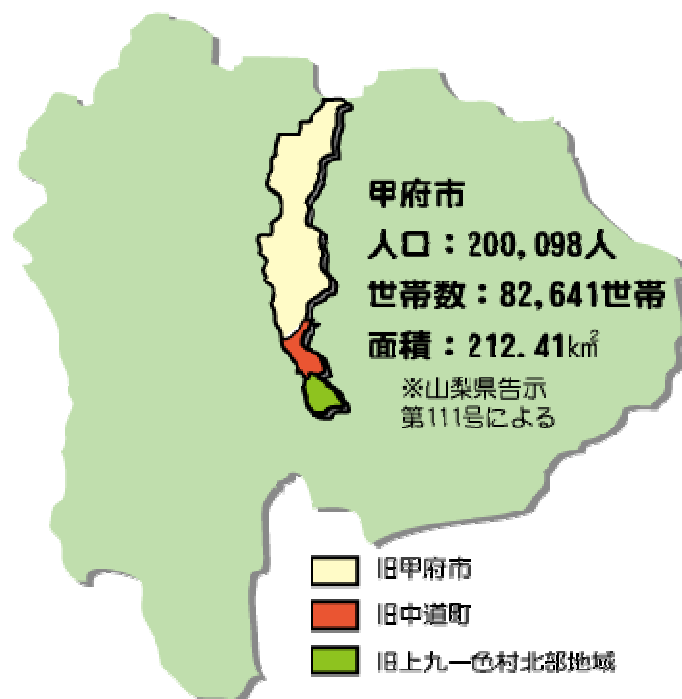


事例番号 071 空きビル・空き店舗活用で人々が集まる場所づくり(山梨県甲府市・中央地区)

1. 背景

甲府市は山梨県甲府盆地の中央に位置する人口約 20 万人(2005 年)の県庁所在地である。古くは甲斐の国の国府が置かれて府中と呼ばれていたが、武田信虎(信玄の父)が館を築いて以来武田氏の本拠地となった。江戸時代以降は甲州街道の宿場町として発展したが、柳沢吉保による城下町の整備により商業も発展した。

現在の甲府市は山梨県唯一の大きな都市として経済、行政の中核的な役割を担っている。昼夜間人口比は 117.3%(2000 年国勢調査)であり、JR 中央線及び身延線のターミナルである甲府駅の 1 日あたり乗降客は約 3 万 6 千人にのぼっている。甲府駅の周辺は南側、北側ともに国・県・市の施設が集積しており、商業施設も老舗大型店や主要商店街の立地により売場面積の合計が約 12 万㎡にもなっている。甲府城をはじめとする歴史文化資源も豊かである。



甲府市の位置 (資料: 甲府市ホームページ)

その甲府駅を中心とする中心市街地では、大型小売店舗の撤退(甲府西武、トポス甲府等)で区域内売場面積の 2 割程度が失われるなど、近年空き店舗が増加しており、空き地の駐車場化も進んでいる。人口の減少も著しく、高齢化率は 27.7%と山梨県の平均を約 10 ポイントも上回っている。中心市街地衰退の原因としては以下のものがあげられる。

- ・ 自動車社会化の進展
- ・ 核家族化による郊外マイホーム取得
- ・ それらに伴う市街地の郊外化、新規大型店の郊外立地

- ・ 中心市街地の地価の高騰、商店街の後継者不足
- ・ 中心市街地の駐車場不足

(点在する100台未満駐車場が8割強で平均300円/時間(郊外大型店は無料駐車場あり))

