

第2回 松山駅周辺拠点地区 まちづくり勉強会

平成29年4月21日（金）午後2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

目 次

- (1) アンケート調査概要 P. 2**
- (2) まちづくりガイドライン . . . P. 6**
- (3) 景観計画 P.26**
- (4) 地区計画 P.64**
- (5) 今後の予定 P.71**

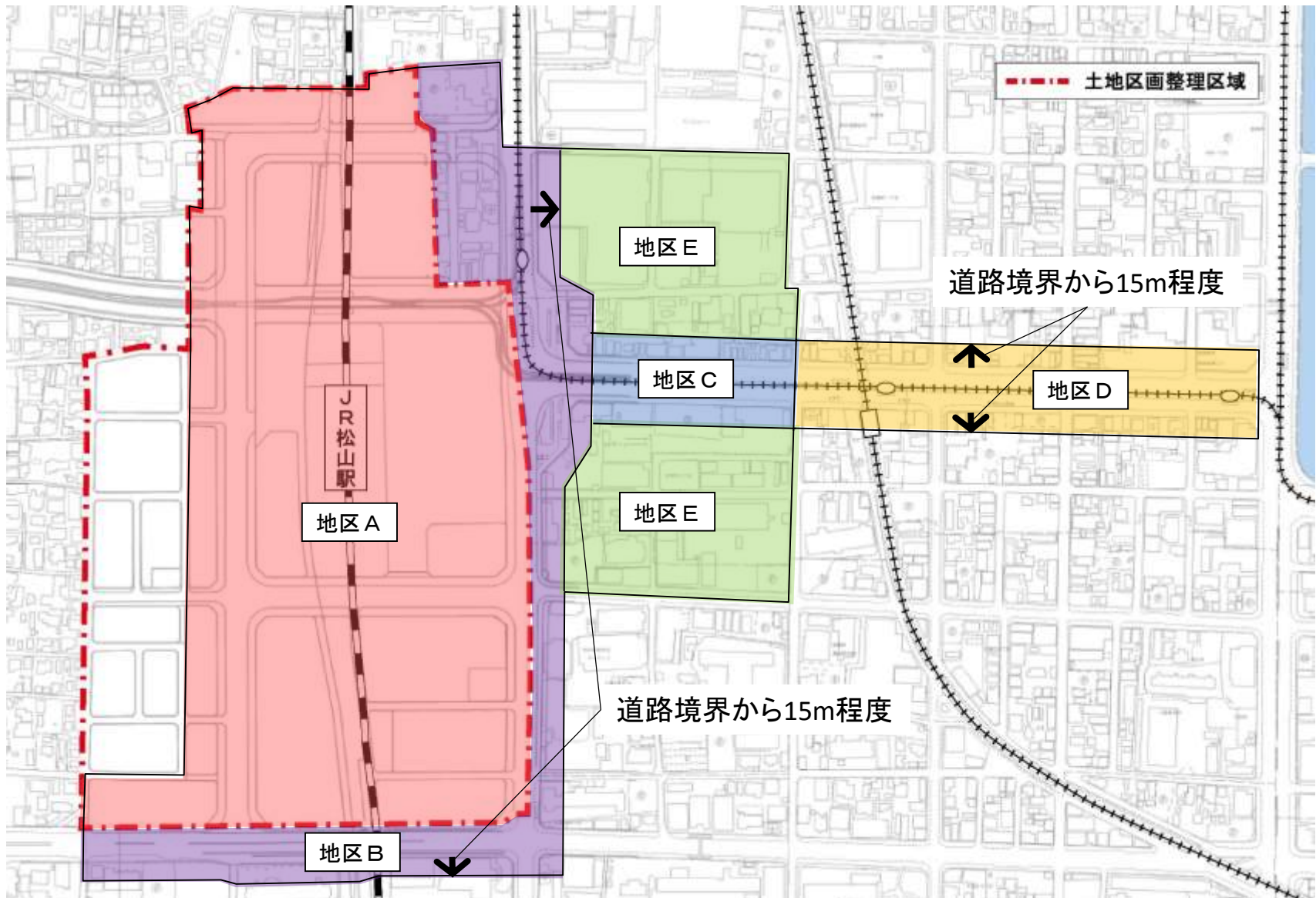
(1) アンケート調査概要

(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】

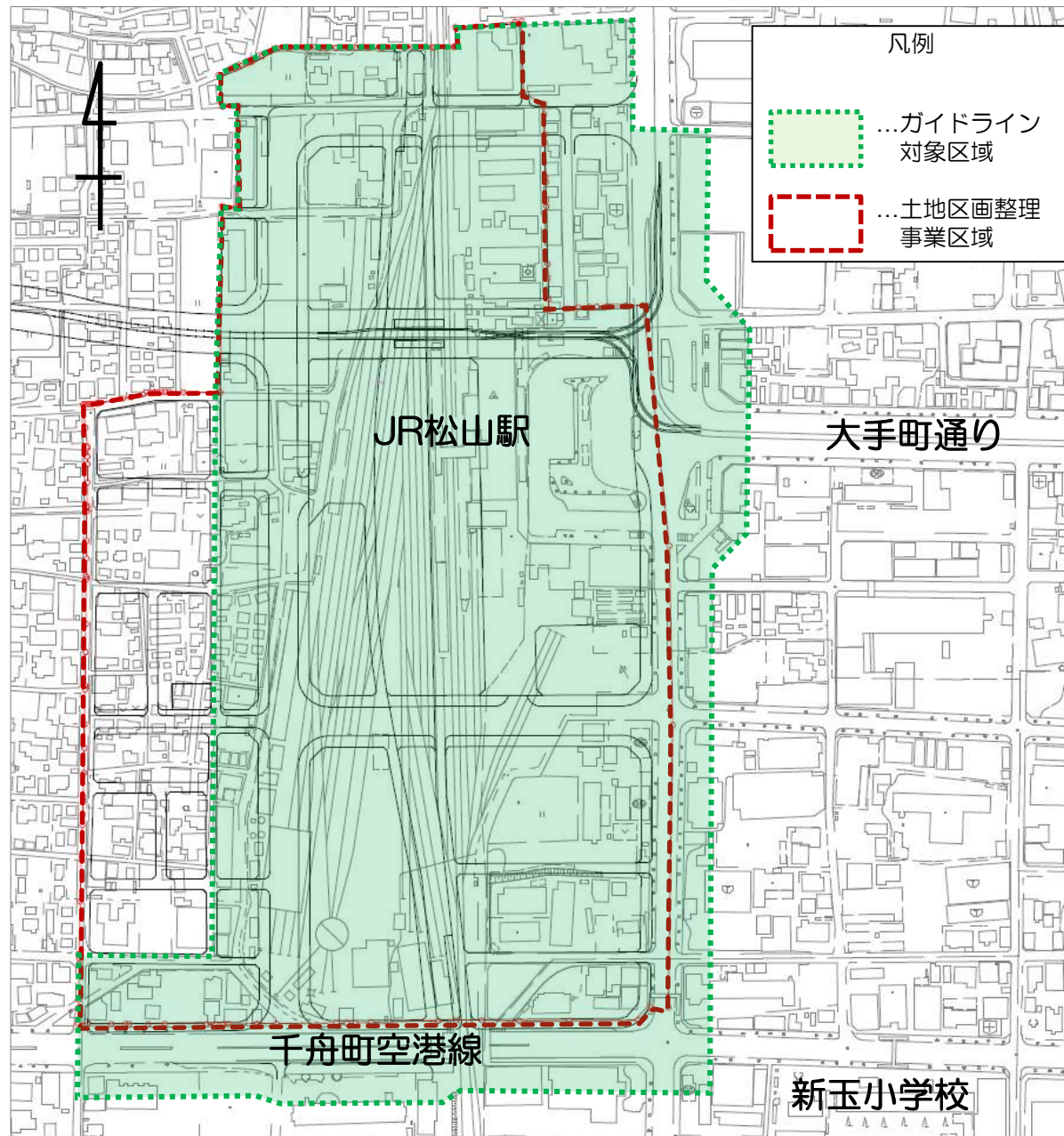
(1) アンケート調査概要



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) まちづくりガイドライン

(2) 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) まちづくりガイドライン



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

