湖誠会　会派行政視察報告書

平成 30 年 1 月 29 日(月)

香川県高松市(高松丸亀町商店街・同振興組合)

(高松市都市整備局・都市計画課)

(1) 商店街活性化に関する先進的な取り組みについて

(2) 高松丸亀町商店街再開発事業について

○調査項目

Ⅰ　はじめに

全国の商店街は、戦後の復興期から高度経済成長期にかけて数を増加し、いわゆる地域の一等地で商売をするなど、町の顔として存在し、祭りの開催や様々なイベントを行うなど地域活性化の担い手として、また地域コミュニティを形成する核として地域に貢献してきた。

しかしその後、1998 年に成立した「まちづくり三法」のひとつである「大規模小売店舗立地法」による商業規制から社会的規制への転換に加えてモータリゼーションの進展もあり、郊外への大規模小売店舗の出店が急速に進み、商店街を中心とする中心市街地の空洞化は全国的な問題となっている。

近年では、情報技術の進展により電子商取引市場が拡大しており、リアル店舗とネット販売の競争も起こるなど、商店街の業況はますます厳しくなっていると考える。

大津市においても同じ状況であり、近年は周辺の草津市、守山市、栗東市などの周辺都市も商圏に含めた大規模小売店舗の立地が進み、市全体の商業施設売場面積に対する割合も 80.0%を超え、中心市街地よりも郊外の幹線道路沿道や住宅地付近への立地が多く、商店街の店舗数が減少し、販売額も落ち込んでいる。

そういった中、湖誠会では今後における大津市の商店街振興に活かすため、それぞれのエリアに特徴を持たせた施設整備を民間主導で進めている高松丸亀町商店街を訪問し商店街活性化に関する先進的な取り組み事例について行政視察を実施したものである。

Ⅱ　高松市の概要について

１.位置と地勢

同市は、四国の北東部、香川県の中央に所在しており、多島美を誇る波静かな瀬戸内海に面し、人々の暮らしや経済・文化面において、県都として、また四国の中心都市として発展を続けている海に開かれた都市である。

また、気候は瀬戸内海気候区に属し、降水量は少なく日照時間が長いことから、年間を通じて寒暖の差が小さく、温暖な気候である。

２.市の沿革

明治維新の廃藩置県の後、香川県の県庁所在地となり、明治 23 年２月 15 日に市政をしき、全国 40 番目の市としてスタートした後、８回にわたる合併を行っている。

特に昭和 63 年の瀬戸大橋開通や平成元年の新高松空港開港、平成４年の四国横断自動車道の高松への延伸により環境が大きく変化する中、平成 11 年４月に中核市へと移行した。

「活力にあふれ 創造性豊かな 瀬戸の都・高松」を目指し、地域特性を活かした都市的利便性と自然的環境が享受できる都市の実現に向け、コンパクトで持続可能なまちづくりを進めており、商店街再開発事業にも積極的に取り組まれている。

３.市の産業

香川県特産の「讃岐うどん」、盆栽、石材が全国的に有名であり、香川漆器、讃岐提灯、高松和傘などの伝統工芸品も特筆すべきである。

(1) 人口規模　［平成 29 年 12 月現在］　※ 大津市の約１．３倍
　　420,819 人　（男:205,334 人 女:215,485 人）　185,591 世帯

(2) 面 積　　［平成 29 年 12 月現在］　※ 大津市の約 81%
　　375.52 ㎢

(3) 予算規模　［平成 29 年度一般会計当初予算］　※ 大津市の約 1.6 倍
　　1,637 億 5,000 万円

Ⅲ　商店街の概要について

１. 商店街の概要・変遷

四国の北東部・香川県の県庁所在地で、人口約 42 万人を有する中核市「高松市」は、四国の玄関口として発展を続けており、高松丸亀町商店街は、市内メインストリートに位置する全長 470mの代表的な商店街である。

丸亀町は、高松城の城下町として 400 年以上の歴史を誇る町であり、同商店街も築城以来、高松の中心的かつ伝統的な商店街として自由で洗練された華やかな文化を育んできており、市内商店街を常にリードする存在である。

