

地方都市中心市街地における空き店舗対策事業に関する研究 ～甲府市を対象として～

山梨大学大学院医学工学総合教育部 学生会員 ○山本 成人
山梨大学大学院医学工学総合研究部 正会員 大山 勲

1. 研究背景・目的

現在、全国各地の地方都市で、中心市街地衰退化が深刻な問題となっており、様々な中心市街地活性化策が取り組まれている。

その中の1つの方法として、空き店舗対策事業がある。中心市街地にある、多くの空き店舗を改善して、中心市街地活性化を図る事業である。実際、全国の地方都市における、中心市街地活性化の事例においても、様々な空き店舗対策事業が行われてきた。

また、これまでに地方都市中心市街地活性化に関する、多くの研究が行われてきた。空き店舗に関する研究としては、大型店舗撤退後の跡地活用の研究¹⁾がある。また、空き店舗対策事業の観点から、中心市街地活性化を考えた研究²⁾では、個店努力の必要性、基盤整備の重要性、意識改革の必要性などが指摘されていた。

そこで、本研究の目的は、地方都市中心市街地活性化における、空き店舗対策事業が成功するためのポイントを考察するものとする。また、対象とする都市は、近年、多くの空き店舗対策事業が行われている甲府市を選定した。

2. 研究方法

本研究における対象範囲は、甲府中心市街地活性化基本区域の約110haとする。

まず、甲府中心市街地において、甲府市が平成6年度から開始した空き店舗率の調査を参考に、空き店舗率を把握し、空き店舗状況を



図-1 対象範囲

を考察する。次に、甲府市役所・甲府商工会議所へ

キーワード 空き店舗・中心市街地活性化・地方都市

連絡先 〒400-8510 山梨県甲府市武田4-4-37

のヒアリングと関連資料を中心に、甲府中心市街地における、空き店舗対策事業の現状を把握する。そして、それらの空き店舗対策事業において、考察・評価を行う。

3. 甲府市中心市街地における空き店舗の現状

空き店舗のデータは建物の1階部分におけるデータである。

表-1は、平成6年度～平成14年度での、中心市街地の空き店舗率である。平成6年度～平成11年度は

表-1 空き店舗率

	空き店舗率
平成6年度	5.11%
平成9年度	5.71%
平成11年度	6.31%
平成13年度	7.99%
平成14年度	9.65%

主要な11商店街における、空き店舗率である。平成13年度は39商店街における空き店舗状況であり、平成14年度は、国道や市道など、主要道路面における空き店舗状況である。

表-2 平成15年～平成18年の空き店舗状況

	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年
店舗数(件)	1,472	1,467	1,519	1,500
空き店舗数(件)	275	265	283	257
空き店舗率	18.68%	18.06%	18.63%	17.13%

表-2は、中心市街地活性化区域における、全ての道路に面する、空き店舗状況である。

表-1、表-2は、それぞれ調査方法が異なるので、一概に比較は出来ない。比較可能な、表-2を見ると、空き店舗は若干減少している。景気回復の影響も考えられるが、これまで行われてきた空き店舗対策事業の成果が表れてきつつあると予想できる。

4. 甲府市における空き店舗対策事業の現状

これまでに、甲府中心市街地において、甲府市役所や甲府商工会議所が主体となり、様々な空き店舗対策事業が行われてきた。以下にそれらの事業を、「ヒアリングと関連資料を中心に、「きっかけ」、「内容」、「成果」、「課題」に分けて、詳細を示す。

4-1. チャレンジショップ事業

＜きっかけ＞平成7年より、甲府市と甲府商工会議所が主体となり、全国先進事例を参考にして、チャレンジショップ事業をはじめた。

＜内容＞甲府商工会議所が賃貸した空き店舗を、新たに新店を出店したい人に、家賃の半額（上限10万円）を補助し、貸し出すという形式で行われていた。現在は、家賃補助のみという形式で継続している。ただし、大手チェーン店は事業の対象外である。

これまでに、55店舗のチャレンジショップが新店を出店し、現在も22店舗が経営を継続しており、定着率³⁾は38%である。業種は、衣料・雑貨系の店舗が多い。今後も家賃補助のみという形式で、チャレンジショップ事業は継続していく予定である。

