

I 事業の概要とこれまでの経緯

(1) 松山市の中心市街地に関する方針

①都市再生ビジョン及び中心地区市街地総合再生基本計画

○中心部都市再生の将来像

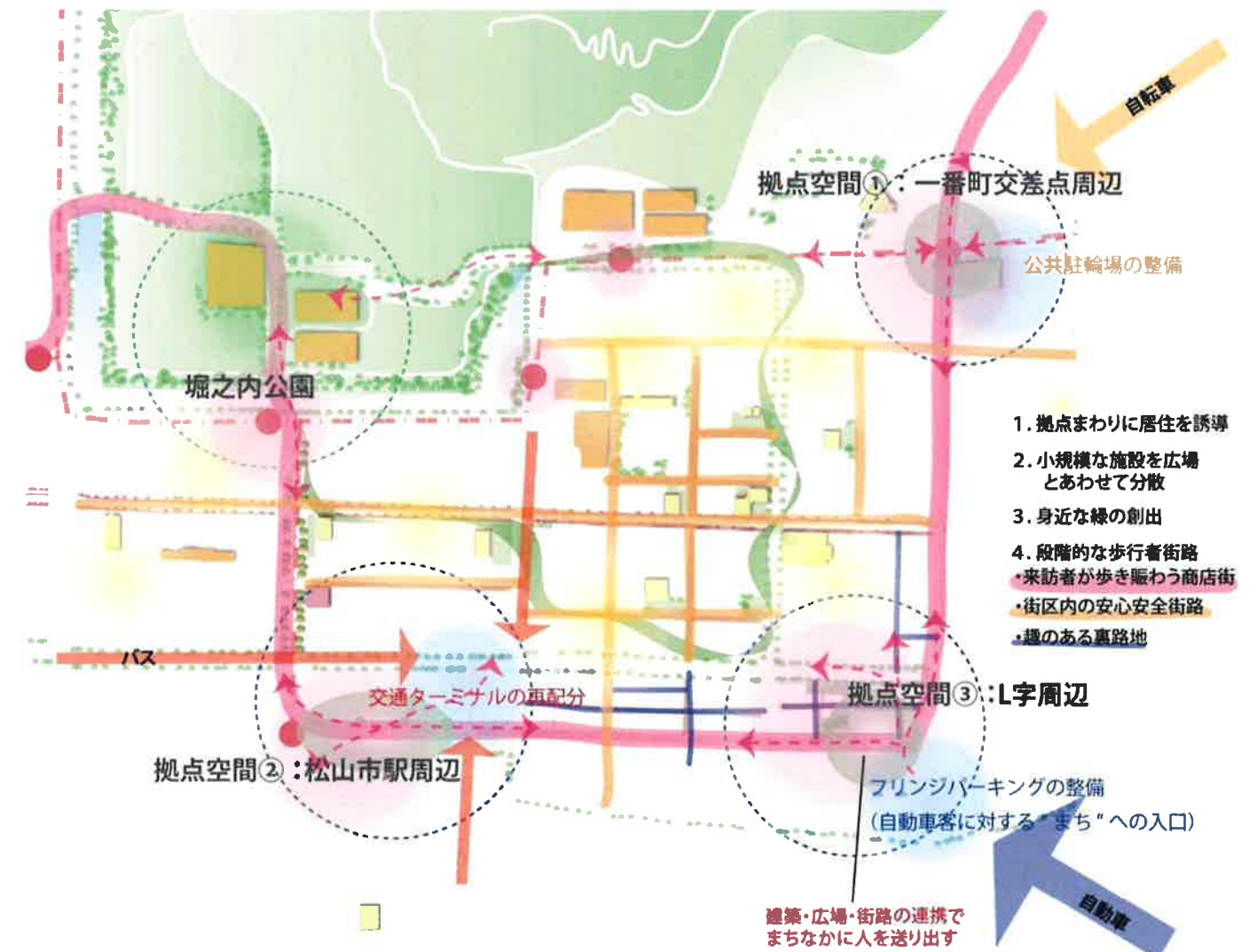
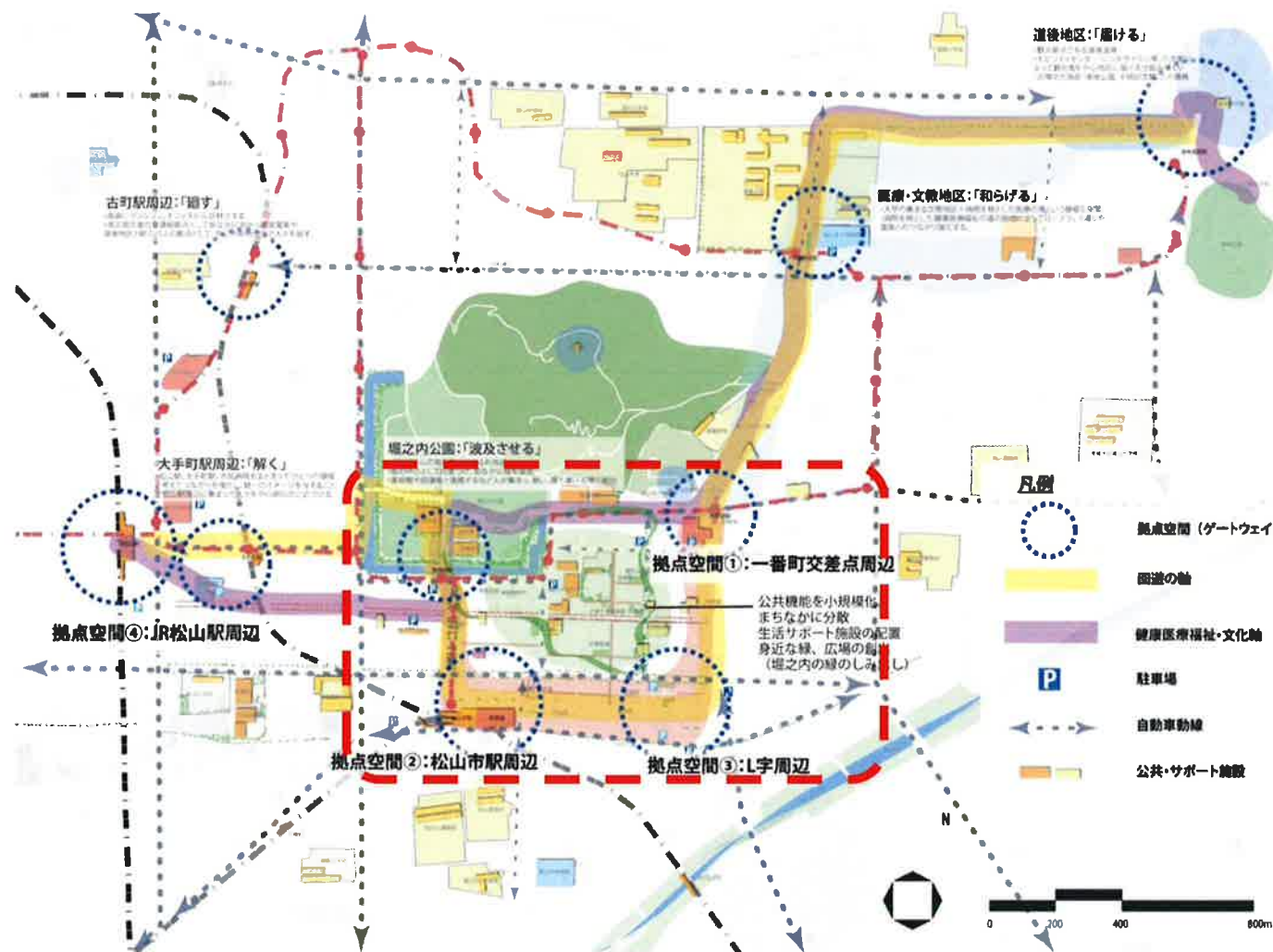
- ・松山市都市計画マスタープランでも示されている「歩いて暮らせるまちづくり」の視点に立つ。
- ・中心部とその周辺部との広域の関係性の中で、**拠点となる空間**を見つけ、その役割を新たに捉えなおすことによって、中心部全体を**つながりのある関係性**（ネットワーク）の中で再構築していくことを目指す。
- ・この方法によって都市の既存資源を活かしながら新たな都市施設を導入し、**歩いて暮らせる魅力あるまちづくり**を進めていく。

