

# 間借り・間貸しによる商店街の空きスペース活用に関する研究

—大阪市大正区三泉商店街を事例として—

建築学専攻 建築環境計画学講座 三浦研究室 鈴木保澄

## 第1章 序論

### 1.1 研究の背景と目的

商店街実態調査報告書によると、商店街の空き店舗が増加の一途をたどる要因として、所有者が新たな事業主に空き店舗を貸す意思がないことが挙げられ、閉店後の店舗を住宅や倉庫として利用する人が多いことが理由の一つであると言われている。一方で、空きスペースの活用方法として、空き部屋や一室に満たない空きスペースを貸し借りするスペースレンタルビジネスが広がりを見せている。特に近年は副業として店を開業したいという人に、1日、1時間単位などの短期間で、店舗の一部分や営業時間外の店、軒先を貸すケースも増えており、このような場所での営業は「間借り営業」と呼ばれる。本来間借りとは代金を払って他人の家の一室を借りることであるが、近年は上記のようなフレキシブルなスペースの貸借全般も広く「間借り・間貸し」と呼ぶ傾向にある。間借り・間貸しを商店街の空きスペースで行うことは、店舗全体の貸借ほど大がかりな片付けを必要とせず、部屋の一部の整理のみで貸借可能なため、理論上は商店街の建物の所有者に受け入れられる可能性がある。本論では近年の間借り営業事例の調査により、間借り営業における借主と貸主のスペース利用における関係性や需要を探る。その上で商店街の空きスペースの暫定的な活用方法として間借り営業を提案し、その実践を通して、プロセスや問題点を把握する。また、一時的な新規の出店に対する商店街や利用客の反応を伺い、商店街での間借り営業の妥当性を考察することを目的とした。

### 1.2 既往研究と本研究の位置づけ

商店街の空き家問題についての学術的研究として、商店街が新規事業者に低家賃で空き店舗を提供し、ノウハウの支援を通して企業者を育成するチャレンジショップ（CS）事業についての宇崎らによる研究などがあるが、活用が図られる空き店舗は1軒以上の広さをもつものが多く、商店街での一室未満のスペースの貸借や、短期間でのレンタルについて学術的な調査が行われた事例は少ない。本研究では、現在も営業を続ける店舗や商売をやめた建物の一部分の貸借を研究対象としたアクションリサーチである点に新規性を見出せる。

### 1.3 本論の構成

第2章で間借り営業している店舗（以下、間借り店舗）を調査対象とし、事例を分類して特徴づけを行う。第3章では大阪市大正区三泉商店街における実地調査により、商店街での空きスペースの使われ方を把握する。第4章で、三泉商店街にて実践的にイベントを実施し、そのプロセスとそこで浮き出した問題点について述べ、開催中と開催後に実施したアンケートにより今後の課題を考察する。第5章では以上の点を踏まえ、間借り営業が商店街の空き家問題の暫定的な解決策となり得るのかを考察する。

## 第2章 間借り店舗の営業事例分析

### 2.1 間借り事例調査の対象と方法

Instagramにおいて「間借り」から始まる言葉のタグ付けがなされた投稿を元に、スペースを間借りして営業している（以下間借り営業とする）店舗や人物を検索し、データベースを作成した。Instagramの投稿を元に間借り主を検索する理由としては、(1)間借り営業の店舗は建築の外観による宣伝が難しいことや、不定営業が多いことにより、SNSを利用した情報発信が重要である。(2)各投稿に紐づけられた店の情報から検索がしやすいと推測したためである。調査は2019年7月～12月に実施し、間借り店舗自体、もしくはその顧客の投稿に目を通し、Tab.1に示す項目をスペースを特徴づけるものとして読み取った。

