

第2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11月13日(月)

午前8時45分～9時45分

2. 場 所：松山市役所 別館6階 第3・4委員会室

3. 議事内容説明

【事務局より議事（1）～（4）について説明】

3. 座長代理選出

- ・羽藤座長が不在のため、小野委員を座長代理に決定。

4. 意見交換

○小野座長代理

- ・羽藤座長に代わり代理を務める。
- ・まず資料2の課題を踏まえたまちづくりの方向性について、ご意見をいただきたい。

○中川委員

- ・前回、愛媛県からまちづくりの方向性ということで、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た方が良いのではないかと提案させていただいた。その回答として上位計画、関連計画等を整理していただいで非常にわかりやすくなったと思う。素案を検討する上で、こういったものを踏まえながら範囲や方向性を決めていくというのは非常にわかりやすい。一方で、今後民間の投資を呼び込むためには、民間の方が共感できるよう、わかりやすく具体的な市の将来ビジョンが必要だと思っている。今回の準備協議会で議論する内容ではないと思うが、市には引き続き民間事業者にわかりやすく具体的で総合的なビジョンをご検討いただきたい。

○小野座長代理

- ・民間事業者のビル等も更新時期を迎えているので、そういったところの更新を支え、リードするようなビジョンが必要であるというコメントをいただいた。
- ・今のコメントについて事務局から何かあるか。

○事務局（岡田主幹）

- ・事務局としては、まちづくりビジョンは、上位計画、松山市総合計画や都市計画マスタープラン、中心市街地活性化基本計画等でその方向性についてお示ししていると考え

えている。

- ・中川委員からご指摘があったように、より具体的な方向性を共有できれば非常に有意義と考えるため、ここにおられる関係者の皆様と今回の協議会のような場で、方向性となる整備方針について具体的に検討し共有できるよう、今後も引き続いて取り組んでいきたい。

○山本委員

- ・資料2の3ページ(3)既定計画・方針の整理で広域都市計画区域マスタープラン、松山市都市計画マスタープランがあり、歩いて暮らせるとか回遊性の向上といったことに触れている。バリアフリーに関する基本構想を設定されており、基本的なこと、今となれば常識の範囲だと思うが、バリアフリーという言葉が出てきていない。
- ・建物の改修や更新等もあるが、歩いて暮らせるというのは、道路や地下街の防災の観点からも、いろんな年代の方がスムーズに移動できるというのは、自動車や電車だけではなく、歩いていろんなところへ行ける、また、歩けない方はエレベーター等で移動ができるという形で、いろんな年代の方に優しいまちづくりを目指していくことが必要と思う。まちづくりの方向性の中でバリアフリーの観点も必要だと思う。

○小野座長代理

- ・まち全体についてバリアフリーが必要だと非常に重要なご指摘かと思う。
- ・羽藤委員がオンラインの方に入られたので、座長を羽藤委員にお返ししたいと思うがいかがか。

○羽藤委員

- ・上手くいっているので、そのまま続けていただきたい。

○小野座長代理

- ・では、このまま続けて座長を務めさせていただく。まちづくりの方向性について他にご意見等あればお願いします。

○田中委員

- ・まず資料2の2ページについて。色々な課題を整理されているがもう少し具体化した形で考える必要があると思っている。特に一つ目人口のところで、人口減少と少子高齢化とあるが、どのような人たちをこのまちに呼び込みたいかということが重要と思っており、第1回の会合のときに「若者を」という意見があったと記憶している。若者の転出が多いことが課題だったということなので、人を増やすにも高齢の方を増やすのか、若い人を増やすのか、どこを目指していくのかというところが、重要と考え

