

高松の都市再生の方向性

【国有財産の有効活用に関する地方有識者会議】

2007年1月26日

日本政策投資銀行 四国支店

企画調査課長 三浦 宏樹

高松都市圏と他都市圏との比較

- 都市の実力を捉えるには「都市圏」で見るのが適切
- 都市圏＝2000年国勢調査による10%通勤通学圏（中心市に通勤通学している住民の比率が全体の通勤通学者のうちの10%以上の市町村の数値を中心市に合算）

	単位	時点	高松都市圏		松山都市圏		岡山都市圏		大阪都市圏	
			県シア	%	県シア	%	県シア	%	府シア	%
都市総面積	Km2	2003	893	48%	957	17%	2,205	31%	3,319	175%
総人口	千人	2005	638	62%	641	43%	1,439	74%	11,453	132%
生産年齢人口(15～64歳)	千人	2000	477	63%	429	45%	955	76%	8,154	131%
事業所数	千所	2001	36	62%	31	38%	65	70%	583	121%
課税対象所得	億円	2003	8,874	65%	7,543	46%	18,593	78%	160,826	136%

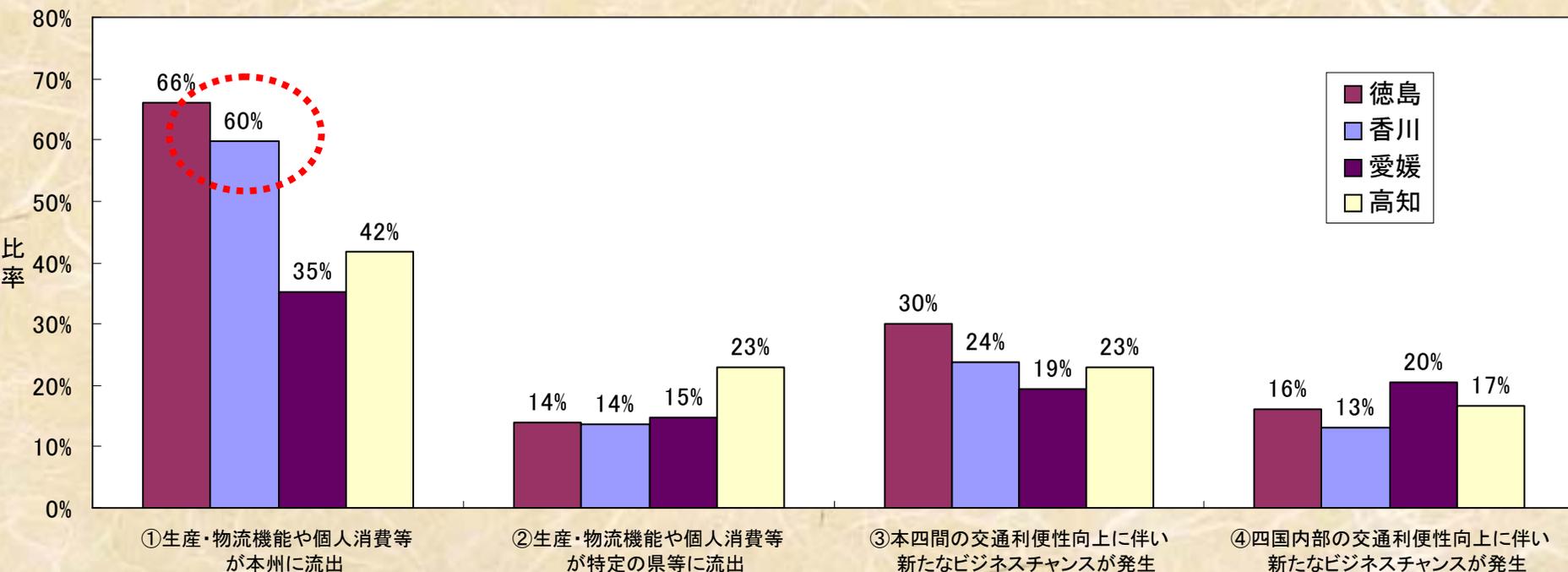
(注1) 高松都市圏(平成合併前基準)＝高松市+坂出市+さぬき市+三木町+綾川町+飯山町(現丸亀市)+綾歌町(現丸亀市)+大内町(現東かがわ市)

(注2) 高松都市圏の総人口の数値は2002年度、課税対象所得の数値は2001年度を採用した。

インフラ整備とストロー効果①

- 四国4県の経済同友会会員へのアンケート調査（2004年度、回答数400名、回答率32%）によれば、回答者の**53%**が、**本州へのストロー効果**（生産・物流等の諸機能や個人消費等の本州への流出）が生じていると回答
- このうち、**香川**では、回答者数214名の**60%**が、本州へのストロー効果が生じていると回答

四国内外の交通利便性向上に伴う変化(各県同友会別)

