

004 小樽駅前第3ビル周辺 Otaruekimaedai3birushuhen ●北海道小樽市●

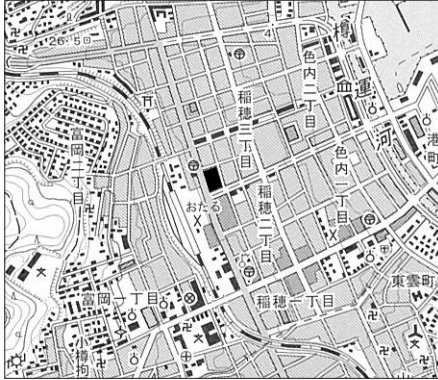
1. 地区の概要

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3丁目123番地

施行者／小樽駅前第3ビル周辺地区市街地再開発組合

地区面積／0.62ha



位置図1：25,000

都市概況

■都市の指標

都市名／小樽市

人口／135,500人 (H21.3.31)

人口の県内順位／7位

■都市の性格／商業都市

■都市の特徴

小樽市は、北海道の西海岸のほぼ中央に位置し、道庁札幌市から約40kmにあり、東西に細長い坂の多いまちである。

気候は、北海道の中では寒暖の差が小さい海洋性気候で住みやすく、春はハイキング、夏は海水浴、秋は紅葉、冬はスキーと四季を通じて楽しめ、またニセコ・積丹にも近く、自然環境に恵まれたまちである。

地区概況

■地区の立地／駅前地区

■地区の性格／商業集積地

■地区の特徴

当該地区は、市民をはじめ、多くの観光客が利用するJR小樽駅前に位置し、昭和45年から昭和51年にかけて行われた市施行による小樽駅前地区市街地再開発事業によって建設された施設建築物の1つ（駅前第3ビル）を含んだ地区である。この駅前第3ビルの中の核的施設が平成14年に営業停止となり、徐々に空き店舗が増え、再生が望まれていた。



区域図1：2,500

■従前の土地利用

地区	面積	割合
道路	2,641	43
公園		
広場		
水路		
その他		
(小計)	2,641	43
公有地		
建築敷地		
その他		
(小計)		
私有地		
建築敷地	3,559	57
私道		
その他		
(小計)	3,559	57

建築敷地面積	3,559㎡
建築面積	2,307㎡
建築延面積	12,681㎡
建ぺい率	65%
容積率	356%

■権利者人数等

区分	事業着手時人数	うち残留	うち転出
土地所有者	24	10	14
借地権者	1	1	
使用貸借による建物所有者等			
借家権者	7	2	5
合計	32人	13人	19人
地区内居住世帯	4戸	居住人口	4人

■建物構造別割合

区分	棟数	建築面積	割合	延面積	割合
耐火造					
非耐火造	5	2,307	100	12,681	100
合計	5棟	2,307㎡	100%	12,681㎡	100%

■建物用途別割合

区分	棟数	延面積	割合
専用店舗	1	3,308	26
店舗併用住宅	1	216	2
専用住宅	2	301	2
業務			
工業			
その他(事業所)	1	8,856	70
合計	5棟	12,681㎡	100%

