

3. 中心市街地の活性化の目標

[1] 高松市中心市街地活性化の目標

中心市街地活性化のコンセプトである「一にぎわい・回遊性・豊かな暮らしのあるまちを目指して」の下、3つの方針（①中心市街地の来街魅力の強化、②タイムリーな情報発信による回遊促進、③豊かな居住環境の充実）を具体化するため、以下の目標を掲げ、中心市街地の活性化を目指します。

目標1： 商店街独自の魅力あるサービスを創出する

目標2： まちのあちこちで歩いている人を増やす

目標3： 中心市街地に、より住みやすい環境をつくる

[2] 計画期間

本基本計画の計画期間は、平成25年6月から事業の推進及び完了による活性化効果が見込まれる平成30年3月までとします。

[3] 数値目標

中心市街地活性化の目標に対する達成状況を的確に把握するため、具体的な活性化の数値目標を定めるとともに、その数値に関するフォローアップを行うことを通して、達成状況の進行管理を図ります。

① 「目標1：商店街独自の魅力あるサービスを創出する」 に関する数値目標設定の考え方

● 評価指標1：中央商店街の空き店舗率（全フロア）

中心市街地の中でも最もにぎわいがある中央商店街において、空き店舗等が生まれ変わり、商店街独自の魅力あるサービスを創出し、既存の店舗や施設と連携することにより、中心市街地の活性化を図ります。これら事業の効果を検証する指標としては、「中央商店街の空き店舗率」が適切であるため、これを評価指標とします。

②「目標2：まちのあちこちで歩いている人を増やす」 に関する数値目標設定の考え方

●評価指標2：中央商店街における歩行者通行量（休日）

公共交通による来街促進策、魅力的な施設整備、イベントの開催、回遊環境整備、タイムリーな情報発信などにより、中心市街地に魅力的な空間が広がり、より多くの人々がそれを知ることによって、来街者数が増加し、回遊距離を延ばし、にぎわいの拡大につながります。これら事業の効果を検証する指標としては、休日における「中央商店街における歩行者通行量」が適切であるため、これを評価指標とします。

③「目標3：中心市街地に、より住みやすい環境をつくる」 に関する数値目標設定の考え方

●評価指標3：市全体の人口に対する中心市街地の居住人口の割合

活性化に向けた事業を行い、中心市街地の居住を促進します。中心市街地に住む人が増えるよう、日常的に中心市街地の商業施設や公共施設を利用できる環境をつくることにより、中心市街地の常時のにぎわいを促進します。これら事業の効果を検証する客観的に数値化された指標としては「市全体の人口に対する中心市街地の居住人口の割合」が適切であるため、これを評価指標とします。

