

リノベーションまちづくりと規制緩和

2014年11月28日



AFTERNOON SOCIETY

清水 義次

“リノベーションまちづくり”とは

- リノベーションまちづくりとは、今あるものを活かし、新しい使い方をしてまちを変えること
- 民間主導でプロジェクトを興し、行政がこれを支援する形で行う“民間主導の公民連携”が基本
- 遊休化した不動産という空間資源と潜在的な地域資源を活用して、民間自立型プロジェクトを興して地域を活性化する
そして、都市・地域経営課題を複合的に解決する
- 補助金に出来る限り頼らない

民間主導・公民連携のリノベーションまちづくり

戦略的都市経営政策の策定

民間遊休資産活用

公共遊休資産活用

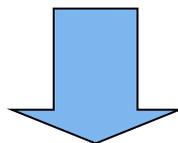


都市・地域経営課題を解決する

小さいリノベーションまちづくり事例

北九州市小倉魚町の中心市街地再生

- 2010年7月 小倉家守構想(都市政策)づくりから開始
- 2011年6月 リーディングプロジェクトオープン
- 民間自立型まちづくり会社が5つ誕生



- 現在までに16プロジェクトがオープン
- 300名超の従業者(大半が新規起業者)増加
- 魚町3丁目の歩行者通行量4年で4割増加

民間プロジェクトに補助金は一切付けていません！

Visionを具現化するリーディングプロジェクト

15年間空き店舗だった2階建ての建物をリノベーション
「メルカート三番街」 個性豊かな10店舗が 2011.6.1 オープン

Before



After

リノベスクール案件のプロジェクト化

「ポポラート三番街」 2012年4月1日オープン
北九州でものづくりをする人たち40人(現在70人余)が出店

Before



After

魚町銀天街に面する1階の大きな空き店舗 「ヴィッコロ三番街」として 2014年7月オープン

Before



After

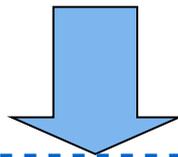


民間ビルの1Fにインナーストリートをつくり、家賃上昇

大きいリノベーションまちづくり

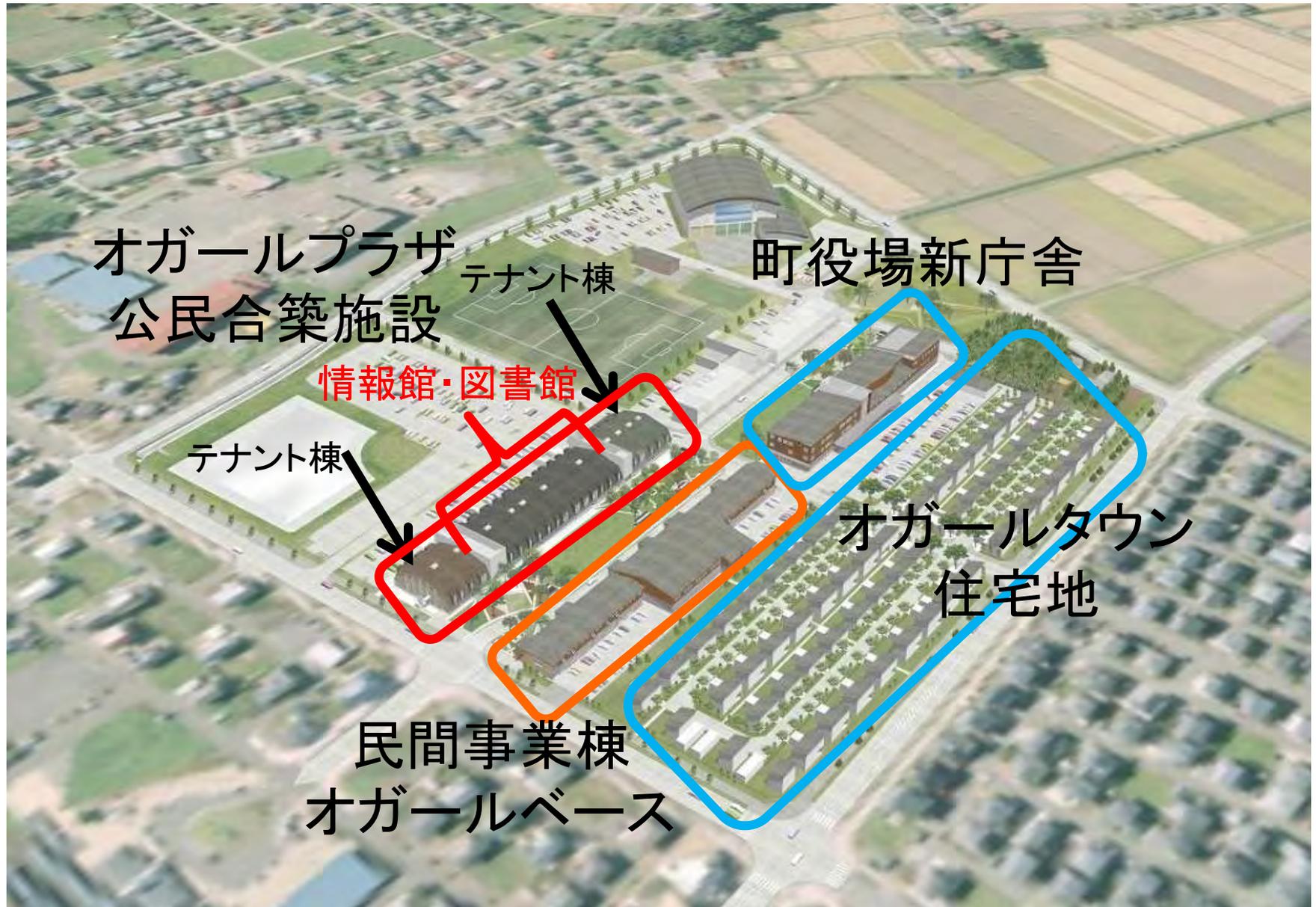
塩漬けの町有地(10.7ha)を民間主導の公民連携事業で再生し
岩手県紫波町の新しいまちの中心をつくるオガールプロジェクト

