令和 5 年度

市街地再開発等
功労者表彰

公益社団法人
全国市街地再開発協会
令和 5 年 5 月 30 日(火)

令和５年度功労者表彰受賞者一覧

事業区分	No	功　労　者	所　在　地
市街地の再開発	1	北３東１１周辺地区市街地再開発組合	北海道札幌市
	2	古川七日町西地区市街地再開発組合	宮城県大崎市
	3	個人施行者　光の湊株式会社 （酒田駅前地区第一種市街地再開発事業）	山形県酒田市
	4	八重洲二丁目北地区市街地再開発組合	東京都中央区
	5	東池袋四丁目２番街区地区市街地再開発組合	東京都豊島区
	6	高島屋南市街地再開発組合	岐阜県岐阜市
	7	多治見駅南地区市街地再開発組合	岐阜県多治見市
	8	亀山駅周辺２ブロック地区市街地再開発組合	三重県亀山市
	9	北鈴蘭台駅前再開発株式会社 （北鈴蘭台駅前地区第一種市街地再開発事業）	兵庫県神戸市
	10	和田興産株式会社 （湊川公園北地区優良建築物等整備事業）	兵庫県神戸市
	11	中央町１９・２０番街区市街地再開発組合	鹿児島県鹿児島市
	12	千日町１・４番街区市街地再開発組合	鹿児島県鹿児島市
密集市街地の整備	13	池袋本町三丁目２０・２１番南地区 防災街区整備事業組合	東京都豊島区

推薦者　北海道知事

１．北３東 11 周辺地区市街地再開発組合（北３東 11 周辺地区第一種市街地再開発事業）

当地区を含む苗穂駅周辺地区は北海道開拓使の拠点、「産業と鉄道のまち」として発展を遂げてきた。その後、人口増加に対応した急速な市街地の拡大に伴い、都心部からの人口の流出や、産業構造の変化による工業機能の郊外化が進展し、苗穂駅周辺地区においては、土地の利用転換が遅れ、空地の点在や、鉄道・JR 北海道苗穂工場による市街地の南北分断などの課題を抱えていた。

このような状況の中で、平成３年に地域住民から札幌市に「苗穂駅北口の開設要望書」が提出されたことを契機に、まちづくりの機運が高まり、平成 13 年には地域住民や企業が一体となり「苗穂駅周辺まちづくり協議会」が設立、平成 18 年には地域と札幌市の協働により、「苗穂駅周辺地区まちづくり計画」が策定された。この計画の実現に向け、苗穂駅の移転橋上化、自由通路、苗穂駅南北の駅前広場、周辺道路（苗穂駅連絡通路）などの基盤整備が行われ、平成 30 年 11 月に新しい駅舎と自由通路が開業、令和元年６月には駅前広場整備、さらに令和４年度末には苗穂駅連絡通路整備が完了した。このような苗穂駅周辺の基盤整備の動きに呼応し、当地区においては、平成 19 年の準備組合の設立、平成 27 年の都市計画決定を経て、平成 30 年度に本組合が設立された。

本事業により居住、商業、医療、業務、寺院などの機能集積に併せて、苗穂駅に直結する空中歩廊や、屋内外の広場などのオープンスペースが整備され、都市機能の更新及び土地の高度利用が図られるとともに、苗穂駅周辺の利便性向上や賑わいの創出に貢献する空間整備が行われた。

以上のように、本事業では、苗穂駅の移転橋上化、自由通路、苗穂駅連絡通などの基盤整備と相まって、苗穂駅周辺地区まちづくり計画が目指した、官民一体による苗穂駅周辺の利便性向上や新たな賑わいの創出に貢献するまちづくりが行われている。

事業推進体制

ｺﾝｻﾙﾀﾝﾄ：（基本計画）ﾊﾟｼﾌｨｯｸｺﾝｻﾙﾀﾝﾂ㈱
（事業計画・権利変換）㈱ﾉｰｻﾞﾝｸﾛｽ
建築設計：㈱山下設計
建築施工：岩田地崎建設・丸彦渡辺建設・田中組・札建工業 建設工事共同企業体
特定業務代行者：ｾﾝﾄﾗﾙﾘｰｼﾝｸﾞｼｽﾃﾑ・岩田地崎建設・丸彦渡辺建設・田中組・札建工業・山下設計 特定業務代行共同企業体
参加組合員：大和ﾊｳｽ工業㈱、ｺｽﾓｽｲﾆｼｱ㈱

