

**令和4年度
地域において所有者不明土地対策に
取り組む法人の普及に向けた
モデル調査**

実施結果報告書

**令和5年3月
焼津商工会議所**

目次

(1) 取組の背景と目的	1
① 取組の背景・経緯	1
② 取組の目的	1
(2) 取組の流れ（フローとスケジュール）	3
(3) 取組の体制	5
(4) 取組の対象とする地域（土地）の概要	6
(5) 取組（活動）の内容	11
① 住民・地権者へのヒアリング調査対応	12
② 土地建物の調査、ポテンシャルマップの作成	15
③ 専門家による勉強会	17
④ 低利用物件活用プランの検討	19
⑤ 実証実験 1 手利用地活用イベントの開催	23
⑥ 実証実験 2 特産品等販売施設設置	28
(6) 取組内容のまとめ	30
① 本取組で得られた成果・知見	30
② 取組上で生じた課題	30
(7) 今後の取組予定・見通し	31

(1) 取組の背景と目的

① 取組の背景・経緯

今回の取り組み対象地域であるJR焼津駅南口周辺は、焼津駅前通り商店街を中心に発展したが、店主の高齢化や人口減少に伴い空き店舗が増加し商店街の活力低下を招いてきた。また、店舗の駐車場化や空き店舗の老朽化等により中心市街地としてのポテンシャルを発揮できていないことが問題であった。

このような中、令和3年に市役所新庁舎の開庁や子育て支援施設の開館により、商店街に徐々に人流が戻ってくるとともに飲食業などの新規出店や新たな出店の問い合わせが増加した。

しかし、焼津商工会議所ではこの問い合わせに対し、利活用できる物件の不動産情報を有していなかったため、的確な対応ができないこと。また、高齢化及び人口減少が進む中で土地所有者の所在の把握や地権者等との調整が困難になるなど新規出店が難航するケースが見られる状況であった。

そこで地域性・総合性・公共性を有している商工会議所を中心に、地元商店街・地域金融機関・市役所等が一体となって、商店街の低未利用土地等の利活用を促進するためランドバンクの創設を目指し今回のモデル調査を実施することとした。

② 取組の目的

土地・建物の所有者情報の把握やヒアリング調査、ポテンシャルマップの作製等により不動産情報を整理する。さらに調査結果等を踏まえ空き家・空き店舗を貸し出す意思がある所有者向けに、改修を含めた賃貸した場合の金銭的シミュレーションを作成し可能性を検討する。

これにより商工会議所においては物件及び出店希望者や建物利用希望者情報の集積、マッチングの支援、創業のためのサポートをすることができる。

また、区域内の低未利用土地を活用し商店街を訪れたファミリー等が気軽に楽しめるポケットパークの1日開設や地元特産品等の販売施設を設置することで土地の有効活用方法などを検証する。

商店街においては地域コミュニティの形成や土地・建物情報を把握することで受け入れ態勢の準備を進めることができる。地域金融機関においては資金面などから貸付、融資、事業継続のサポートを展開等の準備を進めることができ、行政においては店舗改修費や家賃の補助制度による支援を進めることができる。

このような取組みを推進し、今後、新規出店希望者と所有者とのマッチングをスム

一ズに図ることで空き店舗の解消による商店街の活性化とにぎわい創出に寄与するとともに中心市街地の持続的な発展を促進するスキームをパッケージとして構築しつつ、低未利用物件の利活用を促進することにより所有者不明土地の発生抑制につなげていくことを目的とする。

(2) 取組の流れ（フローとスケジュール）

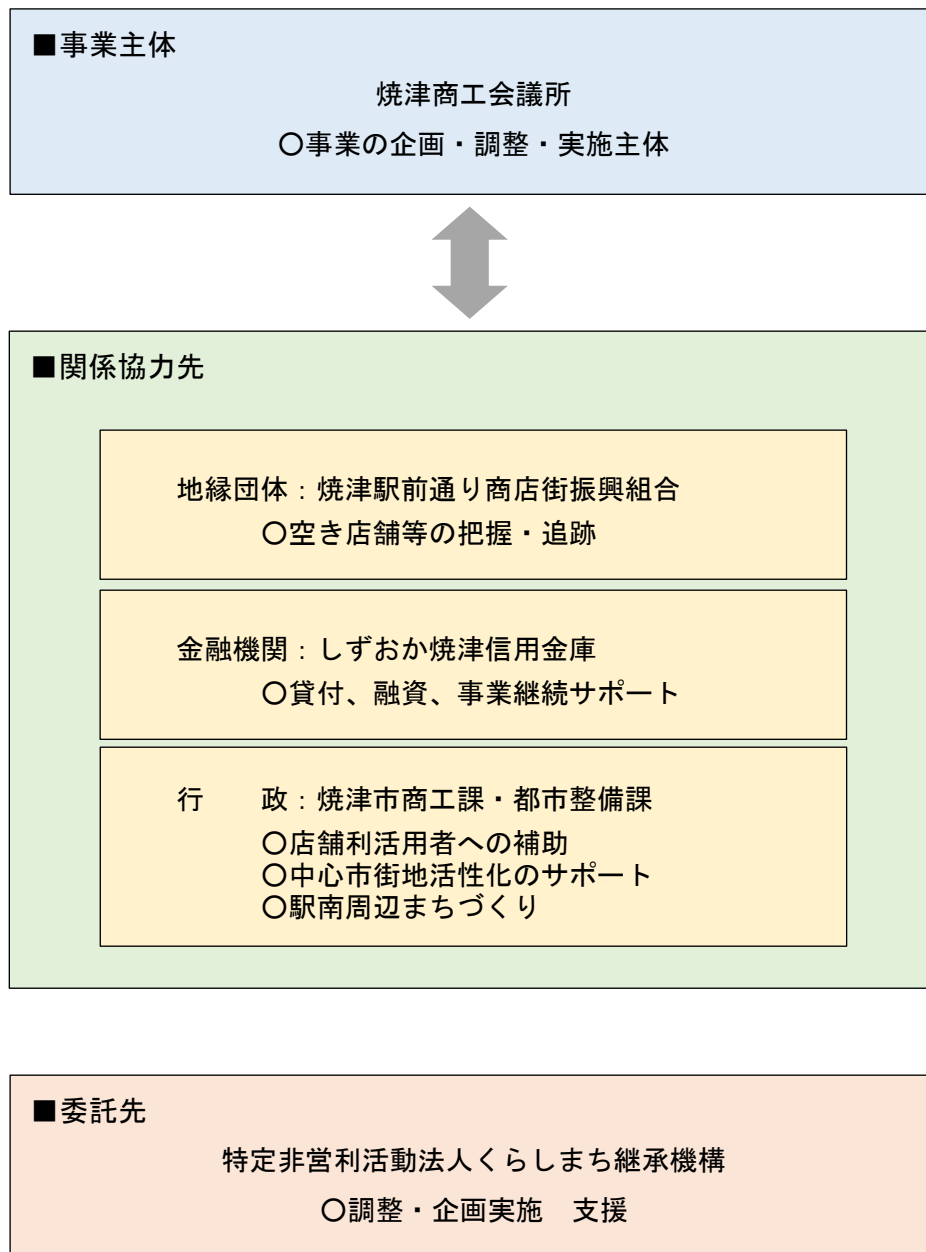
	専門家による勉強会	住民・地権者への ヒアリング調査	土地建物の調査・ポテ ンシャルマップの作成	低利用物件の 活用プラン作成
8月				
9月		空き家・空き店舗所有 者ヒアリング準備		
10月		● ↓	ポテンシャルマップ 作成準備	
11月		空き家・空き店舗所有 者を23件のヒアリン グ調査実施	● ↓	
12月	専門家による勉強会 の開催準備	空き家・空き店舗所有 者を1件のヒアリン グ調査実施	ヒアリングを踏まえ、 ポテンシャルマップ を作成	賃貸に前向きな方 に対し、賃貸した場合 のシミュレーション作 成に関する依頼
1月	● ↓			● ↓
2月	専門家による勉強会 の実施（2/20）			低利用物件の活用プ ラン作成

