

高松駅周辺・丸亀町地域

香川県高松市 | 面積：約 51ha



提供：高松市

四国の玄関口である高松駅周辺地域において、大規模土地利用転換等により複合拠点を形成するとともに、高松駅周辺地域から連続する丸亀町等の商業機能の高度化と居住環境の改善を進め、中心市街地の活性化に寄与している。成功要因としては、緊急整備地域の指定により地区の競争力を高めたこと、商店街の持つ両側町としての特性を踏まえた「身の丈型再開発」を段階的に展開することで、にぎわいある新たな複合拠点形成を図った点が挙げられる。

■エリアの概要

- 都市再生を契機とした郊外部への人口流出、中心市街地の空洞化の抑止
- 商店街組合が主体となった全体計画づくりと段階的な事業展開

■都市再生に向けた戦略（成功要因）

- 両側町としての特性を活かした「身の丈型再開発」の展開
- 都市再生特別地区により、高松市丸亀町ならではの空間構成を実現
- 定期借地権方式を活用したまちづくり会社による市街地再開発事業の展開

■制度の活用状況

- 都市再生特別地区：2地区
- 民間都市再生事業計画の認定：1計画

1) まちづくりの課題や背景

深刻化する中心市街地の空洞化の歯止めの必要があった

香川県では昭和46年に高松市を中心として香川中央都市計画区域を設定し、丸亀市、坂出市を加えた3市の一部と、牟礼町、宇多津町の2町の全域にて、市街化区域と市街化調整区域を定める線引きを実施した。しかし、それ以外の周辺市町では、その後、都市計画区域が定められる市町もあったが、線引きは行われず、比較的自由に建築や開発が行える土地利用規制の状況であった。

そのため、バブル期に中心市街地の土地価格が高騰すると、調整区域よりも規制の緩い周辺市町村や市内郊外部へ人口が流出し、中心市街地の空洞化が懸念されるようになった。また、昭和63年には瀬戸大橋が開通し、平成元年には高松空港が開港するなど、気象の影響を受けやすい連絡船に比べて、本州との行き来がしやすくなったことで、郊外に大型店の立地が多くみられるようになり、中心市街地からの客離れが顕著になっていった。

その後、平成16年に香川県内の都市計画区域の線引きが廃止されたことにより、郊外での住宅開発が進み、中心市街地の空洞化への対策が求められていた。

都市再生緊急整備地域の指定を通じて地区の競争力を高める

高松駅周辺では、瀬戸大橋の開通に伴い連絡船が廃止されたことから、シーフロントとして商業、業務の集積を図り、新たな拠点づくりを行うため、高松港頭地区総合整備事業（サンポート高松）として、港の跡地等を含めた大規模な埋め立てや土地区画整理事業によって基盤整備が進められた。

さらに、都市の再生拠点として、重点的に市街地の整備を推進する都市再生緊急整備地域（高松駅周辺地域）が指定され、高次都市機能の集約を進め、にぎわい創出や拠点性の向上を図った。

また、高松駅周辺地域から連続する丸亀町では、開町400周年を記念する中で、この先500周年を迎えるために、市街地再開発事業に取り組む機運が高まった。市街地再開発計画の実現に向けて、合理的な高度利用が行えるよう、都市再生特別地区の活用を見据え、都市再生緊急整備地域が区域拡大された。

土地利用の規制の見直しにより中心市街地の空洞化を抑制

まちづくり3法の見直しにより、中心市街地活性化基本計画を策定するとともに、特別用途地区の設定や大規模小売店の規制を行い、都市機能の無秩序な拡散防止と、中心市街地への都市機能の集約を図った。また、線引き廃止後の開発動向を踏まえ、開発許可面積要件や建物の形態規制を見直すことにより、市街地の拡散を抑制する土地利用規制の見直しを行った。