事業概要

所 在 地：北海道札幌市　地区面積：約 2.4ha
事業経過：都決 H27.07/完了 R4.04
施設概要：
【Ａ街区】RC 一部Ｓ造　地上 25F 延床 23,385 ㎡
住宅（20,618 ㎡/204 戸）、商業（352 ㎡）
公共・公益（359 ㎡（空中歩廊・屋内広場））
その他（2,056 ㎡（駐車場 126 台含む））
【Ｂ街区】RC 一部Ｓ造　地上 27F　延床 32,622 ㎡
住宅（26,817 ㎡/280 戸）、商業（837 ㎡）
公共・公益（1,645 ㎡（空中歩廊・屋内広場））
その他（3,322 ㎡（駐車場 120 台含む））
【Ｃ街区】Ｓ造　地上 4F 延床 1,988 ㎡　寺院（1,988 ㎡）
【Ｄ街区】RC 造　地上 4F 延床 1,771 ㎡　業務（1,771 ㎡）

推薦者　宮城県知事

２．古川七日町西地区市街地再開発組合（大崎市古川七日町西地区第一種市街地再開発事業）

当地区周辺は、大崎市庁舎に隣接し、歴史的建造物も見られる中心市街地に位置しているが、近年は低未利用地の増加や商店街の空洞化が進んでいた。また、東日本大震災による被災建物の建替問題等、防災・安全上の課題が顕著であった。そこで、平成 25 年 3 月に「大崎市中心市街地復興まちづくり計画」が策定され、この計画により当地区周辺が『新たなまち暮らし地区』として位置付けられた。この位置付けにより古川七日町の関係者や地権者は、まちの将来の姿を考える話し合いが重ねられ、市街地再開発事業への気運となった。その後、平成 29 年 1 月には準備組合設立、平成 30 年 3 月には都市計画決定を経て、平成 30 年 12 月本組合が設立した。

本事業においては、老朽化した建築物の建替えにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るとともに、防災機能の向上や安全で快適な市街地の環境改善、まちなか居住とまちの賑わい創出に資することが目的であった。

具体的取り組みについては、①酒蔵を利活用した商業施設『食の蔵 醸室』との連携による地域の活動拠点となる公共・公益機能の整備、②中心市街地の定住人口増加・まちなか居住拠点としての住宅機能の整備、③周辺商店街との連携によるまちの賑わい創出と暮らしに必要とされる金融機関を中心としたサービスを提供する商業・業務機能の整備、④地域の駐車需要の集約化と慢性的な駐車場不足の解消に資する駐車場機能の整備、以上 4 つの機能を集約した複合街区を整備し、大崎市の中心市街地活性化に寄与している。

事業推進体制

ｺﾝｻﾙﾀﾝﾄ：（基本・事業計画）㈱山下設計、㈱都市ﾃﾞｻﾞｲﾝ
（権利変換）㈱都市ﾃﾞｻﾞｲﾝ、(有)権利鑑定研究社
建築設計：㈱山下設計
建築施工：橋本店・村田工務所 建設工事共同企業体
特定業務代行者：七日町再開発共同企業体
（㈱橋本店、㈱村田工務所、㈱ﾀｶﾗﾚｰﾍﾞﾝ東北）

事業概要

所 在 地：宮城県大崎市　地区面積：約 1.2ha
事業経過：都決 H30.03/完了Ｒ4.03
施設概要：
【地域交流ｾﾝﾀｰ棟】S 造　地上 3F　延床 3,595 ㎡
業務（546 ㎡）、商業（363 ㎡）
公共・公益（1,991 ㎡（地域交流ｾﾝﾀｰ））
その他（695 ㎡（共用部））
【集合住宅棟】RC 一部 S 造　地上 14F 延床 7,167 ㎡
住宅（5,866 ㎡/78 戸）、商業（233 ㎡）
その他（1,068 ㎡（共用部））
【立体駐車場棟】S 造　地上 4F　延床 5,482 ㎡
業務（126 ㎡）、駐車場（5,251 ㎡/258 台）
その他（105 ㎡（共用部））
【業務棟】S 造　地上 2F　延床 648 ㎡
業務（648 ㎡）

