

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

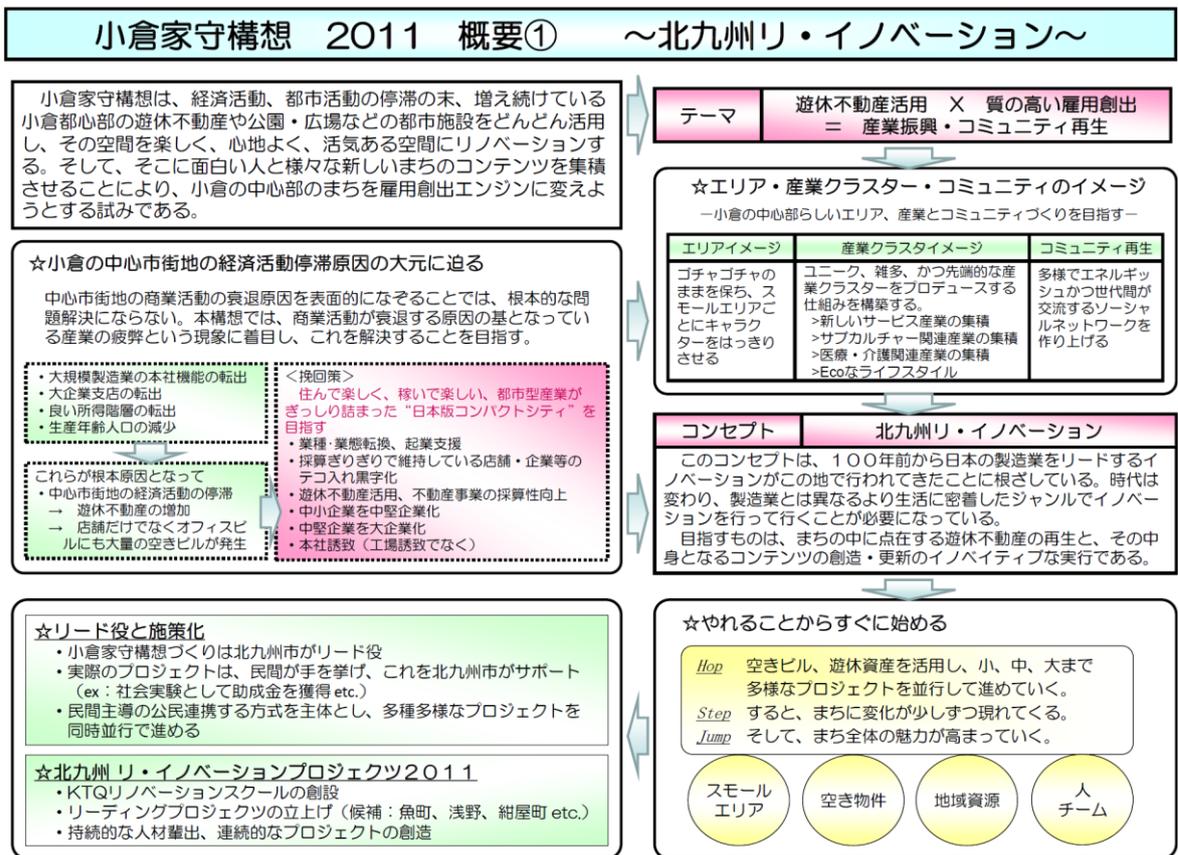
参考. 遊休不動産の利活用に関する地方公共団体の計画や支援策等

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」

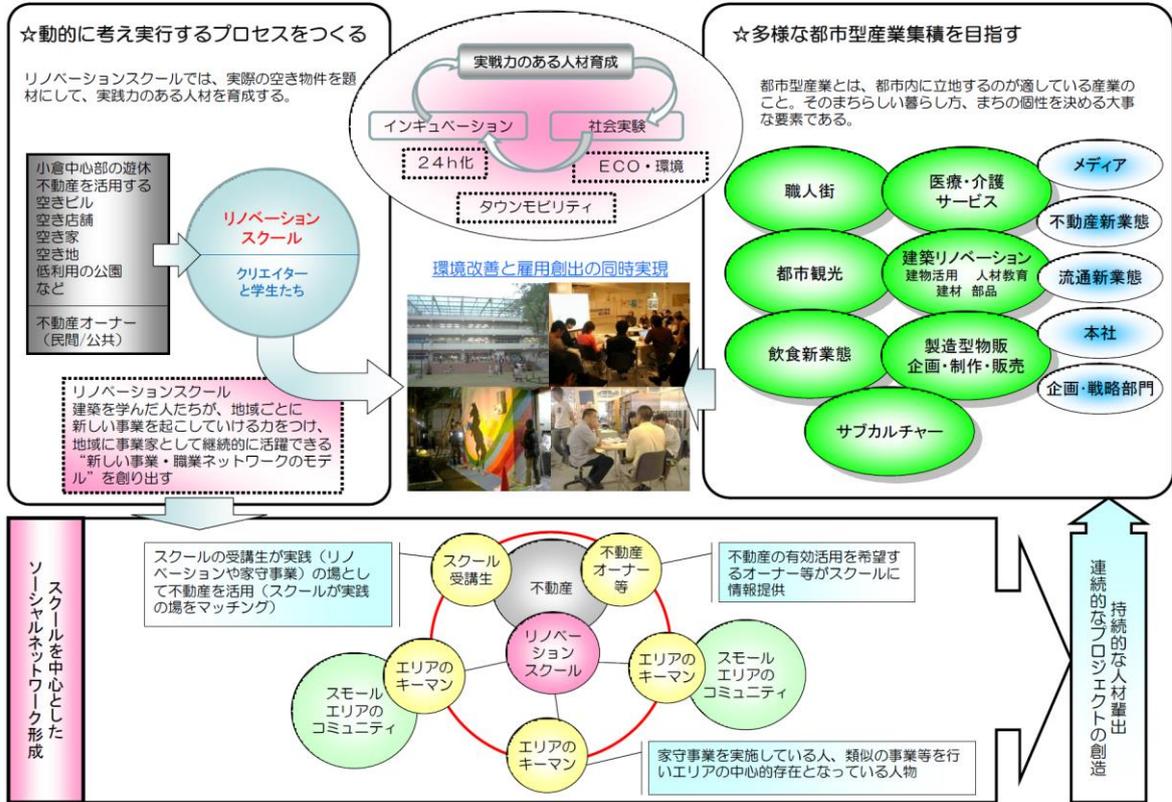
北九州市では、小倉都心地区において、「地区内の特色を活かした都市型ビジネス振興のコンセプトや具体的な空きオフィス等の活用策」からなる「小倉家守構想」を公民連携により策定した。「小倉家守構想」とその「5カ年計画」に基づき、小倉都心部の活性化に取り組んでいる。



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利活用し、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。

事業推進に向けて

1 まちの成長ステップのイメージ

**【第1ステップ】
コアづくり**

・モデルビル活用事業
・イベント事業など

**【第2ステップ】
ストリート形成**

・1、2階の集客機能、3階以上にベンチャーオフィスが集積するストリート形成

**【第3ステップ】
ゾーン形成**

・ストリートから背後地に向けて新たな集積が拡大

