

(案)

松山市景観計画

令和 年 月

松山市

# 目 次

序 章 景観計画の概要 .....	1
<b>松山らしい都市景観の形成</b>	
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 1 節 中心地区景観計画区域における景観形成方針	
第 2 節 三津浜地区景観計画区域における景観形成方針	
第 3 節 中心地区景観計画区域における景観形成重点地区の景観形成方針	
1. 市役所前榎町通り景観形成重点地区	
2. 二番町通り景観形成重点地区	
第 4 節 道後温泉本館周辺景観形成重点地区における景観形成方針	
第 5 節 ロープウェー街景観形成重点地区における景観形成方針	
第 6 節 松山駅周辺景観形成重点地区における景観形成方針	
第 7 節 大手町通り景観形成重点地区における景観形成方針	
第 8 節 眺望保全区域における景観形成方針	
第 3 章 行為の制限に関する事項 .....	29
第 1 節 届出の対象となる行為	
・	
・	
・	
(省略)	

## 序章

### 1 景観計画の概要

#### 景観計画策定の背景

日本の戦後のめざましい発展は、快適な社会を形成する一方で、採算性や合理性を優先したまちづくりにより、長い歴史の中で培われてきた全国各地の個性的なまちなみや緑あふれる自然環境の損失という新たな問題を生み出しました。

高層マンションの乱立や屋外広告物の氾濫、都市緑地の減少等の問題が全国的に顕在化し、景観施策の重要性が高まるにつれて、各自治体はそれぞれの地域の美しい景観を守り育むために、独自の景観まちづくりを進めてきました。

松山市では、平成8年に松山市都市景観条例を制定、平成9年に松山市都市景観形成基本計画を策定し、大規模な建築等についての事前協議制度（大規模行為届出制度）や都市景観賞等の景観啓発活動の実施を通じて、本市独自の景観まちづくりを推進してきました。

平成16年6月には、国が景観に関する総合的な法律である「景観法」を公布し、良好な景観が「国民共有の資産」として位置付けられるとともに、各自治体が景観施策を進めるにあたって、より有効な諸制度が整備されました。

そこで、本市においても、従来からの独自の景観まちづくりを継続するとともに、景観法の制度を活用すべく、平成22年3月、松山初となる「松山市景観計画」を策定しました。景観計画では、本市において極めて重要な空間で、良好な景観の保全・形成が急務であり、かつ、先導的な景観まちづくりが期待できる「市役所前榎町通り」と「道後温泉本館周辺」の2地区を指定し、市民の協力のもと、本市の先導的なモデル地区として、良好な景観保全が図られてきました。

その後、中心市街地において、順次区域を拡大するとともに、重点的に景観まちづくりを行う「景観形成重点地区」の追加や、松山市のシンボルである松山城への眺望景観を保全するための「眺望保全区域」を指定しています。

このように、松山市の顔となる魅力ある都心部の都市景観と風情ある地区の景観の保全・向上を図るために、引き続き住民の合意形成を図りながら、対象範囲を順次拡大することとしています。

本計画に基づき、市民・事業者・市が協力して、数多くの貴重な歴史的・文化的資源と山と海に囲まれた豊かな自然が醸し出す松山らしい景観を次世代に継承し、市民のひとりひとりが親しみ・愛着・誇りを感じる魅力あるまちの実現を目指すものとします。

#### 《景観計画とは》

景観計画とは、景観行政団体<sup>※</sup>である本市が、良好な景観形成のために必要な事項を定めたものです。景観形成の方針や建築物の建築等の際に守るべき制限事項などを、景観法の規定に基づいて景観計画に定め、その内容は景観計画の中で定める「景観計画区域」についてのみ適用されます。

#### ※景観行政団体とは

地域の良好な景観形成のために景観法に定める様々な景観施策を行う主体となるものです。都道府県、政令指定都市、中核市は自動的に景観行政団体となるほか、都道府県との協議によってその他の市町村も景観行政団体となることができます。

