

事業名称	音楽をテーマとした起業支援住宅による商店街リノベーション
事業主体名	加美町
連携先	<ul style="list-style-type: none"> ・中新田地区商店街各商店会 ・加美商工会 ・国立音楽院宮城キャンパス ・リロカリコクリ株式会社 ・北海道大学 ・積水ハウス株式会社
対象地域	宮城県加美町中新田地区
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・中新田地区商店街の空き家・空き地・空き店舗の実態調査 ・中新田地区商店街のニーズ調査 ・起業支援住宅事業化(空き家対策手法)の検討
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・中新田地区商店街の建物・土地ごとに、今後の建物・土地の活用意向の把握 ・町民や国立音楽院宮城キャンパスの学生が、中新田地区商店街で、空き家・空き店舗を活用して起業する際の条件等の把握 ・中新田地区商店街の建物・土地ごとに、今後の建物・土地の活用意向をもとに、建物・土地を活用して事業化が可能なエリアを選定し、その事業化に向けたスキーム、事業費等の検討
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・中新田地区商店街の空き家・空き店舗・空き地の実態把握 ・起業や移住ニーズの実態把握 ・中新田地区における起業支援住宅事業化への可能性のあるエリアの抽出と事業化へ向けたスキーム等の検討
成果の公表方法	<ul style="list-style-type: none"> ・加美町ホームページで公表
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・事業化検討地区として3地区を選定しており、これらの権利者の継続的な意向把握等の実施 ・事業を推進する役割を担う組織(「仮)まちづくり会社」)の設立 ・権利者、町、仮)まちづくり会社などとの合意形成

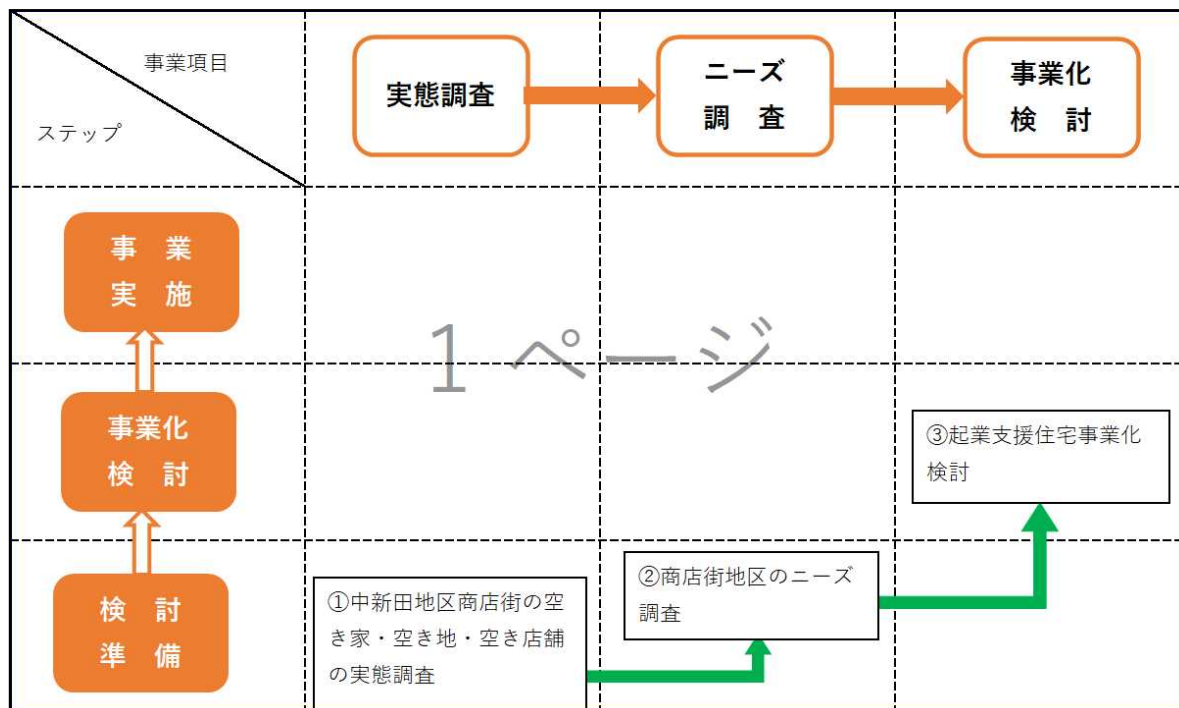
1. 事業の背景と目的

加美町中新田地区の商店街において空き家、空き店舗が増加傾向にあることから、空き家、空き店舗等を活用し、公的住宅整備による街なかへの居住及び起業支援住宅の整備等による移住定住の推進を目的に、各種調査やアンケート等を行い、公的住宅・起業支援住宅の事業化(空き家対策手法)へ向けた検討を行うものである。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

【フロー図】



【役割分担表】

取組内容	具体的な内容（小項目）	担当者（組織名）	業務内容
実態調査	中新田地区商店街の空き家・空き地・空き店舗の実態調査	加美町総務課	権利者調整、登記簿謄本整理
		加美商工会	空き店舗等の調査支援
		加美町建設課 ランドブレイン(株)	物件状態調査、建築確認図面等の有無把握
		加美町産業振興課 商店街各商店会 ランドブレイン(株)	商店街経営者に対する店舗の継続意向調査
		ランドブレイン(株) 北海道大学	調整支援
ニーズ調査	商店街地区のニーズ調査	加美町産業振興課 商店街各商店会 ランドブレイン(株)	商店街関係者の要望等取りまとめ
		加美町ひと・しごと推進課 国立音楽院 ランドブレイン(株)	国立音楽院講師へのヒアリング 国立音楽院学生への意向調査
		加美町ひと・しごと推進課 ランドブレイン(株)	地域おこし協力隊の意見取りまとめ
		ランドブレイン(株) 北海道大学	その他関係団体等の意見取りまとめ
事業化検討	起業支援住宅事業化検討	積水ハウス(株)	空き家改修等の事業可能性検討
		北海道大学	事業スキーム提案、商店街助言
		加美町総務課	権利関係整理手法検討
		北海道大学 積水ハウス(株)	事業収支計画検討
その他		加美町総務課 ランドブレイン(株)	全体調整、業務管理