る。

- ・次に経済について。労働力の低下、空き店舗増加、地価下落とあり、分かりづらいがこれはテナントも含め、企業を惹きつけたいという課題と思う。検討していただきたいことが一点あり、松山市もカーボンニュートラルを宣言しているため、脱炭素を挙げてもいいのではと思っている。若者をターゲットすることが正しいかどうかは議論していただきたいが、若者はSDGsや脱炭素への意識が非常に高い。加えて今回企業を呼び込みたい、投資を呼び込みたいという狙いがあると思うが、企業や投資側の方々にとって脱炭素は非常に重要であり、松山市は民生部門、運輸部門のCO2排出が多いことが課題でもあると思う。現在の松山市における脱炭素の取組状況・課題を明確にすると、整備方針にも繋がってくると思う。
- ・課題をもう少し明確化した上で、資料2の12ページのまちづくりの方向性についても少し考え直してもいいのではと思っている。例えば一番上、「いで湯と城と文学のまちまつやま」。これがターゲットとする人に訴求するテーマになっているのかとやや疑問を感じる。坂の上の雲のまちづくりもそうだが、これは観光客に向けたテーマのように感じる。もし、我々が呼び込みたい人たちが若者であるならば、若者に訴求するようなまちづくりの方向性を考えていく必要がある。素案を否定する訳ではないが、温泉、城、文学、これらが好きな方はいると思うが、我々が呼び込みたい人たちを念頭に考える必要がある。前回の会合で新しいものも取り組入れる必要性を指摘したが、改めて考える必要があるのではないか。週末に新聞等に出ていたが、他の地域では近代アートをまちづくりに取り込み、それによって若い人たちが増えてきたという事例もある。最初の課題設定は重要であり、既定計画との整合性というはあるが、まちづくりの方向性について、改めてこれで良いのかということも考える必要があると思う。

○小野座長代理

- ・ビジョン、方向性を示すにあたって、事業創出を含めてだと思うが、若者を惹きつける、企業を惹きつける、そういった課題設定に対して脱炭素、カーボンニュートラルをまちなかにおけるキーワードとするのはいかがかというようなご意見だったかと思う。この意見について、委員や事務局から意見があれば願います。

○事務局（岡田主幹）

- ・このまちづくりの方向性というのは、主に都市計画マスタープラン等の上位計画の方向性を示させていただいている。田中委員の言われた、第1回で協議いただいた、「若者をターゲット」、「若者を惹きつけるまちづくりが必要である」、そして「脱炭素、カーボンニュートラル」というところは事務局としてもキーワード、課題として踏まえていく重要な事項と考えている。そちらについては、議事（4）にある地域整備方

針において、「整備の目標」の4つに具体的な文言はないが、「緊急かつ重点的な市街地の推進に関し必要な事項」に盛り込んでおり、地域整備方針は、このキーワード・課題に対応できる内容になっていると考えている。

○小野座長代理

- ・ 重要なお指摘ありがとうございます。続いて区域設定についてご意見いただきたい。
- ・ 資料3-1から3-4になるかと思う。検討すべきエリアとして設定されたなかで、更に具体的に線を引いたものが資料3-2の太い赤線になっている。既存の他のエリアとの重ね合わせが示されているが、この区域設定についていかがか。

○赤坂委員

- ・ 今回、区域のなかに南町エリアを飛び地として位置付けていただく案を作ってくださいありがとうございます。資料2の10ページにあるように県民文化会館周辺エリアについては、瀬戸内エリアでの中核拠点性の向上に繋がる集客交流施設の整備に向け、現在、活用方策の検討を進めている。今回、区域に位置付けていただけるということであれば、市の区域設定との整合も取れるうえ、今後の整備の色々な選択肢が増えてくるのではないかと考えている。

○小野座長代理

- ・ 整合性の取れた区域というご意見をいただいた。

○山田委員

- ・ こちらのウェブシステム設定が上手くできてなかったのか資料1の説明が途中からしか聞こえなかった。前回協議会で、区域に中心市街地活性化計画に入っている道後地区を含めてはどうかという意見を出させていただいた。回答欄を見ると早期に実現されることが見込まれる区域の設定とあるが、その辺りが聞き取れてなかったのもう一度お聞きしたい。

○小野座長代理

- ・ 資料1の2ページ目に前回のコメントに対する回答があるが、道後地区が今回の区域設定に入っていないことに対する説明を真田委員にお願いできるか。

○真田委員

- ・ 素案の作成については松山市が行っているため、市の方で説明可能か。

○事務局（岡田主幹）

- ・令和4年10月に閣議決定された都市再生基本方針に、都市再生緊急整備地域の指定基準が定められている。資料1の2ページの回答のところにもあるが、この基準の一つに、早期に実現されることが見込まれる都市開発事業等の区域というものがある。道後地区については、これまでホテル等の耐震の建替えが概ね終了しており、都市開発事業が現時点で見込めず、この基準に該当するのは困難との理由から、今のところ区域に入れていない。今後、都市開発事業の気運が上がれば、区域に入れることを検討したいと考えている。

