

再開発ビルのリニューアル事例

サンビオラー番館〔兵庫県宝塚市〕



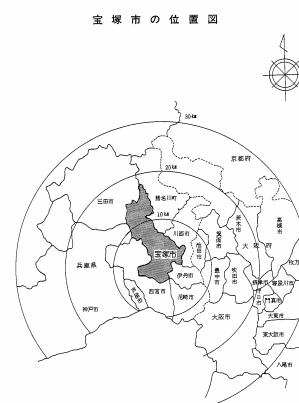
平成11年12月



UD consultants

株式会社ユーデーコンサルタンツ

再開発ビルのリニューアル事例 ----- サンピオラー番館〔兵庫県宝塚市〕



サンピオラ竣工当時の写真(1976 年) 手前左より三番館・二番館・一番館、左奥は五番館

出所：日本の都市再開発（社）全国市街地再開発協会編

(1) サンピオラの誕生

阪急今津線・宝塚南口駅前は、かつて自然発生的な商店が建ち並び、道路整備も建築施設の近代化も立ち遅れ、住宅地開発による後背地の人口の増加だけが特に進んでいる状態であった。その結果、交通安全、防災、環境上など諸種の問題があるのみでなく、商業施設の充実が図られていないことによる購買力の域外流出の傾向が大きくなっており、駅前商店街は地域中心としての役割を果たしていなかった。

そこで宝塚市は昭和40年「宝塚市建設基本計画」を策定し、道路の整備、駅施設の改良、広場の建設、商店街の改造等を総合的に処理するため、都市改造審議会を設置した。地元でも同時期に商店街の近代化の動きがあり、市街地再開発事業への機運が高まった。昭和45年4月に市街地再開発の都市計画決定がなされ、翌年1月に全国初の事業認可を受けた。幾多の困難を経て昭和49年3月に再開発ビルサンピオラ（一番館・二番館・三番館）が、昭和51年12月には五番館がオープンし事業が完了した。再開発の結果商圈は拡大し、客層、客足が大幅に伸び、サンピオラは宝塚市の中核商業施設として大きな支持を集めるに至った。また温泉・歌劇・遊園地等で知られている観光都市宝塚の玄関口としての役割を果たすこととなった。



(2) 苦境に立つサンピオラ

昭和 60 年代に入って逆瀬川駅前の市街地再開発事業が完了し、デパートや大型スーパーが誘致されると、サンピオラの商圈は縮小し宝塚の中核商業施設としての地位を喪失した。また平成に入って宝塚駅前の市街地再開発事業が完了し、交通ターミナルと大型商業集積が出現するに至り、サンピオラは買回品業種・最寄品業種ともに大きな打撃を受けたのみならず、宝塚観光の拠点としての地位をも失うこととなった。

サンピオラ自身のリニューアル努力が不十分であったこと、業種の新陳代謝の不十分さから空床が発生し、客足が遠のく悪循環に陥ったことが、状況をさらに悪化させてきた。時代に取り残された商業施設として、サンピオラのイメージダウンは決定的なものとなっていた。

一番館	3 階	国際・文化センター	平成 5 年に床の配置換えを行って空床を集約し、3 階に宝塚市立国際・文化センターが誘致されている。地階に食品スーパーのニッショー、1 階は食品専門店中心、2 階は物販専門店中心の商業構成である。 とりわけ 1 階フロアの衰退が甚だしく、商業床の約 60% が空床となり、買物客もまばらである。内装の老朽化は瞭然であり、外向き店舗がないため賑わいがなく閉鎖的であり、買物空間としての魅力は極めて薄くなっている。 この状況を打開するため、ニッショーの 1 階部分への増床と、それに合わせた 1 階・地階のリニューアルが計画された。
	2 階	専門店街（日用品等・サービス）	
	1 階	専門店街（食料品）	
	地 階	スーパー（ニッショーストア）	
二番館	4 階	空 床	カーテンウォールのビルで、業務ビルとして位置付けられている。4 階は長期にわたり空床である。
	3 階	画廊・輸入品店	
	2 階	住宅供給公社	
	1 階	金融機関	
三番館	3 階	書籍・音楽・インテリア 衣料・雑貨	サンピオラの旗艦的商業施設であり、最も店舗面積が広い。かつては個性的でおしゃれなファッション専門店等が多数入居し、飲食店も多く、賑わいを見せていた。しかし逆瀬川駅前や宝塚駅前との集客競争に敗れ、衣料品等の買回性の高い業種の退出が目立ち、特に 1、2 階に空床が増加している。 リニューアルを検討すべきという声が出ている。
	2 階	衣料・買回品 文化教室	
	1 階	飲食店ほか	
	地 階	飲食店街	
五番館	2 階	南口会館	道路に面して利便系の外向き店舗がある。 2 階には公共公益施設があり、市民グループが活用している。
	1 階	各種店舗	



