

『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。

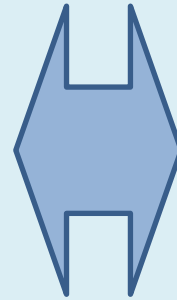
※吹田さんくす以外の想定される状況についてもあわせて例示。

(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 一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)

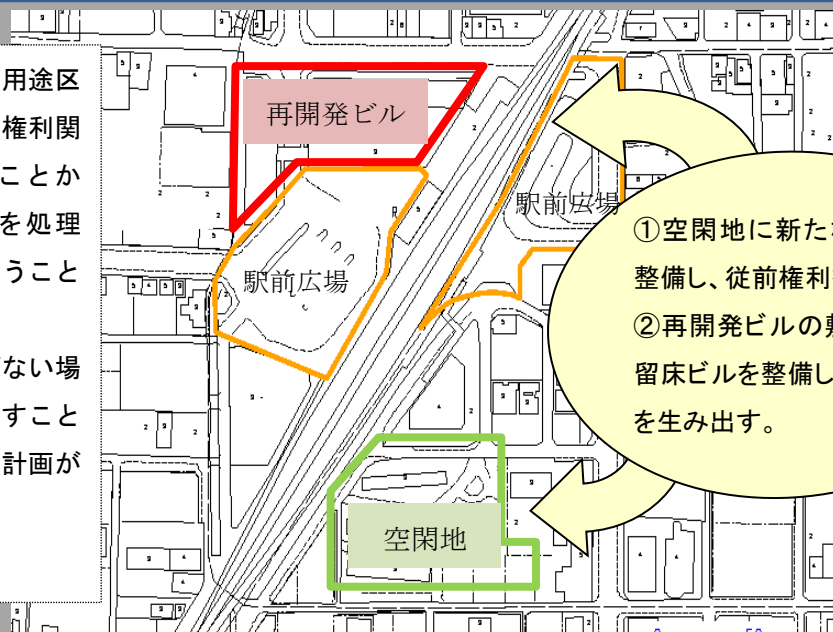
「事業計画においては、……施行地区(施行地区を工区に分けるときは、施行地区及び工区)、設計の概要、事業施行期間及び資金計画を定めなければならない。」

- ・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	<div style="border: 1px dashed gray; padding: 2px;"> 修繕・改修の実施 建替え推進決議 </div>
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