図表 1 取組の流れ（イメージ）①

	実証実験① 低利用地活用 イベントの開催	実証実験② 特産品等販売施設設置	関係する連携者との 会議の実施	備 考
8月		自動販売機設置及び 商品に関し事業者と の事前協議の開催	連携する関係機関や 団体とのキックオフ ミーティングの開催	
9月		自動販売機設置スキ ームについての事業 者との協議及び空き 地調査		
10月		実証実験(自動販売機 設置)に関する調査		
11月		自動販売機設置場所 候補地の絞込み、販売 商品の確認、土地管理 者との交渉		
12月	実証実験開催準備 (ポケットパーク)		連携する関係機関や 団体との第2回ミー ティングの開催	
1月	● ↓	実証実験(自動販売機 設置)候補地に関する 協議	連携する関係機関や 団体との第3回ミー ティングの開催	
2月	実証実験の実施 (2/12) (ポケットパーク開 設)	自動販売機を設置す る場所の確保ができ なかったため設置を 断念		宅建協会勉強会に出 席し取組みの周知

図表 2 取組の流れ (イメージ) ②

(3) 取組の体制

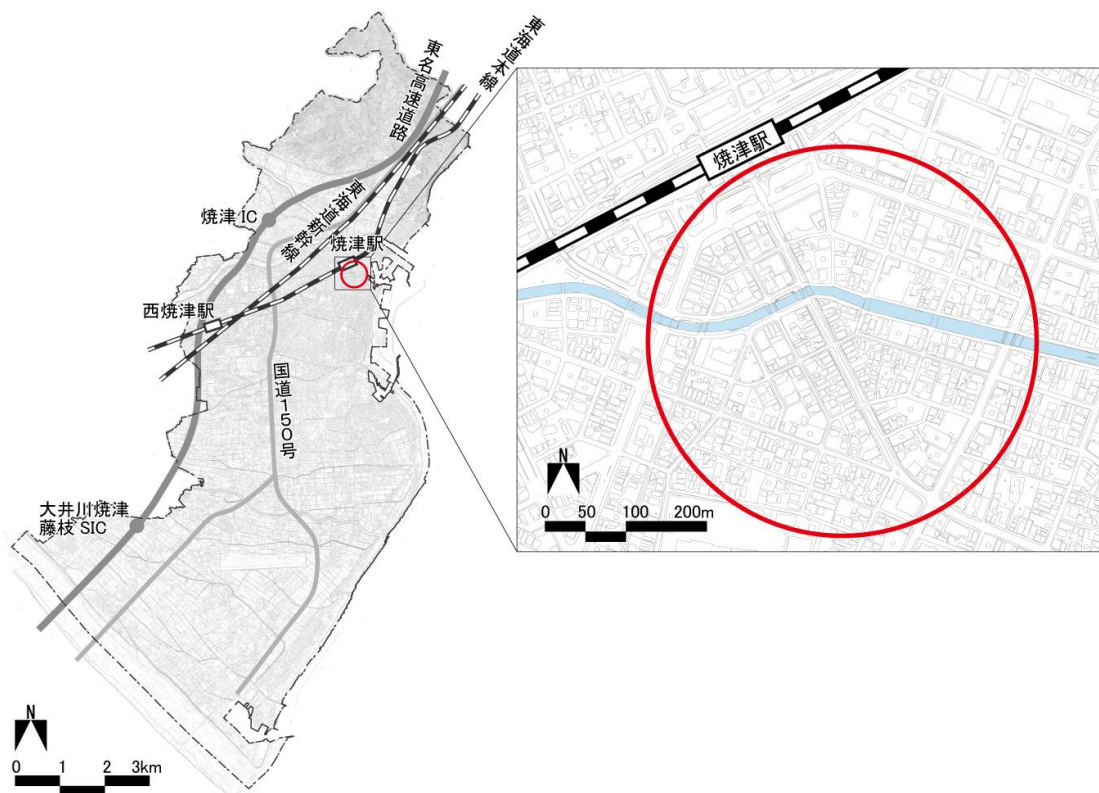


図表 3 取組の体制

(4) 取組の対象とする地域（土地）の概要

今回の取組対象地域は、JR焼津駅南口から約400メートルの道路の両側に店舗や事務所が連なっている駅前通り商店街である。店主の高齢化や人口減少に伴い空き店舗が増加するとともに建物の老朽化やアーケードの経年劣化により商店街の景観を損ねていた。また、商店街の裏通りでも空き家の撤去に伴う空き地が増え低未利用土地が点在している状況であった。

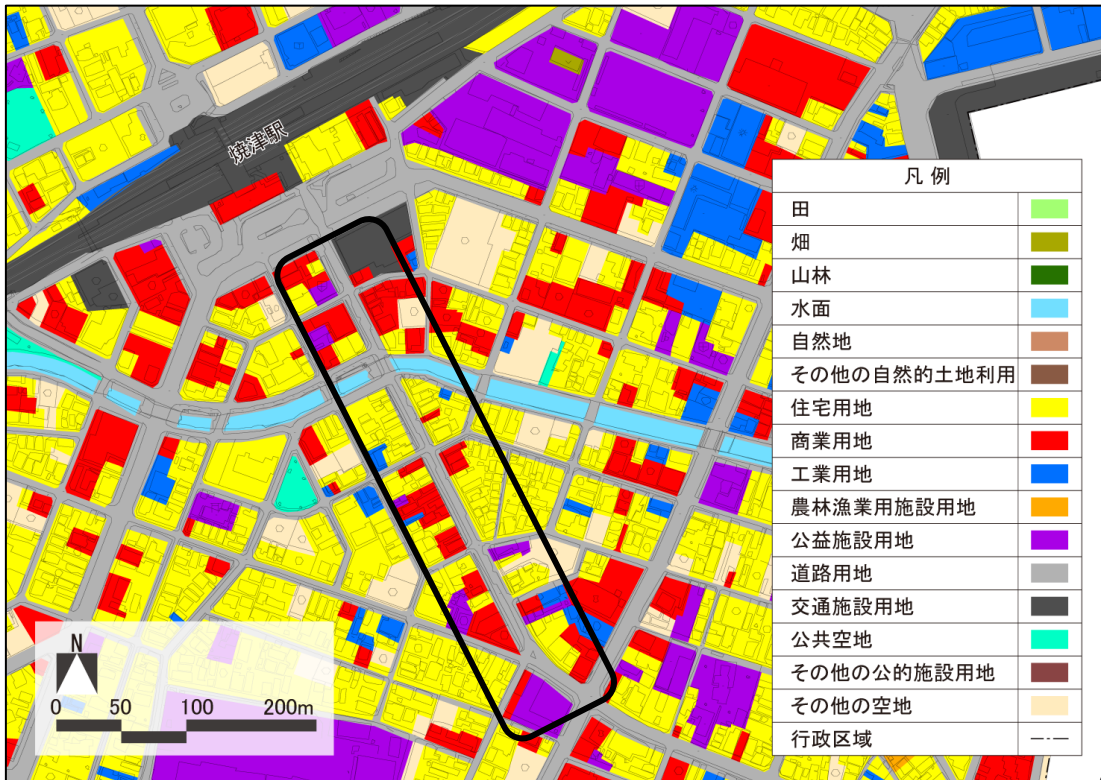
しかし近年は、市役所新庁舎の開庁や子育て支援施設が開館したことから徐々に人流が戻ってくるとともに焼津漁港から近いこの商店街には新鮮な海産物を使った料理を提供する飲食店をはじめとした新規出店が相次いでいる。さらに地元の若者が中心となり空き店舗を活用した私設図書館やカフェ&ワークスペースを開設するなど、若い人が訪れやすい下地が整ってきた。



