

2. 中心市街地の位置及び区域

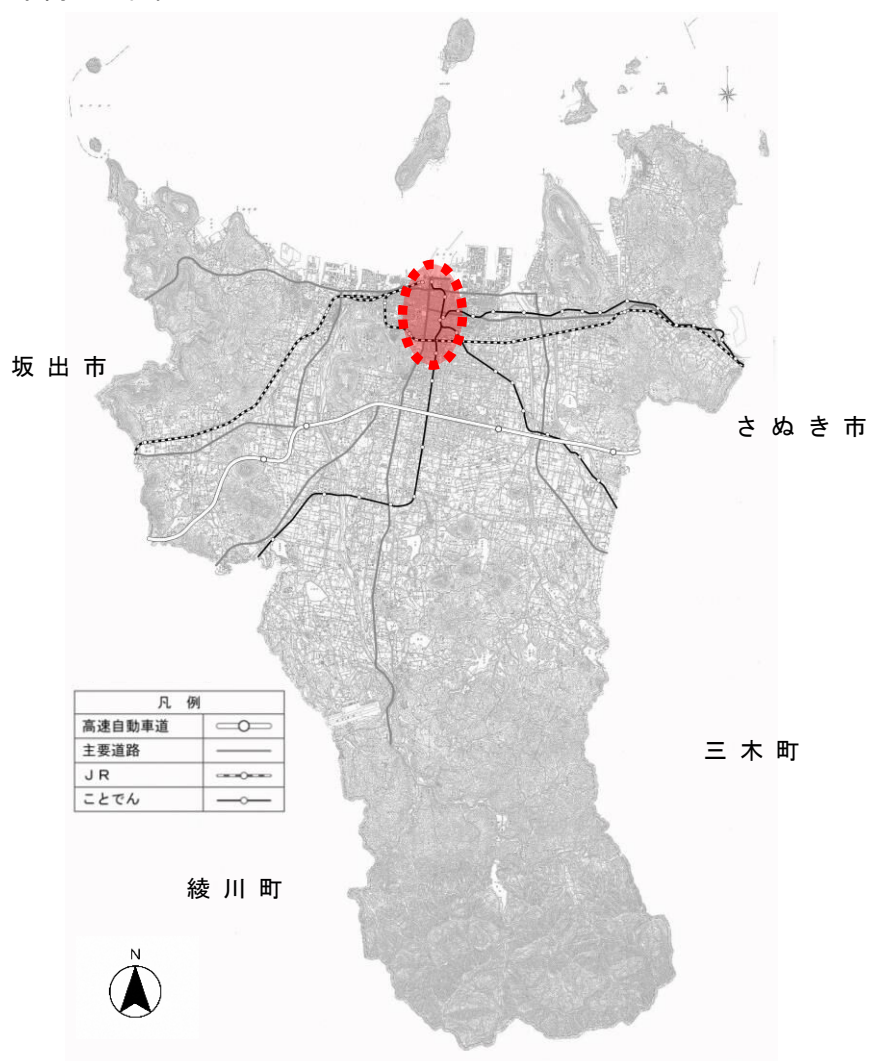
[1] 位置

本市では、中央通り沿いを中心に行政、業務、文化など多様な都市機能が集積しているとともに、中央通りの東側には、丸亀町、南新町、兵庫町、片原町西部、片原町東部、常磐町、田町、ライオン通りの8つの商店街で形成される長さ2.7kmにも及ぶアーケードは全国有数の商業機能を有しています。

また、J R高松駅は令和元年度における乗降客数が、四国では最多の約26,000人を数えているほか、平成元年に開港した高松空港からのリムジンバスや、首都圏、京阪神など大都市圏を結ぶ高速バスなどの拠点都市として広域的な交通結節機能を有しています。

中央通りを中心とした市街地は、高次都市機能が集積し、県都として香川県内の行政、経済の中心地であるとともに、四国地方の中核行政都市として拠点的な役割を担っていることから、この地区を中心市街地とします。

■高松市中心市街地の位置



[2] 区域

本市は、平成30年3月に策定し、令和2年に改定した立地適正化計画において、高松市役所を中心とした半径2kmの圏内を広域都市機能誘導区域と定め、環瀬戸内海圏の中核都市にふさわしい広域的な拠点性の強化と都市の魅力の向上に向け、都市機能の集積を図るとともに、他の拠点との公共交通による連携を高めることで、目指す将来都市構造「多核連携型コンパクト・エコシティ」の実現を目指しています。

