

## 平成27年度 環境生活委員会行政視察報告書

環境生活委員長 坂本 隆司

視察日：平成27年11月9日（月）～10日（火）

### 視察都市及び視察項目

1. 香川県高松市高松丸亀町商店街振興組合：商店街の再生について
  - ・商店街活性化事業について
  - ・商店街の再開発事業について
2. 兵庫県神戸市：地域産業活性化について
  - ・地域産業活性化支援事業について
  - ・商店街・市場「応援隊」派遣事業について
  - ・空き店舗対策プロジェクトについて

#### 1日目 香川県高松市高松丸亀町商店街振興組合

高松市丸亀町商店街は、江戸時代から400年以上の歴史を持つ商店街で、街路のカラー舗装、アーケードの建設、各種イベント事業など、様々な取り組みを行い順調に運営されてきたようです。一方、全国的には中心市街地周辺での駅前再開発や郊外の大型ショッピングセンター建設が次々と表面化し始め、高松においても地元スーパーによる郊外への大型店出店も進みました。その後は高松でも集客力の拠点が分散し、商店街の通行量は大幅に減少をはじめ、売り上げも急速に落ちはじめ、商店街に空き店舗が見られるようになってしまったようです。

これには都市計画法上の市街化調整区域の撤廃にも原因があるようで、市街化調整区域を撤廃したので住宅が拡散し中心市街地から郊外へと人口が流動されてしまったからだとも分析されていました。

そこで商店街の青年会が中心となり再開発委員会を発足させ、他県の商店街などの視察や調査を繰り返し、将来の商店街のあり方について真剣に議論を重ねてきました。現在では、再開発事業の構想から20年取り組んできた結果が出てきているようです。

再開発のコンセプトは人間中心の再開発。ヒューマンな町を目指すと、郊外に移ってしまった住民を中心市街地に戻す事を重要視した事業でした。そこで最初に着手したのが土地の問題です。今までの土地の所有者は自分でビルを建設し商売を行うか、事業者に賃貸する方法がとられてきましたが、丸亀町商店街では、土地の所有者を変えずにビルの床をまちづくり会社（地元住民が組織する第3セクターで行政からの出資比率を5%とした民間主導型の第3セクター）

が取得・運営する事業スキームとし、土地費をイニシャルコストとして事業費に充当しない仕組みになっています。地権者はそれぞれの土地を所有し続け、まちづくり会社と定期借地権契約を結び、土地を貸出します。建物はまちづくり会社が所有し運営します。まちづくり会社は家賃収入から、建物の管理コストなど必要な経費を除いた分を地権者に分配します。簡単に言えば、地権者はこの事業に土地を投資し、地代という形で配当を得ることになります。最大の課題は、地権者の合意だったようですが、400年続く地域コミュニティがこの事業を後押ししたようです。結果は、合意を得ることができ、全国で初めての「所有者と利用権の分離」が活用されたのです。

現在では、国土交通省の補助金や経済産業省の補助金を活用し第1期の事業が進んでいます。商店街が再開発され、商店街の上部にマンション形式による居住スペースを設け、店舗で埋め尽くされた商店街の上部マンションに高齢者が居住しているのです。商店街周辺では民間のデベロッパーがマンションを建設し入居率も100%で現在も2棟3棟と計画されているようです。丸亀町商店街では、事業計画段階から医療機関を商店街に配置する計画をされていて、現在は病院が開設しリハビリセンターも併設していました。今後の計画では食料品の店舗を増やす計画があり更に住みやすい環境が整備されるようです。

龍ヶ崎市においても、商店街の活性化と人口増への取り組みの参考にしたいです。

## 2日目 兵庫県神戸市

神戸市は阪神淡路大震災後、中心地においては復興が進み商店街では賑わいを取り戻しているようです。しかし200以上ある商店街では、格差が生まれ苦しんでいる商店街も多くあるようです。そこで行政主導で「商店街・小売市場は地域コミュニティの担い手」と考え、商店街の活性化のための様々な支援を実施しています。

内容では、商店街・市場「応援隊」派遣事業や民間活力を導入した空き店舗対策プロジェクトと様々な事業を展開していました。龍ヶ崎市からすると行政が民間の商店街を支援すると、公平性の観点から考えてしまいますが、商店街が地域コミュニティの場所と考えると必要性が出てきます。また空き店舗対策にも先進的に取り組んでいました。民間企業の提案を商店街にマッチングさせる仕組みで、事業内容によっては補助金を3年間継続で補助する制度で、民間企業の提案が主体の事業ですが、神戸市では復興に際しまちづくり企業が多く活躍している背景がありノウハウもあるようです。新規事業なので実績はまだでいませんが、公募の多い事業だそうです。民間活力を活かした事業で、継続性もあり興味深いお話を伺いました。

商店街・市場「応援隊」派遣事業では、まちづくりのプロや行政書士、イベント

会社の方々が登録し、商店街を活気づける取り組みが進んでいます。今年で2年目ですが現在300回以上の派遣依頼があり、内容も多種多用の内容があるようです。商店街や各店舗では発想できなかったイベントや店舗の改装など実績を重ね拡大傾向にあるようです。今回の視察研修を有効に生かせるように更に商店街の活性化に取り組んでいきたいと思えます。