

令和8年度 都市経済常任委員会行政視察報告書

1 参加委員

(委員長) 水本定弘 (委員) 杉本啓子 (委員) 花田慎 (委員) 藤本恵祐
(委員) 菊池雅介 (委員) 加藤大嗣 (オンライン参加)

2 視察日時

令和8年4月20日(月曜日) 14時00分から15時30分まで

3 視察先

香川県高松市

対応者：高松市都市整備局都市計画課 課長補佐 石川氏、岡田氏

4 視察事項

(1) 「高松丸亀町商店街再開発事業」について

5 視察概要

	(担当 花田 慎)
視察先選定理由	政策討議のテーマに基づき、地域経済活性化のため商店街再開発事業について先進事例である高松市丸亀町商店街を選定した。
内 容	<p>1. 市の概要</p> <p>高松市は、香川県の中部に位置する市。香川県の県庁所在地および最大の都市であり、中核市に指定されている。旧香川郡・木田郡(三木郡・山田郡)・綾歌郡(阿野郡)で、1890年2月15日の市制当時の区域は旧香川郡の一部から構成された。高松都市圏の中心都市。四国地方において愛媛県松山市に次いで2番目の人口規模。瀬戸内海に面する港町で、市街地から至近な高松港が瀬戸内海の島々や本州の都市と市を結んでいる。交通アクセスの良さから四国を統轄する国の出先機関のほとんどや、多くの全国的規模の企業の四国支社や支店が集積する支店経済都市である。また、四国電力やJR四国といった四国を代表するような企業の本社などが置かれ、四国の政治経済における中心拠点の一つである。</p> <p>○行政面積 375.67km²</p> <p>○人口 414,188人(令和8(2026)年4月1日現在)</p> <p>2. 事業概要</p> <p>「高松丸亀町商店街」は、高松市の中心商業地区の真ん中に位臨する全長470mの商店街であり、有名ブランドを扱うブティックが多く、流行の先</p>

- 7つの街区（A～G）
 - ・各街区に独自の役割とテーマを設定
- 段階的整備
 - ・社会情勢や合意形成に合わせて順次着手
- 戦略的な業種編成
 - ・その場所に「今何が必要か」徹底検証
 - ・周辺との相乗効果を狙った店舗誘致
 - ・ナショナルチェーンと地元個店の共存
- 住宅整備
 - ・まちなかに「住居機能」を奪還

(1) A街区（2006年完成）事業費約69億円

8 構想策定後の第一種市街地再開発事業（A街区）

TKMT高松



(2) G街区（2012年完成）事業費約152億円

8 構想策定後の第一種市街地再開発事業（G街区）

TKMT高松



(3) 大工町・磨屋町街区 (2024年完成) 事業費約66億円

8 構想策定後の第一種市街地再開発事業 (大工町・磨屋町街区)

TKMT高松

高齢者・子育て世帯の暮らし
やすいまちを目指して
2024年完成
施行区域 約0.5ha
延べ面積 約18,600㎡
事業費 約66億円



●医療併設型マンション
1・2F: メディカルモール
3F: 居住者用駐車場
4~11F: 55戸の住宅



●讃岐おもちゃ美術館
東京おもちゃ美術館 (四谷) の姉妹
美術館として2022年に開館

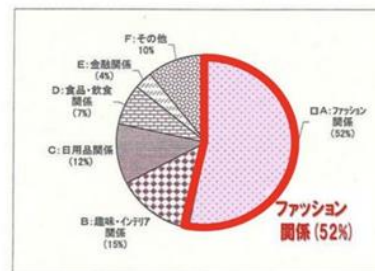


10

3. 事業の効果・推移

6 居住者減と業種の偏り

TKMT高松



居住者減少⇒食品店など日常利用する店舗の減少⇒業種の偏りが発生

7

1.3 高松丸亀町商店街再生の成果と教訓

TKMT高松

成果①: 都市の回遊性と賑わいの創出

歩行者通行量

1.3万人/日(2005) → 2.3万人/日(2025)

空き店舗率

18%(2005) → 8%(2025)

成果②: 歩いて暮らせる都市構造

居住人口の回復

再開発事業で240戸のマンション整備(完売)

生活機能の導入

クリニック・子育て支援施設の誘致



G街区が「めんたーか」前のにぎわいの状況



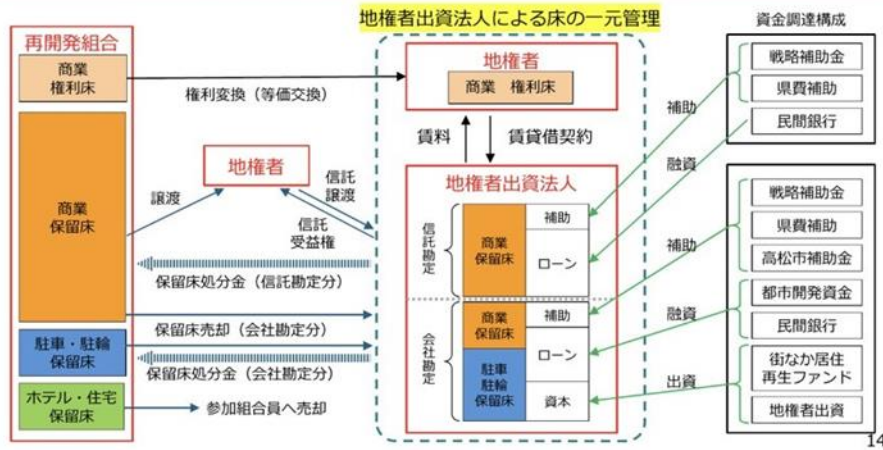
再開発事業で整備した医療併設型マンション



子育て支援施設 (讃岐おもちゃ美術館)

