事例番号 024　地元が欲する公共機能で空き店舗再生（山形県山形市・七日町地区）

1. 背景

山形市は蔵王連峰などの山々に囲まれた盆地に位置する人口 25 万 5 千人（平成 16 年、2004 年）のまちである。南北朝期に斯波氏が築城し、その後最上氏が城下町を整備した。江戸時代にはベニバナの集散地として栄え、村山郡内で最大の商業都市となった。明治初めには山形県庁が置かれ、以後、県庁所在地として発展してきた。

しかしながら山形市の中心商店街は最近では活力を失いつつある。2000 年 1 月に山形駅前の山形ビブレが閉店し、続く同年 8 月に七日町の山形松坂屋が閉店した。山形市の代表的な商業集積地区である駅前地区、七日町地区それぞれにおいて核店舗であった大型店が相次いで閉店したのである。その一方で 2001 年 5 月には県立中央病院が郊外に移転し、中心市街地空洞化の加速が懸念されるようになった。空洞化の原因としては、モータリゼーションの進展、それに伴う郊外開発、公共施設の郊外移転、大規模店舗の郊外立地等が指摘されている。

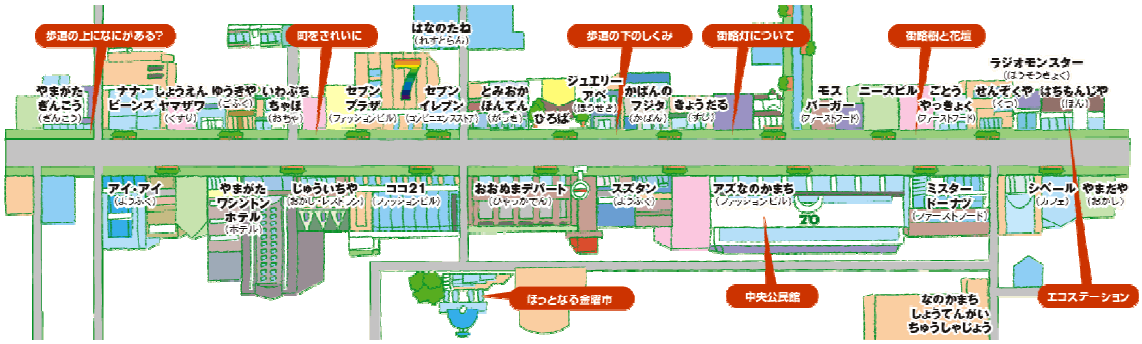
このような中、山県松坂屋が撤退した後のビルを公共機能を導入しつつ再生する取り組みが行われ、公共機能と商業機能のコンプレックスビル「ナナ・ビーンズ（NANA・BEANS）」としてオープンすることに成功した。本稿ではその取り組みの概要を紹介する。

山形市位置図　（資料：山形市観光協会ホームページ）

2. 目標

1999 年に策定された中心市街地活性化基本計画（2001 年に一部変更）は、コンセプトを「人が暮らし、集まり、交流している街」とし、基本目標を、「快適で豊かな生活空間」、「県都として誇りと魅力ある交流拠点」、「ゆとりとうるおいのある街づくり」、「いきいきと活力にあふれた商業拠点」としている。そのような基本目標の下で、既存ストックの有効活用を図りつつ中心市街地の活性化や賑わいの創出を実現するため、山形市は山県松坂屋撤退後のビルの再生を図った。