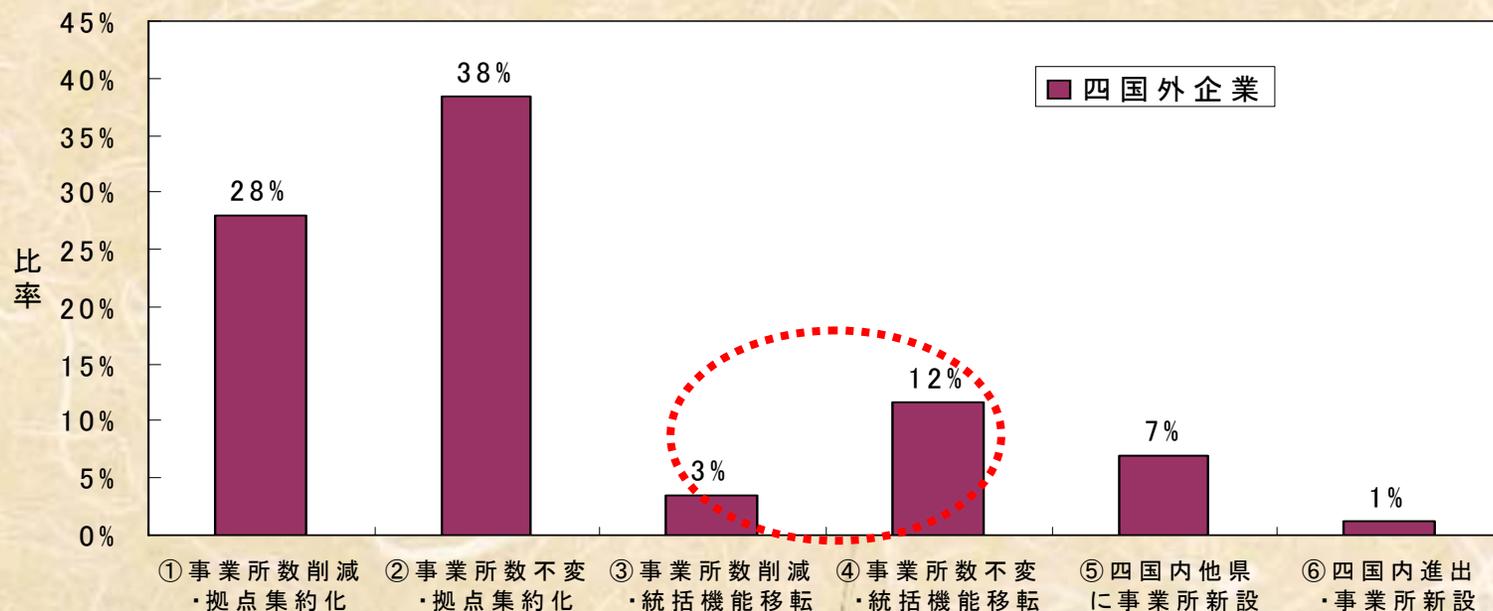


(資料) 日本政策投資銀行四国支店、(株)PHP総合研究所「四国における道州制のあり方に関するアンケート調査報告書」

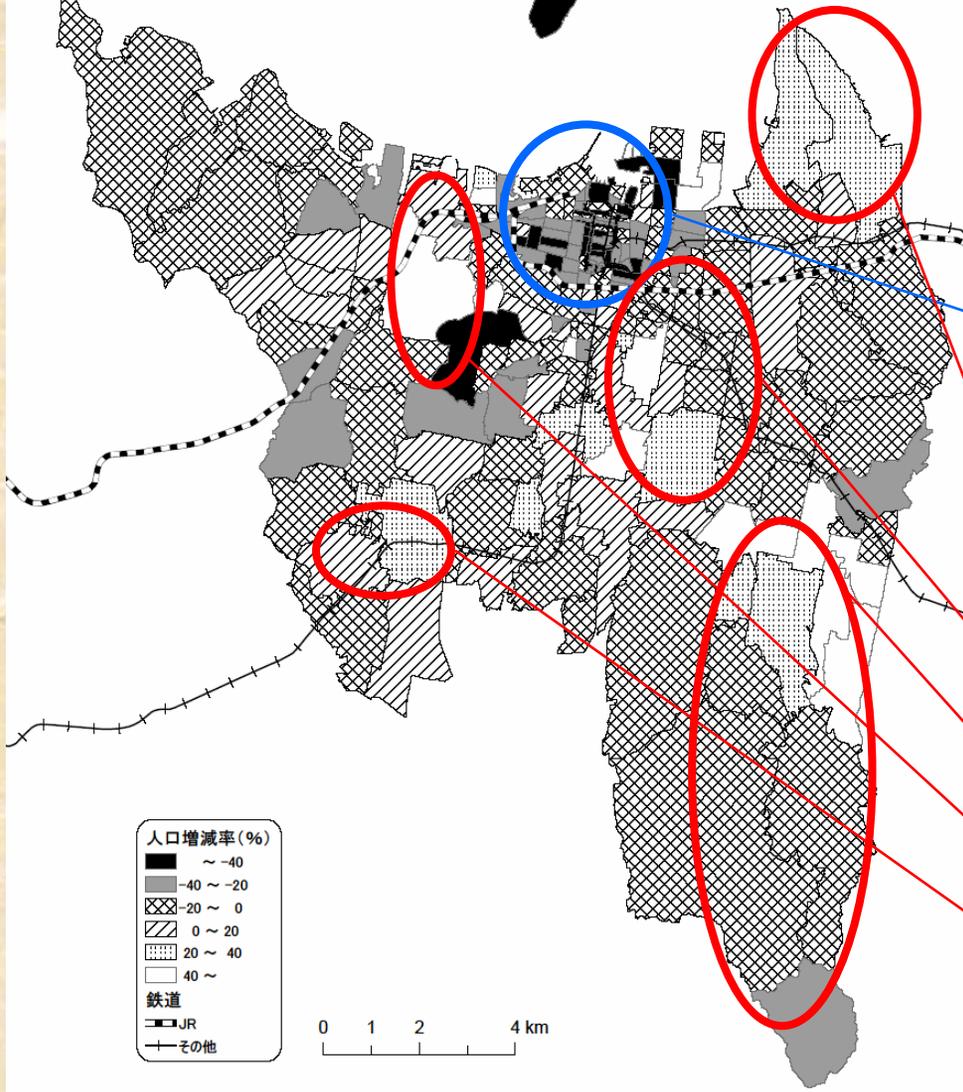
インフラ整備とストロー効果②

- **四国外企業の回答者（86名、うち香川61）の15%**が、**本四架橋、高速道路開通等の利便性向上（ここ5年程度の変化）に伴い、四国エリアの統括機能を実質的に四国外に移転したと回答**

四国地域において生じている企業の変化（四国外企業）



高松市内町別
1985→2005人口増減率



高松における 郊外化の進展

1985→2005人口推移（単位：千人） （参考）

高松市全体 2002-06
4ヵ年計
324→338 (+14) (+1.6)

