

松山駅周辺地区
車両基地跡地利用に関する基本構想

平成27年5月

松山市

はじめに

松山市は、行政・経済・教育・文化など、中四国地方の中核都市として、更なる都市機能の充実と都市環境の整備を図り、“人が集い笑顔広がる 幸せ実感都市 まつやま”の実現をめざしてまちづくりを推進しています。

しかしながら、松山駅周辺は、JR予讃線により市街地が東西に分断され、また、交通渋滞や踏切事故の発生など市民生活に支障をきたし、市民の安全・安心や市街地の均衡ある発展が阻害されており、これらの解消が市政の長年の懸案でした。

このようなことから、「県都松山の陸の玄関口」として50万都市にふさわしい都市基盤の整備と魅力あるまちの実現に向け、平成32年度の完成をめざして愛媛県施行のJR松山駅付近連続立体交差事業と松山市施行の松山駅周辺土地区画整理事業をはじめとする松山駅周辺整備事業を進めています。

これらの事業では都市基盤整備にとどまらず、事業により生み出される用地の適切な活用が重要であり、特に松山市が取得予定の車両基地跡地の活用は、将来につながる新たな市民活動を育み、当地区によりよいまちづくりを先導する大切な役割を担っています。

そこで、この跡地の活用のあり方は、市民の皆さんと一緒に作りあげたいと考えており、有識者や地元住民、関係団体、公募市民などからなる松山駅周辺まちづくり審議会ではワークショップ形式を採用し構想初期から活発な検討を重ねていただきました。

本基本構想では、基本理念に「まつやま情報文化交流拠点」を掲げ、駅前立地を活かし、松山の情報文化を体験できるなどの4つの基本方針、そして文化創造や活動支援などの5つの基本機能を備えた施設の実現をめざしています。

今後、基本計画を策定していきますが、管理・運営は、民間活力の導入も視野に入れ、また松山市が取り組んでいます公共施設マネジメントとの整合を図り、広く市民の皆さんの意見を聞きながら、人が集い、住み、憩える当地区の新なまちづくりを進めるため、将来の世代にわたり市民から真に必要なとされる施設をつくりあげたいと考えています。

最後に、本基本構想の策定にあたり、熱心に御議論いただきました松山駅周辺まちづくり審議会委員の方々をはじめ、貴重な御意見、御提言をいただきました市民の皆さんに心から御礼を申し上げるとともに、今後とも本基本構想がめざすまちづくりの推進に御理解と御協力をお願い申し上げます。

平成27年5月22日
松山市長 野志 克仁

目次

1. 基本構想策定にあたって	1
2. 基本構想の背景	3
3. 基本理念	9
4. 基本方針	10
5. 基本機能構成	12
6. 今後の留意点など	19
松山駅周辺まちづくり審議会の 委員及び基本構想の審議経過	23

1. 基本構想策定にあたって

1) 基本構想の目的

基本構想は、車両基地跡地の利用に関して基本的な理念・方針・機能などについて明らかにしたものであり、施設の形ではなく、松山の新しい市民文化活動の創造・発信に求められる役割を示しています。

2) 松山駅周辺地区車両基地跡地とは

松山駅周辺地区では、現在、愛媛県によるJR松山駅付近連続立体交差事業と松山市による土地区画整理事業などにより「県都松山の陸の玄関口」にふさわしいまちとなるよう整備が進められています。

これらの事業で車両基地及び貨物駅は、伊予市・松前町へ移転し、移転後の車両基地跡地及び貨物駅跡地は、それぞれ松山市と愛媛県が取得し、広く市民、県民のために活用を図ることとしています。