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

集住

基本目標③

快適に回遊できるまちづくり

回遊

ともに創る、多様な賑わいと潤いにあふれた
松山のターミナル拠点
～コンパクトシティ化を牽引する松山駅周辺地区のまちづくり～



基本目標④

地球環境にやさしいまちづくり

環境

基本目標⑤

安全・安心なまちづくり

防災

基本目標⑥

市民や事業者とともに取り組むまちづくり

協働



■集客

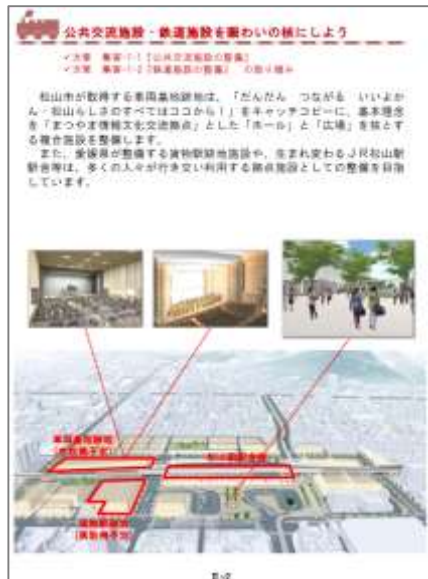
基本目標 1 市内外からの利用による賑わいを創出するまちづくり

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
			デザインや素材を工夫しよう	Ⅱ-9
		松山の歴史・文化の情報発信	「ことばのちから」を発信しよう	Ⅱ-10



■集客



公共交通施設・鉄道施設を賑わいの核にしよう

✓方策 集客-1-1『公共交通施設の整備』

✓方策 集客-1-2『鉄道施設の整備』の取り組み

松山市が取得する車両基地跡地は、「だんだん つながる いいよかん・松山らしさのすべてはココから!」をキャッチコピーに、基本理念を「まつやま情報文化交流拠点」とした「ホール」と「広場」を核とする複合施設を整備します。

