

# 銀天街L字地区 再開発等基本計画

平成28年12月

松山市

## 目次

はじめに	1
<b>第1章 現状分析</b>	2
1-1. 上位関連計画の整理	2
1-2. 現状の把握	10
<b>第2章 市民および権利者意向調査</b>	46
2-1. 調査の概要	46
2-2. 意向調査の結果	49
2-3. 調査まとめ	63
<b>第3章 課題整理とまちづくりの方向性</b>	65
3-1. 課題整理とまちづくりの方向性	65
<b>第4章 再開発等の基本方針</b>	66
4-1. 将来ビジョン	66
4-2. ライフスタイルイメージ	68
4-3. 交流核の形成イメージ	72
4-4. 交流核に必要な都市機能	74
4-5. 配置イメージ	78
4-6. 再開発のシナリオ	80
4-7. 地区の整備イメージ	82
<b>第5章 実現に向けた整備手法など</b>	93
5-1. 整備の考え方	93
5-2. 建物更新の手法	94
5-3. 地域のルールづくりと課題改善に向けた制度見直し手法	98
5-4. 今後の流れ	100
<b>第6章 検討体制(銀天街L字地区再開発検討専門部会)</b>	103
6-1. 専門部会の概要	103
6-2. 専門部会の開催経過	104



## はじめに

松山市の中心市街地は、都市圏の発展、ひいては中・四国地域の発展をけん引する都市拠点ですが、近年、商業の衰退や雇用の減少が著しくなっていることから、土地の高度利用などにより、商業・業務・観光・交流等に資する魅力ある高次都市機能の強化、充実を図る必要があります。

このため、本市では「松山市中心地区市街地総合再生計画」を策定し、中心部の「一番町交差点周辺」、「松山市駅周辺」、「L字周辺」等を拠点空間に位置付け、総合的なまちづくりを効果的かつ計画的に進めることとしています。

建物の老朽化が進む中心市街地では、市街地再開発事業の実施によって、都市機能の増進や賑わい再生など活性化に大きな効果が期待できるほか、不燃化や耐震化など防災性能の向上にも貢献することから、本市としても、民間による再開発事業を重点的に推進・支援していく方針としています。

このような中、銀天街L字地区では、再開発に向けた地元組織が設置されるなど、まちづくりへの機運の高まりを受け、松山市も、同地区の都市再生のあり方を示した「基本計画」を策定し、官民連携によるまちづくりを推進するものです。



