

高松市視察報告

日時：平成 21 年 7 月 16 日

参加者：村山弘行 渡辺美穂

視察項目：高松市中心市街地活性化計画

高松市概要

- 人口：417118 人（平成 21 年 4 月 1 日現在）
- 面積：375.11 k m²
- 産業構造：第一次産業 3.5% 第二次産業 19.4% 第三次産業 75.8%
- 予算：平成 20 年度一般会計予算額 133906000（単位千円）

市街地中心街活性化の経過

1988 年（昭和 63 年）瀬戸大橋が開通し、丸亀町商店街も開町 400 年を迎え過去最高の活気を呈していた。しかし当時の商店街理事長は商店街の今後の発展に対し危機感を持っておられ、青年部を中心に 100 年後を見据えた再開発委員会を設立された。その中でまず自主財源を確保することが最重要課題であるとの結論を得、商店街周辺の土地を買収し駐車場事業に着手した。現在三か所で事業を行っており、年間 1 億 8000 万円の収益を上げている。

その後高松市にはこれまでなかった大型ショッピングセンターが次々と開店し、大型店舗の法改正が行われた平成 19 年末までに市の中心から 5 キロ圏内に 11 店が営業を開始した。それに合わせて地元の商店街の空き店舗率がうなぎ上りに上昇し、逆に商店街の人の通行量は最盛期の半分程度に落ち込んでいった。

そういった周囲の環境の変化の中、丸亀商店街は平成 13 年から商店街を A～G 地区まで分割し、共同出資で株式会社を設立し、以下の方針に基づいて活性化を図っている。

- （1）商業・サービスの高度化 日本初となる土地の所有と利用を分離し、商店街によるタウンマネジメントを実施。（全体計画に基づく店の出店しか行えない）
- （2）回遊したくなる中心市街地づくり
- （3）定住人口の増加（一階は全て店舗だが、上層階にマンションを建設）



←正面から見た A 街地区。左は三越。後ろには丸亀商店街のシンボルである広場とその上のドームが見える。歩道は歩行者・自転車専用で、幅は 6 メートル以上ある。これが実現するために地元では 1000 回以上の会議が行われ、何度も殴り合いのケンカも起こったという。

商店街の特徴と今後

A 街地区は平成 20 年度で開発を終了。総事業費は 69 億円。現在 G 街地区が開発を行っており、計画では広場とホテル、高層マンションが建設される予定。総事業費は平成 17 年度時点で 176 億円の予定。

<特徴その 1>

定期借地権…共同出資で設立された高松丸亀壺番街株式会社が土地所有者から 62 年間の定期借地を行い、所有者は店舗上にあるマンションに優先的に居住する事が出来、テナント料を受け取ることができる。外部から移住する人については、定期借地権付きであるため、マンションの価格が市場よりかなり安価であるため、即売した。この事業に市は、商店街を運営する資本金 1 億円の「高松まちづくり株式会社」に 500 万円を出資している。

<特徴その 2>

自転車置き場…従前の商店街は自転車が店舗の前におかれ、歩行者の通行を阻害する事があったが、丸亀商店街では一基 1 億円の耐震地下駐輪場を導入しその解消に努めている。料金は無料。又市は平坦な地形を利用して放置自転車を再利用し 1 日 100 円でレンタサイクル事業を行っており、市内数か所ある貸出場のどこにでも返却できるシステムを採用している。バス代より安いこともあり観光客だけではなく、市民も多く利用している。

自転車の形に制限はあるものの、駐輪・出輪に ⇒
かかる時間は 10 秒程度で、盗難の心配もないことから、多くの市民が利用している。



<特徴その 3>

回遊性を強化…全て商店街の持ちだしで駅から商店街までの回遊バスを運行。年間 1200 万円の費用で、毎年 800 万円の赤字になっている。また、公共交通機関で利用できる IC カードを全ての店舗で利用でき、買い物のたびに得点が加算される仕組みになっている。

<今後の計画> (完成した A 街地区はドーム広場・高級ブティック街)

B・C 街地区…美・健・ファッション街 (介護施設・高齢者向けマンションが 12 月完成)

D 街地区…アート・カルチャー街

E・F 街地区…ファミリー・カジュアル街

G 街地区…広場・ホテル・高層マンション

太宰府市への活用

本市でも特に高台に住む高齢者を今後平地の商店街近くへ居住させることが課題になってくる。エリアマネジメントと併せて 1 階が店舗で医療・介護施設が入ったマンションというのは理想的な居住地域だが、主体的に事業を進める人材の確保が最重要課題だと考える。