

# 地方都市の空洞化の進む 中心街の再生事業について

経済産業省商務流通グループ中心市街地活性化室

# 地方都市の中心街の空洞化の要因と再生の方策

## (1) 「不動産の所有と利用の分離」と「中心商店街区域」

地方都市の中心街、特に商業、サービス業が集積する区域(中心商店街区域)では、不動産所有権が細分化し、建物が老朽化する一方、不動産の所有と利用の分離( )が進まず、共同利用の合意も形成できず、改築投資・再開発が停滞し、空き店舗・空き地が放置される等空洞化が進んでいる。

不動産の所有と利用の分離とは、不動産の流動性を高め、有効利用を促進するため、土地・建物の利用権を、低未利用の所有者から利用能力の高い者に、定期借地借家・信託契約等により移転することをいう。(P18参照)

所有権が細分化し、共同利用も合意が形成できず、小規模不動産経営で改築資金の調達が困難

→再開発が進まず、建物が老朽化

小規模な老朽化した店舗(兼住宅)がテナントのニーズに合わず、賃料も地価が高い頃の水準で高止まり

→借り手が見つかず、空き店舗が放置

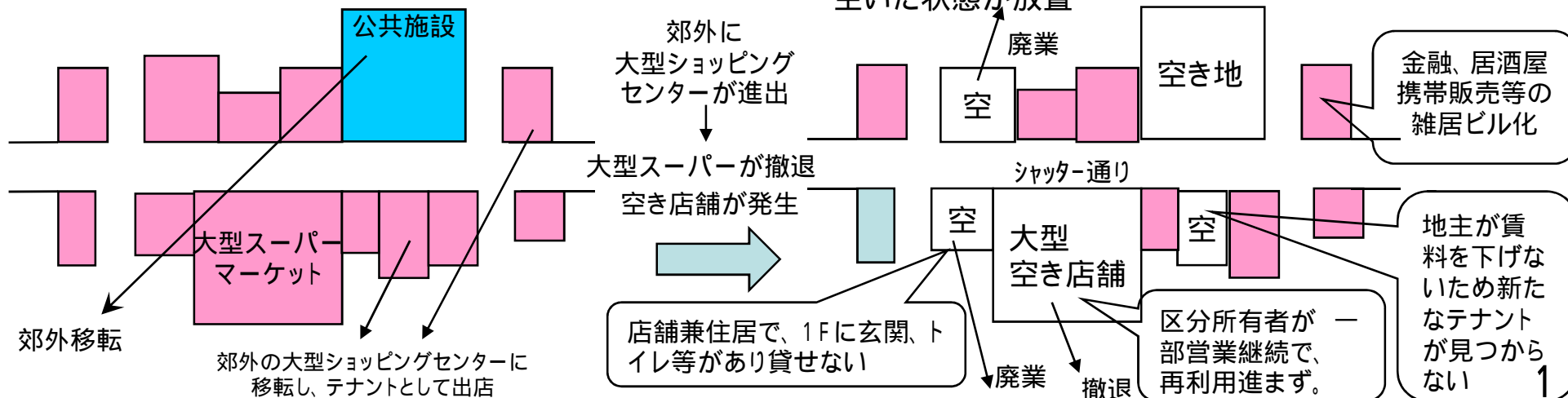
\* 商店街空き店舗実態調査(H19); 空き店舗の所有者の75%が貸す意思があるが、老朽化、改装が必要、店舗面積がニーズに不適合、高い賃料水準等の理由のため、借り手が見つからない。

大型空き店舗空き地等実態調査(H19)  
 ・全国の中心市街地に大型空き店舗214件、空き地102件が存在。  
 ・うち大型空き店舗34件、空き地11件は市町村が所有、借上等。このうち27件は、区分所有ビル等の権利関係の複雑さ、老朽化等で再利用方法が未定。

< 中心商店街区域 > - 所有と利用が一体 -

個々の商店主が自ら土地を所有し、店舗を建て、居住・営業

商店主が営業をやめても、新たなテナントの入居が進まず、空いた状態が放置



## ・ (2) まちづくり会社の活動による中心街の再生

こうした中心商店街区域の空洞化に対し、地域がまちづくり会社を設立し、空き地・空き店舗等の不動産の所有と利用の分離を進め、空き店舗の再生や商業施設・住居等の整備をして区域を再生する事業を中心商店街区域の再生手法として以下で提示する。

まちづくり会社( )とは、広く中心市街地の活性化に関連する事業目的を持つ会社形態の組織をいう。

中心市街地活性化法の「良好な市街地を形成するためのまちづくりの推進を図る事業活動を行うことを目的として設立された会社」「商工会、商工会議所又は中小企業者が出資している会社」、旧中心市街地活性化法の「認定構想推進事業者」(TMO)であった会社等が含まれる。

### 各地の先進事例

金沢市豎町商店街	商店街振興組合が空き店舗のテナント・リーシングを積極的に実施
長浜市(株)黒壁	まちづくり会社が空き店舗を集めて統一的に活用
高松市丸亀町商店街	まちづくり会社による所有と利用の分離型再開発
(株)まちづくり長野「ぱていお大門」 (株)金沢商業活性化センター「プレーゴ」 (株)ハイマート久留米「六角堂広場」	まちづくり会社が商店街隣接の空き地にテナントモールを整備
奥州市水沢クロス(株)「水沢メイプル」	大型空き店舗を利用権の一元化、改装と新規テナントのリーシングにより再生

# (1) 不動産の所有と利用の分離による中心商店街区域再生手法

(1) 基本的手法: まちづくり会社が、再生区域を設定し、以下の事業を実施する。

## 不動産の所有と利用の分離と利用権の集約

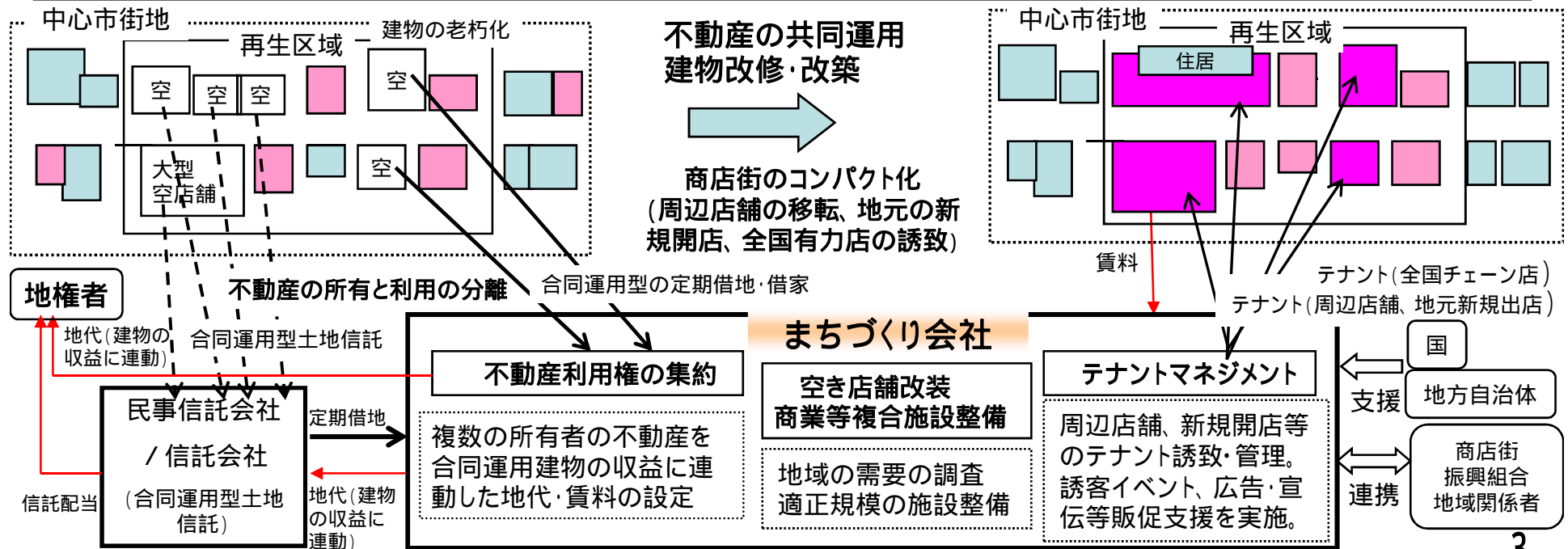
- ・個々の地権者から、不動産利用権を集約し、合同運用
- ・建物収益に連動する地代の定期借地契約や信託契約を活用し、地権者のメリットを高め、利用権の提供を促進

## 空き店舗の改装・商業サービス業住居等複合施設の整備

- ・地域の市場環境需要等を把握し、収益性の確保された適正な投資規模と維持費用の商業住居等複合施設を整備。
- ・周辺の街並みに調和した回遊性のある施設を建築・設計・デザイン。居住環境も併せて整備。
- ・土地の売買をせず、初期費用を抑制・建物を区分所有せず、まちづくり会社が一括で所有

