

全国における空き店舗対策の傾向と貸付面積の小規模化による利活用の実態
— 地方都市における遊休不動産の利活用傾向と課題(その 1) —

正会員○中渡 康太*¹ 同 姫野 由香*²
同 小川 孝俊*¹ 準会員 古海 裕美子*⁴

同 金 大一*³

7. 都市計画— 3. 市街地変容と都市・地域の再生—d 中心市街地
中心市街地活性化基本計画 空き店舗 小規模化

1 研究の背景と目的

2000 年以降、大規模小売店舗立地法の施行に伴って、大規模小売店舗法が廃止され、規制緩和による大規模店舗の郊外立地が進んだ。また、急速な人口減少に伴い、多くの都市において、空きビル・空き店舗などの遊休不動産⁽¹⁾が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化⁽²⁾」が問題視されている。この状態が放置されれば、コンパクトシティや中心市街地活性化のボトルネックとして、加速度的に都市の衰退を招く恐れも懸念される⁽¹⁾。それに伴い、認定中心市街地活性化基本計画（以下、基本計画）の策定により、空間構成変化を伴う利活用事業などが進められている。また、地方都市の中心市街地では、空き店舗の存在が問題視されており⁽²⁾、利活用を促進する取り組みが全国各地で試みられている。特に、大分市中心市街地では、2008 年からの第一期基本計画策定以後、駅ビルの開発など大規模な取り組みがなされ、大きな変容を遂げた。しかし、空き店舗率の減少には至らず、第三期基本計画では「空き店舗率」を目標指標に掲げ、様々な対策に取り組んでいる最中である⁽³⁾。

そこで本研究では、全国の中心市街地における空き店舗対策事業の傾向を把握する。また、大分市中心市街地において、空間構成の変化を伴う事例のうち、空き店舗の貸付面積を小規模化して利活用を図っている事例の実態を調査し、小規模化の過程で生じる課題を明らかにする。

2 研究の方法

本研究ではまず、基本計画を策定している都市の中から、目標指標に「空き店舗関連⁽³⁾」を採用する都市を選定する。次に、選定した都市が策定している基本計画における、空き店舗対策事業⁽⁴⁾を全て抽出する。これらを整理することで、全国における空き店舗対策事業の傾向を明らかにする。

さらに、大分市中心市街地における空き店舗の現状を把握する。また、空き店舗の貸付面積を、分割し小規模化する事例の過程を「計面前」、「計画時」、「改修時」、「改修後」に分けて、各段階で生じ得る課題を明らかにする。また、それぞれの課題に対してとられた解決策の傾向を整理することで、利活用の実態を明らかにする。

3 全国の中心市街地における空き店舗の現状把握

3-1 全国の中心市街地における空き店舗の現状

中小企業庁「商店街実態調査報告書⁽⁴⁾」（2015 年度）をもとに、空き店舗数の推移を整理した。図 1 より、まちづくり三法が改正された 2006 年以降も、空き店舗数は増加傾向にあり、2009 年以降の空き店舗率が 10%以上は占めていることがわかった。基本計画などによる、空き店舗対策事業の効果を超越する速さで、空き店舗数が増加傾向にあり、歯止めがかかっていることが考えられる。つまり、依然として空き店舗は中心市街地の課題として、残っているといえる。

