



空き店舗を活かした商店街創生プロジェクト —地域コミュニティと経済的自立の両立に向けて—

立命館大学 産業社会学部 現代社会専攻 3回生 ☆加藤ゼミ☆
本田香奈・十河りら・中村友香・瀬口康葉

キーワード: 商店街、地域コミュニティ、空き店舗

OUTLINE

▼はじめに：商店街の現状と課題

▼これから目指すべき商店街の姿

▼調査と分析①：古川町商店街

▼課題と分析②：商店街創生センター

▼政策提言：商店街創生プロジェクト

▼おわりに：持続可能な商店街の姿

OUTLINE

▼はじめに：商店街の現状と課題

▼これから目指すべき商店街の姿

▼調査と分析①：古川町商店街

▼課題と分析②：商店街創生センター

▼政策提言：商店街創生プロジェクト

▼おわりに：持続可能な商店街の姿

商店街の役割

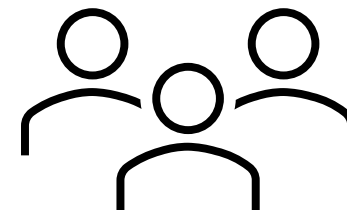


①「商いの場」

商品やサービスを
販売・提供する

②「公共の場」

地域の人々が交流を行う



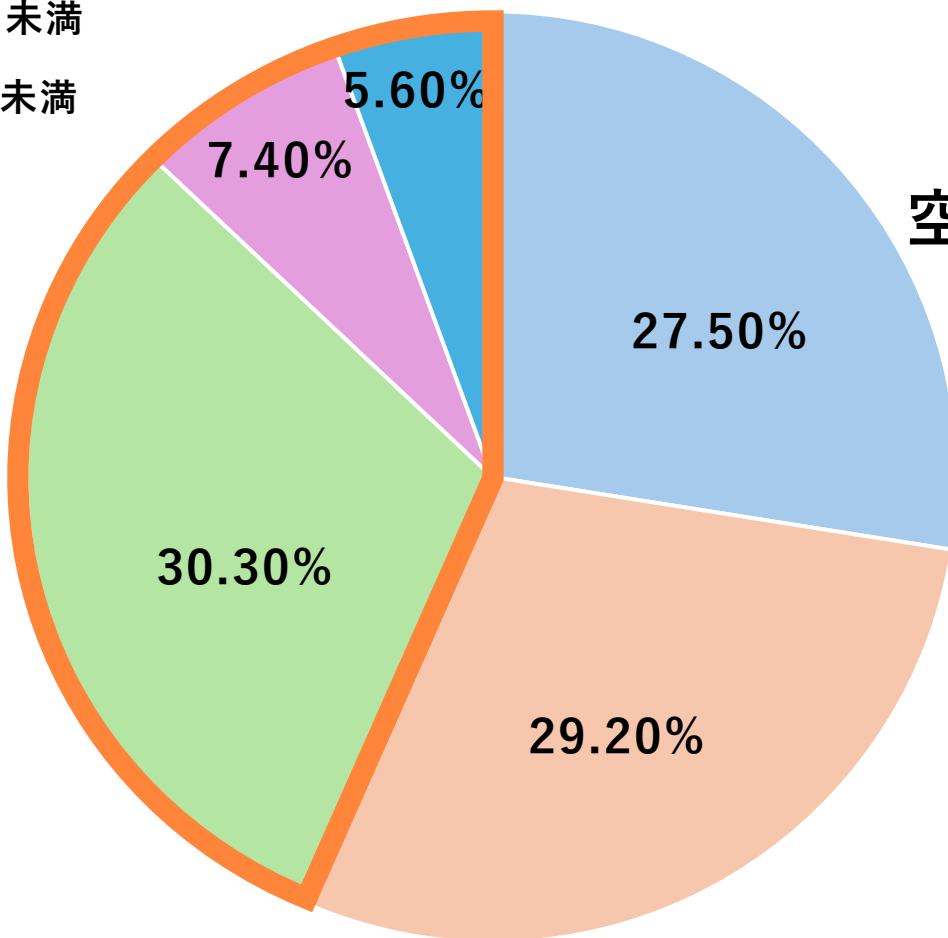
少子高齢化・核家族化・消費行動の多様化・大規模小売店舗改正法



商店街が衰退

空き店舗の増加

- 0%
- 10%未満
- 10%以上30%未満
- 30%以上50%未満
- 50%以上



空き店舗率10%以上の商店街が**40%**を超える
➡ 商店街の衰退

経済的自立 と 地域コミュニティ の
2つの機能が失われてきている。

空き店舗率ごとの商店街数の分布(n=3,966)

