

## 2 都心ビル再建に向けての提言

ビルの再建を促進していくためには、ビル再建にあたって事業者が直面している喫緊かつ具体的問題を解決するとともに、事業展開の場としての都心の魅力向上に中長期的に取り組んでいくことが必要である。

ここでは、ビル再建に関わる負担や制約など緊急に対応が求められる問題について、以下の提言を行う。

### 1) 固定資産税、地価税等の軽減・免除措置の延長

震災後一年半を経過した今日、事業者の都心ビル再建に向けての取り組みがやっと具体化しつつあるというのが実情である。現在、固定資産税、地価税等については軽減等の措置が実施されているが、ビル再建に要する期間の実態を踏まえると、これら土地、建物に係る税の軽減等の措置を少なくとも3年程度延長することが必要である。

#### 【背景・目的】

- ビルの再建を支援・促進するため、既に固定資産税、地価税等の軽減・免除措置が講じられているが、現時点では固定資産税は平成10年1月1日までに取得した代替資産に、地価税は平成9年までに限られている。
- 神戸都心地区においては、平成8年4月時点で解体された賃貸オフィスビルのうち再建予定があるのは半数にも満たない状況にある。事業者のビル再建に向けての取り組みが本格化するのはいずれであり、現在の軽減等の措置の適用期間はビル再建に要する期間の実態からは短すぎる。  
とりわけ、ビルの再建は、基本設計・実施設計を行い、テナントの見通しをつけて初めて着工が可能となるものであり、ビルの竣工・取得には一定期間を要することへの配慮が必要である。
- 事業者にとって、オフィス需要の見通しが不透明ななかで、ビル再建（新築）に伴い固定資産税等の評価額が上がりビル事業者の税負担が急増することは、ビル事業立ち上げ期における事業運営を困難にし、ビル再建に向けての大きなマイナス要因となる。
- また、地価税等土地に係る税については、単なる遊休地ではないこと、事業者の責に帰せない状況により当面の利用が困難なことに十分配慮する必要がある。
- 都心ビルの再建が本格化するまでの間、ビル再建に係る税の軽減等の措置を延長することなどにより、事業者のビル早期再建に向けてのマイナス要因を取り除くことが必要である。

#### 【内容】

- 固定資産税等の軽減措置の延長・拡充
- 不動産取得税、登録免許税、事業所税の免除措置の延長
- 地価税の免除措置の延長

## 2) 都市計画法、建築基準法等の規制の緩和・弾力的運用

都市計画法、建築基準法等の規制は、安全快適な都市環境を整備し、ビル利用者の生命・財産を守るために必要なルールであるが、古い歴史をもつ神戸の都心部のビルにおいては震災以前から既存不適格であるものもあり、都心ビル再建の意義を踏まえ、各種規制の緩和と弾力的な運用を行うことが必要である。

### [背景・目的]

- 都心部では地区計画などによるまちづくりが進められているが、敷地規模が小さいビルのオーナーにとっては、様々な規制により、効率の悪い建物となること、コストが割高になることなどのため、事業性に問題が生じ、ビル再建に踏みきれない場合がある。
- ビル再建にあたって共同化の取り組みが進められており、そのための助成制度もあるが、短期間にお互いの権利関係を調整し共同ビル化を図ることは現実的には非常に困難な面がある。
- 駐車場の付置義務は様々な面で大きな負担となっているが、特に、150坪、200坪程度の敷地のビルではレントابل比が低下するとともに、非常に利用しにくい計画となる場合があり、駐車場の設置がビル再建に向けての大きなマイナス要因となっている。（資料13）
- 駐輪場については、施設建物の性格によっては自転車利用が余りみられず必要性が低いと考えられる場合がある。また、特に、商業ビルにとっては駐輪場の設置は一階部分の店舗面積を確保する上での制約となるため、駐輪場の一律の付置義務は大規模商業ビルにとっては無視できないマイナス要因となっている。
- 既存不適格のビルのオーナーが、従前のビルと同じ規模のビルを再建したいと考えるのは当然であり、この問題をクリアする制度手法として総合設計制度、特定街区制度等の適用が指導されているが、厳密に適用しようとするれば実現が困難なケースがある。

