

IV 代表的事例における 推進の要点

IV-2 業務・商業地における事例

IV-2-3 秋葉原地区

(1) 概要

秋葉原地区は、世界的にも知名度の高い活発な商業活動が展開されている電気街である。物流の中心地として発展してきた秋葉原であるが、近年の物流システムの変革、社会経済情勢の変化から、1975年に秋葉原貨物駅が廃止となった。また、1989年に神田市場が大田市場に移転したことにより、駅前には約6haの大規模跡地が発生した。この大規模跡地は、千代田区に残された貴重な開発用地であることから、千代田区・東京都が中心となり、有効利用の検討が進められてきた。

1996年には、土地区画整理事業が決定し、都市基盤整備の第一歩が踏み出された。その後、秋葉原駅では、つくばエクスプレスの乗り入れに伴い、国や東京都、JR、東京メトロ、開発事業者の協力の下、千代田区が事業主体となって、駅舎機能の強化に向けた工事が進められてきた。

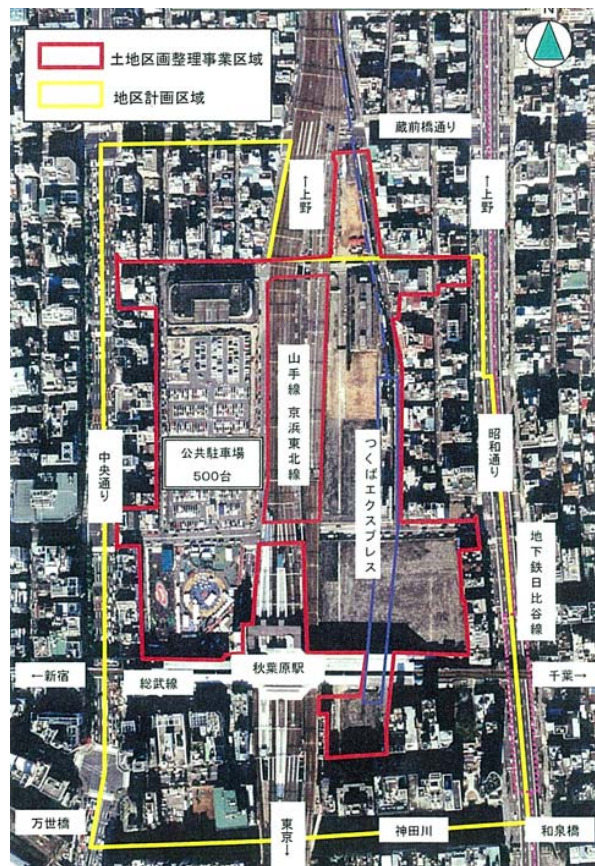
1998年には駅を中心とした24haの区域に地区計画が定められた。東西市街地の一体化や商業・業務・文化・情報・交流・居住機能の導入、環境や防災に配慮した賑わいのある安全で快適な複合市街地の形成に向けたまちづくりを推進していく方向性を打ち出した。



図：秋葉原地区の位置

表：秋葉原の基本データ

所在地	東京都千代田区
区域面積	約22ha(秋葉原駅付近地区地区計画対象区域)
用途地域	商業地域
地権者数	約600者(2005年時点)
事業所数	約500事業所(2004年時点)
就業人口	約30,000人
取り決め	秋葉原駅付近地区地区計画(1999年) 秋葉原地区まちづくりガイドライン(2002年)
マネジメント組織	秋葉原タウンマネジメント(株) (2007年)
マネジメント内容	①美観推進事業 ②交通・治安維持事業 ③施設・地区整備事業 ④PR・観光推進・産業創出事業



図：秋葉原地区(秋葉原タウンマネジメント(株)の活動対象地域)

出典：千代田区「秋葉原駅付近地区まちづくり推進協議会の活動のまとめ 報告書」/2006年

また、2001年には東京都により、「秋葉原地区まちづくりガイドライン」が策定された。当地区の将来像を明確にし、官民協調による開発誘導の基本的事項を示し、具体のまちづくりを進めていくことが定められた。

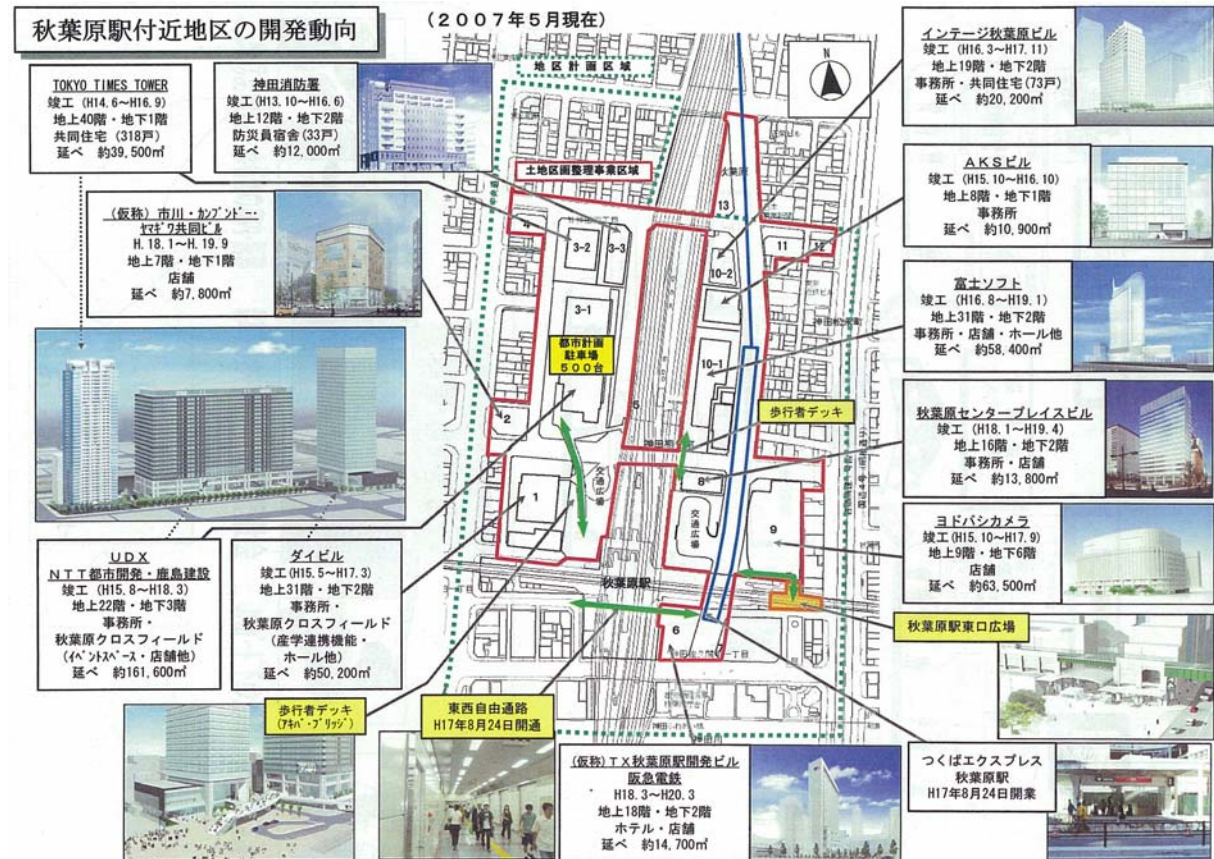
秋葉原では、従来の電気街を中心とする電子機器が集積しており、近年では、駅前付近の大規模開発により、IT企業が進出しているほか、アニメやゲーム、フィギュア等のサブカルチャーのまちとして、多くの物づくり屋が集まる町として世界的に大きな注目を集めている。

交通に関しては、JR山手線、京浜東北線、総武線、東京メトロ日比谷線、銀座線が接続しており、2005年にはつくばエクスプレスが開業した。これにより、関東近郊の南北・東西の交通結節地点となり、多くの人々がまちを訪れる。このように、秋葉原は高いポテンシャルを有している。多くの来街者を集める一方で、犯罪や風紀環境・治安の悪化、ゴミのポイ捨てや落書きによる美観上の問題、放置駐輪・違法駐車の問題、交通広場等公共空間の無秩序な使われ方等、生活環境の低下や、既存ビルの老朽化、空室問題等が指摘される。また、グローバル化が進展する程、逆に身近なコミュニ

ティの醸成とそれに対応した地域再生のあり方が問われており、秋葉原独自の課題を抱えている。こうした問題は、安心・安全の観点からきわめて憂慮すべきことであり、このまま放置しておけば、まちの魅力や価値を低下させ、まちを衰退させることになり兼ねない。

また、秋葉原駅前において開発が進み、十数棟を超える大型ビルの建設が進められるようになった。秋葉原では、このような開発に伴った課題の解決と、高いポテンシャルを活かしたマネジメントとして、これまでの仕組みを変えた活動を模索している。

地区の持つ魅力や価値を高め、更なる発展につなげていくためには、このような問題を早期に発見し、迅速に解決していくことが必要となる。そのために官民の連携により、町会・商店街や開発事業者等地域を構成する人々が主体となり、町を総合的かつ、一体的に管理・運営していく仕組みづくりが求められる。地域全体の自立的発展に向けたまちづくりを遂行する、「秋葉原タウンマネジメント(株)」の2007年の設立に向け、5年にわたる検討を行ってきた。



図：秋葉原地区（秋葉原タウンマネジメント(株)の活動対象地域)

出典：千代田区「秋葉原駅付近地区まちづくり推進協議会の活動のまとめ 報告書」/2006年

(2) エリアマネジメントの経緯と推進のポイント

時期	背景・出来事	推進体制・推進のポイント
フェーズⅠ：ハード面の整備促進		<p style="text-align: right;">【★：新たに設立された組織】</p> <p>●推進体制</p> <div style="border: 2px solid blue; padding: 10px;"> <p style="text-align: center;">★秋葉原駅付近地区まちづくり推進協議会 (通称：Aテーブル)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○千代田区が中心となり呼びかけ、協議会が発足 ○関係者相互の連携によって、開発に伴う街づくりの課題に対する取り組み、地域発展に繋がる街づくりの礎を築く ○ハード面の調整検討項目 <ul style="list-style-type: none"> ・歩行者ネットワークの形成 ・JRガード下の活用 ・歩行者の案内・誘導 ・ITセンターを活用できる地域づくり ・駐車場の案内・誘導 <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 30%;"> <p style="text-align: center;">地元町会・団体</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地元6町会 ・推進連合 ・再開発協議会 ・東部商店街 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 30%; text-align: center;"> <p>開発事業者</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 30%;"> <p style="text-align: center;">行政関係者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千代田区 ・東京都 </div> </div> </div> <p>千代田区が中心となり、地元町会・団体、開発事業者、行政関係者に呼びかけ、三者が一体となって地域の開発に伴うまちづくりの課題に対する取り組みを行う場として、秋葉原駅付近地区まちづくり推進協議会（Aテーブル）が発足。</p> <p>●推進のポイント</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin: 5px auto; width: 80%;"> <p>課題：秋葉原駅前地区の連携した開発による魅力あるまちの創出</p> </div> <div style="text-align: center; margin: 5px auto;">▼</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin: 5px auto; width: 80%;"> <p>ポイント1：地元町会・団体、開発事業者、行政の連携による協議会の進行</p> </div>
フェーズⅡ：今後の活動方針の検討		<p>●推進体制</p> <div style="border: 2px solid orange; padding: 10px;"> <p style="text-align: center;">★秋葉原TMO設立準備会</p> <ul style="list-style-type: none"> ○会員自らが実施事業を提案し、4つの分科会に別々検討する <ul style="list-style-type: none"> ①美観推進 ②交通・治安維持 ③施設・地区環境整備 ④観光促進・産業創出 ○全体会で、TMOの理念、実施事業、組織形態の素案をまとめた </div> <p>今後、秋葉原のマネジメントを行う組織を発足させるための準備段階として、秋葉原TMO設立準備会が発足。</p> <p>●推進のポイント</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin: 5px auto; width: 80%;"> <p>ポイント2：分科会ごとによる実施事業の提案・検討</p> </div>
1951年	露店整理令交付 ラジオ商たちが総武線高架下に集約される	
1975年	秋葉原貨物駅廃止	
1989年	神田市場閉鎖、大田市場へ移転	
1997年	秋葉原駅付近土地区画整理事業の事業計画決定	
1998年	秋葉原駅付近地区地区計画が決定	
2002年	秋葉原地区まちづくりガイドライン策定（東京都） 秋葉原駅付近地区まちづくり推進協議会（Aテーブル）設立	
2003年	都市計画駐車場が決定	
2005年	秋葉原駅東口広場整備 東西自由道路整備 つくばエクスプレス開業 秋葉原タウンマネジメント勉強会実施	
2006年	「秋葉原TMO設立準備会」設立	

