

低未利用の土地・建物の活用を走りながら考える
「機動的なまちづくり」事例集

国土交通省 都市局

令和7年3月

■ 本事例集の構成

● はじめに	p. 2
● 「機動的なまちづくり」とは	p. 3
● 本事例集の見方・使い方	p. 4
● 「機動的なまちづくり」の分類	p. 6
● 「機動的なまちづくり」の事例（8件）	p. 7
《Step3まで》 事業化まで実施	p. 7
▶ 事例1：広島県東広島市「地域住民とともに実現した暫定利用と柔軟な事業化」	
▶ 事例2：大阪府茨木市「地域の声を聞き運用ルールが変わり続ける」	
▶ 事例3：茨城県つくば市「リニューアル後のテナント誘致につながった暫定利用」	
▶ 事例4：山口県宇部市「土地・建物の双方を暫定利用して地域のニーズを検証」	
▶ 事例5：広島県廿日市市「商業施設の閉店を一つの契機とした医療拠点等整備」	
《Step2まで》 暫定利用中	p. 17
▶ 事例6：高知県高知市「広場整備により暫定利用の“本格化”を図る」	
▶ 事例7：埼玉県さいたま市「事業化を検討する10年間に実施する戦略的暫定利用」	
▶ 事例8：広島県福山市「地元事業者によるスピード再生を目指した暫定利用」	
● 「機動的なまちづくり」の効果と課題	p. 23
● 「機動的なまちづくり」の推進に向けて活用できる補助事業・制度	p. 24



■ 「機動的なまちづくり」の背景

- 昨今、地方都市においては、高度成長期に整備された建物が老朽化等により更新時期を迎えているにもかかわらず、高齢化や経済の停滞等により、低未利用の土地・建物として残っているケースが多くなっており、特に中心市街地の活性化対策は“待ったなし”の状況にあります。
- このような状況下では、中心市街地の活性化に向けた迅速な対応が必要であり、まちなかの低未利用な土地・建物をそのままにしないことが求められます。
- 都市再生整備計画関連事業(*)においても、既存物件の除却や暫定利用等への支援が追加され、老朽化した建物を除却し、暫定利用によりニーズを探りながら事業化を検討することが可能となっており、中心市街地における低利用の土地・建物の有効活用推進が期待されています。
- このような背景から、低未利用の土地・建物に対し、将来ビジョン・計画の策定や土地・建物の暫定利用を経て、本格的な事業化へとつなげた（つなげようとしている）まちづくりを、「機動的なまちづくり」と呼んでいます。

■ 本事例集の目的

- 本事例集は、中心市街地に比較的規模の大きい低未利用地を抱え、まちづくりに課題を感じる自治体を主な対象として、「機動的なまちづくり」の経緯やその際の効果・課題について整理し、「機動的なまちづくり」の推進に向けた支援方策の検討等に活用してもらうことを目的とします。
- 併せて、自治体と協働・連携してまちづくりを担う民間事業者を活用してもらうことを想定しています。



■ 本事例集の狙い

<まちづくりの停滞>

土地・建物の低未利用化

狙いその1

機動的なまちづくりがもたらす中心市街地への効果を知る

<機動的に走りながら考えるまちづくり>

将来ビジョン・計画の策定

低未利用化した土地・建物の暫定利用

狙いその2

将来的な活用方策がないなか、暫定利用する際の課題を知る

<まちづくりの進展>

再開発や施設整備

既存建物の改修等の事業化

狙いその3

機動的に走りながら事業化を検討する際の課題を知る

持続可能なまちづくりへ

* 市町村等が作成する都市再生整備計画に基づいて実施する、都市構造再編集集中支援事業、都市再生整備計画事業、まちなかウォークアブル推進事業を指します。

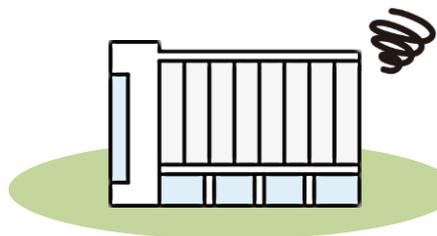
「機動的なまちづくり」とは

- 本事例集では、中心市街地の活性化に向け、まちなかの低未利用な土地・建物に対し、
 - ▶ 低未利用地や低未利用地を含むエリアを対象として、将来的な施設整備等を見据えたまちづくりの将来ビジョン・計画を策定
 - ▶ 低未利用地となった土地・建物を、建物の除却を含めてイベントスペースや社会実験の場として暫定利用することで、実際に低未利用地を活用しながら、将来的な施設整備等の検討を進め、再開発等の事業化へとつなげた、またはつなげようとしているまちづくりを「機動的なまちづくり」とします。

<まちづくりの停滞>

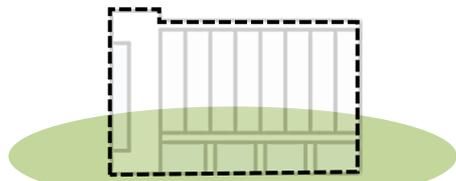
Step1 土地・建物の低未利用化

例：民間施設等の撤退(空きビル等)



百貨店・デパート等の撤退後、建物は残存して老朽化し、景観面や安全面等の課題が深刻化

例：民間施設等の撤退(空き地)



百貨店・デパート等が撤退後、建物は除却され、空地が低未利用のまま放置

<機動的に走りながら考えるまちづくり>

Step2-a 将来ビジョン・計画の策定



官民連携の下、将来の事業化を見据えたビジョン・計画を策定

Step2-b 暫定利用

例：イベントスペース、仮設店舗等

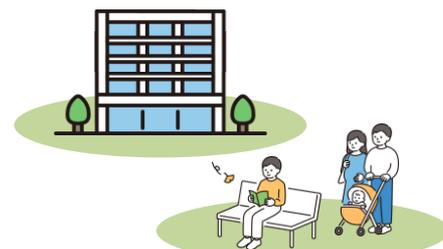


低未利用の土地・建物をイベント・社会実験等で利用

<まちづくりの進展>

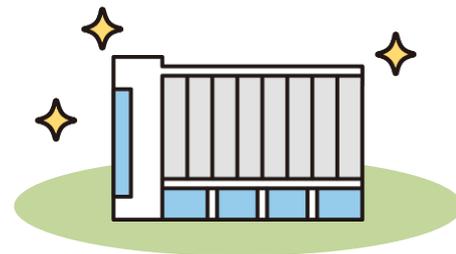
Step3 事業化

例：施設整備、公園・広場整備等



公共施設を移転・集約、残る土地を広場に整備

例：リノベーション、コンバージョン、改築等



リノベーションにより建物を他用途に再利用

○1 ページ目では、事例の概要や特徴、まちづくりにおける課題などをまとめています。

01 地域住民とともに実現した暫定利用と柔軟な事業化

／広島県東広島市

現在の状況	土地・建物の所有
Step 1 低未利用化	官 官
Step 2 暫定利用	官民 官民
Step 3 事業化	民 民

事例の簡単な内容が分かる見出しとその説明

見出しを補足する説明

現在の状況と土地・建物の所有の変化を分類

市のその後、「地域からの意見」を踏まえ、暫定利用... 対象地での暫定利用が実現し活用で

事例の概要

概要	市立生涯学習センターの機能が移転した後、中心市街地のにぎわい創出に向け大屋根広場を整備する事例。実際の整備に至るまでの期間は、暫定利用として、にぎわいの創出に資するイベントの開催や仮設飲食店舗・有料駐車場の営業を実施。
旧施設名	東広島市中央生涯学習センター
事業名	大屋根広場整備事業
所在地	広島県東広島市西条栄町7番48号
対象地位置図	<p>対象事例の概要および所在地等の基礎情報</p> <p>対象地</p> <p>国土基盤情報(基本項目)を加工して作成</p>

都市・地域の課題

- 市全体の人口は微増傾向にあり、全体の1割程度を大学関係者が占める。中心市街地においては、空き店舗等はあるものの、貸出しが行われている物件は少なく、需要に対して供給が不足している状況にある。
- 商業面では、郊外の国道375号沿いに商業施設の集積が進み、中心市街地は将来的な空洞化が懸念されている。そのため、中心市街地に都市機能の集積を図ることで、人の集積及びにぎわいの創出を実現していく必要がある。

参考

対象事例が所在する都市・地域の課題や参考データ

市全体	標準財政規模	470億円(R4年度) 483億円(R5年度)
	財政力指数	0.86(R4年度) 0.85(R5年度)
対象地	用途地域	商業地域
	対象地周辺路線価	135~195⇒170~245千円/㎡ (H30⇒R6)

事例の特徴

- 生涯学習センターの機能が移転した当時、建物が老朽化しつつあったこと、再開発の機運があったことから、建物を除却し、公共機能と民間機能を有する複合施設としての活用方針を定めた。地域から、**整備を行うまでの間、暫定的に活用したいという意見**が寄せられ、敷地を提供、イベントの開催や仮設飲食店舗・有料駐車場の営業等が行われている。
- 対象事例の特徴および用途・機能の変化**
- 令和6年度現在、大屋根広場をDB方式で整備する事業者の選定を行っている。

