



⑤…『マンセル表色系』とは？

- ▶ 建築物等の色彩が景観に及ぼす影響はとて大きいいため、色彩計画にも配慮が必要です。

景観形成基準においては、色彩を客観的に表すために「マンセル表色系」（日本工業規格Z8721（色の表示方法—三属性による表示））を採用しています。

ひとつの色を表すために3つの属性を組み合わせて正確な色を表現します。

色の表し方（色の3属性）

色相…赤・青・黄といったいろあいの違い。

赤(R)、黄赤(YR)、黄(Y)、黄緑(GY)、緑(G)、
青緑(BG)、青(B)、青紫(PB)、紫(P)、赤紫(RP)

という10種類の基本色が存在し、その度合いを表す10までの数字を組み合わせて表記する。（5Rや10Yなど）なお、色みの無い無彩色はNと表す。



明度…0～10の数値で表される色の明るさ。

暗い色ほど数値が小さく、明るい色ほど大きくなり、白は明度10（N10）と表す。



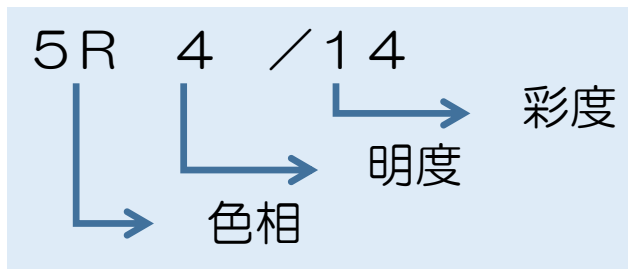
彩度…色みの鮮やかさの度合い。

0～14程度の数値で表し、鮮やかな色ほど数値は大きい。無彩色は彩度0。

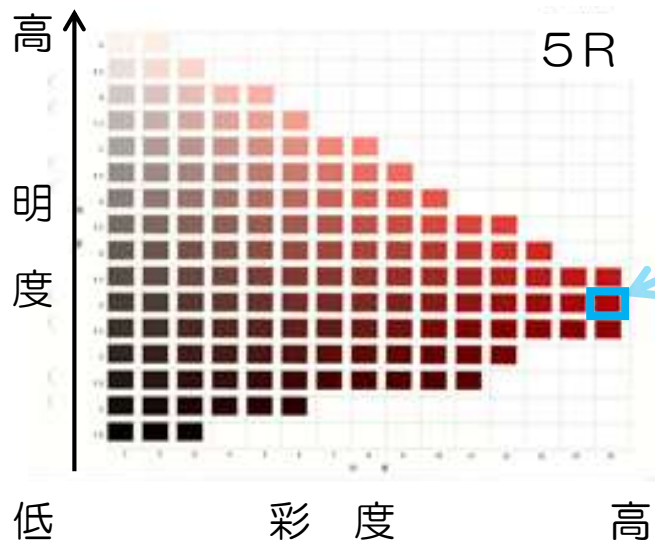


マンセル値による表記方法

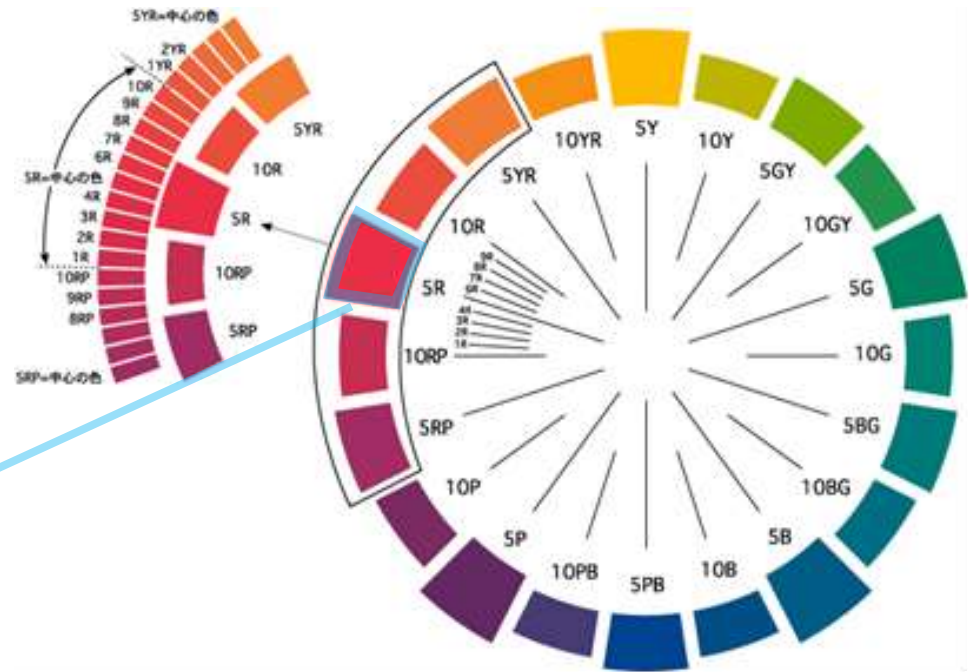
3属性を組み合わせてひとつの色を表す



読み方は「5アール4の14」



マンセル色相環
(20色相：主要10色相を2分割した場合)



