

2013年(平成25年)9月3日(火曜日)

# 関西再開発は二極化

## 大阪、京都は減少顕著 兵庫、滋賀では増加に

関西2府4県エリアの再開発事業計画を本紙がまとめたところ、22プロジェクトが進んでいることがわかった(表参照)。東京都内の計画数59件(本紙2013年4月3日号1面参照)と比べると見劣り感はない。背景には再開発ビルの充足感に加え、開発リソースを首都圏や東北の復興に集中していること、そしてオーバーストア環境がある。大阪、京都で計画が減少している一方で、都心回帰の進む兵庫県や人口増加が著しい滋賀県では再開発事業が再び動き出しており、これらが他のエリアに波及することも期待される。



再々開発事業を計画している「シヨルノビル」

「関西の再開発は全国でも一型S-Cが開業した事例もあもいざ早へ行われ、過去にはあへのマーケットパークルの充足感が蔓延しておキョースモールなどの大り、外部環境も厳しいため、事業としての魅力が感じられない」とある。再開発担当者も「再開発は明かす。全22事業計画のうち、大阪は4件、京都は1件にとどまった。大阪、京都は減少顕著

大阪、京都エリアはほぼ事業が完了し、新しい再開発案件が浮上していないことが背景にある。和歌山県内においては事業そのものが少ない。関西も他エリア同様、商業施設と住宅を組み合わせた再開発ビルが長く主流だった。低層階には、大型S-CやS-Mが核店舗として導入されてきたが、今は再開発事業もオーバーストアの時代であるため、地権者の店舗を中心に設置する。

関西2府4県で計画されている主な市街地再開発事業

府・県	再開発地区	施設の規模および概要	主な用途※	完成予定(着工時期)
滋賀県	大津駅西地区	SRC造り29階建て延べ約2万2000㎡	商・オ・住・教	13年11月(11年10月)
	北中西・茶町地区	28階建て延べ約4万㎡強	商・住・教・福	18年度(16年度後半)
	長浜駅南地区	3階建て延べ9767㎡	商	14年秋(13年秋)
	(仮称)長浜駅北地区	未定	商(予定)	未定
京都府	祝園駅中地区	3棟で構成	商・住・医	未定
	香里園駅東地区	総延べ8万3469㎡	商・オ・住・医など	13年度(08年7月)
	茶屋町東地区	総延べ3万6675㎡	商・オ・住	13年度(08年12月)
	堀東駅南地区	地下2階地上24階建て約4万6000㎡	商・住	16年度(14年度)
大阪府	羽衣駅前地区	地下1階地上21階建て延べ1万6840㎡	商・住	15年度(13年度)
	生駒駅前北口第二地区	A街区=S・RC造り地下1階地上13階建て延べ2万3058㎡	商・住・医・公	14年4月(12年4月)
	生駒駅前北口第三地区	B街区=RC造り地下1階地上13階建て延べ4580㎡	住	未定
	生駒駅前北口第一地区	未定	未定	未定
兵庫県	鈴蘭台駅前地区	S造り7階建て延べ約2万3120㎡	商・公	17年3月(14年10月)
	新長田駅南地区	二葉5第2工区南=S造り7階建て延べ約6000㎡	医	14年6月(13年3月)
		若松3第4工区=RC造り14階建て延べ9751㎡	住	13年10月(12年4月)
		若松4第1工区=RC造り7階建て延べ3880㎡	住	14年3月(13年3月)
		大橋3第3工区=S造り4階建て延べ約1150㎡	才	13年8月(12年12月)
	ほか8区画	未定	未定	未定
	三田駅前Bブロック地区	住宅棟=RC造り14階建て延べ約1万9870㎡	商・住	15年3月(14年5月)
	三田駅前Cブロック地区	福祉棟=RC造り13階建て延べ約1万1730㎡	住・福	15年3月(14年5月)
	三田駅前Dブロック地区	未定	未定	未定
	明石駅前南地区	S・RC・SRC造り地下2階地上34階建て延べ約6万5500㎡	商・住・医・公	16年11月(14年4月)

※商=商業、オ=オフィス、住=住宅、医=病院および医療モール、教=教育施設、公=公益施設、福=福祉施設

その地権者も高齢化し、周辺で商業環境が厳しさを増していることも相ま

て、店舗としての競争力を失い、退店するケースもしばしば見られる。上層階に導入された住宅でも、その地域の住宅需要を見誤って、買い手がつかず、空き部屋になってしまふ事例がある。これら住宅保留床の処分を嫌い、参画に二の足を踏む住宅デベロッパーは少なくない。

再開発事業を支える自治体やゼネコンなど、裏方の体力も低下が目立つ。以前は市施行の第一種市街地再

開発事業もいくつか見られたが、最近各自自治体が財政難に苦しんでいるため、表の大半は、組合施行による第一種市街地再開発事業となる。加えて、図書館や多目的ホールなどの公益施設の導入にも消極的であり、むしろ、医療モールや福祉施設といった民間施設の導入を自治体が組合に働きかけている。

ゼネコンもかつては事業協力者や特定業務代行者として再開発事業に参画し、

プロジェクトを牽引していたが、東日本大震災を機に、開発要員を東日本地区にシフト。同じ再開発事業でも、関東の巨大プロジェクトや、東北の復興プロジェクトにリソースを集中させ、受注獲得を狙っている。これらの複雑な要因が絡まって、関西エリアの再開発力は弱ってしまった。

こうしたなかでも地城単位では新しい動きも見て取れる。それが兵庫県と滋賀県だ。滋賀県においては人口の増加が著しく、兵庫県は人口の都心回帰が進んでいることが背景にある。

5つの地区を擁する兵庫県では、三田駅前Bブロック地区がRC造り14階建て延べ約1万9870㎡の再開発ビルを建設し、店舗や住宅(約140戸)を導入。明石駅前南地区はS・RC・SRC造り地下2階地上34階建て延べ約6万5500㎡の再開発ビルを建設し、商業施設や住宅(約200戸)のほか、健診クリニックも配置する。鈴蘭台駅前地区でも大和リース(株)が事業協力者に名を連ねており、商業施設を単独(北区役所も移転)で整備する

予定だ。滋賀県の長浜駅南地区では、GMSの㈱平和堂が個人施行による第一種市街地再開発事業を計画している。既存の「長浜店」のスクラップ&ビルドを行い、3階建て延べ9767㎡の商業施設を建設する。近年、関西エリアの中心地、大阪駅前ではうめだ阪急やグランフロント大阪など大型商業施設が相次いで開業し、人が集まる拠点となった。今後はここを核に各エリアの街づくりが進むものと期待される。さらには景況感が改善しており、住宅需要の拡大を追い風に停滞するエリアでの開発にも期待が集まる。