中心商店街の小売販売額は長期的に減少してきており、中心市街地活性化基本計画策定当時(2000年)はさらなる減少が懸念されていた。そのため、甲府市、甲府商工会議所等は空き店舗対策を積極的に展開してきた。甲府市は中心市街地のさらに中心(中央1丁目)に位置する甲府銀座ビルを、日常生活を支援するスーパー、映画館、公共サービス施設(「こうふアルジャン」)のコンプレックスビルとして再生した。甲府商工会議所は自らが中心となって、甲府銀座ビルから至近距離にある旧ガラス商店を高齢者・子育て主婦向けサービスを提供する「銀座街の駅」として再生した。同じく至近距離にある元ガラス倉庫(旧ガラス商店の元倉庫)も劇場「櫻座」としてリニューアルして賑わいの再生に成功した。本稿はこれらの取り組みの概要を紹介する。

2. 目標

2000年に策定された中心市街地活性化基本計画は、まちづくりの将来像、基本方針及び整備目標を以下のように設定した。

[将来像]

- ・ 近世を引き継ぐ現代の城下町へ 【過去から】
甲府市の持つ中世・近世という時代コントラストを活かし、中心市街地における歴史・文化的風情のストーリー化
- ・ 花と緑で溢れる山の都へ 【現在】
緑の街路樹が目優しく、四季折々の花々がまちを演出し、小鳥や蝶が舞う、優しさとの潤いのストーリー化
- ・ 未来にはばたくファッション・ジュエリー都市へ 【未来へ】
ファッション・ジュエリーなど甲府市が誇りうる個性を最大限に発揮し、魅力と活力ある求心スポットのストーリー化

[基本方針]

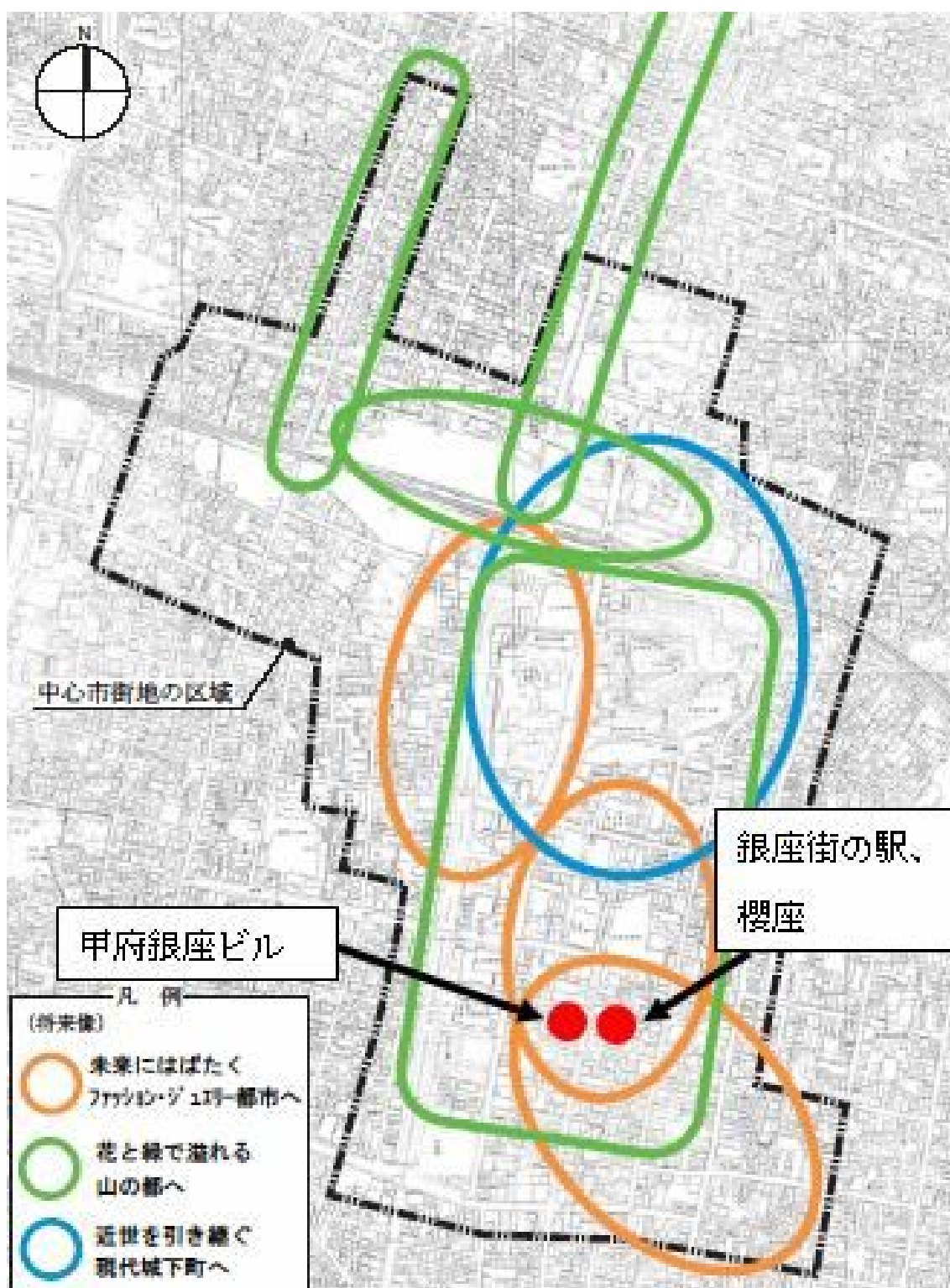
“交流機会の創出”

