

高松丸亀町 まちづくり戦略



高松丸亀町商店街振興組合

コンパクトシティの具現化 (小さな成功は必ず連鎖する)

- バブルの地価高騰による中心部の空洞化
線引き全廃による都市の拡散化・肥大化



- あらかた予想が出来たことであるが、急速に人口減が始まった



- それ全体を支える行政コストが出なくなってきた。

参照



- 自治体は郊外化を制御し都心に機能を集積し、
税収の稼ぎ場を活性化しなければ、もう維持できない。



- でも、規制を以て人々を移住させるなんて、あり得ない。(北風政策)



- ならば、まちなかに「住んでみたいよね！」と言わしめる
パラダイスをいかに合理的に作るか？(太陽政策)



具現化のため「土地の所有と利用の分離」を図った。

総花の計画より
まず、小さな成功例を
作る。
集中投資！

一切、車に依存しない
歩いて事足る
安全で安心な街の提供

行政コスト(維持補修費)の比較 (なぜ中心部再生が必要か?)

現状	面積 (km ²)	a	375.05
	都心地域	b	18.46
	都心地域外	c=a-b	356.59
	人口 (人) [2005年 (H17)]	d	418,125
	都心地域	e	97,287
	都心地域外	f=d-e	320,838
	人口密度 (人/km ²)	g=d/a	1,114.9
	都心地域	h=e/b	5,270.2
	都心地域外	i=f/c	899.7
	維持補修費 (億円)	j	17.3
面積当たり (万円/km ²)	k=j/a	461.3	
1人当たり (円/人)	l=k/g	4,137.6	
都心地域	m=k/h	875	
都心地域外	n=k/i	5,127	
将来	人口 (人) [2028年 (H40)]	o	371,000
	都心地域	p=o*e/d	82,400
	都心地域外	q=o-p	288,600
	人口密度 (人/km ²)	r=o/a	989.2
	都心地域	s=p/b	4,463.7
	都心地域外	t=q/c	809.3
	都心地域における 1人当たりコスト (円/人)	u=k/s	1,033
都心地域以外における 1人当たりコスト (円/人)	v=k/t	5,700	

	中心部	郊外部
面積比率	5%	95%
固定資産税比率	43%	57%
行政コスト/一人	875円	5127円



市中心部は民間投資、公共投資ともすでに終わっている地域。

- 新しい都市を造るには莫大なインフラ整備費用がかかる。
- 都市をコンパクトに縮めなければ維持出来ない事は歴然！
- 郊外開発を進めれば進めるだけ、財政は悪化してゆく。

