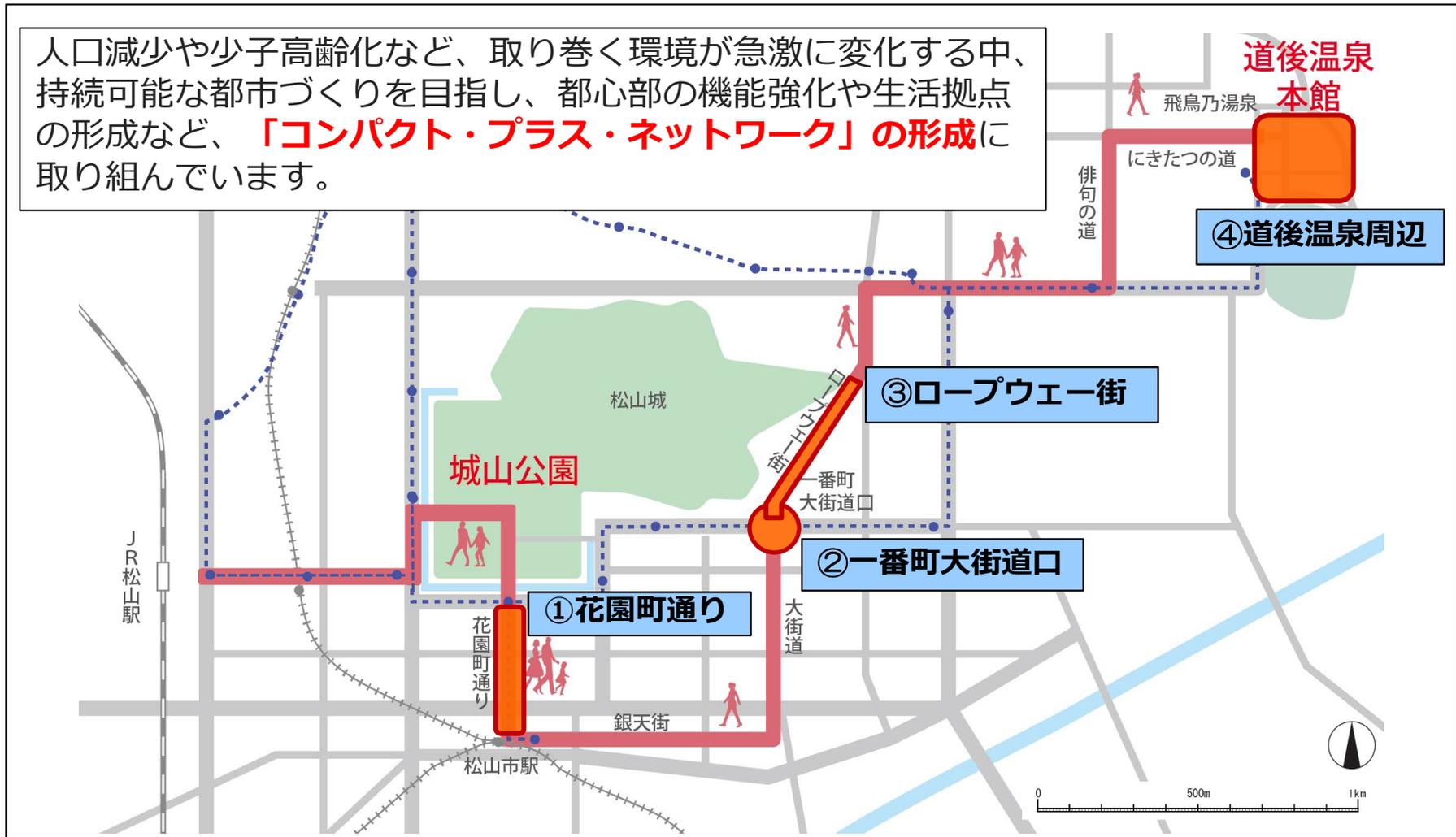


## 松山市 都市デザイン課

# 1.松山市の取り組み

「歩いて暮らせるまち」を目指したまちづくりを行っています

人口減少や少子高齢化など、取り巻く環境が急激に変化する中、持続可能な都市づくりを目指し、都心部の機能強化や生活拠点の形成など、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の形成に取り組んでいます。



