

高松丸亀町

タウンマネージメント・プログラム

2006-2010

概要版

2006年3月

高松丸亀町商店街振興組合

高松丸亀町
タウンマネージメント・プログラム
2006-2010

概要版

目次

タウンマネージメント・プログラム 2006-2010

デザインコード・地区計画

デザインコード・まちづくり規範

デザインコードによる小規模連鎖型再開発

ゾーニングの考え方

タウンマネージメント事業計画

タウンマネージメント体制

タウンマネージメントの目標

1. 高松丸亀町タウンマネジメントプログラム 2006-2010

1988年に400年祭を行った高松丸亀町商店街では、次の500年祭も元気に迎えようと、次代を見据えた町づくりへの取り組みを開始した。2006年12月、その第一弾となるA街区市街地再開発事業が完成する。この冊子は、この再開発事業に続いて他の街区でもさまざまな事業を展開し、5年をメドに商店街全体の一新を図るためのプログラムの概要である。

高松丸亀町では、すでに再開発組合が1街区、準備組合が1街区設立されており、他の街区についても順次整備を行っていくことが計画されていた。しかし、これまでの実績と経験を踏まえ、今後5年間で商店街を整備する具体的なプログラムを改めて描き、合意・実行していくことが必要と判断された。その理由は次の二点である：

- ・ 郊外ショッピングセンターが予想以上の規模とスピードで建設され、中心市街地側も対応を急がねばならない状況が生まれた
- ・ A街区の着工で他街区の地権者も町の将来に具体的イメージを持つようになり、積極的に再開発を考える機運が強まってきた

そこで、今後はG街区を除いて、合意のとれたところから3～5の敷地が共同して建て替えを行い、あるいは既存のビルをリノベーションする小規模連鎖型再開発を行っていくこととした。本プログラムは、それらが全体として美しく町並みと快適な公共空間を形成し、そこに適切な利用（業種・業態やコミュニティ施設）が実現させるための仕組みとなるものである。

プログラムは、大きく3つの部分から構成される：

デザインコード：街区一体の再開発から、数戸の共同建て替え、1棟のリノベーション、コンバージョンまで、さまざまな規模や形態での建設行為を、全体として美しく町並みと快適な公共空間の形成へ導くシステム

MD戦略：470m、7街区からなる丸亀町の商業戦略

事業プログラム：事業スキーム、資金調達、スケジュール

目標・方針（数値目標）

- ・ 高松市の市民が集うメインストリートとなる。コンパクトシティづくりへ寄与（来街人口、商業床面積）
- ・ 来街者も住民も、時間をゆっくりかつ楽しく過ごせる快適・ゆたかな公共空間がある。
- ・ 定住している住民がおり、楽しく快適な生活をおくっている（住宅戸数）
- ・ 市民の活発な文化活動や社会課題（高齢化とニートなど）解決の活動を支える施設がある
- ・ 郊外からの住民も集いやすい、（駐車場の規模など）
- ・ 生活スタイルを提唱、哲学をもって常に市民のニーズに応える
- ・ 自立した経済をサステイナブルに維持（売り上げ、公共への還元）
- ・ 土地の合理的利用
- ・ コミュニティを育み支える建築・住宅・施設



デザインコード

地区計画

- ・ 地区整備方針
- ・ 地区整備計画

デザインコード

- ・ デザインコード
- ・ 協定（運営体制）

事業プログラム

合意形成

全体と街区の調整

- ・ 事業費
- ・ スケジュール
- ・ コンセプト

事業スキーム

- ・ 活用制度の検討
- ・ ビジネスモデル

資金調達システム

- ・ サステイナブルな更新をめざして（経済的自立）

MD 戦略

ゾーニング

- ・ 各街区の性格づけ

高松スタイル構築と普及

- ・ LOHAS を基調に
- ・ スローフードから食を提案
- ・ 情報誌発行

モノづくりシステム

- ・ 悉皆屋システムによる地域職人との連携

アートプロジェクト

市民参加

A 街区	三町交差点に広場	市街地再開発事業	セレクト
B, C 街区		漸進的建て替え	トレンドィ
D 街区		漸進的建て替え	オーセンティック
E, F 街区		漸進的建て替え	カジュアル
G 街区	市民広場 ・ すぐれた建物・緑地を保存	市街地再開発事業	フェスティバル・マーケット ・ 生鮮市場 ・ クア&ケア・ハウス ・ アミューズメント

2. 高松丸亀町デザインコード

丸亀町のB～F街区では、街区全体を一度に建て替えるのではなく、建て替えが必要・可能な建物から、3～4棟を1棟にまとめ、一部の建物は保全・改修しながら「小規模連鎖型再開発」を進める。その際、建築の計画とデザインに一定の原則＝デザインコードが必要とある。建て替えの結果がバラバラにならないようにするだけでなく、建て替えた建物も建て替えない建物も、相互に適切な関係をつくり、1棟の建物では実現できない価値を実現するようにするものであることが期待される。

まず、基本的な目標とルールを、都市計画法に定められた「地区計画」に定める。地区計画は、都市計画法や建築基準法に定められた用途地区などの一般規制よりも、より詳細な内容を決めることができる。さらに、一般規制がその地区の町づくりに必ずしも適合しない場合、一般規制とは異なるルールを定めることができる。つまり既製の「一般規制」からオーダーメイドの「丸亀町ルール」に着替える。

ただし、これから丸亀町で実現しようとするものためには、地区計画だけでは力不足である。地区計画は、法律上定めるべき内容が決まっており、その内容は、建築の計画やデザインのうちきわめて基本的な項目に限定されるからである。

そこで、「高松丸亀町デザインコード」では、地区計画とともに、建築計画・デザインにより具体的にかかわる「丸亀町・町づくり規範」を定める。町づくり規範は、丸亀町において建築を行う場合に配慮すべき原則＝パターン集である。このパターンは法律上の文書ではない。住民の合意に基づいて定め、住民が自ら運用していくルールである。

「地区計画」と「丸亀町・町づくり規範」との関係をもっと正確に言えば、前者は、後者のうち法定の制度に馴染む基本的な部分を抽出したものということができる。内容的には「丸亀町・町づくり規範」は「地区計画」を包含する。

なお、地区計画やパターンはすべてをカバーできない。そこでたえず立戻すべき原点として「町づくりの目標」を定めておくべきであろう。これをあわせて、丸亀町デザインコードは「町づくりの目標」「地区計画」「丸亀町・町づくり規範」の3つで構成する。

高松丸亀町地区計画（案）

名称：高松丸亀町商店街地区計画

位置：高松市丸亀町、兵庫町、片原町、古馬場、鍛冶屋町の一部

面積：約4ヘクタール

区域の整備・開発及び保全の方針：

地区計画の目標

本地区は、高松の中心市街地としてふさわしい、土地の合理的な利用を促進し、活力ある商業施設、良好な都市型住宅、快適な街路空間の形成を図ることを目標とする。この目標を、一体型の再開発だけでなく、建て替えを行わないビルも含めた複数のビルが、中庭・階段等を共同で利用できるようにし、美しい町並みを形成することで達成する。そのため、漸次、建物の共同化と建て替えを進めていく方針を示したマスタープログラムを別途定める。