【事業実施スケジュール】

事業項目	具体的な内容（小項目）	令和4年度							
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
①中新田地区 商店街の空き 家・空き地・ 空き店舗の実 態調査	権利・抵当関係整理、協議								
	権利者意向調査								
	物件状況調査								
②商店街地区 のニーズ調査	商店街、国立音楽院、その他関係者意向調査								
	事例調査・視察								
③起業支援住 宅事業化検討	事業可能性検討								
	事業スキーム検討								
	権利関係整理手法の検討								

（２）事業の取組詳細

（２）－１ 中新田地区商店街の空き家・空き地・空き店舗の実態調査

①権利関係調査

- ・ 中新田地区商店街を対象に、町から提供する登記簿謄本（写し）をもとに所有者等の情報を整理。
- ・ 既存の空き家実態調査や現地踏査などをもとに、空き家、空き地、空き店舗の分布を整理。

②今後の建物・土地の利活用に関するアンケート調査

- ・ 登記簿謄本等から得られた情報をもとに、中新田商店街区域の建物・土地所有者に対し、現在の利用状況、今後の建物・土地の利活用等に関するアンケート調査を実施。
- ・ 調査票を示しながら直接訪問による聞き取り型で実施、商店街全体としての意見をまとめるとともに、地図上に建物・土地ごとの活用の方向性をプロットし整理。

表1 調査概要

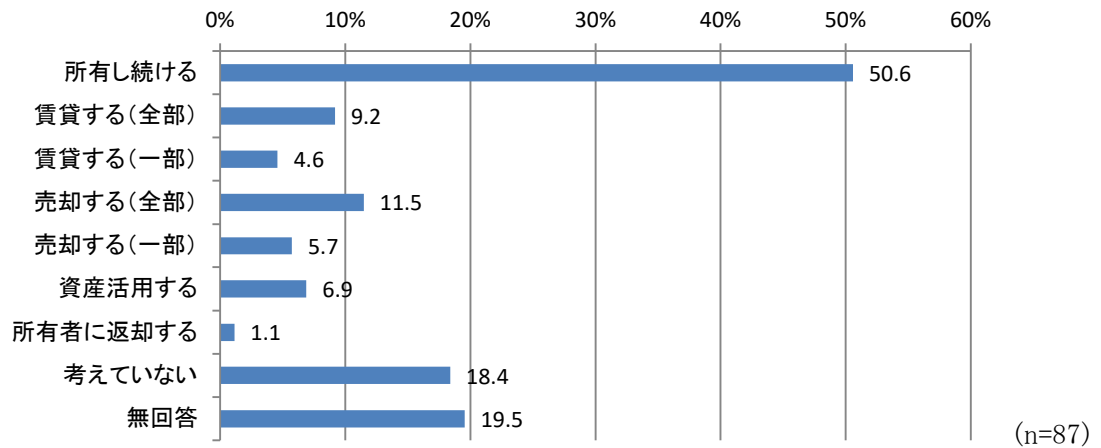
対象地区	中新田地区西町商店街、南町商店街沿いの住宅及び店舗
調査方法	店舗・住宅への訪問による調査票配布・回収
調査項目	○属性 ○土地・建物の所有形態 ○建物の状況 ○店舗での業務状況、後継者の有無 ○今後の土地・建物の活用意向 ○今後の商店街のまちづくりに必要なこと
対象世帯	159 世帯
回収数	87 票

【アンケート調査抜粋】

○今後の土地・建物の活用についての考え

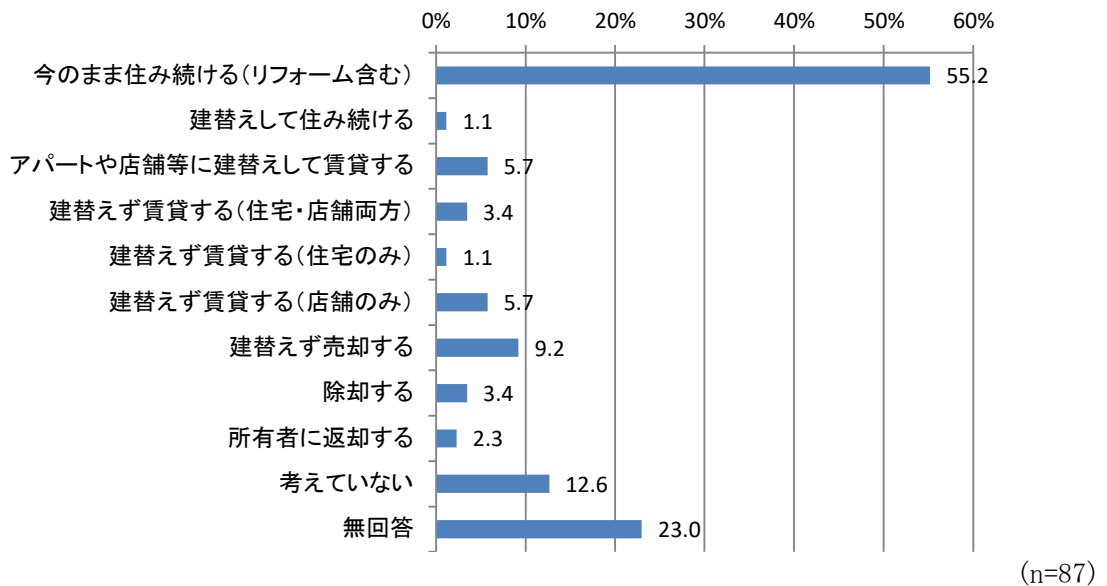
- ・ 今後の土地の活用については、「所有し続ける」が最も多く、50.6%だった。「考えていない」が多く、18.4%、「売却する（全部）」が11.5%、「賃貸する（全部）」が9.2%。

