

松山駅周辺拠点地区 まちづくりガイドライン



松山駅周辺笑顔あふれるまちづくり推進協議会
／松山駅周辺拠点地区まちづくり勉強会

平成29年7月28日

～ 目 次 ～

松山駅周辺拠点地区まちづくりガイドライン

I	はじめに	I-1
II	松山駅周辺拠点地区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	II-1
	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	II-11
	基本目標③ 快適に回遊できるまちづくり	II-17
	基本目標④ 地球環境にやさしいまちづくり	II-25
	基本目標⑤ 安全・安心なまちづくり	II-28
	基本目標⑥ 市民や事業者とともに取り組むまちづくり	II-31

参考資料

1	協定と景観計画及び地区計画	
1.1	松山駅周辺拠点地区における協定の運用等	参-1
1.2	松山駅周辺拠点地区 景観計画の考え方	参-2
1.3	松山駅周辺拠点地区 地区計画の考え方	参-4
1.4	松山駅周辺拠点地区における規制・誘導手法（案）	参-5
2	用語解説	参-7

I はじめに

～『松山駅周辺拠点地区まちづくりガイドライン』 の目的について～

- ✓松山駅周辺拠点地区まちづくりガイドライン（以下、「ガイドライン」という）は、松山駅周辺拠点地区での良好なまちづくりを推進していくため、松山駅周辺笑顔あふれるまちづくり推進協議会や住民等による勉強会で合意形成が図られたルール(指針)です。

⇒ガイドラインの対象範囲は、Ⅰ-4頁「図 松山駅周辺拠点地区まちづくりガイドラインの対象範囲」参照

- ✓このガイドラインを参考に今後建物の建築や土地利用について取り組んでいくことになります。

- ✓ガイドラインは、松山市が上位・関連計画に基づき整理した松山駅周辺地区のまちづくりの方策である『松山駅周辺まちづくりの進め方（シナリオ）』に沿って、具体的な取り組み事項を記載しています。
取り組み事項の前段には、該当する基本目標や整備方針、方策を記載しております。

⇒Ⅰ-5頁「ガイドラインの見方」参照

なお、『松山駅周辺まちづくりの進め方（シナリオ）』のうち松山駅周辺拠点地区以外の方策や具体的な取り組み事項はガイドラインには記載しておりません。

例）「基本目標③－（整備方針）都市軸の強化－（方策）路面電車の延伸」等

～ガイドライン策定後について～

- ✓ガイドライン策定後は、推進協議会や住民等による勉強会で地区計画、土地利用のあり方などについて検討を行います。景観計画、特別用途地区については、平成29年度末の策定を目指します。

