

【R4】音楽をテーマとした起業支援住宅による商店街リノベーション (宮城県加美町)

発表資料

中新田地区商店街(西町地区商店会、南町地区商店会)において、定住・起業化を支援する住宅を整備するために、土地・建物所有者等の意向を把握し、今後利活用可能な3エリアを選定し、除却による起業支援住宅等の整備とともに、東西に長い敷地奥にある低未利用の建物を利用した工房やギャラリーとしての整備など、民間企業と連携した土地・建物の活用方法について検討した。

■ 事業概要

事業部門	部門2 住宅市場を活用した空き家に係る課題の解決を行う事業
事業地域	宮城県加美町
背景・課題	空き店舗等の増加、商店街の活性化、移住定住の推進等に対し、加美町らしい具体的な打開策が求められている
目的	商店街に点在する空き家・空き地・空き店舗の活用と起業支援住宅の整備 音楽にかかわる仕事の場と生活の場の整備により、商店街の活性化を推進するビジネスモデルの構築(支援)
連携する団体・役割	西町地区商店会、南町地区商店会:空き家、空き店舗に関する情報提供、権利者との合意形成支援、 国立音楽院:学生への情報提供など取組の連携 リロカリコクリ株式会社、株式会社巻組:空き家、空き店舗に関する改修、維持管理

■ 取組内容と成果

(1) 中新田地区商店街のニーズ調査

【取組内容】

- ・ 商店会や商工会に対して、今後の商店街のまちづくりの方向性等についてヒアリング調査を実施。
- ・ 町内で空き家活用、空き家調査などに組んでいるリロカリコクリ株式会社へ、町内における空き家活用の課題などをヒアリングした。

【成果】

○ 中新田地区商店街(西町地区商店会、南町地区商店会)

- ・ 商店街は、空き店舗が多く年々店舗数が減っている現状である。建物の形式として店舗兼住宅が多く、住宅にはまだ居住しているが、店舗は使っていない等の建物も多く、空きがあっても貸せる状況でない建物が多い。
- ・ 商店街で商売をしている人や空き店舗の所有者等の年齢層を見ても、高齢者が多く、商店街を活性化する何かをするなら、まだ判断ができる内、できるだけ早い方が良い。

○ 加美町商工会

- ・ 空き店舗の利活用等課題が多くあると認識はしているが、具体的な検討はできていない現状。また起業の相談は少ない。

○ リロカリコクリ株式会社

- ・ 空き家の維持管理と小野田サテライトオフィスの管理運営を主として業務を実施しているが、補助金ばかりに頼ることなく、空き家に関する自立的な事業も展開したいという意欲はある。
- ・ 同じ町内でも、宮崎地区や小野田地区等の比較的郊外に住宅を所有している人の方が今後についての危機感が強い印象である。

(2) 中新田地区商店街の空き家・空き地・空き店舗の実態調査

【取組内容】

- ・ 中新田地区商店街の西町地区商店会、南町地区商店会の建物・店舗を訪問し、空き家であるかどうかを把握するとともに、居住している方には、現在の利用状況、今後の建物・土地の利活用等に関して、戸別訪問し聞き取り形式でのアンケート調査を実施。
- ・ 権利者から回答があった建物・土地については、今後の利活用に関する意見をデータベース化するとともに、次頁のように整理。

【成果】

- ・ 現時点で将来的に建物・土地の売却や賃貸を希望する方は少なく、また分散していることから、面的に利活用が可能なエリアは限られている。
- ・ その中でも、空き家で周囲から倒壊の危険性を指摘された物件や、空き家であるが十分利活用が可能な物件、低未利用の物件などを把握。

土地・建物に関するアンケート 調査票

皆様には、日ごろより町政にご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。

本町では、平成27年度からの10年間を計画期間とする「加美町笑顔幸福プラン（第二次加美町総合計画）」に基づき、まちづくりを進めています。

加美町笑顔幸福プラン「第4節 魅力あふれ、豊かにぎわいのあるまち」に「商工業の振興出」を位置づけ、中心市街地活性化整備事業の推進として、商店街の環境整備、空き店舗対策の充実を行うこととしています。

