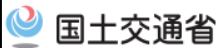


再開発事業を取り巻く 最近の動向について

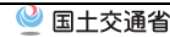
平成22年7月9日(金)

都市・地域整備局 市街地整備課
課長補佐 東野 文人



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

目次



1. 社会資本整備総合交付金の創設について
2. 国土交通省成長戦略に対する取組みについて
3. 今後の市街地整備の方向性について
4. 再開発ビル等の再生に関する調査について

1. 社会資本整備総合交付金の創設について

1. 社会資本整備総合交付金の創設について

【平成22年度予算】

- 従来の個別補助金が原則廃止され、**社会資本整備総合交付金**に原則一括化
- 一部の補助事業※については移行せず、既存分の予算として計上

※ 地方公共団体以外を対象とした補助事業、国庫債務負担行為が該当

○平成22年度再開発関係予算額 (都市・地域整備局及び住宅局)

(単位：百万円)

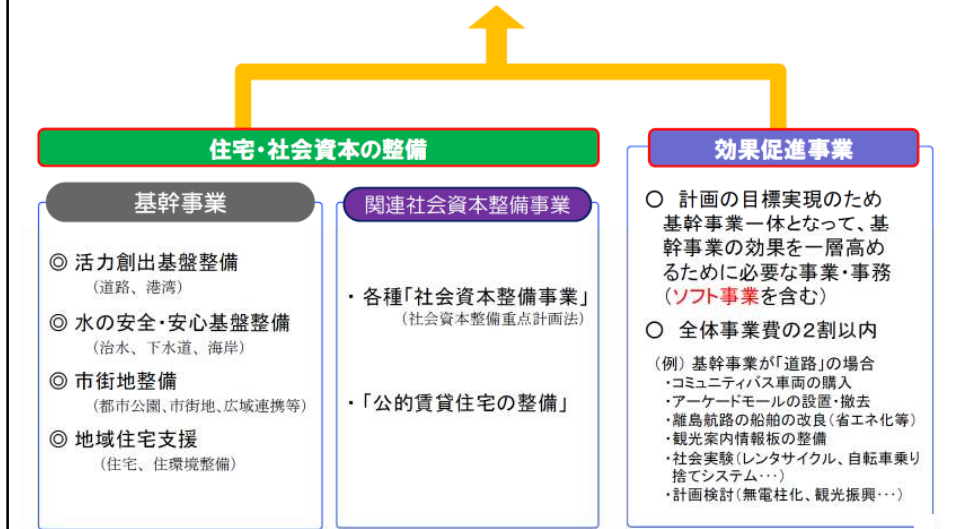
区 分	22年度(A)		21年度(B)		倍率(A/B)	
	事業費	国費	事業費	国費	事業費	国費
市街地再開発事業等	96,729	4,215	252,934	38,196	0.38	0.11
市街地再開発事業等	91,016	3,930	220,658	29,196	0.41	0.13
市街地再開発事業等資金融資 (都市開発資金)	4,750	0	7,074	0	0.67	-
暮らし・にぎわい再生事業	963	285	25,202	9,000	0.04	0.03

注1 本表の他に、平成22年度には、社会資本整備総合交付金[国費]2.2兆円がある。

注2 市街地再開発事業等には、先導型再開発緊急促進事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業、都市再開発支援事業、地区再開発事業、バリアフリー環境整備促進事業を含む。

【社会資本整備総合交付金の創設(平成22年度)】

整備計画に掲げる政策目標の達成 (成果指標で事後評価)



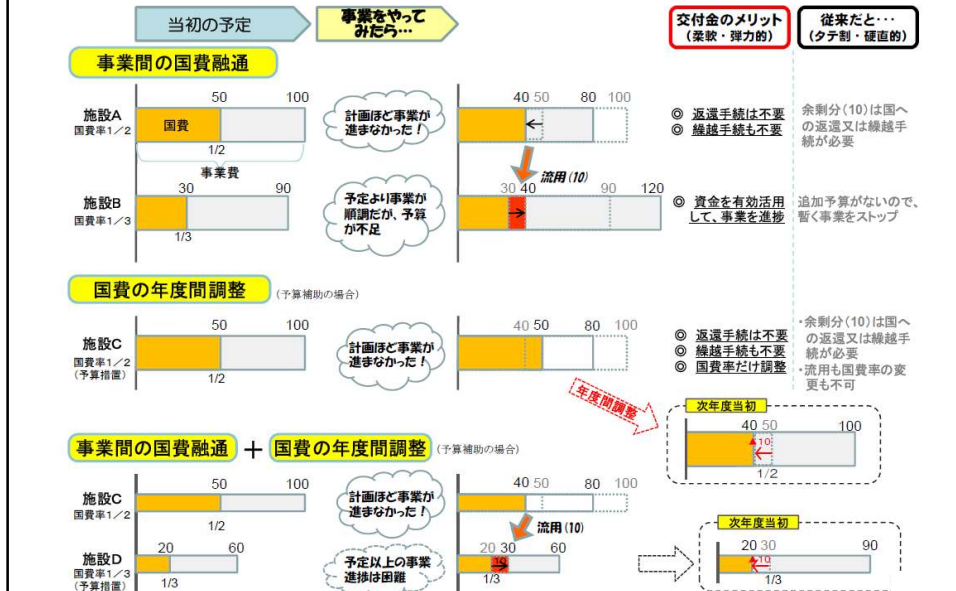
【社会資本整備総合交付金の特長】

ポイント

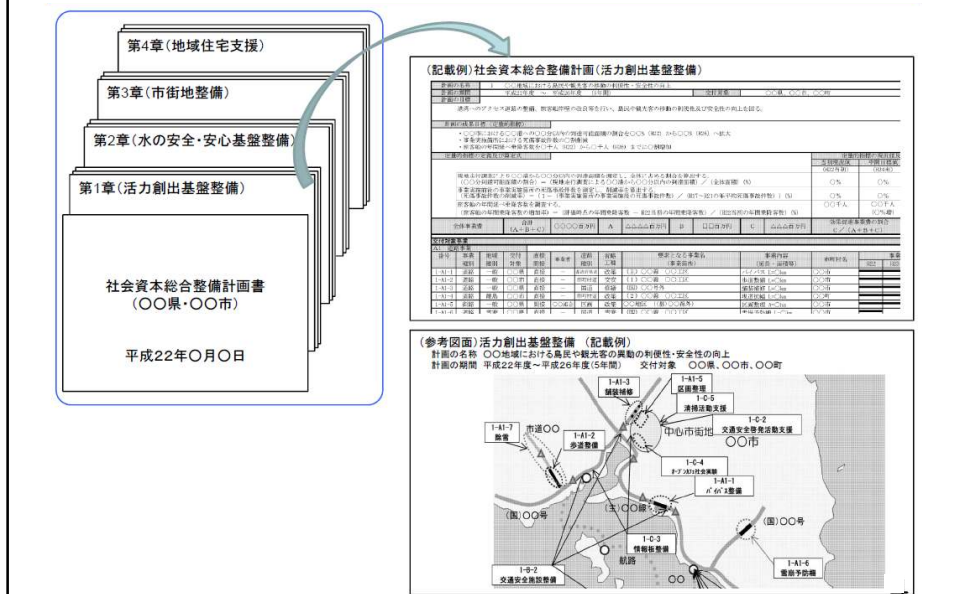
- ◇ 地域が抱える政策課題を自ら抽出して整備計画で明確化
- ◇ 地域が設定した具体的な政策課題の解決のため、ハード・ソフトの両面からトータル支援
- ◇ 地方公共団体の自由度を高め、使い勝手を向上

これまで	新交付金
個別施設ごとにタテ割りで補助採択	計画全体をパッケージで採択
個々のハード整備にだけ使用	基幹のハード事業と一体的に行う他種の事業を自由に選択可 (関連社会資本整備事業) 地方の創意工夫を活かしたソフト事業も可(効果促進事業)
補助金が余れば返還か繰越手続(他には回せない)	計画内の他事業に国費の流用可 (予算補助事業は)年度間でも国費率の調整可 ⇒ 返還・繰越の手続不要。順調な事業の進捗も可能。
国が詳細に事前審査 個々のアウトプットに着目	地方自らが目標を設定し、事後評価・公表 計画全体としてのアウトカムに着目

