

松山市中心地区市街地総合再生計画

平成 30 年 9 月

松 山 市

目 次

1. 計画の趣旨

1－1 背景と目的	1-1
1－2 地区の名称、区域及び面積	1-1
1－3 計画期間	1-2

2. 地区の現況と課題

2－1 計画の位置づけ	2-1
2－2 上位・関連計画の概要	2-2
2－3 地区の現況	2-5
2－4 地区の課題	2-7

3. 中心地区市街地再生の基本方針

3－1 中心地区市街地再生のスローガンと基本方針	3-1
3－2 中心地区市街地再生の将来像	3-3
3－3 実現するためのまちづくりの取り組み	3-5

4. 重点整備区域のまちづくりの具体的な進め方

4－1 重点整備区域の基本方針	4-1
4－2 再開発事業に関する方針	4-5
4－3 建築物の整備に関する方針	4-14
4－4 地区施設及び公開空地等の整備に関する方針	4-17

5. 計画の進め方

5－1 地域の体制づくり	5-1
5－2 ルールづくり	5-2
5－3 事業の流れ（参考）	5-4
5－4 今後のまちづくりの展開	5-5

付属資料

付属資料－1 上位・関連計画	付属 1-1
付属資料－2 松山市及び計画地区の動向	付属 2-1

1 計画の趣旨

1-1. 背景と目的

松山市では、県都・松山の顔となる場所、空間として中心部を再生するため、平成 25 年 3 月に「中心部都市再生ビジョン」と「中心地区市街地総合再生基本計画」を策定し、この計画に基づき、一番町交差点周辺では、官民連携による景観整備事業が実施されたほか、銀天街 L 字地区では、再開発に向けた地元機運が高まるなど、市街地再生に向けた取り組みが進んでいる。

また、「中心部都市再生ビジョン」で、都市再生の重要な案件の一つとして位置づけている「景観」については、平成 27 年 3 月に「中心地区景観計画区域」と「眺望保全区域」を定め、松山の顔となる魅力ある都市景観の保全・向上を図るための仕組みを構築するなど、重点的な景観まちづくりを行うための仕組みを新たに導入している。

これらの動向を背景として、都市と景観（デザイン）の整合・調和を図りながら、一体的かつ総合的に市街地整備を促進すべき地区における具体的な整備方針や整備手法等を定め、今後の中心市街地に必要とされる様々な都市機能の誘導や再開発事業等による都市機能の更新等、市街地再生の整備を推進することを目的に「松山市中心地区市街地総合再生計画」を策定する。

1-2. 地区の名称、区域及び面積

■ 地区の名称：松山市中心地区

■ 地区の区域：

平成 25 年 3 月に策定した「中心部都市再生ビジョン」と「中心地区市街地総合再生基本計画」の区域は以下の考えで設定している。

「中心部都市再生ビジョン」

→中長期的な視点で、今後の新たなまちづくりを戦略的かつ総合的に進めるための中心部都市再生のシナリオを策定する区域

「中心地区市街地総合再生基本計画」

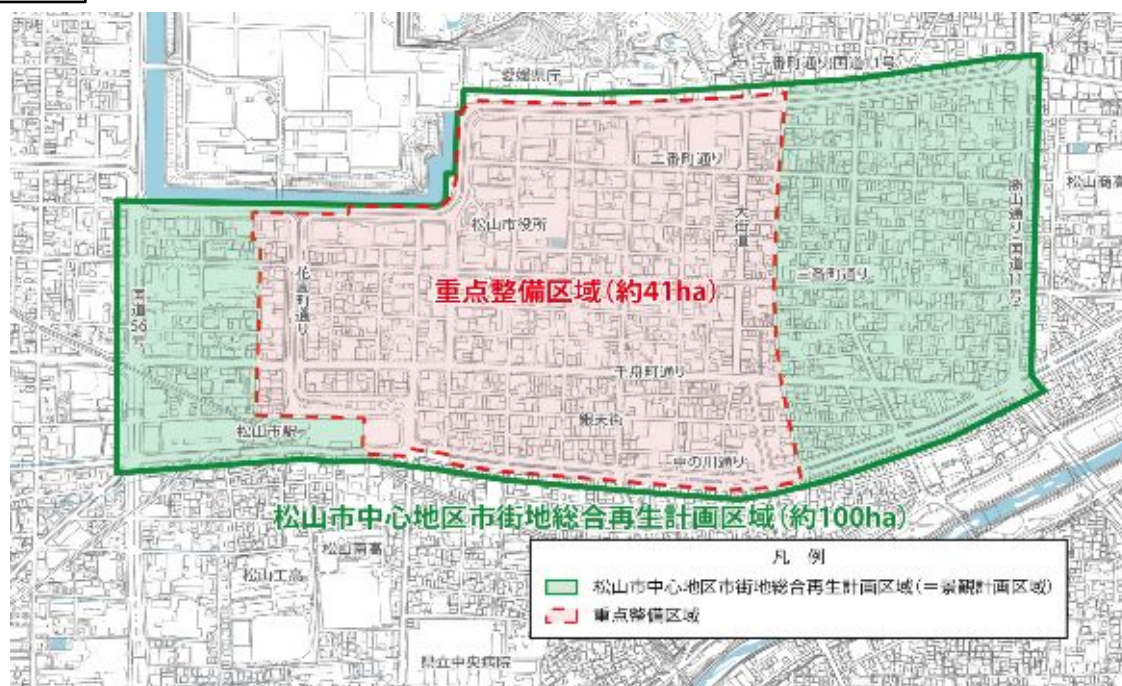
→総合的なまちづくりを効果的かつ計画的に進めるための区域

今回は、これらの基本的な考えは踏襲した中で、中長期的な視点でまちづくりを進める区域については、平成 27 年 3 月に策定した「中心地区景観計画区域」との整合を図るとともに、大街道や銀天街等の中央商店街を含めた本市の核となる業務・商業エリアについては、重点的な取り組みが必要であることを明確化した。

旧計画 中心部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（H25.3）の区域



新計画 松山市中心地区市街地総合再生計画の区域：約 100ha（うち、重点整備区域：約 41ha）



旧計画	新計画
中心部都市再生ビジョン（H25.3）	松山市中心地区総合再生計画区域 （※中心地区景観計画区域（H27.3）と同じ）
中心地区市街地総合再生基本計画（H25.3）	重点整備区域
松山市駅前周辺地区市街地総合再生計画（H6.3）	

*計画区域は区域境の道路に面する街区と一体的に整備を行う区域を含めるものとする。

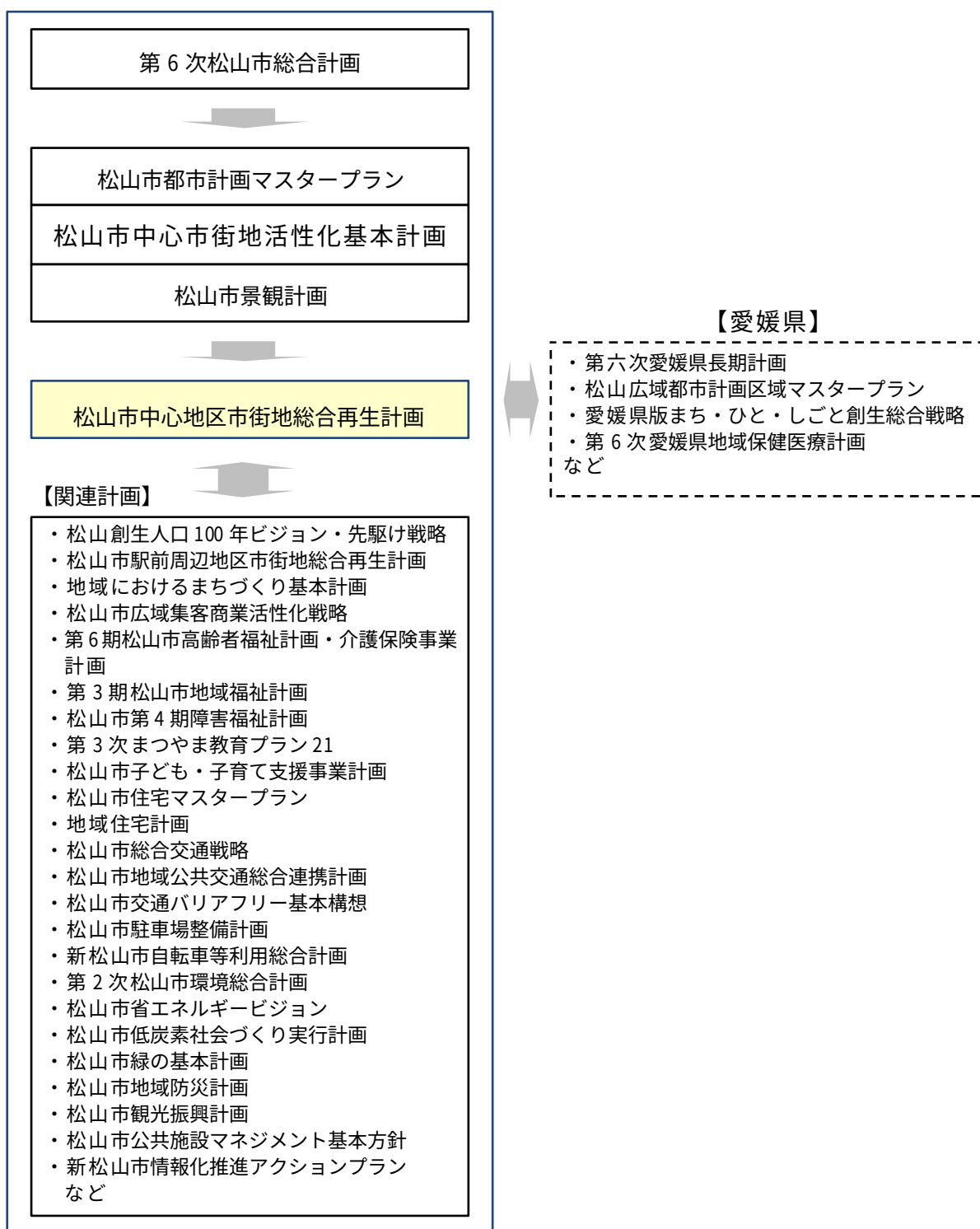
1-3. 計画期間

本計画の期間は、平成 38（2026）年度までの 10 年間とする。

2 地区の現況と課題

2-1. 計画の位置づけ

「松山市中心地区市街地総合再生計画」は、「第6次松山市総合計画」や、「松山市都市計画マスタープラン」、「松山市中心市街地活性化基本計画」、「松山市景観計画」をはじめとするまちづくり関連計画や、その他計画との整合を図りながら、一体的かつ総合的に市街地整備を促進すべき地区における具体的整備方針や整備手法等を定めるものである。



2-2. 上位・関連計画の概要

第6次松山市総合計画		人が集い笑顔広がる幸せ実感都市 まつやま ○健康・福祉：健やかで優しさのあるまち ○安全・安心：生活に安らぎのあるまち ○産業・交流：地域の魅力・活力があふれるまち ○教育・文化：健全で豊かな心を育むまち ○環境・都市：緑の映える快適なまち ○自治・行政：市民とつくる自立したまち
都市	松山市都市計画 マスタープラン	・松山市、愛媛県、さらには四国全体の活力を牽引する都市機能を高める ・住み慣れたまちでの暮らしの安心感を効果的に支える ・自然環境や地球環境を大切にすまちづくりをひろげる ・地域固有の資源の保全・活用により活力ある地域づくりを進める
	松山創生人口100年ビジョン・ 先駆け戦略	・やりきる力「3つの礎」を構築する【基盤づくり】 ・つながる未来を応援する【少子化対策】 ・松山への定着と新しい人の流れをつくる【移住定住対策】 ・魅力ある仕事と職場をつくる【地域経済活性化】 ・暮らしと経済を守る【暮らしと経済まちづくり】
	松山市駅前周辺地区 市街地総合再生計画	・適切な土地利用による良好な都市環境整備 ・交通結節機能の向上 ・松山圏域民が集い、交流し、新しい都市文化を創造するための高度都市機能の集積 ・魅力的な都市景観の形成
	地域におけるまちづくり基本計画	・住民自治の強化、官民協働の促進
商業	松山市広域集客商業 活性化戦略	・足元商圈の確実な取り込みによる高頻度来街の推進 ・賑わい構築・商店街回遊をめざした回遊性と交流機能の確保 ・広域集客に向けての中心商業地の魅力付け
	松山市中心市街地活性化 基本計画	・訪れたい都心としての機能強化 ・松山らしさを活かした都市型観光地としての魅力の向上 ・安心して住み続けられる豊かな生活環境の実現
福祉・介護	第6期松山市高齢者福祉計画・ 介護保険事業計画	・高齢者が住み慣れた地域で、笑顔でいきいきとくらすまちづくり
	第3期松山市地域福祉計画	・地域コミュニティの形成 ・福祉サービスの健全な発達と適切な利用促進 ・福祉の風土づくり
	松山市第3期障害者計画	・共に支え合うやさしいまちづくり ・自分らしい暮らしづくり ・安心して暮らせるいきいきとした生活づくり
	松山市第4期障害福祉計画	・福祉施設入所者の地域生活への移行 ・入院中の精神障がい者の地域生活への移行 ・福祉施設利用者の一般就労への移行等 ・地域支援拠点の整備
子育て	第3次まつやま教育プラン21	・「集い・学び・支え合う」ための生涯学習の推進 ・生きる力を育む学校教育の推進 ・一人ひとりを大切にしながら社会で取り組む教育の推進
	松山市子ども・ 子育て支援事業計画	・幼児期の学校教育及び乳幼児期の保育の充実 ・地域での子育て支援の充実 ・妊娠・出産期からの切れ目のない支援 ・子どもの心身の健やかな成長に資する子育て環境の整備 ・子育てを支援する生活環境の整備 ・職業生活と家庭生活との両立（ワーク・ライフ・バランス）の推進 ・子どもの安全の確保 ・専門的な知識及び技術を要する支援の推進 ・経済的な支援の推進

