

# 再開発ビルの再整備事例集 vol.1

平成24年3月



*Re-renewal*



目次	・・・・・・・・ 1
はじめに	・・・・・・・・ 2
事例紹介	
① 北海道小樽市 小樽駅前地区 (市街地再開発事業→市街地再開発事業)	・・・・・・・・ 3
② 福島県福島市 曾根田西地区 (優良建築物等整備事業→暮らしにぎわい再生事業)	・・・・・・・・ 5
③ 栃木県宇都宮市 馬場町地区 (防災建築街区造成事業→市街地再開発事業)	・・・・・・・・ 7
④ 神奈川県川崎市 川崎駅前中央第 13 区 (防災建築街区造成事業→優良建築物等整備事業)	・・・・・・・・ 9
⑤ 神奈川県横須賀市 大滝町 2 丁目地区 (防災建築街区造成事業→市街地再開発事業)	・・・・・・・・ 11
⑥ 岐阜県岐阜市 岐阜駅前第 2 地区 (防災建築街区造成事業→市街地再開発事業)	・・・・・・・・ 13
⑦ 岐阜県岐阜市 柳ヶ瀬通北地区 (防災建築街区造成事業→市街地再開発事業)	・・・・・・・・ 15
⑧ 静岡県静岡市 富士駅前第 4 地区 (市街地再開発事業→任意建替え)	・・・・・・・・ 17
⑨ 愛知県豊橋市 中央地区 (防災建築街区造成事業→優良建築物等整備事業)	・・・・・・・・ 19
⑩ 三重県桑名市 桑名駅前地区 (市街地再開発事業→優良建築物等整備事業)	・・・・・・・・ 21
⑪ 兵庫県宝塚市 宝塚南口駅前地区 (市街地再開発事業→任意建替え)	・・・・・・・・ 23
⑫ 広島県福山市 東桜町地区 (防災建築街区造成事業→市街地再開発事業)	・・・・・・・・ 25
⑬ 広島県三原市 三原駅前地区 (市街地再開発事業→リニューアル+一部取り壊し)	・・・・・・・・ 27
⑭ 福岡県北九州市 馬借地区第 1・一街区 (市街地再開発事業→優良建築物等整備事業)	・・・・・・・・ 29
⑮ 熊本県山鹿市 広町地区 (市街地再開発事業→リニューアル)	・・・・・・・・ 31
⑯ 岐阜県岐阜市 柳ヶ瀬地区 (市街地再開発事業→増築+リニューアル)	・・・・・・・・ 33
⑰ 福岡県福岡市 西新地区 (市街地再開発事業→リニューアル)	・・・・・・・・ 34

はじめに

都市再開発法が施行されて40年が経過し、同法に基づく市街地再開発事業は786地区（2011年9月現在）で実施されてきました。これに市街地再開発事業の前身である防災建築街区造成事業や市街地改造事業を加えると、建物竣工から30年以上が経過した再開発事業は約400地区ほどに及び、今後これらの地区における老朽化したビルの再整備が必要となっていくことが予想されます。

このような状況を鑑み、この事例集では老朽化した再開発ビルの再整備に関する先進事例を取り纏め、再整備実施に当たった課題やその解決方法などの一例をご紹介しますことで、今後の各地における取り組みの一助となることを目的としています。

今年度は、2011年3月に出版された「再開発ビルの再整備事例集」に目次の②、⑤、⑦、⑧、⑭の5地区を新たに追加事例として紹介します。

- \* 市街地再開発ビルを市街地再開発事業（組合施行）で建替えた事例
- \* 核店舗が営業停止、維持管理費用の負担が困難なことから建替えを選択
- \* 第3セクターを中心に、周辺地区を取り込み、床需要にあった施設へと建替えを実現



## 1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

小樽駅前第3ビルは昭和45年から51年にかけて市施行の市街地再開発事業により建てられた3棟のビルの1棟である。核店舗のホテルが時代の趨勢から営業不振に陥り、ホテル経営者（所有者）が移り変わるが、平成14年に閉鎖、翌15年には競売される事態となった。一方、ビル全体では市民プール階下に受変電設備を配置していたことから漏電防止に多額の対策費を必要としており、核店舗の営業停止は権利者に多額の共益費負担として押し掛かっていた。そこで、ビル管理会社の小樽駅前ビル(株)（第三セクター）が中心となり、権利者でもある市とともに建て替えにむけた事業検討が始まった。

## 2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

- 法定再開発後の法定再開発による再生の条件整理
  - ①補助金等適性化法第22条に定める財産処分について、補助事業完了後10年以上経過することで解決。
  - ②都再法第3条に定める施行要件（土地の高度利用）について、低未利用地である隣接地を取り込むことで解決。  
※最近は高度利用の考え方に変化が見られる。（P.30参照）
  - ③都再法第20条第2項に定める施行者要件（土地共有者は1組員）について、隣接地の権利者6名と連携をはかることで解決。※組合施行以外の選択も解決策になり得る。（東桜町地区（広島県福山市）では会社施行を選択して実現）
- 床需要にあった施設計画へと変更
  - 営業停止したホテルの営業不振の要因をバンケット部分（宴会型）にあると分析し、ビジネスホテルタイプに変更。また駅前という立地を最大限に活かし、分譲住宅を主要施設として導入（大和ハウスが参加）。但し、将来の機能更新を考慮して構造的・機能的（設備）には3棟の建物として構成している。

### 3. 年表

年	経過年数	主な動き
1976年（昭和51年）	1	第3ビル完成
2002年（平成14年）	27	ホテルが営業停止
2003年（平成15年）	28	RCCがホテルの競売を申請、管理会社が建替え事業の検討に着手
2005年（平成17年）	30	小樽駅前第3ビル周辺地区再開発準備会を設立
2006年（平成18年）	31	都市計画決定、特定業務代行者（大成建設（株））を決定
2007年（平成19年）	32	事業計画認可、組合設立、権利変換計画認可、解体工事に着手
2009年（平成21年）	34	（建築工事は平成20年1月に着手）工事完了

### 4. 再整備前後の比較

旧ビル	新ビル
2,722㎡	3,560㎡
12,447㎡	26,658㎡
(敷地面積)	(敷地面積)
(延床面積)	(延床面積)