また、愛媛県が整備する貨物駅跡地施設や、生まれ変わるJR松山駅駅舎等は、多くの人々が行き交い利用する拠点施設としての整備を目指しています。



▶今後の展開

- ・『愛媛県』『松山市』『JR四国』による検討



■集客



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。



▶今後の展開

- ・『景観計画』『地区計画』への反映
- ・『松山駅周辺笑顔あふれるまちづくり推進協議会』や『土地利用に関する勉強会』での検討



■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



便利に暮らせるまちにしよう

✓方策 集住-1-2『生活利便施設の導入と利用拡大』の取り組み

道路に面する建物の低層階（主に1階）に店舗等の生活利便施設を配置することで、店舗を利用する人々が訪れ、往来する人々で賑わう、都心地区にふさわしい街並みの形成が可能です。

このため、幹線道路沿道の中層集合住宅等の低層階には、生活利便施設等、非住宅施設を誘導します。



▶今後の展開

- 『景観計画』『地区計画』への反映
- 『松山駅周辺笑顔あふれるまちづくり推進協議会』
や『土地利用に関する勉強会』での検討



■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。



▶今後の展開

- ・『景観計画』への反映
- ・『松山駅周辺笑顔あふれるまちづくり推進協議会』での検討



■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
		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
	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	—	—



■回遊



J R松山駅の乗り継ぎを便利にしよう

✓方策 回遊-1-1『交通機関相互の円滑な乗り換え確保』 の取り組み

多様な交通機関が駅前に集中するため、これらの諸機能をコンパクトに収めるための駅前広場のレイアウトが重要です。コンコースの空間と連動して、初めて駅を訪れる来街者にとっても、ひと目で乗り換え方向が理解できる視認性を確保し、乗り換え主動線の明確化を図ります。

交通機関相互の乗り換え利便性は、最重要事項ではありますが、駅前広場にはさらなる工夫や取り組みが必要となります。コンコースから歩行者を受け止め、さらにメインストリートへと繋がるのが重要です。

また、駅南側に整備が予定されている公共交流施設に向かう動線も重要であり、駅前広場のレイアウトを工夫することによって、歩行者主体の空間を整備します。



▶今後の展開

- ・『松山駅周辺笑顔あふれるまちづくり推進協議会』での検討



■ 回遊



✓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。



▶今後の展開

- 『景観計画』への反映
- 『松山駅周辺笑顔あふれるまちづくり推進協議会』
や『土地利用に関する勉強会』での検討



■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なろう	Ⅱ-27



■環境



省エネ・創エネを意識しよう

✓方策 環境-1-1『環境負荷の少ないまちづくりの先導』の取り組み

高い環境性能を持つ建築物の誘導や地区内への再生可能エネルギーの導入、トッランナー機器やCGS（コージェネレーションシステム）の導入、BEMS・HEMS等による効率的なエネルギー運用（スマートコミュニティ化）等を行うことによって、省エネ・創エネを進めます。



▶今後の展開

- ・『松山駅周辺笑顔あふれるまちづくり推進協議会』
や『土地利用に関する勉強会』での検討



■環境



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。



▶今後の展開

- ・『景観計画』への反映
- ・『土地利用に関する勉強会』での検討



■防災

基本目標5 安全・安心なまちづくり

防災機能の強化等に取り組み、安全・安心にすごせるまちを目指す。

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
防災	災害に強いまちづくり	交通結節点としての帰宅困難者対策	いざというとき慌てないために備えよう	Ⅲ-29
		災害に強い都市基盤の整備	公園に親しもう	Ⅲ-30
		地域防災力の向上	地域を自分たちで守ろう	Ⅲ-30



■防災

いざというとき慌てないために備えよう

▽方策 防災-1-1『交通結節点としての帰宅困難者対策』の取り組み

通勤・通学のほか、多くの来訪者が訪れる松山市では、災害発生時に多くの帰宅困難者が発生する懸念があります。このため、多くの人が行き交う当地区においても、災害時備蓄品の備えや物資の提供、避難場所としての活用等、地区全体で災害時の対応を行うことが有効な対策となります。



物資提供

 防災用品の備蓄	 駅周辺の防災物資提供	 避難場所の確保
 災害時の飲料水の確保	 災害時の仮設トイレの確保	 災害時の仮設トイレの確保

災害発生に備えて避難場所としての活用等、地区全体で災害時の対応を行うことが有効な対策となります。

【協定等の策定を検討する事項（案）】・・・・・・・・・参考資料参照

- ✓ 災害に備えた備蓄
- ✓ 災害時の一時避難場所としての活用

1-28



いざというとき慌てないために備えよう

✓方策 防災-1-1『交通結節点としての帰宅困難者対策』の取り組み

通勤・通学のほか、多くの来訪者が訪れる松山市では、災害発生時に多くの帰宅困難者が発生する懸念があります。

このため、多くの人が行き交う当地区においても、災害時備蓄品の備えや物資の提供、避難場所としての活用等、地区全体で災害時の対応を行うことが有効な対策となります。



▶今後の展開

- ・『松山駅周辺笑顔あふれるまちづくり推進協議会』での検討



■ 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

公民学連携に取り組み、協働化による総合的なまちづくりを目指す。

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
協 働	公民学連携 による総合的な まちづくり	エリアマネジメント への展開	みんなで継続的なまちづくりをしよう	Ⅲ-32
		市民参画イベントの 実施	—	—



