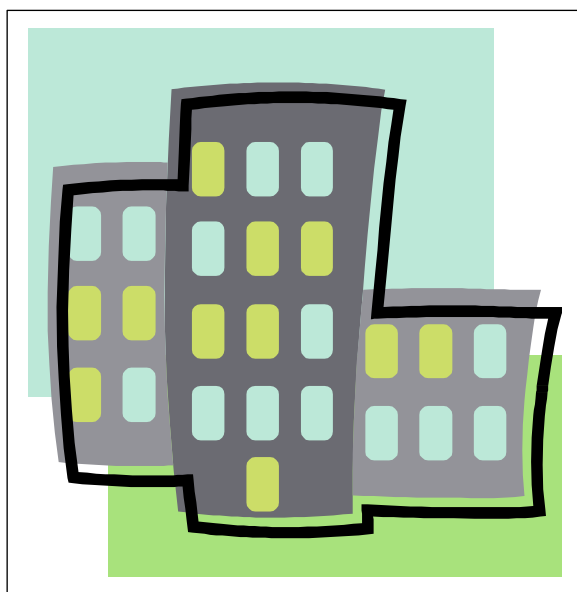


再開発ビル等の再生（建替え・リニューアル等）に向けた
方策検討・とりまとめ

～人口減少社会における駅前の再整備に向けて～



平成24年3月
(平成27年10月改訂)
大阪府

はじめに

市街地再開発事業は、既成市街地において老朽建築物を除却し、公共施設と優良な建築物を整備することにより良質な都市空間を形成する事業です。

大阪府では、1969年（昭和44年）の都市再開発法制定からこれまでに、駅前等の中心市街地における拠点形成や、密集市街地における防災性の向上を目的として主要な駅前を中心に55地区で事業を行ってまいりました。

しかし、近年の人口減少社会の到来、大規模店舗の郊外立地による中心市街地の空洞化などの再開発ビルを取り巻く環境の変化、初期に整備された再開発ビルの老朽化等の問題が顕在化していることなどから、今後、再整備が必要となる再開発ビルが数多く出てくることが予想されています。

このため、大阪府では再開発ビルの再生に向けた取り組みを進めることとし、再開発ビルの現状及び課題整理、リニューアルや建替えなどの再整備における課題抽出、再整備手法の検討、さらに再開発ビルにおける商業施設の自立再生等についても検討を行ってまいりました。

本報告書では、これらの検討に加え、検討のベースとなった『再開発ビル等の再整備に関する全国アンケート結果』、『大阪府内の再開発ビル管理組織へのヒアリング結果』、『大阪府内の再開発ビル再整備事例』についても取りまとめて掲載しています。

報告書をまとめるにあたり、アンケートへの回答やヒアリングにご協力いただいた全国の地方公共団体、再開発ビル管理組織、意見交換の場を提供していただいた大阪市街地再開発促進協議会、全国市町村再開発連絡協議会、公益社団法人全国市街地再開発協会、ご意見を頂いたコンサルタント、不動産鑑定士、建設会社、NPO法人再開発ビル活性化ネットワークなど、多くの方からご協力をいただきましたことを、この場を借りてお礼申し上げますとともに、引き続きのご指導、ご協力をお願いいたします。

最後に、本報告書が再開発ビル再生や、まちづくりに取り組まれている方々のお役に立てることを願っています。

《 目 次 》

第1章 大阪府の市街地再開発事業の現状・課題及び「再開発ビル再生」に向けた取り組み	
1 大阪府の市街地再開発事業の現状と課題	1
(1) 市街地再開発事業の現状【別添1～3】	
(2) 大阪府における市街地再開発事業の課題	
(3) 再開発ビルの立地している地区の重要性と国への制度改正要望	
2 大阪府における再開発ビルの再生に向けた取り組み	3
(1) 大阪府における取り組み	
(2) 国土交通省の動き	
第2章 再開発ビル管理運営組織の自助努力とマネジメント力の向上	
1 府内再開発ビル管理組織に対するヒアリングの実施	12
2 府内再開発ビル管理組織の自助努力による取り組み事例	13
3 良好に管理されている市街地改造事業により整備されたビル	13
4 再開発ビル管理組織の経営管理についての大阪府の考え方	14
5 再開発ビルの商業施設の再生について（現状、課題及び対応策）	15
(1) 再開発ビルの商業施設を取り巻く経営環境	
(2) 中心市街地の衰退（地方の活力、地域間格差、郊外化、商業施設の競合・過剰）	
(3) 再開発ビルの再生に向けた社会的機運の醸成と今後の対応	
6 再開発ビルの商業施設の自立再生のために	18
(1) 再開発ビルの商業施設の経営（このままでは競争力が失われる）	
(2) 具体的事例を踏まえた、再開発ビル商業施設の経営に関する対応策	
第3章 福祉・商工施策との連携も視野に入れた施設の導入の検討	
1 社会福祉施設等の導入の検討	25
(1) 子育て支援施設	
(2) 高齢者施設	
(3) 医療施設	
2 商工施策との連携の検討	28
(1) 商店街組合への振興補助	
(2) 再開発ビル活性化に向けた取り組みとの連携	
(3) その他連携の可能性について	

3	再開発ビルの再生に向けた課題検証	・ ・ ・ ・ 29
	(1) 再開発ビルにおける商業施設の管理運営上の厳しい現状	
	(2) 再開発ビルの商業施設運営上の主な課題	
	(3) 再開発ビルの空き床に各種施設を誘致する場合の現状と課題	
	(4) 行政運営施設（図書館、子育て支援施設、行政窓口）導入及びその他の行政支援	【別添4-1】
	(5) 用途変更に伴う工事費と年間の管理運営コスト【別添4-2】	
4	大阪府内で再整備を実施した市における行政支援の目的	・ ・ ・ ・ 36

第4章 再開発ビルの建替えに向けて

1	再開発ビルの建替え検討について	・ ・ ・ ・ 38
	(1) 改修と建替えのコスト比較	
	(2) 建て替えを検討する上での主な視点【別添5】	
2	想定される建替え手法の概要【別添6】【別添7】	・ ・ ・ ・ 40
3	全国事例における建替え手法等の分類【別添8】	・ ・ ・ ・ 45
4	再度の市街地再開発事業実施による建替え検討	・ ・ ・ ・ 51
	(1) 再開発ビルの建替えの検討手順【別添9】	
	(2) 市街地再開発事業の目的（都市再開発法第1条）の趣旨への適合検討【別添10】	
	(3) 施行区域要件（都市再開発法第3条各号）への適合検討	
	(4) 事業主体の検討	
5	再開発ビルの建替えにあたっての施設計画上の留意事項【別添11】	・ ・ ・ ・ 56

第5章 近畿府県市による市街地再開発事業の今後の展開に関する検討会

1	『市街地再開発事業の今後の展開に関する検討会』の設立趣旨	・ ・ ・ ・ 63
2	『市街地再開発事業の今後の展開に関する検討会』の目的	・ ・ ・ ・ 64
3	『市街地再開発事業の今後の展開に関する検討会』の概要	・ ・ ・ ・ 66
4	ワーキンググループの概要【別添12】	・ ・ ・ ・ 70

第6章 国土交通省への要望と今後の進め方

1	これまでの国土交通省への要望【別添13～14】	・ ・ ・ ・ 80
2	今後の進め方	・ ・ ・ ・ 84

参考資料1 『再開発ビル等の再整備に関する全国アンケート結果』

参考資料2 『市街地再開発事業等により整備されたビルの現状調査について』

参考資料3 『大阪府内の再開発ビルの再整備事例集』

参考資料4 再開発ビルの再整備に関する参考資料

参考資料5 再開発ビル再生に係る自治体、管理会社担当名簿（H27.3末現在）

第1章 大阪府の市街地再開発事業の現状・課題及び「再開発ビル再生」に向けた取り組み

1 大阪府の市街地再開発事業の現状と課題

(1) 市街地再開発事業の現状

① 市街地再開発事業の実施状況 【別添資料1、2-1、2-2】

全国の完了地区数	840地区 (H26.3 末現在)
大阪府の完了地区数	55地区 (H27.3 末現在)
兵庫県の完了地区数	73地区 (H26.3 末現在)

② 大阪府における旧法の実績 【別添資料3】

防災建築街区造成事業	18地区
市街地改造事業	3地区

③ 社会構造の変化

生産年齢人口減少・高齢者人口の急増、さらには人口総数が減少する「人口減少社会」を迎え、コンパクトシティの推進・都心回帰が重要視される中、主要な駅前など中心市街地において、持続可能なまちの再整備が求められる時代が到来。

(2) 大阪府における市街地再開発事業の課題

① 新規地区の減少

[考えられる要因]

a 主要な駅前 再開発事業実施済	・急行停車駅等の主要な駅前において概ね事業実施済み ・事業化が困難な地区のみが残っている状況
b 求められる 都市機能の変化	・商業施設の駅前立地が極めて厳しい状況 ・事業採算が確保できるのは、住宅保留床のみ
c 制度面の問題	・制度創設から40年以上が経過し、現行制度での事業化検討が一定終了

② 再開発ビルの老朽化

●事業実施済み地区の約2割(11地区)で竣工後30年が経過

→ 施設の老朽化、空き床の発生等が顕在化

→ 今後、再整備が必要となる再開発ビルが数多く出てくることが予想される

(3)再開発ビルの立地している地区の重要性と国への制度改正要望

①再開発ビルの立地している地区の重要性

- 再開発ビルの空洞化・荒廃はその都市の魅力喪失に直結する恐れ
- 再開発ビルは都市計画事業により整備された公共的かつ貴重な資産
- 再開発ビルの再生・活性化による中心市街地活性化への寄与



◆市街地再開発事業実施済地区を活性化するための制度や、再開発ビルを建て替え、地区を活性化させるための起爆剤となる制度の確立が必要。

②平成22年7月に大阪府から国土交通省へ制度改正要望

- 市街地再開発事業の制度を柔軟に対応できるものに改正
- リニューアルに対する補助制度（テナントリーシングへの補助）の創設
- 再々開発に係る法整備



◆反省と方針転換

- ・大阪府が単独で国家要望するも必要性が伝わらない
- ・近畿府県市が同じ目的をもって必要性を主張していくべき
- ・並行して大阪府として国への働きかけを継続

③近畿府県市との連携・国土交通省との意見交換

- 近畿府県市の実務担当者による『市街地再開発事業の今後の展開に関する検討会』の立ち上げ・検討スタート（平成23年7月）
・・・・・・・・・・【第5章 参照】
- 国土交通省(都市局、住宅局)との意見交換を実施
 - 本省に於いて（平成23年9月、平成23年11月、平成24年3月）
 - 大阪に於いて（平成24年5月、）
 - ・『全国市町村再開発連絡協議会』、『NPO 法人再開発ビル活性化ネットワーク』、『市街地再開発事業の今後の展開に関する検討会』の3団体で連携実施
- 『市街地再開発事業の今後の展開に関する検討会』ワーキンググループにおける検討・取りまとめについて
 - ・国土交通省(都市局)との意見交換会を実施(大阪に於いて)（平成26年2月）
 - ・近畿地方整備局(都市整備課、住宅整備課)との意見交換を実施（平成26年3月）

2 大阪府における再開発ビルの再生に向けた取り組み

(1) 大阪府における取り組み

(平成23年度)

～平成23年度 都市整備部長マニフェスト「福祉、商工施策等との連携も視野に入れた老朽化・空洞化の進む既存再開発ビルのリニューアルに向けた方策検討、取りまとめ」～

➤再開発ビル等の再整備に関する全国アンケート実施【H23.3～5(H23.11公表)】

➤府内再開発ビル等の管理運営組織に対するヒアリング実施【H23.8～10】

➤近畿府県市の実務担当者による「市街地再開発事業の今後の展開に関する検討会」の立ち上げ・検討【第1回(H23.7)、第2回(H23.12)】

➤平成24年度 国家要望(都市局長)【H23.7】

鉄道駅周辺の再開発ビル等で散在している空き床(区分所有床)を有効活用するため、集約できる制度の創設(区分所有法による全員同意でなく、都市再開発法の権利変換手法などを参考とした制度の創設)

➤国土交通省(都市局、住宅局)との意見交換(本省に於いて)【H23.9、H23.11、H24.3】

➤大阪府内の再開発ビルの再整備事例集の作成【H24.1】

➤再開発ビルのリニューアルに向けた方策検討・とりまとめ【H24.3】

(平成24年度)

➤国土交通省(都市局、住宅局)との意見交換会(大阪に於いて)【H24.5】

・『全国市町村再開発連絡協議会』、『NPO法人再開発ビル活性化ネットワーク』、『市街地再開発事業の今後の展開に関する検討会』の3団体で連携実施

➤平成25年度 国家要望(都市局長)【H24.8】

「駅前再開発ビル等の活用による新たな都市の魅力づくり」

集約型都市構造強化の新たな市街地整備手法として、鉄道駅周辺の商業・業務系ビルの活性化・再生に向けて、再開発ビル等で散在している空き床(区分所有床)を有効活用するため、区分所有法による全員同意でなく、都市再開発法の権利変換手法を活用するなど、地方の実情にあった新たな市街地再開発制度の創設

➤近畿府県市の実務担当者による「市街地再開発事業の今後の展開に関する検討会」における検討【第3回(H25.1)】

(平成25年度)

- 国家要望(都市局長) (H26年度要望は H25. 7. 30)
 - ・老朽化が進む再開発ビルの建替えにかかる市街地再開発事業の適用
 - ・再開発ビルの有効活用を促進するため、散在する空き床の集約化を容易にするなどの制度創設
- 近畿府県市の実務担当者による「市街地再開発事業の今後の展開に関する検討会」における検討【第4回(H25. 7)】【第5回(H26. 2)】
- 「市街地再開発事業の今後の展開に関する検討会」にWGを設置。具体事例に基づく検討・取りまとめ【H25. 8～H25. 12(4回)】
- 上記検討・取りまとめについて
 - ・国土交通省(都市局)との意見交換会(大阪に於いて)【H26. 2】
 - ・近畿地方整備局(都市整備課、住宅整備課)との意見交換【H26. 3】

(平成26年度)

- 近畿府県市の実務担当者による「市街地再開発事業の今後の展開に関する検討会」における検討【第6回(H26. 9)】【第7回(H27. 2)】
- 再開発ビル等の管理運営組織に対する、アンケート及びヒアリングを実施【H26. 10～H27. 1】

(2) 国土交通省の動き

- 平成22年4月8日 事務連絡「市街地再開発事業等を実施済みの地区における市街地再開発事業の施行について」(都市再開発法第3条第3号に定める要件の適用について)
- 平成22年7月 地方都市等における再開発ビル等の再生方策に係る検討調査(H21年度調査)の結果公表

- 平成23年4月 規制・制度改革に係る方針を閣議決定
(規制・制度改革事項)
 - ・老朽再開発ビルの再々開発事業に向けた環境整備(規制・制度改革事項の概要)
 - ・過去に市街地再開発事業等により施行された地区の実態を把握するための調査を行い、調査結果を公表する。(平成23年度調査開始、可能な限り速やかに措置)
- ↓
- 平成24年3月 過去に市街地再開発事業等により施行された地区へのアンケート調査(H23年度調査)集計結果の公表

➤平成 25 年度 再開発ビルのリニューアルに対する支援制度

- ・地方都市都心部の老朽建築物の再生支援（優良建築物等整備事業の拡充）

既存ストック再生型の対象に「市街地再開発事業等によって整備された建築物を追加」

➤平成 25 年 4 月 都市構造のリノベーションを推進するため「都市再構築戦略検討委員会」を設置（7 月 31 日に中間とりまとめを発表）

➤平成 26 年度 公的不動産等を種地として活用した連鎖型再開発の検討

- ・公的不動産等の大規模未利用地を種地として活用し、先行して再開発ビルの建設を行うことによって、通常必要となる従前居住者の仮移転を不要とするとともに、移転により生じる新たな未利用地の活用を可能とする

➤平成 27 年 1 月 公的不動産に係る実態調査（大阪府内）

➤平成 27 年度～ 都市再開発支援事業の拡充（公的不動産等を種地とした連鎖型再開発事業の補助率のかさ上げ）

【別添資料1】 市街地再開発事業の実施状況

《 全 国 》

平成26年3月31日現在

施行者	完了		事業中		合計	
	地区数	面積 (ha)	地区数	面積 (ha)	地区数	面積 (ha)
地方公共団体	131	422.82	17	79.75	148	502.57
市街地再開発組合	502	554.58	103	120.72	605	675.30
個人	142	91.55	19	15.96	161	107.51
再開発会社	7	9.49	4	8.29	11	17.78
都市再生機構	48	94.38	2	5.93	50	100.31
住宅供給公社	10	11.72	1	2.15	11	13.87
合 計	840	1184.54	146	232.80	986	1417.34

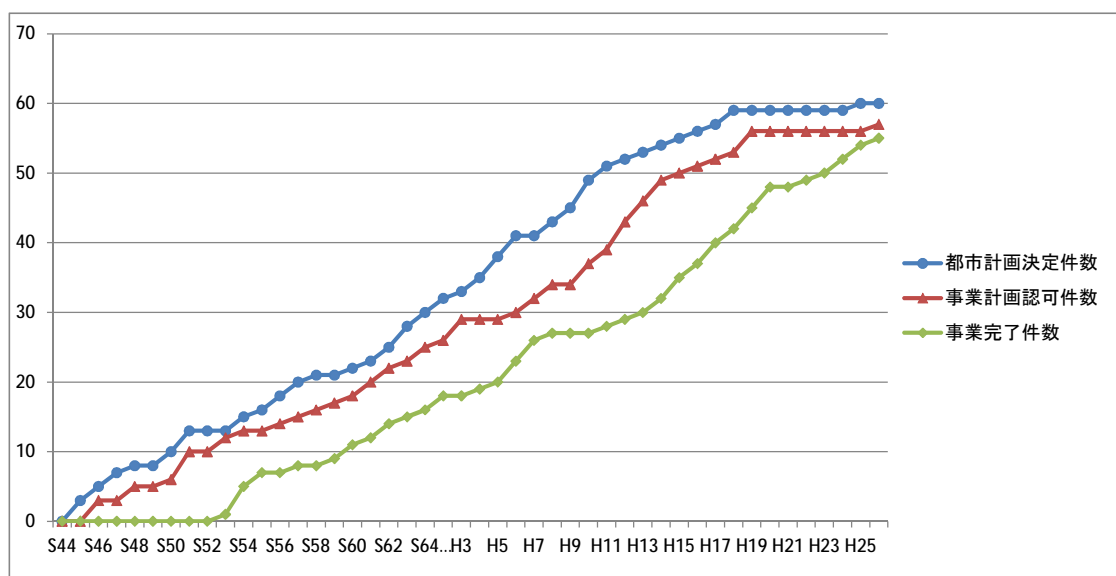
《 大阪府 》

平成27年3月31日現在

施行者	完了		事業中		合計	
	地区数	面積 (ha)	地区数	面積 (ha)	地区数	面積 (ha)
地方公共団体	17	30.0	1	28.0	18	58.0
市街地再開発組合	29	35.4	3	2.6	32	38.0
個人	6	3.3	0	0.0	6	3.3
再開発会社	1	1.5	1	0.7	2	2.2
都市再生機構	1	2.8	0	0.0	1	2.8
防災街区整備事業組合	1	2.9	0	0	1	2.9
合 計	55	75.9	5	31.3	60	107.2

※「事業中」とは都市計画決定から工事の完了までを指す ※ 防災街区整備事業1地区を含む

《 大阪府の事業推移 》



大阪府の市街地再開発事業位置図 (平成27年3月末現在)

・ 60 地区で都市計画決定
・ 55 地区で事業完了

【箕面市】
箕面駅前地区(市、1.5ha、S54 完)

【吹田市】
国鉄吹田駅前地区(市、3.6ha、S54 完)
JR吹田駅北口地区(市、1.8ha、H7 完)
藤白台地区(組合、1.1ha、H14 完)

【高槻市】
国鉄高槻駅前地区(市、2.7ha、S54 完)
JR高槻駅北地区(組合、2.9ha、H16 完)

【池田市】
池田駅前北地区(市、1.3ha、S60 完)
池田駅前南地区(組合、1.1ha、S61 完)

【豊中市】
豊中駅西口地区(組合、0.6ha、H12 完)
野田共同街区地区(組合、0.3ha、H13 完)
蛍池駅西地区(組合、1.0ha、H14 完)

【大阪市】
上六地区(組合、0.7ha、S55 完)
天神橋七丁目第1地区(組合、0.2ha、H2 完)
菅原町地区(組合、0.8ha、H14 完)
池田町地区(組合、0.7ha、H16 完)
菅原5丁目地区(個人、0.1ha、H17 完)
茶屋町東地区(組合、0.7ha、H25 完)
玉出地区(組合、1.0ha、都計決定)

出戸駅前地区(個人、1.8ha、S62 完)
天神橋七丁目第2地区(個人、0.1ha、H5 完)
放出駅前地区(組合、0.2ha、H16 完)
茶屋町西地区(組合、0.6ha、H17 完)
淀屋橋地区(個人、0.8ha、H19 完)
阿倍野地区(市、29ha、事業中)
上本町地区(組合、0.5ha、都計決定)

【枚方市】
枚方市駅前地区(市、1.6ha、S50 完)
枚方岡本町地区(組合、1.5ha、H2 完)
枚野駅東地区(市、0.2ha、H23 完)

【摂津市】
千里丘駅前地区(市、1.3ha、H3 完)

【寝屋川市】
寝屋川市駅前地区(市、2.1ha、S61 完)
香里園駅東地区(組合、2.7ha、H25 完)
寝屋川市駅東地区(会社、1.5ha、H24 完)

【守口市】
河原地区(市、3.6ha、S60 完)

【大東市】
住道駅前地区(市、1.3ha、S53 完)

【東大阪市】
布施駅北口第一地区(組合、1.1ha、H7 完)
若江岩田駅前地区(組合、1.7ha、H15 完)
河内花園駅前地区(組合、1.3ha、H19 完)

【松原市】
河内松原駅前南地区(市、1.6ha、H5 完)

【柏原市】
国分駅前地区(市、1.6ha、S57 完)
柏原駅西口地区(市、1.1ha、H21 完)

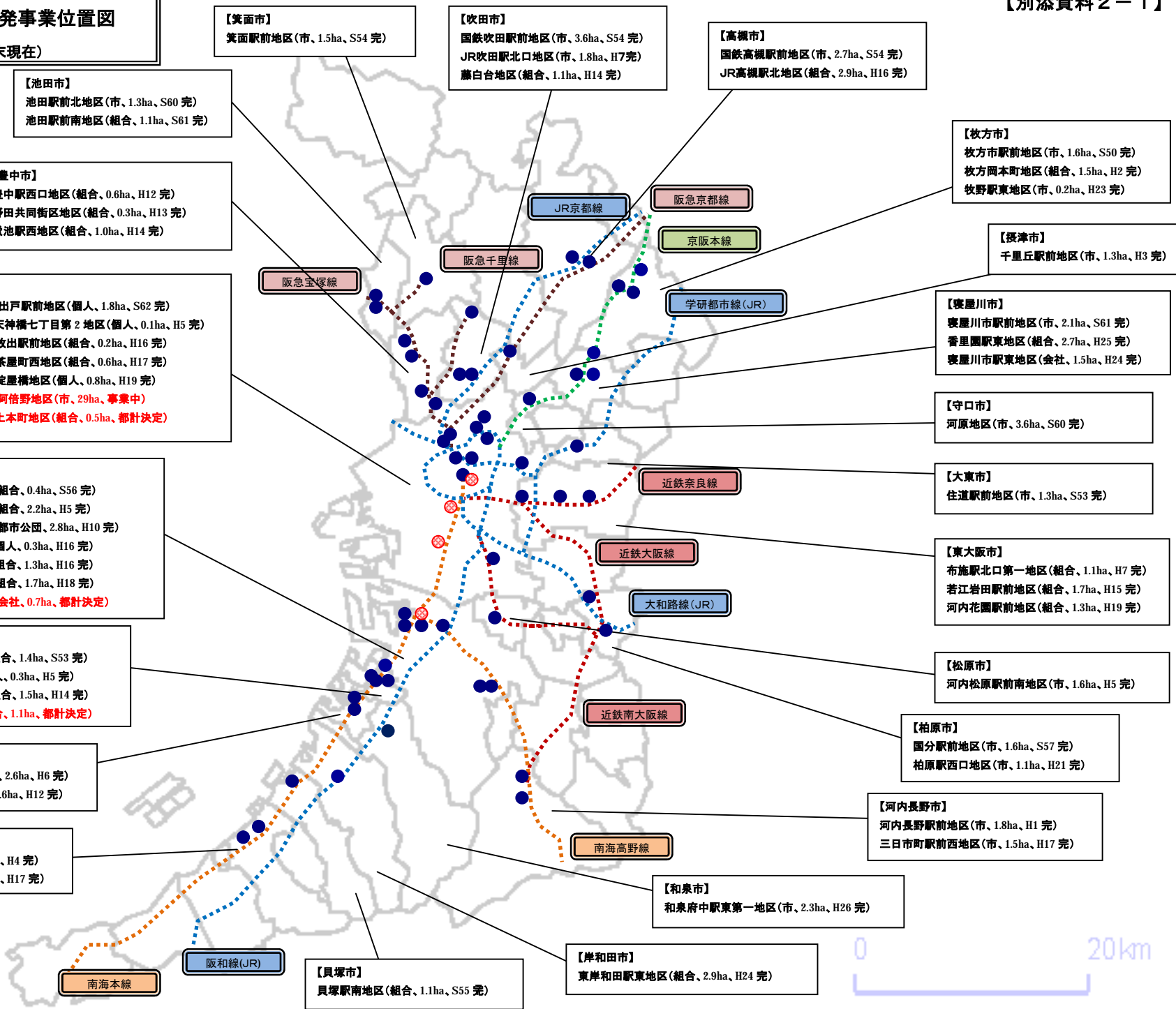
【河内長野市】
河内長野駅前地区(市、1.8ha、H1 完)
三日月町駅前西地区(市、1.5ha、H17 完)

【和泉市】
和泉府中駅東第一地区(市、2.3ha、H26 完)

【岸和田市】
東岸和田駅東地区(組合、2.9ha、H24 完)

【貝塚市】
貝塚駅前南地区(組合、1.1ha、S55 完)

【凡例】
● 完了地区
⊗ 事業中地区



市街地再開発事業完了地区状況一覧(平成27年3月末現在)

