

松山市景観計画
(案)

三津浜地区景観計画区域 抜粋

松山市

目 次

序 章 景観計画の概要	1
第 1 章 景観計画区域	2
第 2 章 良好な景観の形成に関する方針	4
第 2 節 三津浜地区景観計画区域における景観形成方針【新規】	
第 3 章 行為の制限に関する事項	8
第 1 節 届出の対象となる行為	
第 3 節 三津浜地区景観計画区域における景観形成基準（行為の制限）【新規】	
第 4 章 景観重要建造物及び景観重要樹木の指定の方針	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 ..	12
第 1 節 基本的な考え方	
第 2 節 設置基準	
2. 三津浜地区景観計画区域【新規】	
第 6 章 景観に配慮した公共施設の整備等に関する事項	13
第 1 節 景観重要公共施設の整備に関する事項	
1. 景観重要公共施設の指定について	
2. 整備に関する事項	
3. 占用等の許可の基準	
第 2 節 その他の公共施設の整備に関する事項	
第 7 章 市民協働の景観まちづくりの取組推進に関する事項	16

序章 景観計画の概要

(変更なし)

第1章 景観計画区域

景観計画区域指定に当たって

景観計画区域は、景観計画が適用される区域であり、景観法には以下の区域について景観計画を策定できるものと規定されています。

【設定可能な区域】

- 現にある良好な景観の保全が必要な区域
- 自然、歴史、文化等からみて、地域特性にふさわしい良好な景観形成が必要な区域
- 地域間交流の拠点であり、交流の促進に資する良好な景観形成が必要な区域
- 住宅市街地の開発その他建築物やその敷地の整備に関する事業が行われ、新たに良好な景観の創出が必要な区域

これらを踏まえ、県都・松山市の顔となる中心部を「中心地区景観計画区域」、本市発展の礎を築いてきた港町・三津浜を「三津浜地区景観計画区域」に指定するとともに、特に景観的な配慮が望まれる景観要素を含む地区である「市役所前榎町通り」と「二番町通り」、「ロープウェー街」、「道後温泉本館周辺」、「松山駅周辺」、「大手町通り」を景観形成重点地区に指定し、それぞれ良好な景観形成のために必要な方針や基準等を定めました。

また、市民にとってかけがえのない景観的なシンボルであり、本市のランドマークである松山城及び城山の眺望を守るために、「市役所前榎町通り」に続き、松山城と城山を望める数少ないビューポイントである「永木橋」からの眺望を、新たに「眺望保全区域」として指定し、保全するために必要な方針や基準等を定めました。

今後は指定区域での取組を先導的事例とし、市全域に対して景観形成に対する意識を醸成し、市民が主体となって良好な景観形成を推進することのできる地域を、各地域の機運の高まりに合わせて、景観計画を適用する区域として順次拡大していく方針です。

