

松山駅周辺地区景観計画素案

目 次

第1章 景観計画区域	1
第1節 景観計画区域の設定	1
第2章 良好な景観の形成に関する方針	2
第1節 松山駅周辺景観形成重点地区における景観形成方針	2
第2節 大手町通り景観形成重点地区における景観形成方針	4
第3章 行為の制限に関する事項	6
第1節 届出の対象となる行為	6
第2節 松山駅周辺景観形成重点地区における景観形成基準(行為の制限)	7
第3節 大手町通り景観形成重点地区における景観形成基準(行為の制限)	9
第4章 景観重要建造物及び景観重要樹木指定の方針	11
第5章 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置 に関する行為の制限に関する事項	11
第6章 景観に配慮した公共施設の整備等に関する事項	12

第1章 景観計画区域

第1節 景観計画区域の設定

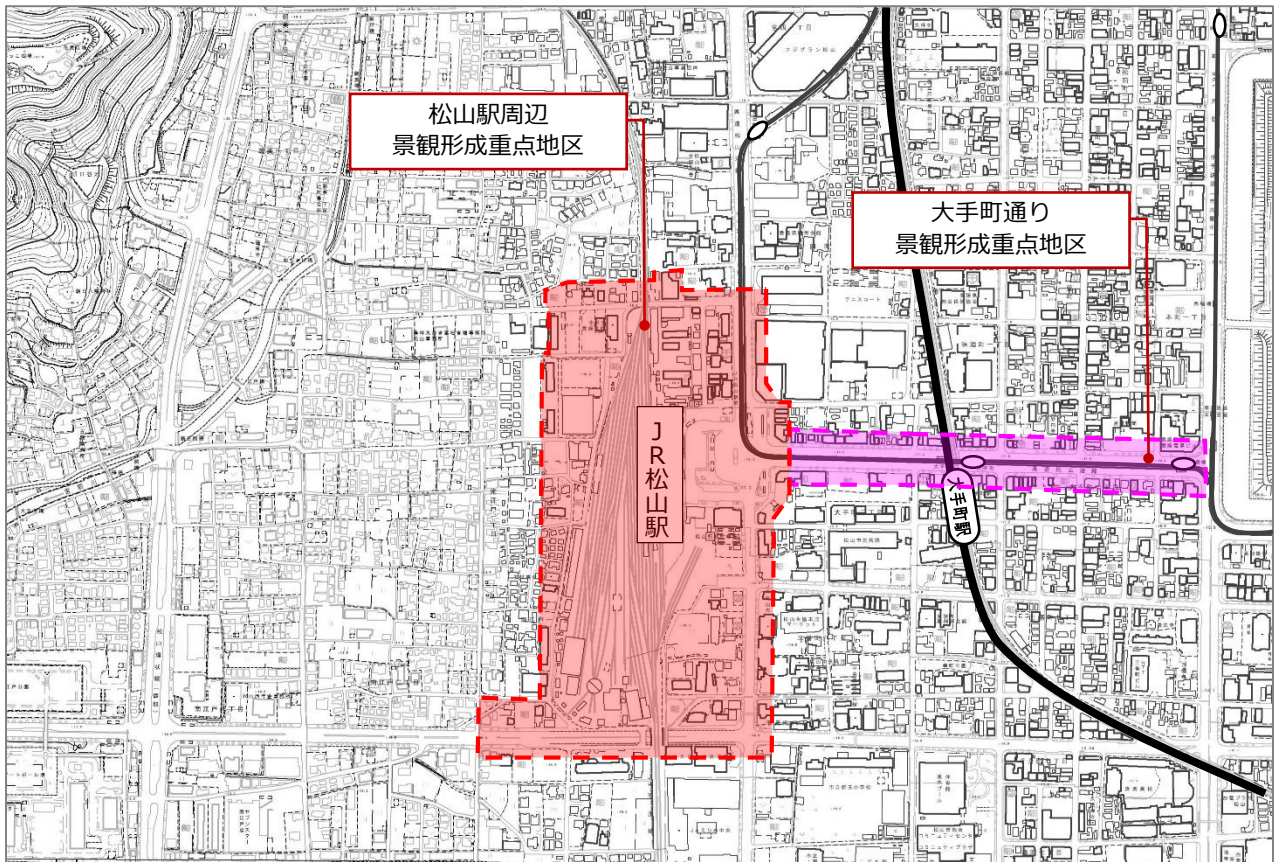
