

地方都市における遊休不動産の利活用支援策とプロセスからみる傾向と課題 —大分市中心市街地を事例として—

Issues and the Tendency of the Project at Unutilized Real Estates Based on the Process and the Support Programs in a Local City -A Case Study on the City Center of Oita -

古海裕実子*・姫野由香**

Yumiko FURUMI, Yuka HIMENO

The purpose of this paper was to clarify the problems for advancing projects at unutilized real estates in a local city. It could be clarified that the tendency of the support programs for the vacant store in Japan. And it was made clear the support programs of the unutilized real estates in local city. There were some project cases without the support programs in the city center of Oita. These projects were classified for two types in the target city Oita. They were “conversion” and “downsizings”. The problems were clarified at the processes and the relation model of roles at four projects. There were three difficult problems. ① The project owners had to ask many experts, administrative organization, financial institution, etc. because there was no professional support center for unutilized real estates. ② The support programs were only for the vacant stores to be utilized for new stores. If the project owners try to utilize unutilized real estate the vacant stores as other function, the project could not get any supports. ③ The application for building confirmation was recognized as one of the big hurdle to get over for the project owners because of cost and labors of procedure.

Key words: Unutilized Real Estates, the Central City, Utilization

遊休不動産, 中心市街地, 利活用

1. はじめに

(1) 研究の背景と目的

1990年代以降, 大規模小売店舗立地法の改正による規制緩和により大規模店舗の郊外立地が進んだことや様々な要因により, 全国の多くの中心市街地が衰退し, 空き店舗が増加している。また地方都市では, 生産年齢人口の大都市への流出や高齢化が, 空き店舗や空き家, 空き地の増加を加速させている。このような, これまで投資してきたストックの有効な活用は, 中心市街地の再生において重要である。実際に, 全国の中心市街地における活性化対策として, 改めて遊休不動産の活用に注目が集まっている(3章(2))。

地方中心市街地のなかでも大分市中心市街地は, 認定中心市街地活性化基本計画(以下, 基本計画)によって, 駅ビルの開発, 土地地区画整備事業などを含め, 2008年から2018年の10年間で多くの変容を遂げた。また, 2018年には新たに第三期基本計画が認定され, 空き店舗などの利活用, 空きビルの居住空間への転用などを行う事業を取り組みの柱に据え, 推進中である¹⁾。

このように大分市中心市街地では, 都市基盤や一定の施設整備の完了を背景に, 現在は遊休不動産²⁾などの, 多くの個別の建築物内における空間的な「空き」減

少のための対策を, 模索している最中である。一方で, 中心市街地の再生には支援策がなくとも遊休不動産の利活用が, 民間主導で行われることが望ましい。

そこで本研究では, 大分市中心市街地において, 補助制度があるにもかかわらず, 利用していない遊休不動産の利活用事例に着目する³⁾。また, それらの利活用プロセスを分析することで, 利活用の課題と可能性を明らかにする。さらに, 同市における支援策の実態を調査することで, 利活用における課題を明らかにし, 今後の支援策に有益な知見を得ることを目的とする。

(2) 研究の位置付け

本研究に関連する研究として, 吉岡ら²⁾, 鈴木ら³⁾のような, 特定の地域における空き店舗対策事業に着目した研究がある。これらは, 制度の評価や利用の全体的な傾向を明らかにした研究であり, 個別の事例分析による具体的な支援のあり方に迫った研究ではない。また, 河野ら⁴⁾, 野々村ら⁵⁾の研究は, 建築物の用途変更における建築関連法規上の課題や, 緩和の可能性について論じている。しかし, それらを取り巻く自治体独自の支援制度や事業主の視点からの分析はなされていない。一方で, 竹鼻ら⁶⁾の研究は, 伝統的建造物群保存地区において, 空き家の利活用している事業主へのヒアリング調査により, 活用事例

