

(検討テーマ 1)

まちづくりリノベーション・
低未利用不動産の活用促進

《中間論点整理（抜粋）》

方向① まちづくりリノベーション・低未利用不動産の活用促進

- 中心市街地活性化を図る上で、公共施設等の活用をはじめ、民間の活力を活かした取組が不可欠であることから、低未利用不動産を掘り起こし、利活用を図り、流動化させていく視点が重要である。
- まちづくりリノベーションや老朽化施設の改修・利活用等の支援を進めるとともに、未利用不動産の相続関係の整理をはじめ、民間のポテンシャルの掘り起こしや関係主体への支援方策等、全国の事例等を検証しつつ、解決手法の方策を検討すべきである。

【まちづくりリノベーション・低未利用不動産の活用促進に関する主な取組】

- ① 空き店舗の改修・リノベーションの促進
- ② 空きビル再生とにぎわい空間創出
- ③ まちなか既存ストックを活かした起業・創業支援
- ④ 既存ストックを活かした若者がまちなかで活動する場の創出
- ⑤ 空き家の活用やまちなか居住の促進

① 空き店舗の改修・リノベーションの促進

- 各種交付金等を効果的に活用し、地域の創意工夫をこらした空き店舗の改修やリノベーションの事例はある
- 今後、これらをいかにして他自治体に提供・共有し、他地域における取組を誘発して広げていくかが重要

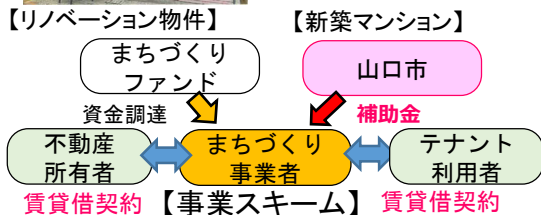
まちづくりファンドによる空き店舗支援（山口県山口市）

【支援制度】内閣府 デジタル田園都市国家構想交付金

○空き店舗等をまちづくり事業者が借り受け、リノベーションにより、テナントとして創業希望者にサブリース

○市が物件調査、改修費用を支援し、商店街としての連続性の確保を図る

リノベーションと、不動産の所有と利用の分離の活用



まちなか不動産バンク（山梨県甲府市）

【支援制度】総務省 中心市街地活性化ソフト事業

○遊休不動産のバンク登録と情報提供、まちづくり会社と連携したマッチング支援

○複数の空き店舗を同日見学する「空き物件見学会」の開催、専門家への相談対応も実施

遊休不動産のマッチング支援



【開業した店舗】



【空き物件見学会】

（専用サイト）まちなか不動産バンクセンター

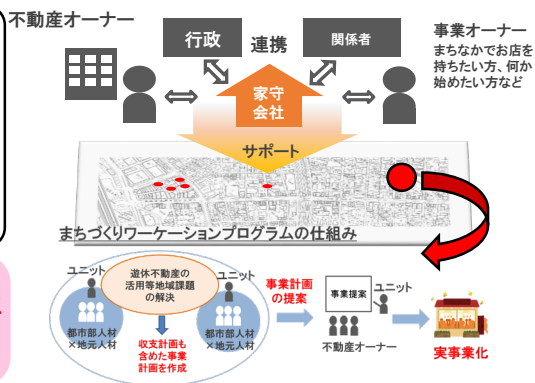
- ◎ 空き店舗のバンク登録
 - ◎ 創業希望者とのマッチング
 - ◎ 空き店舗見学会の開催
 - ◎ 専門家への相談対応
- 等

リノベーションのまちづくり（鳥取県鳥取市）

【支援制度】内閣府 デジタル田園都市国家構想交付金

○中心市街地エリアの価値を高めるため、まちづくり会社が創業希望者のサポートを行いながら低利用の不動産の活用を促進

コーディネーターのサポートによる低未利用不動産の活用



空き店舗ツアーとストリートデザイン（愛知県豊橋市）

【支援制度】総務省 中心市街地活性化ソフト事業、国土交通省 都市構造再編集中支援事業 等

○創業希望者のニーズから、希望物件のマッチングのため、「空き店舗ツアー」を実施（5年で空き店舗30件減少）

○周辺環境をストリートデザインで整備し、近隣再開発事業と相乗効果を図る

空き店舗ツアーによる店舗マッチング



【空き店舗ツアー】



【参考：近隣の大規模再開発事業】



【ストリートデザイン事業】

空き店舗活用支援（岐阜県中津川市）

- 空き店舗を活用して出店する際の改修費を支援、新規出店を促進【デジタル田園都市国家構想交付金】
- 創業後3年間は年1回以上、商工会議所又は商工会の経営指導を受け、事業継続を支援

