

再開発ビルの 再整備事例集 vol.2



平成25年 3月

公益社団法人 全国市街地再開発協会

市街地再開発研究所

目次	・ ・ ・ ・ ・ 1
はじめに	・ ・ ・ ・ ・ 3
再開発事業等の竣工地区・再開発協会事例集掲載地区の状況	・ ・ ・ ・ ・ 4

事例紹介

A リニューアル事例（公共公益施設、商業施設を配置）

① 岩手県北上市 北上駅前地区（生涯学習センター、医療機関、商業施設等）	・ ・ ・ ・ ・ 5
② 長野県岡谷市 中央町地区（商業活性化センター、生涯学習センター、商業施設）	・ ・ ・ ・ ・ 7
③ 長野県塩尻市 大門一番町地区（にぎわい交流施設、商業施設）	・ ・ ・ ・ ・ 8
④ 愛知県小牧市 小牧駅西B街区（えほん図書館、子育て広場、商業施設等）	・ ・ ・ ・ ・ 10
⑤ 大阪府河内長野市 河内長野駅前地区（子ども子育て総合センター、大型専門店等）	・ ・ ・ ・ ・ 12
⑥ 岡山県倉敷市 倉敷駅前地区（社会福祉施設、医療施設、商業施設）	・ ・ ・ ・ ・ 14
⑦ 福岡県久留米市 六ツ門第一地区（図書館、子育て活動スペース、商業施設等）	・ ・ ・ ・ ・ 17

B リニューアル事例（公共公益施設を配置）

⑧ 茨城県水戸市 赤塚駅北口地区（高齢者福祉関係施設）	・ ・ ・ ・ ・ 20
⑨ 埼玉県さいたま市 岩槻駅東口地区（区役所、保健センター、教育相談室）	・ ・ ・ ・ ・ 22
⑩ 岐阜県中津川市 中津川駅前周辺地区（子育て支援施設、行政機関、多目的ホール等）	・ ・ ・ ・ ・ 24
⑪ 静岡県焼津市 本町5丁目地区（市役所分庁舎）	・ ・ ・ ・ ・ 26
⑫ 滋賀県大津市 浜大津駅前B地区（保育園、市役所分庁舎、男女共同参画センター等）	・ ・ ・ ・ ・ 28
⑬ 大阪府寝屋川市 寝屋川市駅前地区（図書館）	・ ・ ・ ・ ・ 31
⑭ 大阪府箕面市 箕面駅前地区（郷土資料館）	・ ・ ・ ・ ・ 33
⑮ 佐賀県佐賀市 佐賀中央第一地区（子育て、医療、文化センターなど街づくり基点施設）	・ ・ ・ ・ ・ 35

C 民間事業による任意建替え事例

- ⑯ 大阪府豊中市 豊中駅前新開地地区（分譲住宅）・・・・・・・・・・ 37

D 民間事業による床のコンバージョン事例

- ⑰ 石川県金沢市 金沢駅前第二地区（業務床）・・・・・・・・・・ 40

E 更地にして民間企業に売却した事例

- ⑱ 新潟県三条市 三条昭栄地区（更地）・・・・・・・・・・ 41

F 災害復興市街地再開発事業による事例

- ⑲ 兵庫県神戸市 六甲道駅南地区・・・・・・・・・・ 42

- ⑳ 兵庫県神戸市 新長田駅南地区・・・・・・・・・・ 44

- （参考資料） 市街地再開発事業実施済地区に対する支援の仕組み・・・・・・・・・・ 49

事例地区の調査にあたり、参照した資料等

- ・「過去に市街地再開発事業等により施行された地区へのアンケート調査結果について」（H24.3.30）

国土交通省 HP URL: http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000087.html

- ・ 中心市街地及び密集市街地等における市街地の再生等に係る事業に対する柔軟かつ機動的な支援方策等

の検討調査（市街地再開発関連）報告書（H24.3） 国土交通省住宅局 市街地建築課

- ・「大阪府内の再開発ビルの再整備事例集」

大阪府 HP URL: <http://www.pref.osaka.jp/toshiseibi/saikai/jirei.html>

- ・ 都市再開発促進協議会

「平成 20 年度都市再開発促進協議会ワーキンググループ調査報告書（H21.3）」

「平成 23 年度都市再開発促進協議会ワーキンググループ調査報告書（H24.3）」

はじめに

都市再開発法が施行されて43年が経過し、同法に基づく市街地再開発事業は810地区（2012年9月現在）で実施されてきました。

これまでの市街地再開発事業等により整備された再開発ビルでは、少子高齢化や経済環境の変化による空き床の発生など、事業実施時に想定されなかった社会問題により、中心市街地の衰退が叫ばれている地区も多く、これらの地区の適切な再生等を図る必要性が高いと考えます。

このような状況を鑑み、本事例集では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、2012年3月に出版した「再開発ビルの再整備事例集」のvol.2として新たに20地区の事例を紹介します。

なお、本原稿は当協会のホームページにもカラー版を掲載しております。過去の事例集とともにご参照下さい。

U R L <http://www.uraja.or.jp/special/news/110704/>

□再開発事業等の竣工地区・当協会事例集掲載済地区の状況

	市街地 再開発事業	市街地 改造事業	防災建築街区 造成事業	優良建築物等 整備事業	合計
竣工地区	810	17	313	1,205	2,286
再開発協会 事例集 vol.1	9	0	7	1	17
再開発協会 事例集 vol.2	17	2	1	0	20
掲載地区合計	26 (約 3.2%)	2 (約 11.8%)	8 (2.6%)	1 (約 0.1%)	37 (約 1.6%)
時点	2012.9			2012.3	

作成 H25.3 協会調べ

参考資料

(公社) 全国市街地再開発協会 市街地再開発 2012 12月号 NO512

(社) 全国市街地再開発協会 「老朽化した再開発ビルの再整備に関する
調査研究報告書」平成22年3月

(公社) 全国市街地再開発協会 市街地再開発2012(データ編)平成24年10月

□再開発ビルの再整備の定義について

- ・本事例集における再開発ビルとは、市街地再開発事業、市街地改造事業、防災建築街区造成事業、優良建築物等整備事業により建設された建物と定義する。
- ・再整備までの期間について、建物の老朽化だけでなく、経済環境の変化や少子高齢化などの社会問題など様々な要因があることから、建物竣工からの期間を設けていない。
- ・再整備とは、再々開発、共用部分の変更・専有部分の交換・ビル全体の利用価値の更新、修繕、再配置、更地化、建替え、管理運営方法改善などビルのリニューアルやリノベーション、コンバージョンを指す。

□事例地区の記載について

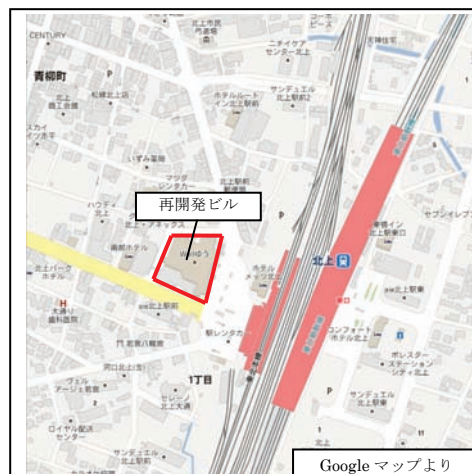
- ・各地区の事例紹介については、各公共団体へ記載依頼し、掲載している。

No.1 北上駅前地区（市街地再開発事業）

岩手県北上市

＊市街地再開発事業で整備したビルのリニューアル事例

＊キーテナントの撤退後、商業施設を幅広い年齢層に利用できる、公共利用を中心とした多目的ビルとして再生



1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

- ・当地区は北上駅西口の真正面に位置し、昭和 57 年から第一種市街地再開発事業により市の商業の中心施設として整備した。しかし、平成 12 年にキーテナントであったショッピングセンターが撤退したため、施設の代替利用策として公共施設を含む多目的ビルとして整備を行った。

2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

- ・ショッピングセンター撤退により失われた駅前のにぎわいを回復すべく、新設する公共施設・生涯学習センターはあらゆる年齢層が利用できるよう配慮し、バリアフリー化の推進や、子育て支援センター、市民活動団体交流ルーム（NPOルーム）の併設など幅広い用途に利用できるものとした。
- ・周辺住民の食料品・日用品購入の利便性を図るため、低層フロアにスーパーを入居させることとしてビル管理会社において誘致に力を注いだ。

3. 年表

年	経過年数	主な動き
1986年（昭和61年）	1	北上開発ビル完成
2000年（平成12年）	15	キーテナントのショッピングセンターが撤退
2001年（平成13年）	16	北上市生涯学習センターがオープン

※キーテナントの撤退表明後（1999 年）、ビル管理会社、地元住民及び商店街から公的施設の設置要望があり、市で協議の結果、駅前のにぎわいを早急に取り戻すため公的施設の入居が必要と判断し、生涯学習センターの設置を決定した。

4. 再整備前後の比較

旧ビル		新ビル	
1～4F 商業施設 (ショッピングセンター)		4F 医療機関・事務所 3F 公共施設 2F 事務所 1F 商業施設	
約 6,153 ㎡	(敷地面積)	約 6,153 ㎡	
約 18,300 ㎡	(延床面積)	約 18,300 ㎡	

5. 再整備後の状況

- ・交通結節点である駅前に公共機能を集約したことで、高齢者や自家用車を利用できない方々の生活の利便性が確保された。
- ・公共施設設立後、空きテナントに医療機関や事務所系の入居が進み、入居率は90%を超える状況となった。

6. 活用した制度・手法

なし

担当行政課：北上市 建設部 都市計画課

No.2 中央町 A 地区（市街地再開発事業）

長野県岡谷市

＊市街地再開発事業で整備した再開発ビルのリニューアル事例

＊キーテナントの大型店舗が撤退後、商業活性化センターと生涯学習活動センターを導入



1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

- ・市内中心市街地に位置する再開発ビルからキーテナントの百貨店が撤退。中心市街地の空洞化を防ぐため、市が空きフロアを取得し、商業施設及び公共施設を設置することで、回遊性・集客性のある施設として、利便性の向上と中心市街地の機能再編を図った。

2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

- ・大型店の競合、郊外化が進む中、市街地の商業ビルへの大型店舗の新規出店は困難であった。

⇒空きフロアを公共床の商業テナントとし、地元の商業者等の出店を得た。

- ・公共施設利用者の駐車場を確保する必要があった。

⇒隣接する市営立体駐車場（自走式）の無料駐車時間延長及び近接地への平面駐車場確保などの対応策を講じた。

3. 年表

年	経過年数	主な動き
1997年（平成9年）	1	再開発ビル（おかや東急スクエアビル）完成
2003年（平成15年）	7	おかや東急閉店、財産取得、リニューアル工事、イルフプラザグランドオープン

4. 再整備前後の比較

旧ビル		新ビル
約 5,000㎡	（敷地面積）	約 5,000㎡
約 16,500㎡	（延床面積）	約 16,500㎡

5. 活用した制度・手法

- ・中心市街地商業等活性化総合支援事業（経済産業省）
- ・商業・サービス業集積関連施設整備事業債（NTT 無利子貸付金）

担当行政課：岡谷市 企画政策部 企画課

No.3 塩尻大門一番町地区（市街地再開発事業）

長野県塩尻市

- *市街地再開発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
- *核店舗である大型店舗の撤退
- *商業の核として再生させるため、市が土地建物を取得し新たな商業施設、公益施設を導入



1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

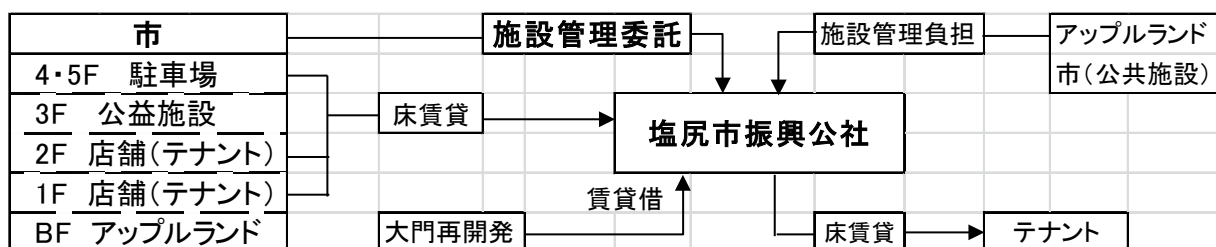
本地区は、昭和 57 年に移転した JR 塩尻駅から東へ約 500m に位置し、平成 5 年に市街地再開発事業として市営駐車場棟を併設する大型ショッピングセンターとして整備し、地下 1 階を生鮮食品（アップルランド）、1 階から 3 階を大型ショッピングセンターが衣料、生活雑貨を中心に営業していた。しかしながら、平成 21 年 10 月に経営不振を理由に、大型ショッピングセンターが平成 22 年の 2 月末までに閉店する表明がされ、商業機能の低下による中心市街地への影響が懸念されたことから、早急な対応策と再生に向けて事業検討を始めた。

2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

県道を挟んで向かい側では、大門中央通り地区市街地再開発事業により、図書館や子育て支援を中心とした市民交流センターの整備が平成 22 年 7 月完成を目指して建設されており、この二つの核施設が相乗効果によって中心市街地の活性化が図られることを期待していた矢先の核店舗の撤退であった。再生にあたっては、商業施設として再生することを基本に、公共施設として利用の可能性も検討するため、市民意見を募集したところ、子育て施設を求める声が多かったため、3 階ににぎわい交流施設（こども広場）を整備することとした。

今回の暮らしにぎわい再生事業では、閉店からリニューアルするまでの空白期間を最小限に抑え、短期間のうちに再生を図るうえでスピーディーな事業執行が求められていたため、市が前床所有者の区分所有分（全体の 70%）の土地建物を取得後、市が中心市街地整備推進機構である第三セクターの一般財団法人塩尻市振興公社へ改修工事等を業務委託して施設整備を実施し早期再生を図った。

3. 事業推進上のスキーム（管理運営体制等）



4. 年表

年	経過年数	主な動き
1993年（平成5年）	1	市街地再開発事業での整備、商業施設オープン
2010年（平成22年）	18	各店舗の大型ショッピングセンターが閉店（2/26）
2010年（平成22年）	18	暮らし・にぎわい再生事業計画策定業務
2010年（平成22年）	18	改修設計・改修工事着工
2010年（平成22年）	18	商業施設オープン(6/26)、公益施設オープン(8/28)

5. 再整備前後の比較

旧ビル		新ビル	
4・5F 駐車場 1～3F 商業施設 BF 商業施設(APL) 1～6F 自走式 立体駐 車場 (市営) 前 所 有 者		4・5F 駐車場 3F にぎわい交流施設 1・2F 商業施設 BF 商業施設 (APL) 1～6F 自走式 立体駐車場 (市営) 新 所 有 者	
約 8,200㎡		(敷地面積)	約 8,200㎡
約 24,100㎡		(延床面積)	約 24,100㎡

6. 活用した制度・手法

暮らしにぎわい再生事業（国土交通省）

- ・コア事業（空きビル再生支援）
- ・附帯事業（計画コーディネート業務）

7. 新事業の概要・体制

事業名：塩尻大門一番町地区暮らし・にぎわい再生事業

所在地：長野県塩尻市大門一番町

事業者：一般財団法人塩尻市振興公社

コンサルタント：株式会社再開発計画技術 施 工：株式会社上田工舎

建物用途：商業施設、にぎわい交流施設

総事業費：約5億円

担当行政課：塩尻市経済事業部中心市街地活性化推進室

8. 再整備後の状況

リニューアルオープン後2年が経過し、市街地再開発事業で整備した向かい側の市民交流センターと相乗効果もあって、特に公共公益施設として整備したこども広場は多くの利用している。商業施設においても、イベント等を通して販促活動を積極的に取り組むことで、一定の目標は達成できているものの、地域に無くてはならない商業施設として、更なる周辺のにぎわいに繋がる事業展開を進めている。

No.4 小牧駅西B街区（市街地再開発事業）

愛知県小牧市

＊市街地再開発ビルのリニューアル事例

＊核テナントの撤退に伴う商業空き床を市が取得し、新たな商業核店舗を誘致し、床の余剰部分について、公共公益施設を導入



1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

- 旧ビルは、平成7年9月に、公共公益施設と核店舗を中心とする商業施設の複合ビル「ラビオ」として、市施行の第一種市街地再開発事業により整備された。
- 「ラビオ」の商業施設の中心である核店舗が、平成19年9月に撤退したため、再構築を行い、同年11月に新たな核店舗を迎え商業施設が再オープンした。4階の一部には、商業施設に代わり公共公益施設を整備し、平成20年7月にオープンした。