## 2 松山らしい都市景観の形成

### 松山城を生かした都市景観

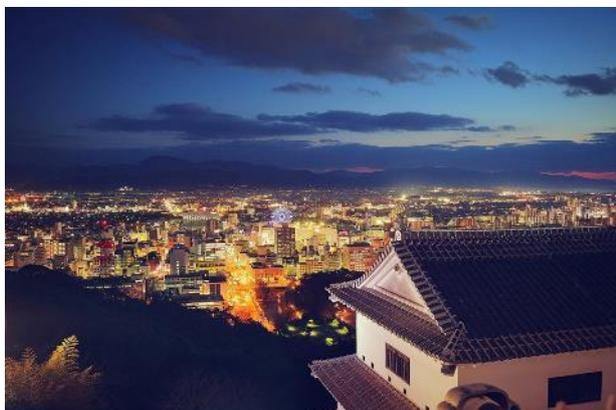
松山市は、江戸時代初期の城下町形成を契機に、愛媛県の中央部を圏域とする四国最大の中核都市として発展してきましたが、人口減少社会の到来、急速な少子高齢化の進行、環境問題の深刻化、経済のグローバル化、地球規模での情報化の進展などその環境は絶えず変化し、地域間の競争が激化する中で持続可能な都市であるためには、市民が愛着や誇りを持ち、観光客が訪れ、全国から選ばれる魅力あるまちづくりが求められています。

その中でも、景観はとても大切な要素であり、良好な景観づくりはまちの魅力を向上させ、活力ある持続的なまちづくりに弾みをつけるものです。景観は様々な時代のまちづくりが積み重ねられ、変化していくものですが、地域の歴史や伝統が培ってきたものの良さを生かしながら発展していかななくては、魅力ある都市は形成できません。松山市において、松山城を生かした都市景観の形成に努めることは、松山城のシンボリックな役割をより確かなものとし、全国に誇れる魅力ある都市にしていくための重要課題であると言えます。

### 松山城の役割

松山市の中心部、勝山に聳え立つ松山城は、加藤嘉明が慶長7年（1602）に築城に開始し、寛永4年（1627）に入封した蒲生忠知が築城工事を完了させた城と言われ、明治維新後には、政府による廃城を免れて陸軍用地や公園になり、戦争や災害などに遭いながらも当時の雄姿を現代に数多く残しています。昭和24年（1949）には松山城を囲む山林部が愛媛県指定天然記念物（松山城山樹叢）に、昭和25年（1950）には天守など21棟が重要文化財に、そして、昭和27年（1952）には城郭のほぼ全体が国史跡に指定され、全国的にその価値は高く評価されています。

松山城は、市民にとって日常的な散歩や校外学習といった学校教育の一環として利用されるなど身近な存在である一方、愛媛を代表する観光地として国内外を問わず年間180万人以上（天守入場及びロープウェイ・リフト乗客数）の観光客が訪れる名所でもあり、まさに本市のシンボリックな役割を担っています。



## めざすべき松山市の景観像

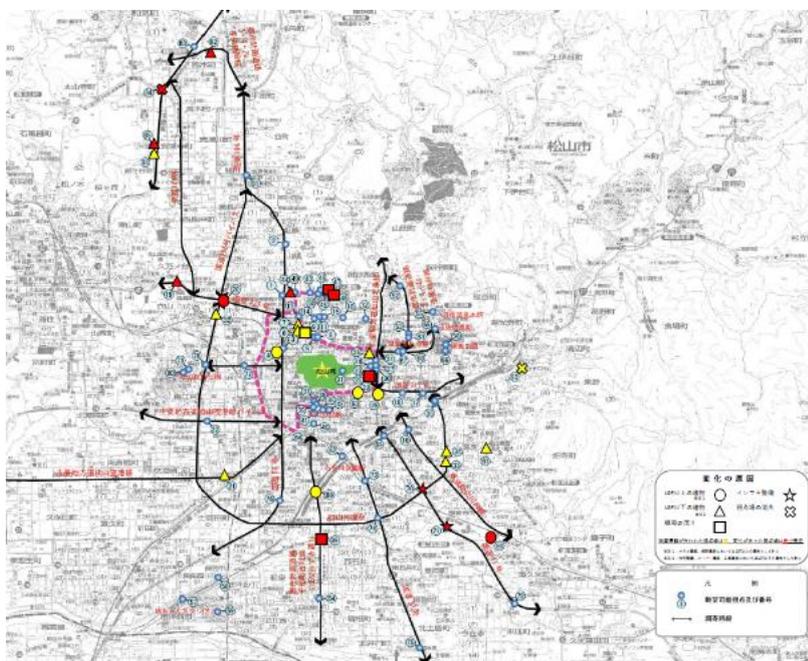
『松山城のシンボル性を保全し、松山らしさを感じる都市景観の形成』

一定進められてきた松山城への眺望景観の保全に比べて、松山城からの眺望景観の保全は取組が遅れています。松山城の天守や本丸広場、隠門続櫓などから眺める自然景観や市街地景観はお城そのものに並ぶ魅力があり、松山らしい景観として保全すべき重要度の高いものです。高層建築物等の色彩やデザイン、高さの制限を求める意見が多い一方で、地域の経済性を懸念する意見もあることから、景観と経済の調和を考慮する必要があります。

