

# 高松丸亀町 まちづくり戦略

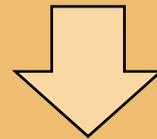
住民をベースにしたデベロッパーによるメインストリート再生計画

高松丸亀町商店街振興組合

基礎知識

## 3つの基礎知識

- 丸亀町の計画は、商店街再生計画ではない
- 商店街地権者は、基本的に仲が悪い
- 商店街振興組合 VS 自治会



困ってること、これから困るであろうことを

ビジネスを以って解決する

ソーシャル・ビジネスの仕組み

1、丸亀町 再生計画の核心

2、街はどのように疲弊していったか？

3、丸亀町再開発計画の全容

4、民間主導型再開発事業スキーム

5、開発効果

6、組織・契約と運営の仕組み

7、新しい資金調達仕組み

8、自治会主導行政参加型「まちづくり」へ

9、周辺商店街への影響

10、合意形成のノウハウ

11、新しい商店街のかたちをめざして

12、東京委員会 名簿

13、耳の痛い話…現状認識

14、How To 丸亀町まちづくり

15、自転車問題の解決

16、快適な商業ゾーンの再構築

17、様々な再開発手法の実験 **NEW**

18、丸亀町の新たな取り組み **NEW**

● **まとめ** 何故、中心市街地の再生が必要か？

● 質疑応答資料

● よく出る質問

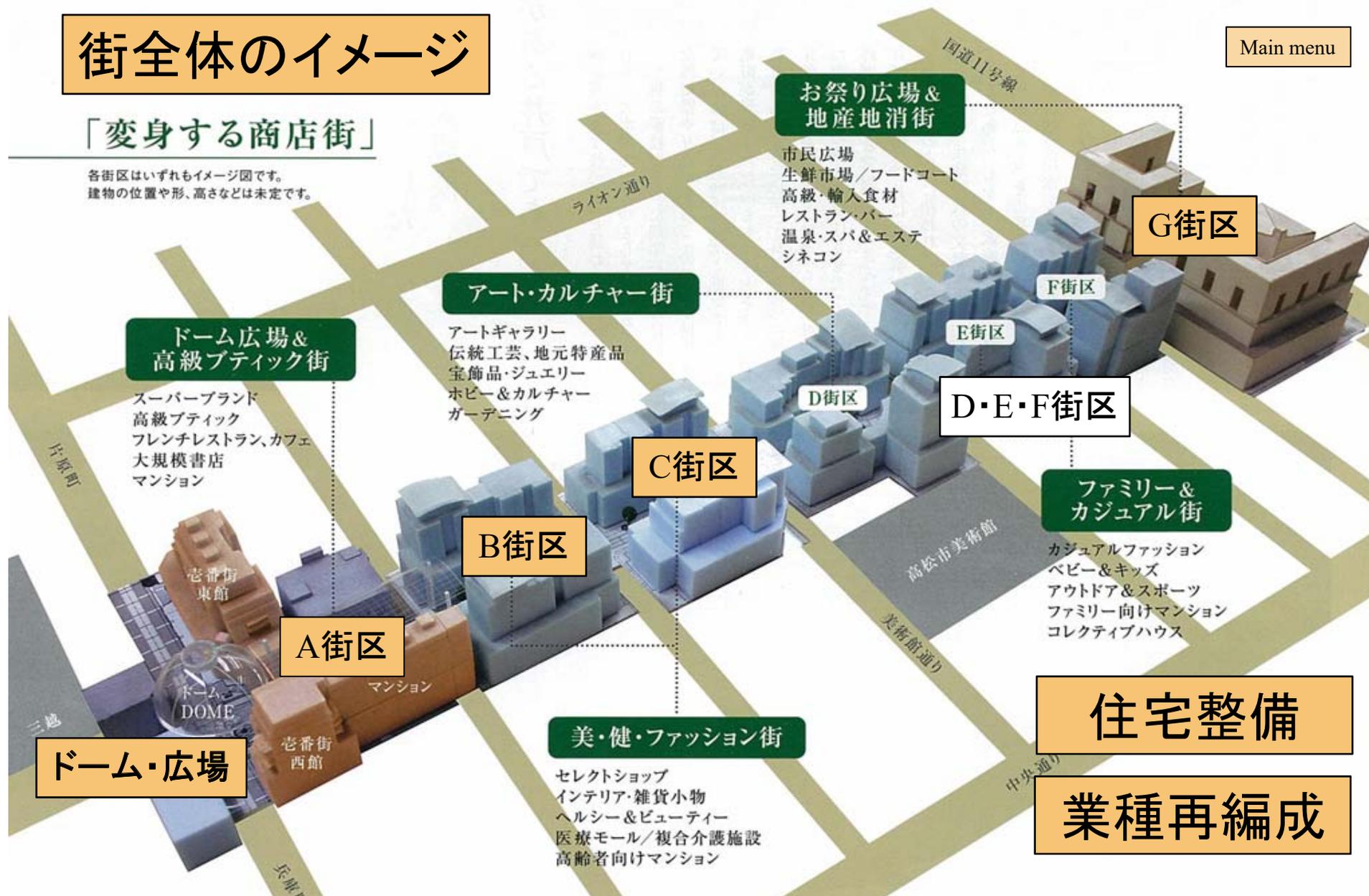
● 褒賞



# 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

# 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。

細分化してしまった土地を  
限定期間のみ共有し  
有効活用を図る。

## ■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

## 丸亀町商店街の近年の事業と今後の事業予定

丸亀町は、安心安全で、便利で、美しく住みやすい町を創るために頑張っています。



- ①丸亀町参番街駐車場：平成18年  
収容台数223台、カフェ、花屋、市民トイレ、
- ②北部3町ドーム・ドーム広場：平成19年  
直径26m 高さ33m
- ③丸亀町参番街ビル（東・西）：平成18年  
マンション45室、町営イベントホール、  