* 国立大学法人大分大学大学院工学研究科博士前期課程

** 国立大学法人大分大学理工学部・助教 博士(工学)

* Graduate Student, Graduate School of Oita University

** Research Associate, Faculty of Science and Technology, Oita University, Ph.D.

の経緯や課題を明らかにしたうえで、支援策のあり方を論じている。しかし、研究対象は歴史的町並みを有する地域であり、建築物も特別な価値を有する事例である。

そこで、本研究では一般的な地方都市における遊休不動産の利活用の課題や、期待される支援策のあり方を、個別事例の事業主へのヒアリング調査や物件改修の詳細分析を通して明らかにする。

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」の項目^{注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含まれる、空き店舗対策事業^{注4)}の傾向を明らかにする。加えて、特徴的な取り組みが確認できる(3章(1))大分市において、遊休不動産の利活用への支援策の実態を明

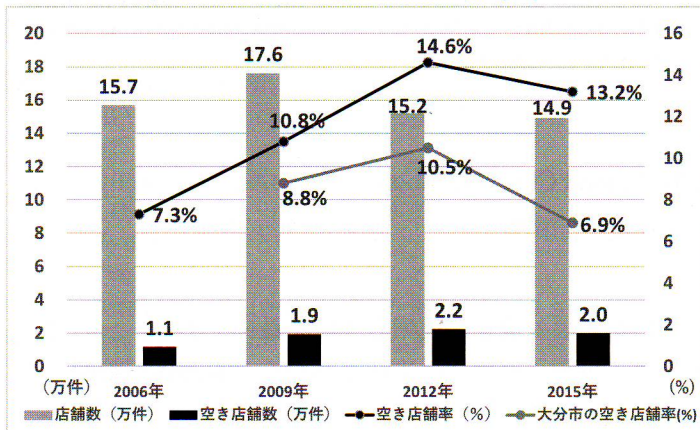


図1 全国における中心市街地の空き店舗数

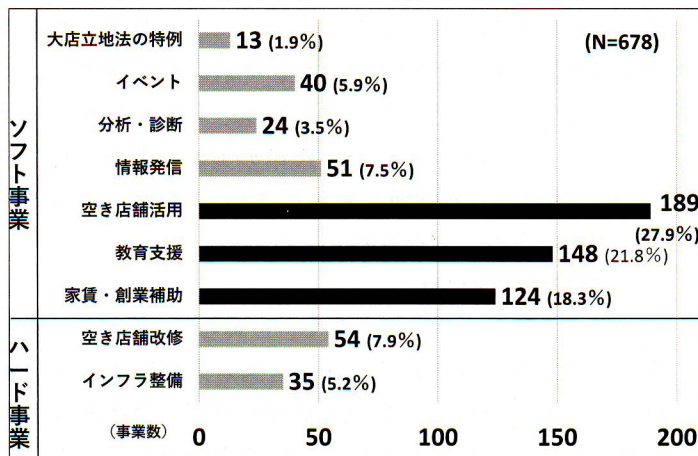


図2 基本計画における空き店舗対策事業の分類(2018年度時点)

表1 大分市における遊休不動産の利活用に関わる補助制度

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 誘致事業		転用促進事業	
対象エリア	大分市中心市街地(大分駅北側)		大分市内の商店街		大分市	
所管部署	大分市商工労働観光部商工政課		大分市商工労働観光部商工政課		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	

らかにする。次に、大分市中心市街地における遊休不動産の利活用事例を収集する。さらに利活用の企画者、または経営者である事業主へのヒアリング調査や物件調査を行う。その結果として、遊休不動産の利活用の傾向と今後の課題を明らかにする。

3. 全国の中心市街地における遊休不動産の現状と対策

(1) 全国の中心市街地における遊休不動産の現状

遊休不動産のなかでも、中心市街地で特に問題となっている空き店舗¹⁾に着目し、中小企業庁「商店街実態調査報告書⁷⁾」(2015年度)をもとに、空き店舗数の推移を図1に示す。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は10%以上を占めていることがわかった。さらに、2012年をピークに、店舗数の減少による空き店舗率の低下はみられるが、空き店舗数は2万件を超えている状況である。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見える。