松山市のシンボルとしての松山城の特性を活かしつつ、本市の目指す都市づくりにも沿った「松山城からの眺望景観」「松山城への眺望景観」の保全を図ることで、市民や来訪者にとって「松山にいる」、「松山に来た」と感じる松山城の眺望を含む都市景観を形成していきます。

## 松山城の眺望を考える

平成 16 年に松山市が実施した松山城への眺望景観調査で抽出された視点場 91 ヶ所を 15 年後の令和元元に現状調査・分析していただいたところ、28 ヶ所の視点場で松山城が見えなくなっていました。その原因として、高層建築物だけでなく 10 階以下の建物の建設によっても松山城への眺望が消失していることや、客観的に評価されている松山城への視点場の数は多くないということが分かりました。これらのことから、高層建築物を規制することだけが松山城の眺望を直接的に保全することではなく、すでに評価されている視点場を残し、保全していくことも必要であるとの結果をいただきました。



消失した原因	件数
建物建設（10F 以上）	3
建物建設（10F 以下）	10
ホテル建設	2
住宅整備	1
スーパー建設	1
工場建設	1
病院建設	1
植栽の茂り	5
インフラ整備	2
視点場の消失	2
計	28

(令和元年度：愛媛大学 社会共創学部 片岡講師「プロジェクト基礎演習」より)

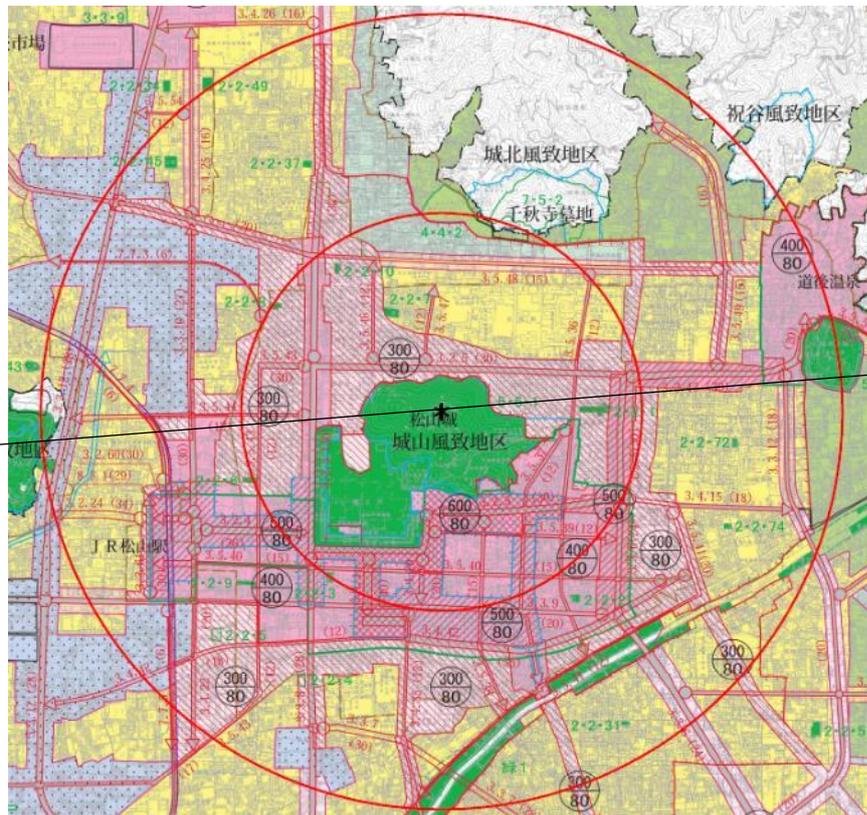
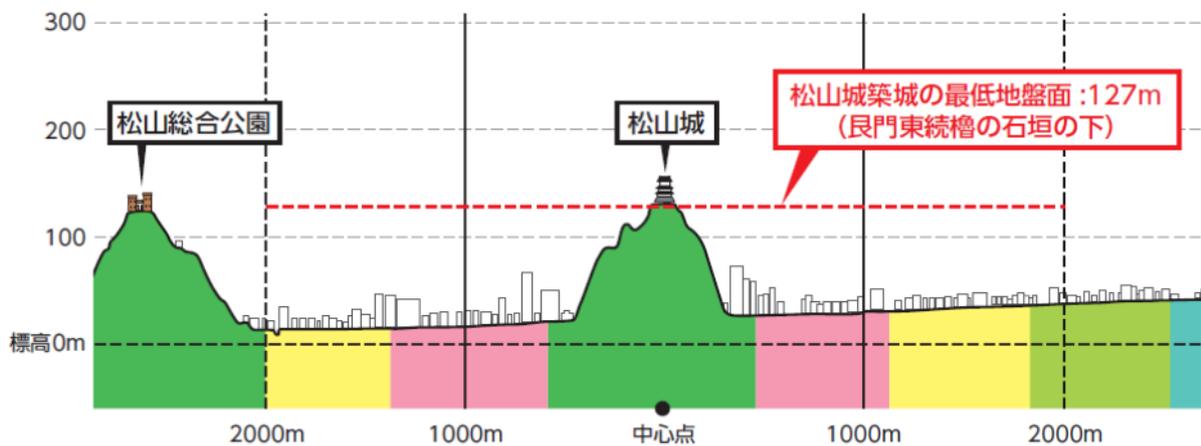
## 松山城の眺望保全の方針

