

再開発ビルの再整備事例の追加  
「富山市 総曲輪三丁目地区（市街地再開発）」  
「堺市 堺東駅南地区（市街地再開発）」

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

## 1. はじめに

都市再開発法が施行されて 53 年が経過し、同法に基づく市街地再開発事業の完了地区は、令和 2 年度末で 980 地区(\*1)に達しています。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 313 地区(\*3)や市街地造成事業 17 地区(\*3)を加えると、建物竣工から 30 年以上経過した再開発事業は、500 地区を超え（既に再整備を完了した地区を含む）(\*1、\*3)、今後これらの地区における老朽化したビル等の再整備が益々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、再開発ビルの再整備の検討や事業の円滑な推進の一助となることを目指し、市街地再開発研究所では、再整備事例の収集や、再整備における課題や対応策などを把握する「老朽化した再開発ビルの再整備に関する調査研究」に取り組んでいます。

これまでの調査については、平成 23 年度に「再開発ビルの再整備事例集 vol.1」(表 1) で 17 地区の事例を紹介し、翌年の平成 24 年度には「再開発ビルの再整備事例集 vol.1.2」(表 2) として 20 地区を紹介、更に平成 28 年度に再整備事例として 2 地区 (表 3) を追加し紹介しました。なお、これらの情報につきましては、当協会のホームページの「まちづくり情報」の「自主調査研究」のページにあります「再開発ビルの再整備事例集」などに掲載されていますので、こちらからご覧ください。

## 再開発ビルの再整備事例集 vol.1 掲載 17 地区

(平成 24 年 3 月)

(表 1)

| No | 所在地          | 地区名              | 従前整備手法→再整備手法等                  |
|----|--------------|------------------|--------------------------------|
| 1  | 北海道<br>小樽市   | 小樽駅前<br>地区       | 市街地再開発事業→<br>市街地再開発事業(建替え)     |
| 2  | 福島県<br>福島市   | 曾根田西<br>地区       | 優良建築物等整備事業→<br>暮らしにぎわい再生事業     |
| 3  | 栃木県<br>宇都宮市  | 馬場町<br>地区        | 防災建築街区造成事業→<br>市街地再開発事業(建替え)   |
| 4  | 神奈川県<br>川崎市  | 川崎駅前中<br>央第 13 区 | 防災建築街区造成事業→<br>優良建築物等整備事業(建替え) |
| 5  | 神奈川県<br>横須賀市 | 大滝町 2 丁<br>目地区   | 防災建築街区造成事業→<br>市街地再開発事業(建替え)   |
| 6  | 岐阜県<br>岐阜市   | 岐阜駅前第 2<br>地区    | 防災建築街区造成事業→<br>市街地再開発事業(建替え)   |
| 7  | 岐阜県<br>岐阜市   | 柳ヶ瀬通北<br>地区      | 防災建築街区造成事業→<br>市街地再開発事業(建替え)   |
| 8  | 静岡県<br>静岡市   | 富士駅前第 4<br>地区    | 市街地再開発事業→<br>任意建替え             |
| 9  | 愛知県<br>豊橋市   | 中央地区             | 防災建築街区造成事業→<br>優良建築物等整備事業(建替え) |
| 10 | 三重県<br>桑名市   | 桑名駅前<br>地区       | 市街地再開発事業→<br>優良建築物等整備事業(建替え)   |
| 11 | 兵庫県<br>宝塚市   | 宝塚南口駅<br>前地区     | 市街地再開発事業→<br>任意建替え             |

|    |             |                |                              |
|----|-------------|----------------|------------------------------|
| 12 | 広島県<br>福山市  | 東桜町<br>地区      | 防災建築街区造成事業→<br>市街地再開発事業(建替え) |
| 13 | 広島県<br>三原市  | 三原駅前<br>地区     | 市街地再開発事業→<br>リニューアル (一部取り壊し) |
| 14 | 福岡県<br>北九州市 | 馬借地区<br>第1・一街区 | 市街地再開発事業→<br>優良建築物等整備事業(建替え) |
| 15 | 熊本県<br>山鹿市  | 広町地区           | 市街地再開発事業→<br>リニューアル          |
| 16 | 岐阜県<br>岐阜市  | 柳ヶ瀬<br>地区      | 市街地再開発事業→<br>増築及びリニューアル      |
| 17 | 福岡県<br>福岡市  | 西新地区           | 市街地再開発事業→<br>リニューアル          |

