

## 愛媛県・松山市、中心部再生への街づくり進む

### ～ 地方都市間競争を意識 ～

日本不動産研究所 松山支所  
不動産鑑定士 亀田 武志

「コンパクトシティ、歩いて暮らせるまちづくり」と昨今よく耳にするが、人口減少時代を生き抜くための都市づくりとして、特に地方都市での都市間競争に打ち勝つべく、模索が始まっている。

#### 5年、10年先見据え

松山市は人口50万を擁する四国の雄都であり、「いで湯と城と文学のまち」国際観光温泉文化都市として発展している。県人口が150万から今後毎年1万人ずつ減少すると予測される中で、松山市の人口は主に南予地区からの流入により、今はまだ微増している。しかし、いずれ近い将来訪れる人口減少時代に、特に地方都市へのIターン、Uターンを含めた人口獲得競争が激しくなるものと思われ、その受け皿となるべく、また、高齢化社会が拡大する中で、行政サービスの効率化等により中心部にシルバー世代を呼び込み、三世代が交流しながら町中で、便利に文化的に豊かに暮らすことができる、5年、10年先を見据えた、まちづくりが急務となっている。

そこで松山市は、「人が集い笑顔広がる幸せ実感 お城下都市」をスローガンに産学官連携で、観光客や市民が集いやすい、地域社会を活性化し、中心部都市再生のためのまちづくりを始めた。

松山市中心商業地の代表といえば伊予鉄高島屋と松山三越とを結ぶアーケード商店街の銀天街および大街道からなる2核1モールであるが、平成20年に大街道北口のラフォーレ原宿松山が閉店し、隣町に大型ショッピングセンター「エミフルMASAKI」の開店したことで、アーケード商店街の通行量も3割減少して、百貨店売上高も大きく落ち込み、中心商業地の衰退が続いており、再開発等の中心部の都市再生が急務となってきた。そのような状況下で、大街道と二番町の交差点付近の通行量は全体が減少している中でも4年連続で増加している。これは松山三越の南側に、まち駐車場「お城下パーキング2番町」がオープンし、現在その東側のホテルの建替えなど、活発な動きによるものである。また、大街道北口ではラフォーレ原宿松山跡地にファッション、飲食、ブライダル、ホテルからなる複合型商業ビルが建築中で、来年夏オープンの予定であり、中心市街地活性化の起爆剤として市民の期待が高まっている。

### 地価に下げ止まり感

当該地区内に地価公示の最高地である「松山5-1」があり、下落幅の縮小が顕著で、国交省の「地価LOOKレポート(平成26年第1四半期)」では下落から横ばいに転じている。

また、公益社団法人愛媛県不動産鑑定士協会の定期調査である「地価動向等に関するアンケート調査」によると平成26年6月の実施では、「今後半年間で地価上昇と予測する業者が大きく増加し、地価の下げ止まり感が強まっている」との結果が出ている。

松山市は今後、中心部都市再生へのまちづくりを通じて地方都市での都市間競争に勝ち残っていくために、素晴らしい「お城下都市・松山」となることを期待し、見守っていききたい。

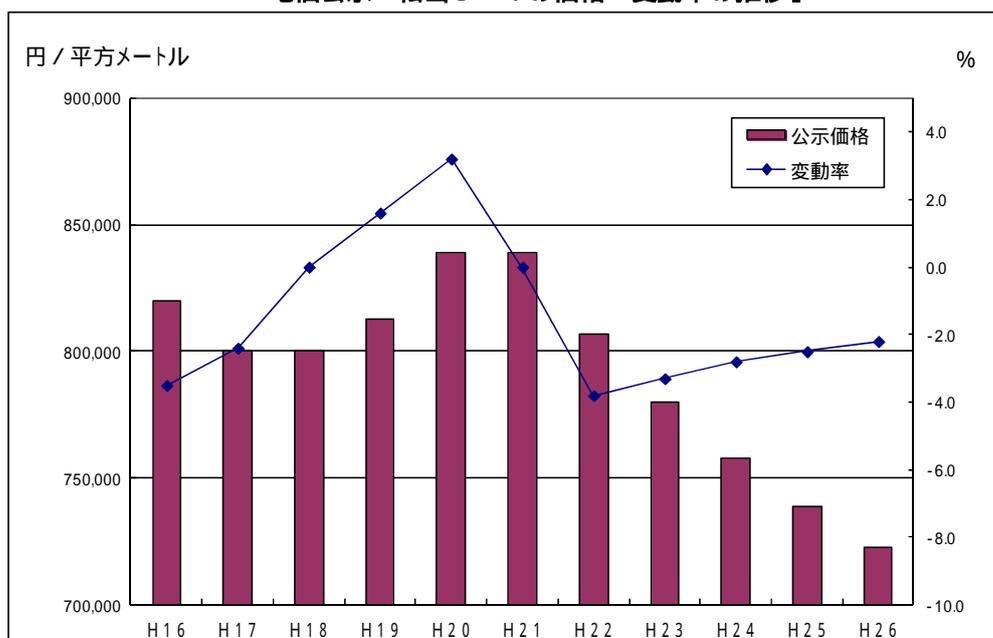


「再開発の動きが活発化してきた松山三越南側「まち駐車場」付近」



「複合型商業ビルが建設中のラフォーレ原宿松山の跡地」

「地価公示 松山5-1の価格・変動率の推移」



以上