

大型空きビルフロアの活用：山形の中心街は賑わいを取り戻した

山形商工会議所

機関名	山形商工会議所			
所在地	山形県山形市七日町 3 - 1 - 9			
電話番号	0 2 3 - 6 2 2 - 4 6 6 6			
地域概要	(1)管内人口	25万 6 千人	(2)管内商店街数	66商店街
事業の対象となる 商店街の概要	(1)商店街数	3 商店街	(2)会員数	190商店
	(3)空店舗率	6.5%	(4)大型店空き店舗数	1 店
商店街の種類	1. 超広域型商店街 2. 広域型商店街 3. 地域型商店街 4. 近隣型商店街			

【事業名と実施年度】

平成14年度 空き店舗対策事業

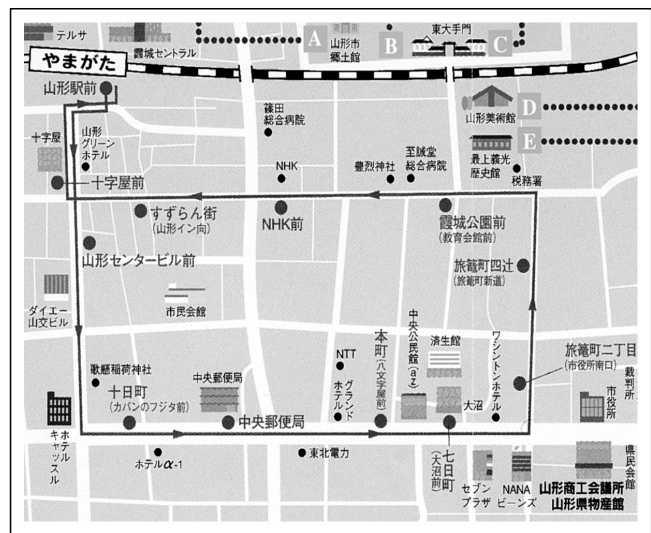
総事業費

大型空きビルを有効活用し、起業者の支援施設や中・高校生や社会人等の学習スペースの開設、ギャラリー、スポーツ交流スペース等の開設
152,125千円

【事業実施内容】

1. 背景

山形市の中心市街地では、平成12年1月に山形駅前地区の山形ビブレ、同年8月に七日町地区の山形松坂屋が閉店した。それぞれの地区の核店舗であったこれら大型店の閉店に加え、13年5月には県立中央病院が郊外に移転するなど中心部の商業環境は急変しつつあり、空洞化傾向の加速が危惧されていた。山形ビブレは建物が取り壊されたが、旧松坂屋ビルについては、閉店以来空き店舗になっており、その間、周辺部の歩行者通行量が激減し、商店の売上げが落ち込むなど周辺商店街に大きな影響があった。



山形市中心部

こうした商業環境の変化のなか、12年度に中心街100円循環バス実験事業を実施し、平成13年度には、それまでの実績を踏まえ、新デザインによるノンステップバスにより運行した。さらに、商店街の繁忙時期（年末年始の時期）に市の東部・西部の住宅地を対象とした郊外循環コースを新たに設け、郊外2コースを運行した。中心街循環バスとリンクさせることにより、高齢者等交通弱者や若年層等、一層の新規利用者の増加を図った。

平成14年度に、山形商工会議所はこの旧山形松坂屋ビルの4～8階を賃借し、子育て支援や高齢者交流のためのスペース、チャレンジショップ、芸術作品の展示スペース、スポーツ交流スペースなど、子供から高齢者まであらゆる年代の人々が気楽に楽しく集うことができる空間を創出することにより、中心商店街の賑い創出と活性化を図ることとした。



ナナ・ビーンズ（旧松坂屋ビル）外観

2. 事業内容

本事業では、商店街等活性化事業とコミュニティ施設活用商店街活性化事業を活用して、下図（フロア別事業構成）のとおり施設を整備し、平成14年9月に1～3階の商業フロアとともに「ナナ・ビーンズ」をグランドオープンした。商店街等活性化事業では、6階に県民が広く活用できる機能を持つギャラリーを、8階にスポーツをととした交流のできる機能を持つスポーツ交流スペース等を整備した。