同商店街は、地方の商店街として、早くから先進的な取り組みを行っている。

1972 年には、モータリゼーション(車中心社会)の進展や市民ニーズの多様化等を見据えて、自ら駐車場やコミュニティ施設を整備するための体制を図り、また地域の土地を有効にマネジメントする必要性を認識し、そのための様々な試みを行ってきた。

その後、バブル全盛期の 1988 年には「丸亀町開町 400 年祭」を開催し、108 日間に及ぶ大盛況を呈した。しかし、全国的には中心市街地周辺での駅前再開発やショッピングセンターの建設が表面化しており、高松市内においても地元スーパーによる郊外への大型店出店が徐々に始まっていた。

開発前の丸亀町の概況

●1588年開町　420年の歴史。
かつては商圏400万(四国4県人口)と豪語した
全国でも有数の商店街

● 店舗数　157店

● 組合員数(出資者)　104名

衰退の要因

● バブルによる地価の高騰で人々は住めなくなった。

都市計画 → 見事な空洞化が起こった → 参照

● 瀬戸大橋の開通で大手資本が一気になだれ込んだ。

地域経済 → 大手資本に対向できなかった。 → 参照

衰退の経緯

２.商店街の改革

今後 100 年先を見据えたとき、もっと抜本的な改革が必要ではないかという懸念が同商店街振興組合の理事長より投じられ、また、このまま放置すれば競争社会で生き残ることができず、衰退するのではないかという危機感が組合員からも生まれてきた。

そこで、青年会が中心となって再開発委員会を発足させ、将来の商店街のあり方について議論を重ねた結果、平成２年度に再開発計画を策定し、積極的に商店街の再生に向けて取り組むこととなった。その方針としては、ブティックなどファッション系の店舗が 50%以上という著しい業種の偏りや休憩スペースなどコミュニティ空間の不足、居住人口の減少、テナント料の高騰など、商店街が抱える様々な課題の解消に向けた取り組みを中心に進めていくものであった。

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」の集団が街ぐるみ土地を一括有効活用

↓ 地代 → 地権者の新たな収入

↓ 税収 → 自治体の新たな収入

- 土地問題の解決 ➡ 土地所有権は最強　利用方法は個人の勝手 ➡ 誰も制御できない
- 一般借地権は既得権を認めてきた ➡ 土地を他人に貸さない
- 結局、土地問題を解決しないと何も出来ない ➡ 商店街・農地・震災地
- 全国共通の課題　定期借地権を利用した土地の所有権と利用権の分離
- 役所には出来ない ➡ 憲法にも抵触する問題、財産権の侵害

