

中心市街地の空きビル活用及びリニューアル事例調査

リーフレット

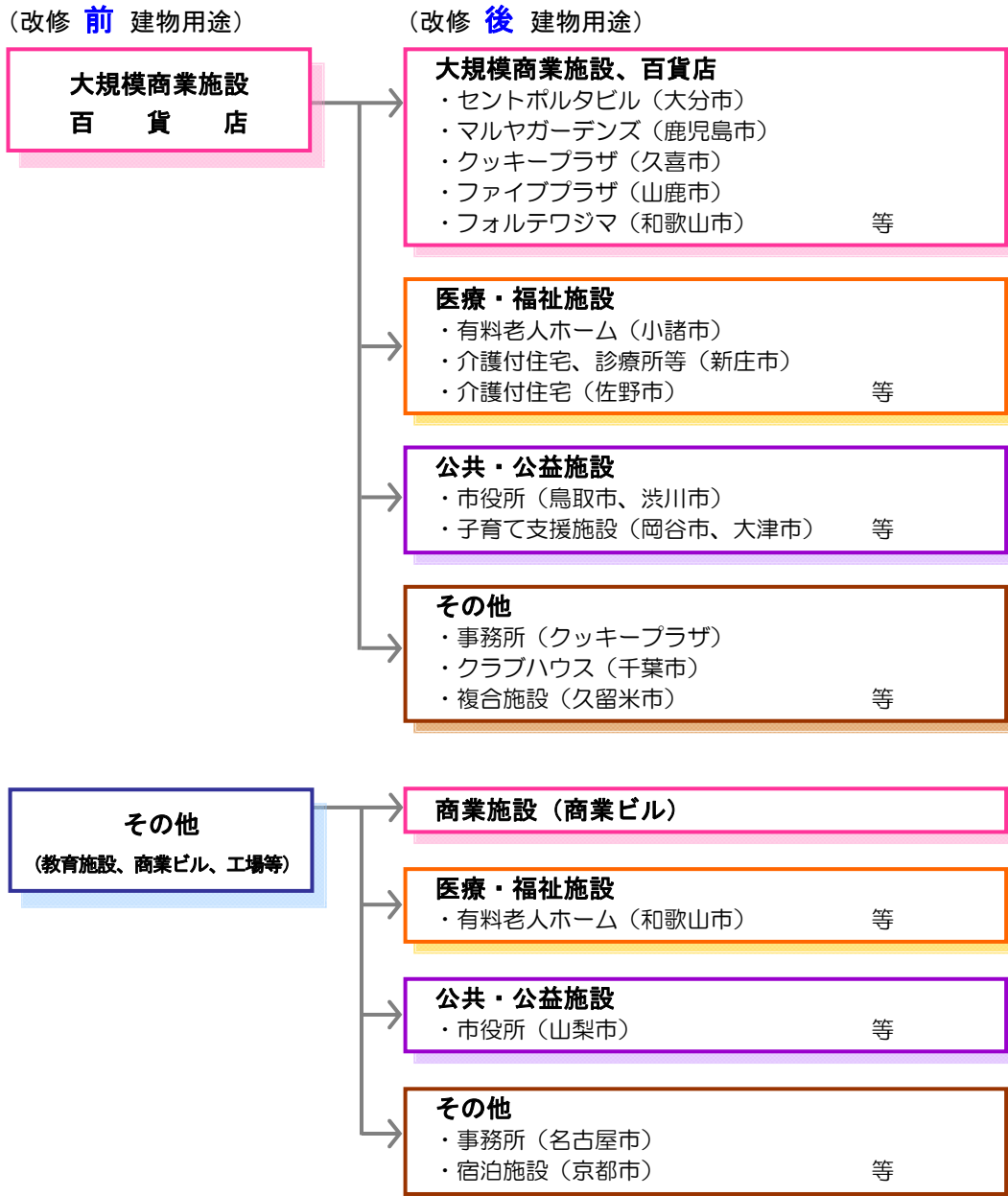
平成 24 年 3 月

国土交通省 都市局

調査の目的と概要

- ・ 中心市街地に立地する低未利用の既存建築物を再生し活用することは、築き上げてきた都市ストックの有効活用等、建物を新築するよりも中心市街地の活性化を図るうえで重要と考えられる。
- ・ 本調査では、空きビル活用及びリニューアルにより中心市街地の活性化を図った事例を約 140 事例収集・調査し、その中から代表的な事例を約 20 事例抽出し、その成功要因や課題を整理した。
- ・ このリーフレットでは、そのうち 4 事例を紹介する。

