10. 中心市街地における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

人口減少・少子高齢社会を迎えている中、中心市街地の活性化を図るためには、都市機能の無秩序な拡散を防止し、都市の既存ストックを有効活用しつつ、病院や文化施設等の都市機能の適正立地を確保し、多様な都市機能がコンパクトに集積した、歩いて暮らせるまちづくりを実現していくことが必要である。

このため愛媛県では、「松山広域都市計画区域マスタープラン」のまちづくりの方針に「中心市街地を核とした集約型のまちづくりを支える秩序ある土地利用」を掲げている。

松山市でも、「松山広域都市計画区域マスタープラン」の方針に「中核市にふさわしい広域拠点としての機能を高める（都心部の機能強化）」を掲げ、高次都市機能の集積、都心居住の促進、大規模集客施設の適正な立地誘導等に取り組んでいくこととしている。

1） 松山広域都市計画マスタープラン（平成 24 年 9 月）

愛媛県において平成 24 年 9 月に策定された「松山広域都市計画区域マスタープラン」（松山市を含む三市二町）の中で、松山市の中心市街地は、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中核都市圏の形成をめざすことが位置づけられている。

さらに、JR 松山駅周辺においては、中国・四国地域をけん引する陸の玄関口として、鉄道高架事業と一体的な土地区画整理事業等の積極的な推進することが謳われている。

2） 松山市都市計画マスタープラン（平成 23 年 3 月）

松山市の地域別まちづくり方針において、松山城、JR松山駅、伊予鉄道松山市駅周辺区域を都心地域と位置付け、『四国の顔となる都心として、賑わいあふれるまち』を将来像とし、下記の3つを地域づくりの将来目標として掲げている。

目標 1）魅力ある商業・観光・居住空間の形成

①多様な都市機能の充実、 ②観光まちづくりの推進、 ③まちなか居住の促進

目標2）人や環境にやさしい道路・交通の充実

①道路交通の体系的整備、 ②公共交通の充実、 ③駅前広場や駐車場等の確保、

④歩道・自転車通行空間の整備

目標3）快適で美しい都心環境の形成

①まちなみ景観の形成、 ②水と緑の空間の創出、 ③防災対策の推進

[2]都市計画手法の活用

平成 17 年～18 年にJT工場跡地(藤原町)において大規模ショッピングセンターの立地が計画されたように、市域の準工業地域には、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。

このため、松山市では中心市街地活性化基本計画の策定及び大規模集客施設の規制を平成 19 年度から進めることを表明し、手続きを進めた。

基本計画の認定基準となる、準工業地域における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において、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係る手続き等の経緯]

平成 18 月 8 月	市内 5 箇所で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]

映画館、演芸場、劇場、観覧場	**客席部分の床面積合計が 1 万 m2 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 m2 を超えるもの(駐車場の面積は含まれない。)**