図表 4 地域（土地）の位置図

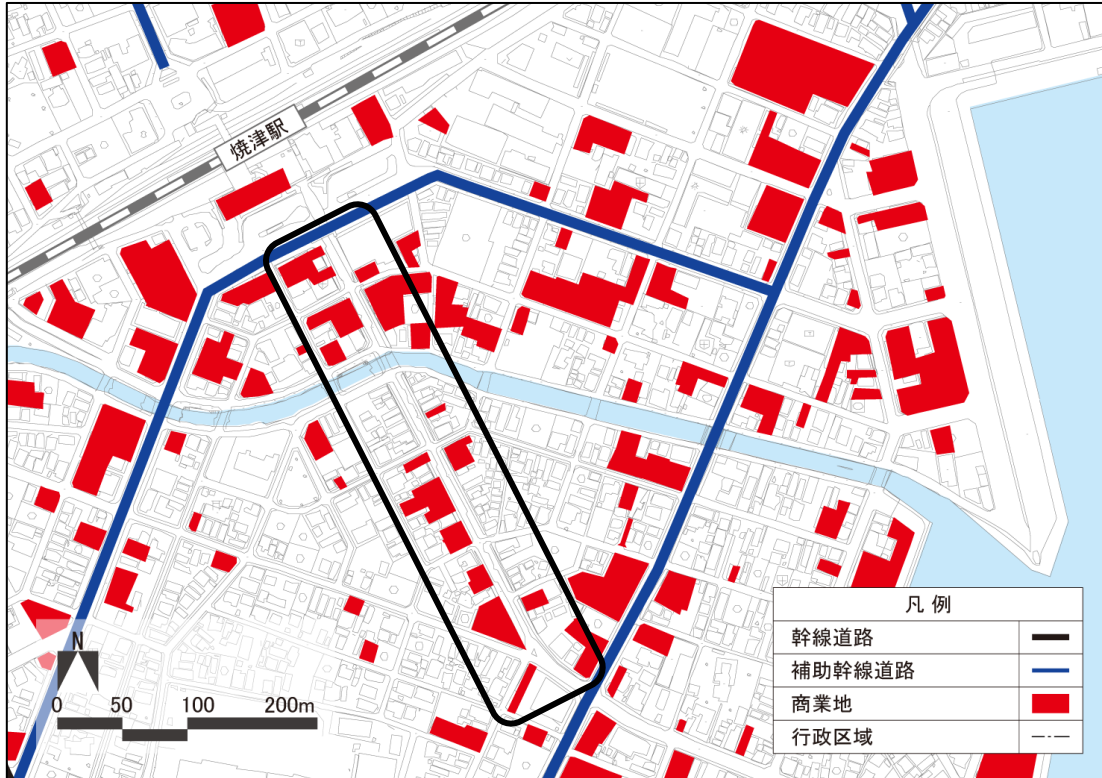


図表 5 地域（土地）の現況写真





図表 8 地域（土地）の建物用途現況図



図表 9 地域（土地）の商業店舗位置図



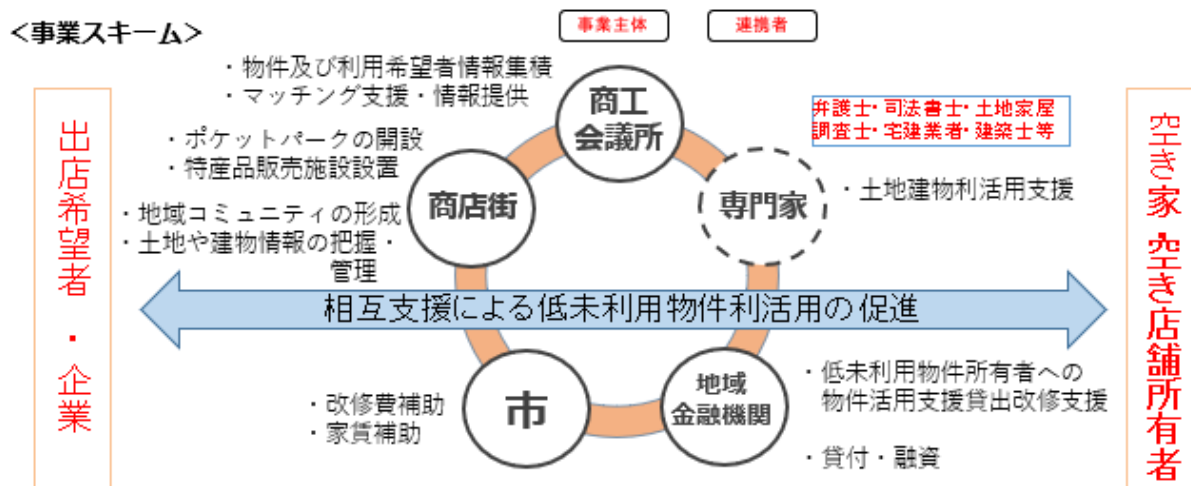
図表 10 地域（土地）の駐車場位置図

(5) 取組（活動）の内容

■取組の全体像（事業スキーム）

地域性・総合性・公共性を有している商工会議所を中心に、地元商店街・地域金融機関・市役所等が一体となって、商店街の低未利用土地等の利活用を促進するため、土地・建物の所有者情報の把握や所有者等へのヒアリング調査、ポテンシャルマップの作成、さらに調査結果等を踏まえ空き家・空き店舗を貸し出す意思がある所有者向けに、賃貸した場合のシミュレーションプランを作成し提案する。また、区域内の低未利用土地を活用し、商店街を訪れたファミリー等が楽しめるポケットパークの1日開設や地元特産品等の販売施設を設置することで土地の有効活用を図る。

このような活動により、今後、新規出店希望者と所有者とのマッチングをスムーズに図ることができ、さらに商工会議所が創業のためのサポートや地域金融機関が資金面などから事業の継続サポート、行政が店舗改修の整備を補助するなど、地域の関係者が連携して出店希望者を切れ目なく支援することで、中心市街地の持続的な発展を促進するスキームをパッケージとして構築できるとともに所有者不明土地の発生抑制につなげることができる。