2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

- 核テナント保有床が他の用途利用となるような第三者への転売の恐れ。
⇒市が床を買取り、1階から3階を管理会社を通じ新たな核テナントへ貸出した。また、床の余剰部分（4階）については、公共公益施設を整備することにより有効活用した。
- 周辺住民の食料品・日用品購入の利便性から、再オープンまでの改装工事期間を最小限に留める必要があった。また、5階の公共施設の業務を継続しながら改装工事を行う必要があった。

⇒夜間工事を重点的に行うことなどで、改装工事期間を約2ヶ月とした。

3. 年表

年	経過年数	主な動き
1995年（平成7年）	1	「旧ビル」完成
2007年（平成19年）	13	核テナント閉鎖、核テナント所有床を市が取得する契約を締結 新たな核テナントの商業施設をリニューアルオープン
2008年（平成20年）	14	公共公益施設工事、絵本図書館、子育て広場等オープン

4. 再整備前後の比較

旧ビル		新ビル																					
<table><tr><th colspan="2">保留床（市）</th></tr><tr><td>権利床</td><td>保留床</td></tr><tr><td>保留床</td><td>（核店舗）</td></tr><tr><td>共有</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">権利床・保留床共有</td></tr></table>		保留床（市）		権利床	保留床	保留床	（核店舗）	共有		権利床・保留床共有		<table><tr><th colspan="2">保留床（市）</th></tr><tr><td>権利床</td><td>保留床</td></tr><tr><td>保留床</td><td>（市）</td></tr><tr><td>共有</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">権利床・保留床共有</td></tr></table>		保留床（市）		権利床	保留床	保留床	（市）	共有		権利床・保留床共有	
保留床（市）																							
権利床	保留床																						
保留床	（核店舗）																						
共有																							
権利床・保留床共有																							
保留床（市）																							
権利床	保留床																						
保留床	（市）																						
共有																							
権利床・保留床共有																							
約 9,863 ㎡	（敷地面積）	約 9,863 ㎡																					
約 49,179 ㎡	（延床面積）	約 49,029 ㎡																					

5. 活用した制度・手法

旧まちづくり交付金

- ・公共施設整備（えほん図書館等）の際に、床購入費及び施設整備費に交付した。

6. 再整備後の状況

- ・日常生活に必要な様々な商品を扱う総合スーパーがオープンしたことにより集客が増えた。特に食料品や衣料品の取扱いは、周辺利用客には喜ばれている。また、地下駐車場にエスカレーターを新たに設けたことにより、利便性が向上した。
- ・子育て広場とえほん図書館等が一体的に利用できる施設であり、親同士の交流の場や子供たちの遊び場となっている。

担当行政課：小牧市都市建設部都市政策課

No.5 河内長野駅前地区（市街地再開発事業）

大阪府河内長野市

＊市街地再開発事業によるビル（ノバティながの）のリニューアル事例

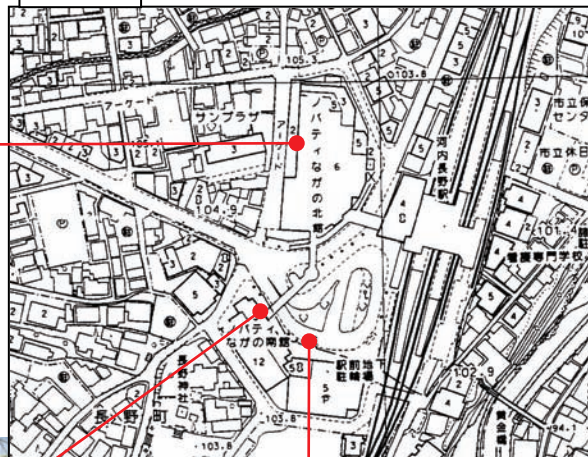
＊核店舗の撤退による空き床後、床を集約しながら暫定営業し、新たなテナントを誘致や、公共公益施設を導入

＊都市環境改善支援事業補助金（エリアマネジメント支援事業補助金）を活用

北館（敷地面積：4,472㎡、延床面積：20,119㎡）



周辺地図



西ウイング

南館（敷地面積：3,064㎡、延床面積：17,222㎡）



東ウイング

1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

- 平成21年3月、核店舗の退店により、北館の約80%が空き床となり、売上げが約85%減少し、450人の雇用が喪失した。また、退店により身近な食料品購入店舗がなくなるなど、地域住民の利便性を損ね、既にシャッター通り化している河内長野駅前商店街に加えて「ノバティながの」が失速することにより、都市活力への影響や中心市街地の更なる空洞化が懸念される事態となった。そのため、「ノバティながの」をいかに再生していくかがまちづくりの大きな課題となった。

2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

- 継続営業の意向を示した店舗に対する対応について
 - 核店舗の退店を受け、商業施設としての体裁と営業環境を整えるため、自営の区分所有者店舗の移転を含む継続営業の意向を示した北館38店舗を「ノバティながの」のリニューアルオープンまでの間、1階・2階・3階の各暫定営業ゾーンに集約し、地下1階・4階・5階の3フロアを全面閉鎖するなど、暫定営業に向けて早期の対策を講じた。
- 後継核店舗の誘致について
 - 核テナントの退店表明（平成20年12月15日）以降、管理会社や再生化新検討会メンバー、商業コンサルタント等と共に、後継核店舗の早期誘致を目指し、事業者の経営状況や業態、地域性等を考慮しながら、総合スーパーや食料品スーパー誘致への取り組みを行った。
しかしながら、大きな面積を展開した核テナントや専門店を束ねた核店舗の誘致は、近年のデフレ消費不況・社会経済情勢や各社の出店方針（都心部や郊外出店）、「ノバティながの」の立地・ポテンシャルなどへの評価から、

事業性・採算性以前の問題とされ、大手流通事業者との協議も断たれてしまった。

総合スーパーについても、1社が食品スーパー業態での出店（地下1階）の検討をするに留まり、食品スーパー5社との協議・調整が行われた。

管理会社では、各社との交渉を優位に進めるため、敢えて具体的な経済的条件の公表を差し控えたが、結果として、床の賃貸条件や店造り、上層階へのサブ核店舗の誘致、核店舗所有床の取得意向に加え、かつて河内長野商店街に食品スーパーとしての第1号店を持ったことなどを理由に、強い出店意欲を示すサンブラザが関係者の総意で後継核店舗に選定された。

- ・核店舗所有床の処分について

→退店した核店舗保有床約2,500坪が共有床のままで後継核店舗のサンブラザ関係会社（サンエスト）に一括処分され、新たなテナント誘致等、ビルの再生に向けた取り組みへの環境が整った。

- ・大型専門店の誘致について

→管理組合等関係者の理解の下、売場区画の変更・共用部分の専用使用・専用部分の共用扱い・業種競合・取り扱い品目規制の完全自由化を図るなど事業者の出店環境を整備し、新たなテナントミックスを進め、再生への鍵となるパワーテナントとして、これまでに無かったディスカウント系の大型専門店（書店・均一ショップ・カジュアルファッション衣料店・ドラッグストア）等を誘致した。

3. 年表

年	経過年数	主な動き
1989年（平成元年）	1	・「ノバティながの」オープン
2008年（平成20年）	20	・核店舗のスーパーが「ノバティながの」からの退店を表明
2009年（平成21年）	21	・後継核店舗にサンブラザが選定される。 ・核店舗が退店（継続営業の意向を示した店舗を「ノバティながの」のリニューアルオープンまでの間、1階・2階・3階の各暫定営業ゾーンに集約（地下1階・4階・5階の3フロアを全面閉鎖）し暫定営業を実施する。） ・都市環境改善支援事業（エリアマネジメント支援事業）補助金を導入 ・リニューアル工事実施 ・地下1階食品フロアが先行オープン ・退店した核店舗保有床約2,500坪が後継核店舗のサンブラザ関係会社（サンエスト）に一括処分される。 ・最上階の5階を除くリニューアルオープン
2012年（平成24年）	24	・最上階の5階に市立子ども・子育て総合センター（あいっく）がオープン

4. 活用した制度・手法

- ・リニューアルオープンの過程で、後続テナントの店づくりの要望に対応するため、①共用トイレ部分の店舗利用 ②共用部分通路の店舗床利用 について、3セクが利用権を取得し、後継テナントに賃貸することで共用部分と店舗利用部分を再配置した。これらの再生・リニューアルのための資金として、国・河内長野市の支援による都市環境改善支援事業（エリアマネジメント支援事業）補助金を導入（対象費55,380千円を国・市・管理会社が各々1/3負担）した。

5. 新事業の概要・体制

事業名：ノバティながの再生リニューアル事業

所在地：大阪府河内長野市本町

事業者：ノバティながの管理組合

コンサルタント：特定非営利活動法人再開発ビル活性化ネットワーク

内装設計：㈱オーク計画研究所

施工：阪和建設工業㈱、近鉄ビルサービス㈱

総事業費：約2.09億円

担当行政課：河内長野市 都市建設部 まちづくり推進室

No.6 倉敷駅前地区（市街地再開発事業）

岡山県倉敷市

- * 再開発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
- * キーテナントの百貨店が撤退した空きビルに、新たなテナントを誘致し、改修
- * 市開発公社が天満屋と一括賃借契約を結び、所有と利用の分離を図る



従前状況



周辺地図 (google map より)



再整備後の状況



公益施設の状況

平成20年3月29日夕刊



1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

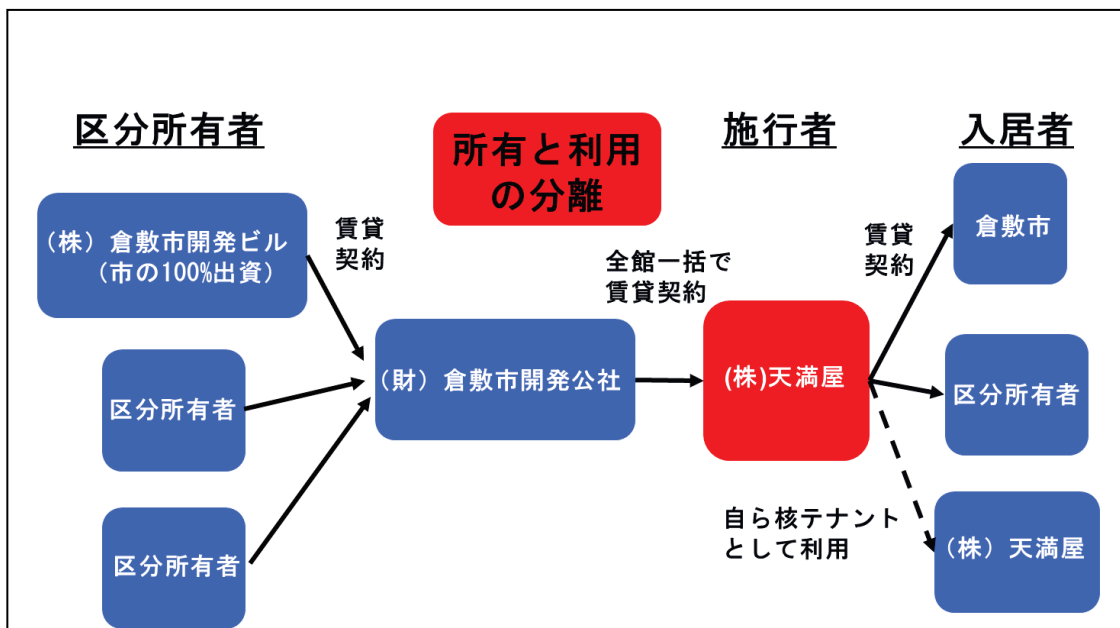
本地区は、倉敷市の表玄関にあたり、昭和 55（1980）年、都市機能の集積を目的として、市街地再開発事業によりビルを整備した。その後中心市街地空洞化の影響により平成 17（2005）年、核テナント（三越倉敷店）が撤退し、空き床も増加した。そこで暮らし・にぎわい再生事業の活用により当該再開発ビルを全面改修し、平成 20（2008）年、当該地区の中核をなす商業施設として再生を図った。

2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

- ・地権者が多い（当時78名）区分所有ビルで、地権者の大半が高齢のため、意見の集約に予想以上の時間がかかった。
（旧核テナント撤退から再オープンまで約3年間）
→全員同意の完了を見守った。
- ・全体事業費として、権利者、核テナントに改修費用の負担が生じた。
→ともに「暮らし・にぎわい再生事業」補助金を入れ、負担の軽減を図った。
- ・後継テナントは全館一括賃貸を条件としていた。
→賃貸交渉プロジェクトチーム（メンバー：管理組合法人役員、市）が一括賃貸と賃料にかかる区分所有者の同意取得にむけて交渉。市の関連財団法人が個人区分所有者の床を一括賃貸し、百貨店と賃貸借契約を締結。（賃貸スキームは下図を参照）

3. 事業推進上のスキーム（管理運営体制等）

後継テナント誘致への賃貸スキーム



4. 年表

年	経過年数	主な動き
1980年（昭和55年）	1	くらしきシティプラザ東西ビル完成 三越倉敷店開店（東ビル）
2004年（平成16年）	25	三越倉敷店の閉鎖について発表
2004年（平成16年）	25	東ビル対策会議発足
2005年（平成17年）	26	三越倉敷店閉店

2006年（平成18年）	27	全館閉館
2007年（平成19年）	28	倉敷市が暮らし・にぎわい再生事業計画を提出
2007年（平成19年）	28	天満屋出店仮契約、調査設計業務着手、改修工事着手
2008年（平成20年）	29	天満屋倉敷店開店

5. 再整備前後の比較

旧ビル			新ビル		
屋上	ビアガーデン(季節利用)		ビアガーデン(季節利用)		
6F	公益施設	飲食店街	公益施設・飲食店街		
5F					
4F	専門店街	三越百貨店	天満屋百貨店		
3F	専門店街				
2F	専門店街				
1F	専門店街				
B1	専門店街				
		小売床			小売床
約 6,500 m ²		(敷地面積)	約 6,500 m ²		
約 36,900 m ²		(延床面積)	約 36,900 m ²		

6. 活用した制度・手法

- ・暮らし・にぎわい再生事業（メニュー：空きビル再生支援）

7. 新事業の概要・体制

事業名：くらしきシティプラザ東ビル

所在地：岡山県倉敷市阿知一丁目

事業者：倉敷市（施行者：天満屋）

建物用途：公益施設（社会福祉施設：ファミリーサポートセンター他、医療施設：歯科医院）、商業施設

総事業費：約 33 億円 うち補助対象額 5.7 億円（うち国費 1.9 億円）

8. 再整備後の状況

- ・中心市街地における商業集積の核をなす施設としての賑わいを取り戻している。

担当行政課：岡山県倉敷市 建設局 都市計画部 市街地開発課

No.7 六ツ門第一地区（市街地再開発事業）

福岡県久留米市

- *市街地再開発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
- *商業施設が撤退し、空きビルとなっていたビルを再整備して、地区の賑わいの再生を図る
- *民間事業者の商業を中心とした改修事業の実施にあわせて、公共公益施設等を整備



1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

昭和58年3月に市街地再開発事業により、旧六ツ門プラザビルが竣工し、核テナントとなるスーパーがオープンした。以来、良好な商業集積を形成してきたが、郊外型大型店舗の進出や、平成17年11月の同ビルの閉店などにより、まちなかの歩行者通行量などに大きな影響が出ており、早急な対応が必要となっていた。

このため、民間事業者が、商業を中心とした複合ビルとして再生を図る改修事業の実施にあわせて、同ビルに公共公益等施設を整備し、まちなかへの都市機能等の導入を行い、商業の活性化、集客や回遊性の強化、利便性の向上等により、中心市街地活性化を推進し、地区の賑わいの再生を図った。

