

## Ⅱ 最近の老朽再開発ビルの再整備事例

### 北海道小樽市・小樽駅前第3ビル周辺地区

第一種市街地再開発事業・組合施行(竣工)

～再開発ビルの周辺敷地を含めた再々開発～

大成建設 株式会社 札幌支店 開発部

#### 1. 核施設であるホテルの営業停止を契機とした再々開発

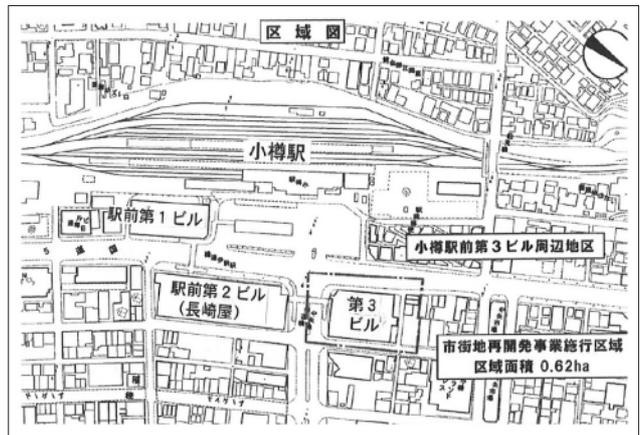
JR小樽駅前では昭和44年に制定された都市再開発法による適用第1号の事業、小樽市施行「小樽駅前地区市街地再開発事業」として、駅前広場の整備、国道5号の拡幅整備、駅前第1ビル、駅前第2ビル、駅前第3ビルの建築が行われました(昭和52年事業完了)。

駅前第3ビルはホテル・市営プール・店舗・銀行などで構成され、駅前の顔となっていました。平成14年に床面積の6割を占めるホテルが営業停止に至り、代替ホテルの目処もつかない状況が続いていました。

また、小樽市中心部の人口減少や郊外での大型商業施設進出等による客足減少も重なり、第3ビルの店舗にも空店舗が目立つようになり、イメージがダウンするとともに営業店舗のみでのビルの管理運営も難しくなり、一刻も早い再生が望まれていました。

駅前第3ビルの管理会社・小樽市が中心となり有料老人ホームやケアハウスへの転用など建物再利用の検討が行われましたが、区分所有という権利関係を敬遠することや改修費・耐震補強等の費用が嵩むことから実現せず、再々開発が行われることとなりました。

一度再開発を行った建物について法定再開発事業を行うことができるか、再開発事業の補助金を再度導入できるかなどについて小樽市が北海道、開発局と協議を重ねた結果、①施設建築物の維持管理に支障が生じていること。②改修等の方法によって有効活用を図ることが困難であること。③既に建築後相当期間を経過していること。④都市機能の更新という新たな利用が行われること。⑤通常の再開発の条件が揃っていること。以上が整



△ 従前の状況(旧第3ビル)



△ 竣工写真

理されれば、再々開発の導入が可能との結論となりました。旧第3ビルは法第3条の耐火建築物要件をクリアしていること、隣接する5敷地を施行区域に含めることで施行区域要件を満たし、更に「中心市街地活性化基本計画」に基づき実施されること等により国庫補助採択基準を満たすことが可能となりました。

中心市街地の活性化と定住人口の増加を目的に分譲住宅、ホテル、店舗から成る計画が作られました。

平成16年に旧第3ビル区分所有者による建替え計画づくりの賛同決議が行われ、住宅デベロッパーの参画意向表示（最終的には旧ホテルを取得して権利者となった）、ホテルテナント誘致、特定業務代行者選定を経て平成19年に組合設立、平成20年に本体工事着工の運びとなりました。

## 2. 中心市街地活性化基本計画における当事業の位置付け

小樽市は明治から昭和初期にかけては北海道の交通・物流の拠点として活況を呈し、北海道経済の中心的な役割を果たしました。戦後は産業構造や流通システムの変化により経済は衰退していきましたが、やがて運河や歴史的建造物等が注目されるようになり、現在では観光都市として成長しました。しかし市中心部での人口減少、空店舗の増加、歩行者通行量の減少が課題となっていたことから、中心市街地活性化基本計画が策定され平