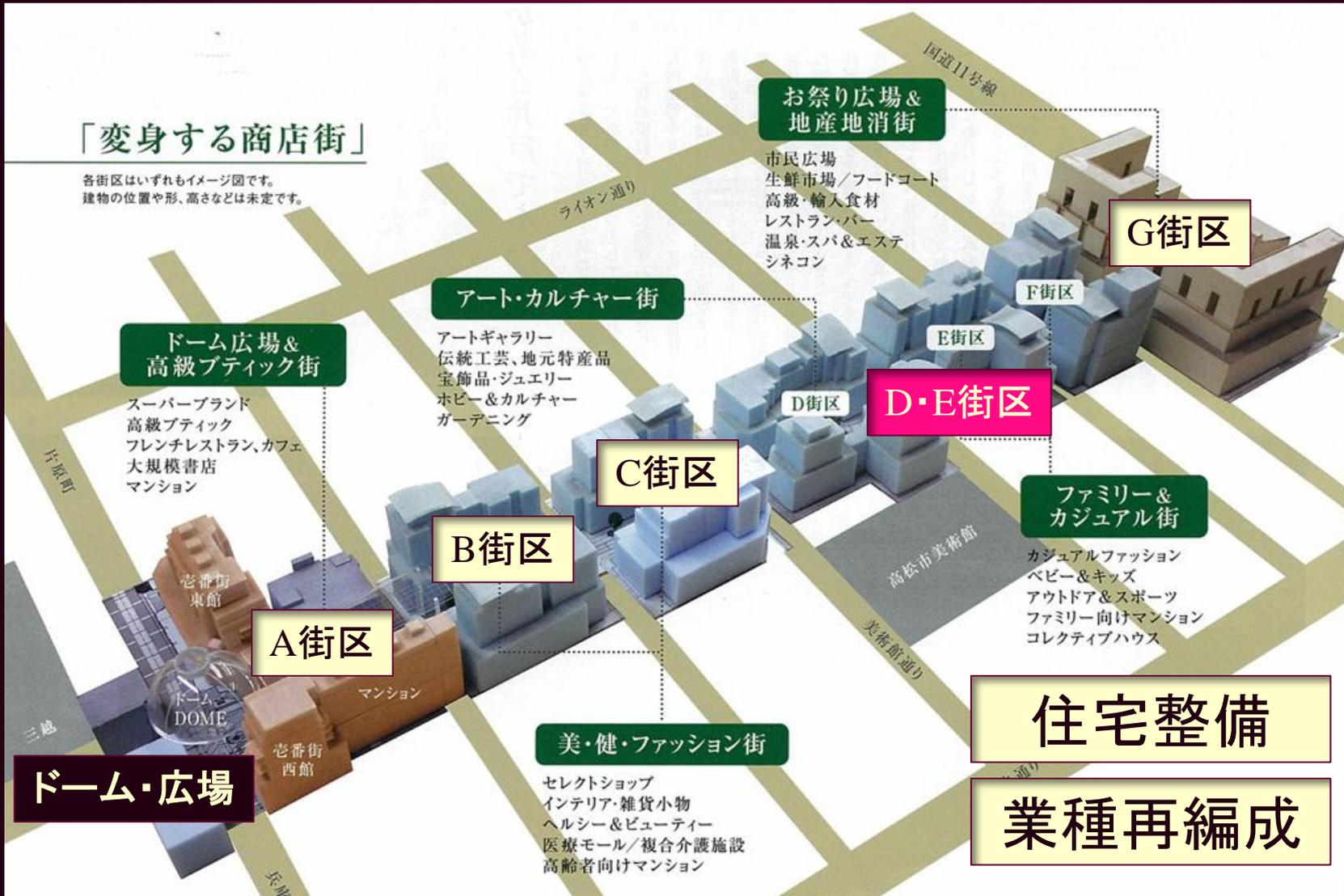
丸亀町再開発計画の全容

～ 前例主義に拘らない、民間主導 ～

街全体のイメージ

「変身する商店街」

各街区はいずれもイメージ図です。
建物の位置や形、高さなどは未定です。



住宅整備とテナントミックスは、車の両輪

新商店街

仕組み図

土地の所有と利用を分離した 市中心部の土地の有効活用

★ 地権者は、個々の権利を主張するより全体の利益をシェアした方が得…
ということに気づいた。

■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ジメント
- 地権者がリスクを負う変動地代

A街区（壱番街）

開発前 2005年



A街区（壹番街）

開発後 2006年



A街区（壱番街）

平成18年 竣工



コンセプト

●道路幅拡幅

●パブリックスペース

●住宅整備

セレクトショップゾーン

8m→11m

植栽・ベンチ・トイレ・ホール

47戸



ドーム・広場の整備

開発前 2005年



ドーム・広場の整備

開発後 2007年



ドーム・広場の整備

平成19年 竣工



クリスタルガラス ドーム

コンセプト

- 広場拡幅
- ドーム地上高
- 路面デザイン

札の辻

130m²→500m² 約4倍

33m

現代美術巨匠 川島猛氏



B街区(貳番街)

