

## 第 1 回都市再生緊急整備地域準備協議会における委員意見と松山市（事務局）の回答

項目	委員からの主な意見	松山市（事務局）の回答
取組について	①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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・松山市としても、地域指定がご意見にあるような民間の都市開発事業の機運向上に繋がれることを期待している。まちづくりの方向性を共有しながら整備方針等の議論を進め、早期の本指定を目指したい。</li> </ul>
	②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。	
	③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。	
	④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、検討ができる環境が整えば具体的な計画を進めたい。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・具体的な計画の検討については、都市再生緊急整備地域の指定による様々な優遇措置を含めて検討いただきたい。</li> </ul>
	⑤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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地活性化協議会の正会員等の団体にも、準備協議会委員に就任いただいている。その方々の意見を整備方針等に反映することで中心市街地活性化協議会等としての意見を反映できるものと考えている。</li> </ul>
	⑥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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間の都市開発事業の機運を上げて、都市を再生する必要があると考えている。</li> <li>・ZEH・ZEB や先進技術の活用など、開発そのものの質を上げることに繋がる事項を地域整備方針の素案に取り入れたい。</li> </ul>
	⑦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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間の活力を活かし、経済の活性化や賑わい創出につながるまちづくりに取り組んでいきたい。</li> </ul>

第1回都市再生緊急整備地域準備協議会における委員意見と松山市（事務局）の回答

	<p>⑧・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。</p>	<p>・ご意見に対し内閣府から「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、年数の縛りは設けられていない。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。」と回答いただいた。          ・建物更新に対する地権者の考え方は様々と想像するため、事務局から具体的な期間を提示することは困難だが、緊急的に集中した民間投資を促すことで、整備方針に掲げる目標を早期に達成するよう官民が連携して取り組みたい。</p>
<p>まちづくりの方向性          （資料2参照）</p>	<p>①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。          ②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。</p>	<p>・候補地域のまちづくりの方向性について、議論いただきたいと考えており、議論を深めるため、既定計画や方針等の再整理を行った。</p>
<p>区域について</p>	<p>①・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。          ②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。</p>	<p>都市再生緊急整備地域には、「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」という指定基準があり、道後地区は、早期に実現が見込まれる都市開発事業等が現時点ではないことから、道後地区を区域に含むことは困難と判断している。</p>

第1回都市再生緊急整備地域準備協議会における委員意見と松山市（事務局）の回答

整備方針について （資料4-2参照）	①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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国の都市再生緊急整備地域制度を含め、若者たちが松山に留まる魅力あるまちづくりを進めていきたい。</li> <li>・地域整備方針「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4つ目で一部記載もしているが、それに加えて2つ目及び5つ目に反映する。</li> </ul>
	②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していきたい。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・プロジェクトの加速や新たなプロジェクトの誘導のきっかけとなるよう、地域整備方針では、施設用途を絞り過ぎないようにしたい。</li> </ul>
	③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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域整備方針「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」2つ目に反映する。</li> <li>・地域整備方針「緊急かつ重点的な市街地の推進に関し必要な事項」7つ目に反映する。</li> </ul>
	④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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域整備方針「整備の目標」1つ目、3つ目、「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」1つ目等に反映している。</li> </ul>
	⑤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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域整備方針「整備の目標」4つ目に反映する。</li> <li>・地域整備方針「公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項」の2つ目に反映する。</li> <li>・地域整備方針「緊急かつ重点的な市街地の推進に関し必要な事項」の4つ目、6つ目に反映する。</li> </ul>

第1回都市再生緊急整備地域準備協議会における委員意見と松山市（事務局）の回答

	<p>⑥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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域整備方針「整備の目標」4つ目に反映する。</li> <li>・地域整備方針「緊急かつ重点的な市街地の推進に関し必要な事項」4つ目、6つ目に反映する。</li> </ul>
	<p>⑦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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域整備方針「緊急かつ重点的な市街地の推進に関し必要な事項」3つ目、4つ目に反映する。</li> </ul>
	<p>⑧・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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域整備方針「整備の目標」2つ目に反映する。</li> <li>・地域整備方針「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」4つ目へ記載済みだが、それに加えて5つ目に反映する。</li> </ul>
	<p>⑨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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域整備方針「緊急かつ重点的な市街地の推進に関し必要な事項」1つ目に反映する。</li> </ul>
	<p>⑩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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域整備方針「整備の目標」4つ目に反映する。</li> <li>・地域整備方針「公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項」2つ目に反映する。</li> <li>・地域整備方針「緊急かつ重点的な市街地の推進に関し必要な事項」6つ目、7つ目に反映する。</li> </ul>

第1回都市再生緊急整備地域準備協議会における委員意見と松山市（事務局）の回答

	<p>⑪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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・但し書きと資料⑤は関連付けられており、「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」を整理したい。</li> </ul>
	<p>⑫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。</p>	
	<p>⑬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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域整備方針「整備の目標」4つ目に反映する。</li> <li>・地域整備方針「公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項」1つ目、2つ目に反映する。</li> </ul>
	<p>⑭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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域整備方針「緊急かつ重点的な市街地の推進に関し必要な事項」6つ目に反映する。</li> </ul>
	<p>⑮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。</p>	
	<p>⑯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、公共空間の活用等を踏まえて積極的に推進していただけると良い。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域整備方針「整備の目標」2つ目に反映する。</li> <li>・地域整備方針「緊急かつ重点的な市街地の推進に関し必要な事項」3つ目、7つ目に反映する。</li> </ul>
	<p>⑰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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域整備方針「整備の目標」2つ目に反映する。</li> <li>・地域整備方針「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」5つ目に反映する。</li> </ul>
	<p>⑱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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域整備方針「緊急かつ重点的な市街地の推進に関し必要な事項」1つ目に反映する。</li> </ul>

第1回都市再生緊急整備地域準備協議会における委員意見と松山市（事務局）の回答

	<p>⑨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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域整備方針「整備の目標」2つ目に反映する。3つ目に記載済み。</li> <li>・地域整備方針「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」2つ目に反映する。1つ目に記載済み。</li> <li>・地域整備方針「緊急かつ重点的な市街地の推進に関し必要な事項」7つ目に反映する。</li> <li>・地域指定がなされた際には、地域整備方針を基に都市開発事業として、災害時の受け入れやウォークアブルなまちづくりへの貢献等を実現していただきたい。</li> </ul>
<p>その他</p>	<p>①・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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・L字再開発等は我々も注目しており期待。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再開発事業が円滑に進むようできる限り支援していききたい。</li> </ul>
	<p>②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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当協議会での議論を通じて、産・官・学・金等が連携して都市再生に取り組んでいきたい。</li> </ul>
	<p>③・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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市開発事業については、内容に応じて道路管理者等の関係機関と調整して進めていただき、市としては、今後定められる地域整備方針に沿った事業を支援していききたい。</li> </ul>