

令和2年度市街地再開発等功労者表彰について

本年度は表彰式を中止し当協会機関誌及びホームページへの掲載をもって代えさせていただきました。

令和2年度功労者受賞者一覧

事業区分		功 労 者	事業所在地
市街地の再開発	1	神田練塀町地区市街地再開発組合	東京都千代田区
	2	日本橋二丁目地区市街地再開発組合	東京都中央区
	3	日本橋室町三丁目地区市街地再開発組合	東京都中央区
	4	浜松町一丁目地区市街地再開発組合	東京都港区
	5	大井一丁目南第1地区市街地再開発組合	東京都品川区
	6	武蔵小山パルク駅前地区市街地再開発組合	東京都品川区
	7	宇田川町14・15番地区第一種市街地再開発事業 個人施行者 株式会社パルコ	東京都渋谷区
	8	道玄坂一丁目駅前地区市街地再開発組合	東京都渋谷区
	9	千駄ヶ谷五丁目北地区第一種市街地再開発事業 個人施行者 三菱地所株式会社 日本製粉株式会社	東京都渋谷区
	10	東池袋五丁目地区市街地再開発組合	東京都豊島区
	11	東神奈川一丁目地区市街地再開発組合	神奈川県横浜市
	12	二俣川駅南口地区市街地再開発組合	神奈川県横浜市
	13	知立駅北地区市街地再開発組合	愛知県知立市
	14	小倉駅南口東地区市街地再開発組合	福岡県北九州市
	15	熊本桜町再開発株式会社	熊本県熊本市
マンション建替	16	花の北モールマンション建替組合	兵庫県姫路市

祝 辞

公益社団法人 全国市街地再開発協会
理事長 大村 謙二郎



今回、功労者表彰を受けられた16地区の皆様、大変おめでとうございます。皆様方の長年にわたるご苦勞、努力が実り、表彰対象となったプロジェクト完成につながったものと、心からの敬意を表します。

今回は未曾有の新型コロナウイルスの感染拡大により、直接皆様にお目にかかり祝辞を述べさせていただくことがかなわなくなりました。大変残念な事で、お詫び申し上げます。

当協会は昨年の2019年（令和元年）に創立50周年を迎えました。都市再開発法が制定された年と同時期に設立され、昨年は法制定50年、協会創立50年の記念の行事を行い、記念誌も刊行することが出来ました。

この功労者表彰制度は、都市再開発法が施行されて、10年程たち、市街地再開発事業等の具体的な成果が現れるようになってきた1980年（昭和55年）に創設されました。以来、本年は41回目となり、昨年までの累計で898の地区が表彰されてきました。今回、16件が新たに加わり、914件の再開発事業等が受賞されてきたこととなります。

今回選ばれました16地区の内訳では東京をはじめとする大都市圏が相対的に多く選定され、地方圏は少数にとどまりましたが、それぞれの地域、地区の立地特性、地区のおかれた環境、地区形成の歴史を踏まえて、問題、課題を解決し、都市・

地区の再生に大きく貢献されました。

それぞれのプロジェクトに携わられた関係者の皆様は十分ご承知のように、再開発は構想、企画段階から法定手続きに入り、事業が完成するまで多大な時間を要することになります。その間には社会経済状況が大きく変わり、当初の計画案、事業の見直しになることも多々あると思われまます。事業完成までこぎ着けられた皆様の尽力にあらためて敬意を表します。

これも皆さん十分ご承知のことですが、再開発事業の完成は一つの大きな目標の達成ですが、また、一方で新たな出発点でもあります。プロジェクトの完成を契機に、その地区や都市の活性化、賑わいの創出、地区環境の改善につながるためにも、完成したプロジェクトが持続的、発展的にその活動、利用を展開されていくことが何よりも大切です。受賞された皆様が、このプロジェクトの持続的発展に力を注がれることを期待しています。

今回の新型コロナウイルスという未曾有の事態の中で、皆様のプロジェクトにいろいろな課題が出てくるかも知れませんが、これを乗り切り、発展されることを心より願っております。

本当におめでとうございます。

令和2年7月

祝 辞

国土交通省 住宅局

市街地建築課長（当時） 石坂 聡氏

今回、市街地再開発等功労者表彰を受賞された16地区の関係者の皆様方に、心からお祝いを申し上げます。

ここに至るまでの長年にわたり、多くの困難を乗り越えられて事業を見事完成された皆様方のご労苦に対して、深く敬意を表します。本来であれば、受賞された皆様方に直接祝辞を述べさせていただくべきところ、現下の状況により、それが叶わなくなり大変残念に思っています。

人口減少・少子高齢化が進展し、まもなく世帯数もピークを迎え減少に転じると予測されていますが、今回の受賞地区におかれては、こうした社会構造の変化に加え、リーマンショックなどの厳しい経済状況や、大規模自然災害が多頻度化するなどの困難な状況の中でプロジェクトを完成させ、各地域の発展に貢献されました。16の各地区それぞれに、こうした地域をとりまく社会・経済情勢の変化や、求められるニーズが多様化、複雑化していることが表れていると感じています。

例えば、国際競争力の強化、防災減災対策として帰宅困難者対策への配慮、さらには熊本地震からの復興プロジェクトもあります。また、少子高齢化を背景に、子育て世帯や増加する高齢者世帯

など多世代のニーズを満たすために子育て施設や高齢者施設を導入するプロジェクトもあります。さらには、つくって育てるまちづくりの視点から、エリアマネジメントに力を入れているプロジェクトや、地域施設を導入したマンションの建替事業も、今後全国で急増する高経年マンションの再生に向けて、示唆に富む事例と思っています。

去年は、都市再開発法が昭和44年に制定されてから50年となる節目の年となり、今年も、次の50年、100年に向けて動き出した年でもあります。さらには新型コロナウイルスの感染拡大の影響により、新しい生活様式にあった新たな街づくりへの模索とともに、地域の経済の再生に取り組む必要があります。

皆様におかれては、今回のプロジェクトを通じて新しく再生した地域を、今度はより良く育てていくことに力を発揮していただくことを期待するとともに、各地域の関係者と力を合わせて、現下の状況を乗り切り、各地域が更なる発展をされることを祈念しております。

誠におめでとうございます。

令和2年7月

1. 神田練塀町地区市街地再開発組合（神田練塀町地区第一種市街地再開発事業）

大規模な再開発が進められた秋葉原駅前エリアにありながら、本地区は細街路沿いに旧耐震の建物や低層木造家屋が密集し、災害時に緊急車両が通行できないなど防災面の課題や電柱電線類が残る景観の問題などを抱え、機能更新の時期に直面していた。また秋葉原駅の北東約200mに位置する良好な立地にもかかわらず、人通りも少なく沿道の賑わいが不足していた。

地権者等による地域の課題解決に向けた検討は平成18年から始まり、市街地再開発の事業化を目指し平成23年に準備組合が設立された。本事業は街区統合と共同化により土地の高度利用を図り、業務・住宅・商業機能を更新し、秋葉原駅付近地区地区計画の目標である環境・防災性の向上と地域活力の増進を図ることを目的としている。

施行地区内には、駅前からの人の流れを誘導する公共広場と地区住民や来街者の交流と憩いの場の2つの広場を整備、施設建築物の1階には商業機能を配置することで地区の賑わい創出が図られている。区道（特別区道千第707号）を中心とした周辺道路は電線類地中化を行い地域の景観に配慮するとともに、敷地の周縁部に歩道状空地进行し、安全で快適な歩行者空間が形成されている。

施設内には災害時における帰宅困難者を受け入れるための一時滞在スペース（事務所エントランスホール）及び防災備蓄倉庫を確保し、広場にはそれらと一体的に利用できる防災機能（防災井戸、防災トイレ等）を有することで、地域防災性のより一層の向上を目指している。



上段：施設建築物全景 下段：公共広場

事業推進体制

コンサルタント (株)日建設計
(株)アールアンドディ新建築都市
研究所
建築設計 (株)日建設計
建築施工 前田建設工業(株)
ディベロッパー 住友不動産(株)
特定業務代行者 前田建設工業(株)
参加組合員 住友不動産(株)

事業概要

所在地：東京都千代田区 地区面積：約0.5ha
事業経過：都決H26.1／完了R1.8
施設概要：S・SRC造 地上21F／地下2F
延床30,779m²
用途：住宅（35戸）、業務（24,941m²）
商業（83m²）、駐車場（76台）

2. 日本橋二丁目地区市街地再開発組合（日本橋二丁目地区第一種市街地再開発事業）

本地区は日本を代表する商業・文化の拠点である日本橋の一面に位置しているが、広幅員道路に面して旧耐震基準や耐用年数を2/3以上超過した耐火建築物が並び、細街路沿いは木造建築物が密集するなど、防災や不燃化が課題となっていた。敷地面積200㎡未満の建築が地区内の約半数を占めるなど、土地の合理的かつ健全な高度利用も図られていない状況でもあった。

まちづくりの検討は、平成17年3月の地区内権利者有志による勉強会に始まり、同年11月に「まちづくり協議会」設立、平成20年には準備組合設立へと進み、隣接する北地区と一体で都市再生特別地区を提案し、平成23年都市計画決定に至った。

その後、北地区は任意の建替事業となるも、本地区では法定再開発事業として平成25年に組合設立認可、平成26年に権利変換計画認可を受け、同年工事に着手した。

A～Dの4街区からなる本事業は、防災性能の向上と共に、重要文化財である日本橋高島屋の保存活用による商業・文化・観光拠点の形成、地下鉄3路線に接する交通結節機能の更なる強化をまちづくりの目的としている。B・C街区間の既設の区道は歩行者専用道路とし、上空をガラスのアーケードで覆われた安全で快適なガレリアを整備、地下駅前広場とあわせて充実した歩行者空間が広がる。現在は、オフィスワーカーの他、こども連れの家族等や若年層の来街者が増え、今までとは違った新たな賑わいが生まれている。

事業推進体制

コンサルタント 日本設計・プランテック共同企業体
 (株)INA新建築研究所
 建築設計 日本設計・プランテック設計共同企業体
 建築施工 (株)大林組、(株)竹中工務店、鹿島建設(株)
 特定業務代行者 (株)大林組、(株)竹中工務店、
 鹿島建設(株)
 参加組合員 三井不動産(株)、太陽生命保険(株)、
 帝国繊維(株)



上段：施設建築物全景 下段：ガレリア

事業概要

所在地：東京都中央区 地区面積：約2.6ha

事業経過：都決H23.12／完了H31.2

施設概要、用途：

A街区 S・SRC・RC造 地上27F／地下5F

延床60,138㎡

業務 (34,078㎡)、商業 (4,928㎡)

