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

1） 松山広域都市計画マスタープラン

愛媛県において平成16年5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、県都松山市の JR 松山駅及び伊予鉄道松山市駅を中心とする中心市街地においては、広域行政機能、商業・業務機能、情報機能、高等教育機能、医療・福祉機能及び国際化・観光機能等の高次都市機能を配置し、その機能充実を図ることで、良好な都市景観を備えた中四国地域の中核となる都心拠点としてまちづくりを進めることが位置づけられている。

2） 松山市合併建設計画

平成 17 年 1 月に松山市、北条市、中島町の合併において策定された計画では、新市の都心として、居住、商業・サービス、ビジネスの機能が調和し、市内外から人・もの・情報が集い、交わる中で都市文化が生まれる空間を形成。

高等教育機関やコンベンション施設等を活用した、文化・学術研究等の交流を促進。

交通ターミナルの整備や広域交流・地域連携の拠点づくりにより、市内外から人々の集う「賑わい広場」づくりと整備に当たっては、景観面にも配慮することを位置づけている。

3） 松山市総合計画

第 5 次松山市総合計画において、「『坂の上の雲』をめざして」の基本理念の下、「憧れ　誇り日本一のまち　松山」 をめざす将来像に、実現に向けた重点的取組みとして、「元気、活力日本一のまちづくり」として、中心市街地の賑わいづくりに向けて、人々が集い、交流することのできる環境整備を進めることとしている。

加えて、市長公約として、「まち」の顔となる、中心市街地の活性化に向け、市民や事業者と連携を図りながら、多様な都市機能がコンパクトに集積した賑わいあふれるまちづくりを進めることとしている。

4） 松山市都市計画マスタープラン

松山市の都市計画に関する基本的な方針において、松山城、JR 松山駅、伊予鉄道松山市駅周辺区域を都心拠点、松山城北側を文教拠点、道後を観光拠点と位置づけ、加えてその周辺地区を環境にやさしい都心居住エリアと位置づけ、様々な人が住まい・交流する活力ある安心・安全な都心空間として様々な機能が集中した都心拠点を目指し、公共交通の利用促進、都市基盤の充実と土地の高度利用、商業の活性化、新たな人口の定着を目指すこととしている。

[2]都市計画手法の活用

中心市街地の西南の近接するJT工場跡地(準工業地域)においては、大規模集客施設の立地が計画されていたが、平成 18 年末に、本市が進めるコンパクトなまちづくりや中心市街地の活性化に悪影響があること、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市が表明し、松山市が進める街づくりへの協力を地権者等へ依頼した。その結果、所有者は売買により代わったものの、松山市の進める街づくりに対し、各地権者の理解と協力を得ることができ、都市計画による準工業地域の大規模集客施設の規制が行われる(平成 20 年 4 月特別用途地区建築条例の施行)前であったにもかかわらず、大規模集客施設の建設は行われていない。

この事例のように，市域の準工業地域には，比較的まとまりをもつ事業用地が存在することから，大型小売店舗などの大規模集客施設の立地が懸念された。

平成19年度には、延べ床面積1万㎡を超える大規模集客施設(建築基準法別表第2(わ)項に掲げる用途)を規制する特別用途地区の指定及び特別用途地区建築条例の制定を行い、平成 20 年 4 月から建築条例の施行によって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て、本市の目指すまちづくりを進めている。

法手続き等の経緯(平成 19、20 年度)

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

規制内容

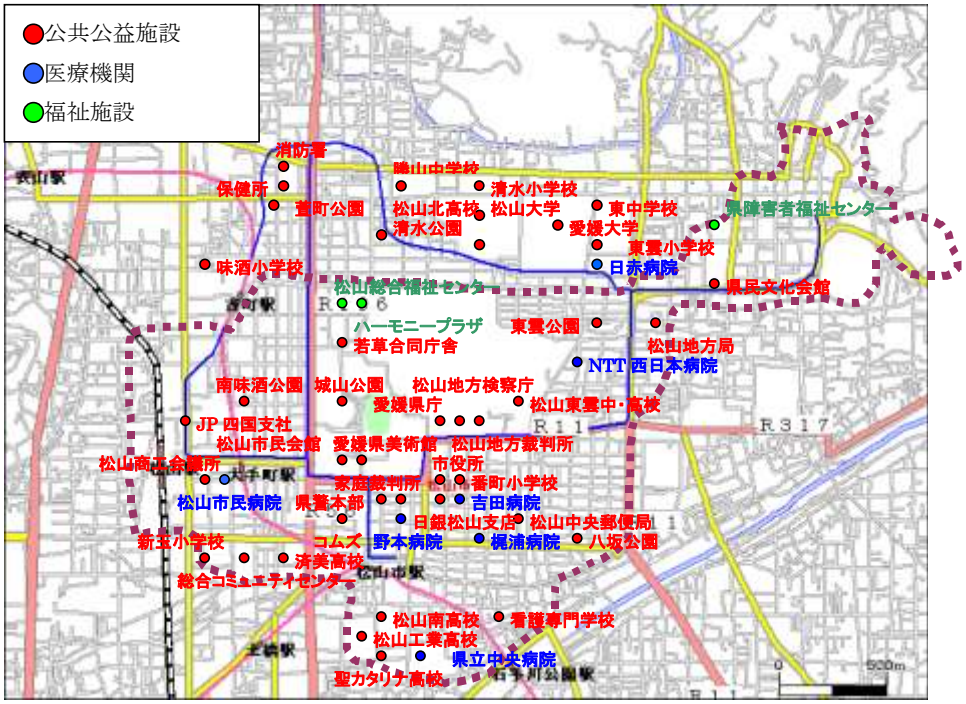
劇場，映画館，演芸場若しくは観覧場又は店舗，飲食店，展示場，遊技場，勝馬投票券発売所，場外車券売場，場内車券売場若しくは勝舟投票券発売所の用途に供する建築物でその用途に供する部分(劇場，映画館，演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては，客席の部分に限る。)の床面積の合計が 1 万平方メートルを超えるもの

