No.01

桑名駅前

パルビル（建替え後：サンファーレビル）、メイトビル

三重県 桑名市

市施行（2.18ha） E棟（パル）：昭和47年10月工事完了、N棟（メイト）：昭和48年12月工事完了

都市再開発法施行後の事業計画認可第一号であり、駅前広場整備を伴う再開発の先駆的事業

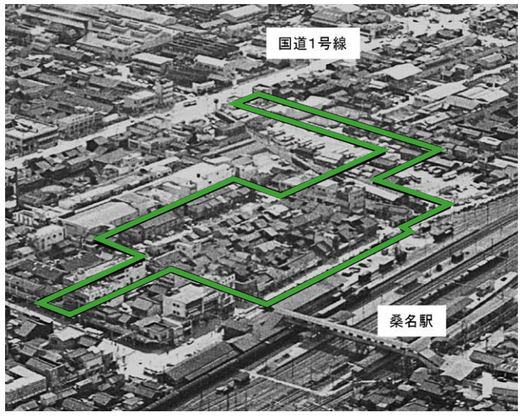
地区選定の主旨

狭小な駅前空間と老朽家屋が集積する従前状況において、モータリゼーションに対応した駅前広場とアクセス道路並びに駅ビルを一体的に整備した初期の典型的な再開発事例であり、同様の駅前再開発が全国的に展開される契機となった。また、一部の再開発ビルは優良建築物等整備事業により建替えられ、再開発ビルの再整備に伴う諸課題を議論する上でも重要な役割を果たしている。

再開発の目的と概要

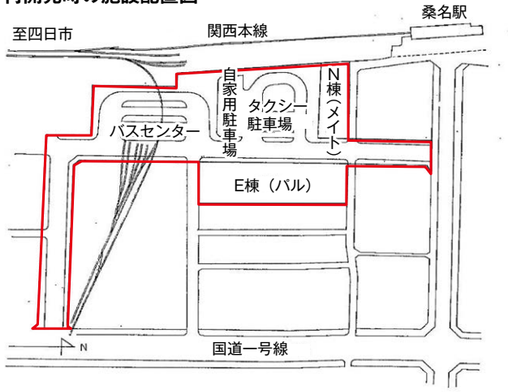
桑名市の中心市街地の大部分は戦災復興土地区画整理事業により整備されたが、当地区は施行区域から除外されたため、戦前からの老朽木造建築物や終戦直後に建築された粗悪な木造建築物が密集している状況であった。また、駅前広場の規模は戦前のままで狭隘を極めており、周辺の交通量の急激な増加への対応が課題となっていた。

このような状況の中、桑名の玄関口にふさわしい駅前機能の充実や魅力ある商業地の形成を図るため、市街地再開発事業を実施することとなった。昭和45年２月に都市計画決定、同年５月に事業認可を受け、商業施設を主体とした「パルビル」と商業・業務・分譲住宅複合の「メイトビル」の２棟の再開発ビルや、駅前ロータリー及びバスターミナルで構成する広場、当地区から国道1号線へ接続する都市計画道路桑名駅前線、更には近鉄北勢線西桑名駅の移転などに伴う整備を行い、昭和52年に完了した。



従前の上空写真

再開発時の施設配置図



従後の全景写真

事業の評価

市街地再開発事業の完成により、鉄道駅舎やバスターミナルと再開発ビルを結ぶペデストリアンデッキを整備したことで効率的な歩行者動線を確保し、公共交通機関の利用者の乗継ぎや商業施設の利用が円滑にできるようになった。

また、狭隘であった駅へのアクセス道路や駅前広場が更新されたことにより、道路交通の安全確保、交通渋滞軽減が図られた。これにより駅前の利便性が向上し、商業施設の開業後は多くの買い物客で賑わいを見せた。

再開発後から現在までの状況

再開発後の社会情勢の変化により、駐車場機能の乏しさから買い物客離れが進み、平成９年に再開発ビルのひとつ「パルビル」が閉鎖し、これに波及して周辺の商店街でも空き店舗が増加するなど活気を喪失していた。

このような沈滞著しい桑名駅前の状況を受け、駅前という土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新並びに良好な市街地住宅の供給を図るため、国の優良建築物等整備事業の制度を活用し、平成15年に地元民間事業者の施行によって閉鎖したビルの建替えに着手された。平成17年に、１、２階を商業・業務施設、３階から18階を分譲マンションとした住宅棟（南館）と、１、２階を商業・業務施設、３階から８階を立体駐車場とした駐車場棟（北館）からなる再々開発ビル「サンファーレビル」が完成した。

優良建築物等整備事業による再開発ビルの建替えに伴って供給された95戸の分譲マンションは、名古屋への通勤・通学の利便性から早期に入居が完了し、まちなか居住の推進が図られた。また、商業・業務施設の誘致とともに、行政の市民サービス窓口や観光案内所、市営駐車場といった公的サービス機能も加えた新たな複合的施設を整備したことにより効率的な集客が図られ、中心市街地における拠点として都市機能集約の先駆けとなった。

桑名駅は名古屋からの所要時間が約20分と利便性が高く、現在も多くの乗降客の利用がある。そのため、市の中心市街地の拠点となる桑名駅周辺において、地域の中核病院となる桑名市総合医療センターが平成30年４月に開院したほか、鉄道をはさんだ東西市街地を結ぶ自由通路や駅西地区の土地区画整理事業、公民連携手法を活用した東西駅前広場の再編に取り組むなど、桑名駅を中心とした交通結節点の機能強化を図るとともに、都市機能の集積やまちなか居住を促進し、当地区の更なる利便性の向上を図っている。

再々開発前後の施設構成

旧ビル（パルビル）		新ビル（サンファーレビル）
（商業施設） 桑名商業開発㈱ 区分所有者 隣接地 桑名商業開発㈱と区分所有者の共有持分		（住宅棟） ３～18F 分譲住宅 ９５戸 （駐車場棟） 住宅用駐車場 公共駐車場 ２Ｆ　店舗・事務所 １Ｆ　店舗 ２Ｆ　店舗・事務所 １Ｆ　店舗 桑名市単独所有 住宅・店舗・事務所の区分所有者の共有
3,613㎡	（敷地面積）	4,003㎡
23,036㎡	（延床面積）	26,422㎡

再開発ビル（パルビル）の写真

再々開発ビル（サンファーレビル）の写真

現況の上空写真