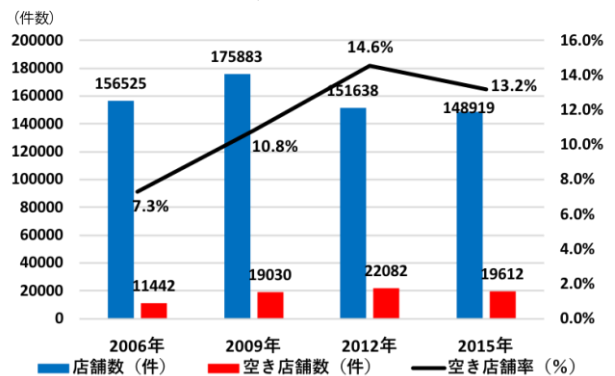


図 1 全国における中心市街地の空き店舗数

3-2 全国における空き店舗対策の傾向

2018 年 11 月時点で、基本計画を策定している都市は、142 市 2 町であり、第三期基本計画まで含めると計 226 計画ある。また、目標指標に、「空き店舗関連」を採用する基本計画数の推移を年ごとに整理した（図 2）。2013 年には「空き店舗関連」の目標指標を採用す

る都市の割合が約50%を占め、それ以降も増加傾向にあり、ここ数年は80%以上の都市で採用されている。

「空き店舗関連」の目標指標を掲げ、重点的に対策するなど、改めて空き店舗対策に取り組む都市が増加傾向にあることがわかる。

つまり、3-1でも示したように、空き店舗対策を講じてはきたが、依然として空き店舗率等の改善にはつながっていないことがここでも確認できる。

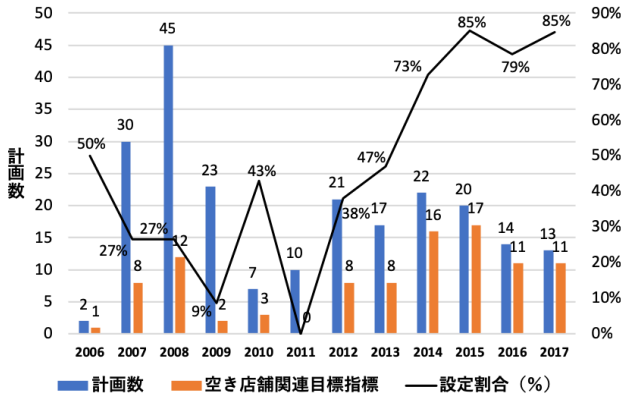


図2 空き店舗関連目標指標の設定傾向

次に、全国の空き店舗対策の傾向を把握するため、目標指標に「空き店舗関連」を採用する基本計画における、空き店舗対策事業を整理・分類した。その結果、図3に示すイベント事業や情報発信事業などのソフト事業7つ、インフラ整備事業などのハード事業2つに分かれることがわかった⁵⁾。なかでもソフト事業については、事業の種類も件数も多く、テナントミックス事業等を実施する「空き店舗活用」や「教育支援」、家賃補助等の「家賃・改修費補助」だけで72%を占めている。ハード事業は、商店街の舗装整備や街灯設置を実施する「インフラ整備」のほか、空き店舗における貸付面積の小規模化やリノベーションを実施する「空き店舗改修」が確認できた。

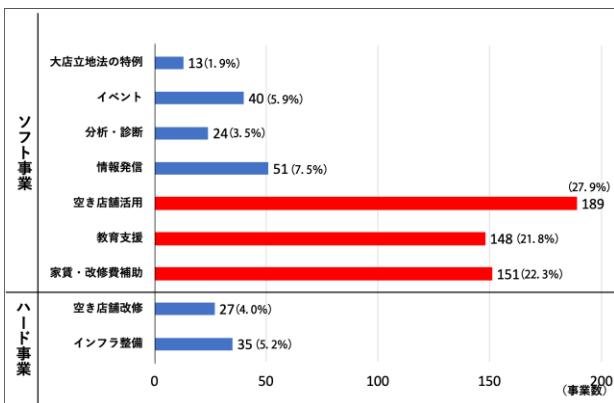


図3 基本計画における空き店舗対策事業の分類

4 大分市における空き店舗の現状把握

4-1 大分市の概要

研究対象地とする大分県大分市の概要を表1に示す。大分市中心市街地は、図4に示す中央通り沿いに、商業、文化、行政など県都として多様な都市機能が集積する大分駅北側の既存商業地を中心に発展してきた³⁾。なお、第3期基本計画においては、目標指標に「空き店舗率」を採用している。