銀天街L字地区の範囲

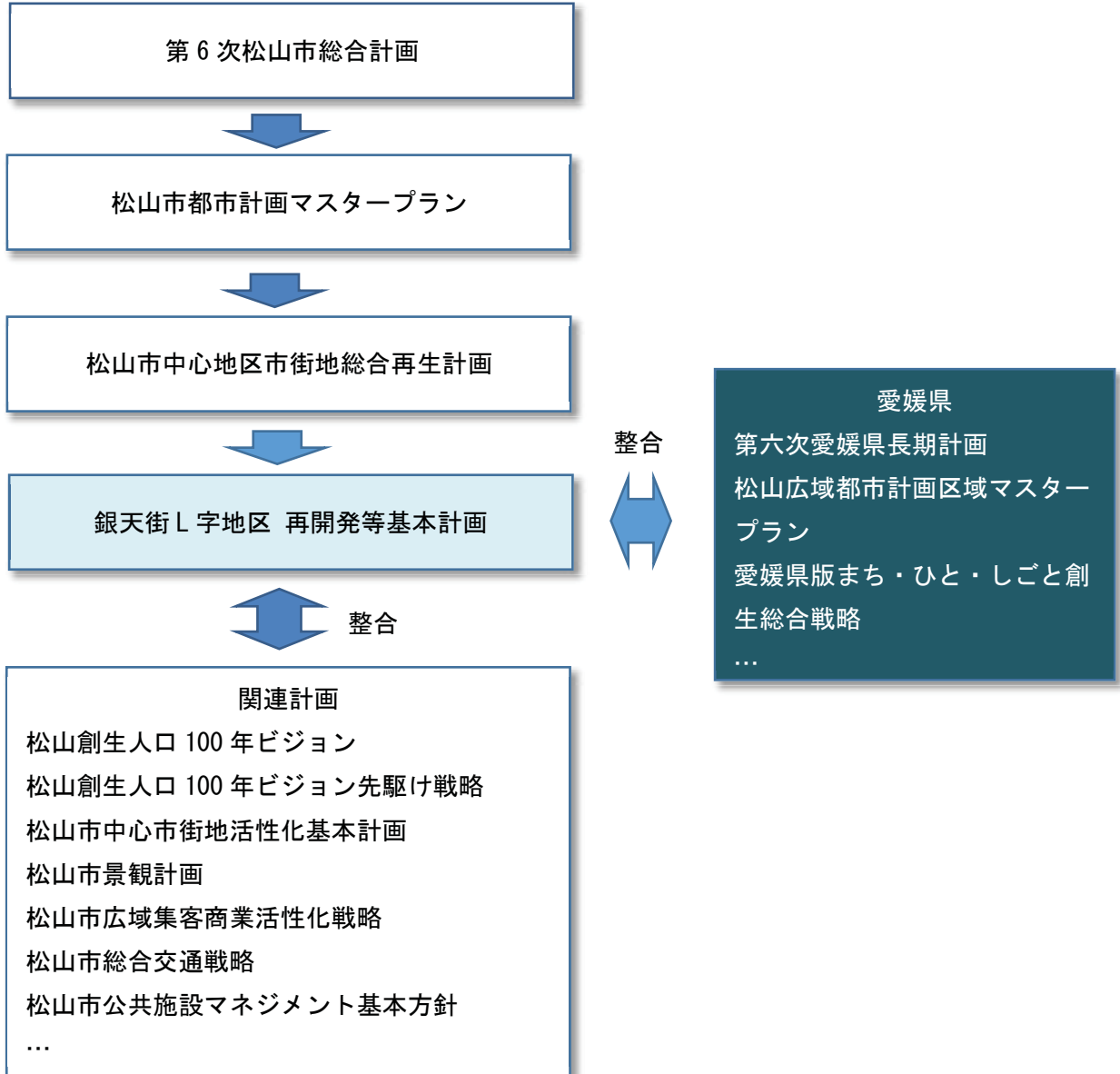


## 第1章 現状分析

### 1-1. 上位関連計画の整理

#### (1) 計画の位置づけ

本計画は、本市の上位計画および関連計画と整合しながら、「松山市中心地区市街地総合再生計画」の拠点空間の一つである銀天街L字地区の再開発を具現化するための詳細計画です。



