

I. 実施概要

新庁舎整備を契機とした新たな支援策検討に向けた地権者等アンケート

(1) 実施概要

〔目的〕

- ・旧耐震建築物／平面駐車場の課題感の把握
- ・旧耐震建築物／平面駐車場所有者の今後の活用意向の把握
- ・まちのデザインルールに関する参加・協力意向

〔対象〕

(仮称)庁舎周辺まちづくりプランの対象エリアに所在する

①②の所有者

①旧耐震建築物 (141件)

※旧耐震建築物のうち、賑わい用途(住宅以外)で、まちなか再生プロジェクトの財政支援要件規模(3階建て以上、建築面積100㎡以上)

②平面駐車場 (84件)

※まちなか再生プロジェクトの財政支援要件規模(駐車場面積が200㎡以上のもの)

〔期間〕

令和7(2025)年12月12日～令和8(2026)年1月23日

〔回収数〕

- ①旧耐震建築物：55件(回収率39.0%)
- ②平面駐車場：32件(回収率38.1%)

(2) 主な設問項目

①旧耐震建築物

不動産の情報

- ・現況用途／土地(対象建物の敷地)所有者との関係

物件の今後について

- ・対象物件に対する不安や課題
- ・開発(建物新築)等の予定とその理由

まちのデザインルールについて

- ・賑わい創出や景観づくりに関する取組への協力意向

まちなか再生プロジェクトについて

- ・勉強会等への参加意向
- ・制度の認知状況

②平面駐車場

不動産の情報

- ・運営者／平面駐車場となった時期

物件の今後について

- ・対象物件に対する不安や課題
- ・開発等の予定とその理由

まちなか再生プロジェクトについて

- ・勉強会等への参加意向
- ・制度の認知状況

Ⅱ. 旧耐震建築物

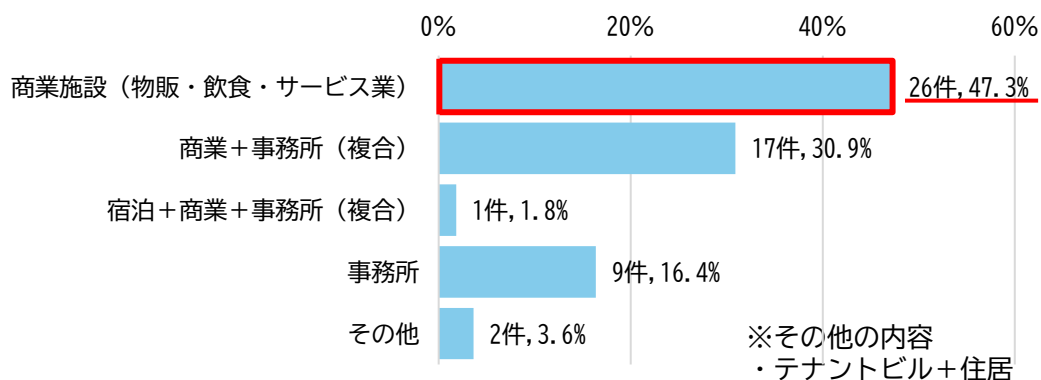
Ⅱ. 旧耐震建築物

1. 回答者の不動産の情報(旧耐震建築物)

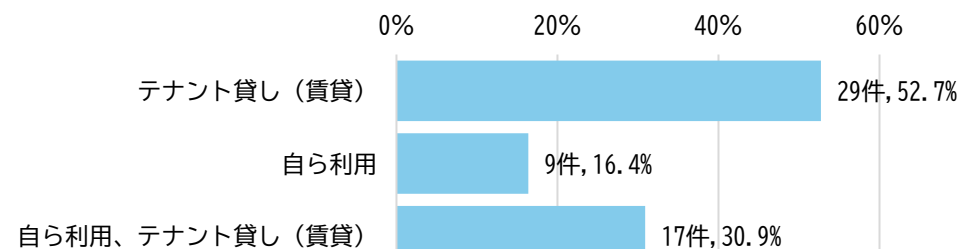
■ 建物の用途は商業施設が約5割。土地・建物の両方を所有している方が多い

- ・ 回答者の建物の現況用途は、商業施設が約47%で最も多く、次いで商業施設+事務所(複合)が約30%。
- ・ 建物の活用主体は、自ら所有が約45%、テナント貸しが55%。
- ・ 土地(対象建物の敷地)所有者との関係は、建物・土地の両方を所有が約75%、建物のみ所有が約18%、土地の一部を所有が約6%。