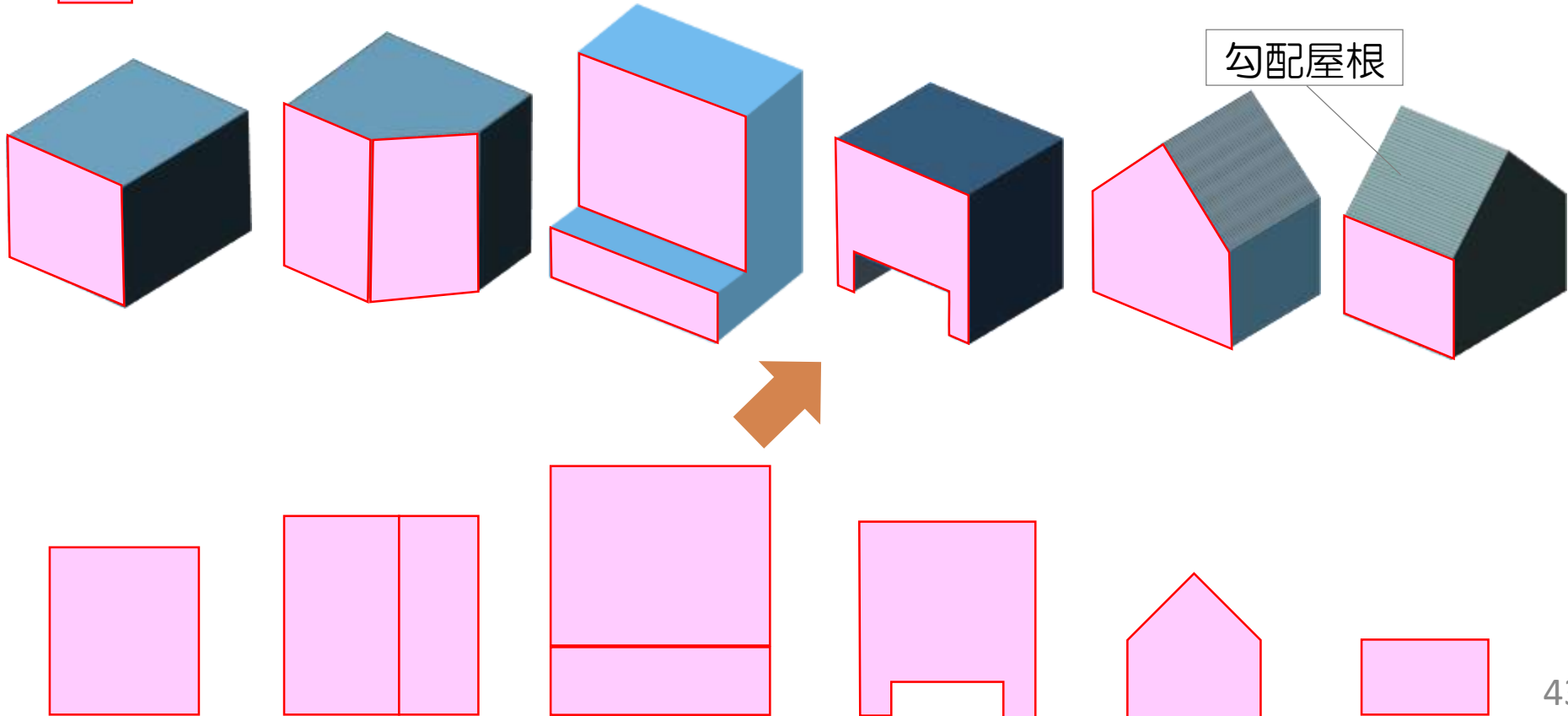


⑥…『見付面積（鉛直投影面積）』とは？

- ▶ 建築物の各面を正面から見たときに見える外壁の面積（鉛直投影面積）

<外壁における見付面積の考え方>

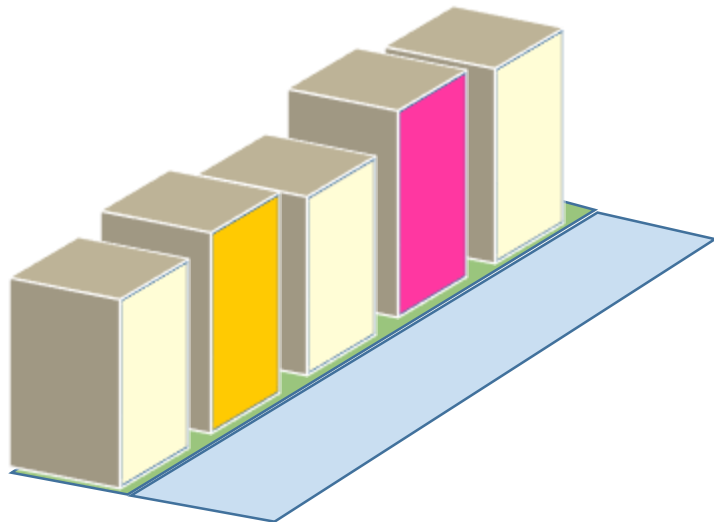
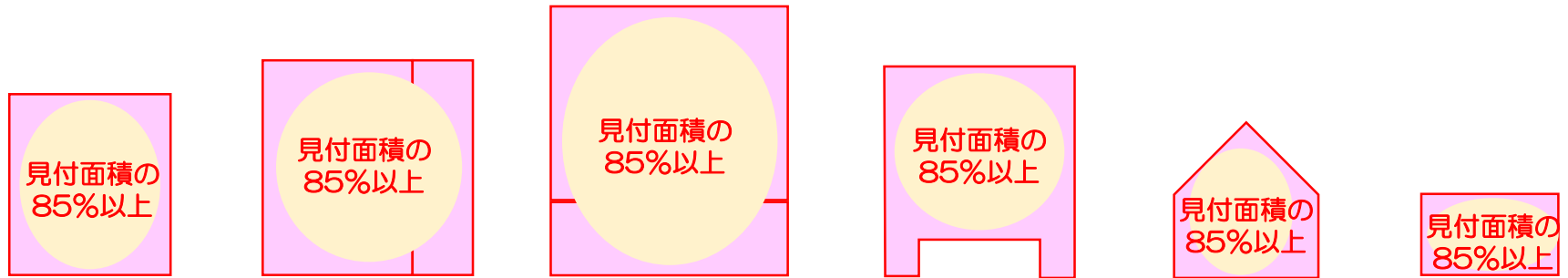
 …… 矢印（）側から見た場合の見付面積



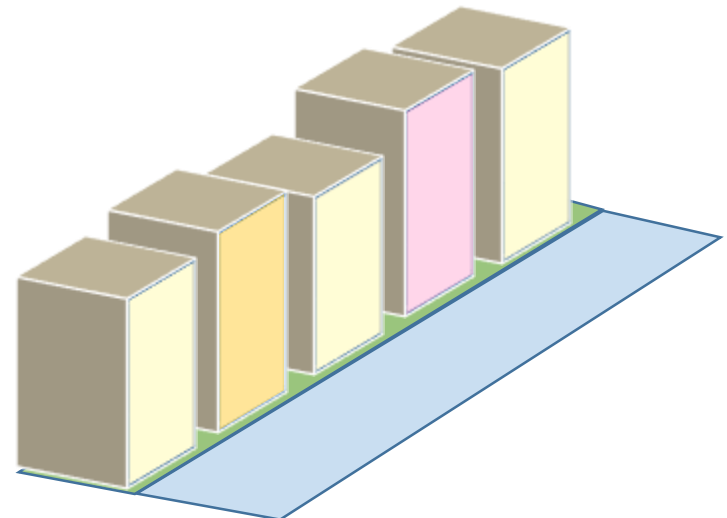


⑦…『ベースカラー』とは？

- ▶ ベースカラーとは外観（外壁）の最も面積を占める色（見付面積の85%以上）ベースカラーの彩度を抑えることで、建物をあまりけばけばしくならないようにします。



ベースカラーの彩度が高い建物があると
けばけばしく統一感がない

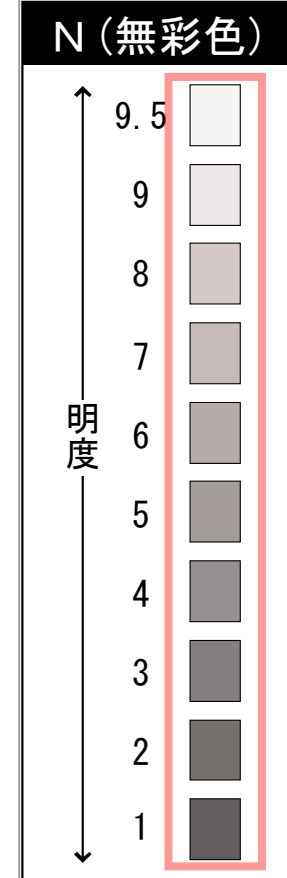
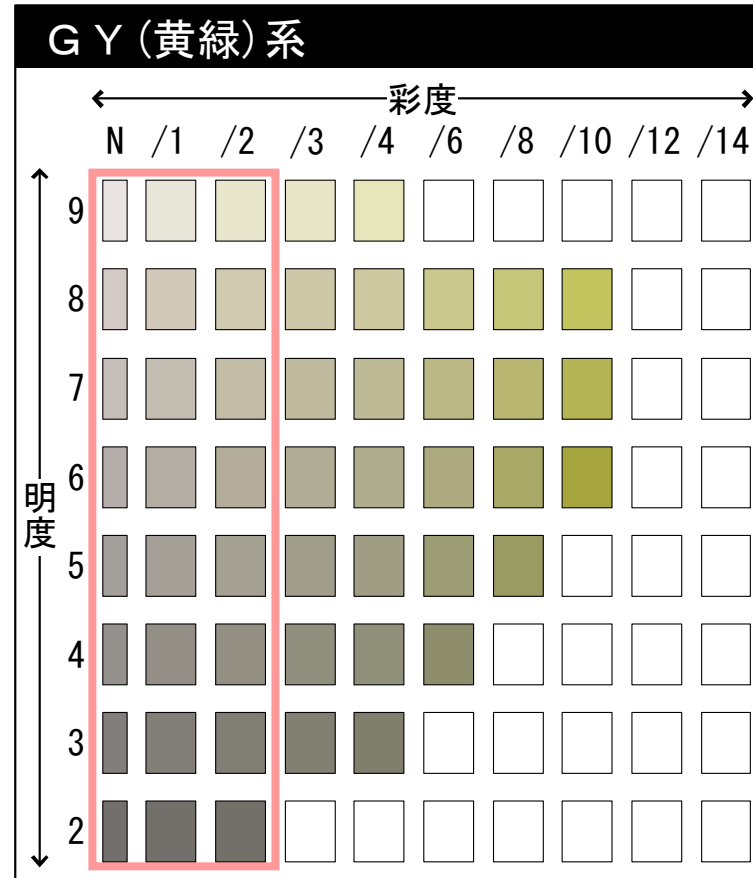
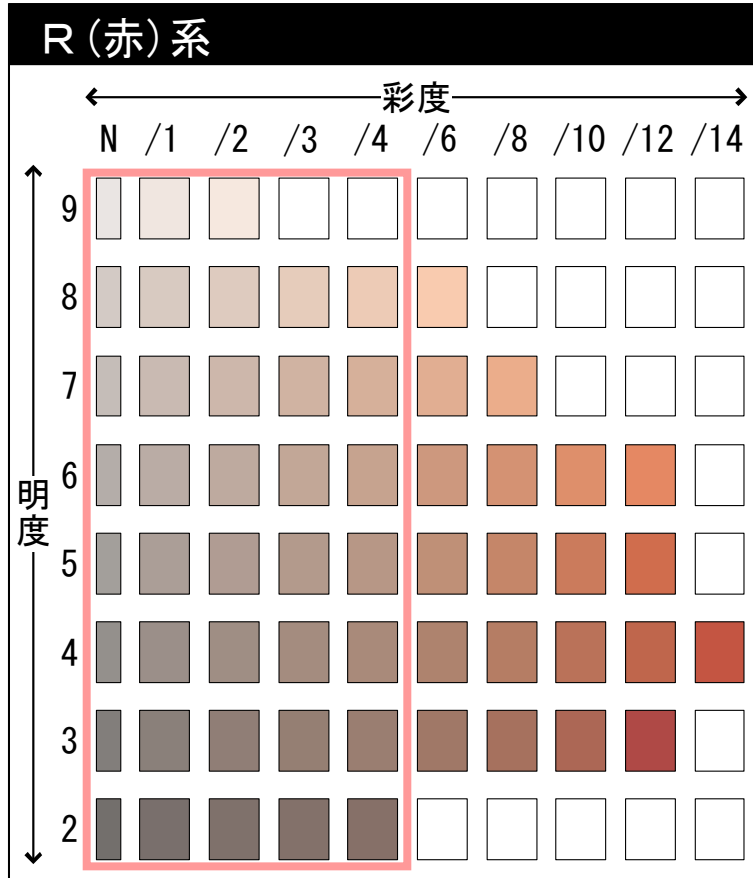