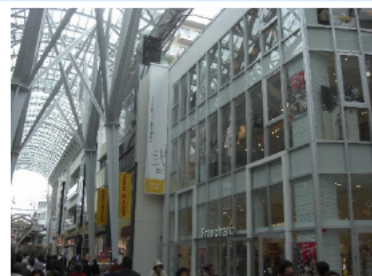
昭和 63 年	瀬戸大橋が開通
平成元年	高松空港が開港
平成 14 年	高松駅周辺・丸亀町地域が都市再生緊急整備地域に指定
平成 15 年	高松駅周辺・丸亀町地域の都市再生緊急整備地域の指定が拡大
平成 16 年	線引き（区域区分）の廃止
平成 18 年	丸亀町商店街 A 街区市街地再開発事業竣工
平成 24 年	丸亀町商店街 G 街区市街地再開発事業竣工



①高松サンポート合同庁舎
(北館 H18、南館 H29 竣工)

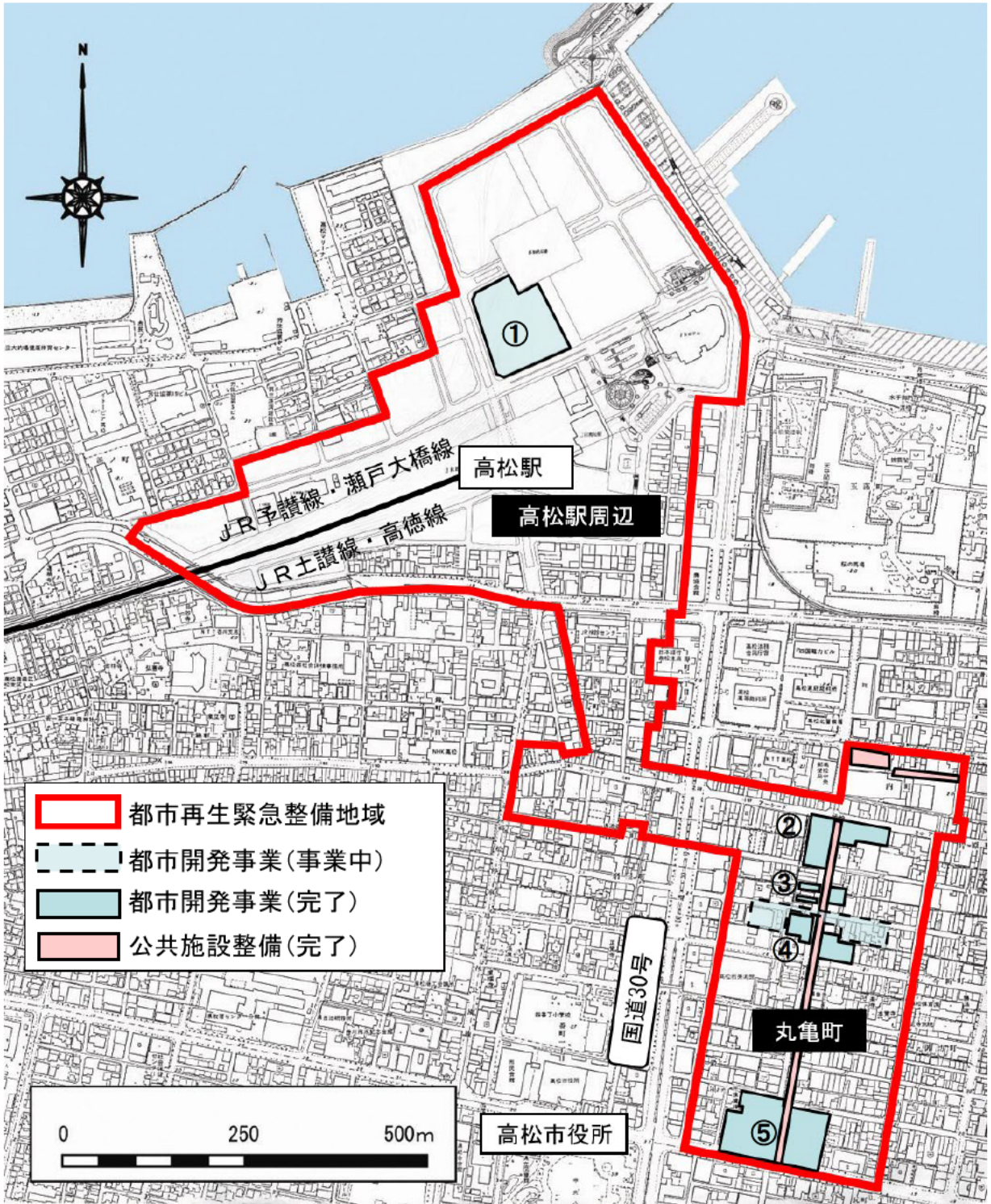


②高松丸亀町商店街 A 街区
(H18 竣工)