図表 11 事業スキーム図

① 住民・地権者へのヒアリング調査対応

1) 具体的な取組の内容

低未利用地の現状を把握のため、土地・建物の調査や所有者等へのヒアリング調査を実施した。

店舗利活用聞き取り調査ヒアリング内容

以下の内容をもとに個別聞き取り調査を実施。

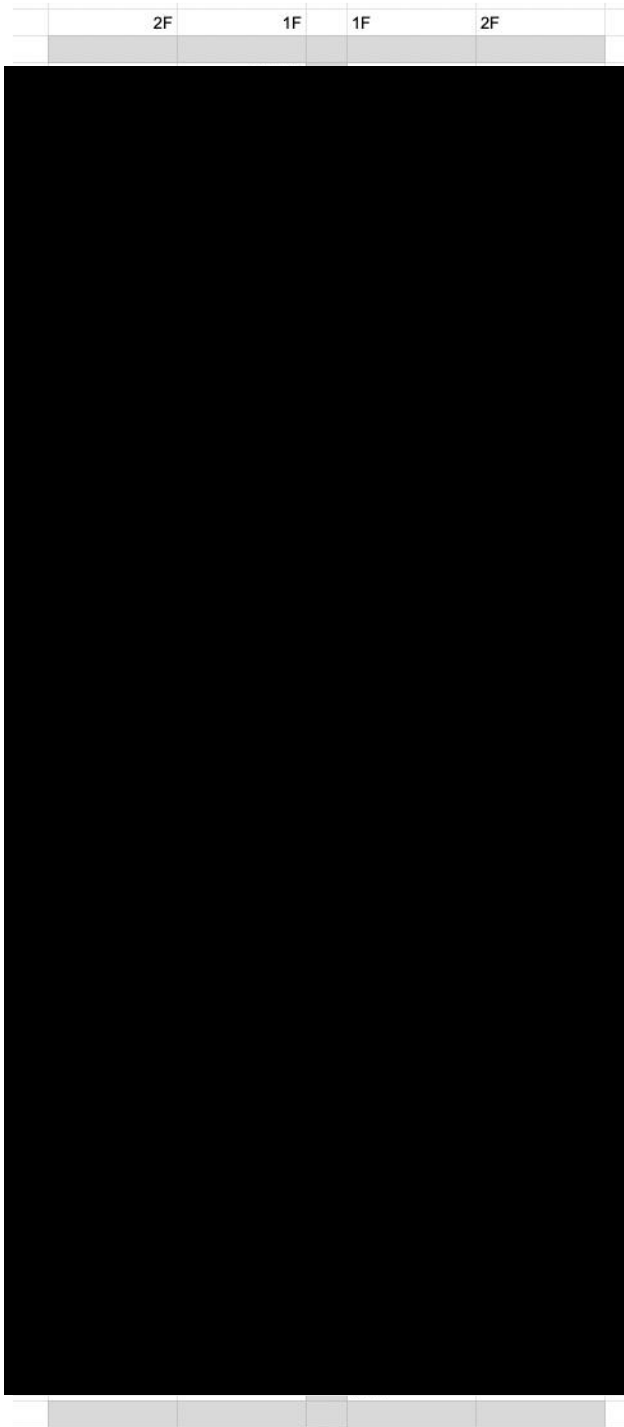
1. 現在の事業形態
2. 建物の所有
3. 営業している方に。今後も駅前商店街で営業を続けたいと考えているか。
4. 「続けたい」と答えた方に。営業を続けたいとお考えの理由は。
5. 現在の事業を承継（譲る）する意思はあるか。
6. 3で「やめたい」と答えた方に。今後店舗をどのようにしたいと考えているか。
7. 空き家、空き店舗、空き地を所有の方、店舗併用住宅で空き店舗となっている方に。今後、店舗を貸す意思はあるか。
8. 6で②と答えた方に。店舗を貸す意思がない理由は。
9. 建物の改築費や家賃収入、税金、融資関係をまとめた空き店舗の活用プランの作成を希望するか。
10. 現在、店舗の利活用について困っていることはあるか。
11. 最後に、今後駅前商店街はどのような商店街になったら良いと考えているか。
(希望や理想、構想など)