空きビルの活用及びリニューアルの傾向と代表的な成功事例



思い切った「減築」により経済合理性を確保

セントポルタビル (大分市/人口 約 48 万人)	改修前建物用途		改修後建物用途
	商業施設		商業施設
【改修前の建物概要】			
建物名称	大分サティ	建物階数	地上 8F、地下 1 階
竣工年	昭和 48 年	建物所有者	イオン九州
【リノベーション後の建物概要】			
建物名称	セントポルタビル	改修部分	地下 1～地上 2 階 (3 階以上は解体)
改修年	平成 22 年	建物所有者	(株)西原パーキング
建物用途	1 階：食品スーパー、2 階：歯医者、学習塾、託児所等、地下 1 階：駐輪場		

■リノベーションで工夫されている点や苦勞した点

○8階から2階への「減築」により経済合理性を確保

- セントポルタビルは、旧大分サティの土地建物を取得した株式会社西原パーキングが、8階建ての建物の3階～8階部分を撤去し、地下1階から2階までをリニューアルすることにより再生した商業ビル。
- 地元からの要望により食品スーパーをテナントとすることを前提に検討した事業計画は、耐震の基準を満たさない古いビル、収益力のあるテナントを見込めない土地条件、多額の費用が想定される全面解体など、数々の困難な条件が想定される中で減築という思い切った事業が行われた。
- これにより、①耐震上の安全性が確保された、②3階以上の商業施設に必要な避難階段が不要となりフロアの柔軟性を確保できた、③施設の規模が需要に見合うレベルとなった、④維持管理コストが施設の収益力に見合うレベルに下げられた、⑤2階屋上を駐車場として活用できて駐車場が利用しやすくなった、⑥結果として建築確認の手続きが不要と判断された、など数々のメリットが生まれ、再生事業の成功に結び付いた。



○地元企業による地域貢献に対する熱意も事業化への必要条件

- 株式会社西原パーキングは、当初は今回のプロジェクトに対して「駅前の立地条件に対して、食品スーパーという用途は収益力が低すぎてバランスせず、不動産事業としては成立しない」と評価したという。それでもこのプロジェクトに取り組んだのは、地域に密着した企業、そして社長個人としての地域貢献の一環ととらえたため。地元の商業事情に精通する経験とノウハウを生かし、スーパーを前提にしたときどうすれば成立するか、という観点から、考え出されたアイデアが減築という解答となった。その意味では、不動産事業の利益よりも地域貢献に対する熱意によって支えられた成功ともいえる。

○地域に人脈や信用を有する不動産会社の参画により可能となった再生

- 株式会社西原パーキングは、大分の駅周辺に複数の不動産を所有する不動産会社。現在同社の本社ビルのある場所で生まれ育ったという現社長は、大分市や地元金融機関、地元財界にも知人・友人が多い。このことは、事業の成功を共通目標として取組む大分市との協働体制づくりや、一階食品スーパーその他のテナントの誘致等を円滑に進めることにもつながっている。

○大分市も連携した公民の連携事業

- リニューアル自体は民間主体による事業であるが、地下1階は大分市の無料駐輪場として活用しており、公民の連携が見られる。大分市では、市民や商業者からの要望の強かった中心市街地や商店街での駐輪対策に効果があるものと考え、セントポルタビルの地下1階を工事負担金(約1億円)と、賃借料を支払って賃借、隣接地にある若草公園の駐輪場(457台)と一体的に機能する無料駐輪場として、運営している。

