

○ 高松丸亀町商店街再開発事業について

1 経緯

- ・ 高松丸亀町商店街は、1588年から400年以上の歴史を持つ商店街である。
- ・ 1988年に、高松には瀬戸大橋が開通した。それまで本州に行くには船に乗らなくてはいけなかったのが、車や電車で本州(岡山県)に行けるようになった。これをきっかけに、本州の大企業が、高松に店を出すようになった。大規模ショッピングセンターもでき始め、お客様を取られることになった。瀬戸大橋の開通と1998年の明石海峡大橋の開通で、年に数回の大きな買物は県外に行ってしまうということも多くなった。
- ・ 当時高松にある私鉄のターミナル駅(瓦町駅)に「駅ビルができるらしい」という噂が出始めていたが、なかなか実現しなかった。いつになるか分からない駅ビルの実現を待つよりも、丸亀町の商業者達は、丸亀町自身が、商業者にとって魅力のある出店場所になることを選択した。再開発によって、町をつくり替えて、商業者が出店したくなるような町を目指した。実現できれば、買物に来るお客様にとっても、魅力的な町になれるだろうということである。1990年から、商店街の再開発の検討をし、2006年に初めての再開発が実現した。

2 再開発事業

- ・ 丸亀町再開発事業は、「人が住み、人が集うまち」を目指して丸亀町商店街振興組合が構想から約20年かけて取り組んできた事業である。また、丸亀町商店街が「出会い」「賑わい」「おもてなし」にあふれ、買物だけでなく、暮らしの様々なシーンで楽しめる商店街になることを目指している。さらに、高齢化社会にも対応できる、優しく住みよい町に変わろうとしている。
- ・ 本再開発事業では、全長470mの商店街をA～Gの7つの「街区」にゾーニングし、商店街の一部だけではなく、全ての街区を対象とした再開発を段階的に行っている。街区ごとに特徴を持たせながら公園や飲食店、生活雑貨店や福祉サービスなど、これまで丸亀町商店街に不足していた機能を段階的に補っていく計画である。中でもA街区は、都市再生特別地区に指定され民間都市再生事業の認定を受けた第一種市街地再開発事業であり、かつ、特定民間中心市街地活性化事業の認定も受けており、丸亀町商店街全体を再生する第一歩となった。
- ・ この再開発の特徴は、地元住民が中心となって第3セクターのまちづくり会社を立ち上げ、まちづくり会社が商店街全体をマネジメントしていくことである。具体的には、まちづくり会社がディベロッパーとなって保留床を取得し、再開発ビルを経営し、再開発ビル以外にも、街に必要な機能をコミュニティビジネスとして行う。つまり、商店街全体を一つのショッピングセンターと見立て、業種の偏りを是正し、商店街全体のテナントミックス(業種混合支援)を行うことで商店や施設を適材適所に配置しようとしている。このように、まちづくり会社は、タウンマネジメントと言われる様々な機能を果たすことで、町全体の活性化を推進する、まちづくりのエンジンとしての役割を担っていく。
- ・ 高松丸亀町まちづくり株式会社は行政からの出資比率を5%とした民間主導型の第3セクターである。イニシャルコストについては行政の支援を一部受けているが、ランニングコス

トは自主財源で賄うよう収支計画を立てている。利益については地元へ還元することを目的としており、従来の企業ディベロッパーと異なる。このような民間主導型の市街地再開発は、全国でも初の試みである。「みんなの街を、街のみんなでつくる」これが、この再開発事業の合言葉である。

3 事業スキームと地主への還元

- ・ 地主自身が出資して会社（まちづくり会社）をつくり、会社が再開発ビルの床を取得し、地主の土地を借りて賃貸ビル事業をしている。
- ・ 地主への地代は、ビルの業績に応じて変動するものとしており、空き店舗が出たり、売上げが下がって歩合家賃が減ると、翌年の地代に反映されるという、地主がリスクを負った契約になっている。こうすることで、借入金の返済が滞らないようにしており、その点が、公的融資や銀行融資を受けるに当たっての信頼感になっている。

4 まちづくり会社の事業採算性

- ・ まちづくり会社は現在3社ある。前述のとおり、家賃収入が下がった場合には、地主に支払う家賃を下げて、借入金返済が滞らないようにしている。売上げが下がった場合のリスクを地主が負っており、まちづくり会社の経営を安定化させている。家賃収入が減った場合には、地代はゼロになる可能性もある。地主がリスクを負って土地を借りているまちづくり会社の事業採算性を守る契約になっている。

5 当初のテナントの誘致方法

- ・ 当初のテナント付けは、それぞれの開発を担当した再開発コンサルタントが行っている。

6 ドーム広場の位置づけ

- ・ 法的規制などによらない任意の空地である。広場は再開発ビルの敷地であり、広場部分の民有地についても、建物が乗っている土地と同様、定期借地契約に基づく地代が支払われている。

7 ココマチ高松や讃岐おもちゃ美術館、駐車場の開発経営と事業主体、事業収支の見直し

- ・ 第一種市街地再開発事業として、高松市大工町・磨屋町地区市街地再開発組合が施行者となってビルを整備した。整備後、讃岐おもちゃ美術館と丸亀町くるりん駐車場は、高松丸亀町商店街振興組合が主要株主となっている「高松まちづくり株式会社」が取得している。讃岐おもちゃ美術館は高松まちづくり株式会社が内装工事を負担し、子育て支援NPO「わははネット」に周辺相場よりも低廉な家賃で床を貸している。集客施設として有効な施設を、低廉な家賃で誘致し、商店街への集客波及効果を狙っている。1階の店舗を低廉な家賃で貸す一方で、上層階の自走式駐車場でしっかり売上を確保している。

8 現在及び将来の課題

- ・ 次の再開発を計画しており、これまでの再開発で導入できなかった、映画館や温浴施設などを入れたいと考えている。住みやすい町を目指しているがまだ道半ばである。