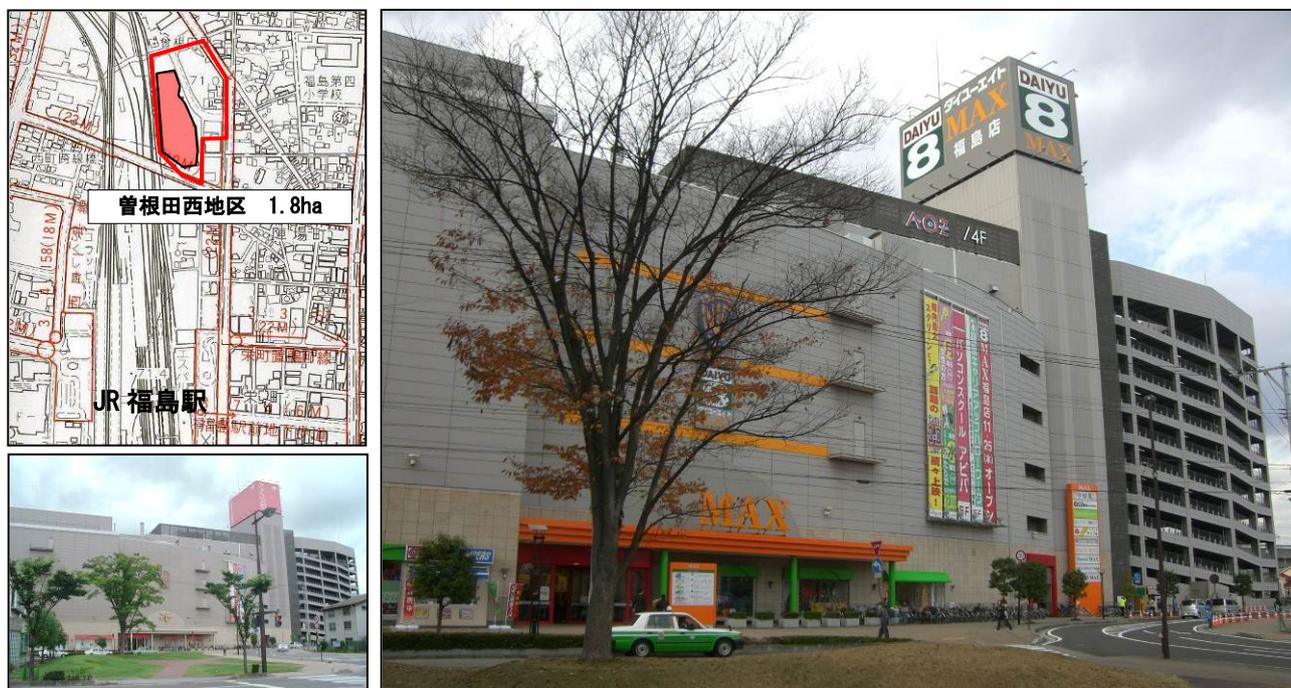
### 5. 活用した制度・手法

- ・第一種市街地再開発事業
- ・地域住宅交付金
- ・先導型再開発緊急促進事業

### 6. 新事業の概要・体制

事業名：小樽駅前第3ビル周辺地区第一種市街地再開発事業  
 所在地：北海道小樽市稲穂  
 施行者：小樽駅前第3ビル周辺地区市街地再開発組合  
 コンサルタント：ALEX・INA共同企業体（一般業務代行者）  
 設計：大成建設（株）（特定業務代行者）  
 施工：大成・近藤共同企業体  
 建物用途：住宅（分譲）、ホテル、駐車場、商業  
 総事業費：約65億円  
 担当行政課：小樽市 建設部 まちづくり推進課

- \* 優建事業で整備したビルを暮らし・にぎわい再生事業でリニューアルした事例
- \* キーテナントである百貨店が撤退し空きビルとなっていたビルを再整備
- \* 地元まちづくり会社が土地建物を取得し、新たな公益施設、商業施設を導入



## 1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

本地区は、JR福島駅から北500mに位置し、平成9年に優建事業として複合ビルの整備を行った地区である。

整備を行ったことで、一時は賑わっていた地区であるが、平成17年にメインテナントである旧さくら野百貨店が撤退し、1階から4階が空きビルとなったことから、街の活性化が失われている状況となったため、まちづくり会社である福島まちづくりセンターが中心となり、再生に向けた事業検討が始まった。

## 2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

今回の暮らし・にぎわい再生事業による空きビル再生の中では、団塊の世代を含むシニア世代を核とした世代間交流が図れる公益施設として、4階にアオウゼ（アティブ シェア）の整備を行い、南端にある子どものための施設「こむこむ館」と連携を図り、JR福島駅を中心とした南北軸の回遊性が高めることにより、活性化の両端とし、さらには、第3セクターの役割を持つまちづくり会社である福島まちづくりセンターが、現所有者より土地建物を取得し、1～3階を商業施設等（大手企業では無く地元企業のホームセンター運営会社を中心となってテナントを誘致した）の整備を実施し、建物の一体的な利用を図ることにより、中心市街地の賑わいや再生を図った。

### 3. 年表

年	経過年数	主な動き
1998年（平成10年）	1	優良建築物等整備事業での整備、商業施設オープン
2002年（平成14年）	5	キーテナントの福島ビブレからさくら野百貨店に変更
2005年（平成17年）	8	さくら野百貨店が撤退（映画館を除き空きビルとなる）
2009年（平成21年）	12	まちづくりセンターが主体となり計画コーディネート委託を発注
2010年（平成22年）	13	暮らし・にぎわい再生事業計画同意、中心市街地活性化基本計画認定
2010年（平成22年）	13	改修設計、改修工事着工
2010年（平成22年）	13	改修工事完了後、全館リニューアルオープン（11月25日）

### 4. 再整備前後の比較

旧ビル		現況									
<table border="1"> <tr> <td>5F 映画館 等</td> <td>1~10F</td> </tr> <tr> <td>1~4F 百貨店 (空きビル)</td> <td>自走式 立体駐車場</td> </tr> </table>	5F 映画館 等	1~10F	1~4F 百貨店 (空きビル)	自走式 立体駐車場	<table border="1"> <tr> <td>5F 映画館 等</td> <td>1~10F</td> </tr> <tr> <td>4F 賑わい交流 施設（公益施設）</td> <td>自走式 立体駐車場</td> </tr> <tr> <td>1~3F 商業施 設</td> <td></td> </tr> </table>	5F 映画館 等	1~10F	4F 賑わい交流 施設（公益施設）	自走式 立体駐車場	1~3F 商業施 設	
5F 映画館 等	1~10F										
1~4F 百貨店 (空きビル)	自走式 立体駐車場										
5F 映画館 等	1~10F										
4F 賑わい交流 施設（公益施設）	自走式 立体駐車場										
1~3F 商業施 設											
前所有者		新所有者									
約18,000㎡	（敷地面積）	約18,000㎡									
約58,000㎡	（延床面積）	約58,000㎡									

### 5. 活用した制度・手法

- ・暮らし・にぎわい再生事業（国土交通省）  
→計画コーディネート支援、空きビル再生支援を活用する。

### 6. 新事業の概要・体制

事業名：曾根田西地区暮らし・にぎわい再生事業

所在地：福島県福島市曾根田町

事業者：(株)福島まちづくりセンター

コンサルタント：(有)フォルム建築計画

設計：(有)フォルム建築計画

施工：佐藤・菅野・JV

建物用途：百貨店 → 商業施設、公共施設

総事業費：約20億円

担当行政課：福島市商工観光部商業労政課、都市政策部市街地整備課

## No.3 馬場町地区（防災建築街区造成事業）

栃木県宇都宮市

- \* 防災建築街区ビルを市街地再開発事業で建替えた
- \* ビルを一棟借りしていた百貨店の撤退をきっかけに再整備への動きが始まる
- \* 周辺地区と一体となって市街地再開発事業の実施要件を満たす



### 1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

防災建築街区造成事業にて建設された旧ビルに入居していた老舗百貨店が経営難に陥り、閉店・撤退となった。その後代替テナントを探すなどして当ビルの再生を図ったが、長期間にわたって空きビル状態が続き、建替えによる再整備への動きへと方向性が変化していった。結果として周辺地区と一体となった第一種市街地再開発事業による建替えを実施した。

### 2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

- 一棟借りのテナント（地元の老舗百貨店）が経営破綻及び撤退となり、代替テナントも見つからなかったため、急遽再整備の実施が必要となった。  
→ 周辺の老朽化した建物と一体となった事業地区を設定し、法定再開発事業による建替えを実施することとした。
- 経済情勢の変動による資材価格の高騰や不動産市況の悪化に伴い事業実施の見通しが困難になった。  
→ 特定業務代行方式を採用し、民間企業の資金力やノウハウを有効に活用し、事業を着実に推進した。特に特定業務代行契約を締結するにあたっては、時機を逃さずに早めに進めることで、事業成立を確実なものとした。

### 3. 年表

年	経過年数	主な動き
1969年（昭和44年）	1	旧ビル（馬場町共同ビル）完成
2000年（平成12年）	32	キーテナントの百貨店が破産、閉店
2005年（平成17年）	37	再開発準備組合設立
2006年（平成18年）	38	再開発事業の都市計画決定
2007年（平成19年）	39	再開発組合設立
2008年（平成20年）	40	新ビルの新築工事に着手
2010年（平成22年）	42	新ビルの新築工事完了

### 4. 再整備前後の比較

旧ビル		新ビル	
<p>敷地面積</p> <p>1,916㎡</p>		<p>敷地面積</p> <p>2,267㎡</p>	
<p>延床面積</p> <p>16,358㎡</p>		<p>延床面積</p> <p>22,328㎡</p>	

### 5. 活用した制度・手法

- ・第一種市街地再開発事業

### 6. 新事業の概要・体制

事業名：宇都宮馬場通り西地区第一種市街地再開発事業

所在地：栃木県宇都宮市馬場通り

施行者：宇都宮馬場通り西地区市街地再開発組合

設計：(株)タカハ都市科学研究所

施工：(株)大林組

特定業務代行者：(株)大林組、住友不動産(株)

建物用途：住宅、店舗、事務所

総事業費：約77億円

担当行政課：宇都宮市 都市整備部 市街地整備課 再開発室

## No.4 川崎駅前中央第13区（防災建築街区造成事業）

神奈川県川崎市

- \*竣工から40年が経過した防災建築街区ビルを優良建築物等整備事業にて建替えた
- \*設備等の老朽化をきっかけに再整備への動きが始まる
- \*マンション建替え円滑化法を利用して手続きを進めた