つきましては、この度、中新田地区の商店街通りに隣接する皆様を対象に、土地・建物に関するアンケート調査を実施することにいたしました。

皆様お忙しいことは存じますが、アンケートの主旨をご理解の上、よろしくご協力をお願いいたします。

令和4年12月

加美町長 猪股 洋文

調査結果の取り扱いについて

○ご提供いただく情報は、本調査の目的のみに使用し、個別の調査結果について公表することはありません。

記入にあたってのお願い

○この調査は、宛名の方にご記入をお願いします。
○回答の記入は、各質問の項目に従って、直接このアンケート調査票にボールペンやサインペンでしっかりと記入願います。
○回答として選んだ番号を右側の回答欄にご記入下さい。
○「その他」の項目を選ばれた場合は、() の中に具体的な内容を記入してください。

回答期限・返送方法

○ご記入いただいた調査票は、12月 日() までに、同封の返信用封筒に入れて、ポストに投函してください(切手は不要です)。



【提出・お問合せ先】
加美町総務課 契約管理係：鈴木
TEL: 0229-63-5256
メール: soumu-kanzai@town.kami.miyagi.jp

あなた自身のことについておうかがいします。

問1. あなたの性別についておうかがいします。(1つ選択し○)

1. 男性 2. 女性

問2. あなたの年齢についておうかがいします。(1つ選択し○)

1. 10歳代 2. 20歳代 3. 30歳代 4. 40歳代 5. 50歳代 6. 60歳以上

問3. あなたのご職業についておうかがいします。(1つ選択し○)

1. 公務員・会社員 2. 会社役員 3. 農林漁業 4. 自営業(商・工・サービス) 5. パート・アルバイト 6. 学生 7. 主婦・主夫 8. その他()

問4. こちらに一緒に住んでいる人数(あなたを含みます)についておうかがいします。(1つ選択し○)

1. 0人(空き家) 2. 1人 3. 2人 4. 3人 5. 4人 6. 5人 7. 6人 8. 7人 9. 8人以上

問5. こちらの土地と建物の所有についておうかがいします。(1つ選択し○)

1. 一緒に住んでいる家族が土地・建物ともに所有している
2. 一緒に住んでいる家族が建物のみ所有している(借地)
(他にも建物所有がいない)
→ 続柄: _____
(土地の所有者は)
→ 続柄: _____
3. 一緒に住んでいる家族が土地のみ所有している(借家)
(他にも土地所有がいない)
→ 続柄: _____
(建物の所有者は)
→ 続柄: _____
4. 一緒に住んでいる家族が土地・建物ともに所有していない(借地、借家)
5. その他()

問6. こちらの建物を建設した年についておうかがいします。(1つ選択し○)

1. 昭和56年以前 2. 昭和57年～平成12年 3. 平成13年以後 4. その他()

問7. こちらの建物の形態についておうかがいします。(1つ選択し○)

1. 住宅専用 2. 店舗兼住宅 3. 店舗専用 4. その他()

店舗での業務についておうかがいします。

問8. 現在、店舗で業務(営業)をしていますか。(1つ選択し○)

1. 業務(営業)をしている → 問9へ
2. 業務(営業)をしていない、店舗は無い → 問10へ

(問8で「1. 業務(営業)をしている」を選択された方にお聞きします)

問9. 次の世代の業務・営業を担う後継者はいますか。(1つ選択し○)

1. 後継者はいる 2. 後継者はいない

問10. 今後の土地・建物の活用について(後継者がいない方は、業務・営業をやめるとき土地・建物の活用について、どのようにお考えですか。(あてはまるものすべてに○))

- | | | |
|----|--|--|
| 土地 | 1. 所有し続ける
2. 賃貸する(全部)
3. 賃貸する(一部)
4. 売却する(全部) | 5. 売却する(一部)
6. 資産活用する
7. 所有者に返却する
8. 考えていない |
| 建物 | 9. 今のまま住み続ける(リフォーム含む)
10. 建替えして住み続ける
11. アパートや店舗等に建替えして賃貸する
12. 建替えず賃貸する(住宅・店舗両方)
13. 建替えず賃貸する(住宅のみ) | 14. 建替えず賃貸する(店舗のみ)
15. 建替えず売却する
16. 除却する
17. 所有者に返却する
18. 考えていない |

