



商店街の立て直し

— 再開発した街と、アーケードだけ替えた街

成功：高松丸亀町商店街（香川県高松市）

- ・1988年の開町400年祭で「この賑わいが100年続くのか」と問い、1990年に再開発委員会を発足。
- ・土地の「所有」と「利用」を分離。地権者は土地を手放さず、まちづくり会社（1998年設立・行政出資5%）と定期借地権契約。
- ・建物はまちづくり会社が所有・運営し、収益を地権者に分配。売上連動の変動地代でリスクも共有。
- ・2006年に最初の街区「丸亀町壱番街」竣工。時間の大半は地権者の合意形成に投じた。

失敗：ハード先行のアーケード改修（典型パターン）

- ・補助金の期限に合わせ、アーケードの架け替えを先行。「きれいになれば人が戻る」という見立て。
- ・地権者・店主への説明会は数回のみ。「もう決まったことですから」で進行。
- ・空き店舗の持ち主は「そのまま持っておく」を選び続け、テナント構成は変わらず。
- ・半年で人通りは元の下降線へ。残ったのは立派な屋根と、変わらないシャッター通り。

分岐点

建物より先に、地権者の対話に時間を使ったか。

自社・自組織に当てはめると（検討事項欄にどうぞ）

1. 自分たちの地域で、いちばん「動かしにくい事情」を抱えているのは誰か。工事の話より先に、どんな対話の場を持てるか。
2. いま予定している「説明会」は、決まったことを伝える場か。決めるまえに聴く場か。
3. 「手放したくない」と戦わずにすむ仕組み（所有と利用の分離のような発明）は、この現場では何にあたるか。