OUTLINE

▼はじめに：商店街の現状と課題

▼これから目指すべき商店街の姿

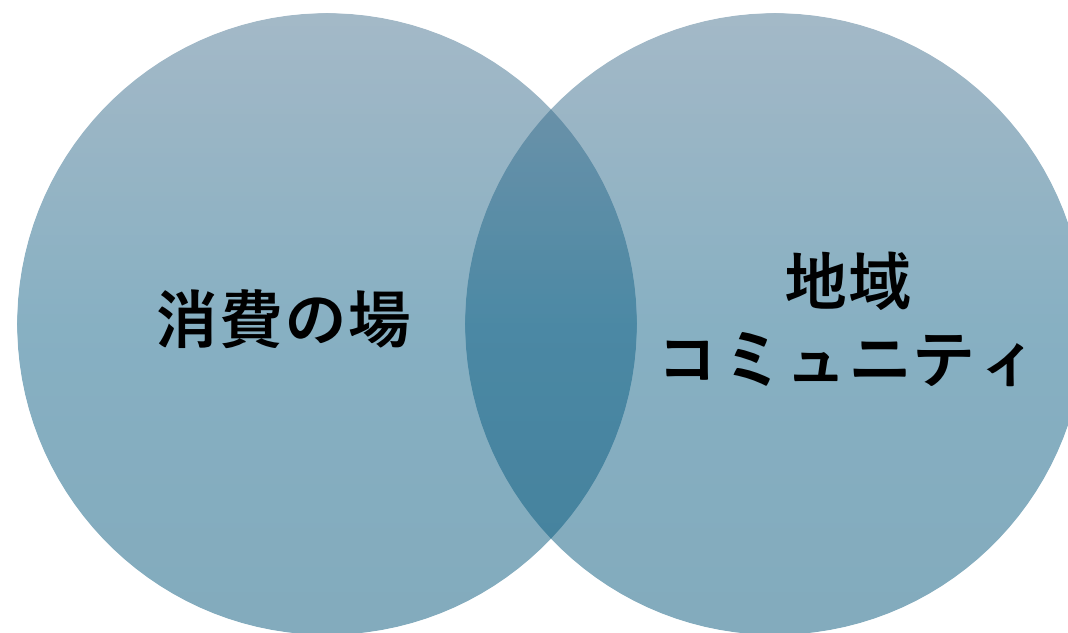
▼調査と分析①：古川町商店街

▼課題の分析②：商店街創生センター

▼政策提言：空き店舗活用プロジェクト

▼おわりに：持続可能な商店街の姿

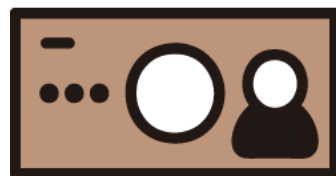
本来の商店街



人々のつながりが希薄化する現代において
商店街が果たす社会的役割を見つめ直す必要がある

これから目指すべき商店街

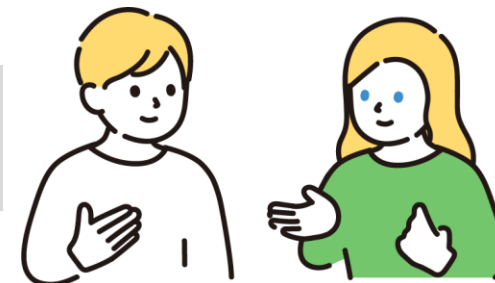
経済的自立



商業活動の継続により、人の流れが生まれ、
経済的活力が維持される



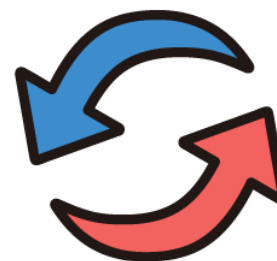
地域コミュニティ



住民の日常的な交流の場



相互作用の循環



経済活動が地域コミュニティを支え、
地域に根差した「持続可能な商店街」

OUTLINE

▼はじめに：商店街の現状と課題

▼これから目指すべき商店街の姿

▼調査と分析①：古川町商店街

▼調査と分析②：商店街創生センター

▼政策提言：商店街創生プロジェクト

▼おわりに：持続可能な商店街の姿

古川町商店街 基本情報（現地調査）

2025年9月25日

<基本情報>

- ・京都市東山区古川町に所在
- ・白川まちづくり会社が商店街運営の中核
- ・ランタンが特徴的
- ・商店街内の41店舗が営業しているが、いくつか空き店舗がある