- ✓ガイドラインで示されたルールの実効性を高めるための次のステップとして、協定の締結があります。

⇒Ⅰ-6頁「ガイドラインからの展開イメージ」参照

参考資料に、協定や景観計画及び地区計画の策定の流れや、運用の方法、さらには位置付けるべきルールの一覧を案として掲載しています。

- ✓なお、協定は地元まちづくり組織の設置を視野に策定を目指すこととし、現時点では具体的な策定目標時期は未定とします。

市の上位・関連計画

松山駅周辺地区まちづくりの進め方（シナリオ）

上位計画や関連計画に基づくまちの将来像を実現するため、総合性・長期性・波及性に留意した方策

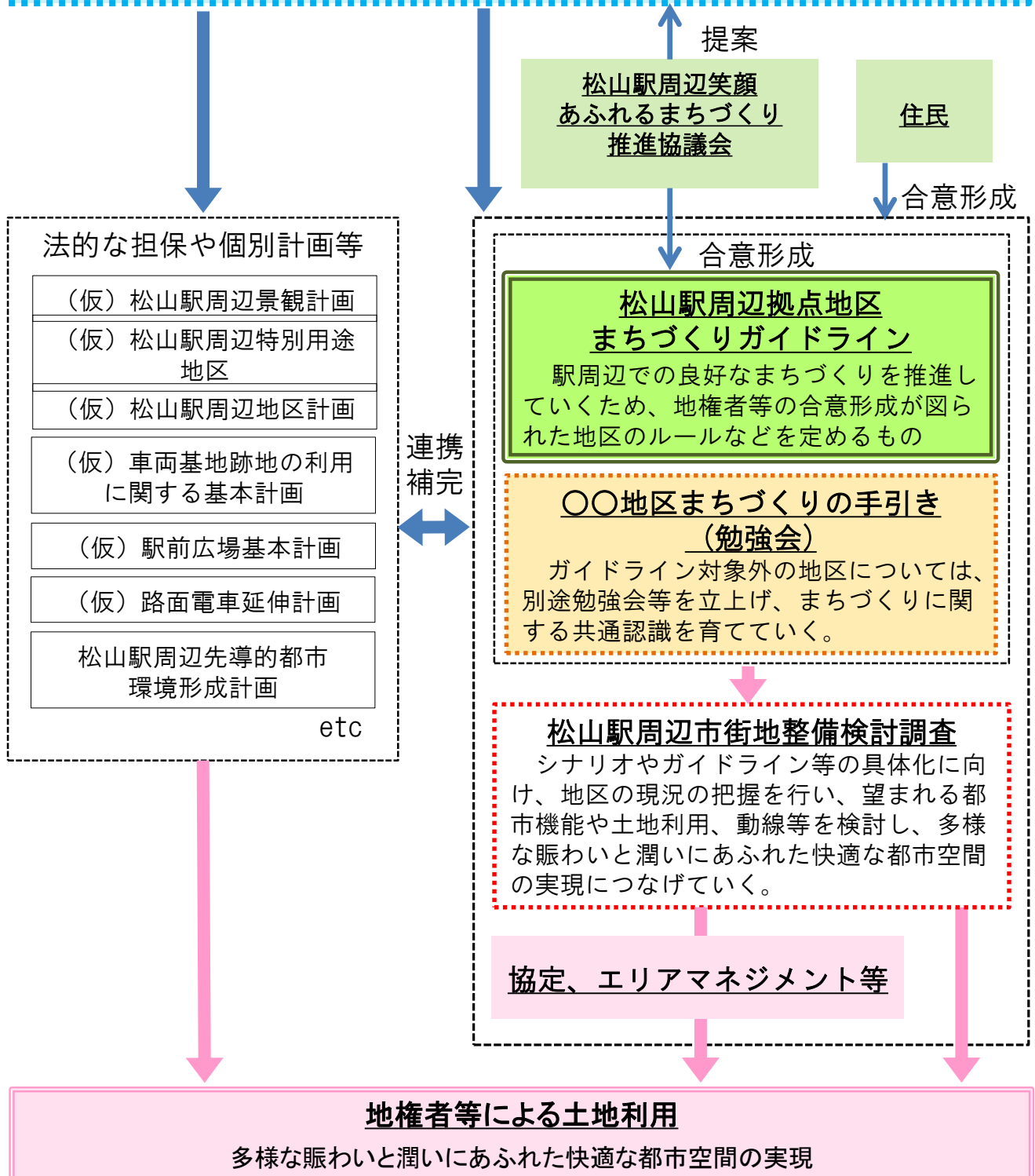
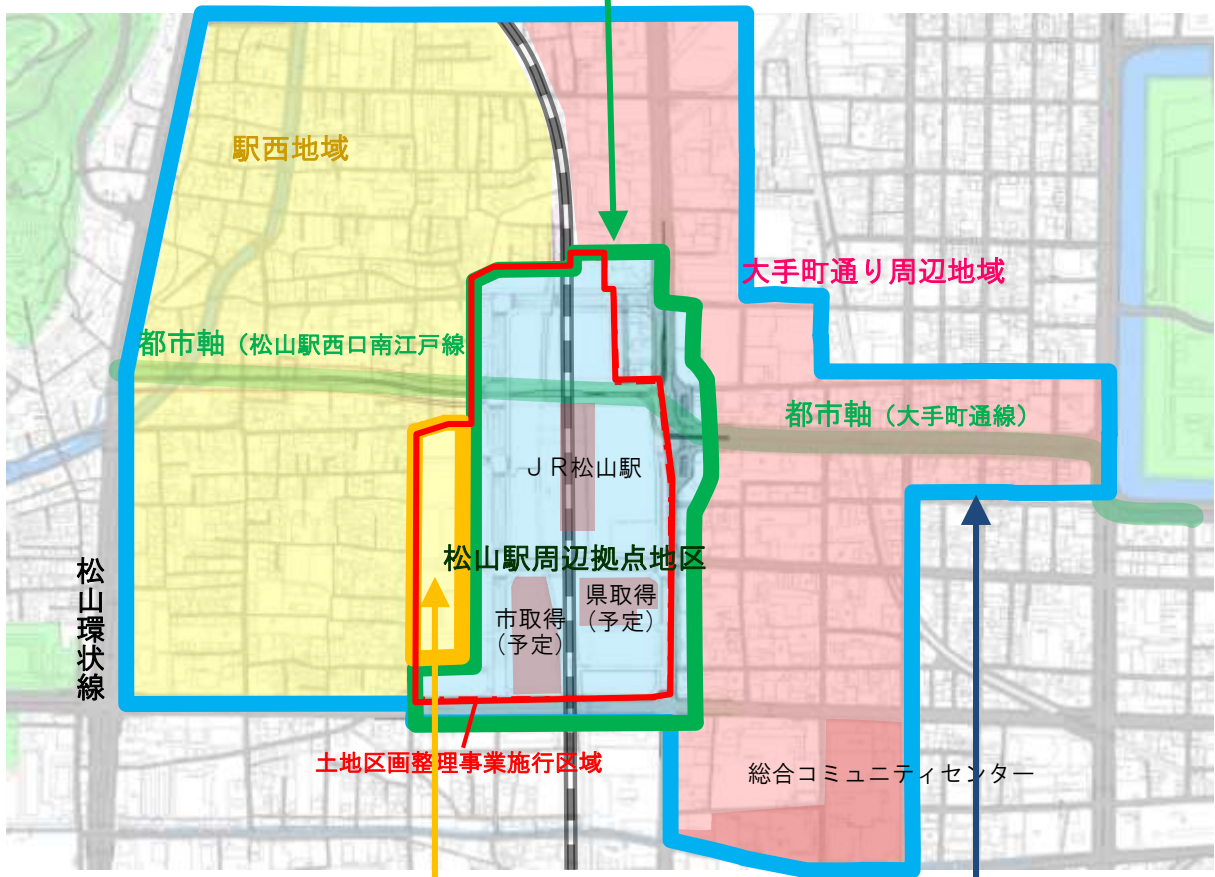


