

# インキュベーション施設の開設による魅力的な店舗・人材を創出する場づくり

## 奈良もちいどのセンター街 ■ 奈良県奈良市

### 1 商店街の抱えていた課題及びそれに対する取組の概要

	～2007年   「もちいどの夢 CUBE」開業	2007年頃～   創業が持続する仕組み作り	2018年頃～   センター街内連携による新たな取組の開始
共通課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 奈良市役所の移転、大型スーパーやチェーン店の商圏への進出などに伴う商店街への来街者数の減少</li> <li>● 店主の高齢化や後継者不足に伴う空き店舗の増加</li> </ul>		
個別課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 2004年に、奈良もちいどのセンター街（以下、センター街という。）の中心にあった大型パチンコ店の撤退・空き店舗化に伴う賑わいの減少</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● チャレンジショップを一時的な取組で終わらせないためのサポートや交流機会の提供</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 夢 CUBE 内に留まらないセンター街全体での新しい試みへの波及</li> </ul>
取組概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 奈良もちいどのセンター街協同組合（以下、組合という。）によるパチンコ店跡地の購入・空き店舗化に伴う賑わいの減少を防ぎ、センター街の活性化に向けた場に変えていくために、パチンコ店撤退後の空き店舗を購入。</li> <li>● インキュベーション施設「もちいどの夢 CUBE」（以下、夢 CUBE という。）の開業                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築コストを削減すること、消費者の呼び込みに必要な高いデザイン性を重視し、平屋で箱型の形状をしたモダンな出店スペースを10軒整備（夢 CUBE）。</li> <li>・ 出店者の選考基準として、オリジナルなものづくりをしていることを重視し、個性的な店舗が集積するよう工夫。</li> <li>・ 出店者に経営ノウハウを蓄積してもらうことなどを背景に、入居期間を一般的なチャレンジショップより長く、最大3年間と設定した。</li> <li>・ センター街への正規出店により、将来的に商店街内の空き店舗が解消されることを見込み、家賃は割安な価格帯とした。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 個店の魅力向上や営業継続に向けたサポート                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 組合が、個店に対して毎月経営アドバイスを実施。</li> <li>・ 入居期間終了後の正規出店の場所探しにおいても、組合が物件オーナーと交渉を行うなどのサポートを実施。</li> </ul> </li> <li>● 夢 CUBE 以外のセンター街の店舗との交流機会の提供                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 夢 CUBE の入居者にもセンター街の集まりやイベントに積極的に参加してもらうことで、店舗間のコミュニケーションを図り、信頼関係の構築を促進。</li> </ul> </li> <li>● ニーズを踏まえた夢 CUBE の再構築                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 飲食店の開業ニーズが高いと分かったため、夢 CUBE に物販・飲食の両方に対応可能なスペースを設置。</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 夢 CUBE の入居者・卒業生とセンター街の既存店主との連携                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「奈良の街は店じまいが早い」というイメージの払拭を目的に、組合が「もちいど夜市」を企画・開催。夢 CUBE 入居者も出店し、準備やチラシづくりに参画。</li> <li>・ 夢 CUBE の入居者・卒業生、センター街の店主の所属するテナント会が主導し、「もちいどのかわら版」という情報誌を企画し、配布。地域やセンター街の店舗の情報発信を行っている。</li> <li>・ 若い人の企画力を取り込み、センター街全体の活性化につなげていくために、夢 CUBE 卒業生を組合の理事に迎えた。</li> </ul> </li> </ul>



