

# 歴史的資産を活用して魅力を高めるしくみづくり

## 23 全国事例2

### 定期借地権を導入した商店街の再開発とエリアマネジメント

先進事例:高松市と丸亀商店街 [香川県高松市(高松丸亀町商店街振興組合)]

#### ■商店街の衰退と再開発事業の目的

香川県高松市は人口約 42 万人の県庁所在地であり、公的機関や大手企業の出先・支店が集中し、地域経済を支えてきた。丸亀町商店街は、高松城の城下町として形成された 400 年を超える歴史をもち、市内8つの商店街の中心を担うエリアである。

昭和 63 年の瀬戸大橋開通により、校外大型店の進出が本格化したことから、翌年の丸亀町生誕 400 年祭で商店街振興組合の理事長が青年部の有志を集め、商店街の将来像について研究が始まった。翌年から組合が専門家に依頼し、中小企業庁が進めるまちづくり会社の制度を利用した商店街活性化を検討する東京委員会が設置された。組合が費用負担し立案した「丸亀町商店街開発計画」では、生鮮食品店などが廃業し衣料品店の占める割合が高くなっていること、金融機関が多く商店街の賑わいを阻害していることなどの問題点が明らかとなった。そして、商店街活性化のためには魅力的な都市空間の創出と業種の偏りを正す必要があり、商店街全体をショッピングセンターと見立て、土地利用の不合理性を解決し、不足業種の導入を実現するための土地の所有と利用の分離を図る方針が示された。

商店街が衰退した大きな要因として、①バブル期地価高騰&居住者転出で空洞化、②不動産賃貸業化商店主の増加&家賃高額で入居業種の偏り、③バブル崩壊の路線価 1/10 急落&固定資産税収入 7 割減&市街化調整区域全廃で郊外開発、が挙げられる。年間 1,000 万人あった来街者(平成 8 年)は 400 万人(同 16 年)まで減少し、270 億円(同 4 年)あった売上は 130 億円(同 14 年)まで減少した。

#### ■再開発の3つのポイント

再開発は全長 470m の商店街全体を A~G の7つの街区に分け、平成 17 年から段階的に行われている。その方法には大きく3つのポイントがある。



図1 商店街の街区構成

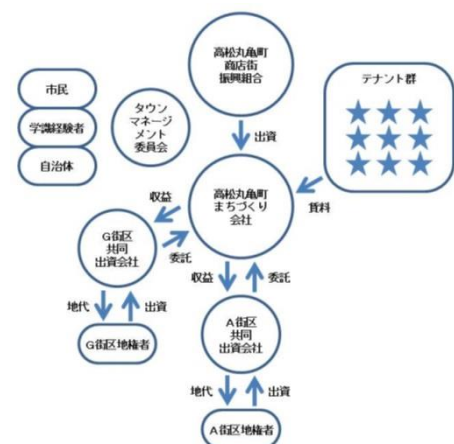


図2 再開発事業のスキーム

- (1) 権利が複雑に絡む土地問題に対し定期借地権を導入し、土地の所有権と建物の利用権を分けた。定期借地権期間は 62 年で、期間満了後も 95% の地権者の同意があれば 30 年を限度に契約延長が認められる。
- (2) 街区ごとに地区計画を策定し景観などのルールを定めた。そして、街区ごとの段階的な開発と資金調達を行い、小規模連鎖型の再開発を計画・実行している。D～F 街区の再開発は未着手である。
- (3) 商店街全体をまちづくり会社が一括運営し、必要な店を必要な時期に必要な場所に配置できるようにした。これにより、新たな業種業態の参入など商店街の新陳代謝が可能な条件を整えた。

■地権者の共同出資による再開発と権利変換

地権者は従前の土地の権利を保有したまま、従前の建物のみ権利変換した権利床を取得する。土地を買い取るわけではないので、保留床価格には土地価格が反映されない。このため総事業費が削減でき融資の償還も容易となり、テナント賃料も低く設定できた。保留床は共同出資会社買い取り、施設の運営による収益から必要経費を差し引いた残額が地権者に地代として支払われる。地代は一定ではなく売上に応じて変動する契約とし、地権者も売上向上に努力するよう促している。外部のデベロッパーに頼ることなく、地域経済が循環する再開発が行われた。

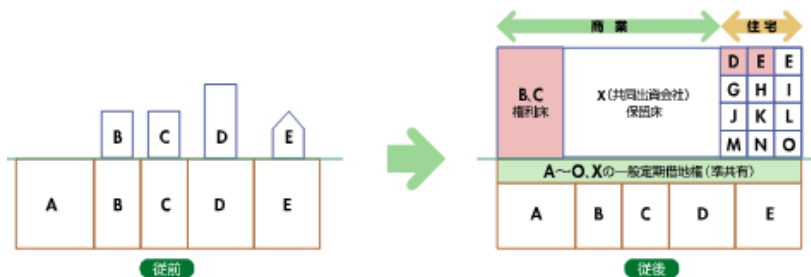


図3 再開発における権利変換の仕組み

■まちづくり会社によるエリアマネジメント

施設の運営は、商店街振興組合が 95%、高松市が5%を出資した民間主導型のまちづくり会社を設立(テナント誘致やイベントなど専門性や企画力のある人材を雇用)し、運営を委託している。周辺地域の農家と提携した地産地消レストランや、広場を利用し農家などが出店するマルシェなどイベントも積極的に行い、市民が集い交流・連携するステージとしての商店街づくりが目指されている。



写真1 A 街区の様子

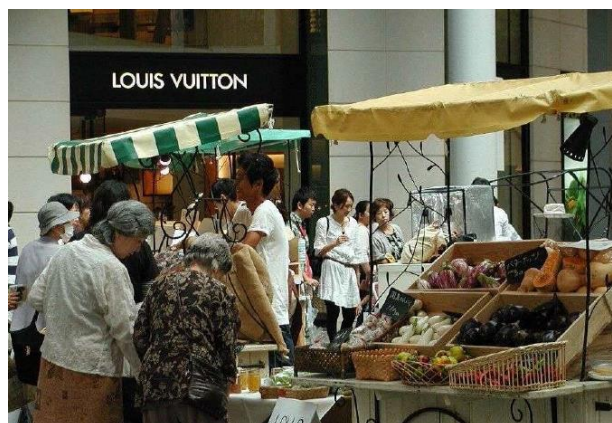


写真2 広場でのマルシェの賑わい

参考文献

- 1) 熊紀三夫: 商店街から多機能居住エリアへ転換するための「エリアマネジメント」、建築雑誌、vol.129、2014 年
- 2) 高松丸亀町商店街振興組合: 高松丸亀町まちづくり戦略
- 3) 高松市都市整備部まちなか再生課: 香川県高松市・高松丸亀町商店街 A 街区」、市街地再開発、第 450 号、2007 年