フロア別事業構成

8 F	(1) スポーツプラザ21
7 F	(2) 学習空間 mana-vi
6 F	(3) ギャラリーなな
5 F	(4) やまがた伝統こけし館 (7) 高齢者交流サロン (6) 子育てランドあ～べ
4 F	(5) 飲食店チャレンジショップ「アキナス」・インキュベートオフィス
3 F	民間商業テナント（ビル所有者が誘致）
2 F	
1 F	
B 1	有料駐車場41台（ビル所有者が整備）

商店街等活性化事業(空き店舗対策事業)(1)～(5)、コミュニティ施設活用商店街活性化事業(6)、(7)

	実施期間	開設場所	開設時間
(1) スポーツプラザ21	平成14年9月28日～平成15年3月31日	NANA-BEANS 8階	10:00～18:00 (毎週木曜日休業)
(2) 学習空間 (mana-vi)	平成14年9月28日～平成15年3月31日	NANA-BEANS 7階	10:00～19:00 (毎週木曜日休業)
(3) ギャラリーなな	平成14年9月28日～平成15年3月31日	NANA-BEANS 6階	10:00～18:00 (毎週木曜日休業)
(4) こけし展示施設(やまがた伝統こけし館)、	平成14年6月29日～平成15年3月31日	NANA-BEANS 5階	10:00～18:00 (毎週木曜日休業)
(5) 飲食店チャレンジショップ「アキナス」	平成14年6月29日～平成15年3月31日	NANA-BEANS 4階	11:00～22:00 (毎週木曜日休業)
(6) 子育てランドあ～べ	平成14年6月29日～平成15年3月31日	NANA-BEANS 5階	9:00～17:00 (毎週木曜日休業)
(7) 高齢者交流サロン	平成14年6月29日～平成15年3月31日	NANA-BEANS 5階	9:00～17:00 (毎週木曜日休業)

山形商工会議所

(1) スポーツプラザ21

- ①運営団体 社団法人山形県スポーツ振興21世紀協会
- ②運営体制 事務員1名、スタッフ2名
- ③実施事業 競技スポーツ、観るスポーツの振興を図るため、スポーツ交流スペースとして、大型スクリーンを設置し、サッカーJ2のモンテディオ山形、バレーボールVリーグのパイオニアレッドウィングスなどの試合観戦コーナーや選手とファンの交流の場や各種イベントスペースとして活用。



スポーツプラザ21



モンテディオ山形

(2) 学習空間 (mana-vi)

- ①運営団体 子ども育成ボランティア・山形
- ②運営体制 事務員2名、その他4名（ボランティアなど）
- ③実施事業 中・高校生や社会人等がそれぞれの意欲や関心に応じ、個人やグループで自主的・自発的に学習する空間の提供。子どもたちの学び・体験活動の支援

(3) ギャラリーなな

- ①運営団体 山形県芸術文化会議
- ②運営体制 役員1名、事務員2名
- ③実施事業 文化活動の推進や絵画や書道、写真などの作品展示等を通じた交流などができるギャラリーとして活用。



ギャラリーなな（書画展）

(4) こけし展示施設 (やまがた伝統こけし館)

- ①運営団体 社団法人山形市観光協会
- ②運営体制 臨時職員 3名
- ③実施事業 市に寄贈された名品・古品こけしの展示、こけしの絵付け体験等



やまがた伝統こけし館

(5) 起業者支援施設

(インキュベートプラザのうち、飲食店チャレンジショップ「アキナス」)

- ①運営団体 特定非営利活動法人山形ベンチャーマーケット
- ②運営体制 統括マネージャー1名、事務員1名、その他2名(施設管理)
- ③実施事業 飲食業等の店舗経営の起業者育成を目的に、約15㎡の14区画を新規創業者に提供し、経営指導等による支援事業を行った。



アキナスの共同客席

(施設概要) ・入居区画面積 約15㎡×14区画 ・共同客数 102席
 ・営業時間 11:00~22:00

④入居資格

- ・お店のコンセプト、業態、商品、サービスなどに、「今までにあるものと違うところがある」「今までに無かったものがある」など独創性、新規性があること。
- ・その独創性、新規性によって、お客様に満足感を提供できるかどうか。
- ・山形ベンチャーマーケットが考えるフロアコンセプトおよび運営戦略に合致したもの
- ・入居期間 基本期間3年(審査により最長5年)毎年契約更新
- ・利用料金 施設管理負担金 35,000円(月額)



