

## - 4 経済・人口変動下における都市の開発・改善・経営に関する基礎的研究

### - 高齢社会におけるまちづくりの管理運営に関する研究 -

Study on development, improvement and management of city and community under economy and population changed

(研究期間 平成 14～16 年度)

住宅・都市研究グループ  
Dept. of Housing & Urban Planning

小俣元美  
Motoyoshi Omata

Synopsis- This research is aimed at studying the management of the community such as the redevelopment buildings where years pass and the downtowns and advanced cases. The aspect is a grasp of the management of the community corresponding to an aged society and a low growth society and an examination. In addition, the management of the town that combined with the residence, the property, and the nursing of the senior citizen is researched, and a new mechanism is examined.

#### 〔研究目的及び経過〕

近年のわが国の都市においては、経済・人口成長の驕りとともに都市再開発やニュータウン開発が停滞しつつあること、また、市民のライフスタイルや嗜好の変化に対応できずに中心市街地や郊外地の活力低下や高齢化が生ずるなど、諸々の都市問題が生じており従来とは異なる新たな都市構造の概念構築や新たなまちづくり手法が求められている。本研究においては、歳月の経過した再開発ビルや中心市街地・郊外開発地等におけるまちの管理運営と都市・居住環境との関係及び先進事例の把握・分析など、高齢・低成長社会対応型まちの管理運営をふまえた現状把握を行うとともに、高齢者の資産の活用や居住・介護と組み合わせたまちづくりやまちの管理運営への応用検討を行い、今後のまちの管理運営に関する新たなしくみを考えるための研究を行うことを目的としている。

なお、本研究は研究期間中に終了となったため、ここでは研究の一部である年月の経過した再開発地区及び中心市街地における空き床等の実態把握の部分を中心に記すこととする。

#### 〔研究内容〕

##### 1. 年月の経過した再開発地区に関する実態把握

都市再開発法が制定された時期前後の高度成長期において取り組まれ、現在は事業完了後年月を経過した再開発ビル、具体的には防災建築街区造成事業、市街地改造事業及びその後の初期の市街地再開発事業による再開発ビルを対象とし、施設・建物のリニューアル、及び不動産における錯綜した権利者間の調整という両面からみた現況と課題（物的課題及び管理運営上の課題）を把握し、こうした年月を経過した再開発ビルの再生方策を考察することを目的に研究を実施した。

研究の方法は自治体、再開発ビル管理者及び商業ビル経営者等に対するアンケート調査、ヒアリング調査及び

関連資料による文献調査によっている。

アンケート結果からは、再開発ビルの周辺は商業売り上げや歩行者通行量が低下している地区が多いとされ、地区周辺のポテンシャル低下等の要因が推測された。また、リニューアルや改修・増改築を経験しているものが比較的多く見受けられた一方、既に建て替えや除却されて空地になっている箇所も相当数存在していた。管理運営体制は自主管理を行っている所が比較的多く存在し、修繕積立金を徴収していないところもあった。また、古くから権利者法人等による法人経営を採る所もあった。

管理運営上の課題を抱えているというところは約 4 分の 1 の地区で見受けられたが、順調というところもあり明暗が分かれている。課題の具体的内容は、修繕やリニューアル、情報インフラ等の設備や駐車場など、ハード的なビル固有の施設・設備面での課題が比較的多い。一方、床賃料低下や空き床等の経営上の課題もその次に挙げられている。なお、権利関係の複雑さが迅速な対応の妨げになるという点を指摘するところもあり、再開発ビル特有の課題としてみることが出来る。

年月の経過した再開発ビルの実態・意識等の実態把握の結果としては、物的状況としての老朽化や陳腐化の課題を有している再開発ビルが存在し、すでに除却や建て替えが行われている再開発ビルも相当数存在している。さらに再開発、リニューアル等に対する公的支援の意向があること、ビルの管理運営の面からみても床経営、空き床、商業調整などの課題がある。実態として、再開発ビルにおける不動産としての床経営や商業経営における経営困難、権利者及び店舗営業者の高齢化や世代の交代、権利における相続の発生、商業共有床における権利と利用の錯綜等があり、将来の不安を抱えている地区が存在、年月の経過した再開発ビルについては、自治体、ビル管理者ともに何らかの対応や対策が必要という認識は有しているが、対応すべき内容によって自治体と