○中心地区における再開発整備に関する方針

- ・本市中心地区では3つの拠点空間を中心に、優良建築物等整備事業や市街地再開発事業等を活用した再開発及び街区再編を進めることで、新たな機能導入を促進する。

○中心地区市街地総合再生基本計画（地区整備の基本方針図）

○中心部都市再生の将来像（ビジョン図）



松山市駅周辺からL字周辺、一番町交差点周辺の拠点空間が含まれる中心地区については、商業や業務、官公庁施設、教育施設や医療福祉施設等、多様な都市機能が集積する本市の重要な都心部を形成している。

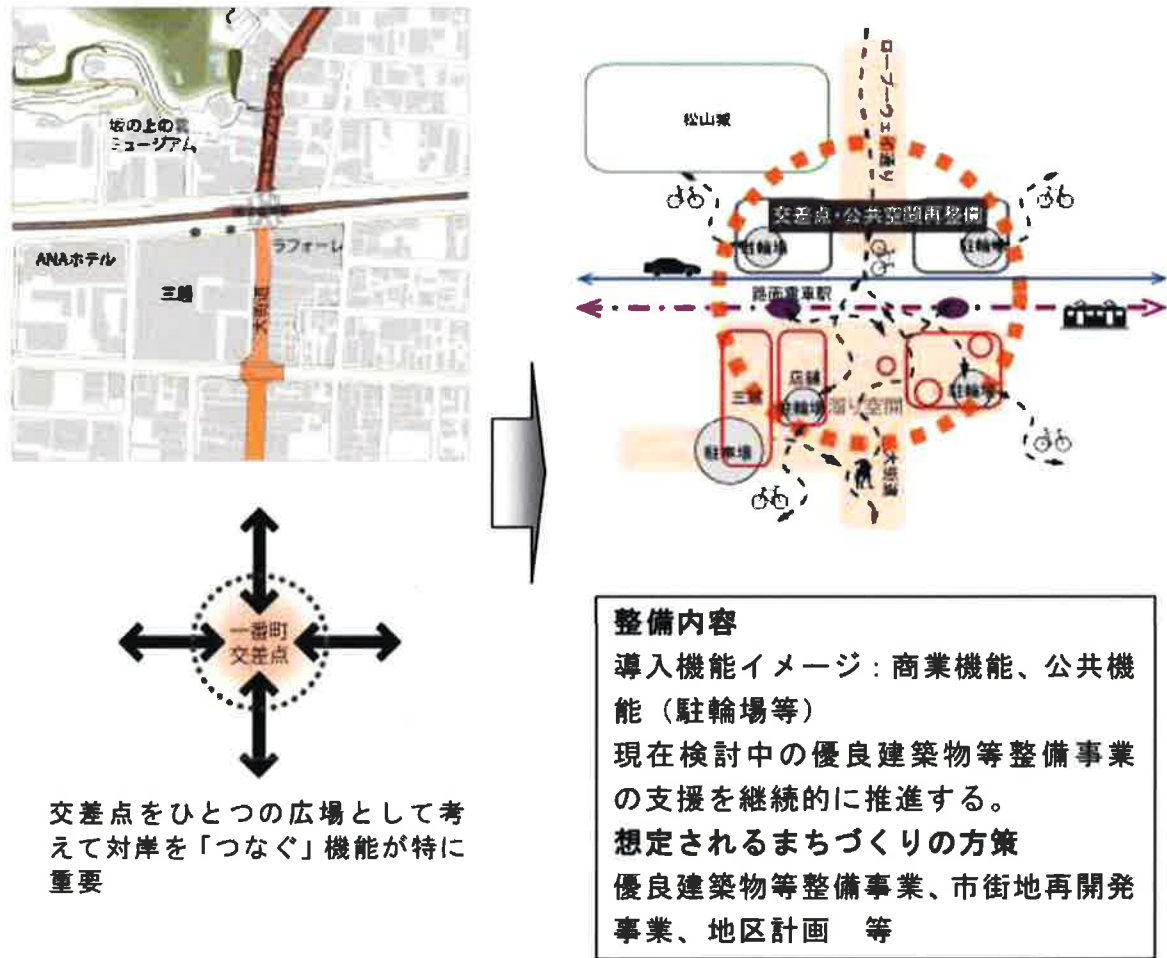
②拠点空間の整備方針

A. 一番町交差点周辺

＜整備方針＞

- ・再開発整備を中心とした老朽建物の更新により、魅力ある商業核を創出する。
