

F1-11

市街地再開発事業により建設された再開発ビルの運営状況に関する研究 — 関東地方を対象にして —

Research on Management Condition in Urban Redevelopment Projects - Focusing on Kanto Region -

○鈴木悠太¹, 根上彰生², 長岡篤²
Yuta Suzuki¹, Akio Negami², Atsushi Nagaoka²

Abstract: Urban Redevelopment Projects have contributed to redevelopment since 1969. However, They're the factors which causes problems of empty floor etc. The purpose of this study is to identify the use method of management of the building in the center city area in future by research on Management Condition in Urban Redevelopment Projects.

1. はじめに

都市再開発法が制定され 45 年が経過し、同法に基づき定められた市街地再開発事業により、今日まで多くの再開発が行われてきた。市街地再開発事業により建設されたビル(以下、再開発ビル)は、他の区分所有建物とは異なり、開発時に補助金が交付される等、公共団体が関与するという点で特徴があり、再開発ビルは他の区分所有建物よりも公共性が高いといえる。

しかし、事業完了当初は多くの店舗が入居し賑わいがあるものの、その後の地域の変化や建物の老朽化等により、核となる店舗が撤退し、空床率の上昇等の問題が生じている。これらの再開発ビルの多くは中心市街地に立地し、人口減少・都市縮退が予想される中で、市街地の将来像を踏まえた再生が求められていると考えられる。

そこで本研究では、関東地方(特別区を除く)に位置する市街地再開発事業により建設された再開発ビルを対象として、事業完了から現在に至るまでの自治体の関わりや再開発ビルの稼働状況及び再整備の方法を把握・分析することで、今後の中心市街地における再開発ビルの運営の状況を明らかにすることを目的とする。

2. 調査方法

関東地方の一都六県(特別区を除く)で稼働している再開発ビルについて、開発規模や核店舗の有無等の概要を把握する。そして、事業完了後 10 年が経過した再開発ビル 155 件が立地する自治体 58 団体に対してアンケート調査を行い、自治体と再開発ビルとの関わりや経年による変化などを実態を明らかにする。

3. 調査結果

再開発ビルの解体等によって回答不可能だったものを除いた 88 件について、事業中と事業後の自治体の関わり方の関係を Table1 に、アンケート結果を自治体の

規模と核店舗の有無で分類し、Table2 にまとめる。

3-1 自治体の関わりについて

①. 事業中及び事業後の関わり方の変化

自治体は、88 件中 74 件で何らかの形で事業中に関わりを持っていたことが明らかとなった。一方、事業後は、88 件中 41 件で関わりを持っていないことが判明した。これは、事業完了後は組合が解散することが理由だと考えられる。

事業中と事業後の関わり方の変化について、事業中の関わり方を「施行主体」、「再開発組合の一員」、「施行主体であり、かつ再開発組合の一員」、「関わり無し」の 4 つに分類し、比較を行った。施行主体では、6 件の事例で現在では関わりを持っていないが、14 件の事例で関わりを現在も持っていることが確認された。再開発組合の一員である場合は、関わりを持っていない事例が 1 事例しか確認できなかったことから、再開発組合に自治体に参加することが、継続して再開発ビルに関わる要因の一つになっていると考えられる。

Table1. Change of the relationship to municipality

関わり方の変化	事業中				
	施行主体	再開発組合の一員	施行主体 + 再開発組合の一員	関わり無し	
	20件	19件	1件	14件	
(事業後) (複数回答)	権利床の所有	7	17	-	-
	権利床を売却	2	-	-	-
	権利床を購入	-	-	1	-
	管理会社を設立	3	1	1	-
	管理会社に出資	7	2	1	-
	関わりはない	6	1	-	14
	その他	3	1	-	-

②. 核店舗の有無

核店舗がある場合では、自治体は施行主体、若しくは再開発組員の一員として関わっていた事例がそれぞれ 16 件程度確認された。一方、核店舗が無い場合は、

1 : 日大理工・院(前)・不動産 2 : 日大理工・教員・建築

施行主体は 5 件、再開発組合の一員は 3 件であった。また、事業後の関わり方についても、権利床の保有の件数が、核店舗がある場合は 22 件なのに対し、無い場合は 5 件であった。このことにより、核店舗の有無が、行政の関わり方に影響があることが明らかとなった。

3-2. 用途について

81 件に商業用途が含まれていることが確認された。また、民間公益用途は 16 件であった。

居住用途では、核店舗がある場合 27 件なのに対し、無い場合は 18 件であった。業務用途では、核店舗がある場合は 26 件、無い場合は 11 件であった。また民間・公共公益用途では、核店舗がある場合は 12 件と 29 件であり、無い場合は、4 件と 8 件であった。

このように、核店舗がある場合は、居住用途が少なく、業務用途と併設されている事が多い。また公益用途も併設されている事例が多い事が確認された。

3-3. 経年変化について

それぞれ 10 件について「賃料の減少」、「店舗の減少」が発生していることが確認された。賃料の減少は、核店舗がある場合は 8 件、無い場合は 2 件であった。ま

た、その他の市では、より多くの変化が発生していることが確認できた。

4. まとめ

自治体の再開発ビルへの関わり方について事業中に、施行主体として関わるよりも、再開発組合の一員として関わる事が、継続して再開発ビルに関わる要因の一つになっていると考えられる。

