

再開発ビル等の再整備に関するアンケート結果【概要】

■アンケートの概要

- ・対 象: 全国都道府県のうち、東日本大震災の被災地域を除く40都道府県（※大阪府を含む）
- ・期 間: 平成23年3月～5月
- ・回答数: 39都道府県、150市区町村

1. 都道府県の事業完了後の再開発ビルの建替えや再整備などに対する課題認識について

- ア 事業完了後は民間ビルであり、現在・将来とも課題とはならない
- イ 基礎自治体である市町村の課題である
- ウ 現在のところ、課題ではないが、将来、課題となる可能性がある
- エ すでに課題となっている
- オ まだ、検討の時期にきていないと認識している
- カ その他

都道府県	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	備考	都道府県	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	備考
北海道				1				兵庫県				1			
栃木県			1					奈良県		1					
群馬県				1				和歌山県					1		
埼玉県			1					鳥取県						1	再開発事例無
千葉県			1					島根県					1		
東京都			1					岡山県		1					
神奈川県			1					広島県			1				
山梨県		1						山口県			1				
新潟県			1					徳島県			1				
富山県				1				香川県					1		
石川県			1					愛媛県		1					
長野県			1					高知県						1	再開発事例無
岐阜県					1			福岡県			1				
静岡県						1		長崎県					1		
愛知県							未回答	佐賀県		1					
三重県		1						熊本県			1				
福井県			1					大分県			1				
滋賀県					1			宮崎県						1	
京都府					1			鹿児島県			1				
大阪府				1				沖縄県			1				

合計	0	6	17	5	7	4	39
割合(%)	0	15	44	13	18	10	100

◆今回対象とした都道府県のうち半数以上(22都道府県)が「すでに課題となっている」又は、「現在のところ、課題ではないが、将来、課題となる可能性がある」と回答している。

2. 再開発ビルの建替え及びリニューアル等の事例(まとめ)

(1) 再開発ビルが取り壊され、駐車場・広場として活用されている事例 4地区

新潟県三条市	昭栄地区A街区	・A2棟(パルム1)	・更地であれば取得する企業が現れたため、解体
大阪府高石市	高石駅東D地区	・1号棟	・民間が取得し、駐車場として利用
広島県三原市	三原駅前地区	・ペアシティ三原 東館	・市が取得し、市民広場として利用
福岡県福岡市	清川一丁目地区	—	・民間が取得し、駐車場として利用

(2) 再開発ビルが建替えられた事例 8地区

北海道小樽市	小樽駅前第3ビル周辺地区	・区域拡大し、市街地再開発事業実施	(従前は市施行・再開発ビル)
三重県桑名市	桑名駅前地区	・2棟のうちの1棟を除却し、任意の建替え	(優良建築物等整備事業 適用)
福井県鯖江市	鯖江駅前第一地区	・A棟の閉店後、ホテルとして建替え	(民間による建替え)
兵庫県神戸市	新長田駅南地区	・震災復興市街地再開発事業	(旧市街地改造事業・5ビル)
	六甲道駅南地区	・震災復興市街地再開発事業	(旧市街地改造事業・2ビル)
兵庫県宝塚市	宝塚南口駅前地区	・サンピオラ3番館の任意の建替え	(総合設計制度 500%→800%)
広島県福山市	東桜町地区	・市街地再開発事業実施	(旧防災建築街区造成事業)
福岡県北九州市	馬借地区第一(1街区)	・2棟のうちの1棟を除却し、任意の建替え	(優良建築物等整備事業 適用)

(3) 空き床に対する対応事例

A 床を公共施設として利用	16地区	B 出店を促すため、商工系の補助金を導入	10地区
C 再開発ビルの再生方針策定	2地区	D 都市計画による容積率緩和を実施・検討	2地区
E 市において、テナント斡旋	3地区	F 市において空床に対する課題認識あり	13地区
G 民間へ売却され再整備	3地区	H 用途変更が物理的に難しい	4地区
I 外壁改修、トイレ・EV改修等	7地区	J 空床はあるが、市として課題ではない	11地区

A-①床取得(恒久的な利用計画策定中、テナント募集予定)	4地区	北見市北見駅前地区、さいたま市岩槻駅東口地区 備前市片上駅前地区、北九州市黒崎駅西地区
A-②床取得(庁舎の一部として利用)	2地区	中津川市中津川駅前地区、焼津市本町5丁目地区
A-③床取得又は民間床を賃貸(子育て支援施設として利用)	6地区	岡谷市中央町地区、塩尻市大門一番町地区 大津市浜大津駅前B地区、河内長野市河内長野駅前地区 久留米市六ツ門第一地区、佐賀市中央第一地区
A-④床取得(男女共同参画センター)	1地区	倉敷市倉敷駅前地区
A-⑤床取得(郷土資料館として利用)	1地区	箕面市箕面駅前地区
A-⑥床取得(公共施設として利用)	1地区	岡谷市岡谷駅前地区
A-⑦市所有床(公共施設として再整備)	1地区	熊本県山鹿市広町地区