■調査物件

- ・商店街 21件、裏通り 3件

■意向

- ・貸す意思あり ■ 件
- ・貸す意思なし ■ 件

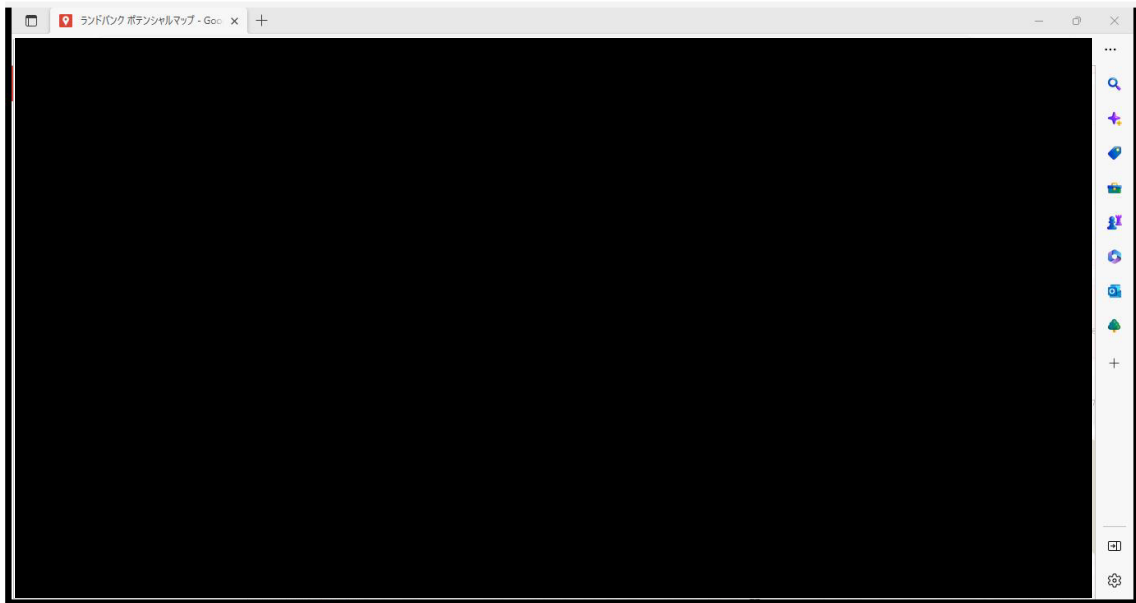


図表 12 ヒアリング調査対象

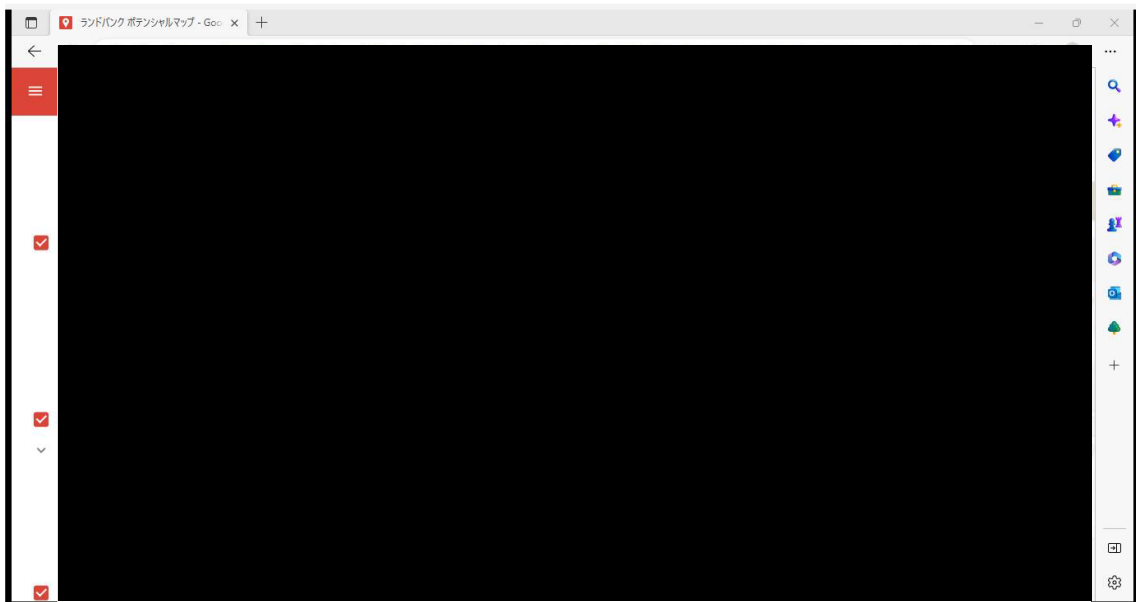
② 土地建物の調査、ポテンシャルマップの作成

1) 具体的な取組の内容

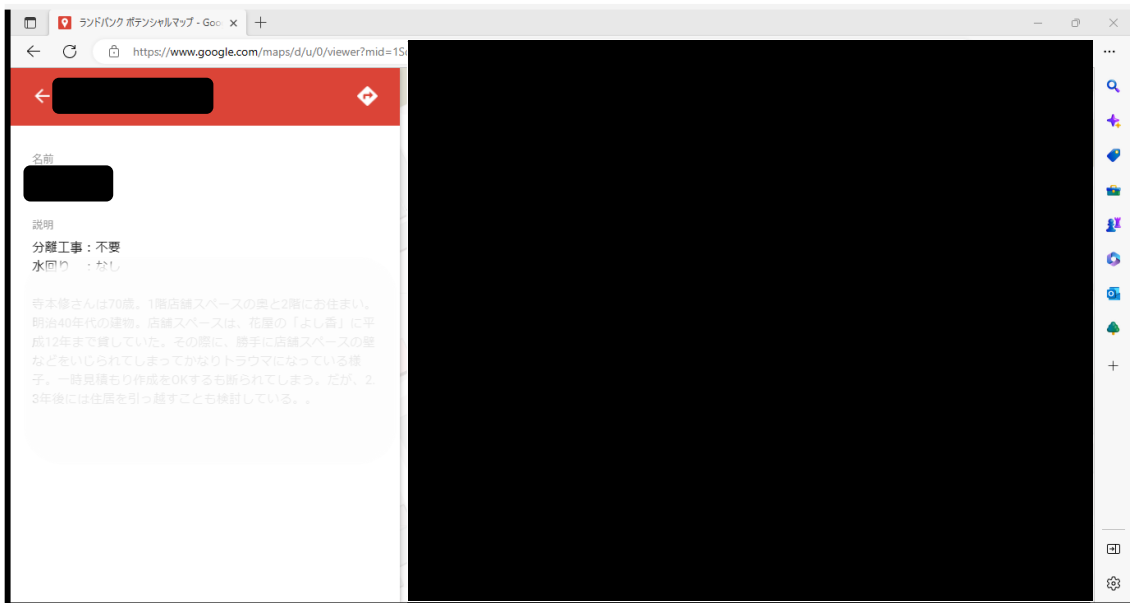
- ・土地・建物の調査や所有者等へのヒアリング調査結果を、区域内のポテンシャルマップとして作成した。
- ・ポテンシャルマップは、今後、多様に活用していただくために、WEB 上（グーグルマイマップ））で作成した。



図表 14 ポテンシャルマップ（グーグルマイマップ）図



図表 15 ポテンシャルマップ（グーグルマイマップ）拡大図



図表 16 ポテンシャルマップ（グーグルマイマップ）個別詳細図

2) 問題となったこと・苦勞したこと

- ・空き地や空き家、空き店舗における所有者の把握、意向確認に時間を要した。

3) 工夫した点、特徴等

- ・紙面でのマップと併せて google マイマップを活用し、該当物件をクリックすると詳細が表示されるようなマップを作製した。

③ 専門家による勉強会

1) 具体的な取組の内容

区域の空き店舗の所有者を対象として、“空き店舗を活かして 商店街を元気に！”というテーマで勉強会を開催した。

本勉強会は、空き店舗所有者に、テナント貸しする不安を解消し、空き店舗解消に繋げていくことを目的とするものである。

勉強会には、以下の二人の講師を招いて開催した。

■ 馨 敏郎 氏 真宗大谷派 蓮福寺 住職

- ・掛川市の区画整理事業で生じた境内飛地に3階建てビルを建設（S55）
- ・現蓮福寺ビルオーナーとして、カケガワビール等にテナント貸ししている

■ 丸山 勲 氏 NPO かけがわランドバンク理事長 （有）エフベース代表

- ・掛川市の空き家活用促進団体であるNPO かけがわランドバンクの理事長を務めつつ、建築会社であるエフベースの代表も務め、空き家のリノベーション、店舗運営にも携わっている。

焼津 駅前通り商店街 勉強会

空き店舗を活かして 商店街を元気に！

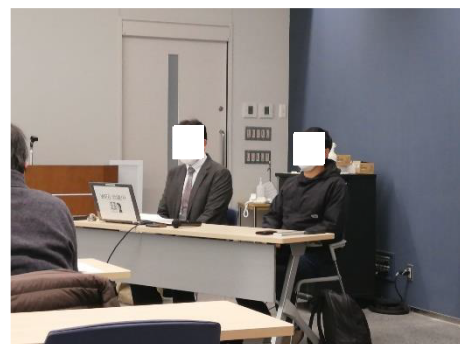
現在、焼津駅前通り商店街にお店を出店したいという思いを持った方が多くいらっしゃいます。
今後ますます焼津駅前通り商店街にたくさんのお店が並び、
焼津市内外を問わず多くの方がお買い物や食事に訪れる
にぎわいのある商店街になっていくために、
商店街の方々を対象とした勉強会を開催いたします。
皆様、お気軽にご参加下さい！

- 開催日時 令和5年2月20日（月） 18：30～20：30
- 会場 焼津市役所 会議室1B（1階）
- 講師紹介

馨 敏郎 氏 真宗大谷派 蓮福寺 住職
・掛川市の区画整理事業で生じた境内飛地に3階建てビルを建設（S55）
・現蓮福寺ビルオーナーとして、カケガワビール等にテナント貸ししている

丸山 勲 氏 NPO かけがわランドバンク理事長 （有）エフベース代表
・掛川市の空き家活用促進団体であるNPO かけがわランドバンクの理事長を務めつつ、
建築会社であるエフベースの代表も務め、空き家のリノベーション、店舗運営にも携わっている。

主催：焼津商工会議所



図表 17 勉強会チラシ及び開催風景

2) 問題となったこと・苦労したこと

- ・勉強開催の周知方法が限定的だったため当日の参加者を集めることに苦労した。
- ・賃貸する意思がある方を意識した勉強会としたが、空き店舗所有者の参加が少なかった。

3) 工夫した点、特徴等

- ・空き店舗所有者の立場にたち、講師の方の講義内容を、①建物所有者から見た建物をテナント貸しするメリット、②テナント入りしている事業者から見た空き店舗活用のメリット、③空き店舗の解消を促進するための相談窓口となる組織づくり、の3点をテーマとしたことで、目的にあった勉強会となった。

④ 低利用物件活用プランの検討

1) 具体的な取組の内容

空き店舗所有者に、テナント貸しするにあたっての改修イメージや改修費用のイメージを提供し、テナント貸しの意向を高めるために、空き店舗の活用プランを検討した。

具体的には、ヒアリング調査により賃貸に前向きな方に対し、建物改修費や市の補助金など賃貸した場合のシミュレーションを作成した。

モデルとして2棟を選定し店舗併用住宅の分離改修と店舗部分のみの改修パターンとした。

■目的

本提案書では、焼津駅前商店街の低利用物件の活用のために、下記の2つの案件を取り上げ、主には「分離工事」、にかかるイニシャルコストの把握をすることを目的とし、それに加え「テナント工事」についても補足的に提示することで具体的な行動への参考としていただけるような内容としている。

案件①

駅前商店街の一般的な物件として、プロトタイプの提案

案件②

■■■■■■ 所有物件における利活用の提案

■案件②の提案内容

案件②

■■■■■■ 所有物件

現況の問題点：通りに面した事務所は、■■■■■■ に貸しているものの、奥の住宅部分と動線が分離されていないため、面積としては3倍以上ある住宅部分が活用できない状態となっている。



