

産業建設委員会 所管事務調査報告書

令和元年7月～令和2年6月

・空き家・空き店舗の活用について

目次

・ はじめに	1
・ 調査項目選定の経緯	2
・ 調査の経過	3
・ 現状と課題	7
・ 委員から出された主な意見・提案	8
・ 提言・まとめ	10

■ はじめに

常任委員会は、その部門に属する事務に関して調査を行う権限を有している。

所管事務調査は市から提案された予算案や条例案などの議案を審査するのとは異なり、常任委員会が自主的にテーマを設定し、調査を行うものである。

本委員会では、令和元年7月から令和2年6月にかけて、「空き家・空き店舗の活用」について調査を行った。

調査委員

委員長	福永高美
副委員長	林田浩秋
委員	檜垣美良
〃	沖田範彦
〃	光宗 等
〃	井手畑隆政
〃	加藤忠二
〃	土井正純

■ 調査項目選定の経緯

本市の市街地では、商店街などの商業地域の活力低下が進む中、商業の活性化、にぎわいの創出に向けた空き店舗の有効活用が必要となっている。また、島嶼部地域では、商店の廃業などによる市民生活への影響を最小限に食い止める必要がある。

こうした中、本市ではこれまで、意欲ある新規出店者から魅力的な事業案を公募するなどの取り組みを行ってきたが、今後は、空き家や空き店舗等の遊休不動産に、付加価値をつけ、新しく再生・活用し、地域の課題を解決していく「リノベーションまちづくり」事業に取り組んでいくこととしている。

そのようなことから、本委員会では「空き家・空き店舗の活用について」を所管事務調査のテーマとして調査研究することとした。

■ 調査の経過

令和元年7月3日

委員間討議（調査項目の選定）

委員それぞれが調査項目について提案し、協議を経て、「空き家・空き店舗の活用」について調査することに決定した。

令和元年8月22日

委員間討議（課題や問題点等の確認）

調査項目について、現状における課題や問題点等を確認するため、呉市の現状、課題、今後の方向性など、当局から呉市の取り組み状況について説明を受けた。

令和元年9月11日

委員間討議（県外視察に向けて）

空き家・空き店舗の活用に関する取り組みの先進事例を研究するため、令和元年10月に埼玉県草加市、滋賀県長浜市、岐阜県岐阜市を視察することに決定し、視察先における取り組みの概要を委員長が説明した。

その後、呉市が抱えている課題や問題点を把握した上で視察に臨むため、意見交換を行った。

令和元年10月8日～10日

県外視察

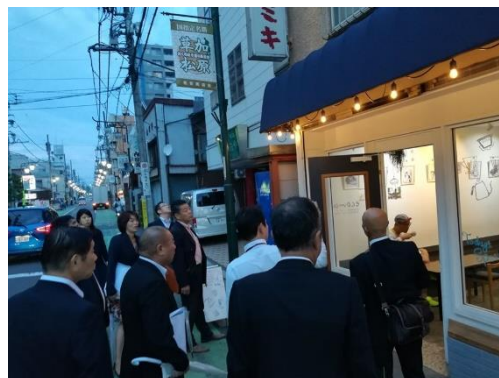
【埼玉県草加市】

草加市は、昭和30年代頃から人口が伸び続け、東京のベッドタウンとして繁栄してきたが、その反面、市民間・世代間・市民と学生におけるコミュニティーの不足や都市型産業の不足などから「寝に帰るだけのまち」といった課題があった。

それらを解決するため、平成27年度より、草加駅東口周辺において、空き家や空き店舗といった遊休不動産を利活用することで、住民コミュニティーの活性化や都市型産業の集積など、まちの地域経営課題を解決していくリノベーションまちづくりを進めており、この取り組みの一環として、実際の空き家などを題材に、市内外から集まった参加者達がチームを組み、建物の再生だけでなく、周辺エリアの価値をどのようにして上



げ、再生させるかの利活用事業計画を作成し、不動産オーナーへ提案するリノベーションスクールを開催している。また、このリノベーションまちづくりの取り組みの目的や進め方についての戦略的な都市政策計画として「そうかりノベーションまちづくり構想」を平成29年に策定している。



これらの取組により、過去2回のリノベーションスクールでは、7件が事業化したほか、波及効果として、不動産オーナーにより、これまで店舗ではなかったところに新たに創出されたコンテンツが合わせて8件事業化しており、今後はこの手法を市内のほかのエリアへも拡大させようとしている。

また、そうかりノベーションまちづくり構想を実現するためには、行政側からではなく、民間側から気運の醸成や家守会社の育成を行う組織が必要だということで、構想検討委員会の委員を中心に、そうかりノベーションまちづくり協議会が平成28年5月に結成された。協議会は、家守部会、不動産部会、建築部会、金融部会、学生連携部会で構成され、市と連携して、民間の立場から家守会社の相互成長、家守会社に対する物件供給や地域連携、金融支援等の実践・検討を進めていた。

