

エリアの再生イメージ(市民向けワークショップより)

# 島田市の リノベーションまちづくり

2022/03

島田市 職工課

## この冊子について

島田市では本通六・七丁目のまちづくりに取り組んでいます。この冊子は、市民の皆さんと一緒に、これからのまちづくりを考え、進めていく方向性を示したものです。

空き家や空きビル、空き地を所有してお困りの不動産オーナーの方、そして、それを有効活用しながら新たにチャレンジしたい方の目線で書かれていると思われるかもしれません。人口減少を避けることのできない現在にあって、このまちに住み・働き続けるための「新しいまちのかたち」を描き、まちを色づけていく手法の一つとして、ぜひ知っていただければと思います。

市民と行政が、一緒に楽しくまちづくりを進めていきたい想いが根底にあります。ご興味のある方は読んでみてください。

## はじめに

島田市では長い時間をかけて、島田駅を中心に区画整理や再開発の手法で中心市街地のまちづくりを進めてきました。しかし、本通六・七丁目では当エリアから外れ、特に人口が減少傾向に転じた近年では、空き家や空きビル、空き地、駐車場が目立つようになりました。地価の上昇や人口の拡大が見込めない中で、従来の区画整理や再開発の事業ではまちの賑わいを取り戻すことが難しい状況です。

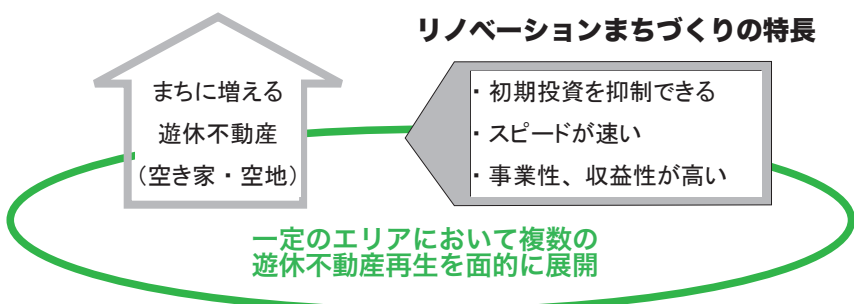
そこで、本市では、本通六・七丁目エリアを「リノベーションまちづくり」の手法で再生を図る方向性を打ち出しました。

これは、新しくつくることなく今のまちの状況を活かしながら、空き家や空き地をリノベーションすることで、働く場所や住む場所をつくり出し、まちの賑わいや人の回遊を取り戻していこうという取り組みです。

## 空き物件をお持ちの不動産オーナーの方へ

「リノベーションまちづくり」は、市内で増加する空き家や空き店舗、空き地や駐車場などの民間遊休不動産や利用度の低下した公共施設・公共空間の活用事業を通じて新しい雇用を生み出しコミュニティの再生につなげるまちづくりです。

現在、空き物件や空き地などの遊休不動産を所有されるオーナーの方で、「固定資産税額相当で賃貸借してもいいよ」「物件が使い物にならないと諦めている」「相続したが何も手を付けられていない」「維持管理の手間がかかる」などお考えでしたら一度ご相談ください。



## 現状の課題

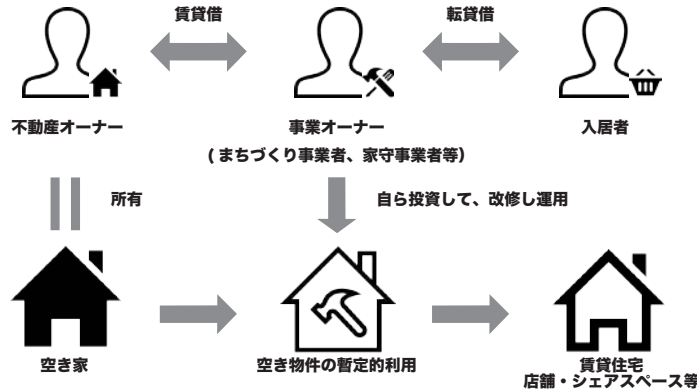
- ①維持管理が必要
- ②固定資産税の負担
- ③まちなみに変化が起きない
- ④まちに変化がないため賑わいが生まれにくい
- ⑤まちなかの活性化につながらない

