

第2回 松山駅周辺地区 景観に関する意見交換会

平成29年4月24日（月）午後7時～
中央公民館 4階 大ホール

事務局

松山市 都市整備部（開発・建築担当）
松山駅周辺整備課/都市デザイン課

目 次

(1) アンケート調査概要 P. 2

説明 松山駅周辺整備課

**(2) 松山駅周辺拠点地区
まちづくりガイドライン . . . P. 6**

説明 松山駅周辺整備課

(3) 景観計画 P.21

説明 松山駅周辺整備課

(4) 既存景観計画区域の取組み (道後地区)

説明 道後温泉誇れるまちづくり推進協議会
会長 宮崎 光彦 様

(5) 意見交換

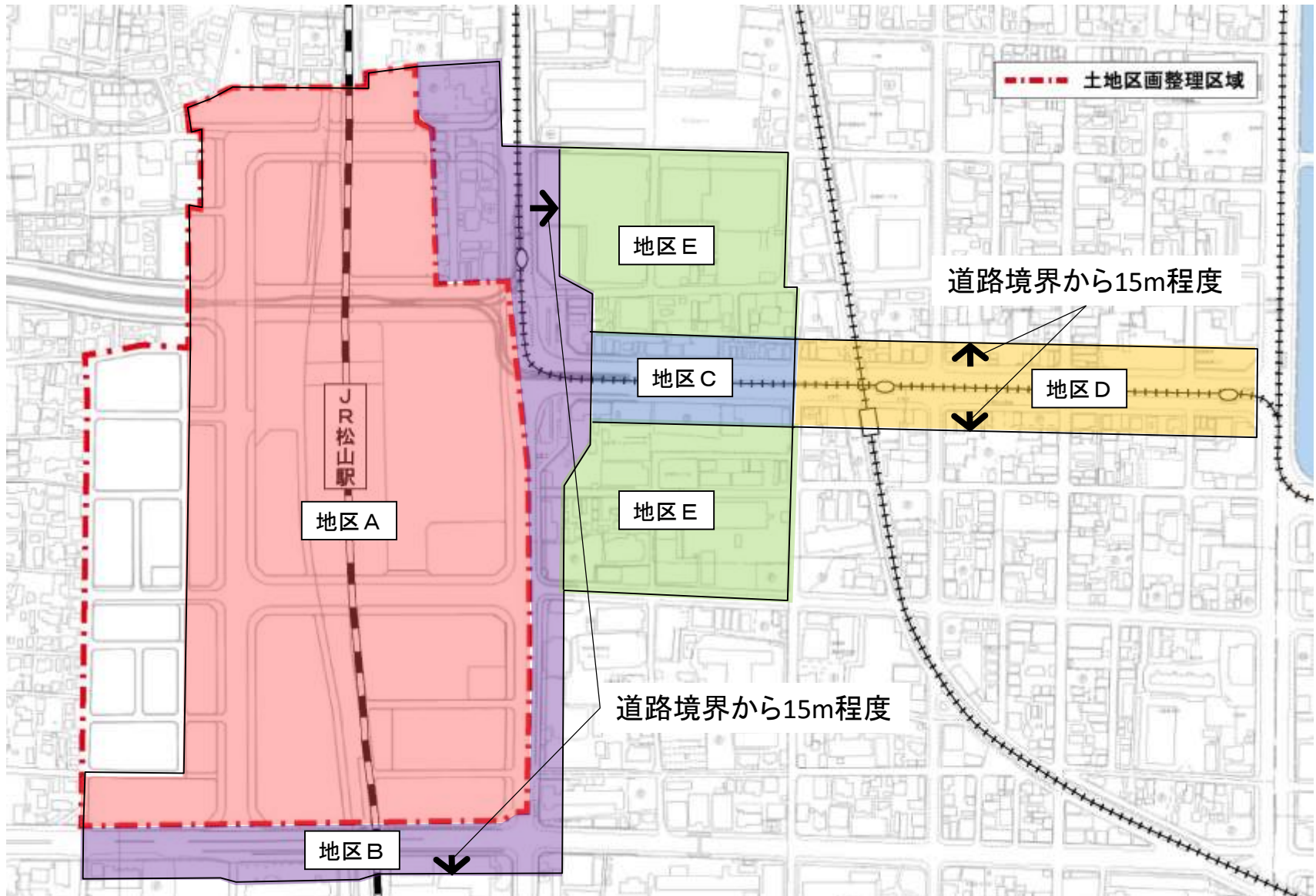
(1) アンケート調査概要

(1) アンケート調査概要



調査名	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
調査目的	松山駅周辺のまちづくりを進めるにあたって、まちづくりガイドライン、景観まちづくり、土地利用等に関する土地・建物所有者の意向を把握するため
調査範囲	松山駅周辺及び大手町通り（次頁参照）
調査方法	調査範囲の土地及び建物所有者へ郵送等にて配付
調査期間	平成29年2月3日 ～ 平成29年2月20日
配布数	331件
回答数（率）	96件（29.0%）

(1) アンケート調査概要



【調査対象範囲図】

(1) アンケート調査概要



まちづくりガイドラインについて	地区A、地区Bの方を対象
景観計画について	地区A、地区B、地区C、地区Dの方を対象
地区計画について	地区Aの方を対象
土地利用について	地区A、地区B、地区C、地区D、地区Eの方を対象
土地利用（資産活用）について	地区A、地区B、地区C、地区Eの方を対象

