

# 地方都市における遊休不動産の利活用実態と課題

大分大学工学部福祉環境工学科建築コース

4年 古海 裕実子

## 【1. 研究の背景】

全国の地方都市中心市街地

大規模店舗の  
郊外立地

大都市への  
生産年齢人口の流出

高齢化

空き店舗が増加し、産業や商業が衰退している

大分市中心市街地

第3期中心市街地活性化基本計画では

①空き店舗などの利活用

②空きビルの  
居住空間への整備

多くの個別の建築物内における  
空間的な「**空き**」減少のための対策を模索している

## 2. 研究の目的と方法

### 【研究の目的】

大分市中心市街地における遊休不動産の利活用事例を対象に、その実態や課題を明らかにし、現在の支援事業と照らし合わせたうえで、大分市の遊休不動産への今後の対応方針の一助となる知見を得る

### 【研究の方法】

- ・大分市中心市街地における用途変更を伴う遊休不動産の利活用事例を対象にヒアリング調査を実施
- ・ヒアリング対象者は、利活用を企画し、管理者もしくは経営者である事業主とする



### 3. 大分市における遊休不動産利活用の支援事業

#### 大分市における遊休不動産の利活用に関する補助金制度

|      | 大分市商都復活支援事業                       | 大分市商店街活性化事業                  | 空家等改修支援事業                 |
|------|-----------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| 対象   | 商店街・事業者                           | 商店街が誘致した個人・団体                | 遊休不動産所有者                  |
| 補助金額 | 店舗内外装費に係る経費等の50%<br>(上限150万・100万) | 店舗内外装費に係る経費等の50%<br>(上限100万) | 改装工事に係る経費の50%<br>(上限100万) |
| 条件   | 10時～17時に3時間以上の営業を行うこと等            | 商店街が誘致した個人が店舗等を新設する等         | 福祉用途・文化用途に転用する場合のみ補助等     |

・「大分市商都復活支援事業」や「大分市商店街活性化事業」は、

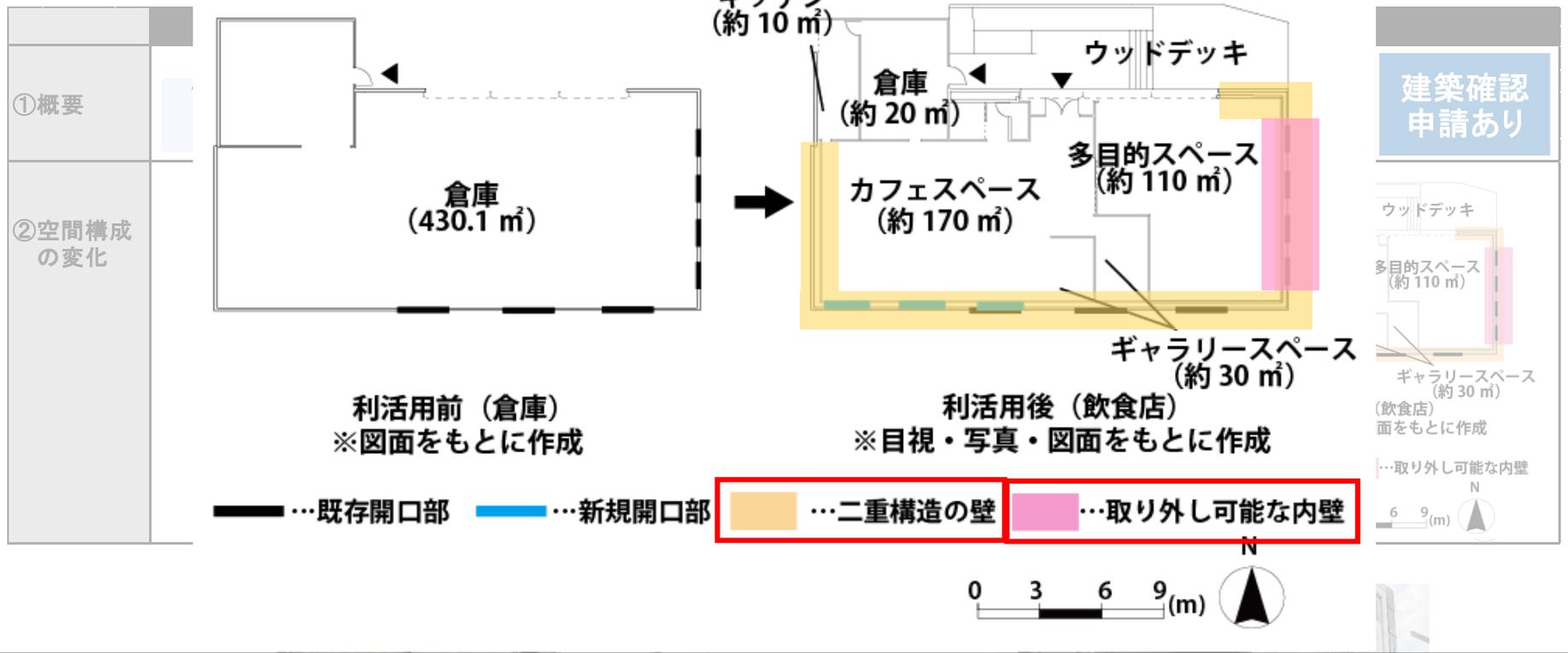
基本的には新規出店者に向けた支援事業であり、遊休不動産所有者に対する支援事業においても、支援が限定的である

