

松山JT工場跡地計画

周辺環境分析とまちづくり総合コンセプト
(案)



2006年9月4日

財団法人 住宅都市工学研究所
株式会社 岩村アトリエ

目 次

I. 松山市の概要	01
II. 計画地区の概要	08
III. 地区の開発構想	26
■ (仮称)松山・地球の丘一番地	33

I. 松山市の概要

1. 松山市の概要	01
2. 人口	02
3. まちづくりの歴史	03
4. 教育・文学	04
5. 中心市街地の歴史	05
6. 姉妹都市フライブルグ	06
7. 上位計画	07

1. 松山市の概要-1:位置

01

1) 四国最大の都市 松山

松山市は愛媛県の中央部、松山平野の北東部に位置。東は西日本最高峰石鎚山を擁する四国山地を背景に、西は穏やかな瀬戸内海に面する。面積は428.89 Km²。

周辺市町村との合併を繰り返し、観光・商業、港湾、空港などの機能を備えた近代都市に発展、昭和55年には四国で最初の40万都市に。

1997年(平成9年)には、四国縦貫道、松山自動車道(川内～伊予間)の開通により広域的な交通基盤整備も進行中。

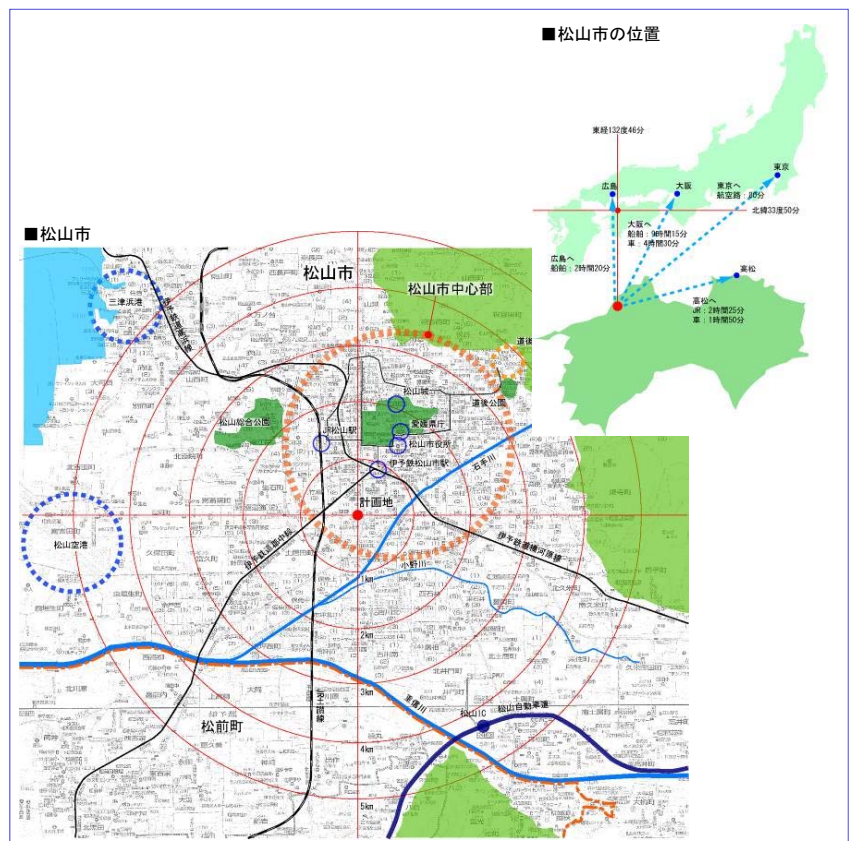
2) 観光都市・松山

松山城や道後温泉をはじめ、明治の文豪や、歴史的建造物など松山市内には魅力的な観光地が点在。

空襲(昭和20年)と南海大地震(昭和21年)の打撃を受けた松山市だが、1947年(昭和22年)には道後温泉営業再開。1951年(昭和26年)「松山国際観光温泉文化都市建設法」が公布され、城山ロープウェイの開通、道後温泉内湯給湯開始など、国際的な観光都市を目指す。

●キーワード

- ・温暖な四国最大の都市、松山
- ・松山城、道後温泉などの観光拠点都市
- ・近畿、関東への交通至便



1) 松山市の人口・世帯数

松山市の人口は、平成16年までは、ほぼ横ばい状態が続いたが、ここ2年ほどは若干急な人口増加が見られる。

- ・人口 … 514,775 人
 - 男 … 241,833 人
 - 女 … 272,942 人
- ・世帯数 … 218,146 世帯 (H18. 7. 1現在)

昭和50年以降、平成15年までの1世帯当たりの人口は、3.10人から2.34人に減少、核家族化や少子化の傾向。ここ2年は2.36~2.38人と横ばい。

地域別では計画地近隣の雄郡地区は人口、世帯数とも中心市街地の番町地区と比較するとかなり多い。計画地周辺は住宅地として定着。一方で道後など郊外は近年急速に都市化が進展。

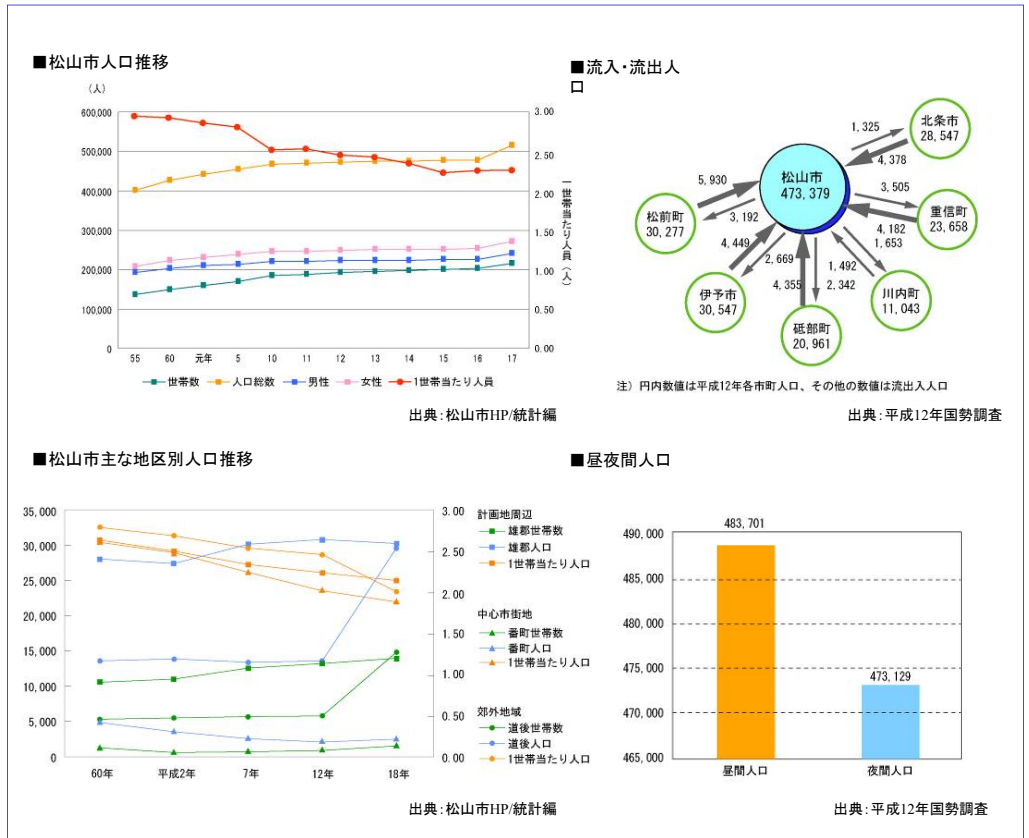
2) 流入・流出人口

流入人口は松前町、伊予市、北条市の順で多い。流出人口は重信町、松前町、伊予市の順で多い。

昼間人口が夜間人口を上回る。(郊外からの通勤・通学者)

●キーワード

- ・近年松山市全体人口が増加
- ・中心部は人口減、郊外で急速な都市化
- ・核家族化の進展
- ・周辺地域からの通勤・通学者の増加



1. 松山市の概要-3:まちづくりの歴史

1) 風水都市・松山

古代中国の都市や建築は、風水を考慮し、後ろに山を控え前に水を臨む「背山臨水」の地を選ぶ。大切なのは「龍、穴、砂、水、山」の5つのポイント。

松山では

- 龍・・・フォッサマグナ以西の西日本流脈
- 穴・・・周囲を山で囲まれた松山平野。勝山には泉
- 砂・・・石鎚山からの気を受け止める高縄山系ほか
- 水・・・石手川、重信川など瀬戸内海に注ぐ河川
- 山・・・「大祖山」は四国の霊峰石鎚山

「四神相応」とは流脈から流れる大地のエネルギーを受け止める優れた土地を、「東に青龍、西に白虎、南に朱雀、北に玄武」の4種の霊獣で表現したもの。

松山では

- 青龍・・・水の流れ、気の流れ。河川を意味する。
- 白虎・・・人の流れ、道。東の「へんろ道」や「七曲がり道」
- 朱雀・・・気を受け止める池、川、海。瀬戸内海や堀割
- 玄武・・・「大祖山」。四国の最高峰、石鎚山

2) 加藤嘉明による結果

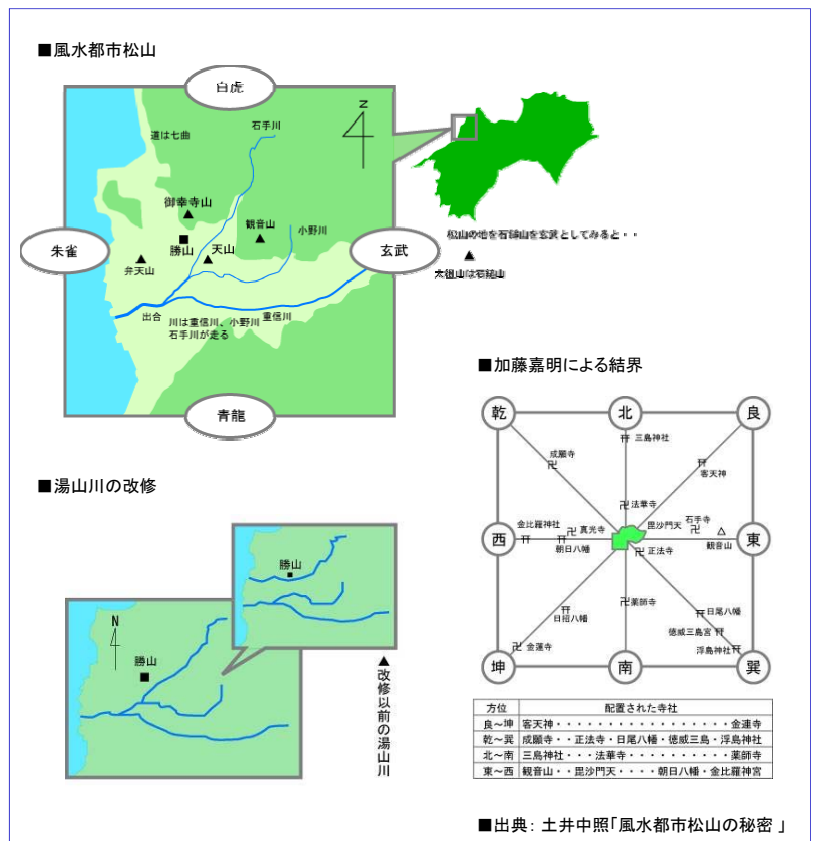
慶長7(1602)年、関が原の戦で功のあった加藤嘉明は、伊予20万石の大名として、松山平野の中心の勝山に城を築く。

その際、徹底して風水に基づきまちづくりを行った。

石手川の流れを南に改修し、氾濫を防止、農業用水を確保、一方で気の流れを整える風水の考えを採用。

風水に基づき、松山城を中心とした八方位を結ぶ「結果」上に多くの寺社を配置、まちの守護を祈願した。

- ・加藤嘉明が築いた「風水都市」松山



1) 「学都松山」の伝統

1872年(明治5年)の学制公布を受けて、5つの小学校開校。2年後に正則伝習所(師範学校の前身)設立。その後、商業、工業、農林、外国語、女学校と次々と設立。

1875年(明治8年)に旧松山藩校明教館内に松山英学所を設置。福沢諭吉の教えを受けた草間時福(ときよし)により英語版の自由な教育。校風は松山中学校へ受け継がれ、正岡子規をはじめ多くの人材輩出。

1895年(明治28年)、東京の高等師範で教鞭をとっていた夏目漱石を松山中学校の英語教師として招聘。正岡子規との交流を経て小説「坊ちゃん」を発表。小説家漱石の誕生。

明治維新以後、松山は旧藩以来の教育、人づくりに力を入れる。学問重視の風土は、正岡子規や高浜虚子、夏目漱石、河東紺碧梧桐らの文学者をはじめ、秋山好古、真之(さねゆき)兄弟などの優れた軍人、教育者を輩出。

今日でも教育を大切にする風土は変わらず。愛媛大学、松山大学、東雲女子大学などを中心に充実した教育環境。

2) 「坂の上の雲」のまちづくり

正岡子規、秋山好古、真之兄弟を中心とした、司馬遼太郎原作の小説。

近代国家を作ろうと目標に向かった情熱と行動力、若さ。現代にも通じる彼らの生き方に共感するとともに、市内に点在するゆかりの地を結んだまちづくり、「坂の上の雲」フィールドミュージアムを構想。

・文豪や軍人、多くの人材を輩出した、文教都市・松山



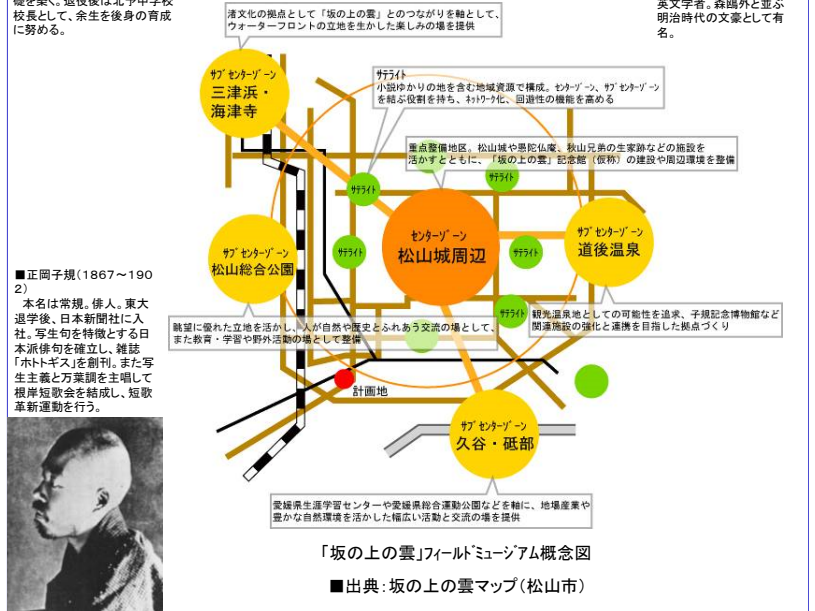
■秋山好古(1859~1930)
陸軍士官学校卒業後、騎兵戦術の研究を重ね日本騎兵の基礎を築く。退後は北宇中学学校長として、余生を後身の育成に努める。



■司馬遼太郎(1923~1986)



