

丸亀町商店街(高松丸亀町商店街市街地再開発事業他)



2021.10.27

丸亀町再生計画

本来、市中心部の土地は・・・
公共投資、民間投資ともインフラ整備の終わった宝の山
新しい場所での新しいまちづくりは、莫大な投資が必要。

ところが・・・

- 後継者を失って商売が継続できなくなってしまった
- 業種転換するパワーを失ってしまった
- 相続で細分化され、土地の有効活用が出来なくなった
- 衰退する商店街には投資が一切起こらなくなってしまった

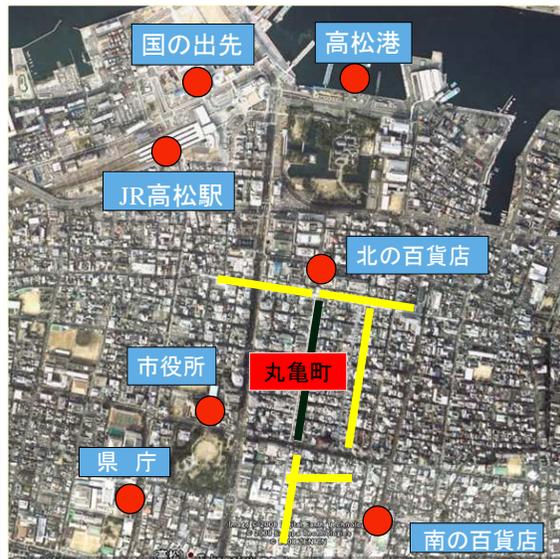
だから・・・

国の制度を使い「廃業支援」を行い地権者をいったん正しく廃業させ
「まちづくり会社」という「プロ」の集団が街ぐるみの「一括運営管理」



商都 高松市中心部

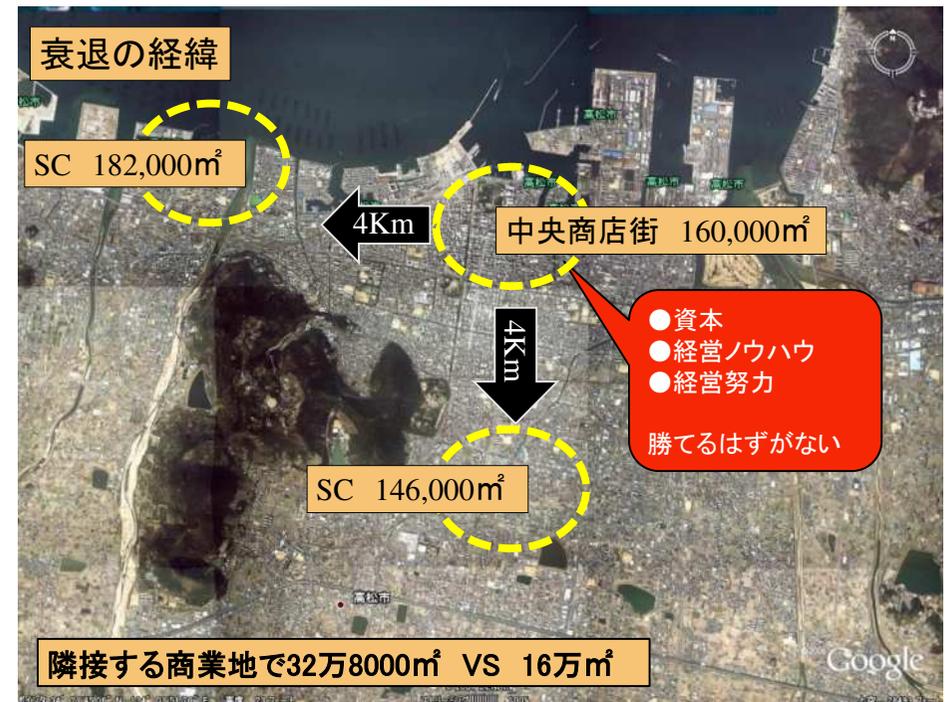
- 基幹産業は商業
- 支店経済の街
- 総延長2.7Km商店街
- 日本一大きな商店街エリア
- 集積度の高いコンパクトシティ
- 市中心部5Km圏
面積比率5%
税率 75%