図1 今後の土地の活用についての考え



- ・ 今後の建物の活用については、「今のまま住み続ける（リフォーム含む）」が最も多く、55.2%だった。「考えていない」は12.6%、「建替えず売却する」が9.2%。

図2 今後の建物の活用についての考え



(2) - 2 中新田地区の商店街のニーズ調査

①商店街地区に関するヒアリング調査結果

- ・商店街の空き家・空き店舗の所有者は多くが高齢化しており、商店街の今後の方向性について、早期に決めなければならないと感じている。

②居住・起業に関するニーズ調査

- ・国立音楽院宮城キャンパスの学生に対しては、下記の調査方法により実施。
- ・町民への調査については、インターネット上にアンケートフォームを作成し（Google Forms を使用）、町広報紙にそのフォームにアクセスするQRコードを掲載し実施、3名から回答。

表2 国立音楽院宮城キャンパスへの調査実施方法

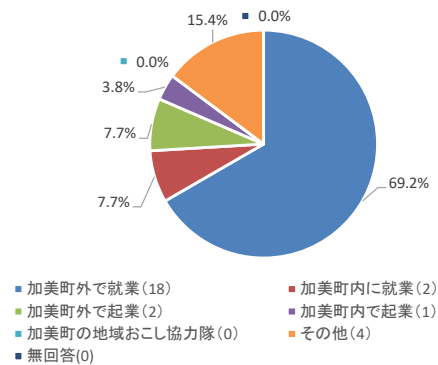
調査対象	国立音楽院宮城キャンパス在校生
調査形式	調査票の配布・回収(WEBによる回答も可能)
調査期間	令和4年12月5日～令和4年12月23日
配布数	70票
回収数	26票
回収率	37.1%

【アンケート調査抜粋】

○卒業後の進路について（国立音楽院アンケート）

- ・卒業後の進路について、ほとんどの方は町外で就業であるが、町内で起業を希望する方は1名、就業を希望する方は2名おり、少数ではあるが、町内で起業・就業を希望する方はいる。

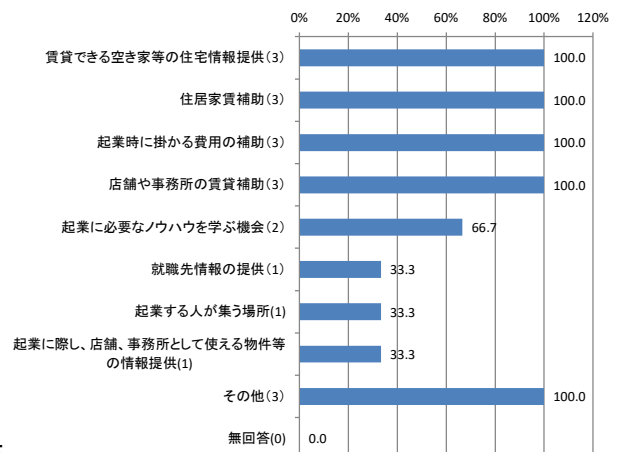
図3 卒業後の進路



○町内で就業、起業する際のサポート（国立音楽院アンケート）

- ・町内で就業、起業する際にサポートしてほしいこととして、「賃貸できる空き家等の住宅情報提供」「住居家賃補助」「起業時に掛かる費用の補助」「店舗や事務所の賃貸補助」が多く選択されている。

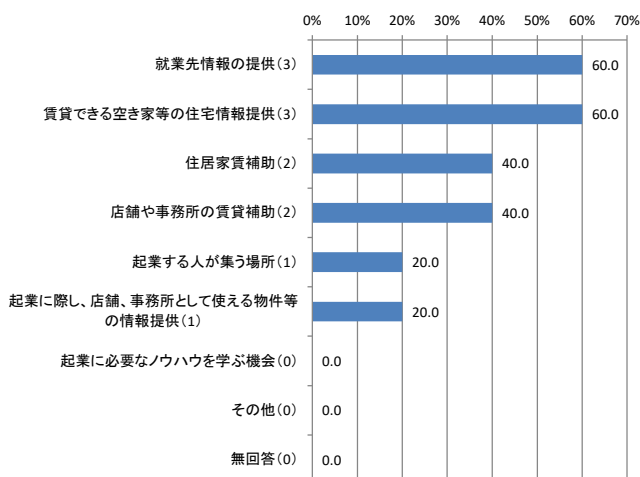
図4 町内で就業、起業する際のサポート



○加美町への移住、就業についてサポートしてほしいこと（国立音楽院アンケート）

- ・加美町への条件付きU I Jターン希望者 5 名が、サポートして欲しい条件として、「就業先情報の提供」「賃貸できる空き家等の住宅情報提供」が多く選択されている。

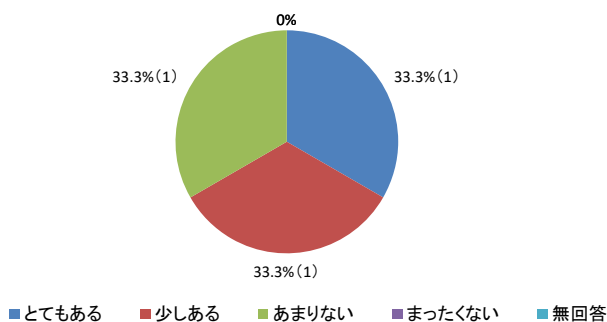
図5 加美町への移住、就業についてのサポート



○起業への興味・関心（町民アンケート）

- ・回答者数が3名と少数であったが、中新田商店街での起業を考えている方もおり、潜在的に空き店舗の活用等の可能性があることが把握できた。

図6 起業への興味・関心



○まとめ

- ・県内外から学生が集まっているが、これまで、卒業後に町内に定住するケースは、地域おこし協力隊としての就業を除いてほとんど見られなかった。
- ・今回の調査で、少数ながらも地元で起業・就業したい意向があることが把握できた。
- ・その際、求めるサポートとしては、住宅情報の提供や家賃補助等であり、これはU I Jターンを条件付きで希望する方と同じ傾向が見られる。