B-①空き店舗出店補助等	8地区	横須賀市追浜駅前第一地区、群馬県沼田市下之町地区 伊勢市伊勢市駅前地区、守山市守山駅西口地区 松原市河内松原駅前南地区、尼崎市出屋敷駅北地区 福岡市渡辺通地区、長崎市旭町地区
B-②戦略的中心市街地商業等活性化支援事業(経済産業省)	2地区	川西市川西能勢口駅南地区、宝塚市逆瀬川駅前地区

C-①再生方針等の策定	2地区	岩見沢市岩見沢中心街B地区、滝川市滝川駅前地区
-------------	-----	-------------------------

D-①建替え等に際し、都市計画による容積率緩和を実施・検討	2地区	岐阜市柳ヶ瀬地区、高槻市国鉄高槻駅前地区(1号館)
-------------------------------	-----	---------------------------

E-①空き床を埋めるため、市のホームページ等でテナント斡旋	3地区	茂原市茂原駅南口地区、岡山市表町一丁目地区、別府市浜脇A街区
-------------------------------	-----	--------------------------------

F-①空き床に対し、市としての課題認識あり	13地区	宇都宮市宇都宮馬場通り中央地区、東京都青梅市東青梅南口地区 富山県上市町西中町地区、福井市手寄地区、三重県桑名駅前地区 貝塚市貝塚駅南地区、茨木市阪急茨木市駅前地区 寝屋川市寝屋川市駅前地区、堺市堺東駅前地区 枚方市枚方市駅前地区、加古川市加古川駅前第一・第二地区 長崎市住吉3番街区、鹿児島市鹿児島本港背後地区
-----------------------	------	---

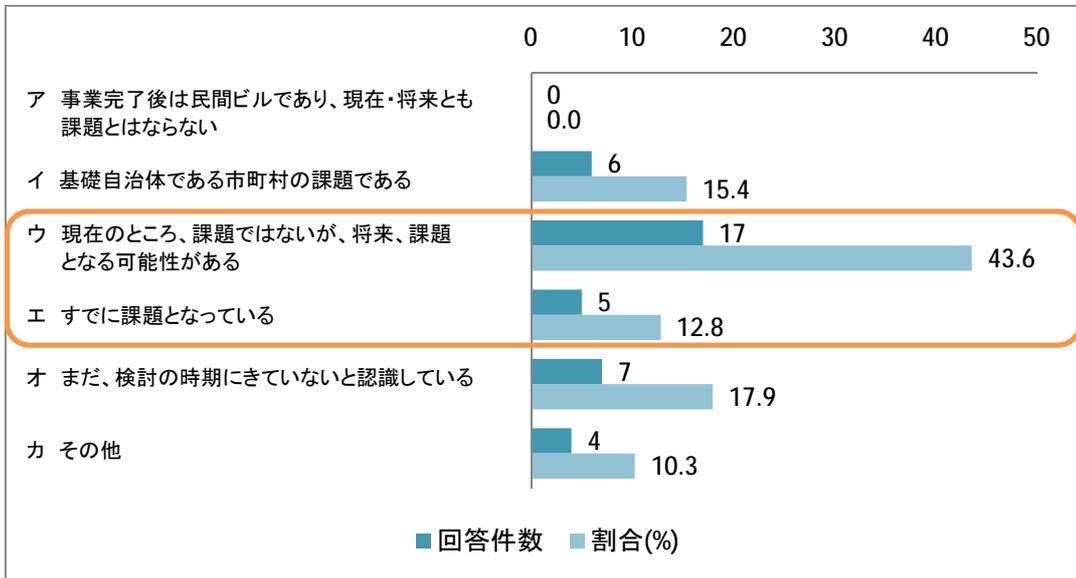
G-①民間へ売却(商業施設等として再整備)	1地区	萩市東萩駅前地区
G-②民間へ売却(競売中)	1地区	高崎市高崎駅西口第二地区
G-③民間へ売却(具体的な計画は未定)	1地区	富山市総曲輪3丁目地区

H-①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	4地区	宇都宮市宇都宮駅西口第一地区、福井市御屋形地区 泉大津市泉大津駅東地区、姫路市お城本町地区
---------------------------------	-----	--