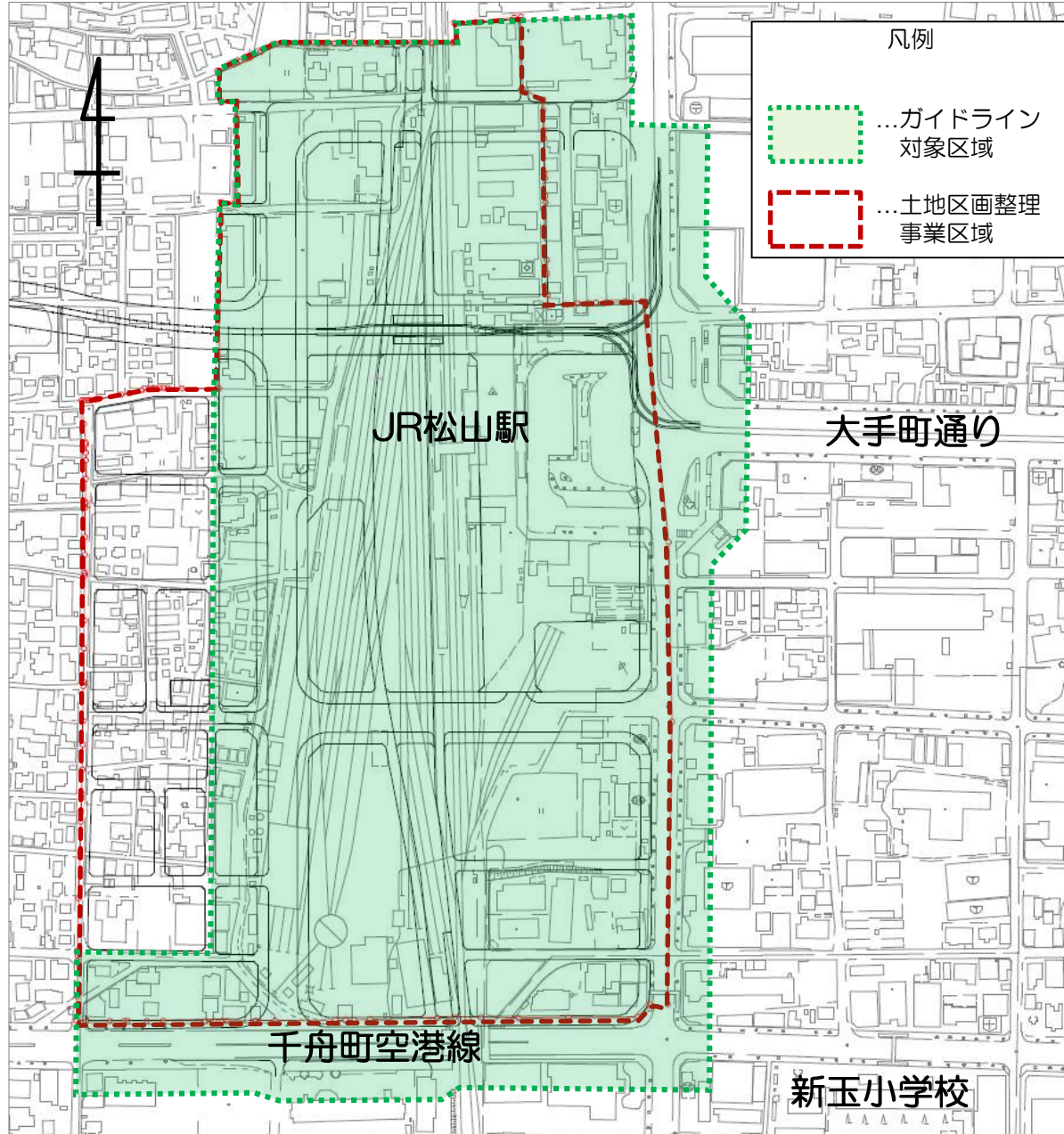
(2) 松山駅周辺拠点地区 まちづくりガイドライン



**まちづくりガイドラインは、
魅力ある松山駅周辺拠点地区を目指し、
地区内の地権者等が
共通して取り組むべき姿勢や
基本的なルールをまとめるものです。**



(2) 松山駅周辺拠点地区 まちづくりガイドライン





集客

基本目標①
市内外からの利用による賑わ
いを創出するまちづくり

集住

基本目標②
市民が利用しやすく、暮らし
やすいまちづくり

回遊

基本目標③
快適に回遊できるまちづくり



環境

基本目標④
地球環境にやさしいまちづく
り

防災

基本目標⑤
安全・安心なまちづくり

協働

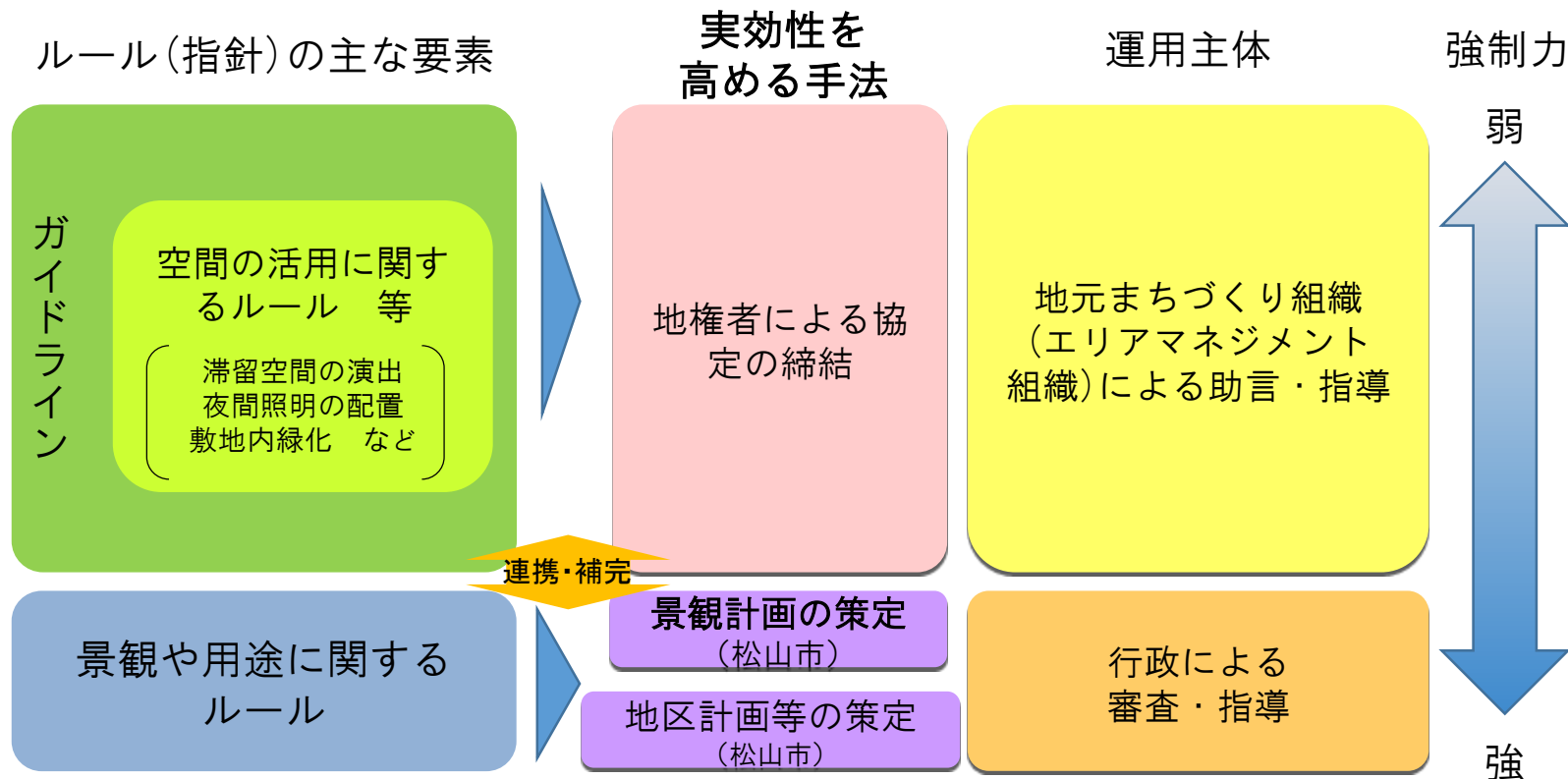
基本目標⑥
市民や事業者とともに取り組
むまちづくり



＜今後の進め方＞

ガイドラインはまちづくりの基本的なルール（指針）ですが、個別具体的な細やかな取り決め等はなく、強い指導力はありません。

より、ルールの実効性を高める手法として、景観計画や地区計画等の策定や、地権者による協定締結を目指します。





■集客

基本目標 1 市内外からの利用による賑わいを創出するまちづくり

集客拠点や情報発信等、市の玄関口にふさわしい賑わいにあふれた都市拠点としての整備に取り組み、交流活動の拡大を目指す。

基本目標	整備方針	方策	ガイドラインでの取り組み事項	ページ
集客	集客拠点施設の整備	公共交流施設の整備	公共交流施設・鉄道施設を賑わいの核にしよう	Ⅱ-2
		鉄道施設の整備		
		民間施設の整備	賑わいを広場の内と外に繋げよう	Ⅱ-3
	松山らしさの演出	魅力的な都市景観の形成	眺めを意識しよう	Ⅱ-5
			まち全体の調和を大事にしよう	Ⅱ-6
			屋外広告物の質を高めよう	Ⅱ-8
松山の歴史・文化の情報発信	松山の歴史・文化の情報発信	デザインや素材を工夫しよう	Ⅱ-9	
