

平成28年度

「光り輝く商店街発掘・創出事業」

大町四ツ角中央商店街

リノベーション事例集

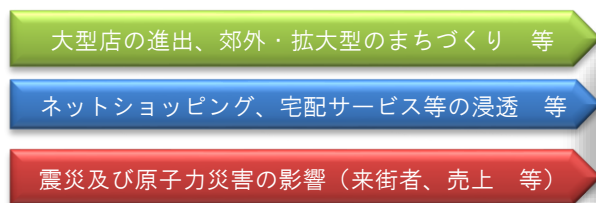
平成29年3月



「光り輝く商店街発掘・創出事業」の概要

現状と課題

- 大型店の進出、ネットショッピングの浸透、多様化する消費者ニーズへの対応の遅れ等に加え、震災及び原子力災害の影響により、**まちの顔である商店街は、賑わい・魅力を失いつつある状況。**
- 「買い物」だけで大型店やネットショッピングに対抗することは極めて厳しく、**街並みや店舗の雰囲気、サービス内容を刷新し、まち歩きやお店めぐりを楽しんでもらうことが、商店街の存続、まちの魅力向上にとって重要。**



- ・店主の高齢化
- ・後継者不足
- ・投資意欲等の減退
- ・消費者ニーズへの対応の遅れ
- ・組織力の低下

事業内容

商店街への**覆面調査**を実施し、**外部の目で発見した課題を改善するとともに商店街が保有する資源を磨きあげながら魅力を向上させるためのプランを提案し、商店街をまちの魅力の核とする。**

1 商店街への覆面調査【6～8月頃】

～外部の目線で課題や強みを発見～

- 商店街に覆面調査員を派遣し、接客態度、メニュー・品揃え、内外装等に関する課題や強みとなり得る資源を調査。
- 覆面調査は、調査日時や調査員の身分を明かさずに実施することを想定。



2 リノベーションプランの提案【8～10月頃】

～覆面調査の結果をもとに魅力向上の方策を検討～

- 覆面調査の結果等をもとに、各分野の専門家が分野別のリノベーションプランを店舗ごとに提案。
- まちづくりプロデューサーが分野別リノベーションプランをまとめ、商店街及び各店舗に提案。



3 リノベーションプランの実現【10～2月頃】

～リノベーションプランの実現に要する費用の一部を県が支援～

- 商店街全体又は各店舗がリノベーションプランの全部又は一部を年度内に実現しようとする事業に対し、予算の範囲内で県が補助金を交付。

補助率3/4以内
地域全体で1,200万円以内



4 事例集の作成【2～3月頃】

～リノベーション実現までの過程を県内全域で共有～

- 専門家によるリノベーションプランの内容と商店街による実現内容をリノベーション事例集としてまとめ、県ホームページで公表。
- 県内全域で事例を共有し、外部の目線を活かしたリノベーションまちづくりを促進。



※ 1、2、4は委託事業として実施、3は県が直接補助金を交付。

店舗の紹介



- 1) 所在地／電話番号
福島県会津若松市中町3-53 / 0242-27-9206
- 2) 創業年次
西暦1975年12月(和暦 昭和50年12月)。最初は6坪位の小さな店でしたが、平成4年11月に現在の店へ。戸建、二面ガラス張りで天井が高く、開放感を出しています。
- 3) 店舗の営業
ブライダルブーケ、アレンジフラワー、観葉植物、苗物etc.
- 4) 店舗の特色
常に新しい商品を取り揃える。季節の先取り。
- 5) 営業時間／定休日
10:00 ~ 18:00 / 毎週水曜日
- 6) 商店街の中での特色
二面ガラス張りで、夜ライトアップ。常に明るく。
- 7) 経営に対して心がけている点
売り上げを上げるために、いつも新しい商品を心がけています。

専門家による調査結果の概要

約25年開店当初からのクロス、ロールスクリーンの老朽化が著しい。また、ハロゲン照明のスポットライトで商品を照らしている状況。一部クロスがハロゲンライトの熱で焼けて変色している。照明のLED化や効率のよい照明計画を検討。

専門家からの改善提案(リノベーションプランの内容)

ランニングコストの軽減策として、ハロゲン照明のLED化。店舗内は天井に光を当て反射した光によって空間全体を明るくする工夫を検討する。また、色彩配置も考慮して屋外と店内のディスプレイの違いを明確にすると見やすくなる。

リノベーション後に対する期待

お店がリフレッシュする事で魅力的な店舗、まちゼミやフラワーアレンジメント教育が行いやすくなる。また、明るく気持ちの良い店内を感じて、お客様に商品をゆっくり見て頂くことができ、夜のライトアップにより店内の演出をよく見てもらえる。