ベースカラーの彩度を抑えることで落ち着いた
雰囲気となり周辺との調和が図れる 44



□ 外壁に使用できる彩度、明度の範囲

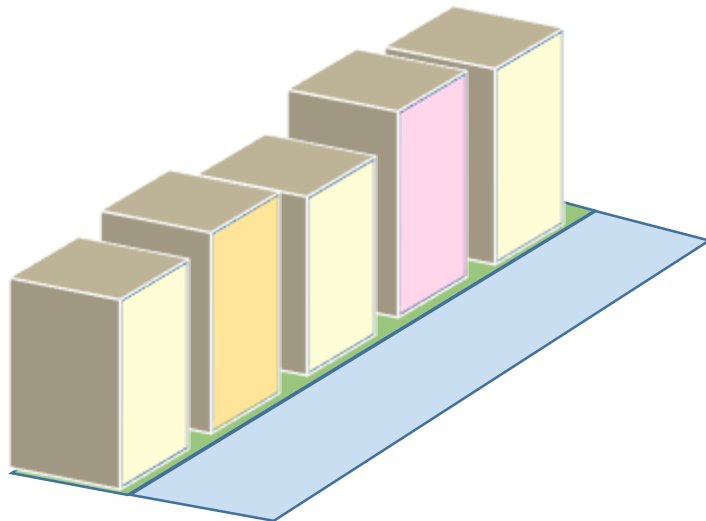
<マンセル表色系>



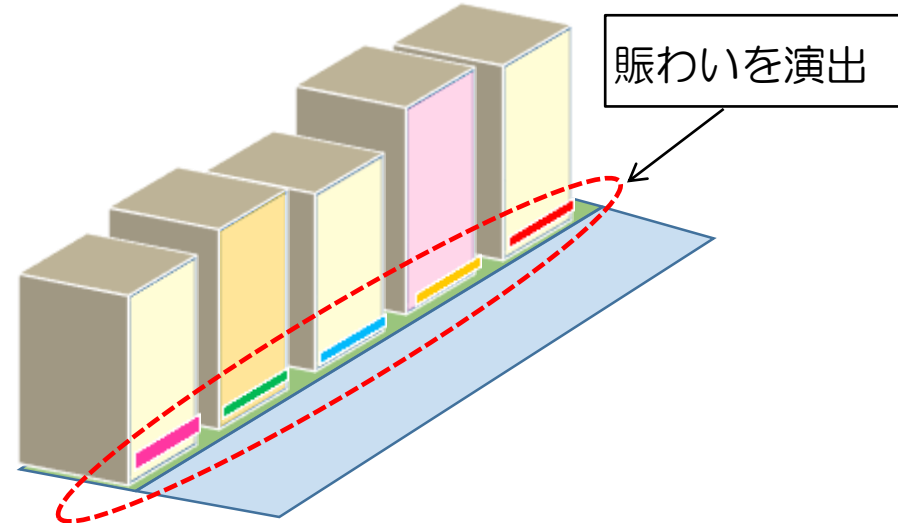


⑧…『アクセントカラー』とは？

- ▶ アクセントカラーとは小面積（見付面積の15%以内）で全体を引き締める色明度や彩度の規定を設けず、低層部に用いることで賑わいを演出できます。



全体として落ち着きはあるが、賑わいが感じられない



アクセントカラーを低層部に持つことで通りに賑わいが感じられる



⑨… 『駅前広場や幹線道路に面する場所の建築物低層部（2階以下）では、外壁、日よけテント、庇等にアクセントカラーを用いるなど、賑わいの演出に努める。』とは？

当該地区
独自の基準

- ▶ 日よけの parasol や低層部の壁面にアクセントカラーを用いて賑わいを演出できます。

(例)



まちなみにアクセントを与え、低層部の賑わいを演出するオーニングテント



面積は小さいがアクセントカラーを低層部に配置することで全体を引き締め、効果的に華やかさを演出



● 景観形成基準（屋根屋上、屋外階段、バルコニー等、建築設備）

松山駅周辺と
大手町通り
共通
(素案P.7、8、
9)

【屋根屋上】

- ペントハウス等を設ける場合は、建築物本体と一体的な意匠とし、すっきりとした屋上となるよう努める。
 - 屋上設備は、壁面の立ち上げ又はルーバー等により適切な覆いで隠すよう努める。…⑩
 - 屋上緑化による緑の創出に努める。
 - まちなみに配慮し、周囲と調和する形態・素材・色彩とする。
 - 屋根（勾配屋根）の色彩は、明度6以下、彩度4以下とするよう努める。
- *外壁における色彩基準の適用除外規定は、勾配屋根の色彩について準用する。

【屋外階段】

- 建築物本体と一体化させる、又は建築物本体と調和する色彩・デザインとする。

【バルコニー等】

- 建築物本体との調和を図り、洗濯物等が通りから見えにくい形態や意匠とするよう努める。

【建築設備】

- 給排水管やダクト等は、外壁に露出させないよう設置する。
やむを得ず露出する場合は、外壁と同一の色調とし、目立たないよう努める。
- 空調室外機や電源・水源用設備等の屋外施設は、公共の空間から見えにくいよう設置場所を工夫し、目隠しを施す等、目立たないよう努める。…⑪



⑩…『屋上設備は、壁面の立ち上げ又はルーバー等により適切な覆いで隠すよう努める。』とは？

(例)

屋上設備はルーバー等により適切な覆いで隠す

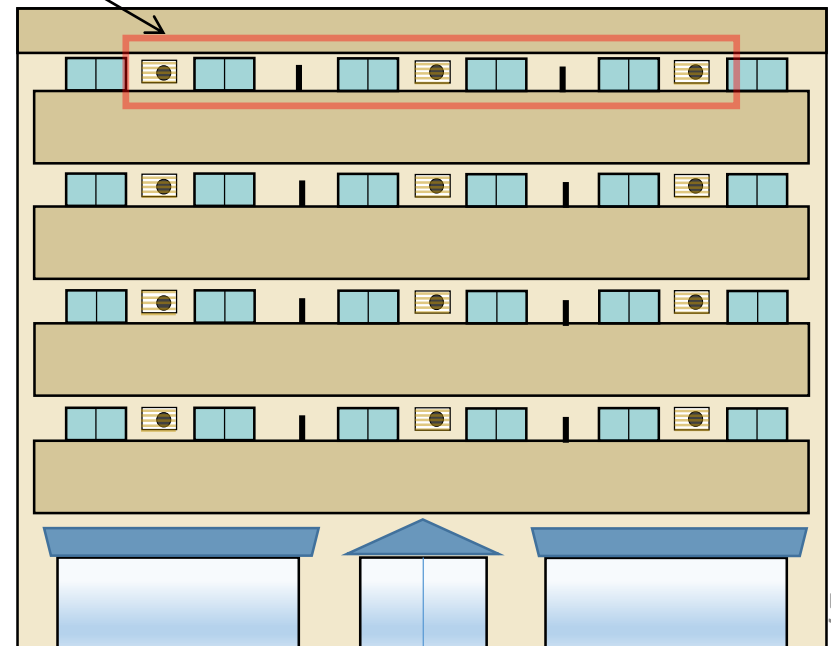
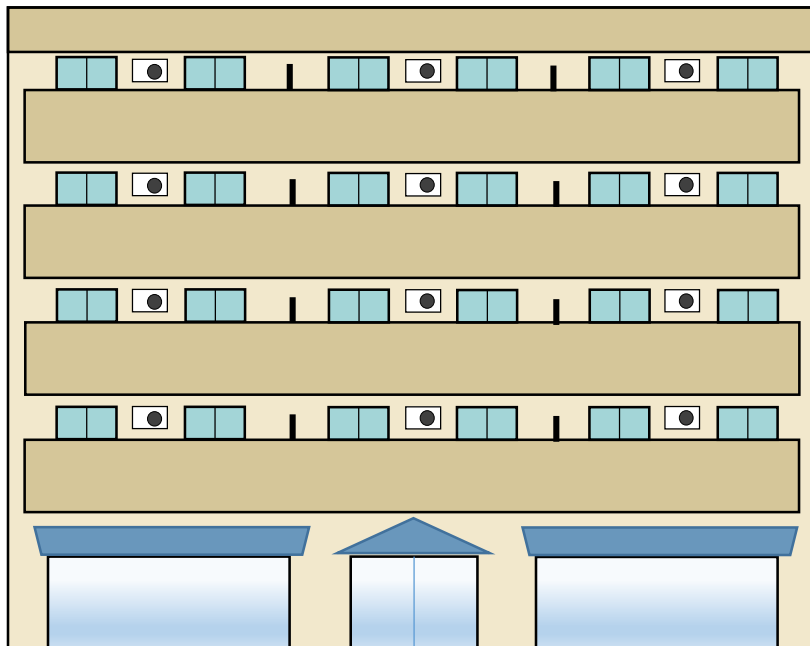
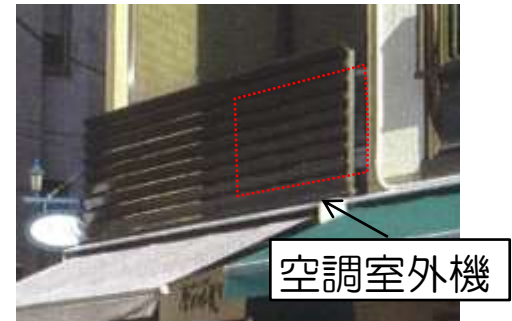