■夏目漱石(1867~1916年)本名夏目金之助、俳号は愚陀仏。小説家、評論家、英文学者。森鷗外と並ぶ明治時代の文豪として有名。



1. 松山市の概要-5: 中心市街地の歴史

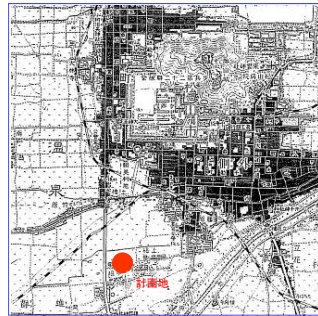
1) 1903年(明治36年)

明治21年開通の伊予鉄道は日本で最古の「軽便鉄道」。

元々城下町は西の古町(こまち)は商人の町、南の外側(とがわ)は武家屋敷。外側が町の中心として発展。町名は今に残る。

日露戦争のロシア人捕虜は松山で厚遇。ロシア人景気に沸き、湊町には「ロシア人町」、「ロシア人墓地」も残る。

伊予鉄道の外側の水田の区画は、古代条里制の名残。



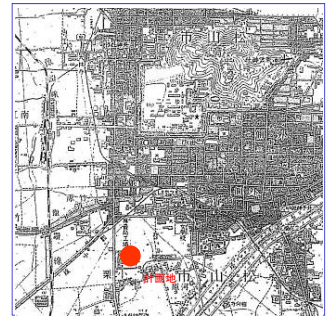
2) 1932年(昭和7年)

1927年(昭和2年)、遅れて国鉄予讃線が開通。伊予鉄道の駅名「松山」を奪い、以後伊予鉄道は「松山市」に。

伊予鉄道は松山電気鉄道と整理統合され、現在の路面電車の路線の骨格が決まる。

お堀端の松山中学(漱石が教鞭)は旧制高校とともに郊外へ。

朝鮮人が多く住んだ通称小唐人町が「大街道」と改称、現在の繁華街の基礎。



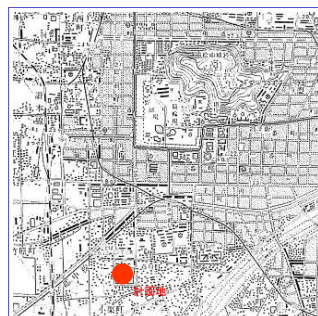
3) 1968年(昭和43年)

1945年(昭和20年)には松山も空襲を受け焦土化。GHQは松山城の堀の埋設を命令するが、市民が猛反発し、断念させた経緯。

現在の平和通りは戦時中に命名。

戦後は旧練兵跡地に愛媛大学、松山商科大学などが立地して「文京町」を形成。

道後温泉には各旅館に内湯が引かれ、ロープウェイが完成、観光都市松山が発展。



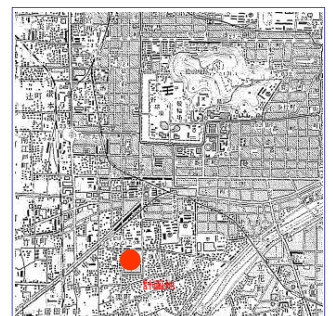
4) 1975年(昭和50年)

中心市街地はほぼ現在の規模に。

一方で、市街地が拡大し、郊外に住宅団地が形成。周辺の水田、畑地も減少。

1941年(昭和16年)に海軍の飛行場として開港した松山空港。市内と空港を結ぶ直結道路ができ、周辺には工場も進出。

自動車が交通の重要な手段。市内の通過交通を分散させる目的で、「松山環状線」を建設。



フライブルグは1992年に「自然と環境の保全に貢献した連邦都市」の指定を受けてから世界的な環境施策都市として有名になった。主な環境施策は以下のとおり。

1) まちなみと住宅

戦後、中世の町並みを現代の建築によって再現。街中を流れる延長13kmの水路「ベッヒレ」は800年前に建設。

市が指定した保存地域と郊外地域で、出店可能な業態、規模、品目などをBプランで細かく規制。

市の西部リーゼルフエルト地区に住宅団地開発。住宅以外にも学校、事務所、老人ホームなど様々な施設を建設。多様な世代、収入、家族構成の人々が、町全体に分散して居住。ミックスコミュニティの実現
自然がその生態を自ら回復できる「自然回復空間」を創出

2) 交通対策

環境定期券(レギオカールテ)を発行し自動車以外の交通利用を奨励。

市街地周辺に住宅と駐車場の複合建築「パークハウス」を建設し市街地への自動車侵入を遮断。また、中心部の駅に隣接して大規模な駐輪場を設け、公共交通から自転車に乗り換え可能。二重のパークアンドライドシステム。

市内の自転車道は全長140kmにも。住宅地域内の道路では速度規制を行う「30km/hゾーン」を設定。LRTなど公共近距離交通を拡充。

3) ゴミ対策

ゴミ排出抑制と分別回収、徹底したリサイクルを実施、埋立地から発生するメタンガスを、地域暖房や発電用のエネルギー源として再利用。

4) 太陽エネルギー利用

「ブラウンホーファー物理研究所」の協力で太陽エネルギーによって水を酸素と水素に電解して蓄えるシステムを導入。太陽光発電に関する関心はきわめて高い。

・松山市は、1988年にドイツ・フライブルグ市と姉妹都市提携



フライブルグの町並みとベッヒレ(水路) 環境共生型パーク住宅団地開発地区



パーク&ライドで自家用車を追放した中心市街地のガイドマップ



フライブルグの市電。パークアンドライドの乗換駅と無料駐車場



600台収容の「パークハウス」。下階が駐車場、上階が住宅



フライブルグ旧市街の様子

住宅地域の「30kmゾーン」

瓶類を細かく分類しリサイクル

1. 松山市の上位計画

松山市都市計画マスタープラン

- 中核都市にふさわしい都市基盤の整備
- 1.にぎわいとろうおいのある都市空間を形成する
- 2.広域的な拠点性を支える交通・情報基盤を整備する
- 自然と共生する安全で快適な暮らしの充実
 - 1.安全で快適な生活圏を整備する
 - 2.環境負荷の少ない社会をつくる
 - 3.災害などの危機に強いまちをつくる

松山市住宅マスタープラン

- 目標:「快適な住宅・居住環境の充実」
- 1.“住み手”重視の「住宅市場」づくりに向けた「総合的な施策体系」への転換と良質な住宅ストックの形成
- 2.少子高齢化に備えた住宅・住環境づくり
- 3.災害時に強く、快適で賑わいのある都市づくりに貢献する住まい・まちづくりの推進と消費者支援
- 4.環境保全に貢献する住宅施策の推進

松山市環境総合計画

- 1.地球の未来を思い行動するまち
- 2.自然を守り育むまち
- 3.水を大切にすまち
- 4.限りある資源を大切にすまち
- 5.ゆっくりスムーズに移動できるまち
- 6.古きをたずねて環境を学ぶまち
- 7.環境を思いやる産業が育つまち
- 8.人を愛し自然を愛する市民のまち

e-まちづくり戦略NEXT(松山市新産業振興ビジョン)

- 1.既存産業の活性化
- 2.各種次世代産業の創出・育成
- 3.IT産業育成プロジェクト
- 4.IT人材育成

■上位計画より整理した本計画に関連するキーワード群

- 1) 松山城を中心とした放射環状型の都市構造に基づく市街地の整備
 - ・坂の上の雲まちづくりとの連動(フィールドミュージアム)
 - ・松山マイロード制度(市道の清掃及び植栽)
- 2) 交通網の充実
 - ・自転車・歩道空間の整備(放置自転車対策・サインの統一等)
 - ・公共交通機関の利用促進
 - ・トランジットモールの導入検討
- 3) 新たな住宅地の供給
 - ・街なか居住の推進
 - ・市民へ多様な住まい方の提供
- 4) 新たな産業の創出(ITビジネスモデル地区)
 - ・バイオテクノロジー(タンパク質研究都市を目指す)
 - ・ナノテクノロジー
 - ・ネットワーク医療システムの構築
 - ・ビジネスフェアの開催
 - ・ベンチャー企業の育成
- 5) 自然を守り育むまち
 - ・フライブルグ市との共同プロジェクト
 - ・森林や里山の活用(森林ボランティア体験事業)
- 6) 古きをたずねて環境を学ぶまち
 - ・文化資源の保存、活用
 - ・歩く文化、食べる文化(地産地消・身土不二)
- 7) 人を愛し自然を愛する市民のまち
 - ・コミュニティの復元、世代間交流の促進、環境学習(エコリーダー派遣事業)
 - ・まちづくり初期期支援制度

II. 計画地域の概要

1. 自然環境編	08
2. 社会環境編	14

II-1 自然環境編

1) 気象-1: 気温・降水量・湿度	08
2) 気象-2: 風況	09
3) 地象: 地形・地層	10
4) 水象: 河川・地下水	11
5) 生態-1: 緑	12
6) 生態-2: 生き物	13

1) 気温

年間を通じて温暖で湿潤。年平均気温15.8度。(全国平均23.8度、東京平均16.2度、広島平均16.1度)

2) 降水量

年間降水量1,359.4mm(全国平均約1,700mm、東京平均1,466mm)。特に梅雨時、6月の降水量が220mmで最多。全体に降水量は少なめ(2005年は1179.0mm)。

3) 湿度

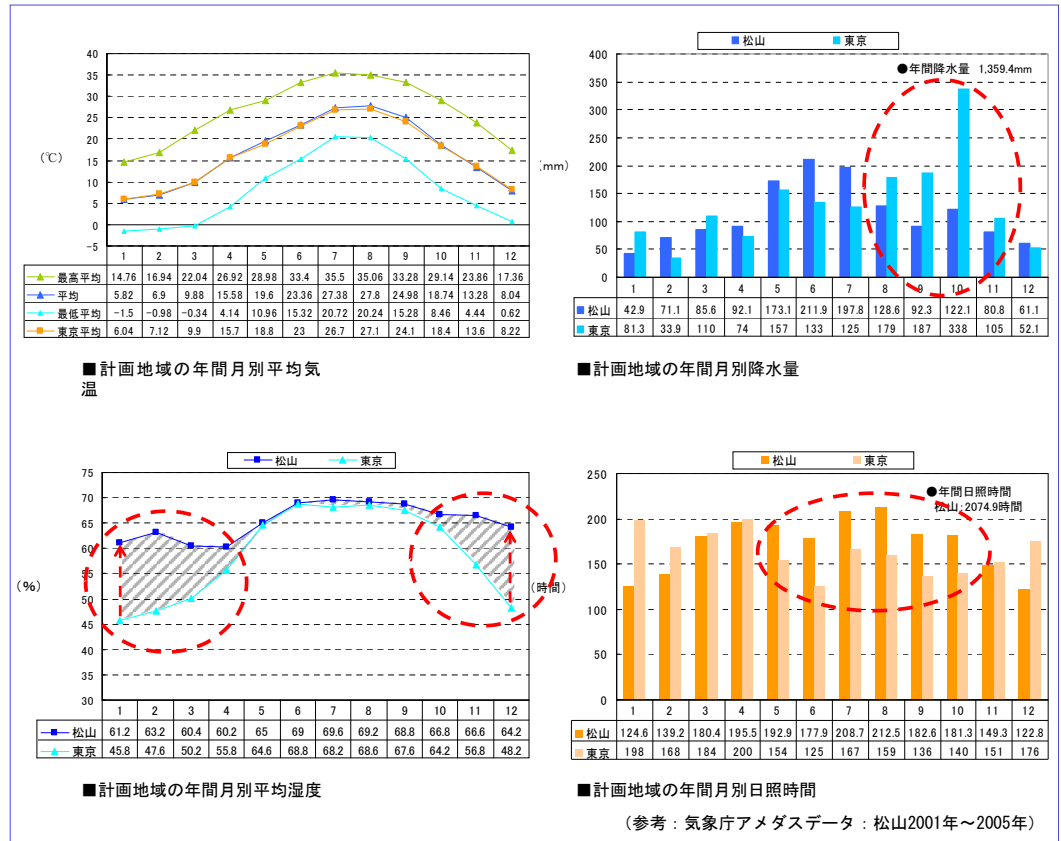
年間を通じて湿潤。年平均湿度65%。特に冬季は東京と比較して湿度が高い。(全国平均75.9%、東京平均57.0%、広島平均69.0%)

4) 日照時間

東京都比較すると多い日照時間。特に夏季の日照時間が長い。(松山2074.9時間、東京1965時間、広島2144.8時間)

●キーワード

- ・温暖な瀬戸内気候
 - ・年間の気温推移は東京とほぼ同じ
 - ・秋季に極端に少ない降水量
 - ・梅雨に多い降水量
 - ・年間を通じて多い日照時間
 - ・冬季も高い湿度
- 環境配慮の視点
- ・日射遮蔽と太陽エネルギー利用
 - ・雨水貯留(平常時、非常時の活用)



II-1-2) 気象-2: 風況

1) 風速

年間を通じて風は弱く平均2.0m。冬季に季節風が強まる傾向。(全国平均2.5m、東京平均3.4m、広島平均3.7m)

2) 風向

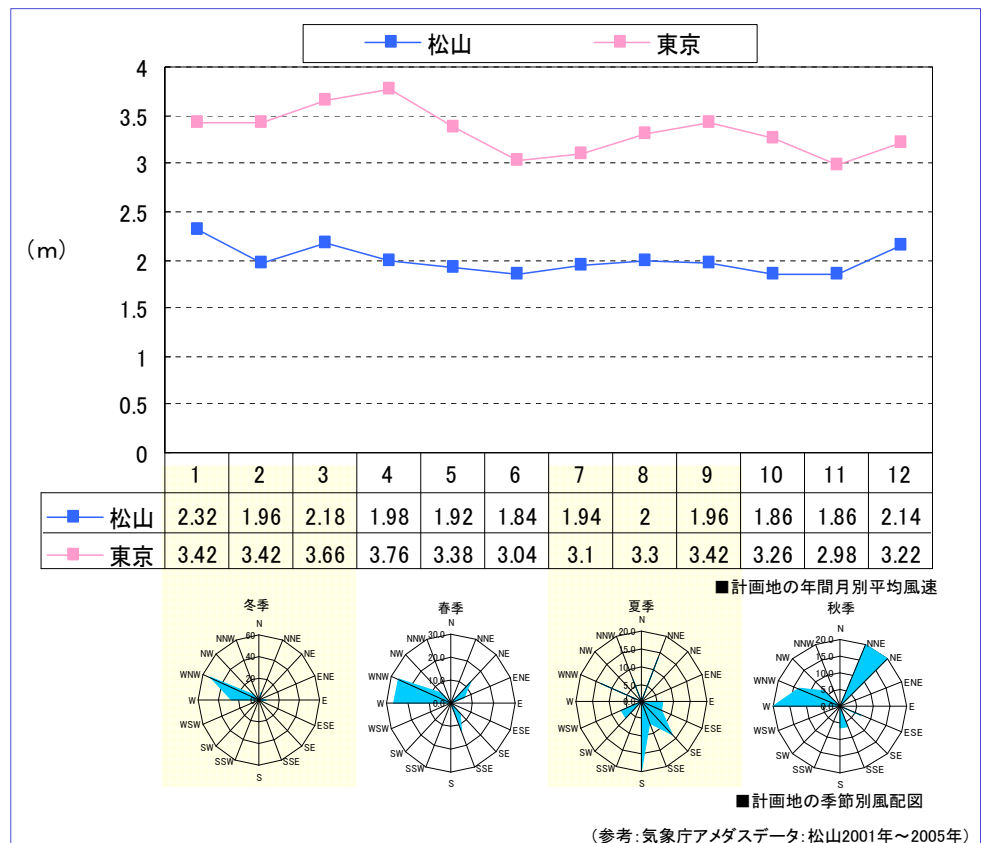
冬季から春季にかけて西よりの季節風。夏季は南の卓越風。秋季は北東と西に卓越風は分散。台風の通過も太平洋側の高知県や徳島県に比べれば少なく、穏やかで恵まれた気候条件。