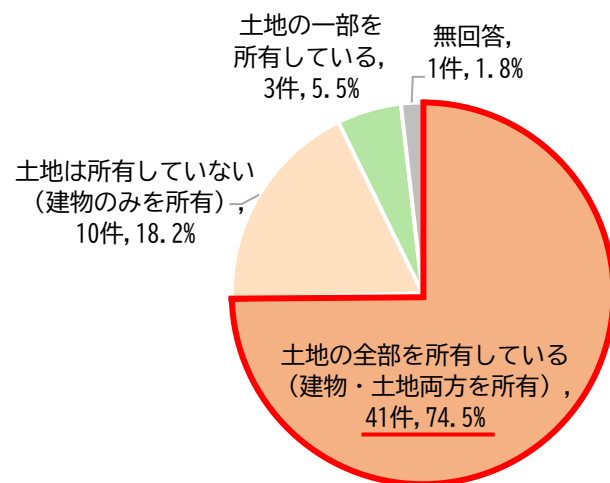
① 建物の現況用途 n=55



② 建物の活用主体 n=55



③ 土地(対象建物の敷地)所有者との関係 n=55



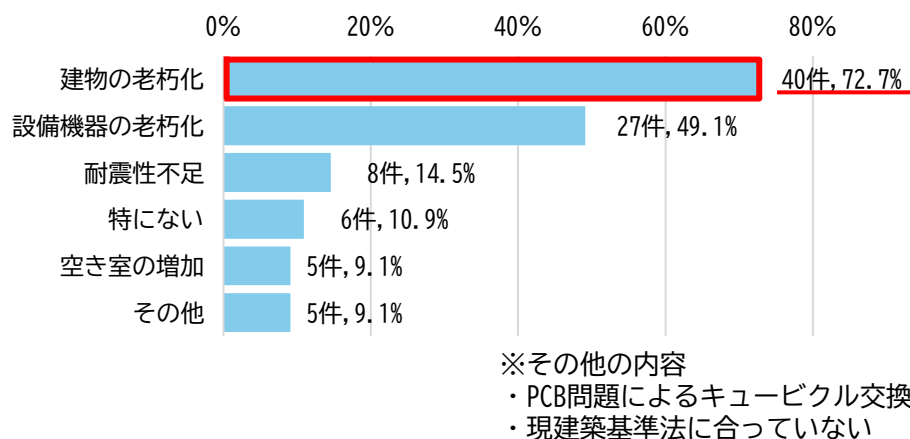
Ⅱ. 旧耐震建築物

2. 対象建物の今後について

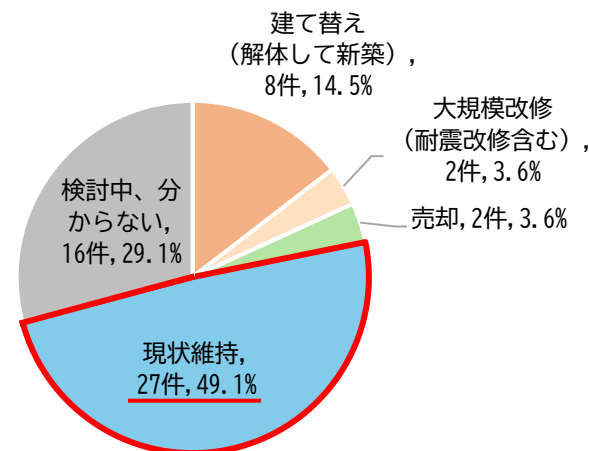
■回答者の約7割が、対象建物への不安・課題として「建物の老朽化」を挙げている。建て替え等の予定は約5割が現状維持

- ・建物への不安や課題は、「建物老朽化」が約73%で最も多く、次いで「設備機器の老朽化」が約49%、「耐震性不足」が約15%。
- ・建て替え等の予定は、「現状維持」が最も多く約49%、次いで「検討中・わからない」が約29%、「建て替え」が約15%。
- ・「建物老朽化」が不安・課題であると回答しながらも、今後も「現状維持」と回答したされた理由は「工事費の高騰」が最も多く、次いで「必要性を感じていない」が多い。