土地利用の方針

高松の中心市街地としてふさわしい、低層部のコミュニティ施設を含んだ商業集積と上層部の都市型住宅の形成を誘導する。

地区施設の整備の方針

丸亀町通り沿いの壁面後退により、歩行者空間として確保し、道路と一体的に利用できるよう整備する。

建築物等の整備の方針

低層部を店舗・コミュニティ施設、上層部を都市型住宅として良好な環境が形成されるよう、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度及び最低限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度など基本的事項を定める。あわせて、マスタープログラムにその他の項目を含むより詳細なデザインコード（ガイドライン）を定める。

全体及び街区ごとの整備の方針

対象地区はA～Gの7街区よりなる。これら街区を、その位置や現状などの条件に適した事業手法を実施し、本地区計画のおよび上記デザインコード（ガイドライン）に従って、整備を行う。

通り全体の整備の方針：地区の両端に位置するAおよびG街区で第一種市街地再開発事業によりより豊かで魅力的な公共空間を生み出しこの間に人々の流れを誘導するとともに、B～F街区で漸進的に町並みと公共空間の整備を進め、高松市民および近隣市町村の人々の都市生活の中心となる場を提供する。

街区ごとの整備の方針

・ A街区：城下町時代からの中心であること、兵庫町、片原町、丸亀町の三町が会う位置にあり、高

松中心市街地の中でも中心的な場所であることから、その機能的・象徴的意味を担いうるよう、広場その他の公共空間を整備する。そのため、三越と一体となって、大型開発、一体開発を行う。

・ B～F街区：丸亀町の中核となる部分であり、複数の敷地を集約して漸進的に建物を建て替える必要不可欠な公共空間、商業・住宅などの施設、美しい町並みを実現していく。共同立替え、個別の建物を徐々に更新しながら必要な公共空間の整備を図っていく。

・ オーセンティックな専門店からカジュアルな商業を展開するゾーンまで、街区毎にテーマをきめる。医療施設機能、社会福祉施設機能等を導入する。

・ G街区：丸亀町の最南端に位置し、さらに南へ広がる商店街との結節点に位置する。また街区の規模も大きく、それらの特性を活かして、一体開発により市民広場、市民市場、アミューズメント機能その他市民生活に密着した公共空間や施設の実現を図る。

地区整備計画：

地区施設の配置及び規模

丸亀町通りの道路中心線から5.5mまでを道路と一体に使用できる空地として整備する。

建築物等に関する事項

容積率の最高限度：500%

容積率の最低限度：200%

敷地面積の最低限度：200㎡

壁面の位置の制限：

・ 高さ16.5m未満までは丸亀町通り道路中心線から5.5m

・ 高さ16.5m以上は丸亀町通り道路中心線から10m

・ ただし、片持式のバルコニー・出窓等は壁面の位置の制限の適用を受けない。

・ 壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界との間の土地における工作物設置の制限：歩行者の通行を妨げる塀、門扉等は壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界との間の土地の区域に設けてはならない。ただし、歩行者のためのベンチ、テント、サイン、植栽、駐輪施設、照明施設等はこの限りではない。

・ 壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界との間の屋上における建築物工作物設置の制限：建築/工作物は設置できない。ただし、エレベータ/エスカレータホール、共用部分の通路/ホール、四阿等公共的な利用で、かつ、ガラス等透明感のある素材を全体の概ね50%以上活用している場合には、この限りではない。

建築物等の高さの最高限度：36.5m

高松丸亀町まちづくり規範

a. 都市・高松の基本構造を守り強化する：

1. 高松のメインストリート・丸亀町

高松城～丸亀町～南新町、さらに讃岐平野へ伸びる通りは、まさに都市・高松の都市軸であり、都市・高松を象徴するもっとも貴重な資産である。都市づくりはこの軸を維持・強化するべく行われるべきである。

b. 中心市街地の賑わいを維持・強化する

2. プロムナード

人々が رفتり来たりするようにすることが重要だ。そのために以下を実現する：プロムナードとしてより快適な空間を整備する、両端（そして中間）の賑わいの結節点を充実させる。AとGが強い磁石となる必要がある。

3. 賑わいの結節点（ミーティング・プレイス）

丸亀町と隣接する町の交差点が「賑わいの結節点」として重要である。すなわち、次の三地点が候補地となる。これら交差点には適切な規模の広場をつくり、周辺にそれぞれの場所にふさわしいコミュニティ施設や商業施設を集中させる。こうして人々が町を巡る時の目標となり、時間を過ごすことのできる磁石にする

c. 利便を増しかつ環境を守る：

4. 分散型駐車場

周辺の環境（日照、通風、景観、交通）を壊さない規模のものを、分散して配置する。メインストリートの周囲を自動車の外周路が囲む構造をいかに、駐車場は、外周路沿いまたは外周路からメインストリートへアクセスするところへ設ける。

d. 賑わう通りの周り（上下左右）に快適な住宅を確保する：

5. 店舗・コミュニティ・住宅の三層構成

下層階に店舗、上層階に住宅、その中間にコミュニティ空間と施設を設ける

e. 賑わう通りと住宅の間に働く場所や施設を配置する：

6. 生鮮市場

丸亀町に高松市随一の生鮮市場（フードマーケット）を設ける。場所は、3つの「賑わいの結節点」のうちの間、国道11号線・南新町との交差点に設ける市民広場とセットでつくる。ファッショナブルなメインストリートにふさわ

しく、「おしゃれ」と「にぎわい」が両立した市場にする。

f. 建物を群として形づくる

7. 町並み型**

建築をひとつの大構造物とすることなく、小さい建物の集まりとしての街のスケールにあわせる。従来の2～3棟をひとつのビルにまとめる。街区全体の一体的な建て替えは、それが必要でふさわしい拠点的な場所で行う。その場合も、大きい建物は、規模を感じさせない、適切に分節化したデザインとする。

8. 道幅と建物の高さ（D/H）

丸亀町の通り断面の構成（封筒）を次のように定める。3階以下では、D:H=1:1.5以下、4階以上では、D:H=1:2以下、以上を実現するためには道幅は現状（8m）では狭すぎる。11mへ拡張する。

9. 賑わいが集まる街路

街路に賑わいが集まるように周りの建物を並べデザインする：1) 各店舗・住宅の入り口を直接通りにあける、2) 上層階からの階段が直接通りへ降りるようにする。こうして、家から家、店から店、部屋から部屋への移動が戸外でおこるようにする。

再開発でビルを大きくしても、主要な縦動線（アトリウムなど）を建物の中にビルトインするのではなく、街路そのものが縦動線になるようにしましょう。少なくとも、街路から屋内広場（縦動線）へのトランスペアレンシーを確保しよう。

g. 建物の位置を決める

10. ポジティブな外部空間（＝中庭型）

建物（棟）の周り、建物（棟）と建物（棟）の間のあらゆる外部空間がポジティブになるように（積極的な意味をもつように）配置する。つまり、建物を周囲へ寄せて空間を取り囲む。通り、中庭、裏通り、その他でこの点に注意して建物（棟）の配置を行う。具体的には：表通りぞいの主要な壁面をそろえる。つまりセットバックしない、2～3階以上に中庭を設ける。中庭フロアより上階では、棟を表と裏に寄せる