### 2.2 間借り事例の概要

間借り営業の中には特定の貸主から定期的にスペースを借用し、同じ場所で連続して営業を行うものと、不定場所での営業やイベント出店を中心とするもの、上記2種類を組み合わせる活動するものがある。また、本調査において302件の事業主のデータを得たが、そのうち68件が検索時は間借り営業を終了していた。間借り営業は通常店舗開業と比較して開業コストがかからないことが利点であり、手軽に開業できる上に、試行営業の性格を持つものが多いため、開店・閉店の流動性は特に高いと考えられる。

### 2.3 クラスタ階層による分類

検索時に間借り営業をしていた全事例234件中、特定の貸主からスペースを借用して営業している間借り営業の事例208件について、そのスペース利用と営業形態の分類を行った。Tab.1に示した①～⑤の項目についてクラスタ分析を行ったところ、間借り営業の形態には3つのクラスタが存在し、このクラスタは貸主と借主のスペースの利用時間によって特徴づけられることが分かった。これを元にさらにスペースの使われ方により細分類し事例を4類型6タイプに分けた（Fig.1）。

### 2.4 各分類の特徴

交代利用型は最も事例の多い類型であり、全体の40%を占めた。業種は借主がカレー屋、貸主がバーの組み合わせが圧倒的に多く、自前の調理器具の持ち込みが難しい間借り営業において、別の場所で仕込んだものを提供しやすいことや、夜営業が中心のバーが日中間貸しをすることにより副収入を得やすいことが要因と考えられる。レンタルスペース

Tab.1 間借り事例の類型

間借り店の概要	店名・業種	店名・業種
	営業日・営業時間	間貸し店の概要
スペースの使われ方の特徴	1週間の営業日数	住所
	①借主がスペースで営業している時、貸主は同じ又は隣接する場所を使用しているか ②同じスペースを継続的・定期的に借りているか ③借主はスペースを1部屋、もしくは1部屋以上使う権利があるか ④貸主自身が明確な用途のためにスペースを使うことがあるか ⑤スペースを借用中、借主はスペース内にいるか	

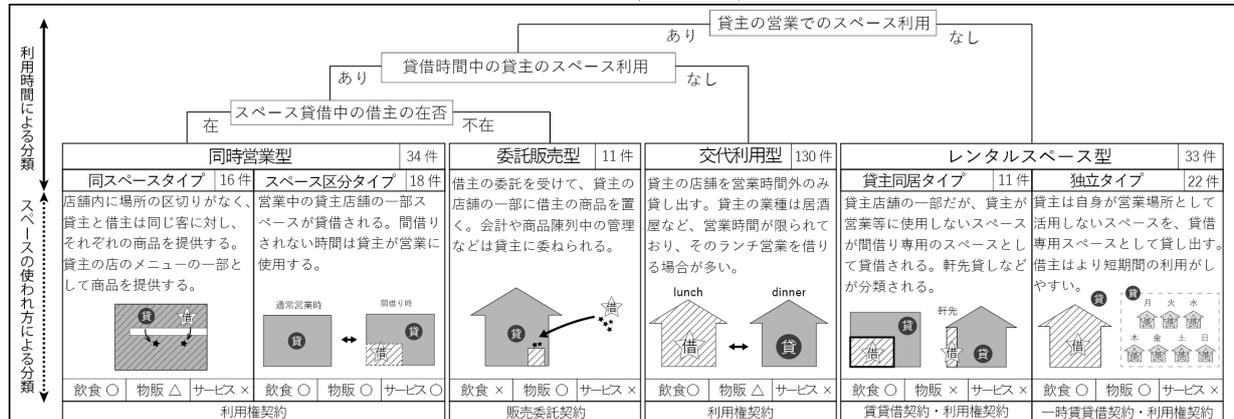


Fig.1 間借り事例の類型

ス型では週 1～2回や不定での営業をする借主が多く、単発での利用がしやすいと考えられる。委託販売型は商品販売を貸主に委託するために業種は物販に限られる。同時営業型では貸主と借主が同時に同スペースで営業するため、貸主と借主の良好な関係性やマナーやルールの順守が特に必要である。委託販売型、同時営業型共に、互いに利用客をもたらしたり、商品を組み合わせて提供することで、営業について相乗効果を狙うことができるのがメリットである。この分類により、借主と貸主の業種や、貸主の営業の有無など近年の間借りの傾向や、通常賃貸ではなく間借り・間貸しを選択する理由を把握し、第 5 章の間借りが商店街の空きスペース活用の有効となる条件の考察に繋がった。