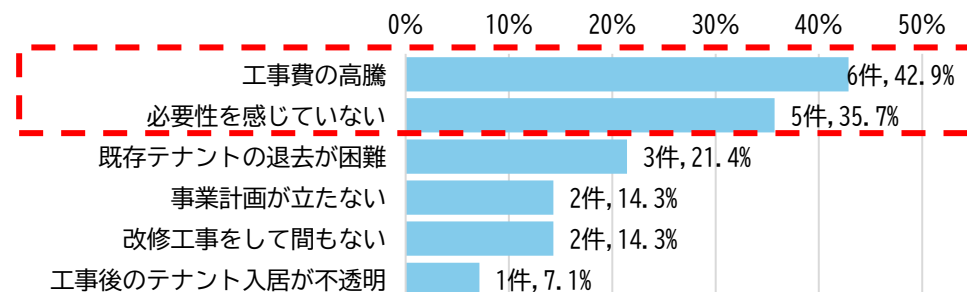
①不安や課題だと感じていること (複数回答) n=55



②建て替え等 (建て替え、大規模改修、解体) の予定 n=55



補足「2-①現状の不安・課題として『建物の老朽化』」と回答しながらも、「2-②建て替え等の予定を『現状維持』」と回答した方の現状維持の理由 (複数回答) n=14



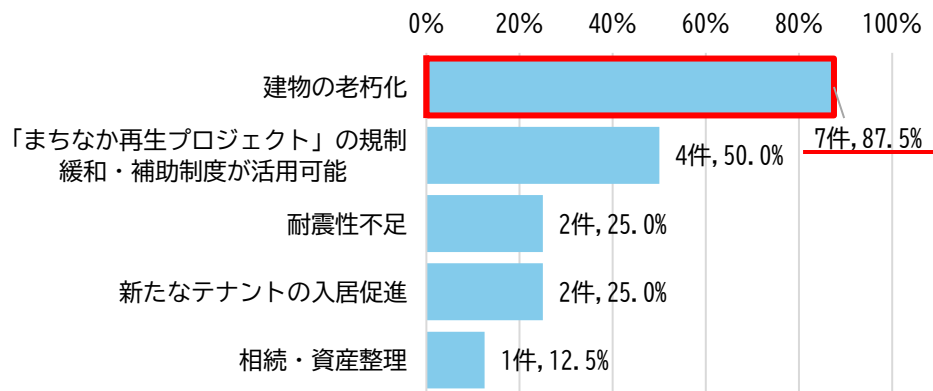
Ⅱ. 旧耐震建築物

3. 建て替え(解体して新築)の予定について

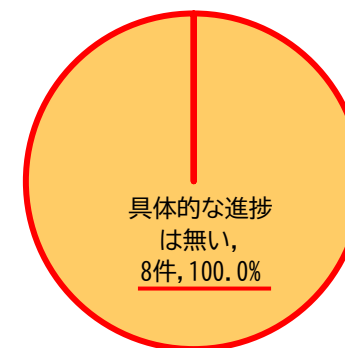
■建て替えを予定していると回答した方(8件)のうち、7件が建て替えの理由として「建物の老朽化」を回答。建て替えに向けた具体的な進捗がある方はいない

- ・建て替えを行う(行おうと思う)理由は、建物の老朽化が約7件と最も多い。
- ・具体的に進捗がある方はいない。建て替え工事の着工時期は、おおむね10年以内と未定が半数ずつ。

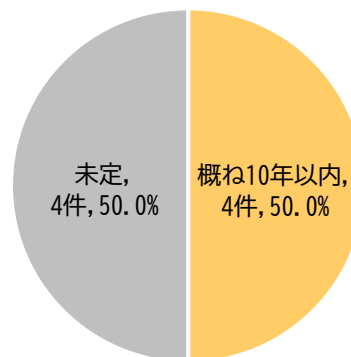
①建て替えを行う(行おうと思う)理由(複数回答) n=8



②建て替えに向けた現在の状況 n=8



③建て替え工事の着工時期 n=8



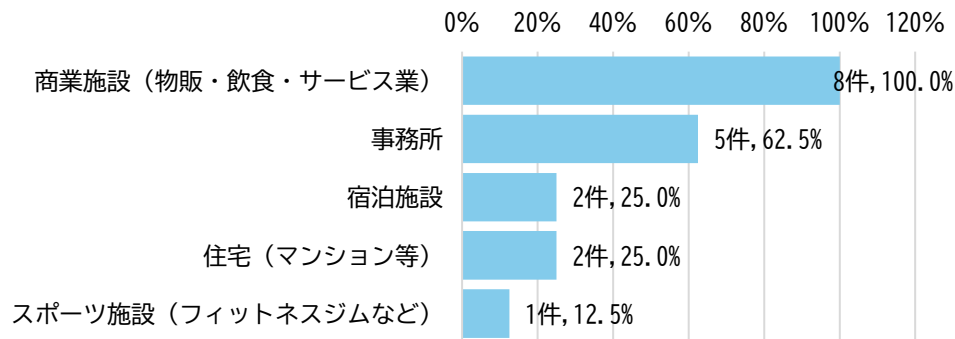
Ⅱ. 旧耐震建築物

3. 建て替え(解体して新築)の予定について

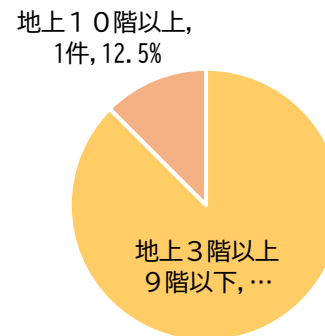
■建て替えを予定していると回答した全員(8件)が、建て替えにあたっての課題として「工事費の高騰」を回答。