③関連する事例調査

○調査対象

- ・ Open Village ノキシタ（仙台市）
- ・ 台の森（仙台市）
- ・ 富谷宿観光交流ステーション「とみやど」（富谷市）
- ・ 六日町通り商店街（栗原市）

○調査結果

《Open Village ノキシタ》

- ・ 「Open Village ノキシタ」は、「コレクティブスペース」「保育園」「障がい者サポートセンター」「障がい者就労支援カフェ」の4つの事業所が集っている。
- ・ 高齢者、障がい者、子育て中の親たちが横断的に交流し、補助金や助成金に過度に頼らずに運営している。
- ・ 民間企業が中心となり、計画時点からテナントを集めて、テナントの要望を聞き入れながら整備をしている。
- ・ 経営者の熱意があるものの経営としては赤字となっており、黒字とするための収益化増に向けた課題がある。
- ・ 当初は近隣からの利用を見込んでいたが、口コミの効果もあり、広域からの利用が多い。

写真1 ノキシタ



《台の森》

- ・ 閑静な住宅地にある屋敷林を有する敷地内に、既存の蔵を活用したギャラリーを整備するとともに、賃貸用の建物を数棟整備。
- ・ 陶芸教室やカフェ、レストラン、障がい者グループホームが入居している。グループホームは30年契約で、その他は20年の契約。
- ・ 民間企業が整備を支援しているが、オーナーと整備計画を立てている段階から、テナントを集めて、テナントの要望を聞き入れながら整備をしている。
- ・ 長期契約を当初から結んでいるため、オーナー資金での整備であるが、リスクが軽減されている。

写真2 台の森



《富谷宿観光交流ステーション「とみやど」》

- ・ 地方創生拠点整備交付金を活用し、かつての宿場町の面影が残る『しんまち地区』において、内ヶ崎醤油店であった跡地を活用し、地域の歴史的な資源や背景を活かした観光交流の拠点及び起業・創業の実践・チャレンジの拠点を整備。
- ・ テナント誘致は整備途中に公募で実施している。「富谷で何かしたいという思いがある人」という条件で。
- ・ 近くにある「富谷市まちづくり産業交流プラザとみぷら」

写真3 とみやど



で行われている起業塾「富谷塾」の受講生からの出店が多く、起業人の育成と、起業をサポートする場が整っている。

《六日町通り商店街》

写真4 六日町通り商店街

- ・2016年に「シャッターを開ける人」という条件で市が地域おこし協力隊を募集後、商店街で16店舗が新規出店している。
- ・夜市や世代を問わない交流会等のイベント開催を地域おこし協力隊や移住者が中心となり、精力的に企画・実施している。
- ・地域おこし協力隊をよそ者として扱うのではなく、地域商店主も仲間として盛り上げていく雰囲気がある。
- ・「くりこま山車まつり」の前には、毎日祭りの準備等の共同作業を行い、移住者や新規開業者が地域に受け込みやすい風土がある。



(2) - 3 起業支援住宅事業化(空き家対策手法)の検討

①検討対象地区の選定

- ・アンケート・ヒアリング等実態調査の結果、重点検討地区として以下の3地区を選定し、PPP/PFI事業の検討を行った。

表3 検討対象地区

事業検討地区	現状
A地区 (重点調整地区)	<ul style="list-style-type: none"> ・細長い敷地に、数件の住宅が建っているが、全て空き家で老朽化も著しい ・すべての権利者の意向把握までに至らなかったが、北側の駐車場を含め、活用のポテンシャルがある
B地区 (事業化推進地区)	<ul style="list-style-type: none"> ・長屋タイプの建物で、一部空き家で、老朽化が激しく崩れかけており、近隣住民からも心配の声がある ・権利者の中には、土地の売却を検討している方もいる ・南側に未利用地がある
C地区 (重点調整地区)	<ul style="list-style-type: none"> ・間口が短く奥行き長い敷地形状で、東側に店舗を構え、西に住宅や倉庫が続いている ・奥の建物は有効に活用されていないものもあり、権利者から活用について、協力いただける意向あり ・東側の空き店舗も活用可能

※重点調整地区:土地・建物所有者の意向を含め、事業化に向けて調整が必要な地区

※事業化推進地区:土地・建物所有者の意向を含め、積極的に事業化を推進していく地区

②A地区(重点調整地区)事業計画検討

○対象地区の概況

- ・権利状況:土地所有者1名、建物所有者7名(内1名は地権者)
- ・物件状況:屋根・壁ともに崩落し周辺環境に悪影響を及ぼしている。
- ・課題:権利者との協議(建物所有者:建物所有権の放棄、地権者:10年間の定期借地)

○基本的事業スキーム

- ・ 土地の所有権は変更せず、仮) まちづくり会社が PFI 手法を活用し多目的公共広場・駐車場の整備を行う。事業期間 10 年を想定。
- ・ PFI 事業者はイベント等による収益により投資回収を行う。解体および舗装整備は空き家再生等推進事業を想定する。

