

遊休不動産再生を活用した  
エリア価値向上手法に関するガイドライン  
～リノベーション・エリアマネジメントのすすめ～

(案)

平成 27 年 3 月

国土交通省 土地・建設産業局



遊休不動産再生を活用したエリア価値向上手法に関するガイドライン  
ーリノベーション・エリアマネジメントのすすめー

目 次

1. ガイドラインの位置付け .....	1
1-1. 現状と課題 .....	1
1-2. ガイドライン策定の目的 .....	2
2. リノベーション・エリアマネジメントの流れと地方公共団体の役割 .....	11
2-1. 民間不動産活用型リノベーション・エリアマネジメント .....	11
2-2. 公的不動産活用型リノベーション・エリアマネジメント .....	18
3. エリアの価値を向上させるために必要な要素 .....	22
3-1. エリアへ面的展開を促進させるための留意点 .....	22
3-2. 遊休不動産再生における留意点 .....	27
4. エリアの価値向上につながる遊休不動産再生のポイント .....	29
4-1. ポイント整理の考え方 .....	29
4-2. 遊休不動産再生におけるポイントを整理する目的 .....	30
4-3. 遊休不動産再生におけるポイントを整理する方法 .....	31
4-4. 遊休不動産再生とエリアへの展開の整理 .....	42
5. リノベーション・エリアマネジメントの先進事例 .....	43
6. リノベーション・エリアマネジメントの展開 .....	88
参考. 遊休不動産の利活用に関する地方公共団体の計画や支援策等 .....	90
参考-1. 遊休不動産の利活用に関する計画等 .....	90
参考-2. 遊休不動産の利活用に関する支援策等 .....	97
参考-3. 参考文献 .....	103





## **1. ガイドラインの位置付け**

### **1-1. 現状と課題**

我が国の特に地方都市において、人口減少、少子高齢化、バブル崩壊による経済環境の変化、モータリゼーションの発展、インターネットの普及による産業構造やライフスタイルの変化によって、戦後の復興期から高度成長期を支えた商店街や中心市街地は衰退し、多数の老朽ビル、中小倉庫、空き家、空き地等の遊休不動産が存在している。さらに、社会構造の変化によって生じた遊休化している不動産は、民間不動産だけではなく廃校になった小・中学校を始めとする公的遊休不動産にも多く存在し、公有財産の有効活用という点においても大きな課題となっている。

個別の民間・公的な遊休不動産の再生については、既に民間事業者が主体となり様々な取り組みが行われているところであるが、近年、単に個別の遊休不動産を再生して利活用するだけでなく、遊休不動産再生の周辺へ及ぼす効果を勘案し、エリアを定めて戦略的に不動産再生を連鎖的・継続的に行うことにより、中心市街地の商業地区や業務市街地等における様々な行政課題の解決を目指す取り組みにまで発展している事例が見られるようになってきている。遊休不動産のまちづくりへの活用についてはPREの活用等においても、一般にまちづくりとの連携として推奨されており、市街地再開発事業等の都市計画事業や施設の建て替えなどを伴うケースについてその手法が既にガイドラインとして取りまとめられている。また、エリアマネジメントについては「エリアマネジメント推進マニュアル」が既に取りまとめられ公表されている。

一方で、市街地再開発事業等の都市計画事業や施設の建て替えなどを伴わない、個々の遊休不動産の再生を通じて、遊休不動産が立地する周辺エリアの価値向上を実現するエリアマネジメントの取り組み方法や先進事例については、依然取りまとめられていない。さらに、遊休不動産の再生を活用することでエリアの価値向上を実現している先進的な取り組みが全国各地で展開されていることについて多くの地方公共団体では知られていない。今後、こうした取り組みについて官民で情報共有を図りつつ、各地域において、遊休不動産の再生を活用し、立地するエリアの価値向上に結びつける取り組みを広げていくことが課題である。

## 1-2. ガイドライン策定の目的

リノベーションなどにより遊休不動産を再生し、さらに立地する周辺エリアの価値を向上させる取り組みが、先進事例として既に見られる。これらの取り組みは、遊休不動産の所有者、地域住民、民間事業者、地方公共団体などの様々な主体が協働して行われている。

基本的には、民間事業者が実施する個々の遊休不動産再生の取り組みを、立地する周辺エリアの活性化や地域の課題解決に発展させてエリアの価値向上を図るためには、民間事業者がエリアをどのように捉え、いかに遊休不動産再生に取り組むかにかかっている。

しかし、遊休不動産の再生とその周辺エリアの価値向上の取り組みは、数敷地程度の小規模なエリアであれば地域住民や民間事業者等のみで実現可能であっても、商店街などある程度まとまったエリアや中心市街地などといった比較的大きなエリアの価値向上を図るためには、地方公共団体の果たす役割は重要である。

先進事例においては、地方公共団体が、当該エリアの方向性を示す、地域の構想やコンセプトを策定する、民間事業者の遊休不動産再生の取り組みが円滑に行われるようまちづくり協議会といったプラットフォームを運営する、リノベーションに対してのワンストップ窓口を設けるなどの役割を担ってきている。今後、各地域での取り組みを進めるために、こうした構想の策定や協議会の場の設定・運営等の地方公共団体によるソフト支援が有効であると考えられる。

本ガイドラインでは、エリアを特定し、遊休不動産の所有者、地権者等、地域住民、民間事業者、地方公共団体などが協力し、遊休不動産再生を活用することで、エリア価値の向上を行う活動を「リノベーション・エリアマネジメント」として捉え、その概念、概要、効果、推進するための留意点等を事例も含めて取りまとめた。

民間による遊休不動産の再生に併せて地域の価値を高める取り組みの推進において特に重要な役割を担う地方公共団体の担当者に、「リノベーション・エリアマネジメント」の意義を知っていただくとともに、地方公共団体が取り組むべき点や民間事業者を支援する際の留意点について官民で積極的に情報共有を図っていただくことにより、各地域において取り組みを推進する際の一助となることを期待するものである。

なお、遊休不動産の活用、PRE、エリアマネジメントについては既に各種マニュアル、手引き書、報告書等が存在している。本ガイドラインは、先進事例で見られる遊休不動産の再生を活用したエリアマネジメントによる取り組みの紹介を中心に取りまとめたもので、それぞれの詳細については、既にある各種マニュアル等を併せて参照していただきたい。

## (1)「リノベーション・エリアマネジメント（Rエリマネ）」の定義

### ■リノベーション・エリアマネジメント(Rエリマネ)とは

特定のエリアにおいてリノベーション等で遊休不動産を再生することにより、エリアにおける良好な環境やエリアの価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み

エリアマネジメントは「エリアマネジメント推進マニュアル（国土交通省土地・水資源局 平成20年3月）」において「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み」と定義されている。

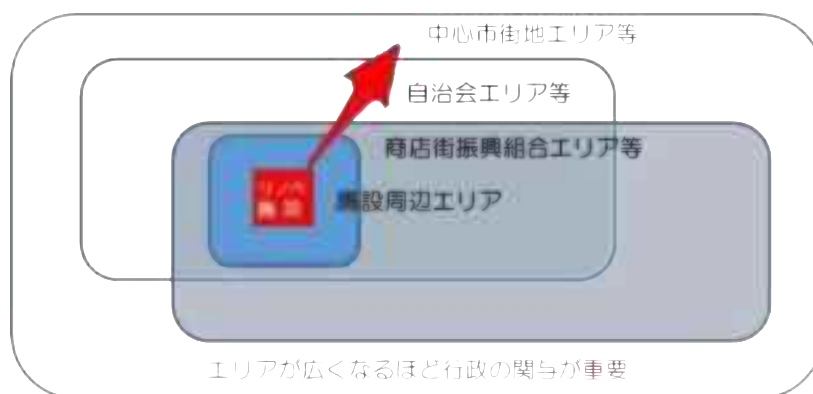
エリアマネジメントを推進する一つの方法として、遊休不動産の再生を活用することが可能である。予め遊休不動産が存在するエリアのコンセプトを住民、民間等が意見交換をしながら行政等が策定し、個別の遊休不動産再生（リノベーション）の実施の機会を捉えて、コンセプトにふさわしい遊休不動産の再生が行われ、さらにその周辺エリアに、連鎖的に行われエリア価値の向上が図られるように取り組むことを「リノベーション・エリアマネジメント」と本ガイドラインでは定義する（図表1参照）。

なお、これまでのエリアマネジメントと同様に、地域のブランド化や広報によるプロモーション、様々なステークホルダーを含んだ協議会の設立、まちの産業振興、雇用創出、コミュニティ再生等のエリアの価値を高める様々な活動を含む。

「リノベーション（Renovation）」の定義は様々であるが、本ガイドラインでは遊休不動産の再生、すなわち遊休化した建物を改修し、利活用することを指すこととする。



また、「エリア」については、エリアマネジメントを進める上で、エリアに応じて必要な取り組みを、その取り組みをするのにふさわしい組織を設けて対応するのが一般的であり、取り組む活動内容や組織に求められる機能により、エリアの大きさは異なる。一般的にエリアが大きいかほど合意形成が困難になること等から地方公共団体の関与が重要になる（図 2 参照）。



図表 2 エリアの取り方の概念図

遊休不動産の再生がエリアに展開していくためには、遊休不動産の再生における工夫と再生をエリアに連鎖させていく取り組みが重要である。

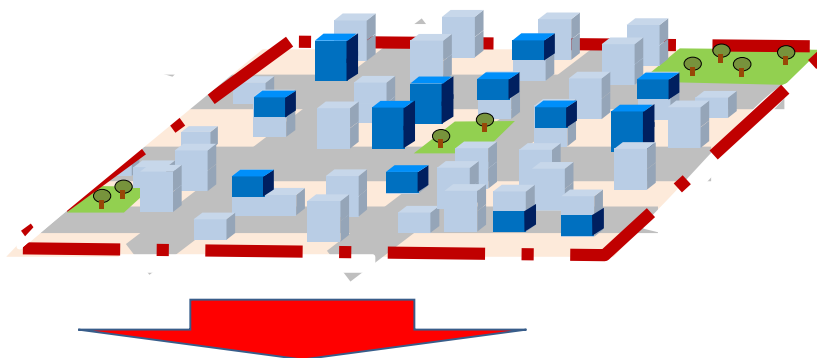
個々の遊休不動産再生においてもエリアへ様々な効果を生み出すことができる。例えば、従前はオフィスとして単一用途で一棟貸しをしていたが、現在は遊休化したオフィスビルを再生する一つのパターンとして、市場調査の結果を踏まえ、従前と同じオフィスビルとして再生するのではなく、カフェ、店舗、シェアオフィス、シェアハウスといった複合的な機能を取り入れて再生するなどの工夫をすることで、これまでにエリアにはなかった居住人口や店舗が増えることで居住者、来街者が増え、賑わいが創出されるといった直接的な効果が生み出される事例がある。さらに、これらが複数棟で連鎖、展開することで、効果も大きくなり、周囲に広がりを持ち、より広いエリアの価値向上が見られるようになる（図表 3 参照）。



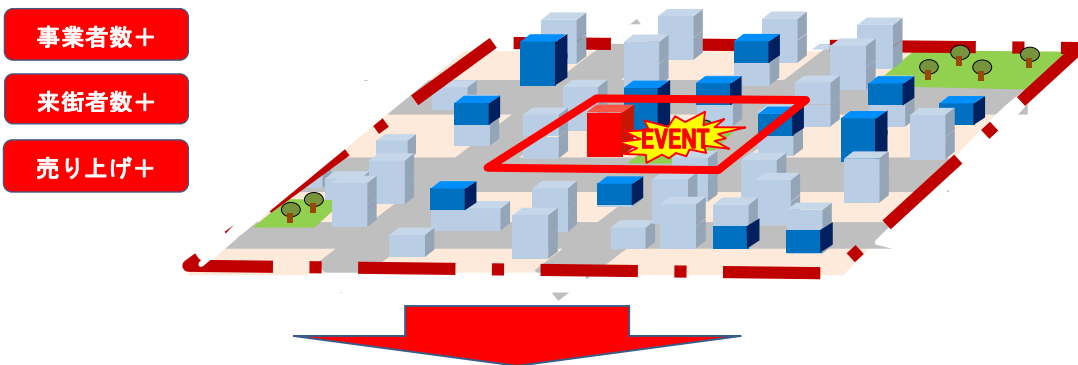
図表 3 リノベーション・エリアマネジメントの効果の波及イメージ

こうした遊休不動産の再生を民間、地方公共団体、大学等からなるまちづくり協議会等といった組織を設けて、エリアのコンセプトを策定し、その下でエリアマネジメントとして面的に再生を展開することで、得られる効果も施設単体から、周囲に広がりを持ち、さらに複数の再生が連鎖し、遊休不動産の再生に限らず様々な民間の活動などが広がっていくことにより、エリアの価値向上が見られるようになる（図表 4 参照）。この場合、エリアのコンセプトを守るためにエリアに相応しくないテナント等は敢えて入れないという考え方も大切である。

①エリアを設定してコンセプトを策定（■遊休不動産）

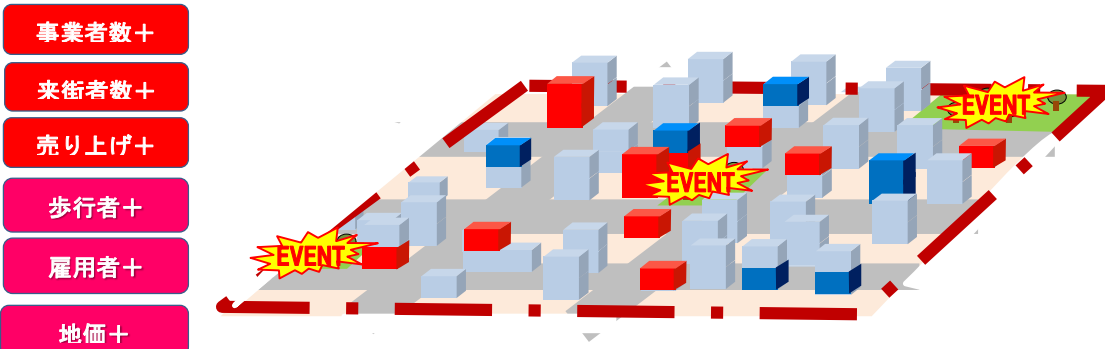


②スモールエリア□でリノベーションを展開■, コンセプトを見える化



- 事業者数+
- 来街者数+
- 売り上げ+

③エリアマネジメントでコンセプトの普及、周辺の物件にも波及



- 事業者数+
- 来街者数+
- 売り上げ+
- 歩行者+
- 雇用者+
- 地価+

図表 4 リノベーション・エリアマネジメントのエリアでの展開イメージ

## (2) リノベーション・エリアマネジメントの特徴

リノベーション・エリアマネジメントとは、遊休不動産の再生を1つの手段として活用し、地域の価値の向上を図る活動（エリアマネジメント）を実施するものであり、本ガイドラインで取り上げた先進事例からは、以下のような特徴がみられる。

### 特徴1：「つくること」だけでなく「育てること」

- ・ 遊休不動産の再生（改修）とテナント誘致を最終的な目標とするのではなく、立地する周辺エリアの発展に繋げていくために、テナント誘致の際に地域のブランド化に資する相応しい店舗やオフィス、人材を導入していくことが重要である。併せて、地域のコンセプトに沿わないテナント等を導入することを避け、まちづくり協議会等により各主体がエリアのイメージを守る意識を高めることが必要となる。
- ・ エリアの活性化のため、長期的な視点でエリアの将来像や目標を定め、まちづくりのための人材を育てる、産業振興に繋がる創業にチャレンジする若者の支援する、定住人口の増加のために居住機能を導入する、など多様な観点からまちを育てていることが特徴である。

### 特徴2：地方公共団体主導ではなく、住民・事業者・地権者等が主体的に進めること

- ・ エリアマネジメントは、住民・事業者・地権者等が主体的に進める取り組みであり、遊休不動産再生にあたっては、不動産所有者がエリアマネジメントの意義を理解し、エリアの価値を向上する取り組みに志をもって参画することが必要である。
- ・ 民間事業者による取り組みは、最初に小さなエリアや小規模な遊休不動産の再生からスタートするケースも多く、その周辺エリアへの効果が大きなインパクトを持つように見えない場合がある。しかし、一定のコンセプトに従い、こうした個々の小さな取り組みが複数連鎖することにより、周辺のより広いエリアの価値向上が図られる事例が見られる。
- ・ 地方公共団体はこうした民間の小さな動きを的確に捉え、大きな周辺エリア価値向上の取り組みへと育てていく、まち育ての発想が重要である。また地方公共団体は、まちづくり協議会、官民協議会等の場を通じ、各主体の意向を十分踏まえてエリアのイメージ、将来像、エリアで求められる人材、機能等のエリアのコンセプトを定め、共有することや、必要に応じて景観条例の制定など規制的手法を講じ、民間事業者が活動しやすい環境整備を実施する、などの役割を担っている。

### 特徴3：多くの住民・事業主・地権者等が関わり合いながら進めること

- ・ エリアマネジメントを推進するためには、エリアのコンセプトを実現するための体制作りが重要である。行政、住民・事業主・地権者等の民間に大学等を加えたまちづくり協議会等のプラットフォームを設置・運営し、エリアの価値を高めるための活動について協議ができる体制を整え、継続的に運営していくことが重要である。
- ・ エリアマネジメントの活動内容には、エリアに相応しい店舗などの誘致活動や、景観の統一などが含まれ、住民・事業主・地権者等がそれぞれの立場に関わりながら適宜組織を設け、共有化されたエリアのコンセプトの下、取り組みを推進していることが特徴である。

### 特徴4：一定のエリアを対象としてエリアのコンセプトを共有していること

- ・ 一定のエリアを設定し、エリアのコンセプトを策定し、エリアの将来像や目標をエリアで共有することが重要であることから、このような枠組みの下、それぞれの遊休不動産の再生がエリアのコンセプトに基づき順次実施されていくことにより、周辺に複数のコンセプトに沿った遊休不動産の再生がエリア内で展開し、周辺に効果が波及していることが特徴である。
- ・ 遊休不動産を再生するためには不動産所有者がエリアマネジメントの意義を理解し、エリアの価値を向上する取り組みに志をもって参画することが必要である。地方公共団体がエリアコンセプトを策定する際には、これら不動産所有者の参画を得ながら取り組みの意義を共有していくことが重要である。
- ・ コンセプトとは、それぞれのエリアの将来像や目標、行動計画等をまとめたものであり、本ガイドラインにおいて取り上げている先進事例においては下記の項目が挙げられている。
  - 当該エリアの方向性や地域の構想といったエリアの将来イメージ
  - 周辺エリアの活性化や地域の課題解決などのエリア展開（空間展開、時間展開）のイメージ
  - テナントとしてまちに呼び込む産業、人のイメージ、誘致策
  - 個別、遊休不動産の再生イメージ
  - スタートアップ事業のイメージ

### (3) リノベーション・エリアマネジメントの分類（民間所有と公的不動産）

リノベーション・エリアマネジメントの考え方や進め方は遊休不動産の再生をエリアに展開していくという意味では再生する不動産が民間、公共所有の区別はないが、地方公共団体の関わり方が異なることから、活用する遊休不動産が民間所有の場合（以下、本ガイドラインでは、「民間不動産活用型リノベーション・エリアマネジメント」という。）と、公的不動産の場合（以下「公的不動産活用型リノベーション・エリアマネジメント」という。）に分類する。

民間不動産活用型は、民間による主体的な遊休不動産の再生の取り組みである。地方公共団体は、エリアの価値向上を図るため、エリアを定めてエリアコンセプトを策定し、各主体間の意見を調整する場などを設けることにより、コンセプトに沿った民間による遊休不動産の再生を促す。エリア価値向上に理解のある不動産オーナーや、遊休不動産再生の担い手である民間事業者が、遊休不動産の暫定利用、小口化といった様々な手法を活用して再生し、その取り組みを複数の遊休不動産で展開することで、再生の効果を周辺地域へ波及させて地域の価値向上を図るものである（図表 5 参照）。

公的不動産活用型は、地方公共団体が自ら所有する公的遊休不動産を再生する際、周辺地域への波及効果を予め見込み、遊休不動産の再生と併せてエリアの価値向上を図るものである。具体的には、地方公共団体が波及効果を期待するエリアを定め、エリアのコンセプトを策定した上で、民間に遊休不動産再生と施設に求められる機能の運営を任せ公的遊休不動産を再生する。指定管理者制度の活用ではなく、普通財産として定期借家契約で民間に貸し出し、物件の改修など遊休不動産再生事業者の裁量を高めると、資金調達力や運営などにおいて民間の創意・工夫を引き出しやすく、エリアマネジメントが進み、公的遊休不動産の再生といった単体の効果のみではなく、周辺のエリアの価値向上につながる可能性が高まる（図表 6 参照）。



図表 5 民間不動産活用型リノベーション・エリアマネジメント

民間不動産活用型	
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>地方公共団体が遊休不動産再生を行う民間事業者等の地元関係者を参画させ、エリアの構想やエリアのコンセプトを策定する。</li> <li>エリアの価値向上に理解ある民間の不動産所有者や、民間事業者がコンセプトに沿ってリノベーション、テナントミックス及びリーシングを実施する。</li> <li>地方公共団体は、遊休不動産の再生案件の発掘、エリアのコンセプトの共有のための民間事業者等の協議の場の設置運営、融資の支援、ワンストップ窓口の設置、必要な規制の実施などを行いエリアのコンセプト実現が促進されるように民間事業者等の活動を支援する。</li> <li>民間事業者が不動産所有者の求めに応じて事業プランの作成、テナント誘致、資金調達等の事業全般について不動産所有者を支援するケースもある。</li> </ul>
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>遊休不動産をテナント先付け、定期借家による暫定利用、小口化といった様々な手法を用いて再生する。</li> <li>遊休不動産の改修や運営については民間事業者が主体となるが、コンセプトの策定等において地方公共団体の取り組みが重要となる。</li> </ul>
事例	<ul style="list-style-type: none"> <li>小倉家守構想(北九州市)</li> <li>錦二丁目長者町地区(名古屋市)</li> <li>おかげ横丁・おはらい町通り(三重県伊勢市)</li> <li>長浜町家再生バンク(滋賀県長浜市)</li> </ul>

