

小樽駅前、小樽駅前第3ビル周辺 駅前第1ビル、駅前第2ビル、駅前第3ビル：サンビルスクエア

北海道
小樽市

小樽駅前：市施行（2.80ha）昭和49年5月～昭和51年11月工事完了
小樽駅前第3ビル周辺：組合施行（0.62ha）平成21年5月工事完了

駅前広場等の公共施設を整備した公共団体施行の 都市計画決定第1号地区にして再々開発第1号地区

地区選定の主旨

小樽駅前地区は、市施行の再開発事業により駅前広場等の公共施設を整備し、3棟の再開発ビルを歩道橋等で繋ぎ歩車分離を図った事業であり、公共団体施行として第1号の都市計画決定地区であった。

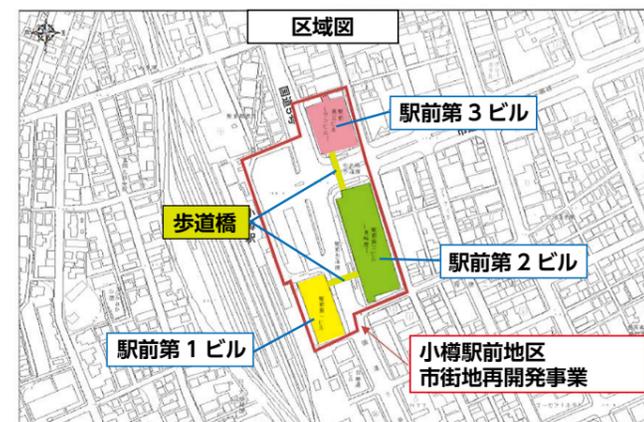
小樽駅前地区の完了から26年後、平成14年にホテル・市営プールを核施設としていた駅前第3ビルのホテルが営業を停止したことを機に建替えが計画され、法定再開発の施行区域要件を満たすために隣接敷地を含め、改めて小樽駅前第3ビル周辺地区として都市計画決定された。法定再開発で整備した施設建築物を含む地区で再び法定再開発を行った、いわゆる「再々開発事業」の第1号である。なお、保留床処分に際し「街なか居住再生ファンド」を活用した事例でもある。

小樽駅前地区

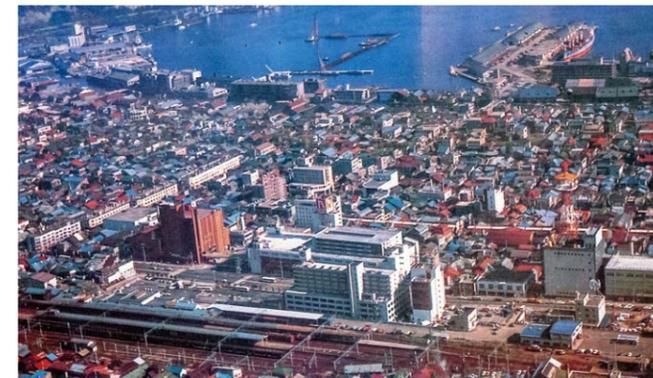
再開発の目的と概要

当地区は小樽市の表玄関であり交通結節点でもある国鉄小樽駅前に位置していたが、駅前広場や街路等の公共施設が整備されていなかったことや、地区内の大半を占める木造家屋の老朽化、細分化された土地利用などにより、望ましい環境とは言い難い状況であった。その後、都市化の進展と自動車の急速な普及、自然発生的に形成された駅前及び中心部の商店街の近代化に対処するため、市は昭和40年から各種調査を開始し、公共施設の整備等を総合的に実施することを盛り込んだ「小樽市総合計画」を策定した。そして駅前地区の再開発事業の機運が高まり、昭和44年都市再開発法の施行と同時に同法適用第1号となり、当地区の都市環