時期	背景・出来事	推進体制・推進のポイント
2006年	「秋葉原TMO発起人会設立に向けた打ち合わせ会」設立	<p>●推進体制</p> <div style="border: 2px solid orange; padding: 5px; background-color: #fff9c4;"> <p style="text-align: center;">★秋葉原TMO設立発起人会設立に向けた打ち合わせ会 (2006年発足)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○秋葉原TMO設立準備会の会員44名から募集 ○会社の理念、目標、資本金の額、組織形態等について検討 </div> <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p>秋葉原TMO設立発起人会の設立の準備段階として、秋葉原TMO設立発起人会設立に向けた打ち合わせ会が発足。</p> </div>
2007年	「秋葉原TMO設立発起人会」設立	<div style="border: 2px solid orange; padding: 5px; background-color: #fff9c4; text-align: center;"> <p>★秋葉原TMO設立発起人会 (2007年発足)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○会社設立に向け、事業計画・組織形態を定める ○会社設立までの事務手続きを行う。 </div> <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p>秋葉原TMOの設立の準備段階として、秋葉原TMO設立発起人会が発足。</p> </div>
2007年	「秋葉原タウンマネジメント(株)」設立	<div style="border: 2px solid magenta; padding: 5px; background-color: #fce4ec;"> <p style="text-align: center;">★秋葉原タウンマネジメント(株)(2007年設立)</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>①美観推進事業</p> <p>②交通・治安維持事業</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>③施設・地区整備事業</p> <p>④PR・観光推進・産業創出事業</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">役員 (10名程度)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">ゼネラル マネージャー</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">マネージャー</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 5px;"> <div style="text-align: center;">↑意見交換</div> <div style="text-align: center;">↑支援</div> <div style="text-align: center;">↑支援</div> <div style="text-align: center;">↑支援</div> <div style="text-align: center;">↑参加</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="width: 20%; border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>地域パートナー会議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町会 ・商店街 ・企業 ・大学 ・警察、消防 ・国、東京都 ・千代田区等 </div> <div style="width: 20%; border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>事業パートナー</p> <ul style="list-style-type: none"> ・企業 ・町会 ・商店街 ・NPO ・大学 </div> <div style="width: 20%; border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>行政機関</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千代田区 ・警察等 </div> <div style="width: 20%; border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>出資者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地元団体 ・開発事業者 </div> </div> </div> <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p>秋葉原地区のマネジメントを行う組織として、秋葉原タウンマネジメント(株)を設立予定。設立準備会メンバー、地元団体、開発事業者等によって構成され、行政機関からの支援、地域パートナー会議、事業パートナーと共に活動を行う。</p> </div> <p>●推進のポイント</p> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin-top: 5px; background-color: #e0e0e0;"> <p>ポイント3:秋葉原TMOの株式会社としての設立</p> </div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin-top: 5px; background-color: #e0e0e0;"> <p>ポイント4:再開発エリアのみに限定せず、周辺の既存市街地も含んだ秋葉原TMOのエリア</p> </div>

フェーズ I：ハード面の整備の促進

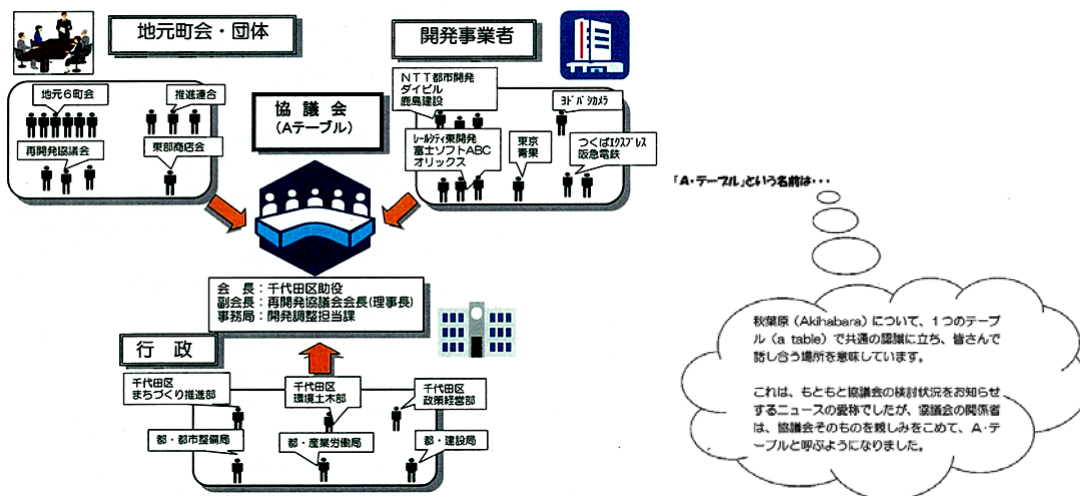
秋葉原駅の大規模用地は、長期間、低未利用の状態に置かれていた。その大規模用地の活性化に向け、情報技術産業を核とした世界的なIT拠点として大きく変貌し始めている。このような地域の核となる大規模開発は、各事業者がそれぞれの考えで個別に展開したのでは、魅力ある町に繋がらないと考え、2002年に千代田区が中心となり町会・電気街等の地元や開発事業者、行政関係者に呼びかけ、「秋葉原駅付近地区まちづくり推進協議会（Aテーブル）」を発足させた。

⇒ 資料1：秋葉原駅付近地区まちづくり推進協議会設置要綱

ポイント1：地元町会・団体、開発事業者、行政の連携による協議会の進行

Aテーブルにおいては、町会・商店街等の地元、開発事業者、そして、千代田区・東京都等の行政が一体となり、駅前開発に関する調整を行った。Aテーブルのメンバー構成は以下の通りである。

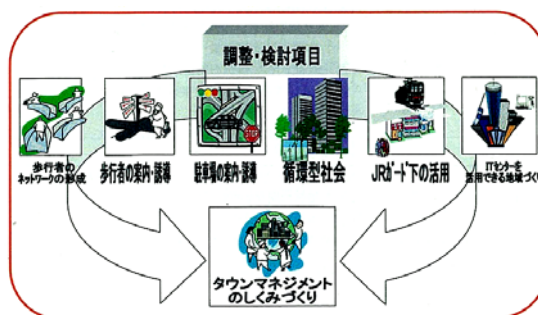
【体制】



Aテーブルは、協議会とその下のワーキング・グループで構成され、以下の6つの項目について、調査・検討を行った。協議会では、駅付近のまちづくりについて討議し、ワーキング・グループでは、協議会から委任を受け、個別の課題に関する掘り下げた討議を行った。2002年～2006年で、協議会が全6回、ワーキング・グループが全14回を開催した。以下の調整事項は、1998年に制定された地区計画の方針に準拠している。

- ①歩行者ネットワークの形成と歩行者の案内・誘導
- ②駐車場の案内・誘導
- ③循環型社会に向けた取り組み
- ④ITセンターを活用した地域づくり
- ⑤その他
- ⑥今後の取り組み

⇒ 資料2：秋葉原駅付近地区まちづくり推進協議会活動内容



なお、協議会とワーキング・グループのメンバーはほぼ同じである。

また、秋葉原タウンマネジメント勉強会を2005年～2006年で3回を実施した。勉強会では、エリア内の住民・権利者・事業者の計2,050件に通知を送付し、全3回を開催し、延べ、228名が参加した。TMOに関する情報提供、秋葉原のまちの課題の認識、意見交換を通して設立準備会の会員を募集した。

開催	日時・場所
第1回秋葉原タウンマネジメント勉強会	2005年11月25日
第2回秋葉原タウンマネジメント勉強会	2006年3月27日
第3回秋葉原タウンマネジメント勉強会	2006年12月10日

出典：千代田区「秋葉原駅付近地区まちづくり推進協議会の活動のまとめ 報告書」/2006年

●効果

Aテーブルでは、行政、開発事業者、地元町会・団体が協働し地区の開発行為に対する調整を行ってきた。地区の関係者が協働することで、その開発の方向性をオーソライズすることができた。また、Aテーブルに、行政が加わることで、開発行為を円滑に進めることができた。秋葉原の開発に伴う課題について、各開発事業者、J R、道路管理者、交通管理者等と調整を行い、以下の成果を挙げた。

①歩行者ネットワークの形成と歩行者の案内・誘導

- ・歩行者ネットワークの形成
- ・歩行者の案内・誘導
- ・秋葉原駅東口広場整備・東自由通路整備

②駐車場の案内誘導

- ・駐車場案内システムの構築

③循環型社会に向けた取り組み

- ・各街区の環境配慮対策の実施

④秋葉原クロスフィールド（ITセンター）を活用した地域づくり

- ・CAMPワークショップの開催
- ・UDXビル内に平常展開を予定しているデザインミュージアム秋葉原のプレイベントとして開催したD-秋葉原テンポラリー

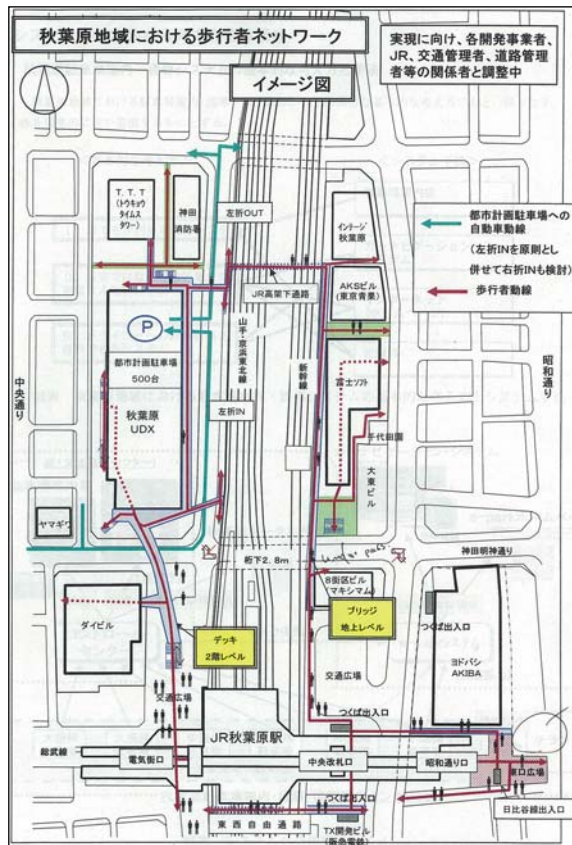
⑤その他

- ・有料トイレ、自転車駐車場
- ・つくばエクスプレス開業に向けての調整

⑥今後の取り組み（タウンマネジメント）の検討

- ・活動全体のイメージの構築、手法・エリアの検討、事業例の提案、今後のスケジュール

以上のような調整・検討を経て、秋葉原の今後のマネジメントの方向性として、エリアを定め、区民・事業者・千代田区の協働による組織（TMO）を設立し、地域の課題を総合的かつ一体的に解決していくことを定めた。



秋葉原地域における歩行者ネットワーク



秋葉原駅西側交通広場（JR高架下）



秋葉原駅東側交通広場

フェーズⅡ：今後の実施事業の検討

Aテーブルでは、今後、秋葉原地区の魅力・価値を高め、まちの問題を早期に発見し、迅速に解決していくためのTMO組織を設立するという方向性が示された。秋葉原タウンマネジメント勉強会、秋葉原タウンマネジメント組織設立準備会、秋葉原TMO設立発起人会等によって、TMO設立のための検討を行った。

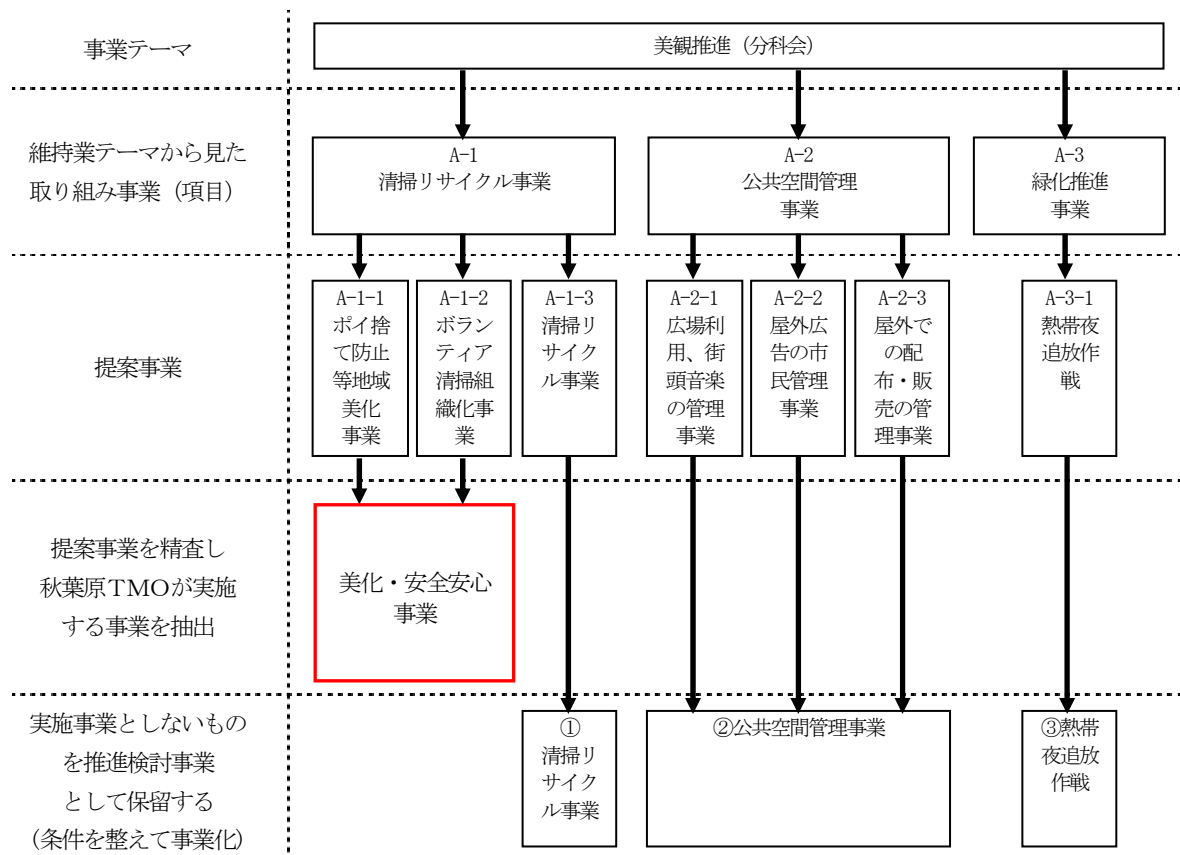
ポイント2：分科会ごとによる実施事業の提案・検討

勉強会を基盤に、秋葉原TMO設立準備会（以下、準備会）を発足させた。準備会は、秋葉原の価値を高めるために顕在化している問題をピックアップすること、資源を活かすこと、価値を上げることが目的とし、今後秋葉原のマネジメントを行う組織として設立するTMOの方向性を検討した。準備会は、全体会と以下の4つの分科会によって活動を行った。

