

# リノベーション・ エリアマネジメント によるまち育て

特定エリアで遊休不動産を再生することにより、  
エリアの良好な環境や価値を維持・向上させるた  
めの民間主体による取り組み

# ★リノベーション・エリアマネジメントとは・・・

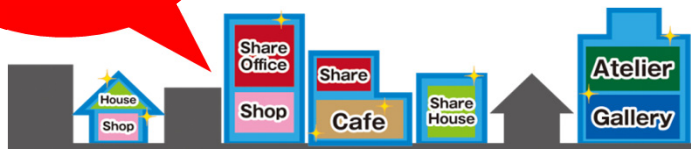
使われていない  
不動産は  
ありませんか？



まずは 1 件  
リノベーション



連鎖的に展開し  
エリアの価値を  
高めよう！



## どんなまちにしよう？

ずっと使われていない不動産があるまちに  
もう一度、賑わいをつくりませんか？  
地方公共団体は民間の声を取り入れて  
まちのコンセプトをつくろう！  
小さなエリアから始めよう！  
民間の活動を応援しよう！

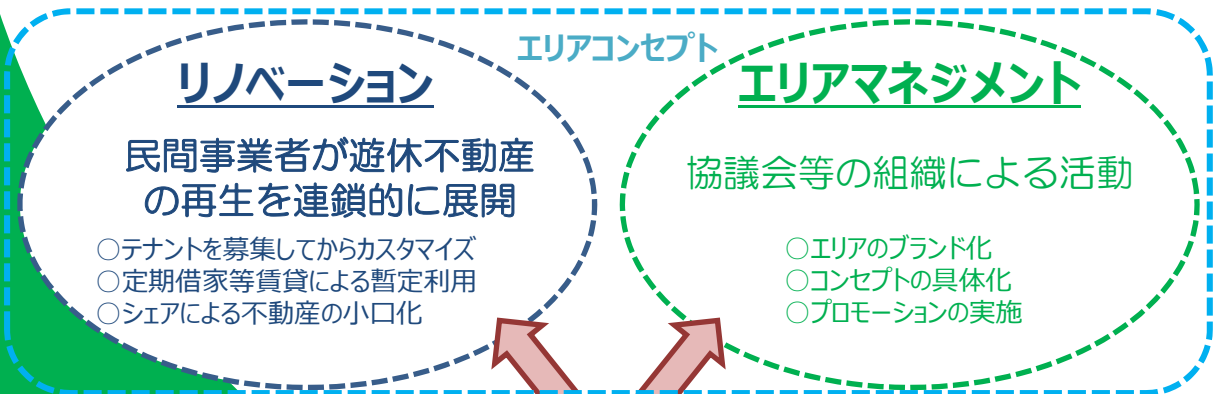
住宅も店舗もオフィスも廃校も、  
官・民の遊休不動産の活用は  
**民間に任せよう！**

遊休不動産を利活用する際に

所在する周りの

## 建物の再生だけでなく、エリアの価値まで高める手法

遊休不動産の再生と立地するエリアの活性化を同時に実現する戦略的リノベーション



**地方公共団体の役割**  
各取組みを支援

- 話合いの場・きっかけづくり
- エリアコンセプトの策定
- リノベーションの担い手育成
- ルールづくり、ワンストップ窓口 …etc

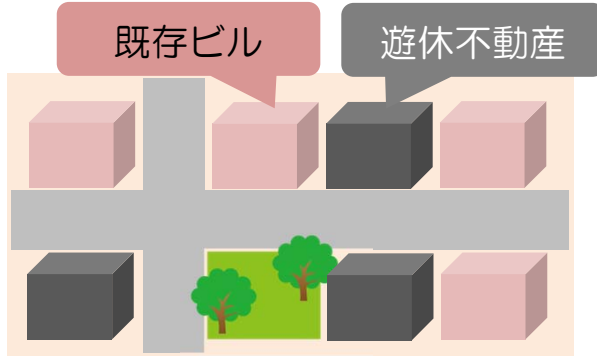


# ★リノベーション・エリアマネジメントのポイント

リノベーションエリアマネジメントでは、**地方公共団体**が地域のコンセプトを策定した上で、**民間**が主体となって遊休不動産や公共施設のリノベーションを行うとともに、地域の賑わいを創出する取組みを行い、**エリア全体の活性化を支援していくことがポイントとなります。**

