

「さんセンタープラザ」(神戸・三宮のセンタープラザ／センタープラザ西館／東館)を区分所有者が一体となって再開発する際、アミューズメントパーク、アニメ街、大学など大枠のテーマを掲げて進める案

1. 区分所有者にとっての基本的なメリット

- **資産価値の向上**

老朽化した建物を単独で改修するよりも、大規模再開発を行った方が不動産価値は高まりやすい。アニメや大学など特色あるテナント誘致は、話題性と集客力を持ち、区分所有者の不動産価値向上に資する。

- **空室リスク低減**

現状、空きテナント問題がある。大規模テーマを持たせることで集客の軸を作り、テナント需要を底上げできる。

- **一体運営のスケールメリット**

バラバラの所有・運営では広告・設備投資に制約があるが、一体化すれば効率的にPRや大規模投資が可能。

2. 想定される課題

- **区分所有者の合意形成**

数百の区分所有者の合意を得る必要があり、方向性の一致は難しい。再開発法や都市再生特別措置法の活用が必要。

- **投資負担**

大規模再開発は莫大な資金を要し、収益化に時間がかかる。特に大学誘致などは初期投資が大きく、回収に長期を要する。

- **市場ニーズの変動**

アミューズメントやアニメ街は集客効果が期待できるが、ブームに左右されやすい。持続性をどう確保するかが課題。

- **行政・周辺との調整**

三宮再整備との整合性や、隣接施設との競

- **合・相乗効果を見極める必要。**

3. テーマ別の有効性

- **アミューズメントパーク型**

- ・短期的な集客力は高いが、競合(USJ、神戸ハーバーランドのアミューズメントなど)も多い。
- ・屋内型・都市型に特化すれば差別化は可能。

- **アニメ・ポップカルチャー街**

- ・インバウンド需要も取り込める。秋葉原的なイメージで成功例あり。
- ・ただし継続的に話題を提供できる「IP連携」「イベント運営ノウハウ」が不可欠。

- **大学・教育機関誘致**

- ・安定した賃料収入を確保しやすい。
- ・学生が常に集まることで周辺商業の活性化につながる。
- ・一方で、賑わい創出というより「教育拠点化」に偏る可能性も。

4. 総合評価

区分所有者にとっては、「一体化して大枠のテーマを持たせる」と自体は資産価値を維持・向上させる有効な方向性といえます。

- アミューズメントは短期集客向き、
- アニメ街は観光・インバウンド向き、
- 大学誘致は安定収益向きと、それぞれ性質が異なるため、単独で進めるより複合的に組み合わせ(例:低層階＝アニメ・アミューズメント、高層階＝大学やオフィス)といった形が現実的。

「神戸の三宮再整備計画」「他都市(名古屋・大阪)の外郭団体改革や再開発事例」と比較した具体的なモデルケース

実際に区分所有者の合意形成を進めるためのステップ

さんセンタープラザ再開発の整理

1. 一体開発のメリット

- 資産価値向上
老朽化した建物を個別に改修するより、大規模再開発で不動産価値を高められる。
- 空室リスク低減
テーマ性を持たせることで集客力を確保し、テナント需要を底上げ。
- スケールメリット
PR・設備投資・管理コストを効率化できる。

2. 主な課題

- 合意形成
数百に及ぶ区分所有者の方向性調整が困難。法律的枠組み(再開発法、都市再生特別措置法)の活用が不可欠。
- 投資負担
大規模な資金調達が必要で、収益化までに時間を要する。
- 市場リスク
アニメやアミューズメントはブーム依存。持続性の工夫が必要。
- 行政・周辺調整
三宮再整備計画との整合性、周辺商業施設との関係性調整が必須。

3. テーマ別評価

- アミューズメントパーク型
 - ・短期集客力は高い。
 - ・USJ やハーバーランドと差別化が課題。
- アニメ・ポップカルチャー街
 - ・インバウンド需要を取り込める。
 - ・継続的な IP 連携・イベント運営体制が必須。
- 大学・教育機関誘致
 - ・安定した賃料収入を確保しやすい。
 - ・街の賑わい創出より教育拠点性に偏る可能性あり。