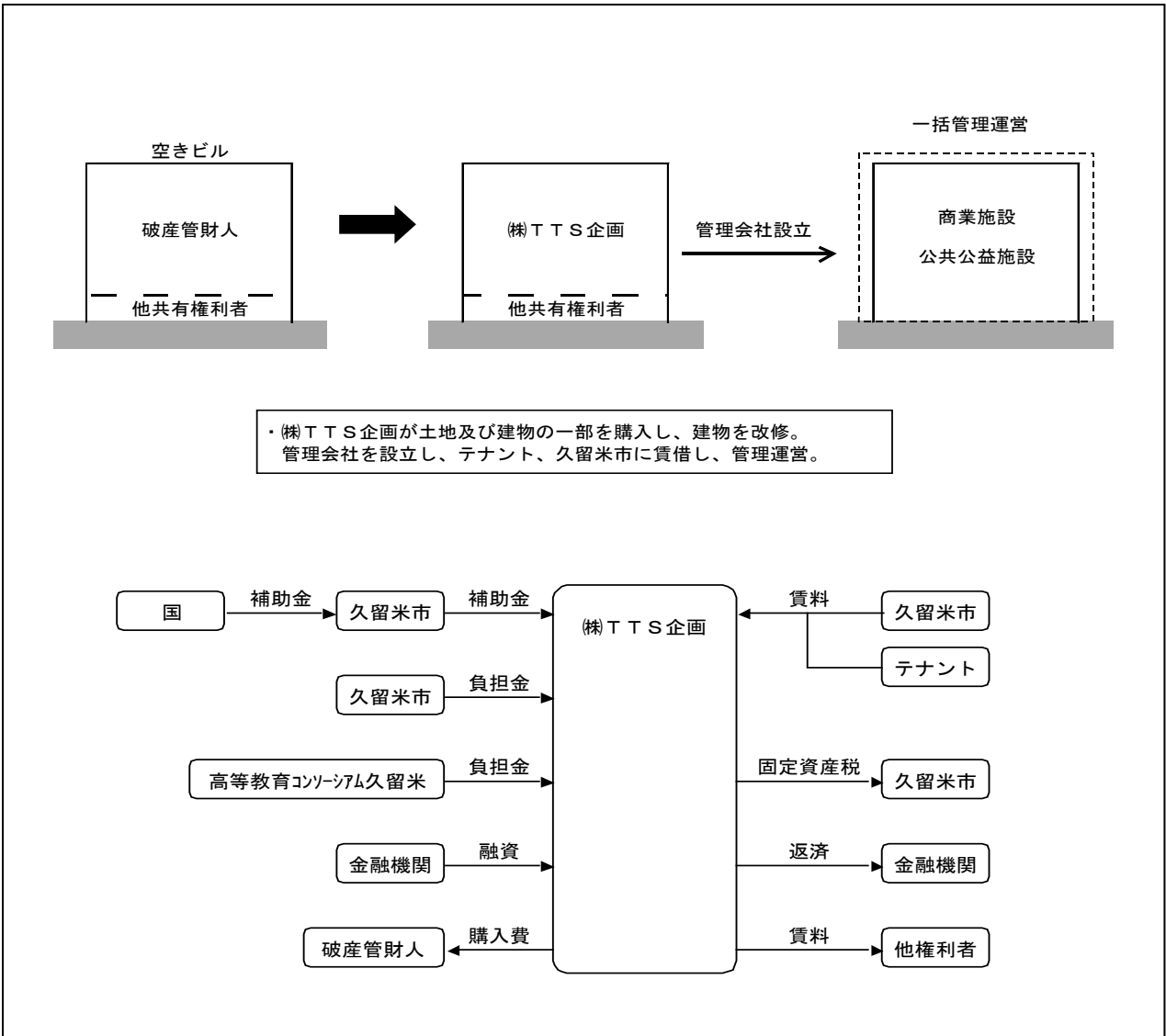
2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

・民間事業者の参加

第3セクターとして設立された六ツ門プラザは、昭和58年に久留米市をはじめ、地元スーパー、大手ゼネコン、銀行などの出資で設立され、ビルテナント誘致活動や同ビル関係権利者との協議など、ビルの再生に向けて積極的な活動を行っていたが、後継テナントが見つからずに経営が悪化し、平成19年5月に破産した。管財人による競売にも応札が無く、しばらく空きビルの状態が続くなど、事業停滞により周辺商店街を含めた商業機能低下を招くなど大きな影響が出ていた。

→同じ福岡県の飯塚市に本社を置く(株)ティーティーエス企画に再生を打診し、都市機能として不足していた食品スーパーの誘致のほか、公共公益施設として市民図書館や児童センターなどの市民交流の場となる施設を導入した複合施設ビルとして、リニューアルすることを決定し事業着手した。

3. 事業推進上のスキーム（管理運営体制等）



4. 年表

年	経過年数	主な動き
1983年（昭和58年）	1	核テナントのスーパー（当時：ユニードショッパーズ久留米店）オープン
2005年（平成17年）	23	核テナント店営業終了
2008年（平成20年）	26	六ツ門プラザビルの所有権が(株)TTS企画に移転
2009年（平成21年）	27	核テナントとなる食品スーパーの入居が決定
2009年（平成21年）	27	暮らし・にぎわい再生事業計画大臣同意
2010年（平成22年）	28	建築設計・改修工事
2010年（平成22年）	28	グランドオープン

5. 再整備前後の比較

旧ビル			新ビル		
再生前			再生後		
	6F	商業施設		6F	公益施設（研修施設、学習室・会議室など）
	5F	商業施設		5F	公益施設 （図書館・子育て活動スペース・展示場など）
	4F	商業施設		4F	商業施設・医療モール構想
	3F	商業施設		3F	ビュッフェレストラン、公益施設（多目的ホール）
	2F	商業施設		2F	商業施設（物品販売店舗）
	1F	商業施設		1F	商業施設（薬局・物品販売店舗）
	B1F	商業施設		B1F	商業施設（スーパー）
	B2F	駐車場		B2F	駐車場
約4,365㎡		（敷地面積）	約4,365㎡		
約25,420㎡		（延床面積）	約25,420㎡		

6. 活用した制度・手法

- ・暮らし・にぎわい再生事業（空きビル再生支援）

7. 新事業の概要・体制

事業名：六ツ門地区暮らし・にぎわい再生事業

所在地：福岡県久留米市六ツ門町

事業者：(株)ティーティーエス企画

コンサルタント：(株)サンユニオン

設計：(株)石橋建築事務所

施工：りんかい日産建設(株)、半田建設(株)、金子建設(株)、九電工(株)

建物用途：商業施設、公共公益施設

総事業費：約10.4億円

8. 再整備後の状況

従来の商業施設に加え、新たに公共公益施設を備えた複合ビルとして再整備したことにより、商業の活性化、集客や回遊性の向上が図られ、中心市街地の活性化に寄与した。また、移転前は建物の老朽化や閲覧スペースの不足など管理上の不具合が生じていた市民図書館において、蔵書数が増加し貸し出し数が倍増するなど、公共公益施設の利便性の向上が図られた。

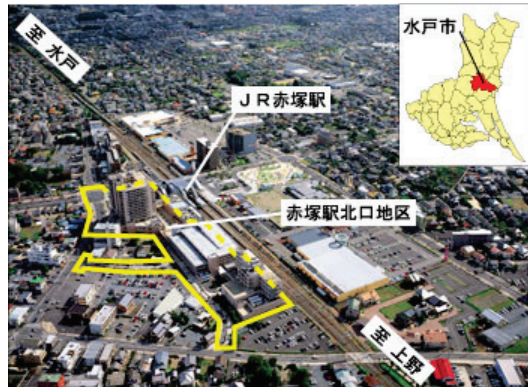
今後についても、六ツ門地区は「久留米市中心市街地活性化基本計画」において重点的に事業推進に取り組んでいるエリアであり、まちなか居住の推進や賑わい創出事業との相乗効果が期待できる。

担当行政課：久留米市役所都市建設部まちなか整備課

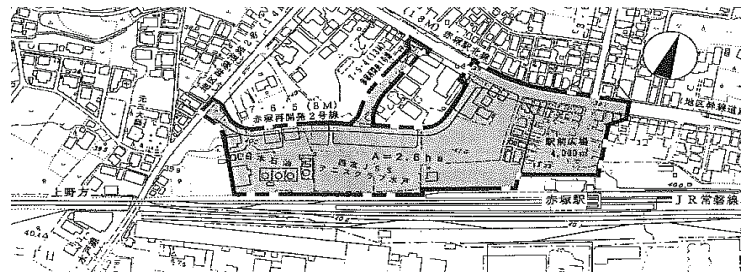
No.8 赤塚駅北口地区（市街地再開発事業）

茨城県水戸市

＊再開発ビルのテナントを再誘致した事例



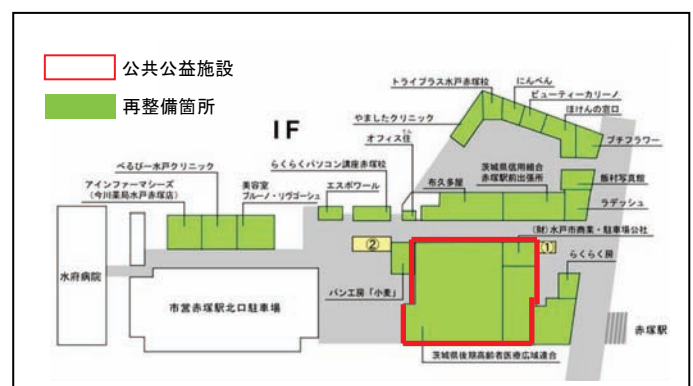
【位置図】



【区域図】



【再開発ビル】



【1階見取図】

1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

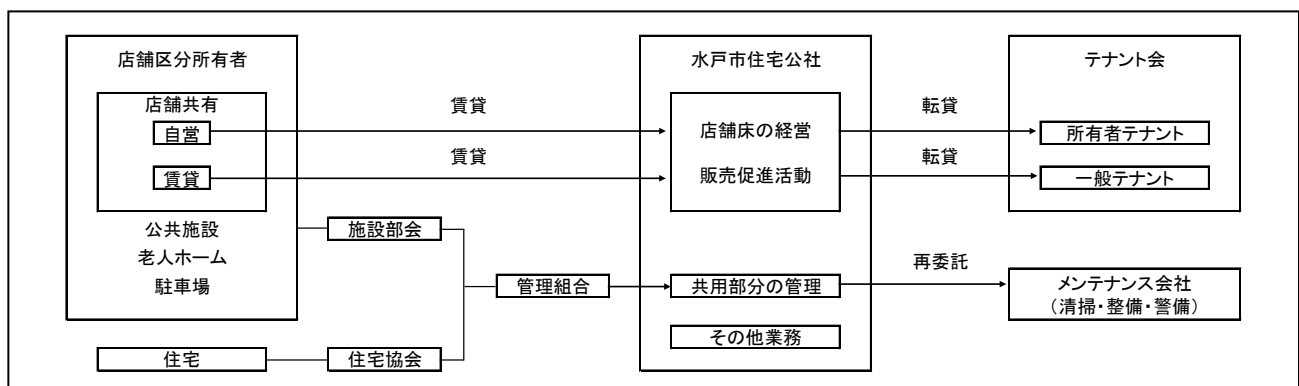
- ・再開発ビルオープン後、商業施設の中核をなすスーパーマーケットが撤退し、駐車場・病院と連絡する1Fビル内通路がシャッター通りと化してしまったため、ビルを管理する公社と水戸市が協調してテナント誘致に努めた。

2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

- ・空きテナント問題を早期に解消して再開発ビルの活況を取り戻す必要があり、さらに市施行の事業で完成した再開発ビルの活況を維持する必要があった。

→水戸市が公社から床を借り上げ、市が後期高齢者広域連合に賃料を減免して貸し付ける、という枠組みで誘致に成功した。

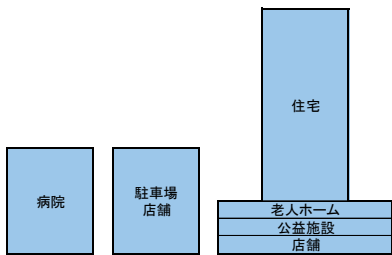
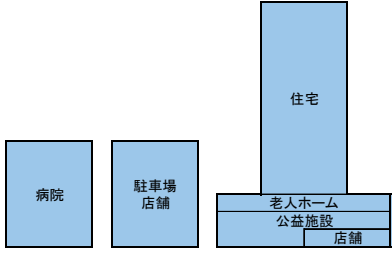
3. 事業推進上のスキーム（管理運営体制等）



4. 年表

年	経過年数	主な動き
2000年（平成12年）	1	再開発ビル「MIOS」オープン
2005年（平成17年）	6	核テナントの撤退
2007年（平成19年）	8	核テナント跡地に広域連合の事務所が開所

5. 再整備前後の比較

旧ビル		新ビル
		
約16,285㎡	（敷地面積）	約16,285㎡
約44,641㎡	（延床面積）	約44,641㎡

6. 再整備後の状況

- ・空きテナント問題が解消され、再開発ビルの活況を取り戻すことができた。

担当行政課：水戸市 都市計画部 市街地整備課

No.9 岩槻駅東口地区（ワッツ東館）（市街地再開発事業）

埼玉県さいたま市

＊市街地再開発ビル（市施行）に公共施設を移転した事例

＊核テナントの撤退後、企業再生スキームにより公共公益施設を整備



1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

- ・平成8年3月 旧岩槻市施行の再開発ビル「ワッツ」オープン。東武野田線岩槻駅前の立地で、西館に店舗・公共公益施設・事務所、東館にスーパーを核テナントとし、地域を代表する商業施設となる。
- ・ビルの管理運営を目的に設立された第三セクターの岩槻都市振興㈱が、東館の核テナントの賃料大幅減額や預かり保証金返済により経営破綻の危機に陥る。
- ・平成21年 9月 東館の核テナントが撤退を正式表明。（平成22年3月閉店）
- ・平成21年12月 RCC（㈱整理回収機構）企業再生スキームによる岩槻都市振興㈱の経営再建を実施。
- ・平成23年5～11月 改修工事を経て、平成24年1月 ビルの3、4階に岩槻区役所等の公共施設が入居しリニューアルオープン。

2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

- ・都市計画マスタープランにおいて、岩槻駅周辺地区は副都心として位置づけられ、岩槻駅西口土地区画整理事業、岩槻駅舎橋上化事業、地下鉄7号線延伸促進事業等の重点施策が展開する中で、岩槻駅前の「顔＝シンボル」であるビルの空洞化を契機に岩槻駅周辺地区の「まちの衰退化」を払拭できるかが課題。
- 岩槻都市振興㈱の経営再建をRCC企業再生スキームにより実行。具体的には市が同社に貸し付けた債権（一部）をRCCへ譲渡し、その後債権放棄。既存株式を100%減資したうえで、新たに市が第三者割当増資により100%株主となる。核テナントを運営する同社が預かり保証金を放棄。
- ・長引く経済不況や、昨今の小売店舗需要に適した低層構造でないことなどから、後継テナントが見つからなかった。
- 同スキームで市が公共施設入居を計画。ワッツ公共施設移転庁内検討委員会で同ビルへ入居させる公共施設について、規模、立地、利便性、費用対効果など様々な視点から検討し、岩槻区役所、岩槻区保健センター、岩槻教育相談室を空床の3、4階に入居決定。
- ワッツビルへ岩槻区役所等を移転することについて、岩槻区民への説明会を実施。また、パンフレットを作成し各公

共施設に配置。

→区民の各界代表等からなる岩槻まちづくり区民検討委員会を設置し、岩槻駅周辺地区のまちづくりのあり方及び、岩槻区役所移転後の敷地のあり方を検討した岩槻まちづくりマスタープランを策定。

3. 年表

年	経過年数	主な動き
1996年（平成8年）	1	再開発ビルオープン
2005年（平成17年）	10	さいたま市に岩槻市が編入合併し、旧市域が岩槻区となる
2009年（平成21年9月）	14	東館核テナントが撤退を正式表明（平成22年3月閉店）
2009年（平成21年12月）	14	RCC企業再生スキームによる第三セクター岩槻都市振興(株)の経営再建を実施
2009年（平成22年）	14	ワッツ公共施設床改修工事実施設計
2010年（平成23年）	15	ワッツ公共施設床改修工事
2011年（平成24年）	16	ビル3、4階に岩槻区役所等の公共施設が入居しリニューアルオープン

4. 再整備前後の比較

旧ビル		新ビル	
		※店舗についてもサティから 複数の小売店舗にリニューアル	
8,566.73㎡	（敷地面積）	8,566.73㎡	
52,528.03㎡	（延床面積）	52,528.03㎡	