- ・新築建物の用途は、商業施設が最も多く、次いで事務所、宿泊施設、住宅。
- ・新築する建物の規模は、地上3階以上9階以下が7件、地上10階以上が1件。
- ・建て替えを行うにあたっての課題は、「工事費の高騰」が最も多く、次いで「既存テナントの退去」、「建て替え後のテナント入居」。

①新築する建物の用途(複数回答) n=8

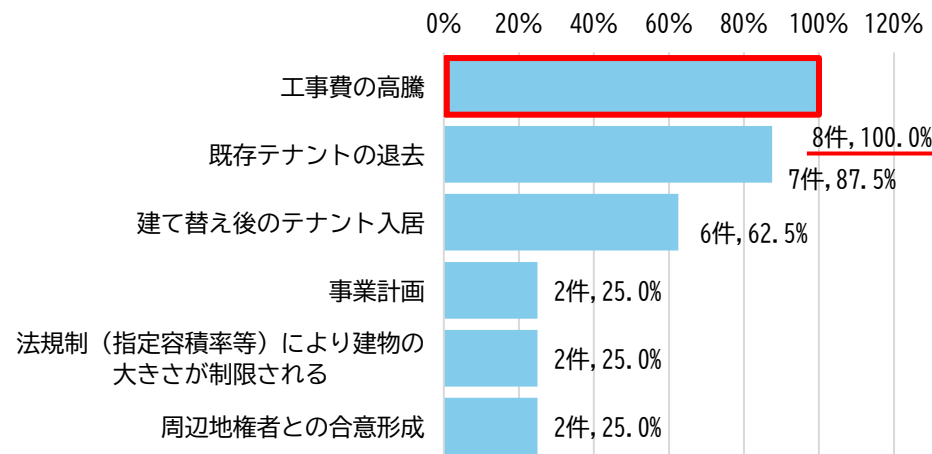


②新築する建物の規模 n=8



		新築する建物の規模	
		地上3階以上9階以下	地上10階以上
現在	地上3階以上9階以下	7件	—
	地上10階以上	—	1件

③建て替えを行うにあたっての課題(複数回答) n=8



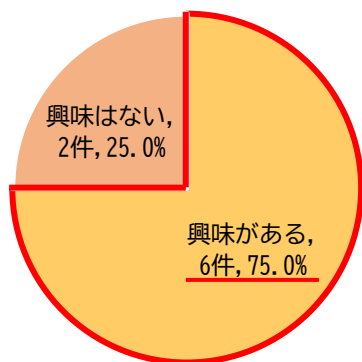
Ⅱ. 旧耐震建築物

4. 共同化による建て替えについて

■隣地敷地との共同化に興味があると回答した方(6件)のうち、具体的な検討は行っている方はいない。後押しとなる行政の支援は、「共同化についての財政支援」が最も多い

- ・隣接する敷地と共同化して開発(建て替え)することへの興味は、興味あるが75%、興味ないが25%。
- ・具体的な共同化による建て替えの予定がある方はいない。
- ・隣地敷地への共同化開発の後押しとなる行政の支援は、「共同化による財政支援」が約75%と最も多く、次いで「周辺地権者が参加する勉強会等の開催」が約38%。

