

銀天街L字地区 再開発等基本計画〈概要版〉

7 整備手法

整備に際しては、将来ビジョンや再開発のシナリオに基づき、アーケードや路地裏といった街の骨格を活かしながら、段階的・連鎖的な建物更新（建替え、リノベーション等）を進める必要があります。
人々が訪れたい魅力ある地区となるためには、建物更新と、地域のルールづくり（規制）や課題改善に向けた制度見直し（緩和）を組み合わせ、ハード・ソフト両面で取り組むことが効果的です。

建物更新の例

既存建物を活用した建物改修



共同建替えによる建物更新(市街地再開発事業など)



出典：全国市街地再開発協会HP

規制・緩和の例

街並み誘導型地区計画を活用した規制誘導



※1) 塙、欄、門を含む。なお、高さ2.5m以上に設ける庇、戸袋、開口部の外開き部分などは建築可。
※2) 幅員4m未満の場合は、道路中心線から水平距離2mの線。

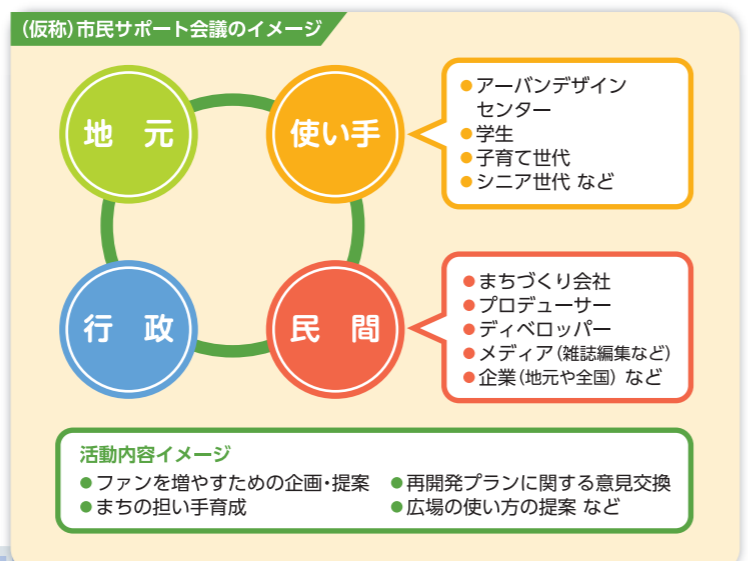
<街路空間の演出、憩い空間の創出、周辺環境への配慮の例>



出典：世田谷区HP

8 実施に向けた体制づくり

訪れたい魅力ある「交流核」となるためには、地元住民はもちろん、商業者、地権者、企業、行政など様々な関係者が参画し、協働でまちづくりを推進していく必要があります。
基本計画の実現に向けては、地権者等の所有者意見に加え、利用者の視点や、施設・広場などの管理・運用に関する各種提案など、「使い手」の意見も踏まえ、段階的にまちづくりを企画・実施・検証していくための組織「(仮称)市民サポート会議」の設置を予定しています。



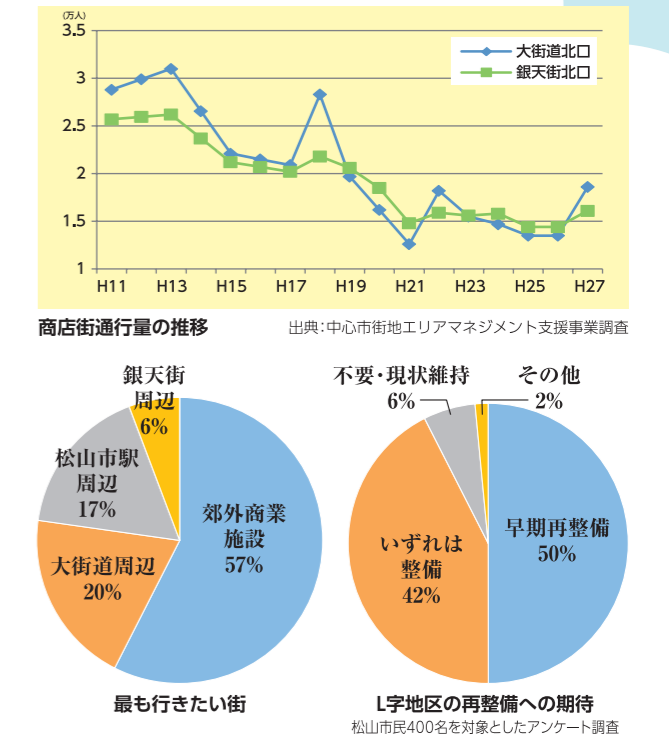
1 計画の背景

松山市の中心市街地は、近年、商業の衰退や雇用の減少が著しくなっていることから、土地の高度利用などにより、魅力ある高次都市機能の強化、充実を図る必要があります。
このような中、銀天街L字地区では、再開発に向けた地元組織が設置されるなど、まちづくりへの機運の高まりを受け、松山市も、地区が目指す都市再生のあり方などを示す「基本計画」を策定し、官民連携によるまちづくりを推進していきます。