【予算の流用イメージ】



【社会資本総合整備計画書の構成イメージ】



1. 社会資本整備総合交付金の創設について

【(記載例)社会資本整備総合整備計画(市街地整備)】

(記載例) 社会資本整備総合整備計画(市街地整備) 平成22年03月01日

計画の目的: ○○市の中心街地は、近年シッター通りと隣接され、小規模店舗もここ10年で減少しているなど活性化の顕著である。歴史・文化のある中心街地を再生することは○市が持続可能な発展の基盤であり、○市には中心街地活性化協議会が設立され、行政、民間一体となった取り組みの進展も著しい。このうち、商業施設による駅前周辺の高層ビル等による景観の整備、中心街地の移動利便性の確保、緑地の創出による安全性の確保、空き店舗等活用を促進した商業機能の活性化等、地元まちづくり活動との連携も推進し、快進で魅力ある中心街地の再生を目指す。

計画の達成目標(定量的目標):
 ・中心街地における歩行者通行者数を○○人/日(現状)から○○人/日(目標)に増加
 ・中心街地の空き店舗数を○○件(現状)から○○件(目標)に減少

主要な指標の達成率及び計画値

達成率	計画値	備考
歩行者通行者数	○○人/日	
空き店舗数	○○件	
歩行者通行者数	○○人/日	
歩行者通行者数	○○人/日	
歩行者通行者数	○○人/日	

全体事業費

合計(A+B+C)	国庫交付金(A)	地方交付金(B)	地方負担金(C)	国庫交付金率(%)
○○○○百万円	○○○○百万円	○○○○百万円	○○○○百万円	○○%

交付事業

A1 民間事業

番号	事業種別	地域種別	交付対象	実施年度	事業者	競争となる事業名(発注機関)	事業内容(種別・面積等)	市町村名	事業実施期間(年度)	事業費(百万円)	国庫交付金率(%)	備考
1-A-1	民間施設	一般	○市	2022	○市	○市市街地再開発事業	商業、公共施設、住宅等 1,5ha	○市	2022	○○	100%	...
1-A-2	民間施設	一般	○市	2023	○市	○市市街地再開発事業	商業、住宅等 0.5ha	○市	2023	○○	100%	...
1-A-3	民間施設	一般	○市	2024	○市	○市市街地再開発事業	商業、住宅等 2.0ha	○市	2024	○○	100%	...
1-A-4	民間施設	一般	○市	2025	○市	○市市街地再開発事業	商業、住宅等 1.0ha	○市	2025	○○	100%	...
1-A-5	公園	一般	○市	2026	○市	○市公園整備事業	公園、広場、緑地等 2.5ha	○市	2026	○○	100%	...
1-A-6	防災	一般	○市	2027	○市	○市防災防犯推進事業	防災拠点、防災施設等	○市	2027	○○	100%	...
1-A-7	交通	一般	○市	2028	○市	○市公共交通システム整備事業	鉄道、電停増設、電停等	○市	2028	○○	100%	...
1-A-8	水環境	一般	○市	2029	○市	○市水環境整備下水道事業	処理水再利用施設	○市	2029	○○	100%	...
合計										○○○○	100%	...

B 関連社会資本整備事業

番号	事業種別	地域種別	交付対象	実施年度	事業者	競争となる事業名	事業内容(種別・面積等)	市町村名	事業実施期間(年度)	事業費(百万円)	国庫交付金率(%)	備考
1-B-1	民間	一般	○市	2022	○市	○市河川整備事業	河川改修 50ha	○市	2022	○○	100%	...
合計										○○	100%	...

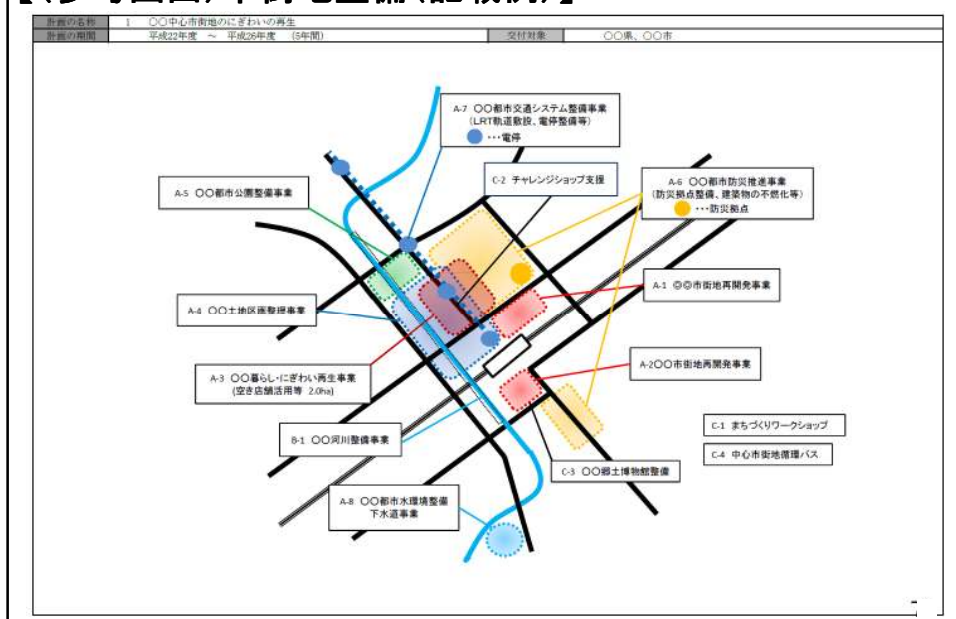
C 施設整備事業

番号	事業種別	地域種別	交付対象	実施年度	事業者	競争となる事業名	事業内容(種別・面積等)	市町村名	事業実施期間(年度)	事業費(百万円)	国庫交付金率(%)	備考
1-C-1	施設整備	一般	○市	2022	○市	○市まちづくりワークショップ	ワークショップ 0.5ha	○市	2022	○○	100%	...
1-C-2	施設整備	一般	○市	2023	○市	○市まちづくりワークショップ	ワークショップ 0.5ha	○市	2023	○○	100%	...
1-C-3	施設整備	一般	○市	2024	○市	○市まちづくりワークショップ	ワークショップ 0.5ha	○市	2024	○○	100%	...
1-C-4	施設整備	一般	○市	2025	○市	○市まちづくりワークショップ	ワークショップ 0.5ha	○市	2025	○○	100%	...
1-C-5	施設整備	一般	○市	2026	○市	○市まちづくりワークショップ	ワークショップ 0.5ha	○市	2026	○○	100%	...
合計										○○	100%	...

備考: 1-A-1 1-A-2 1-A-3 1-A-4 1-A-5 1-A-6 1-A-7 1-A-8 1-B-1 1-C-1 1-C-2 1-C-3 1-C-4 1-C-5

1. 社会資本整備総合交付金の創設について

【(参考図面)市街地整備(記載例)】



1. 社会資本整備総合交付金の創設について

【社会資本総合整備計画のイメージ】

市街地整備事業・都市公園事業を基幹事業とした整備計画のイメージ(中心市街地の再生)