【別添資料2-2】

番号	都市名	所管	地区名	施設名	種別	施行者	施行面積	延床面積 (㎡)	棟数	建築工事業 完了公告	経過 年数	新耐震 基準	現 状(把握しているものに限る)
1	貝塚市	住宅局	貝塚駅南	シェルピア	1種	組合	1.05	23,442	2 棟	S47.10.31	43	×	・H12.1 ダイエー撤退 ・H23 第1工区 耐震改修工事
2	枚方市	都市局	枚方市駅前	ひらかたサンブラザ	1種	市	1.59	39,985	3 棟	S50.8.26	40	×	・H24.2 2号館 近鉄百貨店枚方店 閉店 ※近鉄百貨店は民間事業者に床を売却 ・H27.3末 建替え工事中
3	高石市	住宅局	高石駅東D		1種	組合	1.35	30,426	4 棟	S53.9.30	37	×	・H18 店舗棟 解体 ・H25 店舗棟跡地に関西スーパー出店(鉄骨2階建て) ※建築基準法59条1項1号(高度利用地区内の簡易建物)適用
4	大東市	都市局	住道駅前	大東サンメイツ	1種	市	1.27	36,287	2 棟	S54.3.31	36	×	
5	箕面市	都市局	箕面駅前	みのおサンブラザ	1種	市	1.48	14,378	2 棟	S54.5.1	36	×	・H13 食品スーパー撤退(地下1階)⇒・H18.4 市郷土資料館 導入 ・H18 3～8階リニューアル工事
6	高槻市	都市局	国鉄高槻駅前	グリーンプラザたかつき	1種	市	2.72	66,118	3 棟	S54.11.7	36	×	・H19 1号館 耐震改修工事
7	吹田市	都市局	国鉄吹田駅前	吹田さんくす	1種	市	3.62	83,352	3 棟	S55.1.24	35	×	・H5.7 3番館市立図書館 導入 ・H23管理会社主体で建て替え検討をスタート ・H26.3 3番館耐震改修工事
8	柏原市	都市局	国分駅前	ジョイフル国分	1種	市	1.56	13,524	2 棟	S57.12.6	33	×	※S56.6の新耐震基準適用以前のS56.1に建築工事中
9	池田市	都市局	池田駅北	ステーションN	1種	市	1.33	14,206	1 棟	S60.4.20	30	○	・H24.1 管理会社(池田市開発ビル(株))が地下空き床にレンタルスタジオを導入運営
10	守口市	都市局	河原	トークティ守口	1種	市	3.57	90,954	6 棟	S60.10.11	30	○	
11	寝屋川市	都市局	寝屋川市駅前	アドバンスねやがわ	1種	市	2.10	43,098	2 棟	S61.10.21	29	○	・H25.4 市立図書館、市民ギャラリー導入(都市再生整備計画事業活用)
12	池田市	住宅局	池田駅南	サンシティ池田	1種	組合	1.11	40,943	1 棟	S62.3.25	28	○	
13	河内長野市	都市局	河内長野駅前	ノバティながの	1種	市	1.76	37,343	2 棟	H1.3.31	26	○	・H21.3 核店舗(西友・南海)撤退 ⇒ ・H21.11リニューアルオープン(都市環境改善支援事業活 用) ・H24.10 市子ども・子育て総合センター 導入(都市再生整備計画事業活用)
14	枚方市	都市局	枚方岡本町	ビオルネ	1種	組合	1.47	56,317	2 棟	H2.7.25	25	○	・H22.9管理会社(株式会社ビオルネ) 民事再生法に基づく再生手続き開始の申し立 て ⇒ ・H23.9(再生の目途が立たず)破産手続き開始
15	摂津市	都市局	千里丘駅前	フォルテ摂津	1種	市	1.29	18,229	1 棟	H4.3.31	23	○	
16	泉佐野市	都市局	泉佐野駅上西	泉佐野センタービル	1種	組合	0.62	34,515	1 棟	H4.4.14	23	○	
17	松原市	都市局	河内松原駅南	ゆめニティまつばら	1種	組合	1.64	26,344	1 棟	H5.7.21	22	○	・H20～H23 市商工部局において経営健全化計画実施 ・H23 核店舗(近商)床面積縮小 ⇒ H23.9 リニューアルオープン
18	高石市	住宅局	高石駅西	ウエストプラザ高石	1種	個人	0.26	4,850	1 棟	H5.9.25	22	○	
19	泉大津市	都市局	泉大津駅東	アルザ	1種	組合	2.56	114,294	1 棟	H6.9.21	21	○	・H15 ダイエー床面積縮小 ⇒ テナント誘致
20	東大阪市	都市局	布施駅北口第一	ヴェル・ノール布施	1種	組合	1.10	67,096	1 棟	H8.2.29	19	○	
21	吹田市	都市局	JR吹田駅北口	メロード吹田	1種	市	1.84	47,897	2 棟	H8.3.12	19	○	
22	泉大津市	都市局	松之浜駅東	あすと松之浜	1種	市	0.55	13,524	1 棟	H12.9.4	15	○	・核店舗(榊池忠 ⇒ 食品館アプロ) ※70年定期借地(原則型権利変換(地上権設定))
23	豊中市	都市局	豊中駅西口	エトレ豊中	1種	組合	0.56	32,237	1 棟	H12.10.2	15	○	
24	豊中市	住宅局	野田共同街区	リリブ豊中野田	1種	組合	0.32	11,433	1 棟	H13.9.11	14	○	※すべて住宅
25	高石市	都市局	高石駅東B	アブラたかいし	1種	組合	1.51	47,235	1 棟	H15.1.31	12	○	
26	吹田市	住宅局	藤白台	ゆらら藤白台	1種	組合	1.14	11,545	1 棟	H15.2.24	12	○	
27	豊中市	住宅局	蛍池駅西	ルシオーレ	1種	組合	0.95	51,936	2 棟	H15.3.14	12	○	
28	東大阪市	都市局	若江岩田駅前	希来里(きらり)若江岩田	1種	組合	1.70	62,282	1 棟	H15.4.28	12	○	
29	高槻市	都市局	JR高槻駅北	アクトアモーレ	1種	組合	2.90	125,850	1 棟	H16.4.21	11	○	
30	泉佐野市	都市局	泉佐野駅上東	泉佐野ハレード	1種	組合	2.23	28,221	6 棟	H17.5.31	10	○	

番号	都市名	所管	地区名	施設名	種別	施行者	施行面積	延床面積 (㎡)	棟数	建築工事完了公告	経過年数	新耐震基準	現 状(把握しているものに限る)
31	河内長野市	都市局	三日市町駅前西	フォレスト三日市	2種	市	1.53	19,322	1 棟	H17.6.30	10	○	
32	柏原市	都市局	柏原駅西口	アゼリア柏原	2種	市	1.10	21,693	2 棟	H19.7.31	8	○	
33	東大阪市	都市局	河内花園駅前	パザパはなぞの	1種	組合	1.33	18,461	1 棟	H20.2.1	7	○	
34	岸和田市	都市局	東岸和田駅東	リハーブ、プレミスト東岸和田駅前スイートスクエア	防街	組合	2.90	31,410	2 棟	H22.9.9	5	○	※防災街区整備事業
35	和泉市	都市局	和泉府中駅東第一	フチュール和泉	2種	市	2.30	35,563	1 棟	H23.1.27	4	○	
36	寝屋川市	都市局	寝屋川市駅東	アルカスホール・大阪電気通信大学・エルグレース寝屋川	2種	会社	1.52	14,256	4 棟	H23.2.24	4	○	
37	寝屋川市 枚方市	都市局	香里園駅東	香里園かほりまち 関西医科大学病院	1種	組合	2.60	84,485	3 棟	H22.5.14	4	○	
38	枚方市	都市局	枚野駅東	ファインフラッツ枚野駅前ウエストプラザ、イーストプラザ	1種	市	0.20	4,281	2 棟	H24.2.10	3	○	
39	高石市	都市局	羽衣駅前		1種	組合	1.10						

(政令市)

1	大阪市	住宅局	上六	ハイハイタウン	1種	組合	0.71	61,154	1 棟	S55.10.21	35	×	
2	大阪市	都市局	阿倍野		2種	市	28.00	720,000	29 棟	S57.10.31	33	※	※S56.6の新耐震基準適用以前に建築工事着工したものは29棟のうち2棟
3	大阪市	住宅局	出戸駅前	出戸駅前再開発ビル	1種	個人	1.80	54,674	1 棟	S62.4.28	28	○	
4	大阪市	住宅局	天神橋七丁目第1	グレーシィ天神橋	1種	組合	0.20	8,250	1 棟	H2.6.8	25	○	
5	大阪市	住宅局	天神橋七丁目第2	グレーシィ天神橋ビル2号館	1種	個人	0.13	4,888	1 棟	H5.11.30	22	○	
6	大阪市	都市局	菅原町	ジーニス大阪	1種	組合	0.81	55,231	1 棟	H15.3.10	12	○	
7	大阪市	住宅局	放出駅前	ローレルコート放出	1種	組合	0.21	9,130	1 棟	H17.2.28	10	○	
8	大阪市	住宅局	池田町	ぷららてんま	1種	組合	0.65	47,489	1 棟	H17.3.31	10	○	
9	大阪市	住宅局	茶屋町西	NU chayamachi	1種	組合	0.59	27,879	1 棟	H17.9.30	10	○	
10	大阪市	住宅局	菅原5丁目	パークプラザ淡路菅原医療法人中尾医院	1種	個人	0.10	4,478	1 棟	H18.2.25	9	○	
11	大阪市	住宅局	淀屋橋	淀屋橋odona(オドナ)	1種	個人	0.80	91,755	1 棟	H20.3.28	7	○	
12	大阪市	住宅局	茶屋町東	Nu chayamachiプラス	1種	組合	0.74	36,294	8 棟				
13	大阪市	住宅局	玉出		1種	組合	1.00						
14	大阪市	住宅局	上本町		1種	組合	0.50						
1	堺市	住宅局	堺東駅前	ジョルノ	1種	組合	0.43	38,618	1 棟	S56.5.23	34	×	・H13.5タイエー撤退・H25.5再度の市街地再開発事業実施に係る都市計画決定 ・H25.10再開発会社設立
2	堺市	都市局	堺駅西口	ポルトス堺	1種	組合	2.23	84,957	1 棟	H5.11.2	22	○	
3	堺市	都市局	堺市駅前	ベルマーージュ堺	1種	都市機構	2.79	145,597	1 棟	H11.3.31	16	○	
4	堺市	住宅局	山之口A	ベルル堺ウイングタワー	1種	個人	0.30	25,430	1 棟	H16.9.30	11	○	
5	堺市	都市局	北野田駅前A	アミナス北野田	1種	組合	1.30	30,500	1 棟	H17.2.1	10	○	
6	堺市	住宅局	北野田駅前B	ベルヒル北野田	1種	組合	1.70	69,111	2 棟	H19.3.8	8	○	

※『建築工事完了公告』欄は、一つの地区に複数の棟がある場合、最も古いものを記載。 ※『経過年数』欄は、2015年(平成27年)を基準とし、左記の建築工事完了公告からの経過年数を記載。

旧法による実績と現在の状況

【別添資料3】

1 防災建築街区造成事業

番号	都市名	防災建築街区名	防災建築街区造成組合名	ビル名	所在地	街区面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	延べ面積 (㎡)	階数 地上／地階	用途	権利者数	施行年度	現在の状況
1		服部駅東第1	服部駅東第1	服部駅東第1	服部元町1丁目	2,530	2,400	2,146	4,762	3～4	店舗住宅	50	39 ～ 43	建替え済住宅 11階建40戸
		服部駅東第2	服部駅東第2	服部駅東第2	服部元町1丁目	4,000	300	300	1,161	3～4	店舗住宅	7	40 ～ 41	
2	豊中市	豊中本町	豊中駅前新開地共同ビル	豊中 新開地 デパート	本町1丁目	3,470	2,600	1,840	11,551	5／1	店舗事務所	43	42 ～ 43	建替え済 店舗・住宅 14階建99戸
3		岡町駅東桜塚	岡町駅東桜塚	桜塚共同ビル	中桜塚2丁目35	5,670	3,182	2,974	10,920	4／1	店舗住宅事務所	20	42 ～ 45	
4		豊中駅西口	豊中駅西口	豊中駅前ビル	玉井町1丁目	1,920	300	300	2,489	7／1	店舗事務所	5	42 ～ 45	
5		曾根駅前東	曾根駅前東	曾根東共同	曾根東町3丁目	5,400	1,323	695	6,239	10／1	店舗住宅事務所	18	43 ～ 46	
6		片山第1	片山第1	片山第1	片山町1丁目	3,500	400	205	665	3～4	店舗住宅事務所	4	42	
7	吹田市	錦通り	錦通り	錦通り	朝日町	2,600	500	387	1,944	4／1	店舗住宅	6	41 ～ 42	
8		阪急豊津駅前	阪急豊津駅前	豊津ファミリー	垂水町2丁目	3,040	1,720	1,485	11,035	10／1	店舗住宅	37	42 ～ 49	
9	大阪市	阪神千船駅前	阪神千船駅前	阪神千船ビル	西淀川区 佃町3丁目	4,200	3,100	2,473	9,230	4／1	店舗住宅事務所	29	39 ～ 41	
10		上六下寺町第1	上六下寺町第1	19・24・27ブロック	中央区 谷町9丁目18他	7,400	3,900	3,380	13,349	10／1～2	店舗住宅事務所	36	36 ～ 42	
		上六下寺町第2	上六下寺町第2	13ブロック	中央区 上汐町3丁目12	1,300	900	815	4,973	5～7／1	店舗住宅事務所	12	41 ～ 43	
		上六下寺町第3	上六下寺町第3	30、42ブロック	中央区 生玉町7他	8,400	1,400	1,198	5,738	3～5／1	店舗住宅事務所	28	42 ～ 44	42ブロック 一部建替え済 122戸
11		新大阪繊維街	新大阪繊維街	新大阪センシティビル(1～3号)	東淀川区 西宮原町1丁目	39,300	34,300	34,300	130,284	3～7／1	店舗事務所	20	42 ～ 44	1-2号館 建替え予定
12	野田阪神	野田阪神	ニュー野田阪神ビル	福島区 海老江中1丁目	2,560	1,260	1,066	9,138	9／1	店舗住宅事務所	5	42 ～ 44		

番号	都市名	防災建築街区名	防災建築街区造成組合名	ビル名	所在地	街区面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	延べ面積 (㎡)	階数 地上/ 地階	用途	権利者数	施行年度	現在の状況
13	枚方市	枚方市駅前南	枚方市駅前南第1	枚方市中央ビル	岡東町18-19	7,100	1,582	1,436	8,408	5/1	店舗	9	41 43	
14	東大阪市	小阪	小阪	小阪本町ビル	小阪本町1丁目	7,610	3,080	2,792	11,013	3~5/1	店舗 住宅 事務所	62	36 40	
15		布施北口第1		布施北口第1ビル	足代北2丁目	5,960	2,805	2,297	8,340	3/1	店舗 事務所		40	建替え済 住宅 15階建50戸
16		小阪北口		御厨ビル	御厨1丁目	2,680	1,996	1,260	7,211	7	店舗 住宅		44	
17	和泉市	和泉府中駅前	和泉府中駅前	和泉府中駅前	府中町1丁目	22,000	17,900	7,659	27,796	3~5/1	店舗 住宅 事務所	138	39 41	
18	泉佐野市	泉佐野駅前	泉佐野駅前	名店街 防災ビル 一番街 防災ビル	1160番地	17,300	3,700	3,062	10,337	4/1	店舗 住宅 事務所	44	41 44	

※日本の都市再開発1(社)全国市街地再開発協会発行から抜粋

2 市街地改造事業

番号	都市名	地区名	地区面積 (ha)	ビル名	所在地	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	延べ面積 (㎡)	階数 地上/ 地階	用途	都市計画決定 事業計画決定 管理処分認可 工事完了公告	権利者数	施行年度
1	大阪市	大阪駅前	6.0	大阪駅前第1ビル	北区梅田 曾根崎中2丁目 曾根崎上3丁目 曾根崎上4丁目 の各一部	9,210	9,124	101,406	地下6階 地上12階	店舗 事務所 駐車場	都市計画決定 (当初)S36.11 (最終)S48.2 事業計画決定 S37.9~ S56.6 管理処分認可 S40.3~ S50.4 工事完了公告 S44.4~ S58.3	土地 172 借地 329 借家 769 計 1,270	37 5 57
				大阪駅前第2ビル		8,890	8,792	103,746	地下4階 地上16階	店舗 事務所 駐車場			
				大阪駅前第3ビル		10,340	8,120	121,276	地下4階 地上34階	店舗 事務所 駐車場			
				大阪駅前第4ビル		8,440	6,620	98,808	地下4階 地上25階	店舗 事務所 駐車場			
				計		36,880	32,656	425,236	公開空地 8,300				
2		谷町	1.5	新空堀ビル	中央区谷町 6-4-8	1,006	845	6,022			都市計画決定 S38.12 (当初) S45.11 (最終) 事業計画決定 S42.11 管理処分認可 S43.11 工事完了公告 S45.3	土地 13 土地・ 建物 20 借地 14 借家 29 計76	42 5 44
				新谷町第1ビル		1,130	907	6,702					
				新谷町第2ビル		2,250	1,917	12,293					
				新谷町第3ビル		2,080	1,947	13,662					
				計		6,466	5,616	38,679	地下1階 地上9階 (4棟とも)	店舗 事務所 住宅			
3	茨木市	阪急 茨木市 駅前	1.7	SOCIO 1 茨木ビル	茨木市永代町 4-208	3,963	3,310	17,067	地下2階 地上6階	物販 飲食 住宅	都市計画決定 S42.8 事業計画決定 S43.2 管理処分認可 S43.7 工事完了公告 S45.3	土地 13 土地・ 建物 20 借地 14 借家 29 計76	43 5 44
				SOCIO 2 永代ビル		1,417	1,230	4,626	地下2階 地上4階	飲食 業務 住宅			
				計		5,380	4,540	21,693					

※大阪駅前地区は、日本の都市再開発2(社)全国市街地再開発協会発行から抜粋

第2章 再開発ビル管理運営組織の自助努力とマネジメント力の向上

1. 府内再開発ビルの管理組織に対するヒアリングの実施

1. 調査の趣旨

大阪府では、市街地再開発事業等により整備されたビル（以下「再開発ビル等」という。）について、ビル完成後の建物管理運営や商業施設の運営などの現状を把握するため、標記調査を実施いたしました。

再開発ビル等管理組織におかれましては、この調査結果を共有し、各ビルにおける管理運営等に役立てていただくとともに、府内各市におかれましては、行政の立場で課題認識を深め、今後の取り組みの方向性の一助となることを期待しています。

2. 調査概要

【H23年度】

- (1) 対象：大阪府内における再開発ビル等 33地区（一部政令市を含む）
- (2) 期間：平成23年8月～10月
- (3) 調査方法：アンケート及び、再開発ビル等管理組織に対しヒアリング

【H26年度】

- (1) 対象：大阪府内における再開発ビル等 81地区（一部政令市を含む）
- (2) 期間：平成26年10月～27年1月
- (3) 調査方法：アンケート及び、再開発ビル等管理組織に対しヒアリング

3. 調査内容

(1) 建物管理・運営について

管理組合、管理費用、長期修繕計画と積立金、課題・クレーム、
管理組合運営、建物管理上の課題、助成制度・支援制度 等

(2) 商業施設運営について

テナント会、販売促進、空店舗の状況と対策、地域住民・公共団体との連携
商業施設運営上の課題、助成制度等支援要請 等

(3) 管理会社経営

管理会社の有無、経営状況、行政との関係、経営上の課題、
助成制度等支援要請 等

4. ヒアリング結果のとりまとめ

「市街地再開発事業等により整備されたビルの現状調査について」 【参考資料2】

2. 府内再開発ビル管理組織の自助努力による取り組み事例

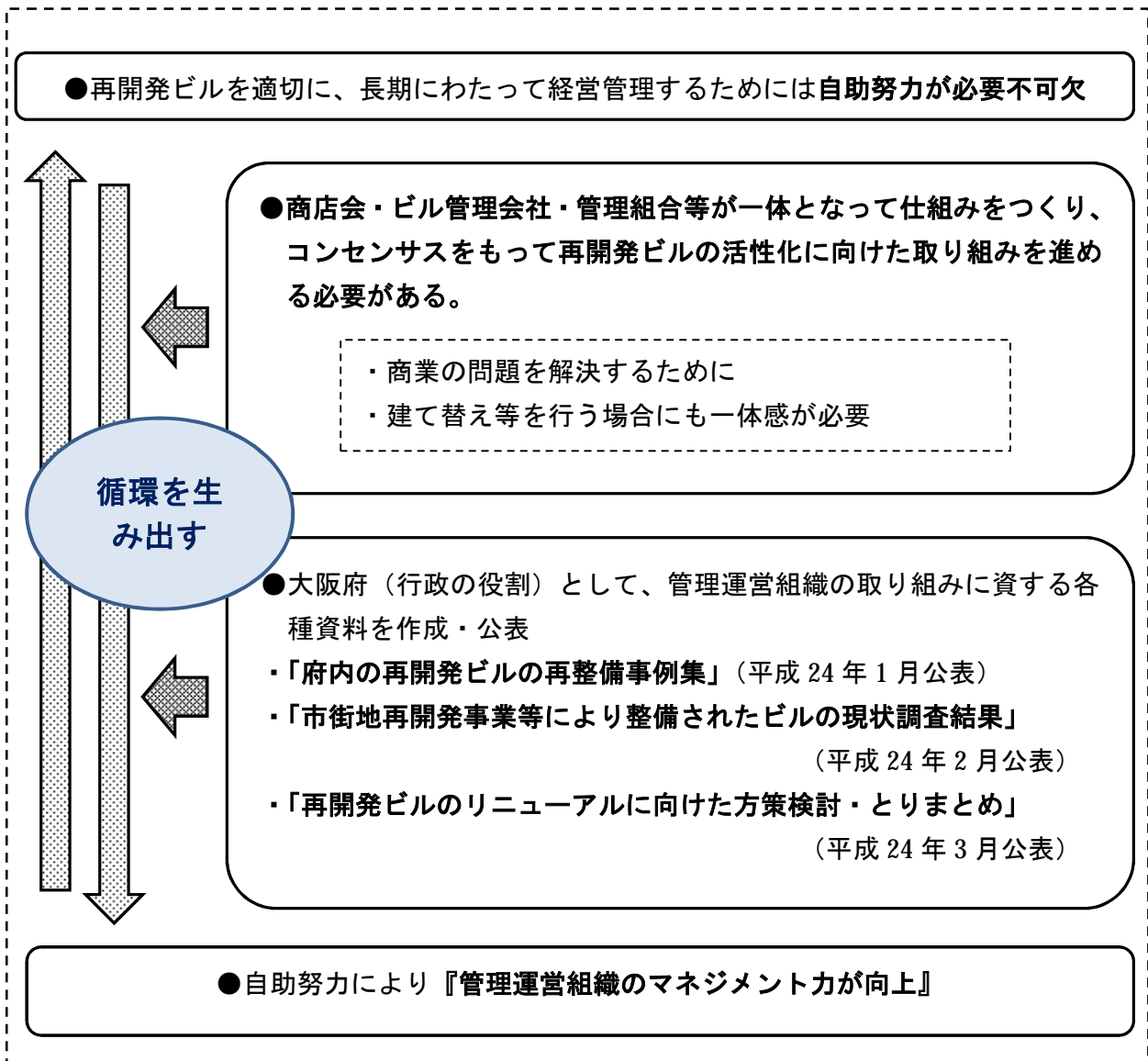
- ・メンテナンス業務について、入札し経費を削減
- ・管理会社が空床のサブリースを行い、空床の長期化を防ぐなど、テナントをコントロール
- ・専門店部分について、共有床を店舗割
- ・専用のポイントカード
- ・POS（販売時点情報管理）システム導入によるマーケティング情報の管理
- ・ゆるキャラ
- ・月2回以上のイベント（年30回以上）
- ・イベントの時間設定を小刻みに設定することで集客力を向上
- ・商業ビルは短いスパンでリニューアルしなければ集客力は落ちるという認識
- ・管理会社の女子社員と商業施設等のアルバイト女性らで、ランチ会を企画し意見交換するモニター制度を実施
- ・管理会社が空床を購入
- ・売上管理を行い、歩合制賃料を導入
- ・建物改修を効率的に行うなどの目的で、建築士を雇用
- ・フロア単位で空床となっているところを閉鎖し、電気・空調等も完全に止め、節電を実施
- ・権利者との信頼を築き、プロパティマネジメント（主に不動産に関する資産の管理を行う業務、具体的な業務としては、建物の物理的な維持・管理業務、不動産を賃借するテナントの誘致、交渉、賃貸借業務の代行、賃料・共益費などの請求・回収、トラブル時の対応など）を実施
- ・情報化の時代を考慮しビル管理組織や専門店等で「専用のホームページ」を開設・管理

3. 良好に管理されている市街地改造事業により整備されたビル

・谷町地区	・大阪市施行	・昭和45年竣工（41年経過）
・新橋駅前地区 ※	・東京都施行	・昭和46年竣工（40年経過）

※ 「市街地再開発 2010年5月号（公益社団法人 全国市街地再開発協会）」より

4. 再開発ビル管理組織の経営管理についての大阪府の考え方



5 再開発ビルの商業施設の再生について（現状、課題及び対応策）

(1) 再開発ビルの商業施設を取り巻く経営環境

① 将来推計人口（出典：人口問題研究所）

西暦	総人口	減少数	減少率
2010年(H22)	12,716万人	—	—
2020年(H32)	12,273万人	▲443万人	3.5%
2030年(H42)	11,538万人	▲1,178万人	9.3%
2040年(H52)	10,602万人	▲2,114万人	16.6%

大阪府域	減少率
—	—
▲33.6万人	3.8%
▲88.4万人	10.2%
▲162.5万人	19.5%

② 地球環境問題

- ・ポスト京都議定書の行方
- ・エネルギーの使用の合理化に関する法律(改正省エネ法)
- ・都市の低炭素化の促進に関する法律(エコまち法)

◆全国平均よりも
減少スピードが速い

(2) 中心市街地の衰退（地方の活力、地域間格差、郊外化、商業施設の競合・過剰）

① 日本のショッピングセンター(SC)数（2013年12月現在 日本ショッピングセンター協会調べ）

総数	郊外	周辺	都心
3,134	1,746	765	623

② 小売店舗総面積等（2007年 商業統計等から作成）

小売総売上高	135兆円	
(SC売上高)	(27兆円)	
小売店舗総面積	1億4,966万㎡	(04年比 3.8%)
(1人当り面積)	(約1.2㎡)	
商店数	114万店	(04年比▲8.1%)

◆人口が年42万5000人減っていくとすると、
小売店舗は、毎年50万㎡の床面積が不必要との試算となる。

③激変する小売業界（百貨店／量販店／コンビニの低迷・専門店の二極化・通販の伸長）

ア 小売各社は、生き残りに向けた「淘汰」と「再編」

家電量販店	「一強体制」
総合小売業	「二強体制」
コンビニ	「三強体制」
百貨店	「四強体制」

イ テナント動向と商業施設所有者

◆商業施設における店舗の売上低迷、採算の悪化、テナントの撤退、賃貸条件の大幅な変更要請、新規テナントの確保難などにより、商業施設の所有者のキャッシュフローが悪化。

(参考)

- ・再開発ビル(ひらかたサンプラザ2号館)では、平成24年2月に近鉄百貨店枚方店が閉店 ⇒ ビルの床を売却
- ・平成25年9月 民間事業者が建て替え計画を発表

(3) 再開発ビルの再生に向けた社会的機運の醸成と今後の対応

①再開発ビルの再生に向けた、社会的機運の醸成と今後の対応について

- ・再開発ビルの管理会社、管理組合、商店会、区分所有者等の関係者間で課題を共有し、課題解決のためのパートナーシップを図る。
- ・地元市における再開発ビルの位置付けの明確化。現状、課題等の整理。
- ・老朽化が進み、空床が発生している再開発ビルの再生が課題となっていることについて、国との共通認識を図るための意見交換等の実施。
- ・国家要望等において、再開発ビルの再生に係る制度運用、創設等について継続要望。

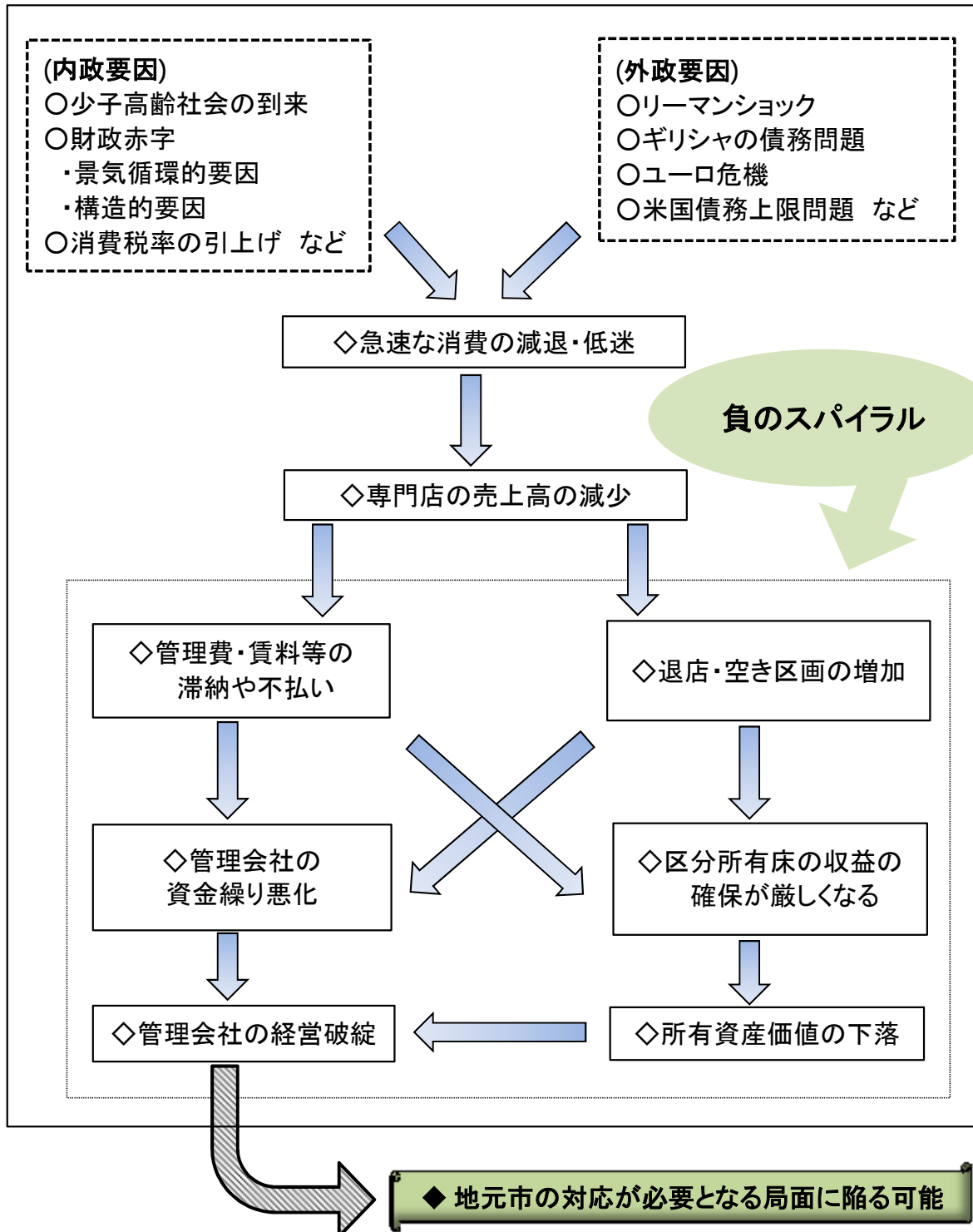
②再開発ビルにおける商業施設が抱える課題と対応策

項目	具体的な内容	対応策
① 空き床の発生、売り上げの減少	<ul style="list-style-type: none"> ・不況による閉店 ・退店と権利者の高齢化による閉店 ・賃料の高望みによる空き床放置 	➢権利者対策
② 商業施設としての魅力に乏しい（個店、施設全体）	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設としてのまとまり、統一感がない ・施設・設備の陳腐化が進展 ・販売促進事業活動のマンネリ化 ・個店のMD（商品の購買層や時期、価格、数量などから検討して、適正な仕入れや管理・監督をすること）がない ・旧態依然の営業、営業者中心である ・接客態度が悪い 	<ul style="list-style-type: none"> ➢権利者対策 ➢商業施設診断、経営診断 ➢管理組合、テナント会支援
③ 高齢化による後継者問題	<ul style="list-style-type: none"> ・権利者が高齢化し、商売の意欲減退 ・後継者がなく、閉店・廃業 → 空床化 	➢権利者対策
④ 強い権利意識	<ul style="list-style-type: none"> ・第3セクター等管理法人への依存度が高い ・依存心と非協力・自己中心的 	
⑤ 区分所有による制約	<ul style="list-style-type: none"> ・テナント導入がしにくい ・区画の位置、面積が固定的でテナント意向との調整が困難 ・床の利用（賃貸、営業時間・業種等）が区分所有者の意向に縛られる ・隔壁により区分されているため、一体的利用や共同利用がしにくい 	➢区分所有関連制度の改正・創設
⑥ 共有床の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・相続等による共有者の増加に伴い、合意形成の難度増大 ・床の処分・変更に関して全員の同意が必要 ・管理に関する過半数の合意 	
⑦ 管理費等の滞納	<ul style="list-style-type: none"> ・営業不振、空き床による滞納 ・管理費負担の考え方の違いの一方的主張による不払い 	➢滞納対策
⑧ 大規模修繕やリニューアル資金の調達が困難	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金が不足 ・住宅金融支援公庫の融資制度が活用できない ・金融機関が貸してくれない 	<ul style="list-style-type: none"> ➢修繕積立金対策 ⇒管理スタート時から適正な積立額を設定
⑨ 管理組合の運営、法人化	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の運営への非協力、出席が少なく、委任状も集まりにくい ・空き床等の取得のための法人化を検討 	➢法人化検討（有限責任事業組合等を含む）
⑩ 第3セクターの抱える問題、課題	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の維持管理業務が中心 ・保留床、預託床の事業成立難 ・ディベロッパー機能、ノウハウ・人材難 ・空店舗対策、テナントリーシングのノウハウ不足 ・競合店へのテナント流出 ・テナント賃料（共益費込み）の低下 ・預託床の賃料の逆ざや ・床取得資金や敷金・保証金の返済資金の不足 ・駐車場運営の安定化、採算性が図られていない ・市からの受託業務収入の減少 ・管理費・共益費削減に関連して、事務費削減の要望が強い ・商業ビルの運営等不得手な人材の行政からの派遣 	<ul style="list-style-type: none"> ➢テナントリーシング ➢管理費等の削減 ➢保険料の削減 ➢省エネ診断 ➢電気代等の削減 ➢駐車場運営 ➢管理組合、テナント会支援

