

F1-20

リノベーションを契機に波及するまちづくり事業の実態に関する研究

A Study on the Actual Situation of Urban Development Projects that spread in the Wake of Renovation

○小井智矢¹, 宇於崎勝也²*Tomoya Koi¹, Katsuya Uozaki²

Business persons prompt that the youths open the new store to take advantage of renovation property. The project that improve charm of the town has been activated. So, we reveal the reality of the project, and try to show the valuable knowledge for community planning organization that enters into the business in the future.

1. 研究の背景と目的

近年、リノベーションによる空き物件の利活用を図る取り組みが全国的に活発化してきている。このような状況のなか、リノベーション物件をカフェやセレクトショップとして活用することで、若者らがまちに新規出店し活動する場所をつくり、まちの魅力向上を図る取り組みも全国的にはじまっている。

「リノベまちづくり」（本稿では、リノベーション物件が起爆剤となり、若者らにとっての経済活動や雇用の場をつくるまちづくり事業を「リノベまちづくり」とする）が活発化している状況をふまえ、現在衰退傾向にある地元地域に元気を取り戻させようとしているまちづくり組織も増え始めている。

本研究では全国のリノベまちづくりを対象に、事業内容、事業手法、活動内容等から、事業の実態把握、展開方法、事業成果について調査することで、今後、他地域で組成されるまちづくり組織にとって必要な情報である、事業展開や活動方法を明らかにすることを目的とする。

2. 対象事例の選定

経済産業省のまちプロデュース活動支援事業（人材育成事業）を対象に作成された経済産業省のポータルサイト『街元気』において、リノベまちづくりに関する取り組みは、17件あげられている。その中から、インターネットによる情報発信がなされている16事例（Table 1）を本研究の対象事例とする。

3. 研究の手順

研究の進め方は、各事例に関して、まちづくり組織の活動内容・活動成果・事業手法、事業内の各組織との関わりについて、各事業主体のHP等を用いた文献調査とヒアリング調査により情報を収集し、事例集を作成する。さらに、各事例の比較・分析と現地調査より、事業の展開方法や活動傾向、活動成果とその要因を明らかにす

る。以上から、今後、どのような事業と活動を行う必要があるのかの分析を試みる。

4. 選定事例の分析

16事例の特徴として各事業主体は、リノベーション物件を手がけるだけでなく、まちのコンサルティング業務やテナントミックス事業によるタウンマネージャーとしての役割を担っている。また、各事業を不動産所有者と新規出店者との関係に着目して分析を行うことで、各事業は主に3つのタイプ別に分類することができる。①不動産所有者と建築系の専門家を巻き込んだ組織を組成し、リノベーション物件を組織の管理・運営物件として活用する「オーナー巻き込み型」（北九州市）②物件を組織が買い取り、または借り上げ、リノベーションすることで物件の付加価値をあげ、店子・入店者に転貸する「サブリース型」（新潟市、飯田市、長浜市、富岡市、米子市、大分市、別府市）③物件のリノベーションと店子・入居者をつなげる仲介を行う「マッチング型」（千代田区、米子市、玉野市、熊本市）に分類した。

オーナー巻き込み型は、事業主体となるまちづくり組織の中に、建築家などの専門知識を持った人や企業を有しているため、地元の設計事務所や工務店、大学教授等と連携して事業が展開される。さらに、リノベーション物件を所有・運営することも行っていくため、3つのタイプの中で最も初期投資が大きい。また、不動産所有者が自ら行う事業であるため、物件に誘致されるテナントや経営方針については最も融通をきかすことができる事業であると考えられる。北九州市では、空きビル等のリノベーションの際には、フロア毎により改修工期をずらし、開業して得られた収益を次のフロアの改修費へとつなげる事業手法により、事業の持続性を確保している。地域の遊休不動産の顕在化と不動産所有者を事業に巻き込むことを目的に、リノベーションスクールというワークショップが開かれる。こ

1：日大理工・院（前）・不動産 2：日大理工・教員・建築

のリノベーションスクールが地域の不動産所有者を事業に巻き込むきっかけとなり、専門家と結びつけるまちづくり組織を組成することが可能となる。

サブリース型は最も多くのまちづくり会社が行っている事業手法である。また、オーナー巻き込み型と比べて事例数も多く、汎用性が高い事業であると考えられる。サブリース型による事業を行う企業（飯田まちづくり株式会社は不動産デベロッパー業務も行っているため除外して分析）は、マッチング型による事業を行う企業より資本金が高い傾向にあることが分かった。初期投資にかかる費用は、オーナー巻き込み型ほど高くはなく、家賃収入によるテナント利用者が存在する限り、安定した収益が見込める事業であると考えられる。新潟市や別府市では、活動拠点を必要とするクリエイターなどがテナント利用者として不動産事業の収入源となり、彼らが新たな魅力発掘などを行うことでまちの魅力づくりを行うまちづくり事業へとつながる展開となっている。

マッチング型は、物件を所有しないため、空き物件のリノベーション事業と出店者の支援によって収益を得ている事業であり、資本金が低い傾向にあることがわかった。熊本市のサンワ工務店は、地域の工務店として解体工事等によって出る廃材などを活用してリノベーション物件を手がけ、若者らが新規出店するのを手助けしている。このように、マッチング型は他の事業よりも収益が低く、物件を所有していないため、地域内のネットワークに依存する傾向が強い。親密なネットワークがない状況では難しい手法であるため、地