③高松丸亀町商店街 B 街区 (H21 竣工)

2) 都市開発事業等の実施状況（令和3年3月時点）



④高松丸亀町商店街C街区 (H22 竣工)



⑤高松丸亀町商店街G街区 (H24 竣工)

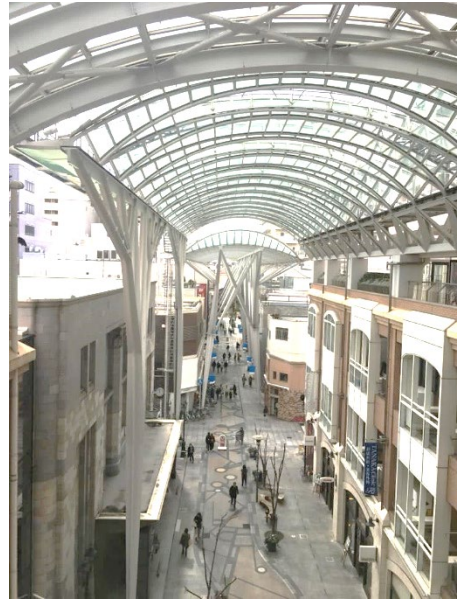
3) 都市再生に向けた戦略（成功要因）

両側町としての特性を活かした「身の丈型再開発」の展開

丸亀町地域は、歴史的に両側町として形成され、400年にわたってその空間構成を維持し、高松市の中心市街地として機能してきた。丸亀町地域の特性を踏まえ、大都市の民間都市再開発事業とは異なる丸亀町ならではの「身の丈再開発」を展開し、地権者を中心とした比較的規模の小さい再生事業のなかで一定の賑わい空間を創出することとした。商店街を貫く街路を軸として立体的に広がりをもたせることで、「まち」としての一体感をつくりだす空間として機能させた。

また、A街区からG街区までの約470メートルのうち、先行して事業が進められたA街区及びG街区の整備を契機として、B, C街区においては民間主導による商店街沿道の共同建替え等も実施し、段階的なまちづくりを進めた。