開発前 2007年



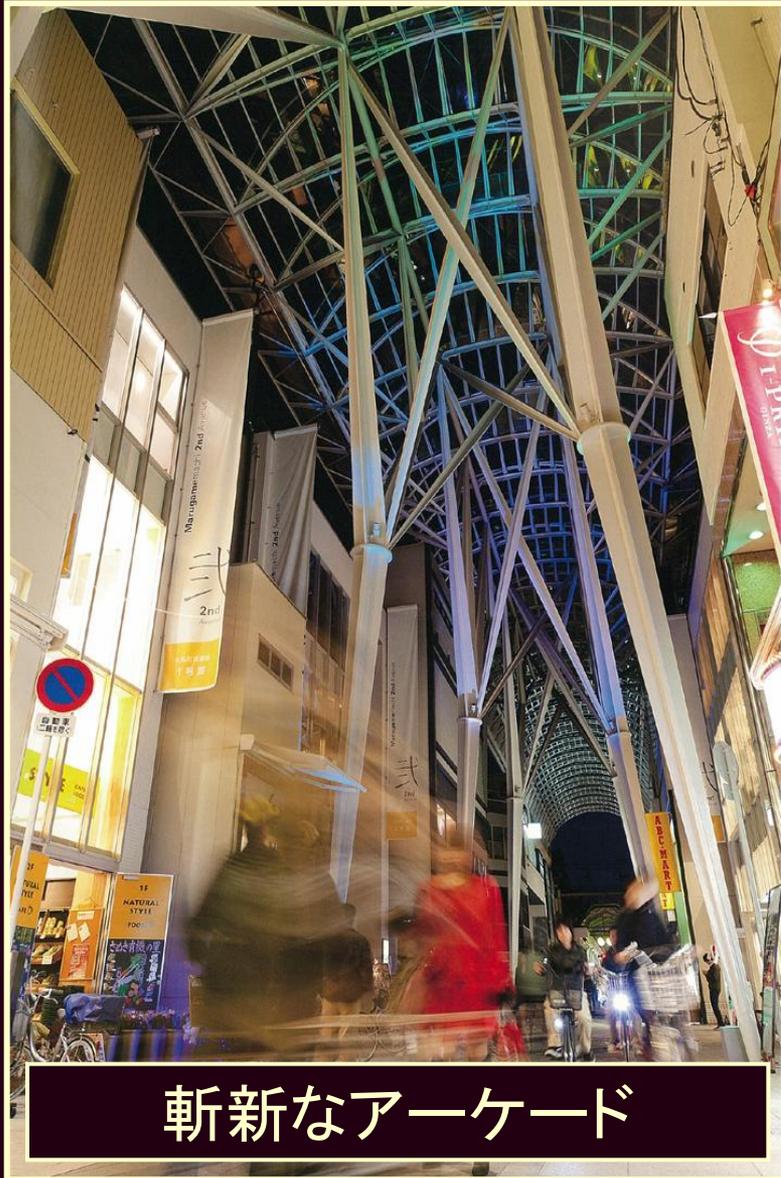
B街区(貳番街)

開発後 2009年



B街区(貳番街)

平成21年 竣工



斬新なアーケード

コンセプト	フードコート
●斬新なアーケード	越屋根方式
●住民提案地区計画	B街区～F街区
●路面デザイン	現代美術巨匠 川島猛氏



フードコート



フードコート



地産地消レストラン



地産地消レストラン

C街区(参番街)

開発前 2007年



C街区(参番街)

開発後 2009年



C街区(参番街)

平成21年 竣工



美と健康とケア

コンセプト

- 病院の開設
- 起業家支援
- 住宅整備

美と健康とケア

- 終末まで担保の在宅医療
- 丸亀町ファクトリー
- 42戸



病院



丸亀町ファクトリー



リハビリ



イルミネーション

G街区(丸亀町グリーン)

開発前 2010年



G街区(丸亀町グリーン)

開発後 2012年



G街区(丸亀町グリーン)

平成21年 竣工



都心生活

コンセプト

- 広場の整備
- ホテルの誘致
- 住宅整備

都心生活・都市観光

公共空間をふんだんに

都市観光

100戸



ホテル



広場



大型マンション



街路拡幅

住宅整備(マンション)

全体で400戸の整備計画



- 低価格(定期借地権)
- 在宅医療
- 全体で400戸の整備

住宅整備(マンション)

全体で400戸の整備計画



現在(2013年現在)200戸完成

新しい商店街のかたちを目指して……



新しい商店街のかたちを目指して・・・

- 新まちなか居住促進の実験 → 安価なマンション整備
- 新しい地域医療の再生 → 病院の開設(在宅医療)
- 市民との連携 → 広場の整備・イベント
- 大学との連携 → 丸亀町アーカイヴ
- 起業家との連携 → 丸亀町ファクトリー
- 食の再生 → 地産地消
- 高齢者との連携 → 高齢者就業支援・地域経済循環
- 生産農家・漁業者との連携 → 市場
- 百貨店との連携 → 商業者ノウハウの連携
- スケールメリットを活かす → エリアマネジメント
- 今後の課題(現行法) → 官民連携

