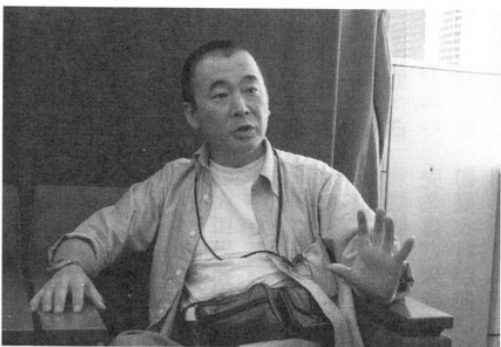


# 定期借地権制度を活用した高松丸亀町商店街 再開発事業【A街区】が、いよいよ完成！

中小企業診断士  
合田 彰

昭和五八年、当時の高松丸亀町商店街振興組合・鹿庭幸雄理事長の「一〇〇年後を目指した街づくりが必要」との意を受けて始まった同商店街再開発事業は、本年一月に、A街区が、いよいよ完成する。この事例は、全国的なモデルケースになることは間違いないだろう。

平成一七年一月に着工したA街区には、市民広場や屋上公園、駐輪場（四四二台）、駐車場（二〇八台）、イベントホール、カルチャール教室、快適な休憩スペース、複数のハイグレード公衆トイレ、そして、レストラン、カフェ、高齢者にも快適なマンション、自転車道、快適な歩道と並木・花壇・ベンチ噴水、水場などが新設される。開業に当たり、同事業を中心的に推進してきた同商店街振興組合・再開発担当常務理事・明石光生氏に、その考え方や経緯などをお聞きした。



高松丸亀町商店街振興組合・再開発担当常務理事 明石光生氏

同商店街再開発事業のホームページから抜粋（一部変更）したものである。

明石 再開発に、こんなに深入りするつもりは一切なかったんです（笑）。

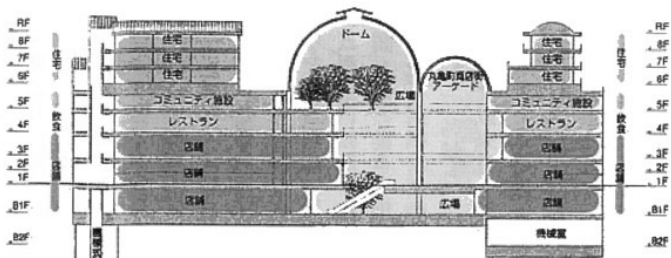
昭和五八年頃、丸亀町商店街振興組合の鹿庭幸雄理事長（当時）が「一〇〇年後、五〇〇年祭を迎

えられる街をつくるんや」って言ったので、「これはすごい…。ちよっと手伝いまひよか。そのかわり、三〇億円ぐらい使わせてもらわないと、できまへんでえ」と言ったのが最初でした。

高松市は、平成七年に、サテイさんが出るまでは、まったく無風地帯で、郊外店の影響もなく、駅ビルもなくて、悠々と、皆さん、商売してきたんです。だから、再開発なんていう話は、あり得るわけがなかったんです。

ところが、ちようどその時、「そごう」デパートが、いよいよ、高松市内に新店するというので、たぶん、商店街の売り上げは、三割を超えるダメージを受けるだろうという予測がされました。それで、商店街にも危機感が、つのってきたんです。

平成二年の総会で予算をつけてもらって、正式に、始めたんです。私のほうは、それを言いだしたばかりに、この一五年あまり、もう



高松丸亀町再開発 A街区ゾーニング図

大変でした（笑）。でも、再開発事業自体は、昭和五八年に決めた方針のとおり、今までずっと、粛々とやってきました。

## 計画位置・計画方針

同事業は、香川県高松市の中心市街地・丸亀町商店街における、市街地再開発事業である。同商店街は、南北四七〇メートルの同市のメインストリートであり、北からA街区・B街区・G街区と七街区から成る。街区毎の敷地条件・地権者の要望等に応じて、法定再開発事業から小規模な共同建替え、協調建替えまで、さまざまな事業手法を選択して、整備を進めることになっている。