案件②

所有物件における利活用の提案

住宅と事務所を分離して両者を有効に活用できるように改修。

オーナー工事：

事務所部に住宅部への動線とするための間仕切りを設ける。
又、間仕切りの増設工事により必要になる2か所の出入口を含めたファサードをリニューアル。
(給排水工事については上下共、事務所部分に既設されているため無しとする。)

テナント工事：

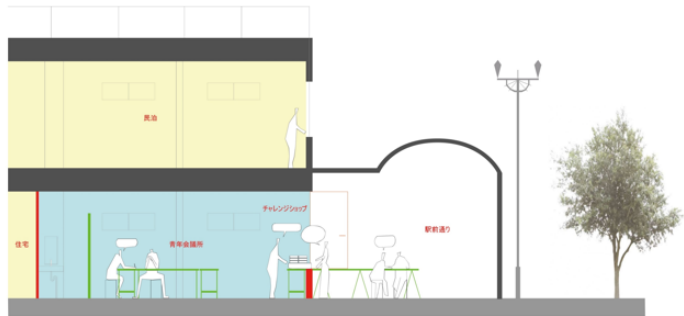
分離することで住宅部は現状のままでも利用できるようになるが、例えば1階を住宅として利用し、2階を住まい手が運営する民泊として設けなおすなど、新たな利活用方法を事業化することで、商店街の多様化につながる。

事務所部分は引き続きがが入る場合には、新しい利用方法を提案したい。
青年会議所の主な活動時間は夕方以降であり、昼間は1人の事務局員であるため、スペースを余らせている。そこで、昼間は商店街側に面したブースを設け、例えば「チャレンジショップ」を募ることで、商店街の賑わいを創出することができる。



改修後断面図

図表 18 改修後1階平面図



図表 19 改修後断面図

案件2概算見積もり

名称 規格 仕様	オーナー工事					テナント工事				
	数量	単位	単価	金額	備考	単位	単位	単価	金額	備考
1.仮設工事	1	式		150,000						
2.内装工事										
壁仕切り壁下地 (LGS65@45)	37.8	㎡	4,000	151,200	14m × 2.7m					
石膏ボード12.5強	75.6	㎡	1,500	113,400						
ALP塗装 (下地処理済)	75.6	㎡	2,000	151,200						
ホ太	28	m	1,000	28,000						
小計				443,800						
3.外装、建具工事										
壁壁 (LGS100) HFSO	4.5	㎡	6,000	27,000	5.5 × 0.75					
フレキシブルボード	16.8	㎡	5,000	84,000	壁壁、壁壁					
壁壁断熱 (グラスウール100)	1	ケース	15,000	15,000						
鉄骨柱H3m (アンカー共)	2	本	30,000	60,000						
木製ガラス開き戸	6	枚	45,000	270,000	ガラスH1.6					
ガラス扉	2	本	180,000	360,000	強化ガラス					
複ガラス (金物込み)	3.6	㎡	40,000	144,000	強化ガラス					
ガラスフィルム	19	㎡	10,000	190,000						
解体部補修工事	1	式		50,000						
小計				1,200,000						
4.解体費										
フロントガラス解体処分費	26.4	㎡	5,000	132,000	8.8 × 3					
イスタカーテン解体処分費	26.4	㎡	3,000	79,200						
床間床解体処分処分費	30	㎡	1,500	45,000						
小計				256,200						
5.家具、什器工事						1	式		200,000	貸しオフィス造作家具
6.住宅部分仕修費						63.5	坪	200,000	12,700,000	民泊物件の程度で異なる。
7.看板、サイン工事	1	式		100,000	駅前サイン	1	式		100,000	テナントサイン
8.雑費	1	式		70,000						
9.諸経費				450,000					2,600,000	
【合計】				2,670,000					15,600,000	

設計監理費は別表

補助金	補助対象	金額	備考
1~4の合計		2,050,000	
上記の諸経費		410,000	
補助対象合計		2,460,000	※家賃収入×1/3以内の事業費補助金
補助額		1,230,000	補助対象×1/2
家賃補助			
		500,000	上限
		480,000	※家賃収入×1/3以内の事業費補助金

図表 20 改装費概算見積り

概算事業費まとめ (千円以下繰り上げ)

オーナーの収支 (事務所部分)

工事費	267 万円	
補助金	123 万円	駅前拠点エリア活性化事業費補助金
実質負担	144 万円	

家賃収入

10 万円/月の場合 (仮)

144 万円 ÷ 10 万円 = 15 ヶ月

※家賃収入を 10 万円/月と想定した場合、工事費は家賃収入の 1 年 3 ヶ月分です。

※住宅部分を賃貸とすることでさらに収入が増えます。

※改修により固定資産税が変わる場合があります。

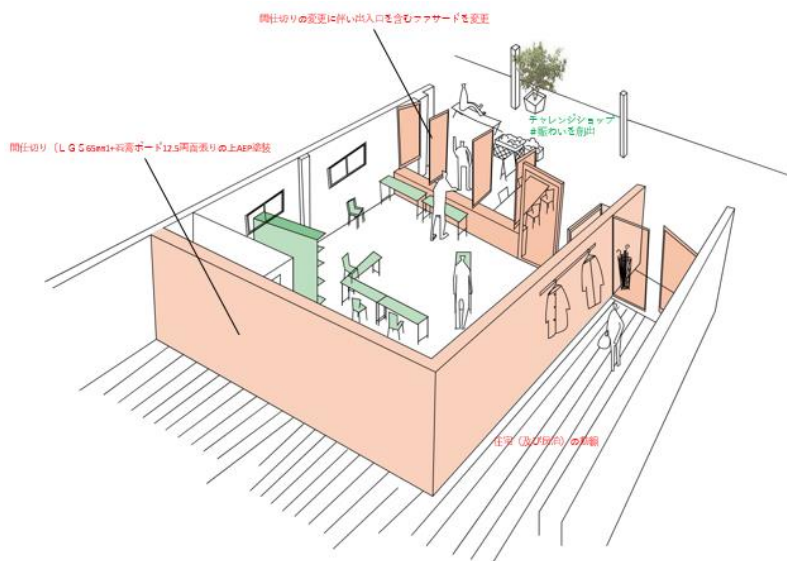
※融資のご相談等については金融機関をご紹介できます。

テナントの収支 (新規事業の場合)

工事費 (工事内容により異なる。)

補助金 50 万円 焼津市中心市街地空き店舗等改修事業費補助金

家賃補助 家賃 6 万円の場合 2/3 かつ 4 万円以内を 12 ヶ月分 = 48 万円 (焼津市)



図表 21 内観イメージ

内観のイメージ



図表 22 外観イメージ

通りの賑わいを創出する

2) 問題となったこと・苦労したこと

- ・ヒアリング調査では賃貸する意思を示したものの、実際に建物改修の見積り作業には協力いただけない所有者が多かった。

3) 工夫した点、特徴等

- ・1棟は商店街の一般的な物件としてのロールモデルを作成し、1棟はより具体的にプランを作成することで、所有者が賃貸に対する不安を払しょくできるように心がけた。

⑤ 実証実験 1 低未利用地活用イベントの開催

1) 具体的な取組の内容

区域内の低未利用地である、商店街沿いの駐車場を活用し、子どもが遊べるポケットパークを開設する“Park-ing Sunday”を開設した。

■イベント名

Park-ing Sunday ~商店街のちいさな公園~

■目的

- ・低未利用地の有効活用。
- ・ターントクルこども館から商店街への回遊を増やし、商店街での滞在時間を伸ばす。その結果、近隣店舗への売上貢献と商店街全体に賑わいをもたらす。