## 2. 取組事例

安全に歩け、賑わいを生み出す空間を作っています

### ① 花園町通り



看板等を統一

アーケードの撤去



イベント等可能な空間等を配置

### ② 一番町大街道口



国道をカラー舗装し、交差点と一体感を演出



アーケードをリニューアル

### ③ ロープウェー街



アーケードの撤去

無電柱化



看板のデザイン統一

道路線形の蛇行によるスピード抑制

### ④ 道後温泉周辺



自動車の主動線を変更し、歩行者空間を増大



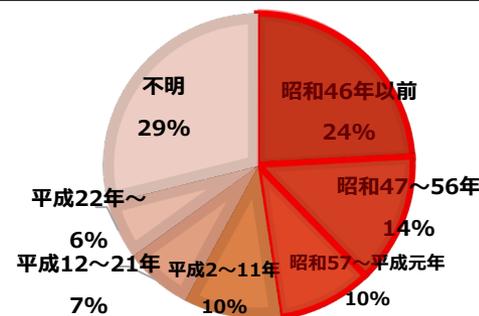
# 3.松山市中心市街地の現状

古い建物や空き店舗が増えることで、魅力低下や災害リスクが増大

中心市街地の建物の約半数が築30年以上。  
 コロナ禍以降空き店舗率が上昇。  
 市の歳入は横ばい傾向だが、投資的経費は減少傾向。

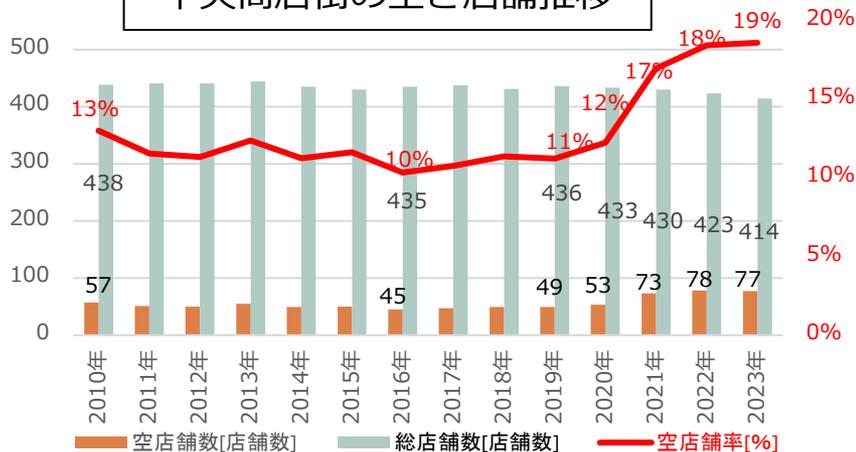
都市の再生、中心市街地の活性化を行うには、  
 官民の連携が必要

中心市街地の建物建築数割合



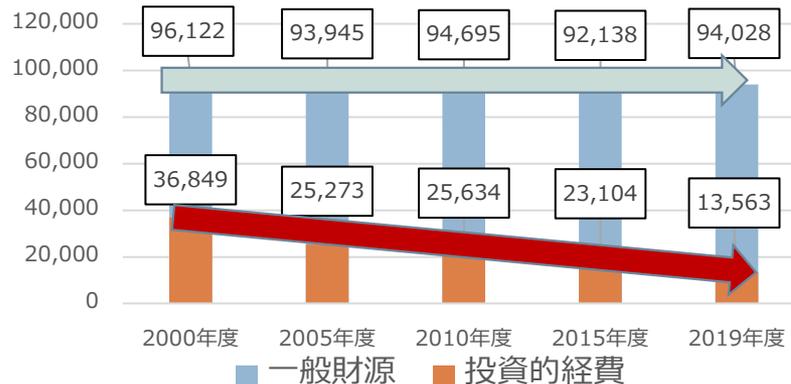
資料：松山市都市計画基礎調査（2020年2月）

中央商店街の空き店舗推移



資料：松山市「松山市店舗状況変化調査（中央商店街）」

一般財源に対する投資的経費の推移



資料：総務省「財政状況調査」

# 4.都市再生緊急整備地域指定の検討

都市再生緊急整備地域を設定して民間投資を呼び込みたい

都市再生緊急整備指定地域内に、**民間投資を呼び込み**、一定要件を満たす都市開発事業に対して、**税制特例や都市計画による容積緩和などの特例を活用**することで、**都市再生を強く進めたい。**

地域指定を受けるには、**準備協議会を設置してまちづくりの方向性を議論**する必要がある。

**方向性を議論するために  
可視化ツールを使って  
現状把握や課題を抽出。  
視覚的に分かりやすい資料に！**

### 都市再生緊急整備地域における特例措置

#### 法制上の支援措置

- 都市再生特別地区
  - 都市再生に貢献し土地の高度利用を図るため、都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく規制にとらわれず自由度の高い計画を定めることにより、容積率制限の緩和等が可能。