[4]具体的な数値目標の考え方

本市では、人口減少等社会経済状況の変化を踏まえるとともに、本基本計画が約5年間の計画期間であることを考慮して、以下に具体的な数値目標を定めます。

(1) 「目標1：商店街独自の魅力あるサービスを創出する」に関する数値目標

●評価指標1：中央商店街の空き店舗率（全フロア）

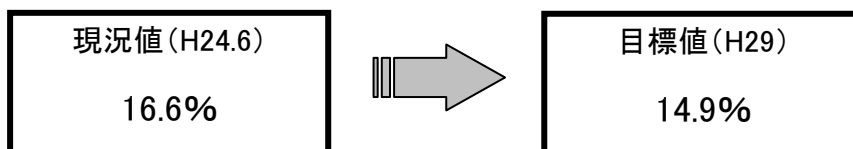
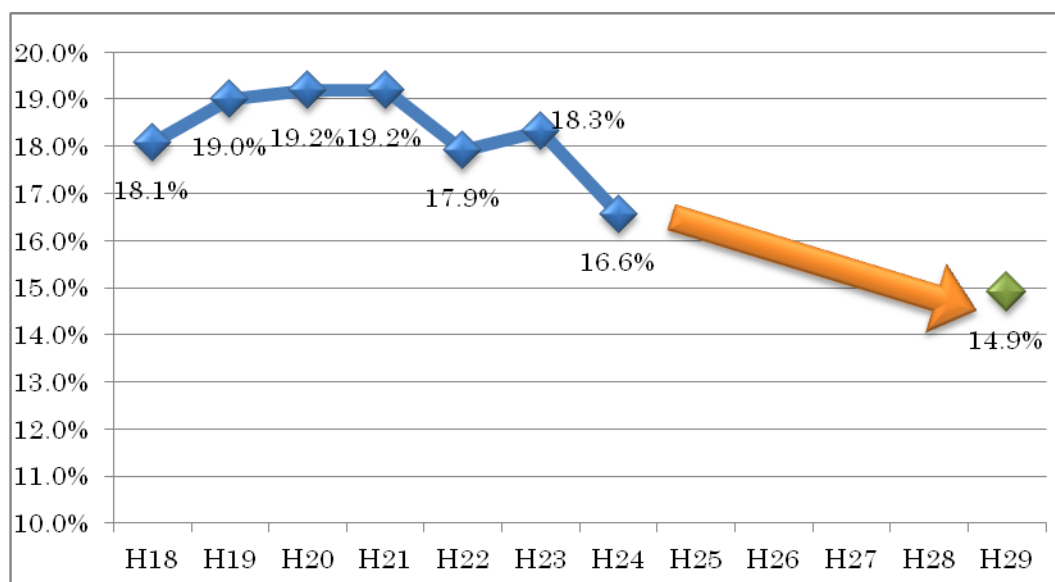


図 中央商店街の空き店舗率（全フロア）



(H15～H23の数値は、各年、6月30日調査と12月31日調査の平均値。H24は、6月30日調査実績)

【現状分析及び目標設定の考え方】

中心市街地の空き店舗率はなだらかに低下してきており、この要因としては、再開発事業を実施した丸亀町商店街や、その再開発事業の波及効果を受けるとともに空き店舗対策などを実施してきた南新町商店街、常磐町商店街で、空き店舗率が低下したことによるものです。

しかしながら、丸亀町商店街D街区及び兵庫町街区の小規模連鎖型再開発事業など、長引く景気の低迷により再開発事業に対する意見がまとまらなかったことなどから、第1期計画に掲載した事業の一部が実施できなかったため、中央商店街全体への効果が波及しなかったことが要因と推測され、数値目標には達しませんでした。

第1期計画は、大規模再開発によって空き店舗率の改善を図りましたが、第2期計画では、これまで整備されてきた商業機能を生かしながら、現在不足している商店街の情報発信や、まちなか居住者の買い物環境などの機能を充実させるなど、実現可能なソフト事業を中心とした既存ストックの有効活用などによる取組が重要と認識しています。

このことから、中央商店街南部地域では、空き店舗対策により改善した実績を維持しつつ、さらに、空き店舗率の改善を目指すため、高松南部商店街活性化事業により各商店街の個性を引き出す取組を実施します。

また、丸亀町商店街では、これまでの活性化の取組により、再開発ビルを始めとする明るい商業空間の整備や経験豊富な商店街振興組合の人材などを蓄えてきました。同商店街では、これらの資源を最大限活用して商店街活性化の取組を行うため、平成24年7月に地域活性化総合特区の2次指定を受けました。この特区の指定に当たっては、官民が共同して取り組むため、本市と共同で申請したものであり、これに基づく事業の実施により、にぎわい・魅力ある商店街づくりを推進します。

目標値を下げた理由としては、第1期計画のような大規模な再開発事業などによる改善は見込めないことから、第2期計画では、現状の空き店舗率の改善傾向を維持しつつ、商店街独自のにぎわい・魅力ある商店街づくりの促進に取り組むことで、空き店舗率の減少を目指すこととし、概ね5年以内に実現可能な目標を設定します。