図表 6 公的不動産活用型リノベーション・エリアマネジメント

公的不動産活用型	
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>地方公共団体の保有する遊休不動産を、普通財産として定期借家契約等により民間事業者にもマスターリースを行う。</li> <li>遊休不動産再生・運営をする民間事業者が、施設を改修、サブリースすることで、エリアのコンセプトに沿った機能を提供し、エリアの価値向上に貢献する。</li> </ul>
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>指定管理者制度を活用する場合と異なり、公共サービス以外の機能を導入できる。また、施設のリノベーションについても、地方公共団体が不動産所有者として条件設定など一定の関与は残しつつ、改修や運営において民間事業者の創意工夫を最大限に活かすことができる。</li> <li>エリアの構想を地方公共団体が策定し、エリアマネジメントの担い手を民間事業者委ねる。</li> <li>地方公共団体は民間事業者による管理・運営が施設を貸し付けた趣旨に適合しているか定期的にチェックを行い、必要な助言・指導を行う。</li> </ul>
事例	<ul style="list-style-type: none"> <li>ちよだプラットフォームスクウェア(東京都千代田区)</li> <li>アーツ千代田 3331(東京都千代田区)</li> </ul>

<コラム>

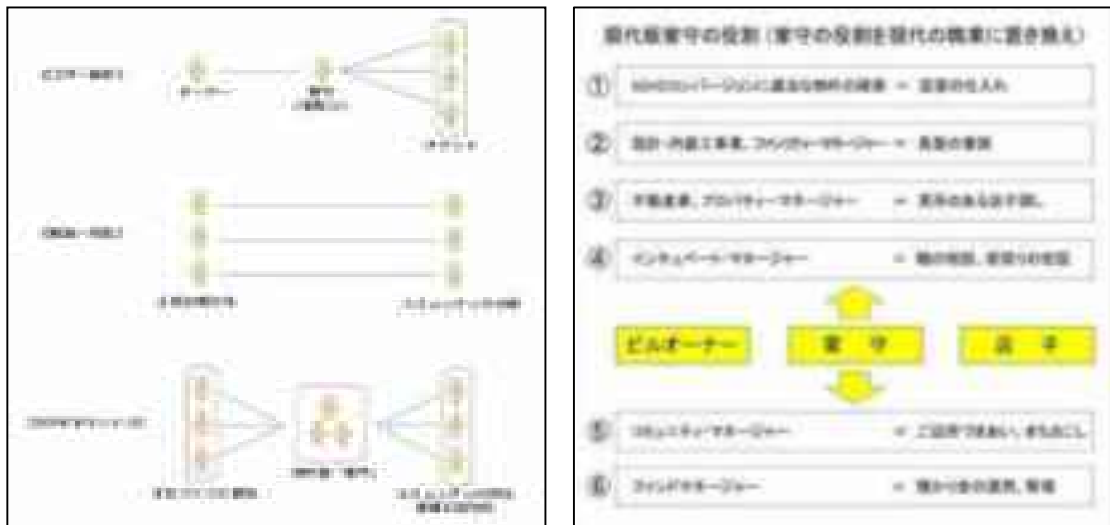
■志のある遊休不動産再生の担い手「現代版家守」

近年、空きビル等の老朽化・遊休化しつつある既存ストックを活用するとともに事業を連鎖的に展開し、エリアの価値向上に取り組む不動産オーナーや、遊休不動産再生の専門的な担い手が現れ始めた。これらの担い手による遊休不動産の再生は、単なる不動産の再生に留まらず、公的な役割の代替をある程度果たすような取り組みも見られ、疲弊した「まち」が抱える問題に対する有効な手段であると言える。

また、いくつかの遊休不動産再生事例では、このような志のある遊休不動産再生の担い手のことを、江戸期の「家守」に例えて「現代版家守」と呼んでいる。

○江戸期の「家守(やもり)」とは・・・

江戸期の町人地は不在地主が多く、地主の代わりに宅地内全てを差配する『家守=家主=大家』が一宅地に1~2名いた。家守はプロパティマネージャーとして賃料を確実に得るための店子の業種選定から起業育成までを担っていた。また家守は町の所用を行い、町全体のマネジメントも行っていた。」「(『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』(平成15年3月、千代田区SOHOまちづくり推進検討会)より)



江戸期～従来～現代における家守の位置づけ

(出典)「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」  
千代田区SOHOまちづくり推進検討会

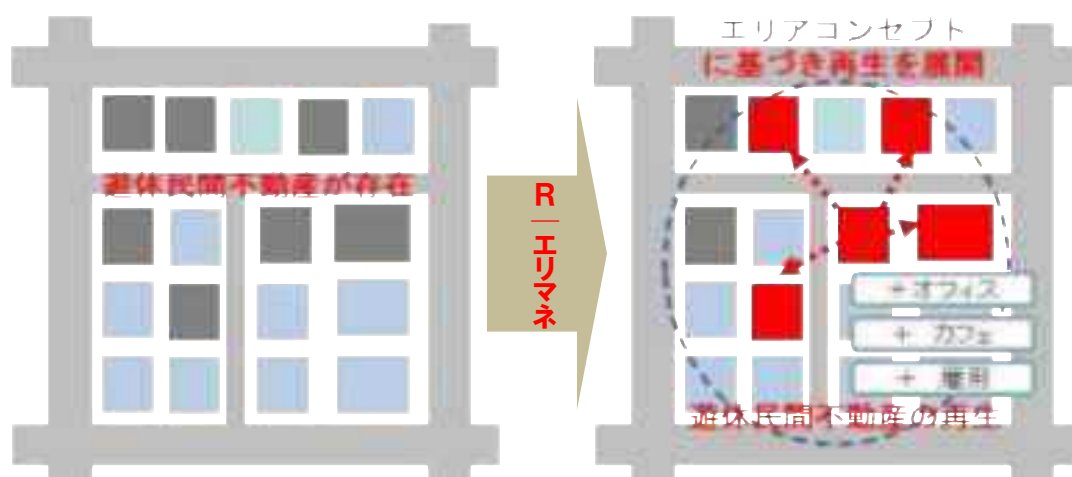
現代版家守の役割

## 2. リノベーション・エリアマネジメントの流れと地方公共団体の役割

### 2-1. 民間不動産活用型リノベーション・エリアマネジメント

民間不動産活用型のリノベーション・エリアマネジメントは、民間の不動産の所有者と遊休不動産の再生を行う民間の事業者が主体となる。リノベーション・エリアマネジメントによるエリアへの効果は、単に一棟の遊休不動産の再生により生み出される機能のみならず、その再生された施設が施設周辺に及ぼす効果や、複数の再生が連鎖的に展開されることにより周辺エリアに及ぼす効果も期待できること、さらにインキュベーション機能、産業創出機能、雇用創出、地域の賑わい創出等、広く地域に求められる機能も期待される(図表7参照)。

図表7 民間不動産活用型リノベーション・エリアマネジメントの概念イメージ



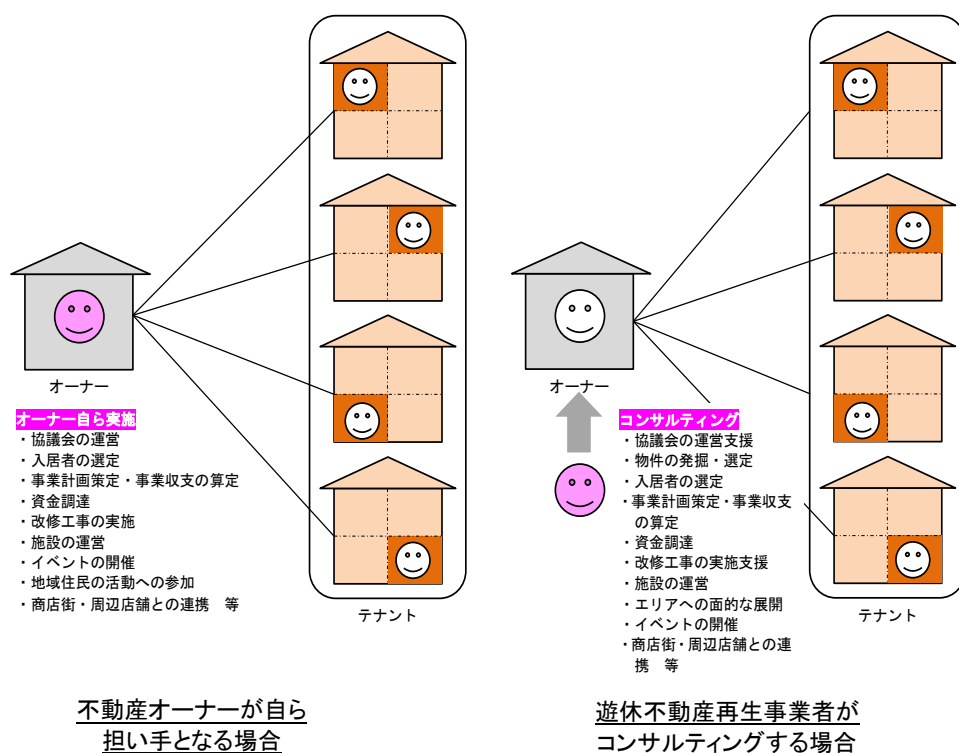
このような民間主体の活動において、リノベーション・エリアマネジメントが実現されるためには、大まかな流れとしては、地方公共団体がエリアの構想を策定し示す、官民及び学協議会を設置、運営を行うなど特にソフト面において、民間事業者の取り組みの支援を展開していくことが重要である。

以下、民間不動産活用型リノベーション・エリアマネジメントの事業段階(図表8参照)ごとに地方公共団体が実施することのできる支援内容について解説する。

図表 8 民間不動産活用型リノベーション・エリアマネジメントの流れ

段階	民間の役割 (主に遊休不動産再生事業者)	地方公共団体の役割
発想・ 構想段階		(1) 上位計画における位置づけ・ エリアコンセプトの策定
	・協議会への参画	(2) 官民交流の協議会設立
実施段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件の発掘・選定、入居者の選定</li> <li>・事業計画策定、事業収支の算定</li> <li>・資金調達</li> <li>・改修工事の実施</li> <li>・施設の運営</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(3) ルールづくり・ワンストップ 窓口設置等</li> <li>(4) 融資斡旋による事業支援</li> </ul>
発展段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エリアへの面的な展開</li> <li>・イベントの開催</li> <li>・地域住民の活動への参加</li> <li>・商店街、周辺店舗との連携</li> </ul>	(5) 人材育成

なお、民間の遊休不動産の再生においては、不動産オーナーが自ら担い手となる場合や遊休不動産再生事業者がコンサルティングする場合（図表 9 参照）や、さらに民間事業者が不動産オーナーから1棟を借り上げてテナント等にサブリースをする場合など再生の手法は様々なケースがある。地方公共団体はこうした様々な遊休不動産の再生の主体である民間事業者や住民や商業者、地権者等からなる協議会を設け、運営を図るなどによりエリアのコンセプトの共有、情報共有、各主体のマッチングなどの場作りをすることが重要である。



図表 9 民間不動産活用の係る担い手の関わり方

## (1) 上位計画における位置づけ・エリアコンセプトの策定

エリアマネジメント計画や中心市街地活性化基本計画等により、地方公共団体がエリアのコンセプトを策定してブランディングとプロモーションを行うと共に、計画の中で事業の位置付けをすることが、リノベーション・エリアマネジメントの推進に繋がる。

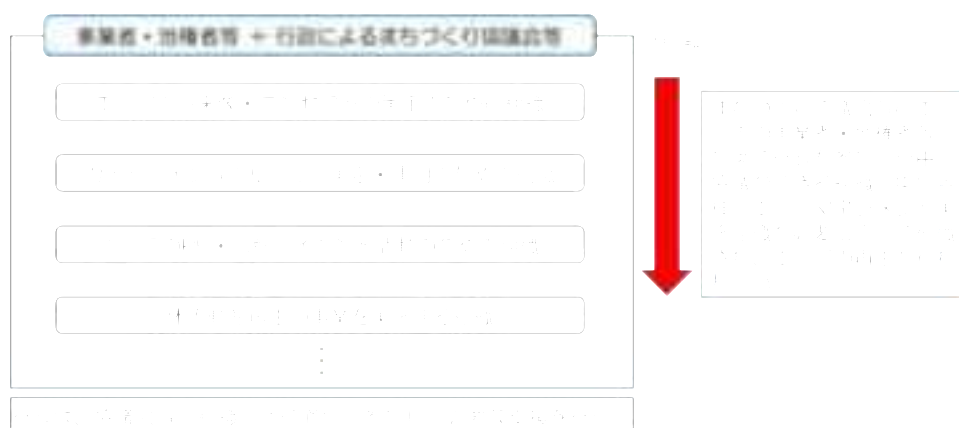
エリアのコンセプトを策定するために、まずエリアマネジメントを展開するエリアを設定することが重要である。しかし、エリアの設定をする際に、居住者や地権者等の賛同の状況によっては、当初からエリアを明確にすることや、エリアを公表し難い場合もある。そのため、ある程度、遊休不動産の再生が進んだ後にエリアを公表していくなどの工夫も必要である。しかし、協議会等における内部での検討段階においては、ある程度エリアを明確にした議論をしていくことが必要である。

エリアのコンセプトが明確かつ具体的であり、また、公共性や社会的な意義、地域へのメリットが明確であればあるほど、メッセージ性が高まり、エリア内に遊休不動産を所有している不動産所有者の意識改革、周辺地域の理解を得るための説得材料となり、面的な広がりや地域の賑わいの創出の後押しにもなり得る。また、公共的・社会的な意義、地方公共団体としてのメリットを明確化することで、地方公共団体として各種支援の実施も進めやすくなる。

## (2) 官民交流の協議会設立

上位計画を実現するためには、エリア価値向上に理解のある不動産所有者や遊休不動産の再生を行う民間事業者を巻き込んだまちづくり協議会等の協議の場を設けることで、官民が一体の事業推進を図ることができる。

具体的には、学識経験者、商店街関係者、自治会、不動産所有者、住民及び地方公共団体など産官学で議論ができる継続的な場（プラットフォーム）として、協議会を構成することで、多くの主体がエリアのコンセプトを議論し、合意の形成、共有化を図ることが可能となる。



図表 10 まちづくり協議会等のイメージ

特に、地域ではじめての取り組みとなる場合には、地域でのエリア価値向上に理解ある事業者の中から遊休不動産再生のトップランナーを作り、収益上成功するような事例を具体的に実現して見せることや、エリア価値向上に関する指標を実績として示すことが重要である。これには、地方公共団体や民間の遊休不動産再生事業者が、エリア内において、複数の遊休不動産の再生事業を実行に移せる可能性のある不動産、不動産所有者を発掘し、エリアマネジメントへの参画を促すことも含まれる。

遊休不動産再生を行う民間事業者については、建築、商業、その他エリアのコンセプト実現に関わる各分野の専門家が求められる。本ガイドラインで取り上げた事例においては、組織のガバナンスが効きやすく、事業実施・展開の意志決定スピード、機動性を確保しやすいよう、3名から5名程度の少人数で構成されている場合が多い。

- 小倉家守構想の事例では、地方公共団体（北九州市）、学識経験者、商店街関係者、不動産所有者により策定された「小倉家守構想」に基づき事業が展開されている。本構想により地方公共団体と地域の住民、関係者で問題意識が共有されることで遊休不動産再生事業に向けた意識の醸成がなされている。

また、事業をエリアに展開していく段階では、半官半民の組織である「北九州リノベーションまちづくり推進協議会」を立ち上げ、先行して事業を実施した物件のオーナーが協議会会長に就任している。従来の商店街組織ではなく、目的性を持った組織体をつくることが大事であり、そこに民・官・学が入ることが望まれる。

- 錦二丁目長者町地区の例では、遊休不動産再生事業が民間主体で実施されており、「(有) 街づくりカンパニー」が民間ビルオーナーを地道に説得し、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して事業を展開している。これら民間事業者による取り組みを踏まえて、名古屋市市民経済局は「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位置付けている。

### (3) ルールづくり・ワンストップ窓口設置等

エリアコンセプトを実現化してエリアの価値向上を図るため、地方公共団体自身の施策として、例えば以下のような事業を進め、民間の取り組みを間接的に支援することが考えられる。

- ◇ 組織横断的な対応ができるよう、ワンストップ窓口の設置
- ◇ 道路などインフラの整備
- ◇ まちなみ景観に関わる土地利用規制の変更、景観の規制・誘導や基金の整備、運用（おかげ横丁・おはらい町通り）
- ◇ 商工関係の支援（アーケードの撤去などの整備等）
- ◇ まちなか居住支援（長浜町家再生バンク）

### (4) 融資の斡旋等による事業支援

エリアの価値向上につながる民間事業の立ち上げを間接的に支援する方法として、以下のような方法が考えられる。

- ◇ 遊休化している公的施設や、民間物件に関する情報提供・斡旋など、活用できる建物情報の提供
- ◇ 地銀等と連携したリフォーム融資など、リノベーション事業費の融資（小倉家守構想）
- ◇ まちづくり会社への出資
- ◇ 再生物件へのテナントとしての入居

### (5) 人材育成

リノベーションスクール（特定のエリアで遊休不動産の再生案件の発掘、事業計画の提案、具体の事業実施者の提案等を通して人材の育成、さらには事業実現化の道筋をつける活動）開催等により、エリアの価値の発見や、コンセプトの方向性の共有、事業者の育成や不動産所有者の所有する遊休不動産の再生意向の醸成を図ることができる。

- 小倉家守構想の事例では、「北九州リノベーションまちづくり推進協議会」が主体となり、不動産オーナーや入居希望者、建築家など様々な人たちが触れ合い、自由闊達に議論のできる場として「リノベーションスクール@北九州」を運営している。リノベーションスクールは、実際の遊休不動産を題材に事業計画を策定し、計画の具体化を実現する大きな原動力となっている。

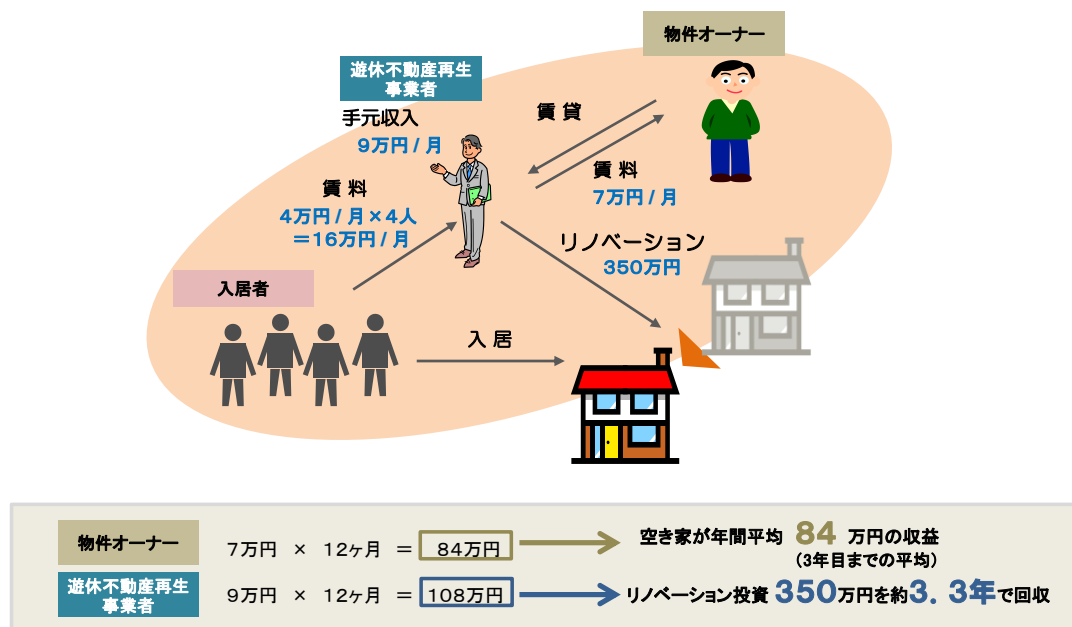


## (6) 収支計画

入居者を先付け（予め確定）することで、安定した収支計画を立てることができる。また、工事費等の支出も確実に得られる収入から逆算をしてを定めることが重要である。また、できるだけ工事費を安価に抑えるなどの工夫をすることで、遊休不動産再生事業への資金提供者（不動産オーナーなど）に事業計画が確実であり、投資回収期間が3～5年以内等と短く、投資利回りが高い魅力ある投資案件として事業計画を立てることが重要である。

- ▶ 民間主体であるために、堅実な計画を立てることが重要である。例えば、空き家となっているビルや住宅をリノベーションする場合、事業計画においては、収入面では、入居者を先付け、つまり予めテナントや借借人を確定することで収入を確実なものとする工夫が重要である。支出面では、改修費用を設計の工夫や解体ワークショップなどボランティアを活用することにより投資を抑え、事業としての投資利回りを高くして出資や融資を得やすくすることが重要である。さらに、設計までは事前に行っても実際の工事発注は収入が確実に見込まれる段階まではしない、などの慎重さも事業遂行を確実にするためには重要である。

図表 11 は、空き家を遊休不動産再生事業者が借り上げ、改修してシェアハウスとしてリノベーションしサブリースする場合のモデルケースである。入居者の家賃（4万円・月×4人）－不動産オーナーへの支払い（7万円）を賃料とすることで、事業者へは毎月9万円の収入となる。実際には空室や管理費等による支出が生じるが、これを無視した場合、最短で3.3年（350万円/108万円）で投資費用の回収が可能となり、比較的利回りの高い収支計画を立てることが可能となる。