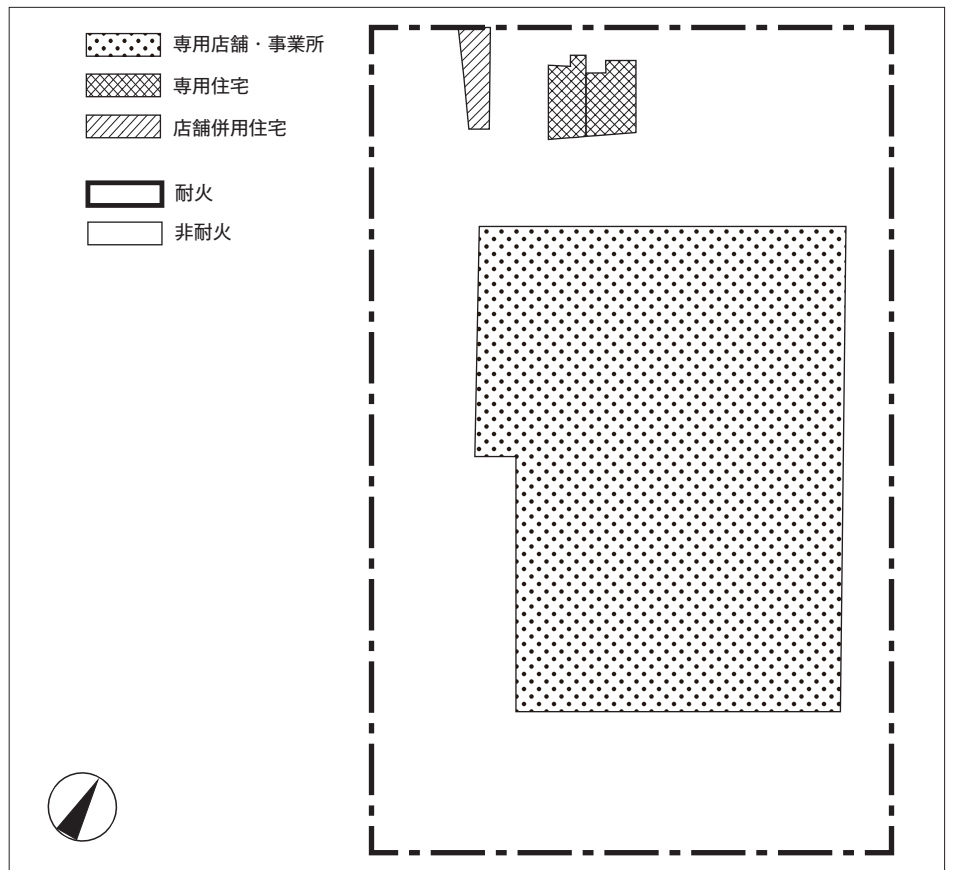
■従前地価

最高	143千円/㎡
最低	25
平均	127

平成18年12月現在



従前写真



従前状況図1：1,000

●小樽駅前第3ビル周辺●

2. 事業の経緯

事業の契機等

■契機／商業活動の沈滞

■経緯

旧第3ビルは、平成14年のホテルの営業停止を契機に施設利用者が減少し、地下飲食店を中心に空き店舗が増加した。その後、権利者・第3ビルの管理会社・小樽市で建物の再利用の可能性について検討を開始しましたが、設備等の老朽化による改修費や耐震補強費等がかさみ採算が合わないことなどから、再開発事業を行うことになった。平成18年に都市計画決定、平成19年には組合設立認可に至り、平成21年5月竣工、同年6月に再開発ビルがオープンに至った。

事業の目的

■目的／商店街の活性化、防災性の強化、居住環境の改善、住宅の供給

小樽駅前という立地条件を活かし「まちなか居住」を中心テーマとして、商業・住宅・宿泊機能を併せ持った高層複合商業ビルの建設を行い、土地の高度利用、都市防災の向上、にぎわいのある中心市街地の活性化を目指すものである。

