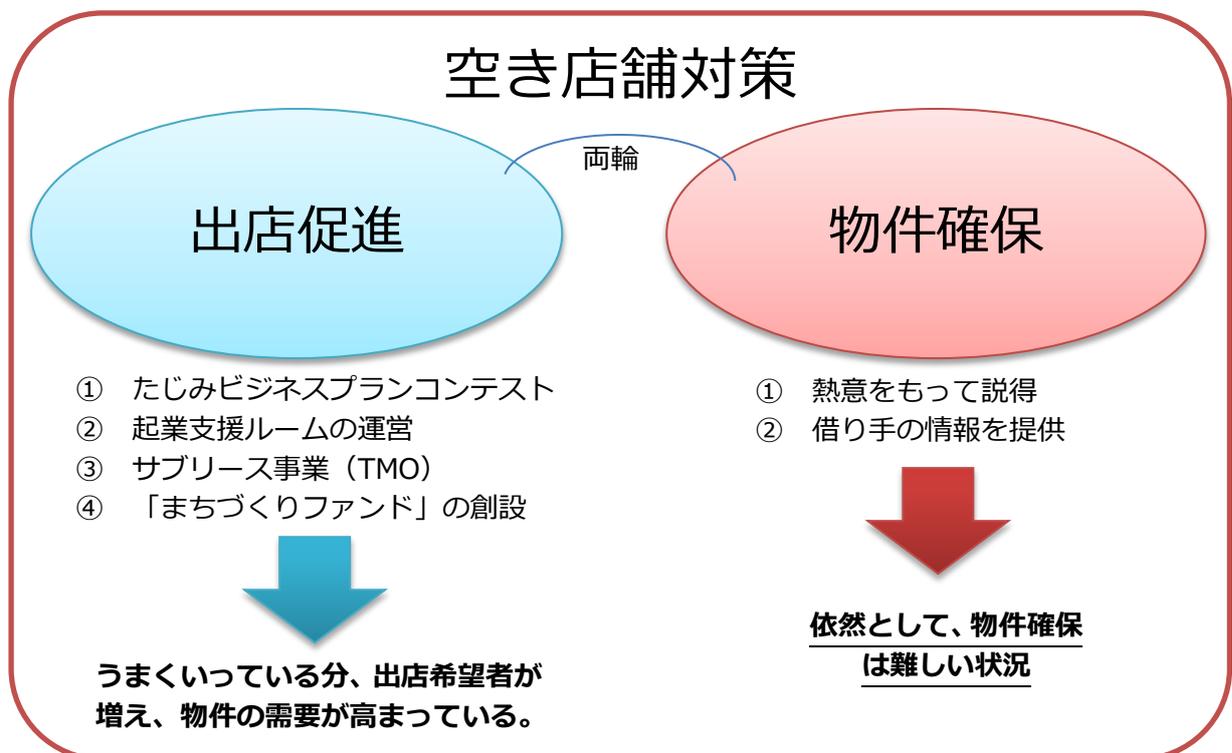


(仮) 店舗と住宅との分離に関する改装費補助について

1 結論

中心市街地活性化のため、空き店舗対策として、「(仮) 店舗と住宅との分離に関する改装費補助」を行う。上限 100 万円又は事業費の 2/3 のいずれか少ない方。財源は、地方創生交付金 1/2 を想定。

2 経緯



たじみビジネスプランコンテストの実施、起業支援ルームの運営、多治見まちづくり株式会社のサブリース事業等により、現在まちなかへの出店希望者が増加している。

さらに、出店者へのサポートのため、国交省の MINTO 機構と東濃信用金庫による「まちづくりファンド」が創設されることが概ね決まり、出店促進事業が一定の成果をあげている。