11. 連結する棟

各階で隣同士の棟がつながるよう配置

12. 連続する中庭（＝街区の中庭）

新しく建てる建物は、既存の建物と連続性を保つようにする。セットバックしたり、隣棟間隔を開けたりしない。

新しい建物は中層階（2～3階）に街区の中庭を構成する屋外空間を設ける。この中庭を介して隣接の古い建物と新しい建物につながるよう

にする。

h. 建物の中と外を巴のように同時に形づくる：

13. 外部空間のつらなり

各外部空間を孤立させず、段階的に構成して適切な関係をつける。そこで各外部空間では安心できるバックとより大きな外部空間への視野を確保する。とくに、中層階に設ける中庭と表通り、あるいは裏通りと表通りにはこの関係を確保する。

14. 裏丸亀（裏露地開発）

建て替えにあたって、裏露地側の、裏路地にふさわしい活性化を工夫する：その立地にふさわしい店舗を設ける、裏露地に通じる道を設ける、裏露地の一部に適切な空地を設ける

15. 人と社会を護る屋根

実際にその役割を果たし、視覚的にも明確な屋根をつける。

16. 屋上庭園

屋根の一部を屋上庭園として活用しよう。丸亀町では、コミュニティ施設や広場が置かれる中層階（店舗階と住棟の間階）がそれにふさわしい。

17. 視認性（Paths & Goals）

丸亀町生まれ変わりを先導する A 街区が、施設が全体として、中心市街地にふさわしい吸引力をもつべき

そのためには、縦方向の動線を導く十分な共有空間が必要

i. 建物と建物間の外部空間をより詳細に形づくる：

18. 開閉式アーケード

開閉式のアーケードを設ける。晴れているときに開けるのではなく、雨や強風時にしめる、すなわち常時開放を原則とする。

19. 連続する正面

封筒をさらに次のように強化する：3階以下では、道幅 11m とし、建物壁面をそこへそろえる。4階以上では、道路の中心から 10m 以上壁面を後退する、ただし、一定の割合で出窓やバルコニーが出っ張ることを許容する。

20. ヴォールト（丸天井）とドーム

広場やプロムナードに屋根を設ける時は、中程が高くなるように。ヴォールトやドームの構造を用いて実現する。

j. 主要構造体の上層階から通りや庭へ降りる小さな構築物を付加：

21. 外階段

上層階にある各店舗、各施設、各部屋は、できるかぎり直接通りとつながる階段（エスカレーター）をもうけること。すなわち外階段を設けること。階段は通りの延長のようにデザインすること。

k. 建物の内部と外部を縫い合わせる

22. 空中歩廊：まちの縁側

通りぞいに、可能な限り、アルコーブ付きの空中歩廊など、まちの縁側となる空間を設ける。

段階的建て替えを行う街区では、空中歩廊は中庭をつなぐかたちになる。しかし、できるかぎり表通りとの関係を失わない工夫を行う。

23. 通りと会話する窓

出窓やバルコニーなど突起物が一定の限度内で封筒を突破できるルールとする。

通りに面する窓は、室内側では座れる場所が用意されているといい。

24. 通りに開く店舗

1階では、各店舗が通りに直接向き合うようにする。

通りに面する店舗は、可能な限り開け放ちにしよう。また、閉店後もウインドウショッピングができるようにし、閉鎖的なシャッターは避けよう。

l. 小さな部屋（ポケット）やアルコーブを付加して「戸外の部屋」を完成

25. アルコーブ（ポケット）

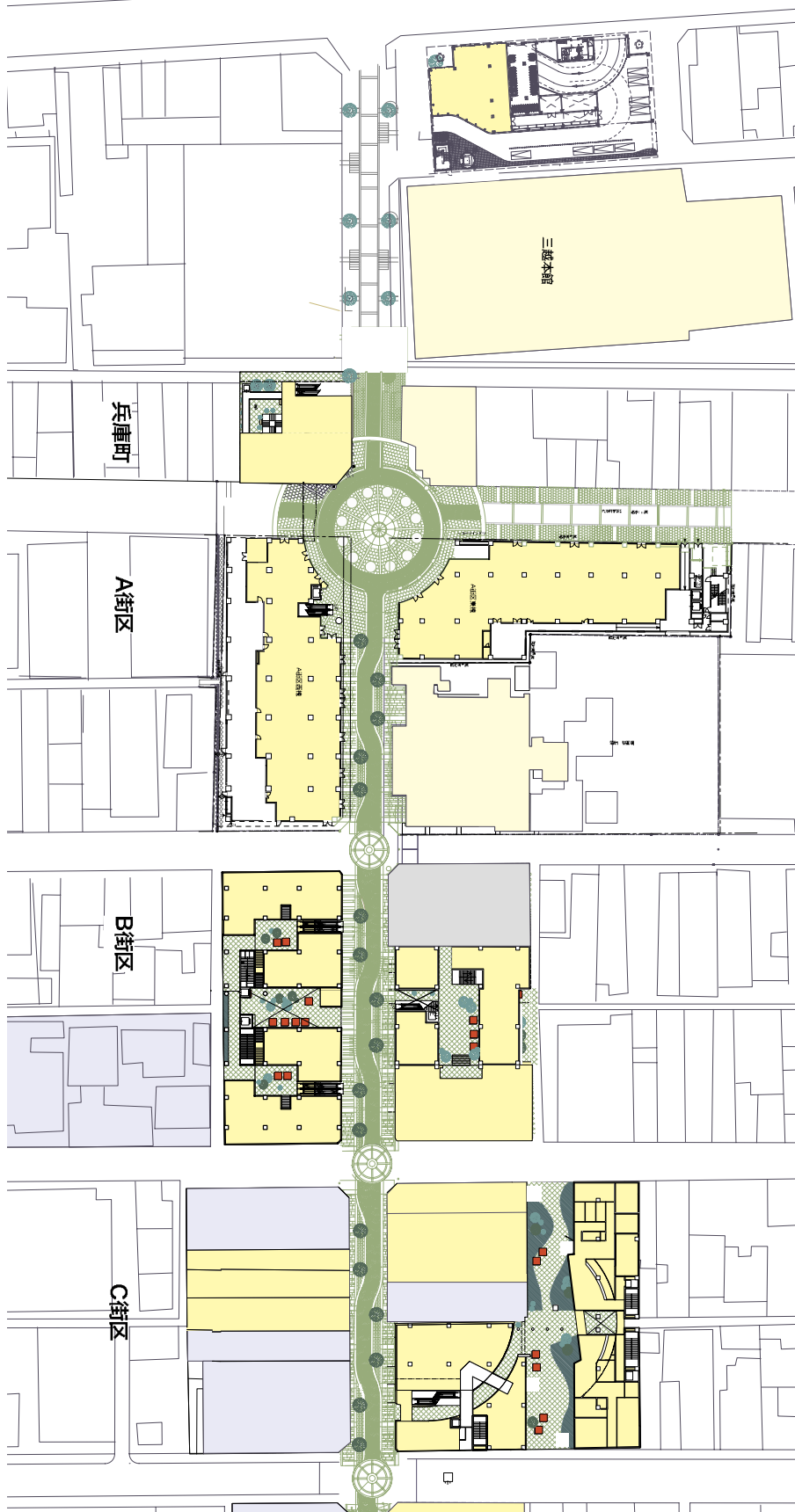
広場、街路、中庭、あるいは建物内のホールなど人の集まる空間の縁に、ポケットやアルコーブを設ける。