## 再開発ビルの再整備事例集 vol.2 掲載 20 地区

(平成 25 年 3 月)

(表 2)

| No | 所在地          | 地区名            | 従前整備手法→再整備手法等                   |
|----|--------------|----------------|---------------------------------|
| 1  | 岩手県<br>北上市   | 北上駅前<br>地区     | 市街地再開発事業→<br>リニューアル             |
| 2  | 長野県<br>岡谷市   | 中央町 A<br>地区    | 市街地再開発事業→<br>リニューアル             |
| 3  | 長野県<br>塩尻市   | 塩尻大門一 番<br>町地区 | 市街地再開発事業→<br>リニューアル             |
| 4  | 愛知県<br>小牧市   | 小牧駅西 B<br>街区   | 市街地再開発事業→<br>リニューアル             |
| 5  | 大阪府<br>河内長野市 | 河内長野駅前<br>地区   | 市街地再開発事業→<br>リニューアル             |
| 6  | 岡山県<br>倉敷市   | 倉敷駅前地区         | 市街地再開発事業→<br>リニューアル             |
| 7  | 福岡県<br>久留米市  | 六ツ門第一<br>地区    | 市街地再開発事業→<br>リニューアル             |
| 8  | 茨城県<br>水戸市   | 赤塚駅北口<br>地区    | 市街地再開発事業→(核テナン<br>ト撤退後に) テナント誘致 |

|    |              |               |                                   |
|----|--------------|---------------|-----------------------------------|
| 9  | 埼玉県<br>さいたま市 | 岩槻駅東口<br>地区   | 市街地再開発事業→(核テナン<br>ト撤退後に) 公共公益施設誘致 |
| 10 | 岐阜県<br>中津川市  | 中津川駅前<br>周辺地区 | 市街地再開発事業→<br>リニューアル               |
| 11 | 静岡県<br>焼津市   | 本町五丁目<br>地区   | 市街地再開発事業→<br>リニューアル               |
| 12 | 滋賀県<br>大津市   | 浜大津駅前 B<br>地区 | 市街地再開発事業→<br>リニューアル               |
| 13 | 大阪府<br>寝屋川市  | 寝屋川市駅前<br>地区  | 市街地再開発事業→<br>リニューアル               |
| 14 | 大阪府<br>箕面市   | 箕面駅前地区        | 市街地再開発事業→<br>リニューアル               |
| 15 | 佐賀県<br>佐賀市   | 佐賀中央第一<br>地区  | 市街地再開発事業→<br>リニューアル               |
| 16 | 大阪府<br>豊中市   | 豊中駅前新開<br>地地区 | 防災建築街区造成事業→<br>任意建替え              |
| 17 | 石川県<br>金沢市   | 金沢駅前第二<br>地区  | 市街地再開発事業→<br>リニューアル               |
| 18 | 新潟県<br>三条市   | 三条昭栄地区        | 市街地再開発事業→<br>更地にして民間企業へ売却         |
| 19 | 兵庫県<br>神戸市   | 六甲道駅南<br>地区   | 市街地改造ビル→震災復興第<br>二種市街地再開発事業       |
| 20 | 兵庫県<br>神戸市   | 新長田駅南<br>地区   | 市街地改造ビル→震災復興第<br>二種市街地再開発事業       |

## 再整備事例の追加 掲載 2 地区

(平成 29 年 3 月)

(表 3)

| No | 所在地          | 地区名            | 従前整備手法→再整備手法等                 |
|----|--------------|----------------|-------------------------------|
| 1  | 茨城県<br>土浦市   | 土浦駅前<br>地区     | 市街地再開発事業→<br>コンバージョン (店舗→庁舎)  |
| 2  | 神奈川県<br>横須賀市 | 大滝町 2 丁<br>目地区 | 防災建築街区造成事業→<br>市街地再開発事業 (建替え) |

## 2. 再開発ビルの再整備事例の新規追加

今回は、再開発ビルの再整備事例として、富山県富山市の「総曲輪三丁目地区」と、大阪府堺市の「堺東駅南地区」の2地区を追加しました。(表4)