### [内容]

- 地区計画の定められた都心部においては、駐車場・駐輪場の付置義務の緩和を行う。例えば付置義務の適用されるビルの規模要件や隔地駐車場（駐車場の敷地外設置）の距離要件を緩和することが必要である。
- 駐輪場は施設建物の性格に応じて必要な場合にのみ設置しうよう、その付置義務については、大幅な規制緩和を行うことが必要である。
- 容積率のボーナスは総合設計制度、特定街区制度等の適用によりなされるが、都心の活性化に貢献すると考えられる場合、地区計画が定められた地区においては地区計画の主旨に沿う範囲内で、できるだけ弾力的に運用することが求められる。

## 3) 地区施設の共同化による街区の効率的利用

個々のビルにおける附置義務駐車場の整備は、様々な面でビル再建の大きな負担となっていることから、周辺のビル事業者も一定の負担をしながら公共駐車場を整備し、それを附置義務駐車台数に算定できるような措置を講じることが必要である。

## [背景・目的]

- 都心地区におけるビル建設にあわせて行われる駐車場の整備は道路交通の円滑化 に重要な役割を果たしているが、一方では、個々のビルにおける附置義務駐車場の整備は、初期投資の増大、建設工期の長期化、さらには建設コストアップに伴う賃料上昇など、様々な面で大きな負担となっている。  
特に、小規模ビルにおいては、コスト面のみならず、グランドレベルでの利用の制約など施設計画でも大きなマイナス要因となっている。
- 附置義務駐車場の整備については、既に、敷地外設置等の運用の弾力化が図られているが、これをさらに進め、個々のビルごとに整備するのではなく共同化を図り、事業者のビル再建に伴う初期投資の軽減、建設工期の短縮等を図ることが有効である。

## [内容]

- 公共駐車場の整備については、様々な支援制度が設けられているが、基本的に利用者特定しない一般市民に広く利用される施設が前提であるため、一部を附置義務駐車場に供しうる駐車場の整備について、補助・助成、公共空間の利用などの点で公共駐車場と同様の支援を実施しうる制度手法を整備する必要がある。  
また、民間都市開発推進機構の制度等の公的支援制度を活用しうるよう、適用要件の柔軟な取り扱いが行われることが求められる。
- 駐車場附置義務の規定の運用の弾力化をさらに進め、周辺のビル事業者も一定の負担をしながら整備した公共駐車場の一部の利用権を周辺ビル事業者が取得し、それをもって附置義務駐車台数に算定するような仕組みをあわせて整備することが重要である。

## 4) 再建事業手法の充実

### (1) 既存の公的支援制度の適用拡充

ビル再建を支援する制度手法として、既存制度の適用要件の一部緩和や支援内容の拡充などが行われているが、優良建築物等整備事業など、もともと住宅整備を前提とした制度であることが多いため、ビルの再建には利用し難い面がある。これらの支援制度については、オフィスビルの再建に適用できるよう内容の改善・拡充を行う必要がある。

## [背景・目的]

- 優良建築物等整備事業制度は、本来、市街地環境の整備、市街地住宅の供給の促進のために設けられた制度である。このため助成対象の中心となる施設の共用部に対する補助の適用範囲がケースバイケースで、協議により決められるという不便が生じている。また、適用要件が地区面積1,000平方メートル以上であるため、中小ビルの再建には活用できな

い。

- 民間都市開発推進機構の融資条件は低利で、融資期間も長期であるため、資金としては望ましいものであるが、適用要件が施行区域面積1,000平方メートル以上であるため、中小ビルオーナーは活用できない。また、日本開発銀行等による低利長期融資についても、その適用要件により中小ビルの再建には活用できない。
- 民間事業者の能力の活用による特定施設の整備の促進に関する臨時措置法（以下、「民活法」という。）に基づく支援は主として第3セクターを対象としており、純粋民間事業者への支援は拡充されてきているが、第3セクターにおける場合と同様の支援を受けることはできない。