都市と都市、地域と地域とが文化や感性を互いに磨きあいながら、人・物・情報など多様な「交流」が中心市街地で創出されるしかけづくり。

[整備目標]

- ・ 賑わいを感じさせる街(商店街の魅力向上/都心居住/行政サービスの充実)
- ・ 歴史を感じさせる街(舞鶴城公園及びその周辺地区整備/城下町・街並み整備)
- ・ 文化を感じさせる街(文化活動の推進/甲府ブランドの集積/祭り、イベントの充実)
- ・ 優しさを感じさせる街(広場・公園・歩道整備/土地区画整理/福祉・環境・情報サポート)
- ・ 接近しやすい街(交通利便性の向上/街路整備)

「交流」がキーワードになっていることがわかる。



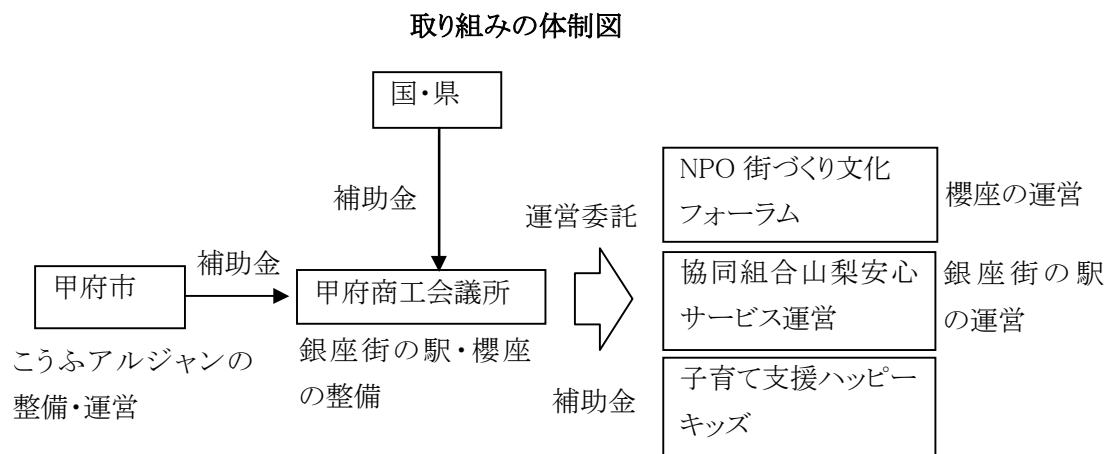
中心市街地の将来像と甲府銀座ビル・銀座街の駅・櫻座の位置 (資料: 甲府市資料を加工)