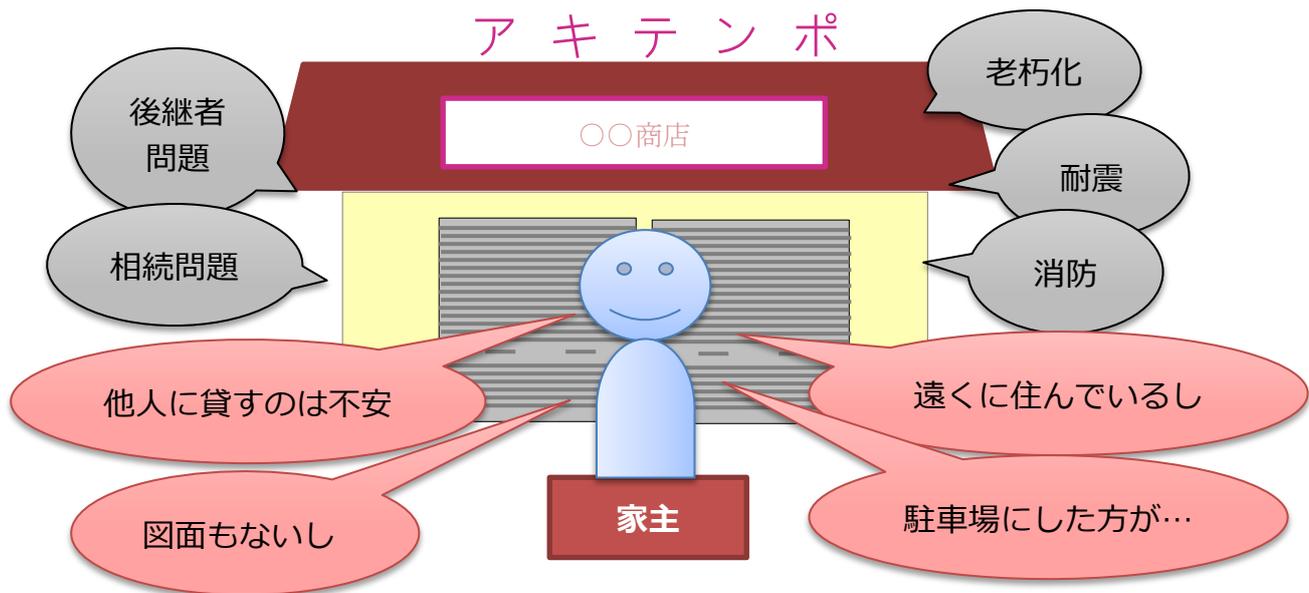
しかし、空き店舗対策は、「出店促進」と「物件確保」が両輪である。「出店促進」がうまくいく中、「物件確保」については、有効な事業がない。

3 課題

(1) 物件確保が難しい理由

- ① 家主が貸さない
- ② 営業しないまま、住居化している (固定資産税)
- ③ 建物の老朽化 (耐震、消防法)
- ④ 相続問題
- ⑤ 駐車場や住宅に建て替えられてしまう

このまま調査を
行っても、物件の確
保は難しい。



(2) 家主の事情

- ① 店舗併用住宅で、店を閉めても住んでいるので、他人に貸すのが不安。
- ② 誰もいなくなったが遠くに住んでいるので、放置。
- ③ 建物が老朽化していて、借りる人はいないのでは？
- ④ 昭和の建物で、図面もないし、改装は面倒。年金で生活できるし。