[3]都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等	

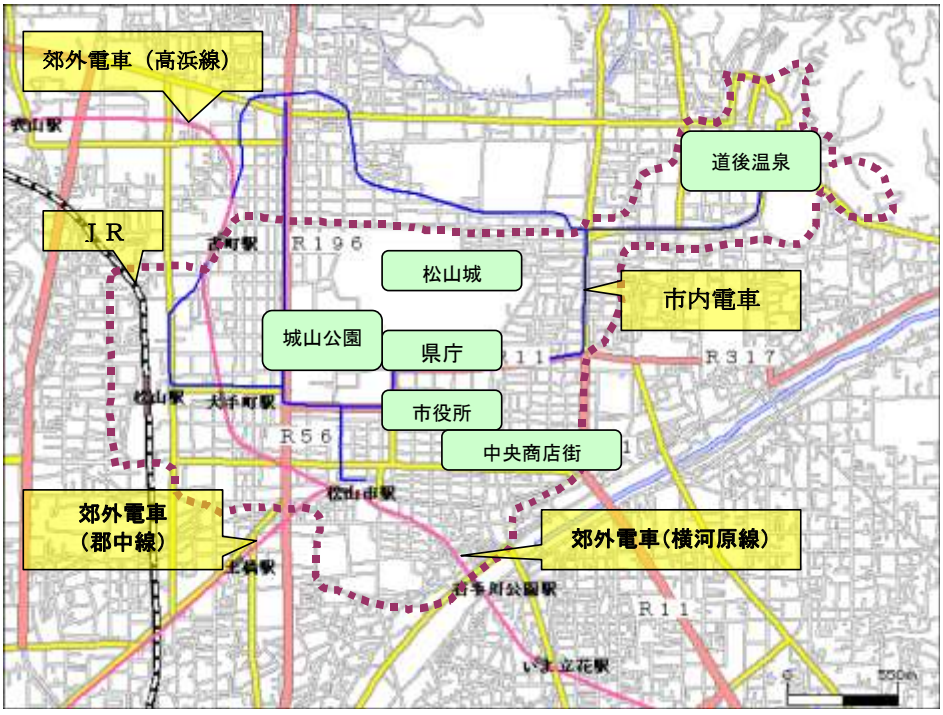
中心市街地には、官公庁、教育、文化、保健福祉、医療等の施設が整備されているほか、公共交通も整備されている。また、商業集積も進んでおり、中央商店街のほか、大規模小売店舗もあり、中心商店街と一体的な商業集積を形成している。