推薦者　酒田市長

３．個人施行者　光の湊株式会社（酒田駅前地区第一種市街地再開発事業）

当地区は JR 酒田駅の正面に位置し、地区の一部は昭和 50 年と 56 年に第一種市街地再開発事業により大型商業施設、ホテル、立体駐車場等が整備された。その後、平成 9 年にキーテナントが撤退し、その跡地活用として平成 25 年までの間に民間事業者が 2 度開発計画を進めたが、実現には至らなかった。このため、酒田市が主体となり駅周辺のグランドデザインを策定し、整備区域を 2 街区に広げ、公共公益施設を核とした整備計画を公表した。その後の事業者募集によって西松建設㈱を選定し、再開発事業の個人施行として、酒田市と西松建設㈱が 2 分の 1 ずつ出資した光の湊株式会社が設立された。

本事業の進め方として、公共施設である図書館と広場の整備では、事業関係者はもちろん、市民への情報提供や意向の反映機会を設けるなど市民参加型での事業推進が行われた。例えば計画段階ではワークショップを開催し意見を募った。また工事期間中には、鉄骨組上げの時期に上棟式といった市民の印象に残るイベントのほか、仮囲いアートや植栽活動等の様々な活動を通して、再開発事業に係る啓発活動も行われた。他にも若い世代との関わりも重要視され、特に地元高校生が、計画段階のワークショップに参加し、その繋がりから先行オープン期間の一時的な施設管理を担った。さらに高校生は、オープン前からマルシェを開催し、完成後には共用ロビーにてマルシェの継続開催の他、民間企業とコラボレーションした食の販売イベントを定期的に再開発ビルで行っている。

これらの取り組みの中心を、光の湊株式会社が担ったことで、再開発事業とまちの人を繋げ、施設完成前から事業に係わる人を増やし、施設完成後もその取り組みは継続している。

本事業は再々開発として進められたため、全国各地の更新時期を迎えつつある再開発施設での、施行組織体制、権利者調整、啓発活動等、いずれも地方都市における再々開発の先進事例として、有意義なものとなっている。