通りにはまた、人々の溜り場になる場所を設けよう。歩道を広げ、ベンチを置き、植栽で囲む。夜、周りの店が閉まったら、そこを明るく照らし出そう。

26. 建物を活かす看板

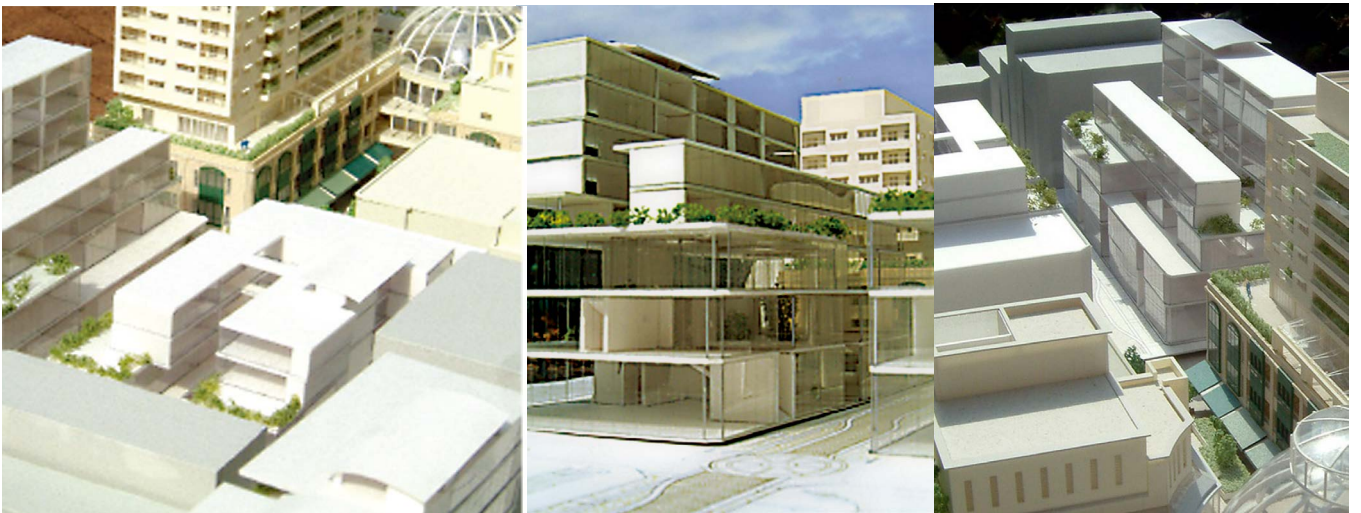
27. ギャラリー・ストリート

デザインコードに基づく小規模連鎖型再開発

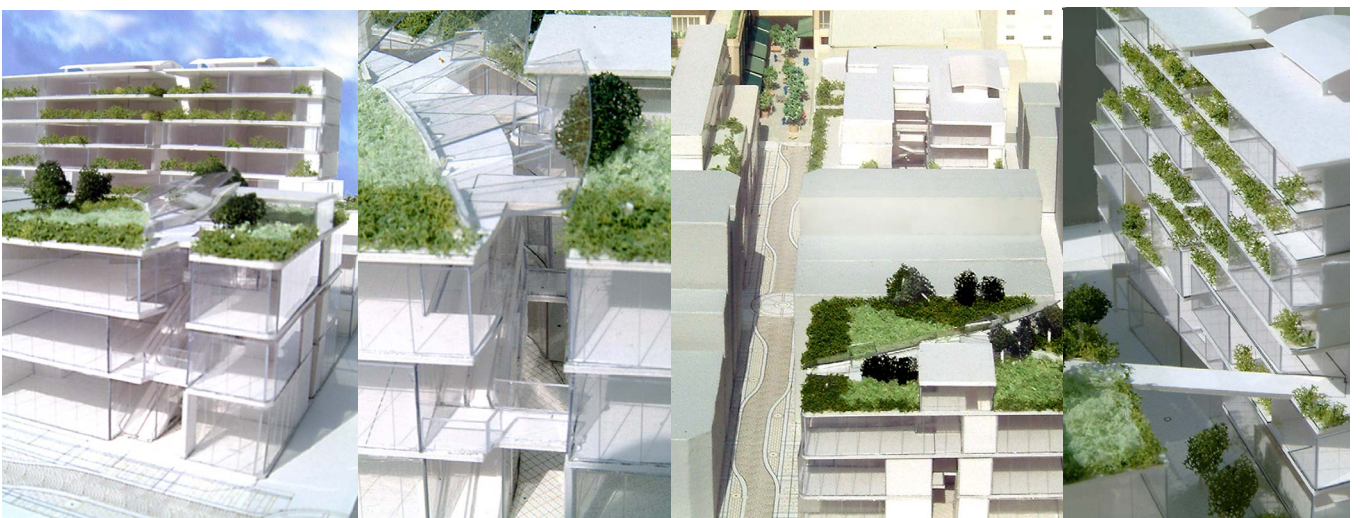




三町ドーム・兵庫町



B 街区



C 街区

4. MD 戦略プログラムと全体ゾーニング

MD 戦略とは、以下プロジェクトで構成する。

1. 全体コンセプト・ゾーニングによるテナントミックス
2. 高松スタイルの提案（丸亀町の MD ポリシー）の構築と普及
3. モノづくりのシステム（地場の素材と人材による商品を生産するプロデュースシステム）
4. 市民参加によるアートイベント

高松の消費者調査では、親代々のすまいと蓄積に裏付けられた経済的ゆとり、職住接近で生まれる時間的ゆとり、長いつきあひの中で根付いた仲間友人近所関係、地理的メリットをいかし

