

# 高松の中心市街地活性化と まちなか居住の促進方策

平成19年4月



**DBJ**

**日本政策投資銀行**  
Development Bank of Japan

**四国支店**

Shikoku Branch



**高松の中心市街地活性化と  
まちなか居住の促進方策**

## 高松の中心市街地活性化とまちなか居住の促進方策

### 要旨

1. 地方都市においてサステイナブルシティという考え方が提唱されて久しい。90年代以降、欧州を中心としてサステイナブルシティに関する様々な議論がなされている状況下、高松の向かうべき方向性の一つとして、サステイナブルシティ構築という視点が利用出来るのではないだろうか。高松では郊外部にマンションやショッピングセンターが続々とできるなど、郊外化の進展が着実に進んでいる状況にある。さらには、少子高齢化と人口減少、ゴミなどの環境問題に加えて地方財政の緊縮化といった地方都市を取り巻く現状は厳しいことから、今後の高松が進む道も、決して平坦なものではないと予想され、また、このままの状態では今後の地域間競争を生き残れるか不安がある。そこで、高松が都市として存在し続けていくための方向性としてサステイナブル(持続的)なまちづくりが考えられる。本稿では、住みやすく環境に優しいまちとして、高松がサステイナブルに存在していくための方策や、現状への対処策を探るべく、高松における郊外化の現状分析と、そうした現状に対する対応策の検討を行っている。
2. 高松における郊外化の現状を分析すると共に、まちなか居住推進に向けた実験調査の提案を行った。「郊外化」という言葉を耳にする機会は多いが、その定義は今ひとつ曖昧である。そこで、まず始めに高松という都市の核となるべき中心市街地は、どのような地区なのかを探ると共に、そうした中心市街地区から、どのような地区へと郊外化が進行しているのかについて、整理を行っている。
3. さらに、郊外化の現状を人口の郊外化と事業所の郊外化という二つの側面に分解して検証を行った。例えば人口の郊外化については、30歳代を中心とした層を核として、旧来からの中心市街地と言える本庁地区などから、郊外部の新たに開発が進む太田地区や多肥地区などに人口が流れている現状を明らかにした。また事業所の郊外化についても、上記の太田や多肥地区へ向かって小売・飲食といった業種を中心に事業所数や従業員数が郊外化している状況について整理を行った。

- 4 . 現状では、事業所の郊外化に対しては、郊外型大型店の立地規制を求める声などがあるほか、中心市街地の既存ストックを上手く活用することで中心市街地に事業所を回帰させようとする動きなど、さまざまな検討が既に始まっている。具体的には、本稿でも空きオフィスのコンバージョンなどについて解説を加えるほか、商店街の活性化についても検討を行った。
  
- 5 . 事業所の郊外化に対応した方策が練られている一方で、人口の郊外化への対応は、現状では不十分と言える。例えば、丸亀町再開発事業の中では、低層階を商店として再開発すると同時に、高層階に居住スペースを確保することで都心居住者を増やすといった試みがあるものの、戸数に限りがあることから、郊外化を抑制して人口の中心回帰を促進するような抜本的な対策とまでは言い難い。そこで、こうした状況を踏まえて後段では、高松がサステイナブルシティとなるために、まちなか居住の促進に向けた実験調査の提案を行った。この実験調査は、まちなか居住情報の提供、まちなか居住の体験ツアー、まちなか居住の体験（一週間程度）という3段階を経て、郊外住民のまちなか居住に対する意識にどのような変化が見られるかを観察するものである。また、この実験調査により、まちなか居住の情報を知り、まちなか居住を体験した郊外住民が、実際に中心部回帰する動きに繋がることも視野に入れている。

【担当：後藤 明 (e-mail:akgotou@dbj.go.jp)】

## 目次

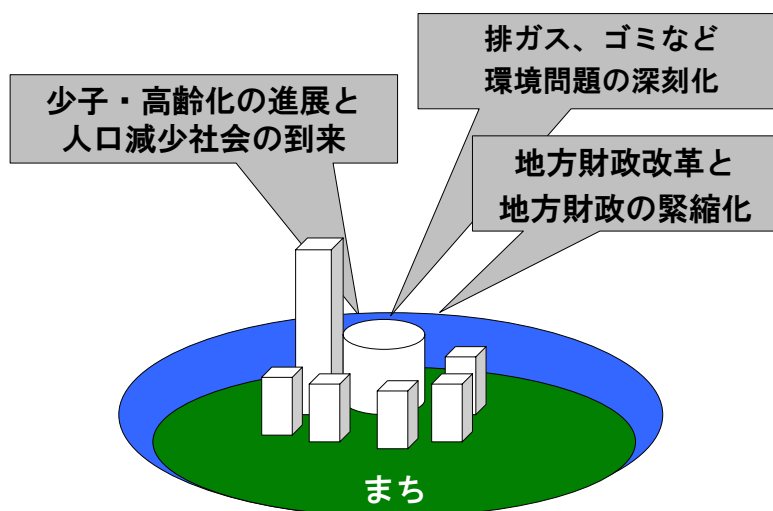
要旨	1頁
はじめに～サステイナブルシティとはなにか？	4頁
第1章 高松の向かうべき方向性	6頁
1-1 中心市街地活性化の必要性	
1-2 サステイナブルシティとなるために必要なこと	
1-3 行政コストから考えるサステイナブルシティ	
第2章 高松の「中心市街地＝まちなか」とは	11頁
2-1 歴史的に見る高松の中心市街地	
2-2 高松市の中心市街地はどこなのか	
第3章 高松における郊外化の進展	14頁
3-1 人口の郊外化	
3-2 事業所の郊外化	
第4章 高松がサステイナブルシティとなるために	20頁
4-1 サステイナブルシティ化に必要なこと	
4-2 商店街の活性化	
4-3 空きスペースの有効活用	
4-4 既存公共施設の有効活用	
4-5 「まちなか」での活動による中心市街地の魅力向上	
第5章 まちなか居住推進に向けた実験調査の提案	25頁
5-1 まちなか居住に関する実験調査の目的	
5-2 実験調査の実施計画	
おわりに	28頁
参考文献・参考 URL	