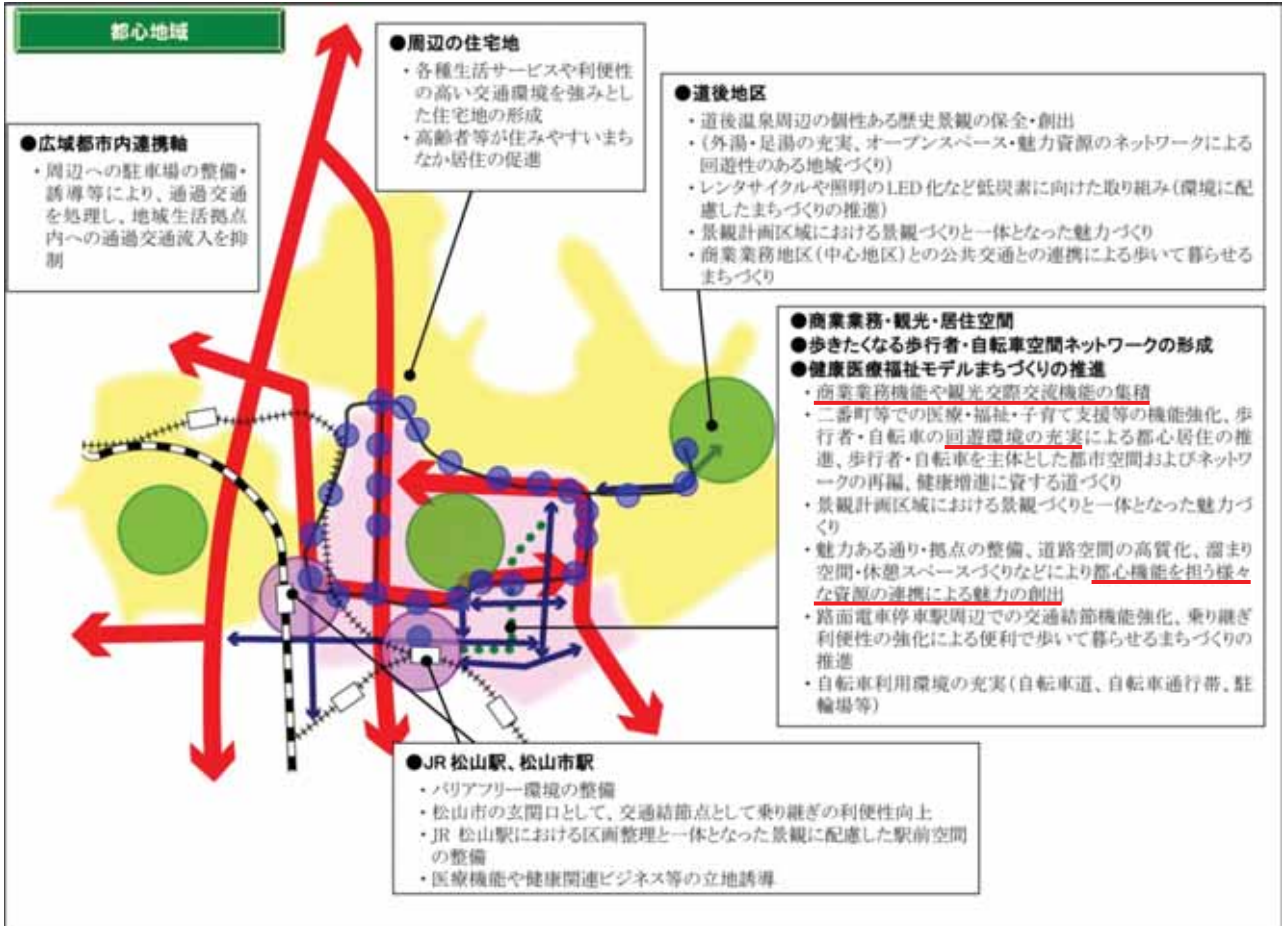


## (2) まちづくり計画の概要

<p>第6次松山市 総合計画</p>	<p>「人が集い笑顔広がる幸せ実感都市まつやま」          健やかで優しさのあるまち【健康・福祉】          生活に安らぎのあるまち【安全・安心】          地域の魅力・活力があふれるまち【産業・交流】          健全で豊かな心を育むまち【教育・文化】          緑の映える快適なまち【環境・都市】          市民とつくる自立したまち【自治・行政】</p>
<p>松山市都市計画 マスタープラン</p>	<p>方針1 松山市、愛媛県、さらには四国全体の活力を牽引する都心機能を高める          方針2 住み慣れたまちでの暮らしの安心感を効果的に支える          方針3 自然環境や地球環境を大切にすまちづくりをひろげる          方針4 地域固有の資源の保全・活用により活力ある地域づくりを進める</p>
<p>松山市中心地区 市街地総合再生計画</p>	<p>人が集い 笑顔広がる 幸せ実感 お城下都市  <b>居住</b> 安全で安心して暮せる都心居住空間の創出  <b>景観</b> ゆとりや憩い、潤いのあるオープンスペースの創出  <b>交通</b> すべての人にやさしい移動環境の整備  <b>産業</b> 人口減少・少子高齢時代の都市型産業の充実</p>
<p>松山創生人口 100年ビジョン ・先駆け戦略</p>	<p>基本目標①：やりきる力「3つの礎」を構築する（基盤づくり）          基本目標②：つながる未来を応援する（少子化対策）          基本目標③：松山への定着と新しい人の流れをつくる（移住定住対策）          基本目標④：魅力ある仕事と職場をつくる（地域経済活性化）          基本目標⑤：暮らしと経済を守る（暮らしと経済まちづくり）</p>
<p>松山市中心市街地 活性化基本計画</p>	<p>目標① 訪れたい都心としての機能強化          目標② 松山らしさを活かした都市型観光地としての魅力の向上          目標③ 安心して住み続けられる豊かな生活環境の実現</p>
<p>松山市景観計画</p>	<p>1 地区全体でのまちなみの調和に配慮しつつ、地区内のそれぞれのエリアや通りの特性を活かした景観を形成          2 骨格となる街路空間や都市空間については、景観形成重点地区への位置付けを検討するなど、適切に規制・誘導することで、メリハリのある景観を形成          3 松山城から俯瞰する市街地の眺めや、歩行者、路面電車からの見え方などを意識した、美しい景観を形成</p>
<p>松山市 広域集客商業 活性化戦略</p>	<p>方針1 足元商圏の確実な取り込み⇒幅広い層に対しての高頻度来街の推進          方針2 賑わい構築・商店街回遊⇒回遊性と交流機能の確保          方針3 広域集客に向けての中心商業地の魅力付け</p>
<p>松山市 総合交通戦略</p>	<p>基本理念 人・まち・地球 快適交通のまち 松山          基本方針1 集約的な都市構造の実現に向けた交通体系の確立          基本方針2 広域的な交通体系の確立          基本方針3 ひと・車・公共交通が連携した総合的な交通体系の確立          基本方針4 環境負荷の小さい交通体系の確立</p>
<p>松山市公共施設 マネジメント 基本方針</p>	<p>方針1 施設保有量の最適化          →公共施設に関して、新規整備は原則行わない          →既存施設の更新においても原則複合施設化を図る          方針2 計画的な保全による長寿命化の推進          方針3 市民ニーズに対応した資産活用</p>

(2) - 1 松山市都市計画マスタープラン

- ・「高次の商業業務機能」の集積強化や、「都心居住」の推進
- ・医療・福祉・子育て支援・多世代交流・健康増進機能や歩きたくなる回遊環境の充実
- ・拠点開発等と連動した医療・健康関連ビジネスの集積化を誘導し、高齢者等のまちなか居住の推進と賑わい形成を検討