**【第4ステップ】
ものや情報の付加価値を生む地域の形成**

・新しい時代にあった伏見・長者町の再生
・新しいもの、情報を創出する機能の集積エリアとして絆が確立

伏見・長者町 ベンチャータウン構想

1 構想のねらい・目的

名古屋市では、「名古屋市産業活性化プラン（平成17年3月）」において「ベンチャータウン構想」を掲げています。デザイン・ファッション・デジタルコンテンツ産業などの都市型産業を育成するために、創業者が事業を始めやすい環境を整備し、都市型産業を担う創業者が集まるベンチャータウンの形成をめざすものです。

伏見・長者町は、日本三大織機問屋街のひとつとして全国的にも知られていますが、近年、織機問屋の廃業により空きビルが増えています。このベンチャータウン構想により、地元の熱意あるまちづくり活動と連携しながら新たな産業を創出し、魅力と賑わいのあるまちとしての復興をめざします。

2 地区の概況

◆地区の特徴◆

- 江戸時代から商業の町として繁栄してきた歴史を有するまちです。
- 最近では、飲食店の進出が目立つほか、マンション建設がみられます。
- 用途転換をしないままに、多くの空きスペースが残っています。
- 「まびすビル」の開業など、地元でも地域再生に向けた取り組みが始まっています。

◆地区の可能性◆

- 立地条件の良さや知名度の高さから、外部から注目されやすい地区です。
- 空きスペースがあり、都心の中で資料の安いオフィスの提供が可能です。
- 飲食店の増加にみられるように、商業施設の集積を誘導することが可能です。