成20年7月に内閣総理大臣認定を受けました。

基本方針「まちなかのにぎわいを創出する」「まちなかで暮らす」「まちなかで滞在する」「まちなかの歴史的資源を活かす」を踏まえて以下の3つの目標が設定されています。

- ① 回遊性を高めることによる、まちなかのにぎわい創出
- ② 住環境の整備等による、まちなか居住の促進
- ③ 滞在型観光への転換による、まちなかでの宿泊の促進

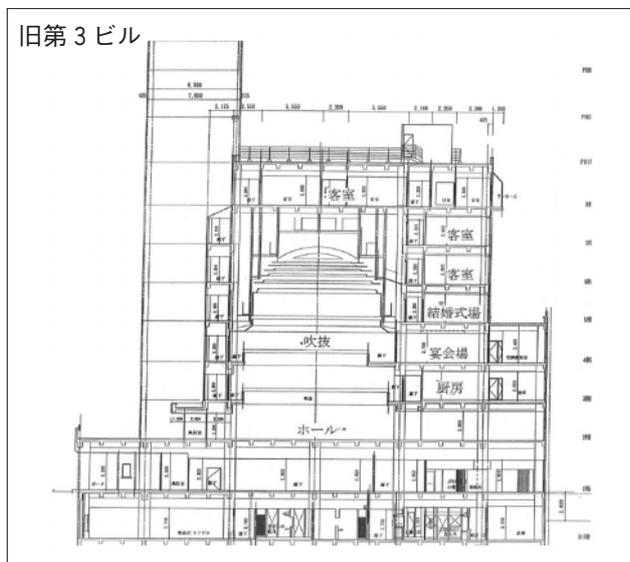
本事業は目標達成のための主要事業であり、駅前という立地を活かして商業・住宅・宿泊機能を併せ持つ複合ビルを建設することにより、まちなか居住の促進や歩行者通行量の増加を図ります。

### 1) 分譲マンション整備とまちなか居住の促進

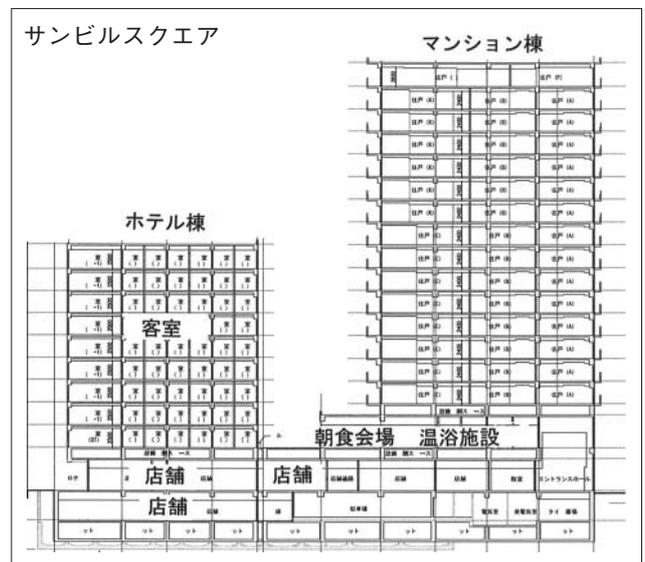
分譲マンションは大和ハウス工業(株)が権利床・保留床として取得・分譲したもので、地上17階建、117戸、1LDK～5LDKと多彩な間取りがあります。

当地区を含む稲穂3丁目の人口（住民基本台帳による）をマンション入居開始前月のH21年5月とH22年3月とで比較すると128人増加しました。（0～14歳8人、15～64歳82人、65歳以上38人）

山坂が多く雪が多いという小樽の特長から高齢者等が冬期間でも快適に暮らせるためには、比較的平坦な中心市街地での居住が必要とされてお



△ 断面イメージ図



り、実際も購入層は50代以上の方が約50%以上を占めている様子です。

## 2) ホテル整備とまちなかの賑わい創出

ホテルは「ドリーミンPREMIUM小樽」として(株)共立メンテナンスが建物を賃借して運営しています。

旧ホテルが宴会主体のつくりで大宴会場・レストラン・式場・写真室などを備え、客室数が少なかったのに対し、観光・ビジネスの宿泊に特化した10階建、247室のホテルです。寿司屋通りを始め飲食店の充実した小樽の特性を踏まえて一般的なレストラン・バー等は併設せず、充実した朝食を供する会場を作りました。また、新たに温泉を掘削して天然温泉大浴場を作りました。大規模な日帰り温泉施設ではなく宿泊客利用をメインとし、コンパクトながら細部までデザインされた心地良い空間です。