		「ことばのちから」を発信しよう	Ⅱ-10	



■ 集客

賑わいを広場の内と外に繋げよう

▼方策 集客-1-1『民間施設の整備』の取り組み

駅前広場は、駅舎と一体となった象徴的な空間であることが求められます。また、その空間のデザインについては、広く英知を集め、松山らしいものを目指します。

魅力ある都市空間であるためには、広場を囲むように賑わいがあることが重要です。駅周辺を行き交う人々が気軽に立ち寄れるように店舗などの賑わい・交流施設を低層部に連続して配置するとともに、内部の賑わいの様子が外から見てわかるように駅前広場に向けたファサードの工夫に取り組みます。

なお、施設の低層部には、飲食・小売店舗、生活利便施設や各種情報提供の場等を主体に構成するように検討します。

駅前広場の様子 (横断面)

デザインに配慮された店舗等と、広場の様子 (正面図)

駅前広場の様子 (縦断面)

駅前広場の様子 (平面図)

内部の賑わいの様子が外からも見えるよう、店舗等も兼ねる広場 (縦断面)

駅周辺のアットホームな雰囲気を感じさせることと、駅周辺の景観を損ねないことも、駅周辺の賑わい・交流施設・生活利便施設・各種情報提供施設

【施設等の指定を検討する事項(案)】 ※参考資料参照

- ✓ 駅周辺への賑わい源 (賑わい施設等)
- ✓ コアサード(式)等
- ✓ 建築物等の設置・配置



賑わいを広場の内と外に繋げよう

✓方策 集客-1-3『民間施設の整備』の取り組み

駅前広場は、駅舎と一体となった象徴的な空間であることが求められます。また、その空間のデザインについては、広く英知を集め、松山らしいものを目指します。

魅力ある都市空間であるためには、広場を囲むように賑わいがあることが重要です。駅周辺を行き交う人々が気軽に立ち寄れるように店舗などの賑わい・交流施設を低層部に連続して配置するとともに、内部の賑わいの様子が外から見てわかるように駅前広場に向けたファサードの工夫に取り組みます。