## リノベーションまちづくり

- ①事業者が改修を行い綺麗になる
- ②固定資産税相当額の家賃が得られる
- ③まちなみが綺麗になる
- ④まちに新しいお店ができ、賑わいが生まれる
- ⑤まちなかが活性化する

## 空き物件の活用方法

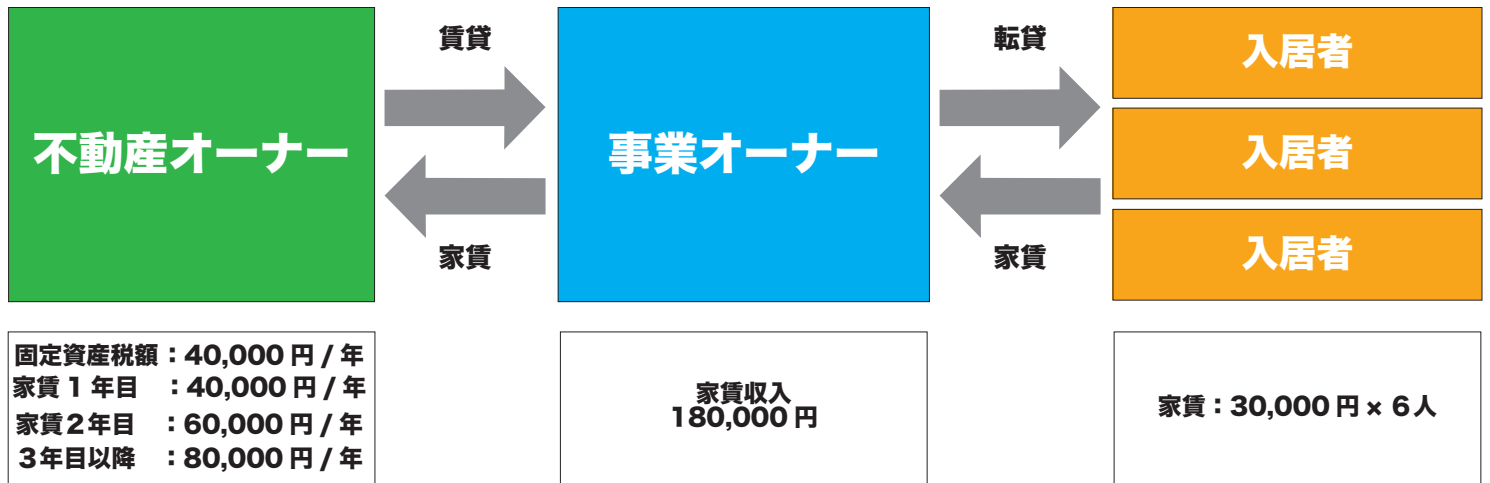
空き物件をお持ちで活用方法にお困りの不動産オーナーの方がおられましたら、現状の不動産のままでお貸しいただけないでしょうか。事業オーナーが自ら投資、改装費を負担し、暫定的な利活用と運用を行います。



## リノベーション事業支出の考え方

リノベーション事業では、リスクを抑えた小さな投資を積み重ねていきます。事業者オーナーが不動産オーナーをサポートしながら、「まちのため」にエリアの価値向上につながるのか、投資回収が見込めるのかなどを考慮して事業計画を組み立てます。事業の成功には、概ね3年以内で初期投資を回収する投資計画を立てることが重要です。

