平成29年度鳥取県環境学術研究等振興事業

テーマ 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

研究者 倉持裕彌(公立鳥取環境大学　経営学部)

概要

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空き店舗の活用に関する実証実験および事例調査を行った。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。事例調査からは、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。

研究内容

鳥取県の環境学術研究等振興事業の研究助成を受けて、空き店舗がこれ以上なくならないようにするための方策を考えるための実験と事例調査を行った。近頃は、空き店舗が住宅や駐車場に姿を変えてしまい、商店街の中に店として使える場所が減ってきている。

まず2017年9月から12月にかけて、鳥取市太平線通り商店街の空き店舗を使った実証実験を行った。実験は、店舗を維持するための具体的な活用方法や課題を明らかにすることを目的とした。一時的にでも維持すればいいので、「安直に」活用できることが重要である。卒業論文でこのテーマを取り上げたいと考えていたゼミの4年生を中心に、物件探しから店舗の改装、利活用の企画立案、イベントの開催など「安直に」という厳しい制約のもとに試行錯誤を重ねた。

実験店舗はゼミ生から「環商場（かんしょうば）」という名前を付けてもらい、高齢者から高校生までが交流する場として延べ900名以上の方に親しまれた。多くの方の協力のもと、実験は無事終了し様々な課題を明らかにすることができた。

「環商場」店舗全景

サポートしてくれたゼミ生（3年生）

店内には卓球台を設置

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、巻き込んでいくこととである。札幌の事例からは、社会的福祉的な空き店舗の活用に様々な団体が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。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。

「札幌市　麻布キッチン　りあん

最後に、空き店舗を維持するための具体的な提案を行った。まず、住民や商店街振興組合の有志による組織を立ち上げる。その組織が、空き店舗（まもなく廃業予定の事業者も含む）の所有者に対して物件の今後に対する意向を調査する。同時に、学生や主婦などに対して出店希望を募り、低価格で利用できる資源（人脈、備品など）を整理する。短期的な利用に同意してくれる所有者と賃料交渉等を行い、出店希望者に貸し出す。テナントミックスを実施する組織自体も空き店舗の維持を目的にwi-fiなどを完備した誰もが居心地よく議論できる場を運営する。運営する店舗が少ない場合は新たに組織を立ち上げるのではなく、現在ある組織に業務として追加できるかどうかを検討するほうが現実的である。

応用分野

商店街活性化，まちづくり，大学教育，PBL

連絡先

公立鳥取環境大学　経営学部　倉持裕彌
連絡先（Kuramo@kankyo-u.ac.jp）