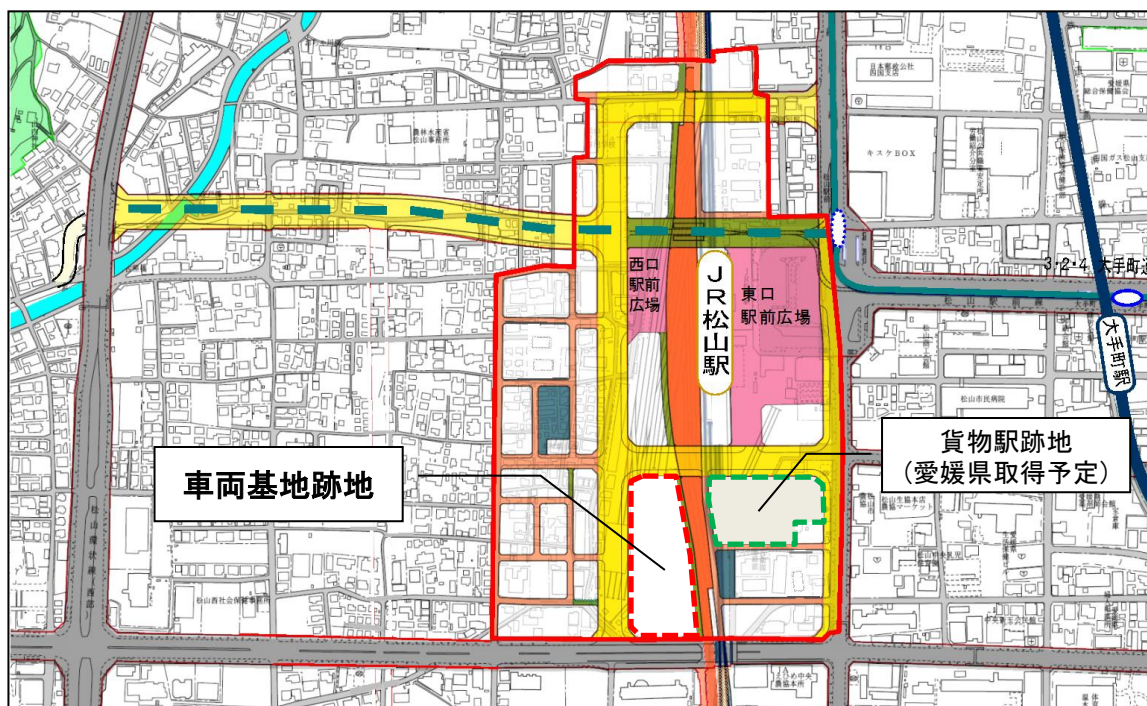


図 車両基地跡地の位置

1. 基本構想策定にあたって

3) 車両基地跡地の立地特性

基本構想の対象となる車両基地跡地の立地特性は、次のように整理できます。

- 県都松山市（人口51.7万人の中核市）の中心市街地に位置し、J R 予讃線、路面電車などからなる広域交通結節点に近接する。
- J R 松山駅付近連続立体交差事業、松山駅周辺土地区画整理事業、街路事業（松山駅西口南江戸線ほか）、路面電車延伸などにより都市基盤が整備される市街地に位置する。（土地区画整理事業の面積約16.7ヘクタール、地区内世帯数約340世帯（借家人を含む）、地区内人口約700人（借家人を含む））
- 車両基地跡地の面積は約9,250m²（南北：約160m、北側の東西：約45m、南側の東西：約68m）、用途地域は商業地域、建ぺい率は80%、容積率は500%である。
- 車両基地跡地に隣接する街路は、北側及び西側は幅員30mの幹線道路が整備される。南側の千舟町空港線（幅員約28m）は、鉄道高架後、現在の地下道部分(アンダーパス)が埋め戻される。また、東側は幅員6mの高架側道が整備され、鉄道高架部は現在線より約7m高くなる。
- 車両基地跡地とJ R 予讃線を挟んだ東側には、愛媛県が日本貨物鉄道(株)から取得予定の貨物駅跡地がある。

2. 基本構想の背景

車両基地跡地を含む松山駅周辺地区は、上位・関連計画で、次のような位置づけがあり、車両基地跡地利用は、これらを受けて考える必要があります。

1) 上位・関連計画での松山駅周辺地区の位置づけ及び方向性

①第6次松山市総合計画（平成25年3月策定）

第6次松山市総合計画は、松山市の将来都市像を描き、その実現に向けてまちづくりの方向性をまとめたもので、基本構想、基本計画、実施計画から構成される市政の最上位の計画です。