- ①美化推進分科会
- ②交通・治安維持分科会
- ③施設・地区環境整備分科会
- ④観光促進・産業創出分科会

会員は、広報やホームページによって公募した。全体会5回、役員会7回・分科会33回を開催。44人が参加した。全体会では、TMOの5つの理念、マネジメント対象エリア、実施事業、組織形態等全体の方向性について定め、分科会では、今後の実施事業の提案と検討を行った。

4つの分科会では、それぞれ異なった事業テーマを持ち、秋葉原TMOが実施する事業を提案している。その内、美観推進分科会の提案プロセスは、以下の通りである。



図：美観推進（分科会）の事業提案プロセス

●効果

各分科会での検討の結果、秋葉原TMOでの実施事業を以下の5つにまとめた。

1. 美化・安全安心事業

優先する理由：「美化・安全安心な地域イメージ」を担保し、「まちの価値」を高めるために、多くの人々が早期に解決すべきことであると認識しているため。

2. 駐車駐輪対策事業

優先する理由：早期に「違法駐車を適正化し、スムーズに誘導する」「放置自転車をなくし安全な歩行空間を確保する」ことにより、快適な都市機能を取り戻すことで「まちの価値」を高めることが求められているため。

3. 地域コンセンサス形成事業（秋葉原デパート）

優先する理由：地域における施設のハード面等について広く意見を反映させながらイメージづくりを適切に誘導することが、長期的な「まちの価値向上」を発展させる上で必要であるため。その第1段階として「秋葉原デパート」改修計画がある。

4. 文化・イベント事業

優先する理由：秋葉原固有の文化を広く発信するイベントを積極的に展開することで、来街者の増加やそれに伴う新たなビジネスへの発展等、相乗的な「まちの価値向上」のために早期に必要とされるため。

5. 情報発信事業

優先する理由：点在する様々な秋葉原情報を整理・集約・効率よく提供することにより、来街者の利便性の向上を図り、イメージアップによる「まちの価値向上」のために早期に必要であるため。

また、条件を整えて事業化をするべき推進検討事業は、14項目挙げられた。

事業テーマ	事業テーマから見た取り組み事項（項目）	提案事業	実施事業		推進検討事業	
			※事業（平成19年度から事業化）	優先とする理由	推進検討事業（条件を整えて事業化）	
A. 美観維持（分科会）	A-1 清掃リサイクル事業 ・「きれいなまち」、「まちの美化」 ・まちのイメージ向上	A-1-1 ボイ捨て防止等地域美化事業 A-1-2 ボランティア清掃継続化事業 A-1-3 資源リサイクル事業	1. 美化・安全安心事業	「美化・安全安心な地域イメージ」を担保し、「まちの価値」を高めるために、多くの人々が早期に解決すべきことであると認識している。	① 清掃リサイクル事業	
	A-2 公共空間管理事業 ・トナリがのび、まちの賑わいづくり ・地域のイメージ向上	A-2-1 広場利用、散策者美(ストリートライフ)の管理事業 A-2-2 屋外広告の市民管理事業 A-2-3 屋外での配布・販売の管理事業				② 公共空間管理事業
	A-3 緑化推進事業 ・緑化の推進による「肌着涼」の防止	A-3-1 「肌着涼」施設等				③ 「肌着涼」施設等
B. 交通・施設維持（分科会）	B-1 治安維持事業 ・安全安心イメージの確保	B-1-1 地域防犯パトロール、防犯文書送達事業 B-1-2 駐車駐輪対策調査・対策・運営事業	2. 駐車駐輪対策事業	早期に「違法駐車を適正化し、スムーズに誘導する」「放置自転車をなくし安全な歩行空間を確保する」ことにより、快適な都市機能を取り戻すことで「まちの価値」を高めることが求められている。	④ 「防犯交」施設等	
	B-2 駐車駐輪対策事業 ・迷惑駐車・駐輪禁止による快適な都市環境確保	B-2-1 秋葉原デパート再建リニューール事業 B-2-2 ラジオセンター改修建築事業				⑤ ラジオセンター改修建築事業
C. 施設・地区整備（分科会）	C-1 施設整備事業 ・地区の統一イメージ形成や新しい施設環境形成	C-1-1 秋葉原デパート再建リニューール事業 C-1-2 ラジオセンター改修建築事業	3. 地域コンセンサス形成事業 （秋葉原デパート）	地域における施設のハード面等について広く意見を反映させながらイメージづくりを適切に誘導することが、長期的な「まちの価値向上」を発展させる上で必要であるため。その第1段階として「秋葉原デパート」改修計画がある。	⑥ ラジオセンター改修建築事業	
	C-2 地区整備事業 ・高い集約・発展形成と安全で快適な公共スペース確保	C-2-1 中央通り街並み形成事業 C-2-2 公共スペース整備事業				⑦ 中央通り街並み形成事業
	C-3 地区環境管理事業 ・駅前とまちの目印となる景観の維持 ・秋葉原駅周辺の美しい景観の適正な維持 ・駅前が安全・安心に利用できる環境の確保 ・地区の発展・発展を促すための環境整備（改善）	C-3-1 ICタグ等活用による駐止事業 C-3-2 秋葉原駅前・地区防犯計画マネジメント事業 C-3-3 ユニバーサルデザイン確立事業 C-3-4 秋葉原環境情報管理システム事業				⑧ ICタグ等活用による駐止事業 ⑨ 地区防犯計画マネジメント事業 ⑩ ユニバーサルデザイン確立事業 ⑪ 秋葉原環境情報管理システム事業
D. 観光・産業創出（分科会）	D-1 イベント事業 ・「秋葉原文化」の発信へのアピール	D-1-1 「秋葉原文庫」「秋葉原文化100選」 D-1-2 「秋葉原文化発信イベント」事業	4. 文化・イベント事業	秋葉原固有の文化を広く発信するイベントを積極的に展開することで、来街者の増加やそれに伴う新たなビジネスへの発展等、相乗的な「まちの価値向上」のために早期に必要とされるため。	⑫ 「秋葉原文庫」「秋葉原文化100選」	
	D-2 観光誘導事業 ・インフラ整備と人的案内機能導入、まちの良さの発見	D-2-1 駅前観光案内所・観光バス駐車場事業 D-2-2 海外観光と観光ガイドの仕組みづくり事業				⑬ 駅前観光案内所・観光バス駐車場事業
	D-3 インフォメーションPR事業 ・あらゆる秋葉原情報発信の推進と「まちの発展」	D-3-1 秋葉原案内ホームページ・タウンマップ作成				⑭ 海外観光と市民ガイドの仕組みづくり事業
	D-4 産業クラスター形成事業 ・豊かある産業の発展・スタートアップ支援	D-4-1 ビジネス創出支援事業				⑮ ビジネス創出支援事業
	D-5 経済活動支援事業 ・各種商業施設・施設等のための秋葉原振興	D-5-1 産業創出のための不動産仲介・コンサルティング				⑯ 産業創出のための不動産仲介・コンサルティング

出典：秋葉原タウンマネジメント組織設立準備会「(仮称)秋葉原タウンマネジメント組織(案)のまとめ」/2006年

ポイント3:秋葉原TMOの株式会社としての設立

秋葉原駅前のエリアマネジメントを行う組織は、準備会で（仮称）秋葉原タウンマネジメント（株）（以下秋葉原TMO）として設立することとしている。TMOの活動は、地域の信任を受けた責任ある組織によって継続して行われなければならないと考え、株式会社という組織形態を選択している。

●効果

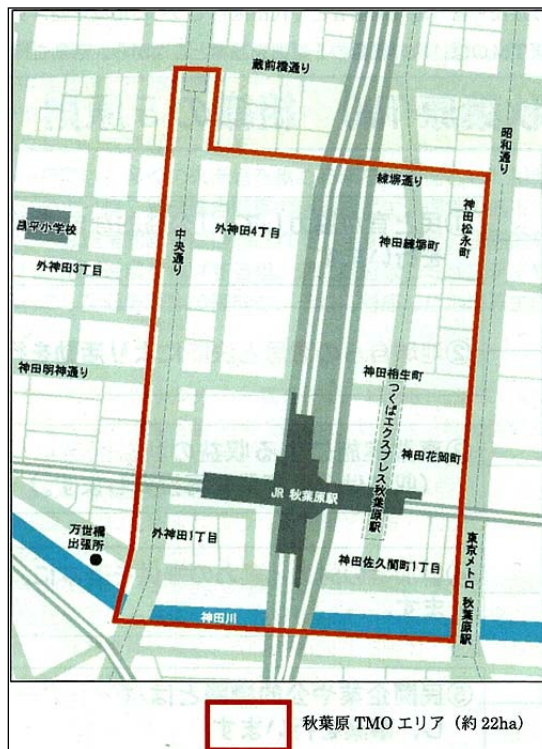
秋葉原TMOを株式会社として設立することで、以下のような利点がある。

- ①資本金を最初集めるため、初期の安定した事業資金が確保できる
- ②責任ある継続した活動を担保できる社会的にも信頼性のある組織形態
- ③収益を上げることが目的とできるため、得た収益をもとに次の事業を展開しやすい。
- ④地域の人が出資して株主になることで、地域の移行を反映した活動を導くことができる。

また、基本的には、出資手続きが必要であるが、それ以外に「寄付」等の方法も可能とするよう考えている。また、資金提供が困難な場合は、今後行う事業への支援・協力等多様な関与ができる。

ポイント4:再開発エリアのみに限定せず、周辺の既存市街地も含んだ秋葉原TMOのエリア

秋葉原TMOが当初、対象とするエリアは、駅周辺の再開発地区を中心として周辺の既存市街地を含んだ約22haのエリアである。



図：秋葉原TMOのエリア
出典：千代田区「秋葉原駅付近地区まちづくり推進協議会の活動のまとめ 報告書」/2006年

●効果

秋葉原TMOの設立初期段階において、その対象エリアを限定することで、効率的なマネジメントの実施することが可能となる。

(3) エリアマネジメントの現況

1) 組織の運営

■活動資金について

秋葉原TMOが活動する上での資金については、不動産事業と公的空間を活用した広告PR事業等による収益を想定している。

不動産事業は、低未利用の区有施設等を有効活用し、SOHOの活動拠点の創出や企業支援を行っていく。

■秋葉原TMOの推進体制

秋葉原では、エリアマネジメント組織を株式会社として設立した。組織形態の選択理由には、以下の4つがある。

- ①資本金を最初集めるため、初期の安定した事業資金が確保できる。
- ②責任ある継続した活動を担保できる社会的にも信頼性のある組織形態。
- ③収益を上げることが目的とできるため、得た収益をもとに次の事業を展開しやすい。
- ④地域の人が出資して株主になることで、地域の意向を反映した活動を導くことができる。

また、基本的には、出資手続きが必要であるが、「寄付」等の方法も可能とするよう検討している。また、資金提供が困難な場合は、今後行う事業への支援・協力等多様な関与ができる。

■秋葉原TMOの組織の5原則

秋葉原TMOは、秋葉原駅周辺地区における課題の解決とまちの魅力、価値向上のための活動を行うことを目的とする、民・官で地域を経営する組織である。秋葉原TMOでは、以下の5つの理念に基づき活動を行うとしている。

- ①民と官が協力して、「公益的なまちづくり事業」を行う。
- ②地域自らの意思と決断により活動を行う。
- ③事業実施による収益の利益配当を行わない（他の公益事業に再投資）。
- ④参加者の労力・資力の提供を基本に事業を行う
- ⑤民間企業や公的機関とはパートナーとして連携し、事業を行う。