■ 丸亀町商店街の様子



■ 丸亀町商店街の再開発事業の全体像

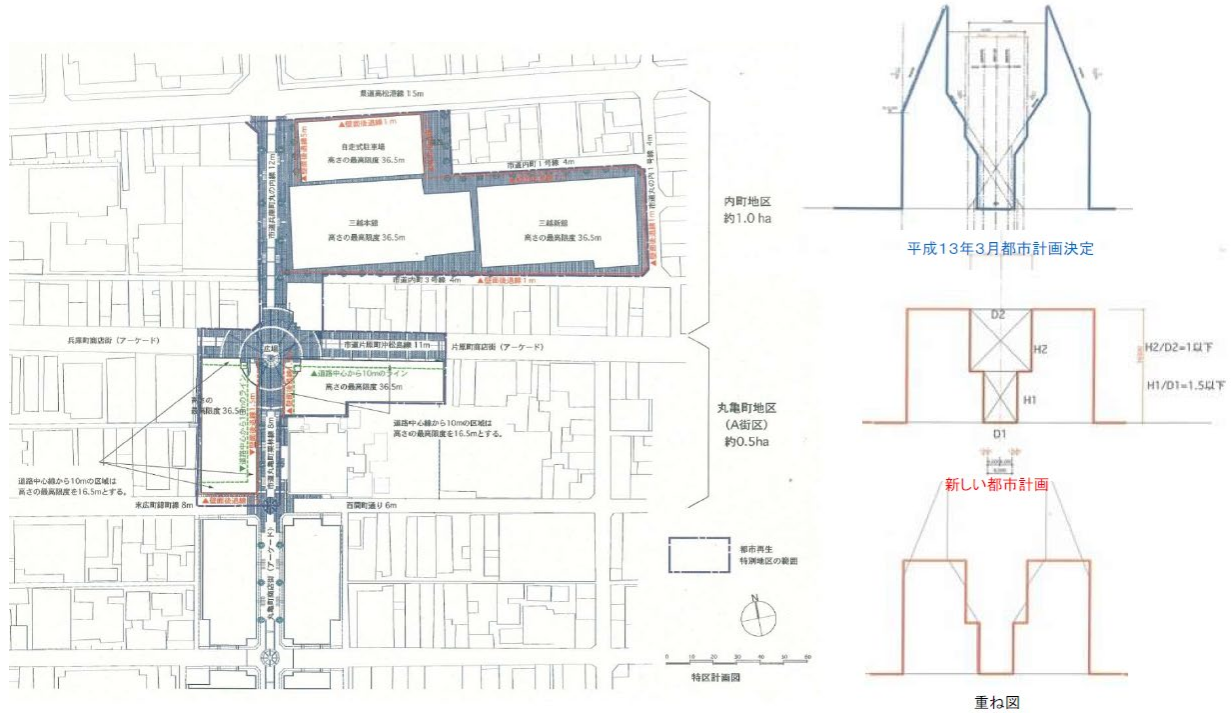


提供：高松市

都市再生特別地区により、高松市丸亀町ならではの空間構成を実現

両側町で構成される敷地の高度利用を図る際に、建築物の斜線制限等の規制が課題であった。そこで、都市再生特別地区を活用し、建物の高さの最高限度や壁面位置の制限等を定めたことで、建築基準法に基づく建築物の斜線制限等を適用除外とし、丸亀町商店街ならではの空間構成を実現した。

■ A街区で採用された都市計画



提供：高松市

まちづくり会社等によるエリアマネジメント

施設の運営は、商店街振興組合等が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を目指している。また、持ち込みによるイベントも多数開催され、にぎわい創出につながっている。

■ 丸亀町商店街におけるエリアマネジメントの様子



提供：高松市



提供：高松市

4) まちづくりの効果

- 人口、世帯数、地価、空き店舗率、通行量において、都市再生の効果が見られる。

人口（地域内）	2,368 人（H17）→2,675 人（H27）：約 13%増（市全体：約 3%増）	
世帯数（地域内）	1,176 世帯（H17）→1,452 世帯（H27） ：約 23%増（市全体：約 16%増）	
地価（地域内）	19.6 万円/m ² (H24)→18.6 万円/m ² (H28) ：約 5%下降（市平均：約 18%下降）	
空き店舗率	1 階	13.6%（H18）→13.0%（R2）
	全フロア	18.0%（H18）→17.1%（R2）
丸亀商店街主要 9 か所の通行量	平日	92,736 人（H18）→97,505 人（R2）（約 1.1 倍）
	休日	80,276 人（H18）→98,426 人（R2）（約 1.2 倍）

5) 担当者の声



高松市役所の
担当者

Q.都市再生緊急整備地域指定によりどういった効果があったか

- ・都市再生特別地区の指定により、斜線制限等を緩和することで、合理的な形状を有する施設建築物とすることができた。また、人々が集える広場を整備することで、丸亀町商店街の歴史的に持っていた両側町としての性格を継承発展することに寄与した。

Q.開発が進みどういった変化があったか？また今後の展望は？

- ・拠点性は高まってきた。飲食も増えた。住む人が増えて行き来が増えた。休日は買い物客が大半であるが、郊外からの来街が多い印象。A 街区と G 街区にそれぞれ広場があり、独自のイベントを年間 200 回実施しており、今後とも、継続的に賑わい創出を図っていく。

