

## 第2回 銀天街L字地区再開発検討専門部会 議事録

日時：平成28年2月4日（木）13:00～15:00

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
- ・松山商工会議所 地域振興部長／三好 博
- ・伊予鉄道（株） 常務取締役／玉井 伸二
- ・（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 副理事長／藤堂 幸司
- ・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 係長／坂本 進
- ・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

【事務局から初出席の委員を紹介】

### 4. 議事

（1） 第1回専門部会の振り返り

【事務局説明】

第1回専門部会で挙げられた、主な意見について説明。また補足として、松山市、中心市街地、L字地区の人口推移の比較や年齢構成の比較と、大街道北口と銀天街北口の通行量の比較資料について説明。

【主な意見】 特になし

## (2) アンケート結果の報告

### 【事務局説明】

平成 27 年 12 月に行われた、地元(権利者)と市民(来街者)に対するアンケート結果について説明し、結果から読み取れる L 字地区の課題や必要な機能、また、望まれる将来像についての分析結果を説明。

### 【主な意見】

- ・ C 委員      資料 9 ページの L 字地区で「老舗の店」の評価が高いと書かれているが、これはどのような面について評価されたものなのか。他のエリアに比べて高いというわけではないのではないか。
  
- ・ 事務局      L 字地区内での各項目の満足度を聞いたもので、他のエリアに比べて評価が高いとは必ずしも言えない。地区内の他の項目に比べてイメージが強いものだと思う。
  
- ・ M 委員      L 字地区来街時に立ち寄るその他のエリアは 1 カ所しか選択できなかったようだが、どこか 1 カ所だけでなく、松山市駅周辺から大街道周辺まで歩いて回る人もいないか。
  
- ・ B 委員      L 字地区の特徴は、商業と住宅両方が集積しつつある点だと思う。他のエリアではどちらか一方という場合が多く珍しいと思う。  
市民アンケートについては、まずはどんな人に来てほしいのかを検討した上で、そのような人が来てくれるにはどうしたら良いのかということ进行分析すべきだと思う。  
また、買い物頻度の高い人がどんなものを欲しがっているのかについてもよく分析する必要がある。市民アンケートの結果通りに実行したにも関わらず、まちづくりに失敗することはよくある。市民アンケートについては再度分析すべき。  
また、資料 12 ページの 3-2 1) 地元から見た視点のところに、「暮らしに根ざした施設・機能への要望が高い」とあるが、回答時に単に不足していると思い選択した場合と要望して選択した場合が考えられるのではないか。
  
- ・ 事務局      「要望が高い」という解釈とは異なるのではないかと思う。この地域には以前、家電量販店があり、それがなくなってしまったことで選択肢を決めている人もいると思う。その点については注意していきたい。改めてアンケート分析を行いたいと思う。  
また、今回の分析結果が皆さんの感じるものと離れていないかどうかについてもご意見を頂きたい。
  
- ・ H 委員      イベントの開催や、商店街を盛り上げていく上で利用頻度の高い人と来街者どちらも満足できるような商店街を目指して取り組んでいる。今回のアンケートはその面で参考になると思う。  
L 字地区は「老舗の店が多い」という項目について高評価だということだが、昔ながらの店があつて良いなと思うのか、それとも目新しい店がないなと思われるのか解釈が難しいと思う。

- ・ G委員                    アンケート結果については、想像通りといった印象。再開発を期待する意見が約9割とのことだが、どんな再開発なのかイメージを持っていない人がほとんどだと思うので捉え方が難しい。

また、「老舗の店が多い」という意見についてだが、L字地区は3年前くらいまでは60%くらいが地権者の店だった。現在は50%程度だと思う。老舗が多いことを良いこととするのであれば、今より良くなることはないのではないか。今、欠けているものをどのように補っていくのかを検討する必要がある。
- ・ A委員                    L字地区には商業がありながらも住宅地にもなりつつあるという現実がある。これは、松山市駅周辺や大街道周辺とは異なる特徴である。現状をよく分析する必要があると思う。その上で次の仕組みづくりについて検討していくべき。
- ・ F委員                    資料7ページのL字地区の現状評価や12ページの結果まとめを見ると、買い物と何かの組み合わせに対して高い評価が得られているのではないと思う。行けば何かあるだろうという期待感を抱いているのではないか。キーワード①の『暮らし(居住)と賑わい(商業)の共生』に、「良い時間を過ごす」といった内容を加えてはどうか。
- ・ K委員                    来街者の中には、店舗に立ち寄らず通勤・通学で通り過ぎるだけの人も含まれていると思うが、どのくらいの割合か。
- ・ 事務局                    具体的な数字、割合については次回説明する。
- ・ K委員                    L字地区内のスーパーマーケットはGET!の中だけであり、住んでいる人は不便なのは、と思っていたが、評価がそこまで低くないので驚いた。