図 松山駅周辺地区まちづくりの進め方（シナリオ）及びガイドライン等の関係

松山駅周辺拠点地区 まちづくりガイドライン

「松山駅周辺土地区画整理事業区域」のうち、松山駅西地区を除く範囲と幹線道路を挟んで対面する沿道街区



（参考）

「松山駅周辺土地区画整理事業区域」のうち、松山駅西地区は地元勉強会でまちづくり手引きを作成済



松山駅周辺地区 まちづくりの進め方 （シナリオ）

J R松山駅を中心に、都市軸に沿って立地する松山駅周辺拠点地区、大手町通り周辺地域、駅西地域を含むエリア

図 松山駅周辺地区とガイドラインの対象範囲

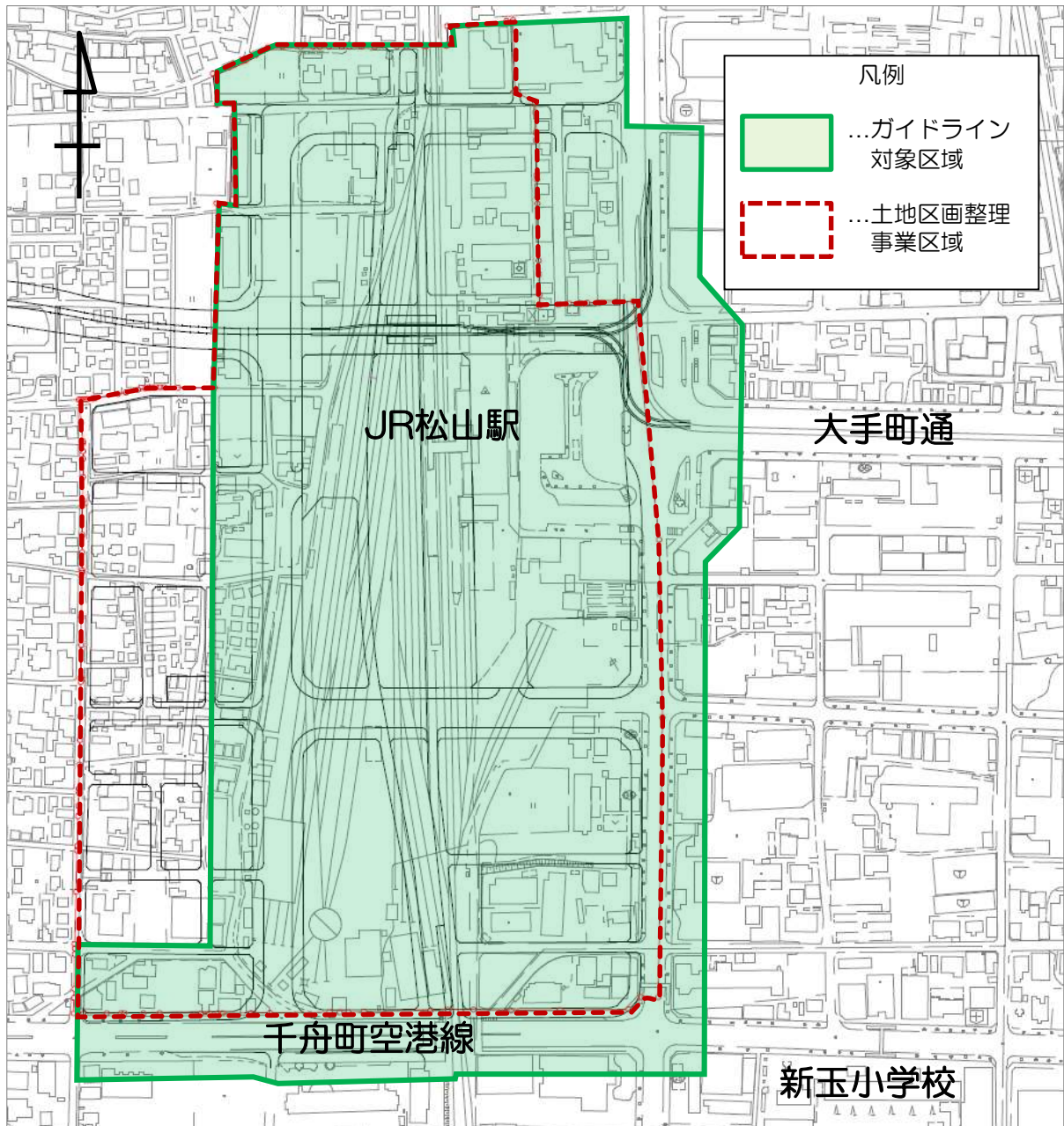
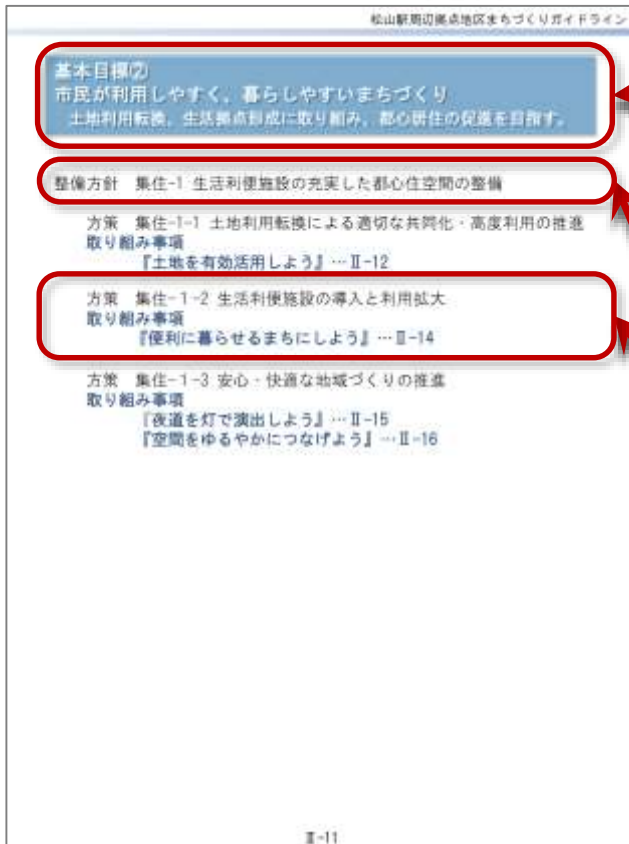