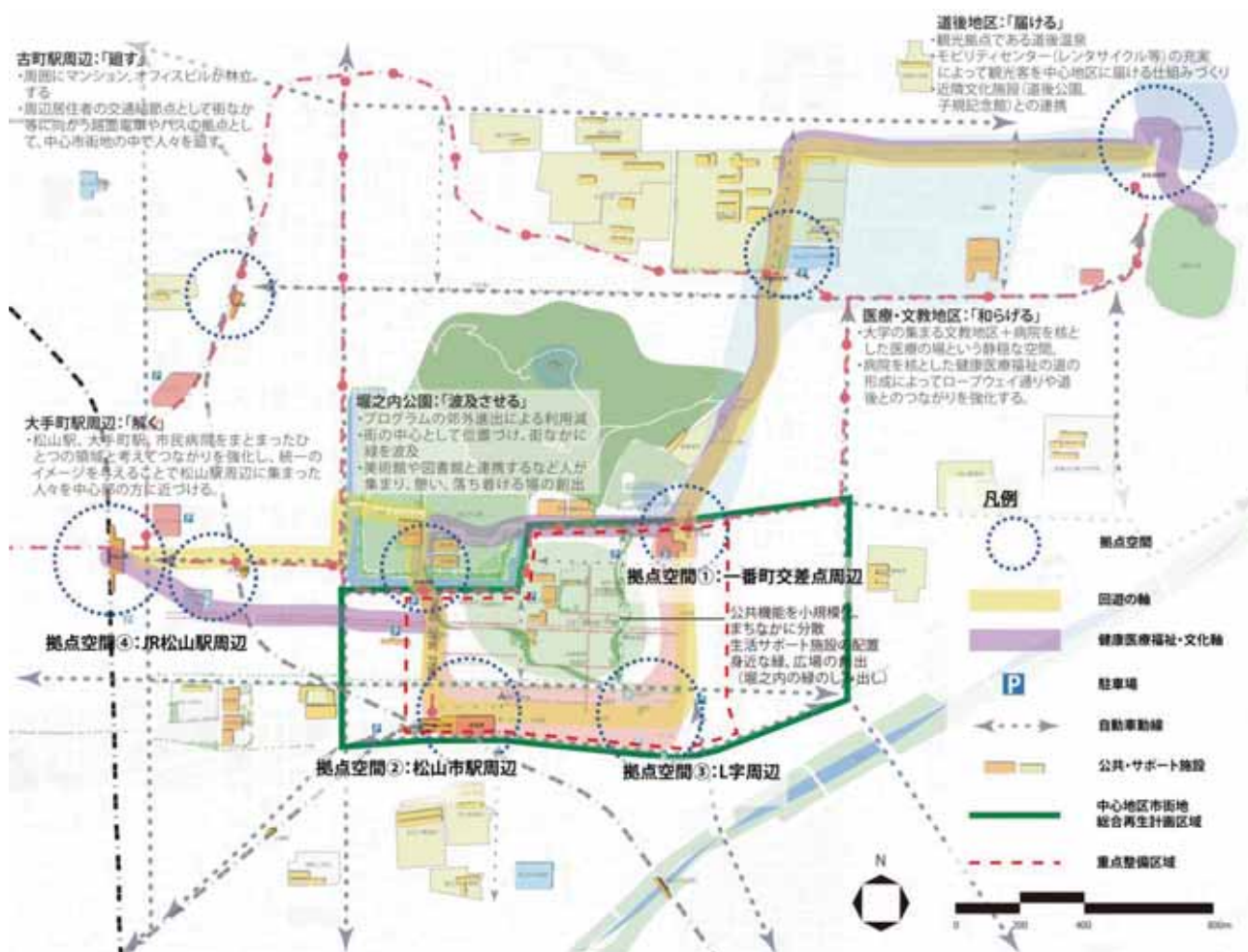


(2)-2 松山市中心地区市街地総合再生計画

○中心地区市街地再生の将来像

- ・中心部とその周辺部との広域の関係性の中で、拠点となる空間を見つけ、その役割を新たに捉えなおすことによって、中心部全体をつながりのある関係性（ネットワーク）の中で再構築していくことを目指す
- ・この方法によって都市の既存資源を活かしながら新たな都市施設を導入し、歩いて暮らせる魅力あるまちづくりを進めていく

○中心地区市街地再生の将来像（ビジョン図）



## ○中心地区の再開発整備に関する方針

- ・本市中心地区では 3 つの拠点空間を中心に、優良建築物等整備事業や市街地再開発事業等を活用した再開発及び街区再編を進めることで、新たな機能導入を促進

## ○中心地区市街地総合再生計画（重点整備区域の基本方針図）



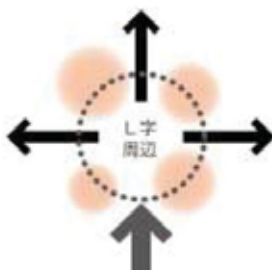
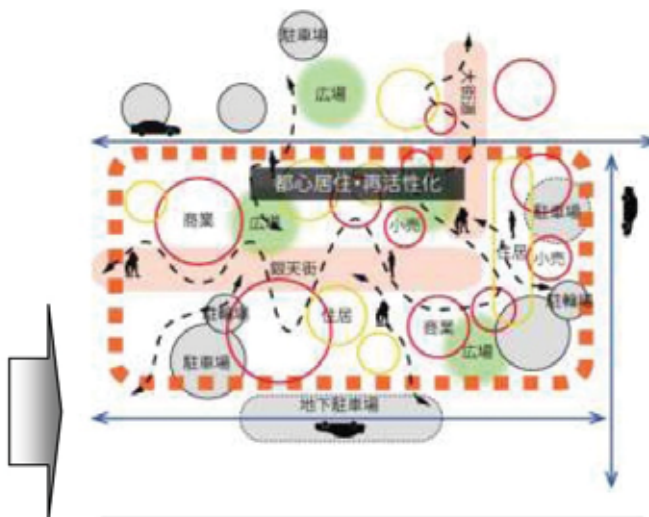




○拠点空間の整備方針：L字周辺

- ・再開発整備を中心とした老朽建物の更新により、魅力ある商業核と、中心地区への来訪者を受け止めるフリンジ駐車場、広場等の公共的機能を一体的に創出
- ・商業機能、公共的機能の導入に加え、都心居住機能（住宅系）の導入も併せて進める

【拠点空間③：L字周辺地区の整備イメージ】



広場を街区の中に挿入し、商店街や小路と接続させて「押し出す」機能が特に重要

**整備内容**  
 導入機能イメージ：商業機能、公共機能（駐車場、広場等）、居住機能  
 想定されるまちづくり方策  
 市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、地区計画等



(2) -3 松山創生人口100年ビジョン・先駆け戦略

- ・民間による中心市街地の再開発を支援し、現代の需要にあった商業・オフィス床を創出
- ・都市構造を見直し、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」を目指す