今後の展望

従来通り、季節を先取りした、オリジナル商品を提供したい。また高い天井を活かした演出もやりたい。街に対しては、夜間明るい店舗が増えていけば、明るい街になると思う。街灯を設置すること、店舗の照明を刷新してだけでなく、各店舗が営業時間を1時間延ばすという簡単なことでも街は変わると思う。

リノベーションプランの実現内容

スポットライトをハロゲンライトから、演色性を損なわないLED 照明に切り替える。

また、ロールスクリーンとクロスを新しく交換することにより、間接照明の効果を高め、空間全体を明るくし、店舗の魅力を向上させる。クロスの色とロールスクリーンの色を同系色に合わせることで、統一感が生まれ、より空間が広く感じられる。



店主：西浦征子さん

■実施前



ハロゲンライト



クロス箇所

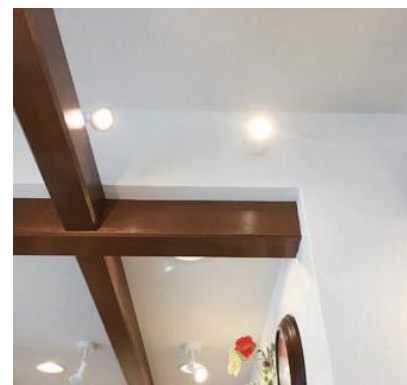


ロールスクリーン箇所

■実施後



LED 照明



新規クロス箇所



新規ロールスクリーン箇所

LED 照明の光を間接照明のように張り替えた白いクロスにあてることによって、光が拡散され、施工前より、空間全体が明るくなる。ハロゲンライトと異なり、熱を発しないのでクロスが焦げて黒ずむことはない。照明の演色性も適切である。

また、外部軒天のダウンライトを刷新することで、夜間が施工前より明るくなった。

店舗の紹介



- 1) 所在地／電話番号
福島県会津若松市大町1-2-55 / 0242-22-5305
- 2) 創業年次
西暦1868年4月(和暦 大正8年4月)。明治元年4月にそれまでの生糸仲買業から旅館業に転業し、昭和52年7月全面改築の上、ビジネスホテルとしてオープン、現在に至る。
- 3) 店舗の営業
ホテル業
- 4) 店舗の特色
1Fはフロント、ロビー及びテナント2店舗。
2Fは食事処、3～5Fは客室。
- 5) 営業時間／定休日
16:00～10:00 / 1/2～1/4
- 6) 商店街の中での特色
お客様の安心、安全、及び清潔できれいな客室を低価格でご利用頂く。
- 7) 経営に対して心がけている点
大町四ツ角の中心に位置した商用客、観光客には便利なホテル。

専門家による調査結果の概要

ドアの前に立つが、自動ドアは開かないこともあり、中も暗く営業していないように見える。全体的に照明が暗く、閉鎖的な感じを受ける。
また、ホテル大阪屋とテナントなど様々な看板が取り付けられており、視覚的に煩雑で効果が少ない。交差点という一等地に立地しながら街に開かれた雰囲気を作り出せていない状況。

専門家からの改善提案(リノベーションプランの内容)

1Fフロントは、照明の照度が低いため、中の様子がうかがいにくい。照明によって夜間に温かみのある光りで四ツ角の街灯の役割を果たすようにしたい。また、フロントの家具のレイアウトを検討し、壁の仕上げを明るい色に変更し、天井同様、外部の床仕上げと同じものを内部に引き込むと良い。建物色調の調整、過剰看板の整理、通りに露出している設備機器の再配置を検討すると良い。

リノベーション後に対する期待

エントランス及びロビーの天井張替え及び照明のLED化、入口看板のLED化により見違えるばかりに良くなった。商店街の中核として深夜まで明るく、集客にも頑張れると思う。

今後の展望

短期的には、1F女子トイレ、2F食事処の和式トイレを洋式に改修、ボイラー及び配管を改修し、CO2の削減を図りたい。
街に対しては、観光に対する街、街に訪れる人を増やす取り組みを行いたい。現在もホテル大阪屋を中心とするマップをつくっており、ホテル利用者には街の商店を利用する際に特典があるようにしている。相乗効果が起きる取り組みが重要。市内随一の歴史を持った商店街なので、なお一層の集客に向けて頑張っていきたい。