空間展開イメージ

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」として位置づけます。このコア機能を中心として、その周辺地域の小規模な空き室等において「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させていき、コアとサテライトが一体となって地域内に事業が展開するようにしていきます。

【問い合わせ】

◇名古屋市市民経済局産業部産業経済課
〒460-8508 名古屋市中区三の丸三丁目1-1 TEL: 052-972-2414/FAX: 052-972-4139

◇伏見・長者町ベンチャータウン推進委員会事務局
【Nagoya I.D. Lab 交流サロン内】
〒460-0003 名古屋市中区錦二丁目12-8 担当: 村木

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.bpl.jp/venture/pdf/venture.pdf)

構想のコンセプト

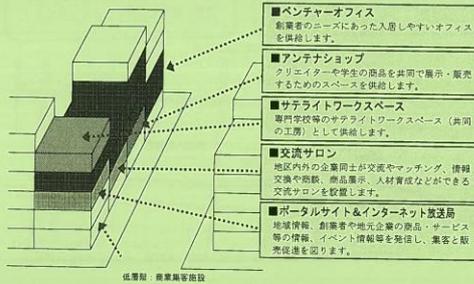
1 伏見・長者町の将来イメージ

- ◆デザイン・ファッション・デジタルコンテンツ産業にかかわるこだわり志向のクリエイター（ベンチャー）が集い、交流し、「人、もの、情報を発信するまち」
- ◆繊維問屋とデザイン・ファッション・デジタルコンテンツ産業とが融合し、新事業展開、新商品開発などを創造する「新たなビジネスとブランドを創り、育てるまち」
- ◆クリエイター、地域、来訪者との交流の中から、「ビジネスチャンスが生まれ、長者へのサクセスストーリーが描けるまち」

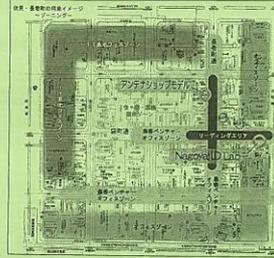
2 基本的な方向

- ◆デザイン・ファッション・デジタルコンテンツ産業等のクリエイターや事業者が集まり、活躍できる機会や情報を提供するとともに、彼らが活動できるオフィス環境を整備します。
- ◆集客力を高め、賑わいを創出するため、魅力的な店舗の集積促進を図るとともに、話題性のある催事が継続的に開催されるよう支援します。
- ◆創業者を含め、地域内の異業種間でのネットワークを形成し、様々な業種のコラボレーションが起こり、商品の付加価値が高められるようコーディネートします。
- ◆長者町としての地域ブランド力を高められるよう、地域の情報発信力を強化します。

3 機能構成モデル



全体構成



未利用のままの空きスペースが増加する一方で、「あびすビル」などの新しいまちづくりの動きも見られる長者町通及び袋町通沿いを、本事業の中核をなす「集客ベンチャーオフィスゾーン」として位置付けます。

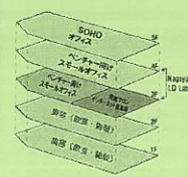
なかでも、特に「リーディングエリア」を中心として、主に中高層階の空き室等を活用してベンチャーオフィスの集積を図るとともに、低層階にはアンテナショップやギャラリーなどの新規機能の導入を進めます。

モデル事業

①Nagoya I.D. Lab.(3・4階)

御幸本町ビルでは、3・4階に交流サロンとインターネット放送局を整備するとともに、デジタルコンテンツ産業、デザイン業などのベンチャーオフィスを、5階にはSOHOオフィスを整備します。