住宅	松山市住宅マスタープラン	・大切に長く住まえる住宅づくり ・住み続けたい住宅づくり ・居続けたい地域づくり ・居住安定化の確保 ・次代を担う人材の育成
	地域住宅計画	・市民が快適に暮らせる住宅・居住環境の実現 ・公営住宅の長寿命化を図るための修繕・改善の計画的な推進 ・老朽化が進む公営住宅等の建替え推進 ・地域の住環境保全を図るための空家等対策の推進
交通	松山市総合交通戦略	・集約的な都市構造の実現に向けた交通体系の確立 ・広域的な交通体系の確立 ・ひと・車・公共交通が連携した総合的な交通体系の確立 ・環境負荷の小さい交通体系の確立
	松山市地域公共交通総合連携計画	・拠点・都市軸の機能強化・充実 ・地域の特性を活かした快適な生活圏づくり ・環境に配慮した交通習慣の確立
	松山市交通バリアフリー基本構想	・ハード（駅や歩行空間等）やソフト（譲り合い、助け合いの心等）の両面のバリアを取り除き、お年寄りや障害者を含む誰もが利用しやすい（ユニバーサルデザインの考え方）まちづくりの推進
	松山市駐車場整備計画	・まちの活性化やまちづくりに資する駐車施策 ・路上駐車に対応した駐車施策 ・一時的に集中する観光需要に対応した駐車施策 ・新たな開発需要に対応した駐車施策
	新松山市自転車等利用総合計画	・自転車の走行環境の向上（はしる） ・駐輪スペースの確保（とめる） ・規制のあり方（適正に使う） ・自立・相互理解・協働（ルールを守る、みんなでつくる）
景観	松山市景観計画	・地区の特性等に応じて適切に活かし高めることを誘導し、市民のひとりひとりが「お城下」に親しみ・愛着・誇りを感じる魅力ある都市景観の形成
環境	第2次松山市環境総合計画	・資源を有効活用する「循環型」、温室効果ガスの排出が少ない「低炭素型」、快適な生活環境と豊かな自然を保全する「環境保全型」、みんなが環境に配慮した行動を率先する「環境配慮型」の社会の構築
	松山市省エネルギービジョン	・「地球にやさしい日本一のまちづくり」を推進するため、市民・事業者・行政がお互いに連携を図りながら、それぞれが主体的に省エネルギーの取り組みを進めていく、全員参加による省エネルギーのまち松山を目指す
	松山市低炭素社会づくり実行計画	・持続可能な低炭素社会の実現
	松山市緑の基本計画	・みどりの創造 ～緑にあふれ、心が和むまちづくり～ ・みどりの保全 ～緑を守り、未来につなぐまちづくり～ ・みどりの育成 ～みんなで育む、緑のまちづくり～
防災	松山市地域防災計画	・災害に強いまちづくり ・災害に強いひとづくり ・災害に強い体制づくり
観光	松山市観光振興計画	・『いやし』、『もてなし』、『くつろぎ』のある連携・回遊・体験型観光都市の実現
公共	松山市公共施設マネジメント基本方針	・施設保有量の最適化 ・計画的な保全による長寿命化の推進 ・市民ニーズに対応した資産活用
情報	松山市情報化推進アクションプラン	・健やかで安らぎのある生活を支える ・豊かな日常生活を支える ・快適な社会を支える ・魅力・活力があふれる社会を支える ・効率的で安全・安心な行政サービスを支える

愛媛県	第六次愛媛県長期計画 愛媛の未来づくりプラン	・次世代を担う活力のある産業を“創る”ことによって「活き活きとした愛顔」あふれる愛媛を目指す【産業】 ・快適で安全・安心の暮らしを“紡ぐ”ことによって、「やすらぎの愛顔」があふれる愛媛を目指す【暮らし】 ・未来を拓く豊かで多様な『人材』を“育む”ことによって、「輝く愛顔」があふれる愛媛を目指す【人づくり】 ・調和と循環により、かけがえのない環境を“守る”ことによって、「やさしい愛顔」があふれる愛媛を目指す【環境】
	松山広域都市計画区域 マスタープラン	・中国・四国地域の中核として、豊かな自然や歴史・文化につつまれた安心・快適な生活空間の中で、活発な広域交流のもと、多彩な観光資源を備え、地域独自の文化が花開き、人口減少・超高齢化社会の到来等の様々な社会的課題に対応した持続可能なまちづくりをめざす。 ・ＪＲ松山駅を含む中心市街地については、今後も本区域の発展、ひいては中国・四国地域の発展をけん引する都市拠点として、ＪＲ松山駅周辺の鉄道高架事業等による都市基盤整備を推進するとともに、土地の高度利用を図るなど観光・国際交流等に資する魅力ある高次都市機能の強化、充実を図る。 ・城山公園周辺一帯の市街地及び道後地区周辺の市街地においては、観光レクリエーション拠点として来訪者が集い憩える公園の整備を図るとともに、歴史文化拠点として景観計画を活用し、歴史文化薫る景観の保全・形成に努める。
	愛媛県人口ビジョン 愛媛県版まち・ひと・しごと創生総合戦略	・地域に働く場所を作る・人を呼び込む ・出会いの場を作る・安心して子どもを生み育てる ・元気な地域をつくる・いつまでも地域で暮らせる
	第6次愛媛県地域保健医療計画	・必要な地域医療の確保 ・医療機能の分化・連携の推進 ・患者本位の医療の実現 ・健康で安全な地域社会の確立 ・地域包括ケアシステムの構築

2-3. 地区の現況

人口	・ 中心地区の総人口は、平成 27 年 10 月現在で約 6,200 人（松山市全体の 1.2%）となっている。 ・ 平成 7 年から平成 27 年の 20 年間で、松山市全体が約 4.0%増加しているのに対し、中心地区では約 1.8%減少している。ただし、ここ数年は増加基調にある。 ・ 番町校区の児童数は、松山市全体の傾向同様、減少傾向にあり、昭和 40 年の 1/3 程度にまでなっている。 ・ 一方で、番町地区の高齢者は年々増加しており、市全体の増加率（平成 2 年の倍以上）に比べると低いものの、ここ 20 年あまりで 15%増加している。
土地利用	・ 中心地区の約 4 割が商業・業務用地を占め、住宅は 1 割強となっている。約 30 年前（昭和 58 年）に比較して、マンション立地の進展等により、住宅用地は増加している。 ・ 大街道周辺や銀天街周辺に旧耐震基準の老朽建物が多数立地しているほか、銀天街周辺・大街道南側では多くの木造建物の立地が見られる。 ・ 近年、マンション立地が増加しつつあるものの、建物更新や高度化は進んでおらず、高容積率という中心部の優位性を活かしきれていない。
都市交通	・ 松山市全体の公共交通の利用割合が 4%程度と非常に低いのに対して、路面電車など、公共交通の利便性が高い都心地区では約 9%と高い。 また、市全体の自動車利用が 5 割強を占めるのに対し、都心では 4 割弱と低く、徒歩・自転車利用の割合が高くなっている。一方で、駐輪場の不足から、大量の放置・違法駐輪が発生している。 ・ 中心地区の時間貸し駐車場数は増加傾向にあるが、1 件あたりの台数は減少傾向にあり、小規模な駐車場が分散している状況にある。 ・ 伊予鉄道郊外線及び市内線（路面電車）、路線バスの輸送人員は、平成 12 年頃まで減少の一途を辿っていたが、その後、横這い状態を維持し、ここ数年は回復傾向にある。
商業	・ 郊外部への大型商業施設の立地やラフォーレ松山など核施設の閉店に伴い、中心地区の小売業商店数、従業者数、年間販売額、売り場面積は軒並み減少傾向にある。 ・ 中央商店街の空き店舗率は、松山市全体の傾向と同程度で、ここ 15 年間に 10%程度増加している。 ・ 一方で、平成 27 年の一番町大街道口景観整備やアエル松山のオープン等により、歩行者通行量が増加に転じるなど、回復の兆しも見られる。
地価	・ 松山市内の地価は、市街化区域内・市街化調整区域内、中心市街地、中心地区ともに下落傾向にあり、特に、中心市街地での下落幅が大きい。
公園等	・ 中心市街地及び周辺には、城山公園（総合公園）や石手川緑地（都市緑地）などの大きな公園緑地はあるものの、中心地区内には街区公園や近隣公園といった身近な公園や広場など緑が不足している。
都市機能施設	・ 総合病院やリハビリテーション機能を有する病院が立地し、周辺にも高度な医療施設が立地しているなど医療環境も充実している。 ・ 一方で、福祉施設は中心地区周辺部には立地しているものの、中心地区内には見られない。 ・ 中心地区内には小学校、幼稚園などの教育施設や、介護施設などの都市機能施設が多数立地しているほか、周辺に中学校・高校・大学等も数多く立地しており、教育・介護福祉環境は整っている。また、民間の保育所やこども園などの子育て支援施設も多数立地している。 ・ 中心地区及び周辺には市役所や県庁などの官公庁施設が集積し、周辺に総合コミュニティセンターや中央図書館、市民会館や美術館等の文化施設も数多く立地しているなど、市民の様々なコミュニティ活動を支えている。

開発動向	・中心地区では、近年、分譲マンションや賃貸ビルなど中・高層建物が建設されているが、高度利用は十分とは言えない状況である。 ・近年は、総合設計制度や優良建築物等整備事業等を活用し、民間の創意工夫でオープンスペースを生み出し、緑や水を生かして街角を演出している例も見られ始めている。 ・城山公園の空間以外に、特にコミュニティレベルの憩いや集いの空間がまだ十分ではないが、まちなかの低未利用地（一時貸し駐車場）をひろばに転用する社会実験が実施されるなど、都市空間の新たな活用の試みがなされている。
都市景観	・松山城、城山を中心とする中心市街地部は、景観形成を進める区域として、景観計画による景観に関する規制誘導が進められている。 ・中心部のランドマークの一つである松山城及び城山の良好な景観を眺望できる箇所が多数ある一方で、高度化された沿道ビル群や屋外広告物、屋上広告物などが眺望を遮へいするなどの問題も発生している。
防災	・中心部において、避難所はほぼ充足しているが、老朽建物や木造建物が多数立地ところでは、災害時の移動経路の遮断などの問題が発生することが懸念される。
財政	・松山市の歳入総額は増加しているものの、歳入総額に占める自主財源の割合は大きく減少し、ここ数年は自主財源よりも依存財源が多くなっている。 ・歳出は、義務的経費、特に扶助費の増加により、右肩上がりで増加している一方で、投資的経費は平成11年以降、減少の一途を辿っている。

2-4. 地区の課題

松山市及び地区の現況等をもとに、中心地区のこれからのまちづくり、都市再生に向けて考慮すべき強み、弱みを整理するとともに、そこから導き出される課題を整理する。

(1) 中心部において伸ばすべき要素

強み (Strong)

- ・ 松山城（シンボル）
- ・ 百貨店二店が中心商店街の両端に存在
- ・ 行政やオフィス、学校などの都市サービス、業務機能の集積
- ・ 都市基盤（基幹道路、補完道路、街区）の充実
- ・ 国際観光文化都市
- ・ 大学が近接（学生・教員数約 20,000 人）
- ・ 路面電車（市内電車）網

機会 (Opportunity)

- ・ 再開発事業の民間投資の動き
- ・ J R 松山駅の高架化とまちづくり（土地区画整理事業）
- ・ 「たからみがき」等をテーマとした、まちづくりや都市ブランド戦略の展開
- ・ 分譲、賃貸ビル・マンション建設
- ・ 街路整備、道路空間再配分によるゆとり空間の創出（花園町通り、二番町通り等）

(2) 中心部において、今後積極的に取り組む又は改善等に対応すべき要素

弱み (Weakness)

- ・ 建物の老朽化の進展（防災上の脆弱性等）
- ・ 百貨店の集客力の低下（売上減少）
- ・ 中心商店街の業種の多様性の減少（衣料品等への偏重）
- ・ 公共交通網が生かされていない
- ・ 広場、水や緑等の潤い空間の不足
- ・ 歩行者の安全が確保されていない
- ・ 使い勝手の良くない駐車場や駐輪場が多い

脅威 - Threat

- ・ 居住者の流出、子どもの減少、高齢者の増加
- ・ 身近な顧客の減少
- ・ 郊外型の大型ショッピングセンター等の競合店の台頭
- ・ 郊外住宅地の開発

(3) 中心部の都市再生に向けて克服すべき課題（SWOT分析）

これからの都市づくり、都市再生を考えると、中心部には様々な強み、弱みを抱えているが、これらを巧く生かし、強みとなる要素はさらに伸ばし、弱みとなる要素は可能な限り改善していくことで、新しい時代に相応しい中心部に再生していくことが強く望まれる。

		内部環境	
		強 み	弱 み
外部環境	機会	【機会を捉えて強みのさらなる強化】 ・再開発事業の民間投資の動きを活かして、都市の高度化、効率的な空間利用を誘導 ・百貨店二店が中心商店街の両端に存在する強みと再開発事業の動向を活かして、都市内の回遊性を向上 ・都市ブランド戦略、地域の歴史、文化を活かして新たな観光産業を創出 ・多様で充実した都市サービスの集積を背景とした環境にやさしいコンパクトで低炭素社会のモデルとなる都市空間を創出	【機会を活かして弱みの克服】 ・行政やオフィス、学校などの都市サービス、業務機能が集積する強みと、大学が近接（学生・教員数約 20,000 人）する強みと民間投資の機会を活かして、多様な世代の都心居住者を誘導 ・医療、健康、福祉、教育分野での新たな都市型サービス産業を誘導 ・J R松山駅周辺のまちづくり(土地区画整理事業)を活かして都心の魅力を向上 ・都市ブランド戦略、地域の歴史や文化を活かして都市の品格(付加価値)を創出、中心部らしい景観を創出(眺望景観の確保等) ・民間投資の機会を活かして、建物の更新、街区の再編による公開空地等の確保により都市の魅力やアメニティ性を向上（水や緑を取り込んだ自然が感じられる都市環境づくり） ・充実した都市基盤(基幹道路、補完道路、街区)を活かして新たな街路整備、道路空間再配分によるゆとりのある空間創出と回遊性を向上、全ての人にやさしい交通環境(ユニバーサルデザイン等)を確保
	脅威	【強みを強化して脅威の克服】 ・都市の高度化により都心居住空間を創出（都心居住ニーズを満足する住居の提供） ・充実した都市サービス機能とセットとなった都心居住者誘導施策の導入により、高齢世代や子育て世代居住者を確保（職、住混在、近接のまちづくり） ・集客拠点施設整備や建物更新等の再開発事業の動向を活かして多様な産業・業種業態、大規模集客施設を誘導 ・充実した都市基盤の再整備(再配分)と民間投資の動向を活かしてアクセス性を強化(街路整備と駐車場・駐輪場整備)、都市内交通環境を改善	【弱みを克服して最悪の事態の回避】 ・民間投資の動きを活かして、建物の更新、街区の再編による公開空地（オープンスペース）等の創出により防災性を向上 ・再開発事業、既存商店街の魅力向上により集客力を強化 ・新たな都心居住者と既存の商店街等の多様な主体が一体となったコミュニティ形成により地域の賑わいを創出 ・住民自治の確立により安全で安心して楽しく暮らせる中心部都心居住空間を創出