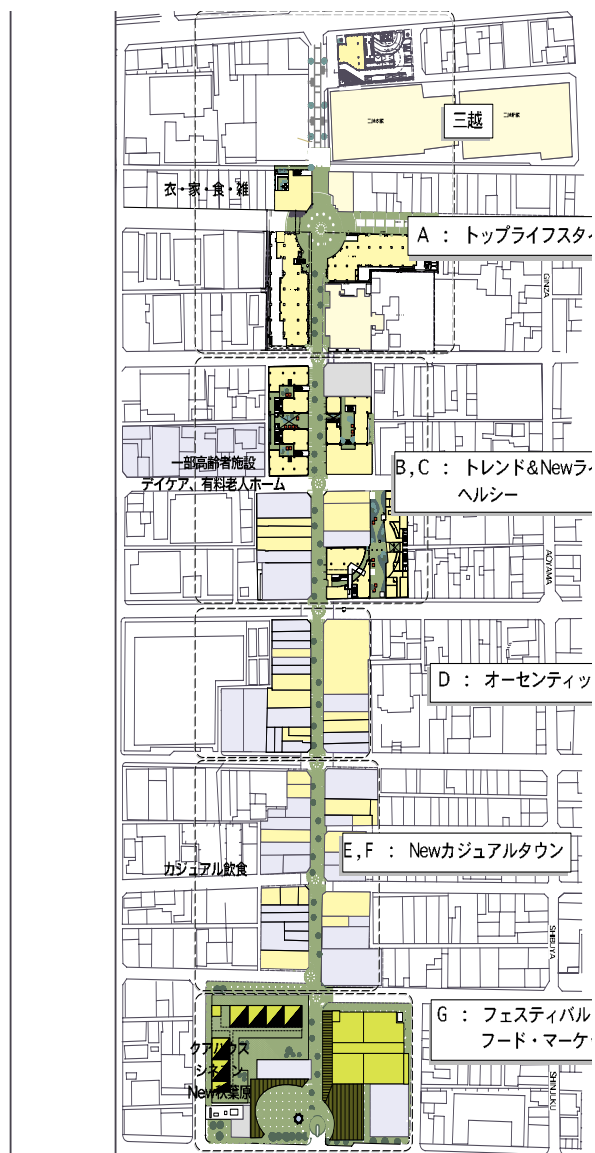
街区	1. 開発コンセプト 2. 商業コンセプト 3. コミュニティ機能 4. 住宅・福祉・医療機能	1. 開発手法 2. 主な活用制度 3. 開発時期
A	1. ドーム広場囲む北の拠点 2. トップライフスタイル 3. 文化活動支援する機能 レッツホール、カルチャーセンター、NPO 支援センター等 4. 住宅機能	1. 一体的開発（歴史的建物を除く） 2. 市街地再開発事業 3. 2006 年 11 月オープン
兵庫町	1. ドーム広場 2. トップライフスタイル 3. なし 4. 住宅機能	1. 一体的建て替え 2. 優良再開発または賑わい創出事業 3. 2006 年度
B+C	1. 美しく楽しい町並み 2. トレンド&ヘルシー 3. コミュニティレストラン 4. メディカルモール、ケアハウス、グループホーム 住宅機能	1. 漸進的建て替え 2. 優良再開発または賑わい創出事業 3. 2006 年度から 3 年間
G	1. 丸亀町の中心、美術館のある町 2. オーセンティック 3. ギャラリー 4. 住宅機能	1. 漸進的建て替え 2. 優良再開発または賑わい創出事業 3. 2006 年度から 3 年間
E+F	1. 美しく楽しい町並み 2. ニューカジュアル・タウン 3. ギャラリー 4. 住宅機能	1. ファサード整備 2. 高度化事業 3. 2006 年度から 3 年間
G	1. フードマーケットのある市民市場（高松市民のミーティング・プレイス） 2. フェスティバル・マーケット 3. 市民活動の拠点となる施設、高齢者の居住機能、健康施設など	1. 一体的開発（一部建物を除外または保存） 2. 市街地再開発事業 3. 2006 年度から III 期に分け順次実施

た屋外ホビー（ヨット、クルマ、ゴルフ、テニス、海外旅行等）、本格的なホビー（カメラ、オーディオ、音楽、ダンス、パン菓子づくり等）多様なレジャーとホビーとゆとりある高松市民の大変良質なマーケットが確認された。

これからキーワードは、美しさ、アート、健康、農業、食、安心/安全等であり、ロハス、スローフードはそれを表現している。これは地方都市の市民の生活観であり、高松市民のライフスタイルそのものである。

そこで、上記 MD 戦略プロジェクトを推進していく。

特に要となる全体ゾーニングは以下のような内容である



5. 事業プログラム

小規模連鎖型による5年間一新事業プログラムを実現するために必要となる資金は表□の通りである。

事業費の総計は施行中のA街区を除いてB～Gまででおよそ190億円程度である。これまで、検討してきた計画規模を考えると、少ない投資で大きな効果を生む計画になってきているといえる。

すでに整理したようにまず、公的資金として以下の制度資金が期待される：

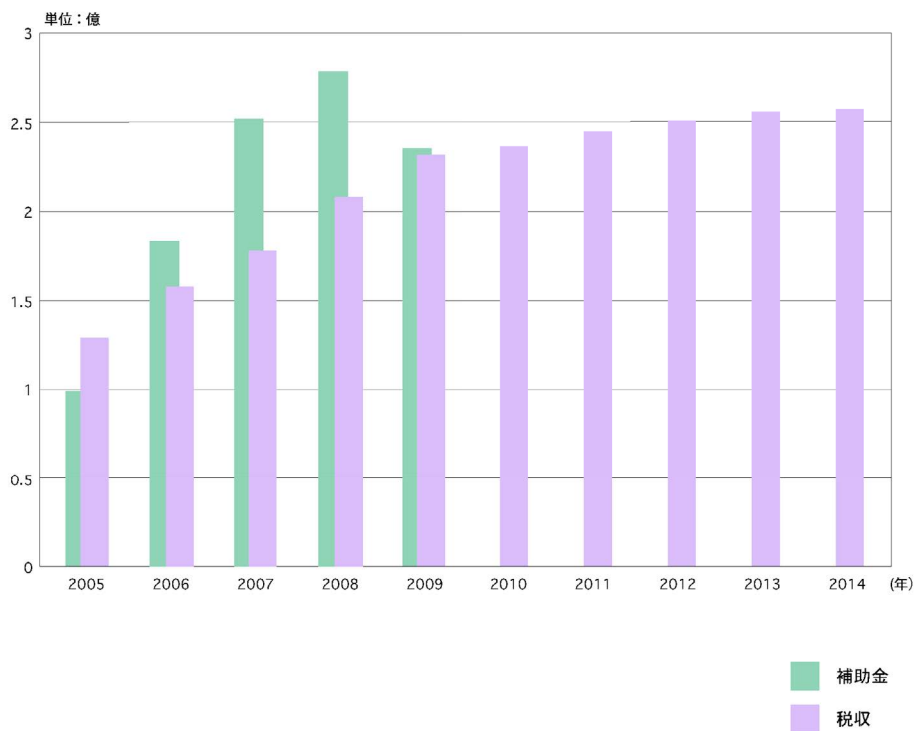
- ・ 再開発関連：法定再開発、優良再開発、賑わい創出事業、まちづくり交付金
- ・ 国交省系ファンド：都市再生ファンド、街なか居住ファンド
- ・ 経産省系：戦略補助金、高度化資金

国交省からの補助金またはファンドによる出資を受ける。テナントミックスを行う中小商業床及び公共的な性格の強い駐輪場、駐車場、街路整備等は、経産省からの戦略補助金、高度化資金等の支援が想定される。

これら制度を活用して、5年間に開発投資を行うと、税収が増加する。投資的補助金である。この関係を図□にまとめた。コミュニティ投資会社は、A街区に関しては、2006年3月に設立した。そのスキームは図□による。不動産投資に関しては信託銀行と連携して、信託受益権を所有する。匿名組合方式を活用して、メザニンの部分を都市再生ファンド運用会社から、優先組合出資を受ける。シニアの部分は地銀のノンリコースローンとし、残りは、まちづくり債として、丸亀町振興組合員を中心に集めて、劣後匿名組合出資とする。このノウハウを活用して、地元投資家によるファンドをつくる事業資金の調達も進めていくことができる。