I: Information, Internet
D: Digital, Design



②アンテナショップモデル

デザイン系のクリエイターによるアンテナショップとファッション関連の展示・工房（ワークスペース）を誘致します。

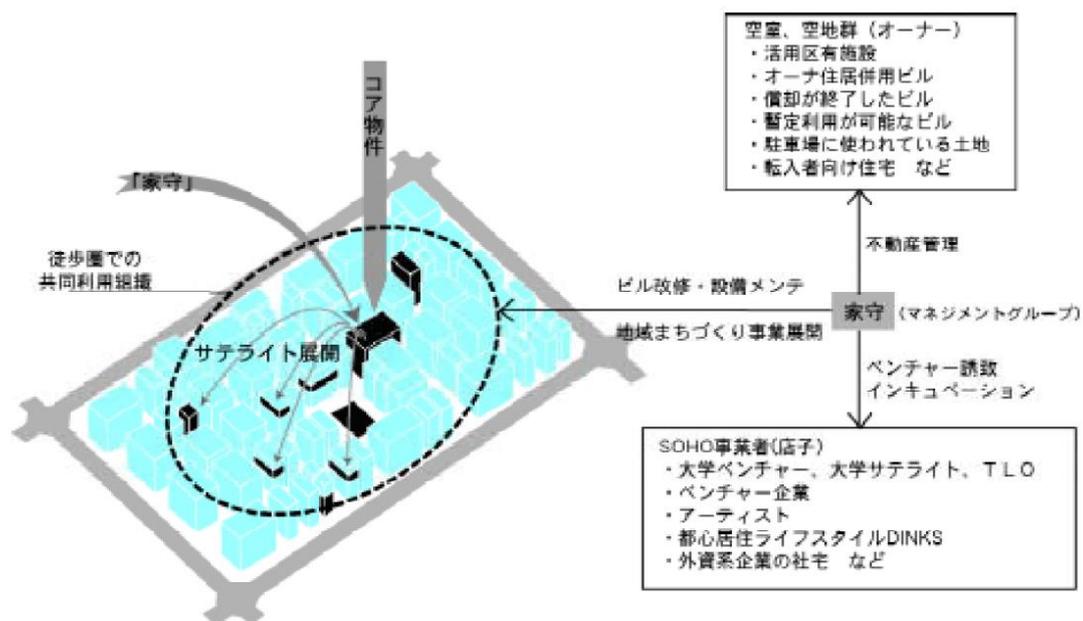
- ◇2階：デザイナーのアンテナショップ
- ◇3・4階：ファッション関連の展示・工房

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)