事業の推進体制

■行政

○担当課

道／北海道建設部住宅局建築指導課
市／小樽市建設部まちづくり推進課

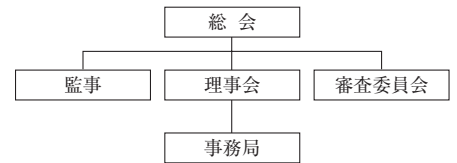
■施行者

名称／小樽駅前第3ビル周辺地区市街地再開発組合

代表者名／山本秀明

構成人員／11名

組織図



■準備段階の地元組織（準備組合、協議会等）

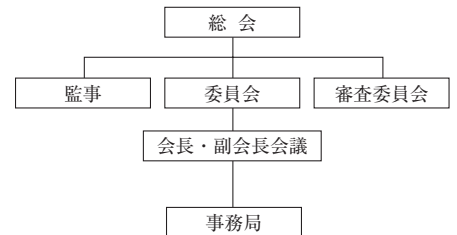
組織名／小樽駅前第3ビル周辺地区再開発準備会

設立年月日／平成17年7月25日

リーダー（職業）／佐藤公亮

参加人員／28名

組織図



■コンサルタント

事業計画／ALEX・INA共同企業体

権利変換／ALEX・INA共同企業体

■建築設計業者

○建築

意匠・構造／大成建設㈱

○設備

電気・衛生／大成建設㈱

■デベロッパー／大成建設㈱

■特定業務代行者／大成建設㈱

■施工業者

○建築／大成・近藤共同企業体

○設備

電気・衛生・空調・昇降機／大成・近藤共同企業体

事業のスケジュール

年 月	行 政	施 行 者	地 元	そ の 他
平成17. 7			小樽駅前第3ビル周辺地区再開発準備会設立	
18. 9	都市計画決定			
18.11		組合設立認可申請		
19. 1	組合設立認可			
19. 2		組合第1回総会		
19. 3	権利変換計画認可			
19. 4		核テナント（ホテル）決定 権利変換期日		
19. 6		除却工事着手		
19.12		地鎮祭		
20. 1		施設建築物工事着工		
20. 3		除却工事完成		
21. 3		ホテル床所有者決定 権利変換計画の軽微な変更		工事の設計変更による 専有面積及び持ち分割
21. 4		店舗オープン		
21. 5		施設建築物工事の完了 公告		
21. 6		権利変換計画の軽微な 変更 ホテルオープン マンション居住開始		工事の設計変更による 専有面積及び持ち分割
21.12	組合解散認可	組合解散総会		

3. 計画の概要

計画の特徴

本地区は、小樽駅前の顔の一つとして重要な役割を果たすべき地区であり、施設建築物は低層階を商業施設・温浴施設併設のホテルとし、南側中央通に面して10階建てのホテル棟、北側に17階建ての住宅棟を配置し、小樽の街並みと調和したランドマークとなるツインタワー型の建物とした。なお、当初の再開発は容積率450%の建築物であったが、再開発では600%の建築物とし土地の高度利用を図った。

駐車場の出入口は、交通量が多い都市計画道路の中央通を避け、東側の市道静屋線に面し、約180台を確保している。

都市計画

■地域地区

用途地域

商業地域

指定／昭和7年2月1日

建ぺい率／8／10

容積率／60／10

防火地域

指定／昭和61年9月16日

高度利用地区

指定／平成18年9月11日

地区名称／小樽駅前地区

面積／約2.9ha

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／無

土地利用計画

地区面積	6,200㎡	100%
建築敷地	3,560	57
公道	2,640	43
駅前広場		
公園		
水路		
その他（ ）		
有効空地率	56%	

注：有効空地率＝ $\frac{\text{地区面積}-\text{建築面積}}{\text{地区面積}}$

駐車台数	183台
付置義務台数	59台

施設建築物の計画

■設計方針

- ・建物壁面については、国道側と中央通側部分を後退させ空地を取り、周辺への圧迫感の軽減と敷地周囲を歩いて散策できる動線を確保しながら、多種の施設への動線を分かりやすく設けた。
- ・小樽駅前からの利用者の動線に配慮し、国道側と中央通側に主出入口を設ける計画とした。
- ・車の出入口は、静屋線側に集中させ、歩車分離を図る計画とした。
- ・商業施設については、出来る限り国道側に顔を並べられるように配置し、また各施設どうしが便利につながるように店舗内通路を設けた。
- ・ホテルについては、エントランスを駅からの人の流れ及び観光ルートに配慮した南側に計画した。
- ・住宅については、住宅の独立した玄関をホテル・店舗入口と切離し、複合施設の中でも住民のプライバシーが保たれるようにした。