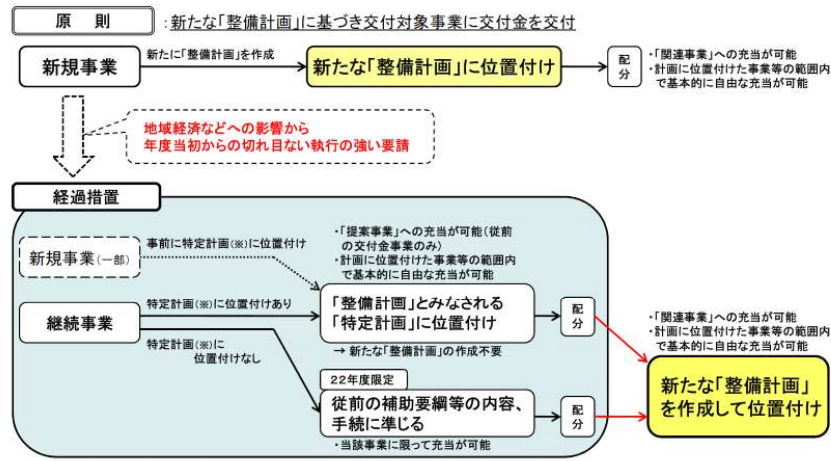
本資料は整備計画に添付が必要な資料ではない。



多様なまちづくりの取り組みを一体的に実施し、効果的な中心市街地の活性化を推進

1. 社会資本整備総合交付金の創設について

【「社会資本総合整備計画」に基づく交付・経過措置】



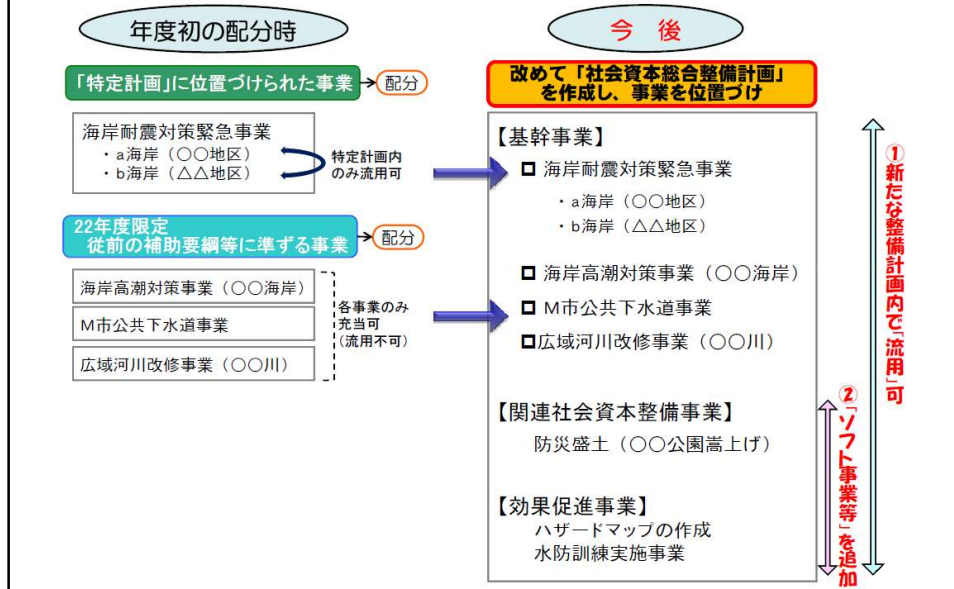
(※) 特定計画 : 「整備計画」(=社会資本総合整備計画)の計画事項に相当する事項を含む下記の一定の計画
 地域活力基盤創造計画、都市再生整備計画、地域住宅計画、広域的域活性化基盤整備計画、みなと振興計画、都市公園等統合補助事業計画、都市公園安全・安心対策緊急総合支援事業計画、古都保存事業計画、緑地保全等事業計画、緑地環境整備事業計画、津波・高潮危機管理対策緊急事業計画、海岸副産物対策緊急事業計画、海岸堤防等老朽化対策緊急事業計画

(参考) 「整備計画」の計画事項
 ・計画の名称、計画の目的、計画の期間
 ・計画の目標を達成するために必要な交付対象事業
 ・計画の期間における交付対象事業の全体事業費
 ・交付対象事業等の効果の把握及び評価に関する事項

「関連事業」 : 関連社会資本整備事業及び効果促進事業
 「提案事業」 : 地方公共団体が提案する事業又は事務(従前の交付金制度)

1. 社会資本整備総合交付金の創設について

【「社会資本整備総合計画」に基づく交付・経過措置】

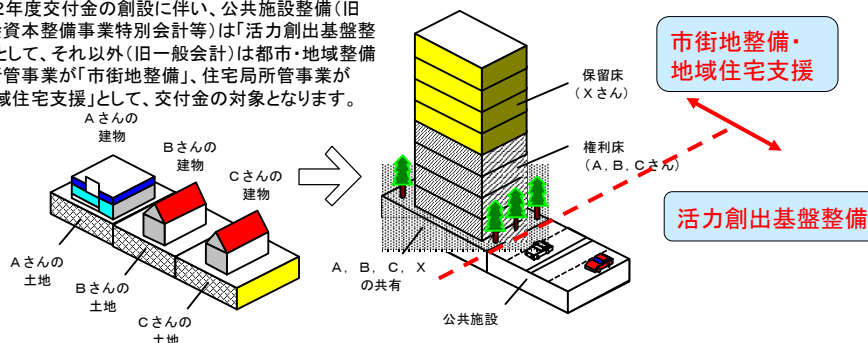


1. 社会資本整備総合交付金の創設について

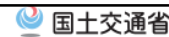
【従来の事業費支援制度との関係】

社会資本整備総合交付金※	内容	国費率
市街地整備・地域住宅支援 (旧一般会計)	施設建築物及びその敷地の整備に要する費用の一部 1) 調査設計費 2) 土地整備費 3) 共同施設整備費 等	1/3 災害復興市街地再開 発事業は、2/5
活力創出基盤整備 (旧社会資本整備事業特別会計等)	都市計画道路等の整備に要する費用 1) 用地費及び補償費 2) 工事費 3) 測量及び試験費 等	1/2 等

※H22年度交付金の創設に伴い、公共施設整備 (旧社会資本整備事業特別会計等) は「活力創出基盤整備」として、それ以外 (旧一般会計) は都市・地域整備局所管事業が「市街地整備」、住宅局所管事業が「地域住宅支援」として、交付金の対象となります。



1. 社会資本整備総合交付金の創設について

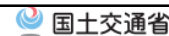


【都市再開発手法との関係】

※社会資本整備総合交付金に移行しない、
地方公共団体以外を対象とした補助事業あり

社会資本整備総合交付金	法定の再開発手法	市街地再開発事業(都市再開発法) 防災街区整備事業(密集法) 住宅街区整備事業(大都市法)
	任意の再開発手法	暮らし・にぎわい再生事業【中心市街地対策】※ 優良建築物等整備事業※ 地区再開発事業
	支援事業	都市再開発支援事業・基本計画等作成等事業【初動期支援】※ 先導型再開発緊急促進事業・21世紀都市居住緊急促進事業※
	関連事業	都市再生整備計画事業(旧まちづくり交付金) 地域住宅計画に基づく事業(旧地域住宅交付金) バリアフリー環境整備促進事業※ 都市再生総合整備事業※ 住宅市街地総合整備事業※
その他支援制度等	融資	市街地再開発事業等資金融資(都市開発資金) 住宅金融支援機構融資
	支援制度	民間再開発促進基金【債務保証】 街なか居住再生ファンド【出資】
	税制特例	認定再開発事業、特定(の)民間再開発事業
	その他	都市再生街区基本調査(土地活用促進調査)

1. 社会資本整備総合交付金の創設について



【事業評価の取り扱い】

(平成22年5月18日付 本省→各地方整備局宛メール)

社会資本整備総合交付金の事業評価
「交付金事業については、パッケージでの事後評価は必要だが、事業評価実施要領の評価対象ではない。」

※これまでも、地域活力基盤創造交付金やまちづくり交付金など補助ではない交付金事業は事業評価の対象ではなく、同様の考え方。

※地方自治体で独自に評価を行うことを妨げるものではない。

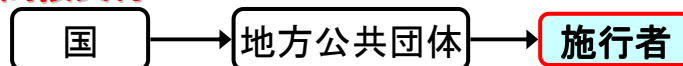
【関係法律等】**■法律**

補助金等に関する予算の執行の適正化に関する法律
(昭和30年法律第179号)

■要綱**社会資本整備総合交付金交付要綱**

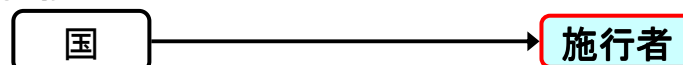
※地方公共団体以外の事業主体に対して行う補助金等の交付に係わる部分等については、旧要綱による。

- ・市街地再開発事業費補助交付要綱(都市・地域整備局所管)
- ・市街地再開発事業等補助要領(住宅局所管)

【間接交付と直接交付】**■間接交付**

例: 個人、組合、再開発会社施行の市街地再開発事業

- ・交付金等のほとんどが地方公共団体を介した間接交付
- ・間接交付の場合は、地方公共団体の裏負担が必要

■直接交付

例: 先導型再開発緊急促進事業

- ・施行者が地方公共団体以外の場合は、社会資本整備総合交付金に移行しない補助金として、直接補助

2. 国土交通省成長戦略に対する 取組みについて

2. 国土交通省成長戦略に対する取組みについて

【国土交通省成長戦略会議の開催】

■趣旨

我が国は、人口が減少に転じ、急速に少子高齢化が進展するという厳しい局面を迎えています。このような局面において、将来にわたって持続可能な国づくりを進めるためには、我が国の人材・技術力・観光資源などの優れたリソースを有効に活用し、国際競争力を向上させるための成長戦略の確立が焦眉の急となっていることから、各分野の有識者で構成する国土交通省成長戦略会議を設置し、以下の課題について検討を行うこととしたものです。