都市計画の観点から

バブルによる地価の高騰で空洞化

市街化調整区域(線引き)全廃による都市の拡散化



丸亀町再開発計画の全容

～ 前例主義に拘らない、民間主導 ～

■高松市中心市街地活性化基本計画

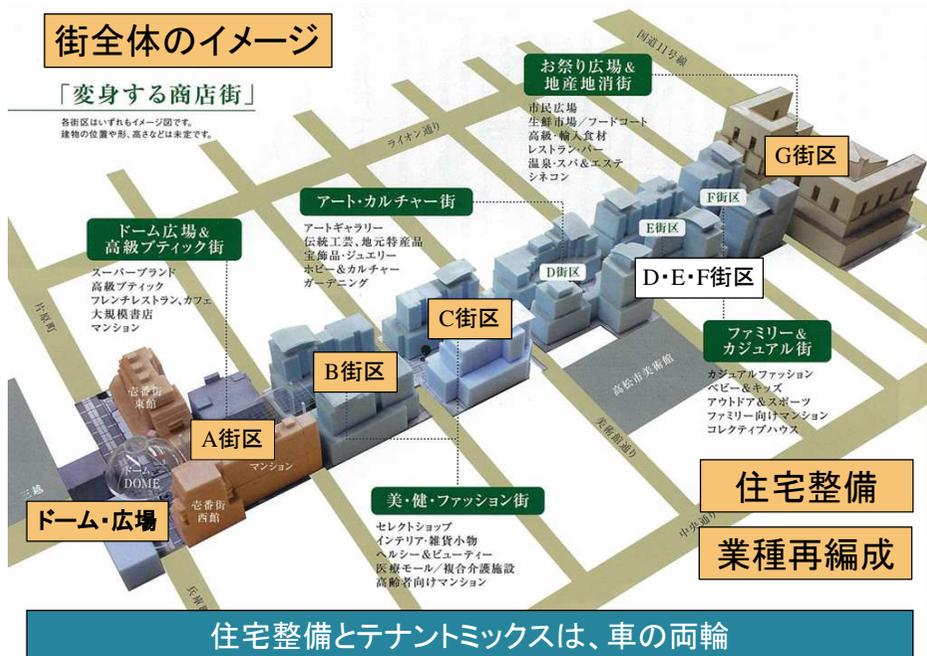
第1期: H19.5~H25.3
第2期: H25.6~H30.3
第3期: R1.7~R7.3



街全体のイメージ

「変身する商店街」

各街区はいずれもイメージ図です。
建物の位置や形、高さなどは未定です。



住宅整備とテナントミックスは、車の両輪

街全体のイメージ



■中心部の抱える根本的問題の解決→土地問題・居住人口

■各街区に役割を持たせ、身の丈に合った面としての全体を開発

■土地の所有と利用を分離した、新しい開発スキーム

■発想の転換

- 成功例から学ぶ → 失敗例から学ぶ
- 客を取り戻す → 居住者を取り戻す
- 官主導 → 前例に拘らない民主導

土地の所有と利用を分離した 市中心部の土地の有効活用

★ 地権者は、個々の権利を主張するより
全体の利益をシェアした方が得...ということに気づいた。

細分化してしまった土地を
限定期間のみ共有し
有効活用を図る。

■高松丸亀町のまちづくり会社と 定期借地を活用した、再開発の仕組み



【再開発前】

- 細分化された土地利用
- 不合理な店舗配置
- 老朽化した建物
- 居住人口の減少

【再開発後】

- 定期借地により土地の所有と利用を分離
- まちづくり会社が商業床を一体的にマネジメント
- 地権者がリスクを負う変動地代

再開発スキームの比較

あくまで丸亀町では、という話

A街区 定期借地権方式 110条全員同意型

地権者の共同出資会社の建てたビル

62年間限定で借り上げる(定期借地権)