行政、業務、商業、医療、福祉など様々な高次都市機能は、高松港から中央通り沿いを中心に栗林公園に至る区域に集積しており、市民生活や来街者に対する都市サービスを提供しています。

中心市街地は、立地適正化計画に定める広域都市機能誘導区域内で、交通結節機能を担うサンポート高松とことでん瓦町駅を含み、高松港から中央通り沿いに集積する高次（広域）都市サービス機能を有する施設を包括する区域を中心市街地として設定します。

■ 中心市街地の区域図（広域都市機能誘導区域周辺を拡大）



[3] 中心市街地の要件に適合していることの説明

(1) 第1号要件

当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること

本市の中心市街地は、全国有数の中央商店街として小売商業者が集積するとともに、四国を代表する行政都市であり、香川県の県都として行政だけでなく、業務、医療、福祉などの高次の都市機能が集積しており、高松市の中心的な役割を果たしているため、第1号要件に適合しています。

1) 小売商業者の集積

本市の小売店舗数は、全体の約 20.0%が中心市街地に集積し、従業者数においても 12.2%と高い割合となっており、中心市街地に相当数の小売商業者が集積しています。

	中心市街地 (A)	高松市全体 (B)	対市割合 (A/B)
小売店舗数	578	2,891	20.0%
従業者数	3,144	25,838	12.2%

(資料：令和3年経済センサス活動調査)

2) 事業所・従業者数の集積

本市の事業所は、全体の約 22.0%が中心市街地に集積し、従業者数においても 21.8%と多くの人が中心市街地で就業しています。

	中心市街地 (A)	高松市全体 (B)	対市割合 (A/B)
事業所	4,788	21,763	22.0%
従業者数	47,628	218,022	21.8%

(資料：令和3年経済センサス活動調査)

3) 都市機能の集積

中心市街地には、公共施設、病院、学校、福祉施設、子育て施設など都市機能が集積しています。

公共施設は、中央銀行、法務局など様々な国の出先機関や、市役所などの主要な行政機関が立地しているほか、香川県庁が近接しています。

医療施設は、高松赤十字病院など大規模な総合病院が近接するほか、私設の病院が数多く立地しています。

教育施設は、中心市街地に近接して小・中学校、高等学校、香川大学が立地しているほか、専門学校が数多く立地しています。

その他、地域包括支援センターやデイサービスセンター、介護付きマンションなど様々な福祉系の施設や、保育所、幼稚園などに加え、NPO法人が運営する子育て支援施設なども立地しています。

(2) 第2号要件

当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

本市の中心市街地は、急速な少子高齢化の進行に伴い、自然動態による人口減少が進み、空き家が増加しつつあるなど都市活動が停滞傾向にあり、小売店舗数や従業員数の減少による土地需要の活性化が図られず、地価の動向など経済活力の維持にも支障が生じるおそれがあることから、第2号要件に適合しています。

1) 中心市街地の人口動向

人口減少及び少子高齢化が進展する中で、中心市街地の人口は、5年間で自然動態（出生数と死者数）が1,096人の減少となり、また、社会動態は、市外への転出・転入数も657人の減少となっていますが、市内間の転居者数が1,617人となったことで、社会動態は960人の増加となり、自然動態の減少を補う状況となっています。今後もこうした状況が継続するものと想定されます。

これまでの中心市街地活性化基本計画に基づく様々な事業により、市内から中心市街地への転入（市内間の転居者数）が増加していることで、中心市街地の人口は横ばい状態を保つことができています。

■ 中心市街地の人口動向

	2019年 (R1)	2020年 (R2)	2021年 (R3)	2022年 (R4)	2023年 (R5)	合計
中心市街地人口	20,146	20,114	20,013	20,054	20,270	
社会動態	△ 78	167	103	297	471	960
市外への転出・転入数	△ 192	△ 69	△ 238	△ 146	△ 12	△ 657
市内の転居者数	114	236	341	443	483	1,617
自然動態	△ 182	△ 199	△ 204	△ 256	△ 255	△1,096
出生数	62	81	87	73	60	363
死亡数	244	280	291	329	315	1,459
社会＋自然動態	△ 260	△ 32	△ 101	41	216	△136

（資料：高松市住民基本台帳各年4月1日）

2) 小売商業の店舗数・従業者数の動向

中心市街地の小売商業は、平成14年から店舗数、従業者数ともに減少傾向が続いており、令和3年には、平成14年と比べて店舗数で約50%の減少、従業者数で約50%と大幅な減少となっています。