Q.苦労した点

- ・組合から聞いている苦労話として、商店街振興組合執行部は、90 年代初頭から再開発の必要性を認識していた。しかし、組合員の多くは再開発実現に懐疑的であった。このため、初動期の費用は一旦振興組合が負担し、地権者のリスクを軽減することで計画への参加を呼びかけた。
- ・また、自分の土地を手放したくないという県民性・市民性があり、定期借地権を設定すれば、60 年で自分の土地として戻ってくるということで、それを材料に合意形成を図っていった。
- ・市としては、財政として厳しいところがあり、各担当部署に理解を求めるのに苦労した。再開発事業の前例がなく、それだけの投資に見合うものが完成するか？という不安の意見もあり、予算確保に苦労した。

プロジェクト事例：丸亀町商店街 A 街区（及び G 街区）

A 街区は高松丸亀町商店街の最も北側に位置し、兵庫町・片原町との交差点に面し、丸亀町通りを挟む東西 2 つの街区にまたがる地区である。郊外大型店との競合等による商店街の賑わいの陰りに対して、中心市街地の活性化の起爆剤となる市街地再開発事業を先導事業として展開。「住まう人を戻す」をコンセプトに多機能複合拠点を形成。



■背景・特徴

- 公共空間と一体となった回遊性を有するまちづくり
- ドームを中心とした象徴的な空間形成

■構想・実行段階での工夫点

- 連鎖型事業のトリガーとなる事業展開
- 定期借地権方式を活用した事業性の確保
- 適正戸数の住宅供給を通じて価値を持続

■活用した制度

- 都市再生特別地区（新たな形態規制）
- 市街地再開発事業（定期借地権方式）

■事業概要

	A 街区	G 街区
敷地面積	約 3,100 ㎡	約 8,900 ㎡
用途	商業施設、コミュニティ施設（ホール等）、住宅、駐輪場（地下）	商業施設、ホテル、住宅、駐車場
階数	地上 10 階	地上 13 階
延床面積	約 16,600 ㎡（容積率約 478%）	約 44,700 ㎡（容積率約 423 ㎡）
事業者	第一種市街地再開発事業（組合施行）	第一種市街地再開発事業（組合施行）
竣工	平成 18 年 11 月	平成 24 年 3 月

公共空間と一体となった回遊性を有するまちづくり

丸亀町商店街は歴史的に両側町として設計され、その後400年にわたってその空間構成を維持し、文字通り高松市の中心市街地として機能してきた。次の100年間の課題は、この街路を軸とした空間利用を受け継ぐことであった。地権者を中心とした比較的規模の小さい再生事業となることから、一定の賑わい空間を創出するため、公共空間との一体的な整備を図り、街路を快適な公共空間とすることで回遊性を有するまちづくりを展開した。また、立体的な空間利用を図るため、渡り廊下で各棟をつなぐ新たな仕掛けが盛り込まれた。両側町に典型的な町並みで街路空間をつくる伝統的なまちづくりの手法は、コミュニティを支える空間のあり方として再評価され、街路は、左右の町並みだけでなく、前後も視覚的に閉じることで、町の一体感をつくりだす空間として機能し回遊性が増している。

ドームを中心とした象徴的な空間形成

丸亀町商店街再開発事業のトリガー事業としての先導性を発信するとともに、町としての一体感を作り出す結節点（ノード）として、象徴的な空間を創出した。丸亀町の生まれ変わりを先導するA街区は、施設が全体として、中心市街地にふさわしい吸引力（規模）をもつものとされ、アトリウム空間が実現した。高松丸亀町商店街は香川県の県庁所在地・高松市の中心市街地にあり、城下町の時代から続くメインストリートにあるかつての「札の辻」は、直径25メートルの大きなガラスのドームに覆われた広場に作り変えられ、市内で最もにぎわうイベント空間となっている。