用途・機能の変化



暫定利用中の様子

酒まつりの様子



仮設店舗+駐車場



暫定利用中の様子が分かる写真

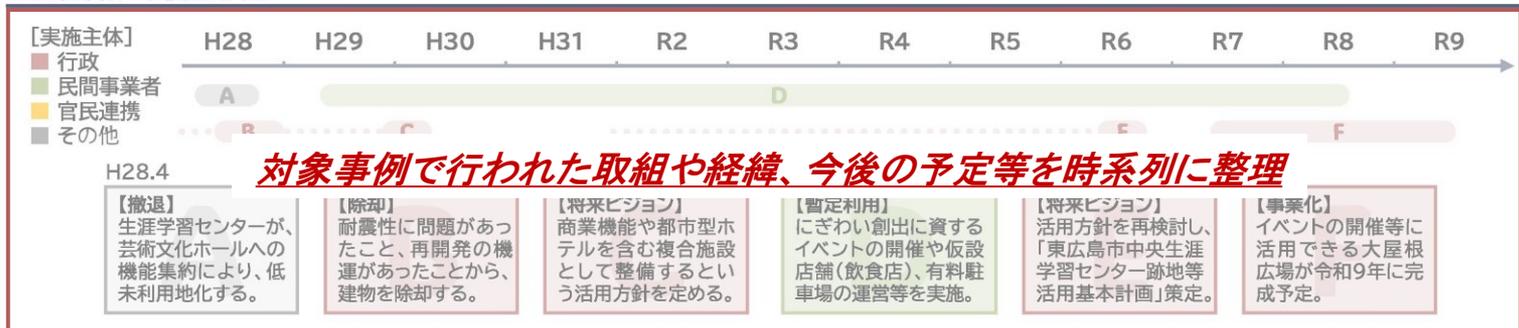
○2ページ目では、時系列における出来事や取組を整理し、各段階におけるポイントをまとめています。

01 地域住民とともに実現した暫定利用と柔軟な事業化

／広島県東広島市

現在の状況		土地・建物の所有	
Step 1	低未利用化	官	官
Step 2	暫定利用	官民	官民
Step 3	事業化	民	民

経緯、今後の予定



◆ 暫定利用の経緯と効果

経緯

- 整備を予定していた複合施設の工事が始まるまでの期間、「低未利用地にしておくのはもったいない、暫定的に活用したい」という**市民団体からの要望**を受け、敷地を団体に貸し出し、イベントの開催・誘致や地元グルメを提供する仮設飲食店舗の設置等、市の中心部でどのように賑わいが会実験を

効果

- コロナ禍で実験を中断せざるを得ない時期もあったが、**イベント等により人通りが増え、にぎわい創出につながっている**という手ごたえが得られた。
- 当初は2年間としていた暫定利用は、活用方針の見直しを受けて延長し、令和8年度の中頃まで続ける予定である。

◆ 実施体制

運営主体

- 暫定利用の実施主体として、商店街振興組や酒造協会、商工会議所や観光協会等、まちの賑わいづくりに取り組んでいる諸団体のメンバーで構成される**東広島地域活性化協議会**が設立された。
- 暫定利用の内容等に関しては、**同協議会が企画・運営し、市と連携・協力**しながら取り組んでいる。

運営費

- 負担** 市：貸出時に敷地の舗装を実施。／協議会：仮設店舗の建設費用や水道・電気料金等、暫定利用の費用を負担。
- 財源** 市：敷地の使用料を、公益性の高い社会実験という趣旨から免除。／協議会・店舗のまよ、敷地内に整備した有料駐車場の利便を

◆ 将来ビジョンの策定

- 当初の活用方針の検討時には、子育て支援等の公共機能、商業・ホテル等の民間機能を求める意見が多かったため、平成29年に複合施設を整備することを決定した。しかし、その後、周辺でのホテルやスーパー等の商業施設の開業、市立美術館の移転整備等の状況変化を踏まえ、方針を見直すこととした。
- 市民や事業者へのアンケート、ワークショップ等**の中で、多目的利用ができる都市空間を求める意見が多かったことから、複合施設ではなく、イベント等で活用できる大屋根広場の整備を行うことを決定し、結果的に**暫定利用の結果を活かす内容の事業化へと方向性が変わった**。複合施設への導入を検討していた公共機能は、市役所の駐車場敷地の一部に整備することとした。

◆ 事業化の課題

- 大屋根広場が多くの市民に利用され、にぎわい創出に寄与するよう、効果的な運営方法を検討する必要がある。
- また、広場だけでなく、市の主要観光地である酒蔵地区をはじめ、芸術文化ホールや美術館といった周辺施設と一体的なにぎわいが創出されるよう、**アでのまちづくりを**いく必要がある。

対象事例の特徴的な取組や暫定利用・事業化における効果・課題等

「機動的なまちづくり」の分類

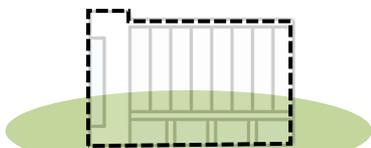
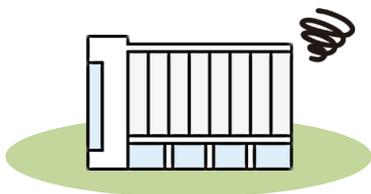
○各Stepにて、掲載自治体の分類を行っています。

まちづくりの段階	分類	Step3まで (事業化まで実施)					Step2まで (暫定利用中)		
		東広島市	茨木市	つくば市	宇部市	廿日市市	高知市	さいたま市	福山市
【Step1】 土地・建物の低未利用化 → 撤退した施設	百貨店やデパートなどの民間施設				●	●			●
	小学校などの公共施設	●	●				●	●	
	施設の一部のテナント			●					
【Step2-a】 将来ビジョン・計画の策定 → 策定した将来ビジョンの対象	敷地単位		●		●		●		●
	街区単位	●							
	地域単位		●	●				●	
	自治体全体					●			
【Step2-b】 暫定利用 → 暫定利用の機能・用途	滞留空間		●				●		●
	イベントスペース	●	●	●			●		●
	店舗（飲食）	●	●					●	●
	店舗（物販）					●		●	●
	コワーキングスペース			●					●
	その他							※	
【Step3】 事業化 → 暫定利用時から用途の変化	暫定利用時の用途がそのまま継続	●	●	●					
	暫定利用時の用途を一部継続				●	●			
	暫定利用時とは異なる用途								

※観光拠点・地域ビジネス拠点・発信拠点を担う複合施設

<まちづくりの停滞>

Step 1 土地・建物の低未利用化



<機動的に走りながら考えるまちづくり>

Step 2-a 将来ビジョン・計画の策定

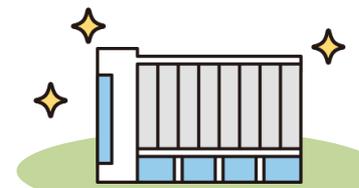


Step 2-b 暫定利用



<まちづくりの進展>

Step 3 事業化



■ 《Step 3まで》 事業化まで実施

- ▶ 事例1：広島県東広島市「地域住民とともに実現した暫定利用と柔軟な事業化」
- ▶ 事例2：大阪府茨木市「地域の声を聞き運用ルールが変わり続ける」
- ▶ 事例3：茨城県つくば市「リニューアル後のテナント誘致につながった暫定利用」
- ▶ 事例4：山口県宇部市「土地・建物の双方を暫定利用して地域のニーズを検証」
- ▶ 事例5：広島県廿日市市「商業施設の閉店を一つの契機とした医療拠点等整備」

01 地域住民とともに実現した暫定利用と柔軟な事業化

／広島県東広島市

現在の状況	土地・建物の所有	
Step 1 低未利用化	官	官
Step 2 暫定利用	官民	官民
Step 3 事業化	民	民

市の一等地が「低未利用のまま」ではもったいないという「地域住民の想い」から、対象地での暫定利用が実現！その後、「地域からの意見」を踏まえ、暫定利用時のように、イベント等で自由に活用できる大屋根広場として整備予定！

事例の概要

概要	市立生涯学習センターの機能が移転した後、中心市街地のにぎわい創出に向け大屋根広場を整備する事例。実際の整備に至るまでの期間は、暫定利用として、にぎわいの創出に資するイベントの開催や仮設飲食店舗・有料駐車場の営業を実施。
旧施設名	東広島市中央生涯学習センター
事業名	大屋根広場整備事業
所在地	広島県東広島市西条栄町7番48号
対象地位置図	

都市・地域の課題

- 市全体の人口は微増傾向にあり、全体の1割程度を大学関係者が占める。中心市街地においては、空き店舗等はあるものの、貸出が行われている物件は少なく、需要に対して供給が不足している状況にある。
- 商業面では、郊外の国道375号沿いに商業施設の集積が進み、中心市街地は将来的な空洞化が懸念されている。そのため、中心市街地に都市機能の集積を図ることで、人の集積及びにぎわいの創出を実現していく必要がある。