日本橋二丁目地区 (東京都中央区)  
容積率: 800%, 700% → 1990% 等



大阪駅北地区 (大阪市)  
容積率: 800% → 1600% 等

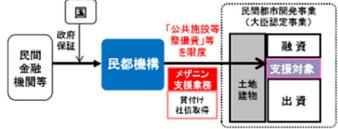
- 道路の上空利用のための規制緩和
  - 都市再生緊急整備地域内における都市再生特別地区の都市計画に位置づけることで、道路の付け替え、廃道をせずに、道路上空に建築物を建てることが可能。
- その他の法制上の支援措置
  - 都市再生事業を行おうとする者からの都市計画の提案制度
  - 都市再生事業を施行するために必要な市街地開発事業の認可等について、認可期間を設定 (3か月以内等)
  - 都市再生安全確保計画に記載された備蓄倉庫等に係る容積率の特例
  - 下水の未利用エネルギーを民間利用するための規制緩和<特定地域のみ>

#### 財政支援

- 国際競争拠点都市整備事業<特定地域のみ>
  - 特定都市再生緊急整備地域において、国、地方公共団体、民間事業者から構成される協議会が策定する整備計画に位置付けられる都市拠点インフラの整備について、重点的かつ集中的に支援。
- 官民連携まちなか再生推進事業
  - 官民の様々な人材が集積するプラットフォームの構築と、未来ビジョンを実現するための自立・自走型システムの構築に向けた取組を総合的に支援
- 都市安全確保促進事業
  - 都市再生緊急整備地域における都市再生安全確保計画に基づくソフト、ハード対策等への支援

#### 金融支援 ※認定民間都市再生事業が対象

- 民間都市開発推進機構によるメゾン支援
  - 都市再生緊急整備地域内において、民間事業者が行う、公共施設等の整備を伴い、環境に配慮した都市開発の整備に対し、支援を行う。



#### 税制支援 ※認定民間都市再生事業が対象



- 建築物への措置
  - ・所得税、法人税
  - ・登録免許税
  - ・不動産取得税
- 土地への措置
  - ・不動産取得税
- 公共施設等への措置
  - ・固定資産税
  - ・都市計画税

- 所得税・法人税 : 5年間2.5割 (5) 割増償却
- 登録免許税 : 建物の保存登記について0.4%を0.35% (0.2%) に軽減
- 不動産取得税 : 課税標準が1/5 (1/2) を控除 <参酌基準>
- 固定資産税・都市計画税 : 課税標準を5年間3/5 (1/2) に軽減 <参酌基準>

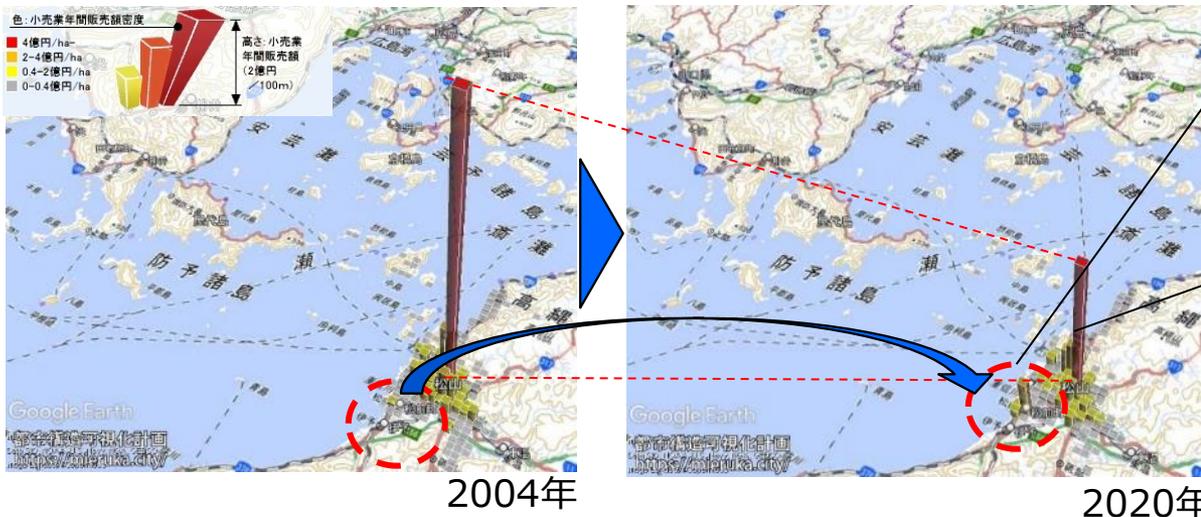
※括弧内は特定都市再生緊急整備地域内の場合の特例

(資料) 第1回松山市都市再生準備協議会資料  
『都市再生緊急整備地域制度について』 (内閣府作成)

