

第1回 松山市都市再生緊急整備地域準備協議会 議事録

1. 日 時：令和5年8月22日（火）

午後1時30分～午後3時

2. 場 所：松山市役所本館 11階大会議室

3. 挨拶

・松山市都市整備部開発・建築担当部長より挨拶

4. 委員紹介

・司会より委員の紹介

5. 座長選出

・羽藤委員を座長に決定

6. 座長挨拶

【羽藤座長】

・全国では52地域が既に指定されて、その多くは東京や大阪といった非常に強いターミナル駅の近傍。松山は道後温泉や松山城といった景観資源、地域資源を有している。市駅前広場整備やバスタプロジェクトといった多種多様なプロジェクトを共通の問題意識の下にまとめあげていくための議論の場として、松山の未来に向けて様々なご意見をお願いします。

7. 都市再生緊急整備地域制度について

【内閣府 資料説明】

○羽藤座長

・地方都市でのほとんどの指定は新幹線が通り、活性化が期待されるところが中心。
・松山で緊急整備地域に指定されることは、非常に画期的な意味を持っている。
・緊急整備地域に指定されることで、個性ある地域の在り方として、様々なストックホルダー、ステークホルダーの方々と議論できるような場が設けられるため、経済、財政的にも効果がある都市開発が見込まれる。

8. (仮称) 松山駅東地域の都市再生緊急整備地域指定に向けて

【事務局 資料説明】

○羽藤座長

- ・エリアの設定や資料⑤の整備方針について等、その他にも様々な事業の計画をお持ちだと思うので、基盤整備、道路整備、公共交通等についても専門家の方々がおられるため、ご自身の立場から、あるいは全体的な立場から、ご意見いただきたい。

○西原委員

- ・今回、指定されることにより、工事単価が非常に高止まりしている中で、事業者が検討を始めるようなアクションに繋がれば良い。
- ・本来は東京、大阪で集中している制度にも関わらず、松山が指定されることで、脚光を浴びるチャンスにもなる。
- ・水面下で様々な計画が動いているという話もあり、我々が検討しているものも入れさせていただきながら、エリアについて意見交換をさせていただきたい。

○羽藤座長

- ・コロナで地域もかなり傷ついているところで、足元を見ながら未来を見据えて、しっかりと計画作りをしていきたい。

○福井委員

- ・市駅前広場整備事業や JR 松山駅前広場整備・周辺再開発等、様々な事業が同時に進んでいるが、都市再生緊急整備地域の指定により、プロジェクトの加速、更に新規プロジェクトの検討・実施されるような整備方針にさせていただきたい。
- ・中心商店街の空き店舗が増え、非常に危機的な状況。
- ・整備方針に中心商店街の活性化、機能強化についても入れていただきたい。

○羽藤座長

- ・商店街の問題は非常に重要な問題で、高さ方向の開発もあるが、松山市が掲げているオープンスペース等でも、商店街空間の少し見直しも含めて議論していきたい。

○駒井委員

- ・弊社は NTT グループならではの ICT やエネルギー分野の知見も活用して課題を解決しながら、まちづくりを全国で少しずつ進めており、松山でも同じような形でまちづくりができればと開発計画を進めている。
- ・弊社グループアセットだけでは、課題の解決までには繋がらないため、他の開発事業

を行う皆様と連携して、どのように面的なまちづくりに繋がれば良いのか議論していきたい。

○羽藤座長

- ・スマートシティは松山市が全国先駆けて取り組んできている。
- ・伊予銀行も含めて様々な開発が進んでおり、回遊性を高めるような共通項を見出して、都市プランに繋げていきたい。

○石川次長（林委員代理）

- ・老朽化に伴う本店の建替えを検討する中で、行内で我々が地域にどのように貢献できるのか議論している。
- ・将来的に南海トラフ大地震が予測され、金融機能を維持していく上で、地震に強固な建物を建てることは当然だが、加えて災害時の帰宅困難者の受け入れや、市内中心部におけるウォークアブルなまちづくりへの貢献等も検討している。
- ・松山駅から道後温泉まで観光資源があり、それに伴い経済が発展している中で、今後も持続的に地域経済の発展に寄与できるよう、点と点が線になり面となるようなまちづくりをお手伝いしたい。