山形市中心部（ナナビーンズの位置）（資料：山形市観光協会ホームページ）



七日町商店街（左上に「ナナ・ビーンズ」）（資料：七日町商店街振興組合ホームページ）

3. 取り組みの体制

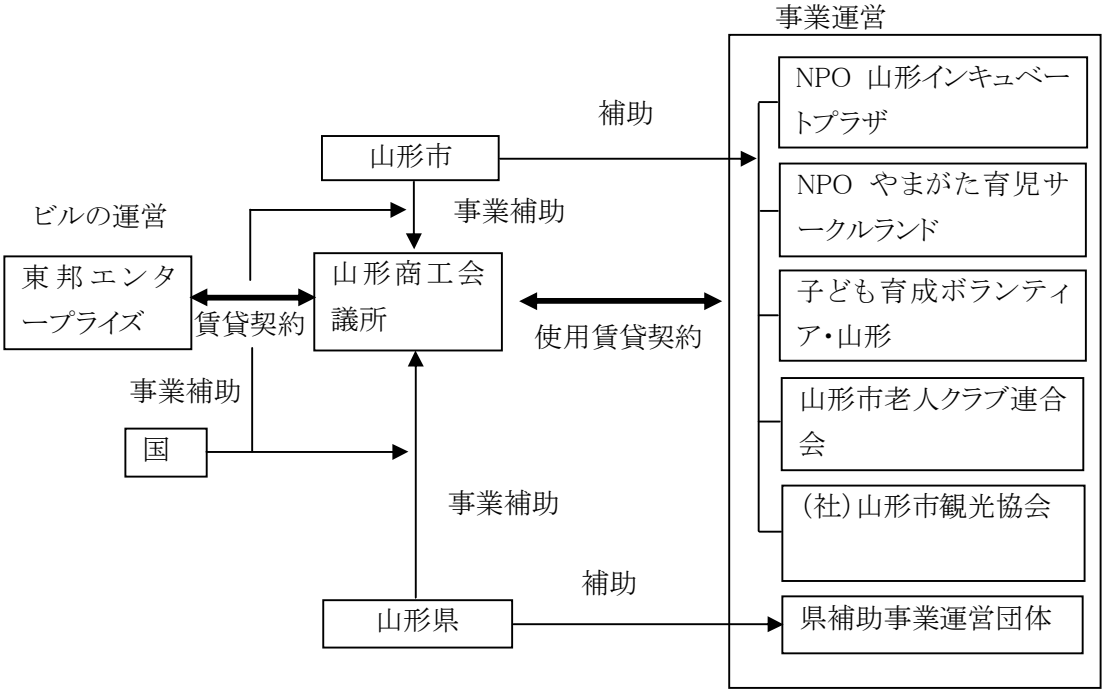
山形県と山形市は、山県松坂屋撤退後の早い時期から、公共機能を導入してビルを再生すべくその内容の検討を行った。そして県、市の家賃補助（一部国庫補助）の下で山形商工会議所がビルの4階から8階までを公共フロアとして賃借して整備し、「ナナ・ビーンズ」オープン後はその管理運営を行っている。各フロアの個別の事業運営は NPO、ボランティア団体等が行っている。それらに対しては市が運営費補助を行っている。「ナナ・ビーンズ」の公共フロアの運営スキームと市の負担額は以下のようになっている。

○ 運営は下図に示した体制で行う。

○ 山形市の負担額（2004 年実績ベース、4,5,7 階分）

商工会議所への補助 （主にフロアの借り賃）	76,133 千円	（内国庫補助 5,451 千円）
運営団体への補助	71,311 千円	
合計	147,444 千円	

取り組みの体制



4. 具体策

（1）概要

七日町の「山形松坂屋」は 1973 年に開店し（当初の名称は「丸久松坂屋」）、「大沼デパート」と並んで七日町地区の百貨店として長年親しまれてきたが、2000 年 2 月、業績不振により同年 8 月 20 日の閉店・会社解散を決定した。土地・建物は一括して売却する方針であったが、引き合いは

なかった。そのため、山形市は山形県の協力を得て、跡ビルを公共機能と商業機能のコンプレックスビルの形で再生することとし、2002 年 9 月、「ナナ・ビーンズ」としてオープンさせた。公共機能は、インキュベート、子育て支援、学習空間、ギャラリーなど、中心市街地の中でも更に中心にある七日町で求められていた機能を導入した。