また、大分市の空き店舗率は、全国平均をすべての年度で下回っており、2015年においては、半分程度の空き店舗率である。この要因として、大分市では、テナントミックス事業^{注5)}のような商店街に限らない店舗の管理・活用を促進する事業に取り組んでいるためであると考えられる。これは、経済産業省の「地域経済産業活性化対策報告書(2017)」⁸⁾にも参考事例として取り上げられており、研究対象地とした。

(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。そのなかでも空き店舗数や新規出店数などの「空き店舗関連」の項目^{注3)}を採用する基本計画は99計画あった。さらに、目標指標に「空き店舗関連」の項目を採用する基本計画における、空き店舗対策事業の傾向を図2に示す。

空き店舗対策事業は計678件あり、イベント事業や情報発信事業などのソフト事業7種、インフラ整備事業などのハード事業2種に分けて捉えることができた^{注6)}。な

かでもソフト事業については、事業の種類も件数も多い。特に、テナントミックス事業などを実施する「空き店舗活用」(189件)や「教育支援」(148件)、家賃補助などの「家賃・創業補助」(124件)だけで空き店舗対策事業数のうち、68%(678件中461件)を占めている。ハード事業は、商店街の舗装整備や街灯を設置する「インフラ整備」(35件)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」(54件)が確認できた。

4. 大分市における遊休不動産の現状と支援策

(1) 大分市における遊休不動産利活用の支援策

研究対象地である大分県大分市における、遊休不動産の利活用に対する補助制度を表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などに対して補助金を交付している。「空き家等改修事業」は、遊休不動産の福祉用途等への転用などに対する改修費の補助金を交付している。これらを見ても、「大分市商都復活支援事業」並びに「大分市商店街活性化事業」では、店舗を店舗として再活用する事業への支援策である。特に、「大分市商都復活支援事業」では営業時間等の条件があるため、転用できる用途が制限されると考えられる。また、「空き家等改修支援事業」は、用途変更に対する補助金であるが、福祉用途や文化用途など、転用できる用途も限られている^{注7)}。

しかし、中心市街地における遊休不動産の活用を促進するためには、空き店舗を、店舗に限らず幅広い用途で活用することを視野に入れる必要がある。さらに、補助制度は所管部署により、対象が限定されることが一般的である。そのため、遊休不動産の幅広い利活用を実現するためには、それらの補助制度を組み合わせながら、総合的に活用していくことが重要であると考えられる。

(2) 大分市における遊休不動産の現状

大分市における遊休不動産に対する補助制度3つのうち2つは、大分市中心市街地の空き店舗に対するものであり、さらにそのうち1つは、商店街を対象としていた。そこで、それらの対象エリアを包含する、中央町・府内町を対象に、空き店舗の立地^{注8)}を現地調査により把握した(図3)。大分市の中央町・府内町の空き店舗率は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、

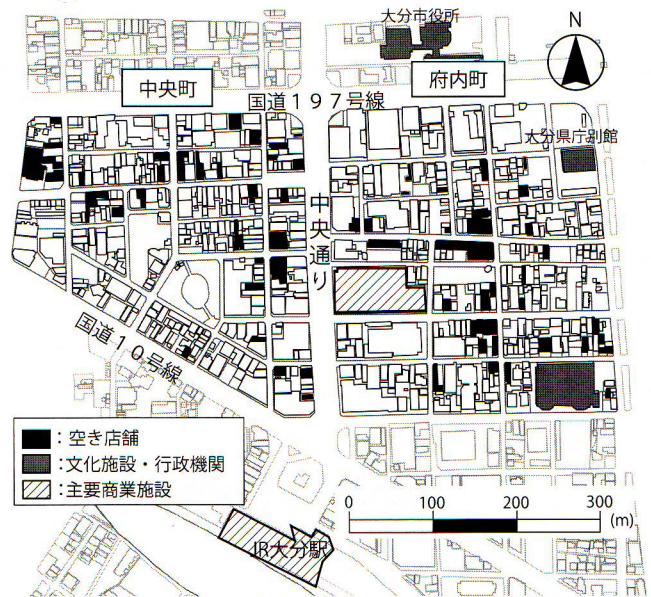


図3 大分市中心市街地の空き店舗の分析

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3の空き店舗の分布に着目すると、国道等の主要道路に接していない街区に空き店舗が多く、連坦している街区が多いことがわかった。

