

遊休不動産を創造的に活用するためのガイドブック

創造的に活用するためのガイドブック

# 芸術

REAL

# 不

# 動産

文化芸術創造都市

横浜

不動産オーナーさまへ

## はじめに

この冊子は、遊休不動産の魅力を再発見し、創造性を生かした新たな活用手法を紹介するものです。

横浜市では、文化芸術創造都市（クリエイティブ・シティ）の理念を掲げて、その担い手であるアーティスト・クリエイターの集積によるまちの活性化に取り組んでいます。この一環として、主に関内・関外地区の遊休不動産のオーナーの方々とは協働し、民設民営型の活動拠点を創出する芸術不動産事業を進めています。

遊休不動産を効果的に活用するための再生手法については、画一的な機能回復の改修「Re+Form」から、新たな魅力を加えて価値を再構築させる「Re+Innovation」へと変化してきています。イノベーションは既成概念の掛け合わせから生まれるといわれています。例えば、「コインランドリー×カフェ」、「本屋×宿泊」など、ユニークなコンテンツを組み合わせた魅力的な活用事例が増えてきています。

横浜でも、「不動産×クリエイター」として、入居クリエイターに室内空間の再生をゆだね、自由なリノベーションにより部屋の価値を向上させた事例や、感性豊かなアーティストとコラボレーションすることにより、「ホステル×アート」で再生した事例もでてきています。また、「不動産×まちの記憶」として、建物の歴史的魅力を掘り起こすため、横浜固有の戦後建築遺産である「防火帯建築（都市の防火を目的に建てられた不燃建築物）」をクリエイターと協働で創造性を生かして活用している事例もあります。

関内・関外地区は、みなとみらい21地区の未来志向のイメージとは異なり、開港以来の趣のある雰囲気や異国情緒漂うイメージがあり、港が望める環境が感度の高い人々から根強い人気があります。エリアの潜在的な価値に着目し、既存ストックをいかに創造的に活用するか「不動産×クリエイティブ」。これからはそんな時代です。

これらの事例が、遊休不動産の活用を検討されている方への一助となれば幸いです。

## CONTENTS

はじめに	2
関内・関外地区を取り巻く環境と地区の特性	3
関内・関外地区のまちづくり	5
芸術不動産の取り組み	7
芸術不動産マップ	9
クリエイターとのつながりによる活用事例	11
一括借り上げ型での活用事例	13
DIY型での活用事例	15
様々な不動産の創造的活用事例	17
拡張する不動産の価値	19
支援制度等のご紹介	21

# 関内・関外地区を取り巻く環境と地区の特性

関内・関外地区は、安政6（1859）年の開港以来、国際港都として経済・文化活動、歴史を積み重ねてきた横浜の都心臨海部の中心に位置する地域です。昭和40（1965）年から行われてきた都心部強化事業により、横浜駅周辺地区、みなとみらい21地区、関内・関外地区の3地区を骨格として形成された都心臨海部の都市構造は現在も継承されています。いまそれぞれの地区では、大規模複合開発や、多くの企業誘致、公共施設等の再編整備等、様々なプロジェクトが推進されています。そこで生み出される新たな人の流れを受け止める、都心臨海部の一体的な発展が今後大切になります。

## 変わりつつある都心臨海部

横浜の都心臨海部では、概ね令和7（2025）年頃を一つの目標年次として多くの大規模開発等が進行し、ここ数年の間にも地域の環境は大きく変化していきます。

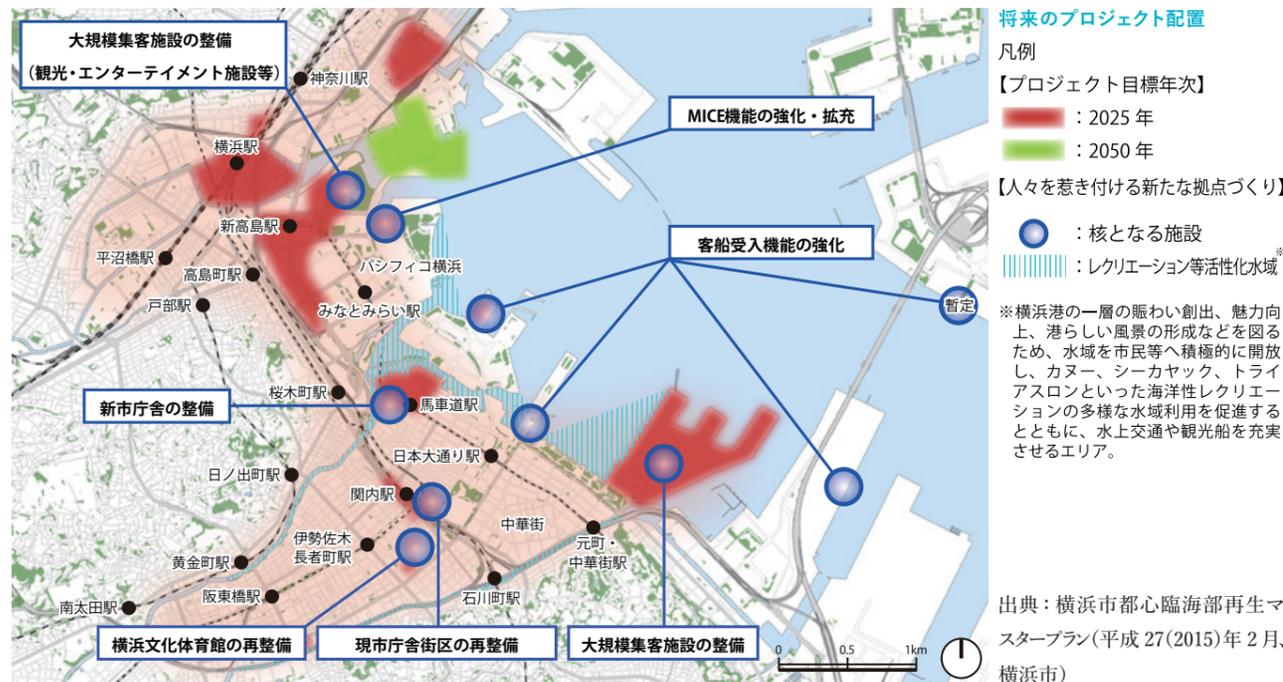
横浜駅周辺地区では、平成21（2009）年に「エキサイトよこはま22」が策定されました。令和2（2020）年にJR横浜タワーがしゅん工し、横浜駅きた西口鶴屋地区においては、再開発事業を進めています。また、企業や団体、行政が連携し、エリアマネジメントに取り組むなど、多様なまちづくりが進められています。

みなとみらい21地区は、令和3（2021）年12月現在で、宅地面積約87haのうち本格利用（建設中、計画中を含む）の開発進捗率は約91%となっており、近年では、株式会社資生堂や株式会社村田製作所、ソニーイメージングプロダクツ & ソリューションズ株式会社といった研究開発拠点や、ぴあアリーナMM、Kアリーナ横浜といった音楽アリー

ナ施設の集積が進んでいます。市民が憩い親しめるウォーターフロント空間の創出や、業務・商業・国際交流などの機能の集積・拡大が今後も継続的に進展し、地区整備の目的である、「横浜駅周辺と関内・関外地区を合わせた都心の一体化」が着実に進められていきます。

関内・関外地区は歴史ある中心市街地として発展してきたことに加え、横浜の個性ある街並みや新たな文化を創出してきた都市デザインや文化芸術創造都市など、先進的な既成市街地のまちづくりが実践されてきた地区でもあります。近年は旧市庁舎街区をはじめとする関内駅周辺地区の再整備や、新市庁舎、ホテル、マンション等が整備された北仲通地区の開発など、新たなまちづくりのプロジェクトが進行し、これらに合わせた地区の活性化が期待されています。

洗練された街並みや景観、歴史性や街のブランド力、交通利便性の高さ等を強みとして、都心臨海部は、今後も都市のポテンシャルを高めていくことが期待されます。



## 関内・関外地区が持つエリアの価値

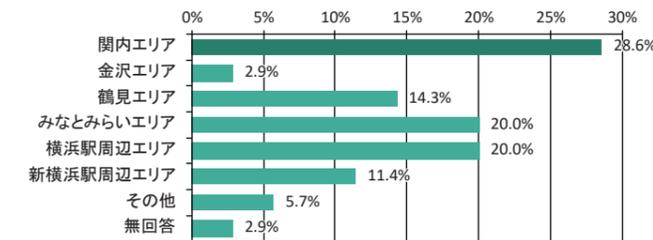
関内・関外地区は、歴史・文化、街の環境、集積する企業や集まる人等、都心臨海部においても特に多様性が高く、特色のある市街地となっています。