(2) 主な経緯

「ナナ・ビーンズ」誕生の主な経緯は以下の通りである。

1999 年 1 月	松坂屋撤退との新聞報道あり 市が松坂屋の撤退意向を確認したところ、地権者は松坂屋を含めて 5 人いたが、松坂屋は売却しやすくするため自社で土地所有権を一本化した上で更地にして売却したいとのことであった。 地元商店会は、何らかの主体がビルを居抜きで購入して事業活動を行うようにすることを市に要望した。
2000 年 8 月	松坂屋撤退 中心市街地の一等地で空き店舗が発生することは周囲に悪影響を及ぼすため、山形市と山形県は利用方法を協議した。そこに東邦エンタープライズが活用策の提案を持ち込んだ。 東邦エンタープライズは、1社ではすべての階を運営管理できないので、市と県の協力を要請した。 市、県、商工会議所および東邦エンタープライズは、4 階以上の高層階を商工会議所が 10 年間の期限で借り、1 から 3 階を東邦エンタープライズが運営することで合意した。
2002 年 6 月	4 階、5 階をオープン
2002 年 9 月	全館グランドオープン

「ナナ・ビーンズ」の公共フロアの使い方に関しては、市と県が使い方を協議しつつ地元商店会や市民の要望をきいたところ、創業支援、子育て支援（買い物客の子供一時預かりを含む）、高齢者の交流の場、学生の勉強・交流の場、学芸・芸術振興の場の要望があった。それらの要望を踏まえて公共フロアーの構成を以下のように決定した。

4 階	山形インキュベートプラザ
5 階	子育てランドあ～べ
6 階	山形県芸文美術館
7 階	学習空間 mana-vi
8 階	スポーツプラザ 21

6 階と 8 階は県が、残りの階は市が、それぞれ家賃を補助している。

ナナ・ビーンズ外観

(3) 山形インキュベートプラザ

山形インキュベートプラザは NPO「山形インキュベートプラザ」(スタッフ 4 名)が運営する起業支援施設である。専門家による経営相談、診断、創業セミナーなどを通じて起業したい人を支援している。フロアは約半分が SOHO 支援のためのインキュベートオフィスになっており、残りは飲食店チャレンジショップの「アキナス」になっている。インキュベートオフィスには 9 ㎡の部屋が 16 あるほか、会議室、リフレッシュコーナー、カラーコピー機設置スペース等がある。アキナスは 14 の店が中央の共同テーブルを囲む形で配置されている。

インキュベートプラザの入居条件は以下のようになっている。

①入居資格　起業(1 人でも可、本店・本社機能のみ、支店営業所,フランチャイジーは不可)
②費用負担　SOHO　2.6 万円／1 区画(9 ㎡)、アキナス　2.5 万円／1 区画(15 ㎡)
　　水道光熱費別途
③期間　3 年以内(審査により最長 5 年、1 年毎更新)

SOHO は 16 区画中 12 社 12 区画に IT や情報系のオフィスが入居している。アキナスは 14 区画中 5 店 6 区画が入居している。山形インキュベートプラザによれば、設備は利用料金とのバランスから見て標準的なものになっている（光通信はない）。

NPO「山形インキュベートプラザ」は入居者に対して必要な支援を行っているが、それは SOHO に関しては中間時及び年度末における収支状況により、アキナスに関しては日別の売上推移により判断している。SOHO 入居者の利点は、費用負担が少ないことに加え、中心市街地の「七日町通り」に事務所を構えることで対外的評価が得られることにあると同 NPO は考えている。

卒業生は既に 7 社あり（SOHO6社・アキナス 1 社）、うちアキナスの 1 社は中心市街地から少し離れた空き店舗を活用して営業を行っている。

SOHO のブース

飲食店街アキナス

（3） 子育て支援施設「子育てランドあ～べ」

子育て支援施設は、地域子育て支援の拠点として設置されたものである（これは次世代育成支援対策推進法でも重視されているものである）。運営は NPO「やまがた育児サークルランド」が行っている（会員数 54 名）。運営のコンセプトは「乳幼児期に親子で仲間を作ったり、たくさんの大人が育児をサポートすること」とされている（関係者の過去の活動経験から生み出されたものであるという）。運営は専従のスタッフと有償のボランティアスタッフで行われている。主な事業内容は以下のようになっている。

○講座開催　パソコン、子育て（発達、生活リズムなどがテーマ）
○一時保育　3 時間までの一時預かり（食事無し、500 円/時間、前日までに予約）
　　預ける理由は問わない（買い物をしたい人、リフレッシュしたい人、通院等々）。
○おやこ広場　遊びコーナーと情報コーナーがあり、自由に遊んだり、情報交換、育児相談ができる
○相談　育児／発達／カウンセリング
　　随時、おやこ広場で相談に応じているが、テーマ別の相談日もある。