なお、目標値については、6月及び12月の調査における、店舗数及び空き店舗数の各平均値を用います。

【数値目標設定根拠】

①中央商店街の空き店舗率 (H24. 6)	16.6%
現況値 (H24)	16.6%
②南部3町商店街(常磐町、南新町、田町)での空き店舗率改善の取組	-12店舗
③丸亀町商店街での空き店舗率改善の取組	-5店舗
※②③計17店舗での空き店舗率改善の取組	-1.65%
目標値 (H29)	≒14.9%

①中央商店街の空き店舗率 (H24. 6)

中央商店街の空き店舗は171店舗

中央商店街の店舗数1,033店舗に対する空き店舗率は16.6%

②南部3町商店街での空き店舗率改善の取組 (-12店舗)

「高松南部商店街活性化事業」として、田町では「高齢者の安心・交流事業」、常磐町では「子育てママサポート事業」、また、南新町では「さぬきの「味」育成事業」を各商店街の空き店舗を使って実施します。

これらの事業の波及効果により、南部3町商店街において12店舗の空き店舗の削減を見込みます。

③丸亀町商店街での空き店舗率改善の取組 (-5店舗)

地域活性化総合特別区域計画に基づく事業のうち、「高松丸亀町商店街回遊性向上事業」及び「商店街情報発信事業」の実施により、5店舗の空き店舗の削減を見込みます。

※②③計17店舗での空き店舗率改善の取組

改善される空き店舗率 = $-17/1,033 = -1.65\%$

【フォローアップの考え方】

現在、中心市街地の空き店舗率は、「中央商店街店舗立地動向調査」を毎年実施し、目標達成の進捗を確認しております。また、計画期間の中間年度に当たる平成 27 年度の実績を基に達成状況を検証し、状況に応じて目標達成に向けた改善措置を講じます。

