

5. リノベーション・エリアマネジメントの先進事例

先進事例として、下表に示す民間不動産活用型 4 事例、公的不動産活用型 2 事例、計 6 事例を取り上げ、前項目（4-3）で示したポイント整理を行った。

図表 21 ポイント整理を行った先行事例

分類	No	リノベーション・エリアマネジメントの名称等 (都市名)	対象物件名 (施設内容)	遊休不動産 再生事業者	立地
民間 不動産 活用型	1	小倉家守構想 (北九州市)	メルカート 三番街 (商業・業務)	中屋興産(株)	駅前繁華街
	2	錦二丁目長者町 (名古屋市)	ぬびすビル Part1 (商業・業務)	(有)長者町 街づくりカンパニー	オフィス街
	3	長浜町家再生バンク (滋賀県長浜市)	絹市 (シェアハウス)	長浜まちづくり (株)	まちなか 居住エリア
	4	おかげ横丁・おほら い町通り (三重県伊勢市)	五十鈴茶屋 (飲食店)	(株)五十鈴茶屋	観光地 メインストリート
公的 不動産 活用型	5	ちよだプラットフォームスクウェア (東京都千代田区)	ちよだプラット フォームスクウェア 本館 (インキュベーション)	プラットフォーム サービス(株)	オフィス街
	6	ちよだアートスクエア (東京都千代田区)	アーツ千代田 3331 (集客施設)	合同会社 コマンドA	駅前繁華街

(1) 小倉家守構想（メルカート三番街）

①事例別ポイント整理シート

事例① 小倉家守構想（メルカート三番街）

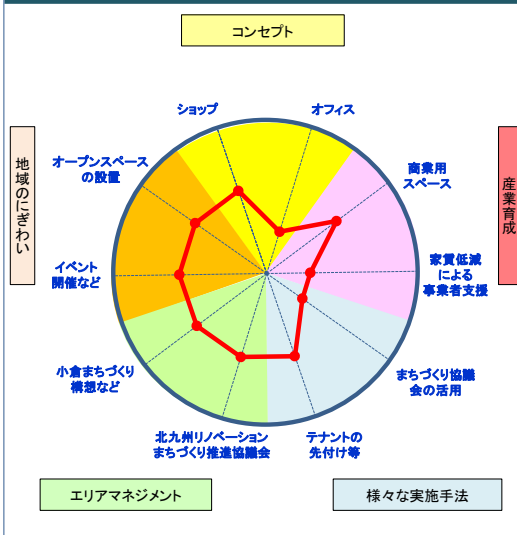


物件名 : メルカート三番街
 所在地 : 福岡県北九州市小倉北区魚町
 事業主体 : 中屋興産(株)

事業概要 :

10年間空き店舗になっていたビルを、クリエイター達が集合したクリエイティブ拠点にリノベーション。
 家守の思想に従い、リノベーション手法を用いて新たな発想で既存の建物の価値を向上させ、小倉中心市街地活性化のための一つのモデルケースとなるべきものを目指している。

遊休不動産再生のポイント

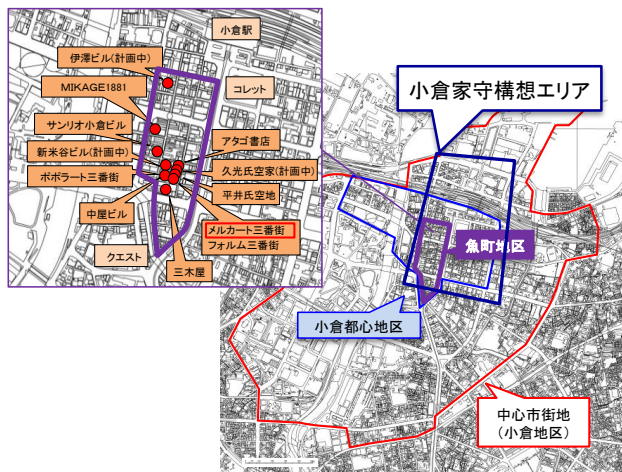


遊休不動産の再生による効果

新規事業者数	10人
サンロード商店街におけるイベント	10回開催

エリアへの事業展開

エリアの考え方: 小倉都心地区
 (小倉都心エリアマネジメント)
 中心市街地(小倉地区)
 (中心市街地活性化基本計画区域)



資料:「北九州市中心市街地活性化基本計画(小倉地区)」区域図に加筆

関連事業を含めたエリアへの効果

リノベーションスクールでの実事業化	13件※
魚町地区でのイベント開催	約88回
魚町銀天街の歩行者通行量	7年間で 約28%増加
関連物件※を含む新規の事業者/雇用者	創業者142名 雇用者313名
中心市街地(小倉地区)における従業者数	7年間で 約1.0%増加
小倉中央小学校区における犯罪件数が	4年間で 22%減少

※:平成23年度から26年度におけるリーディングプロジェクト3件、リノベーションスクール事業化案件13件、及び波及効果とされる関連物件5件、計21物件

②小倉家守構想の概要

小倉都心地区では、商店街の空き店舗や空き床の増加、就業人口の減少、建物の老朽化等が課題となっていた。

そこで、実際の遊休不動産を題材として、講師陣の指導のもと、受講生が対象物件のエリアや建物の状況などに応じたリノベーションプランを作成するリノベーションスクールを開催し、不動産所有者等にプレゼンテーションを行って事業化を図っている。

事業は、民間の遊休不動産再生事業者である(株)北九州家守舎などが主体となって展開している。同社は平成27年2月現在、7件の物件について、出資から運営まで手掛け、また、4件の物件について、建物の用件や資金関係の整理など事業計画を支援している。

図表 22 北九州市小倉都心地区における遊休不動産再生の取り組みの経緯

平成 20 年	北九州市が「小倉都心エリアマネジメント」計画策定 中心市街地活性化基本計画認定
平成 22 年	小倉家守構想検討委員会 設置
平成 23 年	「小倉家守構想」とその「5カ年計画」策定 「メルカート三番街」「フォルム三番街」オープン 第 1 回リノベーションスクール@北九州開催
平成 24 年	第 2 回リノベーションスクール@北九州開催 北九州リノベーションまちづくり推進協議会設立 株式会社北九州家守舎設立 「ポポラート三番街」オープン 第 3 回リノベーションスクール@北九州開催
平成 25 年	第 4 回リノベーションスクール@北九州開催 北九州市が成長戦略に「リノベーション」を位置づけ 第 5 回リノベーションスクール@北九州開催 北九州家守舎が平成 25 年土地活用モデル大賞を受賞
平成 26 年	第 6 回リノベーションスクール@北九州開催 第 7 回リノベーションスクール@北九州開催
平成 27 年	第 8 回リノベーションスクール@北九州開催

③北九州市の関わり方

【小倉都心エリアマネジメント計画の策定】

平成 20 年 7 月には、小倉地区(約 380ha)などを区域とした中心市街地活性化基本計画の認定を受けており、エリアごとのコンセプトを持っていた。これと並行して、小倉中心市街地のビジネス地区、商業地区、繁華街などのエリア（区域面積約 80ha；次ページの図参照）を対象とした「小倉都心エリアマネジメント計画」を平成 20 年度に策定しており、エリアマネジメントを実施しようという考え方も予め持っていた。

【小倉家守構想の策定】

街を良くする等の高い志を持った不動産所有者と遊休不動産を利活用する事業者のマッチングを支援するため、官民学からなる協議組織として小倉家守構想検討委員会を設置した。この委員会が、小倉都心地区において、地区内の特色を活かした都市型ビジネス振興のコンセプトや具体的な空きオフィス等の活用策を「小倉家守構想」として平成 23 年 11 月に策定した。（詳細は参考-1. (1)を参照）

【北九州リノベーションまちづくり推進協議会の設置】

官民学からなる継続的な協議組織として、平成 24 年 4 月に北九州リノベーションまちづくり推進協議会を設立し、現在も事務局として関与している。

【リノベーションスクールの主催】

遊休不動産の所有者等に事業化の提案を行い、リノベーション・エリアマネジメントを担う人材育成の場にもなっているリノベーションスクールを主催している。

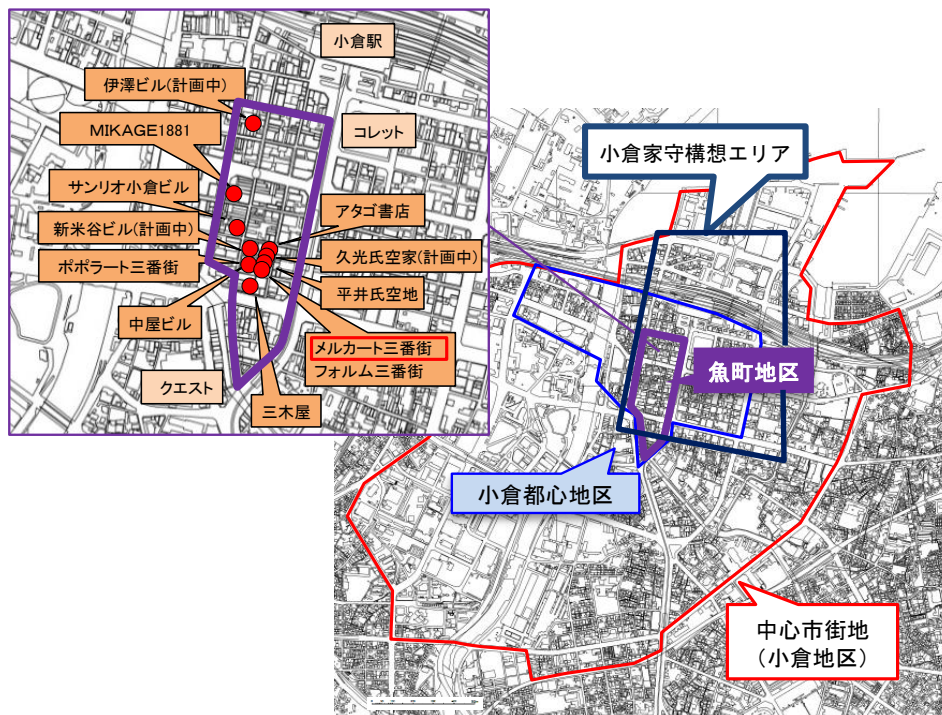
【その他の支援】

建築確認等のワンストップ対応によるバックアップなど、組織横断的な対応により、民間が活動しやすい仕組みを作っている。

④エリアへの事業展開

小倉家守構想検討委員会に参画した遊休不動産の所有者が、リーディングプロジェクトとして、後述するメルカート三番街を事業化し、これをきっかけとして近隣の魚町地区に、遊休不動産再生事業者である(株)北九州家守舎が集中して事業を展開している。

さらに最近では、魚町地区のリノベーション物件で起業した人などによって、小倉駅前にも同様の動きが波及している。



図表 23 中心市街地活性化基本計画・小倉都心エリアマネジメント計画の対象エリアと魚町地区を中心とするリノベーション・エリアマネジメントの展開状況



うおまちの庭



ポポラート三番街

⑤メルカート三番街の概要

物件名	メルカート三番街
物件所在地	福岡県北九州市小倉北区魚町 3-3-12
物件概要	規模:地上2階、300m ² 構造:鉄骨造 一部木造 建築年:(築50年)
物件所有者 (家主)	中屋興産(株)
テナント (店子)	アトリエ、デザインオフィス、カフェ、食堂、図書室、地元経済新聞 編集長室
開業時期	平成23年6月
事業概要	小倉家守構想に基づき、リノベーション手法を用いて新たな発想で既存の建物の価値を向上させ、小倉中心市街地活性化のための一つのモデルケースとなるよう目指して事業化された物件である。 10年間空き店舗になっていたビルを、クリエイター達が集合したクリエイティブ拠点にリノベーションしている。