商店街の役割は連携の「ステージ」づくりである
具現化を可能にしたのが「土地の所有と利用の分離」

→ 公共性に目覚める

街なか居住の促進

～ 歩いてこと足るコンパクトシティを目指して ～

■ 車に依存しない生活

■ 障害者に優しい機能の集積した街



「当たり前」の生活 手に入れた まちなか暮らしで



こうして車椅子で歩いていると、声をかけてくれるご近所さんも出ました

隣には一人暮らしの高齢者が多いので、けやき内職では計は1個から、大抵も半分と分量に応じて小分けしてくれる

「今日は那何開？」
「じゃあ開？」
「今日は開かないよ開ね。」
「それならもう八百屋の店
内をスイスイと取りますでまわりな
がら買い物済ませたぞ、その間お
店の人との会話も絶えな。」
「こっやつて普通に買い物が出来
たかったんです。」
「お番街のもう一人の住人、安藝
菜穂子さん（50歳）が長年求めて
いた暮らしだ。

障害を乗り越えて
安藝さんは先天性骨形成不全
という難病を抱えて生まれ、生
まれつき骨がろくろくくしゃみや
寝返りをするだけで骨が折れてし
まうため、子どもの頃は家が中が
生活のすべてだった。やがて体の
成長と共に徐々に症状が緩和さ
れると、安藝さんの興味は一度に
外へ向いた。「いつもテレビの中
で観ていた街へ行きたい」。学校の友
人を商店街でショッピングをし
たり、映画を観たり、思春期の女の子
が普通に経験する楽しみも味わ
いた。しかし彼女にとっては決
して嬉しいことではなかった。車
椅子で移動するには駐車場がな
ければ乗降出来ない。しかも当時
は郊外に住んでいたため、みんな
は自分の足でジュースを買えな
かったと振る返る。

**多様な人が共存できる
バリアフリーな街に**
「自立した生活を望んだ安藝
さんは、高校卒業後、健常者と一
緒に働ける職場を運んだ。身障者
のリハビリセンターでの医療事
務なるを経て、現在は、十開保の
会社で週3日通勤。日は在宅就
労をしている。

そんな安藝さんが一人暮らし
を決めたのは3年前のこと。これ
まで世界を回してきていた父親
が高齢で介護を要する様になり、
これ以上負担をかけたくないと、
自立を決定したと語る。

「老後の不安がありましたし、
いろんな意味で私が一人で暮ら
すには、徒歩圏内で暮らせる想心
しかなかった」と語る安藝さん。



よく行く、京町商店街のけやき市場にて。
「お歳の人との何気ない会話がいつも元気をもらってます」と安藝さん

安藝さんが知る「（株）ユニバーサルデザイン工房」では、
視覚障害者に配慮したカ、制作や、株式会社障害者施設との
共同事業のコーディネートなど、障害者の自立支援を行っている



同業マンションを築くことを想定して、大掛かりなリフォームはせず、
50ccとした工夫で家の中の課題を克服

て自力で職場まで通勤している。
また彼女にはもう一つ「まちな
か暮らし」を選んだ理由がある。
「バリアフリー」といって、視点から
障害者だけでなく、高齢者妊婦
さん子どもにもやさしい街になっ
てほしいと思っただけです。それには
まず自分が住民として暮らさない
と何も変わらないうらうと、ハイ
ドだけじゃなく心のバリアフリー
もね。」
「街に住んで一番よかったのは
「孤独じゃない」。家の中では
一人でも一歩外に出ればいつも
周りに誰かがいて見守られてい
る安心感がある。確かに大変な
こともあるけれど、まちなかの
一人暮らしを選んだことは後悔
していない」と安藝さんは活々
しく語った。



街なか居住の促進

新しい地域医療の再生

～ どうしても外せない在宅医療 ～

病院の開設

街なか居住促進に避けて通れない「医療」

地域医療の衰退

- 都市のスプロール化で居住者が居なくなった。(バブル 地価高騰)
- 業種の偏りがおこり、町医者も無くなってしまった。
- でも役所的に見ると、一見、医療は充実している(大病院が集積)
- 大病院に行くと2時間待ち。
- 実は、街なかこそ医療過疎である。



だから、町医者(かかりつけ医)が必要であった。

在宅で、高度医療、終末医療まで担保されたマンション)