基本目標⑤：暮らしと経済を守る（暮らしと経済まちづくり）

施策1：需要を創造する民間主体の経済まちづくりの推進

民間による中心市街地の再開発を支援し、現代の需要にあった商業床やオフィス床等を創出するとともに、企業誘致や空き店舗対策等を積極的に行い、3次産業の集積を推進します。あわせて、市民との協働による賑わいの創出など、中心市街地の活性化に資する環境整備に努めます。

施策2：都市のコンパクト化と交通ネットワーク形成

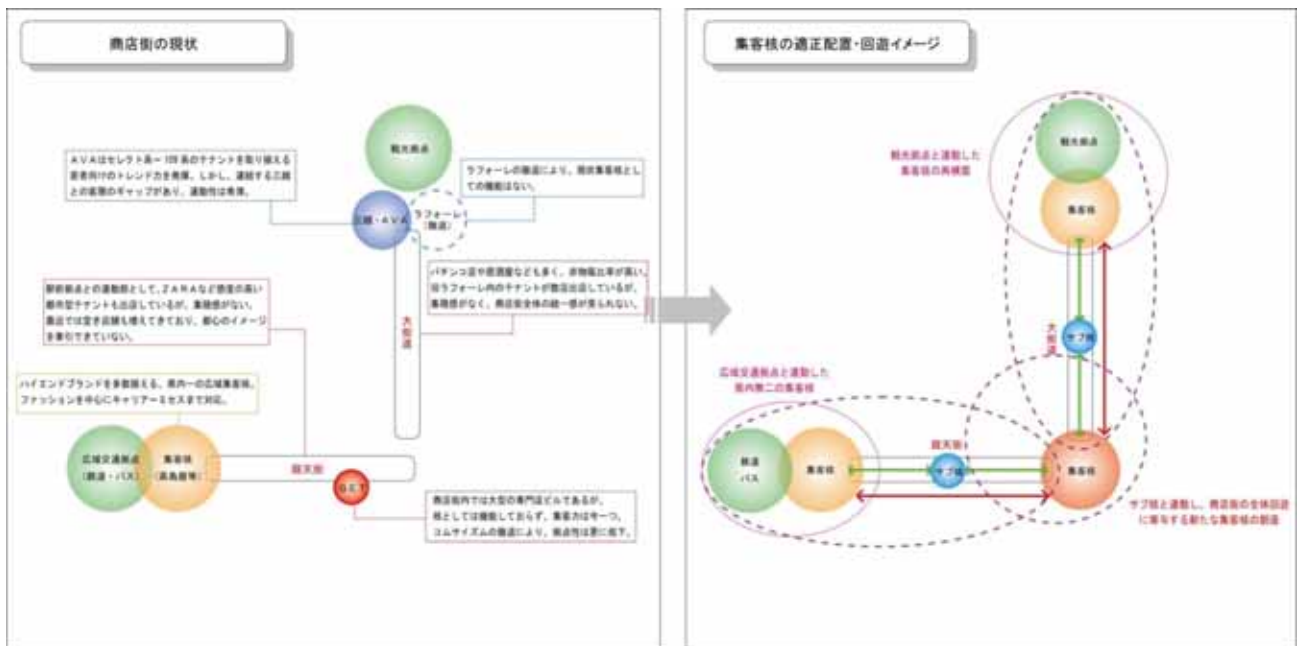
暮らしやすい都市づくり、地域づくりを進めていくために、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民誰もが生活利便施設に公共交通にてアクセスできるなど、行政と民間が一体となって都市全体の構造を見直し、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」を目指す。



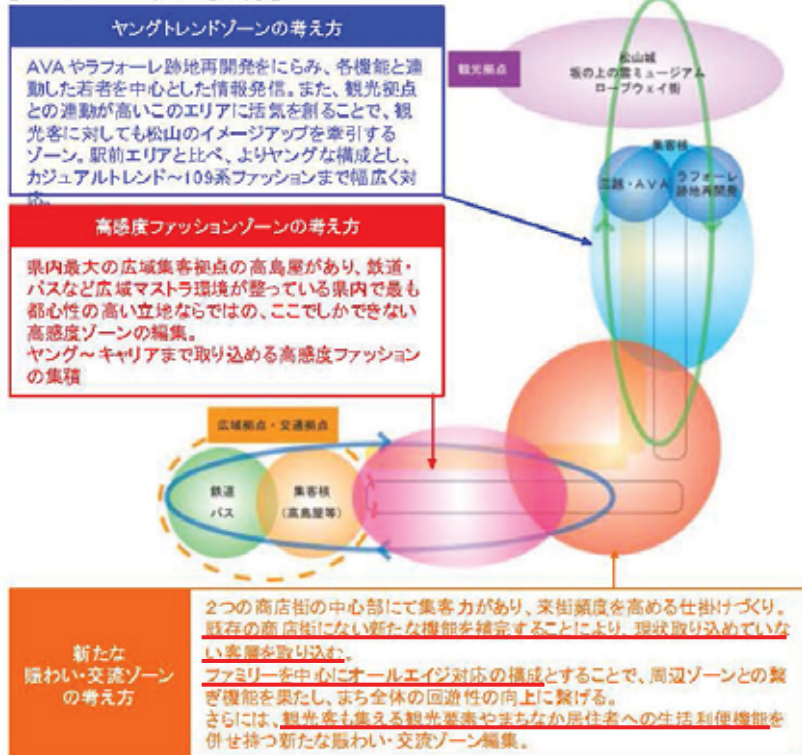
(2) - 4 松山市広域集客商業活性化戦略

- ・ 来街者が距離感を感じにくく買まわれる商業機能の再整備（L字地区での新たな集客核の創造）
- ・ 来街頻度を高める仕掛けづくりとして、既存の商店街にない新たな機能を補完し、ファミリーを中心にオールエイジ（多世代）対応とすることで周辺商店街との繋がりを強化して回遊性を向上させる