駐車場 (142台)、その他 (15,517㎡)

B街区 SRC造 地上8F／地下3F

延床80,580㎡

商業 (67,431㎡)、その他 (13,149㎡)

C街区 S・SRC・RC造 地上32F／地下5F

延床148,062㎡

業務 (79,094㎡)、商業 (25,677㎡)

駐車場 (412台)、その他 (32,253㎡)

D街区 RC造 地上1F／地下1F 延床297㎡

倉庫 (297㎡)

3. 日本橋室町三丁目地区市街地再開発組合（日本橋室町三丁目地区第一種市街地再開発事業）

本地区は、中央区の都市骨格である中央通りと江戸通りの交差点に位置し、東京メトロ三越前駅・JR新日本橋駅に近接する交通利便性の非常に高い地区である一方、細街路や狭小宅地が混在するとともに旧耐震基準の建物が6割を超え、建物の老朽化が進行しており、土地の合理的かつ健全な高度利用がなされていなかった。また、日本を代表する商業地であるものの、バリアフリー動線が未整備であり、有効に機能するオープンスペースも不足し、地域の防災性の観点から課題を抱えている状況であった。

本事業では、高い整備水準にある交通基盤施設等の活用と建物の機能更新や土地の集約化による防災性の向上により、国際化に対応した業務拠点形成に資する業務・商業機能と公共公益機能が調和した活力ある都心複合機能の更新を目指した。

地区内に整備された大規模な地上広場は、うるおいと賑わいある滞留空間の役割だけでなく、安全で快適な歩行者ネットワークの強化にも寄与しており、エリアマネジメントの核として街の魅力向上や活性化に貢献している。さらに、地上広場が備える防災機能と自立分散型エネルギーシステムの導入により、高い防災性と広域的な事業継続性を有する市街地を形成している。



上段：施設建築物全景 下段：地上広場

事業推進体制

コンサルタント (株)日本設計
 建築設計 鹿島・清水・佐藤工業特定業務代行共同企業体
 建築施工 鹿島・清水・佐藤工業特定業務代行共同企業体
 デイベロッパー 三井不動産(株)
 特定業務代行者 鹿島・清水・佐藤工業特定業務代行共同企業体
 参加組合員 三井不動産(株)

事業概要

所在地：東京都中央区 地区面積：約2.1ha
 事業経過：都決H25.9／完了H31.4
 施設概要、用途：
 日本橋室町三井タワー
 SRC・S造 地上26F／地下3F 延床166,800m²
 業務（116,000m²）、商業（15,000m²）
 駐車場（340台）、その他（16,800m²）
 常盤小学校別館
 RC造 地上5F 延床3,090m²
 公共公益（教育施設2,790m²）、駐車場（4台）

4. 浜松町一丁目地区市街地再開発組合（浜松町一丁目地区第一種市街地再開発事業）

JR浜松町駅周辺地区と汐留西地区に隣接して交通利便性が高く、土地の有効利用が望まれていた本地区だが、地区内には細街路があり、多くの土地が細分化され、老朽化マンションも複数棟立地していたため、土地利用の更新が進まず、市街地環境や防災性の向上が課題となっていた。

地区内北側の地元有志が、平成17年に総合設計制度を活用した共同建替の検討に取り組んだことに端を発し、その後、地区内南側の権利者からも共同化への参画希望の声が上がり、地区全体で市街地再開発事業として検討を進めていくこととなった。その後は、本組合が事業を推進し、約200名の地権者との合意形成を図りながら、土地の健全な高度利用と都市機能の更新による先導的なまちづくりを進めてきた。

本事業では、地区北西角に300㎡の公園と歩道状空地を一体で整備、道路は歩道の新設と電線類地中化を実施し、新たに安全で快適な歩行者ネットワークが創出された。

建物内には町会の神輿置場、地域活動や災害時における帰宅困難者への一時滞在用スペースにも活用できる集会所、防災備蓄倉庫や非常用トイレが整備されるなど、新旧居住者コミュニケーションの活性化や防災性の向上が図られている。耐震性が高く震災時にも遮断されることがない中圧ガスを活用したガスコージェネレーションシステムは、廃熱利用によるCO₂排出削減にも寄与している。



上段：施設建築物全景 下段：地区施設（公園と歩道）

事業推進体制

コンサルタント (株)アール・アイ・エー
 建築設計 (株)アール・アイ・エー
 清水建設(株)一級建築士事務所
 建築施工 清水建設(株)
 参加組合員 三井不動産レジデンシャル(株)

事業概要

所在地：東京都港区 地区面積：約0.7ha
 事業経過：都決H23.1／完了H31.2
 施設概要：RC・S造 地上37F／地下1F
 延床65,700㎡
 用途：住宅（562戸）、業務（8,570㎡）
 商業（640㎡）、駐車場（230台）
 公共公益（保育所150㎡）

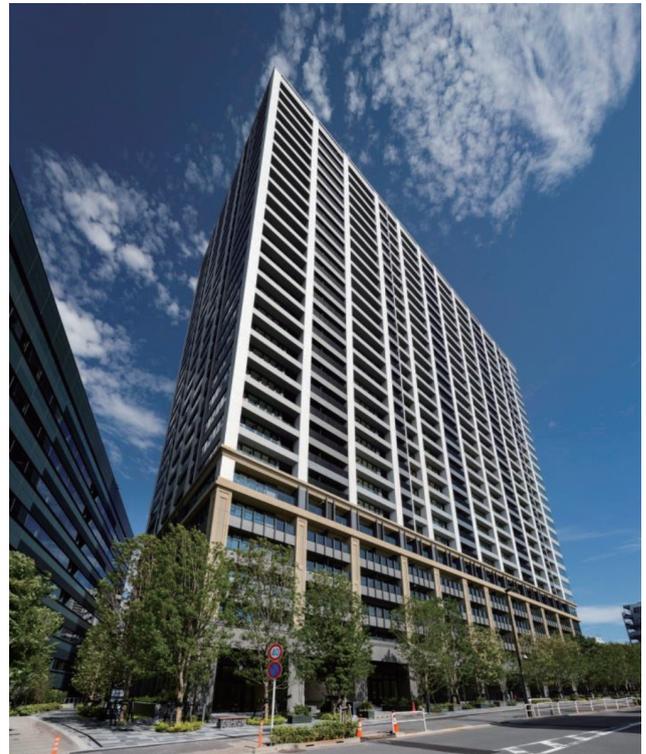
5. 大井一丁目南第1地区市街地再開発組合（大井一丁目南第一地区第一種市街地再開発事業）

本地区が位置する大井町駅周辺エリアでは、戦後の土地区画整理事業やその後の市街地再開発により、街区の再編や都市機能の更新が行われてきた。しかし本地区内では低層の木造建物が密集し、緊急車両の通行も困難な細街路が張り巡らされている等の課題を抱えていた。

地元では平成17年に協議会が設立され検討が進められてきた。従前地区内には約240名の地権者及び関係権利者がおり、高齢者や生活弱者も多く含まれていた。権利変換への同意取得はもとより、工事に伴う転居と生活再建に向けての調整には大変な時間と労力を要したが、平成26年の組合設立からは5年で完成に至った。

本事業では、狭隘道路の解消や地区計画で位置付けられた区画道路の整備に加えて、従前50㎡程度だった緑地を従後2,000㎡近くまで広げ憩いの空間となる広場を創出、オープンスペースは災害時の一時避難地や在宅被災者に対する支援活動に活用できるよう整備する等、地区周辺の課題解決が図られている。

施設建築物には、多世代が快適に生活できるよう様々な居住ニーズに対応する住宅の導入を図るとともに、子育て支援施設などを併設し、快適な都心型居住拠点としてふさわしい質の高い居住空間と生活支援施設機能が整備された。低層部には周辺の街並みと調和する賑わい施設を誘導するなど、計画道路沿線の他の再開発事業とともに今後の沿道の賑わい形成の契機となるような街並みを形成している。



上段：施設建築物全景 下段：鳥瞰

事業推進体制

コンサルタント

(株)佐藤不動産鑑定コンサルティング

建築設計 (株)日建設計

建築施工 西松建設(株)

特定業務代行者 西松建設(株)

参加組合員 住友不動産(株)

事業概要

所在地：東京都品川区 地区面積：約0.8ha

事業経過：都決H24.12／完了R1.8

施設概要：RC・S造 地上29F／地下1F

延床60,446㎡

用途：住宅（635戸）、業務（598㎡）

商業（477㎡）、公共公益（100㎡）

駐車場（191台）、その他（67㎡）

6. 武蔵小山パルム駅前地区市街地再開発組合(武蔵小山パルム駅前地区第一種市街地再開発事業)

武蔵小山駅周辺地域は、これまで「地域生活拠点」として地域住民の買い回り空間としての役割を担ってきたが、より広域から買い物客を呼び込む「活性化拠点」としての位置付けが高まり、パルム商店街をはじめ既存の商店街と連携した商業拠点の形成や、交通利便性を最大限に活かした都心居住を推進する都市型住宅の整備の需要が高まっていた。

しかし本地区及びその周辺は都内でも有数の密集した市街地で、区画道路の道路幅員は狭く、幹線となる道路ネットワークが不足していた。歩車道も明確に分離されておらず、歩行者の安全性が確保されていなかった。また、老朽化した木造の建物が狭隘な私道に沿って密集し単独での建替えは難しく、災害時には甚大な被害をもたらす可能性があったため、早急な地区の防災性向上が求められていた。

本事業では、品川区の西の玄関口・荏原地区の中心核として、地区内の狭小敷地の共同化かつ大規模な低未利用地の活用を促進し、土地の高度利用によって本地区の特徴である商業機能・住居系機能の強化を図った。加えて広域的な来街者にも対応できるよう、公共的駐輪場や地域コミュニティ施設、さらに災害時の防災機能等の複合機能の導入など、公共施設と施設建築物を一体的かつ総合的に整備し、新たな拠点にふさわしい土地利用の転換が図られた。

商業・住居が一体となり、周辺の商店街と連携したにぎわいのある街並みを形成することは、その後背地のさらなる共同化の促進や、武蔵小山駅北側における機能更新にも貢献するものとして、地区周辺のまちづくりを牽引する役割を担うものである。

事業推進体制

コンサルタント (株)日本設計、(株)再開発評価
 建築設計 (株)日本設計
 建築施工 鹿島建設(株)
 参加組合員 三井不動産レジデンシャル(株)
 旭化成不動産レジデンス(株)