■ 協働

みんなで継続的なまちづくりをしよう
～市民・協働～

賑わいイベントの開催や道路空間を活用したオープンカフェ、緑化とその維持管理等々ガイドラインにある各取り組み事項や、地域ぐるみの防犯パトロールや防災対策等を実現するには、個々の地権者の努力だけでは限界があります。

地域の魅力向上に繋げ、それを継続していくためには、市民・事業者・大学・行政などが一体となって、継続的に活動できるまちづくり組織が担い手となった、エリアマネジメントの展開が望まれます。

エリアマネジメントの推進においては、地域固有の条件を十分勘案したうえで、多様な活動内容に適した組織づくりを行う必要があります。

※ まちづくり組織の例

組織名	活動内容	特徴
まちづくり委員会	まちづくりの推進、まちづくりの調査、まちづくりの計画、まちづくりの実施	まちづくりの推進、まちづくりの調査、まちづくりの計画、まちづくりの実施
まちづくり協議会	まちづくりの推進、まちづくりの調査、まちづくりの計画、まちづくりの実施	まちづくりの推進、まちづくりの調査、まちづくりの計画、まちづくりの実施
まちづくり連絡会	まちづくりの推進、まちづくりの調査、まちづくりの計画、まちづくりの実施	まちづくりの推進、まちづくりの調査、まちづくりの計画、まちづくりの実施
まちづくりネットワーク	まちづくりの推進、まちづくりの調査、まちづくりの計画、まちづくりの実施	まちづくりの推進、まちづくりの調査、まちづくりの計画、まちづくりの実施



みんなで継続的なまちづくりをしよう

✓方策 協働-1-1『エリアマネジメントへの展開』の取り組み

賑わいイベントの開催や道路空間を活用したオープンカフェ、緑化とその維持管理等々ガイドラインにある各取り組み事項や、地域ぐるみの防犯パトロールや防災対策等を実現するには、個々の地権者の努力だけでは限界があります。

地域の魅力向上に繋げ、それを継続していくためには、市民・事業者・大学・行政などが一体となって、継続的に活動できるまちづくり組織が担い手となった、エリアマネジメントの展開が望まれます。