6 再開発ビルの商業施設の自立再生のために

(1) 再開発ビルの商業施設の経営（このままでは競争力が失われる）

①専門店の売上高減少が及ぼす「管理会社」と「区分所有者の資産」への影響



②再開発ビル商業施設（SC）の経営に関する対応策

ア 収益の拡大・向上

賃料収益等の改善	<ul style="list-style-type: none"> ◆売上向上のための諸方策 <ul style="list-style-type: none"> ・顧客対応 ・販売促進活動 ・従業員研修、教育等 ◆賃料改定、契約条件の見直し
新規テナントゾーンの開発	<ul style="list-style-type: none"> ◆テナント入れ替え ◆リニューアル ◆コンバージョン
関連事業による収益向上	<ul style="list-style-type: none"> ◆自動販売機設置による収入、催事

イ 維持管理費用の削減

施設管理体制の見直し	<ul style="list-style-type: none"> ◆協力業者へのアウトソーシング ◆警備、設備メンテナンス、清掃等の契約内容、条件見直し ◆運営経費の見直し
------------	---

ウ リスクプレミアムの引き下げ

キャップレート(還元利回り)への影響要因	<ul style="list-style-type: none"> ◆立地 ◆総合マネジメント能力 <ul style="list-style-type: none"> ・施設内容 ・テナント構成 等
----------------------	--

(参考)

※リスクプレミアムとは、リスクのある資産の期待収益率から無リスク資産の収益率を引いた差。

※キャップレート(還元利回り)	
$= \text{リスクフリーレート} + \text{リスクプレミアム}$	
(無リスク資産の利率)	(リスクに対する上乗せ利回り)
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <ul style="list-style-type: none"> ・元利金の支払いが保証された預貯金 ・国債10年もの </div>	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <ul style="list-style-type: none"> ・立地 ・総合マネジメント能力 </div>

※不動産の価値

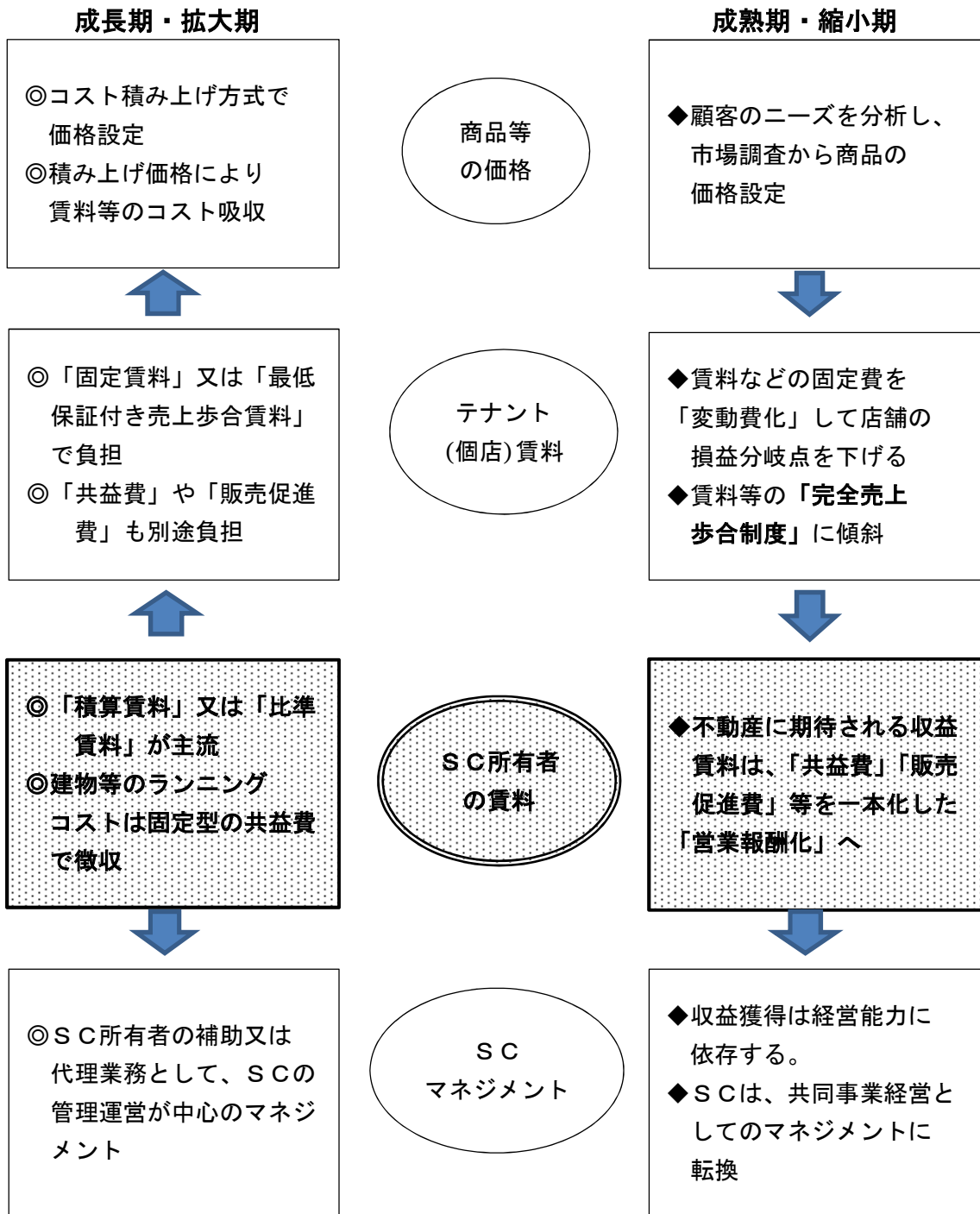
純収益 (NOI) 5億円 で、

- ・キャップレート が5%であれば、不動産価格 100億円
- ・キャップレート が8%であれば、不動産価格 62億円

↓

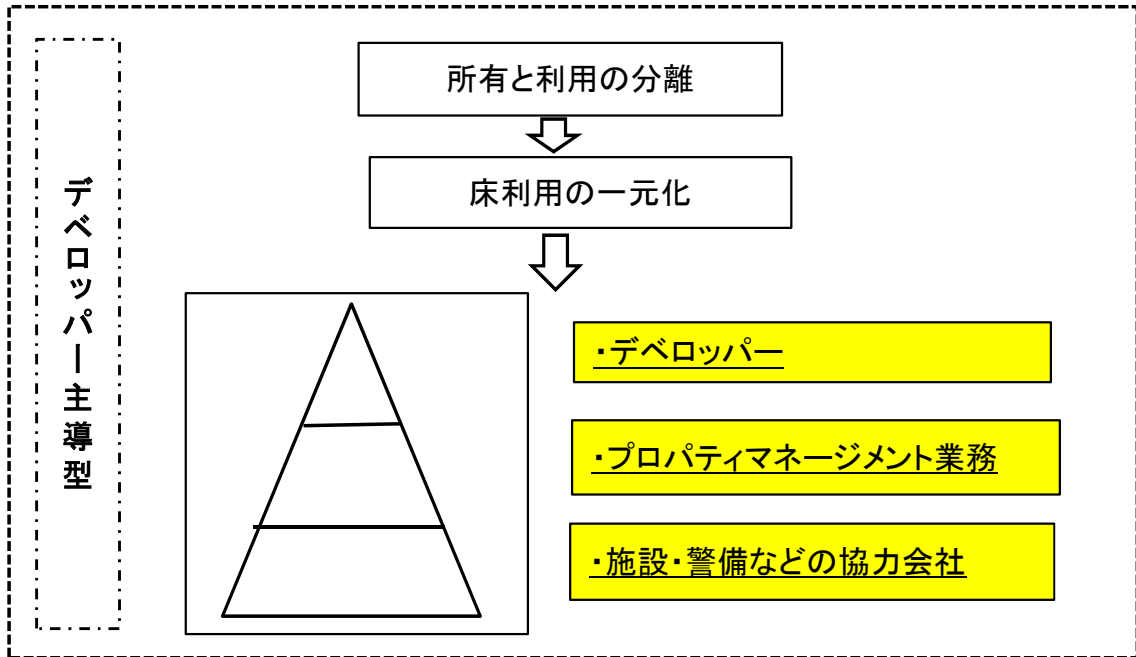
- ・総合マネジメント能力がなければ(キャップレートの%が高ければ)、不動産価格(純収益÷キャップレート)は低くなってしまふ。

③「賃料のあり方」が「マネジメント」を変える
 (ショッピングセンター(SC)におけるマネジメント)

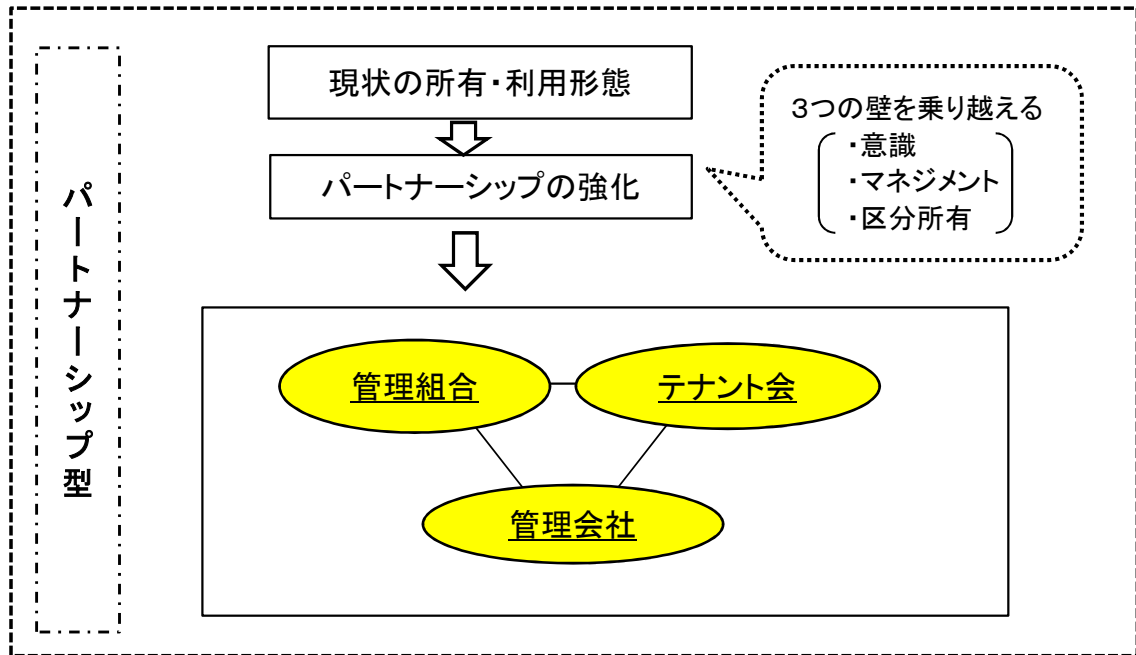


④再開発ビル商業施設におけるマネージメント組織の改革

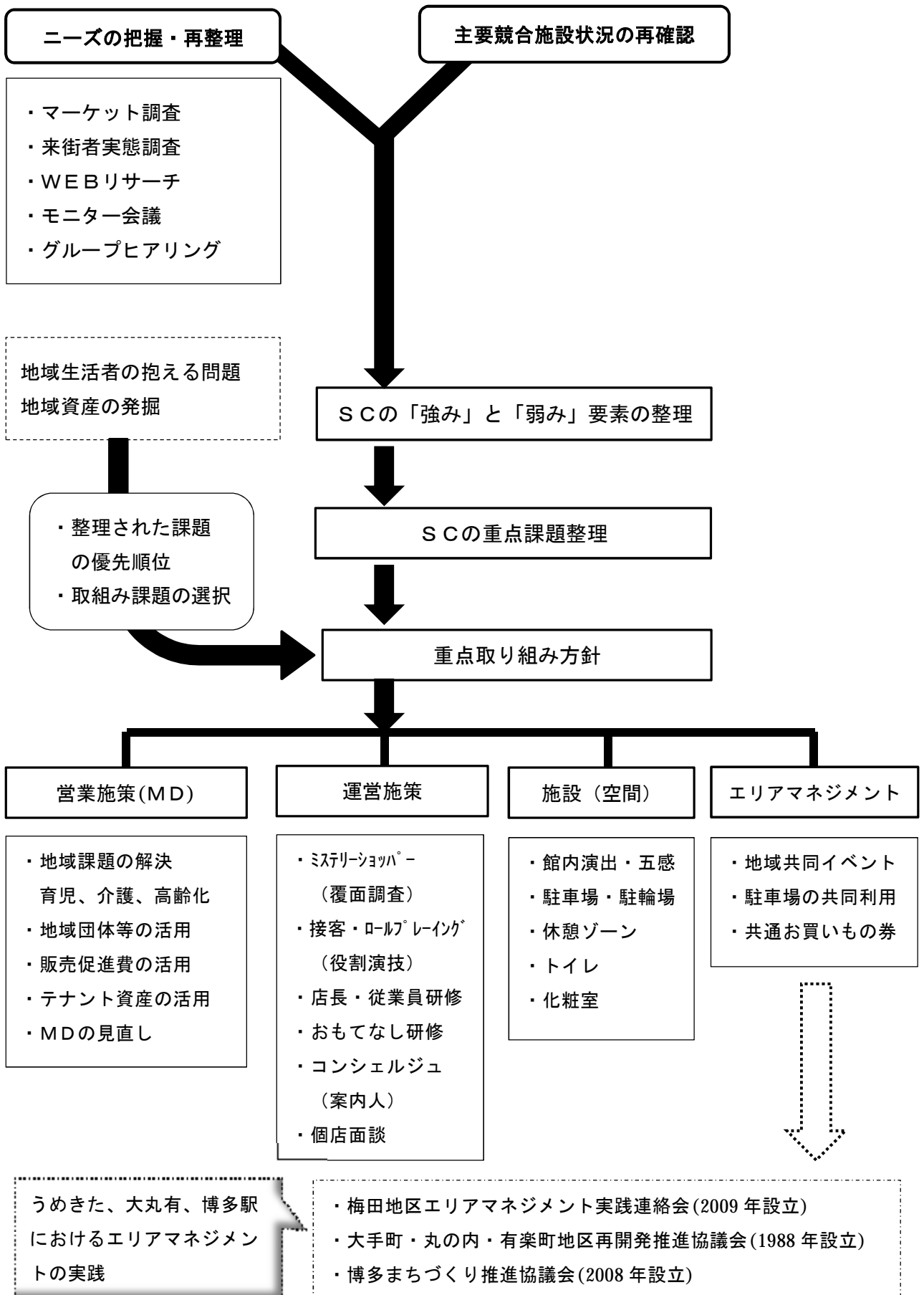
- ◎再開発ビル管理会社は、「不動産賃貸業務」、「管理組合業務」が中心で、商業ビジネスが存在していない
- ◎商業施設の経営は、「床所有者(区分所有者)」、「テナント」、「マネージメント組織」、「施設・警備などの協力会社」によるパートナーシップ型の経営



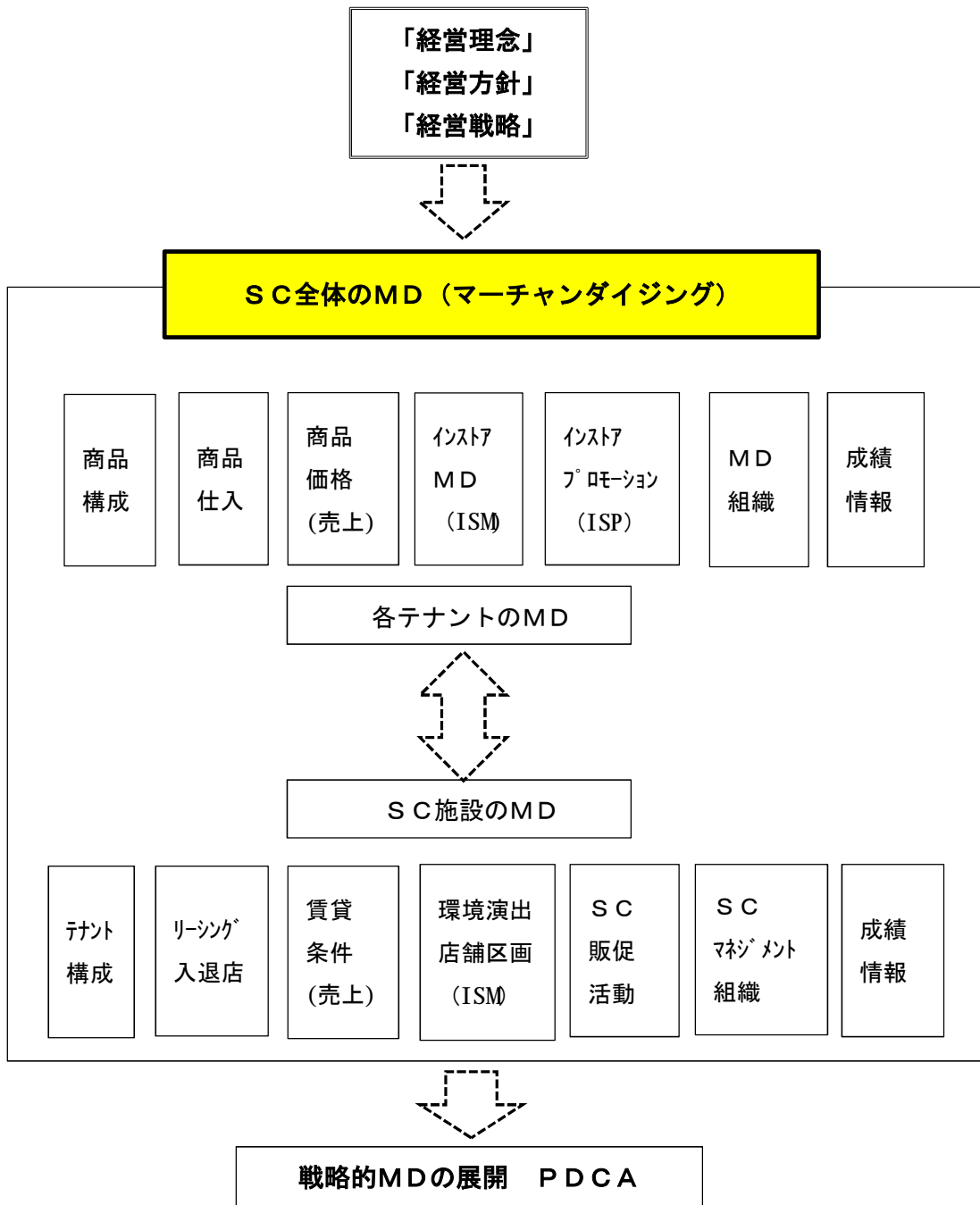
折衷型



⑤再開発ビル商業施設（SC）の活性化・再生のポイント



～ショッピングセンター（SC）のMD（マーチャンダイジング）～



(参考)

MD	・マーチャンダイジング	・商品の販売層や時期、価格、数量などから検討して、適正な仕入れや管理・監督
ISM	・インストア マーチャンダイジング	・小売店の売り上げを上げるための研究
ISP	・インストア プロモーション	・販売促進のために小売店の中に設けられた特別展示

(2) 具体的事例を踏まえた、再開発ビル商業施設の経営に関する対応策

全ての関係者	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設を自ら再生する「自助努力」の意欲醸成 ・「個別最適」から「全体最適」への意識転換 ・再開発ビル商業施設経営への関係者の協力体制整備
管理組合	・再開発ビル商業施設の経営への参加意識と自助再生努力
商店会	・勉強会等の開催と適正な組織のリーダーの存在
管理会社	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設経営体制の整備にリーダーシップ（脱「管理業務」と「商店会業務」の引き受け） ・商業施設全体の経営目標や戦略の立案（再開発ビルの商業施設全体の中長期経営計画がなければ第三セクターの中長期経営計画は策定できない） ・将来を展望した中長期計画を策定 ・単年度事業計画及び毎月の実績でフォローアップ ・商業施設全体としての経営指標を策定 ・商業施設の全体経営のPDCAシステム整備 ・商業施設の目標や情報の共有 ・区分所有者、店舗間とのコミュニケーション強化
（株主としての）市	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設及び第三セクターの経営に対する危機意識 ・主要株主としての責務 ・管理会社のガバナンス、チェック体制 ・中長期計画、単年度計画のチェック ・所管部署における、会計・財務内容を分析できる人材育成と監査能力 ・「パイプ役」より「チェック役」 ・「会計・財務は第三セクターまかせ」からの脱皮 ・自治体職員がコスト意識や事業採算意識を身につける ・リニューアル事業の補助に際して、商業施設の経営体制を審査し、承認 ・新規再開発事業においては、再開発ビルの商業施設の経営体制の整備について、考慮
都道府県	<ul style="list-style-type: none"> ・都道府県レベルでの課題認識 ・地元市への危機意識の醸成 ・他の都道府県との連携 ・再開発ビル再生マニュアルの作成、周知 全国事例の把握、紹介 ・空き床活用方法の知恵だし ・既存の国庫補助制度等の活用に向けた指導、誘導 (暮らし・にぎわい再生事業、都市再生整備計画事業、優良建築物等整備事業、市街地再開発事業、商工系補助制度、総合設計制度等) ・制度改正の要望

～出典～

『第2章 5「再開発ビルの商業施設等の再生についての現状・課題及び対応策』及び『第2章 6「再開発ビルの商業施設の自立再生のために』は、平成22年11月に『NPO法人再開発ビル活性化ネットワーク』が大阪府で講演した際に配布された資料、及び平成24年2月に『大阪市街地再開発促進協議会』で講演した際に配布された資料を、一部加工したものです。

(参考)

NPO法人再開発ビル活性化ネットワーク
(HPアドレス: <http://www.redevelop-net.jp/>)

第3章 福祉・商工施策との連携も視野に入れた施設の導入の検討

1 社会福祉施設等の導入の検討

(1) 子育て支援施設

ア 事業竣工時から導入

地区名	竣工年月	施設名称	床取得・賃貸主体	
箕面駅前地区	昭和 54 年 5 月	子育て支援施設	箕面市	取得
柏原駅西口地区	平成 19 年 7 月	子育て支援施設	柏原市	取得
J R 高槻駅北地区	平成 16 年 4 月	認可保育所	社会福祉法人 愛和会 ※1	取得
J R 堺市駅前地区	平成 11 年 3 月	子育て支援施設	平成 11 年の竣工時から 平成 22 年まで入居	賃貸

※1 (経過)

- ・ 床取得の意向のあった高槻市内の 2 事業者が、それぞれ「サテライト診療所」、「保育所」としての活用を市街地再開発組合に提案
- ・ 提案を受けた市街地再開発組合において両案を精査し、再開発ビルにとってよりふさわしい「保育所」を提案した事業者に保留床を売却

イ 再開発ビルの空き床に導入

地区名	竣工年月	施設名称	床取得・賃貸主体	
お城本町地区	平成 13 年 7 月	認可保育所	社会福祉法人夢工房 (平成 19 年入居) ※2	賃貸
河内長野駅前地区	平成元年 3 月	子育て支援施設	河内長野市 (平成 24 年度入居)	賃貸

※2 (入居の要因)

- ・ 姫路駅前ビルの建て替えに伴い、当該ビルに入居していた「駅前姫路保育園」が移転先を探していたタイミングで再開発ビルに空き床が発生
- ・ 1階に位置することや、床の規模がニーズに合致
- ・ 築年数が浅く、ビルの老朽化や陳腐化の問題がなかった（竣工後約 6 年の時点で入居）

ウ 認可保育所、認可外保育施設（認証保育所）との主な違い

【認可保育所】	【認可外保育施設（指導監督基準）】
・児童福祉法第35条に基づき、都道府県（政令市・中核市・権限移譲を受けた市町村）が認可した保育所	・保育を目的とする施設で、児童福祉法第35条第4項の認可を受けていないもの
・屋外遊技場 3.3㎡以上／1人 ※付近の代替場所でも可	・屋外遊技場の規定なし
・調理室が必要	・調理室の規定なし
・防火区画、二方向避難確保	・防火区画、二方向避難確保
・風俗営業法の関連で、パチンコ店等から100m以上離れる必要がある	・風俗営業法の規定なし
・施設運営費補助あり （国1/2、都道府県1/4、市1/4）	・施設運営費補助なし （一般的に経営が厳しい）

【認証保育所】について

- ・府内では堺市のみが制度化（今後、大阪市が制度化する見込み）
- ・他に東京都、横浜市等で制度化

（堺市の認証保育所）

- ・10～16時を含む11時間以上の開所が必要
- ・屋外遊技場の規定なし、調理室が必置
- ・運営に要する経費の一部に対する補助あり

エ 子育て支援施設の立地にあたっての前提条件

◎セキュリティ対策が厳重（動線計画・監視計画が重要）

◎自動車でのアプローチが容易な立地
 ≪根拠≫ ・事例及びヒアリング結果

◎駅前立地というより、自宅周辺でのニーズが高い傾向にある
 ≪根拠≫ ・「仕事と育児の両立支援に関する調査（従業員調査）」
 ㈱富士通総研 経済研究所（平成18年1月）
 ・「子育て家庭の環境変化と就学前児童施設の選択」
 生活福祉研究通巻77号
 明治安田生活福祉研究所（2011年6月）

+

◎従前の商業業務系施設から用途変更する場合、建築基準法、消防法等の適用による工事コストの負担

◎施設の管理運営にあたって、入所金や保育料金などの収入が限定されている



◆再開発ビルの空き床への民間子育て支援施設の導入可能性については、
厳しい状況にある。施設運営費補助のない「認可外保育施設」は特に厳しい。

(2) 高齢者施設

地区名	竣工年月	施設名称	床取得・賃貸主体	
藤白台地区	平成 15 年 3 月	デイサービスセンター	吹田市	床取得

◎府内で高齢者施設を導入している地区は、把握している範囲で当該地区のみ
(H27.3 現在)

◎高齢者施設も子育て支援施設と同様、「立地にあたっての前提条件」がある



◆再開発ビルの空き床への民間高齢者施設の導入可能性については、
厳しい状況にある。

(3) 医療施設

地区名	竣工年月	概要	
柏原駅西口地区	平成 19 年 7 月	クリニックゾーン (4 階部分)	6 診
東岸和田駅東地区	平成 22 年 10 月	クリニックゾーン (2 階部分)	8 診
和泉府中駅東第一地区	平成 23 年 2 月	クリニックゾーン (2 階部分)	4 診
阪神尼崎駅東地区	平成 23 年 1 月	メディカルモール (2 階～3 階部分 (約 2,200 m ²))	

◎竣工時点における導入状況

- ・東岸和田駅東地区では「空き床なし」
- ・柏原駅西口地区及び和泉府中駅東第一地区では「一部空き床」
- ・阪神尼崎駅東地区では「大半が空き床」



◆再開発ビルの空き床への民間医療施設の導入可能性については、
地域により状況が異なるため、ニーズを見極める必要がある。

2 商工施策との連携の検討

(1) 商店街組合への振興補助

- ・商店街の小規模店舗がまとまって活性化への取り組みを行うものについて、府の要綱に基づき支援
- ・再開発ビル内店舗は対象外（再開発ビル内店舗が商店街組合に含まれている場合は対象）