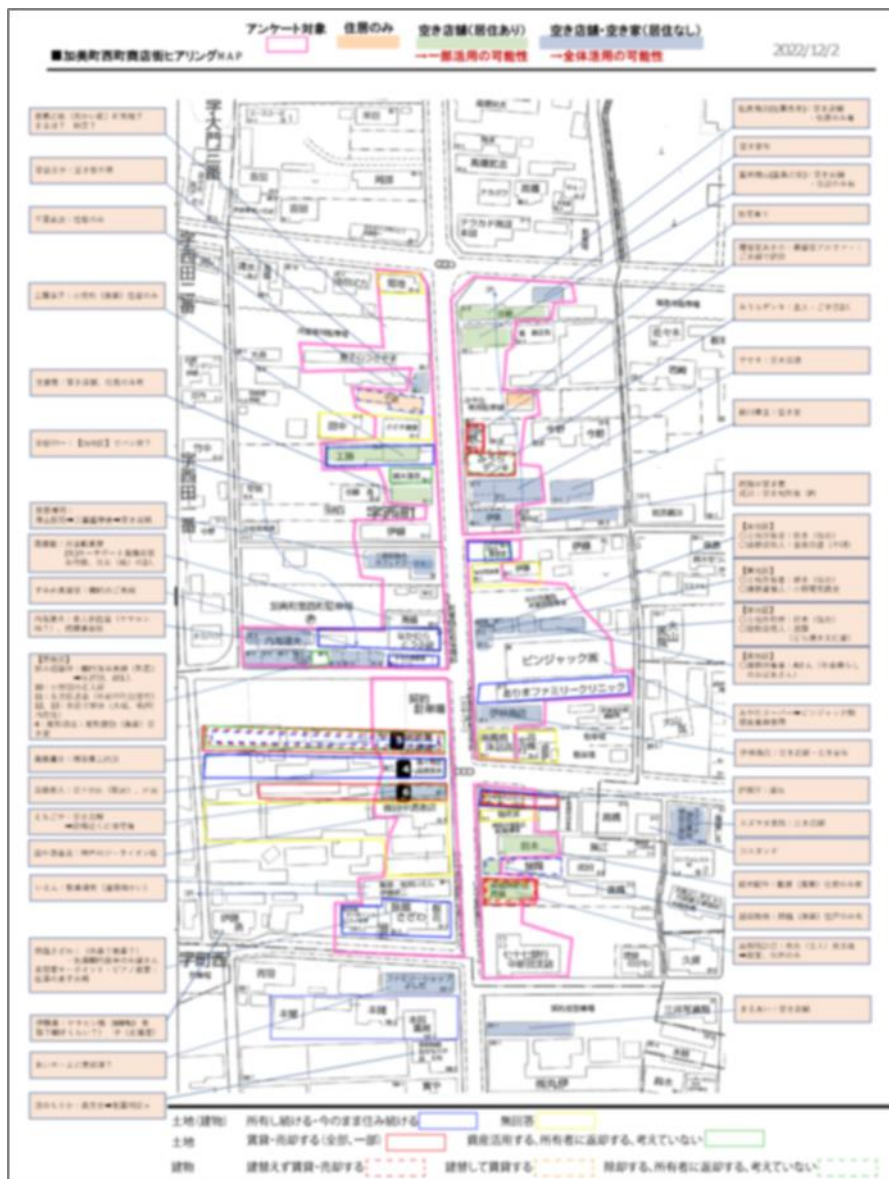
※問10で、土地・建物の賃貸や売却をお考えの方、町から連絡させていただく場合がありますので、お手数ですがお名前とご連絡先を記入頂けますでしょうか(任意です)。

お名前
ご連絡先 (電話番号)