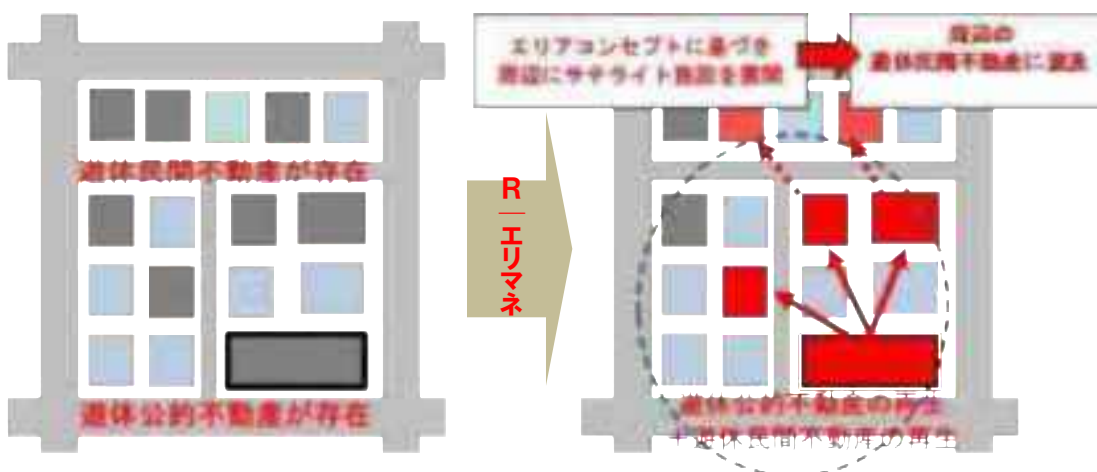


図表 11 リノベーション案件で「転貸型投資」の事例

## 2-2. 公的不動産活用型リノベーション・エリアマネジメント

公的不動産を活用したリノベーション・エリアマネジメントにおいては、単に公的遊休不動産を再生するのみならず、再生する施設の効果がエリア全体へ波及することを念頭にエリアの構想作りをすることや、建物再生の実施や運営について、民間の活力を活かすこと、地域に開かれた施設として位置づけること等が重要である（図表 12 参照）。

本項では公的不動産活用型リノベーション・エリアマネジメントの事業段階の流れ（図表 13 参照）を説明するとともに、各段階における地方公共団体の役割を解説する。



図表 12 公的不動産活用型リノベーション・エリアマネジメントの概念イメージ

図表 13 公的不動産活用型リノベーション・エリアマネジメントの流れ

段階	民間の役割 (主に遊休不動産再生事業者)	地方公共団体の役割
発想・ 構想段階		(1) 遊休不動産活用 検討組織の立ち上げ
		(2) 活用施設の選定
		(3) エリアコンセプトや 施設活用方針等の策定
実施段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画策定、事業収支の算定</li> <li>・改修工事の実施</li> <li>・施設の運営</li> </ul>	(4) 事業者の公募・選定
発展段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エリアへの面的な展開</li> <li>・イベントの開催</li> <li>・地域住民の活動への参加</li> <li>・商店街、周辺店舗との連携</li> </ul>	(5) 定期的チェック等

## (1) 遊休不動産利活用検討組織の立ち上げ

遊休不動産再生の初期段階として、遊休化した公的不動産が立地するエリアの価値向上のために遊休化した公的不動産を利活用することについて地方公共団体内の合意形成を図ることを目的として、関係部局からなる検討組織を設置するなどの体制を整備することが望ましい。

その際、住民、地方公共団体、自治会や商店街振興組合等の地域の既存団体等が参画するような協議組織を地方公共団体が設置・運営することで、多くの主体が地域における遊休不動産再生や再生した施設のエリアへの効果のあり方を議論し、施設を運営していく過程においても、合意の形成、共有化を図る場を維持し、エリアマネジメント活動のスムーズな取り組みが期待される。

- アーツ千代田 3331 の事例では、「ちよだアートスクエア検討会」が約1年間掛けて新たな文化芸術拠点のあり方や、利活用する遊休不動産の選定を実施した。さらに、「ちよだアートスクエア実施委員会」が約1年間かけて、上記で選定した施設における「ちよだアートスクエアの設置について」答申している。
- ちよだプラットフォームスクウェアの事例では、地域再生の方策検討を目的として「千代田 SOHO まちづくり推進検討会」を設置し、約1年間掛けて「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」をとりまとめている。さらにこの提言を踏まえ、千代田区の公共施設を活用した SOHO まちづくりを千代田区まちづくり推進公社（現・公益財団法人まちみらい千代田）がモデルケースとして実施している。

図表 14 「千代田 SOHO まちづくり推進検討会」のメンバー構成

会長	小林 重敬(横浜国立大学教授)
副会長	長坂 俊成(慶応大学大学院助教授)
委員	根本 祐二(日本政策投資銀行審議役首都圏企画担当) 藤倉 潤一郎(全国デジタル・オープンネットワーク事業協働組合代表理事) 藤谷 護人(弁護士・システム監査技術者) 松波 道廣(秋葉原電気街振興会理事・中小企業診断士)
オブザーバー	政策経営部計画評価担当課長 政策経営部情報システム課長 区民生活部商工振興課長 まちづくり推進部都市計画課長
作業協力	株式会社アフタヌーンソサエティ 財団法人日本経済研究所
事務局	財団法人千代田区街づくり推進公社 株式会社アーバン・ウイング

(出典)「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」  
千代田 SOHO まちづくり推進検討会  
2003年3月 現在

## (2) 再生する施設の選定

対象エリア内で活用可能な遊休化した公的不動産をリストアップし、その中から適切な施設を選定する。

- ちよだプラットフォームスクウェアの事例では、公共施設を活用した SOHO まちづくりのモデルケースとして、旧・千代田区中小企業センターを再生することとなった。
- アーツ千代田 3331 の事例では、地方公共団体（千代田区）が策定した「千代田文化芸術プラン」の重点プロジェクトとして、廃校となった中学校をアートセンターとして再生することとなった。

## (3) エリアコンセプトや施設利活用方針等の策定

対象エリアを設定し、エリアの活性化、賑わいの創出、若者の支援などのコンセプトを地方公共団体が策定し、リノベーション・エリアマネジメントにより再生する施設の効果が周辺のエリアに波及するような構想を描くことが重要である。

地方公共団体が政策的に位置付ける構想や計画などには、遊休化した公的不動産を所有している部局の意識改革、公的遊休不動産の再生をする際に配慮すべき事項、周辺地域の理解を得るための材料としての役割が期待される。

地方公共団体がそうした上位計画の下で全庁的に取り組むことが、施設再生の効果の面的な広がりやエリアの賑わいの創出の後押しとなる。

このような上位計画は、公的遊休不動産を民間事業者に提案を求めて利活用するための施設利活用方針の核となるものである。

再生する施設の利活用の方針を定める際には、こうした上位計画を踏まえ、立地する周辺エリアへ施設の効果が波及するといったことも予め考慮して、施設の貸付期間や運営の際に求める内容を定め、民間事業者の提案を受けることが望ましい。

- 事例では、5年または10年の事業期間を区切った定期借家契約が活用されている。
- ちよだプラットフォームスクウェアの事例では、地方公共団体（千代田区）が積極的に関与することで地域の理解が得られ、周辺ビルとの連携を可能にし、地域と一体となった事業が推進されている。
- アーツ千代田 3331 の事例では、地方公共団体（千代田区）の政策的な位置づけにより、地域や関係者の理解と協力を得られ、地域の活性化・賑わい創出の拠点となっている。

#### (4) 事業者の公募・選定

当該施設の管理者である地方公共団体は、上位計画や施設管理運営方針等に基づいて、民間事業者を公募し、選定する。遊休不動産再生事業者には、事業採算性を確保するため、エリアコンセプトに基づくマーケティング調査、ターゲットの絞り込み、賃料の検討、改修費用・範囲の設定及び資金計画など、事業計画を事前に綿密に検討した上で応募することが求められる。

#### (5) 定期的なチェック（PDCAの実施）等

民間事業者による施設運営の開始後は、事業者が事業計画に基づき、自律的にマネジメントを実施していくことになる。一方で地方公共団体は、施設の利活用方針に沿って運営されるよう、適切に運用を図っていくことが重要である。本ガイドラインで取り上げた事例では、運営開始後も運営事業者から多数の相談事項が地方公共団体に寄せられており、基本的には担当部局が事業者とのパートナーシップを発揮することが求められる。

特に、利活用方針等に即して円滑に事業が展開されるようにするため、民間事業者との調整を図る協議会等の組織を設けることが手法の一つとして挙げられる。協議会には、当事者となる遊休不動産再生事業者、施設管理者としての地方公共団体だけではなく、地方公共団体庁内の関係機関、事業を評価する専門家等により構成していくことが有効である。

また、事業期間の終期においては、施設所有者である地方公共団体は、事業に対する評価や期間満了後の対応について検討する必要がある。

- アーツ千代田 3331 の事例では、「ちよだアートスクエア運営委員会」が設置され、遊休不動産再生事業者である運営団体から、年1回程度の事業報告を求めている。
- ちよだプラットフォームスクウェアの事例では、外部の調査機関に委託して事業の評価を実施している。

### 3. エリアの価値を向上させるために必要な要素

#### 3-1. エリアへ面的展開を促進させるための留意点

個別の「点」である遊休不動産の再生が、「面」として展開してエリアの価値向上につながるということが重要であり、面的展開を促進させるために下記の項目に留意する必要がある。

##### ① 地方公共団体による政策的な位置づけ

- ・ エリア内の民間事業者が事業化・起業・進出しやすい環境を整えるため、地方公共団体が戦略的な都市形成政策のもと、官民の既存ストックの有効活用に関する計画やコンセプトを策定すると共に、地域のプロモーションに取り組む必要がある。
- ・ 公共施設を活用する際には、指定管理者制度ではなく、改修・運営も含め定期借家契約により一体的に民間委託を行うなどの工夫により民間事業者が事業を行いやすい環境を創ることが重要である。
  - ◇ 北九州市は主に産業振興、浜松市は主に街の賑わい形成の観点から、民間遊休不動産の再生の取り組みを家守構想として位置づけている。
  - ◇ 錦二丁目長者町地区の事例では、繊維問屋組合メンバーの有志を中心にまちづくり構想をとりまとめ、既存のビルを主にベンチャー向けに改修したテナントビル事業を集中的に展開。地方公共団体もこの地元の動きを踏まえて、同地区をベンチャー産業を育成する地区として位置づけている。

##### ② 小さなエリアでの取り組みから始める

- ・ 政策的に位置付けるエリアよりもさらに小さなエリア（スモールエリア）で遊休不動産再生の取り組みをスタートし、収益上、及びエリア価値向上の観点からも、まず1棟の遊休不動産の再生の成功事例が実現することが重要である。
- ・ 成功事例がエリア内で発生することにより、同一の不動産所有者による連鎖的な再生の取り組みや、これに影響を受けて派生的に複数の遊休不動産所有者によるエリア内で同様の取り組みが生じる。
- ・ 一方で、エリア内での展開を誘発する方法として、あらかじめ地元の意向も踏まえて、エリアコンセプトを策定し、地元で共有し、再生のエリア展開を念頭に特定の通りや建物を核として再生の連鎖を誘導する取り組みも見られる。

##### ③ 展開の発展を促す取り組み

- ・ エリア内の不動産オーナーや民間事業者、商業者、自治会の会員、地方公共団体等からなる地域の協議会の場を運営することで、エリアのコンセプトを共有し、プロモーション活動や、テナント誘致などの活動を促進することは重要である。また、こうした組織を設けて継続な関係を維持することにより、遊休不動産の発掘のチャンネルを多様化することや、不動産オーナーと再生事業を行う民間事業者やテナント等とのマッチングのチャンスを広げることができる。

(参考) 遊休不動産の面的な展開の典型的なパターン

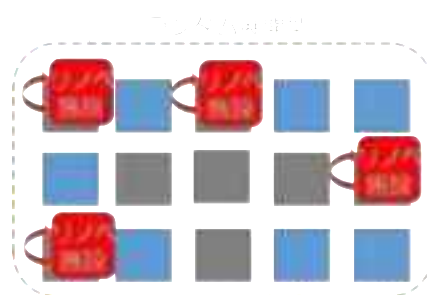
エリア内で遊休不動産再生によるリノベーション物件（以下「物件」という）が展開していくパターンは、大きく①エリアの範囲のみを決めて再生可能なところからリノベーションを展開していく「ランダム展開型」、②主要な道路沿いに線として展開をしていく「メインストリート展開型」、③大規模な公共施設のリノベーションなど拠点的な施設の機能を周辺に展開していく「施設周辺展開型」に区分できる。

これら3パターンは、実際には地域特性や施設の種類により展開が異なる。

① ランダム展開型

- ・ 住宅地で空き家となった町家をリノベーションし、賃貸住宅化する場合など、エリアの中で活用可能な物件が出てくる都度、リノベーションを展開するパターンである。
- ・ まちなか居住を推進するエリアにおいて、住宅地において空き家となった町家をリノベーションして賃貸住宅化するような場合に有効で、エリアの中で活用する物件が出てくる都度、リノベーションを展開していくというタイプである。

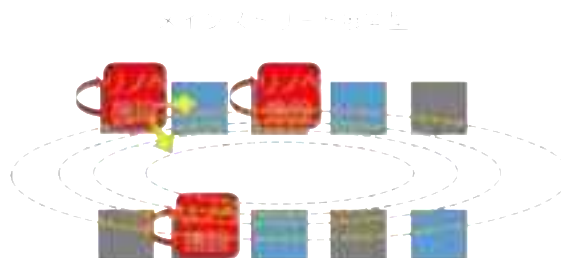
- ◇ 長浜町家再生バンク（長浜市）では、中心市街地活性化基本計画区域内のまちなか居住推進重点区域内をエリアとし、「風通し」として町家の公開や、空き家オーナーの説得、借り手との間をつなぐ「橋渡し」などの活動を行っている。



長浜の町家(長浜市)

② メインストリート展開型

- ・ メインストリート展開型商店街やビジネス街のメインストリートに建物が向かい合うエリアにおいて、通り沿いに連鎖的にオフィスや店舗(物販、飲食等)を展開するパターンである。
- ・ 典型的なケースは商店街やビジネス街の地区のメインストリートに建物が向かい合うエリアにおいて、通り沿いに連鎖的にオフィスや店舗(物販、飲食等)を展開していくケースである。地方部では観光地のメインストリートで展開されているタイプである。



おはらい町通り(伊勢市)

- ◇ 錦二丁目長者町地区（名古屋市）では、繊維問屋街である錦二丁目長者町地区の中央の長者町通り沿いで空きビルのリノベーションが進められている。
- ◇ おかげ横丁・おはらい町通り（三重県伊勢市）においては、おはらい町通り沿いで飲食・土産物店などの店舗のリノベーションが進められている。

### ③ 施設周辺展開型

- ・ 比較的大規模な遊休不動産のリノベーションの波及効果を敷地の周辺に展開するパターンである。
- ・ 拠点となる施設の集客効果や施設の持つ魅力を周辺に拡げていくというタイプである。
  - ◇ ちよだプラットフォームスクウェア(千代田区)では、神田地域の錦町をエリアとして、SOHO オフィスの拠点として公的不動産をリノベーションするとともに、周辺の民間ビルを借り上げ、リノベーションを行いサテライトオフィスとして活用している。



ちよだプラットフォームスクウェア  
(千代田区)

これらの3つのタイプは組み合わせて進めていく場合もあり、例えば①ランダム展開を進めながら、②エリア内のメインストリートにも併せて展開していくという場合もある。店舗などの商業施設においては、客となる人の流れを調査・予測しながら回遊性を作り出すように、メインストリートと交差する道路や裏通りへの広がりをつなげるために核となる施設を適宜分散配置するなど、戦略を持って進めることが有効である。



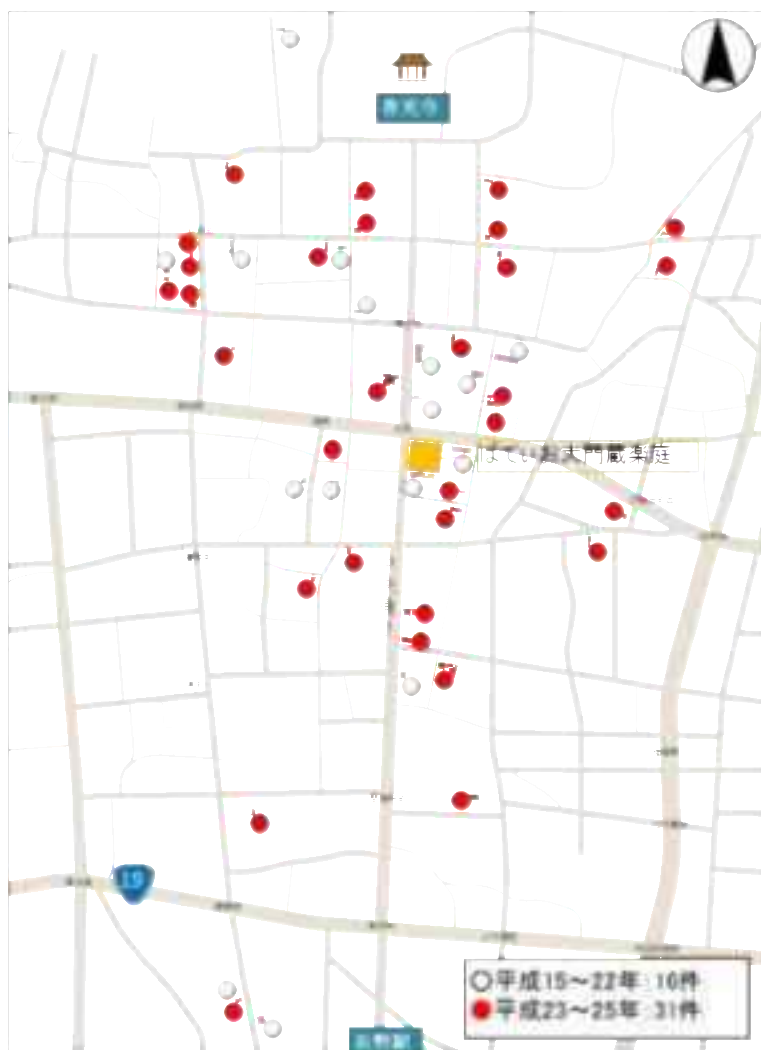
## <ランダム展開型の事例>

### ■長野県長野市善光寺地区

長野県長野市善光寺地区は、「長野・門前暮らしのすすめ」として、門前町の古い街並みに惹かれた若者達が、門前町における空き家、空き店舗等を改修して住宅、店舗やオフィス、ゲストハウス等として活用する取り組みを進めている。

これらの取り組みの実績の一つとして、株式会社マイルームが中心となり、建築、不動産、デザインの専門家が地域のストックをデザインし、リノベーションし、マッチングを行っている。物件探しから、設計施工、運営管理までをサポートすることで、平成23年から3年間で約30件の空き家等の再生が行われるなど、近年、一層の広がりを見せている。

この他、(株)まちづくり長野による蔵群等の改修によるカフェ等からなる商業施設整備などの取り組みの効果もあり、長野市中心市街地の空き店舗率は平成19年調査時の9.2%から平成25年調査時には5.5%まで低下しており、商業エリア全体の再生が進んでいる。



オフィス（元旅館）



カフェ・オフィス・住居  
（元医療施設）



ゲストハウス  
（元事務所・住居）

資料) 国土交通省「人口減少下における地域の価値向上や低・未利用地の活用に向けた実態調査報告書」（平成25年度）

<メインストリート展開型の事例>

■島根県大田市大森町 石見銀山区

島根県大田市大森町は、明治から大正にかけて石見銀山を抱える鉱山の門前町として栄えており今から 400 年前には人口 20 万人規模の町であったが、大正 12 年の休山の後は町の衰退が進みゴーストタウン化した状況であった。中村ブレイス（株）が大森町のまちの再生と若者の就業のために、義肢装具の会社を興し、廃屋となった空き家の改修を始めたのが今から約 40 年前である。

空き家の改修事業は、中村ブレイス本店の面する大森町（重要伝統的建造物群保存地区内）のメインストリートに約 50 件展開されている（平成 27 年 3 月現在）。改修をした建物は社宅や外部からの若者定住促進のために使用しており、約 50 棟のうち 20 棟の住宅に 62 名の社員、家族、若者等が定住している。また、まちの賑わいの創出のために物販店、オペラハウス、ゲストハウスや子供のための柔道場等の改修も行っており、まちの人口増加に加え、若者定住促進や町並みの整備の点において貢献をしている。



(資料)「ゆずりは (中村ブレイス (株))」に加筆



石見銀山メインストリート  
(右手前：ショップ「銀の店」)



旧大森郵便局舎の改修によるオペラハウス  
「大森座」

### 3-2. 遊休不動産再生における留意点

個々の遊休不動産の再生を計画・実施するに際して、エリアの価値向上に繋げるためには先進事例をもとに、下記の項目について留意する必要がある。

#### (1) エリアのコンセプトとの合致

遊休不動産を再生してテナントを入れる際には、地方公共団体の策定した上位計画を踏まえ、エリアのコンセプトに合致するものを選定し、それぞれのテナント同士が相乗効果を発揮し、特色のあるエリアを作り出すように計画することでエリアのブランドイメージを明確にするなどエリア価値を高める取り組みが望まれる。

#### (2) 産業育成機能・インキュベーション機能

特に地方圏においては、まちなかの産業衰退や人口減が生じており、遊休不動産の再生により地域が活性化され、事業者数や就業者数、また居住者数の増加が効果として現れることが望まれる。例えばシェアオフィスの導入や、テナントスペースを細かく区画することによる床の小口化により、区画面積は小さいが全体の家賃負担額を低額にすることで、不動産オーナーにとって床単価の下落を防ぎつつ、これまで出店することのできなかったような個人事業者に門戸を拓げ、インキュベーション機能を果たすことが期待される。

また、遊休不動産の再生事業者は、テナントの運営に関してアドバイス体制を構築したり、異業種交流会などで側面支援するなど、建物のリノベーション完了後にも関与する仕組みが重要である。