本市において
極めて重要であり
良好な景観の保全・形成が
急務である地域

すでに地元組織等において
独自の取組等がなされ
景観まちづくりの
素地がある地域

松山市のランドマーク
である松山城への眺望を
守るべき地域

良好な景観形成への
先進的取組がなされ、
市全域に対する
先導的役割が期待できる地域

今後整備が進み、新しく生まれ変わる松山駅周辺を重点地区に指定



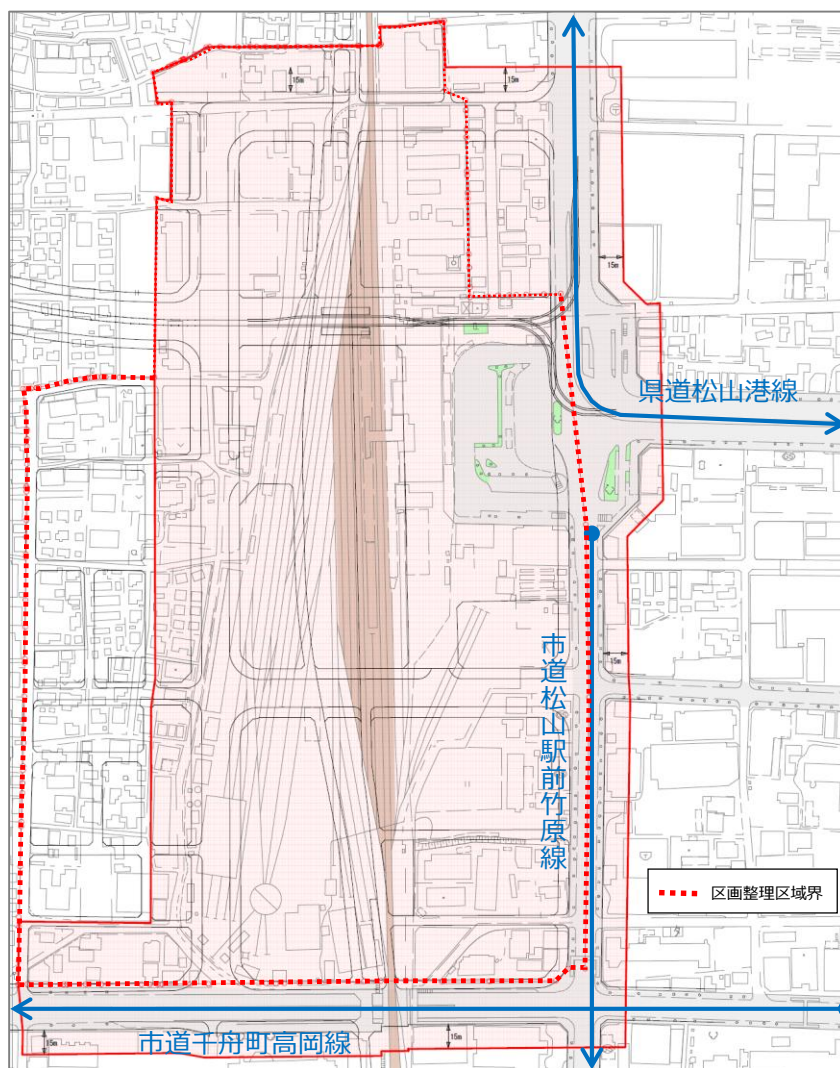
<景観計画区域図（重点地区）>

第2章 良好な景観の形成に関する方針

第1節 松山駅周辺景観形成重点地区における景観形成方針

○区域

JR松山駅を中心とし、松山駅周辺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並びに県道松山港線、市道松山駅前竹原線、市道千舟町高岡線に面する下記の区域とします。