第6次松山市総合計画では、車両基地跡地を含む松山駅周辺地区に関連する施策は、次のように位置づけられています。

- 「笑顔のまちづくり」プログラム内の『笑顔が「集まる」プログラム』の重点プロジェクト『選ばれる松山を目指す「都市ブランド力向上」プロジェクト』の主な取り組みの1つ。
- まちづくりの基本目標「緑の映える快適なまち」の政策「特色ある都市空間を創出する」の施策「計画的な土地利用の推進」の主な取り組み「都市計画事業の推進」を図る地区として、安全・快適な交通結節点として、また、交流拠点としてふさわしい施設の整備を進める。

施策2 計画的な土地利用の推進⁽⁵²²⁾

めざす姿

計画的な土地利用が進むとともに、にぎわいのある都市空間や都市機能が集約されたコンパクトなまちが形成されています。また、まちの玄関口となるJR松山駅・松山市駅周辺の整備が進んでいます。

施策の方向性

- (1) 民間による再開発事業などへの支援を行うことにより、中心市街地のにぎわいの創出に努めます。
- (2) 地籍調査*を推進するとともに、適正な土地利用を推進し、既存のストック（これまでに建設・整備された現存する建物）を活用したコンパクトなまちづくりを進めます。
- (3) JR松山駅周辺や、松山市駅周辺の整備をはじめとする都市計画事業を推進します。

主な取り組み

(1) 市街地形成の推進⁽⁵²²¹⁾

- ① 都心居住の推進など、都市の再生に向け、再開発を推進するとともに、中心市街地などにおけるハード整備やソフト事業に対する集中投資を行うことで、にぎわいのある都市空間の創出を推進します。
- ② 区画整理事業や適切な都市計画制限による合理的な土地利用を図り、良好な住環境を整備します。

(2) 適正な土地利用の推進⁽⁵²²²⁾

- ① 円滑な公共事業の実施や災害発生時の基礎資料などに活用するため、計画的な地籍調査を推進します。
- ② 既存の拠点などを生かしたコンパクトなまちづくりを進め、居住機能や産業機能を集約するとともに、自然が調和したまちが形成されるよう、土地利用の誘導を図ります。

(3) 都市計画事業の推進⁽⁵²²³⁾

- ① JR松山駅周辺については、安全・快適な交通結節点として、また、交流拠点としてふさわしい施設の整備を進めます。
- ② 松山市駅周辺については、地元のまちづくり協議会*などへの支援をととして、再開発事業を推進します。

図 前期基本計画「計画的な土地利用の推進」
(松山市総合計画より)

2. 基本構想の背景

②松山市都市計画マスタープラン（平成23年3月策定）

松山市都市計画マスタープランは、都市の将来像、都市の構造を描いたもので、都市整備に関する方向性を示す重要な計画です。

平成42年度を計画目標年次とする都市計画マスタープランでは、松山駅周辺地区に関連する整備方針は次のように示されています。

- 土地の有効高度利用の誘導により、高次の商業・業務機能や観光・国際交流機能の集積強化や医療・保健・福祉等の機能の充実を図るとともに、様々な人が住まい・交流する魅力空間として都心居住を促進する。
- 松山市のシンボルである松山城を核として魅力ある景観と豊かなオープンスペースを有する快適性の高い市街地を形成する。
- 充実した公共交通機能を有効活用して、環境に優しく安全で利便性の高いまとまった都心部を形成する。