## テナントの誘致と販売促進(テナントマネジメント)を実施

- ・近隣住民、通勤通学者等の地域の消費需要を踏まえた店揃えのコンパクトな商業・サービス業の集積を形成。



## （2）不動産の所有と利用の分離による中心商店街区域再生手法

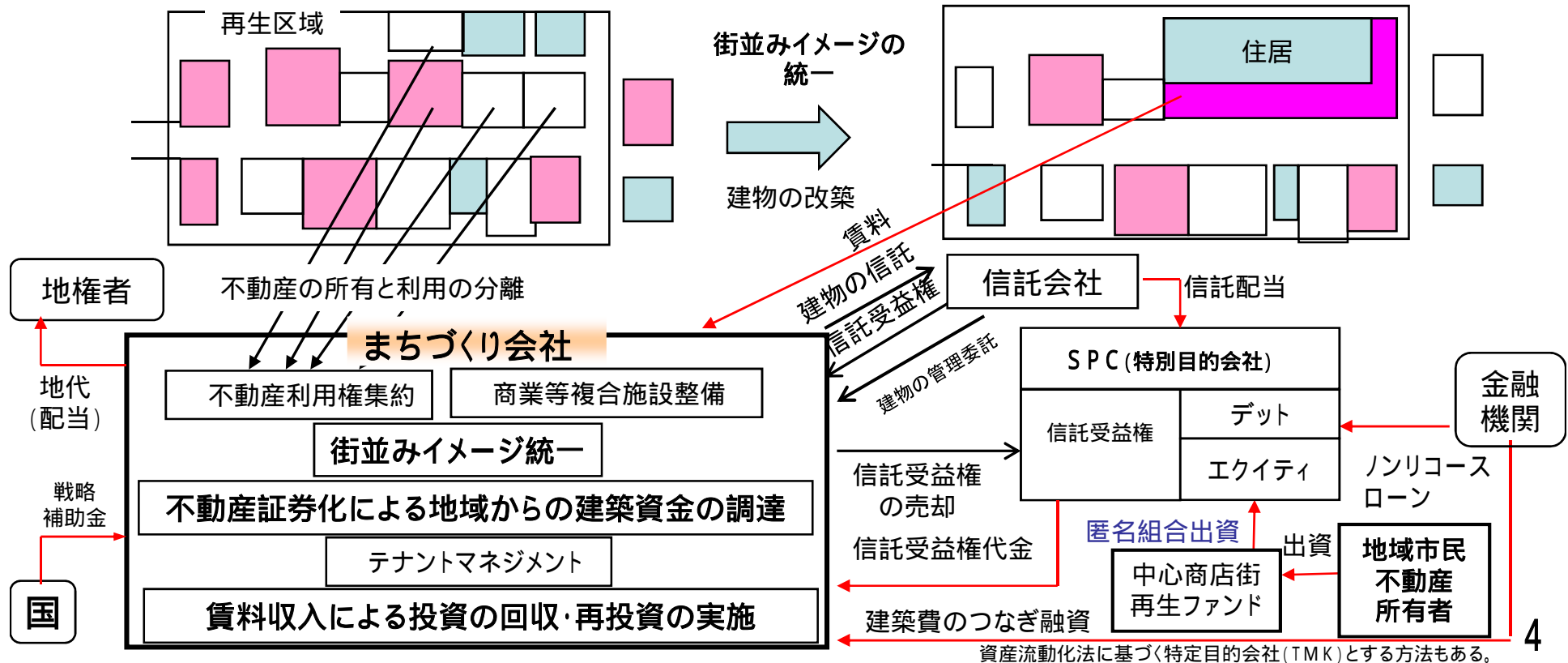
（2）補完的手法：

### 不動産証券化による地域からの建物建築資金の調達

・まちづくり会社が商業等の複合施設を整備する資金を、コーポレートファイナンス型の担保や保証による間接融資ではなく、不動産証券化により地域から調達。地権者が不動産証券化で建物建設に投資することを可能にして土地利用権提供のメリットを向上

### 街並みイメージの統一

・まちづくり会社が中心となり、地区計画、景観協定等の制度を活用し、区域の建物の外観、用途等のルールを決定。



# 中心商店街区域再生のための国の支援策

以下の公的支援により、各地域における再生事業の実施を支援

不動産、金融等の専門家の全国ネットワーク( )を構築し、紹介・派遣

中心商店街区域再生支援ネットワーク: 2008年11月より事業開始 (<http://www.machigenki.jp/>)

\* 再生事業を実施するために必要な専門分野  
市場調査、SC経営、不動産、建築、金融、法律、税務等

\* 米国、英国でも、全国的組織が地方都市中心部の再開発を支援。  
英国: ATCM、米国: ナショナルトラスト・メインストリートセンター

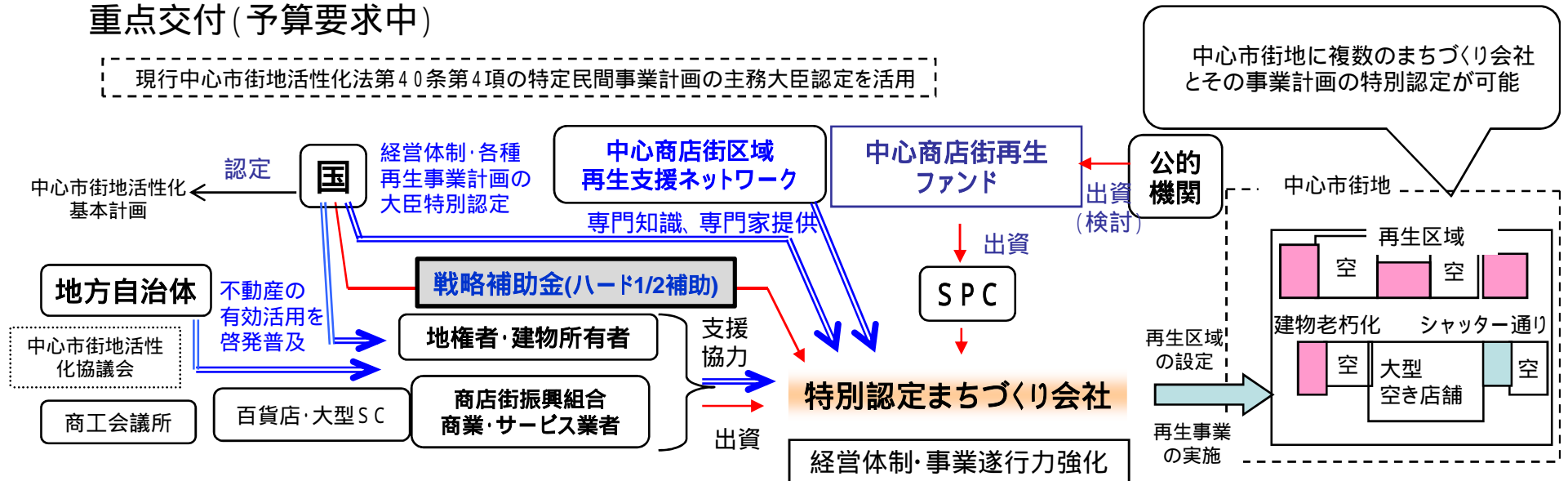
まちづくり会社等の中心商店街区域の再生のための先行的な取組をパイロット事業として専門家の派遣と関連調査の実施により支援

\* H20年度全国5都市で実施中  
\* H21年度予算要求中

\* 再生事業のノウハウを構築・蓄積、これを他の都市に普及

戦略補助金の重点支援(認定中心市街地活性化基本計画に基づく民間のハード・ソフト事業を補助)  
平成21年度から、まちづくり会社の経営体制及び事業計画を国が特別に認定( )し、戦略補助金を重点交付(予算要求中)

