

◎平成 23 年度 全国市町村再開発連絡協議会 研究会（第 1 分科会）

日時：平成 23 年 10 月 19 日午後 1 時 30 分から 4 時

場所：アステ川西 6 階 アステホール

■再開発ビル再生に向けた大阪府の取り組みについて

大阪府都市整備部市街地整備課再開発グループ 板田昌彦・村井晋一郎

1 市街地再開発事業の実施状況(平成23年3月31日現在)

|           |            |
|-----------|------------|
| 全国の状況     | 783地区 事業完了 |
| 大阪府内の状況   | 49地区 事業完了  |
| (兵庫県内の状況) | 72地区 事業完了  |

2 大阪府内における市街地再開発事業の課題

(1)新規地区の減少

〔現 状〕 近年、新規地区が減少（平成19年12月 堺東中瓦町2丁地区 以降なし）

〔考えられる原因〕

|                  |  |
|------------------|--|
| ①主要な駅前で、再開発事業実施済 | ・既に主要な駅前で、 <u>事業完了あるいは事業中</u> 【別紙参照】<br>・ <u>事業化が困難な地区のみが残っている状況</u> |
| ②都市機能の変化         | ・ <u>商業に関して、駅前立地の必要性なし</u><br>・ <u>事業採算が確保できるのは、住宅保留床のみ</u>          |
| ③事業制度の硬直化        | ・ <u>制度創設から40年が経過し、現行制度での事業化検討は一定終了</u>                              |

(2)再開発ビルの老朽化

〔現 状〕

- 府内では、これまで49地区で、再開発ビルが完成
- 20年以上経過した再開発ビルも多く存在(18地区)
  - 施設の老朽化、空き床の発生等の課題
  - 今後、再整備が必要となる再開発ビルが数多く出てくるのが予想



●施設の活性化のための制度や新たな建て替え制度の確立が必要

### 3 大阪府における『再開発ビル再生に向けた取り組み』について

#### (1) 平成23年度における取り組み

- ◎既存の再開発ビルの有効活用の方策のとりまとめ
- ◎将来に向けて、必ず発生する「再開発ビルの建替え」にいたるロードマップの作成



#### ≪具体的な検討の進め方≫

- ①再開発ビル等の再整備に関する全国アンケート実施(平成23年3月から5月)
- ②近畿府県市の再開発事業担当者による「市街地再開発事業の今後の展開に関する検討会」を立ち上げ、検討開始(第1回検討会:平成23年7月19日)
- ③府内再開発ビル管理会社等へヒアリング(政令市内は一部のみ、実施)(8月～10月)
- ④再開発関連協議会等で説明、意見交換(全再連 10月19日 等)
- ⑤③のヒアリング結果を分析し、地元市及びビル管理会社等へ協議調整



再生方策のとりまとめ

#### (2) 再開発ビルの再生に向けた方策のとりまとめに向けて

◆市街地再開発事業の各フェーズにおいて、誰が何をすべきか！

##### ①計画段階

再開発ビルの計画(建て替えを含む)段階での留意事項

- ◎近年、完成した府内の再開発ビルの計画を具体的にあげて、説明



##### ②管理運営段階

再開発ビルの商業施設の再生についての現状、課題及び対応策

- ◎生産年齢人口減少・高齢者人口増加 → 小売店舗面積の減少

府内の市街地再開発事業の完了地区の状況一覧(平成23年4月現在)

府内の旧法(防災建築街区造成事業及び市街地改造事業)による完了地区の状況一覧

夢を持って、既存ストックを有効活用し良好に運営管理を続けていくためには・・・

(そして、再開発ビルの再生に取り組んでもらうには・・・)



##### ③再開発ビルの建て替え段階

# 市街地再開発事業の実施状況

## 《全国の状況》

平成23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   | 123 | 406.97  | 23  | 91.63   | 146 | 498.60  |
| 市街地再開発組合 | 460 | 511.03  | 97  | 105.85  | 557 | 616.88  |
| 個人       | 139 | 89.16   | 13  | 8.73    | 152 | 97.89   |
| 再開発会社    | 5   | 7.49    | 5   | 9.52    | 10  | 17.01   |
| 都市再生機構   | 46  | 88.09   | 4   | 12.22   | 50  | 100.31  |
| 住宅供給公社   | 10  | 11.72   | 1   | 2.15    | 11  | 13.87   |
| 合計       | 783 | 1114.46 | 143 | 230.10  | 926 | 1344.56 |