4. 現実的な方向性

- 単独テーマではリスクが大きい。
- 複合モデルが有効:
- 低層階 → アニメ・アミューズメント(集客拠点)
 - 高層階 → 大学・オフィス(安定収益)
 - 公共空間 → イベント・展示ホール

5. 合意形成のステップ

1. 調査・データ収集
現状の空室率・収益性・耐震状況の把握
2. 将来ビジョン策定
三宮再整備との整合性を踏まえた大枠テーマ案を提示。

3. 区分所有者への説明・意見集約

メリット・負担・収益シミュレーションを共有。

4. 専門家・事業者との連携

デベロッパー・大学・IP コンテンツ企業を候補に交渉。

5. 再開発法・都市再生スキーム活用

法制度を使って合意形成率を高め、資金調達を円滑化。

* 区分所有者にとって「大枠テーマを掲げて一体再開発すること」は有効。リスク分散のため複合的テーマによる開発＋制度活用による合意形成が不可欠。

次のステップとして「他都市の成功モデル(例:秋葉原のアニメ街化、梅田キャンパス誘致型再開発)」と比較し整理

他都市の成功モデルと比較

1. 秋葉原(東京) — アニメ・ポップカルチャー街化

- 経緯

電気街からオタク文化の聖地へシフト。行政と民間事業者が一体でイベント・PR を推進。

- 成功要因

- 明確なターゲット(アニメ・ゲームファン＋インバウンド)
- 継続的なイベント開催(秋葉原 UDX・アトレ等との連携)
- 多様なテナント誘致(専門ショップ・カフェ・体験施設)

→ さんセンタープラザも「アニメ街化」は現実的。ただし、継続的に IP と連携し、街全体をプラットフォーム化する仕組みが必要。

2. 梅田キャンパス再開発(大阪)

- 事例

関西大学梅田キャンパス、大阪工業大学梅田キャンパスがオフィス街に進出。

- 効果

- 学生流入により昼間人口増加。
- 周辺の商業施設・飲食街の利用拡大。
- 安定した賃料収入確保。

→ 大学誘致は「安定収益＋街の活性化」に直結。さんセンタープラザの上層階や西館などに教育機関を組み込むと有効。

3. 渋谷ヒカリエ(東京) — 複合再開発

- 事例

劇場(東急シアターオーブ)、商業、オフィスを融合。

- 成功要因

- 多機能複合化で「平日＝オフィス、休日＝集客」の両立。
- エンタメと文化を核に街全体と連携。

→ さんセンタープラザも「低層＝集客型施設、中層＝商業、高層＝大学・オフィス」といった複合構造が現実的。

4. 中之島フェスティバルタワー(大阪)

- 事例

オフィス・ホテル・文化施設(朝日新聞本社、フェスティバルホール)を一体整備。

- 効果

- 高級オフィス需要を獲得。
- 文化イベントが街のブランド力を向上。

→ さんセンタープラザにも「ホールや劇場機能」を設ければ、イベント開催で常に賑わいを演出可能。

5. 博多バスターミナル(福岡)

- 事例 バス交通拠点+商業施設。
- 効果
 - 鉄道と連携した人流創出。
 - 観光・出張客の消費を取り込み。

→ 三宮は神戸の交通結節点なので、交通拠点+商業・文化の複合機能が相性良い。

総合提言

- 秋葉原型 → 「アニメ街化」で観光・インバウンドに対応
- 梅田キャンパス型 → 大学誘致で安定収益+昼間人口増加
- 渋谷ヒカリエ型 → 複合再開発で平日と休日の集客を両立
- 中之島型 → 文化施設で街のブランド力を底上げ
- 博多型 → 交通拠点性を活かした商業展開

さんセンタープラザは「三宮の中心立地」という強みを最大化するために、複合モデル(アニメ・アミューズメント+大学+文化ホール+商業)」が最も有効。

・公開データや類似事例をベースにした概算イメージ(正確な財務試算には実際の建物規模・テナント賃料・投資額等の詳細調査が必要)

さんセンタープラザ再開発 収益モデル(試算)

1. 開発規模の前提(概算)

- 延床面積:約 10 万㎡(現状 3 館合計規模をベースに設定)
- 区分利用率:低層 30%(商業・アニメ街・アミューズメント)、中層 40%(商業・オフィス)、高層 30%(大学・教育機関)
- 想定投資額:1,000~1,200 億円(複合再開発の事例から算定)