- ⑪… 『空調室外機や電源・水源用設備等の屋外施設は、公共の空間から見えにくいよう設置場所を工夫し、目隠しを施す等、目立たないよう努める。』とは？

(例)

空調室外機等は外壁と同色系のルーバーなどで目隠しを施し、目立たないようにする。(又はベランダの床に置いて目立たないように努める)





● 景観形成基準（駐車場・駐輪場）

<p>松山駅周辺と 大手町通り 共通 (素案P.7、9)</p>	<p>○屋外駐車場及び屋外駐輪場は、植栽等により公共の空間からの見え方に配慮する。…⑫</p>
<p>松山駅周辺のみ (素案P.7)</p>	<p>○<u>立体駐車場及び立体駐輪場（高架下含む）は、周囲の建築物と一体感のある色彩・デザインとし、壁面緑化等の工夫により、威圧感の軽減と周辺環境の向上に努める。…⑬</u></p> <p>○<u>幹線道路に面して駐車場・駐輪場の出入り口を設ける場合は、歩行者の安全に配慮するとともに、路面仕上げや緑化などの工夫に努める。</u></p>
<p>大手町通りのみ (素案P.9)</p>	<p>○立体駐車場は、周囲の建築物と一体感のある色彩・デザインとするよう努め、周辺との調和に配慮する。</p> <p>○<u>大手町通りに面して駐車場・駐輪場の出入り口を設ける場合は、歩行者の安全に配慮するとともに、路面仕上げや緑化などの工夫に努める。</u></p>



⑫…『屋外駐車場及び屋外駐輪場は、植栽等により公共の空間からの見え方に配慮する。』とは？

(例)



緑化により駐車・駐輪場の見え方を和らげ通りに潤いを感じられる



⑬… 『立体駐車場及び立体駐輪場（高架下含む）は、周囲の建築物と一体感のある色彩・デザインとし、壁面緑化等の工夫により、威圧感の軽減と周辺環境の向上に努める。』とは？

当該地区
独自の基準

- ▶ 立体駐車場等の壁面を周辺の建物の外壁の色彩や素材に合わせることで周辺との調和が図れます。

(例)



立体駐車場の壁面を緑化することで威圧感を軽減



周囲の建物と一体感のあるデザイン



● 景観形成基準（照明装置）

<p>松山駅周辺と 大手町通り 共通 (素案P.8、9)</p>	<p>○敷地から出ないように設置場所を工夫し、できる限り点滅しないものを使用する。 ○照射角度は歩行者や通行車両等に影響がないよう配慮する。</p>
<p>松山駅周辺のみ (素案P.8)</p>	<p>○駅前広場や幹線道路に面する場所では、歩行者の安全性に加え、魅力的な夜間景観創出のため、間接照明や店舗の漏れ明かり等、落ち着いた明かりによる雰囲気演出に努める。…⑭</p>



⑭…『駅前広場や幹線道路に面する場所では、歩行者の安全性に加え、魅力的な夜間景観創出のため、間接照明や店舗の漏れ明かり等、落ち着いた明かりによる雰囲気演出に努める。』
とは？

当該地区
独自の基準

- ▶ オレンジがかった暖かみのある暖色系の明かりにすることで落ち着いた雰囲気が図れます。

(例)

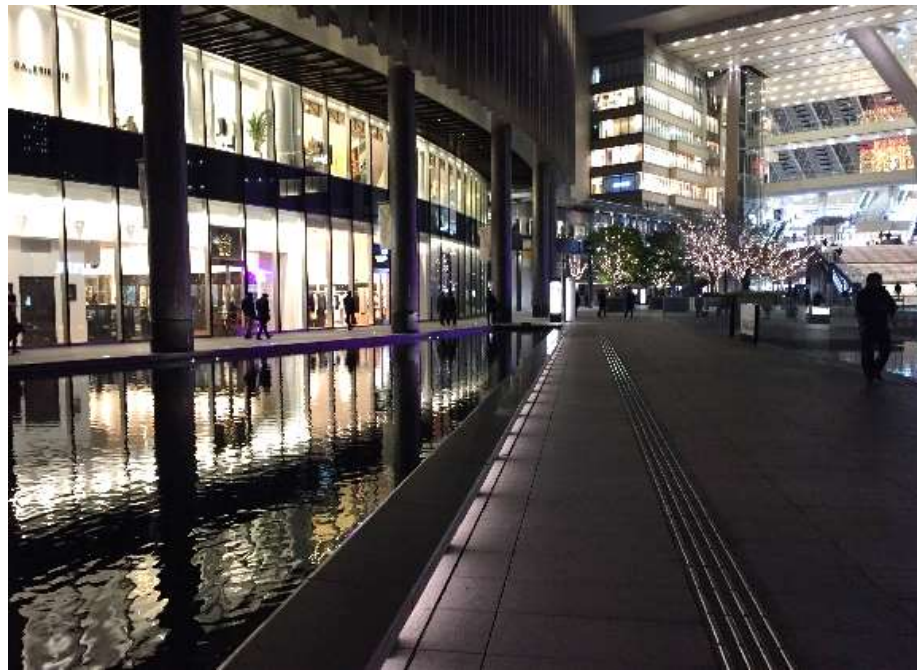


落ち着いた照明で夜の雰囲気を演出している



- ▶ 店舗からの漏れ出す明かりを効果的に利用したり、街路樹に照明を照らすことで魅力的な夜間景観が演出できます。

(例)



テナントから漏れ出す照明が水面に反射して、潤いの感じられる夜間景観を演出



壁面上部からの照明と、街路樹のライトアップで、歩道の明るさの確保と潇洒な雰囲気演出



- ▶ 駅前広場や幹線道路に面する場所では、歩行者の安全のため公共等が設置する街灯だけでなく民間敷地にも照明を設置し、設置位置等を工夫することで魅力的な夜間景観が演出できます。

(例)



店舗の漏れ明かりで、夜の明るさを確保



民間敷地と歩道との境界部分に照明を設置し、街灯と合わせて歩道の明るさを確保



● 景観形成基準（その他）

<p>松山駅周辺と 大手町通り 共通 (素案P.8、10)</p>	<ul style="list-style-type: none">○公共の空間からの見え方に配慮し、ベランダの形状や建築物の前面における植栽等に工夫を行う。○道路等公共空間に面する部分、敷地内や屋外駐車場等のオープンスペースの緑化に努める。
<p>松山駅周辺のみ (素案P.8)</p>	<ul style="list-style-type: none">○道路との敷地境界にかき又は柵を設ける場合には、<u>生垣を主体とした植栽に努める。また、駅前広場や幹線道路に面する場所には、公共空間と建築物の一体的な空間利用ができるよう、固定されたかき又は柵を設けないよう努める。…⑮</u>○自動販売機やくずかご等は、建築物と調和するよう、意匠や設置場所に配慮するとともに、出来る限り道路等の公共の空間に面して設置しないよう努める。
<p>大手町通りのみ (素案P.10)</p>	<ul style="list-style-type: none">○道路との敷地境界にかき又は柵を設ける場合には、<u>生垣を主体とした植栽等、周辺のまちなみに配慮したものの設置に努める。</u>○自動販売機やくずかご等は、建築物と調和するよう、意匠や設置場所に配慮する。



- ⑮…『道路との敷地境界にかき又は柵を設ける場合には、生垣を主体とした植栽に努める。また、駅前広場や幹線道路に面する場所には、公共空間と建築物の一体的な空間利用ができるよう、固定されたかき又は柵を設けないよう努める。』とは？

当該地区
独自の基準

(例)