### 1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

防災建築街区造成事業にて建設された旧ビルが竣工から35年以上経過し、設備関係を中心に老朽化が進んでいた。そのため、周辺地区と一体での市街地再開発事業の実施を計画したが、地権者の合意が得られず断念。この後マンション建替え円滑化法を利用して、本件事業区域内ビルのみでの優良建築物等整備事業による建替えを実施した。

### 2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

- 当初計画していた市街地再開発事業での再整備が実施できなかった
  - 優良建築物等整備事業による再整備へと切り替えることで、事業を着実に推進した。また、マンション建替え円滑化法を適用して施行者をマンション建替組合とすることで、合意形成をスムーズにした。
- 経済情勢の変動による保留床処分の困難
  - 参加組員を誘致するに当たり、計画内容の提案も受け付け、柔軟に市況に対応した。（住宅主体の計画から事務所ビルを中心とした計画に変更した。）

### 3. 年表

年	経過年数	主な動き
1970年（昭和45年）	1	旧ビル（京浜駅前共同ビル）完成
2005年（平成17年）	36	地区内の建物の老朽化をきっかけに再開発推進協議会設立
2009年（平成21年）	40	マンション建替組合設立認可 旧ビルの解体工事に着手
2010年（平成22年）	41	新ビルの新築工事に着手
2011年（平成23年）	42	新ビルの新築工事完了

### 4. 再整備前後の比較

旧ビル											新ビル				
ア	タ	チ	ツ	オ・カ	キ	ク	ケ	ケ	テ	サ・シ	ス	セ	ソ	ア～テ、X	
ア	タ	イ	ウ	エ	オ・カ	キ	ク	ケ	コ	サ・シ	ス	セ	ソ		
不明											(敷地面積)		778㎡		
2,391㎡											(延床面積)		7,370㎡		

### 5. 活用した制度・手法

- ・優良建築物等整備事業（共同化タイプ）
- ・マンションの建替えの円滑化等に関する法律

### 6. 新事業の概要・体制

事業名：川崎駅北口地区第2街区10番地地区優良建築物等整備事業

所在地：神奈川県川崎市川崎区駅前本町

施行者：川崎駅北口地区第2街区10番地地区マンション建替組合

設計：(株)GA建築設計社

施工：戸田建設(株)

参加組合員：(株)新日鉄都市開発

建物用途：店舗、事務所、住宅

総事業費：約35億円

担当行政課：川崎市 まちづくり局 市街地開発部 市街地整備推進課

## №5 大滝町2丁目地区（防災建築街区造成事業）

神奈川県横須賀市

- \* 防災建築街区ビルを含む街区を市街地再開発事業で建替える
- \* ビルの老朽化と耐震強度への不安から建替えを選択
- \* 隣接して老朽化した木造建築物等があり、それらも併せて市街地再開発事業を実施



### 1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

- 平成16年、防災建築街区ビルの建物全体が老朽化してきたことで（特に、給排水設備や空調設備の老朽化が顕著）、ビルのオーナーは5ビル会（当該ビルは5つのビルの集合体）を結成し、建物の建替え又は改修の検討に入った。
- 検討の過程で、現在の基準に照らして耐震強度に問題が出てきたため、建替えの方向で事業手法の検討に入る。
- 平成18年、隣接する木造家屋なども老朽化しており、公道で区切られた街区全体の再整備を行うため、市街地再開発事業を実施することとし、周辺の権利者を含む大滝町2丁目地区再開発協議会を設立した。

### 2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

- 郊外への大規模量販店の進出など、中心市街地の商業環境は激変し、将来に向けて、全館商業ビルを維持するのは難しい。
  - 低層階を商業・業務、中高層階を住宅とした。
- 事業計画を作成した段階で、リーマンショック後の不動産価格の下落があり、権利変換に向け、事業計画を見直すことになった。
  - 工事費や調査設計計画費などの見直し、特定業務代行者の選定などにより、事業費の削減等を行った。

### 3. 年表

年	経過年数	主な動き
1970年（昭和45年）	1	防災建築街区ビル完成
2004年（平成16年）	35	5ビル会（防災建築街区ビルの権利者）設立
2008年（平成20年）	39	市街地再開発事業の都市計画決定
2010年（平成22年）	41	市街地再開発組合の設立認可
2012年（平成24年）	43	権利変換計画認可・除却工事
2013年（平成25年）	44	建築工事着工
2015年（平成27年）	46	工事完了（予定）

### 4. 再整備前後の比較

旧ビル		新ビル	
約4,000㎡	(敷地面積)	約4,000㎡	
約21,000㎡	(延床面積)	約49,000㎡	

### 5. 活用した制度・手法

- ・第一種市街地再開発事業

### 6. 新事業の概要・体制

事業名：大滝町2丁目地区第一種市街地再開発事業

所在地：神奈川県横須賀市大滝町2丁目

事業者：大滝町二丁目地区市街地再開発組合

コンサルタント：(株) INA 新建築研究所

設計：(株) INA 新建築研究所

施工：(株) 浅沼組

建物用途：商業・業務、住宅、駐車場

総事業費：約140億円

担当行政課：横須賀市 都市部 市街地整備景観課

## No.6 岐阜駅前第2地区（防災建築街区造成事業）

岐阜県岐阜市

- \* 防災建築街区ビルを市街地再開発事業で建替えた事例
- \* ビルの老朽化及び駅前歩行者デッキ計画との連携をきっかけに再整備への動きが始まる
- \* 周辺地区と一体となって市街地再開発事業の実施要件を満たした



### 1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

防災建築街区造成事業にて建設された旧ビルが竣工から35年以上経過し、老朽化が進んでいた。当地区はJR岐阜駅前で名鉄岐阜駅にも近く、まさに同市の玄関口に位置するため、再整備により活性化を図ることが必要となっていた。またこれに加え、JR駅前広場の整備に伴う歩行者デッキとの連携も求められており、これらを契機に周辺建物と併せた市街地再開発事業による建替えが実施されることとなった。

### 2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

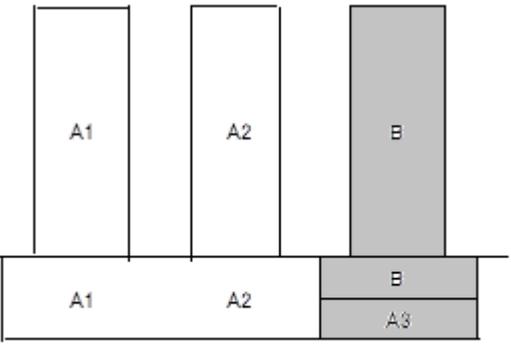
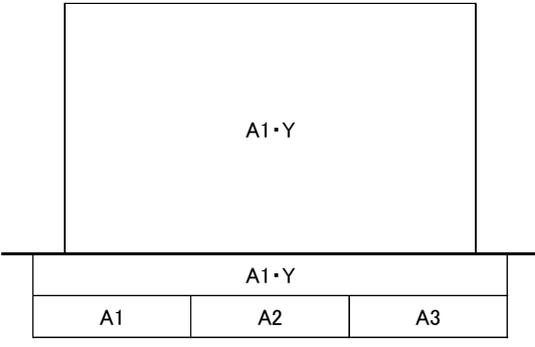
- ・旧ビルは老朽化が進んでおり何らかの再整備を必要としていたが、単に建て替えようとしても資金その他のハードルが高く、法定再開発での建替えを模索していた。しかし旧ビル単独では法定再開発事業の実施要件を満たすことができなかった。

→旧ビルと同様に老朽化が進んでいる、隣接した建物と一体となって事業地区を設定する事で再開発事業の実施要件を満たすことができた。

### 3. 年表

年	経過年数	主な動き
1964年（昭和39年）	1	旧ビル（大岐阜ビル）完成
2000年（平成12年）	37	再開発準備組合設立
2001年（平成13年）	38	再開発事業の都市計画決定
2002年（平成14年）	39	再開発組合設立
2003年（平成15年）	40	旧ビルの解体工事、新ビルの新築工事に着手
2005年（平成17年）	42	新ビルの新築工事完了、オープン