■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
サンビルスクエア	3,560	2,754	26,658	77	600
計	3,560㎡	2,754㎡	26,658㎡	%	%

■規模・用途構成等

棟名	サンビルスクエア	
構造	RC造	
規模	地下1階、地上17階、塔屋1階	
高さ	59m	
階	床面積	用途
B1	3,657	ホテル・店舗・住宅・駐車場
1	3,573	ホテル・店舗・住宅・駐車場
2	1,731	ホテル
3～10	11,929	ホテル・住宅
11～17	5,699	住宅
PH	69	ホテル・住宅
合計	26,658㎡	

■住宅の内訳

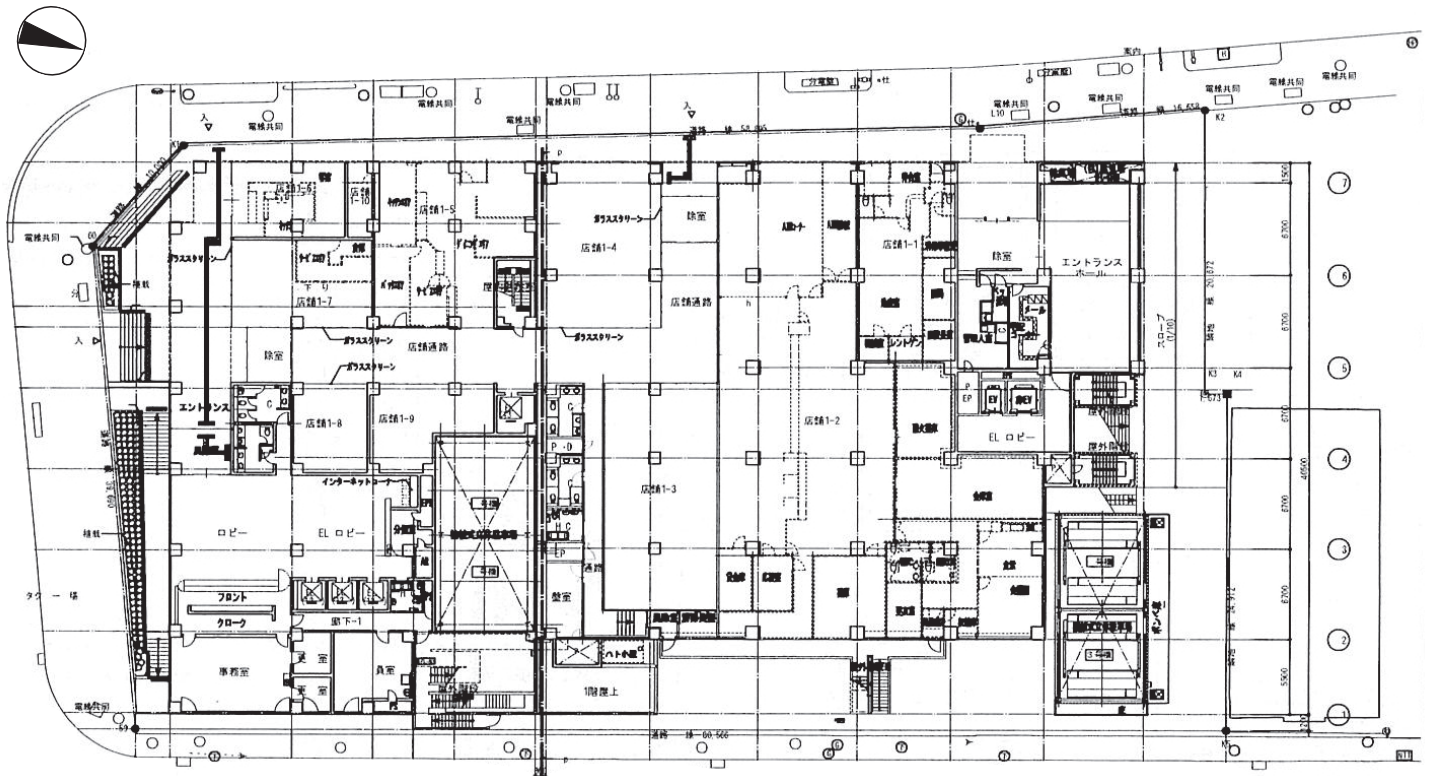
種別	戸数	専有面積
権利者住宅	38	3,309
保 留 的 住 宅	UR都市機構	
	支援機構	
	公営	
	改良	
	都市再生住宅	
民間住宅	その他	
民間住宅	79	6,905
計	117戸	10,214㎡