サンピオラ現況写真

左より二番館、一番館。中央は駅前広場。
宝塚南口駅（写真右外）とサンピオラ各館は、ペDESTリアンデッキで接続している。

(3) 一番館1階の従前状況



左上：1階外廻り。駅前広場に面しているにもかかわらず、外向店舗がなく、賑わいが見られない。
左中：店舗の様子（鮮魚・寿司・空店舗）
鮮魚店が3店あるなどテナントミックス上の問題も抱えている
左下：店舗の様子（青果）
上：中は暗く、通路は細い。天井・床とも甚だしく老朽化している

(4) 一番館リニューアルの実施



1 階西側入口

駅前広場に面して入口を新設した。入口には段差解消のためスロープを設けた。
従前営業者であるフラワーショップを入口脇に配置した。
外壁の一部の吹付を補修し、照明を新設した。



1 階外向店舗

従前に 1 階フロアで営業していた店舗のうち、鮮魚・ドラッグストア・茶の 3 店舗と、新たに誘致した携帯電話ショップを、駅前広場側に新設した外向店舗区画に配置した。



1 階スーパー（日用雑貨品・惣菜ほか）

天井・床とも仕上を撤去・新設した。
インショップとして従前営業者のペーカリーショップを配置した。



地階スーパー（食料品ほか）

1 階と地階を結ぶ階段をリニューアルした。
テナント負担で床仕上および天井を改装している。

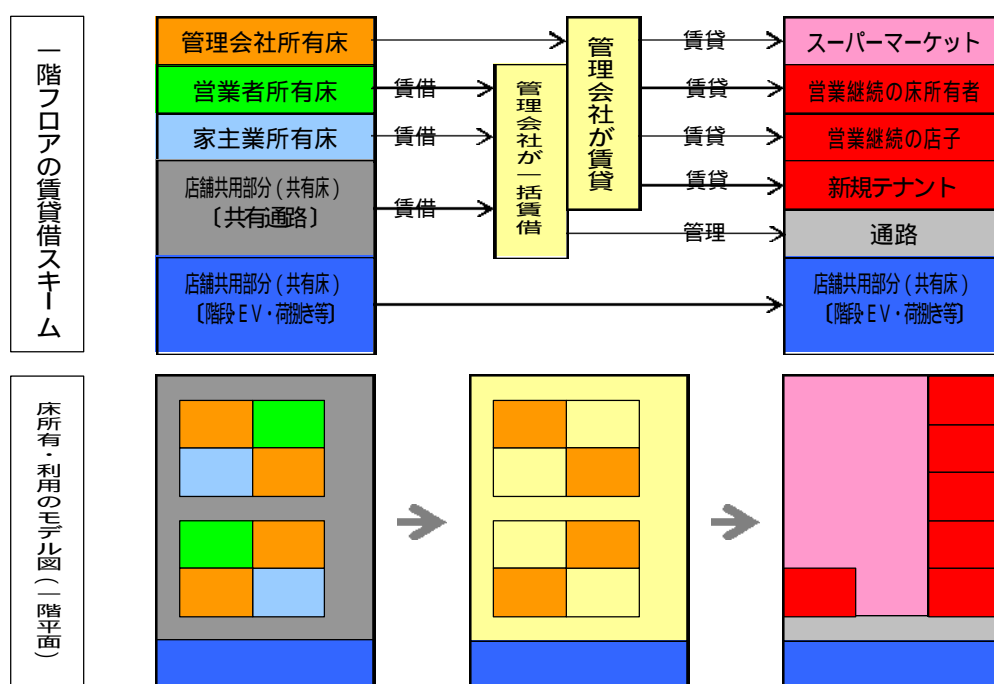
おもなリニューアル箇所

	管理会社負担分	テナント営業者負担分
1 階	床仕上撤去および新設 天井全面撤去および新設（含照明・防災設備等） ALC 区画壁・間仕切り壁新設 外壁一部吹付補修・照明新設 1 階サッシ一部撤去・新設 空冷式空調設備・室外機置場新設 電気工事等	什器・厨房設備等 一部照明新設
地階	天井の一部 階段の仕上・照明の改修	床仕上撤去および新設 一部間仕切壁改修 天井改装 什器一部入替