### 4. 再整備前後の比較

旧ビル		新ビル	
			
1,231㎡	(敷地面積)	1,651㎡	
6,995㎡	(延床面積)	14,300㎡	

### 5. 活用した制度・手法

- ・第一種市街地再開発事業

### 6. 新事業の概要・体制

事業名：吉野町5丁目東地区第一種市街地再開発事業

所在地：岐阜県岐阜市吉野町

施行者：JR岐阜駅前東地区市街地再開発組合

設計：(株)日本設計

施工：竹中・土屋特定建設工事共同企業体

建物用途：事務所、店舗、医療モール

総事業費：約4.4億円

担当行政課：岐阜市 都市建設部 市街地再開発課

## No 7 柳ヶ瀬通北地区（防災建築街区ビル）

岐阜県岐阜市

- \* 防災建築街区ビルを市街地再開発事業（組合施行）で建替えた事例
- \* キーテナントの撤退、ビルの老朽化から再整備の動きが始まる



周辺地図（Yahoo 地図より）

### 1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

旧ビルは建設されてから30年以上が経過し、老朽化が進んでいた。また、当地区は、中心市街地である柳ヶ瀬商店街の中央に位置し、都市再生を促進する地区とされているが、老朽化した建築物のため土地の有効利用がされていなかった。これらのことから、市街地再開発事業による建替えが実施されることとなった。

### 2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

- ・金融危機を発端に社会情勢が不安定となった影響から、特定業務代行者と組合との基本協定が解約となった。
- 公募型企業開発提案方式により事業者を決定。建築物の規模を縮小し、堅実で採算性が確かな事業計画を立案した。

### 3. 年表

年	経過年数	主な動き
1970年（昭和45年）	1	旧ビル（柳ヶ瀬ビル）完成
2004年（平成16年）	35	再開発準備組合設立
2006年（平成18年）	37	再開発事業の都市計画決定
2008年（平成20年）	39	再開発組合設立
2011年（平成23年）	42	建築工事着手
2012年（平成24年）	43	建築工事完了（予定）

#### 4. 再整備前後の比較

旧ビル		新ビル	
約800㎡	(敷地面積)	約1,200㎡	
約5,700㎡	(延床面積)	約3,700㎡	

#### 5. 活用した制度・手法

- ・ 第一種市街地再開発事業
- ・ 都市・地域再生緊急促進事業

#### 6. 新事業の概要・体制

事業名：柳ヶ瀬通北地区第一種市街地再開発事業

所在地：岐阜県岐阜市柳ヶ瀬通1丁目、2丁目、小柳町

事業者：柳ヶ瀬通北地区市街地再開発組合

コンサルタント：(株)アール・アイ・エー

設計：スターツCAM(株)

施工：スターツCAM(株)

建物用途：商業、福祉、住宅

総事業費：約13億円

担当行政課：岐阜市 都市建設部 市街地再開発課

- \* 市街地再開発ビルを任意事業により建替えた事例
- \* ホテル需要の縮小により分譲住宅へ用途の変更を図った
- \* 商業施設の導入やペDESTリアンデッキとの接続等、賑わい創出と歩行者導線に配慮した



## 1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

旧ビルは、富士駅北口駅前広場及び幹線道路をはじめとする公共施設整備を目的とした土地区画整理事業と並行して、第一種市街地再開発事業（個人施行）により整備された。その後、核テナントのホテルが需要の縮小により経営難に陥り、一時は結婚式場へリニューアルすることが計画されたものの、採算性が問題となり空きビルとなった。

結果として、駅前広場に隣接しているという立地条件から、民間活力によって建替えが実施された。

## 2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

- JR東海道本線の駅前で商業地域という立地への配慮について
  - 立地条件から建替えの際には商業施設の導入が期待されたため、1、2階に商業施設を誘導し、2階に通り抜け可能な公共的通路を設けペDESTリアンデッキと接続させ、駅前の賑わい創出と歩行者導線に配慮した。
- 補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和30年法律第179号）第22条に定める財産処分について
  - 補助事業完了後10年以上経過することで解決した。

### 3. 年表

年	経過年数	主な動き
1983年（昭和58年）	1	旧ビル「サンライズ・フジ」完成
1987年（昭和62年）	4	権利者法人が土地、建物を売却
1996年（平成8年）	13	店舗、ホテルが閉鎖
2000年（平成12年）	17	民間デベロッパーがマンション建設を計画
2001年（平成13年）	18	建替工事開始
2002年（平成14年）	19	工事完了

### 4. 再整備前後の比較

旧ビル		新ビル	
<p>建物 C</p> <p>3F~8F ホテル</p> <p>1F~2F 店舗</p> <p>土地 C D } 賃借権</p> <p>A B</p> <p>C: AとBの出資する権利者法人</p>		<p>新ビル</p> <p>3F~10F 分譲住宅43戸</p> <p>2F 店舗・公共的通路</p> <p>1F 店舗・駐車場</p> <p>土地 住宅・店舗の区分所有者の共有</p>	
999 m <sup>2</sup>	(敷地面積)	999 m <sup>2</sup>	
4,031 m <sup>2</sup>	(延床面積)	5,029 m <sup>2</sup>	

### 5. 活用した制度・手法

- ・民間事業者による任意の事業

### 6. 新事業の概要・体制

所在地：静岡県富士市本町

建物用途：分譲住宅、店舗、駐車場

担当行政課：富士市 都市整備部 市街地整備課

- \* 防災建築街区造成事業のビルを優良建築物等整備事業で建替えた事例
- \* 核テナントの撤退に伴う空き床を事業成立可能な資産評価へと圧縮
- \* 従来の商業中心のビルから住宅主体のビルへと変更することで床需要を創出



## 1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

豊橋駅はJR東海道本線、JR東海道新幹線、JR飯田線、名鉄名古屋本線、豊鉄渥美線が結節する東部三河地域の交通拠点である。本地区は市の中心街にある広小路商店街にあり、昭和47年に防災建築街区造成事業により整備されている。

従前は8名の権利者で土地・建物を共有、8階建てビルにダイエーが核テナントとして2階から8階に入居、権利者は1階で店舗を経営していた。ビルの老朽化に伴い、平成2年頃に建替え話しもあったが、バブル崩壊の影響で立ち消えとなる。しかしながら郊外型SCが数多く進出する社会情勢の中、平成10年にダイエーが撤退、権利者は新たなテナント誘致に奔走するが、ビルの老朽化と経済情勢の影響でテナント誘致は困難を極め、固定資産税だけが重くのしかかる。

行き詰った権利者は、補助金の活用可能な建替えを模索した結果、優良建築物等整備事業により建替えを実現している。

## 2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

### ・優良建築物等整備事業の選択

→市内は戦災復興事業により既に基盤整備されていたことと、都市計画決定等の手続きに時間を要する市街地再開発事業では市場のスピードにそぐわないと判断。

### ・事業性の確保

→ダイエー撤退後の空き床について、多額の固定資産税を払い続けるよりは、建て替えに向けて事業成立を優先した資産評価とした。権利者は建て替えで必要最小限度の床のみ取得し、住宅部分は全てデベが取得している。

### ・事業家に向けての権利者のリスク回避について（代行施行）

→事業主体について、権利者自らが組合として34億もの事業を施行するにはリスクが大きいと判断し、権利床の減床も覚悟して第三者（セキスイハイム東海・中部ガス不動産）に事業の代行施行を依頼している。

### 3. 年表

年	経過年数	主な動き
1972年（昭和47年）	1	旧ビル完成
1990年（平成2年）	19	建て替えを検討するが、バブル崩壊の影響で立ち消えになる
1998年（平成10年）	27	ダイエーが撤退、新たなテナント誘致に奔走するが困難を極める。
2002年（平成14年）	31	事業採択を受ける。
2003年（平成15年）	32	新築工事開始
2005年（平成17年）	34	工事完了

### 4. 再整備前後の比較

旧ビル	新ビル
<p>(商業施設)</p>	<p>(住宅)</p> <p>(商業)</p> <p>1階は一部区分所有で従前権利者が個別店舗を経営、2階は権利者の共有床とし、権利者法人が運営（管理のみ）。身の丈にあった商業規模とし、商業床の運営リスクを減らしている。</p>
2,025㎡	2,025㎡
16,300㎡	14,370㎡
(敷地面積)	(敷地面積)
(延床面積)	(延床面積)

### 5. 活用した制度・手法

- ・優良建築物等整備事業（市街地環境形成タイプ）

→事業スケジュールの観点から優建を選択、また従前地区内のみので建て替えとしたため公共的通路（通り抜け通路）を整備することで共同化を条件としない市街地環境形成タイプが選択されている。