○小野座長代理

- ・今後見込みが発生した時点で区域への組み込みを検討するとの回答だった。山田委員よろしいか。

○山田委員

- ・はい。まちづくりの方向性で、いで湯と城と文学のまちまつやまに相応しい、中心となる、全国区で有名な施設である道後温泉が入らないことに少し疑問に感じたが、気運が盛り上がってくれば、区域に追加されるということで承知した。

○小野座長代理

- ・次に地域整備方針について、資料4-1に移りたい。構成イメージとして地域名称、整備の目標、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、同様に公共施設及び公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項、そして最後に緊急かつ重点的な市街地の推進に関し必要な事項という枠組みで取りまとめられている。こちらについて意見があればお願いしたい。

○羽藤委員

- ・地区の名称だが、ピンと来ないような印象を受けた。松山駅東というのは仮称だと思う。JR松山駅は開発がかなり出ることを考えると、特出しすることは良いと思う。しかし、南町周辺地域というのは、ピンと来ないため、松山駅東・中心市街地地域などでも良いと感じる。もう少し他の名称を考えた方がよいと思う。

○小野座長代理

- ・名称について、なかなかイメージが湧かないというご指摘だった。他にご提案などあればいただきたいが、事務局から何かあるか。

○事務局（岡田主幹）

- ・名称については、今年3月候補地域に内閣府に設定いただいたときに、（仮称）松山駅東地域になっていた。
- ・羽藤委員のご意見は、南町周辺という言葉からエリアが思い浮かばないのではないかと、ということと思う。全国の指定地域を見ると、民間事業者などが地域を具体的にイメージできることが、1つ大事なポイントだと考えている。
- ・中心市街地地域と指定するのも1つ案としていただいたが、今の中心市街地活性化の区域は、JR松山駅、都心地域、道後地区の3つを合わせた地域になっている。
- ・南町周辺地域には県民文化会館があることから、そういった固有名称を地域名称にするというのも1つの案だと思う。名称については、様々なご意見をいただきながら決めたいと考えている。

○小野座長代理

- ・他の地域名との整合性があるという指摘だった。仮に道後が追加された場合「・道後」とか付くのだろうか。なかなか難しい名称付けだが、名称、または、他の内容について、ご意見等ないか。

○田中委員

- ・地域整備方針自体が今回の肝のデザインになると思っており、先程事務局から説明があったようなカーボンニュートラルの話だとか、若者ということが含まれているという話でよいと思っているが、前段の「課題の整理」における説明と整備方針が、繋がっていないことが結構あるように思う。
- ・例えば、MICE やスタートアップ、ベンチャー等が整備方針に出てくるが、唐突感がある。色々議論していく中でこういう言葉が出てきたというのは理解できるが、後から見た時に、前段での議論がないと、何故こういう方針になったのかが分からない。先程のいで湯の話もそうだが、「いで湯」を掲げながら、何故対象エリアに道後が入っていないのということになる。道後を入れないことについて、プライオリティの話として、緊急的に対応すべきエリアから除外するという考えであればそれで良いが、少なくとも、地域整備方針のところに入っている要素が、何故出てくる（あるいは、出てこない）のかということ、前段の議論でもう少し整理する必要がある、そうすれば後から見たときも納得感があり、市民の方々も含めて、分かりやすいのかなと思う。

○小野座長代理

- ・確かに唐突感は否めない。事業者・市民の方を含め、広く共有するという意味で流れの見える化、視覚化も重要なポイントと思う。

○事務局（岡田主幹）

- ・ 次回の協議会までに、内閣府や関係者の意見を踏まえて、繋がりなどを整理したい。

○真田委員

- ・ 小野委員から「地域が拡大した場合、名称はどうなるのか」という話があった。参考だが、指定地域が拡大した際に名称を変更したケースがある。仮に今後、道後地域が入ってくることになれば、入った時点で地域の名称を変更することは可能。地域名称の再考にあたって参考になればと思う。

