

## 貸付面積の小規模化による空き店舗の利活用実態と課題

### —空き店舗が長期間市場に公開される要因と貸付面積の小規模化を伴う利活用実態と課題(その2)—

正会員 ○ 古海 裕実子\* 同 姫野 由香\*\*  
同 中渡 康太\*

中心市街地 空き店舗  
小規模化 ヒアリング調査

#### 1 背景と目的

地方中心市街地では、大規模店舗の郊外立地、高齢化に伴い空き店舗が増加し、中心市街地の産業や商業が衰退している。このことから、空き店舗等の空間的な「空き」を活用し、中心市街地を活性化させる必要がある<sup>1)</sup>。そのなかでも大分市中心市街地では、2008年から2018年の10年間で認定中心市街地活性化基本計画(以下、基本計画)による都市基盤や施設の整備が行われた。2018年には新たに第三期基本計画が認定され、空き店舗の利活用等、空き店舗減少のための対策を模索している最中である。

そこで本研究では、大分市中心市街地における、空き店舗の貸付面積を分割し、小規模化を行う利活用のケーススタディにより、その実態や課題を明らかにする。そのうえで、大分市における空き店舗の利活用に対する支援事業を整理し、空き店舗の利活用実態と照らし合わせることで、その効果や今後の大分市中心市街地における空き店舗への対応方針に関する知見を得ることを目的とする。

#### 2 研究の方法

前稿その1では、全国における空き店舗対策事業の傾向を把握した。また、大分市中心市街地における、空き店舗の立地状況に加え、空き店舗が市場に公開された期間と、回遊性関連指標や貸付面積との関係性を明らかにした。本稿その2ではまず、大分市の空き店舗の利活用への支援策の現状を整理する。次に、空き店舗の利活用事業主へのヒアリング調査から、空き店舗の貸付面積を分割し、小規模化した利活用事例の実態を明らかにする。その結果から、大分市中心市街地の空き店舗の利活用における今後の課題と対応方針を考察する。

#### 3 大分市における遊休不動産に対する支援事業

研究対象地である大分県大分市における、空き店舗の利活用に対する補助金制度を表1に示す。「大分市商都復

活支援事業」や「大分市商店街活性化事業」は、空き地や空き店舗への新規テナント入居者の誘致を目的とし、商店街団体が誘致した個人等に対して補助金を交付している。また、「大分市商都復活支援事業」では、営業時間等の条件<sup>1)</sup>があるため、転用できる用途が制限されると考えられる。さらに、「空家等改修支援事業」は、空き店舗に対する補助金であるが、福祉用途など、転用できる用途が限られている<sup>2)</sup>。これらのことから、大分市における補助金制度は基本的には新規出店者に向けた支援事業である。また、空き店舗所有者に対する支援事業において、すべての利活用には対応しておらず、支援が限定的であるといえる。

#### 4 貸付面積の小規模化による遊休不動産の利活用実態

##### 4.1 ヒアリング調査対象の選定と概要

前稿その1より、店舗面積が200㎡以上の面積は、市場に公開された期間が長くなる傾向にあることがわかった。そこで、利活用面積が200㎡以上の店舗のうち、貸付面積を分割し、小規模化を行っている空き店舗の利活用事例である【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。また、ヒアリング対象者は、利活用の企画者である事業主とした。いずれも、築年数は40年以上で、鉄筋コンクリート造のビルである(表2の①)。

##### 4.2 小規模化による遊休不動産の利活用傾向

【事例1】は、パチンコ店が閉店したことで、4階建のビル全体が空き店舗(各階384㎡)となった。そこで、1階から3階の貸付面積を分割して小規模化を行い、各テナントの外観や設備に差をつけ、選択の幅を広げていた。また、4階には貸付面積を拡張し、レンタルスペース<sup>3)</sup>を設けている。【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。

表1 大分市における遊休不動産の利活用に関する支援事業

支援事業名	大分市商都復活支援事業		大分市商店街活性化事業		空家等改修支援事業	
	まちなか出店支援事業		空き地空き店舗活用事業		転用促進事業	
対象エリア	大分市中心市街地		大分市内の商店街		大分市	
実施主体	大分市商工労働観光部商工労政課		大分市商工労働観光部商工労政課		大分市土木建築部住宅課	
申請者	商店街団体	事業者	商店街が誘致した個人・団体		補助対象空家等の所有者	
補助金額	店舗内外改装費に係る経費、備品購入費及び広告料の50%		店舗内外改装費に係る経費、備品購入費及び広告料の50%		改修工事にかかる経費の50%	
補助上限	150万円	100万円	100万円		100万円	
補助対象	・商店街団体の活動に活動に積極的に参加すること ・おおむね10時から17時までの間において、3時間以上、週5日以上営業を行うこと等		・商店街が誘致した団体、個人が空き店舗等を、所有者から借り受け新たに店舗等を開設するもの等		・福祉用途、文化用途に転用する場合のみ補助 ・建築基準法その他の関連法規に違反してないこと ・耐震性を有していると認められること等	