「あ～べ」の代表者によれば、母親が「こういうことをして欲しい」と思う身近で切実なことを実践し

ていること、先輩の母親から気軽に親しく子育て支援を受けることができることが成功の秘訣になっている。

子育て支援「あ～べ」

5. 特徴的手法

県と市が中心市街地に不足している公共機能をよく把握した上で、創業支援、子育て支援、高齢者の交流、学生の勉強・交流、学芸・芸術の振興に絞って公共スペースを配置し、それにより大規模空き店舗を再生させた点に特徴がある。その結果、利用者がおおむね全般にわたり増加傾向を示してきている。運営を NPO やボランティア団体に任せたことも効果的であったと考えられる。周辺の歩行者交通量はナナ・ビーンズのオープン後に多くの調査地点で増加している。

各施設利用者推移表 （資料：山形市）

	月 別	ｲﾝｷｭﾍﾞｰﾄ ｵﾌｨｽ	ﾁｬﾚﾝｼﾞｼｮｯﾌﾟ 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	ｷﾞｬﾗﾘｰ なな	学習 空間 mana-vi	ｽﾎﾟｰﾂ ﾌﾟﾗｻﾞ21	計
H14	(6/29～)	16,039	158,302	31,090	25,705	54,700	44,898	35,801	39,852	406,387
H15	小計	14,319	242,329	37,039	48,212	51,707	52,578	58,893	33,185	538,262
H16	4月	1,805	17,354	2,402	3,903	4,183	9,331	2,669	2,896	44,543
	5月	2,072	19,727	3,205	4,306	3,835	2,864	4,352	3,637	43,998
	6月	2,043	16,437	3,671	4,147	3,128	2,055	4,602	3,586	39,669
	7月	1,977	18,298	3,390	4,121	2,679	3,453	5,099	3,040	42,057
	8月	1,669	17,328	3,633	4,324	3,405	2,512	6,997	4,016	43,884
	9月	1,579	18,534	4,202	4,340	2,822	3,684	5,918	4,909	45,988
	10月	1,620	19,551	3,144	4,400	3,143	4,707	5,613	3,644	45,822
	11月	1,627	16,565	3,250	4,389	2,890	3,878	6,065	4,040	42,704
	12月	1,348	17,939	3,342	4,016	2,933	2,380	4,922	3,556	40,436
	1月	1,143	21,971	2,809	3,547	3,029	3,364	3,627	3,370	42,860
	2月	1,439	17,083	3,261	3,963	3,399	2,726	4,730	4,269	40,870
	3月	1,389	19,782	3,505	3,706	3,378	2,555	5,524	4,414	44,253
	小計	19,711	220,569	39,814	49,162	38,824	43,509	60,118	45,377	517,084

6. 課題

ナナ・ビーンズの各施設の利用者数はおおむね増加してきているものの、中心市街地活性化という大きな目標に関しては思ったほどの効果は出ておらず、周辺商店街との協力関係をさらに密にすることが今後の課題となっている。ちなみに、2004 年 10 月に山形商工会議所が七日町の商店主を対象に行ったアンケート調査の結果は以下のようであった。

歩行者が増加した	24.2%
客数が増加した	12.1%
商店街活性化に効果があった	24.3%
イベントでの協力関係がある	27.3%

ナナ・ビーンズはオープンから既に3年を経過し、公共施設の運営改善が必要との議論も出てきている。例えば学習空間では将来の利用者である中学生にも浸透させるような働きかけが必要との議論があり、検討が開始されている。

（参考・引用文献）

山形市『山形市中心市街地の整備改善及び商業等の活性化基本計画』山形市、2001
山形市『山形市の商業環境』山形市、2005
山形市商工会議所『平成 16 年度ナナ・ビーンズ運営のあらまし』山形市商工会議所、2005
NPO 山形インキュベートプラザ『山形インキュベートプラザ インキュベートオフィス 飲食店街アキナス』NPO 山形インキュベートプラザ