現行中心市街地活性化法第40条第4項の特定民間事業計画の主務大臣認定を活用



## ・中心商店街区域再生手法(詳細)

基本的手法    まちづくり会社による不動産利用権の集約化

基本的手法    まちづくり会社が空き店舗再生・商業住居複合施設整備

基本的手法    まちづくり会社によるテナントマネジメント

補完的手法    不動産証券化による地域からの資金調達

補完的手法    街並みイメージの統一

# 再生手法(基本的手法) : まちづくり会社による不動産利用権の集約化

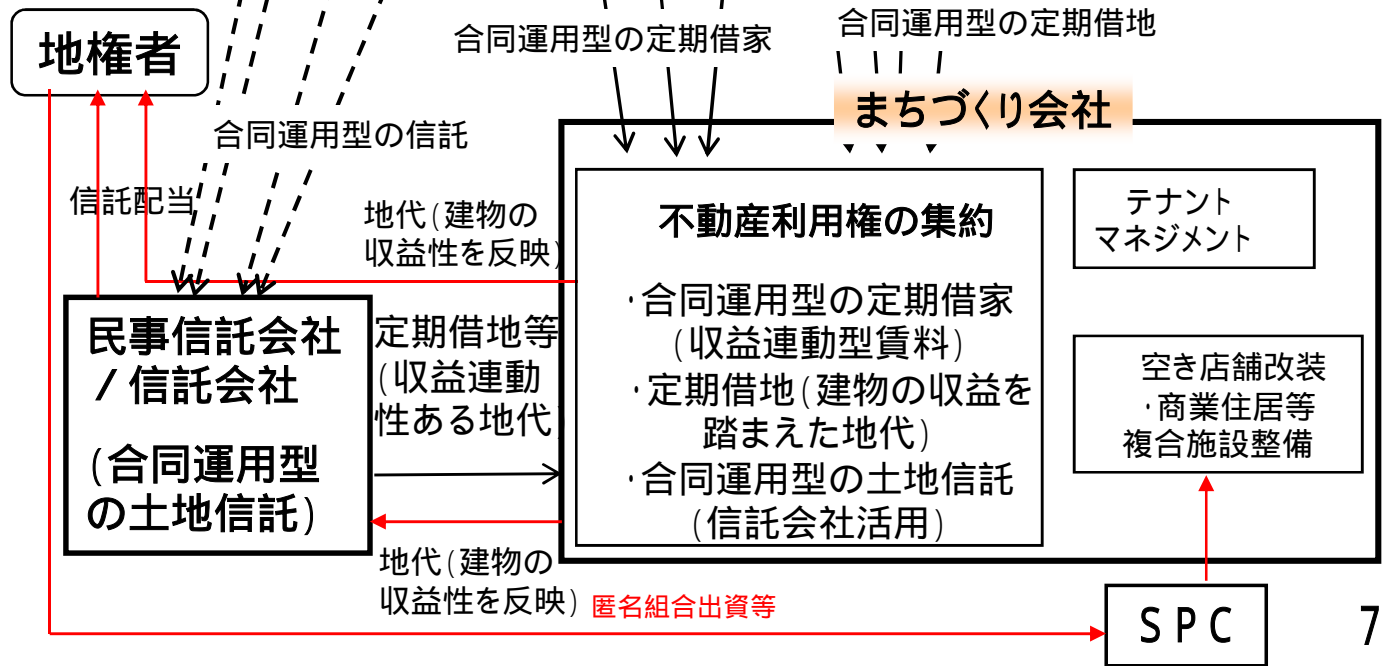
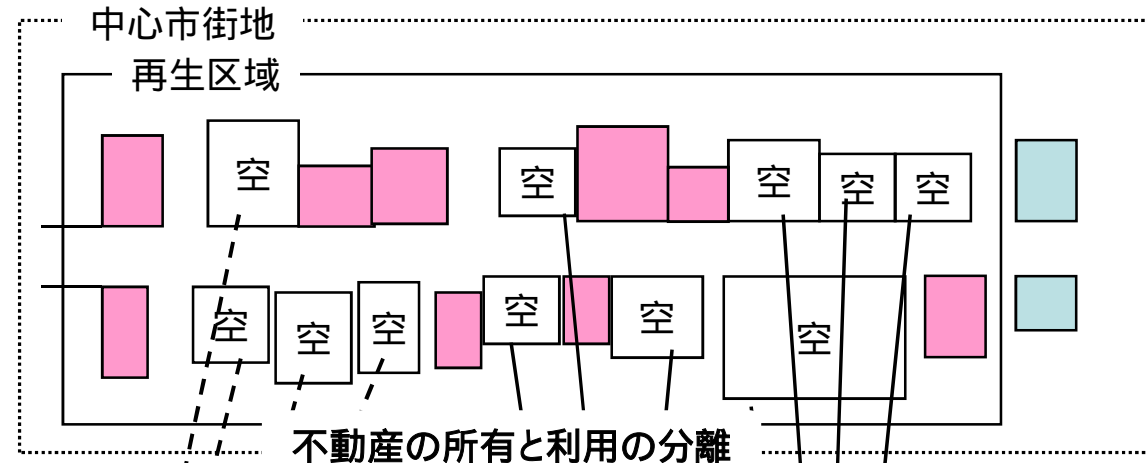
まちづくり会社が、合同運用型の定期借家・借地・信託等を活用して、不動産所有者のメリットを高めて、空き店舗・空き地の不動産の所有と利用を分離して、利用権を集める。

1) まちづくり会社の不動産所有者等への働きかけによる所有と利用の分離;まちづくり会社が、不動産所有者等と個別に交渉し、合意が成立したのから利用権の提供を受けて、空き店舗等を再生し、新規テナントを導入する。

2) 合同運用型の定期借地・借家・信託等による不動産集約化の加速;まちづくり会社が、定期借地・借家契約を、複数の所有者等と一括で結び、不動産の合同運用を行う。

3) このとき、売り上げ比例による借家賃料、建物の収益に連動する地代等の仕組みを導入。所有者等が信託会社への名義の変更を受け入れる場合は、合同運用型の信託(民事信託又は信託会社を活用)等

4) 施設を整備するときは、不動産証券化の手法等により、地権者が建物に投資することを可能にして、土地利用権提供のメリットを高める(後掲)



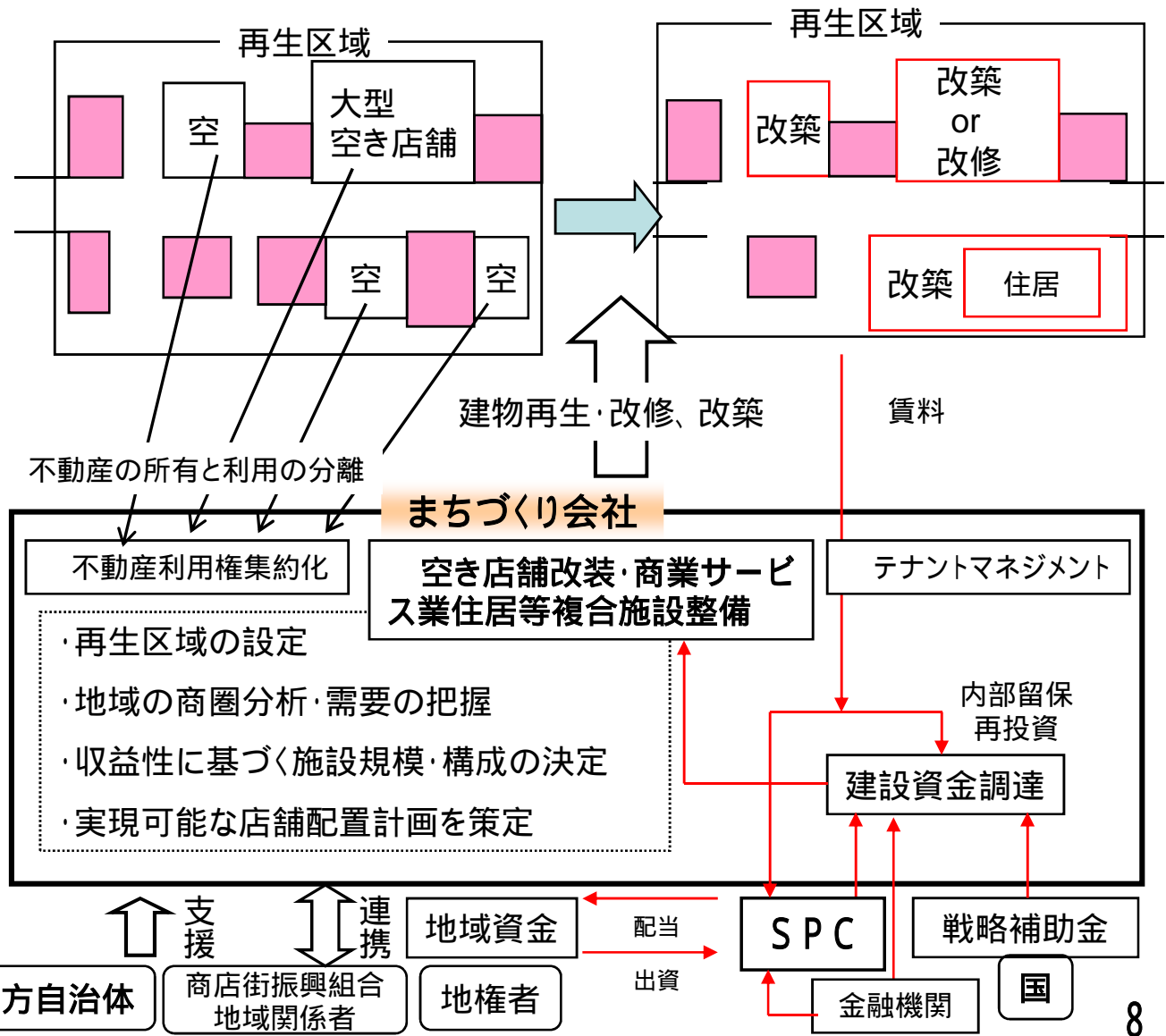
—————> ; 定期借地、借家契約を用いる場合  
 - - - - -> ; 信託契約を用いる場合