松山城を中心として、緑豊かなオープンスペースを有する快適性の高い市街地の形成の在り方を検討しながら、「工作物を含む建築物等の高さは松山城築城の最低地盤面（松山城下の石垣）標高 127m を超えない」こととし、松山市と松山市民にとっての象徴的な存在である松山城の眺め、松山城からの眺めを大切にしながら景観まちづくりを進めていきます。

市民の景観に対する機運の高まりに応じて、具体的な高さの基準や高さ制限の範囲等を検討します。

### [都市計画総括図と断面のイメージ図]

- ・松山城に近いほど容積率がが高く、離れるほど容積率が低くなっている。
- ・城山を中心として標高は東が高く、西は低い。



○表：大切にしたい視点場

場 所	イメージ (写真)	特 徴
松山城天守		日本で 12 カ所しか残っていない「現存 12 天守」のうちの 1 つ。天気に恵まれれば、石鎚山や瀬戸内海をみることができる。
筒井門前		松山城は、市の中心部勝山にそびえ立ち、加藤嘉明が築き始めた城で、門・やぐら・塀を多数備え、石落としや高石垣といった、攻守に優れた連立式天守を備えた平山城。
隠門続櫓横		松山城はいたるところが眺望スポットで、眺める場所や方角が少し違うだけで、松山の街の表情が変わる。俳句や短歌などの文学作品、絵葉書などの観光ツールのほか、小学校の校歌の中にも松山城やその眺望等に関する内容が含まれている。
本丸広場		
市役所前榎町通り		松山城へ直線的に向かう通り。松山城と路面電車を一緒に眺めることができる。
城山公園		松山城跡のほぼ全域に及ぶ公園で真下から松山城を見上げることができる。芝生のやすらぎ広場は城山の豊かな緑を背景に憩いとやすらぎの空間として市民に親しまれている。
道後公園 (展望台)		松山城の歴史も感じられる湯築城跡のある公園。丘の上の展望台から松山城や瀬戸内海などを見渡すことができる。
伊佐爾波神社		135 段の石段を上り振り返ると、眼下に真っすぐ通る伊佐爾波坂と街並み、遠くに松山城を眺めることができる。
宝厳寺		時宗開祖である一遍上人の生誕地。正岡子規や夏目漱石も訪れた場所から今も松山城を眺めることができる。
松山神社		松山城の北東に位置する松山藩主ゆかりの神社。木々が生い茂る小高い丘の上からは松山城を中心とした市街地の広がりを眺めることができる。

来迎寺		松山城ゆかりの人物が眠る場所。北側からは重厚感のある黒い松山城を眺めることができる。
永木橋		国道 11 号を通過して市内中心部を目指すと松山城を眺めることができる。松山城と市街地が一体となり守られている眺めがここにある。
松山総合公園		松山市政 100 年を記念して造られた総合公園で、松山城本丸広場とほぼ同じ高さの展望広場から、松山城を眺めることができる。
はなみずき通り		松山城に向かって南北に走る通りで、松山城が遠望できる。街路樹としてハナミズキが植えられている。