◎再開発ビル管理会社、管理組合等への補助はできない
《理由》大規模店舗は自助努力により運営されるべき

(2) 再開発ビル活性化に向けた取り組みとの連携

- ・同じ地域にある「再開発ビル」と「商店街」が連携し、地域全体の活性化に向けた取り組みを行うことについての可能性

《大規模店舗との連携事例》

◎JR高槻駅南地区における取り組み

- ・JR高槻駅南地区を一つのエリアとして捉え、大規模店舗「松坂屋高槻店」と商店街「高槻センター街商店街」が一体となって、共同でチラシを作成したり、商品券を販売するなど、地域全体の魅力を高める取り組みを行っている。
- ・具体的には、商店街のプレミアム付商品券に松坂屋の割引券を付け、一体となってPRを実施。共同チラシでは、商店街と松坂屋の商品をジャンル別で掲載するなど、一体感と訴求効果を高める工夫をしている。

◎大丸心齋橋店、心齋橋筋商店街 における取り組み

- ・心齋橋筋商店街は、大阪を代表する商店街であるが、近年、商店街の空き店舗の増加や老舗店舗の撤退といった課題に直面している。商店街の一員である大丸心齋橋店では、周辺の空き店舗においてファッションブランド店などを運営し、まちなみや商店街のイメージ、業種構成を守ることに力を注ぐ経営を実践している。

(3) その他連携の可能性について

- ・中心市街地活性化法に関連した連携の可能性

大阪府内で『中心市街地活性化 基本計画』の大臣承認を受けているのは、高槻市のみ（平成21年12月承認）であり連携は困難。（平成29年第二期策定予定）

3 再開発ビルの再生に向けた課題検証

(1) 再開発ビルにおける商業施設の管理運営上の厳しい現状

- ◎社会経済情勢の変化等に対応するために、商業施設運営上必要不可欠とされる柔軟性及び競争力の欠如
- ・複雑な権利関係の上に成り立つ区分所有の壁
 - ・管理運営組織のノウハウ及びリーダーシップの欠如 等

(2) 再開発ビルの商業施設運営上の主な課題

ア 商業施設

◇ 核店舗

①撤退後の影響

- ・ビル全体に占める床の割合が大きいことから、核店舗撤退によるビル全体への影響が避けられない。このため早急な対応が必要。
- ・全国の対応事例の整理と情報共有が必要。

②撤退意向と残留交渉

- ・核店舗が残留の条件として、賃料・管理費等の大幅な値下げや耐震補強工事などを所有者や管理運営組織に要求。

③店舗計画の再構築

- ・事業当初の核店舗に頼り切った店舗計画の見直し。
- ・核店舗が撤退した床だけでなくビル全体の計画を再検討した上で、リーシングを行う必要がある。
- ・その場しのぎの穴埋め策では長続きしない、抜本的な見直しが必要。

◇ 専門店

①エネルギーロスの問題

- ・空き床が点在している場合、廊下等の共用部分を部分的に閉鎖できないことや、区画毎に空調の調整ができないことなどによる、照明・空調等のエネルギーロスが発生。

②管理費等の滞納問題

- ・テナント貸しの場合、小規模でニーズに合わないなどの「区画規模」、2階以上に立地する内向き店舗などの「区画の位置」に関する問題等がネックとなりテナントが埋まらない。このため賃料収入が途絶え管理費等の滞納が発生。
- ・自ら営業している場合、高齢化や後継者問題等の経営意欲により収益が低下し、零細事業者の資金力で管理費等を払い続けることが困難となり滞納が発生。
- ・サブリースの場合、空き床が発生しないように、管理会社等がテナントリーシングにおいて無理な賃料値下げを行った結果、賃料の逆ざや問題が深刻化。

③ビル全体の活性化に悪影響

- ・商店街のシャッター化と比べ、ビル全体の活性化により深刻な影響を及ぼす。

イ 住宅

①管理運営上の住商分離

- ・住宅所有者と商業施設所有者の間で意識の差が見られる。
- ・住宅に比べ商業施設はリニューアル等の更新サイクルが早いため、それぞれ異なる対応が求められる。
- ・住宅所有者は、商業施設所有者と比べると、資産価値を保つための投資（管理費や修繕積立金の値上げ）に理解を示す場合が多い。一方、商業施設所有者は床活用にかかる全体収益を考え、ランニングコストを低減したいため、管理費等の値上げへの反発が大きい傾向にある。
- ・上記の理由により、大規模修繕において修繕箇所や費用等について方針がまとまらないケースがある。
- ・区分所有法上の手続き（共用部分の改修に係る議決等）においては協調が必要。

(3) 再開発ビルの空き床に各種施設を誘致する場合の現状と課題

ア 物販・飲食店舗、事務所

《課題》

- ・景気低迷、社会経済情勢の変化による床需要の減少
- ・小規模・不整形など床活用の自由度が低い
- ・耐震性能の不足（新耐震基準への適合は必須）、バリアフリー基準不適合 など

イ 民間医療福祉系施設

《課題》

- ・耐震性やバリアフリー対応に加え、用途変更に係る建築基準法等への適合が必要（構造変更の壁、改修コストの壁）
- ・施設運営に必要な管理費等の負担
- ・子育て支援・介護施設は、特にセキュリティ対策（動線管理、監視計画）が必要
- ・医療系テナントでは、空気環境のコントロール（清浄空気の供給、気密性の確保、正負圧調整、細かな温度調節など）が必要であり設備面での対応が課題

(4) 行政運営施設（図書館、子育て支援施設、行政窓口）導入及びその他行政支援

≪府内の実例≫

①行政課題の解決に向けた空き床活用	◇市長公約・市民からの図書館設置要望	寝屋川市駅前地区 アドバンスねやがわ
	◇核店舗撤退に伴う買物難民対策・雇用の創出・子育て支援拠点の設置	河内長野駅前地区 ノバティながの
	◇公共施設の再編・整備計画に基づく郷土資料館等の公共施設の設置	箕面駅前地区 みのおサンプルザ
②市役所分室としての空き床活用	◇駅前立地の利便性と行政側の需要とのマッチング	枚方市駅前地区 ひらかたサンプルザ
③市が出資する管理会社（第三セクター）の経営健全化・破綻防止	◇市商工部局による管理会社の経営健全化委託調査の実施	河内松原駅前南地区 ゆめニティまつばら

≪導入効果検証≫

- ◎図書館 ≪寝屋川市駅前地区（アドバンスねやがわ）≫
- ◎子育て支援施設 ≪河内長野駅前地区（ノバティながの）≫

【別添資料4-1】

(5) 用途変更に伴う工事費と年間の管理運営コスト

- ◎図書館 ≪寝屋川市駅前地区（アドバンスねやがわ）≫
- ◎子育て支援施設 ≪河内長野駅前地区（ノバティながの）≫

【別添資料4-2】

≪まとめ≫

- ◆再開発ビルへの物販・飲食店舗、民間医療福祉系施設、事務所のリーシングは、社会経済情勢を反映して厳しい状況にある
- ◆まとまった空き床を埋めるためには、行政による床取得（賃貸）が有効であるが、行政課題の解決に資するなどの床を取得（賃貸）することについての考え方の整理や、場合によっては行政計画への位置付けが必要となる
- ◆竣工当初からの社会経済情勢の変化により、相対的に床需要が減少し、ニーズのない空き床への対応が必要となっている

再開発ビルへの公共施設導入効果アンケート（2014.03 実施）

◆寝屋川市駅前地区（アドバンスねやがわ）『図書館』

1. 再開発ビルにおける効果

- アドバンスねやがわの来街者の増加。
 - アドバンスねやがわに活性化をもたらしている。
 - 店舗部会（名店会）等の売り上げ増につながっている。
- 【全てビル管理者からの聞き取り】

2. 再開発ビル周辺への波及効果

- 平成23年にオープンした地域交流センター（アルカスホール）と駅前図書館とは隣接しており、両施設とも多くの市民が利用され、寝屋川市駅東地区周辺のにぎわいの創出が図られている。【施設設置者からの聞き取り】

3. 市の行政課題解決等の施策上の効果

- 駅前の利便性をいかし、誰でも気軽に立ち寄れる施設として、生涯学習機能の充実・文化の振興・にぎわい創出等が図れ、更に駅前図書館を加える事により図書館機能をより充実できる。
 - ・図書に関するイベント
ビブリオバトル in NEYAGAWA（書評会）が盛況
 - ・図書に関する定例行事
紙芝居、ビデオ上映会、おはなし会等（子ども、保護者対象）

4. 再開発ビルに公共施設を設置したことによるメリット・デメリット

- メリット
 - ・多くの市民が利用でき、魅力ある都市空間の創出の観点からも大変良いとの声をいただいているとおり、利用者は徐々に増加傾向にあり、各店舗への売り上げ増にも多少つながる。
 - ・夜の9時まで営業しているので、仕事帰りに利用してもらい、店舗等（名店会）にも寄ってもらえる。

5. その他（自由意見）

- 利用者も増加傾向にあることから、アドバンスねやがわ管理(株)での消費につながるようなキャンペーンを検討しなければならない。
- 現在、各店舗の売り上げ等に関しては、まだ十分に把握できていない。

◆河内長野駅前地区（ノバティながの）『子育て支援施設』

1. 再開発ビルにおける効果

- 市内・地域の人口が減少する中、核店舗（食品スーパー）やサブ核店舗（ディスカウント系ファッション衣料店、スーパードラッグストア）の売上・レジ通過人数ともに前年度比で横ばい傾向である。【核店舗からの聞き取り】
- ベビーカーを押す親子連れの姿が目立つようになり、再開発ビルのイメージアップに繋がっている。【ビル管理者、第三セクター、来店客からの聞き取り】
- シャワー効果（活性化）が認められる。
【アンケート調査（施設利用者アンケート結果から本施設利用者の約7割の方が再開発ビル内で買い物をしているという結果が出ている）】
- 前施設に比べて本施設の利用者数が大幅に増加した。（前施設の年間利用者数は開館前の平成23年度は約2万人であったのに対して、本施設は利用できる施設や制度が増えたこともあるが、平成25年度は約7万人近い方が利用する見込みである。【データに基づく】
- 再開発ビルへの出店相談の引き合いが増え、空床のテナント誘致の追い風となっている。
【第三セクターからの聞き取り】

2. 再開発ビル周辺への波及効果

- 河内長野駅周辺の基幹駐車場であるノバティながの駐車場の利用台数が増加した。
【データ、及び第三セクターからの聞き取り（利用台数：平成23年度 538,442台、平成24年度（施設開館：平成24年10月） 562,477台、平成25年度 570,000台（見込み）】
- 「河内長野駅周辺店舗等」の利用者が増加した。
【施設利用者アンケート（施設開館前より開館後のほうが「河内長野駅周辺店舗等」への利用頻度が増えた施設利用者は、施設利用者アンケート調査回答者の約33%であった）】
- 大手学習塾・予備校など受験・教育産業事業者の周辺テナントビルへの入居が増加した。
【第三セクターからの聞き取り】

3. 市の行政課題解決等の施策上の効果

- 再開発ビルの空床が大幅に解消された。(空床率が12%(平成24年3月末)から3%(平成25年3月末)に減少した)
- 市の顔でもある河内長野駅前という絶好の立地条件であり、市の「子育て支援」に対する取り組みをアピールする貴重な場となっている。
- 中心市街地への公共施設の移転というコンパクトシティの方向性に合致している。
- 河内長野駅前の再開発ビルという利便性の高い場所に施設を設置したことにより、市内各所から公共交通機関により利用可能となった。

4. 再開発ビルに公共施設を設置したことによるメリット・デメリット

●メリット

- ・河内長野駅前という立地条件に加え、駐車場があることにより、子ども連れでのアクセスが非常に簡単になった。また、電車、バス、自家用車、自転車の利用者の全てにおいて利便性が向上した。
- ・市のイメージアップ、市の子育て支援による転入・定住施策と合致した。
- ・施設の設置場所やその利便性から情報発信機能が向上した。

●デメリット

- ・施設の運営面において、管理組合との調整が難しい場合がある。
- ・商業ビルとして、自衛消防組織の資格者を置く必要が生じた。
- ・再開発ビル全体での空調であるため、施設内の温度、湿度の調整が難しい。
- ・核店舗から床を無償譲渡されたことからイニシャル面では費用負担が軽減されたがランニング面では共益費等の負担が生じたため管理経費が増加した。
- ・再開発ビルの完成から既に25年が経過し、再開発ビルの耐久年数から施設の存続期間は約20年から25年と想定され、再開発ビルの建替えまでが施設の寿命となる。
- ・今後、経年劣化による再開発ビルの大規模改修、設備改修等への負担が必要となる。

◎用途変更に伴う工事費と年間の管理運営コスト

【別添資料4-2】

地区名 (ビル名称)	河内長野駅前地区 (ノバティながの) 平成元年3月竣工	寝屋川市駅前地区 (アドバンスねやがわ) 昭和61年3月竣工
用途変更の内容 (位置)	子育て支援施設 約1,060㎡ 北館5階の一部	図書館 1,125㎡ 2号館3階の一部
建築 基準 法	意匠関連	・大阪府(建築基準法所管課)との協議において、当該子育て支援施設は別表の特殊建築物に該当せず、事務所扱いになるため用途変更に係る建築確認申請が不要であることを確認。
	構造関連	(参考メモ) ・従前が商業施設で、窓がほとんどなく採光が取れないため、任意で窓を設置。
	設備関連	・用途を変更する部分(避難経路等の利用部分を含む)は排煙設備、換気設備(シックハウス対策用含む)、非常用照明設備を適切に設置することが必要。
	福祉の まちづくり 条例	・駐車場、エレベーター、エスカレーター、便所、階段、通路(段差部等)の福祉対応、点状・線状ブロック、標識・案内設備の設置等が必要。
消防法	(消防からの主な指導事項) ・既存の消防設備を利用し、設備の不足する箇所は、適宜追加をすることで対応のこと。 ・排煙設備について、消防法令28条に該当している。 ・建築基準法では内装による緩和があるが、消防法では緩和がない。 ・消防法では居室部分の排煙について、機械排煙を原則とする。自然排煙が可能な開口のある居室についても機械排煙とする。 ・消防法では非居室部分の排煙について、排煙設備を設けなくてよい。	・防火対象物工事等計画届出書及び必要図面の提出による届出を行い、現行消防法への適合を図る。 ・具体的には図書館への用途変更に伴って区画レイアウトを変更する際の消火設備の設置等が必要。

設計費	11,970千円(基本計画策定・実施設計)	6,000千円
工事費	128,973千円(工事監理・看板作製含む)	165,000千円
賃料又は取得費	取得費なし(無償譲渡を受けたため)	床取得費 150,000千円

管理費・共益費 (年額)	(平成25年度) ・共益費負担金 約 1,460万円 ・修繕積立金 約 270万円	・共益費負担金 約 2,700万円 (一般管理費、修繕積立金、ごみ処理費等)
施設運営費 (年額)	(平成25年度) ・人件費(23名分) 約 1億円 ・光熱水費 約 115万円 ・清掃管理業務負担金 約 120万円 ・駐車場負担金 約 300万円	・人件費(4名分) 約 2,560万円 ・光熱水費 約 270万円 ・使用料等 (機器使用料、電話料、清掃委託、消耗品等) 約 600万円
管理運営コスト	合計 約 1億2,265万円/年	合計 約 6,130万円/年

4 大阪府内で再整備を実施した市における行政支援の目的

◆昭和44年 都市再開発法制定

◎法第1条（目的）

都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。

◎市街地再開発事業の効果（H18～H22 完了地区 107 地区の平均（全国））

○都市構造の改善効果

- ・土地の高度利用 ⇒容積率が平均約 7.5 倍（約 94%→約 706%）
- ・道路等の公共施設の整備 ⇒事業地区面積に対する公共施設面積の割合が平均 1.6 倍増（約 22%→約 34%）
- ・住宅の供給 ⇒約 262 戸／地区（計約 2.8 万戸の供給）
- ・防災性の向上 ⇒不燃化率の向上（約 34%→100%）

○民間投資効果

- ・平均事業費 ⇒約 183 億円／地区（国庫補助の約 9.6 倍の投資誘発効果）

◎市街地再開発事業による税収効果評価マニュアル（案）

（社）全国市街地再開発協会（平成 16 年 6 月）

市街地再開発事業が施行されることによって発生する事業区域及びその周辺地域における土地の資産価値の向上等をもたらす税収効果について、市街地再開発事業が施行される市町村に及ぼす税収と負担の変量を算定することにより、事業の経済的効果の一側面を評価する手法を示したマニュアル

時代が
大きく
変化

◆生産年齢人口減少・高齢者人口の急増、更には人口総数が減少する人口減少社会を迎え、主要な駅前などの中心市街地において、持続可能なまちの再整備が求められる時代が到来

【再整備の目的】

●再開発ビルの立地している地区の再生・活性化により、中心市街地活性化へ

- ・地域の商業振興、地域の活性化、さらなる文化の振興とにぎわいの創出

●地域生活者の問題を解決できるようなタウンセンター的な機能を整備

- ・市の中心市街地にふさわしい新たな市民サービスの提供
- ・市の魅力を高める施策を展開し、広域的な情報発信を行うための拠点

●人口減少社会の到来による時代の変化への対応

●耐震性能の向上をはじめとする防災機能の整備

●防犯上の課題に対応したまちづくり

【再整備にあたっての留意事項】

- ◆競合する商業施設の現況
- ◆周辺の人口動向
- ◆中心市街地の再生計画
- ◆将来の都市像の確立

(参考) 大阪府内の再開発事業実施済地区の再整備の目的

地区名 (施設名)	再 整 備 の 目 的
箕面駅前地区 (みのおサン プラザ)	<ul style="list-style-type: none"> ・箕面駅前という良好な立地条件を最大限に活かし、周辺の公共施設も含めて公共床の機能を再編整備することにより、市民サービスの向上に資するとともに、みのおサンプラザを広域交流の中核施設として機能集約し地域の商業振興、地域の活性化を実現する。
河内長野駅前 地区 (ノバテ ィながの)	<ul style="list-style-type: none"> ・核店舗の退店によって空洞化した河内長野駅周辺地区の商業機能を地域密着型の商業施設として活性化させる。その実現のため、店舗の適正配置に必要な床の所有と利用の分離を図り、商業施設の一元的運営体制を確立する。 ・駅前には商業施設の魅力化や活用と併せて、市の玄関にふさわしい新たな市民サービスの提供、市の魅力を高める施策を展開し広域的な情報発信を行うための拠点としての活用が必要である。 ・その視点から少子高齢化社会にふさわしい、地域で支える子育て拠点施設を設置するとともに、「子ども」をキーワードに駅前の子ども教室や教育の拠点として色々な事業を展開し、地域のニーズに応える。 ・さらに、駅前の再生を図るため、歩行者デッキの上屋の整備や駅前広場の再整備などをあわせて実施する。
寝屋川市駅前 地区 (アドバ ンスねやが わ)	<ul style="list-style-type: none"> ・生涯学習機能の充実を図るため、市民の利便性が高いアドバンスねやがわ2号館3階部分に『寝屋川市駅前図書館 (キャレル)』を開設。 ・これにより既存の『市民ギャラリー』『アルカスホール』と併せて市駅前で“さらなる文化の振興とにぎわいの創出”をめざす。 ・現在の中央図書館・東図書館・4分室・移動図書館に、駅前図書館を加え、図書館機能をより充実させる。 ・中央図書館は、図書館施策についての企画立案のほか、蔵書の選定、物流の管理、各種事業の実施等の業務を担う市の基幹図書館であり、東図書館・駅前図書館及び各分室は、図書館サービスを各所で提供するサービスポイントとして位置付ける。
河内松原駅前 南地区 (ゆめ ニティまつば ら)	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発ビル管理会社設立後20数年を経過し、この間の社会情勢の著しい変化に伴い、賃貸収入の低下、少子高齢化の進行と、これに伴う河内松原駅の乗降客数の減少等、経営環境は年々厳しくなっている。 ・市は管理会社に資本の49%を出資していることから、経営状況の把握分析を実施。平成23年度には、近商ストアーの床面積縮小に伴い、新規テナントを誘致するための経営健全化対策費の一部を補助。

- ・「大阪府内の再開発ビルの再整備事例集」 【参考資料3 (平成24年1月公表)】
- ・「再開発ビルの再整備に関する参考資料」 【参考資料4】

第4章 再開発ビルの建替えに向けて

1 再開発ビルの建替え検討について

(1) 改修と建替えのコスト比較

- ①建替えを検討するにあたっては、当該再開発ビルの老朽化や陳腐化の程度を正しく把握し、要求改善水準を明らかにすることが必要。
- ②その上で、目標とする要求改善水準を実現するための手法として、改修と建替えを比較し、コストを踏まえて整理した上で建替えの必要性や合理性を判断。

《要求改善項目》

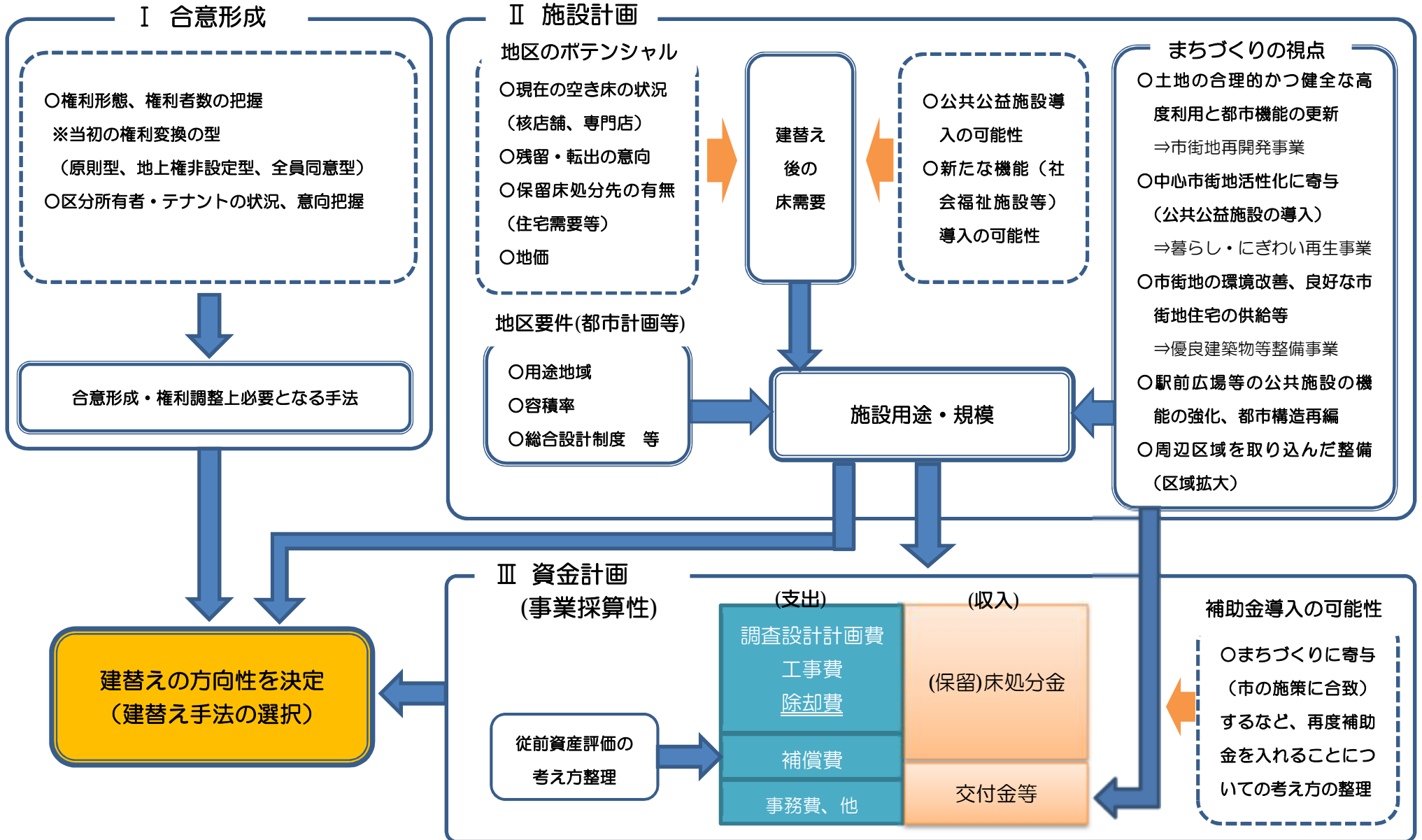
	項 目	備 考
老朽化・陳腐化	①構造安全性	○耐震性能（新耐震基準） ・耐震診断結果（補強計画）に基づく改修内容、コスト整理 ○コンクリート等の建築材料の劣化 ・コンクリートの中酸化による鉄筋の腐食 ・外壁モルタル、タイルの剥落 ・防水層の劣化等に伴う雨漏り などの程度
	②防火・避難安全性	○建築基準法、消防法等の現行法令への適合
	③設備機器（配管等を含む）	○受変電設備、給排水設備、昇降機など ・老朽化・陳腐化に伴う機器交換等の対応
	④バリアフリー	○「高齢者、障がい者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(バリアフリー法)」 「大阪府福祉のまちづくり条例」への適合
	⑤施設画面上の問題点	○動線計画、階高、区画の形状・面積 ・商業施設、住宅等の用途ごとに求められる機能への適合状況

(2) 建替えを検討する上での主な視点

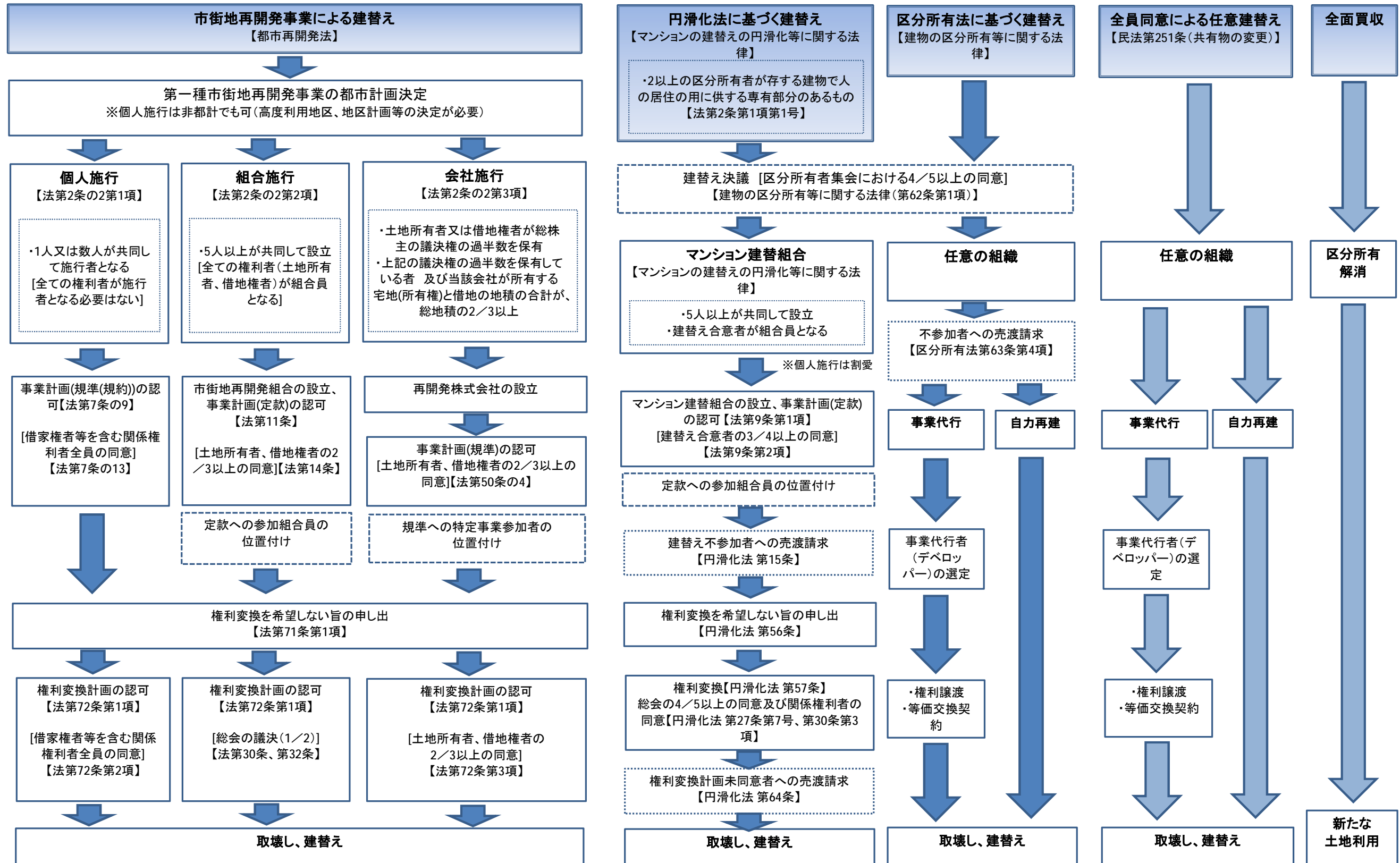
【別添資料5】

- ①再開発ビルの建て替えにおいては、多数の区分所有者の権利調整が必要になることから、いかに合意形成を図るかが重要な課題となる。
- ②現在のテナント等の状況や、新たに導入が可能な施設の有無等から、適正な施設ボリュームに基づく資金計画の検討が必要。
- ③再開発ビルは、都市計画事業として中心市街地の駅前等に整備された施設であることから、その建替えにおいても“まちづくり”の視点を持つことが必要である。（特に、再度の市街地再開事業実施による建替えや、補助金導入を検討する場合には必須。）