自宅は
世界最高の
特別室だ

丸亀町マンション (病室)

丸亀町病院

- 検査機器は全て揃えている
- 手術室・入院施設を持っていない

後方支援病院

国立香川大学医学部付属病院

後方支援病院

県立香川中央病院

WHO[世界保健機関]の調査によれば、寿命すなわち健康を決定づける因子は、生活習慣が50%、環境20%、遺伝子20%、医療は10%の割合としています。急性期の治療ばかりに目を向けてきたこれまでの医療では、寿命や健康への貢献度はわずか1割に過ぎないということです。

これらの医療は治療一辺倒を脱し、生活習慣や環境にまで踏み込んだ予防医療への新たな貢献策が不可欠です。そして、必要以上に無理を伴う根治術にこだわり過ぎず、生活の質を守りながら、痛みの緩和と医療をはじめ、病気と上手に共生する術を提供することが使命と確信しています。

今、街には文化的で安心できる生活を求めて、高齢者を含め多くの人々が選んでいます。予防医療の促進につながる、医・職近接の環境づくりも求められています。

美術館北通り診療所は、病院の中だけで終始していた医療にピリオドを打ち、隣接する病院や診療所はもとより、健康増進に寄与する街の施設との連携も視野に入れ、予防から入院、通院、在宅療養をシームレスにつなぐ「地域医療支援ネットワーク」構築を丸亀町からスタートさせます。

そして、患者一人ひとりの人生に寄り添いながら、高齢者や障害者が健常者と一緒に生活でき、心豊かに天寿を全うできる、これからの地域社会創生の一翼を担ってまいります。

院長 瀬尾 憲正 [京大医学博士]

【経歴】
 1967年 香川県立高松高校卒業
 1974年 京都大学医学部卒業
 1986年 京都大学集中治療部講師
 1988年 自治医科大学大宮医療センター助教授
 2001年 自治医科大学麻酔科学 集中治療医学講座主任教授
 2010年 美術館北通り診療所開院
 【専門実績】
 痛みの研究/麻酔学/麻酔薬の中脳神経作用/
 周術期肺塞栓症/災害医学/国際災害援助
 【所属学会】
 日本救急医学会/日本集中治療医学会/