公共空間と一体的な空間利用ができるよう、
固定されたかき又は柵が設置されていない



歩行者空間と建物壁面との間を生垣と
植樹帯で緑化



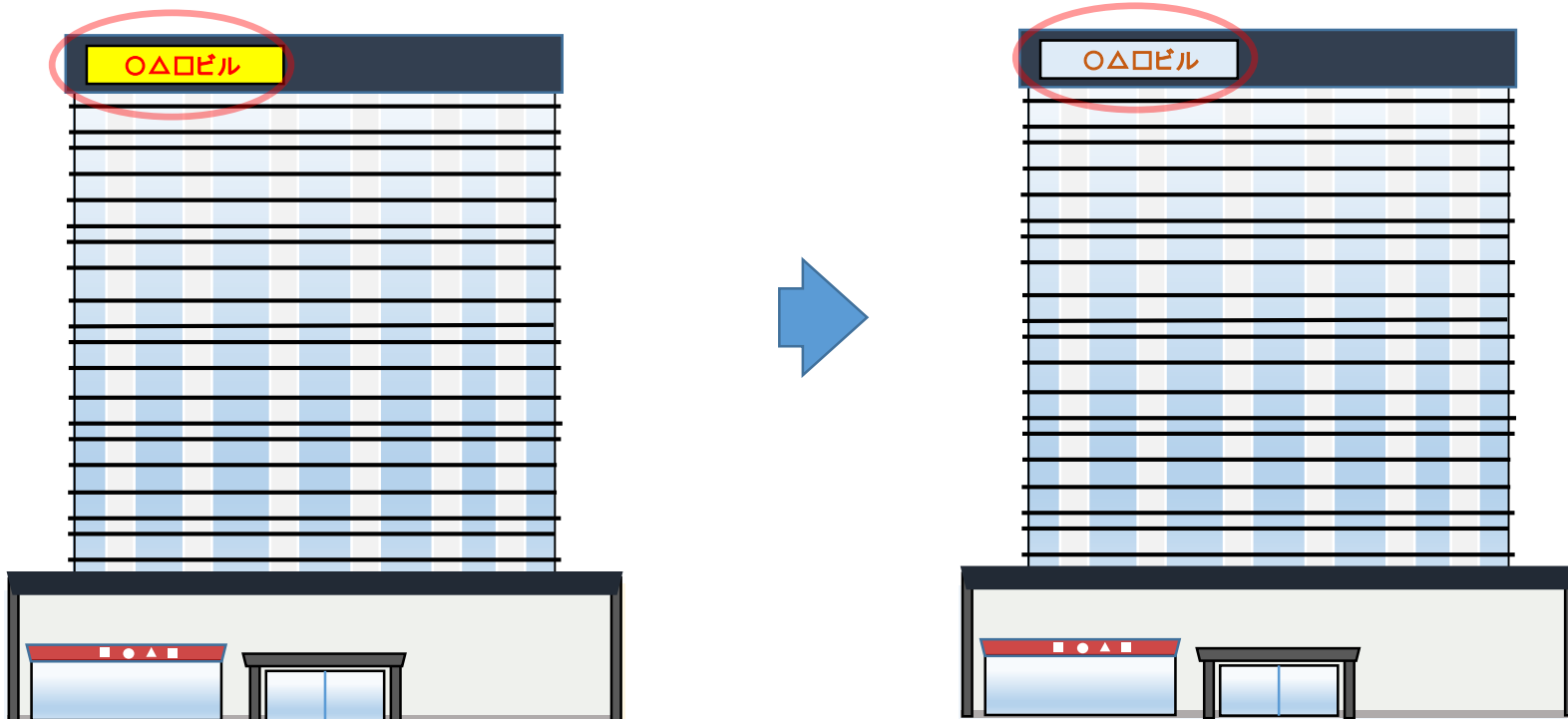
●屋外広告物の制限

<p>松山駅周辺と 大手町通り 共通 (素案P.1 1)</p>	<p>【共通事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○表示する面積は必要最小限にとどめる。 ○高彩度の色彩の使用はなるべく避け、建築物に設置する場合は、その外壁等と調和する色相や彩度を用いるよう配慮する。…⑩ ○テナントビル等、複数の事業所が混在する場合は、なるべく掲出箇所を一箇所にまとめる。…⑪ ○表示・掲出する広告物は自家用広告物、道標及び案内図板等とし、第三者広告物は設置しないよう努める。 <p>【屋上広告物】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○設置しないよう努める。やむを得ず設置する場合は、周辺のスカイラインを乱さないよう配置や形状等に配慮する。…⑫ <p>【突出し広告物】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○設置しないよう努める。やむを得ず設置する場合は、沿道景観に配慮し、建築物壁面からの出幅及び枠のサイズを最小限とする。…⑬ <p>【壁面広告物】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○大きさは最小限とするよう努める。 ○窓や扉等のガラス部分への掲出はできる限り控える。
<p>松山駅周辺のみ (素案P.1 1)</p>	<p>【共通事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○駅前広場や幹線道路に面する場所に設置する広告物は、デザイン、素材、色彩等を十分検討し、通りの品格を阻害しないものとするとともに、建築物低層部（2階以下）では、賑わいづくりに配慮する。…⑭



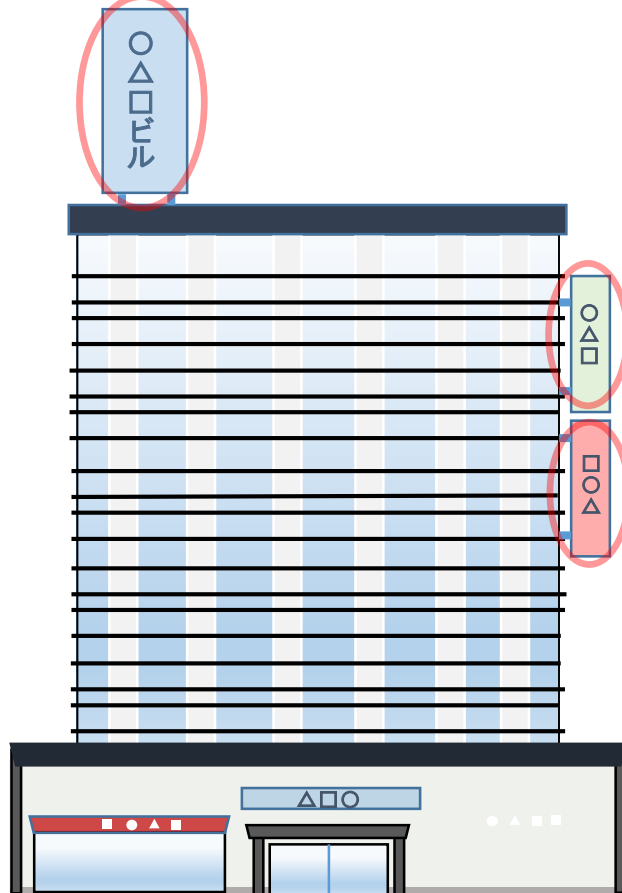
- ⑩…『高彩度の色彩の使用はなるべく避け、建築物に設置する場合は、その外壁等と調和する色相や彩度を用いるよう配慮する。』とは？

(例)





- ①7... 『テナントビル等、複数の事業所が混在する場合は、なるべく掲出箇所を一箇所にまとめる。』『(屋上広告物)設置しないよう努める。やむを得ず設置する場合は、周辺のスカイラインを乱さないよう配置や形状等に配慮する。』『(突出し広告物)設置しないよう努める。やむを得ず設置する場合は、沿道景観に配慮し、建築物壁面からの出幅及び枠のサイズを最小限とする。』とは？



スカイラインを乱す屋上広告物ではなく
壁面広告を設置



各広告物を
集約



- ⑱…『駅前広場や幹線道路に面する場所に設置する広告物は、デザイン、素材、色彩等を十分検討し、通りの品格を阻害しないものとするとともに、建築物低層部（2階以下）では、賑わいづくりに配慮する。』とは？
- ▶ 広告物の大きさや素材、設置位置などについて一定の基準等を設けることで、まちなみの連続性が感じられ落ち着いた通りを演出することができます。また、その基準内で形状やデザインを各戸が自由に工夫することで賑わいや個性を創出できます。