表1 大分市中心市街地の概要と目標指標 (2017年3月時点)

| 人口 (人) | | 面積 (ha) | | 人口密度 (人/ha) | |
|------------------------|-----------|----------------------|----------|----------------|--------------|
| 大分市全域 | 大分市中心市街地 | 大分市全域 | 大分市中心市街地 | 大分市全域 | 大分市中心市街地 |
| 478491 (人) | 18477 (人) | 50120 (ha) | 153 (ha) | 9.55 (人/ha) | 20.76 (人/ha) |
| 認定中心市街地活性化基本計画における目標指標 | | | | | |
| 第1期(2008年7月~2013年3月) | | 第2期(2013年4月~2018年3月) | | 第3期(2018年4月~) | |
| 小売業年間商品販売額 | | 小売業年間商品販売額 | | 空き店舗率 | |
| 歩行者通行量 | | 歩行者通行量 | | 歩行者通行量 | |
| まちなか滞留時間 | | まちなか滞留時間 | | バス年間利用者数 | |
| — | | — | | 主要文化交流施設年間利用者数 | |

4-2 大分市における空き店舗の現状

大分市の中心市街地(中央町・府内町)を対象に、現地調査により空き店舗の現状を把握した(図4)。大分市中心市街地全体の空き店舗率は11.1%(70/631)であり、全国の平均(13.2%)より低い(図1)。また、中央町には店舗が322件あり、そのうち10.6%(34件)が空き店舗である。府内町は店舗が309件あり、そのうち11.7%(36件)が空き店舗であり、府内町の方が空き店舗率が高い。また、図4の空き店舗の分布に着目すると、国道等に接していない街区に空き店舗が多く存在し、空き店舗が連担している街区が多いことがわかった。

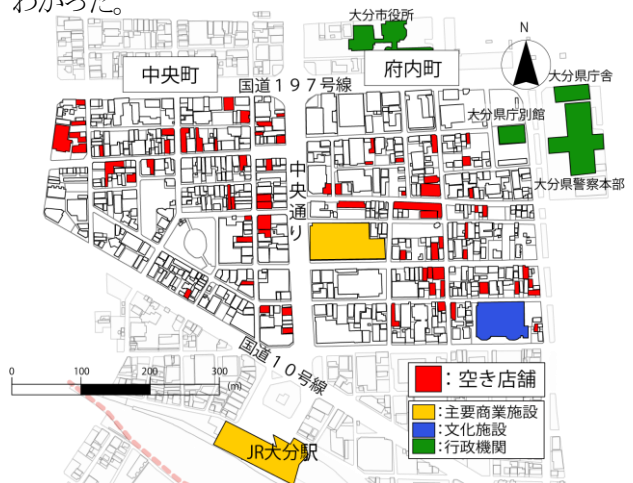


図4 大分市中心市街地の空き店舗の分析

4-3 大分市における空き店舗対策の傾向

大分市の基本計画における空き店舗対策事業に着目すると、第1期基本計画は、「空き店舗関連」の目標指標を採用している第3期基本計画より、商店街魅力アップ出店事業など、商店街全体の活性化を図る空き