上段：施設建築物全景 下段：広場

事業概要

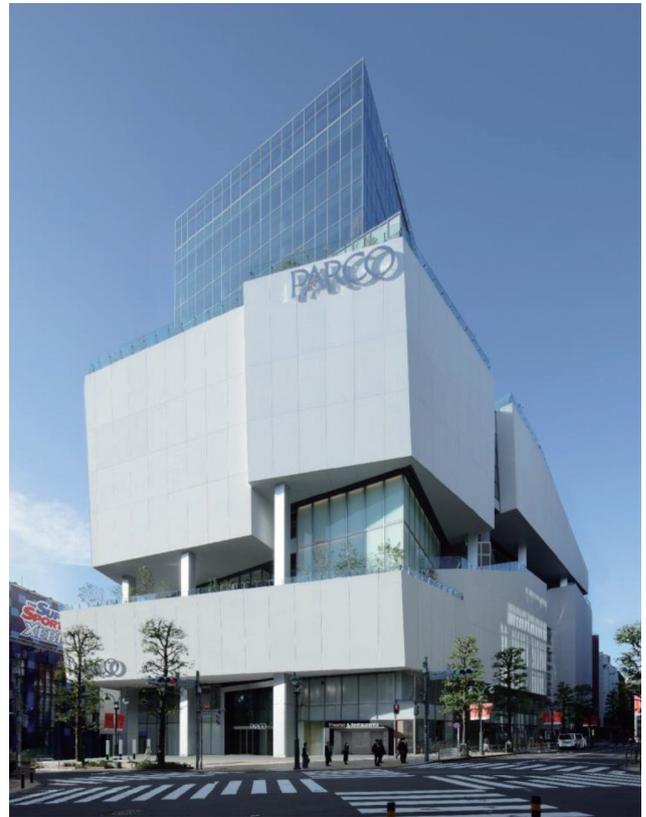
所在地：東京都品川区 地区面積：約0.9ha
 事業経過：都決H25.3／完了R1.12
 施設概要：RC・S造 地上41F／地下2F
 延床75,000m²
 用途：住宅(624戸)、商業(5,652m²)
 公共公益(保育所224m²)
 駐車場(205台)

7. 個人施行者 株式会社パルコ（宇田川町14・15番地区第一種市街地再開発事業）

本地区周辺は、渋谷の流行を牽引してきた大型店舗、起伏のある地形を生かした多様な路面店など商業・業務機能が集積しているが旧耐震基準時に建設された建物がほとんどであった。常態化している路上荷さばき・路上駐輪、広場等の公共空間の不足などは、歩行環境の悪化や回遊性の阻害の一因ともなっていた。そのため、賑わい創出の地域拠点及び歩行者ネットワークの結節点として、土地の集約化による合理的な高度利用を行いつつ、快適な歩行者ネットワークの形成、防災性の向上、魅力ある街並みの形成を図ること等が強く望まれていた。

事業化に向けては、平成25年7月にまちづくり勉強会を発足し、権利者との勉強会を開始した。その後、平成27年6月に再開発協議会を立ち上げ、同年12月には本地区における都市再生特別地区の都市計画決定や公園通り・宇田川周辺地区地区計画も策定され、平成28年8月に地権者数が5名未満のため、(株)パルコによる個人施行として市街地再開発事業の施行認可を受けた。

本事業では、施設建築物内に地域共同荷捌き場や地域用駐輪場を整備し、安全な歩行者環境を実現、敷地中央を貫く歩行者専用通路が設けられ回遊性を高める歩行者ネットワークも形成された。また地域の防災力向上のための帰宅困難者支援機能の整備や環境負荷の低減にも取り組むなど地域の都市再生にも貢献している。他にも従前に引き続き劇場が入るなど、ファッション・演劇文化などの情報発信の拠点として、まちのにぎわいや渋谷駅周辺の魅力を高めている。



上段：施設建築物全景 下段：屋上広場

事業推進体制

コンサルタント

(株)総合不動産鑑定コンサルタント

建築設計 (株)竹中工務店

建築施工 (株)竹中工務店

ディベロッパー (株)パルコ

特定業務代行者 (株)竹中工務店

事業概要

所在地：東京都渋谷区

地区面積：約0.7ha

事業経過：都決H27.12／完了R1.10

施設概要：S・RC造 地上19F／地下3F

延床63,856㎡

用途：業務（15,103㎡）、商業（30,015㎡）

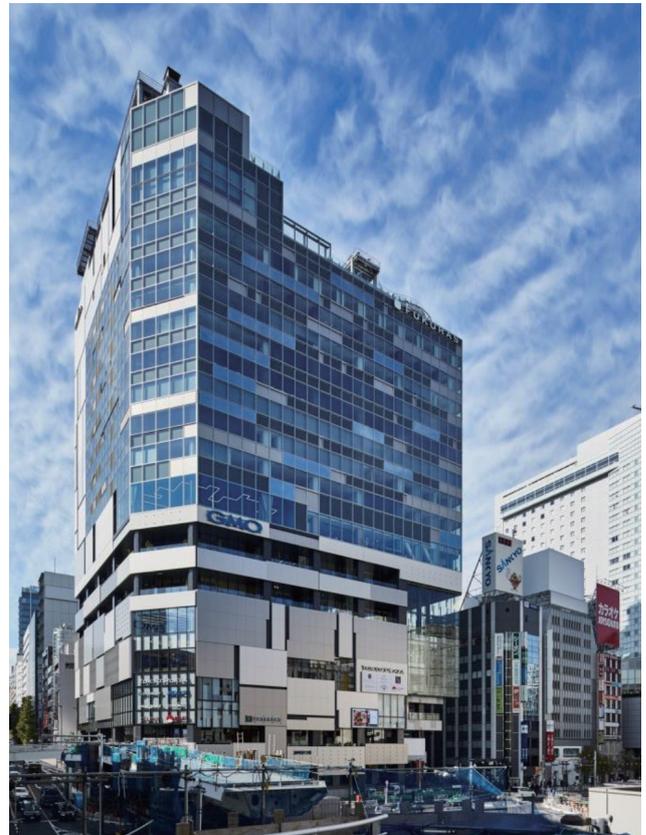
駐車場（164台）、その他（13,191㎡）

8. 道玄坂一丁目駅前地区市街地再開発組合（道玄坂一丁目駅前地区第一種市街地再開発事業）

本地区は、都内有数のターミナルである渋谷駅西口前に位置しているが、街区及び宅地が不整形であることから、都市機能の更新が進まず、土地利用計画上也不健全な状況にあった。また、回遊拠点の少なさや路上荷捌き・路上駐輪の多さから、安全安心な歩行空間の確保が課題となっていた。

100年に一度と言われる渋谷駅中心地区再開発の一翼を担う事業として、地元では平成18年に検討会、平成20年には準備組合まで設立し検討を進めたが、リーマンショックや関係事業者との計画調整により、検討区域の見直しや都市計画決定まで時間を要することになった。工事費高騰など社会情勢の変化や施設計画の更なる改善に対し、都度、協議を行って必要な事業計画変更を行い、着実な事業の施行に努め、令和元年の建物完成に至った。

本事業では、渋谷駅西口の交通広場の再編・拡充、都市計画駐車場や駐輪場、地域荷捌き場「ESSA」等が整備された。国道246号からバスターミナルへの導入路と国道歩道はビル内に設置、駅とまちを地上、地下、デッキレベルで繋ぐ「アーバンコア」やコミュニティ道路の整備など歩行者ネットワークが改善されている。スクランブル交差点の喧騒や夜景をたのしめる屋上テラスには様々な樹木を配し、立体的な緑地の推進も図られている。またツーリストとローカルの人々が交流できるアートセンター併設の観光支援施設、1階バスターミナルから空港へダイレクトにアクセスできる立地を活かし産業進出支援施設など国際競争力強化に貢献している。



上段：施設建築物全景 下段：鳥瞰

事業推進体制

コンサルタント (株)日建設計
 (株)ポリテック・エイディディ
 建築設計 清水建設(株)、(株)手塚建築研究所
 (株)日建設計
 建築施工 清水建設(株)
 ディベロッパー 東急不動産(株)
 特定業務代行者 清水建設(株)
 参加組合員 東急不動産(株)

事業概要

所在地：東京都渋谷区
 地区面積：約0.6ha
 事業経過：都決H25.6／完了R2.6（予定）
 施設概要：SRC・S・RC造 地上18F／地下4F
 延床58,980㎡
 用途：業務（21,833㎡）、商業（16,530㎡）
 駐車場（117台）、その他（12,861㎡）

9. 個人施行者 三菱地所株式会社 日本製粉株式会社 (千駄ヶ谷五丁目北地区第一種市街地再開発事業)

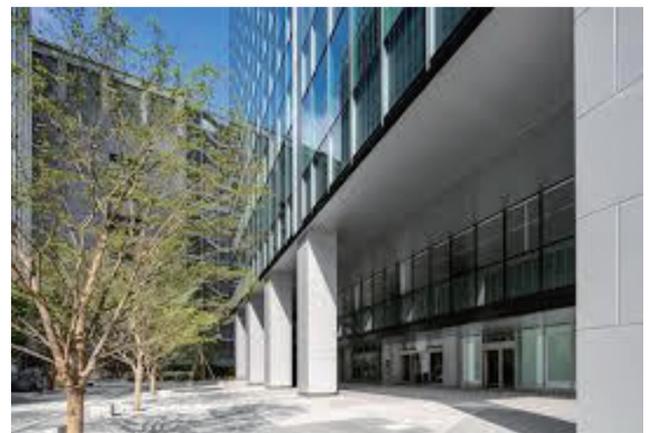
本地区周辺には大規模な業務・商業施設があるが、歩行者ネットワークや広場等が不足していた。また新宿駅南口（バスタ新宿）や明治通りバイパス等の都市基盤整備が進められる中、都市機能の更新と併せて新宿駅周辺の賑わいを代々木や千駄ヶ谷方面に広げることが期待され、地元地権者や区による勉強会を重ね再開発事業への機運が高まった。

本計画は平成26年に策定された千駄ヶ谷五丁目北地区地区計画に基づき、隣接する「アグリスクエア新宿」（平成28年10月竣工）と一体となった歩行者ネットワークや広場の整備等を前提に、高度利用地区及び第一種市街地再開発事業の都市計画決定がなされている。JR新宿駅新南口からのデッキを延伸し本建物3階部分と接続、地上レベルでは街区内にプロムナード空間を整備、隣接地と一体で広場（約1,700㎡）を新設するなど、公共的な歩行者ネットワークや地域のコミュニティ拠点となる広場空間が創出された。広域的公共サービスを提供する場として、地域貢献施設（認可保育所）や地元町会用防災倉庫も整備されている。