【別添資料5】 建替えを検討する上での主な視点



2 想定される建替え手法の概要



(再度の市街地再開発事業実施による建替えにおける留意事項)

- 民法、区分所有法等の規定の適用については“別添資料6”参照
- 組合施工時の都市再開発法第20条第2項の規定による、権利変換期日以前の意思決定の課題については“別添資料7”参照

区分所有建築物の再整備を含む市街地再開発事業における

民法・区分所有法等の規定の適用（同意要件）について

【関連法文の整理】

都市再開発法

※施行者が組合の場合

（第11条 認可）

第一種市街地再開発事業の施行区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、5人以上共同して、定款及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の認可を受けて組合を設立することができる。

（第14条 宅地の所有者及び借地権者の同意）

・・・組合の設立について、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれ3分の2以上の同意を得なければならない。この場合において・・・

※施行者が再開発会社の場合

（第50条の2 施行の認可）

・・・市街地再開発事業を施行しようとする者は、規準及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の認可を受けなければならない。

（第50条の4 宅地の所有者及び借地権者の同意）

・・・規準及び事業計画について、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得なければならない。この場合においては・・・

区分所有法

（第62条 建替え決議）

・・・区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議（以下「建替え決議」という。）をすることができる。

民法

（第251条 共有物の変更）

各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができない。

【事例・参考文献】

(再開発研究 No. 27 掲載論文)

「会社施行を選択した防災建築街区「福山繊維ビル」の再開発について」

- 東桜町地区第一種市街地再開発事業（会社施行）において、再開発事業の手続きの中で、区分所有建物は取り壊し前（権利変換期日）にすべてが施行者に帰属することになるため、共有財産の処分行為には当たらず、民法・区分所有法の対象とはならないと解釈できる旨の記載がある。

(マンション建替えに向けた合意形成マニュアル)

「資料A 法律から見たマンション建替えの手法」

- 区分所有法の建替え決議、又は民法の全員合意が市街地再開発事業の要件として明記はされていない。

※関係部抜粋

1. 区分所有法に基づく法定建替え
 - ・・・区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数決のみで建替え決議をすることができる・・・
2. 任意建替え
 - ・・・民法の大原則である区分所有者の「全員合意」により実施する・・・
3. マンション建替え円滑化法による建替え
 - 以上の区分所有法に基づく建替え決議もしくは全員一致の合意形成の成立後の事業実施過程については、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下「円滑化法」という。）」（平成14年12月施行）を適用して事業を進めることが可能・・・
4. 市街地再開発事業による建替え（都市再開発法）
 - ・・・所有者または借地権者の同意者の人数のそれぞれ2/3以上、及びその総地積が区域内の宅地の総地積のそれぞれ2/3以上の同意で、組合を施行して事業を遂行することが法的に可能・・・ただし、市街地再開発事業は都市計画の観点から決定するものであり、個別の敷地単位に対応するものではありません。マンションのみの建替えの場合は適用が難しい場合が多く、・・・
 - ・・・市街地再開発事業を適用してマンション建替えを実現したのは、旧同潤会アパートなど・・・

(総合都市研究 第69号 1999 掲載論文)

「分譲マンションの建替え手法と課題－旧同潤会中之郷アパート建替え事業を中心に－」

- 押上二丁目地区第一種市街地再開発事業（組合施行）において、都市再開発法に基づく市街地再開発事業は、区分所有法の建替え決議や民法の全員合意に比べて、必要同意者数が少ないことから円滑な事業推進が図れた旨の記載がある。

区分所有建築物の再整備を含む市街地再開発事業における

組合施行の際の意思決定（権利者数のカウント方法）について

【関連法文の整理】

都市再開発法

（第11条 認可）

第一種市街地再開発事業の施行区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、5人以上共同して、定款及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の認可を受けて組合を設立することができる。

（第14条 宅地の所有者及び借地権者の同意）

・・・組合の設立について、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれ3分の2以上の同意を得なければならない。この場合において・・・

2 第7条の2第5項の規定は、前項の規定により同意を得る場合について準用する。

（第7条の2第5項 第1種市街地再開発事業等の施行）

・・・・・・、所有権又は借地権が数人の共有に属する宅地又は借地があるときは、当該宅地又は借地について所有権を有する者又は借地権を有する者の数をそれぞれ一とみなし、同意した所有権を有する者の共有持分の割合の合計又は同意した借地権を有する者の共有持分の合計をそれぞれ当該宅地又は借地について同意した数とみなし、・・・・・・

（第20条 組合員）

組合が施行する第一種市街地再開発事業に係る施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、すべてその組合員とする。

2 宅地又は借地権が数人の共有に属するときは、その数人を1人の組合員とみなす。

（第37条 議決権及び選挙権）

組合員及び総代は、定款に特別の定めがある場合を除き、各1個の議決権及び選挙権を有する。

【事例・参考文献】

「豊中駅西口地区第一種市街地再開発事業（組合施行）における区分所有者の取扱い」

- 都市再開発法第20条・第37条については、区分所有者全員で1人の組合員、1の議決権として取り扱われる場合、組合運営上支障が生じる恐れがあるため、第37条に基づき「定款に特別の定め」をして区分所有者各々の議決権を1として取り扱っている。

（再開発研究 No. 27 掲載論文）

「会社施行を選択した防災建築街区「福山繊維ビル」の再開発について」

- 東桜町地区第一種市街地再開発事業（会社施行）において、組合施行の法定再開発の場合は法で集団意思決定の方法をこと細かく規定しており、都市再開発法第37条の「定款に特別の定め」の運用で区分所有者各々を1の議決権として取り扱うことが、事務上困難なため会社施行を選択した旨の記載がある。

3 全国事例における建替え手法等の分類

建替え手法等	事業制度		全国事例
建替え	市街地再開発事業	区域拡大	・小樽駅前 ※1 ・馬場町（宇都宮市） ・岐阜駅前第2
		同一区域	・東桜町（福山市） ※2
	任意事業	総合設計制度	・宝塚南口駅前 ※3
		優良建築物等整備事業	・桑名駅前 ※4 ・川崎駅前中央第13区 ・中央（豊橋市）
		マンション建替え円滑化法	・川崎駅前中央第13区
制度活用なし	・豊中駅前新開地		
減築リニューアル及び更地化	暮らし・にぎわい再生事業		・広町（熊本県山鹿市） ※5
用途変更及び更地化	<ul style="list-style-type: none"> ・西館の量販店撤退に伴い、3セク及び市が床を取得、賃貸事業及び総合保健福祉センターを整備 ・東館跡地を市が取得し、市民広場として暫定利用 		・三原駅前 （広島県三原市）
任意のリニューアル	<ul style="list-style-type: none"> ・キーテナントである百貨店の撤退後、民間デベロッパーに床を売却 ・百貨店から専門店に業態を変更してリニューアル ・賃料配分などの賃貸借関係を見直し、ビル全体の運営状況を改善 		・西新（福岡市）

◆上記※1～5の事例については、地区別資料として整理

【別添資料8】

◆本表は、(社)全国市街地再開発協会（市街地再開発技術研究所）公表の『再開発ビルの再整備事例集』及び『再開発ビルの再整備事例集 vol. 2』に掲載されている全国事例をもとに分類したものです。

➢ 『再開発ビルの再整備事例集』

<http://www.uraja.or.jp/special/news/110704/doc/jireishu.pdf>

➢ 『再開発ビルの再整備事例集 vol. 2』

<http://www.uraja.or.jp/special/news/jireishu02.pdf>

①小樽駅前第3ビル周辺地区（組合施行・国土交通省住宅局採択）
 【市街地再開発事業 ⇒ 市街地再開発事業（区域を拡大）】

区域を拡大



整備前



整備後



小樽市ホームページより

- ◆当初の小樽駅前第3ビル
 - 市施行の市街地再開発事業により整備された3棟のビルの中の1棟。昭和51年竣工。
 - 平成14年にホテル営業停止、市営プール閉鎖。
 - ◎ビル管理会社の3セク『小樽駅前ビル(株)』が中心となり、権利者でもある市とともに建替えに向けた検討を開始。
- ◆隣接する5敷地を取り込み、再度の市街地再開発事業実施により建替え。（周辺道路も一部整備。）

	第3ビル	新建物
工事完了	昭和51年	平成21年
敷地面積	2,772㎡	3,560㎡
建築面積	2,300㎡	2,754㎡
延べ面積	12,447㎡	26,658㎡
建蔽率	83%	77%
容積率	449%	600%
構造	SRC造 地下1階 地上8階	RC造 地下1階 地上17階
主要用途	ホテル 店舗 市営プール	ホテル 住宅 店舗

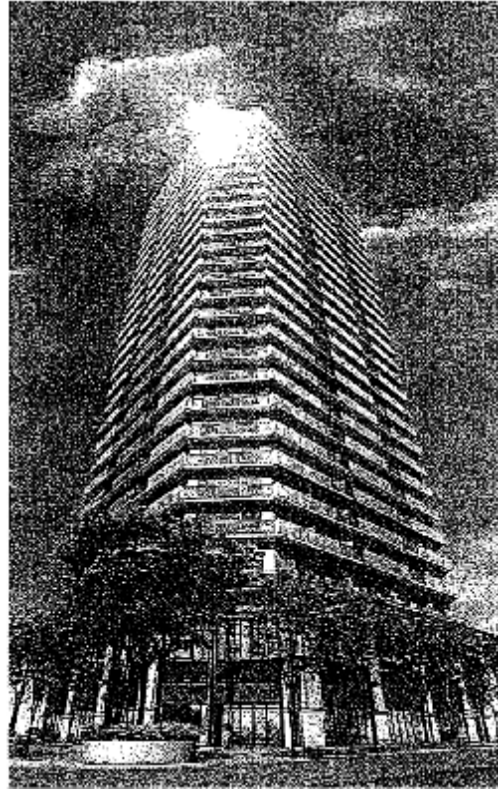
新建物名称
サンビルスクエア

③宝塚南口駅前地区（任意建替え）

【サンビオラ3番館 ⇒ 総合設計制度を活用し任意で建替え】



日本の都市再開発より



兵庫県市街地再開発協議会講演資料
(MID都市開発株)より

◆当初のサンビオラ3番館

○昭和49年完成の市施行の宝塚南口駅前市街地再開発事業で建てられた3棟のビルの1棟

・昭和62年「逆瀬川駅前」「宝塚駅前」に大規模なショッピングセンターが開業したことなどから、テナントの撤退が相次ぐ。

・平成14年 サンビオラの保留床等を取得し、賃貸事業を実施していた宝塚都市開発株が破産

・平成18年3月『宝塚都市開発株』が所有していた旧管財床(全体の約50%)を店舗管理組合法人が取得

◆四方が道路に囲まれた土地であったため、総合設計制度を活用し任意で建替え(540% ⇒ 800%)

◎建替え後の運営管理の工夫

・商業店舗は主に1階外向き店舗に

	3番館	新建物
工事完了	昭和49年	平成24年
敷地面積	2,572㎡	2,572㎡
建築面積	2,325㎡	1,393㎡
延べ面積	13,900㎡	29,868㎡
建蔽率	80%	54%
容積率	500%	799%
構造	SRC造 地下1階 地上12階	RC造 地下1階 地上28階
主要用途	住宅50戸 店舗52区画	住宅230戸 店舗21区画 (1階及び2階の一部)

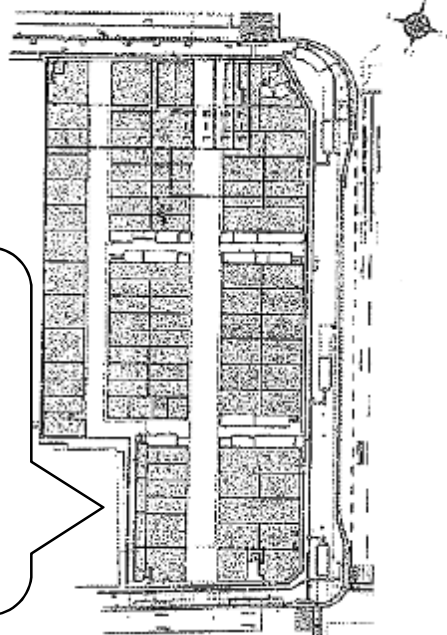
新建物名称
ザ・宝塚タワー

②東桜町地区（会社施行・国土交通省住宅局採択）
 【防災建築街区造成事業 ⇒ 市街地再開発事業（同一区域）】



福山市ホームページより

- ◎権利関係複雑
空室率が6割
- ◎老朽化
耐震性乏しい
消防設備が
未整備
- ◎更新不能の
雑居ビル



空室区画（倉庫・車庫を含む）を示す。



1階平面図



2階平面図



3階平面図

◆当初の福山繊維ビル

- 昭和36年 防災建築街区造成事業(福山繊維ビル)竣工
 - ・繊維問屋を集積
 - ・7筆の短冊状の土地(所有者同一)
 - ・3階建のビル1棟が縦割り区分所有
 - ・(1階 店舗兼倉庫、2階 作業所、3階 住宅)×100区画

◎土地所有者89名、使用貸借等による建物所有者4名、
借家権者74名

◆会社施行(福山駅前開発(株))をにより市街地再開発事業を実施

◎保留床の取得、権利床の借り上げにより所有と利用を分離
⇒事業会社からビル運営会社に円滑に移行

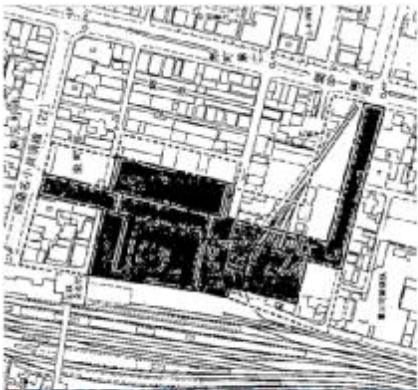
再開発研究第27号

滝田憲作氏の論文より

	福山繊維ビル	新建物
工事完了	昭和36年	平成23年
敷地面積	5,639㎡	5,648㎡
延べ面積	13,418㎡	51,060㎡
	地上3階	住宅部 地下1階 地上28階
		施設部 地下1階 地上16階

新建物名称
ines FUKUYAMA
(アイネスフクヤマ)

④桑名駅前第一地区
【市街地再開発事業 ⇒ 優良建築物等整備事業】



日本の都市再開発より



桑名市ホームページより

新建物名称
サンファール

◆当初のパルビル

○市施行の市街地再開発事業により整備された2棟のビルの中の1棟(E棟)。昭和47年竣工。

- ・平成8年 桑名商業開発(株)が和議(破産を防止するため、債務者と債権者の間で合意)申請
- ・平成9年4月 ジャスコ撤退及び、専門店閉店
- ・平成9年7月 全館閉館

◎市、地元民間業者(三交不動産(株))、商工会議所等で再生事業に取り組む。

◆三交不動産(株)が桑名商業開発(株)から用地を取得し、優良建築物等整備事業を活用し2棟のビルを建設

- ・北館(商業棟)を桑名市に売却
- ・市は1階に一時保育さんさんルーム、2階に、サテライトオフィス、物産観光案内所、市民広場、

3階以上は、市営の立体駐車場を整備

- ・駐車場の整備には、中心市街地商業活性化総合支援事業(経済産業省)を活用

◎建替え後の運営管理の工夫

- ・TMO『(株)まちづくり桑名』が、商業と駐車場の管理運営を実施

	パルビル	新建物	
		北館	南館
工事完了	昭和47年	平成18年	
敷地面積	3,613㎡	2,083㎡	1,919㎡
建築面積	3,103㎡	1,912㎡	1,681㎡
延べ面積	22,966㎡	11,478㎡	14,894㎡
建蔽率	86%	—	—
容積率	636%	—	—
構造	RC造	—	—
	地下2階 地上6階	地上8階	地上18階
主要用途	商業 業務	1階 ・店 舗 ・保育施設 2階 ・店 舗 ・サテライト ・物産観光 案内所 ・市民広場 3~8階 ・駐車場 231台	1階 ・店 舗 2階 ・桑名商工 会議所 3~18階 ・住 宅

⑤ 広町地区 (熊本県山鹿市)

【市街地再開発事業 ⇒ 減築リニューアル及び更地化】



日本の都市再開発より

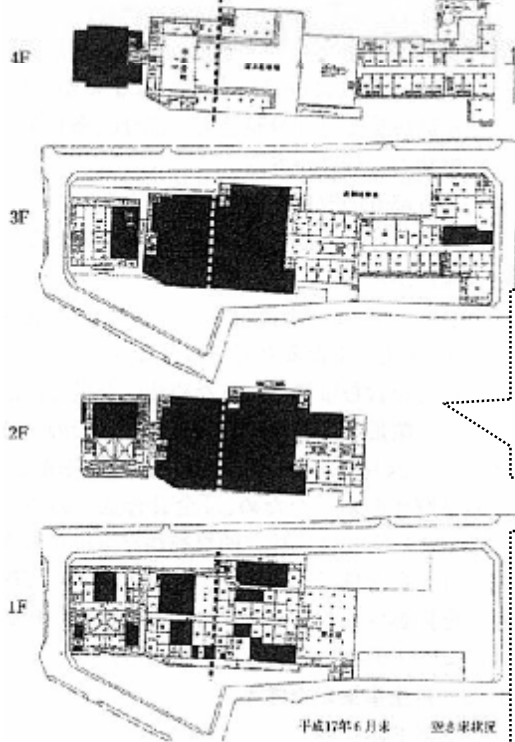


従前 温泉プラザ山鹿

再開発ビルの再整備事例集より

温泉ビル	5F	4F	3F	2F	1F	8F	改良住宅	7F	6F	5F	4F	3F	名店ビル	2F	名店街	1F
大休けい室	キータナント	中央ビル	3F	キータナント	2F	市民会館	広場(駐車場)									
休けい室・サウナ																
市営温泉商店街	女室	商店街	1F													

← 解体撤去部分 → ← 存置改築・改修部分 →



○空店舗、閉鎖施設の状況と解体、存置区分

再開発研究第26号

大島憲明氏、富士川一裕氏

◆当初の温泉プラザ山鹿
○市施行の市街地再開発事業により整備されたビル。昭和50年竣工。

○平成14年 大規模店の撤退
専門店の空店舗も増加

○平成15年 市営プールの閉鎖
建物全体で54%が閉鎖

◆管理組合法人、温泉商店街等で再生事業に取り組む

①温泉ビル(さくら湯、市民プール)の全部と、中央ビルの約半分を解体、更地化

②存置した中央ビルを耐震改修し、商業機能を集約、更新

③住宅ビルは存置、市が耐震改修事業を実施

④更地化された部分に木造の共同浴場『さくら湯』を往時の姿で市が復元

⑤一筆であった敷地を、さくら湯敷地、中央ビル敷地、住宅ビル敷地の三筆に分筆

◆暮らし・にぎわい再生事業の活用
・コーディネート、除却費、改修費

◆戦略的中心市街地商業等活性化支援事業の活用
・商業等の活性化施設の取得費、改修

	温泉ビル	中央ビル	住宅ビル	コンビ
工事完了	昭和50年			
敷地面積	10,600㎡			
建築面積	1,586㎡	5,102㎡	892㎡	1,163㎡
延べ面積	5,227㎡	16,820㎡	4,877㎡	1,822㎡
階数	6階	6階	8階	2階
主要用途	店舗 市営温泉 温泉プール	店舗 大型店 市民会館 駐車場	店舗 分譲住宅 改良住宅	店舗

4 再度の市街地再開発事業実施による建替え検討

(1) 再開発ビルの建替えの検討手順

◎当初の市街地再開発事業において、都市計画決定に際して実施した市街地再開発等調査（調査A・調査B）などに相当する検討が必要

≪参考≫市街地再開発等調査（調査A）

【別添資料9】

・市街地再開発事業が相応しい調査対象地区を抽出し現況調査、整備手法の検討、事業区域の検討、公共施設、施設建築物のモデル設計、資金計画・権利変換計画等の事業計画のモデルを作成する



◎建替え手法の検討については、『再開発ビルの再整備事例集』（社）全国市街地再開発協会・市街地再開発技術研究所）等を活用し、建替え手法を選択するにあたってのメリット、デメリットを整理



◎上記検討の上、

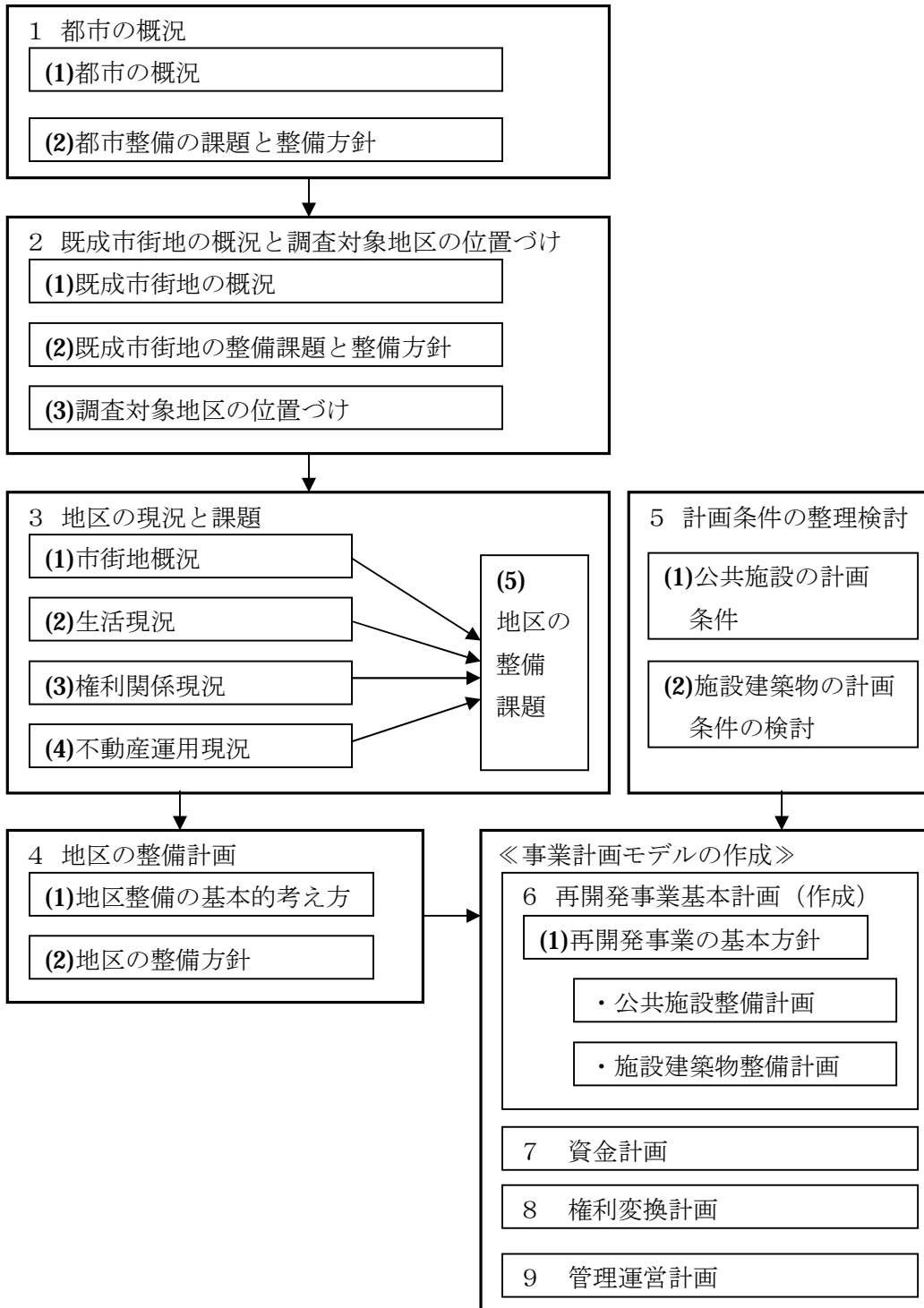
- ・都市再開発法第1条（目的）の趣旨に適合するかどうかの検討
- ・都市再開発法第3条第1号から第4号（施行区域要件）に適合するかどうかの検討
- ・事業主体の検討（個人施行、組合施行、再開発会社施行）



◎その他、再開発ビル建替えにあたっての留意事項の整理

- ビル管理運営組織の意識改革
- 管理運営体制の検討・強化
- 区分所有者への対応
- 施設計画上の留意事項 など

◆市街地再開発等調査（調査A）の流れ



(2) 市街地再開発事業の目的（都市再開発法第1条）の趣旨への適合検討

◎都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする

(3) 施行区域要件（都市再開発法第3条各号）への適合検討

◎第一種市街地再開発事業の施行区域要件（都市再開発法第3条各号）

	要件	適合条件等
第1号	・当該地区が高度利用地区、都市再生特別地区、特定地区計画等の区域内	<ul style="list-style-type: none"> ・高度利用地区内 ・都市再生特別地区内 ・特定地区計画等区域内
第2号	・耐火建築物の建築面積の合計がすべての合計の1/3以下、又は耐火建築物の敷地面積の合計がすべての宅地面積の合計の1/3以下	<ul style="list-style-type: none"> ◆耐用年限は__年であり、2/3の__年を経過（耐用年限） <ul style="list-style-type: none"> ・住宅 47年(SRC・RC)、34年(その他) ・事務所 50年(SRC・RC)、38年(その他) ・店舗 39年(SRC・RC)、34年(その他) ◆耐震性能 <ul style="list-style-type: none"> ・I s 値、0.3未満
第3号	・十分な公共施設がない、土地利用が細分等、土地の利用状況が著しく不健全	◆国土交通省の事務連絡「市街地再開発事業等を実施済みの地区における市街地再開発事業の施行について」 【別添資料10】
第4号	・土地の高度利用を図ることが、都市の機能の更新に貢献	<p>以下の点において都市の機能の更新に貢献</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆再開発ビルの立地している地区の再生・活性化により、中心市街地活性化へ <ul style="list-style-type: none"> ・地域の商業振興、地域の活性化、さらなる文化の振興とにぎわいの創出 ◆地域生活者の問題を解決できるようなタウンセンター的な機能を整備 <ul style="list-style-type: none"> ・市の中心市街地にふさわしい新たな市民サービスの提供 ・市の魅力を高める施策を展開し、広域的な情報発信を行うための拠点 ◆人口減少社会の到来による時代の変化への対応 ◆耐震性能の向上をはじめとする防災機能の整備 ●防犯上の課題に対応したまちづくり

【別添資料10】

平成22年4月8日
事務連絡

各都道府県、政令市 市街地再開発事業 担当部局 御中

国土交通省

都市・地域整備局市街地整備課

課長補佐 東野 文人

市街地整備課市街地整備制度調整室

課長補佐 澤野 宏

住宅局市街地建築課

企画専門官 高宮 茂隆

市街地再開発事業等を実施済みの地区における市街地再開発事業の施行について

日頃から、市街地再開発事業の推進にご尽力をいただき御礼申し上げます。

さて、近年、過去において都市再開発法（昭和44年法律第38号）に基づく市街地再開発事業、旧公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律（昭和36年法律第109号）に基づく市街地改造事業及び旧防災建築街区造成法（昭和36年法律第110号）に基づく防災建築街区造成事業（以下「市街地再開発事業等」という。）を実施済みの地区において、再度、市街地再開発事業の施行を検討している地区が見られます。

市街地再開発事業の施行については、都市再開発法（昭和44年法律第38号）第3条第3号に定める要件に合致することが必要ですが、従前に市街地再開発事業等を施行した地区であっても、個別の状況により「当該区域内に十分な公共施設がないこと」及び「当該区域内の土地の利用が細分されていること」以外で、「土地の利用状況が著しく不健全であること」にあてはまる場合があると考えられることから、本要件の適用にあたっては、当職あてご相談ください。

なお、都道府県におかれましては、管下の市町村へのご周知方、よろしく願いいたします。

以上

(4) 事業主体の検討

①組合（都市再開発法第11条）

	要件	要件への適合
第1項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施行区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者が、5人以上共同して設立 ・ 所有権、借地権を有する者全員を組合員とする法人 ※一筆共有の敷地では組合員数が1となり、組合の運営及び意思決定方法に課題	<ul style="list-style-type: none"> ・ 具体地区において確認

②再開発会社（都市再開発法第2条の2第3項）

	要件	要件への適合
第1号	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街地再開発事業の施行を主たる目的とするものであること 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 具体地区において確認
第2号	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公開会社（会社法第2条第5号に規定する公開会社をいう）でないこと 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 具体地区において確認
第3号	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施行地区となるべき区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者が、総株主の議決権の過半数を保有していること 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 具体地区において確認
第4号	<ul style="list-style-type: none"> ・ 前号の議決権の過半数を保有している者及び当該株式会社が所有する施行地区となるべき区域内の宅地の地積とそれらの者が有するその区域内の借地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借地の総地積との合計の2/3以上 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 具体地区において確認

③個人（都市再開発法第2条の2）

	要件	要件への適合
第1項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区域内の宅地について所有権若しくは借地権を有する者又はこれらの宅地について所有権若しくは借地権を有する者の同意を得た者は、1人で、又は数人共同して施行 ※全ての権利者が施行者となる必要はない	<ul style="list-style-type: none"> ・ 具体地区において確認