富山県富山市の「総曲輪三丁目地区」は、当初は従前の再開発ビル単独敷地での再整備を検討しましたが、隣接する建物敷地を含めた街区全体にて整備することで、市街地再開発事業としての再整備が可能となり、魅力的な都市環境を形成するなど事業の効果を最大限に発揮することができました。大阪府堺市の「堺東駅南地区」でも、再開発ビルの建替えの検討を経て、中心市街地活性化や駅前公共施設整備などのまちづくりの一環として法定再開発事業を目指し、都再法第3条第3号の要件を「十分な公共施設がない」と整理することにより、市街地再開発事業としての再整備を実現しています。

また、この2地区には、従前は商業を主体とした再開発ビルが整備されたという共通点があります。その後、キーテナントの撤退による空き床の発生、その後の空きビル化、建物の老朽化による耐震上、防災上、都市景観上の問題に直面する等の同じ様な経緯を辿り、2地区とも再開発ビル単独での建替え検討を経て、市街地再開発事業による再開発ビルの再整備を実施しています。

市街地再開発事業の事業完了地区における主用途の状況をみると、平成7年度以降は住宅を主用途とする地区が増加し、平成12年度以降は過半を占める状況となっておりますが、平成6年度までは、店舗(商業)を主用途とする事例が最も多くなっています(\*2)。こうした再開発ビルの中には、今回追加しました2地区と同様の経緯を辿り、再整備の検討に迫られる可能性も考えられますので、そのような場合には、この度追加しました事例を含め「再開発ビルの再整備事例集」などをご活用いただければと存じます。

なお、今回追加しました再整備事例の作成にあたりましては、当協会にて作成しました再整備事例シート(案)を、管轄される地方公共団体の方に修正・

追記をしていただきました。また、合わせて写真や区域図などの提供をいただいております。本誌面を借りまして、担当行政課の多大なるご協力に厚く御礼を申し上げます。

### 再整備事例の追加 掲載2地区

(令和3年12月)

(表4)

| No | 所在地        | 地区名          | 従前整備手法→再整備手法等              |
|----|------------|--------------|----------------------------|
| 1  | 富山県<br>富山市 | 総曲輪<br>三丁目地区 | 市街地再開発事業→<br>市街地再開発事業(建替え) |
| 2  | 大阪府<br>堺市  | 堺東駅<br>南地区   | 市街地再開発事業→<br>市街地再開発事業(建替え) |

出典:

- (\*1) 「市街地再開発 2021 データ編」  
(全国市街地再開発協会)
- (\*2) 「市街地再開発 2020 データ編」  
(全国市街地再開発協会)
- (\*3) 「再開発ビルの再整備事例集 vol. 2」  
(全国市街地再開発協会)

(注) 本調査研究は、当協会の自主調査として実施しています。

市街地再開発研究所

三浦 康孝

#### 自主調査研究のご案内

市街地の再開発等が円滑に推進されるよう、広く市街地の再開発等に携わる関係者の方に基礎的な情報を提供する目的で、「自主調査研究」を実施しております。

<https://www.uraja.or.jp/town/jishuchousa/>



協会ホームページをリニューアルしました。

スマートフォン・タブレットからもご覧いただけます。

- ＊市街地再開発事業で建設したビルを含む街区を市街地再開発事業で更新した事例
- ＊キーテナントである百貨店の撤退後に空きビルとなっていたビルを商業、業務、住宅の複合施設として再整備