- ・商業核の創出と併せて、利便性の高い駐輪場の整備を進めるなど、自転車動線を受け止める機能も導入する。
- ・再開発整備によりオープンスペースを創出し、交差点も一体的に整備することで、歩行者動線をつなげ、人の流れを周辺へと広げる賑わいの核を創出する。
- ・建物更新と併せて、アーケードの改修や空間への植樹等も進め、この地区全体を高質な空間として再生する。

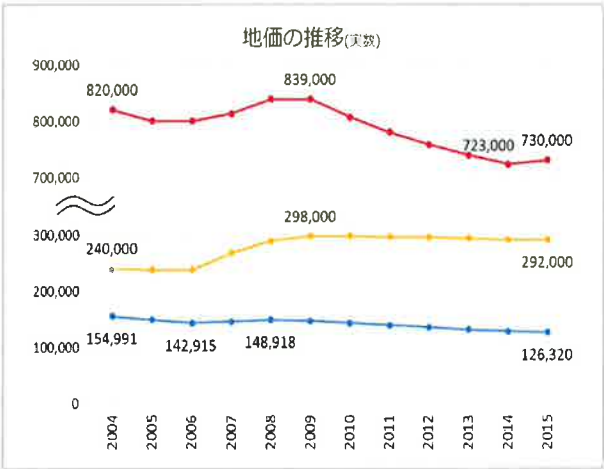
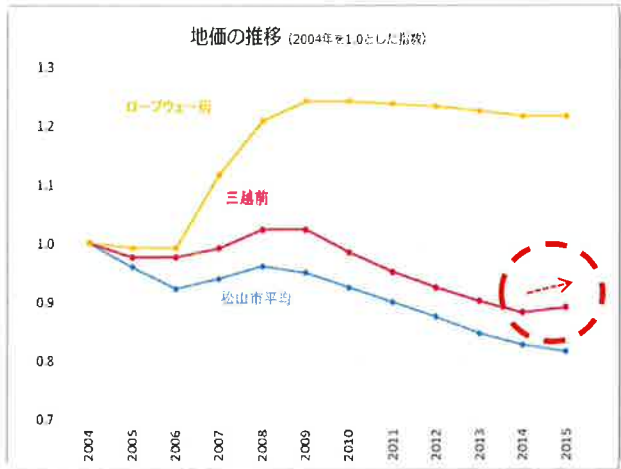
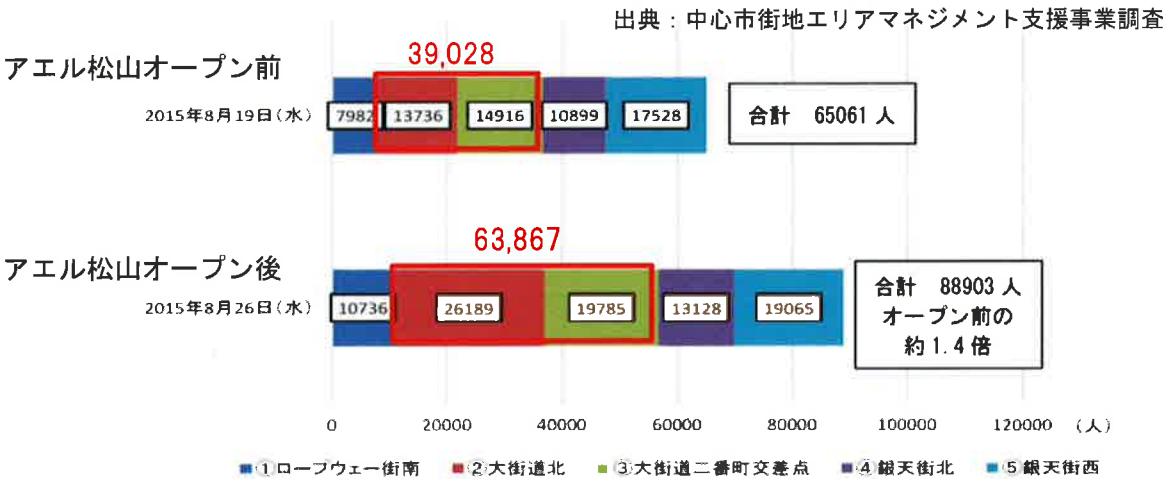
【拠点空間①：一番町交差点周辺地区の整備イメージ】