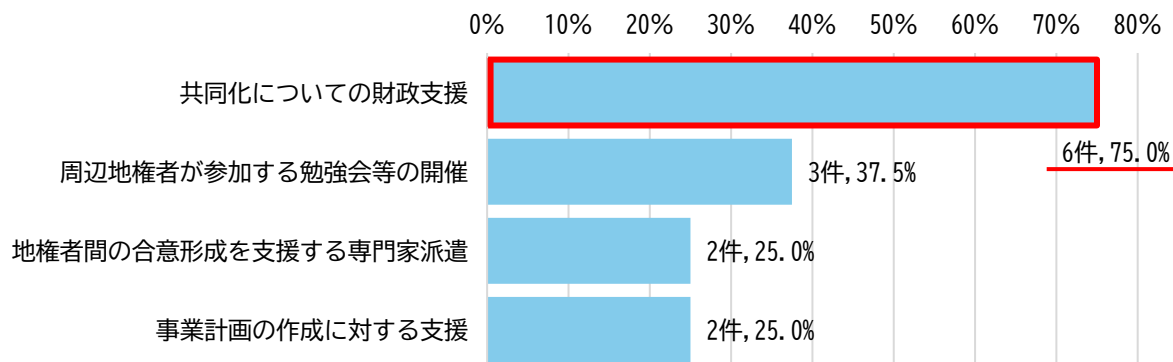
①隣接する敷地と共同化して開発(建て替え)することへの興味
n=8 ※建て替えを予定していると回答した方



②具体的な共同化による建て替えの予定 n=6



③隣接敷地との共同化開発の後押しとなる行政の支援(複数回答)
n=8 ※建て替えを予定していると回答した方



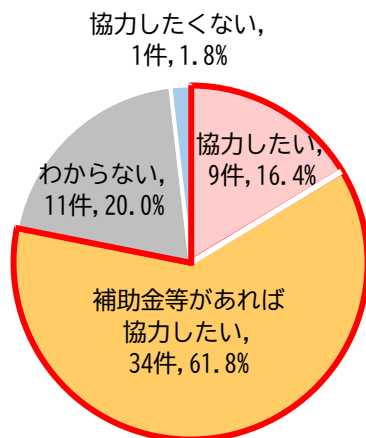
5. まちのデザインルールについて

Ⅱ. 旧耐震建築物

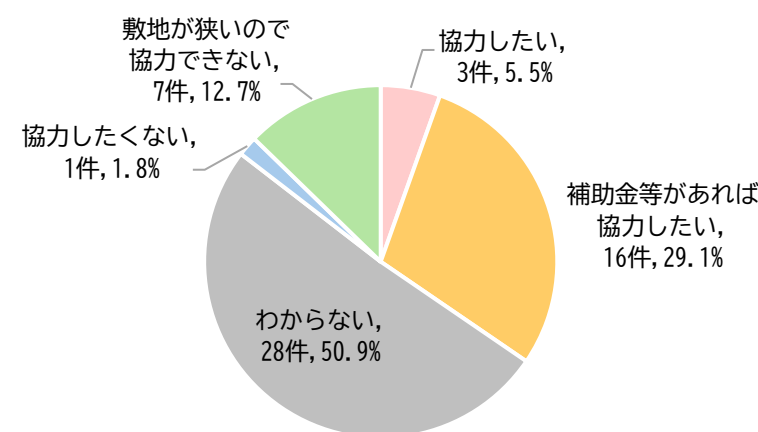
■景観づくりについて「協力したい」「補助金があれば協力したい」の回答は、デザインルールに従った外観の整備は約75%、緑化等への取組は約半数あった。

- ・「(通りのデザインルールがあると仮定して) ①デザインルールに従い、外観(外壁や看板など)を整備する取り組み」は、協力したいが約16%。補助金があれば協力したいが約62%。
- ・「②敷地内の道路に面する部分に歩道と一体的に利用可能な空地を設ける取り組み」は、協力したいが約6%。
- ・「③敷地内に植樹やプランターの設置、壁面の緑化の取り組み」は、協力したいが約7%。
- ・「④若者やスタートアップ(創業間もない)企業の積極的な入居募集の取り組み」は、協力したいが約20%。