**商都“松山”の復権**  
商店街×SC発想によるまちづくりの推進と来街者も含めた顧客志向の徹底



**【MDゾーニングの考え方】**

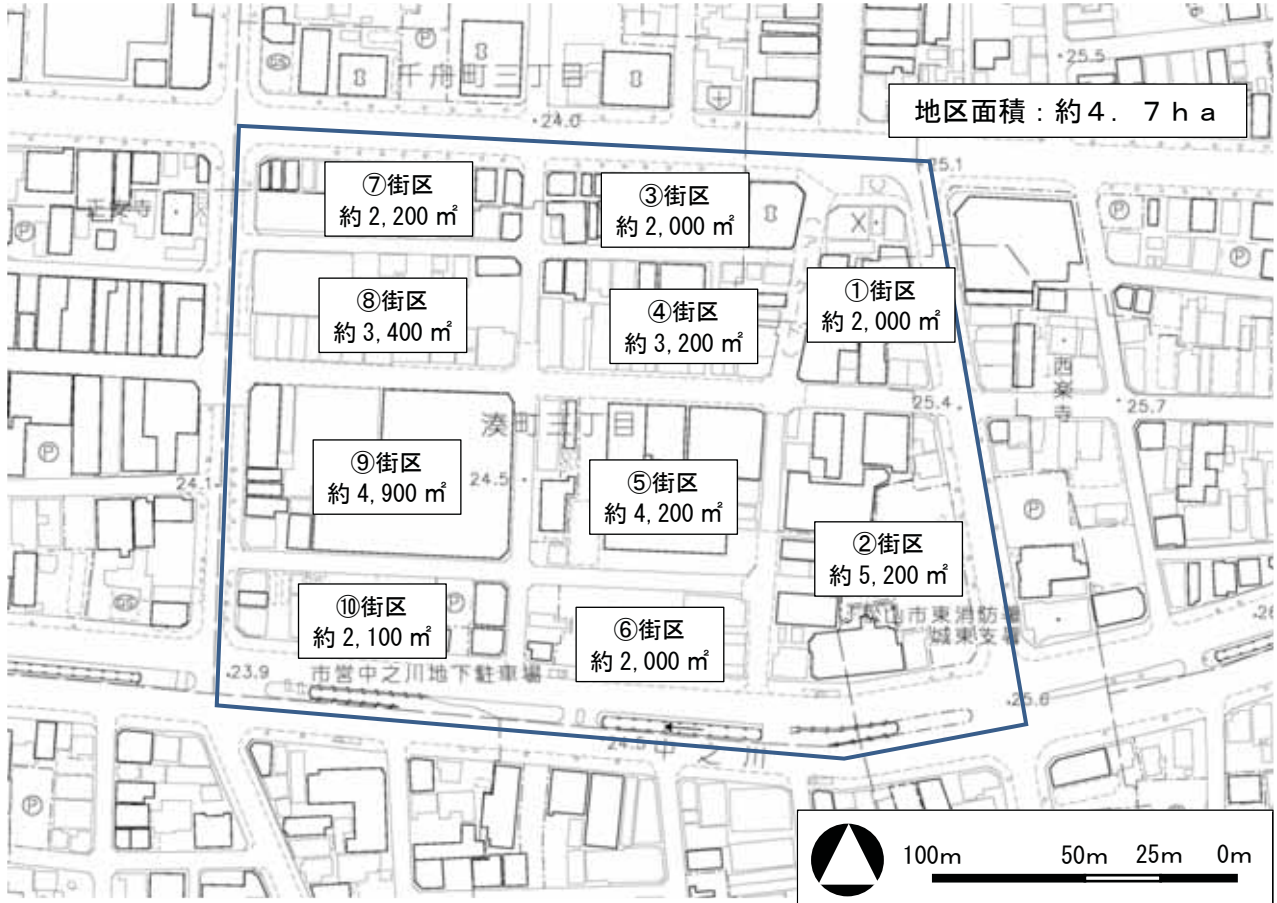


## 1-2. 現状の把握

## (1) 概要

## (1)-1 面積

地区の面積は約4.7haあり、各街区の敷地面積は以下のとおりです。



※敷地面積は各街区の登記簿面積の合計に基づく。



## (1) -2 地区の変遷

- ・L字地区は江戸期より城下町としての市街地が形成され、大街道等とともに繁華街として栄えてきた歴史を有している。
- ・昭和20年7月の空襲により城山を含む中心部の大部分が焼失したが、戦災復興土地区画整理事業（昭和21～39年）により、現在のような市街地が形成された。戦前の道路構成を基としたまちづくりを行った結果、基盤目状の市街地が残った。
- ・銀天街は昭和28年に屋根付アーケード街として整備され、当時の屋根が銀色をしていたところから「銀の屋根の街＝銀天街」と命名された。アーケードは斬新なデザインと機能性を備えていたがゆえに、全国的に注目を集め、地方都市における商店街整備のモデルとして、全国各地から視察団が訪れることとなった。<sup>※1</sup>