リノベーションプランの実現内容

既存の金属製パネルの外部軒天から、ロビーに連続する木目調の天井に張替える。テナント部分の外部サッシをホテルの壁面サインへ変更することでエントランス空間を整備する。ロビー・エントランス照明の入替を行い、壁面サインも含め、夜間をホテル、四ツ角周辺を明るくする。
また、使用されていない既存看板を撤去し外観をすっきりさせる。



店主：福西正弘さん

■実施前



テナント部分外部サッシ／エントランス



既存内部天井・照明／ロビー



既存外部看板

■実施後



壁面サイン／エントランス



新規既存内部天井・照明／ロビー



外部看板撤去

照明の刷新によって、夜間、商店街の中心である四ツ角が明るくなった。
また、テナント店舗前の軒天井の照明も同様に刷新し、テナント側から高評価が得られている。看板の撤去は街並みに対する貢献と次回以降のリノベーションに対して良い影響をもたらすと考えられる。

店舗の紹介



- 1) 所在地／電話番号
福島県会津若松市大町1-1-45 / 0242-27-0845
- 2) 創業年次
西暦1919年(和暦 大正8年)。江戸時代から13代続く福西本家より初代惣兵衛が分家したのは大正8年。昭和24年には株式会社に改組し以来、福西惣兵衛商店は会津塗の製造問屋として発展を続けてきた。
- 3) 店舗の営業
漆器、一部会津木綿
- 4) 店舗の特色
伝統的会津塗を継承しつつ、現代生活に合った塗り物の開発。
- 5) 営業時間／定休日
9:30 ~ 17:30 / 無休(臨時休業あり)
- 6) 商店街の中での特色
市内中心地にあり、地元の方よりも観光客の方(全体の7 ~ 8割)が多い。
- 7) 経営に対して心がけている点
会津漆器の中で老舗の立場として会津の伝統を守って、引継いでいくことを心がけている。

専門家による調査結果の概要

外観は意匠的な配慮がなされているが、西日除けの簾なども垂れているのでやや外から中の雰囲気分かりづらく入りにくい。また、1Fはモノが多く、展示、陳列にコンセプトが感じられない。もう少し漆器を使ったライフスタイルを提案する展示や陳列があったほうがよい。2Fギャラリーは、展示物の情報が少なく、店舗の歴史や漆器の解説なども展示したい。

専門家からの改善提案(リノベーションプランの内容)

2Fギャラリーの展示ケースが物の大きさに比べ大きく、空間全体も暗いため、物がよく見えない。ケース内に照明を設置するなどを行い対応する。

リノベーション後に対する期待

リノベーション前の状態でも、2Fに上がってもらえたとお客様の多くが感心してくださっていた。そのインパクトにより磨きをかけ、購買につなげていきたい。

今後の展望

本事業により、会津塗の歴史や魅力をより効果的に発信できるようにすることで、地場産業の振興、観光振興につなげられることを期待する。また、街に対しては、商店街の約100件の様々な店舗が、方向性を1つにして前を向いていければ良いと思う。七日町は観光客を主体にしており、福西惣兵衛商店は七日町商店街と大町四ツ角商店街の境に位置しており、両商店街を繋げることが出来ればよいと考えている。地元客と観光客の両方の面が大事で、具体的には、商店街内の古い価値ある建物、庭が取り壊されている状況を、街としてよりサポートできると良いと思う。

リノベーションプランの実現内容

2Fギャラリーの照明入替を刷新する。特に、勾配天井の下部にライン照明を設置することで、空間全体を明るくし、既存の垂木、棟木（構造体）を見えやすくする。
また、ショーケースの小型化と木枠の一部撤去を行い、より展示品を見やすく、分かりやすくする。



店主：福西正樹さん

■実施前



既存照明／垂木、棟木（構造体）



既存ショーケース



既存ショーケース（階段側）

■実施後



新規照明／垂木、棟木（構造体）



新規ショーケース



新規ショーケース（階段側）

ショーケースをコンパクトにすること、縦の枠をなくすことにより、圧迫感が軽減された。同時に既存裸電球の吊照明がなくなったことにより、より展示品が見やすくなった。
また、ライン照明が効果的に空間の特性である既存の垂木、棟木（構造体）を明るくし、より象徴的になった。同時に、空間全体も明るくなった。