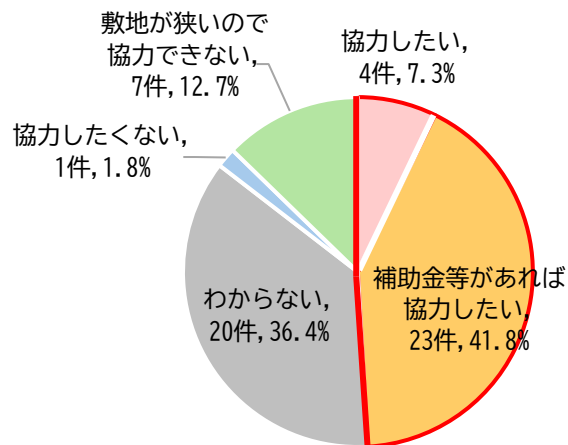
① デザインルールに従い、外観を整備する取り組みへの協力 n=55



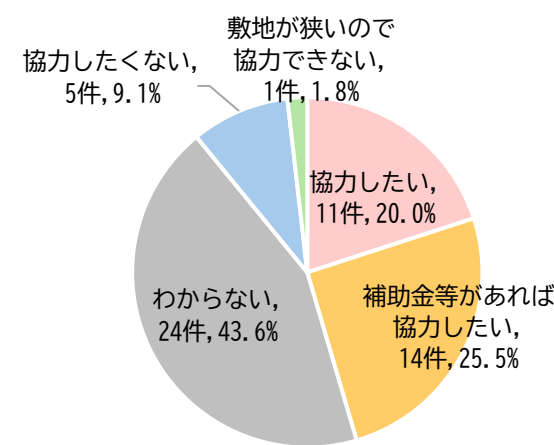
② 敷地内の道路に面する部分に歩道と一体的に利用可能な空地を設ける取り組みへの協力 n=55



③ 敷地内に植樹やプランターの設置、壁面の緑化の取り組みへの協力 n=55



④ 若者やスタートアップ企業の積極的な入居募集の取り組みへの協力 n=55



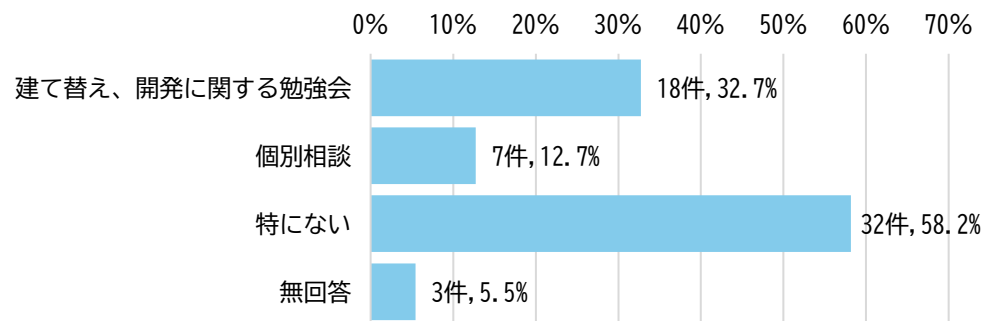
Ⅱ. 旧耐震建築物

8. まちなか再生プロジェクト等について

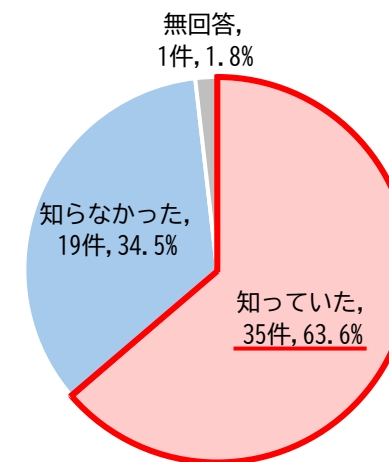
■回答者の約6割が「まちなか再生プロジェクト」を知っている。

- ・建物の今後のことを考えるにあたって参加や利用したいものは、「特にない」が約58%と最も多く、次いで「建て替え、開発に関する勉強会」が約33%、「個別相談」が約13%。
- ・まちなか再生プロジェクトの制度について、「知っていた」が約64%、「知らなかった」が約35%。

①建物の今後のことを考えるにあたって参加・利用したいもの（複数回答）
n=55



②まちなか再生プロジェクトを知っているか n=55



Ⅲ. 平面駐車場

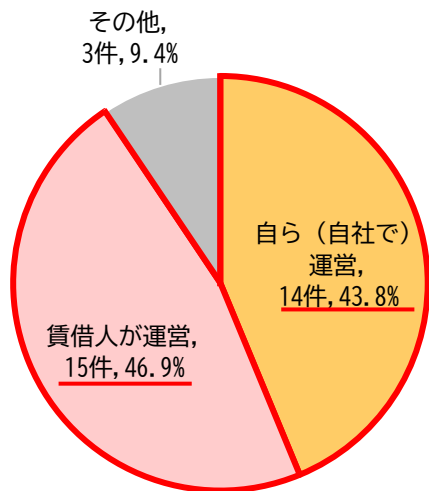
Ⅲ. 平面駐車場

1. 対象不動産の情報(駐車場)

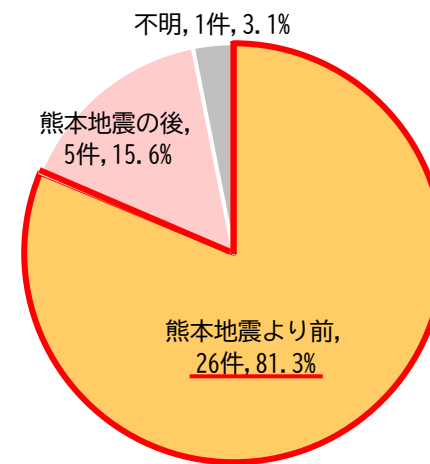
■対象駐車場の運営者は、「賃借人が運営」と、「自ら(自社で)運営」がほぼ同数。約8割が熊本地震より前に平面駐車場になっている。