まちなか空き店舗マッチング（茨城県鹿嶋市）

- まちなかの空き店舗所有者の賃貸意向を確認し、まちづくり会社が出店希望者とのマッチング【デジタル田園都市国家構想交付金】

② 空きビル再生とにぎわい空間創出

- 空きビル等の大規模施設の再生事例は少ないが、現行制度的な対応は一定図られている
- 今後、中心市街地における大規模商業機能の徹底が進むと予想される中、中心市街地活性化制度を活用して、中小規模の市街地も含めて活用できるように計画策定を促す環境整備が必要

〈暮らし・にぎわい再生事業〉

認定を受けた中心市街地活性化基本計画の区域において、暮らし・にぎわい再生事業により、不足する都市機能の導入を支援

空きビル再生支援

空きビル再生支援

空きビル等の公益施設・集客施設への改修に対し補助



- * 大型店舗の撤退後の空きビルを再活用したい
 - * 空きビルをコンバージョンして住宅をつくりたい
- 施設を改修(空きビルのリニューアル等)する場合に、設計費、改修費、多目的ホール等の設備費、施設内通行部分・多目的ホール等の施設購入費に対して支援 【補助率1/3※】

※公益施設の整備割合が多い等の一定要件を満たす場合1/15加算

賑わい空間施設整備

賑わい空間施設整備

多目的広場等の公開空地の整備に対し補助



- * 中心市街地の空きビルを取り壊して、多目的広場を整備したい
- 多目的広場等を整備する場合に、設計費、除却費、整備費、購入費に対して支援 【補助率1/3】

【事例】川西市(兵庫県)、小林市(宮崎県)、福島市(福島県)、熊本市(熊本県)、長崎市(長崎県)、姫路市(兵庫県) 等

中心市街地への都市機能の集約に寄与している。一方で、当該事業は、自治体が作成する中心市街地活性化基本計画を国が認定しなければ活用することができないことから、中心市街地活性化基本計画の認定に関する簡素化により、より多くの自治体が活用しやすいものとしていくべきではないか。

商店街の老朽化対策等

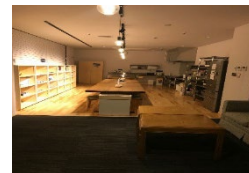
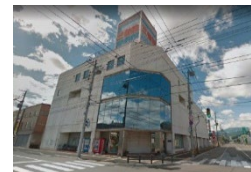
商店街におけるアーケード等の老朽化対策や改修については、今後の重要な課題であり、現行の支援措置の活用を工夫することにより、一定の対応を図ることも可能ではないか。これらを通じて事例を蓄積し、その共有を図ることも重要ではないか。 4

空きビルの再生 (北海道富良野市)

【支援制度】経済産業省中心市街地再興戦略事業(先導的・実証的的事业等)

○国の支援制度を活用し、大型商業店舗の空きビルを外国人観光客向けの多言語対応の宿泊施設、飲食店等にリノベーション。

○まちづくり会社がビルを取得し、事業を実施。

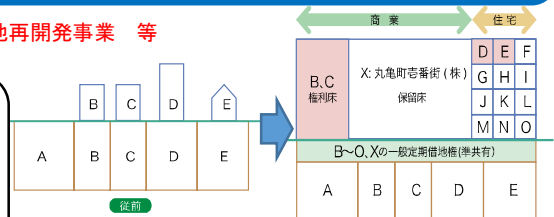


不動産利用権の集約化の取組 (香川県高松市)