○区域の景観特性

- ・JR松山駅を中心とする地区で、現在、連続立体交差事業や土地区画整理事業により、鉄道高架や東口駅前広場の拡張、西口駅前広場や幹線道路の新設等の公共施設の整備とともに、建物の更新が進められている地域です。
- ・土地区画整理事業区域外の沿道は、中低層建築物が約7割を占めるなか、高層建築物も点在し、店舗や業務施設、駐車場、アミューズメント施設やマンションなど、さまざまな用途の建物が混在しています。
- ・駅前広場に面した一部では店舗看板等の広告物が多く、雑然とした雰囲気がある一方、その周辺では、店舗看板等が多少みられるものの、比較的落ち着いた景観となっています。
- ・当地区はJR松山駅を中心とした四国を代表する交通結節拠点であり、朝夕の通勤・通学のための鉄道利用者のほか、多くの観光客の移動拠点となっています。



○景観形成の基本的な考え方

松山駅周辺地区は、今後新設道路や街区ごとの建物建設が進み、新市街地として、県都松山の陸の玄関口にふさわしい景観形成が望まれます。

松山市内各地区への出発点となる拠点空間においては、公共と民間が連携協力して、人が自然に集まり、新たな交流や出会いが生まれ、市民が誇りに感じる、賑やかで楽しく魅力的な環境を創出します。

また、一日を通して多様な人が利用する松山駅周辺で、夜も安心して回遊できる、美しく品格のある景観を整備するとともに、松山を強く印象づけ、再訪したいと感じさせるおもてなし空間の形成を図ります。