またL字地区の良いところは、目的無く立ち寄れる店が多く、敷居が高くない店が多いことだと思う。店員の感じも良い。雑貨屋などが多く楽しめる街だと思う。

### (3) 先進事例の報告

#### 【事務局説明】

R I Aより、「アーケードを活かした事例」「広場空間を創出した事例」「路地空間を活かした事例」「低層部のにぎわいを誘導する事例」について説明。

#### 【主な意見】

- ・ A委員                    先進事例の説明を受けて、L字地区において参考になりそうな点について事務局から意見を伺いたい。
- ・ 事務局                    アンケート結果のまとめにあった『暮らしと賑わいの共生』というキーワードをメインに事例を選定した。事例の中には、再開発とセットで駐車場の整備を行っているも

のもあり、L字へのアクセス機能向上の参考になると思う。

- ・ J 委員      これまでの意見の中で、目的が無くても楽しめる街を目指すという話があったが、市駅の前には高島屋があり、大街道の方には三越がある。今の状態でL字地区への集客は難しいと思う。ある程度目的を持って訪れるような機能、施設も必要ではないか。子供から高齢者まで幅広い世代にやさしい施設として欲しい。
- ・ A 委員      買物だけでなく、人が集まる仕組み、場所も必要だということだと思う。
- ・ F 委員      説明を受けた先進事例の中には2つの共通点があると思う。一つは公民連携に成功していること。二つ目は、人が集まる仕掛けを組み込んでいることだと思う。公民相互の協力が特に重要なことだと思う。L字地区においても重要なことだと思う。
- ・ A 委員      近江町いちば館は、市民などのよく利用する人と観光客が同時に集まっている点で面白いと思う。低層部には市場や飲食店があり、高層部には市の施設がある。市の施設であり、市民のためでもあり、観光客のためでもある施設だと思う。
- ・ B 委員      表の計画というのはよくやられるが、裏の重要性について改めて考える必要がある。人工的に路地裏を作ることは難しいので、裏を守っていくための仕組みに関しての事例を知りたい。表と裏を同時に考えることが重要。  
裏通りには、小さな店だがこれから大きくなっていきたいと考えている店もあり、元気な雰囲気を感ずることができるという意見もある。そのような裏の長所を活かせる仕組みが必要。
- ・ C 委員      アンケートから、地元の求めるものは、少ない移動で生活が成り立つコンパクトな街だと考えられる。一方、市民から見るとL字地区の姿は広域型商店街そのものだと思う。この2つの視点について折り合いをつけていくのは難しいことだと思う。  
また、L字地区の課題は、自然発生的な商店街の長所(資産)をどのように活用するかということなのではないか。  
事例にあったのはあくまでも人工的に造られたものであり、その手法を取ることもできるが、そのまま開発を進めても、地に足がついていないものになりかねないのではないか。
- ・ A 委員      表と裏のバランスのとり方が重要だということが話し合われた。現段階では、アンケートから読み取れることをじっくりと分析し次のステップへ進むための準備をしようということだと思う。

#### (4) 施設需要の検討

##### 【事務局説明】

再開発計画の検討にあたり、L字地区の施設ニーズについて把握するための施設需要調査の概要と、民間事業者へのヒアリング調査について説明。

【主な意見】 特になし

(5) 今後の進め方

【事務局説明】

今後の専門部会で扱うテーマについて説明。

【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、感想や意見を頂きたい。
- ・ A委員 今回最も印象に残ったのは、「最も行きたい街」として銀天街周辺が6%の人にしか支持されていなかったことだと思う。このことについて今後どうしていくのか、中心商店街の位置づけをより良いものにしていくために何が必要か、について答えを出すことが、この専門部会目標の一つではないかと思う。
- ・ K委員 L字地区の敷居が高くないということは実際に訪れることで感じられる。昔からあるけど、少し業態などを工夫しているという店もあり、魅力的に感じる、そのような店を大事にして欲しい。
- ・ 事務局 今日頂いた意見を踏まえて、改めてアンケートの分析を行い、事例についても調査を進めていきたい。また今後は、整備方針案をかためていきたい。

## 5. 閉会