### 6. 新事業の概要・体制

事業名：広小路二丁目地区優良建築物等整備事業  
 所在地：愛知県豊橋市広小路  
 施行者：セキスイハイム東海(株)・中部ガス不動産(株)  
 設計：(株)東畑建築事務所  
 施工：(株)大林組  
 建物用途：住宅（分譲）、駐車場、商業  
 総事業費：約35億円  
 担当行政課：豊橋市 企画部 都心活性化課

- \* 市街地再開発ビルを優良建築物等整備事業で建替えた事例
- \* 床所有していた会社の倒産、キーテナントも撤退して全館閉鎖という2つの課題を抱える
- \* 官民が協働して再開発ビルの再生（債務処理＋建替え）を実施



▲旧パルビル



▲サンファーレ北館・南館

## 1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

名古屋から急行で20分という立地から完成当初は100億を超える販売額を有していたが、バブル経済崩壊後の時代の波に押されていく。保留床を取得した桑名商業開発(株)がビルの運営管理も行っていましたが、不況の波や郊外型SCの進出を受けて平成8年に和議を申請。核テナントだったジャスコも撤退し、平成9年には全館閉鎖となった。旧パルビルは、地元商店街と駅をつなぐ重要なアクセスルートを担当していたため、桑名駅東口周辺は中心商業地としての求心力が急激に低下。市では事態を重く受けとめ、地元民間業者、商工会議所等とパルビルの再生事業に取り組むこととなった。

## 2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

- 倒産した再開発ビルの債務処理と再生（建替え）
  - 債権を有する金融機関と桑名ショッピングシティパル協同組合（権利床部分を有している権利者法人）に、商工会議所、桑名市の4者で協議した結果、①金融機関は債権を一部放棄、②地元民間業者が（債務が圧縮された）再開発ビルを取得、③桑名市はその他の権利者の権利を取得（権利者として参加）、④地元民間業者が施行者となり再開発ビルを建替え、⑤営業継続を希望する権利者は協同組合を設立して保留床を取得
- 事業スキームの確立
  - 床二層の高い施設用途へと変更（商業施設→住宅・駐車場）し、駐車場棟の余剰容積を住宅棟へ上乗せしている。
- 再整備後の商業店舗の運営管理
  - TMO「(株)まちづくり桑名」が2棟を一体建物として商業と駐車場の管理運営を行っている。

### 3. 年表

年	経過年数	主な動き
1972年（昭和47年）	1	旧ビル（パルビル）完成
1996年（平成8年）	25	12月 桑名商業開発(株)が和議申請
1997年（平成9年）	26	4月 ジャスコが撤退、7月 全館閉鎖
2002年（平成14年）	31	地元民間業者（三交不動産(株)）が事業化を表明
2003年（平成15年）	32	臨時総会で事業合意を決定、地権者と基本協定書締結、除却工事開始
2004年（平成16年）	33	新築工事開始
2006年（平成18年）	35	工事完了

### 4. 再整備前後の比較

旧ビル	新ビル
<p style="text-align: center;">（商業施設）</p>	<p style="text-align: center;">（住宅棟）</p>
3,613㎡	4,003㎡
23,036㎡	26,422㎡
（敷地面積）	（敷地面積）
（延床面積）	（延床面積）

### 5. 活用した制度・手法

- ・優良建築物等整備事業（市街地環境形成タイプ） →事業スケジュールの観点から選択
- ・中心市街地商業活性化総合支援事業（経済産業省） →駐車場部分の整備に活用

### 6. 新事業の概要・体制

事業名：桑名駅東第一地区優良建築物等整備事業

所在地：三重県桑名市桑栄町

施行者：三交不動産(株)

設計：(株)日建ハウジングシステム

施工：(株)大林組

建物用途：住宅（分譲）、駐車場、商業、事務所

総事業費：約56億円

担当行政課：桑名市 都市整備部 都市整備課 まちづくり景観室

- \* 市街地再開発ビルを総合設計制度を活用して任意事業により建替えた事例
- \* オーバーストア、阪神淡路大震災の被災、第三セクターの破産により再生に着手
- \* 下駄履き再開発ビルにおける合意形成の実現



## 1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

昭和62年頃から両隣の駅等に同様の再開発ビルがオープンするに連れて集客力が低下、商業床の6～7割を所有する第三セクター宝塚都市開発(株)の経営が逼迫していた。そこで、平成12年に商業部分のリニューアルを計画したが、区分所有法上の全員同意が適わず断念。市からの支援も途絶え、平成14年に宝塚都市開発(株)は破産する。その管財床を権利者から支援要請を受けた地元民間業者と店舗管理組合が取得したところから建替えに向けた事業が進み始める。

住宅部分の権利者も平成7年の阪神淡路大震災により建物が深刻なダメージを受けていたことから、店舗管理組合からの要請に応じて徐々に協議に参加、平成20年に全体会議において建替えを決議している。

事業選択においては、総合設計制度による任意の建替え事業を選択。

大幅な容積緩和と取得した管財床を活用することで、複合施設として困難な合意形成を克服、民間主導の建替え事業を実現させた。なお、現在、建替え工事中であるが、住宅の第一期販売は早期完売で好調とのこと。

## 2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

- 区分所有ビルとしての事業推進の工夫
  - 地元民間企業と店舗管理組合が協力して、時間と私財を投じながら権利者の信頼を得ていった。(キーマンの存在)
- 事業成立に向けての工夫
  - 低価格で取得した管財床を等価交換時に必要以上の権利を放棄することで、管財床の容積を保留床に転換。
  - 総合設計制度により最大限に活用し、容積緩和(再整備前540%→再整備後800%)を実現。
- 建替え後の運営管理の工夫
  - 商業店舗は主に1階外向き店舗として配置し、設備関係を個別管理としている。

### 3. 年表

年	経過年数	主な動き
1974年（昭和49年）	1	サンピオラ3番館開業
1989年（平成元年）	16	床取得会社の「宝塚都市開発(株)（第三セクター）」が赤字に転落
1995年（平成7年）	22	阪神淡路大震災が発生し、住宅部分にも深刻なダメージを受ける
2002年（平成14年）	29	「宝塚都市開発(株)」が破産
2004年（平成16年）	31	地元民間企業（(株)サンボックス）が事業に参加、協力
2008年（平成20年）	35	建替え決議を可決
2010年（平成22年）	37	新築工事開始
2012年（平成24年）	39	工事完了予定

### 4. 再整備前後の比較

旧ビル	新ビル	
<p>(住宅) 50戸 (商業) 52区画 商業床権利者22名、 住宅床権利者50名の共有持分</p>	<p>3～28F 分譲住宅 230戸 (権利床30戸) 外向き店舗 (21区画) 商業床権利者16名、 住宅床権利者230名の共有持分</p>	
2,572㎡	(敷地面積)	2,572㎡
13,900㎡	(延床面積)	30,302㎡

### 5. 活用した制度・手法

- ・総合設計制度

→四方が道路に囲まれた土地であったため、制度を最大限に活用（再整備前の容積率540%を800%に引上げ）。

### 6. 新事業の概要・体制

事業名：宝塚南口サンピオラ3番館建替え事業

所在地：兵庫県宝塚市南口

事業者：MID都市開発(株)・近鉄不動産(株)・新星和不動産(株)・(株)サンボックス

企画設計：蔵建築設計事務所

設計施工：(株)大林組

建物用途：住宅（分譲）、商業

総事業費：約80億円

担当行政課：宝塚市 都市産業活力部 都市整備室 市街地整備課

## № 1 2 東桜町地区（福山繊維ビル）（防災建築街区造成事業）

広島県福山市

- \* 防災建築街区造成事業ビルを市街地再開発事業（会社施行）により建替えた事例
- \* 関係権利者約170人という大人数の中で建替え事業を推進
- \* 会社施行を活用して建替え後のビル運営会社にスムーズに移行、所有と利用を分離



### 1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

福山繊維ビルは昭和36年に防災建築街区造成事業により繊維問屋を集積した形で建てられた。区分所有法制定前に建てられたことから、7筆の短冊形の土地（所有者は同一）に3階建てのビル1棟が縦割り区分所有の形式（1階は店舗兼倉庫、2階は作業所、3階は住居）で100区画に分かれていたが、年月を経るうちに建物の老朽化と共に権利関係も複雑化（階毎に権利を売買する等）し、昭和50年初頭には飲食店を中心とした雑居ビルへと変化、中心市街地において防災・防犯上の課題を有していた。その後、平成2年にスプリンクラー設置の指導を受けたことから、建替えに向けての協議が本格的にスタート、平成15年に都市計画決定、平成17年に事業計画認可、平成19年に権利変換計画認可を受けて、翌20年に建築工事着工、平成23年2月完了する。