[3]都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等	

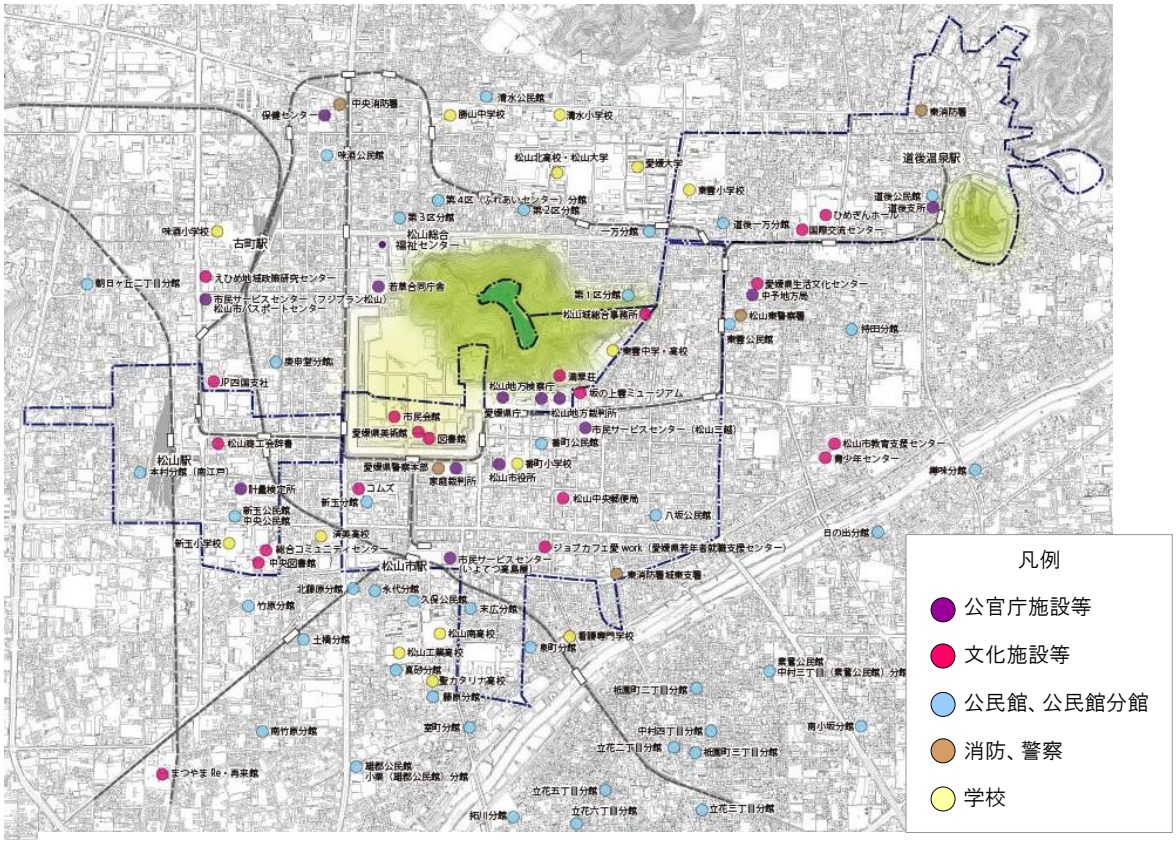
中心市街地には、官公庁、教育、文化、保健福祉、医療等の施設が整備されているほか、公共交通も整備されている。また、商業集積も進んでおり、中央商店街のほか、大規模小売店舗もあり、中心商店街と一体的な商業集積を形成している。

こうした都市機能の既存ストックを有効活用する取組みにより、さらに中心市街地の活性化が図られるものと期待される。

【公共公益施設】

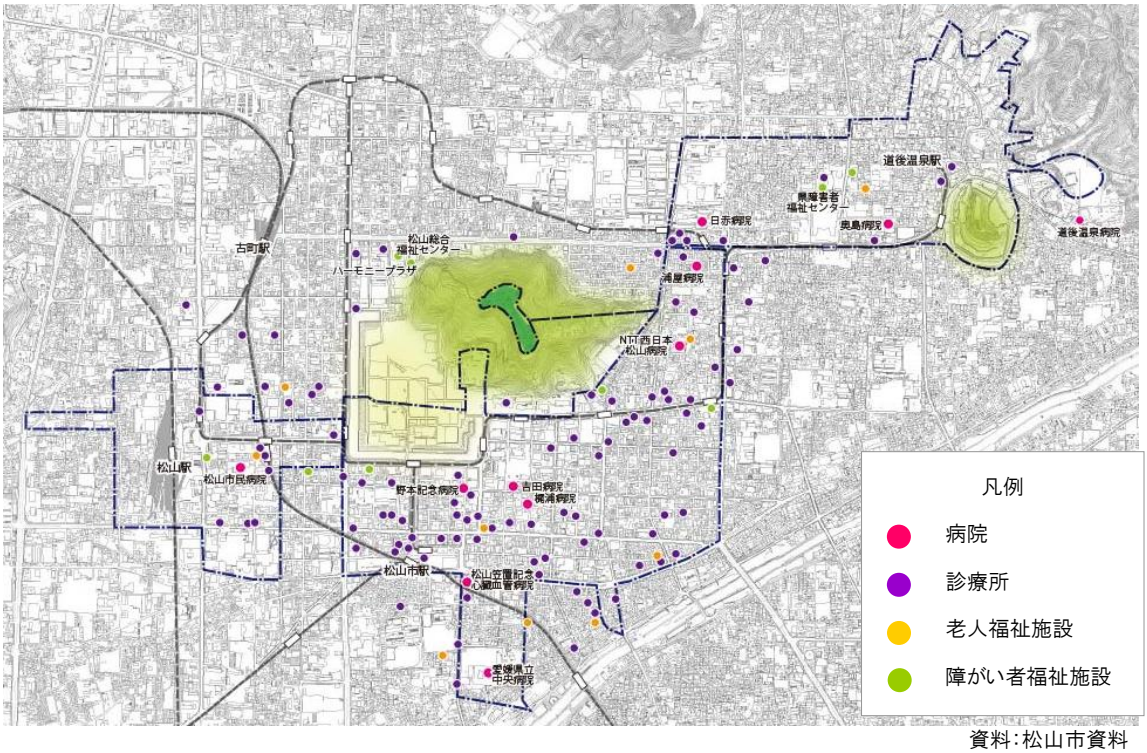
城山公園（堀之内地区）内から運動施設、競輪場、病院が移転したものの、暮らしに必要な都市福利施設は十分に備わっている。また、文化、経済、まちづくり等多様な市民の活動を支える拠点施設や機関も整備されており、市民の様々なコミュニティ活動が活性化しているものと思われる。

