

第1回 銀天街L字地区再開発検討専門部会 議事録

日時：平成27年11月12日（木）10:00～12:00

場所：KH 三番町プレイス 3階第1会議室

出席者：敬称略

- ・愛媛大学防災情報研究センター 教授（部会長）／曲田 清維
- ・愛媛大学大学院理工学研究科 教授（副部会長）／松村 暢彦
- ・松山大学経営学部 准教授／河内 俊樹
- ・（株）まちづくり松山 代表取締役／加戸 慎太郎
- ・（株）日本政策投資銀行 松山事務所長／千葉 幸治
- ・松山銀天街L字地区再開発全体協議会 会長／伊賀上 浩
- ・松山銀天街第一商店街振興組合 理事長／西村 正
- ・松山市障害者団体連絡協議会 会長／武智 幸男
- ・松山市高齢クラブ連合会 副会長／植木 紀代
- ・特定非営利法人子育てネットワークえひめ 副代表／谷岡 加寿美
- ・愛媛県土木部道路都市局都市計画課長／野間 俊男
- ・愛媛県土木部道路都市局建築住宅課長／黒河 孝俊
- ・松山東警察署交通第一調査官／渡辺 清文
- ・事務局／松山市都市デザイン課

1. 開 会

2. 挨拶

【柳原開発・建築担当部長あいさつ】

3. 委 員 紹 介

【事務局から委員を紹介】

4. 議 事

（１） 事業の概要とこれまでの経緯

【事務局説明】

市が提唱する中心市街地総合再生基本計画を基にした中心部の拠点空間（一番町交差点、松山市駅周辺、L字周辺）の位置づけと整備状況、L字周辺におけるまちづくり機運の高まりの状況について説明。

今回の基本計画の内容と専門部会の役割について説明。

【主な意見】 特になし

(2) 地区の現状把握

【事務局説明】

L字周辺の歴史的経緯や人口動態、商店街通行量の状況を説明した上で、地区内建物における用途や構造、建物階数、築年数、道路幅員の状況等について説明。

【主な意見】

- ・ E 委員 人口増減の資料提示があったが、どういう人が住んでいるのか。単身中心なのか、高齢者が多いのか、といった世帯構成に関する情報を把握していれば教えてほしい。
- ・ 事務局 詳細な把握はできていないが、地区内で供給されているマンションの概要をみている限りはファミリー層向けのマンションが多いようである。年齢階層の構成は、ある程度は把握できると思う。
次の議題に関連するが、今後地区内権利者へのアンケートを実施しようと考えており、購入層の状況把握も行っていきたいと考えている。
- ・ G 委員 L字地区内には3丁目商店街だけでなく、2つの商店街組織から構成されている。人口が増えている要因となっているマンションだが、商店街との接点がないのが実情である。いわゆるマツゲキ通り（南銀天街）の周辺では、マンションの方が自治会に入っただけでない、といった課題を持っていると聞いている。
また、アーケードがある銀天街と、千舟町通りの店舗との協力体制の構築も課題となっているが、今後取り組んでいきたいと考えている。
年1回、まちづくり松山を通じて歩行者イベントなどを行い、街のにぎわいづくりを行っている。再開発事業の実現に向けて、今後もコミュニケーションを大事にしていきたい。
- ・ F 委員 マンションの売れ行きは好調のようである。マンション販売のチラシに「L字周辺はこれから再開発されてすごい街になるのでよくなる」というような売り文句が書かれていた。
ただ、実際に購入している人については、東京や大阪の役員クラスが地元松山に家が欲しいということで購入しているケースや、松山郊外部からの都心回帰などが中心となっているようだ。
- ・ A 委員 商業地域にマンションが建設されていることは、地区内へのインパクトとなっているはず。街の中に住宅が入ってきた場合の融合の仕方や居住者とのコミュニケーションなど、再開発や整備の流れとどう折り合いをつけていくのか、という問題提起であった。
- ・ F 委員 今までのマンションは、そのマンション内で管理組合が結成されて完結していた組織になっていたと思うが、これからの中心地のマンションについては、マンション単体の活動だけでなく、地域としてのコミュニティとの連携として、商店街と住民がどう