【支援制度】国土交通省市街地再開発事業 等

○商店街の複数の不動産(土地所有者)の利用権を集約化。

○土地所有と運営を分離することで、商店街全体をひとつのショッピングセンターのような運営を目指している。



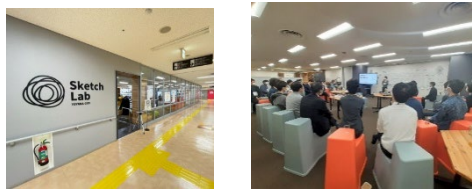
③ まちなか既存ストックを活かした起業・創業支援

- まちなか既存ストックの機能を活かした起業・創業の支援や店舗リノベーションの様々な取組もなされている
- 働き方改革やライフスタイルの変化に対応し、他省庁施策との連携を深めつつ、まちなか既存ストックを活かしたコワーキングスペースやインキュベーション施設としての活用など、事例の横展開を図るべきではないか

まちなか共創スペースを拠点としたビジネス交流 (富山県富山市)

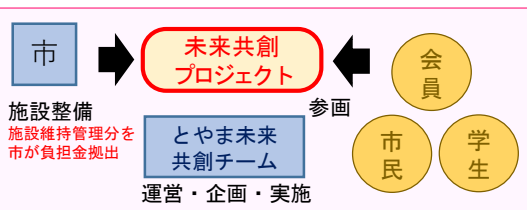
【支援制度】内閣府 デジタル田園都市国家構想交付金

○富山駅前に産学民官のビジネス交流・共創拠点施設「Sketch Lab」(スケッチラボ)を整備。共創スペースを拠点に、県内外のビジネスパーソン等との交流促進



【共創スペース(スケッチラボ)】

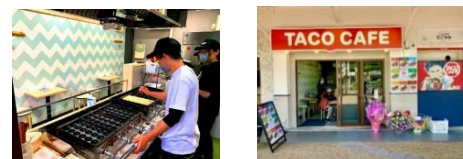
○起業・創業に向け、新たなビジネス創出を生む機会を創出するとともに、地域課題の解決にも取り組む



店舗リノベーションとチャレンジジョブ運営 (静岡県藤枝市)

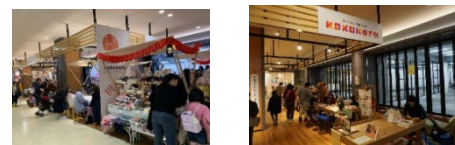
【支援制度】内閣府 デジタル田園都市国家構想交付金

○空き店舗の活用促進のためワークショップを開催。リノベーション店舗開設の実証実験を実施



【店舗リノベーション】

○複合商業施設内でチャレンジジョブを開設・運営し、試行的な経営体験を支援



【複合商業施設内】(トライアルスペース)

まちなかでのスタートアップ支援 (富山県高岡市)

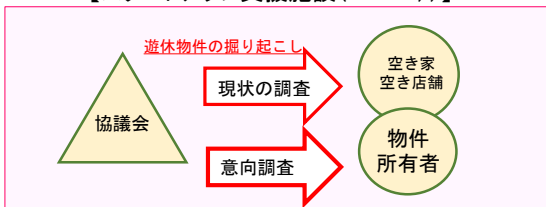
【支援制度】内閣府 デジタル田園都市国家構想交付金

○高岡まちなかスタートアップ支援施設「TASU」によるセミナーの開催等による起業サポート(R4~R6)



【スタートアップ支援施設(TASU)】

○高岡市中心市街地活性化協議会による空き家・空き店舗の状態の調査による不動産の流動を支援(R2~R4)



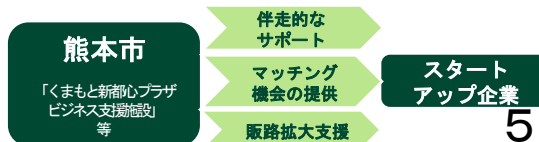
まちなかストックリノベーション (熊本県熊本市)

【支援制度】内閣府 デジタル田園都市国家構想交付金

○くまもと新都心プラザビジネス支援施設を主な拠点として、スタートアップ等の事業成長に対して、伴走的なサポートを実施



○中心市街地等の雇用促進の寄与とともに、地域版のスタートアップエコシステムを構築



④ 既存ストックを活かした若者がまちなかで活動する場の創出

○リノベーションやまちなか再生では、企業や大学と連携して、学生や若い世代をまちなかに呼び込み、活動・交流する機会や場所を創出する取組もなされている。地方創生の文脈でも様々な施策が展開されている