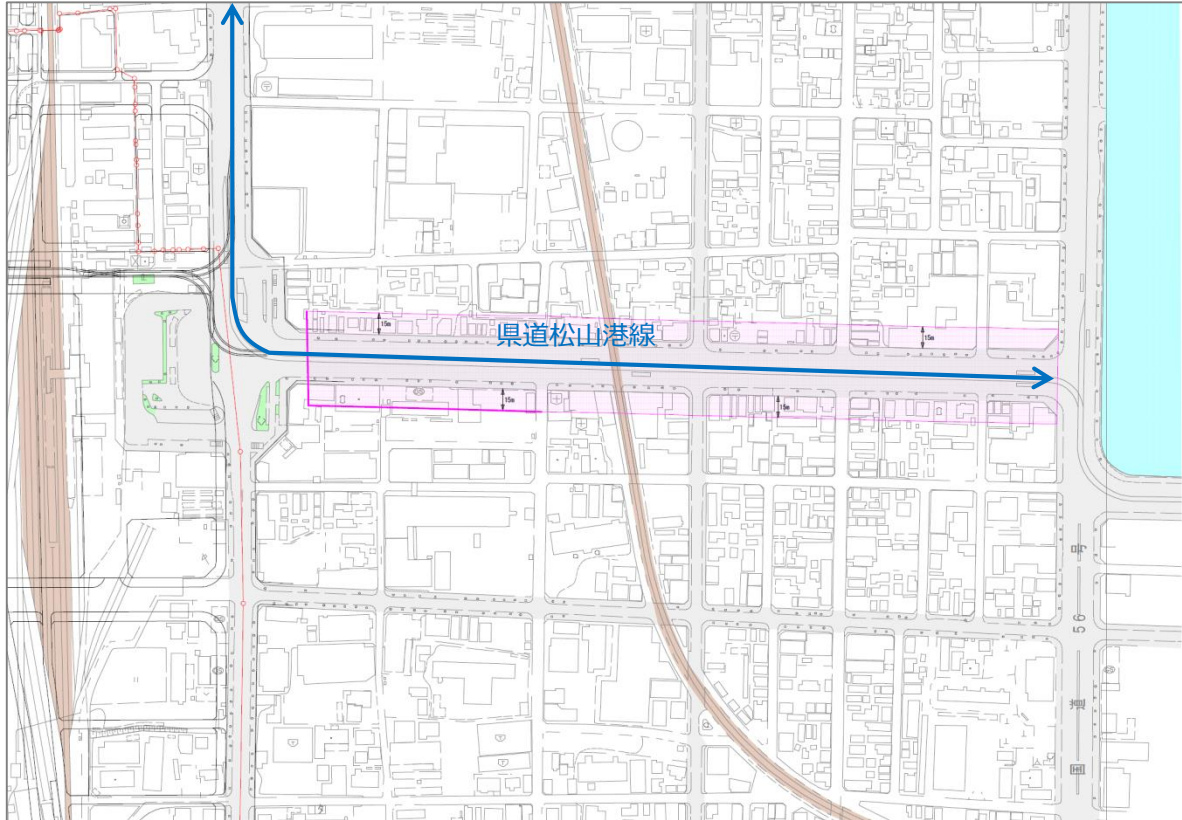
○良好な景観形成に関する方針

- ・建築物等が景観に与えるイメージに配慮し、松山の陸の玄関口にふさわしい、美しく品格ある駅前空間を形成します。
- ・建物や敷地が道路等の公共空間と一体となり、賑やかで楽しく魅力的な空間を形成することで、人々が快適に回遊し、滞留できる環境を創出します。
- ・緑の連なりにより、四季の移り変わりが感じられ、多様な人々が憩い、交流し、心地よく過ごせる潤いのある都市空間を形成します。
- ・市民や来訪者が、夜間も安全・安心に導かれ、回遊を楽しむことのできる光の環境を整備します。

第2節 大手町通り景観形成重点地区における景観形成方針

○区域

主要地方道松山港線のうち、国道196号(西堀端)からJR松山駅前までの東西の通り(延長約520m)及びその通りに面する南北の区域(道路境界から15m)とします。



○区域の景観特性

- JR松山駅から松山城のある城山公園に向かって直線に延びる道路で、道路中央には路面電車が走り、JR松山駅から通りを見通せば、城山公園の緑と、その背景には、石鎚山に連なる山並みを遠望することができます。
- 沿道は中低層建築物が約8割を占めるなか、高層建築物も点在し、オフィスビルやホテル、住居、店舗が混在しています。
- 道路幅が広く、解放的な街路空間が形成されており、建築物等の色彩も落ち着いたものが多く、都市型のまちなみが形成されています。



○景観形成の基本的な考え方

大手町通りは、JR松山駅と城山公園、さらに市の中心地区をつなぐ重要な都市軸であり、路面電車利用者や歩行者が、松山の陸の玄関口から松山城や道後に向けて移動する際、最初に通行する通りです。広幅員の街路と沿道建築物が調和した、美しさ、賑わい、風格の感じられる魅力的な景観の形成を図ります。

○良好な景観形成に関する方針

- 建築物壁面の配慮により、街路の広がりと開放感を維持しつつ、ゆとりある街路景観を形成します。
- まちなみの連続性に配慮し、周辺建築物との調和を図るよう努め、美しく潤いのある沿道景観を形成します。
- 歩行者の視点や路面電車からの車窓風景を意識し、落ち着いた色彩やデザインの使用により、松山中心部へと誘う風格あるシンボルロードを演出します。