3 中心地区市街地再生の基本方針

3-1. 中心地区市街地再生のスローガンと基本方針

(1) 中心地区市街地再生のスローガン

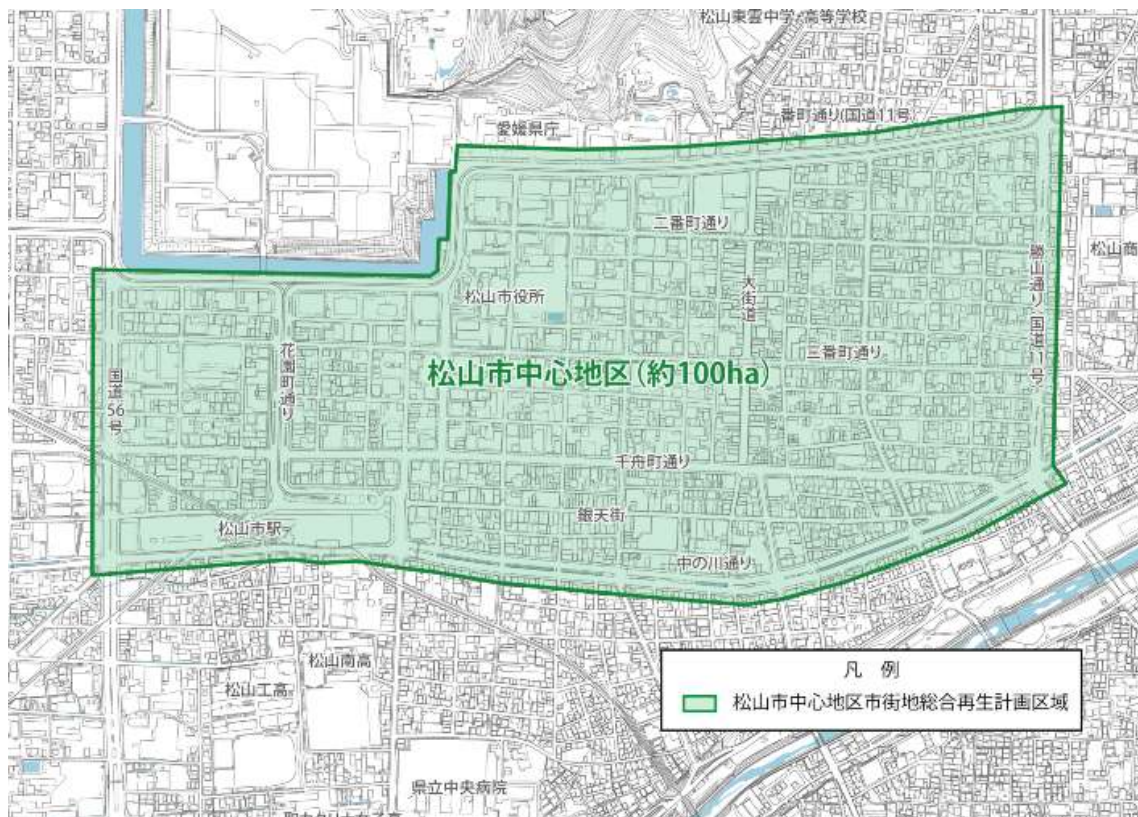
本市の市街地は、住まいと職場、各種生活サービス施設が近接化した現代版コンパクトシティともいえる城下町として発展し、これまで変わらぬ都市構造を維持してきたが、人口増加と高度経済成長を背景とした市街地の拡散により、その機能は失われつつある。

今後、人口減少と高齢化の進行が見込まれる中、中心地区市街地再生の鍵は、城下町の失われた機能を復元させることであることから、スローガンを次のとおり設定する。

城下町の歴史・文化と生活・経済が共存する、歩いて暮らせるまちの復活

スローガン：「**人が集い 笑顔広がる 幸せ実感 お城下都市**」

■松山市中心地区：約100ha



(2) 中心地区市街地再生の基本方針

スローガンを実現するために、次の4つの基本方針のもと、具体的な取り組みを展開する。



※本市のシンボルでありランドマークでもある松山城及び城山の下に広がる新しい“お城下”を、4つの大樹(柱)で創造し、支え、未来に向けてさらに発展していくことをイメージし、それに必要な方針で構成している。

居住 安全で安心して暮せる都心居住空間の創出

⇒民間活力を導入した都市の高度化や街区の再編による魅力ある都市空間の創出、都心居住のニーズを満足する住居の創出 等

景観 ゆとりや憩い、潤いのあるオープンスペースの創出

⇒防災時には避難場所であり、日常時はゆとりや憩い、潤いのある水と緑の空間の創出 等

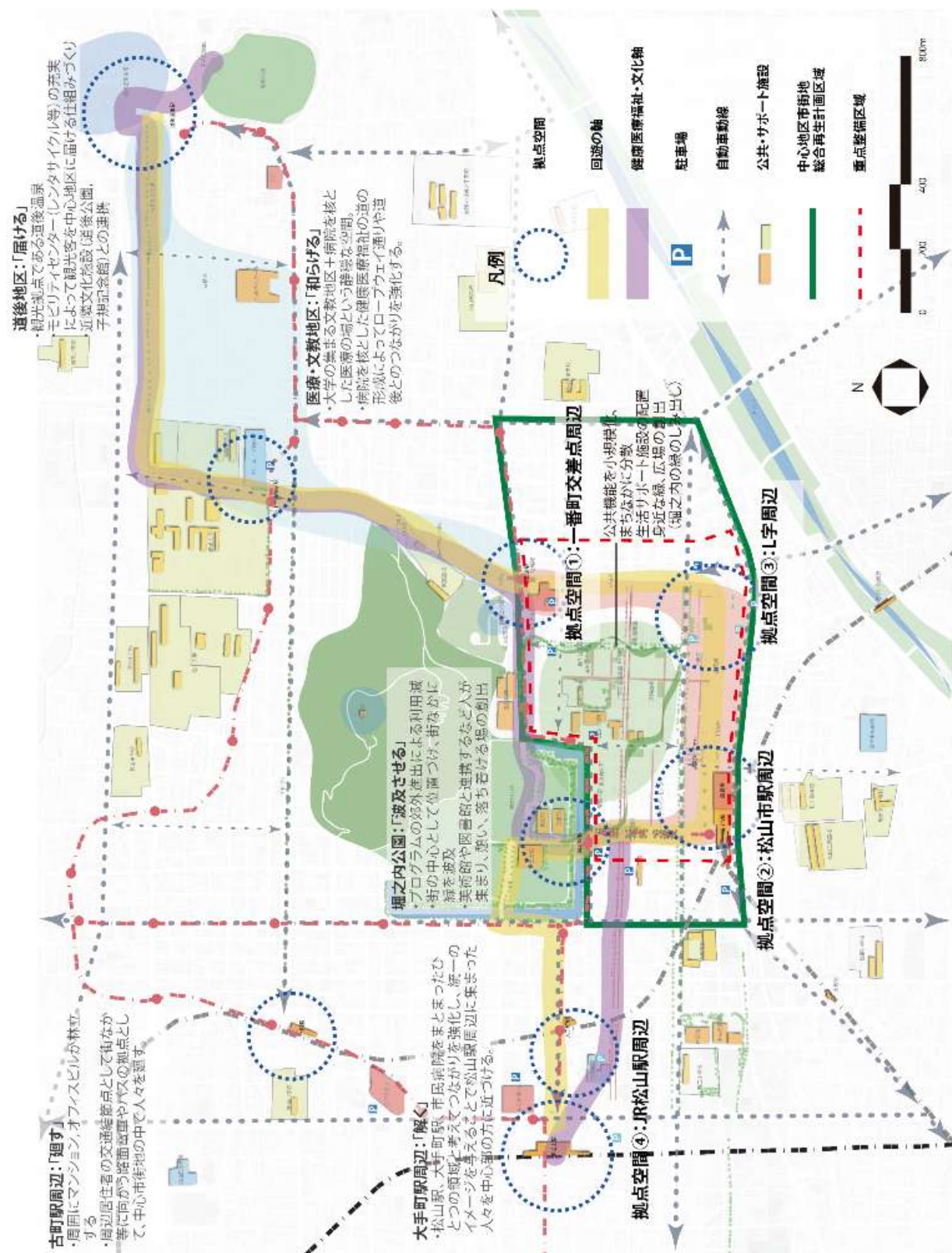
交通 すべての人にやさしい移動環境の整備

⇒歩道の拡幅、人と車と自転車の空間創出、路面電車・自転車の活用、自転車レーンと駐輪場の整備 等

産業 人口減少・少子高齢時代の都市型産業の充実

⇒商業、医療・介護・健康サービス、低炭素、省エネルギー、EV、ICT、観光振興 等

中心地区市街地再生の将来像（ビジョン図）



3-3. 実現するためのまちづくりの取り組み

(1) まちづくり戦略と戦術

松山市中心地区の将来像を実現するためには、基本方針の4つの柱、それぞれに関する戦略を組み立て、まちづくりの全体戦略として推進することが重要である。

都心居住空間の創出では、市街地の整備を中心とするハード的な戦略や都心居住を誘導する戦略、新たな時代の潮流に対応した健康・医療・福祉を進める戦略といったソフト的な戦略がある。また、環境や都市のアメニティ性を高める戦略、歩行者や自転車等による中心部の回遊を促進する戦略、商業・業務機能を向上する戦略が不可欠である。そして、これらの中心地区におけるまちづくり戦略は、地域の自立を促し、豊かな都心生活に繋がる新たなコミュニティ形成や健康、福祉、教育、文化、防災等の施策を基礎として成り立つものであり、本市では、これら戦略にあたる様々な計画が既に策定され、施策展開されている。

一方で、人口減少や少子高齢化、都市の空洞化、建物の老朽化、コミュニティの崩壊といった社会問題、都市問題が山積する中で、これからの社会を見つめると、次代にあった生活空間“お城下都市”の創造にあっては、全ての機能をフルセットで更新・再生するのではなく、今あるものを上手く使いながら、“シェア”するまちづくりを展開することが望まれる。

建物には共有スペースを設けたり、空間にはオープンスペースを設けたり、道路も再配分により、ゆとりを創出し、自動車や自転車もカーシェアリングやレンタサイクル、コミュニティサイクルを活用するなどの方策が考えられる。

本市のお城下はその昔、武家屋敷を取り囲むように広がった町人街、商業集積地が活力の源であり、町人街では長屋に代表される共有スペース（コモンスペース）を中心に、人々が生き活きとして、喜びと笑顔が満ちあふれた生活を送っていた。現在の本市中心地区に欠けているものであり、これからの市街地再生には不可欠なものである。

そこで本計画では、“シェアするまちづくり”をキーコンセプトに、中心地区の市街地再生の基本方針の4つの柱それぞれについて、実現のために必要な新たな戦略と戦術を整理し、関係各機関、部局との連携のもと再生を進めていくものとする。

まちづくりの戦略 (上位・関連計画による推進)	まちづくりの 主な視点	市街地総合再生計画で 新たに立案するまちづくり戦略
居住 安全で安心して暮せる都心居住空間の創出		
・松山広域都市計画区域マスタープラン ・松山市都市計画マスタープラン ・松山創生人口100年ビジョン・先駆け戦略 ・松山市駅前周辺地区市街地総合再生計画	市街地整備（ハート）	中心地区まち更新（都市再開発、 街区再編）及び都心居住誘導戦 略
・第6期松山市高齢者福祉計画・介護保険事業計画 ・第3期松山市地域福祉計画 ・松山市第3期障害者計画 ・松山市第4期障害福祉計画 ・松山市住宅マスタープラン ・地域住宅計画 ・松山市交通バリアフリー基本構想 ・第3次まつやま教育プラン21 ・松山市子ども・子育て支援事業計画	都心居住誘導 (健康医療福祉、教 育環境等77)	
・地域におけるまちづくり基本計画 ・松山市市民活動推進条例等	コミュニティ・ 住民自治	

景観 ゆとりや憩い、潤いのあるオープンスペースの創出		
・第2次松山市環境総合計画 ・松山市省エネルギービジョン ・松山市低炭素社会づくり実行計画 ・松山市景観計画 ・松山市緑の基本計画	景観・環境・ アメニティ性	中心地区都市アメニティ・街並 み形成戦略
・松山市地域防災計画	防災・安全安心	

交通 すべての人にやさしい移動環境の整備		
・松山市総合交通戦略 ・松山市地域公共交通総合連携計画 ・松山市交通バリアフリー基本構想 ・新松山市自転車等利用総合計画 ・松山市駐車場整備計画	歩行者・自転車・ 公共交通対応	

産業 人口減少・少子高齢時代の都市型産業の充実		
・松山市広域集客商業活性化戦略 ・松山市中心市街地活性化基本計画 ・松山市観光振興計画	商店街振興・ 観光振興	
・情報化推進指針 ・松山市情報化推進アクションプラン	I C T・情報化	
・第3期松山市地域福祉計画 ・第3次まつやま教育プラン21 ・松山市子ども・子育て支援事業計画	健康医療福祉・ 教育等	

①【居住】安全で安心して暮らせる都心居住空間の創出のための戦略と戦術
(中心地区まち更新(都市再開発、街区再編)及び都心居住誘導戦略)

基本的な考え方

- 関連既往計画の方針に加え、多世代にわたって安全・安心、歩いて暮らせ、多様なライフスタイルに応える都心居住空間の創出

戦 略

- 公共公益的機能等の複合都市機能の導入と老朽建物の更新・修繕による魅力ある住空間の創出
- 都市の高質化による都心住宅の確保
- 拠点空間では、土地の高度利用を可能にする大街区の形成(小街区の再編)
- 多世代にわたる新たな都心居住者の誘導
- 多様な主体が一体となった新しいコミュニティ(まちづくり協議会等)の形成

戦術(実現のための主な取り組み内容)