2 地区の現状

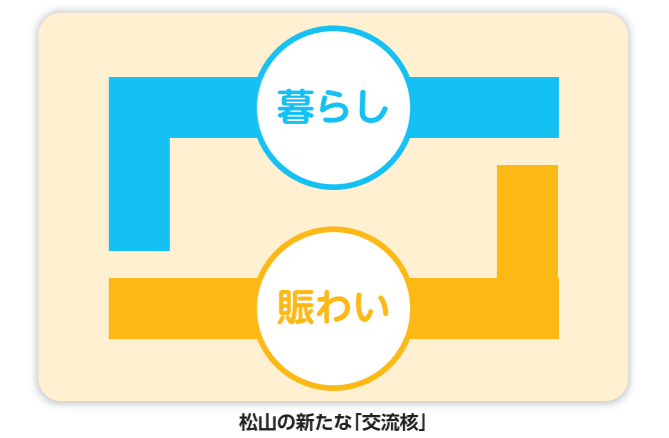
平成12年に2.6万人を超えていた銀天街の歩行者通行量は、近年1.6万人程度まで減少。銀天街周辺は、行きたい街として6%しか選ばれていません。市民の9割以上が、L字地区の再整備を希望。



3 将来ビジョン

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～

銀天街L字地区は、現在、建物の老朽化や商店街の空き店舗増加など多くの課題を抱えています。歩いて暮らせる範囲に都市機能が集積し、業務・商業機能も充実しているほか、近年では居住人口も増加傾向にあるなど、都市のポテンシャルが高いエリアです。
このエリアの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、松山の新たな「交流核」を創出します。
銀天街L字地区は、「暮らしと賑わいの共生」を将来ビジョンに、都市空間を創出していきます。



4 都市機能の構成

「交流核」は2つの機能から構成します。

交流を生み出す機能

周辺居住者が求める「暮らし」に根差した機能と、来街者が求める「賑わい」に根差した機能を盛り込みつつ、まちなかで働き、学び、遊び、暮らしながら様々な交流を生み出す機能を誘導します。