3. 取り組みの体制

「こうふアルジャン」は甲府市が整備・運営管理している。「銀座街の駅」の整備は甲府商工会議所が行い、運営は「協同組合山梨安心サービス」と「子育て支援ハッピーキッズ」が行っている。「櫻

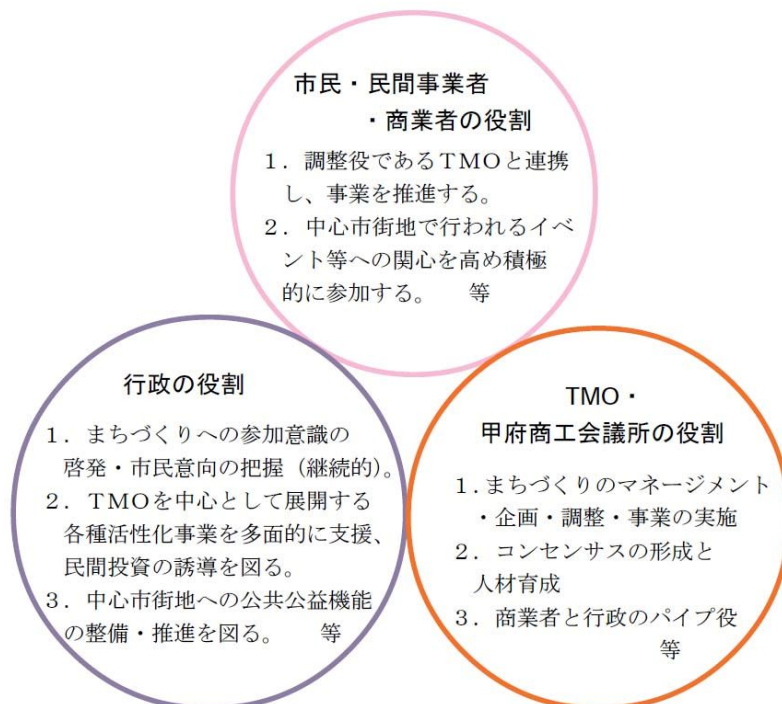
座」の整備は甲府商工会議所が行い、運営は「NPO 街づくり文化フォーラム」が行っている。

銀座街の駅と櫻座は、行政、タウンマネージャー、学識関係者などから構成される実行委員会が活動内容の検証をしている。



なお、中心市街地活性化基本計画では、行政と民間のパートナーシップの重要性を次のように述べている。

これまで検討してきた活性化のための事業を実現していくためには、行政主導型から民間活力を導入したパートナーシップ型への都市経営が必要となる。行政、TMO、民間などが、それぞれの役割分担を相互に確認しあい、積極的に取り組んでいかなければならない。



甲府市のパートナーシップの考え方（資料：甲府市中心市街地活性化基本計画）

4. 具体策

(1) 「こうふアルジャン」

甲府銀座ビルは中心市街地の中央にあり、ダイエー撤退後、トポスに引き継がれて多くの買い物客で賑わっていたが、1999年にトポスも撤退し、空き店舗の活用が大きな課題になった。そこで市が様々な検討を行った結果、7階の映画館はそのまま営業し、1、2階は中心市街地の居住者やそこで働く人々の日常生活を支え、集客の核ともなるスーパーを誘致することとした。また、4、5階は女性や高齢者の交流の場、各種イベントやコミュニティ活動の場となる公共サービス施設として整備することとした。

その公共サービス施設は「こうふアルジャン」の名称で2003年4月にオープンした(3階は2006年2月時点では未だ空室である)。「アルジャン(argent)」はフランス語で「銀」の意味し、甲府銀座ビルの「銀」と甲州弁の「あるじゃん」とをかけたものである。4階は男女共同参画センターやまちなか健やかサロン、女性総合相談室等となり、5階は展示場やフリーマーケット、軽スポーツなど多目的に使用できる市民ホール「つどうわ」になった。