公共関連施設位置図



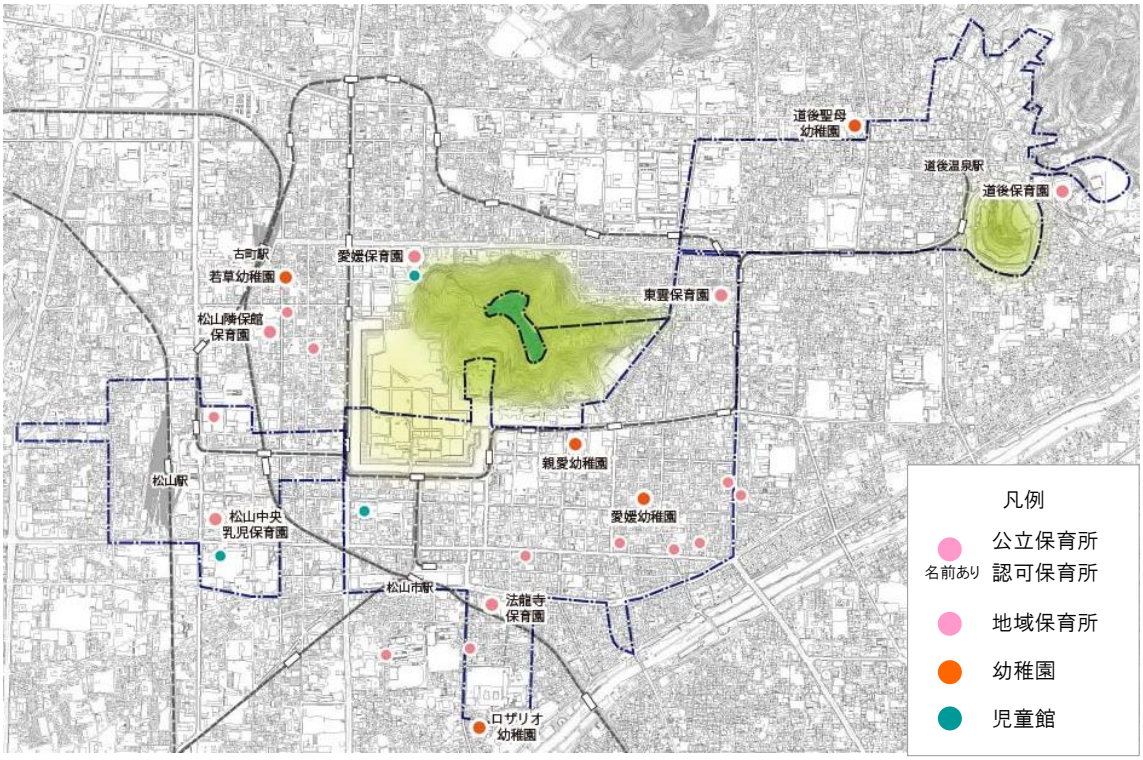
資料：「中心部都市再生ビジョン・中心地区市街地総合再生基本計画」第1回都市再生懇談会