Problems and the Tendency of Utilization at Vacant Store by Downsizing  
—Factors to be sold Vacant Store for long time and Problems and the Tendency of Utilization at Vacant Store by Downsizing(Part 2)—

FURUMI Yumiko, HIMENO Yuka  
NAKAWATARI Kota

表2 遊休不動産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	パチンコ店兼事務所	築年数	築49年	利活用前	店舗(家電量販店)	築年数
利活用後		テナントビル (飲食店、事務所等)	床面積	384㎡(1.2.3階) (延べ床面積 1388㎡)	利活用後	飲食店・事務所 貸ホール・店舗	床面積	265㎡ (延べ床面積 1060㎡)
構造		鉄筋コンクリート造 4階建て	事業計画期間	1年半	構造	鉄筋コンクリート造 4階建て	事業計画期間	12週間
②空間構成 の変化	1階平面図		2階平面図		1階平面図		2階平面図	
	3階平面図		4階平面図		3階平面図		4階平面図	
③利活用 連携体制図								
	<p>(凡例)  : 空き店舗の所有権を持つ人  : 建築士等の専門的知識・能力を持つ人  : 不動産仲介業者  : 行政機関(国)</p>				<p>(凡例)  : 空き店舗の所有権を持つ人  : 建築士等の専門的知識・能力を持つ人  : 不動産仲介業者  : 行政機関(国)</p>			

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。また、内装工事は間仕切り壁の新設のみに留め、内装費と賃料の軽減を実現し、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。

これらのことから、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。

#### 4. 3 利活用連携体制図からみる利活用の実態把握

【事例1】は、不動産会社が空き店舗所有者から相談を受け、ビルを買い上げている。改修費は基本計画事業の一つであるため、補助制度を受けており、残りは金融機関から融資を受けている。【事例2】は、空き店舗所有者が不動産会社に管理委託し、不動産会社が事業主である。空き店舗所有者は、利活用を行う以前に、小規模化を行わずテナント募集をしており、多くの不動産会社や建築士に空き店舗の利活用について相談をしていた。また、ヒアリング調査の結果、“空き店舗所有者と利活用事業主を繋ぐ仲介人の不在”が課題として挙げられた。

これらのことから、空き店舗所有者だけでは市場調査を行うことや利活用等の事業を企画することが困難であると推察できる。つまり、長期間空きの状態が続き、空き店舗の利活用が進まない可能性があると考えられる。また、【事例1】で活用された補助金は、基本計画による国からの補助であり、2事例とも大分市の補助制度の介入は確認できなかった。このことから、3章で述べた支援事業に対象となるものがなく、支援事業が利活用の動機づけとなっていないことがわかる。

さらに、【事例1】では、建築士、デザイナー等から利活用の協力を得ている。【事例2】では、消防署に消防法適合に関する相談や、不動産の需要を知るためにショップのオーナーから助言を得ている。このことから、利活用において事業主は多分野の専門家から助言・協力をうけており、事業主が費やす時間や労力の負担が大きいことがわかった。

#### 5 総括

大分市中心市街地では貸付面積の小規模化や、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ことがわかった。ヒアリング調査から、2事例とも空き店舗所有者だけでは、空き店舗の解決に至らず、不動産会社への管理委託や、空き店舗の所有権を譲ることで利活用が進められていることがわかった。また、利活用事業主は多分野の専門家に利活用に関わる助言・協力を得ており、利活用事業主の負担が大きいことが課題としてあげられた。さらに、現在の大分市における利活用に対する支援事業は、新規出店者に対する事業等、支援が限定的であることがわかった。

このことから、今後、大分市において遊休不動産の利活用を促進するための具体的な対応方策としては、市場調査の情報提供や、必要となる専門家に一括して相談できる窓口の設置、遊休不動産の利活用に関する学習支援が考えられる。

##### 【補注】

- (1) 10時から17時までの間に、3時間以上、週5日以上営業を行うなど
- (2) 老人福祉施設等の「福祉用途」と、創作活動等に係る共同生活を送るための施設等の「文化用途」に限る
- (3) レンタルスペースとは、時間貸をしている会議室やスタジオのこと

##### 【参考文献】

- 1) 中川総一郎、「学生と地域の連携によるあきや活用に関する実証的研究—糸島空き家プロジェクトを通して—」,2011

\*大分大学大学院工学研究科博士前期課程

\*\*大分大学福祉環境工学科・助教 博士(工学)

\* Graduate Student, Oita Univ.

\*\* Research Associate, Dept. of Architecture, Faculty of Eng., Oita Univ. Dr. Eng.