

1 地区の概要

事業名	小樽駅前地区第1種市街地再開発事業	所在地	小樽市稲穂2丁目及び3丁目の各一部
施行者	小樽市	地区面積	2.79ha

都市概況

都市の指標

都市名 小樽市
 人口(54.3.31) 185,596人
 人口の道内順位 5位

都市の性格 商業都市

都市の特徴

小樽市は重要港湾小樽港を中心とした港湾商業都市として発展を続けており、後志圏および道央地域の拠点都市にふさわしい役割を果たすため、都市機能の近代化が急速に進められている。

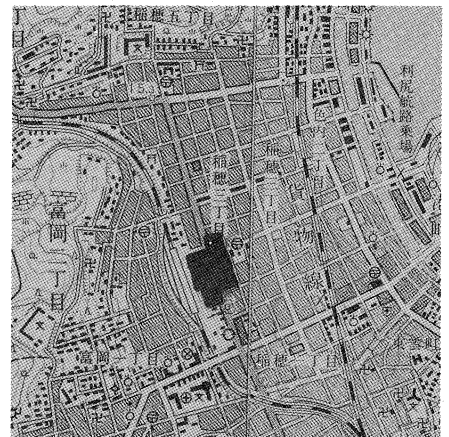
地区概況

地区の立地 駅前地

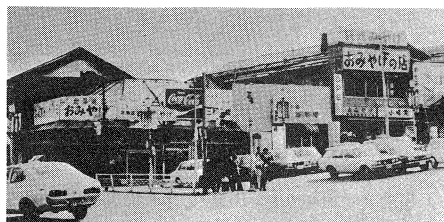
地区の性格 商業集積地

地区の特徴

当該地区は市の表玄関であり、交通の一大接点となっている小樽駅前に位置しているが駅前広場、街路等の公共施設が整備されておらず、地区内の家屋は木造が全体の90%を占め、かつ老朽化が目立っており、居住環境が悪化している。また土地の利用も敷地が細分化されており、土地の有効利用がなされていない。



位置図 1:25,000



第1ビル敷地 従前現況



第2ビル敷地 従前現況

区域図 1:5,000



従前の土地利用

地区面積		27,941㎡	100%
公共用地	道路	6,517㎡	23%
	公園	—	—
	広場	4,233	15
	水路	—	—
	(小計)	10,750	38
宅地	公有地	—	—
	私有地	建築敷地	17,191 62
		私道	—
(小計)	17,191	62	

建築敷地面積 17,191㎡
 建築面積 10,433㎡
 建築延面積 19,924㎡
 建ぺい率 61%
 容積率 116%

権利者人数等

区分	事業者手時人数	うち残留	うち転出
土地所有者	36人	12人	24人
借地権者	28	12	16
使用貸借による建物所有者等	—	—	—
借家権者	84	7	77
合計	148	31	117
地区内居住世帯	141戸	居住人口	—人

建物構造別割合

区分	棟数	建築面積	割合
耐火造	5棟	438㎡	4%
非耐火造	136	9,995	96
合計	141	10,433	100%

建物用途別割合

区分	棟数	延面積	割合
専用店舗	38棟	3,392㎡	17%
店舗併用住宅	18	2,740	14
専用住宅	54	5,173	26
業務	17	3,516	18
工業	5	1,306	6
その他	9	3,797	19
合計	141	19,924	100%

従前地価 昭程46年10月現在

最高 101千円/㎡
 最低 25
 平均 64



2 事業の経緯

事業の契機

都市化の進展とモータリゼーションの急速な発展に対処するための整備、自然発生的に形成された駅前及市内商店街の再開発と近代化、さらには公共施設の整備等を総合的に実施するための「小樽市総合計画」の策定を契機として、駅前地区にその機運が高まり、再開発事業の実施にふみきった。

事業の目的

土地の合理的かつ健全な高度利用により、当該地区に消費者を引きつける新しい商店街をつくり、既存商店街の消極的ムードを打破し本市商業発展の起爆剤とすることを旨とし、駅前広場の拡張を中心とした都市計画道路等の整備をはかり公共の福祉に寄与する。

