

第4章 街なか再生のための制度

第3章でまとめたとおり、コンパクトな街づくりやコミュニティの再生を進めるためには、公共公益施設に代表される都市機能の集約や、公共交通網の見直し、商店街の空洞化対策が必要となる。

この章では、特に重要なポイントとなる商店街の空き店舗対策と公共公益施設の誘致について、その対策及び行政が行っている支援制度を、他都市における取り組み事例とともに見ていく。

1. 空き店舗活用及び新規開業推進のための制度
2. 公共公益施設誘致のための制度

1. 空き店舗活用及び新規開発推進のための制度

本来、中心市街地は、地域の歴史的経緯や地理的状况を背景に、文化や伝統を育み、商業、公共、福利及び居住等の都市機能が集積した広い意味での社会資本が蓄積された、「まち」の中心であり、人々が生活していくための「コミュニティ」としても極めて重要な存在であった。

そして、その「コミュニティ」機能を担う役割を果たしてきたのが、商店街である。

しかしながら、近年の都市機能の分散とともに、中心市街地商店街は衰退し、商店街が「コミュニティ」を支えてきた機能も減退しつつある。

今後の中心市街地の活性化を図っていく上で、「コミュニティ」機能を担う商店街における賑わいの回復及び商業機能の向上が求められており、そのためには、空き店舗を効果的に活用することが重要である。

空き店舗は、本来、建物所有者の資産であり、その活用は所有者の意思に任されるものではあるが、地域の総意として、商業等の機能を集積させ活性化を図っていくために、地域資源として有効に活用していくことが望ましく、その活用を推進するためには、街づくりの長期ビジョンに基づく支援制度が必要である。

(1) 空き店舗対策の考え方

① 継続実施、幅広い支援

空き店舗対策は、街づくりなど長期のビジョンを背景にすることが望ましく、短期的な対策として単年度で終了してしまうと効果が出にくいもの（創業支援、インキュベーター施設としてのチャレンジショップなど）や、対策の内容によっては、収益性は低い、公共性が高く公的な支援を必要とするもの（情報化施設、高齢化施設など）の対策については、継続して実施できる支援制度が望まれる。

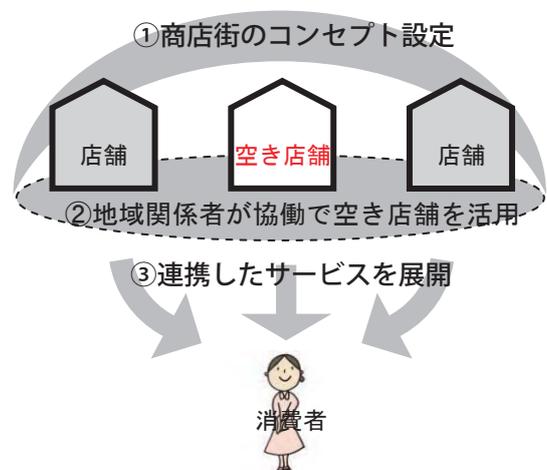
また、個別に行われる空き店舗対策については、家賃、改修費用、広告宣伝費など「費用面の支援」だけでなく、「指導」、「情報提供」など連携のとれた幅広い支援が求められている。

例えば、チャレンジショップでは、新規創業者である出店者の店舗運営能力を考慮すると単に家賃補助で空き店舗を貸すだけではなく、既存の制度等も活用した店舗運営についての経営指導や、チャレンジショップ終了後の正式出店についての情報提供等を行うなど幅広い支援が必要である。

② 『面的な』空き店舗活用

効果的な空き店舗活用事業を展開するためには、これまでのような店舗の立ち上げ時にその店舗自身に対して行う支援だけではなく、地域の視点、事業開始後の運営面での支援も必要である。

商店街のコンセプトを設定し、関係者が協働で空き店舗を活用しながら、連携した商品、サービスを展開する、地域、運営の視点を含んだ空き店舗活用を、『面的な』空き店舗活用として設定することによって、支援制度の複合利用が可能となり、これまでの空き店舗活用の取組みのように個々の空き店舗をバラバラに活用するのではなく、地域のコンセプト・将来像等の共通理解を形成し、それに基づき、商店街や既存店のサービスと連携しながら活用を図ることによって、相乗効果を生み出すことが期待できる。



