

「中心市街地の遊休不動産が増加している・新規出店者が入ってこない」に関する研究

静岡産業大学 経営学部 小泉研究室

教 員：教授 小泉祐一郎

参加学生：加藤進太郎、鷺坂宙依、松本一花、春田杏奈、新谷颯一、伊藤信治、
長原颯也、熊谷遙希、澤部峻史、福田幸大、岩崎教祐、児玉直大、小澤凜太郎、
新聞美月、岩本華怜、赤堀皓一、今井悠翔、伊藤勇輝、勝間田莉子、中谷咲穂

1 要約

本研究は、島田市の中心市街地(島田市祇園町及び周辺)への新規出店者が増加するための方策を研究するため、まず、地域の立地特性を調査した上で、島田市内や先行する地域の事例を調査した。これらの調査を踏まえて検討した結果、当該地域は、商店街に駐車場が少なく背後地の道路も狭いなど、新規店の立地には不利な条件を有している。一方、江戸時代の絵図にある寺社や小径が存在し、昔ながらの風情があること、新規開業に好都合な小規模な空き店舗や空き家があること、普段は利用されていない寺社の敷地を貸駐車場に活用できること、地域のキーパーソンの方々のヒアリングで地域再生に協力いただける意向が確認できたことから、リノベーションによる新規店の立地を図ることが見込まれるとの結論に達した。今後は、他の地域の事例で見られたように地域の特産品の活用等によって新規に開業する店舗の魅力づくりをバックアップすることも重要である。

2 研究の目的

本研究は、島田市の中心市街地は新規出店者が少ないという課題を有しているため、島田市の中心市街地への新規出店者が増加するための方策を研究することを目的としている。

3 研究の内容

本研究では、島田市の中心市街地の中でも、特に、商業立地上の条件が不利であるために、空き家・空き店舗が今後も増加していくと見込まれる祇園町及びその周辺地域(以下「当該地域」という。)を対象に、学生が教員とともに現地調査、ヒアリング、先進事例調査、可能性の検討を行った。その後、これらの調査を踏まえて検討を重ね、提言を取りまとめた。調査の概要は、以下のとおりである。

(1) 島田市の中心市街地（当該地域）の立地特性の調査

① 当該地域の現地調査

当該地域の状況を学生たちが現地調査を行い、地域特性の検討を行った。現地調査にあたっては、学生がグループで調査するとともに、地域のキーパーソンの方々に案内いただいた。



当該地域の現地調査



御住職の案内で調査



商店街の役員の方の案内で調査

② 当該地域の立地特性

旧東海道の沿いに商店街が形成された地域であり、各商店の間口は狭く奥行きが長いという旧宿場町の特性を有している。2階建ての低層の建物が連なっており、空き店舗もある。旧東海道沿いの商店街の裏の地域は土地区画整理事業が行われていないため道路が狭いが、江戸時代の絵図にある寺社があり昔ながらの風情を有している。小規模で個性的な店舗の立地には適した面があると考えられる。

(2) 当該地域の関係者のヒアリング調査

① 当該地域の商店街の役員の方のヒアリング

商店街の役員でキーパーソンの方から商店街の状況についてヒアリングを行った。信用金庫の支店を商店街に誘致したことや、イベントの状況などについて説明いただいた。

② 当該地域の既存の店舗の方のヒアリング

文房具店、鮮魚店、青果店、和菓子店などの既存の店舗の方々から商売の状況等をヒアリングした。経営者が高齢でない場合や後継者のいる場合は、事業意欲が高く、移転を含めて、将来のことを考えている方もおられた。

③ 当該地域に新規に開業した店舗のヒアリング

当該地域に3年以内に開店した喫茶店及び飲食店を訪問し、経営者から開業の目的、開業の経緯、主な商品と値段、来客の状況についてヒアリングを行った。この結果、当該地域を含めた中心市街地には、高齢の夫婦又は単身者の世帯が増えており、車で買い物に行くほどの量ではない毎日の飲食物を提供することのニーズがあることがわかった。また、地域のサロンの機能が喜ばれていることもわかった。