●キーワード

- ・年間を通じて弱い風速
- ・少ない台風の通過
- ・冬季・春季の西の卓越風
- ・夏季の南の卓越風
- ・秋季は北東と西の風

■環境配慮の視点

- ・夏季の南風を取り入れる工夫
- ・年間を通じた西風の利用
- ・冬季の西風対策



1) 地形的特長

松山平野は西を瀬戸内海・伊予灘に、東・東北を高縄山地、石鎚山脈、及び出石山地に囲まれた東西約20km、南北17kmの沖積低地。北東部の高縄山系から発し、松山平野を流れる石手川、小野川、重信川はそれぞれ山麓部に扇状地、中流域に沖積平野と下流域に氾濫原を形成。

松山市街地は石手川扇状地上に位置。東西に中央構造線。断層の割れ目の花崗岩から道後温泉など良質な温泉が湧出。

中心市街地は北、東、南を山地に囲まれた「すり鉢状」地形

2) 松山市の地層

松山市の地層は、山地地区と城山地区の花崗岩など基盤岩とその間に堆積した沖積層(扇状地および低地部)に2分。

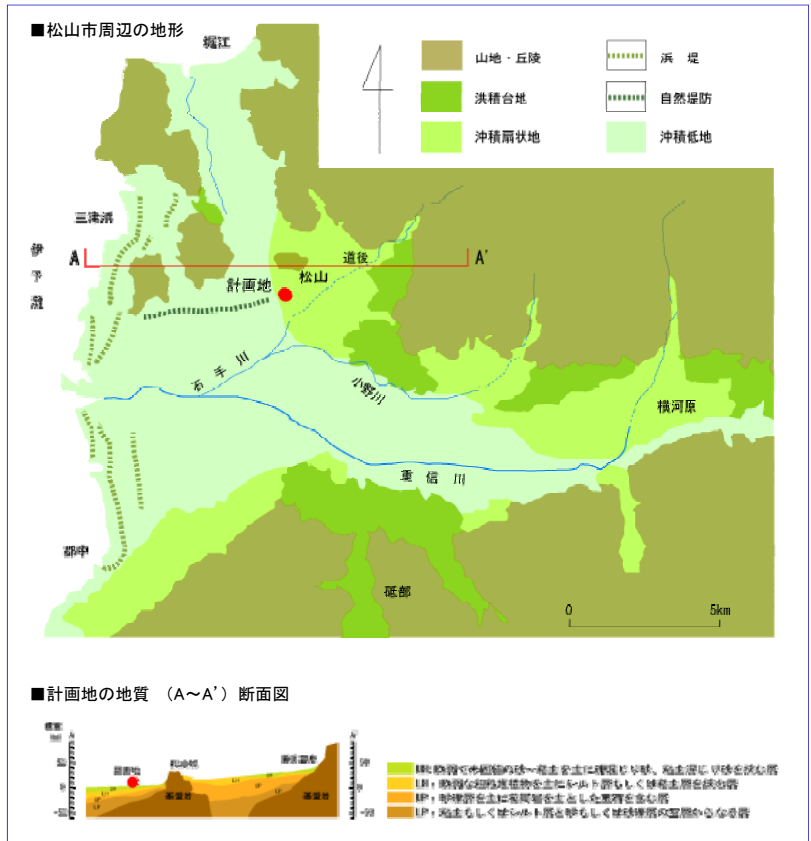
低地部は深部は砂礫、シルト、粘土層が交互に堆積。表層部は砂、粘土、礫の交じり合った地層。

●キーワード

- ・松山平野は山地に挟まれた沖積平野
- ・松山市は石手川の扇状地上に発達
- ・松山城、城山は隆起した花崗岩。周囲は沖積層

■環境配慮の視点

- ・地盤・地質に応じた基礎、構造計画
- ・十分な耐震性の確保
- ・地下水水位への配慮



II-1-4) 水象:河川・地下水

1) 計画地周辺の河川

水の汚れを表す代表的な指標(BOD、COD)で見ると、市内松山海域全13地点で環境基準達成。

河川では、下流域で環境基準を達成していない地点がある。

ヒ素、水銀など人の健康に関する項目では、海域、河川とも環境基準を達成。

2) 地下水の水質

定期モニタリングの結果では揮発性有機化合物(テトラクロロエチレン)は生石町1ヶ所が環境基準を超過。

その他の調査地点では有害全項目について環境基準を超えたとことは無い。

3) 下水道の普及

中心地域で整備完了。南部、西部、北部へ拡大計画中。

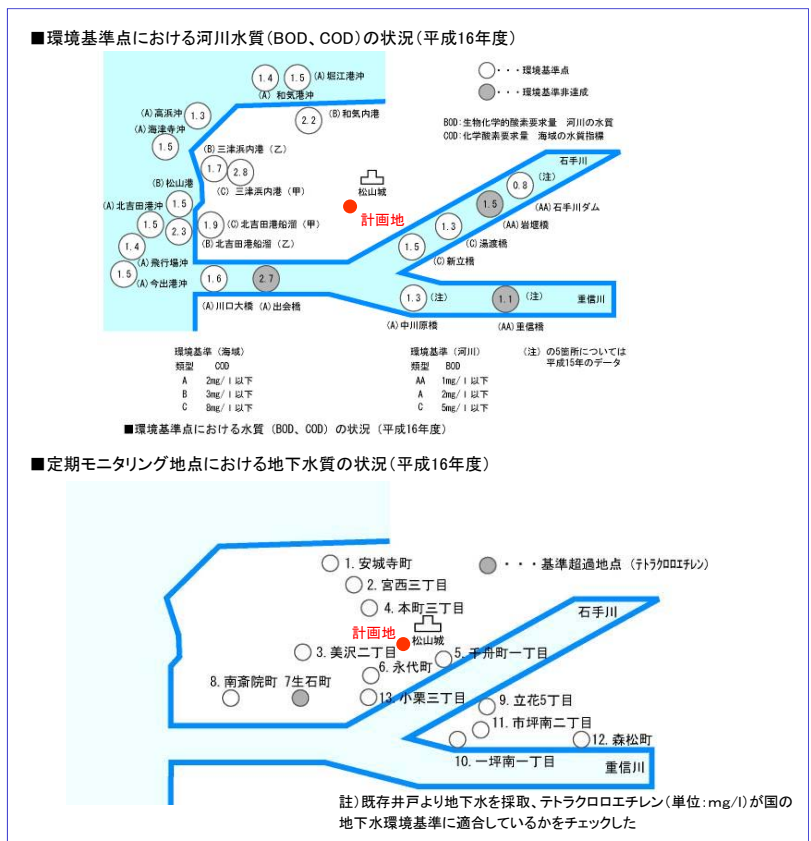
平成15年度末の市内の下水道普及率は52.9%。

●キーワード

- ・改善された河川の水質
- ・地下水は常時監視、水質は良好

■環境配慮の視点

- ・良質な地下水の利用(深度は500~1000m)
- ・温泉、あるいは地熱の利用



地形の構造から、松山市の緑の構造も山地の森林と平地の農地、さらに石手川などの河川敷の緑地に大きく分かれる。

中心市街地でも城山公園、総合公園、道後公園などは地形上の特徴と歴史的な正確から貴重な緑地。

市街地でも周辺の住宅地では学校や公園にまとまった緑。

住宅地の屋敷林も。

松山市の都市計画区域では、216箇所、総面積285.64haの都市公園整備。市民一人当たり6.08㎡/人(緑の基本計画/平成12年度現在)で全国平均に比べて低い。

住民一人当たりの公園面積は東京は5.5㎡で全国平均8.9㎡の3分の2以下(東京都HP)。

都市化の進展により、緑も減少傾向。

●キーワード

- ・周辺には山地、農地、河川の豊かな緑
- ・中心市街地にも松山城などのまとまった緑
- ・計画地周辺の学校、公園、住宅の庭木などの緑
- ・市街地では緑は減少傾向に
- ・都市公園整備の必要性

■環境配慮の視点

- ・積極的な緑化計画による都市緑化公園へ
- ・松山城と呼応する都市緑化の拠点
- ・地域の緑被率向上と緑化によるヒートアイランド化抑制
- ・豊かな都市生態系の拠点としての都市緑化

■松山市内の様々な緑

1. 城山公園、総合公園など市域の大きな緑
2. 石手川、重信川などの河川敷の水と緑
3. 学校や公園、住宅地の庭木などの緑
4. 市街地周辺の農地や山地の広い緑



1) 松山市の哺乳類(家畜、ペットを除く)

松山市内では7目15科28種の哺乳類が確認された。愛媛県の哺乳類の60%を占める。

最も多いのがアカネズミなどのネズミ類。珍しいところでは松山城付近でハクビシン。

ホンダギツネ、ニホンイタチ、ニホンアナグマ、ニホンシカは松山市の絶滅危惧種に指定。

2) 松山市の鳥類

松山市内では18目59科270種の鳥類が確認された。愛媛県の鳥類の86%を占める。クマタカ、オオタカも確認。

多く見られるのがカモ、シギ、スズメの仲間。カモ類ではコハクチョウ、マガモ、コガモ、カルガモ、キンクロハジロ。シギではハマシギ、イソシギ、ダイシャクシギ。最も多いのがスズメ。ヒバリ、ツバメ、セキレイ、モズ。

3) 松山市の昆虫

松山市は南方系と北方系の種が交じり合う場所で、数千種の豊かな昆虫相を形成。

一方、環境開発で姿を消しつつある種も多く、特に水路開発によってタガメ、ゲンゴロウ、トビケラなどの水生昆虫が減少。

4) 松山市の魚類

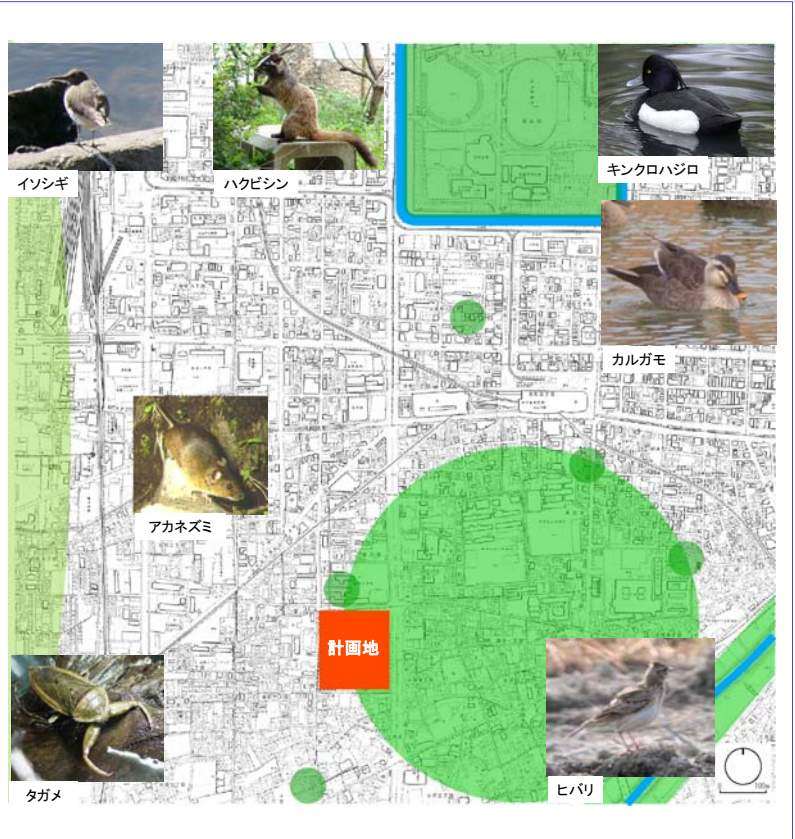
松山市内では77種を確認、ハゼ科魚類が19種で最も多く、ついでコイ科、ドジョウ科など淡水魚が続く。スナヤツメ、ヤリタナゴなど、移入種を除く魚類の26%が数が減少している。

●キーワード

- ・環境開発で哺乳類減少。ネズミなど都市型哺乳類は生息
- ・変化に富んだ地形と植生によって鳥類は豊か
- ・豊かな昆虫相。水路開発により水生昆虫が減少

■環境配慮の視点

- ・野鳥や昆虫によって季節を楽しめる場(ビオトープ等)を



II-2 社会環境編

1) まち圏	14
2) 法規制	15
3) 施設分布	16
4) インフラ-1: 交通	17
5) インフラ-2: 交通(バス)	18
6) インフラ-3: 交通(自転車)	19
7) インフラ-4: バリアフリー計画	20
8) インフラ-2: 上下水道	
9) インフラ-3: エネルギー供給(ガス・電気・GS等)	
10) インフラ-4: 情報(CATV・テレビ局等)	
11) 計画周辺のまちなみ	21

II-2-1) まち圏

1) 計画地周辺について

計画地は松山市役所から1km、伊予鉄松山市駅から500mほどの松山市の中心市街地に程近い場所。

伊予鉄松山市駅は伊予鉄市内線のターミナル。どこへ行くにも交通至便。

繁華街「大街道」へも十分徒歩での移動圏内。

最寄の交通機関は伊予鉄土橋駅で計画地から200m。

東側を交通量の多い幹線国道56号線が町を分断。

周辺は小、中、高校と学校の多い文教地区。

敷地北側は松山の中心市街地、南側は石手川まで、比較的古くからの住宅地。

国道196号環状線に沿って、ジャスコ、ダイエー、トイザラスなどの郊外型大型SCが立地。

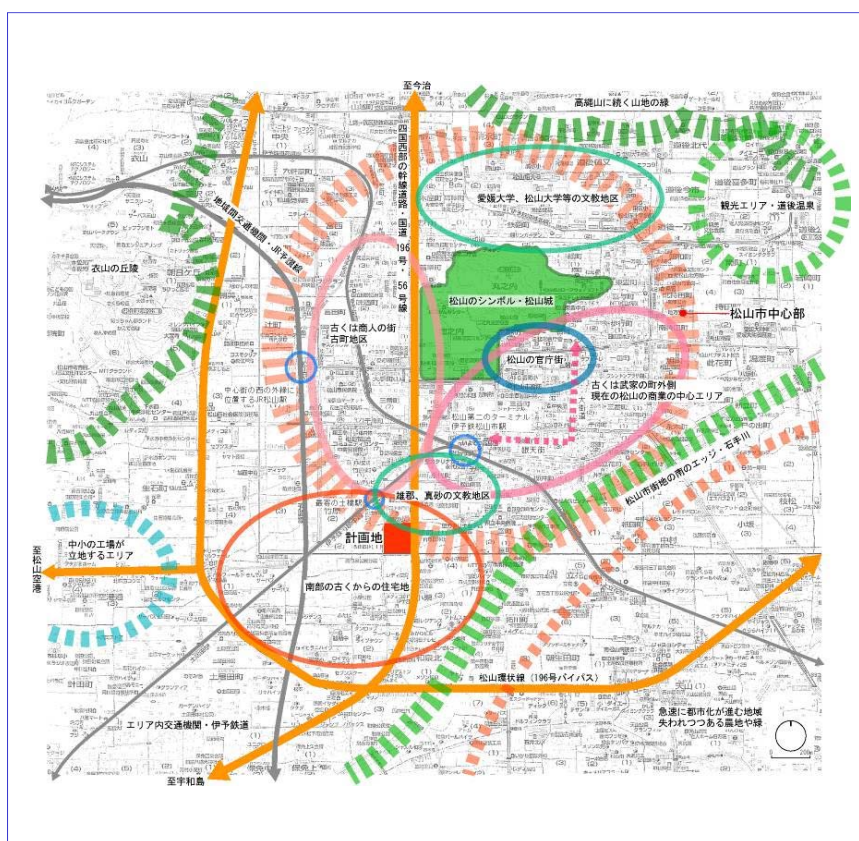
環状線以南は整備された比較的新しい住宅地。

2) 計画地周辺の交通・移動手段について

中心市街地のモビリティは徒歩か自転車、そして路面電車、しかし自動車を中心

●キーワード

- ・計画地は中心市街地に程近い、幹線道路に面した文教地区
- ・国道56号線による地域分断の克服の必要性
- ・計画地への、また計画地からの移動は、自動車以外の移動手段に配慮