白川まちづくり会社の調査とその分析

2025年10月9日

①広域型イベントの収益で地域住民向けのイベントを支える仕組み

②白川まちづくり会社が目指すべき姿を制定し、
イベントや出店者の選別を意識的に取り組んでいる

③空き店舗へのアプローチが定まっていない



収益を生む経済基盤が地域コミュニティ形成を支えている
一方で、空き店舗へのアプローチには課題が残る

OUTLINE

▼はじめに：商店街の現状と課題

▼これから目指すべき商店街の姿

▼調査と分析①：古川町商店街

▼調査と分析②：商店街創生センター

▼政策提言：商店街創生プロジェクト

▼おわりに：持続可能な商店街の姿

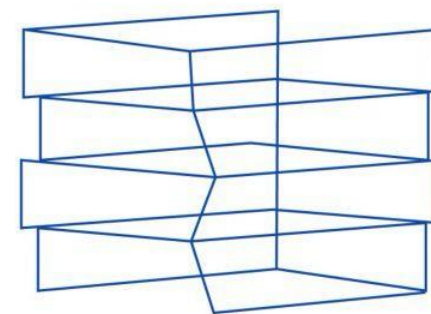
京都府商店街創生センターへの聞き取り調査

2025年10月14日

< 基本情報 >

- ・ 商店街支援を専門とする官民一体の組織
- ・ 職員が商店街に出向き、商店街の現状を把握し、個別にカルテを作成
→ 商店街の特色にあった対策を考える

➡ 地域の特性を活かすオーダーメイド型の伴走支援



商店街創生センター
-KYOTO-

商店街創生センターへの調査から見た3つの課題

①主体性

商店街に主体性がなければ効果が出にくい

②信頼と地域性

支援の前提は信頼関係
画一的手法では地域特性に対応できない

③空き店舗支援

商業的成功を前提とした支援が中心
空き店舗への直接的支援は発展途上

商店街創生センターへの調査から見た3つの課題

①主体性

商店街に主体性がなければ効果が出にくい

②信頼と地域性

支援の前提は信頼関係