図 7 所有権の流れ

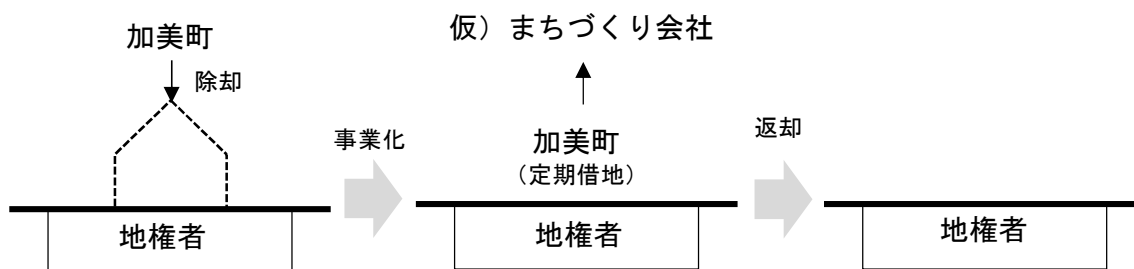


図 8 資金の流れ

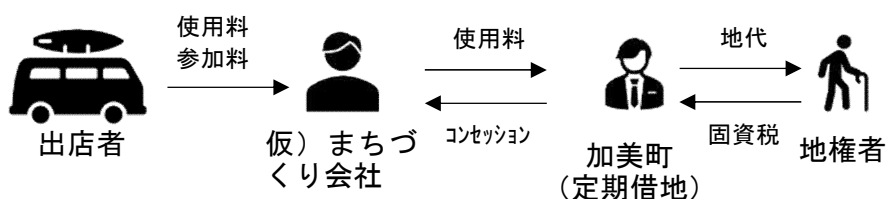


表 4 事業内容

主な用途	イベント広場・駐車場
総事業費	約 2,200 万円 (空き家再生等推進事業：国費 880 万円、町 1,320 万円) ※空き家解体及び舗装整備
事業主体	加美町 + 仮) まちづくり会社
事業期間	20 年を想定
主な営業収入	約 180 万円/年 ・月極駐車場料金 (10 台程度×3 万円/台年)：30 万円/年 ・日貸し駐車場料金 (10 台/日×100 円/日台×360 日)：36 万円/年 ・イベント参加料 (キッチンカー等：1 万円/月台×10 台×12 ヶ月)：120 万円/年 ・その他
主な営業支出	約 60 万円/年 (加美町負担額/事業期間) ・使用料：仮) まちづくり会社が使用料として事業期間中年約 60 万円を加美町へ支払う。 (※町は地権者へ地代を支払う。(固定資産税相当額程度))