中心部（本庁地区）
91→76 (▲14) (▲2.4)

郊外（本庁地区以外）
234→262 (+28) (+4.0)

屋島地区 **18→23 (+6) (▲0.6)**

太田・木太・林・多肥地区
68→84 (+15) (+4.3)

山田地区 **16→23 (+7) (+1.2)**

弦打地区 **9→10 (+1) (+0.4)**

円座地区 **7→10 (+2) (+0.2)**

（資料）高松市「高松市の人口」より当方作成

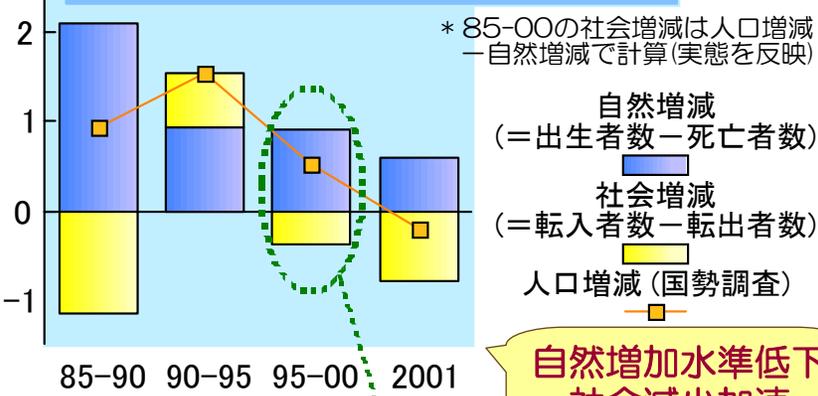
高松都市圏の人口動態 & 予測

(90年代後半の転出入のトレンドが続くと仮定したコーホート予測)

高松都市圏：高松市の10%通勤通学圏 = 高松+坂出+さぬき+(旧)大内+木田郡+香川郡(除直島)+綾歌郡(除宇多津)