### 事業期間6カ年の場合の例



### 投資金額の考え方

家賃収入	18 万円 / 月
年間収入	216 万円
年間支出	家賃
家賃 1 年目	40,000 円 / 年
家賃 2 年目	60,000 円 / 年
3 年目以降	80,000 円 / 年
年間粗利 (1 年目)	212 万円
年間粗利 (2 年目)	210 万円
年間粗利 (3 年目~)	208 万円
3 年間で投資回収する場合	
投資可能額 : 630 万円	

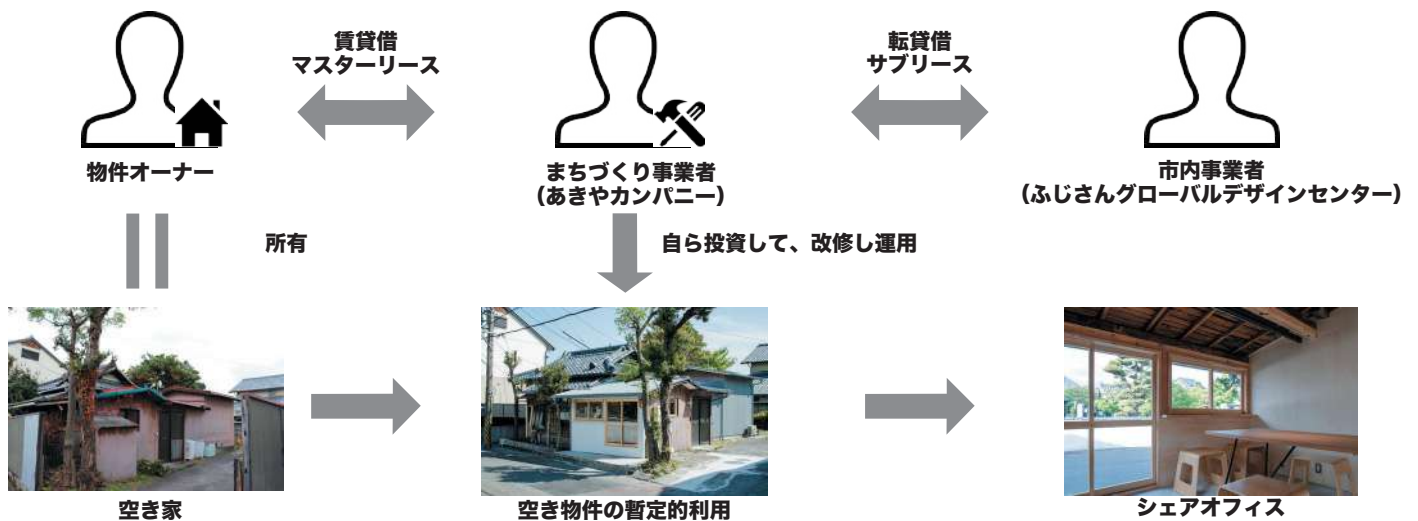
## 島田市でのリノベーション事例

### シェアスペース6丁目

もともと、料亭の離れとして建てられた平家が、長い間資材を保管する倉庫として利用されてきました。今回のリノベーションでは崩れかかっていた瓦を修繕、床と壁を解体し土間スペースにして天井が低く窮屈だった室内を開放的にしました。現在は、シェアオフィスとして利用しており、地域の方々が活動されるシェアスペースとしても利用できます。



#### 事業スキーム



#### 物件オーナー：大石さま



##### Q 1：まちづくりに協力するきっかけを教えてください。

A：自分たちではどうしようか困っていた物件でして、どうするかを思案していたときにリノベーションまちづくりのお話を聞きましてお任せすることになりました。

##### Q 2：リノベーションされた物件をご覧になってどのように感じましたか？

A：正直驚きましたし、びっくりしました。古くなり壊すもの、捨てるものと思っていたこの物件がリノベーションされてすごいなど。この時代と共に、使い捨ての時代からこんなに大きな建物まで直してこうという別の時代に入っていたんだと驚いたというのが一番です。