■検討課題

- ①海洋国家日本の復権
- ②観光立国の推進
- ③オープンスカイ
- ④建設・運輸産業の更なる国際化

※検討課題については、必要に応じて追加も有り得ます。

【国土交通省成長戦略のとりまとめ(H22. 5. 17)】

■目次

1. 海洋分野
2. 観光分野
3. 航空分野
4. 国際展開・官民連携分野
 1. 海外へ進出する日本企業への支援ツールと政府サイドの支援体制整備
 2. **インフラ整備や維持管理への民間資金・ノウハウの活用(PPP/PFI など)**
5. 住宅・都市分野
 - I **大都市イノベーション創出戦略**
 - II 地域ポテンシャル発現戦略
 - III 住宅・建築投資活性化・ストック再生戦略

【4. 国際展開・官民連携分野】

(平成22年5月17日国土交通省成長戦略会議)より抜粋

2. インフラ整備や維持管理への民間資金・ノウハウの活用 (PPP/PFI など)

～民間の資金とノウハウで社会資本の充実を～

課題に対応した政策案

政策2：PPP/PFIの重点分野とプロジェクトの実施

PPP/PFI については、空港、港湾、鉄道、道路、下水道を重点分野として、自治体・企業から事業提案を募集し、具体的なプロジェクトを形成、実施する。また、行政財産の商業利用についても、経済の活性化を図る観点から積極的に支援する。

(4) 老朽化したインフラへの対応等

① 道路空間のオープン化

・首都高等の高速道路の老朽化に対応するため、周辺の民間開発との協働が図れる場合に、既存道路の上下空間を民間開放（道路空間のオープン化）し、その収益還元を活用した、新たな官民連携による整備・管理を展開する。あわせて、一般道路も含め、立体道路や占用制度を緩和し、都市の道路空間を活用した新たなビジネスチャンスを創出する。

2. 国土交通省成長戦略に対する取組みについて

【4. 国際展開・官民連携分野】

(平成22年5月17日国土交通省成長戦略会議)より抜粋

国際展開・官民連携分野 規制改革検討リスト (成長戦略上の課題リスト)

分野	項目	制度の現状	成長戦略上の課題	関係法令	関係省庁
新たなPPP/PFI事業に適合した調達手続きの設定	投資持分の売却	既存のPFI事業において、初期投資家が持分を持ち続けることが求められている。	PPP/PFI事業の投資持分の第三者売却を認める前提での仕組みがないため、多様な投資家の参加が進まない。	会計法 地方自治法 ガイドライン	財務省 総務省 内閣府
コンセッション方式の導入	公物管理権の民間への部分開放	民間事業者による、施設の建設・維持管理、サービスや料金等の設定について自由度が不足している。	民間事業者の提案、ニーズに対応した個別の公物管理権に関する検討を進める必要がある。	PFI法 公物管理関連法	内閣府 国土交通省
港湾経営の民営化等	港湾経営の民営化	公共埠頭の一部分については、その運営に民間資金の活用が図られているが、公共埠頭全体の運営に民間の視点を十分に取り入れ、効率的な運営が図れる制度となっていない。	港湾の国際競争力の強化に向け、公設民営などによる民間の視点を取り込んだ港湾の効率的運営を実施する必要がある。	港湾法 等	国土交通省
老朽化したインフラへの対応等	道路空間のオープン化	立体道路制度の対象や道路占有制度に制約があることから、道路の上部空間や高架下等の民間開放が進んでいない。	既存道路の上下空間の民間開放による開発利益を活用した道路の整備・管理が進みにくい。	道路法 等	国土交通省
行政財産の商業利用	河川空間のオープン化	河川敷地占有許可基準により、占有主体、占有施設が規制されている。	民間事業者が河川敷にオープンカフェやキャンプ場を設置することができる区域が指定されており、賑わいや新たなビジネスチャンスの創出を図る場所が限定されている。	河川法	国土交通省
行政財産の商業利用	地下街の整備促進	官民が連携して地下街を整備する場合、地方公共団体に対する国の補助対象が、明確に周知されていない。	地下街整備を進めるため補助対象を明確化するとともに、事業主体である地方公共団体等に対し情報提供等の技術的支援を行う必要がある。	運用・実務上の問題	国土交通省

2. 国土交通省成長戦略に対する取組みについて

【4. 国際展開・官民連携分野】

(平成22年5月17日国土交通省成長戦略会議)より抜粋

国際展開・官民連携分野 成長戦略の工程表



【市街地再開発事業における公共空間の活用】**■ 立体道路制度の活用**

道路の区域を立体的に定め、道路施設として必要な空間以外の利用を自由にする^①ことで、道路上下に建築物の建設をできるようにする「立体道路制度」を活用して、建物と道路の一体的整備と敷地の有効活用を図ることが可能。

都市再開発法第109条の2（施設建築敷地内の道路の特例）

都市計画法第12条の4第1項第一号に掲げる地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域のうち同法第12条の11の規定により建築物その他の工作物の敷地として併せて利用すべき区域として定められている区域に限る。）内における第一種市街地再開発事業その他政令で定める第一種市街地再開発事業については、事業計画において、施設建築敷地の上の空間又は地下に道路を設置し、又は道路が存するように定めることができる。

事業計画に道路と建築物等を併せて利用すべき区域（重複利用区域）と、建築等が可能な上下の範囲（建築限界）を定める。

■ 課題

- 立体道路制度は、道路の新設又は改築の場合にしか適用できない。
- 河川や公園等その他の公共施設については、都市再開発法上に規定がなく、立体利用ができない。

【5. 住宅・都市分野】

（平成22年5月17日国土交通省成長戦略会議より抜粋）

**I 大都市イノベーション創出戦略
～国際都市間競争に打ち勝ち、世界のイノベーションセンターへ****世界都市東京をはじめとする大都市の国際競争力の強化**

課題に対応した政策案

早期の実現を目指すもの（平成23年度概算要求を含む。）

- ② 細分化された土地を集約・整形して一体的敷地として活用するため、国・公有地等の有効活用（例：細街路の再編）などによる大街区化を推進する（平成22年度早期）。

【5. 住宅・都市分野】

(平成22年5月17日国土交通省成長戦略会議)より抜粋

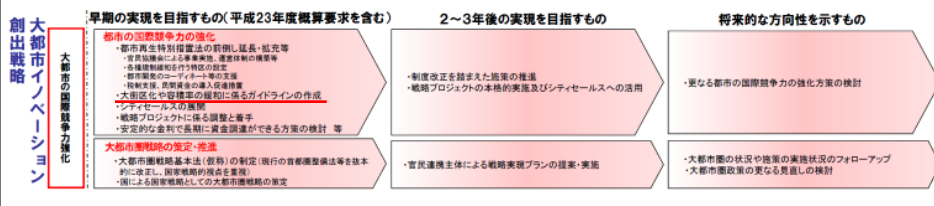
住宅・都市分野 規制改革検討リスト (成長戦略上の課題リスト)

分野	項目	制度の現状	成長戦略上の課題	関係法令	関係省庁
世界都市東京をはじめとする大都市の国際競争力強化	各種規制緩和等を行う国際競争拠点特区(仮称)の設定	現行の都市再生緊急整備地域は、容積率等の都市計画制限以外の規制緩和措置が存しない。また、テナント等に係る規制支援措置が存しない。	国際競争力強化の拠点となる地区においては、経済活動等に関する各種法律・制度の大胆な規制緩和が求められている。また、規制支援対象の拡大や支援内容の充実が経済団体から要望されている。	都市再生特別措置法等	都市再生本部、全庁
世界都市東京をはじめとする大都市の国際競争力強化	幅広い環境貢献措置を評価した容積率の緩和	容積率の特例制度は、主として当該敷地内における空地確保等市街地環境の向上に資する取組を評価して、地域内で一律的に定められている容積率をベースとして緩和している。	大都市重要拠点の整備の推進を図るため、民間の意欲を引き出す仕掛けとして、民間事業者による幅広い環境貢献の取組を評価して容積率を緩和するなどの柔軟な対応が求められている。	都市計画法等(運用・実務上の問題)	国土交通省
世界都市東京をはじめとする大都市の国際競争力強化	大街区化の推進	大都市において敷地・街区が細分化されており、有効利用が図られていない。	都市機能を強化するためには、細分化された敷地・街区を集約・整形して一体的敷地として活用する必要がある。	運用・実務上の問題	国土交通省
新たな担い手による自発的・戦略的な地域・まちづくりの促進	官民連携による戦略的な地域づくりを促す仕組みの構築(広域レベル)	地域計画の多くは行政が関係機関と調整して策定しており、①計画内容が総合的で対外的な魅力がない、②実行が各府省毎(縦割り)・行政界毎(横割り)、③実施主体の責任と権限が不明確等の問題により、思うように進んでいない。	広域的かつ府省横断的な取組に関する自発的な地域戦略を地域が自由に(縦割り・横割りを超えて)提案でき、提案の実行を後押しする規制緩和等の特例措置を付与する仕組みが必要である。	法律 条例	全府省庁 地方公共団体
新たな担い手による自発的・戦略的な地域・まちづくりの促進	「新しい公共」の考え方を踏まえた官民協働によるコミュニティレベルの地域づくりの促進	「新しい公共」の担い手については、①社会的認知が進まない、②経営資源(人、モノ、資金、情報)の調達で困難等の課題を抱えており、地域づくり活動を思うように進められない場合が多い。	「新しい公共」の担い手による地域づくりを活性化するには、「新しい公共」の考え方に即した地域づくり活動を提案したNPO等を地方公共団体が認定し、規制緩和や財政支援等を行う仕組みが必要である。	条例	地方公共団体