エリアマネジメントの推進においては、地域固有の条件を十分勘案したうえで、多様な活動内容に適した組織づくりを行う必要があります。



- ▶ 今後の展開
- ・ 『松山駅周辺笑顔あふれるまちづくり推進協議会』や『土地利用に関する勉強会』での検討

(3) 景觀計画



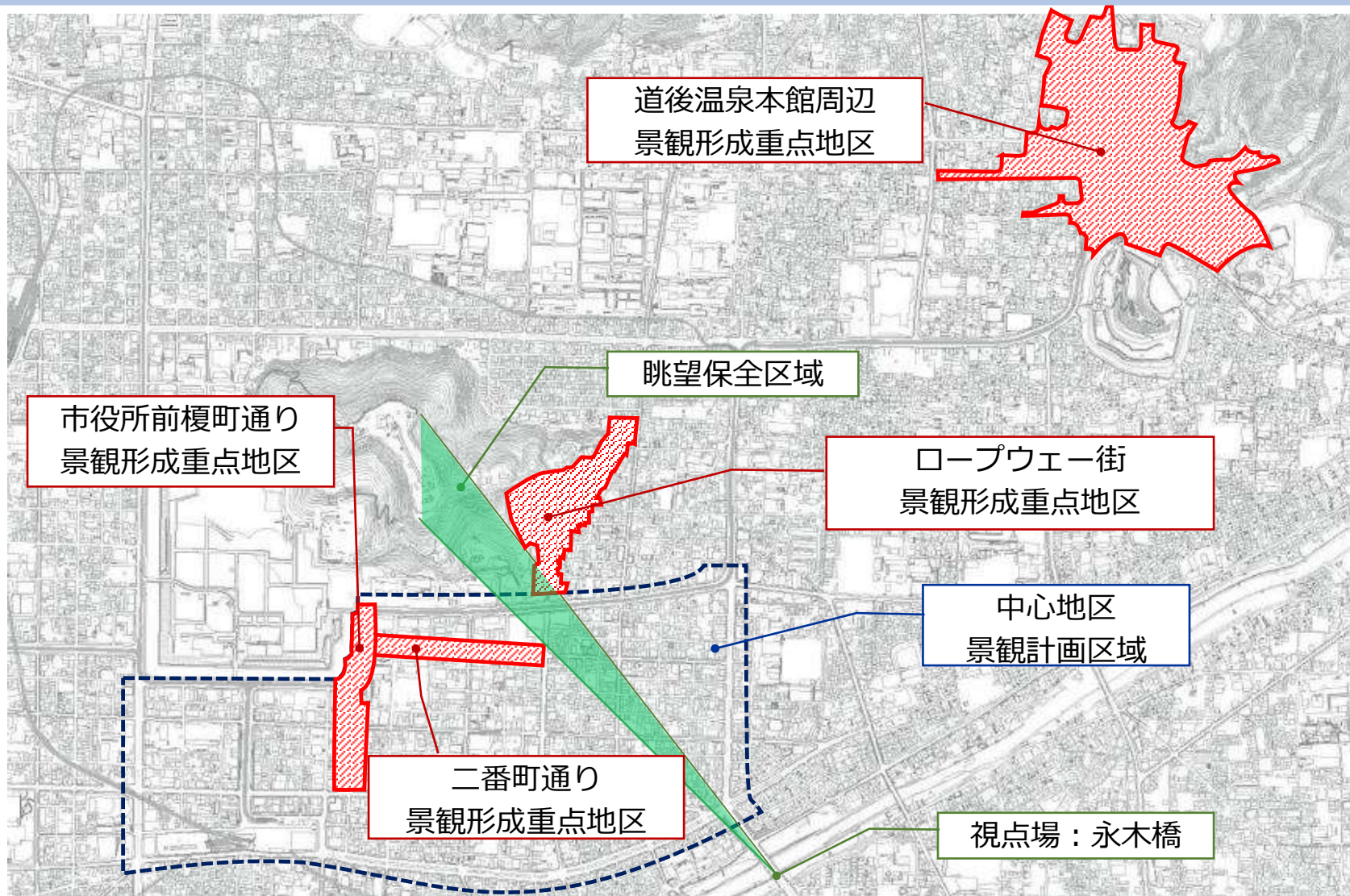
●景観計画とは？

- ▶ 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、すでに城山の南側の中心地区と道後地区で景観計画が策定されております。
- ▶ 中心地区と道後地区の中で、3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。





