

奈良市中心市街地活性化セミナー開催

奈良市中心市街地のにぎわいのあるまちづくり

- **と き** 2010年2月25日(木) 15:00~17:00
- **場 所** 奈良商工会議所 4階 中ホール
- **内 容**
講 演1
「全国の元気なまち、元気な商店街」
講師：独立行政法人中小企業基盤整備機構近畿支部
まちづくり支援課 課長 長坂 泰之 氏
講 演2
「まちづくり提案～米子の資源を活かしたまちおこし～」
講師：米子市中心市街地活性化協議会
タウンマネージャー 杉谷 第士郎 氏
- **参加者** 66名



■「全国の元気なまち、 元気な商店街」

独立行政法人
中小企業基盤整備機構近畿支部
まちづくり支援課課長
長坂 泰之氏

□講演1の長坂課長のお話は、全国各地の中心市街地活性化の診断を多数実施されている中から熊本市での街づくりへの取り組みと、中心市街地を取り巻く環境の変化に対してどうすれば良いのか、また全国の元気なまち、元気な商店街から発信されているキーワードから秘訣を探り、奈良市の中心市街地活性化への取り組みの参考になればということでお話をさせていただきました。

■熊本市の中心市街地活性化の取組み

(中心市街地を取り巻く環境変化と活性化策)

- ・大店立地法以降、郊外に30,000㎡~50,000㎡規模の巨大ショッピングセンターが続々とオープン
- ・2011年九州新幹線の全線開通で博多-熊本間が30分弱で結ばれる



- ・併せて、九州新幹線の全線開通時までに市街地再開発事業等の手法により JR 熊本駅前の整備が進む
- ・以上のことから、中心市街地内の商店街は中心市街地離れが加速する危惧を持ち始められ「つながる」をキーワードに新たなスタートを！

- ① 音楽の祭典(商店街の枠を超えた若手のつながりで実現)
- ② 中心市街地全体の祭りを開催(商店街が1つに、立役者の存在)

- ③ 商店街と飲食店とが一致団結（はしご酒大会）
- ④ 裏通りに建築家が中心となって若者向けのショップが増える（上乃裏通といった新たな商店街の出現）



商店街の枠を超えたイベントと裏通りの賑わい(熊本市)

■中心市街地を取り巻く環境の変化

- ・まちづくり3法改正の背景
 - ①人口減少社会の到来と高齢化の加速
 - ②まち「都市機能」の郊外化・・・公共公益施設、都市福利施設、病院等の集客施設及び住宅の郊外移転、持続的な自治体財政を維持するには、郊外開発は新たなコストがかかる
 - ③公共交通機能の衰退・・・まちの郊外化に連動し、車社会への移行に伴い公共交通機関の利用者減少、その結果、便数減などの悪循環が発生
 - ④商業機能の変化・・・小売業全体の販売額の減少（H8年以降）
 - ⑤中心市街地の衰退・・・商業としては郊外との競争は不利（地価、賃料、駐車場）土地の権利関係の錯綜、コミュニティとしての魅力低下

■商店街を取り巻く環境の変化

- ・1970年「繁盛している商店街」は39.5%、2006年には「繁盛している商店街」はわずか1.6%。
残念ながら数字からは大半の商店街は衰退産業
- ・この間に時代はどう変わったのか？
- ◆門前としての商店街の集客「核」はどこに行ったのか？→県庁、市役所、大型病院、市民ホール・・・
- ◆商業「核」はどうなったか？→百貨店、大型スーパー、映画館・・・
- ◆商店街との競合→ロードサイド街・店、量販店、ディスカウント、生協、巨大SC、テレフォンショ