■市街地再開発事業に関する都市計画

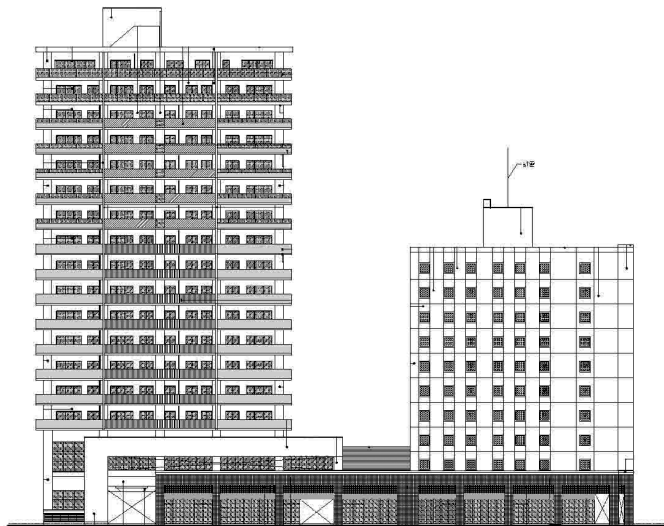
名称		小樽駅前第3ビル周辺地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積		約0.6ha				
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
		都市計画道路	3・3・7 小樽中央線	14.5～15.5m	約100m	整備済
		都市計画道路	3・2・1 中央通	12	60	整備済
	公園及び緑地	区画道路	市道静屋線	5.45	100	整備済
		種 別	名 称	面 積	備 考	
建築物の整備	下水 道		整備済			
	その他の公共施設					
	街 区 番 号	建 築 物	敷地面積に対する		主 要 用 途	備 考
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合		
	1	約2,800㎡	約27,000㎡	約8/10	約60/10	店舗、住宅、ホテル、駐車場 約200台
建築敷地の整備	街 区 番 号	建築敷地面積		整 備 計 画		
	1	約3,600㎡				
	計	3,600				
住宅建設の目標		戸 数	面 積	備 考		
		約100戸				
決定年月日		平成18年9月11日		最終変更年月日		

都市計画決定区域：事業施行地区と同一区域

●小樽駅前第3ビル周辺●



1階平面図1:600



断面図1:1,000

4. 事業費 (組合施行)

収支内訳表

(単位: 百万円)

収 入	支 出
一般会計補助金	調査設計計画費
国	土地整備費
都道府県	補償費
市町村	用地補償費
公共施設管理者負担金	建物補償費
国	その他補償費
管理者	工事費
保留床処分金	建築施設本工事費
参加組員負担金	公共施設本工事費
その他雑収入	その他付帯工事費等
	営繕費
	事務費等
	借入金利子
合 計	合 計