画一的手法では地域特性に対応できない

③空き店舗支援

商業的成功を前提とした支援が中心
空き店舗への直接的支援は発展途上

行政主導ではない地域主体の協働を基盤とした制度の構築



空き店舗への踏み込んだアプローチが必要

OUTLINE

▼はじめに：商店街の現状と課題

▼これから目指すべき商店街の姿

▼調査と分析①

▼調査と分析②

▼政策提言：商店街創生プロジェクト

▼おわりに：持続可能な商店街の姿

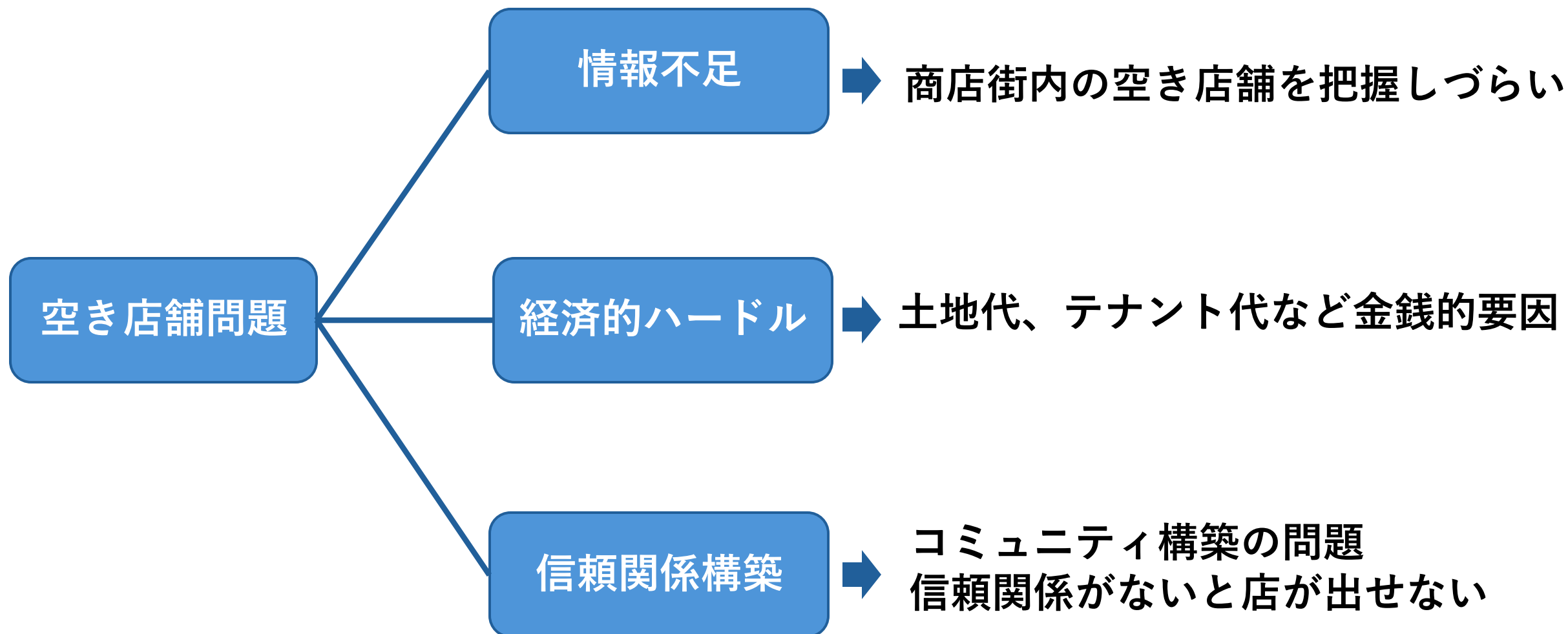
政策提言

空き店舗を活用した「段階的出店制度」を軸に
地域コミュニティと経済的自立の両立を図る



「商店街創生プロジェクト」

空き店舗問題を解決する上での障壁



商店街創生プロジェクト

①空き店舗マップの作成と活用

②段階的出店制度

商店街創生プロジェクト

①空き店舗マップの作成と活用

②段階的出店制度

1：空き店舗情報のアンケートを実施

商店街創生センターが主体となり、各商店街に情報収集を行う
空き店舗の所在地・所有者・建物状態などを調査する

基礎情報を確認するための質問紙調査



商店街としての方向性を決定する複数回のヒアリング



目指すべきビジョンの策定

2：空き店舗マップの公開・募集開始

■■商店街
特色：昼営業をする
飲食店が多い
若者をターゲットと
している

〇m²
キッチン無
段階出店者なし
賃料〇円/日

飲食店
小売店
食料品小売店
サービス業
その他

〇m²
キッチン有
土曜日 △△店が段階出店中
賃料〇円/日

(空き店舗マップの一例)