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。

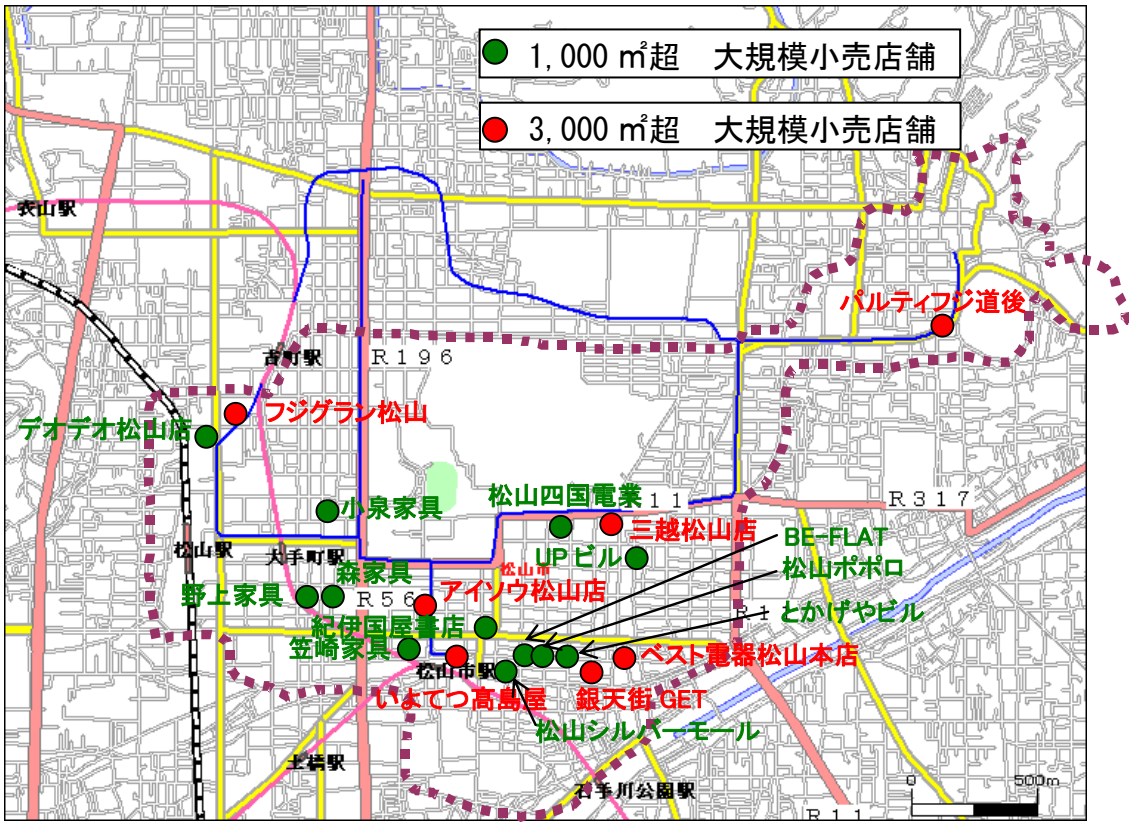
中心市街地の公共公益施設等



中心市街地の主要交通体系

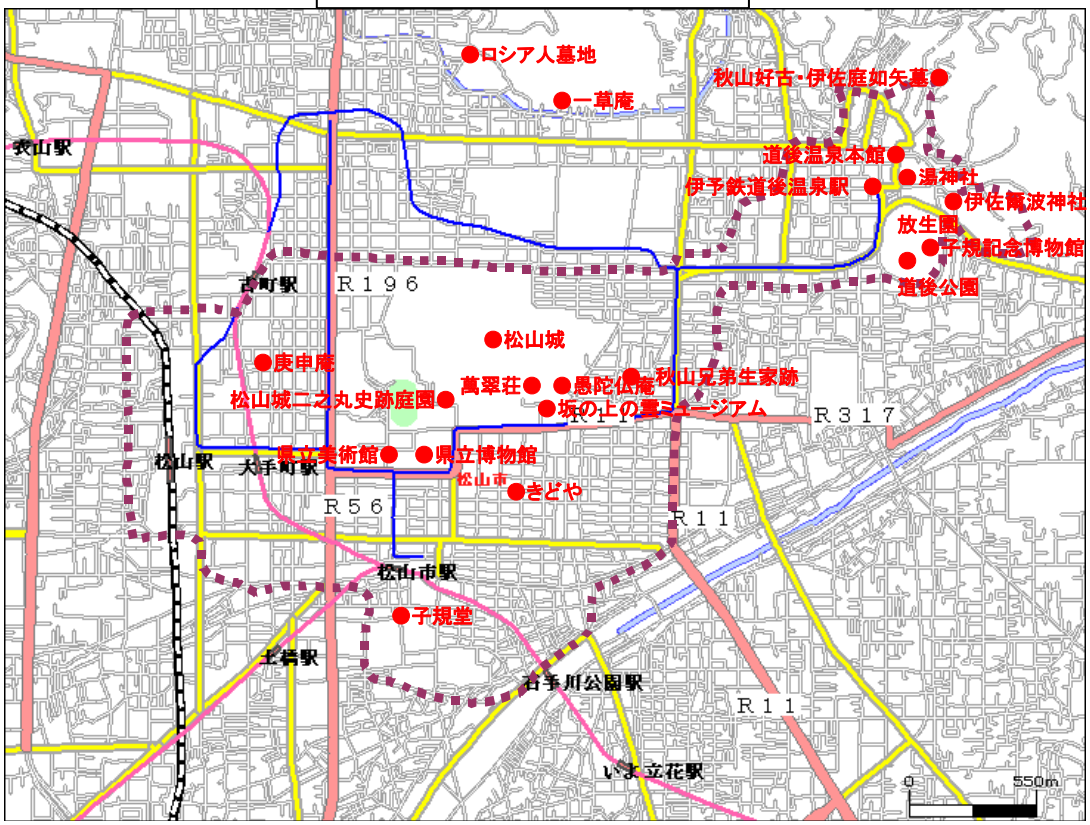


中心市街地内の大規模小売店舗（売場面積１，０００㎡以上）



平成 19 年末現在

中心市街地の主要観光施設



［4］都市機能の集積のための事業等

都市機能の集積に当たっては、以下の事業を進め、既存のストックも有効に活用することで、効果的に中心市街地の活性化を図ることとする。

- 城山公園の整備
- まつやまインフォメーション（まちかど案内情報発信事業）
- 松山駅周辺土地区画整理事業
- 愛媛県立中央病院整備運営事業
- 地域子育て支援拠点事業