江戸期<sup>※2</sup>明治期<sup>※3</sup>終戦後（昭和23年）<sup>※4</sup>区画整理後（昭和37年）<sup>※4</sup>

※1 出典：松山市史第4巻

※2 出典：松山市史料集第十三巻『松山城下町宝曆図』をもとに加工

※3 出典：松山市史料集第十三巻『松山市街図明治四四年版』をもとに加工

※4 出典：国土地理院HPをもとに加工





昔の銀天街（昭和28年頃）※5



昔の銀天街（昭和31年頃）※5

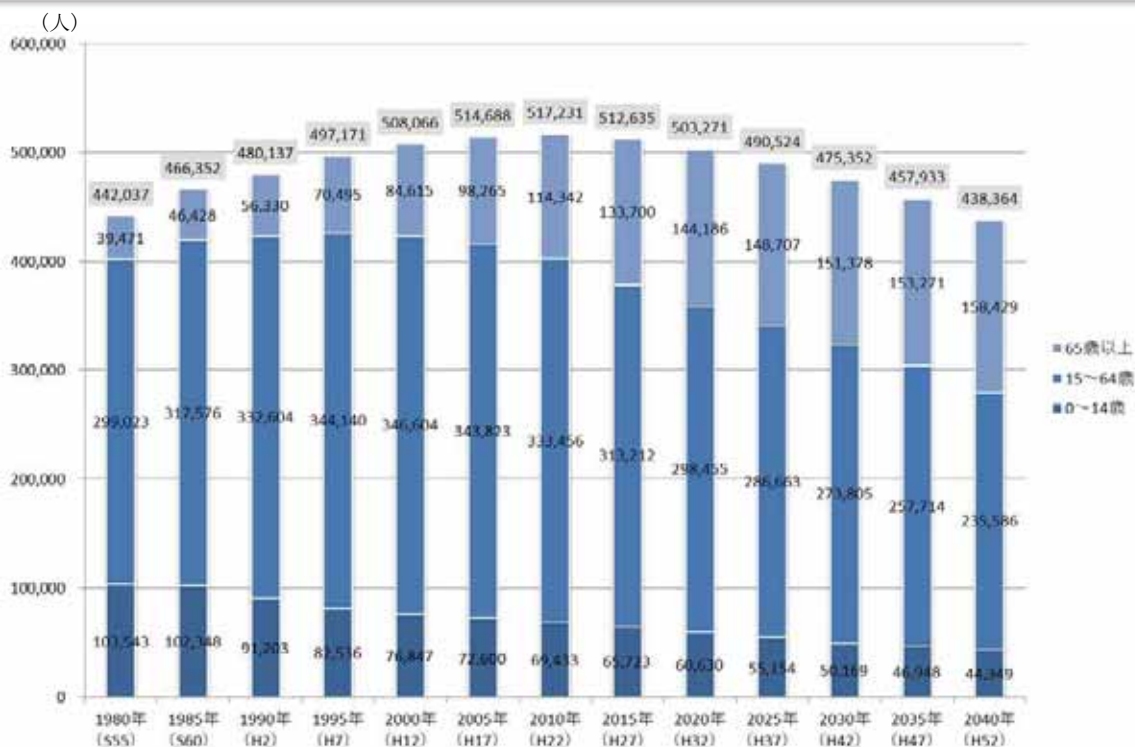


※5 出典：まちづくり松山HP



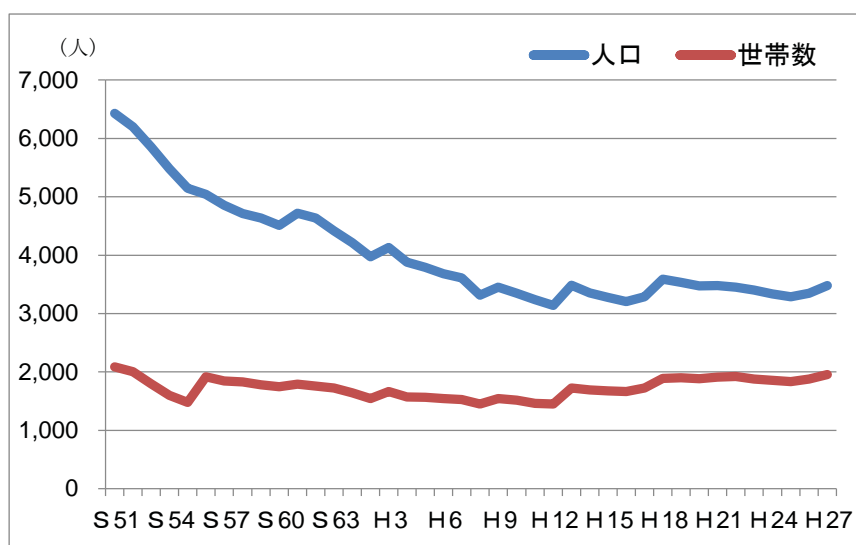
(1) -3 地区人口

- ・松山市の人口は、平成22年以降は減少に転じ、20年後の平成47年には46万人を下回ることが予想されている。
- ・L字地区が位置する番町地区については、昭和50年以降減少傾向が続いており、かつては6万人を超える人口であったものが、平成15年頃から3,200人程度まで減少していたが、平成25年以降人口は増加傾向にある。



松山市の将来推計人口

出典：封鎖人口を仮定した男女・年齢階級別の推計結果(国立社会保障・人口問題研究所)