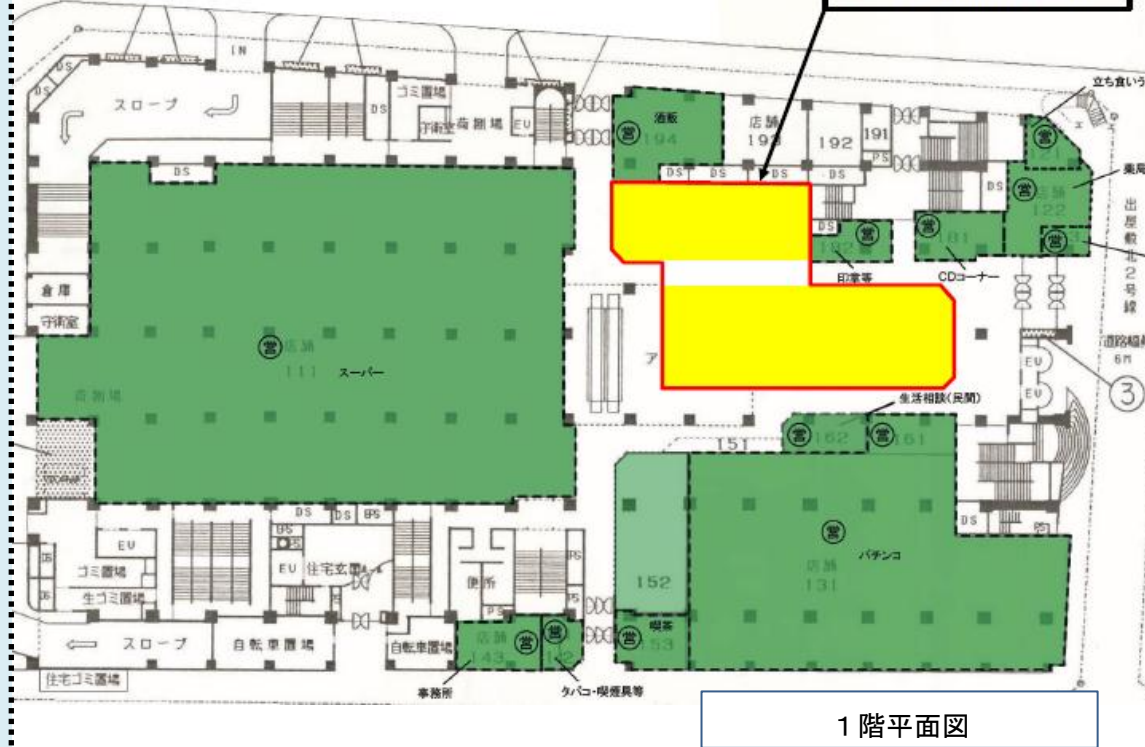
(5) 再開発ビルの空き床を解消し、活性化を図るための方策について

《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》

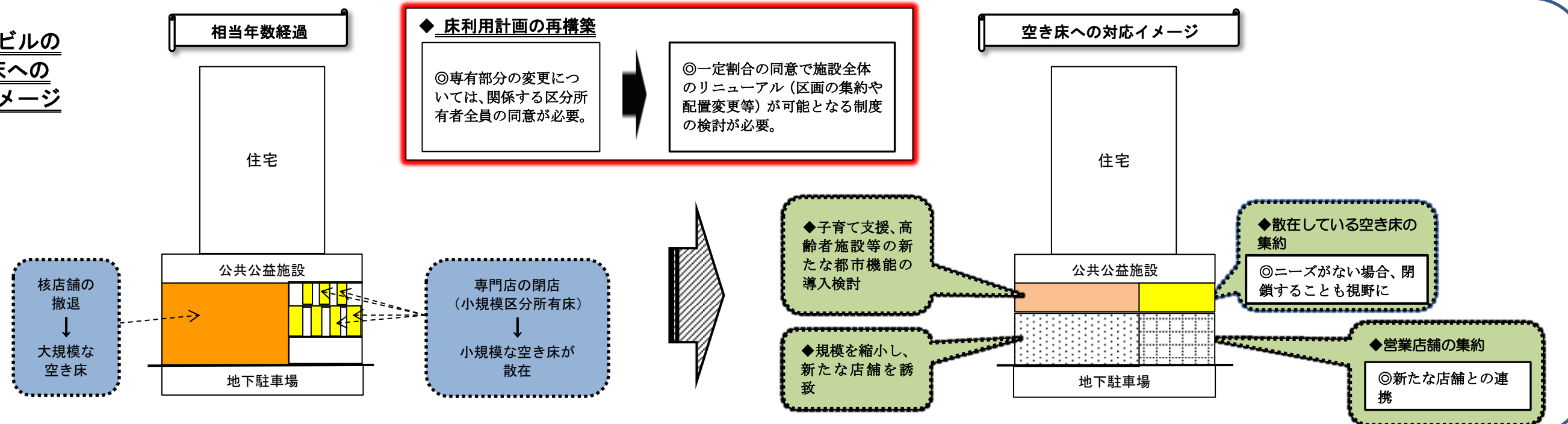
- ◎小規模区分所有床の一体利用を図るため、一部区画のテナントを管理会社所有区画に移転。
- ◎権利者法人が競売で取得した区画、一般権利者が所有する区画、及び共用部分の一部を「ニーズのある一体の区画」としてリニューアルし、新規テナントを誘致。