③B 地区（重点調整地区）事業計画検討

○対象地区の概況

- ・概況：土地所有者 10 名（南側敷地含む）、建物所有者 9 名、屋根・壁ともに崩落し周辺環境に悪影響を及ぼしている。

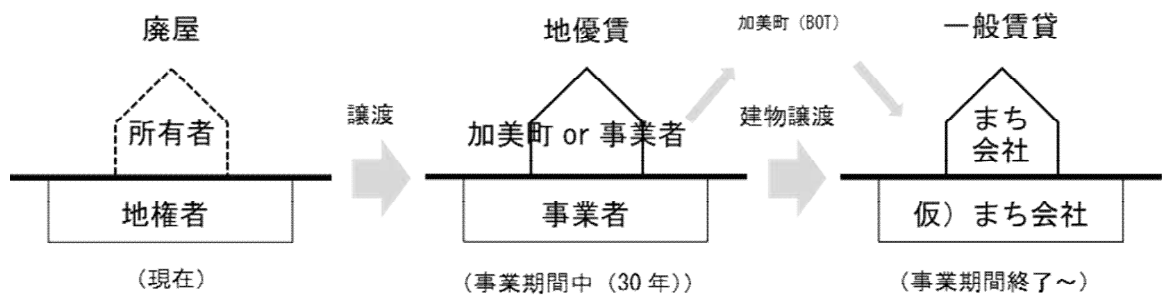
○対象範囲

- ・地区面積約 2,190 m²
（従前：宅地 1,900、道路 280 m² 従後：宅地 1,700 m²、道路 490 m²）

○基本的事業スキーム

図9 所有権の流れ

a. 起業支援住宅



b. 子育て支援住宅

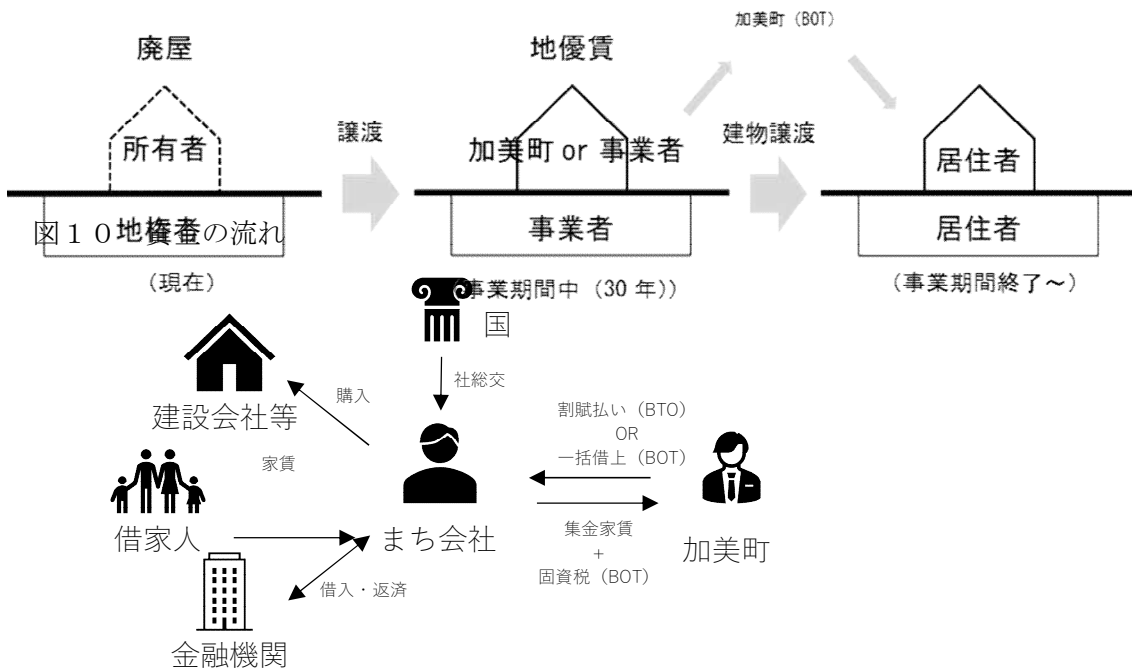
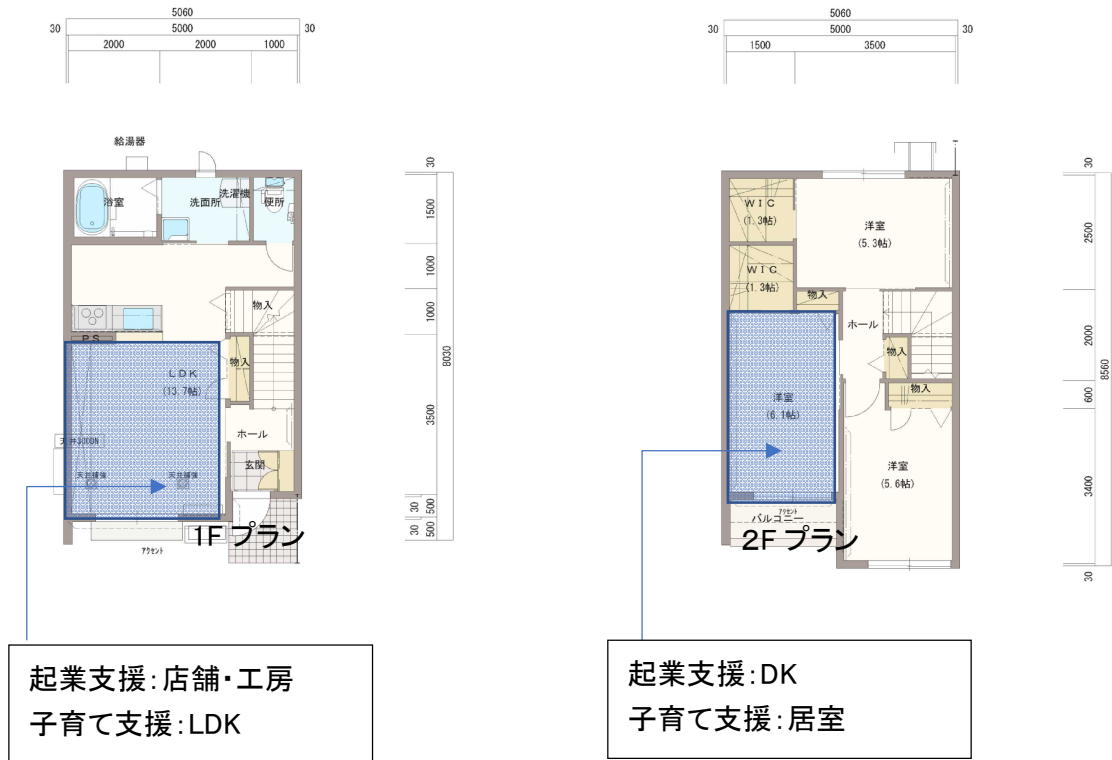


表5 事業内容

主な用途	工房・店舗付き住宅、子育て支援住宅、障がい者支援住宅、駐車場広場 道路付け替え事業
------	--

総事業費	約 4.7 億円(*道路整備事業含む) a.地優賃整備事業:約 4.5 億円 (内、建物取得費:3.9 億円、土地取得費等:1,600 万円、消費税 3,900 万円) b.道路整備事業:1,750 万円 (*道路整備も含め民間事業者が一体的に実施し、町が負担金として支払う。)
事業主体	PFI 参加事業者((仮)まちづくり会社+民間事業者)
面積	敷地面積:1,700 m ² 施設延面積:1,200 m ² 3LDK(75 m ²)×16 戸(内 起業支援 8 戸、子育て支援5戸、障がい者世帯支援 3 戸) (*障がい者支援住宅はグループホームとする方法も今後検討する。)
資金計画	総事業費:地優賃事業費:約 4.5 億円 資金調達:自己資金等(社会資本総合整備交付金):約 2.0 億円 金融機関等借入:約 2.5 億円

図 1 1 モデル平面図



* 店舗・工房整備費には地優賃・道路整備を基幹とする効果促進事業の活用を検討する。

○基本的事業スキーム（運営：地優賃事業期間 30 年）

- ・ 土地は仮)まちづくり会社が購入（*民都機構等の出資も検討する。）
- ・ BTO の場合、建物は加美町が購入し PFI 事業者へ割賦払いする。事業期間終了後まち会社へ譲渡（→仮)まちづくり会社への譲渡困難な場合、NPO を設立し施設の建物の所有は NPO とする。）
- ・ BOT の場合、加美町が PFI 事業者から建物を一括借上する。
- ・ PFI 事業者（ホルダー）は加美町からの割賦払い金等で融資の返済を行う。
- ・ 町は入居者からの賃料で割賦払い等を行う。