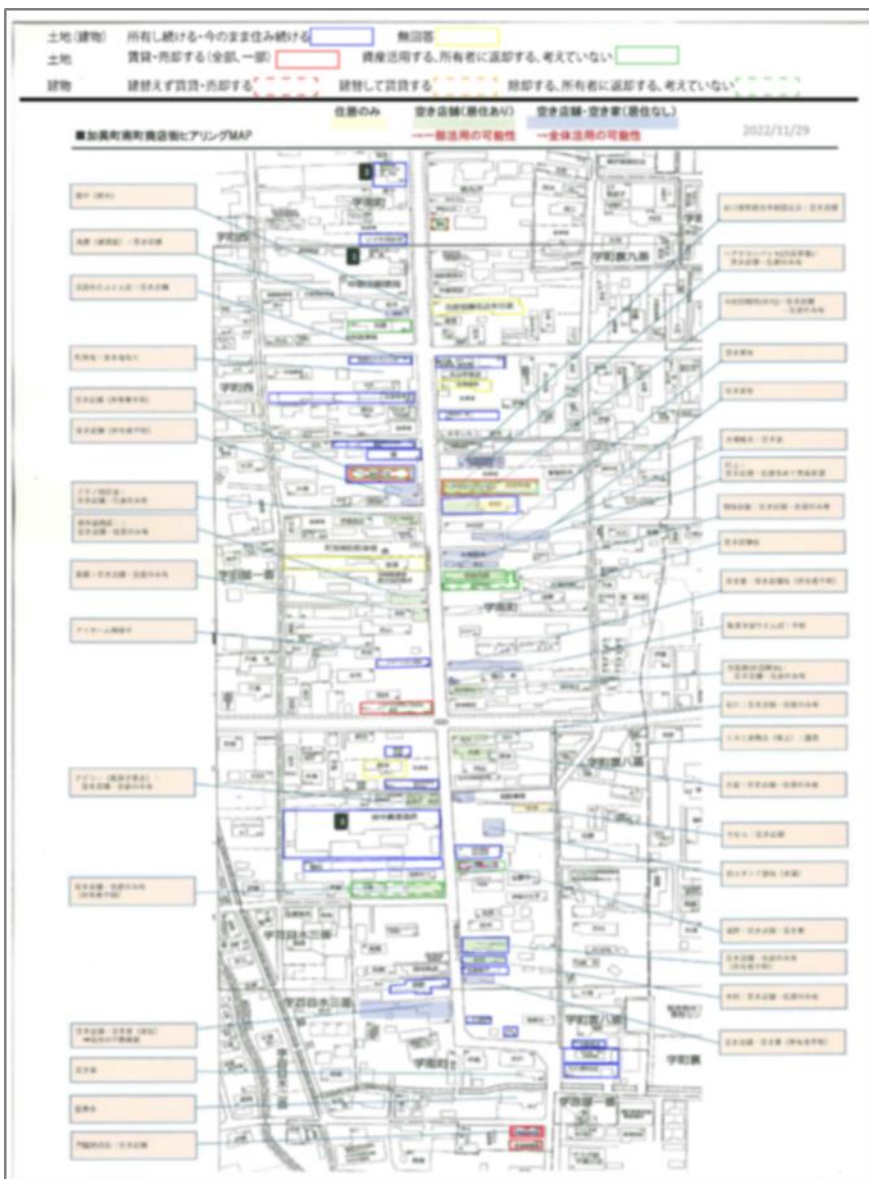
問11. 将来的に商店街のまちづくりにとって、どのようなことが必要だと思いますか。(3つ選択し○)

1. 住んでいる人を増やして賑わいを出す
2. 既存の資源などを利用して観光客を増やす
3. 店舗を集約するなど買い物しやすい環境を整備する
4. 不足している業種などを補って利便性を高める
5. 新たに起業する事業者などを育成する
6. 賑わいづくりのイベント等を多く実施する
7. 生活に必要な機能などを集約して暮らしやすい商店街にする
8. 特になし
9. その他()

西町商店街



南町商店街



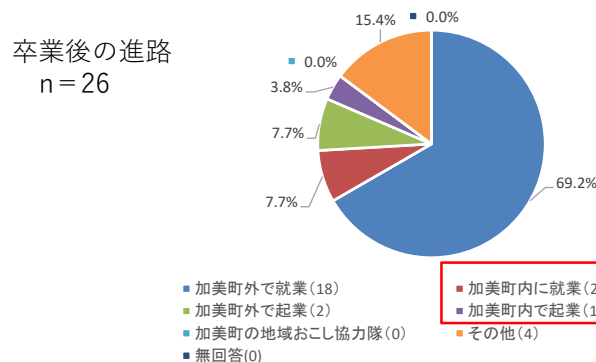
(3) 居住・起業に関するニーズ調査

【取組内容】

- ・ 町内に立地の国立音楽院宮城キャンパスの協力を得て、在学生を対象に加美町への定住、中新田地区商店街での起業意向などを把握するアンケート調査を実施した。配布は学校に依頼し、回収は学校またはWEB上(QRコード読み取りによる回答)で行った。
- ・ 26名から回答を得た。