地権者数が少ない上に、従前建物の利用状況がそれぞれ異なる状況ながら、各地権者の責任と負担（＝事業外）を整理し、事業費を個人施行者2社が逐次立替えるスキームで「補償費」も「借入金利子」もゼロという資金計画になった。また地権者の一者はREITであり再開発事業への直接的な参画が困難であったが、個人施行者による権利取得（定期借地権付建物のみ）を行い、底地は再開発の従前・従後においてREITが継続保有するスキームを構築し事業を進めるなど、今後の都市機能の向上を図るうえで意義深い事例となった。

事業推進体制

コンサルタント (株)三菱地所設計
 (株)総合不動産鑑定コンサルタント
 建築設計 (株)三菱地所設計
 建築施工 (株)大林組
 ディベロッパー 三菱地所(株)



上段：施設建築物全景 下段：広場

事業概要

所在地：東京都渋谷区 地区面積：約0.5ha
 事業経過：都決H26.3／完了R1.9
 施設概要：S造 地上16F／地下2F
 延床43,760㎡
 用途：業務（29,548㎡）、商業（2,961㎡）
 公共公益（保育所500㎡）
 駐車場（93台）、その他（7,316㎡）

10. 東池袋五丁目地区市街地再開発組合（東池袋五丁目地区第一種市街地再開発事業）

本地区は近年開発が進む池袋副都心に近接し、東京メトロ東池袋駅から北東に約470mの距離にある交通利便性の高い職住近接ゾーンに位置している。しかし木造密集市街地が広がり、都市基盤の更新や老朽建物の建て替えが進まず、防災上大きな課題を抱えていた。

周辺一帯は東京都の不燃化特区「東池袋四・五丁目地区」に指定されており、本地区はその中央に位置している。平成17年11月、本地区に隣接する都市計画道路補助第81号線が事業認可され、沿道建物の不燃化も促進される中、再開発事業への機運が高まり、平成19年11月に地区内の共同建替え検討会が発足した。本事業においては地権者の高齢化、工事用車両動線の確保等、木密地域ならではの幾多の問題等が持ち上がったものの、それらに向き合いながら組合施行再開発事業による不燃共同化の実現に至った。

都市計画道路の整備に合わせて、本地区でも防災道路を整備することで地域における避難・救援路としての機能の強化、災害時は地域の防災拠点として活用できる集会施設の整備を行うなど、木造密集市街地の防災性の向上を図った。また都市計画道路に調和する街路樹の植栽や広場空間を整備し、良好な都市景観にも寄与するものとなっている。

他の地区においても、本地区に倣い新たな不燃まちづくりが進められている。地域の防災性向上に貢献するとともに、密集市街地改善の呼び水となる先導事業の役割を担っている。



上段：施設建築物全景 下段：鳥瞰

事業推進体制

コンサルタント (株)タカハ都市科学研究所
 建築設計 前田建設工業(株)一級建築士事務所
 建築施工 前田建設工業(株)
 ディベロッパー 野村不動産(株)
 特定業務代行者 前田建設工業(株)
 参加組合員 野村不動産(株)

事業概要

所在地：東京都豊島区 地区面積：約0.2ha
 事業経過：都決H26.8／完了H31.2
 施設概要：RC造 地上20F／地下1F
 延床14,718m²
 用途：住宅（132戸）、駐車場（40台）

11. 東神奈川一丁目地区市街地再開発組合（東神奈川一丁目地区第一種市街地再開発事業）

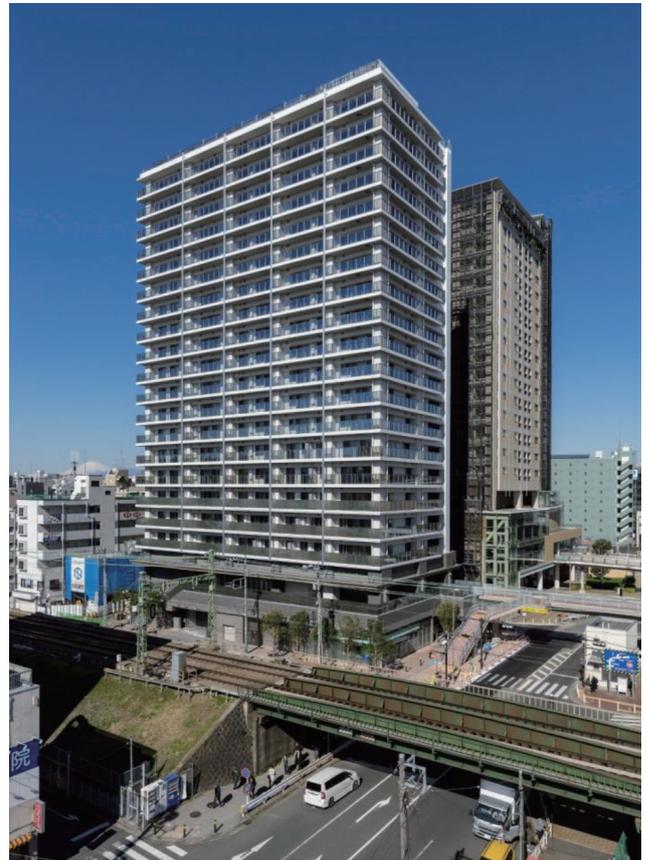
本地区は、J R 京浜東北線、横浜線、京浜急行の鉄道、及び国道1号、国道15号（第1京浜）等の幹線道路が集中する東神奈川の臨海部と内陸部の結節点に位置している。しかし地区内には老朽化した小規模な建物が密集して建ち並び、災害に対しても脆弱であり、また駅周辺一帯としても防災性の向上や市街地環境の改善が課題であった。

地元では平成14年5月に有権者による勉強会が組織され、その後、平成16年2月に準備組合が設立された。当初は優良建築物等整備事業による事業化も検討されたが、駅周辺に求められる公共的都市基盤としての既存道路拡幅や、歩行者用デッキ、公共自転車駐車場の整備等が計画され、市街地再開発事業として進められた。

本事業は、道路等の都市基盤の整備に合わせた敷地の統合化及び周辺地域とのスカイラインの形成等を図りながら土地の高度利用を促進し、密集市街地を解消して防災拠点性の高い空間づくりを目的としている。災害等の緊急時には施設建築物の空間の一部を帰宅困難者一時滞在スペースとして活用するなど、周辺地域へ貢献している。

施設建築物においては住宅、商業等の既存機能の再編整備が行われた。敷地南西側では、既存道路の統合等による区画道路の整備に併せて公共自転車駐輪場を設置、違法駐輪や既存の駅前駐輪場の待機解消に寄与するとともに、植栽、広場等の地区施設も整備され、憩いと潤いのある快適な市街地環境が創出された。

本事業の完了により、これまで駅周辺において進められてきた一連の拠点整備事業が完了し、安全で快適な駅前空間に生まれ変わっている。



上段：施設建築物全景 下段：鳥瞰

事業推進体制

コンサルタント

(株)佐藤不動産鑑定コンサルティング

建築設計 (株)梓設計

建築施工 戸田建設(株)

参加組合員 東京建物(株)

事業概要

所在地：神奈川県横浜市 地区面積：約0.2ha

事業経過：都決H25.9／完了H31.3

施設概要、用途：

住宅棟 RC造 地上20F／地下1F

延床12,717m²

住宅（110戸）、商業（237m²）

駐輪場棟 S造 地上2F 延床300m²

12. 二俣川駅南口地区市街地再開発組合（二俣川駅南口地区第一種市街地再開発事業）

横浜市において、郊外部では大規模団地をはじめとする住宅の老朽化や商店の衰退など、住環境の機能低下が懸念されており、暮らしやすく魅力あふれるまちづくりの推進が求められていた。

特に鉄道駅周辺では、地域の生活や経済を支える拠点の形成に向け、各地区の特性を活かしながら、市街地開発等を着実に進め、若い世代をはじめ多世代に選ばれるまちづくりを進めることが目標に掲げられている。

本地区は横浜市西部の拠点駅である二俣川駅の南口に位置し、こうした目標達成に向けた事業の一つとして、組合施行による市街地再開発事業が進められた。市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを事業の目的に、施設建築物やその敷地、公共施設の整備に取り組むとともに、同時期に行われた相模鉄道による二俣川駅改修工事等と計画や施工の調整を図り、本事業の主要施設も駅を中心に配置された。

商業施設は本事業の商業・業務棟2～5階と駅舎2～4階を接続することで、全体で17,000㎡におよぶ大きな商業ゾーンが構成されている。従前から不足していた駅前広場については、本地区内に交通広場を拡張して整備することで交通ターミナル機能が強化された。地区内の主要動線はバリアフリー環境が整備され、駅改修工事で整備された自由通路へと接続することで、駅周辺地域の歩行者環境も改善された。施設内には認可保育園も設けられ、安全で快適に過ごすことができる、活力と魅力あふれるまちの形成に寄与する事業となった。

事業推進体制

コンサルタント (株)アール・アイ・エー

建築設計 大成建設(株)一級建築士事務所

(株)アール・アイ・エー

建築施工 大成建設(株)

参加組合員 相鉄不動産(株)・

三井不動産レジデンシャル(株)・

野村不動産(株)JV



上段：鳥瞰 下段：交通広場

事業概要

所在地：神奈川県横浜市 地区面積：約1.9ha

事業経過：都決H23.10／完了H30.3

施設概要、用途：

住宅棟	RC造 地上29F 延床53,438㎡ 住宅(421戸)
交通広場棟	RC・S造 地上3F 延床8,100㎡ 商業(3,300㎡)、公共公益(3,100㎡) 駐車場(1,700㎡)
商業・業務棟	S造 地上11F 延床33,214㎡ 業務(8,392㎡)、商業(24,036㎡) 公共公益(786㎡)
駐車場棟	S造 5層6段 延床12,000㎡ 駐車場(496台)

13. 知立駅北地区市街地再開発組合（知立駅北地区第一種市街地再開発事業）

本地区は、知立駅前広場の正面に位置している。知立駅は名古屋鉄道の名古屋本線及び三河線の分岐駅であり、1日3万人が利用する市及び西三河地区の玄関口となっているが、一方で鉄道により市街地が南北に分断され、主要な踏切では慢性的な交通渋滞も発生していた。本地区を含む駅周辺は、都市基盤整備が不十分であったことから社会情勢の変化にも対応しきれず、商業地が衰退し、市街地の空洞化が問題となっていた。

