

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☆加藤ゼミ☆

○本田 香奈 (HONDA Kana)・十河 りら (TOGO Rira)・中村 友香 (NAKAMURA Tomoka)・瀬口康葉 (SEGUCHI Yasuha)・井上天翔 (INOUE Hikaru)・深見俊介 (FUKAMI Shunsuke)

(立命館大学産業社会学部現代社会学科 3 回生)

キーワード：商店街、地域コミュニティ、空き店舗

1. はじめに

商店街は、元来、中小小売商業者・サービス業者が多数集積しており、様々な商品やサービスを販売・提供する「商いの場」である一方、地域の人々が交流する「公共の場」としての役割も果たしている（中小企業庁，2009）。すなわち「消費の空間」として経済的機能を持つ商店街は、地域住民が日常的に交流し、「地域コミュニティ」として機能してきた。しかし近年、少子高齢化や核家族化、消費行動の多様化、大規模小売店舗法改正などを背景に、商店街の衰退が進んでいる。令和三年度の全国商店街実態調査によると、全国で空き店舗率が 10%を超える商店街は全体の 40%に達した（中小企業庁，2023）。商店街の衰退により、これまで存在していた「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。

本研究は、京都市東山区の古川町商店街を事例に、その運営の中核を担う白川まちづくり会社と、京都府商店街創生センターへの聞き取り調査を実施し、商店街が抱える課題と行政による支援の現状を確認する。そして、地域コミュニティと経済的自立を両立した持続可能な商店街を目指す、「空き店舗活用プロジェクト」を提言する。

2. これから目指すべき商店街

商店街は人々が歩いてめぐり、対面で交流する「消費の場」であると同時に人々が日常的に顔を合わせ、つながりを確認しあう「地域コミュニティの場」でもある（広井，2024）。人々の地域的つながりが希薄化する現代社会において、商店街が果たす社会的役割を今一度見つめ直す必要がある。

しかし、地域住民が集う場所として機能し続けるためには、一定の経済的自立が前提となる。商業活動が継続的に行われることで、日常的な人の流れが生まれ、地域内での交流や信頼関係が育まれることが明らかになっている（広井，2024）。経済的活力は地域コミュニティの土台であり、地域とのつながりが商店街の顧客基盤や魅力を高める。

商店街の再生において「経済的自立」と「地域コミュニティ」の相互作用の循環が、地域に根差した「持続可能な商店街」への鍵になると考える。

3. モデルとしての古川町商店街：特徴と課題

古川町商店街は京都市東山区に位置し、三条通から古川町通へ続く商店街であり、白川まちづくり会社と商店街組合が地域づくりに貢献している。

本章では、現地調査と白川まちづくり会社への聞き取りを通じてその特徴と課題を整理する。

3.1 古川町商店街での現地調査

2025 年 9 月 25 日の 14 時頃に現地観察を行った。特徴として、周囲に歴史的建造物や白川の風情が残る景観を有しており、商店街には地域住民の居場所となる中小小売店や飲食店がある点が挙げられる。また特に、以下の二点を確認できた。

第一に、外部の人々を集客するイベントや、地域住民へのプログラムなど、商店街活性化への取り組みを行っていること。第二に、商店街内の 41 店舗が営業しているが、並んでいる建物のいくつかは空き店舗となっていることが確認できた。

3.2 古川町商店街の運営体制

白川まちづくり会社は、2014 年、京都府が行った商店街重点取組活性化事業を契機として、2017 年に設立された。行政・商店街・地域住民をつなぐハブとして機能しており、観光創生事業や白川ライフアカデミアなど地域交流事業を行っている。

2025 年 10 月 9 日、白川まちづくり会社職員への聞き取りの結果、同会社は商店街組合と密接な関係を作り上げ、地域づくりの主軸を担っている点で特徴があることが分かった。また、補助金申請やヒアリングを通じて、行政と連携体制が確立しており、他にも、特に以下の三点を確認できた。

①広域型イベントと地域住民向けのプログラムの二軸が両立している。②空き店舗は空き家ではなく、所有者が移住している場合もあり、活用の調整が難しい。③空き店舗の増加に懸念がある一方、具体的なアプローチの目処が立っていない。

3.3 まとめ

以上より、古川町商店街は白川まちづくり会社が行政・商店街・地域住民をつなぐ中核的役割を担うことで「経済的自立」と「地域コミュニティ」の両立がされている商店街であることが明らかとなった。つまり、収益を生む経済基盤が地域コミュニティ形成を支える構造となっている。

一方で、空き店舗へのアプローチには課題が残っている。このような現状を踏まえ、次章では商店街支援を行う商店街創生センターへの聞き取りを通じ、行政支援の現状と課題を明らかにする。