■ 丸亀町ドーム



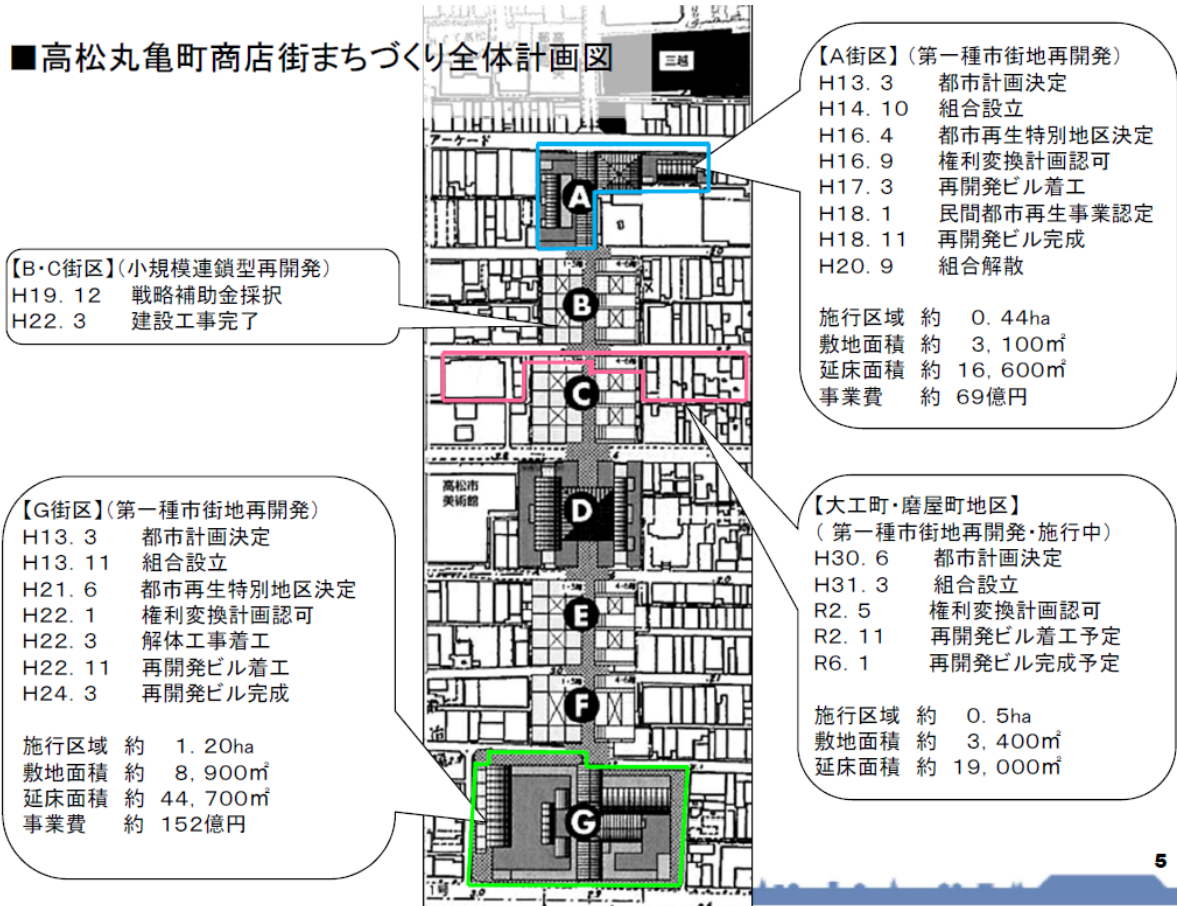
■ 丸亀町ドーム下の広場でのイベントの様子



提供：高松市

連鎖型事業のトリガーとなる事業展開

丸亀町商店街は、A 街区～G 街区に至る約 470 メートルの商店街で、A 街区の再開発事業は、商店街全体の事業を段階的に行うための先導事業としての位置づけがあり、全体としては、両側町として、公共空間と一体となった回遊性を確保するとともに、ドーム空間や立体的な街路形成など、トリガーとなる象徴的な空間形成を図ることが意図された。



提供：高松市

■ A 街区の完成後に事業展開された G 街区の様子



提供：高松市



提供：高松市

都市再生特別地区による両側町としての空間形成

両側町で構成される敷地の高度利用を図る際に、建築物の斜線制限等の規制が課題であった。そこで、都市再生特別地区を活用し、建築物の高さの最高限度や壁面位置の制限等を定めたことで、建築基準法に基づく建築物の斜線制限等を適用除外とし、丸亀町商店街ならではの空間構成を実現した。(再掲)