図 松山駅周辺拠点地区まちづくりガイドラインの対象範囲

～ ガイドラインの見方 ～

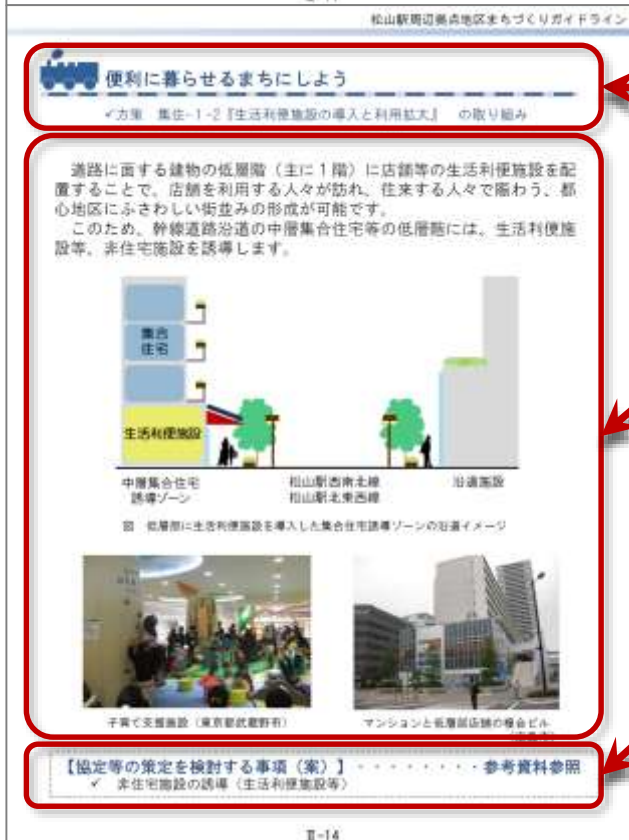


基本目標

どのようなまちづくりを目指すのか、大きな目標を記載しています。

整備方針と方策、取り組み事項

基本目標を達成するために、具体的にどのようなことを、取り組んでいけば良いのか、整備方針・方策といったグループごとに分けて記載しています。



取り組み事項

どの方策に沿った取り組みであるか、わかるように下段に方策を記載しています。

取り組み内容

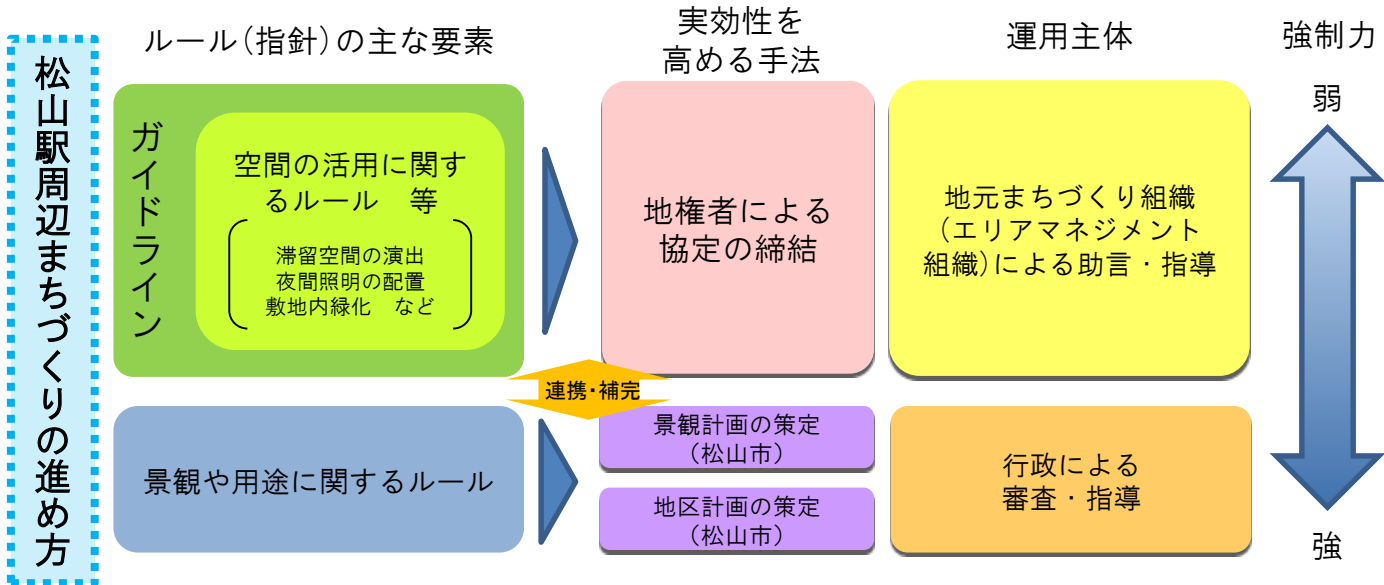
具体的な取り組み内容について、先進事例の写真やイラストを用いて、できる限り分かりやすく解説しています。

実効性を高めるための手法

ガイドラインで示されたルール（指針）の実効性をより高めるための手法として、協定、景観計画及び地区計画への掲載が望まれる項目を示しています。
（参考資料に記載）

～ ガイドラインからの展開イメージ ～

- ✓ ガイドラインは、推進協議会や住民等による勉強会で合意形成が図られたルール（指針）ですが、強い指導力はありません。
さらに、地権者による協定締結を行うことによって、ガイドラインで示されたルール（指針）の実効性を高めていくことが求められます。
なお、景観や建物の用途に関するルールについては、松山市において景観計画や地区計画の策定を目指します。



～ 今後のまちづくりスケジュール(案) ～

年度	28	29	30	31	32	33～
ガイドライン	検討	合意・策定	ガイドラインに沿った個々の取り組み			
協定	検討	締結(時期未定)			運用	
〔地元まちづくり組織〕	検討	設置(時期未定)			運営	
景観計画	検討	合意	法定手続	策定	行政による審査・指導	
特別用途地区	検討	合意	法定手続	策定	行政による審査・指導	
地区計画	検討	策定(時期未定)			行政による審査・指導	
土地利用のあり方	市街地整備検討					

松山駅周辺まちづくりの基本目標とその実現に向けた整備方針等

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

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		眺めを意識しよう	Ⅱ-5
		魅力的な都市景観の形成	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	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 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
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	Ⅱ-20
			歩いてとまって楽しい空間づくりをしよう	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	—	—
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よう	Ⅱ-27
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	Ⅱ-29
		災害に強い都市基盤 の整備	公園に親しもう	Ⅱ-30
		地域防災力の向上	地域を自分たちで守ろう	Ⅱ-30
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	Ⅱ-32
		市民参画イベントの実施	—	—