5 再開発ビル建替えにあたっての施設画面上の留意事項

- ◆近年に完成した府内の再開発ビルを事例として、施設計画段階での留意事項、竣工後の課題等について取りまとめた
- ◆建替え検討においては、将来の維持管理、改修・建替えまでを見据えた施設計画の検討が必要

◎再開発ビルの施設計画段階での留意事項・・・・・・・・・・【別添資料11】

①将来の管理運営を踏まえた、空床が発生しにくい配置計画等の設計上の配慮

～北野田A・B地区を例に～

北野田B地区	<ul style="list-style-type: none"> ・センターコートを設け、周りに専門店を配置 ・商業用、住宅用、市の文化会館用の駐車場が一体となっており、管理運営に支障がでている
北野田A地区	<ul style="list-style-type: none"> ・竣工時点(H17.2)で処分できない床があった ・特に地下1階①の区画が、駐車場・駐輪場の一角にあり、処分が困難であった

②用途変更が難しい施設を個別に改修・建替えできる配慮

(特にフィットネスクラブ、プール、映画館など)

～泉大津駅東地区、和泉府中駅東第一地区を例に～

泉大津駅東地区	<ul style="list-style-type: none"> ・当初は核テナントが1棟全てを一体的に利用する前提で導線が計画されていた ・核店舗縮小に伴い、上層階(5階)のファミリーレストランが撤退。テナント誘致の際に、上層階への独立したアプローチ(エレベーター等)がないことがネックに
和泉府中駅東第一地区	<ul style="list-style-type: none"> ・商業公益棟の4階・5階にフィットネスクラブを導入(商業公益棟を住宅棟と別棟にするなどの配慮あり)

※大阪府が実施した「再開発ビル等の再整備に関する全国アンケート」において、宇都宮市、福井市、姫路市で、映画館、フィットネスクラブ、温浴施設の撤退後、用途変更できていない事例あり

③将来の管理運営・改修・建替えまでを見据えた施設計画の検討(分棟方式)

～和泉府中駅東第一地区、東岸和田駅東地区、寝屋川市駅東地区を例に～

和泉府中駅東第一地区	<ul style="list-style-type: none"> ・一筆の土地に商業公益棟、駐車場棟、住宅棟を整備 ・歩行者デッキで接続することにより建築基準法上は1棟
東岸和田駅東地区	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅(ファミリー向けマンション)を分棟に ・防災街区整備事業の特徴を生かした、個別利用区での建物整備
寝屋川市駅東地区	<ul style="list-style-type: none"> ・地域交流センター、教育文化施設、駐車場、住宅を分棟に

④身の丈にあった適正規模での検討

～泉佐野駅上東・西地区、河内花園駅前地区、藤白台地区を例に～

泉佐野駅上東・西地区	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅棟は450%に対し、商業床は150%（東） ・バブル絶頂期の平成4年完成 650%（西） ・業務系は多数の空床（市の施設も撤退）
河内花園駅前地区	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画により市街地再開発事業を実施 ・指定容積率400%のところ358%
藤白台地区	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画により市街地再開発事業を実施 ・指定容積率200%のところ118%

⑤将来の床再配置変更などに対応しやすい事業の組み立て

（床の所有と利用の分離（賃貸運営型の再開発））

～泉佐野駅上東地区、池田町地区を例に～

泉佐野駅上東地区	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場棟のみ自己管理 ・残りは権利者33名の共有で賃貸運営 ・有限責任事業組合法に基づく組合を設立（LLP） ※法人税・配当に課税される二重課税を防止するため
池田町地区	<ul style="list-style-type: none"> ・店舗床は129名の共有

※将来の改修、建替えの際に課題となる可能性も

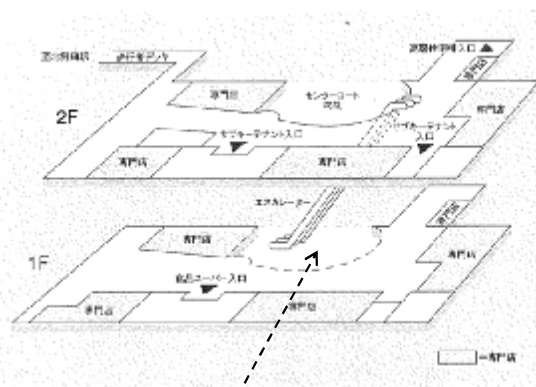
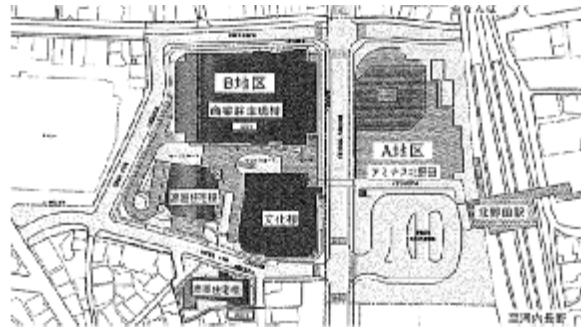
（共有者の権利関係や意向を常に把握することが重要）

◎再開発ビルの建替え(計画を含む)段階での留意事項

【別添資料11】

1 再開発ビル完成後の運営管理を踏まえ、空床が発生しにくい配置計画、設計上の配慮

北野田駅前B地区
(H19.3 建築工事完了)



北野田B地区パンフレットから

◆商業駐車場棟、文化棟、高層住宅棟、商業住宅棟で構成

◀センターコート▶

- 吹き抜け廻りに専門店を配置
- 吹き抜け部にはエスカレーター
- 1・2階専門店が一体的な空間
- センターコート廻りには屋根

◎大阪府内の他の再開発ビルでは、センターコートのような配慮はしていない。北野田B地区におけるユニークな取組みである。

◎駐車場については、商業用、住宅用、市の文化会館用が一体となっており、運営管理に支障が出ている。

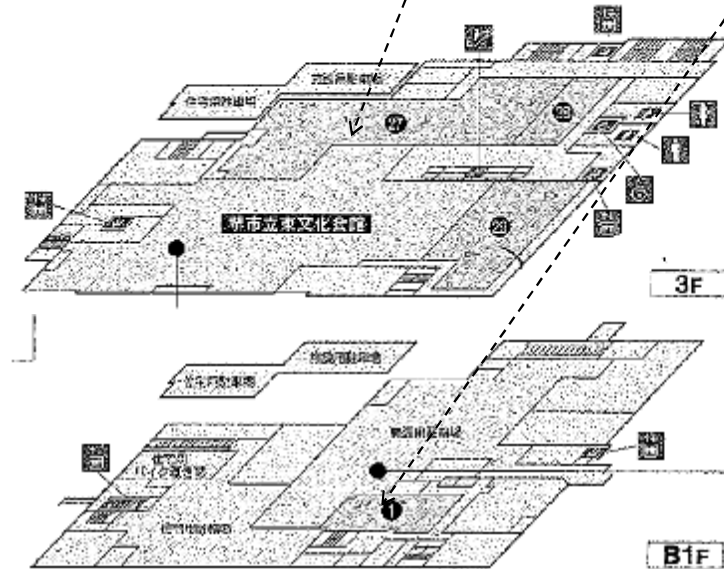


北野田駅前A地区
(H17.2 建築工事完了)



◆平成17年2月の建築工事完了後、長期間、空床のままの区画があり、平成23年1月の組合解散まで時間を要した。

- ◎3階
 - ・②③の区画
 - ・4階が市図書館で、床の需要が厳しい。
- ◎地下1階
 - ・①の区画
 - ・駐車場・駐輪場と同一階
 - 1階からのアプローチが悪い。



北野田A地区パンフレットから

2. 用途変更が難しい施設を個別に改修・建て替える配慮 (特にアスレチックジム、プール、映画館等には十分に配慮)

泉大津駅東地区
(H6.9 建築工事了)

◆5階の一部が当初、ファミリーレストランであったが、アプローチが地下からの直通エレベーターしかない。

《当初の設計理念》

○自動車で、駅前の核店舗に買い物に来る方が地下駐車場に駐車し、直通エレベーターで5階に上がり、食事をしてもらったあと、シャワー効果で核店舗で買い物をしてもらい、自動車で帰宅してもらう。

●核店舗が規模縮小し、当初のようにはいかなかった。

◆当初から外付けのアプローチを検討すべき。



泉大津駅東地区パンフレットから

和泉府中駅東第一地区
(H23.2 建築工事了)

◆4階から5階が健康増進施設(フィットネスクラブ)
(トレーニングルーム、屋内プール)

・健康増進施設は、特定建築者が取得し、大手フィットネスクラブへ賃貸

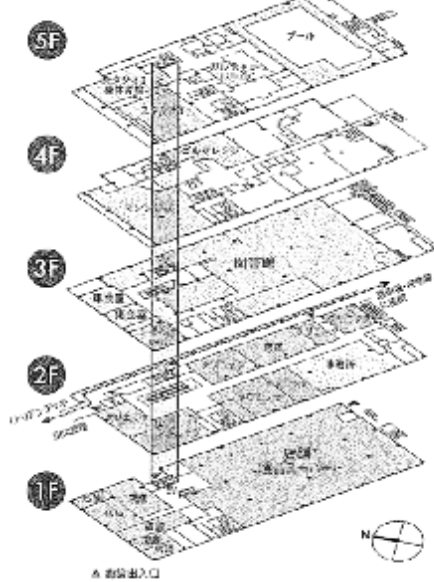


和泉府中駅東第一地区パンフレットから

【再開発ビル等の再生に関する全国アンケートから】

- ◆空き床の用途が映画館、プール等で用途変更が物理的に難しい、
- ◎宇都宮駅西口第一地区 映画館の撤退
- ◎福井市御屋形地区 スポーツクラブの撤退
(トレーニングルーム、屋内プール等の空床)
- ◎姫路市お城本町地区 温浴施設の撤退

商業公設棟主要階平面図



3 都市再開発法に定めのある「一つの施設建築物の敷地は一筆の土地となること」を原則としつつ、運営管理面も考慮し、空床が発生した部分のみ改修・建替えができるような施設計画を検討(分棟方式等)

和泉府中駅東第一地区 (H23.2 建築工事了)



和泉府中駅東第一地区パンフレットから

◆和泉市施行の第二種市街地再開発事業(約2.3ha)

- 商業公益棟 地下1階地上6階
鉄骨造(一部鉄筋コンクリート造)
- 駐車場棟 地上7階、鉄骨造
- 住宅棟 地上20階、鉄筋コンクリート造

東岸和田駅東地区 (H23.2 建築工事了)



東岸和田駅東地区パンフレットから

- ◆全国初の公共施設整備を伴う防災街区整備事業 (約2.9ha)
(密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律)
・防災機能の確保を目的
・土地から土地への権利変換を例外的に認めている。

- B街区(公共公益施設、高齢者向け住宅、駐車場)
(地下1階地上13階) 駐車場棟 地上3階
- C街区(ファミリー向け住宅) 地上14階

- A街区(個別利用区)(商業施設、ドラッグストア など) 地上2階

寝屋川市駅東地区



寝屋川市駅東地区パンフレットから

◆全国初の再開発会社施行の第二種市街地再開発事業(約1.5ha)

- 駐車場棟 地上4階、鉄骨造
- 地域交流センター(アルカスホール)
地下1階地上4階、鉄筋コンクリート造一部鉄骨造
- 教育文化施設(大阪電気通信大学)
地上7階、鉄骨鉄筋コンクリート造
一部鉄筋コンクリート造、鉄骨造
- 住宅棟 地上9階、鉄筋コンクリート造

4 運営管理面も考慮し、適正なボリュームの検討(必要以上に床を積まないように、身の丈にあった規模)

泉佐野駅上東地区 (H17.5 建築工事完了)



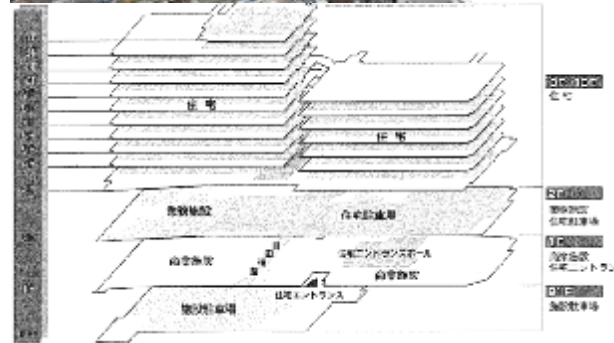
- ◆住宅棟は14階建・130戸(すべて保留床)
敷地を分筆し、管理組合も住宅のみで構成
- ◆商業地域・指定容積率400%
・住宅棟は、高度利用地区を活用し容積率450%に割増
・商業棟は150%
店舗 2階建、駐車場棟 6階建



河内花園駅前地区 (H20.2 建築工事完了)

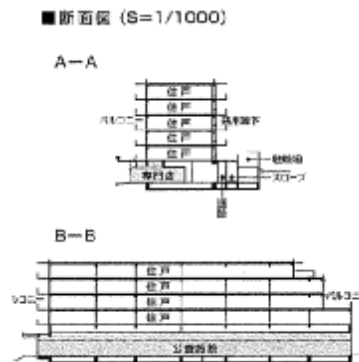


- ◆高度利用地区でなく、地区計画決定で、市街地再開発事業実施
- ◆商業地域・指定容積率400%
・1階 食品スーパー及び専門店舗
・2階 医療施設
・3階～13階 住宅
・容積率358%



河内花園駅前地区パンフレットから

藤白台地区 (H15.2 建築工事完了)



- ◆高度利用地区でなく、地区計画決定で、市街地再開発事業実施
- ◆近隣商業地域・指定容積率200%
・地下1階、1階
専門店舗、郵便局、市デイサービスセンター、市民ホール
・2階～5階 住宅
・容積率118%

藤白台地区パンフレットから

5 将来の床再配置などに対応しやすい権利関係の設定(床の所有と利用の分離) → 将来の建て替え、改修においては課題がある

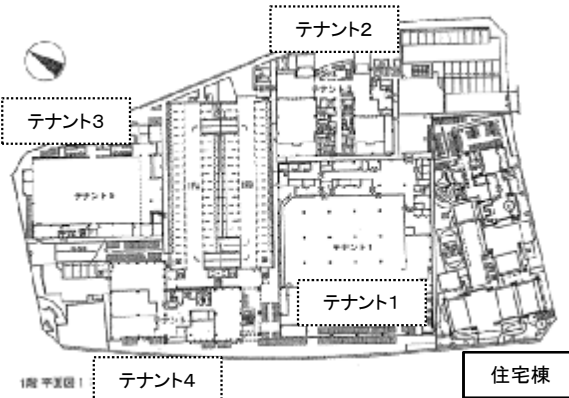
泉佐野駅上東地区 (H17.5 建築工事完了)

◆賃貸運営型の再開発

駐車場棟、店舗等 3棟、メディカルモール棟

・駐車場棟のみ自己管理

その他4棟は、物販、スポーツジム、医療などのテナントに賃貸



◆再開発ビル管理組織として、有限責任事業組合法 (経済産業省所管)上の組合を設立

- ・法人税・配当にも課税される二重課税を防止するために設立
- ・権利者33名で構成

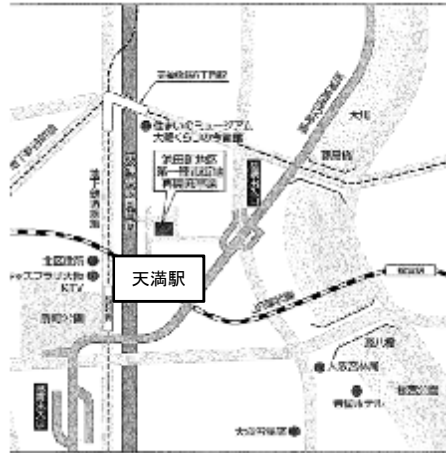
◇有限責任組合(LLP:Limited Liability Partnership) (有限責任事業組合契約に関する法律 平成17年6月)

- ・会社は、稼得した利益の一部を法人税として払い、残りの一部を出資者へ配当。
- ・配当金に対し、出資者は所得税を払う。

◎出資者がもらう配当には、法人税と所得税がかかっており、「経済的二重課税」の状況

◎一方、LLPは組合が稼得した利益に法人税がかからず、出資者のみが所得税を払う「構成員課税」方式

池田町地区(大阪市) (H17.3 建築工事完了)



権利関係



池田町地区パンフレットから

- ◆店舗床は、所有者129名の共有で、共有運営をする「ぶららてんま共有者会」を設立
- ◆「天満総合管理棟」は、共有資産を一括で借り上げ、テナントに賃貸
 - ・地下1階 15店舗
 - ・地上1階 43店舗 <<65店舗>>
 - ・地上2階 7店舗
- ・施設の管理運営について、「天満総合管理棟」が受託
- ・駐車場について、地権者である「大阪天満市場」が取得し、運営を「天満総合管理棟」が実施

◆ビルの案内板



第5章 近畿府県市による市街地再開発事業の今後の展開に関する検討会

1 『市街地再開発事業の今後の展開に関する検討会』の設立趣旨

生産年齢人口の減少と高齢人口の急増、さらには人口総数が減少する「人口減少社会」に対応できる持続可能なまちの再生が求められる時代が到来しています。

近年、市街地再開発事業等により整備されたビル（以下、「再開発ビル」という。）において、施設の老朽化や空き床の発生など多くの課題が発生しています。

このような諸課題を解決し、活性化へと導くための再生方策の検討を目的とした『市街地再開発事業の今後の展開に関する検討会』（以下、「検討会」という。）を設立します。

再開発ビルは、都市計画事業により整備された公共的かつ貴重な資産です。

その老朽化や荒廃は都市の空洞化や魅力喪失に直結するおそれがある一方、再開発ビルの再生は、中心市街地の活性化につながるものです。

このような理由から、再開発ビルを所管する市町村が危機意識を持って課題に対処すべきであるとの認識を共有し、検討を進めるものです。

なお、検討会は、下記の内容を主な目的として継続的に開催します。

- ① 各市町村が抱える再開発ビルの再生に向けた課題や成功事例等を持ち寄り、新たな再生方策の検討を行うことで市町村担当者間の問題意識の共有と連携強化を図ります。
- ② 市町村担当者の市街地再開発事業に関するノウハウの喪失を防止し、将来の事業化や事業推進に必要なスキルの継承を図るための情報交換や事例学習等の場として活用します。
- ③ 再開発関連団体、再開発ビル管理運営組織、民間事業者や学識経験者など、市街地再開発事業に関わる様々な立場の専門家との意見交換を通して交流を図り、関係者が一丸となって、再開発ビルが抱える諸課題の解決に取り組むことができる環境の整備を図ります。
- ④ 法改正や支援制度創設に関して国に要望するにあたり、地方の声を集約する場として活用します。

平成23年7月19日

2 『市街地再開発事業の今後の展開に関する検討会』の目的

【目的】

行政における再開発実務担当者の

- ①問題意識の共有
- ②情報交換と継承
- ③専門家との交流
- ④地方の声を集約する場として活用

【目的①】 問題意識の共有

• Step 1

各自治体で抱える再開発ビルの再生に向けた課題や活性化事例を持ち寄る



• Step 2

各担当者の自由な発想による活発な議論
～新たな再生方策の検討～



(成果)

- ①参加者が互いに問題意識を共有できる
- ②実務担当者間の横のつながりが強化
- ③検討会で議論した結果は、地方の声を集約したものとなり、今後、市街地再開発事業に関する法改正や支援制度創設を国へ要望するにあたり、これまで以上に説得力のあるものに

【目的②】 情報交換と継承

懸念されるのは・・・

- ①近年の市街地再開発事業の減少
- ②自治体内における事業経験者の減少

- ・自治体職員の市街地再開発事業に関するノウハウの喪失



(対 策)

将来の事業化や事業の推進に必要なスキルの継承を図るために情報交換及び事例学習等を継続的に出来る場づくり

【目的③】 専門家との交流

- ・検討会は、各自治体の実務担当者で構成する会議体
- ・行政目線の偏った検討成果にならないよう専門家らの幅広い意見を取り入れる機会を設け、洗練させたい

- ・大阪市街地再開発促進協議会
- ・特定非営利活動法人
再開発ビル活性化ネットワーク
- ・全国市町村再開発連絡協議会
- ・UR都市再生機構
- ・関西Qの会

等との交流

【目的④】 法改正や支援制度創設に関して国に要望するにあたり、地方の声を集約する場として活用

3 『市街地再開発事業の今後の展開に関する検討会』の概要

【第1回検討会の概要】

- ≪日 時≫ 平成23年7月19日 午後1時30分～3時45分
≪場 所≫ 大阪府庁咲洲庁舎23階 中会議室
≪内 容≫ ●設立趣旨について
●全国アンケート集計結果概要について
●意見交換

【参加団体】

<地方公共団体>

- 兵庫県、宝塚市、川西市、奈良県、和歌山県、大阪市、堺市、岸和田市、豊中市、高槻市、貝塚市、枚方市、河内長野市、松原市、門真市、高石市、東大阪市、大阪府(事務局)

<再開発関連団体>

- 大阪市街地再開発促進協議会
○特定非営利活動法人再開発ビル活性化ネットワーク

【第2回検討会の概要】

- ≪日 時≫ 平成23年12月5日 午後1時30分～3時30分
≪場 所≫ 大阪府庁咲洲庁舎23階 中会議室
≪内 容≫ ●行政としての再開発ビルへの関わり方について
●衰退している既存再開発ビル活性化の支援策について
●行政及び管理会社を含めた他事例の情報（問題点及び改善状況等）を共有できる仕組みづくりについて

【参加団体】

<地方公共団体>

- 兵庫県、姫路市、尼崎市、川西市、奈良県、大阪市、堺市、岸和田市、豊中市、吹田市、高槻市、貝塚市、枚方市、河内長野市、松原市、門真市、高石市、大阪府(事務局)

<再開発関連団体>

- 大阪市街地再開発促進協議会
○特定非営利活動法人再開発ビル活性化ネットワーク
○UR都市機構

【第3回検討会の概要】

- ≪日 時≫ 平成25年1月11日 午後2時00分～4時15分

- ≪場 所≫ 大阪府庁咲洲庁舎20階 (まち側)会議室
- ≪内 容≫ ●再開発ビル再生に係る取り組み状況について
- 再開発ビルの再整備事例紹介
- 検討会の今後の進め方について

【参加団体】

＜地方公共団体＞

- 兵庫県、神戸市、姫路市、尼崎市、川西市、三田市、堺市、岸和田市、豊中市、吹田市、高槻市、貝塚市、枚方市、河内長野市、門真市、高石市、東大阪市、大東市、大阪府(事務局)

＜再開発関連団体＞

- 大阪市街地再開発促進協議会
- 特定非営利活動法人再開発ビル活性化ネットワーク
- UR都市機構

【第4回検討会の概要】

- ≪日 時≫ 平成25年7月16日 午後2時00分～4時00分
- ≪場 所≫ 大阪府庁咲洲庁舎20階 (まち側)会議室
- ≪内 容≫ ●参加団体からの取り組み紹介
- ジオルノビルの建替えについて
- リベルの再生に向けて
- ワーキンググループの設置について

【参加団体】

＜地方公共団体＞

- 兵庫県、神戸市、姫路市、尼崎市、川西市、奈良県、大阪市、堺市、岸和田市、豊中市、吹田市、高槻市、枚方市、茨木市、門真市、高石市、東大阪市、大東市、大阪府(事務局)

＜再開発関連団体＞

- 大阪市街地再開発促進協議会
- 特定非営利活動法人再開発ビル活性化ネットワーク
- UR都市機構

【第5回検討会の概要】

- ≪日 時≫ 平成26年2月10日 午後2時00分～4時00分

≪場 所≫ 大阪府庁咲洲庁舎20階 (まち側)会議室

≪内 容≫ ●参加団体からの取り組み紹介

➢「国鉄吹田駅前地区(吹田さんくす)」の概要
及び建替えに向けた課題について

●ワーキンググループにおける取り組み報告

➢再々開発事業を行う際の課題等【国鉄吹田駅前地区(吹田さんくす)】

➢再開発ビルの空き床を解消し、活性化を図るための課題抽出と必要な方策
について【出屋敷駅北地区(出屋敷リベル)】

【参加団体】

＜地方公共団体＞

○神戸市、尼崎市、川西市、奈良県、田原本町、大阪市、堺市、岸和田市、
豊中市、吹田市、高槻市、枚方市、茨木市、河内長野市、門真市、東大阪市、大東市、
大阪府(事務局)

＜再開発関連団体＞

○大阪市街地再開発促進協議会

○特定非営利活動法人再開発ビル活性化ネットワーク

○UR都市機構

【第6回検討会の概要】

≪日 時≫ 平成26年9月17日 午後2時00分～4時00分

≪場 所≫ 大阪府庁咲洲庁舎20階 (まち側)会議室

≪内 容≫ ●各自治体(団体)の取り組み状況等の報告

●先進事例の報告

➢滋賀県守山市の再開発ビルのリニューアルについて

➢再開発ビル再生(建替え、リニューアル等)にかかる取組について

【参加団体】

＜地方公共団体＞

○兵庫県、神戸市、姫路市、尼崎市、川西市、三田市、奈良県、滋賀県、堺市、
岸和田市、豊中市、吹田市、枚方市、茨木市、河内長野市、高石市、大東市、
大阪府(事務局)

＜再開発関連団体＞

○特定非営利活動法人再開発ビル活性化ネットワーク

○UR都市機構

【 第7回検討会の概要 】

≪日 時≫ 平成27年2月6日 午後2時00分～4時00分

≪場 所≫ 大阪府庁咲洲庁舎20階 (まち側)会議室

≪内 容≫ ●参加団体からの取り組み紹介

➢「枚方市駅周辺再整備ビジョンについて」

➢「阪急茨木市駅西口周辺整備に向けた取り組みについて」

●再開発ビル管理会社へのアンケート結果等の報告

【参加団体】

＜地方公共団体＞

○兵庫県、神戸市、尼崎市、宝塚市、川西市、三田市、奈良県、田原本町、滋賀県、
堺市、岸和田市、豊中市、吹田市、高槻市、枚方市、茨木市、貝塚市、河内長野市、
門真市、高石市、大東市、

大阪府(事務局)

＜再開発関連団体＞

○大阪市街地再開発促進協議会

○特定非営利活動法人再開発ビル活性化ネットワーク

4 ワーキンググループの概要

【目的】

再開発ビルの再生（建替え・リニューアル等）について、具体地区の事例において課題等の洗い出しを行い、必要な方策等について検討を行う。また、制度や法律等に隘路がある場合は、必要に応じ国等に対し制度提案等を行う。



検討地区Ⅰ【建替え】：国鉄吹田駅前地区（吹田さんくす）

【検討テーマ】再々開発（建替え）を行う際の課題と対応方策

【メンバー】吹田市、吹田市開発ビル(株)、尼崎市、堺市、高槻市、枚方市、茨木市、大東市、NPO 法人再開発ビル活性化ネットワーク、大阪府（事務局）

【第1回 WG の概要】

《日 時》 平成25年8月28日 午後14時00分～16時00分

《場 所》 吹田さんくす 3 番館内会議室

《議 題》 地区の現状と課題等について

【第2回 WG の概要】

《日 時》 平成25年10月3日 午後14時00分～16時00分

《場 所》 吹田さんくす 3 番館内会議室

《議 題》 再々開発における課題及び対応方策について

検討地区Ⅱ【リニューアル等の活性化】：出屋敷駅北地区（出屋敷リベル）

【検討テーマ】再開発ビルの空き床を解消し活性化を図るための課題と対応方策

【メンバー】尼崎市、尼崎都市開発㈱、兵庫県、吹田市、河内長野市、

NPO 法人再開発ビル活性化ネットワーク、大阪府（事務局）

【 第3回 WG の概要 】

≪日 時≫ 平成25年11月11日 午後14時00分～16時00分

≪場 所≫ 出屋敷リベル内会議室

≪議 題≫ 地区の現状と課題等について

【 第4回 WG の概要 】

≪日 時≫ 平成25年12月25日 午後14時00分～16時00分

≪場 所≫ 出屋敷リベル内会議室

≪議 題≫ リニューアル等の活性化における課題及び対応方策について

『市街地再開発事業の今後の展開に関する検討会』ワーキンググループにおける検討概要

【目的】 再開発ビルの再生（建替え・リニューアル等）について、具体地区における課題を洗い出し、必要な方策等について検討を行うとともに、必要に応じて国に制度提案等を行う。

検討地区Ⅰ【建替え】：国鉄吹田駅前地区（吹田さんくす）

【検討テーマ】 再々開発（建替え）を行う際の課題と対応方策

【メンバー】 吹田市（提案市）、吹田市開発ビル㈱、尼崎市、堺市、高槻市、枚方市、茨木市、大東市、再開発ビル活性化ネットワーク、大阪府（事務局）

第1回WG（平成25年8月28日 於：吹田さんくす3番館内会議室）

【議題】 地区の現状と課題等について 《吹田市、吹田市開発ビル㈱より説明》

- 【意見】
- ①再々開発を行う際の施行区域要件（都市再開発法第3条第3号）について
 - ②再々開発にかかる行政支援（補助金導入等）のあり方について
 - ③再々開発にあたっての整備手法、敷地設定（近隣空閑地の活用等）について
 - ④建替えにかかる合意形成の進め方（法手続き等）について
 - ⑤長期的な視点に立った駅周辺の再整備について（再々開発ビルに導入する機能、施設構成等）