高松丸亀町再開発位置図

明石 三越デパートさんが、今年の一月上旬に、A街区の西棟と東棟の一、二階を、先にオープンします。本館のリニューアル・ス

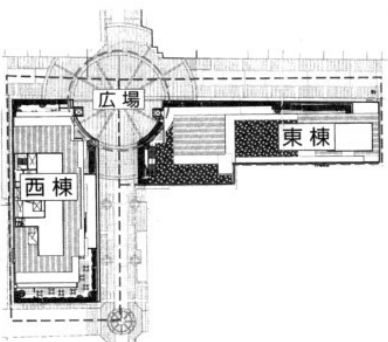
ケジュールに合わせるためです。コーチ、グッチ、ボッテイガ、ベネタ、GAPなどのブランドの集積になりますね。

西棟と東棟の、それ以外の商業ゾーンは、今年の一二月一〇日の開業予定です。

A街区は、丸亀町商店街の中でも、役割がちよつと違うんです。三越さんと一体となって、これまでも、役割りNo.1ファッションエリアであることを、丸亀町商店街が持ち続けるというのが、このテーマです。

A街区には、ファッション関係のお店がズラッと入ります。丸亀町二丁目ぐらゐまでは、だいたいそのイメージで固められるんです。丸亀町だけでなく、片原町の一部、兵庫町の一部もそうなって欲しいですね。ですから、三越さんには、できるだけ外に出てきてもらうというのでお願いしています。商店街に出てきて、一緒に、まちづくりをしましょうよということですが、ただ、アーケードは、どうにも間に合わないんです。年が明けて、年度末に、滑り込めるかどうかぐらいのところですね。

広場の上のドームが、直径二五メートル、高さが三〇メートルを超えるような



A街区・配置図

大きさと、A街区の東棟と西棟の二つの建物の上に乗って、反対側は、柱だけという構造なのです。ところが、あの姉歯設計士の偽装問題が起きて、構造計算のチエックが急に厳しくなり、間に合わなくなっていました。

上層階のマンションは、来年二月以降ですね。一LDKでも、二〇坪以上あるんです。

ちなみに、二LDK、三LDKで、二五〇〇万円〜三五〇〇万円ぐらいです。高松では、あまり高くないです。六二年間の定期借地権ですからね。ただし、全員が合意すれば、あと三〇年間延長できますので、基本的に一〇〇年間、つぶさなくて済む建物という条件で作ってもっています。

A街区が完成すると、丸亀町二丁目、三丁目と、兵庫町辺りが動きます。あの辺りは、私たちも関与しています。B街区、C街区辺りも、かなり具体的になってきています。

丸亀町三丁目、四丁目、五丁目と、南に向かっていくにしたがつて、ヤングファッションになって、リーズナブルラインになっていきます。

## コンセプト

同事業は、高松丸亀町まちづくり株式会社によって、商店街の活性化、商店街全体のマネジメントを目指している。

コンセプトは、次の五つである。

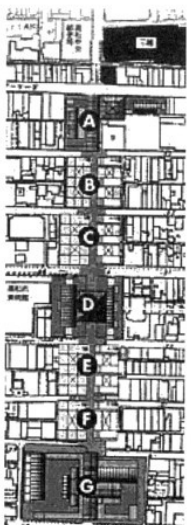
- (1) 都心としての魅力的な都市空間
  - (2) 高齢者から子供たちまでが、楽しめる街としての魅力的な商店街
  - (3) 高松の文化の発展への寄与
  - (4) 地域に根ざした中小企業による産業振興と雇用の創出
  - (5) 採算性の高い事業枠組みによる経済合理性の追求
- なお、まちづくり会社は、丸