Ⅱ 松山駅周辺拠点地区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。

整備方針 集客-1 集客拠点施設の整備

方策 集客-1-1 公共交流施設の整備

方策 集客-1-2 鉄道施設の整備

取り組み事項

『公共交流施設・鉄道施設を賑わいの核にしよう』…Ⅱ-2

方策 集客-1-3 民間施設の整備

取り組み事項

『賑わいを広場の内と外に繋げよう』…Ⅱ-3

整備方針 集客-2 松山らしさの演出

方策 集客-2-1 魅力的な都市景観の形成

取り組み事項

『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

方策 集客-2-2 松山の歴史・文化の情報発信

取り組み事項

『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



公共交流施設・鉄道施設を賑わいの核にしよう

- ✓方策 集客-1-1『公共交流施設の整備』
- ✓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。





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。



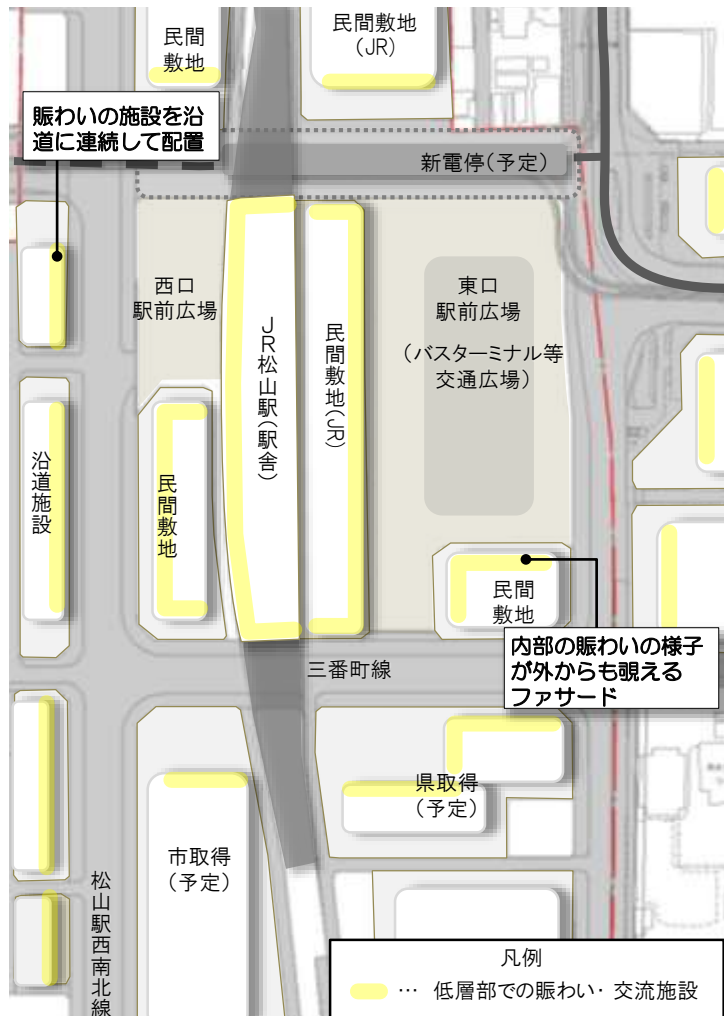
駅前広場に向けて
低層部に賑わい機能を
配置したイメージ



賑わい施設が並ぶ沿道（横浜市）



デザインに配慮された立体駐車場と
低層部の店舗
（大分市）



駅前広場に向けた賑わい・交流機能の配置イメージ



内部の賑わいの様子が外部からも見える
回遊性を高める沿道（高松市）



低層部にアクセントカラー（明るい色）を
配置することで景観に配慮しながらも
効果的に賑わいを演出（東京都中央区）

【協定等の策定を検討する事項（案）】・・・・・・・・・・・・・参考資料参照

- ✓ 低層部への機能導入（賑わい施設等）
- ✓ ファサードの工夫
- ✓ 建物用途の誘導・規制

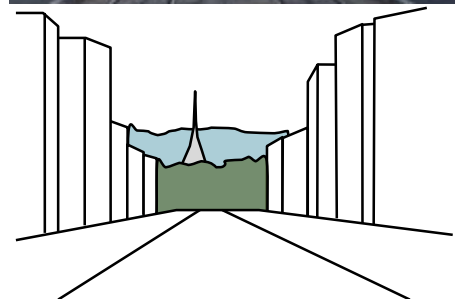
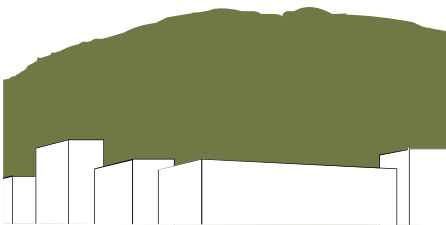