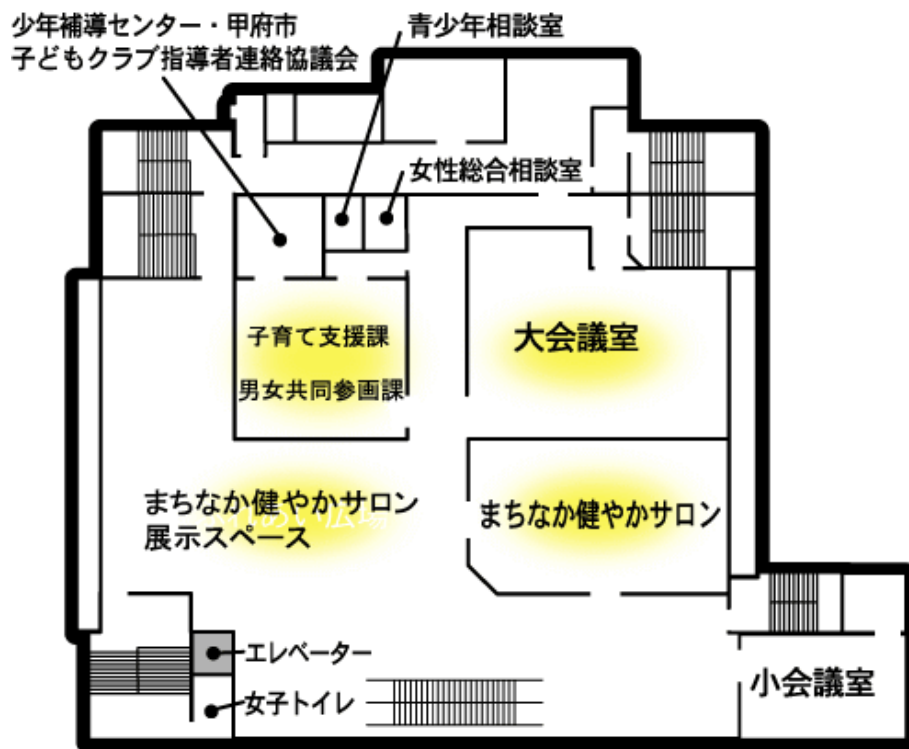
建物の所有者は小野興業、中央興業、穴水商店で、中央興業は映画館の事業主体でもありビルの管理も行っている。穴水商店はビル1階靴店の事業主である。こうふアルジャンのスペースは甲府市商工振興課が建物所有者全員と賃貸借契約を結び、入居している各課が管理している。



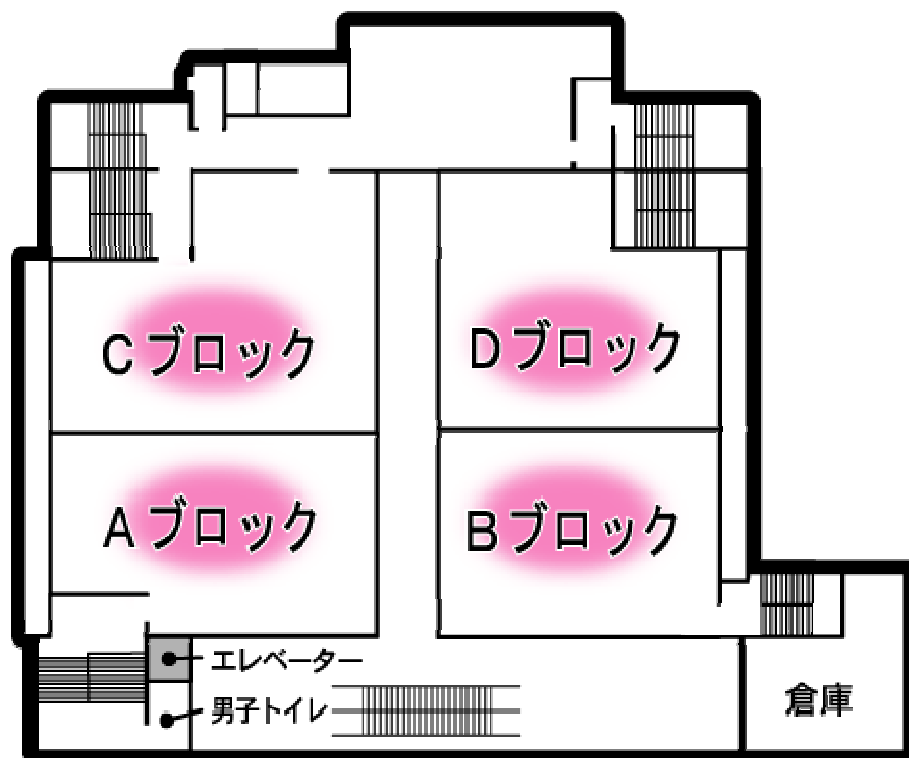
こうふアルジャンの位置 (資料: 甲府市ホームページ)