まちの基盤（土台）となる機能

道路などのインフラのほか、広場などの基盤施設を設けて防災機能を強化するとともに、交通アクセスを改善する機能として、駐車場や駐輪場などの整備を誘導します。



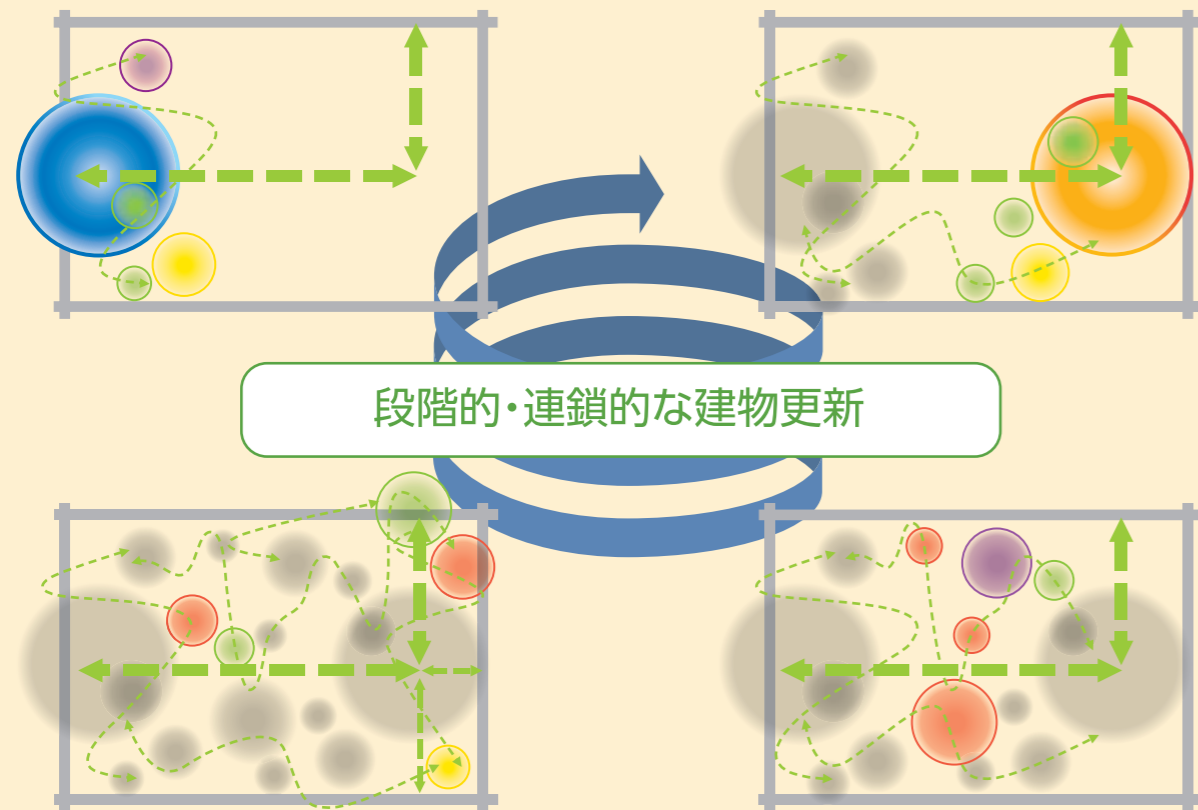
5 再開発のシナリオ

人々のライフスタイルやニーズは時代の流れによって変化し、街も常に変化しています。

訪れたい魅力ある「交流核」の実現には、地区の強みや個性を生かしつつ、時代の変化に合わせてながら、適正規模の更新を図り、人々の関心や需要を維持するための考え方（シナリオ）を共有することが必要です。

再開発のシナリオとしては、アーケードや路地裏といった都市の骨格を生かしながら、段階的・連鎖的な建物更新（建替え・リノベーション等）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します。

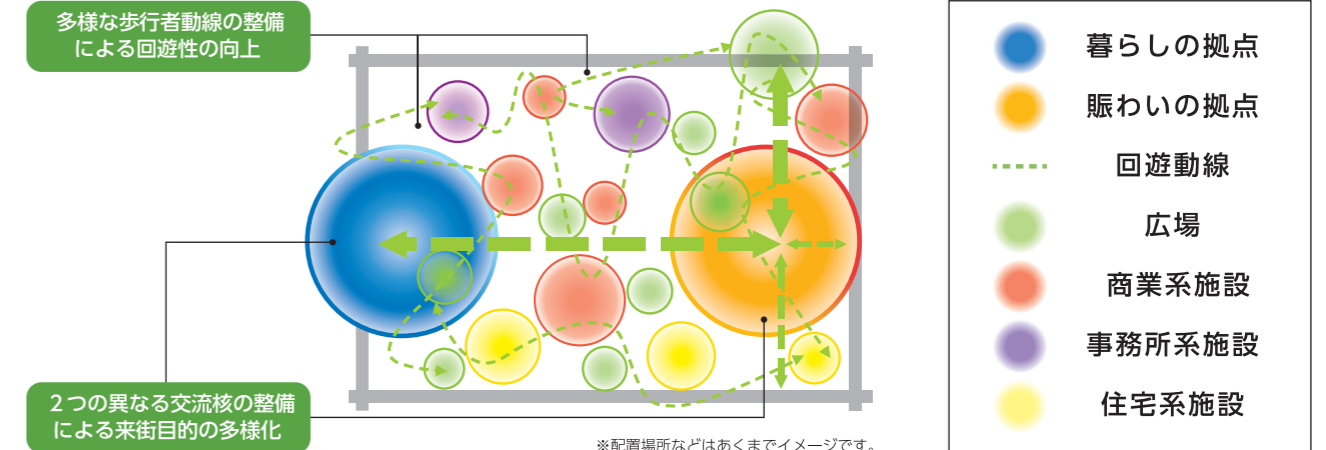
段階的・連鎖的な再開発イメージ



※配置場所や順序などはあくまでイメージです。

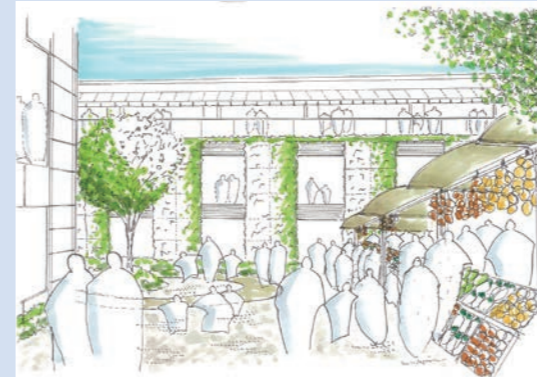
6 交流核の形成イメージ

周辺居住者が求める「暮らし」の機能と、来街者が求める「賑わい」の機能を導入し、それらを結ぶ回遊動線や広場の充実を図ります。



暮らしの拠点

スーパーや生活雑貨などの日用品が揃い、医療・健康・福祉など安心して街なかに暮らすことができる機能を導入するとともに、まちの「中庭」感覚の広場（滞留広場）など、誰もが気軽に立ち寄れるような機能導入を促進します。



賑わいの拠点

四国・松山の顔となるような広域商業機能をはじめとして、エンターテインメント、ホテルなどの観光的要素や、まとまったスペースの広場（活動広場）など、市民や市外からも来街が期待できる都市機能の誘導を図ります。



回遊動線

アーケードと路地の共存・相乗効果によって、都市の回遊性を高めるとともに、建物更新に合わせた新たな回遊動線を誘導します。



共通のルール

建物外観や舗装面の景観デザインの統一化や、防災機能の強化、バリアフリー対応などを進めるとともに、平面的な緑に加え立体的な緑の空間創出に努めます。

