

地域活性化総合特区の指定申請書（概要版）

地域活性化総合特別区域指定について

1. 指定を申請する地域活性化総合特別区域の名称

『中心市街地と田園地域が連携する 高松コンパクト・エコシティ特区』

～ 中心市街地再生のノウハウを郊外田園地域に展開し、都市全体の活性化を実現する ～

2. 総合特別区域について

(右図参照)

(1) 区域

① 指定申請に係る区域の範囲

i) 総合特区として見込む区域の範囲 高松市全域 上図

ii) 個別の規制の特例措置等の適用を想定している区域

特例措置①、②、③、④ ※： 右図  の範囲

(※ 3. 新たな規制の特例措置の提案に記載の番号)

iii) 区域設定の根拠

中心部と郊外部を含めた市全域を特区とし、コンパクトシティ実現のため、現時点で再開発の検討が行われている区域及び今後再開発の可能性がある区域に特例措置を適用する。



(2) 目標及び政策課題等

②指定申請に係る区域における地域の活性化に関する目標及びその達成のために取り組むべき政策課題

i) 総合特区により実現を図る目標

ア) 定性的な目標

本特区は、高松市内の各地域で育まれてきた産業（農林水産業、地場産業、サービス業、観光業など）を活性化する内発型まちづくりの観点に立ち、中心市街地を拠点として、地域産業の再構築を図り、地域コミュニティの維持・再生を実現し、持続的発展に寄与しようとするものである。

すなわち、土地の所有と利用を分離し、利用権を共同化することによって、中心市街地の再生に成功しつつある、高松丸亀町の「定期借地を活用したまちづくり会社方式」をさらに進化させ、次の3つの目標のもと、中心市街地と郊外田園地域のコミュニティの再生・連携により、農業、小売業など地域にとって最も基本となる産業の再構築を図り、市民に幅広く支えられる持続可能な「コンパクト・エコシティ」のモデル構築を目指すものである。

- [目標]
- 1) 中心市街地と田園地域の連携による地域産業の再構築
 - 2) コンパクト・エコシティの推進
 - 3) コミュニティの再生

イ) 評価指標及び数値目標

1. 都心部の居住人口割合	：	平成 22 年度実績	26.8%	→	28.0% (平成 28 年度)
2. 中央商店街 1 階空き店舗率	：	平成 22 年度調査	14.1%	→	10.0% (平成 28 年度)
3. 新規就農者数	：	平成 22 年度実績	7 人	→	年間 15 人 (平成 28 年度)

ウ) 数値目標設定の考え方

1. 都心部の居住人口割合	：	市全体の人口が減少する中、都心部の居住人口を現状維持
2. 中央商店街 1 階空き店舗率	：	バブル崩壊後の平成 11 年～16 年頃の空き店舗率に回復
3. 新規就農者数	：	農業振興等の観点から、年間 15 人に倍増

ii) 包括的・戦略的な政策課題と解決策

ア) 政策課題と対象となる政策分野

1. 地域産業の活性化 ◇政策分野 : s) 雇用・就労、p) 農水産業・食品産業、t) まちづくり関係
2. コンパクト・エコシティの実現 ◇政策分野 : b) 水・自然環境、t) まちづくり関係
3. 地域固有のコミュニティの維持・再生 ◇政策分野 : t) まちづくり関係

イ) 解決策

1. 中心市街地と田園地域の連携による地域産業の再構築

⇒ 商店街が生産者と消費者の媒介となって展開・産業化

2. コンパクトシティの推進: 中心市街地の再生 / 土地利用規制の適正化 / 公共交通利用促進

3. コミュニティの再生: 中心市街地・田園地域それぞれの中心部にコミュニティの核を再生

iii) 取組の実現を支える地域資源等の概要

- 1) 地域の歴史と文化: 高松城築城以来 400 年の歴史を持ち、盆栽・漆器・石加工など、伝統的に工芸が盛ん
- 2) 中心市街地活性化の取組: 全国でも注目されている土地の所有と利用を分離した再開発事業が進行中
- 3) 人材・NPO等の担い手: 商店街組織が中心となった地域医療・高齢者雇用・アートイベント等の取組、また、商店街や各方面の人材が結集し、就農者支援、販路の多様化等を目的にしたNPOを設立
- 4) 豊かな自然環境資源: 徳島県境から瀬戸内海の島しょ部まで、豊かな自然環境を有する広域的都市
- 5) 商店街と地元生産者のつながり: 商店街組織と地元生産者が連携した地産地消の取組
- 6) その他の地域の蓄積 : 再開発によって整備した広場で、毎週、様々な市民イベントを実施