- 公共公益的機能等の複合都市機能の導入と老朽建物の更新・修繕による魅力ある住空間の創出
 - ・段階的、連鎖的な建物の協調建て替えによる大規模化、高度化
 - ・定期借地権等を活用し、商業・業務だけでなく教育・福祉施設、駐車場・駐輪場等を含めた公益的機能等の複合機能、複合用途の導入
 - ・老朽建物や過大建物の減築によるゆとりと魅力ある住空間の創出と、余剰容積の移転による高度化との一体的でメリハリのある手法による住環境整備
- 都市の高質化による都心住宅の確保
 - ・民間活力を発揮した再開発の促進による、都心居住を可能とする住宅(マンション)の導入、十分な共有スペースを採り入れた多様な住居形態の提供
- 拠点空間では、土地の高度利用を可能にする大街区の形成(小街区の再編)
 - ・狭小敷地の共同化等による小街区の再編
 - ・街区再編と併せた区画街路整備による防災性、環境性の向上
- 多世代にわたる新たな都心居住者の誘導
 - ・子育て世代及び高齢者を中心に、中心部への住み替えを促進する各種助成、支援制度の確立
 - ・医療、介護、福祉等機関の高齢社会に対応した都市型社会インフラの充実、各種支援制度の充実
 - ・多様な子育てサービス、教育メニューの提供、各種支援制度の充実
- 多様な主体が一体となった新しいコミュニティ(まちづくり協議会等)の形成
 - ・自治会だけでなく、商店街や事業者も含めた新しいまちづくり協議会の設置(住民、事業者、各種団体等多様な主体の参画と協働の体制づくり)

②【景観】 ゆとりや憩い、潤いのあるオープンスペースの創出のための戦略と戦術
(中心地区都市アメニティ・街並み形成戦略)

基本的な考え方

- 関連既往計画の方針に加え、城下町らしさが感じられ、ゆとりや憩い、潤いが享受でき、災害時にも有効に機能しうる都市内環境、オープンスペースの創出

戦 略

- 水や緑を効果的に利用したオープンスペースにおけるアメニティ性の創出と、防災力の強化
- 趣のある「路地空間」の創出
- 観光資源、歴史文化資源と連携した地域環境、都市の魅力空間の創出
- 都市の品格を高める松山城の眺望景観の確保
- 景観計画による建物の色彩や、屋外広告物等の適切な誘導による都市景観の形成
- 道路景観整備や電線類の地中化、沿線の建物の景観誘導

戦術（実現のための主な取り組み内容）

- 水や緑を効果的に利用したオープンスペースにおけるアメニティ性の創出と、防災力の強化
 - ・壁面後退（建物セットバック）等による公共的空地、広場空間の確保
 - ・地域の資源である河川（中之川）を生かした親水空間
- 趣のある「路地空間」の創出
 - ・広場や街路等の公共空間整備と建物ファサード改善等の民間整備との連携による歴史性を醸し出す路地空間（小径）の創出
- 観光資源、歴史文化資源と連携した地域環境、都市の魅力空間の創出
 - ・観光資源、歴史文化資源（子規や漱石ゆかりの場所等）や歩行者空間等が一体となった魅力ある歩行者空間、交流滞留空間の創出
- 都市の品格を高める松山城の眺望景観の確保
 - ・壁面後退や高さの適正な誘導、屋外広告物の適正な誘導等により、松山及び中心部の魅力である松山城（城山）の見通しの確保
- 景観計画による建物の色彩や、屋外広告物等の適切な誘導による都市景観の形成
 - ・建物の色彩等の意匠や屋外広告物のデザイン等の適正な誘導等による、県都松山の中心部に相応しい都市景観の形成
- 道路景観整備や電線類の地中化、沿線の建物の景観誘導
 - ・建物の意匠形態の誘導と併せて、電線類の地中化等を進めることによる、一体的なまちなみ景観、地域環境の創出

③【交通】すべての人にやさしい移動環境の整備のための戦略と戦術

基本的な考え方

- 関連既往計画の方針を基本として、遅い交通（自転車や徒歩）で暮らせる都市内交通環境の創出

戦 略

- 安全で安心して歩ける歩行者空間及び街路空間（中心部歩行者ネットワーク）の形成
- 来街者の利便性を向上するフリンジ駐車場、駐輪場の確保、アクセス性の強化
- ユニバーサルデザインに配慮した全ての人にやさしい交通機能の改善
- 公共交通機関の利用促進に向け、過度に自動車を流入させないシステムの構築

戦術（実現のための主な取り組み内容）

- 安全で安心して歩ける歩行者空間及び街路空間（中心部歩行者ネットワーク）の形成
 - ・ 主要な街路における道路空間再配分及び電線類地中化等による歩道の拡幅、ゆとり空間の創出
 - ・ 不法駐輪対策の推進による歩行者の安全性、快適性の向上
- 来街者の利便性を向上するフリンジ駐車場、駐輪場の確保、アクセス性の強化
 - ・ 新たな都市再開発と一体となった駐車場、駐輪場の整備
 - ・ 商店街振興、観光振興と一体となった料金割引サービスの拡充、充実等
- ユニバーサルデザインに配慮した全ての人にやさしい交通機能の改善
 - ・ 特定旅客施設、幹線道路歩道におけるバリアフリー化の推進
 - ・ まちなか回遊を誘導する適切な情報提供、助けあい等による情報と心のバリアフリーの推進
- 公共交通機関の利用促進に向け、過度に自動車を流入させないシステムの構築
 - ・ 既存駐車場等を活用したフリンジパーキングの配置
 - ・ （一時貸）駐車場等を拠点としたカーシェアリングシステムの導入
 - ・ 商店街振興、観光振興と一体となった割引サービス等の提供による路面（市内）電車やバス等の公共交通機関の利用増進
 - ・ 駐輪場整備と一体となったコミュニティサイクル、レンタサイクルの導入

④【産業】人口減少・少子高齢時代の都市型産業の充実のための戦略と戦術

基本的な考え方

- 関連既往計画の方針を基本として、商都及び国際観光文化都市としての地位の復権

戦 略

- 都市の高質化、建物更新等と連動した都心型商業（テナント）の導入、大規模集客施設等の商業機能の再整備
- 地域資源の積極的活用とネットワーク化による新たな都市型観光産業の創出
- 情報基盤を活用した新たな企業誘致、若者の起業支援となるＳＯＨＯ等の誘導
- 各種福祉サービスの充実、人材の育成
- 少子高齢社会に対応した新たなビジネスの起業支援

戦術（実現のための主な取り組み内容）

- 都市の高質化、建物更新等と連動した都心型商業（テナント）の導入、大規模集客施設等の商業機能の再整備
 - ・オンリーワンとなるテナントの導入
 - ・民間再開発の促進による大規模集客施設、集客核の適正配置と、それによる回遊性と交流機能の向上
- 地域資源の積極的活用とネットワーク化による新たな都市型観光産業の創出
 - ・歴史的文化的資源等の観光資源の発掘と活用、回遊動線の整備
 - ・おもてなしの心の醸成、城下町らしい雰囲気づくりによる顧客の囲い込み、リピーター確保、外国人観光客の誘致
- 情報基盤を活用した新たな企業誘致、若者の起業支援となるＳＯＨＯ等の誘導
 - ・充実した光ファイバー網を活用したＩＴ関連企業の誘致
 - ・ＳＯＨＯ等の誘導によるＵ／Ｊ／Ｉターン者の囲い込み
- 各種福祉サービスの充実、人材の育成
 - ・事業者、地域団体等の活用による各種福祉サービスの充実、健康・医療等をテーマとした都市型サービス産業の誘導
 - ・事業者とも連携した新たな地域コミュニティの形成と、地域福祉に貢献する福祉人材の育成
- 少子高齢社会に対応した新たなビジネスの起業支援
 - ・健康、医療、教育等における新たな起業支援

(2) 中心部の都市再生を実現する事業制度・メニュー

ここでは、まちづくり戦略を具体的に推進する上で活用可能な事業メニュー、制度についても整理し、今後の施策展開の参考とする。

①【居住】安全で安心して暮らせる都心居住空間の創出を具体的に進めるための事業制度・メニュー

ハード系については、実施主体や施主が受けられる建築物や施設の整備における各種補助制度、優遇制度、資金面での優遇制度を抽出している。

ソフト系については、都心居住を促進する資金面での優遇制度（主に居住者自身に対するもの）を中心に、生活する上で居住者（特に子育て世代、高齢者を中心に）が受けられる各種の支援制度を抽出している。

【ハード系】

- 優良建築物等整備事業、市街地再開発事業、総合設計制度、地区計画（高度利用型、街並み誘導型、用途別容積型）等
- 社会資本整備総合交付金
- 住宅転用整備費補助、リフォーム補助、リノベーション補助、S O H O改装補助、子育て仕様整備費補助 等
- 都心居住再生融資、街なか居住再生ファンド 等
- 廃屋解体撤去補助 等
- 地域介護・福祉空間整備等施設整備交付金、サ付き住宅整備事業等
- 高齢者住宅整備資金融資制度 等

【ソフト系】

- 地域優良賃貸住宅制度、住宅取得支援（利子補給、金利優遇、融資斡旋）、家賃補助、リバースモーゲージ等による生活支援・住宅改善・住替え支援のパッケージ制度 等
- 移住体験事業 等
- 耐震診断補助
- 結婚・出産・長寿等各種祝
- 医療費助成、保育料減免、一時保育支援、各種福祉サービス 等

②【景観】 ゆとりや憩い、潤いのあるオープンスペースの創出を具体的に進めるための事業制度・メニュー

ハード系については、景観整備や環境整備等を実施する際の各種補助制度（実施主体は主に地方公共団体）、民間が実施する際に受けられる各種助成制度を抽出している。

ソフト系については、地域が主体となって環境改善活動等を実施する際に受けられる各種助成・支援制度を抽出している。

【ハード系】

- 街なみ環境整備事業、地区計画（街並み誘導型） 等
- 社会資本整備総合交付金
- 景観形成・環境形成助成 等
- 屋上緑化・生垣等各種緑化助成 等
- 太陽光発電等新エネルギー・省エネルギー施設導入各種補助 等

【ソフト系】

- アドプト制度、景観・緑化向上等各種助成 等
- 住民参加型まちづくりファンド、各種基金 等
- 緑化協定、活動団体認定 等

③【交通】 すべての人にやさしい移動環境の整備を具体的に進めるための事業制度・メニュー

ハード系については、交通基盤の整備改善等を実施する際の各種補助制度（実施主体は主に地方公共団体）を抽出している。

ソフト系については、主に交通機関利用者が受けられる各種助成・支援制度を抽出している。

【ハード系】

- 都市環境改善支援事業、地域公共交通確保維持改善事業 等
- 社会資本整備総合交付金
- 観光地域づくりプラットフォーム事業 等

【ソフト系】

- 戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費
- 公共交通機関割引サービス（高齢者パス） 等
- 各種情報提供事業 等

④【産業】人口減少・少子高齢時代の都市型産業の充実を具体的に進めるための事業制度・メニュー

ハード系については、産業基盤整備を実施する際の各種補助制度（実施主体は主に地方公共団体）、民間事業者が出店・開業・事業拡大等を実施する際に受けられる各種助成・支援制度を抽出している。

ソフト系については、中心市街地における商業活性化、事業者等の事業実施にかかる際に受けられる各種助成・支援制度を抽出している。

【ハード系】

- 戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費
- 成長産業・企業立地促進等施設整備費補助 等
- 事業強化・高度化・設備投資等にかかる低利融資 等
- 各種税制優遇 等

【ソフト系】

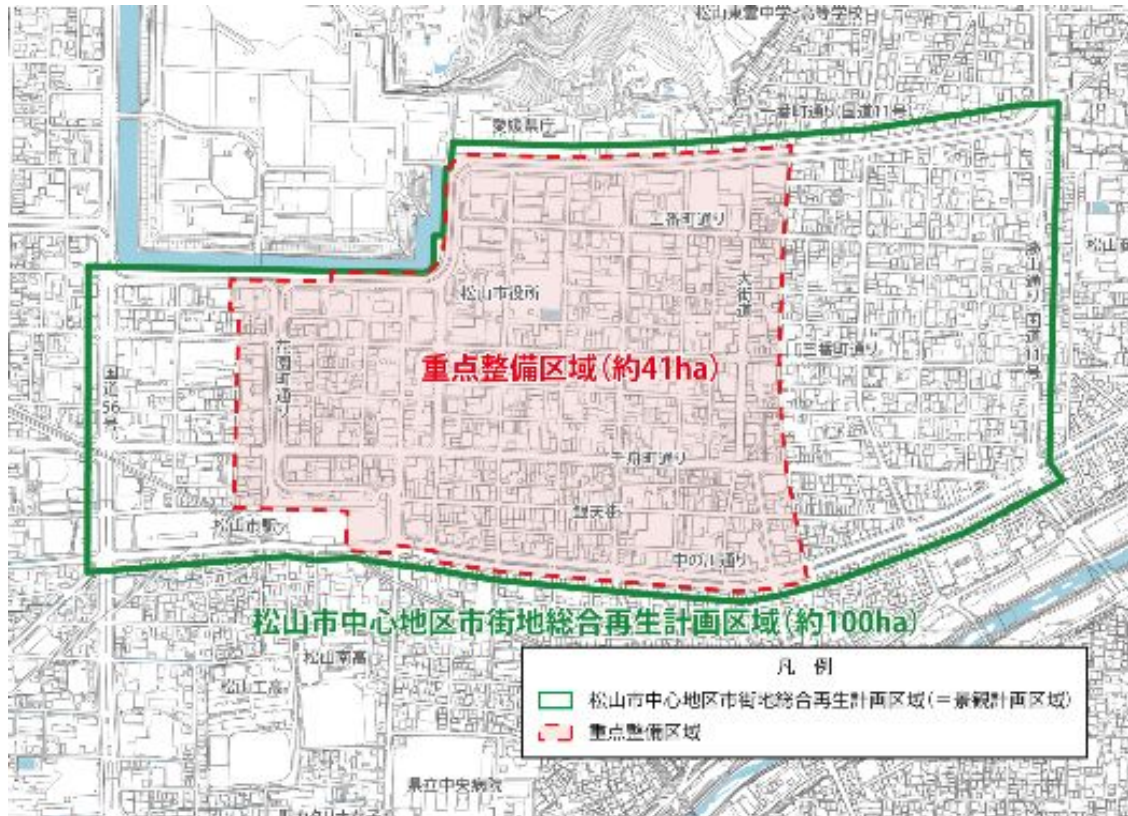
- 中心市街地・商店街にぎわい再生支援事業 等
- 産業育成・起業等にかかる各種ファンド 等
- 地域 I C T活用広域連携事業 等
- 中心市街地活性化ソフト事業、各種支援事業 等