第3章 行為の制限に関する事項

第1節 届出の対象となる行為

景観計画区域において、景観法第16条第1項に基づく届出の対象とする行為は以下のとおりです。

■届出対象行為

行為の種類		届出を要する行為の規模等	
		松山駅周辺景観形成重点地区 大手町通り景観形成重点地区	
建築物	新築、増築、改築又は移転	高さが5mを超えるもの 又は床面積の合計が10㎡を超えるもの	
	外観を変更することとなる修繕、模様替又は色彩の変更	変更部分の面積が15㎡を超えるもの	
工作物	<ul style="list-style-type: none"> ・煙突、鉄筋コンクリート柱、鉄柱、木柱など ・装飾塔、記念塔など ・高架水槽、物見塔など ・観覧車、コースター、メリーゴーラウンドなどの遊戯施設 ・コンクリートプラント、クラッシャープラントなど ・自動車車庫の用途に供する施設 ・飼料、肥料、石油、ガスなどを貯蔵する施設 ・汚物処理場、ごみ焼却場など 	高さが5mを超えるもの 又は築造面積が10㎡を超えるもの	
	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁、垣、さく、塀 その他これらに類するもの 	高さが1.5mを超えるもの 又は長さが5mを超えるもの	
	<ul style="list-style-type: none"> ・電気供給又は電気通信のための施設 ・太陽光発電のための施設 	高さが15m(増築・改築の場合及び建築物と一体のものとして行う新設・移転の場合は5m)を超えるもの 又は築造面積が10㎡を超えるもの	
	外観を変更することとなる修繕、模様替又は色彩の変更	変更部分の面積が15㎡を超えるもの	
土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採、その他の土地の形質の変更		地形の外観変更に係る部分の面積が200㎡を超えるもの又は法面若しくは擁壁の高さが1.5mを超えるもの	
木竹の伐採 ※通常の管理行為等は除く		高さが5mを超える木竹の伐採	
屋外における土石、廃棄物※、再生資源※、その他の物件の堆積 ※期間が30日以内のものは除く		高さが3mを超えるもの 又は堆積を行う土地の面積が100㎡を超えるもの	

※廃棄物とは、廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)第2条第1項に規定する廃棄物をいいます。

※再生資源とは、資源の有効な利用の促進に関する法律(平成3年法律第48号)第2条第4項に規定する再生資源をいいます。

第2節 松山駅周辺景観形成重点地区における景観形成基準（行為の制限）

太字・下線は、松山市の既存の景観計画区域にはない当該地区独自の基準

対象	景観形成重点地区									
建築物	配置	○まちなみの連続性に配慮し、周辺建築物等と調和する配置とする。								
	形態意匠	○まちなみの連続性に配慮し、周辺建築物等と調和するデザインとする。 ○壁面に変化をもたせるなど、威圧感をできる限り軽減させる。 <u>○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、建物内部の賑わいの様子が外からもうかがえるよう、ガラス壁面の使用やオープンテラスの設置等による開放感の演出に努める。</u>								
	色彩	○落ち着いたある色彩とし、周辺のまちなみや自然との調和を図る。 ○建築物の外壁に使用できる色彩は以下のとおりとする。 (色彩の表示は日本工業規格 Z8721(色の表示方法－三属性による表示)に規定されたマンセル表色系によるものとする。) ・ベースカラー:見付面積(鉛直投影面積)の85%以上 <table border="1" data-bbox="438 795 1420 940"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R(赤)・YR(黄赤)・Y(黄)</td> <td>彩度4以下</td> </tr> <tr> <td>GY(黄緑)・G(緑)・BG(青緑)・B(青)・PB(青紫)・P(紫)・RP(赤紫)</td> <td>彩度2以下</td> </tr> <tr> <td>N(無彩色)</td> <td>明度1～9.5</td> </tr> </tbody> </table> ・アクセントカラー:見付面積の15%以内 明度及び彩度の上限及び下限規定は設けない。ただし、各色相の純色(最も彩度が高い色)の使用は見付面積の5%以内とする。 *【色彩基準の適用除外】 次に掲げるものについては上記の色彩基準を適用しない。 (1)他の法令の規定により義務付けられている場合 (2)歴史的又は文化的な事由等により、社会通念上認められている場合 (3)着色していない木材・石材・金属材・漆喰・ガラス・レンガ・コンクリート等の材料によって仕上げた場合 (4)その他、地域の特徴に資するものとして市長が認める場合 <u>○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。</u>	色相	基準	R(赤)・YR(黄赤)・Y(黄)	彩度4以下	GY(黄緑)・G(緑)・BG(青緑)・B(青)・PB(青紫)・P(紫)・RP(赤紫)	彩度2以下	N(無彩色)	明度1～9.5
	色相	基準								
	R(赤)・YR(黄赤)・Y(黄)	彩度4以下								
	GY(黄緑)・G(緑)・BG(青緑)・B(青)・PB(青紫)・P(紫)・RP(赤紫)	彩度2以下								
N(無彩色)	明度1～9.5									
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。 ○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。									
駐輪場 駐車場	○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。 <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。</u> <u>○幹線道路に面して駐車場・駐輪場の出入口を設ける場合は、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>									