(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。

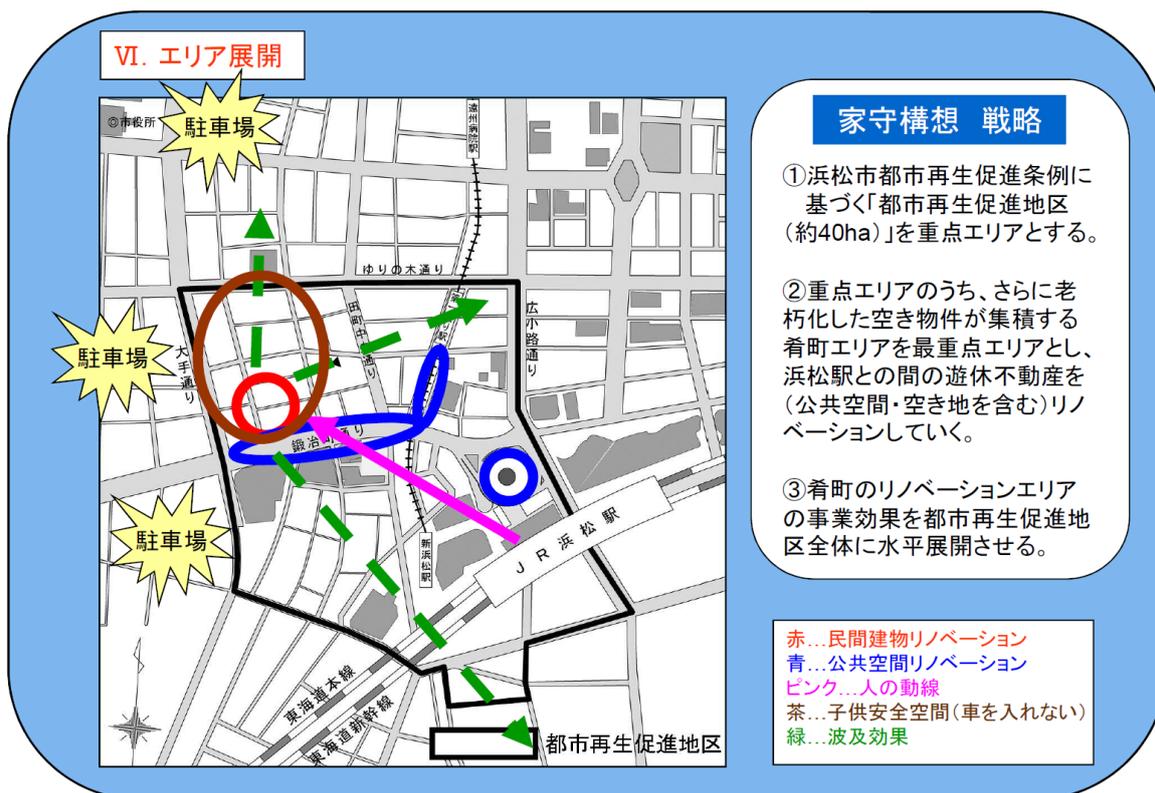


図表 38 「SOHO まちづくり」事業のイメージ

(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>

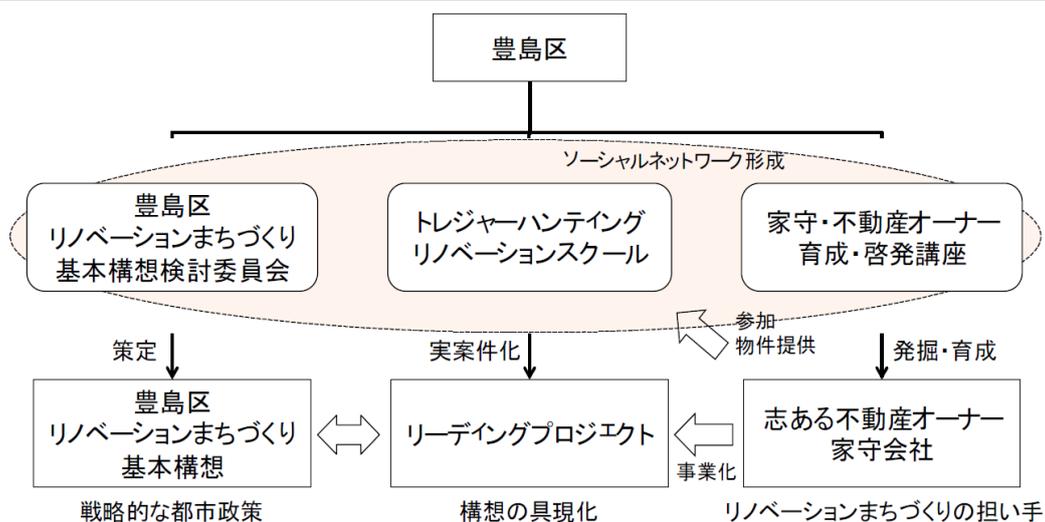
(5) 東京都豊島区「リノベーションまちづくり」

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)

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^{※6}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**

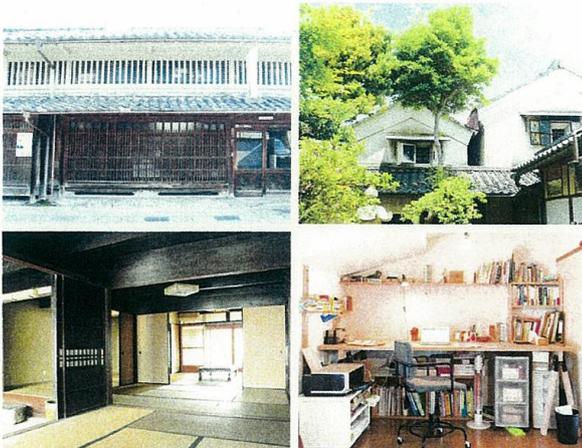
● 加算メニュー

※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^{※2}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^{※7}を再生する場合
限度額 50万円 (助成率3.5%)

③ 子育て世帯^{※3}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^{※9}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^{※10}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

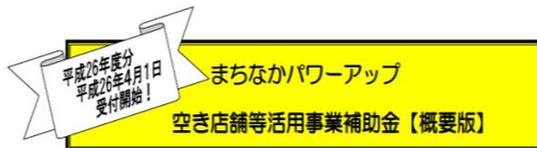
※10 [伝統的街並み景観形成事業補助金]
一般住宅として活用する場合: 限度額200万円 補助率1/2、共同住宅等の都市機能として必要な施設に活用する場合: 限度額500万円 補助率1/2

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。



長野市は、中心市街地における商店街の活力と賑わいを創出し、活性化を図るため、中心市街地空き店舗等を活用して行う事業に対して、「まちなかパワーアップ空き店舗等活用事業補助金」を交付します。

