

鳥取市中心市街地空き家再生モデルの構築

主任研究員 倉持 裕 彌

1. 事業背景

この事業は、2010年度よりとっとり総研が実施している「地域連携事業」の採択事業である。鳥取市の中心市街地にある空き家をコンバージョンし、店舗として利用する空き家再生モデルの構築を目指す。

鳥取市の中心市街地における空き家、空き地は年々増加傾向にある。とっとり総研が2008年に調べた中心部付近の空き家率は12～17%で、全国平均より高い。空き家の増加は、防犯防災、街づくり等の観点から問題視されている。自治体も対策に乗り出しており、移住定住者への物件紹介や、リフォーム費用の補助などを行っている。とはいえ、個人の財産である土地や建物に政策的に立ち入るのは容易ではない。したがって現在の状況では、空き地空き家に関心を持ち、利活用のための事業に取り組む物件所有者や近隣住民は貴重な存在である。

本事業はその貴重な存在の事業主を支援し、空き家の利活用を具体的に進める。物件が商店街に隣接するため、利活用はそのまま商店街の活性化につながる事業となる。事業にはほかに、2つの目的を持たせている。一つは、空き家への関心を高める宣伝効果、もう一つは、空き家の利活用に関する補助制度の在り方を問うことである。たとえば、自治体が持っている空き家対策関連の補助は、建物のコンバージョン（住宅→店舗）を想定したものとなっていないため、本事業は補助対象とならない。

2. 事業内容

事業の発端は、商店街の飲食店の事業主が、自ら経営する飲食店と構造的につながって長らく放置されている空き長屋について、家主が自由な利活用を許可してくれたことにある。ここから事業主は、街の活性化や収入増のために空き長屋を使ったテナント業を模索する。長屋を「壊して駐車場にされることは絶対に避けたい」という思いだったそうである。

事業は内容によって3つの段階に分かれている。まず空き家を店舗として改修する段階があり、次に、テナントを募集する段階がある。最後にテナントが入居し、営業活動を始める段階となる。当然、初期段階での投資が少なければ、賃料等テナント負担を抑えることができる。逆に初期に投資を多くすれば、物件の魅力度は高まるが、その分テナントに跳ね返る。

そこでとっとり総研は、事業実施主体に対し、事業開始時の支援（有形・無形の資本形成支援）を行い、事業主体の商業活動（収益事業）を基盤とした空き店舗利活用（賃貸）の持続性を高め、その効果や影響を検証することとした。また本事業の特徴として、改修費用を下げるために有志による作業を想定している。とっとり総研による制度的支援、そしてこのようなボランティアな協力体制が事業の成否にどのようにかわるのかについても検討していく。

なお、事業の成否は、テナントの入居で決まる。欲を言えば、商店街や周辺店舗の特徴に合ったテナントの入居が達成できることが望ましいが、ひとまずは本事業の特徴（低コスト、手作り感、まちづくり等）に興味を持ったテナントに入居してもらえるかどうかポイントとなる。

3. 事業評価

上記の取り組みの結果、3件のテナント入居（マッサージ、事務所、レコード店）が決定しており、「中庭」や共有スペースの利用希望の問い合わせも多い。彼らは飲食店の顧客、イベントの参加者など、入居までに何かしら事業主体と接点を持ったテナントである。家賃収入は月当たり概ね60,000円、大家に支払う家賃も含めたランニングコストは約20,000円である。当面安定した収支が見込める状況となっている。

まったく利益を出さなかった取り壊し寸前の物件が再生し、利益を出すようになっただけでなく、事業主の店舗へも売り上げ増などの効果がみられる。テナントも若手中心で、事業主体の趣旨に賛同しており、空き家改修事業としては成功である。なお、仮に駐車場になった場合、駐車可能台数は6台程度なので、収支に大きな差はない。ただ、街として建物が残り、人が活動する空間が残るかどうかには大きな違いがある。

この中で、とっとり総研の支援は重要な役割を果たした。なにより、支援がなければ事業が実施されていない。結果的には、支援した金額は約100万円なので、物件が生み出す新たな利益が年480,000円（4万円×12ヵ月）とすれば、およそ2年で回収できる程度である。ここに、関連事業への波及、街の再生、事業のモデル性など副次的な効果も多く含まれる。

支援する立場からみて重要なことは、上記2点のような支援の内容ではなく、事業主体の意向を見極め、事業効果を想定し、柔軟な支援を行うというように、プロセスを重視した支援や制度が求められていた、という事実である。とりわけ、事業主体が事業に向けて動き出すためのきっかけとなる支援は効果があるといえよう。

既存の支援制度はどうしても公平性や公共性の観点を外せず、本事業のような柔軟な支援は難しい。しかし個人の財産の利活用が焦点になりつつある中心市街地活性化においては、支援そのものは柔軟に行い、活性化や街の再生という結果において、つまり事業の入り口ではなく出口において、公共性や公平性を問う、というように発想を切り替える必要があるだろう。

【改修工事の様子】



1F 店舗工事前



1F 店舗工事後



1F 共有スペース工事前



1F 共有スペース工事後



2F 廊下工事前



2F 廊下工事後



中庭整備後



ボランティアによる資材運びだし



建物入口