(3) 家賃について

- ① 家賃補助制度により、家賃が「高止まり」していた。← 今年度で解消
- ② 改装した分は家賃に跳ね返る ← 出店者は中心市街地から郊外へ

4 補助制度の内容

平成 30 年 12 月から物件の調査を実施。家主との話を進める中で、詳細を決める。大まかには以下を想定。

できるだけ限定的にする

(1) 補助対象

店舗部分と住居部分の分離改装費

例) 出入り口の分離や、トイレ、水回りの工事、階段の増設等。

(2) 補助内容

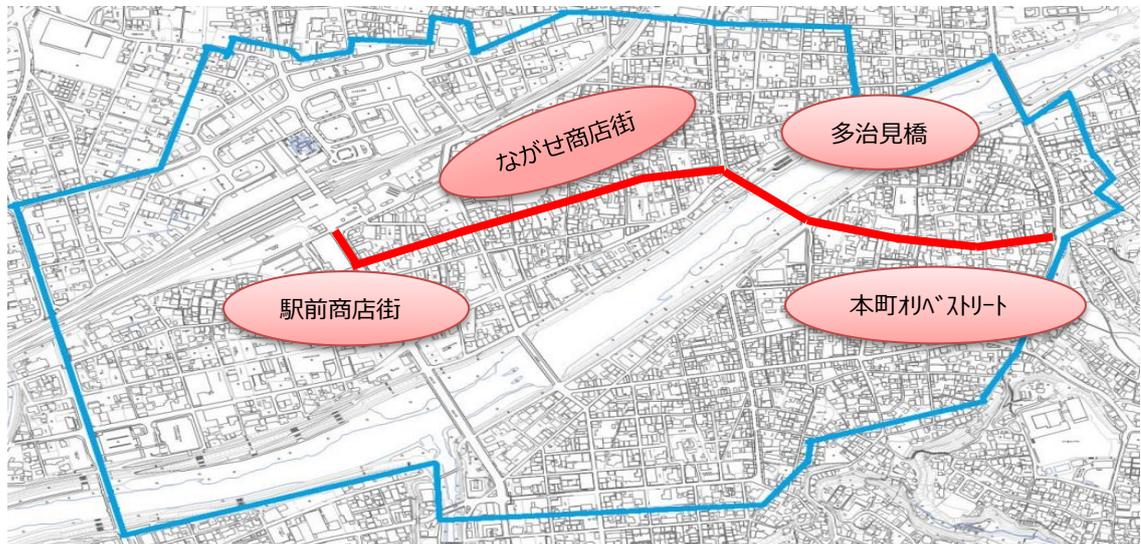
- ① 100 万円又は総事業費の 2/3 のいずれか少ない方を上限とする。
- ② 年間 300 万円 (3 件) を予算化。
- ③ 3 年間限定の補助制度とする。
- ④ 都市再生推進法人 (TMO) の同意を要件とする。

(工事内容や改装後の家賃設定等の確認)

※ 多治見まちづくり株式会社が間に入り、サブリース事業とすることを条件にすることも検討したが、改装部分について、同社の資産台帳に記載され、固定資産税がかかることから、市から家主への直接補助とした。

5 対象エリア

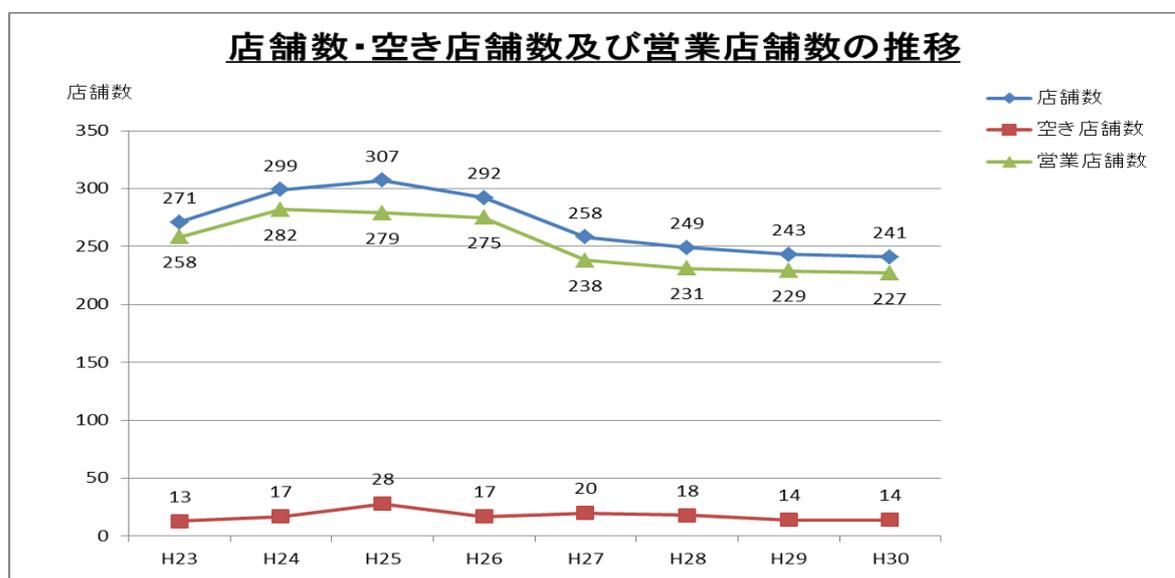
中心市街地活性化基本計画に掲げるメインプロムナード（駅前商店街～ながせ商店街～多治見橋～本町オリバストリート）に面した店舗を対象とする。