表2 大分市の基本計画における空き店舗対策事業の一覧

| 大分市中心市街地活性化基本計画 | | |
|-----------------|--|----------------------|
| 計画名 | 事業名 | 実施主体 |
| 第1期 | 大規模小売店舗立地法の特別区域の指定申請 | 大分市 |
| | 新大分第6ビルリノベーション事業 | 新大分土地(株) |
| | まちなか出店サポート運営事業 | 大分市、(株)大分まちなか倶楽部 |
| | まちなか商業グランプリ事業 | 大分市、(株)大分まちなか倶楽部 |
| | 空き店舗対策事業 | 個人事業者及び商店街団体 |
| | 起業家支援事業 | 個人事業者及び商店街団体 |
| | 商店街能力アップ出店事業 | 個人事業者及び商店街団体 |
| | 休館所設置事業 | 個人事業者及び商店街団体 |
| | 府内町の空き店舗活用テナント化事業及び遊休地を活用したチャレンジショップ事業 | (株)トキハ |
| | 大分マートのリニューアル事業 | (有)サクヤヤビル |
| 第2期 | 第一種大規模小売店舗立地法特別区域の設定 | 大分市 |
| | まちなか出店サポート運営事業 | 大分市 |
| | まちなか出店支援事業 | 個人事業者及び商店街団体 |
| | 商店街事業戦略室の設立 | 竹町商店街振興組合、中央町商店街振興組合 |
| 第3期 | リノベーション推進事業 | リノベーション推進協議会 |
| | 新大分第7ビルリノベーション事業 | 新大分土地(株) |
| | まちなかリノベーション居住等物件能力アップ事業 | (株)大分まちなか倶楽部 |
| | 第一種大規模小売店舗立地法特別区域の設定 | 大分市 |
| | まちなか出店サポート運営事業 | 個人事業者及び商店街団体 |
| | 「チャレンジ創業!」大分市創業者応援事業 | 大分市 |

赤字文字：民間協議

表3 空き店舗利活用事例の概要と利活用内容

| ビル名 | 【事例1】Wビル | | | | 【事例2】Nビル | | | |
|-----------------|--|------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--|--|--------|--------|
| | ①概要 | 利活用前 | 飲食店 | 築年数 | 築54年 | 利活用前 | 倉庫 | 築年数 |
| | 利活用後 | 飲食店・ビール工場・空きスペース | 床面積 | 57㎡ | 利活用後 | 飲食店 | 床面積 | 430.2㎡ |
| | 構造 | 鉄筋コンクリート造4階建て(1階) | 事業計画期間 | 2週間 | 構造 | 鉄骨造 | 事業計画期間 | 26週間 |
| | | | 改修期間 | 6週間 | | | 改修期間 | 6週間 |
| ②空間構成の変化 | <p>利活用前(飲食店) ※ヒアリングをもとに作成 改修途中(スケルトン) ※ヒアリングをもとに作成 利活用途中(スペースを半分) ※ヒアリングをもとに作成 利活用途中(空きスペースを分割) ※自視・写真をもとに作成</p> | | | | <p>1階平面図 2階平面図</p> | | | |
| | <p>3階平面図 4階平面図</p> | | | | | | | |
| ③利活用連携体制 | <p>空き店舗利活用事業主(空き店舗所有者) 改修費全額負担(会社の費用) 内装費負担 テナント入居者 相談・依頼 専門家 協力・助言 施工者</p> | | | | <p>行政 補助金 相談 消防署 消防法の特別措置 空き店舗所有者 管理委託 事業内容 空き店舗利活用事業主(不動産会社) 相談・依頼 専門家 協力・助言 施工者 改修費全額負担(金融機関からの融資) 内装費負担 テナント入居者</p> | | | |
| ④利活用における問題点と解決策 | 問題点 | | 解決策 | | 問題点 | | 解決策 | |
| | 計画前 | 費: 空き店舗所有者の負担する費用が大きく、リスクも高い | — | — | 人: 空き店舗所有者と利活用事業主を繋ぐ仲介人の不在 | なし | なし | |
| | | — | — | — | 法: 貸付面積を増やすため、階段を増やしたいが、二方向避難により不可 | 消防署に相談し、許可をもらう | なし | |
| | 計画時 | 費: 内装工事で行うと改修費用が増す | テナント入居者自身が内装費を負担する | 人: 空き店舗利活用の専門家(ビルのコンセプト作成者)の不在 | なし | なし | なし | |
| | | 環: 広い貸付面積だと借り手が現れない | 小規模化することで、不動産1件あたりの資料を軽減する | 費: 空き店舗所有者の負担する費用が大きく、リスクも高い | — | 一階店舗から順に賃貸契約を結び、以降上層店舗を契約することで、金融機関の融資を受ける | — | |
| | 改修時 | 情: テナント入居者の募集 | 不動産会社に依頼し、情報公開 | 情: 街の需要を知る必要がある | 街を実際に歩き、市場調査を行う | — | — | |
| 情: 町の需要を知る必要がある | | 商店街組合で需要を調べた | 情: 店舗の家賃・広さ等の市場調査 | テナント入居者に事前に相談する | — | — | | |
| 改修後 | 情: テナント入居者の募集 | 不動産会社に依頼し、情報公開 | 情: テナント入居者の募集 | ターゲットを絞った広告をする(ポスティング、雑誌広告) | — | — | | |
| | 情: テナント入居者の募集 | 空きスペースをさらに小規模化可能にすることでターゲットの範囲を広げる | 情: テナント入居者の募集 | 前テナント入居者の紹介によって新規入居者が決定 | — | — | | |