## はじめに ～サステイナブルシティとはなにか？～

高松はコンパクトシティであると言われることがある。行政施設、美術館や公立病院などの公共施設が中心部に集積しているほか、丸亀町商店街では再開発事業が進むなど、商店街の活動が活発であることなどが、その根拠と言える。しかし、郊外に目を向けると畑の中にマンションが林立し、田んぼの脇にショッピングセンターができるなど、郊外化の進展が着実に進んでいる状況にあるように見受けられる。さらには、少子高齢化と人口減少、ゴミなどの環境問題、地方財政の緊縮化など、地方都市を取り巻く現状は厳しく（[図表 1 参照](#)）今後の高松が進む道も、決して平坦なものではないだろう。そして、このままの状態を放置した場合には、高松は地域間競争において厳しい局面におかれる可能性も否定出来ない。

図表 1

### 地方都市を取り巻く現状



では、高松がサステイナブル（持続的）に都市として存在し続けていくためにはどうしたらいいのだろうか。1990年のEC委員会による「都市環境に関する緑書」公表や92年の国連リオ・サミットでの「ローカル・アジェンダ 21」の公表以降、欧州を中心としたサステイナブルシティ戦略と都市のあり方に関する議論に注目が集まっている。94年には80のヨーロッパ地域機関と253の国際機関が参加して、「持続可能性にむけて」と題された「オールポー憲章」が採択されている。この憲章では「現代社会では都市が文化や経済生活の中心になっており、ライフスタイルを変えなければ自然資源を損なう」、「持続可能なコミュニティなしでは地球の持続性もありえない」、「自然が持っている環境容量の中で基本的な生活を過ごす必要がある」、などの趣旨が述べられている。また96年にEU委員会によって公表された「サステイナブルシティレポート」では、サステイナブルな開発のために

必要な4原則として 都市経営、 政策統合、 エコシステムへの配慮、 資源・交通・土地利用・市街地再生・観光・文化遺産分野でのパートナーシップ、を指摘している。

高松においてはコンパクトシティ化の議論も始まっているが、コンパクトシティ化する過程で、都市規模を縮小し活力を失うことになるのだとすれば、それは本末転倒である。やはり、高松が志向すべきはサステイナブルなまちづくりと言えるのではないだろうか。サステイナブルディベロップメントの要素として 経済開発、 社会（コミュニティー）開発、 環境に配慮した開発、という3要素<sup>1</sup>が指摘されているが、現況を鑑みた上で高松がサステイナブルシティとなるためには、大きく分けて以下の図表2に示した3つの条件を満たした都市となる必要があると考えられる。

これらの条件を充足し、住みやすく、環境に優しいまちとして、高松がサステイナブル

図表 2

## サステナブルシティとは？

<b>住みやすいまち</b> →少子・高齢化社会に対応した、 子育てしやすく、高齢者に優しいまち
<b>経済的に自立したまち</b> →十分な地域経済循環が行われる、 国などに頼らない財政的にも自立したまち
<b>環境・投資効率性の発揮できるまち</b> →都市インフラの維持費用などを含む行政コストと、 運輸部門からの排出ガスを削減し、環境負荷の低減を可能とするまち

に存在していくための方策や、現状への対処策を探るべく、本稿では高松における郊外化の現状分析と、そうした現状に対する対応策の提案をおこなっている。

中心市街地の活性化や都市構造に関する議論が各種の委員会や協議会で盛んになされる昨今、本稿がそうした議論の参考となり、且つ少しでも多くの市民に、高松という都市の未来に関心を持ってもらう契機となれば幸いである。

なお本稿は、筆者が香川大学大学院地域マネジメント研究科におけるプロジェクト研究として高塚創助教授の指導の下で作成した資料に一部加筆・修正を行ったものである。

<sup>1</sup> Newman and Kenworthy (1999) より