松山市の景観計画区域設定の考え方

本市にとっ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

すでに地元組織等で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

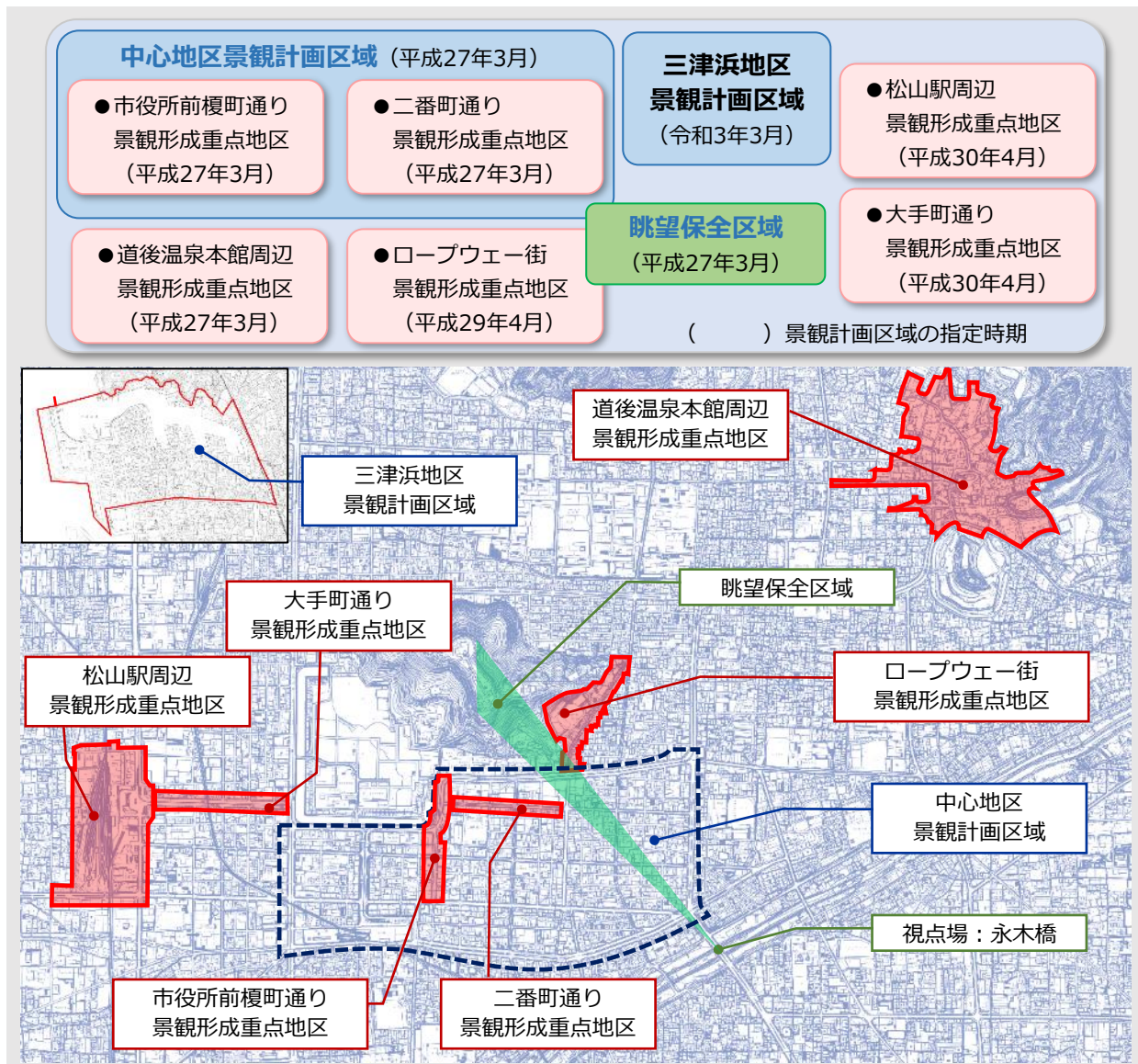
平成 22 年 3 月 景観計画策定時は下記の 2 区域を指定

●市役所前榎町通り景観計画区域

●道後温泉本館周辺景観計画区域

区域を中心地区に拡大、重点地区や眺望保全区域を指定

三津浜地区を景観計画区域に指定



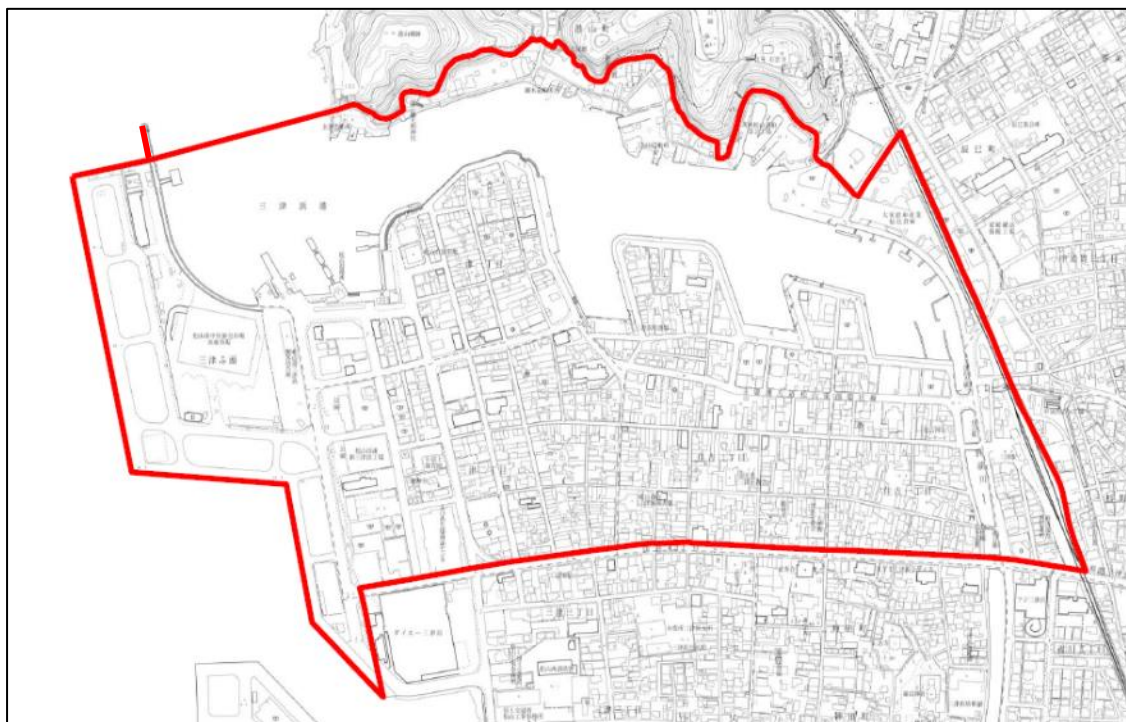
先導的事例として全市域へ波及

第2章 良好な景観の形成に関する方針

第2節 三津浜地区景観計画区域における景観形成方針

区域

駅前に広がる商業・賑わい資源や古民家等が残る歴史・文化資源、港町を感じる海・港湾資源、生活に潤いを与える公園・緑地資源を含んだ区域とします。



区域の景観特性