町営カルチャー教室、専門店：15店  
飲食店：1店、診療所：2店、駐輪場444台
- ④丸亀町参番街ビル：平成21年  
1号館：ウエディング、ワインバー  
2号館：ドトール、ガスト、鉄板焼店  
3号館：フランフラン、パンケーキ、青年会議所
- ⑤丸亀町参番街ビル（東・西）：平成22年  
マンション41室、診療所2店、オフィス5室  
専門店6店、カフェレストラン2店、雑貨店、  
イタリアン店、産直市場、エステサロン2店  
理美容室、携帯電話店2店、血液センター、  
リハビリセンター、英会話教室、
- ⑥丸い亀さん。（丸亀町町営第4駐車場）平成15年  
収容台数325台、動物愛護NPO、市民トイレ、
- ⑦丸亀町グリーン：平成24年  
マンション86室、けやき広場、駐車場350台、  
駐輪場600台、飲食店9店、専門店21店、  
雑貨店7店、花屋1店、エステ1店、英会話教室、  
食品スーパー、コンビニ、理容室、旅行代理店、
- ⑧まちなかループバス：4台：平成27年  
1周16km、周回時間80分、40分間隔、

**今後の事業予定**

- ◆大工町磨屋町市街地再開発事業  
駐車場420台（内カーシェア40台）、駐輪場  
産直市場&飲食店1000㎡、マンション55室  
クリニック、デイケアセンター、防災倉庫  
子育て支援施設、高齢者支援施設、
- ◆丸亀町D・E街区市街地再開発事業
  - ・高齢者用アパート&マンション
  - ・町営温浴施設&スポーツジム
  - ・町営ネココン
  - ・空中広場・丸亀町桜公園（屋上）
  - ・介護施設
  - ・町営託児所
  - ・ホームセンターの誘致
- ◆総合医療センター（予防医療と早期発見）
- ◆健康レストラン&健康広場
- ◆丸亀町ファクトリー（ものづくりセンター）
- ◆まちなかループバスの増便：20分間隔に

## 丸亀町の事業展開

### テナントミックスの選定基準は生活者目線で…

「歳とれば丸亀町に住みたいよね！」  
と言われるような街を創る。



生活者を取り返すには  
快適に生活のできる街でなければならない

## ライフインフラの再整備

- 住宅整備
- 診療所
- 介護施設
- 生鮮4品の市民市場
- 子育て支援施設
- 市民広場
- ホームセンターの誘致
- 町営 温浴施設
- 町営 映画館
- 町営まちバス