- 2007年4月 東洋大学と包括協定締結 **公民連携室設置** ☆
- 2009年3月 **「公民連携基本計画」策定** ☆
- 2009年4月 オガールプロジェクト着手
- 2009年6月 **オガール紫波株式会社(PPPエージェント)設立** ☆
- 2012年6月 オガールプラザ(図書館を含む公民合築施設)オープン
- 2013年10月 オガールタウン分譲開始
- 2014年7月 オガールベース(民間)オープン
- 2015年4月 町役場庁舎オープン予定



オガールプロジェクトからまちの産業を育て、人口を維持する
オガール地区への集客により、周辺の地価も上昇中
使われていなかった土地から、賃料、売却益、固定資産税が入る

オガールプロジェクト 全景



オガールプラザ（公民合築施設）

公共施設は民間が整備し紫波町が取得

2012年6月20日オープン



情報交流館・図書館（公）が半分、テナント棟（民）が半分の床面積

リノベーションまちづくりの 現場で起きていること

社会が変わり、都市中心部の遊休不動産が増大している。民間の不動産もあれば、公共の不動産もある。これらを活用するリノベーションまちづくりを行う際、多種多様な法律の壁が立ちふさがっている。

多くの課題は、コスト(経済合理性)の問題である。現在の法律の下でリノベーション投資を行う際、法律の壁がコスト高の要因となり、建物ストックの活用が十分に進んでいない。

まちなかが空きビル、空き店舗、空き家だらけになっている状態は、きわめて危険な状態である。

規制緩和することにより、リノベーションまちづくりが加速し、まちが再生する。安全性が増し、産業が生まれ、雇用が創出され、地域が活性化する。

建築基準法に関わる諸課題

建築基準法(新築基準法)は、建物を新築することを前提とした法律である。

人口減少社会になった日本国内では、建築物のストック活用時代に突入している。

市街地内に空きビル、空き店舗、空き家が大量に発生している現在、既築の建物を利用する法制度、あるいは法律の運用が必要である。

社会変化に対応した既築の建物の利活用に関する総合的な議論を短期集中して行い、早急に抜本的な規制緩和策を打ち出すべきである。

既存不適格建築物の利活用に関して 「既存不適格調書」の柔軟な運用を

- ・ 既存建物の適法性を証明することが、リノベーションプロジェクト実現の障壁になっている。
- ・ 現在、個人所有もしくは法人所有の建物不動産は、建設時の建築確認済証、および検査済証を完備している建物が非常に少ない。
- ・ このため、建物の用途変更をともなうリノベーション事業に関して特定行政庁との協議に非常に時間を要したり、既存不適格建築物であることの証明に時間、労力、コストがかかることが多々ある。こうした場合、用途変更できないと答える行政庁もある。
- ・ この点に関して、北九州市や和歌山市の建築行政では、既存不適格調書の運用が柔軟に行われている。これは一級建築士が現状の建物を、行政があらかじめ準備した書式のチェックシートにそってチェックし、建設時と現在の適法性を証明する方法で、用途変更に対するハードルを下げている。北九州市では既存不適格調書の運用によって既に1件、共同住宅から寄宿舍への用途変更実績があり、現在店舗から宿泊施設への用途変更案件の事業化をすすめている。
- ・ 既存不適格調書の弾力的運用の方法を全国の建築主事の集まる全国主事会議等で情報共有し、水平的に展開してほしい。