資金借入内訳

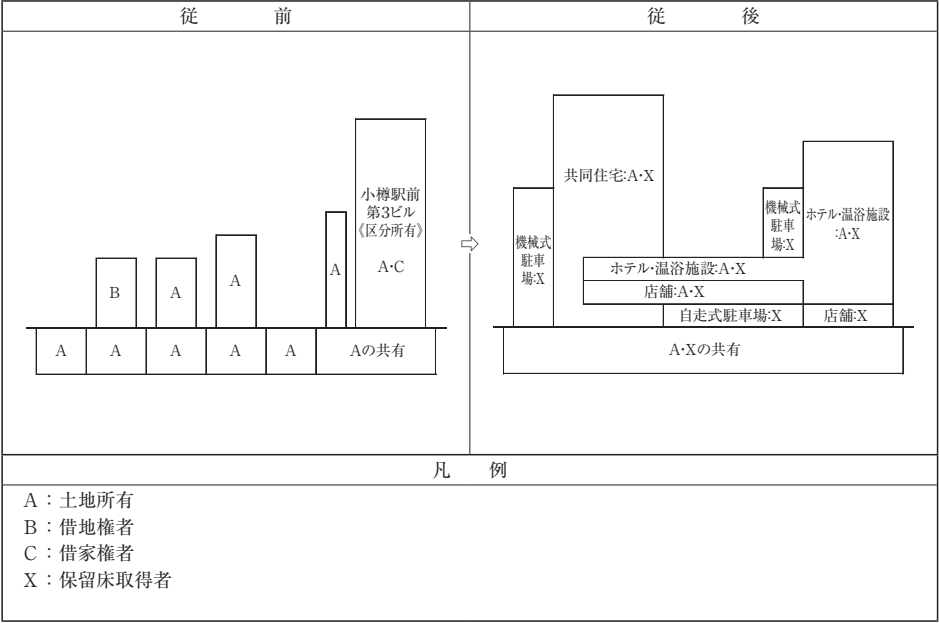
借入先	借入額	借入時期	償還期間	金 利
都市開発資金融資	千円	年月	年	%/年
住宅金融支援機構				
日本政策投資銀行				
中小機構				
市中銀行				
その他	1,433,900		2	0.07
合 計	1,433,900			

5. 権利変換

権利変換の内容

権利変換期日／平成19年4月30日
権利変換の型／全員同意型（110条）
土地の所有形態／一筆共有
借地権／非設定
地価／従前127千円／㎡、従後150千円／㎡
借地料／底地価格の5.1％／年

権利変換モデル図



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	A:権利床	4,247	19
取得床	B:権利者増床等（保留床）	7,266	32
その他	C:Bを除く保留床	11,396	50
	合 計	22,909㎡	100%

■権利者取得床（A+B）の内訳

区 分	所有床面積（専有面積）			自己使用床面積（専有面積）
	権利床	権利者増床等	計	
土地所有者				
借地権者	32	80	112	112
建物所有者	4,136	7,169	11,305	1,091
借家権者	79	17	96	96
計	A 4,247㎡	B 7,266㎡	A+B 11,513㎡	D 1,299㎡

権利変換の考え方と型式の説明

従前の地権者は土地のみの所有者は2名、土地建物両方の所有者が22名、借地権者が1名、借家権者が7名。従後の土地については権利変換を受けた従前権利者10名と保留床取得者が1名で共有。
建物については、全て区分所有となっている。

■権利者取得床の利用形態

区 分	用 途
自己使用部分	1階店舗
その他部分	住宅は分譲、地下1階店舗及びホテルは賃貸

■その他保留床（C）の内訳

区 分	専有面積	処分価額	用 途
参加組合員等			
処 分 床	11,396	2,985	地下店舗、ホテル・温浴施設、駐車場
その他（ ）			
合 計	C 11,396㎡	2,985万円	

6. 管理運営

管理運営の考え方

- ビル全体の管理運営
ビル全体及び駐車場の管理は、管理会社（第3セクター）に委託
- 管理運営主体について
- ①管理組合
名称／新小樽駅前第3ビル全体管理組合・施設管理組合・住宅管理組合
- ②管理会社
名称／小樽駅前ビル㈱
管理会社床所有／権利床（一部）保留床（一部）
TMO構想（中小小売商業高度化事業構想）の認定団体／無