⑥遊休不動産のポイント整理

分野	分野別チェック項目	判断のポイント	備考
1. コンセプト	1-1 テナント	★★ ショップ・オフィス (クリエイティブ拠点 というコンセプトに 合致)	クリエイティブ事業者のためのワークスペースを配置。 アトリエ、デザインオフィス、カフェ、食堂、図書室、地元経済新聞編集長室が入居。
2. 産業育成	2-1 インキュベーション施設	★★ 商業用スペース	テナントスペースを10区画用意。
	2-2 雇用や産業の創出の取り組み	★ 事業者の支援	クリエイションと店主を志す若い世代への支援を通して、小倉魚町の活性化を目指すため、低家賃での賃貸、起業・法人化支援、及び付近の既存空き店舗への移転支援を実施。 入居者は若く、斬新で、クリエイティブな人を中心に募集をかけ、新産業育成のための起業家支援という側面を含んでいる。 単にテナントビルを運営するだけでなく、各テナントの新製品開発、販路開拓、企業法務、助成金取得などのサポートも行い、人・モノ・サービスの情報発信も実施。

分野	分野別チェック項目	判断のポイント	備考
3. 様々な実施手法	3-1 遊休不動産の発掘・マッチングの取り組み	★ まちづくり協議会の活用	本物件は、「リノベーションまちづくり推進協議会」の参加者によるリーディングプロジェクトの位置づけ。 なお、リノベーションスクールを平成 23～27 年までに計 8 回開催。 遊休不動産 32 件に対し、実事業化した案件は 9 件。計画中・事業準備中の案件は計 15 件。
	3-2 リノベーション実施での工夫	★ 資金調達の工夫	入居者を先に決めてから改修工事を実施。
	3-3 テナント確保の取り組み	★★ テナントの先付け等(テナント先付け、小口化)	1フロアを 2～20 坪の区画に区切り、入居しやすい総額賃料を設定。 入居者を先に集めてから工事を実施。
4. エリアマネジメント	4-1. エリアマネジメント組織等	★★ 北九州リノベーションまちづくり推進協議会(協議会、コンセプトあり)	民間不動産所有者、家守チーム、大学の先生と生徒、事業所有者と地方公共団体職員が参画する「リノベーションまちづくり推進協議会」を組織。
	4-2. 地方公共団体による上位計画等	★★ 小倉まちづくり構想(上位計画、支援あり)	「小倉家守構想」とその「5 年計画」を策定。 「リノベーションプラン評価事業」を実施し、事業を支援。
	4-3. まちなみ景観形成の上位計画	なし	-
5. 地域の賑わい	5-1. 地域を活性化する取り組み	★★ イベント開催など(イベント開催、Web による PR)	平成 25 年 7 月現在約 88 回開催。 商店街・町内会の行事やイベントにも積極的に参加。 HP で情報発信。
	5-2. 賑わい創出効果のある施設	★★ オープンスペースの設置(カフェ、商業施設)	アトリエ、デザインオフィス、カフェ、食堂、図書室、地元経済新聞編集長室が入居。

⑦遊休不動産の再生による効果

項目	指標	指標値	備考
出・経済効果 事業による雇用創	当該物件での事業者数	10人	平成27年2月現在の入居者数。なお、創業者を除く従業員数は16名。
(交流人口)増 地域への集客	当該物件に係るイベントの開催回数	12回	平成27年2月時点までの主なイベントの開催回数。 <ul style="list-style-type: none"> ・「三番街講座」が10回。1回当たりの参加人数は約20～30名。 ・「1周年記念イベント」(平成24年6月) ・小倉駅ビルアミュウプラザとのコラボアートイベント(平成24年9月～10月) そのほか、セミナー等多数。

⑧関連事業を含めたエリアへの効果

指標	エリア等	指標値	備考
事業所数	魚町2丁目	130事業所	平成24年経済センサス-活動調査 参考表(町丁・大字別集計)より
イベント回数	魚町地区	88回	平成25年7月現在約88回開催。
歩行者交通量	魚町地区	平成21年: 11,060人 ↓ 平成25年: 13,350人 (約28%増加)	メルカート三番街に最も近い、百万両前の歩行者数
地価の増減	魚町地区	平成21年: 74万円/m ² ↓ 平成26年: 56万円/m ²	メルカート三番街に最も近いポイント(魚町2-1-8)における公示地価
再生された遊休不動産の数	小倉都心地区	計21件	平成23年度から26年度におけるリーディングプロジェクト3件、リノベーションスクール事業化案件13件、及び波及効果とされる関連物件5件
新規事業者(創業者)数	小倉都心地区	142人	上記21物件での延べ新規創業者数
従業員数	小倉都心地区	313名	上記の新規雇用者数
同種/関連施設の立地件数	小倉都心地区	2店舗	小倉の駅ビルなどへメルカートから独立。周辺でシェアオフィスを始めた建築事務所もある。
リノベーションスクールの参加者数	小倉都心地区	19千人	リノベーションスクール@北九州を平成26年8月までに計7回開催 平成26年3月に4日間開催されたリノベーションスクール@北九州の参加者数
従業員数	中心市街地活性化基本計画区域(小倉地区)	平成18年: 64,612人 ↓ 平成25年: 65,264人 (約1.0%増加)	「認定中心市街地活性化基本計画の最終フォローアップに関する報告」平成26年5月 北九州市小倉地区(福岡県)における事業所従業員数
犯罪件数	小倉中央小学校区内	平成22年 1,003件 ↓ 平成26年 785件 (22%減少)	刑法犯認知件数(福岡県警察 HPより) リノベーション前に比べて、治安は良くなった。(魚町商店街振興組合理事長)
年間商品販売額	小倉北区	1,308,352 百万円	平成19年商業統計表 第3巻 産業編における年間商品販売額

(2) 錦二丁目長者町（ゑびすビル Part1）

①事例別ポイント整理シート

事例② 錦二丁目長者町（ゑびすビル Part1）

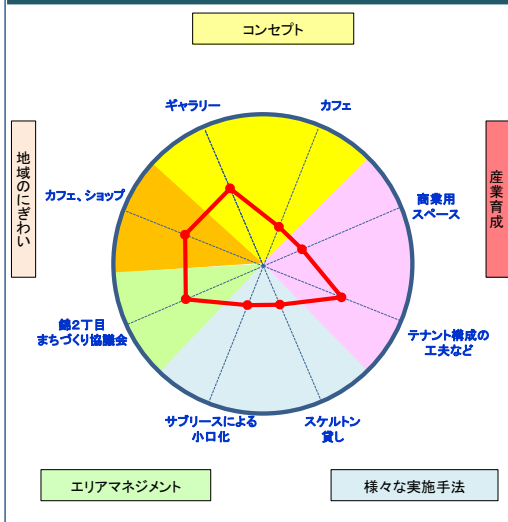


物件名 : ゑびすビル Part1
 所在地 : 名古屋市中区錦
 事業主体 : (有)長者町街づくりカンパニー

事業概要 :

繊維問屋を廃業して空きビルとなった古い建物を、所有者から1棟借りして商業施設に改修し、商業テナントを集めて賃貸経営を行い再生した事例。
 地域活性化の目的で繊維問屋組合メンバー10名が出資して「有限会社長者町街づくりカンパニー」を設立し、建物所有者との交渉から改修、テナントリーシング、賃貸経営まで全てを行っている。

遊休不動産再生のポイント



遊休不動産の再生による効果

事業者数	6事業者
雇用者数	15名程度

エリアへの事業展開

エリアの考え方: 錦二丁目地区/伏見・長者町地区
 (錦2丁目まちづくり連絡協議会・繊維問屋街)



関連事業を含めたエリアへの効果

遊休不動産の再生件数	8物件 ゑびすビルPart1-3, ベンチャー向けビル(I.D. Lab)Part1-3, 長者町トランジットビル, 龍屋ビル
新規事業者数	36事業者 (ゑびすビルPart1-3, I.D. Lab Part1-3の6ビル計)
ゑびす祭りの開催	14回 (来場者6~7万人)
錦二丁目地区境界地点での歩行者交通量	+17% (平日)

②錦二丁目長者町の概要

名古屋市錦二丁目長者町地区は、繊維問屋街の衰退と共に地区の人口も激減し、治安や住環境の悪化が懸念されていた。また、建物更新も進んでいない状況であった。

そこで、地域活性化の目的で繊維問屋組合メンバーが出資して「有限会社長者町街づくりカンパニー」を設立し、同社がテナントを集めて空きビルの所有者と交渉し、一棟借り上げて改修、賃貸経営まで実施するサブリース方式でリノベーション・エリアマネジメントの取り組みを進めている。

定期借家によるサブリース方式は、期限が近づくとテナントは入りにくく、空室リスクが高まることから、今後はビル所有者自らがテナント貸しを行うよう切り替えていくことを想定している。

図表 24 錦二丁目長者町における遊休不動産再生の取り組みの経緯

平成 12 年	長者町織物問屋組合 50 周年記念行事(記念祭、シャッターペイント)
平成 13 年	50 周年記念祭以降、「ふびす祭」として毎年秋に開催
平成 14 年	「ふびすビル Part1」オープン(問屋ビルを商業ビルへリノベーション)
平成 15 年	「ふびすビル Part2」オープン
平成 16 年	錦二丁目まちづくり連絡協議会(現・錦二丁目まちづくり協議会) 発足
平成 17 年	「ふびすビル Part3」オープン 名古屋市が「伏見・長者町ベンチャータウン構想」策定
平成 18 年	「Nagoya ID Lab1」開設
平成 19 年	「Nagoya ID Lab2」開設
平成 20 年	「Nagoya ID Lab3」開設 タウンセンター「まちの会所」オープン
平成 22 年	「長者町トランジットビル」をあいちトリエンナーレ会場として活用 錦二丁目まちづくり協議会が「錦二丁目まちづくり構想・総合計画 2030」を新しい街づくりの指針として採択
平成 23 年	「龍屋ビル」が、あいちトリエンナーレを契機としたアートまちづくり活動の場としてリノベーション
平成 24 年	「長者町トランジットビル」をリノベーションして活用
平成 27 年	「ふびすビル Part1-3」について、まちづくり会社からビルオーナーに事業を承継完了し、オーナー直営の賃貸事業化

③名古屋市の関わり方

【伏見長者町ベンチャータウン構想の策定】

ゑびすビルでの実績を踏まえて、名古屋市市民経済局が「伏見長者町ベンチャータウン構想」を策定し、ベンチャー産業を育成する地区として錦二丁目長者町地区を位置づけた。この構想に基づき、ベンチャー向けビルである I.D. Lab Part1～3 の3件の事業を支援した。

【まちづくり協議会の支援】

長者町織物問屋組合ともかかわりの深い地元まちづくり組織である「錦二丁目まちづくり協議会」に対して、マスタープランづくりなどを支援している。

【その他の当地区に関わる計画等】

ゑびすビル及び I.D. Lab のリノベーション実施後になるが、平成 21 年～26 年を事業期間とした中心市街地活性化基本計画の区域は、錦二丁目長者町地区を含む形で設定されていた。しかし、平成 26 年～の第 2 次中心市街地活性化基本計画では、区域から除外されている。