これらの問題を解決するために、知立市では「100年に一度のまちづくり」として、連続立体交差事業を始め、土地区画整理事業、街路事業、市街地再開発事業を一体的に実施し、鉄道による市街地の分断の解消、鉄道結節点である知立駅を中心としたまちなか居住の促進と都市機能の向上を目指してきた。

本事業も現在施行中の知立駅周辺土地区画整理事業との一体的施行により実施され、土地区画整理区域内において再開発事業に参加を希望する権利者が再開発街区へ集約換地を受けて、事業が進められた。地元では平成16年に組合の前身にあたる共同ビル建設準備組合が設立され、共同化を希望する権利者が協議を重ねた。平成21年7月の準備組合設立以降、具体的な事業内容の検討が開始され、平成24年度に都市計画決定、平成26年度に本組合を設立、平成30年度に住宅・商業・駐車場の複合ビルとして竣工を迎えた。

市の玄関口にふさわしい魅力ある商業、まちなか居住を推進する質の高い住宅が整備され、それにより現在進行中の駅周辺整備事業の推進及びまちの新たなシンボルとして、まちの魅力と活力創出に大きく寄与している。

事業推進体制

コンサルタント (株)アール・アイ・エー
 建築設計 知立駅北地区再開発設計共同企業体
 建築施工 鉄建建設(株)
 参加組合員 名鉄不動産(株)



上段：施設建築物全景 下段：鳥瞰

事業概要

所在地：愛知県知立市 地区面積：約0.3ha
 事業経過：都決H25.3／完了H31.1

施設概要、用途：

住宅棟	RC造 地上21F 延床11,174m ² 住宅（107戸）、商業（827m ² ） その他（1,797m ² ）
駐車場棟	S造 地上6F／地下1F 延床6,399m ² 商業（681m ² ）、駐車場（200台） その他（617m ² ）
独立店舗棟	S造 地上2F 延床439m ² 商業（335m ² ）、その他（104m ² ）

14. 小倉駅南口東地区市街地再開発組合（小倉駅南口東地区第一種市街地再開発事業）

本地区は北九州市の都心部小倉の商業・業務の中心地区に位置している。北側街区は北九州中央郵便局の移転に伴い庁舎の2・3階が未利用であり、南側街区は老朽化した小規模な業務ビルで土地が細分化されており、土地の高度利用が行われていない状況にあった。

事業化に向けては、平成12年に準備組合を設立、平成19年に都市計画決定を行ったが、リーマンショックにより保留床購入予定者が事業参加を撤退するなど、厳しい経済状況が続き、事業の継続が困難となった。しかし再開発ビル用途の再検討（業務・商業床の削減、住宅床の追加等）、保留床購入者の再募集等、理事長をはじめ地権者が一体となり協議を重ね、地元住民との合意形成も継続した結果、平成25年に都市計画変更し再び軌道に乗った。

本事業は都心型複合施設の整備により、土地の高度利用を図るだけでなく、JR小倉駅南口から延びる既存ペDESTリアンデッキと本施設を直結、区内を横切る道路は廃道し施設内を東西に貫通する歩行者専用の自由通路として整備することで、周辺地域の回遊性・利便性向上に寄与するまちづくりが図られている。また地区外周の公開空地と接道する都市計画道路を一体的に整備し、安全で快適な歩行空間の形成、車道の4車線化拡幅による車両動線の円滑化を実現した。

都心部小倉の活性化や周辺地域と連携したまちづくりに向け努力を続けた結果、小倉の新しいランドマークとして、準備組合設立から19年後の令和元年に再開発ビルが完成を迎え、地権者及び地元住民の要望が叶う施設となった。

事業推進体制

コンサルタント (株)アール・アイ・エー
 (株)谷澤総合鑑定所
 建築設計 (株)竹中工務店
 建築施工 (株)竹中工務店
 特定業務代行者 (株)竹中工務店
 参加組合員 積水ハウス(株)



上段：施設建築物全景 下段：鳥瞰

事業概要

所在地：福岡県北九州市 地区面積：約0.6ha

事業経過：都決H25.12／完了R1.9

施設概要、用途：

本棟 S・RC造 地上24F／地下1F
 延床30,948m²
 住宅（111戸）、業務（6,476m²）
 商業（554m²）、駐車場（63台）
 公共公益
 （交番、行政サービスコーナー等 292m²）
 その他（11,124m²）

駐車場棟 S造 地上10F 延床9,252m²
 駐車場（314台）

15. 熊本桜町再開発株式会社（桜町地区第一種市街地再開発事業）

本地区を含む「桜町・花畑地区」は、熊本城と中心商店街をつなぐ中心市街地の“回遊の要”に位置している。地区内にある昭和40年代に建設された「熊本交通センター」はバスターミナルや商業施設、ホテル、事務所、駐車場、ボウリング場等から構成され、多くの市民に親しまれてきた。しかし老朽化等に伴う拠点性の低下やバリアフリー未対応などの課題を抱えており、平成17年頃から九州産交グループにおいて再開発事業の本格的な検討が開始され、平成26年に都市計画決定がなされた。

その後、従前建物の解体中の平成28年4月に熊本地震が発生し困難な局面に直面したが、施設の耐震性向上、約11,000人の一時避難者等が3日間程度滞在できるよう備蓄倉庫の整備や水・電気の容量見直し等、事業計画を見直しつつ地震から約8か月後には新築工事に着工、災害時における帰宅困難者の受入等に関する協定を市と締結するなど地区の防災性向上のみならず、地域の復興を牽引し経済を下支えした。

施設は、ホームドア方式や分かりやすいサイン計画等を取り入れた安全性・快適性に配慮した屋内型バスターミナルを再整備した他、商業施設、住宅、ホテル、ホールや会議室からなる公益施設等の都市機能が導入された。“熊本城と庭続き”という都市デザインコンセプトを受け、低層部はシンボルプロムナードから段丘状の商業デッキが屋上へと重なり、熊本城の茶臼山とのつながりを持たせた“おもてなしの庭”が創られた。地区一帯に新たな賑わいを創出し、中心市街地全体の回遊性の向上、まちづくりの機運醸成に貢献する施設となっている。

事業推進体制

コンサルタント (株)ザイマックス
 (株)日建設計
 建築設計 日建・太宏共同企業体
 建築施工 大成・吉永・岩永・三津野・
 新規建設共同企業体
 ディベロッパー 九州産交ランドマーク(株)



上段中段：施設建築物全景 下段：コンコース

事業概要

所在地：熊本県熊本市 地区面積：約3.7ha
 事業経過：都決H26.4／完了R3.3（予定）
 施設概要：熊本桜町ビル S・SRC造
 地上15F／地下1F 延床164,070㎡
 用途：住宅（159戸）、業務（2,790㎡）
 商業（53,870㎡）、その他（18,140㎡）
 公共公益
 （バスターミナル、ホール等 45,250㎡）
 駐車場（832台）、荷捌き他（27台）

16. 花の北モールマンション建替組合(花の北モールマンション建替事業(優良建築物等整備事業))

本地区は、姫路駅からほど近いJR播但線野里駅の西側に位置している。周辺にはショッピングセンター等の生活便利施設や公園などが揃い、敷地は南側に開けた環境で、高い住宅ニーズが見込まれる立地であることから、本事業においても周辺と連携を図る施設整備により、賑わいを創出し商業の活性化への寄与が期待されていた。

従前の花の北モールは商業・住宅の複合施設で、周辺地域における商業の中核施設として35年間に渡り営業されてきたが、施設内に空き店舗が目立ち、地域拠点として不健全になりつつあり都市機能の更新が必要であった。また建物・設備の老朽化、耐震診断義務化の対象となったこともあり、平成26年に建替決議、平成27年に建替組合設立の運びとなった。

本事業は複合施設として、大通りに面する敷地北側の施設棟は1階に路面型店舗が並び、2階には図書館（姫路市立図書館花北分館）やクリニックを配置、南側の住宅棟にはファミリー向けの分譲マンションを整備することで、住宅棟と施設棟は接続しながらも住宅エリアの独立性、安全性が確保された動線計画の配慮がなされている。

姫路北部の副核として、土地の高度利用を促進するとともに商業業務機能の充実が図られたことで、より快適な住環境の整備と住宅の供給が実現している。



上段：施設建築物全景 下段：図書館内部

事業推進体制

コンサルタント (有)エイチ・エム研究所
 建築設計 (株)大建設計
 建築施工 (株)ノバック
 参加組合員 (株)マリモ、(株)日本エスコン

事業概要

所在地：兵庫県姫路市 地区面積：約0.6ha
 事業経過：建替決議H26.8／完了H31.3
 施設概要、用途：
 住宅棟 RC造 地上14F／地下2F
 延床15,070㎡
 住宅（権利床22戸、保留床121戸）
 駐車場（108台）、その他（650㎡）
 施設棟 S造 地上2F 延床2,530㎡
 商業（1,840㎡）
 公共公益（図書館 690㎡）

〈受賞者挨拶〉

○神田練堀町地区市街地再開発組合

（神田練堀町地区第一種市街地再開発事業）

この度は、このような栄えある賞を受賞させていただき誠にありがとうございます。

神田青果市場が平成元年に移転した後、跡地を含めた区画整理により秋葉原駅周辺が生まれ変わった中で、神田練堀町の当地区は駅前でありながら、建物が密集した地域のまま取り残された状態でした。そこで、当地区としても地域の安全、安心なまちづくりを目指す為に平成18年に「神田練堀町地区まちづくり準備組合」を設立以来、このまちをどうするかを地域の皆様と協議を重ねながら進めて参りました。

千代田区が定める秋葉原駅付近地区の地区整備計画を新たに定める中、当地区は再開発事業を行うことで地域に貢献することを念頭に、事業協力者の住友不動産様や、コンサルタントの協力を得ながら、千代田区からも知恵をいただき、街づくりを進めて参りました。

当地区では、区域内の2本の区道を飛び地に付替え、公共広場とすることで当地区の玄関口となる憩いの広場が実現し、今ではたくさんの人々が往来し、ベンチで休憩する方もよく見かけます。また、広場を起点とした南北の通りを区境まで電線類地中化および、道路を石畳風に表層を整備いたしまして、電柱と電線でひしめきあっていた景観がすっきりとし、震災等による倒壊の心配もなくなりました。オフィスエントランスでは災害時の帰宅困難者の避難スペースとして開放するなど、秋葉原の区画整理につづく安全・安心なまちづくりに当地区も貢献することができました。先般水害に悩まされることが多くありますが、受電設備を2階にもってくることで停電の心配もありません。