美術館北通り 診療所

高松丸亀町商店街 C街区参番街ビル 4F-5F

診療受付時間 ● 9:00～13:00
 15:00～18:00

定 休 日 ●水曜日・日曜日・祭日

お問い合わせ 087-813-2220

ホームページ <http://www.machikuri.or.jp>



■ 流出した優秀な人材を取り返すためのステージ作り

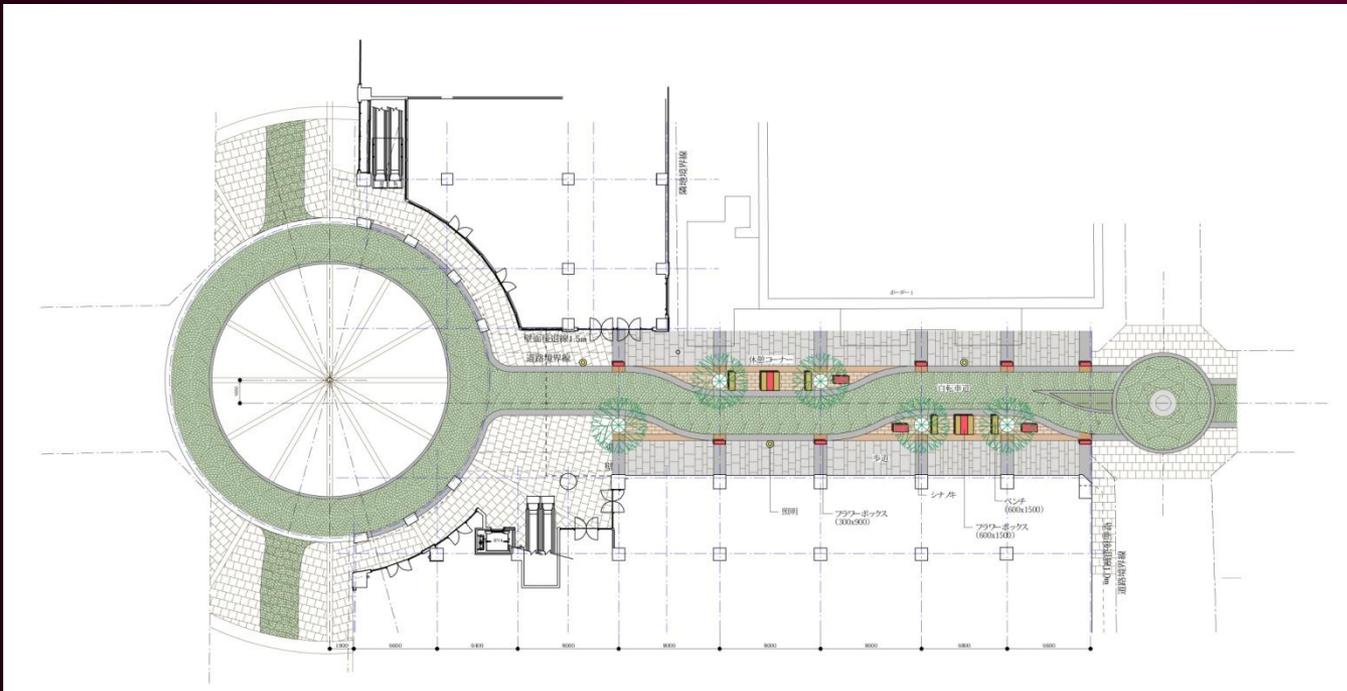
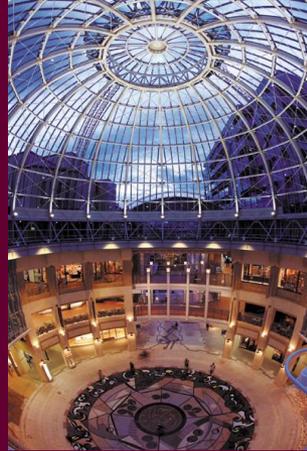
パブリックスペースの整備

～ 私たちが拘った広場「札の辻」～



広場の整備 2階ブリッジから、ドーム下の市民広場

広場・街路の整備



広場・街路の整備（札の辻の復活）



広場・街路の整備（札の辻の復活）



広場・街路の整備（札の辻の復活）



広場・街路の整備（札の辻の復活）





開発後の僕達の街の風景(日曜日 午後2時)

