

「裏京都」 福知山でテナントミックスを通じた地域活性化へ

【京都府福知山市】
福知山フロント株式会社

民主導で地域の活性化へ

福知山市は、人口約 7.5 万人、京都府北西部、京都市・神戸市から約 60km、大阪市から約 70km の場所に位置している。1579 年に明智光秀が福知山城を築いた地としても有名であり、城下町として栄えた歴史を持つことから、今もその当時の町割りが残っている。まちづくりは、平成 23 年、28 年と 2 期に渡り計画した中心市街地活性化基本計画に沿って展開されており、福知山城周辺、広小路商店街周辺、福知山駅周辺の 3 つの拠点を中心に、歴史的・文化的な地域資源を活かした形で行われている。



左：福知山城周辺、右：福知山市中心市街地の 3 つの拠点

(出典：福知山市中心市街地活性化計画)

福知山フロント株式会社の設立・活動

平成 27 年、福知山市から福知山駅正面通商店街振興組合に対し提案された「駅正面通りは、福知山城周辺、広小路商店街周辺、福知山駅周辺の 3 つの拠点を繋ぐ位置にある。まちの回遊性向上を図るため、第 2 期中心市街地活性化計画の中核に位置づけたい」との話をきっかけに、商店街は、市、まちづくりの専門家等と「まちづくり勉強会」を行うとともに、活性化に向けた住民・商業者の意向調査等を実施。その結果、賃貸や売却意向のある不動産所有者や活性化に前向きな若手事業者がいることが分かり、商店街でも「この機会を逃さず、まちの活性化を実現させたい」との機運が高まりはじめた。

しかし、当時の駅正面通り商店街は高齢化が進み、空き店舗も増加しており、商店街組織として新たな投資をして事業に取り組むことは厳しい状況にあった。このような中、「スピード感をもって多様な事業を計画的・継続的に展開できる体制が不可欠」との考えの下、商店街エリアの 30・40 代の若手事業者を含む意欲ある有志と商店街組織による共同出資で、同年 12 月に民間のまちづくり会社「福知山フロント株式会社」が設立された。



秋山 保彦さん



人見 茂さん



岸本 道德さん



杉本 潤明さん



奥田 友昭さん



高見 哲也さん



秋山 光輔さん

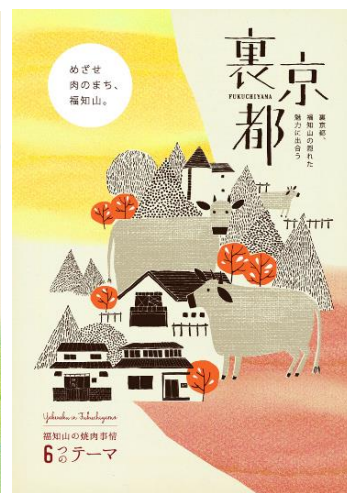
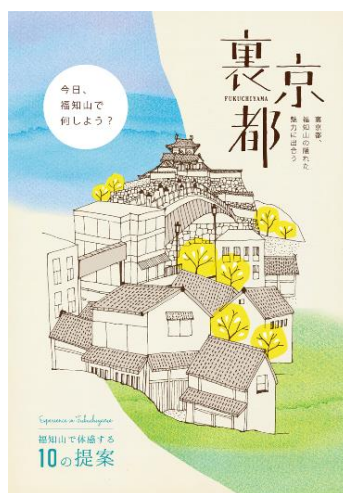


久世 純也さん

福知山フロント株式会社の組織メンバー

(出典：福知山フロント株式会社HP)

福知山フロント株式会社は、駅正面通りのエリアを中心に活動を行っており、テナントミックス事業、街なみ環境整備推進事業、低利用地活用計画のハード事業のほかに、インバウンド施策、情報発信、にぎわい創出のためのサタデーズナイト、ファーマーズテーブルズ等の地域の魅力を伝え、消費を根付かせる消費創出事業（ソフト事業）を行っている。



左：ファーマーズテーブルズ：福知山市内を中心とする飲食店や農業者などが出店を行うイベント。

右：観光ガイドマップ「裏京都」：毎回テーマを設定し、福知山の魅力を発信。

(出典：福知山フロント株式会社HP)

