

空き店舗の実態調査及び空き店舗活用事例による地域振興策研究

静岡英和学院大学 人間社会学部 毛利ゼミ(御殿場班)

指導教員：准教授 毛利康秀

参加学生：石田耕大、樽林当也、鈴木凌、西野雄蔵、
増田祥二郎、望月颯人、山下龍二

1. 要約

御殿場駅周辺の商店街における空き店舗は増加傾向にある。地区によっては空き店舗が重なっていたり荒れるまま放置されていたりして、状況は予想以上に深刻である。

店主を対象としたアンケートによると、顧客の多くは高齢者であり、オーナー経営者の高齢化も進んでいる。その4割は10年以内に引退予定であること、後継者が決まっているのは4分の1ほどで、半数は自分の代限りで廃業予定であるため、空き店舗はさらに増加していく見込みであることが判明した。地元の高校生を対象としたアンケートによると、習慣的に御殿場駅周辺の商店街へ買い物に行く高校生は1割ほどしかおらず、7割以上の高校生は、そもそも商店街がどこにあるのか分かっていなかった。

店主の8割は何らかの形で地域活性化のための取り組みに協力する意思があり、空き店舗での新規開業の促進とともに一体的な再開発志向も持っていること、高校生は近くて便利な店なら利用しうること、そして東京オリンピックへの関心は非常に高く、ボランティア活動の経験も豊富であることが判明した。

よって、当面は駅前の交通至便な場所に位置する空き店舗に焦点を当て、若い世代の参画を促しながら2020年の東京オリンピックへ向けた期間限定型の店舗を展開しつつ、中長期的には空き店舗の多いエリアの一体的な再開発を視野に入れた検討をしていく必要があるのではないかと考えられる。

2. 研究の目的

御殿場市は「御殿場プレミアム・アウトレット」など知名度の高い施設への集客が好調である一方、JR御殿場駅周辺の商店街では空き店舗が点在する状況となっている。商店街の空洞化は全国的な傾向でもあり、御殿場市においても空き店舗の活用を含む商店街の活性化は重要な検討課題になっている。

空き店舗を活用する試みは既に全国各地で行われており、ベーカリーや地元の食材を扱う店舗など、幾つかの成功事例も報告されている。しかし、他の地域での成功事例をそのまま御殿場にも適用出来るとは限らず、御殿場の特性に合わせた振興策が必要であると考えられる。

そこで、まずは御殿場駅周辺の商店街における空き店舗の実態を把握するとともに、店主および地元の高校生を対象としたアンケート調査を行い、その集計結果から御殿場ならではの提案することが、本研究の目的である。

3. 研究の内容

毛利ゼミナールの中から、御殿場を主に担当する研究班（主に3年生）を編成して、フィールドワークならびに調査を行った。概ね、以下のようなスケジュールで進行した。

- 8月17日 御殿場市役所訪問、商店街視察
- 9月～10月 全国の空き店舗活用事例の収集および検討
- 10月26日 御殿場市役所・御殿場市商工会訪問（図1参照）
- 11月4日 商店街の空き店舗の実地調査 1回目（図2参照）
- 11月25日 商店街の空き店舗の実地調査 2回目
- 12月19日 店主アンケートの実施（12月～1月）
- 12月21日 御殿場南高校訪問 高校生アンケートの実施
- 12月～1月 データの入力・集計および分析作業



図1 御殿場市商工会での聞き取り



図2 フィールドワークの様子

4. 研究の成果

(1) 当初の計画

御殿場駅周辺の商店街を対象としたフィールドワークならびに調査活動を行う。御殿場市商工振興課にて概況の説明を受け、御殿場市商工会で担当者から聴き取りを行う。そして、商店会に加入している店主および地元の高校生を対象としたアンケート調査を実施し、その結果を集計のうえ検討を加えながら、御殿場に最適と考えられる地域振興策の提案を行う。

(2) 実際の内容（A:ほぼ予定通り）

構想段階では店主に対する広範なインタビュー調査も企図したが、時間的・予算的な制約により、限定的な範囲での実施にとどまった。代わりに、自治会の役員を務めている方から地域の全般的な状況について伺う機会を得た。御殿場南高校においては全校生徒の協力を希望したが、3年生は受験シーズンが近くスケジュールの調整が難しかったため、1年生・2年生を対象にアンケート調査を実施することとした。