##### Q 3：物件をもって困っている人へアドバイスありますか？

A：壊れた物件が残っていて周りの方へも迷惑がかかっているのではないかと心苦しかったのが、手助けしていただきキレイになって、まちづくりに少しでも貢献できているのかなと思えるようになりました。多くの方が「この建物が？」と思われるかもしれませんが、専門家の人にはゆだねると見違えるようになるのでお任せしてみるのはいかがでしょうか？

## 他市でのリノベーション事例

### comichi かわらぐち

福岡県北九州市の小倉駅からモノレールで3駅、徒歩5分の場所に、築52年の10軒長屋をリノベーションした「comichi かわらぐち」があります。リノベーションをする前は、薄暗く、開いているお店は10軒中1軒でした。今では10軒の店舗が入っており、女性の働き方を応援する集合型ショップとして子育て世代の女性が輝く場所となっています。



### 事業スキーム



### アカリ

福島県国見町にある10数年間有効に使われていなかった元倉庫を複合施設「Co-working & Co-learning Space アカリ」としてリノベーションした事例。1階はコミュニティスペース、図書館、イタリアンレストラン、ベビースペースなどを併設しており、2階にはシェアオフィスとスタジオがあります。現在シェアオフィスは満室で新規の問い合わせがあり多くのニーズがあります。



### 事業スキーム



## それぞれのエリアのビジョン

### シェアスペース6丁目・まとまり広場



空き地が子ども達の遊び場や、高齢者の憩いの場となっているまち。  
住む・働く・遊ぶが一体となったまち。

### 校外学習スペース・地域農園



空き家と空き家の間が広場のように地域の庭として開いたまち。  
島田商業高校などの学生たちがフィールドワークをできる場所。

## こども食堂



空き家をリノベーションし、子育て世代やエリアで働く20代が住むまち。  
本通りに面した空き家を活用するコンテンツが溢れ賑わうまち。

## 芝生広場・月1マルシェ



車の通れない細い入り組んだ路地を、そのまま活かして、空き地をイベント広場として活用する。

## 空き家にかかる税金について

使っていない空き家を所有している方や将来に実家が空き家になる可能性を考えなければならない方が増えてきています。空き家のままでも大きな問題はないと思われるかもしれませんが、空き家で起きた火災や倒壊などのトラブルの責任は所有者が負うものであり、放置するのは大きなリスクが伴います。

空き家は社会問題になるほど増えており、行政による新たな対策も打ち出されるようになりました。ここでは2014年11月27日に制定された「空家等対策の推進に関する特別措置法（空家対策特別措置法）以下、空き家法」に基づき、空き家にかかる税金についてご紹介します。

## 空き家でも税金がかかる

不動産を所有していると税金がかかります。人が住んでいない「空き家」も例外ではなく「固定資産税」と「都市計画税」が発生します。各市区町村が税額を計算し、不動産の所有者に納税額を通知します。計算方法は次の通りです。

### 固定資産税の計算方法

課税標準額（固定資産税評価額※）× 1.4%（標準税率）

### 都市計画税の計算方法

課税標準額（固定資産税評価額※）× 最高0.3%（制限税率）

※固定資産税評価額

固定資産税・都市計画税、不動産取得税、登録免許税の計算の基となる評価額のこと。3年に1度の見直し（「評価替え」と言います）があり、直近では2018年に評価替えが行われました。1994年度評価額以降、公示価格の70%の水準になるように調整されています。

## 固定資産税の計算方法について

固定資産税・都市計画税ですが、「固定資産税等の住宅用地特例」という制度により、税金が安くなります。「住宅用地特例」の条件は「住宅が建っていること」ですので、空き家もこの軽減措置の対象となります。

### ■固定資産税

	区分	特例率	固定資産税の計算方法
小規模住宅用地	住宅やアパート等の敷地で200m <sup>2</sup> 以下の部分	1/6	固定資産税評価額 × 1/6（特例率） × 1.4%（標準税率）
一般住宅用地	住宅やアパート等の敷地で200m <sup>2</sup> 以上の部分	1/3	固定資産税評価額 × 1/3（特例率） × 1.4%（標準税率）