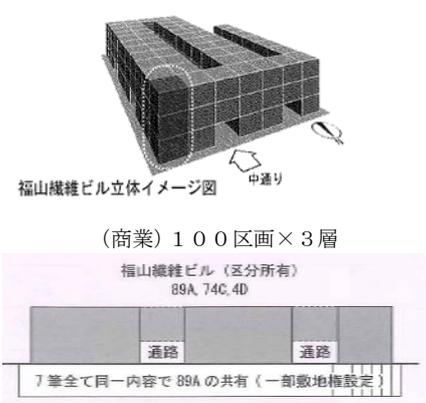
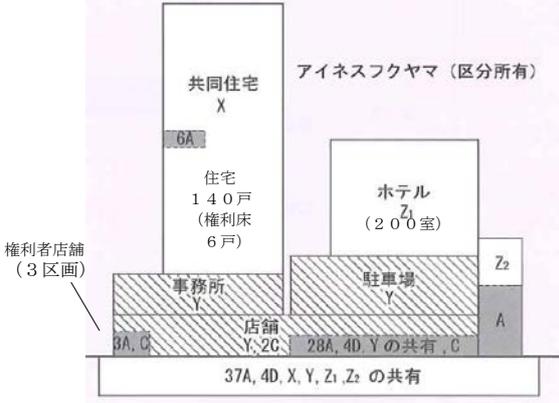
### 2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

- 関係権利者167人という大人数を抱えた事業の推進体制の工夫
  - 土地所有者89人、使用貸借による建物所有者等4人、借家権者74人を抱える中、事業推進は権利者の意見調整をはかる場（福山セイビル再開発協議会）と事業推進を検討する場（施行会社：福山駅前開発(株)）の2本立てで取組み、前者が地権者の理解を得ながら合意形成をはかる調整機関としての役目を果たした。
- 会社施行の選択と建替え後の運営管理の工夫
  - 複雑な権利関係の中で、迅速かつ明確な意思決定を実行するために、市街地再開発事業（法定事業）の会社施行が選択された。また施行会社は事業構築上、保留床を取得するとともに、権利者との信頼関係から権利床を借り上げ、所有と利用の分離をはかったうえで、商業部分における一体的運営を実現している。

### 3. 年表

年	経過年数	主な動き
1961年（昭和36年）	1	福山繊維ビル開業
1989年（平成元年）	29	区分所有法に基づき、「福山センイビル管理組合法人」設立
1992年（平成4年）	32	「福山センイビル再開発協議会」設立
2003年（平成15年）	43	都市計画決定、再開発会社施行を決定、一般業務代行者選定
2007年（平成19年）	47	特定業務代行者選定、都市計画・事業計画の変更、権利変換計画認可
2008年（平成20年）	48	新築工事開始
2012年（平成23年）	52	工事完了

### 4. 再整備前後の比較

旧ビル	新ビル
 <p>福山繊維ビル立体イメージ図 中通り</p> <p>(商業) 100区画×3層 福山繊維ビル(区分所有) 89A, 74C, 4D</p> <p>7筆全て同一内容で89Aの共有(一部敷地権設定)</p>	 <p>共同住宅 X 6A 住宅 140戸 (権利床 6戸)</p> <p>ホテル Z<sub>1</sub> (200室)</p> <p>事務所 Y 店舗 Y, 2C 駐車場 Y Z<sub>2</sub> A</p> <p>権利者店舗 (3区画)</p> <p>37A, 4D, X, Y, Z<sub>1</sub>, Z<sub>2</sub> の共有</p>
5,639㎡	(敷地面積) 5,648㎡
13,418㎡	(容積対象面積) 51,010㎡

### 5. 活用した制度・手法

- ・第一種市街地再開発事業
- ・先導型再開発緊急促進事業
- ・都市開発資金 → 福山駅前開発(株) (床運営会社) の床取得費用等に融資として活用。
- ・まち再生出資 (民間都市推進機構) → 福山駅前開発(株) (床運営会社) の資本金に出資を受けている。

### 6. 新事業の概要・体制

事業名：東桜町地区第一種市街地再開発事業  
 所在地：広島県福山市東桜町  
 施行者：福山駅前開発(株)  
 コンサル・設計：(株)アール・アイ・エー  
 施工：(株)フジタ (一般業務代行・特定業務代行)  
 建物用途：住宅(分譲)、ホテル、業務、商業、駐車場  
 総事業費：約125億円  
 担当行政課：福山市 建設局 都市部 都市整備課

## №13 三原駅前地区（市街地再開発事業）

広島県三原市

- \*市街地再開発事業（市施行）で1街区をコンバージョン及び1街区を更地化した事例
- \*役割を終えた第三セクターの清算



位置図



区域図



従前 東館（左：天満屋）と西館（右：ニチイ）



従後 市民広場として暫定利用している東館跡地

### 1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

- ・昭和56年3月 再開発ビル「ペアシティ三原」開業
- ・駅前好立地で東館には百貨店（天満屋）、西館には量販店（ニチイ）の核店舗を擁し地域を代表する商業施設となる。
- ・周辺に相次ぐ大型店出店、駐車場不足等で、平成8年に西館の量販店が撤退、平成18年に東館の百貨店も撤退。
- ・東館の百貨店の撤退に伴い、民間企業が床を取得、平成19年に東館の建替え決議及び建替え承認決議が議決され、その後、民間企業が東館全ての権利を取得し、平成20年2月に東館の建物解体が完了。
- ・役割を終えた第三セクターを特定調停により債務解消、平成20年3月に清算結了となる。
- ・東館跡地開発計画は、経済情勢変化に伴い中断、乱開発を防ぐため、最終的に民間企業から市が東館跡地を取得した。

### 2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

- ・西館の空き床への工夫
  - 西館の量販店撤退に伴い、第三セクター及び市が床を取得、賃貸事業及び総合保健福祉センターを整備する。
- ・東館跡地開発について
  - 現在、市民広場として暫定利用している、市は市庁舎の移転、市民利便施設、民間施設との複合的な利用について検討中。

### 3. 年表

年	経過年数	主な動き
1980年（昭和55年）	0	第三セクター 三原都市開発㈱設立
1981年（昭和56年）	1	施設建築物工事一部竣工 再開発ビル「ペアシティ三原」開業
1996年（平成8年）	16	西館の量販店が撤退
2006年（平成18年）	26	東館の百貨店が撤退
2007年（平成19年）	27	東館の建替え決議を議決
2008年（平成20年）	28	東館建物解体、第三セクターの清算
2009年（平成21年）	29	東館跡地を市が取得
2010年（平成22年）	30	東館跡地を市民広場として暫定利用