店舗の紹介



- 1) 所在地／電話番号
福島県会津若松市中町4-13 / 0242-28-1415
- 2) 創業年次
西暦1838年(和暦 天保9年)。小売店舗の蔵は明治時代の建立。裏の蔵は創業当時の天保年間の建立。小売店舗の蔵は昭和60年に全面改装。
- 3) 店舗の営業
会津産なめこ缶詰、山菜缶詰、干しぜんまい、地元菓子、酒類小売
- 4) 店舗の特色
地元会津の商品と共に大正時代、昭和初期の食品、菓子のポスター、額、箱などの展示
- 5) 営業時間／定休日
10:00 ~ 18:00 / 毎週日曜日
- 6) 商店街の中での特色
三代目新吉、四代目新蔵が製造を始めた、なめこ缶詰を中心に特徴ある地元の商品を品揃えしている。
- 7) 経営に対して心がけている点
食品菓子の流通を通じて会津の発展に寄与し、会津の食文化の創造に貢献できる企業を目指す。

専門家による調査結果の概要

当時の趣のある蔵の状態を残すが、震災による劣化状況が酷く、修復ができていない。建物裏の蔵も同様に劣化状況が酷い。

また、飲料自動販売機の現在の設置方法には違和感があり、店舗内部も改善の余地があった。一方で、垂れ幕看板、暖簾に趣を残す配慮がみられ、会津若松らしい趣のある外観は保存したい。

専門家からの改善提案(リノベーションプランの内容)

まずは震災や経年劣化で傷んだ蔵(店舗)の外壁の漆喰を修復し、その修復にあわせて設置していない看板も設置する。

リノベーション後に対する期待

外壁の全面補修により、小売店舗のイメージアップを図る。風評被害で落ち込んだ地元会津産の商品の売り上げにつなげる。

今後の展望

天保9年創業、五十嵐新典で6代目になる古くからの伝統を活かすと共に専門家の方々の提案を取り入れ、品揃えを見直し、新たなチャレンジをする。大町四ツ角中央商店街には蔵を活用した歴史的建物と近代的な建物が混在している。魅力的な品揃えと店舗で、観光客のみならず地元の人にも愛される商店街として、中心市街地活性化の一助となることを望む。

リノベーションプランの実現内容

震災の影響及び経年劣化により損傷の激しい蔵(店舗)の外壁を修復。木製の看板を修復し、当時と同じ店舗正面に設置しなおす。



店主：五十嵐新典さん

■実施前



看板設置箇所／建物全景



外壁漆喰破損箇所／窓まわり



外壁漆喰破損箇所／建物側面

■実施後



新規看板設置／建物全景



外壁漆喰修復箇所／窓まわり



外壁漆喰修復箇所／建物側面

職人による丁寧な仕事、適切な乾燥期間などにより、損傷する前の状態に修復され、外壁に付随する、樋、玄関引戸、玄関外部照明も合わせて再塗装により修復された。また、看板も当時の趣をそのままに修復され、同じ位置に設置された。

店舗の紹介



- 1) 所在地／電話番号
福島県会津若松市中町4-18 / 0242-27-3750
- 2) 創業年次
西暦1976年(和暦 昭和51年)。
- 3) 店舗の営業
自家焙煎コーヒー、手づくりケーキの喫茶店、野口英世博士の資料館。
- 4) 店舗の特色
会津若松、明治時代の建物を残して利用。
- 5) 営業時間／定休日
8:00 ~ 20:00 / 元日のみ
- 6) 商店街の中での特色
歴史、伝統、文化を引継ぐ店舗。それらの要素が自家焙煎のコーヒーに対して深みのある印象を与えている。
- 7) 経営に対して心がけている点
地元を大切にしつつ、観光客を呼び込みたい。観光客の集客だけに走らない。バランスを大切にしている。

専門家による調査結果の概要

外構整備が不十分であり、一部改善の必要があるように思われる。内部に関しては、全体的に内装、家具のクリーニング・補修が必要。室内奥の喫煙スペースを設けてはいるものの、完全分煙までできておらず、ガラス間仕切り壁が分煙の機能を果たしていない。また、2F 野口英世青春館は展示物の展示・陳列が雑然としている。

専門家からの改善提案(リノベーションプランの内容)

店頭周り建物周辺、店内掃除の徹底が重要。床の無垢材には厚みがあるので、表層研磨とコーティングにより刷新できると思われる。1F内装デザインの検討、什器備品の見直しと入替。分煙コーナーは完全設備が必要。また、2F展示スペースの展示品整備、空間の趣を損なわない整備が必要。

リノベーション後に対する期待

福西本店、山新商店、このあたりが商店街の中心となり、改善されることで文化的要素が高まる。「商売」より「文化」の発信が大事。街のポテンシャルが深まり、広がる。

今後の展望

短期的には、古いものに磨きをかけていく。例えば、立派なスピーカーがあるので、管球式アンプの導入を検討している。その他、この場所でコーヒーの焙煎が出来るようにしたいと考えている。(補助金とは関係なく) 2Fに野口英世博士の事について分かる漫画の制作、設置を検討している。スタッフに対して、野口英世博士の事、街の観光情報のこと、飲食店としての基礎を教育する必要があると考えている。街に対しては、歴史、文化を目に見えるかたちとして表現する。つくり手が見えるようにし、歴史や文化の深みが理解できるようにしたい。