アキナス内チャレンジショップ

(6) 子育てランドあ〜べ

- ①運営団体 やまがた育児サークルランド
- ②運営体制 職員5名、パート職員1名、保育者31人(シフト制)
- ③実施事業 乳幼児の一時預かりや個人・グループの遊び場、さらに育児の情報交換・相談及びカウンセリングなどからなる子育て支援施設
 - ◇交流情報提供事業
 - ◇保育サービス事業
 - ◇教育と女性の自立支援事業
 - ◇育児相談事業

(7) 高齢者交流サロン

- ①運営団体 山形市老人クラブ連合会
- ②運営体制 役員42名、事務員1名、臨時職員1人
- ③実施事業 高齢者が集い、趣味の活動や談話・交流ができる高齢者交流施設

Incubate

4F インキュベートプラザ

インキュベートとは直訳すると「ふ卵器」。起業者を集め、一つの施設に入居させて成長を助けることを、親鳥が生まれたての雛を巣の中で温め自立させる様子に例えています。新しいアイデアや技術、商品を持ってこれらから起業する方を支援する施設です。

問い合わせ/TEL.023-615-3316

飲食店チャレンジショップ「アキナス」 開館時間/11:00~22:00

様々な食のスタイルを描いた盛り沢山のメニューがいっぱいの、楽しくて美味しい食空間です。

【施設概要】入居区画面積 約15㎡×14区画、共用広場
 【入居資格】飲食の分野、または新商品の販売などを行う新規事業者の方
 【入居期間】3年以内(事業により最長5年)
 【利用料金】施設管理費35,000円/月
 ※税金・手数料は別添付

インキュベートオフィス

新たな事業への取り組みを支援するためのスペースです。

【施設概要】入居区画面積 約9㎡×18室
 ミニテントルーム(会議室)1室
 リフレッシュコーナー(パソコン・コピー・Wi-Fi)
 スタッフルーム、電話交換機等(外出時の連絡確保)
 【入居資格】新規創業者または新規事業・研究開発を行う個人、企業、団体の方
 【入居期間】3年以内(事業により最長5年)
 【利用料金】施設管理費25,000円/月
 ※税金・手数料は別添付

Exchange

5F 交流ひろば

子育てランドあ〜べ

乳幼児の託児ルーム・親子で一緒に遊べるスペース・相談やカウンセリングなど、子育てを支援する施設です。

開館時間/9:00~17:00
 問い合わせ/TEL.023-615-1930
 定休日/木曜日、毎月最終火曜日

■おやご広場 遊びのコーナー・情報コーナー
 大型エアー遊具や、絵本等を用意していますので、親子で一緒に遊べます。

■託児ルーム
 託児の前開館日午後3時まで電話で予約。 託児年齢/生後6ヶ月~未就学児
 利用時間/9:00~16:00 最低1時間より託児可、1回3時間まで
 料金/1時間500円(1時間以降30分毎に250円)

■授乳室 妻のスペースもあり、オムツ替えもできます。

■相談室 子育て相談日には、育児などに関する相談ができます。

■研修室 パソコン講座をはじめとする様々な講座や、セミナー等を行います。

高齢者交流サロン

高齢者が集い、趣味や活動、談話などの交流ができるスペースです。ゆったりとくつろいでいただけるように和室も2室ご用意しています。

開館時間/9:30~17:30 問い合わせ/TEL.023-615-3336

やまがた伝統こけし館

みろのくにに伝わる様々な古品、名品こけしを展示。絵付け体験もできます。開館時間/10:00~18:00
 絵付け教室/有料(1名300円)毎週日曜日13:00~16:00
 問い合わせ/TEL.023-641-1112

Gallery

6F ギャラリーなな

「ギャラリーなな」は、県内最大級の展示規模を持つ県民の皆様が利用するギャラリーです。大規模な展覧会から小規模な個展まで様々なニーズに対応する6つのギャラリーで構成されています。皆様のご利用を心からお待ちしております。

