

## ＪＲ駅前開発による栗東のまち作り －栗東町商工会主導の「ウイング・プラザ」開業－

本年３月２０日、ＪＲ栗東駅東側の区画整理街区に２１街区複合商業施設「ウイング・プラザ」がオープンした。２２街区の超高層マンション「ウイング・ビュー」、２３街区の生活百貨店「栗東サティ」とともに３つの街区が完成し、これで当該地区の商業集積が出揃ったことになる。

### パーディタウン誕生の背景

２１・２２・２３の区画整理街区は平成６年に地権者から委託を受けた栗東町が行政指導のもとに開発をすすめてきた地域である。

栗東町は平成１１年２月１日現在、人口５２，９１２人、世帯数は１７，４８０世帯で滋賀県内の市・町を含めた行政地区で７番目の規模を誇っている。平成９年１０月時点での同数値と比較すると、人口で４．５％、世帯数で５．３％増加しており、昭和５０年代には一時人口増の鈍化はみられたが、同町では一貫してこの増加傾向は続いている。

同町の商業の推移をみると、年間販売額は平成３年から６年にかけて、１８．０％の減少が発生したが、平成６年から９年にかけて１５．７％の増加に転じ、平成３年度数値の約９５％にまで回復してきている。しかし平成６年時点では同町から購買客の約２７％が草津へ、同約９％が守山へ流出していた。同町では綾、安養寺、手原の一部に商業集積はみられたが核となる本格的な集積はなかった。

平成２年の「栗東町総合計画第三次」において、今後同町の商業の発展は交通の利便性と商業集積如何にかかっていることが認識された。そしてＪＲ栗東駅整備と同駅を中心にした商店街の拠点作り、商業の近代化と合理化の施策の基本方向が示されたのであった。

新設のＪＲ栗東駅が本格的に稼働した平成３年の乗車人員総数は９６万３千人であったが平成７年には１７５万８千人にまで増加し、約８割の増加を示している。このような環境下において２１街区複合商業施設「ウイング・プラザ」が完成したのである。

### パーディタウンの概要

「パーディ」とは、鳥の小児語で「小鳥さん」を意味している。水と緑のショッピングタウンという構想を踏まえ、緑豊かな栗東駅前広場や芸術文化会館と大宝神社の鎮守の森を行き交う小鳥たちと同時に「まち」が飛翔・発展していく姿に親しみやすさや楽しさを加えてネーミングされた。

「パーディタウン」は今回完成した複合商業施設「ウイング・プラザ」、超高層マンション「ウイング・ビュー」、生活百貨店「栗東サティ」、芸術文化会館「さくら」により構成されている。

「ウイング・プラザ」、「ウイング・ビュー」、「栗東サティ」は空中回廊（ペDESTリアンデッキ）で結ばれ便利さと快適さが追求されている。また、同回廊の下は歩行者街路となっており、ポケットパーク化が試みられている。

当初は街区ごとにデベロッパーがそれぞれの事業に取り組んできたが、今後の地域間競争への対応の必要性から栗東町芸術文化会館「さくら」も加えて、

平成１０年１０月に「栗東駅前商業文化連絡協議会（幹事機関：栗東町商工会）」が設立された。

同協議会は全ての事業主体とテナントから構成されており、「まち」全体のプロモーションなどが運営されている。

「まち」のコンセプトは「商業機能・文化機能の提供はもちろん、そうした来街者の直接的な目的達成にとどまらず日常生活のなかでプラスアルファの精神的な充足感と安堵感を与える」ことに決められた。

また同協議会により同タウンのキャッチフレーズは「やすらぐまち」、「きもちいいまち」、「こころのまち」に決定した。

「バーディタウン」では地域資源に拘ることのない一種のタウンマネジメントがなされているといえる。各街区が本年秋にオープンする「さきら」との連携を強めていくことが当面の課題であり、今後は同タウン内へのメディカルゾーンの設置や新規事業の苗床作りを行っていくこと等が課題となるであろう。