区域図（小樽駅前）



従前の小樽駅前



従後全景

境改善に着手することとなった。

本事業では土地の合理的かつ健全な高度利用により、当地区に魅力ある新しい商店街をつくり商業発展の起爆剤とすることを旨とするともに、駅前広場の拡張を中心とした都市計画道路等の整備を図ることを目的に実施された。昭和45年2月に都市計画決定を受けたが、全国第1号ということで関係各機関と協議しながら、権利床価格の設定方法、借家権者に対する特定分譲方法、税制、融資、仮店舗賃貸料の決定方法、権利床の買取り等、具体的な再開発手法を決め

事業の評価

駅前広場を含め一新された公共施設と併せ、老朽化した木造家屋が密集し建ち並び、細分化されていた土地が高度利用により近代化した。3棟の施設建築物内の新しい商店街の出現は、小樽商圏の流れに変化をもたらし、小樽駅前の中心的存在として地域の活性化に貢献した。

また、各商店街においては客層の幅も広がり、公共プラザ（駅前第2ビル：水時計、駅前第3ビル：テレビプラザ）の設置により、市民の憩う姿が多く見られるようになった。再開発事業により駅前広場及び3棟の施設建築物間が歩道橋で結ばれ、2階床レベルで利用者が直接行き来できる動線が確保されたことで、歩行者の安全、利便性の向上が図られた。

小樽駅前第3ビル周辺地区

再開発の目的と概要

昭和51年に完成した旧駅前第3ビルは、平成14年、当ビルの約6割もの床面積を占めるホテルが営業を停止したことを契機に施設利用者が減少し、地下飲食店を中心に空き店舗が増加したことから、建物の再利用について権利者、管理会社、小樽市の間で協議したが、設備等の老朽化による改修費や耐震補強費等がかさみ採算が合わないことなどから再利用を断念し、再々開発事業を行うこととなった。一度再開発事業を行った建物について法定再開発事業ができるか、再開発事業の補助金を再度導入できるかなどについて小樽市が、北海道及び北海道開発局と協議を重ねた結果、①施設建築物の維持管理に支障が生じていること。②改修等の方法によって有効活用を図ることが困難であること。③既に建築後相当期間を経過していること。④都市機能の更新という

ていく中で、多くの「小樽方式」が誕生した。

事業の概要としては、駅前広場をそれまでの倍の広さに拡張するとともに、施設建築物3棟（駅前第1ビル：飲食・物販・病院・事務所・住宅、駅前第2ビル：店舗・駐車場・住宅、駅前第3ビル：ホテル・店舗・プール）を整備し、中心部を横切る国道5号の拡幅整備、緑地帯の設置等を行った。昭和48年12月に駅前第1ビル(商店部分)オープン、昭和50年4月に駅前第2ビルオープン、昭和51年11月に駅前第3ビルがオープンし、同月再開発事業の完工式を迎えた。



完成後の小樽駅前広場
(中央奥：第1ビル、左奥：第2ビル、左手前：第3ビル)



駅前第1ビル



駅前第3ビル



駅前第2ビル
(歩道橋撤去後)

新たな利用が行われること。⑤通常の再開発条件が揃っていること。以上が整理されれば、再々開発の導入が可能との結論となった。そこで、隣接する5敷地を施行区域に含めることで施行区域要件を満たし、更に「中心市街地活性化基本計画」に基づき実施されること等により国庫補助採択基準を満たすことが可能となった。

再々開発にあたっては、駅前という立地条件を活かし「まちなか居住」を中心テーマとして、土地の高度利用、都市防災の向上、にぎわいのある中心市街地の活性化を目指すことを目的とし、商業・住宅・宿泊機能を併せ持った高層複合商業ビルの建設を行うこととした。