なお、施設の低層部には、飲食・小売店舗、生活利便施設や各種情報提供の場等を主体に構成するように検討します。



■ 集客



まち全体の調和を大事にしよう

✓方策 集客-2-1『魅力的な都市景観の形成』の取り組み

魅力的な都市景観は、それを構成する建築物、道路、工作物など、それぞれの要素で質の高いものを整備すると同時に、地域固有の歴史や文化、経済活動とも密接に関連しながら、**まち全体が調和を図ること**でつくられていきます。

そこで、**建築物等の配置や高さ、壁面の色彩など、周辺の土地利用や環境に配慮したまちなみの形成を図るとともに**、松山の文化を尊重し、品格あるなかにも情緒やあたたかみを感じるまちを目指します。

特に駅前広場では、**広場を囲む建築物の壁面位置や色彩などのデザインコードを共有し、魅力的な景観形成に一体的に取り組むこと**を目指します。

まち全体の調和を大事にしよう

【方策 集客-2-1】『魅力的な都市景観の形成』の取り組み

魅力的な都市景観は、それを構成する建築物、道路、工作物など、それぞれの要素で質の高いものを整備すると同時に、地域固有の歴史や文化、経済活動とも密接に関連しながら、まち全体が調和を図ることをつくられていきます。

そこで、建築物等の配置や高さ、壁面の色彩など、周辺の土地利用や環境に配慮したまちなみの形成を図るとともに、松山の文化を尊重し、品格あるなかにも情緒やあたたかみを感じるまちを目指します。

特に駅前広場では、広場を囲む建築物の壁面位置や色彩などのデザインコードを共有し、魅力的な景観形成に一体的に取り組むことを目指します。

一 駅周辺より建築高さに基準を定めたイメージ

駅周辺部は高さの低い建築物、駅前は一定の高さに沿って建築物が並び、駅周辺部は高さの低い建築物

このまちづくりガイドラインの景観形成のイメージ

建築物の高さ、壁面の色彩、デザインコードを共有したイメージ

2-4

駅前広場のイメージ

駅前広場のイメージ

駅前広場のイメージ

駅前広場のイメージ

【駅前広場の景観を創出するための取組】

- 外観の統一
- 壁面の色彩
- 建築物の高さ
- 建築物のデザイン

2-5



■集客



屋外広告物の質を高めよう

✓方策 集客-2-1『魅力的な都市景観の形成』の取り組み

無秩序な屋外広告物の設置は、お互いの宣伝効果を低下させるだけでなく、都市景観を乱雑に見せる原因となるため、一定の規制を設け、景観誘導を行うことが重要です。

当地区においては、景観上重要な東西駅前広場周辺や大手町通りに面する建築物等に対する広告物規制を設けて景観誘導を行います。

また、誘導案内サイン等、公共的な目的で表示するものについても、その配置やデザインに配慮します。



■集住

基本目標2 市民が利用しやすく、暮らしやすいまちづくり

土地利用転換、生活拠点形成に取り組み、都心居住の促進を目指す。

基本目標	整備方針	方策	ガイドラインでの取り組み事項	ページ
集住	生活利便施設の充実した都心住空間の整備	土地利用転換による適切な共同化・高度利用の推進	土地を有効活用しよう	Ⅱ-12
		生活利便施設の導入と利用拡大	便利に暮らせるまちにしよう	Ⅱ-14
		安心・快適な地域づくりの推進	夜道を灯で演出しよう	Ⅱ-15
			空間をゆるやかにつなげよう	Ⅱ-16



■ 集住



夜道を灯で演出しよう

✓方策 集住-1-3『安心・快適な地域づくりの推進』 の取り組み

夜のライトアップは、美しい夜間景観による賑わいを生み出すだけでなく、駅周辺を安心して利用し、また住民が安心して快適に暮らすための環境づくりに重要な要素です。

このため、日没後のオープンスペースや歩行空間、また沿道空間を演出する効果的なライトアップを行います。



■回遊

基本目標3 快適に回遊できるまちづくり

徒歩や自転車等による回遊を促すような楽しい空間整備に取り組むとともに、交通ターミナルとしての機能向上によりまちの利用拡大を目指す。

基本目標	整備方針	方策	ガイドラインでの取り組み事項	ページ	
回遊	陸の玄関口にふさわしいターミナル空間の形成	交通機関相互の円滑な乗り換え確保	J R松山駅の乗り継ぎを便利にしよう	II-18	
		駅前広場を核にした歩行者空間の拡充	歩行者空間にゆとりを確保しよう	II-19	
	回遊が楽しい空間の形成	回遊性を高める仕掛けづくり	公共空間を使いこなそう 歩いてとまって楽しい空間づくりをしよう	II-20 II-21	
		だれもが自由に快適に動けるまちの整備	みんなにやさしい空間づくりをしよう	II-22	
		回遊性向上に向けた 駐車・駐輪対策	駐車場の適正な配置	歩行者動線に配慮して駐車場出入口を配置しよう	II-23
	都市軸の強化	路面電車の延伸 松山総合公園との空間的・動線的連続性	駐輪場の適正な配置	自転車動線に配慮して駐輪場を配置しよう	II-24
				—	—
				—	—



■ 回遊

歩行者動線に配慮して駐車場出入口を配置しよう

▼方策 回遊-3-1『駐車場の適正な配置』の取り組み

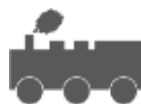
当地区へ乗り入れる車両によって周辺道路での渋滞が発生しないよう駐車場の計画的な配置を誘導します。
また、歩行者、自動車の動線が交錯しない位置に駐車場の出入口を配置することも大切です。