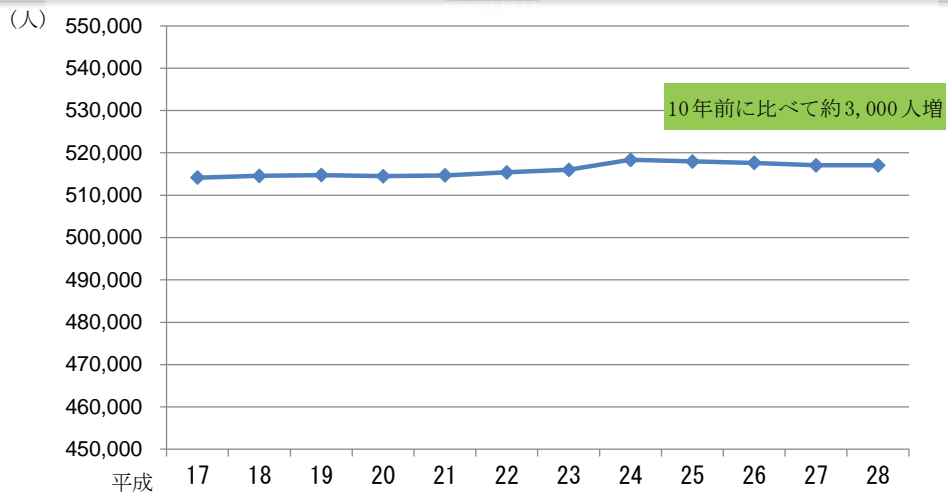


番町地区の人口推移

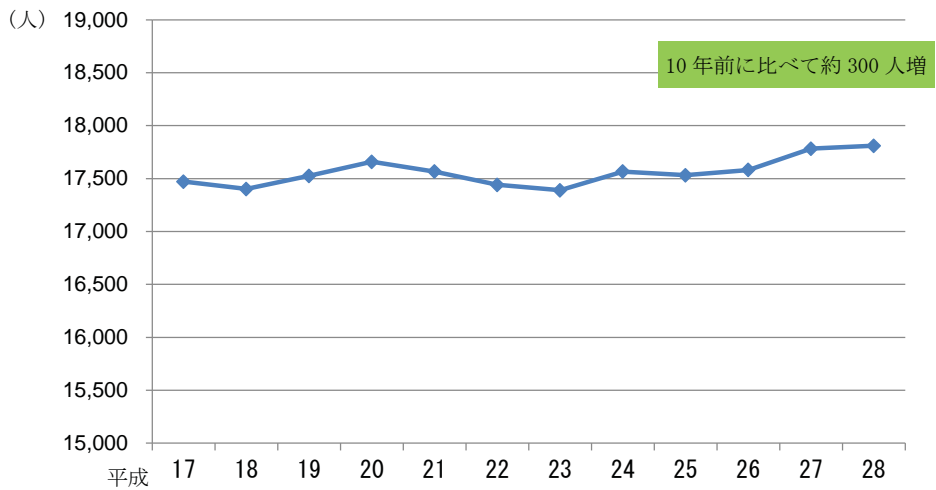
出典：松山市HPをもとに加工



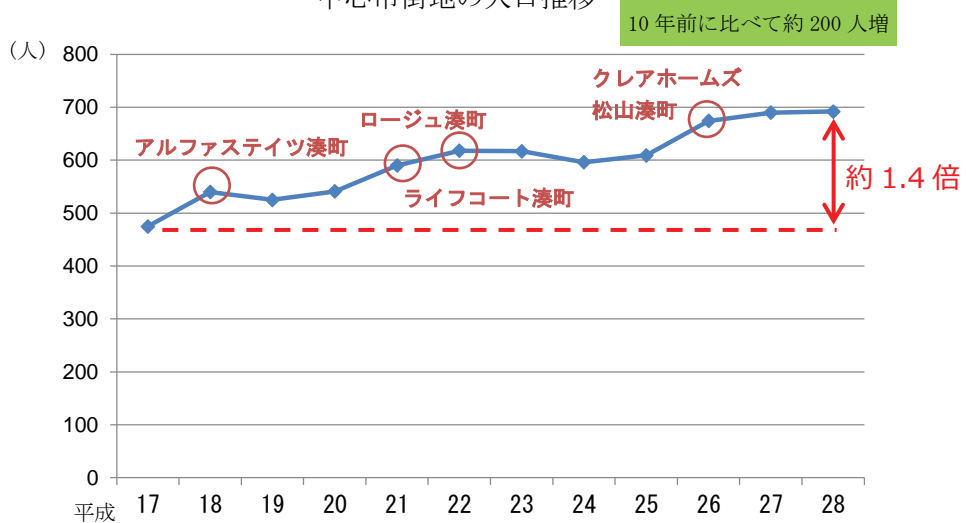
・L字地区内に位置する町丁目人口の推移については、この10年では湊町三丁目と河原町の人口が増加しており、湊町三丁目内での4棟の分譲マンション供給が大きく影響している。(平成17年に比べて約1.4倍)



松山市の人口推移



中心市街地の人口推移



L字地区の人口推移

※各年1月の住民基本台帳人口による

※「中心市街地」は、松山市中心市街地活性化基本計画に含まれる町丁目の人口合計としている

※「L字地区」は、河原町、湊町3丁目、千舟町3丁目、大街道1丁目の人口合計としている