空き店舗を活用した学生の交流拠点の創出（高知県高知市）

【支援制度】 総務省 中心市街地活性化ソフト事業

○京町商店街の空き店舗を活用し、まちづくり活動をしている学生の交流の場や機会を設け、情報交換や活動の連携を促す



【学生活動交流館（外観）】



【絵画展】

○ワークショップやギャラリー等に活用できるまちなか多目的スペースとしても機能。商店街と協働した取組も生まれている



【ワークショップ】



【学生グループによる観光案内】

老朽化した空き店舗等をリノベーション（山形県山形市）

【支援制度】 なし

○大学と連携し、地権者や活用希望者を交えて遊休不動産のリノベーションを図った

○大学の学生により、閉店していた書店を活用した交流スペースのほか、医院を活用した雑貨店、空き店舗をカフェにリノベーションする事例が創出



【リノベーションしたカフェ】

まちなかの学生と企業の交流機会の創出（静岡県藤枝市）

【支援制度】 内閣府 デジタル田園都市国家構想交付金

○まちなかで企業と学生の情報ビジネス交流会や学生による企業体験、アクティブラーニングを実施



○駅前の拠点施設を「サテライトキャンパス」として活用し、大学生を対象に、即戦力で活躍できる思考力や専門性を育成



【交流の様子】

まちなかへのサテライトオフィス誘致促進（山口県宇部市）

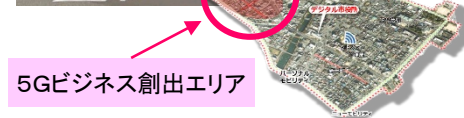
【支援制度】 総務省 中心市街地活性化ソフト事業

○空きオフィスの視察や5G環境を整備した施設体験のツアーを実施し、首都圏のICT企業等をターゲットにサテライトオフィスの誘致を図る

○新規オフィス開設に伴う施設整備費や家賃補助等の補助制度を活用



【空きオフィス】



5Gビジネス創出エリア

【5G等を活用した地域活性化】

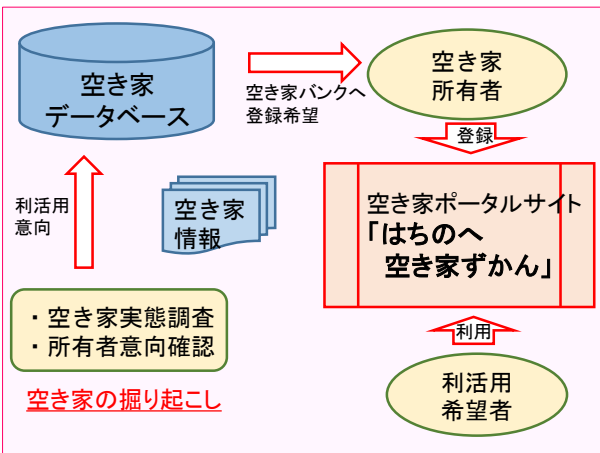
⑤ 空き家の活用やまちなか居住の促進

- 空き家等の活用による居住・定住の促進や観光客向けの宿泊施設整備に取り組んだ事例や、空き家にとらわれず空き家や狭あい道路等の住環境全体に目を向けた取組がある
- 空き家制度等を所管する関係省庁と中心市街地活性化施策との連携を図りつつ、空き家解消に向けた取組が必要

空き家バンクによるマッチング支援等（青森県八戸市）

【支援制度】 内閣府 デジタル田園都市国家構想交付金 等

- 空き家の実態調査とデータベース化
- 空き家ポータルサイト（空き家バンク等）で、所有者と利用希望者のマッチングを支援
- 空き家を活用した起業・移住事例等も発信