(2) 「目標2：まちのあちこちで歩いている人を増やす」に関する数値目標

●評価指標2：中央商店街における歩行者通行量（休日）

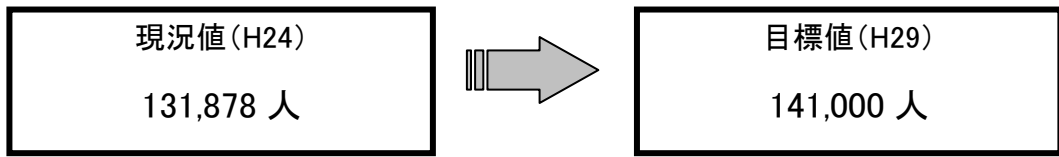
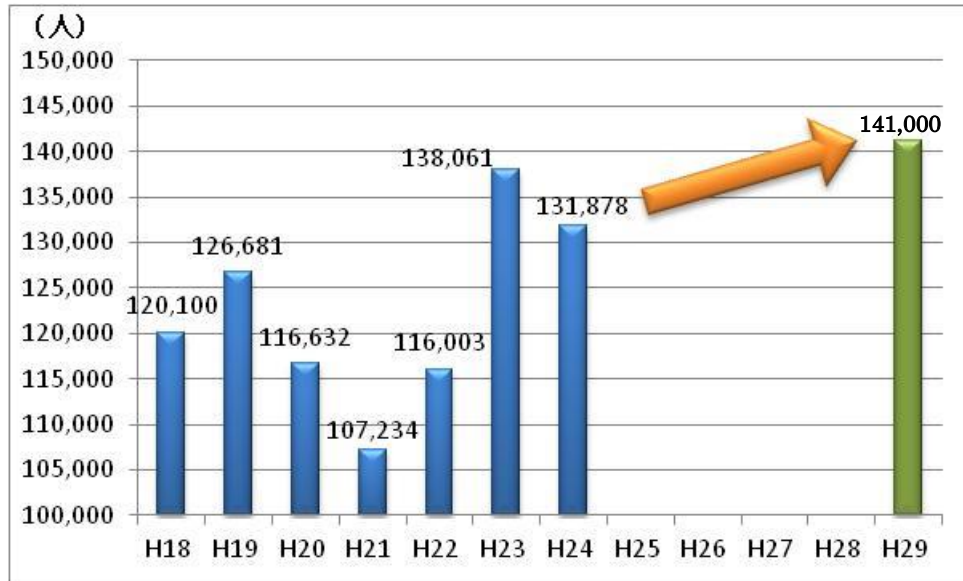
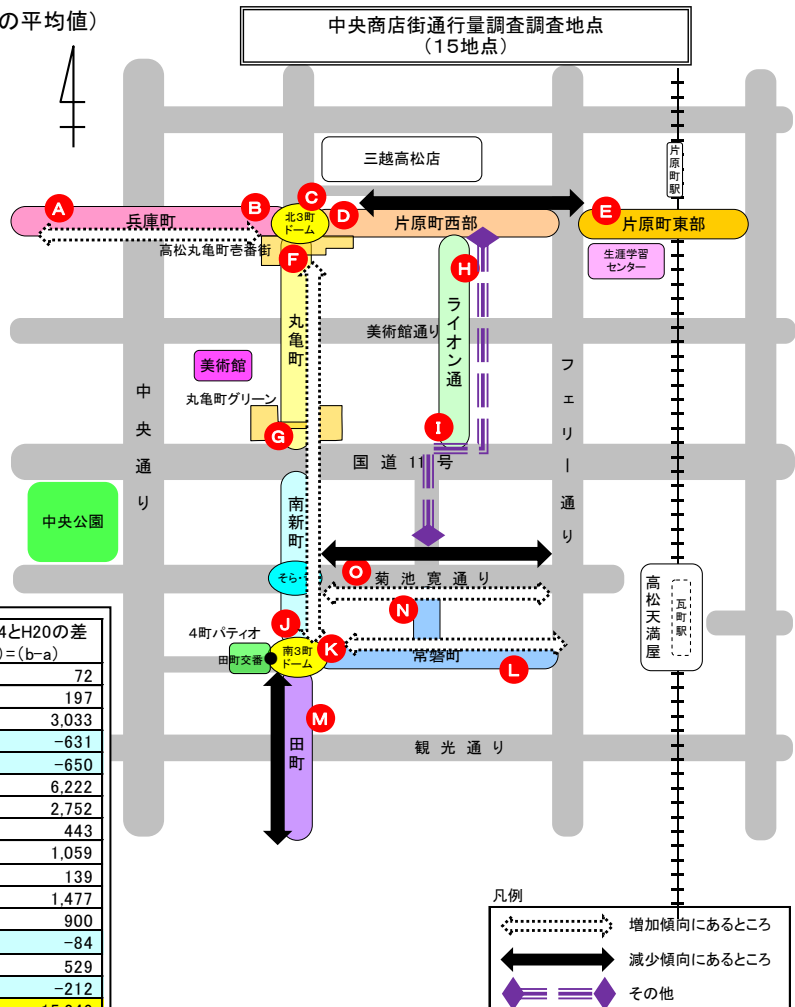


図 中央商店街における歩行者通行量（休日）



(H18~H24の数値は、各年5月と10月の平均値)



※5月と10月の平均値

商店街	調査地点	H20調査 (a)	H24調査 (b)	H24とH20の差 (c)=(b-a)	
A	兵庫町(西)	宗家くつわ堂	4,016	4,088	72
B	兵庫町(東)	アイアイスズワケンキョトル	10,975	11,172	197
C	片原町西(西)	三越アネックス(レイ・ウイソ)	13,860	16,893	3,033
D	片原町西(東)	田村くつわ堂	9,135	8,504	-631
E	片原町東(西)	さかえドライ片原町店	6,584	5,934	-650
F	丸亀町(北)	GINCHO&Fullhouse	14,258	20,480	6,222
G	丸亀町(南)	丸亀町グリーン	13,219	15,971	2,752
H	ライオン通(北)	らんぶ	4,408	4,851	443
I	ライオン通(南)	プロムナウグレルメ館	2,522	3,581	1,059
J	南新町(南)	香川銀行南新町出張所	11,219	11,358	139
K	常盤町(西)	旧 生そば丸ふく	7,515	8,992	1,477
L	常盤町(東)	キャラバンサライカカフェ	7,115	8,015	900
M	田町(中)	百十四銀行田町支店	7,262	7,178	-84
N	菊池寛通(南)	Flower&Life An's	1,683	2,212	529
O	菊池寛通(北)	とりまる	2,861	2,649	-212
15地点合計			116,632	131,878	15,246