■建築基準法をはじめ、主な法規制は以下の通り

1) 計画地の用途地域

計画地は**準工業地域**。主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、**ほとんどの建築物が建設可能**。(法48条1項10号)

2) 容積率及び建ぺい率

容積率制限は200%、建ぺい率制限は60%。(法52条1項2号、法53条1項3号)

容積率について、前面道路は12m以上であるので、緩和無し。将来、高層住居誘導地区の指定を受けると緩和の可能性。(法52条2項3号)
 駐車場面積は延べ床面積の1/5までは**容積率算定用床面積(法定床面積)**に算入しない。(令2条1項4号、令2条3項)

建ぺい率については、角地かつ耐火建築物により**80%に緩和**。(法53条3項1号、2号)

3) 各部分の高さ

計画地は周囲を道路に囲まれているため、道路斜線制限を受ける。前面道路は幅員30mの国道56号線。斜線の立ち上がりは**1:1.5**。(法56条1項1号)

4) 日影規制

高さ10m以上の建築物は**日影規制(5時間、3時間)**を受ける。(法56条1項、法56条2項)

5) 準防火地域に指定

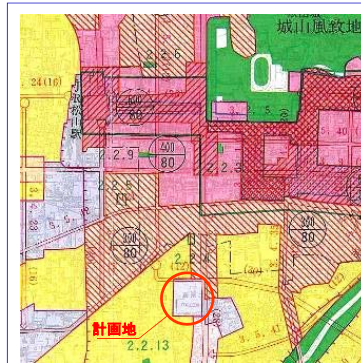
計画地は準防火地域に指定。延べ面積500㎡を越え1500㎡以下の場合、4階以上の建築物は耐火建築物。1500㎡を越える建築物は全て、**耐火建築物**。(法62条1項)

6) 総合設計制度

一定規模以上の敷地を有し、さらに敷地内に一定面積の空地(公開空地)を確保した場合、**容積率、斜線制限を緩和**することができる。計画地の場合、敷地面積が約3000㎡なので、敷地面積の**40%以上の空地**を確保すると適用が可能。

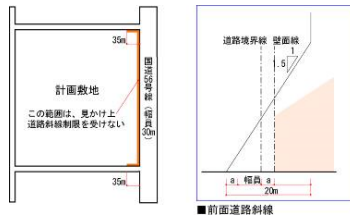
7) 大店立地法

1000mを超える物販店舗を計画する場合は、大店立地法の適用を受ける。周辺地域の生活環境保持のため、施設の配置、運営方法等の配慮が必要。

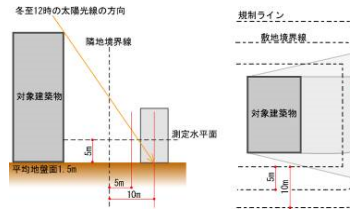


凡 例	
行政区域	地区計画区域
都市計画区域	防火地域
市街化区域	準防火地域
第一種低層住居専用地域	都市公園
第一種中高層住居専用地域	都市計画公園
第二種住居地域	都市計画河川
第二種住居地域	臨海地区
準工業地域	特別土地区画整理実施地区
工業専用地域	都市緑地
	風致地区
	宅地造成工事規制区域
	駐車場整備地区

■計画地は準工業地域(容積率上限200%、建蔽率上限60%、準防火地域に指定)



■斜線制限
 計画地は道路で囲まれているので、道路斜線制限を受ける。
 国道56号線から35mまでは、前面道路の「まわり込み」によって30m幅員の斜線制限がかかる。したがって、見かけ上は斜線制限を受けない。斜線の立ち上がりは1:1.5



■日影規制
 準工業地域では、高さ10m以上の建築物は日影規制を受ける。

1) 公的機関・文化会館・図書館等

県庁本庁、県警本部、裁判所等が松山城に近い一番町、二番町に集中。県立美術館、教育文化会館は松山城内、堀の内に。県民文化会館は道後二丁目。

市役所は東堀端通りに面した二番町に本館、三番町に4号別館。市民会館はNHK松山支局と並び堀の内に。中央図書館は、伊予鉄松山市駅西、松山総合コミュニティセンター内に。

2) 商業施設

中心街で規模の大きな商業施設は、三越、いよてつ高島屋、銀天街GET、JR松山駅北のフジグラン。大規模商業施設は、環状線沿いや、松山港など郊外に多く立地(駐車場の関係)する傾向。

3) 教育施設

愛媛大学、松山大学が松山城北、旧城北練兵場跡に。漱石ゆかりの松山東高校は道後温泉に近い持田町、進学校愛光学園は松山港に近い衣山の丘陵に立地。

4) 住宅団地(ニュータウン)

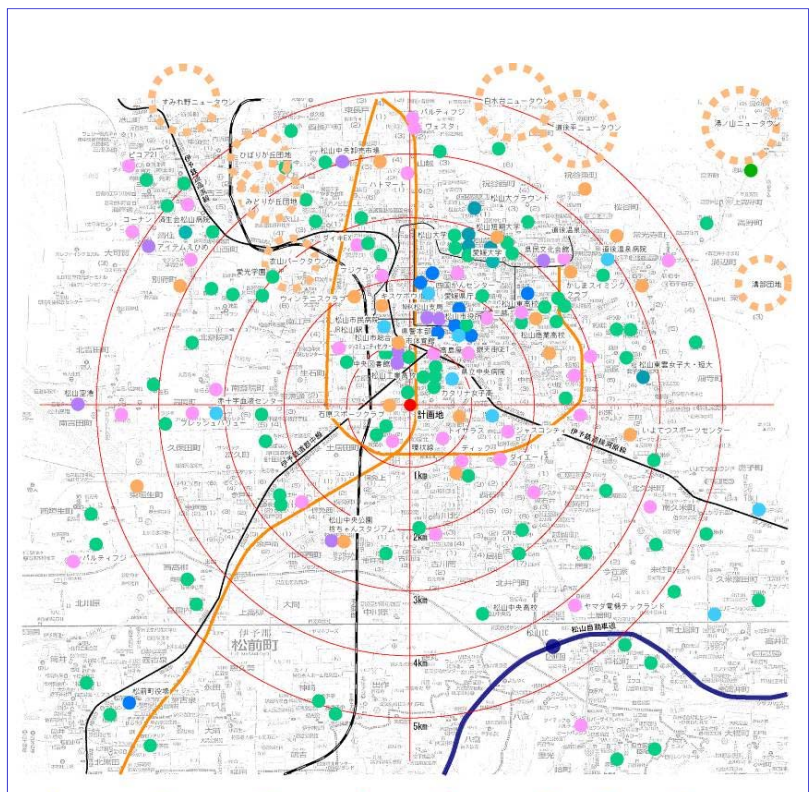
三津浜の丘陵地に小規模な住宅開発地。大規模ニュータウンは市街地を見下ろす市北東部の山地に。(湯の山ニュータウンは昭和56年頃入居開始)

環状線南側、古川、石井地区は区画された新しい住宅地。

5) 医療施設

計画地至近に県立中央病院、堀の内に四国がんセンター、愛媛大学と並んで松山赤十字病院。

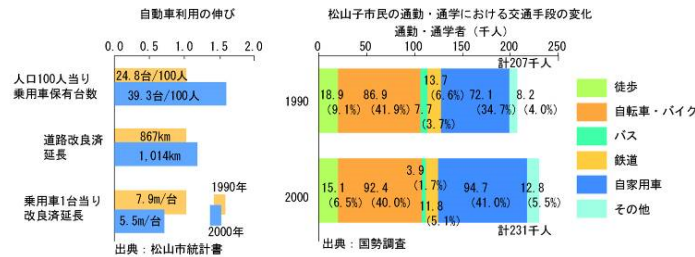
- ・公共施設は中心市街地に集中
- ・幹線道路に沿って、大規模商業施設
- ・数の多い学校(短い通学距離)



凡例 ● 公的機関(官公庁等) ● 文化会館・図書館等 ● 商業施設(SC等) ● 大学・短大 ● その他の教育施設 ● 医療施設 ● スポーツ施設 ● 住宅地(ニュータウン)

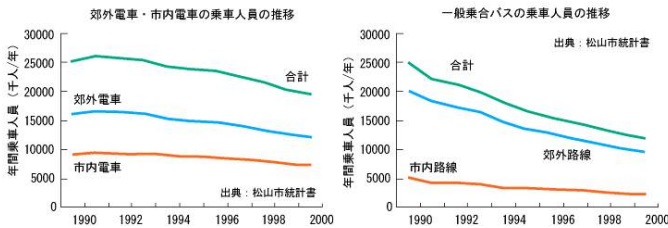
1) 自動車利用の増加

通勤・通学で自動車を利用する人は、10年間で1.3倍になり、約22.6千人増加

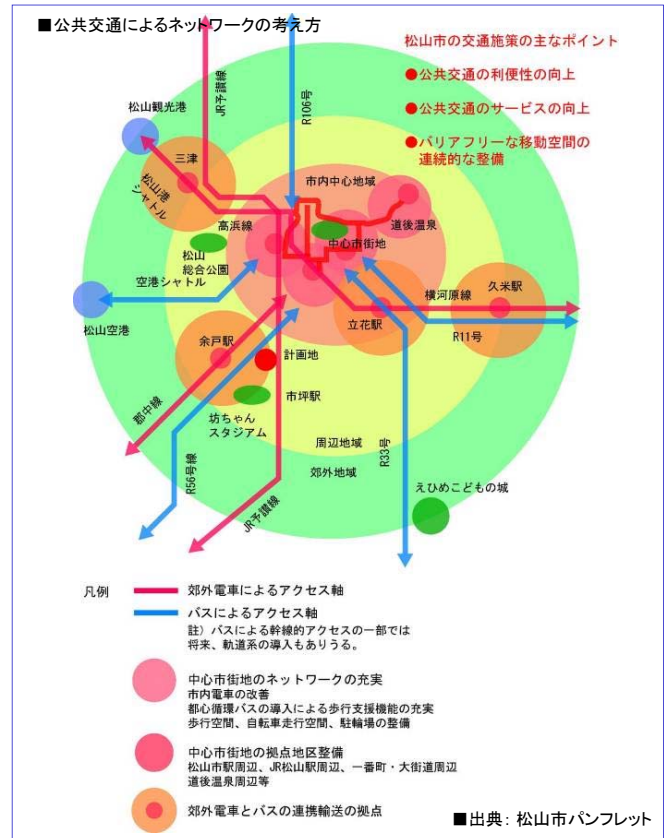


2) バス・電車利用の減少

郊外戦車・市内電車の利用者を「年間乗車人員」で見ると、10年前と比べ、約580万人の減少。また、バスの利用者は、約650万人減少(出典:伊予鉄道資料)



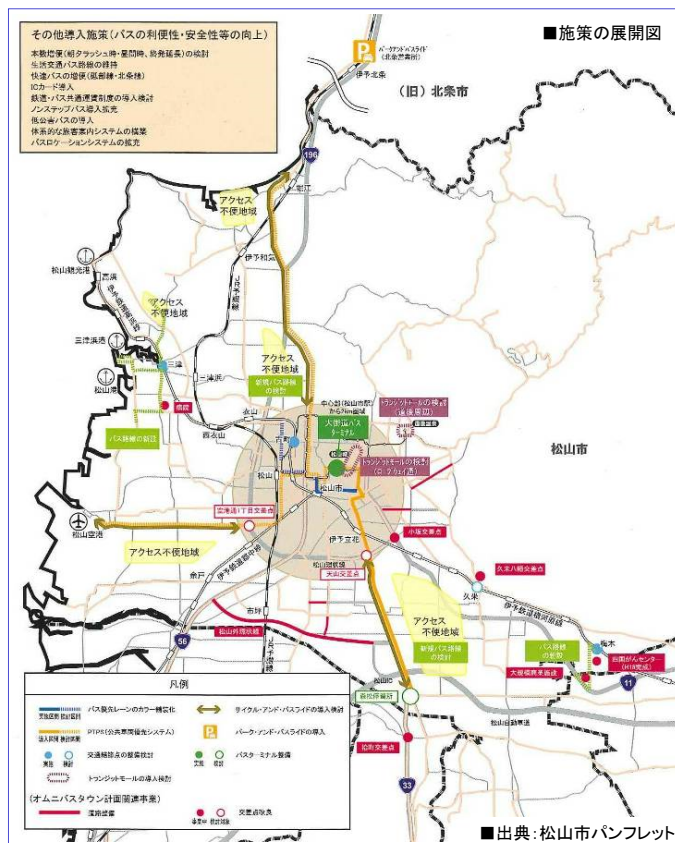
- キーワード
- ・自動車、自転車利用者の増加
- ・公共交通機関(電車、バス)利用者の減少
- 環境配慮の視点
- ・より便利・快適な公共交通機関の整備
- ・自転車走行空間、駐輪場の整備
- ・交通バリアフリー化の推進



松山市では、現在のバスの問題点を解消し、市民にバスをもっと利用してもらう松山市オムニバスタウン(MOT)計画を進めている。

松山市オムニバスタウン(MOT)計画の理念

- もっとバスを便利で安全にするために
 - ・本数増便の検討
 - ・快速バスの増便
 - ・バス路線の新設
 - ・ICカードの導入
 - ・鉄道・バス共通運賃精度の導入検討
 - ・バスロケーションシステムの拡充
 - ・ノンステップバス・低公害車バスの拡充
 - ・体系的な旅客案内システムの構築
- もっとバスを利用しやすくするために
 - ・サイクル・アンド・バスライドの導入検討
 - ・パーク・アンド・バスライドの導入
 - ・ハイグレードバス停の整備
 - ・交通結節点の整備
- もっとバスをスムーズに走らせるために
 - ・公共車両優先システム(PEPS)の導入
 - ・バス優先レーンのカラー舗装化
 - ・道路整備・交通点改良の促進
 - ・トランジットモールの導入検討
- もっとバスのことを知るために
 - ・オムニバスタウン施策の浸透
 - ・バス利用促進キャンペーン実施
 - ・バス優先の徹底