【5. 住宅・都市分野】

(平成22年5月17日国土交通省成長戦略会議)より抜粋

住宅・都市分野 成長戦略の工程表



【道路の占める割合の比較】

➤ エリア内の道路率はほぼ同程度であるが、個々の街区の規模には大きな違いが見られる

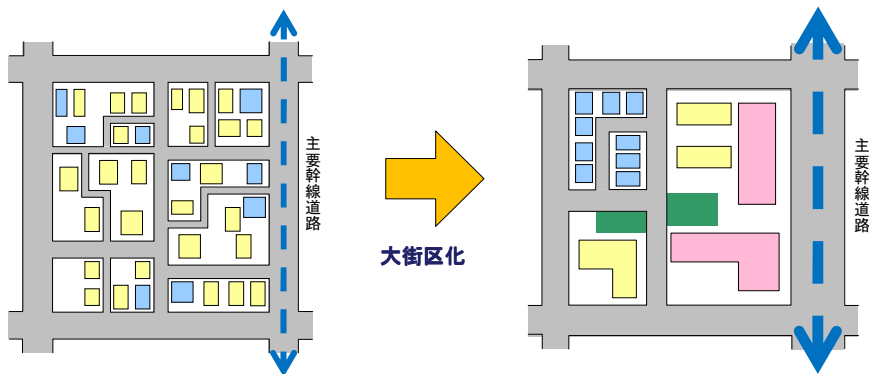
虎ノ門エリア(震災復興区画整理地区)
約35%



大丸有地区 約31%



【街路空間の再整備による大街区化のイメージ】



大街区化の効果

- ・ 基盤施設の整備により指定容積率の充足が可能になる
- ・ 地区計画等による指定容積率の嵩上げ

⇒ 土地のポテンシャルが上昇

2. 国土交通省成長戦略に対する取組みについて

【公共施設を統廃合し、同種の公共施設に再編し整備した事例】

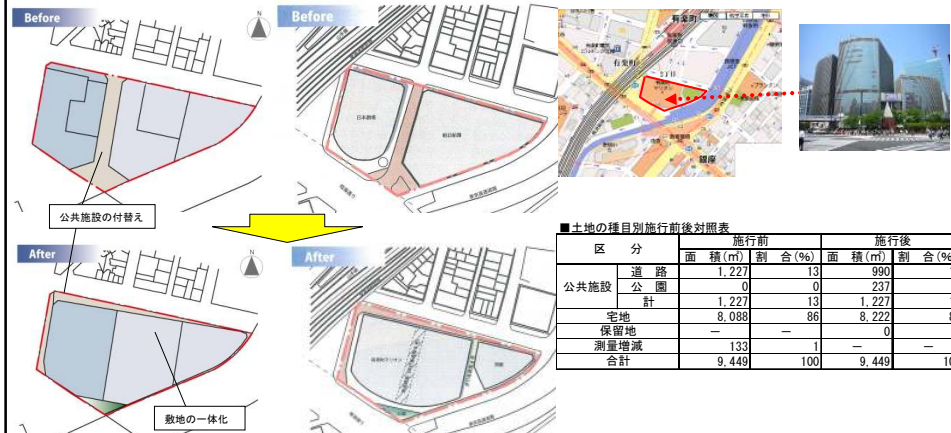
有楽町駅前土地区画整理事業の概要

- ✓ 施行面積：0.9ha
- ✓ 施行期間：昭和56～63年度
- ✓ 施行者：個人
- ✓ 事業費：約3.3億円、開発者負担で実施

本地区のまちづくりの特徴

- ✓ 公共施設の付け替え等を行い、分断されていた敷地を一体化し、土地の有効高度利用を図る
- ✓ 商業ビル(マリオン)の立地が実現

整備状況



3. 今後の市街地整備の方向性について

3. 今後の市街地整備の方向性について

【周辺市街地との調和(身の丈再開発例)】

- 周辺市街地と調和した再開発を実施した例(愛知県田原市)
- 地域の床需要に合わせて施設建築物の規模を抑え、事業リスクを低減



容積率の最高限度	400%(第Ⅰ街区) 200%(第Ⅱ街区)
容積率の最低限度	100%

【施設建築物の概要】

街区	第Ⅰ街区			第Ⅱ街区	合計
	複合棟	業務棟1	業務棟2	権利者棟	
延べ面積(m ²)	14,733	686	456	298	16,042
容積率(%)	168	116	148	100	162
階数	3/1	2/0	2/0	2/0	

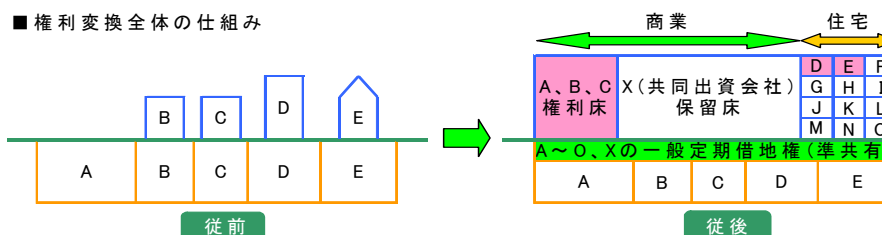
3. 今後の市街地整備の方向性について

【長期にわたる資金回収(定期借地権の活用例)】

- 定期借地権を活用して、事業コストの縮減を図った例(香川県高松市)
- 土地所有者とは別の意欲ある事業者が土地を利用
- 土地や地上権を取得しないことによる床価格の低減
- 一体的管理による合理的な運営



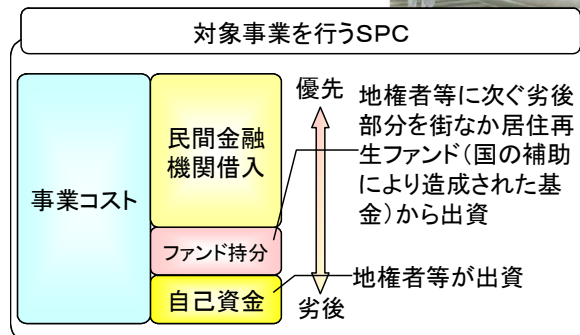
■ 権利変換全体の仕組み



3. 今後の市街地整備の方向性について

【多様な民間再開発手法(街なか居住再生ファンド等の活用例)】

- 街なか居住再生ファンド及び優良建築物等整備事業を活用して民間再開発を促進した例(群馬県前橋市)
- 対象事業を行うSPCに対し、街なか居住再生ファンドから出資
- 優良建築物等整備事業(支援制度)を活用



3. 今後の市街地整備の方向性について

【再開発ビル再生事例(リニューアル)】

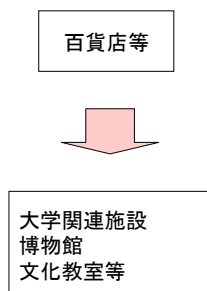
- 暮らし・にぎわい再生事業を活用し、空きビルとなっている再開発ビルを大規模リニューアル
- 旧来型の商業施設を、時代のニーズに合った新たな商業施設に転換



空きビルとなった再開発ビルの改修の例(岡山県倉敷市)

【再開発ビル再生事例(コンバージョン)】

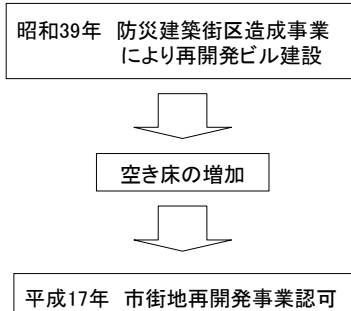
- 核テナントであった百貨店の撤退によって空きビルとなった再開発ビルを、暮らし・にぎわい再生事業を活用してコンバージョン
- 教育・商業等の多機能を有した複合施設として再生