以上の5つの理念を通して、秋葉原のまちの課題を総合的・一体的に解決し、秋葉原の魅力と価値の向上を図り、持続的な繁栄を目指している。

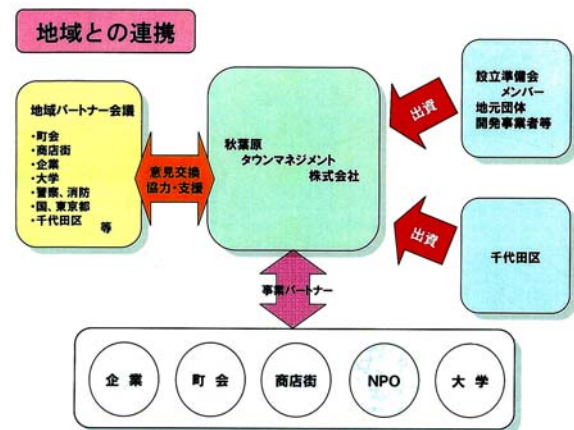
2) 活動内容

■秋葉原TMOの活動

秋葉原TMOは、下図のように、①美観推進事業、②交通・治安維持事業、③施設・地区整備事業、④PR・観光推進・産業創出事業の4つのカテゴリーを事業の体系としている。



図：秋葉原TMOの実施事業
出典：秋葉原タウンマネジメント組織設立準備会「(仮称)秋葉原タウンマネジメント組織(案)のまとめ」/2007年



図：地域との連携
出典：秋葉原タウンマネジメント(株)資料/2008年

表：組織の諸元

組織(発足年)	秋葉原タウンマネジメント(株)(2007年)
法的根拠	会社法
構成員	地域関係者(地元町会・団体、開発事業者、出資者)
資本金	64,900,000円

3) 取り決め

■秋葉原駅付近地区地区計画

秋葉原では、1998年に、駅を中心とした約24haの区域に地区計画を定め、複合市街地の形成に向けたまちづくりを推進していく方向性をその目標の中で打ち出している。

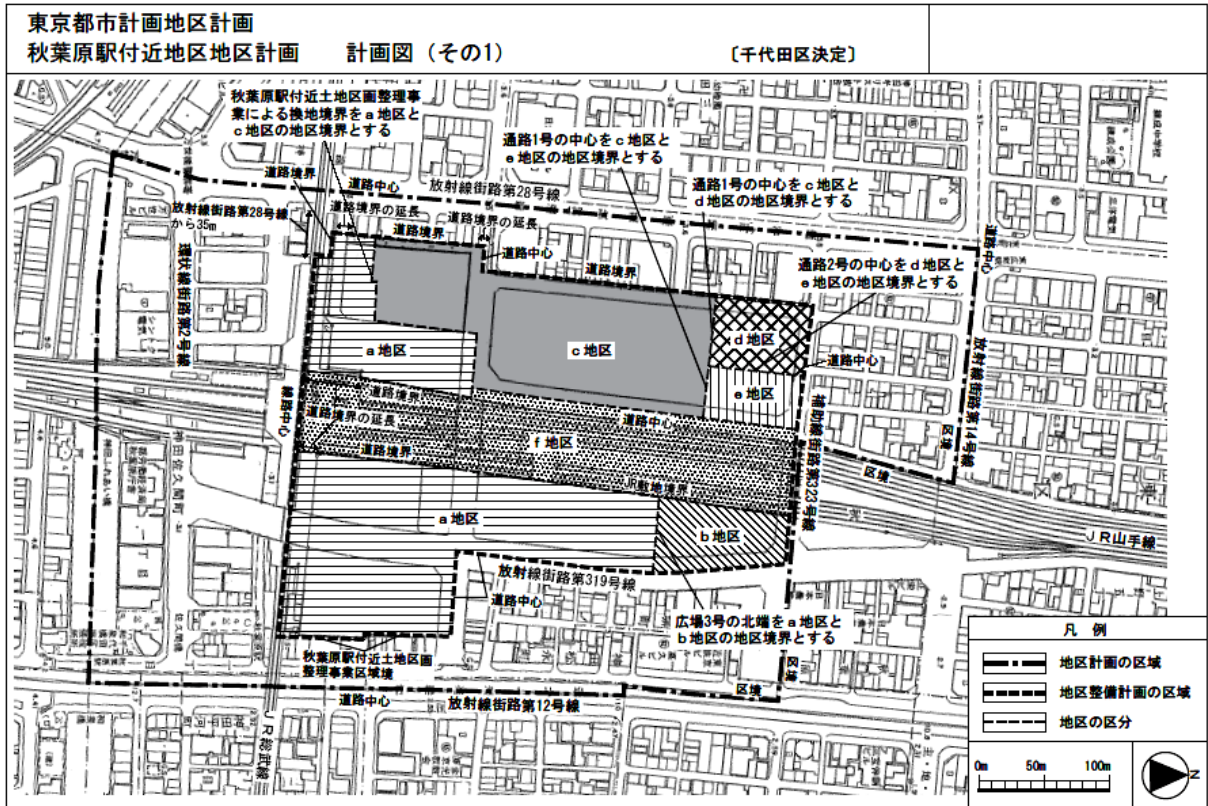
駅前の大規模跡を中心とする地区計画区域を、a～fの地区に分類し、施行中の土地地区画整理事業の進捗にあわせ、それぞれの地区に適切な土地利用を進めるものとしている。a地区は、商業・業務機能に特化する地区。b地区は、商業・業務・居住機能の複合する地区。c地区は、商業・業務機能と文化・情報・交流機能（IT関連機能）の複合する地区。d地区は、居住機能に特化する地区。e地区は、業務・居住機能の複合する地区。f地区は、周辺の整備と調和した高架下の活用を含む鉄道用地として整備する地区。

また、2002年に発足した協議会の地区計画の行う調査・検討項目は、以下（地区計画抜粋）のように、地区計画の区域の整備・開発及び保全に関する方針に準拠している。

- 協議会の調整事項の秋葉原駅付近地区地区計画の方針による担保
- ①土地利用の方針
 - (2) c地区においては、情報発信の拠点となるIT関連の文化・情報・交流施設等を導入し、情報技術産業等新産業拠点の形成を図る。
 - (3) JR総武線南側のJR山手線高架下鉄道用地においては、東西市街地を結び、地区の人々や来街者の利便性を図る。
 - ②地区施設の整備方針
 - (2) (略)・・・歩行者優先の区画道路を整備すると共に、・・・(略)・・・歩行者ネットワークの形成を図る。
 - ③建築物等の規制・誘導の方針
 - (3) (略)・・・公共利用が可能な駐車場の整備を図る。
 - (5) 都市のヒートアイランド化の抑制等都市間境の改善に資するため、屋上緑化等の都市緑化を推進する。
 - (6) 都市環境の保全に資するため、環境に十分配慮を行ったエネルギーシステムの導入を推進する。

■秋葉原地区まちづくりガイドライン

2001年に、東京都によって、秋葉原の将来像を明確にし、官民協調による開発誘導の基本的事項を示した「秋葉原地区まちづくりガイドライン」が策定され、具体的まちづくりを進める事となった。



図：秋葉原駅付近地区地区計画 計画図

出典：千代田区「秋葉原駅付近地区地区計画」

<http://www.city.chiyoda.tokyo.jp/tokusyuu/chikukeikaku/pdf/08akihabara.pdf>

秋葉原駅付近地区まちづくり推進協議会設置要綱

平成 14 年 4 月 10 日 14 千ま開発第 1 号
改正平成 16 年 7 月 12 日 16 千ま開発第 25 号

(目的)

第 1 条 秋葉原地域を業務・商業・住居の各機能が調和し、環境・防災面に配慮した賑わいのある、安全で快適な街とするためには、地元住民・商工業者、開発事業者等及び行政が、秋葉原駅付近地区のまちづくりに対して共通の認識を持ちながら、駅付近の開発に関する調整を行う必要がある。

そのため、地元住民・商工業者、開発事業者等及び行政が、協調的なまちづくりを推進することを目的として「秋葉原駅付近地区まちづくり推進協議会」（以下、「協議会」という）を設置する。

(調整事項)

第 2 条 協議会の調整事項は、次のとおりとする。

- (1) 各街区の開発に関すること
- (2) その他、まちづくりに関すること

(構成)

第 3 条 協議会の構成は、次のとおりとする。

- (1) 地元からの委員
 - ・ 地元からの協議会の委員は、別表の各団体の代表者
- (2) 開発事業者等の委員
 - ・ 所有地又は国鉄清算事業本部用地であった土地を開発する事業者等及び国鉄清算事業本部の代表者
- (3) 行政機関の委員
 - ・ 千代田区の職員
 - ・ 東京都都市整備局及び産業労働局の職員

(組織)

第 4 条 協議会の組織は、次のとおりとする。

- (1) 協議会に会長及び副会長を置く。
- (2) 会長は、千代田区助役とし、会議を司る。
- (3) 副会長は、会長が指名し、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(招集等)

第 5 条 協議会の招集等は、次のとおりとする。

- (1) 協議会は、必要に応じて会長が招集する。
- (2) 会長は、必要に応じて関係者の出席を求めることができる。

(ワーキング・グループ)

第 6 条 協議会の下に、ワーキング・グループ（以下「W・G」という。）を置く。

- (1) W・Gは、協議会の委員又はその代理者により構成する。
- (2) W・Gのリーダーは、千代田区まちづくり推進部長とする。
- (3) W・Gのリーダーは、必要に応じて関係者の出席を求めることができる。

(事務局)

第 7 条 協議会及びW・Gの事務局は、千代田区まちづくり推進部開発調整担当課が担当する。

(その他)

第 8 条 この要綱に定めるものの他、協議会の運営に関して必要な事項は会長が別に定める。

付 則

この要綱は、平成 14 年 4 月 10 日から施行する。

付 則（平成 16 年 7 月 12 日 16 千ま開発第 25 号）

この要綱は、平成 16 年 8 月 1 日から施行する。

(別表)

秋葉原駅付近地元町会※	6 名
秋葉原街づくり推進連合	3 名
秋葉原再開協議会	3 名
秋葉原東部商店会	1 名

※外神田四丁目目代会 外神田四丁目松富会 外神田一丁目万世橋町会
佐久間町一丁目町会 松永町町会 練堀町町会

資料2：秋葉原駅付近地区まちづくり推進協議会の活動内容

協議会の活動内容		
開催	日時・場所	主な内容
第1回協議会	平成14年4月10日	秋葉原地域開発の動向について
第2回協議会	平成15年3月27日	平成14年度のワーキング・グループの活動報告 各街区の開発動向について 交通計画検討の報告について 秋葉原駅東口広場整備について
第3回協議会	平成15年12月10日	平成15年度のワーキング・グループの活動報告 各街区の開発動向について 「(仮称)秋葉原ITセンター」の動向について 「秋葉原駅付近土地区画整理事業」について 「秋葉原地域まちづくりビジョン」の検討について 「つくばエクスプレス秋葉原駅整備工事」について
第4回協議会	平成16年3月24日	平成15年度のワーキング・グループの活動報告 各街区の開発動向について 「(仮称)秋葉原ITセンター」の動向について JR秋葉原駅の改良工事について 平成16年度の区画整理事業について 暫定駐車場について
第5回協議会	平成17年3月25日	平成16年度のワーキング・グループの活動報告 各街区の開発動向について 「秋葉原クロスフィールド」の動向について JR秋葉原駅周辺工事について つくばエクスプレスの開業に向けて 平成17年度の区画整理事業について 有料トイレの計画について 今後の秋葉原のまちづくりの進め方について
第6回協議会	平成18年3月23日	平成16年度のワーキング・グループの活動報告 各街区の開発動向について 駐車場案内システムについて 秋葉原地域のタウンマネジメントについて その他(協議会の今後の方向性について)
ワーキング・グループの活動内容		
開催	開催日	内容
第1回WG	平成14年5月30日	①ワーキング・グループの運営に関わる申し合わせ事項について ②秋葉原地域開発の経緯と現況について ③今後の進め方について ④その他(3-2街区マンション計画の工事予定について)
第2回WG	平成14年10月1日	①秋葉原駅東口広場整備の状況について ②交通計画検討の中間報告について ③各街区の動向について(1街区の建築計画、3-2街区工事状況) ④その他(開発地域のネーミング、生活環境条例の施行)
第3回WG	平成14年12月20日	①各街区の動向について(1街区の建築計画、3-2街区工事状況) ②土地区画整理事業の進捗状況について ③各街区の動向について(3-1街区の建築計画) ④その他(都市計画駐車場の都市計画手続き、つくばエクスプレス)
第4回WG	平成15年3月3日	①各街区の動向について(1街区・3-1街区間を結ぶデッキ、10-1街区の建築計画、東京青果(株)の建築計画) ②開発計画と環境対策について ③その他(暫定駐車場の確保)
第5回WG	平成15年6月12日	①各街区の開発動向について ・10-2街区について・9街区の建築計画と今後の予定について・東京青果(株)の建築計画と今後の予定について ②JR秋葉原駅東口広場整備について ③秋葉原駅付近土地区画整理事業について