#### (3) 民間事業者による様々な事業手法における工夫

本ガイドラインで取り上げている事例においては、民間事業者が様々な事業手法を採用することによって遊休不動産の再生を行い、個々の不動産の価値向上を図ることにより、エリアの価値向上に寄与している。下記に代表的な事業手法を紹介する。

##### ① 短期間での投資回収計画

概ね3年から5年程度で投資回収が可能な範囲でリノベーションに取り組まれている事例が多く見られる。支出面では、設計での工夫や仕上げの簡素化、ボランティアやワークショップを活用した改修コストの低減に取り組まれている。収入面では次のテナント先付けなどにより投資回収の確実性を高める取り組みがされている。

##### ② テナントの先付け

改修工事を実施する前にテナント等を募集・選定し、家賃収入等により得られる一定期間の収入から改修事業規模を逆算して事業のリスクを最小化するとともに、テナント等入居者の特性や要望に合わせて内装、設備の改修等を行うことにより、機能的で魅力ある無駄のない改修を行っている。

### ③小口化

遊休不動産は、従前は一棟貸しのオフィスという形態が多く、遊休化し全てのフロアが空いていても、なお一棟貸しを希望するオーナーが多い。そこで、まちづくり会社等が遊休不動産の所有者から一棟借りした上で、シェアオフィス、シェアハウスなど個々には小面積に小口化し、複数の主体へサブリースを行うことで、入居者の実負担額の軽減と多様なニーズに対応しながら、床単価や賃料収入の総額維持を図る取り組みがされている。

### ④ 定期借家契約による暫定利用

公的不動産活用型の場合は5年、10年の定期借家契約で民間事業者に貸し出すことにより、民間事業者の創意工夫を活かしながら、契約期限をタイミングとして、公共側が民間事業者への貸し出しについて見直す仕組みが取り入れられているケースがある。

民間不動産活用型の場合は、オーナーが長期的に安定した利活用を望むことから、定期借家契約はあまり活用されていない。しかし、多くの場合3～5年以内で投資回収する事業計画となるため、内装・設備改修は実施するが建て替え等の本格的な更新は行われない。また、テナント、インキュベーションオフィス、シェアハウス等の入居者は2年程度の比較的短期に入れ替わる等、全般に暫定での利活用を前提にリノベーションが行われている。

### (4) エリアマネジメント機能

遊休不動産の再生は、単体の建物のリノベーション、運営のみではなく、エリアコンセプトを踏まえ、まちなみ景観の形成などへの協力やエリアの価値向上、ブランド化などエリア全体へ波及する取り組みがあることが望ましい。そのために不動産オーナーや自治会等の様々なエリアの主体が参画したまちづくり組織等が重要である。

個々の遊休不動産の再生においても、地方公共団体の上位計画に合致しているなど、エリアの価値向上を図るために必要な機能を導入していることが求められる。また、再生した施設の運営者等もエリアマネジメント活動に積極的に参加するための体制を整えることも重要である。

### (5) 地域の賑わい創出機能

交流人口の増加や歩行者数の増加などの観点からは、施設として定期的にイベントを行うなど、地域を活性化する取り組みがあることが望ましい。また、例えば1階にカフェを配置するなど人通りを誘発する施設をテナントとして誘致することにより、賑わいを創出する機能が施設に含まれていることがエリア価値の向上には重要である。

## 4. エリアの価値向上につながる遊休不動産再生のポイント

### 4-1. ポイント整理の考え方

本ガイドラインでは、リノベーション・エリアマネジメントの取り組みを地方公共団体が施策として実施する際に、その施策の意義や効果を検討するにあたり、個々の遊休不動産の再生がどのような効果をエリアに及ぼすのかについてのポイントを示すことを念頭に整理をしている。

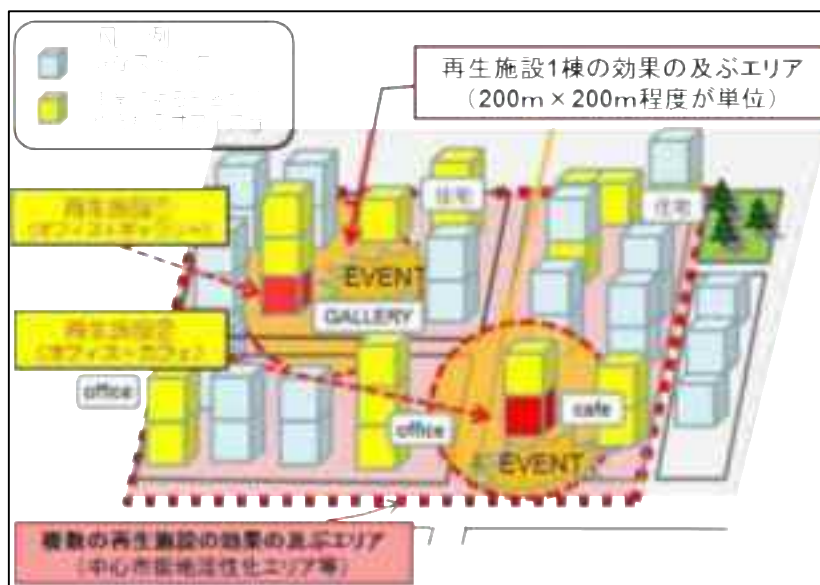
ポイントの表示方法としては、個別の遊休不動産再生の取り組み内容を分野別に項目を並べ、

- ・1棟の遊休不動産再生により直接的に生じる効果
- ・エリア内で連鎖的に取り組まれた複数の遊休不動産再生の累積として生じる効果
- ・上記の遊休不動産再生以外の要因も含めてエリア内で現れている効果を整理して表示している。

「遊休不動産再生以外の要因も含めて現れているエリア内での効果」については、遊休不動産再生との直接的な関係を明確にすることは困難だが、エリアに生じるプラスの効果を広く拾い出すという構成としている。

遊休不動産の再生の連鎖や再生の相乗効果が周りのエリアに及ぼす効果を定義することは、現在では事例も少なく困難であるが、個別の遊休不動産再生が一定の効果を及ぼしていることは先進事例から読み取れることから、このように整理をしている。

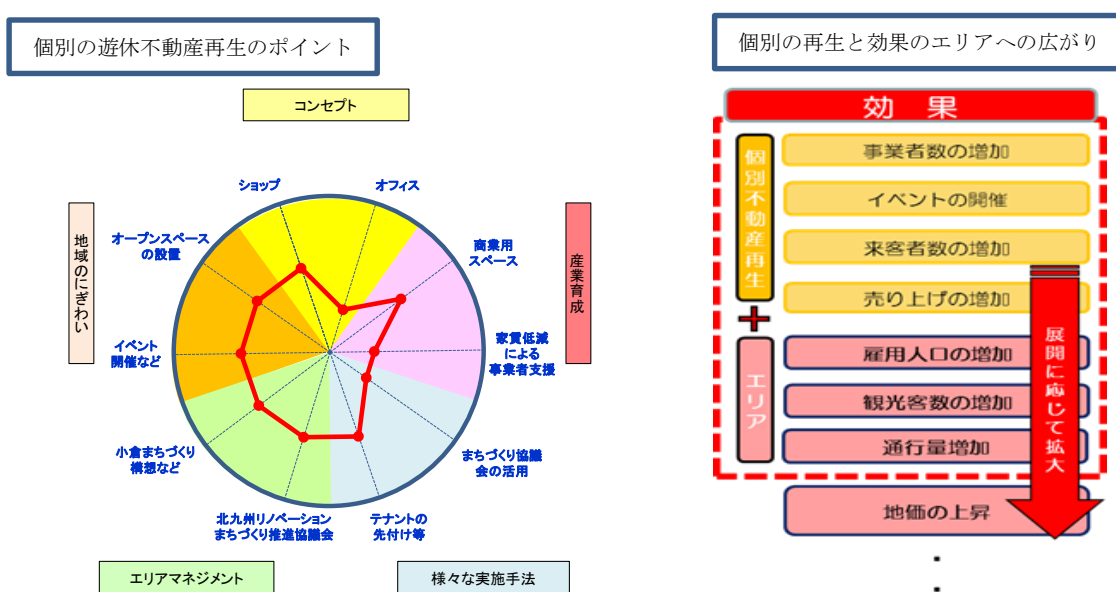
先進事例で取り組まれているリノベーション・エリアマネジメントの内容と、それに寄与している可能性の高い、個々の遊休不動産の再生のポイントを整理し、ポイントの整理の仕方を示すことにより、戦略的に個々の遊休不動産再生を進めることによりエリア価値の向上に取り組むことの意義、重要性を示している。



図表 15 ポイント整理の考え方（遊休不動産の再生の展開イメージ）

これらを表現する上で、個別の遊休不動産の再生のポイントについては、左のレーダーチャート形式のように、再生により取り組んだテナントや機能がどのようなものでエリアのコンセプトに合致し、エリアへどのような効果をもたらしているか、エリアマネジメントの取り組みに貢献するか、テナント等が開催するイベント等の取り組みを表すことができる。

再生されたビル等に入居するテナントや導入された機能は周辺エリアに効果を及ぼすものであり、さらに複数の再生が行われることにより効果は高くなり、また、効果の生ずるエリアも広くなるものとする。このような個別の再生と効果のエリアへの広がりについては、効果が及ぶエリアが小さいものを上から順に並べ、下方に書かれた効果ほど効果が高く、及ぶエリアが広いものとして表現できる。



図表 16 ポイント整理の考え方（遊休不動産の再生と効果の考え方）

#### 4-2. 遊休不動産再生におけるポイントを整理する目的

このような整理をする目的としては、

- ①先進事例における実際の取り組みを整理して理解すること
  - ②どのような遊休不動産の再生に取り組めば、目標とするエリアの将来像を実現可能かの検討や施策目標を設定する際の参考となること
  - ③公的不動産活用の際に民間からの提案を求める場合の参考になること
- 等を主として想定している。



### 4-3. 遊休不動産再生におけるポイントを整理する方法

#### (1-1) 個別の遊休不動産再生のポイントの表し方

個別の遊休不動産再生における立地エリア周辺のエリア価値向上に資するポイントを整理する方法として、下記の①リスト形式による表示、②アイコン形式による表示、③リーダーチャート形式による表示の3種類を示す。なお、これはあくまで1棟の遊休不動産の再生について再生のポイントを示す方法である。

また、ここで例示しているポイントは、限られた先行事例から作成している。このため、各地域でエリアに求められる効果に合わせて、適宜、必要な項目を取捨選択し、さらに、追加や修正を加えていく必要がある。

#### ①リスト形式による表示















- ・ 個々の遊休不動産の再生がエリアへ及ぼす効果のポイント及び判断した具体的な内容を、分野別に列記するという表示方法がリスト形式による表示である。
- ・ ここで設けた分野別の項目、例えば1-1では物件、商店街で空きビル、空き店舗が生じているようなエリアをショップやクリエイティブな事務所などで埋めていくということであれば、誘致するテナントとして、オフィス、飲食施設、ショップ、シェアハウス等を項目として整理をすることができる、ということであり、各事例でポイントと考えられる項目の総和という形で整理している。

分野及び分野ごとのポイント(ハード&ソフト)		ポイントの具体内容(例)
1	コンセプト	
	1-1 テナント	○オフィス ○ショップ
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(10区画)
	2-2 雇用や産業の創出の取組	○初期の家賃低減による事業者の支援 ○新規創業者の発掘
3	様々な実施手法	
	3-1 遊休不動産の発掘・マッチングの取組	○リノベーションスクールの定期開催
	3-2 リノベーション実施での工夫	○5年間で投資回収
	3-3 テナント確保の取組	○テナントの先付け ○テナントフロアを小口化
4	エリアマネジメント	
	4-1 エリアマネジメント組織等	○まちづくり応援団(株)
	4-2 行政による上位計画等	○エリアマネジメント計画 ○中心市街地活性化基本計画
5	地域の賑わい	
	5-1 地域を活性化する取組	○イベントの実施 ○WebによるPR
	5-2 賑わい創出効果のある施設	○カフェ・ショップ ○オープンスペースの設置

図表 17 ポイント整理の結果(例)【リスト形式】

## ②アイコン形式による表示

- ・ リスト形式により整理されたポイントを、それぞれアイコン化することで、ポイントをより捉えやすくした表示方法がアイコン形式による表示である。

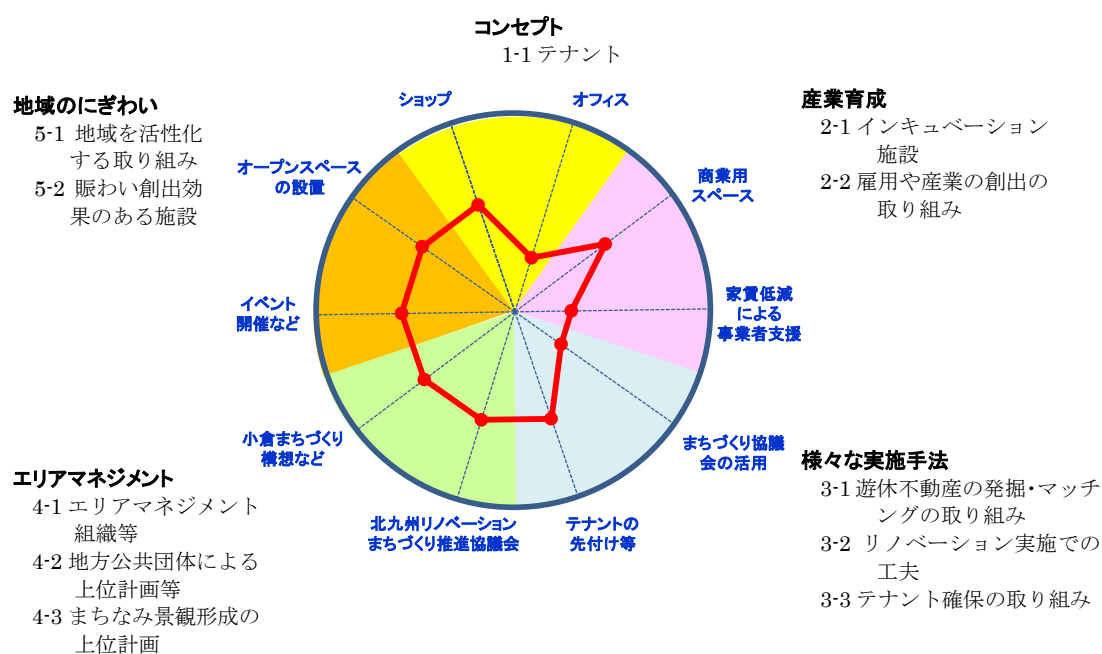
	分野及び分野ごとのポイント(ハード&ソフト)	ポイントのアイコン表示(例)
1	コンセプト	
	1-1 テナント	 
2	産業育成	
	2-1 インキュベーション施設	
	2-2 雇用や産業の創出の取組	
3	様々な実施手法	
	3-1 遊休不動産の発掘・マッチングの取組	
	3-2 リノベーション実施での工夫	
	3-3 テナント確保の取組	 
4	エリアマネジメント	
	4-1 エリアマネジメント組織等	 
	4-2 行政による上位計画等	
5	地域の賑わい	
	5-1 地域を活性化する取組	 
	5-2 賑わい創出効果のある施設	

図表 18 ポイント整理の結果(例)【アイコン形式】



### ③レーダーチャートによる表示

- ・ 個別事例のポイント整理の視覚化の一つとして、レーダーチャートによる整理も試みている。分野別の項目ごとに、ポイントに該当する項目の数を基本にレーダーチャートとして表現するものである。
- ・ レーダーチャートとして表現することにより、リノベーション・エリアマネジメントを検討するエリアの特性や、個々の遊休不動産再生がエリアに求められる効果に関連する項目の多寡を視覚的に見渡すことが可能となる。
- ・ なお、リスト形式やアイコン形式と示される内容や性格は同じであり、これのみにより直ちに具体的な取り組みの優劣が分かるというものではないが、総合的に判断する際の判断材料として活用できる。



図表 19 ポイント整理の結果（例）【レーダーチャート形式】

## (1-2) 整理するポイントの分野別の考え方

### ①コンセプト

遊休不動産の再生において、入居するオフィス、店舗、住居などのテナントが行政計画やエリアのコンセプトに合致していることが重要であることからテナントに着目する。

分野別チェック項目	チェック項目に対する判断のポイント	
	★★	★
1-1 テナント	上位計画やエリアのコンセプトに合致し特に有効な遊休不動産の再生が実施されている。	上位計画やエリアのコンセプトに合致する遊休不動産の再生が実施されている。

#### 1-1 テナントの例

項目	内容
オフィス	オフィススペースやシェアオフィス施設等を活用した、SOHO事業者、IT系、ベンチャー企業などのテナントなど
飲食施設	カフェなどの飲食系テナント (業務の打合せに活用可能な施設)
ショップ	物品販売やお土産物販売のテナント (制作の場を兼ねる等)
シェアハウス	住居系施設で、居住者を誘致する施設

#### <注意点>

- ・ 当該物件のうち、床面積または売上の面でメインとなるテナント、サブとなるテナントを対象とする。
- ・ ★印に満たさないものは取り上げない。

## ②産業育成

コンセプトにおける入居テナントと重複する部分があるが、特に産業育成の観点からの取り組みがある場合は、インキュベーション施設に着目する。また、産業育成へのソフトの取り組み（民間独自、行政の支援を含む）にも併せて着目する。

分野別チェック項目	チェック項目に対する判断のポイント	
	★★	★
2-1 インキュベーション施設	インキュベーション機能のある施設を設置しており、事業者を10社以上創出する効果がある。	インキュベーション機能のある施設を設置している。
2-2 雇用や産業の創出の取り組み	雇用や産業の創出を目的とした複数の取り組みをしている。	雇用や産業の創出の取り組みをしている。

### 2-1 インキュベーション施設例

項目	内容
シェアオフィス	SOHO 事業者等のための、低家賃でのオフィススペース貸し出しを行い、インキュベーション機能を発揮
小口の商業用スペース	事業スペースを小口化することにより、小規模な物販事業者の出店を容易にするなどインキュベーション機能を発揮

### 2-2 雇用や産業の創出の取り組み例

項目	内容
事業者の支援	入居しているテナントに対しての経営アドバイス体制など
テナントの構成を工夫	同業種のテナントを集めるなど、事業の成功に寄与する工夫を実施
中古不動産の流通の促進策	空き屋を活用して産業創出
マルシェの開催	将来のテナントを育成する機会を設ける

### <注意点>

- ・ ★印に満たさないものは取り上げない。

### ③様々な実施手法

魅力的な遊休不動産の再生における様々な工夫について、物件の発掘からリノベーションの実施、テナントのマッチング、ICTの活用などの観点から着目する。

分野別チェック項目	チェック項目に対する判断のポイント	
	★★	★
3-1 遊休不動産の発掘・マッチングの取り組み	遊休不動産の発掘・取得に際して複数の取り組みがある。	遊休不動産の発掘・取得に際して取り組みがある。
3-2 リノベーション実施での工夫	リノベーション実施段階における複数の特別な工夫がある。	リノベーション実施段階における特別な工夫がある。
3-3 テナント確保の取り組み	テナント確保のため複数の取り組みがある。	テナント確保のための取り組みがある。

#### 3-1 遊休不動産の発掘・マッチングの取り組み例

項目	内容
定期借家等	公的不動産、民間不動産を定期借家等により期限を区切ることにより利活用を促しリノベーションを実施
イベントの活用	空き屋ウォッチング、官民学などからなるまちづくり協議会の活動やリノベーションスクール等に併せた物件の発掘
Webの活用	Webを通じて遊休不動産を募集

#### 3-2 リノベーション実施での工夫例

項目	内容
古民家のリノベーション	町屋の景観を残すなどの工夫
スケルトン貸し	スケルトン貸しを行い、テナントにリノベーションを任せることによってコストを削減
カスタマイズ賃貸	入居者が自由に内装を選べる等のカスタマイズ賃貸
資金調達の工夫	テナントの先付け、地銀の融資などの活用
短期間の投資回収計画	5年以内での投資回収

#### 3-3 テナント確保の取り組み例

項目	内容
地元ネットワークの活用	地元のネットワーク等を活用してテナントを確保
サブリースによる小口化	小口化をすることにより家賃を低減
Webの活用	Webを通じてテナントを募集

#### <注意点>

- ・ ★印に満たさないものは取り上げない。

#### ④ エリアマネジメント

個々の遊休不動産を再生する際にエリアマネジメント組織を有しているか、計画があるか、景観面でのマネジメントの取り組みがあるかについて着目する。

分野別チェック項目	チェック項目に対する判断のポイント	
	★★	★
4-1 エリアマネジメント組織等	エリアマネジメント組織が存在し、かつエリアのコンセプトなどの計画を策定している。	エリアマネジメント組織が存在する。
4-2 地方公共団体による上位計画等	地方公共団体が策定する上位計画が存在し、かつ遊休不動産の再生事業者を支援する取り組みがある。	地方公共団体が策定する上位計画が存在する。
4-3 まちなみ景観形成の上位計画	まちなみを保存する取り組みがあり、周辺組織との協力体制がある。	まちなみを保存する取り組みがある。

##### 4-1 エリアマネジメント組織等の例

項目	内容
エリアマネジメント組織	自治会やまちづくり株式会社などのエリアマネジメント組織がある。
コンセプト	エリアマネジメント計画、エリアのコンセプトを設定している。

##### 4-2 地方公共団体の上位計画等の例

項目	内容
地方公共団体による上位計画	事業に関係する当該地方公共団体の基本構想、基本計画、マスタープラン等がある。
遊休不動産の再生事業者の支援	リノベーションスクールの後援など、積極的に事業者を支援する取り組みがある。

##### 4-3 まちなみ景観形成の上位計画の例

項目	内容
まちなみの保全	歴史・文化の保存や、景観形成の取り組みがある。
周辺組織との協力体制	周辺の民間事業者等と、協力してまちなみの保全に取り組んでいる。

#### < 注意点 >

- ・ ★印に満たさないものは取り上げない。
- ・ エリアマネジメント組織は、遊休不動産を再生する事業者が主催、もしくは参画している場合のみチェックの対象とする。

