

再開発ビルの大規模改装・建替

区分所有が障害

事業段階の計画づくりが必要

国土交通省は、これまでに整備された再開発ビルすべてに対し、現状や課題などを調査した結果をまとめた。設備の陳腐化や店舗の売り上げ低下が大規模改装や建て替えのきっかけとなっているもの、関係権利者の合意形成や資金不足が課題となっているビルも多く、区分所有という特性が建て替えなどを進める障害になっている状況が浮き彫りになった。報告書では、経営状況が悪化する前に日常的にチェックする体制の重要性を指摘し、事業化段階から管理運営時の取り組み計画を固めることも提案している。

国交省調査

報告書では、再開発ビルが売り上げの低下など経営悪化に陥らず、自立的に再生するためには権利者とのコミュニケーションや意志決定ルールづくりなど日常的な取り組み

の重要性を指摘。また全体の開発状況や顧客ニーズの把握、空き床発生時の商業コンサルタントへの相談が必要とした。管理運営組織・会社の経営力向上のため、人材育成や外部マネジャーを採用することも提案している。

再開発ビルの再生では、管理規約などのルール明確化や合意形成支援の仕組みが重要になることから、共用部分の廃止や構造変更のための合意割合の引き下げといった制度拡充の必要性を示した。再開発ビルの再生で市街地再開発事業を再適用するための考え

方の整理や住宅を含まない区分所有ビルでの権利変換手法の適用の検討も求めた。法的な関係から早期の実現は難しいものの、国交省は今後の課題として検討する考えだ。

報告書では、今後の再開発事業で、管理運営段階で売上低下などの問題に直面しないようにするため、事業化段階からプロパティマネジメント機能を導入したり、マネジャー候補を育成したりするよう提案している。建物が複雑化しないような設計や、株式分割規定を設けた床所有会社の設立も提示した。

調査は、1969年に制定された都市再開発法にもとづく市街地再開発事業755地区、同法の前身であった防災

大規模改装や建て替えの重要な問題点として挙げられたのは、権利者の合意形成が365者中265者で全体の7割

建築街区造成法にもとづく防災建築街区造成事業643街区、公共施設整備の市街地改造法による市街地改造事業15地区を対象に、ビルの管理運営組織・会社1822者に現状などをアンケートし、931者からの回答があった。

店舗床面積が3000平方メートル以上でビルの半分以上を占める再開発ビルに対し、大規模改装・建て替えを検討するきっかけを順位付けする質問では、195者中40者が核店舗撤退後の対応を1位に挙げた。設備の陳腐化や店舗全体での売上低下を1-3位に挙げる回答も半数を占めた。現段階で店舗床・ホテル床の大規模改装を検討中と回答したのは、133者中39者、建て替えの検討中は17者だった。

「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報告書」としてまとめた。管理運営について、回答者のうち半数以上が地域全体での売上低下やビルでの売上低

大規模改装や建て替えを検討する必要性を感じているが実際には検討していないと答えた管理者も50者あり、理由としては「区分所有者の関心が低く議論に出てこない」が

調査報告書としてまとめた。管理運営について、回答者のうち半数以上が地域全体での売上低下やビルでの売上低

大規模改装や建て替えを検討する必要性を感じているが実際には検討していないと答えた管理者も50者あり、理由としては「区分所有者の関心が低く議論に出てこない」が