5. 活用した制度・手法

- ・RCC企業再生スキーム
- ・公共施設（岩槻区役所、岩槻区保健センター、岩槻教育相談室）の入居

6. 新事業の概要・体制

所在地：埼玉県さいたま市岩槻区本町

公共施設床改修設計：(株) I N A 新建築研究所

公共施設床改修工事：(株) 松永建設（建築） (株) 積田電業社（電気） 富士管工(株)（機械）

改修費：約5.6億円

建物用途：店舗、公共施設、公共駐車場、住宅

担当行政課：さいたま市 都市局 まちづくり推進部 市街地整備課

No.1 O 中津川駅前周辺地区（市街地再開発事業）

岐阜県中津川市

＊市街地再開発事業で整備したビルを旧まちづくり交付金を活用してリニューアルした事例

＊キーテナントであるスーパーが撤退し、一部を除いて空きビルとなっていたビルを再整備



1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

- ・「にぎわいプラザ」は、中津川駅前市街地再開発事業（昭和47年都市計画決定、昭和50年都市計画事業認可）により昭和52年に建設された商業施設を再整備したものである。
- ・建物管理会社が保留床を取得、大手スーパーとフランチャイズ契約を締結した商業施設運営事業者が床を賃借して営業を開始した。
- ・商業施設は平成10年5月に閉店、平成12年12月に市が土地及び建物を取得し、平成13年7月、1階のみの暫定使用を開始した。
- ・平成15年6月、1階に多目的ホール及び貸会議室、2階に大学サテライト教室を備えた「にぎわいプラザ」として利用を開始。
- ・商業施設取得後もテナントとして残っていた飲食店の土地（持分）及び建物（区分所有）を平成16年度及び17年度に取得。
- ・全館を交流センターとして活用するため、平成18年7月、耐震補強と主要な部分（床面の増設、エレベーターの改良、自動ドアの設置、外壁の補修、間仕切りの増設、電気設備の更新等）のリニューアルに着手し、平成19年5月に完了、6月に全面利用を開始した。
- ・平成23年7月、観光交流センターを1階に移転した。

2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

- ・建築から30年を経過した建物は老朽化が著しく、徹底したリニューアルの実施は財政的に困難であった。
→必要最低限のリニューアルにとどめ、活用できる箇所（空調設備、内部仕上げ等）は従前のままとした。
- ・建物周辺に利用者用駐車場の適地を確保することが困難であった。
→JR中央本線を隔てた場所にまとまった土地があったため、取得し、駐車場整備を行った。

3. 年表

年	経過年数	主な動き
1977年(昭和52年)	1	中津川駅前再開発事業
1998年(平成10年)	22	核店舗の撤退
2001年(平成13年)	25	暫定利用開始
2003年(平成15年)	27	1階・2階の利用開始
2007年(平成19年)	31	全面利用開始
2011年(平成23年)	35	観光交流センター移転オープン

4. 再整備前後の比較

旧ビル		新ビル	
建物	未利用	6F	貸会議室・地域活動拠点
		5F	多目的ホール
		4F	行政機関(市分室)
		3F	子育て支援施設
土地	大学サテライト教室	2F	大学サテライト教室・貸会議室
	多目的ホール 貸会議室	1F	観光交流センター・貸会議室
	テナント(4軒)	B1F	貸ホール・練習室
	中津川市と区分所有者(テナント)の共有		土地は市所有
1,926㎡		(敷地面積)	1,926㎡
11,095㎡		(延床面積)	11,095㎡

5. 活用した制度・手法

- ・旧まちづくり交付金(既存建造物活用事業・地域創造支援事業 H19 整備まで)
既存建造物活用事業により地域交流センターを、地域創造支援事業により大学サテライト教室、地域活動拠点等を整備した。

6. 新事業の概要・体制

事業名：駅前ビル整備事業
 所在地：岐阜県中津川市栄町1番1号
 事業者：中津川市
 設計：(株)山下設計
 施工：宮島建設(株)・ミリオン電工(株)・(株)朝日工業社岐阜営業所・(株)アサヒセキュリティ
 建物用途：事務所
 総事業費：約6.6億円

担当行政課：中津川市 商工観光部 商業振興課

＊市街地再開発事業で整備したビルのリニューアル

＊キーテナント撤退後の１・２階を市が購入し、市の分庁舎として利用



1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

- ・焼津中央公民館建設計画が高層化開発と進み、第１種市街地再開発事業により「アトレ焼津」が平成２年に完成した。
- ・中心市街地のにぎわいを戻すために、中心商業地である昭和通り、神武通りのある本地区に建設された。
- ・完成当初は１・２階テナント、３階公民館（市）、４～９階分譲住宅であった。
- ・完成後４年に２階部分テナント撤退、２階床を市が購入し「親子ふれあいホール・市民ギャラリー」として利用した。
- ・１階部分キーテナントは、平成２２年に outlet 契約期間満了を迎えると同時に撤退をした。
- ・区分所有者である焼津市「ルゲ」街再開発ビル株式会社（再開発ビル管理会社、第三セクター）及び他の区分所有者から会社を解散し、床を売却したい旨の申し入れがあった。
- ・同時期、市では耐震性の劣る市役所分庁舎にある部署の移転先の問題が生じていた。
- ・平成２３年に１階部分を市で購入し、市役所分庁舎としてリニューアルすることとした。
- ・焼津市「ルゲ」街再開発ビル株式会社（再開発ビル管理会社、第三セクター）は平成２３年７月に清算終了となった。
- ・１・２階部分を平成２４年１月から市役所分庁舎として利用することとなった。

2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

- ・市役所分庁舎として使用することの住民説明会を重ねた。
- ・新たな管理組合の設立が必要となり、規約の制定、役員の選任などマンション居住者と数回の協議を行った。

3. 事業推進上のスキーム（管理運営体制等）

施設の再整備により、焼津市「ルゲ」街再開発ビル株式会社を解散し、新たにアトレ焼津管理組合を設立し、管理運営にあっている。実際のビル管理全般については、管理運営会社に委託をしている。

4. 年表

年	経過年数	主な動き
1990年（平成2年）	1	焼津市本町五丁目地区第一種市街地再開発事業 「アトレ焼津」完成
1990年（平成2年）	1	管理会社（第三セクター） 焼津市J・ルデソ街再開発ビル株式会社設立
1994年（平成6年）	5	2階店舗部分キーテナント撤退
1995年（平成7年）	6	2階部分床 市で購入 「ふれあいホール」として利用
2010年（平成22年）	20	1階店舗部分キーテナント 契約期間満了 解約申し入れ
2011年（平成23年）	21	1階部分市で購入 1・2階部分 市の分庁舎として利用のため改装
2011年（平成23年）	21	管理会社（第三セクター）焼津市J・ルデソ街再開発ビル株式会社解散、精算
2012年（平成24年）	22	1・2階部分 市の分庁舎としてオープン

5. 再整備前後の比較

旧ビル		新ビル
A～I:土地所有者、J:参加組合員、K:権利者法人(管理会社)		
4～9F 分譲マンション J 3F I（公民館） 1・2F（店舗） B・C・F・Kの共有 A(店舗) A・B・C・F・I・J・Kの共有		4～9F 分譲マンション J 3F I（公民館） 1・2F I（市役所分庁舎） I・Jの共有
約3,534㎡	（敷地面積）	約3,534㎡
約8,650㎡	（延床面積）	約8,650㎡

6. 活用した制度・手法

- ・市の単独費にて整備

7. 再整備後の状況

- ・新たな市役所分庁舎には、福祉部門・都市整備部門が配置されており、同分庁舎へ訪れる市民は多い。
- ・同分庁舎へ訪れた市民が、周辺商店街に流れることを期待している。

担当行政課：都市整備部都市計画課市街地整備担当

No.1 2 浜大津駅前B地区（市街地再開発事業）

滋賀県大津市

- *市街地再開発ビルをまちづくり交付金の補助を活用し、リノベーションした事例
- *核テナントの撤退に伴う空き床を、市が無償譲渡により取得し、市民生活支援施設として導入。



1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

- ・1998年2月に浜大津駅前B地区第一種市街地再開発事業が竣工し、キーテナントである浜大津OPAがオープンした。当初は年間250万人の来館者数があったが、5年後に来館者数は半減し、浜大津OPAが撤退を表明し、翌年3月に明日都浜大津は大型空き店舗となる。この時期は、全国的にも中心市街地の衰退が叫ばれていた時期でもあり、大津市では2003年に中心市街地活性化室を設置し、空き床の活用策の検討を始め、再開発ビルの地権者や浜大津OPAの運営母体である㈱十字屋、床の所有者である㈱日本流通リースと話し合いの結果、本市では㈱日本流通リースの持つ床権利の無償譲渡を承諾、その後社会実験や市民との話し合いを経て、「市民生活支援施設」として2006年4月にリニューアルオープンした。

2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

ア. 施設計画

- ・明日都浜大津全体を市民の生活を支え、生活を豊かにする「市民生活支援施設」とし、「子ども・子育てを応援するフロア」、「すこやかで新しい暮らしを提案するフロア」、「にぎわいと交流を生み出すフロア」の機能構成とした。

イ. リーシング

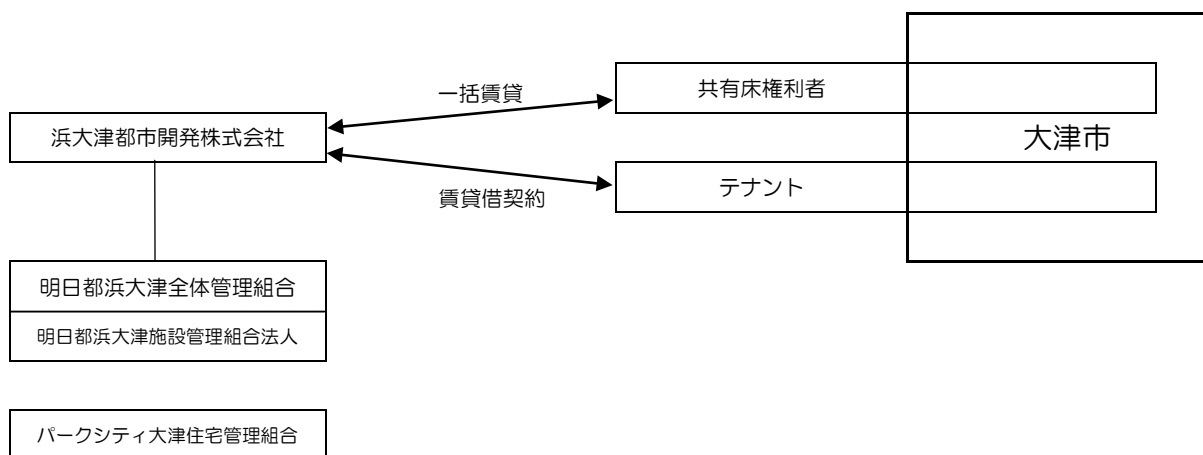
- 有識者による研究会の設置、市民フォーラムの開催、地元のまちづくり活動組織などとの意見交換、社会実験としての床の仮使用、イベント参加者へのアンケート調査、大学院生による構想提案などを経て利活用に係る基本方針を決定、「行政が運営する部分」、「市民と行政が協働で運営する部分」、「民間が主体となる部分」に区分して誘致を図った。

ウ. 事業主体

- キーテナントの撤退にあたり、その床持分を市が無償譲渡により取得し運営している。（一部の床（商業施設）は市以外の共有者が運営。）

3. 事業推進上のスキーム（管理運営体制等）

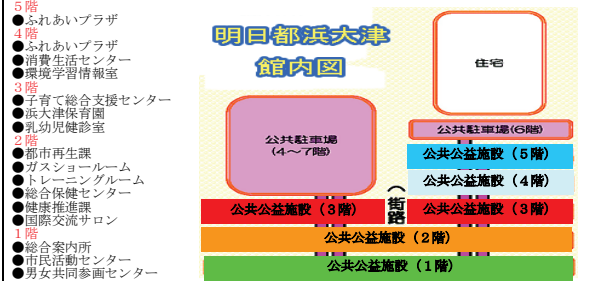
- 施設の再整備により、商業ビル、住宅ビルがそれぞれ管理組合を作り、協同組合が住宅以外の経営管理を分担する体制。



4. 年表

年	経過年数	主な動き
1998年（昭和10年）	1	浜大津駅前B地区第1種市街地再開発事業により「明日都浜大津」がオープン。
2003年（平成15年）	6	浜大津OPA撤退表明（平成16年3月末撤退）
2003年（平成15年）	6	中心市街地活性化室を設置
2004年（平成16年）	7	中心市街地活性化実施プログラム策定研究会設置
2004年（平成16年）	7	「中心市街地活性化実施プログラム」を策定
2004年（平成16年）	7	浜大津地域再生研究会設置
2005年（平成17年）	8	「明日都浜大津利活用計画」策定
2006年（平成18年）	9	明日都浜大津リフレッシュオープン

5. 再整備前後の比較

旧ビル		新ビル
		
約 7,270㎡	(敷地面積)	約 7,270 ㎡
約 49,512㎡	(延床面積)	約 49,512 ㎡

6. 活用した制度・手法

旧まちづくり交付金（提案事業）の補助を活用。

7. 新事業の概要・体制

事業名：地域創造支援事業 明日都浜大津ビル

所在地：大津市浜大津四丁目1-1

事業者：大津市（リノベーション後の床の所有者：大津市ほか7名＜但し、リノベーション部分に限る＞）

コンサルタント：

設計：大津市（委託先：前畑建築事務所、㈱丸山建築事務所）

施工：㈱稲田工務店、㈱内田組

建物用途：集合住宅、公共公益、駐車場、商業、業務

総事業費：約10.92億円

8. 再整備後の状況

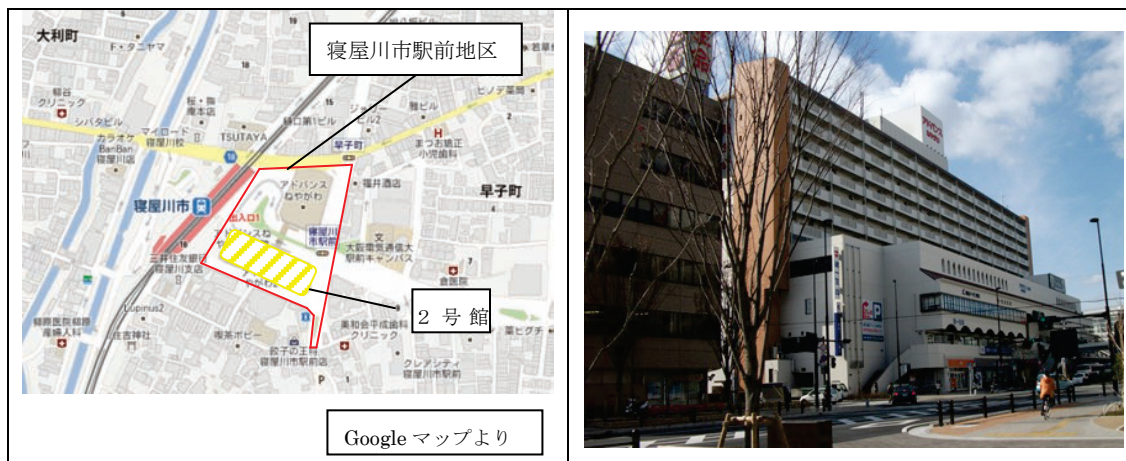
- ・明日都浜大津への入館者数が浜大津OPA当時（2002年頃）と同水準にまで回復し、施設のにぎわいを取り戻せた。（平成18年4月より子育て総合支援センター、保育園、乳幼児健診室、企業局ガスショールーム、トレーニングジムなどがオープンした。）
 - ・最寄り鉄道駅の乗降客数が増加した。
 - ・近隣の公共駐車場の利用者が増加した。
- （防災性、交通安全性、居住性、環境、生活利便性、交通便利性、施設のにぎわい等の観点から）

担当行政課：都市計画部都市再生課

No.1 3 寝屋川市駅前地区（市街地再開発事業）

大阪府 寝屋川市

- *市街地再開発事業で整備したビルのリニューアル事例
- *テナント撤退後の空き床を市が取得し、図書館として整備



1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

- ・寝屋川市駅前第一種市街地再開発事業の一環として昭和61年度に竣工したアドバンスねやがわの内、二号館3階フロアは、市立市民ギャラリーや電器店等が入居していた。その後、電器店から消費者金融等に店舗が変わったが、それらも撤退し、三セク管理会社が空き床の買収を進めていた。

2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

- ・平成23年6月に、市長選後の所信表明により、駅前図書館の整備方針が掲げられ、平成24年度より、旧まちづくり交付金事業の活用により、3階フロア部分の床を取得し、改修工事を行った。

3. 事業推進上のスキーム（管理運営体制等）

- ・図書館の管理・運営は市の直営方式（一部窓口業務については業務委託）

4. 年表

年	経過年数	主な動き
1986年（昭和61年）	1	寝屋川市駅前地区第一種市街地再開発事業終了認可広告
2011年（平成23年）	26	市長選後の所信表明により駅前図書館の整備方針が掲げられる
2012年（平成24年）	27	アドバンス二号館3階の床を公有財産として取得、改修工事を実施
2013年（平成25年）	28	春に開館予定

5. 再整備前後の比較

旧ビル（2号棟）		新ビル（2号棟）	
5～12F	住宅	5～12F	住宅
4F	ピロティ	4F	ピロティ
B1～3F	スーパー、店舗及び業務、市立市民 ギャラリー	3F	公共（図書館）
B2F	駐車場、機械室等	B1～3F	スーパー、店舗及び業務
		B2F	駐車場、機械室等
約 3,600 m ² (二号館)		(敷地面積)	約 3,600 m ² (二号館)
約 194 m ² (3 階部分)		(市専有面積)	約 1,226 m ² (3 階部分)

