

全国中心市街地活性化 まちづくり連絡会議 第5回勉強会 in たかまつ

平成 21 年 10 月 1~2 日、「全国中心市街地活性化まちづくり連絡会議 第 5 回 勉強会」が高松市で開催されました。

晴天で何事も無く当初予定のとおり勉強会は終了いたしました。

今回の勉強会には、21 社、50 名の方々にご参加いただき、活発な意見

交換が行われました。(69 社が連絡会議の会員 / H 21.10 時点)

《第 1 日目》

第 1 日目は、高松市丸亀町壱番街東館 レッツホールにて勉強会が行われました。

はじめに、「豊田まちづくり(株)」の鈴木会長から「今回、

全国中心市街地活性化の成功事例として著名な丸亀町商店街を中心とした高松市を私自身初めて訪れることができ、ドームも拝見することができて、このド



ームを中心として格調高い丸亀町商店街が形成されつつあることを肌で感じることができました。今日、明日の 2 日間で事業のしくみ、経営の方法等についてお聞かせ願えれば幸いです。」等のご挨拶を頂きました。

次に、開催地の挨拶として、大西市長より、「近年、全国の地方都市では“シャッター街”とも揶揄される中心市街地の衰退が、極めて重要な課題となっており、高松市において



も、昨年 12 月に新たな都市計画マスタープランを策定し、これまでの拡大基調の都市構造や中心市街地の役割を見直し、コンパクトで持続可能なまちづくりを推進しているところです。高松での全国中心市街地活性化まちづくり連絡会議が、皆様の地元のまちづくりに資する実り多いものとなることを期待しています。」とのご挨拶を頂きました。



次に高松丸亀町まちづくり(株)古川専務取締役より「丸亀町のまちづくり」について基調講演があり、「丸亀町商店街は全国的にまちづくりの成功例として随分紹介されていますが、A 街区の竣工までに 16 年を要しておりようやく入口に立ったばかりの状況であります。現在進行形の事業であることを認識してください。工事の方は B 街区・C 街区と進んでおり両街区とも来年 3 月竣工予定であり

ます。商店街を運営していくにあたって土地をコントロールしていく仕組みをつくらないと限界があると考え、土地の所有と利用を分離するスキームを考えて今回の計画作りを行ってきました。」等の講演をいただきました。



また、来賓の挨拶として、国土交通省 都市・地域整備局 まちづくり推進課 吉竹係長より、国土交通省の取組や「まちづくり支援強化法(正式名称 都市再生特別措置法及び都市開発資金の貸付けに関する法律の一部を改正する法律)」の内容について資料により説明いただきました。

また、豊田まちづくり(株)杉本執行役員より平成 22 年度からの連絡会議の運営について説明頂きました。

分科会

以下の 3 つのテーマについて、各班 15 名前後に分かれて、進行係がテーマ等を説明後、以下の通りご討議いただきました。(詳細報告)

分科会 丸亀町の事業スキーム

・進行：高松丸亀町まちづくり(株) 明石 照夫 常務取締役
丸亀町の再開発事業は A~G 街区の 7 ブロックの A 街区に続き、B, C 街区が終わろうとしている開発の途中である。まだ現時点でも成功を目指して頑張っている事例であり、決して成功例と言えるものではない。丸亀町はターミナルを持たない買い回り品商店街がお客様に必要とされて生き残るために再開発という

お金と時間のかかる手法を選択した。

【丸亀町商店街再開発事業の特徴】

1) 定期借地方式による所有権と使用権の分離

* 通常の再開発のように一筆共有にせず、定期借地契約をして62年間借り上げる。この方式により地権者が安心して参加でき、事業がスムーズに運んだ。

* 再開発ビルへの入居に関して、地権者もテナントもまちづくり会社のゾーニングに従う参加地



権者全員が自分の資産を提供して行う共同ビル事業とすることで、良いゾーニングが可能になった。

2) 地権者への地代に変動制を採用

* 地代・家賃の算出は、テナント家賃等収入から全ての経費を差し引いた残額の90%を翌年の地代・家賃とする。従って、最低保証を出来る会社も人もないということ。

* 再開発のディベロッパーは地権者自身が作っ

たまちづくり会社なので、自分達が作った会社と契約をすることになり、借り手がいない時は自分たちで見つけてこななければならない。

【再開発ビル以外の検討中の整備施設】

市民劇場

屋台村

スパ

映画館・芝居小屋

ホームセンター

どんな街・店であっても、その街がお客様にとってなくてはならない街になりさえすれば、その街・その店は必ず生き残れると私達は考えている。

分科会 丸亀町のタウンマネジメント体制



進行：高松丸亀町まちづくり (株)古川専務
プロジェクターを使って概要説明

- ・ 駐車場運営
- ・ 振興組合組織改革
- ・ 丸亀町関連会社簡易相関図
- ・ 丸亀町これからの事業戦略
- ・ 高松市中心市街地活性化協議会との連携

- ・ 新しい自治組織の創生モデル
- ・ B I D の財政基盤
- ・ これからの新しい都市型自治組織の形成
- ・ 丸亀町参番街メディカルモール
- ・ 地元芸術家、地元高齢者、地元農家との連携