建物の用途変更

- 建物の用途が、時代の変化とともに大きく変化してきている。
- 既存建物床の用途変更を容易にできるように規制緩和してほしい。(オフィスから住居へ、ホテルの客室から住居へ等)
- 現状は、用途変更に関して建築確認申請を要さない規模は、 100m^2 以内となっている。これを大幅に緩和していただくのが良いと考える。
- 1000m^2 以下の建築物に関しては用途変更不要とか。
 3000m^2 以下は用途変更不要とか。
- あるいは、用途変更の届け出だけで良いとか。

コンテナ店舗等の仮設利用

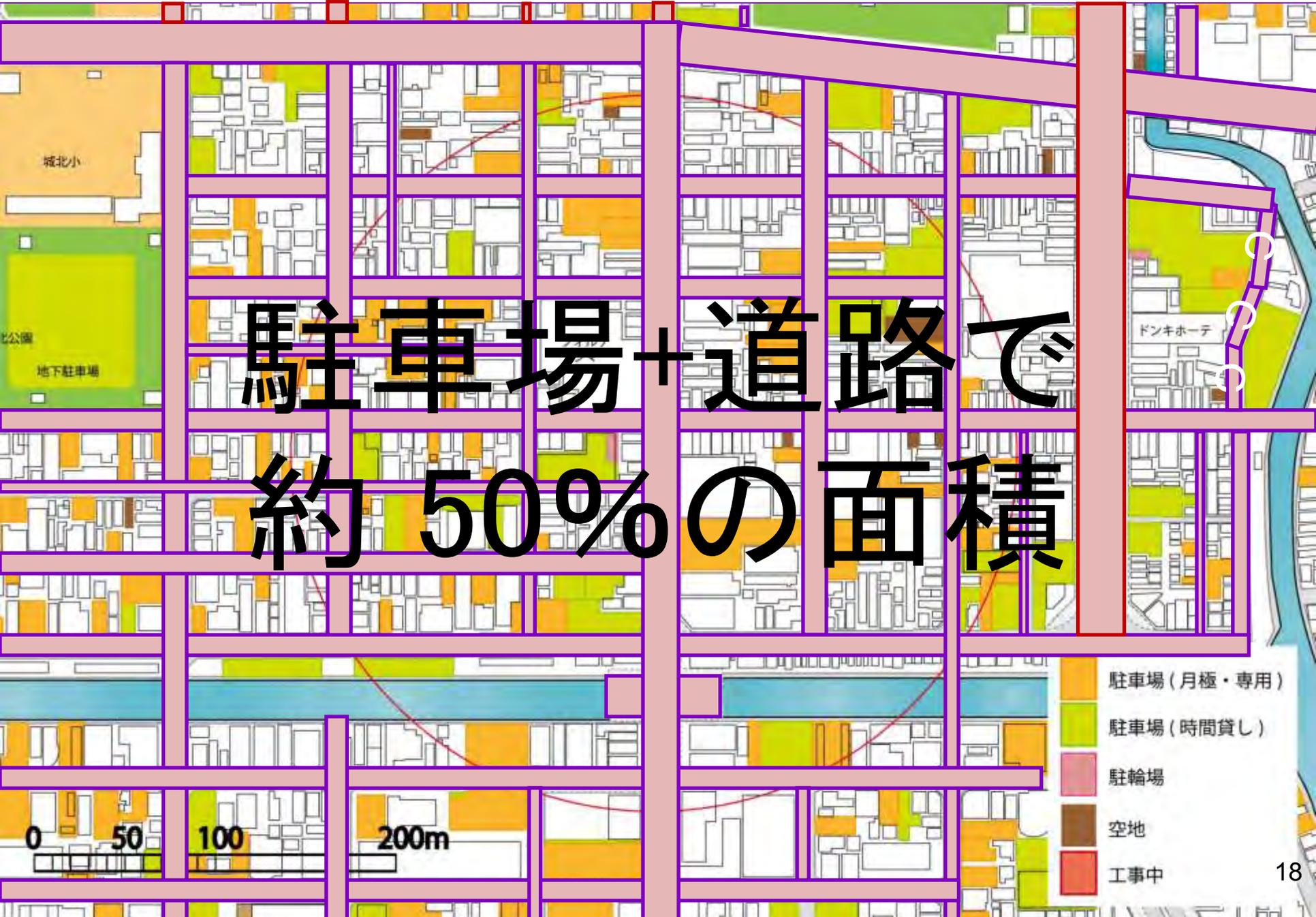
- 現在、市街地は空き地、駐車場が増加し続けている。これらの空き地や駐車場に移動可能なコンテナ等の仮設的な店舗を設置し暫定利用する時にも新築建物と同等の確認申請の手続きが必要となっている。
- 移動可能なコンテナ等の仮設的な店舗の確認申請を不要とする規制緩和が必要と考える。
- 確認申請が不要になるまでの間は、現在建築確認申請時に提出が求められている海洋コンテナの鋼材品質と溶接品質の保証(ミルシート)を緩和することを要望する。これによって、中古の海洋コンテナを活用でき、ローコスト仮設店舗の建設が可能となる。
佐賀市では中古の海洋コンテナが活用可能であった。北九州市では不可能だった。ミルシート提出を不要とする弾力的運用方法を全国の建築主事のおつまる全国主事会議等で情報共有し、水平的に展開してほしい。