(3) 大分市における遊休不動産の利活用傾向

4章(1)で述べたような補助制度を使わずに利活用を進めている事例はどのようにして課題解決をしているのかを探ることは、今後、大分市において幅広い利活用の促進につながると思われる。そこで、補助制度を利用していない事例を収集し、4事例に対してヒアリング調査を行った。これらの事例の傾向を探ると、①築年数は約50年であること、②利活用の方法として、貸付面積を分割し、小規模化を行っている事例が2つ、用途変更を行っている事例が2つあった。次章からは、4事例をさらに詳しく分析することで、利活用の実態と今後の課題を明らかにする。

5. 貸付面積の小規模化による遊休不動産利活用の実態

(1) 小規模化による利活用の傾向

各事例がどのように遊休不動産の貸付面積を分割したのか、小規模化の経緯を整理した(表2の②)。

【事例1】は、2017年に飲食店が閉店したことにより、遊休不動産となった。利活用の事業主は広い貸付面積では、入居者が現れないことを見越し(表2の<計画時④>)、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(2018年)。さらに、改装工事を間仕切り壁の新設に留めることで、内装費を削減している。

【事例2】は、2008年まで入居していた大型店舗（家電量販店）が閉店したことで、4階建のビル全体が遊休不動産（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2の②）。1つのビルに床面積が異なる空間を備えることにより、幅広い需要に応えることが可能となり、2012年にはすべての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とどめ、内装費を軽減することで賃料の値下げを可能にした。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たため、個性的な入居者に選ばれるようになってきている。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遊休不動産を市場に公開することで、テナント入居者が決まる可能性がある」と推察できる。

また、計画時の課題として、“不動産に関してまちの需要を知る必要があった”という回答があった。対応策として、商店街組合や入居者から直接需要に関する情報を得

表2 貸付面積の小規模化による遊休不動産利活用事例の概要と利活用内容

		【事例1】Aビル				【事例2】Bビル						
①概要	利活用前	飲食店	床面積	180㎡	利活用前	店舗(家電量販店)	床面積	265㎡ (延べ床面積 1060㎡)				
	利活用後	飲食店・ビール製造所・空きスペース	事業計画期間	2週間	利活用後	飲食店・事務所 貸ホール・店舗	事業計画期間	13週間				
	構造	鉄筋コンクリート造 4階建て(1階)	改修期間	30週間	構造	鉄筋コンクリート造 3階建て	改修期間	39週間				
	築年数	築54年	建築確認申請の有無	無	築年数	築42年	建築確認申請の有無	無				
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</p> <p>改修途中(スケルトン) ※ヒアリングをもとに作成</p> <p>利活用途中(スペースを半分に) ※ヒアリングをもとに作成</p> <p>利活用途中(空きスペースを分割) ※目視・写真をもとに作成</p>											
③利活用連携体制図	<p>(凡例)</p> <p>→ : 人の行動</p> <p>⇄ : 費用の流れ</p> <p>● : 物件の所有者</p> <p>○ : 建築士等の専門的知識を持つ人</p> <p>□ : ビル等を賃貸している借主等</p> <p>■ : 遊休不動産を利活用した物件</p> <p>□ : 不動産仲介業者</p> <p>□ : 行政機関</p>											
	<p>遊休不動産利活用の事業主(遊休不動産所有者)</p> <p>相談・依頼 専門家</p> <p>協力・助言 施工者</p> <p>改修費全額負担(会社の費用)</p> <p>内装費負担 テナント入居者</p> <p>利活用物件</p>				<p>行政</p> <p>補助金</p> <p>相談 消防署</p> <p>消防法の特別措置</p> <p>遊休不動産所有者</p> <p>管理委託 遊休不動産利活用の事業主(不動産会社)</p> <p>相談・依頼 専門家</p> <p>協力・助言 施工者</p> <p>事業内容 随時確認</p> <p>改修費全額負担(金融機関からの融資)</p> <p>内装費負担 テナント入居者</p> <p>利活用物件</p>							
④利活用における課題と対応策	計画前	課題	費:遊休不動産所有者の負担する費用が大きく、リスクも高い	対応策	なし	課題	人:遊休不動産所有者と利活用の事業主を繋ぐ仲介人の不在	対応策	なし			
		—	—	—	—	法:貸付面積を増やすため、階段を減らしたいが、二方向避難により不可	消防署に相談し、許可をもらう					
	計画時	課題	費:内装工事まで行くと改修費用が増す	テナント入居者自身が内装費を負担する	課題	人:遊休不動産の利活用の専門家(ビルのコンセプト作成者)の不在	対応策	なし				
		情: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件あたりの賃料を軽減する	費:遊休不動産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:まちの需要を知る必要がある	商店街組合で需要を調べた	情:まちの需要を知る必要がある	ショップのオーナーから、需要に関する情報収集を行う	テナント入居者に事前に相談する				
		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)							
改修後	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								

