

前橋中心商店街協同組合

機関名	前橋中心商店街協同組合		
所在地	群馬県前橋市千代田町4-11-25		
電話番号	027-260-6547		
地域概要	(1)管内人口 28万3千人	(2)管内商店街数	商店街
事業の対象となる商店街の概要	(1)商店街数 9 商店街	(2)会員数	324商店
	(3)空店舗率 11.1%	(4)大型店空き店舗数	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12年度	空き店舗対策事業 総事業費	チャレンジショップ、イベント、情報提供 21,200千円
--------	------------------	---------------------------------

【事業実施内容】

1. 背景

(1) 前橋市の発展と活力の減退

『かかあ天下と空っ風』

赤城、榛名、妙義の上毛三山から吹き降ろす、凍えるような冷たい風。養蚕業が栄えたおかげで、家内でせっせとお蚕（かいこ）を育てながら家庭内の実権を握るようになった主婦。これが上州（群馬県）の2大名物といわれる。利根川の上流域にあり、水は豊かだが、たび重なる浅間山の噴火で土地は痩せ、米作には向かなかった。夏はフェーン現象による高温と雷のメッカとして知られ、冬は件の空っ風が吹く。そんな厳しい自然環境が養蚕業の発展を生んだともいえる。

前橋市中心商店街の成り立ちもまた、生糸生産、製糸工業の隆盛と衰退の歴史と密接な関係にある。

前橋を中心とした群馬県南西部は、江戸時代から養蚕が盛んであった。19世紀に、横浜港からの生糸や絹織物の輸出が盛んになり、地理的に恵まれた当地域には養蚕業、生糸卸業が栄え、商人たちで活気付いた。現在でも、群馬県の繭生産量は長野を抜いて全国一位となっている。

そのような環境下、前橋市は、繭・生糸生産と流通に関わる人々のビジネス街、社交場、台所、歓楽街として栄え、政治経済の中心的役割をになう地域として発展し、現在では面積147.34平方キロメートル、人口約28万3000人、平成13年には特例市の指定を受けるに至った。

一方で、昭和30年代にはいと、化学繊維の発明や過酷な養蚕農業の後継者不足などによる養蚕業の衰退が始まり、郊外に作られる工業団地と労働者の住宅地が郊外の発展と中心街の空洞化を発生させた。



前橋市位置図

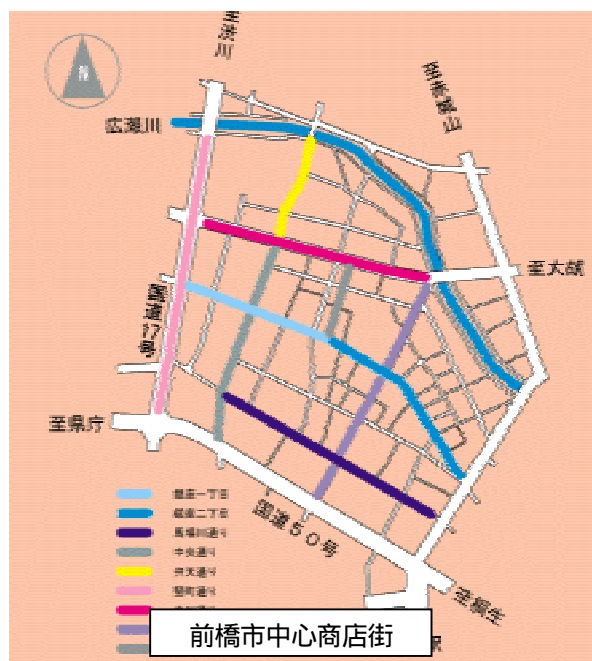
(2) 前橋市の中心商店街

前橋市の中心市街地はJR両毛線の北側に広がる約242ha。なかでも国道17号線、国道50号線、県道赤城線、そして広瀬川に四方を囲まれた区域は古くからの市街地である。今回の『中心商店街空き店舗対策事業』の重点対象地域の中心商店街には9つの商店街があり、それらが一体となって『前橋中心商店街協同組合』を作っている。

この中心商店街には平成13年6月1日時点で6店舗の1000平方メートル以上の大型店が出店している。一方、前橋市における大型店の出店数は54店舗で、前橋市全体の売り場面積に占める割合は59.5%を占めており、大型店の多くが中心商店街ではなく郊外に出店していることをあらわしている。

このことはまた、群馬県が行った『買物動向調査(平成6年度)』で、前橋市民の郊外の中・大型店の買物出向が全商品で60.9%に上がったことが現すように、購買客の郊外流出が急速に進んでいる現状を示している。

このことから、中心市街地の空洞化が進み、空き店舗が多く発生したことから『前橋中心商店街協同組合』では、平成3～4年頃から中心商店街の空き店舗対策に取り組んでいる。当事業もまた、中心商店街に点在する空き店舗対策として実施された。