(3) 実績・成果と課題

御殿場市商工振興課の担当者との打ち合わせにより、今回は、湯沢、新橋、新天地、森之腰の商店街を対象として実地調査を行った。具体的には500メートル×375メートルを1つの単位とするエリアの7面分である。まずは全員で巡回し、要領がつかめてくると2つのグループに分かれて巡回を続けた。その結果、11月4日と25日の2日間でひととおり対象エリアを全て回ることが出来た。

居住者の有無に関わらず、店舗として営業している形跡がない店舗は空き店舗としてカウントし、地図上を赤く塗りつぶした（図3参照）。2階以上では営業していても、1階が明らかな空き店舗となっていれば、地図上は赤く塗りつぶして注釈を加えた。営業しているかどうか分からない店舗については、可能な限り近隣の店主から話を伺って判定を行った。集計すると、地図上で赤く塗りつぶされた店舗は108箇所到達した。この他にも、更地となって駐車場としても利用されていない土地が少なくとも18箇所あった。もちろん、実質2日間の調査では大ざっぱな概況をつかむにとどまり、精度を上げていくには追加の調査が必要であるが、概況だけでも非常に多くの空き店舗が存在していることが確認出来、特に新天地エリアで顕著に目立つことが判明した。

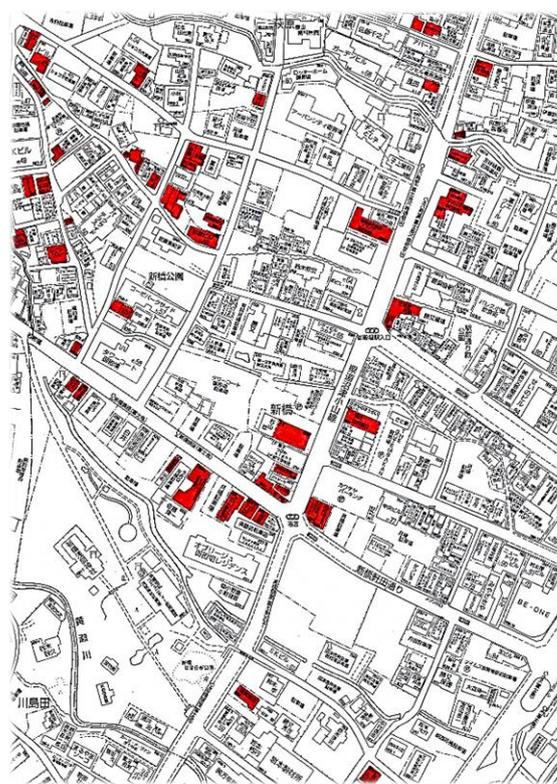


図3 商店街における空き店舗の分布例
(塗りつぶされた所が空き店舗)

店主向けおよび高校生向けアンケート調査の概要は表1の通りである。

表1 アンケート調査の概要

	対象	方法	実施時期	有効回答数
店主向けアンケート	御殿場市商工会の名簿にあり、かつ営業の実態がある店舗(352社)	商工会を通じたアンケート用紙の配布による自記式調査法 郵送にて回収	2018年12月中旬～ 2019年1月中旬	n=139 (有効回答率 39.5%)
高校生向けアンケート	静岡県立御殿場南高等学校の1年生・2年生(401名)	アンケート用紙の配布による自記式調査法 校内で回収	2019年1月上旬	n=381 (有効回答率 95.0%)