事業推進体制

ｺﾝｻﾙﾀﾝﾄ：㈱ｱｰﾙ･ｱｲ･ｴｰ

建築設計：㈱ｱｰﾙ･ｱｲ･ｴｰ

建築施工：西松・大場・菅原 特定建設工事共同事業体

事業概要

所 在 地：山形県酒田市　地区面積：約 1.4ha

事業経過：都決 H29.03/完了 R4.04

施設概要：

【A 棟】S 造　地上 8F　延床 11,365 ㎡

商業（6,088 ㎡）、公共・公益（3,476 ㎡（図書館））

その他（1,801 ㎡）

【B 棟】S 造　地上 5F　延床 7,445 ㎡

商業（529 ㎡）、駐車場（6,748 ㎡/262 台）

その他（168 ㎡）

【C 棟】RC 造　地上 10F　延床 5,138 ㎡

住宅（4,479 ㎡/57 戸）、その他（659 ㎡）

推薦者　東京都都市整備局長

４．八重洲二丁目北地区市街地再開発組合（八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業）

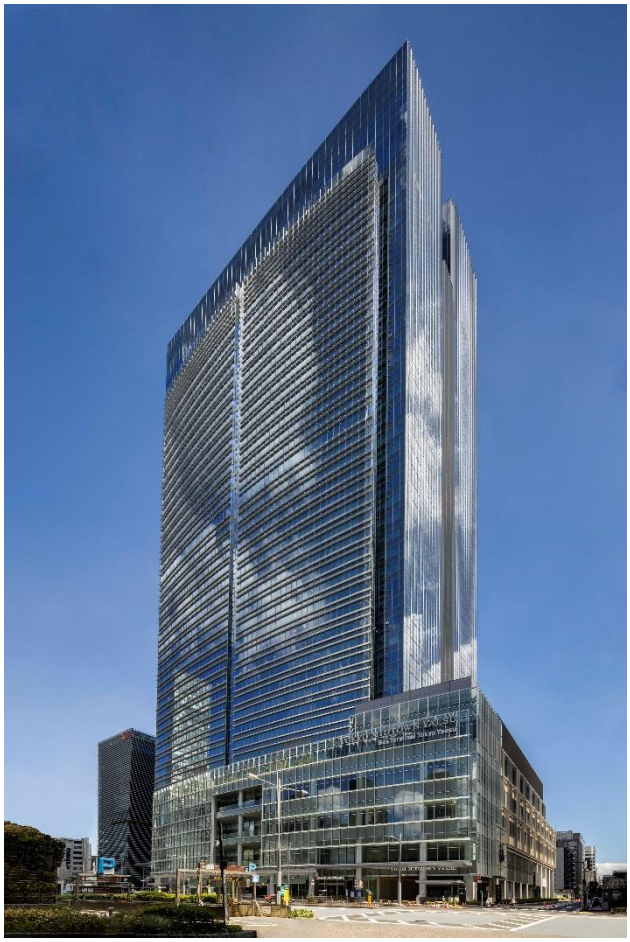
当地区は、大規模ターミナル駅である JR 東京駅や東京メトロ銀座線京橋駅に近接し、幹線道路の外堀通りと八重洲通りに囲まれた交通利便性に優れた立地条件にある。一方で、敷地の細分化や建物の老朽化が見られ、地区全体として東京駅前の立地ポテンシャルを活かした利用状況にはなかった。また周辺道路の歩道上には高速バス等の停留所が分散し、路上での乗降が歩行者の円滑な通行を妨げているとともに、外堀通りによる分断などから東京駅との乗り換えの利便性の低下、バリアフリー動線の確保等に課題があった。歩行者空間についても、地上におけるまとまった歩行者の滞留空間が不足するとともに、違法駐輪等で十分な歩行空間が確保できず、また地下もバリアフリー化が図られていなかったため、地上・地下の歩行者の安全性、利便性、快適性に課題があった。

本事業においては、市街地再開発事業により土地の集約化による街区再編を行い、「東京駅前の交通結節機能の強化」と「国際競争力を高める都市機能の導入」及び「防災対応力強化と環境負荷低減」を図り、東京駅前地区に相応しい高度利用と都市機能の更新を図ることが目的であった。

本事業により、東京駅前交通結節機能の強化として、バスターミナルを設け、また東京駅と周辺を結ぶ地上・地下ネットワークの整備が実施されている。そして国際競争力を高める都市機能の導入として、プレゼンテーション施設・交流ラウンジ等を有する国際水準の宿泊施設整備とエリアマネジメントが実施された。さらに防災力強化と環境負荷軽減として、帰宅困難者受け入れスペース・備蓄倉庫の整備や、コージェネレーションシステム・地域冷暖房による環境負荷軽減が図られている。その他高規格のオフィス空間や商業施設、また地区にあった小学校を取り込んだ都市型小学校の実現等、一体的な整備が行われている。

事業推進体制

ｺﾝｻﾙﾀﾝﾄ：（基本計画）㈱日本設計
（事業計画・権利変換）㈱都市ぷろ計画事務所
建築設計：㈱日本設計、㈱竹中工務店
建築施工：㈱竹中工務店
参加組合員：住友生命保険（相）、三井不動産㈱、
（独）都市再生機構