- ・駐車場の運営者は、「賃借人が運営」が約47%と最も多く、次いで「自ら(自社で)運営」が約44%。
- ・平面駐車場になった時期は、「熊本地震より前」が約81%と最多。

①駐車場の運営者 n=32



②平面駐車場となった時期 n=32



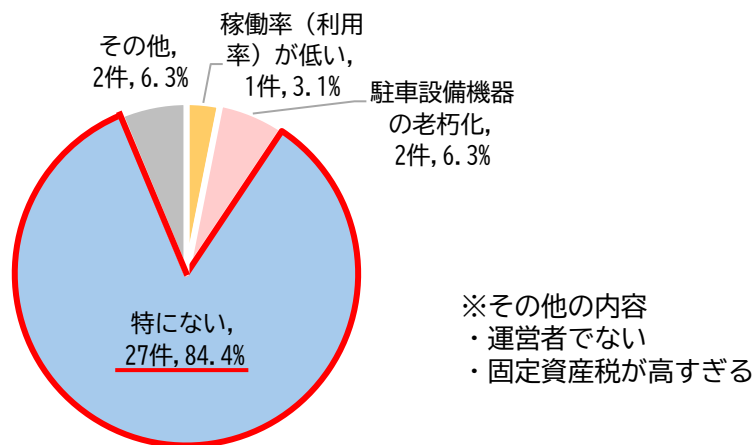
Ⅲ. 平面駐車場

2. 対象駐車場の今後について

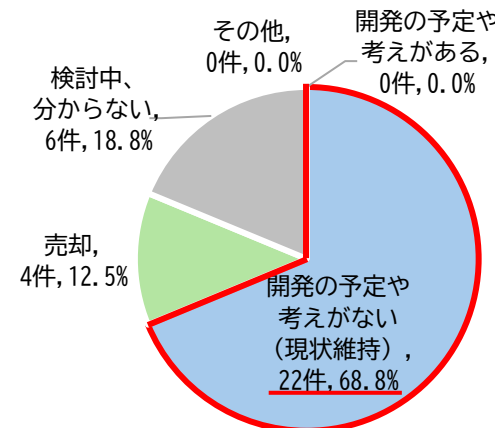
■回答者のうち、約8割が対象建物への不安・課題点は特にないと回答。今後の運用（売却等）、建て替え等の予定は、ともに現状維持が多い

- ・建物への不安や課題は、「特にない」が約84%で最も多く、次いで「駐車設備機器の老朽化」が約6.3%、「稼働率（利用率）が低い」が約3.1%。
- ・開発等の予定は、「現状維持」が最も多く約69%、次いで「検討中・わからない」が約19%、「売却」が約13%。
- ・開発の予定や考えがない理由は、「駐車場の方が収益の効率が良い」が約73%と最も多い。