4 重点整備区域のまちづくりの具体的な進め方

4-1. 重点整備区域の基本方針

中心地区は、構成区域ごとに社会的特色や土地特性を有しており、それぞれの整備方針に基づく、効果的かつ効率的な再開発事業等を促進し、適正な再生事業を誘導する必要がある。このため、計画地区内のうち、特に重点的に整備を推進する「重点整備区域」を定める。

■重点整備区域：約41ha



(1) 重点整備区域の基本方針

重点整備区域には、商業・業務施設が集積しているほか、県庁、市役所などの官公庁施設、市内の二大公共交通ターミナルの一つである松山市駅、番町小学校等の教育施設、各種医療・福祉施設等が立地するなど、生活や経済活動の場としては適した地区である。また、松山城（城山）の眼下に位置し、城山（堀之内）公園や石手川緑地といった環境も身近に有するなど、お城下都市松山らしさを感じられる地区である。

このため、当区域では職住が近接し、商業、業務、教育、医療、福祉など多様なサービスが充実した、快適で活力があり、安全・安心に暮らし・営むことができる生涯生活空間として整備、改善し、次代に相応しい豊かなライフスタイルを具現化する地区として持続的発展を目指していくこととする。

重点整備区域における整備の基本方針としては、都市再開発と街区再編を中心としたまち更新並びに都心居住誘導戦略、まち更新により創出される空地等を活用した街並み形成にかかる都市アメニティ戦略に関わる内容を対象として、各種関連計画・事業と連携しながら、計画的に重点整備区域の都市再生を進めていくための方向性を示すものとする。

【基本方針 1】拠点を中心とした生活圏を再構築する整備を進める

→再開発事業に関する方針、建築物の整備に関する方針

【基本方針 2】機能の混在と施設の小規模分散化を図る整備を進める

→建築物の整備に関する方針

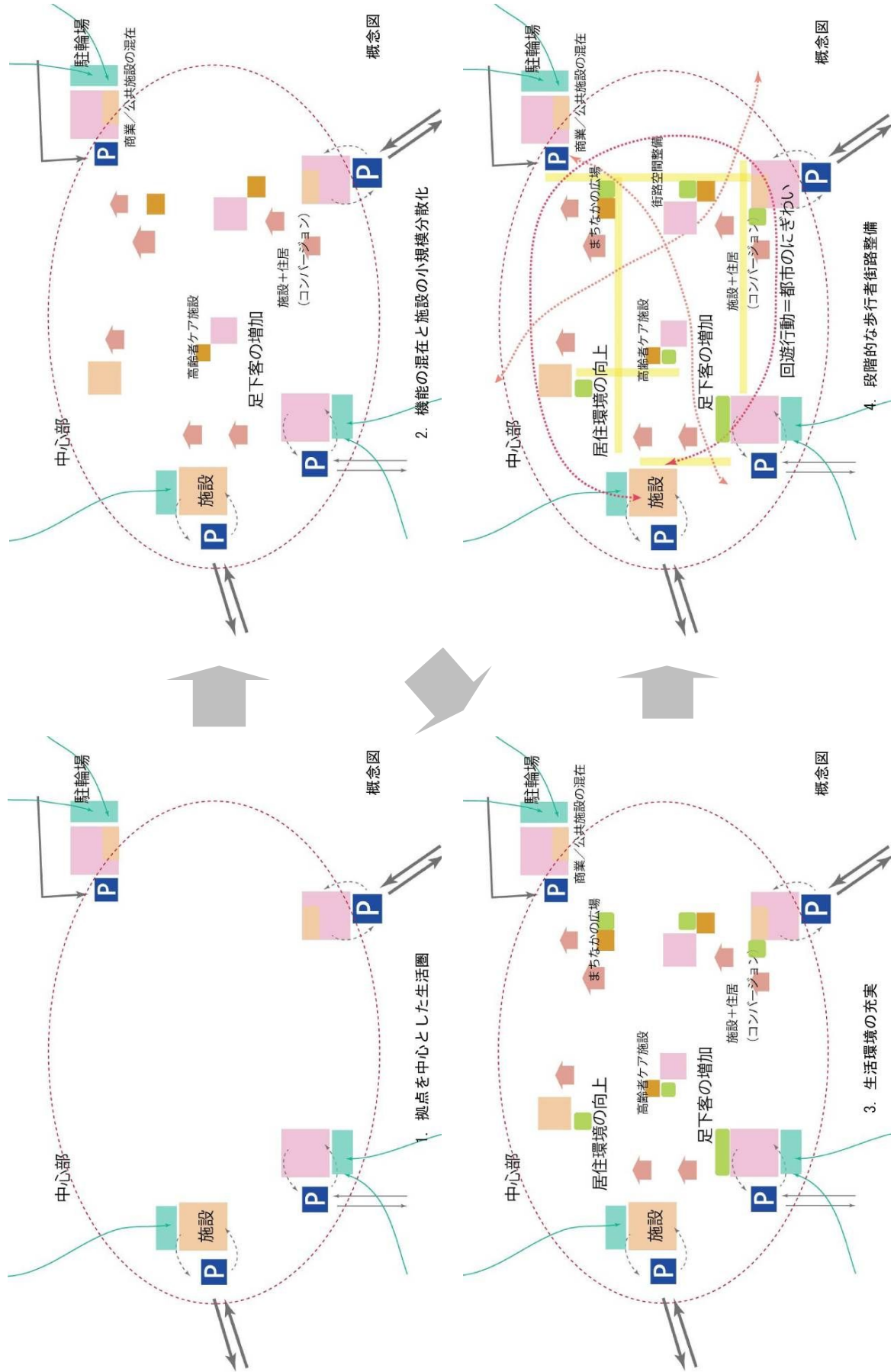
【基本方針 3】生活環境の充実を図る（高質空間）整備を進める

→地区施設及び公開空地等の整備に関する方針

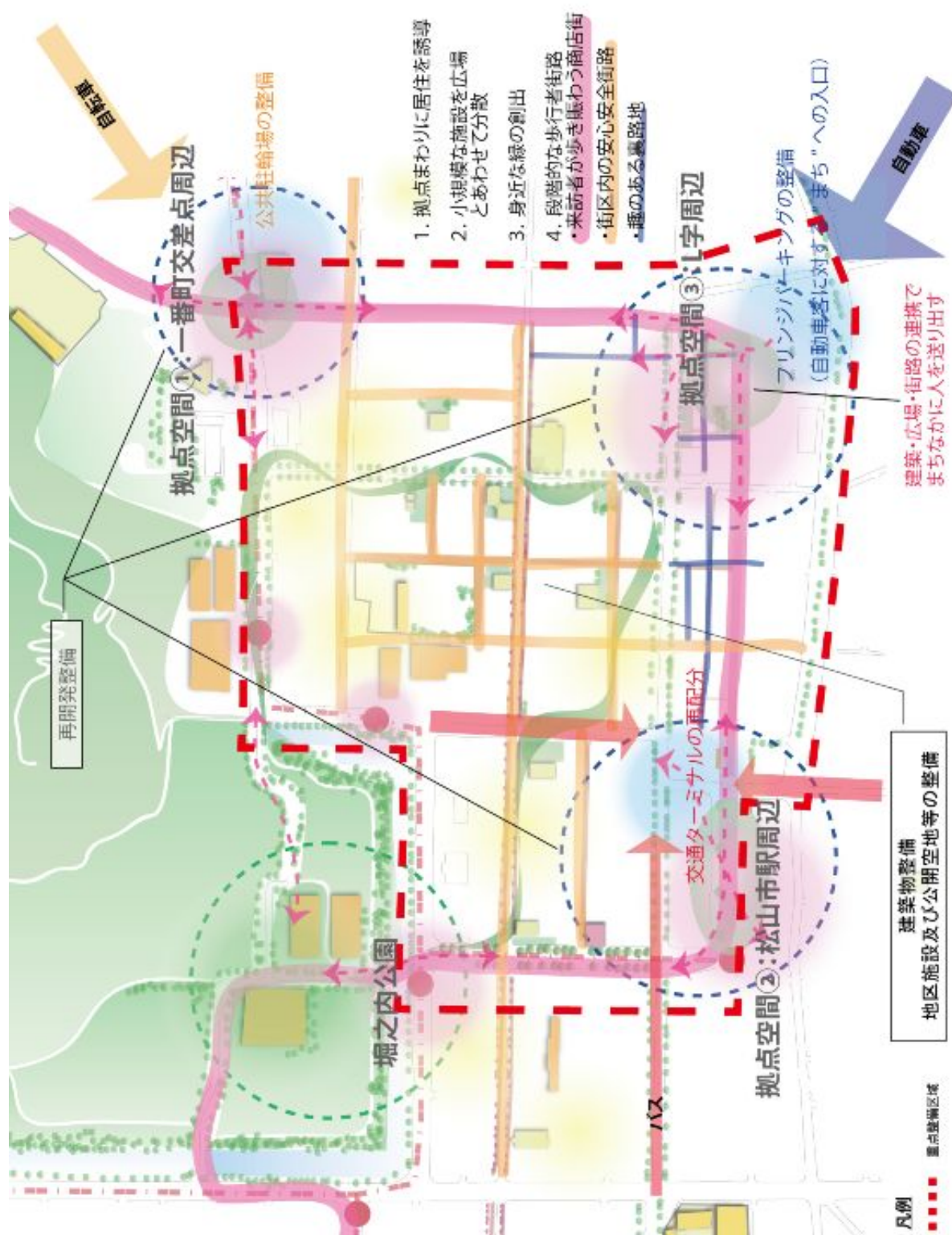
【基本方針 4】段階的な歩行者街路整備を進める

→地区施設及び公開空地等の整備に関する方針

拠点を中心とした生活圏の再構築の概念図



重点整備区域の基本方針図



4-2. 再開発事業に関する方針

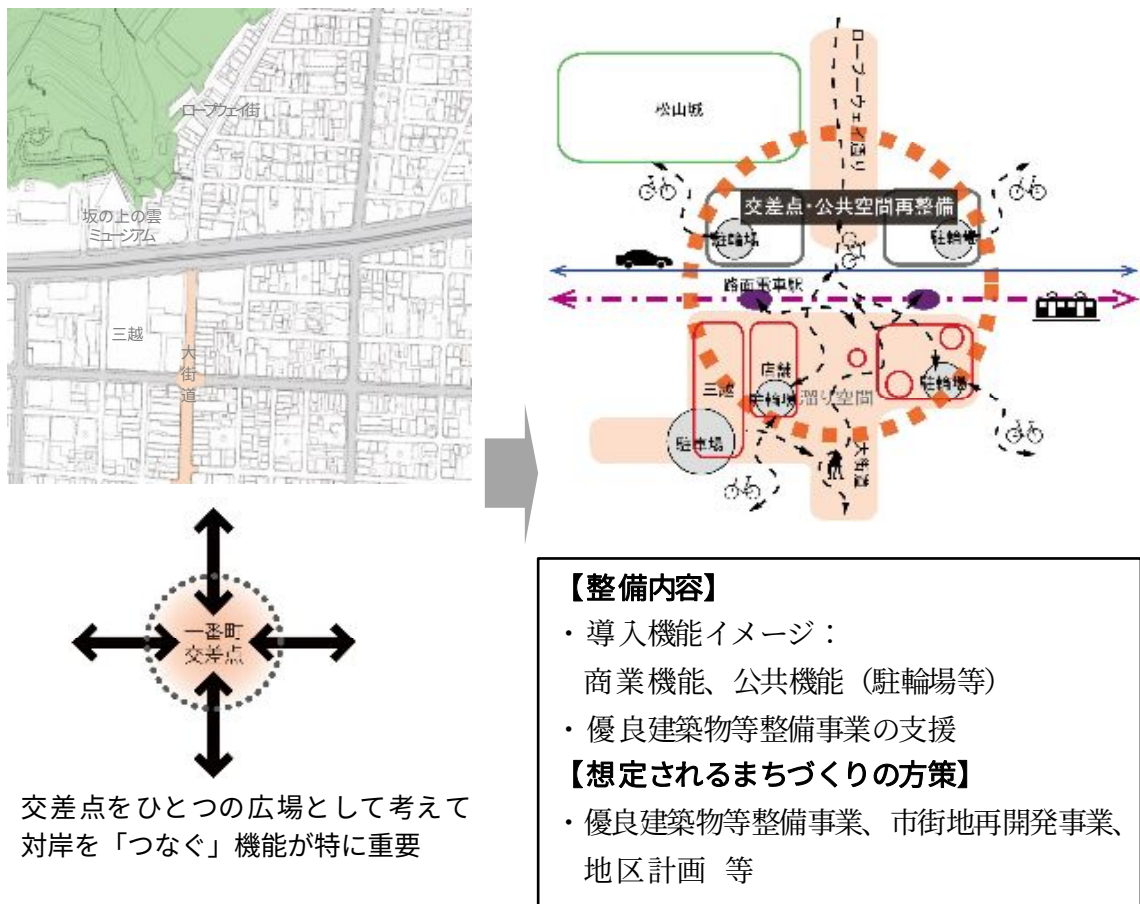
重点整備区域では3つの拠点空間を中心に、優良建築物等整備事業や市街地再開発事業等を活用した再開発及び街区再編を進めることで、新たな機能導入を促進する。

*「再開発事業に関する方針」は、3つの拠点空間を優先するものであるが、事業の進捗に応じて計画区域内で行われる個別の再開発事業にも適合するものとする。

(1) 拠点空間①：一番町交差点周辺地区の整備の方針

- ・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】



*計画期間内に想定される市街地再開発事業：一番町一丁目・歩行町一丁目地区

中心地区市街地総合再生基本計画（H25.3）に基づく取り組み

一番町大街道口景観整備事業

松山の中心市街地の「顔」ともいえる一番町大街道口では、行政と民間企業、商店街が協力して整備が進められ、平成 27 年 8 月に完成した。

当整備により、商店街の通行量の増加や路線価の上昇等の効果が見られている。

<整備前>



<整備後>



南北の歩行者動線をつなげ、人の流れを周辺へと広げるため、アーケードと路面の景観整備を行い、市では、自然石を用いた歩道舗装や照明柱、シンボルツリー、ベンチを設置したほか、国も車道のカラー舗装を行うなど、交差点の一体感を演出。

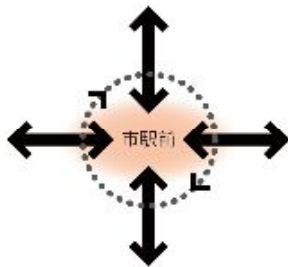
松山大街道商店街振興組合では、築 30 年以上が経過したアーケードのリニューアルを実施し、これまでのアーケードを一部撤去。