# 再生手法(基本的手法):まちづくり会社が空き店舗再生・商業住居複合施設整備

まちづくり会社が、空き店舗を改装、又は老朽化した建物を取り壊し、複数の土地を共同利用して、地域の需要に適した規模、構成の商業、サービス、住居等の複合施設を整備する。

- 1)地域の商圈・需要分析に基づく街のコンセプト及び施設規模・構成等の決定  
 商圈分析等により地域の商業施設・住居等の需要を把握し、これに基づき、建物の収益性を評価して、適切な資金計画を設定し、過剰投資とならない、賃料収入で投資が回収可能な適正な規模の施設を整備する。
- 2)街並みイメージの統一と周辺の商店街、広場等との一体性・回遊性のある施設の整備  
 施設の建設に当たっては、公共広場等も含め、周辺の街区との一体性、回遊性を高める。
- 3)建築デザイン・設計は街並みイメージの統一を図りつつ、周辺の商店街、広場等との一体性・視認性・回遊性を向上することに十分配慮(アーバンデザイン)。また、収益性の向上と将来の市場環境変化に備えて収益性の向上と建物のローコスト設計・汎用性多用途性を確保。
- 4)建物の利用権の一元化による管理  
 一元的なテナントマネジメントが行えるように、建設する商業施設等は、区分所有とせず、まちづくり会社が原則一括で所有し、一括管理。



# 再生手法(基本的手法):まちづくり会社によるテナントマネジメント

まちづくり会社が、商圈分析等のマーケットリサーチに基づき、新規テナントを周辺や全国から誘致し、地域の需要に即したコンパクトで個性的な商店街を再生。市場環境の変化や個店の営業状況に応じたテナントの入れ替えや、駐車場整備、顧客情報管理、イベント、広告・宣伝等の共同販売促進を実施する。

## 1) 中心商店街区域のマーケットリサーチの実施

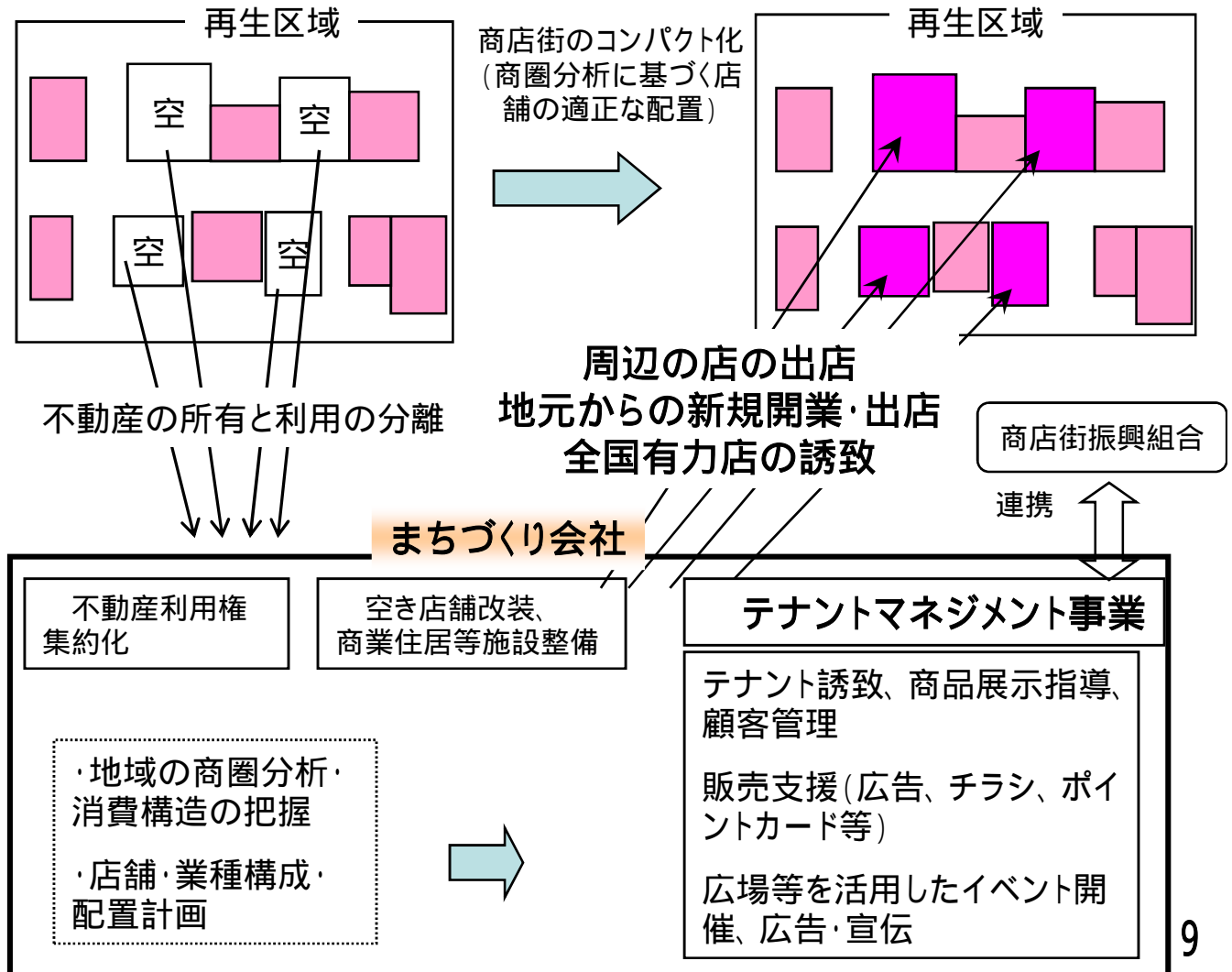
専門機関等を活用して、商圈の範囲、消費需要の構造、他の商業施設との競合関係等を把握して、実現可能な、最も収益性が高い店舗誘致・配置計画を策定。

## 2) 商店街区域の店舗・商業施設へのテナント・リーシング(誘致)

店舗誘致・配置計画に基づき、テナント・リーシングの専門家を活用して、そのノウハウ、ネットワークを通じたリーシング活動を行う。

## 3) テナントマネジメント(テナント入れ替え、販売支援等)

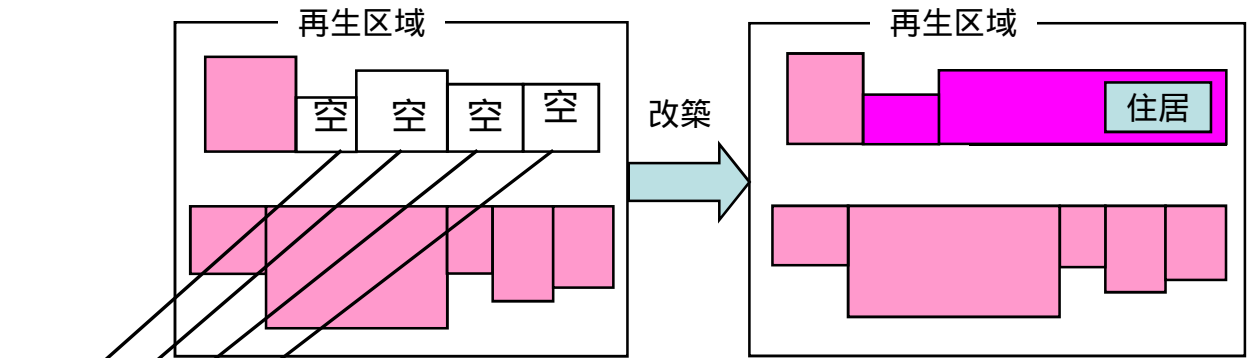
まちづくり会社が、広告宣伝、イベント開催などの誘客・販売促進活動やテナントに対するサービス(顧客情報の提供やこれに基づく商品展示等の指導、共同販促など)を行う。