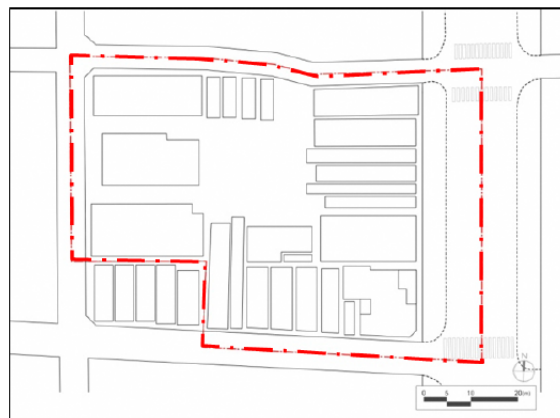


従前写真

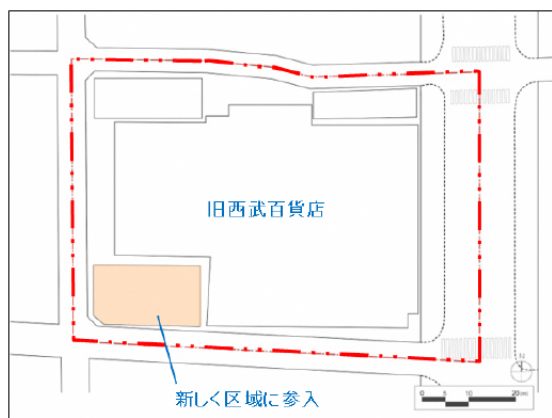


従後写真

従前従後の再開発事業区域（従後は新しい区域を参入し、区域を拡大）



当初（昭和51年竣工）の再開発事業区域



今回の再開発事業区域

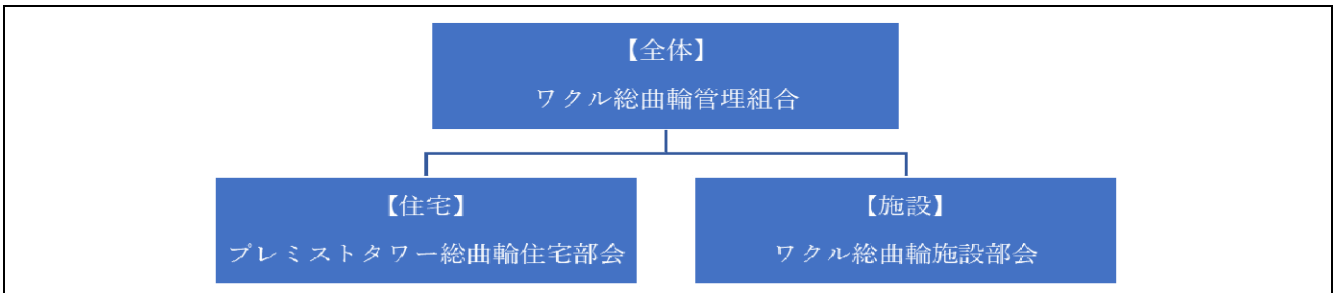
## 1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

- ・従前建物のひとつは昭和51年竣工の再開発ビルで、キーテナントである西武百貨店が撤退した後、長期にわたり空きビル状態となり、老朽化による防災上の問題や多数の放置自転車が駐輪されていることによる都市景観上の問題から早急な対応が必要であった。
- ・当初は再開発ビル単独敷地での再生を目指していたが、関係権利者による勉強会などを実施し、結果として隣接する建物敷地を含めた街区全体による市街地再開発事業を行うことにした。

## 2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

- ・当初、再開発ビルの単独敷地での再生を目指していたが、百貨店が撤退して以降、建物は使用されておらず、設備更新もされていないことによる設備の入れ替えなど大規模な修繕が必要であったことや従前の形態・規模では周辺の空き店舗等の状況を勘案して商業施設として成立することが難しいことなどの問題があった。
- 隣接する建物敷地を含めた街区全体にて整備することで、単独では要件を満たすことができなかった市街地再開発事業を行うことが可能となったことや、憩いの場となる魅力的な都市環境の形成のために、商店街のアーケード入口に広場を配置する計画とするなど、事業の効果を最大限に発揮することができるようになった。

## 3. 事業推進上のスキーム（管理運営体制）



## 4. 年表

| 年            | 経過年数 | 主な動き                       |
|--------------|------|----------------------------|
| 1976年（昭和51年） | 1    | 富山市総曲輪地区市街地再開発事業による再開発ビル竣工 |
| 2006年（平成18年） | 31   | 百貨店撤退、その後閉鎖され空きビル          |
| 2013年（平成25年） | 38   | 準備組合設立、都市計画決定              |
| 2015年（平成27年） | 40   | 事業認可、権利変換計画認可、除却工事着工       |
| 2016年（平成28年） | 41   | 建築工事着工                     |
| 2019年（令和 元年） | 44   | 竣工                         |
| 2020年（令和 2年） | 45   | 施設オープン                     |

## 5. 再整備前後の比較

| 旧ビル                                                                     |        | 新ビル       |  |
|-------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|--|
| <div>凡例<br/>A：土地所有者<br/>B：借地権者<br/>C：借家権者<br/>Y：公共施設<br/>Z：保留床取得者</div> |        |           |  |
| 約 3,869㎡                                                                | （敷地面積） | 約 3,797㎡  |  |
| 約 26,528㎡                                                               | （延床面積） | 約 33,964㎡ |  |

