向こう100年を見据えて

高松丸亀町商店街振興組合 理事長 古川康造

「札の辻」

復活した「札の辻」ドーム広場

ヨーロッパの古い町並みはほぼ例外なく街の中心に大きな広場を持っている。その広場はまさに地域の人々の集いの場であり、憩いの場であり、情報交換の場であり、出会いの場であった。そして日本にも同じような「場」があった。それが「札の辻」と言われるものである。この「札の辻」は江戸時代に官の制札を立てた辻でありそれは現在多く地名として全国各地に残っている。それは中心部の大きな広場であったり街道の基点であった場所で、多くの人々の集まる場所である。今回の丸亀町再開発で作られたドーム下の大きな広場は、讃岐の各街道の基点でありまた、古にはお城の正面入り口前であった。そう、まさに「札の辻」である。この広場が民間投資により大きく整備され、現在、多くの市民の皆様が休日ごとにこの広場でイベントを開催している。そしてこの広場こそが向こう100年、市民の皆様の相集う市のシンボル的な広場になってくれれば、と思っている。

土地の所有と利用の分離

日本経済を荒らしまわった土地問題。日本経済の根本的な建て直しには、この土地問題の解決が必須であるという学説が古い時代から存在する。戦後の農地解放はすばらしい政策であったが一方で日本人にあまりにも強い土地に対する執着心を植え付けてしまった。全国の地方都市の中心市街地に存在する商店街は社会背景、商業環境の大きな変化により見事にシャッター通りと化してしまった。これが各地方都市の税収を圧迫する大きな要因になっているわけであり、国策を痛める大きな原因になっていることは周知のことである。

この土地問題を解決すべく、私たちが採った手法が「土地の所有権と使用権の分離」である。A街区では、地権者の出資で作ったまちづくり会社がすべての商店の地権者と定期借地権契約を結んでその使用権を取得し、同社が建物を整備・所有する。同社は、テナントの家賃収入から銀行への返済、建物の管理費用などを差し引いた金額を地代として地権者に支払う。これを「オーナー変動地代家賃制」と呼ぶ。あえて地代を劣後とすることで、地権者はテナントの売上に関心を持たざるを得なくなり、テナントの売上が上がらなければ、地代は下がってしまいつまり、オーナー変動地代家賃制は街の興隆に地権者を半強制的に関与させる仕組みである。そして、土地の使用権をまちづくり会社が一括して持つことで、利害調整に手間取ることなく思うようなテナントミックス（業種の再編成）を行うことができるわけだ。すべてを行政にお任せしてしまうのではなく、自分達の街を自分達で自らリスクを負い自治権をもって運営していこうという、新しい自治組織の形成である。業種の再編成、イベント、商店街外部の各団体、組織との連携、住宅整備、安心安全の街づくりなど、これからの人口減、高齢化社会に対応するまちづくりを実現させる全ての大前提は、土地問題の解決であり、土地の所有と利用を分離することによって初めて可能になる施策である。これがまさに、エリアマネジメントである。

再開発成功の大前提は コミュニティーの現存

今回の計画作りに、まず私たちが着手したのが全国の再開発の失敗事例の調査研究である。そこには、次のような一定の法則があることを発見する。駅前の一等地が衰退すると、行政が再開発に乗り出す。地上げをし、新しいビルを建てて核となるテナントを招致する。それを請け負うのはデベロッパー。ビルを竣工し、テナントを誘致した段階で報酬を得て去っていく。ところが、そもそも再開発を行うのは衰退した場所だからであり、満足な業績が上げられずにテナントは数年で撤収してしまうことになる。すると、駅前にまた新しい空きビルができ、仕方なくお役所は公的な施設などで穴埋めをすることになったり、新たな土下座外交が始ることになる、という悪循環を繰り返すことになるというものだ。だからこそ、地元主導でしか街づくりは成功しないと私たち考え、そこにこだわってきた。

私たち商店街の再開発が軌道に乗ることが出来た、その最たる要因は一言で言えば、丸亀町には脈々と400年間コミュニティーが現存していたからである。その土台があったからこそ、地権者の合意が取れた。どれだけ優れたリーダーがいても、行政の支援があっても、地域のコミュニティーが崩壊しておれば開発は不可能だ。生まれ育った地元に対する熱意と"触媒"とコミュニティーの存在こそが、再開発の成功には必須の条件であるのは間違いない。

これからのまちづくり

少子高齢化社会と言う、有史以来日本人誰もが経験したことの無い大地殻変動が足元で起きている。大きく市場の実態も変わってしまった。これからの商店街のあり方を模索した。商店街は昔のように沢山の人々が生活し、そこで出会い、新しいビジネスが生まれ、新しい仕組みが創り上げられてゆくステージであるべきである。

昔、アジアを貧乏旅行した頃のこと。ユースホステルという宿泊施設が世界中にある。恐ろしく、宿泊代が安い。何の制約もなく、それぞれが好き勝手に自由に利用していた。ただ、ひとつだけ、凛としたルールがあった。