### 第 3 章 商店街物件の利用実態

#### 3.1 調査対象と調査の方法

大阪市大正区の三軒家中央商店街と三泉商店街(以下、三泉商店街)において、各建物の利用状況と所有者の売却・賃貸に関する意思を把握するため、商店街に所在する建物の所有者または利用者にアンケートと聞き取り調査を実施した。店主が店頭に立っている場合や、建物から出てきている場合はアンケートを手渡し、直接会えなかった場合はポスティングをし、1週間後、直接訪ねてアンケートの回収をすると同時に詳細項目についてヒアリング調査を行う 2段階の方法で 2019年 8月に調査を実施した(Tab.2)。商店街内の建物は 172件あり、調査対象外 30件を除いた 145件中、郵便受けがなくポスティングが不可能な建物 39件を除いた 106件にアンケートを配布し 68件の回答が得られた。回収率は 64%であった。

#### 3.2 大正区の概要(省略)

#### 3.3 三泉商店街の概要

現在の三泉商店街の営業・閉店状況を Fig.2 に示した。全 172 件中、商店や病院、事務所等として活用されている建物は 65 件(37.8%)、シャッターが下り、空き家に近い状態の建物は 82 件(47.7%)、残りの 25 件(14.5%)は住居として利用されており、大通り付近に営業中の商店が多くみられるものの、シャッター街化は著しい状態と言える。また、現在営業中の店の創業年(Fig.3)を見ると、2000年代に入ってからほとんど開店がない、または開店しても現在まで事業が続かず、新規事業者が長期にわたって商売を続けるには厳しい状況であることが推測された。

#### 3.4 アンケート回答物件の利用状況

アンケート回答物件のうち、60%以上で利用者が居住しており、そのうち 28%が現在商店を営業しておらず、72%が 70～80代の高齢者であった。また、商店街の南端の 2ブロックは土地を全て同じ地主が所有しており、一部で建物の所有者が異なる借地であった。その建物を所有する者は、建物を手放す際に建物を地主に返却しなければならない。現在既に地主に返却された 12軒は空き店舗として放置されていることから、今後長期にわたってこの状態が放置される可能性が高い。

#### 3.5 建物の物置としての利用

アンケート回答物件 68件中、部屋を物置として使用しているという回答は 14件あった。ただし、物置状態であっても、利用者本人は住居スペースの一部スペースと考えているために物置と認識していない可能性もあり、実際は調査結果より多いと推測できる。

物置使用の部屋の有無とその回答者の年齢の相関(Fig.4)を見ると、60代でやや減少がみられるが、おおむね年齢が上がるほど物置利用の傾向が読み取れる。また、高齢者のみの世帯か、子供を含む世帯かによって物置としての利用状況は左右されないが、単身世帯の場合は増える傾向にあった(Fig.5)。さらに、妻または夫の入院や他界によって商売をやめて物置利用しているという回答が 2件あった。このように、家族構成の変化を機に商売をやめたことで心身の余裕がなく、商売道具の片付けがすぐにできないという高齢化に伴う事例が見られた。

#### 3.6 建物の賃貸に対する意識

アンケート回答者のうち、現在商店の営業に建物を利用していない

16件について、その概要と空きスペースを貸す意思の有無を Tab.3 に示した。商店街内の建物所有者の一人が過去に借り手と退居時期について裁判沙汰になった話が従業員の間で有名であり、「出てもらう時にもめたくない」という回答に影響していると考えられる。また、貸したくないと回答した所有者は 80代が多く、全員建物に居住していることから、居住空間に近いスペースを貸すことを忌避していると考えられる。さらに、貸したくないと回答した 7件の中 5件が、商用に利用しなくなってから 10年以上経過しており、他者に貸すための片づけが難しくなっていることも要因であると考えられる。一方、貸す意向のある所有者は子供がいない人が多く、相続問題や子供の意向も賃貸の意向の要因となっている可能性がある。また、現在営業中の店舗でも、軒先や 1階の一部を貸したいという声が 1件あった。