(3) 事業

③目標を達成するために実施し又はその実施を促進しようとする事業の内容

i) 行おうとする事業の内容

【事業1】丸亀町ファクトリー事業

事業内容: 丸亀町商店街の一角に、職人がオリジナルの商品を開発・作成・販売する小規模な店を集積し、商店街振興組合が創業を支援

先 駆 性: 商店街組織がオリジナル商品の開発を支援し、地域の活性化に貢献

【事業2】地産地消型ショップ導入事業

事業内容: 商店街の再開発ビル内や空き店舗に、商店街の将来を担う、ライフスタイル提案型の店舗や、地元食材の地産地消を推進する店を導入し、高松発のビジネスを育成

先 駆 性: 後述の「市民ファンド」により、市民の参画による高松固有の地産地消型の店舗を導入・育成

【事業3】総合生鮮市場事業

事業内容: 商店街に生鮮市場を導入し、まちなか居住者の日常の買い物等、快適な生活環境を確保

先 駆 性: 定期借地を活用した中心市街地に必要とされる機能の導入であり、農業関係の NPO 法人や漁協等の異業種間の積極的な連携

【事業4】公共空間整備事業（空中回廊・広場整備）

事業内容: 商店街の街路において、ストリートファニチャ・街路樹・駐輪場・デジタルサイン等を整備し、街路上空に公共通路等を整備する。また道路上空に直径 25m 程度の円形デッキを検討

先 駆 性: 地方都市の道路上空に、民間管理の屋外公共広場を設置し、街の回遊性と賑わいを創出するとともに、防災拠点としての整備を付加

【事業5】カーシェアリング事業

事業内容: 環境にやさしい、まちなか住居のメリットを活かすため、商店街振興組合で電気自動車を購入し、組合員やマンション住民に貸し出すカーシェアリング事業

先 駆 性: 丸亀町商店街は、歩いて暮らせる快適な町を目指しており、必要な時にのみ利用できる、カーシェアリングを導入するとともに、電気自動車の導入により環境にも配慮

【事業6】町営バス拡張事業

事業内容: JR 高松駅と丸亀町商店街を結ぶ、町営バスの路線の拡張

先 駆 性: 商店街での買物時に発行されるサービス券での乗車が可能であり、市民の買い物の利便性にとどまらず、中心市街地の公共交通としての役割を担う

【事業7】高松丸亀町商店街福利厚生事業

事業内容：商店街振興組合が福利厚生事業として医療法人を設立し、組合員への診療サービスを提供するほか、組合員以外にも、そのサービスを拡大し、快適な生活環境を創出するとともに、まちなか居住を促進

先 駆 性：商店街振興組合自身が、公共性の高い事業に乗り出すものであり、より利用者のニーズにあった地域サービスを提供することが可能

【事業8】D・E街区再開発事業

事業内容：商店街の土地利用を集約化し、定期借地による複合ビルを建設。店舗・住宅・福祉施設等、中心市街地に不足する都市機能を導入

先 駆 性：土地の所有と利用の分離を進め、まちづくりの観点から商業以外の機能も導入する。特に高齢者に配慮した施設や防災施設の強化を図り、民間主体の地域防災拠点として、行政と連携し、これまでの開発との相乗効果を図る。

【事業9】高松型農地再生事業

事業内容：高松市の耕作放棄地を集約化し、広さに応じ、主に施設・園芸の農作物を生産、また、宅配事業を整備し、生産から消費までを一元管理できるシステムを構築

先 駆 性：生産だけではなく、消費までを一気通貫で管理、また、その出口を、ショップやレストランだけではなく、宅配サービスやオーナー制度など、多様性のあるチャネルを一元管理