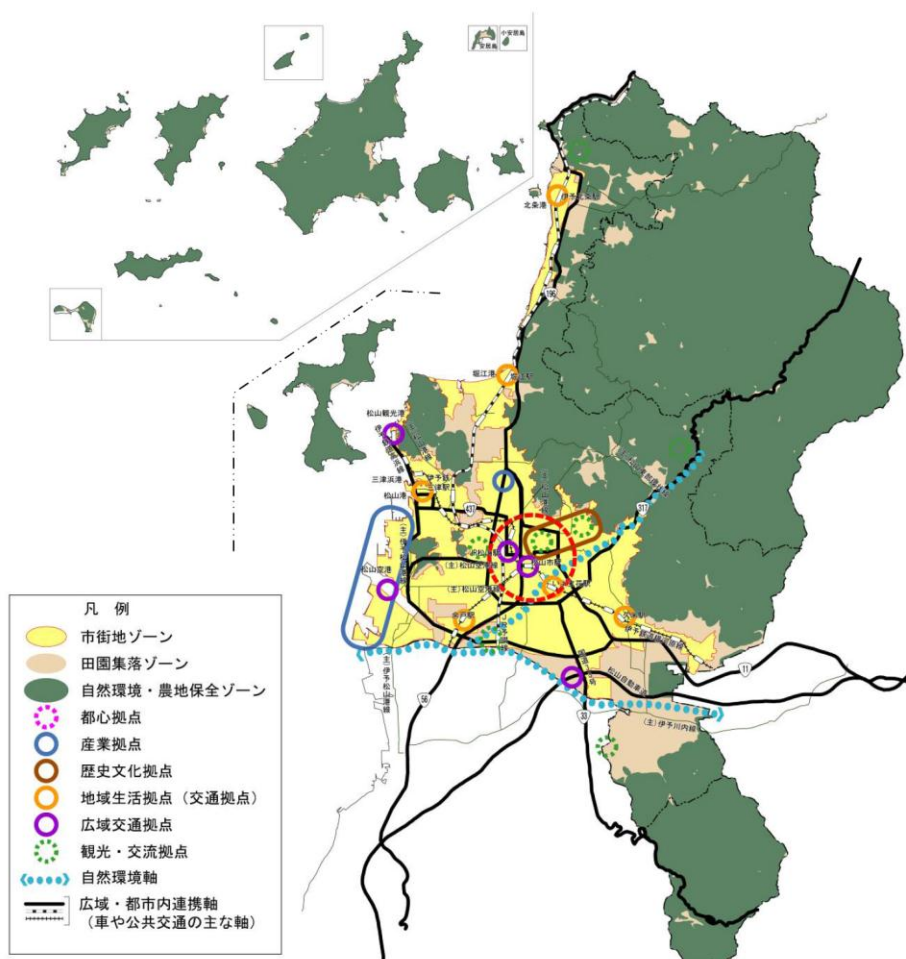


図 将来都市構造（松山市都市計画マスタープランより）

2. 基本構想の背景

③松山市中心市街地活性化基本計画（平成26年10月17日認定）

松山市中心市街地活性化基本計画は、松山市の中心市街地での都市機能の増進及び経済活力の向上に関する施策を総合的かつ一体的に推進するための基本的な計画です。

基本計画では、松山駅周辺地区を「松山市の陸の玄関口として、広域からの来街者の回遊の起終点となるJR松山駅を核として、中心市街地の新たな賑わいを創出する取り組みがスタートしている」として計画区域に含めており、その整備方針を次のとおりとしています。

- 松山駅周辺地区は、空港や観光港と並ぶ広域交通の結節点であることから、「集客・集住・コンパクトシティ」を目標に、全ての人移動しやすく、暮らしやすさを実感でき、多様性に富んだ質の高い県都の陸の玄関口にふさわしいまちづくりをめざしている。このことからすでに事業着手されている、連続立体交差事業と土地区画整理事業を引き続き着実に遂行することが求められる。