車に依存しない歩いて事足る街

# 新しい商店街のかたちを目指して・・・

[Main menu](#)

直近の新しい取り組み

- 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 → 地産地消の仕組み
- 高齢者との連携 → 高齢者就業支援
- 生産農家・漁業者との連携 → 新しい仕組みの市場
- 百貨店との連携 → 商業者ノウハウの連携
- エリアマネジメント(財源確保) → スケールメリットを活かすビジネス
- 役所との連携 現行制度の調整 → 官民連携

商店街の役割は連携の「ステージ作り」である

⇒ 公共性を目覚める

## 丸亀町 新しい取り組み

- ① 大工町・磨屋町地区 再開発事業
- ② 地域包括ケアシステム・・・●ボディバンク●健康レストラン●新医療モール
- ③ 免税一括処理システムの実証実験
- ④ カーシェアリング
- ⑤ 新しい仕組みの市場の開設に向けた実証実験
- ⑥ タウンモビリティの実証実験
- ⑦ まちなかループバスの運行
- ⑧ 新しい資金調達の仕組み
- ⑨ ICTを利用したまちづくり
- ⑩ 高松城天守閣再興

新しい商店街のかたちを目指して

# 町営の「かかりつけ医」の仕組み

自宅は  
世界最高の  
特別室

**5~9階** 丸亀町マンション400戸

- 入居者はほぼ100%高齢者
- 400戸の病室を診療所の上に
- 終末医療の担保されたマンション

高度医療

後方支援病院(II)

- 県立香川中央病院
- 国立香川大学医学部附属病院

入院施設

後方支援病院(I)

- 近隣の入院施設を持った病院
- ドクター・検査機器のシェア

**3~4階** 総合メディカルセンター

- 入院施設を持っていない=診療所
- 検査機器は最新のものを揃えた
- 往診・回診・検査
- 入院施設を持っていない。投資額が少ない

調剤薬局   レストラン   予防医療   保育園   マルシェ

**1~2階** 商 業

新しい商店街

# Marugamemachi [Top](#) Clinic

●院長 豊永慎二  
内科・循環器内科・リハビリ・ドック

●今後の開設予定  
整形外科・小児科・人工透析  
往診専門医 Etc



新しい商店街

# 調剤薬局の開設



町医者の仕組み

地域包括ケアシステム

新しい取り組み

## 健康レストランの開設

## 病院の管理下に置かれたレストラン

- 糖尿病患者向けレシピ
- アレルギー対応レシピ
- 一緒にご飯の食べれる賄レストラン
- 市場との連携



町医者の仕組み

地域包括ケアシステム

新しい取り組み

## 予防医療の拠点 ボディバンク



## 予防医療の拠点 ボディバンク

- セルフ検査機器
- トレーニングルーム
- 理学療法士 常駐
- 医療費の削減に寄与
- 病院のサロン化防止

# 企業主導型保育所の開設

企業主導型保育所  
壹番街ドーム保育園

## 入園願書 受付開始

〒100-0001東京都千代田区千代田

●定員 60名  
●対象年齢 0歳(7ヶ月)～5歳  
●保育形態 入園保育  
●入園条件 月6日以上に利用になられる方  
●利用時間 7:00～20:00、年中無休  
●料金 保育料、おやつ代別  
●利用料金 下記の通り  
【企業料】  
02～2歳 ……32,000円  
03歳 ……27,000円  
04～5歳 ……24,000円  
【地域料】  
02～2歳 ……35,000円  
03歳 ……30,000円  
04～5歳 ……27,000円  
※費用は税込です。保育料は63年定額です。

●入園申込み書類の入手方法  
【説明会へ行く】  
企業主導型保育所施設にて下記の日程で、申込み説明会を開催しております。  
お申し込みだけならば、入園申込み書類一式をお渡しいたします。  
【メールでもらう(PDF)】  
下記のアドレスに「お名前」「住所」「電話番号」「お子様の年齢」をお知らせください。  
お送りいただいたメールアドレスに入園申込み書類一式のPDFファイルをお送りいたします。  
プリンターをご用意ください。  
Eメール: [1bangai.dome.hoikuen@gmail.com](mailto:1bangai.dome.hoikuen@gmail.com)

