

地域が抱える課題と エリアリノベーションの可能性

令和 7 年9月22日
国土交通省都市局

1. 地域が抱える課題
2. 既存ストックを活かしたまちづくりの可能性
3. 低未利用地区でのリノベーションを行う上での課題

- 地方都市を中心に人口減少や少子高齢化、モータリゼーションの発展を背景として、商店街のシャッター街化や観光地の老朽化が進展しており、景観的にも問題が生じている。
- これら低未利用地において、既存ストックを活かし、エリアを再生させ、景観や魅力を向上する取組が求められる

商店街のシャッター街化

人口減少や少子高齢化が進み、商店街のシャッター街化などにより地域の活力が低下



観光地の老朽化・廃墟化

廃墟建築物の放棄、老朽化や周辺産業の衰退は観光地の景観を阻害し、地域の魅力を低下させている



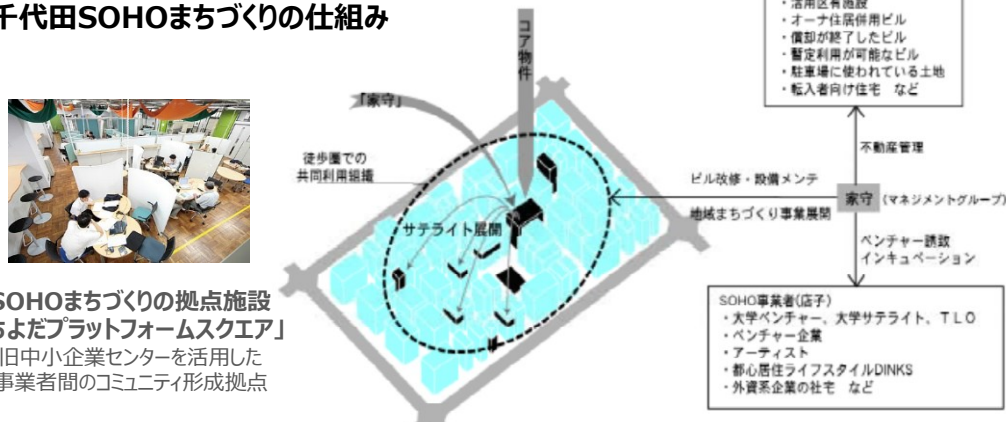
これら低未利用地においては、規制誘導型の施策で良好な景観を保全することは困難
 ➡ 良好な景観形成に向けてエリアを再生する施策の展開が求められる

- 千代田区**神田**地域では、**中小ビルの空室増加問題**に対し、江戸時代の「家守」の発想に基づく「**SOHOまちづくり構想**」により、半径約250～300m程度の大街区を一単位として、**各エリアでビルオーナーが空室を連携し、空きビル所有者と利活用者を結ぶネットワーク**を形成する仕組みの整備に取り組む。
- **山形市**では、**改修費の高さや活用方法の不明瞭さ**といった空き家所有者の悩みに対して、**空き家を「課題」ではなく「可能性」と捉える**という理念のもと、**学生ならではの視点と行動力**を活用し、**空き家の所有者と活用者のマッチング**から、**具体的な活用提案・設計・工事・入居者募集・運営までを支援**する取組を行っている。

千代田SOHOまちづくり

- ・ 神田地域の中小ビルの空室増加問題に対し、江戸時代の地主の代理人「家守」の発想を活用
- ・ 2003年に、空きビル所有者と利活用者、行政、家守事業者を結ぶ役割として「家守」を再解釈し、課題解決に向けた取組として「SOHOまちづくり構想」を策定
- ・ 幹線道路に囲まれた半径約 250～300m程度の徒歩圏の大街区を一つの単位として、各エリアでビルオーナーが空室を連携し共同利用できる仕組みを構築

