

建物資産を活かした集客拠点の事業推進方法の組立支援
「林源十郎商店」「奈良萬の小路」(倉敷物語館周辺再生整備事業)
 岡山県倉敷市(平成22年度中心市街地商業活性化診断・サポート事業)

屈指の歴史的景観資源を中心市街地内に持つ岡山県倉敷市。年間320万人の観光客が訪れる倉敷美観地区において、空家、空旅館、路地などの資産を活かした面的な活性化事業「倉敷物語館周辺再生整備事業」が成果をあげている。その集客核である「林源十郎商店」「奈良萬の小路」は中小機構サポート事業での支援を活用し、国の補助金を活用した事業である。

奈良萬の小路・白井邸 (H25～)

倉敷、高梁川流域食材にこだわった食の集積

白井邸

倉敷物語館

美観地区へ

既存商店街エリアへ

林源十郎商店(H24～)

倉敷の衣食住の質の向上と発信のための質の高い雑貨、クラフトなどの販売をする「倉敷生活デザインマーケット」

活性化事業成果

- 林源十郎商店
 - 来場者数 (H24年度) →約30万人
 - テナント売上高 (H24年度) →目標達成率 119.1%
 - 近隣商店街通行量 (H25) →対前年比約2倍
- 奈良萬の小路
 - 来場者数 (H25年度) →約8万人
 - テナント売上高 (H25年度) →目標達成率 112%
- その他
 - 周辺新規出店数 →12店舗

サポート事業支援の特徴

タウンマネージャーを中心とし、実践的事業者のプロジェクト化

サポート事業では、リーダーシップのあるタウンマネージャーのもと、事業を検討・実践力のある人材を集めてのプロジェクトチームが組成され事業実現をものにしました。
 このような体制づくりについても中小機構の専門家が定期的に訪問し、助言することでサポート事業の成果を最大限引き出せる工夫をしました。

調査・専門家による事業の検証

当事業の支援では来街者アンケートを行うことで現状の倉敷美観地区の評価やニーズを把握しました。また、商店街の代表者などへのヒアリングを実施し、当事業への期待や連携の可能性を探りました。そのことにより、検討されている事業構想の方向性を検証し、事業計画へと昇華させていきました。
 また、専門家による計画の評価・助言も適時行われ、PDCAによる着実な進捗を図りました。

補助金活用スキームの構築

「林源十郎商店」「奈良萬の小路」はそれぞれ経済産業省の補助金を活用し、実現性を高めた事業です。民間の事業者にとって取り組みに時間がかかりがちな補助金制度についても中小機構の専門家は熟知しており、補助金を活用しリスクを低減できる事業スキーム構築の助言を行いました。
 結果的に補助金活用で初期投資を抑え、実現性、持続性の高い事業を構築していくことにつながりました。

支援の成果

・事業推進手法(開発や運営の手法、体制など)の構築による事業検討の具体化と補助金活用による事業実現性、持続可能性をたかめた事業の実現
 ・「林源十郎商店」「奈良萬の小路」では予想以上の来店者。既存商店街の通行量も3倍に

サポート事業概要

期間 平成22年7月～12月(7回)
 内容 事業構想の事業計画化
 専門家による助言
 アンケート調査、ヒアリング実施
 活用専門家(3名)
 「都市計画・建築」「商業開発、テナントリーシング」「調査企画、分析」

倉敷物語館周辺再生整備事業支援

1. 再生整備に求められるコンセプト・再生整備の方向づけ
2. 施設の機能・環境整備のあり方の検討
3. テナントリーシング方策の助言
4. 事業収支計画立案支援

○サポート事業の流れ

回数	実施日	目 標	実 施 内 容
第 1 回	7/2	サポート事業実施内容共有と調査計画検討	<ul style="list-style-type: none"> ・事業内容・課題の確認 ・サポート内容の確認 ・地域分析方法の検討 ・ニーズ調査内容の検討
第 2 回	7/23	調査内容検討	<ul style="list-style-type: none"> ・ニーズ調査内容の確定 ・事業手法、スキームの検討 ・商業ゾーニングの考え方
調査実施	8 月	来街者アンケート、関係者ヒアリング実施	
第 3 回	8/27	事業計画の方向性検討	<ul style="list-style-type: none"> ・ニーズ調査結果の概要報告 ・対象事業の方向付け ・事業スキームの検討
第 4 回	9/24	調査結果報告と計画への反映	<ul style="list-style-type: none"> ・ニーズ調査結果について ・開発コンセプトについて ・事業スキームの検討
第 5 回	10/29	事業計画検討	<ul style="list-style-type: none"> ・サポート事業報告書骨子(案)検討 ・事業収支見通しについて ・開発コンセプトの強化について
第 6 回	11/26	事業計画まとめ	<ul style="list-style-type: none"> ・サポート事業報告書(案) ・事業収支見通しについて ・商店街等周辺との連携について
報告会	12/10	サポート事業報告会の実施	

○提言内容(骨子)

1. 倉敷物語館周辺地区のまちづくりの方向
 - (1)中心市街地活性化における倉敷物語館周辺地区の位置づけ
 - (2)現状と課題⇒来街者ニーズ調査より
 - (3)対象地区に期待される方向性
2. 再生整備に求められるコンセプト・再生整備の方向づけ
 - (1)再生整備コンセプトの考え方
 - (2)地区全体の再生整備コンセプト
 - (3)街区ごとのコンセプト
 - (4)再生整備の方向付け
 - (5)回遊性向上策の提案
3. 商業構成・テナント導入方策への助言
 - (1)商業の組み立て、ゾーニング
 - (2)テナント導入・選定について
 - (3)商店街等との連携方策提案
4. 事業スキームの立案支援
 - (1)事業化プログラム
 - (2)事業手法
 - (3)事業スキーム
 - (4)事業収支見通しについて
 - (5)まちづくり会社の体制強化