驚いたのは、新規開業した店舗は、70代の女性が店舗を新築して開業していることであり、これまで店舗経営の経験はなかったことである。

④ 地域のキーパーソンのヒアリング

祇園町町内会長、林久寺の住職(島田市仏教会会長)、須田神社の総代役員、島田市の文化財保存会役員の御自宅を訪問し、当該地域の特性や歴史的な資源の状況等をヒアリングした。

地域の将来に向けた学生たちの提言に期待をいただくとともに、地域を良くしたいという意識が高いため、空き店舗や空き家の活用に理解をいただいた。

(3) 島田市内の開業の事例及び開業希望者の調査

① 島田市内の開業の成功事例の調査

島田市内の条件不利地域で近年開業して成功した事例である島田市湯日のグランピング施設及び島田市伊久美のクラフトビールの施設を訪問し、経営者の方からヒアリングを行った。地域の特色を生かした魅力ある施設とすることで遠方からの来客があること、グループ客の来訪が多いことがわかった。いずれの施設も設備投資が企業によって行われており、企業立地による地域の再生の事例であり、企業誘致による地域再生の可能性を検討する上で参考となった。

② 島田市内の開業希望者の調査

島田駅前の三角公園に設置されたチャレンジショップを訪問し、開業予定の方々や開業したばかりの方のヒアリングを行った。喫茶店の開業を目指してチャレンジショップで営業する方や主婦の方が開業したパン屋さんなどのヒアリングを行った。また、住宅メーカー主催のイベントに出店している方や、島田市伊久美地区のクラフトビールの開業3周年記念イベントに出店している方にもヒアリングを行った。開業を希望している方は30代の方が多く、副業として

休日にイベントに出店し、その後、キッチンカーを購入して営業し、将来的には店舗を持ちたいという方が多かった。また、農家や飲食店の方が、イベントに出店している場合もあった。

(4) 近隣市町(5市2町管内)の店舗等の事例調査

①川根本町の店舗等の事例調査

川根本町の千頭地区に開業した喫茶店やジビエを活用した軽食の店舗、お茶の体験施設等を訪問し、大井川流域地域で観光客向けに提供されているサービスの状況を調査した。お茶をテーマにした飲食物、ジビエを活用した軽食に人気があること、観光客向けの店舗は、休日がメインで平日は客が少ないことが課題であることがわかった。島田市の中心市街地の店舗との連携の可能性があることがわかった。

②藤枝市の店舗等の調査

島田市の中心市街地と同じ旧宿場町の藤枝市藤枝地区及び岡部地区を訪問し、新たな店舗の立地状況や地域の特性を生かした取組を調査した。藤枝市藤枝地区では、メインの商店街の路地裏に新たなカフェや飲食店が開業又は開業の準備をしており、島田市の当該地域にとってもモデルとなる事例が見られた。岡部地区では、島田市と同じくお茶の産地であることから、お茶をテーマにした和菓子や地元の酒蔵の酒粕を活かした商品などがあり、島田市はお茶をまちづくりのコンセプトにしており、島田市の市街地にも酒蔵があることから、お茶をコンセプトとした商店街づくりや酒蔵との連携の可能性があることがわかった。

③静岡市の店舗等の調査

島田市の当該地域は寺や神社があつて昔ながらの風情が感じられることから、島田市と同じ宿場町で歴史的な風情のある静岡市の丸子地区及び興津地区の店舗を訪問し、新たな店舗の立地状況や地域の特性を生かした取組を調査した。丸子地区では、駿府匠宿を訪問し、伝統的な地場製品の体験が地域の特性とマッチして観光拠点となっていることがわかった。興津地区では、駅から歴史的な資源までの徒歩の観光ルート沿いに店舗が開業しており、観光ルートの形成が店舗の立地に寄与していることがわかった。

④牧之原市相良地区の店舗等の調査

旧城下町の商店街である相良地区では、NHKの大河ドラマの準主役が城主であったことから、大河ドラマ展が開催されており、新たな特産品の販売も行われている。地域の特色を生かした店舗とするためには、地域の特産品の活用が効果的であることから、島田市の当該地域においても、地域の特産品の活用が有効であることがわかった。