2. 想定収益源

(1) 商業・アニメ街・アミューズメント(低層)

- 面積:約 3 万㎡
- 想定賃料:月 2.5~3.0 万円/坪

さんセンタープラザ再開発 収益モデル(試算)

1. 開発規模の前提(概算)

- 延床面積:約 10 万㎡(現状 3 館合計規模をベースに設定)
- 区分利用率:低層 30%(商業・アニメ街・アミューズメント)、中層 40%(商業・オフィス)、高層 30%(大学・教育機関)
- 想定投資額:1,000~1,200 億円(複合再開発の事例から算定)

2. 想定収益源

(1) 商業・アニメ街・アミューズメント(低層)

- 面積:約 3 万㎡
- 想定賃料:月 2.5~3.0 万円/坪
- 年間収入:約 80~100 億円
- 収益性:集客効果大。ただしテナント更新・ブーム変動に左右されやすい。

(2) オフィス・シェアスペース(中層)

- 面積:約 4 万㎡
- 想定賃料:月 1.5~2.0 万円/坪
- 年間収入:約 70~90 億円
- 収益性:比較的安定。周辺企業・スタートアップ誘致が前提。

(3) 大学・教育機関(高層)

- 面積:約 3 万㎡
- 想定賃料:月 0.8~1.2 万円/坪(長期契約)
- 年間収入:約 30~40 億円
- 収益性:長期安定。ただし短期的な集客力は低い。

(4) イベントホール・文化施設(共用部)

- 収益:年間 10~15 億円(貸館料・イベント収入)
- 効果:直接収益より「話題性・街のブランド向上」に寄与。

3. 年間総収益イメージ

- 商業系:80~100 億円
- オフィス系:70~90 億円
- 大学系:30~40 億円
- 文化・イベント:10~15 億円

➡ 合計:190~245 億円/年

4. 投資回収シミュレーション

- 投資額:1,000~1,200 億円
- 年間収益:190~245 億円
- 営業経費(維持管理費・人件費等):収益の 30%前後(60~70 億円)
- 年間純利益:120~175 億円

➡ 単純回収期間:約 7~10 年 (以降は純収益が区分所有者への分配や再投資原資となる)

5. 区分所有者への有効性

- 資産価値向上:老朽建物よりも坪単価上昇が見込める。
- 安定収益:大学・オフィスが基盤を支え、商業・アミューズメントで上振れ可能。
- リスク分散:複合化によりboom依存を軽減。
- 行政協力余地:三宮再整備と連動するため、補助制度・都市計画上の支援が期待できる。

* 区分所有者にとっては、

- 単一テーマではなく「複合型開発」
- 安定収益(大学・オフィス)+話題性(アニメ・アミューズメント)+ブランド力(文化施設)を組み合わせることで、10 年弱で投資回収可能なモデル が描ける。

さんセンタープラザ再開発における行政支援の活用

「行政支援の活用(都市再生特別措置法、税制優遇、補助金制度)」の整理

1. 制度的枠組み

(1) 都市再生特別措置法

- 概要：国が「都市再生緊急整備地域」や「特定都市再生緊急整備地域」を指定し、大規模再開発に支援。

メリット

容積率の緩和(建築可能床面積拡大 → 高層複合化が可能)

用途制限の緩和(商業+大学+文化施設など複合利用を可能に)

税制特例(固定資産税・都市計画税の軽減)

適用余地：三宮再整備は国土交通省の「都市再生プロジェクト」に位置づけられており、適用可能性が高い。

(2) 再開発関連法制(市街地再開発法・区分所有法特例)

- 課題解決：数百の区分所有者がいる場合、合意形成が最大のハードル。
- 制度的解決策

都市再開発法：組合施行方式を取ることで、一定割合以上の合意があれば事業を推進可能。

区分所有法の特例：耐震不適格建物などでは、従来の「全員合意」から「5分の4以上の賛成」で建替え可能。

メリット 全員一致が不要 → 少数の反対者がいても事業を前進できる。

(3) 公的不動産(PRE 戦略)との連携

- 三宮駅前 JR・阪急・阪神・神戸市の交通拠点。行政や鉄道会社が持つ土地・施設と一体開発することで、広域的な集客効果が期待できる。
- 神戸市は「三宮クロススクエア」構想を進めており、連携余地が大きい。

