

「ノバティながの」の 再生・リニューアル

株式会社都市問題経営研究所 代表取締役 大島憲明
(NPO法人再開発ビル活性化ネットワーク 理事)

■20年契約と営業継続協議

「ノバティながの」は、南大阪の河内長野市の中心駅、南海と近鉄の河内長野駅前に平成元年に竣工した再開発ビルである。

南海と西友が保留床を取得し、核店舗として西友が出店、権利床（共有床）を賃借（20年契約）して営業を行ってきた。2007年には、全体で約61億円を売り上げている。

20年契約の期限（平成21年4月）が近づくなかで条件を下げてでも核店舗に残ってもらいたい、と「賃料、共益費、駐車場負担金等の低減」、「24時間営業に対応できるよう分散配置されている営業権利者の1フロアへの集約」、「当初の出店条件

だった業種制限（米、酒等）の撤廃」等の要望をほぼ了承した。



遠景写真（竣工パンフレットより）

表 床の所有と利用状況（北館）

□所有区分

所有者	専有面積 (㎡)	比率 (%)	備考
西友・南海	8,277.79	61.75	
リース権利者	3,318.48	24.75	共有床12区画
自営権利者	1,312.33	9.79	
河内長野都市開発(株)等	497.97	3.71	
専有面積合計	13,406.57	100.00	区分所有者37名

□営業区分

営業者	専有面積 (㎡)	比率 (%)	備考
西友	7,007.68	52.27	
南海 (28店)	3,558.47	26.54	
店主会 (26店)	2,770.50	20.67	
その他	69.92	0.52	
営業面積合計	13,406.57	100.00	

■8割が空き床に

これにより営業継続条件が整ったと思われたが結局、契約期限をもって退店となり、平成20年12月に正式に退店表明された。西友・南海の退店により北館の約8割が空き床、売上げが85%減、450人の雇用が失われた。

核店舗に取り囲まれるように存在し営業していた権利者店舗が孤立、放置すれば早晩これらの店舗も立ち行かなくなり、市の中心駅前の2万平米の建物が空洞化してしまうおそれがあった。

■暫定営業と後継テナントの早期の導入

こうした事態を受けて、河内長野市の担当職員と第三セクター、コンサルタントが早期に後継テナントを誘致すべく積極的な活動を行い、3カ月後には後継テナントとして食品スーパーを決定、7カ月後に仮オープンできた。

営業継続のために低くした条件が後継テナントの早期導入に有利に働いた。また、分散していた営業権利者を1、2、3階の暫定営業ゾーンに集約し、地階、4階、5階を閉鎖してリニューアルオープンまでの営業環境を整えた。

■大型専門店（パワーセンター）導入による再生

核店舗が退店した跡に同じような核店舗が出店する可能性がないため、大型専門店を中心にフロア構成することとし、地階食品、1階ドラッグ、2階ファッション、3階雑貨、4階書店というフロアで、5階を除きほぼイメージどおりの構成をすることができた。

■エリアマネジメント支援事業の活用

コーディネート業務費や事業・採算計画、テナント配置計画、テナントリーシング、環境工事設計等の計画費用については、大阪府の指導、河内長野市の支援により、国土交通省が平成21年度に創設した都市環境改善事業（エリアマネジメント支援事業）の活用が図られている。

■地元、市、テナント、第三セクター（河内長野都市開発株）の連携

核店舗の退店表明から11カ月、店舗閉鎖から8カ月のスピードで再生事業が完了した。営業権利者、リース権利者、床を取得した後継テナント、管理組合（施設部会）、市の担当者と第三セクター、こうした関係者の理解と連携、何よりも「再開発ビルを何とかしなければ」という思いが、「ノバティながの」を再び市の中心駅前にふさわしい再開発ビルに再生させた。

再生事業が完了し、リニューアルオープンして9カ月、さらに関係者の連携を深めて、着実かつ変化に柔軟に対応できるしっかりとした運営体制づくりがこれからの課題である。