【現状分析及び目標設定の考え方】

中心市街地の歩行者通行量は着実に増加しており、15地点合計値*が平成20年の116,632人から平成24年は131,878人に増加しています。(13.1%増) (※15地点の通行量合計値は平成20年、平成24年ともに5月、10月調査の平均値)

この要因としては、丸亀町商店街及び鉄道駅等から丸亀町商店街までの動線上で大幅に増加しており、丸亀町商店街の再開発事業の実施が大きく貢献したものと推察されます。

また、丸亀町商店街では、平成24年から自転車の乗り入れ禁止規制を実施し、歩行者の安全確保に努めた結果、通行量全体に占める、歩行者の割合が大幅に上昇しました。これは、歩行者が安心して、商店街でのショッピングを楽しめる環境が整ったものと推察されます。

しかし、集客に大きな影響を与える再開発等の事業の実施は限定的となっており、今後は、中央商店街における歩行者通行量を改善させるための対策を、積極的に講じる必要があります。

そこで、第1期計画では事業が比較的少なかった国道11号より南側で積極的に活性化事業を実施し、南部3町商店街等で、より一層の歩行者通行量の増加を図ります。

また、常磐町商店街では、アーケードを改修することで商店街の魅力の増加を図るとともに、中央商店街に隣接する市道西の丸兵庫町線において歩行者空間整備事業を実施するなど、歩行者が商店街を通りたくくなるような環境を整備し、にぎわいがもたらされるようにしていきます。

第1期計画では、新しい店舗の誘致と快適な商業空間を整備し、併せて都市型住宅も整備する大規模再開発事業を行うこととしたことにより、歩行者通行量の大幅な増加を見込んだ目標値としておりましたが、第2期計画では、ソフト事業が中心となるため、その事業に見合った目標値としております。

今後、通行量については、地域活性化総合特区による事業の実施、常磐町商店街のアーケード改修などの歩行者空間整備事業の実施、空き店舗率の改善や居住人口の増加によって見込まれる歩行者通行量の増加と合わせて、にぎわいのあるまちづくりに向けて取り組んでいくこととし、5年以内の実現可能な目標を設定します。

なお、目標値については、5月及び10月の調査における歩行者通行量の平均値を用います。

【数値目標設定根拠】

①中心市街地の歩行者通行量 (H24)	131,878 人
現況値 (H24)	131,878 人
②歩行者空間整備事業により見込まれる通行量の増加	240 人
③常磐町商店街アーケード整備事業により見込まれる通行量の増加	2,500 人
④空き店舗の改善により見込まれる通行量の増加	5,500 人
⑤居住人口の増加により見込まれる通行量の増加	900 人
目標値 (H29)	≒141,000 人

①中心市街地の歩行者通行量（H24）

中心市街地 15 地点での歩行者通行量（H24）は 131,878 人

②歩行者空間整備事業により見込まれる通行量の増加（+240 人）

サンポート高松と中央商店街の回遊性を高め、中心市街地の更なる活性化を図るため、歩行者空間整備事業において市道西の丸兵庫町線を、歩行者が快適に通行する空間として整備します。