アンケート集計結果のうち、主要なものを以下に示す。

商店主向けアンケート

- ・主な顧客層は、高齢者（おおよそ60歳以上）が最も多く、続いて主婦、男性サラリーマンと続いた。大学生以下の世代はほとんど来ていなくて、観光客（地元の住人ではない人）も少なかった。現状における商店街は、地元の高齢者や主婦向けに商売をしていることになる。
- ・現在の経営状態は、「良好である」が11.5%（16人）、「普通」が36.7%（51人）、「厳しい」が32.4%（45人）、「非常に厳しい」が16.5%（23人）となった。固定客を確保している店舗は比較的安定していると考えられるが、全体としては厳しい傾向にある。今後（1～5年後）の経営状態については、「より良好になっていくと思う」が12.9%（18人）、「横ばいであると思う」が32.4%（45人）、「より厳しくなっていくと思う」が44.6%（62人）となり、あまり明るい展望が描けていない。
- ・回答者のうちオーナー経営者は87.1%（121人）で、店舗管理責任者（いわゆる雇われ店長）は12.2%（17名）と少なかった。オーナー経営者の年齢の分布は表2のようになり、平均年齢は58.8歳となった。
- ・オーナー経営者が引退を考えている年齢の平均は72.1歳で、現時点での平均年齢との歳は13.0年である。引退予定の分布は表3のようになり、5年以内に4分の1のオーナーが、10年以内では4割以上のオーナーが引退予定ということになる。
- ・後継者については、既に決まっているのが26.4%（32人）で、子息と令嬢でほとんどを占めている。逆に「後継者を考えていない」と回答したのは48.8%（59人）に達している。すなわち、オーナー経営者の半分は自分の代限りで廃業するつもりであり、空き店舗は今後さらに増えていくことが予測される。
- ・空き店舗の対策について、「優先的に行う必要があると思う」が33.1%（46人）、「対策していくことは必要であると思う」が55.4%（77人）となり、9割近くの商店主は空き店舗対策の必要性があると感じている。

表2 オーナーの年齢分布(商店主)

	人	%
40歳未満	2	1.7%
40歳～49歳	32	26.4%
50歳～59歳	30	24.8%
60歳～69歳	27	22.3%
70歳～79歳	23	19.0%
80歳以上	7	5.8%
回答計	121	100.0%

表3 オーナーの引退予定(商店主)

	人	%
5年以内	29	24.0%
10年以内	23	19.0%
15年以内	21	17.4%
20年以内	16	13.2%
20年以上	22	18.2%
無回答	10	8.3%
回答計	121	100.0%

- ・空き店舗の具体的な活用方法について、幾つかの選択肢から選んでもらったところ、表4のようになった。ほぼ半数が「何らかの支援制度を整えて、空き店舗での新規開業を促す」を選択し（49.6%、69人）、

表4 空き店舗の活用方法について(商店主) 複数回答可

	人	%
何らかの支援制度を整えて、空き店舗での新規開業を促す	69	49.6%
空き店舗が多いエリアは、一体的に再開発することを促す	52	37.4%
空き店舗を解体して、駐車場を作ることを促す	16	11.5%
空き店舗を改装して、観光客の宿泊施設(民泊)へ転用することを促す	11	7.9%
補助金等を使ってまで何かをする必要はないと思う	7	5.0%
空き店舗を改装して、住居へ転用することを促す	6	4.3%
空き店舗の1階を改装して、駐車スペースに転用することを促す	3	2.2%
分からない・その他	15	10.8%
合計	179	

%はnに対するもの n=

139

- ・空き店舗の営業再開を期待するニーズが高いことが分かる。続いて多かったのは「空き店舗が多いエリアは、一体的に再開発することを促す」であり、4割近くが選択した（37.4%、52人）。観光客向けの宿泊施設（民泊）への改装はあまり期待されておらず、住居への転用も少なかった。一体的な再開発は中長期的な目標になりうるが、とりあえずは店舗が空いた状態の解消が求められているものと考えられる。
- ・地域活性化のための取り組みについては、「積極的に協力したい」が20.1%（28人）、「出来るだけ何とかしたい」が35.3%（49人）、「他店並みの協力はしたい」が23.0%（32人）となり、8割の商店主は何らかの形で協力する意思がある。御殿場の街に愛着を持っているとする傾向も強く出て（肯定的な回答が71.0%、93人）、これも明るい材料である。

高校生向けアンケート

- ・御殿場駅周辺には森之腰、湯沢、新橋、新天地などのエリアに商店街があるが、おおよその場所が分かるかどうかについて質問したところ、表5のようになった。圧倒的多数の生徒は「どこにあるか分からない」と回答しており、商店街はそもそも高校生に存在を認知されていないという事実が浮き彫りになった。実際、

高校生はコンビニエンスストアの利用で間に合っているようである。

・1ヶ月に1回以上の頻度で商店街に買い物をしに行く高校生

表5 御殿場駅周辺にある商店街の場所が分かるか(高校生)