2. 財政・税制支援

(1) 税制優遇

- 都市再生特措法に基づく税制特例
 - 固定資産税・都市計画税の減免(一定期間)
 - 登録免許税・不動産取得税の軽減
- 区分所有者にとっては、再開発後の税負担を緩和できる。

(2) 補助金・交付金

- 国の都市再生整備計画事業：基盤整備(歩行者空間・広場・地下道など)に対し国費補助あり。
- 神戸市独自補助：中小規模ビル建替え支援制度あり(再開発スキーム拡大で適用可能性)。
- 省エネ・防災補助金：ZEB(ゼロエネルギービル)化や耐震化で国交省・環境省の補助金を活用可能。

3. ファイナンス支援

- 都市再生機構(UR 都市機構)：事業協力、ノウハウ提供、資金協力。
- 不動産証券化(SPC 方式)：再開発組合が資産を証券化 → 区分所有者が出資し、外部投資家(デベロッパー・金融機関)とリスクを分担。
- 日本政策投資銀行(DBJ)、地域金融機関：再開発事業への長期融資・保証。

4. 事業推進シナリオ(区分所有者に有利な形)

- 現状調査：耐震不適格性・老朽化を確認 → 区分所有法特例を使える根拠を確立。
- 再開発組合設立：区分所有者が主体となり、デベロッパー・大学・IP 企業をパートナーに参画。
- 都市再生特措法の指定：神戸市・国と協議 → 容積率緩和+税制特例を獲得。
- 補助金活用：基盤整備や省エネ・防災部分に国費補助を組み込み、区分所有者の負担軽減。
- ファイナンス設計：SPC 方式で外部資金を呼び込み、区分所有者の出資比率を抑える。
- 複合施設開業：商業・アニメ・大学・文化の複合施設として稼働開始。
- 収益分配：賃料収入+イベント収入を組合で管理し、持分に応じて分配。

結論

- 行政支援をフル活用することで、区分所有者の合意形成負担・資金負担を大幅に軽減可能。
- 特に「都市再生特別措置法＋再開発法の組合方式」がカギ。
- 区分所有者にとっては 資産価値上昇＋税負担軽減＋リスク分散 のメリットが得られる。

さんセンタープラザ再開発 フロア別モデル案

地下階(B1～B2)

- 交通結節機能＋基盤整備

三宮駅(JR・阪急・阪神・地下鉄)との直結地下通路

フードコート(低価格・学生・観光客向け)・コンビニ・ドラッグストアなど日常生活支援店舗

- 人流を施設に自然誘導
- 大学誘致・オフィスワーカー・観光客の生活利便を確保

低層階(1F～3F)

- アニメ・ポップカルチャー街 / アミューズメント
 - 1F:アニメ関連ショップ、キャラクターグッズ、体験型展示(秋葉原型の街並み演出)
 - 2F:テーマカフェ(アニメカフェ・e スポーツバー・コラボカフェ)
 - 3F:屋内型アミューズメント(VR 体験・脱出ゲーム・セガ系施設等)
- 若年層・インバウンド観光客をターゲット
集客力のある「顔」として話題を生むフロア

中層階(4F～8F)

- 商業＋オフィス＋シェアスペース
 - 4F～5F:生活利便型商業(家電量販店、書店、生活雑貨店など)
 - 6F～7F:中規模オフィス、スタートアップ支援拠点、コワーキングスペース
 - 8F:医療モール・専門学校(リハビリ、看護、IT 系)
- 安定した賃料収入源
平日昼間の利用者を確保(大学と相互補完)

高層階(9F～15F)

- 大学・教育機関
 - 学部キャンパス(例:経済・情報・観光学部など都市型に相性が良い学科)
 - 産学連携研究拠点(地元企業・IT 企業との共同ラボ)
- 長期契約による安定収益
学生流入で昼間人口を増加させ、下層商業を支える

上層階(16F～20F)

- 文化・イベント・MICE 機能
 - 16F～18F:多目的ホール(アニメイベント、音楽ライブ、地域カンファレンス)
 - 19F～20F:中規模シアター(映画・演劇・アニメ上映会場)
- 街のブランド力強化
常時イベント開催で集客を循環させる

最上階(屋上)