# 4. 用途変更を伴う遊休不動産の利活用実態

## 4.1 改修内容からみる利活用の実態

### 【事例2】空間構成の変化

表2 遊休



建築確認申請に伴って行われる建築基準法の遡及は、改修内容に影響しており、改修箇所が増加の原因となる

# 4. 用途変更を伴う遊休不動産の利活用実態

## 4.2 利活用連携体制図からみる利活用の実態

利活用の**責任**や**決定権**は遊休不動産所有者にある

### 【所有者が事業主の場合】

利活用が**所有者の判断**で進められる  
→建築確認申請が必要でも行われな  
い**危険性** or **不必要**でも**知らない**

### 【テナント入居者が事業主の場合】

利活用における改修の許可を  
得るには、**建築確認申請が必要**

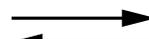
#### 【事例1】Wビル

遊休不動産利活用事業主  
(遊休不動産所有者)



(個人)

相談・依頼



協力・助言

専門家



建築士

事業費全額負担

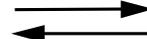
#### 【事例2】F倉庫

遊休不動産利活用事業主  
(テナント入居者)



(株式会社)

相談・依頼



協力・助言

専門家



建築士, 大工

用途変更の専門家

事業費全額負担

(金融機関の融資)

### 【所有者と事業主が同じ場合】

事業の推進は円滑であるものの、  
所有者の判断で改修が行われるため、改修後の建築物に  
法で定められている安全性が保障できない危険性が残る

# 4. 用途変更を伴う遊休不動産の利活用実態

## 4.3 問題点と解決策からみる利活用の実態

表3 利活用における問題点と解決策

|   |     | 【事例1】Wビル                           |                             | 【事例2】F倉庫                        |   |
|---|-----|------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|---|
|   |     | 問題点                                | 解決策                         | 問題点                             | 解決策                                       |
| ④利活用における問題点と解決策<br><br>(凡例)<br>法:法規関係<br>人:人材関係<br>費:費用関係<br>環:周辺環境<br>情:情報発信 | 計画前 | 資:物件所有者の負担する費用が大きく、リスクも高いため利活用しづらい | リスクはあったが収益以外の効果があったため活用を行った | 情:15年間利用されておらず、活用する予定もなかった      | 積極的に使われていない遊休不動産の利活用を行う事業者の存在             |
|   |     | 法:用途変更を行う際の現行の建築関連法規の遡及は時間と費用がかかる  |                             | —                               | なし  |
|   | 計画時 | 人:専門家とのつながり                        | 法:用途変更を行う際の確認申請は時間と費用がかかる   | —                               | —   |
|   |     | —                                  | 人:用途変更の確認申請や経営方法がわからなかった    | 用途変更を専門にする建築士の助け、金融機関からの経営アドバイス | —   |
|   | 改修時 | 環:改修中の騒音                           | 事前に改修を近隣住民等に紙面で知らせる         | 環:改修中の騒音                        | さつ  |
|   |     | —                                  | —                           | 情:周囲への認知                        | 改修途中にイベント等を開催                             |
|   | 改修後 | 情:入居者の募集                           | 前入居者の紹介で物件の利用者は減らない         | 環:イベント実施による騒音                   | 事前に近隣住民等に連絡し、徐々に理解を得られてきている(地域行事への積極的な参加) |
|   |     | —                                  | —                           | —                               | —   |

### 【共通して得られた課題や解決策】

用途変更を行う際、法的確認と法的な手続が

- ・建築確認申請には時間や費用がかかるという課題がある
- ・助言が必要な専門分野が多岐にわたるため、一括して相談できる窓口や「仲介人」の存在が必要

# 5. 総括

## 【大分市中心市街地の現状】

大分市における利活用に対する支援事業は新規出店者に対するものが多く、支援が**限定的**であるといえる

## 【遊休不動産の利活用における今後の対応方針】

遊休不動産の利活用事業主や遊休不動産所有者が利活用を行う**動機づけとなる支援**が必要である

### 【大分市における利活用の課題】

遊休不動産所有者と利活用事業主が同じ場合、利活用が**所有者の判断**で行われる  
→建築物の**安全性を保障しにくい**

建築基準法の遡及が改修内容に影響する  
→**改修箇所**や**費用が増える**

遊休不動産所有者と、利活用事業主や専門家を繋ぐ「**仲介人**」の不在

### 【大分市における今後の対応策】

①利活用事業主・遊休不動産所有者に対する利活用に関する**教育支援**

②利活用をする際に必要となる**専門家を一括して相談できる窓口**の設置