

高松丸亀町商店街A街区、高松丸亀町商店街G街区 高松丸亀町壱番街、丸亀町グリーン

香川県
高松市

高松丸亀町商店街A街区：組合施行（0.44ha）平成19年1月工事完了
高松丸亀町商店街G街区：組合施行（1.20ha）平成24年3月工事完了

「不動産の所有と利用の分離」を組み込んだ複数の再開発により 商店街の再生を図った地方再生の先駆的事業

地区選定の主旨

高松市を代表する商店街である高松丸亀町商店街では、賑わいある商店街の存続を目指して商店街再開発計画が策定され、複数の再開発事業が行われてきた。このうちA街区及びG街区は市街地再開発事業であり、A街区では定期借地権方式を採用し、G街区では権利関係が複雑である等の理由から一般的な所有権方式としつつも、地権者出資法人が権利床等を一元管理する方式を採用している。また、B・C街区でも定期借地権方式で、任意建替え事業が実施された。総合的計画に基づき「不動産の所有と利用の分離」を図った再開発を複数実施し、街区ごとの導入業種などのマネジメントを実施したことにより、商店街全体の再生を図った地方再生の先駆的事業である。

再開発の目的と概要

高松丸亀町商店街（以下、「丸亀町商店街」という。）は、高松城築城以来、約430年の伝統があり、高松市中央商店街を代表する商店街である。

中央商店街においては、昭和50年代後半頃から、モータリゼーションの進展や市民ニーズの変化などにより、次第に歩行者通行量の減少が見られてきた。

このことから、高松丸亀町商店街振興組合は、将来の商店街の存続に早い段階から危機感を持ち、自ら駐車場経営やコミュニティ施設を整備するなど、積極的に商店街の再生に取り組むとともに、将来においても、賑わいある商店街としてあり続けるための議論を重ね、平成2年に丸亀町商店街再開発計画を策定した。

この計画では、全長470mある丸亀町商店街をA～Gの7街区に分け、5つの再開発コンセプトに基づき、段階的な再開発を推進することとなった。

まず、A街区で、市街地再開発事業によるまちづくりが進められた。当時の商店街の状況は、バブル期に家賃が高騰したことから、店主の不動産賃貸業への転換や粗利の稼げるファッション系店舗への偏りが顕著となり、生活空間としての「まち」の魅力が失われてきていた。このためA街区の事業計画では、テナント料を低減化する仕組みづくりや商業床等の堅実なマネジメントを目指し、商店街を一つのショッピングセンターに見立て、「まちづくり会社」による街区ごとのコンセプトに合わせた業種の導入などのマネジメントを図っていくこととした。

施設概要としては、商業施設（約20店舗）と住宅（47戸）、地下機械式駐輪場（3基432台）、コミュニティ施設等があり、施

行区域外に隔地駐車場を配置した。また、商業床の1階には、隣接する(株)高松三越が入居し、高級ブランド中心の店舗構成となっている。

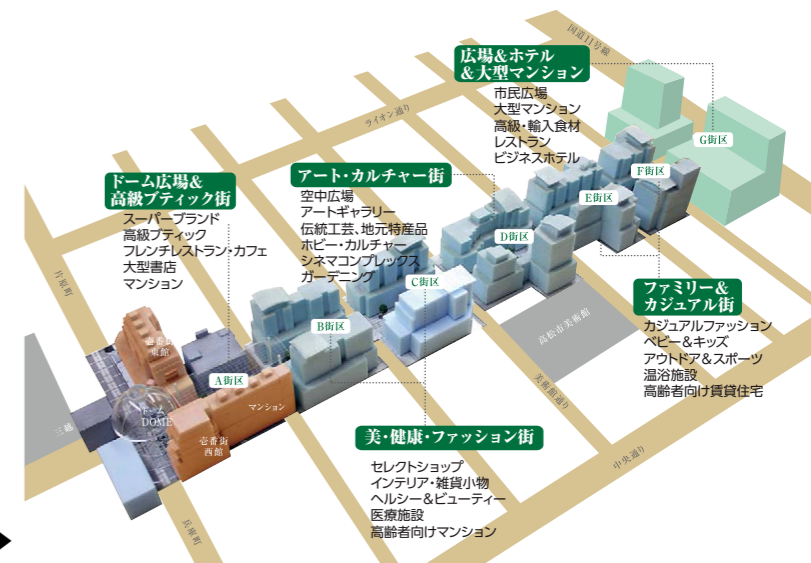
権利変換計画は、法110条の全員同意型を採用しており、土地の所有形態は従前のままで定期借地権を設定することにより、土地価格に影響されず保留床価格を抑えることができ、まちづくり会社の商業床の取得や融資の償還が容易となり、従来のような大規模な再開発ビルを建てなくても採算が取れる計画とした。