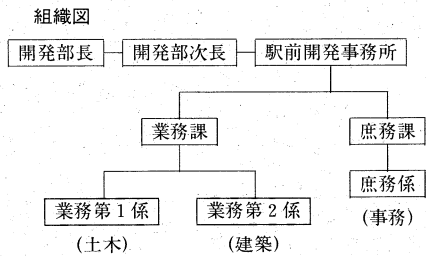
事業のスケジュール

- | | | | |
|-------|-----------------------------------|-------|---------------------------------------|
| 43. 4 | 再開発計画の構想生まれる。 | 48. 2 | 駅前再開発特別委、第2ビル大型店進出問題決定。 |
| 44. 3 | 第1回地域住民説明会開く。 | | 陳情取下げ 2件 |
| 5 | 住民代表5名22項目の質問書を提出する。 | | 採 択 (賛成陳情) 2件 |
| 7 | 市の機構として駅前開発事務所設置される。 | | 不 採 択 (反対陳情) 1件 |
| 12 | 高度利用地区の指定承認。 | 48. 3 | B氏裁判開く。 |
| 12 | 都市計画の認可。 | 5 | 権利者会議第2ビル核店舗として長崎屋を決定。 |
| 45. 1 | 小樽駅前市街地再開発調査報告できる。 | 5 | A氏裁判和解。 |
| 10 | 事業計画案の縦覧公告。 | 8 | B氏裁判判決勝訴。 |
| 45.12 | 市長の補助機関として事業計画案意見処理審査会を作り、審査を行なう。 | 10 | 第2ビル建築本體工事入札。 |
| | 85名提出 口頭補足16名 | 12 | 紀伊國屋書店第1ビル出店申込。 |
| 46. 1 | 事業計画設計概要の認可。 | 12 | 小樽駅前ビル株式会社設立。 |
| 2 | 事業計画設計概要の決定公告及び縦覧公告。 | 48.12 | 第1ビル(商店部分)オープン。 |
| 3 | 評価基準日(第1回)。 | 3 | 改良住宅入居説明並びに抽せん会。 |
| 3 | 市街地再開発審査会を設置する。 | 5 | 第1ビル工事完了公告。 |
| 9 | 権利変換計画案の縦覧開始(第1回)。 | 9 | 駅前広場造成第1次工事着手。 |
| 10 | 権利変換計画案縦覧取消告示。 | 50. 2 | 第2ビル商店会発足。 |
| 10 | 小樽市議会に駅前再開発事業特別委員会設置。 | 3 | 駅前コーポ(分譲住宅)抽せん会。 |
| 12 | 権利変換計画案の縦覧開始(第2回)。 | 4 | 第2ビルオープン。 |
| 47. 1 | 市街地再開発審査会、意見書最終審査56件。 | 6 | 第1ビル商店会地下道建設陳情。 |
| 3 | 権利変換計画認可。 | 6 | 第2ビル工事完了公告。 |
| 3 | 旧家屋先行解体開始。 | 7 | 第3ビル核店舗KKフロンテアと協定締結。 |
| 3 | 市街地再開発事業合併施行に伴う改良住宅事業計画認可。 | 7 | 第2ビル公共プラザ「水時計」日本ディスプレイデザイン1974年銅賞を受賞。 |
| 3 | 権利変換期日。 | 50. 8 | 第3ビル着工。 |
| 7 | 第3街区火災発生(旅館)。 | 51. 3 | 事業計画設計概要変更の認可。 |
| 8 | 第1ビル建築工事着工。 | 3 | 駅前広場拡張工事完成、「希望の塔」完成。 |
| 10 | 長崎屋、ダイエー第2ビル核店舗出店意向を示す。 | 6 | 第1ビル地下街改造工事完成。 |
| 11 | 商店街協会、名店街大型店出店反対陳情。 | 7 | 第1ビル地下街店舗として玉光堂オープン。 |
| 11 | 権利者会議、大型店出店について促進陳情。 | 11 | 第3ビルオープン。 |
| 48. 1 | 商工会議所、商業調整連絡懇談会設置(大型店問題を論議)。 | 11 | 第3ビル工事完了公告。 |
| 1 | A氏裁判開く。 | 11 | 第3ビル商店会発足。 |
| | | 11 | 駅前再開発事業完工式、「友情の壁」完成。 |
| | | 52. 3 | 再開発事業完了。 |