開館時間/10:00~18:00 問い合わせ/TEL.023-615-6660

面積	料金(1日)
ギャラリー1	318㎡ 12,000円
ギャラリー2	239㎡ 7,000円
ギャラリー3	322㎡ 3,000円
ギャラリー4	87㎡ 1,000円
特別ギャラリー1	70㎡ 2,000円
特別ギャラリー2	99㎡ 3,000円

※商業利用の場合、料金は増額となります。
 ※減免措置があります。

ナナ・ビーンズフロア構成の一部(4階~6階)

4階のインキュベートオフィス、5階のやまがた伝統こけし館は、5階の子育てランドあ〜べ、高齢者交流サロンとともに、6月29日に先行オープンした。

7階学習空間については、9月28日のグランドオープンの際、他のフロアとともにオープンした。

オープンまでの間は、各事業の実施に向け鋭意準備を進めるとともに、ビル及び各事業の告知を図り、6月の先行オープン及び9月のグランドオープンの際は、委員会・作業部会を中心に運営団体や地元商店街等とともに協調しながら、全体でのオープニングイベントや各メディアを通じた告知などを行い、事業のPRと集客を図った。

【効果】

(1) 利用実績

平成14年6月29日(土)から平成15年3月31日(月)間でのナナ・ビーンズ(4階~8階)の延利用者数は、406,387人であった。

4階		5階			6階	7階	8階	計
インキュベートオフィス	チャレンジショップアキナス	子育てランドあ〜べ	高齢者交流サロン	やまがた伝統こけし館	ギャラリーなな	学習空間 mana-vi	スポーツプラザ21	
16,039	158,302	31,090	25,705	54,700	44,898	35,801	39,852	406,387

□ コミュニティ施設活用商店街活性化事業

利用者数の計画と実績を比較すると、次のように全ての施設で実績が計画を上回った。

①スポーツプラザ21

実施期間の利用者数は39,852人である。

街なかで会議・会合ができる施設として、多彩なスポーツ団体に利用されている。また、プロ選手とファンの交流イベントを設けることなどにより、広域からの集客につながった。

(実績例) ・パイオニアレッドウィングオープニングイベント(益子直美トークショー等) ・ちびっこHIPHOPダンスショー ・モンテディオ山形選手交流会

②学習空間 (mana-vi)

実施期間の利用者数は35,801人であり、当初計画の80人/日を大きく上回る232人/日が利用している。

当初計画を上回る利用実績があり、小学生や社会人などにも利用者層が広がった。また、個人の興味や関心に応じた学習の場を提供することにより「ゆとりの中で生きる力を育てる」ことを推進し、健全な児童生徒を育成することにつながっている。

(実績例) ・自主学習スペース提供事業 ・総合的な学習時間等活用空間提供事業：山形養護学校、山形市立東小学校等が利用 ・学習・進路等相談事業 ・ボランティア技術習得講習会

③ギャラリーなな

実施期間の利用者数は44,898人である。

身近で利用しやすい展示施設としての認知が高まり、幅広い層から活用されている。この施設の設置により県内の文化活動の推進につながっている。

(実績例) ・秋の大絵画展 ・創作集団 虹の会 第9回会員展

④こけし展示施設(やまがた伝統こけし館)

実施期間の54,700人であり、当初計画の100人/日を大きく上回る235人/日が利用している。

絵付けの開催回数は41回、総参加人数は240人であった。

こけしの展示や絵付け体験などの観光資源を活用するとともに、6階ギャラリーとの連携により当初計画を上回る入館者となっており中心市街地の誘客につながった。



こけし絵付け体験

⑤起業者支援施設（インキュベートプラザのうち、飲食店チャレンジショップ）

実施期間の利用者数は158,302人である。

平成15年3月31日現在の入居状況は、オフィスは計18区画のうち13区画（11社）、飲食店チャレンジショップは14区画のうち11区画（8店）が利用されている。

オフィスでは、コミュニティビジネスの環境保全の提案企業など、新しい事業が生まれている。

（入居者例） ・餃子専門店 楽々中華・Asian Dining Bar & Deli VIETNAMESE
・ジェラート&ショットバー キャプテンジェラート 他

⑥子育てランドあ〜べ

実施期間の利用者数は31,090人である。

一時託児の利用により、乳児連れの方でも安心してレジャーや買い物をすることができるとともに、屋内の遊び場開設、子育てに関する相談や催しの開催により、中心商店街の集客力強化が図られている。とくに、今まで、商店街の集客が弱かった30代の顧客も増えている。