この事業により、本市における歩行者空間整備事業などの通行量を参考に、240 人の増加を見込みます。

③常磐町商店街アーケード整備事業により見込まれる通行量の増加（+2,500 人）

常磐町商店街のアーケードを整備し、歩行者にとって快適な空間を創造することで、商店街への来街を促進し、高松中央商店街南部区域ににぎわいをもたらします。

この事業により、同様の事業による通行量の増加分を参考に、2,500 人を見込みます。

④空き店舗の改善により見込まれる通行量の増加（+5,500 人）

高松南部商店街活性化事業や空き店舗活用事業に基づく事業により、17 店舗の空き店舗の改善を見込んでいます。

事業を実施する		事業を実施する
商店街通行量		商店街店舗数
71,994 人	÷	313 店舗
		≒230 人/店舗

$230 \text{ 人/店舗} \times 17 \text{ 店舗} \approx 3,900 \text{ 人}$

17 店舗の空き店舗の改善により、新たな顧客が創出され、商店街を訪れる人が増えることが想定され、3,900 人の通行量の増加を見込みます。

地域活性化総合特別区域計画に基づく総合生鮮市場事業では、まちなかに不足する生鮮品等を扱う都市的地域にある同規模程度の農産物直売所の実績により、約 1,400 人の利用者を見込みます。

同規模施設の 1 日当たり利用者 平均売場面積 売場面積当たり 1 日の利用者数

$1,922 \text{ 人/日} \div 690 \text{ m}^2 = 2.78 \text{ 人/m}^2$

売場面積当たり 1 日の利用者数 総合生鮮市場予定面積

$2.78 \text{ 人/m}^2 \times \text{約} 500 \text{ m}^2 \approx 1,400 \text{ 人}$

そのうち、約 6 割の人が商店街を通行するものと想定し、約 1,600 人の通行量の増加を見込みます。

$1,400 \text{ 人} \times 0.6 \times 2 \text{ (往復)} \approx 1,600 \text{ 人}$

情報発信事業では、これらの事業を始めとする商店街の様々な情報を、来街者や生活者に向けて発信し、利便性を高めるほか、商店街での歩行者の回遊をより促進することにより、にぎわいを創出し、さらなる通行量の増加を見込みます。

⑤居住人口の増加により見込まれる通行量の増加（+900 人）

居住人口の増加により、新たな顧客が創出され、商店街を訪れる人が増えることで、通行量の増加を見込みます。

増加する歩行者通行量 $442 \text{ 人 (増加する居住人口)} \times 2 \text{ (往復)} \approx 900 \text{ 人}$

【フォローアップの考え方】

中心市街地の歩行者通行量は、現在実施している「中央商店街通行量調査」を毎年実施し、目標達成の進捗を確認します。また、計画期間の中間年度に当たる平成27年度の実績を基に達成状況を検証し、状況に応じて目標達成に向けた改善措置を講じます。