第2回WG（平成25年10月3日 於：吹田さんくす3番館内会議室）

【議題】 再々開発における課題及び対応方策について ※前回WGの意見に対応

- 【意見】
- ①敷地の共同化が難しい場合、何らかの公共施設の整備を行うことが現実的な対応／都市計画決定に際し地区ごとに公共性を整理する必要がある／「土地の利用状況が著しく不健全」の一定の判断基準が欲しいが、厳しい施行区域要件の明示であれば、個別地区ごとの柔軟な対応が望ましい
 - ②広域的な計画（市域）での位置づけの明確化／容積率緩和・都市計画提案等の検討が必要／財政的な支援が必要⇒莫大な除却費用に対する補助や国から事業者に対する直接補助（初動期の調査費と事業費補助）
 - ③周辺の空閑地の活用や計画的・段階的建替えについて、現行法制度の運用でどこまで可能かの検討が必要
 - ④区分所有複合用途ビルでは意志決定のしくみが複雑／建替え手法ごとの同意要件やその考え方（区分所有、共有等の権利扱い）について整理が必要／マンション建替えとは異なる手続きや留意点があり、実務マニュアルの整備が必要
 - ⑤地域ごとに将来のあるべき像は異なる／将来的に区分所有床は管理・運営上問題となる可能性がある

【まとめ（建替え）】

- (1) 再々開発を行う際の施行区域要件（都市再開発法第3条第3号要件）の適用については、その必要性から地区の特性に応じて柔軟に対応することが必要である。
- (2) 再々開発支援の前提として、地元市における再開発ビルの位置付けを明確にすることが必要である。また、再々開発を支援する環境整備として、国から事業者に対する直接補助制度等の創設（初動期に必要な検討費用、事業費（通常事業と比べて負担の大きくなる除却費用等）への支援）が有効である。
- (3) 再々開発において、隣接しない空閑地等を活用した敷地設定が可能となるよう、現行法（都市計画法、都市再開発法等）の柔軟な運用・改正等の検討が必要である。
- (4) 管理組織・建替準備組織・地元市等の関係者が建替えに関する基本的な知識を共有するための、再開発ビルの建替え実務や、合意形成に関するマニュアルの整備が必要である。※リニューアル（改修）も同様。

検討地区Ⅱ【リニューアル等の活性化】：出屋敷駅北地区（出屋敷リベル）

【検討テーマ】 再開発ビルの空き床を解消し、活性化を図るための課題と対応方策

【メンバー】 尼崎市（提案市）、尼崎都市開発㈱、兵庫県、吹田市、河内長野市、再開発ビル活性化ネットワーク、大阪府（事務局）

第3回WG（平成25年11月11日 於：出屋敷リベル内会議室）

【議題】 地区の現状と課題等について 《尼崎市、尼崎都市開発㈱より説明》

- 【意見】
- ①床の所有と利用の分離（小規模な空き床の集約）について
 - ②リニューアル（改修）にかかる資金調達（債務保証、公的融資等）について
 - ③再開発ビル活性化の主体と役割分担（管理組合、3セク、商業振興組合等）について
 - ④地域のポテンシャルやニーズを見据えた施設誘致について

第4回WG（平成25年12月25日 於：出屋敷リベル内会議室）

【議題】 リニューアル等の活性化における課題及び対応方策について ※前回WGの意見に対応

- 【意見】
- ①再開発ビルの活性化を図るためには、散在的に発生した空き床を含めた商業施設の一体的運営が必要／このために床の所有と利用の分離を前提とした、商業施設を一体的に運営するための権利調整の手法が必要（一定割合の合意により専有部分を含む施設全体の変更・利用が可能となる制度）
 - ②リニューアル（改修）工事における債務保証・公的融資制度等の環境整備、さらに補助制度等の支援策が必要
 - ③商業振興組合（テナント）、管理組合（区分所有者）、管理会社等が全体としての方向性を持たずにバラバラに動いていることが少なくない／再開発ビルの活性化を図るためには、関係者の役割を明確にし、パートナーシップを確立（強化）することが重要
 - ④再開発ビルのリーシングでは「管理費等が高い」、「制約が多い」などのイメージから、敬遠される傾向にある／テナント誘致においてビル側の努力も必要（隔壁撤去等によるニーズのある一定規模の床の生み出し、管理運営の見直し等）

【まとめ（リニューアル等の活性化）】

- (5) 再開発ビルの空き床を解消し、商業施設を一体的に運営するためには、一定割合の同意で施設全体のリニューアル（区画の集約や配置変更等）が可能となる制度の検討が必要である。（①都市再開発法の権利変換手法を参考とした専有部分の権利の入れ替えや、②権利は動かさずに未同意者の所有する専有部分を含む施設全体の床の利用を可能とする制度等。）
- (6) 再開発ビル活性化のためのリニューアル（改修）や空き床取得のための資金調達が困難なことから、自助努力により活性化を図る際の債務保証・公的融資制度等の環境整備や補助等の支援制度が必要である。
- (7) 再開発ビルの活性化を図るためには、ビルの実態に応じて関係者の役割を明確にし、推進体制（パートナーシップ）を確立（強化）することが重要となる。また、施設の管理運営計画については、市街地再開発事業の検討段階（事業の組み立て段階）において十分な検討が必要である。

(1) 再々開発を行う際の施行区域要件（都市再開発法第3条第3号要件）について

《現状・課題》

- ◆再開発ビルは、①権利者（区分所有者）が多数存在することや、②複合用途で構成されていること、また、③地上権が設定されている場合があることなどから権利関係が複雑であることが多く、建替えの合意形成を図る上で、権利変換手法を用いた市街地再開発事業の再度の施行が必要となる。
- ◆市街地再開発事業等を実施済みの地区において、再度、市街地再開発事業を施行する場合（いわゆる再々開発）、都市再開発法第3条第3号に定める要件「土地の利用状況が著しく不健全であること」に合致することが必要であるが、再々開発では『敷地の共同化』や『公共施設の整備』が完了していることから、その適用が難しい。
- ◆このため、本要件の適用について個別地区ごとに国に相談しながら、再々開発の検討を進めることになる。

【国土交通省 H22. 4. 8 事務連絡】



- ◆現状では、再々開発検討初期において、『隣接地を含めた敷地の共同化』や『新たな公共施設の整備』等について検討・調整を行うこととなるが、地区の状況によっては要件に合致させることが難しい。
- ◆また、再々開発は全国的にも事例が少なく、適用判断に時間を要することから、検討初期において再々開発が実施できるか不透明なまま合意形成等を進めなければならず、このことが権利者や地元市のリスクとなる。

【都市再開発法（抜粋）】

（第一種市街地再開発事業の施行区域）

第三条 ……第一種市街地再開発事業について都市計画に定めるべき施行区域は、……次に掲げる条件に該当する土地の区域でなければならない。
三 当該区域内に十分な公共施設がないこと、当該区域内の土地の利用が細分されていること等により、当該区域内の土地の利用状況が著しく不健全であること。

【国土交通省 H22. 4. 8 事務連絡（抜粋）】

「……市街地再開発事業の施行については、都市再開発法第3条第3号に定める要件に合致することが必要ですが、従前に市街地再開発事業等を施行した地区であっても、個別の状況により「当該区域内に十分な公共施設がないこと」及び「当該区域内の土地の利用が細分されていること」以外で、「土地の利用状況が著しく不健全であること」にあてはまる場合があると考えられることから、本要件の適用にあたっては、当職あてご相談ください。……」

《これまでの判断事例》

- ① 隣接する低未利用地を含めて共同化
⇒ 「土地の利用が細分化されていることにより、土地の利用状況が著しく不健全」
- ② 建替えと併せて隣接する公共施設を整備（歩行者デッキの付け替え・バリアフリー化、歩行者空間整備）
⇒ 「十分な公共施設がなく、土地の利用状況が著しく不健全」



◎これらの地区は、敷地の共同化や公共施設の整備により都市再開発法第3条第3号要件をクリアしたが、市街地再開発事業等を実施済み地区では敷地の共同化や新たな公共施設の整備を含めることが困難。



まとめ：施行区域要件（都市再開発法第3条第3号要件）の適用については、再々開発の必要性から地区の特性に応じて柔軟に対応することが必要である。



※駅広の形状は当初のもので、現状とは異なる。

隣接地を含めて『敷地の共同化』や『新たな公共施設の整備』を行うことが困難

◆以下の状況等を、法第3条第3号要件「土地の利用状況が著しく不健全であること」にあてはまると、みなすことができないか。

《ビルそのものの不健全さ》

- ・権利関係が複雑で物理的制約が多いことから、空き床が相当数発生している。
- ・建物の老朽化や耐震強度不足など、防災上の問題がある。
- ・建物が更新不能の状態にあり、防犯上・景観上の問題がある。

《あるべき土地利用（求められる都市機能）の変化に対応していない》

～地元市の駅周辺再整備構想等の位置付けを前提として～

- ・再開発ビルの施設構成等が、駅前に求められている機能に合致していない。
- ・再開発ビルが、集約型都市構造の実現（駅前の再編等）の支障となっている。
- ・南海トラフ地震の新たな被害想定を踏まえた防災施設の整備が必要。

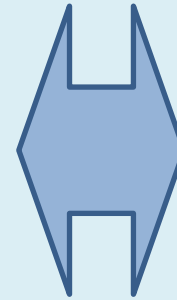
※吹田さんくす以外の想定される状況についてもあわせて例示。

(2) 再々開発における行政支援（補助金導入等）のあり方について

《現状・課題》

再開発ビル

- ◆再々開発では、都市計画事業としての位置付けをもって建替えを進めることとなるため、手続き等において行政による支援が必要となる。
- ◆また、①既に高度利用されているため、更なる高度利用を行い保留床処分によって事業費を賄うことが困難であることや、②除却対象となる従前の再開発ビルが高容積であり、その除却に多額の費用がかかることなどの理由により、事業採算面で支援が必要となる場合がある。
- ◆一方、権利者は行政に頼りきるのではなく、自助努力を前提として必要な部分のみ支援を受ける姿勢を持つことが求められる。



行政（地方公共団体）

- ◆厳しい財政状況の中、民間ビルである再開発ビルの建替えに、どこまで踏み込んで支援すべきかについて悩みを持っている。（「地元市における再開発ビルの位置付けが不明確」、「建替え事業の公共性についての判断が難しい」ことなどが理由。）
- ◆行政に求められる支援
 - ・初動期（建替え勉強・検討段階）の支援・・・行政の参加、専門家派遣、検討費用に対する補助 等
 - ・事業段階の支援・・・都市計画手続き、事業費に対する補助、再々開発ビルへの行政運営施設の導入、歩行者施設等の公共施設を併せて整備 等

《初動期に対する補助》

◎国の制度（再開発準備組織等への補助が可能）【間接補助（地方負担あり）】

- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| ①都市再開発支援事業（地区再生計画、街区整備計画、コーディネート業務） | } 国費率
1 / 3 |
| ②基本計画等作成事業（市街地総合再生基本計画、コーディネート業務等） | |
- ※各事業ごとに交付期間、限度額等の要件あり。①は国土交通省都市局、②は住宅局が所管。

◎大阪府内事業に対する制度【事業者への直接補助】

- ～まちづくり初動期活動サポート助成（大阪府都市整備推進センター）～
- ①はじめの一步助成部門（視察・講演会・勉強会等に必要経費）
※上限 20 万：1 回 10 万、2 回まで
 - ②初動期活動助成部門（構想作成に必要な資料作成・専門家派遣・調査活動等）
※上限 200 万：1 回 100 万、3 回上限

《事業費補助》

◎市街地再開発事業補助【国の制度（間接補助（地方負担あり））】

- ・施設建築物の整備に係る共同施設整備費補助（負担割合 国 1 / 3 地方 1 / 3 事業者 1 / 3）
- ・採算性の低い密集市街地や中心市街地における事業について補助率のかさ上げ制度あり（負担割合 国 45 / 100 地方 45 / 100 事業者 10 / 100）※事業者負担は減るが、地方負担は増える。（民間は乗りやすいが地方は乗りにくい。）

◎都市・地域再生緊急促進事業【国の制度（直接補助（地方負担なし））】※平成 25 年度補正予算案

- ・（建設工事費の高騰を理由に）事業進捗が停滞している市街地再開発事業等について、国が緊急的に上乗せ支援を行い、事業の進捗を図り、関連投資の活性化を図ることを目的とする。（市街地再開発事業補助等を前提とする上乗せ補助。）
- ・交付額：共同施設整備費を合計した額の 1 / 3。ただし、建設工事費（施行者が国又は地方公共団体から交付される補助金又は交付金の交付額を除く。）の 11.5 % かつ、地権者が直近合意していた建設工事費から増額された額が上限。

まとめ：再々開発支援の前提として、地元市における再開発ビルの位置付けを明確にすることが必要である。また、再々開発を支援する環境整備として、国から事業者に対する直接補助制度等の創設（初動期に必要な検討費用、事業費(通常事業と比べて負担の大きくなる除却費用等)への支援)が有効である。

《事業費に占める除却費の割合（通常の市街地再開発事業との比較）》

	全体事業費 (百万円)	除却費 (百万円)	除却費の 割合 (%)	施行面積 (ha)	ヘクタール当たりの 除却費 (百万円)	備 考	
						従前容積率 (%)	除却対象建物
再々開発検討地区 (概算額)	13,800	900	6.52	0.7	1,286	843	SRC造
通常事業A地区	12,425	182	1.46	0.7	260	128	W造が主、 RC・S造混在
通常事業B地区	18,201	103	0.57	1.0	103	102	W造が主

※公管金対象となる駅前広場等の公共施設を含まない地区を比較

《支援制度（補助）の考え方》

- ◎初動期における建替え検討組織等への補助の充実。
- ◎再々開発において特に負担の大きくなる除却費用に対する上乗せ補助。（採算面からの事業成立性の向上）
- ◎将来を見据えた良好な都市資産の形成に資するよう、建替え計画段階から、(床の所有と利用の分離により施設を一体的に運営するなどの)管理運営計画の検討を行う地区についてのみ、再開発補助を行う。また、管理運営計画の検討に要する費用についても補助対象とする。
- ◎地方公共団体は、2回目の再開発補助について、通常事業との考え方の違いを整理し、各地区の状況に応じて補助対象項目を精査。

(3) 再々開発を行う際の敷地設定（空閑地等の活用）について

《現状・課題》

- ◆再々開発を行う場合、複雑な権利関係の調整や事業費をどのように生み出すのが、大きな課題となる。
- ◆これに対し、隣接する空閑地等を活用し、計画的・段階的に建替えを実施することで、円滑な権利調整や事業費の縮減を図ることが課題解決の有効な手法の一つと考えられる。(特に、複数棟で構成されている再開発ビルの場合、計画的・段階的な建替え検討が必須となる。)
- ◆ただし、既成市街地では、隣接に建替えに活用できる空閑地等がない、また、生み出すことが困難な場合が多いことから、①隣接しない空閑地等を一つの再開発事業区域とみなし、相互に権利変換を行う、あるいは②隣接しない空閑地等との間で(複数の事業区域間で)権利変換を行うなど、連続しない敷地間での飛び権利変換が可能となる、現行法の柔軟な運用・改正等についても検討が必要である。

《「飛び施行地区」についての一般的な考え方》

- ◆『施行地区の区域設定は道路等の公共施設又は敷地によって連続している必要があり、「飛び施行地区」が認められない。』
(「東日本大震災 中心市街地の復興と再生に向けて ―市街地再開発事業等を活用した復興の提言― H24.5」(社)再開発コーディネーター協会 大震災等支援本部 より抜粋)

《区域設定に関する規定》

【都市計画法】

- ・第13条第1項第12号(都市計画基準)

「市街地開発事業は、……都市計画区域内において、一体的に開発し、又は整備する必要がある土地の区域について定めること。」

- ・都市計画運用指針(H25年8月改正) VI-2-3 市街地開発事業の都市計画の考え方(2) 施行区域

「……特に既成市街地においては関係権利者や建築物が多いことから、事業の施行を考慮して適切な区域とすることが望ましい。また、段階的又は同時並行的に事業を想定している複数の地区を一体の区域として都市計画に定めることも考えられる。……」

【都市再開発法】

- ・第7条の11第1項(事業計画)

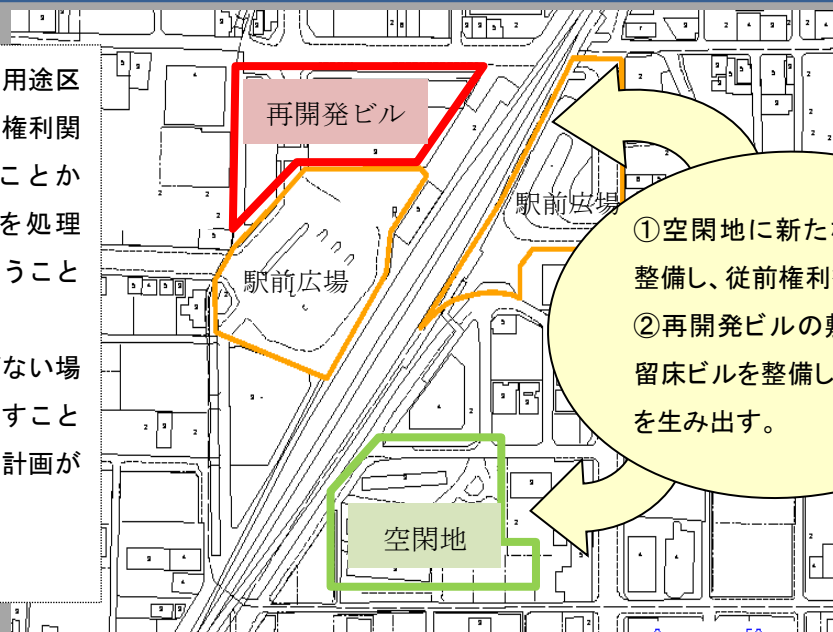
「事業計画においては、……施行地区(施行地区を工区に分けるときは、施行地区及び工区)、設計の概要、事業施行期間及び資金計画を定めなければならない。」

- ・第72条第5項(権利変換計画の決定及び認可)

「施行地区が工区に分かれているときは、権利変換計画は、工区ごとに定めることができる。この場合において、権利変換に関する規定中「施行地区」とあるのは、「工区」とする。」

まとめ：再々開発において、隣接しない空閑地等を活用した敷地設定が可能となるよう、現行法(都市計画法、都市再開発法等)の柔軟な運用・改正等の検討が必要である。

- ◎再開発ビル(複合用途区分所有ビル)では、権利関係が輻輳していることから、敷地内で権利を処理し、建替えをおこなうことが難しい。
- ◎また、余剰容積がない場合、保留床を生み出すことが困難となり、資金計画が成立しない。



- ①空閑地に新たなビルを整備し、従前権利を移転。
- ②再開発ビルの敷地に保留床ビルを整備し、事業費を生み出す。

現行法の柔軟な運用・改正等による建替えの仕組みづくりが必要

◆連続しない敷地(空閑地等)を活用した建替えの可能性について

《1の事業としての実施可能性》

- ◎連続しない2つの区域での市街地再開発事業の都市計画決定
- ◎連続しない2つの区域での市街地再開発事業の事業計画認可

《2つの事業間での連携の可能性》

- ◎2つの異なる事業区域間での権利変換

(4) 再開発ビルの建替えに係る合意形成・法手続き等について

《現状・課題》

再開発ビル（複合用途区分所有ビル（居住部分なし））

- ◆再開発ビルの建替えでは、権利者（区分所有者）が多数存在することや、複合用途で構成されていることから、商業施設・住宅等の考え方の異なる権利者の調整を含め、いかに合意形成を図るかが大きな課題となる。
- ◆合意形成においては、民法・区分所有法・都市再開発法などの関連規定を念頭に入れながら、権利者（区分所有者）の調整を行うこととなるが、全国的にも再開発ビルの建替え事例が少なくノウハウの蓄積がないことから、円滑に合意形成を進めることが難しい。



マンション（区分所有住宅）

- ◆マンション建替えでは、非都市計画事業として、権利変換手法を使った『マンション建替え円滑化法』が整備されている。
- ◆また、国土交通省による『マンション建替え実務マニュアル』等の各種マニュアルの整備や、(一社)再開発コーディネーター協会による『マンション建替えアドバイザー制度』などにより、権利者が主体的に建替えを進めるための環境が整備されている。

《マンションにおける建替え決議までの合意形成プロセス》 ※『マンション建替えに向けた合意形成に関するマニュアル』をもとに作成

	検討組織の設置	専門家の導入	検討・意見の調整	当該段階の合意
ステップ1：準備段階	有志による勉強会	建替え情報の収集	建替えに関する基礎的検討	管理組合としての合意
ステップ2：検討段階	管理組合における検討組織の設置	専門家の選定	構想策定、建替え・修繕等の検討	修繕・改修の実施 建替え推進決議
ステップ3：計画段階	管理組合における計画組織の設置	専門家（事業協力者）の選定	建て替え計画の策定	建て替え決議

『マンション建替え円滑化法』に基づく手続き ※マンション建替え組合の設立（建替え合意者の3/4以上の同意）、権利変換計画（総会の4/5以上の同意及び関係権利者の同意）

まとめ：再開発ビルの建替えに際して、管理運営組織・建替準備組織・地元市等の関係者が基本的な知識を共有するための、建替え実務や、合意形成に関するマニュアルの整備が必要である。※リニューアル（改修）についても同様。

《マンション再生に係るマニュアル》

マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル

◎マンション老朽度判定、◎ニーズ把握と要求改善水準の設定、◎建替えの改善効果の把握と費用の算定 等

改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル

◎計画修繕から増築等の大規模改修まで、幅広い改修工事について手法や費用等を解説

マンション建替え実務マニュアル

◎マンション建替えに係る法律上の手続きや実施計画の策定等の実務について詳細に解説
・区分所有法と円滑化法の手続き
・建替え実施計画の策定事務

マンション建替えに向けた合意形成に関するマニュアル

◎マンション建替えの各段階において、関係権利者の合意形成を円滑に進めるための手順、留意点等について解説



◆マンション（区分所有住宅）と再開発ビル（複合用途区分所有ビル）の建替え実務・合意形成上の相違点 ～例示～

- ◎要求改善水準の考え方（住宅と商業等での違い）
 - ◎再々開発（都市再開発法）における法手続き
 - ◎複合用途区分所有ビルにおける意思決定の進め方
 - ・複雑な権利関係や意向等を整理するためのデータベースの作成
 - ・各用途間（商業者、居住者等）の調整
 - ・商業者間の調整（建替え後の施設の考え方（管理運営形態、施設規模、床の所有形態など））
 - ◎新たな施設（公益施設等）の導入
- ⇒マンション建替えに係る各種マニュアルで対応できない項目を中心とした再開発ビル建替えのためのマニュアルの整備が必要

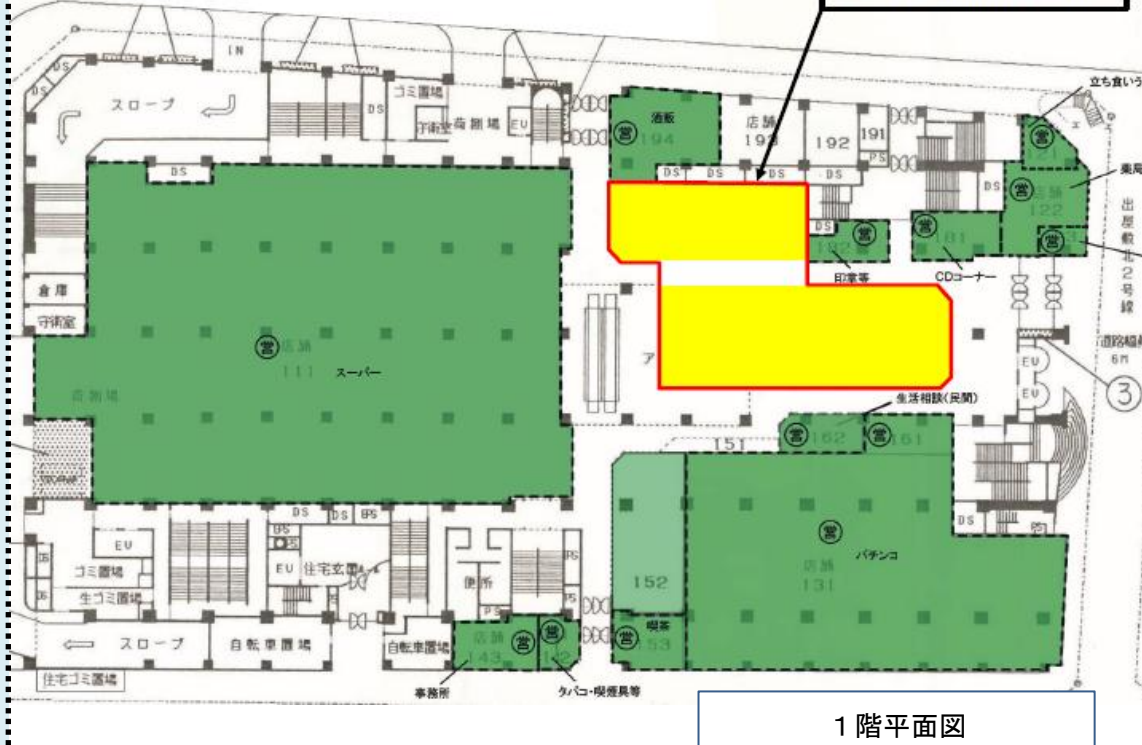
(5) 再開発ビルの空き床を解消し、活性化を図るための方策について

《現状・課題》

- ◆竣工後相当年数を経過した再開発ビルでは、核店舗の撤退による大規模な空き床の発生に加えて、専門店の閉店による小規模な空き床が散在的に発生する状況が見受けられる。
- ◆多数の区分所有床で構成される専門店エリアでは、各権利者の状況（自ら営業、賃貸、空き床になっている等）や意向（単独で自由に営業したい、後継者がいないため売却したい等）が異なることから、それらの意向を集約し、商業施設を一体的に運営することが難しい状況にある。
- ◆活性化を図るためには、商業施設を一体的に運営し、一定期間ごとのリニューアルにより商業施設としての競争力を維持することが必要となるが、専有部分の変更（区画の集約、配置変更等）や利用権の設定については、関係する区分所有者全員の同意が必要となるため、一人でも反対者が出ると施設全体のリニューアルが進まない。
- ◆また、権利移転に伴う税負担（不動産取得税、登録免許税）も課題である。

【出屋敷レベルにおける活性化への取り組み】

（小規模区分所有床の一体利用）



1階平面図

《リニューアルの目的》

◎専門店ゾーンの活性化を図り、管理費等の滞納を解消するために、権利者法人を設立し、管理費等滞納床の競売による取得やテナント誘致を行う。

《リニューアルの概要》

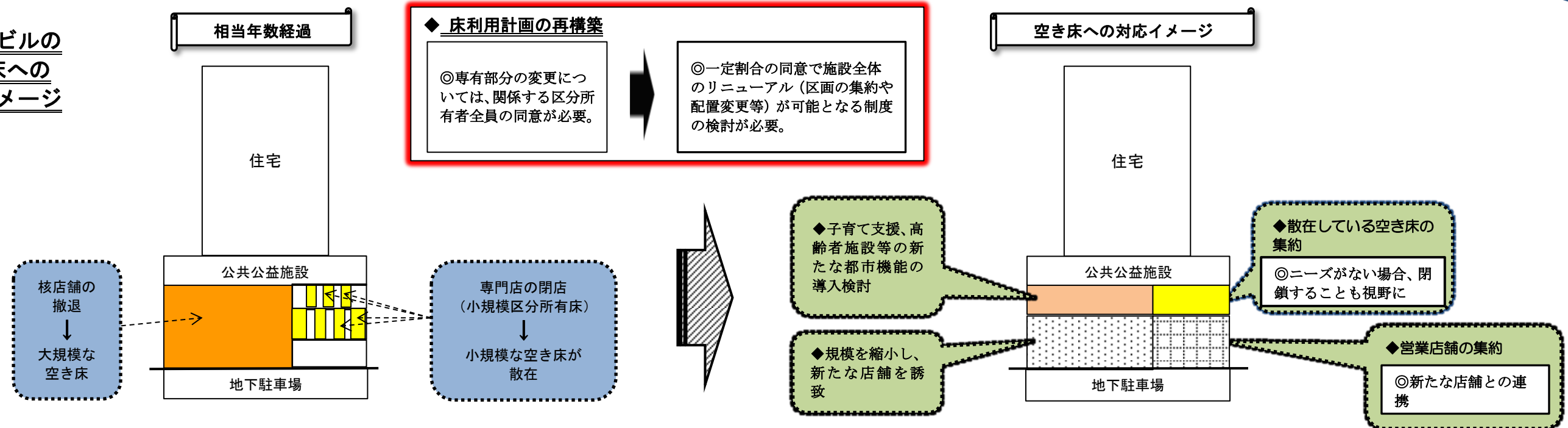
- ◎小規模区分所有床の一体利用を図るため、一部区画のテナントを管理会社所有区画に移転。
- ◎権利者法人が競売で取得した区画、一般権利者が所有する区画、及び共用部分の一部を「ニーズのある一体の区画」としてリニューアルし、新規テナントを誘致。

《ポイント》

- 共用部分** ⇒ 共用部分の専用使用による営業床化を含めてリニューアル事業を組み立てた。
- ▲**専有部分** ⇒ 一体利用（リニューアル）の範囲が「権利者法人や管理会社が所有している床」や「合意形成が可能な床」に限定される。（制度の限界）

まとめ：再開発ビルの空き床を解消し、商業施設を一体的に運営するためには、一定割合の同意で施設全体のリニューアル（区画の集約や配置変更等）が可能となる制度の検討が必要である。（①都市再開発法の権利変換手法を参考とした専有部分の権利の入れ替えや、②権利は動かさずに未同意者の所有する専有部分を含む施設全体の床の利用を可能とする制度等。）

再開発ビルの 空き床への 対応イメージ



(6) 再開発ビル活性化への取り組みに対する支援について

《現状・課題》

- ◎再開発ビルは都市計画事業によって整備された都市の貴重な資産である一方、区分所有床の大半を民間が所有するビルであることから、自助努力により活性化を図ることが基本となる。
- ◎しかし、現状では自助努力によって活性化を図る際の環境整備や支援策が十分でないことなどにより、スムーズに取り組みが進まないケースがある。

具体的には、...