また、平成 25 年には、錦二丁目長者町地区を含む名古屋駅周辺・伏見・栄地域が都市再生緊急整備地域に指定された。

長者町通り歩道拡幅社会実験では、土木局道路維持課が会議に出席し、協定書の締結や土木事務所の許認可、特に警察の認可を支援した。

名古屋市低炭素モデル地区への応募について、環境局が会議に出席し申請の支援を実施した。平成 27 年 2 月にモデル地区に正式認定された。



錦二丁目長者町地区の現況

④エリアへの事業展開

有限会社長者町街づくりカンパニーは、平成14年のゑびすビルPart1以降、平成17年のPart3まで3件をオープンした。

続いて、ベンチャー向けビルとしてI.D. Lab Part1～3の3件も手掛けた。

これらに波及した動きとして、同じく錦二丁目長者町地区内で、長者町トランジットビル、龍屋ビルの民間ビル2件が遊休不動産の再生に取り組んでいる。



図表 25 中心市街地活性化基本計画・都市再生緊急整備地域計画の対象エリアと錦二丁目長者町地区におけるリノベーション・エリアマネジメントの展開状況



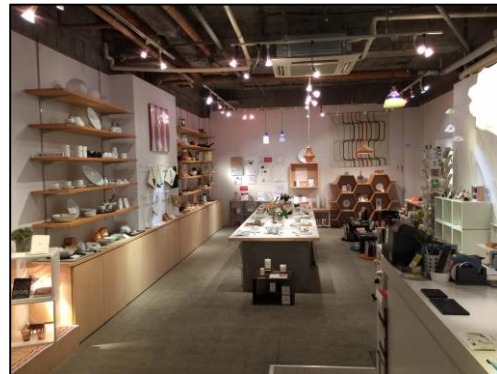
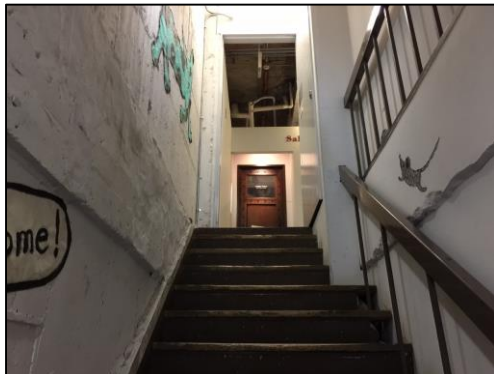
ゑびすビル Part2



長者町トランジットビル

⑤ ゑびすビル Part1 の概要

物件名	ゑびすビル Part1
物件所在地	名古屋市中区錦 2-5-29
物件概要	規模: 地上 4 階・一部地下 1 階、ワンフロア当たり 30-40 坪 構造: 鉄骨造 建築年: 昭和 30 年代
物件所有者	有限会社清水 (借家人である(有)長者町街づくりカンパニーが運営)
テナント	カフェ、雑貨、教室、ギャラリー
開業時期	平成 14 年
事業概要	繊維問屋を廃業して空きビルとなっていた古い建物を、(有)長者町街づくりカンパニーが所有者から 1 棟借りして商業施設に改修し、上記のテナントを集めて賃貸経営を行う形で再生している。



ゑびすビル Part1 (内部)

⑥遊休不動産のポイント整理

分野	分野別チェック項目	判断のポイント	備考
1. コンセプト	1-1 テナント	★★ ギャラリー(コンセプトに合致) ★ カフェ	地域の気質や産業と脈絡のあるコンセプトを持ち、ファッションとベンチャーをキーワードに、飲食・物販店等の新規事業者を誘致し、集積している。
2. 産業育成	2-1 インキュベーション施設	★ 商業用スペース (6事業者)	ビル所有者が、入居者同士が交流できるテナント構成を考えている。
	2-2 雇用や産業の創出の取り組み	★★ 入居テナント構成の工夫など(入居テナントの工夫、テナント同士の交流会)	民間ビル所有者を地道に説得し、繊維問屋として使用されていた空きビルを、相場よりも安い賃料で賃借。 ベンチャー育成という目的のため、周辺相場よりも低く賃貸料を設定し、ファッションに関連する創業間もない事業者を誘致・転貸している。 遊休不動産再生事業者が、テナントに対し、内装工事・商品政策・セールスプロモーション等に係るアドバイスを実施するとともに、テナント会を発足し共同イベントや販売促進会をプロデュースしている。
3. 様々な実施手法	3-1 遊休不動産の発掘・マッチングの取り組み	— 2-2,3-3の通り	— 2-2,3-3の通り
	3-2 リノベーション実施での工夫	★ スケルトン貸し(スケルトン貸しで、事業者自らがリノベーション)	工事費は安く押さえられているが、急びすビルのコンセプトに合わないものは新しくても改装し、コンセプトに合うものは古くてもそのまま残すなど、メリハリをつけている。
	3-3 テナント確保の取り組み	★ サブリースによる小口化(小口化で入居者入れやすく)	街づくりカンパニーがマスターリースして一棟借り上げ、サブリースでテナントを誘致している。 1階を除くと、20坪程度のスペースで創業者本人が働くことが多い。
4. エリアマネジメント	4-1. エリアマネジメント組織等	★★ 錦2丁目まちづくり協議会(協議会あり、コンセプト有り)	地域の事業者や住民が中心となった「錦2丁目まちづくり協議会」が運営されている。遊休不動産再生事業者は、まちとして駐車場になるのは避けたい、昼間に人に来てもらいたいという思いで事業に取り組んでいる。
	4-2. 地方公共団体による上位計画等	—	伏見長者町ベンチャータウン構想がこの物件の後に策定された期間がある。

分野	分野別チェック項目	判断のポイント	備考
	4-3. まちなみ景観形成の上位計画	なし	—
5. 地域の賑わい	5-1. 地域を活性化する取り組み	なし	—
	5-2. 賑わい創出効果のある施設	★★ オープンスペースの設置(カフェ)	1Fにカフェ等を設置。遊休不動産再生事業者は、まちとして駐車場になるのは避けたい、昼間に人に来てもらいたいという思いで事業に取り組んでいる。(再掲)

⑦遊休不動産の再生による効果

項目	指標	指標値	備考
出・経済効果	当該物件での事業者数	6人	平成27年2月現在の入居者数。なお、創業者を除く従業員数は15名程度。
(交流人口)増	当該物件に係るイベントの開催回数	なし	現在はビル単位でイベントは行っていないが、毎年開催されるゑびす祭りに参加している。

⑧関連事業を含めたエリアへの効果

指標	エリア等	指標値	備考
リノベーション・エリアマネジメントによる新規事業者(創業者)数	錦二丁目 長者町	36 社	ゑびすビル Part1~3、ベンチャー向けビル(I.D. Lab)Part1~3 に入居している事業者数の合計
エリアでのイベント開催による動員数	錦二丁目 長者町	約 6~7 万人	平成 13 年から毎年、計 14 回開催されている「長者町ゑびす祭り」の近年の 2 日間での来場者数
地価の増減	錦二丁目 長者町	平成 22 年: 60 万円/m ² ↓ 平成 26 年: 55 万円/m ²	ゑびすビル Part1 に最も近いポイント(中区錦 2-11-31)での公示地価
エリア内の事業所数	錦二丁目	910	平成 24 年経済センサス-活動調査 参考表
エリア全体の従業員数	錦二丁目	平成 24 年: 20,421 人	平成 24 年経済センサス-活動調査 参考表
歩行者交通量	中心市街地 活性化基本 計画区域 (第 1 次)	平成 22 年: 2,081 人 ↓ 平成 25 年: 2,442 人	「平成 23・25 年度 名古屋市中心市街地歩行者通行量調査」における調査地点のうち、錦 2 丁目に最も近い地点の歩行者交通量(三菱東京 UFJ 銀行駐車場前(旧 UFJ 銀行本部別館前) 平日
地域を代表する施設への来場者数	中心市街地 活性化基本 計画区域 (第 1 次)	平成 19 年: 993,259 人 ↓ 平成 26 年: 1,823,354 人	「認定中心市街地活性化基本計画の最終フォローアップに関する報告」平成 26 年 5 月 名古屋市 における市科学館と市美術館の入場者数
エリア全体の年間商品販売額	名古屋市 中区	8,126,902 百万円	平成 19 年商業統計表 第 3 巻 産業編における年間商品販売額

(3) 長浜町家再生バンク（絹市）

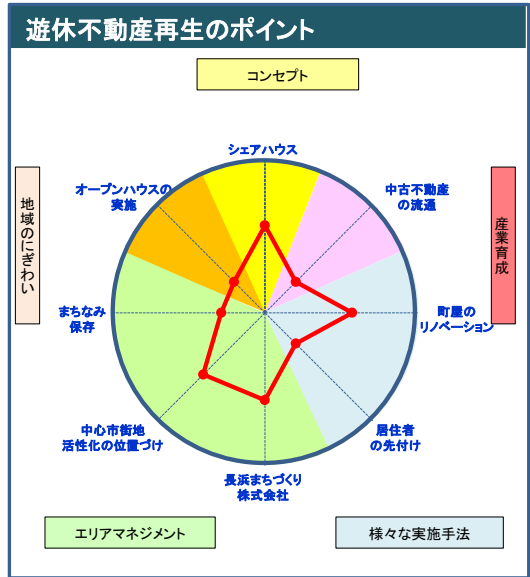
①事例別ポイント整理シート

事例③ 長浜町家再生バンク（絹市）



物件名 : 絹市(キヌイチ)
 所在地 : 滋賀県長浜市元浜町
 事業主体 : 長浜まちづくり(株)

事業概要 :
 空き町家を維持管理する「風通し」や、さらに、空き家オーナーを説得し1棟借り上げ再生した上で、情報発信して居住者を誘致する「橋渡し」を実施。
 当物件は、以前は醤油醸造業を営んだ空き町家を1棟借りし、専有規模および家賃を小口化し、シェアハウスとして転賃している。

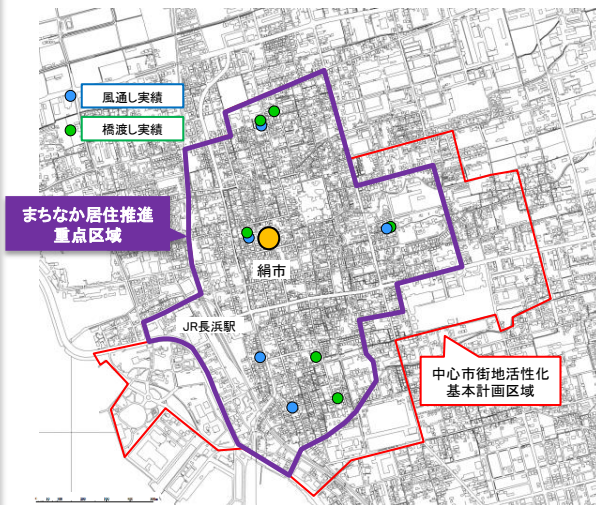


遊休不動産の再生による効果

居住者数	4名
------	----

エリアへの事業展開

エリアの考え方: まちなか居住推進重点区域
 中心市街地活性化基本計画区域
 (長浜市)



関連事業を含めたエリアへの効果

遊休不動産の再生件数	6件を橋渡し (この他に、風通し5件)
居住者数	8名
居住人口の増加に寄与	

②長浜町家再生バンクの概要

長浜市では、まちづくり会社である「長浜まちづくり(株)」が中心になり、中心市街地の居住人口増による商業機能強化及び賑わい持続や、民間の空き家の活用によるまちなか居住の推進を目的とした取り組みを行っている。

まちづくり会社の具体的な事業としては、少しずつ増えている空き町家を所有者に代わって維持管理する「風通し」、及び空き家所有者から1棟借り上げた町家を再生した上で、情報発信して居住者を誘致する「橋渡し」を実施している。

図表 26 長浜市における遊休不動産再生の取り組みの経緯

平成 21 年	中心市街地活性化基本計画(第 1 期)開始 長浜まちづくり(株)設立
平成 24 年	「ながはま住宅再生バンク」HP サイト運営開始
平成 25 年	「長浜町家再生バンク」に改称 「長浜町家再生バンク」活動促進検討会(専門家検討会)を開催
平成 26 年	中心市街地活性化基本計画(第 2 期)開始



市街地の様子 (町家を店舗に改修)



空き町家(内部)

③長浜市の関わり方

【中心市街地活性化基本計画の策定】

平成 26 年に大臣認定を受けた、第 2 期中心市街地活性化基本計画では、中心市街地の居住者の集積度を高め、まちなかが長い間担ってきた文化・コミュニティの中心性を継承することを目的のひとつとしている。