千代田SOHOまちづくりの仕組み



SOHOまちづくりの拠点施設
「ちよだプラットフォームスクエア」
旧中小企業センターを活用した
事業者間のコミュニティ形成拠点

やまがた空き家プロジェクト

- ・ 2023年に、東北芸術工科大学専任講師が主宰し、改修費の高さや活用方法の不明瞭さ等の空き家所有者の悩みに対し、学生ならではの視点と行動力を用いて、空き家活用の道を開く取組を開始
- ・ 空き家の所有者と活用者をマッチングする勉強会やWEBサイトの構築から、具体的な活用提案・デザイン・DIY・入居者募集・運営まで、学生と共に支援する仕組み
- ・ 学生たちが、空き家に住みながらDIYした事例のほか、倉庫をリノベーションした書店、一軒家を活用した放課後スクール、蔵ギャラリーなど、特徴的な物件を生み出す

マッチングの勉強会



学生が空き家に住みながらDIY



○ 山陽小野田市（山口県）では、国内初のPPP手法である「LABV（Local Asset Backed Vehicle：官民協働開発事業体）」の活用に取り組む。LABVは、民間主体の共同事業体（LLC）の合同会社に対し、市が公有地を現物出資し、LLCが公有地及び民間施設を含めてエリアマネジメントを行い、エリア価値向上を推進する。

山陽小野田市のLABV（官民協働事業体）を通じた公有地と民有地活用によるエリア価値の向上

・「LABV」とは、自治体が公有地を現物出資し、民間事業者が資金を出資して作った事業体が、公有地を含む複数の土地で、公共施設と民間収益施設を複合的・連鎖的に整備する新しい公民連携の手法である。

特徴①ー公有地と民有地の組み合わせ活用

複数の公有地等を対象とし、公共施設と民間収益施設も組み合わせた開発やマネジメントを連鎖的に行う

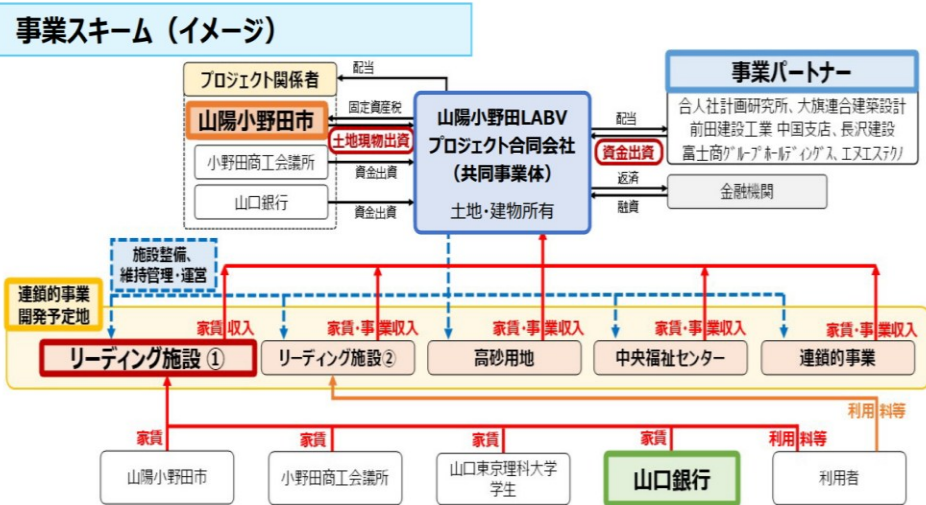


山陽小野田市LABVプロジェクトは
半径1 km範囲内でのエリアマネジメント



特徴②ー行政と民間の協働事業体による複合整備

自治体の公有地現物出資・民間事業者の資金出資により組成した事業体が、公共施設と民間収益施設を複合的に整備する



- 犬山市（愛知県）では、**市が半額出資する「犬山まちづくり株式会社」**が、**中心市街地の空き家・空き店舗を借り上げて改装**し、犬山城下町の再生に取り組んでいる。

