

松山広域都市計画地区計画の変更（松山市決定）

都市計画湊町三丁目C街区地区地区計画を次のように決定する。

| | | |
|--------------------|-----------|---|
| | 名 称 | 湊町三丁目C街区地区地区計画 |
| | 位 置 | 松山市湊町三丁目の一部 |
| | 面 積 | 約 1.1ha |
| | 地区計画の目標 | <p>本地区は、本市の中心市街地に位置し、大街道・銀天街としてL字型に形成された約 1 kmのアーケード街のほぼ中間点に位置する約 1.1ha のエリアである。江戸期より城下町としての市街地が形成され、繁華街として栄えてきた歴史を有しており、アーケード沿いを中心に現在も多様な専門店が営業し、中心市街地の賑わいの一端を担っている。</p> <p>本地区を含む松山L字周辺地区は、平成 28 年 9 月に作成された松山市中心地区市街地総合再生計画において、一番町、松山市駅と同様に市街地再生の重要な拠点として「中心市街地のゲートウェイ」を担う地区と位置づけられており、再整備に対する期待の高い地域でもある。</p> <p>そこで、本地区において街並み誘導型の地区計画を定めることにより、商店街にふさわしい土地の合理的な利用、活力と魅力ある商業活動、良好な都市型住宅の供給、安全で快適な歩行者空間の創出と緑視率の向上を促進し、コンパクトシティにふさわしい都市機能と都市景観の誘導に寄与することを目標とする。</p> |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 土地利用の方針 | <p>本地区を含むL字周辺地区は、建物の老朽化や商店街の空き店舗増加等の課題を抱えているが、歩いて暮らせる範囲に都市機能が集積し、商業・業務機能も充実しているほか、近年では居住者も増加傾向にあるなど、都市のポテンシャルの高い地域である。</p> <p>本地区では、地域が有する潜在的価値を改めて発見し、磨くとともに現代社会に求められる「ゆとり」「安らぎ」「安心」などの機能を付加することで、暮らしと賑わいが共生する松山の新たな「交流核」を創造する。</p> <p>交流核の形成に向けて、良好な公共空間の創出と公共民間の両空間が一体となった居心地の良い緑地空間を形成する。</p> |
| | 地区施設の整備方針 | <p>再開発事業に伴い一定規模の広場空間を創出し、広場と緑が連続的有機的につながる豊かで、心地よい都市空間を実現していく。</p> <p>安全で快適な回遊空間を形成するため、既存道路を区画道路に位置づけて維持・保全していくとともに、沿道建物の壁面後退によりゆとりある歩行空間を確保する。</p> |
| | 建築物等の整備方針 | <p>商店街のストリート性と界限性のある商業空間と都心の利便性を活かした安全快適な都市型住宅を有した、魅力ある街並みと良好な都市環境の形成を誘導する。</p> <p>このため、地区整備計画区域においては、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、道路に面した建築物の壁面の位置の制限及びその後退部分</p> |

| | | | |
|------------|-------------------------|--------------------|---|
| | | | の工作物の設置の制限を定めることにより、斜線制限の適用を緩和する。 |
| | その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針 | | 商店街の連続的な賑わいを重視し、大幅な壁面の位置の制限は行わず、まとまった広場空間と心地よい緑化空間を確保することを基本方針とする。 |
| 地区整備計画 | 位置 | | 松山市湊町三丁目の一部 |
| | 面積 | | 約 1.1ha |
| | 地区施設の配置及び規模 | | その他の公共施設 ・多目的広場（面積約 200 m ² ） 道路 ・市道南北 31 号線（幅員 6.0m(全幅員 9.0m)、延長約 110m) |
| 建築物等に関する事項 | 地区の区分 | 名称 | 湊町三丁目C街区地区 |
| | | 面積 | 約 1.1ha |
| | 建築物等の用途の制限 | | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 銀天街商店街に面する地上 1 階部分を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供するもの (2) 倉庫業を営む倉庫 (3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下「法」という。）第 2 条第 6 項及び第 9 項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物 |
| | 建築物の容積率の最高限度 | 50/10 | |
| | 建築物の容積率の最低限度 | 16/10 | ただし、次の各号に該当するものはこの限りではない。 (1) 倉庫その他これに類するもの (2) 自動車車庫その他これに類するもの (3) 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの |
| | 建築物の建蔽率の最高限度 | 8/10 | ただし、建築基準法第 5 3 条第 3 項第 1 号又は第 2 号いずれかに該当する建築物にあっては 10 分の 1 を、同項第 1 号及び第 2 号に該当する建築物又は同条第 5 項第 1 号に該当する建築物にあっては 10 分の 2 を加えた数値とする。 |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | 200 m ² | ただし、地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている 200 m ² 未満の土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する 200 m ² 未満の土地について、その全部を一つの敷地として使用する場合は、当該敷地面積を最低限度とする。 |
| | 建築物の建築面積の最低限度 | 160 m ² | |
| | 壁面の位置の制限 | | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、次の各号に掲げる値以上としなければならない。 |