サイクル・アンド・バスライドの導入検討

バス停付近に駐輪場を設けることにより、バス停から遠い地域からのアクセス向上と同時に、バス停付近の放置駐輪場の解消を図ります。



パーク・アンド・バスライドの導入

郊外のバス停に駐輪場を設け、そこから中心部まではバスを使用してもらうこと(パーク・アンド・バスライドの導入)により自動車交通量を削減します。



トランジットモールの導入検討

トランジットモールとは、一般の自動車の通行を規制し、バスなどの公共交通や歩行者・自転車のみが通行できるようにした道路のことです。



1) 自転車走行空間の整備

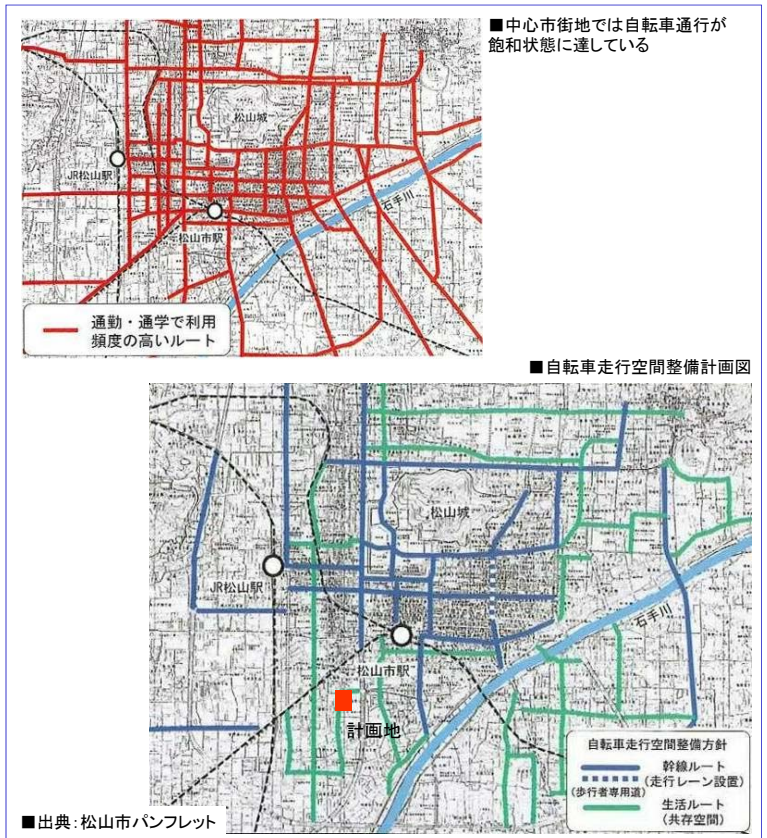
松山市では、市内中心地域で、歩行者の安全に配慮した自転車走行空間の整備を進めている。

2) 放置自転車対策と駐輪場整備

中心市街地にある事業所、従業者、従業員、駐輪場経営者、駐輪場経営者と行政が協力して放置自転車の削減に努めている。

- ・自転車利用のモラルの向上やルールの強化
- ・通勤用駐輪場を確保する「しくみ」の検討

松山市では、**自転車走行空間整備計画**を定め、現在の道路区域内で、安全性の向上や連続性の確保など、優先度の高いところから順次整備を進めている。

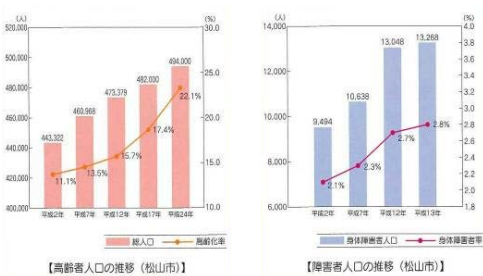


生活道路では、交通規制や路面表示等により自転車の速度を抑制する



II-2-7) インフラ-4: バリアフリー計画

2015年には、国民の4人に1人が65歳以上の高齢者と予想。松山市でも高齢者人口は確実に増加し4人に1人、障害者人口もわずかではあるが増加傾向にある。



松山市では、平成12年11月に施行された「交通バリアフリー法」に基づき、松山市の特性に合わせ、以下の様なバリアフリー化対策を推進している。

1. 駅や停留所にはエレベーターやスロープを設置する。
2. 電車やバスは低床式の車両の導入により、乗り降りを容易にする。
3. 道路は、段差や凹凸に配慮した歩道や交差点の整備を行う。
4. 信号機は、音響式信号機の設置や、歩行者用信号機の青時間の調整を行う。
5. 歩行空間は、放置自転車防止により、安全で快適な歩行空間を確保する。

●キーワード

・お年寄りや障害者など、誰もが使いやすく安全なユニバーサルデザインのまちづくり



土橋駅周辺



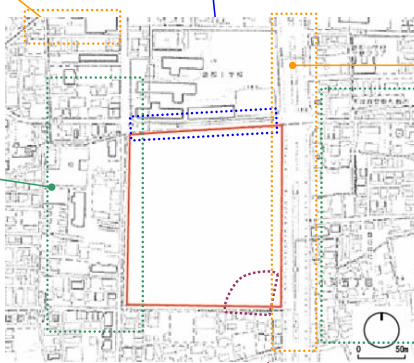
雄郡小学校



国道56号線の町並み



計画地西側の町並み



計画地東側の町並み



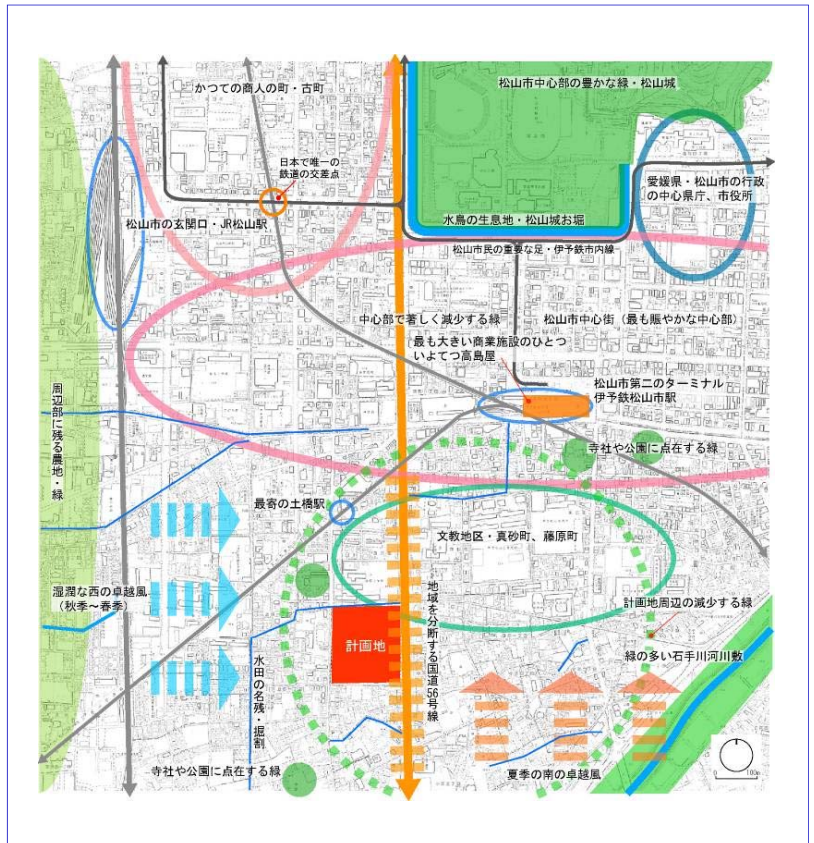
計画地の全体像



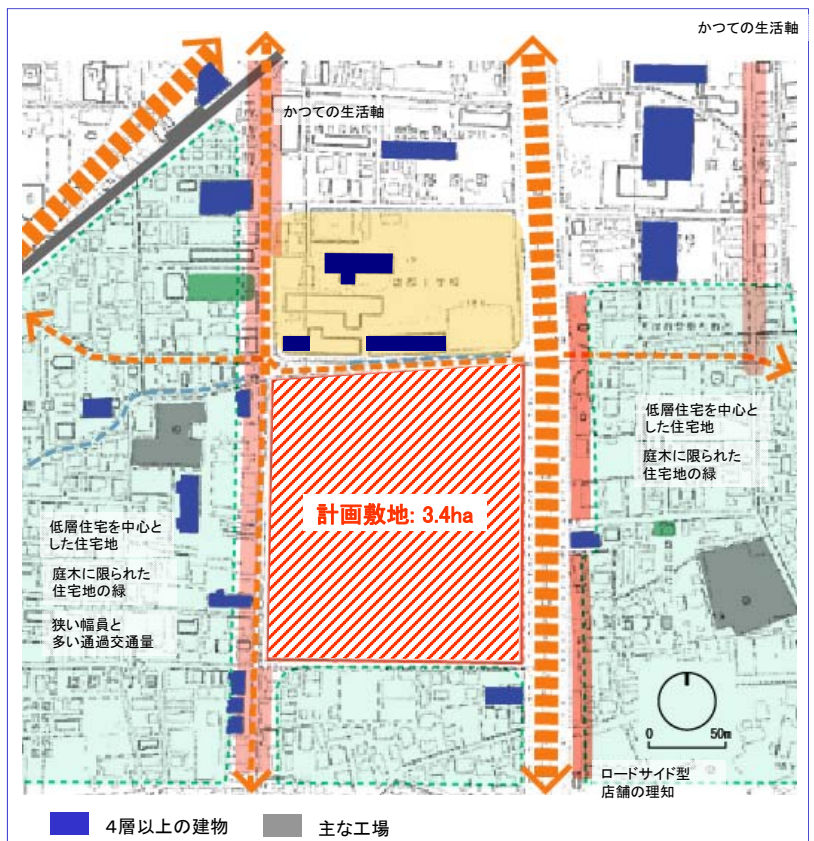
II-3 計画地区周辺の環境状況のまとめ

1) 計画地周辺の環境特性図	22
2) 周辺環境分析に基づく環境形成の視点	24
3) 周辺環境分析に基づく環境形成計画指針(案)	25

- 地象**
 - ・市域は沖積層から城山などの基盤層が顔を出す地形
 - ・計画地は沖積層、砂礫と粘度が交互に堆積
 - ・周辺は石手川に沿って南西に向かって傾斜の扇状地
 - ・断層の割れ目から道後温泉など温泉湧出
- 気象**
 - ・秋季から春季の西の卓越風と夏季の南の卓越風
 - ・夏季の高湿と湿潤(年平均気温15.8℃)
 - ・梅雨時に多い降雨(年間降水量1359.4mm/アマス平均)
 - ・年間を通じて多い日照(2067.8時間)
 - ・都市のヒートアイランド化の懸念
- 水象**
 - ・水質は良好な周辺河川
 - ・松山は扇状地上の都市(伏流水)
 - ・地下水は深度50m~100m
 - ・水田の名残、周囲に多い掘割
- 緑**
 - ・市域に近く山地、豊かな緑
 - ・中心部に松山城、道後公園、総合公園などの大きな緑
 - ・計画地周辺は都市化が進み農地が減少
 - ・減少しつつある緑を積極的に保全する必要性
- 生き物**
 - ・松山は愛媛県でも有数の豊かな生物相
 - ・松山城は多い生物、珍獣ハクビシム
 - ・水辺の減少につれて、水性昆虫は減少傾向
- ひと**
 - ・伝統、教育を重んじる穏やかな伊予(松山)人気質
 - ・周辺地域からの人口流入、ゆるやかな人口増
 - ・核家族化、少子化の傾向
- まち**
 - ・歴史的な遺構の多い松山は豊かな自然と文化を感じるまち
 - ・複雑な鉄道の歴史。現在でも路面電車は重要な移動手段
 - ・中心部に自動車通過交通を防ぐ道路計画の進行
 - ・教育を重視する松山は、市域に多い教育施設
 - ・観光に代わるまちづくりの目玉の必要性



- 地象**
 - ・フラットな地形
- 水象**
 - ・計画地北側と南側に小規模な農業用水路
- 緑**
 - ・国道の並木(歩道・中央分離帯)
 - ・雄郡小学校や小規模な公園・神社の緑
 - ・水路脇、宅地内の限られた小規模な緑
 - ・エリア全体としての緑の印象は薄い
- まち**
 - (歴史)
 - ・中心地区の縁辺に位置し、早くから教育施設が立地
 - ・戦後、田畑が宅地化し形成された住宅地
 - (住宅地)
 - ・低層の専用住宅が主
 - ・小規模な商店、工場が混在
 - ・建て替え時期を迎える住宅が集積
 - ・中層建物も老朽化が進む
 - (道路)
 - ・かつての生活軸であった計画地西側の道路
 - ・街区内の道路は幅員が狭く、車両の通過交通が多い
 - ・国道56号線は松前町や伊予市を結ぶ主要幹線
 - ・広復員の歩道が整備され、自転車・歩行者もゆとりをもって通行が可能
 - ・国道56号線にはロードサイド型の飲食店、コンビニが立地
 - ・計画地北側は、歩道拡幅整備中