図 歩行者動線と歩行者動線の駐車場配置計画
資料：アランプロジェクト大塚

駐車場出入口（左）と歩行者動線（右）（大塚南）

【協定等の策定を検討する事項（案）】 - - - - - 参考資料参照
✓ 駐車場出入口の誘導

3-23



歩行者動線に配慮して駐車場出入口を配置しよう

✓方策 回遊-3-1『駐車場の適正な配置』の取り組み

当地区へ乗り入れる車両によって周辺道路での渋滞が発生しないよう駐車場の計画的な配置を誘導します。

また、歩行者、自動車の動線が交錯しない位置に駐車場の出入口を配置することも大切です。



■ 環境

基本目標4 地球環境にやさしいまちづくり

環境対策や緑化等に取り組み、エコで潤いの感じられるまちを目指す。

基本目標	整備方針	方策	ガイドラインでの取り組み事項	ページ
環境	環境にやさしく 快適な まちづくり	環境負荷の少ない まちづくりの先導	省エネ・創エネを意識しよう	II-26
		都市に潤いを与える緑 のネットワークづくり	まちを緑でいっぱいにして	II-27



■ 環境

まちを緑でいっぱいしよう

※水景・緑地・公園・緑陰・木陰・木陰のネットワークづくりの取り組み

道路をはじめ、外壁後退部分や建物屋上などの民地も含めた地域全体での緑化を推進し、道路の緑陰形成やヒートアイランドの緩和、良好な景観づくりによる豊かな生活環境の創出を目指します。

なお、沿道植栽は、賑わいの形成や、木々の成長や落葉などを考慮した植栽計画を行うとともに、適切な維持管理を行う必要があります。

【協定等の策定を検討する事項（表）】

※ 敷地内の緑化

表-12



まちを緑でいっぱいしよう

✓方策 環境-1-2『都市に潤いを与える緑のネットワークづくり』の取り組み

道路をはじめ、外壁後退部分や建物屋上などの民地も含めた地域全体での緑化を推進し、道路の緑陰形成やヒートアイランドの緩和、良好な景観づくりによる豊かな生活環境の創出を目指します。

なお、沿道植栽は、賑わいの形成や、木々の成長や落葉などを考慮した植栽計画を行うとともに、適切な維持管理を行う必要があります。

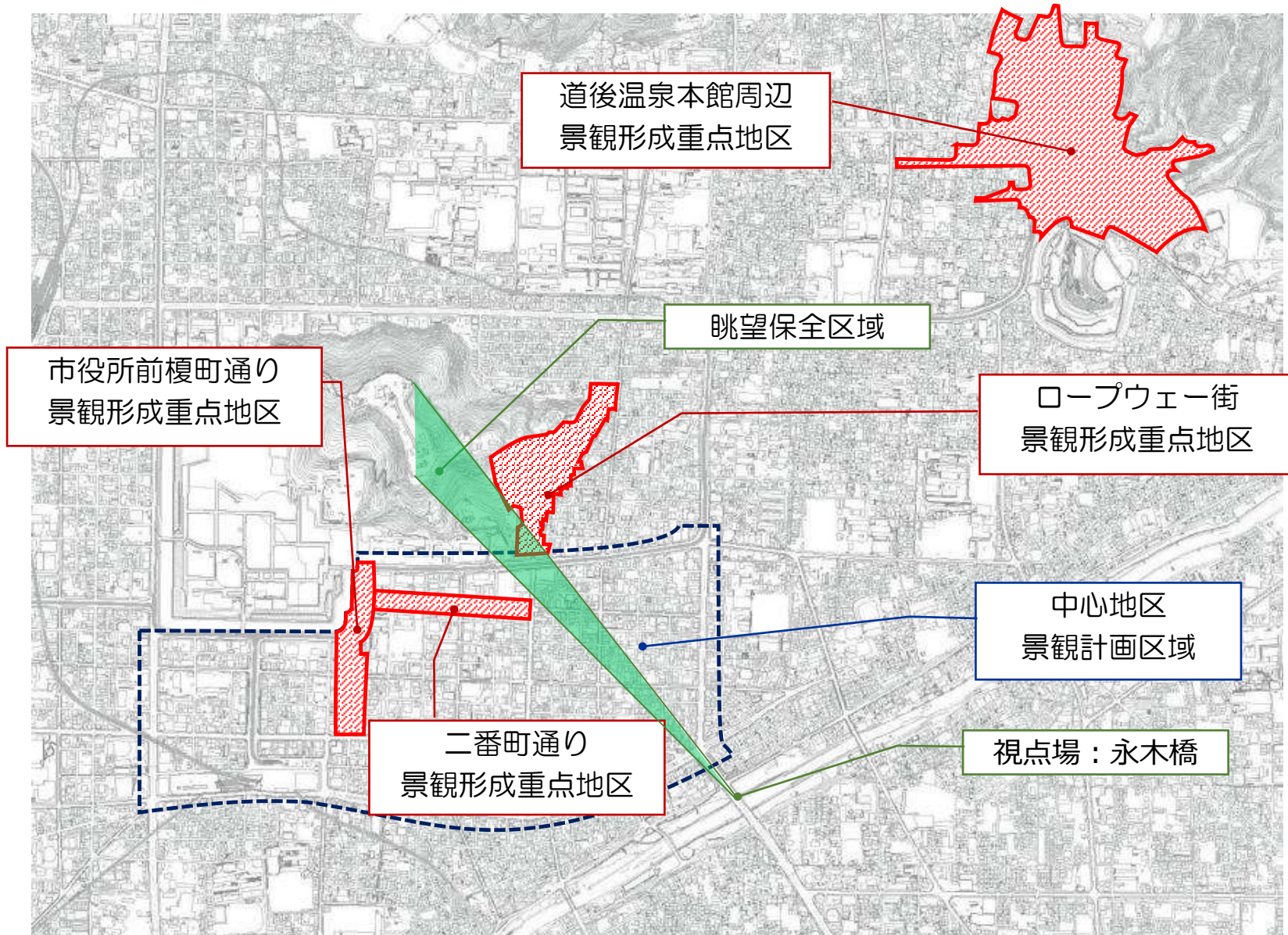
(3) 景觀計画



●景観計画とは？

- ▶ 松山市が、景観法に基づき、景観まちづくりを進めるための基本的な計画です。
- ▶ 松山市では、すでに城山南側の中心地区、道後地区、ロープウェー街地区で景観計画が策定されております。
- ▶ 上記景観計画区域の中で、4地区が重点地区として指定されており、地区の景観特性に応じた計画が運用されています。