建物に関する税制の改正

- ・ 建物の減価償却期間が終わる前に、建物の改築や改修の必要性が出てくることが多い。現実の状況に合わせて建築物の償却期間の短縮を図るべきと考える。
- ・ 特に、建物のリノベーション投資を行う際、減価償却期間の短縮を図るべきと考える。
- ・ 建築物の良好な環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、計画的な修繕工事を行うための長期修繕積み立て金が不可欠ですが、区分所有のマンションを除き、長期修繕積み立て金を確保している不動産はほとんどない。
- ・ 長期修繕積み立て金を非課税(損金計上できるように)にし、国富としての建物資産価値の維持・向上を図ってほしい。

まち中で大きな面積を占めている 道路の活用も大きな課題

- ・ 都市内で遊休化しているのは、建物だけではない。
- ・ 市街地内で大きな面積を占める道路、駐車場、空き地等のオープンスペースの活用が重要である。
- ・ 道路は、公共が保有する大きな不動産である。
- ・ 道路は、車のための道路として造られ続けた。しかし、時代の変化とともに車でアクセスしやすく、いったん車を駐車した後は、歩いて楽しめるまちをつくることが今求められている。
- ・ あるエリアで道路や駐車場、空き地を再編集して使いやすいまちを創り出す際、道路の二重管理（行政と警察、道路法と道路交通法）が障壁となっている。



駐車場+道路で
約50%の面積

0 50 100 200m

- 駐車場(月極・専用)
- 駐車場(時間貸し)
- 駐輪場
- 空地
- 工事中

道路の二重管理という課題

- ・ 特定のエリアで道路空間を再編集し、歩いて楽しめるエリアを創り出す際、一旦、道路交通法の適用を外す規制緩和を行うべきと考える。
- ・ 道路の二重管理は、交通事故を前提としてのものではないだろうか。
- ・ また、既存の道路の占有、道路封鎖、通行止めの許可を基礎自治体の首長に委ねるべきと考える。
- ・ 通行止めにして交通事故のリスクをゼロにしているのに警察の許可が要る理由が不明である。

現実社会と法律の齟齬

- 成長社会から縮退社会へ現実の社会が変わった、しかし法律や条例はほとんど変わっていない。
- 大きな変革期の今、法律が変化する社会に絶えずアジャストしていけるようにするにはどうしたらいいか。
- 規制緩和のヒアリングをして、規制緩和項目を集めて対応しているだけでは、際限がない取繕う行為をしているだけ。

規制緩和に関するニーズが 全国から集まる仕組みづくり

- 現実社会と法律の齟齬は、絶えず現場で起きている。それらが時々刻々と上がってくるようにできないだろうか。
- できない理由は、現場でセンサーが機能していないことにあるのではないか。
行政の現場は、現在の法律を順守させることのみ注力している。法律を変えたり、その運用を変えたりすることが必要な場合も、ただ、できませんと言うのみ。行政マンのマインドを変えることが必要と考える。
- そして、上がってきた情報を総合的に協議し、速やかに判断し、法律の改定や運用の仕方を決定することが重要である。
- これら一連の流れを実行するために、行政職員の意識を変える教育活動が必要なのではないかと考える。