店舗対策事業を行なっていることがわかる(表2)。また、各事業の実施主体は、行政より民間であることが多く、空き店舗所有者やまちづくり会社が事業主となり、中心市街地の空き店舗の利活用を図っている傾向が確認された。

5 貸付面積の小規模化による利活用の傾向把握

5-1 利活用対象事例の選定と概要

民間によって、空き店舗の貸付面積を分割し、小規模化を行なっている【事例1】Wビルと、【事例2】Nビルを対象にヒアリング調査を行った。調査の対象は、利活用を主体となつて行う事業主とした。【事例1】は、

飲食店が入居していた貸付面積を小規模化することで、飲食店、製造所に分けて賃貸している事例である。【事例2】は、大型店舗の撤退後、飲食店、事務所、店舗等に分けて賃貸している事例である（表3の①）。

5-2 小規模化による利活用の傾向

各事例がどのように空き店舗の貸付面積を分割するのか、小規模化の経緯を整理した（表3の②）。

【事例1】は、飲食店が閉店したことにより、空き店舗となった。テナント募集を行ったが、入居希望者が現れなかったため、貸付面積を分割する小規模化を試みた。その結果、店舗の床面積（180㎡）のうち、100㎡を飲食店、40㎡を小規模な製造所が利用することになった。また、ヒアリング調査の結果、大分市中心市街地では、広い貸付面積では入居希望者がいないことが問題として挙げられている（表3の④）。

【事例2】は、2008年まで入居していた大型店舗が閉店したことで、4階建のビル全体が空き店舗（各階265㎡）となった。そこで、2階から4階の貸付面積を分割して小規模化を行い、1階は265㎡のまま貸し出した。1つのビルに床面積が異なる空間を備えることにより、需要の幅を広げることが可能となり、テナント入居者が決まっている（表3の②）。また、内装工事は間仕切り壁の新設のみにとどめ、内装費と賃料の軽減を実現した。さらに、テナント入居者が自由に内装を仕上げることを可能としている。

以上のことから、大分市中心市街地では、従来の貸付面積を分割して小規模化し、入居者が内装を自由に改装できる空き店舗を市場に公開することで、テナント入居者が決まる傾向にあると考えられる。

5-3 利活用関係者の連携体制からみる利活用の実態

表3の③に利活用関係者の連携体制を整理した。

【事例1】では、空き店舗所有者が事業主として利活用を行い、専門的な知識が必要な場合は建築士等の専門家に助言を受けている。さらに、利活用事業主である空き店舗所有者が、改修費の全額を負担している。