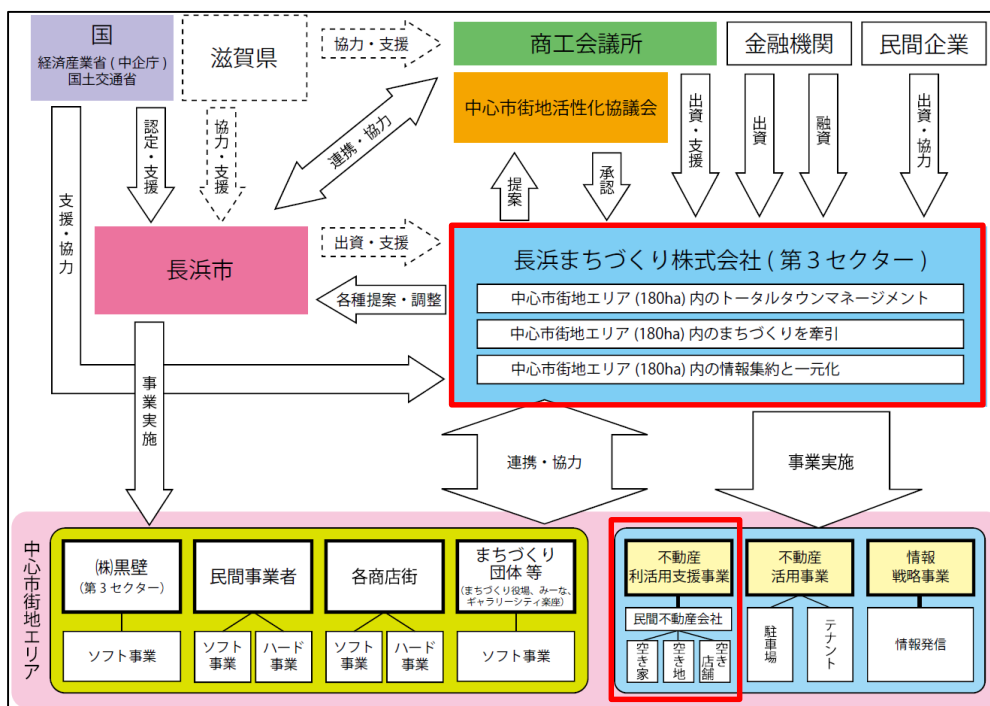
【まちなか居住推進事業の実施】

住宅利用による空き町家の利活用を重点的に進めていくエリアとして、第 2 期中心市街地活性化基本計画における中心市街地エリアのうち、旧長浜町域を想定し、まちなか居住推進重点区域を設定している。

このまちなか居住推進重点区域で住宅を取得する場合に助成金を交付する「まちなか居住推進事業」を実施している。このうち「まちなか空き家再生促進助成金」は、長浜町家再生バンクに登録された空き家を、自ら居住するために購入又は貸借し、当該空き家において外部又は内部の改修工事を行う場合に助成金を交付する事業である。

【まちづくり会社への支援】

中心市街地エリア内のまちづくりを牽引し、トータルタウンマネジメントを実施すると共に、遊休不動産再生事業も実施している第 3 セクターの長浜まちづくり(株)に対して、出資している。

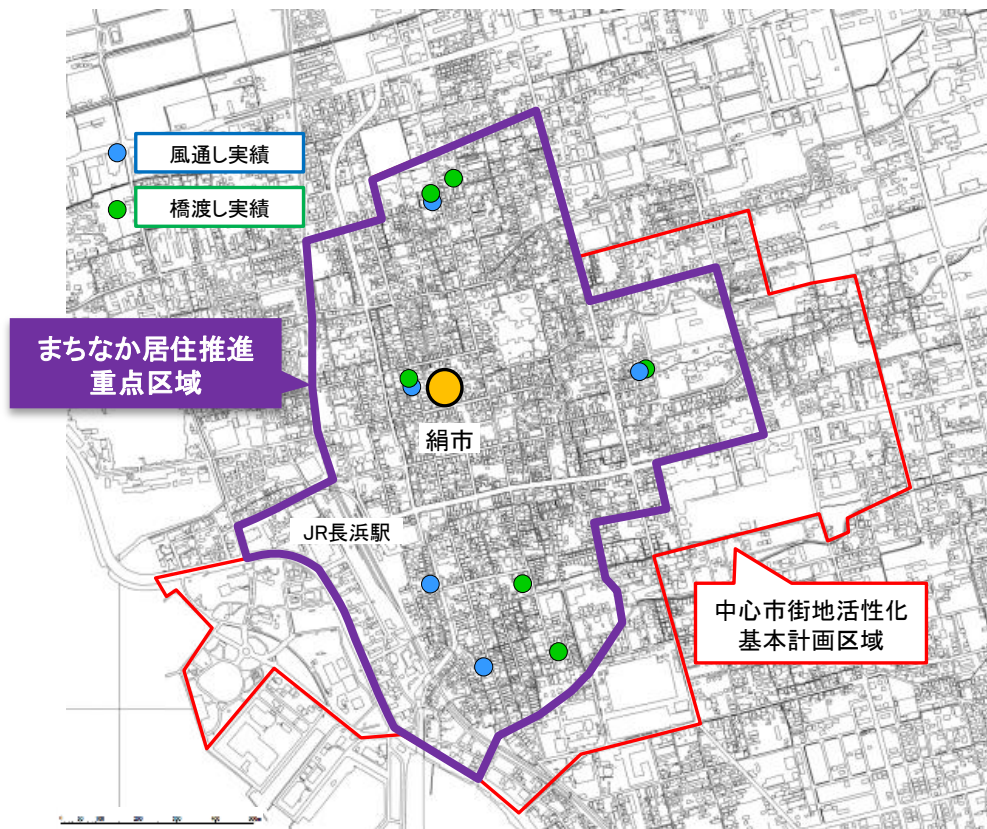


図表 27 長浜市「まちなか空き家再生促進助成金」の概要

(出典) 長浜まちづくり会社 HP に一部加筆

④エリアへの事業展開

長浜まちづくり(株)は、平成27年2月現在、6件の「橋渡し」を完了し、5件の「風通し」を実施中である。



図表 28 中心市街地活性化基本計画区域・まちなか居住推進重点区域
とリノベーション・エリアマネジメントの展開状況



商店街の様子



市街地の様子

⑤ 絹市の概要

物件名	絹市(キヌイチ)
物件所在地	滋賀県長浜市元浜町 22-24
物件概要	規模:地上2階、264 m ² 構造:木造 建築年:明治4年
物件所有者	個人 (借家人である長浜まちづくり(株)が運営)
借家人	個人 4名
開業時期	平成26年8月
事業概要	<p>以前は醤油醸造業を営んでいた当物件は、現代の一般的な家族向けの住まいとしては規模が大きく、また必要と見込まれる改修工事費も多額であったことから、町家としての内観・外観に対しては評価が得られても、貸り手や買い手を見つけにくい状況であった。</p> <p>シェアハウスとして賃借単位を小口化することで、空き町家の再生とエリアの景観的魅力向上に加え、適切な採算性が見込める事業として見通しが立ったことから、長浜まちづくり(株)が、所有者と入居者に代わる第三者として遊休不動産再生を事業化した。</p> <p>具体的には、①専有規模および家賃の小口化、②物件所有者の協力により相場より安い条件での賃借、③適正な仕様、価格での工事のマネジメントを実施。</p>



絹市 (内部)



絹市の周辺

⑥遊休不動産のポイント整理

分野	分野別チェック項目	判断のポイント	備考
1. コンセプト	1-1 テナント	★★ シェアハウス(コンセプトに合致)	現代の一般的な家族向けの住まいとしては規模が大きく、また必要と見込まれる改修工事費も多額であったため、まちづくり会社が1棟丸ごと借り上げ、シェアハウスの形態でサブリースを実施。
2. 産業育成	2-1 インキュベーション施設	なし	—
	2-2 雇用や産業の創出の取り組み	★ 中古不動産の流通	空き町家を、まちづくり会社が1棟丸ごと借り上げ、サブリースする「橋渡し」を実施。
3. 様々な実施手法	3-1 遊休不動産の発掘・マッチングの取り組み	★ 長浜まちづくり株式会社が遊休不動産の発掘・マッチングを実施	長浜まちづくり「(株)風通し」として、空いた町屋のオープンハウスを行い、また、「橋渡し」として空いた町屋のオーナーと入居者をWEB等を通じてマッチングを行っている。
	3-2 リノベーション実施での工夫	★★ 町家のリノベーション(町家のリノベーション、カスタマイズ賃貸)	明治4年築の町家をリノベーションし、柱梁、屋根、土壁及び天井、木製建具等は既存材を修繕。そのほか構造補強、内装、給排水設備・電気設備一式の改修を実施。適正な仕様、価格での工事のマネジメントを実施。
	3-3 テナント確保の取り組み	★ 居住者の先付け	入居者は、工事期間中に複数回見学などをして気に入ったことで、竣工までにテナント等の入居を決定した。
4. エリアマネジメント	4-1. エリアマネジメント組織等	★★ 長浜まちづくり株式会社(コンセプト有り)	町衆たちの暮らしの器として建てられてきた町家を対象として再生。(まちづくり会社HPより)
	4-2. 地方公共団体による上位計画等	★★ 中心市街地活性化の位置づけ(中活の位置づけ、地方公共団体との連携あり)	中心市街地エリア内にまちなか居住推進重点区域を設定し、まちなか居住推進事業を実施。
	4-3. まちなみ景観形成の上位計画	★ まちなみ保存(町家保存の取り組み)	町衆たちの暮らしの器として建てられてきた町家を対象として再生。
5. 地域の賑わい	5-1. 地域を活性化する取り組み	★ オープンハウスの実施(オープンハウス)	所有者が賃貸や売却を希望する物件について、見学会を開催。

分野	分野別チェック項目	判断のポイント	備考
	5-2. 賑わい創出効果のある施設	なし	—

⑦遊休不動産の再生による効果

項目	指標	指標値	備考
居住者の増加	当該物件での居住者数	4名	

⑧関連事業を含めたエリアへの効果

評価指標	エリア等	指標値	評価の考え方等
リノベーション・エリアマネジメントによる居住者数	まちなか居住推進重点区域	計17名	
地価の増減	まちなか居住推進重点区域	—	【参考情報】 まちなか居住推進重点区域内の住宅地(朝日町 19-28)での公示地価は、平成21年:7.45万円/m ² →平成26年:7.1万円/m ² に減少。
エリア全体での人口増減(夜間人口)	中心市街地活性化基本計画区域	—	【参考情報】 毎年3月の住民基本台帳における中心市街地の居住者数は、平成21年:10,377人→平成25年:9,771人に減少。

(4) おかげ横丁・おはらい町通り（五十鈴茶屋本店）

①事例別ポイント整理シート

事例④ おかげ横丁・おはらい町通り(五十鈴茶屋本店)



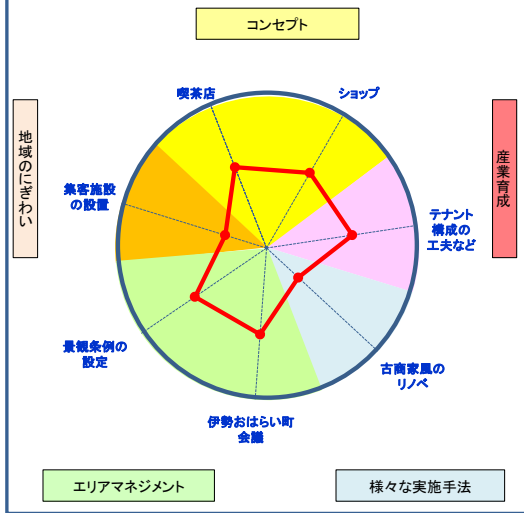
物件名 : 五十鈴茶屋 本店
 所在地 : 三重県伊勢市宇治中之切町
 事業主体 : (株)五十鈴茶屋