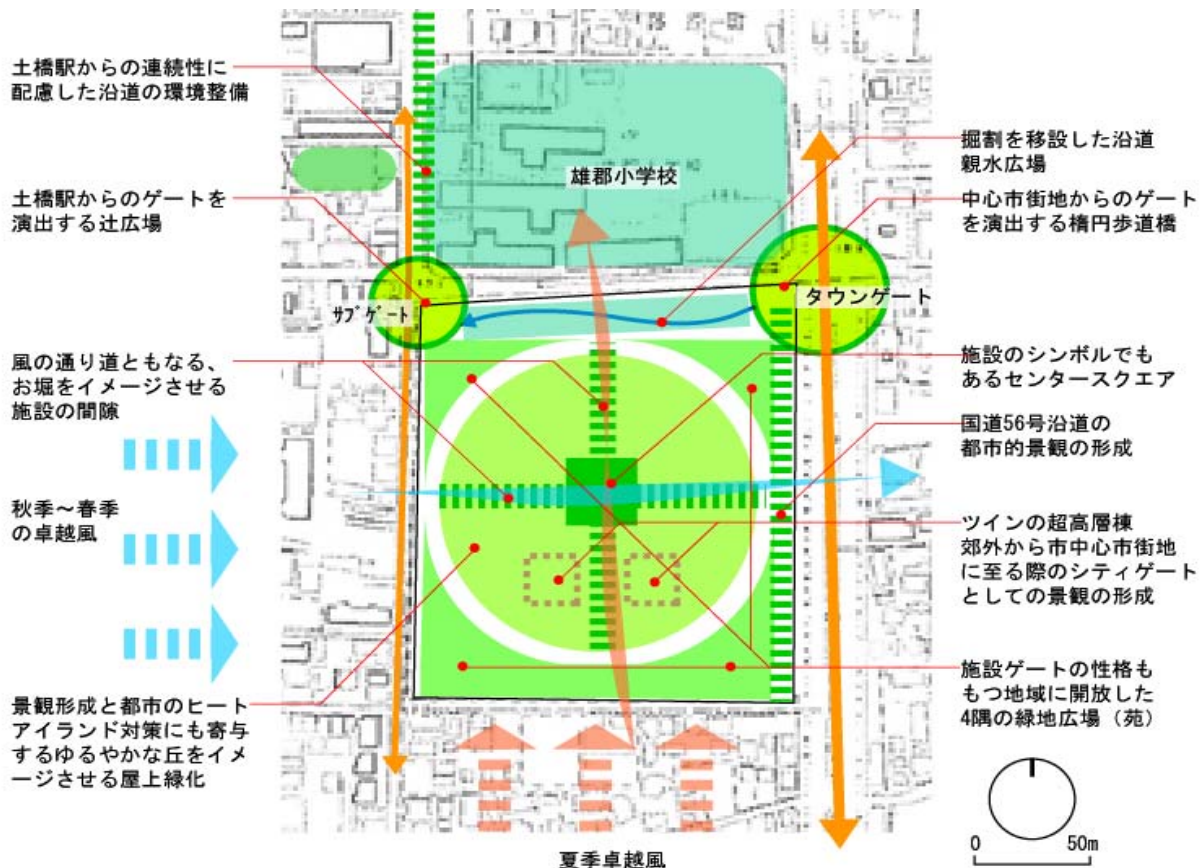
敷地周辺の立地環境特性

主要な環境形成の視点

- A. 地形**
 - 扇状地の沖積層の上に立地する計画地
 - 地下50～100mには豊富な地下水
 - 花崗岩の割れ目から温泉が湧出
- B. 気候**
 - 気温は高め、年間を通じて高い湿度、冬季も60%以上にも
 - 秋から春の西寄り、瀬戸内海からの湿気をおびた卓越風
 - 梅雨に多い降雨、台風の被害は少ない
 - 都心部におけるヒートアイランド化の進行の懸念
- C. 水**
 - 周辺に残る水田の名残掘割景観
 - 扇状地の豊富な地下水は、深度50～100m
 - ただし触れ親しむ水辺は少ない
- D. 緑・生き物**
 - 市街地に近くにまとまった規模の豊かな緑地
 - 近隣住宅地は緑が減少、
 - 石手川河川敷は最寄の最大の緑地
 - 豊かな生物相(南方系と北方系の昆虫の混在)
- E. 住民**
 - 教育と歴史を大切にす穏やかな伊予(松山)人気質
 - 今後ますます進行が予想される高齢化・少子化
 - 周辺から人口流入、市域ではゆるやかな人口増傾向
- F. 医療**
 - 至近に県立中央病院と救急救命センター
- G. 都市**
 - 四国でも最も良い京阪神、東京へのアクセス
 - 路面電車や環状道路など、コンパクトの都市基盤
 - 周辺では無秩序な都市化、減少する自然
 - 求められる観光に代わるまちづくりの目玉
- H. 住宅**
 - 周辺は学校の多い農地点在の住宅地
 - 市街地にはマンションも建設、松山の景観保全との関連性
- I. 商業**
 - 住・商の混在した周辺環境(幹線道路沿い大規模SCも)
 - 徒歩圏内に最大の繁華街「大街道」、「銀天街」
 - 地域ニーズに対応する規模のSCの必要性
- J. 歴史**
 - 歴史の学都、歴史的遺構が点在する観光都市
 - 複雑な鉄道発展の歴史は現在の路線にも残る
 - 歴史をまちづくりに活かす発想「坂の上の雲ミュージアム」

- 地盤・地質に応じた耐久性・防災への配慮
- 地形特性に応じた環境形成と住宅・商業施設の配置・形態
- 温泉、地熱の直接利用または熱的な利用
- 日射遮蔽と太陽エネルギー利用(ルーバー型太陽電池等)
- 地域の風を効果的に取り入れ、涼を呼ぶ工夫(打ち水効果等)
- 風(瀬戸内海から)を利用した換気、通風の工夫(エコボイド等)
- 多様な緑化による良好な微気候の形成(都市のクールスポット)
- 駐車場の緑化、クールルーフ等によるヒートアイランド抑制の工夫
- 掘割景観を活かした環境づくりとデザイン
- 地域の水循環への配慮(雨水の適切な排水と有効利用)
- 緑化と水辺をあわせた市街地のクールスポットの形成
- 地域に応じた自然生態環境への配慮(保全・復元・創出)
- 積極的な緑化による都市環境の改善(松山第三の都市公園)
- 地域の水循環への配慮(雨水の適切な排水と有効利用)
- 掘割景観を活かした環境づくりとデザイン
- 様々な世代の集うコミュニティ形成に資する環境づくり
- 高齢者対応型施設(都市型デイホーム)の必要性
- 松山市民のモビリティに資する施設づくり(パークアンドライド他)
- 地域医療施設との連携
- 松山市域のみならず広く全国にインパクトのある施設づくり
- 松山コンパクトシティ構想に資する施設づくり
- 松山南部地域のハブ的複合型施設としての位置付け
- 周辺文教施設への配慮と連携
- 幹線国道56号線の地域分断の克服
- 環境共生住宅の松山市住宅マスタープランにおける位置づけ
- エネルギーの有効利用(分散型エネルギー、燃料電池他)
- 建設・維持管理における環境負荷低減(ゼロエミッション等)
- 地域ニーズに対応する商業施設
- 中心商店街との棲み分けを考慮
- 松山を全国にアピールできる業種と業態の検討
- 松山の歴史をソフト面で取り入れた施設の計画
- 歴史を活かすまちづくりとの連携
- 歴史的遺構の記憶をとどめる工夫と仕掛け(JT、掘割他)

II-3-3) 周辺環境分析に基づく敷地環境形成計画指針(案)

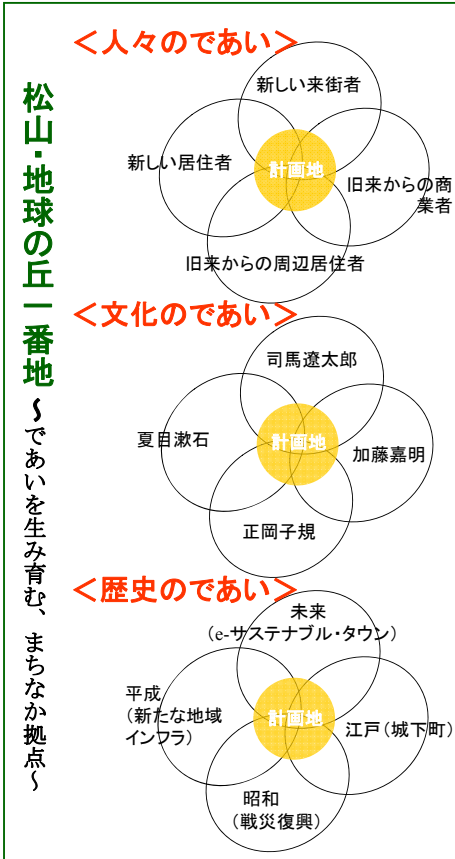


III 地区の開発構想

III-1 基本総合コンセプト案	26
III-2 基本構想案	28
III-3 基本構想案の比較検討	33

III-1 基本総合コンセプト案-1





であいを生み育む空間

まちなかのであいを持続的に生み出し育む空間の創出

● まちなか緑化の拠点づくり

→道路、公園、丘状屋根等の緑化を充実させた、まちなかの緑化拠点

● 松山の新しい都市空間の創造

→戦災復興・近代化の延長ではない、松山の未来を育むまちづくり拠点
 →美しい都市景観と強力な魅力の創造拠点
 →地下水の利用と循環によるまちづくり

● 既存環境の再構築

→歩道状空地と提供公園を一体的した地区生活環境の改善
 →沿道地区と駅、中心市街地に至る歩行空間の整備

● 「環境共生」のまちづくり

→環境共生要素技術を駆使した、先導的な自立循環型サステナブルタウンの実現
 →周辺の自然と呼応するまちづくり

であいを生み育むしくみ

まちなかのであいを持続的に生み出し育むしくみの構築

● タウンマネジメント組織との連携

→まちづくり会社松山と連携し、まちなか全体としてのまちづくりを支える交流拠点

● 地域住民の参加

→持続的な環境保全のための参加型活動組織の構築
 →自転車の整理、緑の維持管理、防犯/防災等TM活動の組織化

● 中心商店街との連携

→業種・業態の補充、刺激
 →連携歩行空間の整備

● 複合型施設構成による活性化

→業種・業態の複合化と相乗効果
 →運営主体のしくみづくりとまちの経営
 →e-まちづくり戦略による新産業振興

松山にしかない、サステナブルなまちなか拠点づくりの提案

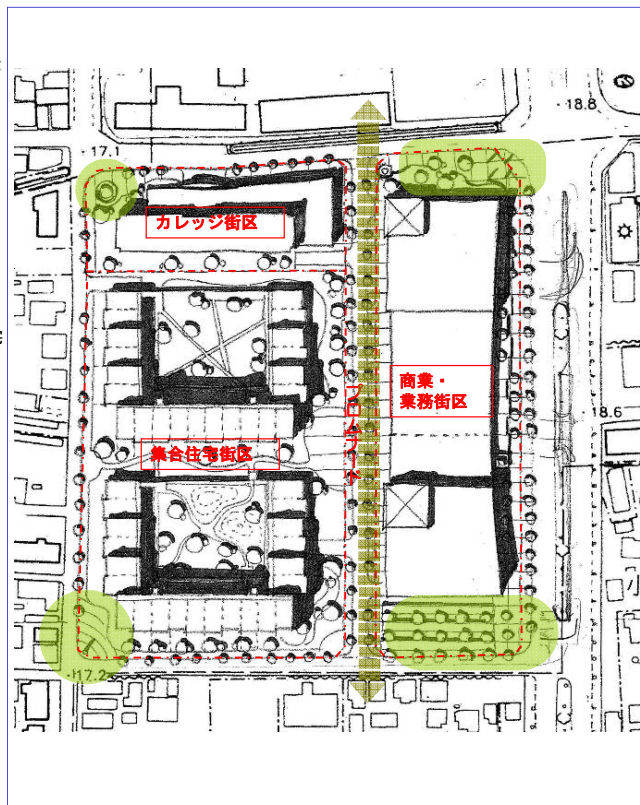
Ⅲ-3 基本構想案-1) : 街区分割型モデル

1. 街区構成

- ・計画地を3分割し、それぞれの用途毎に事業化
- ・国道側に商業・サービス街区を配置し、都市的な賑わいのある沿道環境を形成
- ・住宅地側に集合住宅街区を配置し、落ち着いた居住空間を形成
- ・小学校側にスクール街区を配置し、カレッジストリートを形成
- ・計画地を南北に縦断するプロムナードを配置し、計画地の基幹的オープンスペースとする。

2. 屋外空間の特徴

- ・プロムナードを軸に、ショッピング空間と集合住宅の中庭景観が対面する都市的な生活空間を形成することができる。

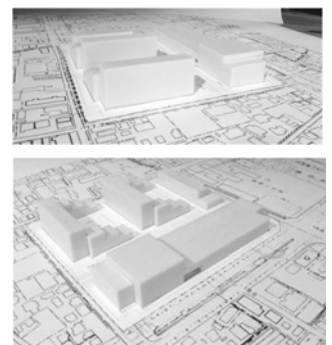


3. 建築物の特徴

- ・商業・業務施設と住宅施設が独立するため、それぞれの機能に特化した建築とすることが出来る。
- ・事業的にも、それぞれ独立させてデベロップすることが可能。

4. 景観の特徴

- ・街区が分割されることにより、もともとの3haの規模を活かした景観形成ができなくなる。

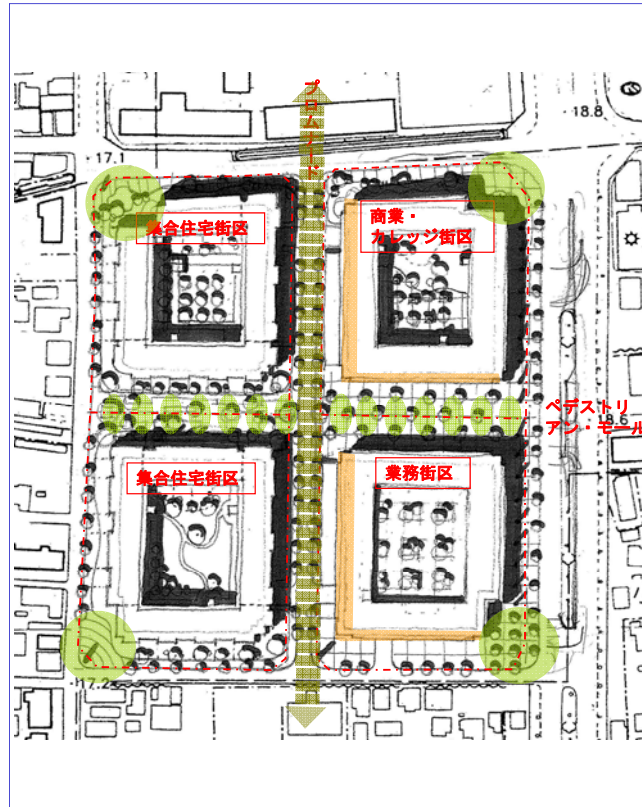


1. 街区構成

- ・計画地を比較的均等に4分割し、それぞれの街区で「囲み型」建物を配置。
- ・国道側に商業・サービス+カレッジ街区及び、商業・サービス+フィットネス街区を配置し、都市的な賑わいのある沿道環境を形成
- ・住宅地側に集合住宅街区を配置し、落ち着いた居住空間を形成
- ・計画地を南北に縦断するプロムナードを配置、また計画地を東西に横断するペDESTリアンモールを配置し、あわせて計画地の基幹的屋外空間を形成

2. 屋外空間の特徴

- ・集合住宅街区でも低層部に小規模なショップやスモールオフィスを配置することにより、賑わいのあるストリートを形成。



3. 建築物の特徴

- ・囲み型建物による特徴的な街路景観が創出できる。
- ・商業・サービス機能と、カレッジ、フィットネス機能が一体となった建築物となる。



Ⅲ-3 基本構想案-3): 超高層モデル

1. 街区構成

- ・計画地を一体的に開発・利用する。
- ・国道側に商業・サービス機能および、シルエットが印象的な超高層住棟を配置し、松山市の中心市街地の入り口に当たるシティゲートを意識させる。
- ・一体開発および集合住宅を高層化することにより、敷地内に特徴的なオープンスペースが確保できる。特に南西の住宅地側に開いた広場は、地域の交流空間として活用できる。

2. 屋外空間の特徴

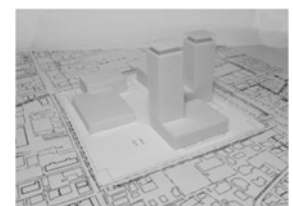
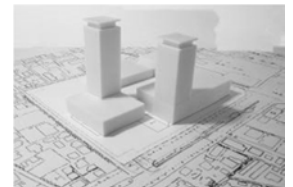
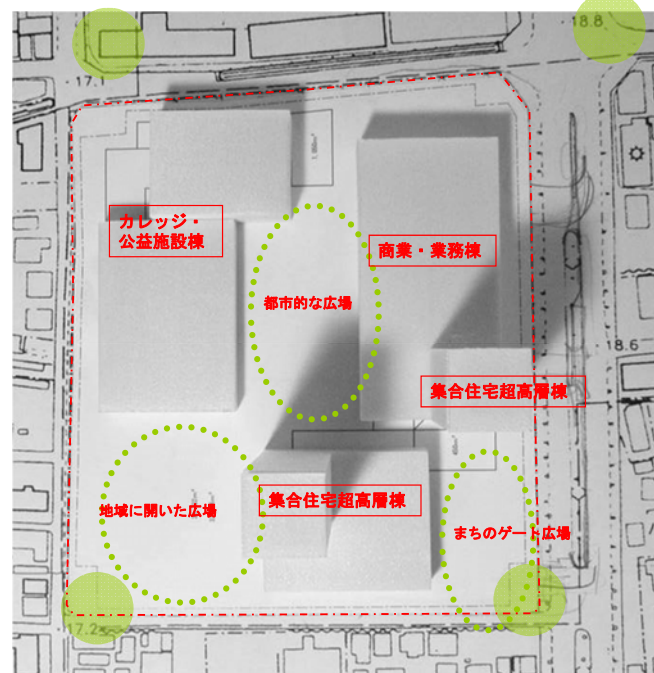
- ・建物を集約化することにより、密集した住宅地が位置の中に大きなオープンスペースを提供することができる。

