

令和2年4月17日

未来創政会 会派視察報告書

報告者 桑原圭美

調査日：令和1年11月18日

**高松丸亀商店街の再開発について**

**高松市丸亀町商店街振興組合にて、事務調査と現地視察**

説明者 同振興組合理事長 古川康造氏

全国的に人口減、少子高齢化社会に対応した街づくり、商店街の再開発が課題となっている中、「向こう100年を見据えた街づくり」に着手。

全国の再開発の失敗事例を調査研究し、一定の法則を発見した。

それは、駅前の一等地が衰退すると行政が再開発に乗り出し、デベロッパーに事業を委託。多額の費用をかけてビルを建設、テナント誘致が終了した段階で撤退。後のまちづくりまで責任をもって取り組まず、失敗する、ということである。

ここに、地元主導で進めなければ成功しないという信念が確立したという。

責任の伴わない三セク事業が全国で失敗する中、具体的な法則を見出した点は参考になった。

**なぜ成功したのか**

丸亀町商店街は400年のコミュニティが継続しており、その土台を活かして事業展開できた。

また、昭和48年から着手している駐車場の整備により、商店街の不採算事業の資金源を稼ぎ出すシステムができていた。

**「土地の所有と利用の分離」**

日本は借地借家法があり、なかなか土地を有利な条件で貸してくれない。

そこで、定期借地権を設定することに同意を得て、再開発のマネジメントを行うようにした。テナントは一定の売り上げがないと立ち退きしなくてはならず、不人気店舗が商店街に存在できない。また、マネジメントに失敗すれば、商店街振興組合の理事長は解雇される。このような責任の所在を明確にすることにより、商店街の活性化は軌道に乗り始めることになる。

オーナー変動地代家賃制の導入により、テナントの売り上げが下がると家賃が下がるシステムは、ただ貸していれば家賃が入るといった地権者の意識をも変えた。

## これからのまちづくり

100年続くまちづくりが必要であるという概念

高齢者が住みよい街

若者が住みよい街

これらの両立を果たし、定住者を増やすことを前提としたまちづくりを実行するうえで、商店街をA街区、B街区、C街区に分離し、各地区に特徴を持たせている。

A街区は人が集まれる広場を作りイベント等で集客ができるまち

B街区は飲食店を積極的に誘致し、集客を逃さず活かせるまち

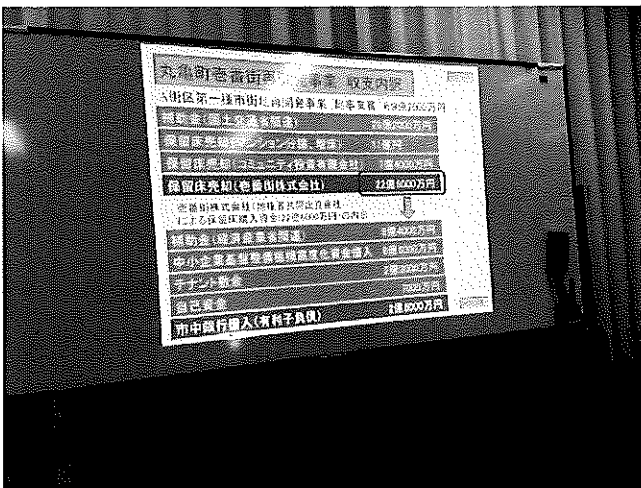
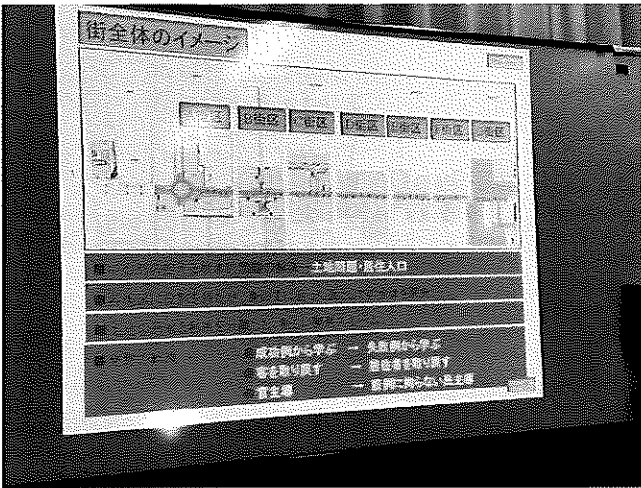
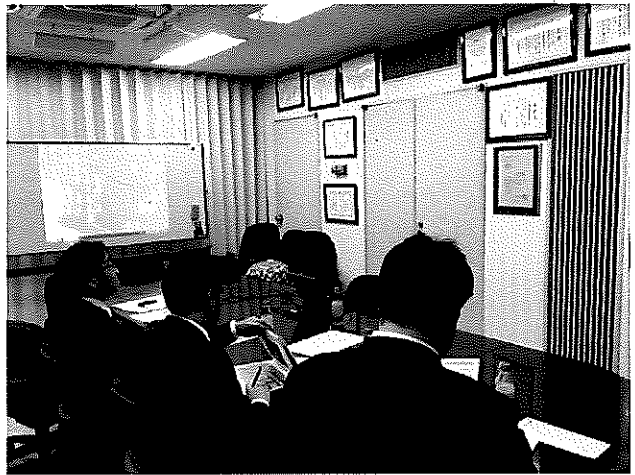
C街区はライフスタイルの提案と、医療施設併設の住環境のまち