- 凡例
- 民間事業者の役割
  - 地方公共団体の役割

## 課題

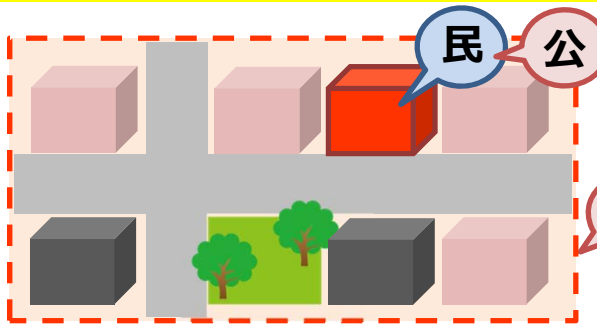


- 空き家、空き室、空き店舗の増加（遊休不動産）
- 商店街の衰退
- 賑わいの喪失
- 地域産業の衰退
- 地方公共団体の財政制約 …etc

## Point!

民間事業者主体となり、民間のアイデアでリノベーション。  
地方公共団体は民間と共にエリアコンセプトを作成し、民間事業者を支援する。

## 動きだし

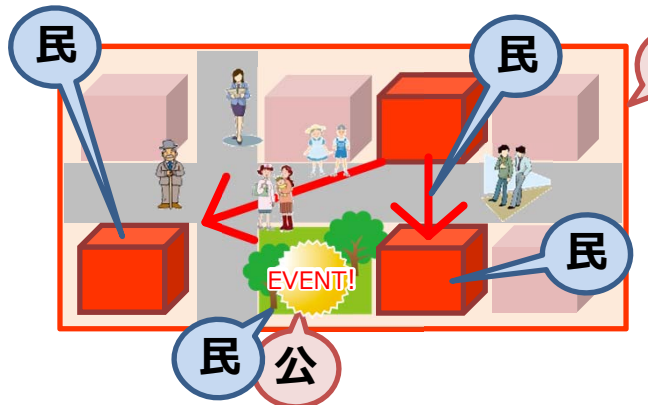


- 物件やテナントの発掘
- リノベーションと事業の運営
- 情報交換の場づくり
- まちの課題を整理
- エリアコンセプトを策定
- 不動産オーナーと民間事業者の橋渡し
- 資金調達の支援

## Point!

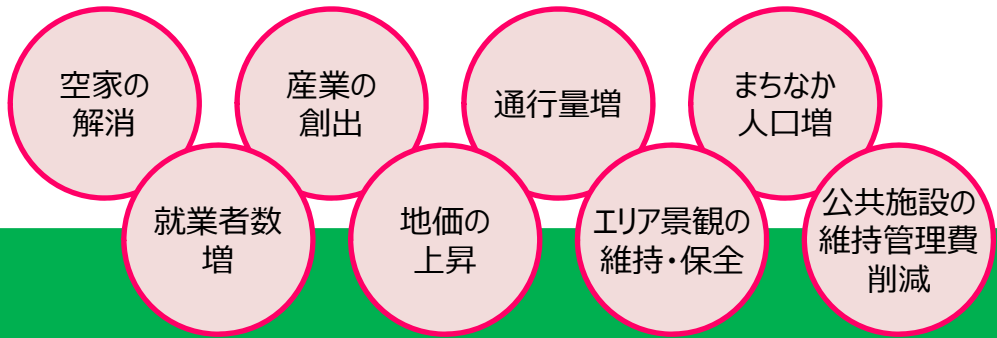
小さなエリアを対象に集中的に取組みを開始する。  
一定のコンセプトの下でリノベーションを連鎖的に展開し、まちを育てる。

## 展開



- リノベーションの取組みを展開
- イベントの開催
- イベントの開催支援（公共空間の提供等）
- 地域のプロモーション
- 協議会の運営
- 継続的な担い手育成
- 事業者支援の枠組み作り

## リノベーション・エリアマネジメントの効果例



# 民間遊休不動産のリノベーションを地方公共団体が支援

## 課題

- ・空き家、空き室、空き店舗の増加による中心市街地の衰退
- ・企業、人口流出による賑わいの低下

## 動きだし

### 民間事業者の役割

- 発想・構想段階
  - ・協議会への参画  
(積極的な構想提案)
- 実施段階
  - ・物件の発掘・選定
  - ・入居者選定
  - ・事業計画策定、事業収支の算定
  - ・資金調達
  - ・改修工事の実施
  - ・施設の運営
- 発展段階
  - ・エリアへの面的な展開
  - ・イベントの開催
  - ・地域住民の活動への参加
  - ・商店街、周辺店舗との連携

