

目 標

我々、いわき経済同友会会員は、企業経営者の異業種交流活動を通して、三つの目的を達成し、仲間の連帯を深め、地域経済の発展と活性化をはかり、夢と希望に満ちあふれた地域社会づくりをめざします。

SEA

いわき経済同友会

IWAKI

3つの目的

- 1つ よい社会をつくろう
- 2つ よい経営者になろう
- 3つ よい経営環境をつくろう

11月号／2016年11月1日発行

10月24日(月)
18:00～

10月通常例会

会 場
いわき市生涯学習プラザ

演題「向こう100年を見据えて」

講師 高松丸亀商店街振興組合理事長 古川 康造 様



第1回臨時総会

10月24日 10月通常例会を前に、議長を里見副代表幹事に議事に入りました。

議案としては『平成29年度代表幹事選出の件』。

小野賢治副代表幹事より『去る9月13日代表幹事、副代表幹事並びに正副代表幹事経験者による選考会議開催 現安島代表幹事を満場一致にて選出、10月11日幹事会に、その旨を報告し承認され、ここに臨時総会の議案として上程されました。』との経過説明後、審議に入り、全員挙手により賛成承認。

安島代表幹事より『皆様のお力を借り来年度も頑張りたい。』と力強い挨拶と次年度の副代表幹事、常任幹事の発表と、来年度の役員選考委員長を小野賢治さんに指名し終了いたしました。

シクラメンが贈られました

◆ 誕生月プレゼント



左から小野賢治さん(11月2日)、吉田嘉徳さん(11月6日)、山野辺浩良さん(11月24日)、安島代表幹事

講演会内容「向こう100年を見据えて」

講師 高松丸亀商店街振興組合 理事長 古川 康造 様



高松市中央商店街の代表的な商店街で400年の歴史を持つ高松丸亀町商店街では、瀬戸大橋時代を見据えた将来の商店街に早い時期から危機感を持ち、これからの商店街の在り方について独自の研究を進めてきました。

延長 470mの高松丸亀町商店街をA～Gの7街区に分け、それぞれの街区に特徴を持たせるとともに、A、G街区に市民広場やポケットパークなどの公共的な施設を備えた核となる集客施設を市街地再開発事業で整備し、その他の街区では、共同建替えによる小規模連鎖により円滑な事業推進を図り、商店街全体を一つのショッピングモールにしていこうという計画を策定しています。

また、この再開発事業は中心市街地の空洞化を改善するとともに生活感あふれる商店街づくりも目指しており、様々な便利施設や医療施設が充実している中心市街地の利便性を活かした快適な生活が送れる住宅の整備も行うことにより、中心市街地の居住人口の増加と活性化が期待されています。

■再開発によって、商店街に導入された、都市機能

広場 イベントホール 診療所

■今後の再開発によって導入予定の都市機能

生鮮市場 温浴施設 保育園 高齢者福祉施設
高齢者向賃貸住宅 まちなかの防災拠点

高松丸亀町商店街の再開発事業は地元地権者自ら将来の商店街の構想を調査研究し、様々な制度を活用しながら高松丸亀町商店街の歴史をさらに100年積み重ねていこうという事業です。

土地の所有と利用の分離

日本経済を荒らしまわった土地問題。日本経済の根本的な立て直しには、この土地問題の解決が必須であるという学説が古い時代から存在します。戦後の農地解放はすばらしい政策でありましたが一方で日本人にあまりに強い土地に対する執着心を植え付けてしまいました。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見事にシャッター通りと化してしまいました。これが各地方都市の税収を圧迫する大きな要因になっているわけであり、国策を痛める大きな原因になっていることは周知の事であります。

この土地問題を解決すべく、私たちが採った手法が「土地の所有権と使用权の分離」であります。A地区



●DE 街区再開発
平成27年着工目指し検討中

■高松丸亀町のまちづくり会社と
定期借地を活用した、再開発の仕組み



【再開発前】

- 細分化された土地利用
- 不合理な店舗配置
- 老朽化した建物
- 居住人口の減少

【再開発後】

- 定期借地により土地の所有と利用を分離
- まちづくり会社が
産業床を一体的にマネージメント
- 地権者がリスクを負う変動地代

では、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・所有します。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。これを「オーナー変動地代家賃制」と呼び、あえて地代を劣後とすることで、地権者はテナントの売上に関心を持たざるを得なくなり、テナントの売上が上がらなければ地代は下がってしまい、つまり、オーナー変動地代家賃制は町の興隆に地権者を半強制的に関与させる仕組みであります。そして、土地の利用権をまちづくり会社が一括して持つことで、利害調整に手間取ることなく思うようなテナントミックス（業種の再編成）を行うことができるわけです。すべてを行政にお任せしてしまうのではなく、自分達の街を自分達で自らリスクを負い自治権を持って運営していこうという、新しい自治組織の形成であります。業種の再編成、イベント、商店街外部の各団体、組織との連携、住宅整備、安心安全の街づくりなど、これからの人口減、高齢化社会に対応するまちづくりを実現させる全ての大前提は、土地問題の解決であり、土地の所有と利用を分離することによって初めて可能に