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>ただし、公共用歩廊及び渡り廊下及び庇及びバルコニー及び出窓並びに公益上有効な照明施設については、この限りではない。</p> <p>(1)市道南北31号線 0.5m</p> <p>(2)3・5・38 裁判所前南柳井町線 0.25m</p> |
| | 壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域における工作物の設置の制限 | <p>壁面の位置の制限により建築物が後退した区域においては、門、へい、広告物、看板、自動販売機その他これらに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。</p> <p>(1)公共的な歩行活動に貢献するベンチ、テント、サイン、植栽及び照明施設等</p> <p>(2)建築物の外壁に設置する突き出し広告板及び可動式の庇等で、地盤面からその下端まで高さが2.5m以上であるもの</p> <p>(3)安全上、防犯上又は管理上設置するさく</p> <p>(4)パーゴラ等公共的な利用に供する工作物</p> |
| | 建築物等の高さの最高限度 | <p>100m</p> <p>ただし、公共用歩廊、歩行者用昇降施設については、低層部の高さの規定は適用しない。</p> |
| | 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限 | <p>(1)建築物の形態・意匠は、周辺環境や都市景観に配慮するものとする。</p> <p>(2)建築物の外観の色彩は、周辺の街並みとの調和に配慮したものとする。</p> <p>(3)屋外広告物や広告板、屋上設置物等は、安全で街並みに配慮するものとする。</p> <p>(4)広場やテラス、建物の外壁の緑化に努め、居住者・来街者にとって居心地の良い憩いの空間の創出に配慮する。</p> |

「区域、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限は計画表示のとおり」

理 由

別紙のとおり。

理由書

本地区は、松山市の中心市街地に位置し、大街道・銀天街としてL字型に形成された約1kmのアーケード街の拠点となる約1.1haのエリアであり、江戸期より城下町としての市街地が形成され、繁華街として栄えてきた歴史を有しており、現在も多様な専門店が営業し、中心市街地の賑わいの一端を担っている。

本地区を含むL字周辺地区は、平成28年9月に作成された松山市中心地区市街地総合再生計画において、一番町、松山市駅と同様に市街地再生の重要な拠点として「中心市街地のゲートウェイ」を担う地区と位置づけられており、再整備に対する期待の高い地域でもある。また、平成28年12月には、再開発等基本計画が策定され、これまでの商店街としての賑わいの一端を担いつつ、社会情勢の変化に伴い中心市街地に求められるようになった暮らしの拠点としての機能を備えたまちとして、『暮らしと賑わいの共生…松山の新たな「交流核」～人々の暮らしや経済の営みなど、絶えず人の気配や温かみを感じられる新たな都市空間の創出～』というビジョンや、段階的・連鎖的な建物更新を行うことで、街の新陳代謝を活性化させ、人々が訪れたい魅力あるまちづくりを目指す方向性が示されている。

そこで、本地区において街並み誘導型の地区計画を定めることにより、商店街にふさわしい土地の合理的な利用、活力と魅力ある商業活動、良好な都市型住宅の供給、安全で快適な歩行者空間の創出と緑視率の向上を促進し、コンパクトシティにふさわしい都市機能と都市景観の誘導を図るため、本地区に松山広域都市計画地区計画（湊町三丁目C街区地区）を変更しようとするものである。