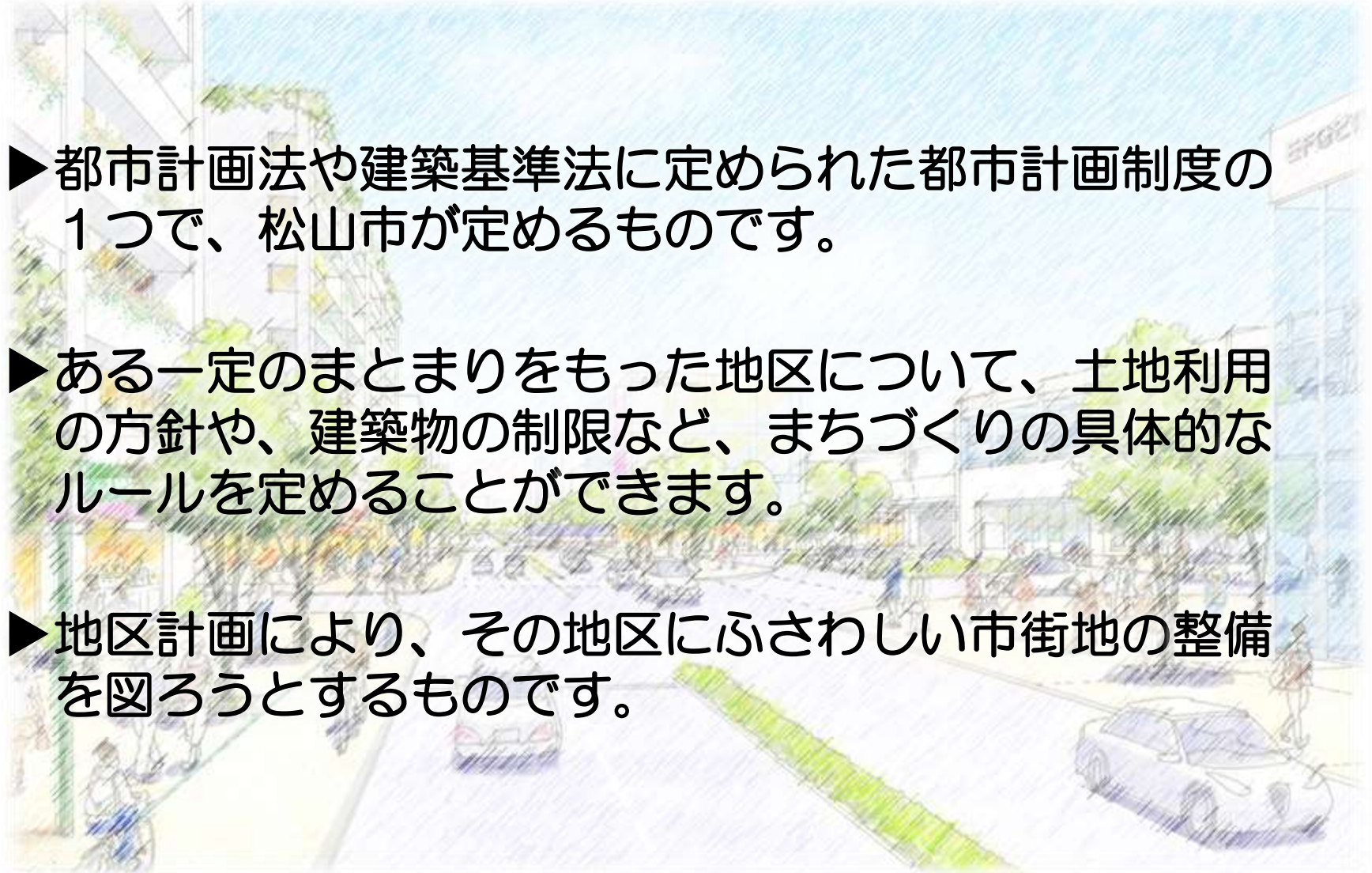
賑わいや個性を創出している壁面看板

(4) 地区計画



●地区計画とは？

- ▶ 都市計画法や建築基準法に定められた都市計画制度の1つで、松山市が定めるものです。
- ▶ ある一定のまとまりをもった地区について、土地利用の方針や、建築物の制限など、まちづくりの具体的なルールを定めることができます。
- ▶ 地区計画により、その地区にふさわしい市街地の整備を図ろうとするものです。





● 区域図 (案)

地区計画区域

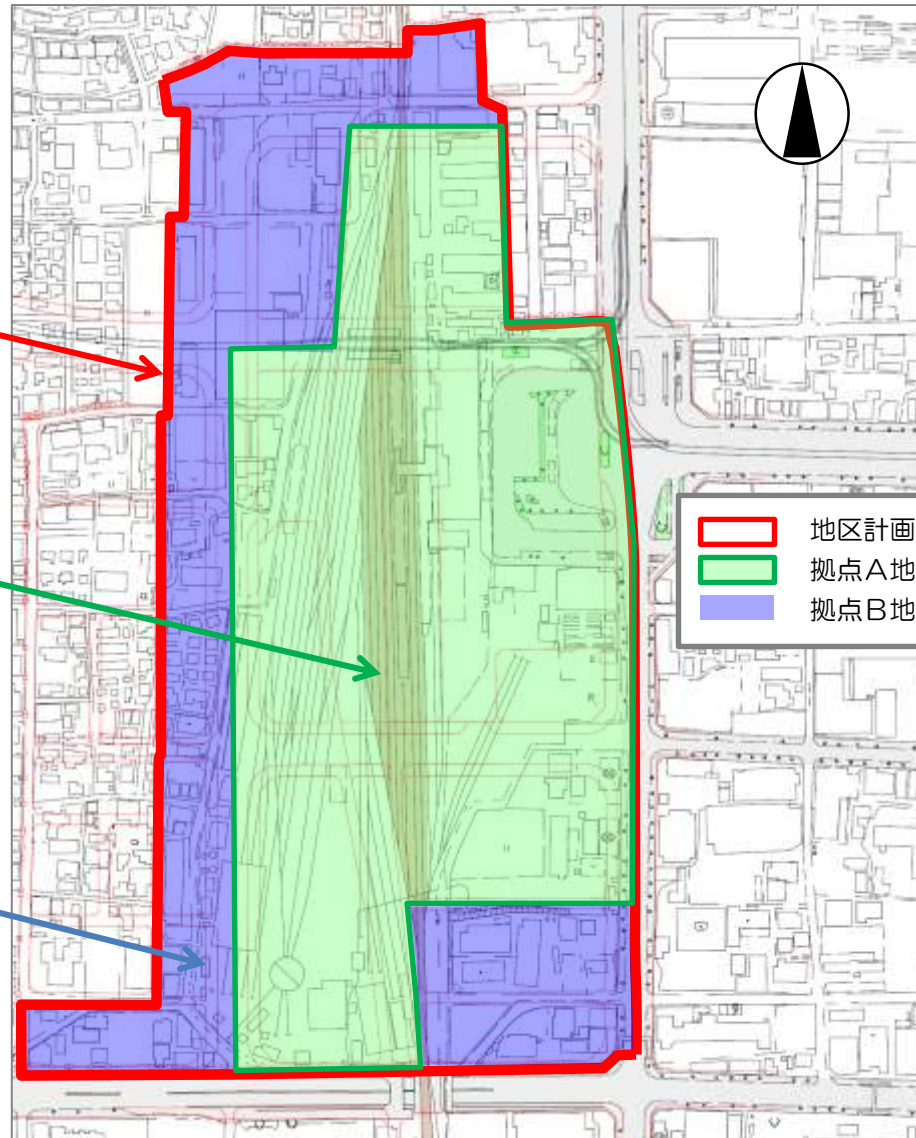
土地区画整理事業区域のうち、
商業地域及び近隣商業地域

拠点A地区

地区計画区域のうち、
松山駅・駅前広場に近接
する大街区の地区

拠点B地区

地区計画区域のうち、
A地区以外の地区





●地区計画の方針（案）

名称		松山駅周辺地区 地区計画
位置		松山市南江戸一丁目、千舟町八丁目、辻町、三番町八丁目、宮田町及び大手町二丁目の各一部
面積		約14.1ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、中心市街地西端に位置するJR松山駅を中心とした地区であり、JR松山駅付近連続立体交差事業や松山駅周辺土地区画整理事業に伴い、多様な都市機能の更新・集約が期待される地区である。</p> <p>本地区計画は、当地区において、県都松山の陸の玄関口にふさわしいまちづくりを推進するため、新しい都市拠点の形成を誘導するとともに、賑わいの感じられる、健全で魅力的な都市環境の保持を目指す。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区を、JR松山駅に隣接する拠点地区と、その周辺地区の2地区に区分し、それぞれ以下の通り方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 拠点A地区（9.1ha） JR松山駅に隣接する敷地条件を生かし、松山の陸の玄関口にふさわしいおもてなし空間を形成するため、魅力的な都市景観に配慮した商業・業務施設等の立地を誘導する。 2. 拠点B地区（5.1ha） 駅に近接した地区として、商業・業務機能と居住機能の適切な誘導により、健全で良好な市街地の形成を図る。
	建築物等の整備の方針	<p>松山を代表するおもてなし空間の形成に望ましい建築物の誘導を図り、賑わいと魅力ある都市景観を創出するため、拠点A地区では、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>また、地区全体で良好な市街地環境の整備を促進するため、建築物の用途制限を定める。</p>



●地区整備計画（案）

地区の細区分		拠点A地区	拠点B地区
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業を営むもの…①	
		※推進協議会で検討	—
	建築物の敷地面積の最低限度	※推進協議会で検討	—
	建築物等の形態又は意匠の制限	※推進協議会で検討	—
	かき又はさくの構造の制限	公共空間と建築物の一体的な空間利用ができるよう、駅前広場や幹線道路に面する場所には、固定されたかき又は柵を設けないよう努める。	



①…『風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下風営法という。）第2条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業を営むもの』とは？

▶ 健全で魅力的な都市環境の保持を目指すため、店舗型性風俗特殊営の用途制限を行います。風営法第2条第6項各号は以下のとおりです。

一号 浴場業の施設として個室を設け、当該個室において異性の客に接触する役務を提供する営業

二号 個室を設け、当該個室において異性の客の性的好奇心に応じてその客に接触する役務を提供する営業(前号に該当する営業を除く。)

三号 専ら、性的好奇心をそそるため衣服を脱いだ人の姿態を見せる興行その他の善良の風俗又は少年の健全な育成に与える影響が著しい興行の用に供する興行場として政令で定めるものを経営する営業