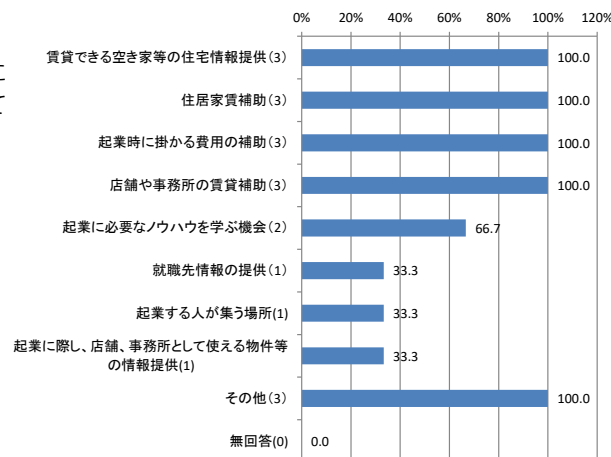
【成果】

- ・ 卒業後の進路について、ほとんどの方は町外で就業であるが、町内で起業を希望する方は1名、就業を希望する方は2名おり、少数ではあるが、町内で起業・就業を希望する方はいる。



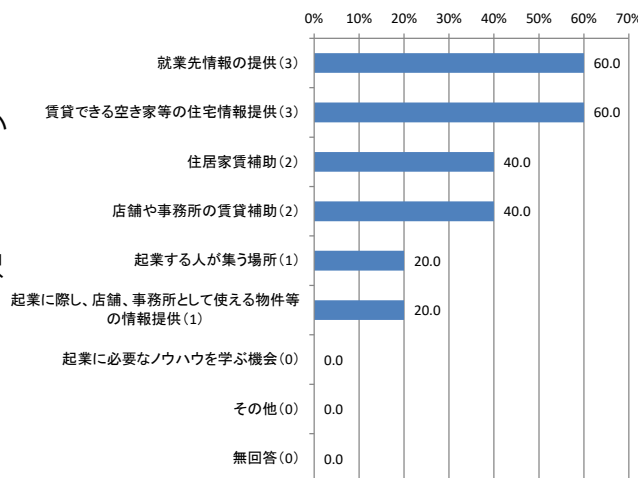
- ・ 町内で就業、起業する際にサポートしてほしいこととして、「賃貸できる空き家等の住宅情報提供」「住居家賃補助」「起業時に掛かる費用の補助」「店舗や事務所の賃貸補助」が多く選択されている。

町内で就業、
起業する際に
サポートして
ほしいこと
n = 3



- ・ 加美町への条件付きUターン希望者5名が、サポートしてほしい条件として、「就業先情報の提供」「賃貸できる空き家等の住宅情報提供」が多く選択されている。

加美町への移住、就業
についてサポートして
ほしいこと
n = 5



- 県内外から学生が集まっているが、これまで卒業後、町内に定住するケースは、地域おこし協力隊としての就業を除いて、ほとんど見られなかった。
- 今回の調査で、少数ながらも地元で起業・就業したい意向があることが把握できた。
- その際、求めるサポートとしては、住宅情報の提供や家賃補助等であり、これはUターンを条件付きで希望する方と同じ傾向が見られる。

(4)事例調査

【取組内容】

- ・ 本業務の参考となる事例について、4か所の現地視察やヒアリングを実施した。

【成果】

- ・ 補助金を活用しながらも、自立した経営を目指すことが継続性に繋がっている。運営等を担う「人」の思いや意欲など、人材が重要。
- ・ 移住者が地域内で起業するなどして定住する場合は、起業を支援する仕組みとともに、地域が応援する環境づくりが必要。

ノキシタ（仙台市）



- ・ 「Open Villageノキシタ」は、「コレクティブスペース」「保育園」「障がい者サポートセンター」「障がい者就労支援カフェ」の4つの事業所が集っている。
- ・ 高齢者、障がい者、子育て中の親たちが横断的に交流し、補助金や助成金に過度に頼らずに運営している。

- ・ 民間企業が中心となり、計画時点からテナントを集めて、テナントの要望を聞き入れながら整備をしている。
- ・ 経営者の熱意があるものの経営としては赤字となっており、黒字とするための収益化増に向けた課題がある。
- ・ 当初は近隣からの利用を見込んでいたが、口コミの効果もあり、広域からの利用が多い。

台の森（仙台市）



- ・ 閑静な住宅地にある屋敷林を有する敷地内に、既存の蔵を活用したギャラリーを整備するとともに、賃貸用の建物を数棟整備。
- ・ 陶芸教室やカフェ、レストラン、障がい者グループホームが入居している。グループホームは30年契約で、その他は20年の契約。

- ・ 民間企業が整備を支援しているが、オーナーと整備計画を立てている段階から、テナントを集めて、テナントの要望を聞き入れながら整備をしている。
- ・ 長期契約を当初から結んでいるため、オーナー資金での整備であるが、リスクが軽減されている。