(3) 「目標3：中心市街地に、より住みやすい環境をつくる」に関する数値目標

●評価指標3：市全体の人口に対する中心市街地の居住人口の割合

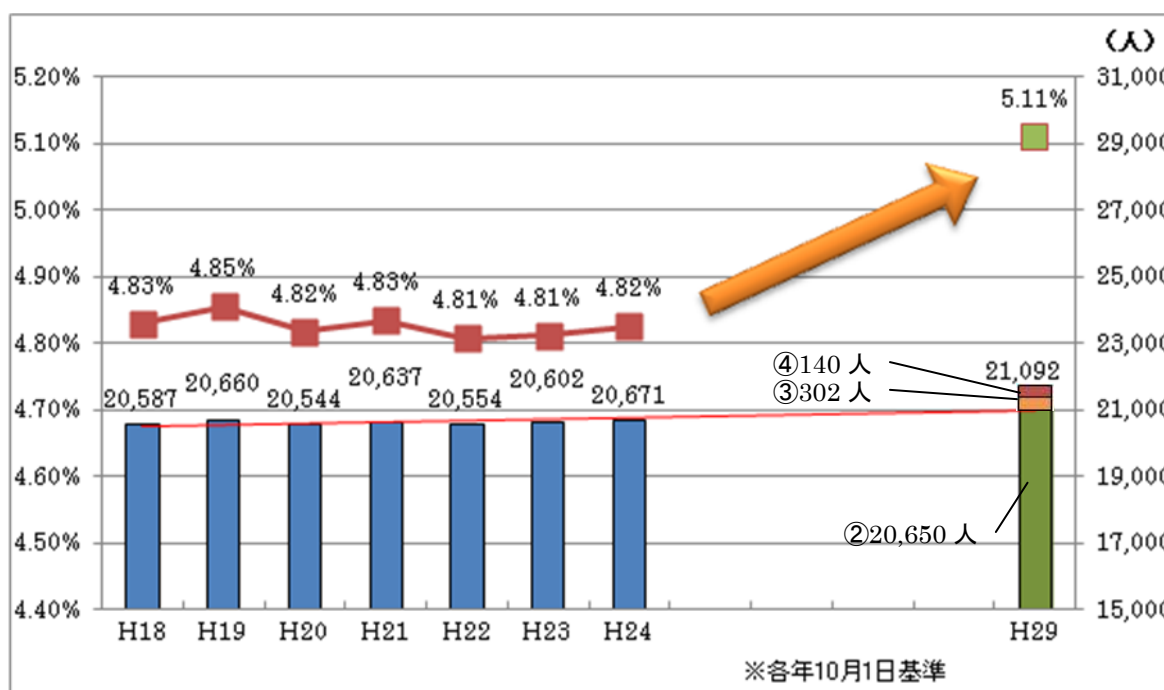
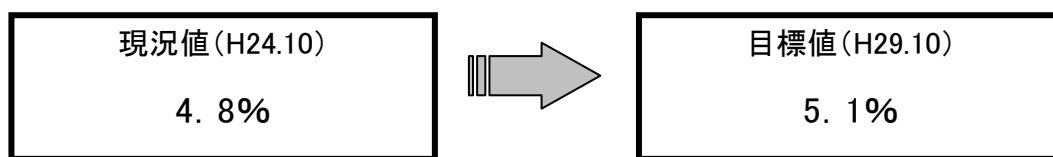


図 中心市街地の居住人口、及び市全体の人口に対する中心市街地の居住人口の割合

【現状分析及び目標設定の考え方】

中心市街地の居住人口は、過去5年で2万500～2万600人の間で推移し、横ばい傾向にあります。この要因としては、第1期計画の計画期間以前において人口の減少が続いていましたが、丸亀町商店街の再開発事業等による魅力的な住宅供給が進み、減少に歯止めがかかったものと推察されます。そのため、今後も、引き続き、活性化に向けて取り組む必要があります。

また、人口減少、少子・超高齢社会が現実のものとなる中、将来を見据え、コンパクトで持続可

能なまちづくりとして、核となる集約拠点に、生活支援や子育て支援機能などを充実させ、集約拠点やその周辺に住みたいと感じてもらえるような都市構造を目指しています。

その実現に向けた、総合的な視点でのまちづくりの指針として「多核連携型コンパクト・エコシティ推進計画」を平成25年2月に策定しました。

「多核連携型コンパクト・エコシティ推進計画」において、中心市街地は、広域的な拠点性を強化する、広域交流拠点と定めており、都市機能集積を生かした“生活支援サービスの利便性”が高く“にぎわい”のあるまちづくりや、公共交通の利便性を生かした“歩いて暮らせる”まちづくりなど、居住人口の集積への取組を行います。

第1期計画では、都市型住宅の整備に重点を置きましたが、まちなか居住者の買い物環境など、生活に必要な環境の整備が伴わず、当初の想定よりも中心市街地への移住が進まなかったことから、第2期計画では、総合生鮮市場事業やアーケードの改修を含む歩行者空間の整備など、中心市街地への移住促進策及び既存の商業施設、公共公益施設を日常的に利用できる環境改善の取組によって、豊かな暮らしを目指し、平成18年度以降の人口の動向が今後も継続する場合の平成29年度推計人口に、中心市街地活性化の取組により見込まれる居住者の増加を加味した値を目標値として設定します。

目標値については、今後の人口減少・少子超高齢社会による、市全体の人口減少を見据え、これまでのように人口の絶対数を増やすことを目標とするのではなく、相対値である「市全体の人口に対する中心市街地の居住人口の割合」を設定します。

良好な住宅供給の促進に取り組むことに加え、まちなかの魅力の向上等にも積極的に取り組むことで居住者の増加を目指すこととし、概ね5年以内の実現可能な目標を設定します。