過去15年間の人口増減

85-00は1年当たりには換算



自然増加水準低下
社会減少加速

年齢別人口構成

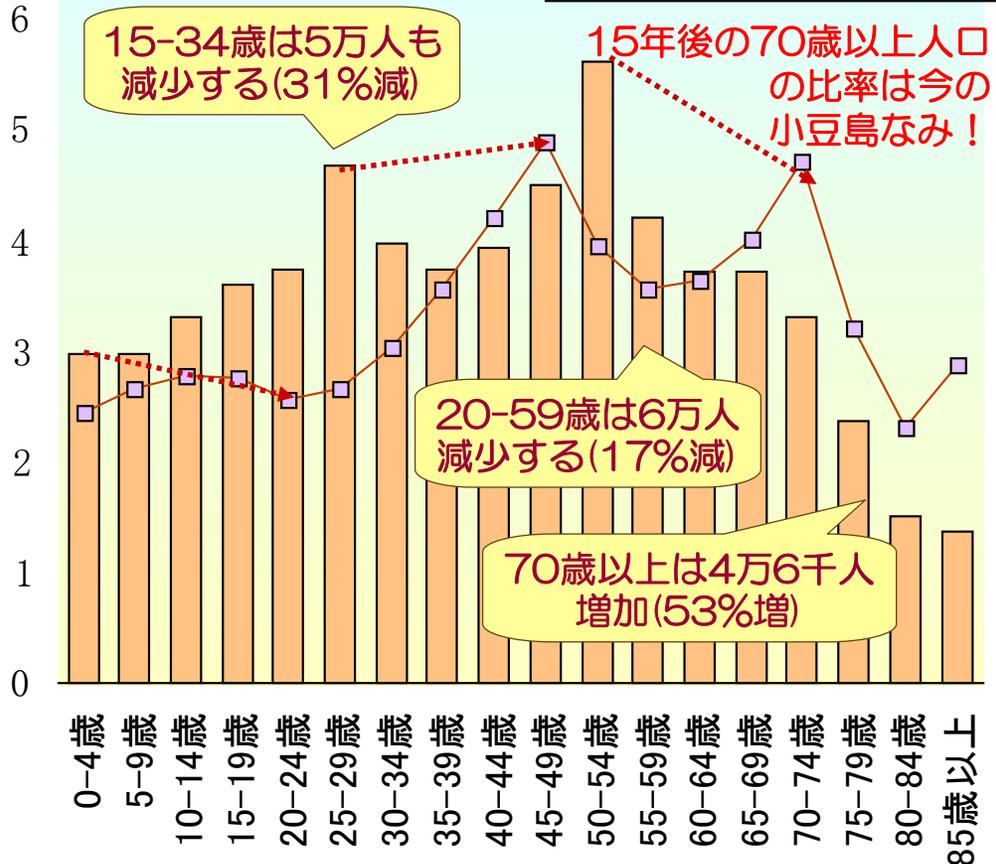
万人

2000年実数と2020年予測値

2000(H12) 70代以上 14%

2020(H32) 70代以上 22%

(参考)2005(H17) 70代以上 16%

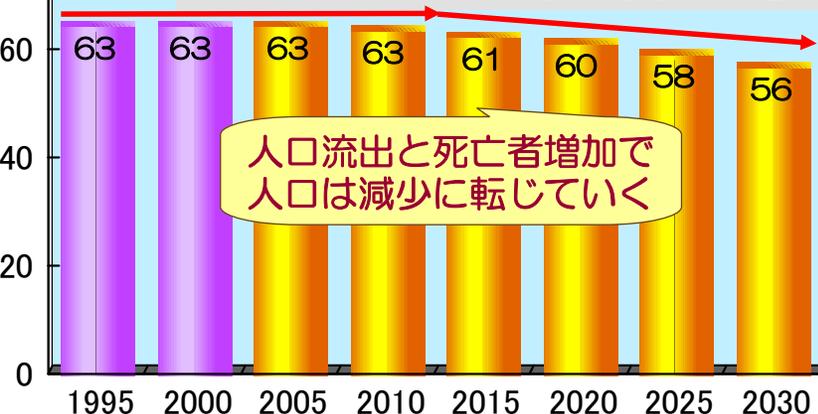


2020年は(財)統計情報研究開発センターによる単純予測値

人口増減実績 & 単純予測

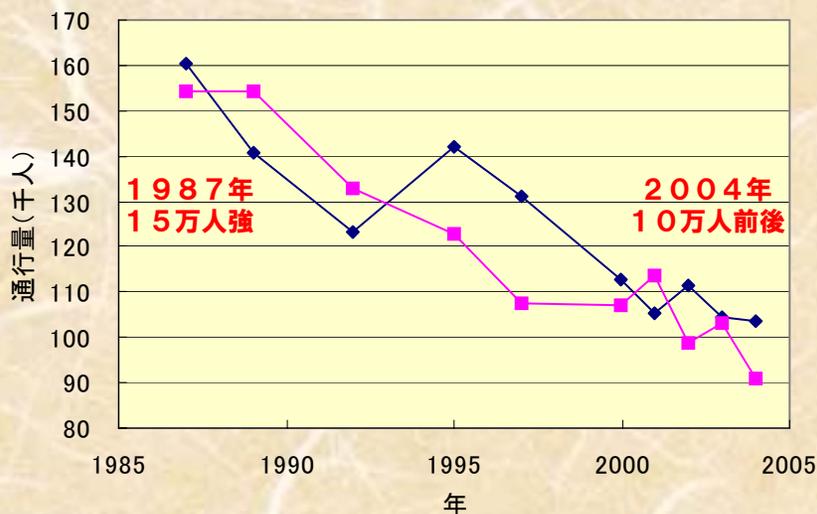
万人

■ は(財)統計情報研究開発センターによる予測(90年代後半トレンドが続くものと仮定)



高松中央市街地の業務・商業動向

高松中央商店街 通行量の推移(主要9地点計)



