

第3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5月31日（火）10:00～12:00

場所：松山市役所 別館6階 第5委員会室

出席者：敬称略

- ・愛媛大学社会連携推進機構 教授（部会長）／曲田 清維
- ・愛媛大学社会共創学部 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
- ・(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 副理事長／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／山根 千尋
- ・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 主幹／白石 克志
- ・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／野本 敬三
- ・事務局／松山市都市デザイン課

1. 開会

2. 挨拶

【隅田開発・建築担当部長あいさつ】

3. 議事

(1) 第2回専門部会の振り返り

【事務局説明】

第2回専門部会で挙げられた主な意見について説明。

補足として、L字地区への来街頻度が高い人・低い人が求めるものの特徴と、路地を活かしたまちづくり事例について説明。

【主な意見】

なし

(2) 地区の将来ビジョン (案)

【事務局説明】

まちづくりに関する各種計画との関連性とその概要、現状分析を踏まえた課題整理とまちづくりの方向性、地区の将来ビジョン (案) とライフスタイルイメージについて説明。

【主な意見】

- ・ H委員
元々、L字地区は松山でも商業の中心地であったが、アーケードの完成後、車社会が進展してしまったことで、現在のような衰退があり、歩いて回らない街になってしまっている。アーケードも老朽化し、新しく出店している店舗も1割に満たない。
マンション建設によって人口は増えたが、周りの人とのつながりも希薄になっている。駐車場整備が課題となっているが、台数はある程度確保されているものの、駐車料金の問題や、公共交通機関が十分でないこともあり、今回の開発によって、ある程度の交通拠点が整備されることを期待する。
シンボルとなるような広場空間は大事だと思うし、食料品等の買い物場所も必要。あまり知られていないが、地区内の中之川通り沿いに正岡子規が育った家があり、そうした歴史性を活かした開発も期待したい。
- ・ K委員
月に1～2回程度、L字地区を利用し休憩はカフェ等を利用しているが、娘世代の高校生、大学生にとっては、無料で休憩できるスペースを求める意見が多いと思う。
また、「みんなのひろば」は、利用期間の延長が決まったと聞いたが、是非、恒久的な利用を実現してほしい。
- ・ A委員
「みんなのひろば」の利用実績は、累計で7万人を超えたと聞いている。
- ・ C委員
提案を伺っていて、公共空間の復活というか、居場所づくりの必要性を感じている。過ごしていて時間を無駄にしたと思わないような空間づくりをしていく必要がある。「経験価値」が近年のトレンドとなっているが、経験価値を感じ取れることが必要と感じた。
- ・ B委員
資料には良い言葉が並んでいると思う。
大事なのはそうした機能や人をどのように集めて、育てていくのか、ということだと思う。商店街での人材育成については、奈良の餅飯殿^{もちいどの}商店街が長年に渡って取り組んでいる(2,000円/㎡で20㎡程度の店舗区画に出店)が、全国のうちいくつもないチャレンジショップと異なるのは、良い場所で商売をさせて、時間をかけて商売人を育てていることである。
ただ、大型店を導入して、流行りの専門店を入れるだけの商業施設を作っても仕方がないのではないか。
ライフスタイルイメージについては、もっと提案があっても良いと思う。例えば、女子大生だったら、どんな使い方をするかとか、ユーザーと商店街の絡むしかけとか、色々なケースを出していく中で提案していくとともに、実際にそれらの人の意見を吸い上げていくことも重要だと思う。
- ・ E委員
学識経験者を交え、コンサルが作った資料で同じように計画づくりを進めると、結局同じようなショッピングセンターになってしまう。
商業の構造が大きく変わっていることを認識すべきであり、ネット販売やインバウ

ンド需要が台頭してきている現状では、土地に着目した商売そのものを見直す必要がある。

日本では、これまで需要が常にあるという前提の中、供給に応じて需要が喚起されるという考えが中心的であったが、今後の検討を行う上では、オーバーストアかどうかを確認する必要がある。

また、近日中に商業統計調査の最新版が公表されると思うが、松山市の数値は非常に悪い結果が出ると思う。L字地区を含めた中心地の商業価値が低くなっており、その価値を高めるためには、昔あった「トガリ」を再度つくる必要があるが、ノスタルジーではいけないと思う。