第7回WG	平成15年9月10日	①各街区の開発動向について ・10-2街区〔(仮称)オリックス秋葉原ビル〕について ・9街区〔ヨドバシ「AKIBA」ビル〕について ・(仮称)秋葉原共同ビルについて ②JR秋葉原駅の改良工事について
第7回WG	平成15年11月27日	①各街区の開発動向について ・10-2街区〔(仮称)オリックス秋葉原ビル〕について ・10-2街区〔(仮称)富士ソフトABC秋葉原ビル〕について ・1街区、3-1街区〔(仮称)秋葉原ITセンター〕の動向について ②秋葉原駅付近土地区画整理事業について ③「秋葉原地域まちづくりビジョン」の検討について
第8回WG	平成16年3月5日	①各街区の開発動向について ・1街区〔(仮称)新秋葉原ビル〕について ・「(仮称)秋葉原ITセンター」の動向について ②JR秋葉原駅東口広場整備について ③「秋葉原地域まちづくりビジョン」について ④平成16年度の区画整理事業予定について ⑤暫定駐車場について
第9回WG	平成16年7月5日	①各街区の開発動向について ②つくばエクスプレス認知度調査について ③駐車場案内・誘導検討協議会について ④「秋葉原TDM(交通需要マネジメント)実証実験」について
第10回WG	平成16年9月30日	①各街区の開発動向について ・環境配慮対策について ②秋葉原駅東口広場の都市計画決定について ③つくばエクスプレス トンネルウォークについて ④JR秋葉原駅 新改札口名称のアンケート結果について ⑤「万世橋フューチャーゲート構想」について
第11回WG	平成16年12月9日	①各街区の開発動向について ・6街区について ・8街区について ②駐車場の案内・誘導について ③クロスフィールドを活用した地域づくりについて ④つくばエクスプレス キャラクターネーミング募集について ⑤違法風俗エステ対策用ポスターについて
第12回WG	平成17年2月25日	①各街区の開発動向について ・8街区について ・各街区の状況について ②東西自由通路について ③つくばエクスプレスの開業に向けて ④区画整理事業の進捗状況について ⑤総合防災案内板の設置について ⑥ビルピット臭気のない街づくりについて ⑦クロスフィールドを活用した地域づくりについて
第13回WG	平成17年8月4日	①各街区の開発動向について ②つくばエクスプレスの開業に向けて ・開業準備状況 ・列車内駅構内での無線LAN利用環境の整備 ③区画整理事業の進捗状況について ④JRの新改札口について(名称:中央改札口) ⑤公共駐車場、トイレの計画について ⑥D-秋葉原テンポラリー ・旧練成中学を使用(UDXビル:デザインミュージアムプレイベント)
第14回WG	平成18年1月19日	①各街区の開発動向について ・UDXビルオープン等 ・区画整理事業の進捗 ②秋葉原地域の歩行者ネットワークの進捗について ③秋葉原地区のタウンマネジメントについて ④駐車場案内システムについて

出典：千代田区「秋葉原駅付近地区まちづくり推進協議会の活動のまとめ 報告書」/2006年

IV 代表的事例における 推進の要点

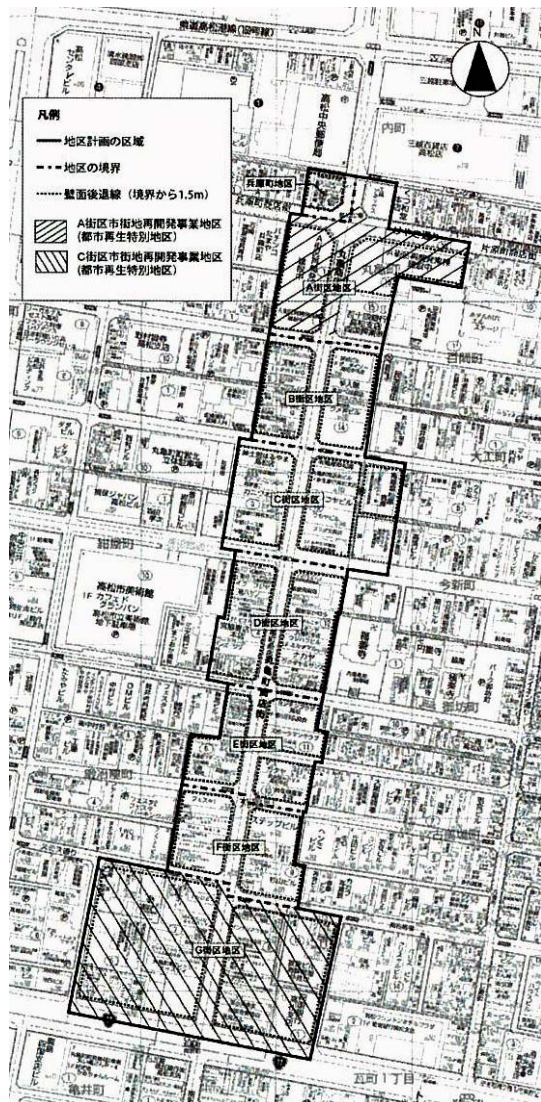
IV-2 業務・商業地における事例

IV-2-4 高松丸亀町商店街

(1) 概要

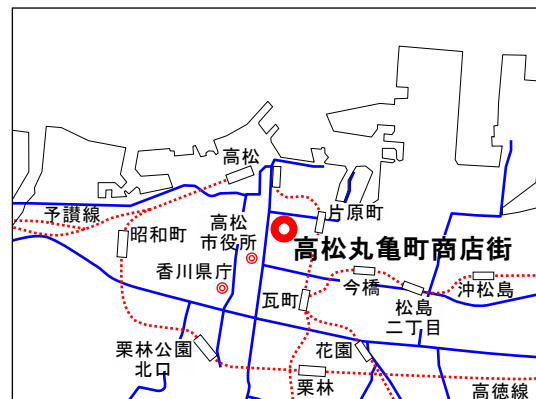
高松丸亀町商店街は、高松城築城に起源を持つ約400年の歴史を持つ商店街であり、長く高松市を代表する商店街として栄えてきた。

延長約470m、面積約4haの路線型商店街であるが、これをA～Gの7街区に区分し、全体の方針と各街区のまちづくりの方針を合意して整備を進めることとしている。2005年度には、こうしたまちづくり全体の進め方等について、「高松丸亀町商店街タウンマネジメント・プログラム」が策定され、その第一弾として、高松丸亀町壱番街（A街区再開発事業）が2006年12月に竣工している。



表：高松丸亀町商店街の基本データ

所在地	香川県高松市
区域面積	約4ha
店舗数	約150店
用途地域	商業地域
取り決め	高松丸亀町商店街タウンマネジメント・プログラム2006-2010 (デザインコード(地区計画、まちづくりの規範)、事業プログラム、MD戦略)
マネジメント組織	高松丸亀町商店街振興会 高松丸亀町まちづくり(株) タウンマネジメント委員会等
マネジメント内容	◇振興会：商業振興に係る諸活動、タウンマネジメント・プログラムの立案 ◇まちづくり会社：テナントミックス及びテナントリーシング等の事業マネジメント ◇委員会：タウンマネジメント・プログラムの見直しや諸調整等



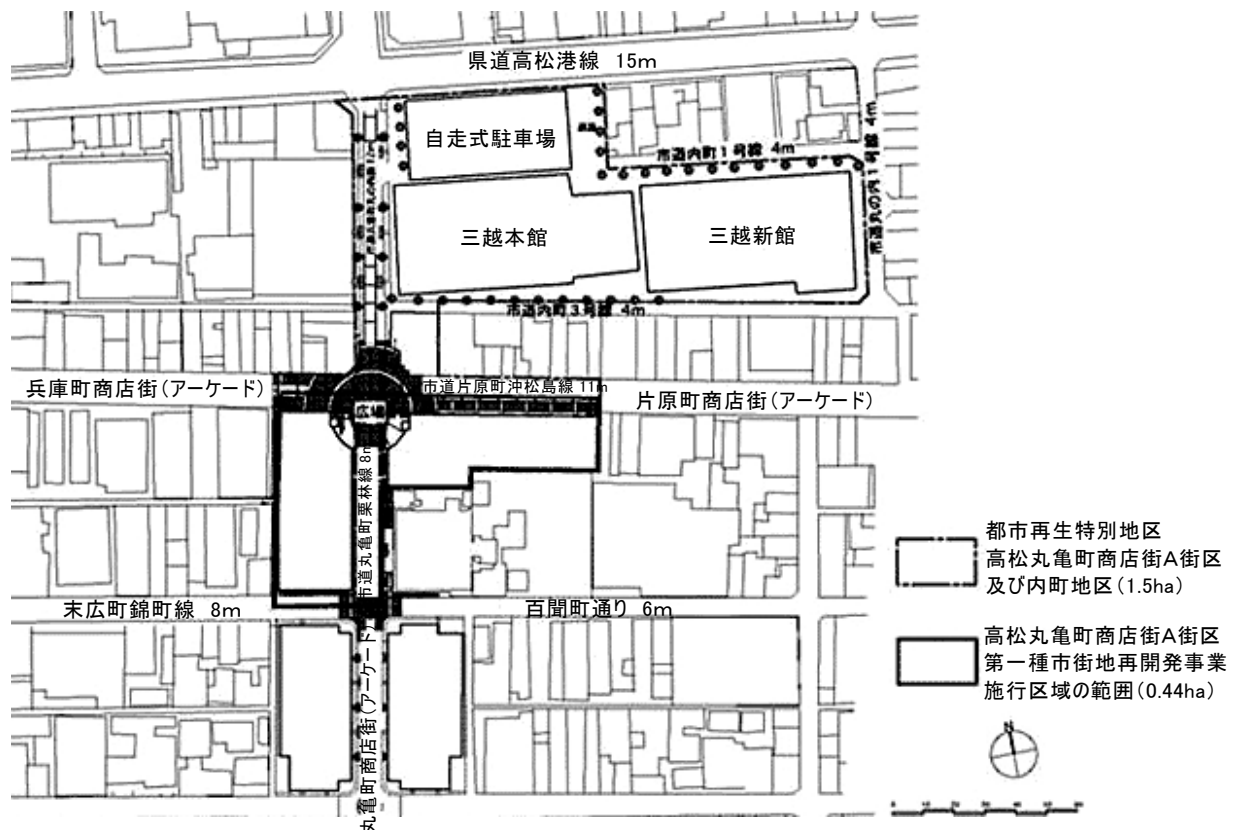
図：高松丸亀町商店街の位置

図：高松丸亀町商店街

出典：高松丸亀町商店街振興組合

「高松丸亀町商店街タウンマネジメント・プログラム
2006-2010 概要版」/2006年

高松丸亀町商店街A街区第一種市街地再開発事業の概要



表：「高松丸亀町商店街A街区第一種市街地再開発事業」施設概要

位置	高松市丸亀町，片原町の一部
地域地区等	商業地域、防火地域、都市再生特別地区
事業名、地区面積	高松丸亀町商店街A街区第一種市街地再開発事業 約0.44ha
事業主体等	施行者：高松丸亀町商店街A街区市街地再開発組合 事業年度：2002年度～2006年度 総事業費 約65億円 設計監理：(株) まちづくりカンパニー・シーブネットワーク 施工：西松建設(株)・(株) 合田工務店共同企業体
施設計画の概要	敷地面積：約3,100m ² 延べ床面積：約16,600m ² 西街区：約10,134m ² (地上10階、地下1階) 東街区：約6,441m ² (地上8階) 商業施設：延べ面積約8,500m ² 住宅：47戸 文化施設：丸亀町レッツ



- ◆高松丸亀町商店街においては、高松丸亀町番街(A街区再開発事業)のオープンにより、歩行者通行量が大幅に増加し、賑わいを回復しています(2005年の12月時点(20,050人)⇒2006年12月時点で約7,000人の増加)。
- ◆また、周辺の商店街においては、空き店舗数が減少する等、波及効果も見受けられます。(高松市中心市街地活性化基本計画(2007年5月)より)

出典：国土交通省 HP「土地活用バンク」／<http://www.bank.tochi.mlit.go.jp/jireisyu/Contents/1602/>

(2) エリアマネジメントの経緯と推進のポイント

時期	背景・出来事	推進体制・推進のポイント
フェーズⅠ：商店街振興組合の設立と商業振興活動の実施		
1949年	丸亀町通商店街協同組合設立	●推進体制 <div style="border: 2px solid orange; padding: 5px; margin: 10px 0;">★高松丸亀町商店街振興組合</div> ●推進のポイント <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin: 10px 0;">ポイント1:活発な振興活動によるエリアマネジメントに向けた土壌の形成</div>
1963年	高松丸亀町商店街振興組合へ変更登記	
1968年	アーケード・カラー舗装完成	
1972年	丸亀町不動産（株）設立	
1974年	丸亀町商店街振興組合が駐車場経営開始	
1984年	新しいアーケード、カラー舗装完成	
フェーズⅡ：再開発に向けた機運の高まりと実施体制の整備		
1988年	丸亀町生誕 400 年祭	●推進体制 <div style="border: 2px solid orange; padding: 5px; margin: 10px 0;">高松丸亀町商店街振興組合</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin: 10px 0;"> ★高松丸亀町まちづくり（株） 振興組合と高松市等の出資で設立 開発された商業床を運営する ○テナントミックス及びテナントリーシング ○プロモーション及びイベント ○ファシリティマネジメント ○プロパティマネジメント 他 </div> ●推進のポイント <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin: 10px 0;">ポイント2:再開発に向けた的確な基本方針の設定</div>
1990年	丸亀町再開発委員会設立、高松丸亀町商店街再開発計画立案（振興組合）	
1993年	高松市中心商業地区市街地総合再生計画大臣承認 高松丸亀町商店街A・D街区市街地再開発事業基本計画（高松市） 高松丸亀町商店街A・D街区市街地再開発事業準備組合設立	
1995年	高松丸亀町商店街A・D街区市街地再開発事業の事業採択（A・D街区⇒D街区はその後、合意が整わず、実施を先送り） A街区市街地再開発事業の事業計画の立案（1995～）	
1998年	中心市街地活性化基本計画の立案	
1999年	高松丸亀町まちづくり（株）（第3セクター）設立	