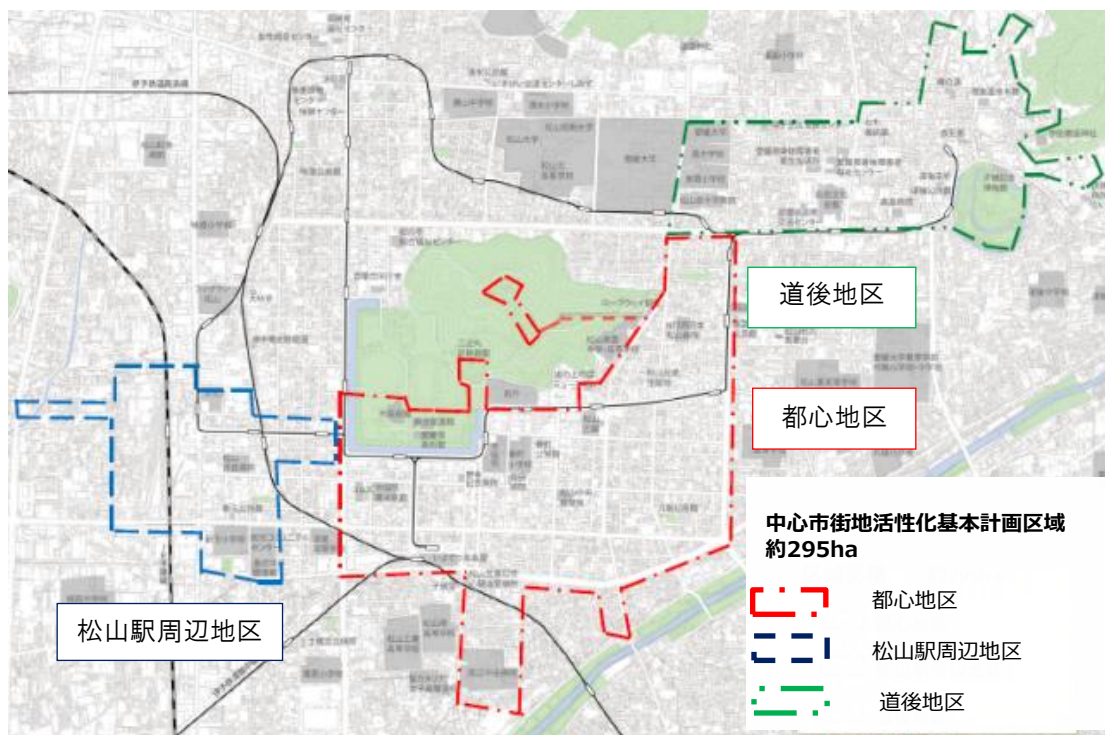


図 中心市街地活性化基本計画区域

2. 基本構想の背景

④松山駅周辺まちづくりプラン（平成15年3月策定）

松山駅周辺まちづくりプランは、松山市の都心の活性化戦略と松山駅周辺開発の方向を示した計画です。

松山市の都心の活性化戦略として、「集客」交流活動の拡大、「集住」都心居住の推進、「コンパクトシティ」公共交通利用の拡大、都心での道路交通便利性の向上を掲げた上で、松山駅周辺開発の方向として、駅拠点地区での、A. 広域集客拠点の形成、B. 都心居住の先導、C. 交通拠点性の向上をめざすことが示されています。