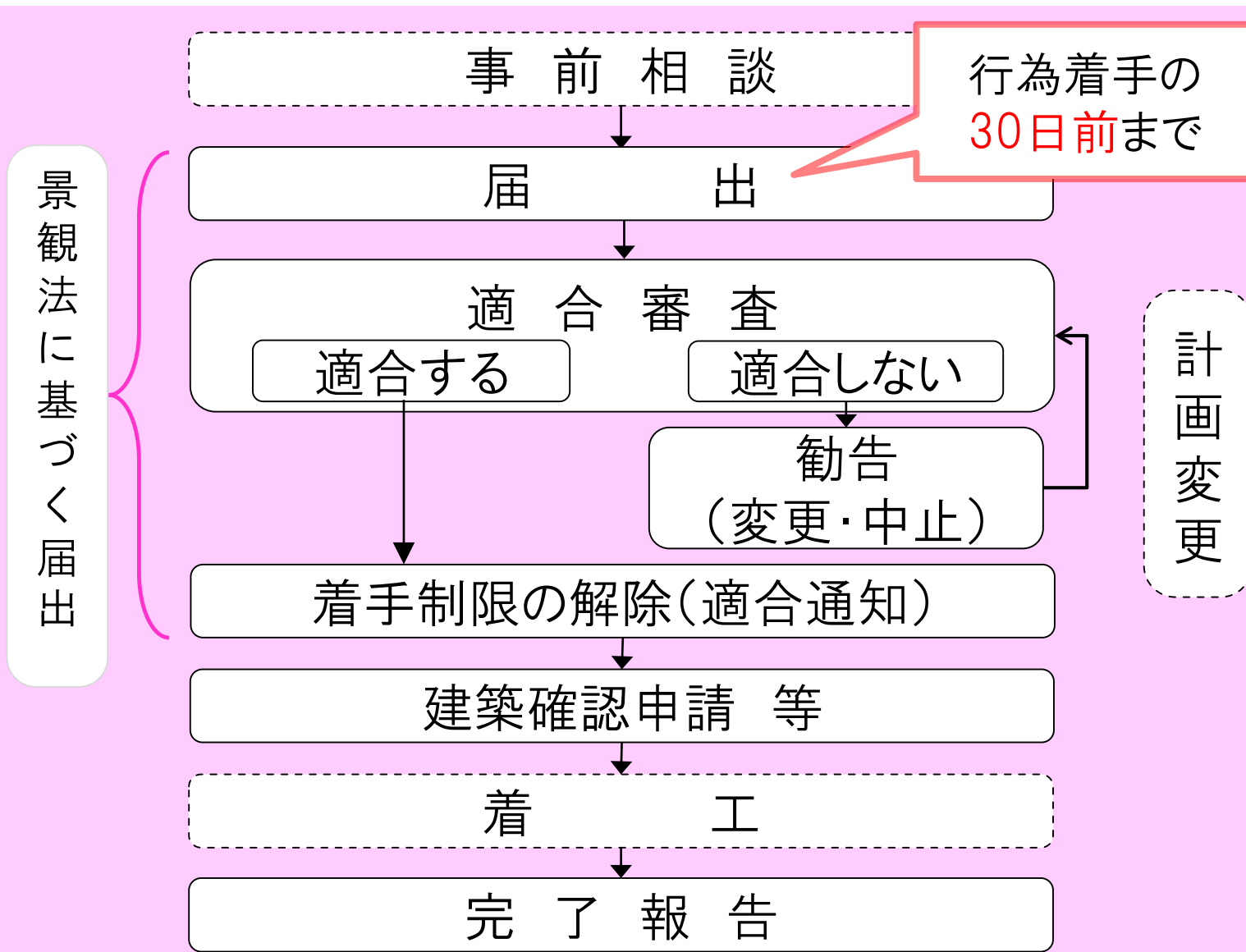




【松山市景観計画 区域図】

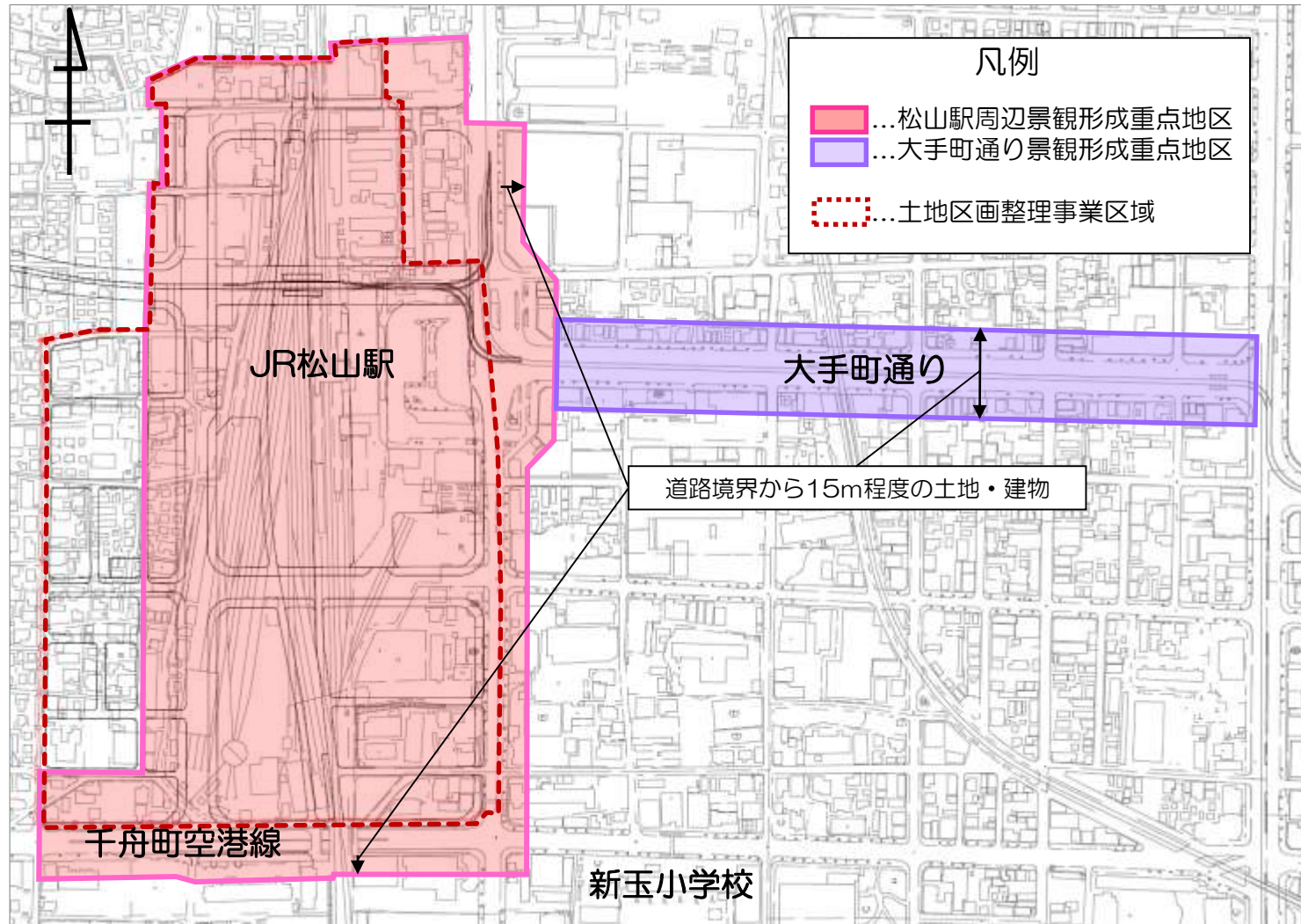


