

17. 日常的な店舗の誘導による地域の活性化
 ~地域の荒廃の抑制と商業活動の活性化の組合せ~
 パリ市(フランス)

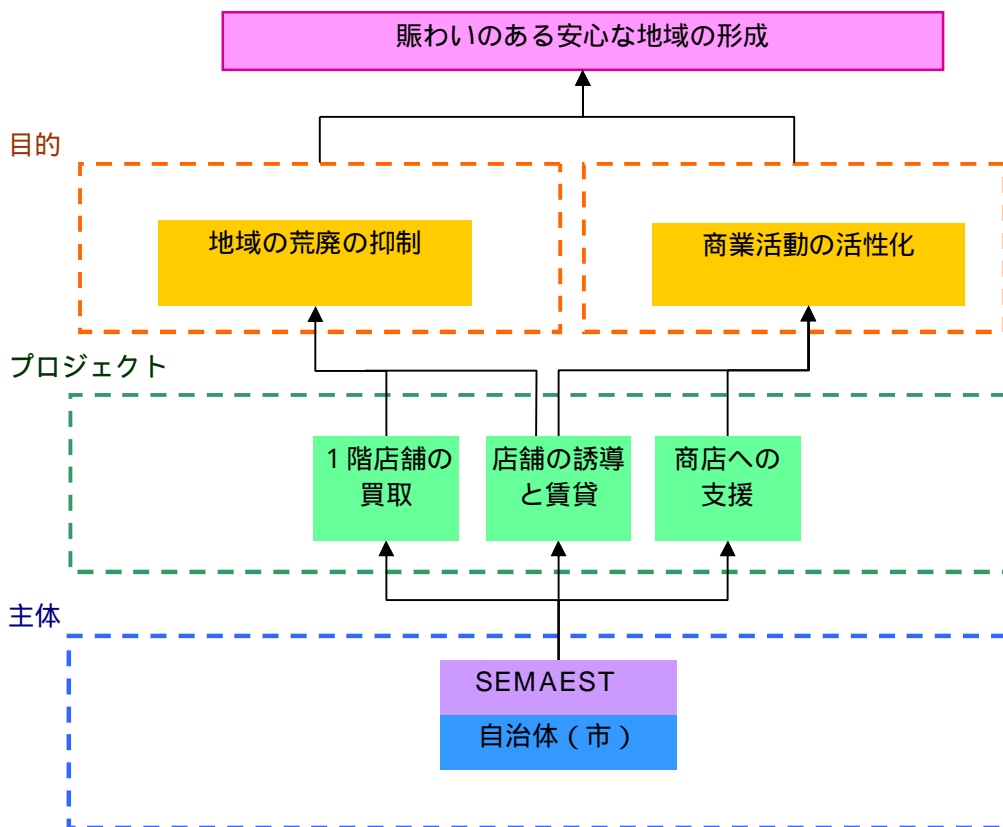
プロジェクトが目指す目標

経済	商工業の振興
	農林業の振興
	観光の振興
経済・社会	雇用の確保
	中心市街地の活性化
社会	定住人口の増加
	アクセシビリティの向上
	地域の荒廃の抑制
環境	環境負荷の低減

事業概要

パリ市の中心部において、空き店舗化している1階店舗を市または混合経済会社(第三セクター)が買い取った上で、日常生活に必要な店舗(パン屋、食料品店など)に廉価で賃貸している。賃貸後の店舗の継続性を担保するため、一定期間中の家賃の無料化、入居者を対象としたIT・会計教育、PR活動支援などの支援策を実施している。現在までにパリ市内の250店舗を買い取り、地域の活性化に貢献している。

プロジェクトパッケージの構造図



SEMAEST : パリ東部整備混合経済会社 (混合経済会社 = 第三セクターに相当)

プロジェクトの背景

パリ市の中心部では、1階店舗の空き店舗化や生活店舗から卸売店舗への転換が進んだ。空き店舗や卸売店舗は、生活者が日常的に訪れる店ではないため、町の活気が失われ、暗く怖い印象を与える町になってしまっていた。このためパン屋や食料品店など、住民が日常的に訪れるような店舗を誘導することによって、町に活気を取り戻すことが必要であったが、市場原理だけに任せてしまっていたのでは空洞化がますます進展してしまう恐れがあった。