【事業10】農業人材育成事業

事業内容：新規就農を志す人に、生産者のみならず、加工・販売業者が実地で指導にあたり、高松の将来の施設・園芸農業を担う人材を育成

先 駆 性：ビジネスとして農業を取り組もうとする人材の育成を図るものであり、国が進めている6次産業化を目指し、農商工の異業種間連携を促進

【事業11】コミュニティ・レストラン・カフェ事業

事業内容：地域団体が、コミュニティの中心でコミュニティ・レストラン・カフェ事業を実施

先 駆 性：地域のコミュニティビジネスとして、協働・参画の下、継続的に運営することにより、地域コミュニティの核として、今後の高齢化社会を支える。

【事業12】市民ファンドの創設

事業内容：公的出資と合わせて、市民等の資金を募り、市民ファンドを創設し、市民に参画意識と愛着を醸造して、市民・行政・事業主体が一体となったまちづくりを推進

先 駆 性：市民ファンドを活用した長期の社債により、政策目的実現のための事業（民間主導のエリアマネジメント）を資金面からサポート

丸亀町ファクトリー事業



産業を育成し、高松オリジナルを作り出す。

地産地消型ショップ導入事業



総合生鮮市場



地元食材が手頃な価格で買える都市型生鮮市場

丸亀町商店街福利厚生事業



商店街を働きやすく、住みやすい場所にする。

コミュニティ・レストラン・カフェ事業



地域コミュニティの交流拠点となる飲食店を近隣住民が運営

農業人材育成事業



次世代の農業を担う人材を多様な研修により育成

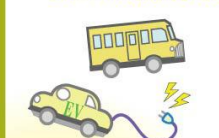
高松型農地再生事業



農地を集約化し、高収益な農業を実現



カーシェアリング事業 町営バス拡張事業



環境負荷の低い、市民の足を実現
まちなか住居の利便性を補完する。

公共空間整備事業



市民活動のステージとなる街路や広場を整備

DE 街区 再開発事業



高齢者向け賃貸住宅、高齢者施設、子どもの遊び場など、様々な都市機能を中心市街地に導入

ii) 地域の責任ある関与の概要

ア) 地域において講ずる措置

a) 地域独自の税制・財政・金融上の措置

中小企業振興条例補助金（H24 予算約 1 億 7 千万円）、地域コミュニティまちづくり活動支援事業等

b) 地方公共団体の権限の範囲内で規制の緩和や地域独自ルールの設定

都市再生特別地区・地区計画／定住自立圏構想／都市計画制度見直しによる土地利用規制 等

c) 地方公共団体等における体制の強化

創造都市推進局設置 / コンパクト・エコシティ推進部設置 / まちなか再生課設置 等

イ) 目標に対する評価の実施体制

a) 目標評価の計画

計画期間：平成 24 年度～平成 28 年度

（平成 26 年度を中間年次とし、平成 27 年度に中間評価、平成 29 年度に最終評価を実施予定）

b) 評価における地域協議会の意見の反映方法：a) で実施した評価を地域協議会へ報告・意見聴取

c) 評価における地域住民の意見の反映方法：a) で実施した評価を公表・意見聴取

iii) 事業全体の概ねのスケジュール

ア) 事業全体のスケジュール

	H24	H25	H26	H27	H28
①丸亀町ファクトリー事業	●整備				
②地産地消型ショッブ導入事業	●実施				
③総合生鮮市場事業	○合意形成	●着手・竣工			
④公共空間整備事業	○基本設計	●整備(第1期)			整備(第2期)
⑤カーシェアリング事業		○協議・調整	●実施		
⑥町営バス拡張事業	●継続	●拡張			
⑦丸亀町商店街福利厚生事業	○協議・調整	●実施			
⑧DE 街区再開発事業	○合意形成	●基本計画	⇒権利変換	⇒事業着手	⇒竣工
⑨高松型農地再生事業	○協議・調整	●実施			
⑩農業人材育成事業	○準備	●実施			
⑪コミュニティ・レストラン・カフェ事業	○準備	●実施			
⑫市民ファンドの創設	●投資				

イ) 地域協議会の活動状況と参画メンバーの構成

- ・ 高松市
- ・ 高松丸亀町商店街振興組合
- ・ 高松丸亀町まちづくり株式会社
- ・ 栗林校区コミュニティ協議会
- ・ 特定非営利活動法人「農幸生活」



3. 新たな特例措置等の提案について

① 道路上空使用の特例

高松丸亀町商店街D・E街区再開発事業で検討している上空広場について、特定都市再生緊急整備地域では、建築が可能であるが、地方都市では、指定の基準を満たさないため、特例措置により指定を受けたい。

② 任意再開発に伴う除却費等の減価償却算入の特例

定期借地を使った任意再開発において、現行税制では、従前建物の除却費・補償費は、借地権の取得価格とみなされ、減価償却の対象外であるため、定期借地契約終了時点の一括損金計上となり、税務上不利だけでなく、財務諸表が企業実態を示さないことから、中心市街地活性化基本計画での認証等、一定の基準の下、以下のいずれかの特例を認めてほしい。