コミュニティに依存
民民の契約

Ⅲ　商店街の再開発事業について

Main menu

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

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。

★　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。

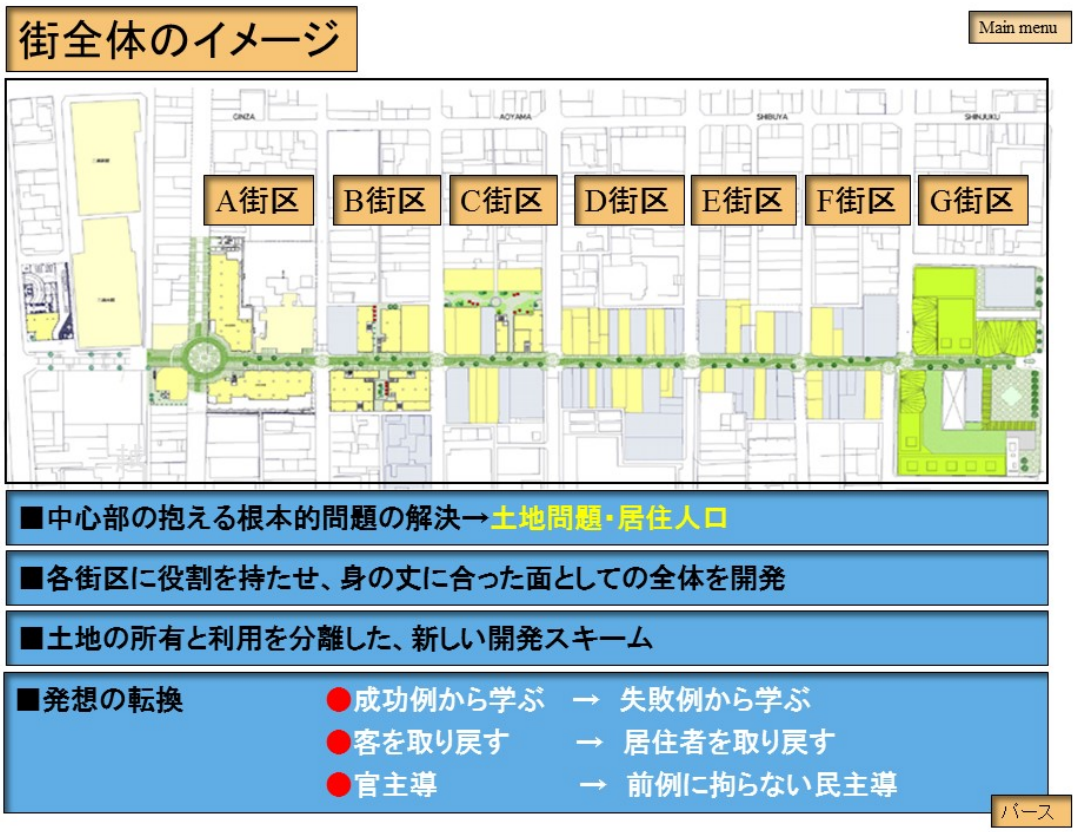
■高松丸亀町のまちづくり会社と
定期借地を活用した、再開発の仕組み

【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ージメント
- ●地権者がリスクを負う変動地代

１.再開発の方向性

本計画では、商店街全体をＡ～Ｇの７街区に分け、全体の街づくりに向けて５つの再開発コンセプトに基づいた段階的な再開発を推進することとし、まずＡ・Ｇ街区において、市街地再開発事業によるまちづくりに着手する方針が出された。街区ごとにコンセプトに合わせた業種の導入と、将来的には商店街全体を一つのショッピングセンターに見立てたマネジメントを図っていく計画とした。