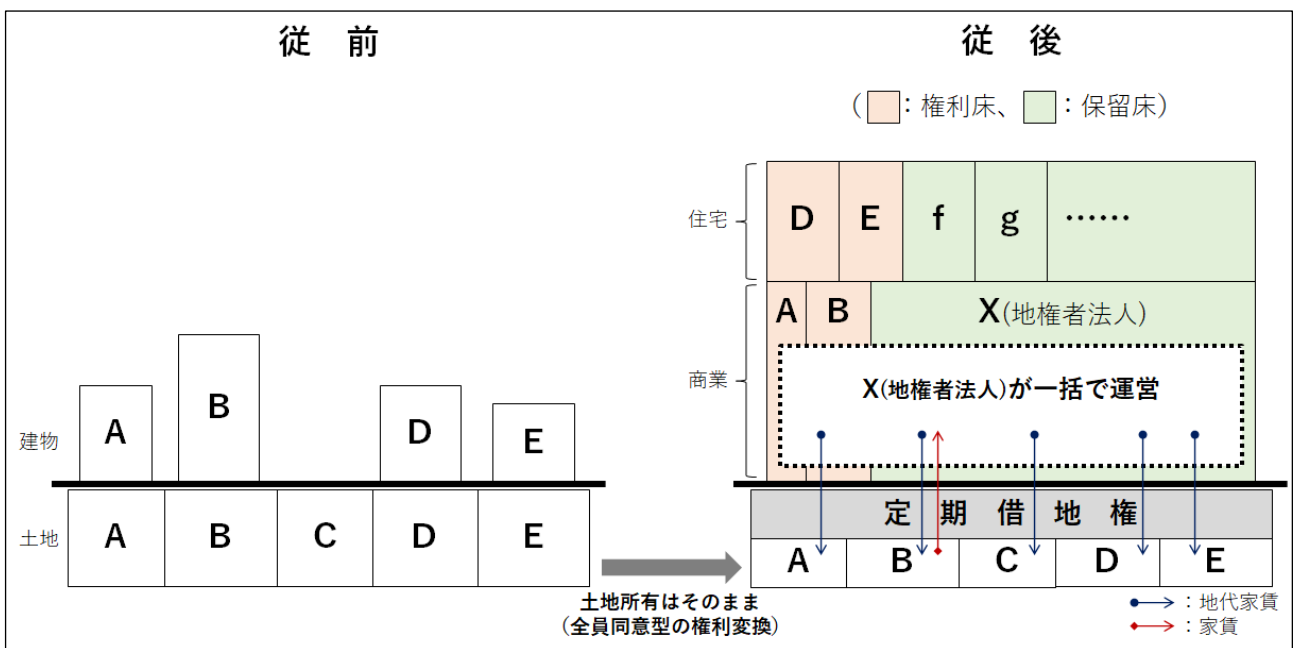
定期借地権を活用した事業性の確保

再開発事業を成功させるためには保留床を買い取るキーテナントが不可欠であるが、各地の再開発がキーテナントを見つけることができず、またその意向に振り回され困難を極めていた。1990年代はバブルの余韻で地価が高値でとどまっており、保留床は高額にならざるをえないため、大都市の好立地でない限り処分は難しい状況にあった。そのため、A街区の再開発事業においては、「定期借地権^{※1}」を活用して市街地再開発事業を行い、保留床を地権者法人^{※2}が高度化融資を活用して購入、権利床も一括借上げし、まちづくり会社が運営するというスキームを採用することで、再開発事業を牽引した。

※1 定期借地権の設定により、保留床取得費が安価になり、市中銀行からの借り入れは2億円で済んでいる。

※2 地権者が出資した共同出資会社。

■ 定期借地権方式による事業スキーム



適正戸数の住宅供給を通じて価値を持続

「住む人を戻すことで商店を戻す」というコンセプトに基づき、上層階に住宅を配置した。G街区については、借入がA街区に比べて多かったため、事業の採算性の観点から、当初は住宅戸数を増やして高層化する構想もあったが、販売しきれぬのかというリスクもあり、現在のボリュームに収まった。住宅供給にあたって、現実的な戸数規模に抑えることで、周辺での供給余力を持たせ、希少性からも価値の持続や向上に寄与している。