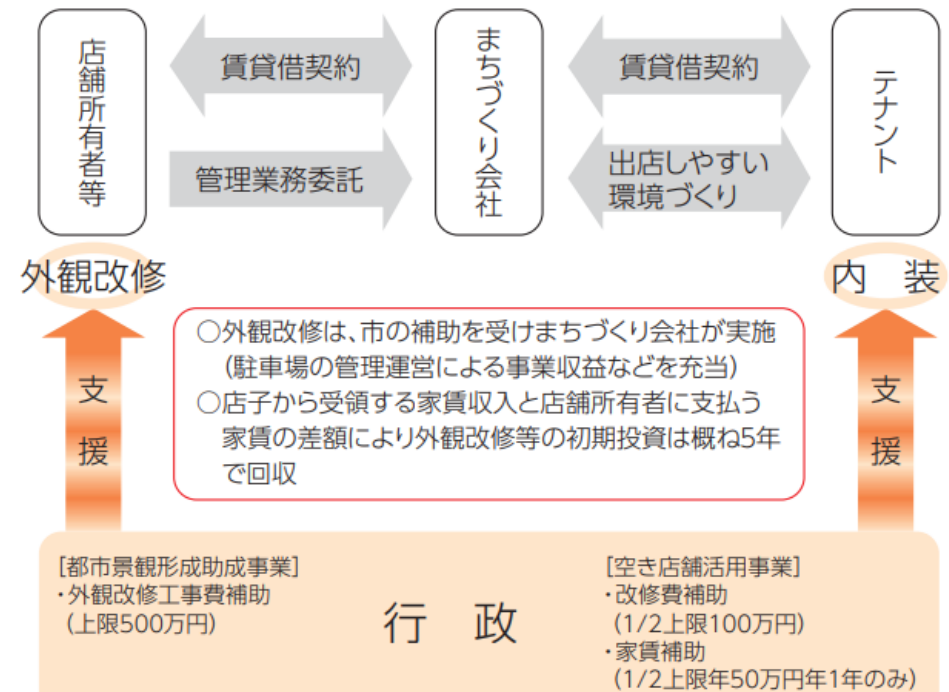
犬山市まちづくり株式会社

- ・ 犬山城城下町の歴史的なまちなみを活かして中心市街地の活性化を図ることを目指して、2003年に設立。
- ・ サブリースを行う歴史的建造物は15棟以上あり、FM放送や飲食店、雑貨屋、土産物屋、カフェ等が出店している。
- ・ 出店を希望する事業者は100を超えており、審査にあたっては事業計画に加えて、犬山に対する思いを重視。



サブリース事業の収益構造

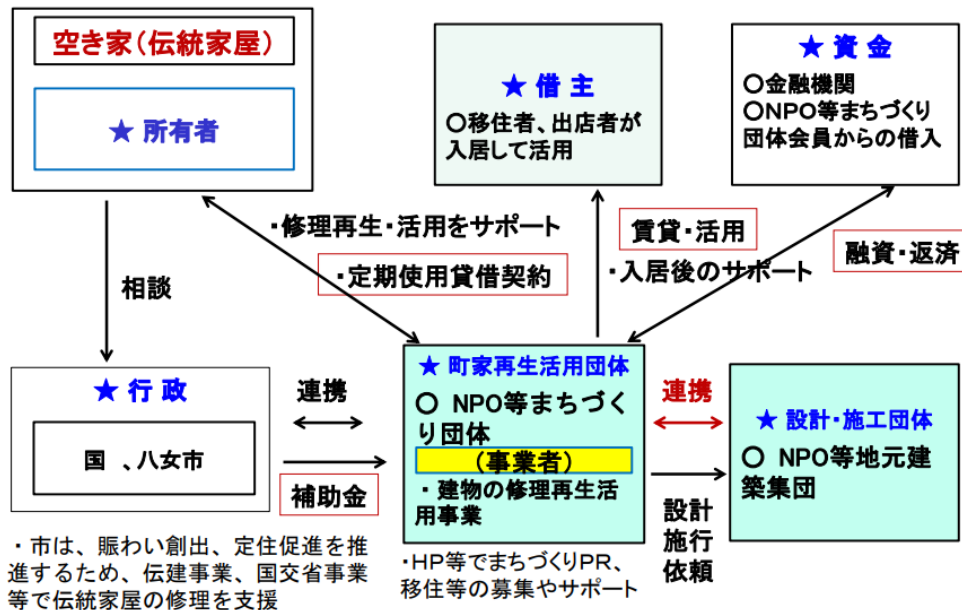
- ・ 物件所有者と10年間の賃貸借契約を締結し、リノベーションを行ったのち、リノベーションの費用を家賃に上乗せして物件をサブリースして、費用を7-8年で回収する仕組み。
- ・ 単独物件だけで高い収益性を目指すのではなく、エリア全体の価値を高め、複数の物件を手掛けることで収益化を図る。