「エリアマネジメントの根底にあるのは地域コミュニティだと考えている。地域コミュニティさえ生きていればシャッター通りでも再生できる。」

質問事項

出席者： B I D 組織で徴収しようとしている賦課金の展望を教えてください。

古川： 我々は街なか居住を目指し、町営小学校、市場、医療施設などの経営も視野に入れており、その原資としたいと考えている。

出席者： 町営市場はどのように考えているのか。

古川： 中間マージンを省き、販路を持たない生産農家も生計を立てられるようなシステムを構築したい。魚市場とも協議中である。

出席者： 活動原資に対する反対意見はありそうか。

古川： 法整備が重要だと考えている。また再開発により安全な街を作り、信頼を得たい。(既に防犯カメラ設置。)

出席者： プロジェクトの推進体制はどうしているのか。

古川： 執行部で決定したものをまちづくり会社取締役会、振興組合役員会に上程し、また中活協議会でも検討してもらう。(二重チェックと市民の声)

出席者： S P C など特殊な手法を使っているが。

古川： タウンマネジメント委員会(学識経

験者)にアドバイスをいただき我々のスキルをあげてもらっていると感じている。最終的には地元でディベロッパーができるようになりたい。今後も全員同意の再開発を目指していきたい。

出席者： 土地を証券化しようと思った理由は、
古川： 当初は1口10万円で市民から資金を集めようと考えた。しかし小規模私募債は49人以下という制約があった。そこで、町内の方から社債として募集した。

出席者： タウンマネジメント委員会成立の経緯を教えて欲しい。

古川 前任理事長に先見の明があり、商売が全盛期の頃に「これから大変な時代になる。」と読んだ。そこで開発計画を策定し国交省に直訴し、学識経験者の方を紹介してもらった。

出席者： 自転車と歩行者の棲み分けはどのように考えているのか。

古川： 難しい問題であるので行政に都市計画として考えてもらいたい。

出席者： 3LDKで2千万円とは安い。インセンティブが働いているのか。

古川： 商業部分がかなり担っているのが現実である。

出席者： 市民の持ち込みイベントへの支援はどの程度なのか。

古川： POP作成、PA代など無償提供しており、利用しやすい環境を整えている。

分科会 高松市役所とまちづくり会社との関係

進行： 高松市都市整備部まちなか再生課今井課長、高松丸亀町まちづくり(株)熊取締役

1. まちづくり会社の役割

- ・ まち全体の活性化及び運営を管理するのを中心としている。
- ・ 街を活性化させるためには、まちづくり会社その他、商店街と市役所との連携も重要なポイントとなっている。
- ・ 出資比率は、まちづくり会社95%・市役所5%とし、民間主導型にしている。

2. 中心市街地が抱える問題点

- ・ 地権者が持っている土地の上でのお店のため、お店の種別は偏る。
- ・ 商店街の特徴として、婦人服が多く並んでいるお店が多いため、日常生活での必要な物が商店街を訪れても買えない場合があるため、SCに行ってしまう傾向が強い。
- ・ イベント等をする際も市道のため申請書を出さないと出来ない。

3. 事例とこれからの展開

- ・ 事例として、高松丸亀町壱番街再開発事業収支説明
- ・ これからの展開として、市街地がかかえる問題点の一つ、日常生活に必要な物をどのよう

にして入れ込むか。また、時代との繋がり、街の活性・地元での後継人をどう育てて行くかも必要なことだ。

懇親会



勉強会会場近くの高松丸亀町壱番街西館4階のルーチェ(和フランス料理、ビュッフェスタイル)で各分科会の取り纏め(明石氏、古川氏、熊氏よりショートコメント)の後、楽しく交流会が行われました。(乾杯:豊田まちづくり(株)・鈴木会長)

《第2日目》

2日目は、前日と同じ丸亀町壱番街東館レッツホールにて高松市から「高松市のまちづくりについて」というテーマで、その現況、取組等について説明を頂きました。

概要は以下の通りです。

- ・ 近年の郊外部における「大型商業施設」の立地状況とそれに伴う中心部の通行量、空店舗の推移等につい

て

・市内有数の商店街である「丸亀町」における再開発事業の取組について



・「文化の風かおり
光りかがやく瀬戸
の都・高松」を将来
像とする第5次高
松市総合計画基本
構想の概要(都市づ
くりの基本目標、
将来目指すべき都

市構造等)について

・中心市街地活性化計画に位置づけられた取組事業等
について

現地視察



3グループに分かれて、高松丸亀町商店街A～G街
区 常磐町のルートで約1時間半を掛けて現地視察し
ました。

グループ 10:30 出発(高松丸亀町商店街A～G
街区 常磐町)

グループ 10:35 出発(高松丸亀町商店街A～G
街区)

グループ 10:40 出発(高松丸亀町商店街A～G
街区)



11時30分頃 解散(、グループ)

12時00分頃 解散(グループ)



最後に

今回、開催地としての準備、事例発表等対応してい
ただいた方々には、ご多用のところご準備いただくも
もに、貴重な資料をご提供いただき、誠にありがとう
ございました。



今回は、
平成22年
2月18、
19日、愛
知県豊田
市での開
催を予定
しており

ますので、今回と同様多くの会員の皆様のご参加をお
待ちしております。

全国中心市街地活性化まちづくり連絡会議事務局

独立行政法人都市再生機構、財団法人民間都市開発推進機構
社団法人全国市街地再開発協会、財団法人区画整理促進機構

作成/平成21年10月