地域の再興を目指すテナントミックス事業（テナント誘致）の実施

福知山フロント株式会社が行うテナントミックス事業は、まちづくりのコンセプトである「裏京都」にマッチしたテナントを空き店舗に誘致することで、地域の賑わい創出を狙うものである。テナントミックス事業の実施にあたっては、駅正面通り商店街を中心とする「駅正面エリア」を事業実施エリアと設定し、更に「駅正面エリア」をA・B・Cの3つのブロックに分け、駅に近いAブロックから集中的に店舗を誘致することで、「駅正面通りに新しいお店が増えている！」と実際に話題になるようなインパクトを生み出し、リニューアル感が醸成されるよう戦略的に取組を開始。

実際に、インパクトを生み出すという戦略は狙い通りの効果を発揮する。Aブロックの空き店舗に「裏京都」らしさのある新たなテナントが誘致されていくにあたって、次第に「駅正面エリア」に足を運ぶ女性や若者等の来街者が増え、地域に賑わいが生まれていったという。その後、Bブロック、Cブロックにおいてもテナントミックス事業を展開し、約7年間で14店舗（後述する銀鈴ビルを含めると合計22店舗）の誘致を実現した。

テナントミックス事業を実施する前は、駅正面エリアの空き店舗等の不動産は市場に情報すら出てこないことが多かったが、徐々に駅正面エリアも商売が成り立つ場所と認知されはじめ、出店したいという声も増えるとともに、同社が絡まずとも自発的な出店により不動産会社が事務所を構える等、まちの賑わい回復と併せてエリアの価値が大きく向上したと福知山フロント株式会社のメンバーは声を合わせ話す。

また、これまで福知山駅正面通商店街振興組合は60代が中心で高齢化が課題であったが、新たな出店者は30代～40代の若者世代が多く、それぞれ商店街振興組合と商工会議所青年部の両方に加入してもらえたことで、若い組合員が増え、商店街組織の若返り化に繋がったと話す。



左：「駅正面エリア」A・B・Cブロック

右：Captain T's（アメリカンケーキ店） 左から高山真帆さん、慎也さん

（提供：福知山フロント株式会社）



左：B1 居酒屋、1F ヨガスタジオ、2F フォトスタジオ
右：長浜ラーメン一番 福知山駅前店

(撮影：中小企業庁商業課)

新たな取組「銀鈴ビルプロジェクト」の始動

テナントミックス事業を進めるにつれ、活用可能な空き店舗が少なくなる中、空き店舗自体はあるが建物所有者との折り合いがつかないという新たな課題がでてきた。この課題を打破するため、商店街内にある空きビル「銀鈴ビル」を活用した新たな取組「銀鈴ビルプロジェクト」が動き始める。このプロジェクトは、福知山フロント株式会社が商店街の魅力を高めるテナントを誘致するとともに商店街に不足している機能を導入した複合施設を整備することで、それを起爆剤に建物所有者の意識改革を促し、空き店舗の流動化を図ることを1つの目的としている。また、この取組を通じて地域ニーズを充足する新規参入や不足業種の補完を促進し、商店街全体としての集客力を強化することで交流人口の拡大と地域の賑わい再生に繋げる狙いもある。

銀鈴ビルは、駅正面エリアの中で駅近くのAブロックに位置し、東は商店街、西はけやき通りに面する3階建てのビル。駅から徒歩約2分の好立地であるにもかかわらず、ビルの2階、3階は長年放置され、1階のパチンコ店は令和2年に閉店し空きビルとなっていた。

そのような中、このビルを利活用した事業が興せないか検討が始まる。令和3年12月から令和4年1月にかけて現地見学会、事業説明会を17回実施。テナントの選考会では、お店の特徴、コンセプト、ターゲットといったオーソドックスな事業計画の審査だけでなく、応募者の経験や経歴、提供するメニューのこだわり、競合と差別化できる魅力があるか、売上等の考え方が適切で継続可能な事業収支であるか等、経営的視点も加味しながら選考を進め、商店街に不足する機能を補完できるか、複合施設としてバランスの良いテナント配置となるか等についても協議された。その結果、8店舗の出店が決まり、中小企業庁「令和4年度地域商業機能複合化推進事業」の活用のもと、1階と2階をリノベーションし、地域に不足する機能を充足する店舗の再配置を実現させた。