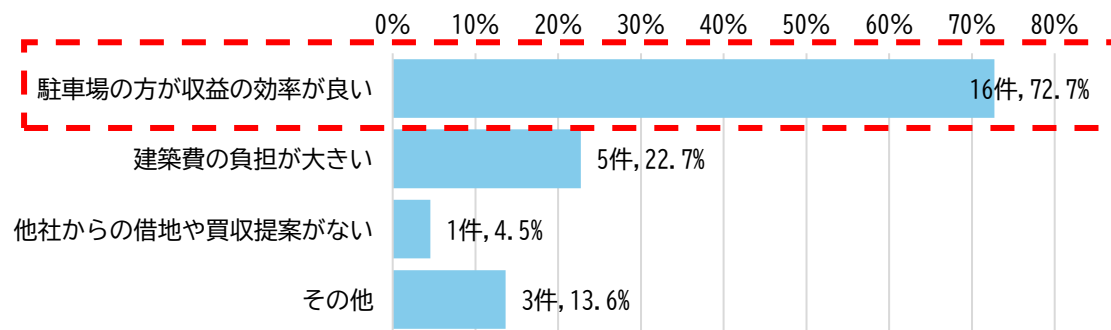
①不安や課題だと感じていること（複数回答） n=32



②開発（建物新築）等の予定 n=32



補足「開発の予定や考えがない(現状維持)」の方のみ回答：
開発の予定や考えがない理由（複数回答） n=22

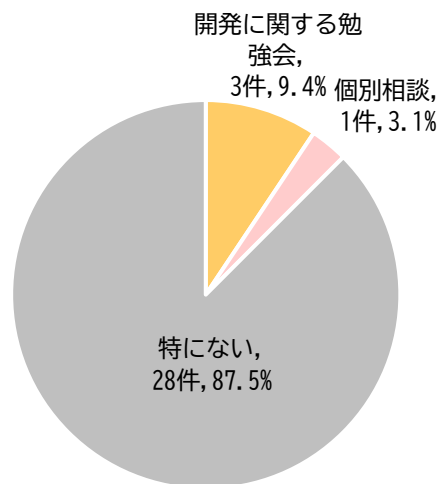


3. まちなか再生プロジェクト等について

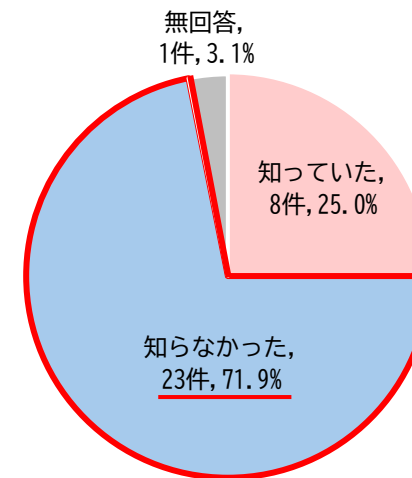
■回答者の7割が、まちなか再生プロジェクトを知らないと回答。

- ・駐車場の今後のことを考えるにあたって、勉強会など参加・利用してみたいものは、「特にない」が約9割と最も多い。
- ・まちなか再生プロジェクトの制度について、「知らなかった」が約72%と最も多く、「知っていた」が約25%。

①駐車場の今後にあたって参加・利用してみたいもの (複数回答) n=32



②まちなか再生プロジェクトを知っているか n=32



IV. まとめ

地権者等アンケートのまとめ

IV. まとめ

①旧耐震建築物

●建物老朽化への課題意識はあるものの、建て替え等の意向に結びついていない

- ・建物への不安・課題としては、「建物老朽化」が約7割と最も多く、次いで「設備機器の老朽化」「耐震性不足」と、建物の性能低下に対する問題意識はある
- ・一方で、建て替え等の予定については、「現状維持」が約半数と最も多く、「建て替え」は約15%にとどまっている
- ・現状維持の理由として「必要性を感じていない」という回答も多く見られた

⇒所有者の実情に即した建て替え等の機運醸成につながる取組の必要性を確認

例：建物老朽化に対する将来リスクと合わせ、想定しやすい建て替え等選択肢と支援の情報提供 など

●工事費高騰等による経済的負担が建て替え等への阻害要因となっている

- ・「現状維持」を選択した理由としては、「工事費の高騰」が最も多い
- ・建て替えを行うにあたっての課題としても、「工事費の高騰」が最大の課題として挙げられている
- ・「既存テナント退去」「建て替え後のテナント入居」も課題として挙げられており、建て替え中、建て替え後の運営リスクが懸念されている

⇒所有者が建て替え等に踏み切れる後押しとなるような支援の必要性を確認

例：時限付きの建て替え等への財政支援の拡充検討 など

●賑わい創出や景観づくりへの関心が一定数あることが確認できる

- ・景観づくりについて「協力したい」「補助金があれば協力したい」の回答は、デザインルールに従った外観の整備は約75%、緑化等への取組は約半数あった

⇒単純な建物更新に留まらず、魅力的なまちなみの創出につながる支援の可能性を確認

例：通りの個性を生かした建て替え・改修への財政支援の検討、デザインルールの策定支援検討 など

②平面駐車場

●積極的な開発に踏み出す動機が形成されにくい状況

- ・平面駐車場になった時期は、まちなか再生プロジェクトの拡充要件対象となり得る「熊本地震より前」が約81%と最多
- ・回答者の約8割が対象となる駐車場に対して特段の不安や課題を感じておらず、今後の予定についても約7割が「現状維持」
- ・現状維持の理由として「駐車場の方が収益の効率が良い」く、次いで「建築費の負担が大きい」であり、現状の平面駐車場が、合理的かつ安定的な土地利用として評価されている
- ・まちなか再生プロジェクトの制度について、約7割が「知らない」と回答。

⇒継続的な情報提供により開発についての検討機会提供の必要性を確認

例：定期的な意向調査、平面駐車場での建物新築の事例紹介 など