4. 商店街創生センター：特徴と課題

商店街創生センターは、2015年に設立された商店街支援を専門とする官民一体の組織である。商店街の自立的運営を支援し、地域の特性を活かす伴走支援を行っている。商店街に特化した部署を設立・運営しているのは全国で京都府のみである。

4.1 商店街創生センターの施策と現状

2025年10月14日、職員2名への聞き取りから、以下のことを確認した。①補助金申請支援や現地訪問、ヒアリングなど、積極的支援を行っているが、商店街側に主体性がなければ成果が出にくい。②信頼関係の構築が支援の前提であり、画一的手法では地域の特性に対応できない。③商業的成功を前提とし、地域コミュニティ再生を進める必要がある。④特に、空き店舗への対策が発展途上であり、支援が十分に行き届いていない。

4.2 まとめ

同センターの活動は、経済的自立と地域コミュニティ再生の両輪を意識したものであると評価できる。一方、聞き取り調査で明らかになったように行政主導ではなく、地域主体での協働を基盤とした支援制度の構築が必須であり、空き店舗への踏み込んだアプローチが求められると考察する。

5. 政策提言

以上の調査を踏まえ、空き店舗に関する対策が十分でないことが明らかとなった。本研究では、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」を提言する。

第一に、商店街の空き店舗の現状を正確に把握するため、商店街創生センターが中心となり各商店街へのアンケート調査を実施する。空き店舗の所在地・所有者・建物状態・利用意向などを整理したデータを基に、Web上で「空き店舗マップ」を作成する。これにより、出店希望者は物件情報を容易に検索でき、出店までの過程を円滑に行うことができる。そして、商店街に新たな経済活動と呼び込み、経済的自立の基盤形成につながる。また、地域コミュニティへの貢献を条件とし、地域行事や交流活動に積極的に関与する出店者を対象に募集を行う。さらに、SNSや掲示板を活用した幅広い周知を図る。応募後は、同センターの仲介による面談を通じた商店街と出店希望者の意向の擦り合わせを行い、信頼関係構築を促進する。

第二に、空き店舗の活用を二段階で進める「段階的出店制度」を導入する。第1段階では、複数の事業者が空き店舗を共有し運営する「シェア店

舗」を設置する。初期費用を抑えられるため、若者や新規事業者が気軽に参入しやすい環境を整え、経済の活性化を促す。また、段階を踏むことで、商店街とのミスマッチを防ぐだけでなく、コミュニティの土台をつくる。第2段階では、経営が安定した出店者が常設出店に移行し、商店街と地域への長期的な定着を図る。この仕組みにより、出店者側はリスクを抑え、事業を開始でき、商店街側は持続的な賑わいの創出につながる。

さらに、空き店舗利用料の一部を商店街活動費に還元し、地域イベントや景観整備に充て、経済活動が地域コミュニティの活性につながる循環型の仕組みを形成する。よって、空き店舗が減り、経済活動の拠点になると同時につながりを生む場として再生され、持続的な商店街に発展すると考えられる。加えて、行政が継続的に見守り、支援することで地域との協働的関係の構築を円滑にする。

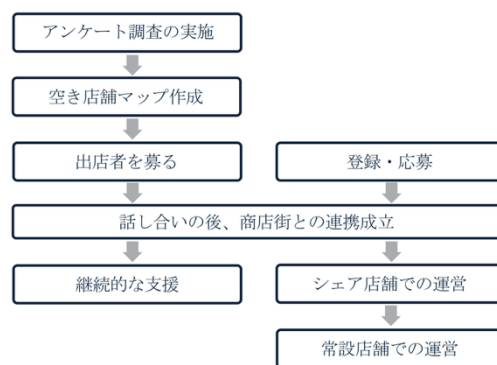


図1「商店街創生プロジェクト」の流れ

6. おわりに

本提言の期待される効果として、商店街の経済的自立を促進するだけでなく、地域コミュニティの活性化にも寄与することが挙げられる。また、空き店舗の有効活用により、地域の新たな担い手の創出にもつながる。結果として、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」地域社会の拠点になることが期待される。つまり、経済的自立と地域コミュニティの両立は「持続可能な商店街」の姿であり、本研究が目指す姿である。

今後の展望として、本提言を政策として運用する際、商店街ごとの特性を考慮する必要がある。また、空き店舗整備への支援や出店後の定着支援、地域住民を巻き込む仕組みをどのように設置するかも重要な課題である。そして、商店街創生センターを中心に、行政・事業者・地域が協働しながら、持続可能な商店街モデルの構築が求められる。

参考文献

- (1) 広井良典 (2024)：商店街の復権、ちくま新書
- (2) 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
- (3) 中小企業庁 (2023)：令和3年度商店街実態調査