また、駅拠点地区の整備効果の波及により、駅東地区の市街地再開発事業や駅西地区の土地利用の転換などの促進を図るものです。

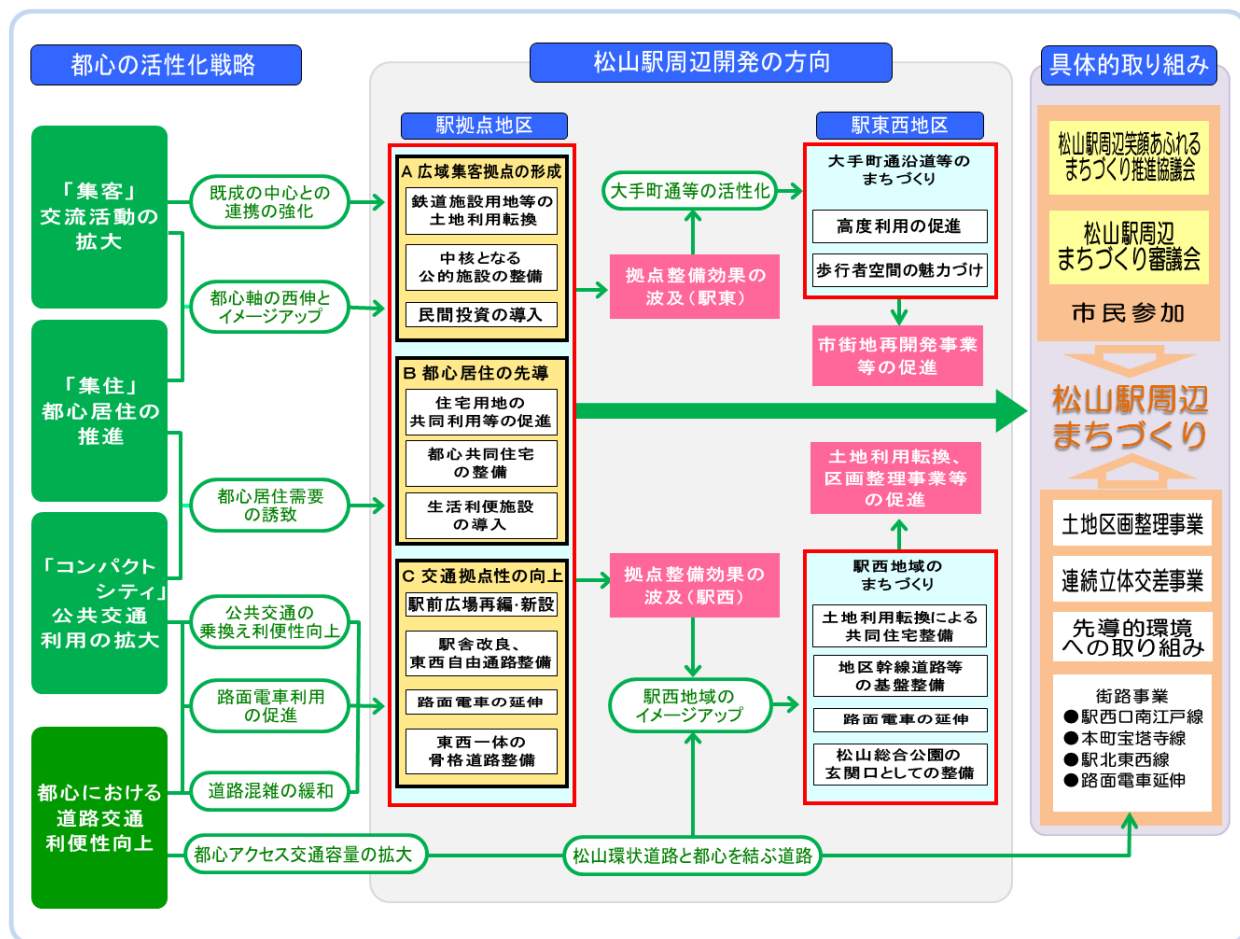


図 松山駅周辺地区のまちづくりのフロー（松山駅周辺まちづくりプランより）

2. 基本構想の背景

- 前述の各上位・関連計画の計画期間や目標年次と松山駅周辺整備事業の整備スケジュールは、以下のとおりです。

項目		平成 26 年度	27	28	29	30	31	32	33	34	35 年度 以降
上位・関連 計画	第6次 松山市総合計画	(計画期間：平成25年度～平成34年度)									
	松山市都市計画 マスタープラン	(計画目標年次：平成42年度)									
	松山市中心市街地 活性化基本計画	(計画期間： 平成26年11月～平成31年度)									
	松山駅周辺 まちづくりプラン										
松山駅周辺 整備事業	J R松山駅付近 連続立体交差事業	(施行期間：平成20年度～平成32年度)									
	松山駅周辺 土地区画整理事業	(施行期間：平成20年度～平成32年度) ※清算期間含まず									
	車両基地跡地利用	(～平成32年度)									