一番町交差点周辺では、アエル松山の整備・路面景観の整備・アーケード改修が一体的に進み、事業効果として、歩行者通行量の増加や地価の上昇につながっている。



＜オープン1週間前同曜日（8月19日）とオープン当日（8月26日）の合計通行量比較＞



B. 松山市駅周辺

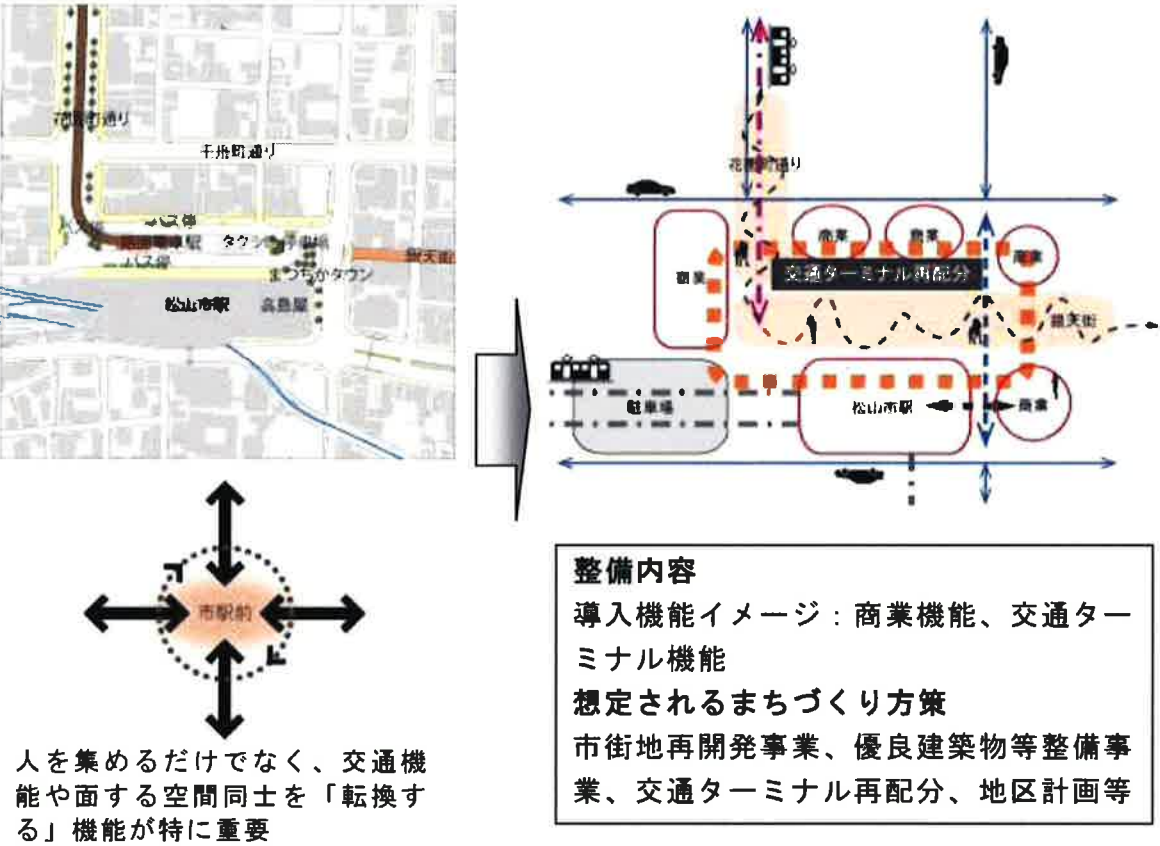
<整備方針>

・再開発整備を中心とした老朽建物の更新により、新たな賑わいの空間を創出する。

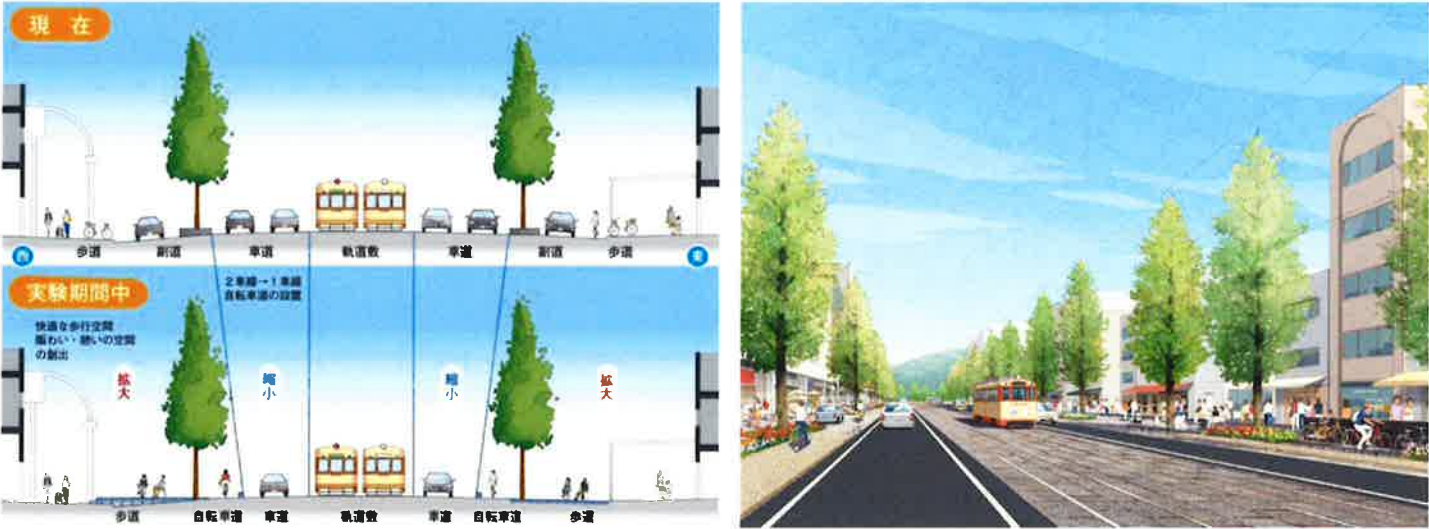
・建物更新と併せて人の回遊を促すオープンスペース、広場機能を導入する。

・錯綜する交通動線を整理(交通ターミナルの再配分)するとともに、より一層人の流れを生み出す歩行者動線を、商業空間と一体的、連続的に確保する。

【拠点空間②：松山市駅周辺地区の整備イメージ】



松山市駅周辺では、花園町通りの道路空間改変と沿線建物の壁面（ファサード）整備が進んでいる。また、松山市駅前広場空間のあり方を考える勉強・意見交換も行われている。