当該施設は低層階を商業施設・温浴施設併設のホテルとし、南側に10階建てのホテル棟、北側に17階建ての住宅棟を配置

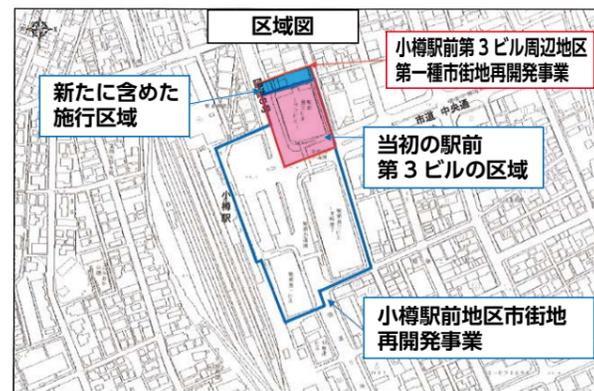
し、ツインタワー型の建物とした。さらに、当該施設の駐車場は、幹線道路を避け、交通量が少ない東側の市道から出入りすることとし、約180台を確保した。

組合設立までに、ホテルについてはテナント候補と床取得候補が現れ、地下店舗についてはテナントの目処がついたものの床取得者が未定であった。そこで、資金計画の目処を立てるため、特定業務代行方式を採用した。平成20年1月に本体工事

事業の評価

旧駅前第3ビルのホテルが営業を停止したことを契機に、同ビル内の店舗の撤退が進み、小樽駅前の一等地であるにもかかわらず、小樽の玄関口としての役割を十分果たすことができない状態が続いていたが、再々開発事業により誕生した「サンビルスクエア」では、新たなホテルや商業施設等が営業を開始したことにより周辺の歩行者通行量の増加につながり、賑わいが大きく向上し、小樽駅前のイメージアップが図られた。

区域図 (サンビルスクエア)



着工後、10月にホテル床取得候補が撤退し、リーマンショック後の経済状況下新たなホテル床取得者探しは目処が立たない状況であった。こうした中、特定業務代行者が事業成立のために最劣後の出資を引き受けることにより、全国市街地再開発協会の「街なか居住再生ファンド」の出資を受けて特定目的会社を設立し、ホテル・地下店舗床取得者とすることで施設開業の目処が立った。

また、ホテル棟に隣接して同時期に完成した住宅棟の高層分譲マンション117戸は完売、まちなか居住人口の増加に一定の効果があった。

一方再々開発事業は、既に高度利用をしており堅固な建物が建っているため、通常の再開発よりも従前建物評価・通損補償・解体費等がかさみ、事業採算性に影響を与えることが課題として認識された。



サンビルスクエア

再開発後から現在までの状況

本事業で建設された高層分譲マンションについては、多少の動きはあるものの、まちなか居住が維持されている。また、本事業に時期を合わせ、旧駅前第3ビルに接続していた横断歩道橋の撤去が北海道により実施され、小樽駅前から小樽港第3埠頭を見通すことのできる景観軸が創出されたとして平成21年度に小樽市都市景観賞を受賞している。

駅前第3ビルとほぼ同時期に完成した駅前第1ビル、駅前第2ビルについても老朽化に伴う維持コストの増大、耐震性不足の問題が浮上し、平成25年に小樽駅前再々開発街づくり検討協議会が発足した。駅前広場の歩車分離を含めた再々開発が必要との認識のもと、平成29年10月に小樽駅前第1ビル周辺地区再開発準備組合が設立されて新たな街づくりに向けて検討を進めている。



歩道橋撤去前の中央通



歩道橋撤去後の中央通

都市再開発第1号案件について

●市街地再開発事業 施行者別「第1号」事業

都市再開発法制定後の第1号事業も都市計画決定、事業計画認可、工事完了公告のどの手続きが最初のものかによって異なっています。施行者別に見たそれぞれの手続きの第1号事業は以下のとおりとなっています。