＜成果＞空き店舗の減少の促進。また、若者向けの店舗が多く、若者を中心に賑わいが創出された。

＜課題＞定着率が低く、店舗が家賃補助期間終了後も継続して経営できることが重要。

4-2. 街づくり活動支援空き店舗活用事業

＜きっかけ＞NPO法人「えがおをつなげて」と市民団体「ハッピーキッズ」が、中心市街地に「子育て支援ハッピーキッズ」を設置するため、甲府市と甲府商工会議所との協働で、平成14年～平成16年を事業期間として、空き店舗を利用して設置した。

＜内容＞商店街での買い物の時間に、保育士が子供を一時的に預かる。また、母親の子育て相談など、様々な形で子育て世代の支援を行った。

＜成果＞子育て世代には、子供の預かり所がない中心商店街は敬遠されがちであるが、子育て支援の開設により、商店街の子育て世代獲得の一助となった。

＜課題＞補助期間終了後は経営が厳しくなった。その後、2回の移転を経て、現在は銀座通り「銀座街の駅」（3-6. 後述）にて運営している。

4-3. 商店街ふれあいコミュニティ創出支援事業

平成15年7月～平成16年3月を事業期間とし、TMO基金を有効活用するために、甲府商工会議所が空き店舗を利用して、以下の3事業を行った。

(1) まちなかヴァンフォーレプラザ

＜きっかけ＞チームと地元の交流施設が無く、当時、低迷していたチームを盛り上げ、顧客の関心を集めるため。Jリーグチーム、ヴァンフォーレ甲府（以降VF甲府と示す）と共同で設置・運営を開始した。

＜内容＞グッズ販売の他、チームの様々な情報を発信し、サポーター同士のふれあい・交流の場として利用されている。また、チームがJ1に昇格した事により、サポーターも急増し、商品も充実した。



図-2 まちなかVFプラザ

＜成果＞サポーターの来街者が増えた。それにより、地域の魅力アップに繋がった。また、商工会議所がパイプ役となり、複数の商店街が連携して「VF勝利翌日サービス」が行われるようになり、まちなかVFプラザを中心に周辺商店街にも波及効果が表れ、現在では81の店舗が参加している。また、補助期間が終了した現在は、VF甲府が単独で運営している。

(2) まちなかイベントホール

＜きっかけ＞商店街におけるイベントの拠点として、まちなかヴァンフォーレプラザの中に設置された。

＜内容＞学生との協働事業として「商店街クリーン作戦」などのイベントを実施した。

＜課題＞施設の周知が徹底せず、平成16年終了した。

(3) まちなかものづくり工房

＜きっかけ＞当時、カルチャーに関心のある人が増加していた。

＜内容＞カルチャー教室、体験工房、まちなか美術館など、様々なイベントを実施した。

＜課題＞継続出来る仕組みがなく、平成16年に終了。

4-4. 学生チャレンジショップ

＜きっかけ＞平成16年7月～平成17年3月の事業期間として、甲府商工会議所は山梨学院短期大学との協働により、チャレンジショップ「CAMPUS」



図-3 「CAMPUS」

を、まちなかものづくり工房の跡地に、設置した。大学生の視点で商店街を活性化させる糸口を見出し、学生が将来、商店街で創業するきっかけの1つとなる事を狙いとした。

＜内容＞店舗運営以外にも、商店街でのワークショップの開催や、「まちなかギャラリー」などのイベントも開催された。事業期間終了後の平成18年度以降は、大学側が単独で運営している。

＜成果＞学生の来街者が増加した。さらに商店街などの集まりにおいても、学生など若い人との意見交換が積極的に行われるようになった。

4-5. 甲府アルジャンつどうわ

＜きっかけ＞甲府市が、大型空き店舗対策として、商店街や地権者と協議会を開き、甲府銀座ビル（旧ダイエー）の4階・5階を、平成15年～19年の契約で借りた。年間賃借料は1900万円である。そして、平成15年4月に市民交流施設「甲府アルジャンつどうわ」をオープンした。