今後の課題

現行制度の調整

～ 制度が時代に合わなくなってきた ～



現行法との調整例 東西の館を結ぶブリッジ

地方都市再生のストーリー

中心市街地活性化は決して商店街再生だけであっては、ならない。

国の財政破綻・人口減・高齢化社会



地方分権



地方の自立



税収確保



(すでにインフラ整備の終わってる) 中心市街地の活性化



中心市街地活性化を阻害する要因……土地問題



土地の所有と利用の分離(定期借地権)……土地のコントロール

日本経済を荒らしまわった、「土地問題」の解決

再開発法第110条全員同意型 丸亀町は奇跡か？ No！



- 「やる気」の問題ではなく、本気かどうか？
- コミュニティ、大切にしていますか？



国内最大級の
ガラスドーム誕生

お問い合わせ先

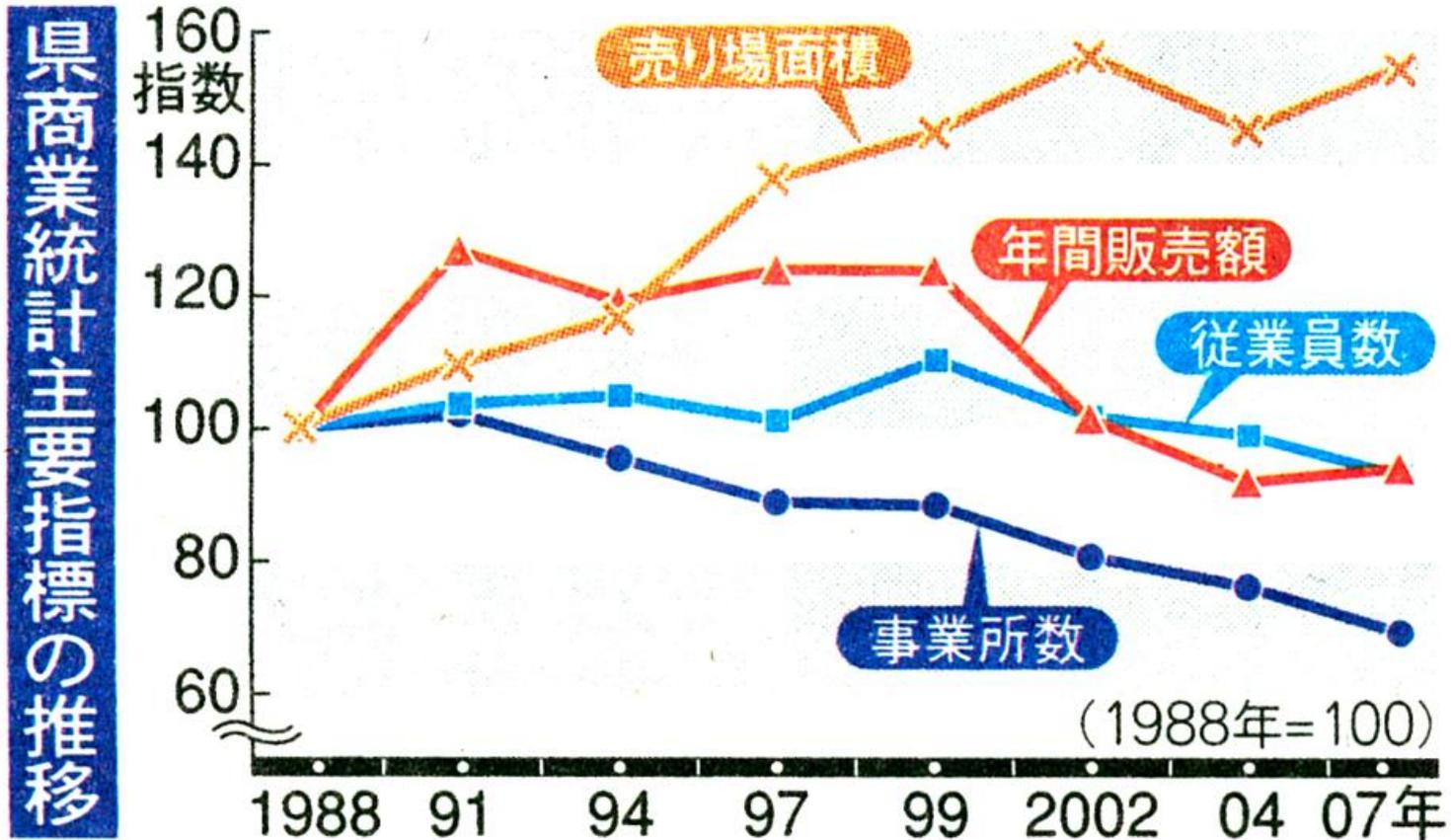
高松丸亀町商店街振興組合
電話 087-821-1651

高松丸亀町まちづくり(株)
電話 087-823-0001

參考資料

県内小売業の状況

(07年 県商業統計)



グラフから読み取れる…… 税金の県外流出

開発効果(公費投入の効果) 税収の増加 - (2)

(国)

- 登録免許税
- 法人税
- 消費税

(県)

- 不動産取得税
- 法人事業所税
- 法人県民税
- 地方消費税

(市)

- 建物固定資産税
- 土地固定資産税
- 法人市民税
- 法人事業所税

関係税金合算

7街区完成時の税収増予想額

	増収予想額
国	60,900万円 /年
県	16,485万円 /年
市	22,024万円 /年
合計	99,409万円 /年

投下された補助金に対する利回りは6%



これこそが、中心市街地活性化策の必要性

初期の構想 (平成3年 振興組合総会決議)

高松丸亀町商店街振興組合(95%)

高松市(5%)

出資

出資

高松丸亀町まちづくり株式会社(資本金1億)