2. 事業の内容

(1) 空き店舗調査

前橋中心商店街地における空き店舗の実態調査および空き店舗の活用策の研究を行った。中心市街地の空き店舗情報は、その後のデータベース化や空き店舗対策の貴重な資料となり、空き店舗を利用した活性化事業の研究は、実際に運営されている各種事業についての客観的な評価に活かされている。

(2) 空き店舗情報のデータベース化と情報発信

空き店舗情報をデータベース化し、情報を必要とする人や法人に提供していく事業。具体的には次の4つの事業に分かれる。

- 1) データベース作成
- 2) インターネットによる空き店舗情報の発信
- 3) 空き店舗企画情報誌『きゅうてんしゅ』
- 4) 空き店舗情報マップ『まえばしQのまち WalkingMap』

データベース化された空き店舗情報はコムネットQのホームページを通じて誰でも閲覧することができる。物件の住所、面積、階層、建物構造、旧店舗名、旧業種、家賃、間取り図面までが登録され、利用者はエリア、旧業種、床面積、価格帯などの項目から検索して、希望物件を探すことができる。実際の取引に当たっては仲介を取り扱う不動産会社が連絡先として紹介されている。



空店舗マップ『まえはしQのまち Walking Map』(左)と空店舗情報誌『きゅうてんしゅ』(右)

(3) 『空き店舗活用実験事業』

中心市街地の空き店舗2つを利用して以下の空き店舗の活性化事業を実践した。

- 1) チャレンジショップ『パレットタウン』
- 2) 旧料亭跡を利用した『ふれあいハウスてんもと亭』



『きゅうてんしゅ』。上質な厚紙に印刷された空店舗情報。4色24頁、掲載物件数は17件

1) チャレンジショップ『パレットタウン』

チャレンジショップの目的は、空き店舗を活用することと、事業者のインキュベーション施設としての機能を持つこと、この2点である。高い事業意欲を持つ人が、チャレンジショップを足がかりに、商店街で新たな商店を開いていくことが、本事業の狙いであった。



『きゅうてんしゅ』の前半は前橋の歴史や名所旧跡を紹介するタウン情報誌風

場所は、中心商店街のうち映画館などがあるオリオン商店街の一角、元ゲームセンターの跡。ビルの1階部分約160平方メートルを12区画に分け、1区画約2坪を賃料2万円(共益費5000円別)で貸し出す。契約期間は6カ月で契約更新は1回まで。平成13年3月1日のオープンには防犯グッズ、革製品、手作りビーズアクセサリー、整体院など6店舗(9区画)が出店した。

チャレンジショップへの取り組みの経緯

H12年10月 ・空き店舗委員会発足

前橋中心商店街協同組合と前橋中心市街地まちづくりネットワーク(コムネットQ)が共同して設立

H12年10月~11月 ・空き店舗委員会開催 計5回

チャレンジショップの運営方針や事業者募集の計画などを討議



商店街にある『コムネットQ』のオフィス。中心商店街の活性化を目的に有志が集まって作られた組織。空間部会、活動部会、情報部会からなり、都市計画から空店舗情報の提供まで幅広く活動している。
<http://www.comnetq.com/>

H12年11月～H13年1月

- ・参加店舗募集説明会・面接会 計4回づつ
 - 第一回 説明会 26名 面接会 10名
 - 第二回 説明会 16名 面接会 3名
 - 第三回 説明会 15名 面接会 5名
 - 第四回 説明会 7名 面接会 4名

H12年1月～2月 ・オーナー会議 計6回

- ・運営に関する説明、宣伝広告に関する説明、オープニングセレモニー準備等

H12年3月1日 オープン

- ・オープニングイベントも子供を対象にしたスタンプラリーや商店街を回遊する馬車の運行などが企画・実施された。
- ・地元紙などマスコミの扱いも大きかった。



チャレンジショップ「パレットタウン」内
レイアウト



H13年3月にオープンした
チャレンジショップ『パレ
ットタウン』が12区画に6
店舗9区画が入居した。

『パレットタウン』のある
オリオン通り、映画館の
前が通りの名前が付けられ
ているように、古くは映画
館で栄えていた、古くは映
画館でも9商店街の中で
1番立派！

『パレットタウン』の内部。こ
こを足がかりに若い“個人”が
育っていくことを期待される。

2) 旧料亭跡を利用した『ふれあいハウステんもと亭』

前橋中心商店街にあった「天元」は、前橋市繁華街のシンボリックな存在であった。隆盛期の前橋の旦那衆が集まる社交場であり、前橋市の市民文化をリードしてきた場所でもあったが、H11年2月、66年の歴史に幕を下ろした。市の歴史的・文化的財産であり情緒豊かな建築物である「天元」をステージに、新しい時代のニーズに合ったコミュニケーションスペースとして『ふれあいハウステんもと亭』が企画された。