事業概要

所 在 地：東京都中央区　地区面積：約 1.5ha

事業経過：都決 H27.09/完了 R4.08

施設概要：

【A1 棟】S 造一部 RC 造・SRC 造　地上 45F/地下 4F

延床 287,196 ㎡　業務（223,308 ㎡）、商業（12,538 ㎡）

公共・公益（11,775 ㎡（小学校））

その他（39,575 ㎡（ﾊﾞｽﾀｰﾐﾅﾙ・ﾎﾃﾙ・交流施設））

【A2 棟】S 造一部 RC 造・SRC 造　地上 7F/地下 2F

延床 5,853 ㎡　住宅（456 ㎡）、業務（3,008 ㎡）

商業（462 ㎡）、公共・公益（1,474 ㎡（こども園））

その他（453 ㎡（駐輪場））

推薦者　東京都都市整備局長

５．東池袋四丁目２番街区地区市街地再開発組合（東池袋四丁目２番街区地区第一種市街地再開発事業）

当地区を含む東池袋四・五丁目一帯は、木造住宅密集地域が広がり、災害時には危険性が高く防災上の課題の多い地域であった。平成 17 年に当地区に面し都電荒川線を挟む形で整備される、都市計画道路補助 81 号線の事業が認可されたことを契機に、当該都市計画道路沿道の街区において共同建替え等の検討が始まった。当地区においても平成 17 年より地権者や関係者による街区懇談会が開始され、平成 24 年に準備組合が設立し、その後平成 29 年には都市計画決定と本組合の設立に至った。

本事業では、4m未満道路が残る防災性の低さや、街区内の東京メトロ有楽町線出入口が階段のみでバリアフリー化への未対応が課題であった。さらに街区の約 4 割が平面駐車場で幹線道路沿いでの賑わいの連続性が欠如し、緑地・広場空間も不足していた。これらの課題を、街区再編による都市基盤の整備と土地の合理的かつ健全な高度利用による建築物の不燃化・共同化を目的として本事業は進められた。

具体的には、東池袋駅 4 番出口のバリアフリー動線を整備、地区内北側には緊急時の防災利用も可能な地区広場が設置された。さらに狭あいな区道の拡幅と耐震性・耐火性に優れた共同化建物整備により、地域の安全性、防災性の向上が図られるとともに、副都心の賑わいの連続性を創出している。またファミリー世帯向けの住宅整備が行われ、地域に不足していた認定保育園やクリニックの誘致が実現して医療・福祉系機能の導入が図られ、都市型住宅複合施設として地域の利便性が向上している。

事業推進体制

ｺﾝｻﾙﾀﾝﾄ：㈱日建設計

建築設計：日建設計・日建ﾊｳｼﾞﾝｸﾞｼｽﾃﾑ共同企業体

建築施工：前田建設工業㈱

特定業務代行者：前田建設工業㈱、野村不動産㈱

参加組合員：野村不動産㈱

事業概要

所 在 地：東京都豊島区　地区面積：約 0.3ha

事業経過：都決 H29.03/完了 R4.12

施設概要：RC 造一部 S 造　地上 36F/地下 2F

延床 31,176 ㎡　住宅（27,101 ㎡/248 戸）、業務（1,392 ㎡）

商業（185 ㎡）、駐車場（2,492 ㎡/86 台）、その他（6 ㎡）

推薦者　岐阜県知事

６．高島屋南市街地再開発組合（高島屋南地区第一種市街地再開発事業）

当地区が位置する柳ケ瀬は、劇場や飲食店、小売店が軒を連ね、かつては人をかき分けて歩かなくてはいけないほどの人の往来があり、全国にもその名が通った岐阜市の商業中心地であった。しかし近年は、まちの空洞化が進み、大型商業施設等が相次いで撤退するなど、まちの活気が失われていた。また商業地としての衰退のみならず、老朽化した低層の木造建築物が多く、防災性の観点からも危惧されていた。

こうしたなかで、地域の権利者の機運が高まり検討が始まった。そして土地の合理的かつ健全な高度利用と、都市機能の更新を図る再開発事業によって、賑わい創出の拠点施設や都市型居住環境の整備を行い、地域の再生、まちの再生を目指すことになった。その後、平成 14 年に準備組合が設立し粘り強く検討を進めた結果、平成 23 年の都市計画決定、平成 26 年の本組合の設立を経て、構想立案から３５年が経過した令和５年１月、完成に至った。