	どこにあるか分かる		だいたい分かる		どこにあるか分からない		回答計	
森之腰の商店街	93	24.7%	48	12.7%	236	62.6%	377	100.0%
新橋の商店街	75	19.7%	75	19.7%	230	60.5%	380	100.0%
湯沢の商店街	41	10.8%	47	12.4%	290	76.7%	378	100.0%
新天地の商店街	12	3.2%	19	5.1%	344	91.7%	375	100.0%
回答計	221	14.6%	189	12.5%	1,100	72.8%	1,510	100.0%

は1割ほどいたが、「買い物に便利な店があるから」(回答者の51.6%、32人)、「商店街の近くに住んでいるから」(24.2%、15人)という理由が多かった。これは、近くて便利な店であるならば、高校生も利用しようということを示唆している。

- ・2020年の東京オリンピックへの関心も76.1% (290人) があると回答した。御殿場は2020年のオリンピック・パラリンピックで自転車競技の会場になっており、関心の高さがうかがえる。なお、高校生の78.5% (299人) はボランティア活動をした経験があり、その高さは御殿場ならではの特徴と言えるものである。
- ・進学先はどの地域を考えているかについては、「御殿場市内に進学したい」は1.0% (4人) と少数で、ほとんどの高校生は、卒業したら御殿場市外へ出て行く意向である。10年後はどこで暮らしたいかについても質問したが、「御殿場市内」は3.7% (14人) にとどまり、「静岡県内」が18.4% (70人、「大都市圏(首都圏など)」が27.0% (103人)、「どこでも良い」が24.9% (95人) となり、御殿場に戻ってくる意向が少ないことも判明した。これは商店街の将来はもちろん、御殿場の街の将来を考えていく上でも大きな課題である。

(4) 今後の改善点や対策

今回は、ほぼ予定通りの調査を行うことが出来たが、より精度を上げていくための必要性を強く感じた。商店主へのアンケート調査についても、依頼時期が遅く繁忙期と重なったため、回収率があまり上がらなかった。今後はもっと事前の準備を整え、計画的に行えるように努めたい。

5. 地域への提言

御殿場市は「御殿場プレミアム・アウトレット」など知名度の高い施設への集客が好調である一方、JR御殿場駅周辺の商店街は空き店舗が目立つ状況となっている。商店街の空洞化は全国的な傾向でもあり、御殿場市においても、空き店舗の活用を含む商店街の活性化は重要な検討課題になっている。

ここで、御殿場の商店主は地域への愛着が強く、8割は何らかの形で地域活性化のための取り組みに協力する意思があること、空き店舗の個別の活用とともに一体的な再開発志向も持っていることが明らかになった。オーナー経営者の高齢化が進んでいるものの、表2に示されたように40代の経営者が比較的多いことも判明した。これは明るい材料である。一方、商店街は若い世代にはほとんど利用されておらず、特に高校生の大半はその存在すら認知していない実態も明らかになった。ただし、高校生は近くて便利な店なら利用しようこと、そして東京オリンピックへの関心は非常に高く、ボランティア活動の経験も豊富であることも判明した。また、現状において観光客はあまり商店街に入っていないようであるが、場所によっては大いに利用される余地がある。

これらの特徴に留意して総合すると、当面は駅前の交通至便な場所に位置する空き店舗に焦点を当て、若い世代の参画を促しながら2020年の東京オリンピックへ向けた期間限定型の店舗を展開しつつ、中長期的には空き店舗の多いエリアの一体的な再開発を視野に入れた検討を進めて行くのが良いのではないかと考えられる。

6. 地域からの評価

アンケート調査の準備が予定より遅れ12月から1月にかけての実施となったため、2月時点では集計結果の速報を順次フィードバックしている状況で、地域からの評価をいただくのはまだこれからという段階である。

学生の1人は御殿場の出身であり、御殿場の振興策について卒業論文を執筆する予定であり、教員も引き続き御殿場での取り組みに注目していきたいと考えている。

謝辞

この研究を進めるにあたり、ふじのくに地域・大学コンソーシアム、御殿場市商工振興課および御殿場市商工会および商店主の皆様、自治会の役員の皆様、そして静岡県立御殿場南高等学校の皆様にご多大のお世話になりました。ここに感謝の意を申し上げます。