つきあっていくのかを考えていかななくてはならないと考えている。

- ・ A委員 日々の買い物や街で過ごしていくためには、商店街との交流への対処を行っていく必要があるとともに、街の楽しさを見つけていく必要があるということでもないか。
- ・ M委員 生活スタイルは、郊外型から近年の都心への回帰がみられる状況となっている。その中でコミュニティの質も変化しており、安全・安心な街をどうつくっていくのか、という観点で考えていくことも、方向性の一つだと思う。
- ・ A委員 中心部に居住者が増えてきているといってもどこで生活しているのかイメージしにくい。例えば、街なかをウォーキングしている人も、散歩目的なのか、買い物目的なのかわからない。目的別の行動を整理し、中央部の商店街の真ん中に位置するL字の位置づけを見出させればいいと思う。
- ・ J委員 L字地区内及びL字地区周辺のマンションを購入している友人がいる。1人は結婚するまではL字地区内で居住し、結婚後は地区外移転したいという希望である。もう一人は、子育て中で子供が大きくなったこともあって、将来的に郊外の家は子供に譲り、都心部のマンションに引っ越す予定だと言う。今は郊外居住をされていて、L字地区内のマンションは他人に貸しているそうである。都心部のマンションの購入者は、単身の方もいるが、高齢の方が多いと聞いている。自分もL字地区内ではないが、比較的都心部に住んでいる。世帯構成は様々な方が住んでいると思う。
マンション同士や、商店街とマンションがつながりあうことは、とてもありがたいことだと思う。防災訓練を行っても人手が集まらないのが課題となっている。非常食の試食会を開催するなど、他のマンションや地域の方たちとお互いに協力しあえる取り組みができればよいと思う。
- ・ F委員 30戸のマンション単独では難しいと思うが、300～500戸程度の集まりになってくれば、色々なことができると思う。地域の課題として意識している。
- ・ J委員 分譲マンションに住んでいる者として、面倒を見てくれる人がいることはその地区にとって非常に心強いと思う。
- ・ A委員 ここまで地区内のマンションについて重点をおいて意見を頂いたが、L字地区を内側から見て、または外から見て街としてどのような特徴や課題があるのかについて話を伺いたい。
- ・ F委員 先日、イオンモール岡山を視察する機会があった。他のイオンモールと大差ないだろうと思っていたが、西日本最大級のモデル店舗ということで、非常に規模も大きく色々なしなかけがしてあるショッピングセンターであった。あのような施設がある中で、中心部の商店街はいかに生きていくかを考える必要がある。

商店街の発生の成り立ちを考えれば、自然発生的に形成されたものであり、イオンモールのような計画的に配置されたものではなく、時代とともに配置を変えるなどの計画的なコントロールができないのが最大の課題だと思っている。従来制度の枠組みだけでは、解決できていないと思うし、この問題への対処については、新しい枠組みの創設も含めて取り組んでいく必要があると思う。

・ J 委員 L字地区でこのような取り組みが行われることは嬉しいと感じている。自分は高さを競う開発というよりは、この地区は路地裏空間が好きである。行きは商店街のアーケードを通ったとしても、帰りは路地を通っている。
自分は高校時代を松山とは別の場所で過ごしたが、その頃も登下校でよく通って夕陽がきれいな風景が心に残っている。そうした、皆の記憶に残る風景、場所を創っていくことも必要なのではないだろうか。

・ D 委員 裏通りの魅力は素晴らしいと思う。L字地区は1、2、3番町で構成されていると思うっておられる方も多いと思うが、実は4番町まであった歴史を有する。このあたりは武家屋敷の使用人の方が住んでいたエリアで、長町と呼ばれていた。南側の中之川のほとりに舟をつけて商売をしていたのが湊町、長町、千舟町である。街としては西側を中心に形成されていたのが、だんだんとL字側に移ってきた経緯がある。
このような裏路地といった歴史的経過によって形成された資産と、造られた開発をどのようにバランスさせていくのかが非常に難しいと感じている。どちらかに偏りすぎてもいけないと感じている。そして、このバランスを誰が決めるのか、という問題もある。
防犯の問題についても、昼夜間の人口比が激しい地区となっていて、安心・安全に対する対策も異なってくると思う。昔は沢山の人が住んでいたので、暴走族の問題など色々防犯上の問題があった。他のエリアで防災訓練をまちなかでやっているが、人が集まらないのは同じ課題である。
現況分析の資料について、現況を調べて分析されているが、逆に現況を見すぎない方が良いのではないかとも思う。現況を見すぎると、現況に引っ張られてしまい、発想が限定されてしまい、まちづくりの方向と真逆になる恐れがある。

・ A 委員 今をどう見るのか、何を重視するのかについて考えなければいけないという話だった。
今後、整備の方向性を検討していく上で重要な課題と認識する必要がある。

(3) 権利者・市民への意向調査

【事務局説明】

地区内権利者と市民に向けたアンケート調査項目の内容について説明を行った。

【主な意見】

・ D 委員 質問の中に「アーケードが必要と思うか」という項目を追加してほしいと思う。
まちも5年で随分様子が変わってきている。防犯についても防犯カメラを設置し、ド

ローンのような問題への対処をしていることを考えると、今後生じる問題を予測し、いかに対応できるかが、求められている。今ある施設・設備が将来も同様に必要かどうか考えるべき。