【事業実施前】



左：銀鈴ビルの外観（商店街側）、右：閉店となったパチンコ店

【事業実施後】



左：銀鈴ビルの外観（商店街側）、右：銀鈴ビルの外観（けやき通り側）

（提供：福知山フロント株式会社）

他者との繋がりを感じる新たな空間へ

整備された複合商業施設「銀鈴ビル」は、令和5年4月29日に竣工記念式典と内覧会が開催され、同年5月1日に開業。銀鈴ビルのテナントは、商店街を一つのビルに集約したような構成となっており、1階は、菓子工房・カフェ、たこ焼き店、レンタルスペース、美容室の4店舗、2階は、ラーメン店、韓国料理店、エステ店、スマホ販売・パソコン教室の4店舗の合計8店舗で構成されている。また1階共用部には、「地域の料理人と農産物の結びつけを促したい」という思いから、おしゃれな八百屋として、地元で採れた新鮮な野菜や加工品の無人販売所が設置されている。

ビルの東側は商店街、西側はけやき通りに面しており、ビル内を通り両方に行き来できる建物の特徴を活かしながら、テナント間の仕切りもできるだけ作らないことで、エステ店を目的に来店されたお客様が菓子工房やたこ焼き店に立ち寄る等「他者との繋がりを感じながらやってほしい」と、回遊性・地域のコミュニティを高める造りとなっている。



左：1F レンタルリビングWぴーす（レンタルスペース）、右：2F kaja-kaja（韓国料理店）



1F 共用部 のら×たん ゆらジェンヌ（野菜・加工品の無人販売所）：パチンコ台を活かした陳列台（左）
（撮影：中小企業庁商業課）

将来の構想

銀鈴ビルプロジェクトは、これまで行ってきたテナントミックス事業の中でも最大規模の事業となった。令和5年7月現在では開業して2ヶ月。まずは複合商業施設「銀鈴ビル」の認知度を高めるため、地域に根付く消費創出事業を作っていくことが大事と福知山フロント株式会社のメンバーは話す。早速、令和5年7月28日、29日には、銀鈴ビル等を会場としたファーマーズテーブルズが開催される。福知山駅正面通商店街振興組合も縁日を出店して賑わいづくりに一役買う予定だ。

また、商店街の活性化にあたっては、人と人との関わりの中で色々な物事が生まれるため、地域のコミュニケーションをしっかりとること、他人事にしないことが大事と語る。更に、次を見据えて活動していくことが大切であり、組織の後進育成を考えていかないといけない。将来的には、20代、30代の若手に福知山フロント株式会社を託していけることがベストと福知山フロント株式会社の杉本さんと奥田さんは話した。

地域と人と美味しい暮らし

NIGHT 夜

銀鈴ビル FUKUCHIYAMA EKIKITA

FOOD SPACE / SWEETS SPACE / FARMER SPACE

銀鈴ビル・屋外特設ブース

※車でお越しの際は近隣の有料駐車場をご利用ください。

2023.7.28 fri. 29 sat. 18:00-22:00

Vol.3「農業女子、ブランディングにめざめる」

ナイトライブラリー

【主催】福知山市 【イベント実行委員会/問合せ先】福知山フロント株式会社 E-mail: info@fukuchiyama-front.co.jp (メールフォームの対応になります)