○小野座長代理

- ・ 今後も名称変更可能ということで、情報提供いただいた。

○加戸委員

- ・ 南町のままで分かりやすいので良いと思うが、中心商業地周辺、もしくは松山城周辺地域でも良いと思う。結局、道後や大学を入れるという話になった時に、汎用性がきくと思う。全国の人達が「南町」と聞いた時に「どこだ」となり、ピンと来ないのではないかと、ということをおっしゃりたいのだと思う。中心商業地か松山城という名前を使い、上手に作れば良いのではないかと。

○松田委員

- ・ 田中委員の意見に近いのだが、まちづくりの方向性について。この場合はマスコミにオープンにされていて、松山市のあるべき姿が見られている。県民・県外企業の方・民間の方の投資を呼び込むような方向性を打ち出しているのか、という観点も必要。その際に12ページの方向性の一番上のゾーンは、これまでに見たことがあり、その下の3つは、どこでも同じような言い方が出たろう。様式の設定の中で最後に整合性を取るとは思うが、ここに落ちるまでに、一般の方もしくは県民の方、企業の方が見て分かりやすい、「なるほど」と思わせる何かしらが要るのではないかと。最後に地域整備方針の素案が出されていて、会議の結論としては良いが、過程においては議論する場であるので、何かしらあっても良いと思う。

○小野座長代理

- ・ 県外へのアピールや発信。特に県外からの投資を見込んだアピールの仕方が重要ではないかと、というご指摘。

○事務局（岡田主幹）

- ・ 貴重なご意見をいただいた。こちらについても事務局で整理、検討したい。

○加戸委員

- ・田中委員、松田委員が言われる事は、おそらく私がお伝えする事と一緒に。
- ・国交省で中心市街地活性化や都市整備などをやられているが、商業や経済の原理原則や本質にアプローチしていただきたい。あやふやにしないでいただきたい。経済界から見るとわかる。
- ・資本主義は、利回りが良い所に投資するか、投資を自分のフィールドに呼び込むしかなく、それで経済を膨らまし増やしていくというのが資本主義だと私は思っている。
- ・おそらくだが銀天街・大街道の地価は、横ばいか、上昇している。資料には下落と書いているが、銀天街と大街道に関しては、徐々に上昇している。他のところは違うかもしれない。
- ・地価が1番高い大街道を上げることは、経済として合理性があることで、資本主義的に呼び込むということは、そういう風な形になる。銀天街・大街道以外でもよく、どこでもいいのだが、そうなるような形にならないかと。それには、カーボンニュートラルや若者というのが投資を呼び込む際のフックになる可能性が高い。
- ・「投資を呼び込むために何をするかというのを議論するべき」という意見だと思っていただければ、おそらく整合性は取れる。
- ・最後に商業をするときに、働く人がいなかったら、誰も投資できないし、投資しない。なぜ今、松山市が30年間、これだけ沈んでいるか、データ分析を再度行い、なぜかというところを都市政策、都市整備の施策と合わせていただきたい。それを合わせる事が1番。もっと言うなら、国交省側の方が先導してもいいのではないかと。
- ・自分もこの区域図のど真ん中で商売していて、住んでいる。ウォークブルと書いてあるが、ウォークブルではなくなってきている。
- ・今日は字面の話をしているが、字面と現実が乖離していくというのを避けていただきたい。もう1度いろいろ考えていただきたい。
- ・商業と経済の観点から言うと、原理原則があり、どうしても継ぎ接ぎ的に見えてしまう。いで湯などが悪いと言っている訳ではない。道後を入れる入れないは、本質的な問題ではない。
- ・石井部長とは長年話をしてくれているので、ぜひよろしくお願ひしたい。

○小野座長代理

- ・空間整備の話と経済と文化は切り離せない問題なので、こうした場を通じて連携してやっぴいこうということでご意見いただいた。
- ・それでは時間となった。事務局には、本日出された意見を踏まえて、内閣府と調整しながら素案を取りまとめていただきたいと思う。委員の皆様よろしいか。

○委員一同
(拍手)

○小野座長代理

- ・それでは事務局はそのように進めてください。それでは事務局にお返しする。

5. 閉会