## [内容]

- 優良建築物等整備事業制度をオフィスに適用する場合は、調査設計費の他、防災に資する設備、高度情報化設備、駐車場施設、公共の利用に供する施設など、オフィスビル再建に貢献する適用要件を具体的に定める必要がある。  
また、地区計画という枠組みの下で行われるビルの共同化等については、中小ビルの再建に適用できるよう規模要件を緩和する必要がある。
- 地区計画の範囲内のビルにおいては、民間都市開発推進機構、日本開発銀行等の低利長期融資の適用要件を中小ビルの再建に適用できるよう施行区域面積500平方メートル、延床面積2,000平方メートル以上と、大幅に緩和する必要がある。
- 民活法に基づく支援については、被災地では地元自治体の財政状況が逼迫しているなかで、特に民間の活力を生かした早期復興が求められている状況から純民間施設（純粋民間事業者による施設）においても第3セクター並みに利用可能なものとしていくことが必要である。

## (2) 共同化を推進するための新しい再建事業手法の整備

建物の効率化、良好な景観形成、公的支援の適用等のため、建物の共同化が望まれるが、権利関係が錯綜しているため共同化が思うように進まないのが実情である。共同化を推進するために、小規模な街区単位で、共同化を希望する権利者の宅地が集約できる新しい事業手法の整備が求められる。

## [背景・目的]

- 共同化を進めるためには宅地が一筆に集約される必要がある。例えば、震災で被害を受けたA、B、Cの宅地があり、A、Bは共同化を望むがCは共同化を望まない場合、A・B宅地とC宅地との間で宅地の交換分合ができれば、希望者だけの宅地の集約化が図れ、共同化が進められる。（資料14）

しかしながら、これらの業務を行うには、専門的な知識が必要になること、資金的な助成、税の減免など、地権者の共同化への事業意欲を刺激するインセンティブが必要であり、これらを盛り込んだ新たな事業制度が必要となる。

- 土地区画整理事業は、耕地整理に始まり、戦前より広く国内で利用されている面的整備手法である。法的に担保され、資金的な助成のある事業制度であり、今回の震災復興におい

ても重要な整備手法として活用されている。しかしながら、規模的な適用要件を満たさなければならないことと、都市計画事業であるため手続きが複雑であること、そのために所定の期間が必要となることなどから、簡単にどこでも活用できるわけではない。

- 共同化を希望する権利者の宅地を集約化するための活用しやすい制度として、公的な支援が受けられる「ミニ土地区画整理事業」とでもいうような制度が必要である。

## [内容]

- 都市計画事業のような複雑な手続を必要とせず、コンサル派遣や移転費、測量・設計・登記手続などへの公的助成がつく、実質的な再建事業手法の整備が必要である。ただし、土地区画整理事業的な手法といっても、街区単位の小規模な事業であるため、地区面積の3%に当たる規模の公園設置等については、例えば公開空地で代替できるような弾力的な運用が必要である。
- 通常、任意の宅地の交換分合については税制上の免除規定がなく、共同化のために宅地を集約化するだけで課税されるという問題がある。新たな事業制度では、土地区画整理事業における場合に準じた税制上の優遇措置が受けられるようにする必要がある。

## 5) 都心ビルの性能向上のための支援

都心ビルの魅力と競争力を高めるために、ビル再建にあたっては、インテリジェント化、耐震・防災機能の強化等を積極的に進めるとともに、そのために要するコストについては、中小ビルが利用可能なかたちで一定の公的助成を行うことが求められる。

### [背景・目的]

- 震災によって倒壊したビルは古くからの建物で性能の低いものが多かったが、その再建にあたっては、インテリジェント化や耐震・防災機能の強化等により魅力の向上を図り、ビルの競争力を高めることが必要である。
- 個々のビルのインテリジェント化、耐震・防災機能の強化は、都心全体の情報通信機能の強化及び防災機能の強化のためにも不可欠である。
- このようなビルの性能向上はビルの建設コストを押し上げ、特に、中小規模のビルにおいては期待する賃料との関わりから事業者にとっては大きな負担となり、適切な支援なしにはその実現は困難である。適切な支援の実施により、都心ビルの性能向上による建設コストの増大、それに伴うオフィス賃料の上昇が抑えられ、都心ビルの魅力と競争力が向上する。

### [内容]

- 都心ビルの再建にあたっては、インテリジェント化や耐震性能、自家発電、貯水槽の能力の向上などの耐震・防災機能の強化といったビルの性能向上を積極的に図り付加価値を高める。
- インテリジェント化、耐震・防災機能の強化等に対応するコストについては、都心全体の情報通信機能の強化及び防災機能の強化という街づくりの観点から、一定の公的助成を行