■メリット

- 地権者同意がとり易い(従前の土地所有権が失われない)
- 総事業費が圧縮される(土地購入代金が事業費に顕在化しない)
- ビルが老朽化したとき、建て替え合意が容易

■デメリット

- 定期借地権契約終了時にはビルがまだ使用可能でも、取り壊しが必要
- 大手デベロッパーは、参加しにくい(事業費が圧縮される)
- 全員同意なので権利調整に時間がかかる



A街区（壺番街）

開発前 2005年 / 平成17年



A街区（壺番街）

開発後 2006年 / 平成18年

A街区（壺番街）

2006年 / 平成18年 竣工



街路拡幅

コンセプト	セレクトショップゾーン
●道路幅拡幅	8m→11m
●パブリックスペース	植栽・ベンチ・トイレ・ホール
●住宅整備	47戸



植栽



ベンチ



アーケード



セレクトショップ



ドーム・広場の整備

開発前 2005年 / 平成17年

ドーム・広場の整備



開発後 2007年 / 平成19年

ドーム・広場の整備

2007年 / 平成19年 竣工



クリスタルガラス ドーム

コンセプト	札の辻
●広場拡幅	130㎡→500㎡ 約4倍
●ドーム地上高	33m
●路面デザイン	現代美術巨匠 川島猛氏



G街区(丸亀町グリーン)



開発前 2011年 / 平成23年

G街区(丸亀町グリーン)



開発後 2012年 / 平成24年

権利者のリスクを押し下げるための活用制度

法律

- ① 都市再開発法
- ② 都市再生特別措置法
- ③ 中心市街地活性化法

事業

- ① 第一種市街地再開発事業
- ② 民間都市再生事業
- ③ 戦略的中心市街地中小商業等支援事業
- ④ 高度化融資(施設集約化事業)→中小機構

開発効果

市中心部の活性化(眠っていた土地の活用)は、
 新たな収入(利益)と
 新たな税収を生む。

税収

居住数

通行量

売上

店舗数

丸亀町壺番街再開発事業 収支内訳

A街区第一種市街地再開発事業 総事業費 69億2000万円

補助金(国土交通省関連) 28億2000万円

保留床売却(マンション分譲、増床) 11億円

保留床売却(コミュニティ投資有限会社) 7億4000万円

保留床売却(壺番街株式会社) 22億6000万円

壺番街株式会社(地権者共同出資会社)
 による保留床購入資金(22億6000万円)の内訳

補助金(経済産業省関連) 8億4000万円

中小企業基盤整備機構高度化資金借入 8億6000万円

テナント敷金 2億3000万円

自己資金 7000万円

市中銀行借入(有利子負債) 2億6000万円

開発効果(公費投入の効果) 税収の増加

建物の固定資産税の従前・従後

街区名	開発前	開発後	増収額	増収率
A街区	400万円	3600万円	3200万円	900%
B街区/C街区	428万円	3740万円	3312万円	873%
G街区	1500万円	7300万円	5800万円	390%