### ● 市内最大の企業集積を形成する環境

業務地域としての関内・関外地区は、平成26（2014）年時点で事業所数約1.2万事業所、従業者数約16.8万人という市内で最大の企業集積を形成しています。

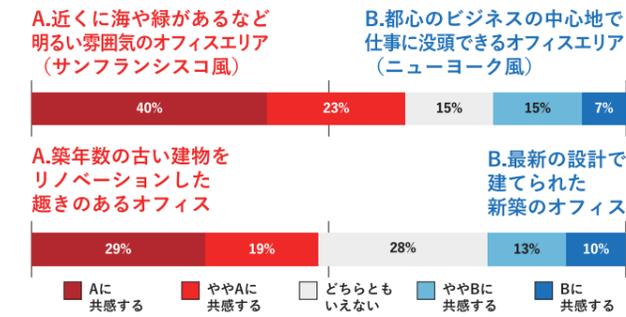
我が国の企業の99%は中小企業ですが、横浜駅周辺地区、みなとみらい21地区の大規模ビルだけでは、それら中小企業のオフィスビル需要に応えていくことはできません。つまり、関内・関外地区は、中小企業が立地する際の受け皿としての役割を担っているわけです。

インキュベーション施設利用者が横浜市内で移転を希望するエリア (N=35、複数回答)



※横浜市内及び東京都内のインキュベーション施設の利用者72件（横浜51件、東京21件）の内、移転先として希望するエリアとして横浜市を選んだ35件の回答。  
 出典：インキュベーション施設に関する調査(平成28(2016)年2月、経済局)

### ベンチャー企業が求める職場の環境 (N=122)



※全国1,600社以上のベンチャー企業を対象に行った、ベンチャー企業の意識調査。上記グラフはベンチャー企業経営者が求める職場の環境についての有効回答122件の集計結果。  
 出典：ベンチャー企業集積調査(平成29(2017)年2月、経済局)

特にインキュベーション施設利用者は、市内では関内エリアへの立地を希望する傾向があるという調査結果が出ています。またベンチャー企業は、近くに海や緑がある環境や、古い建物をリノベーションした趣あるオフィスを嗜好する調査結果もあり、関内・関外地区は、ベンチャー企業に選ばれるポテンシャルを有していると言えます。

### ● 個性的で多様な魅力がある街の環境

関内・関外地区には、馬車道、伊勢佐木町、野毛、元町、中華街等、地区の中でも全く特性の異なる様々な魅力のある街が歩いて移動できる範囲にコンパクトに集まっています。また居住機能も関内・関外地区に近接または地区内の業務・商業機能と複合し、職住近接志向に対応した生活環境も形成されています。こうした多様な地区の個性や、複合的な市街地環境は、地区の特徴を際立たせる大きな要素です。

従来のオフィスビル市場においては、駅に近いことと賃料が割安であることという2つの条件が、物件の商品価値を決める重要な要件でした。しかし近年、企業は、自社のブランド力強化及び人材確保のためのリクルート戦略として、オフィスの内部環境やワーカーの福利厚生となる周辺環境（周辺に飲食店やジム、診療所がある、職住近接が実現できる等）など、働く場の環境を重要な経営資源の一つとして捉えており、オフィス立地の検討に新しい価値が求められるようになってきています。こうした企業の新しいオフィス立地需要に応えることができる貴重な環境が、関内・関外地区に備えられていると言えます。

## 不動産ストック活用の重要性

横浜の都市環境は今後約10年の内に大きく変化していくでしょう。そうした中でも関内・関外地区は、横浜駅周辺地区やみなとみらい21地区と共存共栄のもと、横浜の経済・文化をけん引していく都心臨海部の重要な中心市街地の一つであり続けることに変わりはありません。

その関内・関外地区の個性を支える重要な資源は中小の不動産です。中小の不動産が多く存在するからこそ、そこに多様な人が集まり、多様な賑わいが生まれます。また、知識経済への転換が進む中で、イノベーションの環境として、常に新しいモノ、コトを受け入れ、生み出す場として、中小不動産の役割は大変重要です。

関内・関外地区の中小の業務ビルの多くは老朽化が進行しており、その不動産ストック活用は避けて通ることができない重要な課題です。しかし課題であることと同時に、地区を取り巻く環境変化や、社会環境変化の中では、関内・関外地区の不動産ストック活用のポテンシャルは高まっていると言えます。関内・関外地区に不動産ストックが存在する意義、中小の不動産だからこそえられるニーズは何かを見出していくことが、これからの関内・関外地区の未来を創っていくのです。

# 関内・関外地区のまちづくり

横浜の都心臨海部では平成12(2000)年頃から、赤レンガ倉庫等をはじめとする歴史的建造物等の「活用」が活発に行われるようになりました。旧第一銀行、旧富士銀行、旧関東財務局・労働基準局施設など、多くの歴史的建造物が公民連携により活用されてきた他、横浜市の実組に呼応しながら、北仲BRICK&北仲WHITE、万国橋SOKOなどが、民間が主体となって創造的に活用されてきました。これら歴史的建造物等の活用は平成16(2004)年から本格的に始まった文化芸術創造都市施策と密接に関わっています。ここでは、関内・関外地区で進められている近年のまちづくりの実組を紹介します。

## 文化芸術創造都市施策

2000年代前半当時、横浜の関内・関外地区ではオフィス供給量の増大による空室率の高まりや、横浜の街並みを形成している歴史的建造物等の消失、業務・商業機能の衰退が危惧される状況にありました。これに対し、横浜市では「文化芸術創造都市-クリエイティブシティ・ヨコハマの形成に向けた提言」(平成16(2004)年)を受け、「文化芸術振興」や「経済振興」といったソフト施策と、「まちづくり」などのハード施策を一体的に取り組み、文化、経済の両面から都市の活力を高め、都市の魅力を取り戻し、市民にとって誇れるまち、国内外から「選ばれる都市」として持続的に発展していくことを目指す「文化芸術創造都市施策」を進めてきました。

この文化芸術創造都市施策では、横浜の最大の強みである「港を囲む独自の歴史や文化」をもつまちの環境と、芸術や文化の持つ「創造性」を生かす、「創造界隈の形成」を民間との協働で進めています。これにより、都心臨海部の歴史的建造物や倉庫の活用、空きオフィスの活用や公共空間等の有効活用が行われてきました。



旧第一銀行横浜支店

## 歴史的建造物等の活用

### ● 旧第一銀行横浜支店

旧第一銀行横浜支店は、昭和4(1929)年に建設された歴史的建造物を創造界隈拠点として初めて活用した先駆けの場で、平成16(2004)年に「BankART1929 Yokohama」としてスタート。その後、「ヨコハマ創造都市センター」、「YCCヨコハマ創造都市センター」、「BankART Temporary」としての活用が行われました。令和4年(2022)度以降の再開に向けて、新たな活用事業者の選考準備が進められています。

### ● BankART1929 (文化芸術創造発信拠点)

平成17(2005)年から創造都市施策をリードしてきたBankART Studio NYK(日本郵船横浜海岸通倉庫)が活用終了したことに伴い、その機能の一部を継承する分散型の拠点。アーティスト・イン・レジデンスを中心とした様々な創造的活動をBankART Station(新高島駅地下倉庫)と復元された帝蚕倉庫の一部を活用したBankART KAIKOから発信しています。

### ● THE BAYS

THE BAYSは、昭和3(1928)年に建設された「旧関東財務局横浜財務事務所(市指定有形文化財)」を、スポーツ×クリエイティブをテーマに新たな産業の創出を実現していくプラットフォームとして活用する拠点です。



BankART KAIKO



THE BAYS(旧関東財務局)



急な坂スタジオ(旧老松会館)