#### 3.7 現時点で行われている間借り営業

現在三泉商店街で建物の 1階を賃借し、1階とその軒先を利用して営業している商店が 2件ある。営業日は固定曜日で週 1～2日であり、その他の曜日は他の場所での営業が別事業の仕事をする。また、貸主は同じ建物の 2階や別室に居住しているが、借主とは親戚関係、または

Tab.2 三泉商店街で行ったアンケート・ヒアリング項目

① アンケート配布	全員	建物の利用状況	建物の所有関係(所有・賃貸) 建物の利用部分 居住しているか否か 物置・倉庫としての利用 訪問頻度
	所有者	所有者情報	店舗・商店として利用しなくなった時期 気になっていること・不安なこと(選択式) 年齢 住まいから建物への移動手段・所要時間 世帯構成
	賃借人	借用のきっかけ	借りた時期 建物の所有者との関係
	全員	詳細な個人情報	親族や子供の有無・子供の居住地 利用者の居住地
② アンケート回収 ヒアリング	物置として 利用している場合	物置として利用している部分 片付けの意思・片づけられない理由 片づけられない状態での放置年数 他者に貸す意思の有無・貸したくない理由	
	現在商用として 利用していない場合	ガス・電気を停めてからの経過年数 他者に売る意思の有無・売りたいくない理由	