夢 CUBE



もちいど夜市の様子

### 2 取組の成果

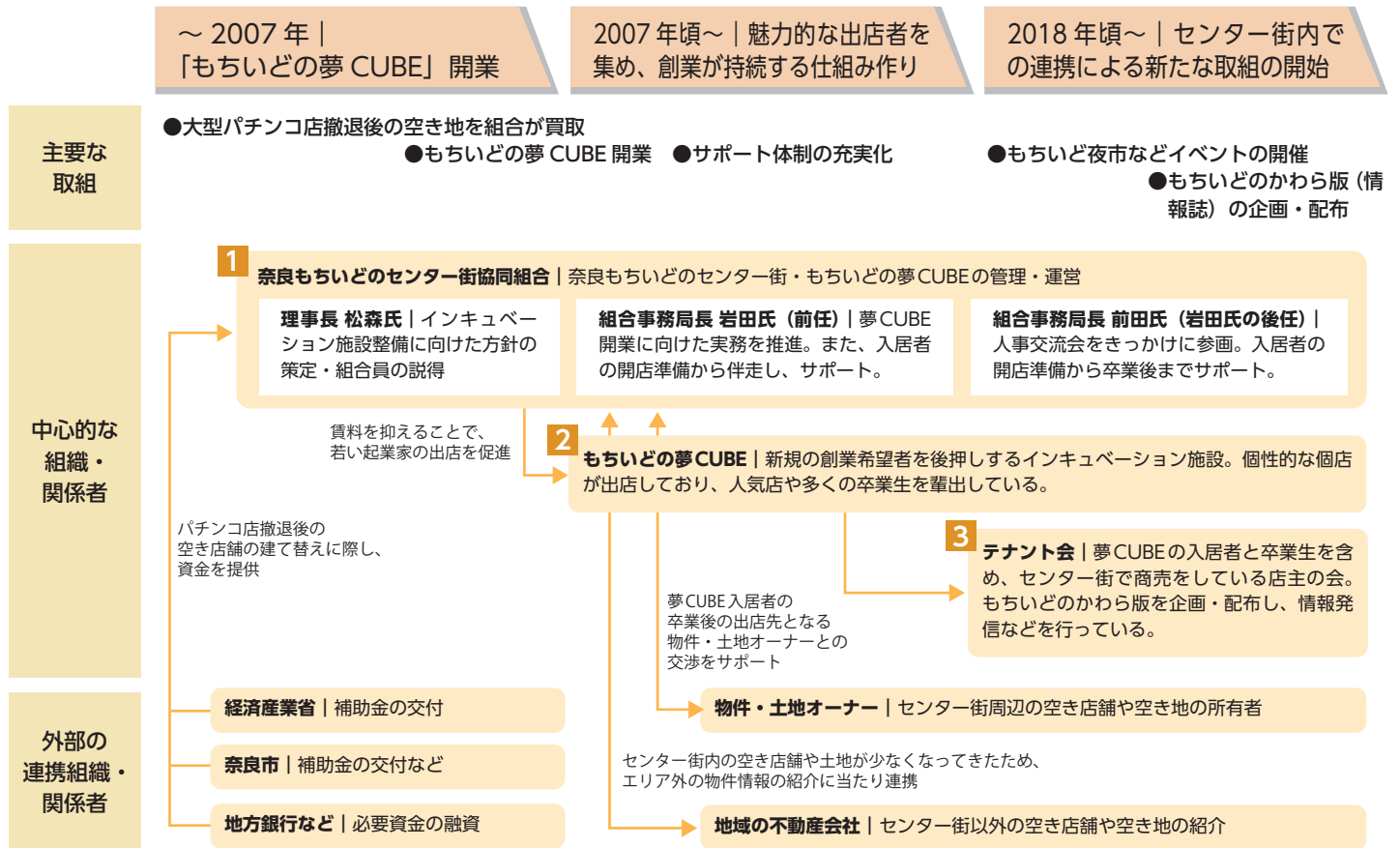
#### ※ 夢 CUBE の魅力的な店舗による来街者数の増加

- ・ 一期生の足袋スニーカー専門店「TABI・JI」や四期生のかき氷店「kakigori ほうせき箱」などの人気店が生まれ、「面白い店が多い場所」というイメージが定着し、夢 CUBE が観光客の定番回遊ルートとなった。結果、センター街全体の通行量・来街者数の底上げに貢献している。
- ・ 既存の店主たちも刺激を受け、客層に合わせて品揃えをアップデートするなど、センター街として魅力が増す好循環が生じている。