●入園決定までの流れ  
入園申込み書類を提出いただいた後、3月3日以降で随時、保育者と子どもの面談を行います。面談は申し込みいただいた順番で行い、面談の結果は面談後3日以内にお知らせいたします。

●入園申込み書類送付先  
壹番街ドーム保育園開園準備室 宛  
〒700-0002 徳島県美波町3-2 美波町南町通4-30 高松ライフスタイル株式会社内  
087-822-1551 壹番街ドーム保育園開園準備室  
高松市丸亀町3-1 丸亀町郵便局の2F 高松ライフスタイル株式会社内



## 壹番街ドーム保育園

- 就業者支援
- 完全食育給食
- 7:00～20:00
- 年中無休
- ドクター常駐



町医者の仕組み

地域包括ケアシステム

新しい取り組み

## ⑤ 新しい仕組みの市場の開設に向けた実証実験

- 丸亀町開発のキーワード「医・食・住」
- 新しい流通のしくみの「市場」の実証実験
- レストランとの連携



町医者の仕組み

新しい取り組み

# パブリックスペースの整備

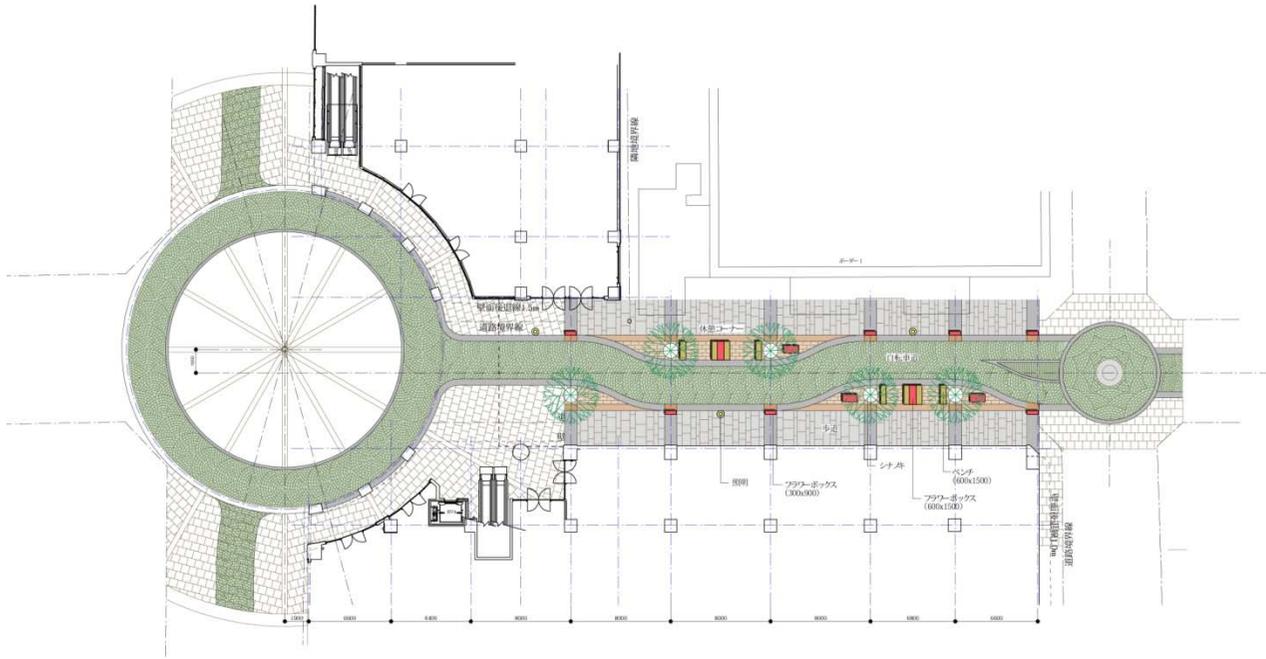
- 公共空間の整備に、民間投資は起きない？

～ 私たちが拘った広場「札の辻」～

# 開発途中の壱番街ドーム広場



# 広場・街路の整備



新しい商店街

# イベント

## ～ 市民との協働 ～

## 丸亀町のイベントへの取り組み

- 過去、ありとあらゆるイベントを行った
- 組合の仕事はイベントを行っての人集めだ
- 集まった人々を売上に結びつけるのは各個店の仕事であるとの認識であった。



**人はいっぱい集まった**

- でも……売上は上がらなかった
- 街の再生もかなわなかった

# 問題点の抽出

●そもそも商店街が売上を失った理由はたったひとつ  
消費者が欲しいものが並んでない。

●闇雲に人を集めても売れるものを揃えてなければ  
売上は増えない。

●異業種の集合体ではなかなか、売上に結びつくイベント  
の企画ができない。

●イベントを企画して、いざ動員しても誰も出てこれなくなった。

●やりたくもないイベントを少人数でやらざるを得ない

●そもそも何の為にイベントをするのか？  
本質から逸脱してしまった。

本末転倒の  
悪いスパイラル

# 問題点の解決

- 自分たちで客寄せイベントの企画・運営をするのではなく、イベントをやりたい人達(市民)の活躍できるステージを作る。



広場の整備(\*民間投資で)

