

10 中心市街地の都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

[1] 都市機能の集積の促進の考え方

三市二町を対象区域として、愛媛県が策定した「松山広域都市計画区域マスタープラン」(平成 16 年策定、平成 29 年 4 月変更、令和 4 年 5 月変更)では、松山広域全体の都市活動を支える都市拠点として、居住機能、商業・業務・行政・観光・国際交流等の高次都市機能や超高齢化社会に対応できる生活支援機能の集約により、必要に応じて広域調整の機能を働かせつつ、その再生を図り、生活拠点と一体となった連携中枢都市圏の形成を目指すものとしている。中でも JR 松山駅周辺では、中国・四国地域をけん引する陸の玄関口として、利便性の高い市街地の形成を図るため、連続立体交差事業と一体的な土地区画整理事業等を積極的に推進するものとしている。

また、「松山市都市計画マスタープラン」(平成 16 年策定、平成 23 年 3 月改訂)では、中心市街地活性化区域を含む都心地域について、「四国の顔となる都心として、にぎわいあふれるまち」を目指すものとし、「①魅力ある商業・観光・居住空間の形成」「②人や環境にやさしい道路・交通の充実」「③快適で美しい都心環境の形成」を推進するものとしている。

これを受けて、「松山市立地適正化計画」(平成 29 年 3 月策定、平成 31 年 3 月変更、令和 3 年 9 月変更、令和 6 年 5 月変更)では、中心市街地活性化区域のほぼ全域を都市機能誘導区域の「都心地区」に位置付け、医療や福祉、商業、教育、文化機能等の生活サービスを誘導するエリアとして設定している。

[2] 都市計画手法の活用

松山市の準工業地域には、比較的大規模な事業用地が存在することから、そこに大型小売店舗などの大規模集客施設が立地し、本市の進めるコンパクトなまちづくりや都市機能集積に悪影響(都心から郊外への購買力の流出)を及ぼすことが懸念されたため、大規模集客施設の規制を平成 19 年度から進めた。

準工業地域の特別用途地区を活用した大規模集客施設の立地制限については、平成 19 年 11 月に開催した松山市都市計画審議会で、特別用途地区を都市計画に定めることについて議決を得た。

特別用途地区内の建築規制を定める条例については、同年 12 月の松山市議会定例会で可決、同年 12 月 19 日に公布(平成 19 年条例第 39 号)し、平成 20 年 4 月 1 日に都市計画決定の告示と同時に施行した。

このことによって特別用途地区(準工業地域)の大規模集客施設の立地規制を確実なものとし、本市の目指すまちづくりを進めている。

■大規模集客施設の立地規制に関する手続き等の経緯

年月	経緯
平成 18 年 8 月	市内5箇所特別用途地域の指定についての説明会及び意見陳述会を開催
平成 19 年 10 月	特別用途地区の案の縦覧及び意見書の掲出
平成 19 年 11 月	松山市都市計画審議会
平成 19 年 12 月	特別用途地区建築条例の審議・可決・公布
平成 20 年 2 月	特別用途地区の都市計画決定告示
平成 20 年 4 月	特別用途地区建築条例の施行

■規制内容:建築してはならない建築物

映画館、演芸場、劇場、観覧場	客席部分の床面積合計が 1 万㎡を超えるもの
店舗、飲食店、展示場、遊技場、 勝馬投票券発売所、場外車券売場、 場外舟券売場	売場等のほか、通路、バックヤード等を含みその用途部分の床面積の合計が 1 万㎡を超えるもの(駐車場の面積は含まれない。)