コミュニティを創造する百貨店に再生

マルヤガーデンズ (鹿児島市/人口 約 61 万人)		改修前建物用途 百貨店	改修後建物用途 商業施設 (テナント型)
【改修前の建物概要】			
建物名称	鹿児島三越	建物階数	地上 8 階、地下 1 階、屋上
竣工年	昭和 36 年	建物所有者	丸屋・三越
【リノベーション後の建物概要】			
建物名称	マルヤガーデンズ	改修部分	建物全体
改修年	平成 22 年	建物所有者	丸屋
建物用途	地下 1 階：生鮮食品・フードコート、1~6 階：衣料品、雑貨、書籍等 7 階：飲食店・映画館・屋上庭園、8 階：ブライダルゲストハウス、R 階：ビアガーデン (夏季) ※フリースペース (ガーデン)：地下 1 階、1 階、3 階、4 階、6 階、7 階		

■リノベーションで工夫されている点や苦労した点

○百貨店にこない人を呼び込むコミュニティスペースの設置

- ・コミュニティをつくることで、本来百貨店にこない人を呼び込むというアイデアのもと、「ガーデン」と呼ぶ、誰でも借りられるフリースペースを設置。
- ・地元の NPO 団体を中心に週末はほぼ予約で一杯の状態で、1ヶ月の平均稼働率は5割を超えている。買い物をするつもりがない人を、マルヤガーデンズに来てもらうきっかけづくりに成功。
- ・当初は、5階と8階を除く各階に「ガーデン」を設置していたが、実際に施設を運営してみると週末利用が多く、例えば、ファッションフロアでは、平日、何も利用されていない空間があることで、フロア全体の一体的な雰囲気が途切れてしまうといったマイナス面があることがわかった。今では、基本的なコンセプトは守りつつ、状況に応じて商業的な運用も行っている。



誰でも借りることができるフリースペースである「ガーデン」
利用方法等は、開業前に地元の NPO 団体とワークショップを開催して決定。利用料は非営利か営利かによって設定 (非営利・平日：500~3000円)

「ガーデン」の利用状況を示す緑のランプ

利用スケジュールや施設情報等をモニターで案内

○避難安全検証法を使った有効売場面積の拡張の実現

- ・2008年9月の三越の撤退表明後、なるべく早く時間をかけずに集客力のある施設として再生させるために、避難安全検証法を使うことで、建築確認の必要がない改修にとどめた。
- ・また、度重なる増築により必要以上に増えてしまった階段も、避難安全検証法を用いて整理し、商業的に使える面積の増床を実現した。増床した部分は、テナントスペースだけでなく、ゆとりやくつろぎを提供するスペースとしても活用している。



避難安全検証法により整理した階段スペースは、テナントスペースだけでなく、ゆとりやくつろぎを提供するスペースとしても活用



日本ではじめてのタイプのサービス付マンションに再生

悠楓園 (佐野市/人口 約 12 万人)	改修前建物用途	改修後建物用途	
	デパート	サービス対応型マンション	
【改修前の建物概要】			
建物名称	十字屋佐野店	建物階数	地下1階地上5階
竣工年	昭和56年	建物所有者	(株)こさの
【リノベーション後の建物概要】			
建物名称	ツインハートビル	改修部分	建物全体
改修年	平成11年	建物所有者	(有)えむ企画
建物用途	地下1階駐車場、1階：介護老人保健施設、事務所、2~4階：サービス対応型マンション 5階：介護老人保健施設、会議室		

■リノベーションで工夫されている点や苦労した点

○明確なビジョンにもとづいて、独自の施設形態を企画、開発

- 悠楓園の特徴は、介護サービス対応のマンションであると同時に、

入所制限や収入制限、年齢制限、同居制限といった入居条件がなく、幅広く多様な居住者に対応できる施設となっていること。

- 地元で福祉施設を開業、運営してきた医師の経験が活かされ、入所型福祉施設や有料老人ホームでは対応しきれない居住者のニーズに対応した施設を開発した。

	介護対応型 マンション 悠楓園	マンション	ケアハウ ス	有料老人 ホーム
バス、キッチン、トイレ付	○	○	△	△
入会金	なし	なし	△	あり
年齢制限	なし	なし	あり	あり
家族との同居	○	○	×	×
大浴場	○	×	△	△
食事提供	○	×	○	○
障害をもった場合の介護等	○	×	×	△
プライバシーの保護	○	○	△	○
バリアフリー、緊急通報装置	○	×	○	○