眺めを意識しよう

✓方策 集客-2-1『魅力的な都市景観の形成』 の取り組み

J R松山駅と松山城を結び、当地区東側の景観軸を形成している大手町通りや、J R松山駅と松山環状線を結ぶ松山駅西口南江戸線（整備予定）は、東西をつなぐ景観軸となります。

この景観軸上では、視点場となる駅前広場からの、堀之内（城山公園）の緑、さらには背景の石鎚山等や、展望塔がある朝日ヶ丘（総合公園）への眺めを意識し、建物や公共施設のデザインを誘導します。



景観の眺望イメージ

【協定等の策定を検討する事項（案）】・・・・・・・・・・参考資料参照

✓ デザインの誘導



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によって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。

～ 壁面および建物高さに基準を定めたイメージ ～



壁面後退距離がばらばらで、建築規模が大小バラバラな建築群



壁面後退距離が一定の範囲に収まり、建築規模がある程度揃っている景観



シンボルロードとして景観の調和が図られた街路
(京都市)



建物の配置・高さや色彩等、デザインコードを定めたイメージ



足湯でくつろぐ人々



お遍路文化



いろいろな名産品



駅前広場を囲む建物の一体的なデザイン
(札幌市)

【協定等の策定を検討する事項（案）】・・・・・・・・・・参考資料参照

- ✓ 外壁の色彩誘導
- ✓ 建物の壁面位置（セットバック等）
- ✓ 建物のデザインコード



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。



周辺地図とともにビルのテナントを一括して表示（横浜市）



前面街路の景観に配慮した店名表示（東京都）



箱文字を用いた店名表示（横浜市）



デザインに配慮した店名表示（神戸市）



縮尺の異なる周辺案内図板の配置（福岡市）



【協定等の策定を検討する事項（案）】・・・・・・・・・・参考資料参照

✓ 屋外広告物の誘導



デザインや素材を工夫しよう

✓方策 集客-2-2『松山の歴史・文化の情報発信』 の取り組み

土地の歴史・文化・風土などの地域特性に根ざした都市景観の形成は、松山を訪れた人を惹きつける魅力を生み、同時に、まちに住む人々の誇りやアイデンティティの醸成につながります。