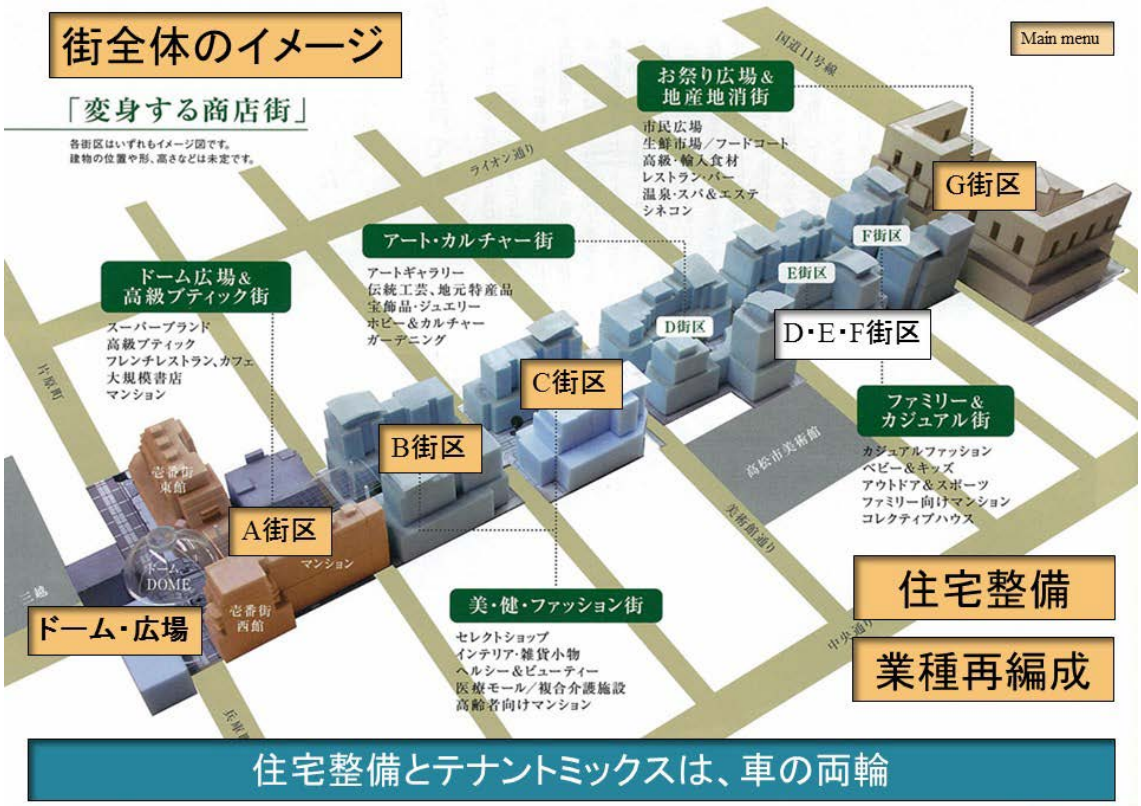
２.Ａ街区の再開発事業

まちづくりのキーワードは、お洒落なヨーロッパのまちのような雰囲気で、ベンチや花が並んで四季折々の季節感を楽しむことができ、商店街が持っている「顔の見えるつながり」を大切にした親しみやすく個性あふれる専門店を配置し、また上階の住宅は快適で利便性の高い都心生活が楽しめる居住空間を提供することとした。

平成６年１月には市街地再開発準備組合の設立後、全員同意型による市街地

再開発事業の推進に向けた取り組みがなされ、平成 13 年３月に約 0.4ha の都市計画決定後、平成 14 年 10 月に市街地再開発組合が設立された。その後、平成 17 年３月に再開発ビルの工事に着手し、平成 18 年 12 月にオープンする運びとなった。

また、同街区では、土地の所有形態は従前のままとし、その上に定期借地権を設定して建物を建設することにより、保留床価格に土地価格が反映されず、床価格を低く抑えることができ、商業床の取得や融資の償還等が用意となり、従来の再開発ビルのような大規模な建物がなくても採算が取れる事業計画となった。



３.再開発事業の成果

同街区における従前店舗専有面積は約 1,400 ㎡であったが、再開発により権利床と保留床を合わせ約 6,000 ㎡の商業床が整備された。その後、Ｇ街区においても再開発が進められ、その他の街区でもリノベーションを推進し、商業都市高松を代表する商店街の活性化に向け努力を続けている。