核店舗がある再開発ビルへの関わり方の特徴として、権利床を保有している事が核店舗が無い再開発ビルと比較して多いという点が確認できた。

5. 参考文献

- [1]公益社団法人全国市街地再開発協会:「日本の都市再開発 1~7 市街地再開発事業の全記録」, 1982~2011
- [2]早乙女祐基:「再開発事業地区の核店舗撤退後の床状況とその対応に関する研究」, 日本都市計画学会論文集 No.38 pp.265~270, 2003.
- [3]白木里恵子:「市街地再開発事業における権利者の営業継続に関する研究」, 日本建築学会学術講演梗概集 pp.701~702, 2004

Table2. The result of the questionnaire

質問内容		全体 88件	自治体の規模				核店舗の有無					
			政令指定都市 中核市 33件		その他の市 55件		核店舗有 57件		核店舗無し 31件			
自治体の関わり方	事業中 (複数回答)	施行主体	21	(23.9%)	3	(9.1%)	18	(32.7%)	16	(28.1%)	5	(16.1%)
		再開発組合の一員	20	(22.7%)	5	(15.2%)	15	(27.3%)	17	(29.8%)	3	(9.7%)
		再開発会社に出資	2	(2.3%)	-	-	2	(3.6%)	2	(3.5%)	-	-
		関わり無し	14	(15.9%)	4	(12.1%)	10	(18.2%)	4	(7.0%)	10	(32.3%)
	その他 ※1	36	(40.9%)	21	(63.6%)	15	(27.3%)	22	(38.6%)	14	(45.2%)	
	事業後 (複数回答)	権利床の所有	27	(30.7%)	8	(24.2%)	19	(34.5%)	22	(38.6%)	5	(16.1%)
		権利床を売却	3	(3.4%)	1	(3.0%)	2	(3.6%)	2	(3.5%)	-	-
		権利床を購入	2	(2.3%)	-	-	2	(3.6%)	2	(3.5%)	1	(3.2%)
		管理会社を設立	5	(5.7%)	-	-	5	(9.1%)	3	(5.3%)	-	-
		管理会社に出資	16	(18.2%)	6	(18.2%)	10	(18.2%)	10	(17.5%)	6	(19.4%)
関わり無し		41	(46.6%)	15	(45.5%)	26	(47.3%)	21	(36.8%)	20	(64.5%)	
その他 ※2	15	(17.0%)	11	(33.3%)	4	(7.3%)	10	(17.5%)	5	(16.1%)		
事業完了直後の用途 (複数回答)	居住用途	45	(51.1%)	10	(30.3%)	35	(63.6%)	27	(47.4%)	18	(58.1%)	
	業務用途	37	(42.0%)	16	(48.5%)	21	(38.2%)	26	(45.5%)	11	(35.5%)	
	商業用途	81	(92.0%)	27	(81.8%)	54	(98.2%)	56	(98.2%)	25	(80.6%)	
	民間公益用途	16	(18.2%)	5	(15.2%)	11	(20.0%)	12	(21.1%)	4	(12.9%)	
	公共公益用途	37	(42.0%)	14	(42.4%)	23	(41.8%)	29	(50.9%)	8	(25.8%)	
	その他 ※3	65	(73.9%)	28	(84.8%)	37	(67.3%)	42	(73.7%)	23	(74.2%)	
管理会社 (複数回答)	公企業	4	(4.5%)	3	(9.1%)	1	(1.8%)	1	(1.8%)	3	(9.7%)	
	私企業	52	(59.1%)	26	(78.8%)	26	(47.3%)	35	(61.4%)	17	(54.8%)	
	第三セクター	12	(13.6%)	2	(6.1%)	10	(18.2%)	10	(17.5%)	2	(6.5%)	
	回答無し	15	(17.0%)	-	-	15	(27.3%)	11	(19.3%)	9	(29.0%)	
経年で変化した内容 (複数回答)	未利用床の増加	8	(9.1%)	-	-	8	(14.5%)	7	(12.3%)	1	(3.2%)	
	賃料の増加	1	(1.1%)	-	-	1	(1.8%)	1	(1.8%)	-	-	
	賃料の減少	10	(11.4%)	1	(3.0%)	9	(16.4%)	8	(14.0%)	2	(6.5%)	
	店舗の増加	1	(1.1%)	-	-	1	(1.8%)	-	-	1	(3.2%)	
	店舗の減少	10	(11.4%)	-	-	10	(18.2%)	8	(14.0%)	2	(6.5%)	
	床の用途変更	3	(3.4%)	-	-	3	(5.5%)	3	(5.3%)	-	-	
	その他	6	(6.8%)	2	(6.1%)	4	(7.3%)	6	(10.5%)	-	-	
	変化無し	19	(21.6%)	13	(39.4%)	6	(10.9%)	12	(21.1%)	7	(22.6%)	
	回答無し	33	(37.5%)	17	(51.5%)	16	(29.1%)	26	(45.5%)	20	(64.5%)	
竣工後に行った工事内容 (複数回答)	耐震改修工事	1	(1.1%)	-	-	1	(1.8%)	1	(1.8%)	-	-	
	外壁改修工事	19	(21.6%)	6	(18.2%)	13	(23.6%)	15	(26.3%)	4	(12.9%)	
	増築工事	1	(1.1%)	-	-	1	(1.8%)	1	(1.8%)	-	-	
	その他	9	(10.2%)	2	(6.1%)	7	(12.7%)	7	(12.3%)	2	(6.5%)	
	行っていない	14	(15.9%)	4	(12.1%)	10	(18.2%)	10	(17.5%)	5	(16.1%)	
回答無し	49	(55.7%)	21	(63.6%)	28	(50.9%)	26	(45.6%)	21	(67.7%)		

※1 コンサルタントを派遣するなど事業補助等
 ※2 都市計画公園の維持管理等
 ※3 駐車場や映画館等
 ※4 営業面積の縮小等
 ※5 分割工事、防水工事等