- 八女市（福岡県）では、まちなかの八女福島伝統的建造物群保存地区を中心に、**空き家の町家群を保全し、再生**すべく、**所有者の代わりに町家の修理から活用までを代行する「代行リノベ」**の仕組みを構築し、実践している。

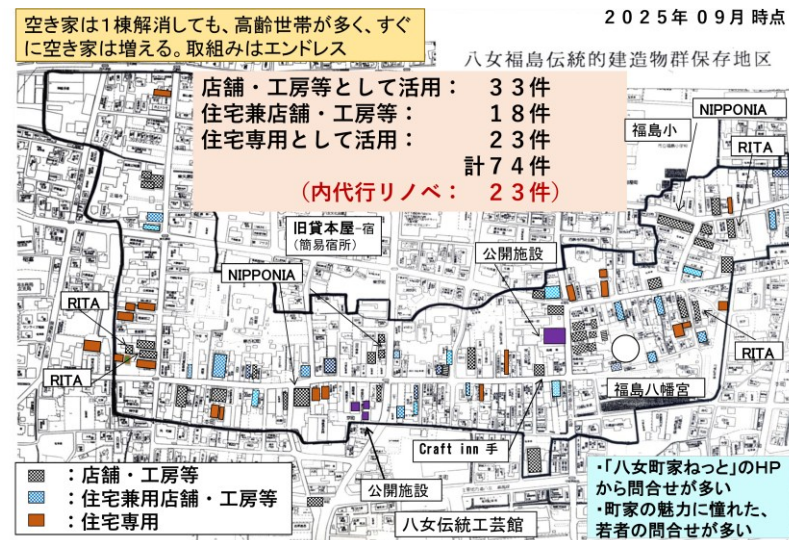
空き町家再生活用にに向けた「代行リノベ」の仕組み

- 「代行リノベ」とは、地域の町家再生活用団体（NPO等）が、使用賃貸契約のもとで、所有者に代わり、資金調達から修理、活用までを行う、空き町家の再生・活用の仕組み。
- 町家再生活用団体が核となり、行政や設計・施工団体、金融機関等からリソースを引き出し、町家の再生を仲介する。
- 特に空き家の所有者の事情により、修理や活用が困難なケースが増加している状況下で、有効な再生手法。



「代行リノベ」による空き町家の再生実績

- 空き町家への移住者等の受入は74軒で、うち「代行リノベ」により再生された町家は23軒（2025年9月時点）。
- 形態は店舗、住宅、宿等、多岐にわたる。空き家が移住者で埋まり、魅力的な活用が増え、地域活性化に繋がる。



- 空き家対策として、約4割の市町村が空き家バンクを設置していたが、開示情報の項目が自治体に異なることや、プラットフォームが統一されていないことから自治体間の検索・比較が難しかった。
- 国土交通省が公募で選定した2事業者が平成30年4月から運用を開始。現在では、1,100市町村（65%）が全国空き家バンクに参加している。