本事業での再開発ビルは、高さ 132m、35 階建で柳ケ瀬周辺における新たなまちのランドマークとして、商業・居住に加えて公益的施設を備えた、多様で高次な都市機能を有する施設となった。低層部 1～2 階には、地元企業等の魅力的な商業施設、3～4 階には、柳ケ瀬の新たな賑わいを創出する公益的施設として、健康運動施設と子育て支援施設で構成されている。そして５階以上をまちなか居住を促進する都市型住宅が整備され、まちに新たな人の流れと賑わいを生み出し、中心市街地の活性化に寄与するものとなっている。

また、１階には地域最大の面積を有し、ガラストップの屋根が設けられイベント等に活用できる全天候型の広場が整備されており、周辺の商店街などとの連携による相乗効果やより一層の賑わいの創出が期待されている。

事業推進体制

ｺﾝｻﾙﾀﾝﾄ：㈱都市研究所ｽﾍﾟｰｼｱ

建築設計：戸田建設㈱

建築施工：戸田建設㈱

特定業務代行者：戸田建設㈱

参加組合員：㈱大京、大和ﾊｳｽ工業㈱

事業概要

所 在 地：岐阜県岐阜市　地区面積：約 0.9ha

事業経過：都決 H23.12/完了 R5.01

施設概要:RC 造一部 S 造　地上 35F/地下 1F　延床 57,791 ㎡

住宅（35,175 ㎡/335 戸）、商業（5,798 ㎡）

公共・公益（5,331 ㎡（健康運動・子育て支援））

駐車場（11,487 ㎡/駐車場 399 台）

推薦者　岐阜県知事

７．多治見駅南地区市街地再開発組合（多治見駅南地区第一種市街地再開発事業）

当地区は、JR 中央線・太多線多治見駅の南側に位置し、多治見市の立地適正化計画では、都市機能誘導区域内の中心拠点区域として位置付けられており、中心拠点区域を形成する上で重要な地区である。しかし地区内には、老朽化した商業ビルや事務所ビル、平面駐車場が多く、駅前としての都市機能が十分に発揮されていなかった。老朽化した商業ビルの建替えを検討する中、権利者など地区内関係者での勉強会や話し合いを重ね、再開発への機運が高まり、平成 26 年 3 月に市街地再開発協議会が発足した。その後、平成 27 年 2 月に準備組合が設立し、平成 28 年 10 月の都市計画決定を経て、平成 30 年 2 月の事業計画・本組合設立認可に至った。

本事業は、市街地の整備が進む駅北地区と連携し、コンパクトシティの顔として、交流人口と定住人口の増加に向けた賑わいのあるまちの形成を図ることを目的とした。そして老朽化した建物の更新、都市の防災性の向上を図るとともに、新たに商業・業務機能の集積及び都市型住宅の誘導を図り、土地利用の高度化が進められた。また、自動車交通が錯綜する駅南交通広場の改善や自動車駐車場の立体化、自転車駐車場の更新が行われた。さらに、駅南北連絡線（自由通路）とつながる歩行者デッキの整備などにより、安全・安心に配慮した歩行者動線・自動車空間を創出することにより、快適な交通環境を確保し、多治見駅へのアクセス機能の強化と駅北地区との連携強化が図られている。

その他にも、施設建築物や空地などに潤いのある緑化整備が行われ、美しい景観の創出に努め、魅力的な都市環境の配慮が成されている。

事業推進体制

ｺﾝｻﾙﾀﾝﾄ：㈱都市問題経営研究所

建築設計：㈱大建設計

建築施工：㈱奥村組

特定業務代行者：㈱奥村組

特定建築者：㈱呉竹荘

参加組合員：㈱ﾌｰｼﾞｬｰｽｺｰﾎﾟﾚｰｼｮﾝ、旭化成不動産ﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ㈱