管理対象範囲

- 管理組合による管理
- ①管理方式／外部委託
- ②委託範囲／全面委託（分割）
- 管理会社による管理
自己所有床＋権利床＋他の保留床

管理会社等の管理内容

	管理区分	管理項目	管理会社	その他（ ）
住宅	管理組合業務（共用部分）	管 理 事 務		
		清 掃		○
		設 備 保 守		
		警 備		○
		植 栽 管 理		
	管理運営業務（専有部分）	その他（ ）		
		P M 業 務		○
		清 掃		
		設 備 保 守		
		警 備		
施設	管理組合業務（共用部分）	管 理 事 務	○	
		清 掃	○	
		設 備 保 守	○	
		警 備	○	
		植 栽 管 理	○	
	管理運営業務（専有部分）	その他（ ）		
		P M 業 務		
		清 掃		
		設 備 保 守		
		警 備		

●小樽駅前第3ビル周辺●

管理会社の内容

■名称等

名称／小樽駅前ビル株
所在地／小樽市稲穂2丁目22番8号
設立期日／昭和48年12月21日
資本金／14,957千円

■出資者

	人数	出資額	比率	備考
関係権利者	102	11,957	80	
出店者				
公共団体等	1	3,000	20	
UR都市機構、公社等				
金融機関				
その他（ ）				
合計	103人	14,957千円	100%	

■管理床の内訳

区分	床面積 (グロス)	譲受価額
自己所有(取得)床	631㎡	
管理受託床	972	
合計	1,603	
備考		

主要な施設の内容

名称／ホテルドーミーインPREMIUM小樽
業種／宿泊業
専有床面積／8,849㎡（賃借）
販売品目／その他
大店立地法の調整／無

主要な施設以外の保留床取得者の業種内容

物品販売業／3店、856㎡
事務所・作業所／4ヶ所、855㎡
飲食料／3店、244㎡
その他／631㎡
住宅／10,214㎡
平均購入価額／253千円／㎡
入店状況／10店、91%（平成21年12月現在）

保留床住宅の内容

種別	タイプ別	平均専有 床面積 ㎡/戸	平均分譲価額 千円/戸	平均家賃 千円/㎡	平均家賃 円/月・戸	戸数 戸	備考
	1LDK	65				6	
	2LDK	73				14	
	3LDK	85				38	
	4LDK	96				16	
	5LDK	117				5	
合計						79	

7. 事業実施上の問題点等の解決

市街地再開発事業に関する都市計画

計画決定時の問題点とその解決経緯

中心市街地の活性化と定住人口の増加を大きな目的として分譲住宅の誘致を進めていたが、分譲住宅だけでは、大きな事業効果が見込めないことや、採算性の観点から、第3ビルの建替えのみではなく、事業地の拡大が必要となり、宿泊滞在型観光や中心市街地の活性化に寄与するホテルの誘致をすることとしたが、誘致先の目処がたたなければ施行エリアの確定が出来なく都市計画決定が行えない状態であり、誘致に力を入れた。

公共施設の改廃

改廃の種別／廃止

改廃の具体的内容

旧第3ビルには市営室内水泳プールがあったが、新第3ビルには設置しなかった。

建築基準法第42条第2項道路の廃止。

改廃の許可を受けるまでの経緯

都市計画決定案の縦覧。
市議会等への説明。
道路の位置廃止の告示。

8. 事業の評価

再開発地区のその後

再開発事業をきっかけに多くの市民や観光客から要望のあった駅前歩道橋を撤去することができ、小樽駅前から直接、港を見通すことができるようになった。

また、街なか居住や宿泊滞在型観光により、商業施設の活性化に繋がっている。

感想

■最も苦労したこと

事業着手から事業完了まで3年間で進めた事業であるため、いかに事業をスムーズに進めること。

都市計画決定後に保留床取得予定者の一部が撤退したこと。

■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

キーテナントであるホテル取得者の確保。

特定業務代行方式の採用により、資金調達が円滑にできたこと。

■完成後反省していること

なし

■再開発制度に望むこと

再再開発事業を当初の再開発事業と同一敷地で施行が可能となるように施行区域の緩和を望みます。



竣工写真