### ■都市計画税

	区分	特例率	固定資産税の計算方法
小規模住宅用地	住宅やアパート等の敷地で200m <sup>2</sup> 以下の部分	1/3	固定資産税評価額 × 1/3（特例率） × 0.3%（標準税率）
一般住宅用地	住宅やアパート等の敷地で200m <sup>2</sup> 以上の部分	2/3	固定資産税評価額 × 2/3（特例率） × 0.3%（標準税率）

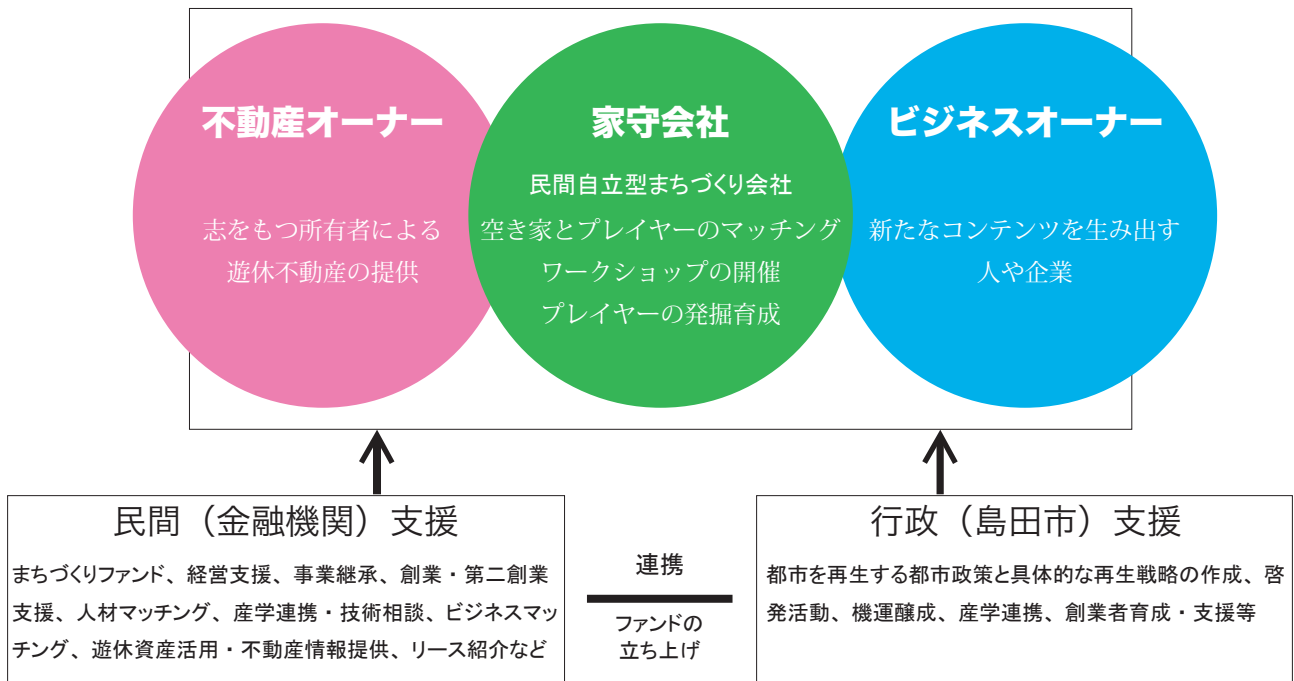
空き家の特例を適用するためには適切な管理が求められます。また、更地にしてしまうと特例は適用されません。更地にすると建物の固定資産税は無くなりますが、固定資産税の総額は増えます。