医療・福祉施設位置図



資料：松山市資料

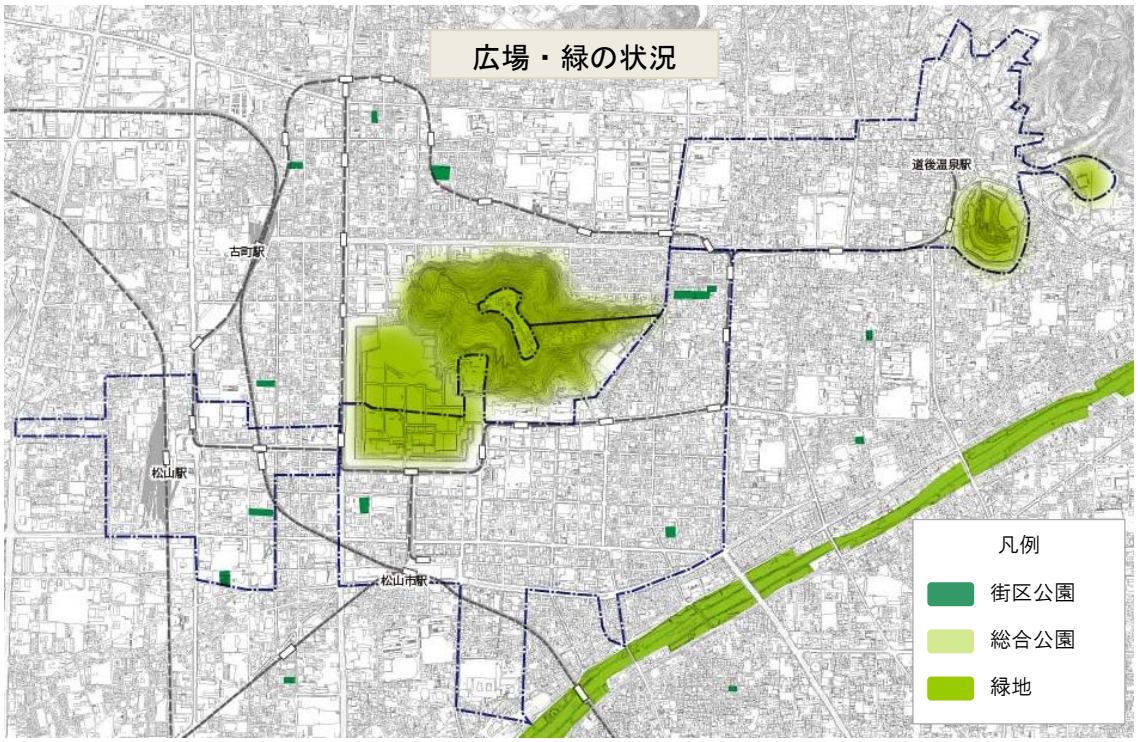
子育て支援施設位置図



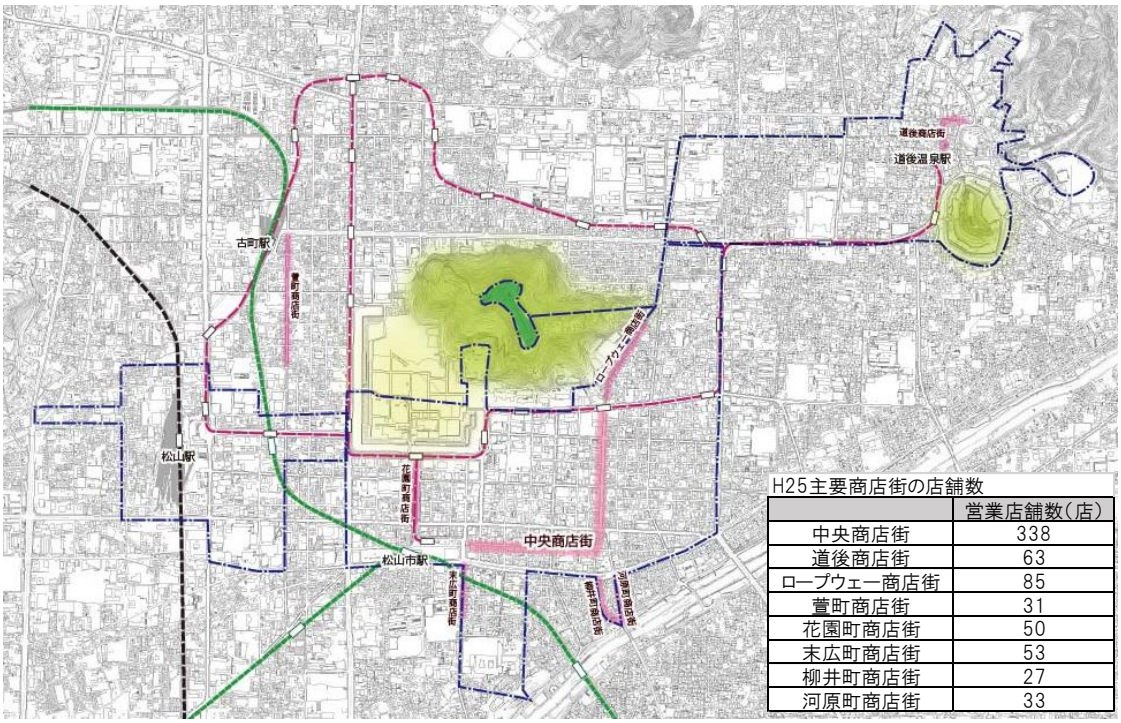
資料：松山市資料

【みどり、広場空間】

松山市の中心市街地及び隣接部には、城山公園、南側には石手川緑地、東側には道後公園等があるが、都心部には、身近な広場や緑地、滞留空間等が不足している。



資料:「中心部都市再生ビジョン・中心地区市街地総合再生基本計画」第1回都市再生懇談会



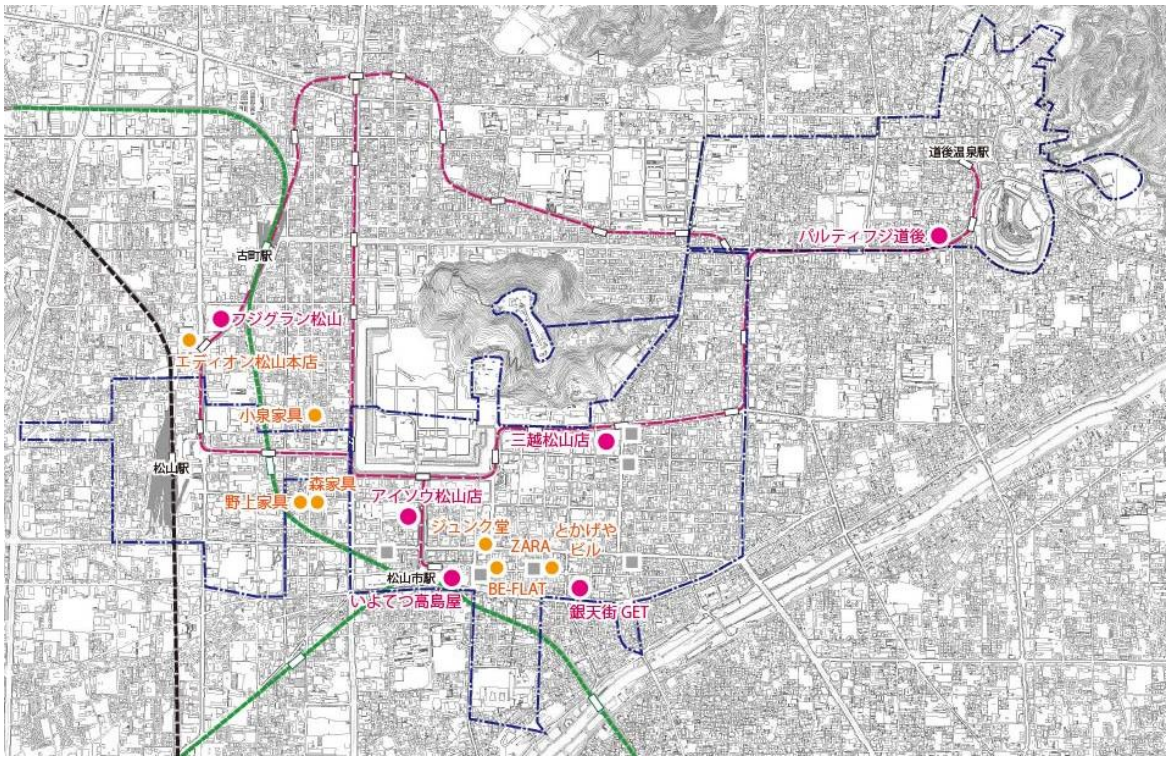
H25主要商店街の店舗数

	営業店舗数(店)
中央商店街	338
道後商店街	63
ロープウェー商店街	85
萱町商店街	31
花園町商店街	50
末広町商店街	53
柳井町商店街	27
河原町商店街	33

【商業集積】

松山市内には、大小 37 組織の商店街があり、うち中心市街地には、21 組織が集積している。特に、都心部には、大街道、銀天街が連なり、四国唯一の地下街であるまつちかタウンとともに中央商店街を構成している。