(5) 商店街の再生の先進事例の調査

富士市吉原本町商店街では、地域主導で商店街の空き店舗を活用する取り組みを進めており、5年間で120店舗の立地を実現している。島田市の中心市街地と富士市吉原本町商店街は、いずれも東海道の宿場町が発展したものであり、地域主導で商店街の再生に取り組んでいる吉原本町商店街の事例は、島田市の当該地域に新たな店舗を呼び込むうえで非常に参考になった。特に参考になったのは、東海道の宿場町の長細い商店街は新規店が分散して目立たないため、重点的に新規立地を進めるエリアを戦略的に設定して、新規立地をアピールしていること、富士市から委託を受けた商店街の団体が新規開業の相談窓口を商店街に開設していること、商店街のまちづくり会社がビルを買取又は賃借して新規店に貸していることである。



島田市の新規店の調査



当該地域の寺のヒアリング



富士吉原商店街の調査

4 研究の成果

(1) 当初の計画

当初の計画では、学生と教員がフィールドワーク方式で、当該地域の現地調査、ヒアリングを行い現状及び課題を把握するとともに、島田市内及び近隣市町における新規出店者の事例や商店街の再生の事例を調査し、当該地域の資源を活用した新規出店の促進のための方策を探り、これらの事例を参考に学生が当該地域に新たな出店者を呼び込むための方策を学生の視点で検討し提言することを計画していた。

(2) 実際の内容（Aは予定どおり、Bは一部修正、Cは中止など）とその理由

A 本研究は、当初の計画どおりの調査研究を実施することができた。

(3) 実績・成果と課題

島田市と同じく東海道の宿場や城下町であった商店街の事例によれば、小規模な空き店舗は新規店の開業に好都合なこと、商店街の背後地の空き家はカフェ等の飲食商にリノベーションが可能な場合があることから、当該地域は、リノベーションによる再生の可能性が十分にある。

また、当該地域の新規店の事例においては地域住民の居場所のニーズがあること、島田市内や近隣市町の事例において地域の特産品を活用した商品の提供で外部からの誘客があることから、こうしたニーズに対応した魅力ある店舗づくりが重要であり、そのバックアップが必要である。当該地域のキーパーソンのヒアリングでは、地域の再生に向けた取り組みに協力したいとの意向が高いことから、新規店の立地のための取組がしやすい地域であるが、商店街には駐車場が少なく、背後地も道路が狭く駐車できなという課題がある。

(4) 今後の改善点や対策

新規店の立地を図っていくためには、空き店舗や空き家、空き地の活用と、来客のための駐車場の確保が必要である。空き店舗、空き家、空き地の活用については、地域の寺社の関係者の協力もいただける見込みのため、当該地域を離れた不在の所有者に対して、お墓参りや法事の際に、不動産の活用の意向調査や連絡先の情報の提供をお願いすることが考えられる。

駐車場については、利用されていない寺や神社の土地があることから、これらの土地を店舗の貸駐車場として活用する方向で検討する必要がある。寺の住職や神社の役員は地域の再生に協力いただけると見込まれる。

5 地域への提言

当該地域は、新規店の立地には不利な条件を有しているが、歴史的な風情のあることや、新規開業には好都合な小規模な店舗の立地に適していることから、寺や神社の存在を活かして、空き家、空

き店舗のリノベーションを図っていくことが地域の再生に繋がると言える。他の地域の事例で見られたように、地域の特産品の活用等によって新規に開業する店舗の魅力づくりをバックアップすることも重要である。

6 地域からの評価

本研究を進める中で、島田市の当該地域の関係者のヒアリングを行い、現地を案内いただくことで、当該地域の再生に向けた取組の必要性を御理解いただくとともに、学生の活動に共感いただき、地域で協力できることはやるというお言葉をいただいた。また、行政では把握しにくい地域の関係者の意向を学生がヒアリングすることで、行政と地域住民の間の情報共有にも寄与した点が島田市からも評価された。