L字の将来形として「商業地でよいのか？」という視点もあるし、人を呼ぶためのしかけとしてホールやコンベンションといった文化施設があった方がよいのではないかな。

中心市街地の商業に関しても、郊外型SCで展開されているようなマネジメントが求められている。実際、銀天街では100店舗も入れ替えがあるというのに、それがイメージとして伝わっていないのは、銀天街に発信力がない証明ともいえる。

・M委員 個人的感想となってしまうが、ライフスタイルイメージにおいて、子育てを意識した展開となっているが、高齢者対応の視点も盛り込んでよいのではないかと感じた。

・C委員 ライフスタイルイメージに関して、商品開発やマーケティングの現場などでは、「ペルソナ分析」といって、利用する顧客の年齢層や性別、趣味、嗜好、職業、性格等を細かく設定し、象徴的な人物像をつくりあげた上で、どのようなニーズがあるのかを徹底的に分析しており、仮想のユーザーが、L字の休日をどんな風に過ごすのか、もっと多くのパターンを出して詰めていくのも良いと思う。

⇒事務局 今回は、色々な機能に関する議論をして頂くことを目的として、例示させて頂いているが、ボトムアップにつながる議論が大切だと感じている。基本計画の策定を進めつつ、別途ワークショップ等を開催しながら、そのようなニーズ把握は進めていきたいと思う。

・A委員 資料7ページに記載がある、将来ビジョンの文言についてこれでよいかどうかの確認を頂きたい。

→将来ビジョンについて確認された。

(3) 実現に向けた都市機能の検討

【事務局説明】

交流核の形成イメージと必要な都市機能について、交流を生み出す機能として「賑わいの機能」「暮らしの機能」のほか、まちの基盤（土台）となる機能と配置イメージについて説明。

【主な意見】

・F委員 商業の検討は民間中心にやっていくことになるが、集客のためのきっかけをどのように作っていくのか、ということが大事だと思う。その意味では、行政手続機関等、必ず訪れる必要がある行政施設を導入することも考えられないだろうか。

- ・ B委員 今回出して頂いた機能の組み合わせを提示することが重要だと思う。例えば、居住と事務所を組み合わせるなど。
単一機能の提示では限界があるため、そうした提案について次回は行ってほしい。
- ・ A委員 「暮らし×賑わい」の組み合わせだけでなく、「暮らし×暮らし」、「賑わい×賑わい」といった色々なケースが想定されるかも知れない。
- ・ J委員 理想的な提案であり、このような街で生活できればと思う。街なか買い物に来るが、座って休める場所が本当に少ないのが実態であり、休む場所があれば、歩くのをためらわずに回遊してみようという行動につながるし、行動することで視野も広がる。
- ・ D委員 公共的な機能と商業的な機能をもう少し分けて議論された方が良いのではないか。その中で、商業的な機能に関する中身の議論が薄い気がする。
また、起業支援の話が出ているが、実際はかなり大変でダメになった場合は悲惨な部分もあり、それをどう考えるかという視点がいる。
- ・ K委員 私はL字地区外の居住であるが、このような機能が揃っているのであれば、自分も住みたいと思う。今回の提示された導入機能については、既に地区内外に立地しているものもあれば、無いものもあると思う。議論のためには、分類しておいてほしい。
- ・ A委員 建替えることで設けるものと、既存建物の保全・リニューアルによって設けることができるものとに分けることができるのではないか。

(4) 需要調査結果の報告

【事務局説明】

民間事業者に対して実施したヒアリング調査結果について説明。

【主な意見】

- ・ A委員 事業者意見としては“可能性はあるとみているが、厳しい目線をもっている”ということだろうか。さらなる具体的な計画の進捗に併せて、検討を継続していくことが重要である。

(5) その他

- ・ B委員 将来ビジョンの文言は重要であると思っている。今後、導入機能の組み合わせや計画内容を確認する際に、この機能は将来ビジョンに合っているのか、合っていないのか、という視点で整理していくものさしにできる。
- ・ 事務局 次回の第4回専門部会は、8月頃の開催予定としている。

4. 閉会