四号 専ら異性を同伴する客の宿泊の用に供する政令で定める施設を設け、当該施設を当該宿泊に利用させる営業

五号 店舗を設けて、専ら、性的好奇心をそそる写真、ビデオテープその他の物品で政令で定めるものを販売し、又は貸し付ける営業

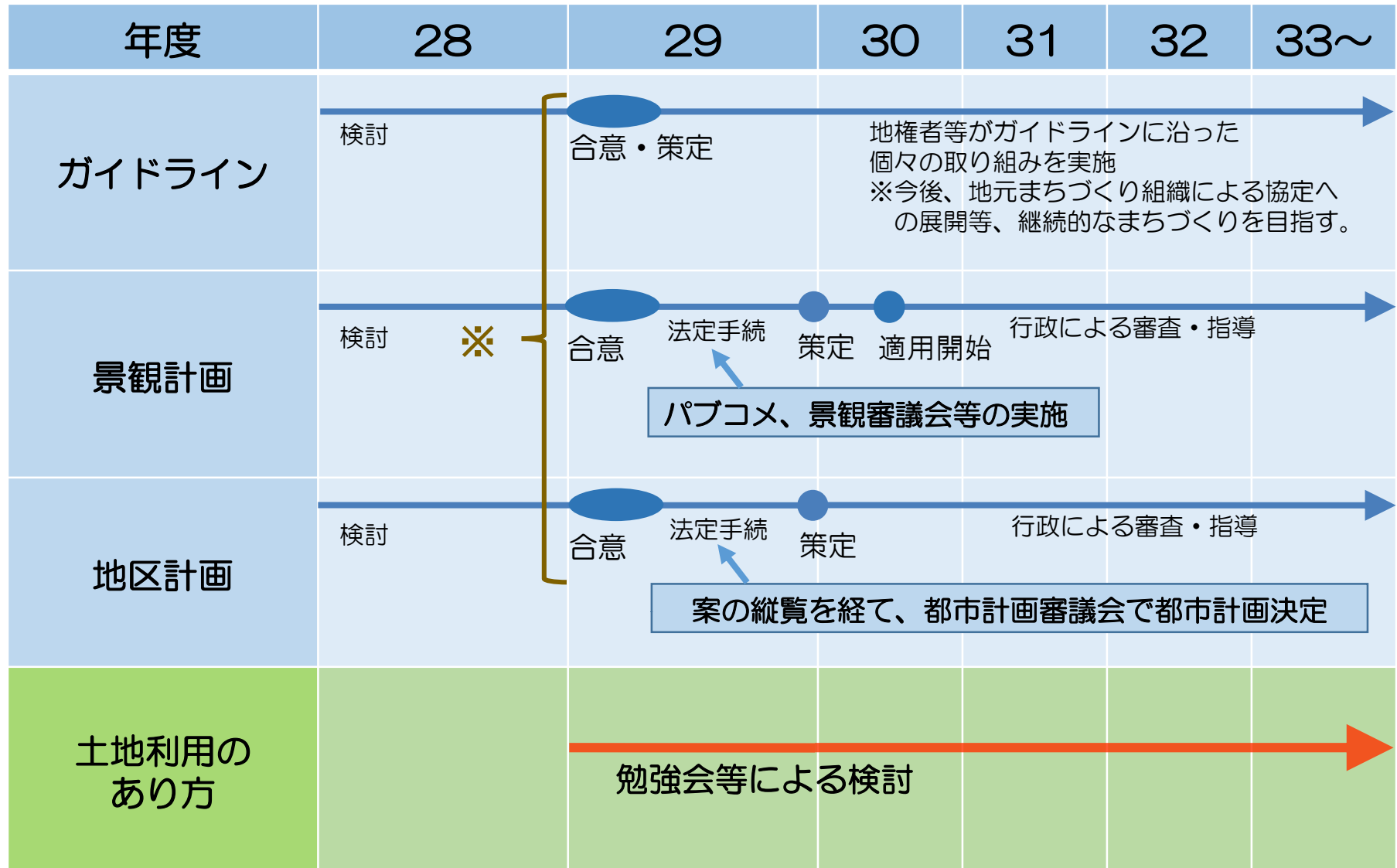
六号 前各号に掲げるもののほか、店舗を設けて営む性風俗に関する営業で、善良の風俗、清浄な風俗環境又は少年の健全な育成に与える影響が著しい営業として政令で定めるもの



※推進協議会での検討内容によっては、地区計画制度以外
の手法（例：特別用途地区(都市計画法第8条第1項第2号)）
での検討も行う予定です。

(5) 今後の予定

(5) 今後の予定
1) スケジュール案



※4月24日(月)に『第2回 景観に関する意見交換会』を開催、
5月に『第2回 松山駅周辺まちづくりに関する土地・建物所有者アンケート』を実施する予定です。



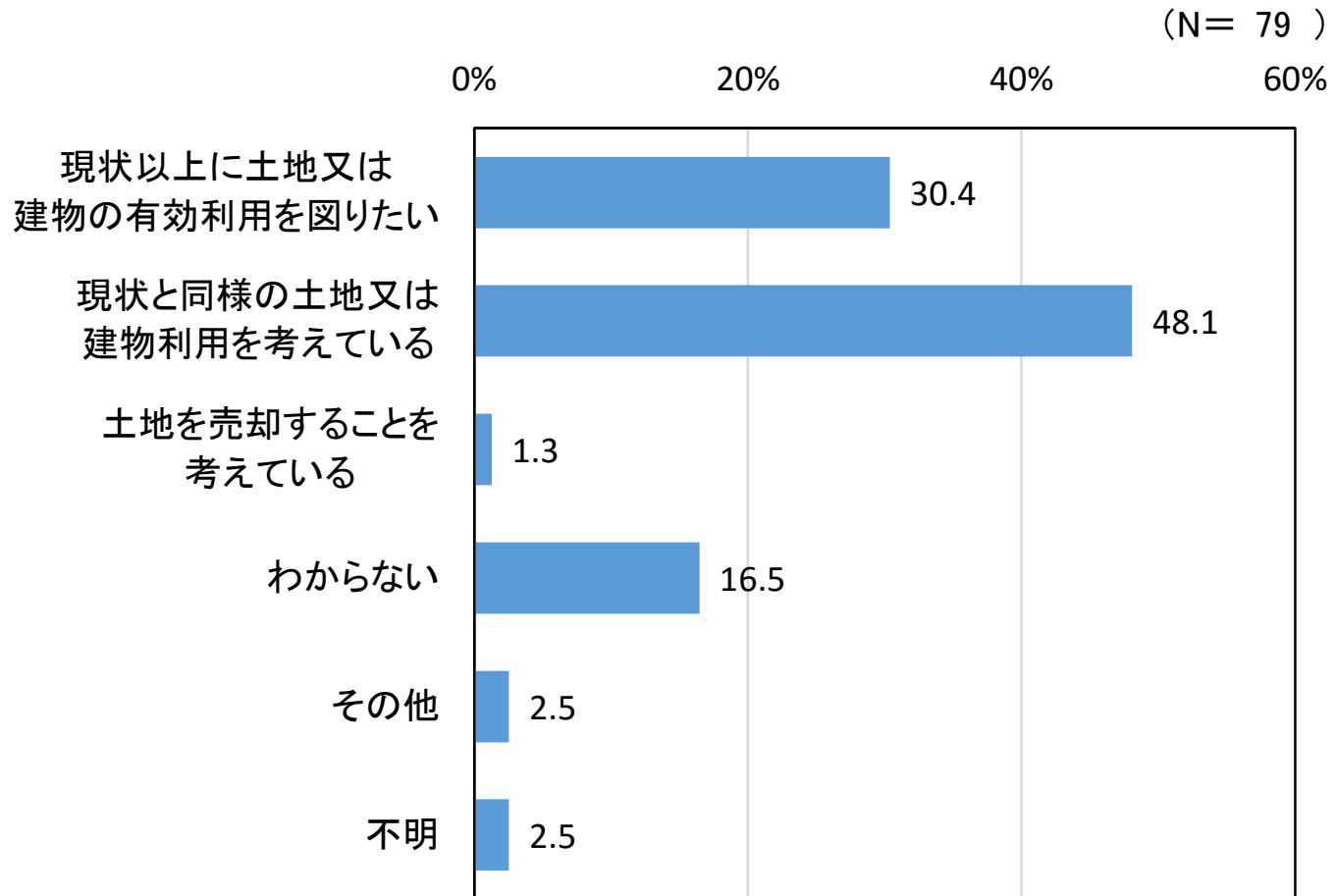
●土地利用に関する勉強会開催の目的

- ▶ガイドラインに示す「集客」「集住」「回遊」の基本目標を達成するためには、愛媛県、松山市、JR四国だけではなく、個々の地元地権者の取り組みが重要になってきます。
- ▶地元地権者の方々が、土地資産等を最大限に活かした市街地整備等に取り組むことにより、賑わいあふれる駅周辺拠点地区の実現を図るため、必要な情報提供や勉強会を通じて、地元主体の様々なまちづくりを支援していくために勉強会を開催します。