事業概要

所 在 地：岐阜県多治見市　地区面積：約 2.0ha

事業経過：都決 H28.10/完了 R5.10（予定）

施設概要：

【商業業務棟】S 造　地上 3F/地下 1F　延床 10,820 ㎡

商業（10,820 ㎡）

【駐車場棟】S 造　地上 5F　延床 14,040 ㎡

駐車場（14,040 ㎡/499 台）

【住宅棟】RC 造　地上 29F　延床 23,300 ㎡

住宅（23,300 ㎡/225 戸）

【宿泊棟】RC 造　地上 14F　延床 3,800 ㎡

商業（3,800 ㎡）

推薦者　三重県土木整備部理事

８．亀山駅周辺２ブロック地区市街地再開発組合（亀山駅周辺２ブロック地区第一種市街地再開発事業）

当地区周辺は、明治 23 年の関西鉄道（亀山―四日市間）の営業開始以来、多くの人に利用されてきた。その後、駅前広場の機能拡充やアクセス道路の整備が進み、沿道には商店や旅館が建ち並ぶなど、市の玄関口として賑わいを見せていた。しかし、国鉄分割民営化等による鉄道職員の減少やモータリゼーションの進展による鉄道利用者の減少等により、亀山駅周辺の商業機能の低下や、既存建物等の老朽化による安全性の低下が顕著となっていた。

これらの状況を改善し、市の玄関口である亀山駅周辺の再生を図るべく、地域や商業者、行政が一体となり検討を重ね、市では初めてとなる市街地再開発事業の実施に向けた機運が高まった。そして平成 29 年 5 月には準備組合が設立され、平成 30 年 3 月の都市計画決定を経て、平成 31 年 2 月に事業計画・本組合設立認可に至った。

本事業では、亀山駅周辺の再生に向けた取り組みとして、「亀山駅周辺市街地総合再生基本計画」が策定され、「歴史・文化・市民がつながる亀山の玄関」をまちづくりのコンセプトに、①まちなか住宅地として安心して住み続けられる住環境の確保、②賑わいにつながる商業機能と交流機能の整備、③駅の利便性向上につながる交通機能の拡充とターミナル機能の再生、④まちの安全性向上、⑤歴史的資源の保全・活用や良好な景観形成と新たな価値の創出、以上 5 つの考え方で整備が実施された。

具体的には、図書館等の公益施設と商業施設、都市型住宅が分棟型の複合施設として整備され、また、駅前広場及び道路も併せて整備されている。駅周辺の賑わい創出や公共施設整備による都市機能の強化、周辺建物とも調和したゆとりある住環境の向上に寄与した施設となっている。

事業推進体制

ｺﾝｻﾙﾀﾝﾄ：（基本計画）東畑・都市環境・不動研 共同企業体
（事業計画）㈱東畑建築事務所
（権利変換）㈱NISSO
建築設計：㈱東畑建築事務所
建築施工：鴻池・堀田・米倉 特定建設工事共同企業体
参加組合員：亀山市、㈱ﾏﾘﾓ

事業概要

所 在 地：三重県亀山市　地区面積：約 1.2ha

事業経過：都決 H30.03/完了 R4.08

施設概要：

【施設棟】S 造　地上 4F/地下 1F　延床 5,960 ㎡

商業（444 ㎡）、公共・公益（2,953 ㎡（図書館））

駐車場（2,213 ㎡/49 台（車）・30 台（駐輪））、その他（350 ㎡）

【住宅棟】RC 造　地上 15F/地下 1F　延床 5,133 ㎡

住宅（4,651 ㎡/56 戸）、駐車場（152 ㎡/112 台（ﾊﾞｲｸ・自転車））

その他（330 ㎡）

推薦者　神戸市長

９．北鈴蘭台駅前再開発株式会社（北鈴蘭台駅前地区第一種市街地再開発事業）

当地区は、昭和 40 年代に神戸電鉄が開発した郊外住宅地にあり、昭和 47 年に建設された区分所有建物（公社賃貸 住宅・店舗）で、耐震性不足と居住機能や商業機能等の老朽化により、施設の更新が検討されていた。また、地域全体に起伏が大きく、当地区を含めて道路の縦断勾配がかなり大きいことから、地域のバリアフリー化が課題となっていた。さらに、駅に隣接する大規模な市営住宅も同年代に供給されており、住民の高齢化や施設の老朽化に伴う共通の課題が生じていた。それらの課題解決に向けて、市、公社、民間事業者で組織する関係事業者連絡会が、「地域居住機能再生計画」を平成 26 年に策定し、団地再生に向けた取り組みを進めることとなった。当地区においては、市街地再開発事業による取組み機運が高まり、平成 29 年に関係権利者により再整備協議会が設立し、会社方式による再開発事業の実施に至った。