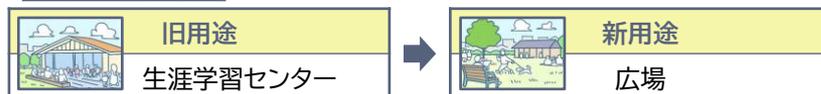
参考

市全体	市域面積	635.15km ² (R6.4.1時点)
	市内人口 世帯数	190,516人 91,028世帯(R6.1.1時点)
	標準財政規模	470億円(R4年度) 483億円(R5年度)
対象地	財政力指数	0.86(R4年度) 0.85(R5年度)
	用途地域	商業地域
	対象地周辺路線価	135~195⇒170~245千円/m ² (H30⇒R6)

事例の特徴

- 生涯学習センターの機能が移転した当時、建物が老朽化しつつあったこと、再開発の機運があったことから、建物を除却し、公共機能と民間機能を有する複合施設としての活用方針を定めた。地域から、**整備を行うまでの間、暫定的に活用したいという意見**が寄せられ、敷地を提供、イベントの開催や仮設飲食店舗・有料駐車場の営業等が行われている。
- 周辺での商業施設の開業及び美術館の移転等による商業・文化・芸術機能の変化、**アンケートやワークショップ等による市民や事業者の意見を踏まえ**、方針を見直し、自由度が高く多目的な利用ができる大屋根広場を整備することとした。
- 令和6年度現在、大屋根広場をDB方式で整備する事業者の選定を行っている。

用途・機能の変化



暫定利用中の様子

酒まつり



仮設店舗+駐車場



01 地域住民とともに実現した暫定利用と柔軟な事業化

／広島県東広島市

現在の状況		土地・建物の所有	
Step 1	低未利用化	官	官
Step 2	暫定利用	官民	官民
Step 3	事業化	民	民



経緯、今後の予定



◆ 暫定利用の経緯と効果

経緯	<ul style="list-style-type: none"> 整備を予定していた複合施設の工事が始まるまでの期間、「低未利用地にしておくのはもったいない、暫定的に活用したい」という市民団体からの要望を受け、敷地を団体に貸し出し、イベントの開催・誘致や地元グルメを提供する仮設飲食店舗の設置等、市の中心部でどのようににぎわいを創出するかという社会実験を実施することとなった。
効果	<ul style="list-style-type: none"> コロナ禍で実験を中断せざるを得ない時期もあったが、イベント等により人通りが増え、にぎわい創出につながっているという手ごたえが得られた。 当初は2年間としていた暫定利用は、活用方針の見直しを受けて延長し、令和8年度の中頃まで続ける予定である。

◆ 実施体制

運営主体	<ul style="list-style-type: none"> 暫定利用の実施主体として、商店街振興組会や酒造協会、商工会議所や観光協会等、まちのにぎわいづくりに取り組んでいる諸団体のメンバーで構成される東広島地域活性化協議会が設立された。 暫定利用の内容等に関しては、同協議会が企画・運営し、市と連携・協力しながら取り組んでいる。
運営資金	<ul style="list-style-type: none"> 負担 市:貸出時に敷地の舗装を実施。／協議会:仮設店舗の建設費用や水道・電気料金等、暫定利用の費用を負担。 財源 市:敷地の使用料を、公益性の高い社会実験という趣旨から免除。／協議会:店舗の売上や、敷地内に整備した有料駐車場の利益を活動財源としている。

◆ 将来ビジョンの策定

- 当初の活用方針の検討時には、子育て支援等の公共機能、商業・ホテル等の民間機能を求める意見が多かったため、平成29年に複合施設を整備することを決定した。しかし、その後、周辺でのホテルやスーパー等の商業施設の開業、市立美術館の移転整備等の状況変化を踏まえ、方針を見直すこととした。
- 市民や事業者へのアンケート、ワークショップ等**の中で、多目的利用ができる都市空間を求める意見が多かったことから、複合施設ではなく、イベント等で活用できる大屋根広場の整備を行うことを決定し、結果的に**暫定利用の結果を活かす内容の事業化へと方向性が変わった**。複合施設への導入を検討していた公共機能は、市役所の駐車場敷地の一部に整備することとした。

◆ 事業化の課題

- 大屋根広場が多くの子民に利用され、にぎわい創出に寄与するよう、効果的な運営方法を検討する必要がある。
- また、広場だけでなく、市の主要観光地である酒蔵地区をはじめ、芸術文化ホールや美術館といった周辺施設と一体的なにぎわいが創出されるよう、広いエリアでのまちづくりを検討していく必要がある。

02 地域の声を聴き運用ルールが変わり続ける

／大阪府茨木市

現在の状況		土地・建物の所有	
Step 1	低未利用化	官	官
Step 2	暫定利用	官民	官民
Step 3	事業化	民	民

100回を超えるワークショップや社会実験を実施し、市民の声を収集！
暫定利用では、「育てる広場」をコンセプトに、対象地の暫定的・将来的な活用方法から暫定広場のルールづくりに反映！

事例の概要

概要	市民会館が閉館した後、市民ワークショップ等を数多く繰り返し、広場やイベントスペースとして暫定利用している事例。暫定利用中も市民の声を多く取り入れ、暫定利用の管理・運営方法の更新や将来ビジョンの策定を行っている。
旧施設名	茨木市市民会館
事業名	市民会館跡地エリア活用事業
所在地	大阪府茨木市駅前三丁目
対象地位置図	

都市・地域の課題

- 対象地は、昭和40年代に整備された阪急茨木市駅とJR茨木駅の中間、茨木市役所周辺に位置する。人口は微増傾向にあり、駅前エリアはマンション建設等により特に人口が集中している。
- 人口減少や商店街の衰退等の差し迫った課題はないものの、中心市街地である市役所周辺の人通りの少なさが課題となっており、にぎわい創出につながる取組が求められている。

参考

市全体	市域面積	76.49km ² (R6.4.1時点)
	市内人口 世帯数	285,715人 133,304世帯 (R6.1.1時点)
	標準財政規模	557.95億円(R4年度)
対象地	財政力指数	0.97(R4年度)
	用途地域	近隣商業地域
	対象地周辺路線価	200~275⇒235~330千円/m ² (H30⇒R6)

事例の特徴

- 市民会館は平成20年頃より老朽化を理由に移転が検討されており、閉館後、市民参加型の社会実験で仮設の芝生広場を設置したところ好評だったことや、**市民との対話を繰り返し**広場・イベントスペースのニーズを把握したことから、市民会館解体後、暫定広場を供用開始した。
- 暫定利用期間中も、約100回にもおよぶ市民ワークショップや社会実験を実施することで、市民のニーズや広場・公園としての管理・運営方法を模索した。得られた知見は、**暫定利用のルール作りや将来ビジョンの検討に活かされている。**

暫定利用中の様子

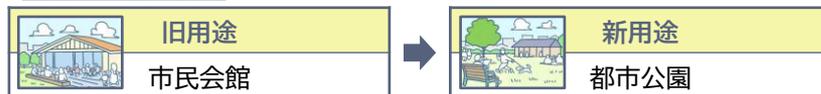
イベント利用時



イベント利用時以外



用途・機能の変化



02 地域の声を聞き運用ルールが変わり続ける

／大阪府茨木市

現在の状況		土地・建物の所有	
Step 1 低未利用化		官	官
Step 2 暫定利用		官民	官民
Step 3 事業化		民	民

経緯、今後の予定



◆ 暫定利用の経緯と効果

経緯	効果
<ul style="list-style-type: none"> 市民会館が閉館した後、仮設の芝生広場を設置したところ市民からの評価が良かった。 建物除却後には、市長と市民100人が対話する機会を設け、その中でも対象地に広場を求める意見が多かったことから、広場としての暫定利用を開始した。 	<ul style="list-style-type: none"> 暫定利用中においても、市民ワークショップや社会実験を計108回実施したことで、暫定利用の運用方法や、一連の事業として施設整備を計画する対象地周辺の土地活用について意見を集めることができた。 暫定利用を行う広場では、利用者の行動を可能な限り「禁止」せずニーズを引き出すことで、管理・運営方法や将来の都市公園の運用につなげている。

◆ 実施体制

主体運営	資金運営
<ul style="list-style-type: none"> 市：暫定利用実施の民間事業者をプロポーザルで募集し、管理・運営を委託。 外部からのイベント等の開催申請について、当初は、市職員が内容を精査・許諾していた。現在は、市職員の負荷が大きくなったことを受け、過去の市民ワークショップへ参加するなど、本事業への理解がある市民をコーディネーターとして雇用している。 	<ul style="list-style-type: none"> 財源 イベント開催に伴う広場の貸付料は、令和5年10月までは実験的に無料としていたが、社会実験による検証などを通して、令和5年11月からは有料で運用している。

◆ 可変的な将来ビジョンの策定

- 令和4年9月に都市公園としての具体的な整備方針を定める「茨木市市民会館跡地エリア第二期整備基本計画」を策定した。策定にあたっては、暫定利用の実施からみえた広場利用の実態や市民のニーズ、社会情勢の変化に柔軟に対応できるような計画とすることで、**「機動的」な将来ビジョン**としている。
- 一方で、都市公園の整備における事業手法等について、明確に定めた計画の記載ができておらず、柔軟な計画と将来の明確化のバランスが課題である。