(参考表) 上位・関連計画と松山駅周辺地区の整備スケジュール

2. 基本構想の背景

2) 松山駅周辺地区のまちづくりの位置づけ

上位・関連計画を受けて、車両基地跡地を含む松山駅周辺地区のまちづくりの位置づけは次のとおりです。

- 松山の新たな顔づくり
- 松山の21世紀の都心づくりを先導するプロジェクト
- 公共交通の利便性向上と施設整備の一体的な取り組みによるコンパクトシティの中核エリア
- 市民参画のまちづくり

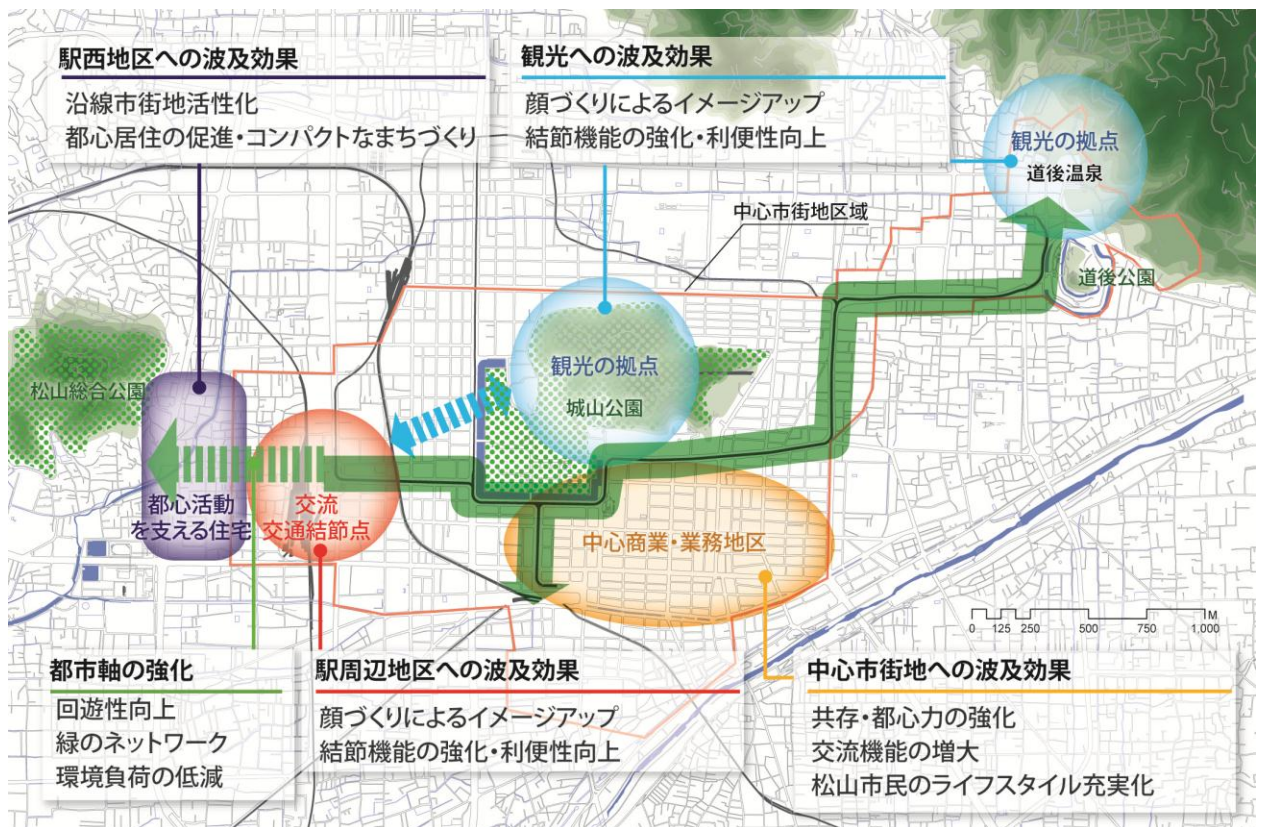


図 松山駅周辺地区のまちづくりの概念