事業の推進体制

行政
担当課
道 北海道住宅都市部建築指導課
市 小樽市開発部駅前開発事務所

施行者
名称 小樽市駅前開発事務所
構成人員 18名



コンサルタント

(株)久米建築事務所 / (株)産業施設研究所

建築設計

(株)久米建築事務所 / (株)石本建築事務所

施工

(第1ビル) 三井建設, 新日本海建設協会 J・V

(第2ビル)

建築 東海光業(株)

設備 電気 近畿, 三共, 松永, J・V

衛生・空調 三建, 村田 J・V

昇降機 (株)日立製作所

(第3ビル)

建築 大成, 東海, 阿部 J・V

設備 電気 東光, 電光, 加藤 J・V

衛生・空調 高砂, 三建, 村田 J・V

昇降機 (株)日立製作所

3 計画の概要

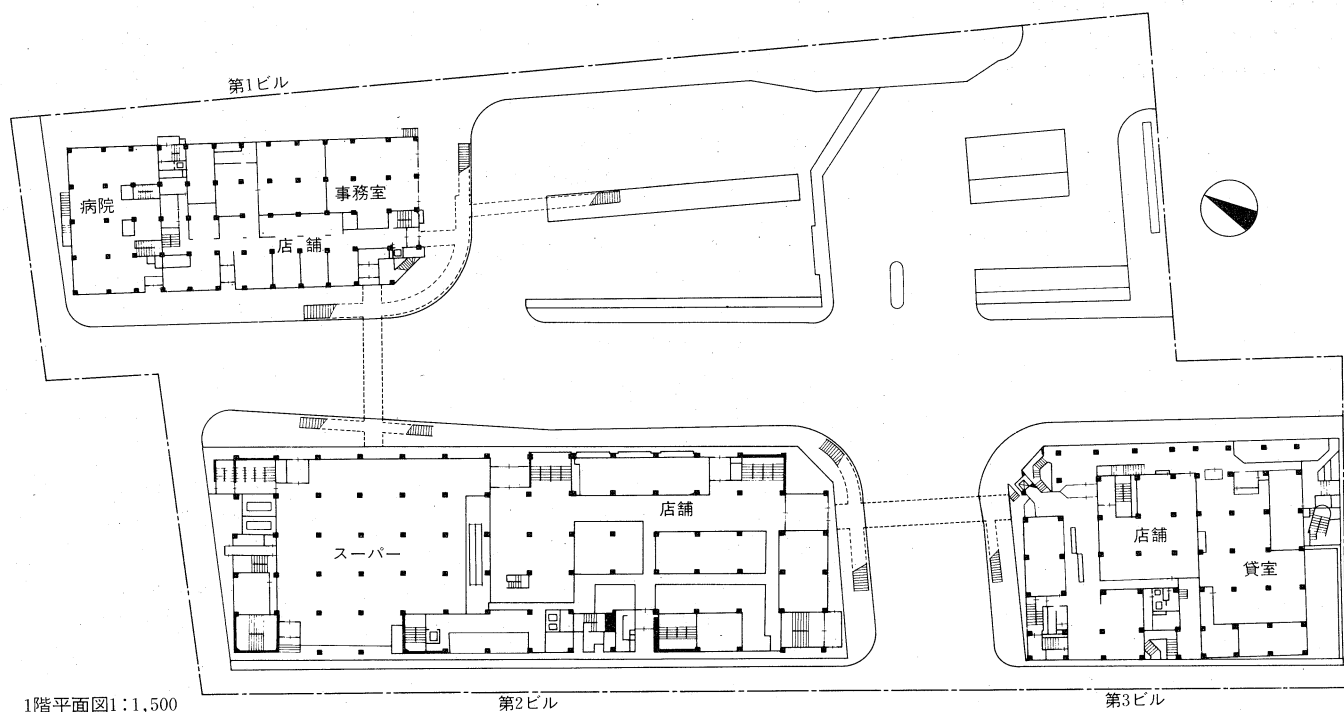
計画の特徴

- 1 駅前広場を倍の広さに拡張することによって、交通の接点に広がりをもった空地を生みだし、利用客の便宜をはかる。
- 2 各施設建築物を、ペDESTリアンデッキを含めて歩道橋で立体的に連結し、利用客の動線を確保する。
- 3 周辺商店街との調和、ビルの個性にあった建物づくりをし、中心部を横切る国道5号線の拡幅、緑地帯の設置等の整備を行なう。