### ウイング・プラザの概要

「ウイング・プラザ」は栗東町商工会（会長：中村修蔵）と伊藤忠商事株式会社の2者が共同デベロッパーとしてそれぞれの目的を達成するために、必要な床面を区分所有することで開発が行われた。

地元商工会と大手商社がそれぞれの活動に相乗効果をもたらすことを共通認識にして、開発が行われた事例は全国的にも珍しい。

「栗東サティ」が広域をターゲットにする商業店舗であるのに対し、「ウイング・プラザ」は半径2 km以内の近隣商圈をターゲットに設定しており、生活密着型の販売で両者は機能分担を図っている。

「ウイング・プラザ」の内装カラーはグリーンとクリームが基調になっており、アメリカ人デザイナーらしい斬新性が感じられる。また、外部からの出入り自由な空間が演出され、年中無休で朝9時から夜の12時まで地域に開放され、急増する周辺住民のコミュニティに対する意識をそのニーズとして捉えた対応がある。

### ウイング・プラザの構成

#### 商工会占有部分

1階 店名	業務内容
棒由精肉店	精肉惣菜販売
旬菜料理 月 蔵間	飲食
富士商会	写真、フォトコミュニケーション
お好み焼き のん	お好み焼き、鉄板焼き
ティアラ	花販売
パレットプラザ	D P E
プリントプラザ	スピード印刷
創作居酒屋 千万来	飲食
スーフ&パソ メゾット	飲食
(株)小平井屋	クリーニング
4階 施設名	業務内容
ホーリング R.B.G コミュニティスペース	ホーリング、トレーニング 研修室

商工会専有部分は地元商業者9店のテナントと商工会直営ボウリング場、大小5室ある研修室、栗東商工会事務室で構成されている。

「商工会及び商工会議所による小規模事業者の支援に関する法律（小規模事業者支援促進法）」が平成5年に制定されたが、「ウイング・プラザ」内のスポーツ施設、研修室、賃貸型共同店舗は滋賀県内で初めて認定を受けている。

また、ボウリング場を商工会が直接に運営することは全国初めてのケースである。24レーンあるボウリング場運営の専門的な部分、コーチング・スタッフの派遣などは琵琶湖汽船食堂株式会社（大津ボウルも経営）に委託されている。専属のプロ・ボウラー5名が配置され、スポーツ性や競技性の高いボウリング場作りが目指されており、会員は18台備え付けられているトレーニング・マシンの使用が無料である。施設使用料金は一般利用客については他のボウリング場と変わらないが、団体利用については低めに設定されており、本年5月にはアジアナショナルチームの合宿先に選定され、さいさきの良いスタートがきれたようである。

研修室では、自主的なサークル活動や教養講座開催に伴い発生する講師の斡旋や企画に必要な情報収集、会員募集、サークルなどの組織運営をサポートする体制がとられている。研修室内での飲食は可能であり、「ウイング・プラザ」内飲食店からのケータリングサービスも行われている。

### 伊藤忠商事（株）占有部分

1階には書籍の「村岡光文堂」、ドラッグの「シミズドラッグ」が配置されており、2階には家電の「JOSHIN」、英会話の「NOVA」が配置されている。3階には飲食の「オールド・スパゲッティ・ファクトリー」、アミューズメントの「ジャングル」、CDレンタルの「レンタルエクスプレス」が配置されている。

栗東商工会専有部分の1階のテナント9店で「コイン店会」が組織され、同商工会により経営者がマネジメントできる範囲を超える部分についてサポート体制がとられている。特にカルチャー・サークルを組織化し、「消費者サポーター」を結成して各テナントの外部評価機能を担当させたのは有効である。

広域商圈の集客は大型商業集積が担い、地元専門店が近隣商圈住民への生活密着型対応を担っている。このように機能を分担しながら、相乗効果を狙う新しいタイプの商業集積が栗東町に誕生したといえる。周辺住民のコミュニティ意識醸成へのサポートや消費者との双方向のコミュニケーションが定着し、さらに強化されて中心性の高まりが望まれるのはいうまでもない。

（中小企業診断士 鐘井 輝）

滋賀県中小企業情報センター「月刊 企業の窓」1999年4月号執筆原稿