

F2-50

まちづくり会社による歴史的建造物の転貸に関する研究

-愛知県犬山市犬山まちづくり株式会社の空き家・空き店舗活用事業を事例として-

A study on the Sublease of the Historical Buildings by the Town Management Organization

- A Case Study of the Project which Utilizes a Vacant Room and a Vacant Store by "Inuyama-TMO" in Inuyama, Aichi -

○田中悠貴¹, 川島和彦²*Yuki Tanaka¹, Kazuhiko Kawashima²

Abstract : In recent years, Japanese historical buildings have decreased in historical areas. In order that some cities maintain the number of them, some policies are performed, but owners' burdens and effort are still large. Now, there are areas where undertaking the sublease business of the historical building. Even among them, we took notice of long-term sublease business. In this study, we mention the sublease business by "Inuyama-TMO" as a representative example, then we investigate sublease business and it aims to clarify the actual condition.

1. 研究の背景と目的

現在、歴史的まちなみを持つまちでは歴史的建造物の減少にともない、所有者へ歴史的建造物改修の際に補助金を出す等の活動を行政等が行っているが、所有者の金銭的な負担は依然として大きい。また、歴史的建造物の用途や業種を協議によって判断している地域は多く、池田ら¹⁾によってその有用性も指摘されている。しかしテナント内容を複数の主体が協議の場を設けてひとつずつの店舗を対象に検討しなければならない。そのため、歴史的まちなみを維持するためには、歴史的建造物の所有者やまちづくり主体の長期的な負担を軽減しなければならないと考えられる。

そのような中、歴史的建造物の転貸によって所有者と管理者および入居者の分離をはかる事業（以下、サブリース事業）を行っている地域がいくつかみられる^{※1}。

本稿ではその中でも長期的なサブリースに着目し、愛知県犬山市の犬山まちづくり株式会社（以下、まちづくり会社）によるサブリース事業を先進事例として取りあげる。そしてヒアリング調査等^{※2}により、まちづくり会社が長期的なサブリース事業を行うに至った経緯や目的、今後の課題を把握したうえでそれらを分析し、空き家・空き店舗活用としてのサブリース事業の実態を明らかにすることを目的とする。

2. 犬山市の空き家・空き店舗活用の経緯と現状

犬山市の本町通りおよび周辺地域（以下、調査対象地域）ではまちづくり会社が行う空き家・空き店舗活用事業の中で、転貸を行う歴史的建造物を式番屋と名付け、2006年8月からサブリース事業を行っている。

犬山市では2001年3月に犬山市中心市街地活性化基本計画が作成され、その中でまちづくり会社の必要性が示された。まちづくり会社の事業を検討する中で、まちの活性化を推進するためには歴史的建造物の空き家・空き店舗^{※3}を活用していくことが必要と判断し、式番屋が運営されることとなった。

まちづくり会社はまず、サブリース事業を行うため1軒の町家を所有者から借り、修繕やリフォームを行った。

そしてまちづくり会社の事務所をその中に置くほか、ラジオ放送局をテナントに入れた。これが現在の式番屋1号館である。その後もサブリース事業によって複数の空き家・空き店舗の活用を進めた。

現在は本町通りにおいてシャッターの下りている歴史的建造物は1軒のみとなり、飲食店を中心とした店舗が式番屋の中で営業している。その結果、調査対象地域を訪れることを目的とした観光客が増加しているという。また、式番屋は1号館から12号館までの計9軒（4号館は存在せず、6・9号館は契約終了^{※4}）が開店しているが、2013年9月には13号館が開店予定で、14号館開店の計画も進められている等、サブリース事業は今後も展開される。これらのことから、サブリース事業は空き家・空き店舗活用として一定の成果をあげてきたといえる。

3. サブリース事業の形態と現在の運営実態

3-1. 歴史的建造物の賃貸借の実態

式番屋1号館開設当初にはテナントの入居希望がほとんどなかったが、3年ほど前から増加し、現在は30店舗ほどがテナント希望店舗としてまちづくり会社に登録されているという。テナント希望増加の理由として、まちづくり会社によるサブリース事業やその他の事業によって観光客の往来が増加したことが考えられる。

また、まちづくり会社は調査対象地域の歴史的建造物所有者のもとへ通って、サブリースについて説明する等の活動を行っている。このように地道な活動を行っていることや、まちづくり会社は行政も出資している第3セクターであること、所有者との賃貸借契約は10年間の定期借地契約のため必ず返却されること等から、所有者やテナントの安心感や信頼につながっていると考えられる。

しかし、歴史的建造物^{※5}のうち、所有者がサブリース事業によって新たに店舗が入ることを認めている建物は現在のところ1軒のみ（14号館）であり、貸し渋りが起きていると考えられる。貸し渋りの理由は所有者によって異なるといい、ひとりずつに対して時間をかけた対応を行わなければならない、複数の所有者から同時に賃貸借の許可を得ることが難しいと考えられる。今後、歴史的

1 : 日大理工・学部・建築 Undergraduate Student, Department of architecture College of Science and Technology Nihon University

2 : 日大理工・教員・まち Associate Professor, Department of Town Planning and Design College of Science and Technology, Nihon University

建造物の数および貸し渋りの原因を調査・分析し、所有者の利点や事業の成果の宣伝活動を行うこと等で貸し渋りを解消していくことが課題である。

3-2. サブリース事業の形態とテナントの選定

サブリース事業の形態 (Figure1) は、まず、まちづくり会社は貳番屋を運営するために賃借できる町家を探す。賃借できる町家が見つかるまちづくり会社は所有者と賃貸借契約を結び、管理業務の委託を受ける。その後、中間組織に寄せられた出店希望の店舗から①城下町にふ