高松市は、A/B/C/G街区の完成で建物の固定資産税だけで

年間1億2312万円の増収

開発効果(公費投入の効果) 税収の増加

- (国)
- 登録免許税
 - 法人税
 - 消費税

- (県)
- 不動産取得税
 - 法人事業所税
 - 法人県民税
 - 地方消費税

- (市)
- 建物固定資産税
 - 土地固定資産税
 - 法人市民税
 - 法人事業所税

関係税金合算
7街区完成時の税収増予想額

	増収予想額
国	60,900万円 /年
県	16,485万円 /年
市	22,024万円 /年
合計	99,409万円 /年

投下された補助金に対する利回りは6%



これこそが、中心市街地活性化策の必要性

市民参加型から

行政参加型の「まちづくり」へ

～ 官民連携 ～

法律の柔軟な運用...街路の整備



1.5mセットバック
官民境界線

移動できないベンチ



植栽



法律の柔軟な運用

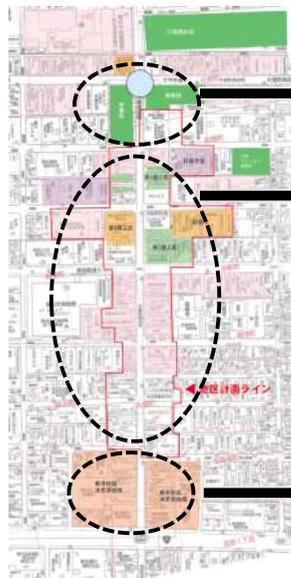
道路上の民間の「橋」



開閉装置のないドーム



法律の柔軟な運用…住民提案型地区計画



A街区 都市計画決定済

B～F街区 地区計画

自分たちの街のルールを
自分たちで条例化する

- 住民提案型
- 全権利者
(地権者、借地権者、借家権者)の8割同意
- デザインコード、高さ制限、セットバック

G街区 都市計画決定済

街なか居住の促進

～ 歩いてこと足るコンパクトシティを目指して ～

住宅整備(マンション)

全体で500戸の整備計画



- 低価格(定期借地権)
- 在宅医療
- 分譲 / 賃貸

住宅整備(マンション)

全体で500戸の整備計画



- 2017年現在 200戸が完成
- 今後、300戸の予定

分譲
100戸分譲 200戸賃貸



街なか居住の促進（都心回帰の始まり→高齢化社会）

新しい地域医療の再生

～ どうしても外せない在宅医療 ～

かかりつけ医

地域包括ケアの仕組み

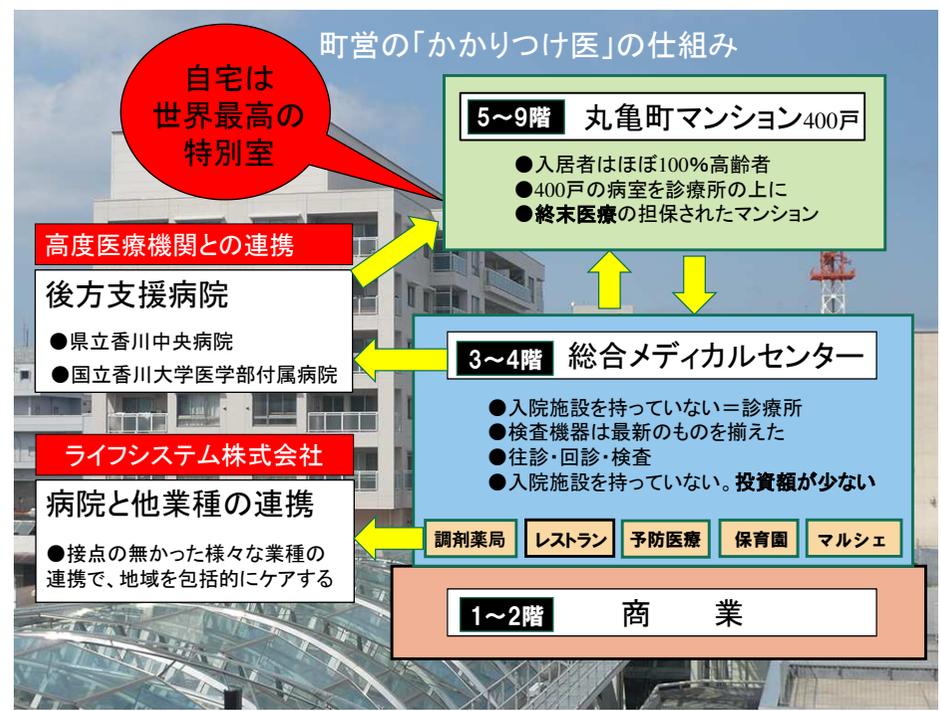
街なか居住促進に避けて通れない「医療」

ダウンタウン地域医療の衰退

- 都市のスプロール化で居住者が居なくなった。（バブルで地価高騰）
- そうすると業種の偏りがおこり、町医者も無くなってしまった。
- でも役所的に見ると、一見、ダウンタウンは医療は充実している（大病院が集積）
- 役所の前の大病院に行くと2時間待ち3分の診察。
- 実は、街なかこそ医療過疎になってしまった。