### ⑤地域のにぎわい

地域のにぎわいを生じるためのソフトの活動、テナントのもつ賑わい創出効果に着目する。

分野別チェック項目	チェック項目に対する判断のポイント	
	★★	★
5-1 地域を活性化する取り組み	地域を活性化する取り組みを複数行っている。	地域を活性化する取り組みを行っている。
5-2 賑わい創出効果のある施設	集客効果のある施設を複数導入している。	集客効果のある施設を導入している。

#### 5-1 地域を活性化する取り組みの例

項目	内容
イベントの実施	周辺事業者と協力したイベントの開催や、異業種交流会などを開催
オープンハウスなどの実施	住居系施設にあつては、オープンハウスなどによる居住者誘導の取り組み
Web による PR	Web による集客

#### 5-2 賑わい創出効果のある施設の例






























































































項目	内容
カフェ	集客効果の見込まれるカフェ等の施設
ショップ	集客効果の見込まれる物販施設等
オープンスペースの設置	オープンテラスの設置や、公園の併設等のオープンスペースがある場合に評価

#### <注意点>

- ・ ★印に満たさないものは取り上げない。

### (1-3) ポイントの分野別のアイコン

アイコン形式によってポイントを表示する際に用いるアイコン例を各分野別に下記の通り整理した。

<b>1 コンセプト</b>	<b>3 様々な実施手法</b>	<b>4 エリアマネジメント</b>																																		
<b>1-1 テナント</b> <table border="1"> <tr> <td>オフィス</td> <td></td> </tr> <tr> <td>飲食施設(物販)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>シェアハウス(住居系施設)</td> <td></td> </tr> </table>	オフィス		飲食施設(物販)		シェアハウス(住居系施設)		<b>3-1 遊休不動産の発掘・マッチングの取組</b> <table border="1"> <tr> <td>定期借家</td> <td></td> </tr> <tr> <td>リノベーションスクールの活用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Webの活用</td> <td></td> </tr> </table>	定期借家		リノベーションスクールの活用		Webの活用		<b>4-1 エリアマネジメント組織等</b> <table border="1"> <tr> <td>エリアマネジメント組織</td> <td></td> </tr> <tr> <td>コンセプト</td> <td></td> </tr> </table>	エリアマネジメント組織		コンセプト																			
オフィス																																				
飲食施設(物販)																																				
シェアハウス(住居系施設)																																				
定期借家																																				
リノベーションスクールの活用																																				
Webの活用																																				
エリアマネジメント組織																																				
コンセプト																																				
<b>2 産業育成</b> <table border="1"> <tr> <td colspan="2"><b>2-1 インキュベーション施設</b></td> </tr> <tr> <td>シェアオフィス</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業用スペース</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>2-2 雇用や産業の創出の取組</b></td> </tr> <tr> <td>事業者支援</td> <td></td> </tr> <tr> <td>テナントの構成を工夫(同業種集約)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>中古不動産流通</td> <td></td> </tr> <tr> <td>マルシェの開催</td> <td></td> </tr> </table>	<b>2-1 インキュベーション施設</b>		シェアオフィス		商業用スペース		<b>2-2 雇用や産業の創出の取組</b>		事業者支援		テナントの構成を工夫(同業種集約)		中古不動産流通		マルシェの開催		<b>3-2 リノベーション実施での工夫</b> <table border="1"> <tr> <td>古民家のリノベーション</td> <td></td> </tr> <tr> <td>スケルトン貸し</td> <td></td> </tr> <tr> <td>カスタマイズ賃貸</td> <td></td> </tr> <tr> <td>資金調達</td> <td></td> </tr> <tr> <td>短期間での投資回収計画(5年)</td> <td></td> </tr> </table>	古民家のリノベーション		スケルトン貸し		カスタマイズ賃貸		資金調達		短期間での投資回収計画(5年)		<b>4-2 行政による上位計画等</b> <table border="1"> <tr> <td>行政による上位計画</td> <td></td> </tr> <tr> <td>遊休不動産の再生事業者の支援</td> <td></td> </tr> </table> <b>4-3 まちなみ景観形成の上位計画</b> <table border="1"> <tr> <td>まちなみ保全(歴史・文化保存)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>周辺施設との協力体制</td> <td></td> </tr> </table>	行政による上位計画		遊休不動産の再生事業者の支援		まちなみ保全(歴史・文化保存)		周辺施設との協力体制	
<b>2-1 インキュベーション施設</b>																																				
シェアオフィス																																				
商業用スペース																																				
<b>2-2 雇用や産業の創出の取組</b>																																				
事業者支援																																				
テナントの構成を工夫(同業種集約)																																				
中古不動産流通																																				
マルシェの開催																																				
古民家のリノベーション																																				
スケルトン貸し																																				
カスタマイズ賃貸																																				
資金調達																																				
短期間での投資回収計画(5年)																																				
行政による上位計画																																				
遊休不動産の再生事業者の支援																																				
まちなみ保全(歴史・文化保存)																																				
周辺施設との協力体制																																				
	<b>3-3 テナント確保の取組</b> <table border="1"> <tr> <td>テナント先付け</td> <td></td> </tr> <tr> <td>サブリースによる小口化</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Webの活用</td> <td></td> </tr> </table>	テナント先付け		サブリースによる小口化		Webの活用		<b>5 地域の賑わい</b> <table border="1"> <tr> <td colspan="2"><b>5-1 地域を活性化する取組</b></td> </tr> <tr> <td>イベントの実施</td> <td></td> </tr> <tr> <td>オープンハウスなどの実施</td> <td></td> </tr> <tr> <td>WebによるPR</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>5-2 賑わい創出効果のある施設</b></td> </tr> <tr> <td>カフェ(ショップ)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>オープンスペースの設置</td> <td></td> </tr> </table>	<b>5-1 地域を活性化する取組</b>		イベントの実施		オープンハウスなどの実施		WebによるPR		<b>5-2 賑わい創出効果のある施設</b>		カフェ(ショップ)		オープンスペースの設置															
テナント先付け																																				
サブリースによる小口化																																				
Webの活用																																				
<b>5-1 地域を活性化する取組</b>																																				
イベントの実施																																				
オープンハウスなどの実施																																				
WebによるPR																																				
<b>5-2 賑わい創出効果のある施設</b>																																				
カフェ(ショップ)																																				
オープンスペースの設置																																				

## (2) 遊休不動産の再生によるエリア展開の効果を表すための方法

遊休不動産の再生がエリア展開することにより、その周辺エリアに及ぼす効果について、項目と指標などを以下に整理する。

遊休不動産の再生がエリアに及ぼす効果は大きく以下の3つに分けて考えることができる。

- 1 遊休不動産の再生1棟による効果
- 2 遊休不動産の再生が複数ある場合による効果
- 3 遊休不動産の再生の他に関連するエリアでの各種の取り組みによる効果

1については、遊休不動産1棟の再生による効果であり、再生に伴い入居するテナント等、また、その運営、イベントの実施などの活動により生み出される効果である。

以下に、項目の例を示す。これらは中心市街地活性化基本計画の策定等において目標設定の際の指標として使われる等されているものであり、これらを活用することで、エリアの目標設定や評価を行うことが可能となる。

### ①遊休不動産の再生による効果（1棟による効果）を表すための項目等の例

項目	指標	エリアの取り方(例)	指標の単位	データの取得方法	指標が使われている計画等
雇用創出効果	当該物件での新規従業員数、事業者数、店舗数等	—	人、社、者、店	事業者へのヒアリング等	独自調査(2013年度リノベーションスクール年次報告書など)
新規テナント等による経済効果	当該物件来場者等による最終消費支出	区単位など	円	事業者へのヒアリング等	独自調査(アーツ千代田3331事業評価調査報告書)
	当該物件の年間売り上げ	—	円	事業者へのヒアリング等	独自調査
	当該物件でのメディア露出によるパブリシティ効果	—	円	事業者へのヒアリング等	独自調査(アーツ千代田3331事業評価調査報告書)
集客(交流人口)増	当該物件にかかるイベントの回数	—	回	事業者へのヒアリング等	独自調査(2013年度リノベーションスクール年次報告書など)
	当該物件にかかるイベントによる集客数	—	人	事業者へのヒアリング等	独自調査
居住者の増	当該物件での居住者数	—	世帯・人	事業者へのヒアリング等	独自調査
地方公共団体の経営の効率性	公共施設の維持管理費の削減効果	—	▲円	物件所有者である地方公共団体へのヒアリング	独自調査(ちよだプラットフォームスクウェアの事業評価に関する調査報告書)
	公共施設の貸し付けによる賃料収入等	—	円	物件所有者である地方公共団体へのヒアリング	独自調査(ちよだプラットフォームスクウェアの事業評価に関する調査報告書)

さらに、2、3といった効果については、2で個別の遊休不動産再生の総和が分かる項目もあるものの、統計や測定の仕方からは2と3の区分ができない項目もある。これらを敢えて分けるのではなく、2、3をまとめて関連事業を含めたエリアへの効果を表すための項目等の例として以下に整理した。

なお、ここに提示した例はあくまで事例であり、各地方公共団体では、これらの例を参考にしながらも、さらに詳細なデータが得られる統計がある場合や調査の実施が可能な場合は適宜追加をしながら、エリアでの効果を捉え、整理することが望ましい。



②関連事業を含めたエリアへの効果を表すための項目等の例

項目	指標	エリアの取り方(例)	指標の単位	データの取得方法	指標が使われている計画等
遊休不動産の解消	再生された遊休不動産の数	中活エリアの一部等	件	事業者へのヒアリング等	独自調査
雇用創出効果	エリア内の再生物件に入居した新規の店舗、事業所数	中活エリアの一部等	店、事業所	事業者へのヒアリング等	独自調査
	エリア内の再生物件以外の同種/関連施設へ入居した新規テナント数	中活エリアの一部等	店、事業所	事業者へのヒアリング等	独自調査
	エリア内の再生物件に入居した新規の店舗、事業所の雇用者数	中活エリアの一部等	人	事業者へのヒアリング等	独自調査
	エリア内の従業員数の増	中活エリアの一部等	人	経済センサス等	認定中心市街地活性化基本計画【北九州市小倉地区(福岡県)】
新規テナント等による経済効果	エリア内の年間商品販売額等	区単位など	円	経済センサス等	認定中心市街地活性化基本計画【北九州市小倉地区(福岡県)】 認定中心市街地活性化基本計画【名古屋市(愛知県)】
集客(交流人口)増	エリア内イベント回数	中活エリアの一部等	回	地域の祭りなどの代表的なイベント。なお、リノベーションスクールのように産業育成や遊休不動産の再生促進の要素を持つイベントもある。	
	エリア内イベント開催による動	中活エリアの一部等	人	同上	
	エリア内の路線の歩行者通行量	中活エリアの一部等	人	歩行者交通量の調査等	認定中心市街地活性化基本計画【北九州市小倉地区(福岡県)】 認定中心市街地活性化基本計画【名古屋市(愛知県)】 認定中心市街地活性化基本計画【長浜市(滋賀県)】
	エリア内への来街者数	中活エリアの一部等	人	事業者へのヒアリング等	
	エリア内の複数の施設への来場者数の合計数	中活エリアの一部等	人	観光統計、事業者へのヒアリング等	認定中心市街地活性化基本計画【北九州市小倉地区(福岡県)】 認定中心市街地活性化基本計画【名古屋市(愛知県)】
	宿泊者数	中活エリアの一部等	人	観光統計等	認定中心市街地活性化基本計画【長浜市(滋賀県)】
	居住者の増	エリア内の居住者数	中活エリアの一部等	世帯・人	住民基本台帳等
安全・安心	エリア内の犯罪件数	警察署管内、小学校区等	件	刑法犯認知件数等	独自調査
	エリア内の雰囲気向上	同上	定性的表現	町会長等へのヒアリング情報等	独自調査
地価	公示地価等の増減	中活エリアの一部等	万円/㎡	効果を知りたいエリア内の評価ポイントでの公示地価等	独自調査

#### 4-4. 遊休不動産再生とエリアへの展開の整理

地方公共団体が特に民間主体によるリノベーション・エリアマネジメントを推進、支援する際に、行政の関わる意義や行政が支援する際に期待される効果が明確である必要がある。そのため、個別の遊休不動産再生の取り組みの特徴やエリアへの効果、また関連事業を含めたエリアへの展開とその効果を確認するため、下記のように3点に分け、事例別ポイント整理シートとして1枚に整理を行うことが有効である。

①リノベーション・エリアマネジメントでは端緒となるリーディングプロジェクトが重要であることから、個別の遊休不動産再生の特徴を上段に示している。

なお、前項目（4-3）では個別遊休不動産の再生におけるポイントの表示方法として、リスト形式、アイコン形式、レーダーチャート形式の3例を示したが、本項においては、レーダーチャート形式を用いて表示をしている。


②上記で取り上げた遊休不動産再生の取り組みの特徴が、どのように効果として現れているかを示すため、定量的に抽出可能な数値を右側中段に示している。

③エリア内でリーディングプロジェクトから展開された遊休不動産再生事例を図で示すと共に、これら事業が寄与していると考えられるエリアへの効果を示している。なお、収集可能なデータから効果を抽出しているため、各項目の「エリア」の範囲はそれぞれ異なる。

それぞれ、この1枚のシート以降に必要なバックデータを整理しておくことが望ましい。この整理に基づき、5において先進事例を整理している。

【作成例】


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㈱

**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めたクリエイティブ拠点にリノベーション。家守の思想に倣い、リノベーション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。

**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）



遊休不動産再生のポイント	
レーダーチャート	個別の遊休不動産の再生物件について、事業のポイントを定量的に整理した上で、ビジュアルに表現
遊休不動産の再生による効果	個別の遊休不動産の再生により発生する直接的な効果について記載
関連事業を含めたエリアへの効果	個別の遊休不動産活用事例に加え、エリア展開した関連事業等、リノベーション・エリアマネジメント全体がエリアに与える効果※を記載

※エリアや事業の範囲はそれぞれ異なり、捉えているエリアの範囲毎に効果を示している。（エリアの範囲の小さい項目をより上部に記載）

図表 20 事例別ポイント整理シートの構成

## 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）

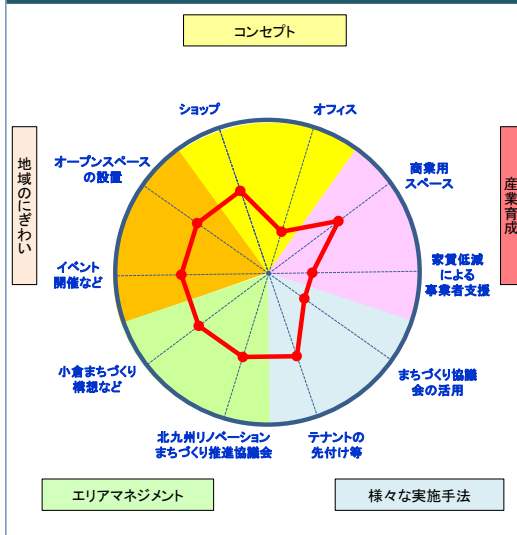


物件名 : メルカート三番街  
 所在地 : 福岡県北九州市小倉北区魚町  
 事業主体 : 中屋興産(株)

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

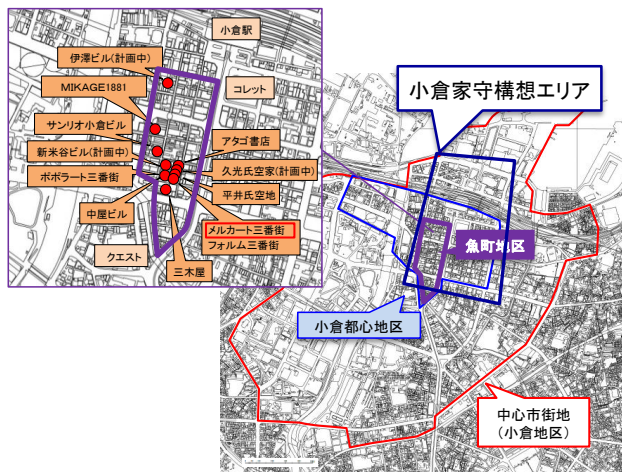


遊休不動産の再生による効果

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 <b>約28%増加</b>
関連物件※を含む新規の事業者/雇用者	<b>創業者142名 雇用者313名</b>
中心市街地(小倉地区)における従業者数	7年間で <b>約1.0%増加</b>
小倉中央小学校区における犯罪件数が	4年間で <b>22%減少</b>

※: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】

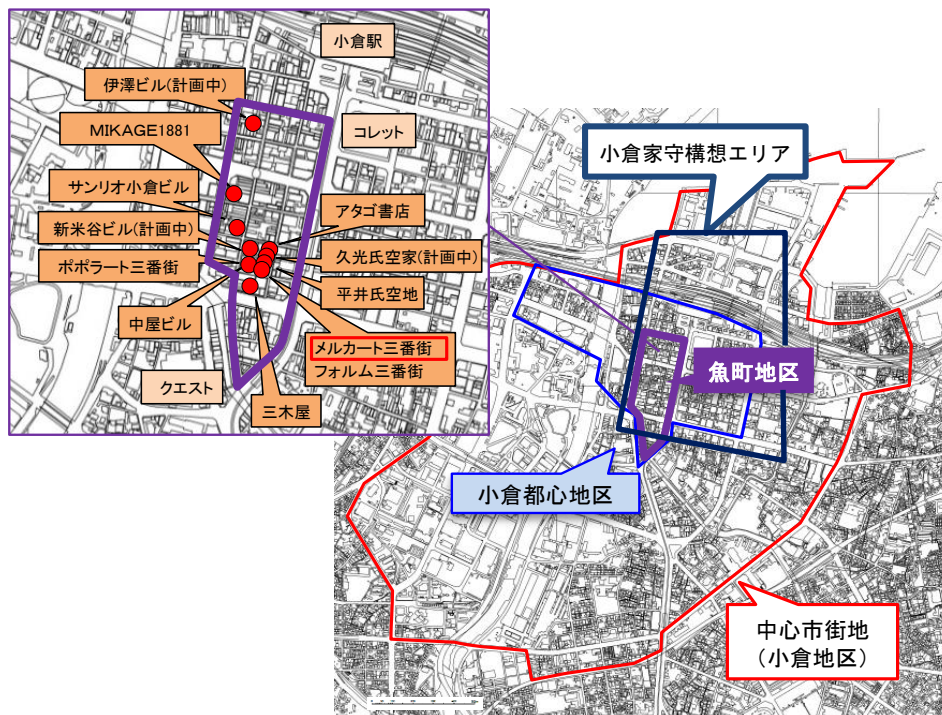
建築確認等のワンストップ対応によるバックアップなど、組織横断的な対応により、民間が活動しやすい仕組みを作っている。



#### 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 <sup>2</sup> 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"> <li>・「三番街講座」が10回。1回当たりの参加人数は約20～30名。</li> <li>・「1周年記念イベント」(平成24年6月)</li> <li>・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)</li> </ul> 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 <sup>2</sup> ↓ 平成26年: 56万円/m <sup>2</sup>	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）

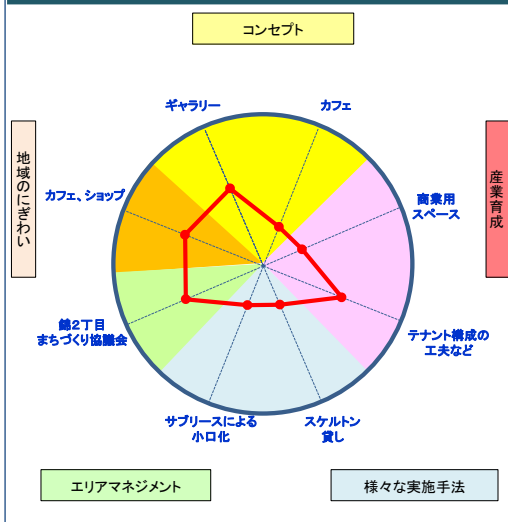


物件名 : ゑびすビル Part1  
 所在地 : 名古屋市中区錦  
 事業主体 : (有)長者町街づくりカンパニー

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	<b>6事業者</b>
雇用者数	<b>15名程度</b>

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	<b>8物件</b> 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	<b>36事業者</b> (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	<b>14回</b> (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	<b>+17%</b> (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

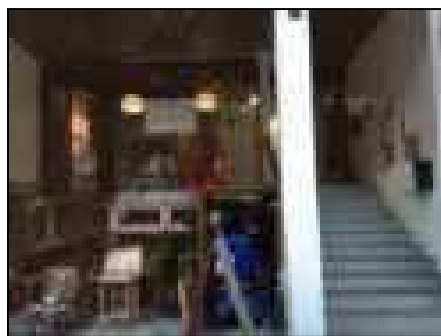
有限会社長者町街づくりカンパニーは、平成14年のゑびすビルPart1以降、平成17年のPart3まで3件をオープンした。

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。

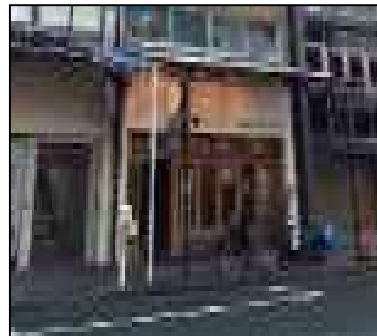
これらに波及した動きとして、同じく錦二丁目長者町地区内で、長者町トランジットビル、龍屋ビルの民間ビル2件が遊休不動産の再生に取り組んでいる。



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

<b>物件名</b>	ゑびすビル Part1
<b>物件所在地</b>	名古屋市中区錦 2-5-29
<b>物件概要</b>	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
<b>物件所有者</b>	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)
<b>テナント</b>	カフェ、雑貨、教室、ギャラリー
<b>開業時期</b>	平成 14 年
<b>事業概要</b>	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 <sup>2</sup> ↓ 平成 26 年: 55 万円/m <sup>2</sup>	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）