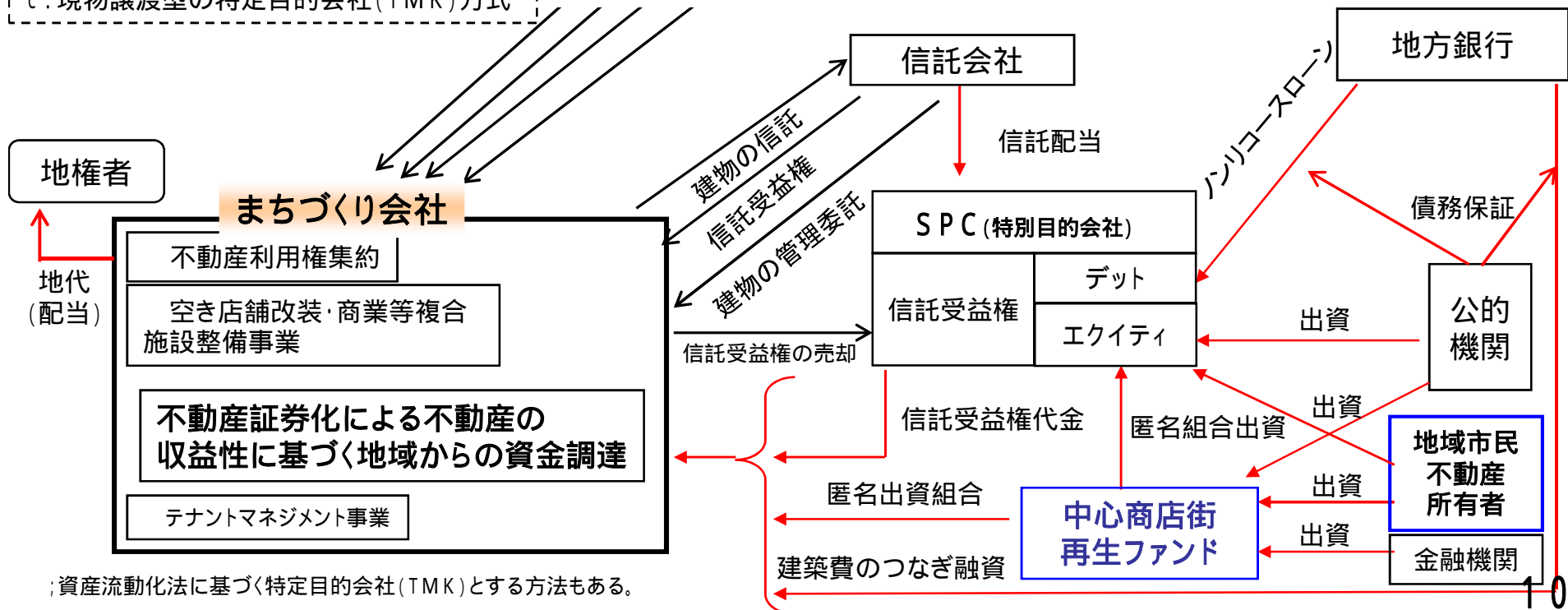
# 再生手法(補完的手法):不動産証券化による地域からの資金調達

まちづくり会社が、商業、サービス業、住居等の複合施設を整備するための建設資金を、コーポレートファイナンスではなく、不動産証券化等により、建物の収益性に基づき、地域から直接調達する。

- 1) 不動産証券化によって、建物の収益性に基づき小口で地域から直接資金を調達。建物からの収益を土地所有者その他地域内の出資者へ還元。これにより、土地所有者等の不動産利用権提供のインセンティブを高める。
- 2) 小規模で機動的な資金調達のため中心商店街区域の商業施設等に適した、以下のようなスキームを活用。
  - a. 投資事業有限責任組合(プライベート・エクイティ・ファンド)からの匿名組合出資
  - b. 信託受益権型のGK - TK方式
  - c. 現物譲渡型の特定目的会社(TMK)方式



不動産の所有と利用の分離



;資産流動化法に基づく特定目的会社(TMK)とする方法もある。

# 再生手法(補完的手法):街並みイメージの統一

まちづくり会社が、中心商店街区域の街並みイメージを統一するための活動を進め、個性的、魅力的な商店街を再生する。

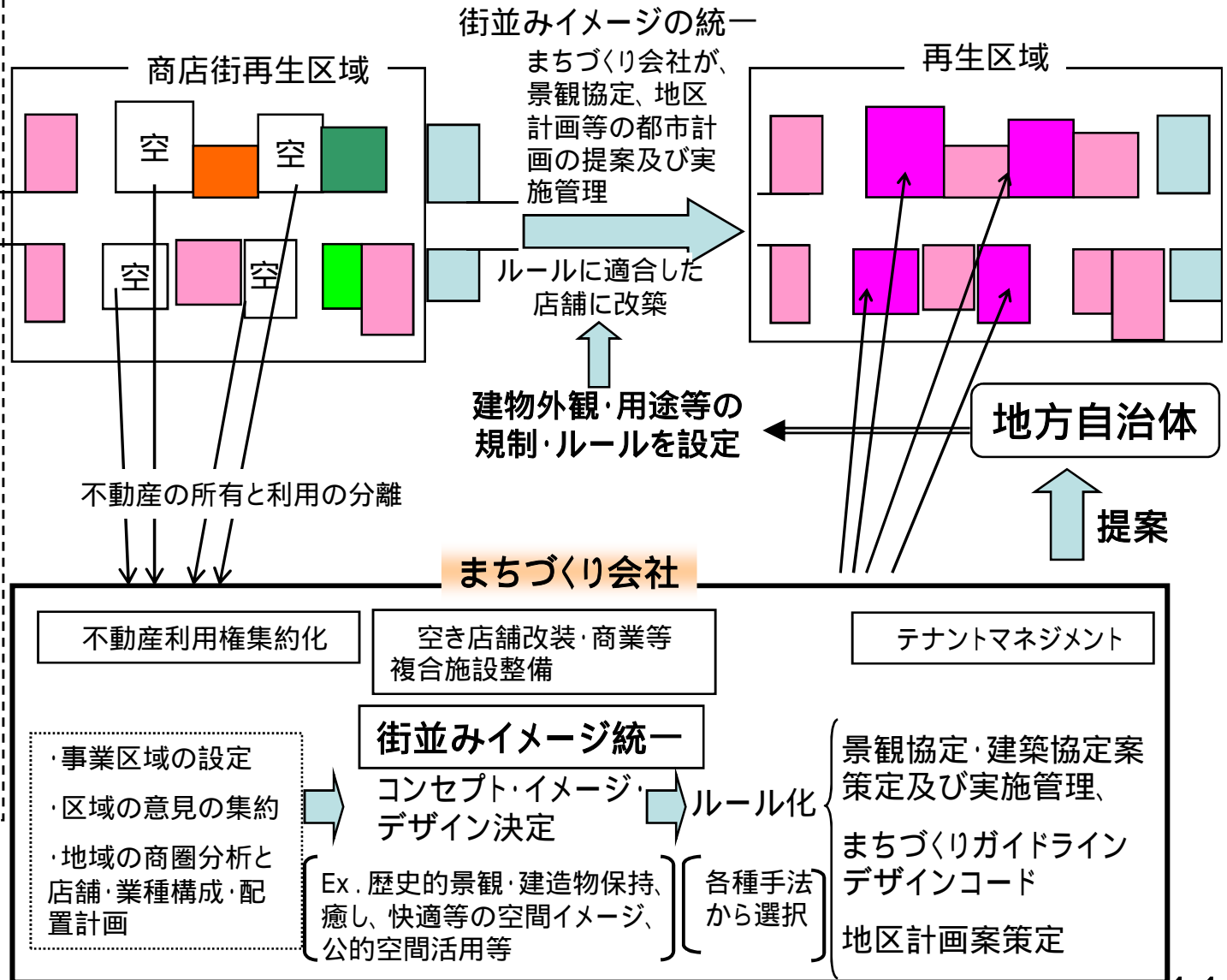
## 1)街並みイメージの統一・デザインの策定

中心商店街区域を、魅力的、個性的な空間とするため、まちづくり会社が、来街者、消費者や居住者のニーズを集め、区域関係者の意見を集約し、区域のコンセプト、理想のイメージ、具体的なデザインを策定。

## 2)街並みイメージ統一・維持のためのルール策定

以下のうち適切な制度を活用して、地方自治体等に提案し、その遵守を確保する活動を行う。

- ・デザインコード等、区域の土地所有者等の紳士協定
- ・まちづくりガイドライン
- ・まちづくり条例
- ・景観協定
- ・建築協定
- ・地区計画等(都市計画の一部)
- ・伝統的建造物群保存地区指定