【案1】土地の所有と利用を分離する任意再開発において、除却費・補償費を建物の取得原価に算入

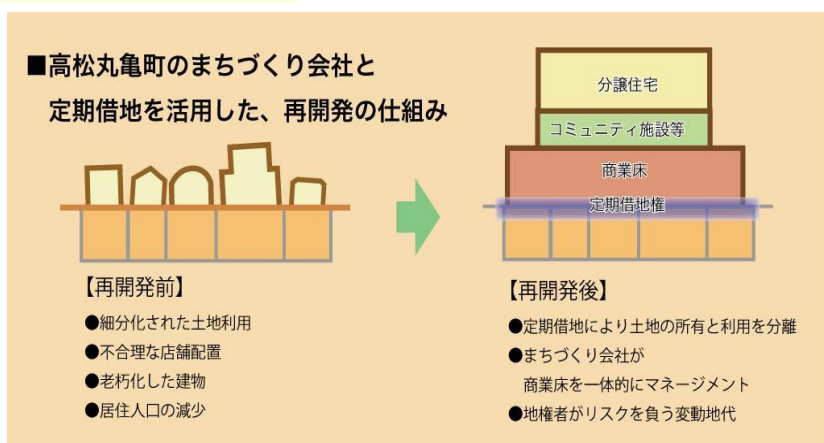
【案2】定期借地権が減価償却をできるよう定期借地権を減価償却資産又は繰延資産として特例的に措置

③ 土地の所有と利用の分離を促進する権利変換計画の特例

土地の所有と利用を分離し、まちづくり会社が再開発ビルを一体的にマネジメント場合、従前、経営者個人の建物に低額の家賃で入居していた会社が高額の家賃を支払うことになり、一方、経営者個人には地代・家賃が支払われ、所得税が課税される事になる。このため、土地の所有と利用を分離する再開発事業を行う場合、個人から法人への土地・建物の所有権移転について、以下のいずれかの特例を認めてほしい。

【案1】譲渡が無かったものとみなす

【案2】不動産の譲渡所得に対して、再開発のやむを得ない事情の転出と同様、5,000万円控除の特例



④ 商店街振興組合の福利厚生事業に対する規制の特例

商店街振興組合が福利厚生事業により診療所を運営し、そのサービスを一般市民に拡大し、快適な生活環境の創出とまちなか居住の促進を図ろうとする場合、組合員以外の利用が、組合員の2/10までに制限されている。このため、この制限を緩和し、誰もが利用できる「まちなかの診療所」として、総合病院が郊外に転出した中心市街地の地域医療の再生を目指すもの

⑤ 酒類製造免許取得の特例

「ご当地特産品」を創造するため、高松産の麦などでビールや発泡酒の製造を検討しているが、酒類製造免許の取得には、一定量の製造量を確保することが必要であり、その障壁となっている。このため、酒類の製造免許を受けるための製造量について、ビール60キロリットル、発泡酒6キロリットルの制限を、共に1キロリットルまで緩和する特例

⑥ 新規就農を促進するための規制の特例

現在、新規就農者が農地を所有使用とする場合、面積下限が定められており、参入障壁となっている。このため、面積下限を40アール以上から20アール以上に緩和し、新規就農を促進するもの

⑦ 少人数私募債の発行条件の特例

市民からの小口の資金を募り、再開発やまちづくり等、エリアマネジメントの資金として活用したいが、現行私募債の制限が49人までとなっていることから、500人程度まで制限を緩和する特例

⑧ 市民ファンドの設立を支援する制度の創設

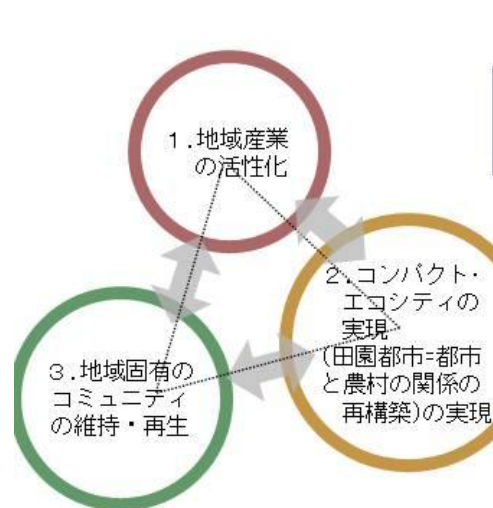
コンパクト・エコシティの推進や産業育成を支援し、民間主導のエリアマネジメントを実現するため、土地の所有と利用の分離を推進するまちづくり会社の社債発行による市民ファンド制度を創設