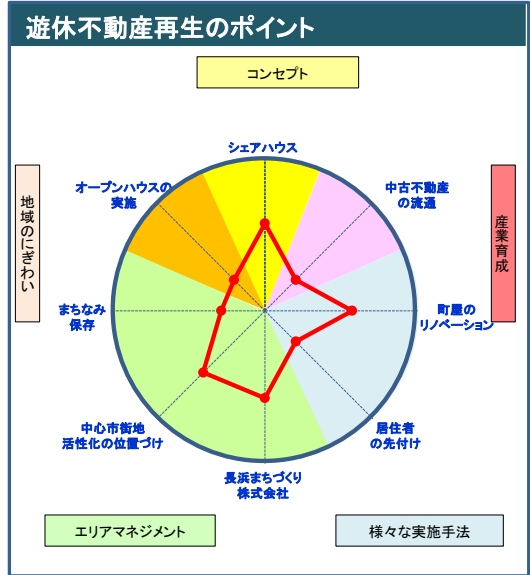
①事例別ポイント整理シート

### 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)

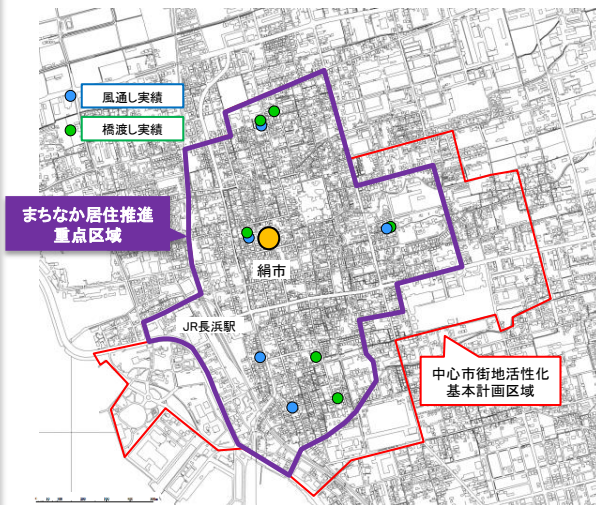
事業概要 :  
 空き町家を維持管理する「風通し」や、さらに、空き家オーナーを説得し1棟借り上げ再生した上で、情報発信して居住者を誘致する「橋渡し」を実施。  
 当物件は、以前は醤油醸造業を営んだ空き町家を1棟借りし、専有規模および家賃を小口化し、シェアハウスとして転賃している。



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。

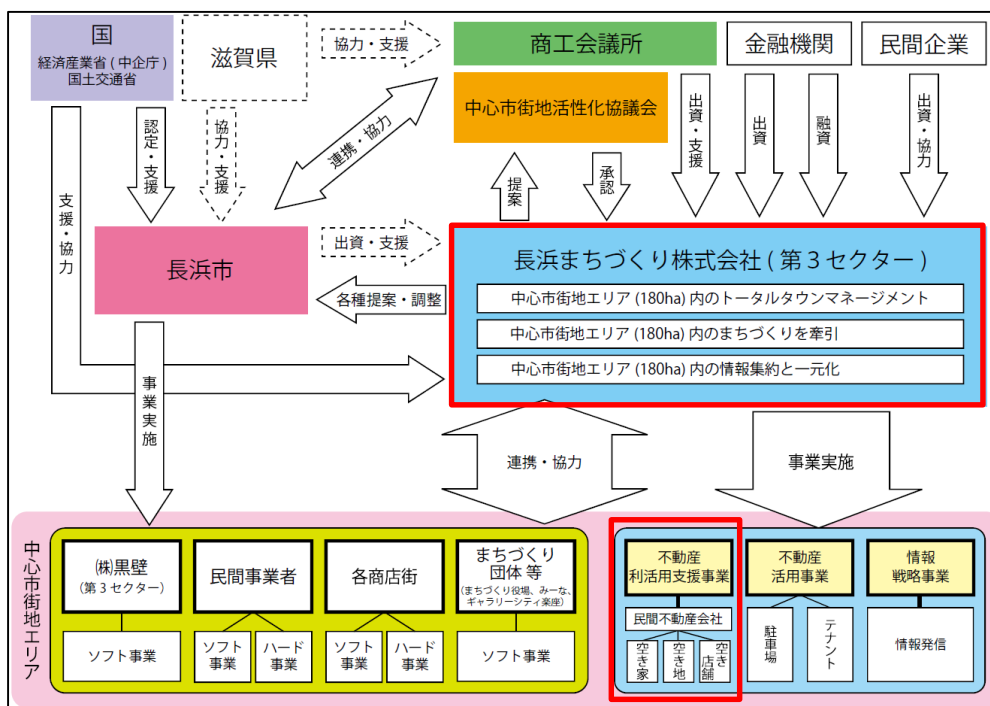
#### 【まちなか居住推進事業の実施】

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。



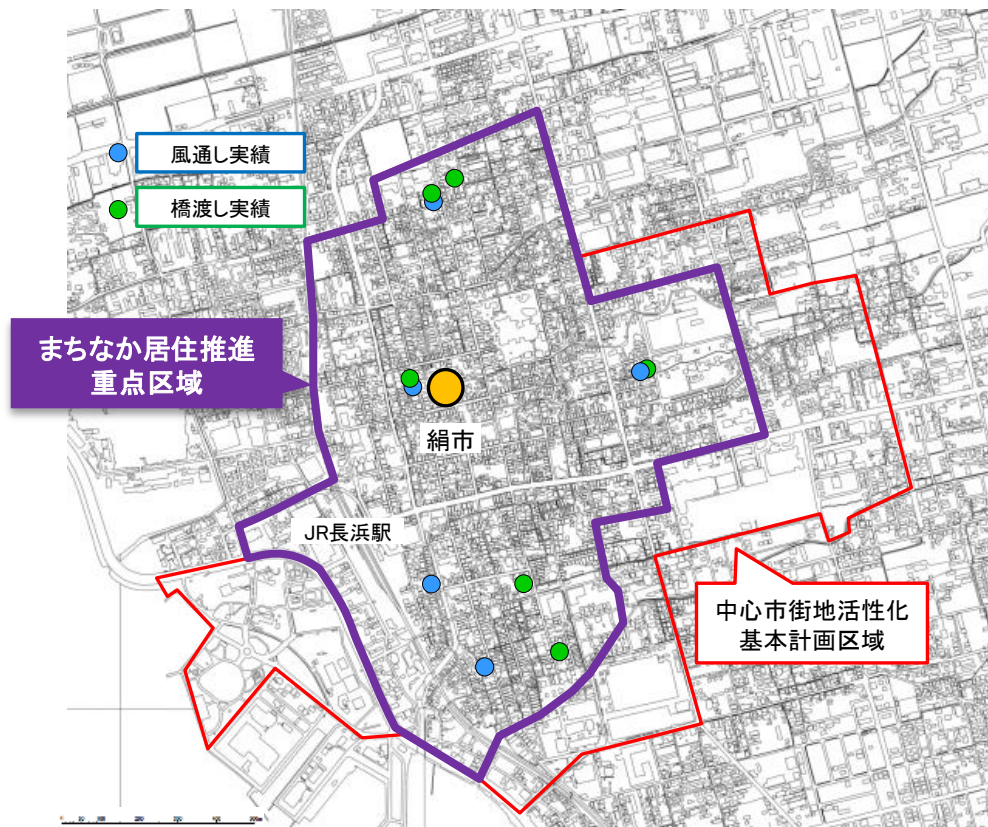
図表 27 長浜市「まちなか空き家再生促進助成金」の概要

(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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> →平成26年:7.1万円/m <sup>2</sup> 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)



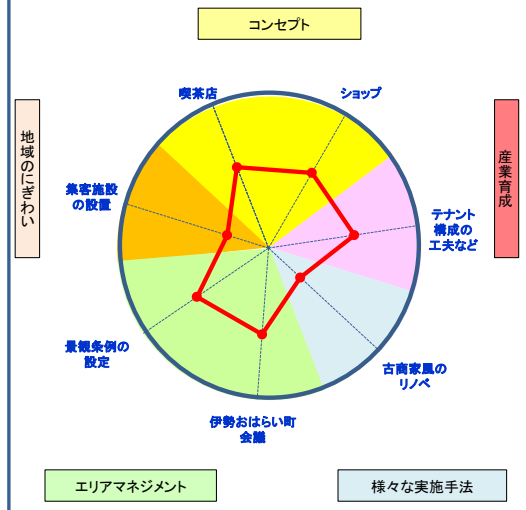
物件名 : 五十鈴茶屋 本店  
 所在地 : 三重県伊勢市宇治中之切町  
 事業主体 : (株)五十鈴茶屋

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

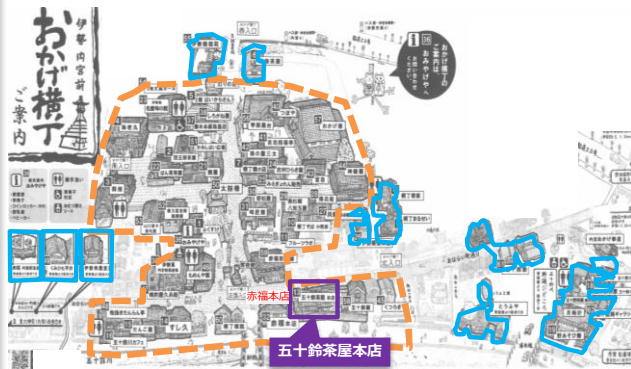
15名

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	<b>28件</b> (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	<b>62店舗</b> (従業員数350人)
おかげ横丁の年間売り上げ	<b>50億円</b>
おかげ横丁への観光客数	<b>H4 約35万人</b> <b>H25 約655万人</b>
平成26年度地価調査において三重県の <b>プラスの地価変動順位1位</b>	

## ②おかげ横丁・おはらい町通りの概要

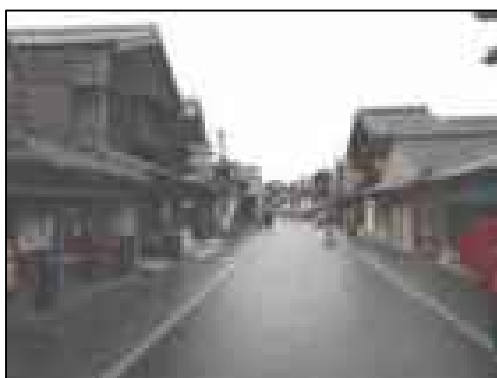
昭和 50 年代頃から、伊勢神宮内宮の参拝客が、参拝後に駐車場から直接他の観光地へ移動するようになり、門前町が衰退していた。

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】

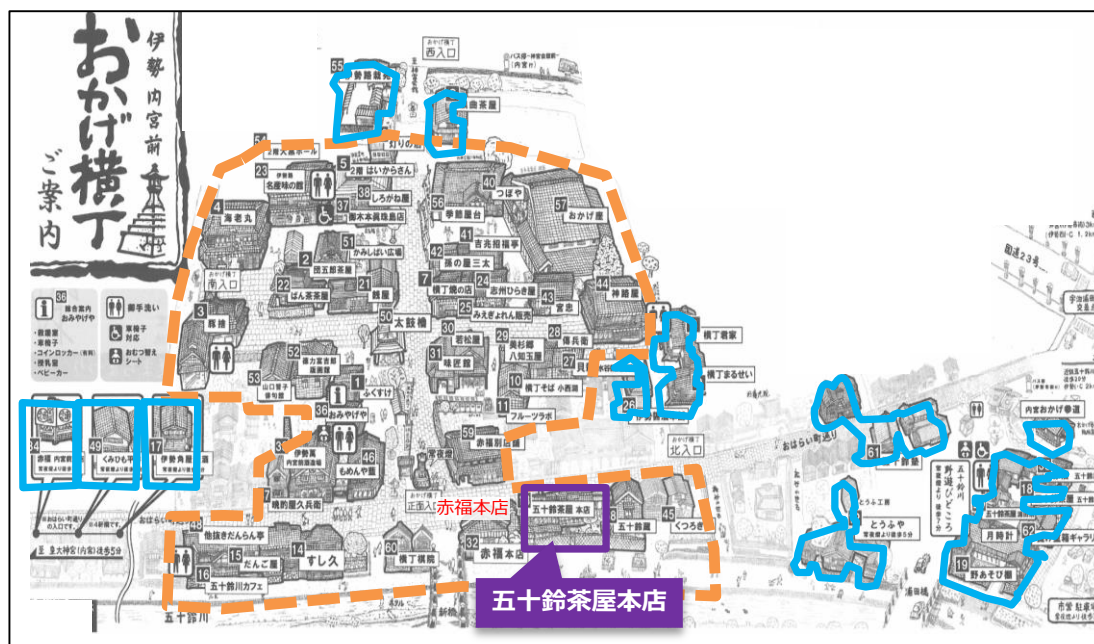
平成21年に、内宮おはらい町地区において、伊勢の建築様式を基本とした日本瓦葺きによる切妻・妻入りの屋根と杉板のきざみ囲いの外壁によるまちなみを保全するため、景観法に基づく景観条例と景観地区（内宮おはらい町地区）の決定、及び都市計画法に基づく高度地区を指定している。

### 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26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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ↓ 平成 26 年: 25 万円/m <sup>2</sup>	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



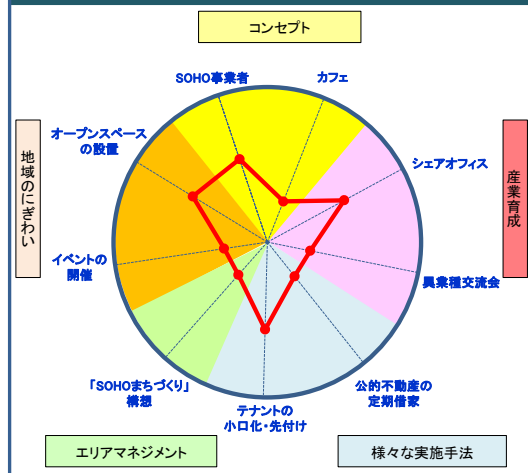
**物件名** : ちよだプラットフォームスクウェア  
**所在地** : 東京都千代田区神田錦町  
**事業主体** : プラットフォームサービス(株)

**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



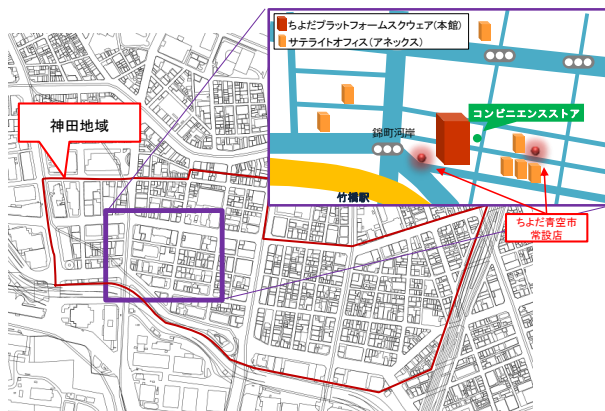
### 遊休不動産の再生による効果

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

### 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 <b>8棟</b>
○ちよだ青空市の <b>常設店舗</b> 出店 ○ <b>コンビニ</b> の出店	
新規事業創出の経済効果	1年当たり <b>約4千8百万円</b>
事業所数の増加	<b>+138事業所</b> (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。

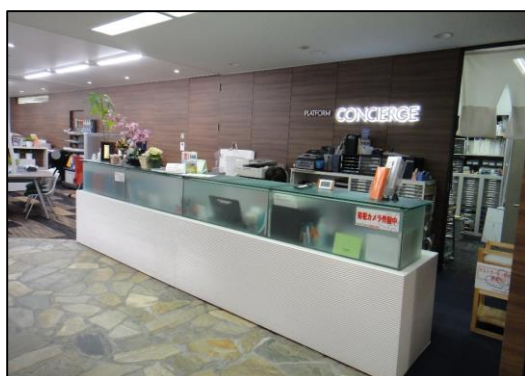
官民の検討会が策定した「SOHO まちづくり構想」に基づき、稼働率の低かった千代田区所有の旧・中小企業センターを(財)千代田区まちづくり推進公社（現 (財)まちみらい千代田）に無償で貸し付け、同公社が遊休不動産再生事業者を公募した。

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。

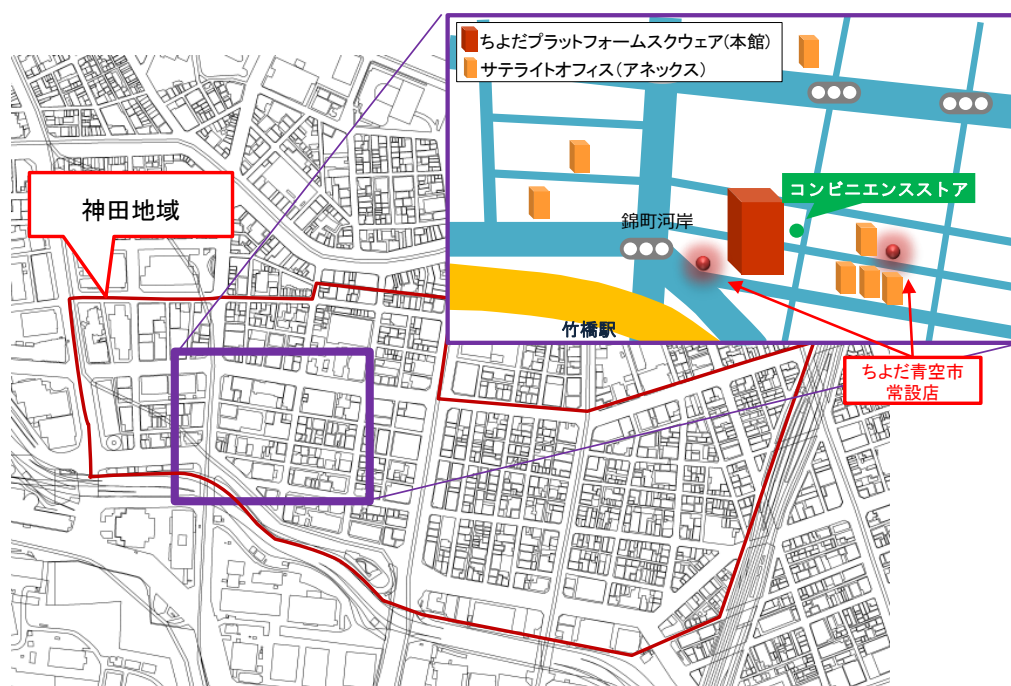
地方公共団体財産の活用にあたり、民間事業者の自由度を確保するため普通財産へ変更し、10年間の定期借家契約により賃借を行なっている。

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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ↓ 平成 26 年: 161 万円/m <sup>2</sup>	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)

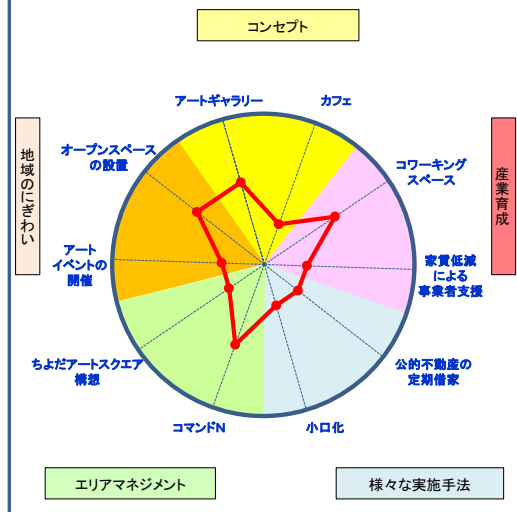


物件名 : アーツ千代田 3331  
 所在地 : 東京都千代田区外神田  
 事業主体 : 合同会社コマンドA

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

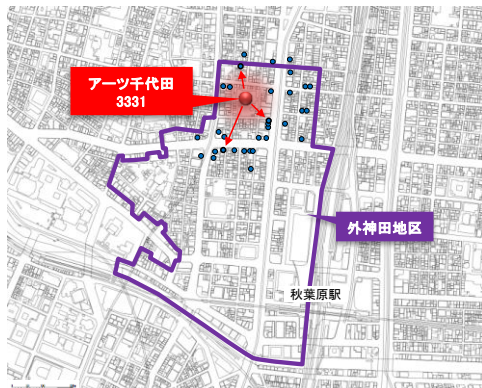


遊休不動産の再生による効果

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

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。

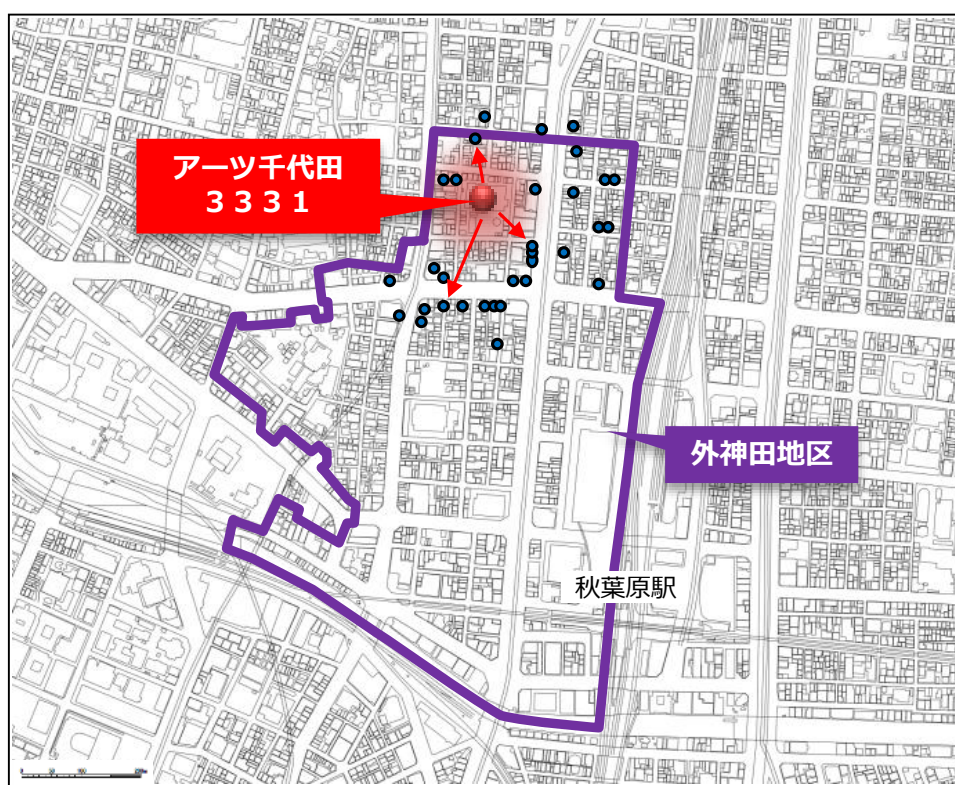
また、運営団体がテナントを選定する際には、活動内容・実績・入居後の計画提出を求め、テナント入居審査委員会にて審査決定した上で、区が了解することとなっている。