⑦高齢者交流サロン

実施期間の利用者数は25,705人である。

高齢者が集い交流することにより、高齢者の生きがい作りと健康増進を図ることができている。また、当初計画を上回る利用実績となった。

（2）事業の効果

平成8年度の来街者調査に比べナナ・ビーンズオープン後の平成14年10月の来街者調査では、来街目的に「その他」との回答が多くなっている。とくに、休日のその他の目的は、催事・イベントなどが目立っており、ナナ・ビーンズの各施設がそれぞれの特徴を発揮し、街の集客力に大きく貢献している。

利用実績の確認や事業の効果分析から、商店街等活性化事業及びコミュニティ施設活用商店街活性化事業の当初目的をほぼ達成した。また、各事業において期待されていた事業効果をあげることができた。

①1日平均、約2,600人の利用

- ・ナナ・ビーンズは、1日平均、約2,600人の利用（入館者）があり、中心市街地の歩行者通行量の増加と商店街の来街客増加につながった。
- ・通行量が増加：ダイエー北側と田丸屋糸店、岩淵茶舗前では平成12年日曜日調査（曇）に比べ、平成14年度（土曜日、曇・雨）は通行料が8～39%増加した。特に岩淵茶舗前の歩行者は、大幅に増加した。ナナ・ビーンズのオープンによって、七日町地区の集客力が向上し、100円循環バスの利用などにより駅前地区等に回遊する波及効果が一部に見られた。
- ・商店街にプラスの効果：七日町商店街（振）が、平成14年10月に実施した商店街等実態調査によると商店街の平日の客数（延人数）は13,706人となった。これに対して、ナナ・ビーンズの利用者2,600人は19%と計算できる。商店街等実態調査によると、ナナ・ビーンズの開店により変化があったと感じている人は調査対象79店の内46店（58.2%）であり、変化無し（影響なし）と感じている人は24件であった。変化の中身としては、人通りが増え、回遊があり、自店の客数が増えているとの回答がみられ

る。特に、若い人の来店客が増えている傾向が見られる。

②商店街の客層が拡大

- ・年齢層が拡大：七日町の来街者（平均14年10月実施）によると、平成8年に比べ、平成14年度は30代、40代、50代の来街者の割合が高くなった。
- ・複数での来街者が増加：平成14年10月の七日町の来街者調査によると、単身（一人歩き）の割合が36.0%となった。一方、ナナ・ビーンズの利用者は、一人で利用の割合が25.3%となった。賑わっている街では、単身よりグループ行動の割合が高い傾向が見られる。ナナ・ビーンズのオープンは、来街の目的を多様化し、複数（グループ）での来街を促進しているとみられる。

【課題・反省点】

（1）ナナ・ビーンズの広報・話題づくり

平成14年10月の来街者調査によると、「ナナ・ビーンズに行ったことがありますか」との問いに未回答の人が41～67%と多く、ナナ・ビーンズの知名度は必ずしも高くないと感じられるため、継続的な広報・PR、話題づくりが大切である。

また、ナナ・ビーンズの利用者は、山形市内の人が多く商圏の拡大を進める工夫が必要である。さらに、駐車場についての要望や、子供服の店、親子で行ける飲食店などがあるという声が多い。

（2）インキュベートプラザで事業概念の創出

地域に密着した事業により地域社会の課題解決を図ることができる。あわせて、事業機会の創出による地域経済の活性化が期待できる。さらに、インキュベートプラザを起業者の受け皿とすることにより、起業家志望の掘り起しが進み、今後プラザ卒業生による中心商店街での新規開業が望まれる。

【教訓】

- （1）行政の全面的な支援が必要である。
- （2）大型店、複合的な施設のため、団体、テナント会をまとめる職員が必要となる。
- （3）リピータを増やすためには、イベントなどの継続的な実施や広報、PRが必要である。
- （4）大型店のため、テナントに集客できるキーテナントが必要である。
- （5）近隣商店街との連携が必要である。

【関連URL】

山形商工会議所 <http://www.yamagata-cci.or.jp/>