象の鼻テラス



初黄・日ノ出町地区

### ● 急な坂スタジオ

旧老松会館を活用した舞台芸術の創造拠点です。演劇やダンスなどの稽古場としてスタジオやホールがあるほか、アーティストへの助言やサポートも行っています。

### ● 象の鼻テラス

横浜開港の地「象の鼻地区」に整備された無料休憩施設です。日常的なアート作品展示、音楽・ダンス・演劇等のパフォーマンスや映像上映、シンポジウムや講演など、文化芸術や観光交流の様々な事業を行っています。

### ● 初黄・日ノ出町地区 (地域再生まちづくり)

かつて違法な店舗が立地していた初黄・日ノ出町地区の再生の実組。アートフェスティバル「黄金町バザール」の開催や、高架下スタジオ及び周辺の空き店舗等をアーティスト等の制作滞在や発表の場として活用する等、アートを生かした地域の活性化に取り組んでいます。

## 創造的産業の振興

### ● 創造的産業とは

創造的産業とは、文化の創造性や、最先端の技術など、作家や職人個人の技能や才能、プロフェッショナル的な知識を基にした労働・活動を通して、新たな価値や雇用を生み出す産業分野です。創造的産業は、今後、生産高や雇用規模を増やし、都市における経済をけん引する主要な産業となっていくと期待されています。

関内地区においても、平成17(2005)年に北仲通北地区において古い建造物を活用し、50組を超えるアーティストやクリエイターが集まった「北仲BRICK&北仲WHITE」や、物流倉庫のリノベーションによりクリエイターの事務所、教育機関が入居した、「創造空間万国橋SOKO」などが、民間の施設としてオープンするなど、創造的産業の集積が進みました。横浜市では、創造界隈の形成の一環として、この創造的産業の活性化を促進するための実組を進めています。

### ● アーティスト・クリエイターの集積促進

関内・関外地区では民間の空きオフィスや倉庫等を民設民営型でアーティスト・クリエイターのスタジオやアトリエ、ギャラリーなどに転用する、芸術不動産事業を進めています。

平成22(2010)~26(2014)年度に実施された芸術不動産リノベーション助成では民間の空きビルオーナーに対し、リノベーション費用の一部を助成することで、8件の拠点が整備されました。また、平成17(2005)年度から令和2(2020)年度まで行われた事務所等開設支援助成は、アーティストやクリエイターが物件を賃借して、スタジオやアトリエ、事務所等を開設する際の家賃等を助成するもので、これまで146件の助成が行われ、多くの事務所開設を実現してきました。



mass x mass 関内フューチャーセンターにおける起業セミナー

アーティストなどの文化芸術に関連する職種のみならず、革新的なアイデアや技術をもとに、創造的で新しいサービスやビジネスを展開するベンチャー企業も、広義の創造的産業に含まれ、横浜の経済活力の源として、その期待は高まっています。横浜市においては、社会起業家やITベンチャー等が集まるmass x mass 関内フューチャーセンターの整備・運営など、ベンチャー企業支援が進められてきました。さらに、横浜が新たなビジネスの発信地となっていくよう、イノベーションが創出される横浜独自のビジネスエリアの環境づくりを目指し、ベンチャー企業の誘致や、交流機会の創出などを今後も進めていきます。

## 関内・関外地区が目指すまちづくり

### ● 公民連携による都市環境づくりの展開

このように関内・関外地区においては、文化芸術創造都市施策をはじめ、アーティスト・クリエイターや、ベンチャー企業の誘致・支援を進めるなど、公民連携によるまちづくりを進めています。特に関内・関外地区は、中小のビルが多く、市内でも一番の企業集積を誇っています。今後も、こうした地区の環境づくりを進める上では、これらのビルオーナー等と連携のもと、民間の主体的な参画を得ながら、まちづくりの実組を進めていくことが求められます。

# 芸術不動産の取り組み

これまでの芸術不動産は、文化芸術創造都市施策の拠点整備と連携して、民間ストックを活用したアーティストのアトリエや、クリエイターの仕事を整備してきました。そのアーティスト、クリエイターが積極的に関与することにより、不動産の創造的活用が始まっています。

最近では、この地域が創造的な活動に関心を持つ人たちが暮らす街「創造的なネイバーフッド」となることにも目を向けはじめています。歴史的風情をもつ建物が生む雰囲気や大事にしながら、地域ブランディングをはかります。

## これまでの芸術不動産

### ● 民設民営ではじまった芸術不動産

文化芸術創造都市施策により生み出された公設民営拠点に呼応するように、民間不動産でも新しい動きが出てきました。その大きなきっかけは北仲 BRICK & 北仲 WHITE です。森ビル株式会社の再開発計画地内にあった二つの建物を、時限的に、低家賃で、アーティスト・クリエイターのための制作の場という用途限定で、森ビル自体が貸し出すというプロジェクトです。横浜市とBankART1929とが連携し、平成17(2005)年5月から平成18(2006)年10月まで55組のアーティスト・クリエイターが入居しました。



写真: 鈴木理策、提供: BankART1929

北仲 BRICK & 北仲 WHITE

### ● 公民連携でアーティスト・クリエイターを集める

北仲 BRICK & 北仲 WHITE 終了後も、集まったアーティスト・クリエイターの多くはその周辺に拠点を構え続けました。この状況を受け、横浜市も「アーティスト・クリエイターのための事務所等開設支援助成」「芸術不動産リノベーション助成」「不動産オーナーとアーティスト・クリエイターのマッチング」などの支援を展開しました。こうして、使われていない状態の不動産を、低廉な家賃でアーティストやクリエイターが借り受け、セルフビルドなどにより空間を再生し、活用していく事例が、部屋単位、フロア単位、建物単位で少しずつ増えていきました。2021年の時点で9・10ページの地図のように拠点や事務所が集積しています。

### ● 不動産の創造的活用へ

最近では、暮らす人が自分で内装しても良い賃貸住居、日々の生活を豊かにするジャム工場、発達に課題を持つ高校生のための療育センター、保育施設などが、アーティストやクリエイターが不動産に積極的に関与することで実現してきています。



提供: 古市久美子建築設計事務所

多様なテナントの入居により創造的活用を進める森生ビル

## これからの芸術不動産

### ● 創造的な地域=ネイバーフッドへ

10年を超える活動を経て、集積したアーティスト・クリエイターはまちに定着してきています。これからは、より幅広く、創造的な活動に関心を持つ人たちが楽しく過ごせる地域=「創造的なネイバーフッド」となることを目指します。



関内外 OPEN! で道路を活用している様子

### ● 地域の印象が生み出す価値

関内外 OPEN! での道路の活用など、イベントなどを通して、創造的な印象の発信は始まっています。創造的なネイバーフッドをつくるためには、街や建物の雰囲気も大切です。創造的な地域として明確な印象をもつことは、地域のブランディングにもつながります。それは、その地域にある不動産に、新たな価値を与えることにもなるわけです。

## 歴史的風情を生かす

### ● 既にある建物が雰囲気をつくる

この地域には歴史的な風情をもった建物などが少なくありません。地域特有の価値の一つです。こういった既存の価値を生かすことが、創造的な印象をつくるためには効果的です。歴史を重ねてきた建物が丁寧に活用されている様子は、創造的なことに関心のある人たちによる活動の結果として映るからです。



建物がつくる歴史的風情

### ● 防火帯建築を生かす

歴史的な背景などから、関内を中心にたくさんの防火帯建築が残っています。当時の面影を残しているものも多く、この地域に特有の風景をつくっています。一方で、上の方の階では使われていない部屋もあるようです。アーティストやクリエイターのなかには、多少の不便さがあったとしても、こういった雰囲気の中で過ごしたいと思う人もたくさんいます。こういったスペースを有効に活用することで、歴史を感じさせながら活気のある、創造的な地域性を強めることができるのです。

### ● 色々な生かし方

竣工後、長い時間がたった建物では、耐震性能の不足、設備の老朽化や屋根防水の劣化などが活用する上での課題となります。対応策にはいろいろなやり方があるので、それぞれの建物に適した方法を見つけることが大切です。

11ページからは、関内エリアにおける最近の実践例を紹介しながら、それらの対応策をみていきます。

## COLUMN: 防火帯建築ってなに?

全国に防火建築帯とよばれるエリアがあります。耐火性の高い建物が並ぶゾーンの中で、都市火災での延焼を防ぐために設けられました。新聞で防火帯建築と取り上げられたこともあり、横浜ではそこに建つ建物を防火帯建築と呼ぶことが増えたようです。それらの建物が、中庭型の配置やモダンな外観など、共通した形式や印象をもっているからでしょうか。芸術不動産の活動でも「防火帯建築」という呼び方を用いています。