丸亀町商店街の南端にあるG街区（丸亀町グリーン）は、中央商店街のほぼ中央に位置し、丸亀町の再開発計画の中でも最大規模の事業である。比較的年齢層の高い顧客が多い(株)高松三越・丸亀町商店街と、若い顧客が多い南新町商店街を結びつける役割を果たす街区である。そのため、単にスポット的な一再開発にとどまらず、中央商店街全体の核となり、中心市街地活性化を担う事業として位置付けられた。

施設概要としては、約60店舗の商業施設とホテル（175室）、住宅（96戸）、広場、駐車場（330台）、駐輪場（約600台）等を集積させた複合施設となっている。また、地区中央の商店街の中に大規模な都市型広場を設けることで、賑わいや安らぎ、滞留できるゆとりある空間を来街者に提供している。

権利変換は、当初、A街区と同様な定期借地権方式を想定していたが、G街区は、関係権利者数や複雑な権利関係となっているケースが多い点などでA街区とは状況が異なり、全員同意型とした場合、スケジュールが大幅に延び、事業着手そのものが困難となる恐れがあったことなどから、協議を重ねた結果、法111条の地上権非設定型の権利変換方式を採用した。

なお、G街区は、13年11月の再開発組合設立後、世界的な金融危機や当初予定していたマンション業者の経営破綻など、幾度もの事業存続の危機に直面したが、適宜、施設計画・資金計画等の変更を行うなど、これらの難局を乗り越え、24年3月に工事完了し、同年4月にオープンしている。