亀町商店街振興組合、A・G街  
区市街地再開発準備組合、高松  
市の出資により、第三セクター  
として運営されている（A・G  
街区は再開発組合）。

明石 商店街振興組合が、組合として用意しなければいけないものは、商売ができる環境を良くするということなんです。

この街中には、市役所もありま  
すし、病院も近い、公共機関も県  
民ホールや市民会館、美術館など、  
そんなに極端には離れていないん  
です。だいたい、三キロ四方ぐ  
らいのところに、ほとんどの施設  
が、まとまってあるんです。

今、コンパクトシティと騒がれ  
ていますが、もともと、高松市は、  
コンパクトシティなんです。高松  
市は、案外、郊外に施設を出して  
ない街なので、私らは、この街の  
中に、きちんと人が住めるような  
仕掛けと、人が集まる仕掛け、こ  
の二つをつくりさえすれば良いん



高松丸亀町・街区図

だと思っています。その時に、ど  
うしても、広場が欲しいんです。

それを、丸亀町商店街の中にと  
いうよりは、高松市の街中に、ど  
う配置すべきかということで、僕  
らが最初に考えたのが、三越さん  
前のA街区の場所でした。ここに、  
四〇〇〇坪の広場、また、G  
街区に四〇〇〇坪、それ

に、田町周辺のところ、常磐町周  
辺のところにも五〇〇坪ぐらいの  
広場を作り、それを、無料開放す  
る。一日当たり二万〜三万人が通  
る商店街に面した広場が、タダな  
ら、だれかが使うだろう。

ウチの企画では、人は集まらな  
いが、この場所を使えますという  
話をしていたら、ここに、何かを  
持ってきて売ろうとか、パフォー  
マンスを見せたいと思う人が、必  
ず出てきます。

それともう一つ、ここに、もう  
一度、人が住まない限り、話にな  
らないでしょう、ということがあ  
ります。田舎で、公共交通機関が

発達していない  
ですから、でき  
るだけ、街の中  
に住むほうが良  
いわけです。特  
に、お年寄りで、

もう運転できなくなった方たちが、  
郊外に住むというのは、ものすご  
く苦しいですからね。そういう方  
を、受け入れられるような形をつ  
くろうと考えました。

僕らの街は、きつと、ヨーロッ  
パの街のような形で残るしか方法  
はないんだらうと思います。ヨー  
ロッパに行く、大きな教会があ  
って、教会前広場があったり、そ  
こで、イベントがあったり、マー  
ケットが立ったり、いろいろな目  
的に使われています。その広場に  
向かって、放射線状に、飲食の街  
があったり、生鮮の街があったり  
ファッションストリートがあった  
りしています。これが望むべき姿  
なんです。

しかし、今、この街は非常に住  
みにくいんです。八百屋がなくな  
って、肉屋がなくなって、金物屋が  
なくなつて、気がついたときには、  
金槌を買うにも、車に乗って、ホー  
ムセンターまで行かないといけな  
いというような状態になっている  
んです。

この街の中に、意図的に入れな  
ければならない店があります。そ  
れは、生活を支える日用品の店、  
生鮮の店で、これは、町営でしな  
いといけなかなと思っています。

駐車場を併設した、タダに近いよ  
うな家賃だったら、ホームセン  
ターも出てくるかもしれせん。  
この街の中に住むと、そんなに  
不便はしませんが、環境をつ  
くらないといけない。それは、商  
店街振興組合でつくっていいこう、  
それが、僕らの仕事だと思ってい  
ます。

町営温泉もつくりまます。高齢者  
は、ほとんどタダで：みたいな。  
その代わり、簡易健康診断を受け  
てくださいって、予防医療を兼ね  
たような温浴施設をつくったりね。  
この丸亀町の再開発は、ちよつ  
とせいたくなファッションで、郊  
外のイオンとは差別しようという  
のが一つありますね。それと、こ  
のエリア内で完結するために、生  
鮮も置いていいこうというのが、も  
う一つです。