なる施策であり、これがまさに、エリアマネジメントであります。

丸亀町の事業展開

テナントミックスの選定基準は生活者目線で「歳とれば丸亀町に住みたいよね!」と言われるような街を創る。



生活者を取り返すには快適に生活のできる街でなければならぬ。

ライフインフラの再整備

- ・住宅の整備
- ・診療所
- ・介護施設
- ・生鮮食品の市民市場
- ・子育て支援施設
- ・市民広場
- ・ホームセンターの施設
- ・町営温浴施設
- ・町営映画館
- ・町営まちバス



車に依存しない歩いて事足りる街

講師プロフィール

古川 康造（ふるかわ こうぞう）

昭和 32 年香川県高松市丸亀町生まれ。

立命館大学経営学部卒

少子高齢化社会に対応した新しい形の地方自治組織の創設を目指して中心市街地再生に向け日々、精力的に取り組んでいる。

高松丸亀町商店街振興組合現理事長

丸亀町不動産株式会社代表取締役社長

高松ライフシステム株式会社代表取締役



10月グループ会報告

第1グループ会

■日時 10月24日(月曜日) 19:00~
 ■場所 いわき市生涯学習プラザ

今年度先進地視察研修で現地視察致しました高松丸亀商店街復興組合理事長古川康造様に講演をして頂きました。丸亀商店街は、人口減少傾向の中経済低迷に加え、四国大橋の開通で近畿圏、とりわけ大阪からの大手資本の流入によるきびしい環境を「不動産の所有権と使用権の分離」という考えで、来客を増やす視点に加え、そこに住む人を増やして商店街を活性化させ将来を見据え素晴らしい街づくりの成功事例をお持ちの商店街です。
 「向こう100年後を見据えて」と題し様々な活動の実情をお話頂きました。

私達にとって今後のいわき市の未来像を描き、住みよいまちいわきを目指して活動するために大変参考になる講演内容でした。
 講演会終了後には、懇親会にてより親交を深め和やかな会となりました。

第3グループ会

■日時 10月13日(木曜日) 18:30~
 ■場所 筑波カントリークラブ

今回の遠征ゴルフコンペは、茨城の名門「筑波カントリークラブ」で行いました。

参加者も19名5組でのプレーとなりました。名門だけにカートなど無く終始歩きでのプレーとなりましたが、キヤディーさんの適切な対応で皆さん楽しくラウンド出来る事が出来ました。今回、常陽銀行平戸支店長のご尽力により筑波カントリークラブでプレーすることができました。ありがとうございました。

ちなみに、優勝は阿部好則副グループ長でした。

新入会員紹介



かし むら りょう いち
榎村 良一
 (株)常磐興産
 サブマネージャー
 業種/サービス業
 会社所在地 〒972-8326
 いわき常磐藤原町蔵平50番地
 趣味/ゴルフ

12月例会開催

12月13日(火)

会場 ワシントンホテル 椿山荘 18:30 例会
 会費 5,000円 19:00 小沼寿恵ミニコンサート
 19:30 懇親会(プレゼント交換会)

12月例会は、先日の30周年記念事業の打ち上げの的な意味合いを込めまして懇親会を行います。いわき出身で活動されております歌手の小沼寿恵さんをお招きしてのミニコンサート、また各会員が持ち寄ったプレゼントの交換会を開催いたしますので、多くの会員の方々にご出席いただくことを願っております。

いわき経済同友会
 ご入会のお薦め

いわき市内の企業経営者ならどなたでも入会できます

●会の趣旨に賛同される方は会員の推薦と所定の手続きによりどなたでも参加できます。
 お問い合わせは下記へどうぞ。ご入会を心からお待ちしております。

事務局 〒970-8026 いわき市平字童子町4番地-18 いわき建設会館4F
 TEL 0246-23-1200 FAX 0246-23-1211
<http://www.seaiwaki.jp>
 E-mail: doyukai@triton.ocn.ne.jp

発行 いわき経済同友会 安島 浩代表幹事
 編集 情報委員会 委員長 坂本和久
 副委員長/川崎憲正・田村慎太郎・四ツ倉隆裕
 常葉修一・山崎勇一郎