こうふアルジャンのフロアマップ (資料: 甲府市ホームページ)

[4階]



[5階]





左側がこうふアルジャンが入っている甲府銀座ビル



4階の健やかサロン(写真提供:甲府市)

(2) 「銀座街の駅」

銀座街の駅は、甲府商工会議所が主体となって元ガラス店を甲府市の中心市街地活性化事業として整備したものである。2005年6月にオープンした。三世代交流型施設を謳い、休息スペースを提供するとともに、高齢者と子育て主婦向けのサービスを提供している。ガラス張りの明るい空間であり、甲府市中心街の新しい立ち寄りスポットとなっている。営業時間は9時～18時で、正月三賀日を除き年中無休である。

1階(床面積35坪)は、高齢者やその家族、買物客のための休息・情報スペースである「安心ギャラリー」となっている。ガラス張りで明るく入りやすい空間となっており、障害者トイレ、テーブル・椅子、大型スクリーン等の設備がある。情報サービスとして介護情報に関するパンフレットの設置、常駐の相談員による介護相談、毎月のイベント等を行っている。イベントのプログラム内容は、当初はケアサービスが中心であったが、安心ギャラリーを利用する高齢者は比較的元気な人々であるため、最近では絵手紙教室、折り紙教室などのカルチャー講座に中心を置いている。買物客向けには、買物のためのベビーカーや買い物カートの貸出しサービスも行っている。

「安心ギャラリー」の運営は「協同組合山梨安心サービス」が行っている。同組合は、高齢者が在宅で自立できる社会をめざして、介護だけでなく生活全般における支援ネットワークを構築することを目的として地元企業10社が2001年に設立したもので、出資金は300万円である。

2階(床面積35坪)は、子育て中の主婦向けに、子どもの一時保育預かりサービスを提供する施設になっている。中心街での買い物、映画鑑賞、ランチ・リフレッシュなど動機は何でもよく、1時間単位で子どもを預かっている。育児相談サービス、ベビーカーの無料利用サービスも行っている。

利用料金は1時間800円で、延長15分ごとに200円(土日祝祭日の18時以降は200円増)加算される仕組みになっている。運営は「子育て支援ハッピーキッズ」(子育て支援を行う市民団体、保育士等を中心にスタッフ15名)である。

銀座街の駅の運営は「コミュニティ施設活用事業(銀座街の駅)実行委員会」が事業運営の検証等を行っている。市の担当者は委員として出席している。

(3) 「櫻座」の復活

櫻座は銀座街の駅の向かいにある劇場である(元はガラス店の倉庫)。これはかつてあった劇場を空き倉庫で再現したものである。

櫻座は、1876年(明治9年)8月、魚町の魚商人三井与平が桜町2丁目(今の中央1丁目)に三井座を建てたことに始まる(1884年(明治17年)に櫻座に改称)。当初は芝居小屋の規模であったが、1890年(明治23年)8月に桜町4丁目(今の中央1丁目)に移転して規模を大きくし、明治時代は歌舞伎劇場として賑わった。大正時代に入ると新時代の演劇に移行し、「トスカ」「鶴亀」「玉手箱」などの近代劇が好評を博した。昭和時代になると映画の影響を受けて次第に衰退し、1930年(昭和5年)11月、櫻座は百貨市場となり姿を消した。