事業概要 :

伊勢神宮内宮参道の沿道におけるおかげ横丁形成の皮切りとなった物件である。店舗建物は本格子の出窓を持つ重厚な作りで、内部は三重県の古い商家を忠実に復元している。

おかげ横丁は、(株)赤福が用地の取得と集客施設の整備を面的に展開し、テーマパークではなく誰でも自由に通行できる開放的なまちを形成しているのが特徴である。

遊休不動産再生のポイント



遊休不動産の再生による効果

従業員

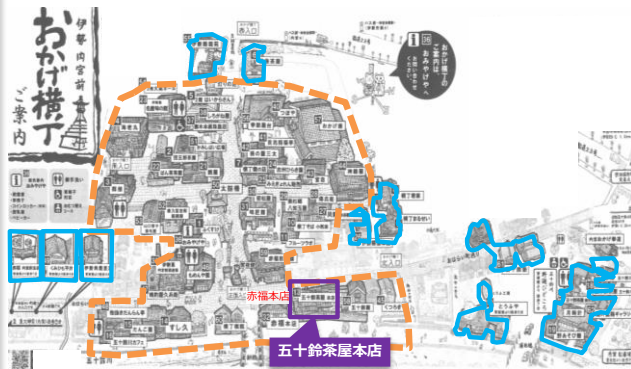
15名

エリアへの事業展開

エリアの考え方:

: 平成5年開業のおかげ横丁エリア

: 平成26年時点の店舗拡大部分



資料:「おかげ横丁」案内パンフレットに加筆

関連事業を含めたエリアへの効果

遊休不動産の再生件数	28件 (株)赤福関連のみ 飲食14店、物販35店、 美術館・資料館他6)
おかげ横丁全体店舗数	62店舗 (従業員数350人)
おかげ横丁の年間売り上げ	50億円
おかげ横丁への観光客数	H4 約35万人 H25 約655万人
平成26年度地価調査において三重県の プラスの地価変動順位1位	

②おかげ横丁・おはらい町通りの概要

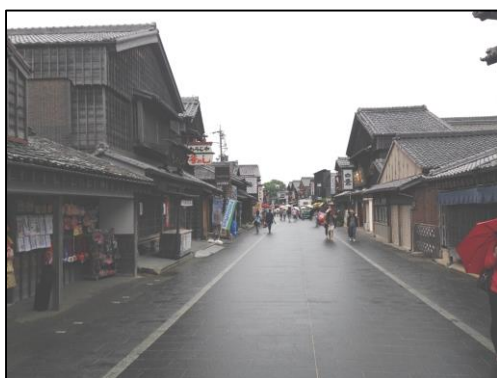
昭和 50 年代頃から、伊勢神宮内宮の参拝客が、参拝後に駐車場から直接他の観光地へ移動するようになり、門前町が衰退していた。

このような状況に対して、民間企業である(株)赤福は自ら、おかげ横丁を中心とした伊勢神宮内宮参道の沿道において、用地の取得と集客施設の整備を面的に展開している。

三重県の伝統的、特徴的な街並みを移築、再現しながらも、テーマパークではなく誰でも自由に通行できる開放的なまちを形成していることが特徴である。

図表 29 おかげ横丁・おはらい町通りにおける遊休不動産再生の取り組みの経緯

昭和 54 年	地元住民による「内宮門前町再開発委員会」が結成
昭和 57 年	「内宮門前町町並み保存」についての要望書が伊勢市へ提出
昭和 61 年	「内宮門前町町並み修景保存等に関する請願」が議会に提出
昭和 62 年	住民と地方公共団体が協力し、「内宮前門前町町並み調査」を実施
昭和 63 年	「伊勢市まちなみ保全条例」制定 「伊勢市まちなみ保全事業基金」を創設
平成元年	(株)赤福が伊勢市に 5 億円を寄付（平成元年から 5 年間で）
平成 4～5 年	無電柱化、道路の石畳舗装化の完了
平成 5 年	(株)赤福が「おかげ横丁」をオープン
平成 6 年	内宮門前町再開発委員会が「伊勢おはらい町会議」に改名
平成 21 年	伊勢市まちなみ保全事業を廃止 伊勢市景観計画に基づく重点地区、景観法に基づく景観地区に指定 用途地域の変更、高度地区を指定



おはらい町通り



おかげ横丁

③伊勢市の関わり方

【伊勢市まちなみ保全条例の制定】

平成元年に「伊勢市まちなみ保全条例」が制定された。伊勢市は、同条例の保全整備基準（切妻、妻入り、木造など）に従った保全地区内での新・増改築向け低利融資（3000万円まで）や、無電柱化工事、道路再舗装（石畳化）工事などを行なっている。

なお、伊勢市によるおはらい町の保全事業は、(株)赤福からの寄付金を基金として行われている。



【景観地区の決定等】

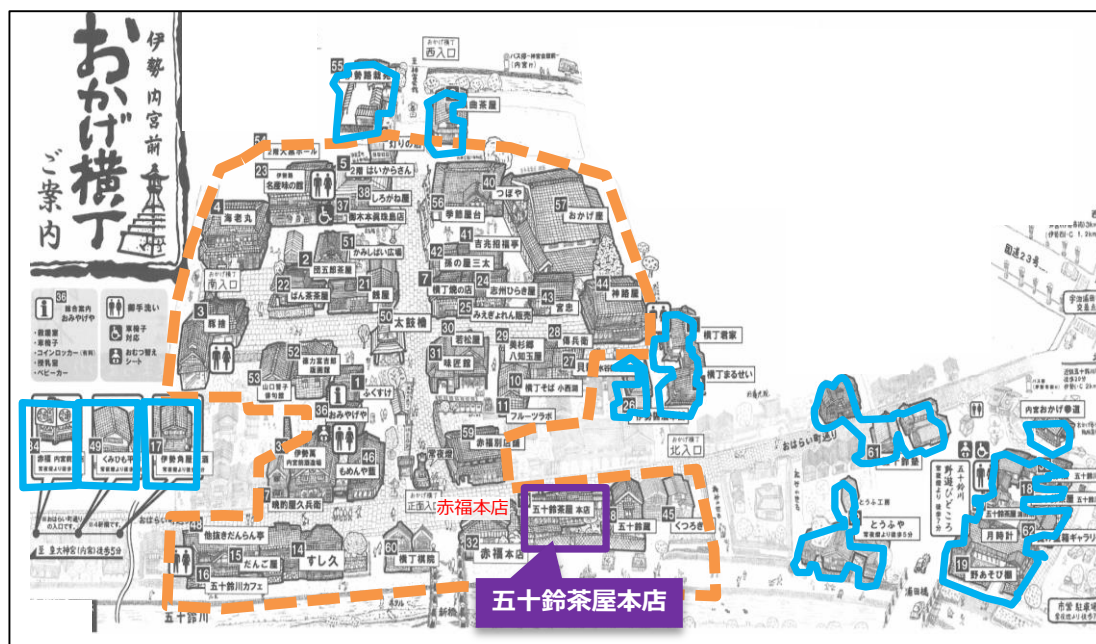
平成 21 年に、内宮おはらい町地区において、伊勢の建築様式を基本とした日本瓦葺きによる切妻・妻入りの屋根と杉板のきざみ囲いの外壁によるまちなみを保全するため、景観法に基づく景観条例と景観地区（内宮おはらい町地区）の決定、及び都市計画法に基づく高度地区を指定している。

④エリアへの事業展開

(株)赤福は、平成 26 年 4 月現在、建物 28 棟（飲食 14 店舗、物販 35 店舗、美術館・資料館他 6）をおかげ横丁を含むおはらい町通り沿道において展開している。

エリアの考え方

-  : 平成 5 年開業のおかげ横丁エリア
-  : 平成 2 6 年時点の店舗拡大部分



図表 30 中心市街地活性化基本計画・都市再生緊急整備地域計画の対象エリアと伊勢市宇治中之切町地区他におけるリノベーション・エリアマネジメントの展開状況

(資料)「おかげ横丁」案内パンフレットに加筆

⑤五十鈴茶屋本店の概要

物件名	五十鈴茶屋 本店
物件所在地	三重県伊勢市宇治中之切町 30 (赤福本店の隣に立地)
物件所有者 (家主)	(株)赤福
テナント (店子)	五十鈴茶屋本店
物件概要	規模:地上 2 階、240 m ² 構造:木造 建築年:昭和 60 年 10 月
開業時期	昭和 60 年
事業概要	伊勢神宮内宮参道の沿道におけるおかげ横丁形成の皮切りとなった物件である。店舗建物は本格子の出窓を持つ重厚な作りで、内部は三重県の古い商家を忠実に復元している。

⑥遊休不動産のポイント整理

分野	分野別チェック項目	判断のポイント	備考
1. コンセプト	1-1 テナント	★★ 飲食施設(コンセプト合致)	五十鈴茶屋本店
2. 産業育成	2-1 インキュベーション施設	なし	—
	2-2 雇用や産業の創出の取り組み	★★ テナントの構成を工夫、中古不動産の流通	事業主体であり、おかげ横丁全体のリノベーション・エリアマネジメントを実施している(株)赤福がテナント構成を工夫。敷地内で隣接する五十鈴蔵を展示施設として通年活用。
3. 様々な実施手法	3-1 遊休不動産の発掘・マッチングの取り組み	なし	—
	3-2 リノベーション実施での工夫	★ 古い商家を忠実に復元	店舗建物は本格子の出窓を持つ重厚な造りで、内部は三重県の古い商家を忠実に復元。
	3-3 テナント確保の取り組み	なし	(事業主体である(株)五十鈴茶屋は、(株)赤福の関連会社である。)
4. エリアマネジメント	4-1. エリアマネジメント組織等	★★ 伊勢おはらい町会議(組織有り、コンセプト有り)	任意団体のおはらい町会議で、イベントや交流などの調整を実施

分野	分野別チェック項目	判断のポイント	備考
	4-2. 地方公共団体 による上位計画 等	なし	民間主導のため
	4-3. まちなみ景観形 成の上位計画	★★ 景観条例の制定 (地方公共団体 による景観条 例、おはらいまち 会議での連携)	伊勢市は、まちなみ保全条例の制定や用途変更、景観地区、高度地区などを決定明治期の三重県内の建物にこだわり、移築や外観のコピーを実施。事業者がまちなみ保全事業に対して寄付。
5. 地域の賑 わい	5-1. 地域を活性化す る取り組み	なし	—
	5-2. 賑わい創出効 果のある施設	★ 集客施設の設置 (カフェ)	五十鈴茶屋本店(再掲)

⑦遊休不動産の再生による効果

項目	指標	指標値	備考
出・経済効果 事業による雇用創	当該物件 での従業員 数	15人	
(交流人口)増 地域への集客	当該物件 に係るイベ ントの開催 回数	(右記)	敷地内で隣接する五十鈴蔵を展示施設として通年活用。 (再掲)