## まちづくり会社の中心商店街区域再生事業のパターン

中心市街地の再生手法を、空き地、空き店舗の発生状況、規模など、空洞化の状況に応じて、以下の5つのパターンの再生事業として示す。

再生パターン1：小規模連鎖型開発による空き店舗・空き地再生

再生パターン2：所有と利用の分離型再開発による商業住居等複合施設の整備

再生パターン3：大型店舗撤退後等の空き地の再生・整備

再生パターン4：核店舗撤退後等の大型空き店舗再生・整備

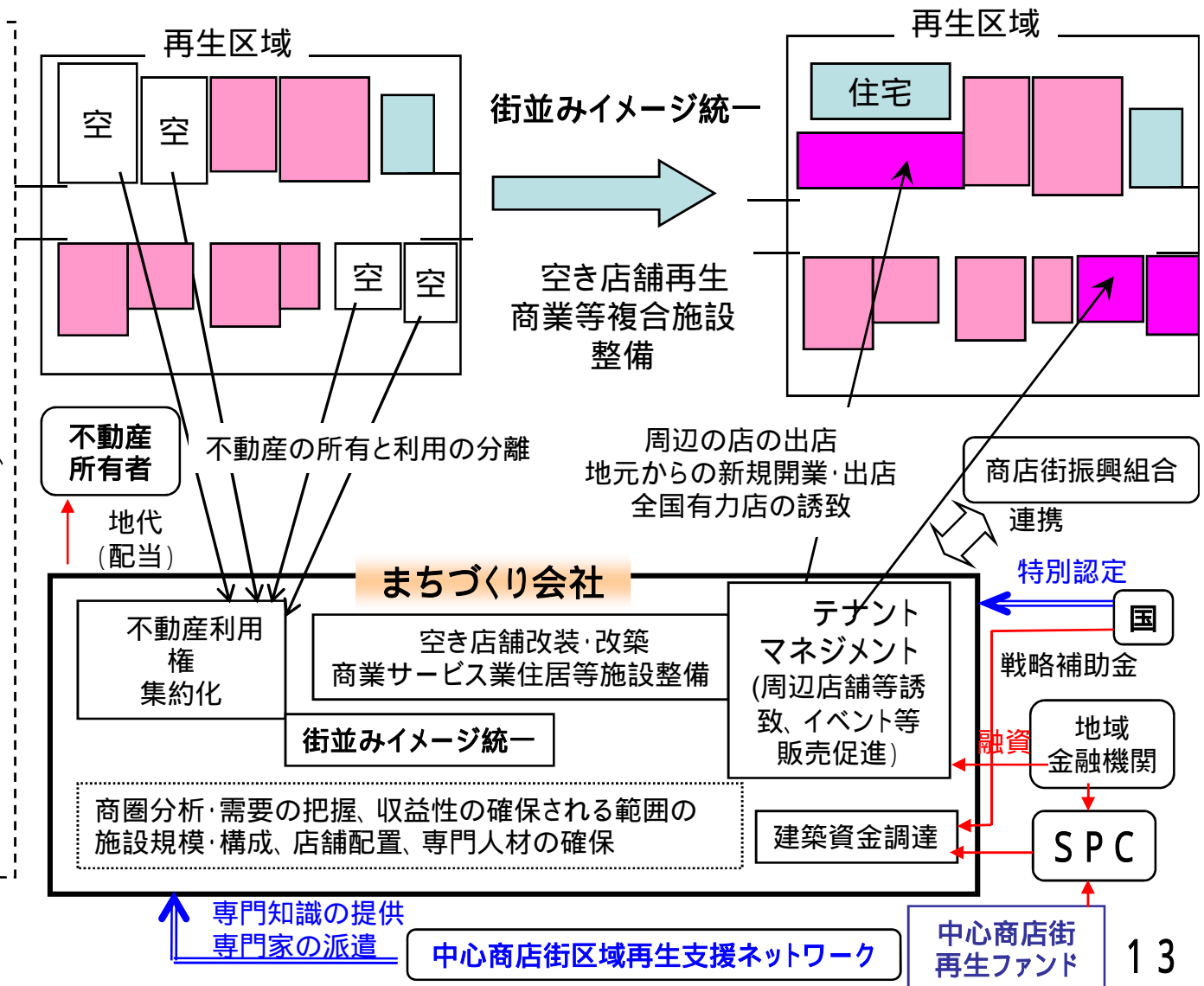
再生パターン5：百貨店等とまちづくり会社が連携した商店街再生事業の実施

# 再生パターン1:小規模連鎖型開発による空き店舗・空き地再生

まちづくり会社が、虫食い状態の商店街で、空き店舗の利用権を集めて、隣接する数店舗の利用権を得て開発可能な一定の面積となった土地に、順に小規模の商業・住居等施設を整備する。このとき、事前に区域の街並みイメージの統ルールを定めて連鎖的に施設を整備して、区域全体を再生する。

中心商店街区域の、空き店舗が散在する状況に対して、複数の隣接する空き店舗の利用権を集約化して、施設を再生・整備して、虫食い状態を解消する。このとき、以下のような中心商店街区域に適した再生手法を実施する。

- 1) 地域の商圈・需要分析に基づく街のコンセプト及び施設規模・構成等の決定。容積率を全て活用するのではなく、適切な規模の商業施設の整備と、居住機能の回復を図る。
- 2) 街並みイメージの統一を図りつつ、周辺の商店街、広場等との一体性・視認性・回遊性のある施設を整備、既存の建物の有効利用も含め収益性を踏まえた建築コストの抑制・管理
- 3) 将来の市場環境の変化に対応できる汎用性・多用途性のある建物を設計
- 4) 建物の利用権の一元化による管理  
一元的なテナントマネジメントが行えるように、建設する商業施設等は、まちづくり会社が原則一括で所有・管理。

