

鳥取県環境学術研究等振興事業費補助金研究実績報告書

研究期間（ 1年目/ 1年間）

研究者 又は 研究代表者	氏名	(ふりがな) くらもち ひろみ 倉持 裕彌
	所属研究機関 部局・職	公立鳥取環境大学 経営学部 電話番号 0857-38-6789 電子メール kuramo@kankyo-u. ac. jp
研究課題名	鳥取県内商店街の活性化に資するテナントミックスに関する実証研究	
研究結果	<p>本研究は、商店街において空き店舗の住宅化や駐車場化などの非商業地の増加に対し、空き店舗を維持することを目的として以下の実験および調査を行った。テナントミックスにおける課題については、エリアマネジメントに関する論考を執筆した中で、TMO (town management organization) に関して整理、検証する機会があったことから、本研究においては検証の優先順位を下げた。したがって、まず実証実験に取り組むことから研究を開始した。事例調査は、実証実験から得られる空き店舗の管理運用に関する課題に対して示唆を得られる事例を対象として実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き店舗の実証実験 鳥取市太平線通り商店街の空き店舗を借り、3か月の期間、学生による店舗運営を実施した。主な目的は、空き店舗を安直に利活用する方法の検討である。 ・事例調査 空き店舗を維持するために参考となる事例として、札幌市麻布商店街、新潟市沼垂テラス商店街に対して聞き取り調査を行った。また、住宅地における商業集積の在り方について、アメリカ合衆国ポートランド市マルトノマヴィレッジの事例を調査した。 	
研究成果	<p>空き店舗の実証実験の結果、空き店舗を安直に利活用する方法について具体的に検証することができた。まず賃料については、所有者と賃貸希望者との信頼関係や事業内容によって引き下げを検討する余地が生まれた。備品の調達については、事業の担い手の持つ人脈や所属する組織がもたらす信用などによってコストを圧縮することが可能となった。また、学生は空き店舗を自由発想で利活用することにおいて有力な担い手となることも明らかになった。課題として、店舗の設備が古いこと、対顧客サービスを充実させること、周辺事業者の関心が低かったことなどが見えてきた。</p> <p>事例調査からは、学生主体に飲食店を運営することの難しさや対応方法、現代的な商店街の形成過程とテナントミックスの実態およびテナントミックスの実施における留意点、居住地区における商業集積の在り方や再生手法などについて示唆を得た。これらの結果をうけて、鳥取市の商店街において今後空き店舗を維持するための具体的な提案を行った。</p>	
次年度研究計画	なし	
報告責任者	所属・職 氏名	公立鳥取環境大学 企画交流推進課 渡邊 智子 電話番号 0857-38-6704 電子メール kikaku@kankyo-u. ac. jp

注1) 表題には、環境創造部門、地域振興部門、北東アジア学術交流部門のいずれかを記載すること。

2) 「研究期間（ 年目/ 年間）」及び「次年度研究計画」は、環境創造部門及び地域振興部門において記載すること。

3) 研究者の知的財産権などに関する内容等で、非公開としたい部分は、罫線で囲うなど明確にし、その理由を記すこと。

4) 研究実績のサマリーを併せて提出すること。

鳥取県環境学術研究等振興事業研究計画書（地域振興部門）

研究タイトル「鳥取県内商店街の活性化に資するテナントミックスに関する実証研究」

研究実績サマリー

公立鳥取環境大学 経営学部 倉持裕彌

現在商店街では、店舗が住宅や駐車場に切り替わっている。空き店舗が増えることよりも、直接的に商業に使える空間が減っている。こうした動きを抑えるためにも、空き店舗をなくさないことが重要である。具体的には、小売りや飲食に限らない店舗利用、地域資源の活用、組合主導の運営体制など、従来も見られたこれらの空き店舗活用のアイデアを、商店街の実情に合わせ適切に組み合わせることである。これはかつて商店街再生の手法として脚光を浴びたものの効果を上げるに至らなかったテナントミックスという手法の延長線上にある試みといえる。

そこで本研究は A 鳥取市の商店街を対象として、実際に空き店舗を用いて、学生による利活用を期間限定で実験し、空き店舗を維持するための課題を明らかにする。 B 課題に関連した事例調査を行い、それらの対応案を含め、空き店舗を維持するための具体的提案を行うことを目的とした。以下で実験概要および結果、調査概要および結果について述べる。

A 空き店舗の実証実験は鳥取市太平線通り商店街にある空き店舗を3か月間借りて行った。実験は、空き店舗の所有者が、借り手が見つからないことから店舗を駐車場や住宅にしてしまう、という想定のもと、借り手がみつかるまで空き店舗を利活用できれば、店舗を維持できる、というシナリオを描いている。所有者心理からみれば、使ってくれる人がいるならばなるべく店舗のままにしておこう、という状態を持続させようとするものである。あくまでも一時的な利活用なので、ローコストで担い手を確保しやすいなど、安直に使えることが条件である。