- ・事務局 「まちの長所・短所」という設問の中に入れることを検討したい。
- ・M委員 市民アンケートについては、広く市民からの意見を募っていただければと思う。
交通事故という観点からみれば、L字地区が含まれる松山東署管内の事故件数は市内の半分程度（年間 1000 件の人身事故のうち半分程度は外の警察署）であり、中心部は市内でも郊外エリアの人の利用も多いことを視野に入れてほしい。
- ・事務局 市域全域を対象として調査したいと考えている。その中で、L字地区を知っている人、認識している人に絞って実施していきたいと思う。
- ・A委員 この会議の後でも構わないので、アンケート項目に意見などがあれば事務局に連絡してほしい。

（４） 今後の進め方について

【事務局説明】

資料を基に年度末までの事業の進め方について説明を行った。次回については1月頃の開催を予定している。

【主な意見】

- ・議案に関しては特に意見なし。
- ・A委員 全体の議論を通して、各委員に意見を頂きたい。
- ・B委員 観光客の取り込みを一つのテーマとして考えられないか。松山の観光は松山城と道後温泉だけとなっている状況であるが、今後は生活観光といったテーマも出てくるのではないか。そういった取り組みを成功させている事例を次回は紹介いただけたらと思う。
通行量のデータがあったが、通行している人の質（年齢層や性別）についても分析すべきではないか。属性の変化についても確認していく必要がある。
- ・C委員 観光の視点について、L字は観光客にどんなイメージを持たれているのかについて気になる。開発をしていないことこそ、価値があるのかもしれない。
マンション住民と街の関わり方について、もしかすると定住を意識せず、ドライなライフスタイルの人が多いのかも知れない。アンケート調査の中で関係性を明らかにしていって欲しい。

- ・ I 委員
ワンルームの居住者層と高齢者が多いか、またはファミリー層向けかによってコミュニティも違う。住民たちだけではそれら異なるコミュニティをつなげることは難しいので、開発の段階から調整をしていくような仕掛けができないか。また、高齢者の視点ではバリアフリーの充実が求められる。多くの人が楽しむ街を計画するのであれば、高齢者と子供のことも考慮して欲しい。

- ・ D 委員
地元でも観光の話はしてきているが、L字地区だけで対応できる範囲の話ではないと思う。子規堂には年間30万の来場者があるというが、観光バスの乗降場がないし、駐車場もない。
松山市の観光施策の中心は道後地区に集中していると思う。市民も同じ意識だと思う。市民意識のレベルから変えていく必要があると思う。「おもてなし」を松山市のキーワードとしているが、自分は非常に違和感を覚えている。
マンションの件については、デベロッパーにヒアリングした中では、投資用案件が多いとのこと。また、役員クラスのセカンドハウスが多い。今はそのようなイメージとのことで、実際に住んでいるかどうかはわからないのが実情。これからの変化を予想していく必要がある。人口が増えた時の問題はこれまでの日本は経験しているが、高齢者が増える問題は経験していない。ニーズが変化しているときにどのようなコミュニティを作っていくかが難しい。
商店街はコミュニティづくりには役に立ってきた。今、地域でお祭りをやったら、中心部にも関わらず子供が100人も集まってきた。人口は戻ってきているし、コミュニティを維持するために活動することを持続けられる人を確保する必要がある。商店街の存在価値はコミュニティ維持への貢献だと思う。
「ハコ」を造るのか、「意識醸成」を図るのか、そこが問われている。
また、民生委員の問題がある。隣近所の人顔もみたことがない、という人が増えている中で、つきあっていく必要があるとともに、このような制度をボランティアに依存していくことがいいのかという問題もある。

- ・ L 委員
路地の幅員が4m以上あることに感心したが、老朽建物が密集している状況であり、防災上の課題がみられる中で、ハードの開発とのバランスをうまく対応して欲しい。

- ・ K 委員
岡山のイオンモールという話題が出ていたが、金沢のような都市では再開発事業を大規模に展開してきている。松山の場合は戦災復興の中で都市整備が進められてきた経過があるが、整備されてからかなりの年数が経過している。また、4300haある都市計画区域で見れば松山市の場合、人口は減少していない。それは中心部に都市機能が集約化されていて便利な街ということも大きいのだと思う。西条市や今治市ではマンションを供給しても埋まらないという課題を抱えている。
そうしたL字地区が有している利点を生かした再開発に協力できたらと考えている。

- ・ A委員 地区内の権利者、市民、外から来る観光客といった視点での工夫や改良が必要という意見を多数いただくとともに、コミュニティをどう形成していくのかという問題提起を頂いた。また、「コト」をどのように位置づけていくのか、ということが今後問われることになってくるので、次回以降の議論としていきたい。

- ・ 事務局 今日頂いた意見を踏まえて、2回目の会議に反映させていきたい。

5. 閉 会