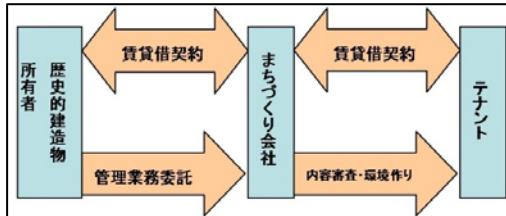


Figure1. The form of the sublease business by the Inuyama-TMO^{※6}

さわしいもの、②飲食店が望ましい、③マス・プロダクションを扱う店舗は避ける、といった基準でテナントを選定し、入居者と賃貸借契約を結ぶ。②に関しては、観光客のための飲食店が少ないことから、まちづくり会社に観光客や行政から飲食店の増加に関する要望があったという。実際、貳番屋のテナント (Table1) は飲食店の割合が多い。

このことから、テナントを入れる際に歴史的まちなみにふさわしいものを選定するほか、飲食店を増やす等、地域に求められるテナント内容を取り入れていることがわかった。これにより、観光客の増加に寄与していると考えられる。

3-3. 歴史的建造物の修繕等の実態

多くの所有者はまちづくり会社による歴史的建造物の修繕、リフォーム等による内装変更に関して、老朽化して住みにくくなった建物が古い趣を残しながら綺麗に改装されることを好意的に受け入れたという。

修繕等にかかった費用に関して、ここでは代表例として1号館を挙げる。1号館は1,200~1,300万円かけて修繕され、費用はすべてまちづくり会社が負担した^{※7}。そのため、まちづくり会社は所有者からの賃借料5万円、まちづくり会社の利益となる手数料1~2万円のほか、修繕費として月10万円を賃料に上乗せし、10年間で1,200万円を補填する計画とした。建物によって修繕等にかかった費用に違いはあるが、どの建物も長期的に修繕費等を補填していく仕組みとしているため、テナント契約期間も長期的なものとしている。

これらのことから、建物の維持・管理にかかる所有者の金銭的・時間的負担を軽減することが歴史的建造物の修繕等を促し、歴史的まちなみ整備に寄与していると考えられる。また1号館ではテナントミックスを行い、修繕等にかかった費用を複数のテナントに分散させることで、テナントの負担の軽減も図っている。さらに、市の助成金等を活用する等、修繕等による出費を抑える工夫

Table1. The shop list of Niban-ya

建物名(貳番屋)	テナント内容
1号館	愛知北 FM 放送, mi-ya(衣料, 雑貨), まちづくり会社事務所
2号館	チャンティはなれ(飲食), フェアトレード(衣料), さくら茶屋(飲食), 蕎麦処「野和」(飲食), 貸し部屋「町家寄席」, うし若丸(飲食)
3号館	ガラス工房「沙羅」
4号館	欠番
5号館	伊勢型紙工房「京彩」
6号館	2012年8月契約終了
7号館	壽儀屋(食品), レンタルルーム
8号館	喫茶・ギター工房「Caffe Gajumarū」(飲食, 物販)
9号館	2012年4月契約終了
10号館	革工房「犬山革工房ヴァインキュラムレザー」, ジーンズショップ「桃太郎ジーンズ犬山」
11号館	Mantovana(飲食)
12号館	犬山特産品館(物販)
13号館	2013年9月開店予定(物販・飲食)
14号館	計画中

も行われている。これらがテナント希望の店舗増加に寄与していると考えられる。

4. まとめ

犬山まちづくり株式会社ではサブリース事業によってハード・ソフト両面を合わせた一体的な歴史的まちなみづくりに一定の効果をあげていることがわかった。その要因として以下3点が挙げられる。

- ①テナントを入れる際に歴史的まちなみにふさわしいものを選定するほか、地域に求められるテナント内容を取り入れていること
- ②歴史的建造物の修繕にかかる所有者の負担を軽減していること
- ③長期的なサブリースの仕組みをつくること

参考文献および注釈

※1 愛知県犬山市の空き家空き店舗活用事業のほかに、2012年から奈良県大和郡山市および周辺都市で行われている大和・町家サブリースPROJECT や、石川県金沢市で行われている町家創造プロジェクト等が挙げられる。
 ※2 2013年9月3日, 9月27日に犬山まちづくり株式会社を対象とした、直接対面およびメールによるヒアリング調査を行った。
 ※3 犬山まちづくり株式会社および犬山市では空き家・空き店舗活用事業以前にシャッターを下ろしていた町家の数は把握していないという。
 ※4 6号館はまちづくり会社を通さず直接家主とテナントが契約する希望をテナント側が申し出、まちの活性化に寄与するというのでまちづくり会社が許可したために契約が終了した。9号館は所有者が自分で商売をやりたいと申し出をしたため契約を終了した。
 ※5 犬山まちづくり株式会社および犬山市では本町通りおよび周辺地域に残る歴史的建造物の数を把握していないという。今後の調査によって把握する必要がある。
 ※6 国土交通省の民間資金による中心市街地活性化方策に関する検討資料²⁾を参考に、筆者が一部修正。
 ※7 ただし、すべての建物においてまちづくり会社が修繕等の費用を負担しているのではなく、リフォーム等はテナントに任せる場合もある。
 1) 池田智:「建物用途・業種の『協議』による歴史的風致の維持に関する研究」, 2013, 日本大学大学院理工学研究科建築学専攻修士論文
 2) 国土交通省都市局:「民間資金による中心市街地活性化方策に関する検討調査業務 報告書」, 2012, 第2章, まちづくり会社等による空き店舗等対策の事例の収集及び分析, pp13-14