地権者にとっても、区域内で居住していた方の大半が新しい住居にもどってくることができました。住宅は上層部にあるため、眺望が抜群で、方角によって様々な景色を楽しむことができます。また、再開発によって1フロア340坪の事務所部分が完成し、おかげさまで満室稼働であります。ただ、ここまできると順調に進んできたわけではなく、区域の方々の合意形成も含め様々な困難

を乗り越えながら、ようやく年号が変わった令和元年8月に施設建築物が竣工致しました。

最後に、この事業に携わっていただいた関係事業者様はじめ東京都や千代田区の多くの方の協力なくして成し得ることは出来ませんでした。改めて御礼申し上げます。

○日本橋二丁目地区市街地再開発組合

理事長 柴田 亨

（日本橋二丁目地区第一種市街地再開発事業）

このたび、再開発協会の功労者表彰を受賞したのご連絡を受け、本当に喜ばしいことだと思っております。この再開発エリアでもいろいろな開発話がありましたが、平成17年の勉強会スタートから足掛け14年の歳月を経て事業が完了するまでいろいろな事がありました。当初はC街区だけの区域設定でしたが、B街区、A街区が追加となり、最終的にはD街区を含む4つの街区からなる施行区域となりました。私は、当時日本橋二丁目通り町会の町会長も務めており、都市計画提案に際しては、周辺町会との間に挟まりながらも、当地区の開発へのご理解を求め、進めてまいりました。また、隣接街区との1特区2事業の提案協議には大変苦勞し、本当にこの事業は進むのかと心配したこともありました。組合設立パーティの席でこの時の様子をお話された中央区副区長のご挨拶は忘れられないものとなりました。さて、当地区の施設計画の最大の特徴は、営業中の百貨店建物として日本で初めて重要文化財指定を受けた日本橋高島屋の保存・活用です。隣接する新築建物と調和させながら、昭和建築として価値あるその姿を後世にそのまま残すことが出来たことを大変喜ばしく思っております。また、日本橋高島屋S・C・東館・新館の開業や、歩行者専用道路（区道284号）上空に日本橋ガレリアを架けたことにより、地域の新たな賑わい創出に貢献することができました。建物の建設にあたっては、4街区に跨る大工事ということもあり、近隣の皆様に多大なご迷惑をお掛けしたことをお詫びするとともに、並々ならぬご理解・ご協力を頂戴したことに深く感謝しております。最後に、当地区の開発にご支援いただきました東京都・中央区をはじめとした関係機関の皆様、株式会社高島屋様、三井不動産株式会社様、太陽生命保険株式会社様、施工会社各社

様、設計会社各社様、コンサルタント各社様、これもひとえに皆様方のおかげでございます。洵にありがとうございます。

○日本橋室町三丁目地区市街地再開発組合 (日本橋室町三丁目地区第一種市街地再開発事業)

このたびはこのような栄誉ある賞をいただき、誠にありがとうございます。

本計画地は、日本橋エリアの北の玄関口にあたる場所にあります。再開発前は、中小規模の業務系オフィスを中心とした場所でしたが、2000年代後半に地元地権者を中心に再開発の機運が高まり、2012年に再開発準備組合、2014年に再開発組合を設立し、数多くの方々からご支援・ご協力をいただき、2019年春に竣工を迎えました。この場をお借りしまして、ご関係者の皆様方に心から感謝申し上げます。

本事業は、①日本橋エリアの国際化を促進する業務・商業拠点の形成、②日本橋エリアにおける新たな賑わいの創出と、日本橋らしい景観の継承、③防災機能の高度化による持続可能な街づくり、の3つのコンセプトを掲げ事業を推進してきました。

A地区に完成した日本橋室町三井タワーは、オフィス、商業施設、広場、ホールなどで構成され、それぞれの機能が連携することで、オフィスワーカーの新しい働き方を実現するとともに、街に多様な人が訪れ、賑わい、文化や情報の発信拠点となることを目指しています。

5～25階のオフィスについては、基準階専有面積で都心最大級となる約4300㎡のオフィスをフロアを実現し、働き方改革に応じた企業の様々なニーズに対応しています。

また、屋外に設けた約1500㎡の大屋根広場には、上空にガラス張りの大屋根を設置するとともに周辺に緑を配し、開放感と安らぎをもたらす空間を生み出しました。オフィスワーカーが仕事をしたり、商業施設への来館者が家族で寛いだり、休日にはイベントを開催するなど、街の人々が憩い、交流できるスペースとなっています。加えて災害時には、帰宅困難者の需要に対応する場となります。

BCPという観点では、本事業で設置されたエネルギープラントで生みだされる電気や熱を、本事業

業だけでなく、日本で初めて既存のビルや商業施設など周辺エリアに供給しています。ビルの地下に、電力と熱を生み出す「コジェネレーションシステム」と呼ばれるガスエンジンが設けられており、平常時にはエネルギーの地産地消による省エネ・省CO2の実現を、災害時には持続的なエネルギー確保を実現し、エリア単位でのスマートシティや災害に強い街づくりに寄与しています。

日本橋の国際化、賑わいの拠点となるとともに、エリアの安全・安心を高める目的に取り組んだ当再開発に、皆様にも、一度お越しいただけたら幸いです。

○浜松町一丁目地区市街地再開発組合 理事長 藤井 靖久

(浜松町一丁目地区第一種市街地再開発事業)

この度は、功労者表彰の栄を賜り誠にありがとうございます。

当地区は、交通利便性の高いJR浜松町駅と新橋駅の間に位置しており、区画整理事業により整備された汐留ヴィータリア街に隣接し、地区東側には浜離宮恩賜庭園の緑豊かな環境を臨むことが出来ます。

このような立地でありながら、区内には低層建築物や非耐火建築物、昭和40年代以前に建設された老朽建築物が多くある状況となっていました。このため、市街地再開発事業により、「安心して永く暮らせるまちづくり」を目指し、2008年に権利者約200名の90%の皆様と準備組合を結成しました。その後、2011年都市計画決定告示、2012年本組合設立認可を経て、2019年2月に新築建物が竣工し、再開発事業が完遂いたしました。この間、反対の意見書の提出は1通もなく、なお且つ、短期での事業期間も含め、全国でも異例な事業であったと思います。

これもひとえに、東京都、港区のご指導の賜物と存じます。

また、事務局担当である、トーショー・ホールディングス様、参加組合員の三井不動産レジデンシャル様、施工の清水建設様、事業コンサルタント及び設計担当のアール・アイ・エー様にもこの場をお借りして感謝申し上げます。

○大井一丁目南第1地区市街地再開発組合

理事長 松村 進

(大井一丁目南第一地区第一種市街地再開発事業)

この度は、令和2年度功労者表彰をいただき、誠にありがとうございます。

本地区は、東京都品川区の大井町駅（JR京浜東北線、東急大井町線、りんかい線）から約300m西側に位置し、施行地区面積 約0.8haの再開発事業です。この事業は、駅から徒歩4分の場所にも関わらず、細い街路が多く、老朽化した木造住宅が密集する地域で、何度か火災も発生しており、居住環境の改善や防災性の向上が大きな課題となっていました。

そこで、密集市街地や細い街路を解消したり、災害時の防災活動の拠点を整備し、住環境の改善や防災性の向上を図り、商業・住宅等が融合した、みどり豊かで安全・安心な建物を作ろうと地権者の有志が集まって平成17年7月に「まちづくり協議会」を設立し、課題解決に向けた勉強会がスタートしました。翌平成18年には「大井一丁目地区市街地再開発準備組合」設立と、話し合いの輪が広がりました。

準備組合活動を行う中で地権者の皆様からご意見を頂き、ご意向を確認しながら、平成22年に「大井一丁目南第一地区市街地再開発準備組合」として新たな区域で、事業推進することになりました。

平成24年12月には都市計画が決定されましたが、平成25年9月に2020年夏季五輪開催都市に東京が決まると、建設需要や建築費用の上昇、建設作業員の不足などが起きました。社会情勢の大きな変化により、組合設立ができるのか、施工業者が決まるのか不安になりましたが、平成26年10月には東京都から本組合の設立認可を受けることができ、平成27年12月には、特定業務代行者募集により施工会社を決定することができました。平成28年3月には権利変換計画の認可と順調に法定手続きが進み、平成28年11月に建築工事を着工しました。工事期間中は大きな事故もなく、令和元年8月末に本体建築工事が完了し、建物の引き渡しが行われました。

まちづくり協議会を立ち上げてから15年、多くの方々からご支援を賜りました。特に品川区、東京都には大変お世話になり、厚く御礼申し上げます。

○武蔵小山パルム駅前地区市街地再開発組合

理事長 長谷川 政行

(武蔵小山パルム駅前地区第一種市街地再開発事業)

このたび、武蔵小山パルム駅前地区につきまして令和2年度功労者表彰を頂き、大変光栄に感じており、誠にありがとうございます。ご選考頂きました全国市街地再開発協会の関係者の皆様にご場を借りて厚く御礼申し上げます。

当地区は、全国的にも有数な約800mのアーケードがあり70年を超え親しまれてきた活気ある武蔵小山パルム商店街をはじめ多くの商店街が形成された、賑わいと活気のある商業空間が形成されているエリアに立地しています。そのため、駅と商店街の結節点となる立地と魅力を最大限活かすことを念頭に、店舗に囲まれた滞留性の高い広場を新たに設けて、624戸の住宅、店舗と地域活動の交流機能を導入しながら、施設全体で歩行者の回遊性を向上させ、商店街や地域への波及効果を生むまちづくりを目指しました。

まちづくりのきっかけとしては、平成16年に都内第一号として指定された「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づく街並み再生地区内のまちづくりの進捗に影響をうけ、さらに地区内の木造建物が密集する状況に災害への不安を抱いたことから、代表する数名の権利者自ら再開発の進め方の相談に品川区に赴き、平成19年に地権者が一体となって準備組合を設立し検討を始めました。その後、街並み再生地区を当初の範囲から当地区を含む範囲に拡大して都市計画へと進め、平成25年の都市計画決定から約7年を経て、商業地権者への先行引渡しと一部先行開業を行うなど商店街全体の影響にも配慮し、地区内の通路において従前に地区内で営業していた夜間飲食の店舗も再度この地で営業できる形にしながら、無事工事竣工を迎えることができました。