### 地方公共団体の役割

不動産オーナーの意識醸成を図ろう！

民間の知恵を活かそう！

- ・エリア検討のための官民交流協議会設立
- ・エリアコンセプトや施設活用方針等の策定
- ・まちづくり会社へ出資

民間が取り組みやすい環境をつくろう！

民間事業者に任せよう！

- ・ワンストップ窓口の設置
- ・資金調達の支援
- ・必要に応じて都市計画変更等の実施

はじめだけでなく継続的に実施しよう！

エリアで展開しよう！

- ・協議会等の運営や人材育成
- ・イベント等の積極的なPR活動

## 展開

### メルカート三番街（小倉家守構想・北九州市）

- 10年間空き店舗になっていたビルを、平成23年6月にクリエイターたちが集合したクリエイティブ拠点にリノベーション。
- 小倉北区魚町を中心に、11件の遊休不動産リノベーション事業が実現。  
(平成25年6月現在)

#### 民間の遊休不動産の再生による効果

- ・新規事業者数が **10人増加**
- ・サンロード商店街における **イベント10回**

産業の創出

#### 関連事業を含めたエリアへの効果

- ・新規事業者 **+ 142名**
- ・雇用者 **+ 313名**
- ・イベント開催 **約88回**
- ・商店街の歩行者通行量7年間で **+28%**
- ・エリア内の従業者数7年間で **+1.0%**

通行量増

就業者数増



#### 【地方公共団体の役割】

- ・小倉家守構想の策定
- ・小倉都心エリアマネジメントの策定
- ・リノベーションスクール等による人材育成支援 など



# 公的遊休不動産の民間事業者によるリノベーション

## 課題

- ・人口減少や老朽化等により、公的遊休不動産が増加
- ・財政の制約から、今後の利活用の見通しがたっていない

## 動きだし

### 民間事業者の役割

#### ● 発想・構想段階

- ・構想提案、アイデア提供

#### ● 実施段階

- ・入居者選定(サブリースをする場合)
- ・事業計画策定、事業収支の算定
- ・資金調達
- ・改修工事の実施
- ・施設の運営

#### ● 発展段階

- ・エリアへの面的な展開
- ・イベントの開催
- ・地域住民の活動への参加
- ・商店街、周辺店舗との連携

### 地方公共団体の役割

#### エリア価値向上につながる構想を描こう！

民間の知恵を活かそう！

- ・エリア検討のための組織の結成
- ・エリアコンセプトや施設活用方針等の策定
- ・活用施設の選定

#### 民間の参加しやすい仕組みを作ろう！

民間事業者に任せよう！

- ・事業者の公募・選定  
(契約方法、管理区分等の工夫)

#### 民間のアイデアを活用し、支援しよう！

エリアで展開しよう！

- ・イベント等の積極的なPR活動
- ・事業を定期的にチェック

## 展開

### ちよだプラットフォームスクウェア（千代田区）

- 千代田区の所有する施設（「旧・中小企業センター」）を、民間団体に定期借家（10年）することによりSOHOオフィスとして活用・展開。
- 現在、8棟のサテライトオフィスがエリア内に事業展開。

#### 公的中級不動産の再生による効果

- ・SOHOオフィス利用者 + 334社
- ・維持管理費の縮減効果 年間約△ 1億円
- ・事業による区の収入 年間約+ 1.8億円

公共施設の  
維持管理費  
削減

#### 関連事業を含めたエリアへの効果

- ・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  
年間 約4千8百万円
- ・事業所数増 (H13→H18) + 138事業所

産業の創出

就業者数増



# ★全国のリノベーション・エリアマネジメント事例

## 民間事例①

### 小倉家守構想 (北九州市)



**概要** 「小倉家守構想」のもと、地価が大きく下落していた地区で、メルカート三番街を皮切りにリノベーションを集中的に展開。リノベーション物件での新規雇用者数が合計300人を超える等、賑わいを生み出すだけでなく、エリア内での雇用促進効果もみられる。