域内にネットワークのある工務店や建築事務所が副業として事業が進められる傾向にあると考えられる。

5. まとめ

北九州市では、毎年開催されるリノベーションスクールや事業に関する啓発活動を通して、商店街での雇用の場を創出し、3年連続での歩行者通行量の増加へと貢献している。長浜市では、ガラス産業の事業拡大に伴い、空き店舗のリノベーションを通して、黒壁スクエアという新たなまちを形成している。米子市や新潟市、大分市の商店街などでは、複数の空き物件をリノベーションすることで、商店街の新陳代謝を促し、新たな魅力づくりに貢献している。

本稿で分析したように、事業手法としては、①オーナー巻き込み型②サブリース型③マッチング型の3つのタイプの不動産事業があり、まちのコンサルタント業務やテナントミックス事業によるタウンマネージャーとして、商店街の新陳代謝の促進やまちの集客力の向上、新規産業の創出などをはかる事業をあわせて行うことで相乗効果をあげていることが明らかとなった。

6. 参考文献

- [1] 村岡翔太, 藤木竜也:「米子市中心市街地におけるリノベーションの実態調査とまちづくりへの可能性についての考察」, 日本建築学会中国支部研究報告集, 第34巻, pp.721~724, 2011.
- [2] 田畑美樹, 徳田光弘, 関美咲, 眞鍋匠:「北九州中心市街地におけるリノベーションまちづくり事業の実態—中屋ビル三番街事業を事例として—」, 日本建築学会研究報告・九州支部, 第52号, pp.193~196, 2013.

Table 1. Selection Example List

都道府県	市区町村	対象地域	事業主体	発起人	資本金	不動産事業	実態、波及効果
東京都	千代田区	神田	株式会社アフタヌーンソサエティ	清水義次	1,000万円	マッチング	—
新潟県	新潟市	上古町商店街	新潟市上古町商店街振興組合	迫一成	—	サブリース	リノベーション商店街として、新陳代謝の良い商店街、ヒコリーストリートラベラスという若者らのクリエイター集団の活動拠点となり、新たな魅力・コンテンツづくりを図っている。
長野県	飯田市	—	株式会社飯田まちづくりカンパニー	三石秀樹	2億1,200万円	サブリース	企業の基幹事業としては、不動産の開発業務を行っている。飯田市の商店街の空き物件を借り上げ、テナントミックス事業を行うことで、新陳代謝の良い商店街の形成を手助けしている。
岐阜県	多治見市	ながせ商店街	多治見まちづくり株式会社	小口英二	1,500万円	—	商店街の空き物件のリノベーションを手がけ、商店街のテナントミックス事業を行っている。
滋賀県	長浜市	黒壁スクエア 周辺商店街	長浜まちづくり株式会社	吉井茂人	5,300万円	サブリース	冠方式のテナント管理により、周辺の空き店舗などを買い取り、周辺商店街になかった商品をそろえるテナントを誘致。2000年の時点で、30店舗、中心市街地全体で70店舗、
兵庫県	富岡市	出石町	株式会社出石まちづくり公社	古田清久	9,800万円	サブリース	重要建築物群保存地区に指定されている地域での空き物件のリノベーションと運営等を請け負っている。
鳥取県	米子市	—	米子市中心市街地活性化協議会	杉谷第士郎	—	サブリース	リノベーション商店街として、新陳代謝の良い商店街
鳥取県	米子市	四日市町商店街	株式会社ベリー	田中和也	500万円	マッチング	—
岡山県	玉野市築港	宇野築港界限	うのづくり実行委員会	森美樹	—	マッチング	宇野築港界限でのまちの魅力、コンテンツづくりを行うクリエイター集団。
福岡県	北九州市	小倉魚町商店街	株式会社北九州家守舎	嶋田洋平	1,580万円	オーナー巻き込み	商店街への新たな雇用の場、魅力あるコンテンツづくりとして空きビルを活用。空きビル1棟のリノベーションをフロア毎に断続的に行うことで、各フロアで得た収益を次のフロアでの改修費に投資することで持続性を確保。事業に関連するワークショップ(リノベーションスクール)を2011年度より年に2回、オーナー啓発活動を2013年度より年に1回これらを毎年開催することで、3年連続、商店街の歩行者通行量の増加に貢献。
熊本県	熊本市	上乃裏通り	有限会社サンワ工務店	山野潤一	—	マッチング	解体工事による廃材などを活用してリノベーション物件を手がけ、若者らが新規出店の手助けをしている。地域内の不動産オーナーとのネットワークが親密であり、若者の新規出店後のフォローアップも行っている。
大分県	大分市	ガレリア竹町商店街	株式会社大分まちなか倶楽部	牧昭市	1,000万円	サブリース	リノベーション商店街として、新陳代謝の良い商店街
大分県	別府市	—	別府市中心市街地活性化協議会	—	—	サブリース	協議会が所有している商店街のリノベーション物件を、NPO法人 BEPPU PROJECTというアーティスト集団が借り、まちの新たなコンテンツ、魅力づくりを行っている。
宮崎県	日南市	日南市油津商店街	株式会社油津応援団 有限会社一平	村岡浩司	—	—	—
宮崎県	日南市	日南市油津商店街	株式会社油津応援団	木藤亮太	—	—	—