百貨店の教育施設等への用途変更の例(和歌山県和歌山市)

【再開発ビル再生事例(再々開発)】

- 老朽化等により機能更新が必要となった再開発ビルを再々開発することにより、商業機能の強化や都市型住宅を整備
- あわせて、先導型再開発緊急促進事業を活用し、バリアフリーや省エネ等に配慮した施設を整備



再開発ビルを含めた再開発の例(広島県福山市)

【事業実施済み地区での事業施行(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(平成22年4月8日事務連絡)

- 市街地再開発事業
 - 市街地改造事業
 - 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ついて

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「**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

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、国土交通省の担当者あてご相談されたい

4. 再開発ビル等の再生に関する調査 について

【調査目的】

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
(平成21年度実施委託調査)

昭和44年に制定された都市再開発法に基づく市街地再開発事業は、これまで約700地区で行われており、都市部における密集市街地の解消、拠点の形成などに寄与してきた。

しかし、同法律の施行から約40年が経過し、これまでに竣工した再開発ビル等においては、その間の社会経済情勢の変化、中心市街地の衰退、建物躯体や設備等の老朽化などにより、経営や管理運営上の課題を有するビルが増えている。

このため、本調査では、再開発ビル等の現状把握を行い、再生のために必要と考えられる枠組みや、その具体化にあたっての課題等を整理し、再開発ビル等の再生方策についてとりまとめを行った。

※調査報告書より抜粋

【アンケート・ヒアリング調査】

- 市街地再開発事業、防災建築街区造成事業、市街地改造事業により整備された全国の再開発ビルを対象に、ビル管理者及びビルの所在する自治体にアンケート調査を実施。
- また、回答内容をもとに対象を絞り、電話・現地でのヒアリングを追加で実施。

●ビル管理者アンケート調査:931/1,822ビル(回答率:54.6%)

- ① 住宅のみ、または店舗床面積が小規模(3,000㎡未満かつ延べ床面積の半分以下)
- ② ①以外で、店舗床・ホテル床の大規模改装・建替えを実施・検討経験がある
- ③ ①以外で、店舗床・ホテル床の大規模改装・建替えを実施・検討経験がない

●自治体アンケート調査:292/294自治体(回答率:99.3%)

- ① 再開発ビルに対する自治体の考え
- ② 再開発ビルの概況

●ヒアリング調査:電話ヒアリング(21ビル)、現地ヒアリング(14ビル)

- (抽出視点)・権利者が多数(10人以上)
- ・オープンから長期間経過
 - ・共用部と専有部の区分変更
 - ・オープンフロア化、隔壁の変更・廃止
 - ・自治体が主導 など

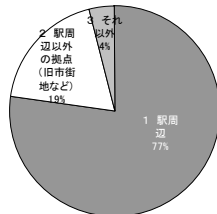
4. 再開発ビル等の再生に関する調査について

【再開発ビル等の状況(ストック)】

※ビル管理者・自治体アンケート結果より
※個々の設問毎に回答数は異なる

<再開発ビル等の立地>

▶「駅周辺」に立地しているビルが3/4以上を占める



<再開発ビル等のオープン時期>

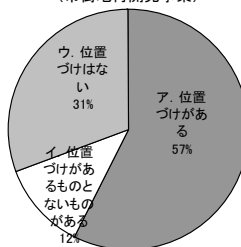
▶1990年代以降の比較的新しいビルは約6割
▶1960・70年代にオープンした築30年以上のビルも約2割

年代	合計	比率
1960年代	69	8%
1970年代	99	11%
1980年代	152	18%
1990年代	270	31%
2000年代	283	32%
合計	873	100%

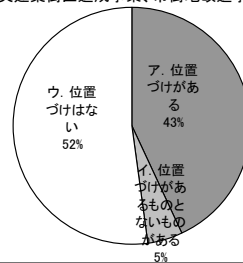
<再開発ビル等の計画的な位置づけ>

▶市街地再開発事業によって整備された約7割のビルが、何らかの計画的な位置づけがされている
▶一方、防災建築街区造成事業・市街地改造事業により整備されたビルについて、何らかの計画的な位置づけがあるものは半数に満たない

(市街地再開発事業)



(防災建築街区造成事業、市街地改造事業)



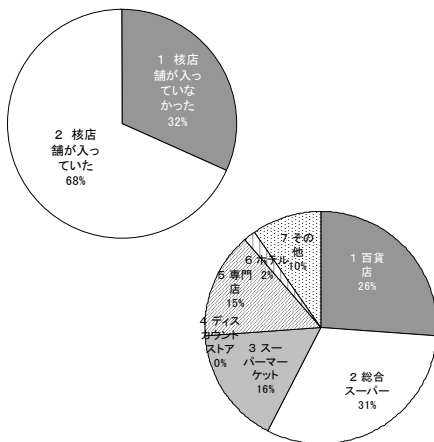
4. 再開発ビル等の再生に関する調査について

【再開発ビル等の状況(核店舗)】

※ビル管理者アンケート結果より
※個々の設問毎に回答数は異なる

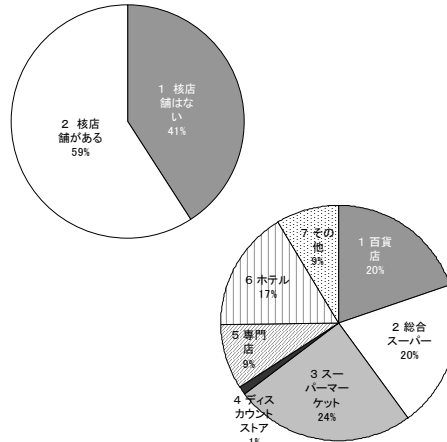
<オープン時>

▶核店舗があったビルは、約7割
▶業態別で見ると、最も多い業態が「総合スーパーマーケット」の31%、次いで「百貨店」の26%、「総合スーパー」の16%



<現在>

▶核店舗があるビルは、約6割
▶業態別で見ると、最も多い業態が「スーパーマーケット」の24%、次いで「総合スーパー」の20%、「百貨店」の20%



※「核店舗」: 売場面積1,000㎡以上で再開発ビル等の核となっている店舗又はホテル

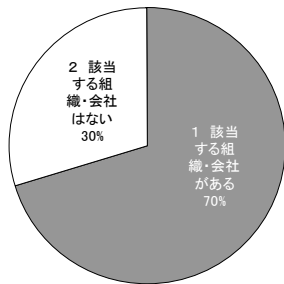
4. 再開発ビル等の再生に関する調査について

【再開発ビル等の状況(管理運営)】

※ビル管理者アンケート結果より
※個々の設問毎に回答数は異なる

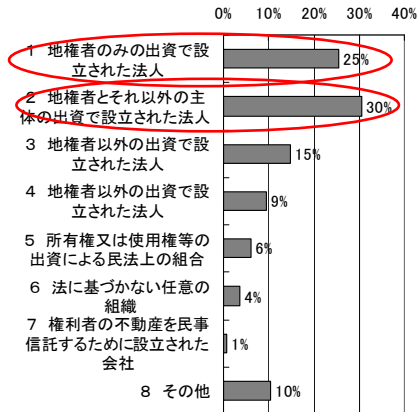
<管理運営組織・会社の有無>

管理運営組織・会社があるビルは70%



<管理運営組織・会社の組織形態>

管理運営組織・会社の組織形態としては「地権者とそれ以外の主体の出資で設立された法人」が30%で最も多く、次いで「地権者のみの出資で設立された法人」の25%であり、地権者が関わる組織が全体の55%を占める