空き家バンクの検索事例

- ✓ テーマ別に検索し、複数の市町村の空き家を一括で検索可

📁 テーマから空き家を探す

100万円以下の物件特集  「100万円以下」の物件を探している方におすすめの物件が検索できます。	古民家物件特集  「古民家」を探している方におすすめの物件が検索できます。	農地付き物件特集  「農地付き物件」を探している方におすすめの物件が検索できます。
田舎暮らし物件特集  「田舎暮らし」をしたい方におすすめの物件が検索できます。	島暮らし物件特集  「離島の物件」を探している方におすすめの物件が検索できます。	眺望良好物件特集  「眺望良好な物件」を探している方におすすめの物件が検索できます。

出典：アットホーム 空き家バンク

空き家バンクの検索機能

- ✓ 掲載内容は価格・間取り・土地面積・築年数など一般的なデータであり、エリア全体に関する情報を横比較できない

売戸建

NEW

伊万里市

4K

伊万里市



閑静な住宅街にあるコンパクトな平屋建て住宅です。庭に完備された物置や2台分の駐車場が嬉しい、少人数向けの物件です。
要小規模補修
トイレ：洋式（簡易水洗/汲み取り式）

価格	280万円	間取	4K
建物面積	32.34㎡	土地面積	130.67㎡
私道負担面積		物件種目	売戸建
築年月	1962年1月		
所在地	佐賀県伊万里市		
交通	松浦鉄道西九州線 橘久駅 / 徒歩11分		

写真 9枚

※ 詳細を見る

出典：アットホーム 空き家バンク

掲載情報が点的な空き家情報が主となるため、エリアとしての再生価値（将来像）が十分に伝わらず、エリアリノベーションの観点では物件と民間事業者のマッチングが限定的である

- 山形県・鶴岡市では、街割りが大きく狭い道路や行き止まりの道路が多かったため、車社会に適合しない街になっているという課題があった。
- そこで、**空き家・空地・狭隘道路を一体の問題と捉え、不動産を動かす際に周辺の空き家の解体や前面道路の拡幅を合わせて行う事業を実施した。個々の区画再編は小規模だが、これを地域で連鎖させることで広域的な区画再編を実現すること**を目的とした。

事業イメージ（空き家の解体・区画整理・道路拡幅）



NPOつるおかランド・バンクがB宅空き家（危険家屋）の所有者から相談を受け、財産取得（低価格売却）し、建物を解体、更地に。

B宅空き家を解体後、A・C隣家に低価格売却。解体費は売却益と相殺。前面道路を拡幅。

将来的には狭あい道路が解消され、地域のイメージアップ、若者世代・子育て世代の取り込みが期待。

- 農地バンクは、農地中間管理機構が農地の貸し手と借り手を仲介し、賃借料の受渡しや農地の貸借を円滑に進めることが出来る制度。これまで利用されていない、或いは利用の見込みがない耕作地が、意欲ある担い手によって有効に活用されることで、地域の農業活性化を図っている。

貸し手のメリット

- ✓ 賃料を確実に回収可能
- ✓ 契約期間満了後は農地が必ず返却される
- ✓ 貸出した農地は適切に耕作される
- ✓ 税制（固定資産税）の優遇措置が適用される
- ✓ 耕作者の相続等にも農地バンクが対応

地域のメリット

- ✓ 農地バンクに貸付けた農地割合や団地面積の増加割合に応じて、自治体より機構集積協力金の補助を受けることが出来る
- ✓ 農家負担ゼロで基盤整備事業を実施できる

借り手のメリット

- ✓ まとまった一団の農地を長期間にわたって安定して借りることが可能
- ✓ 農地借入に係る賃料の支払いや事務手続きが容易

農地の貸し手 (農地所有者)