Farmers Tables 限定コラボメニューがこんなに！

28日のみ出店 29日のみ出店

※各店舗のメニュー・出店日は変更になる場合がございます。

屋外FOODブース

有限会社 高木精肉店	自家製炙り焼豚、炙り焼豚丼、焼豚丼 (ゆらげん堂、おちやのこ菜園、福田農園)	(F-T)
Bistrot q	ポークソテー、ポークステーキ、焼きとろろまなすのガーリックソース (小林ふあーむ)	(F-T)
炭火やきとり当番	焼鳥、焼鳥丼、かき氷、ジュース、万葉寺焼鳥 (ゆらげん堂)、トマト焼鳥 (おちやのこ菜園、福田農園)	(F-T)
秋野牧場	ホルモン焼き、ホルモンうどん (福田農園)	(F-T)
stand Rong	丸々万葉寺とうらんとチーズフランスのホットドッグ (ゆらげん堂)	(F-T)
Spice Curry Garmii	バターチキンカレー、7種のスパイスカレー (ゆらげん堂、小林ふあーむ、おちやのこ菜園、福田農園、86farm、おちやのこ菜園、IAI FARM)	(F-T)
バルにしむらーの	福知三鷹二石酒粕ソーゼー、にしむらーの各物ガスバチ (小林ふあーむ、おちやのこ菜園、福田農園)	(F-T)
とり屋	福知山産チキン使用のとり焼	(F-T)
源祥 石の花	ホルモン焼き、チョコス、ソフトクリーム、ホルモン焼きそば (おちやのこ菜園)	(F-T)
レ・ゾンデル	カレー、フレンチ、パスタ、チーズケーキ、冷たいスイーツ、りんごにんじんのグラニューガ はちみつトマトソース (86farm、おちやのこ菜園×福田農園)	(F-T)
やきにくの丹の吉	ステーキなど、万葉寺とさぎりのBBQ (ゆらげん堂)	(F-T)
福寿堂	フルーツ、トマト、おちやのこ菜園、福田農園、万葉寺の天麩 (ゆらげん堂)、ボールすくい、ぶよぶよすくい、金魚すくい	(F-T)
駅正面通り商店街	練子 (わたあめ、餅など)	(F-T)
清水商店	チーズたっぷりマルグリートのタルティーン、ジャガイモと明太子のタルティーン、黒しと枝豆のタルティーン、万葉寺産子しらすのタルティーン (ゆらげん堂)、アヒージョ、ナチョス、かき氷、ソフトクリーム、ドリンク	(F-T)

銀鈴ビル内 SWEETSブース

のらxたん ゆらげん堂	野菜・農産物加工品・お茶・お米の販売、野菜が主役の日	(F-T)
86farm&まころパン	パン、ドリンク	(F-T)
THEG10BASE	けずりいちご、いちごソーダ	(F-T)
M.vege	オレンジジュース、りんご飴	(F-T)
ZuT (ずっと) 湯けにくいアイス	ZuT湯けにくいアイスクリーム、福知山産アイス (小林ふあーむ)	(F-T)
丹波ほっこり農園	芋菓スイーツ、焼き芋	(F-T)

銀鈴ビルテナントブース

1F MAISON KU-NEL	福知山のトマトを使ったパフェ (小林ふあーむ)	(F-T)
TACO TEC	通常メニューをお安く提供！	(F-T)
レンタルリビング Wびーす	福知 お弁当販売 (福知焼き、福のからあげ)、RABOT ボーセラーズのワークショップ、Wびーす スマートボール	(F-T)
eight hair design	ラムネ、アイスコーヒー、アイスカフェラテ	(F-T)
2F 吉見製菓	冷やしレモンメンの旨辛味、しょうゆ味	(F-T)
kaja-kaja	テイクアウト/ヤシヨムチキン、ハニーマスタードチキン、ハットグ、ソフトクリーム 各500円	(F-T)
Mon Cloche	店内/通常メニューもやっています！	(F-T)
スマホのちどり 福知山店	タトゥーシールド体験	(F-T)
	eスポーツ体験	(F-T)

銀鈴ビル

https://ginrei-kyoto.com

2023年7月28日(金)29日(土)に開催予定のファーマーズテーブルズのイベントチラシ

(出典：福知山フロント株式会社HP)

これまで福知山フロント株式会社の代表取締役である秋山保彦さんの「責任はとるが口は出さない」との思いから、若手を支える中心役を杉本さん(部長)が担い、奥田さん(部長兼事務局長)、岸本さん(部長)等も一緒になりながら、「失敗もあるけど、軌道修正していけばよい」とスピード感を持って地域の賑わいづくりを行ってきた。また、福知山フロント株式会社の株主でもある福知山駅正面通商店街振興組合では、福知山フロント株式会社のメンバーである岸本さんを理事長に抜擢し、組織の若返りを果たしたところである。今後も若手メンバーを中心とし、更なる賑わい創出の飛躍が期待される。



銀鈴ビル関係者

(提供：福知山フロント株式会社)