そのほか、マネジメント型まちづくりファンドの組成などの環境整備、自分の得意や長所を生かして月に3万円稼ぐビジネスである女性創業支援プログラム「3ビズ」にも取り組んでいた。

【滋賀県長浜市】

長浜市の中心市街地は、昭和40年代に大規模集客施設が相次ぎ出店し、昭和50年代までは繁栄していたが、昭和60年代に入ると車社会になり、大規模小売店舗の郊外出店が始まり、地元客が郊外に流れ、中心市街地から人が姿を消し始めるとともに、歴史的な人口・商業集積地域が徐々に衰退していった。



そうした中、平成元年からの黒壁を中心としたまちづくりを発端とし、地域資源である町家を活用したプロジェクトが実施された。

また、平成21年からは、国認定の中心市街地活性化基本計画に基づき、複数のまちづくり会社によって、まちなか再生プロジェクトが実施された。

そのような取り組みの結果、多くの観光客が訪れる観光都市として発展してきたが、10年経過した現在、観光客は訪れているものの、空き家の急増、後継者の不在による空き店舗の増加、住み手の減少といった新たな課題が顕在化し、まちの魅力が失われつつあることから、平成30年度から町家を活用したエリアリノベーション事業に取り組んでいる。

【岐阜県岐阜市】

岐阜市は平成19年に岐阜市中心市街地活性化計画を策定し、1期計画及び2期計画において、にぎわいの創出とまちなか居住の推進に取り組んできた。

3期目となる計画では、岐阜市の顔である柳ヶ瀬を次世代につながる新しい魅力が集積した商いの場として再生することで、岐阜駅周辺、岐阜大学跡地周辺を含めた中心市街地全体を民間投資が起こる持続可能なまちとし、将来の岐阜市を支え、牽引する役割を發揮していくことを目指している。



その計画の方針の一つである、まちの魅力となるコンテンツの創出として、民間の創意工夫のもと、短期的に複数の事業を展開することでエリアを活性化させるリノベーションまちづくりは、柳ヶ瀬を商業地として再生させる可能性を持っていることから、リノベーションを活用した新たな商業担い手の創出に取り組んでいる。

令和元年10月23日

委員間討議（県外視察の振り返り）

実施した県外視察について、各委員がそれぞれの思いや気づきなどを述べ、意見交換を行った。

令和元年11月12日・20日

議会報告会（広島県宅地建物取引業協会呉支部、来てくれ店舗OB・OG会）

空き家・空き店舗の現状と課題をテーマに、来てくれ店舗奨励制度のあり方などについて関係者と意見交換を行った。



令和元年11月14日

議会報告会

音戸地区で議会報告会を行い、地域が抱える空き家の問題などについて意見交換を行った。

令和元年11月28日

委員間討議（論点の協議）

所管事務調査を行うに当たり、論点をどこに置いて調査を進めていくかについて協議した。

協議の結果、職員の人員配置や部局間の連携などの「支援体制のあり方」、民主導に対する市の役割、補助金のあり方などの「支援策のあり方」、空き店舗や市の施策の情報提供などの「情報提供のあり方」の3点を論点として調査を進めることに決定した。

令和元年12月18日

委員間討議（施策提案）

論点に基づき、委員間討議を行った。

令和2年2月12日

委員間討議（施策提案）

論点に基づき、委員間討議を行った。

令和2年3月10日

委員間討議（報告書の協議）

報告書の内容について協議した。

令和2年6月18日

委員間討議（報告書の確認）

正副委員長が取りまとめた報告書案について、内容の確認を行った。

■ 現状と課題

本市では、市内の空き店舗の解消や商業の活性化を図るため、平成17年度から「来てくれ店舗公募事業」を開始し、平成25年度からは「もっと来てくれ店舗公募事業」、平成27年度からは商業地域等を対象とした「いっぱい来てくれ店舗公募事業」、島しょ部を対象とした「島のにぎわい拠点公募事業」を実施してきた。また、平成29年度からは、市内全域を対象とした「来てクレにぎわい店舗公募事業」をスタートし、にぎわいの創出を図っている。

これらの事業を通して、市内では選定店舗だけでなく、応募した店舗も含めて多くの新規出店があった。しかしながら、それを上回る数の廃業もあり、依然として空き店舗率は高い状態にあるのが現状である。

そこで得られた課題の1つ目として、空き店舗対策として建物単体で取り組むことの限界があることが挙げられる。

これに対しては、豊町御手洗エリアのように空き店舗単体の再生を周辺エリアに展開していく、いわゆるエリアリノベーションの視点に立った取り組みが必要になってくる。

次に、店舗等への活用が可能な不動産情報が不足していることが挙げられる。

例えば、市内商店街では、空き店舗であっても、テナント募集の看板が無かったり、エリアの本来価値と比べて家賃が高いなどの理由により、活用可能な物件情報が不足しており、これに対しては、志のあるまちを愛する不動産オーナー、すなわちまちのために自身の遊休不動産を活用していく意思のあるオーナーを発掘し、まちづくりの担い手として参加してもらう取り組みが必要となってくる。