【事例2】では、空き店舗所有者が不動産会社に利活用を委託している。事業主である不動産会社は、各分野の専門家に助言を求めている。消防法に関わる階段

の二方向避難等の対応策については消防署に相談している。改修費の融資は金融機関に相談している。その結果、内装を最低限の設備にすることで、改修費を削減している。また、計画時にあげられた問題点は、“空き店舗所有者と利活用事業主や専門家を繋ぐ「仲介人」の不在”である（表3の④）。解決策としては、“親族や知人からの紹介”という回答が共通して得られた。

以上のことから、貸付面積を分割し小規模化する際、助言が必要な専門分野が多岐にわたるため、一括して相談できる窓口や、「仲介人」が求められていることがわかった。

6 総括

全国において、空き店舗率は依然として増加傾向にあり、改めて基本計画における目標指標に「空き店舗関連」を採用する都市が増加していることがわかった。

近年の空き店舗対策事業に着目すると、テナントミックス事業やチャレンジショップ事業など、空き店舗を直接活用した事業を行う傾向にある。

また、貸付面積を分割する小規模化による利活用事例では、市場調査を行い、貸付面積を小さくすることや、内装について入居者の自由度を上げることで、テナント入居者が決まる可能性が高い。ヒアリング調査では、空き店舗所有者と、利活用事業主や専門家を繋ぐ「仲介人」の不在が問題としてあげられた。

以上のことから、空き店舗利活用の促進のためには、市場調査や、他の利活用事業主との情報共有、また、空き店舗所有者と、利活用事業主や専門家を繋ぐ「仲介人」の不在が課題として挙げられた。

【補注】

- (1) 遊休不動産とは、企業活動にほとんど使用されていない不動産のこと。本研究では、空き店舗、空きビル、空き倉庫のことを指す。
- (2) 都市のスポンジ化とは、都市の内部において、空き家・空き地などが小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに、相当程度の分量で再生すること及びその状態をいう。
- (3) 「空き店舗関連」の目標指標とは、空き店舗数、空き店舗率、事業所数、営業店舗数、新規出店数、新規開業数等を指す。
- (4) 空き店舗対策事業とは、認定中心市街地活性化基本計画における、空き店舗の利活用、改修、起業支援等の事業のことを指す。
- (5) 空き店舗対策事業の分類は以下の通りである。

| 分類 | 主な事業 | 分類 | 主な事業 |
|----------|-------------------------|---------|--------------------|
| 大店立地法の特例 | 大規模小売店舗立地法の特別区域設定の要請等 | 教育支援 | 開業支援事業、人材マッチング事業等 |
| イベント | 祭り、にぎわいづくり推進事業等 | 研修・人材育成 | 空き店舗対策事業、店舗支援事業等 |
| 分析・診断 | 街なかストリート診断事業、調査事業等 | 空き店舗改修 | アンテナカフェ、リノベーション事業等 |
| 情報発信 | 街の情報発信事業、空き店舗バンク事業等 | インフラ整備 | 市街地再開発事業等 |
| 空き店舗活用 | チャレンジショップ事業、テナントミックス事業等 | | |

【参考文献】

- 1) 国土交通省都市局（2017年6月）、「都市のスポンジ化について」
- 2) 経済産業省（2012年3月）、「中心市街地における大型空き店舗等遊休不動産の活用に係る調査・研究事業」
- 3) 大分市（2018年4月）、「大分市中心市街地活性化基本計画」
- 4) 中小企業庁（2016年3月）、「商店街実態調査報告書」

*1 大分大学大学院工学研究科博士前期課程 大学院生

*2 大分大学理工学部創生工学科建築学コース・助教授 博士（工学）

*3 大分大学大学院工学研究科環境工学専攻博士後期課程

*4 大分大学福祉環境工学科建築コース 学部生

*1 Graduate Student, Graduate School of Oita Univ.

*2 Professor, Dept. of Architecture, Faculty of Eng. Oita Univ., Dr.Eng.

*3 Doctoral Course, Dept. of Architecture, Faculty of Eng. Oita Univ.

*4 Undergraduate Student, Oita Univ.