**展開エリア** 小倉家守構想エリア内

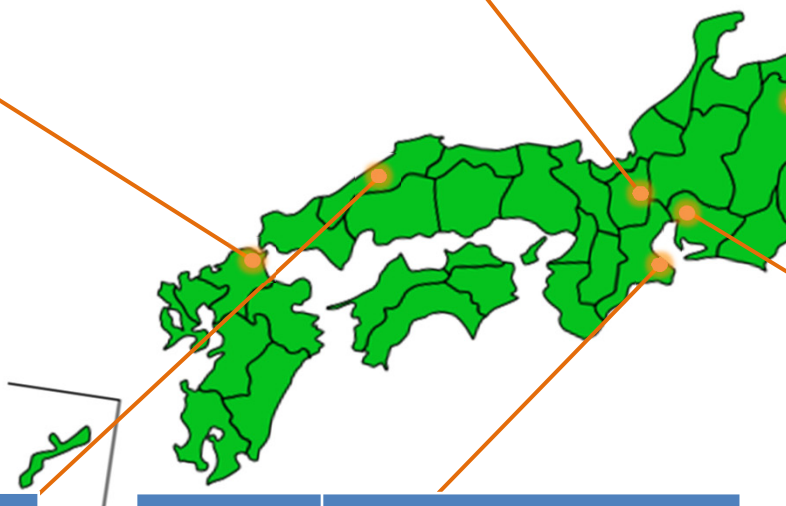
## 民間事例③

### 長浜町家再生バンク (長浜市)



**概要** 長浜まちづくり株式会社が空き町家の維持管理をする「風通し」や、空き町家を借り上げた上で、改修、居住者誘致を行う等の「橋渡し」を実施。まちなかの空き町家解消と居住人口の増加に寄与している。

**展開エリア** 長浜市まちなか居住推進重点区域



## 民間事例⑤

### 石見銀山地区 (大田市)



**概要** 島根県大田市大森町の石見銀山地区において、廃屋となった数多くの空き家を改修し、住宅、物販店、オペラハウス、ゲストハウス等にする事で若者の定住人口の増加に寄与し、まちなみの保全を行っている。

**展開エリア** 大森銀山重要伝統的建造物群保存地区

## 民間事例④

### おかげ横丁 (伊勢市)



**概要** 株式会社赤福が用地の所得と、テナント構成を考慮しながら集客施設の整備を面的に展開。歴史的な外観にこだわり、市が景観規制をかけることで一体的なまちなみを形成している。

**展開エリア** おかげ横丁、おはらい町通り



民間事例⑥

善光寺地区  
(長野市)



**概要** 長野県長野市善光寺地区において、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組みを進めている。

**展開エリア** 善光寺周辺地区等  
(中心市街地活性化基本計画エリア内)

公共事例①

アーツ千代田 3331  
(千代田区)



**概要** 「ちよだアートスクエア構想」のもと、廃校となった旧練成中学校をアートセンターとして運営する団体を公募。選定された合同会社コマンドAは、区と定期借家契約を結び、独立採算により管理運営を実施。常時イベントを開催することで地域に人を呼び込み、周囲にはギャラリーや飲食店が出店している。

**展開エリア** 神田地区

民間事例②

錦二丁目長者町地区  
(名古屋市)



**概要** 空きビルを所有者に交渉して1棟借り上げ、改修、テナント集めの後、賃貸経営を実施。そのすべてを有限会社長者町街づくりカンパニーが行っている。これまでに、あびすビルPart1~3、Nagoya ID Lab1~3等の遊休不動産を再生し、新規事業者数やエリア内通行量の増加に寄与している。

**展開エリア** 錦二丁目長者町地区

公共事例②

ちよだプラットフォームスクエア  
(千代田区)



**概要** 「SOHOまちづくり構想」のもと、区の所有する建物を再生するため事業者を公募。選定されたプラットフォームサービス株式会社はSOHOオフィスの拠点として同施設を利活用し、さらにサテライト施設を周囲に展開している。

**展開エリア** 内神田・外神田

## エリアマネジメントを詳しく知るための手引き

- エリアマネジメント推進マニュアル  
「街を育てるエリアマネジメント推進マニュアル」  
エリアマネジメント推進マニュアル検討会編著／コム・ブレイン／2008
- エリアマネジメントホームページ  
「エリアマネジメントのすすめ」（土地総合情報ライブラリー内）：  
<http://tochi.mlit.go.jp/wp-content/uploads/2011/02/susume.pdf>

リノベーション・エリアマネジメント  
によるまち育て（平成27年3月）

国土交通省 土地・建設産業局 企画課  
〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3  
TEL:03-5253-8111(代表) 03-5253-8290(企画課)  
E-mail:g\_LAW\_TSE@mlit.go.jp  
HP:<http://tochi.mlit.go.jp/>