◆ 事業化の課題

- 社会実験等の回数が多いことで、職員の土日出勤が負担となっている。
- 暫定利用のキーコンセプトは、市民のまちづくりへの意識や広場の使い方を「育てる」ことであるため、社会実験等の継続が必要であり、継続して市民の参加を誘う手法の検討が課題である。

広場の使い方を検討するWSの様子



03 リニューアル後のテナント誘致につながった暫定利用

／茨城県つくば市

現在の状況		土地・建物の所有	
Step 1	低未利用化	官	官
Step 2	暫定利用	官民	官民
Step 3	事業化	民	民

空きテナントにおいて、リニューアル工事実施までの期間、コワーキング・オフィス・飲食店スペースとして貸出を実施！
 リニューアル後も、一部の民間事業者が継続して利用することとなり、円滑な施設の運営につながった！

事例の概要

概要	官民複合施設内の飲食店スペースで空きテナントが増加したことを受け、改修を行い、市民活動拠点・コワーキングスペースとしてリニューアルした事例。暫定利用としては、テナントの貸出（飲食・オフィス・コワーキングスペース）等を行った。
旧施設名	つくばセンタービル
事業名	つくばセンタービルリニューアル
所在地	茨城県つくば市吾妻一丁目
対象地位置図	<p>対象地</p> <p>100 m</p> <p>国土基盤情報(基本項目)を加工して作成</p>

都市・地域の課題

- つくば駅周辺において、公務員住宅の廃止によって、中心市街地の人口は減少し、つくばエクスプレスの開通によって、つくば駅以外の沿線他駅の人口が増加していた。これに伴い、つくば駅周辺の商業機能の低下が進み、対象地においてもテナントの撤退や老朽化が目立つ状況であった。

参考

市全体	市域面積	283.72km ² (R6.4.1時点)
	市内人口 世帯数	255,244人 116,925世帯(R6.1.1時点)
	標準財政規模	554億円(R4年度)
対象地	財政力指数	1.06(R4年度)
	用途地域	商業地域
	対象地周辺路線価	180~210⇒230~330千円/㎡(H30⇒R6)

事例の特徴

- つくばセンタービルは、公共施設・飲食店・ホテルを有する官民複合施設として、研究学園都市の整備当時に建設された。中心市街地の人口減少に伴い、市の所有区画である飲食店スペースでは、テナントの撤退が進み、その一部が物販店舗・オフィス・コワーキングスペース等に機能を変化した。しかし、空きテナントが増加し続けたため、低未利用地化の解消に向けて改修を行うこととなった。
- 改修工事に向けて全テナントの撤退が完了するまでの間、飲食店スペースでは飲食店舗として、内装工事が不要なスペースは暫定的にオフィスや、コワーキングスペースとして貸出を行った。
- 暫定利用を経て、民間事業による「働く人を支援する場」(コワーキングスペース・シェアオフィス)と公共機能を再編した「市民活動拠点」へリニューアルした。

暫定利用中の様子

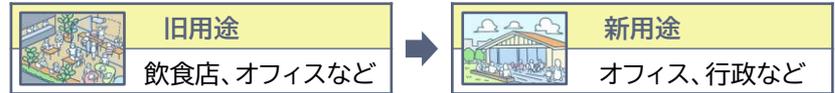
コワーキングスペース



飲食スペース



用途・機能の変化

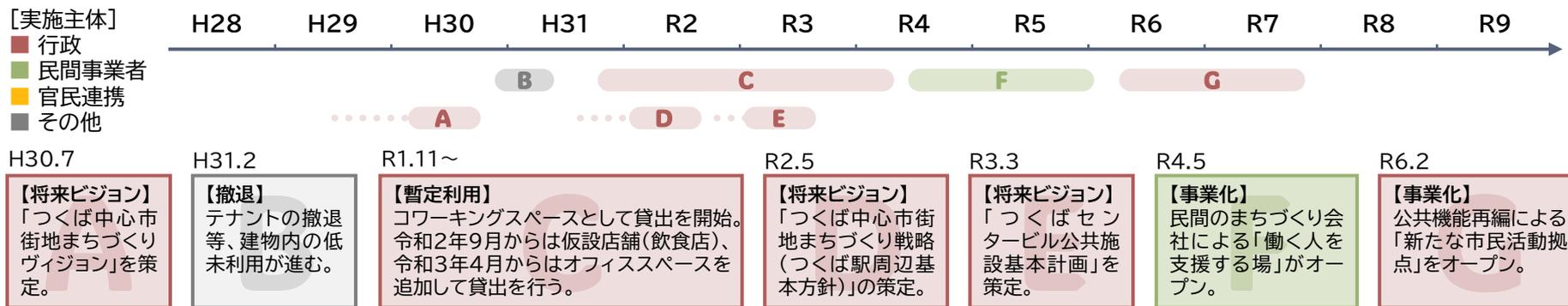


03 リニューアル後のテナント誘致につながった暫定利用

／茨城県つくば市

現在の状況		土地・建物の所有	
Step 1	低未利用化	官	官
Step 2	暫定利用	官民	官民
Step 3	事業化	民	民

経緯、今後の予定



◆ 暫定利用の経緯と効果

◆ 実施体制

◆ 事業の課題

経緯	<ul style="list-style-type: none"> 低未利用化している空間を活用したほうが良いという考えから、改修工事を進めるまでの間、各区画の状況に応じた暫定利用を行った。
効果	<ul style="list-style-type: none"> 暫定的に仮設飲食店舗とオフィススペースの利用者を募集し、貸し出したところ、飲食店を出店した事業者から、リニューアル後にできたカフェの運営を担う事業者が誕生した。また、オフィススペースの利用者が、リニューアル後も継続しシェアオフィスを活用するなど、リニューアル後のテナント誘致につながった。 リニューアル後の施設内に導入を検討していたコワーキングスペースについて、暫定利用需要があることを確認できた。

運営主体	<ul style="list-style-type: none"> 週2日以上営業という基準を設け、テイクアウト等を行う飲食事業者を募集した。実際の営業日等は、飲食事業者に一任していた。 以前オフィスとして利用していたスペースは、工事を行う必要がない状態であったため、それを了承してくれる事業者に対しオフィスとして、貸し出した。
運営資金	<ul style="list-style-type: none"> 財源 暫定利用の開始した当初から、飲食店やコワーキングスペースの利用に対しては、市との共同事業として、無料で貸し出していた。オフィススペースに対しては、目的外利用として、条例に基づき有料としていた。

- 地域住民等の関心が高く、事業化への多くの意見反映に工夫を要した。
- 暫定利用に関しては、**公募手続きのスピード面の課題や行政手続きの制約、暫定利用への予算投資に対する抵抗感**などがあり、自治体主導の取組のハードルとなった。

◆ 将来ビジョンの策定

- 著名建築家が設計した、研究学園都市ができた当時からある象徴的な建築物であったため、建替ではなく、市が所有する区画におけるリニューアル(部分的改修・用途変更)を前提に検討を行った。
- また、飲食店スペースにおけるテナントの撤退が顕著であったことから、不特定多数向けの機能に適した場所ではないことが分かったため、民間事業者による「働く人を支援する場」(コワーキングスペース・シェアオフィス)と施設内の公益機能を再編した「新たな市民活動拠点」としてオープンすることにした。

リニューアル後の施設の様子



04 土地・建物の双方を暫定利用して地域のニーズを検証

／山口県宇部市

現在の状況	土地・建物の所有	
Step 1 低未利用化	官	官
Step 2 暫定利用	官民	官民
Step 3 事業化	民	民

暫定利用により、買い物や子育て支援などの機能に対する地域ニーズを確認し、新施設の機能として導入へ！

事例の概要

概要	百貨店が閉店した後、自治体が土地・建物を購入し、建替により官民複合施設を整備している事例。整備前の期間は、土地・建物を活用して、将来的に求められる機能の検証やにぎわいの創出のための暫定利用を行った。
旧施設名	山口井筒屋宇部店
事業名	常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業
所在地	山口県宇部市常盤町一丁目
対象地位置図	<p>対象地</p> <p>国土基盤情報(基本項目)を加工して作成</p>

都市・地域の課題

- 人口減少が進行しており、特に中心市街地で顕著である。また、商業についても、駅前を中心に衰退している状況にある。イベント等の実施により歩行者通行量は増加してきたが、市が掲げている目標には達していない。
- 新型コロナウイルス感染症流行の影響は考えられるが、それ以前からにぎわいの喪失は進行しており、対策が必要となっていた。

参考

市全体	市域面積	286.65km ² (R6.4.1時点)
	市内人口 世帯数	158,521人 79,980世帯(R6.1.1時点)
	標準財政規模	371億円(R4年度)
対象地	財政力指数	0.71(R4年度)
	用途地域	商業地域
	対象地周辺路線価	33~69⇒ 32~66千円/m ² (H30⇒R6)