高松中央商店街 空き店舗率の推移



オフィスビル空室率の推移



高松中央商店街通行量：高松市、高松中央商店街振興組合連合会、高松商工会議所「中央商店街通行量調査」より当方作成

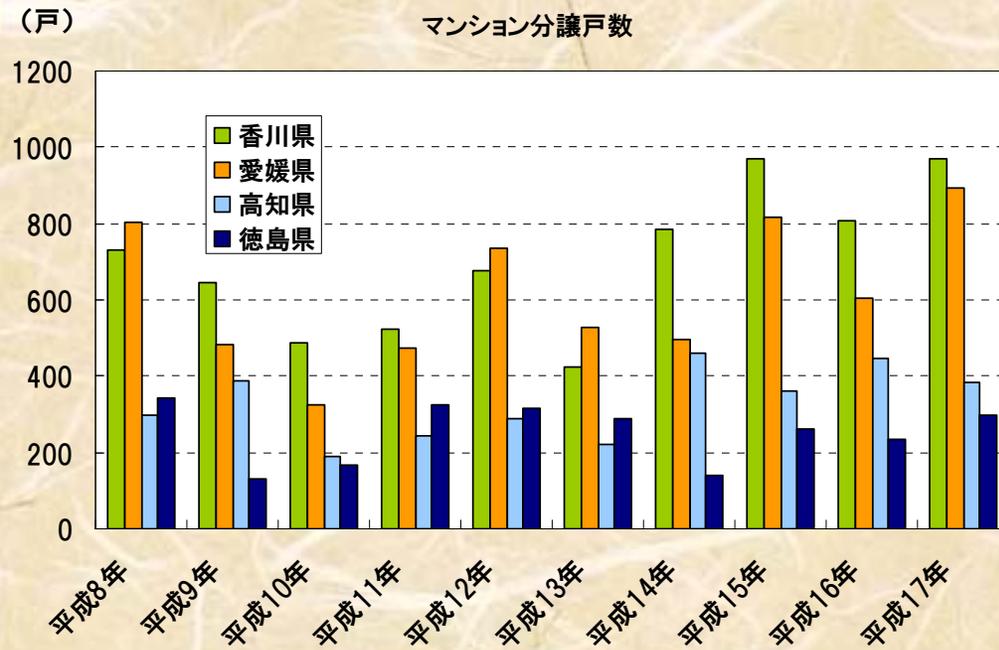
高松中央商店街空き店舗率：高松市、高松商工会議所「中央商店街店舗立地動向調査」より当方作成

オフィスビル空室率：生駒シービー・リチャードエリス(株)「オフィスマーケットレポート」より当方作成

(注) 地方都市平均、三大都市圏平均は、各都市毎の空室率の単純平均(地方都市：札幌、仙台、新潟、金沢、広島、岡山、高松、松山、福岡、鹿児島 三大都市圏：東京23区、横浜、名古屋、大阪、京都、神戸)

マンション販売動向①

2005年のマンション化率・加速率



地域	マンション化率	マンション化加速率
四国	2.51%	4.40%
北海道	6.41%	2.40%
東北	2.77%	3.75%
北関東	1.86%	6.11%
関東	18.77%	3.19%
北陸・中部	2.28%	3.36%
東海	6.87%	2.88%
近畿	14.01%	2.77%
中国	3.82%	4.81%
九州	5.79%	2.62%