※「管理運営組織・会社」:ビル全体や店舗床等のテナント管理、収支、将来計画等の検討を行う権利者組織等や会社。

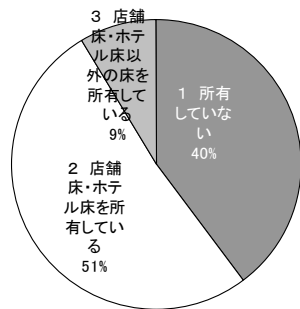
4. 再開発ビル等の再生に関する調査について

【再開発ビル等の状況(管理運営)】

※ビル管理者アンケート結果より
※個々の設問毎に回答数は異なる

<管理運営組合・会社の床の所有>

管理運営組織・会社自らが床を所有しているビルは6割あり、用途でみると店舗・ホテル床の所有が全体の半数を占める



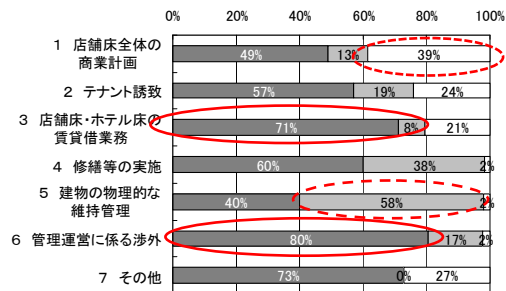
<実施主体別の管理運営業務>

管理運営組織・会社自らがやっている業務としては、「管理運営に係る渉外」(80%)や「店舗床・ホテル床の賃貸借業務」(71%)が多い

専門業者に委託しているものとしては、「建物の物理的な維持管理」(58%)が多い

「店舗床全体の商業計画」(39%)は実施していないビルが多い

管理運営組織・会社が自ら 専門業者に委託 実施していない



※「管理運営組織・会社」:ビル全体や店舗床等のテナント管理、収支、将来計画等の検討を行う権利者組織等や会社。

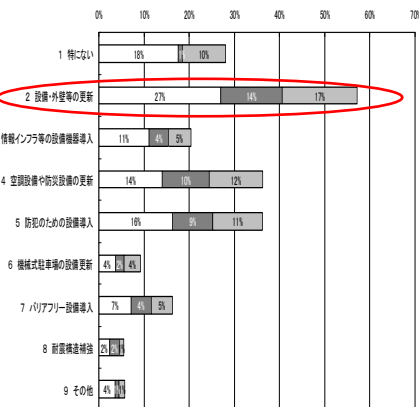
4. 再開発ビル等の再生に関する調査について

【再開発ビル等の状況(再生の取組)】

※ビル管理者アンケート結果より
※個々の設問毎に回答数は異なる

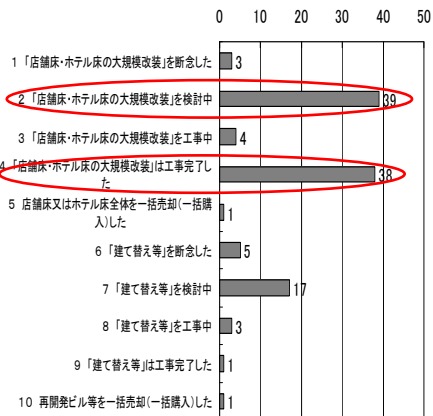
<修繕等の取組>

▶ビルの修繕等の取組状況としては、「設備・外壁等の更新」が約6割と最も多い



<大規模改装・建て替え等の取組>

▶「店舗床・ホテル床の大規模改装」を検討中や工事完了したビルが多い



4. 再開発ビル等の再生に関する調査について

【管理者アンケート結果概要】

(回答数: 931組織)

①再開発ビル等が抱えている問題

- ・回答のあったビルのうち約7割は「ビル全体や地域全体での売上の低下」を問題としており、次いで「郊外店の競合」「空き床の発生(核店舗以外)」が問題となっている。
- ・「建物の躯体・設備の老朽化」、「共用部維持管理コストの増大」を将来的問題とし不安を抱えているビルが多い。

②ビル再生(大規模改装、建て替え等)のきっかけ順位

- ・回答のあったビルのうち約2割が「核店舗の撤退後の対応」を1位とした。
- ・1~3位の回答数を合計すると「設備の陳腐化」「店舗全体での売り上げの低下」が約半数となっている。その他では「店舗の競争力のさらなる強化」「建物修繕費用の増加」等が多く挙げられた。

③ビル再生にあたっての問題点

- ・回答のあったビルのうち約半数は「関係権利者の合意形成」を問題として挙げていた。その他には修繕積立金等の「資金不足」が問題となっている。
- ※関係権利者の合意形成…権利者合意形成、テナント調整、事業推進役の存在等
- ※資金不足…修繕積立金不足、権利者資金不足、自治体からの支援資金不足等

④大規模共有床の変更(分割、改造、用途変更)にあたっての権利者合意方法

- ・「管理規約」や「契約・共有規定」、「組合定款」に則った解決策が多くとられており、買取による対応はなかった。

⑤法律に関して改善を望む点

- ・回答のあったビルのうち約2割は「建て替え決議要件の緩和」と答えている。その他に「高度利用地区の容積率最低限度の緩和」「市街地再開発事業の施行区域要件緩和」が挙げられた。

4. 再開発ビル等の再生に関する調査について

【自治体アンケート結果概要】

■自治体単位(回答数: 262自治体)

①事業後の問題の発生状況

- ・問題の有無を把握している自治体は約8割あり、このうち約8割は何らかの問題があると認識している。
- ・問題は、「集客・売上げの低下」が最も多く、「空き床の発生」「躯体や設備の老朽化・陳腐化」などが挙げられている。

②事業後のビルに対する支援のスタンス

- ・約3割の自治体が支援すべき(「地域またはビルが重要」等)、約2割の自治体が支援すべきでない(「事業後は民間ビルとして扱うべき」等)としているが、約3割は条件次第としている。

③実際の支援

- ・支援経験がある自治体が約45%で、経験のない自治体は約55%と、ほぼ半々である。

④大規模改装・建替え等の行政課題

- ・「既に行政課題となっている」自治体はともに1割未満であるが、「今後、課題となる可能性がある」とする自治体はそれぞれ4割・6割ある。

■ビル単位(回答数: 1, 196棟)

①自治体からの出資等の状況

- ・全ビルのうち約3割のビルで出資、約1割のビルで職員を出向、約4割のビルで床を買借または所有している。

②ビル毎の問題の発生状況

- ・問題があるビルは約4割あり、約5割のビルで「空き床の長期化」、次いで「老朽化・陳腐化」「収支悪化」「核店舗の撤退」などが発生している。古いビルほど、「老朽化・陳腐化」「核店舗の撤退」といった問題が顕在化している。

③大規模改装や建替え等への取組状況

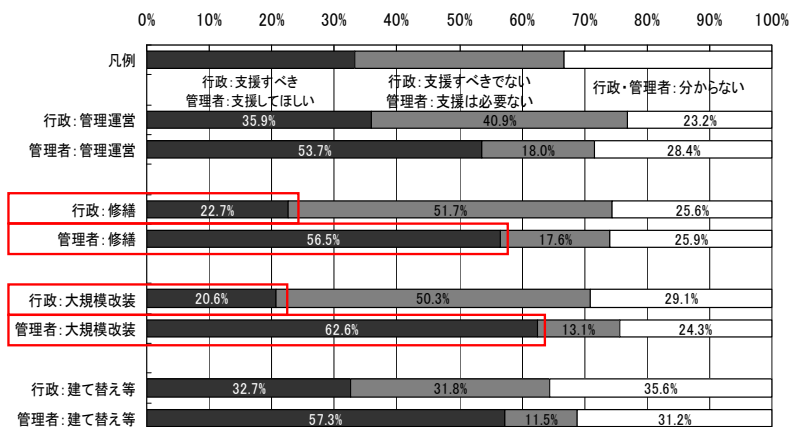
- ・取組の有無を把握しているのはそれぞれ全体の半数程度。

4. 再開発ビル等の再生に関する調査について

【管理者アンケートと自治体アンケートの比較】

①ビル管理者が望む自治体支援と自治体が考えている支援のスタンス

- ・全ての項目において、管理者側の期待の方が大きい。
- ・「修繕」と「大規模改装」について管理者側の期待が特に大きく、自治体約20%に対して管理者約60%とその差が顕著である。



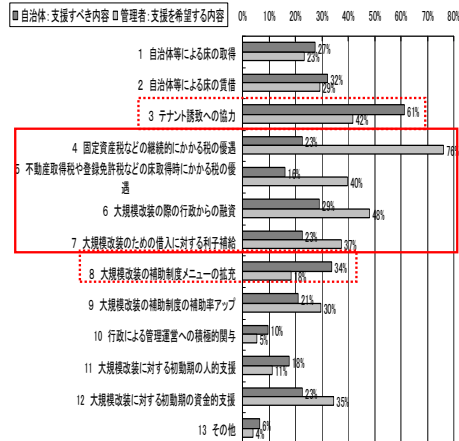
4. 再開発ビル等の再生に関する調査について

【管理者アンケートと自治体アンケートの比較】

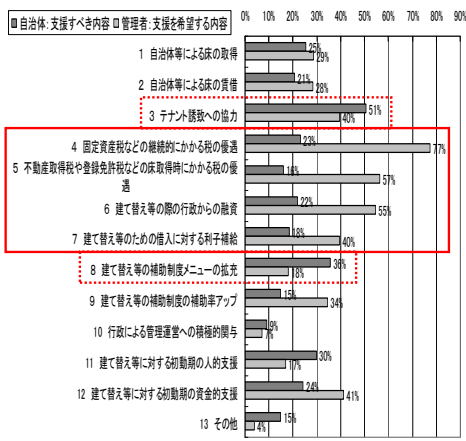
②ビル管理者が望む自治体支援内容と自治体が考えている支援内容の比較

- ・「固定資産税や不動産取得税等の税優遇」、「行政からの資金融資」等については管理者側の期待が大きい。
- ・「テナント誘致への協力」、「補助制度メニュー拡充」は自治体の支援すべきとの意向が上回っている。