全長約 1km におよぶ L 字型の両端には、大街道側に三越松山店、銀天街側にいよてつ髙島屋が立地し、商店街の重要な集客核であるとともに回遊性を演出している。

中心市街地内における 1,000 ㎡超の大規模小売店舗の立地状況



※■は現行計画の調査時点(平成 19 年)より閉店した店舗 (平成 24 年末現在)

● 3,000 ㎡超 大規模小売店舗名		● 1,000 ㎡超 大規模小売店舗名	
いよてつ髙島屋	39,180 ㎡	デオデオ松山店	2,988 ㎡
三越松山店 ファッションタウンアヴァ	25,054 ㎡	BE−FLAT	1,959 ㎡
		野上家具店	1,307 ㎡
フジグラン松山	22,185 ㎡	森家具	1,280 ㎡
松山銀天街 GET	5,577 ㎡	松山ポポロ(ZARA)	1,195 ㎡
アイソウ松山店	4,089 ㎡	小泉家具	1,148 ㎡
パルティフジ道後	3,251 ㎡	ジュンク堂松山店	1,119 ㎡
		とかげやビル	1,079 ㎡

資料:大規模小売店総覧 2011

[4]都市機能の集積のための事業等

都市機能の集積にあたっては、以下に示す施設整備を進める。