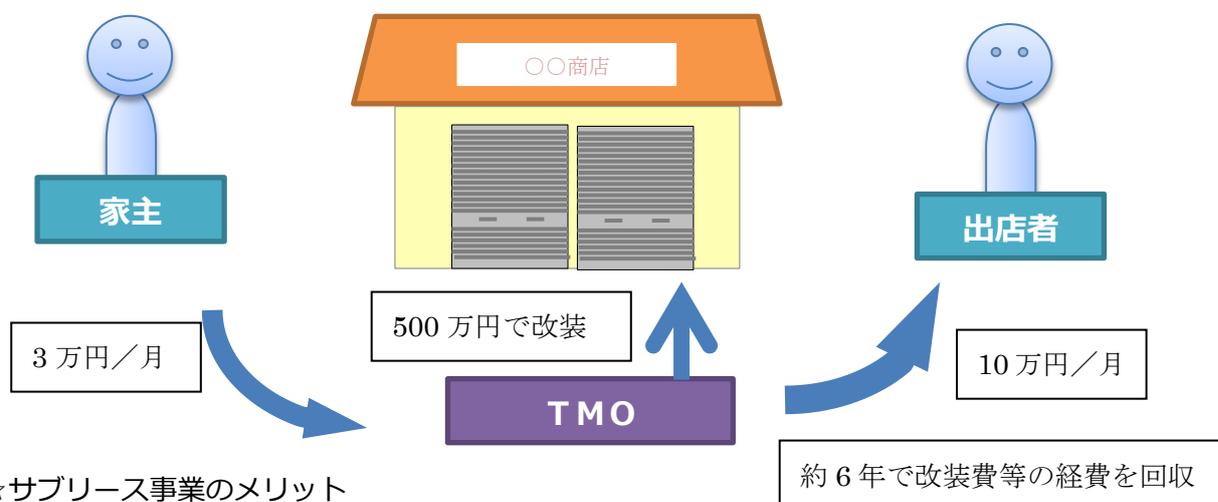
6 豊田市の事例について

- ① 10年ほど前からある補助メニュー。
- ② 対象物件については、概ね終了しており、最近は何もない。
- ③ TMO 小口氏が、以前視察し、現地確認をしている。
- ④ 上限200万円。
- ⑤ 補助事業者は豊田まちづくり株式会社。
- ⑥ 6か月以上の空き店舗のみ対象。
- ⑦ 豊田まちづくり株式会社経由であるため、使い勝手が今一つとのこと。

7 空き店舗・営業店舗の推移（参考）



8 多治見まちづくり株式会社のサブリース事業について



☆サブリース事業のメリット

- ① TMOが間に入ることで、家主が安心して貸し出せる。
- ② 出店者は出店中のみ改装費を負担。出店費用に関するリスクが軽減される。
- ③ 改装や賃貸の契約、図面の作成等をTMOが協力するので、事務手続きが軽減。」

8 今後のスケジュール

平成 31 (2019) 年 1 月 23 日～	パブリックコメント
平成 31 (2019) 年 3 月	議会説明
平成 31 (2019) 年 4 月	施行