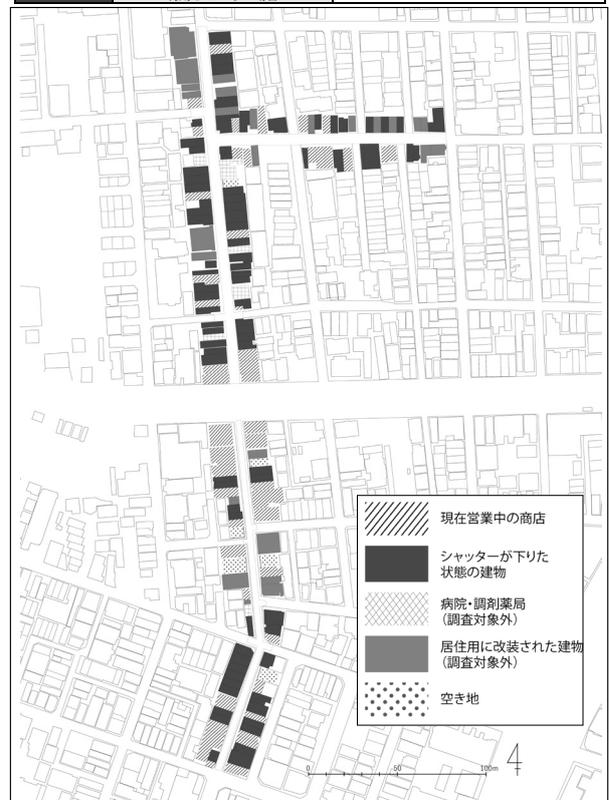


Fig.2 三泉商店街における営業中の商店とシャッターが下りた建物の配置

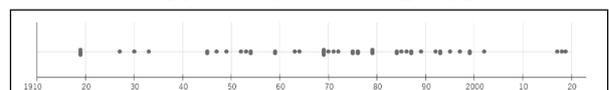


Fig.3 現在営業している商店の創業年度

Tab.3 現在建物を商用に利用していない人の建物の利用状況

貸す意思	貸せる場所	回答者年齢	世帯構成	子供の有無	居住	物置としての利用	商用しなくなつてからの年数	所有関係	貸したくない理由・貸す条件
貸したくない	1Fの一部・軒先	80	単身	○	○	×	半年	所有	住宅に改装
		80	単身	○	○	○	3	所有	面倒である
		80	単身	×	○	○	10	所有	親の言いつけ、わずらわしい
		80	単身	○	○	○	10	所有	わずらわしい
		60	夫婦と姉	○	○	×	10	所有	住宅に改装
		80	親と子	○	○	○	19	所有	トラブルを避けたい
不明	1Fの一部・軒先	70	親と子	○	○	○	47	所有	出てもらうときにもめたくない
		60	夫婦と子	○	×	○	10	所有	—
		50	単身	不明	○	○	15	所有	—
		70	単身	不明	○	×	20	賃借	—
興味あり	1Fの一部・軒先	60	夫婦	○	○	○	不明	所有	娘の荷物を運びこんだばかりで今は不明
		全部	全部	×	×	×	1	所有	不動産会社が管理中
貸したい	1Fの一部・軒先	70	単身	×	○	×	不明	所有	居住しているため、軒先のみであれば貸せる
		全部	全部	×	×	×	3	所有	前売をする人に貸したい
		80	夫婦	×	○	○	5	所有	良い人であれば貸したい
貸したい(商店営業中)	1Fの一部・軒先	70	単身	×	○	×	現在も利用	所有	若い売商人に貸し、自身は在宅で仕事をしたい

友人の伝手をきっかけに賃貸借契約を結んだ。よって、前述のような居住場所と空きスペースの近さ故に賃貸を忌避する人でも、借主との関係性が良好であれば貸す意向を得られる可能性があると考えられる。

#### 第4章 商店街でのマルシェイベント実施

##### 4.1 イベントのきっかけと目的

第3章で述べた貸す意向のある建物と、地主に返却された建物の軒先にに対し、アンケートを共同で行った(社)大正・港エリア空き家活用協議会のK氏、クルー級建築士事務所のM氏、大正区役所と話し合いの上、京都大学三浦研究室、大正・港エリア空き家活用協議会、クルー級建築士事務所の三者共催、大正区役所・紀洋木材株式会社の協力により、2019年11月末日の2日間で三泉商店街南端で間借り店舗を誘致してマルシェイベントを開催することとなった。

##### 4.2 イベントの概要

間借り出店をする場所は、前述した建物の前の空きスペースと、現在不動産会社に管理がゆだねられている空き店舗である。出店スペースは通行を妨げないよう、シャッター位置から1.5mとし、手作りの屋台を設置した(Fig.6)。出店者の配置は周辺の服飾店等に配慮し、主催者側が決定する。出店者は主催者の知り合いを中心に計12事業者14店舗を集めた。その他商店街の従業者と共に計画を進めるため、商店街内の飲食店にも出店を依頼したが、従業者の疾病により当日の出店は叶わなかった。

##### 4.3 イベント開催までのプロセス

路上でのイベント開催に必要な申請を Tab.4に示す。今回のイベントでは区役所が協力者として参加することで、「地域の人々が地域の交流や互いの親睦を深めるために開催する行事」と認定されたため、営業許可よりも簡易的な臨時出店届を主催者が提出する形で承認を受けられたが、通常、業として露店で飲食物の販売をする場合には各店舗ごとに食品衛生法に基づく露店営業許可が必要となる。また、今回出店

許可・申請	条件	届け出・準備	主な提出書類
道路使用許可	公道	警察署長への届け出	道路使用許可申請書
	私道	必要なし	—
食品衛生法に基づく営業許可	営利目的	保健所への届け出	食品営業許可申請書
	個人営業 地域交流を 目的とした 臨時行事	※各出店者による申請 ・保健所への届け出 ※主催者による申請 ・衛生設備の周知	臨時出店届
防災防火条例に関する申請	—	・消防署への届け出 ・消火器の準備	露店等開設届出書