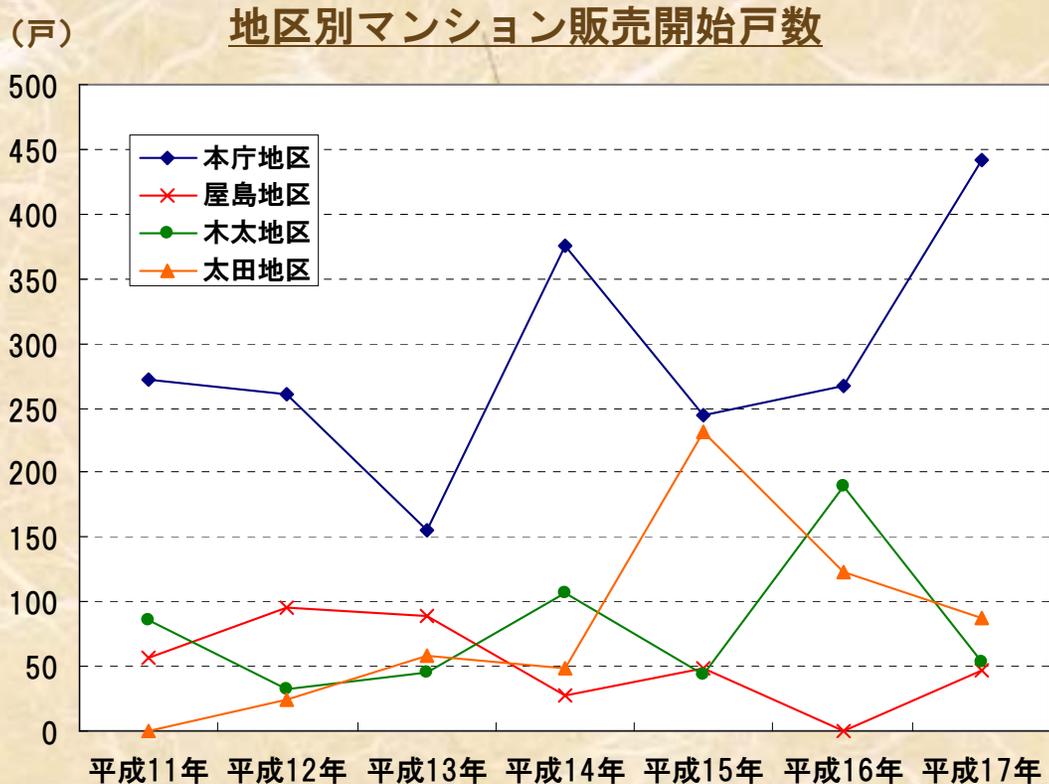
(株)不動産研究所 「全国マンション市場動向2005」より

(株)東京カンテイ調査(2005年)より

マンション化率 = マンション戸数 / 世帯数

マンション化加速率 = 年間マンション供給戸数 / マンション戸数

マンション販売動向②

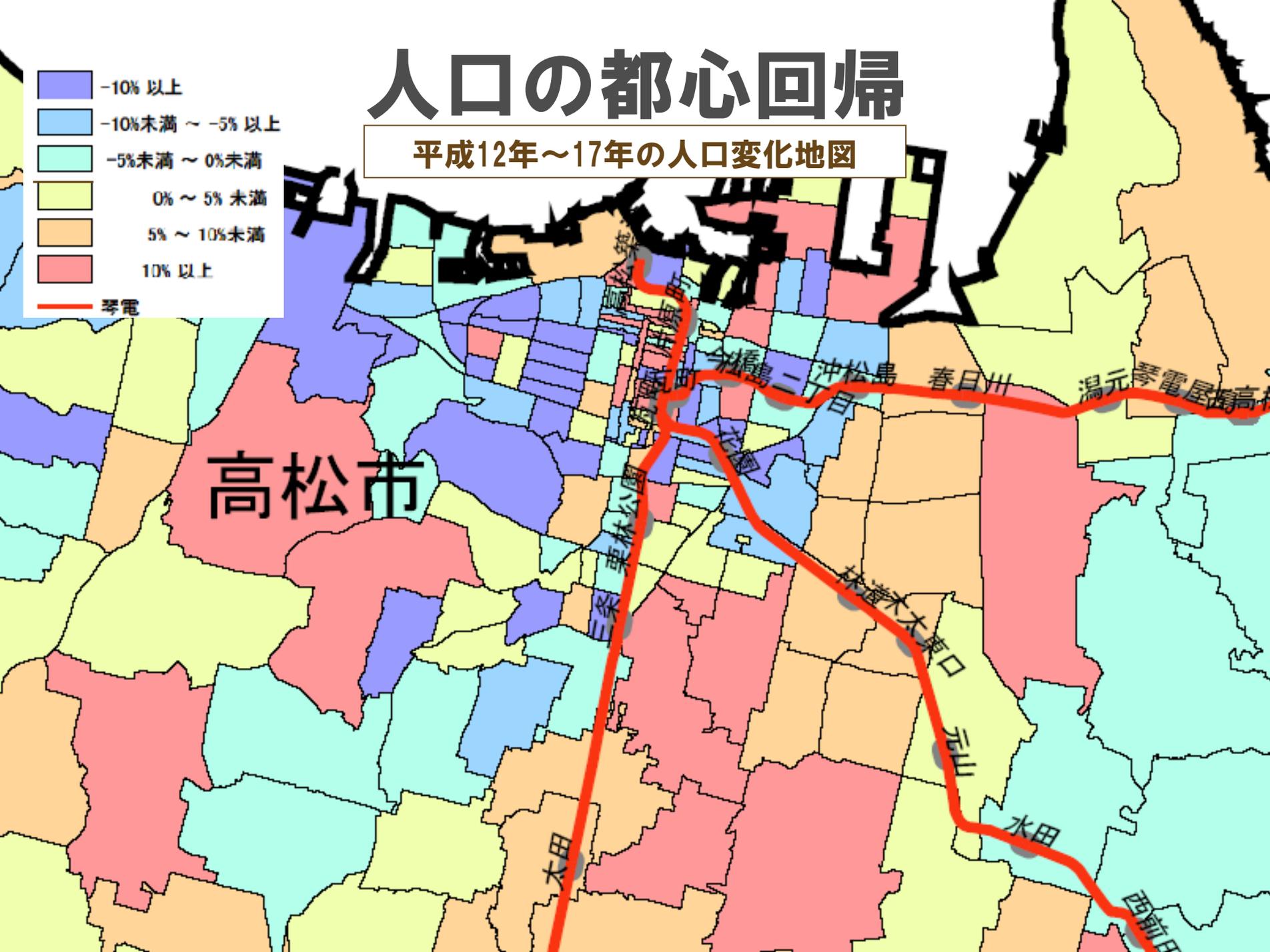
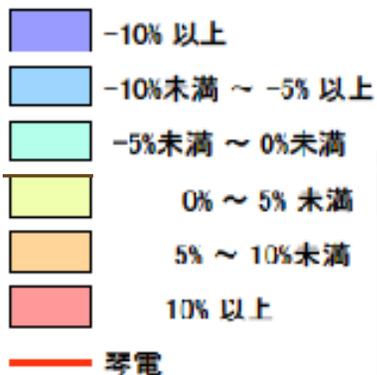