松山市の三津浜地区景観計画区域は、建築物の利用状況や街並み等から、おおむね以下のエリアに類型化されます。

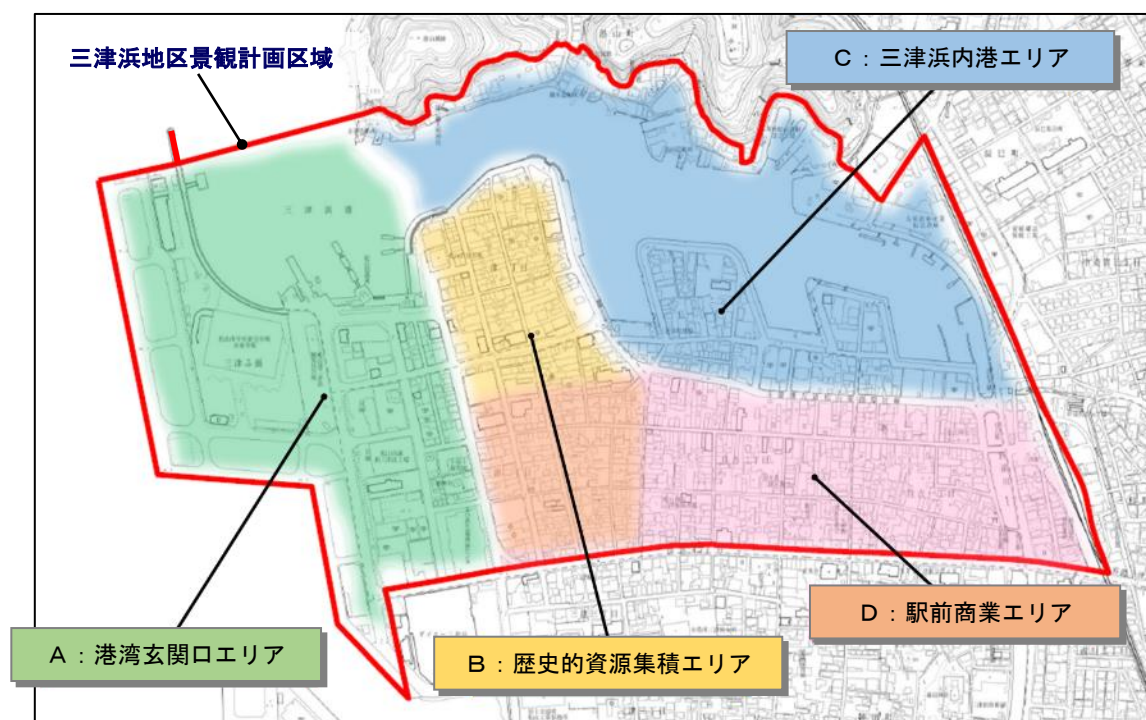


図 三津浜地区景観計画区域の類型化

A：港湾玄関口エリア

- ・埠頭岸壁から、伊予の小富士が見える、眺めの素晴らしい風光明媚なエリア
- ・瀬戸内海等の良好な自然景観が臨める地区ではあるが、大規模な施設等も立地している。



B：歴史的資源集積エリア

- ・歴史的な古民家等が数多く建ち並んでおり、歴史ある通りを形成しているエリア
- ・建築物の雰囲気やデザイン等がアースカラー調（自然素材やそれらに近い暖色系色相の低彩度色）で統一的であるとともに、落ちついた良好な景観となっている。



C：三津浜内港エリア

- ・狭い入り江に多くの漁船が係留されており、昔からの港町の風景が感じられるエリア
- ・港町の風情ある雰囲気を形成しているが、放置艇や放置車両等が見受けられる。



D：駅前商業エリア

- ・古くからの商店等が建ち並ぶ通りが直線に長く続いており、生活や交流の拠点となっているエリア
- ・建築物や通りの雰囲気は落ち着いているが、空き店舗や空き地等が見受けられる。



景観形成の基本的な考え方

三津浜地区は、江戸時代には松山藩の御船手組が置かれた港町であり、漁業や商業で栄えたまちで、松山市発展の礎を築いてきたと言われています。今でも、かつての財や文化を物語る醸造業や金融、汽船、問屋などの近代的な建築物や町家等の風情あるまちなみが残っています。

当該地区のまちなみの特性を踏まえ、レトロで歴史あるまちなみ景観を核として保全しつつも、地区の人々の風情ある生活景観と融合した景観形成を目指します。

良好な景観の形成に関する方針

【基本的な方針】

- 地区住民や来街者がまちなみや歴史的資源を楽しみながら回遊できるよう、移動空間の景観を形成します。
- 地区住民が生活を営む場となっている風情ある生活景観や歴史的な景観資源、まちの表情を形成するとともに潤いを与えている貴重な緑地等が融合するよう、まちなみの調和に配慮した景観を形成します。
- 地区内の歴史的な景観資源を保全・活用するとともに、それと調和する古民家の再生など、地区の拠点となる景観を創出します。