その櫻座を甦らせようとの声最近になって市民の間からあがり、紆余曲折を経て2005年(平成17年)6月、旧ガラス倉庫に「櫻座」が75年の歳月を経て再オープンすることとなった。再生運動の中心は「NPO 街づくり文化フォーラム」であり、商工会議所が整備主体となって復活を実現した。



銀座街の駅 もとガラス商店らしく明るい



ベビーカーや買い物カートを用意

櫻座の施設は、ギャラリー、飲食コーナー、ホールからなる。ホールの収容人数は150人である。2006年2月までの9ヶ月間に既に25回の公演を実施し、実績を重ねて着実に市民をひきつけている。プログラムの内容は映画上映、芝居、講演など多彩である。櫻座は「芸術文化等交流施設活用事業(櫻座)実行委員会」が事業運営の検証等を行っており、市の担当者が委員として参加している。

なお、NPO 街づくり文化フォーラムは、櫻座の運営の他に次のような活動を行っている。

- ・「第3回アートフェスタ貢川」(2004年度)の主催 貢川地区の貢川の遊歩道(通称・芸術の小径)に立体作品を展示(立体作家、貢川地区自治体が協力)
- ・「B-box」オープン(2004年5月) 文化教室及びクラフト作家の発表の場所
- ・「清水勲回顧展」(2005年2月)の主催



櫻座の入り口 奥は広い (写真提供: 甲府市)



公演の一コマ 盛況ぶりが伺える (写真提供:甲府市)

5. 特徴的手法

大型の空き店舗をスーパー、映画館、公共施設のコンプレックスとして活用を図った点が特徴的である。それぞれの施設が集客力を持っており、その相乗効果は大きく、当該のビルだけでなく、周辺の商業にも好影響を与えている。

一方、銀座街の駅と櫻座とは至近距離にあることから、街の駅は高齢者や子供向けのイベントの開催などで櫻座と連携を図っている点が特徴的である。櫻座は既に 75 年も前に消滅したものをまちの遺産として復活させたところに大きな特徴がある。今の時代にあわせてアートイベントの空間として蘇らせており、まちに人を集める効果を発揮している。

銀座街の駅と櫻座については実行委員会が活動内容の評価を行っている。それらがオープンした 2005 年の歩行者交通量調査によれば、前年に比べて甲府市中心商店街全体では 4.7%の減少であったが、銀座街の駅・櫻座近辺では 0.2%の減少にとどまり、一定の効果があったと推測されている。また、銀座街の駅の利用者数は開業以来 8 ヶ月間で 11,026 人、櫻座の利用者数は同 5,697 人となった。周辺の商店街では、櫻座でイベントがあると客が増えると評価している。

6. 課題

甲府銀座ビル、銀座街の駅、櫻座は、それぞれ活発に活動して人を集めているが、今後は連携関係や有機的関係を築き、点から面へと効果を上げていくことが期待される。3 施設は徒歩1分以内の距離にあり、今後その相乗効果が発揮されることが期待される。

櫻座に関しては、イベント内容が直前にならないと決まらないなど、未だ運営が本格的に軌道に乗っていない面があるが、軌道に乗れば集客力が高まることが期待される。

銀座街の駅と櫻座は国の補助を受けているが、櫻座は 2005 年度のみ、銀座街の駅は 2005 年度から 2007 年度までであるので、自立した運営を行うことが課題となっている。そのため、銀座街の駅では今までの無料サービスの一部を有料化することが検討されている。

(参考・引用文献)

甲府市『甲府市中心市街地活性化基本計画』甲府市、2000 年

甲府市ホームページ

甲府市『銀座街の駅関連資料』甲府市、2005 年

櫻座ホームページ