### 4. 再整備前後の比較

旧ビル		現況																																																
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p><b>東館</b></p> <table border="1"> <tr><td>7F</td><td>駐車場・第三セクター</td></tr> <tr><td>6F</td><td>百貨店</td></tr> <tr><td>5F</td><td>百貨店</td></tr> <tr><td>4F</td><td>百貨店・駐車場</td></tr> <tr><td>3F</td><td>百貨店</td></tr> <tr><td>2F</td><td>百貨店・専門店・外向</td></tr> <tr><td>1F</td><td>百貨店・専門店・外向</td></tr> <tr><td>B1F</td><td>百貨店・専門店</td></tr> <tr><td>B2F</td><td>設備・倉庫</td></tr> </table> </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>西館</b></p> <table border="1"> <tr><td>7F</td><td>ホテル</td></tr> <tr><td>6F</td><td>ホテル</td></tr> <tr><td>5F</td><td>駐車場</td></tr> <tr><td>4F</td><td>量販店</td></tr> <tr><td>3F</td><td>量販店・専門店</td></tr> <tr><td>2F</td><td>量販店・専門店・信金</td></tr> <tr><td>1F</td><td>量販店・専門店・外向</td></tr> </table> </div> </div>		7F	駐車場・第三セクター	6F	百貨店	5F	百貨店	4F	百貨店・駐車場	3F	百貨店	2F	百貨店・専門店・外向	1F	百貨店・専門店・外向	B1F	百貨店・専門店	B2F	設備・倉庫	7F	ホテル	6F	ホテル	5F	駐車場	4F	量販店	3F	量販店・専門店	2F	量販店・専門店・信金	1F	量販店・専門店・外向	<div style="text-align: center;"> <p><b>西館</b></p> <table border="1"> <tr><td>7F</td><td>ホテル</td></tr> <tr><td>6F</td><td>ホテル</td></tr> <tr><td>5F</td><td>駐車場・設備</td></tr> <tr><td>4F</td><td>公共</td></tr> <tr><td>3F</td><td>公共</td></tr> <tr><td>2F</td><td>市民ギャラリー・教育委員会・病院</td></tr> <tr><td>1F</td><td>スーパー・専門店・外向</td></tr> </table> </div> <p style="text-align: center;">東館 跡地</p>			7F	ホテル	6F	ホテル	5F	駐車場・設備	4F	公共	3F	公共	2F	市民ギャラリー・教育委員会・病院	1F	スーパー・専門店・外向
7F	駐車場・第三セクター																																																	
6F	百貨店																																																	
5F	百貨店																																																	
4F	百貨店・駐車場																																																	
3F	百貨店																																																	
2F	百貨店・専門店・外向																																																	
1F	百貨店・専門店・外向																																																	
B1F	百貨店・専門店																																																	
B2F	設備・倉庫																																																	
7F	ホテル																																																	
6F	ホテル																																																	
5F	駐車場																																																	
4F	量販店																																																	
3F	量販店・専門店																																																	
2F	量販店・専門店・信金																																																	
1F	量販店・専門店・外向																																																	
7F	ホテル																																																	
6F	ホテル																																																	
5F	駐車場・設備																																																	
4F	公共																																																	
3F	公共																																																	
2F	市民ギャラリー・教育委員会・病院																																																	
1F	スーパー・専門店・外向																																																	
東館	西館		東館 跡地	西館																																														
約5,970㎡	約5,150㎡	(敷地面積)	約5,970㎡	約5,150㎡																																														
約35,230㎡	約21,300㎡	(容積対象面積)	未定	約21,300㎡																																														

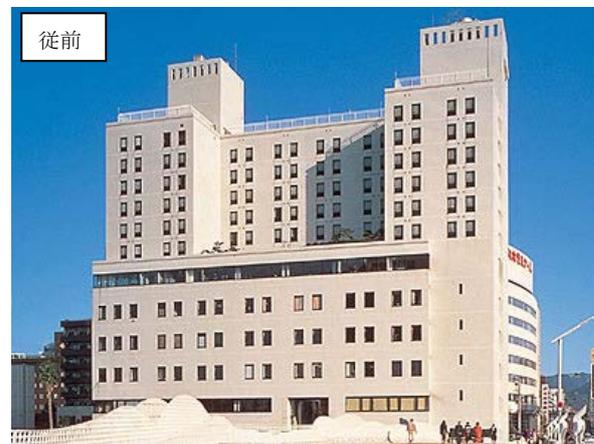
### 5. 活用した制度・手法

- ・東館 未定
- ・西館 量販店が撤退した床を第三セクターと市が取得する。

### 6. 新事業の概要・体制

事業名：未定  
 所在地：広島県三原市城町  
 事業者：未定  
 コンサルタント：未定  
 設計：未定  
 施工：未定  
 建物用途：未定  
 総事業費：未定  
 担当行政課：三原市 政策企画課 企画推進係

- \* 再開発ビルを優良建築物等整備事業により建て替えた事例
- \* 関係者の資金上の意見不一致等により事業が頓挫、新しいスキームで事業再開
- \* 補助金を交付しない民間ビル建設との公平性が議論になったこと等から、補助金を圧縮



## 1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

- ・昭和59年に再開発ビルとしてオープンしたが、経済状況の悪化や競合などによりホテルの稼働率が低下、経営難に陥り、平成13年に閉店となった。その後、都市型超高層マンション事業が検討され、ホテル事業者等を中心に再再開発の機運が高まった。

## 2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

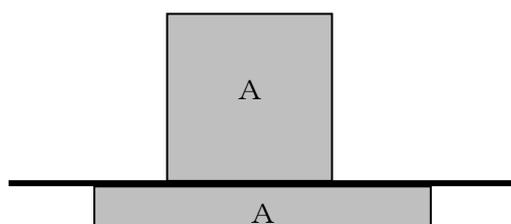
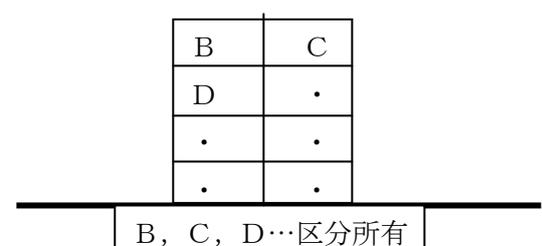
- ・当地区は、河川の拡幅、橋の架け替え、公園・道路等を整備し、北九州市の顔づくりをする「紫川マイタウン・マイリバー整備事業」の区域に含まれ、河川に連続した良好な景観が確保される必要があった。
- 当地区を含む区域で地区計画を決定し、優良建築物等整備事業（市街地環境形成タイプ）で事業を実施することとした。
- ・解体工事完了後、厳しい事業環境のなか、施行者、ゼネコン及び金融機関との間で資金計画について意見の食い違いが生じたことなどから、事業が頓挫
- 土地の所有権をデベロッパーが設立したSPCに移転、新しいスキームで事業再開
- ・補助金を交付しない民間ビル建設との公平性が市議会でも議論となったこと等を受けて、補助金を圧縮
- 市の補助要綱は国の要綱にさらに条件を付けており、当時の要綱では公開空地部分の用地費及び整備費を補助額の上限として

いたが、施行者との調整によりさらに圧縮することで予算承認された（本事業の補助金率（補助金／事業費）＝3％、これまでの事業の平均＝13％）。なお、このこと等から販売単価が北九州市の最高額となったが、シニアエグゼクティブをターゲットに、セキュリティとサービスを売りにする販売戦略が奏功し、ほぼ完売したもようである。

### 3. 年表

年	経過年数	主な動き
1984年（昭和59年）	1	再開発ビル「小倉法華倶楽部」オープン
2001年（平成13年）	18	「小倉ガーデンホテル紫川」（平成6年ビル名変更）閉店
2002年（平成14年）	19	船場町地区地区計画決定、解体工事着手
2003年（平成15年）	20	前事業中断
2004年（平成16年）	21	土地所有権移転
2005年（平成17年）	22	新築工事着工
2007年（平成19年）	24	竣工、「KOKURA TOWER」オープン

### 4. 再整備前後の比較

旧ビル		新ビル	
			
約1,800㎡	（敷地面積）	約1,700㎡	
約11,500㎡	（延床面積）	約22,700㎡	

### 5. 活用した制度・手法

- ・優良建築物等整備事業（市街地環境形成タイプ）
- ・地域住宅交付金
- ・21世紀都市居住緊急促進事業

### 6. 新事業の概要・体制

事業名：馬借一丁目1番地区優良建築物等整備事業

所在地：福岡県北九州市小倉北区馬借一丁目1番

事業者：(有)ノースサイン（株アイディーユーが設立したSPC）

設計：(株)IAO竹田設計

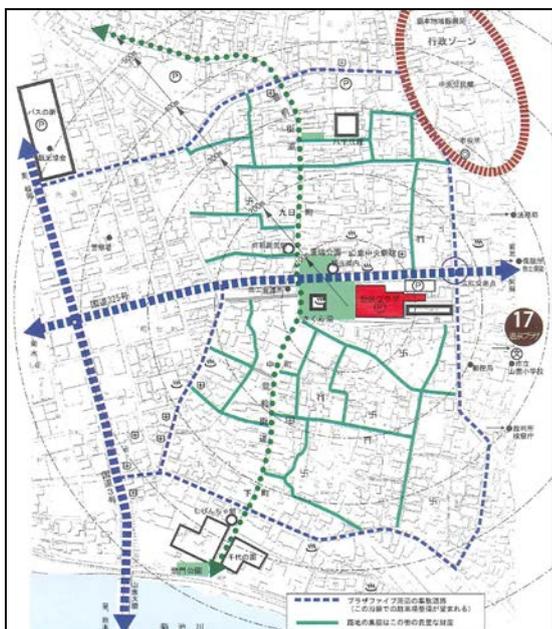
施工：戸田建設(株)