3. 建築物の特徴

- ・超高層住棟からは、松山城、海、河原、山など極めて快適な眺望をえることが可能。

4. 景観の特徴

- ・超高層棟は、中心市街地のシティゲートとしてまちのシンボルタワーとなる。



	1. 諸元	2. 街区構成	3. 空間構成	4. 商業施設	5. 集合住宅
1) 街区分割型 	開発面積 34,000㎡ 道路面積 2,400㎡ 敷地面積 (計) 31,600㎡ 建築面積 (計) 18,080㎡ 建築率 57% 延床面積 (計) 84,070㎡ 住宅系 33,200㎡ 商業系 9,000㎡ 業務系 6,000㎡ 学校等計 7,900㎡ 公益施設 2,000㎡ 駐車場 23,700㎡ 駐輪場 2,270㎡ 容積対象面積 (計) 62,800㎡ 容積率 199%	・商業・業務系街区、集合住宅系街区、カレッジ系街区に分割。 ・用途毎(=街区毎)に事業化・建設・運営が可能	・計画地中央部を南北に貫通するプロムナードを軸に施設・建物が配置 ・計画地外周に歩道状空地进行し、周辺の街区等との緩衝帯を形成 ・全体でまとまった規模の空地や、まとまりのある特徴的な景観を作りこく。	・国道に沿ってまとまった規模の施設を建設することが可能 ・単独で事業化が可能、施設計画の自由度が比較的高い。	・南面採光の条件のよい住戸を多く確保できる。 ・整形の地型ではよくみられる住棟構成。
2) 街区分割・囲み配置型 	開発面積 34,000㎡ 道路面積 2,400㎡ 敷地面積 (計) 31,600㎡ 建築面積 (計) 18,950㎡ 建築率 60% 延床面積 (計) 82,140㎡ 住宅系 31,000㎡ 商業系 5,000㎡ 業務系 10,100㎡ 学校等計 14,500㎡ 公益施設 2,000㎡ 駐車場 17,500㎡ 駐輪場 1,990㎡ 容積対象面積 (計) 62,500㎡ 容積率 198%	・計画地を比較的均等に4分割。 ・それぞれのブロックに囲み型の建物を配置。 ・ブロックや建物条件に応じて各用途を配置。	・計画地中央部を南北に貫通するプロムナードと東西に貫通するペDESTリアンモールを軸に建物・施設が配置 ・各ブロック外周に歩道状空地进行し、周辺の街区等との緩衝帯を形成 ・全体でまとまった規模の空地を確保しにくい、まとまりのある特徴的な景観を形成することが可能。	・国道沿いの2ブロックに分けて配置。 ・フィットネスやカレッジなどと複合させた計画。 ・西側のブロック接地階にもスモールショップ、スモールオフィスなどを配置。	・南面採光の条件のよい住戸よりも、東向きや西向きの住戸の割合がたかい。
3) 一体開発・超高層導入型 	開発面積 34,000㎡ 道路面積 0㎡ 敷地面積 (計) 34,000㎡ 建築面積 (計) 20,100㎡ 建築率 59% 延床面積 (計) 89,830㎡ 住宅系 32,000㎡ 商業系 9,900㎡ 業務系 10,000㎡ 学校等計 11,000㎡ 公益施設 2,000㎡ 駐車場 22,950㎡ 駐輪場 1,980㎡ 容積対象面積 (計) 67,740㎡ 容積率 199%	・計画地を分割せず一体の複合建物として開発。 ・それぞれのブロックに囲み型の建物を配置。	・計画地外周に歩道状空地进行し、周辺の街区等との緩衝帯を形成 ・計画地中央部にはまとまった規模のオープンスペースを連続的に配置。 ・各オープンスペースを取り囲むように施設を配置 ・超高層棟を計画地南東部に配置。国道沿いに松山市街に至るシテイゲート景観を形成。	・国道沿いの超高層のキダン部に配置。 ・超高層棟とともに都市的なにぎわい景観を形成。	・2本の超高層住棟。松山城、海、山、河川と水田景観など様々な眺望を楽しめる。

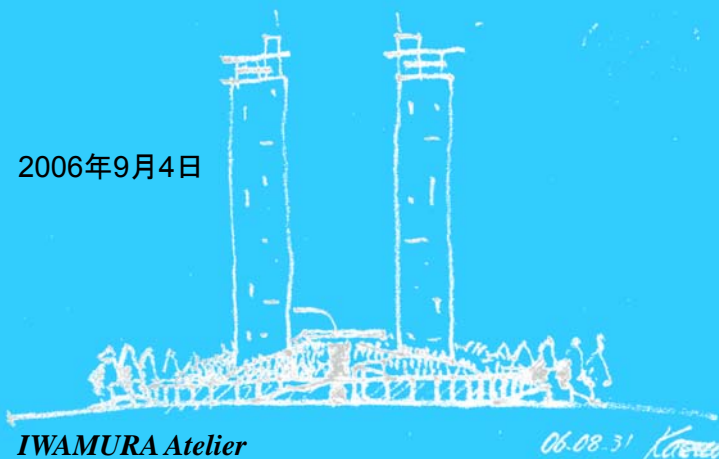
IWAMURA Atelier Co.,Ltd.

松山JT工場跡地計画

(仮称)松山・地球の丘一番地

2006年9月4日

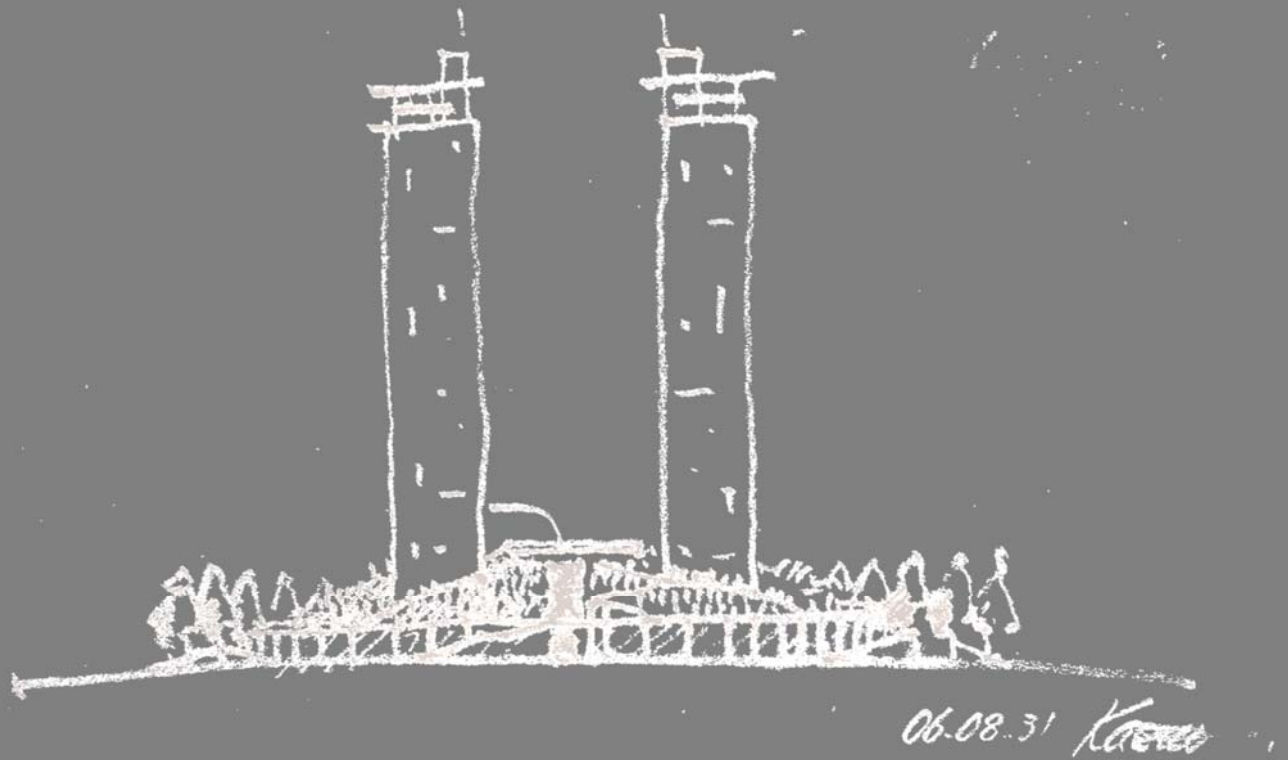
JT松山工場跡地計画
企画構想提案—その1



IWAMURA Atelier

06.08.31 Kaseki

松山・地球の丘一番地のイメージ



新たな都市景観づくり

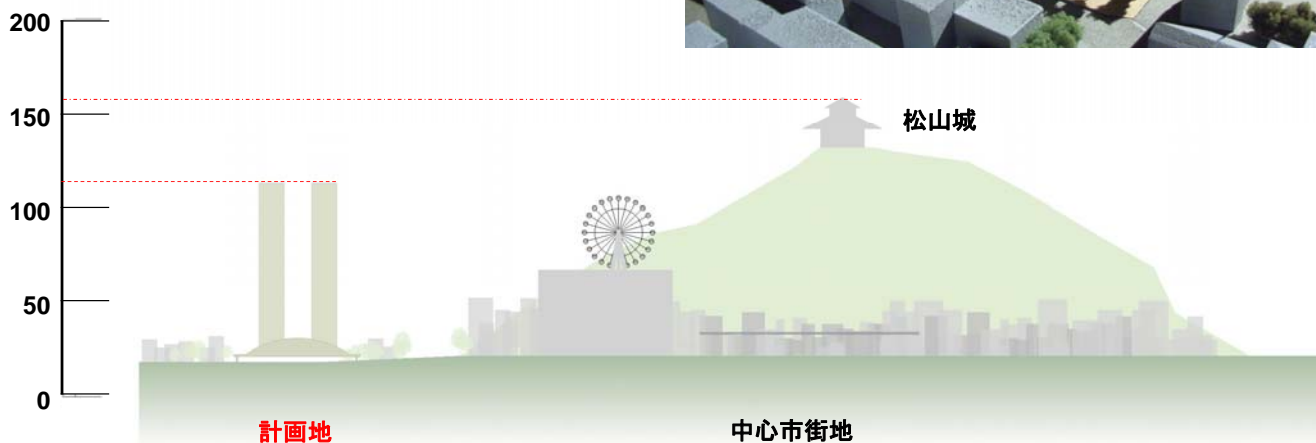
松山の景観資源と補完し合いながら、

- 1) 新たな都市景観と
- 2) まちの強力な魅力

を創造する拠点としての「松山・地球の丘一番地」

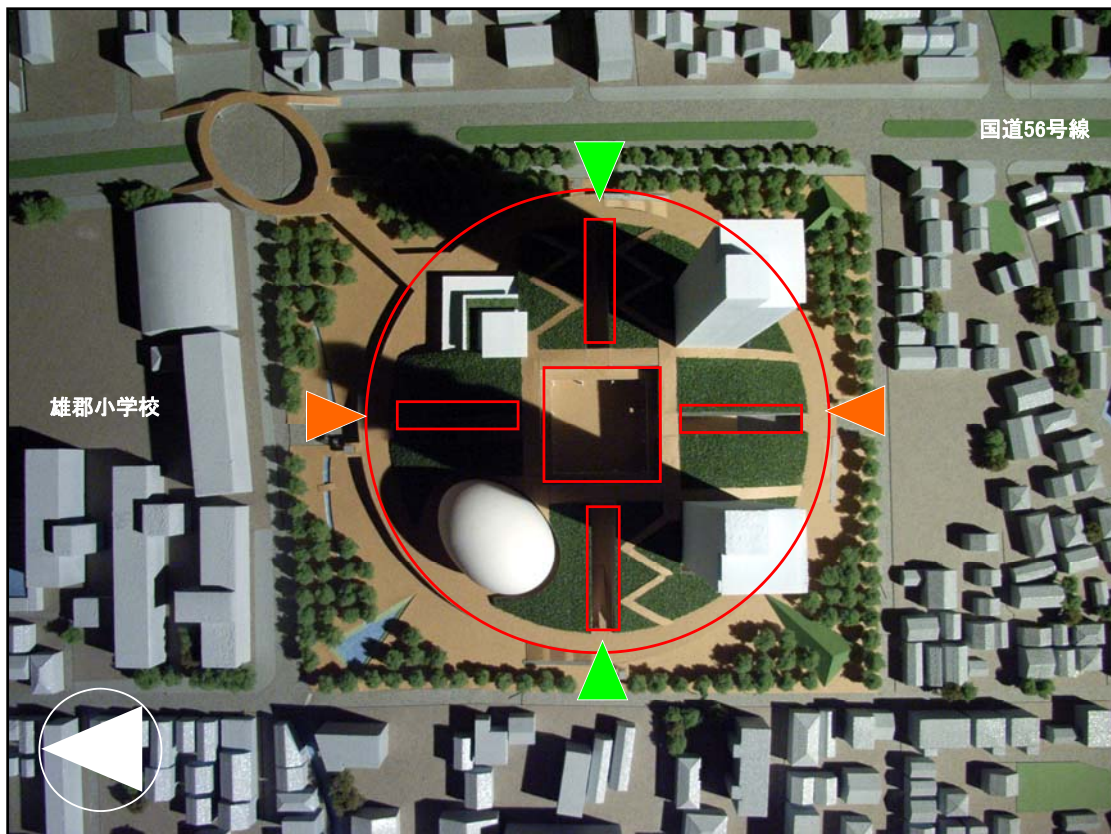


標高(m)