#### 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。

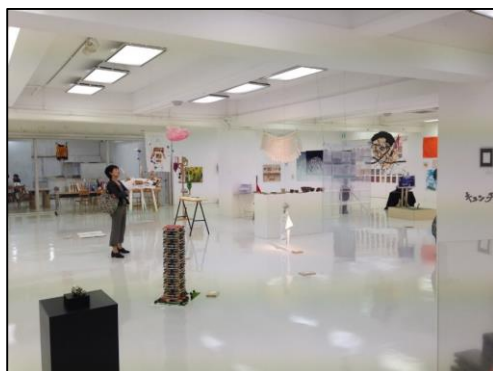
合同会社コマンドAの関連団体である一般社団法人非営利芸術活動団体コマンドNは、神田地区で80以上のアートプロジェクト、400人以上の国内外のアーティスト、地域の人々とコラボレーションし、平成25年9月、旧万世橋駅の商業施設にカフェ&和酒「N3331」をオープンした。



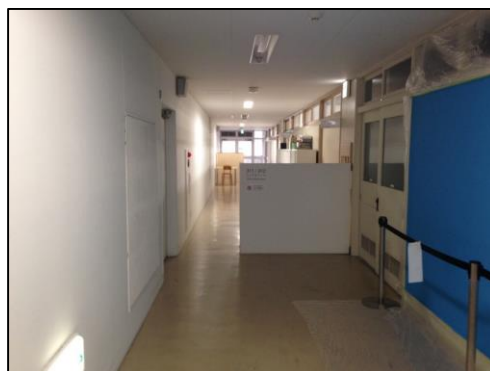
図表 33 「アーツ千代田 3331」の周辺店舗への波及効果

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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ↓ 平成 26 年: 161 万円/m <sup>2</sup>	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)

## **6. リノベーション・エリアマネジメントの展開**

遊休不動産の再生をエリアを意識をして、民間のアイデア、資金を活かして行政が支援をしながらエリアの価値向上、活性化につながる取り組みをリノベーション・エリアマネジメントという観点から整理をしたのが本ガイドラインである。

ここで紹介した各地の事例は、平成25年度の調査「地方都市における遊休不動産の利活用促進に関する調査報告書（国土交通省土地・建設産業局）」などを含め有識者等からヒアリングなどをする中で見出したものである。各事例は遊休不動産の内容や再生の仕方、エリアや地域特性などは様々でバリエーションに富むが、共通しているのは、遊休不動産の再生を有効に活用し、複数の再生がエリアを意識して一定のエリアのコンセプトに基づき実施、展開され、エリアマネジメントがされている、ということである。

また、遊休不動産の再生自体は民間主体の動きではあるが、その発展のためには地方公共団体の支援が下支えとなっているということである。

その支援内容は、初期の段階では、まちづくり協議会といった場づくりや、エリアの構想の策定、事業に際しては、再生意向のある遊休不動産オーナーの発掘や融資の斡旋、必要なルール作り等である。エリアマネジメントは、官と民、また学のアイデアや学生の活動を活用するなど多様な関係者を巻き込み、合意形成が必要であり、地方公共団体のこうした支援は、エリアのコンセプトを守りエリアの価値を向上していく上で重要な役割を果たしている。

同様な取り組みは各地でも実施可能であり、また、エリアマネジメントとは意識しなくとも、既に実施されている取り組みも存在していると考えられる。

これからも、ここにリノベーション・エリアマネジメントとして紹介した、民、官、学はそれぞれ適切に役割分担をしながらエリアに着目して遊休不動産の再生を行い、エリアの価値向上、地域の活性化につなげる取り組みが、更に各地に広がることを期待している。その際の参考に本ガイドラインがなれば幸いである。



## 参考

### 遊休不動産の利活用に関する地方公共団体の計画や支援策等

- 参考－1. 遊休不動産の利活用に関する計画等
- 参考－2. 遊休不動産の利活用に関する支援策等
- 参考－3. 参考文献

**参考. 遊休不動産の利活用に関する地方公共団体の計画や支援策等**

**参考-1. 遊休不動産の利活用に関する計画等**

遊休不動産の利活用を地方公共団体がまちづくりの手法のひとつとして特定のエリアの計画等に位置付けている事例が見られる。ここではその中から、4章でポイント整理を行った都市を中心に紹介する。

**(1) 北九州市「小倉家守構想」**

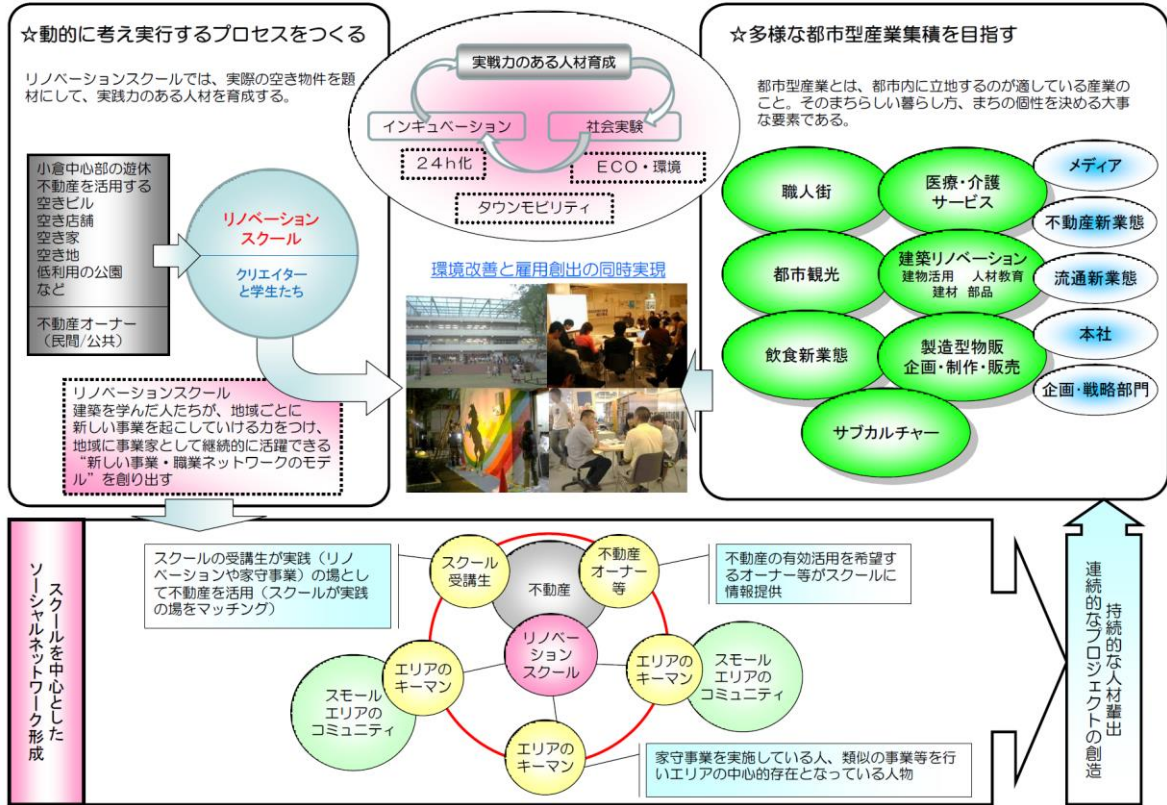
北九州市では、小倉都心地区において、「地区内の特色を活かした都市型ビジネス振興のコンセプトや具体的な空きオフィス等の活用策」からなる「小倉家守構想」を公民連携により策定した。「小倉家守構想」とその「5カ年計画」に基づき、小倉都心部の活性化に取り組んでいる。



図表 34 北九州市「小倉家守構想」の概要（その1）

（出典）北九州市 HP (<https://www.city.kitakyushu.lg.jp/files/000140381.pdf>)

# 小倉家守構想 2011 概要② ～リノベーションスクールと将来像～



図表 35 北九州市「小倉家守構想」の概要（その2）

（出典）北九州市 HP (<https://www.city.kitakyushu.lg.jp/files/000140381.pdf>)

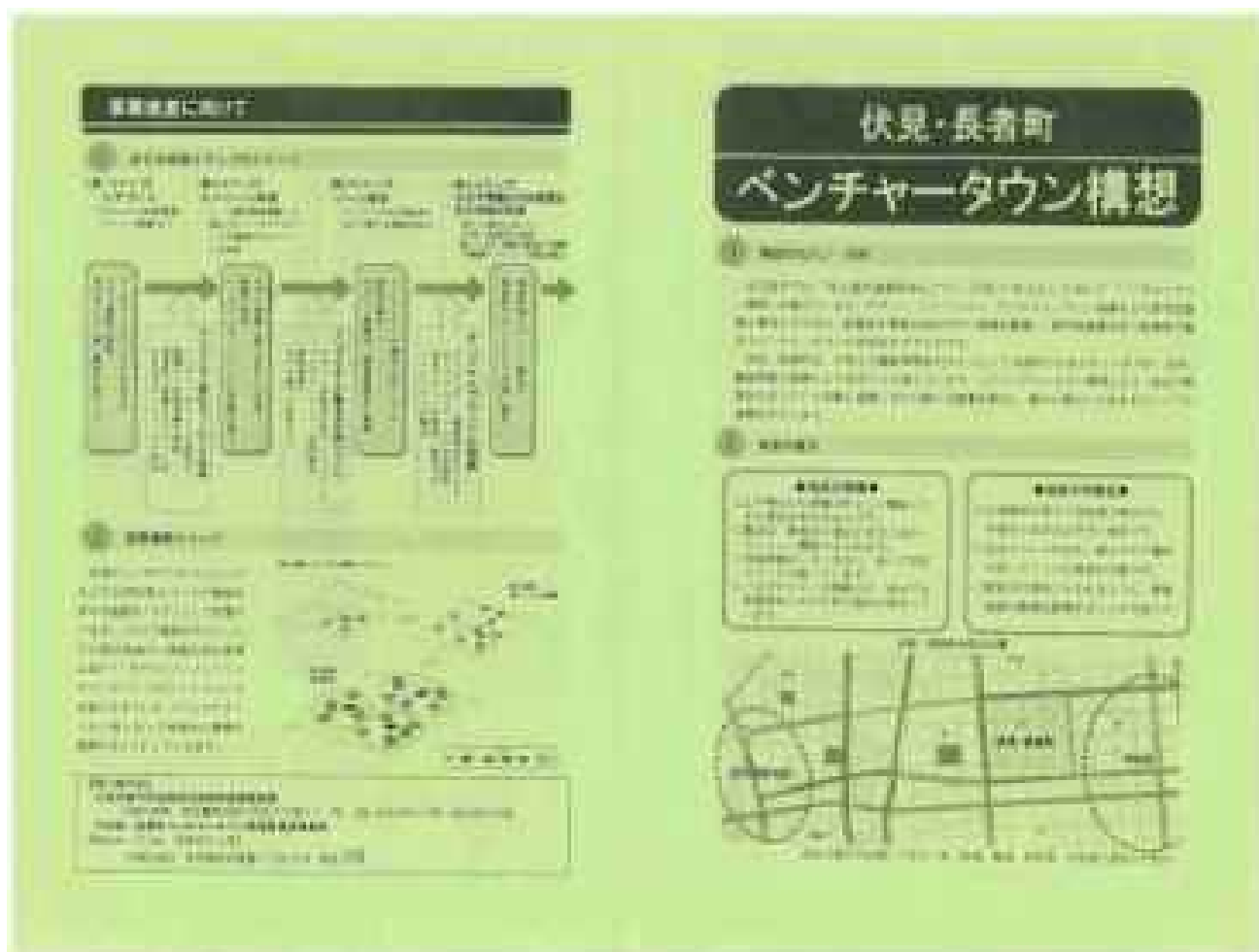
## (2) 名古屋市「伏見・長者町 ベンチャータウン構想」

名古屋市市民経済局は、「名古屋市産業活性化プラン」における「創業支援プロジェクト」の1つとして、「伏見・長者町ベンチャータウン構想」を策定した。

錦2丁目まちづくり連絡協議会などによる遊休不動産利活用の取り組みを踏まえ、「熱意がある地域ならば、連携することによって相乗効果も期待できる」と考え、ベンチャー産業を育成する地区として中区錦二丁目長者町を位置づけている。

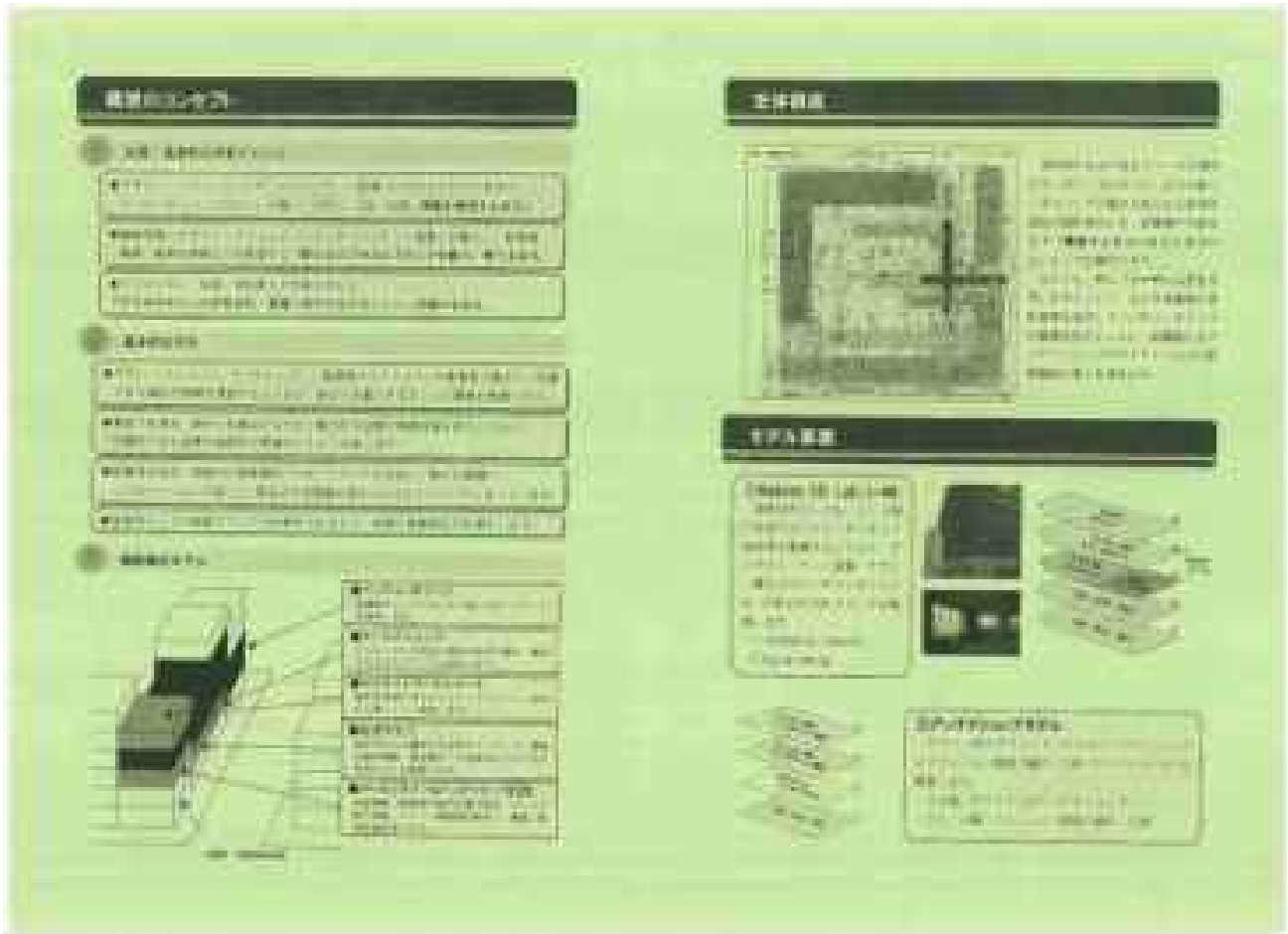
具体的には、低層部分に魅力ある商業機能を兼ね備えたビルの中上層階を活用し、ベンチャーオフィス、アンテナショップ、サテライトワークスペース、交流サロン、ポータルサイトとインターネット放送局などの機能を誘導することにより、都市型産業の集積、情報発信、集客を図ることを目指している。

また、交流サロンやアンテナショップなどの共同利用スペースの機能を有する施設を「コア」として位置づけ、これを中心に周辺の小規模な空き室等を「サテライト」としてベンチャーオフィスやワークスペースを拡大していく空間展開を目指している。



図表 36 名古屋市「伏見・長者町 ベンチャータウン構想」

(出典) 名古屋市市民経済局 ([www.kin2.bp1.jp/venture/pdf/venture.pdf](http://www.kin2.bp1.jp/venture/pdf/venture.pdf))

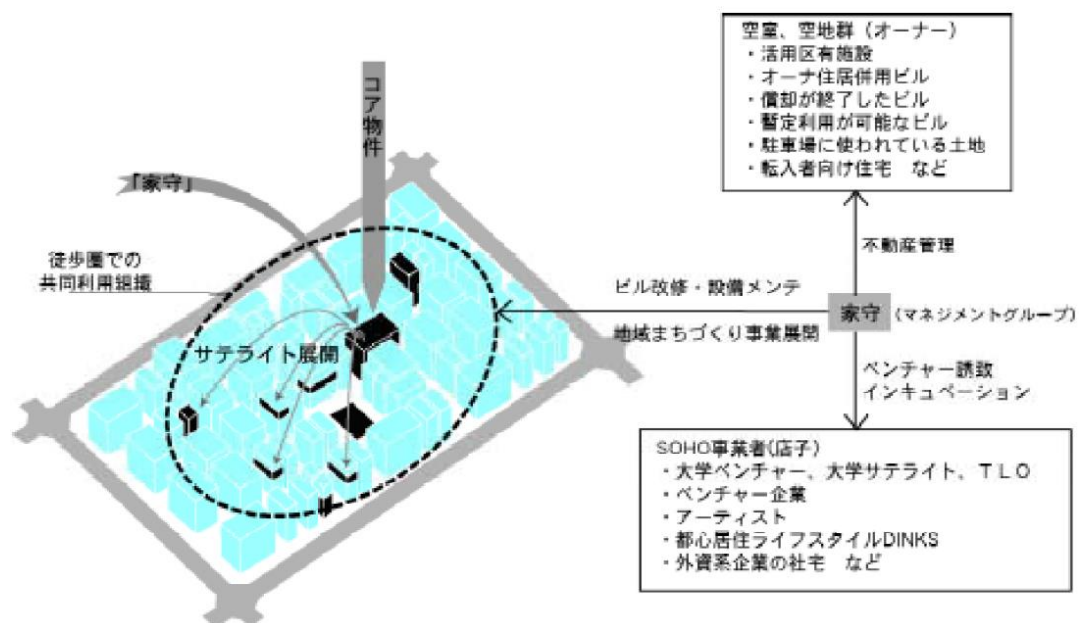


図表 37 名古屋市「伏見・長者町 ベンチャータウン構想」

(出典) 名古屋市市民経済局 ([www.kin2.bpl.jp/venture/pdf/venture.pdf](http://www.kin2.bpl.jp/venture/pdf/venture.pdf))

### (3) 東京都千代田区「SOHO まちづくり構想」

千代田 SOHO まちづくり推進検討会では、神田地区の再生を目指し、「家守」による協働型タウンマネジメントを実践し、中小ビルの連携による SOHO の拠点づくりを意図した「SOHO まちづくり」構想をとりまとめている。