◎リニューアル（改修）

- ・再開発ビル活性化のための施設全体のリニューアル工事等では、多額の費用を要することから、計画修繕のための修繕積立金の支出では対応しきれないケースがある。
- ・また、市中銀行からの資金調達については、ビル管理組合や管理会社の信用力等の問題から厳しい状況にある。

◎空き床取得

- ・再開発ビルの活性化を図るためには、散在的に発生した空き床（売却意向の床、管理費等滞納床等）を管理会社や権利者法人が取得し、一体的に運営することが有効となるが、床を取得するための資金（原資）がないことや、将来的に取得した床の利用が見込めず、管理会社や権利者法人の経営を圧迫する可能性があることなどから取り組みが進んでいない。

現行制度① [債務保証・公的融資制度]

◎全国市街地再開発協会の債務保証制度

市街地再開発事業等の（事業中地区の）支援を目的とする制度であり、既存再開発ビルのリニューアル（改修）は対象外。

◎住宅金融支援機構の『マンション共用部分リフォーム融資』 ※（公財）マンション管理センターが債務保証

マンションを対象とした制度であり、非住宅部分のみのリニューアル（改修）は対象外。
※非住宅部分の専有面積が全体面積（住宅部分と非住宅部分の専有面積の合計）の 1/4 以内である場合は、非住宅部分の工事費も融資対象とすることができる。

◎都市開発資金（市街地再開発事業等資金）による貸付け制度 ※地方公共団体の貸付額の 1/2 以内を、地方公共団体を通じて貸付け

市街地再開発組合等に対し、事業に要する費用の貸付けや、保留床管理法人等に対する保留床取得費への貸付けを行う制度であり、既存再開発ビルのリニューアル（改修）や空き床取得は対象外。

現行制度② [補助制度 ※計画への位置付け等が可能な場合に活用できる制度（地方負担が前提）]

◎暮らし・にぎわい再生事業（空きビル再生支援） 【国費率 1/3】

- ◇対象施設：認定中心市街地活性化基本計画に位置付けられた都市機能導入施設（公益施設、住宅、商業施設等）※公益施設の整備が必須
- ◇対象費用：①調査計画作成費、②改修工事費、③共同施設整備費、④多目的ホール等の賑わい交流施設整備費（購入費を含む）

◎地方都市リノベーション事業（都市再生整備計画事業の拡充） 【国費率 50%】

- ◇対象施設：地方都市リノベーション推進施設（医療施設、社会福祉施設、子育て支援施設、教育文化施設、商業施設）
- ※商業施設の要件：①風営法第 2 条各項に規定する施設でないこと、②周辺に同種の施設がないこと、③市町村が必要と判断したもの、④多数の者が出入りし利用することが想定されること
- ◇対象費用：既存建造物活用事業により上記リノベーション推進施設を整備する場合、①購入、移設及び改築に要する費用、②貸借に要する費用（原則 5 年間を限度とする）

◎優良建築物等整備事業（既存ストック再生型の拡充） 【国費率 1/3】

- ◇対象施設：市街地再開発事業等によって整備された 10 人以上の区分所有建物を改修し、改修後の延べ面積の 1/2 以上が公益施設、共同住宅又は商業の用に供されるもの ※1 耐震改修・アスベスト改修は必須、※2 都市再開発方針等の計画への位置付け及び官民連携協議会の組織が必要
- ◇対象費用：耐震改修、アスベスト改修、バリアフリー改修等の建物の性能改善に係る費用

まとめ：リニューアル（改修）や空き床取得のための資金調達が困難なことから、自助努力により活性化を図る際の債務保証・公的融資制度等の環境整備や補助等の支援制度が必要である。

《現行制度下での自助努力の限界》

- ◎リニューアル（改修）について有効な債務保証制度、公的融資制度がない。
- ◎「中心市街地活性化基本計画」、「都市再生整備計画」等の位置付けが難しく、行政（地元市）が積極的に関与（支援）できないビルが、自助努力によって活性化への取り組みを行う際の支援制度（補助等）がない。

《自助努力により活性化を図る際の環境整備、有効な支援制度の創設》

- ◎現行制度の拡充等による債務保証制度、公的融資制度等の創設。
- ◎（計画への位置付け等のない）活性化のためのリニューアル（改修）や空き床取得に対する支援制度の創設。

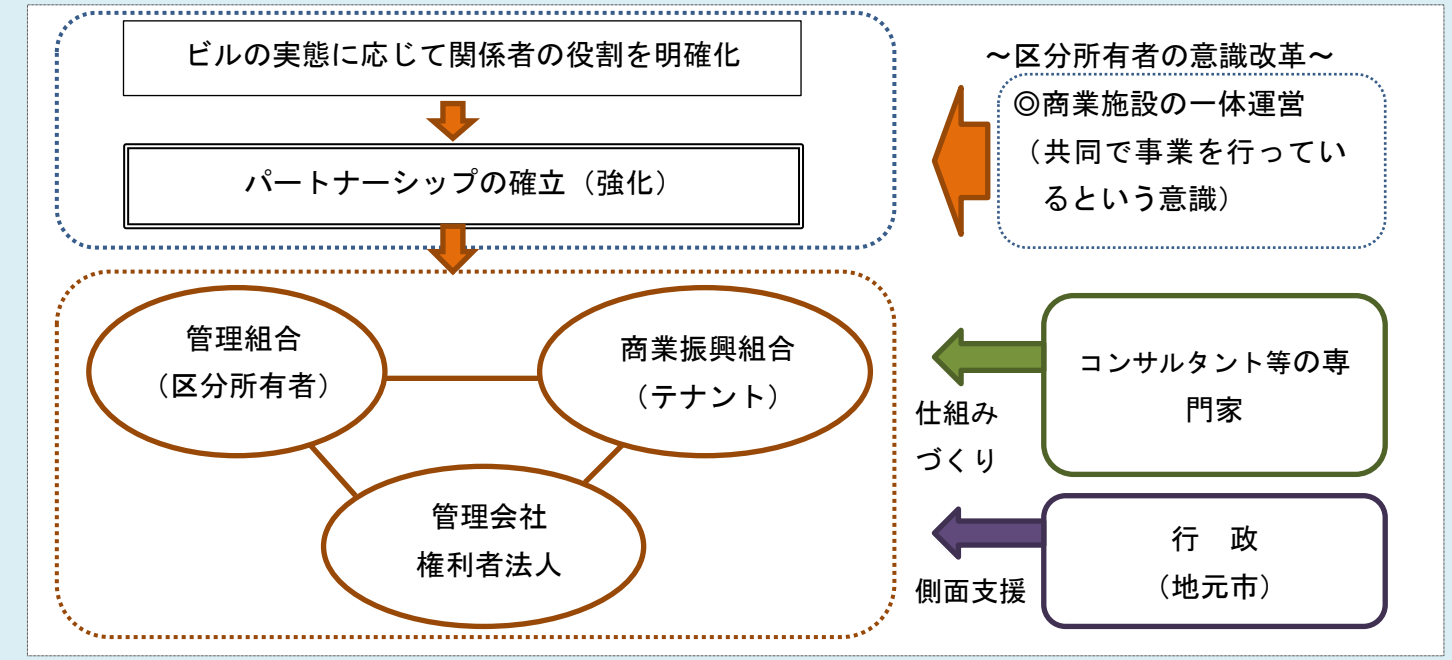
(7) 再開発ビル活性化の主体・役割分担について

《現状・課題》

- ◆再開発ビルの活性化を図るためには、商業振興組合（テナント）・管理組合（区分所有者）・管理会社（3セク）等の関係者がそれぞれの役割を明確にし、推進体制（パートナーシップ）を確立（強化）することが重要となるが、現状では、全体としての方向性を持たず、バラバラに活動している再開発ビルが少ない。
- ◆また、主に公共団体施行の再開発ビルにおいて、行政や管理会社（3セク）に頼り切らない体制づくりが課題となっている。
- ◆市街地再開発事業の検討段階（事業の組み立て段階）において、施設の管理運営計画について十分な検討が行われなかったことが、課題を生み出す要因の一つであると考えられることから、再開発事業の中に管理運営計画を明確に位置づけることが必要となる。
※管理規約を定める際に、商業運営に関する規定を併せて定めること等についても検討が必要。

《活性化に向けた体制づくり》

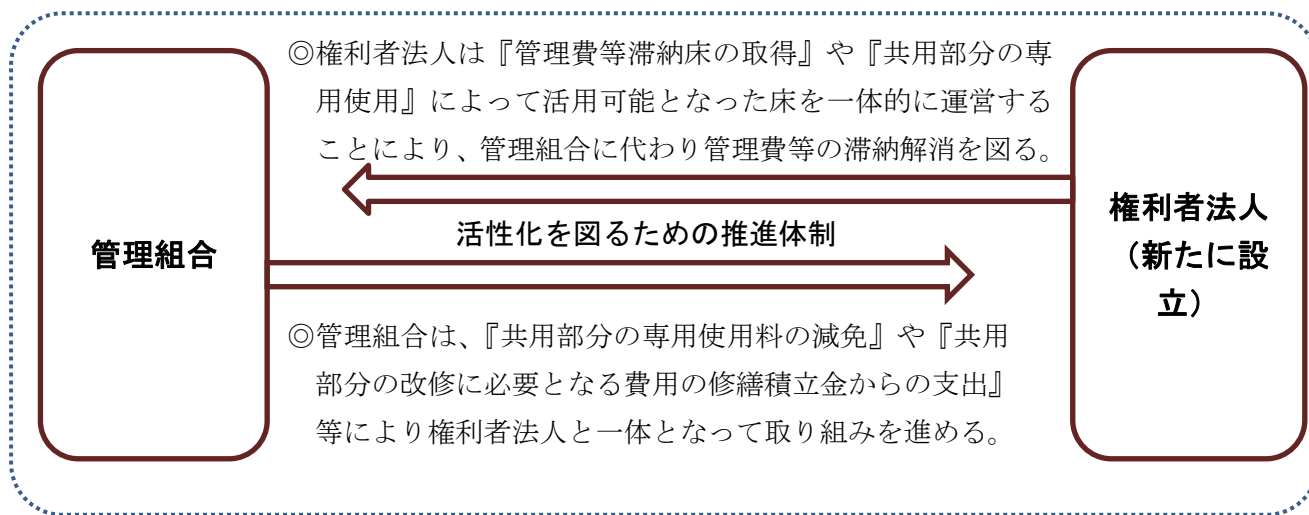
- ◆再開発ビルの活性化を図るためには、ビルの実態に応じて関係者の役割を明確にし、推進体制（パートナーシップ）を確立（強化）することが重要となる。



まとめ：再開発ビルの活性化を図るためには、ビルの実態に応じて関係者の役割を明確にし、推進体制（パートナーシップ）を確立（強化）することが重要となる。また、施設の管理運営計画については、市街地再開発事業の検討段階（事業の組み立て段階）において十分な検討が必要である。

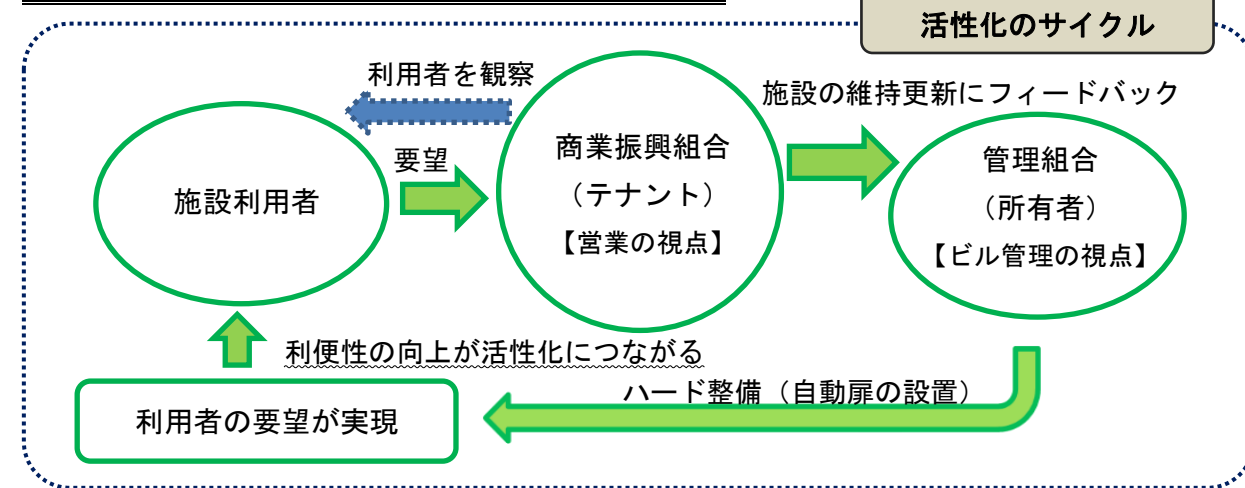
【出屋敷レベルにおける活性化（課題解決）に向けた取り組み】

◆権利者法人による商業床の運営（管理費等の滞納対策）



◆商業振興組合（テナント）と管理組合（区分所有者）の連携

施設利用者（高齢者）からの要望による自動扉の設置



第6章 国土交通省への要望と今後の進め方

1 これまでの国土交通省への要望

(1) 再開発ビルの衰退が決定的なレベルに進むことを防ぐ措置の検討や、その手続きを定めることが重要【平成24年3月 都市局・住宅局】

《項目》

◎管理組合、管理会社の強化策の検討（ビルマネジメントのプロの経営への参画検討）

- ・管理組合、管理会社、テナント会での体制強化が必要
- ・リーダーシップを管理会社がとるべきであるが、ノウハウが不足

◎核店舗撤退後の対応策のとりまとめ（全国事例の整理）

◎空き床の利用方策の検討

◇共有（ワンオーナー）化

- ・区分所有床を共有化し、商業ゾーンの再構築を図る
（運営は別に運営会社などを設立するか管理会社が行う）
- ・市や管理会社（3セク）などが順次、床を買収し、区分所有者を減らしている事例もある

◇集約化

- ・区分所有を維持したまま、営業継続意向のある店舗床を集約して商業ゾーンの再構築を図る
- ・再開発ビル内で権利者の資産（床）の再配置が必要となるため、再権利変換制度等の制度化が必要

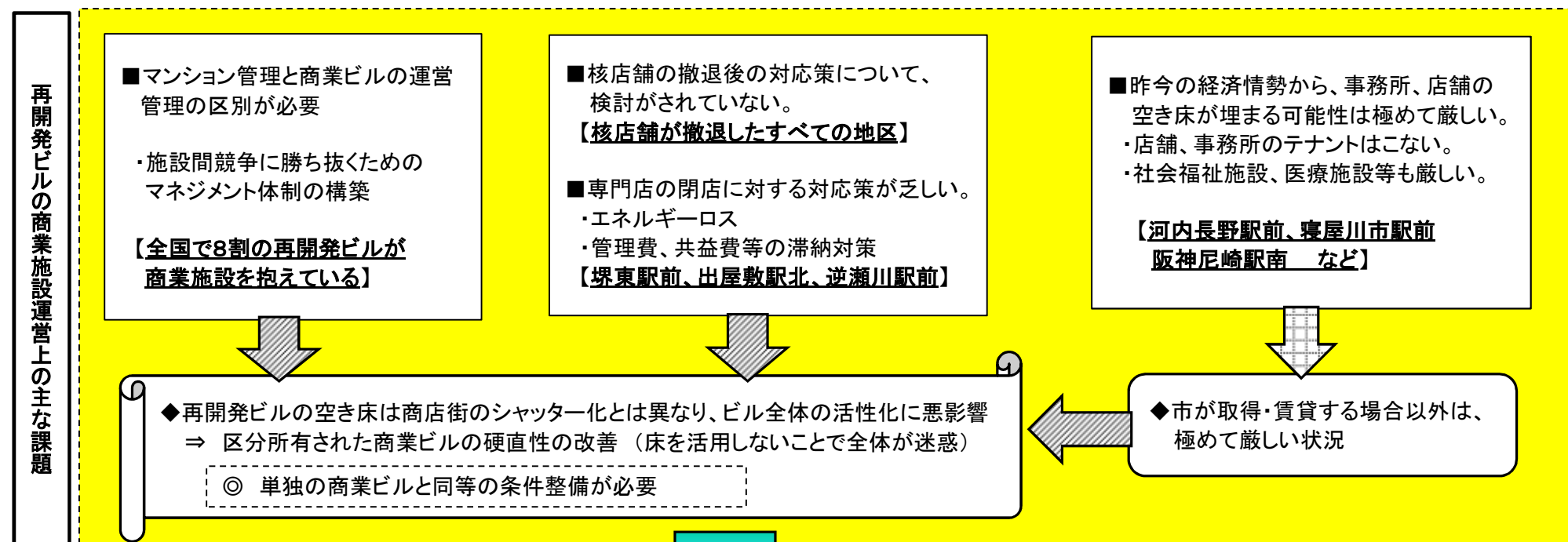
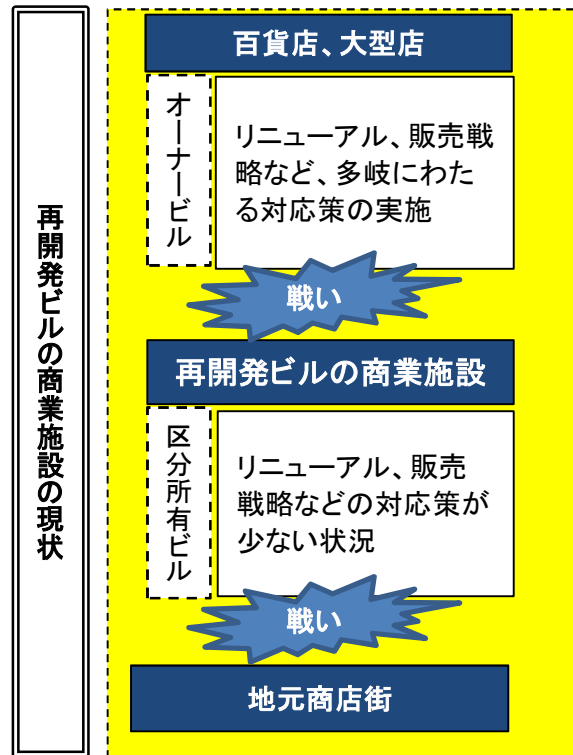
◇区分所有関係の解消

- ・区分所有法の改正等により、全区分所有者の議決権の一定割合以上の賛成により、区分所有関係を解消する決議を行うことができるようにする

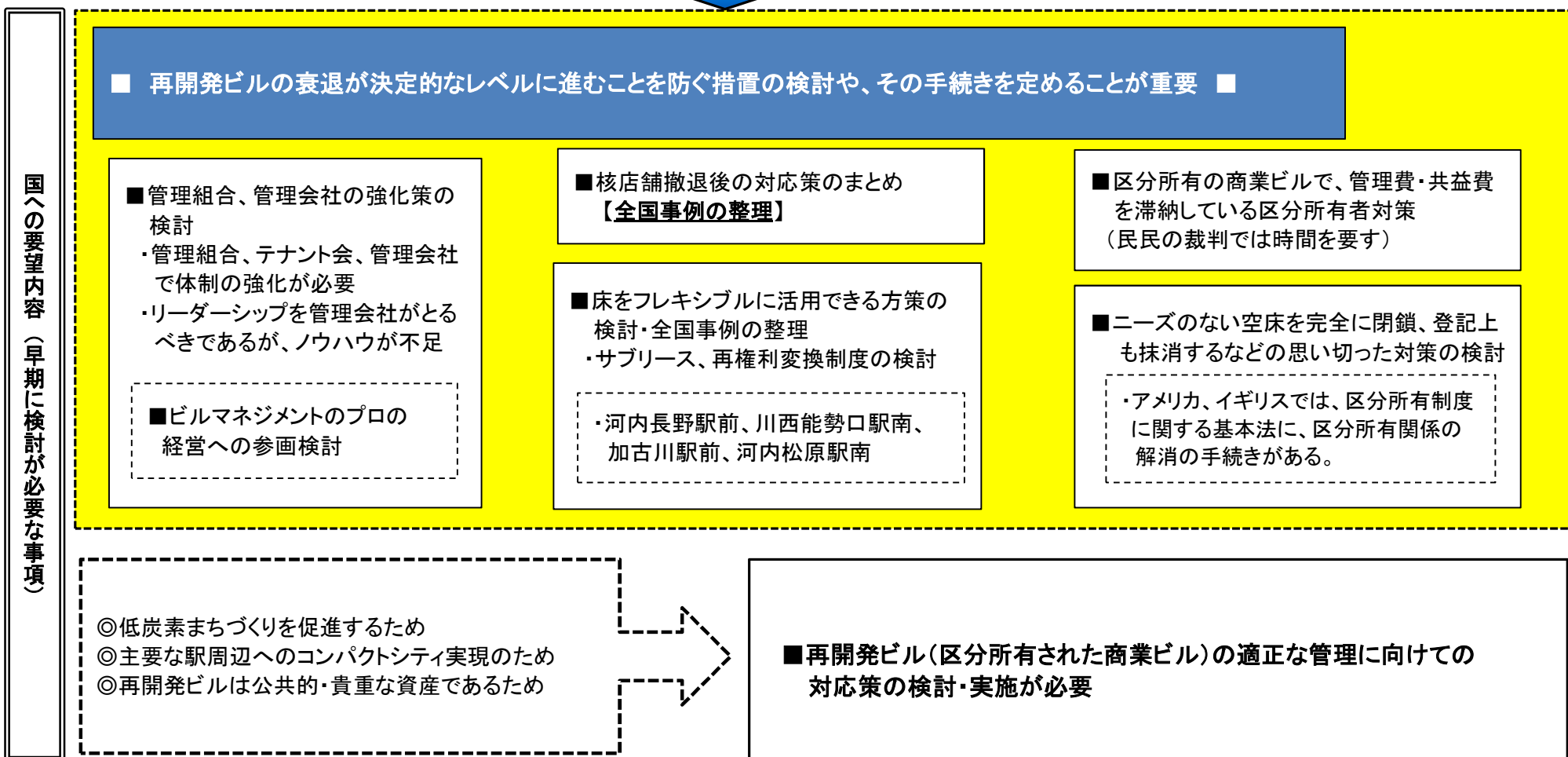
※【別添資料13】参照

◎再開発ビルの再生に向けた現状及び課題と、国への要望内容

【別添資料13】



- ◆ 競合商業施設の現況
- ◆ 周辺の人口動向
- ◆ 中心市街地再生計画
- ◆ 将来の都市像の確立



(2) 駅前再開発ビル等の活用による新たな都市の魅力づくり

【平成 24 年 7 月 都市局】

- ・集約型都市構造強化の新たな市街地整備手法として、鉄道駅周辺の商業・業務系ビルの活性化・再生に向けて、再開発ビル等で散在している空き床(区分所有床)を有効活用するため、区分所有法による全員同意でなく、都市再開発法の権利変換手法を活用するなど、地方の実情にあった新たな市街地再開発制度を創設されたい。

(3) 再開発ビルの再生

【平成 25 年 7 月 都市局】

- ・鉄道駅周辺等の既成市街地において、既存ストックの有効活用や都市機能の再編等を通じ、持続可能な都市構造への再構築を図るため、駅前等の再開発ビルの再生にかかる種々支援策について新たな制度の創設も見据え引き続き検討されたい。

《例示》

◎再開発ビルの活性化（コンバージョン等）のための法律の改正・創設

- ・駅周辺の再開発ビル等で散在している空き床（区分所有床）を有効活用するため、床の集約等にあたって都市再開発法の権利変換を参考にした新たな手法を創設されたい。

◎再開発ビル建替えのための条件整備

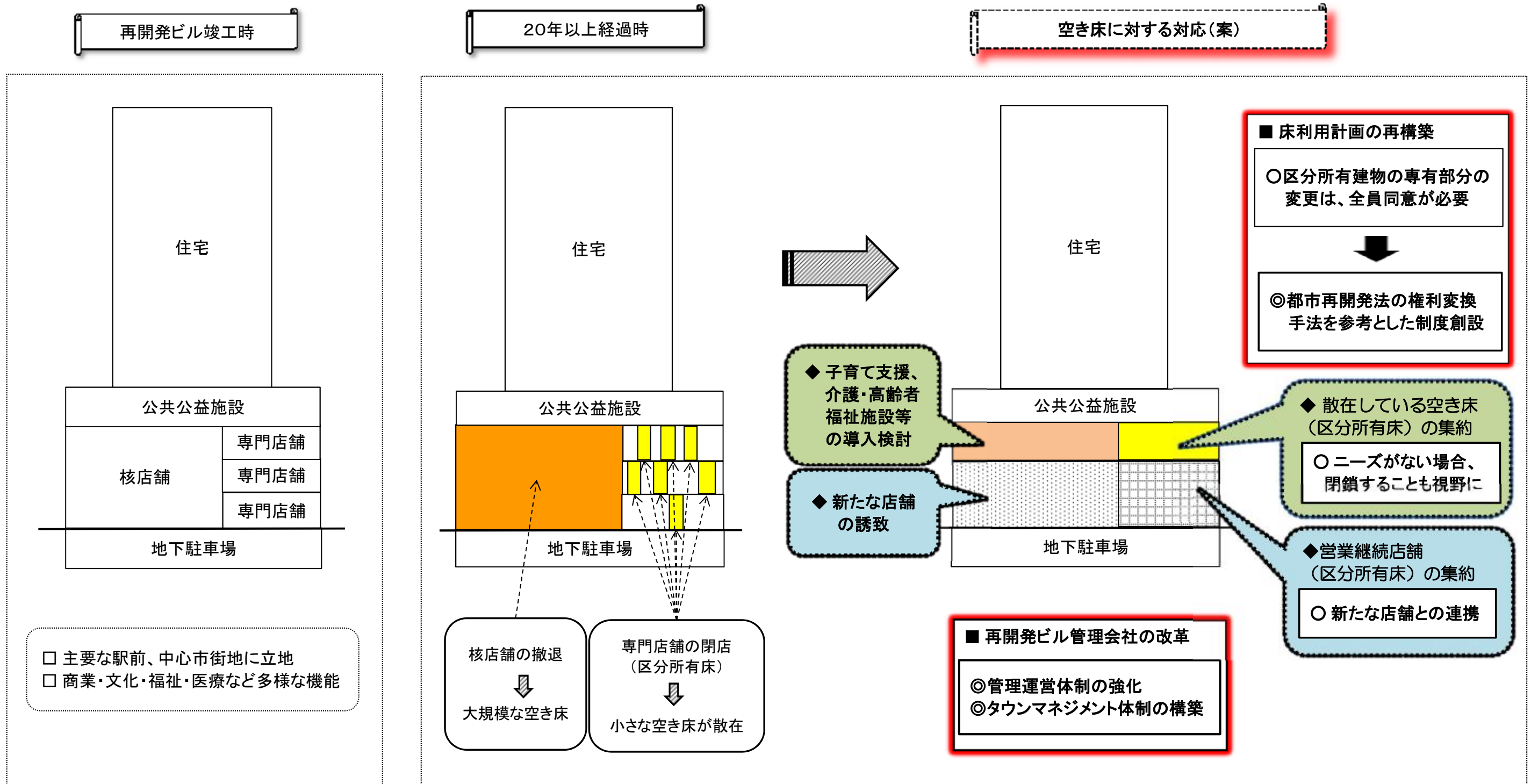
- ・市街地再開発事業等を実施済みの地区における再度の市街地再開発事業の施行にあたっての都市再開発法第3条の第3号の要件について、その適用の考え方・方針等を明示されたい。

◎地方が乗りやすい補助制度の充実・創設

- ・市街地再開発事業は、短期間で集中的に行政の多額の支出が必要であり、地方財政への負担が大きい。地方財政への負担軽減のため、地方の負担を求めない国から民間事業者への直接補助制度を充実・創設されたい。

※【別添資料 1 4】参照

【例】 市街地再開発事業で整備された再開発ビルの変遷と『空き床に対する対応(案)』（イメージ）



2 今後の進め方

- ①近畿府県市の再開発事業実務担当者等による「市街地再開発事業の今後の展開に関する検討会」において、再開発ビル再生に向けた取り組みを継続実施
 - 同様の課題を抱える自治体や再開発ビル管理組織と情報共有、意見交換等

- ②先進事例研究等によるノウハウの蓄積・共有
 - 全国の先進事例における取り組みを府内の他の再開発ビルの再生に活かせるよう、ヒアリングを実施するなどによりノウハウを蓄積・共有

- ③具体の地区での再生（建替え・リニューアル）の取り組みを支援
 - 技術的支援や各種情報提供と併せ、国に対し施行区域要件等に係る協議調整や制度改善要望等を実施