6. 活用した制度・手法

旧まちづくり交付金

アドバンス3階フロア部分の床を取得及び改修工事を施行するに当たり、用地及び補償費並びに本工事費として都市再生整備計画（旧まちづくり交付金）を利用し、活用した。

7. 新事業の概要・体制

事業名：（仮称）駅前図書館設置事業

所在地：大阪府寝屋川市早子町 23 番 2

事業者：寝屋川市

設計：(株)昭和設計

施工：丸信住宅(株)

建物用途：店舗、事務所、共同住宅

総事業費：約 4.17 億円（平成 24 年度当初予算額）

8. 再整備の方針

・【サービスの特徴】駅前立地を活かし、下記のようなサービスを目指している。

1) 勤労者向けサービス

- ①ビジネス関係図書/電車で読む文庫本等の充実 ②インターネット情報検索コーナーの設置
- ③持込パソコンデスクサービス

2) 駅周辺利用者向けサービス

- ①雑誌・タウン誌の充実 ②子育て情報コーナーの設置 ③絵本の読み聞かせコーナー ④図書館カフェコーナー

3) 駅前立地を活かしたサービス

- ①市民ギャラリーの多目的な展開 ②予約本受取専用カウンター

担当行政課：寝屋川市まち政策部都市計画室

No.14 箕面駅前地区（市街地再開発事業）

大阪府箕面市

- * 市街地再開発事業によるビルのリニューアル事例
- * サンプラザ1号館地下1階のキーテナントである食品スーパー撤退後、市が床を取得
- * 市は、郷土資料館として利用



1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

- ・キーテナントである食品スーパーの売り上げが減少傾向に陥り、業績が悪化して撤退、共益費等が得られないことにより管理会社の経営状況が悪化。
- ・商業施設として再生の道を検討するも、施設内に駐車場がないこと等により成果を得られなかった。
- ・市が主体的に活性化方策の検討調査を実施し、現状の課題整理。
- ・公共施設・機能の配置を見直すために策定した「公共施設配置構想Ⅱ」にて、公共施設整備の方向性として、「みのおサンプラザ」「協働資料館」「市役所第2別館」を一体的に捉えた施設再編整備方針を提示。
- ・施設再編整備方針をもとに市が空き床を取得。
- ・「みのおサンプラザ等公共施設配置計画」において、サンプラザ1号館及びその周辺の整備を実施していく上での基本的な要件を整理。

2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

- ・食品スーパー撤退に伴い、再開発ビルに空き床が発生したこと。
- ・再開発ビルを含む周辺地区で公共施設再編の必要性があったこと。

→公共施設配置に関する考え方等を整理した上で、再開発ビルの空き床を市が取得、周辺の公共施設も含めて公共床の機能を再編整備する。

3. 年表

年	経過年数	主な動き
1979年（昭和54年）	1	みのおサンプラザ全館オープン
2001年（平成13年）	23	1号館地下1階商業施設（スーパー）撤退
2003年（平成15年）	25	箕面サンプラザ等活性化方策検討調査
2004年（平成16年）	26	公共施設配置構想
2004年（平成16年）	26	1号館地下1階の床を箕面市が購入
2006年（平成18年）	28	1号館地下1階の箕面市施設（郷土資料館）オープン

4. 再整備前後の比較

旧ビル（平成13年当時）		新ビル	
6～8F	公共施設（多目的室、会議室等）	8F	箕面文化・交流センター（公共施設）
5F	行政事務所・文化センター	7F	箕面市貸室
4F	子育て支援施設・会議室	6F	箕面市貸室
3F	市民ギャラリー	5F	郷土資料館事務室・青少年指導センター
1F～2F	民間施設（店舗・消費者センター等）	4F	会議室・音楽スタジオ等
B1F	空き床（核テナントの撤退）	3F	子育て支援施設・子ども活動支援拠点等
		1F～2F	同左
		B1F	郷土資料館
約 2,932㎡(1号館)		(敷地面積)	約 2,932㎡(1号館)
約 11,665㎡(1号館)		(延床面積)	約 11,665㎡(1号館)

5. 再整備後の状況

- ・駅前のご良好な立地条件を最大限に活用し、周辺の公共床を再整備したことにより、市民サービスの向上、地域の商業振興、地域の活性化を実現した。

担当行政課：箕面市 みどりまちづくり部 まちづくり政策課

No.1 5 佐賀中央第1地区（市街地再開発事業）

佐賀県佐賀市

＊市街地再開発事業で整備し閉鎖した再開発ビルを公共施設として再整備



周辺地図（Google 地図より）

1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

- ・第3セクターが運営する再開発ビルとして平成10年にエスプラッツ開業（1～3階は商業施設、5～12階は住宅）。
- ・開業前のテナント誘致の不調、売上げ不振等による債務超過の累積により平成13年に第3セクターが破産し、テナント会による運営開始。
- ・平成14年に核テナントのスーパーが撤退し、翌年エスプラッツ商業施設を閉鎖。
- ・平成14年から16年に第3セクター所有物件の3回の競売が行われたがいずれも不調に終わる。
- ・中心市街地の通行量の激減、空き店舗の増加、周辺環境の悪化といった現状を受け、商工会議所がエスプラッツ地権者の一本化に向けて調整に乗り出し、平成16年に地権者共有者が「共有持分権の一括譲渡等」の申出書を、中心市街地商店街（7団体）が陳情書を市へ提出。
- ・このような状況を受けて、市はエスプラッツの再建に乗り出すことを表明し、平成16年に土地開発公社が第3セクターの競売物件を購入し、民間プラン導入を前提に再整備の検討を開始した。

2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

- ・民間プランによる再整備を計画していたが、民間事業者において資金調達が困難となり民間プラン導入を断念し、市の施設を中心とした検討を開始。

→平成18年にエスプラッツの活用について市民アンケートを実施。その後、市が土地開発公社所有分及び地権者共有者会所有分を取得し、1階を商ゾーン、2階を公共・子育て・医療ゾーン、3階をカルチャーゾーンとし、「街づくり基点施設」として再開させることとした。

3. 年表

年	経過年数	主な動き
1998年（平成10年）	1	エスプラッツ開業
2001年（平成13年）	4	運営主体である第3セクター破産、テナント会による運営開始
2002年（平成14年）	5	核テナント（スーパー）撤退
2003年（平成15年）	6	エスプラッツ閉鎖
2004年（平成16年）	7	土地開発公社による第3セクター所有床取得、民間プラン一般公募
2005年（平成17年）	8	民間プラン断念、市が買取方針決定
2006年（平成18年）	9	市民アンケート実施、土地開発公社所有分及び地権者共有者会所有分を市が取得
2007年（平成19年）	10	エスプラッツ再開

4. 再整備前後の比較

旧ビル		新ビル	
約5,957㎡		(敷地面積)	約5,957㎡
約23,219㎡		(延床面積)	約23,219㎡

5. 活用した制度・手法

・旧まちづくり交付金（基幹事業・・・既存建造物活用事業）

（提案事業・・・地域創造支援事業）

閉鎖されていた再開発ビルを取得し、商業施設や公共施設等の整備を行い、にぎわいづくりに寄与する。

6. 再整備後の状況

- ・1日の来館者数の目標値を4,000人に設定しているが、3,500人前後で推移している。
- ・指定管理者制度を導入し、テナントの販売促進、館内での自主イベントの実施、また中心市街地におけるイベントに主催・共催し、賑わい創出を図っている。

担当行政課：佐賀市 経済部 商業振興課

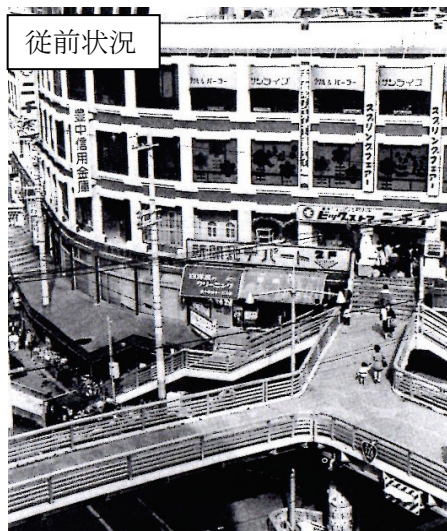
No.1 6 豊中駅前新開地地区（防災建築街区造成事業）

大阪府 豊中市

＊防災建築街区造成事業（組合施行）のビルを民間事業者による建替え事例

＊商業施設の縮小により分譲住宅の導入が図られた

＊ペデストリアンデッキとの接続の改良等、歩行者動線に配慮した



従前状況



従後状況



附近見取図

1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

豊中駅前新開地共同ビルは、昭和43年に防災建築街区造成事業によって建てられたが、郊外型の大型商業施設との競合、来客用駐車場の不足等の課題が顕在化し、平成7年に発生した阪神・淡路大震災の影響もあって、建替えが課題となっていた。

地元においても、昭和60年頃からまちづくりの動きが始まり、平成5年に豊中駅前まちづくり協議会が設立され、平成7年に策定された「豊中駅前まちづくり構想」の中で、同ビルを含む街区の共同建替えが提案された。

豊中市は、この提案を受けて平成9年に策定した「豊中駅前のまちづくりについて（基本方針）」の中で、同ビルを含む街区の面的整備について検討する方針を提示した。

その後、平成13年に同ビルのキーテナントが経営破綻により撤退したため、同ビルの所有・運営会社（豊中新開地ビル開発㈱）は経営が厳しくなり、平成17年に開発事業者（積和不動産関西㈱）と建替えに関する覚書を締結した。

豊中市は同ビルとその周辺を含めた共同建替えが望ましいとして、関係権利者の調整にあたったが、合意を得るに至らなかったため、平成18年に開発事業者が同ビルの単独建替えすることとして、関係権利者との調整に入り、平成21年に建設工事に着手、平成23年に完成した。建替え後の新ビルは、道路面とペDESTリアンデッキ（国道176号を横断し、豊中駅と接続）との間にエレベーターを設置し、バリアフリーの経路を確保している。

2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

- ・豊中駅前新開地共同ビルは、土地・建物の権利関係が複雑しており、建替えにあたっては開発事業者による関係権利者との調整が難航し、全員の合意を取り付けるのに相当の期間を要したため、新ビルの着工が大幅に遅延することとなった。
- ・豊中市は、この建替えに対し、優良建築物等整備事業（共同化タイプ又は市街地環境形成タイプ）による助成を検討していたが、新ビルが都市再生整備計画の計画期間内に完成できないことになったため、見送りとなった。

3. 年表

年	経過年数	主な動き
1968年（昭和43年）	1	豊中駅前新開地共同ビル完成
1995年（平成7年）	28	まちづくり構想の中で共同建替えを提案
2001年（平成13年）	34	キーテナントが撤退
2005年（平成17年）	38	同ビルの所有・運営会社が開発事業者と建替えに関する覚書を締結 豊中市が同ビルと周辺を含めた共同建替えに向けて関係管理者と調整にあたった（合意を得るに至らず）
2006年（平成18年）	39	開発事業者が同ビルの単独建替えの方針を決定
2009年（平成21年）	42	建設工事に着手
2011年（平成23年）	44	完成

4. 再整備前後の比較

旧ビル				新ビル	
建物	B1F～7F 店舗 (個人所有の床と区分所有の床が混在)			建物	4F～14F 住宅
土地	豊中新開地ビル 開発(株) 個人 個人 個人			土地	1F～3F 店舗 住宅・店舗の区分所有者の共有
(借地権除く)					

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

- ・建替え後の物件概要

名 称 : マストメゾン豊中

所 在 地 : 豊中市本町 1 丁目 85 番 3

事 業 者 : 積和不動産関西(株)

コンサルタント: (株)ユーデーコンサルタンツ

設計・監理 : (株)石本建築事務所大阪支所

施 工 : (株)長谷工コーポレーション

建 物 用 途: 住宅99戸、店舗等24戸

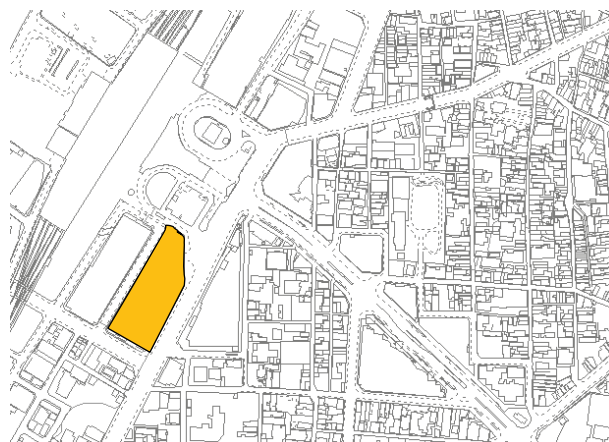
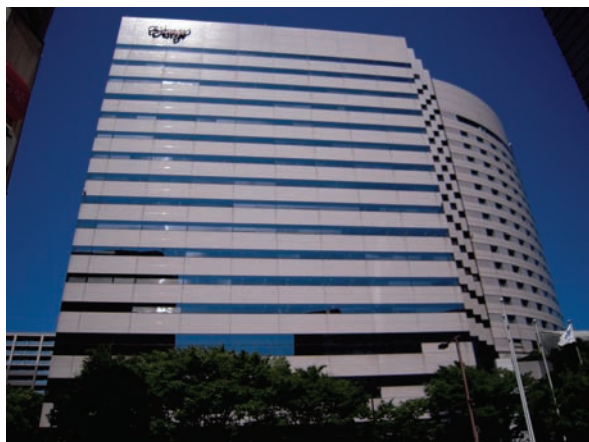
- ・記事の作成: 豊中市 都市計画推進部 市街地整備課

No.17 金沢駅前第二地区（市街地再開発事業）

石川県金沢市

＊市街地再開発事業で整備したビルのリニューアル事例

＊フィットネスクラブ、店舗を業務床にコンバージョン。



1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

- ・ビル完成以降、経済状況の悪化により、フィットネスクラブや商業施設が閉鎖したが、床所有者が自ら改修工事を実施し、需要の高い業務床へのコンバージョンを実施した。

2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

- ・フィットネスクラブには、25mプール等があり、用途転用が困難であったが、大規模改修工事を実施。
- ・商業施設においては、計画的に業務床にコンバージョンすることにより、床の運用効率を高めた。

3. 年表

年	経過年数	主な動き
1990年（平成2年）	1	市街地再開発事業によりビルが完成
1994年（平成6年）	5	フィットネスクラブ撤退
1996年（平成8年）	7	コンバージョン工事完了
1999年（平成11年）	10	商業施設閉鎖
以降商業床部分を業務床にコンバージョン		

4. 再整備後の比較

用 途	従 前	従 後
店舗	1,382 m ²	0 m ²
フィットネスクラブ	1,934 m ²	0 m ²
業務（事務所）	11,411 m ²	14,727 m ²
ホテル	24,601 m ²	24,601 m ²
その他（駐車場その他）	22,116 m ²	22,116 m ²
合 計	61,444 m ²	61,444 m ²

担当行政課：金沢市都市整備局市街地再生課

- *市街地再開発ビルの1棟を取壊し、更地となった土地を民間へ売却することとした。
- *核店舗が営業停止し、全館閉館した後再オープンしたが、維持管理費用の負担が困難となるとともに、従前の収入が得られなくなったことから、資産を処分することとした。

1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

- 昭和63年3月に市街地再開発事業により、商業ビルとして「パルム1」、商業店舗、事務所、分譲マンションが入居した複合ビルとして「パルム2」並びに立体駐車場として「パルム3」が建設された。このうち「パルム1」は、時代の趨勢から平成13年にキーテナントが撤退するに至り、一時的に閉館となり、短期間で一部テナントの出店に伴い再オープンの運びとなったものの、従前のようなテナントの出店は叶わず、空床も目立ち、家主への家賃の支払ができなくなり、建物所有者としての税負担が重くのしかかってきた。

また、パルム1地権者と管理会社との建物賃貸借に係る期間が、平成20年3月24日と迫っていたことなどから、地権者からは自らの権利を行政に譲り渡したいとの考えも出てきたこともあり、三条市として既存の建物を活用してもらえる買受先を探索することとした。

こうした経緯において、建物を取壊しての更地となった時点であれば取得する買受先が出てきたことから、その売却の前提として建物を取壊し更地とした。また、更地となった土地は、従前パルム1を管理していた第三セクターである三条昭栄開発㈱が取得し転売することとした。