《エリア別の景観形成方針》

A：港湾玄関口エリア

- フェリー乗り場や水産市場のある港湾エリアとして、臨海部の特性を活かした景観を形成します。



B : 歴史的資源集積エリア

○歴史的資源が集積するエリアとして、レトロ感のある空間形成や来街者が回遊できる景観を形成します。



C : 三津浜内港エリア

○昔からの港町が残るエリアとして、良好な自然環境が残る港山風致地区※とも調和した“三津浜らしさ”を感じられる景観を形成します。



D : 駅前商業エリア

○駅前から延びる商業エリアとして、日々の暮らしを支える生活拠点として、また、来街者が憩い、交流できる場として、賑わいと活気が感じられる景観を形成します。



※：港山風致地区とは

松山市港山町の三津内港に面する小丘陵で、松を中心とした樹林に覆われ緑被度が高く、また、展望にも優れている地区です。風致地区内では、原則として、周辺の風致、環境と著しく不調和な建築物等の建築や土地の形質の変更等の行為について条例により制限されています。

港山風致地区と三津浜地区景観計画区域は隣接し、地域の良好な景観を保全・形成していく上で重要な役割を担っていることから、互いの制度が一体となって、地域全体の景観保全・形成を図っていきます。

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。

1 中心地区景観計画区域及び三津浜地区景観計画区域、眺望保全区域における届出対象行為

行為の種類		届出を要する行為の規模等
建築物	新築、増築、改築又は移転	高さが15mを超えるもの 又は床面積の合計が1000㎡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、クラッシュプラントなど ・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15mを超えるもの 又は築造面積が1000㎡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 かつ長さが60m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 ^{※3} 、再生資源 ^{※4} 、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

※3：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。

※4：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3節 三津浜地区景観計画区域における景観形成基準（行為の制限）

対 象	基 準					
建 築 物	<p>配置</p> <ul style="list-style-type: none"> ○まちなみの連続性に配慮し、周辺建築物等と調和した配置とする。 ○規模が大きく圧迫感を与えるようなものはできる限り避ける。 					
	<p>形態 意匠</p> <ul style="list-style-type: none"> ○まとまりのある落ち着いた色彩や形態とし、一体感のあるまちなみを演出するよう努める。 ○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。 ○自然素材や材質感のあるものの積極的な採用に努める。 					
	<p>色彩</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地区内の特性や周辺の自然と調和した色彩とする。 ○建築物の外壁に使用できる色彩は以下のとおりとする。 <p>（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。）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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="486 835 1342 1055"> <thead> <tr> <th>色 相</th> <th>基 準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R（赤）・YR（黄赤）・Y（黄） GY（黄緑）・G（緑）・BG（青緑） B（青）・PB（青紫）・P（紫）・RP（赤紫）</td> <td>彩度5以下</td> </tr> <tr> <td>N（無彩色）</td> <td>明度1～9.5</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>*【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。</p> <ol style="list-style-type: none"> (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） GY（黄緑）・G（緑）・BG（青緑） B（青）・PB（青紫）・P（紫）・RP（赤紫）	彩度5以下	N（無彩色）
色 相	基 準					
R（赤）・YR（黄赤）・Y（黄） GY（黄緑）・G（緑）・BG（青緑） B（青）・PB（青紫）・P（紫）・RP（赤紫）	彩度5以下					
N（無彩色）	明度1～9.5					
<p>屋根 屋上</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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・色彩とするよう努める。 ○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。 <p>*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。</p>						

対 象		基 準
建 築 物	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・デザインとするよう努める。
	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。
	建築設備	○給排水管やダクト等は、外壁と同一の色調とするなど、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、点滅しないものを使用するよう努める。 ○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。
	その他	○ペランダの形状や建築物の前面の植栽等を工夫し、公共の空間からの見え方に配慮する。 ○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。 ○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		○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、点滅しないものを使用するよう努める。 ○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		○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		○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		○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堆積とするよう努める。 ○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、植栽の実施や木堀の設置等により、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の指定の方針

(変更なし)

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

(変更なし)