事例の特徴

- 当初は地元の商工会議所が旧山口井筒屋の土地・建物を取得する予定で、それを前提に宇部市としてどのような機能を入れるべきかを模索するため、建替までの期間に必要な機能を探るための暫定利用を行う想定だった。しかし実際には、商工会議所による取得が実現せず、有志からの寄付を受ける形で宇部市が購入することとなった。
- 土地・建物の取得者は想定から変わったが、暫定利用は予定通り行い、マルシェやブックコーナー等を有する「常盤町1丁目スマイルマーケット(トキスマ)」の実施を通して地域のニーズを確認した。当初は既存建物の改修による活用を検討していたが、構造上の安全性に問題が見つかり、建替による活用に変更した。
- 令和6年度現在は、対象地を含むエリアで展開するウォークアブルなまちづくりと連携する形で、にぎわい創出のための交流拠点施設(愛称:ときわスクエア)の整備を進めている。

用途・機能の変化

	旧用途 商業	➔	新用途 商業、子育て、交流
--	-----------	---	------------------

暫定利用中の様子

ブックコーナー



キッズスペース



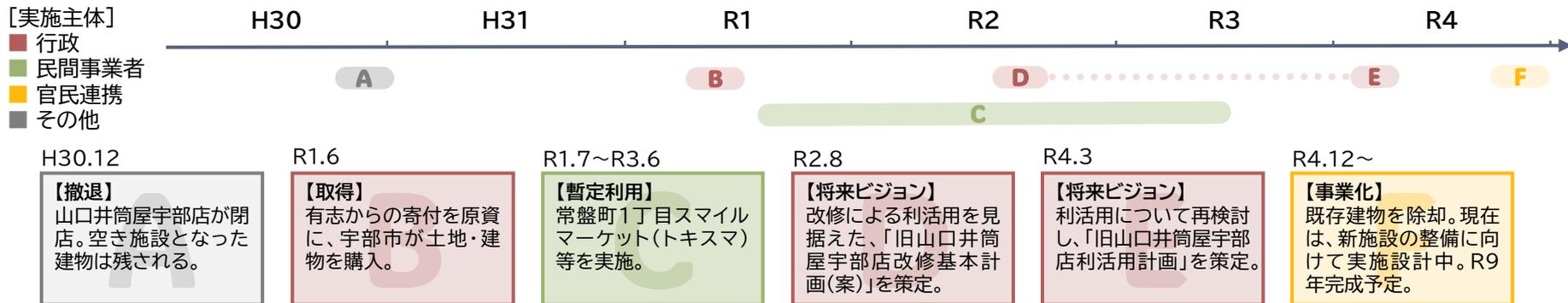
04 土地・建物の双方を暫定利用して地域のニーズを検証

／山口県宇部市

現在の状況	土地・建物の所有	
Step 1 低未利用化	官	官
Step 2 暫定利用	官民	官民
Step 3 事業化	民	民



経緯、今後の予定



◆ 暫定利用の経緯/効果/課題

経緯	<ul style="list-style-type: none"> 屋外:地域の主な買い物先となっていた山口井筒屋の閉店による、買い物難民の増加を抑えるために、マルシェの実施を検討した。 屋内:市が以前から力を入れていた子育て支援の機能や、地域のにぎわい創出につながるようレストスペース等の導入を検討した。
効果	<ul style="list-style-type: none"> 地域のニーズが想定された機能の導入に対して、利用者アンケートから意見を収集し、地域のニーズを検証した。
課題	<ul style="list-style-type: none"> 建物の老朽化により暫定利用の継続が困難となり、予定よりも早くに暫定利用を終了させることとなった。

◆ 暫定利用の実施体制

主体運営	<ul style="list-style-type: none"> 暫定利用の実施にあたっては、市がまちづくり会社に対して委託し、そのまちづくり会社が管理・運営を担った。暫定利用中のイベント等は主にまちづくり会社が企画・検討し、市に共有する形で意思疎通を図った。
資金運営	<ul style="list-style-type: none"> 財源 資金面については、地方創生推進交付金を活用した。

◆ 施設整備の担い手

<ul style="list-style-type: none"> 新たな施設の整備を早期に行えるよう、既存建物の除却は自治体が負担して先行実施し、建設は官民両者が負担するDBO方式を採用した。 民間事業者への売却等の案もあったが、市民からの寄付を受けての取得だったことから、市民の想いを汲み取り、官民連携による施設整備としている。
--

◆ 将来ビジョンの策定と合意形成

- 令和2年度策定の「旧山口井筒屋宇部店改修基本計画(案)」では、既存建物の改修による活用を検討していたが、その後の市議会の審議結果を踏まえ、再度ゼロベースから検討することとなった。さらには、構造上の安全性に対する問題も判明したことから、新施設は既存建物を除却し、建替える方針とし、令和3年度に「旧山口井筒屋宇部店利活用計画」としてとりまとめた。
- 地域住民との合意形成のため、パブリックコメント、住民説明会、懇談会の実施の他、高校生ワークショップによる若い世代からの積極的な意見収集を行ってきた。また、暫定利用中に利用者を対象としたアンケート調査を実施し、**キッズスペースやマルシェ等に対するニーズを確認した**。

施設完成のイメージ



05 商業施設の閉店を一つの契機とした医療拠点等整備

／広島県廿日市市

現在の状況	土地・建物の所有	
Step 1 低未利用化	官	官
Step 2 暫定利用	官民	官民
Step 3 事業化	民	民

地域医療形成に対する課題がある中、ショッピングモールの撤退を受けて、課題解決に向けて本格的に始動！市の方向性の整理と土地・建物の取得後、暫定利用として産直市を行いながら、具体的な施設整備に向けた検討を進めた！

事例の概要

概要	商業施設が閉店した後、市の基幹病院であるJA広島総合病院が隣接する立地特性を活かし、地域医療拠点整備及び病院の拡張整備をした事例。拠点整備に至るまでの期間は、買い物利便の維持のため、JAが産直市を実施した。
旧施設名	イオン廿日市店
事業名	廿日市市地域医療拠点等整備事業
所在地	広島県廿日市市地御前一丁目

対象地位置図

●JA広島総合病院
●JA産直ふれあい市場
よりん菜

JA広島病院前駅

国道2号

100 m

国土基盤情報(基本項目)を加工して作成

都市・地域の課題

- 廿日市市の社会動態は9年連続転入超過を記録しているが、沿岸部に集中しており、沿岸部以外では少子高齢化に伴う自然動態の影響を大きく受けて人口減少が続いている。沿岸部の土地利用は、一部に住工が混在しており、丘陵部に産業団地を開発し、工場移転を促すことで住工混在の解消を目指している。
- 平成26年当時、地域医療を確保し、将来にわたって持続させることが求められ、団塊の世代が後期高齢者となる2025年問題に対しては、医療・介護サービスの提供体制の確保、維持するための仕組みづくりが必要だと考えていた。

参考

市全体	市域面積	489.49km ² (R6.4.1時点)
	市内人口 世帯数	116,025人 53,525世帯(R6.1.1時点)
	標準財政規模	298億円(R4年度)
対象地	財政力指数	0.60(R4年度)
	用途地域	近隣商業地域
	対象地周辺路線価	79~120⇒ 96~135千円/(H30⇒R6)

事例の特徴

- 対象地はJA広島総合病院が隣接していたことから、その立地を活かし、病院と連携した医療拠点整備に向けた流れが決まった。「廿日市市地域医療構想」を策定し、地域医療確保のための取組の基本方向を定めた。地域医療の提供体制などの都市拠点として必要な機能を整備するため、公社が土地・建物を購入し、具体的な施設整備に向けた検討を始めた。
- 施設整備の検討と並行して、産直市を実施することで、イオンの閉店後の影響により買い物に困る地域住民の買い物支援の役割を担った。
- 対象地では、令和3年度末に新たな施設「学研廿日市市多世代サポートセンター」が完成した。また、令和5年度末には隣接するJA広島総合病院の新棟(現南棟)が竣工しており、一帯における地域医療拠点の形成が進んだ。