中心市街地と田園地域が連携する 高松コンパクト・エコシティ特区

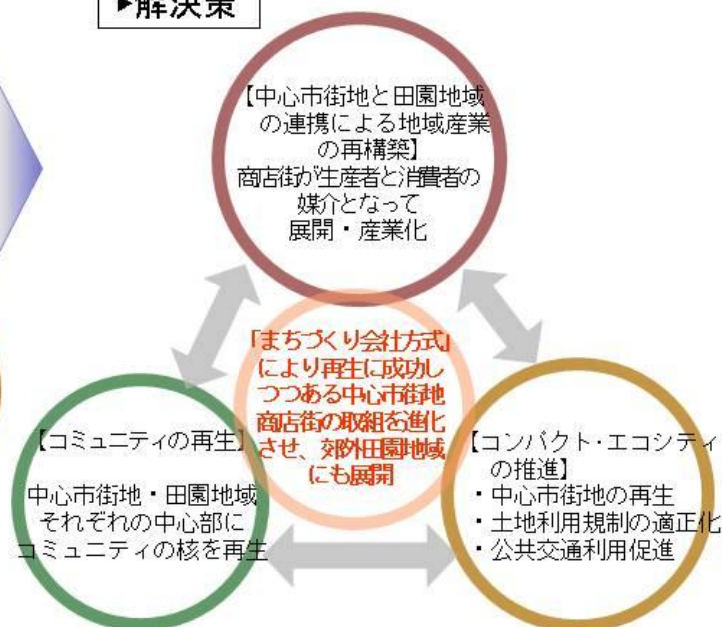
本指定申請は、我が国の喫緊の課題である人口減少や高齢化社会における持続可能なまちづくりを目指している地方都市が、中心市街地と田園地域が連携するコンパクト・エコシティの実現を通じて地域の活性化を図ろうとするものである。

今回の特区では、土地の所有と利用を分離し、利用権を共同化することによって、中心市街地の再生に成功を収めつつある高松・丸亀町の「定期借地権を活用したまちづくり会社方式」をさらに進化させ、中心市街地と郊外田園地域のコミュニティの再生・連携により、農業・小売業など地域にとって最も基本となる産業の再構築を図り、市民に幅広く支えられる持続可能な「コンパクト・エコシティ」のモデル構築を目指すものである。

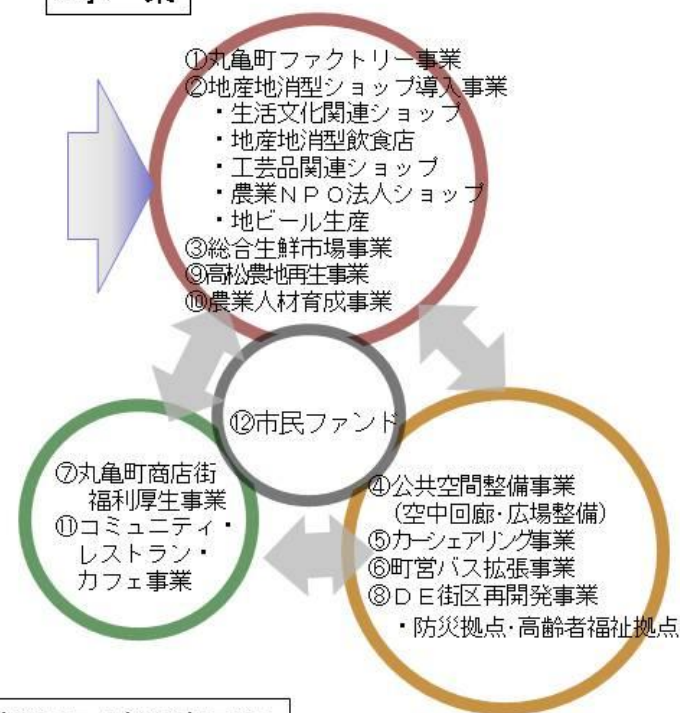
▶政策課題



▶解決策



▶事業



▶特例措置

規制の特例等の内容	関係法令等
①道路上空使用の特例	都市再生特別措置法 建築基準法 道路法
②任意再開発に伴う除却費等の減価償却算入の特例	法人税法
③土地の所有と利用の分離を促進する権利変換計画の特例	都市再開発法 租税特別措置法
④商店街振興組合の福利厚生事業に対する規制の特例	商店街振興組合法
⑤酒類製造免許取得の特例	酒税法
⑥新規就農を促進するための規制の特例	農地法
⑦少人数私募値の発行条件の特例	会社法・金融商品取引法

▶評価指標及び数値目標

評価指標	数値目標
都心部の居住人口割合 (26.8%)	28%
中央商店街1階空き店舗率 (14.1%)	10%
新規就農者数 (7人)	15人