第2節 設置基準

2 三津浜地区景観計画区域

対 象	基 準
共通事項	○表示する面積は必要最小限とするよう努める。 ○周辺の市街地景観の一部として調和のとれた規模・形態、意匠とするよう努める。 ○テナントビル等、複数の事業所が混在する場合は、掲出箇所を一箇所にまとめるよう努める。
屋上広告物	○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。
壁面利用 広告幕	○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。

第1節 景観重要公共施設の整備に関する事項

1 景観重要公共施設の指定について

道路、河川、都市公園等の公共施設（都市計画法第4条第14項に規定する公共施設）は、景観づくりの先導的な役割を果たさなければならないことから、その整備及び建築行為等の実施に当たり、施設とその周辺の土地利用を一体的に景観計画に位置付けることで、良好な景観形成をより一層推進するものです。

以下の公共施設を景観重要公共施設として指定し、整備に関する事項及び占用許可等の基準を定めます。

(1) 中心地区景観計画区域

対象公共施設：景観計画区域内の国道、県道及び市道、都市公園

(2) 三津浜地区景観計画区域

対象公共施設：景観計画区域内の国道、県道及び市道、河川、都市公園、港湾

(3) 道後温泉本館周辺景観形成重点地区

対象公共施設：景観形成重点地区内の県道及び市道

(4) ロープウェー街景観形成重点地区

対象公共施設：景観形成重点地区内の市道

(5) 松山駅周辺景観形成重点地区及び大手町通り景観形成重点地区

対象公共施設：景観形成重点地区内の県道及び市道、駅前広場、都市公園

2 整備に関する事項

(2) 三津浜地区景観計画区域における整備に関する事項

三津浜地区景観計画区域における整備に関する方針と事項を以下のとおり定めます。

1) 景観重要道路

【対象とする公共施設】

- 景観計画区域内の国道、県道及び市道

【整備に関する方針】

○歴史的景観資源や周囲の豊かな自然景観と調和した、風情のある道路空間の形成

【整備に関する事項】

- まちなみ景観との調和を図る。
- 周囲の自然特性や歴史的・文化的特性等との調和を図る。
- 歩行者の安全性と快適性を重視した構造、仕上げとする。
- 街路樹や植栽帯を整備し、その適正な維持・管理を図る。
- 各種安全施設を設ける場合は、利用者の安全確保、周囲の景観との調和を図る。
- 地域特性にふさわしい整備を行うために、市民との対話を心がける。

2) 景観重要河川

【対象とする公共施設】

- 景観計画区域内の宮前川

【整備に関する方針】

○歴史的景観資源や周囲の豊かな自然景観と調和した、ゆとりの感じられる河川の形成

【整備に関する事項】

- 周囲の歴史的資源や港湾等のまちなみ景観との調和に配慮する。
- 良好な眺望景観を確保し、河川軸としての一体感や連続性に配慮する。
- 各種安全施設を設ける場合は、利用者の安全確保、周囲の景観との調和を図る。

3) 景観重要公園

【対象とする公共施設】

- 三津浜緑地
- 三津住吉公園

【整備に関する方針】

○地域の人々が集い、憩いの場となる緑あふれる都市空間の形成

【整備に関する事項】

- 地域の特性や周辺環境、眺望に配慮した空間整備を図る。
- 遊具施設や休憩施設などの公園施設は、周辺の景観に配慮したデザイン・色彩とする。
- 園路、休憩施設などはユニバーサルデザインに配慮して整備を図る。

4) 景観重要港湾

【対象とする公共施設】

景観計画区域内の松山港

【整備に関する方針】

○海への眺望と美しい自然、歴史と産業が融合する港湾空間の形成

【整備に関する事項】

- 豊かな自然景観や歴史的景観資源の保全、活用を図る。
- 良好な眺望景観を確保し、港内や対岸への視認性に配慮する。
- 各種安全施設を設ける場合は、利用者の安全確保、周囲の景観との調和を図る。

3 占用等の許可の基準

(変更なし)

第2節 その他の公共施設の整備に関する事項

(変更なし)

(変更なし)