抱える課題

- ✓ 高齢での作業ができない
- ✓ 農業後継者がいない
- ✓ 田んぼだけ誰かに任せたい

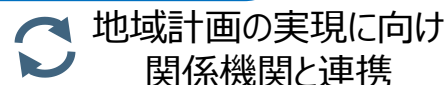
地域の関係主体

- ✓ 市町村
- ✓ 農業委員会
- ✓ 地域振興局
- ✓ JA
- ✓ 土地改良区

農地の借り手 (農業従事者)

抱えるニーズ

- ✓ 経営規模を拡大したい
- ✓ まとまった農地を借りたい
- ✓ 新規に農業に取り組みたい



農地中間管理機構 (農地バンク)

農地の借受

賃借料支払

農地の貸付

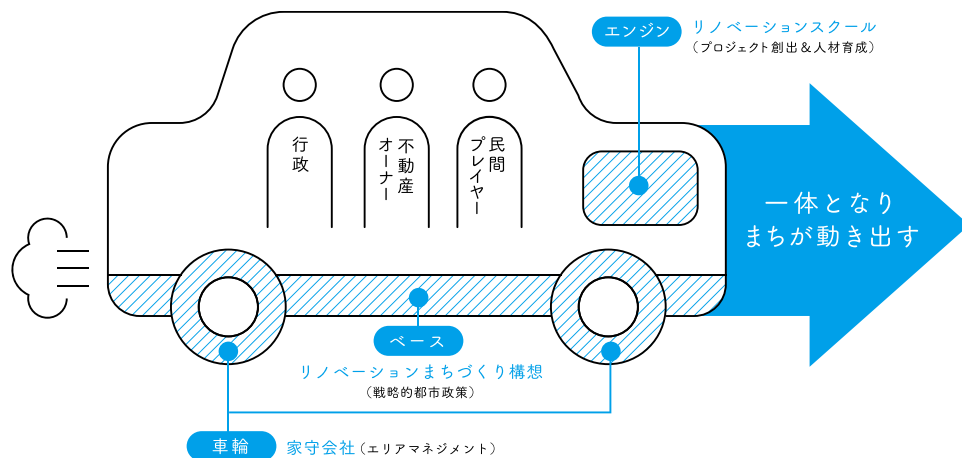
賃借料徴収

- 民間企業主導により空家・空き店舗を活用したエリアリノベーションの人材育成が進むとともに、リノベーションによる物件再生を図った成功事例が生まれてきている。

株式会社リノベリング

- 今ある資産を活用して自治体の都市・地域経営課題を解決していく「リノベーションまちづくり」の推進を掲げ、実際の空き物件を題材として事業提案を考える「リノベーションスクール」の企画を行う株式会社。
- 2010年に北九州市小倉魚町で「リノベーションまちづくり」を開始し、現在までに全国166都市・地域において「リノベーションまちづくり」を通じた都市・地域再生事業を展開。