都市計画

地域地区

用途地域	指定 昭和48年5月1日	商業地域	建ぺい率8/10	容積率60/10
防火・準防火地域	指定 昭和48年5月1日	防火地域		
高度利用地区	指定 昭和51年11月11日	地区名称 小樽駅前		
	面積 2.8ha	容積率最高60/10～最低20/10	建ぺい率最高8/10	
	建築面積 最低300㎡	壁面位置の制限 なし		
その他の地域地区				



1階平面図1:1,500

第2ビル

第3ビル

市街地再開発事業に関する都市計画

名称	小樽駅前地区市街地再開発事業											
施行区域面積	約2.8ha											
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	面積	備考					
			1・3・1 中央通	36m	約36m	約1,310㎡	1等大路第3類第1号線の一部					
			1・3・2 小樽中央線	28	260	6,855	1等大路第3類第2号線の一線					
			市道 中央南線	11	(5.5m) 50	240	5.5m=11m/2					
			市道 静屋通り	11	(5.5m) 220	1,200	5.5m=11m/2					
			駅前広場			7,400						
			区画道路	6	39	234						
	公園及緑地	種別	名称	面積	備考							
	下水道	分流式污水管渠(ヒューム管)		準幹線 253号	φ300mm L=74m	1.3.2小樽中央線 余市側 2本						
		"		" 263号	φ300mm L=106m	1.3.1中央通 2本						
分流式污水管渠(ヒューム管)		準幹線 384号	φ300mm L=234m	1.3.2小樽中央線 札幌側 2本								
その他の公共施設			歩道橋		広場1.3.1 1.3.2の一部 L=約114m W=4.5m 広場1.3.2の一部 L=約 87m W=約2.25m 3m 1.3.2の一部 L=28m W=約3m							
建築物の整備	街区番号	敷地面積に対する		高さ	壁面の位置の限度	主要用途	備考					
		建築面積の割合	建築物の延面積の割合									
		1	約9/10以下					約60/10以下	中層17.0m以下	別紙計画図表示のとおり	店舗、事務所、駐車場等	基準法斜線制限は適用する。31.0mを越える部分塔屋、その他突出部あり
		2	9/10以下					60/10以下	17.0mを越える		住宅、事務所等塔屋他	
3	9/10以下	60/10以下	"	"	住宅、事務所等塔屋他							
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積		整備計画								
	1	約2,780㎡										
	2	5,150		駐車場用空地 260㎡								
	3	2,790										
	計	10,720		駐車場用 約260㎡								
住宅建設の目標	戸数	面積	備考									
	約140戸	約9,900㎡										
決定年月日	昭和44年12月1日											

土地利用計画

地区面積	27,941㎡	100%	
建築面積	10,676㎡	38%	
公共施設	道路	9,865	35
	駅前広場	7,400	27
	公園	—	—
	水路	—	—

有効空地率 67%
 駐車台数 123台
 (付置義務台数 一台)

施設建築物の計画

設計方針

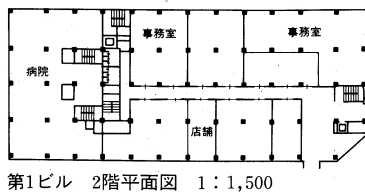
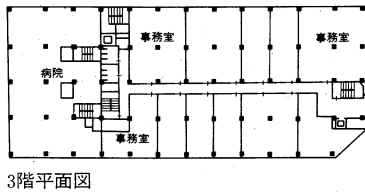
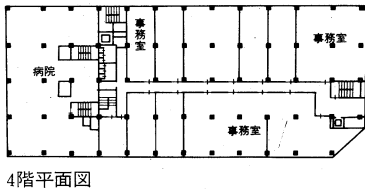
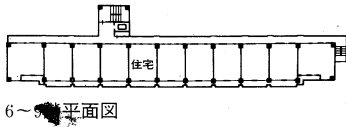
- 各ビルの性格づけ(第1〜トナベル、第2〜ショッピング、第3〜アミューズメント)に合った業種を配置する。
- 第2ビル4階に駐車場を設ける。
- 第3ビル2階に市営温水プール(公認)を建設する。
- 第1ビルに改良住宅50戸(賃貸)、第2ビルに分譲住宅36戸を建てる。
- 第2ビル、第3ビルに市民の憩いの場として公共プラザ(第2ビル〜水時計、第3ビル〜テレビ)を設ける。