これらの課題を踏まえて、令和元年度からは、空き店舗や空きビルなどの遊休不動産を、付加価値をつけ新しく再生、活用し、生まれ変わった遊休不動産を核にまちを連鎖的に変えていくことで地域の課題を解決していく取り組みである「リノベーションまちづくり事業」に取り組んでいる。

■ 委員から出された主な意見・提案

1 支援体制のあり方

(1) 職員の人員配置

- ・民間主導のまちづくりを進めるため、専門の職員を配置するなど、職員体制を整備してはどうかということを議会としても積極的に提言していくべきだ。

(2) 部局間の連携

- ・現在、リノベーションまちづくりは商工振興課、移住定住施策は住宅政策課、立地適正化計画は都市計画、インフラ整備はほかの部局と、施策が連動していない。特に産業部と都市部は、最低限連携すべきだ。

2 支援策のあり方

(1) 民主導に対する市の役割

- ・民間主導でのまちづくりを進めるため、民間組織が活動しやすい環境づくり、人材育成や補助金など、どのような支援をしていくべきか議論すべきだ。
- ・空き家・空き店舗の所有者に対して、改修費用の補助や税制の優遇措置など、活用促進のための制度づくりが必要ではないか。
- ・市はリノベーションまちづくり事業の予算を令和2年度までとしているが、本気でこの事業に取り組むのであれば、5年程度の予算を確保することを提言してもよいのではないか。

(2) 制度の対象エリア

- ・市内全域でまちづくりを進めていくのは難しい。中央地区や広地区、三条地区、吉浦地区など、エリアを絞って、地区ごとのまちづくりを進めるべきだ。
- ・来てくれ店舗公募事業の奨励を受けた店舗は市内ばらばらで、どの地域が活性化されたかわからない。来てくれ店舗公募事業のあり方を考えた方がよい。

3 情報提供のあり方・・・空き店舗や市の施策の情報提供

(1) 情報提供の方法

- ・すぐにでも住むことができる空き家の情報が、市に入るような方法を考えるべきだ。また、市が市営住宅を増やさない方針の中、使うことができる空き家を市営住宅にできないか。

- ・空き家バンクには限界があるので、次の手を考えるべきではないか。中通りの空き家の情報をデータバンクのようにするのもよいのではないか。
- ・議会報告会では、空き店舗の物件情報を求める意見や市の施策を知らなかったという意見もあった。

(2) 情報提供先について

- ・地域からの空き家・空き店舗の情報をデータベース化する必要がある。また、これらの情報を市内外の起業を考えている人に発信していくことが重要だ。
- ・都心に対して空き家・空き店舗の情報を提供し、U I J ターンを働きかけることによって、空き家・空き店舗が解消していくのではないか。

■ 提言・まとめ

本市では、商店街などの商業地域の活力低下が進む中、商業の活性化、にぎわいの創出に向けた空き店舗の有効活用が必要となっており、空き店舗や空きビルなどの遊休不動産を、付加価値をつけ新しく再生、活用し、生まれ変わった遊休不動産を核にまちを連鎖的に変えていくことで地域の課題を解決していく、リノベーションまちづくり事業に取り組んでいるところであるが、産業建設委員会として、以下のとおり提言する。

- ① 支援体制のあり方については、部局間の連携や専門の職員の人員配置が必要となると考えられる。現在、リノベーションまちづくり事業は商工振興課の事業として取り組んでいるが、空き店舗単体の再生を周辺エリアに展開していくのであれば、都市計画に盛り込むなど他部署との連携が必要であると考えられる。また、民間主導のまちづくりを進めるためには、それをサポートするために各課から専門の職員を配置し、リノベーションまちづくり事業に取り組むグループを創設するなど5年10年先を見据えた長期的な視点で職員体制を整備するべきである。
- ② 支援策のあり方について、市内全域でまちづくりを進めていくのは難しいので、まずはエリアを絞って、地区ごとにまちづくりを進めるべきである。リノベーションまちづくりのエリアを限定し、公共が保有する空間（道路・公園・河川・公共施設）を遊休資産として活用する「大きなリノベーションまちづくり」と民間の遊休資産を活用する「小さなリノベーションまちづくり」を併せて行うことによりエリア価値を一層高めていくことが重要である。
- ③ 情報提供のあり方については、空き店舗や市の施策情報のより一層の充実が必要である。地域からの空き家・空き店舗の情報をデータベース化し、これらの情報を市内外の起業を考えている人に発信していくことが重要であり、また、東京や大阪のような大都市に対して空き家・空き店舗の情報を提供し、U I J ターンを働きかけることによって、まちづくりに意欲のある事業者を広く求めていくべきである。
- ④ リノベーションまちづくり事業を通じて育ったまちづくりのプレーヤーと呉市、そして呉市民が、それぞれ感じているまちの課題を重ね合わせて議論しながら一緒にリノベーションまちづくり構想を策定し、呉のまちの未来をともに考えることができる環境の構築を目指していただきたい。