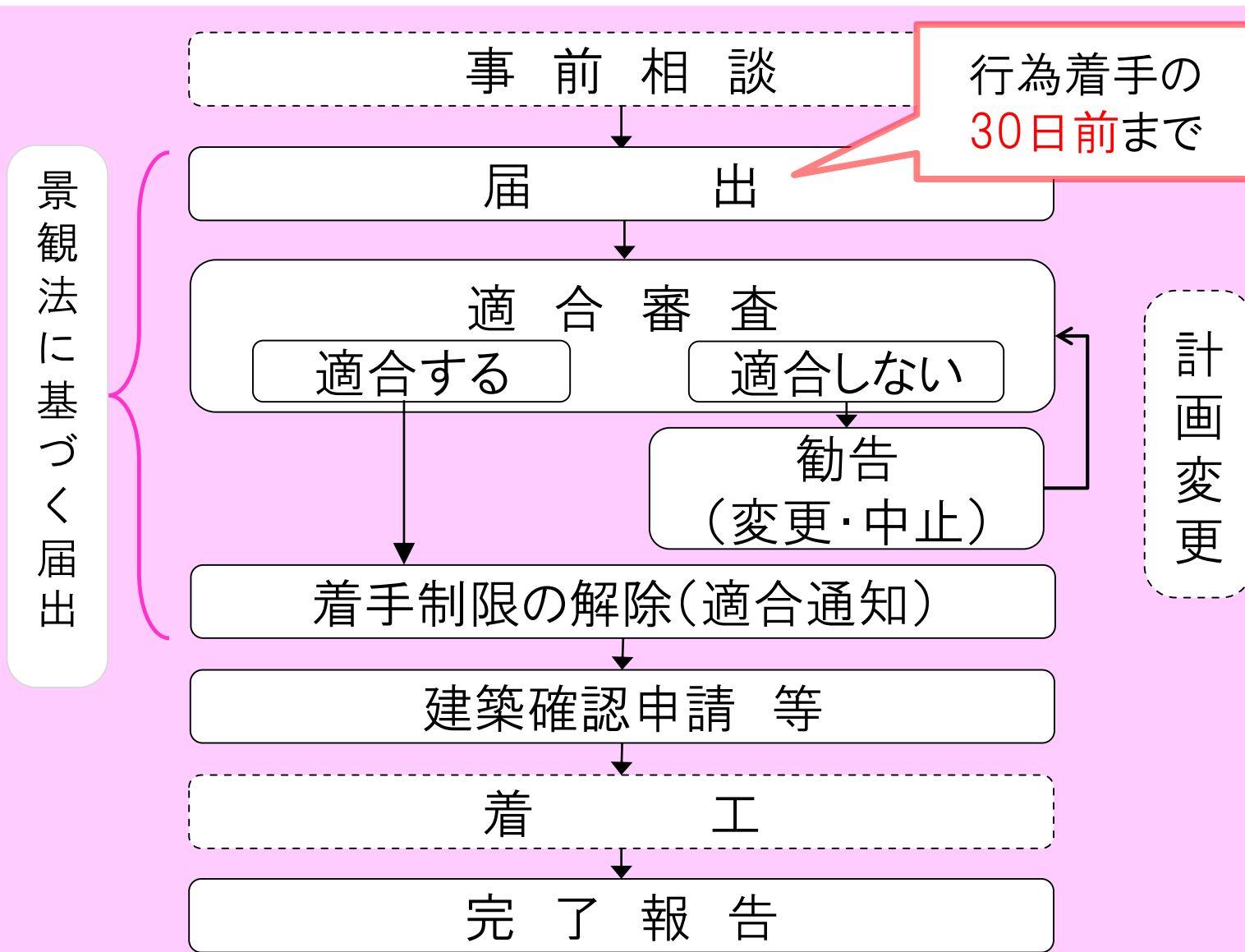
●景観計画とは？



【松山市景観計画 区域図】

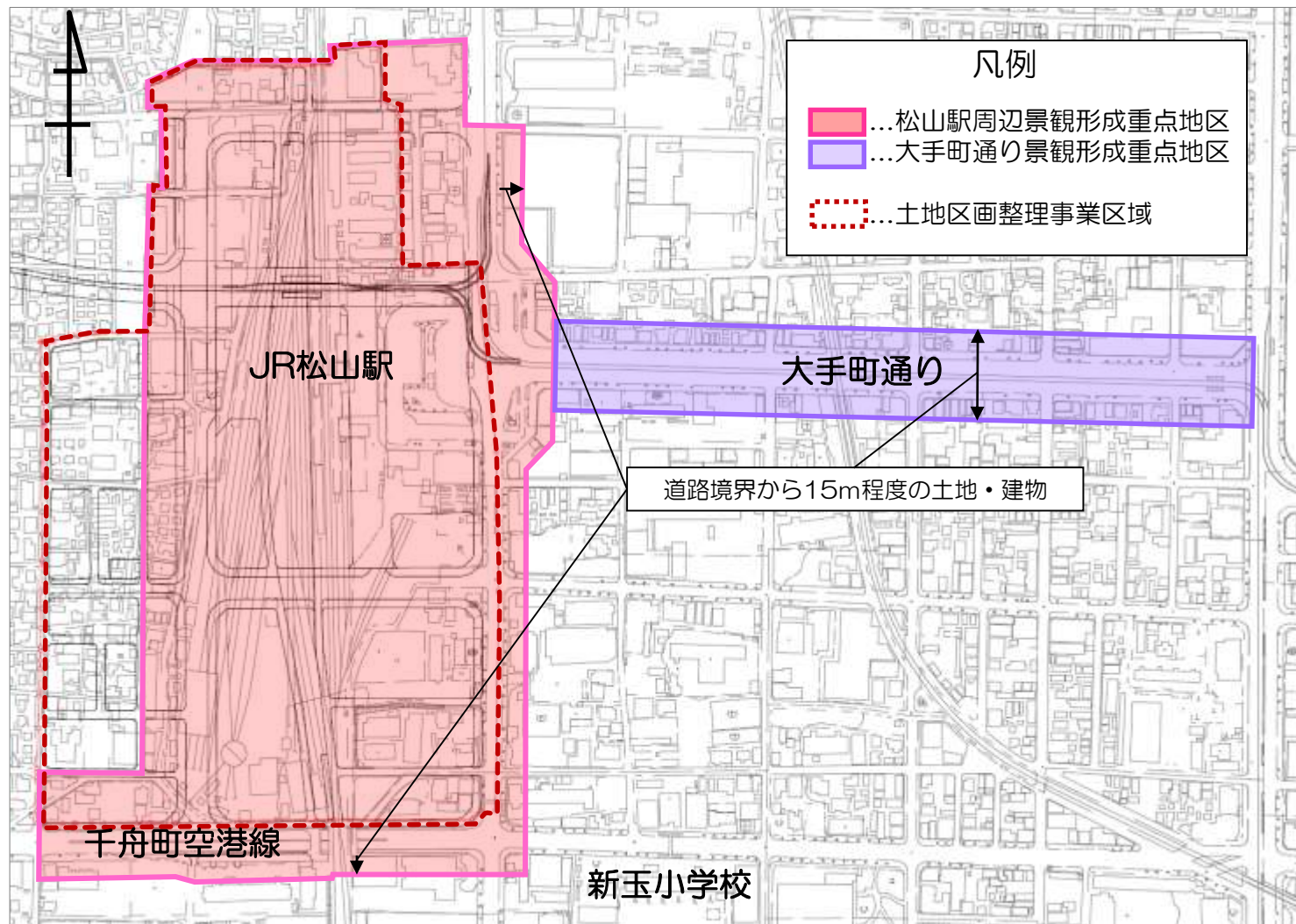


●届出の流れ



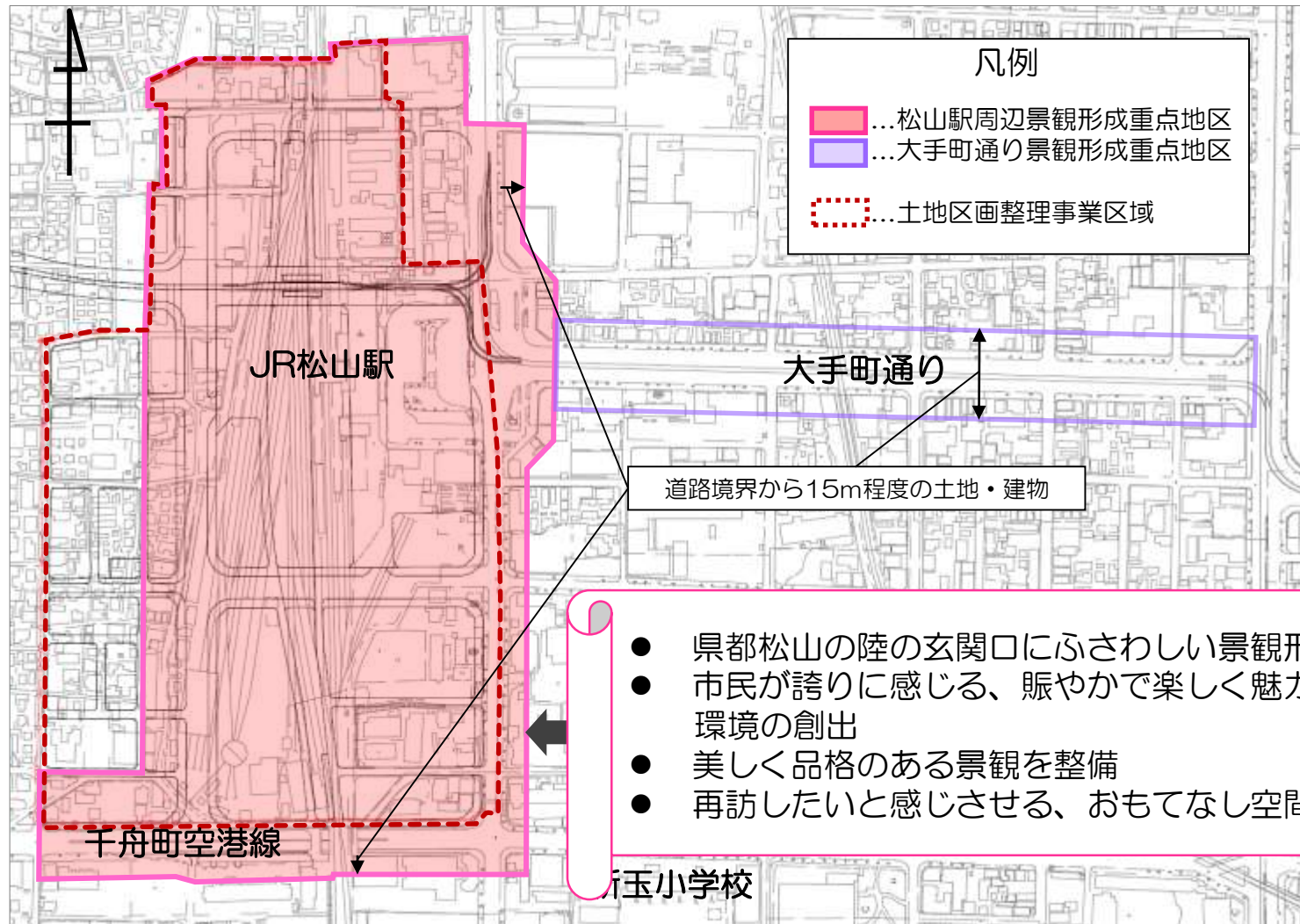


●景観計画区域（案）



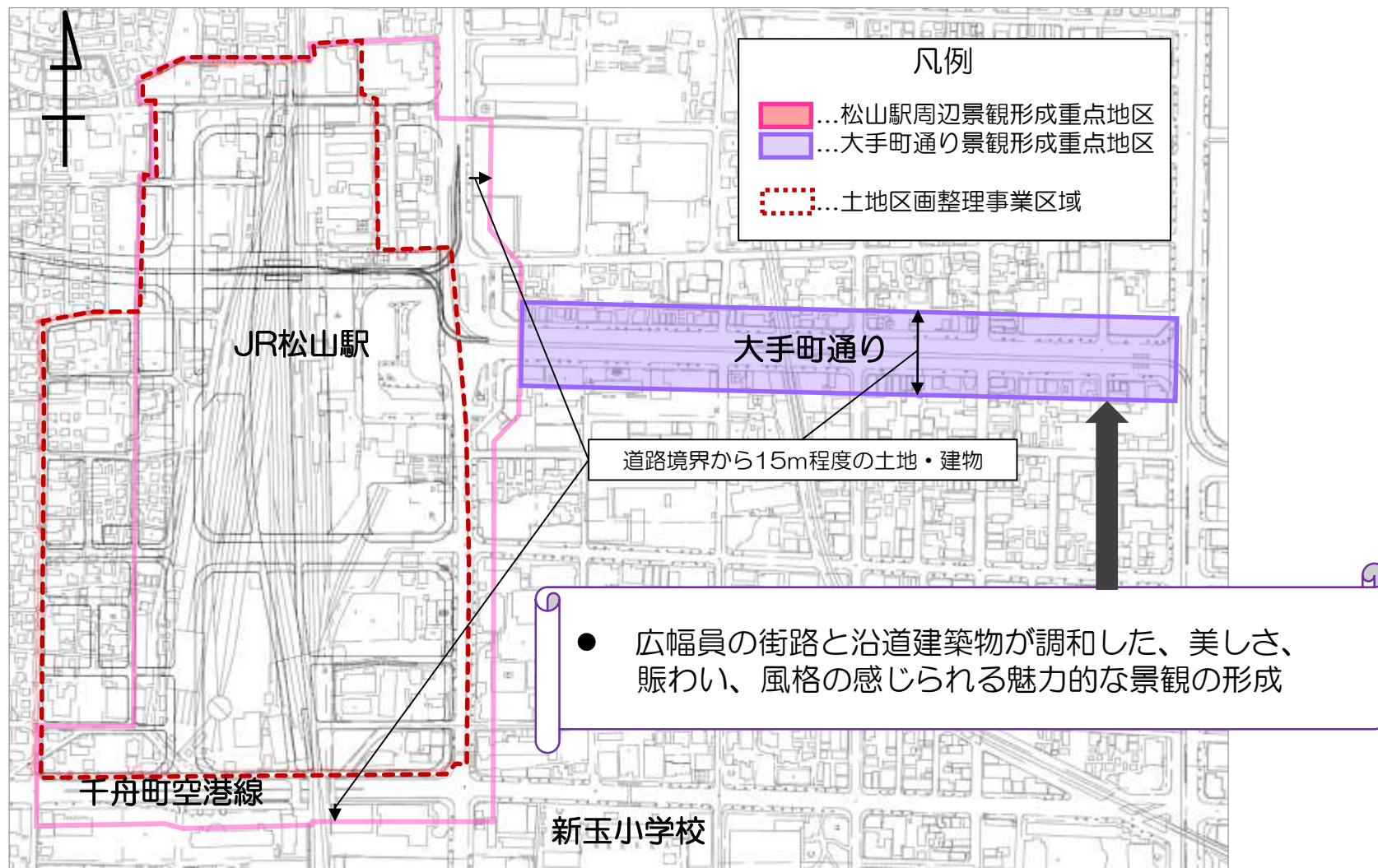


●景観形成の基本的な考え方（松山駅周辺）





●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。



●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	新設、増築、改築又は移転 ・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
	・擁壁、垣、さく、堀 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
	・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



●景観形成基準（配置、形態意匠）