《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。

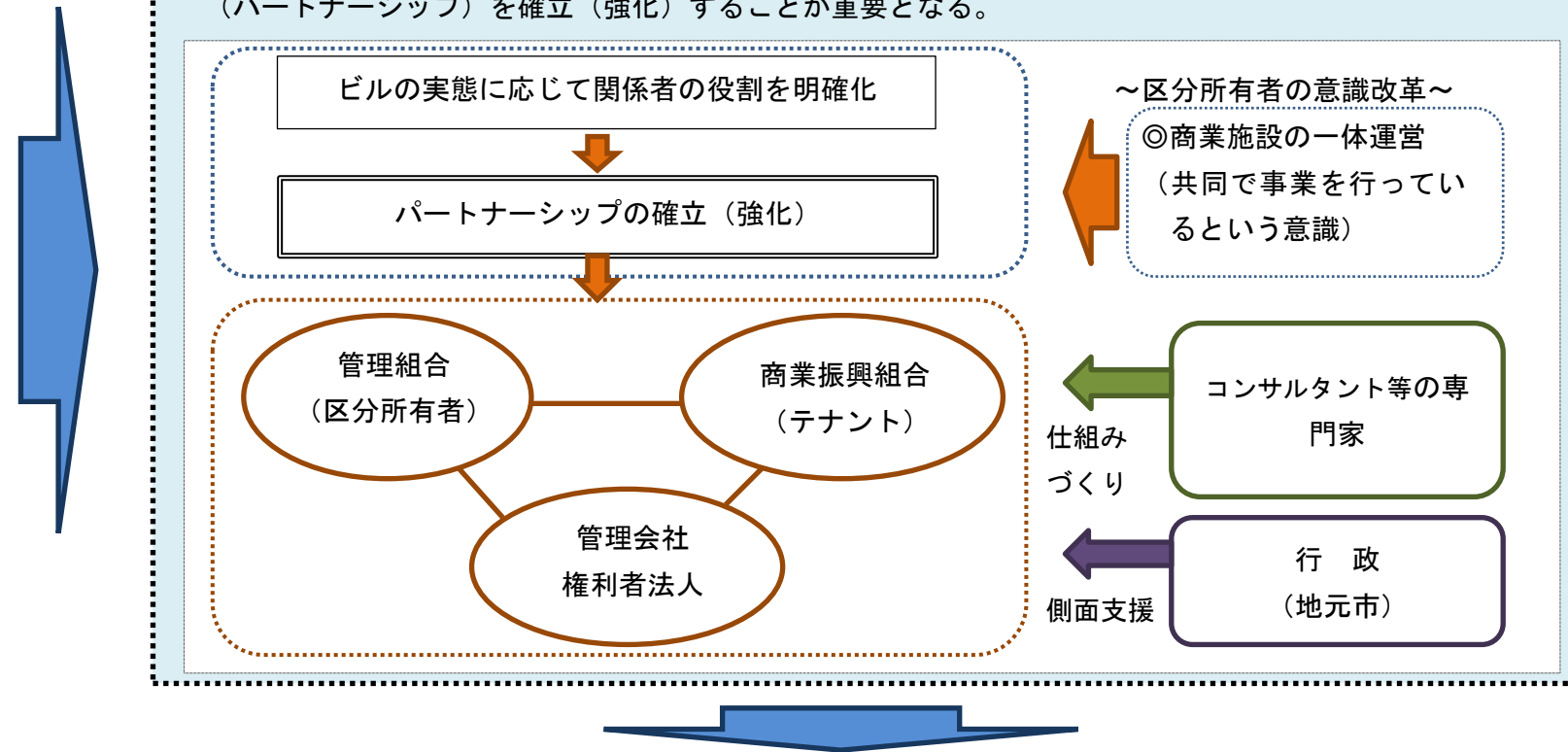
(7) 再開発ビル活性化の主体・役割分担について

《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》

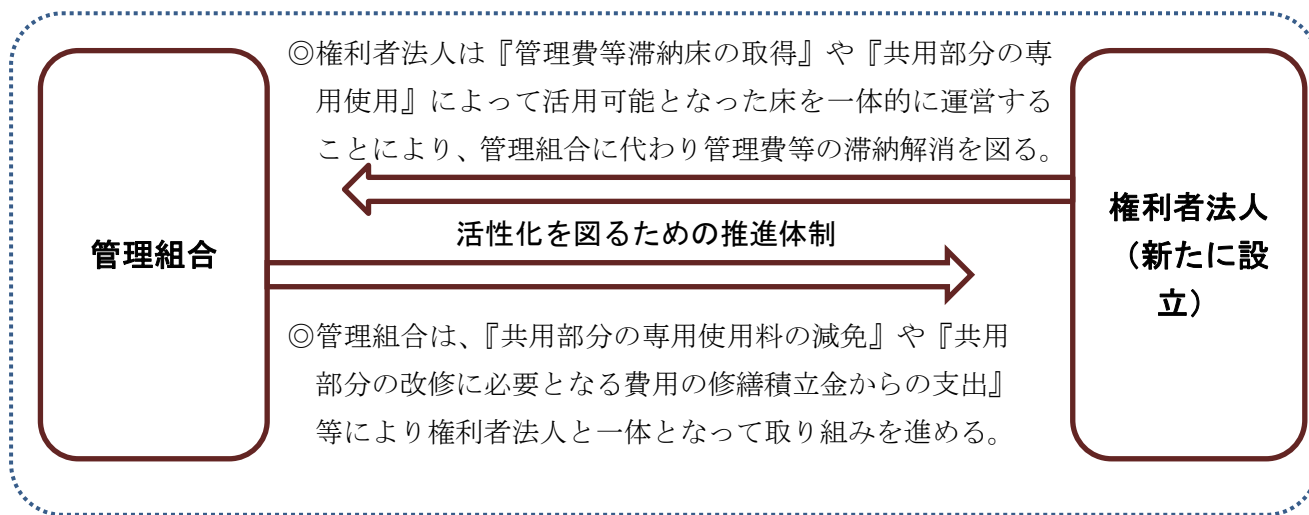
- ◆再開発ビルの活性化を図るためには、ビルの実態に応じて関係者の役割を明確にし、推進体制（パートナーシップ）を確立（強化）することが重要となる。



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