## 6. 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
- ・防災・省エネまちづくり緊急促進事業

## 7. 新事業の概要・体制

事業名：富山市総曲輪三丁目地区第一種市街地再開発事業

所在地：富山県富山市総曲輪三丁目地内

事業者：総曲輪三丁目地区市街地再開発組合

コンサルタント：日本設計・三四五建築研究所コンサルタント共同企業体

設計：日本設計・三四五建築研究所設計共同企業体

施工：フジタ・佐藤工業特定工事共同企業体

建物用途：住宅、店舗、事務所、駐車場

総事業費：約 159.3 億円

## 8. 再整備後の状況

- ・商店街の玄関口である当地区において、低層部に商業施設を設けることで商店街と一体となった商業空間を形成し、さらにイベント等に活用できる広場を整備した。竣工後、従前の問題であった放置自転車が解消されただけでなく、広場にてイベントが開催されることでにぎわいが創出されるなど、富山市の中心商業地区にふさわしい都市空間の形成に大きく貢献している。

担当行政課：富山市 活力都市創造部 都市再生整備課



## 堺東駅南地区（市街地再開発事業）

大阪府堺市

- ＊市街地再開発事業で建設した再開発ビルを、会社施行による市街地再開発事業で更新した事例
- ＊都再法第3条第3号の適用については、駅前の回遊性と交流機能確保のための「十分な施設がない」と整理することにより、第一種市街地再開発事業として認可
- ＊「十分な公共施設がない」との課題については、「駅前歩行者デッキ改修・再整備」、「駅前交通広場に面した市道の拡幅」を行い、歩行者空間の創出と回遊性の向上を図ることで解決



従前建物写真



従後建物写真



従前の区域図



従後の区域図

## 1. 再整備前の状況と再整備に至るまでの経緯

- ・従前建物である「ジョルノビル」は、堺東駅前地区第一種市街地再開発事業により昭和56年5月に整備されたビルであるが、平成13年5月にキーテナントであるダイエーが撤退し、一部の床に大型テナントを誘致。その後、平成18年8月に耐震診断を実施したところ、耐震補強、設備の全面更新が必要との結果となった。
- ・平成21年3月に地権者による「ジョルノビル建替推進検討委員会」を発足させ、建替えについて検討を進めていたが、平成23年12月の大型テナントの閉店し、商業床全体の9割が空き床となり、再々開発による更新の検討が本格化し、堺市においても建て替え事業を「堺 都心まちづくりプラン」に位置付け、国と協議を重ねて、平成25年5月に第一種市街地再開発事業として都市計画決定した。

## 2. 再整備実施にあたっての問題点とその解決策

- ・単独建替え事業の事業化が困難。

→中心市街地活性化や駅前公共施設整備といったまちづくりの一環として法定再開発事業を目指し、都再法第3条第3号の課題を「十分な公共空間がない」と整理して、第一種市街地再開発事業化を実現した。

- ・旧事業により、容積の余剰はなし。公共空間創出（市道の拡幅など）の余地がない。

→地区計画の決定に併せて高度利用地区（容積850%）を廃止、地区計画による最高限度を900%とした。地区整備計画において、既存建物敷地の一部を地区施設（市道拡幅、歩行者デッキ延長）とした。（下図参照）

| ■従前従後の計画の比較表 |           |                |
|--------------|-----------|----------------|
| 都市計画         | 従前        | 従後             |
| 地区指定         | 高度利用地区    | 地区計画（地区整備計画）   |
| 容積率最高限度      | 850%      | 900%           |
| 建蔽率最高限度      | 70%       | 70%            |
| 壁面位置         | 北側4m、西側4m | 北側4m、西側4m、南側3m |
| 高さ最高限度       |           | 85m            |
| 地区施設         |           | 市道拡幅、歩行者デッキ    |

| 計画概要   | 従前         | 従後                 |
|--------|------------|--------------------|
| 施行地区   | 約0.42ha    | 約0.7ha             |
| 敷地面積   | 約4,140㎡    | 約3,662㎡            |
| 構造、階数  | SRC造、B4-8F | RC造（中間免震構造）、B2-25F |
| 高さ最高限度 | 31m        | 85m                |
| 延床面積   | 約38,618㎡   | 約47,294㎡           |

| ■地区整備計画（概略） |                                                                                      |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区施設の配置及び規模 | 地区施設Ⅰ（市道拡幅）面積350㎡、<br>地区施設Ⅱ（歩行者デッキ）幅員6～9m、延長約90m、<br>地区施設Ⅲ（市道拡幅）幅員5m、延長約45m（拡幅後7～8m） |