まさに、サステイナブルな再開発の循環システムである

上記表による一定の公的支援をもって、事業採算は成立した。それは、権利者にとって従前の条件を下回らない配当、適切な住宅分譲価格、美しいデザイン、適切な規模と的確な動線による有力テナントの誘致を可能にし、小規模でも連鎖することによって、大規模再開発に匹敵する効果を生み出すことに成功した。



■事業費(5年間の投資額)

単位：億円

	兵庫町	A街区	B街区	C街区	D街区	E街区	F街区	G街区	合計
【第0期】									
2005年		66.0							—
A		37.0							—
B		18.0							—
C		11.0							—
【第1期】									
2006年	4.5		2.3	1.8				0.0	8.6
A									0.0
B	3.1								3.1
C	1.4		2.3	1.8					5.5
【第2期】									
2007年	8.8		14.2	19.0				24.1	66.1
A	8.0		6.4	14.8					29.2
B			7.1	3.0				16.8	26.9
C	0.8		0.7	1.2				7.3	10.0
【第3期】									
2008年			15.0		1.2			43.6	59.8
A			13.7					30.6	44.3
B								7.3	7.3
C			1.3		1.2			5.7	8.2
【第4期】									
2009年			0.0		14.4	4.4	4.4	32.5	55.7
A					11.9	4.0	4.0	30.7	50.6
B					1.5			0.0	1.5
C					1.0	0.4	0.4	1.8	3.6
合計									
事業費	13.3	—	31.5	20.8	15.6	4.4	4.4	100.2	190.2
A	8.0	—	20.1	14.8	11.9	4.0	4.0	61.3	124.1
B	3.1	—	7.1	3.0	1.5	0.0	0.0	24.1	38.8
C	2.2	—	4.3	3.0	2.2	0.4	0.4	14.8	27.3
国交通省系補助金	4.7		12.3	8.8	3.9			37.4	67.1
経済産業省系補助金	2.2		5.6	3.8	1.4	2.0	2.0	12.7	29.7

9. タウンマネジメント体制

高松市丸亀町街づくり会社

開発された商業床を運営する会社である。振興組合と高松市などの出資で設立された。具体的には以下の事業を行う：

- ・ テナントミックスおよびテナントリーシング
- ・ 一連の販促活動（振興組合と協力）
- ・ 狭義のファシリティマネジメント

タウンマネジメント委員会

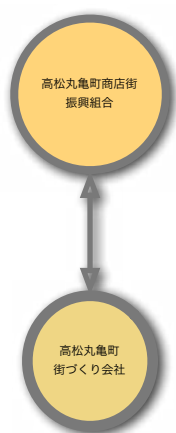
大きな権限を発揮する街づくり会社の活動を第三者として律する組織が必要なことなどから、自治体、学識経験者、市民、振興組合等によって構成される「タウンマネジメント委員会」を設立する。以下の業務を行う。