横長の窓と足元のスリット窓が水平方向を印象づけている住吉町新井ビル



今も現役で稼働中の県公社が手がけた第1号の防火帯建築 井三ビル

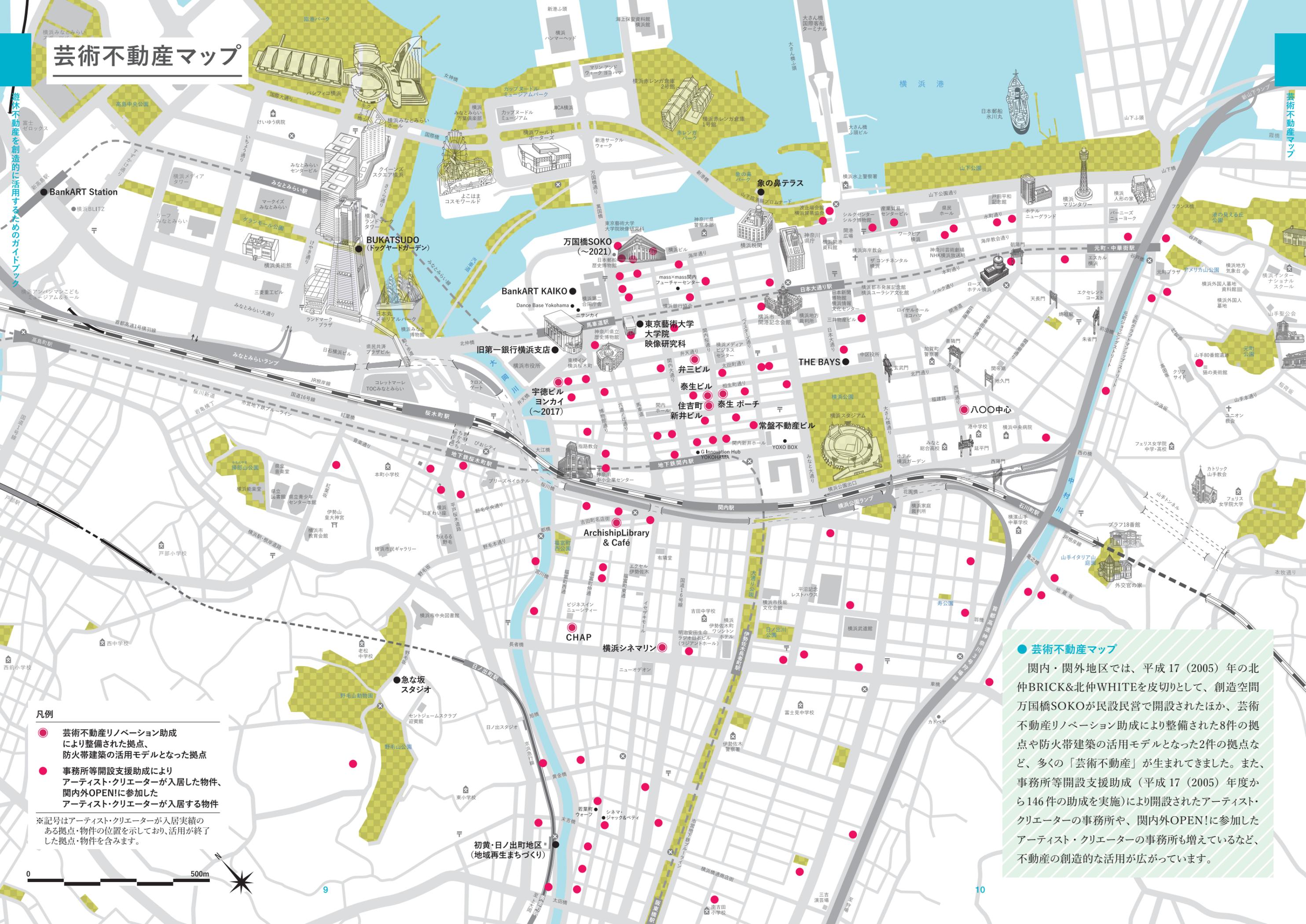


当時横浜初の建築協定に従い歩道上に作られたひさがし今も残る 二楽ビル

# 芸術不動産マップ

芸術不動産マップ

遊休不動産を創造的に活用するためのガイドブック



- 凡例**
- 芸術不動産リノベーション助成により整備された拠点、防火帯建築の活用モデルとなった拠点
  - 事務所等開設支援助成によりアーティスト・クリエイターが入居した物件、関内外OPEN!に参加したアーティスト・クリエイターが入居する物件

※記号はアーティスト・クリエイターが入居実績のある拠点・物件の位置を示しており、活用が終了した拠点・物件を含みます。

**● 芸術不動産マップ**

関内・関外地区では、平成 17 (2005) 年の北仲BRICK&北仲WHITEを皮切りとして、創造空間万国橋SOKOが民設民営で開設されたほか、芸術不動産リノベーション助成により整備された8件の拠点や防火帯建築の活用モデルとなった2件の拠点など、多くの「芸術不動産」が生まれてきました。また、事務所等開設支援助成(平成 17 (2005) 年度から146件の助成を実施)により開設されたアーティスト・クリエイターの事務所や、関内外OPEN!に参加したアーティスト・クリエイターの事務所も増えているなど、不動産の創造的な活用が広がっています。



# クリエイターとのつながりによる活用事例

アーティストやクリエイターに部屋を貸して、不動産を創造的に活用すると言われても、何をどうしたら良いかわからないというオーナーがほとんどだと思います。ここでは、オーナー自らがアーティスト・クリエイターのネットワークにつながっていき、彼らのことを理解しながら、時には協力し合って所有物件の付加価値向上を目指した事例を紹介します。株式会社泰有社は1棟の既存ストック再生からスタートして、現在は新たに2棟の既存ストックを購入し、活用を進めています。通常のテナント募集などをしなくても、SNSなどの情報発信に加え口コミなどで空室が埋まっていきます。立地、面積、家賃で決まる通常の不動産リーシングとは違った新しい動きを実現しています。

## 発想の転換とつながりが成功の鍵

駅からの距離、面積、家賃、設備内容などで決まる、通常の不動産リーシングでは入居者がつきにくい物件を動かしていくには、人のつながりを含めた地域のポテンシャルを改めて見直し、それに基づきリーシングの仕方を大胆に見直すことが成功の鍵です。その際にはあえて今まで入居者がつきづらかったところから、リーシングしていくといった発想の転換が有効です。

## 泰有社の試み

### ● アーティスト・クリエイターのネットワークにつながり、人間関係を築く

株式会社泰有社（横浜市南区）は収益率が高い満室物件を大小含めて9棟（都内3棟、弘明寺3棟、関内3棟）所有していましたが、リーマンショック後に空室率が高まり、物件取得から所有ビルの付加価値向上への注力に舵を切りました。

特に空室が多かった関内の「泰生ビル」は、当初から所有していた正面から見て左半分と右半分とでオーナーが分かれていて、売却の話なども進めにくかったため、持ち分の空室をいかに埋めるか頭を悩ませていましたが、偶然インターネットで見つけた「芸術不動産」というキーワードが気になり、相談窓口のアーツコミッション・ヨコハマ（以下 ACY : <https://acy.yafjp.org>）を訪ねます。

ACYからは、アーティスト・クリエイターを誘致すれば助成金を受けられます、というアドバイスと共にヨコハマ経済新聞の杉浦裕樹さんを紹介されます。当時、泰有社はアーティスト・クリエイターの誘致と言われてもよく理解できない状況でしたが、そのネットワークに顔が利く杉浦さんのシェアオフィス「さくら WORKS <関内>」が泰生ビルに入居したことで、そこから短期間でいろいろなアーティスト・クリエイターとのつながりができ、自然に物件への問い合わせが増え、間も無く空室はすべて埋まりました。