当地区では、検討当初からホスピタリティの高い一体的な商業運営と、商店街と連携して地域全体の商業活性化を進めるため、従前地権者を中心に権利者の出資による株式会社での権利者法人を設立しました。一体的な販促活動等を行うための運営費用を区分所有床・共有床に関わらず負担するしくみで、広場を活用した販促活動や地域に根付いたコミュニティづくりを、竣工後に進めています。今後は武蔵小山エリアのさらなる発展にむ

けて、当地区を含む駅中心の街並み再生地区とあわせて、商店街と一体で新たに連鎖・拡大している街並み再生方針へ再開発が連携しながら地域を面的に見据えた取り組みが進められており、当地区もその一部を担ってまちの運営を進めていく所存です。

最後に本事業や周辺のまちづくりにご尽力いただいた多くの関係者の皆さまに、深く感謝を申し上げます。

○宇田川町14・15番地区第一種市街地再開発事業
個人施行者 株式会社パルコ
(宇田川町14・15番地区第一種市街地再開発事業)

この度は、当社が個人施行者として実施致しました宇田川町14・15番地区第一種市街地再開発事業についてご表彰頂き、誠に有難うございます。

当事業は、渋谷公園通り沿いに位置する商業施設「渋谷パルコ」の建替えを中心とした再開発事業です。渋谷パルコPart1は1973年に、劇場併設型のショッピングセンターとして開業し、以来40年超、単なる物販に留まらない「文化発信」を行って参りました。当社は1号店である池袋パルコが本店ですが、一般の皆様にはパルコと言えば最初に渋谷パルコの名前が挙がるほど印象が強く、当社としても非常に思い入れの強い店舗です。

そんな「会社の顔」とも呼ぶべき施設の建替えを検討するに当たり、再開発という手法を活用することで、これまでも一緒に歩んできた渋谷宇田川町エリアにおける地域課題に対して少しでも貢献しながら、新たな賑わいを作り上げていくことができるのではないかと考えました。

個人施行の再開発事業手法を用いて複合用途の大規模建築物を整備していくことは当社にとっても大きなチャレンジであり、オフィス保留床部分を取得頂いたヒューリック株式会社様を始め、多くの方のお力添えがなければ開業まで辿り着くことはできませんでしたが、その苦労の甲斐もあって、開業後、業界関係者やマスコミの皆様、また何よりお客様から非常に嬉しい多くの反響を頂くことができましたことは幸甚に存じます。当事業から得られた様々な経験やノウハウは当社の貴重な財産となり、今後の当社の成長にも繋がるものと考えております。

最後となりましたが、当事業の推進に当たりま

して様々ご助力賜りました東京都及び渋谷区関係各部署の皆様、竹中工務店様、総合不動産鑑定コンサルタント様に御礼を申し上げ、ご挨拶に代えさせて頂ければと存じます。併せて、全国市街地再開発協会の益々のご発展を祈念いたしております。

○道玄坂一丁目駅前地区市街地再開発組合
事務局長 雨宮 一也

(道玄坂一丁目駅前地区第一種市街地再開発事業)

この度は、全国の数ある再開発事業の中から、令和2年度功労者表彰受賞という、大変喜ばしく、栄誉なこと賜りまして、誠にありがとうございます。感謝申し上げます。

当地区は、2006年の再開発勉強会発足から約13年の歳月を経て昨年開業を迎えました。この間、地権者、地元関係者、行政関係者、関係事業者など多くの皆様にご理解とご協力を頂きましたことに、感謝を申し上げます。

本事業は、100年に一度と言われる渋谷駅中心地区再開発の一翼を担う開発として、交通結節点機能・国際競争力・防災機能の強化及び環境負荷低減、地域課題解消のための貢献に取組み、渋谷駅西口駅前広場のバスターミナル再編や歩行者ネットワークの整備を行い、また、地元商店街地域の課題であった路上荷捌きを解消する地域荷捌き施設の整備等により、人の流れが大きく変わり、安心安全でめぐり歩いて楽しい街を目指し事業推進して参りました。

また、施設計画においては、当地区は同時期に計画されていた渋谷駅中心地区の他事業と比較して小規模であるものの、渋谷駅西口の新たなランドマークとなるべく、他事業に引けを取らない魅力ある計画とすることが地権者の切なる願いでありました。毎週のように地権者の方々と議論を重ね、多様な人々や文化が集まり成長していく「渋谷」の中で生まれる、小さな物語の集合体が街をかたどっていくという「小さな物語の集積」をコンセプトとし、斬新なデザインと宝石のような照明演出で、印象深く存在感のある建物が完成し、一日中、この地を訪れる方々に楽しんでいただける風景を醸し出しています。

本事業のビル名称「渋谷フクラス」は、すべての人々の幸福を“膨らまし”世界に誇れる渋谷の新しい名所となり、末永く皆様に愛される施設と

したいという地権者の想いが込められております。

今現在は、大変な社会情勢となっておりますが、一日も早く難局を乗り越えて、この名前の通り、生まれ変わったシブヤの新しい顔として、国内外からの多く来街者や、渋谷で働き、暮らす人々に新たな体験と幸せを届けられることを願います。

○千駄ヶ谷五丁目北地区第一種市街地再開発事業 個人施行者 三菱地所株式会社・日本製粉株式会社

(千駄ヶ谷五丁目北地区第一種市街地再開発事業)

再開発を行いました地区にはかつて旧国鉄の貨物ターミナルがあり、日本製粉も商品の配送施設を置いておりました。その後、配送施設から、本社ビルへと機能を変えていきましたが、旧耐震基準であった本社ビルの老朽化問題への対応が課題となっていました。一方、地区は新宿駅新南口の駅前エリアとして発展していました。

その中で三菱地所様を中心に3棟のビルを1棟のビルに建替え、新宿駅新南口からの歩行者デッキへの接続、周辺と広場で接続する再開発計画が立ち上がりました。

新宿駅新南口からのデッキへの接続は、隣接地にデッキを延伸させる難しいものでしたが、関係者様のご尽力で完成でき、地域に役立てるものできたと感謝しています。

日本製粉は、約50年振りの本社移転を伴いましたので、再開発の施行者となることは会社の節目となる決断でしたが、無事に完成したのは、関係者のご理解、ご尽力のおかげです。

リンクスクエア新宿が新宿、代々木、ひいては千駄ヶ谷をつなぐ拠点となれることを願っております。(日本製粉株式会社)

建物が竣工し本格稼働が始まったさなか、コロナ禍で様々な新しい社会的事象が生まれている昨今です。世の中の動きを注視し試行錯誤しながら、安心してご利用いただける建物運営を実施しています。

地権者の日本製粉様・ジャパンリアルエステイト投資法人様、また事業関係者の皆様、そして隣接地を含めた地域の皆様の協力を仰ぎながら、無事に事業完了することができました。ご支援いただきありがとうございます。

三菱地所グループはブランドスローガンに「人を、想う力。街を、想う力。」を掲げ、様々な事業機会において、地域の課題や価値を発見し、多様な手法や主体を組み合わせ、解決を目指します。これからも、リンクスクエア新宿による新宿南口の新たな賑わいの創出に寄与するとともに、回遊の拠点として、同エリア全体の魅力向上に貢献していきます。(三菱地所株式会社)

○東池袋五丁目地区市街地再開発組合

理事長 熊井 笑美子

(東池袋五丁目地区第一種市街地再開発事業)

このたびは功労者表彰をいただきましたこと、ありがたく心から感謝を申し上げます。また、この場をお借りして、東池袋五丁目地区第一種市街地再開発事業の施行にあたり東京都様、豊島区様をはじめとした行政の方々、事業コンサルタントの株式会社タカハ都市科学研究所様、参加組合員の野村不動産株式会社様、実施設計業務並びに施設建築物を施工された前田建設工業株式会社様、関係者の皆様様に心より感謝し、ここに謹んでお礼申し上げます。

当地区を含む東池袋四丁目、五丁目一帯は、昭和の初めに街並みが形成され、昭和40年代から50年頃のこの地域の商店街には様々なお店が立ち並び、大変賑わいのある街並みでした。しかし、時代の変遷と共に商店の数も減り、現在は老朽化した木造住宅が密集する地域が広がっております。そのため災害時の危険性が高く防災上課題の多い地域として、豊島区では1983年から「居住環境総合整備事業」の推進に取り組んで来られました。

本事業は、2013年4月に東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト」不燃化特区制度先行実施地区のコア事業として位置づけられた後、事業区域の関係地権者を交えた検討会、2014年8月都市計画決定、2015年6月組合設立認可を経て、再開発組合を施行者として事業が進められて参りました。本事業においては地権者の高齢化、工事車両動線の確保等、木密地域ならではの幾多の問題等が持ち上がったものの、それらに向き合いながら組合施行再開発事業による不燃共同化の実現に至ることが出来ました。

まだ竣工してから約一年、これからも多くの問題が出てくると思いますが、地域の安全性・防災

性の向上が図られ、居住環境が改善されて若い方々やファミリー世帯にも多く住んで頂くことで、活気ある街になる事を期待しております。古くから住んで居られる方々とのバランスのとれた、住み良い街になればと思っております。

○東神奈川一丁目地区市街地再開発組合

理事長 佐伯 隆弘

(東神奈川一丁目地区第一種市街地再開発事業)

この度は、令和2年度功労者表彰の対象地区に、東神奈川一丁目地区第一種市街地再開発事業を選定いただきまして大変ありがとうございます。当地区は国道1号線と国道15号線の主要幹線道路に挟まれた位置にあり、また鉄道路線としてもJRの東神奈川駅と京浜急行の旧仲木戸駅（現在は京急東神奈川駅）に挟まれたエリアです。仲木戸の名称から連想されるかもしれませんが、近くには旧東海道神奈川宿の名残を残す史跡等も残っており、昔も今も交通の要所といえる地区でありました。ただ戦後の様々な経緯から、当地区を含む東神奈川駅東口は小規模な建物が密集して存在するエリアとなり、防災性の向上の観点から、再開発による市街地環境の改善が課題となるエリアとなりました。

先行して開発が行われたリーデンスタワーやステーションタワーに続く、東口の街づくりの完成形を担う意義ある再開発事業との自負をもって出発した準備組合活動でしたが、先行した再開発事業によって、交通基盤などの整備が進んでいて、横浜市に法定再開発事業として認めてもらうのに必要な公共貢献を見つけるのに苦心し、思いのほか長い期間を足踏みしてしまった記憶があります。そのような時期に東日本大震災が発生しました。当駅周辺も幹線道路の国道を東京方面から横浜方面に歩いて帰る人、電車の動き出しを待っていたのに早い時間帯に駅から締め出されて行き場失った人などいわゆる帰宅困難者がたくさんいらしそうで、当地区の事務局員やコンサルタントさんもその日帰れず、既存の建物の一室で夜明かしたと聞いています。