ていた。このことから、大分市中心市街地では利活用の事業主が不動産に関する需要を知る一般的な手段がなく、自ら情報収集を行う事例が複数確認できた。

(2) 利活用関係者の連携体制

表2の③に利活用関係者の連携体制を示す。

【事例1】では、遊休不動産所有者が事業主であり、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た。さらに、利活用の事業主である遊休不動産所有者が、改修費の全額を負担している。

【事例2】では、遊休不動産所有者が不動産会社に利活用を委託している。受託した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。プランやデザインについては建築士に、消防法に関わる階段の二方向避難などの対応策については消防署に相談をしている。さらに、貸付費用や、改修費については金融機関に相談している。

その結果、最低限の内装工事に留め、改修費を大幅に削減している。また、計画時にあげられた課題は、“手続きに行く窓口が複数あり、様々な専門家に相談する必要があった”（表2の<計画時④>）。対応策としては、“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、助言が必要な専門分野や、相談する窓口が多岐にわたるため、一括して相談できる窓口や、専門家を紹介する仲介人が求められていることがわかった。

6. 用途変更を伴う遊休不動産の利活用実態

用途変更を伴う遊休不動産の利活用を行うには、建築確認申請などの建築関連法規が影響すると考えられる。そこで、建築確認申請を行っている事例と、行っていない事例を対象にヒアリング調査を行った。【事例3】は、建築確認申請を行わずに、ビルの一室を住宅から事務所（シェアオフィス）に用途変更した事例であり、【事例4】は、