クリエイターのオフィスとして活用される泰生ビルの1室

### ● 成功体験を周りに広げる

満室稼働に入ったところで、18室が空いていた泰生ビルの右側のオーナーにアーティストやクリエイターへの賃貸を薦めたところ、最初は断られますが、その後、オーナーの代替わりなどもあり、不動産売買の話に発展し、そこを取得します。取得後は、左側と同じくアーティストやクリエイターなどが次々と入居し、それ以降、左右合わせた44室は絶えず満室稼働しています。

このようにして泰有社は、古い物件を売却して収益性の高い不動産を購入することに加えて、アーティスト・クリエイターの協力により既存ストックを価値のある不動産に仕立てるといったストック活用の新たな選択肢を手に入れました。

### ● 発想を転換して1階の家賃を当てにせず事業を組み立てる

泰有社は、次に泰生ビルの真向いの4階建てのビルを取得します。現在の泰生ポーチです。土地は借地権で、建物だけを購入することで初期投資が抑えられています。

泰生ポーチは立ち上げの時から、泰生ビル再生でつながったクリエイターたちが協力しています。1階は関内桜通りに面しているため、募集をかければ飲食店などですぐにでも埋まる状況でしたが、クリエイターたちを交えた検討の中で、1階にパブリック的な空間があった方が入居者にとって魅力あるビルになるのではないかという話から、先

に2階から上を埋めていく方針で動き出しました。具体的には、通常より小割りの区画として、面積当たりの賃料単価を高めています。その結果、2階以上の家賃収入でほぼ建物全体の事業性を確保し、1階にカフェ+フリースペースを実現しています。

街に開いた1階のパブリック的な空間があることで、泰生ポーチは、リノベーションが完了する頃には、すべて満室となり、現在も空室が出れば、口コミで、すぐに問い合わせがあるような状況が維持されています。



カフェ+フリースペースとして活用される泰生ポーチ1階

### ● 建物の価値の一つはパブリックスペースの有無

泰有社は、さらに少し離れた常盤不動産ビルを取得します。当初17室が空いていましたが、泰生ビルと同様に既存の入居者がいるため、少しずつ入居を促していく方針で再生が進められています。現在、宇徳ビルから移転してきた集合スタジオ「常盤不動産ビルニカイ」や、BankARTのレジデンススペースが入居しています。

泰生ポーチの再生を通して、アーティスト・クリエイターの入居にあたり、パブリックに使える空間の存在が大切ということは解っていましたが、常盤不動産ビルの1階はすべてテナントで埋まっているため、上階の一部の家賃を諦めて整備することも考えられています。



常盤不動産ビル

## ビルから街へ

### ● 3棟のストックが緩やかに連帯し、新しい人のつながりを呼び寄せる

合計で100室に迫る、泰生ビル、泰生ポーチ、常盤不動産ビルの入居者を見渡すと、必ずしもアーティスト・クリエイターに特化はしていませんが、同じマナーを持った人たちが何となく集まってくる仕組みや空気が上手につくられています。世界中に展開している市民工房ネットワーク「FabLab Kannai」や、菓子工房「旅するコンフィチュール」、発達に課題を持つ高校生のための療育センター「明蓬館高等学校 横浜・関内 SNEC」、企業主導型の保育事業「ピクニックナーサリー」などが境界の雰囲気共感して入居してきており、その空間の活用やプログラムの組み立てなどにもアーティスト・クリエイターが協力しています。

泰有社の「面白そうな人がいたら貸していこう」というスタンスがうまくはまり、アーティスト・クリエイターの仕事場や住まいだけでなく、彼ら彼女らと仕事で組む人や、ファンなどが混ざることで、この境界に新たな活力が生まれてきています。

### ● ビルを出て街を共に楽しむ

ここ数年、泰生ビル・泰生ポーチが面する関内桜通りを1日だけ一部通行止めにし、アーティスト・クリエイターたちが企画した様々なイベントを路上で行う取り組み「関内外 OPEN!- 道路のパークフェス」（主催：ACY）が行われました。関内に拠点を構えるアーティスト・クリエイターが手弁当でつくりあげたイベントで、子供も大人も生き生きと街路をパブリックスペースとして楽しんでいました。「このような取り組みが少しずつ恒常化していけば、路面の賑わいが出てきて、街の活性化や顔をつなぐきっかけになる」泰有社の視点は、単体の不動産経営からまちづくりにシフトしています。



道路のパークフェスの様子

# 一括借り上げ型での活用事例

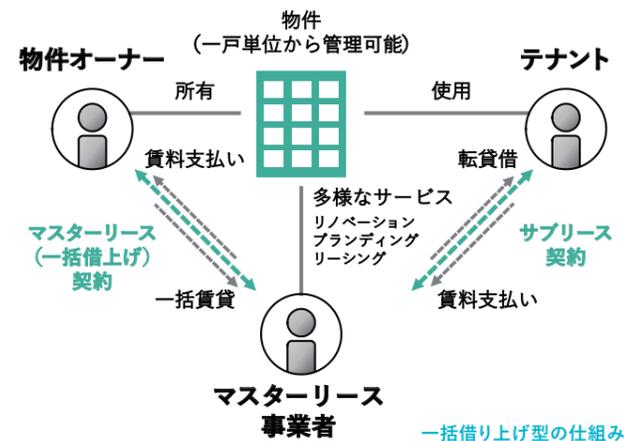
「物件をリノベーションして賃貸経営の改善を図りたいが、どれだけのニーズがあるかわからない」、「リノベーションへの投資リスクを抑えたい」など、オーナーの不安の大きいリノベーションによる賃貸経営。一括借り上げ型は、リノベーションからリーシングまでの様々なノウハウを持ったマスターリース事業者が仲介し、物件の活用を一括して行うやりかたです。一部屋単位からはじめられる一括借り上げ型は、リノベーションの始めの一歩としても適しています。初期投資ゼロ、物件のバリューアップなど、様々なメリットが期待できる一括借り上げ型での活用事例を紹介します。

## 古さを新たなブランド価値に変える

### ● 質の高いリノベーションを生み出す仕組み

築年数や立地などにより、通常のクリーニングや部分的設備改修のみでは空室の改善が難しい物件があります。リノベーションは、間取り変更やデザイン性の向上にとどまらず、用途転換やリーシング手法の見直しなど、様々な手法で建物が本来持つ魅力・価値を最大限引き出し、市場ニーズに合った付加価値の高い物件を生み出すことを目指します。物件の古さも、新たなブランド価値になるのです。こうした質の高いリノベーションには、豊富な知識と経験が求められます。一括借り上げ型によるリノベーションは、物件のリノベーションやリーシング、管理業務まで、リノベーションの専門事業者が代行する方式です。

一括借り上げ型では、通常の不動産仲介と異なり、物件をマスターリース事業者が一括で借り受け、入居者に転貸（サブリース）します。物件を一括で借り上げることで、オーナーにとっては、空室のリスクを抑えられるとともに、入居希望者への対応や日々の建物管理等、物件運営の負担を大幅に軽減できるメリットがあります。さらに近年は、リノベーションのプランニング、ブランディング、設計・施工、プロモーションなどを一括して請け負うサービスも増えています。



### ● オーナー投資ゼロのリノベで物件がよみがえる

リノベーション改修工事の設計・施工や、賃貸経営の代行による投資回収までを行うサービスは、一括借り上げ型の中でも、特にリノベーションに伴うオーナー負担の少ない活用手法です。マスターリース事業者は、借り受けた物件にリノベーションを施し、転貸による賃料収入から投資を回収していきます。一括借り上げ契約期間中のオーナーの賃料収入は、オーナーが自己投資によりリノベーションする場合に比べ少なくなりますが、オーナーの初期投資はゼロ、一括借り上げ契約期間終了後は、バリューアップした物件が、現状有姿でオーナーに返還されるなど、非常に低リスクで賃貸経営の改善・転換を図ることができます。また小割の物件が多い関内・関外地区では、建物全体が空室となっているビルは稀ですが、一括借り上げ型のリノベーションでは、一部屋単位から事業を行うことができ、入居状況を見ながら、徐々にリノベーション物件を増やしたり、共用部の改修に展開するなど、ビルごとの状況に合わせた柔軟な賃貸経営に対応できます。

### 事例：カリアゲ

リノベーションに定評のあるルーヴィスが手がける事業。築30年以上で1年以上借り手がない物件について、ルーヴィスがリノベーションからリーシングまでを一手に引き受けます。6年のマスターリース契約期間中、ルーヴィスが家賃の9割を得る代わりに、物件リノベーションにかかるオーナー負担はゼロ。7年目以降は、オーナーに賃料の全額が入る仕組みです。