補助対象物件

中心市街地(長野、篠ノ井、松代の各地区)にある1階空き店舗等で、次の要件を全て満たす物件

- ア 1階部分が店舗等であったこと。
- イ 正面部分が公道に面していること。
- ウ 3カ月以上の開空している状態であること。

補助金額

改修費又は改築費及び付帯設備の設置に要する経費の1/2

補助限度額 1件30万円

ただし、当局が指定した通りへの出店の場合は、補助限度額を1件50万円とする。

(※ 事業者本人が改修又は改築工事を行う場合は、材料費のみ対象)

長野市が指定する通り

～別紙エリア地図(黄色の通り) 参照

【長野地区】 中央通り、権堂アーケード通り、長野大通りの長野駅前交差点～南千歳町交差点・末広町交差点、錦町通り(南千歳町交差点～かるかや山前交差点)

【篠ノ井地区】 篠ノ井駅出口との境～布施高田篠ノ井駅入口交差点

【松代地区】 国道403号線の松代地区中心市街地内

補助対象者

個人及び法人事業者。ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第2項に規定する風俗営業者を除く。

空き店舗等活用事業検討委員会

空き店舗等活用事業検討委員会は、経営指導の専門家などで構成される委員会で、申請者同席のもとで開催し、事業内容について確認や必要に応じて申請者へ助言等を行います。

なお、委員会への申請者出席は、補助金交付の条件となっております。

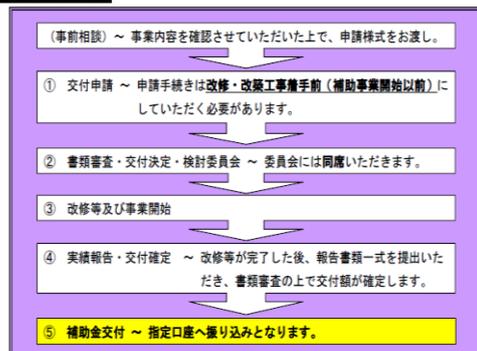
【裏面に続く】

補助対象事業

次の要件を全て満たす事業に補助金を交付します。

- ア 中心市街地のエリア内(長野、篠ノ井、松代の各地区)での出店であること。
- イ 年度内に事業が完了(開店)すること。
- ウ 2年以上営業すること。
- エ 不特定多数の者が自由に入出入りできること。
- オ 営業時間について午前10時～午後4時の間の1時間以上が含まれていること。
- カ 店舗が所在する区域の商店街団体に加入すること。
- キ 経営指導員の指導を継続的に受けること。
- ク 空き店舗等貸主の親族(2親等以内)や貸主経営会社の役員でないこと。
- ケ 中心市街地内での店舗を移転する者でないこと。
- コ 市税の滞納がないこと。

補助金交付手続きの流れ



その他

- 出店後1年を経過した時点で、経営指導員と面談を実施していただき、経営実績等報告書(様式あり)・決算書コピーを提出いただく必要があります。
- 事業開始から2年以内で閉店した場合、補助金を返還していただくことがあります。
- その他、詳細については長野市商業振興事業補助金交付要綱を参照、及び担当までお問合せください。