⑧関連事業を含めたエリアへの効果

評価指標	エリア等	指標値	評価の考え方等
地価の増減	おかげ横丁	平成 23 年: 22 万円/m ² ↓ 平成 26 年: 25 万円/m ²	五十鈴茶屋に最も近いポイント(三重県伊勢市宇治今在家町字中賀集楽 47 番 1 外)での公示地価 同ポイントは、平成 26 年の三重県内での公示地価のプラス変動(対前年)順位が1位
地域を代表する施設への来場者数 1	おかげ横丁	昭和 55 年: 約 10 万人/年 ↓ 平成 25 年: 約 186 万人	赤福本店への年間来店者数
リノベーション・エリアマネジメントによる新規事業者(創業者)数	おかげ横丁	62 店舗	おかげ横丁の店舗数
リノベーション・エリアマネジメントによる従業員数	おかげ横丁	350 人	おかげ横丁の運営会社(有)伊勢福の従業員数
リノベーション・エリアマネジメントによる年間売上	おかげ横丁	50 億円	おかげ横丁の運営会社(有)伊勢福の年間売上
リノベーション・エリアマネジメントによる来街者数	おかげ横丁	平成 4 年: 約 35 万人 ↓ 平成 25 年: 約 655 万人	おかげ横丁への年間入庁者数 ※おかげ横丁平成 5 年誕生
エリア内の事業所数	宇治 中之切町	53	平成 24 年経済センサス-活動調査 参考表
エリア全体の従業員数	宇治 中之切町	平成 24 年: 812 人	平成 24 年経済センサス-活動調査 参考表
地域を代表する施設への来場者数	伊勢神宮 内宮	平成 5 年: 約 553 万人/年 ↓ 平成 25 年: 約 885 万人/年	伊勢神宮内宮への年間参拝者数(「(株)赤福提供資料 より) ※おかげ横丁平成 5 年誕生、平成 5 年・平成 25 年は共に式年遷宮
宿泊者数	伊勢市 伊勢地域	平成 25 年: 417,256 人	平成 25 年の伊勢市観光等計における伊勢市伊勢地域の宿泊者数
エリア全体の年間商品販売額	伊勢市	307,634 百万円	伊勢市(平成 19 年商業統計表 第 3 巻 産業編における年間商品販売額

(5) ちよだプラットフォームスクウェア

①事例別ポイント整理シート

事例⑤ ちよだプラットフォームスクウェア



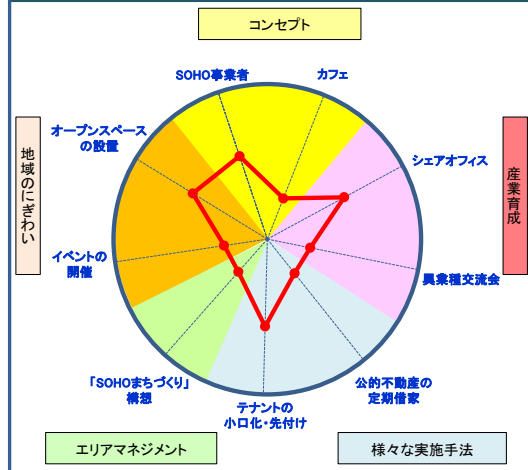
物件名 : ちよだプラットフォームスクウェア
所在地 : 東京都千代田区神田錦町
事業主体 : プラットフォームサービス(株)

事業概要 :

官民の検討会が策定した「SOHOまちづくり構想」に基づき、千代田区が所有する旧・中小企業センターを(財)千代田区まちづくり推進公社(現 財まちみらい千代田)に貸し付け、遊休不動産再生事業者を公募した。

選定されたプラットフォームサービス(株)は、SOHOオフィスの拠点として同施設を利活用し、ビルの管理運営からテナント集めとインキュベーション施設としての支援に一括して取り組むと共に、サテライト施設を周辺に展開している。

遊休不動産再生のポイント



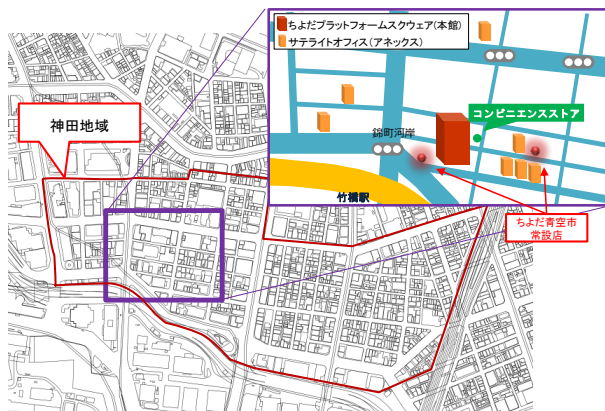
遊休不動産の再生による効果

SOHOオフィス利用者	334社
維持管理時の縮減効果	年間 約1億円
千代田区の事業収入	年間 約1.8億円
イベントの開催回数	ちよだ青空市を毎月 1回開催

エリアへの事業展開

エリアの考え方: 神田地域(神田錦町・内神田)

(「中小ビル連携による地域産業の活性化と地域コミュニティの再生」提言)



関連事業を含めたエリアへの効果

遊休不動産の再生件数	サテライトオフィス 8棟
○ちよだ青空市の 常設店舗 出店 ○ コンビニ の出店	
新規事業創出の経済効果	1年当たり 約4千8百万円
事業所数の増加	+138事業所 (平成13年→平成18年)

②ちよだプラットフォームスクウェアの概要

神田地区周辺では、地場産業である卸売業、印刷関連業等の衰退、景気低迷による法人数の減少、定住人口の減少等により、空室の増加が見られるようになってきた。

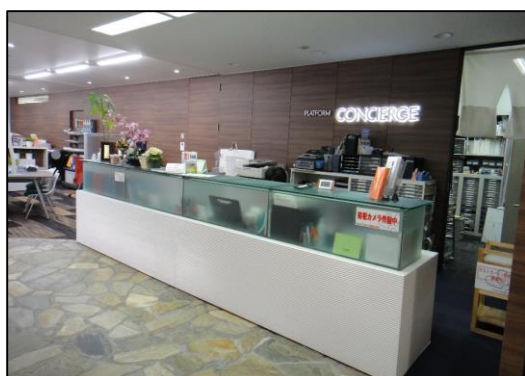
官民の検討会が策定した「SOHO まちづくり構想」に基づき、稼働率の低かった千代田区所有の旧・中小企業センターを(財)千代田区まちづくり推進公社（現 (財)まちみらい千代田）に無償で貸し付け、同公社が遊休不動産再生事業者を公募した。

選定された事業者が設立したプラットフォームサービス(株)は旧中小企業センタービルを低廉に借り受け、SOHO オフィスの拠点「ちよだプラットフォームスクウェア」（本館）として同施設を利活用し、ビルの管理運営からテナント集め等の支援、さらには周辺へのサテライト施設の展開まで一括して実施している。

図表 31 千代田区 旧・中小企業センター(ちよだプラットフォームスクウェア)における遊休不動産再生の取り組みの経緯

平成 8 年	「SOHO まちづくり検討委員会」設置
平成 15 年	千代田 SOHO まちづくり推進検討会が「SOHO まちづくり構想」※をとりまとめ旧・中小企業センターをまちづくりの拠点として整備する方針を決定 管理者(遊休不動産再生事業者)を公募
平成 16 年	「ちよだプラットフォームスクウェア」として利活用開始
平成 17 年	初のサテライト「アネックス-01」オープン
平成 21 年	学識経験者が参画した事業評価検討会が成果と今後の課題をとりまとめ
平成 26 年	遊休不動産再生事業者との 10 年間の契約延長を決定

※文書名は、「『中小ビル連携による地域産業の活性化と地域コミュニティの再生』～遊休施設所有者のネットワーク化と家守による SOHO まちづくり施策の展開」という提言書



施設内部（コンシェルジュ）



施設内部（オープンレスト -利用者交流-）

③千代田区の関わり方

【公的不動産の活用】

「SOHO まちづくり構想」に基づく事業のモデルケースとして、施設利用率の低下していた「旧・中小企業センター」をまちづくりの拠点として整備する方針を決定した。

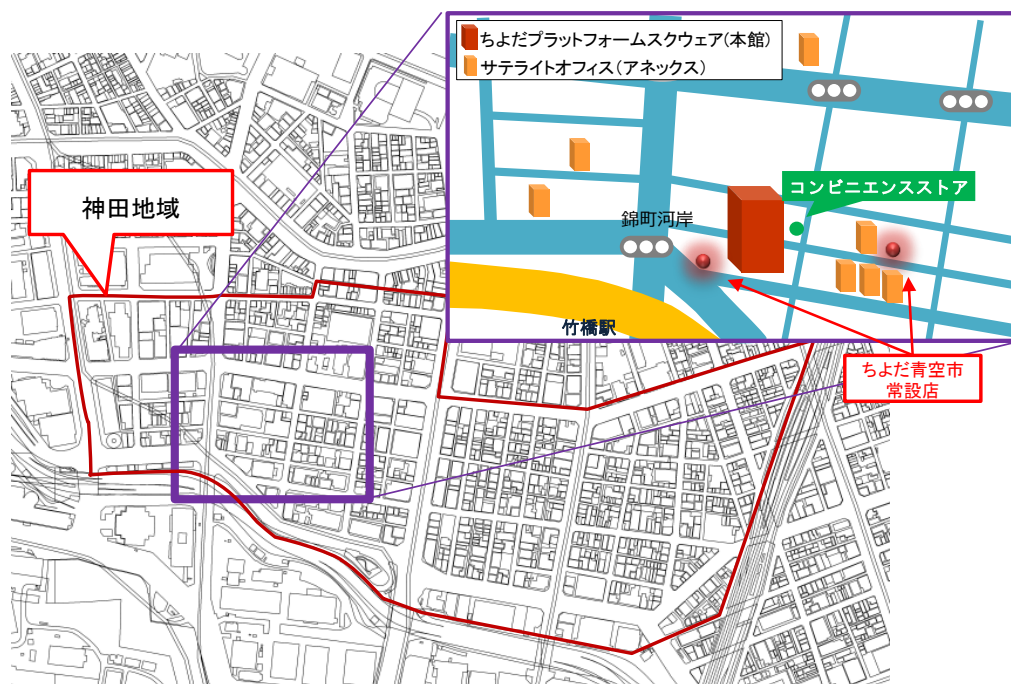
地方公共団体財産の活用にあたり、民間事業者の自由度を確保するため普通財産へ変更し、10年間の定期借家契約により賃借を行なっている。

事業者募集段階で産業振興やまちづくりの拠点としての活用、入居者への支援育成を要求し、実行可能と思われる事業者を選定している。

④エリアへの事業展開

旧・中小企業センターの「ちよだプラットフォームスクウェア」は、周辺のサテライトの管理・運営機能を有するコア施設として利活用されている。

平成27年2月現在、周辺の民間ビルを賃借し、サテライトとして「アネックス-01～08」の8カ所に展開している。サテライトの管理・運営機能は「ちよだプラットフォームスクウェア」本館が有している。



図表 32 神田地域での「ちよだプラットフォームスクウェア」に係る
リノベーション・エリアマネジメントの展開状況

⑤ちよだプラットフォームスクウェア本館の概要

物件名	ちよだプラットフォームスクウェア本館
物件所在地	東京都千代田区神田錦町 3-21
物件概要	規模:地上 5 階・地下 2 階、5,712 m ² 構造:鉄筋コンクリート造 建築年:1981 年
物件所有者	千代田区
テナント	SOHO 用オフィス、財団法人事務所
開業時期	平成 16 年
事業概要	官民の検討会が策定した「SOHO まちづくり構想」に基づき、千代田区が所有する旧・中小企業センターを(財)千代田区まちづくり推進公社(現 (財)まちみらい千代田)に貸し付け、遊休不動産再生事業者を公募した。 選定されたプラットフォームサービス(株)は、SOHO オフィスの拠点として同施設を利活用し、ビルの管理運営からテナント集め等の支援に一括して取り組むと共に、サテライト施設を周辺に展開している。