＜内容＞4階（面積：2048㎡）は、男女共同参画センター・女性総合相談室・子育て支援課・青少年育成センター・まちなか健やかサロン等の事務所が入居する「アルジャン」、5階（面積：2031㎡）は、多目的利用できる市民ホール「つどうわ」がある。

表-3 つどうわ利用率

	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
利用率	60.7%	26.2%	37.9%	46.3%

「つどうわ」における、開始年度の利用率⁴⁾は高いが、翌年度に大幅に減少した。そこで、PRを強化し、市民に周知を促した結果、徐々に市民にも浸透し、利用率も回復傾向にある。開館日（利用可能日数）は12/29～1/3の6日間以外の359日である。使用料は無料で最長10日間まで利用可能である。



図-4 アルジャン



図-5 つどうわ

＜成果＞広い面積の空き店舗の減少。新たなコミュニティの創出。

＜課題＞柱が乱立し、使い勝手が非常に悪い状態であるが、契約では現状の形で使用する条件になっているので、改善が困難である。また、膨大な運営費用が掛かり、具体的な費用対効果が得られないため、平成19年以降の契約は、未定の状態である。

4-6. 銀座街の駅

＜きっかけ＞空き店舗を活用して、作られたシルバーセンターに、甲府商工会議所が、4-2で示した「ハッピーキッズ」を導入し、3世代交流施設として、平

成17年にリニューアルオープンした。事業期間は平成17年～平成19年であり、商工会議所が補助金を出資している。

＜内容＞1階は高齢者交流施設である「協同組合・安心ギャラリー」、2階は子育て支援施設「GINZA ハッピーキッズ」がある。



図-6 銀座街の駅

「GINZA ハッピーキッズ」では、子供の一時的な預かり所だけでなく、育児相談なども行っている。「協同組合・安心ギャラリー」でも、高齢者の休息所だけでなく、介護相談なども行っている。両施設とも利用者は増加傾向である。また、「3世代交流大運動会」など、毎月様々なイベントが開催されている。

＜成果＞子育て世代の来街者の増加。さらには、中心市街地で働く子育て世代にも非常に好評である。また、子供・親・高齢者の3世代交流が促進され、新たなコミュニティが創出されている。

＜課題＞補助期間終了後（平成20年以降）の運営が不明な状況であるが、利用者の多い施設のため、商工会議所は可能な限り継続していきたい方向である。

4-7. 桜座

＜きっかけ＞NPO法人「街づくり文化フォーラム」が中心市街地に文化と芸術の拠点をつくるために、平成17年、甲府商工会議所と協働で、旧ガラス工場の跡地に、「桜座」を開設した。

＜内容＞演劇や舞踊、映画、音楽、講演会などが頻繁に開催さ



図-7 桜座

れる。全国でも特殊なものである。現在は、商工会議所と市が家賃などで、多少の出資をしているが、運営は独立している状態である。

＜成果＞演じる人には非常に好評である。文化的な面で甲府の1つの魅力となりつつある。

また、桜座のある「コリド桜町」では、桜座が中心となり、「甲府まちなかミュージックフェスタ」が開催され、新たな賑わいを見せている。

＜課題＞古い建造物のため、改修工事の必要がある。

5. 空き店舗対策事業に対する評価と考察

これまで示した空き店舗対策事業において、「きつ

かけ」、「成果」、「課題」をもとに評価と考察を行う。

表-4 事業における成果と課題

	きっかけ	成果	課題
チャレンジショップ事業	先進事例	空き店舗の減少 賑わいの創出(若者) =集客向上	事業期間終了後の経営 =資金問題
街づくり活動支援 空き店舗事業	内容先行	子育て世代の獲得 =集客向上	事業期間終了後の経営 =資金問題
まちなかVFプラザ	内容先行	サポーター来街者増加 =集客向上 地域の魅力アップ VF勝利翌日サービス =波及効果	
まちなか イベントホール	場所先行		周知が 徹底しなかった
まちなか ものづくり工房	場所先行		継続する仕組みが 出来なかった
学生 チャレンジショップ	内容先行	学生の来街者増加 =集客向上 商店街と学生の交流	
甲府アルジャン つどうわ	場所先行	広い面積の 空き店舗減少 新たな コミュニティの創出	使い勝手が悪い =建造物の問題 事業期間終了後の運営 =資金問題
銀座街の駅	内容先行	子育て世代の獲得 =集客向上 新たな コミュニティの創出	事業期間終了後の経営 =資金問題
桜座	内容先行	地域の魅力アップ ミュージックフェスタ =波及効果	改修工事が必要 =建造物の問題