そのようなことをきっかけに、横浜市から施設建築物の空間を災害時の帰宅困難者一時待機施設とすることを公共貢献の一つとすることを認めていただくことができ、法定再開発事業として進ん

でいくことになりました。その後の工事費の高騰の問題等もございましたが、事業を通してご支援いただきました佐藤不動産鑑定コンサルティング様、梓設計様、東京建物様、戸田建設様のお蔭様をもちまして、昨年度末に施設の完成を迎えることができました。心より感謝を述べたいと思います。この度は大変ありがとうございました。

○二俣川駅南口地区市街地再開発組合

(二俣川駅南口地区第一種市街地再開発事業)

この度は、功労者表彰を受賞させていただきまして誠にありがとうございます。本事業にご協力いただいた関係者の皆さま方に感謝申し上げます。

本事業は、再開発区域南側に横浜市による都市計画道路の整備事業が始動することを契機に、再開発の機運が高まり、平成14年に地元権利者で街づくり研究会を発足し、その後平成17年11月に再開発準備組合を設立して本格的な市街地再開発の検討を開始しました。都市計画道路整備工事と市街地再開発事業を同時並行で行うため調整事項が多かったことで、街づくり研究のスタートから約10年経った平成25年1月に再開発組合を設立し、平成26年3月に施設建築物新築工事に着手することができました。

工事に関しては、本事業による工事と都市計画道路整備工事が事業者・施工者が異なる中同時並行で行われ、また隣接する二俣川駅舎の増築工事も着手したことにより、他事業との調整や連携に関しては特に苦労が多かったと聞いております。また、駅前での大規模工事であったため、駅から街へ、街から駅への動線が閉ざされることの無いように、工事エリア内に仮設橋を設け、工事の進捗に合わせて掛け替えを行いながら歩行者ルートを確認するとともに、従前区域内にあった交通広場機能についても道路の一部をバス乗降場とするなど切り替えを行いながら対応しました。工事中には駅周辺を利用される方々にご迷惑をお掛けしましたが、平成30年3月に新築工事が竣功できたのも、地域住民の方々のご理解があったからと思っております。

最後に、本事業の施設建築物はコブレ二俣川といえます。この名称は、コアプレイスおよびコープレゼンスから付けた造語で、「街の中核となり、人や街がここから始まる」「自然との共存、人と

の共存によって、人と人、自然と都市とがここからつながる」という思いを込めています。この地域の新たな拠点、交流の場として、多くの方々に長く愛され続けられる施設でありたいと願っております。

○知立駅北地区市街地再開発組合

(知立駅北地区第一種市街地再開発事業)

この度はこのような栄えある賞をいただきまして、誠にありがとうございます。

現在、知立市では一大プロジェクト「100年に一度のまちづくり」として、連続立体交差事業を始め、土地区画整理事業に併せて市街地再開発事業を一体的に実施し、鉄道により分断されている市街地の解消、知立駅を中心としたまちなか居住の促進と都市機能を向上させて、市の玄関口にふさわしい魅力あるまちづくりを目指しています。

平成16年9月に本組合の前身にあたる共同ビル建設準備組合が発足されて以来、十数年にわたり、権利者をはじめ、再開発事業に携わってきた多くの人たちの熱意と協力により、決して平坦な道ではございませんでしたが、平成31年1月に再開発ビル『エキタス知立』の竣工を迎えました。

愛称の『エキタス知立』には、駅北地区が再開発ビルによって、まちが輝き、活性化する未来イメージと「タス＝プラス」から連想するプラスアルファの効果をもたらしてくれる思いが込められています。

事業のスローガンとして掲げた“知立の明日をひらく新しい時代に向けたまちづくりがここから始まる”という思いのとおりエキタス知立が、市の新しいシンボルとして、多くの皆様に愛され発展することを改めて願うものです。

再開発事業は完了を迎えましたが、駅周辺整備事業は継続中で、今後も駅周辺のまちづくりはどんどん進んでいきます。エキタス知立周辺のまち並みやアクセスも変化していきますので、さらに利用者が増加し、まちが活性化することを期待しております。

最後に、長きにわたり情熱を持ち続け志を一つにして歩んできた再開発組合同士の熱意を誇りとし、同時に、この事業にご尽力いただきました行政の各位、さらに事業と組合運営にご協力いただきました参加組合員やコンサルタント、設計・

建設関係の皆様には心より感謝し、ここに謹んでお礼申し上げます。

○小倉駅南口東地区市街地再開発組合

(小倉駅南口東地区第一種市街地再開発事業)

この度は、市街地再開発功労者表彰という栄誉ある賞を頂きまして、誠にありがとうございます。

令和元年という記念すべき年に完成を見ました当事業が、このようなご評価を頂きましたのは、組合員並びに関係者一同大きな喜びとするところであります。

北九州市の玄関口でありますJR小倉駅前の東側に隣接する当地区は、駅前の好立地にも関わらず老朽化した小規模な建物が点在しておりました。そこで、前面道路の拡幅事業と駅前広場等の公共施設と一体的に整備して、土地の高度利用と都市機能の更新を図る為、平成12年10月に再開発準備組合を設立いたしました。

しかし、リーマンショックなど様々な厳しい経済状況が続き、当初の事業計画案での保留床購入予定者が撤退し、事業は白紙に戻り滞る事態になりました。

そうした苦難の中でも権利者の皆様、アドバイザーのオール・アイ・エー様、そして特定業務代行者の竹中工務店様を始め関係者の皆様と事業計画案の変更を含めた様々な検討を行い、全国的な『都心回帰』の流れや『街なか居住』の推進による賑わいの創出など、北九州市の基本構想・基本計画を考慮しながら『商業・業務機能』、『居住機能』、『大型駐車場』を併せ持った都心型複合施設での事業計画案を精査し、押し量り進めてまいり、権利者の皆様に全員合意を頂き平成26年10月事業計画認可を頂きました。

工事が始まると、立地と利便性の良さを評価された分譲マンションの人气が予想以上に高く、販売も順調に推移しました。また、商業・事務所のテナントの入居率も現在100%となっています。

都心型複合施設として生まれ変わった当再開発ビル『ガーデンシティ小倉』は、組合員の皆様へのまちづくりに対するご理解と情熱が原動力になり、北九州市を始め国土交通省、福岡県、建設に携わって頂きました竹中工務店並びに事業関係者の皆様のご支援、ご協力を賜りまして、着実に事業を推し進めることが出来ました事に深く感謝申

し上げます。

利便性、回遊性の高い立地を活かし周辺の魅力を創出するランドマークとして多くの市民の方々に末永く愛され親しまれるよう、今後とも努力して参る所存でございます。

この度は誠にありがとうございました。

○熊本桜町再開発株式会社

(桜町地区第一種市街地再開発事業)

この度は「令和2年度功労者表彰」という名誉ある賞をいただき誠にありがとうございます。

桜町再開発事業は熊本市の中心市街地に位置し、熊本城と庭つづきで三万平方メートル超の敷地にバスターミナル、商業、シネコン、ホテル、バンケット、公益施設（熊本城ホール）、共同住宅、保育所、事務所、駐車場等を有した複合施設であり、中心市街地の活性化、まちなかのにぎわい拠点、熊本地震からの復興のシンボル、市民はもとより県内外からの人々の交流拠点、メインバスターミナルとしての交通拠点、そして世界に対する熊本の情報発信基地を目指して事業を進めてまいりました。

そして、平成26年の都市計画決定以降、長きにわたり熊本市をはじめ多くの皆様のご支援をいただき、令和元年9月に無事竣工を迎えることができました。

商業施設のオープン初日は、「交通拠点・公共交通の利用促進」の意味も込めて、「県内公共交通無料化」を実施し、当初想定の10万人を大きく上回る、25万人の皆様にご来館いただきました。公共交通利用者については、通常期の2.5倍とこれまでに目にすることがない、溢れんばかりの光景となりました。その後も、周辺イベントと連携した賑わいにより、来館者は10日間で100万人を突破するなど順調に推移し、当初の目的どおり、賑わい創出に寄与し、交流拠点としての役割を果たすなど、まちの活性化に貢献できていることを実感しました。

一方で、解体期間中の平成28年4月に熊本地震を経験したことも、この事業を進めていく中で、大きな契機となりました。その経験から複合施設の防災・減災機能の強化を検討し、耐震性能の向上を図るとともに、災害時に一時帰宅困難者等、約11,000人が3日間滞在することが可能となるよ

うに、食料等の備蓄や給排水・発電機容量を見直したことで、民間としては初めての「指定緊急避難所」として位置づけられ、熊本市と防災協定を締結することとなりました。今後も多くの人々が集まる施設として周辺地域の安心・安全にも努めてまいります。

この受賞の誇りを胸に、当施設が「末永く愛され地域とともに繁栄」するよう、これからも取り組んでまいります。この度は誠にありがとうございました。

○花の北モールマンション建替組合

理事長 荻畑 庄三

(花の北モールマンション建替事業（優建事業）)

まず、受賞にあたり、姫路市担当部局、一般財団法人姫路市まちづくり振興機構、設計者株式会社大建設計、施工者株式会社ノバック、参加組合員株式会社マリモと株式会社日本エスコン、株式会社再開発研究所、そして、総合コーディネートの有限会社エイチ・エム研究所、当事業の全ての関係者に感謝申し上げます。

花の北モールは、姫路市の副都心構想に基づく姫路市内の主要商業者と図書館と住宅の施設でした。そして約40年後、建物は耐震性、老朽化の課題を抱えるに至りました。そこで、花の北モール管理組合法人は、地域住民で組織する連合自治会と協議協調し、「都心居住、住民サービスに徹した商業と地域図書館の拡充」という公益的性格を加味した「身の丈に合う」事業計画を策定しました。

建物の維持管理を本旨とする花の北モール管理組合法人は、「大規模修繕提案」を行い、総会で否決された後、花の北モールの再生を目的に「建替組合方式のマンション建替え円滑化法」に基づく建替え方針決議しました。その後建替組合を設立し事業を実施し完成を迎えました。

事業途中で事業協力者の撤退、権利変換前に相次ぐ事業者の転出により商業保留床が発生し、資金調達及び事業採算性が課題となりましたが、姫路市による優良建築物等整備事業の補助制度を活用できる都市計画の変更をしていた事、組合が住宅金融支援機構のまちづくり融資を受けた事、商業保留床は地方再生リートの活用が出来た事で危機を乗り切ることができました。

改めて全ての関係者に感謝申し上げます。