⑥遊休不動産のポイント整理

分野	分野別チェック項目	判断のポイント	備考
1. コンセプト	1-1 テナント	★★ SOHO 事業者(コンセプト合致) ★ カフェ	SOHO 用オフィスが中心。(財)まちみらい千代田がキーテナントのひとつとして会議室を賃借。 公開空地にウッドデッキを設置。昼食時にはネオ屋台のクルマが並び、ランチを求める人の列ができる。
2. 産業育成	2-1 インキュベーション施設	★★ シェアオフィス(事業者数 10 社以上)	SOHO 用オフィスが中心であることに加えて、女性起業家支援オフィスを開設。
	2-2 雇用や産業の創出の取り組み	★ 異業種交流会	入居者の加入する運営協議会が、入居者の世話をする SOHO エージェント制度や、定期的な異業種交流会の開催などの支援を実施。
3. 様々な実施手法	3-1 遊休不動産の発掘・マッチングの取り組み	★ 公的不動産の定期借家	千代田区が所有する旧中小企業センタービルを定期借家。
	3-2 リノベーション実施での工夫	★ 地方公共団体との費用分担	改修工事費 4 億円のうち 1.6 億円をプラットフォームサービス(株)が支出。 事業者が大規模修繕を含めて提案する形式。

分野	分野別チェック項目	判断のポイント	備考
	3-3 テナント確保の 取り組み	★★ テナントの小口化・ 先付け	SOHO 用オフィスのうち区画を明確化したクローズドネスト部分の入居者は、事業化の時点までにはほぼ決まっていた。「小さく借りて大きく使う」という考え方に基づき、専有部分は狭く、ロビーや打合せスペースは十分確保。専有面積は4～20m ² 超まで幅広く準備し、会社の成長段階に応じて移転可能。ホームページや投稿等を通じて情報発信。
4. エリアマ ネジメント	4-1. エリアマネジ メント組織等	★ プラットフォームサ ービス	公有資産を活用したタウンマネジメントを実施。学識経験者が参画した事業評価検討会が成果と今後の課題について報告書を取りまとめ(PDCA の実施)。
	4-2. 地方公共団体 による上位計 画等	★ 「SOHO まちづく り」構想	千代田区SOHOまちづくり検討委員会の提言。
	4-3. まちなみ景観 形成の上位計 画	なし	-
5. 地域の賑 わい	5-1. 地域を活性化 する取り組み	★ イベントの開催	地域の神田祭に積極的に参画。ちよだプラットフォームスクウェア 1 階広場にて、毎月第一水曜日に「ちよだ青空市」を開催。公開空地に設置したウッドデッキでは、昼食時にはネオ屋台のクルマが並び、ランチを求める人の列ができる。
	5-2. 賑わい創出効 果のある施設	★★ オープンスペース の設置	貸し会議室に加え、屋上緑化や 1 階にカフェ・ウッドデッキを設置。周辺ビルの人たちの憩いの場となっている。

⑦遊休不動産の再生による効果

項目	指標	指標値	備考
創出・経済効果 事業による雇用	当該物件での事業者数	334 社	平成 23 年 6 月現在の契約利用者数。
(交流人口)増 地域への集客	当該物件への来場者数	不明	平成 23 年 6 月現在の会議室登録者数は 2,750 社。
	当該物件来場者等の消費支出	約 1 億 700 万円/年	入居者の消費に伴う千代田区内での生産波及効果。
	当該物件に係るイベントの開催回数	月 1 回	ちよだプラットフォームスクウェア 1 階広場にて、毎月第一水曜日に「ちよだ青空市」を開催。 公開空地に設置したウッドデッキでは、昼食時にはネオ屋台のクルマが並び、ランチを求める人の列ができる。
営の効率性 地方公共団体経	公共施設の維持管理費	年間約 1 億円縮減	従前の施設の維持管理費は年間 1.5 億円前後。 これに対し、現在は維持管理を一括して委託の上、賃料収入が年間 0.5 億円程度。
	地方公共団体収入の向上	5 年間で約 1.8 億円	プラットフォームサービス(株)との賃貸借契約による財団法人まちみらい千代田の収入。

⑧関連事業を含めたエリアへの効果

評価指標	エリア等	指標値	評価の考え方等
地価の増減	神田錦町	平成 21 年: 211 万円/m ² ↓ 平成 26 年: 161 万円/m ²	ちよだプラットフォームスクウェアに最も近いポイント(神田錦町 3 丁目 22 番 8)での公示地価。
エリアへの同種/関連施設の立地件数	神田錦町	(右記)	近傍には、月 1 回開催している「ちよだ青空市」の常設店舗が出店。 また、コンビニが新規に立地。
エリア内の事業所数	神田地域	138 事業所増加 (平成 13→18 年)	
新規事業創出の経済効果	千代田区	約 4,800 万円/ 年	
エリア全体の年間商品販売額	千代田区	42,649,974 百万円	千代田区の年間商品販売額(平成 19 年商業統計表 第 3 巻 産業編(市区町村表)より)

(6) ちよだアートスクエア (アーツ千代田 3331)

①事例別ポイント整理シート

事例⑥ ちよだアートスクエア(アーツ千代田 3331)



物件名 : アーツ千代田 3331
 所在地 : 東京都千代田区外神田
 事業主体 : 合同会社コマンドA

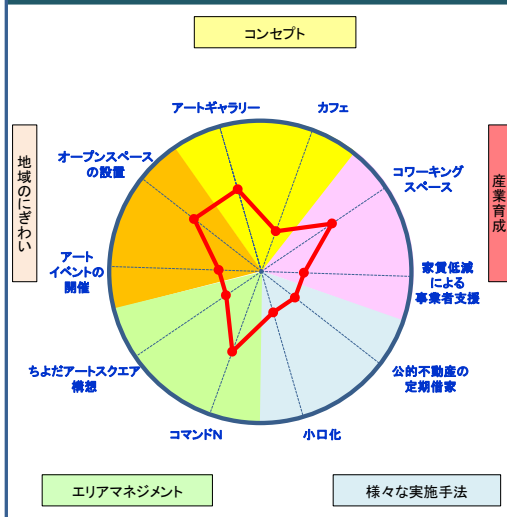
事業概要 :

千代田区が、旧練成中学校(平成17年3月廃校)を活用し、文化芸術を通して人々の生活の質を高めることを目的に設置した、様々な自己表現の場や交流の機会を広く提供するオルタナティブなアートセンター。

運営団体(事業者)は千代田区と5年間の普通財産賃貸借契約を締結。対象施設内の設計及び改修工事を行った上で、独立採算を前提に施設の管理運営を実施。

千代田区と運営団体だけによる事業が行われているのではなく、入居団体やアーツ千代田 3331の多くの利用者の様々な活動によって多種多様な活動が発信されることにより、求心力と発信力の幅を広げている。

遊休不動産再生のポイント

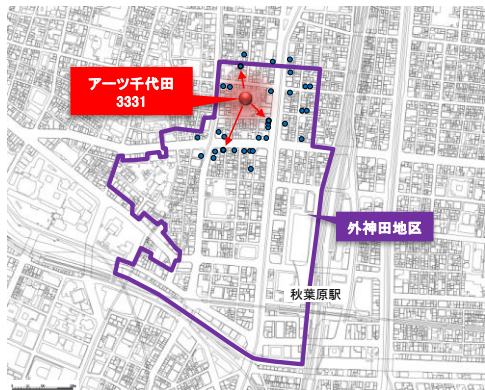


遊休不動産の再生による効果

運営団体の売上	年間 約1.6億円
施設への来場者数	年間 約80万人
来場者による千代田区内での最終消費支出	約4.8億円
メディア露出によるパブリシティ効果	5年間で 約3.3億円

エリアへの事業展開

エリアの考え方: 千代田区外神田地区



関連事業を含めたエリアへの効果

アーツ千代田 3331の存在に感化されて開業したギャラリー・飲食店は **少なくとも 3件**

公園の一体化による **治安・雰囲気改善**

周辺アート事業者との協力で **TRANS ARTS TOKYO**の開催

犯罪件数が4年間で **15%減少**

②ちよだアートスクエアの概要

千代田区の「ちよだアートスクエア構想」（文化芸術基本条例）に基づき、様々な自己表現の場や交流の機会を広く提供するオルタナティブなアートセンターとして、文化芸術を通して人々の生活の質を高めることを目的に設置された。

千代田区は、廃校となっている中学校を、「区有財産活用懇談会」を経て、利活用可能な施設として位置付け、施設の運営団体（遊休不動産再生事業者）を公募した。

運営団体の合同会社コマンドAは自ら利活用のための設計、改修を行い、暫定利用（5年単位普通財産賃貸借契約）期間での独立採算を前提として、施設に関わる全ての管理運営を実施している。

早期の投資回収を前提にリノベーション工事を行い、経営とアート活動を両立し、地域にも開く体制を組み、そこで生み出された収益をアート・文化・コミュニティ活動に還元できる仕組みを目指している。

運営団体は、地域の祭りへの参加、老人会・小学校でコミュニティアートを実施するなど地域に根ざした活動を積極的に行っている。

テナントとしては、ギャラリー・オフィス・カフェ等が入居している。テナントは、アート・デザイン・まちづくりの分野にほぼ限定しているため、団体の活動内容によって収益性がことなることから、活動内容及び収益性に応じて2段階の賃料設定を行っている。

図表 30 千代田区 旧・練成中学校(アーツ千代田 3331)
における遊休不動産再生の取り組みの経緯

平成 17 年	千代田区が「千代田区文化芸術プラン」を策定 区民・学識経験者等による「ちよだアートスクエア検討会」を設置 旧・練成中学校閉校
平成 18 年	ちよだアートスクエア検討会が「ちよだアートスクエア構想」を区に提言 (設置場所として旧・練成中学校が望ましいと判断) 区が「ちよだアートスクエア実施委員会」を設置
平成 19 年	ちよだアートスクエア実施委員会が「ちよだアートスクエア設置について」を 区に答申
平成 20 年	区が実施計画書を策定 (仮称)ちよだアートスクエア運営団体の公募開始 事業提案コンペ方式で合同会社コマンド A を第一候補団体として決定
平成 22 年	アーツ千代田 3331 オープン
平成 26 年	区が第 2 期の事業者を公募 第 2 期も現事業者である合同会社コマンド A に決定

③千代田区の関わり方

【上位構想・計画の策定】

千代田区は、平成 16 年 3 月に策定した「文化芸術基本条例」に基づく文化芸術施策を推進するため、平成 17 年 1 月「千代田区文化芸術プラン」を策定。ちよだアートスクエア重点プロジェクトとして位置づけた。

【ちよだアートスクエア設置】

区は、区民・学識経験者等からなる「ちよだアートスクエア検討会」を設置し、検討会で検討されたコンセプトである「ちよだアートスクエア構想」の提言を受けた。

ちよだアートスクエア構想実現に向けた検討機関として「ちよだアートスクエア実施委員会」を設置。実施委員会から「ちよだアートスクエア設置について」の答申を受けて実施計画書を策定し、文化芸術活動の場所や発表の機会を提供し人々の生活の質を高める拠点施設とすることを目的とする（仮称）ちよだアートスクエアを設置した。

【利活用する施設の位置づけ】

ちよだアートスクエアの設置場所として、「区有財産活用懇談会」において、既存施設を活用した整備を前提に区内 3 箇所の旧学校施設を候補に比較検討がなされ、利活用可能な施設として旧・練成中学校を位置付けた。

【事業者の公募・選定】

ちよだアートスクエアの運営団体を公募し、活動内容と経済性の両立を総合的に評価する事業提案コンペ方式により、合同会社コマンド A を候補団体として決定した。

【事業者に対する施設の賃借】

区は、旧練成中学校の施設について運営団体と 5 年間普通財産賃貸借契約を締結している。設計の段階から賃貸することで、民間事業者に設計のイニシアティブを与え、できるだけ自由度の高い管理運営を実施できるようにしている。

