

# 香川県高松市

丸亀町商店街

(キーパーソン) 古川 康造氏 (高松丸亀町商店街振興組合 理事長)  
(行政) 高松市 都市整備局 都市計画課



高松丸亀町商店街は、香川県高松市にある高松中央商店街の中心部に位置しており、歴史は古く、高松城の築城の際に丸亀城下（現・丸亀市）より商人を呼びよせたとされ、400年以上の歴史を持つ商店街である。

瀬戸大橋の開通後、本州からの大手資本の参入や、社会情勢の変化により、多くの商店街同様に来客者数、売上ともに落ち込み、商店街存続の危機を迎えていた。

こうした背景のもと、商店街振興組合による市街地再開発事業が行われることとなり、定期借地権の導入による土地の所有と利用の分離など、先進的な取り組みが行われている。

その結果、商店街は生まれ変わり、従前に比べて商店街の通行量が倍に増加するなどの賑わいが生み出されている。

## 【まちづくりのきっかけについて】

### 1. きっかけを作った人物

商店街振興組合前理事長  
鹿庭 幸男氏

常に危機意識を持っており、「100年後を目指したまちづくり」の理念をかかげていた。その理念を具体化するため、商店街振興組合による現状分析やマーケット調査などが行われ、将来を見越したまちづくりが行われることとなる。

### 2. 社会情勢の変化

・瀬戸大橋開通による大手資本の参入  
・中心市街地の地価高騰による空洞化

1988年の瀬戸大橋開通までは、四国への交通手段は船しかなく、小売りの大手資本は参入してこなかった。地域の人々は観光客の増加や、新たな企業誘致に期待を寄せていたが、前理事長の鹿庭氏は危機を感じていた。同氏の予想どおり、開通後は大手資本が参入し、丸亀町商店街の売り上げは一気に落ち込み、来客数は減少していった。

更に、瀬戸大橋開通後に訪れたバブル経済により中心市街地の地価が高騰し、居住者の郊外への流出などが起こった。こうした原因から、中心市街地は徐々に衰退化していき、これに伴い商店街が空洞化するなど、商店街の関係者に危機感が増していった。

商店街振興組合では、この危機感をきっかけに商店街の現状分析などを始め、再開発事業に着手することとなる。

# 【まちづくりについて】

## 1. まちづくりの目的

### 100年後を 目指したまちづくり

マーケット調査の結果、現在の商店街は物販に特化しすぎており、今後、市民の支持を受けるためには、物販以外の機能強化が必要であることが分かった。

そこで、休憩施設、トイレなどの公共空間の整備を行うことにより、モノを買うだけのまちから、まちなみを楽しむ“時間消費型のまち”に作りかえることを目的とした。

## 2. 再生に向け実施したこと

### ・失敗例から学ぶ ・居住者をとりにどす

全国の再開発の失敗事例について、どこに問題があったか徹底的に調査を行った。

また、中心市街地の空洞化を解消しなければ、今後ますます人口減少が進んでいくため、住む人が快適に暮らすために必要な施設と業種を正しく配置することとした。

### ・大型店に頼らない ・行政でなく民主導

開発デベロッパーは利益を追求する企業であり、「まちづくり」のテイストには合わない。

また、行政は全体のバランスを大事にするため、一点集中投資を行うことができず、総花的な計画しか作ることができない。

そのため、“自分たちのまちは自分たちが責任を持つ”という観念のもと、民間主導でまちづくりを行ってきた。

## 3. 行政との連携方法

### 情報交換

再開発事業の立ち上げの際は密な情報交換を行うために、概ね週に1回、行政との定例会の場を設けた。

この際に、行政は具体的な中身への関与は行わず、あくまでオブザーバに徹することで、円滑な情報交換を行ってきた。

## 4. 再生のために行った手法

### 定期借地権方式

生活者目線で本当に住んでみたいまちの実現に向けて商店街を再構築するためには、商業床を一体的にマネジメントする必要があったため、“地権者の全員同意による定期借地権方式”を採用し、土地の所有権と利用権の分離を行った。

この手法により、事業費の面からも大幅な縮減を行うことが可能となった。

### まちづくり会社設立

商店街のマネジメントを効率的に行うため、再開発事業の運営全般を担う組織として、第3セクター方式のまちづくり会社を設立。

また、運営を客観的にチェックするために、学識経験者、金融機関、行政から組織されたタウンマネジメント委員会が設置されている。

## 5. まちづくりに対する反対者への説明方法

### 危機感の共有と 利益をあげる収支計画

商店街存亡の危機を地権者全員が共有すること、また、全員が納得できる精度の高い収支計画を作成することで、関係者の合意・調整が容易となった。

## 6. まちづくりの過程で困難だったこと

### 地権者の同意

都市再開発法第110条に基づく権利者全員の同意を得る手法を選択した街区もあり、非常に困難を要した。

ときには、地権者同士の争いになることもあった。

### 関係法令の壁

回遊性の向上のための街区を結ぶブリッジを建設するまでに16年（権利調整に4年、現行法をクリアするために12年）の時間を要した。

このように、様々な計画を実現するために多大な努力と時間が必要であった。

## 7. まちの再生が実現できた理由

### 責任を全うする覚悟

自分たちのまちを本気で守る気持ちがあるかどうか。土地から逃げられない「地権者」としての責任を全うする覚悟がまちづくりを行う上で重要である。

また、協力体制を得るためには“地域コミュニティの力”が重要であり、普段からの近所付き合いがしっかり出来ているかどうかで、まちづくりの協力体制が変わってくる。

まちなみ風景



ブリッジで東西の館を繋ぐことで回遊性を向上

## まちなみの工夫



植栽やベンチなど、  
ストリートファニチャーを配置



地下に自転車を格納することにより、  
地上の放置自転車が縮減され、通りを広く確保



様々なイベントが催される広場



街なか居住の促進(診療所屋上からマンションを望む)



商店街のシンボルである広場上空のドーム



通りに巡らされた明るく開放的なアーケード  
雨天でも支障なく通行できる