- 屋上ガーデン・展望エリア
 - 神戸港・六甲山を望む展望台
 - 屋外イベントスペース(夏祭り、ビアガーデン、インバウンド観光用)
- 神戸の景観を活かした観光資源化
三宮駅周辺との差別化ポイント

フロア別収益イメージ

- 低層階(アニメ・アミューズメント) → 高集客・高回転
- 中層階(商業・オフィス) → 安定収益
- 高層階(大学) → 長期安定契約
- 上層階(ホール・シアター) → ブランド力・話題性向上
- 屋上 → 観光資源＋イベント収益

総合評価

- 下層＝話題性(集客)
- 中層＝安定性(オフィス・商業)
- 高層＝持続性(大学・文化)

がバランスよく組み込まれており、区分所有者にとって 収益性＋資産価値上昇＋街のブランド強化 を同時に達成。

「収益シミュレーション(フロア別賃料想定)」の形で数値に落とし込む

※数値は三宮周辺の商業ビル賃料相場・大学キャンパス賃料実績・類似施設データを参考にした概算。

さんセンタープラザ再開発 フロア別収益シミュレーション(概算)

前提条件

- 延床面積:約 100,000 m²(センタープラザ3館合計規模ベース)
- テナント稼働率:90%(再開発後を想定)
- 賃料水準:三宮周辺の相場＋用途特性を加味

1. 地下階(B1～B2)

- 面積:約 10,000 m²
- 主用途:フードコート、日常利便店舗
- 想定賃料:月 1.5 万円/坪
- 年間収入:約 15 億円

2. 低層階(1F～3F)

- 面積:約 20,000 m²
- 主用途:アニメ街、ポップカルチャー関連、アミューズメント施設
- 想定賃料:月 2.5～3.0 万円/坪
- 年間収入:約 60～72 億円

3. 中層階(4F～8F)

- 面積:約 30,000 m²
- 主用途:商業店舗、オフィス、シェアスペース、医療モール
- 想定賃料:月 1.8 万円/坪

- 年間収入:約 65 億円

4. 高層階(9F～15F)

- 面積:約 25,000 m²
- 主用途:大学キャンパス、教育機関、研究拠点
- 想定賃料:月 1.0 万円/坪(長期契約)
- 年間収入:約 30 億円

5. 上層階(16F～20F)

- 面積:約 10,000 m²
- 主用途:文化ホール、イベントスペース、シアター
- 想定収益:貸館料・イベント収入中心(テナント賃料換算)
- 年間収入:約 15 億円

6. 屋上・共用部

- 面積:約 5,000 m²
- 主用途:展望エリア、屋外イベントスペース
- 想定収益:イベント収入・広告収入
- 年間収入:約 3 億円

年間総収益イメージ

- 地下階:15 億円
- 低層階:60～72 億円
- 中層階:65 億円
- 高層階:30 億円
- 上層階:15 億円
- 屋上:3 億円

➡ 合計:188～200 億円/年

投資回収シミュレーション

- 想定総投資額:1,000～1,200 億円
- 年間運営経費:収益の 30%(約 60 億円)
- 年間純利益:約 125～140 億円
- 投資回収期間:約 8～10 年

区分所有者へのメリット

- 安定収益(大学・オフィス)と 集客力(アニメ・アミューズメント)を両立。
- 税制優遇・都市再生特措法活用 で実際の回収期間はさらに短縮可能。
- 資産価値の大幅上昇 により、再開発前の老朽ビルよりも大幅な利益確保が見込める。

さんセンタープラザを複合再開発した場合、年間収益 200 億円規模・投資回収 8～10 年 という、民間デベロッパー・区分所有者双方にメリットのある事業性が見込める。

「このモデルを実現するための パートナー候補(大学、アニメ IP 企業、デベロッパー)」

1. 現在のさんセンタープラザの収益状況(概算)

2. 再開発後モデルとの比較
3. 想定されるパートナー候補(大学、アニメ・IP 企業、デベロッパー)

1. 現在のさんセンタープラザの収益状況(概算)

- 区分所有方式で数百人以上のオーナーが存在
- 築年数が古く、老朽化・耐震性の問題あり
- 空室率が比較的高め(特に東館・西館の上層階)
- 賃料水準は三宮の一等地にもかかわらず坪 1.0～1.2 万円程度と低め
- 駅前立地であるため、低層階テナントは一定の需要がある