なお改修工事のうち、バリアフリー対策・施設インフラ・関連法規適合等に関わる工事は区が負担し、賃借料の減額や PR 活動を通じた支援を行っている。

【事業の支援とチェック等】

区は、運営団体の運営や文化芸術活動を支援し、区が委嘱したアートスクエア評議委員会が定期的に事業の実施計画・事業実績等について評価する仕組みとしている。

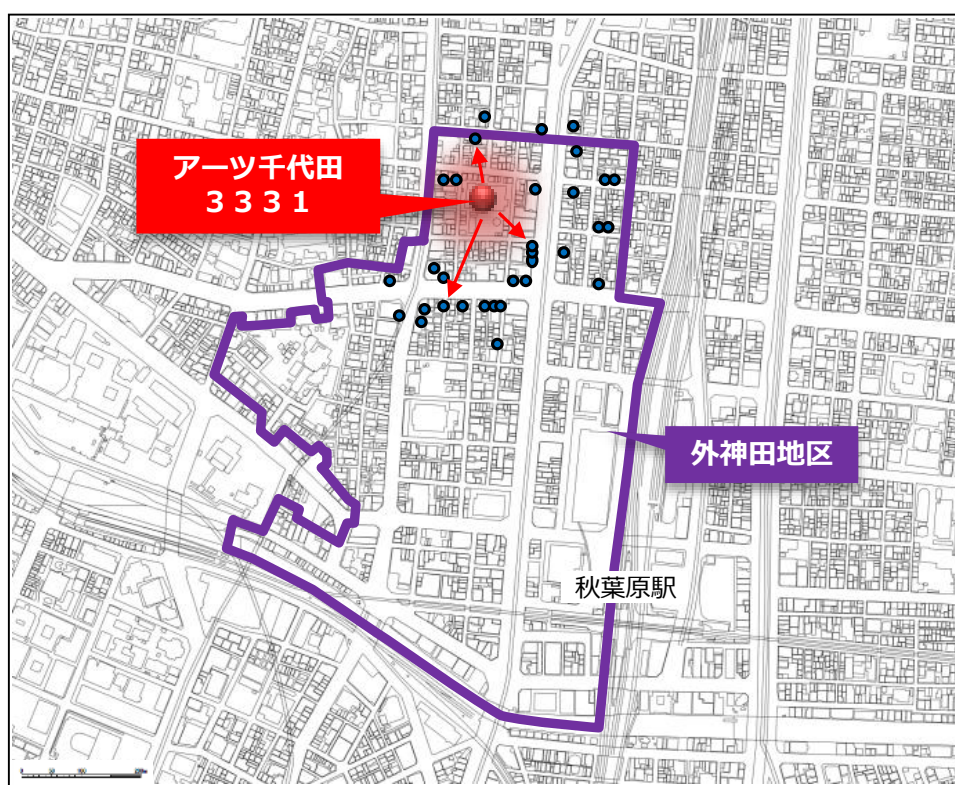
また、運営団体がテナントを選定する際には、活動内容・実績・入居後の計画提出を求め、テナント入居審査委員会にて審査決定した上で、区が了解することとなっている。

④エリアへの展開

施設の運営団体（遊休不動産再生事業者）である合同会社コマンドAは、神田の街を使ったアートイベントである「TRANS ARTS TOKYO」を手掛けている。また、地域の祭りへの参加、老人会・小学校でコミュニティ・アートを実施するなど地域に根ざした活動を積極的に実施している。

周辺にギャラリーの出店が見られ、東京でも最もギャラリーが集まるエリアになった。当施設のコンセプトに感化されて出店したギャラリーや飲食店が、少なくとも3件ある。

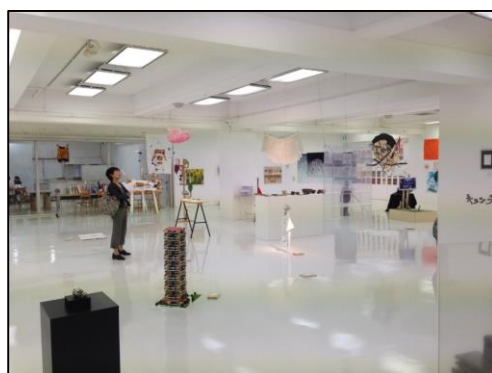
合同会社コマンドAの関連団体である一般社団法人非営利芸術活動団体コマンドNは、神田地区で80以上のアートプロジェクト、400人以上の国内外のアーティスト、地域の人々とコラボレーションし、平成25年9月、旧万世橋駅の商業施設にカフェ&和酒「N3331」をオープンした。



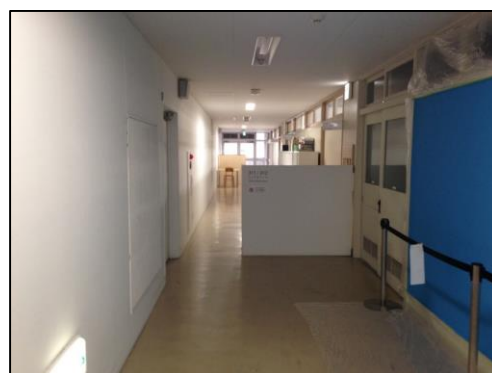
図表 33 「アーツ千代田 3331」の周辺店舗への波及効果

⑤アーツ千代田 3331 の概要

物件名	アーツ千代田 3331
物件所在地	東京都千代田区外神田 6-11-14
物件概要	規模:地上3階・地下1階、7,249.72 m ² 構造:鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造 建築年:昭和53年
物件所有者 (家主)	千代田区
テナント (店子)	オフィス(シェアオフィス含む)、アートギャラリー、カフェ等
開業時期	平成22年6月
事業概要	<p>様々な自己表現の場や交流の機会を広く提供するオルタナティブなアートセンターとして、「ちよだアートスクエア構想」(文化芸術基本条例)に基づき、文化芸術を通して人々の生活の質を高めることを目的に設置。</p> <p>設置場所として選定された廃校となっている中学校を、「区有財産活用懇談会」を経て、利活用可能な施設として位置付けて施設の運営団体(遊休不動産再生事業者)を公募。</p> <p>運営団体は自ら利活用のための設計、改修を行い、暫定利用(5年単位普通財産賃貸借契約)期間での独立採算を前提に施設の管理運営を実施。</p> <p>千代田区と運営団体だけによる事業が行われているのではなく、入居団体やアーツ千代田 3331 の多くの利用者の様々な活動によって多種多様な活動が発信されることにより、求心力と発信力の幅を広げている。</p>



アーツ千代田 3331 内部 (1F)



アーツ千代田 3331 内部 (起業支援ブース)



アーツ千代田 3331 に隣接している練成公園



アーツ千代田 3331 設置後に開店した飲食店

⑥遊休不動産のポイント整理

分野	分野別チェック項目	判断のポイント	備考
1. コンセプト	1-1 テナント	★★ アートギャラリー(コンセプトに合致) ★ カフェ	「ちよだアートスクエア構想」に基づき、アートギャラリー等を配置。テナントの多くは文化芸術活動を主な事業内容とする。街区公園に面した建物1階部分にカフェを配置。
2. 産業育成	2-1 インキュベーション施設	★★ コワーキングスペース(10社以上)	賃料総額を抑えるため小口化したシェアオフィス、アーティスト・イン・レジデンス等を配置。 平成27年2月現在、38団体が入居。
	2-2 雇用や産業の創出の取り組み	★ 家賃低減による事業者支援	アート関係のテナントを集めるという性格上、家賃は抑えめに設定。
3. 様々な実施手法	3-1 遊休不動産の発掘・マッチングの取り組み	★ 公的不動産の定期借家	千代田区が所有する旧千代田区立練成中学校の校舎を定期借家。
	3-2 リノベーション実施での工夫	★ 地方公共団体との費用分担	独立採算を前提に、遊休不動産再生事業者である合同会社コマンドAが対象施設内の設計及び改修工事を実施。
	3-3 テナント確保の取り組み	★ サブリースによる小口化	賃料総額を抑えるため小口化したシェアオフィス、アーティスト・イン・レジデンス等を配置。(再掲)
4. エリアマネジメント	4-1. エリアマネジメント組織等	★ 合同会社コマンドA	(参考)遊休不動産再生事業者である合同会社コマンドAの関連団体である一般社団法人非営利芸術活動団体コマンドNは神田で80以上のアートプロジェクト、400人以上の国内外のアーティスト、地域の人々とコラボレーション。
	4-2. 地方公共団体による上位計画等	★ ちよだアートスクエア構想(上位計画あり)	文化芸術基本条例及び「ちよだアートスクエア構想」に基づく「ちよだアートスクエア」の運営として位置づけ。 千代田区は運営団体に対し、文化芸術プログラムの一部事業を業務委託。
	4-3. まちなみ景観形成の上位計画	該当なし	-

分野	分野別チェック項目	判断のポイント	備考
5. 地域の賑わい	5-1. 地域を活性化する取り組み	★ アートイベントの開催	約 400 件/年。メインギャラリー、レンタルスペース(体育館など)を中心に、施設内の複数箇所で常時イベントを実施中。 3331 Arts Chiyoda の理念に賛同し、応援する地域団体として「神田くすのき会」を設立。運営団体のホームページ等を通じて情報発信。 地域の祭りへの参加、老人会・小学校でコミュニティ・アートを実施するなど地域に根ざした活動を積極的に実施。
	5-2. 賑わい創出効果のある施設	★★ オープンスペースの設置(公園との一体利用、カフェ)	メインギャラリー、体育館、屋上菜園、カフェ、レンタルスペース(会議室など)が利用可能。

⑦遊休不動産の再生による効果

項目	指標	指標値	備考
出・経済効果	当該物件での事業者数	38 団体	運営団体及び入居団体(平成 27 年 2 月現在)
	当該物件での年間売上	約 1.6 億円	運営団体の事業収入。なお、経済波及効果は約 4.2 億円と試算されている。
	当該物件でのメディア露出によるパブリシティ効果	約 3.3 億円	平成 21～25 年度合計の推計値。
(交流人口)増	当該物件への来場者数	年間 約 80 万人	-
	当該物件来場者の最終消費支出	約 4.8 億円	自主事業・施設利用者の事業を合計した、来館者の最終消費支出。
の効率性	公共施設の維持管理費	(右記)	従前は中学校であり、単純には比較できず。 施設の利用条件として、維持管理・修繕経費は 660 万円を限度額に設定。(契約期間 5 年)

⑧関連事業を含めたエリアへの効果

評価指標	エリア等	指標値	評価の考え方等
エリア内の事業所数	外神田6丁目	386 事業所	平成 24 年経済センサス-活動調査 参考表(町丁・大字別集計)より
エリア全体の従業員数	外神田6丁目	平成 24 年: 4,067 人	平成 24 年経済センサス-活動調査 参考表(町丁・大字別集計)より
アートイベントの開催	神田地域	(右記)	神田の街を使ったアートイベントである「TRANS ARTS TOKYO」を手掛けている。 地域の祭りへの参加、老人会・小学校でコミュニティ・アートを実施するなど地域に根ざした活動を積極的に実施。
地価の増減	神田地域	平成 21 年: 207 万円/m ² ↓ 平成 26 年: 161 万円/m ²	アーツ千代田 3331 に最も近いポイント(東京都千代田区外神田 3-8-9)での公示地価
エリアへの同種/関連施設の立地件数	神田地域	(右記)	周辺にギャラリーの出店が見られ、東京でも最もギャラリーが集まるエリアになった。当施設のコンセプトに感化されて出店したギャラリーや飲食店が、少なくとも 3 件ある。
犯罪件数	万世橋警察署管内	平成 21 年: 1,802 件 ↓ 平成 25 年: 1,532 件 (15%減少)	万世橋警察署管内における刑法犯認知件数(平成 25 年 12 月末現在;警視庁万世橋警察署 HP より) 関東大震災後、計画的に隣接して配置されたにも関わらず、フェンスで仕切られていた隣接する都市公園と旧中学校を連結。「治安や雰囲気が良くなった」と町会長が明言。
エリア全体の年間商品販売額	千代田区	42,649,974 百万円	千代田区(平成 19 年商業統計表 第 3 巻 産業編(市区町村表)より)