【お問い合わせ先】 長野市商工観光部 産業政策課 商業振興担当
TEL 026-224-8318(直通) FAX 026-224-5078

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

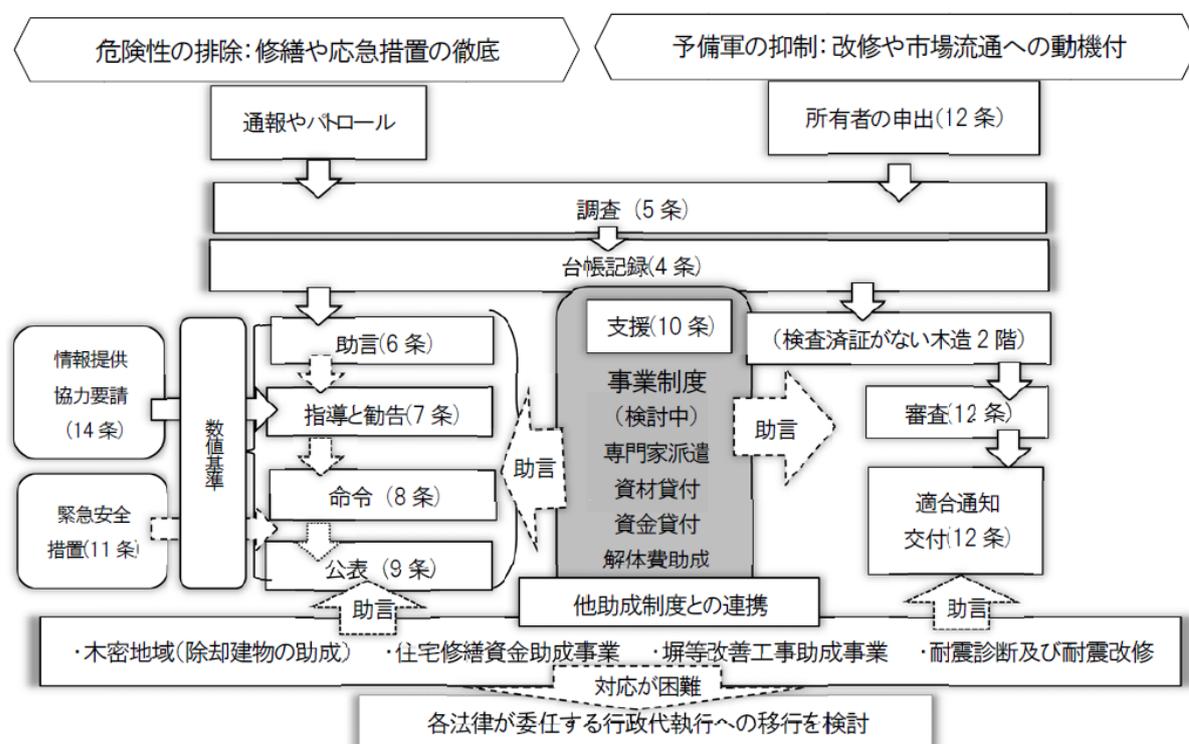
(出典) 大田市 HP (<http://www.city.ohda.lg.jp/tag/317/16334>)

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"> 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 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
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"> 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) 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。 <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>)

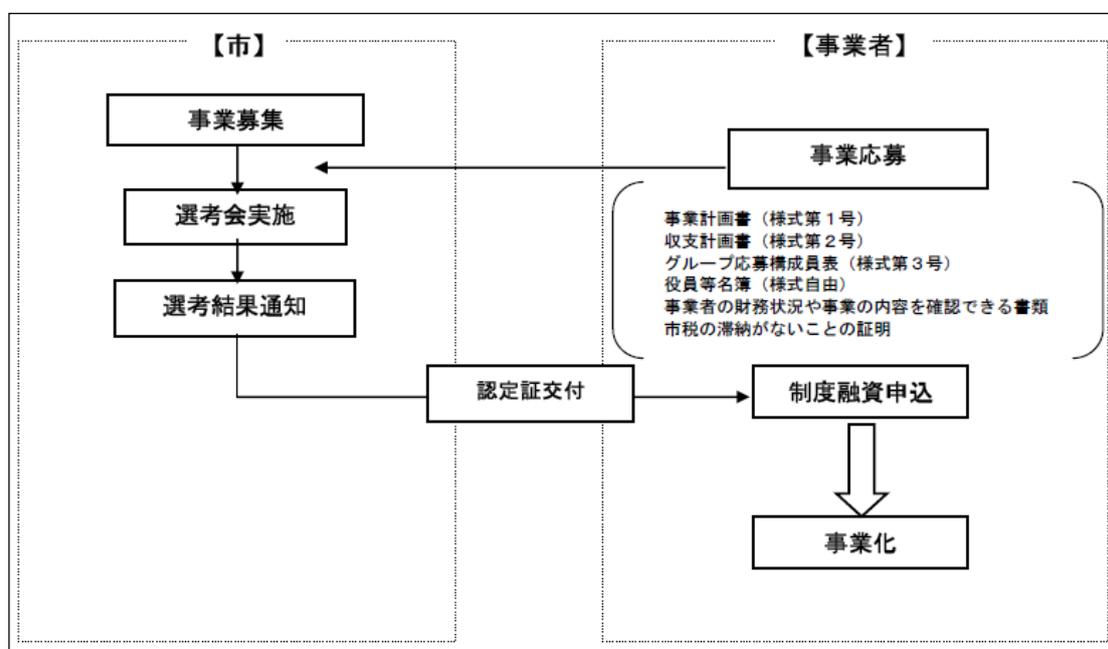
(5) 北九州市「リノベーションプラン評価事業」

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/)

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)

**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)