本事例における「パッケージ化」

賑わいのある安心な地域の形成のために、地域の荒廃の抑制と商業活動の活性化プロジェクトを組み合わせた。

1階店舗に誘導した商店に対する各種支援策によって、日常生活に必要な店舗が地域に定着し、通りに賑わいが戻ってきた。

(1) プロジェクトの内容

1階店舗の買い取り

空き店舗や卸売り店舗になっている建物1階部分（写真1）の買い取りを進める事業。

パリ市内の11の地域の建物の1階部分を取得していった。取得にあたっては、パリ市が購入・取得する場合とSEMAEST（パリ市が出資する混合経済会社）が購入・取得する場合の2種類があるが、パリ市が所有する場合もSEMAESTに取得の代行や運営の権限が与えられている。



写真1：空き店舗化している1階部分

店舗の誘致と賃貸

取得した1階店舗部分に、市民が日常利用する業種の商店（パン屋、クリーニング屋、食料品店等）を誘致し賃貸を行う。（写真2）

業種については、事前に地域団体と協議して誘致候補を決定しており、実際入居する際には、地域の商工会議所等の各種団体と協議した上で決定している。入居する店舗の募集、誘致は、SEMAESTが行っている。

なお、取得不動産に関する賃料未収リスクについては、SEMAESTが負担する仕組みとなっている。



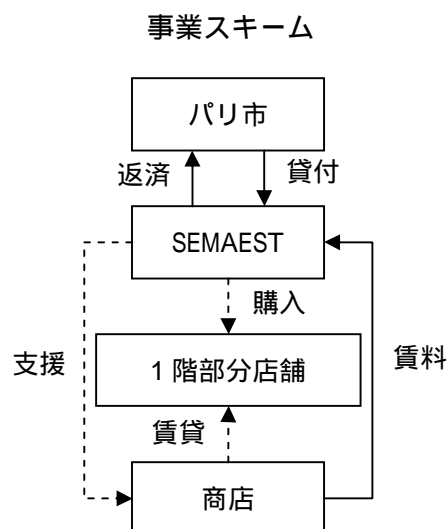
写真2：改装し新たに店舗を誘致した建物（SEMAEST）

商店への支援

空き店舗や他業態となっていた建物に新規の店舗が開店したとしても、すぐに営業を軌

道に乗せることは困難であることが予想される。したがって、各種支援策により店舗の営業を軌道に乗せ、当該地域における営業を継続的にすることが必要である。そのため、SEMAEST は店舗に対し以下のような支援策を実施している。

- ・ 家賃を周辺相場に比べ低額に設定し、かつ事業が起動に乗るまでは家賃を徴収しない
- ・ 店舗の改装を無料で行う
- ・ 入居時の権利金が無料
- ・ 入居者による「クラブ」を組成し、パリ市や SEMAEST が商業にかかる教育（会計、IT）や、PR 活動、広告活動の支援を行う



(2) 効果

商業活動の活性化、地域の荒廃の抑制

空き店舗を改装し、店舗が入居することで、通りの印象が明るくなり町に活気が戻ってきた。本事業が開始された 2004 年から現在（2009 年 12 月）までに、250 店舗を取得している。

(3) 成功要因

既存施設の有効活用

商店街の空き店舗は日本でも深刻な問題となっており、商店の誘致に取り組んでいる地域も多い。パリ市の事例は、空き店舗と同時に卸売り店舗（倉庫）となっているものに対しても取り組んでいることがユニークである。商店街の店舗が、買い物客が来ない店舗に変わってしまった場合、地域住民の利便性が低下するとともに、人通りが少なくなるために治安が悪化することも懸念される。市場原理だけに任せない、行政の取組みが成功要因のひとつである。

パリ市の支援制度の存在

パリ市は SEMAEST に対し買い付け費用として 10 億ユーロの貸付を行い、SEMAEST はそれを原資に事業を実施している。有利な条件での店舗貸し出しは、市の貸付金の存在が大きいの。

関係リンク先

SEMAEST（パリ東部整備混合経済会社）

<http://www.semaest.fr/semaest/>