ッピング、カタログ販売、ネット販売、駅ナカ、地域間の競争など


■中心市街地活性化のキーワード

- ポイントは、①「～らしさを発見」→②「話題を作る」→③「情報発信する」→④「役者（次世代）を作る」→⑤「(その先に) 自立する＝収益の確保」
- ・これまでと同じことだけをしては活性化は図れない→変化・改革は避けられない
 - ・まちのファンを作る→たこ検定（明石）、柏ハートフル大使
 - ・地域の資源を如何に活用するか→吉野さくら学級（吉野）、修学旅行体験（各地）
 - ・イメージアップを意識する→イメージアップ戦略（柏）
 - ・情報発信・露出度を意識する→メディアの活用（柏・田辺）
 - ・結果を出すことにこだわる→2核1モールの取り組み（長野）
 - ・役者を作り・次世代を作る→柏塾（柏）、あがたなべえ調査隊（田辺）
 - ・つなぐ・連携する・回遊させる→官と民（日向）、商店街と商店街（熊本）、商店街と飲食街（熊本）、店と客（はしご酒（熊本他）、バル（伊丹他）、観光ガイドツアー（鶴橋他）、まち歩きマップ（柏・田辺他）
 - ・収益の確保を目指す→メンテナンス経費の一括受注（熊本・城東マネジメント、札幌、北九州）





■個店の時代（個店のキーワード）

- ・集客核がなければ、今後はそれぞれの店が自立していかなければなりません。自立できない店は淘汰される時代になりました。
- ・遷都 1300 年を過ぎた時代を見据えて→今年の奈良（遷都 1300 年祭）は勝手に人が来る。ある意味商売がうまくいって当たり前。来年以降の商売をどうするか方向を出すのが今年。その意味で今年是非常に大切な年。



最後に

（2人の取り組み・言葉）

- ◆熊本市「上乃義通り」山野さんの取り組み
「強い事業者を育てる・根付かせる、時代に関係なく勝てる商売のできる人間を作り出すことにより集客力を生み出すことが大事」
- ◆品川商店街連合会綱島副会長の話し
多くの商店街はその衰退を他人のせいにしてきた。では一体自分たちはどれだけ努力してきたのか？
「商店街の衰退は店主の気持ちの問題」「衰退の原因は商人の心の中にある」
「商店街を活性化させるのはとても大変なこと」「商店街を変えることは簡単ではないが、自分の店を変えることはできるはず」
一じゃあ「夢と感動を与える商売をしよう!!」そして、「あなたに会いに来たいという店づくりをしよう!!」

★油断は禁物です。そしてあきらめたらおしまいです。これからはやる気と知恵のある人が引っ張って行きましょう!

25



■「まちづくり提案 ～米子の資源を活かした まちおこし～」

米子市中心市街地活性化協議会
タウンマネージャー

杉谷 第士郎 氏



□講演2の杉谷タウンマネージャーのお話は、米子市中心市街地活性化基本計画のコア事業となる“にぎわいトライアングル”の構築による“にぎわい拠点ゾーン”の形成として、民間事業の掘り起こしと事業化の推進コーディネート方針を取り入れた各事業について取り組み事例を基にお話をいただきました。

◆米子市中心商店街の衰退状況・・・

“シャッター通り”から“ゴーストタウン”へ!

- ・空き店舗率 → 2009年 35% (209店舗)
- ・後継者のいる営業店舗 → 2009年 約1/5 (78店/387店)
- ・歩行者通行量：1997年 (54,104人) → 2007年 (13,771人) ▲74.5%
- ・年間商品販売額：1994年 (531億円) → 2004年 (300億円) ▲43.5%

◆危機をチャンスに活かす!

・・・少子高齢化＝人口減少は新たなチャンスの時代!

- ・コンパクトシティ → 人口の高密度化
→ 新たなビジネスが生まれる

米子市中心市街地活性化協議会のスピリッツ!

- ◆中心市街地活性化の最後のチャンス、スピード感を持って取り組み!
- ◆60点でもいい、とにかく進め!
- ◆できることからスタートさせる!
- ◆多角的な情報発信に取り組む!