●届出の流れ



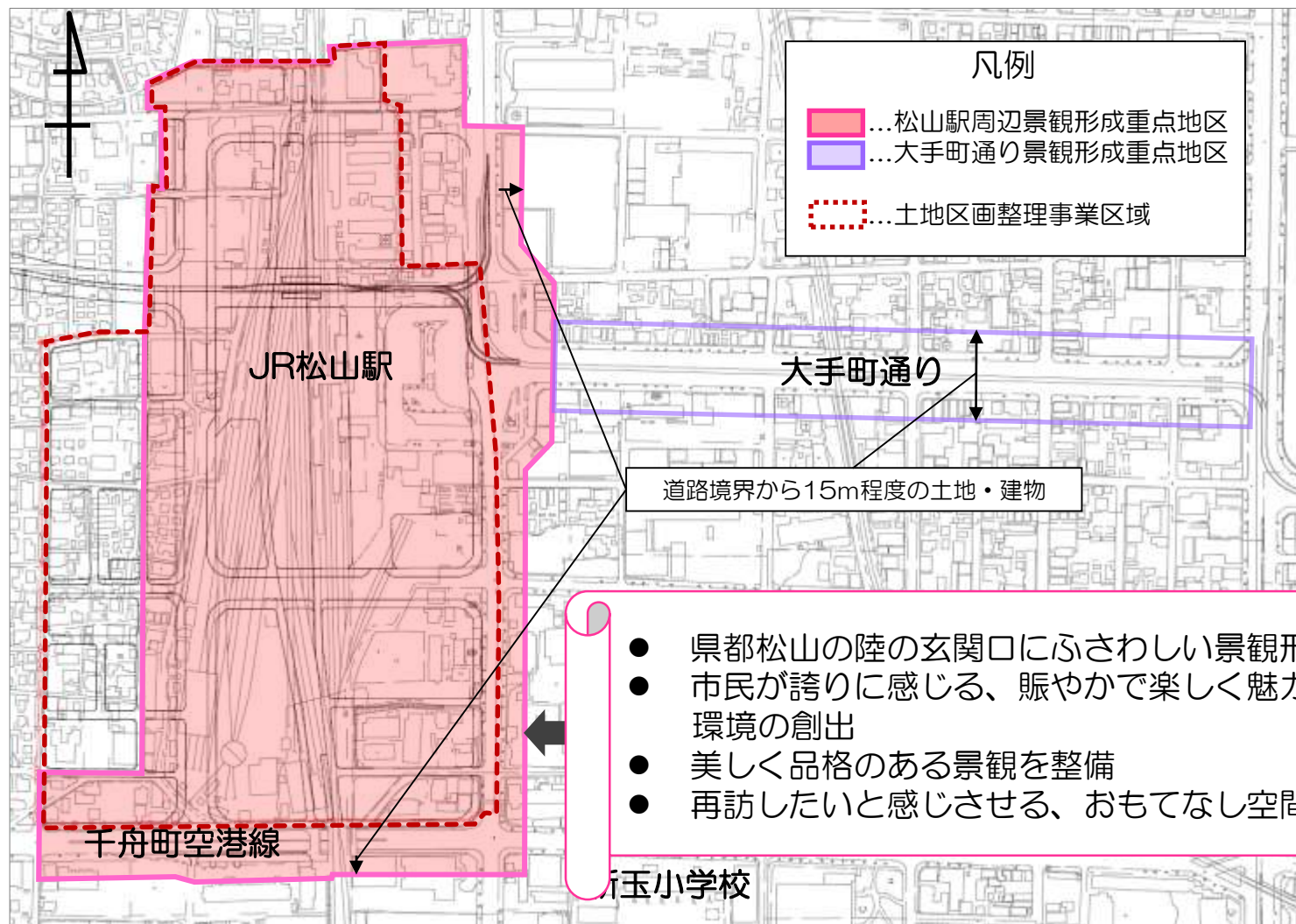


● 景観計画区域 (案)