とみやど（富谷市）



- ・ 地方創生拠点整備交付金を活用し、かつての宿場町の面影が残る『しんまち地区』において、内ヶ崎醤油店であった跡地を活用し、地域の歴史的な資源や背景を活かした観光交流の拠点及び起業・創業の実践・チャレンジの拠点を整備。
- ・ テナント誘致は整備途中に公募で実施している。「富谷で何かしたいという想いがある人」という条件で。

- ・ 近くにある「富谷市まちづくり産業交流プラザとみぶら」で行われている起業塾「富谷塾」の受講生からの出店が多く、起業人の育成と、起業をサポートする場が整っている。
- ・ 管理は指定管理。

六日町商店街（栗原市）



- ・ 2016年に「シャッターを開ける人」という条件で市が地域おこし協力隊を募集後、商店街で16店舗が新規出店している。
- ・ 夜市や世代を問わない交流会等のイベント開催を地域おこし協力隊や移住者が中心となり、精力的に企画・実施している。
- ・ 地域おこし協力隊をよそ者として扱うのではなく、地域商店主も仲間として盛り上げていく雰囲気がある。

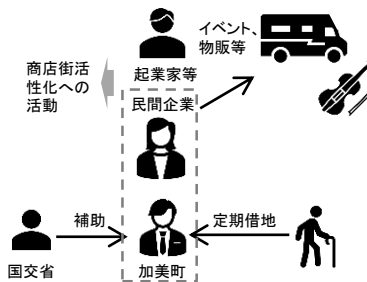
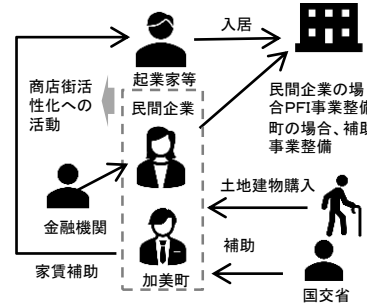
- ・ 「くりこま山車まつり」の前には、毎日祭りの準備等の共同作業を行い、移住者や新規開業者が地域に溶け込みやすい風土がある。

(5) 起業支援住宅事業化(空き家対策手法)の検討

【取組内容】

- ・ 建物・土地所有者アンケート調査、現地調査等をもとに、中新田地区の商店街における空き家等の活用に向けた「重点調整地区」「事業化推進地区」を合わせて3地区設定し、事業化に向けて検討を行った。

【成果】

事業検討地区	現状	事業イメージ	事業スキーム案
A地区 (重点調整地区) 	・ 細長い敷地に、数件の住宅が建っているが、全て空き家で老朽化も著しい ・ すべての権利者の意向把握までに至らなかったが、北側の駐車場を含め、活用のポテンシャルがある	・ 空き家は除却し、土地の所有権はそのまま、町が定期借地として利用する。事業期間は10年を想定。 ・ 土地は広場として、音楽活動等のイベントの場や、キッチンカー等の飲食系のスタートアップの場等として多目的に利用 ・ 事業主体としては、民間企業または加美町	
B地区 (事業化推進地区) 	・ 長屋タイプの建物で、一部空き家で、老朽化が激しく崩れかけており、近隣住民からも心配の声がある ・ 権利者の中には、土地の売却を検討している方もいる ・ 南側に未利用地がある	・ 空き家の活用は難しいため除却するが、東西幅が6mで間口が小さく宅地として使いにくい、全面道路のつけかえによる、南側の未利用地も含め検討する ・ スタートアップ支援住宅または子育て支援住宅として整備 ・ 事業主体が民間企業の場合、金融機関の支援を受けBTO等のPFIでの整備、町が主体の場合は、補助事業を活用した整備	
C地区 (重点調整地区) 	・ 間口が短く奥行きが長い敷地形状で、東側に店舗を構え、西に住宅や倉庫が続いている ・ 奥の建物は有効に活用されていないものもあり、権利者から活用について、協力いただける意向あり ・ 東側の空き店舗も活用可能	・ 東側の店舗活用可能な空き家を、空き家再生等推進事業を活用した整備により、スタートアップ支援住宅として、店舗も含めて活用 ・ 奥の倉庫等の建物については、権利者から長期無償で借り受け(固定資産税相当程度を町から支援)という形で、工房やギャラリーなどへ利用 ・ 事業主体としては、民間企業または加美町で、民間企業が事業主体になる場合は、まちづくりファンドからの融資を受けながら実施	