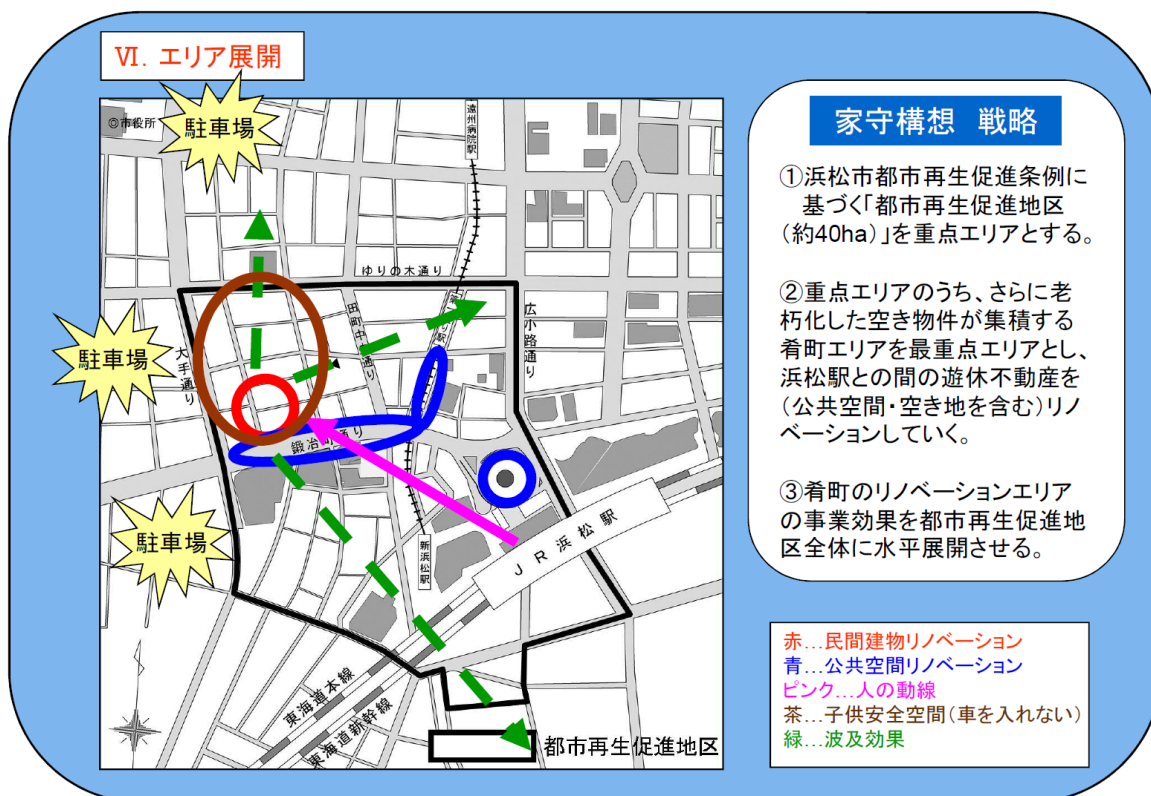
図表 38 「SOHO まちづくり」事業のイメージ

(出典)「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  
 (http://www.mm-chiyoda.or.jp/pdf/report/sohoteigen.pdf )  
 千代田 SOHO まちづくり推進検討会



#### (4) 浜松市「浜松家守構想」

浜松市の浜松家守構想検討会では、活力・求心力のある人を呼び込み、中心市街地の空き不動産や、道路・広場等の遊休化した公共空間を賑わいのある空間にリノベーションし、併せて郊外と連携しつつ、新たな産業を創出し、新しいライフスタイルを創造するまちづくりを行う考え方を「浜松家守構想」としてとりまとめている。



図表 39 浜松家守構想におけるエリア展開のイメージ

(出典) 浜松家守構想「浜松ヒューマンパーク」 浜松家守構想検討会  
<http://www.city.hamamatsu.shizuoka.jp/shise/koho/koho/hodohappyo/h26/12/documents/201412240202.pdf>

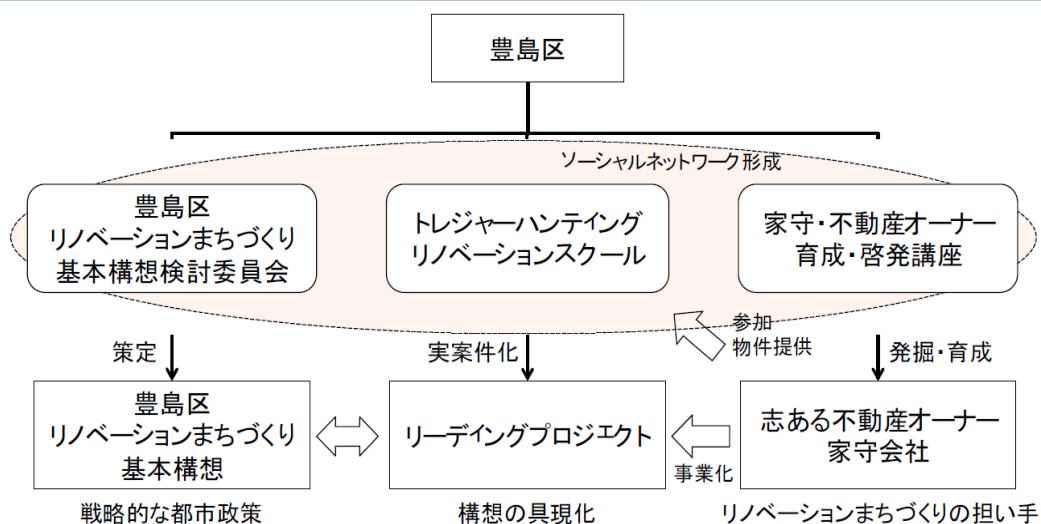
(5) 東京都豊島区「リノベーションまちづくり」

東京都豊島区では、遊休化した不動産を空間資源と潜在的な地域資源として活用し、都市・地域経営課題を複合的に解決する「リノベーションまちづくり」を推進するため、戦略的かつ具体的な都市政策策定の勉強および意見交換の場として、豊島区リノベーションまちづくり検討委員会（勉強会）を開催している。

検討委員会には、リノベーションまちづくりの担い手となり得る家守候補・不動産所有者などにもオブザーバーとして参加を促していることが特徴的である。

**目的**  
池袋駅周辺エリアで増大する空き家、低未利用な公共施設等の遊休不動産を活用することで、都市・地域経営課題を解決し、住んで働いて暮らせる持続可能なまちを実現する。

**事業手法**  
民間主導の公民連携型まちづくりであるリノベーションまちづくりの手法を取り入れる。



図表 40 豊島区「リノベーションまちづくり」の構成

(出典) 第1回豊島区リノベーションまちづくり基本構想検討委員会資料  
( [http://www.city.toshima.lg.jp/322/machizukuri/sumai/kekaku/renovation/documents/toshima\\_rc01-8.pdf](http://www.city.toshima.lg.jp/322/machizukuri/sumai/kekaku/renovation/documents/toshima_rc01-8.pdf) )



## 参考－2. 遊休不動産の利活用に関する支援策等

多くの地方公共団体で遊休不動産の利活用促進に係る支援策として、空き家、空き店舗等の利活用に係る取得費・改修費・家賃に対する補助や助成、資金調達に伴う利子補給などの取り組みが行われている。以下にその一例を紹介する。

### (1) 長浜市「まちなか居住推進事業」

長浜市は、「まちなか空き家再生促進助成金」の交付要件の一つに、「(長浜まちづくり(株)が運営する)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賃借し、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」を規定している。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、旧長浜町域を「まちなか居住推進重点区域」に設定している。

## 2 まちなか空き家再生促進助成金

まちなかにおいて、長浜町家再生バンク<sup>※6</sup>に登録された空き家を、自ら居住するために購入又は賃借し、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します。

限度額 **30万円** (助成率:10%) 最大 **230万円**

● 加算メニュー

※以下の要件に該当する場合は、それぞれの額を加算します。

- ① 空き家の再生のために平成26年4月1日以降に建物及び敷地の所有権又は建物の所有権及び敷地の借地権<sup>※2</sup>を新たに取得する場合  
**限度額 100万円 (助成率7%)**
- ② 認定町家<sup>※7</sup>を再生する場合  
**限度額 50万円 (助成率3.5%)**
- ③ 子育て世帯<sup>※3</sup>の場合  
**限度額 50万円 (助成率3.5%)**







<条件>

① 長浜町家再生バンクに登録されている空き家を再生するものであること。  
長浜町家再生バンクはこちら >>> <http://kazetoshi.org>

② 市内本店業者と工事請負契約を締結した改修工事で、契約額のうち空き家の居住部分及び外部の改修に要する経費が100万円(消費税等を除く)を超えるものであること。

③ 外観の改修を行った場合、改修部分が長浜市中心市街地活性化協議会の定める景観ガイドラインの主旨に沿ったものであること。

\* 詳細は助成金交付要綱をご覧ください。

注 特定景観形成重点区域<sup>※9</sup>に存する伝統的な建築様式の家屋を改修する場合は、別の補助制度<sup>※10</sup>を活用することができます。

※9 [特定景観形成重点区域]  
ながはま御坊表参道、博物館通り、北国街道、ゆうき番街、大手門通り、やわた夢生小路

※10 [伝統的街並み景観形成事業補助金]  
一般住宅として活用する場合: 限度額200万円 補助率1/2、共同住宅等の都市機能として必要な施設に活用する場合: 限度額500万円 補助率1/2

図表 41 長浜市「まちなか空き家再生促進助成金」の概要

(出典)「ながはまのまちなかに住もう」長浜市

(2) 長野市「まちなかパワーアップ空き店舗等活用事業補助金」

長野市では、空き店舗等の改修費又は改築費及び付帯設備の設置に要する経費について1件あたり1/2以内(上限30万円、市が指定した通りへ出店する場合には上限50万円)の補助金が支給される。

表 42 長野市の改修費、賃料補助金の事例

(出典) 長野市 HP (<http://www.city.nagano.nagano.jp/soshiki/sangyou/87276.html>)

### (3) 島根県大田市空き家改修事業

大田市では、大田市空き家情報登録制度(空き家バンク制度)に登録がある空き家で、U・Iターン者又は空き家所有者等が定住を目的に空き家を改修する場合に改修費用の一部を補助している。

図表 43 大田市空き家改修事業について

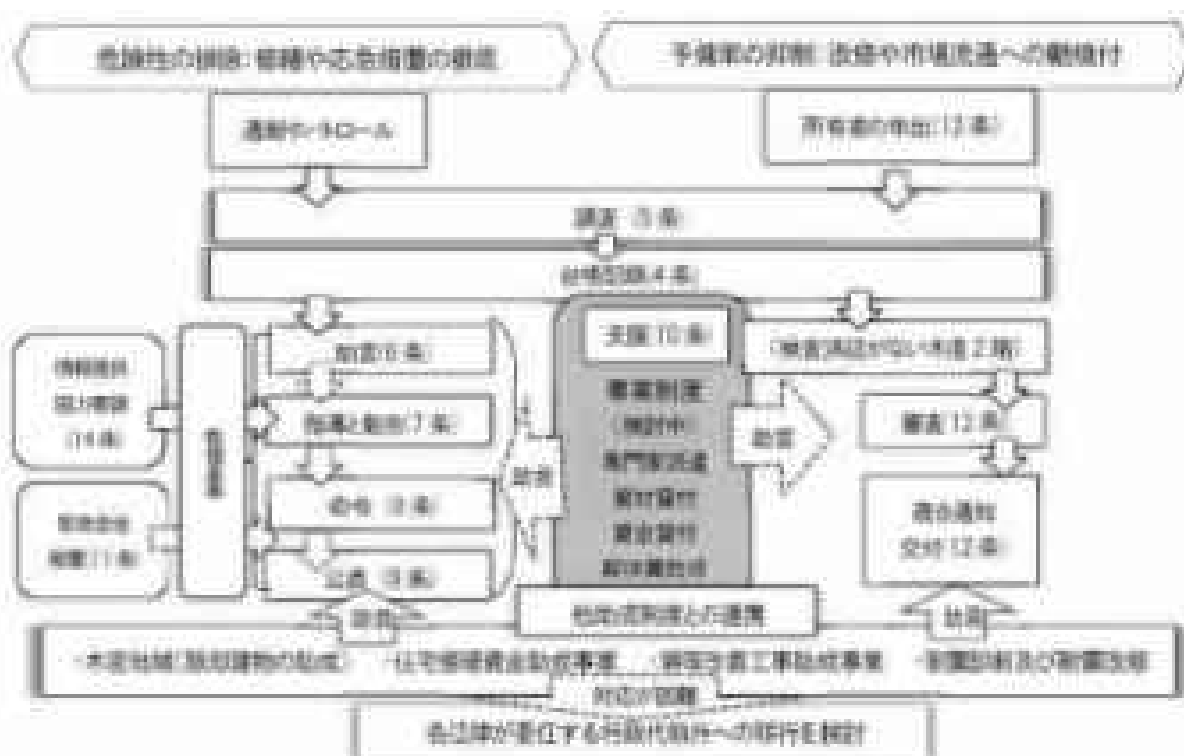
(出典) 大田市 HP ( <http://www.city.ohda.lg.jp/tag/317/16334> )

対象事業内容	<p>次のすべてに該当するもの</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 空き家の改修内容が住宅の機能向上のために行う修繕、模様替え、または設備の改善であること</li> <li>2. 空き家の改修工事の施工者は、市内に住所または事業所を有すること</li> </ol>
補助対象者	<p>次のいずれかに該当する人 ※大田市税等を滞納していない者に限る</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 定住の意思を持って居住する新築又は中古の住宅を取得し又は賃貸住宅へ入居をするU・Iターン者 (既に大田市に転入している場合は、補助金の交付申請時に転入してから 180 日を経過していない者)</li> <li>2. 空き家の所有者、地域自主組織、自治会等、又は NPO 法人 (上記 1 に該当する者を入居させる場合に限る。) ※過去にこの補助金の交付を受けていない空き家に限る。</li> </ol> <p>※ 過去に本人または世帯員がこの補助金の交付を受けている場合は対象とならない。</p> <p>※ 改修後 5 年未満で住宅を売却や取り壊し、転居した場合は補助金の返還が生じることがある。</p> <p>※ 転勤による者、婚姻による者、児童生徒、学生、生活保護の受給者は除く。</p>
補助対象額	<p>空き家の改修に要する経費で、その額が 50 万円以上であること。 (消費税を除く。また、他の補助制度による補助金等の額を除く。)</p>
補助率 (適用)	<p>対象経費の 3 分の 1 以内 (上限 30 万円)</p>

(4) 東京都豊島区「建物等の適正な維持管理を推進する条例」

東京都豊島区が制定した「建物等の適正な維持管理を推進する条例」(平成 26 年 7 月施行)では、建物等の危険性排除と老朽化抑制を目的にしているが、特に老朽化抑制について竣工時に完了検査済証を取得していなかった戸建住宅の救済策として、区が工事着手時の建築関連法規に適合しているかの調査・結果通知を行うことで空き家等の売却・賃貸の促進を図るといった踏み込んだ支援策を盛り込んでいる。

また、豊島区では、池袋駅周辺エリアを対象として、増大する空き家、低未利用な公共施設等の遊休不動産を活用することを目指して、取り組みを進めている。



図表 44 東京都豊島区「建物等の適正な維持管理を推進する条例」の構成

(出典) 豊島区 HP ( <https://www.city.toshima.lg.jp/315/bosai/taisaku/kunotaisaku/bosai/031327.html> )

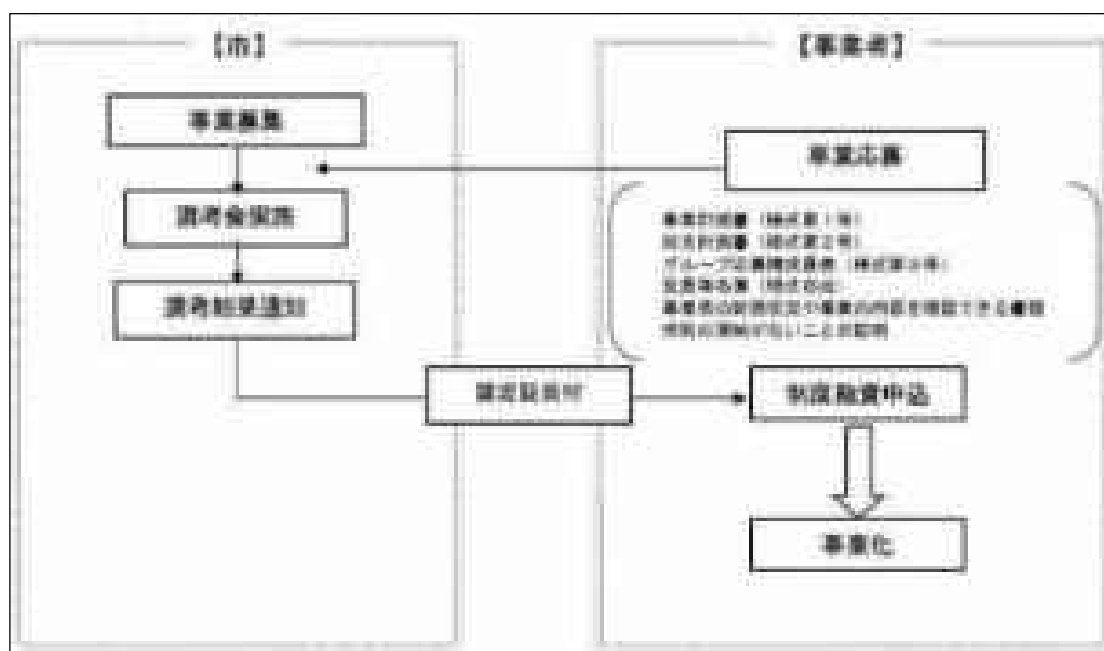
(5) 北九州市「リノベーションプラン評価事業」

北九州市では、空きビルなどの遊休不動産の活用により都心部に立地することが適した業種・業態のビジネスの集積を目的として、不動産の改修・修繕を行い起業家の育成や賑わいの創出を図る事業を支援する取り組みを行っている。

応募事業の中から優れたプランとして選考された事業は、市から認定証が交付され、市が実施する中小企業融資制度の1つである「新成長戦略みらい資金」への申し込みが可能となる。平成25年10月から事業の募集が行われている。

図表 45 北九州市の「新成長戦略みらい資金」制度

融資対象	北九州市内で新たに中小企業者として事業を開始する方や市内に事務所又は事業所を有す中小企業者及び組合で、市税を滞納していないものうち、北九州市新成長戦略に掲げる事業として、市が指定する事業において、認定や評価、表彰、補助金・助成金の交付等を受けた方
融資限度額	1億円
融資期間 (据置期間)	運転資金 10年以内、 設備資金 15年以内(24月以内)
金利	10年以内・・・1.50%、15年以内・・・1.70%
保証料率	0.45～1.51%



図表 46 リノベーションプラン評価事業

(出典) 北九州市「リノベーションプラン評価事業 募集要項」

## (6) 大阪府「大阪の住まい活性化フォーラム」

大阪府は、中古住宅の魅力化や市場の環境整備など、中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図り、府民の住生活の向上と、大阪の地域力や安全性の向上につながる取り組みを進めていくことを目的として、「大阪の住まい活性化フォーラム」を設立している。

フォーラムは、中古住宅流通やリフォーム・リノベーションに関わる民間事業者・事業者、公的団体によって構成されている。この中から、相談員による相談窓口を設置する「窓口団体」を10団体指定し、相談に対して協力・支援する「サポーター団体」を4団体登録している。

フォーラムでは、「シンポジウム」「セミナー」「コンクール」等を開催しているほか、ホームページ上では、国、府、市町村の支援制度紹介のリンクや、府、市及び公的団体での相談窓口も一覧で提供している。



図表 47 「大阪の住まい活性化フォーラム」のトップページ

(出典) 大阪の住まい活性化フォーラム HP ( [osaka-sumai-refo.com/](http://osaka-sumai-refo.com/) )

### 参考－3. 参考文献

#### 【遊休不動産の利活用全般】

- 1) 国土交通省土地・水資源局「エリアマネジメント推進マニュアル」 平成20年3月
- 2) 国土交通省土地・水資源局「PRE戦略を実践するための手引き書」 (平成24年.3月 改訂版)
- 3) 国土交通省都市・地域整備局、住宅局「土地利用の転換の機会を捉えた都市再生推進手法に関する検討調査報告書」  
平成20年3月
- 4) 国土交通省都市局「不動産業者等が連携した中心市街地の低未利用地の有効活用推進調査報告書」 平成26年1月
- 5) 清水義次著「リノベーションまちづくり」 平成26年9月
- 6) 小林重敬著「エリアマネジメントー地区組織による計画と管理運営」 平成17年4月
- 7) 馬場正尊著「都市をリノベーション」平成23年5月
- 8) 馬場正尊著「RePublic 公共空間のリノベーション」 平成25年9月
- 9) 木下斉、広瀬郁著「まちづくりデッドライン」 平成25年4月
- 10) 東京R不動産「東京R不動産」 平成22年3月
- 11) 三浦展著「これからの日本のために「シェア」の話をしよう」 平成23年2月
- 12) 小林重敬編著、谷口康彦、小藤田正夫、小長谷一之、長坂俊成、根本祐二、佐々木龍郎他著「コンバージョン、SOHOによる地域再生」 平成17年12月

#### 【小倉家守構想】

- 13) いよぎん地域経済研究センター「地域をつなぐ“家守(やもり)”によるリノベーションまちづくり～福岡県北九州市・小倉のまちの再生～」
- 14) 北九州リノベーションまちづくり推進協議会「リノベーションスクールレポート01-04、同平成25年」

#### 【錦二丁目長者町】

- 15) 「まちづくり活動と連携して都市型産業の集積を目指す～伏見・長者町ベンチャータウン～」アーバン・アドバンス  
平成18年.12月
- 16) 日本政策投資銀行「地域レポートVol.19」「中心市街地等の空室コンバージョンによる地域再生から現代版家守の手引き～」 平成18年3月

#### 【ちよだプラットフォームスクウェア】

- 17) 「ちよだプラットフォームスクウェアの社会的意義～非営利型株式会社が官民連携でまちづくりを実践～」新都市  
平成24年4月号
- 18) (財)まちみらい千代田「ちよだプラットフォームスクウェアの事業評価に関する調査報告書」 平成21年12月

#### 【アーツ千代田 3331】

- 19) 「アーツ千代田3331事業評価調査報告書」 平成25年3月

#### 【関連制度】

- 20) 中心市街地活性化基本計画区域 (<http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/chukatu/index.html>)
- 21) 都市再生緊急整備地域 ([http://www.mlit.go.jp/toshi/crd\\_machi\\_tk\\_000008.html](http://www.mlit.go.jp/toshi/crd_machi_tk_000008.html))





**遊休不動産再生を活用した  
エリア価値向上手法に関するガイドライン  
～リノベーション・エリアマネジメントのすすめ～**

平成 27 年 3 月

発行:国土交通省 土地・建設産業局  
〒317-8601 東京都千代田区霞が関 2-1-3  
中央合同庁舎 3 号館  
TEL 03-5253-8111(代表)  
03-5253-8290(企画課直通)