

■シリーズ 活き活き商店街とまちづくり■

古都・奈良で賑わいのV字回復を果たす
「奈良・もちいどの商店街」

NPO法人まちづくり協会 三橋重昭
(中小企業診断士)

1.平城京遷都 1300 年を迎える奈良

奈良は今年、平城遷都 1300 年祭記念でいろいろな行事がひらかれる。

奈良に「平城京」として都（みやこ）が開かれたのは西暦 710 年。

現在の奈良市の**中心市街地**は、平城京のあった東側、興福寺・東大寺等の世界遺産が広がる奈良公園に抱かれた地域に位置している。



中心市街地の西側は JR奈良駅、北側は近鉄奈良駅、そして南側には江戸や明治期の町屋が多い奈良町（ならまち）が広がる。

この奈良中心部は、17世紀の中頃から奈良晒、酒造、製墨などの産業が盛んになり、今でもその面影は残る。

16世紀に焼失した東大寺大仏殿は1709年に再建され、この頃から奈良見物に訪れる人が多くなり、奈

奈良市中心市街地ともちいどの商店街の位置（もちいどの商店街HPより）

奈良は次第に**観光の町**としての性格を持つようになった。

1890年（明治23年）にJR奈良駅、1914年（大正3年）に近鉄奈良駅が開業し、商業の中心は駅前に移っていく。

昭和25年、奈良市は国際文化観光都市として再出発し、奈良は一大観光地となり、中心商店街は繁栄した。

現在、一番通行量が多いのが近鉄奈良駅東口から始まる総延長約250mの「東向商店街」で、南側で奈良のメインストリートともなっている「三条通り」に接している。

写真 1 奈良のメインストリート三条通り。左側「もちいどの商店街」入口、右側「東向商店街」入口

「もちいどの商店街」は「東向商店街」近くの三条通りから、南の方向に総延長約 250 mの商店街。

商店街の後背地には猿沢池があり興福寺の五重塔がそびえる。

写真 2 猿沢池と興福寺五重塔

2.もちいどの商店街

「もちいどの」の地名は「餅飯殿」。この名前の由来は奈良時代に東大寺の高僧とともに、この土地の若者が餅と飯を携えてみごと大峰山の大蛇退治に成功したという伝説に由来している。

もちいどの商店街の現理事長は松森重博さん。松森さんの経営する「器まつもり」は1871年（明治4年）にこの地で創業している。

写真 3 松森重博理事長

写真 4 商店街風景 1

写真 5 商店街風景 2

江戸時代から栄えた繁華街だが、明治時代には現在の商店街が形成され、昭和29年に協同組合を結成して翌年には奈良県内で始めてアーケードを設置した。アーケードは昭和50年大改修し、平成8年には以前のを解体して全面新築している。かつては商店街の近くに奈良市役所もあり、もちいどの商店街は奈良県下随一とも言われた。

ただ昭和52年奈良市役所が移転し、また郊外店が続々とできてくるとそれまでの勢いは急速にそがれていった。

商店街の通行量は昭和52年には休日 14,000 人、平日 9,500 であったが年々減少し平成15年には休日 7500 人、平日 6000 人に減少している（各年8月午前10時から午後6時まで）。空き店舗も増えるようになっていった。

3.「もちいどの夢CUBE」の誕生

そんななか、平成16年春、商店街の一角にあったパチンコ店が廃業し、突然裁判所から特別売却の公告があった。特別売却とは、数度入札を実施して入札者がいなかった物件を、執行官が買受可能価額で、早い者勝ちで買い手を募る物件のことをいう。

敷地は263㎡で価格は2650万円という。（3.3㎡当り33万円）

変なところを買われたら商店街の危機にもなりかねない。もちいどの商店街（法人名は奈良もちいどのセンター街協同組合）では、急遽理事会、特別総会を行い、その購入を決定し、売り出し当日の朝一番で応募した。活用策は後で考えることとしていた。

購入後しばらくはイベントなどに活用していたがこれでは収益は上がらない。

パチンコ店の建物構造はそのまま改装して活用することも考えていたが、耐震構造上

再利用は無理とのこともわかった。

どのように活用すべきか、行政や中小企業診断士にも相談した。

その中から、国の施策としてあった「少子高齢化等対応中小商業活性化事業」を行う方向を決めていく。これは、商店街組合等が行う中小商業の活性化の取組みで、少子化、高齢化、安全・安心（防犯・防災）、環境・リサイクル、創業・ベンチャー、商業インキュベーション機能、地域資源活用したブランドの創設などの問題に対応するものを支援し、地域における商店街等の社会的・公共的役割などの向上を促進し、少子化などの課題に対応していくことを目的とするもの。

当該事業補助率は国が2分の1であるが、奈良市も4分の1補助するものであった。

もちいどの商店街では、若手の起業・創業者支援の拠点をつくることにした。

拠点施設は奈良建築士会等と相談し、提案コンペにすることとした。10案ほどの応募があったが、その中で、1店舗あたり10～20㎡前後のボックス型の店舗を、路地風に配置する一体型建築構造にすることに決まった。総事業費は約4600万円。

このインキュベーション施設は、商店街・地域の夢を実現する、そして起業家の夢を実現する四角い箱ということから「もちいどの夢CUBE」と名づけられた。

写真6 もちいどの夢CUBE

平成18年秋に起業家を募集、40件の応募がありその中から書類審査や面談等で10人を選んだ。契約期間は3年間、3年で独り立ちしてもらおうというのが「もちいどの夢CUBE」の主旨。賃料は店舗の位置によって多少異なるが3.3㎡当りで1万円、プラス共益費5000円。オープン前に起業研修講習会も実施している。