- 活躍する人達をサポートする組織を作る。



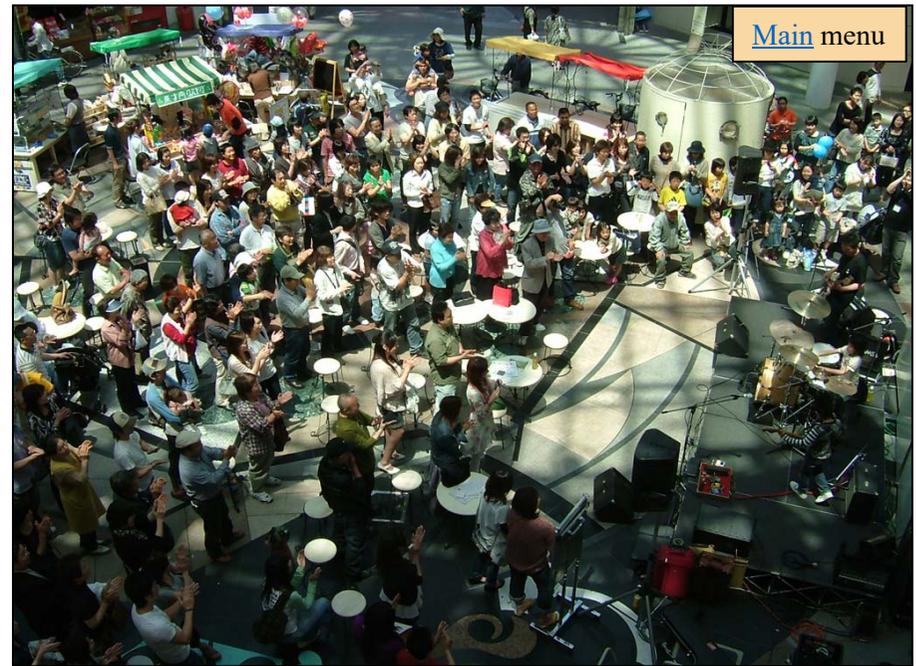
まちづくり会社

プロの社員の雇用→イラストレーター、イベントのプロ  
設備の充実→音響装置、オペレーター、楽器など



年間206本の各種団体・市民・企業・役所のイベント

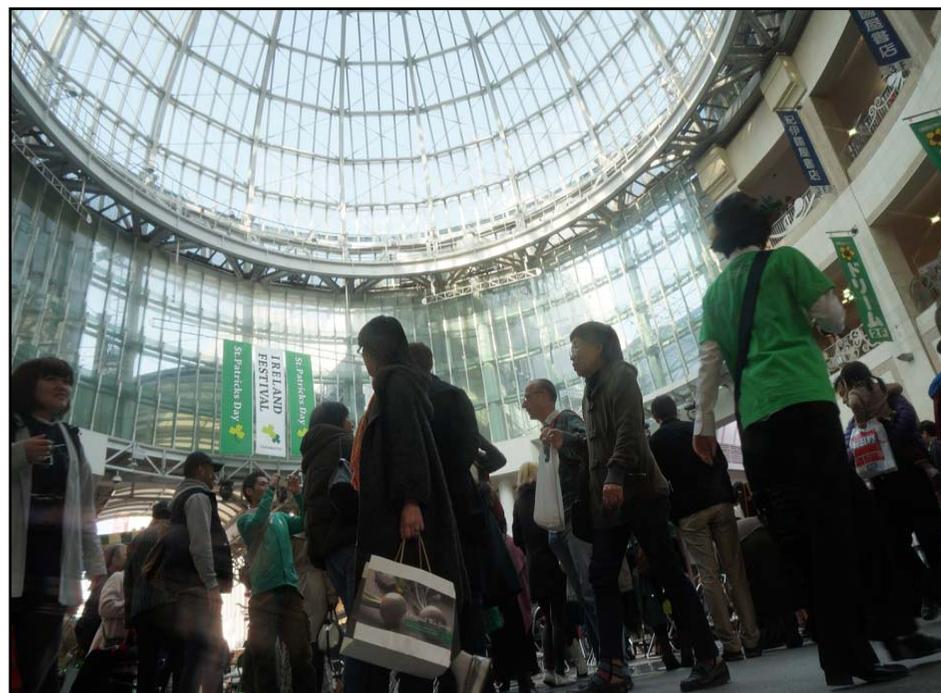
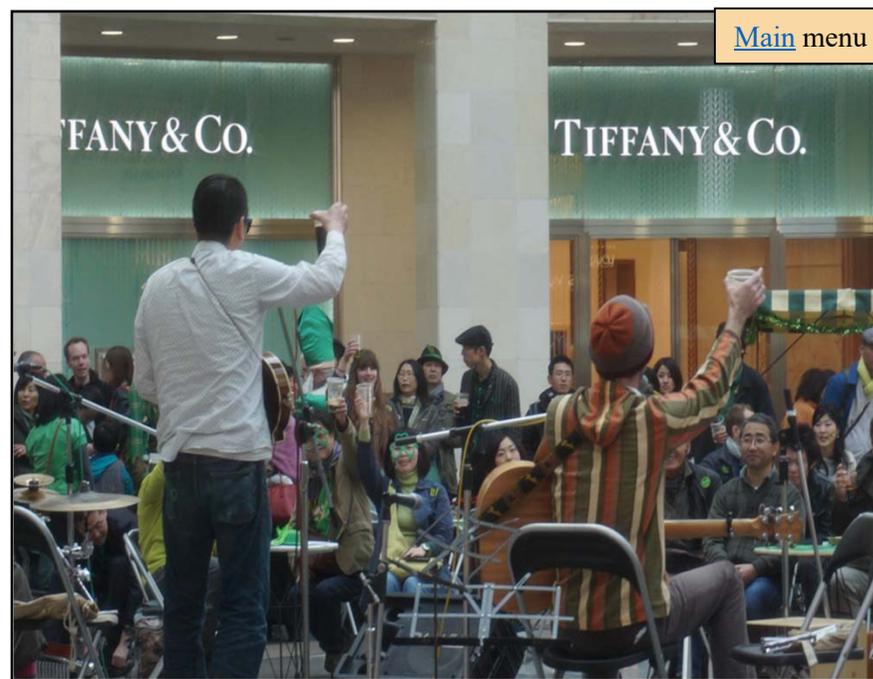
# 札の辻の復活



# 札の辻の復活



[Main menu](#)



新しい商店街





新しい商店街



広場の整備 想定以上の賑わい創出に対する効果

リーダーシップ研修

新しい商店街

# 開発効果

市中心部の活性化(眠っていた土地の活用)は、  
新たな収入(利益)と  
新たな税収を生む。

税収

居住数

通行量

売上

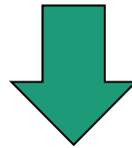
店舗数

## 開発効果（公費投入の効果） 税収の増加

### 建物の固定資産税の従前・従後

街区名	開発前	開発後	増収額	増収率
A街区	400万円	3600万円	3200万円	900%
B街区/C街区	428万円	3740万円	3312万円	873%
G街区	1500万円	7300万円	5800万円	390%

高松市は、A/B/C/G街区の完成で建物の固定資産税だけで



年間**1億2312万円**の増収

# 開発効果（公費投入の効果） 税収の増加

（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）

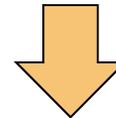
- 建物固定資産税
- 土地固定資産税
- 法人市民税
- 法人事業所税

## 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