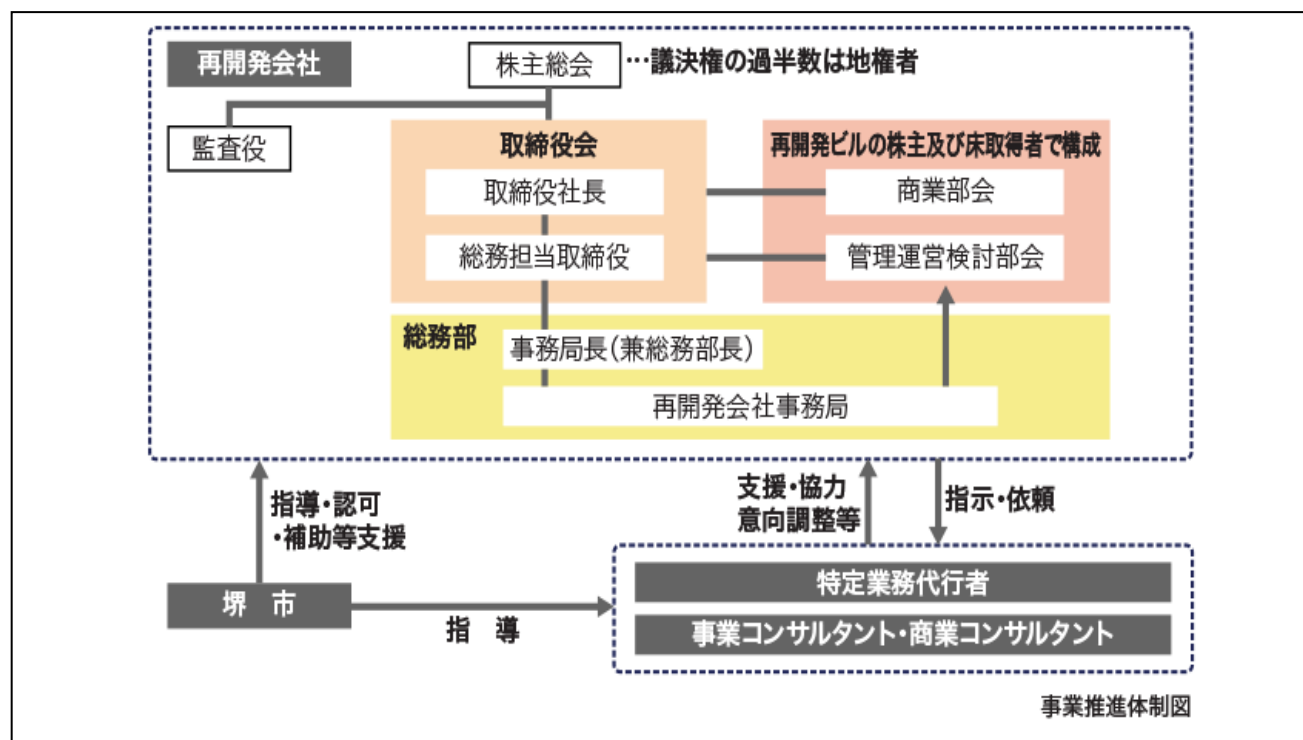
- ・地権者は、底地権者1名と地上権者1名（各100名以上の共有）の2名であり、組合による施行はできない。  
また共有の場合の意思決定は、民法の規定より底地権者及び地上権者の各共有者全員の同意が必要となり困難。  
→組合施行ではなく、会社施行とし事業を推進。



