

不動産の所有と利用の分離の活用による取組
(香川県高松市)

【支援措置】
市街地再開発事業補助金 国土交通省[国費率 1/3]
戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金 経済産業省[国費率 2/3、1/2]

【支援措置対象経費】
1,914百万円

まちづくり会社が不動産(土地)の利用権を集約化した取組。

大型店進出等による商店街の売上高の減少や空き店舗率の増加、瀬戸大橋開通により高松市が交通の本線から外れるのではという危機感から、高松丸亀町商店街振興組合が民間主導で商店街存続に向けた取り組みを開始。衣食住と安全・安心の確保をベースに、商店街をA~Gの7街区に分け、商店街全体をひとつのショッピングセンターのように運営されることを目指し、統一したデザインルールを設定した。

高松丸亀町商店街A街区の市街地再開発の中で、まちづくり会社が商店街の不動産(土地)所有者と個別に定期借地契約を締結し、複数の土地を集約して運営する(所有と利用の分離)ことで、統一したコンセプトによるまちなみづくりが可能となった。

まちづくり会社はゾーニングやテナントミックスにより不動産を運営し、地代、家賃をそれぞれの地権者に支払っている。

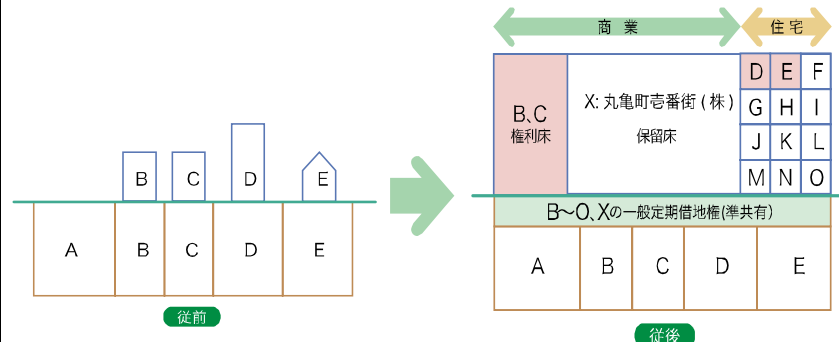
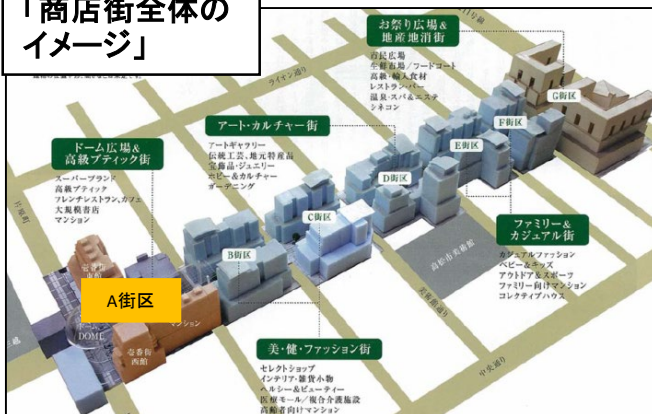
地代及び家賃は、賃貸事業を担うまちづくり会社の業績に連動し毎年改定される。テナントからの家賃収入が下落した場合には、翌年、地権者に支払われる地代及び家賃も減額され、地権者もリスクを負う仕組みとしている。

丸亀町商店街・兵庫町商店街・片原町商店街の3つの商店街の結節点における再開発であり、増加傾向にあった連結する商店街の空き店舗が、減少傾向(3町計:50店(H16)⇒47店(H18))に転じた。

3商店街の結節点となるドーム広場は、休日毎にイベントが実施され、賑わい創出に寄与している。

【計画書上の事業名】 高松丸亀町商店街A街区第一種市街地再開発事業

「商店街全体のイメージ」



撮影:スタジオハーツ29