用途・機能の変化



暫定利用中の様子

産直市の様子



拡大移転した産直市



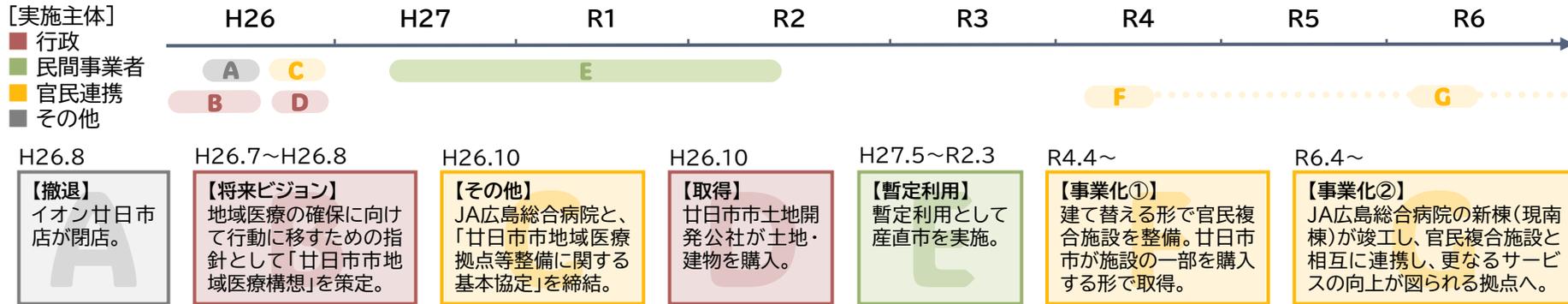
05 商業施設の閉店を一つの契機とした医療拠点等整備

／広島県廿日市市

現在の状況		土地・建物の所有	
Step 1	低未利用化	官	官
Step 2	暫定利用	官民	官民
Step 3	事業化	民	民



経緯、今後の予定



◆ 動き出しのためのビジョン策定

- ・ **イオンの閉店による跡地の活用は地域医療の課題解決に向けた一つの契機となった。**また、駅前土地利用をコントロールできる利点から、スピード感を持った対象地の取得を行うこととなった。
- ・ 同時期に、地域医療の確保に向けて行動に移すための指針として「廿日市市地域医療構想(ビジョン)」を策定し、この計画に即して、JA広島総合病院、JA広島厚生連、市の三者で本市の医療・福祉の提供体制の充実を図ることとした。

◆ 暫定利用の波及効果

- ・ イオン廿日市店の閉店により、地域の買い物施設がなくなり、地域住民が不便を強いられることは避けなかったため、対象地を活用した産直市の実施を検討、企画することとなった。
- ・ 期間中は地域住民から多く利用され、にぎわいや人の動きの創出につながった。
- ・ 終了後は、JA広島病院の向かいの敷地に**移転し、規模を拡大する形で、新たに「JA産直ふれあい市場 よりん菜」として開業**しており、暫定利用の効果が周辺地域へと還元されている。

拡大移転した産直市



◆ 実施体制

- ・ 市の想いとして、買い物支援の強化と市内農林水産物の販路拡大を狙っていたことから、JA農協の協力を仰ぐこととした。
- ・ **財源** 産直市の管理・運営を担ったJA農協に対しては、備品などへの補助金を交付した。

◆ 事業化にあたっての課題

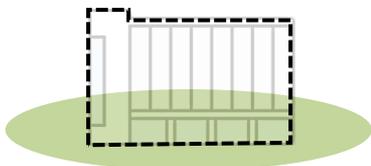
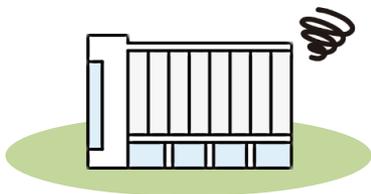
- ・ 土地の売買や定借、施設の建設を実施するにあたり、関係者が市以外に、地権者2者、病院、病院の母体であるJA広島厚生連、事業者の5者あり、調整が必要であったが、**それぞれに事業への想いがあり、コントロールが難しかった。**特に、官民複合施設の建設敷地は、市と地権者2者が保有しており、事業者との賃料設定に時間を要した。サウンディング調査時にも指摘があったが、市だけでなく関わる主体が多くなると、様々な部分で調整が難しくなる。
- ・ 民間事業者は、新型コロナウイルス感染症流行の影響を受け、採算性の観点から建設中に計画変更を余儀なくされた。施設内で参画予定の店舗に関しても、出店を見送ることになるなどの影響があった。民間事業者が建設し、公共施設部分は市が購入、民間施設部分はそのまま民間事業者が保有をした上で、誘導施設を入れることとしていたが、賃料設定の折り合いがなかなかつかなかった。

完成した複合施設



<まちづくりの停滞>

Step 1 土地・建物の低未利用化



<機動的に走りながら考えるまちづくり>

Step 2-a 将来ビジョン・計画の策定

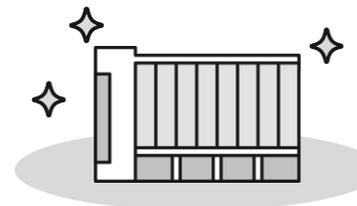
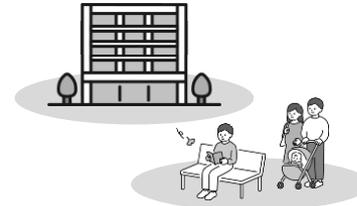


Step 2-b 暫定利用



<まちづくりの進展>

Step 3 事業化



■ 《Step 2まで》 暫定利用中

- ▶ 事例6：高知県高知市「広場整備により暫定利用の“本格化”を図る」
- ▶ 事例7：埼玉県さいたま市「事業化を検討する10年間に実施する戦略的暫定利用」
- ▶ 事例8：広島県福山市「地元事業者によるスピード再生を目指した暫定利用」

06 広場整備により暫定利用の“本格化”を図る

／高知県高知市

現在の状況		土地・建物の所有	
↓	Step 1 低未利用化	官	官
	Step 2 暫定利用	官民	官民
	Step 3 事業化	民	民

将来的な高度利用の検討が紆余曲折しながらも、イベントスペースとして更地の暫定利用を開始！
より多様で活発な広場とするために、暫定的な広場としてのリニューアル工事によりアップデートを実施！

事例の概要

概要	小学校が閉校した後、自治体が建物を除却し、対象地東側に複合施設を整備、西側で暫定利用を実施している事例。現在は、より多様な利用を可能とし中心市街地の活性化につながる暫定利用とするため、広場の整備工事を実施している。
旧施設名	追手前小学校
事業名	オーテピア西敷地活用事業
所在地	高知県高知市追手筋二丁目
対象地位置図	

都市・地域の課題

- 中心市街地では、マンション建設等の影響により人口は増加している一方で、今後減少に転じることを想定している。また、営業店舗数や新規出店者が少なく、中心市街地としてのにぎわいの不足が課題である。
- こうした課題に対し、中心市街地活性化基本計画では営業店舗数や新規出店者等について数値目標を定め事業を推進しているものの、目標に到達していないのが現状である。

参考

市全体	市域面積	309.00km ² (R6.4.1時点)
	市内人口 世帯数	316,410人 164,373世帯(R6.1.1時点)
	標準財政規模	797.13億円(R4年度)
対象地	財政力指数	0.64(R4年度)
	用途地域	商業地域
	対象地周辺路線価	125~150⇒ 130千円/㎡(H30⇒R6)

事例の特徴

- 小学校の閉校以前より、図書館整備と将来的な土地の高度利用を想定していた。対象地を東西に分割し、対象地東側は図書館や科学館の入る複合施設を整備し、更地となっていた対象地西側で暫定利用を開始した。
- 市長の交代による政策の変更や事業化を見据えた公募型プロポーザルが停滞したことを受け、**暫定利用を本格化する整備工事**を行い、利活用の状況を見ながら、将来的な活用方法について検討を行っている。
- 整備工事後は、従来のイベントスペースとしての利用に加え、広場としての日常的な開放や、これまでの**暫定利用の知見を活かした運営**を行っていく。

暫定利用中の様子

イベント利用時



整備工事前



用途・機能の変化

旧用途	→	新用途
小学校		—

06 広場整備により暫定利用の“本格化”を図る

／高知県高知市

現在の状況		土地・建物の所有	
Step 1 低未利用化	官	官	官
Step 2 暫定利用	官民	官民	官民
Step 3 事業化	民	民	民



経緯、今後の予定



◆ 暫定利用の経緯と効果

経緯	効果
<ul style="list-style-type: none"> 対象地東側は、小学校の閉校以前より検討していた図書館機能等を有する複合施設を整備した。対象地西側は、将来的には公共施設以外の高度利用を図る検討をしていたため更地とした。 対象地西側は平成29年度に、公募型プロポーザルによる50年の貸付(定期借地)を計画し民間事業者を選定したが、市民の理解が得られず、事業を中止した。令和4年度にも再度募ったが、選定には至っていない。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業化までの間、財産の有効活用のため、土地の暫定利用を開始し、中心市街地の課題であった人通りや滞在者の確保、経済効果の創出等の効果が得られている。また、対象地の事業化を進めるために、市民の声を聞く場としての機能も担っている。

◆ 実施体制

主体 運営	<ul style="list-style-type: none"> 市が管理・運営を行っている。当初はイベントスペースとしてのみの暫定利用であり、貸し付けるイベントの内容は、市が中心市街地活性化へ資するか、公益性を有するか等を鑑み申請許諾を行っている。
運営資金	<ul style="list-style-type: none"> 財源 対象地は市の所有する公有財産であるため、貸付料は市の普通財産条例等に照らし設定し、暫定利用を開始した平成31年から貸付料を徴収していたものの、暫定的に広場として利用する方針が定まるまでは単なる市の財源として還元。 令和7年度以降は、広場整備に要した経費を貸付料やネーミングライツなどの取組による収入で回収するという考え方にシフトしている。