・会社施行の場合、地権者の意向が十分に反映できない懸念があった。

→出資対象者は、原則、地権者又は親族等の関係者のみとした。

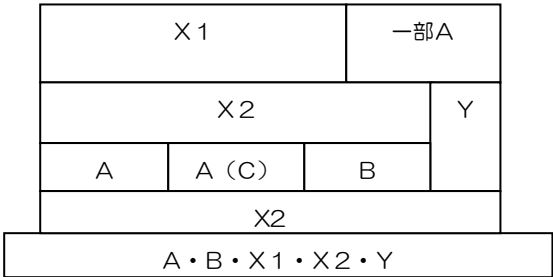
### 3. 事業推進上のスキーム（事業推進体制）



### 4. 年表

| 年            | 経過年数 | 主な動き                           |
|--------------|------|--------------------------------|
| 1981年（昭和56年） | 1    | ジョルノビル（旧再開発ビル）竣工               |
| 2001年（平成13年） | 21   | キーテナント（ダイエー）撤退、大型テナント誘致        |
| 2006年（平成18年） | 26   | 耐震診断実施、耐震補強及び設備全面更新の必要あり       |
| 2009年（平成21年） | 29   | ジョルノビル建替推進検討委員会発足、建替え検討開始      |
| 2011年（平成23年） | 31   | 大型テナント閉店、商業床の9割が空き床に。再々開発検討開始。 |
| 2013年（平成25年） | 32   | 第一種市街地再開発事業の都市計画決定             |
| 2013年（平成25年） |      | 再開発株式会社設立                      |
| 2015年（平成27年） | 35   | 施行認可                           |
| 2016年（平成28年） | 36   | 権利変換計画認可                       |
| 2018年（平成30年） | 38   | 着工                             |
| 2021年（令和 3年） | 41   | 竣工、施設オープン                      |

## 5. 再整備前後の比較

| 旧ビル                                                                                                               | 新ビル                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>A土地所有者、B借地権者（地上権者）、C借家権者</p> |  <p>A土地所有者、B借地権者（地上権者）、C借家権者<br/> X1 特定事業参加者（住宅）、<br/> X2 特定事業参加者（店舗）<br/> Y 保留床取得者</p> |
| 約 4,140 m <sup>2</sup>                                                                                            | （敷地面積） 約 3,662 m <sup>2</sup>                                                                                                                                             |
| 約 38,618 m <sup>2</sup>                                                                                           | （延床面積） 約 47,294 m <sup>2</sup>                                                                                                                                            |

## 6. 活用した制度・手法

- ・第一種市街地再開発事業（会社施行）
- ・特定業務代行者（㈱竹中工務店、野村不動産㈱）
- ・特定事業参加者（野村不動産㈱、㈱サンブラザ）

## 7. 新事業の概要・体制

事業名：堺東駅南地区第一種市街地再開発事業

所在地：堺市堺区三国ヶ丘御幸通の一部

事業者：堺東駅南地区再開発株式会社

コンサルタント：事業推進コンサルタント ㈱アール・アイ・エー、商業計画コンサルタント ㈱ジオ・アカマツ

設計：㈱アール・アイ・エー（基本設計）、㈱アール・アイ・エー・㈱竹中工務店共同企業体（実施設計）、  
㈱オオバ（公共施設基本設計・詳細設計）

施工：㈱竹中工務店

建物用途：住宅（333 戸）、商業・公益施設、駐車場

総事業費：約 205 億円

## 8. 再整備後の状況

- ・低層部の地下 2 階が商業施設用駐車場、地下 1 階から地上 3 階までが商業・公益施設、免震階を介して中高層部の 4 階から 24 階までが 333 戸の住宅となっており、低層部は新しい商業施設「ジョルノ」として令和 3 年 4 月にオープン。
- ・公益施設は、市民サービスの向上等を目的として、2 階には図書の予約や受け取り、返却等ができる「図書館カウンター堺東」、パスポートの申請手続き等が行える「パスポートさかい」、3 階には子供や保護者が交流できる子育て支援施設の「さかいっこひろば」や小規模保育施設を整備。

- 公共施設整備については、従前のジョルノビル敷地の一部を取得し、北側駅前広場歩道空間及び南側市道を拡幅。また、既存の堺東駅前歩行者デッキの改修によるバリアフリー化、府道大阪和泉泉南線を横断する歩行者デッキの新設、それらをつなぐ施設建築物内の歩行者通路を整備し、堺東駅から施設建築物を経由して堺市役所敷地までをデッキレベルで繋ぐ安全で快適な歩行者空間を確保。

担当行政課：堺市建築都市局都市再生部都心活性化担当