建物や公共施設の整備においても、松山をイメージするデザインや素材等を活用し、より松山を強く印象付ける演出を行います。



県産地域材を活用した
愛媛県武道館



松山城・城下町を連想させる石垣の植え込みがある
松山市役所前広場や一番町通り



富山市の事例



立山杉の木立のたたずまい
と雪のイメージを中心に
デザインされた駅舎



壁面を工芸ガラスで装飾した
トランジット・ライティング・ウォールと、
寄付者のメッセージと名前入アルミパネル



特産の工芸ガラスブロックを床に
埋め込んだフロア・シャンデリア



「ことばのちから」を発信しよう

✓方策 集客-2-2『松山の歴史・文化の情報発信』 の取り組み

JR松山駅周辺を歴史・文化の情報発信拠点として位置づけ、松山を訪れる人たちに松山を知ってもらい、ここから街中に向かう最初の通過点としての機能を配置します。

特に、俳句に代表される「ことばのちから」によるまちづくりを、他の都市にはない資源として活用し、駅前空間には、その発信機能を配置します。



子親にちなんだ
イロハモミジ



俳句の短冊をイメージした
ベンチ



ことばのちからをラッピングした
路面電車



いろいろなことばが紹介されている
商店街のタペストリー



全国から高校生が集まる俳句甲子園

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。

整備方針 集住-1 生活利便施設の充実した都心住空間の整備

方策 集住-1-1 土地利用転換による適切な共同化・高度利用の推進
取り組み事項

『土地を有効活用しよう』…Ⅱ-12

方策 集住-1-2 生活利便施設の導入と利用拡大
取り組み事項

『便利に暮らせるまちにしよう』…Ⅱ-14

方策 集住-1-3 安心・快適な地域づくりの推進
取り組み事項

『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



土地を有効活用しよう

✓方策 集住-1-1『土地利用転換による適切な共同化・高度利用の推進』
の取り組み

松山駅西南北線や松山駅北東西線などの幹線道路沿道では、土地の高度利用とあわせて、質の高い中層集合住宅等の立地の誘導を図ります。

小規模な敷地では、共同化を促進するなど、中層建物が連続した街並形成の誘導を図ります。

今後は、市街地再開発事業等の事業制度を活用した民間開発事業について、地元地権者を対象にした勉強会を開催し、可能性について検討します。





図 中層集合住宅を誘導するエリア



図 ガイドラインで誘導された沿道型住宅（千葉市）

資料：千葉県企業土地管理局



図 中層建物が連続した街並形成イメージ

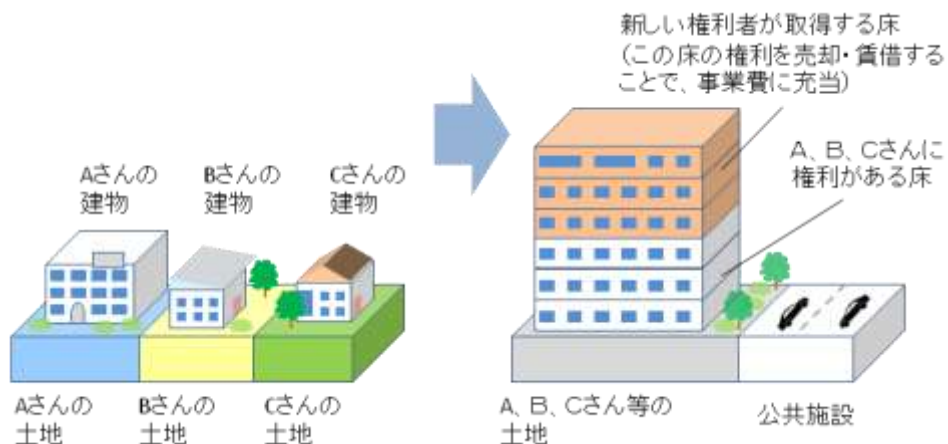


図 市街地再開発事業のイメージ



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。

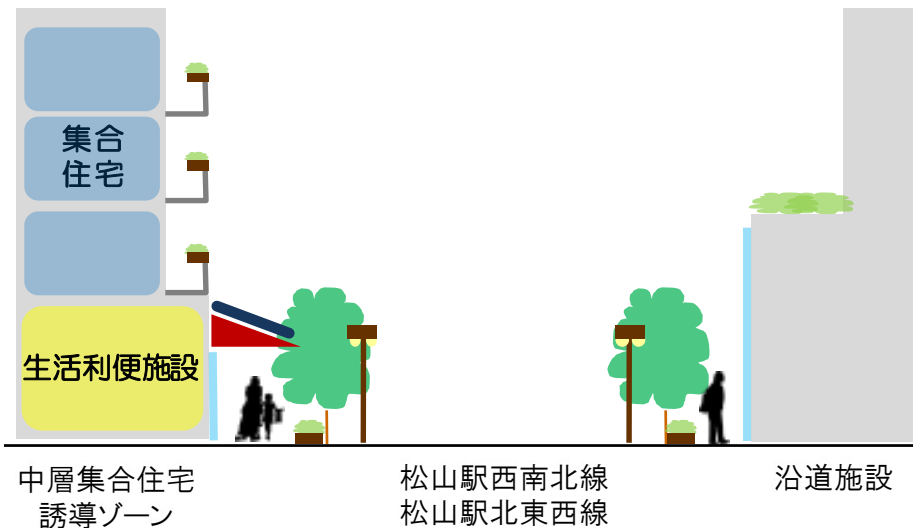


図 低層部に生活利便施設を導入した集合住宅誘導ゾーンの沿道イメージ



子育て支援施設（東京都武蔵野市）



マンションと低層部店舗の複合ビル
（広島市）

【協定等の策定を検討する事項（案）】・・・・・・・・・・参考資料参照

✓ 非住宅施設の誘導（生活利便施設等）



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。



あたたかみのある光色の街路照明



店舗の漏れ明かりによる光の確保
(横浜市)



間接照明によるアプローチの演出
(大阪府大阪市)



柔らかく演出された駅前広場のあかり
(大分市)

【協定等の策定を検討する事項（案）】 参考資料参照

✓ 夜間照明の配置



空間をゆるやかにつなげよう

✓方策 集住-1-3『安心・快適な地域づくりの推進』 の取り組み

敷地境界への塀などの設置は死角を発生させ、歩行時の安心感を損なう可能性があります。

このため、空間の連続性を保ち安心・安全な駅前空間とするため、建物のセットバックなど合わせた敷地境界への生垣や植栽の配置に取り組みます。



歩道と建物の間の植栽スペース（熊本市）



店舗・マンション前の植栽の工夫（京都市）



低層部のセットバック空間と植栽（神戸市）



敷地境界への植栽帯の配置イメージ

【協定等の策定を検討する事項（案）】・・・・・・・・・・参考資料参照

✓ 敷地境界の演出