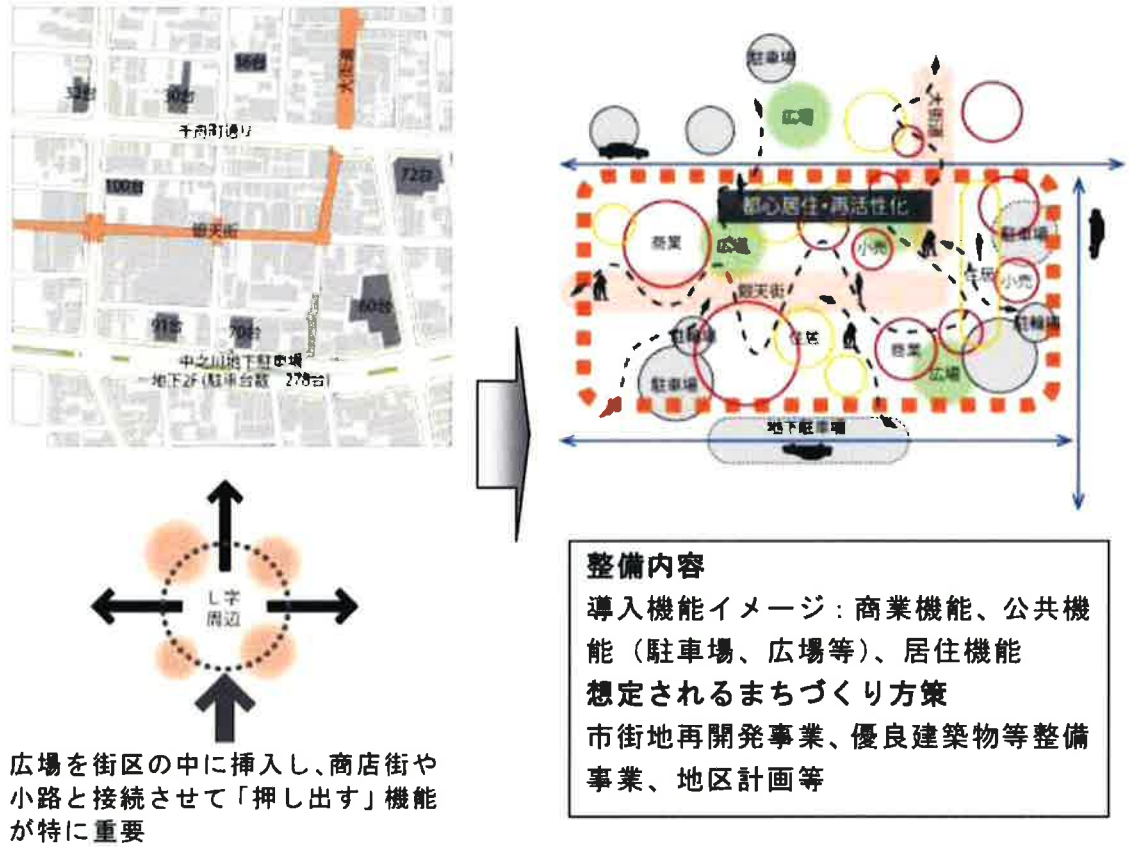
C. L字周辺

<整備方針>

・再開発整備を中心とした老朽建物の更新により、魅力ある商業核と、中心地区への来訪者を受け止めるフリンジ駐車場、広場等の公共公益的機能を一体的に創出する。

・商業機能、公共公益的機能の導入に加え、都心居住機能（住宅系）の導入も併せて進める。

【拠点空間③：L字周辺地区の整備イメージ】



L字周辺地区でも、現在、市街地の再生に向けた取組みが進んでいる。

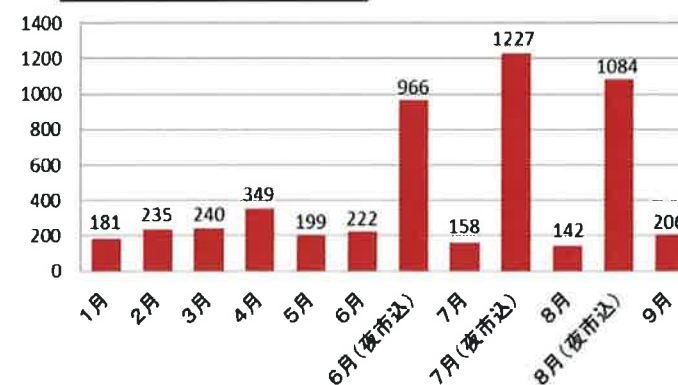
(2) L字地区のまちづくりに対する取り組み

①みんなのひろばとアーバンデザインセンター（UDCM）

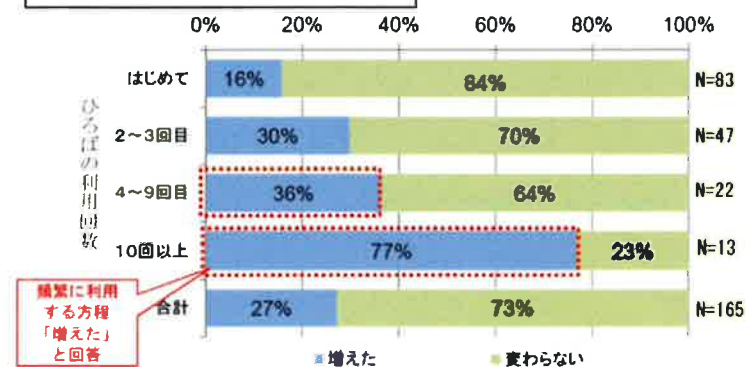
- ・街なかの**低未利用地**を**広場や交流スペース**に転用し、「**賑わい再生拠点**」として、また、誰もが参加可能な「**まちづくり拠点**」として位置づけ、様々なプログラム等の試行を通じ、効果的・持続的な仕組みを検証することを目的として行う社会実験。