■ターゲット

- ・焼津市内外の20～40代ファミリー層

■日程・場所

- ・2023/2/12（日）10:00～15:00 ※当日雨天により14:00終了
- ・Swanky Planning 駐車場（焼津市栄町4-2-4）

■内容

- ・駅前通り商店街の中に、人工芝とおもちゃのあるキッズスペースと、飲食物を持ち込めるフードコートを用意した「ちいさな公園」を作る。

■概況

○来場者数

・26名（大人13名 / 子ども13名）

○利用者層

- ・メイン：0～5歳児のお子様連れファミリー
- ・サブ：6～12歳児のお子様連れファミリー、シニア層や犬と散歩している方

○来場のきっかけ

- ・同日開催の「じんむ市」「アート展」からの流入、SNS、店主のロコミ

○利用者の様子

- ・ベビーカーからお子様を降ろして、おもちゃを使ってのんびり遊ぶ
- ・犬のお散歩中、PLAY BALL! CAFE でコーヒーをテイクアウトしてそこにいた子どもたちと遊ばせながらひと休み
- ・PLAY BALL! CAFE で軒先販売したパンは2時間で40個完売。それを買って会場で食べていく人も多かった。

- ・いつも商店街をお散歩する高齢者が立ち寄ってそこにいた人と交流
- ・ギターや本などを持ち込んで好きなことをして過ごす

■気づき

- ・何かのついでに商店街を歩いてもらうことはでき、その道中で公園があれば立ち寄って行く人もいる＝商店街での滞在時間を伸ばせる見込みはある。
- ・商店街全体的に、どんなお店があるのかわからない、行っても店が開いていないという印象になっている。商店街の中の公園は異質感があり気になるが、通常の公園とは異なる、寄ってみたいくなるような客引きコンテンツを設置する必要があると感じる。

■Park-ing Sunday や商店街の課題

○子育て支援施設～商店街への導線づくり

- ・提携駐車場を駅周りにも設置する
- ・提携駐車場の利用料金の無料化
- ・商店街マップをこども館出口に大きく掲示

○商店街を目的地にする施策

- ・子育て支援施設館利用者に商店街で使える割引チケットの提供
- ・商店街スタンプラリーの実施

○Park-ing Sunday の改善点

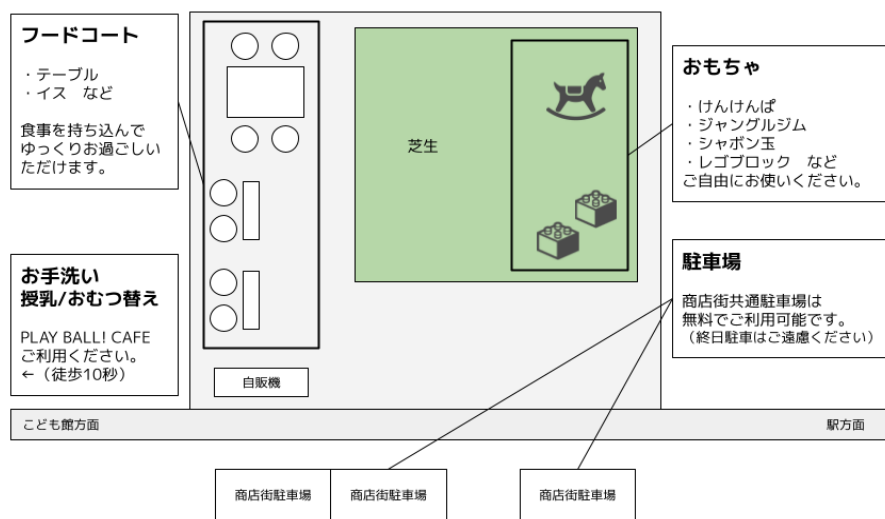
- ・春と秋など気候が落ち着く時期の開催
- ・午前中は人通りほぼないため、お昼からのスタート
- ・公園としては簡素なので、通りがけに入りやすくする仕掛けが必要
- ・テイクアウトできるご飯やおやつが必要

■結論

- ・最低限の設備で短時間開催となったが、想定していた利用方法はある程度見られ、「商店街に”公園”」という異質感が立ち止まるきっかけとなり、住民にとっての居場所を作りつつあった。
- ・近隣の子育て施設からの回遊にまでは至らなかったため、公園単体ではなく駅前通り商店街を目的地としてもらえるように、今後は商店街近隣店舗を巻き込んだ”導線づくり ”が鍵となる。



図表 23 Park-ing Sunday 開催風景



図表 24 Park-ing Sunday 会場配置図

2) 問題となったこと・苦勞したこと

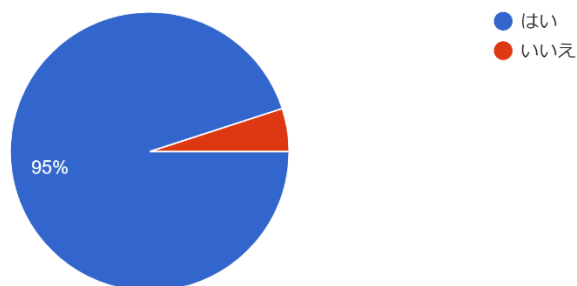
- ・商店街内にファミリー層が気軽に立ち寄れるポケットパークを開設したが、子育て施設に来場した家族連れが商店街まで足を運ぶには至らなかった。
- ・利活用できる土地が少なく、所有者を把握するのに時間を要したこと。さらに土地が限定されたため、規模を縮小しての開催となった。

3) 工夫した点、特徴等

- ・当区域では、子どもが遊べる空間がほとんどないために、子どもが遊べる空間創出という切り口で実験を実施したが、予想どおり利用者の満足度は高く、今後も継続開催が望まれるとともに、低未利用地を活用して公園等を整備していくことも効果が期待できる。
- ・ファミリー層に立ち寄ってもらうため、子供たちが遊べるよう人工芝を敷き、簡易的な玩具を用意した。また商店街で買ったものを持ち込んで食べられるフードコートとし気楽に過ごせる場所として有効利用した。

9 a. 駅前通り商店街に「公園」は欲しいと思いますか？

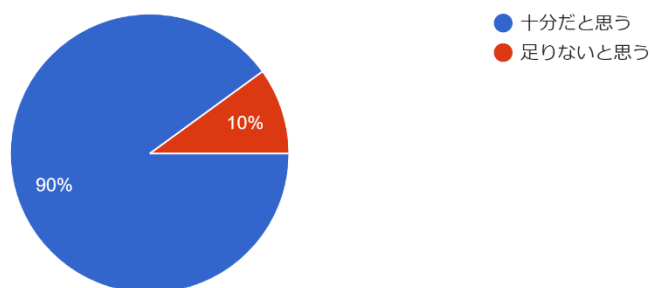
20 件の回答



1 0 a. Park-ing

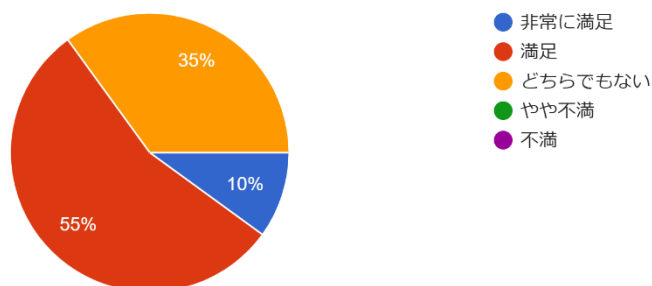
Sundayでは芝生、おもちゃ、イス、テーブル、...「公園」を作るときの要素としてどう感じますか？