事業開始当初からテレビや新聞で話題となったスイッチ下目黒

## 弁三ビルでの試み

### ● 手法を組み合わせ効果的なリノベーションを探る

弁三ビルは、関内・関外地区で横浜の防火建築帯整備の中でも、神奈川県住宅供給公社が手がけた最初のビルです。オーナーは、日本の生糸貿易の礎を築いた原財閥に通じる原地所株式会社です。こうした由緒ある歴史を持つ築60年を超える4階建てのビルは、戦後復興期の横浜の街並みを象徴する弁天通りのランドマークとして、当時の趣を現代に伝えています。

この弁三ビルの再生プロジェクトの検討が始まった当初、1階はコンビニや飲食店等の多くの店舗で埋まっている一方で、3、4階の住居部分の半分以上は空室となっていました。約20室の空室の内、10室を第一弾として、6室は株式会社ルーヴィスによる「カリアゲ」の物件としてリノベーションし、4室はクリーニングのみを行ってDIY可能物件として貸し出しが行われました。

このように一括借り上げ型は、少ない戸数からでもリノベーションを実施でき、これにより、オーナーやマスターリース事業者の初期の事業リスクを抑えつつ、効果的なリノベーション手法を探ることができたのです。この際ルーヴィスは、カリアゲ物件のリノベーションだけではなく、独自の広報手段の活用やネットワークを生かしてリーシングを行うなど、事業全体にわたって強みを発揮しました。

### ● 建物本来の価値を引き出したリノベーション

オーナーは、第二弾として共用部に投資を行うとともに、残りの空室の活用にも着手しました。自らの投資で住戸をリノベーションした他、「カリアゲ」物件を4室追加、また関内のクリエイターの企画に協力することで、3室をつなげて「明蓬館高等学校 横浜・関内 SNEC」が開設されるなど、当初の空室がほとんど埋まりつつあります。

以前は賃料相場も周辺並で、市場の中で埋もれていた平凡な物件でしたが、物件の個性や魅力を生かした創意的活用によって、建物の本来持つ価値が引き出されたのです。



「カリアゲ」物件としてリノベーション

## COLUMN：防火帯建築再生は我々の使命

### 原信造 / 原地所株式会社代表取締役社長

古いビルですが、やはりあいつところに住みたい、好きだという方が結構いらして、改修した物件が人気で埋まりました。私どもでも若干投資をして非常に地道な手入れをしています。古い部屋も数室残っていて、そこも有効活用したいと思っています。関内地区は古い防火帯建築がたくさん残っています。弁三ビルは県公社が手がけた第1号ですが、当時としては、そうした街並みをつくった関内地区は最先端の場所でした。これを再生することは我々の使命ではないかと思っています。



オーナーが自ら企画・実現した税理士シェアオフィス(現在別用途)



明蓬館高等学校 横浜・関内 SNEC



「カリアゲ」物件としてリノベーション

## DIY型での活用事例

設備などが老朽化していて改修工事にかかる費用が大きくなり、活用に踏み出しにくい場合もあります。改修しないで貸すことができれば、どうでしょうか。水回りなどの設備が使用できないことを条件にしたり、必要な改修工事は入居者が行うことを前提に賃貸契約を結ぶことで、空室の活用を可能とするのが、ここで紹介するDIY型のやりかたです。自分たちの手で改修を進めることが得意な入居者が、それぞれの創意工夫をもとに、内装を一新します。家賃を通常よりも低く設定することになりますが、改修の投資を入居者が負担している、という考え方で、入居者ごとに改修内容を考えるので、個性的で多様なデザインが生まれやすいこともDIY型の特徴です。

### DIY型賃貸への注目

#### ● 原状回復するよりも、魅力的な内装をつくる

退去時の原状回復を義務としない賃貸のスタイルが増えつつあります。ロイヤルアネックスや、UR賃貸住宅のDIY住宅などが話題です。一般的な原状回復義務がある賃貸住宅では、大きな内装改修は現実的ではありません。その一方で、自分らしいインテリアの部屋で過ごしたいと考える人たちが増えています。壁の色や床の仕上げを変えるのはもちろん、壁を無くして広い部屋を作ったり、アイランド型のキッチンに変えてみたりする例も少なくありません。原状回復を前提にしないからこそ、以前よりもずっと魅力的なインテリアを生み出せます。

DIYをより楽しく行うための情報サイトや、使いやすい材料を揃えたショップも登場しています。みんなでつくる、Do It Ourselves、DIOの活動も広がりつつあります。

#### 事例1：ロイヤルアネックス

東池袋に建つ賃貸マンション。オーダーメイド賃貸という仕組みをはじめたことで話題となった。内装にこだわりをもった借主が、大家さんと相談しながら好みの内装を実現。センスの光る個性的な部屋がたくさん生み出された。「住んでいる人が退去したら、その後にその部屋に住みたい」という人たちがウェイトリングリストに名前を連ねており、絶えず満室。一つとして同じ内装の部屋はない。



とある一室の内部。キッチンもオリジナルデザイン

#### ● 改修への投資をしないやりかた

老朽化した部分への改修工事費が大きくなることが予想される場合、改修にかかるリスクを入居者と共有するやりかたがあります。例えば、以下のような条件を前提とし、その条件に適した入居者を選びます。

- ① 使用できない設備は、使えないことが前提。
- ② 内装は老朽化したまま。入居者側で対応。
- ③ 原状回復義務は課さない。
- ④ 家賃は通常よりも低く設定する。

貸主側では原則として改修工事をせずに貸します。入居者側では、家賃が低く設定されている分を改修費用や自分たちの作業の負担にあてる、と考えます。

①や②の制約があっても、自分たち好みの環境がつけられることが魅力的だと感じるアーティストやクリエイターは少なくありません。

#### 事例2：DIY住宅

UR賃貸住宅の中には、原状回復が不要の物件がある。DIYで独自の内装を実現できる住宅という。構造部以外自由に改修ができる。入居後3ヶ月は施工・プランニング期間として使用貸借契約を締結し、家賃が無償となる。ただし、事前に改修内容を申請して承諾を得る必要がある。イベントなども開催されており、多様なインテリアが実現していて、建築やインテリアの雑誌などで紹介されることもある。



UR賃貸住宅のウェブサイト(www.ur-net.go.jp/chintai/diy)

### 住吉町新井ビルでの試み

#### ● 空室だった部分を実験的に開いてみる

新井清太郎商店が所有する賃貸ビルで、1、2階はショップやレストランでいつも賑わっています。一方、水回り設備の老朽化などから、3、4階の社員寮だった部分はほとんどが空室でした。長い間使われていなかったため、室内でも老朽化が進んでいました。賃貸にあたっての条件は前ページの①～④全てです。①の使用できない設備(便所等)は2階の共用部を利用することができます。電気容量は、オーナー側で容量アップしました。傷んだ内装をみながらも改修後の様子を想像することができる、12組の建築設計者やアーティスト等が入居しました。ほとんどを自分たちの手で改修し、個性的なインテリアが生み出されています。