I-①外壁改修、トイレ・EV改修等(地域住宅交付金の提案事業で実施)	3地区	川西市阪急川西能勢口駅前地区第一工区 西宮市夙川駅前地区、宝塚市逆瀬川駅前地区、
I-②外壁改修、トイレ・EV改修等(修繕積立金等で改修工事)	4地区	東京都杉並区荻窪駅北口地区、寝屋川市駅前地区 尼崎市塚口南地区、長崎市住吉3番街区

J-①空き床はあるが、市としての課題ではない	11地区	函館市末広町5番A地区、埼玉県蕨市中央三丁目桜橋地区 春日部市春日部駅東口第6街区、横浜市ヨコハマポートサイド地区 甲府市甲府国母南地区、金沢市金沢駅武蔵北地区(第四工区) 大阪市阿倍野地区、池田市池田駅前北・南地区 高石市高石駅西地区、泉佐野市泉佐野駅西上地区 福岡県飯塚市吉原地区
------------------------	------	---

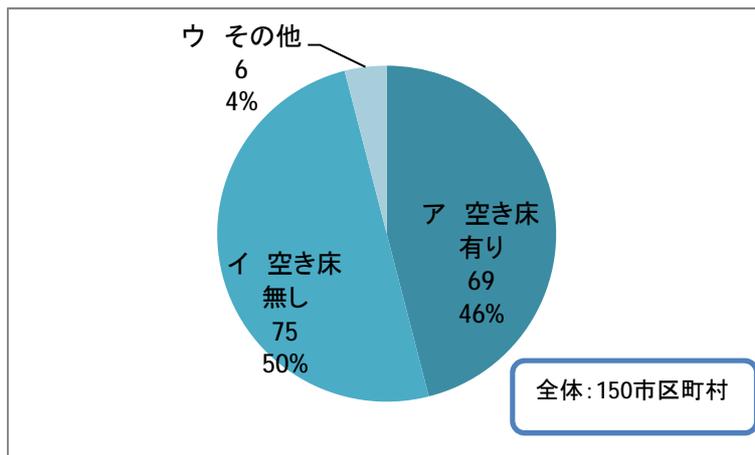
(1) 都道府県の再開発ビルへの課題認識



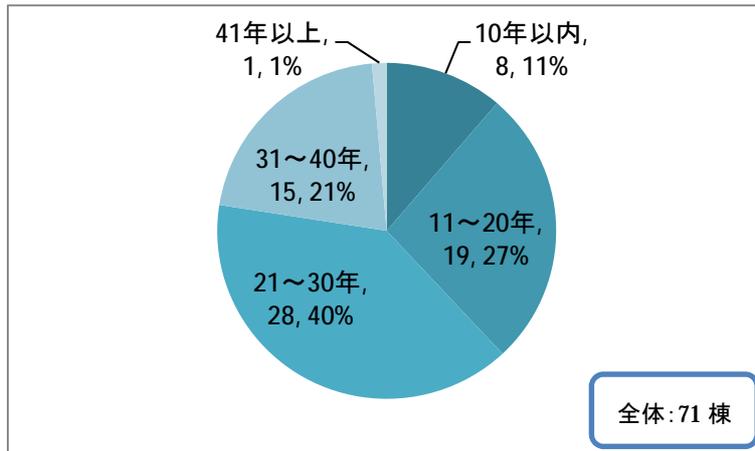
※半数以上(22都道府県)が「すでに課題となっている」又は、「現在のところ、課題ではないが、将来、課題となる可能性がある」と回答している。