図 1 2 資金の流れ（再掲）

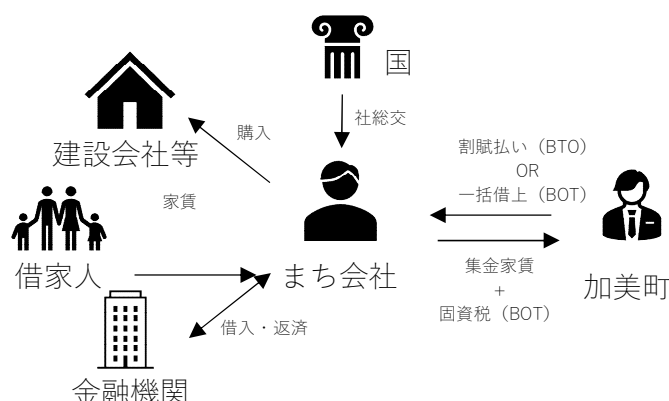


表 6 運営事業内容

事業期間	30 年間
割賦払い金 (又は一括借上げ金)	戸当たり月 10 万円×16 戸≒2000 万円/年 ※賃料等収入相当額
借家人負担家賃	6 万円程度(上記との差額を家賃低廉化事業で補填) 加美町負担額:最大4万円×1/2×16世帯×12ヶ月≒400 万円/年 ※事業期間は 20 年間であることに留意が必要(残りの期間は町が全額負担となる。)

○施設のホルダーとなる仮)まちづくり会社について

1) 組織づくり

- ・ PFI 事業者（ホルダー）にとってほぼ利益が無いことも想定されるため、新たな組織ではなく既存の組織を活用することが望まれる。候補としては、空き家の管理を行っている事業者、地元不動産会社等が想定される。事業者単独の場合は融資の問題が発生するため、PFI 参加企業の中で支援する体制づくりが求められる。
- ・ また、ほぼ利益の無い状況では人材の確保が課題となる。このため地域おこし協力隊制度の活用により人材の育成と確保を行うことも同時に進めることが望まれる。

2) 想定される業務内容

- ・ 商店街のプロパティマネジメント業務
- ・ 空き家・空き店舗を活用した宿泊事業、シェア工房事業、シェアオフィス、マスターリース事業

- ・ 特産品開発事業（既にあるもののブランディング等含む）
- ・ 地域おこし協力隊の受け入れ

3) 地域おこし協力隊員の当該物件への入居について

- ・ 地域おこし協力隊員は本事業を担う仮) まちづくり会社のスタッフとして雇用すると同時に、当該物件の居住ならびに工房・店舗の運営者として採用当初から起業の準備を行う。
- ・ 3年の準備期間の後、そのまま町内に残り店舗・工房を継続営業することを想定する。

④C 地区（重点調整地区）事業計画検討

○対象地区の概況

- ・ 権利状況：土地所有者 4 名、建物所有者 1 名
- ・ 物件状況：商店街の表通りに面して店舗兼住居が設置され、裏側に倉庫・物置・作業場等が配置されている。表側は現在も営業・居住しているものが多いが、裏側がほとんど使用されていない。アンケート結果でも賃貸もしくは売却を検討している権利者が多い。
- ・ 課題：権利者との協議。構造的に利用可能か検討が必要。

○対象範囲

- ・ 対象敷地範囲：敷地面積 約 1,600 m²(使用中の敷地を除いた面積)

表7 ブロック別の状況

	状 況
北ブロック	商店街側は店舗・住宅として現在も使用しているため、裏側のみ活用の可能性がある。権利者と要交渉。
中央ブロック	現在空き建物となっている。権利者と要交渉。
南ブロック	商店街側は店舗・住宅として現在も使用しているため、裏側のみ活用の可能性がある。権利者と要交渉。

○基本的事業スキーム

- ・ 土地の所有権は変更せず定期借地を前提に事業を進める。建物は仮) まちづくり会社等が加美町の業務代行者として施設の改修ならびに改修建物の賃貸事業を行う。建物改修は空き家再生等推進事業を想定する。
- ・ 仮) まち会社は加美町の事業代行者として残りの費用を負担することになるが、その際の融資制度として民都機構のマネジメント型まちづくりファンド支援事業等を想定する。
- ・ 事業期間終了後はテナント付きで地権者に事業を譲渡する。（権利者が高齢化していることから、仮) まちづくり会社が権利者から土地を購入し事業を継続するケースも想定する。）
- ・ C地区は大きく3つのブロックに分かれる。また、権利者の意向、利用状況も異なることから段階的に事業を進めることを想定する。