建物を解体して更地にすることで「固定資産税等の住宅用地特例」が適用されなくなります。すると土地にかかる税金の特例率が無くなります。その結果、固定資産税の総額が増えてしまうのです。



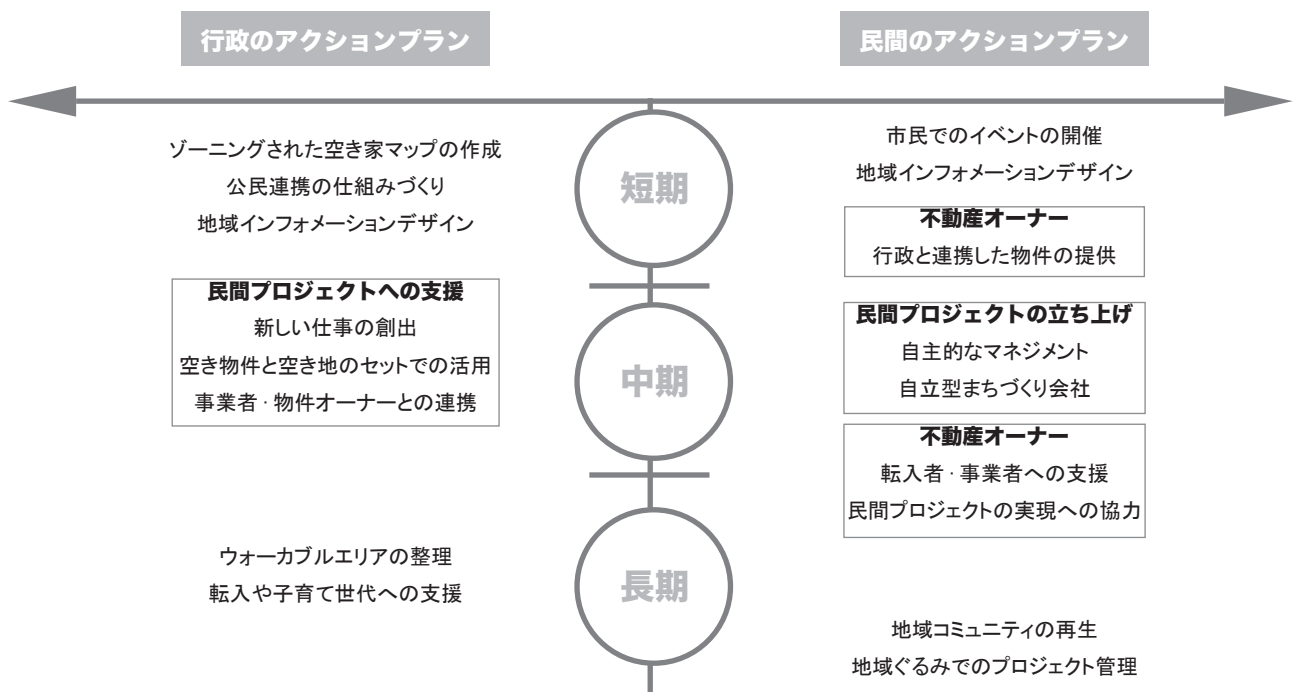
# リノベーションまちづくりの体制

民間自立型のまちづくり会社である「家守(やもり)会社」を中心に、不動産オーナー、ビジネスオーナー、民間金融機関や島田市と連携し、遊休不動産や公共空間のリノベーションを通じてコンテンツを生み出していきます。