対象		景観形成重点地区
建築物	建築設備	<ul style="list-style-type: none"> ○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。
	照明装置	<ul style="list-style-type: none"> ○敷地から出ないよう設置場所を工夫し、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。 <u>○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。</u>
	その他	<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。 <u>○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。</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。
	工作物	<ul style="list-style-type: none"> ○まちなみと調和した素材や色彩を使用するよう努める。 ○周囲に与える突出感を軽減するよう形状・配置・大きさ等に配慮する。 ○照明装置は敷地から出ないよう設置場所を工夫し、できる限り点滅しないものを使用する。 ○照明装置の照射角度は、歩行者や通行車両等に影響がないよう配慮する。 <u>○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。</u>
	土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採、その他の土地の形質の変更	<ul style="list-style-type: none"> ○できる限り現況の地形に沿った変更とし、やむを得ない場合でも法面や擁壁の規模を抑えて穏やかな勾配とするよう努める。 ○法面や擁壁については、周辺景観と調和するような形態や材料とし、周囲を含めた緑化に努める。 ○良好な樹林、樹木、河川及び水辺等は極力保全するよう努める。
	木竹の伐採	<ul style="list-style-type: none"> ○大規模な木竹の伐採は可能な限り避ける。 やむを得ない場合は、周辺景観への影響を最小限にとどめるよう努める。 ○生態系に配慮する。
	屋外における土石、廃棄物、再生資源、その他の物件の堆積	<ul style="list-style-type: none"> ○公共の空間から見えにくいよう配置を工夫するとともに、可能な限り低くし、整然かつ威圧感のないよう堆積する。 ○堆積させた物件を遮蔽する場合は、道路等の公共の空間から容易に眺め見ることのできないよう、植栽の実施や木塀の設置等により、まちなみとの調和に配慮する。