(2) 空床のあるビルの現状

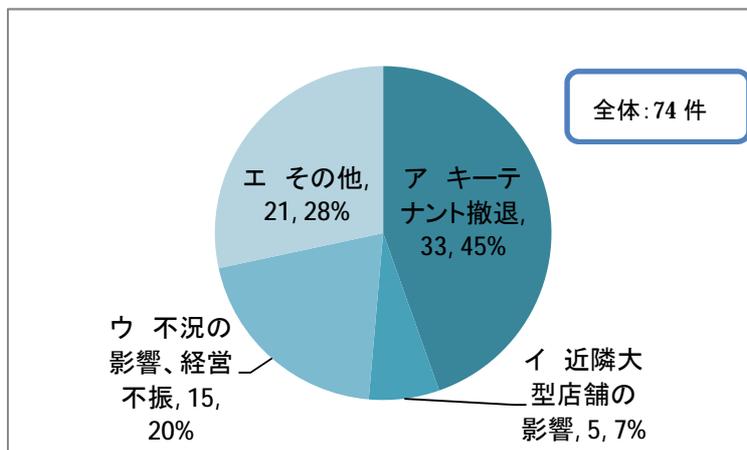
① 再開発ビルの空き床有無



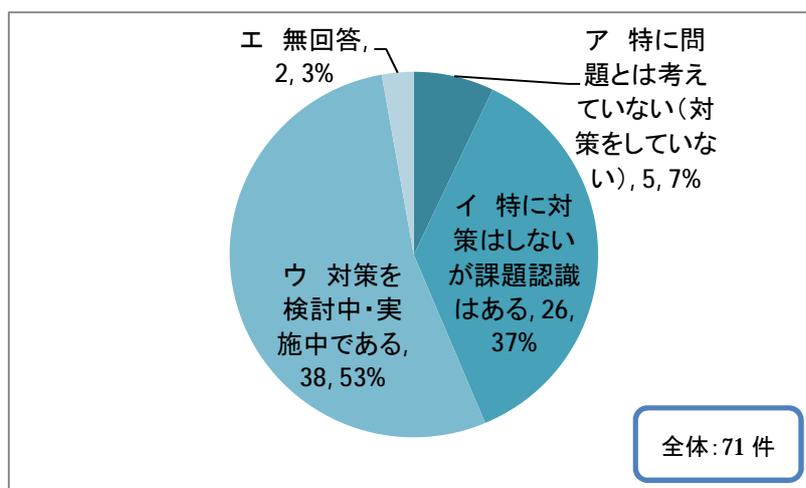
②空床のある再開発ビルの完成後年数



③空き床発生までの経過 (※複数回答あり)



(3) 空床のあるビルに対する市町村の課題認識



(4) アンケート結果からみた再開発ビル再生への取組事例

① 再開発ビルが取り壊された事例 (4 地区)

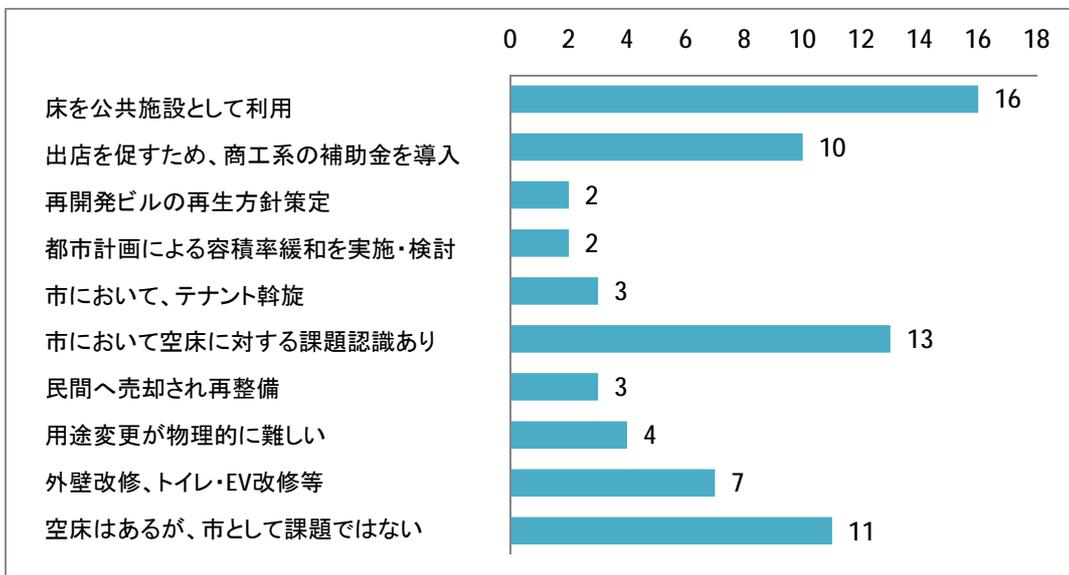
- ・ 駐車場として利用・・・2 地区
- ・ 広場・・・1 地区
- ・ 更地・・・1 地区

② 再開発ビルが建て替えられた事例 (8 地区)

- ・ 区域拡大して市街地再開発事業を実施 (小樽駅前)・・・1 地区
- ・ 同一区域内で市街地再開発事業実施 (福山市東桜町地区)・・・1 地区
- ・ 任意建替え(一部は優良建築物等整備事業を適用)・・・4 地区
- ・ 震災復興市街地再開発事業 (神戸市新長田駅南・六甲道駅南)・・・2 地区

③ 空き床に対する対応事例

(単位：件)



(5) 再開発ビル再生に向けた主な課題

- ① テナント撤退後の用途変更が物理的に難しい
(ex. スポーツジム(プール)、映画館、温浴施設、ファミリーレストラン等)
- ② 空床が点在しており活用しにくい
- ③ 関係権利者間で係争
- ④ 競売物件になるが買い手が見つからない
- ⑤ 再々開発をしたいが法要件に適合しない