駅前の顔としては広場の空間や様々な付帯施設を備えた賑やかなホテルが相応しいという考え方もありますが、昨年は小樽グランドホテルというシティホテルが経営難から閉館しており、一つの施設で集客を目指すのではなく、街全体で機能分担して回遊させるという考え方からも効果的で無理のないホテルになったと考えます。

## 3) 店舗街

1階には店舗と銀行があり、地権者がそれぞれ権利床、保留床の形で床を取得しました。地下1階店舗は保留床として特定目的会社が取得し、ドラッグストアがテナントとして営業しています。

## 3. 保留床処分における「街なか居住再生ファンド」の活用と特定業務代行者の役割

組合設立までにマンションを除く保留床のうちホテルについてはテナント候補と床取得候補(デベロッパーA社)が現れ、地下店舗についてはテナントの目処がついたものの床取得者は未定でした。そこで準備会は資金計画の目処を立てるためにホテル・地下店舗保留床の最終処分責任・資金調達・工事等を含めた特定業務代行方式を採用することを決めました。

平成20年1月に本体工事着工した後、10月にA社は親会社の民事再生手続開始に伴いホテル保留床取得をやめて撤退しました。リーマン・ショッ

ク後の経済状況下であり、ホテル稼働のトラックレコードもない段階での代替取得者探しは目処がたたず、組合・テナント・特定業務代行者間での協議の結果、組合が一時的に賃貸人として建物賃貸借予約契約を締結し、事業を推進することになりました。竣工時点で床取得者が確定しない場合には、特定業務代行者が組合の賃貸人の地位を継承することとし、代行者は仮オーナーとしてテナント・組合・施工会社との工事調整業務、竣工後の管理運営協議を行いました。

こうした中、(社)全国市街地再開発協会の「街なか居住再生ファンド」の出資を受けて特定目的会社(TMK)を組成し、ホテル・地下店舗床取得者とする事となりました。街なか居住再生ファンドは、主に地方都市の中心市街地等における民間の多様な住宅等の整備事業を、ファンドからの「出資」を通して支援することで、「街なか居住」の推進を図り、居住・公共・公益・利便・サービス等のバランスのとれた市街地の再生・活性化に資するものです。当地区はこの主旨にふさわしく、また以下の制度要件を満たしており、出資を受けることができました。

- (1) 「中心市街地の活性化に関する法律」に基づく国の認定を受けた基本計画の区域である
- (2) 街なか居住に関する地方公共団体の独自支援制度がある
- (3) 街なか居住の再生に資する住宅整備を過半としこれと一体的に進められる事業である

「街なか居住再生ファンド」の支援を受けるためには特別目的事業体(SPV)への出資の形をとることが条件となっており、当地区では特定目的会社(TMK)をSPVとして選択しました。建物完成前に床売買代金の一部決済を行う際に(土地代を先行して組合に支払う必要があった)煩雑な信託設定を行わず現物取引が可能であることなどが理由です。

また、同ファンドの出資は最劣後出資者より優先することが条件だったため、特定業務代行者が最劣後出資を引き受けました。厳しい経済状況下、地方都市の不動産賃貸事業はリスクが大きいと見なされたことなどから融資引受先を見つけることは容易ではなく、当初イメージよりもローン額を下げ、出資額を引き上げる事となりました。

## おわりに

当事業は建築資材の急騰、急激な経済状況の悪化という時期にあって、設計変更に対する権利者の方々・デベロッパーの理解、街なか居住再生ファンドによる支援、平成20年度緊急経済対策による国の直接補助を受けられたこと、ビル管理会社による一部保留床取得等によりなんとか収支が合いました。特定業務代行者としては今後ホテル・地下店舗床の出口確保・資金回収の課題が残っています。