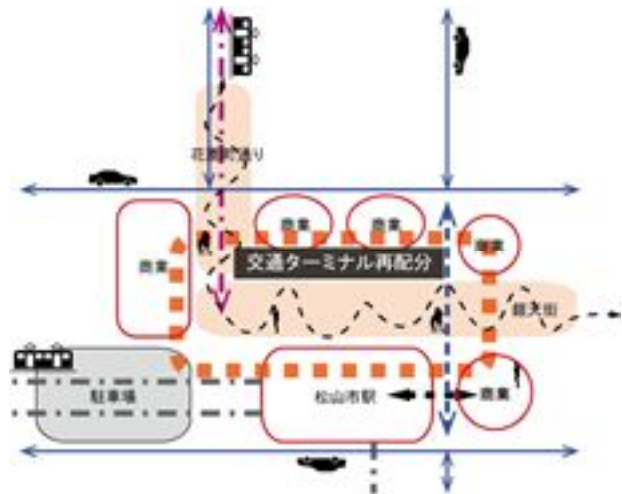
(2) 拠点空間②：松山市駅周辺地区の整備の方針

- ・ 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】



人を集めるだけでなく、交通機能や面する空間同士を「転換する」機能が特に重要



【整備内容】

- ・ 導入機能イメージ：
商業機能、交通ターミナル機能

【想定されるまちづくり方策】

- ・ 市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、交通ターミナル再配分、地区計画等

中心地区市街地総合再生基本計画（H25.3）に基づく取り組み

花園町通り道路空間改変・沿道ファサード整備事業

松山市駅の北側に位置し、市駅と城山公園を繋ぐシンボルロードである花園町通りでは、道路空間の再配分により、歩行者や自転車などの「遅い交通」を優先したまちづくりが進められているほか、沿道地権者などによるファサード整備など、良好な景観形成に向けた整備がなされた。

<整備前>



<整備後>



平成 25 年 2 月に老朽化したアーケードが撤去されたほか、平成 28 年 7 月末には沿道地権者などによるファサード整備も完成。現在、電線類地中化工事や道路空間の再配分に向けた事業が進められている。



花園町通り整備イメージ



懇談会



ワークショップ

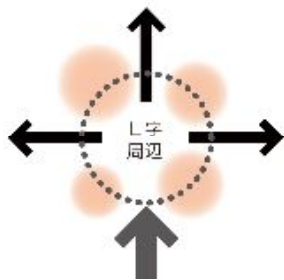
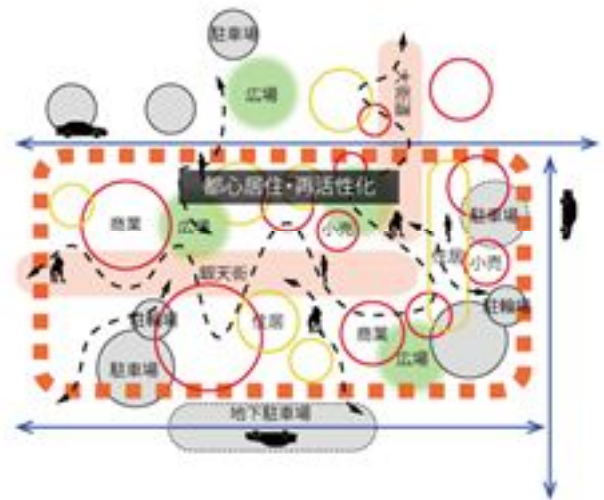


まちあるき

(3) 拠点空間③：L字周辺地区の整備の方針

- ・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】



広場を街区の中に挿入し、商店街や小路と接続させて「押し出す」機能が特に重要

【整備内容】

- ・導入機能イメージ：
商業機能、公共機能（駐車場、広場等）、居住機能

【想定されるまちづくり方策】

- ・市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、地区計画等

*計画期間内に想定される市街地再開発事業：湊町三丁目C街区地区

中心地区市街地総合再生基本計画（H25.3）に基づく取り組み

銀天街 L 字地区再開発基本計画の策定

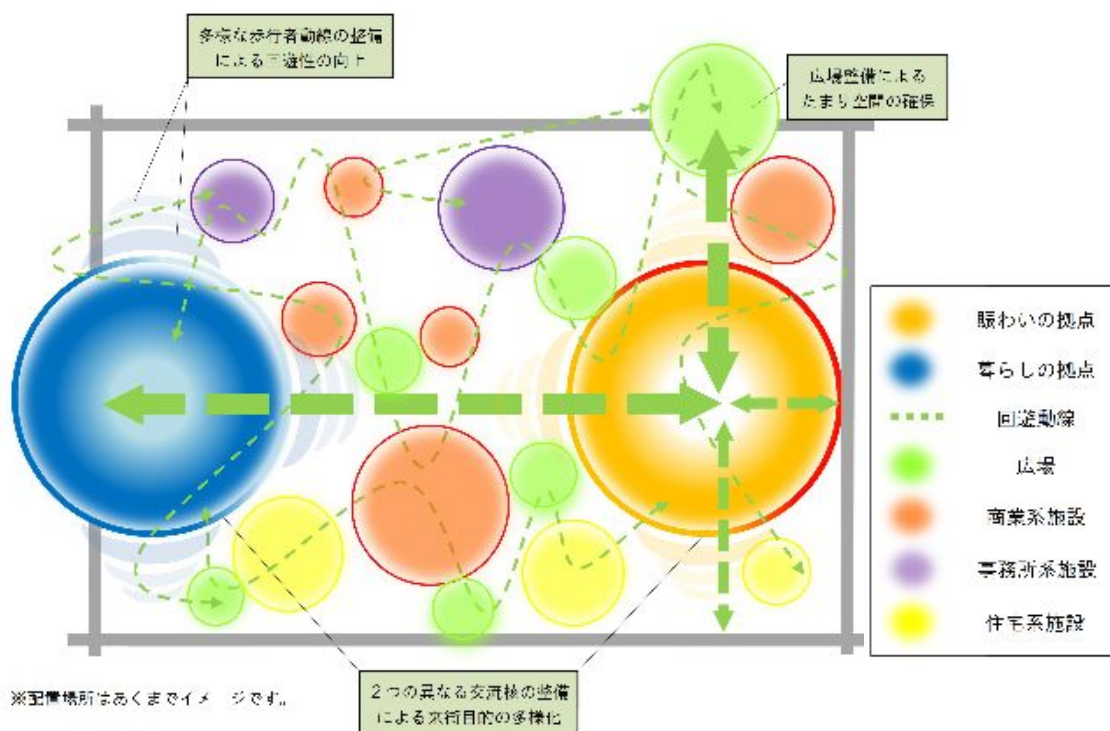
重要な拠点空間の一つである「銀天街 L 字地区」では、行政と地元地権者等が市街地の再生に向けた調査・研究を重ね、地元組織の設置など再開発に関する機運の高まりを受けて、目指す再開発のあり方を示した「基本計画」を策定中。

○ 目指す将来ビジョン

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～

○ 街の新陳代謝により形成される交流核イメージ



銀天街 L 字地区 市街地再開発検討専門部会

中心地区市街地総合再生基本計画（H25.3）に基づく取り組み

賑わい再生社会実験

松山市では、L字地区内の一時貸し駐車場をひろばに転用し、また、近傍の空きビル内に多目的スペースや、公民学が連携してまちづくりを進める組織である松山アーバンデザインセンターの執務室を設置する社会実験を平成 26 年 11 月から進めているところである。様々な活動に利用されており、利用者の満足度も高いものとなっている。

<整備前>



コインパーキング



空きビル

<整備後>



ひろば

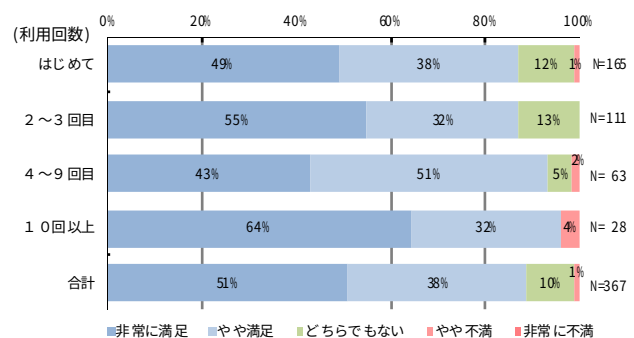


多目的スペース



様々な活動の様子

<ひろばの満足度（利用者アンケート結果）>



(4) その他共通事項

整備例①：再開発を中心とする高度化により、都心住宅やオープンスペース、駐車場や医療施設等公益機能の一体的創出を推進

整備方針：・低層階（1～2 階）に医療施設等の公益的機能を導入する。
・中高層階に高齢者の居住等に配慮した集合住宅を導入する。
・地階に駐車場を導入する。
・上層の住居階や低層階の屋上部（テラス）については、緑化を施し、環境に配慮した建物とする。

整備イメージ：



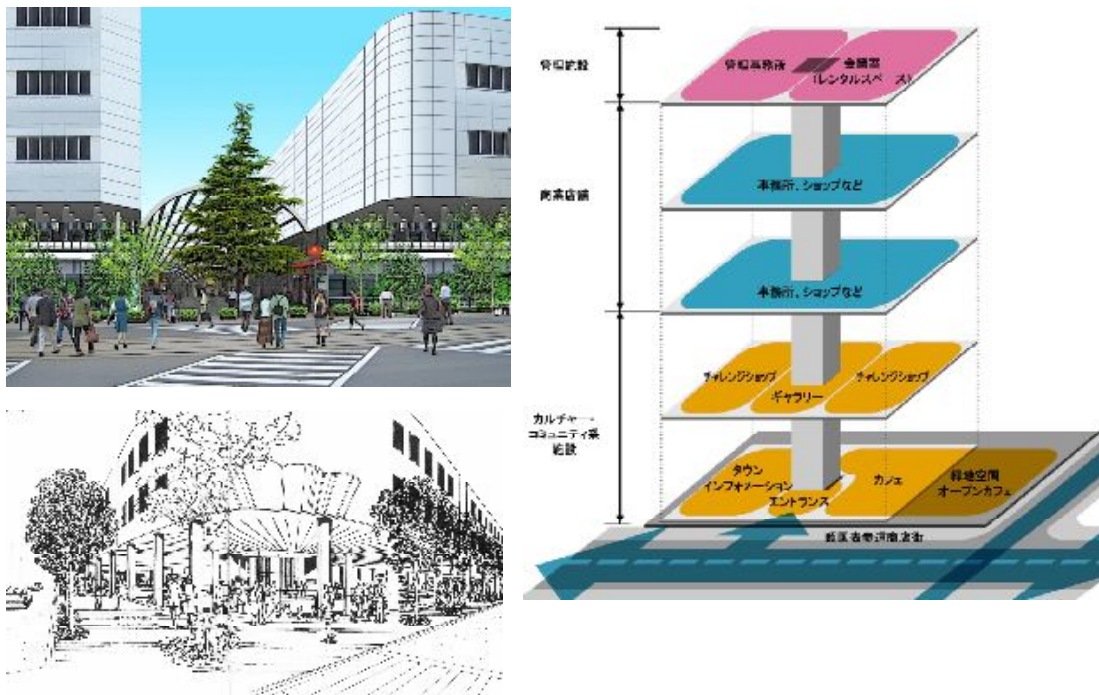
実現化手法：市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、総合設計制度 等

整備例②：再開発により、商業空間やオープンスペースの創出を推進

整備方針：・低層階（1～3 階）に日常生活品等の販売施設を中心とした商業施設を導入する。

- ・中高層階に集合住宅を導入する。
- ・商業業務ビルにあっては、低層階に公益的な機能（コミュニティスペース、駐車駐輪場等）を配置し、中高層階に商業、業務機能等を誘導し複合機能化する。
- ・エントランス部は可能な限りオープンスペースを確保し、カフェ等を誘致することで街角の魅力空間として演出する。

整備イメージ：



実現化手法：市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、総合設計制度 等

4-3. 建築物の整備に関する方針

重点整備区域のまちづくりについては、様々な視点から議論されてきた。特に、道路沿道の景観保全・創出については、沿道建物の形態規制誘導を含めて重要な視点として取り上げられている。

中心地区においては、平成 27 年 3 月に「中心地区景観計画区域」に指定され、また、「市役所前榎町通り」及び「二番町通り」が景観形成重点地区、「花園町通り」が景観形成重点候補地区にそれぞれ指定されて、建築物や工作物の整備にあたって形態制限が規定されているなど、建築物等の整備における具体的な方針が示されている。また、市民にとってかけがえのない景観的なシンボルであり、本市のランドマークである松山城及び城山の眺望を守るために、「永木橋」からの眺望を「眺望保全区域」として指定され、保全するために必要な方針や基準等が定められている。

今後の建築物の整備にあたっては、これら既往の規制誘導方策に準拠しながら、県都の中心地区に相応しい良好な都市景観の形成に努めていくものとする。

また、景観形成と併せて、公開空地を積極的に配置するなど、ゆとりとやすらぎのある都市空間の創出に寄与する建築物の整備を進めるものとする。

さらに、住居系建築物の整備にあたっては、入居者層とそのライフスタイルに配慮した仕様による整備を、可能な限り誘導する。

【建築物の整備方針】

- ・景観計画区域や「眺望保全区域」については、景観形成基準に基づいた形態規制誘導により、美しくゆとりある地区景観を形成する。
- ・市役所前榎町通りのほか、裁判所前通り等の中心地区内の南北方向の街路についても十分な壁面後退を進めるほか、屋外広告物等の設置にも配慮する。
- ・一番町通りや二番町通り、三番町通り、千舟町通り等の東西方向の幹線道路沿道、街路沿道についても、それぞれの通りの個性や特徴にあった建築物の形態規制誘導により、中心地区に相応しい美しい都市景観の形成を進める。
- ・拠点空間の周辺（大街道、銀天街の商店街沿線、中心地区内の各街区等）の建物については、建物改修（リノベーション）や建物用途変更（コンバージョン）といった方法を積極的に取り入れ、商業、業務、住宅等を適切に混在させる。
- ・共同化等による建物更新を行う場合も、面積、容積等が過大とならないように配慮する。
- ・更新する建物の仕様は、都心居住者のライフスタイルや誘導する事業者の事業形態等に配慮し、入居メリットを最大限発揮できる質、規格としていく。
- ・老朽建物や過大建物については減築等も取り入れることで、環境性と防災性にも配慮したゆとりと魅力ある、良好な居住環境の創出を進める。
- ・建築物や各種施設の整備にあたっては、各エリアの特性に合ったルールとして地区計画※2等を定めることにより、用途や意匠形態等を誘導するとともに、広場緑地等の公共施設との一体的な整備に繋げる。