生鮮の他に、風呂屋も映画館も  
です。郊外に、シネマコンプレッ  
クスができたので、かつては、街  
中に、一六館も映画館があったの  
に、今は一館だけです。それも、  
もう廃業しようかと言っています。  
映画は、やはり文化です。街中  
に、映画館がないなんて最悪です。  
あり得ないことです。  
住みやすい環境になれば、利便

性はあるので、人が住むでしょう。人が住むようになると、また、広場ができて、人が通るようになる」と、放っておいても店屋は集まるでしょう。

## 事業特性

同事業の特徴は、まちづくり会社が、資金調達と保留床処分を実施することにより、不動産の所有者と利用者を分離し、やる気のある店主に売り場を提供して、商店街の新陳代謝を進めようとしている。これは、定期借地権付きの保留床を、まちづくり会社が借り上げ、新規テナントに再配分することで可能になる。

**明石** 再開発の一番の目的になった五〇〇坪の広場を確保するためには、一〇軒の店が、やめなければならぬということでした。もししたら、その店を、上下に持ってこない限り、どうしようもないということなんです。

僕らの再開発の目的は簡単なんです。広場をつくりたい。そのためには、だれかが店をやめなければならぬ。そこだけは、少なくとも、ビル化しなければいけない

ということですね。

でも、私たちは、一角をまとめるのはやめたんです。三軒がまとまれば、それでGOです。広場を作らないといけないところは、大きなエリアにしますが、それ以外のところで、普通に並べていくのなら、二、三軒単位で置いていく。三軒がまとまって、一五〇坪、二〇〇坪もあれば、立派にビルができて、二階も三階も使えます。これでいきましょう。ここで三軒、ここで三軒、ここで四軒、ここで…。それだけで、街は変わります。それは間違いなく、まちづくりの大きなタネになります。

それに、もう一つ、期間が短縮



1F 広場イメージ

大きなドームを持つ広場。広場と商店街の一体化がにぎわいを生む

できます。期間が短縮できるということとは、時間にかかっているコストが少なくて済むということですね。作業に三年かかるのと、一年分で済むのでは、全然、経費が違います。これで、街は確実に変わります。

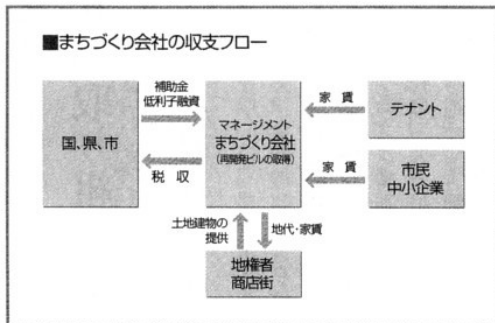
地権者をまとめることはそんなに難しくなかったです。特にオーナーさんはね。街が死んだら、資産は何の役にも立たないというのは、もう分かり切ったことですからね。経済産業省さんでさえ、応援するのは、その場所で商売をする事業者なんです。そうじゃなく、まちづくりは、土地持ちの事業者を応援しないと無理なんだろうということなんです。

もう時間がないんです。このまま、地域の商店が次々とつぶれていって、地域が崩壊していくのを座視することはできません。

目標は簡単なんです。ここに生まれてきた人たちが、良い人生だったと思つて死んでいくために、どう街を作っておくのかという話なんです。

このやり方で、日本中の商店街が生き残る可能性ができました、という話ができ

ば、良かったということなんです。



まちづくり会社の収支フロー

高松丸亀町商店街再開発事業の特徴は、商店街の持続可能な発展を可能とする計画が、数多く盛り込まれていることである。また、従来、再開発事業と言えば「行政が主体となって取り組む事業」と考えられていたが、同再開発事業は、地権者らがリスクを負うことで合意すれば、商店街主体で再開発が実施できることを実証した。同再開発事業は、「高松モデル」として、従来には無い、新しい再開発手法を確立した、と言えるだろう。