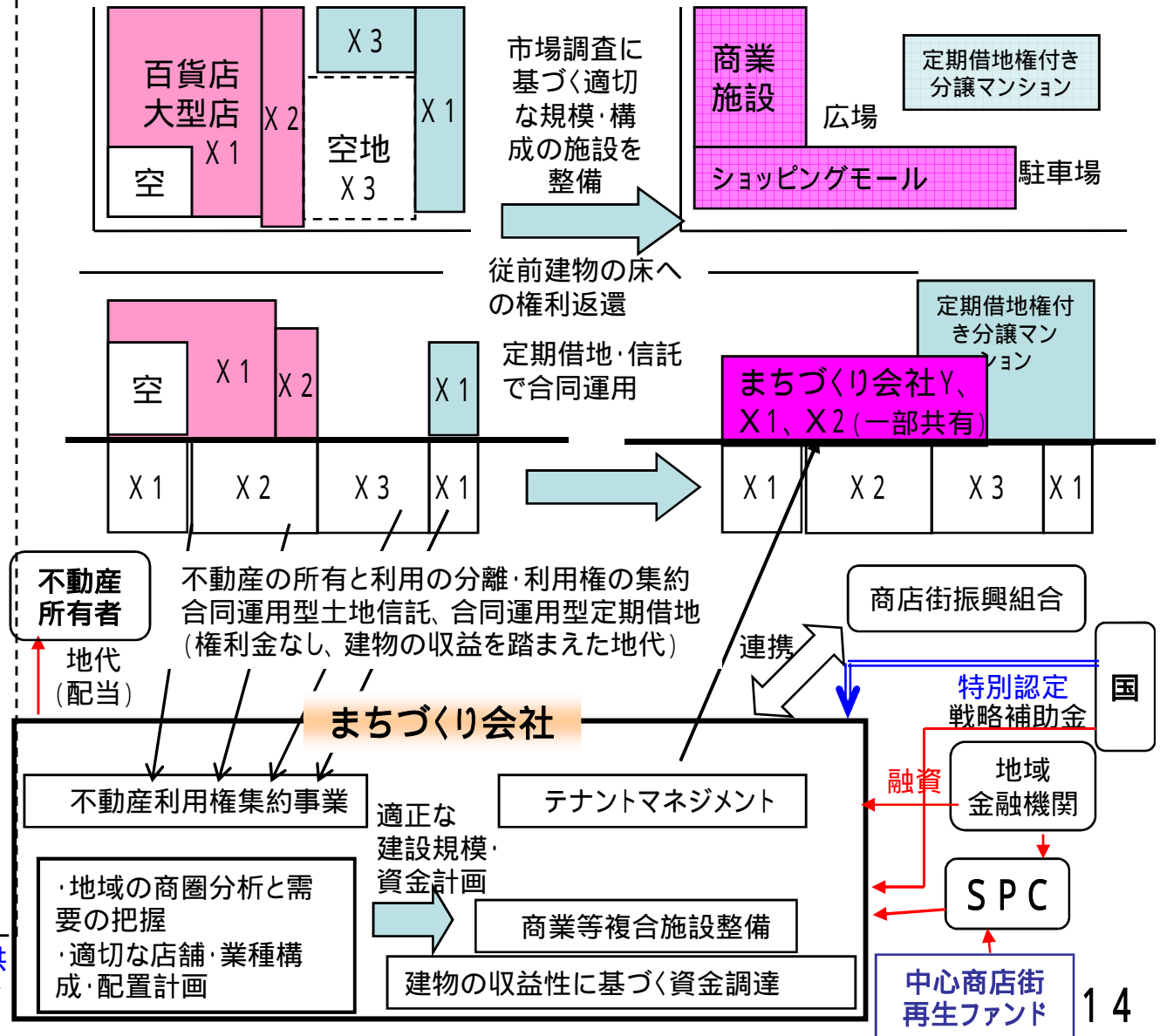


# 再生パターン2: 所有と利用の分離型再開発による商業住居等複合施設の整備

空き店舗、空き地のある複数の所有者がいる一団の広い土地に、まちづくり会社が商業、サービス業、住居等の複合施設を整備する。

地方の中心商店街区域の所有権が細分化された状況に適した以下のような再開発の手法を実施。

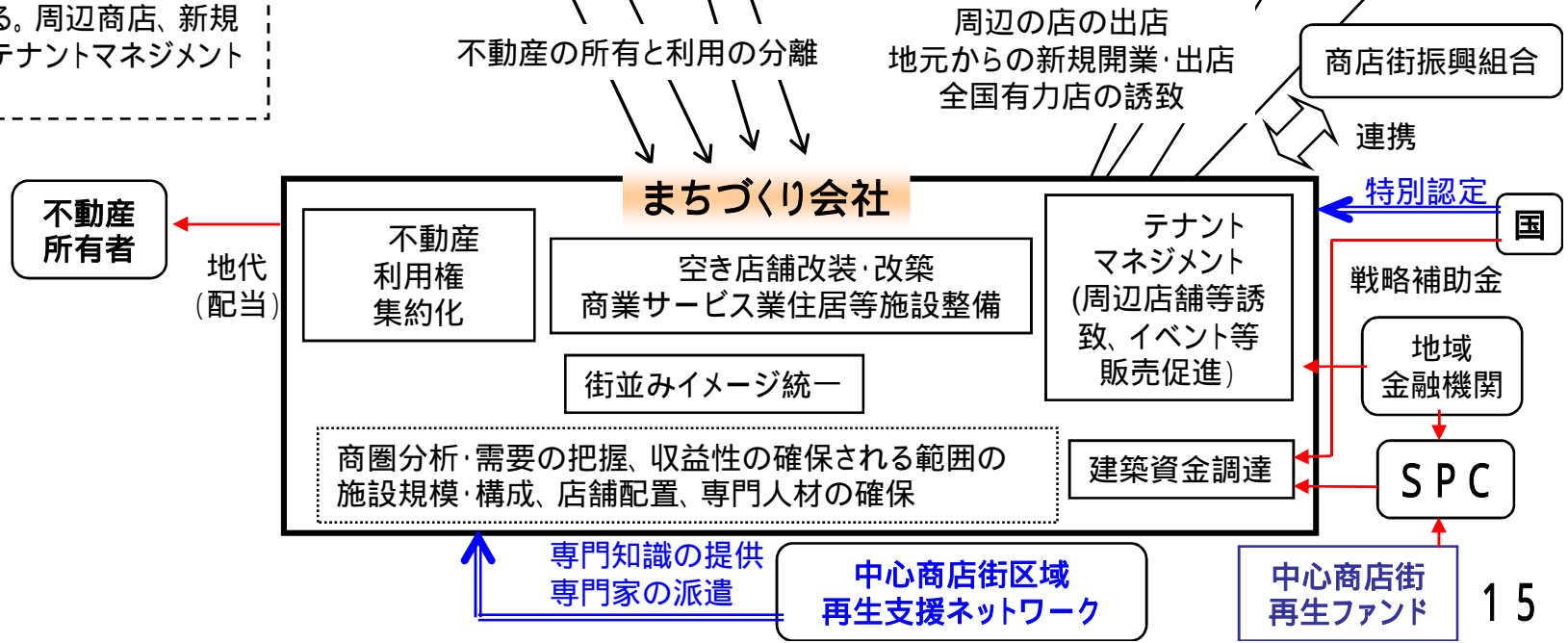
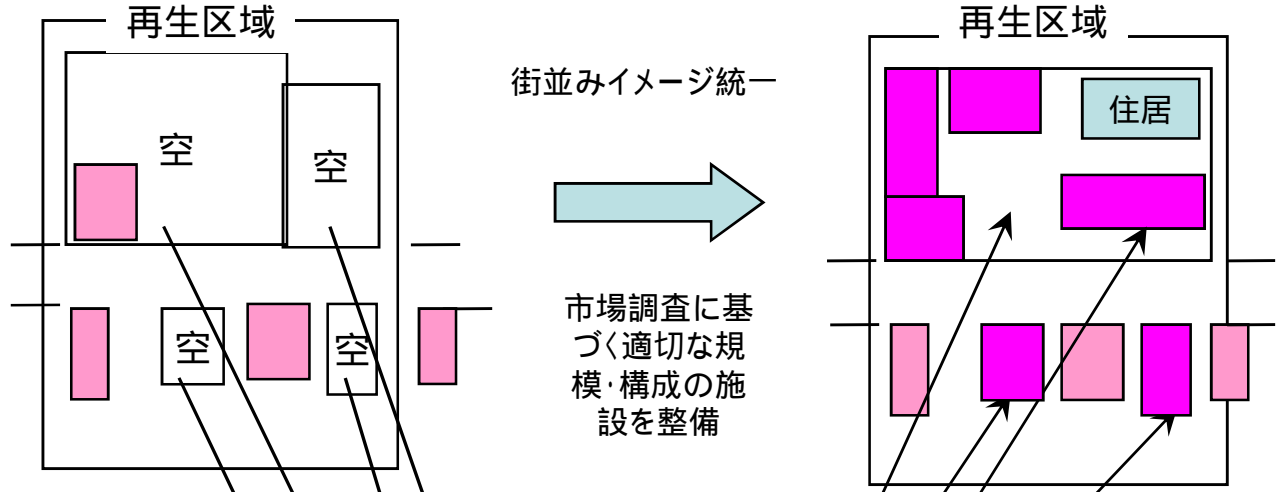
- 1) 所有と利用の分離型の再開発(身の丈再開発); 用地の確保は権利金なし、保証金なしの定期借地契約、都市再開発における権利変換は従前建物からの変換のみとするなど、地価を顕在化させずに、土地費を節約し初期投資を低減し、事業の収益性を向上。
- 2) 市場ニーズに合致した適切な規模・構成の施設の整備; 商圈分析・市場調査等で需要を把握し、過剰投資とならない、賃料収入で投資の回収・ファイナンスの償還可能な範囲の適正な規模と構成の商業、サービス業、住居等の複合施設を建築。
- 3) 建築デザイン・設計は街並みイメージの統一を図りつつ、周辺の商店街、広場等との一体性・視認性・回遊性を向上することに十分配慮(アーバンデザイン)。また、収益性の向上と将来の市場環境変化に備えて収益性の向上と建物のローコスト設計・汎用性多用途性を確保。
- 4) 建物の一元管理  
 建物は区分所有とせず、まちづくり会社が原則一括で所有(権利床は共有にする又は購入等)し、テナント管理。権利床が発生する場合も、これを共有とし、土地とともに、まちづくり会社に一括管理委託するなど、一体的な管理を可能とする。



# 再生パターン3:大型店舗撤退後等の空き地の再生整備

大型店が撤退した後等の広い空き地を、まちづくり会社が定期借地等で利用権を得て、商業施設等を整備する。

- 1)まちづくり会社が、中心商店街の大型空き店舗が撤退したなどの理由で発生した空き地を定期借地契約で借り上げる。
- 2)商圈分析・市場調査等で地域の商業施設等の床需要を把握し、建物の収益性を踏まえ、適切な資金計画を設定し、過剰投資とならない適正な規模・構成の施設を建築する。
- 3)その際、街並みイメージの統一を図りつつ、周辺の商店街、広場等との一体性・回遊性のある施設を整備。
- 4)商業施設はまちづくり会社が原則一括で所有し、管理する。周辺商店、新規開店者等を誘致し、テナントマネジメントを実施する。





# 再生パターン4:核店舗撤退後等の大型空き店舗再生・整備

核店舗撤退後、長期間放置された大型空き店舗を、まちづくり会社が、専門家チームの建物の評価と再生計画作成の支援の下、再生・利用する。

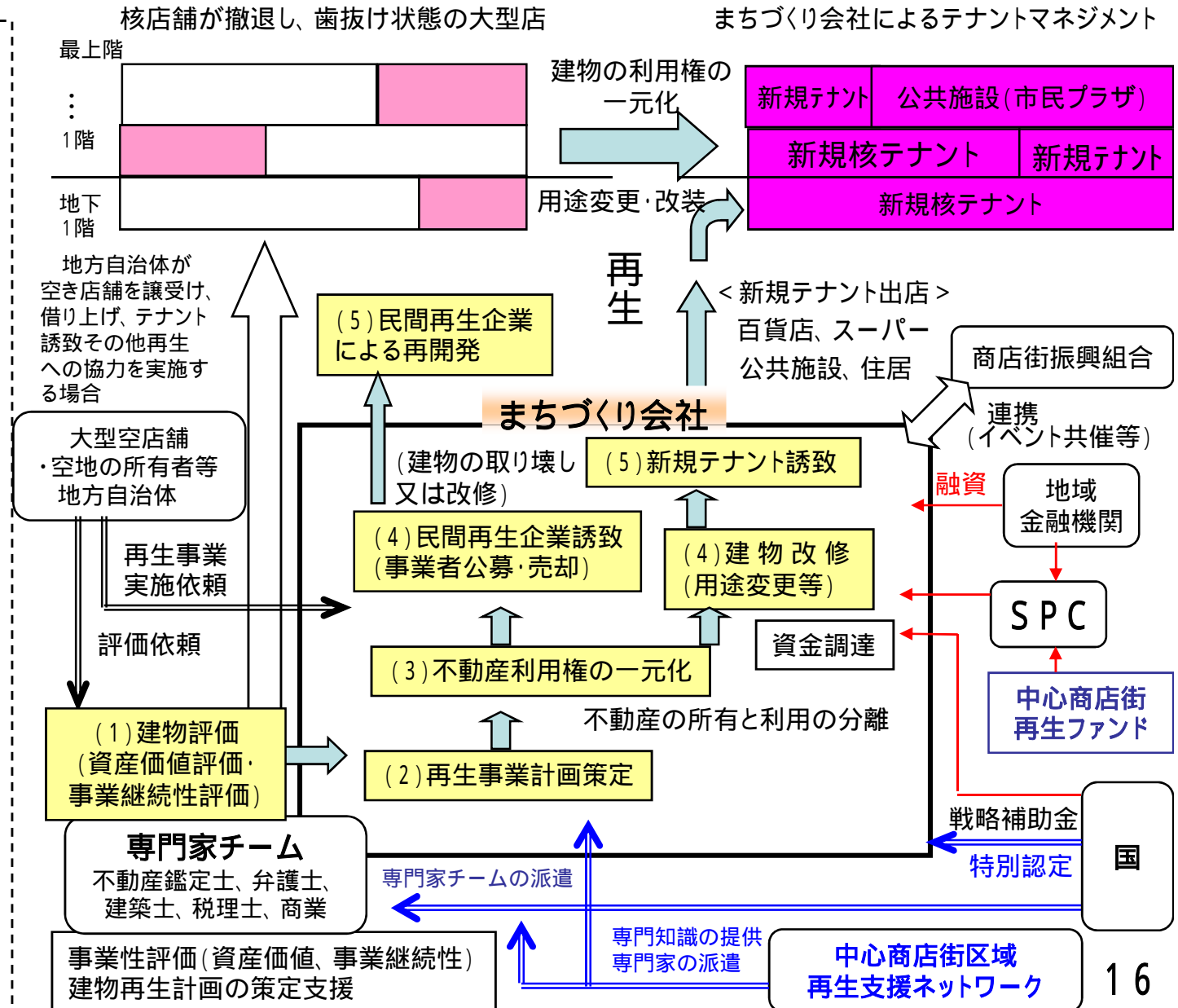
1) 大型空き店舗・空き地の所有者等(地方自治体を含む。)の要請を受けて、専門家チーム(弁護士、公認会計士、税理士、不動産鑑定士、建築士、商業コンサルタント等)が、大型空き店舗・空き地の資産価値、事業継続性などの事業性評価を実施。