○外壁の後退、吹き抜けの設置と中廊下の有効な活用

- フロア面積の大きな商業施設を住居に転用する際、その奥行の深さが問題となるが、悠楓園では二点の工夫が見られる。まず、南側の外壁の後退や東西面の吹き抜けの設置により採光条件を改善している。また、中廊下をあえて幅広くとることによって障害をもった人にも移動しやすいスペースを確保し、空調の効いた快適な空間とすることによって、高齢者の健康に対しても配慮された、居住者のコミュニケーションスペースとして活用を図っている。

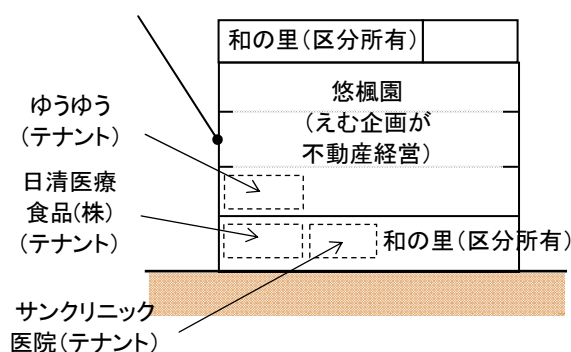


居住者が利用できる大浴場（2F）

○複数の事業がたくみに組み合わされた事業企画

- 悠楓園は、(有)えむ企画がビルを所有して賃貸マンションを経営すると同時に、介護老人保健施設「和の里」と、介護サービスを営む「ゆうゆう」、日清医療食品(株)、サンクリニック医院がテナントとして入居する。
- 複数のテナントが入居することにより、介護や給食など賃貸マンションに対する様々なサービスの提供が可能になるとともに、不動産事業の安定につながっている。

【所有】(有)えむ企画



所有者の希望を資産の明確な分離により解決

温泉プラザ山鹿 (山鹿市/人口 約5万5千人)	改修前建物用途	改修後建物用途	
	商業施設・公共施設・温泉施設・住宅	商業施設・温泉施設・住宅	
【改修前の建物概要】			
建物名称	プラザファイブ	建物階数	地上10階
竣工年	昭和50年	建物所有者	協同組合山鹿温泉商店街、山鹿市、温泉プラザ山鹿管理組合法人
【リノベーション後の建物概要】			
建物名称	温泉プラザ山鹿	改修部分	建物全体(一部解体)
改修年	平成21年	建物所有者	協同組合山鹿温泉商店街、山鹿市、温泉プラザ山鹿管理組合法人
建物用途	商業施設、温泉施設(「さくら湯」)、市営住宅		

■リノベーションで工夫されている点や苦労した点

○各所有者の希望を資産の明確な分離により解決

- 商業施設、公共施設、住宅の複合施設からなる温泉プラザは、1筆1棟の区分所有建物であり、山鹿市、核店舗のサンリブ、区分所有者による管理組合の3者が約1/3ずつ権利を保有していた。
- 平成14年に核店舗の撤退を受け、平成17年に行った耐震診断では過大な耐震補強工事が必要との結果がでたことから、再生に向けた検討の中では、山鹿市は、施設の老朽化や合併を踏まえて「さくら湯」を温泉プラザとは別棟で再建し、独自で維持管理等を行う意向を示す。また、管理組合に所属する区分所有者の中には、後継者がいないなどの理由により撤退を検討しているものもあり、過剰な商業床の解消が課題となっていた。そこで3者の資産の明確な分離を図りつつ、施設の再生を行う事業計画をとりまとめ、平成20年2月には権利者85名全員の合意による建替え決議が成立した。
- 核店舗の権利床及び、85名の権利者のうち撤退を決意した約50店舗分の権利床は、建替え組合が改修工事完了後に時価で買い取り、その後、時価及び改修負担金相当額で協同組合が買い取り、テナント誘致等の施設運営にあたっている。
- 時価での購入にあたっては、相当の抵抗があった。購入時点は坪単価約30万~40万円だったものが、現在の時価は約10万円程度である。一番高かった時には、バブル前に約120万円という時代もあり、その時に購入した方もいる。しかし、区分所有であるが故に、権利床を持ち続けると、所有している店を閉めていても共益費を負担しなければならないことなどを丁寧に、そして繰り返し説明することで、最終的には理解を得ることができた。
- また、18年にわたり管理組合の理事長を同じ方が務め、このビルをなんとか再生したいとの強い信念のもと区分所有者と協議を行うなどにより合意を得ることができた。