◆ 事業化の課題

- 中心市街地に立地することから市民や議会からの関心が高く、活用方法については様々な意見が寄せられており、合意形成が難しく、より多くの人が納得できるような、活用方針の検討方法を模索することが課題となっている。

◆ 本格的な暫定利用に向けた広場整備

- 暫定利用を開始した平成31年より、更地をイベントスペースとして利用している。現在も将来的な土地活用の検討を続けており、暫定利用を実施する中で把握したイベントスペースの需要などにより、より質の高い暫定利用を行おうと、**広場の整備工事に着手**した(令和7年3月完成予定)。
- 整備後の広場では、ベンチや公衆無線LAN等の設置による滞在快適性の向上や、**これまでの暫定利用で得た知見を活かした運営方法の見直し**が計画されている。また、当面は暫定的な広場としての活用が決定したことや整備は市の負担で行っていることから、本事業による歳入等、より具体的な目標を検討している。

整備工事後のイメージ



07 事業化を検討する10年間に実施する戦略的暫定利用

／埼玉県さいたま市

現在の状況		土地・建物の所有	
↓	Step 1 低未利用化	官	官
	Step 2 暫定利用	官民	官民
	Step 3 事業化	民	民

市全体の公共施設の再編に向け、対象地・隣地での一体的な事業化を見据え、暫定的に10年間民間事業者へ建物を貸し付け！
 今後は、マーケットの実態等の暫定利用で得られる効果を参考としながら、事業化の検討を進めていく！

事例の概要

概要	市立図書館の機能が移転した後、隣地の市立博物館を含めて一体的に事業化の方針を検討するため、10年間の暫定利用を実施している事例。暫定利用としては、民間事業者が建物を借り、複合施設として営業を行っている。
旧施設名	大宮図書館
事業名	大宮駅東口周辺 公共施設再編／公共施設跡地活用全体方針 氷川神社周辺エリア
所在地	埼玉県さいたま市大宮区高鼻町二丁目
対象地位置図	

都市・地域の課題

- 市全体では、緩やかに人口が増加している。大宮駅周辺を含め、南北鉄道軸沿いの需要が高く駅周辺に人口が集中する一方、郊外部の一部地域では人口密度が緩やかに低下し始めた地区も出てきた。また、合併前に建てられた公共施設の老朽化が進み、市全体として必要な機能や規模について議論している。
- 大宮駅は全国有数の交通拠点であり、来街者が非常に多いという特色がある。現在、大宮駅周辺の発展が市全体の都市経営に直結すると考え、大宮駅周辺の発展に向けた、公共施設の再編を含む複数の事業を展開している。

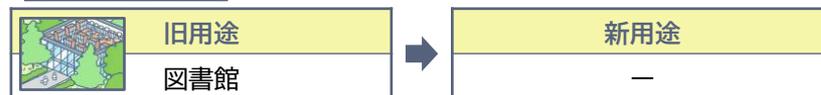
参考

市全体	市域面積	217.43km ² (R6.4.1時点)
	市内人口 世帯数	1,345,012人 640,263世帯(R6.1.1時点)
	標準財政規模	3,228億円(R4年度)
対象地	財政力指数	0.96(R4年度)
	用途地域	第一種低層住居専用地域、第一種住居地域
	対象地周辺路線価	245~250⇒310~320千円/㎡(H30⇒R6)

事例の特徴

- 大宮駅周辺の公共施設再編にあたり、大宮区役所へ図書館機能が移転した後、市立博物館と対象地の一体的活用の可能性も含めた事業化について、**方針検討の時間を確保するため、暫定的に対象地を民間事業者へ10年間貸し付けることが決まった。**
- 暫定利用にあたっては、民間事業者がリノベーションを行い、観光拠点・地域ビジネス拠点・発信拠点を担う複合施設として運営している。また、地域のにぎわい創出に資するイベントの開催により、固定客が付き始めているほか、テナントの入れ替わり頻度等の実態から把握したマーケットに関する情報をもとに、今後、民間活力の導入による事業化を検討していく。

用途・機能の変化



暫定利用中の様子

イベント利用時



イベント利用時以外

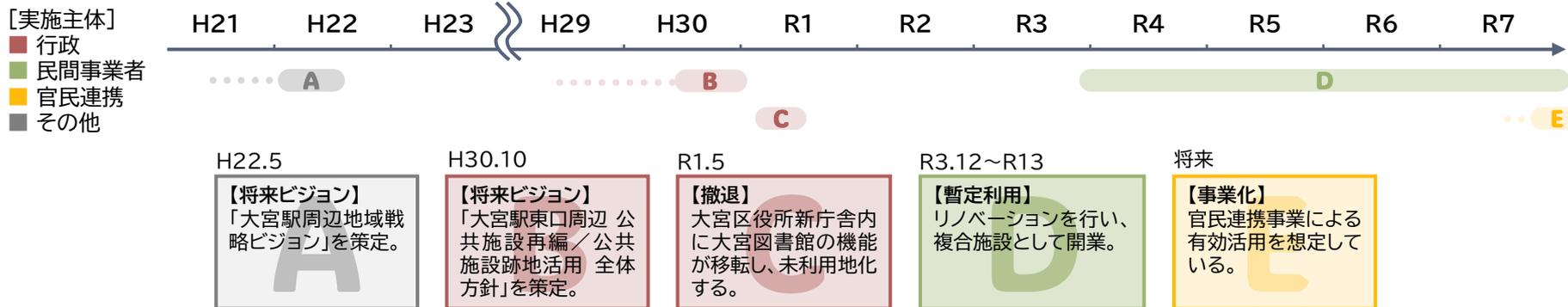


07 事業化を検討する10年間に実施する戦略的暫定利用

／埼玉県さいたま市

現在の状況		土地・建物の所有	
Step 1 低未利用化	官	官	官
Step 2 暫定利用	官民	官民	官民
Step 3 事業化	民	民	民

経緯、今後の予定



◆ 暫定利用の経緯と効果

経緯	効果
<ul style="list-style-type: none"> 十分な耐震性能を有していたこと、サウンディング調査や市民との意見交換の結果を踏まえ、建物の除却は行わず、民間事業者へ建物を10年間貸し付けることが決まった。その後、民間事業者がリノベーションを行い、観光拠点・地域ビジネス拠点・発信拠点を担う複合施設として開業した。 	<ul style="list-style-type: none"> 暫定利用にあたっては、テナントの貸出(飲食・物販・オフィス)のほか、マルシェ等のイベントを開催しており、繰り返し訪れるようになった地域住民もいる。 テナントの入れ替わり頻度等によって把握できる実際のマーケットを、民間活力の導入による事業化を検討する際に参考とする予定である。

◆ 実施体制

主 運 営	<ul style="list-style-type: none"> テナント利用者の選定を含め、暫定利用の内容等に関しては、運営事業者が企画・検討し、定期的に市へ共有・報告を行っている。
運 営 資 金	<ul style="list-style-type: none"> 運営事業者にとっては、テナントの入れ替わり等があることから、収益に余裕がある状態ではなく、初期投資の回収等を考慮すると、10年という賃貸借期間でマネタイズを行うのは容易でないことが分かった。 負担 市:建物の貸出に際し、リスク分担を明示して運営事業者を選定。／運営事業者:リノベーション費用や通常の運営費用を負担。 財源 未利用の市有建築物を有効活用して財源確保ができています。

◆ 将来ビジョンの策定

- 「大宮駅周辺地域戦略ビジョン」において、まちづくりに活用できる土地を創出するため、駅周辺にある老朽化した公共施設の再編を行い、連鎖的にまちづくりの活性化を図ることを掲げた。
- 「大宮駅東口周辺 公共施設再編／公共施設跡地活用 全体方針」を策定した当時、対象地においては、図書館機能を大宮区役所新庁舎に移転することが決まり、隣地にある市立博物館と一体的に活用していくことを視野に入れていたが、市立博物館の今後の方向性が定まっていなかった。そこで「全体方針」においては、市立博物館と対象地の長期的な活用方針を検討する間、対象地では必要に応じて暫定利用を実施することを示した。

◆ 事業化の課題

- 令和6年度時点では、対象地と市立博物館における事業化の方針は定まっておらず、市内外の状況を踏まえ、検討・整理を行っている。
- 対象地は、氷川参道を通る人々の中継地点の役割を担い、事業化後も、人々が立ち寄れる場所とし続ける必要性を感じている。

対象地と隣接する博物館



08 地元事業者によるスピード再生を目指した暫定利用

／広島県福山市

現在の状況		土地・建物の所有	
↓	Step 1 低未利用化	官	官
	Step 2 暫定利用	官民	官民
	Step 3 事業化	民	民

エリア一帯での駅前再生の動きがある中で、エリア再生の流れを止めないように、建物1階部分の暫定利用を実施！
地元経済への還元を望む市と、地元のまちづくりに携わりたい想いを持った地元業者が連携！

事例の概要

概要	百貨店として2度の閉店後、新しく商業・公共の複合施設として営業を開始するも、再び閉店することとなった。周辺エリアでの駅前再生の動きが出始めている中、その流れを止めないために、建物の一部を暫定利用してにぎわい創出につなげている事例。
旧施設名	エフピコRiM
事業名	リムふくやまりノバージョン再生事業
所在地	広島県福山市西町一丁目
対象地位置図	<p>対象地</p> <p>100 m</p> <p>国土基盤情報(基本項目)を加工して作成</p>