■小売店舗数・従業員数の推移

	2002 年 (H14)	2004 年 (H16)	2007 年 (H19)	2014 年 (H26)	2016 年 (H28)	2021 年 (R3)	2021 (R3) /2002 (H14)
店舗数	1,163	1,069	975	859	653	578	49.7%減
従業者数	6,236	5,696	5,131	5,115	3,535	3,144	50.4%減

(資料：商業統計調査、経済センサス活動調査)

3) 経済活力を表す地価の動向

中心市街地の地価は、これまで横ばい状態でしたが、近年では上昇傾向に転じています。

令和6年においては、平成30年と比べ、①高松5-1(中央通り)、⑪高松-14(高松駅前)を中心に全体的に上昇しています。

■地価の推移

(千円/㎡)

	2018 年 (H30)	2019 年 (R1)	2020 年 (R2)	2021 年 (R3)	2022 年 (R4)	2023 年 (R5)	2024 年 (R6)	変化率 (2024/ 2018)
①高松5-1	408.0	423.0	440.0	438.0	438.0	445.0	454.0	111.3%
②高松5-2	120.0	121.0	122.0	121.0	121.0	122.0	123.0	102.5%
③高松5-4	241.0	244.0	248.0	247.0	247.0	250.0	254.0	105.4%
④高松5-6	133.0	134.0	135.0	132.0	130.0	129.0	129.0	97.0%
⑤高松5-7	258.0	261.0	265.0	261.0	257.0	256.0	256.0	99.2%
⑥高松5-8	190.0	192.0	195.0	194.0	194.0	194.0	196.0	103.2%
⑦高松5-15	154.0	156.0	158.0	158.0	158.0	158.0	159.0	103.2%
⑧高松5-16	122.0	123.0	125.0	124.0	124.0	125.0	126.0	103.3%
⑨高松5-18	154.0	156.0	159.0	159.0	159.0	160.0	161.0	104.5%
⑩高松5-19	200.0	202.0	205.0	204.0	204.0	206.0	208.0	104.0%
⑪高松-14	147.0	152.0	158.0	159.0	160.0	161.0	162.0	110.2%

(資料：国土交通省地価公示)

(3) 第3号要件

当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること



本市の第7次高松市総合計画の目指すべき都市像を実現していくためには、都市計画マスタープランの広域交流拠点や立地適正化計画の広域都市機能誘導区域における中心市街地の活性化を進めていくことが必須となります。これらの上位・関連計画の推進と中心市街地の活性化は、本市の発展に寄与するだけでなく、生活圏を一体とする周辺地域の発展にも有効かつ適切であり、第3号要件に適合しています。

1) 第7次高松市総合計画

第7次高松市総合計画は「人がつどい 未来に躍動する 世界都市・高松」を目指すべき都市像と定め、その実現を図るため「都市機能と自然が調和し快適さと利便性を兼ね備えたまち」を6つのまちづくりの目標のひとつとして、「機能性の高い都市空間の形成」においてサンポートエリアを核とするシーフロントや中心市街地の魅力・回遊性の向上、民間活力の導入による中央公園の新たな魅力づくり、中央商店街の活性化により、まちのにぎわいを創出することとしています。

2) 高松市都市計画マスタープラン

高松市都市計画マスタープランは、集約拠点への都市機能の集積と市街地の拡大抑制によるコンパクトな都市構造、及び人と環境にやさしい公共交通を基軸とした環境配慮型交通システムを併せ持つ持続可能な環境共生都市「多核連携・集約型環境配慮都市（多核連携型コンパクト・エコシティ）」の実現に取り組むこととしています。

中心市街地は、商業・業務機能の拡充、にぎわい空間の創出、街なか居住の推進及び交通機能の強化などにより、高次・複合型の都市機能の集積・更新を図り、四国の拠点都市としての中核を担う「広域交流拠点」と位置づけており、市域及び周辺の地域の発展に有効性があります。

3) 高松市立地適正化計画

高松市立地適正化計画は、まちづくりの理念として、「コンパクト・プラス・ネットワークで繋がる ひと 地域 未来」を掲げ、30年、50年後においても、活力を失わず、市民がいきいきと暮らせるよう、集約拠点への都市機能の集積と居住の誘導を図り、公共交通で拠点間等の移動を円滑にするコンパクトで持続可能なまちづくりを進めていくとしています。

中心市街地は、高松市役所を中心に半径2kmに設定した広域都市機能誘導区域に含まれており、広域的な拠点性の強化と都市の魅力の向上に向け、都市機能の集積を図る区域として位置づけ、将来に渡って市域及び周辺の地域に都市サービスの提供を一体的に推進することが、市域及び周辺地域の発展にとって適切です。