○羽藤座長

- ・伊予銀行の前の通りは松山城がすっきりと見える通りであるため、全国を代表する新たな通りとして、建築側とセットで再生していくことも重要と思う。

○松井委員

- ・具体的な建替え計画は進んでいないが、当行本店は市街区の老朽化が進んでいる建物の1つであり、中長的には検討が必要な課題と認識している。
- ・地域の指定をひとつのきっかけとして建替えを検討したいと考えており、道路の付け替えが実現し、検討ができる環境を整えば具体的な計画を進めたい。
- ・本店周辺地域は、人口が増えると想定されていなかった等の理由で、線状降水帯等、短期間で雨量が増すと下水管が内水氾濫を起こし、水が道路上に溜まる地域である。
- ・建替え計画が動くことで、行政の協力が得られ、周辺のインフラ整備の高度化が実現するのであれば、地域の防災面でも貢献できる。

○羽藤座長

- ・この緊急整備地域の議論が立ち上がってくることで、様々な投資、ビルの建替え等の案件が出てくる。
- ・他の地域を見ても、先を見越した準備、あるいは建築資源、資産価値の見直し等も議

論させていただきたい。

○田中委員

- ・松山市中心市街地活性化協議会等で、まちづくりについて議論されているため、その辺りの意見・情報を集約していくことが大切。
- ・資料⑤の地域整備方針の素案では、自然、歴史、文化の豊かさが松山の良いところで、南海トラフなどの災害対応に強い点も、不可欠な要素。
- ・一方で、古いものを大切にすることは大切だが、新しい要素も取り入れていかなければ、人を惹きつけるまちにはならない。
- ・「緊急かつ重点的な市街地の推進に関し必要な事項」では、カーボンニュートラルの推進、エネルギーの向上等がそれにあたる。
- ・気候変動の影響、関心の高まりの動きもある中で、歩いて回れるまちというコンセプト自体が本当に良いのか、新しいモビリティの在り方について考えなければならない。
- ・先を見据えて必要な要素をこの計画の中に取り入れることが重要で、それが人を惹きつけることに繋がる。

○羽藤座長

- ・古いものと新しいもの両方ともというのは大変で、そういったところを特長付けしていくという、非常に重要なご指摘をいただいた。

○松村委員

- ・開発事業の機運を逸しないような形でこの計画は立案する必要があると強く感じており、開発そのものの質を上げるような試みも必要不可欠。
- ・環境機能の向上や ZEB、ZEH など建物のクオリティを上げることや、エリアマネジメントを促進していくような試みがこの計画によって、一層前進していくことに期待。
- ・県都ということを考えると、愛媛県にもう一度訪れたいような情報提供なども今後必要と思っており、そのような機能を JR 松山駅や道後に集約する検討が必要。

○羽藤座長

- ・県都という言葉があっただが、非常に重要な指摘。

○中川委員

- ・県都松山なので非常に関心を持って参加させていただいている。
- ・現在、中心市街地では、大街道や銀天街の空き店舗が目立ってきているなかで、市街地再開発も進んでいる状況であり、民間の活力を都市経営に活かすために都市再生緊急整備地域の制度を活用することについては、まさに時宜を得ている。

- ・今後、都市基盤としての公共施設の整備のほか、民間開発に対する誘導や規制も必要になる可能性もあるが、そういった具体的な方針の検討を様々な方と議論しながら進めていくことが大事であり、そのためにも松山市の活性化の実現に向けた具体的なビジョンを示して頂けるものと期待している。

○羽藤座長

- ・ビジョンも含めて、様々な動きが水面下であり、掘って立つところ、しっかりさせていくところが重要。

○吉田局長（松田委員代理）

- ・資料⑤の整備方針の素案「都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項」の「事業者間の交流を促進させるオフィスを整備し、新産業やベンチャー創出につながる、スタートアップ機能を創出」とあるが、県経済労働部においても力を入れている。
- ・エリアが中心部のため工場誘致は難しいが、県外からの企業誘致においても、例えばIT企業のサテライトオフィスを誘致するなど可能性が広がっていく。
- ・一方で、商店街の空洞化が進んでおり、先日の新聞にも事業継承の話が大きく取り上げられていた。
- ・報道によると、本県は後継者不在率ワースト10ということもあり、今後力を入れていかなければならない。
- ・魅力あるまちづくりに向けた機運醸成が進むことで、事業継承不在率の改善にもつながることを期待している。
- ・松山市には3つのプロスポーツ球団がある。こうした強みを活かし、民間の力を引き出すことができれば、交流人口拡大につながる。

