

## 「奈良市中心市街地協議会まちづくりセミナー」開催

2月24日（金）午後7時から「奈良市中心市街地活性化協議会まちづくりセミナー」を奈良商工会議所4階小ホールにおいて開催いたしました。



本セミナーは、中心市街地活性化協議会の構成団体であり、(株)まちづくり奈良の出資団体でもある中心市街地活性化研究会の8商店街のうちから小西通商店街（振）、三条通り橋本商親会、もちいどのセンター街（協）、下御門商店街（協）や一般市民の方、また中小企業基盤整備機構近畿支部まちづくり支援課、奈良市商工労政課、奈良商工会議所などからの関係者の参加を得て、まちづくりセミナーを行いました。

開会にあたり奈良市中心市街地活性化協議会の木野本勝事務局長より「昨年12月26日にまちづくり会社が設立、現在4月に向け準備中である。このセミナー開催にあたっては中小企業基盤整備機構の支援を得て開催することができたものでお礼を申し上げる。本日は講師に米子市よりタウンマネージャーの杉谷第士郎様を招いてご講演をいただくが、セミナーが実り多いものとなるようよろしくお願いいたします。」とご挨拶を申し上げます。

続いて、中小企業基盤整備機構近畿支部まちづくり支援課の松永秀人課長代理より「中小企業基盤整備機構近畿支部の名称が長いので、これからは中小機構近畿と呼んでいただきたい。中小機構は中小企業庁の外部団体で地域振興業務を行っており、業務の一環の中で中心市街地商業活性化診断・サポート事業がありセミナー等の開催の支援をしている。



今日のまちづくりセミナーが皆様にとってより良いものとなりますようよろしくお願いいたします。」とご挨拶をいただきました。

セミナーにおきましては、米子市中心市街地活性化協議会タウンマネージャーの杉谷第士郎様より「まちづくり会社のあり方」についてご講演をいただきました。



米子と奈良の共通事項として、観光がベースにあるが観光客の滞在が少ないこと、平成20年に認定を受けた中心市街地活性化基本計画が平成25年に更新をしてみちづくりを推し進めていく必要があることなどがあり、青森、長野、富山は1年先に基本計画の認定を受け第1次リーグに取り組んでいたが、昨年7月に第2次リーグ向かう方針を決めた。これが

らはまちづくり会社が第2次リーグのプレーヤーになる。観光を含めた持続可能な準備をしていく年が始まっていくことになる。

今日、奈良へ着いてまちなかへの案内を受け街歩きを楽しくさせていただいた。マンション計画があり、JR奈良駅までの拡幅がなされ、2年前に来た時よりも目に見えて人の歩きが変わっていている。(株)まちづくり奈良が設立され、市・商工会議所・南都銀行以外は地域の商店街で出資され、民間側の出資が多く民間サイドの経営判断が求められている。幸い、奈良にはマンションができてきている。これは全国に無いことで、奈良にとってはチャンスである。

米子方式のまちづくりの前にまず全国のまちづくり会社の先進事例について紹介する。

### まちづくり会社の在り方

全国のまちづくり先進地では:

- ・長浜型まちづくり会社
- ・高松丸亀型まちづくり会社
- ・青森型まちづくり会社
- ・長野型まちづくり会社
- ・富山型まちづくり会社……

長浜では、1日にお年寄りや犬一匹だけが通る街を、何も無かった強みを活かし、長浜市、商工会議所とタッグを組んで北ーガラスの誘致を行った。長浜ガラス工房は商工会議所吉井理事が推進のリーダーとなって30年頑張っておられる。見習うことがある。

高松丸亀では、30年前商店街の組合長が先見の明で20億円の立体駐車場を高度化資金を借用して建てたが、返済済みで1年に2億円のキャッシュフローがある。市、会議所が連携をとり東京の一流コンサルに願って高松丸亀型ビジネススキームを作っている。

青森では、除雪費の負担だけでも大変なため市長がコンパクトシティを目指した。駅前に百貨店の複合ビル、複合温泉、マンションを建てた。市長が先般替わった。大きな事業はつまずく可能性があり、大きな商業床を作ることは大きなリスクになる。

長野では、善光寺の門前町であるが、中心市街地からダイエー、そごうがなくなった。市長と会議所会頭が相談してタウンマネージャーを養成した。食品スーパーを直営、上には公的事務所やNTTも入れた。政治力を利用して事業の中身を変えていってほしい。

富山では、地元の和和百貨店の横に広場ができ、まちづくり会社がチャレンジショップをやっている。空き店舗の改装費に100%近い補助があり、まちづくりに熱い。純粋なまちづくり会社ではない。

奈良は、1300年の歴史、世界遺産がある。国際文化観光都市と言えるのは京都、奈良であるが、京都はできあがったまちである。奈良は、国際文化観光都市のあり方を創っていくことになる。

### 米子方式のまちづくり会社 I

- ・ゲリラ戦としてのまちづくり会社
- ・小規模連鎖型の事業展開
- ・商店街、エリアごとのまちづくり会社
- ・身の文にあった事業計画
- ・収益事業と公益事業の組み合わせ

米子では、6商店街の平均空き店舗率35%、1200mのアーケード街の高齢化率40%、世帯構成率は1.66人であった。アーケードは40年経っており雨漏りがひどく、商店街組合にまちづくりを呼びかけても駄目であった。商店街の有志で生き残るためにまちづくり会社を創った。戦略も戦線も無くゲリラ戦としてのまちづくり会社であり、次に紹介する。