再開発ビル管理者との間に意識の温度差が見受けられる  
- という状況にあるとまとめることができる。

現在、防災建築街区造成事業などの年月の経過した再開発ビルは、地域の一等地にありながらもその時間の経過から老朽化が進み必ずしも見栄えも良いとは言えない所が多い。同時に店舗等を経営し、そこに居住する権利者等の高齢化も進んでいる。景気の低迷や地区周辺のポテンシャルの低下もある。これらを鑑みると、年月の経過した再開発ビルについては、中心市街地の再生という観点と合わせた再生策が必要な所も多い。改めて各地区におけるその公共性を含めて再度評価をするとともに、今後の再開発ビルの再生策の検討に際して、これまで蓄積されてきたまちづくりの歴史の継承を考慮した方策を考えることが重要であろう。

#### 1. 中心市街地における空き床等の実態把握

近年の商業等の経済環境変化より衰退が認められる地方中心市街地において、店舗や事務所などの商業業務系の空き床の状況について実態と動向を把握した。合わせて、各種の空き床指標を提案しつつ分析を行うことにより、まちの活力を測るための空き床指標の構築に資することを目的とした研究を実施した。

研究の方法は、地方都市における中心市街地の中でも商業中核都市でありながら、その商業環境等が近年急激に変化している栃木県宇都宮市を事例とした。まず、宇都宮市中心市街地の特徴を見たと、商業業務系空き床の背景と実態について分析し考察するとともに、空き床の各指標について課題等を含め考察した。調査方法は、市の既往空き床調査の読み込み・分析、住宅地図及び現地調査、市役所等関係者へのヒアリングによった。

宇都宮市は、地方都市における中心市街地空洞化の状況などからみて、商業的には全国で上位 2 番目のクラスに入り、繁栄、衰退の境界線上にあるとされ、業務機能は集積が続くと位置付けられている。しかし、地方都市複数事例の中心市街地との比較では、事業所従業者数（昼間人口）及び小売販売額において宇都宮市はその減少幅が他より著しい状況にある。特に、急増している郊外大型店舗とは裏腹に、中心市街地における百貨店等大型店の閉店が相次ぎ、かつて 5 店舗であった中心街の百貨店が 1 店舗まで激減した。宇都宮市中心市街地で空き床となった店舗面積はこの近年閉店した 3 つの百貨店分のみで約 6 万㎡に及び、大量の空き床を生み出した大きな原因となった。

実態把握の結果、宇都宮市中心市街地の商業業務ビルの空き床発生・存在等の状況として、中高層の商業業務ビルでは上階の方が空きとなる傾向がある、従前用途

は、保険・金融業などの事業所、理美容などのサービス業等が件数的には比較的多い（北関東や栃木県における拠点として宇都宮に事業所を構えていたものが退去（閉鎖や大宮等へ移転集約と推測）、空き床解消は概して下階から解消している傾向がある、通りの性格により空き床発生において傾向が異なること、などが得られた。

まとめとして、事例地区における空き床の実態に関しては、発生している空き床のうち、貸す意思のある市場性を有する空き床とは別に、市場に出ない空き床も相当数存在する。また、その出現割合には通りごとの地域差がある。宇都宮市のような地方の中核となる中心市街地の空き床は、小売り、飲食などの商業用途のみではなく、金融機関などの支店事務所的機能においても、空き床発生の要因として小さくない。大型店の閉店は膨大な面積量としての空き床を出現させ、まちの空き床ストックの極端な増大をもたらしている。

このほか、いくつかの空き床指標に関して検討と考察を行った。具体的には、市場性・非市場性の空き床状況の把握、空き床に関する件数と面積の関係性、上層階の空き床度、まちの空室率である。なお、まちの空室率については、一定の区域における空き床割合を通じた地区の状態（活力等）を示すものとして意義を有するものの、分母とすべき面積の把握及び確定については詳細な情報が必要である。また、住宅等を含む全ての用途における空室率把握へ展開されれば、地区における建築床の総合的な稼働状況を示すことが可能となり、それは有効な都市の活力診断指標となるものと考えられる。

空き床の個別内容については、その情報を得ることが容易でないことも多いものの、今後、各都市の中心市街地等における商業、業務床に関する空き床の総合的な実態の把握や、住宅の空き家情報などとの連携が展開されれば、それはまちの活力や衰退度を示す有効な「ものさし」として用いられることになるのではないかと期待される。

#### 2. その他（まちの管理運営 / 高齢社会のまちづくり）

まちの管理運営に関しては、ニュータウンや既成市街地を事例に既往情報や最新の検討状況を収集し、居住環境維持のためのマネジメント方策のあり方という観点から研究を進めた。また、高齢者の資産の活用、それらと居住・介護と組み合わせたまちづくりについては、斜面市街地等を事例に、その課題、整備と効果等について研究を進めていた。

本研究の一部については、日本都市計画学会及び日本不動産学会の研究論文（いずれも審査付）として掲載しているので詳細はこちらを参照されたい。