1. 空き店舗活用及び新規開発推進のための制度

(2) 各地方公共団体が行っている支援制度例

自治体名	三条市(新潟県)		芦別市(北海道)			伊東市(静岡県)				須坂市(長野県)		
補助金名称	空き店舗対策支援事業		空き地・空き店舗補助金	店舗改築補助金		商店街空き店舗活用事業費補助金				商店街空き店舗活用事業		
概要	商店街団体等が地区の活性化のために自ら共同店舗やコミュニティ施設を運営する事業に対して、店舗を活用する際に要する費用の一部を補助する		中心市街地商店街の衰退のため、市独自の助成制度を創設し、空き地・空き店舗の解消、既存店舗の改築・改修に対する補助			商店街の復興および活性化のために団体または会議所が策定した総合的な計画に基づき、当該団体が商店街の空き店舗を新たに活用するために行なう事業に対する補助				中心市街地における空き店舗を、創業用店舗として店舗改修事業を行うものに対して改修費を補助		
補助対象	工事請負費・設備費・備品購入費・設計管理委託費*1	賃借料	店舗の建築・改築・改修等の工事費	賃借料	店舗の建築・改築・改修等の工事費	【独自事業】活用経費*1	【独自事業】賃借料	【転貸事業】活用経費*1	【転貸事業】賃借料	店舗改修費		
補助対象者	商店街団体等		小売業・飲食店・サービス業*1			団体		法人組合・会議所		商店街団体・商業団体	空き店舗所有者	空き店舗賃借者
補助率	1/4	1/4	1/2	1/2	1/4	2/3	1/2	2/3	1/2	2/3	1/2	1/2
限度額	200万円	年間120万円	200万円	月額10万円*2	1,000万円	300万円*2	100万円*2	100万円*2	200万円	200万円	150万円	150万円
備考	*1)用地取得費、造成費、建築手続き費は含まない		*1)店舗改築補助金については、本市で継続5年以上の事業をしているものに限って補助を受けられる。 *2)1年間のみ			*1)改修費・改修に要した什器備品類の購入費・来客駐車場の賃借料・閉店時の広告宣伝費 *2)伊東市では市単独の補助事業と県補助対象事業とがあり、県補助対象事業の決定を受けた事業は、県で定められた補助率によって算出された額もしくは限度額を加算できる。ただし、転貸事業に係る賃借料については、この限りではない。						

自治体名	川口市(埼玉県)		静岡県			長浜市		
補助金名称	空き店舗活用事業補助制度		いきいき商店街づくり事業			商業観光推進事業補助金		魅力ある商店街づくり補助金
概要	商店街の活性化を推進し、事業者の経営安定発展と地域社会に調和したまちづくりにおいて、空き店舗を利用してチャレンジショップ等の事業を行う際に要する費用の補助		【空き店舗対策事業】 中小商業の振興を図るために、商店街が実施する商店街の各種環境施設の整備事業において、商店街が賃借した空き店舗の活用に関する費用の一部を補助			定められた区域において歴史の中に新しさを加えた観光的要素のある店舗づくりを行う際の費用の一部を補助		魅力ある商店街作りを促進するために、ゆとりと遊びの空間を志向した共同施設を設置または取得する際の費用の一部を補助
補助対象	店舗改修費	賃借料	【活性化施設】 共同催事場、展示施設等に利用する際の改修費	【出店者誘致】 事業者に貸し付ける際に要する改修費	【出店者誘致】 事業者に貸し付ける際に要する賃借料	地場産品の紹介販売の場の創出費用	伝統技術・工芸・イベント等の場の創出費用	共同施設の購入費・設置費 アーケード改修費 店舗改装費
補助対象者	商工会議所・法人商店街		商店街			公共的団体・協同組合・商店街振興組合・事業者		商店街振興組合・事業協同組合等
補助率	1/3	2/5	1/3*1	1/3*1		1/3	1/2	1/3~1/5
限度額	400万円	192万円	100万円	200万円	100万円	200万円	200万円	4,000万円
備考			*1)市町村補助額の1/2以内					

(3) 空き店舗活用の事例と利用制度

■ 事例【徳島県徳島市】籠屋町商店街 空き店舗を活用した交流スペース

① 事業概要

空き店舗改装事業とつどいの広場事業により、親子が気軽に集い・交流・休息できるスペース「商店街子育てほっとスペース『すきっぷ』」を平成15年9月開設。開設当初は月平均600人、年平均7,200人が来れば大成功だと思っていたが、それを上回る効果があり、平成16・17年度は月平均1,000人を超している。

この空き店舗活用の成功は、NPO法人「子育て支援ネットワークとくしま」（子育て中の親子支援分野における県下有数のNPO法人）に管理委託したことで経費面が節減できたほか、休日は毎週水曜日と第1・第3日曜（毎週水曜は周辺商店街も休みのため）としているなど、運営面でも利用者から好評を得ていることが主な要因である。



② 利用制度

・「コミュニティ施設活用商店街活性化事業費補助金」 (経済産業省)

対象 | 商店街振興組合、商工会、商工会議所、社会福祉法人、NPO法人等

事業内容 | 商店街の空き店舗を活用して商店街振興組合、社会福祉法人、NPO法人等が保育サービス施設や高齢者交流施設等のコミュニティ施設を設置・運営する際の改装費や家賃補助等について最長3年間補助。（ただし、社会福祉法人またはNPO法人が実施する場合には、商店街と連名での申請が必要）。また、社会福祉法人等が保育所、放課後児童健全育成事業やつどいの広場事業等の保育サービス等事業を行う場合、厚生労働省の支援策を通じて人件費等の補助を併せて受けることも可能。（ただし、事業者が別途厚生労働省の設置認可等を受けることが必要）

活用事例 | (以下全て商店街の空き店舗を活用)