<大規模改装>



<建て替え等>



4. 再開発ビル等の再生に関する調査について

【ヒアリング結果概要】

①取組内容や問題の発生状況

- ・ヒアリング対象の全てのビルで、核店舗もしくは個別のテナントの撤退により空き床が発生している。
- ・核店舗撤退は、賃貸借の契約の更新前後に多い。

②経営改善に関する取組

- ・経営に苦しむ管理運営会社・組合が見られた。(→賃料収入の不足、賃借料の逆ざやの発生、共益費の滞納等)
- ・経営改善を図るために、以下のような取組が見られた。
 - 管理運営に秀でる人材を外部から導入、プロパティマネジメントの導入、外注等の経費の削減 等

③修繕等に関する取組

- ・修繕積立金の未設定や設定額の低さから、修繕積立金が十分に準備されていないケースが散見された。
- ・修繕の今後の見通しを立て、権利者との合意形成のもとに修繕積立金の新規徴収・増額や、工事に着手するビルがあった。

④大規模改装に関する取組

- ・大規模改装は、核店舗の撤退や空き床の長期化を理由に検討している。
- ・権利者合意形成と資金の調達が悩みとなっている。
- ・床の再配置は、権利が当初から集約(共有床やサブリース)もしくは元々区分所有床に隔壁がない(オープンフロア)ケースで実施されている。今回調査では隔壁除去のケースは把握されなかった。

⑤建て替え等に関する取組

- ・建て替え等は、大規模改装を行っても再生が期待できないビルが最後の手段として検討していた。
- ・建て替え等においては、事業協力者の存在や資金調達と、都市再開発法の適用可否が鍵であった。

4. 再開発ビル等の再生に関する調査について

【再開発ビル等の自立的な再生のあり方】

1. ビル周辺のまちの状況への対応

- ・まち全体の人の流れや周辺の開発状況等を把握し、ビルの経営戦略や店舗構成等に反映する。
- ・ビル単独でなく、周辺の組織等と連携し、まち全体で賑わいを高める発想を持つ。
- ・これらの取組の効果について、常に検証する。

2. 商業マネジメントの改善

- ・客のニーズを定期的に把握し、ビル全体で戦略的に店舗の入れ替えやリニューアル等を行う。
- ・ビルの一体性、ブランド力などを構築する。
- ・空き床が発生した場合には、商業コンサルタント等に相談し、速やかに解消を図る。

3. 権利者とのコミュニケーション・合意形成

- ・権利者等と日常的なコミュニケーションに努める。
- ・ビル全体の現状や将来見通しについて、権利者等に積極的に情報提供を行い、情報共有や意識向上を図る。
- ・ビルが一丸となって取り組める体制をつくるために、権利関係の整理、意思決定のルールづくりなどを行う。

4. 共用部分の日常的な管理の見直し

- ・ビル全体のコスト意識を高め、日頃から合理化や経費削減に努める。
- ・外注しているものは、情報収集を行い、必要に応じて値下げ交渉や契約内容の見直しをする。
- ・共益費・管理費の未納には早い段階で対応し、長期化しないように努める。

5. 共用部分の修繕

- ・設備診断や耐震診断等を行い、長期的な観点(ライフサイクルコストの観点)から見直しを立てる。
- ・修繕の長期的な見通しや必要性について、権利者等に周知を行い理解を得るように努める。
- ・その見直しを基にした修繕積立金を徴収する。

6. 管理運営組織・会社の経営

- ・ビル経営に関する中長期的見直しを立てる。
- ・定期的に経営方針の見直しを行い、軌道修正を図る。
- ・賃料設定、人件費、借入金の金利等の見直しなど、具体的な取組を行う。
- ・人材育成や外部マネージャーの採用等により、経営方針の作成や経営判断を行える人材を確保する。

4. 再開発ビル等の再生に関する調査について

【支援制度による支援の方向性】

支援制度等		支援の方向性
融資制度・出資・債務保証		<ul style="list-style-type: none"> ・適切な再生計画を前提として、再開発ビルの特性を考慮したあり方の検討(権利者数の多さ、都市計画事業として整備された用途、管理運営組織の担保物件の少なさ等)
助成制度	商業活性化等の再生に関する事業制度	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再開発法の趣旨に沿って土地集約・市街地再生・整備された再開発ビル等について、商店街と同等の対象と判断できるかを検討 ・都市計画決定され都市の枢要な位置に立地する再開発ビル等と自治体との連携の向上や、必ずしも専門家集団を持たない再開発ビル等の特性に配慮した情報提供の必要性の検討
	暮らし・にぎわい再生事業	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地活性化基本計画以外の位置づけに基づく事業活用可能性の検討 ・公共公益施設以外の中心市街地活性化の役割を担う施設での国費率アップの検討
	優良建築物等整備事業(既存ストック再生型)	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅要件の緩和による住宅用途以外を主とする区分所有ビルでの活用可能性の検討
事業制度の情報入手や制度の併用		<ul style="list-style-type: none"> ・利用者側が目的に合った制度を容易に選択・活用できるような情報提供方法の検討

4. 再開発ビル等の再生に関する調査について

【制度拡充の方向性】

1. ビルの管理運営の合意形成を支援する仕組み

・管理規約や共有規定などを活用したルールの明確化と合意形成を支援する仕組みづくりの検討

2. ハードの廃止・変更を伴う再生を支援する仕組み

(1) 合意形成等の法的位置づけ

① 共用部分の廃止、構造変更にかかる合意形成の位置づけ

・共用部分の廃止、構造変更を実態に即した適切な合意割合に引き下げるための法的な位置づけの検討

② 共有床の分割・改造・用途変更にかかる合意形成の位置づけ

・共有床(専有部分)の分割・改造・用途変更の実態に即した適切な合意割合の法的な位置づけの検討

③ 増減改築にかかる合意形成の位置づけ

・増減改築に関する合意形成(決議)の担保のための法的な位置づけの検討

④ 売り渡し請求・買い取り請求権の位置づけ

・住宅を含まないビルでの建替え等の際の請求事項に関する法的な位置づけの検討

(2) 権利整理のための法制度等の活用

① 権利変換手法(都市再開発法、マン建法)の活用

・市街地再開発事業の再適用の考え方の整理
・住宅を含まない区分所有ビルでの建替え等への権利変換手法の適用の検討

② 床の再配置に伴う権利整理の手法の検討

・既存の区分所有ビルで床の再配置を行う際の権利整理の手法の検討

(3) 建替えや床の再配置にかかる税の優遇措置

① 建替えや床の再配置にかかる税の優遇措置

・建替えや床の再配置に伴う権利の移動に対する税の優遇措置の検討

3. 所有権の集約・一元化を促す仕組み

・権利者数の抑制や権利の拡散の防止・一元化を図る仕組みの検討

4. 再開発ビル等の再生に関する調査について

【今後事業化にあたってあらかじめ取っておくべき対応策】

1. PM機能の導入(管理組合との役割の整理)

・管理運営組織・会社や床賃貸借組織等の立ち上げによる共用部分の管理が主体である管理組合との役割の整理
・建物維持管理のハードと経営や権利者調整等のソフトを総合的に実施
・建物メンテナンスや、商業企画・テナントリーシングなどの各種専門家と連携
・常時コスト削減を意識した取組

2. 事業組み立て段階からの地域リーダー的人材の育成・導入

・事業地区内でのリーダー育成
・適任者がいない際の組織化検討や地域のリーダーの導入、将来マネージャー候補の人材の計画段階からの導入

3. 権利者の権利者意識・当事者意識の醸成と組織化

・権利者に対する計画段階からのライフサイクルコストを含めた周知や理解
・地権者の組織化等による主体的な管理運営への参加の仕組み導入

4. 将来の問題・課題に対応できる権利関係の設定、ハードづくり

・床の所有と利用の分離
・将来的な変化への対応が行いやすい施設床形態として整備

5. 床の資産管理や処分・継承をスムーズに行うための枠組みの導入

・株式分割規定等を設けた床所有会社の設立
・床買い取りニーズに応えるための購入資金をプールした管理組合法人の立ち上げ