「きっかけ」については、主に「場所先行」か「内容先行」に分けられる。「場所先行」事業は、「TMO基金の活用のため」、「大型空き店舗対策のため」等、事業を開始する以前において、具体的なビジョンが見えていなかった事業であると考えられる。また、「場所先行」事業においては、行政や商工会議所が、設置から運営まで全て行っている。それに対して、「内容先行」事業は、まず具体的な事業内容のビジョンがあり、そのために空き店舗を利用した事業であると考えられる。また、「内容先行」事業は、民間団体（企業、NPO、市民団体など）の独立運営もしくは協働運営である。実際、「内容先行」事業には、一般的な評価の高い事業が多いと思われる。

「成果」については、1つ目に、「空き店舗の削減」があげられる。実際に空き店舗率も減少していることから、空き店舗対策事業としての、最低限の効果を得られたと考えられる。2つ目に、「集客向上」がある。それぞれの事業において、コンセプトが明確である事が影響していると考えられる。3つ目に、「新たなコミュニティの創出」がある。これまでに、中心商店街になかった機能が出来た事による成果であると思われる。そして、4つ目に「波及効果」がある。

「まちなかVFプラザ」や「桜座」のように、中心市街地に新たな「魅力」が生まれたことにより、周辺商店街に、新たな取り組みが波及した。これは、空き店舗対策事業の枠を超えた、成果であると考えら

れ、非常に評価できる事業であると思われる。

「課題」については、主に、「資金問題」がある。資金が不足しているため、事業期間後の経営継続が不透明な状態に陥ってしまう。この問題に対して、「甲府アルジャンつどうわ」では、これまで行ってきたように、PRをより一層に強化し、利用率を上げる必要がある。「街づくり活動支援空き店舗活用事業」、「銀座街の駅」においては、「ハッピーキッズ」という、評価の高い施設があるのにも関わらず、資金不足が問題となっている。家賃補助だけでなく、経営支援施策も考える必要がある。これは、「チャレンジショップ」事業にも同様に言える事である。また、すでに事業が終了している「まちなかイベントホール」と「まちなかものづくり工房」は、取り組み内容が単発的なものであったため、「周知の徹底不足」や「継続できる仕組み」が出来なかった。つまり、商店街に根付かなかった事が失敗に終わった原因であると思われる。

6. まとめ

空き店舗対策事業が成功するためのポイントとしては、まず、事業期間後も継続する事が最重要である。また、事業を開始する前から、あらかじめ具体的な経営ビジョンを持った、民間団体が参入してくる事が重要である。さらには、コンセプトを明確にし、新たな「機能」・「魅力」を創出し、それらが周辺商店街にも波及するような、地域に根付いた事業を展開する事が重要である。

甲府中心市街地では、これまで示してきたように、様々な空き店舗対策事業が行われてきた。その成果としては、表-2に示されるように、徐々にではあるが、空き店舗率の回復が現れてきている。

しかし、まだ多くの空き店舗が残っており、今後も、中心市街地活性化のためには、空き店舗対策事業の推進が必要であると考えられる。

【補注】

- 1) 小林敏樹、水口俊典：中心市街地における大型店舗撤退後の跡地利用の実態とそれを契機としたまちづくりの展開、都市計画論文集 NO.38-3 2003年
- 2) 吉岡宏高、大坂谷吉行：室蘭市における空き店舗対策事業に関する考察、日本都市計画学会学術研究論文集 1999年 34号 94番
- 3) 経営継続店数/出店数×100 (%)
- 4) 利用した日数/利用可能日数 (359日) ×100 (%)