- ・ 商店街振興組合が子供一時預かり施設を設置・運営
- ・ 社会福祉法人が保育所分園を設置・運営（厚労省の支援を併せて受けた連携事業）
- ・ NPO法人が託児サービス機能を備えたキッズガーデンを設置・運営
- ・ 商工会議所が高齢者交流サロン等を設置・運営
- ・ 商工会議所が子育て支援施設と高齢者交流施設を併せて設置・運営

補助内容 | 補助対象事業費の1/3を国が補助（地方公共団体が同額負担）

- ・ 事業者の方の負担は1/3
- ・ 補助限度額 下限100万円（国庫負担分）

・「つどいの広場事業費補助金」(厚生労働省)

主に公共施設内のスペース、商店街の空き店舗等において、子育て親子の交流の場の提供、子育て相談、地域子育て関連情報の提供、講習を実施するための施設が対象

2. 公共公益施設誘致のための制度

都市機能の集約は街づくりにおける重要な視点であり、近年、「コンパクトな街づくり」に取り組む都市も増えてきている。例えば、良好な商業環境形成のための指針や条例を制定した金沢市・京都市、郊外化の抑制とともに都市機能を中心市街地へ戻す努力を重ねている青森市・富山市・福島県などのほか、中心市街地から郊外に病院を移転する計画を撤回し中心市街地に残した松江市・新発田市などである。

また、中心市街地の市立文化施設内に郊外から市立美術館を移転するとともに図書館の分室を設けた茅野市、国際ショッピングセンター跡地に伝統工芸館を移転した那覇市の例など、住民の利用頻度が高い公共施設の移転以外にも、銀行跡地に商工会議所を移転した足利市のように、働く場の誘致によって、総合用途的来街者が増加した例もある。

このように、「街の賑わい」回復のためには、従来のような「商業・サービス業振興」という狭義の視点だけでなく、「街づくり」という広義の視点を基本にする必要があり、街の中心部に来街者を集め、賑わいをつくり出す施設は商業施設に限られない。住宅・オフィス・学校・高齢者福祉施設・保育施設・図書館・市町村役場など、様々な都市機能の配置を含め、「街全体」をどのような戦略で再編していくかが一層重視される。

(1) 公共公益施設誘致の事例と利用制度

■ 事例－1【高知県高知市】総合あんしんセンター地区

本地区は高知市の中心市街地であり、古くから行政等の機能が集中している場所であるが、旧市民病院の郊外移転による閉院により周辺の賑わいが失われつつあった。そのため本事業の活用により、賑わいの増加、利便性の向上、商店街の振興等を目指し、旧市民病院跡地に保健所や急患センター、市の総合防災センター、看護学校、医師会等関係団体の施設も含めた総合的な拠点施設を整備した。



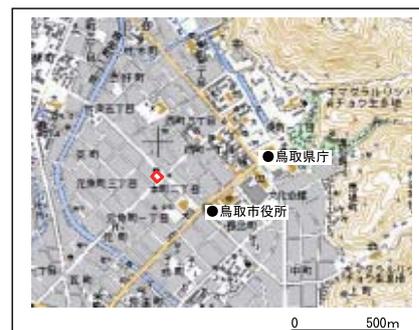
- ・所在地 | 高知県高知市丸ノ内一丁目
- ・地区面積 | 約1.1ha
- ・総事業費 | 約4,700百万円 うち補助対象額827百万円 (うち国費328百万円)
*総事業費は計画コーディネートに要する費用を除く
- ・利用制度 | 暮らし・にぎわい再生事業 (国土交通省)

活用メニュー	施設名称	主な用途	事業期間	事業主体	施行者
都市機能まちなか立地支援	(仮称)総合あんしんセンター	医療施設(急患センター等)、教育文化施設(看護学校)	H18～H21	高知市	高知市
関連空間整備	公開空地	公開空地	H21	高知市	高知市
	駐車場	駐車場	H21		

■ 事例ー 2【鳥取県鳥取市】中心市街地城下町交流ゾーン

本地区は中心市街地活性化基本計画において「城下町交流ゾーン」と位置づけられ、古くから行政、経済、商業、文化等の中枢的機能が集積する鳥取城下の町人の町として栄えてきたが、近年の商業の衰退に伴い空き店舗や空き地が目立ち、かつての賑わいが失われつつある。

また現商工会議所は老朽化が著しく、このため本事業の活用により「賑わいと活力ある街づくり」の実現を目指し、現商工会議所を鳥取産業会館・鳥取商工会議所ビルとして移転建て替えた。



- ・所在地 | 鳥取県鳥取市本町三丁目
- ・地区面積 | 約34.2ha
- ・総事業費 | 約1,416百万円 うち補助対象額347百万円（うち国費75百万円）
*総事業費は計画コーディネートに要する費用を除く
- ・利用制度 | 暮らし・にぎわい再生事業（国土交通省）

活用メニュー	施設名称	主な用途	事業期間	事業主体	施行者
都市機能まちなか立地支援	鳥取産業会館・鳥取商工会議所ビル	地域交流施設（地域交流ホール等）、業務施設	H18～H20	鳥取市	鳥取商工会議所
計画コーディネート支援			H18	鳥取市	鳥取市