改修前と改修後のイメージ

○補助金を上手に活用して再生事業を推進

- 建替え組合が権利者から権利床を買い取った費用(約20億円)の原資は、暮らし・にぎわい再生事業補助金と、平成20年11月に山鹿市中心市街地活性化基本計画の認定を受け、当再生事業が基本計画に定められた特定民間中心市街地活性化事業に認定を受けたことから、戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金も活用している。
- 山鹿市が整備を進めている「さくら湯」も、暮らし・にぎわい再生事業補助金の対象となっており、市と連携を図り、戦略的に補助金を上手に活用して再生事業を推進している。



さくら湯完成予想図

事例からみた成功要因の分析・整理

視 点	項 目	内 容
適切な用途の設定	①立地特性に適した用途の選択	立地特性に適した用途は、全く新しい視点を含めて、時代の変化やその場所のニーズを踏まえた用途の設定を検討する考え方が重要である。
	②建物の特性を生かした意外な視点での活用	成功事例の中には、意外な視点で建物の特性を生かしている例もある。供給者側、開発側の固定化した観点を排除し、建物活用に柔軟な視点をもつことが大切である。
	③用途の組み合わせによる集客効果の発揮	商業施設と他用途を工夫して組み合わせることにより、商業施設に対する集客効果を高めることが期待できる場合がある。
事業の手法や進め方における工夫	①賃貸方法の工夫による需要の掘り起し	賃貸方法を工夫することにより、ユーザーのニーズに的確に対応したり、新たな需要の掘り起こしを行うことも有効である。
	②区分所有者や債権者の同意を得る地道な努力	プロジェクトを前に進めるためには、区分所有者や債権者の同意を得るための地道な努力が必要とされる。
	③管理の工夫によるコストの削減	建物管理の工夫によりコストを削減する努力も重要な要素となる。
建物改修やハード面での工夫	①用途の転換に際しての建物改修、建物利用の工夫	用途の転換に際して、建物改修や建物利用のちょっとした工夫を行うことにより、可能なかぎり改修の規模を抑え、コストを抑制する努力が必要である。
	②適切なダウンサイジング	再生にあたって建物の不要な部分を適切に撤去・解体することにより、建物の維持管理にかかるコストや固定資産税を軽減し、不動産経営におけるランニングコストの抑制を図ることも有効な手法である。
	③無駄なスペースや機能の整理	従前の用途のスペースや設備、機能を再生の段階で整理し、無駄を省くことによってコストの削減やスペースの有効活用を図ることも重要である。
	④空調などによるランニングコスト低減等の工夫	再生にあわせて空調設備に工夫を加えることにより、ビル経営の効率性を高めることができる場合も多い。
	⑤設備の老朽化を防ぐためのメンテナンス	建物の一部でも利用し続けると、設備の劣化を遅らせることができるため、再利用には大きなコスト負担を軽減できる可能性がある。
	⑥手続きの簡素化によるスケジュールの短縮化	改修の手法によって各種法規制の適用条件がゆるやかになれば、手続きにかかる事業スケジュールの短縮化にもつながり、事業者のキャッシュフロー上の負担も軽減される。
リニューアルプロジェクトの体制づくり	①推進力のある事業者の参画	プロジェクトの推進主体は地域に幅広い人脈を有すること、しっかりといった経営感覚を有することなどが重要となる。
	②プロジェクト・キーマンの先見性と信念、熱意	プロジェクトのキーマンの卓抜した先見性と信念、粘り強い熱意によって、当時の常識では困難と考えられた状況を打開してきたものもある。
	③地域の関係主体が連携できる体制づくり	民間事業者と自治体、地域経済界や金融機関など地域ぐるみで連携・協力できる体制づくりを行うことが重要である。

中心市街地の空きビル活用及びリニューアル事例調査

平成 24 年 3 月

発 行 国土交通省 都市局 まちづくり推進課
 連絡先 〒100-8918 東京都千代田区霞が関 2-1-3
 電 話 03-5253-8111(代表)
 F A X 03-5253-1589