(実験期間：平成26年11月から平成28年2月末まで)
- ・アーバンデザインセンター（UDCM）は、**民・学・公の連携の下、地域主体のまちづくりの拠点**としての機能を担う。
- ・実験開始から、**子供連れや若者などの利用**が多く見られ、**人通りなどの変化**、また、利用者の**まちなかでの滞在時間の増加**にも繋がっている。



利用者数の推移（休日・H27）



利用頻度に対する滞在時間の変化



出典：みんなのひろば・多目的スペース利用者アンケート調査

②地元機運の高まり

- ・平成25年度から、地元の有志が集まった**勉強会**を開催。
- ・**先進地視察や再開発コーディネーターを招いた講演会**等を行い、まちづくり活動を続けている。
- ・平成27年5月には、再開発計画の検討や事業化に向けた調整組織として、地権者約180名のうち90名程度が参加した「**松山銀天街L字地区再開発全体協議会**」が発足。

A. 勉強会



※検討の一例です

B. 先進地視察（広島駅南口地区市街地再開発事業）



C. 組織設立（銀天街L字地区全体協議会）



写真など資料提供：銀天街L字地区全体協議会

(3) 基本計画と専門部会の目的

①基本計画とは

- ・ L字地区の再整備に向けた「**L字地区のあり方に対する意識の共有（整備方針の共有）**」を示すとともに、「**整備手法や事業支援メニュー**」を提示するもの。
- ・ 「L字地区のあり方に対する意識の共有（整備方針の共有）」とは、地区の再整備に向けて、地元や市民が意識を共有できる「**共通目標**」や「**コンセプト**」を掲げること。
- ・ 「整備手法や事業支援メニュー」とは、再整備の目的や内容に併せて選択することができる**都市計画手法や税制優遇、規制緩和の方策**などを提示すること。

②専門部会の役割

- ・ 基本計画の策定には、地区内の地権者だけでなく、**多くの市民の方々の意見を反映**することが必要。
- ・ 市街地の再生に向けては、**行政・地権者・事業者等が連携**しながら、まちづくりに取り組んでいく必要がある。
- ・ 専門部会においては、基本計画が目指す「**L字地区のあり方に対する意識の共有（整備方針の共有）**」に力点をおいて、地元関係者や有識者の意見を適切に聞きながら検討を進める。