20 件の回答



1 3 a. Park-ing Sundayに対する満足度を教えてください。

20 件の回答



図表 23 アンケート調査結果抜粋

⑥ 実証実験2 特産品等販売施設設置

1) 具体的な取組の内容

低未利用地の利活用を図るにあたり、現状、店舗として利用することが見込めない場所に、地域の特徴的な自動販売機を置くことで収益化を図ることが可能か、人流を呼び込みことが可能か調査し、今後の収益化モデルとして実証実験する。

具体的には、市内のルアー製造業者の協力を得て、自動販売機でルアーを販売することをねらいとする。

■取組経過

R4. 9. 12	自動販売機設置場所候補地の空き地調査を実施 <調査の概要> 調査場所：焼津駅前通り商店街周辺 人員時間：焼津市職員2名の目視調査（2時間） 調査内容：他自販機の有無、設置し易さ⇒適地候補地3か所
R4. 10. 13	実証実験（自動販売機設置）に関する調査 自動販売機設置場所候補地の現地調査
R4. 11. 21	実証実験（自動販売機設置）に関する協議 自動販売機設置場所候補地の絞込み、販売商品の確認
R4. 11. 28 R4. 12. 2	実証実験（自動販売機設置）に関する調査 候補地を2箇所絞り地権者調査、土地管理者との交渉
R5. 1. 31	実証実験（自動販売機設置）候補地2に関する協議 土地所有者：設置の意向について確認したところ、電気料金の高騰などリスクが高まっているため決断できないとの回答をもらった。 自動販売機業者：自販機や商品について準備を依頼した。また、土地所有者が心配している電気料金の高騰に対する解決策など契約方法について相談した。
R5. 2. 3	実証実験（自動販売機設置）候補地2に関する協議 自動販売機業者：電気料金高騰のリスクを軽減する販売計画などの作成を依頼した。 土地所有者：設置について電気料金の高騰などのリスクを考慮した計画を作成中のため再検討を依頼した。

■結果

- ・世界的にも有名な釣り具のルアーを製造している地元企業にご協力いただき、この自動販売機でしか購入できないような色彩のルアーや通常は限定で販売している漫画のキャラクターなどのルアーの販売を計画したが、最終的には飲料メーカーの自動販売機業者との調整、土地所有者との調整が予定通り進まず、期間内に設置する場所が決まらず実現できなかった。

2) 問題となったこと・苦労したこと

- ・空き地や空き店舗には、適当なスペースや電源設備の確保が難しいことが多く、また、交通量が少ない等の問題があるため、事業者が設置可能な適地探しに苦慮した。
- ・取組途中で自動販売機会社の方針変更によりルアー商品の取扱いが不可となったため、別の自動販売機会社と調整することになった。
- ・自動販売機会社からは、飲料缶とルアーの同時販売を希望していたことから、ある程度の販売が見込める場所の候補地を選定するのに時間を要した。
- ・土地所有者との連絡方法が限定的なため交渉に時間を要した。

3) 工夫した点、特徴等

- ・有名なルアー会社の商品であることから、国内で人気が高く自動販売機で販売すれば、必ず成果がでる商品であると思う。
- ・ルアー専用自動販売機の調達は、多額の費用を要するために、飲料用自動販売機を活用し、飲料缶サイズのケースにルアーを入れて販売する予定であった。

(6) 取組内容のまとめ

① 本取組で得られた成果・知見

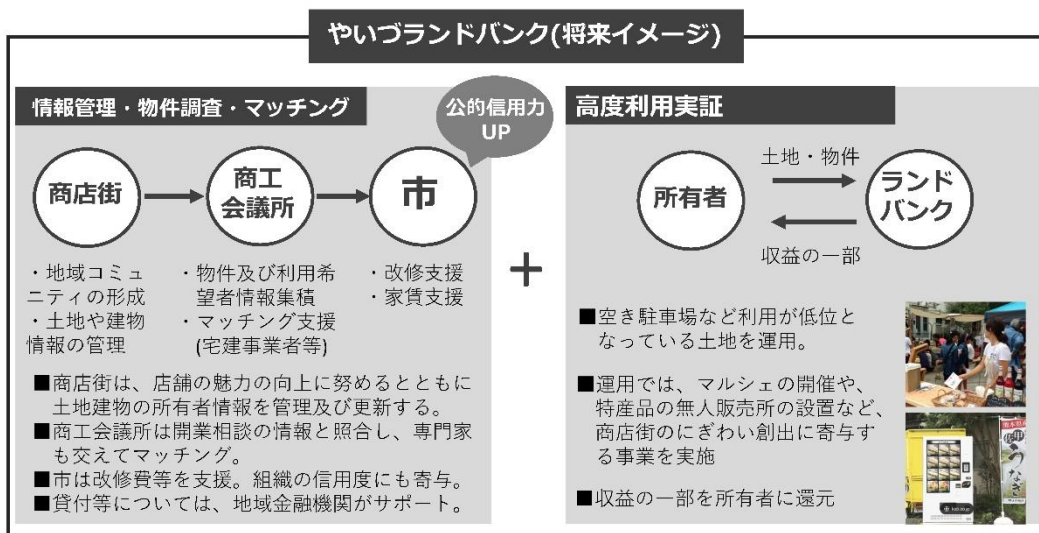
- ・商店街の空き店舗所有者へのヒアリングによって、空き店舗を貸す意向がある所有者が想定していたよりも多くいることが確認された。ただし賃貸を実現するためには、貸し出す際の法的条件や予算、市の今後のまちづくりの方向性等が必要であることが挙げられており、これらを理解してもらうための相談窓口の設置や市による将来ビジョンの検討等が求められる。
- ・駐車場等の低未利用地を実験的にポケットパークとして活用したところ、利用者からは満足度も65%と高いことが確認された。この実験を踏まえて商店街関係者及び行政が連携し、低未利用地の効果的活用を推進していくことが商店街の活性化に繋がる可能性があり公的不動産の有効活用にも期待できる。
- ・商工会議所には商店街の店舗や宅建業者等が会員となっているため、商店街の空き店舗や空き地の情報が入手しやすい環境であることから、商工会議所のネットワークを活用しながら商店街との連携による定期的なイベント開催や低未利用地を地域の福利増進につながるような利活用を積極的に実施することで所有者不明土地の発生抑制につながるものとする。

② 取組上で生じた課題

- ・空き店舗所有者や低未利用地の地権者などは、様々な理由から積極的に活用する意向が低い方が多い。また、所有者や地権者等との連絡がとれないケースが多く取組が予定通りに進まない原因となった。
- ・空き店舗所有者や低未利用地の地権者の活用意識を高めるためには、情報発信の手法や仕組みについて検討することが必要である。
- ・既存の低未利用建物や土地単独では、出店希望者の求めている広さに満たない物件が多く集約が必要である。
- ・地域関係者が連携しての取組は一定の効果があったが、商店街を中心とした地域であったことから低未利用土地や建物を利活用するには規模が小さく限定された。
- ・実験的に実施した取組については、継続実施することにより効果も期待できることから、継続開催に向けた検討が求められる。またこれらの取組について、商店街関係者や周辺住民が積極的に協力していただけるよう意識啓発が必要である。

(7) 今後の取組予定・見通し

- ・推進法人の指定に向けた計画策定は未定であるが、引き続き駅前通り商店街の空き店舗解消による活性化と賑わい創出に向け、今回のモデル事業に連携して取り組んだ関係団体により、商店街の空き地や空き店舗等と新規出店希望者とのマッチングをスムーズに図れるよう協力体制を構築していきたいと考えている。
- ・推進法人の指定に向けては、商店街もしくは民間、NPO が主体となることが想定され、「（仮称）焼津ランドバンク」の立上げを目指す。そこで中心的な役割を担う人材の確保・育成に取り組んでいく必要がある。



図表 24 やいブランドバンクイメージ図