定住するには生活を持続可能にする機能が必要である。

生活に必要なものが揃っている商店街に加え、医療を提供できるマンションの建設が人口増加の大きな要因となっている。

マンションの階下に医療機関がある物件の人気は高く、今後のまちづくりの参考になると確信した視察となった。

高松市丸亀振興商店街 現地写真



# 政務活動報告書

令和2年4月17日

未来創政会

南魚沼市議会議員永井拓三

調査日：令和元年11月19日

・今治市について・

1. 自転車のツーリズムについて
2. 今治ブランドについて
3. 造船産業について

## 【自転車ツーリズム】

今治市は、平成11年に開通した「瀬戸内しまなみ海道」は現在では多くのサイクリストが訪れるサイクリストの聖地として有名である。令和元年11月には国のナショナルサイクルルートに指定されるほど、現在では多くの自転車愛好家が訪れている。

しまなみ海道のDMOについて。日本版DMOのしまなみジャパンは尾道市、今治市、上島町が中心になり一般社団法人として立ち上がり、官民一体の観光地経営を進めるべく自転車を使ったツーリズムを展開している。特にしまなみブランドの確立に向け多くの動画作成や、メディア媒体を利用した広報活動を行っている。特に、自転車愛好家の宿泊は地域観光の主軸となっており、外国からの訪問も増加傾向にある。国籍別でいうと、アジア圏が圧倒的に多い。その理由は台湾の自転車メーカー「ジャイアント」との提携によって、台湾からの集客に有利であるという点である。また香港などの空港アクセスが良い国からの訪問も増加している。サイクリングに関しては、本格的な愛好家のみならず、低頻度利用のユーザーからの人気があり、レンタサイクルに関しても各所でそれを行い順調にレンタル数が推移している。この事業の優れている点は、各拠点での返却が可能で、一方的な交通手段としても利用できることから、人気を博している。一方で、その自転車の回収にはかなりの労力がかかり、この件に関してはまだまだシステムの改良の余地があるということだった。

観光客の1人あたりの予算に関しては、宿泊数が少なくとも3泊以上の方が多く58.3%の方が10泊以上をするというデータが得られている。予算に関してはバリュウムゾーンが10～20万円、20～30万円が多く、渡航費以外の予算額でいえば多くのお金が地域経済を回していることがよくわかった。また、スポーツシーズンだけではなく、歴史や自然景勝地を回るような志向も高いことが調査で分かっている。

【ブランドについて】今治ブランドについて。もともとタオルは120年もの間続く産業であった。特に糸を紡ぐ工場、染める工場など200を超える工場が集まる一大産地。特に温暖な気候と豊かな水源に恵まれるおかげでタオル作りに適した工場が多くある理由でもあるようだ。つまりブランドに対して立地条件が一番有利に働いているという結果を得ている。今治ではタオルブランドに対して品質を一定に基準で設け、独自のブランディングを行っている。

【造船業】今治は世界でも類を見ない海事産業が集積する海事都市として有名である。この地域一帯では日本の30%を占める船舶の建造を行っており、それに伴う雇用も多く生まれている。これらの産業を背景に、シップファイナンスと言われる損保会社/銀行/国の出張機関などが軒を連ね、海事クラスターと呼ばれるほどの会社の集合体が街に形成されている。これらが回す経済効果は高く、街の飲食店や宿泊施設などにも大きな影響を及ぼしている。

以上の3点を総合的に判断すると、今治に関しては地域特性を十分に生かした産業形成がなされているということ。これらを南魚沼市に当てはめるとするならば、日本でも屈指の豪雪地域にある点をスキーツーリズムに活かし、夏は平坦な地形を活かした自転車観光産業に力を入れるべきである。また、タオルのブランドや造船業などに関しては同じようにコシヒカリの地域産業化をさらに推し進める手法を構築する必要がある。他に出来ないことを突き詰めることこそが地域産業の成長を促す最も有効な手段であることを確信した。

以上

今治市役所 政務活動 現地写真