時期	背景・出来事	推進体制・推進のポイント			
	フェーズⅢ：A街区市街地再開発事業の実施とタウンマネジメント・プログラムの立案	●推進体制			
2001年	高松丸亀町商店街A・G街区市街地再開発事業・都市計画決定	<div style="border: 2px solid blue; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">★タウンマネジメント委員会</p> <p style="text-align: center;">まちづくり会社の活動を第三者として律する専門家の組織</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 33%;">専門家</td> <td style="width: 33%;">学識経験者</td> <td style="width: 33%;">行政</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ○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/医療施設/高齢者施設/住宅施設の配置に関する調整 </div>	専門家	学識経験者	行政
専門家	学識経験者	行政			
2002年	高松丸亀町商店街A街区市街地再開発事業組合設立認可 都市再生緊急整備地域指定（高松駅周辺・丸亀町地域）				
2003年	高松丸亀町壱番街（株）（地権者共同出資会社）設立	<div style="border: 1px solid orange; padding: 5px; display: inline-block;"> 高松丸亀町商店街 振興組合 </div>			
2004年	都市再生特別地区都市計画決定	<div style="border: 1px solid pink; padding: 5px; display: inline-block;"> <p style="text-align: center;">★高松丸亀町まちづくり（株）</p> <p style="text-align: center;">振興組合と高松市等の出資で設立 開発された商業床を運営する</p> <ul style="list-style-type: none"> ○テナントミックス及びテナントリーシング ○プロモーション及びイベント ○ファシリティマネジメント ○プロパティマネジメント 他 </div>			
2005年	高松丸亀町タウンマネジメント・プログラム構築事業に取り組む。	<div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; display: inline-block;"> テナント群 </div> <p style="text-align: center;">テナントリーシング テナントミックス</p>			
2006年	高松丸亀町投資有限会社（コミュニティ投資会社）設立 高松丸亀町商店街A街区市街地再開発事業建設工事・竣工	<div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; display: inline-block;"> ★（株）高松地産地消 </div>			
2007年	A街区ドーム完成	<div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; display: inline-block;"> ★コミュニティ投資会社 </div>			
		●推進のポイント			
		<div style="border: 1px solid gray; padding: 5px;"> ポイント3:定期借地権方式の導入による地価の顕在化を抑える仕組み </div>			
		<div style="border: 1px solid gray; padding: 5px;"> ポイント4:地権者による共同出資会社と高松丸亀町まちづくり（株）等の協力体制 </div>			

フェーズⅠ：商店街振興組合の設立と商業振興活動の実施

高松丸亀町商店街振興組合は、1963年にそれまでの事業協同組合を改め、再編・登記されて発足した。以後、高松丸亀町商店街は、ブランド物を扱うブティックの多いファッション性の高い商店街として発展してきた。

ポイント1：活発な振興活動によるエリアマネジメントに向けた土壌の形成

高松丸亀町商店街は、従来より、アーケード、カラー舗装、スタンプ事業、駐車場整備等、商店街整備に積極的に取り組む商店街として知られていた。振興組合のイベント活動や青年会の取り組みも活発であり、商店主や地権者等のコミュニケーションも良好であった。

特筆される活動としては、1970年代に始まった駐車場整備であり、1972年には駐車場の土地取得にあたり丸亀町不動産（株）を設立している。現在5箇所の駐車場経営を行っており、年間およそ1億8,000万円の利益を上げている。この結果、振興組合としては、組合収入に占める賦課金の割合が少ないことも特徴となっている。

●効果

長年の商業振興活動の積み重ねによる商店主等の良好な関係と駐車場経営による安定した運営基盤により、長期に渡る再開発に係る検討を支えることができたと考えられる。

フェーズⅡ：再開発に向けた機運の高まりと実施体制の整備

高松丸亀町商店街のある中央商店街では、昭和50年代後半頃から、モータリゼーションの進展や市民ニーズの多様化等により、歩行者通行量の減少が見られるようになった。振興組合では、将来の商店街のあり方に早い時期から危機感を持ち、今後も賑わいのある商店街であり続けるための議論が始められた。

ポイント2：再開発に向けた的確な基本方針の設定

発端は、1989年に行われた丸亀町生誕400年祭である。500年祭ができるようにと、青年会が中心となって再開発委員会を発足させ、報告書がとりまとめられた。これを受けて、地元商店街のリーダーと専門家、学識経験者等による本格的な調査研究体制が生まれ、検討が始まった。都市計画、建築、法律、経営等様々な専門家による委員会（東京委員会）が設置され、最初の2年間（1990～1991）に行った作業が今日に至る再開発の方針となった。

改めて調査が行われ、①衣料品店の占める割合が高いこと②金融機関が多く、商店街の賑わいを阻害していること③テナントが多いことの3点が明らかとなった。バブル期の土地の価格の上昇により家賃が高騰し不動産賃貸業種化した商店主が増加するとともに、高額家賃のため業種が偏ったことで商店街全体としての健全な新陳代謝（店の入替り）が阻害され、生活空間としての「まち」の魅力が失われている状況にあったといえる。これを受けて、次のような基本方針が打ち出された。

- a. 魅力的な都市空間を創り出し、業種の偏りを正していく。そのために、商店街全体をひとつのショッピングセンターと見立て、全体のレイアウト等を考える。既存の商店街のアーケード・カラー舗装を超える快適な公共空間を形づくっていく。
- b. 地価の高値安定によってもたらされる商店街の土地利用の不合理性等を解決し不足業種の導入等を実現するため、土地の所有と利用の分離を図っていく。そのための仕組みとして「街づくり会社」制度を活用する。具体的には従前の土地所有を変更することなく権利変換を行い、地権者が設立する街づくり会社が保留床を買取り経営する。

●効果

商店街振興組合の自発的な検討に専門家が加わり議論が重ねられた結果、街の抱える課題に的確に対応する再開発の基本方針を打ち出し、今日に至るまで共有することができた。さらに、1999年の高松丸亀町まちづくり（株）（第3セクター）の設立につながった。

フェーズⅢ：A街区市街地再開発事業の実施とタウンマネジメント・プログラムの立案

ポイント3：定期借地権方式の導入による地価の顕在化を抑える仕組み

A街区再開発事業の権利変換は、都市再開発法第110条の全員同意型を採用している。土地の所有形態は従前のままとし、その上に定期借地権を設定して建物を建設している。これにより、原則型の権利変換と異なり、保留床価格に土地価格が反映されず、床価格を低く抑えることができています。結果、まちづくり会社の商業床の取得や融資の償還が用意となり、従来の再開発ビルのような大規模な建物を建てなくても採算が取れるような事業計画となっている。

図：A街区再開発事業における従前・従後の権利形態



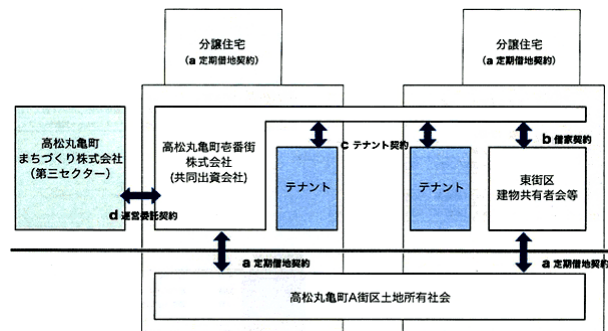
●効果

土地の事業へのイニシャルコストへの反映を最小限にとどめることができた。さらに、地価の顕在化を極力抑えるので事業採算性がよくなり、同じくテナントの賃貸価格を抑え、不足業種や収益性の低いコミュニティビジネス等の導入ができるようになった。

ポイント4：地権者による共同出資会社と高松丸亀町まちづくり（株）等の協力体制

A街区の従前店舗面積は約1,400㎡であったが、再開発により権利床と保留床をあわせ約6,000㎡の商業床が整備された。この商業床を一体的に管理するまちづくり会社として、商業施設に出店する権利者が中心となって出資した「高松丸亀町壺番街（株）」（以下「壺番街（株）」）が設立され、壺番街（株）が経済産業省の戦略補助等を活用し再開発組合から商業保留床や駐車場、駐輪場を取得している。また、商業全体のテナントリーシングや販売促進等の業務は、1999年に設立された第3セクターの「高松丸亀町まちづくり（株）」（以下、「まちづくり会社」）に委託されている。両社を含めたA街区のマネジメントの仕組みは次のとおりである。

壺番街（株）が全保留床を獲得し、一括管理を行うことを原則としている（住宅を除く）。ただし、建物補償費の分（従前建物に関わる分）は権利変換し、その権利床を壺番街（株）が権利床所有者の組合から一括して借り上げ、保留床と同様に管理・運営する。壺番街（株）は、土地所有者から借地し地権者に地代を支払う。営業を希望する土地所有者は（又権利床所有者）、壺番街（株）に賃貸料を払って床を借り、テナントとして入居する。



図：A街区における各主体の関係

実際の商業施設の運営はまちづくり会社に委託し、そのマネジメントに従う。同社は施設運営のプロを雇用し、運営・管理にあたっている。権利金の授受による土地コスト増加を避けることのできる定期借地権制度を活用とあわせて、壺番街（株）は土地コストを含まない低価格で事業を展開することができることとなる。

●効果

このように、A街区では、床を保有する壺番街（株）（共同出資会社）と商業施設の運営にあたるまちづくり会社（第3セクター）が協力し合う体制により、順調に運営されている。このモデルの実現により、今後のB～G街区の再開発等の推進力となることが期待される。

(3) エリアマネジメントの現況

高松丸亀町商店街のエリアマネジメントの体制や取り決め等は、「高松丸亀町商店街タウンマネージメント・プログラム 2006-2010」（以下、丸亀町商店街TMP）に規定されている。

以下、その概要を示す。

1) 丸亀町商店街TMPの構成と今後

■丸亀町商店街TMP策定の背景

高松丸亀町商店街では、これまでのまちづくりの実践と経験を踏まえ、2006年度から5年間を目的に商店街を更新する具体的なプログラムを改めて描き、合意・実践していくことが必要であると考へ、TMPを策定した。

その主な理由は以下の3点である。

- ①郊外の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こと。
- ②A街区の着工で他街区の地権者もまちの将来に具体的なイメージを持つようになり、積極的にまちづくりを進めようという機運が強まってきたこと。
- ③街は常に動いているという状況をつくり出す必要があり、その動きは、マネジメント体制のもとに、コントロールされることによって、魅力的なまちを維持できること。

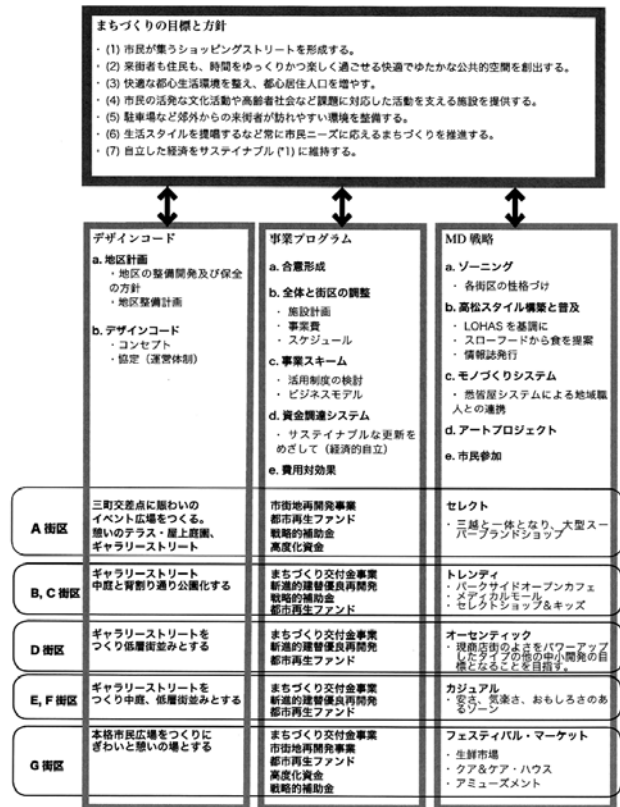
■丸亀町商店街TMPの構成

丸亀町商店街TMPは、基本的目標・方針を示したうえで、デザインコード、事業プログラム、MD戦略の大きく3つのプログラムから構成される。全体的な体系は右図のとおりである。

■今後の方向性

既に完成したA街区の市街地再開発事業の後を受け、その後のB～G街区で「五年で一新」を目指した再開発が計画されている。B～F街区では、小規模連鎖型の建替え、G街区ではA街区と同じ市街地再開発事業が予定されている。