都市・地域の課題

- 福山そごうが開店した平成4年頃をピークに、福山駅前を訪れる人が徐々に少なくなった。また、都市のスポンジ化が起こり、福山駅前から多様な機能が減少していった。平成30年に「福山駅前再生ビジョン」の策定や「福山駅前デザイン会議」の立ち上げがあり、官民連携による福山駅前再生に向けた取組が本格的に動き出した。
- 福山駅前再生ビジョンでは、福山駅周辺の課題を、「新しい産業や雇用を生み出す環境の整備」や「福山駅前の立地を生かした新しいライフスタイルの創出」などと整理している。

参考

市全体	市域面積	517.72km ² (R6.4.1時点)
	市内人口 世帯数	458,192人 215,668世帯(R6.1.1時点)
	標準財政規模	1,081億円(R4年度)
対象地	財政力指数	0.79(R4年度)
	用途地域	商業地域
	対象地周辺路線価	83~110⇒ 98~135千円/㎡(H30⇒R6)

事例の特徴

- 商業施設が閉店し、地上9階地下2階建ての巨大な建物の活用がまちにとって大きな課題となった。**福山駅前再生の動きが進む中、エリア再生の流れを止めないため、閉店したままにせず1階部分のみの暫定利用**によりスピード再生を実現しながら、その後の事業化を検討する期間(7年間)を確保した。
- 令和6年度時点で中長期的に施設を利用する事業化の方向性は定まっていないものの、暫定利用が好評であることから、他フロアの更なる活用を検討している。

用途・機能の変化



暫定利用中の様子

屋内の様子



屋外の様子



08 地元事業者によるスピード再生を目指した暫定利用

／広島県福山市

現在の状況		土地・建物の所有	
Step 1 低未利用化	↓	官	官
Step 2 暫定利用	↓	官民	官民
Step 3 事業化	↓	民	民

経緯、今後の予定



◆ 暫定利用の経緯と効果

経緯	効果
<ul style="list-style-type: none"> 大きな投資によるリスクを抱えるのではなく、今ある財産を有効に活用し、エリア価値を高め、将来の選択肢を生み出すことができるリノベーション手法により1階部分のみを暫定利用し、その後の事業化を検討する時間を確保している。 	<ul style="list-style-type: none"> 暫定利用はオフィス区画の需要の把握につながった。新たな入居を望む声が出てきており、開館してから2年で早くも他フロア活用の検討が始められる段階に至っている。 今後の活用方針については、1階の運営事業者や引き合いのある民間事業者に対してサウンディング調査を実施する他、「福山駅前デザイン会議」や、本事業の評価や効果をより高めるための方策等について議論している「リムふくやまりノバージョン再生事業評価協議会」で意見を聞きながら検討を進めていく予定としている。

◆ 実施体制

- 福山市は、周辺エリアのビジョンや施設の基本コンセプトとして定めた「福山の未来を育てる」「人と人、人とまちのつながり」を踏まえたコンテンツや空間の構成が明確にされていることを評価項目の1つとして、暫定利用部分を管理・運営する事業者をプロポーザル方式で募集した。プロポーザルの結果、創業時から**福山の戦後復興に貢献しており、まちづくりに熱い思いを持つ地元の民間事業者**が選定された。
- 市と地元民間事業者は、官民で連携してエリア価値を高めながら、地域全体の再生と経済循環をもたらすパートナーとなって暫定利用を実施している。

◆ 事業化の課題

- 負担** 暫定利用にあたっては、福山市が約2.4億円、地元民間事業者が約4.1億円を負担し、地元民間事業者は事業再構築補助金及びデジタル田園都市国家構想推進交付金により約1.5億円の補助を受けた。
- 地元民間事業者からは、初期投資の回収やテナント入居者の事業継続に向けて、恒常的集客機能の導入や賃貸借期間の延長等を望む意見が寄せられている。事業化の課題としては「老朽化した設備の改修費の負担」「現在の暫定利用部分と連携できる事業スキームの確立」「福山駅前再生に資する活用ができるか」等が挙げられている。

イベント利用時



各事例の効果と課題のまとめ

- 暫定利用の実施により、地域住民や事業者のニーズを把握・検証することができ、その後の整備にあたって地域に求められた機能を導入することにつながられています。
- 一方で、合意形成の困難さ等により事業化までに時間を要する例があり、暫定利用としての継続性や収益性に対して課題がみられます。

	効果 	課題 
事例1： 広島県東広島市	暫定利用を行いながら活用方針を検討していく中で、周辺環境の変化や住民・事業者のニーズ・意見に対応した整備を行うことにつながった。	活用方針の見直し等を経て、暫定利用を、当初の2年間から9年間まで延長して実施することとなった。
事例2： 大阪府茨木市	100回を超える市民ワークショップや社会実験を実施することで、十分に意見を収集し、暫定利用中のルール作りや将来ビジョンの検討材料に活かせた。	市民ワークショップや社会実験の実施回数が増えることで、休日対応等により行政側の負担が大きくなるため、住民側の自走にどうつなげるかを考える必要がある。
事例3： 茨城県つくば市	暫定利用期間中に来店していた事業者のいくつかは、「市民活動拠点」としてリニューアルオープン後も引き続きテナントとして関わりをもっている。	スピード感を持った事業者の公募や、実現可能な内容の制限、暫定利用への投資に対する理解獲得の困難さから、自治体による暫定利用の実施にはハードルがある。
事例4： 山口県宇部市	暫定利用の機能として買い物や子育て支援等、地域のニーズを想定して導入することで、新施設整備の導入機能の検討に活用できた。	既存建物の老朽化により、暫定利用の継続が困難になり、早期に終了させることとなった。
事例5： 広島県廿日市市	暫定利用としての産直市の実施がにぎわいや人の動きの創出につながっていたことで、産直市を移転し、規模を拡大して継続することとなった。	暫定利用の担い手となる事業者の候補が多くなかった。事業化にあたっては関わる主体が多かったことから、調整に時間を要した。
事例6： 高知県高知市	中心市街地における課題であった滞在人口の増加や経済効果の創出等につながった。	住民や議会からの関心が高いことから様々な意見が寄せられ、合意形成に時間を要した。
事例7： 埼玉県さいたま市	周辺敷地との一体的な整備に向けて、事業化の方針検討の時間を10年確保することができた。	初期投資の回収等を考慮すると、10年の賃貸期間でマネタイズを行うことは容易でないと分かった。
事例8： 広島県福山市	暫定利用で導入された機能のうち、オフィス区画に対する需要を確認できた。また、既存建物の積極的利用に対する機運が高まった。	暫定利用の運営事業者が自ら行っている初期投資の回収やテナント利用の継続の観点から、暫定利用期間の延長等が求められた。

「機動的なまちづくり」の推進に向けて活用できる補助事業・制度

■都市構造再編集中支援事業／都市再生整備計画事業とは

	都市構造再編集中支援事業	都市再生整備計画事業
事業の概要	「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体等が行う都市機能や居住環境の向上に資する取組等を集中的に支援し、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図る事業	市町村等が行う地域の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援し、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図る事業
交付対象事業	都市再生整備計画に基づき実施される事業等のうち、立地適正化計画の目標に適合する事業等	都市再生整備計画に基づき実施される事業等
交付対象者	地方公共団体、市町村都市再生協議会、民間事業者等	地方公共団体、市町村都市再生協議会
施行地区（要件）	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 立地適正化計画の「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」 ✓ 立地適正化計画に位置付けられた「地域生活拠点」など 	いずれかの要件に該当する地区 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 【コンパクトなまちづくりの推進】 ✓ 【市街化区域等外における観光等地域資源の活用】 ✓ 【都市計画区域外における地域生活拠点の形成】 ✓ 【産業・物流機能の強化】

○次期開発に向けた既存物件の除却や暫定利用に対して、上記事業の基幹事業「エリア価値向上整備事業」が活用可能

■エリア価値向上整備事業

（都市構造再編集中支援事業（個別支援制度）／都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金））

事業の概要	官民連携により、既存の都市のインフラ又は施設を活用し、公共公益施設の利便性向上及び都市再生整備計画内の地域の価値向上に資する取組に要する費用を支援する。
支援の対象となる取組	既存ストックを活用した地域生活基盤施設及び高質空間形成施設の整備、既存建造物活用事業 ex.) 青空駐車場の広場化、空き家の活用 など 社会実験の実施及びコーディネート等 ex.) シェアモビリティの導入 など 次期開発に向けた機動的な事業化支援に係る費用 ex.) 既存物件の除却、跡地を活用した暫定利用 など
交付対象者	市町村、市町村都市再生協議会
事業の留意点	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 「まちの将来ビジョン」に基づき対象地の「土地利用の検討」を実施済みであること ✓ 次期開発開始までの期間、適切な管理のもと活用し、空き地の状態としないこと など