仮に現在の稼働率を 70～75% とすると

- 延床約 10 万㎡
- 実稼働面積: 約 7 万㎡
- 平均賃料: 坪 1.0～1.2 万円/月
- 年間総収入: 約 70～90 億円

2. 再開発後モデルとの比較

項目	現状	再開発後モデル
延床面積	約 10 万㎡	約 10 万㎡(増床の可能性あり)
稼働率	70～75 %	90 %以上
平均賃料	坪 1.0～1.2 万円	坪 1.5～3.0 万円(用途別)
年間総収入	約 70～90 億円	約 188～200 億円
年間純利益	約 30～40 億円(推定)	約 125～140 億円
投資回収期間	なし(現状維持)	約 8～10 年
資産価値	老朽化で低下傾向	大幅上昇(再開発効果+ブランド価値)

比較結果

再開発によって、収益は2倍強(+100億円超/年)、純利益は3～4倍に改善可能。さらに「資産価値(不動産評価額)」も上昇するため、区分所有者の持分価値は大幅に増す。

3. 想定されるパートナー候補

(1) 大学・教育機関

- 関西学院大学(三宮サテライトキャンパスあり → 拡張の可能性)
- 神戸大学(都市政策・国際文化など都市型学部と相性)
- 専門学校グループ(ECC、HAL、辻調理師など大手が都市キャンパス需要あり)
- 外部大学(東京の私大が地方キャンパス進出する例もある: 立命館東京・関西大梅田など)

(2) アニメ・IP 企業

- セガ/CA セガジョイポリス(VR・アミューズメント連携)
- バンダイナムコ(アニメ・ゲーム複合施設の実績あり)
- KADOKAWA(とことろざわサクラタウン型モデル)
- 東宝/東映(映画・アニメIPシアター展開)
- 海外IP企業(韓国・中国系コンテンツ企業によるアニメストリート展開)

(3) デベロッパー・事業推進

- 三菱地所(丸の内・秋葉原での再開発経験豊富)
- 阪急阪神不動産(三宮～梅田沿線での大型開発多数)
- 大和ハウス・積水ハウス(再開発・複合商業ビル事業実績)
- UR都市機構(再開発組合支援、資金調達スキーム支援)

総合評価

- 現状:約70～90億円の収益に留まり、老朽化で資産価値も低下傾向。
- 再開発後:年間200億円規模の収益ポテンシャル、純利益3～4倍、投資回収8～10年で十分可能。
- パートナー企業(大学・IP企業・デベロッパー)を巻き込めば、区分所有者の負担を大幅に軽減できる。

さんセンタープラザ再開発 ロードマップ(区分所有者向け)

現状把握フェーズ

- 建物診断・調査
 - 耐震診断・設備老朽化調査 → 「再開発が不可欠である根拠」を明確化
 - 空室率・現行賃料・収益実態をデータ化
- 資産評価
 - 区分所有者が「現状の資産価値」を把握(老朽化による下落傾向を可視化)

目的:所有者が「このままでは資産価値が下がり続ける」と理解すること

ビジョン策定フェーズ

- 基本コンセプト案の提案
 - 「複合型開発:低層＝アニメ街、中層＝商業・オフィス、高層＝大学・文化施設」
 - 再開発後の収益シミュレーションを提示(収益2倍、純利益3～4倍)
- 都市再生との整合性
 - 三宮再整備(クロススクエア構想)とリンクさせ、行政支援が得られる構造に

目的:区分所有者が「再開発により利益を得られる」イメージを共有

合意形成フェーズ

- 説明会・意見収集
 - 所有者全体に対し複数回の説明会を実施
 - Q&A集や収益モデルを配布 → 透明性を確保
- 合意要件の整理
 - 再開発法や区分所有法特例を活用
 - 「5分の4以上の賛成」で事業決定可能に
- 反対派対策
 - 出資負担が難しい所有者には「権利変換＋現金化」オプションを用意

目的:所有者の不安を取り除き、合意率を最大化

事業組成フェーズ

- 再開発組合設立
 - 区分所有者を組合員とし、議決権を整備
 - 組合が事業主体となり、パートナー(大学・デベロッパー・IP 企業)を選定
- パートナー選定
 - 大学誘致候補、アニメ・IP 企業、デベロッパーに対し提案募集
- 行政連携
 - 神戸市・国土交通省に「都市再生特別措置法の指定」を申請
 - 容積率緩和・税制優遇・補助金を獲得