3：商店街と出店希望者のマッチング

地域コミュニティへの貢献を条件とした出店者募集を
センター・商店街・出店者の三者で話し合い、出店に向けた話し合いを行う



地域コミュニティへの貢献を条件に含める



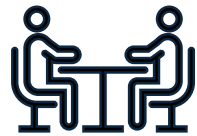
連携成立後、段階的出店制度開始

商店街創生プロジェクト

①空き店舗マップの作成と活用

②段階的出店制度

提言②：段階的出店制度の導入



シェア店舗

空き店舗を共有
曜日・週ごとに入る店が変わる
初期コスト・出店リスクの軽減
設備投資が最小限→事業を始めやすい

他事業者・地域との協働機会の拡大
シェア店舗内での協働や学び



常設店舗

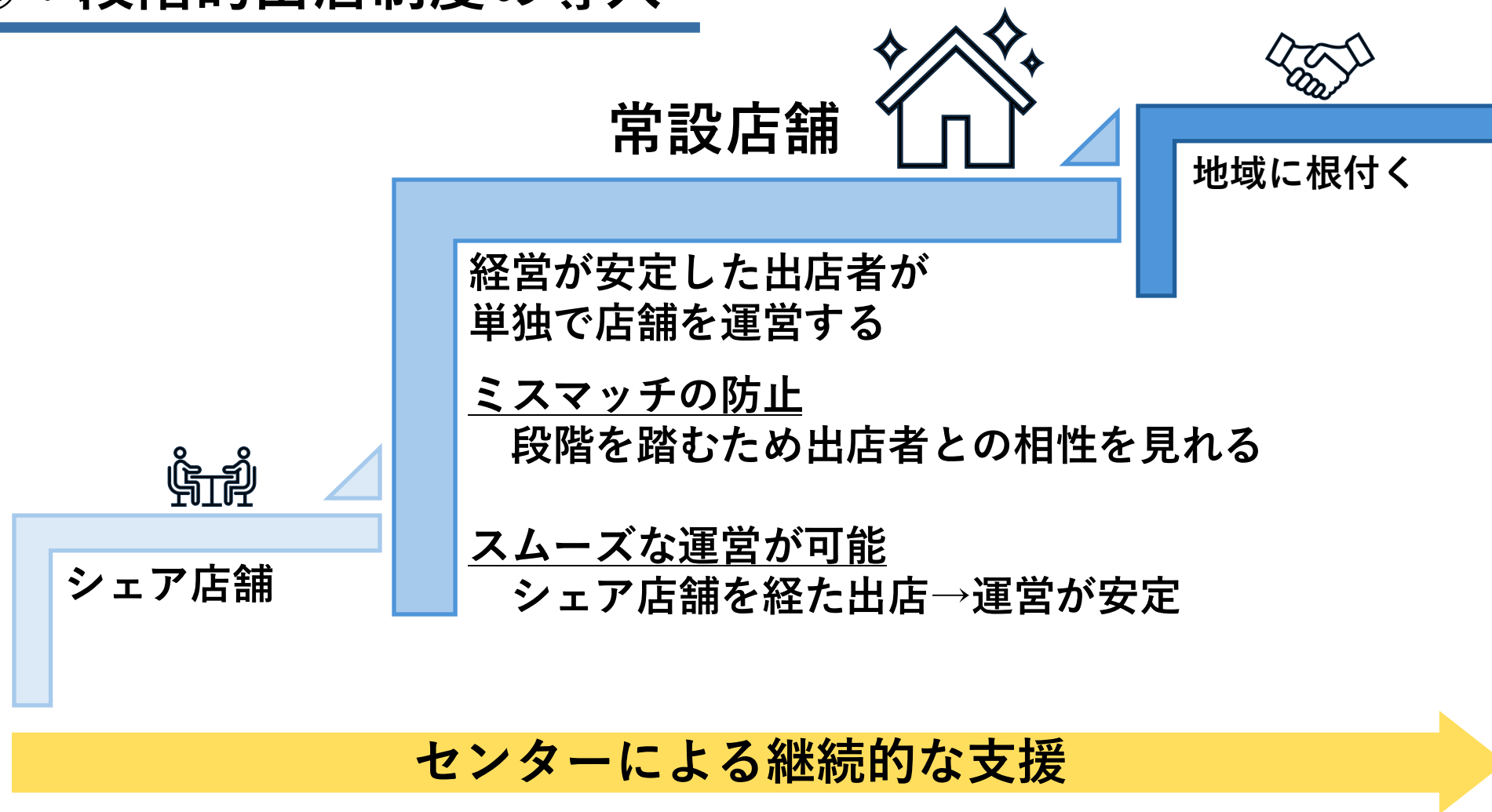


地域に根付く

センターによる継続的な支援