※2：建築物の形態、公共施設の配置等から見て、一体としてそれぞれの区域に相応しい態様を備えた街区の整備、保全のための計画

【想定されるまちづくりの方策】

- ・建物改修（リノベーション）、建物用途変更（コンバージョン）、優良建築物等整備事業、地区計画 等

整備例①：民間による協調建て替えを中心に、統一感ある商業業務空間の創出を推進

- 整備方針：・各幹線道路、街路の特徴にあった建築物の形態を規制誘導する。
- ・壁面後退による前面空間を創出し、ゆとりのある都市空間を創出する。
 - ・沿道の高さ制限等に十分配慮し、スカイラインを統一する。
 - ・幹線道路沿道については、前面道路に突出する屋外広告物の掲示について規制誘導する。

整備イメージ：

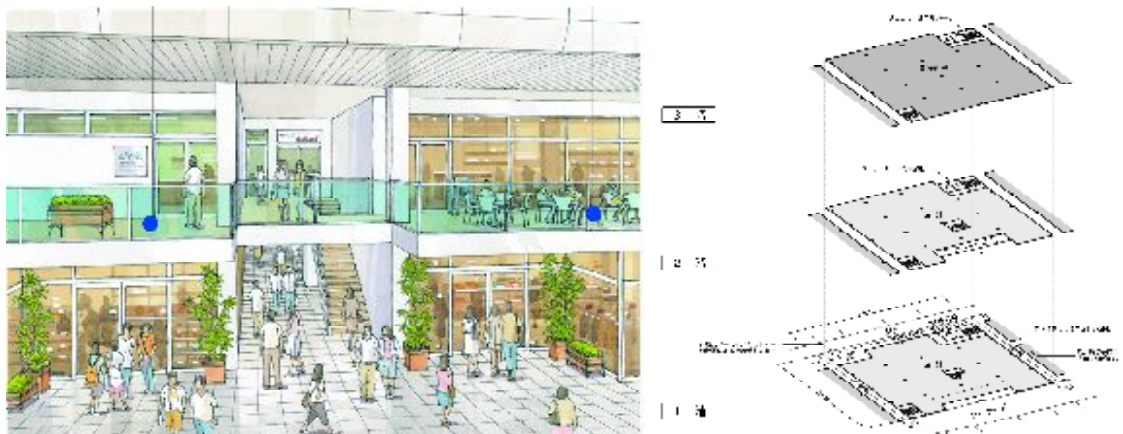


実現化手法：優良建築物等整備事業、地区計画 等

整備例②：協調建て替えによる洗練された店舗（商店街）創出を推進

- 整備方針：・協調建て替えによる新たな店舗を整備する。
- ・城下町時代のファッションリーダー（呉服屋街等）の歴史性を尊重し、アーケード側ファサードは洗練された時代の先端を走るデザインとする。
 - ・商店街内は、立体的通路の整備も検討し、新たな回遊動線を創出する。
 - ・公開空地や建物内の共用通路の設置等により、街中の回遊動線の多様化、溜まり空間の創出を推進する。

整備イメージ：



実現化手法：建物改修（リノベーション） 等

整備例③：景観形成（眺望確保）や低炭素都市づくり、防災都市づくりにも貢献する建築物の整備を推進

整備方針：・5階以上の階高を有する建築物については、その3階以上の部分をセットバックし、眺望確保及びスカイライン統一を誘導する。

- ・中高層階の住宅は、開口部（ベランダ）を設け通風性を確保するほか、緑化を奨励し環境に配慮した形態とする。
- ・エントランス部、1階敷地には適切な植栽、休憩機能等を設け、憩いの空間を演出する。
- ・低層階屋上部（テラス）については、緑化を施し、環境に配慮した建物を基本とする。
- ・一定規模以上の建築物については、太陽光発電設備の設置や地域冷暖房システムの導入、雨水利用設備の導入、備蓄倉庫の設置等を検討するなど、低炭素社会、災害に強い社会に対応した新しい建築物を創出する。

整備イメージ：



実現化手法：優良建築物等整備事業、地区計画 等

4-4. 地区施設及び公開空地等の整備に関する方針

重点整備区域の再生にあたっては、大街道・銀天街等の商店街における賑わい空間の創出や、都心居住のための良質な歩行空間の創出、多様な回遊動線の確保等が重要である。

そこで重点整備区域では、市街地再開発と一体となった公開空地の創出や、電線類の地中化、道路空間の再配分によるゆとりある歩行空間の創出、商店街アーケード内の再整備及び空間整備を促進し、活力と賑わいがあり、歩いて暮らせる都市空間づくりを進めるものとする。

また、景観に配慮した街路整備、オープンスペースの創出等を進めるものとする。

【地区施設及び公開空地等の整備方針】

- ・街路については、安全・安心な歩行者動線、通学路を確保するために、歩行者・自転車・自動車の分離を基本に、道路空間の再配分及び街路整備を進める。
 - ・必要に応じて、建物更新時にセットバックするなどの方法で、道路空間の拡大も進める。
 - ・大街道、銀天街の背面の路地等については、舗装の仕様や街灯、広告物等の工夫することで、趣のある路地空間として再整備する。
 - ・街路樹、植栽、広場・公園緑地、ポケットパーク等の公共公益的な機能を適切に設け、うるおいのある街区内環境、質の高いまちなか居住空間を創出するとともに、回遊性を高め、まちなかの賑わいを創出する。
 - ・松山城を望む南北方向の歩行者動線（歩車分離街路）については、眺望を阻害することのないように沿道建物や屋外広告物の位置、形態に配慮する。
- ※ 景観の誘導方法については、景観計画に準拠する。

中心地区市街地総合再生基本計画（H25.3）に基づく取り組み

中央商店街周辺地区 公民一体型空間形成 実証実験

松山市の中央商店街（大街道・銀天街）及びその周辺地区を対象として、公共と民間がその資産や人材・ノウハウ等を活用して最大限の効果を発揮することにより、自立的・継続的な魅力再生や賑わい創出を実現する新たな仕組みについて検討中。

大街道の一部を活用して、可動イスやテーブル、植栽等を配置し、居住空間のような空間づくりを行うことが、魅力向上や賑わい創出にどう成果があるのかを、実証実験を通じて検証。

[第1回]

- ・実施期間：平成 27 年 10 月 24 日（土）～11 月 1 日（日）
- ・実施時間帯：10:00～19:00
- ・実施場所：大街道二丁目

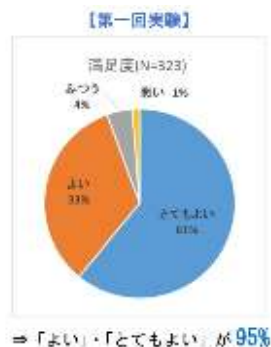


[第2回]

- ・実施期間：平成 27 年 11 月 21 日（土）～11 月 29 日（日）
- ・実施時間帯：10:00～19:00
- ・実施場所：大街道二丁目



<満足度（利用者アンケート結果）>

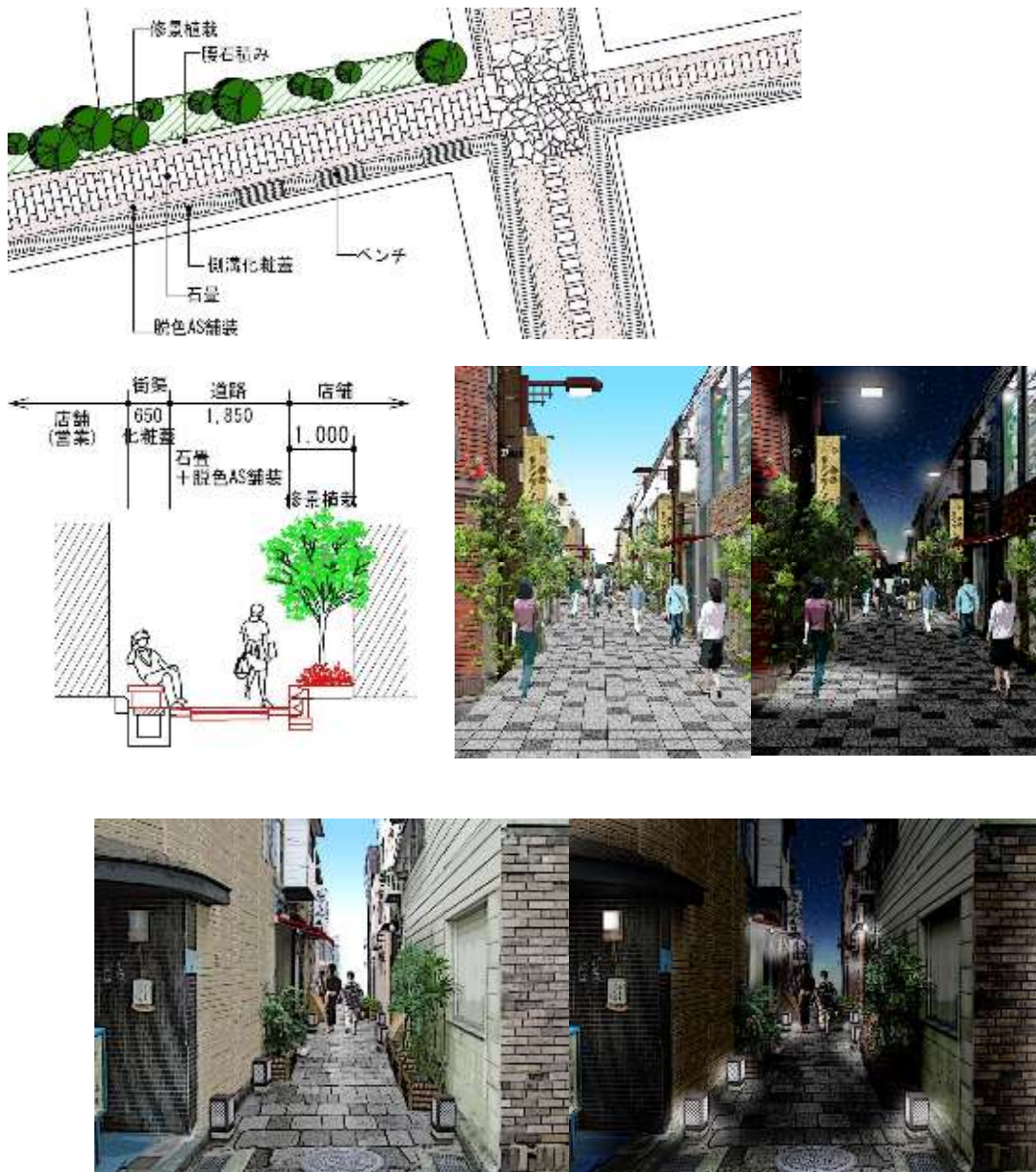


公民一体型空間形成検討専門部会

整備例①：街路整備及び店舗の形態誘導により、路地空間（小径）の創出を推進

整備方針：

- ・石畳等を効果的に配し、お城下（城下町）に相応しい街路空間を創出する。
- ・建物前面の空間には植栽やベンチ等のストリートファニチャーを配置し、回遊動線を演出する。
- ・夜の街路を演出するフットライトや照明柱（街灯）も効果的に整備し、昼も夜も歩いて楽しい街路空間を創出する。
- ・商店街界隈の街路については、店舗等の建物ファサードもプランター等で緑化を施したり、フラッグポール・アームによる屋外広告物にしたり、シェルター・テント等をデザインしたりするなど、路地のイメージに合ったものに誘導し、賑わい空間を創出する。

整備イメージ：

実現化手法：街並み環境整備事業、街路事業、地区計画（街並み誘導型）等

整備例②：区画道路、幹線道路へのアプローチ動線については、ファサード整備や水と緑を利用した街路整備等により、生活空間から賑わい空間（商業・業務系）への変化の演出を推進

整備方針：

- ・中低木を中心とした植栽と、一部にはせせらぎ水路等を効果的に織り交ぜるなど、うるおいとやすらぎのある歩行空間を創出する。
- ・飲食店や商業施設が集積する地区では、区画街路の角地等をオープンスペースとして開放し、賑わい空間を創出する。
- ・商店街内は、立体的な通路の整備も検討するなど、新たな回遊動線を創出する。
- ・歴史的資源と一体となった空間整備を進め、回遊動線上のアクセントを創出する。
- ・自転車利用者にも配慮し、歩道整備、拡幅が難しい区間においては、車道部をカラー舗装するなど、自転車と自動車との分離を進める。

整備イメージ：



実現化手法：街並み環境整備事業、街路事業、地区計画（街並み誘導型）等

整備例③：沿道建物の形態（高さ等）誘導や植栽の補植、街路空間整備、屋外広告物のコントロール等により県都の風格を醸しだすシンボルロード創出を推進

整備方針：・市役所前榎町通りや裁判所前通り等の南北方向の街路を中心に、沿道建物の高さ及び屋外広告物（突出広告等）を規制誘導し、松山城及び城山の眺望を確保する。

- ・南北方向の街路については、街路樹は中低木（高木は回避）を基本とすることで松山城及び城山の眺望に配慮する。
- ・沿道建物の建築及び建替、更新にあたっては、壁面後退（セットバック）等を誘導することで通りの眺望、見通しを大きく取る。

整備イメージ：



実現化手法 ・街並み環境整備事業 ・街路事業 ・地区計画(街並み誘導型) 等

整備例④：街区内のまちかどについては、住民や働く人たちにとって憩いの場となる広場公園を整備することにより、都心の中にうるおいとやすらぎの空間創出を推進

整備方針：・街区再編や建物更新等を契機として生み出される角地等については、広場公園等の憩いの空間を創出する。

- ・デザインは、緑に彩られた歩道部と一体となるように配慮する（開放感）など、都心の中の回遊動線、歩行者ネットワークのアクセントとして構成する。
- ・緑化と併せて、可能な限り水辺の空間も創出する。
- ・子育て世代が居住するエリアに設ける場合は、子どもたちの遊びにも配慮した整備を進める。

整備イメージ：



実現化手法：街並み環境整備事業、公園事業、地区計画（街並み誘導型） 等

5 計画の進め方

5-1. 地域の体制づくり

本計画に基づく中心地区の再生は、関係する地域住民や商業者、地権者、大学、企業、行政等、「公・民・学」の全ての主体の参画と協働による推進が重要であり、そのためには、地域の協力体制の確立や組織の強化・充実が不可欠である。