2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

- パルム1があった地域性において、商業施設としての運営が成立しない状況であることから、5階建ての施設を活用しての買受先は皆無であった。
 - ①買受条件であった、商業施設としての既存建物の活用を撤廃し、建物取り壊しを含め新たに買受先を探索した。
 - ②買受先が決定されるまで、一定期間を定めパルム1に係る固定資産税等相当額を補助した。
- パルム1地権者と管理会社との建物賃貸借に係る期間が、平成20年3月24日となっていたことから、買受先が決定されるまでの間の既存入居テナントの営業の継続を図る必要があった。
 - 地権者との交渉により、建物の明渡し猶予期限を最長で平成23年8月31日までとし、それまでの間、既存入居テナントの継続営業を可能とした。
- パルム1の地権者は、再開発事業実施時において従前の権利を変換したことで、多数の権利者がいるものとなり、資産の処理に当たっては、その権利を集約する必要があった。
 - 従前パルム1を管理していた第三セクターである三条昭栄開発㈱が権利を一括取得し、売却処理することとした。

3. 年表

年	経過年数	主な動き
1988年（昭和63年）	1	市街地再開発ビル、オープン、管理会社（第三セクター）設立
2001年（平成13年）	14	キーテナント撤退、閉館、同年再オープン
2010年（平成22年）	23	入居テナント退店
2011年（平成23年）	24	解体工事完了

＊市街地改造ビルが阪神淡路大震災により被災し、周辺の被災地とともに震災復興市街地再開発事業を実施した事例

＊防災支援拠点の構築、良質な住宅の供給、都市機能の整備



1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

JR六甲道駅の南側では昭和48年から53年にかけて市街地改造事業によりメイン六甲A、B・C、D棟の3棟が建設されたが、平成7年1月に発生した阪神淡路大震災により、メイン六甲B・C棟の高層棟の中間階が圧壊し約3度傾くなど、当地区は壊滅的な被害を受けた。

このため、市街地の復興と防災公園等を中心とした防災拠点の整備、良質な住宅の供給、地域の活性化や副都心にふさわしい都市機能の充実を図るため、同年3月17日に震災復興市街地再開発事業の都市計画を決定し、メイン六甲B・C棟についても施行区域に取り込み（第1地区）、建替えが計画された。

ビルの区分所有者による管理組合は震災直後から市と一体で復興に取り組み、同年11月には役員会が施設計画案を決定し、平成8年3月に「まちづくり協議会」を設立、同月、他地区に先駆けて事業計画決定が行われた。その後、平成9年3月に管理処分計画決定、同年7月のビル着工を経て平成12年4月に竣工した。また、5.9haにおける再開発事業も平成17年9月に完了している。

2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

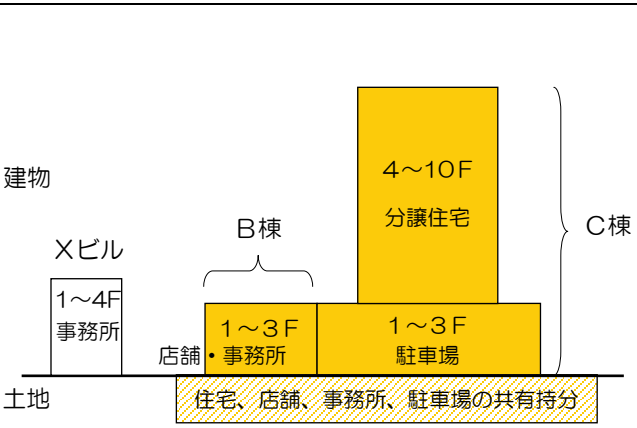
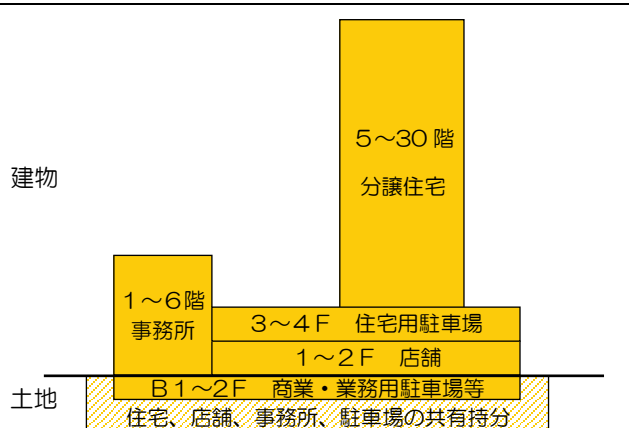
・事業計画案への地元意見の反映

⇒阪神淡路大震災による被災者対策、市街地の復興と災害に強いまちづくりを早急に進めていく必要があったため、本市では震災から2ヵ月後に再開発事業の都市計画決定を行った。一方で、地元権利者で「まちづくり協議会」を設立してもらい、まとめていただいた地元住民の意見である「まちづくり提案」を尊重して、計画を柔軟に見直しながら、段階的に事業を進めるといふ、住民との協働のまちづくりを行った。なお、まちづくり協議会の検討過程では、市から派遣されたコンサルタントが重要な役割を果たした。

3. 年表

年	経過年数	主な動き
1972年（昭和47年）	1	市街地改造ビル（メイン六甲B・C棟）の完成
1995年（平成 7年）	24	阪神淡路大震災発生、再開発事業の都市計画決定
1996年（平成 8年）	25	まちづくり協議会設立、事業計画決定（第1地区）
1997年（平成 9年）	26	管理处分計画決定、建築工事着手（第1地区）
2000年（平成12年）	29	建築工事完了（第1地区）
2005年（平成17年）	34	再開発事業完了

4. 再整備前後の比較

旧ビル		新ビル	
			
4, 855㎡（Xビルを除く）		（敷地面積）	4, 779㎡
21, 089㎡（Xビルを除く）		（延床面積）	41, 802㎡

5. 活用した制度・手法

- 震災復興第二種市街地再開発事業

6. 新事業の概要・体制（再開発事業地区全体）

事業名：神戸国際港都建設事業六甲道駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業

所在地：神戸市灘区

事業者：神戸市

建物用途：住宅、店舗、事務所、公共公益施設、駐車場

総事業費：約892億円

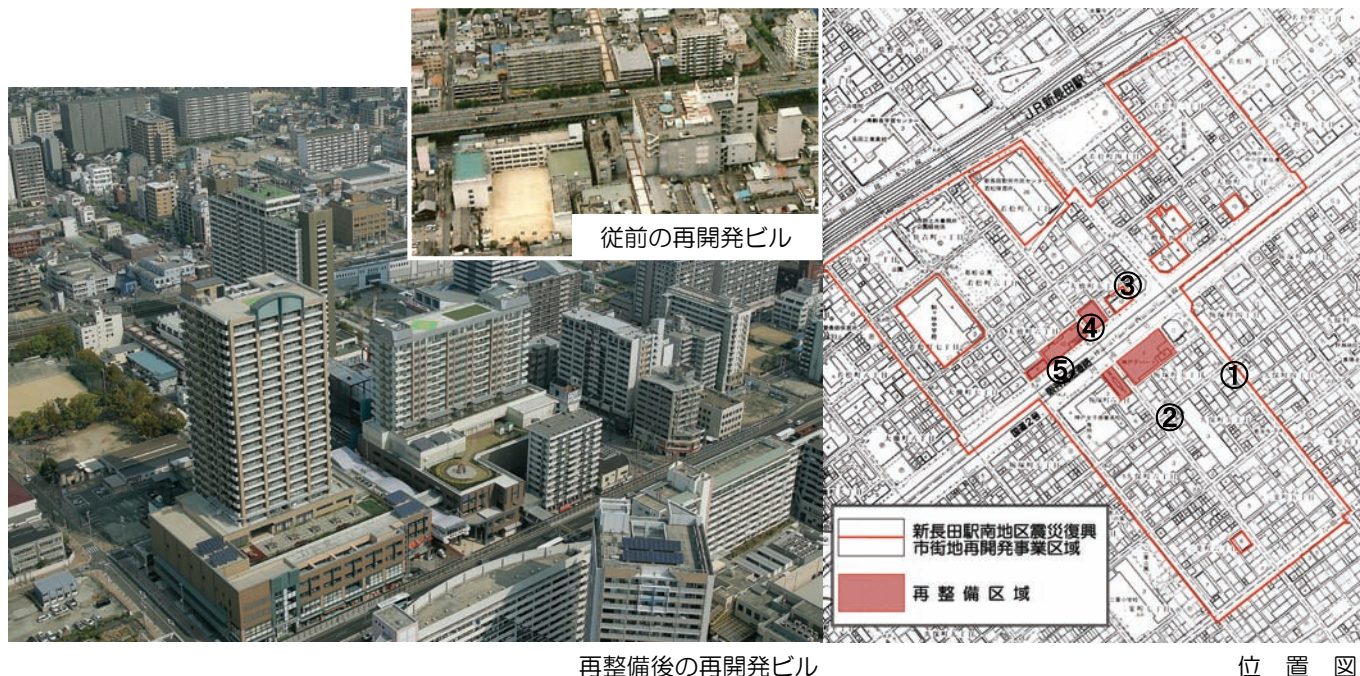
7. 再整備後の状況（再開発事業地区全体）

- 約1haの防災公園、耐震性貯水槽、仮設トイレ用下水設備等を整備。また、耐火建築物の整備により地区内及び周辺の防災性が向上。
- 区役所の移転、文化教養施設、医療・福祉施設等の誘致による商業・業務施設の整備、都市計画道路、駐車場等の整備により副都心にふさわしい都市機能が充実し、来街者の生活利便性や交通安全性が向上。JR乗降客数も増加。
- 歩道、歩道状空地等を整備。駅コンコースレベルから区役所に至る歩行者動線を道路横断デッキ、ビルの通路等により整備し、歩行者のバリアフリー化を推進。
- 従前を上回る住宅戸数を供給。人口も増加。

担当行政課：神戸市都市計画総局市街地整備部市街地整備課

＊市街地改造ビルが阪神淡路大震災により被災し、周辺の被災地とともに震災復興市街地再開事業を実施した事例

＊防災支援拠点の構築、良質な住宅の供給、都市機能の整備



1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

当地区は、ＪＲ新長田駅の南側に位置する 20.1ha の区域であり、従前は商店街、老朽木造家屋等が密集する住商混在地区であった。また、ケミカルシューズ関連の工場・卸問屋を中心とした住商工混在の地区も含まれていた。

昭和３８年から昭和４０年にかけて市街地改造事業による再開発ビル６棟（うち、区域内５棟）が建設されたが、平成７年１月に発生した阪神淡路大震災により、再開発ビルをはじめ多くの商店・家屋・工場が倒壊・焼失するなど壊滅的な被害を受けた。

このため、市街地の復興と防災公園等を中心とした防災拠点の構築、良質な住宅の供給、地域の活性化や副都心にふさわしい都市機能の充実を図るため、平成７年３月１７日、震災復興市街地再開事業の都市計画を決定した。

この震災復興市街地再開事業により、新長田駅南地区のうち大橋５第１工区・大橋６工区・腕塚５第１工区・腕塚６第１工区において、市街地改造ビルの再整備が行われた。なお、20.1ha における再開事業全体は、平成２４年７月現在、事業継続中である。



震災直後の地区全体図

2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

・事業計画案への地元意見の反映

⇒阪神淡路大震災による被災者対策、市街地の復興と災害に強いまちづくりを早急に進めていく必要があったため、本市では震災から２ヶ月後に再開事業の都市計画決定を行った。一方で、地元権利者で「まちづくり協議会」を設立してもらい、まとめていただいた地元住民の意見である「まちづくり提案」を尊重して、計画を柔軟に見直しながら、段階的に事業を進めるといふ、住民との協働のまちづくりを行った。なお、まちづくり協議会の検討過程では、市から派遣されたコンサルタントが重要な役割を果たした。

3. 年表

年	経過年数	主な動き
1963年（昭和38年）	1	市街地改造ビル（大六西ビル）完成
1965年（昭和40年）	3	市街地改造ビル（スカイビル・神戸デパート・大五ビル・腕六ビル）完成
1995年（平成7年）	33	阪神淡路大震災発生、再開発事業の都市計画決定
1996年（平成8年）	34	第1地区（腕塚5第1工区・腕塚6第1工区他）事業計画決定
1998年（平成10年）	36	腕塚6第1工区（久二塚西ふれあい住宅）完成
1999年（平成11年）	37	腕塚5第1工区（久二塚東住宅）完成
		腕塚6第1工区（久二塚西住宅）完成
		第2-B地区（大橋5第1工区・大橋6工区他）事業計画決定
2005年（平成17年）	43	大橋6工区（アスタプラザウエスト）完成
2007年（平成19年）	45	大橋5第1工区（アスタプラザイースト）完成

4. 再整備前後の比較

別紙の通り

5. 活用した制度・手法

- ・震災復興第二種市街地再開発事業
- ・住宅市街地総合整備事業

6. 新事業の概要・体制（再開発事業地区全体）

事業名：神戸国際港都建設事業新長田駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業

所在地：神戸市長田区

事業者：神戸市

建物用途：住宅、店舗、事務所、公共公益施設、駐車場

総事業費：約2,710億円

7. 再整備後の状況（再開発事業地区全体）

平成24年8月現在、事業は継続中であるが、施設建築物として計画した約40棟のうち、32棟が完成している。この32棟により、住宅施設は、従前戸数（約1,500戸）を上回る2,354戸を供給しており、商業施設は、従前規模（約48,000㎡）を上回る約52,200㎡が整備されている。また、ホテル、スポーツ施設、高齢者専用賃貸住宅、特別養護老人ホームなど多様な都市機能の充実が図られ、道路、公園、デッキなどの公共施設についても、ほぼ完成し、災害に強い、安全で安心なまちづくりが完成しつつあり、人口も増加している。

また、地元と連携して整備された鉄人モニュメントや三国志ガーデン等もまちのにぎわいに貢献している。

担当行政課：神戸市都市計画総局市街地整備部新長田南再開発課

別 紙（４．再整備前後の比較）

① 腕塚５丁目ビル

旧ビル	新ビル
建物 ① 腕塚町５丁目ビル (神戸デパート) B1～7F 店 舗 銀行 土地 店舗の 共有持分 隣 接 地	建物 腕塚５第１工区再開発ビル (アスタくにつか１番館北棟) 4F～13F ＜市営久二塚東住宅＞ B1F～3F 店 舗 1F～2F 銀 行 土地 住宅、店舗、銀行の 共有持分
2,910㎡	敷地面積 3,610㎡
16,455㎡	延床面積 18,530㎡

② 腕塚６丁目ビル

旧ビル	新ビル
建物 ② 腕塚町６丁目ビル (腕六ビル) 3F～5F 住 宅 B1F～2F 店 舗 学校(転出) 土地 隣 接 地 住宅、店舗の 共有持分	建物 腕塚６第１工区再開発ビル (アスタくにつか２番館北棟) 3F～13F ＜市営久二塚西住宅＞ 2F～7F ＜市営久二塚西 ふれあい住宅＞ 1F店舗 B1F～2F 店 舗 土地 住宅、店舗の 共有持分
760㎡	敷地面積 3,846㎡
3,410㎡	延床面積 13,500㎡

③ 大橋5丁目ビル

旧ビル		新ビル	
建物	③ 大橋町5丁目ビル (大五ビル) 3F~5F 住 宅 B1F~2F 店 舗	建物	大橋5第1工区再開発ビル (アスタラサースト) 5F~16F 住 宅 3F~4F 事務所 3F~4F 駐車場 B1F~2F 店 舗
	住宅 店付住宅 隣接地 隣接地 土地 住宅、店舗の 共有持分		土地 住宅、店舗の 共有持分
790㎡		敷地面積	5,109㎡
3,400㎡		延床面積	30,050㎡

④ 大橋6丁目東ビル

⑤ 大橋6丁目西ビル

旧ビル		新ビル	
建物	④ 大橋町6丁目東ビル (スカイビル) 3F~10F 住 宅 B1F~2F 店 舗	建物	大橋6工区再開発ビル (アスタラサウエスト) 5F~26F 住 宅 3F~4F 駐車場 B1F~2F 店 舗
	⑤ 大橋町6丁目西ビル (大六西ビル) 3F~6F 住 宅 1F~2F 店 舗 住宅 店付住宅 隣接地 隣接地 土地 住宅、店舗の 共有持分 住宅、店舗の 共有持分		土地 住宅、店舗の 共有持分
400㎡		敷地面積	6,394㎡
1,575㎡		延床面積	37,440㎡

