

# 向こう100年を見据えて 高松丸亀町商店街のまちづくり



香川県高松市  
高松丸亀町商店街振興組合  
理事長

古川 康造

## 「札の辻」

ヨーロッパの古い町並みはほぼ例外なく街の中心に大きな広場を持っている。その広場はまさに地域の人々の集いの場であり、憩いの場であり、情報交換の場であり、出会いの場であった。そして日本にも同じような「場」があった。それが「札の辻」と言われるものである。この「札の辻」は江戸時代に官の制札を立てた辻でありそれは現在多く地名として全国各地に残っている。それは中



整備した吉番街ドーム広場

心部の大きな広場や街道の基点であった場所、多くの人々の集まる場所である。今回の丸亀町再開発で作られたドーム下の大きな広場は、讃岐の各街道の基点であり、また古にはお城の正面入り口前であった。そう、まさに「札の辻」である。この広場が民間投資により大きく整備され、現在、多くの市民の皆様が休日ごとにこの広場でイベントを開催している。そしてこの広場こそが向こう100年、市民の皆様の相集う市のシンボリックな広場になってくれれば、と思っている。

## 土地の所有と利用の分離

日本経済を荒らしまわった土地問題。日本経済の根本的な建て直しには、この土地問題の解決が必須であるという学説が古い時代から存在する。戦後の農地解放はすばらしい政策であったが一方で日本人にあまりにも強い土地に対する執着心を植え付けてしまった。全国の地方都市の中心市街地に存在

する商店街は社会背景、商業環境の大きな変化により見事にシャッター通りと化してしまつた。これが各地方都市の税収を圧迫する大きな要因になっているわけであり、国策を痛める大きな原因になっていることは周知のことである。

この土地問題を解決すべく、私たちが採つた手法が「土地の所有権と使用権の分離」である。A街区では、地権者の出資で作つたまちづくり会社がすべての商店の地権者と定期借地権契約を結んでその使用権を取得し、同社が建物を整備・所有する。同社は、テナントの家賃収入から銀行への返済、建物の管理費用などを差し引いた金額を地代として地権者に支払う。これを「オーナー変動地代家賃制」と呼ぶ。あえて地代を劣後とするこ

とで、地権者はテナントの売上に関心を持たざるを得なくなり、テナントの売上が上がらなければ、地代は下がってしまう、つまり、オーナー変動地代家賃制は街の興隆に地権者を半強制的に関与させる仕組みである。

そして、土地の使用権をまちづくり会社が一括して持つことで、利害調整に手間取ることなく思うようなテナントミックス（業種の再編成）を行うことができるわけだ。すべてを行政にお任せしてしまうのではなく、自分達の街を自分達で自らリスクを負い自治権をもって運営していこうという、新しい自治組織の形成である。業種の再編成、イベント、商店街外部の各団体、組織との連携、住宅整備、安心安全の街づくりなど、これからの人口減、高齢化社会に対応するまちづくりを実現させる全ての大前提は、土地問題の解決であり、土地の所有と利用を分離することによって初めて可能になる施策である。これがいまに、エリアマネジメントである。

### 再開発成功の大前提は コミュニティの現存

今回の計画作りに、まず私たちが着手したのが全国の再開発の失敗事例の調査研究である。そこには、次のような一定の法則があることを発見する。駅前の一等地が衰退すると、行政が再開発に乗り出す。地上げをし、新しいビルを建てて核となるテナントを招致する。それを請け負うのはデベロッパー。ビルを竣工し、テナントを誘致した段階で報酬を得て去っていく。ところが、そもそも再開発を行うのは衰退した場所だからであり、満足な業績が上げられずにテナントは数年で撤収してしまうことになる。すると、駅前にもまた新しい空きビルができ、仕方なくお役所は公的な施設などで穴埋めをすることに

なったり、新たな土下屋外交が始まることになるという悪循環を繰り返すことになるというものだ。だからこそ、地元主導でしか街づくりは成功しないと私たちは考え、そこにこだわってきた。

私たち商店街の再開発が軌道に乗ることが出来た、その最たる要因は一言で言えば、丸亀町には脈々と400年間コミュニティが現存していたからである。その土台があったからこそ、地権者の合意が取れた。どれだけ優れたリーダーがいても、行政の支援があっても、地域のコミュニティが崩壊しておれば開発は不可能だ。生まれ育った地元に対する熱意と「触媒」とコミュニティの存在こそが、再開発の成功には必須の条件であるのは間違いない。



振興組合主催 ハロウィンパーティー



広場で開催される市民持ち込みのイベント

### これからのまちづくり

少子高齢化社会という有史以来日本人誰もが経験したことのない大地殻変動が足元で起きている。大きく市場の実態も変わってしまった。これからの商店街のあり方を模索した。商店街は昔のように沢山の人が生活し、そこで出会い、新しいビジネスが生まれ、新しい仕組みが創り上げられてゆくステージであるべきである。昔、アジアを貧乏旅行した頃のこと。ユースホステルという宿泊施設が世界中にある。恐ろしく宿泊代が安い。何の制約もなく、それぞれが好き勝手に自由利用していた。ただひとつだけ凛としたルールがあった。

### 「後」に続く旅人のために……

後に続く子や孫に、僕ははこの街に何を残してやれるのだろうか……。市中心部にかつてのように、たくさんの市民の皆様が住み、そして賑わいが復帰し、憩いそして出会う、向こう100年を見据えたまちづくりを僕たちはしなければならぬ。そう、後に続く者達のために。だから地域の人々は、地域に対して責任を負う「本気」の覚悟が必要なのであり、「何をすべきか？」という議論に早く終止符を打ち、結論を出し、それを具現化するために「どう乗り越えるか？」という議論に移行しなければならぬ。高齢化社会、人口減という大きな時代のうねりの中で、もうそれほど多くの時間は残されてないということである。