丸亀町商店街TMPは、上記の今後の開発を適切に誘導するとともに、商店街が全体として美しい街並みと快適な公共空間を形成し、そこに適切な利用を実現させることで、商品開発や洗練されたプロモーション等の実施等持続的な中心商店街を再生する仕組みを構築するものである。



図：高松丸亀町商店街タウンマネージメント・プログラム
 出典：高松丸亀町商店街振興組合「高松丸亀町商店街タウンマネージメント・プログラム 2006-2010 概要版」

2) 丸亀町商店街TMPの内容

■デザインコード

デザインコードは、まちづくりの目標、地区計画、まちづくりの規範の3つで構成されている。

まず、基本的な目標とルールを地区計画に定める。そして、地区計画では対応することが適切でない、あるいは不可能である建築の計画や具体的なデザインについて、自主的な協定である「高松丸亀町まちづくり規範（以下、まちづくり規範）」として定めている。まちづくり規範は、パタン集となっており、当商店街において建築行為を行う場合に配慮すべき原則である。

地区計画とまちづくり規範との関係については、地区計画はまちづくり規範のうち法定の制度になじむ基本的な部分を抽出したものといえる。したがって、内容的には、まちづくり規範は地区計画を包含している。しかし、地区計画とパタンでは、全てをカバーできないことから、たえず立ち戻るべき原点として「まちづくりの目標」が定められている。

⇒ 資料1：高松丸亀町地区計画

⇒ 資料2：高松丸亀町まちづくり規範

■事業プログラム

土地の利用と所有を分離するという、丸亀町まちづくりの基本的システムを導入することにより、合理的な土地利用を図ることを関係者が合意し、そのもとで、事業スキーム、資金計画、スケジュールを明確にするプログラムである。

まず、丸亀町商店街全体と街区の調整の仕組みがあり、この中にも施設計画、事業費、スケジュールが組み込まれる。さらに、事業スキームとして事業制度を中心とした多様な制度の活用検討がなされ、ビジネスモデルの構築へと向かう。また、それは、資金計画として資金調達システムを構築し、持続可能な事業として組み立てることにつながる。

持続可能な仕組みの基本的な考え方として、少ない投資で大きな効果を生み、結果的に開発投資が税収増に繋がることを意図している。したがって、国等の補助金、補助ファンド等が投資的補助金ともいえるものになることを意図している。

具体的には5年間で開発投資を丸亀町で行う場合、開発前に比較して年間十数億の税増収が期待でき、7年から8年で補助金等の回収ができると現段階では試算されている。

■MD戦略

MD戦略は、以下の4つのプロジェクトで構成されている。

- 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（丸亀町商店街のMDポリシー）の構築と普及
- ③モノづくりのシステム（現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

以上のように、高松丸亀町商店街全体の商業戦略や地域の特性を活かした高松スタイルの提案を行う。そのため商店街をゾーニングして各街区の特性を明確にし、タウンマネージメントを通して、テナントミックスを積極的に行うこととしている。

また、高松スタイルとして、LOHASを基調としてスローフードをベースとした食の提案等を行うこととしている。その他、工芸に伝統を持つ高松の特性を活かし、地域職人と連携して地場の素材と人材を活かしたオリジナル商品の企画開発を可能にするものづくりのシステムや市民が楽しめる市民参加型のイベント、アートイベント等の実施を検討する。

3) タウンマネージメント体制

まちづくり全体をタウンマネージメントとして実践してゆくために適切な組織体制を組むこととし、旧来から丸亀町のまちづくりを担ってきた高松丸亀町商店街振興会の他に、高松丸亀町まちづくり会社を中心として、タウンマネージメント委員会、コミュニティ投資会社等からなる仕組みを構築している。

■高松丸亀町まちづくり会社

開発により実現した商業床を運営する会社である。振興組合と高松市等の出資で設立された。具体的な役割は以下の事業を行うことである。

- ①テナントミックス及びテナントリーシング
- ②プロモーション及びイベント
- ③ファンリティマネージメント
- ④プロパティマネージメント 等

この会社が、丸亀町のまちづくりの基礎システムである所有と利用の分離を実現するための仕組みとして機能している。

■タウンマネージメント委員会

大きな権限を持ち、事業全体を牽引するまちづくり株式会社の活動を、第三者としてチェックする組織として設立された。自治体、学識関係者、市民、振興組合等によって構成される。

当組織は以下の役割を担うこととされている。

- TMPを常に見直し、調整する役割
- 商業コンセプトや地区のゾーニングの調整を行う役割
- コミュニティ施設・医療施設・高齢者施設・住宅施設の配置を調整する役割 等

■コミュニティ投資会社

現在、コミュニティ投資会社（以下、投資会社）は、A街区において2006年に設立されている。A街区の投資会社は、当該街区の地権者からの持分出資が核を形成する。その上で丸亀町商店街振興組合員を中心まちづくり債を劣後匿名組合出資として集め、このノウハウを活用して地元投資家から募る事業資金の調達も進める。さらにその資金を活用して市街地再開発事業に関連して転出者の権利の取得、丸亀町の空き地、空き家の取得等も進め、その資産を信託会社への委託を通してまちづくり会社に運用してもらい収益を上げる役割を担っている。

今後、B～G街区の事業推進に向けて、「コミュ

ニティによる再投資」を実現するために、地域の資金、再開発で得た収益を次の事業に投資し、資金の循環を作り出していくことが期待されている。

■共同出資会社

再開発により整備された商業床、保留床を一体的に管理するために、商業施設に出店する権利者が中心となって出資して設立される会社である。共同出資会社は、街区ごとに個別に設立されることとしているが、その主な理由は以下の3点である。

- それぞれの街区で事業が進展していくため。
- 権利者が事業主体としての認識や責任を維持するため。
- リスクを分散するため。

A街区においては、2003年に高松丸亀町壱番街(株)(以下、壱番街(株))が設立され、6,000㎡の商業床・保留床を管理している。

壱番街(株)は、経済産業省の補助金を活用し、再開発組合から商業保留地や駐車場、駐輪場等を取得している。また、テナント料、共益費、販売促進費、駐車場収入等の収入から施設管理費、販売促進費、償還金等の必要経費を差し引いた残額を借地代と家賃として分配される。これらは、売上歩合方式を基本とした信託方式に似た仕組みで、売上げが上れば家賃収入が増え、権利者に還

元されるが、売上げが不振の場合は収入が減少することになるので、地権者は応分のリスクを負う開発主体の立場になっている。

4) タウンマネジメントの目標

高松丸亀町商店街TMPにおいては、目指す目標が明確に掲げられており、可能な限り、5年間で達成する数値目標として提示されていることが特徴である。目標は次のとおりである。

①市民の集うメインストリートを実現する

数値目標として、来街人口、商業床面積増、駐車場・駐輪場台数増を示している。そのほかの目標として、テナントミックスの実現を目指す。

②市民が愛し誇れる美しい町並み、快適な「場所」をつくる

数値目標として、ベンチ 30 台、ハンノキ並木 30~40 本を示している。そのほかの目標として、歩行者と自転車道の分離、可動式アーケード、中庭・横丁・外階段・路地等の公私をつなぐ「共」の空間の系統的整備等がある。

③快適な居住空間を創出する

数値目標として、夜間人口を現在の 75 人から 400 人への増加を目指す。そのほかの目標として、高齢社会に対応する市街地型共同住宅の提供、アフオーダブルな住宅の実現等がある。

④市民の公共的活動あるいは市民生活に必要な機能・場の提供と支援

数値目標はなく、イベントホール、NPOセンター、チルドレンミュージアム等の市民活動の拠点となる施設の設置、高齢者向け施設の充実、医療施設の設置・充実等がある。

⑤環境と社会経済の両面でサステイナブルな町を目指す

数値目標として、地域経済を活性化し、雇用を増やすとして、小売販売額(丸亀町)120億円から250億円へ、雇用者数(丸亀町)450人から1,000人への増加を目指す。そのほかの目標として、自然との共生、省エネ・リサイクルの推進、再投資の循環を生む仕組みの構築等がある。

⑥より合理的な土地利用の推進

数値目標はなく、上層階の有意義な活用、空地・空き店舗のコミュニティでの利用等が示されている。

⑦町を健全に運営していくための適確な体制づくり

数値目標はなく、TMPを健全にマネジメントする組織体制の確立を目指す。

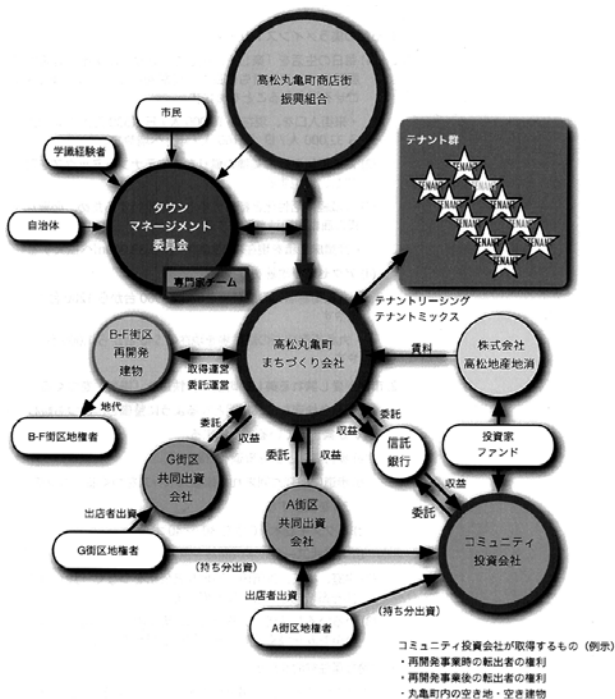


図 高松丸亀町商店街の目標とする推進体制

出典：高松丸亀町商店街振興組合「高松丸亀町商店街タウンマネジメント・プログラム 2006-2010 概要版」

注：B～F街区再開発建物、G街区共同出資会社については未着手(2008年現在)

I 高松丸亀町地区計画（案）

1 地区整備の方針

- (1) 名称 高松丸亀町商店街地区計画
- (2) 位置 高松市兵庫町の一部、丸亀町、大工町の一部、今新町の一部、紺屋町の一部、片原町の一部、古馬場町の一部、瓦町の一部、鍛冶屋町の一部
- (3) 面積 約 4 ha
- (4) 区域の整備・開発及び保全の方針

① 地区計画の目標

高松丸亀町商店街は、高松市の中心市街地における重要な都市活動を担っている高松中央商店街を代表する商店街であり、延長約470メートルの商店街の北端は三越高松店、兵庫町商店街および片原町西部商店街と、また、南端は南新町商店街とつながるこれまで市民に親しまれてきた商店街である。

この高松丸亀町商店街を中心とした本地区において地区計画を定めることにより、商店街および各街区にふさわしい土地の合理的な利用、活力と魅力ある商業活動、良好な都市型住宅と市民生活を応援するコミュニティ施設の供給、安全で快適な歩行者空間の創出を促進し、今後とも高松市が四国を代表する商業都市として発展するとともにコンパクトシティにふさわしい都市機能と都市景観の誘導に寄与することを目標とする。

そのため、A～G街区の7街区からなる商店街を、北端の三町ドームに面する兵庫町と片原町の一部を含むA街区および、中間のB～F街区、南端のG街区の3ブロックに分け、そのブロックごとにそれぞれの位置や土地の条件に応じた土地利用、地区施設、建築物等の整備の方針を定める。

② 土地利用の方針

回遊性と賑わいを創出する歩行者空間やオープンスペースを確保するとともに、低層部の商業集積と高層部の都市型住宅の供給など中心商店街としてふさわしい調和のとれた街並みを形成し、魅力ある都市空間の形成を図るため、以下の方針を定める。

A街区（都市再生特別地区を含む）

高松丸亀町商店街の北端で、三越高松店に隣接し、兵庫町及び片原町西部の商店街と交わる中央商店街の北の核としてふさわしい都市施設を創造するため、街路と一体となった広場や交流施設を有する商業施設と都市型住居の複合施設を整備する。

B～F街区

高松丸亀町商店街の中核施設となるA街区とG街区の間をつなぐ街区として、各街区に特徴を持たせながら、公共的空間を配した回遊性と賑わいのある商業空間及び快適な生活空間を創出するとともに、高齢者社会に対応した居住空間にも配慮した施設を整備する。

G街区

高松丸亀町商店街の最南端に位置すると同時に、南北に広がる高松市中心商店街のほぼ中央に位置し、高松丸亀町商店街とその南に広がる商店街との結節点の役割を担う。このような位置に鑑み、また、街区の規模がA～F街区に比して大きいとい

う特徴を活かし、市民の憩いと交流の場となる地区施設としての市民広場を設け、かつフードマーケットを含む日常生活にも密着した商業施設、アミューズメント機能、およびコミュニティの醸成を配慮した快適な生活空間を創出する住宅を整備し、良好な都市環境を形成する。

③ 地区施設整備の方針

都心の憩いと交流の空間を創出するため、適切な街区に地区施設としての広場や空地を整備する。また、街路に関しては、「建築物等の整備の方針」により建物壁面を後退させることにより、街路空間の実質的な拡大を図る。