表3 用途変更を伴う遊休不動産利活用事例の概要と利活用内容

	【事例3】Cビル				【事例4】D倉庫			
①概要	利活用前	共同住宅の一室(住宅)	床面積	55㎡	利活用前	倉庫	床面積	430.1㎡
	利活用後	事務所(シェアオフィス)	事業計画期間	2週間	利活用後	飲食店	事業計画期間	26週間
	構造	鉄筋コンクリート造	改修期間	6週間	構造	鉄骨造	改修期間	6週間
	築年数	築55年	建築確認申請の有無	無	築年数	築51年	建築確認申請の有無	有
②空間構成の変化	<p>利活用前(住宅3LDK) ※図面をもとに作成 利活用後(事務所) ※目視・写真をもとに作成</p>				<p>利活用前(倉庫) ※図面をもとに作成 利活用後(飲食店) ※目視・写真・図面をもとに作成</p>			
	<p>●既存開口部 ●新規開口部 ○取り外し可能な内壁 ■増設された内壁</p>				<p>●既存開口部 ●新規開口部 ○取り外し可能な内壁 ■増設された内壁</p>			
③利活用連携体制図(凡例)	<p>遊休不動産利活用事業主(遊休不動産所有者) (個人) 相談・依頼 専門家(建築士) 協力・助言</p> <p>事業費全額負担(会社の費用) ↓ 内装費 ↓ 入居者</p>				<p>遊休不動産利活用事業主(テナント入居者) (株式会社) 相談・依頼 専門家(建築士, 大工, 用途変更の専門家) 協力・助言</p> <p>事業費全額負担(金融機関の融資) ↓ 事業許可依頼 遊休不動産所有者(株式会社) 条件付き貸し出し</p>			
	<p>● 人の行動 ● 費用の流れ ● 物件の所有者 ● 建築士等の専門的知識を持つ人 ● ビル等を賃貸している借主等 ● 遊休不動産を利活用した物件</p>				<p>● 人の行動 ● 費用の流れ ● 物件の所有者 ● 建築士等の専門的知識を持つ人 ● ビル等を賃貸している借主等 ● 遊休不動産を利活用した物件</p>			
④利活用における課題と対応策(凡例)	計画前	課題	対応策	課題	対応策	課題	対応策	
		責: 遊休不動産所有者の負担する費用が大きく、リスクも高いため利活用しづらい	リスクはあったが収益以外の効果があったため活用を行った	情: 15年間利用されておらず、活用する予定もなかった	積極的に使われていない遊休不動産の利活用を行う事業者の存在			
	計画時	情: テナント募集方法	知人に入居希望者2名。さらに紹介で入居者の決定	-	-			
		法: 用途変更を行う際の現行の建築関連法規の遡及は時間と費用がかかる	自分で改修できる部分は自らすることで経費削減	法: 2階を増設する、トイレの位置を変更する計画をした際に、建蔽率規制のためできなかった	-			
	改修時	人: 専門家とのつながり	親戚の建築士の存在	法: 用途変更を行う際の確認申請は時間と費用がかかる	-			
		-	-	人: 用途変更の確認申請や経営方法がわからなかった	用途変更を得意とする建築士の助け、金融機関からの経営アドバイス			
	改修後	環: 改修中の騒音	事前に改修を近隣住民等に紙面で知らせる	責: 確認申請を行うため費用がかかる(図面作成・耐震改修)	自分で改修できる部分は自らすることで経費削減			
		情: 入居者の募集	前入居者の紹介で物件の利用者は減らない	環: 改修中の騒音	事前に近隣住民に菓子折りを持参してあいさつ			

建築確認申請を行い、倉庫を飲食店に用途変更した事例である(表3)。

(1) 利活用期間や改修内容

表3の①に示す事業計画期間に注目すると、建築確認申請を行っていない【事例3】は2週間であるのに対し、【事例4】は26週間と差が大きい。また床面積についても、【事例3】は55㎡^{注7)}であるのに対し、【事例4】は430.1㎡である。これらのことから、建築物の規模の差や、建築確認申請の有無が、事業計画期間に影響している可能性があると考えられる。さらに、ヒアリング調査により、“建築確認申請を行うには、時間と費用がかかる”という回答が得られたことから、建築確認申請の有無が事業主にとって事業着手や賃貸収入の遅れにより、大きな負担となっていると考えられる。

次に、表3の②に示す空間構成の変化をみると、【事例3】では水回りの改修や内壁の撤去に留まっている。一方で【事例4】では建築基準法の特殊建築物の内装制限^{注10)}(防火上支障がないようにするため)に適合するため、内壁を増設し、壁が二重構造になっている。これにより、東側の開口部が消失するため、内壁を取り外し可能にすることで、建築基準法における開口部の規定^{注10)}に対応している。また、改修によるつり天井の設置や二重壁により、既存開口部が利用できなくなるため、新規開口部を設けている。このことから、用途変更による建築関連法規への遡及が、改修内容に大きく影響していることがわかる。

これらのことから、事業主は、建築確認申請を時間と経費がかかるリスクとしてとらえており、特に、遊休不動産所有者が事業主である場合は、事業費を削減するために、自ら改修を行うことがわかった(表3の<計画時④>)。しかし、建築確認申請は建築物の防火・避難安全の確保するために必要不可欠であり、事業主の判断で改修が行われることは危険である。そのため、遊休不動産の利活用を促進するためには、適切な指導に基づく利活用を進める体制の構築は、必要であると考えられる。