問3-4

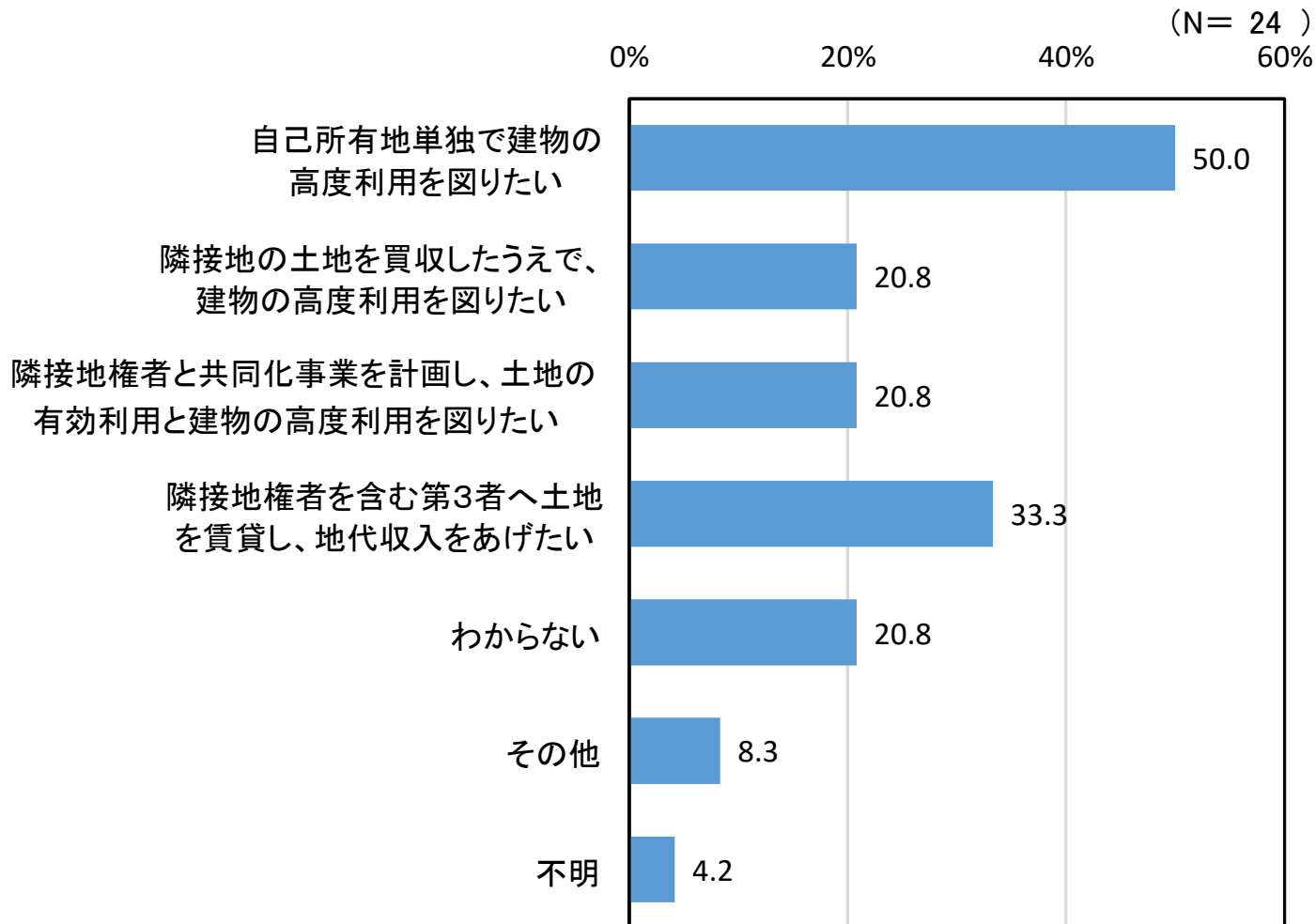
あなたご自身の土地又は建物資産の有効活用について、当てはまるもの全てに○をつけてください。【複数回答】





問3-5

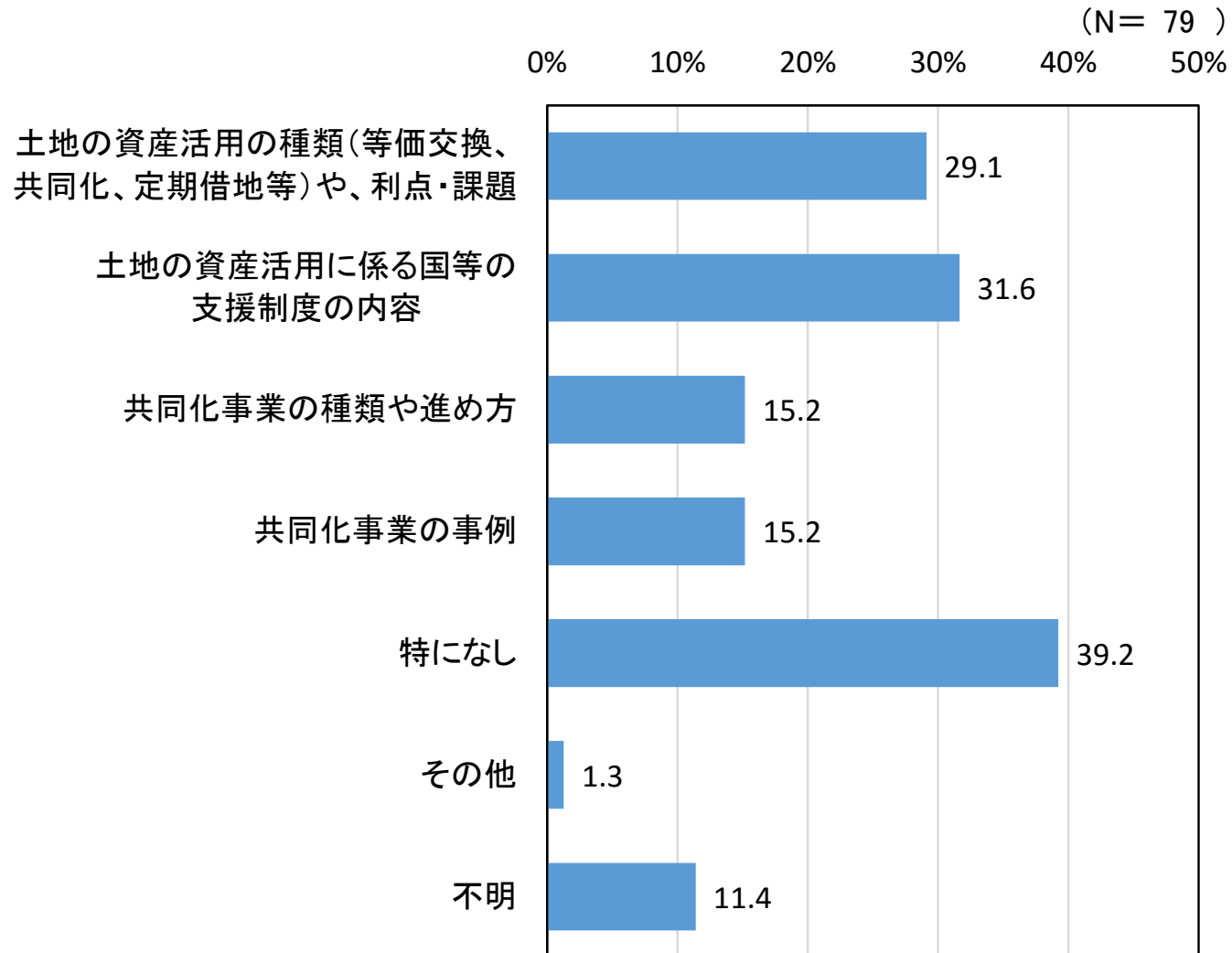
問3-4で「(1) 現状以上に土地又は建物の有効利用」に○をつけた方は、土地又は建物の有効利用の方向について、当てはまるもの全てに○をつけてください。【複数回答】





問3-6

土地資産の有効活用に向けて、どのような情報提供を望まれますか。
当てはまるもの全てに○をつけてください。【複数回答】





土地利用勉強会の趣旨	地元地権者の方々が、土地資産等を最大限に活かした市街地整備等に取り組むことにより、賑わいあふれる駅周辺拠点地区の実現を図るため、必要な情報提供や勉強会を通じて、地元主体の様々なまちづくりを支援していくもの。
開催予定	平成29年度に4回程度の開催を予定
開催内容	アンケート結果を踏まえ下記のテーマを予定 ○土地の資産活用の種類や国等の支援制度の内容 ○建物の高度利用の利点や方向性 ○街区単位の協働まちづくりの利点や方向性など

※勉強会の開催にあたっては、必要に応じて地権者等への聞き取り調査を行い、意向を確認しながら進めていきます。