A街区（都市再生特別地区を含む）

市街地再開発事業により、片原町、兵庫町との交差点に、半径約20m規模の広場を設ける。また、建物の2、3階に面して、東の棟と西の棟をブリッジで連絡し、広場と街路に面した回廊を設けることにより、街路を中心とした賑わいが生まれるように配慮する。

B～F街区

複数の敷地を集約して漸進的に建物を建て替えてつつ必要な公共空間、商業・住宅などの施設、美しい街並みを実現していく。主に共同建て替えにより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り、その際、2階ないし3階に中庭を設け、既存建物や、さらに更新される建物の利用も利用できるようにすることで、回遊性の向上を図る。

G街区

高松市の中心商店街の中央に位置するという場所の特性に相応しい規模とデザインの市民広場を適切な位置に設ける。

④ 建築物等の整備の方針

賑わいのある商業空間と都心の利便性を活かした快適な都市型住宅を有した、魅力ある街並みと良好な都市環境の形成を誘導するため、壁面の後退や建物の高さの制限等の規制とともに、斜線制限の緩和等を行う。

⑤ 地区計画の補完

高松丸亀町商店街では、今後、数年で商店街を一新する計画を進めており、そのための「高松丸亀町タウンマネジメント・プログラム」が制定されている。このマスタープログラムおよび、その実践に向けた具体的方針である「デザイン・コード」には地区計画を定めた区域における土地利用や建築ルールが盛り込まれており、これらのルールに沿ったまちづくりを進める。

2.1.2 地区整備計画

(1) 地区施設の配置及び規模

① 三町広場

- ・地区施設：市民の憩いと交流の場としての空地
- ・配置場所：A街区、兵庫町、片原町
- ・規模：約700㎡以上

② 緑地広場

- ・地区施設：市民の憩いと交流の場としての空地

- ・配置場所：C街区
- ・規模：約550㎡以上

(2) 建築物等に関する事項

地区の区分	名称	兵庫町	A街区※	B街区	C街区	D街区	E街区	F街区		
	面積	約 0.05 ha	約 0.4ha	約 0.3ha	約 0.4 ha	約 0.4 ha	約 0.3ha	約 0.4ha		
容積率の最高限度	500% (ただし、アーケードは容積率の計算に含めない)									
容積率の最低限度	200%									
敷地面積の最低限度	200㎡									
建築物の用途の制限等	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1)1階を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供するもの（1階の住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供する部分が、廊下又は広間の類、階段、エレベーターその他これらに類するもののみであるもの及び、丸亀町通りに接しない敷地にあるものを除く。）</p> <p>(2)自動車教習所</p> <p>(3)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所又は場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(4)カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(5)倉庫業を営む倉庫</p> <p>(6)危険物の貯蔵又は処理に供するものを除く。（自己の使用に供するものを除く）</p> <p>(7)キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</p> <p>(8)個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令（昭和25年制令第338号）第130条の9の2で定めるもの</p>									
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、以下に掲げる値以上としなければならない。</p> <table border="1"> <tr> <td>(1)公道の境界線から0.5m ただし、ベンチ、植栽、照明施設、アーケード及びその支柱、可動式庇及び建築物の管理上最小限度必要な付帯施設についてはこの限りでない。</td> <td>(1)市道丸亀町栗林線道路境界の高さから上空16.5m未満までは同市道境界線から1.5m (2)市道丸亀町栗林線道路境界の高さから上空16.5mの高さ以上は同市道境界線から6.0m (3)市道丸亀町栗林線以外の幅員4m以上の公道の境界線から0.2m以上 (4)幅員4m未満の公道の境界線から0.2m以上 ただし、(1)および(2)の壁面の位置の制限内においては、公開された歩行者用デッキ及びその支柱、ベンチ、植栽、照明施設、アーケード及びその支柱、可動式庇及び建築物の管理上最小限度必要な付帯施設についてはこの限りでない。 また、(2)の壁面の位置の制限内においては、公開された歩行者用昇降施設、歩行者通路用キャノピー、バルコニー、出窓についてもこの限りでない。 なお、(3)、(4)の適用は1階部に限定する。</td> </tr> </table>								(1)公道の境界線から0.5m ただし、ベンチ、植栽、照明施設、アーケード及びその支柱、可動式庇及び建築物の管理上最小限度必要な付帯施設についてはこの限りでない。	(1)市道丸亀町栗林線道路境界の高さから上空16.5m未満までは同市道境界線から1.5m (2)市道丸亀町栗林線道路境界の高さから上空16.5mの高さ以上は同市道境界線から6.0m (3)市道丸亀町栗林線以外の幅員4m以上の公道の境界線から0.2m以上 (4)幅員4m未満の公道の境界線から0.2m以上 ただし、(1)および(2)の壁面の位置の制限内においては、公開された歩行者用デッキ及びその支柱、ベンチ、植栽、照明施設、アーケード及びその支柱、可動式庇及び建築物の管理上最小限度必要な付帯施設についてはこの限りでない。 また、(2)の壁面の位置の制限内においては、公開された歩行者用昇降施設、歩行者通路用キャノピー、バルコニー、出窓についてもこの限りでない。 なお、(3)、(4)の適用は1階部に限定する。
(1)公道の境界線から0.5m ただし、ベンチ、植栽、照明施設、アーケード及びその支柱、可動式庇及び建築物の管理上最小限度必要な付帯施設についてはこの限りでない。	(1)市道丸亀町栗林線道路境界の高さから上空16.5m未満までは同市道境界線から1.5m (2)市道丸亀町栗林線道路境界の高さから上空16.5mの高さ以上は同市道境界線から6.0m (3)市道丸亀町栗林線以外の幅員4m以上の公道の境界線から0.2m以上 (4)幅員4m未満の公道の境界線から0.2m以上 ただし、(1)および(2)の壁面の位置の制限内においては、公開された歩行者用デッキ及びその支柱、ベンチ、植栽、照明施設、アーケード及びその支柱、可動式庇及び建築物の管理上最小限度必要な付帯施設についてはこの限りでない。 また、(2)の壁面の位置の制限内においては、公開された歩行者用昇降施設、歩行者通路用キャノピー、バルコニー、出窓についてもこの限りでない。 なお、(3)、(4)の適用は1階部に限定する。									
建築物等の高さの最高限度	36.5m									
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁や屋根の色彩は、周囲の環境に調和したものとする。 屋外広告物は、周囲の環境と調和するよう色彩、大きさ、設置場所等に留意し、良好な美観を維持するものとする。									
かき又はさくの構造の制限	幅員4m以上の公道に面して塀、さく、門扉等の工作物等を設けてはならない。なお、壁面の位置の制限が定められている部分では、壁面の位置の制限を越えて塀、さく、門扉等を設けてはならない。									

※1. 都市再生特別地区を除く

※2. 高松市は、地区計画に基づく建築確認の審査にあたり、あらかじめ「高松丸亀町町並み委員会」の意見を聞くものとする。

3. 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

a-1 商業都市高松のメインストリート・丸亀町商店街

高松城～丸亀町～南新町、さらに讃岐平野へ伸びる通りは、まさに商業都市・高松の都市軸であり、商業都市・高松を象徴するもっとも貴重な資産であり、この軸を維持・強化するまちづくりを推進する。

b. 中心市街地の賑わいを維持・強化する

b-1. プロムナード

人々が回遊できることが重要であり、そのために、

(1) プロムナードとして、より快適な歩行者空間を整備する。

(2) 両端（そして中間）の賑わい結節点を充実させるため、AとGが強い磁石となる必要がある。

b-2. 賑わいの結節点（ミーティング・プレイス）

丸亀町商店街と他の商店街が連続するA～G街区が「賑わいの結節点」として重要である。これらの結節点には適切な規模の広場をつくり、周辺にそれぞれの街区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とで、人々が町を巡る時の目標となり、ゆっくりと時間を過ごせるまちとしての磁石とする。

c. 利便を増しかつ環境を守る

c-1. 分散型駐車場

G街区を除く街区では、周辺の環境（日照、通風、景観、交通）を壊さない規模を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し、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位置に分散して配置する。

d. 賑わう通りの周り（上下左右）に快適な住宅を確保する

d-1. 店舗・コミュニティ・住宅の三層構造

下層部に店舗、上層階に住宅、その中間にコミュニティ空間を配した施設構成とし、賑わい、交流、そして憩いとやすらぎの空間を創出する。

e. 賑わう通りと住宅の間に働く場所や施設を配置する

e-1. フードマーケット

高松丸亀町商店街に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」のうちの中間のG街区に設ける市民広場に関連づけ配置し、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。

e-2. メディカルモール

e-3. ディケアセンター / Child Care Center e-4. Soho・オフィス

f. 建物を郡として形づくる

f-1. 街並み型

全街区で建築をひとつの大構造物とすることでなく、中小規模な建物の集まりとして街のスケールにあわせ、従来の2～3棟をひとつのビルにまとめあげる街区と、街区全体の一体的な建て替えが必要で、ふさわしい拠点的な街区を組み合わせ、街並みを形成する。

f-2. 道幅と建物の高さ（D/H）

市道丸亀町栗林線沿いは、1.5m セットバックし快適な歩行者空間を創出する。これにより、G街区以外の建物は、3階以下ではD:H = 1:1.5以下を、4階以上ではD:H = 1:2以下を実現し、通りの断面を構成する。

f-3. 賑わいが集まる街路

街路に賑わいが集まるようにデザインする。

(1) 各店舗・住宅の入り口を通り側に設ける。

(2) 上層階からの階段は直接通りや広場につながるよう設置する。

家から家、店から店、部屋から部屋への移動が戸外で行われるよう、以下について配慮し建物のデザインを行う。また、規模の大きな建物の主要な縦動線（アトリウムなど）は建物の中のみではなく、街路や屋内広場が縦動線になるようにも配慮する。

g. 建物の位置を決める

g-1. ポジティブな外部空間

建物（棟）の周り、建物（棟）と建物（棟）の間のあらゆる外部空間をポジティブにするため（積極的な意味をもつ）配置する。

建物を周囲へ寄せて空間を取り囲むよう、通り、中庭、裏通り、などに留意する。

例1) 表通り沿いの主要な壁面をそろえる。

例2) セットバックしない、2～3階以上に中庭を設ける。

例3) 中庭フロアより上階では、棟を表と裏に寄せる。

g-2. 連結する棟

各階で隣接建物とつながるよう工夫しデザインする。

g-3. 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計画するほか、中層階（2～3階）に

街区の中庭を構成する屋外空間を設け、この中庭を介して隣接の古い建物と新しい建物がつながるよう配慮する。

h. 建物の中と外を巴のように同時に形づくる

h-1. 外部空間のつらなり

各建物の外部空間を孤立させないよう、各外部空間で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していくことで、段階的に適切な建物関係を構成していく。特に、中層部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。

h-2. 裏丸亀（裏開発）

裏ろ地を有する街区での建て替えでは、ろ地、裏ろ地での賑わいを創出するため、その立地にふさわしい店舗や、空地のほか、裏ろ地にアクセスする通路を設ける。

h-3. 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。

h-4. 屋上庭園

建物の屋上を庭園として活用するよう配慮する。また、コミュニティ施設や広場を設置する中層階（店舗階と住棟の中間階）も緑化に配慮する。

h-5. 視認性（Paths & Goals）

商店街全体として、中心市街地にふさわしい吸引力をもたすため、縦方向の動線を導く十分な共有空間が必要

i. 建物と建物の間の外部空間をより詳細に形づくる

i-1. 開閉式アーケード

開閉式のアーケードを設け、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、常時開放を原則とする。

i-2. 連続する正面

商店街の通りに面する3階以下の壁面は、道路境界から1.5m以上後退してそるえる。また、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、一定の割合でバルコニーが出っ張ることを許容する。

i-3. 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場合、中程が高くなるよう、ヴォールトやドームの構造を用いて実現するよう配慮する。

j. 主要建築物に上層階から通りや庭へ降りる小さな構造物を付加

j-1. 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）を設け、階段は通りの延長のようにデザインする。

k. 建物の内部と外部を縫い合わせる

k-1. 空中歩廊：まちの縁側

通り沿いには可能な限り、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。

段階的な建て替えを行う街区では、可能な限り中庭をつなぐ空中歩廊を設け、また、表通りとの関係を失わない工夫をする。

k-2. 通りと会話する窓

出窓やバルコニーなどの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るよう配慮する。

k-3. 通りに開く店舗

1階は、各店舗が通りに直接向き合うようデザインするとともに、可能な限り開け放てる構造とする。また、閉店後もウインドウショッピングができるよう、閉鎖的なシャッターは避けるよう配慮する。

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

l-1. 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。

また、通りには人々の溜り場になる場所を設けるほか、歩道を広げ、ベンチを置き、植栽で囲み、閉店後、明るく照らす照明施設を設ける。

l-2. 建物を活かす看板サイン

サインは街並みのアクセサリ、一定のルールのもと、個性をいかしてお洒落なデザインとする。

l-3. ギャラリーストリート

通りは広場、広場はギャラリーとなるミュージアムのようなギャラリーストリートを目指す。

l-4. 地域資源を活かす

高松には400年の歴史が蓄積されている。たとえば北端に位置する新井戸は地域住民の憩いの場である。こういった地域資源をいかしたまちづくりを進める。