松山駅周辺と 大手町通り 共通 (素案P.7、9)	【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。…① 【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。 …② ○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。…③
松山駅周辺のみ (素案P.7)	【形態意匠】 ○<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> …④

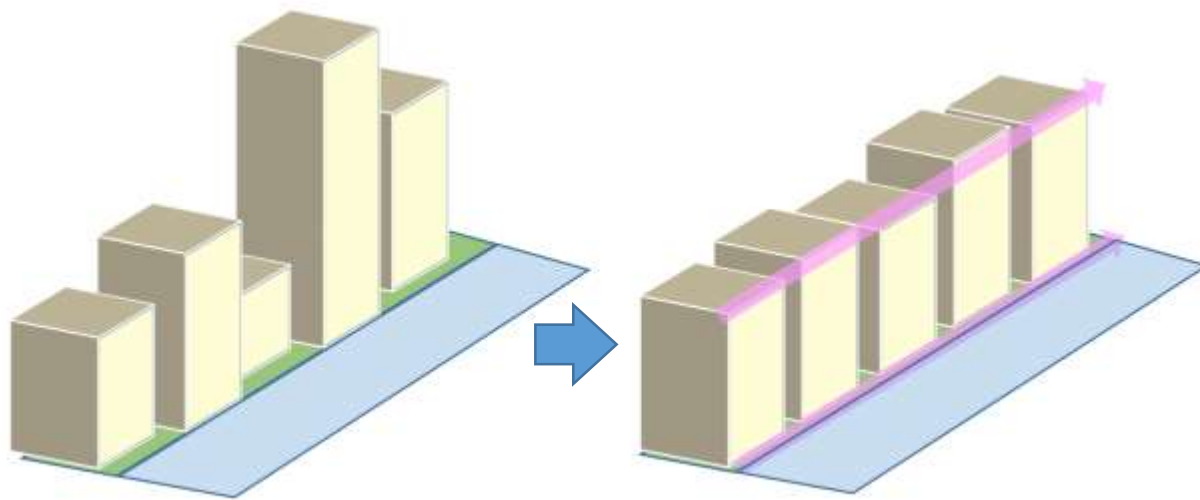
※ 太字・下線は、松山市の既存の景観計画区域にはない当該地区独自の基準



①…『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。』とは？

- ▶ 壁面後退距離や建築規模が周辺建築物とある程度揃うことで、まちなみに連続性が感じられるようになります。

(例)



建築物の配置や高さがある程度揃うことで景観の調和が図られている



②…『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。』とは？

- ▶ 建物の高さや形など周辺に配慮し調和したデザインで、まちなみに連続性が感じられるようになります。

(例)



大通りに面した建物高さを揃え、
まちなみの連続性を感じられるイメージ



通りをはさんだ建物や塀、歩道のデザインが
統一されている



③…『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。』とは？

- ▶ 壁面の分節化やデザインを変化させることで、建物の威圧感が軽減されます。

(例)



変化のある壁面を用いている



低層部で壁面のデザインを変化させている



- ④…『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。』とは？

当該地区
独自の基準

(例)



建物の低層部の壁面にガラスを使用し
建物内部の賑わいを感じられるイメージ



建物の低層部に開放感のある店舗が建ち
並んでいる



●景観形成基準（色彩【外壁】）

松山駅周辺と 大手町通り 共通 (素案P.7、9)	○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…⑤によるものとする。） ・ベースカラー…⑦：見付面積（鉛直投影面積）…⑥の85%以上 <table border="1"><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…⑧：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								
松山駅周辺のみ (素案P.7、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。…⑨								