再々開発事業は既に高度利用をしており堅固な建物が建っているため、通常の再開発よりも従前建物評価・通損補償・解体費等が嵩み事業採算性が悪くなります。また地方都市では保留床の需要が少ないことが課題です。特定業務代行や参加組合員として民間企業が資金立替や事業成立責任を負うことについては今後ハードルが高くなると感じます。財政に余裕のない地方公共団体が多い中、公共施設の導入や補助金による支援も難しいと思われる。中心市街地の活性化、コンパクトシティ実現のために再々開発を進めるためには更なる補助施策が必要ではないかと感じました。

| 事業データ          |  |
|----------------|--|
| 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                            |
| 施行者            | 小樽駅前第3ビル周辺地区市街地再開発組合                               |
| 所在地<br>地区面積    | 小樽市稲穂3丁目9番1号<br>0.62ha                             |
| <経緯>           |  |
| 平成14年5月        | 旧小樽国際ホテル営業停止                                       |
| 平成17年7月        | 小樽駅前第3ビル周辺地区再開発準備会設立                               |
| 平成18年9月        | 都市計画決定告示（高度利用地区・第一種市街地再開発事業）                       |
| 11月            | 特定業務代行者決定  |
| 平成19年1月        | 小樽駅前第3ビル周辺地区市街地再開発組合設立                             |
| 3月             | 権利変換計画認可   |
| 6月             | 解体工事着手   |
| 平成20年1月        | 本体工事着手   |
| 平成21年5月        | 施設建築物の工事完了公告                                       |
| 6月             | 権利変換計画変更   |
| 12月            | 再開発組合解散  |
| 総事業費           | 約66億円  |
| 権利変換方式         | 法第110条による特別型（全員同意型）                                |
| <再整備に活用した支援制度> |  |
|                | 市街地再開発事業<br>地域住宅交付金<br>先導型再開発緊急促進事業<br>街なか居住再生ファンド |
| <関係者>          |  |
| 一般業務代行者        | ALEX・INA共同企業体                                      |
| 特定業務代行者        | 大成建設株  |
| 実施設計・監理        | 大成建設株  |
| 施工             | 大成・近藤共同企業体   |
| 住宅デベロッパー       | 大和ハウス工業株   |
| 管理者            | 小樽駅前ビル株  |

## 事業費 (百万円)

|         |       |
|---------|-------|
| 補助金     | 1,421 |
| 保留床処分金  | 5,168 |
| その他     | 20    |
| 収入計     | 6,609 |
| 調査設計計画費 | 183   |
| 土地整備費   | 293   |
| 補償費     | 1,338 |
| 工事費     | 4,728 |
| 事務費ほか   | 67    |
| 支出計     | 6,609 |

当初再開発事業 概要（施行者：小樽市）

|      | 第1ビル                 | 第2ビル                           | 第3ビル                 |
|------|----------------------|--------------------------------|----------------------|
| 工事完了 | 昭和49年                | 昭和50年                          | 昭和51年                |
| 敷地面積 | 2,756m <sup>2</sup>  | 5,148m <sup>2</sup>            | 2,772m <sup>2</sup>  |
| 建築面積 | 2,100m <sup>2</sup>  | 4,709m <sup>2</sup>            | 2,300m <sup>2</sup>  |
| 延床面積 | 13,325m <sup>2</sup> | 26,927m <sup>2</sup>           | 12,447m <sup>2</sup> |
| 建ぺい率 | 76.2%                | 91.5%                          | 83.0%                |
| 容積率  | 約484%                | 約523%                          | 約449%                |
| 階    | 地下1階<br>地上9階         | 地下1階<br>地上7階                   | 地下1階<br>地上8階         |
| 構造   | SRC造                 | SRC造                           | SRC造                 |
| 用途   | 店舗、事務所<br>病院<br>市営住宅 | 店舗<br>(GMS・専門店)<br>駐車場<br>分譲住宅 | ホテル<br>店舗<br>市営プール   |

今回の再々開発事業概要

|      |  |
|------|--|
| 施行者  | 小樽駅前第3ビル周辺地区市街地再開発組合                         |
| 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                      |
| 敷地面積 | 3,560m <sup>2</sup>                          |
| 建築面積 | 2,754m <sup>2</sup>                          |
| 建ぺい率 | 約77%   |
| 延床面積 | 26,658m <sup>2</sup>                         |
| 容積率  | 約600%  |
| 構造階数 | RC造  |
| 規模   | 地下1階、地上17階                                   |
| 用途   | ホテル：客室247室（温浴施設併設）<br>分譲住宅：117戸<br>店舗10区画、銀行 |

権利状況

| 種別       | 件数 | 権変 | 転出 |
|----------|----|----|----|
| 土地所有者    | 2  | 0  | 2  |
| 土地・建物所有者 | 22 | 10 | 12 |
| 借地権者     | 1  | 1  | 0  |
| 借家権者     | 7  | 2  | 5  |
| 合計       | 32 | 13 | 19 |

権利変換の概要