建物用途：住宅（147戸）、商業、駐車場（147台）

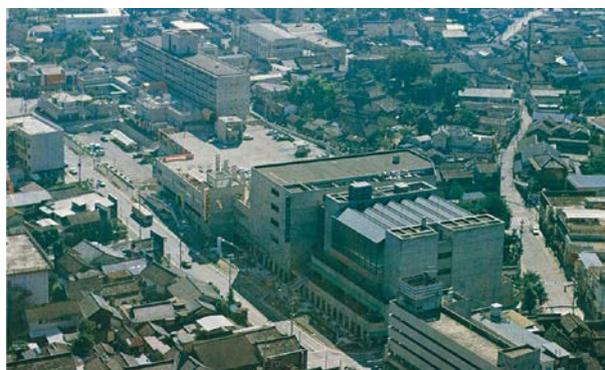
総事業費：約60億円

担当行政課：北九州市 建築都市局 整備部 再開発課

＊九州で第1号の市街地再開発事業（市施行）を減築リニューアル及び更地化した事例  
 ＊敷地3分割



区域図



従前 温泉プラザ山鹿



従後 温泉プラザ山鹿とさくら湯のイメージパース

## 1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

- ・竣工直後は活況を呈し、中心市街地の商業核として売上げ、客数とも順調に推移していたが、平成3年頃をピークに郊外型大型店舗の進出、郊外の住宅開発等の影響を受けて、著しく売上げが減少した。
- ・平成11年、管理組合が「生き残り委員会」を立ち上げ、様々な活性化策を模索するも解決策が見つからない。
- ・平成14年に核店舗が撤退、但し、床売却はせず、撤退後もビルの共益費を払い続けた。
- ・核店舗撤退の要因は、①郊外店舗の進出による中心市街地の空洞化、②駐車台数の不足、③区分所有ビルとしての運営上の問題（権利者店舗との関係等）が挙げられた。
- ・平成18年に裁判所での和解調停により、平成20年に管理組合が核店舗床の無償譲渡を受けた。
- ・当初は、全てを建替えることも検討されたが、莫大な費用が見込まれ断念。温泉ビル及び中央ビルの市民会館部分を解体し、残った建物をリニューアルすることで、コスト面のみならず、耐震化においても効率的であることが判明した。ここに建替えの基本形が完成し、その後、区分所有者間における権利調整等の合意形成を経て、平成20年に建替え決議が成立。商業ビルは平成21年7月に着工し、翌年3月に竣工した。

## 2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

- ・事業規模の工夫、管理運営の工夫
  - 商業床を適正規模（半減）で、駐車台数を増加し、余剰床（保留床）を作らず協同組合が所有、管理運営する。
- ・高度利用地区、準防火地域の都市計画への対応
  - 分筆後の建物が、都市計画法（最低容積率）に抵触するため高度利用地区の解除、再建されるさくら湯が木造のため、準防火地域の指定を一部解除する。
- ・一棟の区分所有建物の一部を解体撤去、存置部分建物を改修し、店舗再編への工夫
  - 区分所有法第62条の建替え決議を活用する。

### 3. 年表

年	経過年数	主な動き
1975年（昭和50年）	1	再開発ビル「温泉プラザ山鹿」開業
1986年（昭和61年）	12	ビルの改修、駐車場の充実等機能更新し、リフレッシュオープン
2002年（平成14年）	28	核店舗が撤退
2008年（平成20年）	34	建替え決議
2009年（平成21年）	35	改修工事着工
2010年（平成22年）	36	改修工事竣工、敷地一部更地化、登記手続き
2012年（平成24年）	38	さくら湯の再建

### 4. 再整備前後の比較

旧ビル		現況（敷地3分割）		
<p>建物：温泉ビル、中央ビル、コンビニ、住宅ビル</p> <p>敷地：区分所有型店舗の一筆敷地 約10,541㎡</p>		<p>建物：さくら湯(予定)、商業ビル、住宅ビル</p> <p>敷地：山鹿市 単独所有 約3,120㎡、継続者と協同組合の共有 約5,854㎡、区分所有者の共有 約1,667㎡</p> <p>(再建予定) (減築リニューアル) (既存)</p>		
約10,600㎡	(敷地面積)	約3,120㎡	約5,854㎡	約1,667㎡
約29,300㎡	(延床面積)	約1,010㎡	約14,966㎡	

### 5. 活用した制度・手法

- ・暮らし・にぎわい再生事業（国土交通省）
  - 計画コーディネート支援、空きビル再生支援、都市機能まちなか立地支援、関連空間整備を活用する。
- ・戦略的中心市街地商業等活性化支援事業（中小企業庁）
  - 区分所有者のうち商業床を有する転出者の改修後の建物を協同組合が購入する取得費に対し補助を行う。
- ・大規模小売店舗立地法の特例（第1種）（熊本県）

### 6. 新事業の概要・体制

事業名：プラザファイブ再生事業（プラザファイブのリニューアル事業（さくら湯再生含む）の全てを指す）

所在地：熊本県山鹿市広町

事業者：温泉プラザ建替え組合（協同組合山鹿温泉商店街に事業代行委託）、温泉プラザ山鹿管理組合法人、山鹿市（さくら湯再生事業のみ）

コンサルタント：(株)人間都市研究所 他

設計：(有)ひとちいき計画ネットワーク 他

施工：前田建設工業(株)（さくら湯再生は除く）

建物用途：店舗、公共、住宅、公衆浴場、オープンスペース、駐車場

総事業費：約15億円（さくら湯再生は除く）

担当行政課：山鹿市 商工観光部 商工課 市街地活性化対策係

- \*市街地再開発事業によるビルのリニューアル事例
- \*建物を増床することで、キーテナントである百貨店の業績回復を促した
- \*都市再生特別地区の指定による容積率の緩和を適用した



周辺地図 (Yahoo 地図より)

### 1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

完成から30年近くを経過した再開発ビルにおいて、核テナントである百貨店が勢いを失いつつあった。商業店舗としては売場面積が売上高の増加に大きく貢献することから、増床によるリニューアルを実施した。

### 2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

- ・営業中断期間が発生してしまうなど建替えは難しいため、増床によるリニューアルを検討せざるを得なかった。
- 1、2階部分のピロティ空間を売場へと転換することで収益性の高い床を生み出した。

### 3. 年表

年	経過年数	主な動き
1977年（昭和52年）	1	旧ビル完成、キーテナントの百貨店オープン
2003年（平成15年）	27	都市再生緊急整備地域の指定
2004年（平成16年）	28	都市再生特別地区の都市計画決定
2005年（平成17年）	29	増築してリニューアルオープン

### 4. 再整備前後の比較

旧ビル	現況
4,120㎡ (敷地面積)	4,120㎡
35,850㎡ (延床面積)	37,670㎡

### 5. 活用した制度・手法

- ・都市再生特別地区

担当行政課：岐阜市 都市建設部 市街地再開発課

- \*市街地再開発事業によるビルのリニューアル事例
- \*キーテナントである百貨店の撤退後、民間デベロッパーに床を売却した
- \*賃料配分の見直しなど賃貸借関係を変更し、ビル全体としての運営状況を改善した



### 1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

市内の主要な副都心地区における再開発事業に地域で有力な百貨店が出店し、当該ビルはオープン当初から非常に繁盛していた。しかし周辺百貨店等の再編が進む中、キーテナントである百貨店の売り上げが減少傾向に陥り、業績が悪化して撤退、区分所有床を売却することとなった。

### 2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

- 店舗の再配置や賃料の見直し等、大幅な経営改善が必要となった。
  - 店舗床を所有する個人区分所有者全員の出資による権利者法人の組織化が図られており、意見集約等がスムーズに行われ、再建に向けた協議が前向きに進められた。
  - 賃貸借関係の変更や賃料配分の方法を見直し、ビルの運営方法を整理した。

### 3. 年表

年	経過年数	主な動き
1981年（昭和56年）	1	旧ビル完成、キーテナントの百貨店オープン
2002年（平成14年）	22	百貨店の所有床を民間デベロッパーが取得
2003年（平成15年）	23	百貨店から専門店に業態を変更してリニューアルオープン
2005年（平成17年）	25	外壁の改修工事を実施

担当行政課：福岡市 住宅都市局 都市づくり推進部 地域計画課

平成24年3月

(社)全国市街地再開発協会  
市街地再開発技術研究所