Mitari Architects (建築設計事務所) 自分たちで設計した空間に施主などを呼べるのもメリット。元々の開放感を生かしたデザイン。



施工前 壁面、天井、床材など、全体的に老朽化している

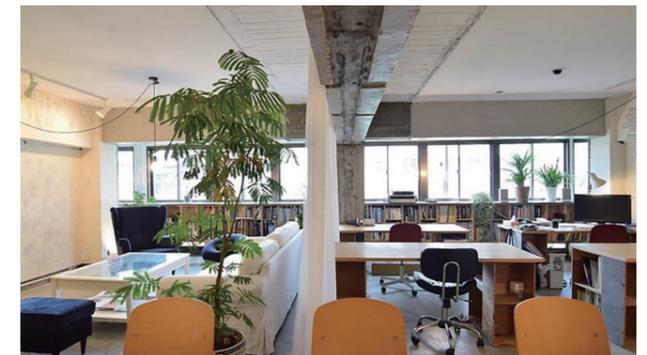


天井は取り払われ、床には歩道用資材を敷いた

Atelier dwell (シェアオフィス) デザイン関連のシェアオフィス。ギャラリー的にも活用。改修前の痕跡を生かしたデザイン。



施工途中 壁を撤去して2室を一体化

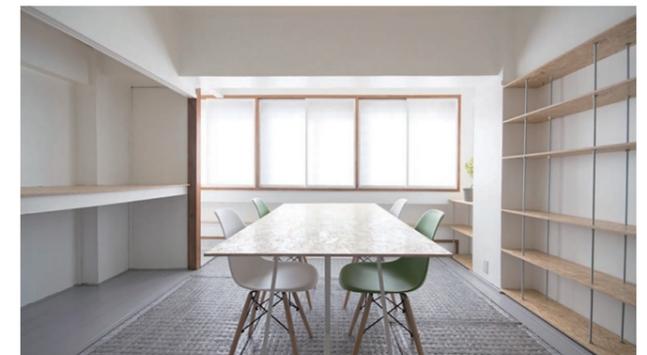


綺麗に仕上げながら、壁の切断面などが印象的

Ike Atelier (建築設計事務所) 元々あったものを可能な限り生かしたデザイン。プロの手を一切借りない、全てが自主施工。



一般的な畳と障子の内装



畳は裏返して塗装、障子の枠はそのまま張り方を変えている

### COLUMN：日々変化するようすが楽しい

#### 宮崎康往 / 株式会社新井清太郎商店不動産管理部

入居者が一生懸命作業をしている様子を見てるのが楽しいですね。会社の帰りに部屋の電気がついているのを見つけて、寄ってみることもあります。課題であった屋上・外壁部分の防水工事も完了しました。入居している人たちとも、時々話し合いをしています。ここに住んでいた社員も多く、皆、懐かしがっています。



# 様々な不動産の創造的活用事例

横浜以外に少し目を向けてみると、目立つのは居住系用途、宿泊系用途としての創造的活用です。元の建物が居住系用途に供するものから、オフィスを改修、整備した事例も出てきています。宿泊系は本やミシン、自転車、アートなどのコンテンツを掛け合わせることで、新しい宿泊ニーズを掘り起こし、居住系はシェアハウス以外に、中小企業を顧客に設定した集合社員寮、団地の空室を活用したネットワーク型サービス付き高齢者向け住宅など、街の再生に繋がる取り組みが実現してきています。

## 小さな魅力的なまちの宿

### ● BOOK AND BED TOKYO

新宿から徒歩8分の雑居ビルのワンフロアが55室のカプセルホテルに生まれ変わっています。「泊まれる本屋」というキャッチフレーズで、他にも大阪の心斎橋で展開しています。就寝スペースが本棚の中に埋め込まれていることが特徴です。



### ● BnA HOTEL koenji

高円寺駅の目の前にある3階建ての小さなビルが客室数2のアートホテルになっています。各客室の内装や、屋上のイベントスペースをアーティストが手がけ、1階のバー兼ホテル受付で作品販売、地下にギャラリーを備えています。周辺建物と連携して、宿泊施設に必要な機能を追加整備・ネットワークすることで、街全体をホテルとみなしていくことが構想されています。



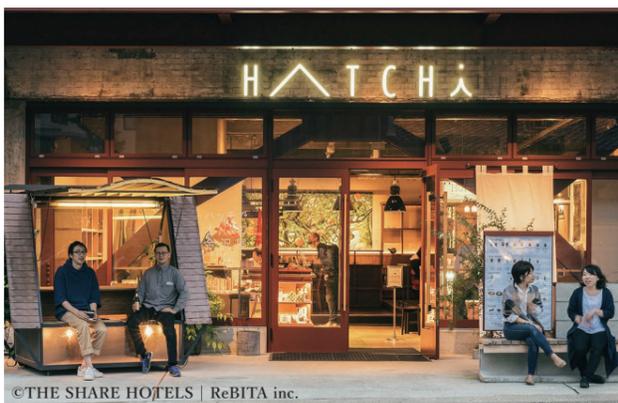
### ● Nui.HOSTEL & BAR LOUNGE

蔵前橋の玩具店倉庫を1棟丸ごとリノベーションしたホテル Nui では、天井の高い1階を、ひな壇状のラウンジ・カフェ・レストランとして街に開くことにより、宿泊客のみならず、地域の人も日常的に利用できる設えになっています。



### ● HATCHi 金沢 THE SHARE HOTELS

「北陸ツーリズムの発地」をコンセプトに、北陸の玄関口となる金沢からその先のディープな北陸へと、旅人をいざなうきっかけが詰まったホテルです。カフェやシェアキッチン、ポップアップスペース等の街に開かれた共用部で、北陸各地の地域プレイヤーが様々なイベントを開催し、旅人と地域の人々にディープな北陸の魅力を伝えています。



いずれもテナントビルなどの非住居系建物ストックを転用した事例ですが、宿泊施設は居住系施設に比較して収益性が高く、短い期間で投資を回収していける可能性もあり、ストック活用には有力なコンテンツです。成功しているケースに共通しているのは、おおよそ観光客の利用が想定できないような場所であっても、交通利便性などの立地特性や、地域の資源を活かした特徴のあるコンテンツと組み合わせることでニッチな客層を取り込むことにより、大規模宿泊施設にない魅力を作り出しているところです。

## 求められている住まい

### ● 集合社員寮

中央区月島にできた月島荘は倉庫会社が始めた集合社員寮です。独自に社員寮を持ちにくい中小企業を顧客としたBtoBの仕組みとして、貸す方（家賃安定改修）、借り方（福利厚生充実）双方のメリットを実現しています。事例は新築ですが、街のストックを活用、ネットワークすることで、同じようなビジネスモデルを実現できそうです。食堂の代わりに飲食店と提携するなど、共用機能は街に既にある類似機能を活用していくことが考えられます。

街が持続していくためには、就業機会をつくり続けていくことが大切ですが、単にオフィスを供給していただくだけでなく、居住機能を併せて考えていくことにより、事業所誘致における相乗効果を得ることが可能と考えられます。



### ● ネットワーク型サービス付き高齢者向け住宅

高島平団地ではファミリー向け住戸の間仕切りを減らすなどして、車椅子でも利用可能な広々とした間取りに改修し、基礎サービスを付けて賃貸しています。30戸から始めて現在42戸になっています。事例は大規模団地の再生ですが、集合社員寮と同様に、街に点在するストックを再生、ネットワークすることで、高齢者居住を集約するのではなく、街全体で高齢者を見守っていく仕組みをつくっていくことが考えられます。

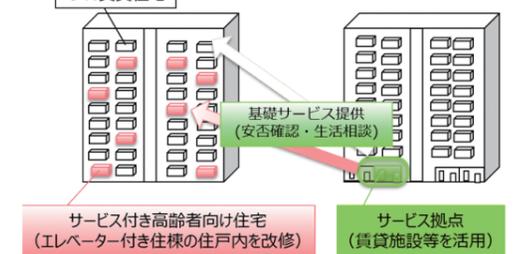
### ゆいま〜る高島平

#### 生活支援サービスの主な内容

- ・毎朝の安否確認
- ・日常の困りごとの相談
- ・電球の取り換え
- ・病院や介護事業者の紹介
- ・家事代行などの紹介



#### 事業イメージ



写真及びイメージ図提供：UR都市機構

## 様々な展開

### ● セントラルイースト東京 (CET)

東神田・馬喰横山で問屋街を再生したエリアリノベーションの先駆け。平成15(2003)年のスタート当初は廃墟のような旧ビルを活用した展示、路上封鎖のイベントなどの実験的活用を進め、今はその人のつながりなどから、お店やギャラリーなどの新しいスポットが増え続けています。現在の詳細は EAST TOKYO MAP 参照 (<http://easttokyomap.com>)。



### ● 喫茶ランドリー

コインランドリーの待ち時間などの、日常の中のほんの少しあいた時間と、小仕事をできるようなゆるいカフェ空間を組み合わせたものがランドリーカフェであり、ポートランドなどに事例があります。墨田区千歳にある喫茶ランドリーは最初からそのような事業化から始めているのではなく、この地域自体が欲する使われ方に、空間を任せながら、空間と地域との新しい関係性を構築しようとしています。