私はその内、インスタペーカリー「K's Week」、台湾茶の喫茶・販売「おちゃっちゃん」、銅・真鍮製手づくり雑貨「Be-Buddha」の経営者と懇談した。皆30歳前後の女性で、しっかりとした人生観と真摯な商人姿勢を持っていて好感が持てた。

この3月で「もちいどの夢CUBE」は卒業するが、皆創業と今後の進展に向けて明るい表情だった。

なお、4月からの2期目の入居者は昨年10月に募集、1月に書類選考と面接プレゼンテーションを行い全店舗入居が決まった。

3.奈良市中心市街地活性化に貢献

もちいどの商店街は、奈良市中心市街地のほぼ中央に位置する。

奈良市では平成17年8月に奈良市中心市街地活性化基本計画策定委員会を立ち上げた。

法定の奈良市中心市街地活性化協議会は平成19年3月に設置している。

そして策定された奈良市の「中心市街地活性化基本計画」は平成20年3月に内閣総理大臣の認定を受けた。

「中心市街地活性化基本計画」の基本テーマは、“歴史とロマンに抱かれたまほろばの都”。

そして奈良市の中心市街地活性化の目標は

- 1.訪れたいまち
- 2.歩きたいまち
- 3.活力のあるまち

1.「訪れたいまち」については、奈良の魅力である貴重な歴史・文化資源を再認識し、新たな魅力付けを行う。また、観光施設の整備や各種イベントの実施、**中心市街地の観光情報を提供する観光総合案内ネットワークの整備**により、訪れたいまちを目指すこと。

2.「歩きたいまち」については、**奈良広域観光の玄関口としてふさわしいJR奈良駅、近鉄奈良駅**の整備や公共交通の利用促進を図る。また**安全で快適な歩行者空間の整備**、自動車での来街者が歩いて中心市街地を楽しめる環境整備を行い、まちなかの回遊性の向上を図り、歩きたいまちを目指すこと

3.「活力のあるまち」については、商業者が主体となって、来街者が**魅力を感じるような店舗づくり**を行う。また、商店街どうし、あるいは観光施設や各種イベントなどと連携強化により、中心市街地全体が活力のあるまちを目指すこと。

活力のあるまちづくりでは、中心市街地の商店街・商業者に対する期待は大きい。もちいどの商店街の理事長、松森さんは、平成 17 年、奈良市中心市街地活性化基本計画策定委員会の委員、また奈良市中心市街地活性化協議会の構成メンバーでもある。また中心市街地内 8 商店街で構成される奈良市中心市街地活性化研究会の会長も務めている。

もちいどの商店街では、平成 19 年 4 月の「もちいどの夢 CUBE」のオープンに引き続き、奈良市中心市街地活性化基本計画が内閣総理大臣の認定を受けたことにより活用できるようになった「戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金」を活用して、地元民間企業（株式会社桶谷）に対して閉鎖していた食品スーパー跡の購入を支援し、平成 20 年 7 月食品スーパー「オーケスト」をオープンさせた。オーケストの前庭はよみうりテレビ「愛は地球を救う」24時間テレビの中継基地にもなっている。

写真 7 オーケストと前庭

その結果、夢 CUBE 効果と合わせて商店街通行量は大幅にアップし、数年前 10 店舗を超えた空き店舗はほぼ解消した。この間、商店街の新陳代謝も促進され、過去 3 年間では 20 店舗を越える店舗が新しく開業した。このような商店街は日本全国他ではみることができないであろう。

また昨年 12 月には「地域商店街活性化法」により、商店街の 2 カ所に映像配信設備を設置し、地域のアピールと商店街情報をリアルタイムに配信することで、来街者の増加を図る事業として国からの支援が決定し、今年 3 月には 2 台の大型スクリーンが商店街に設置された。

平城京遷都 1300 年の今年 4 月平城京大極殿が完成するのを期に、奈良の中心市街地まちづくりと観光は新たな時代を迎えようとしている。

4. 郊外には巨大 S C がオープン

奈良市中心部から南西に 4 km 弱、大規模ショッピングセンターの工事が進んでいた。

写真 8 建設中のイオンモール大和郡山

この 3 月にオープンするイオンモール大和郡山だ。敷地面積約 17 万 m²、商業施設面積 7 万 8 千 m²、駐車場は 4150 台の規模だ。郊外大規模集客施設立地規制を打ち出したまちづ

くり三法の成立は平成18年5月だったが、その内の改正都市計画法の施行時期は平成19年11月。

イオンモール大和郡山の敷地は、農用地を含む市街化調整区域。改正都市計画法が施行される平成19年11月以降は、このような地域に大規模集客施設がつくられることは原則不可能になる。

しかし、奈良県都市計画審議会は平成19年8月に開催され、「市街地調整区域」から「市街化区域」に変更、また農用地等から建蔽率80%、容積率300%の建造物等が建てられる商業地域に変更することを承認、そしてそれを奈良県知事が平成19年10月に決定・告示している。

計画自体は前から進んでいたものだろうが、いかにもタイミング的には駆け込み出店。

これにより奈良の中心市街地・商店街への影響も少なくないものと思えるが、もちいどの商店街はじめ、奈良市中心市街地8商店街は、一致団結して、豊かな歴史資源、伝統と文化を活かし本物の商品とサービスの提供、そして、おもてなしの心を込めた接客対応等で、一層の魅力向上を図っている。

■ 奈良もちいどのセンター街協同組合

理事長： 松森 重博

所在地： 〒630-8222 奈良市餅飯殿町12番地

連絡先： TEL 0742-22-2164 FAX 0742-27-9003

組合員数： 出資者45名、(店舗数：85店舗)

ホームページ： <http://www1.kcn.ne.jp/~mochiido/>