参考資料

市街地再開発事業実施済地区に対する支援の枠組み

出典 国土交通省 住宅局 市街地建築課

「中心市街地及び密集市街地等における市街地の再生等に係る事業に対する柔軟かつ

機動的な支援方策等の検討調査（市街地再開発関連）報告書」平成24年3月

市街地再開発事業実施済地区に対する支援の枠組み

市街地再開発事業実施済地区においては、特に老朽化や陳腐化により課題が生じている地区に対し、再生に向けた支援方策が講じられている。

支援の種別	⑤リニューアル段階	⑥建替え段階
補助金	優良建築物等整備事業 （既存ストック再生型） 暮らし・にぎわい再生事業 （空きビル再生支援） 都市再生整備計画事業 地域住宅計画に基づく事業 バリアフリー環境整備促進事業	■市街地再開発事業の適用 →表①の支援方策等 ■その他の建替え事業 ・優良建築物等整備事業等の助成制度 ・街なか居住再生ファンド等の出資制度
出資・融資・ 債務保証	マンション共用部分リフォーム 融資（住宅金融支援機構）	■合意形成の円滑化 ・マンション建替円滑化法 ■更地化の上、売却等
マニュアル・事例 集等	再開発ビル等の自己診断・自己再生のためのチェックリスト 再開発ビルの再整備事例集（大阪府）	
	再開発ビルの再整備事例集（全国市街地再開発協会）	
再生に 活用可能な その他の支援策	戦略的中心市街地商業等活性化 支援事業（経産省）	

■活用支援制度一覧

1) 補助金

		まちなみデザイン推進事業	社会資本整備総合交付金 (市街地再開発事業)
目的		市街地再開発事業、優良建築物等整備事業等の実施が見込まれる地区等において、市街地環境の整備改善を推進するため、市街地における建築活動等の適切な誘導を図ることにより良好なまちなみを形成する事業。	道路、港湾、治水、下水道、海岸、都市公園、市街地、広域連携等、住宅、住環境整備といった政策目的を実現するため、地方公共団体が作成した社会資本総合整備計画に基づき、目標実現のために期間的な社会資本整備事業のほか、関連する社会資本やソフト事業を総合的に支援する。
内容		補助金	補助金
支援者		国土交通省	国土交通省
対象者			都道府県
要件		①市街地再開発事業等市街地における建築活動等の適切な誘導を図ることにより、良好なまちなみの形成を促進すべき地区であること ②地区内権利者等※による協議会組織があること。 ※まちなみデザイン推進事業を行う区域内の土地又は建物について権利を有する者及び関係地方公共団体、商工会議所、建築士会その他当該地域のまちなみの整備に関し、指導、助言、助成を行う者	・目標や目標実現のための事業等を記載した「社会資本総合整備計画」を作成し、国に提出 ・整備計画に基づき、国は交付金を交付する。計画期間の終了後は、各地方公共団体が事後評価を行い、これを公表する
支援内容		(1) 交付対象 協議会組織が行う良好なまちなみ形成の推進方策等の検討に要する費用 (2) 国費率 事業費の 1/3、かつ地方公共団体が補助する額の 1/2 以内（間接交付）	(1) 国費率 法律で国費率の定めのない事業については、事業の進捗に応じて、交付済みの交付金の返還や繰越の手続きをすることなく、地方公共団体が各年度の国費率を調整することができる、弾力的に事業を実施することができる (2) 事業の構成 ①基幹事業 市街地再開発事業、暮らし・にぎわい再生事業等 ②関連社会資本整備事業 基幹事業と一体的に実施することが必要な各種の社会資本の整備事業 ③効果促進事業 基幹事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事務・事業で、ソフト事業についても対象となる
活用段階	初動期	○	
	事業中 (施行者)		○
	事業中 (保留床取得者)		
	管理運営段階		
	リニューアル段階		
	建替え段階		○

		防災・省エネまちづくり緊急促進事業	都市再生整備計画事業 (旧まちづくり交付金)
目的		防災対策や省エネルギー対策といった緊急的な政策課題に対応した質の高い施設建築物等を整備する市街地再開発事業等の施行者等に対して、国が特別の助成を行うことにより、事業の緊急的な促進を図る。	市町村等が行う地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図る。
内容		補助金	補助金
支援者		国土交通省	国土交通省
対象者		地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者 等	市町村、市町村都市再生整備協議会
要件		(1) 必須要件 ・福祉対策（バリアフリー化） ・防災対策（免震装置の設置等、高い行動安全性） ・省エネルギー対策（省エネルギー基準への適合） (2) 選択要件 ・防災対策（帰宅困難者支援、延焼遮断） ・環境対策（ライフサイクルコスト、都市緑化） (3) 対象地域 ・三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯又は都市開発区域 ・都市再開発方針の1号市街地、2項地区 等	(1) 交付要件 都市再生基本方針等に基づいた都市再生整備計画の策定（国土交通大臣認定） (2) 交付対象事業 まち公要網に記載される26種類の事業（市町村の提案事業（A）及び市街地再開発事業等の基幹事業（B））
支援内容		(1) 補助金額 補助対象事業の建設工事費（他の国庫補助に係る補助対象事業費を除く）に対し、要件の充足数に応じて、以下の割合を乗じて得た額の範囲内とする ・必須要件のみの場合：3% ・必須要件及び選択要件の1項目の場合：5% ・必須要件及び選択要件の2項目の場合：7%	(1) 交付限度額 ・以下のいずれかの少ない金額 ①交付対象事業費（A+B）の40% ※以下に関連する地区で一定の要件を満たす場合は国費率上限を45%とする i 都市再生緊急整備地域 ii 中心市街地活性化基本計画 iii 歴史的風致維持向上計画 iv 環境・交通まちづくり ②基幹事業費（A）の10/9の1/2 ※提案事業枠2割適用地区については基幹事業費（A）の10/8の1/2 (2) 交付期間 3～5年（5年以上は2期に分ける）
活用段階	初動期		
	事業中 (施行者)	○	
	事業中 (保留床取得者)		○
	管理運営段階		
	リニューアル段階		○
	建替え段階	○	○

		戦略的中心市街地商業等活性化支援事業	優良建築物等整備事業 (既存ストック再生型)
目的		中心市街地において民間事業者、商工会議所、商店街振興組合等が行う施設整備事業及び活性化事業に対し、国が補助することにより、中心市街地等の商業等の活性化に寄与することを目的とする事業。	ストック型社会への転換を促進するため、既存の建築物ストックの耐震改修及び会うベスト対策といった基礎的な安全性確保と、バリアフリー化、省エネ化等の現在の居住環境ニーズにあった再生を支援することを目的とした事業。
内容		補助金	補助金
支援者		経済産業省	国土交通省
対象者		1. 民間事業者（自治体以外のすべての事業者） 2. 民間事業者（株式会社、第三セクター、特定目的会社） 3. 商店街振興組合、商工会議所等	地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者 等
要件		1. 民間事業者（自治体以外のすべての事業者） （1）補助事業者の要件 補助事業を的確に遂行するに足る企画・実行能力を有すること 等 （2）事業の要件 当該事業者が、創意と工夫により実施される先進的な取り組みであり、他地域へのモデル性を有するなど地域経済への波及効果を有すること 等 2. 民間事業者（株式会社、第三セクター、特定目的会社） （1）補助事業者の要件 補助事業者は、中心市街地活性化法第15条第1項に規定する中心市街地活性化協議会の構成員であること 等 （2）補助事業の要件 施設整備事業は、不動産の利用権を確保して、不動産利用の効率性の向上を図る事業であること 等	（1）交付対象地域 全国 （2）事業の要件（基礎要件） ・原則としておおむね300㎡以上 ・一定規模以上の空地を確保すること （3）制度要件 ・10戸以上の事業を改修する事業、または、10名以上の区分所有者数 ・事業実施後の建築物が延べ面積の1/2以上が住宅の用に供されること 等 （4）事業要件 耐震改修、アスベスト改修を実施すること 等
支援内容		（1）補助率 対象者1は1/2以内、2、3は2/3以内 （2）補助対象 ①施設整備事業（ハード事業） 商業基盤施設及び商業施設等の建設または取得に要する費用（調査設計費及び施設の敷地となる土地の取得・使用・造成・補償に要する経費等を除く） ②活性化事業（ソフト事業） 商業等の活性化に寄与することが見込まれるソフト事業に要する経費 （例：委員・専門家謝金、旅費、資料作成費等）	（1）国費率 1/3 （2）交付対象事業 ・耐震改修費 ・アスベスト改修費 ・バリアフリー改修費 ・省エネ改修費 ・維持管理対策改修費 ・防災対応改修費 ・子育て支援対応改修費
活用段階	初動期		
	事業中 (施行者)		○
	事業中 (保留床取得者)	○	
	管理運営段階		
	リニューアル段階	○	○
	建替え段階		

		優良建築物等整備事業 (優良再開発型共同化タイプ)	優良建築物等整備事業 (その他)
目的		細分化された敷地を共同化して土地の高度利用を図りつつ、敷地においても公開空地等適切な屋外空間を民間で確保することを促進する制度。	市街地環境改善・良好な市街地住宅供給等を総合的に促進する制度。
内容		補助金	補助金
支援者		国土交通省	国土交通省
対象者		地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者 等	地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者 等
要件		(1) 対象地域 ・三大都市圏の既成市街地等 ・地方拠点都市地域 ・市街地総合再生計画区域 ・人口 10 万人以上の市の区域 ・中心市街地活性化基本計画区域 等 (2) 交付対象要件 ・地区面積原則 1000 ㎡以上 ・一定以上の空地確保 ・2 以上の権利者の存在かつ 2 つ以上の敷地の存在 ※この敷地は基準法上の敷地をさす ※2 名だけの共同化を行う場合は 200 ㎡未満の敷地を 1 以上含まなければならない	(1) 対象地域 ・三大都市圏の既成市街地等 (各タイプによる) (2) 交付対象要件 ・基本的に従後に住宅供給が必要 (市街地環境形成タイプは住宅供給無しでも可) ※優良な建築物を目的としているため、1 敷地でも可能
支援内容		(1) 国費率 1/3 (2) 交付対象要件 ・調査設計計画費 ・土地整備費 ・共同施設整備費 ※補助内容は市街地再開発事業より劣る	(1) 国費率 1/3 (2) 交付対象事業 ・調査設計計画費 ・土地整備費 ・共同施設整備費 等 (タイプによって詳細は異なる) ※補助内容は市街地再開発事業より劣る
活用段階	初動期		
	事業中 (施行者)	○	○
	事業中 (保留床取得者)		
	管理運営段階		
	リニューアル段階		
	建替え段階	○	○

		暮らし・にぎわい再生事業 (空きビル再生支援)	地域住宅計画に基づく事業 (旧地域住宅交付金)
目的		都市機能集積や地権者を巻き込んだまちづくりに取り組み、「選択と集中」による中心市街地の再生を図るため、まちなかの暮らし・にぎわいを再生に資するまちづくりへの支援を推進する。	地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等を、地方公共団体の自主性を尊重しつつ推進することにより、国民生活の安定と豊かで住みよい地域社会の実現に寄与することを目的とする事業。
内容		補助金	補助金
支援者		国土交通省	国土交通省
対象者		地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、改正中心市街地活性化法に基づく中心市街地活性化協議会、民間事業者等	地方公共団体、地域住宅協議会
要件		事業要件 ・中心市街地活性化法に基づき認定された基本計画区域内（認定基本計画） ・認定基本計画に位置付けられた都市機能導入施設又は賑わい空間施設であること ・公益施設を含むものであること（都市機能導入施設に限る） ・地階を除く階数が原則として3階以上であること（都市機能導入施設に限る）等	(1) 交付要件 国土交通大臣が策定する基本方針に基づいた地域住宅計画の作成 (2) 交付対象事業 市街地再開発事業等の基幹事業及び地方公共団体の提案事業
支援内容		(1) 国費率 1/3 (2) 交付対象 ・調査設計計画費 ・改修工事費 ・共同施設整備費 ・賑わい交流施設整備費 ・施設購入費 等	(1) 交付限度額 事業に要する額に0.45を乗じた額 (機構等が実施する事業等に要する費用の一部を地域住宅協議会が負担する場合にあっては当該負担にかかる額を超えない額に0.45を乗じた額)
活用段階	初動期		
	事業中 (施行者)	○	○
	事業中 (保留床取得者)		
	管理運営段階		
	リニューアル段階	○	○
	建替え段階		

		バリアフリー環境整備促進事業 (旧人にやさしいまちづくり事業)	中小企業活力向上事業 (商店街法の措置あり)
目的		高齢者・障害者に配慮したまちづくりを推進し、高齢者等の社会参加を促すため、市街地における高齢者等の快適かつ安全な移動を確保するための施設等の整備、高齢者等の利用に配慮した建築物の整備の促進を図る。	商店街等が地域コミュニティの担い手として実施する、少子化、高齢化等の社会課題に対応した空き店舗活用事業や地域資源を活用した集客力向上及び売上増加の効果のある取組を支援することにより、商店街の活性化を図る。
内容		補助金	補助金
支援者		国土交通省	経済産業省
対象者		地方公共団体、都市再生機構、民間事業者、協議会	商店街振興組合、事業協同組合、協同組合連合会、商工会、商工会議所、商店街組合、共同出資会社、特定会社、第三セクター、一般社団法人、一般財団法人、特定非営利活動法人 等
要件		(1) 対象地区 1) 移動システム等整備事業 ① 4 つのうちいずれかの区域内にあること ・三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯及び都市開発区域等 ・人口 5 万人以上の市 等 ② 公共的な特定建築物又は高齢者等が利用する施設が整備され、又は整備される予定のある区域で、高齢者等の快適かつ安全な移動を確保する必要性が高い区域 2) 認定特定建築物建築事業 上記①の区域内	(1) 対象事業 ① 商店街等における施設の整備 交流施設（コミュニティ施設、児童遊戯施設等）等 ② 商店街等における施設の整備（上記以外） 地域資源活用や農工商連携により商店街等の活性化を図る事業に必要な施設及び設備 等 ③ 商店街活性化支援 イベント事業、福祉・コミュニティビジネス事業 等 ④ 空き店舗活用支援 チャレンジショップ事業、保育サービス施設や高齢者の交流施設 等 ⑤ アーケード等撤去支援
支援内容		(1) 事業内容 1) 市街地における道路空間等と一体となったネットワークの形成 ① 基本構想及びバリアフリー環境整備計画の作成（事業促進のためのコーディネート業務を含む） ② 「バリアフリー環境整備計画」、バリアフリー法に基づく「基本構想」、住宅市街地総合事業の「整備計画」に基づき実施される、以下の移動システム等の整備 ③ 交通安全施設等整備事業の重点的实施 2) 不特定多数の者が利用する建築物の整備 屋内外移動システム整備、移動システムと一体的に整備されるパブリックスペース等 (2) 国費率 地方公共団体等 1/3（直接交付） 民間等 1/3（間接交付）等	(1) 補助率 事業の区分・内容と社会課題対応要件により 1/3～2/3 以内 ※社会課題 ① 少子化・高齢化 ② 安全・安心 ③ 地域資源活用・農工商連携 ④ 地域活性化（被災商店街等の復興） ⑤ 創業・人材 ⑥ 環境 (2) 補助の限度額 ・上限：1 億円 下限：100 万円
活用段階	初動期		
	事業中 (施行者)	○	
	事業中 (保留床取得者)		
	管理運営段階		○
	リニューアル段階	○	○
	建替え段階		

		都市環境改善支援事業 (エリアマネジメント支援事業)	市街地再開発事業
目的		民間のまちづくりの担い手による地区レベルの都市環境改善活動を促進するため、国として特に改善を図る地域における一定の取組に対する支援。	土地の合理的かつ健全な高度利用。
内容		補助金	補助金
支援者		国土交通省	国土交通省
対象者		1. 地方公共団体、中心市街地活性化協議会、景観協議会 2. 民間事業者等（民間会社、NPO、中間法人等）	個人施行者、再開発組合 等
要件		（１）対象区域（①かつ②） ①以下のいずれかの地区 ・都市再生緊急整備地域 ・認定中活基本計画区域 ・景観計画の区域及び景観地区 ・地区計画の区域等（全 10 種類） ②以下のいずれかの地区 ・現況都市環境を保全する必要があると認められる区域 ・新たな都市機能を創出する必要があると認められる区域 ・都市環境が悪化する恐れがあると認められる区域	1. 個人施行 （１）事業要件 ・耐火建築物が区域内に 1/3 以下 ・高度利用地区内、都市再生特別地区内、特定地区計画等区域内 （２）交付対象要件 ・地区面積原則 1 000 ㎡以上 ・有効空地率 30%以上 ・施設建築物 延べ床面積 1000 ㎡以上。平均 3F ・地権者 4 名以下の場合は借家人の人数による 2. 組合施行 （１）事業要件 ・耐火建築物が区域内に 1/3 以下 ・高度利用地区内等 ・地権者 5 名以上 （２）交付対象要件 ・地区面積原則 5000 ㎡以上 ・有効空地率 45%以上 ・施設建築物 延面積 2000 ㎡以上、平均 4F
支援内容		（１）補助率 対象者毎に異なり、「1」は 1/2（直接補助）、「2」は 1/3（間接補助） （２）補助対象 ①計画コーディネート支援 ・まちづくり活動、計画立案・調整に係る費用 ②都市環境維持・改善計画作成支援 ・住民意向調査等、コンサルタント派遣、都市環境維持・改善計画作成にかかる費用 ③社会実験・実証事業等支援（民間事業者等施行のみ） ・社会実験・実証事業等に係る費用	（１）国費率 1/3 （２）交付対象事業 ・調査設計計画費 ・土地整備費 ・共同施設整備費 等
活用段階	初動期	○	
	事業中 （施行者）		○
	事業中 （保留床取得者）		
	管理運営段階		
	リニューアル段階		
	建替え段階		○

