

## 空きビルの再生支援による中心市街地活性化



写真 再生した市街地再開発ビル

## 事業の各段階のポイント

## 計画策定時のポイント

## ～所有と利用の分離～

ビル建設後の25年を経た平成17年5月に核テナントであった三越が撤退し、その後12月から後継候補としての天満屋と交渉に入るも、平成18年10月に全館閉店となった。交渉においては、地権者78名の区分所有ビルの一括賃貸の条件（営業時間の統一、イメージの統一、店舗配置等）が前提となり、春か秋に限定された百貨店のオープン時期に制約を受けた。

そこで、区分所有者すべてと（財）倉敷市開発公社が天満屋との賃貸を前提に賃貸契約を結び、その後、開発公社が天満屋と一括賃貸契約を結ぶ方法とした。これによって、天満屋は自らの考えに基づいて区分所有者や市、その他のテナントと賃貸契約をすることとなった。（所有と利用の分離）

## 事業実施期間中のポイント

## ～今できているビルの改修費に対する補助の活用～

専有部分の改修工事費に民間事業者が補助をもらえることが最大のポイント、その他の箇所の工事費も節約して、早期の工事完成を図ることとした。

## 事業完了後のポイント

## ～空きビルになってから3年後にオープン～

三越撤退から約3年後の平成20年3月29日にオープンを迎えた。オープン当初は、県内の百貨店が前年比で苦戦しているなか、ここだけは売上を伸ばすことができた。

## 事業の反映に関するポイント

再開発ビルの再生に特効薬はなく、全国の元気な商店街同様、地道で持続的な活性化策が欠かせない。町ぐるみで中心市街地を活性化させて、この店を再生したのを無駄にしないようにしていきたい。

（注）事業の各段階のポイントは、各事業関係者より情報提供いただいた内容を取りまとめたものです。

## 事業の位置づけや背景

昭和55年に完成した市施行の市街地再開発事業のビルに核テナントとして三越が入居していたが、平成17年5月に撤退したことで再開発ビルの閉館に至った。

## 地区等の問題点・課題

本地区は、倉敷市の表玄関にあたり、都市機能の集積を図るために市街地再開発事業によって市民の賑わいの場を整えたが、空洞化の影響により核テナント（倉敷三越百貨店）が撤退し、空き床も増加した。本事業の活用により当該再開発ビルを改修し、当該地区の中核をなす商業施設として再生を図る必要があった。

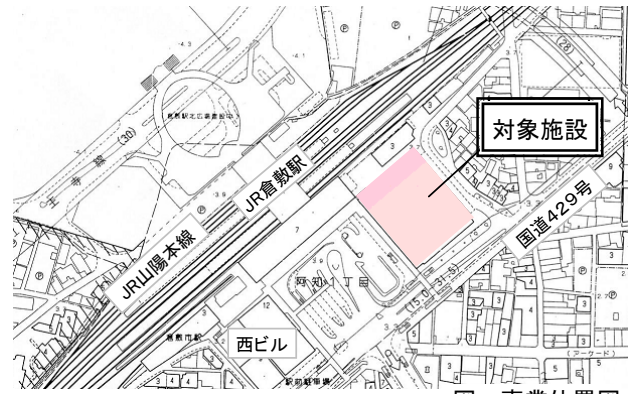


図 事業位置図

## 事業の目標・整備方針

賃貸契約の一括化を行うとともに、ビル改修費の補助により、早急な後継テナントの誘致を目指す。

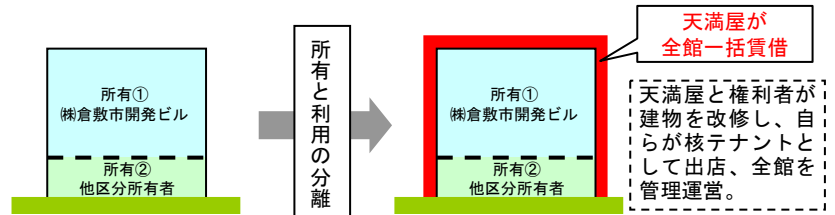


図 所有と利用の分離に係る事業のスキーム

表 所有および管理の状況

### 【整備前】

名称	床所有者	延床面積 (㎡)	管理運営主体	管理運営形態	土地所有者	従後権利設定
専門店街	区分所有者	4,345.00	倉敷開発ビル㈱	直営 (賃貸)	共有： 倉敷市開発ビル㈱ (49%) その他区分所有者 (51%)	建物：区分所有
歯科医院	区分所有者	146.54	倉敷開発ビル㈱	直営 (賃貸)		
公益施設	区分所有者	746.03	倉敷市	賃貸		
空き室	倉敷開発ビル㈱ 区分所有者	16,211.00	倉敷開発ビル㈱	賃貸		

### 【整備後】

名称	床所有者	延床面積 (㎡)	管理運営主体	管理運営形態	土地所有者	従後権利設定
天満屋百貨店	倉敷開発ビル㈱ 区分所有者	20,411.00	天満屋百貨店	直営	共有： 倉敷市開発ビル㈱ (49%) その他区分所有者 (51%)	建物：区分所有
飲食店街	区分所有者	1,134.00	天満屋百貨店	直営 (賃貸)		
歯科医院	区分所有者	84.04	天満屋百貨店	直営 (賃貸)		
公益施設	区分所有者	556.61	天満屋百貨店	直営 (賃貸)		

## 事業内容

くらしきシティプラザ東ビルにおいて、暮らし・にぎわい再生事業を活用し、再開発ビルを再生する。

### ■事業計画諸元

- 事業名：暮らし・にぎわい再生事業【倉敷駅前地区】
- 事業主体：倉敷市
- 位置：岡山県倉敷市阿知一丁目
- 総事業費：約33億円
- 事業概要：

- ・施行者：株式会社天満屋
- ・事業期間：平成19年10月～平成20年3月
- ・敷地面積：6,491㎡
- ・床面積：36,881㎡
- ・建築面積：5,310㎡
- ・建物階数：地上6階／地下1階
- ・主要用途：公益施設（社会福祉施設、医療施設）、商業施設

### ■事業経緯

昭和51年3月	倉敷駅前地区第一種市街地再開発事業計画決定
昭和55年11月	くらしきシティプラザ東西ビル完成 (三越倉敷店開店 (東ビル))
昭和16年9月	三越倉敷店の閉鎖について発表
平成16年11月	東ビル対策会議発足
平成17年5月	三越倉敷店閉店
平成18年10月	全館閉店
平成19年3月	暮らし・にぎわい再生事業計画同意
平成19年12月	建築工事着工
平成20年3月	建築工事竣工
平成20年3月	天満屋倉敷店オープン

## 事業効果

倉敷駅を降りて美観地区に向かおうとする人が最初に目の当たりにする空きビルとなった再開発ビルを、補助金の活用によって、権利者組合および核テナントが負うべき負担が減少でき、再生を果たすことにつながった。