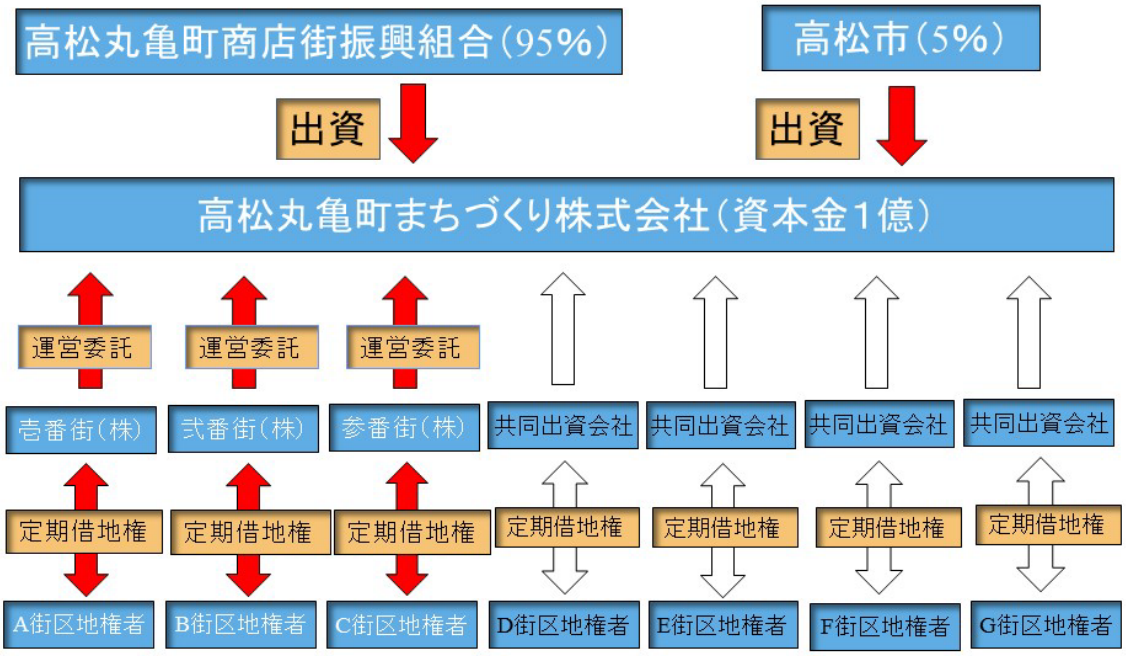
地権者の権利をしっかり守る定期借地権

定期借地権（一般定期借地権）と普通借地権との比較表

	普通借地権	定期借地権 一般定期借地権
契約期間	30年以上	50年以上
利用目的	自由	自由
契約方法	自由	公正証書が望ましい
契約の更新	あり （更新をしないと契約は無効になる）	なし （更新排除の特約）
建物買取請求権	あり （排除特約は無効となる）	なし （建物買取請求権排除の特約）
建物再築による 契約期間の延長	あり （存続期間を延長しない という特約は無効となる）	期間延長しない旨の 特約ができる
更新後の期間	1回目=20年 2回目以降=10年	なし
土地の返還	一度貸した土地は 半永久的に戻ってこない	約束の期限が来ると、 土地は必ず戻ってくる
立退き料	土地を取戻すには 高額の資金が必要となる	不用 （必ず返ってくるので）
権利金等一時金	一般に地価の50%～60%の 権利金の受け渡しがされる	低額に出来る
既存の類似制度	旧借地法	なし

組織は目的を具現化する「道具」

＊平成3年　丸亀町商店街振興組合総会決議による初期の構想



Ⅳ　所感

今後の商店街は高齢化、女性の社会進出や共働き家族の増加等にともない、身近な買い物の場として、子育て家庭や高齢者の方が利用しやすいように配慮することが必要であり、一方、防犯や地域のコミュニティづくりにおいても積極的に参画し、地域の安全安心な暮らしのために地元商店街の果たす役割はますます重要になっていく。

これから商店街が元気を取り戻すには、今までの固定概念ではなく、自らの力でその商店街にあった活性化策に取り組まなければならない。

しかし、各商店街に全てを求めるのは難しいところもあり、地域商業を牽引する人材の育成、専門家による経営ノウハウの指導、モデル事業の実施や地域ぐるみの取り組みなど、行政として様々な支援対策が必要である。

商店街の価値は何かという原点に立ち戻り、地域に何を提供できるのかというスタンスで考えていかなければならない時代になっている。

多くの商店街が大型店に押され、将来どころか現状維持も難しくなっており、それを打開するためには、物販という枠にとらわれずに、地域の人たちがどんなことを求めていて、自分たちの商店街では、その中でどんなことを提供できるのかを追及していくことが必要である。

地域の社会的なニーズを満たすことで人が集まるようになれば、それをきっかけに新たなビジネスチャンスも広がっていく。

言い換えると、今後の商店街は、地域のコミュニティの担い手となることが必要であり、真のコミュニティの担い手となるには、地域にどんなニーズがあるのかを具体的に把握することが何より重要であると考える。

本市においても、平成 30 年度新年度予算の主な事業に、「商業地魅力アップ支援事業として時代につながる新しい商店街コンセプトを創る・新しい商機能ネットワークを形成する・若手店主や企業家の活躍の場として商店街を活かす新しい補助金制度を行う」と掲げられているが、高松丸亀町商店街のような民間主導の取り組みは現実的にすぐに行えるわけでなく、地域商業を牽引する人材の育成、専門家による経営ノウハウの指導など、具体的にどのように推進していくのかを考えなければならない。

そのために一番重要なのは、的確に現状を把握したうえで進めることであり、各商店街に見合った指導や補助のあり方を考え、しっかりと周知をはかり魅力ある商店街を作れるように進め、今後、新たに形を変えた産業として育てていくことが本市にとっても大変重要であると感じた。