第1ビル

建ぺい率等

棟名	建築敷地面積	建築面積	延面積	建ぺい率	容積率
第1ビル	2,765㎡	2,100㎡	13,325㎡	76%	483%
第2ビル	5,148	4,709	26,927	91	523
第3ビル	2,772	2,300	12,447	83	449
計	10,676	9,109	52,699		



規模・用途構成等

棟名	第1ビル		棟名	第2ビル		棟名	第3ビル	
構造	SRC造		構造	SRC造		構造	SRC造	
規模	地下1階,地上9階,塔屋2階付		規模	地下1階,地上7階,塔屋2階付		規模	地下1階,地上8階,塔屋2階付	
高さ	30m		高さ	28m		高さ	30m	
階	床面積	用途	階	床面積	用途	階	床面積	用途
B1~2	3,084㎡	飲食,物販	B1~3	12,593㎡	店舗	B1~2	3,879㎡	店舗(2,481)
3~4	2,469	事務所	4	4,258	駐車場			プール(1,398)
5~9	2,066	住宅	5~7	2,776	住宅	3~8	5,994	ホテル
B1~4	2,635	病院						
B1~9	3,071	(共用部分)	B1~7	7,300	(共用部分)	B1~8	2,574	(共用部分)
合計	13,325㎡		合計	26,927㎡		合計	12,447㎡	

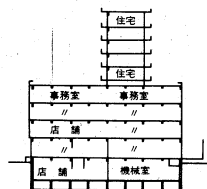
住宅の内訳

種別	戸数	専用部分延面積
保留床住宅		
公庫	36戸	2,776㎡
改良	50	2,066
計	86	4,842

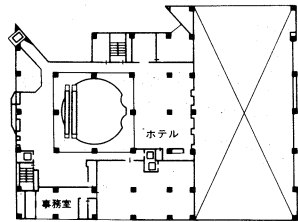
公共公営住宅

施設名	管理者	規模	内容
公共プラザ(第1ビル)	小樽駅前ビル(株)	204㎡	催し物会場
"(第2ビル)	"	652	水時計, 催し物会場
"(第3ビル)	"	314	テレビプラザ, 催し物会場