(5) 一番館1階リニューアルのスキーム

1階の床は、営業者・家主業・管理会社（宝塚都市開発株式会社）によって区分所有されている部分と、区分所有者によって共有されている店舗共用部分（通路・荷捌き場等）からなる。リニューアルにおいて区分所有床の区画変更や交換を行えば、区分所有法上および税務上の諸問題が発生するため、実現は困難である。

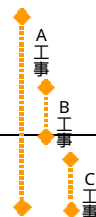
今回のリニューアルで採用したスキームは、管理会社が1階のすべての区分所有床（自己所有床を除く）と、店舗共用部分の一部（共有通路）を一括賃借し、これをリニューアル後に営業するテナントに賃貸するものである。この賃貸借スキームによって、スーパーがワンフロアを一体的に売場として利用できるようになり、従前営業者は好立地において少ない負担で営業を継続でき、家主業が安定した家賃収入を得ることを可能とした。



		リニューアルに際しての営業者・床権利者の対応	
		営業継続を希望	廃業または転出を希望
営業者	自己所有床で営業している者	1) 自己所有床を管理会社に賃貸 2) 営業するための床を管理会社より賃借 賃貸・賃借単価は同一価格とする	1) 自己所有床を管理会社に賃貸 2) 家主として家賃を受け取る
	賃借床で営業している者（店子）	1) 家主との賃貸借契約を解消 2) 営業するための床を管理会社より賃借 賃貸借条件は、現在の家主との賃貸借契約を継承	1) 家主との賃貸借契約を解消
非営業者	自己所有床を賃貸している者（家主）	1) 店子との賃貸借契約を解消 2) 自己所有床を管理会社に賃貸 賃貸借条件は、現在の店子との賃貸借契約を継承 3) 家主として家賃を受け取る	
	自己所有床を賃貸していない者（空床所有者）	1) 自己所有床を管理会社に賃貸 2) 家主として家賃を受け取る	

(6)リニューアルまでの経過

1998年7月 ～1999年3月	宝塚市が、宝塚南口駅周辺の活性化とサンピオラー番館のリニューアルの手法を検討する業務を(株)ユーデーコンサルタンツに委託。 営業者の資産評価等が行われ、リニューアルのスキームが提案された。
1999年3月	宝塚南口駅周辺活性化基本計画が策定される。サンピオラーを周遊集客観光ゾーンの中核施設と位置付け、観光商業機能を持ったショッピングセンターとしてコンセプトの転換図るという方向性が示された。一番館については、地域商業核機能の再生を担う施設として、リニューアルをすすめることとなった
1999年4月 ～1999年7月	サンピオラー管理会社である宝塚都市開発(株)により、リニューアルに向けた調整作業が進められた。(株)ユーデーコンサルタンツが参画し、営業者の営業継続意向調査や、店舗の配置設計の検討がなされた。
1999年8月	サンピオラー1番館区分所有者会店舗部会臨時集会開催。(10日) リニューアルの基本方針が承認された。 実施設計発注(株式会社ユーデーコンサルタンツ) 1番館1階店舗共用部分の賃貸借契約の締結 1番館1階区分所有者の賃貸借契約の締結
1999年9月	建築12条報告書・安全計画書・消防用設備設置計画書提出 リニューアル事業報告会(28日)にて、最終配置設計報告
1999年10月	引越作業 撤去作業 A工事着工(10月上旬～12月上旬) B工事施工説明会(15日)
1999年11月	B工事着工(11月上旬～11月中旬) C工事着工(11月中旬～12月上旬)
1999年12月	官庁完了検査 オープン準備・什器搬入・商品陳列 グランドオープン(9日)



一階休業(約70日)

地階休業
(約10日)



UD consultants, Inc. Urban Design+Development
 06-6265-5588 (Phone) 06-6265-5589 (Fax)
 info@ud-c.co.jp
 http://www.ud-c.co.jp

株式会社ユーデーコンサルタンツ
 〒541-0053 大阪市中央区本町 4-7-4
 電話 06-6265-5588 (担当: 西田修・山口信一)