- ・少子高齢化 → 土地・家が余る時代
→ 不動産の所有から利用への転換
- ・魅力あるコンパクトシティ
→ 人が住みたい、働きたい、行ってみたい、商売をしたいと思うまち
- ・商店街
→ コンパクトシティの中心になれるエリア

◆民間事業推進コーディネート方針

- ①計画対照エリアを絞って、重点地区を具体的に定める。
- ②「魅力的な空間づくり」を目指す
- ③昼間人口だけでなく、夜間人口、交流人口も呼び込む
- ④高齢化社会対応も必要
- ⑤郊外に対抗した量販を志向せず、個店・サービスの集積を目指す
- ⑥歩行者優先の発想でゆく
- ⑦いまある資源を活かす
- ⑧早い段階で民間の事業プレーヤーを見つけ、参入しやすいインセンティブを提供する
- ⑨できることからスタートさせる、そして連鎖させる
- ⑩住民参加型ファンド組織などの多様な事業資金調達を目指す

◆にぎわいトライアングルの構築による

“にぎわい拠点ゾーン”の形成

平成 21 年度経済産業省「戦略的中心市街地商業等活性化事業」採択事業

1. 四日市町大型店舗再活用事業・・・

旧今井書店の建物を再活用し、ブティックや雑貨店などの店舗の他、「室内公園と名付けたスペース」を設け、豊富な自然や親水空間を生かしたテナントビル

2. 法勝寺町商業環境整備事業・・・

約 40 年が経過し、老朽化して危険な状態のアーケードを撤去し、空き店舗の活用の他、通りに風鈴やのれん、裸電球などを設置し、季節感や昔懐かしい商店街を演出

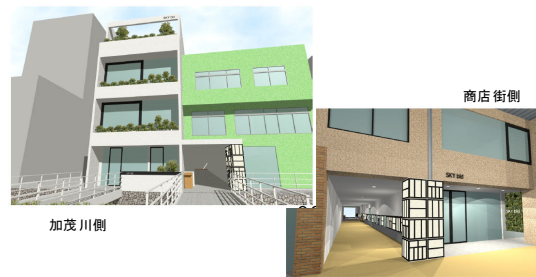
3. 三連蔵ショップ&ギャラリー事業・・・

米子城の外堀沿いに建っていた築百二十年の蔵を改造し、おしゃれな飲食店や日替わりカフェ、セレクトショップなどのテナントとギャラリー「忘路庵」の複合施設

4. 地域情報拠点施設運営事業・・・

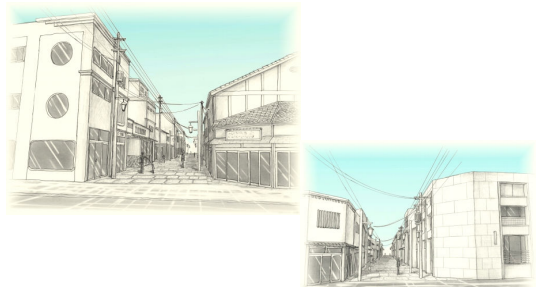
若者の活動拠点を設け、カフェや物販の他、地域ブランド研究所、情報発信のサテライトスタジオ、地元の偉人を紹介するミュージアムなどの複合施設

四日市町大型店舗再活用事業



旧今井書店の建物を再活用し、ブティックや雑貨店などの店舗の他、「室内公園と名付けたスペース」を設け、豊富な自然や親水空間を生かしたテナントビル

法勝寺町商業環境整備事業



約40年が経過し、老朽化して危険な状態のアーケードを撤去し、空き店舗の活用の他、通りに風鈴やのれん、裸電球などを設置し、季節感や昔懐かしい商店街を演出します。

三連蔵ショップ&ギャラリー事業



米子城の外堀沿いに建っていた築百二十年の蔵を改造し、おしゃれな飲食店や日替わりカフェ、セレクトショップなどのテナントとギャラリー「忘路庵」の複合施設



最後に、梅屋中心市街地商業活性化アドバイザーの進行により質疑応答が行われ、参加者の中から活発な質問が出され、まちづくりへの関心の高さを感じました。