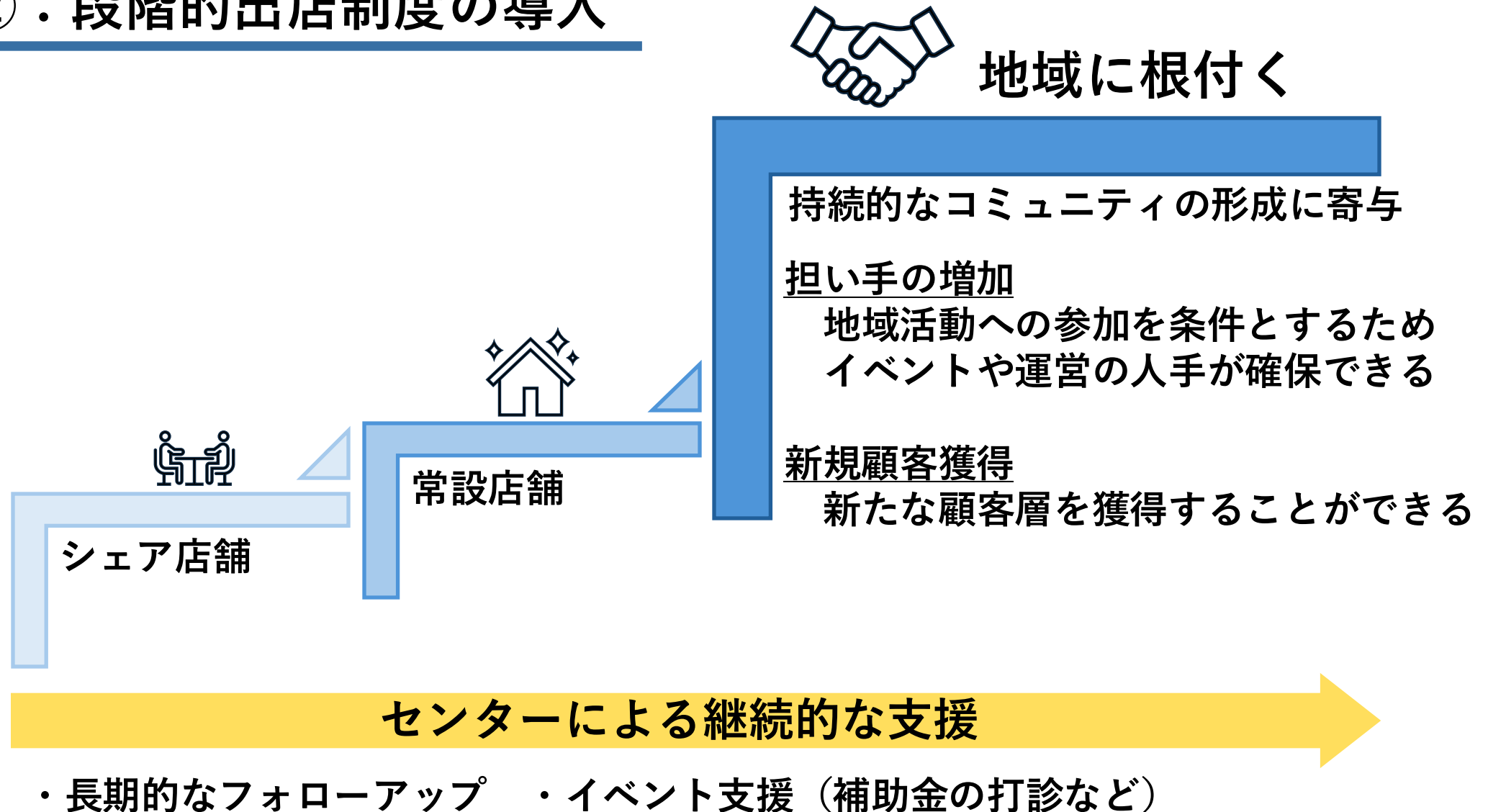
- ・活動状況のモニタリング（伴走支援）→出店者・商店街との定期的なヒアリング

提言②：段階的出店制度の導入



- ・ 定着支援
- ・ 商店街組合、事業者との調整弁

提言②：段階的出店制度の導入



段階的出店制度における双方のメリット

双方のミスマッチを防止する

① 初期コスト・出店リスクの軽減

② 他事業者・地域との協働機会

③ コミュニティ参加→固定客獲得

出店者側

① 空き店舗の早期活用・管理の軽減

② 担い手の増加

③ 新規顧客獲得

商店街側

OUTLINE

▼はじめに：商店街の現状と課題

▼これから目指すべき商店街の姿

▼調査と分析①

▼調査と分析②

▼政策提言：商店街創生プロジェクト

▼おわりに：持続可能な商店街の姿