○羽藤座長

- ・沖縄だと、商店街の空き店舗にIT企業の誘致を行うなど、今までと全く違う産業立地を安い家賃と高い家賃を組み合わせながら実現しているようなところもあるため、是非愛媛県としてもその辺りをご検討いただきたい。

○赤坂委員

- ・県全体で人口減少が進む中、昨年度は松山市でも転出超過となっており、こうした中心市街地の将来ビジョンを基に、魅力あるまちづくり、若者たちが松山に留まるようなまちづくりをどんどん進めていただきたい。
- ・現在、愛媛県県民文化会館の周辺の県有地について、利活用の方策を検討。資料③で中心市街地の将来ビジョンについて、理念的なものは整理されているが、今後、県市

連携や役割分担を進める上では、もう少しどういった施設を核に機能を充実させていくかを明確にさせていただくと、県有地の利活用もさらに進んでいくと思う。

○羽藤座長

- ・施設とプログラムをどういう風にマッチングさせて、次世代の松山を描いていくことは、なかなか難しいと思うが、よろしく願いしたい。

○山本委員

- ・運輸局としては公共交通の活性化に取り組んでいる。
- ・交通分野とまちづくりは密接不可分であるため、このプロジェクトによって地域のまちづくりとともに交通網の見直しや乗り継ぎ拠点の利便性の向上に期待している。
- ・歩ける部分は歩いて回遊し、疲れたら乗り物にスムーズに乗れる、回遊と移動の目的の棲み分けができるよう整理が出来たらよい。
- ・地域整備方針素案の左方向から右にかけて関連付けしている説明があったが、資料②50ページの「緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に必要な事項」というところで、矢印で目標実現に向けて必要な手段等という但し書きと、資料⑤は関連付けられていることで良いか。

○事務局（岡田）

- ・基本的に「整備の目標」を実現するために、「緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に必要な事項」で整理をさせていただきたい。
- ・いただいた意見を基に、第2回で必要な修正等をして説明したい。

○永易課長（窪委員代理）

- ・松山駅周辺は、来年秋予定の高架完成以降、周辺の開発が本格化する。
- ・様々な民間投資の活性化に向けて来年8月の指定は非常に期待している。
- ・鉄道をはじめ公共交通で松山を訪問される方が、松山駅周辺や市駅、商店街を回遊できると利用促進に繋がる。
- ・地域整備方針の結節機能強化やスムーズ化にも取り組み、公共交通を利用しやすいまちづくりの実現に期待したい。

○菊地委員

- ・私ども道路管理者、また防災に携わっている立場としては、資料⑤整備方針の素案の中に、交通結節点の強化、防災機能、避難施設の整備がしっかり盛り込まれている。
- ・建築物建替えの話もあったが、国道に面している箇所もあると思うため、ほこみち（歩行者利便増進道路）制度で道路空間、公共空間を使うことにも柔軟な制度になってき

ている。

- ・資料②49 ページのキーワードの官民連携、エリアマネジメント、公共空間の利活用等を踏まえて積極的に推進していただけると良い。

○宮武委員

- ・資料②47 ページのエリアに道後温泉本館等が含まれていない。
- ・資料⑤「整備の目標」の1つ目に「いで湯と城と文学のまちまつやま」とあり、「緊急かつ重点的な市街地の推進に関し必要な事項」の1つ目にも「国際観光温泉文化都市」や「情報発信機能の充実」等と記されている。
- ・エリアからしっかりと情報発信を行うのか、エリアについてはこれから議論するのか分からないため、整理する必要がある。
- ・都市再生緊急整備地域の「緊急」というのは、何年を目途としているのか。
- ・3年、5年、あるいは10年等の期間を念頭に置き、整備方針を定めると思われるため、補足説明をしていただくと今後の議論が充実する。
- ・整備局としては国交省都市局が所管している交付金や補助金で地域の要望にお応えし、支援している。
- ・JRの立体交差事業や土地区画整理事業についてご支援させていただいているが、エリアが指定されることで民間の開発についても支援が可能となる。