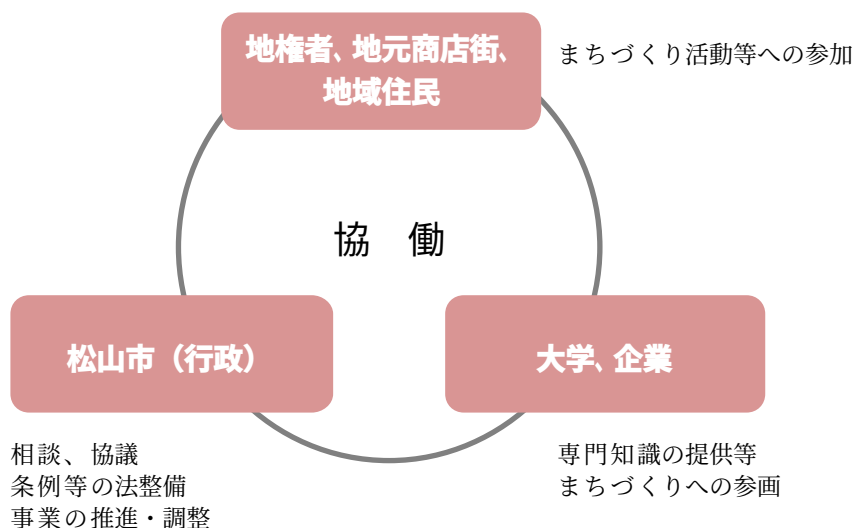
本市には中心地区のまちづくり及び中心市街地活性化を主体的に進める組織として「(株)まちづくり松山(TMO、まちづくり会社)」が設置され、ソフト事業を中心に各種活性化事業を展開している。

今後は、建物更新や街区再編、地区施設の更新といったハード整備の着実な推進と併せて、事業効果をより一層高めるための全ての主体が関わる推進組織の確立、まちづくり会社や商店街振興組合等の機能強化、ハード事業への対応力強化等を積極的に進めることが重要である。

このため、地域住民や商業者、地権者、大学、企業、団体、行政等が一体となったまちづくりに関する推進組織(地区まちづくり協議会等)の組織化とまちづくり人材の育成を進めていく。

また、行政にあっては、都心居住や事業者の積極的な誘致を図るための各種助成制度、支援制度の創設、拡充等も検討していく。

- ・ 地域主体のまちづくり推進組織の機能強化充実を進める。(まちづくり会社及び商店街振興組合の充実)
- ・ 地域住民、地元商店街、大学、企業、行政等の協力体制の確立を進める。(自治会だけでなく、商店街や事業者も含めた新しいまちづくり協議会を設置。住民、事業者、各種団体等多様な主体の参画と協働の体制づくり。)
- ・ 地元関係権利者や関係団体等の中心地区の再生に対するコンセンサス形成を進める。
- ・ 地域が主体となったまちづくりルールの検討を進める。
- ・ 各種支援制度、助成制度等の創設、拡充の検討を進める。



5-2. ルールづくり

本市の中心地区に相応しい都市再生を進めるためには、本計画で示す全体的な方針を基調としつつ、より小さな地区や街区の特性にあった詳細な整備方針を定め、適切に整備・開発を誘導していくことが求められる。

今後、具体的な再開発や建築物の整備、景観整備、地区施設や公開空地等の整備にあっては、関係する全ての主体が参画する推進組織が中心となって、地区計画や建築協定を定めるなど、個別地区ごとにまちづくりのルールを定めることを目指す。

また、行政にあっては、一定規模以上の開発計画に対しての事前届出や事前協議の手続き制度、まちづくり推進組織と開発事業者との調整会議制度などの導入に向けて、地区のまちづくりルールを担保するまちづくり条例を制定するなど制度設計していくことが望ましい。

さらに、それぞれの整備内容にあった事業スキーム（ファイナンス、運営方法、体制）を構築していくことも、事業の早期実現には重要であり、各地区、街区に相応しい詳細なルールづくりと併せて検討していくものとする。

※地区計画とは：

- ・それぞれの地区の特色にあったまちづくりができるよう、建物の用途やかたちなどの細かなルールを住民などが自分たちで話し合いながら決めていくことができる制度

【地区計画による誘導事例】

- ・ 商業エリアでは低層階はテナントを配置
- ・ 建物建築時の壁面後退、後退部分の工作物の制限
- ・ 建築物の高さ、色彩の制限、緑化率の最低限度

地区計画の「区域の整備、開発及び保全に関する方針」で定める事項

定める事項	内 容
地区計画の目標	・最寄りの駅や代表的な場所、建物等と対象地区との位置関係を記述する。 ・地区計画を定めることとなった対象地区の背景、動機、まちづくりの課題等を記述する。 ・地区計画を定める目的と、対象地区のまちづくりの目標、将来像、市街地形成の方針、街区形成の方針等を記述する。
土地利用の方針	・現在の対象地区の土地利用の状況や課題に対する対応方針と、土地利用の配置や密度等の考え方を記述する。 ・上記の土地利用の整備方針の考え方に加え、将来のまちの環境を実現するための土地利用の方針を記述する。
地区施設の整備の方針	・現在の対象地区の地区施設の状況や課題に対する対応方針と、道路、公園等の地区施設の配置や整備水準等の考え方を記述する。 ・上記の地区施設の整備方針に加え、将来のまちの環境を実現するための地区施設の整備方針を記述する。なお、通常は土地区画整理事業等の整備手法、道路位置の指定制度等により地区施設の整備が行われる場合が多いので、その点に注意し記述する必要がある。
建築物等の整備の方針	・現在の対象地区の建築物等の状況や課題に対する対応方針と、建築物、工作物等の保全、改善、整備や目標水準等の考え方を記述する。 ・上記の建築物等の整備方針に加え、将来のまちの環境を実現するための建築物、工作物等の整備方針を記述する。 ・また、建築物、工作物等の制限の中にはかき又はさくの構造の制限も含まれることから、かき又はさくの構造の制限による環境、景観、防災等への効果と整備方針も必要に応じ記述する。
その他該当地区の整備、開発及び保全に関する方針	・対象地区の中における重要な地域の施設や自然環境の状況と課題等を明らかにし、それらの活用方針を記述する。 ・上記の施設や環境の活用方針の考え方に加え、将来のまちの環境を実現するための対象施設の整備及び活用方針等を必要に応じ記述する。

地区整備計画で定めることができる事項

制限項目	制限内容	目 的
地区施設に関する事項	配置および規模	主として地区内の居住者の用に供する道路、公園、広場、緑地、その他の公共空地の配置・規模を定める。
建築物等に関する事項	用途の制限	良好な居住環境の保持、商業上の利便性等の維持増進、住工混在地域での用途配置の適正化等を図る。
	容積率の最高限度	容積率の最高限度を定める。
	容積率の最低限度	容積率の最低限度を定める。
	建ぺい率の最高限度	建ぺい率の最高限度を定める。
	敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度を定める。
	建築面積の最低限度	建築面積の最低限度を定める。
	壁面の位置の制限	建物の壁面の位置を、道路または隣地境界からの距離または測地的に制限する。
	高さの最高限度	建築物の高さの最高限度を定める。
	高さの最低限度	建築物の高さの最低限度を定める。
	形態・意匠の制限	屋外や外壁の材料、形状、色彩等を制限する。
	かき又はさくの構造の制限	門やへいの高さ、形式、材料等を制限する。
土地利用に関する事項	樹林地、草地等の保全	現に存する樹林地、草地、水辺地、湿地帯、街道の並木等でそれを保全すべき区域を定める。樹林や生け垣の多く存する住宅地等を、一体的に保全を図る区域として定めることも可能である。

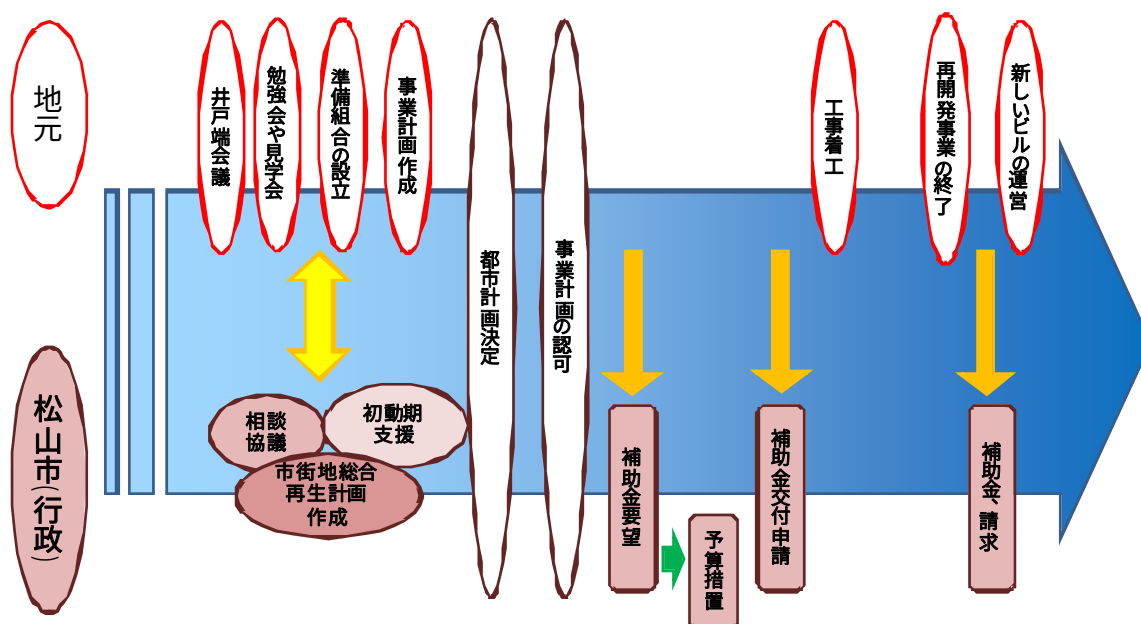
5-3. 事業の流れ（参考）

各種建物整備を市街地再開発事業等で行う際は、基本的に次のように考えられる。

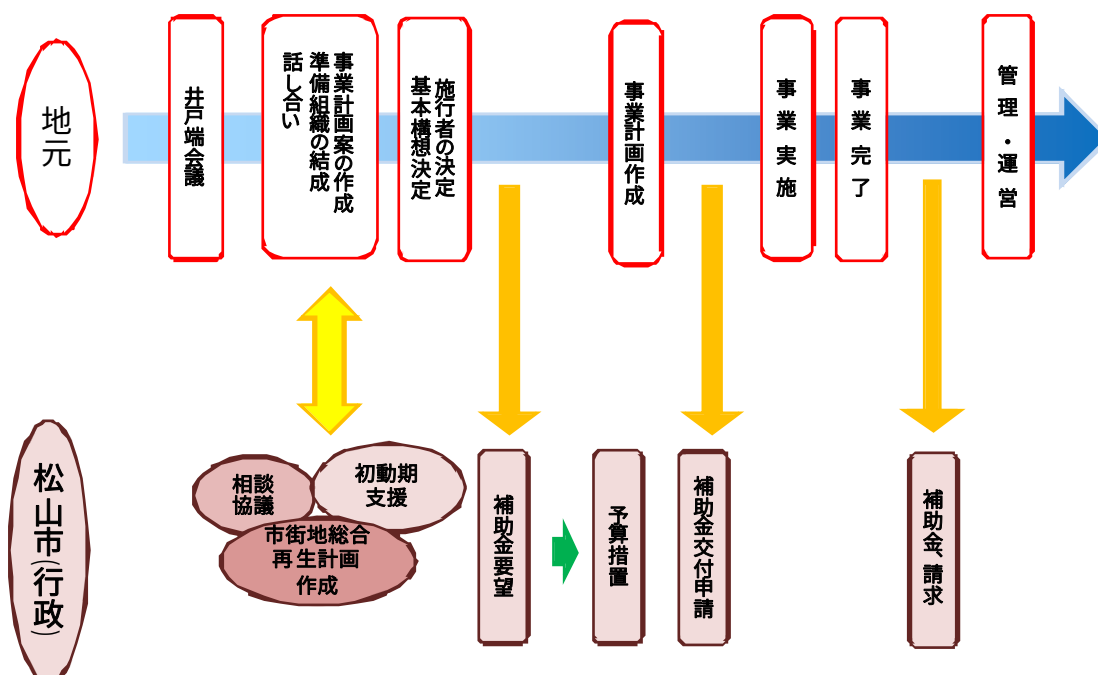
再開発後の建物の統一されたイメージや水準の高いサービスを保ち消費者に対してアピール性を高めていくためには、施設全体の管理運営体制の強化を図ることが必要とされる。

そのため、ここでは参考までに、権利者法人による一括した管理運営方式を想定し、全員同意型を前提とした変換モデルを提示する。併せて、事業の流れも提示する。

市街地再開発事業の進め方



優良建築物等整備事業の進め方



5-4. 今後のまちづくりの展開

～市民と地権者、事業者そしてまちづくり会社が一体となったまちづくりの展開～

県都の中心的地域に相応しい多様な機能が備わり、都市の賑わいを保ちつつ、洗練された美しい街なみ、まちとしての統一イメージを創出するためには、官民一体となって取り組みを推進する必要がある。

さらに、店構えや外観のデザインについては、地域が主体となって街なみ形成のための手引きなどを用意し、まちづくりを進めることで、より一層、地域としての一体感が醸成され、快適に回遊できる街なみが備わる。

このような都市が形成されるまでには、多くの人々の協力と息の長い取り組みが必要で、自主的なまちづくりの取り組みを展開するには、多くの人々が共通の問題意識を持って取り組みに参加し、自らの創意工夫によって特色ある活動を推進することが求められる。また、事業者や地権者にとっては、商店街毎の取り組みはもとより、地域全体が連携・協力して取り組む機運を高める必要がある。

そのためには、様々な関係者が自主的・自律的に、まちづくりの輪を広げていくことが期待される。

本計画に基づくハード整備を、様々なまちづくり活動につなげる契機とする必要があり、これらの活動がそれぞれに大きくなり、かつ有機的に連携し、その相乗効果として、中心地区が活性化されることが、本計画が最終的に目指す到達地点である。

これにより、観光客や地区外の市民を重点整備区域へと誘導し、回遊性を生み出すという目標を実現し、都市再生に繋げることが可能になる。