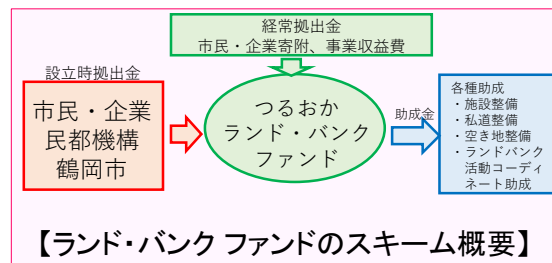
住環境整備の一体的な取組（山形県鶴岡市）

【支援制度】 国土交通省 社会資本整備総合交付金（地域住宅計画に基づく事業）

- 民間事業手法により、空き家・空き地・狭あい道路等の問題に取り組み、一体的に住環境を整備
- 空き家のバンク事業、委託管理事業、改修事業のほか、ランドバンク事業にも取り組んでいる



【空き家バンク事業における解体事例】



【ランド・バンク ファンドのスキーム概要】

空家等活用促進区域（空家法の改正）

※国土交通省ホームページより事務局作成

背景・必要性

- 中心市街地や地域再生拠点など、地域の拠点となるエリアに空家が集積すると、当該地域の本来の機能を低下させるおそれがある。また、古い空家を活用する上で、建築基準法等の規制がネックになっているケースもある。
- 市区町村が重点的に空家の活用を図るエリアを定め、規制の合理化等により空家の用途変更や建替え等を促進する必要がある。

改正概要（空家等活用促進区域の指定）

- 市区町村は、中心市街地や地域再生拠点等の区域のうち、空家の分布や活用の状況等からみて、空家の活用が必要と認める区域を、「空家等活用促進区域」として区域内の空家の活用指針とともに「空家等対策計画」に定め、規制の合理化等の措置を講じることができる。
- 区域内では、活用指針に合った空家活用を市区町村長から所有者に要請することが可能（要請時には、市区町村長は、必要に応じて当該空家の権利の処分に係るあっせん等を行うよう努める）。

【空家等活用促進区域として指定されることが想定される区域】

- ・ 中心市街地（中心市街地の活性化に関する法律第2条）
例：空家等を商店街の店舗として活用することにより、中心市街地がエリアとして有する商業機能・都市機能の向上を図る。
- ・ 地域再生拠点（地域再生法第5条第4項第8号）
例：空家等を移住者用交流施設として活用することにより、移住ニーズに対応し、生活サービスの維持・確保を図る。
- ・ 地域住宅団地再生区域（地域再生法第5条第4項第11号）
例：空家等をスタートアップ企業によるオフィス使用や、ネット通販の配送拠点として活用することにより、地域コミュニティの維持を図る。
- ・ 歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域（地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第2条第2項）
例：空家等を周囲の景観と調和する形で観光施設として活用することにより、観光振興や、歴史的風致の維持を向上を図る。
- ・ 上記のほか、市区町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として省令で定める区域

規制の合理化・支援等

- 接道規制の合理化、用途規制の合理化（建築基準法関係）
- 所有者に代わり財産管理人の選任申立て
- 地方住宅供給公社による買取分譲、マッチング等の支援
- UURIによるコーディネート業務の実施 等が可能

全国版空き家・空き地バンク

※国土交通省ホームページより事務局作成

現状・課題

- 増加する空き家対策のため、空き家バンクを設置する自治体が増加しているが、自治体ごとに各々設置されているだけでは、開示情報の項目が異なり分かりづらく、また、検索が難しいなど、課題が存在。

全国版空き家・空き地バンクの構築

- 国土交通省では、自治体が把握・提供している空き家等の情報について、自治体を横断して簡単に検索できるような「全国版空き家・空き地バンク」を構築。
- 平成29年10月より、公募により選定した2事業者【(株)IFULL・アットホーム(株)】が試行運用を開始。
- 準備が整った自治体から順次掲載を進め、システムの改善等を行った上で、平成30年4月より本格運用を開始。



現在の運用状況

- 980自治体の参加
- 順次、物件情報の掲載等を推進中（現在、613自治体が掲載中）

成約実績

- 自治体へのアンケート調査等によると、約14,600件の物件が成約済

※令和5年7月末時点

【参考：デジタル田園都市国家構想総合戦略（令和4年12月23日閣議決定）】
（地方居住の本格的推進）
地方公共団体が把握・提供している空き家等の情報について、地方公共団体を横断して簡単に検索できる「全国版空き家・空き地バンク」の活用を促進する。