- ・ タウンマネジメント・プログラムを不断に見直す調整
- ・ 商業コンセプトやゾーニングの調整に関する調整
- ・ コミュニティ施設の配置に関する調整

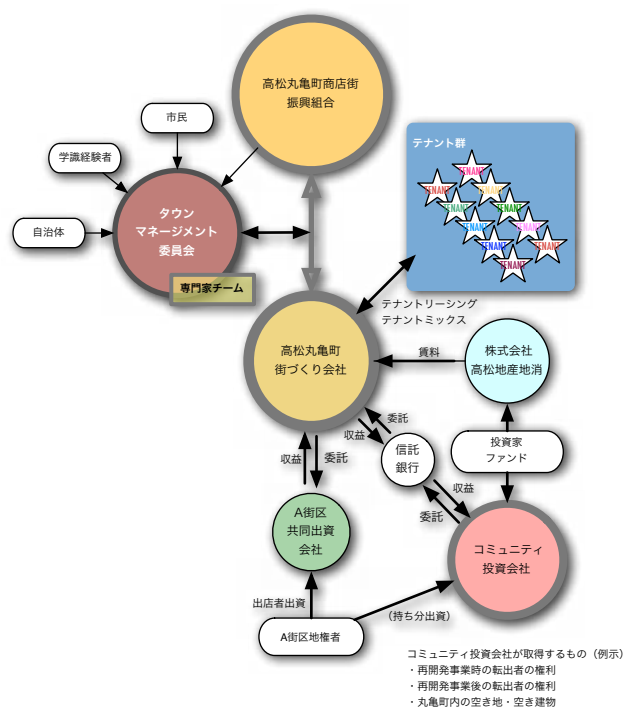
I 期



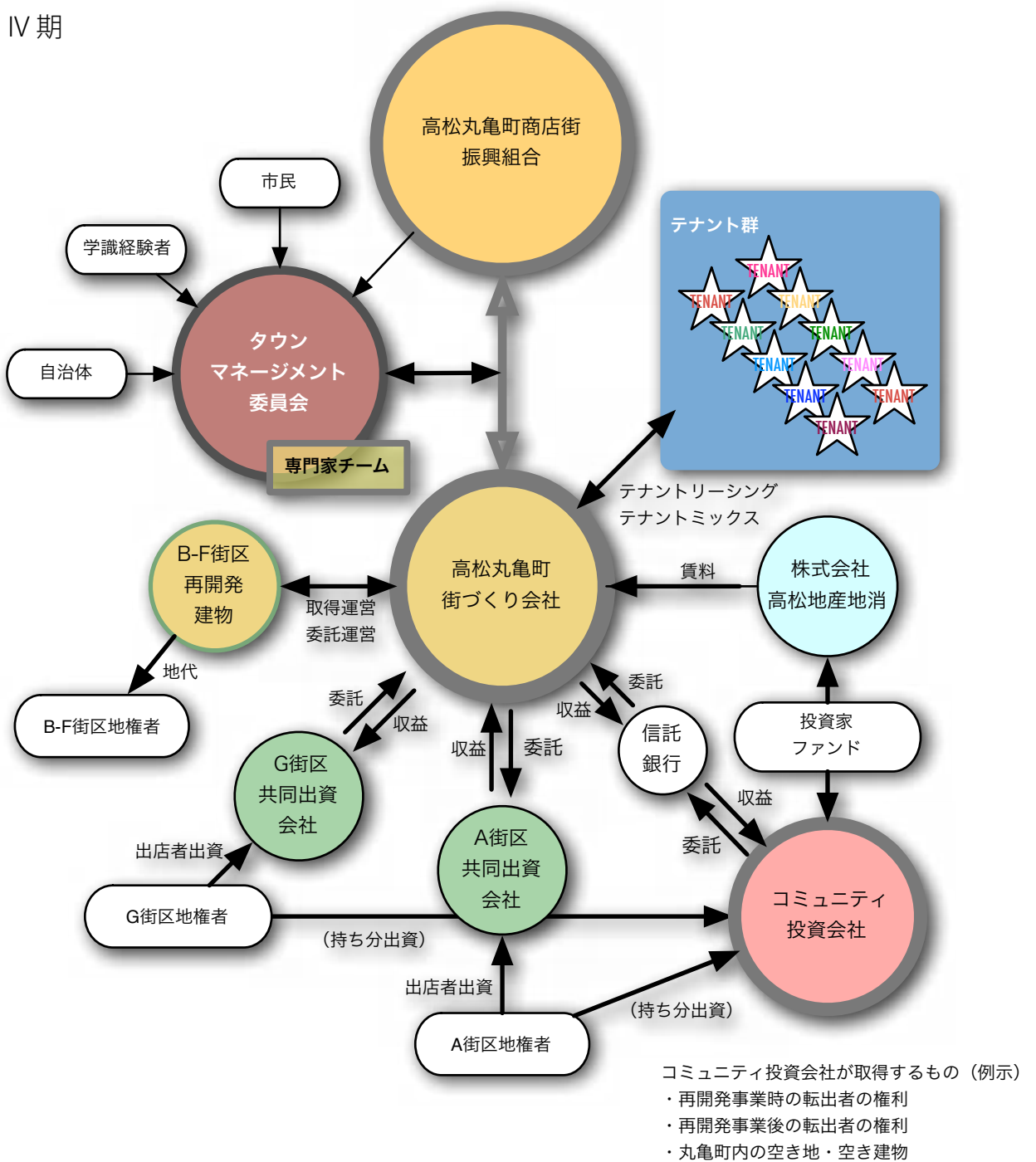
II 期



III 期



IV 期



7. タウンマネージメントの目標

高松丸亀町タウンマネージメントプログラム 2006-2010 がめざす目標は、以下の通りである。算定が可能な項目ではこの5年間で達成する数値目標を掲げる：

1. 高松市民の集う随一のメインストリートであること

1a. 毎日の生活を「楽しく、美しく、豊か」にする商業活動を展開する。来街者も住民も、時間をゆっくりかつ楽しく過ごせる町となることをめざす。

・来街人口を、現在の 16,000 人 / 日 (530 万人 / 年) から 32,000 人 / 日 (1,160 人 / 年) へ増やす

1b. 商店街における業種の偏りを正すテナントミックスを可能にし、実現する

1c. 地域経済活性化と都市の中心性を維持するため、必要な規模の商業床面積を確保する。

・商業床面積を現在の 19,600㎡から 33,000㎡へ拡大する

1d. アクセスを改善する

・駐車場を現在の 900 台から 1200 台へ増やす

・駐輪場を現在の 540 台から 1,000 台へ増やす

2. 高松市民の中心地にふさわしい、美しい町並み、快適な「場所」をつくる。

2a. 通りを快適な公共空間となるように整備し、いつも賑わいが集まっているようにする。

・歩行者動と自転車道を分離する

・歩道に植栽に囲まれた休憩スペースをつくる。ベンチ 30 を設置する

・ハンノキ並木：0 本を 30 ～ 40 本へ

・可動式アーケード（開放を原則）

2b. 中庭、横丁、外階段、路地など公私をつなぐ「共」の空間を系統的かつ豊かに整備する

2c. いろいろな時代、いろいろな建築家の建物が美しく楽しい町並みをつくる魅力的な都市空間を創り出す

3. 中心部に居住人口を増やす

3a. いきいきとした地域社会を維持・強化する。ショッピング・モールは決してコミュニティの代わりにならない。住みたくなる町をめざす。

3b. 定住している住民がおり、楽しく快適な生活をおくることのできる町をめざす。居住人口の減少に歯止めをかけ、定住人口の確保を図るため、適切な質と数の住宅を増やす。

- ・住宅の建設に取り組み、現在の夜間人口 75 人を 400 人へ増やす。

3c. 高齢化社会に対応しかつコミュニティの醸成に寄与する市街地型の共同住宅を提供する。

3d. 公的支援を活用し、アフォーダブルな住まいの実現につとめる。

4. 市民の公共的活動あるいは市民生活に必要な機能・場を提供し支援する

4a. 社会的な意義のある活動に積極的に取り組み、市民活動を支える場所や機能を提供、いつも社会活動や文化活動が活発に行われている町であることをめざす。そのため、イベントホール、NPO センター、チルドレンズミュージアム、多目的ホールなど市民活動の拠点となる施設を設置する。

4b. 高齢者向けの施設の充実を図る。デイケアセンター、グループホームなどを設置する。それだけでなく、若者の居場所も検討し、ニートと高齢者とが出会う仕掛けをつくるなど、老若男女が支えあう町をつくる。

4c. 市民のニーズに応えるクリニック、クアハウス、スポーツジムなど医療・健康施設を設置、充実する

5. 環境／社会経済の両面で持続可能な町をめざす

5a. サステイナブルを基本とする。瀬戸内の豊かな自然の恵みを存分に享受し、自然と共生する町をめざす：自然の変化（時間、天候、季節）を体感でき、楽しめるようにする。省エネ・リサイクルも積極的に推進する。