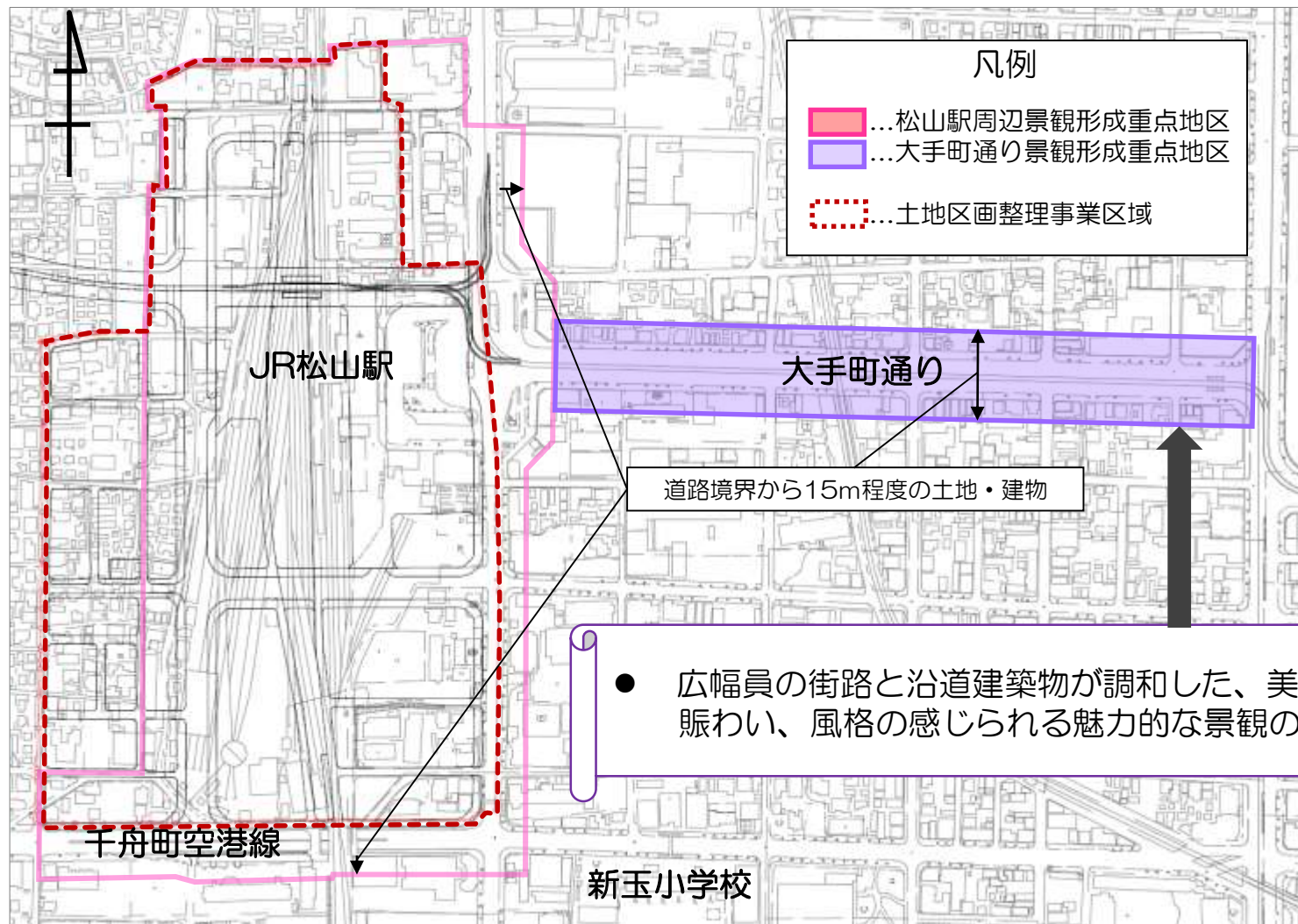


●景観形成の基本的な考え方（松山駅周辺）





● 景観形成の基本的な考え方（大手町通り）





●目次構成

第1章 景観計画区域

第1節 景観計画区域の設定

- 良好な景観形成に向けた取り組みを進めていく区域として、松山市の他地区の設定状況も踏まえ、「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」の2つの重点地区を設定。

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

- 『松山駅周辺景観形成重点地区』は、建物の新築が進む前に景観に関するルールをつくっておくことで、ガイドラインにある「魅力的な景観形成」を目指したい。

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

- 『大手町通り景観形成重点地区』は、市中心部に向けての主動線であり、JR松山駅から公共交通や徒歩で多くの人が移動することから、長期的に良好な景観形成が図られるようにしたい。

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

- 建築物等の新築等を行う時に、届出が必要となる行為を設定するもの。

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）

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）

- 建築物の配置や形態意匠、色彩等についての基準を設定するもの。



第4章 景観重要建造物及び景観重要樹木指定の方針

第1節 景観重要建築物の指定の方針

第2節 景観重要樹木の指定の方針

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

第2節 設置基準

- 屋外広告物の掲出方法や表示、色彩等についての基準を設定するもの。

第6章 景観に配慮した公共施設の整備等に関する事項

第1節 景観重要公共施設の整備に関する事項



●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	