Fig.6 イベントにおける出店の様子

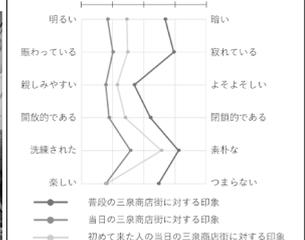


Fig.7 来場者による商店街の印象評価

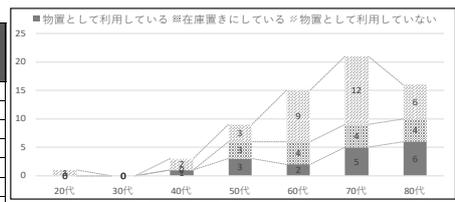


Fig.4 物置として使用している部屋の有無と回答者の年齢の相関

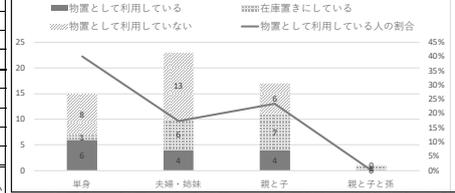


Fig.5 物置として使用している部屋の有無と回答者の世帯構成の相関

に使用した通路は商店街の店の私道であり、商店街振興組合の許可のみで開催できたが、公道での道路占有は「公益上又は社会の習慣上やむを得ないもの」のみであるため、実質個人の公道での露店営業は不可能である。また、露店での飲食物は出店品も制限が厳しかったため、出店希望者の出店品の見直しを求めることもあった。つまり、外部の者によるイベント開催は、飲食物の取り扱いがない場合は商店街からの許可のみで可能であるが、飲食物を取り扱う場合、営利目的の個人によってはほぼ不可能であり、学生や非営利法人など、営利を目的としない団体等が行政の支援を得て実施することで実現性が高まると言える。

##### 4.4 イベント開催中における来場者アンケート調査

イベント開催中、商店街来場者に対しアンケートを行い、77人から回答を得た。三泉商店街に来たことがある人のイベント当日の商店街に対する印象は、普段の印象と比較して全項目について向上した(Fig.7)。初めて商店街を訪れた人の当日の商店街に対する印象は、普段の商店街を知っている人と比較して概ね評価が低く、一般的なイベントに対する評価以上に、普段の商店街を知っている人にとっては格段に好ましく見えていると推測された。また、出店は飲食系の屋台中心であったため、それを利用した人は多かったが、商店街の店を利用した人も12人おり、うち9人は日常的には商店街で買い物をしない人であった。多数ではないが、商店街の店がイベントに合わせて利用されていたと言える。

##### 4.5 開催後における商店街店舗への聞き取り調査

###### 1) 調査の方法と調査対象

商店街従業者のイベントに対する意識を知るため、第3章の調査の回答者を対象者とし、イベント後の2019年12月に直接訪問して聞き取り調査を実施した。事前のアンケート配布を行わなかったことや年末の繁忙期により、先の調査の回答者64人中、回答者は36人にとどまった。

###### 2) イベントに対する認知と参加率(省略)

###### 3) 平常時と比較した商店街の変化

イベント開催中の売り上げの変化については、「とても良かった」1件、「やや良かった」2件のみであり、その他の店舗では売り上げや店の客層共に「普段と変わらなかった」と回答している。変化のあった店舗はいずれもマルシェを開催した範囲に所在し、業種は食品系であった。ヒアリングの中で、衣料・服飾系の店の店主から、服屋などは常連をつくて商売をしているため、新規のイベント来場客に飛び込みで店に入ってもらうことは難しいという声があった。このことから、三泉商店街の商店で幅広い客層に対しターゲットを広げやすいのは食品系の業種であることが伺え、業種によってはイベント開催の効果が得にくいと言える。

###### 4) 良かった点・悪かった点

イベントに対する複数回答の良かった点と懸念点の相関を Fig.8に示す。良かった点の回答としては、「若い人が来ていた」「通りが明るくなった」「賑やかで楽しい気分になった」が多くを占め、懸念点では「特になし」が最も多い結果となり、概ねイベントの開催については心配事等が少なく、好意的な印象であったと言える。開催を見ていない人は「特