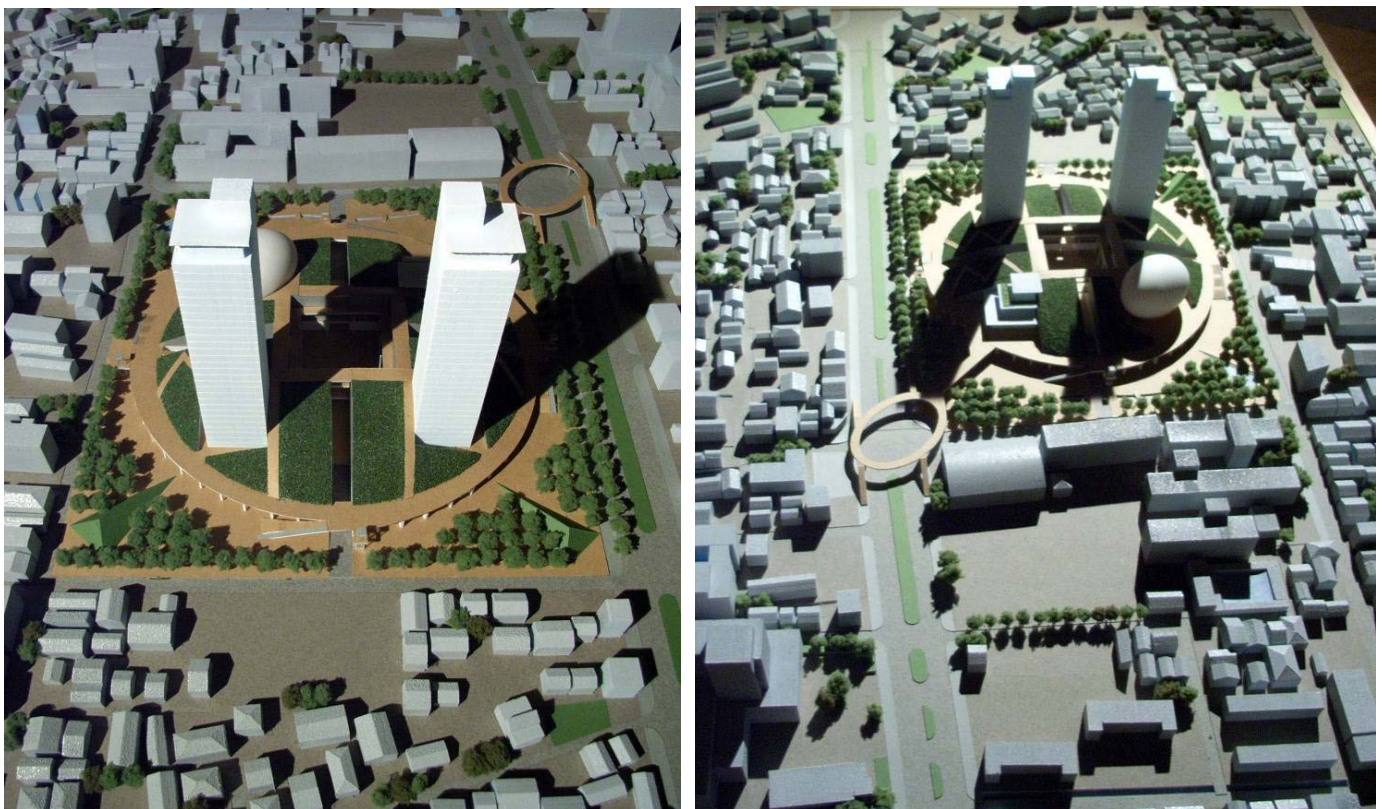
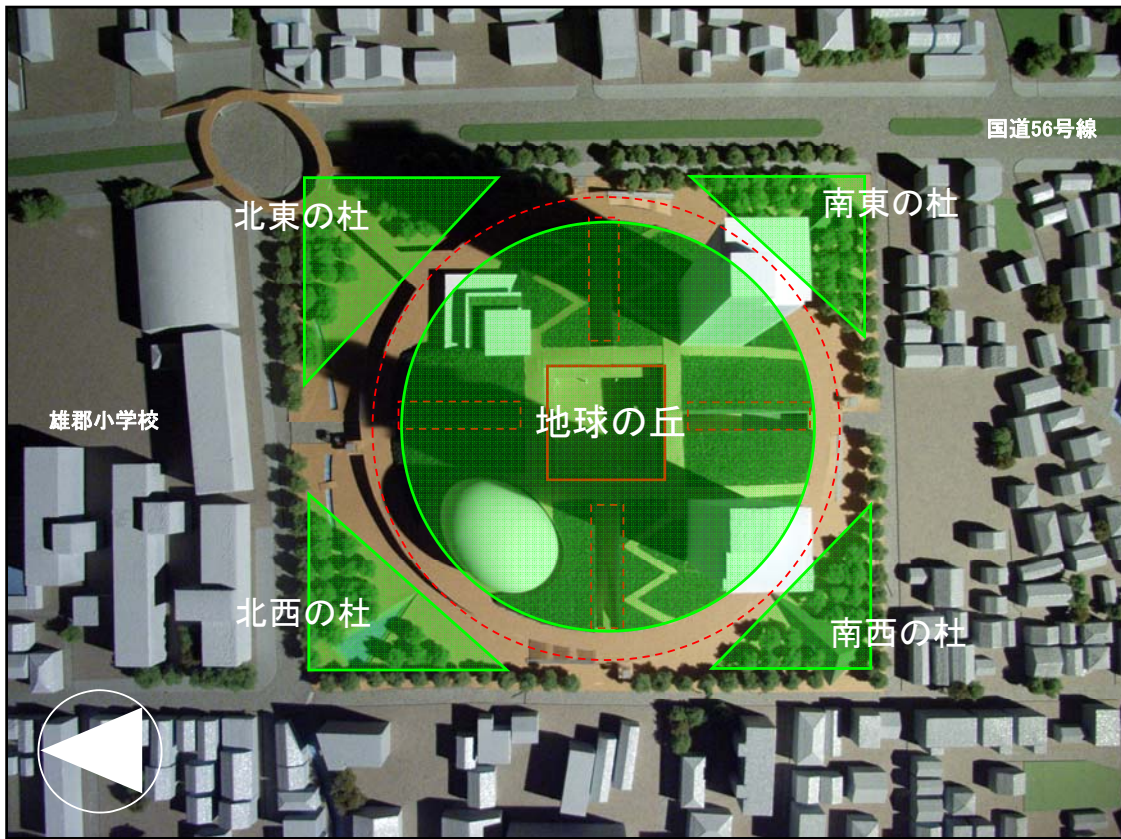


3.4ha



雄郡小学校

国道56号線





IWAMURA Atelier Co.,Ltd.

松山JT工場跡地計画



IWAMURA Atelier Co.,Ltd.

松山JT工場跡地計画



IWAMURA Atelier Co.,Ltd.

松山JT工場跡地計画



IWAMURA Atelier Co.,Ltd.

松山JT工場跡地計画



IWAMURA Atelier Co.,Ltd.

松山JT工場跡地計画



教育施設

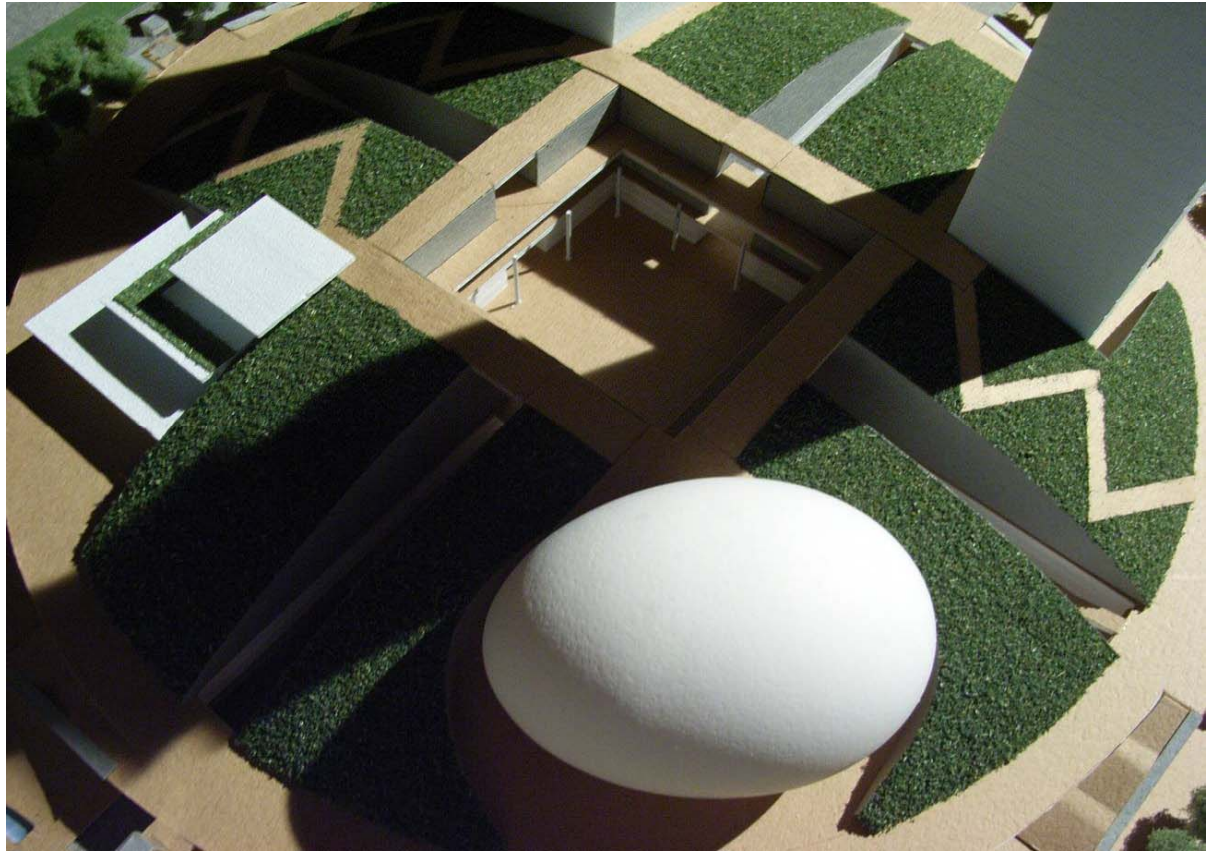
東住塔

中央広場

アート・バンク

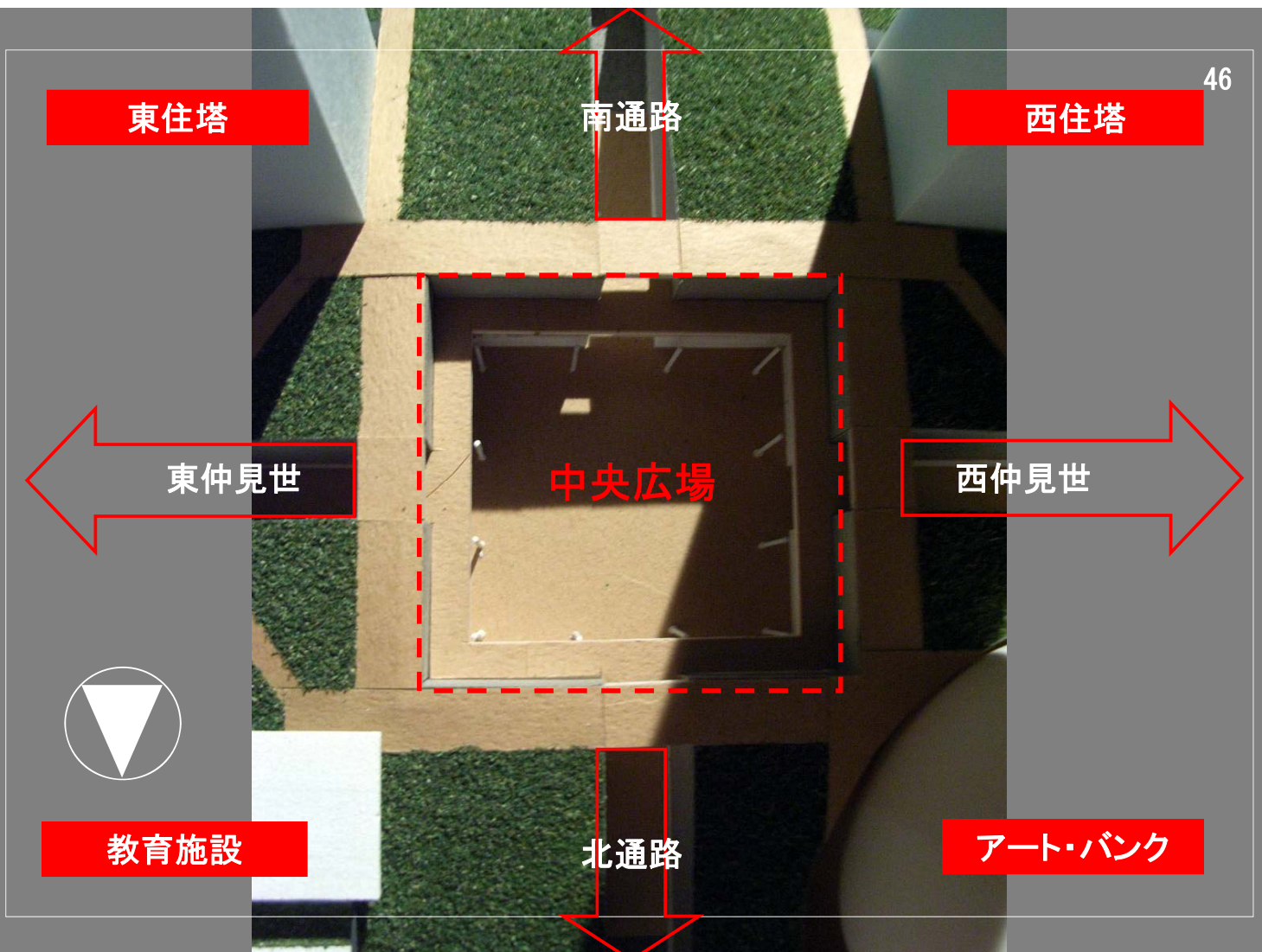
西住塔

松山・地球の丘一番地



IWAMURA Atelier Co.,Ltd.

松山JT工場跡地計画

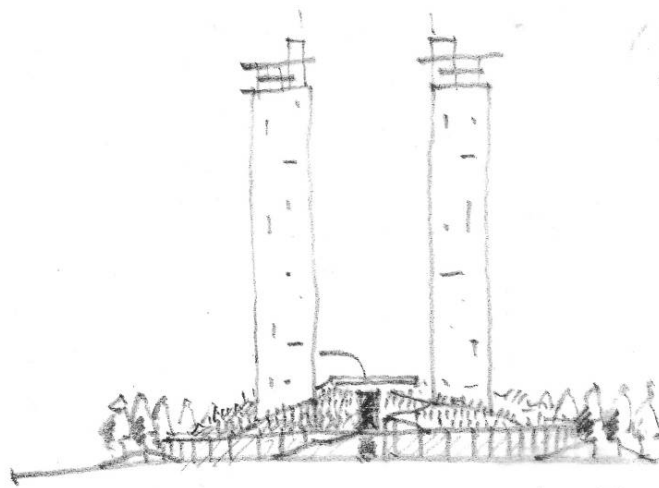




IWAMURA Atelier Co.,Ltd.

松山JT工場跡地計画





項目	面積等(㎡)	備考
敷地面積	34,000	
建築面積	20,000	
建蔽率	59%	
延床面積	88,100	
住宅系	28,350	Ave87㎡/戸、220戸
商業系	9,900	
業務系	10,000	
学校系	10,000	
アートバンク	3,000	
公益施設	3,200	
駐車場	22,100	住宅用 220台 その他用 650台
駐輪場※	1,550	自転車 440台 ソフトバイク 270台
容積率対象面積(計)	67,200	
容積率	198%	
緑地面積	16,000	
地表部	8,400	
屋上部	7,600	
緑地率	47%	

※商業施設等利用者用駐輪場は屋外に設置するものとする

IWAMURA Atelier Co.,Ltd.

松山JT工場跡地計画



IWAMURA Atelier Co.,Ltd.

松山JT工場跡地計画