(2) 利活用関係者の連携体制

【事例3】では、事業主が遊休不動産所有者であるのに対し、【事例4】はテナント入居者であった(表3の③)。遊休不動産所有者が事業主である場合、利活用の責任(安全性や法律の遵守)や決定権は遊休不動産所有者にある。そのため、利活用が所有者の判断で進められていた。さらに、事業主は建築確認申請が必要か否かの認識がなかった。これにより、建築確認申請が必要な場合でも行われず

^{注9)}、利活用物件が防火・避難規定^{注12)}に関する現行の建築基準法に適合しない可能性もある。一方で、事業主がテナント入居者である場合、利活用の責任や決定権は遊休不動産所有者にあるため、利活用の許可を得るには、建築確認申請が必要であったと考えられる。以上のことから、所有者と事業者が同じ場合、事業の推進は円滑であるものの、所有者の判断で改修が行われるため、改修後の建築物の安全性が保障できない危険性も残ることがわかる。さらに、建築確認申請が不要である事業と必要である事業を把握しておらず、建築確認申請にかかる費用や時間の負担から推進意欲の妨げとなることも考えられる。つまり、単に利活用を促進する補助事業の拡充だけでなく、利活用のガイドライン、それらの学習支援はそれぞれの事業の安全性を確保するうえで重要である。

また、補助対象の制限^{注13)}により補助金などによる行政の介入は2事例とも確認されず、事業主が事業費を全額負担している。【事例4】では金融機関から融資を受けており、投資回収期間を20年としていることから、ビジネスリスクが高い事例ともいえる。その一方で、金融機関に相談することで、改修費削減の助言を得ている。また、“建築確認申請や経営方法がわからなかった”という課題については、用途変更を得意とする建築士や、金融機関から融資や助言をうけて対応していた。これらのことから、大分市の支援策は多様な利活用を促進できる内容になっていないこと、さらに、利活用を行う際に、金融機関が介入する意義が確認できた。また、金融機関や用途変更を得意とする建築士、補助制度や不動産会社需要に詳しいまちづくり会社など、様々な窓口に相談し、“専門家からの説明や助言の理解が複雑であった”という回答も得られた。しかし、表1に示した現状の補助制度は、あくまでも資金的な補助であり、助言や情報提供の機会や窓口は設けられていない。このことから、遊休不動産の利活用を行うには、事業主が様々な専門家に一括して相談できる窓口の設置や、事業を支える専門家チームを組織するなど、既存の補助制度を組み合わせながら、総合的に利活用を進めることを可能にする支援策が必要であると考えられる。

7. まとめ

(1) 総括

本研究は、大分県大分市の遊休不動産の利活用事例を対象に、小規模化する事例と用途変更を伴う事例の実態を明らかにした。その結果以下の知見が得られた。

大分市では第三期基本計画において、遊休不動産への

対策に取り組んでいるにもかかわらず、実際は、店舗から店舗への利活用、あるいは転用できる用途が限られているなど、限定的であった。そこで、用途に限定されない多様な利活用につなげるためには、各支援策の補助対象を見直すなどの検討に加え、複数ある補助制度を組み合わせながら支援していく必要があると考えられる。さらに補助制度を使わずに実際に利活用している事例を分析することで、以下の課題が明らかになった。

大分市において、事業主は利活用をする際に必要な、中心市街地の不動産に関する需要傾向を得ることが困難であることがわかった。さらに、プランやデザインについては建築士に、貸付費用や改修費については金融機関に、補助制度についてはまちづくり会社など、助言が必要な専門分野や、相談する窓口が多岐にわたることが課題としてあげられた。これらのことから、利活用を行うには、事業主と様々な専門家に一括して相談できる窓口や、事業を支える専門家チームを組織するなど円滑に利活用を進めることを可能にする必要があると考えられる。