©株式会社グランドレベル

# 拡張する不動産の価値

遊休不動産を創造的に活用するためのガイドブック

一般的な不動産情報では、建物の広さや築年数、駅からの距離などを中心的な評価基準としてきました。価値の多様化が進む今日、賃貸住宅などにもその影響が現れてきています。自分好みのインテリア、自分の暮らし方に合った共用設備、自分らしいと思える近所の雰囲気など、どんなことに目が向けられているのでしょうか。

## 自分好みのインテリア

### ● 個性的なインテリア

家に帰ってきたら、自分の好みにあった雰囲気の中で過ごしたい。大柄の壁紙だったり、素材感にこだわったフローリングだったり。どこにでもあるインテリアでは満足できない人たちにとっては、自分の好みの個性的なインテリアとの出会いが大事です。シンプルなお内装やどこか懐かしい雰囲気にもファンがいます。



オリジナルの絵が描かれた内装

### ● 自分で内装をデザインする

15 ページでも紹介した DIY 型のように、自分で自分の好みにあった内装をデザインしたいという人も少なくありません。一般的な賃貸住宅では原状回復義務があるために、そういう気持ちを諦めていた人たちにとって、DIY 型はとても魅力的です。DIY といっても全てを自分で施工するわけではなくて、プロに任せる場合もあるようです。原状回復義務のない賃貸物件のみを扱う不動産紹介サイトもあります。



Ike atelier(住吉町新井ビル)

### ● デザイナーズ物件

建物や内装のデザインを、有名な建築家やデザイナーが手がけていることが話題になることもあります。デザイン好きな人たちにとっては、限られた期間ではあるものの、作家の作品を所有している気持ちになれるという面もあるようです。



建築家が設計した集合住宅の一室(Sビル/みかんぐみ)

## 特徴をもった建物

### ● ライフスタイルとのマッチング

通常の賃貸住宅では、自分の暮らし方と合わない、という人たちがいます。植物を育てたい人にとっては、前庭や屋上テラスが使えるといったことが魅力です。毎日のトレーニングのために天井の高い部屋を探す人もいます。自分らしいライフスタイルを実現するためには、そういう特徴についての情報が重要です。



屋上テラスがとても大きな賃貸物件(東京R不動産)

### ● 暮らしの場が仕事場

自宅で仕事をする人たちも増えてきています。そういう人たちにとっては、近くに会議室がわりになるカフェや印刷サービスの店などがあると便利です。小商いができるくらいの店舗付き住宅にも一定のニーズがあります。自分の店を持つことが夢という人が、賃貸住宅で暮らしながら試してみるのです。



住宅の一階部分を器屋として活用

### ● 関心の近い人たちが近くにいること

同じような関心を持っている人たちが近くにいると、建物全体の雰囲気が変わってきます。共用部にピザ窯をつくった賃貸集合住宅の事例もあります。ものづくりに関わる人たちが集まった結果、毎月発表イベントをやることもあります。建物全体が、同じ関心を持った人たちが集まることによって特徴付けられるというわけです。



屋上に設えられたピザ窯(住吉町新井ビル)

## 街の様子への関心

### ● 家から見える風景

リビングから見える風景や、玄関を出て最初に目に入る様子が大事だという人も少なくありません。関内周辺の通りには並木が魅力となっているところもあります。自分の部屋の窓から外をみると、木立の緑が広がっているということもあるでしょう。

### ● 自分好みの立地

好きなタイプのバーが近くにある、隣に公園があるといったこ

とも重要な判断材料です。暮らしが家の中だけにとどまらず、家の周辺も含めて暮らしの場と考える人たちにとっては、街全体が暮らしの場になるからです。家はベッドルームで、それ以外の機能は全部家の外にあると考える人もいます。



住吉町新井ビルからの風景

## 事例：ウェブサイトの活用

不動産をめぐる幅広い価値を共有するためには、ウェブサイトの利用も有効です。以下に、事例を紹介します。

### ● 東京 R 不動産 (<https://www.realtokyoestate.co.jp/>)



不動産の新しい価値に注目した、さきがけ的な存在。見晴らしや、建物の生い立ち、趣味的なインテリアなど、興味が惹かれる特徴が紹介されている。

### ● DIYP (<http://www.diyp.jp/>)



借主が自由に改修をしていい賃貸物件のみを扱う不動産紹介サイト。内装の様子や平面図など詳細な情報が掲載されている。

拡張する不動産の価値

# 支援制度等のご紹介

横浜市等では、遊休不動産を創造的に活用する上で利用可能な様々な支援制度を用意しています(令和4(2022)年3月現在)。以下のようなご意向をお持ちの方は、まずは各窓口のWEBサイトで内容をご確認の上、お問い合わせください。

## リノベーションでまちづくりしたい

関内・関外地区の活性化に寄与するリノベーションを行う場合、支援制度や市と協働で取組を進めていくことができます。

### ● 芸術不動産リノベーション相談窓口

主に関内・関外地区の不動産オーナーを対象とした、遊休不動産の創造的活用に係るアドバイスが受けられる相談窓口です。

#### 【ヨコハマ芸術不動産推進機構】

TEL 045-228-8776

問合せ <https://gih.yokohama/inquiry/>

### ● 芸術不動産先導モデルづくり

関内・関外地区において、遊休不動産の創造的活用を先導するモデルづくりに取り組んでいただける不動産オーナー等を探しています。

#### 【文化観光局創造都市推進課】

TEL 045-671-3868 FAX 045-663-5606

### ● 企業立地促進条例（特定再生型賃貸業務ビル）

企業の新たな進出を促進するための、賃貸ビルの「改修等」や「建替え・新築」に対する支援制度です（関内・関外地区では、関内のみが対象地域になります）。

#### 【都市整備局都心再生課（関内地区担当）】

TEL 045-671-2673 FAX 045-664-3551

#### 【経済局企業誘致・立地課】※企業立地促進条例全般に関すること

TEL 045-671-2594 FAX 045-664-4867

## アーティスト・クリエイターなどに部屋を貸したい

アーティストやクリエイターの活動拠点づくりに対して、様々な相談対応や、進出企業への助成金の交付を行っています。

### ● ACY相談窓口

アーティストやクリエイターとの活動、建物やスペースの創造的な活用に関して、誰もが気軽に利用できる相談窓口です。

#### 【アーツコミッション・ヨコハマ】

TEL 045-221-0212 FAX 045-221-0216

### ● 進出企業への助成金の交付（成長産業立地促進助成）

IT、健康・医療などの企業が、一定規模以上で横浜に初進出する場合等に助成金を交付します。

#### 【経済局企業誘致・立地課】

TEL 045-671-2594 FAX 045-664-4867

## 耐震性、アスベストの有無を確認したい

旧耐震基準で建築された分譲マンションや事務所ビル・店舗等に対して、耐震診断・改修設計・工事の費用を補助する制度があります。

また、吹付けアスベスト等の無料調査や除却工事等の費用を補助する支援制度もあります。

### ● マンション耐震事業

### ● 特定建築物耐震事業

### ● 民間建築物吹付けアスベスト対策事業

#### 【建築局建築防災課】

TEL 045-671-2943 FAX 045-663-3255

## 省エネ性を改善したい

所有する建物の省エネ性能の向上につながる断熱や設備の改修等に対して、技術アドバイザー派遣、相談制度や改修等費用の一部を補助する制度があります。

### ● 横浜市省エネ住宅相談員制度

### ● 横浜市住まいのエコリノベーション（省エネ改修）補助制度

#### 【建築局住宅政策課】

TEL 045-671-2922 FAX 045-641-2756

### ● 横浜市自立分散型エネルギー設備設置費補助事業

業務用燃料電池システムの導入補助を行っています。

#### 【環境創造局環境エネルギー課】

TEL 045-671-4225 FAX 045-641-3490

## 事業計画や資金調達の相談をしたい

### ● ワンストップ経営相談窓口

#### 【公益財団法人横浜企業経営支援財団（IDEC横浜）】

（横浜市中企業支援センター）

TEL 045-225-3711 FAX 045-225-3738

## 遊休不動産を創造的に活用するためのガイドブック



### 【発行】

令和4(2022)年3月(第3版)

横浜市文化観光局創造都市推進課

横浜市中区本町6-50-10

TEL: 045-671-3868 / FAX: 045-663-5606

### 【編集協力】

ヨコハマ芸術不動産推進機構

### 【表紙デザイン】

株式会社 ボイズ