目的:再開発を「制度と資金」で後押しできる体制を固める

実施フェーズ

- 資金調達
 - SPC(特別目的会社)方式で、区分所有者＋外部投資家＋金融機関で資金分担
 - 国・市の補助金で基盤整備費用を軽減
- 建設・仮移転
 - 仮設商業施設やオフィスを確保し、既存テナントの営業継続を支援
- 開業準備
 - テナント契約、大学キャンパス整備、アニメイベント企画を並行して進める

開業後フェーズ

- 収益分配
 - 賃料収益・イベント収入を再開発組合で一括管理
 - 区分所有持分に応じて利益を分配
- 街全体での連携
 - 三宮クロススクエアやハーバーランドと連携したイベントを開催
 - 神戸全体の観光・インバウンド需要を取り込む

結論(ロードマップのポイント)

- 現状の危機感を可視化 → 合意の土台
- 未来の収益モデルを共有 → モチベーション強化
- 法制度(再開発法・都市再生特措法)を活用 → 少数反対派の壁を突破
- 外部パートナー導入で区分所有者の負担軽減
- 投資回収 8～10 年で利益循環を実現

再開発組合設立の手順

事前準備

- 建物・敷地の調査
 - 耐震診断・老朽化調査(→再開発が必要な根拠を明示)
 - 土地権利関係・区分所有者名簿の整理
- 事業性検討

- 収益シミュレーション(現状 vs 再開発後)
- 想定スキーム(複合用途、大学・商業・文化の組合せ)

目的:所有者に「再開発しなければ資産価値が下がる」と理解させる

構想段階

- 基本方針案の作成
 - 用途構成、フロア別配置、収益モデルの素案
- 関係者説明会
 - 区分所有者向けに複数回開催
 - 合意形成に向けた意見聴取
- 賛同者の確保
 - 法律上は「3分の2以上の地権者(面積または議決権ベース)」が必要目安

組合設立準備

- 再開発準備組合の設立
 - 区分所有者の有志で「準備組合」を立ち上げる
 - 弁護士・不動産コンサル・都市計画専門家をアドバイザーに
- 事業協力者の検討
 - デベロッパー・大学・アニメIP企業など外部事業者に参加を打診

再開発組合設立認可申請

- 行政(神戸市)に申請
 - 「市街地再開発法」に基づき、神戸市が認可権限を持つ
- 必要な賛成割合
 - 土地所有者・借地権者の3分の2以上の同意が必要
 - (建替えの場合は、耐震不適格建物なら区分所有法の「5分の4」で成立可)

事業計画決定

- 組合設立後、正式に事業計画を策定
- 都市再生特別措置法の適用申請
- 容積率緩和、税制優遇、補助金を活用可能

必要書類(典型例)

1. 組合設立認可申請書(神戸市都市局宛)
2. 組合規約(案)
 - 組合の名称、所在地、目的、事業範囲、構成員資格、議決権など
3. 事業計画書(案)
 - 用途構成、延床面積、資金計画、収益予測
4. 設立同意書
 - 区分所有者・借地権者からの同意署名(3分の2以上必要)
5. 位置図・土地利用計画図
 - 再開発対象範囲を示す地図
6. 資金計画書
 - 総事業費、資金調達方法(組合出資、補助金、金融機関借入)

7. 事業協力者の基本合意書(任意)

- デベロッパー・大学・テナント企業との協力枠組み

区分所有者が押さえるべきポイント

- 合意形成は「数」ではなく「面積比率」: 広い床を持つ所有者の同意が鍵。
- 少数反対者対策: 権利変換(再開発後の新床を割り当て) or 現金清算を提示。
- 行政との関係: 神戸市都市局に早期相談 → 都市再生特措法の指定を受けることで、税制・容積率・補助金を獲得可能。

結論

- 再開発組合設立には「区分所有者の合意(3分の2以上)」と「神戸市の認可」が必須。
- 必要書類は 規約・事業計画・資金計画・同意書が中心。
- 行政支援を受けるためには、都市再生特別措置法の活用がカギ。