2) 評価結果に基づき、まちづくり会社が、専門家の支援を受けながら、再生事業計画を策定。

3) まちづくり会社が、権利関係の整理を実施。不動産利用権を一元化。

4) - 1 まちづくり会社が、必要に応じ建物を改修・改築して、新たなテナント等を導入。

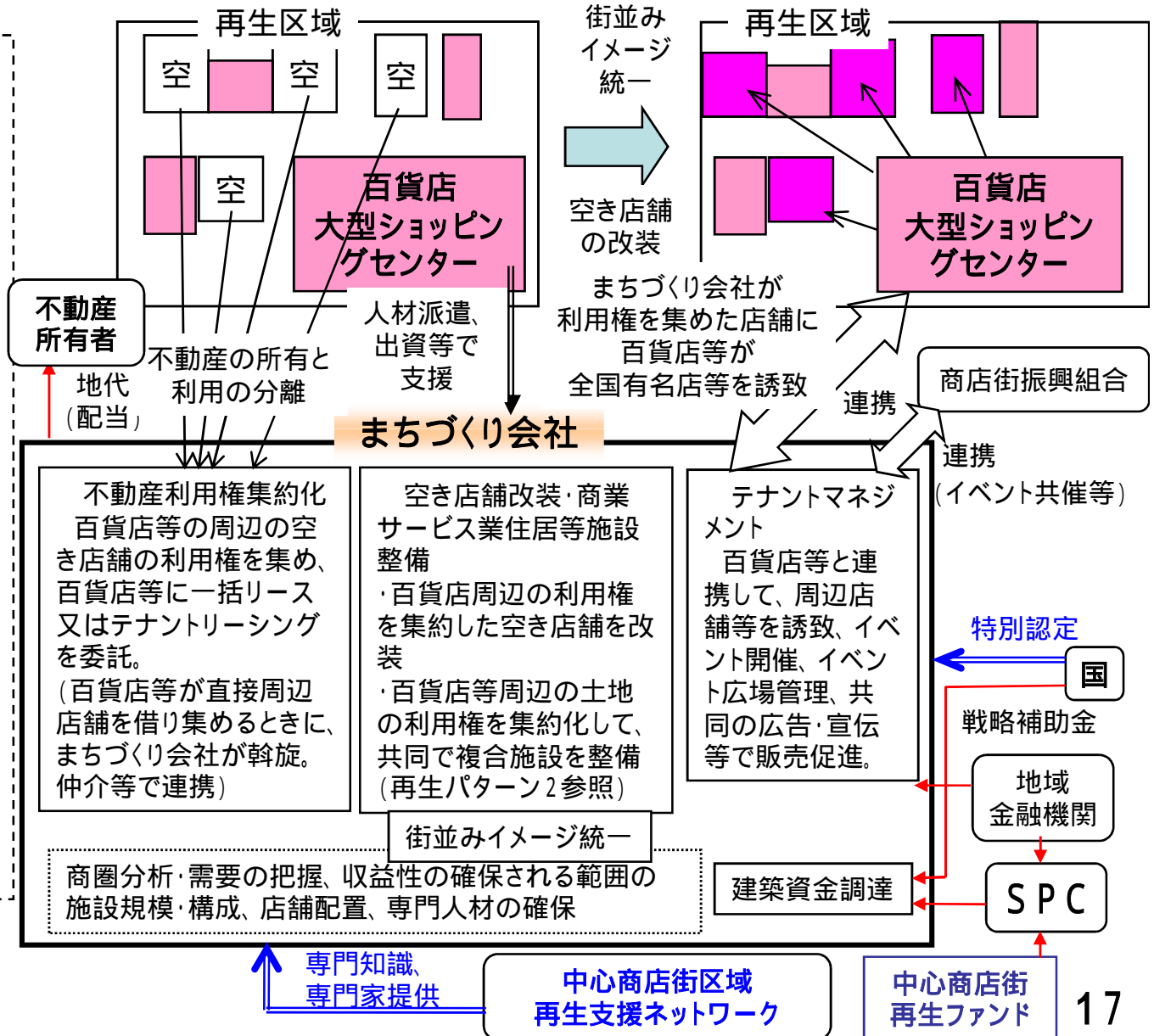
4) - 2 まちづくり会社が、一元化した利用権に基づき、現状有姿で又は改修して、開発事業者による企画提案を公募し、売却先を決定し、一括譲渡。  
(このとき、選定基準に当該開発事業者の企画が中心商店街区域の再生に寄与するための各種の条件を付ける)。



# 再生パターン5:百貨店等とまちづくり会社が連携した商店街再生事業の実施

百貨店・大型ショッピングセンターがまちづくり会社と連携し、百貨店の周辺の空き店舗の再生などの商店街再生事業を実施する。

- 1)まちづくり会社の組織運営・事業活動への参画・支援
  - ・百貨店等がまちづくり会社に出資、人員派遣、ファンドへの共同出資
- 2)不動産利用権集約化・テナントマネジメント事業
  - ・百貨店等が自ら周辺店舗・空き店舗を購入又は借り上げ、改装・改築
  - ・百貨店等周辺の不動産の利用権集約化をまちづくり会社が支援(不動産所有者との調整等)
  - ・まちづくり会社が利用権を集約化した店舗へのテナント誘致及びテナントマネジメントの実施を百貨店等が支援又は受託
- 3)まちづくり会社と百貨店等が連携した共同販売促進活動
  - ・共同のイベント、広告宣伝
- 4)商業住居等複合施設整備事業
  - 百貨店等の周辺の土地の利用権が集約化されたとき、百貨店等とまちづくり会社が共同で複合施設を整備。資金調達においても協力。



# (参考)「不動産の所有と利用の分離」とは

不動産の所有と利用の分離とは、不動産の流動性を高め、有効利用を促進するため、土地・建物の利用権を、低未利用の所有者から利用能力の高い者に、定期借地借家・信託契約等により移転することをいう。

## H3 借地借家法制定 定期借地制度の創設

- ・一般・住居用;50年以上(更地返還)・建物譲渡特約付き;30年以上
- ・事業用;10年以上50年未満(H19改正後)

→所有と利用の分離が、戸建住宅、マンション、業務用地などで進展  
地代・賃料等のキャッシュフローを証券化・小口化する手法が発展

## H12 資産流動化法等の改正 不動産証券化が本格化

→企業の資産圧縮(オフバランス化)、都心(オフィス、ホテル、マンション等)、郊外(大型商業施設、倉庫等)での建築資金の調達での活用が進展

SPC(特別目的会社)は、収益性向上と、倒産隔離性確保のため、資産の運営管理を外部専門会社に委託

< 不動産マネジメントの専門分化(アンバンドリング) >

資産価値管理(アセットマネジメント)、施設運営管理(プロパティマネジメント)が専門化。特に、大型商業施設では有名ブランド店等の誘致(リーシング)、テナントの販売支援(テナントマネジメント)等の専門会社が発展

## H16 信託業法の改正 H18信託法の改正

→信託銀行以外の信託会社が登場。自己信託等も新設され、所有と利用の分離、不動産証券化のための信託の活用範囲が拡大

