

調査の概要

- 過去に実施された市街地再開発事業、防災建築街区造成事業、市街地改造事業の実態を把握するため、地方公共団体とビル管理者を対象に調査を実施。
- 回答率は、市街地再開発事業(地方公共団体:92%(857地区/936地区)、管理者:69%(783棟/1,131棟))、防災建築街区造成事業(地方公共団体:75%(254地区/340地区)、管理者:30%(111棟/372棟))、市街地改造事業(地方公共団体:59%(16地区/27地区)、管理者:50%(14棟/28棟))。

アンケートの集計結果(市街地再開発事業)

※1 事業完了公告後30年を経過した地区を老朽再開発地区、同地区内のビルを老朽再開発ビルという。

- 老朽再開発地区※1の約8割は、地方都市の駅前・中心部に立地。
 - 老朽再開発地区は、30年経過後も、住宅や事務所、駐車場など、当初の施設計画の役割をそのまま果たし続けている一方、商業施設の導入を図った地区の一部では、周辺環境の変化(郊外型店舗の進出、施設の老朽化等)により、他の用途や空き床となっている。
 - 老朽再開発ビルの総延べ面積に占める空き床の割合は7%。主用途が店舗である老朽再開発ビルの場合、同13%。
 - 老朽再開発地区に対する地方公共団体の対応方針は、1)基本的に再開発ビル側の自助努力に期待:約4割、2)自らの課題として解決策を検討:約4割。
 - 地方公共団体として老朽化再開発地区やその周辺市街地が抱える課題(人口減少、にぎわい・活力低下)に対して、再度の事業実施を検討している地区は4地区。【表1】
 - 再開発ビル管理者による老朽再開発ビルの再生に向けた取組みでは、6地区※2で建替えを検討。このほか、給排水設備・耐震改修・空調設備等の改修工事:31地区※3、床のリニューアル工事:23地区※3。【表2】
- ※2 6地区のうち地方公共団体の回答と共通する地区は2地区 ※3 改修工事・床のリニューアル工事は実施済み・実施中・検討中の合計値
- 地方公共団体及びビル管理者アンケートの集計結果から、再度の事業実施を検討している地区は現時点で8地区あり、このうち具体的な検討を行っている地区は2地区。

【表1】

調査対象地区 ※4	936地区	—
全回答地区	857地区	(100%)
老朽再開発地区	70地区	(8%)
再度の事業実施を検討している地区	4地区	(0.5%)

※4 工区を分けて事業完了公告を行っている地区は、工区毎に集計

【表2】

	実施済み	実施中	検討中
修繕・改修工事(給排水設備・耐震改修・空調設備等)	12地区 (16棟)	12地区 (13棟)	7地区 (9棟)
床のリニューアル工事(大フロア化・空き床の集約)	18地区 (20棟)	3地区 (3棟)	2地区 (2棟)
再度の再開発事業等の実施	—	—	6地区 (9棟)

アンケートの集計結果 (防災建築街区造成事業等)

※5 防災建築街区造成事業及び市街地改造事業による地区を「防災建築街区等地区」とし、上記2事業による開発ビルを「防災建築街区等ビル」という。

- 防災建築街区等地区※5の約5割は、地方都市の駅前・中心部に立地。
- 防災建築街区等地区は、完成後数十年経過し、施設の老朽化や周辺市街地のにぎわい・活力低下等により、商業施設や住宅、事務所の導入を図った地区の一部では、他の用途や空き床となっている。
- 防災建築街区等ビルの総延べ面積に占める空き床の割合は8%。
- 防災建築街区等地区に対する地方公共団体の対応方針は、1) 基本的に防災建築街区等ビル側の自助努力に期待: 約5割、2) 自らの課題として解決策を検討: 約3割。
- 地方公共団体として防災建築街区等地区やその周辺市街地が抱える課題(人口減少、にぎわい・活力低下)に対して、再度の事業実施を検討している地区は26地区。 【表3】
- 再開発ビル管理者による老朽再開発ビルの再生に向けた取組みでは、8地区※6で建替えを検討。このほか、耐震改修・空調設備等の改修工事: 32地区※7、床のリニューアル工事: 12地区※7。 【表4】

※6 8地区のうち地方公共団体の回答と共通する地区は6地区 ※7 改修工事・床のリニューアル工事は実施済み・実施中・検討中の合計値

- 地方公共団体及びビル管理者アンケートの集計結果から、再度の事業実施を検討している地区は現時点で28地区あり、このうち具体的な検討を行っている地区は9地区。

【表3】

調査対象地区	367地区	—
全回答地区	270地区	(100%)
再度の事業実施を検討している地区 ※8	26地区	(10%)

※8 具体的な事象手法(市街地再開発事業、任意の建替え事業等)は未定

【表4】

	実施済み	実施中	検討中
修繕・改修工事(耐震改修・空調設備等)	15地区 (15棟)	9地区 (11棟)	8地区 (10棟)
床のリニューアル工事(大フロア化・空き床の集約)	5地区 (8棟)	2地区 (2棟)	5地区 (6棟)
再度の事業実施を検討している地区	—	—	8地区 (11棟)

- 過去に市街地再開発事業等を実施した地区における再度の事業実施状況

市街地再開発事業⇒市街地再開発事業: 1地区

防災建築街区造成事業⇒市街地再開発事業: 4地区

市街地再開発事業⇒任意建替え: 5地区

防災建築街区造成事業・市街地改造事業⇒任意建替え: 11地区