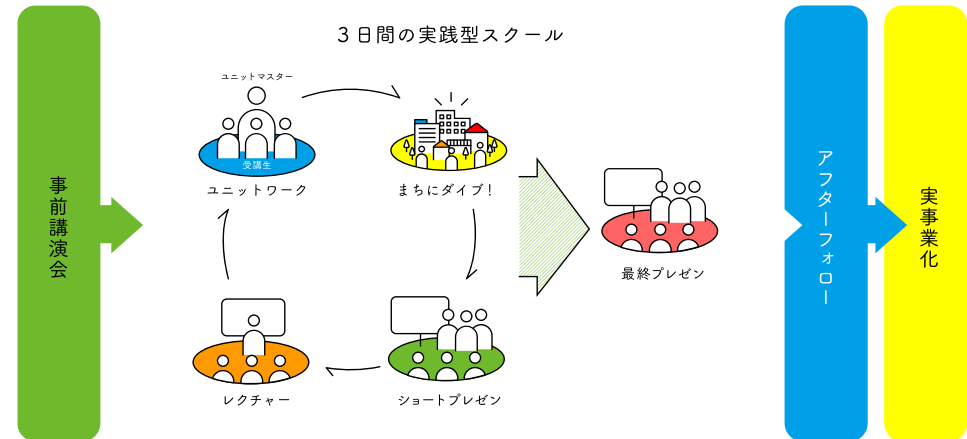
リノベーションまちづくりの仕組み



出典：株式会社リノベリングHP

リノベーションスクール

- まちなかに実在する遊休不動産（空き家や空き店舗、空きビル、空き地、使われていない公共空間など）を対象とし、エリア再生のためのビジネスプラン創出をめざすプログラム。
- まちづくりに必要なステークホルダーである民間事業者、不動産オーナー、行政職員の三者が一堂に会して議論することで、まちづくりの起爆剤となり、かつ実現性の高いビジネスプランの創出が可能になる。