16

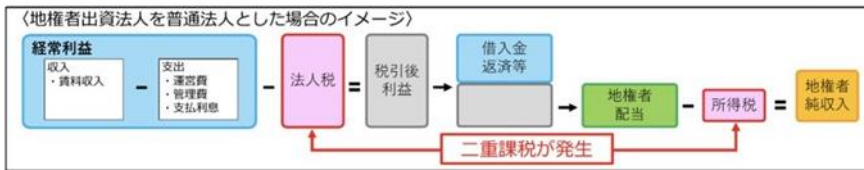
1 1 民事信託を活用したスキーム



4. 課題

○直面した課題：二重課税による街の体力の流出

1 0 直面した課題：二重課税による街の体力の流出

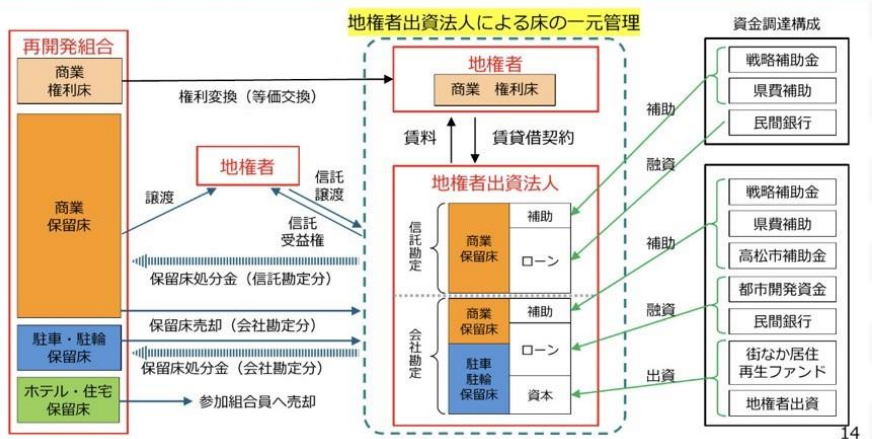


◎二重課税という構造的壁を突破し、収益を1円でも多く街に留めるスキーム

スキーム	検討結果
GK-TK (合同会社-匿名組合)	実物不動産で取扱う場合、不動産特定共同事業法の適用懸念があり、不採択
TMK (特定目的会社)	出資人数等の適格要件を満たせず、不採択
民事信託	2007年に施行された新信託法を活用したモデル (地元主導の市街地再開発では全国的にも先駆的な取組)

○民事信託を活用したスキームで解決

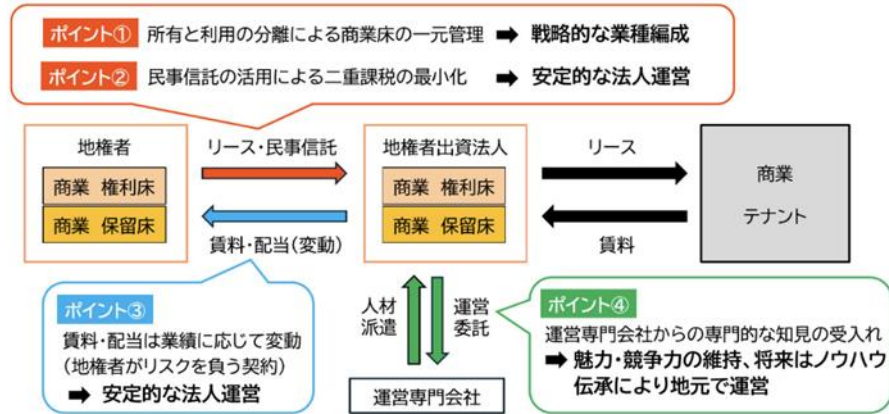
1 1 民事信託を活用したスキーム



5. 今後の方向性

○持続可能な再開発の運営・管理のポイント

1.2 持続可能な再開発の運営・管理のポイント



15

○行政主導でもなく、民間任せでもない真の意味での官民共創

1.4 持続可能なまちづくりに向けて



18

考察
・本市との比較
・本市への事業導入の可能性
・今後の検討内容

今回の視察では真の意味で官民が一体となり商店街の活性化成功事例である。このケースは全国的にも数少ない成功事例であり、多くの学びを得ることができた。

しかし、茅ヶ崎市内の商店街で本件と同様の取り組みを実施することは歴史的背景の違いもあり、極めて困難であると思われる。茅ヶ崎市において商店街の活性化対策につながる手法として取り入れられる部分がないか検討して行きたい。

備考