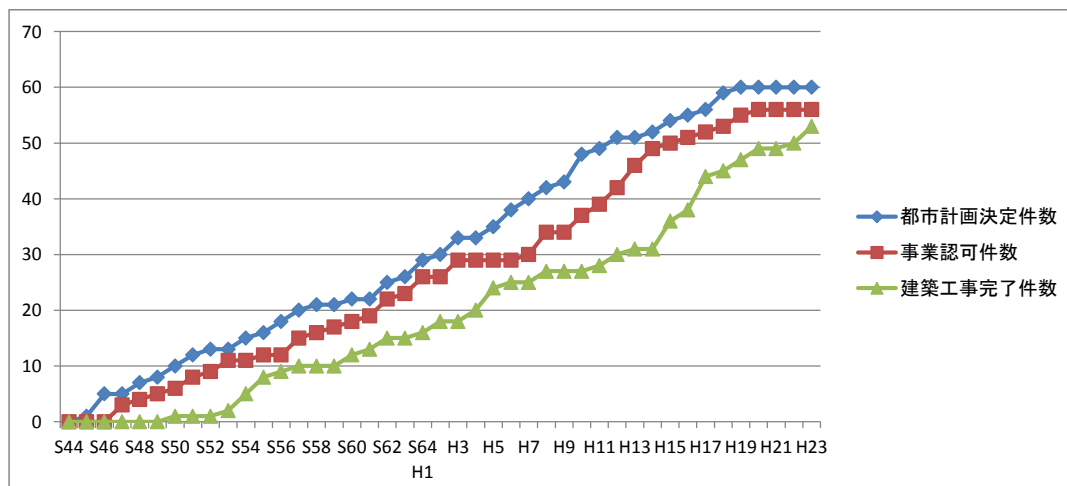
## 《大阪府の状況》

平成23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     | 15  | 27.5    | 3   | 30.5    | 18  | 58.0    |
| 市街地再開発組合   | 27  | 32.1    | 6   | 7.0     | 33  | 39.1    |
| 個人         | 6   | 3.3     | 0   | 0.0     | 6   | 3.3     |
| 再開発会社      | 0   | 0.0     | 1   | 1.5     | 1   | 1.5     |
| 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 | 0   | 0.0     | 1   | 2.9     | 1   | 2.9     |
| 合計         | 49  | 65.7    | 11  | 41.9    | 60  | 107.6   |

※ 防災街区整備事業1地区を含む

### 〔 推移(大阪府) 〕



# 近畿府県市の再開発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体制の整備

## 市街地再開発事業の今後の展開に関する検討会の設立

### 設立趣旨

#### 【問題意識の共有】

- 各自治体で抱える再開発ビル等の再生に向けた課題や成功事例を持ち寄り、各担当者の自由な発想による活発な議論を行い、新たな再生方策の検討を行う。
- 参加者が互いに問題意識を共有し、解決策を見出すことで実務担当者間の横のつながりを強化するとともに、近畿府県市が一丸となって、国に対する法改正や支援制度創設等の要望を行っていく。

#### 【情報交換・継承】

- 近年の再開発事業の減少や自治体内での事業経験者の減少による自治体職員の再開発事業に関するノウハウの喪失を防止し、将来の事業化及び事業の推進に必要なとされるスキルの継承を図るために情報交換や事例学習等の場づくりを行う。

例えば、再開発ビル等の再整備に関する全国アンケートの集計結果の報告や全国の先進的な再整備事例等に関する調査を行い、その成果を報告する等

#### 【専門家の意見を反映】

- 各自治体の実務担当者で構成する検討会であるため、行政の偏った意見や検討内容とならないよう、大阪市街地再開発促進協議会等と連携し、検討会で集約した成果をコンサルやデベロッパー等の民間事業者や学識経験者に提示して幅広い意見を求める場を設けることで、よりいっそう効果的な再生方策へと洗練させる。

## 検討会参加自治体

### 大阪府

大阪市

堺市

岸和田市

豊中市

吹田市  
(予定)

高槻市

貝塚市

枚方市

茨木市

河内長野市

松原市

門真市

高石市

東大阪市

### 兵庫県

神戸市  
(予定)

宝塚市

川西市

### 和歌山県

### 奈良県

#### オブザーバー

大阪市街地再開発促進協議会  
NPO法人再開発ビル活性化ネットワーク  
(独)都市再生機構 (予定)

### 第1回検討会 概要 【開催日時】平成23年7月19日(火) 13:30～15:30

- ◇ ●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及び今後のスケジュールに関する説明
- 次 ●再開発ビルの再整備に関する全国アンケートの集計結果報告
- 第 ●検討会参加自治体における再開発ビルの空床状況の報告および建替え・リニューアル等に関する
- ◇ 取組み事例の紹介
- 今後、検討会において議論していきたい内容について、参加者によるプレゼンテーション ほか

### 第2回検討会 11月下旬(予定)

#### 【事務局】

大阪府 都市整備部  
市街地整備課  
再開発グループ