施行者	種別	地区名	所在地	地区面積	工事完了公告年月日	
公共団体	都市計画決定	S45.2.7	小樽駅前	北海道小樽市	2.80ha	S51.11.4 (第3ビル)
	事業計画認可	S45.7.7	桑名駅前	三重県桑名市	2.18ha	S48.12.30 (N棟)
	工事完了公告	S48.9.14	柏駅東口	千葉県柏市	1.89ha	S48.9.14
組合	都市計画決定	S45.11.20	堺駅前	大阪府堺市	0.42ha	S56.5.23
	事業計画認可 工事完了公告	S46.3.17 S48.3.28	岡崎市本町康生西第1	愛知県岡崎市	2.65ha	S48.3.28
個人	都市計画決定	S47.9.29	津駅前第1	三重県津市	0.13ha	S54.8.22
	事業計画認可 工事完了公告	S51.12.24 S53.6.27	富士駅前第3	静岡県富士市	0.17ha	S53.6.27
都市機構	都市計画決定 事業計画認可	S50.7.18 S52.6.6	立花1丁目	東京都墨田区	1.17ha	S60.3.29
	工事完了公告	S57.3.25	川越駅前脇田町	埼玉県川越市	1.10ha	S57.3.25
公社	都市計画決定	S57.1.22	浄心第1・2工区	愛知県名古屋	0.83ha	H1.11.15
	事業計画認可 工事完了公告	S58.3.10 S60.5.10	中町北	神奈川県厚木市	0.40ha	S60.5.10
	都市計画決定	H10.3.31	JR篠路駅西第2	北海道札幌市	1.09ha	H21.5.8
会社	事業計画認可	H17.3.8	長野銀座D-1	長野県長野市	0.52ha	H18.8.30
	工事完了公告	H18.12.15	富良野駅前	北海道富良野市	0.52ha	H18.12.15

●防災街区整備事業 施行者別「第1号」事業

施行者別に工事完了公告が最も早い地区を第1号事業としています。

施行者	地区名	所在地	地区面積	工事完了公告年月日
組合	東岸和田駅東	大阪府岸和田市	2.90ha	H22.9.9 (B街区：リハープ)
個人	萱島桜園町	大阪府寝屋川市	0.10ha	H19.8.1
都市機構	京島三丁目	東京都墨田区	0.20ha	H25.7.19

●各種制度適用「第1号」事業

制度	地区名	所在地	地区面積	施行者	工事完了公告年月日
立体道路制度	後原中央東	埼玉県さいたま市	0.67ha	組合	H14.9.20
平成元年に創設された「道路の立体的区域を指定して、道路と建物を一体的に整備する」ための制度である。具体的には、道路法、都市計画法、建築基準法の3つの法律を一体的に運用する制度。					
本事業はさいたま市新都市周辺地区の重要な交通結節点の一つとして、敷地北側に重複利用区域を設定し、地下部分に首都高速道路公団の施行による高速道路を整備し、上部に地下1層の駐車場とウェルカムパークと名付けられた広場を整備した。また施設建築物は1.2階に店舗、事務所を有する32階建ての都市型住宅である。					

制度	地区名	所在地	地区面積	施行者	工事完了公告年月日
土地区画整理事業との合併施行 (同時施行)	江戸川橋	東京都文京区	0.54ha	組合	S49.8.12
土地区画整理事業と市街地再開発事業のいわゆる合併施行 (同時施行) が、昭和47年に作成された同時施行要領 (案) に基づき、両事業者の施行者が運用上の工夫を図ることで事業が進められたが、関係権利者の全員同意が必要であった。					
本事業は幹線道路の整備等を目的とした土地区画整理事業及び地下鉄新線開通・新駅開業に合わせて、住宅、店舗及び事務所用途とし地下鉄駅出入口を有する建築物を整備したものである。					

制度	地区名	所在地	地区面積	施行者	工事完了公告年月日
土地区画整理事業との合併施行 (一体的施行)	島田本通三丁目	静岡県島田市	0.61ha	組合	H16.3.25
平成11年の法改正で、再開発事業における特定仮換地のみなし規定が創設され、権利者の資格要件が明確化されるとともに、従前地に対する権利変換登記 (90条登記) が可能となった。					
本事業は島田市の中心市街地において、商店街の機能継承と発展、公益施設の導入による文化・情動的サービスの充実、都市型住宅の供給による定住人口の増加を目的として実施された。区画整理事業計画変更により本事業区域を再開発区として工区分けし、工事のための仮換地指定の取り消し、特定仮換地 (換地計画に基づく仮換地) へ再指定した後に権利変換計画の認可を受けた。					