○事務局（岡田）

- ・論点としては開発機運との整合。そういったプロジェクトが起こっているかも踏まえて、地域設定は検討していきたい。
- ・地域整備方針にエリアから外れたところの記載があることについては、どう表現していくか、引き続き検討したい。

○羽藤座長

- ・有名な温泉が都市の中にあるのは松山だけで、緊急整備地域の中に温泉が入ってくるのも国際的に見ると非常に面白いプランになる。

○山田委員

- ・中心市街地活性化基本計画にも道後地区が含まれているため、エリアに含めて良いのではないかと。
- ・銀天街、大街道を歩いたが、空き店舗率が11%から19%に増えている現状を実感。
- ・コロナ禍で、金融機関等の協力を得ながらゼロゼロ融資で支えてきたが、空き店舗が増えている現状を見ると中心部の再開発等は待ったなしの状況。
- ・L字再開発等は我々も注目しており期待。

○真田委員

- ・宮武委員からご質問いただいた、“都市再生緊急整備地域”という名称の「緊急」の目途については、年数の縛りは設けていない。
- ・平成14年頃に地域指定した地域で、現在も継続しているものもある。
- ・様々な事業が具体化し、動いている間は指定し続けることになる。
- ・概ね5年に1度評価をしており、事業の進捗や指定されたことによる効果を計り、地域指定を継続するかの判断をしている。
- ・建替えの具体的な話が進んでいないということだったが、地域指定後に事業が具体化した場合でも、税制支援等の対象となる。
- ・地域指定を受けるまでにプロジェクトを具体化しなければならないというわけではない。
- ・松山市が地域指定を受けたと世の中に出ることによって、松山市民、民間事業者、全国の方に注目していただくことが大事。
- ・できるだけ早く都市再生緊急整備地域に指定し、委員をはじめ、様々な方が同じ方向に動けるスタートを切ることが大事。
- ・内閣府としては、支援の具体的な内容や他地域の事例等も必要であればご紹介させていただき、全面的にバックアップしたい。

○羽藤座長

- ・税制上の優遇等も含めて、凄く元気が出るお言葉だった。
- ・色々なステークホルダーを刺激していくことが重要だと思うので、松山市の皆さんを刺激できればと思う。

○石井委員

(事務局案として出したものだが、民間開発については松山市が把握しているプロジェクトを入れている。)

- ・今後面積要件もあるが、プロジェクトが増えてくる場合、エリアも変わってくると思っている。
- ・道後が入っていないとご意見があったが、道後についてはホテル等の耐震の建替えがほとんど終了しており、開発の話が上がってないため、今の時点ではエリアに含めていない。
- ・地域整備方針に書いてある、「いで湯と国際観光温泉文化都市」というのは、定番フレーズで書いているが、道後を含め一定エリアが開発する情報が入れば、検討することができる。
- ・今日の意見を参考に、早期に民間の開発意欲が上がるように内閣府と引き続き協議し

たい。

○西村委員

- ・様々な委員から特に中心市街地の商店街の空き店舗に関して多く意見をいただいたが、例えばスタートアップの機能について、空き店舗をうまく活用してコワーキングスペースにするなど様々な方策があると考える。
- ・コロナ禍が終わり、道後だけで吸収できなくなったインバウンドの対応についても、中心市街地の商店街へ面として動けるような対応を考えていきたい。

○吉田委員

- ・何名かの委員からご意見があったが、人口減少は大きな問題となっており、その中でも若者が都会へ流出し、現状として歯止めが掛かっている。
- ・市街地には大学や高校もあるため、まちなかに集まってもらえるような中心市街地にしたいと考えており、魅力があり定着してもらえるまちづくりに、具体的な知恵を出していきたい。

○羽藤座長

- ・皆様様々なご意見をいただきましてありがとうございます。
- ・特に真田参事官の方からは税制上の優遇、様々なプロジェクトが動いているということ緊急整備地域という形でPRし、異次元の投資を呼び込んでいくきっかけにしてもらいたいというお言葉があった。
- ・今日のご意見を踏まえ、更にブラッシュアップしていただき、短期間のうちに指定を受ける目標に向けて頑張っていけたらと思う。

9. 閉会