「後に続く旅人のために…」
後に続く、子や孫に、僕達はこの街に何を残してやれるのだろうか…?。市中心部にかつてのように、たくさんの市民の皆様が住み、そして賑わいが復帰し、憩いそして出会う、向こう100年を見据えたまちづくりを僕たちはしなければならない。そう、後に続く者達のために。だから地域の人々は、地域に対して責任を負う「本気」の覚悟が必要なのである。

― 著者紹介 ―

古川康造（ふるかわこうぞう）
プロフィール

昭和32年(1957)
香川県高松市丸亀町生まれ
立命館大学 経営学部卒

少子高齢化社会に対応した新しい形の地方自治組織の創設を目指して中心市街地再生に向け日々、精力的に取り組んでいる。

現職

高松丸亀町商店街振興組合 理事長
丸亀町不動産株式会社 代表取締役専務
合資会社野田屋電機 専務取締役

公職の経歴

内閣官房 まちづくり伝道師
内閣府 中心市街地活性化推進委員会 委員
総務省 地域総合整備財団 まちなか再生支援協力委員会 委員
国土交通省 UR都市機構 アドバイザー
経済産業省 タウンマネジメント事業に係る検討委員会 委員
経済産業省 タウンプロデューサー
福井県まちづくり指導者
新潟市まちなか再生本部 アドバイザー
国立大学法人 香川大学経済学部 非常勤講師
国立大学法人 香川大学大学院 地域マネジメント学科 非常勤講師
高松青年会議所元理事長

褒章

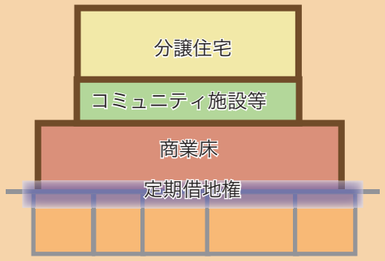
■06年 経済産業省大臣表彰
■07年 日本新聞協会 新聞広告賞 最優秀賞
■07年 国土交通大臣表彰
■07年 日本経済新聞社 日経MJ優秀製品サービス 最優秀賞
■08年 （社）日本ショッピングセンター協会 第3回日本SC大賞ニューフェース賞
■08年 （社）日本都市計画学会 最高位学会賞 石川賞 受賞
■08年 MIPIM ASIA（国際不動産見本市 アジア圏）総合大賞 受賞
■10年 MIPIM（国際不動産見本市）国際総合大賞 受賞
■14年 総務大臣表彰

高松丸亀町商店街の再開発

■高松丸亀町商店街の取組

高松丸亀町商店街は、江戸時代から 400 年以上の歴史を持つ商店街です。街路のカラー舗装、アーケードの建設、各種イベント事業など、様々な取組を行ってきました。特に発展の契機となったのが、町営駐車場の建設です。今ほどは自家用車が普及していない昭和 47 年、商店街運営の駐車場を整備しました。現在では駐車場事業が、様々な不採算事業（イベントホール、巡回バス、カード事業、各種イベント等）の資金源となっています。さらなる発展に向け、平成元年頃から再開発事業の検討を始めました。そして、平成 18 年 12 月、再開発ビル第 1 号となる A 街区再開発ビルが竣工しました。ここで実現した、「土地の所有と利用の分離」は、後に続く再開発にも受け継がれています。

■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

■再開発によって、商店街に導入された、様々な都市機能

●広場

毎週様々なイベントが催される中心市街地の顔

●イベントホール

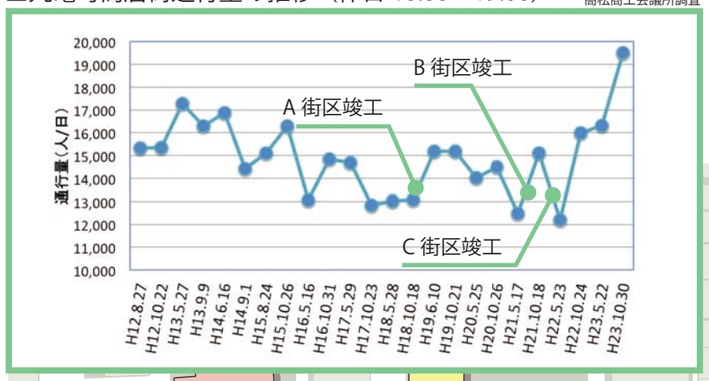
イベントホールは、コンサートやシンポジウム、展示会、立食パーティなど、様々な使い方が可能。

●診療所

地域医療再生のため、商店街内に診療所を設置。大型病院と連携し、町の掛かりつけ医を目指す。

■丸亀町商店街通行量の推移（休日 10:00～19:00）

高松商工会議所調査



■A 街区～C 街区鳥瞰パース（手前が C 街区）

■G 街区完成予想パース H24.4 竣工予定（南東から）

●A 街区に整備された広場

●B 街区には不足していた飲食店を中心に導入

●C 街区はライフスタイル提案型の店舗と医療施設を導入

●DE 街区再開発
平成 27 年着工目指し検討中

■今後の再開発により導入予定の都市機能

- ●生鮮市場
- ●温浴施設
- ●保育園
- ●高齢者福祉施設
- ●高齢者向賃貸住宅
- ●まちなかの防災拠点

街元気 まちづくり情報サイト 動画配信中 https://www.machigenki.jp/content/view/1575/324/