商店街創生プロジェクトに期待される効果

空き店舗
減少



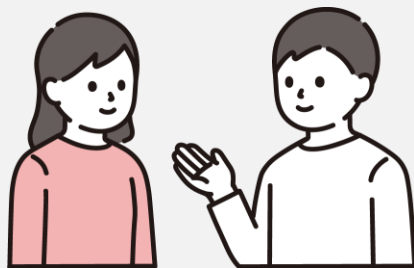
店舗の有効活用
& 活性化

新たな
担い手



人手不足の解消

コミュニティ
活性化



繋がりが生まれる

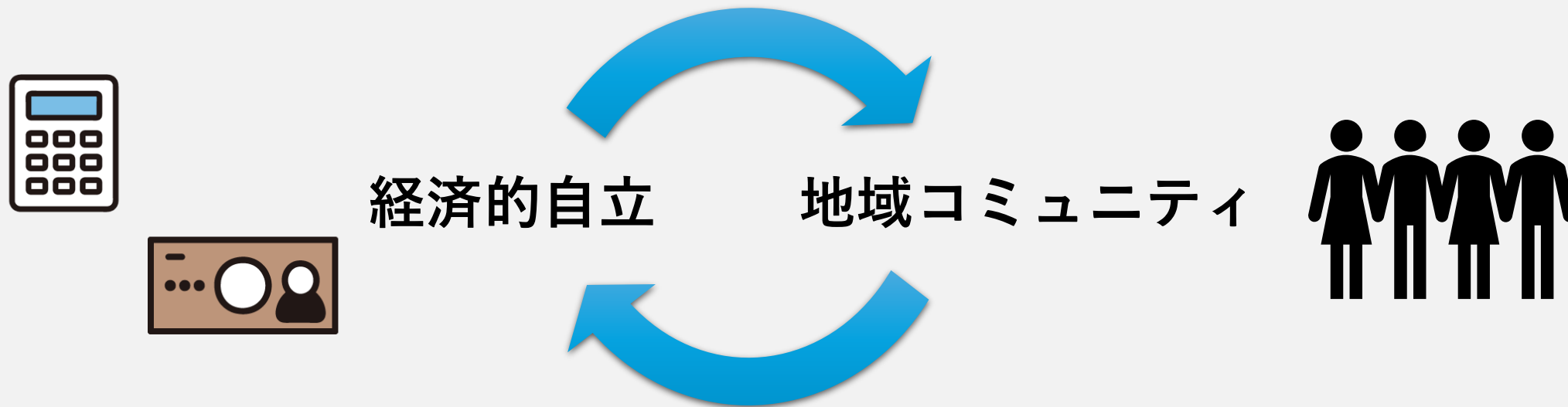
経済の
活性化



自立した
商業空間へ

➡ 商店街が単なる商業空間ではなく 地域社会の拠点 となる

商店街を地域社会の拠点に



商店街が単なる商業空間ではなく「人が集い、関係が生まれ、経済が回る」



地域を支える拠点となる 持続可能な商店街

参考文献

広井良典（2024）：商店街の復権、ちくま新書

中小企業庁（2009）：商店街活性化事業の促進に関する基本方針

中小企業庁（2023）：令和3年度商店街実態調査