リノベーションプランの実現内容

1F 會津吉番館のリフォームでは、床、テーブルの研磨や椅子の修理、カウンター移設、分煙コーナーの仕切り改修のほか、店舗外のオーニング修繕等を行う。

また、2F 野口英世青春館のリフォームでは、照明入替や天窓の設置、ドア修繕等により明るい空間とするほか、展示資料等の見直し(本補助事業とは別で実施予定)を行う。



店主：照島敏明さん

■実施前



既存分煙パーティション、フローリング



既存カウンター、壁、カーテン



既存テーブル、椅子

■実施後



新規パーティション、フローリング



新規カウンター、新規壁、カーテン撤去



新規テーブル、椅子

既存の壁、建材、家具を修復することで、古いものを活用するというコンセプトが利用者に伝わるかたちに刷新できている。修繕すること、余計なものを排除することにより空間が広がった。また、分煙パーティションを従来の配置と変えることで、非喫煙者が利用する空間がテラスに面するようになった。

大町四ツ角中央商店街のリノベーション計画について



まちづくりプロデューサー
原田 鎮郎(はらだしずお)

1968年 早稲田大学大学院修士修了 工学修士
1968年～75年 菊竹清訓建築設計事務所に勤務
上海同济大学客員教授 国際建築アカデミープロフェッサー
株式会社 環境システム研究所 代表取締役
愛知県立芸術大学客員教授、日本大学・昭和女子大学講師、
早稲田大学非常勤講師IAA(国際建築アカデミー)プロフェッサー
資格/一級建築士

平成28年度「光輝く商店街発掘・創出事業」は、当初の16店舗の候補の中から5店舗がリノベーションを実施した。その内容はそれぞれの店舗経営者の意向によるもので外壁の補修、設備の改善、内装の展示のリニューアルなど多岐に分かれたが、リノベーションの効果はそれぞれに上がったといえる。日ごろから考えていてもなかなか実行する一歩が踏み出せずにいたのが、われわれのアドバイスにわが意を得たりと納得され、さらに県の補助金に後押しされて実行できたという満足感がそれぞれの事例で見られた。

商店街全体に対しては今回の5店舗のリノベーションがどのような活性化の効果を生み出すのかについてはまだ定かには検証がなされていないが、5店舗のリノベーションがそれぞれの店舗の中で、さらにはそれぞれの個店を飛び出して周辺の商店街に対してどのような効果を生み出していくのかを注意深く見つめていきたいと思う。もちろん今回の事業は今後も継続的な取り組みがなされてこそその波及効果が次第に顕在化してくる。

今回は外壁の補修など外観のリノベーションを主としたケース、外観の照明や外部の天井材を通して内部へとリノベーションを続けたケース、そしてほぼ内部のリノベーションにとどまったケースなど、リノベーションされた空間の広がりにも変化が見られた。

外部を主としたリノベーションではどれだけ誘客効果が増したのかを把握して、ひきつけられてきた客をどのように引きとどめて内部に誘導するかについて次の戦略が必要になる。内部のリノベーションを行った店舗では、どのようにその内部空間を客に告知して客を誘導するかが課題となる。

それぞれ違うアプローチをとった店舗は相互に自分たちが学ぶべき点を他の店舗から学び取らなければならない。そのような情報交換を積極的におこなっていくことがリノベーションの拠点を点から線へ結びつけてネットワークとしての広がりを確保していくことになる。

その広がりを誘発するためには、来年度以降は人が集まる拠点、特に若者が集まる拠点を初めに優先的に作るように心がけるべきである。そしてその計画や運営にも若者が参加できる仕組みを作り上げたい。

また空き店舗や空地は活性化の拠点となる可能性を秘めている。この空間活用を若者にやらせてみるのも面白い。

計画のプロセス、リノベーション工事のプロセスの段階から若者が参加できる仕組みを作り上げていくことで、SNS やフェイスブックでの情報伝達も期待できる。

若者を街づくりに参加させていくためには、若者の街中居住を推進したい。24時間若者がいることで様々な活気が発生する。その若者の中に会津大学などの外国人留学生を加えて、さらに海外からの教授陣にも街中居住を促進するインセンティブのある施策を考えていけば、街の国際化やインバウンドの増加も期待できよう。