一方で、これらの窓口は単に利活用だけではなく、利活用に対する学習支援やガイドラインの設置などもあわせて行うことで、遊休不動産所有者と事業主が同じ場合においても、利活用される事業の安全性を確保することにもつながる。

(2) 今後の課題

本研究では、貸付面積を分割し、小規模化を行っている事例と、用途変更を行っている事例の計4事例を対象とし、詳細な調査を試みることで、大分市中心市街地における利活用のプロセスや課題を明らかにした。しかしながら、得られた知見を大分市全体や全国の傾向として一般化するためには、より多くの事例の収集が必要である。さらに、今後は先進的な支援策により、遊休不動産の利活用を促進している地域を調査・分析することで、本研究で明らかとなった課題の対応策や、改善策の可能性を検討することも重要である。

【参考文献】

- 1) 大分市(2018年4月)、「第三期中心市街地活性化基本計画」pp.12, 88-97
- 2) 吉岡宏高・大坂谷吉行(1999年)、「室蘭市における空き店舗対策事業に関する考察—商店街の再編と活性化をめざして—」第34回日本都市計画学会学術研究論文集 pp.559-564
- 3) 鈴木裕香子・川崎興太(2015年8月)、「空き店舗対策事業の運用実態と課題—福島県内の市町村を事例として—」日本都市計画学会 都市計画報告集 No.14, pp.137-144
- 4) 河野学・吉村英祐・飯田匡(2008年4月)「用途変更時の建築関連法規の抵触事項に対する設計者の意識調査に基づく規制緩和の可能性に関する考察—建物の長寿命化を目的とした用途変更促進のための研究—」日本建築学会学術論文集 Vol.73, No.626, pp.729-735

- 5) 野々村昌悟・吉村英祐(2017年8月)、「建築関連法規の緩和規定が用途変更に与える影響について」日本建築学会大会学術講演梗概集 pp.969-970
- 6) 竹鼻紫・大村謙二郎・有田智一・藤井さやか(2010年10月)、「伝建地区とその周辺における空き家の実態とその利活用可能性に関する研究—函館市西部地区を対象として—」日本建築学会論文集 No.45-3, pp.25-30

- 7) 中小企業庁(2016年3月)、「商店街実態調査報告書」pp.5
- 8) 経済産業省(2017年9月)、「地域経済産業活性化対策報告書—地域の魅力的な空間と機能づくりに関する調査—」, pp.14

【補注】

- 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。
- 注2) 補助制度を利用した事例の物件調査及びヒアリング調査を行ったところ、いずれの事例も補助制度を受けるための手続きに要する待機時間のみが課題としてあげられた。そのため、本研究では、補助制度があるにもかかわらず、利用していない理由や事業の可能性を明らかにするために、補助制度を活用していない事例を主な研究対象とした。
- 注3) 「空き店舗関連」の項目とは、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。
- 注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。
- 注5) 大分市中心市街地の店舗分類と立地調査により、空き店舗に対して必要な業種を戦略的に誘致することで、エリアマネジメントを実施していく事業。
- 注6) 環境整備に関わることをハード事業、それ以外の支援についてはソフト事業とした。
また、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例区域設定の要請等	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	家賃・創業補助	空き店舗入居者支援事業等
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		

- 注7) 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。
- 注8) ここでは1階の路面店舗のみを対象としている。
- 注9) 【事例3】においては事務所への用途変更であり、55㎡であるため、建築確認申請を行う必要はなかった。
- 注10) 建築基準法第35条の2、建築基準法施行令第128条の5(特殊建築物等の内装)
- 注11) 床面積が200㎡を超える場合、用途変更を行う際に建築確認申請が必要である。(2018年6月に公布された「建築基準法の一部を改正する法律」により、100㎡から200㎡に見直された。(1年以内に施行))
- 注12) 不特定多数の人が出入りするシェアオフィスでは、共同住宅と「スプリンクラーの設置」や「2つの直通階段」等の規定に違いがある。
- 注13) 表1における大分市商都復活支援事業などは、原則1階部分の空き店舗としているため、対象事例は補助対象にならない。