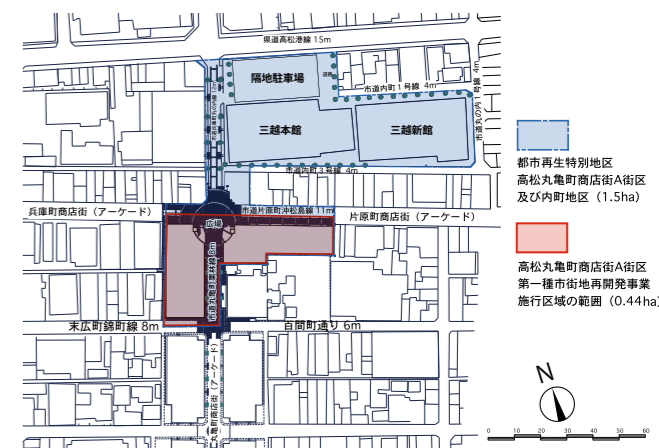


高松丸亀町商店街
タウンマネジメント・プログラム ▶

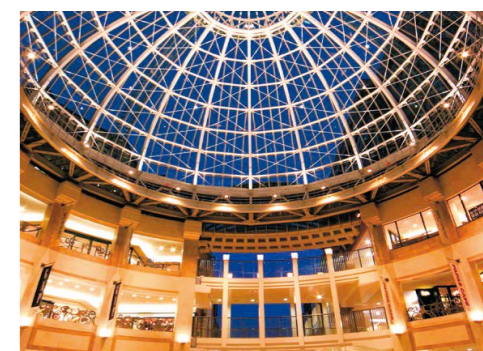


A街区従前

A街区区域図（隔地駐車場含む）



A街区従後



A街区従後（ドーム広場と店舗）



A街区イベント風景



G街区従前

G街区配置図



G街区従後（正面ゲート）



G街区ケヤキ広場



G街区東館と西館を結ぶブリッジ



G街区西棟（マンション）



G街区東棟（駐車場・ホテル）

事業の評価

高松市は、全国の地方都市と同様に、モータリゼーションの進展やバブル期の都心部の地価高騰等により、郊外型大型ショッピングセンターの立地など、郊外化が進んでいたが、平成10年の大店法廃止（大店立地法施行）や16年の線引き廃止、さらに18年の都市計画法等まちづくり三法の改正による駆け込み需要により、郊外ロードサイド型の大型店舗が急増し、中央商店街は、その影響を直接受け、中心市街地の空洞化が進行した。

このような状況下で、18年にはA街区、21・22年にはB・C街区が小規模連鎖型再開発（経産省：戦略補助金活用）として建替えられ、24年にはG街区で再開発ビルがオープンしたが、市はこれらの再開発事業の効果について次の項目で検証した。

①商店街の空き店舗率

郊外大型店舗の急増等により、18年頃までは、中央商店街全体では、一貫して空き店舗が増加する傾向にあったが、A街区がオープンした18年頃以降、横ばいとなり、その後G街区がオープンした24年には、減少に転じた。

②歩行者通行量

丸亀町商店街ではG街区の広場完成に合わせ24年度以降、商店街通行者の安全性を高めるため、丸亀町通りの自転車通行を規制した。24年の通行量を19年と比較すると、平日こそ変化は見られないが、A・G街区共に市民広場が整備され、大小さまざまなイベントが開催されたことにより、賑わい・回遊性の指標である休日の通行量が増加した。また、本事業は、鉄道駅から離れた場所での再開発事業であることから、駅から丸亀町商店街までの通行量が増加しており、再開発区域外の広い範囲に波及効果をもたらした。

③居住人口

高松市全体の人口は、18年と24年を比較すると、微増しており、中心市街地においても同様の傾向が見られる。また、再開発事業により、A街区で47戸、B・C街区で42戸、G街区で96戸の住宅が新たに整備されたことにより、丸亀町商店街では100人増（約1.5倍）となり、減少傾向であった定住人口の維持・増加に、再開発事業が直接的に貢献した。



B街区
（式番街1号館）



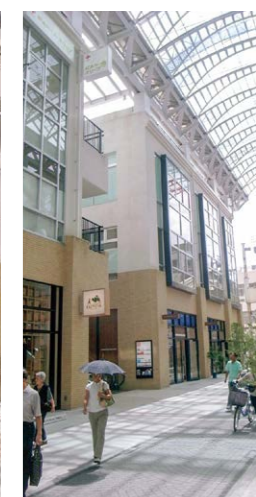
B街区
（式番街2号館）



B街区
（式番街3号館）



C街区
（参番街西館）



C街区
（参番街東館）

再開発後から現在までの状況

平成18年12月にオープンしたA街区「高松丸亀町壱番街」は商店街上部のアーケードを挟んで東西2棟に分かれたビルであり、3つの商店街が交差する箇所には設けられた直径25mの円形広場を取り囲むように建てられている。再開発前の丸亀町商店街は、休日よりも平日の通行量が多かったが、再開発後は、この広場で休日毎に様々なイベントが催されるようになり、目に見えて休日の通行量が増加し、休日を楽しむ商店街に生まれ変わった。

G街区「丸亀町グリーン」における商業床は積極的なテナント

誘致及び販促等を継続的に行っており、稼働率は現在も安定的に推移している。また、当街区の開業に合わせて24年度から実施された「丸亀町商店街自転車走行禁止」との相乗効果により、従来は少なかった「ベビーカーを押した来街者」が増加し、当街区の中心に整備した「けやき広場」は、当初の目的どおり、人の留まれるスペースとして賑わいづくりに寄与するなど、これらの集客力が周辺商店街等へも波及効果として現れている。