運営委託

共同出資会社

共同出資会社

共同出資会社

共同出資会社

共同出資会社

共同出資会社

共同出資会社

定期借地権

定期借地権

定期借地権

定期借地権

定期借地権

定期借地権

定期借地権

A街区地権者

B街区地権者

C街区地権者

D街区地権者

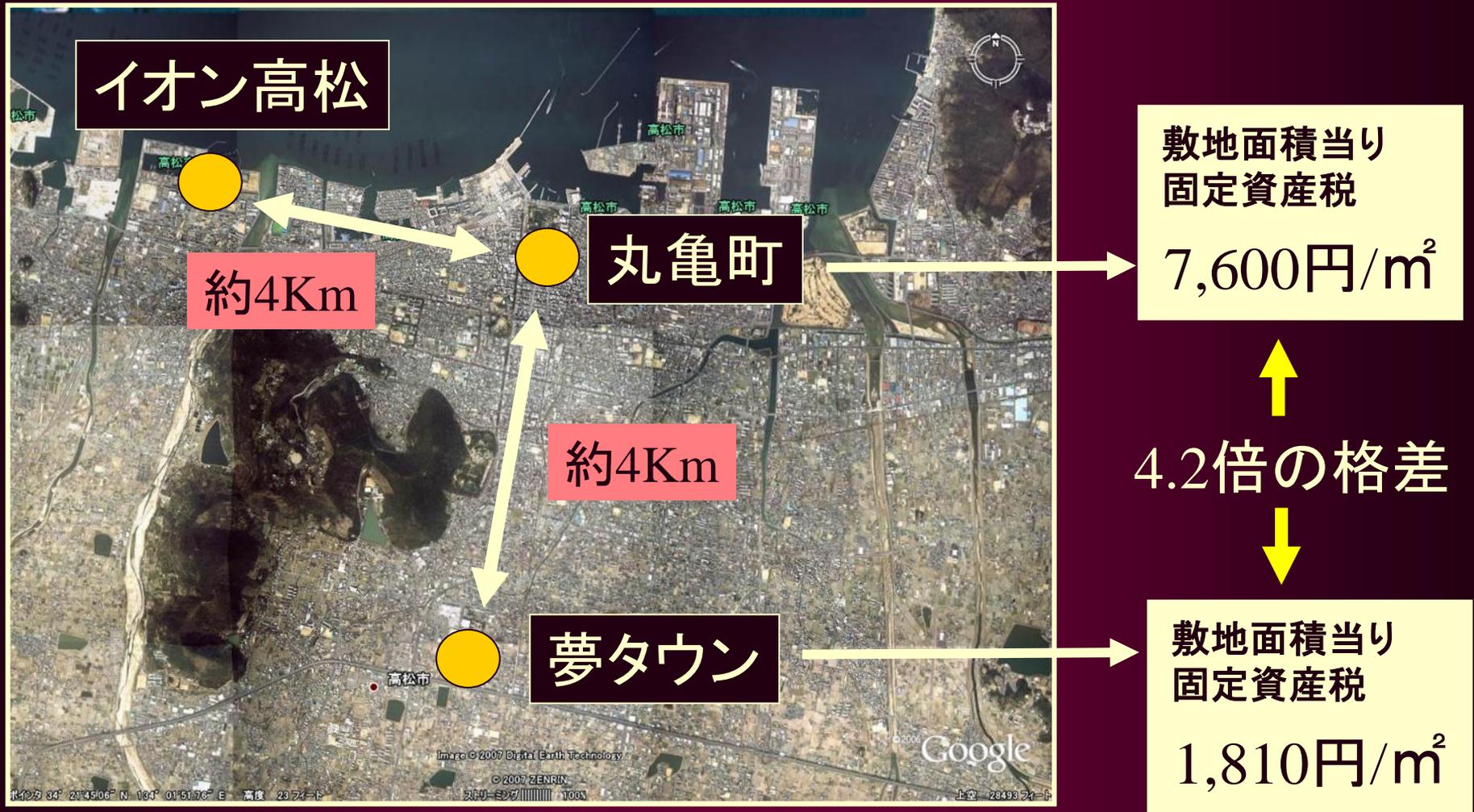
E街区地権者

F街区地権者

G街区地権者

市の中心ってどこ？（固定資産税の比較）

学術的に云うと「一番税収のあがるところ」



■市の財政を支えてきたのは中心部である

■平成4年ピーク時、郊外の農地との格差は実に66倍

バブルで地価が高騰 → 都市の空洞化

都市は郊外部に大きく膨張 → 農地が潰され宅地に
急速に人口減が始まった

都市を正しく縮めなければ、財政はもたない
それは、郊外部切り捨てなのか？

農地から宅地になった土地を農地に再生



総合特区制度 規制緩和・財政、金融支援



中心市街地活性化 = 農地再生