【数値目標設定根拠】

①中心市街地の居住人口 (H24)	20,671 人
高松市全体の居住人口 (H24)	428,476 人
現況値(H24) = 20,671 人 / 428,476 人	4.82%
②過去の動向から見る中心市街地の推計人口 (H29)	20,650 人
③中心市街地への移住促進策により見込まれる居住者の増加	+302 人
④南部3町商店街の空き店舗の活用より見込まれる居住者の増加	+140 人
⑤中心市街地の居住人口 (H29) (②+③+④)	21,092 人
⑥高松市全体の居住人口 (H29 推計)	412,800 人
目標値 (H29) (⑤/⑥)	5.11%

①中心市街地の居住人口 (H24)

H24 の中心市街地の居住人口は 20,671 人

H24 の高松市全体の居住人口は 428,476 人

そのため、高松市全体の人口に対する中心市街地内の居住人口割合は 4.82%となります。

②過去の動向から見る中心市街地の推計人口 (H29)

経年変化から、H29 の居住人口を推計すると 20,650 人となります。(H24 実績と比較して、21 人の減少を見込みます。)

③コンパクト・エコシティの推進による中心市街地への人口集積、及び移住促進策により見込まれる居住者の増加（+302人）

コンパクト・エコシティの推進に向けて取り組むことにより、中心市街地への人口集積が促進され、民間マンションの建設や、空き家バンク等の移住促進策により、302人の増加が見込まれます。

民間マンションの建設による増加 住宅 143 戸×1.8 人/戸≒257 人

移住促進策による居住者の増加 年 5 世帯×5 か年×1.8 人/世帯=45 人

合計 257 人+45 人=302 人

④南部 3 町商店街の空き店舗の活用より見込まれる居住者の増加（+140人）

南部 3 町商店街にある空き店舗のうち、上層部分を活用して、アパート等の共同住宅施設を設置する「高松中央商店街南部 3 町共同住宅供給事業」により、140 人の増加を見込みます。

住宅 140 戸×1.0 人/戸=140 人

⑤中心市街地の居住人口（H29）（②+③+④）

20,650 人+302 人+140 人=21,092 人

⑥高松市全体の居住人口（H29 推計） 412,800 人

【フォローアップの考え方】

中心市街地の居住者数は、毎年住民基本台帳による集計を行い、目標達成の進捗を確認します。また、計画期間の中間年度に当たる平成 27 年度の実績を基に達成状況を検証し、状況に応じて目標達成に向けた改善措置を講じます。

高松市中心市街地活性化基本計画の流れ

●活性化における主たる課題

中心市街地への来街魅力
(商業等)の強化が必要

中心市街地の包括的な
情報発信が必要

中心市街地で豊かに
暮らせる環境の充実が必要

●活性化に向けたコンセプト

— にぎわい・回遊性・豊かな暮らしのあるまちを目指して —

●3つの基本的な方針

方針1

中心市街地の来街魅力の強化

(誰もが訪れたいと思う、
まちなかの特色を生かした
商業等サービス機能の充実)

方針2

タイムリーな情報発信による回遊促進

(いろいろな情報を受けて訪れた
人が、さらに足を延ばし、また訪
れたいくなるまちなか)

方針3

豊かな居住環境の充実

(便利で楽しい場所となり、
多くの人が住み、暮らしの
場として利用するまちなか)

●活性化の目標

目標1

商店街独自の魅力あるサー
ビスを創出する

数値指標1

○中央商店街の
空き店舗率(全フロア)

現況値(H24.6):16.6%

→ 目標値(H29):14.9%

目標2

まちのあちこちで
歩いている人を増やす

数値指標2

○中央商店街における
歩行者通行量(休日)

現況値(H24):131,878人

→ 目標値(H29):141,000人

目標3

中心市街地に、より
住みやすい環境をつくる

数値指標3

○市全体の人口に対する
中心市街地の居住人口
の割合

現況値(H24.10):4.8%

→ 目標値(H29.10):5.1%