# 5. 可視化ツールの活用

可視化ツールを使ってまちの現状把握、課題を抽出し検討

## ■ 松山市・松前町 販売額の経年変化

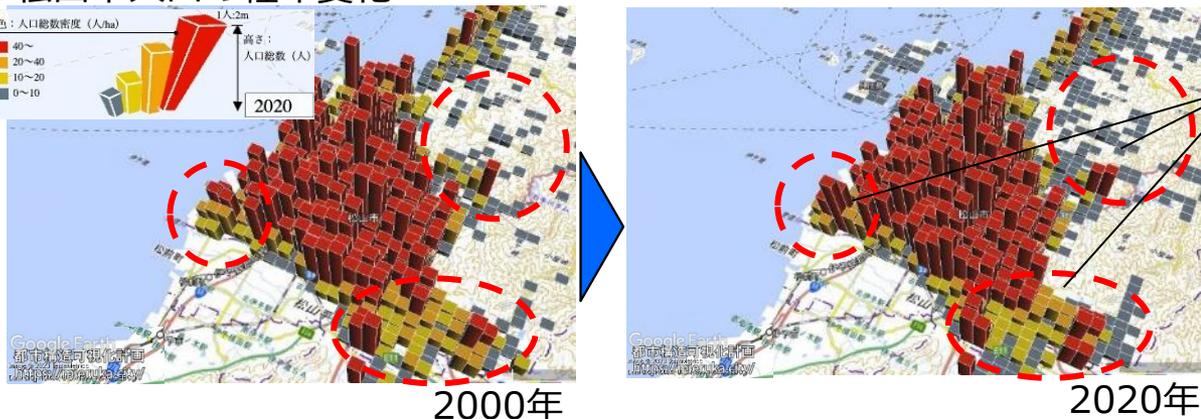


郊外に大規模な  
ショッピングモールが開店

中心市街地の販売額が減少

中心市街地に魅力的な  
商業や業務機能を集積  
する必要がある。

## ■ 松山市人口の経年変化



人口が拡散している

快適で公共交通の利便性が  
高いまちなか等の地域に  
居住を誘導する必要がある。

# 6. 準備協議会を開催

可視化ツールを活用し資料を作成し、協議会で使用しました。

## ■ 第1回松山市都市再生緊急整備地域準備協議会 『(仮称)松山駅東地域の都市再生緊急整備地域指定に向けて』

### 3. 松山市の現状と課題 (2)経済 ②松山市の産業構造 (事業所数の変化)

- 1980年には郊外にも事業所が多数立地していたものの、2014年には中心部に集中して立地している。



資料：都市構造可視化計画「事業所数の経年変化」 18

### 3. 松山市の現状と課題 (2)経済 ③地価

- 1990年は、JR松山駅周辺、松山市駅周辺、一番町一丁目（国際ホテル松山）周辺の地価が突出して高い。
- 2016年は、大街道（一番町口周辺）の地価が最も高く、松山市駅周辺等、中心市街地の地価が上昇している。



資料：都市構造可視化計画「地価の経年変化（商業地）」 19

### 【活用しての感想】

- 都市構造の変化を視覚的に理解しやすく、現状を共有しやすい。
- 人口や経済など、様々な情報を組み合わせて見ることができる。
- 松山市だけでなく、周辺自治体の変化も同時に見られる。
- △ 市全体の動態は把握しやすいが、特定の場所に限った分析には向いてないと感じた。
- △ 更新されていないデータがある。

# 愛媛県松山市



田舎のおだやかさもあれば、都会の便利さもある。  
文化や歴史の楽しみもあれば、海や島の楽しみもある。  
あったかい温泉もあれば、あったかい人間味もある。  
松山は、何かひとつだけがスゴいのではなく、  
いろんなよさが絶妙に程よく混ざりあう街です。



松山城



道後温泉本館



紅まどonna



鯛めし



飛鳥乃湯泉



松山春まつり



坂の上の雲ミュージアム