図1 3 事業の流れ（20年間の定期借地で事業を行うことを想定）

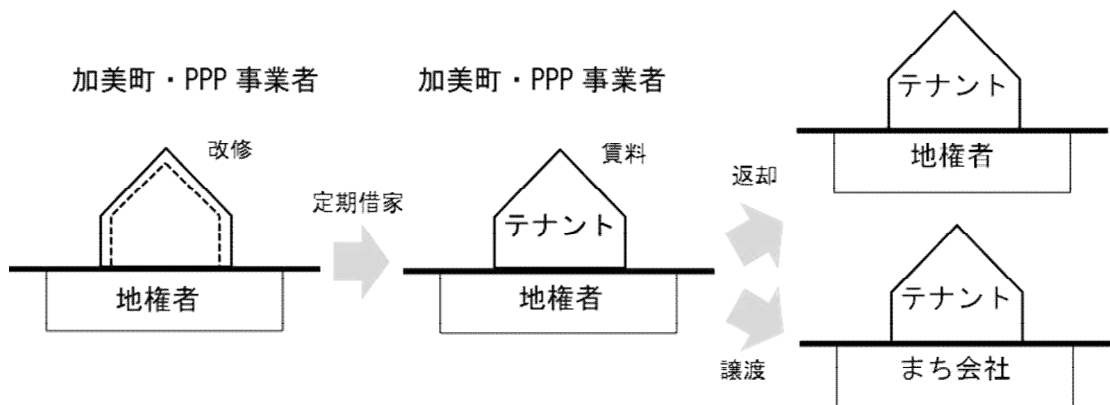


図1 4 資金の流れ

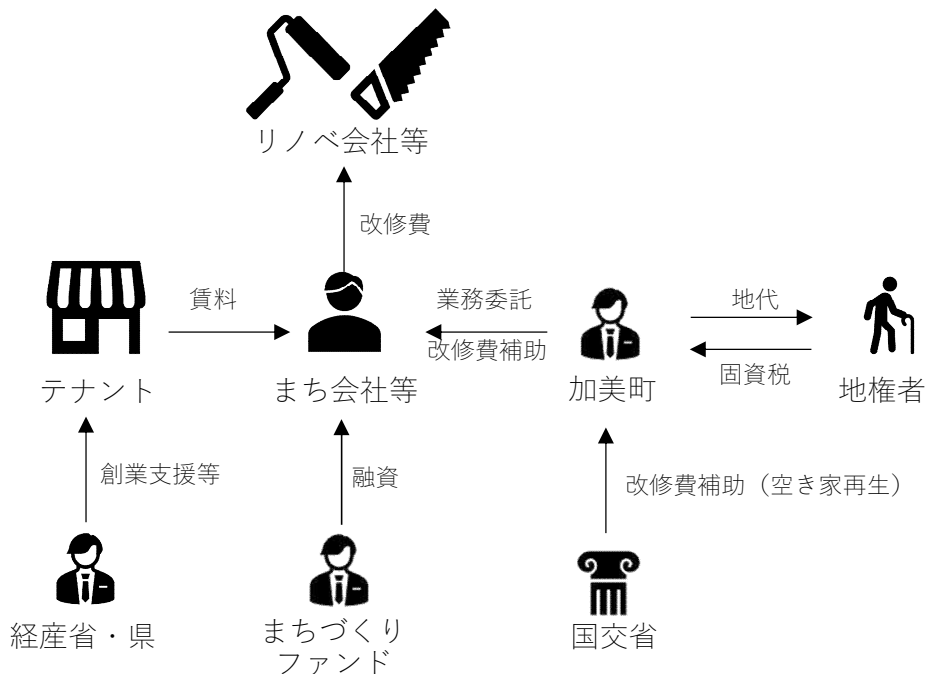


表8 事業内容

主な用途	店舗・工房・住居
総事業費	約1.2億円（空き家再生等推進事業：国費6000万円、町6000万円（民間業務代行者負担）※業務代行が困難な場合、仮）まちづくり会社等による事業再構築補助金を想定
事業主体	加美町（「仮）まちづくり会社」が業務代行）
事業期間	20年を想定（※減価償却期間は事業期間と同じと想定する。）
主な営業収入	約650万円/年 ・テナント料（月3万円（税別共益費別）×12ヶ月×18店舗（*店舗面積50㎡程度））
主な支出	返済金・利息等 約300万円/年

表9 各ブロックの事業概要（上記事業費を床面積按分した場合の試算）

第一期	中央ブロック 床面積 550 m ² 総事業費 6,500 万円(国1/2) ゲストハウス・短期賃貸、居酒屋・飲食店、CAFE、工房 等
第二期	北ブロック 床面積 240 m ² 総事業費 2,900 万円(国1/2) 飲食店
第三期	南ブロック 床面積 225 m ² 総事業費 2,600 万円(国1/2) 食品加工・土産物・工房等

※上記それぞれに障がい者が就労できる施設を導入し、B 地区に入居する障がい者支援住宅との連携を図る。

3. 評価と課題

(2) - 1 中新田地区商店街の空き家・空き地・空き店舗の実態調査

- ・計画では郵送によるアンケート調査にて、今後の建物・土地の活用状況などを把握する予定にしていたが、個人財産に関する調査のため、丁寧な対応が必要という判断から、直接訪問しヒアリングする方法へと変更した。
- ・ヒアリングに変更したことにより、お会いできた方からより詳細な建物・土地の活用意向などを把握することができた。ただ、全ての建物・土地の所有者から回答を得ることができなかった。
- ・これらの建物・土地の活用意向をマッピングすることで、今後の商店街のビジョンを描くうえでベースとなるデータを構築することができた。

(2) - 2 中新田地区の商店街のニーズ調査

- ・これまで町内にある国立音楽院宮城キャンパスの卒業生が、町内に残ることなく定住になげることができていなかったが、今回のアンケート調査によって、一定程度、商店街などでの定住、起業ニーズを確認することができた。ただ、町民ニーズ調査は、回答数が少ないため、引き続き継続的な調査を実施することが必要である。
- ・事例調査から、補助金を活用しながらも、自立した経営を目指すことが継続性に繋がっている。運営等を担う「人」の思いや意欲など、人材が重要であること、移住者が地域内で起業するなどして定住する場合は、起業を支援する仕組みとともに、地域が応援する環境づくりが必要であることを把握できた。

(2) - 3 起業支援住宅事業化（空き家対策手法）の検討

- ・上記の調査から、空き家などを活用した事業化の可能性のある3地区を抽出することができ、それぞれの敷地の条件などを踏まえて、民間資金の活用等を含め多様な視点で検討することができた。
- ・中心となる仮）まちづくり会社の設立や、権利者との合意形成などの課題はある。

4. 今後の展開

- ・建物・土地の意向を把握できていない権利者への継続的な調査の実施
- ・B地区における、権利者等との合意形成等を行いながら事業化に向けた検討を進める
- ・継続的な調査を実施し、A地区、C地区の熟度を高める
- ・これらの事業を含めた、商店街が目指すビジョン作成

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	-		
代表者名	加美町長 猪股 洋文		
連絡先担当者名	加美町総務課管財係 鈴木潤一		
連絡先	住所	〒981-4292	宮城県加美郡加美町字西田三番5番地
	電話	0229-63-3111（代表）	
	メール	soumu-kanzai@town.kami.miyagi.jp	
ホームページ	https://www.town.kami.miyagi.jp/		

※事業に関してご質問等がある場合は、上記連絡先にご連絡ください。