第3節 大手町通り景観形成重点地区における景観形成基準（行為の制限）

太字・下線は、松山市の既存の景観計画区域にはない当該地区独自の基準

対象	景観計画区域									
建築物	配置	○まちなみの連続性に配慮し、周辺建築物等と調和する配置とする。								
	形態意匠	○まちなみの連続性に配慮し、周辺建築物等と調和するデザインとする。 ○壁面に変化をもたせるなど、威圧感をできる限り軽減させる。								
	色彩	○落ち着いた色彩とし、周辺のまちなみや自然との調和を図る。 ○建築物の外壁に使用できる色彩は以下のとおりとする。 (色彩の表示は日本工業規格 Z8721(色の表示方法—三属性による表示)に規定されたマンセル表色系によるものとする。) ・ベースカラー:見付面積(鉛直投影面積)の85%以上 <table border="1" data-bbox="435 680 1425 846"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R(赤)・YR(黄赤)・Y(黄)</td> <td>彩度4以下</td> </tr> <tr> <td>GY(黄緑)・G(緑)・BG(青緑)・B(青)・PB(青紫)・P(紫)・RP(赤紫)</td> <td>彩度2以下</td> </tr> <tr> <td>N(無彩色)</td> <td>明度1～9.5</td> </tr> </tbody> </table> ・アクセントカラー:見付面積の15%以内 明度及び彩度の上限及び下限規定は設けない。ただし、各色相の純色(最も彩度が高い色)の使用は見付面積の5%以内とする。 *【色彩基準の適用除外】 次に掲げるものについては上記の色彩基準を適用しない。 (1)他の法令の規定により義務付けられている場合 (2)歴史的又は文化的な事由等により、社会通念上認められている場合 (3)着色していない木材・石材・金属材・漆喰・ガラス・レンガ・コンクリート等の材料によって仕上げた場合 (4)その他、地域の特色に資するものとして市長が認める場合	色相	基準	R(赤)・YR(黄赤)・Y(黄)	彩度4以下	GY(黄緑)・G(緑)・BG(青緑)・B(青)・PB(青紫)・P(紫)・RP(赤紫)	彩度2以下	N(無彩色)	明度1～9.5
	色相	基準								
	R(赤)・YR(黄赤)・Y(黄)	彩度4以下								
	GY(黄緑)・G(緑)・BG(青緑)・B(青)・PB(青紫)・P(紫)・RP(赤紫)	彩度2以下								
	N(無彩色)	明度1～9.5								
	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。 ○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。									
駐輪場 駐車場	○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。 ○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。 <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>									
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。									
照明装置	○敷地から出ないよう設置場所を工夫し、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。									

対象		景観計画区域
建築物	その他	<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。 <u>○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。
	工作物	<ul style="list-style-type: none"> ○まちなみと調和した素材や色彩を使用するよう努める。 ○周囲に与える突出感を軽減するよう形状・配置・大きさ等に配慮する。 ○照明装置は敷地から出ないよう設置場所を工夫し、できる限り点滅しないものを使用する。 ○照明装置の照射角度は、歩行者や通行車両等に影響がないよう配慮する。
	土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採、その他の土地の形質の変更	<ul style="list-style-type: none"> ○できる限り現況の地形に沿った変更とし、やむを得ない場合でも法面や擁壁の規模を抑えて穏やかな勾配とするよう努める。 ○法面や擁壁については、周辺景観と調和するような形態や材料とし、周囲を含めた緑化に努める。 ○良好な樹林、樹木、河川及び水辺等は極力保全するよう努める。
	木竹の伐採	<ul style="list-style-type: none"> ○大規模な木竹の伐採は可能な限り避ける。 やむを得ない場合は、周辺景観への影響を最小限にとどめるよう努める。 ○生態系に配慮する。
	屋外における土石、廃棄物、再生資源、その他の物件の堆積	<ul style="list-style-type: none"> ○公共の空間から見えにくいよう配置を工夫するとともに、可能な限り低くし、整然かつ威圧感のないよう堆積する。 ○堆積させた物件を遮蔽する場合は、道路等の公共の空間から容易に眺め見ることのできないよう、植栽の実施や木塀の設置等により、まちなみとの調和に配慮する。

第4章 景観重要建造物及び景観重要樹木指定の方針

(省略)

第5章 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項

第1節 基本的な考え方

(省略)

第2節 設置基準

松山駅周辺景観形成重点地区

太字・下線は、松山市の既存の景観計画区域にはない当該地区独自の基準

対象	基準
共通事項	<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。○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。○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。○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。
屋上広告物	<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。
突出し広告物	<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。
壁面広告物	<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。

大手町通り景観形成重点地区

対象	基準
共通事項	<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。○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。○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。
屋上広告物	<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。
突出し広告物	<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。
壁面広告物	<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。

第6章 景観に配慮した公共施設の整備等に関する事項

(省略)