### 米子方式のまちづくり会社 II

6つのまちづくり会社と1つの特定目的会社

- ①(株)法勝寺町
- ②(株)SKY
- ③(株)DARAZ
- ④(株)笑い庵
- ⑤(株)元町
- ⑥(株)まちなか香番管
- ⑦(株)アルファオフィス

(株)法勝寺町は、アーケードを撤去し商店街をリニューアルした。商業者の所有している蔵に複数の事業者にあい賃料で入居を誘致し持続可能な運営ができるように工夫している。

(株)SKYは、3人の若手店主が創った会社で、(株)SKYで商店街振興組合に加盟されており、組合に入っていない周辺の若手事業者と振興組合とのつなぎ役を果たすことになった。

(株)DARAZは、撤退した銀行支店をNPOに地域貢献として破格条件で貸借させるスキームをコーディネートし、コミュニティFMにより地域情報発信拠点

の位置づけを行った。

㈱笑い庵は、情報・休憩・高齢者の交流スペースとして機能していたが担い手の存続が危ぶまれ、福祉団体が運営するコミュニティカフェ、産地直売所などをプロデュースした。

㈱元町は、太陽光がそそぐ元町サンロードの商店街を母体に会社ができている。昼から夜にかけて地域の方が気軽に寄って食事ができるコミュニティ食堂を開設し賑わいを図る。

㈱まちなか壱番館は、特定目的会社、ペーパーカンパニー従業員0で、すべての信用金庫に経理をまかせ、ビルを担保として1階に医療法人を入れた高齢者専用住宅を運営している。74戸のうち40戸は介護が必要で保険会社と連携して介護サービスを行っている。

㈱アルファオフィスは、高島屋に隣接した5階建てのビルが10年以上空き店舗であった。平成24年度国の戦略的補助金を申請、漫画やアニメ関連の店舗や、職人のまちであったので小さな工房型ショップやデザイン会社も入った複合商業施設を運営していくことになる。

米子方式のまちづくり会社Ⅲ		
ミニ経営管理単位としてのまちづくり会社		
小企業と大企業の価値判断の違い		
	小企業	大企業
事業性判断	感覚、感性、カン	理屈、理性、データ
決定プロセス	個人	会議
決定動機	短期高収益	長期安定収益
社員担当範囲	全体	部分
情報伝達	口頭	文書
行動様式	実験的	計画的
思考様式	合理	調和、情

米子方式では、まちなかを劇的に変えるような大きな事業はないものの、小さい事業が数多く計画され、それらが連鎖的にスピード感をもって実施された。結果としてミニ経営管理単位としてのまちづくり会社となった。小企業は、データでなく感覚や感性で事業性を判断できる。決定は稟議でなく個人で、長期安定収益よりは短期に高収益を得たいという動機、情報伝達は文書でなく口頭で、行動は計画的にではなく実験的にすることが可能であり、組織内部の情に惑わされず合理的に思考することができるというメリットがある。

米子市中心市街地は年間1千万人を超える周辺観光客をいかに取り込むかにあり、商業、福祉、まちなか居住に止まらず、農林水産業はもとより、文化、ポップカルチャー、健康・スポーツ、観光などあらゆる地

域資源を活かしたあらゆるビジネスチャンスづくりに取り組んでいき、そして中心市街地の活性化から地域振興へつなげていきたいとしている。



奈良には恵まれた地域資源がある。空間づくりがブランド化されていない。㈱まちづくり奈良が商業、飲食、文化を、奈良の資源をブランド化して京都と違う牽引役を果たされるのがいい。少子高齢化、大震災もあり「絆」、人と人とのつながりが正面に出てきた。新幹線が通っていない。経済もスローがあっいい。限りある資源を効率的に利用するとともに再生産を行い持続可能な形で循環させながら利用していく循環型が出てきた。古い町並みも残っている。国際文化観光都市の奈良、都会的でなくほんわかとした中の、文化と歴史の中で地域ブランドが求められている。

「最も強い者が生き残るのではなく、最も賢い者が生き延びるのでもない。唯一生き残るのは、変化できるものである(ダーウィンの言葉)」と、講演の締めくくりをされました。

このあと、出席者からの質疑応答を経た後、閉会において、当協議会の委員であり、㈱まちづくり奈良代表取締役松森重博社長から「ご講演と中小機構近畿の開催支援にお礼申し上げます。㈱まちづくり奈良は昨年12月に設立、1月から準備しているが、いきなりリスクをかけたものよりもお金をかけないソフト事業をしていきたい。講演の中に奈良は恵まれているという話もあった。それぞれにチャレンジしていきたい。㈱まちづくり奈良が4月からどういう動きをしていくか、皆さんにも考えていただいて、応援をよろしくお願いしたい。」と閉会のご挨拶があり、セミナーが終了となりました。



# 奈良市中心市街地商店街マップ作製

奈良市中心市街地活性化協議会

当協議会では、平成 23 年度におきまして、奈良市中心市街地エリアのまちづくりに広く市民の皆さんに関心をもってください市中心商店街への来街を促進することを目的として、暮らしに便利な商店街マップの作製を行いました。

ご協力をいただきました市中心市街地商店街の皆様へ深く感謝を申し上げます。  
ありがとうございました。

奈良市中心市街地エリアやその周辺にお住まいの市民の皆さんに散歩がてらに買い物を楽しんでいただき市中心市街地商店街の各店舗をどんどんアピールできればと考えております。  
どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

マップ仕様      A4サイズ   カラー刷り   16頁



奈良市中心市街地活性化協議会