実験の検証項目は、①空き店舗を安直に利用する具体的アイデア、②担い手の確保、③店舗の賃貸契約上の課題、④開店までのコスト、⑤運営上の課題、⑥他の事業者との関係、⑦所有者意識の把握、⑧利用者層の把握と反応である。実験は、学生を中心とした店舗運営とし、店舗内にサブリース用のスペースの確保と集客施設（卓球台）を常設、来店者に対する質問紙調査も行った。これらの店舗の運営体制を構築できたことで、①の安直に利用する一つの方法が確認できた。②については、学生による運営に大きな問題はなく、また来店者に主婦層なども見られたことから、学生や主婦といった担い手の確保が見込めることが分かった。③については、店舗2階が所有者の住居であることに配慮した営業時間や内容の設定、店舗部分の水道等のメーターが分かれていないことなどが課題となった。④については学生のアイデアや大学の持つ信用などによってコスト圧縮が可能となった。⑤については、所有者との日常のコミュニケーションを図ることなどに配慮したため、特に問題は生じなかった。⑥は商店街内の他の事業者はほぼ来店しなかったことから、関心の低さがうかがえる。⑦は聞き取り調査を行った結果、所有者側にとっても今回の実験は未知の事業であり不安があったこと、運営にあたった学生に対する評価が上がったことなどが分かった。⑧については、利用者の多くが学生の友人知人で会ったことから、全体的

に高評価を得られている。なお、期間中の利用者は延べ 976 名であった。

B 課題に関連した事例調査は、空き店舗の利活用の一形態として、5 年以上の長期にわたって学生がランチを提供する店舗を運営している北海道札幌市麻布商店街の「キッチンりあん」、現代において新しい商店街を作りテナントミックスを実践している新潟市沼垂テラス商店街、住宅地における商業の再生に関する事例としてアメリカ合衆国オレゴン州ポートランド市マルトノマ・ヴィレッジについて調査を行った。

マルトノマ・ヴィレッジの事例から示唆されたのは、空き店舗を単に維持するのではなく、維持しようとしていることを住民に周知し、活動に巻き込んでいくこととである。また欧米では、どのようなものがあれば快適に暮らせるのか、ということの中に、カフェや議論できる場、という公共スペースが必ず含まれている点が興味深い。札幌の事例は、ゼミ単位で空き店舗に出店する難しさと課題があってもそこにスマートな解決法はなく地道に試行錯誤や努力を重ねるしかないことは共感できる。また、社会的福祉的な空き店舗の活用に様々な団体に関心を持ち出店を希望することがあるという実態を知ることができたことも収穫であった。新潟については、テナントとして入居する事業者についての考え方、および入居を希望する人の属性などについて知見を得ることができた。

A 空き店舗を使った実証実験と B 事例調査を踏まえて、以下の考察を行った。

実験では、一時的な利用であれば空き店舗を安直に使えることを証明できたが、その方法論を探ろうとして行き着いたところは、店舗を安直に使うための人脈や信頼があるかどうか、それを事業に活用できるかどうかにかかっている、という結論であった。また、以下の点について重要な示唆を得た。一つは、空き店舗内で実施する事業は、その店舗の使い方（可能性）を広げる事業にすることである。所有者が店舗の多様な使い方を具体的に知ることは店舗維持の可能性を高めると考えられる。二つは、店舗の短期的な利活用において学生は貴重な担い手となることだ。学生は空き店舗に対する興味や関心があるうえ、時間、アイデアといった点でも柔軟である。実験では彼らの主体性や積極性も見ることができた。商店街が大学と近く、学生を活用できる環境にあるのなら、使わない手はない。

上記の考察から不動産所有者の新たな役割も見えてきた。実験では相当に下げてもらったとはいえ、賃料を支払っている。しかし、こうした活動で最終的に利益を得るのは不動産所有者である。これまで訪ねたこともない店舗に従来とは異なる客層が多数来客し、店舗を覚えてもらうことに加え、どのような使い方ができるのかを具体的に知ることができる。空き店舗を取り巻く社会の目が厳しくなることも考慮すれば、所有者はこの事業をスポンサーする意義が十分にある。そのためにも都市計画レベルの課題として、商業地の中でも商店街のような場所の一階部分を住居とすることは是非について議論する必要があることを指摘しておきたい。

最後に、事例調査で得られた具体的知見などを織り交ぜつつ、空き店舗を維持するための具体的な提案を行った。なお、成果の一部はすでに、鳥取県商店街連合会の調査事業やメディア取材などに活かされており、今後論文を執筆する予定である。

謝辞：本研究について助成をいただいた鳥取県に深く感謝いたします。