5b. 経済活動を活発化し、雇用を増やし、地域経済へ寄与する

- ・小売り販売額（丸亀町）：120 億円を 250 億円へ

- ・雇用者数（丸亀町）：450 人を 1,000 人へ

5c. 開発によって得た利益が次の開発へ向かう再投資の循環を生み出す仕組みをつくる

6. より合理的な土地利用を進める

6a. 上層階が有意義に（貴重な土地が有効に）活用されている

6b. 空き地・空き店舗をコミュニティで取得し、町づくりに寄与する利用を図っていく

6c. 再開発事業に関して、土地コストを顕在化させない A 街区の事業スキームを他の街区に展開していく

7. 今後町を適切に運営していくための的確な体制を組む

7a. タウンマネージメント・プログラムを適切にマネージメントする組織体制を確立する。

BID としてのまちづくり会社

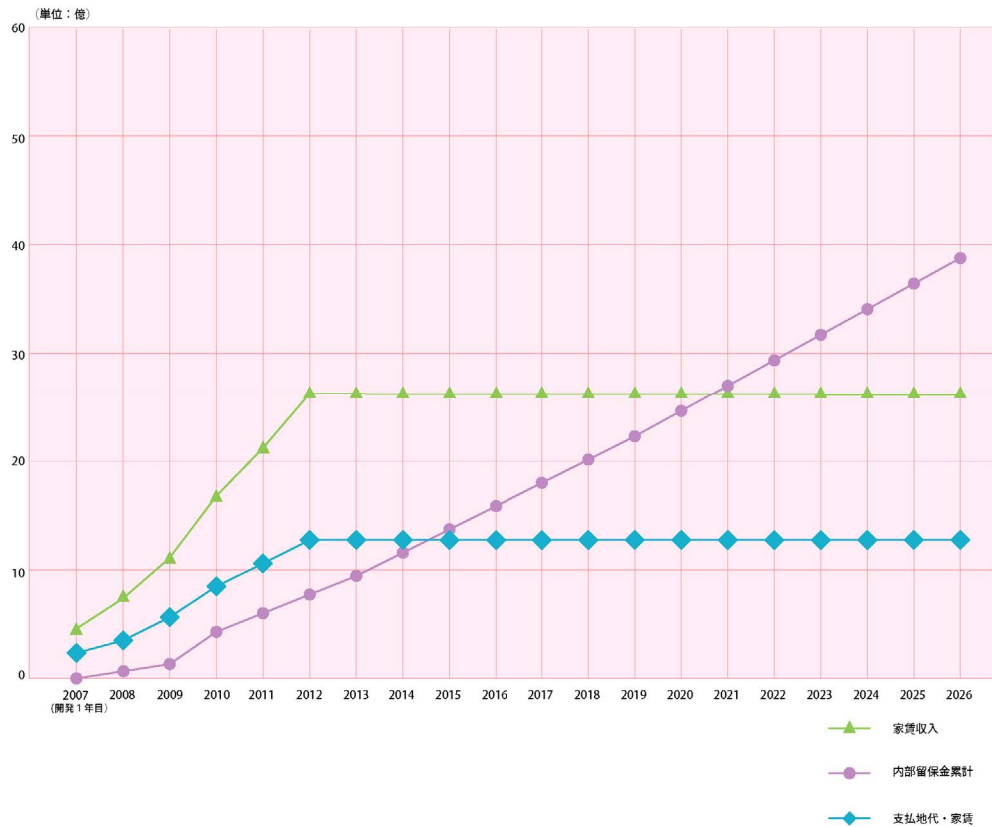
高松丸亀町まちづくり株式会社の運営体制

もっとも要となる高松丸亀町街づくり株式会社の運営体制を具体的に計画する。

商業施設のマネージメントは、総務（金銭）管理、施設維持管理、事業（商業）管理の3部門で構成される。一般的には店舗面積約 15,000m² くらいから、この3部門を単独で雇える。したがってこれを、壱番街が単独で行うには、コストがかかりすぎる。ちなみに壱番街 5,500m² 丸亀町は 20,000m² である。そこで、三セクまちづくり会社が、壱番街と振興組合がこれまで行ってきた部分をまとめて、全体のマネージメントを行う。

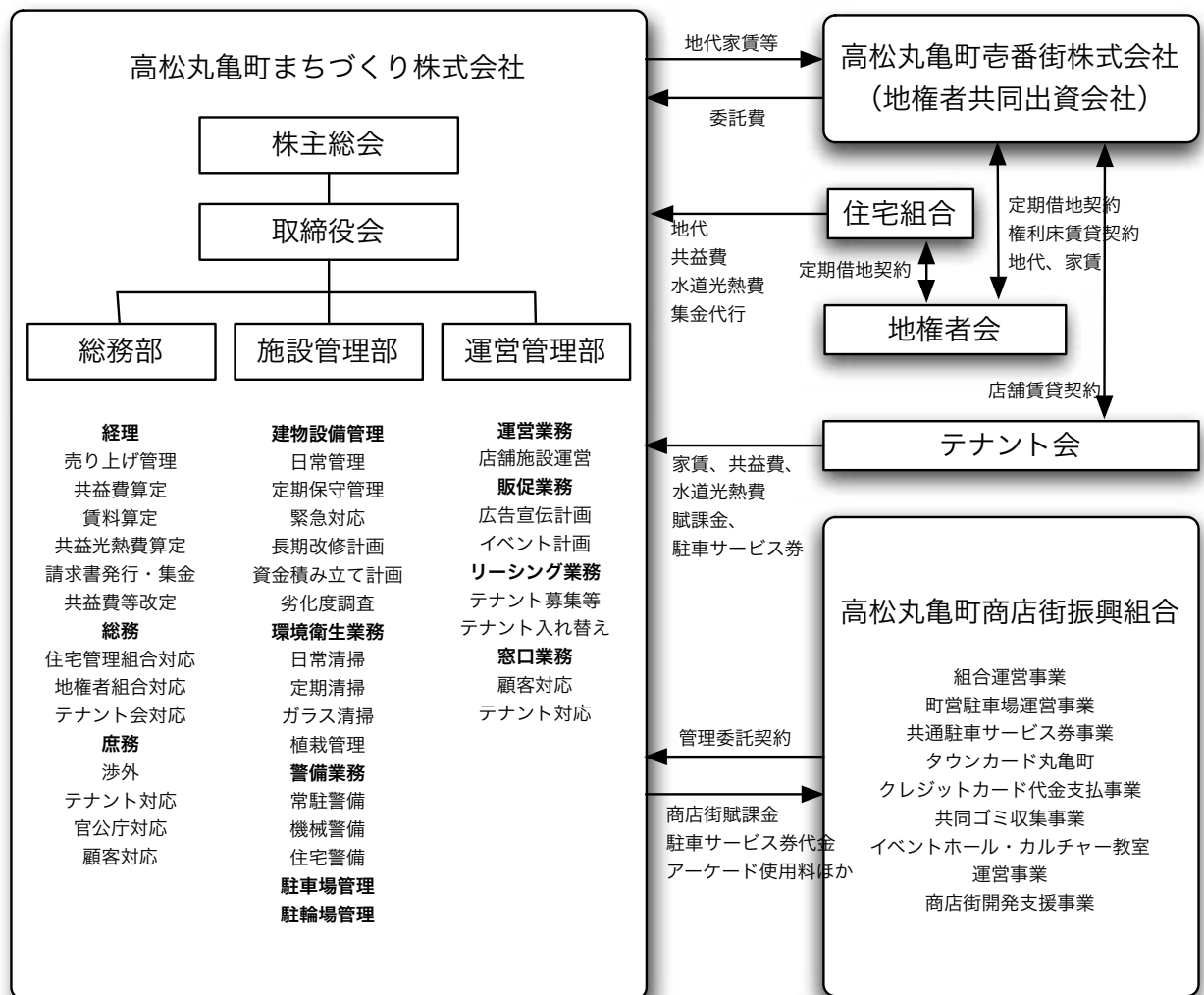
高松丸亀町まちづくり株式会社採算性

5年間一新プロジェクトを実現したあとのまちづくり会社のシミュレーションを行った。全体マネージメントを行う費用は、ショッピングセンターの管理と同様に家賃と共益費から生み出す。



権利者にとって従前の条件を下回らない配当を確保し、専門家を雇い、街路の清掃管理・飾り付け、プロモーション・イベント等の実施、経常的な有力テナントの誘致が可能となった。

高松丸亀町まちづくり会社は、タウンマネジメントプログラムの実行によってBIDと同様の機能をもつことが可能となった。



タウンマネージメントプログラム構築事業・ 実施体制

□委員会

本格的なタウンマネージメントプログラム構築事業というのは、全国的にみても当該事業がはじめてであるため様々な知見/工夫が必要である。そこで、下記の委員会を設置し、作成を行った。

委員長：小林重敬（横浜国立大学教授）

委員：井原理代（香川大学教授）

委員：石原武政（大阪市立大学教授）

委員：鎌田薫（早稲田大学教授）

委員：松島茂（法政大学教授）

委員：福川裕一（千葉大学教授 / デザインコード担当）

委員：加藤秀樹（構想日本代表 / 慶応大学教授）

委員：浅川澄一（日本経済新聞編集委員 / MD システム担当）

委員：野口秀行（野口秀行事務所 / タウンマネージメントシステム担当）

委員：藻谷浩介（日本政策投資銀行 / 金融）

委員：鹿庭幸男（高松丸亀町商店街振興組合理事長）

委員：河野猛（高松丸亀町商店街振興組合副理事長）

委員：古川康造（高松丸亀町商店街振興組合専務理事）

アドバイザー

香川県、高松市

□プロジェクトチームの設置

振興組合理事会の下にプロジェクトチームを設置。

古川専務理事、明石常務理事、矢野常務理事 / 青年会長、小西常務理事 / 前青年会長、熊常務理事、川野耆番街取締役で構成