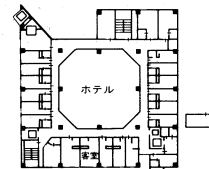
第3ビル



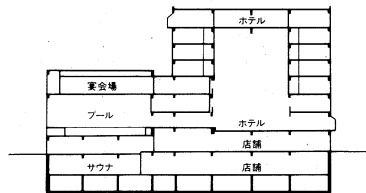
第1ビル 断面図 1:1,500



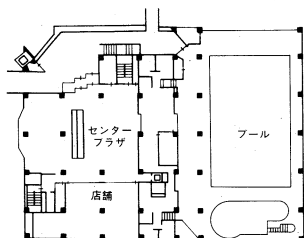
3階平面図



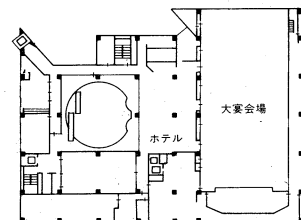
6階平面図



第3ビル断面図 1:1,500



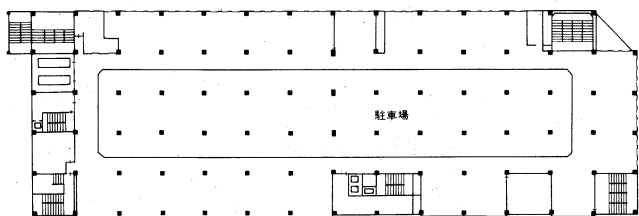
第3ビル2階平面図 1:1,500



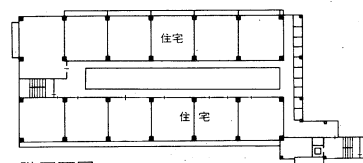
4階平面図



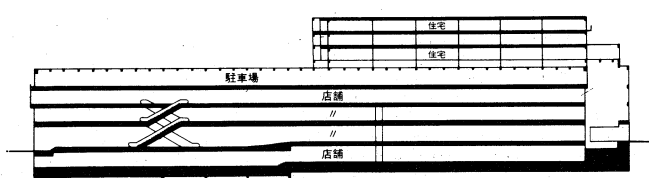
第2ビル



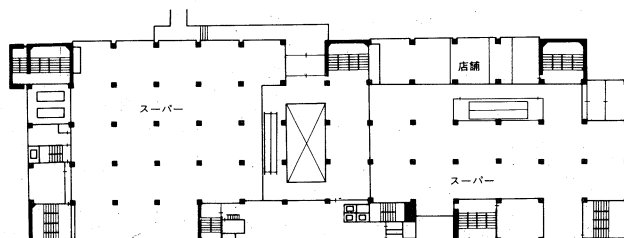
第2ビル 4階平面図 1:1,500



6階平面図



第2ビル 断面図 1:1,500



2階平面図

4 資金計画

収支計画表

(単位：百万円)

収 入		支 出	
一般会計補助基本額	515	調査設計計画費	175
道路特会補助基本額	685	土地整備費	61
公共施設管理者負担金	548	補償費	1,603
再開発住宅建設事業費	—	用地補償費	788
保留床処分金	6,644	建物補償費	417
国鉄等負担金	91	その他補償費	398
市単独負担金	250	工事費	6,343
その他	780	建築本施設工事費	5,945
		公共施設本工事費	398
		その他付帯工事費等	—
		営繕費	—
		事務費等	438
		借入金利子	893
合 計	9,513	合 計	9,513
借 入 金	1,627	借入金償還金	1,627
総 計	11,140	総 計	11,140

資金計画の概要

住宅地区改良事業にもとづく補助金を導入して、改良住宅（賃貸）を建設。
権利者の床取得を容易にするため、市の単独負担金を支出。

5 権利変換

権利変換の内容

権利変換期日 昭和47年3月31日
権利変換の型 地上権非設定型（111条）
土地の所有型態 一筆共有
借地権 非設定

権利変換後の床の所有及び利用

総括表

区 分		専有面積	比 率
権利者取得床	㊸：権利床	4,692㎡	12%
	㊹：権利者増床等（保留床）	4,730	12
そ の 他	㊺：㊸を除く保留床	30,430	76
合 計		39,765	100%

借家権者には保留床の優先分譲を行なった。

権利者取得床の利用形態

自己使用部分 店舗、事務所、病院等
その他部分 ほとんど賃貸

その他保留床（㊺）の内訳

区 分	専有面積	用 途
処分床	30,430㎡	店舗、事務所、駐車場、温水プール、住宅
合 計	㊺30,430	

6 運営計画

分譲条件

保留床（店舗、住宅）平均処分価額：第1ビル153千円
第2ビル251
第3ビル325

支払方法

方法	契約時	物件引渡時	期 間	利息
一括納入	分譲代金の10%	分譲代金の90%	—	—
分割納入	分譲代金の40%	分譲代金の40%	7～12年以内	年7.8%

ビル管理法人の内容

名称等

名 称 小樽駅前ビル(株)
所 在 地 小樽市稲穂2-22-8
設立期日 昭和48年12月25日
資 本 金 14,957千円

出資者

	人数	出資額	比率
関係権利者	52人	3,104千円	21%
出 店 者	35	8,853	59
市	1	3,000	20
合 計	88	14,957	100%

キーテナントの内容
(第1ビル)