マンション累計販売戸数
(平成11~17年)

地区名	戸数
本庁地区	2,018
鶴尾地区	0
太田地区	575
木太地区	557
古高松地区	144
屋島地区	365
前田地区	0
元山町	0
東山崎町	0
下田井町	0
川添地区	0
林地区	141
三谷地区	0
多肥地区	207
仏生山地区	0
その他(鬼無、香西他)	211
旧高松市合計	4,218
(栗林校区)	600

人口の都心回帰

平成12年～17年の人口変化地図



高松中心市街地が直面する課題

- **高松都市圏（人口63万人、香川経済に占めるシェア6割）を後背地に持つ中心市街地**
- ①四国域内における高松の**拠点性の低下**、②高松都市圏内における**郊外化の進展**を受けて、そのポテンシャルは低下傾向
- 今後15年間で、高松都市圏の**20～59歳人口は6万人減少（17%減）**
- 逆に、**70歳以上人口は4万6千人も増加（53%増）**。総人口に占める割合は**22%**と、現在の小豆島なみに上昇
- 雇用者数減少（⇒所得も減少）により、商業床、オフィスとも需要の量的拡大は見込みにくい
- 最近、中心部における**新設マンション建設の動きが顕著**

商業のルネサンス

● 中心市街地（商店街）の活性化は商いをしたい人「頑張る人」へ活動の場を提供することに重点を置くべき

- 現状に合わせた柔軟な賃料、「頑張る」商業者の確保

● 中心部独自の店舗編成

● 郊外部にない地域性、独自性のある店舗の配置、独自の商品導入

- 「高松松平藩文化」を維持するもの（茶、器、上質野菜、花卉）

● まちなか独自の文化（はれの文化）、ブランド力醸成

● 「歩きたくなる中心市街地」

- 回遊性、出会い性の向上

業務（ビジネス）のルネサンス

- 従来の支店機能強化は困難
- 新しい都市型産業の立地が重要
 - 地域産業支援（漆・石・家具のデザイン工房、展示、販売企画、知財活用等）
 - こうした産業を支える人材にとって活動しやすい自由な環境の整備
 - 地域の創造性、文化力（自立イベント）、文化に対する需要の拡大
- オフィス空室、学校等の新たなる支援への転用（コンバージョン）

居住のルネサンス

- 医療、教育、行政等の先進的なコンパクトシティとしてのインフラ基盤がすでに整備されている
- コスト低下に伴い、一部中心部に人口流入の動きがみられる（新築マンション建設ラッシュ）
- 景観・アメニティ機能の確保
- 城下町としての歴史遺産の保全、文化施設の確保
- まちなかアクセスの向上（公共交通の充実）

国有財産の都市再生活用への視点

- **高松の業務・商業機能は量的にはほぼ充足**
- **居住機能の中心市街地回帰への寄与**
 - 全世代が集まって暮らせる「まち」の再建
 - 周辺的环境・景観との調和が不可欠
- **高松中心部における公共公益機能（医療、教育、行政等）の維持への活用**
 - 跡地の立地条件、行政のニーズに応じた具体的な検討が必要
 - 新築ありきではなく、既存施設の有効活用（コンバージョン等）も選択肢の一つ
- **PPP（公民連携）手法の活用を検討**
 - 自治体における財政余力の低下
 - 行政と民間の適切な役割分担を通じた効率的・効果的な施設整備が重要

国有財産の有効活用

～宿舎移転・再配置計画について～

平成19年1月26日

百十四銀行 営業統括部

目次

1. 弊行参加者
2. 市街地宿舎移転について
3. 宿舎の再配置及び建設について

1. 弊行参加者

【営業統括部 法人営業グループ※】

小西 昌伸

平成2年 入行

香川大学大学院MBA取得

三村 嘉一

平成7年 入行

(財)日本経済研究所 出向

※法人工作にかかる営業全般支援

業界分析、シ・ローン、PFI、デリバティブ他

2. 市街地宿舎移転について

➤ 現在の番町、中央町等周辺地域のブランド

- ・安心して暮らせる閑静な地域
- ・中心市街地でありながら、官公庁・宿舎・大学等が存在する周辺環境変化が緩やかな地域

➤ 宿舎移転に対する依頼と提案

“従来の街のブランド存続と発展”

