

令和 2 年 2 月 28 日

相生市議会議長 様

会派名 公明党
代表者名 渡邊 慎治

出張報告書

政務活動費により視察、研修、要請・陳情活動、会議のため出張いたしましたので、下記のとおり報告します。

記

氏名	渡邊 慎治	
日程	令和2年2月18日 から令和2年2月19日 まで2日間	
月日	視察、研修、要請・陳情活動、会議先	視察、研修、要請・陳情活動、会議項目
2・18	香川県高松市 高松丸亀町商店街振興組合	高松丸亀町商店街 再開発事業について
2・19	香川県 高松市役所	都市計画の見直し(線引き廃止)について

旅費 (/ 名分)	負担金 (名分)	合計 (/ 名分)
21,480 円	円	21,480 円



視察の成果

日時:令和2年2月18日 14:00~16:00

○ 高松丸亀町商店街振興組合

- ・高松市丸亀町商店街の再開発について

ヨーロッパの古い町並みはほぼ例外なく町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り中心部の大きな広場であったり、街道の基点であった場所で、多くの人々が集まる場所である。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。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、多くの市民の方々が休日ごとに多くのイベントを開催している。

この開発を余儀なくされた背景には、日本経済を荒らしまわった土地問題があり、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シャッター通り化してしまい、丸亀町商店街も例外なくその状況下にあった。地域住民がとった手法が土地の所有権と使用权の分離である。この商店街をA~Gの8街区に分け、A街区では、地権者の出資で作っ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权を取得し、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「オーナー変動地代家賃制」により、あえて地代を劣後とすることで地権者は、テナントの売り上げに関心を持たざるを得なくなり、テナントの売り上げが上がらなければ、地代は下がってしまう。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となっている。

また、この再開発は、丸亀町には、脈々と400年間コミュニティーが現存していたという大前提があり、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ーが崩壊していれば開発は不可能である。生まれ育った地元に対する熱意と触媒とコミュニケーションの存在こそが、再開発の成功には必須の条件であることは、間違いないと実感した。

これからの商店街の在り方は、昔のようにたくさんの人々が生活し、そこで出会い、新しいビジネスが生まれ、新しい仕組みが作り上げられていくステージであるべきであるとの理事長の主張のとおり、相生市においても、その規模は、はるかに小さいながら、再開発について1から考え直す必要があるとの実感に至りました。

令和2年2月19日 11:00～12:00

○ 高松市役所

・都市計画の見直し（線引き廃止）について

当初、高松市は、設定された線引き都市計画区域が、実際の市民の生活圏域に比べ、狭域であったため、市街化調整区域はもとより、地価の安い周辺地域や市外の町へと市民が移り住み、人口が減少していった。市として、人口の流出を止めるために、建築要件を市道5m幅の接道にまで拡大したり強い制限を加えたりした。そんな中、市街化調整区域内の住民から不満が増大し、今後発展の見込みもないこと、人口が減少したことによる税収の減少等により、線引きを全廃し、とりあえずは、税収の拡大へと駒を進めた。この線引き廃止により、周辺地域に県外からの大型店舗等が乱立し、高松市にとって逆効果の結果となった。その後の政策により、都市計画区域を拡大し、使用地域を拡大し特定用途制限地域を指定し、開発許可制度の見直しなどの規制について見直しを行っております。現在は、民間主導の中心地再開発を後押しする政策と、周辺の農業地域の支援に力を入れ、高松市の復興へと進んでいる。

高松市の都市計画等に接し、改めて、まちづくりは、民間主導、公は、後方支援という関係性が一番の成功のカギとなることを実感しました。相生市においても、今後、特に市に対する愛着、改革への熱意を持った市民との真摯な語らいこそが、未来を拓くカギになると思った。