#### ※ 夢 CUBE 卒業生の出店による空き店舗率の減少

- ・ 夢 CUBE オープン前のセンター街の店舗数は75軒だったが、現在では105軒にまで増え、センター街内の空き店舗率はほぼ0%になった。加えて、夢 CUBE の卒業生がセンター街内に11店、近隣の商店街に8店、店を構えており、空き店舗問題の解消に大きく貢献している。

### 3 取組実現のための推進体制～域内外人材等の連携プロセス～



### 4 取組のポイント

1 次項の取組のポイントに対応

#### 1 デザインの力を活用した起業・創業スペースを開業

パチンコ店撤退後の空き店舗の利活用について、商店街の未来に大きく影響すると考え、組合の理事長の松森氏が粘り強く組合員などを説得し、空き地の買収とお試し出店ができる起業・創業スペース（夢 CUBE）の開業に動き出した。建設費用は、国や市の補助金に加え、地方銀行の融資を活用。単なる起業・創業スペースでは、魅力あるテナント誘致や人流の創出につながらないと考え、デザイン性を重視したモダンなスペースを整備。高いデザイン性が多いの起業・創業希望者を呼び込み、魅力ある個性的な店舗の集積を生み出したことで、来街者の増加につながっている。デザインの力を活用した起業・創業スペースが、商店街のイメージを変えるきっかけとなる中核施設となった。

#### 2 自主性を尊重した、個店の魅力向上と営業継続に向けたサポートの実施

夢 CUBE への出店者に対し、1年目は商品づくり、2年目は顧客づくり、3年目は卒業後の店舗づくりなど、段階に応じた経営アドバイスを組合が行い、個店の魅力向上を実現している。例えば、アパレル店には、奈良の代名詞である鹿をモチーフにした商品開発のアドバイスをし、売上を大きく伸ばした実績がある。また、卒業後の営業継続の場所探しにおいても、組合が物件・土地の所有者と交渉を行うなどのサポートを実施している。入居から卒業後までのサポートが、出店者の成功を後押しし、新たな創業希望者を呼び込む好循環を生んでいる。

一方で、卒業後を見据え、トライ&エラーしながら、独り立ちする実力を付けてもらうことを重要視し、上記サポートなど、必要な機能や環境は提供するものの、過度な支援は行わず、各店主の自主的な検討や行動を促すよう気を付けている。

#### 3 インキュベーションスペースの入居者と既存店主のコミュニケーションの促進

夢 CUBE の入居者とセンター街の既存店主との交流は限定的であり、夢 CUBE の入居者のアイデアや企画力をセンター街全体として活かしていきにくい状況にあった。そのため、夢 CUBE の入居者や卒業生も集うテナント会において、地域や店舗を紹介する情報誌「もちいどのかわら版」の企画・配布を行った。この取組は、来街者へのプロモーションという意味だけでなく、取材を通じ他店舗のを知る機会となっている。組合員と期間限定の出店者とが共同で取り組むことができる環境を整えることで、双方のコミュニケーションの場となり、つながりが生まれている。関係性が創出されることで、夢 CUBE 入居者が商店街内へ新規出店することの後押しなどにつながっている。

### 5 商店街と周辺の基本情報

- 所在地：奈良県奈良市餅飯殿町
- 人口（奈良県奈良市）：約 35 万人（2021 年 1 月 1 日時点）

奈良もちいどのセンター街は、奈良で最も古いといわれる商店街。近鉄奈良駅から南へ 300m 進んだ場所にあり、観光客に人気の「ならまち」につながる立地でもある。約 250m の街並みには歴史的なスポットに加え、個性的な店舗が並んでいる。