2) 出資・融資・債務保証

		まちづくり融資	債務保証制度
目的		小規模な共同建替えから法定再開発やマンション建替えをはじめ、地区計画等に適合する事業や有効空地を確保する事業等、市街地環境の整備・改善に資する事業について融資を通じて支援する制度	市街地再開発事業等に係る必要な資金の調達を円滑化するために、全国市街地再開発協会が民間事業者等の借入の債務を保証する制度
内容		融資	債務保証
支援者		(独)住宅金融支援機構	(社)全国市街地再開発協会
対象者		個人、法人(分譲住宅建設事業者、市街地再開発組合、マンション建替組合をはじめ、マンション管理組合等の準備組織を含む)	個人施行者、市街地再開発組合、再開発会社、関係権利者又はその組織する団体(準備組合等)、参加組合員、特定事業参加者、住民市街地総合整備事業民間事業者 等
要件		(1) 地域要件(①と②に該当) ①住宅系地域、商業系地域、準工業地域 ※商業地域の場合:容積率 600%以下 ②以下のいずれかで「整備改善が必要な区域」 ・防災地域若しくは準防火地域 ・都心共同住宅供給事業実施区域 ・再開発促進 2 項地区 ・市街地再開発促進地域 ・市街地総合再生計画区域内 等 (2) 事業要件(共同建替え事業) ・二つ以上の敷地を 1 つにすること ・新たに建設される建築物の敷地面積が 100 m ² 以上 ・新たに建設される住宅戸数及び延面積が建替え前の戸数及び延面積よりも多いこと	事業対象 ・市街地再開発事業 ・住宅市街地総合整備事業 ・防災街区整備事業 ・マンション建替事業 ・優良建築物等整備事業及びこれに類する事業
支援内容		(1) 融資対象 ・調査設計計画費 ・土地・借地権取得費 ・建設工事費、補償費 等 (2) 融資率上限 融資対象事業の 100% (3) 金利(H24.5 現在) 繰上返済制限を利用しない場合 2.97%(35 年固定金利) 2.56%(15 年固定金利) 繰上返済制限を利用する場合 2.69%(35 年固定金利) 2.32%(15 年固定金利) (4) 償還期間 35 年以内(15 年以内もあり)	(1) 対象資金 ①初期資金 ア調査設計計画等のコンサル費用 イ転出者の土地・借地権当の買収費用 ウ転出者用の代替地の取得費用 エ転出者に対する補償費用 オその他の必要資金 ②建設資金 建築物及び敷地の整備費用 (2) 補償限度額 ①初期資金 ・土地取得費用等の場合(ウ、エ、オ)は 1 件当たり 5 億円 上記以外の場合(ア、オ)は 1 件当たり 1 億円 ②建設資金 金融機関借入額の 80%以内
活用段階	初動期	○	○
	事業中 (施行者)	○	○
	事業中 (保留床取得者)		
	管理運営段階		
	リニューアル段階		
	建替え段階		

		市街地再開発事業等資金融資制度 (都市開発資金)	組合に対する融資 (商工中金)
目的		不動産投資を巡る近年の厳しい情勢の中で、市街地再開発事業を円滑に進めるための様々な局面において資金調達への支援及び金利負担の軽減を図る観点から、都市開発資金からの無利子貸付をする制度	設備資金や運転資金など、中小企業が事業のために必要とする資金に対して幅広い融資。組合に対する融資では、市街地再開発事業に対する融資を通じ、中小企業の店舗の近代化・合理化の推進を図る
内容		融資	融資
支援者		国土交通省、地方公共団体	(株)商工組合中央金庫
対象者		再開発組合、個人施行者、再開発会社、保留床管理法人 等	再開発組合、組合員、再開発事業に参加する中小企業
要件		(1) 市街地再開発組合に対する貸付 地権者の中の反対の状況、組合・個人施行者・再開発会社の意欲、核となる施設の処分先の目途等を確認し、貸付金以外の資金の手当て状況について審査を行う (2) 保留床管理法人に対する貸付 長期的な収支の見通しや不測の事態の債権を回収しうるだけの担保価値があるか、また金融機関の融資姿勢、担保権設定方針等について審査を行う。	・融資対象 商工中金の株主になっている中小企業団体（商工中金株主団体）とその構成員であること ※市街地再開発組合は商工中金株主団体 ・審査 会社案内、決算書3期分、商業登記簿謄本、見積書（設備資金の場合）、事業計画書等を提出し、必要とする資金の内容、将来の事業計画・見通し等を踏まえて審査を行う
支援内容		(1) 市街地再開発組合に対する貸付 ・貸付対象：工事費、補償費、事業計画策定費等 ・地方公共団体の貸付割合：総事業費の1/2以内 ・国の地方公共団体への貸付割合：地方公共団体貸付額の1/2以内 (2) 保留床管理法人に対する貸付 ・貸付対象：保留床取得費 ・地方公共団体の貸付割合：保留床取得費の1/3以内 ・国の地方公共団体への貸付割合：地方公共団体の貸付割合の1/2以内	(1) 融資金額 組合に対する融資総額は原則として次の範囲内 総所要額×(1-大企業および非事業者の専有する床面積/建物の総床面積) (2) 融資期間 原則として設備資金15年以内（うち据置期間2年以内）、運転資金10年以内（うち据置期間2年以内） (3) 融資利率 金融情勢により変更
活用段階	初動期		
	事業中 (施行者)	○	○
	事業中 (保留床取得者)		
	管理運営段階		
	リニューアル段階		
	建替え段階	○	○

		まち再生出資業務	メガニン支援業務
目的		市町村が定める都市再生整備計画の区域等において実施される優良な民間都市開発事業に対して、MINTO機構が出資等を行うことにより、事業者に近い立場から立ち上げ支援を行う。	国や市町村が定める特定の区域において実施される防災や環境にも配慮した新規の優良な民間都市再開発事業に対して、特に調達が困難なミドルリスクや資金を安定的な金利で長期に供給し、MINTO機構が民間金融支援機関を補完する立場で支援する。
内容		出資等	融資等
支援者		(財) 民間都市開発推進機構	(財) 民間都市開発推進機構
対象者		国土交通大臣の認定を受けた認定整備事業者、認定整備事業者から認定整備建築物等を取得する者 等	株式会社、合同会社、特定目的会社
要件		・対象事業 国土交通大臣の認定を受けた都市再生整備事業、新築のみならず既存建築物の改築等を行う事業も対象 ・対象区域 都市再生整備計画又は広域的地域活性化基盤整備計画の重点地区の区域内 ・事業規模 ①三大都市圏の既成市街地等の区域内 ・・・0.5ha 以上 ②上記以外の区域・・・0.2ha 以上 ③認定中心市街地活性化基本計画区域内 ・・・0.2ha 以上	・対象事業 国土交通大臣の認定を受けた都市再生事業又は都市再生整備事業 ・対象区域 特定都市再生緊急整備地域、都市再生緊急整備地域、都市再生整備計画の区域内 ・事業規模 ①特定都市再生緊急整備地域・・・1.0ha ②都市再生緊急整備地域・・・1.0ha ③都市再生整備計画区域内 1) 三大都市圏の既成市街地等の区域内 ・・・0.5ha 以上 2) 上記以外の区域・・・0.2ha 以上 ・選定基準 ①CASBEE の A ランク以上のものであること ②緑地、広場等の公共施設の整備を伴うものであること 等
支援内容		・採算性 10 年以上に配当等を行うことが確実であると見込まれること 等 ・限度額 次のうち最も少ない額 ①資本の額の 50% ②総事業費の 50% ③公共施設等整備費	・償還期間 ①貸付 20 年以内 ②社債の取得 10 年以内 ・限度額 次のうちいずれか少ない方 ①総事業費の 50% ②公共施設等整備費
活用段階	初動期		
	事業中 (施行者)		
	事業中 (保留床取得者)	○	○
	管理運営段階		
	リニューアル段階		
	建替え段階	○	○

		高度化事業	街なか居住再生ファンド
目的		中小企業者が共同・連携して事業を行う場合に、中小企業基盤整備機構と都道府県が一体となって、融資と専門家によるアドバイスで支援する制度。	街なか居住に資する民間の多様な住宅等の整備事業拡大に対し、出資による支援を行なう。
内容		融資	出資
支援者		(独) 中小企業基盤整備機構	(社) 全国市街地再開発協会
対象者		事業協同組合、商工組合、商店街振興組合 第三セクター 一般法人・財団法人 等	土地所有者や不動産事業者により対象事業を主な目的として設立される株式会社、特定目的会社(TMK)等
要件		・対象事業 - 商店街整備等支援事業 - 地域産業創造基盤整備事業 - 施設集約化事業 - 共同施設事業 - 集積区域整備事業 - 集団化事業 - 設備リース事業	(1) 対象地域 ① 中心市街地活性化基本計画区域 ② 以下の要件に全て該当する区域 ・道路、公園等の公共施設整備が既に十分行われている計画開発住宅市街地であること ・新住宅市街地開発事業又は一団地の住宅施設事業等により整備されること ・直近の10年間で人口が5%以上減少していること 等 ③ その他の地域(以下の地域の既成市街地) ・景観計画が定められた区域等 ・都市再生緊急整備地域 ・地域再生計画の区域 等 (2) 事業要件 ・原則、事業により整備される床面性の1/2以上を住宅とするもの。住宅の規模、構造、形式は問わない。
支援内容		・限度額 ① 貸付対象施設(土地・建物・構築物・設備)の整備資金の80%(金額の上限なし) ② 中心市街地活性化法・中小小売業振興法等の各種法律の認定を受けた事業や、アスベスト対策へは無利子貸付け	(1) 支援方法 ① 一定の地域を対象として街なか居住再生ファンド及び地方公共団体等の資金を信託し、当該信託の受託者が対象事業者に対して出資 ※街なか居住再生ファンドが信託する金額は、信託される資金総額の1/2を超えない ② 地方公共団体が、街なか居住に資する対象事業に対し、独自の助成を行う場合に、街なか居住再生ファンドの資金を信託し、当該信託の受託者が対象事業者に対して行う。 (2) 対象事業者に対する出資額 ・市街地再開発事業等の市街地整備費で補助対象となっている額(総事業費の20~30%)を上限。出資を受ける対象事業者に対する出資総額の1/2未満。
活用段階	初動期		
	事業中(施行者)		
	事業中(保留床取得者)	○	○
	管理運営段階		
	リニューアル段階		
	建替え段階	○	○

		マンション共用部分リフォーム融資	企業活力強化資金
目的		マンション管理組合（法人核の有無は問わない）がマンションの共用部分のリフォーム工事を行うときに借入れが可能な融資。	経営の近代化、合理化及びものづくり基盤技術の高度化を進める者に対する融資。
内容		融資	融資
支援者		（独）住宅金融支援機構	（株）日本政策金融公庫
対象者		管理組合	卸売、小売業、飲食サービス業等の営業及び営業者で構成された事業協同組合 中小小売商業振興法に基づく認定を受けた事業を実施する特定会社又は中心市街地活性化法に基づく認定を受けた事業を実施する特定会社及び特定商業施設等整備事業を実施する者 等
要件		（１）融資条件（下記のすべて） ①マンション共用部分のリフォームを行うこと ②管理規約又は総会の決議で以下の全てが決められていること ・管理組合が（独）住宅金融支援機構から資金を借り入れること ・修繕積立金を返済金に充当できること及び借入の返済には修繕積立金を充当すること ・管理組合がマンション管理センターに保証委託すること 等 ③管理規約又は総会で以下が決められていること ・管理費に充当するために、修繕積立金を取り崩すことができること ④修繕積立金の状況が以下の全てに当てはまること ・管理費と区分して整理されていること ・適正に保管されていること ・修繕積立金は１年以上定期的に積み立てられており、滞納割合が１０％以内であること	（１）対象事業 ①合理化、共同化を図るための設備の取得 ・場内運搬車、パレットなどの仕込み配送・運搬用設備 ・ラック設備、空調設備、消防・防犯設備などの保管設備 ・自動包装、梱包設備、ラベルマシン、調理台、冷蔵・冷凍ケースなどの全処理・販売用設備 ・POS、電子計算機、複写機などの事務処理設備 ・店舗、共同従業員宿舎、共同給食施設、共同教育訓練施設、駐車場等 ②セルフサービス店の取得 ・場内運搬車、自動包装設備、調理機械、冷蔵庫、 Gondola ケース、消防・防犯設備、建物等 ③販売促進・人材確保 等
支援内容		（１）融資額 ・「工事費の８０％」又は「１５０万円×住宅戸数」のいずれか低い額 ※毎月の返済額は「毎月徴収する修繕積立金の額」の８０％以内 （２）融資金利 ・申し込み時の金利が適用される「固定金利」 ※融資金利は毎月見直しされる （３）返済期間 ・１～１０年間	（１）融資限度 ①直接貸付：７億２千万円 ②代理貸付：１億２千万円 （２）融資利率 ①設備資金（土地に係る資金は除く） ・２億７千万まで：２.５５％（貸付期間２０年） ・２億７千万超え：２.５５％（貸付期間２０年） ②運転資金：２.５５％（貸付期間２０年） （３）融資期間 ①設備資金：２０年以内（うち据置２年以内） ②運転資金：７年以内（うち据置１年以内）
活用段階	初動期		
	事業中（施行者）	○	○
	事業中（保留床取得者）		
	管理運営段階		
	リニューアル段階	○	○
	建替え段階		

3) 再開発に活用可能なその他の支援策

		中心市街地共同住宅供給事業	暮らし・にぎわい再生事業 (コア事業)
目的		街なか居住に資する民間事業者等による優良な共同住宅供給事業について、市町村町による認定制度を創設し、当該認定を受けた共同住宅共同住宅供給事業に対して各種支援措置を設け、中心市街地における優良な住宅の供給を促進していくものである。	都市機能集積や地権者を巻き込んだまちづくりに取り組み、「選択と集中」による中心市街地の再生を図るため、まちなかの暮らし・にぎわいを再生に資するまちづくりへの支援を推進する。
内容		補助金	補助金
支援者		国土交通省	国土交通省
対象者		地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者等	地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、改正中心市街地活性化法に基づく中心市街地活性化協議会、民間事業者等
要件		(1) 地域要件 中心市街地の活性化に関する法律に規定する認定基本計画の区域内 (2) 認定の基準 - 認定基本計画に定められているものに適合している - 良好な住居環境の確保、その他の市街地環境の確保又は向上に資する - 都市福祉施設（居住者の共同の福祉又は利便のために必要なもの）の整備と併せて建設、又は隣接もしくは近接する - 優良な住宅を10戸以上等	事業要件 - 中心市街地活性化法に基づき認定された基本計画区域内（認定基本計画） - 認定基本計画に位置付けられた都市機能導入施設又は賑わい空間施設であること - 公益施設を含むものであること（都市機能導入施設に限る） - 地階を除く階数が原則として3階以上であること（都市機能導入施設に限る）等
支援内容		(1) 交付対象となる費用 調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費 (2) 国費率 地方公共団体、都市再生機構：1/3（直接補助） 地方住宅供給公社、民間事業者等：1/3（間接交付）	(1) 都市機能まちなか立地支援（国費率 1/3） (2) 空きビル再生支援（国費率 1/3） (3) 賑わい空間施設整備（交付率及び国費率 1/3） - 調査設計計画費 - 土地整備費 - 改修工事費 - 建築物除去費 - 賑わい交流施設整備費 等
活用段階	初動期		
	事業中 (施行者)	○	○
	事業中 (保留床取得者)		
	管理運営段階		
	リニューアル段階		○
	建替え段階	○	○

平成25年3月

(公社) 全国市街地再開発協会

市街地再開発研究所