だから、町医者（かかりつけ医）が必要であった。



イベント

～ 市民との協働 ～

問題点の抽出

- そもそも商店街が売上を失った理由はたったひとつ消費者が欲しいものが並んでない。
- 間雲に人を集めても売れるものを揃えてなければ売上は増えない。
- 異業種の集合体ではなかなか、売上に結びつくイベントの企画ができない。
- イベントを企画して、いざ動員しても誰も出てこれなくなった。
- やりたくもないイベントを少人数でやらざるを得ない。

●そもそも何の為にイベントをするのか？
本質から逸脱してしまった。

本末転倒の
悪いスパイラル

問題点の解決

- 自分たちで客寄せイベントの企画・運営をするのではなくイベントをやりたい人達(市民)の活躍できるステージを作る。



広場の整備(*民間投資で)

- 活躍する人達をサポートする組織を作る。



まちづくり会社

プロの社員の雇用→イラストレーター、イベントのプロ
設備の充実→音響装置、オペレーター、楽器など



年間206本の各種団体・市民・企業・役所のイベント

Main mnu

合意形成のノウハウ

- ① 地権者…見事に生き延びた
- ② 銀行…潰すより再生させたほうが得
- ③ 市民…街が賑わいを取り戻し喜ぶ
- ④ 自治体…明らかに税収は増えた
- ⑤ 国…制度の効果は明らか



合意形成のポイントは……

関係者全員オールウインの収支計画をいかに作るか？の1点

まとめ

まちづくりとは？

今、困っていること、
これから先、困るであろうことを
今のうちに解決しておくために
住民自らが皆で行う大切な作業

地方都市再生のストーリー

国の財政破綻・人口減・高齢化社会・経済マイナス成長

↓
地方分権＝地方の自立＝**地方創生**

↓
税込確保 事例

↓
(すでにインフラ整備の終わってる) 中心市街地の活性化

↓
中心市街地活性化を阻害する要因……**土地問題**

↓
土地の所有と利用の分離(定期借地権)……エリアマネジメント

↓
再生の最も合理的な手法

中心市街地の活性化は、単に商店街再生ではない

■高松市大工町・磨屋町第一種市街地再開発事業(施行中、R5完了予定)

大工町街区



■施設建築物の概要

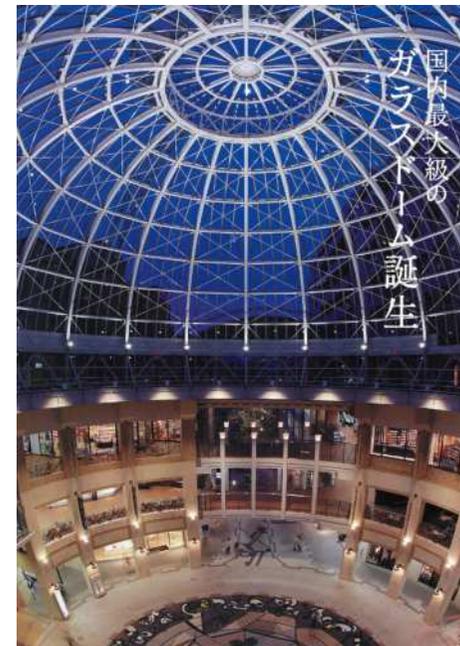
構造：鉄骨造
階数：地上8階
【大工町】
1F おもちゃ美術館
2～8F 立体駐車場
【丸亀町】
1F 店舗
2～3F 公益施設(子育て支援施設)

磨屋町街区



■施設建築物の概要

構造：鉄筋コンクリート造
階数：地上11階
【磨屋町】
1～2F クリニック、デイケア
3F 駐車場
4～11F 共同住宅



国内最大級の
ガラスドーム誕生

お問い合わせ先

高松丸亀町商店街振興組合
電話 087-821-1651

高松丸亀町まちづくり(株)
電話 087-823-0001