総床面積約100坪、ギャラリーを併設した1階と2階には30畳の広間を含めた貸し室(計

8室)を設け、各種研修会、文化教室、懇親会などでの利用を促進する。また、1階には馬場川通り親交会の事務局を設置すると同時に、群馬県のNPO団体のサポート組織として設立された群馬NPOネットワークの開設準備室およびNPOのRAC(街・建築・文化再生集団)の事務局を併設。このことにより「時代に即応した両組織の社会活動を通じ、有形無形の商店街への新しい息吹をも期待」している。



改装なった「てんもと亭」飲食店やブティックが建ち並ぶ馬場川通りにある。アイガモの住む小さな流れに沿った街並みは、緑多く、賑わいもあって、何となく荒廃した印象を与える中央商店街にあって、ひととき潤いのある光を放っている。

【 効 果 】

(1) 空き店舗実態調査及び活用策の研究

1) 空き店舗調査を通して、問題点の把握を行うとともに、いくつかの空き店舗の有効活用事例により、活用の可能性を見出すことができた。多少手を施すことで再利用可能な店舗が多いのが実態であることも分かった。また、一見、空き店舗と思われるシャッターの閉まった場所も、所有者が店舗として貸す意志がない場合や、様々な事情で他人に賃貸できない場合、あるいは取り壊しさえもできずに放置されている場合など、様々な問題を抱えていることが分かった。

2) 築年数の古い建物にあっては、現行の建築基準法に適應しないものも多く、有効活用するための法規的な整合性を取る工夫が必要である。また、まちづくりとは、時間がかかるものという認識を持って、当面は、空き店舗や空き空間の有効活用は物販以外の用途を目指すことも重要である。

(2) 空き店舗情報のデータベース作成・情報発信

1) インターネットによる空き店舗情報は、データベースとしての役割を担っている。このことは、空き店舗情報に関する問い合わせに関してこのページにアクセスすることにより条件検索することができ、容易に情報を入手することが可能となった。

2) また、情報誌「求店主(きゅうてんしゅ)」は単なる空き店舗情報の掲載だけでなく、「街」の歴史や文化に対する情報発信も行い、「街」に対する意識向上を図ることができた。

(3) 空き店舗活用実験事業

1) チャレンジショップ「ぱれっとたうん」

9店舗の出店で12区画全てが埋まり、商店経営の意欲にあふれたユニークな店舗(防犯用品、ピーズアクセサリー、整体院など)が集まった。

2) 多目的交流施設「てんもと亭」

歴史的建造物としての価値を残した貸し会議室やギャラリーにより、各種会議の利用や芸

術作品展などが実施されており、商店街はもとより市民へも広く認知された。

【 課 題 】

当事業を通しては「既存店が一緒になって」活動していくことの大切さ、難しさを再認識した。商店街の活性化を進めていこうと中心になって活動している組合員の熱心さは感じられるが、商店街全体のムードはまだまだ盛り上がり欠けているのが実情である。

それはまた、チャレンジショップ出店者をして「広場やギャラリーなど、人気取りに箱物ばかり作って、その実まったく利用されていない。ソフトがなければダメだ」という内部からの指摘、「やる気の無い店が軒集まるより、やる気のある店が10軒ある方が人は来る。まちおこしはまず取組む本人たちの意思が重要」というコムネットQの電子掲示板への読者からの投稿からも顕在化している。

そのほかに、以下のような課題があげられる。

(1) 空店舗を貸し出す意思のない所有者

空店舗であるにもかかわらず、貸し出す意思がなく、また空店舗調査にも非協力的で、なおかつ空店舗データベースへの登録もない物件(家主)にどのように対応するか。

(2) 空店舗の賃料設定が高すぎる物件

借り手と貸し手の賃料に対するギャップがあり、需要と供給のミスマッチとなっている。

(3) 所有者不明の空店舗

権利関係が複雑で、真の所有者と連絡すら取れないような物件がある。

【 関 連 U R L 】

コムネットQ <http://www.comnetq.com/>

【 そ の 他 】

空き店舗対策とは、空店舗を出さないことこそ真の意味をもつのではないだろうか。それは空店舗になったものにはそれなりの理由があり、空店舗になってしまう原因を排除することが大切だということである。そのためにも「空店舗を作らないためには何をしたらいいのか。20年後、前橋中央商店街がどんな街になれば空店舗が出なくなるのか」という疑問と取組みの姿勢を、300の既存店(飲食店を含めると400店)が共有し、一緒にどのような商売をしていくのか、という視点に立った地域活性化に取り組んでいく必要がある。