松山市の中心市街地には、人口や事業所、商業機能など多様な都市機能がバランスよく集積しており、観光拠点機能も共存しているが、以下の事業等の実施によって、都市機能の集積を更に促し、活性化を図っていく。

■ 都市機能の集積化に資する主な事業

4章 市街地の整備改善のための事業
- 松山駅周辺土地区画整理事業・松山駅周辺まちづくり事業
- JR 松山駅付近連続立体交差事業
- 飛鳥乃湯泉・椿の湯施設整備事業
- 大街道二丁目東地区優良建築物等整備事業(ラフォーレ原宿・松山跡地)
- 二番町三丁目南第一地区優良建築物等整備事業(ゴンドラ)

5章 都市福利施設を整備する事業
- 愛媛県立中央病院整備運営事業
- 松山赤十字病院整備事業
- 教育センター整備事業
- まちなか子育て・市民交流事業

6章 居住環境の向上のための事業
- 新住宅マスタープランに基づく事業展開
  (サービス付き高齢者向け住宅の中心市街地への誘致ほか)

7章 商業の活性化のための事業
- 情報通信関連産業の誘致(産業立地セールス事業)
- 松山市民しごと創造ワンストップ支援事業

8章 4から7までの事業と一体的に推進する事業
- 中心市街地活性化ソフト事業(道後地区)