名称	(株)紀伊國屋書店		
業種	書籍販売		
資本金	36百万円		
床面積	購入 賃借 合計		
専有床面積	202㎡	169㎡	371㎡
購入価額	36,212千円		
賃借料	2千円/㎡月 昭和54年9月現在		
販売品目	書籍		
出店期日	昭和49年3月20日		
大店法関係の調整	無		

(第2ビル)

名称	(株)長崎屋		
業種	量販店		
資本金	3,131百万円		
床面積	購入 賃借 合計		
専有床面積	8,436㎡	1,618㎡	10,054㎡
売場床面積	7,622	1,482	9,104
駐車場	3,952	—	3,952
購入価額	2,075.330千円 外に駐車場 474,300千円		
販売品目	日用品, 一般消費財, 耐久消費財		
出店期日	昭和50年4月3日		
大店法関係の調整	昭和47年10月~48年6月		

(第3ビル)

名称	(株)小樽国際ホテル		
業種	ホテル業		
資本金	400百万円		
床面積	購入		
専有床面積	5,995㎡		
購入価額	1,810,000千円		
出店期日	昭和51年11月3日		

キーテナント以外の保留床取得者の業種内
容

(第1ビル)

業種	店舗等数	業種別専有面積
物品販売業	6店	843㎡
事業所	15ヶ所	2,959
飲食業	10店	563
サービス業	3	137
病院, 警察他	5	2,706
合計	39	7,208
平均購入価額	153千円/㎡	
入店状況	39店(100%) 昭和54年9月現在	

(第2ビル)

業種	店舗等数	業種別専有面積
物品販売業	25店	3,103㎡
飲食業	18店	1,399
サービス業	4	184
合計	47	4,686
平均購入価額	251千円/㎡	
入店状況	47店(100%) 昭和54年9月現在	

保留床住宅の内容

種別	タイプ別	平均専用床面積	平均分譲価額	平均家賃	戸数
改良住宅	2DK	40㎡/戸	— 千円/戸	12,500円/月・戸	41戸
	3DK	48	—	15,000	9
分譲住宅	3LDK	69	12,796	—	3
	4LDK	103	19,147	—	33
合計					86

(第3ビル)

業種	店舗等数	業種別専有面積
物品販売業	11店	559㎡
事業所	3ヶ所	847
飲食業	7店	701
プール	1	1,399
合計	22	3,506
平均購入価額	325千円/㎡	
入店状況	22店(100%) 昭和54年9月現在	

7 事業実施上の問題点等の解決

商業調整

調整機関名	商調協	
	全体	キーテナント分
申請売場面積	9,667㎡	6,210㎡
結審売場面積	— ㎡	— ㎡
カット率	— %	— %
その他の付帯条件	年間休日数を10日間ふやす。	
調整の具体的経緯	商調協の答申(閉店時刻, 休日数)に対し商業側から反論が出て論争となったが, 最終的に時間切れとなって見切り発車となった。	

税金

問題となった税金種別	固定資産税
問題の具体的内容	1月1日現在の土地・建物所有者に賦課されるため, 権利変換期日がそれと一致しないことによる問題。
問題の收拾経緯	従前所有者負担とすべく説得し, 了解を得た。

8 事業の評価

再開発地区のその後

駅前広場を含め面目を一新した公共施設の整備拡充と併せ, 新しい商店街の出現は, 小樽商圏の流れに変化をもたらし, 客層の幅も拡がりをみせ, 各店舗の順調な売上げ, 公共プラザ(水時計, テレビプラザ)の設置により, 憩う市民の姿が多くみられる等大きく変わりつつある。

感想

最も苦勞したこと

- 1 反対者の説得。
- 2 権利者の店舗レイアウト。
- 3 権利変換計画の作成。
- 4 キーテナントの決定。

事業の推進成立に決定的な役割を果たしたと思われること

借家人対策について充実させたこと。

完成後反省していること

- 1 事業計画の細部までの慎重な検討。
- 2 基礎データ(土地, 物件調査まで含む)の確実な把握。
- 3 事業の最後まで見通しの把握。
- 4 現実に埋没せず, 将来性ある事業を目標にする。

再開発制度に望むこと

- 1 関係官庁等の協力連携による行政全体のチームワークの体制。
- 2 資金調達制度化。