～街のブランド存続と発展が周辺地域の発展にも繋がる～
このテーマの実現には跡地活用における公共の関与が必要になると考えます。

2. 市街地宿舎移転について

➤ 跡地活用における公共の関与

- ・主導的な街づくりを実現
- ・公共(国・地方公共団体)の関与による長期的かつ広域的な視点が必要不可欠

これにより跡地売却等に関して以下のような提案を致します。

➤ 移転跡地の売却等

売却: 総合評価一般競争入札、コンペ方式の採用

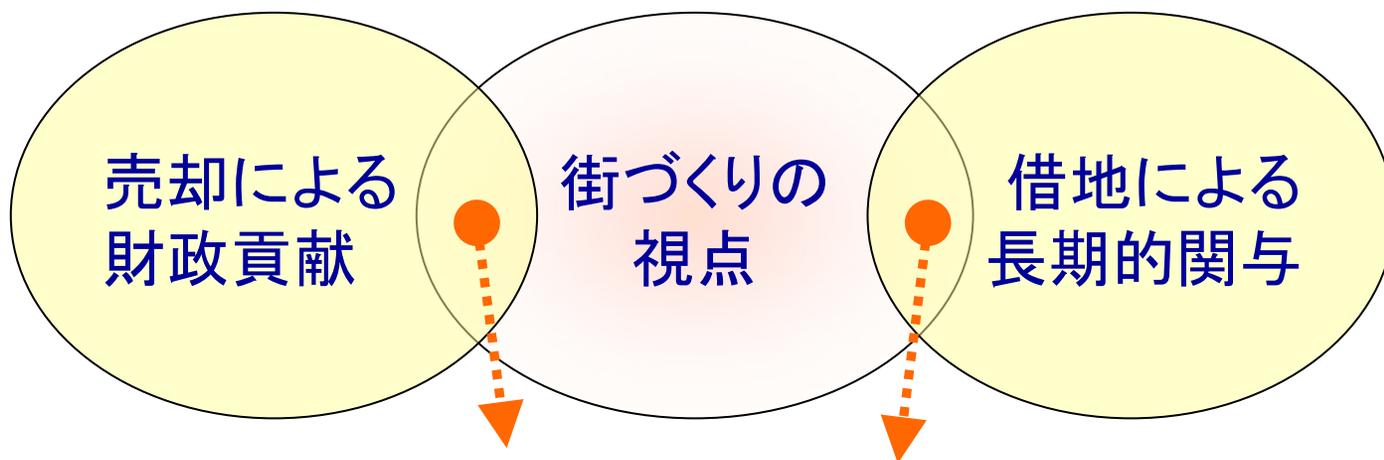
(価格競争だけではなく定性的要素も勘案した採用方法の検討。
更に宿舎施設についても継続使用が見込めるものについては、
寮としての利用【※P8既存宿舎売却例参照】等、一括した売却の検討)

借地: 定期借地権等の活用による跡地への長期的関与

(基本は売却による国の財政に貢献であるが、「街づくりへのインパクト」と「財政貢献へのインパクト」を勘案し、結果、長期的に安定した収入を確保する。)

2. 市街地宿舎移転について

移転跡地の売却等のイメージ



■ 効率的かつ効果的な国有財産の有効活用 ■

“従来の街のブランドを存続と発展の実現”



周辺地域を含めた広域的・長期的な発展
各種事業者及び金融機関の事業機会創出に繋がる

3. 宿舎の再配置及び建設について

民間のノウハウ及び資金の活用

【一括発注】

設計から建設、維持管理、運営の内、できる限り民間事業者に一括発注することで効率的に業務を遂行。

【事業機会の創出】

単なる宿舎建設に留まらず、遊休地の活用等に対して民間事業者の提案を許容することで民間事業者の事業機会を創出。

【地域経済への貢献】

地元事業者の活用による地域経済への貢献。

【性能発注】

仕様発注ではなく性能発注を採用することにより、民間事業者のノウハウをフル活用し、効果的に業務を遂行。

【民間資金の活用】

民間資金の活用により財政負担の構造改革と新しいファイナンスマーケットの創出。

3. 宿舎の再配置及び建設について

民間のノウハウ及び資金の活用

結果、民間事業者のノウハウを活用するにあたり、PFI、PPP的手法を活用することを提案致します。宿舎の再配置、更には移転跡地の有効活用を総合的に提案を受け、国の主導による審査、採用を行うことが、効率的かつ効果的なプロジェクト実現となると考えます。

(本件については、施設建設の事業規模的にPFI等手法を採用することが、可能であるか、有効であるかどうかは不明であります。民間のノウハウをフル活用するという基本的な方針から検討を進めて頂きたいと考えます)

4. 既存宿舎売却例【独身寮、社宅】

《既存宿舎を活かし、一括売却した場合》

4. 既存宿舎売却例【独身寮、社宅】

四国財務局を起点とした
地域社会の循環