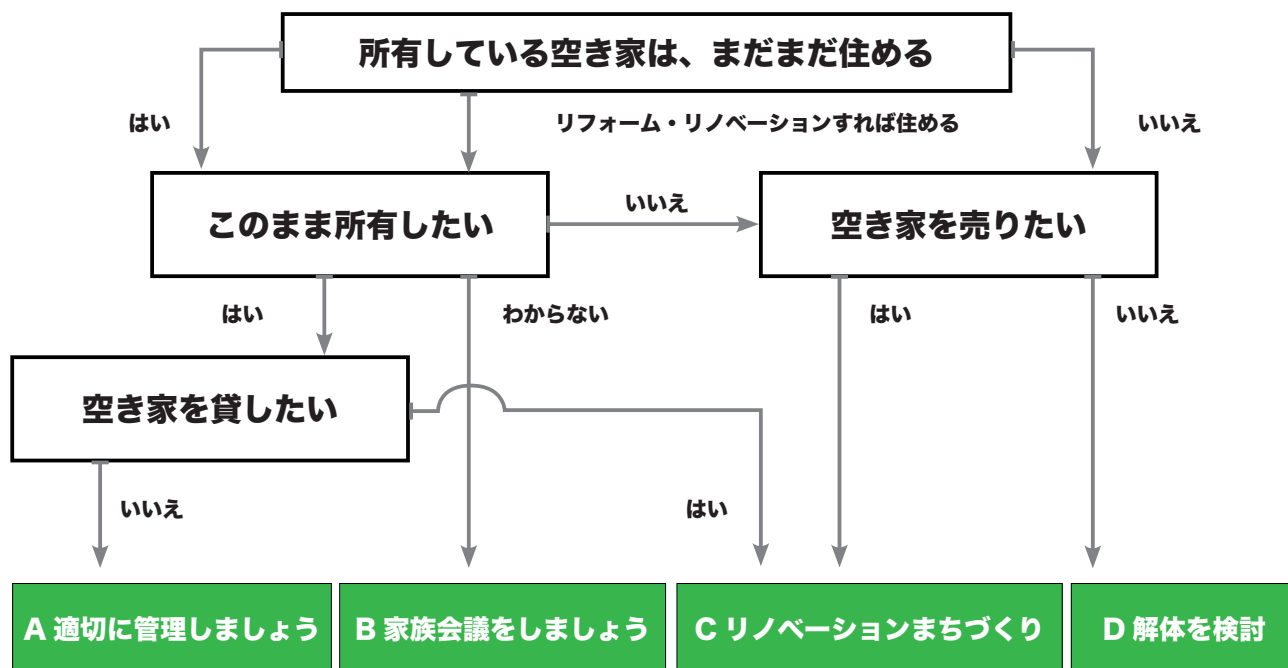


# リノベーションまちづくりのスケジュール

令和3年から令和6年の4年間にそれぞれの役割に応じて活動をすることで、まち全体が一体となって島田らしいリノベーションまちづくりを継続的に進めていきます。



## 家の将来を考える



### A: 適切に管理しましょう

空き家を残したい場合は、家が傷まないように適切に管理しましょう。

### B: 家族会議をしましょう

今ある空き家のこと、住んでいる家の将来のこと、ご家族で話し合いをされていますか？  
親世代と子世代、兄弟間でも思いが違う場合があります。空き家のことで悩まないためにも  
ご家族でしっかり話をされることをおすすめします。

### C: リノベーションまちづくり

空き家を貸したい・売りたい場合は、一度お話を聞かせていただけませんか？  
リノベーションまちづくりの手法で、空き家を暫定的に利用して島田のまちを一緒によくしませんか？

### D: 解体を検討

大規模な修繕をしないと住めない場合や、立地や接道などを理由に空き家バンクへの登録が難しい場合は、  
早めの解体を検討しましょう。

## お問い合わせ

- ・リノベーションまちづくり全般に関すること  
商工課 TEL : 0547-36-7164
- ・空き家全般に関すること  
建築住宅課 TEL : 0547-36-7193
- ・起業に関すること  
産業支援センター「おびサポ」 TEL : 0547-54-5760

島田市リノベーションまちづくり  
2022年3月31日 発行  
発行者 島田市 商工課  
イラスト オノタツヤ  
デザイン らいおん建築事務所  
発行所 〒427-8501  
静岡県島田市中央町1-1  
島田市役所 商工課  
電話 0547-36-7164