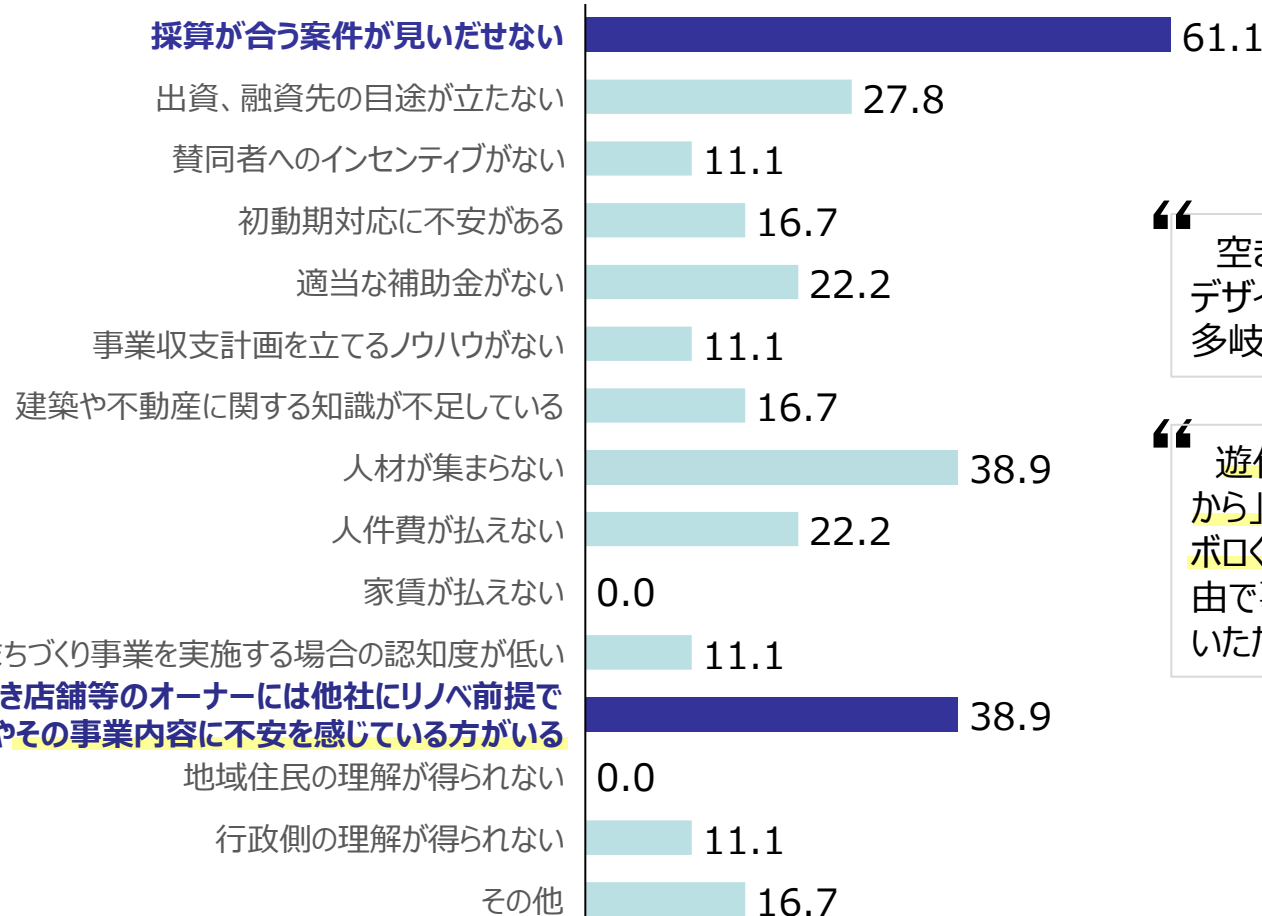


低未利用地区でのリノベーションを行う上での課題①

- 所有者との事業実施者間のコーディネーションは、事業実施前で重要だが、そもそも「採算が合う案件が見いだせない」ことに加え、「**空き店舗等のオーナーには、他社にリノベーション前提で貸し出すことやその事業内容に不安を感じる**」といった、**信用確保にかかる課題**も大きい。

事前調整段階の課題（所有者と事業実施者間のコーディネーションの課題）

まちづくり会社向けのリノベーションまちづくりに関わるアンケート調査の結果（N=18社）



<まちづくり会社のコメント>

“ 空き家再生事業は、オーナーとの調整、デザイン、設計、資金、運営者探しなど多岐にわたるサポートが必要である。 ”

“ 遊休不動産のオーナーは、「面倒くさいから」「安い家賃なら貸したくない」「汚くてボロくて恥ずかしいから」など、様々な理由で事業者が使いたいといっても貸していただけないことが多い。 ”

低未利用地区でのリノベーションを行う上での課題②

- 特に地方でのリノベーションを担う多くの事業者は小規模な組織であり、安価に物件調達することができず、信用力も低いため、金融機関等からの資金調達も困難な状況にあると考えられる。加えて、再生事業による継続的な収益の確保や、地域と融和しながら、事業を継続していくことに課題がある。

実施段階の課題

国土交通省『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』（H25事業者アンケートや有識者ヒアリングの結果に基づく）

視点		課題	主な要因
初期投資	物件調達	■ 民間事業者が安価に物件を調達することができない	・ 需要者の支払い可能額に対して高額な賃料が設定されている ・ 社会状況の変化に気づかず、或いは受け入れずに、従前どおりの高止まりした価格が維持されたままである
	改修工事	■ 改修費負担が所有者・民間事業者にとって重荷になる	・ 老朽化した物件は既存不適格である場合や用途変更が伴う場合、現行法規に適合させるために多くのコストを要する場合がある。 ・ 改修範囲が構造・躯体にまで及ぶ場合、改修費用が多額になる恐れがある。
資金調達		■ 多額の改修資金が必要な場合でも、民間事業者は金融機関による借入が困難である	・ 家守事業者等が借家人で改修資金を調達する場合、担保がない、事業規模が小さい、信用力が乏しい等の理由で金融機関による融資が困難である。 ・ 対象物件の多くは老朽化し、金融機関の評価基準では担保価値がない。
テナントリーシング		■ 再生事業開始後にテナントを計画通り集めることができず、再生事業での収入の確保が出来ない	・ 需要者の想定、コンセプトを持った再生事業が行われていないため、入居者に対してターゲットの絞り込みができていない。 ・ 入居者の募集が従前通りに選定基準を設定していない不動産業者任せで行われており、他の物件との差別化を意識した募集がなされていない。
マネジメント		■ 不動産再生が行われたものの、地域との融和、事業の継続性の確保がなされていない	・ 自律的な施設経営・組織運営、円滑な施設運営が出来ていないため、事業の継続性が確保できない。 ・ 入居メリットが乏しくテナントがすぐに逃げてしまうため、収益性が確保できない。 ・ 地域との合意形成がなされていないため、地域に中々受け入れられない。