本事業により、建物の耐震性や防災性の向上を図るとともに、分譲マンションの供給と店舗の更新により、北鈴蘭台地域の中心となる駅前にふさわしい居住機能及び商業機能を充実させた。 また、隣接する市営住宅の建替事業と協調し、駅にアクセスする歩行者動線の急勾配を解消するため、区域内のバリアフリー化を実現するとともに、現道の拡幅や歩道状空地、歩行者専用通路の整備を行い、歩行者の安全な通行を確保することで、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新が図られている。

事業推進体制

ｺﾝｻﾙﾀﾝﾄ：㈱都市問題経営研究所

建築設計：㈱大建設計

建築施工：㈱淺沼組

特定事業参加者：旭化成不動産ﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ㈱

事業概要

所 在 地：兵庫県神戸市　地区面積：約 0.4ha

事業経過：都決 H30.06/完了 R4.04

施設概要：RC 造　地上 10F/地下 1F　延床 14,310 ㎡

住宅（8,630 ㎡/105 戸）、商業（2,950 ㎡）

駐車場（2,730 ㎡/87 台）

推薦者　神戸市長

10. 和田興産株式会社（湊川公園北地区優良建築物等整備事業）

当地区は、近隣公園である湊川公園及び兵庫区役所等の公共施設に隣接し、北、東側は神戸新鮮市場という名称の商店街に面した賑わいのある地域内にある。従前建物は、昭和 44 年に防災建築街区造成事業により建設された区分所有建物で、市営住宅（112 戸）、湊川協同組合（店舗約 90 区画）で構成されていた。 地区周辺では隣接している兵庫区役所の建替えや湊川公園のリニューアル整備など公共事業が進む中、従前建物の耐震性不足や老朽化、空き店舗の増加等から、市営住宅については廃止を決定し、湊川共同組合においては、所有者の建替え合意を図り、事業者の公募を行うに至った。

当地区においては、商店街の活性化を図ること、そして老朽化した市営住宅の廃止や、周辺の公共施設の再整備計画との一体性のある施設整備を行うため、優良建築物等整備事業による新たな店舗及び都市型住宅の整備が行われた。

これにより従前からあった商店街から区役所、公園へ通り抜ける生活動線を敷地内に確保しつつ、通路幅の拡幅や段差解消等により、商店街との調和、地域の賑わいと安全性向上が図られている。

また本事業の施行者となった和田興産株式会社は、公募に基づき地権者である湊川協同組合の総会等で選定されたが、その選定理由としては、権利者が建替え後の新店舗で営業が出来るようにすることや、魅力に溢れ人々が集まる商店街の活性化等、周辺への波及効果を考慮した多数の提案が盛り込まれたことが評価されたことによる。そして実現のために、優良建築物等整備事業の手法以外に、地域の協議会で「まちなか再生事業」の採択を受け、ハード整備のみならず商店街のソフト的支援にも取り組んでいる。

事業推進体制

ｺﾝｻﾙﾀﾝﾄ：合資会社ｾﾞﾝｸﾘｴｲﾄ

建築設計：㈱大土呂巧建築設計事務所

建築施工：村上・今津 共同企業体

事業概要

所 在 地：兵庫県神戸市　地区面積：約 0.2ha

事業経過：再生方針総会決定 H29.02/完了 R4.07

施設概要：

【本館】RC 造　地上 14F/地下 1F　延床 12,889 ㎡

住宅（12, 490 ㎡/168 戸）、商業（399 ㎡）

【立体駐車場】S 造　地上 1F　延床 707 ㎡

駐車場（707 ㎡/46 台）

推薦者　鹿児島市長

11. 中央町 19・20 番街区市街地再開発組合（中央町 19・20 番街区第一種市街地再開発事業）

当地区が位置する鹿児島中央駅周辺は、平成23年の九州新幹線鹿児島ルートの全線開業、またはその前後の様々な開発などにより、都市機能が大きく更新され、まちが活性化している状況であった。しかし当地区は、駅前広場に面し鹿児島の陸の玄関というべき場所にありながら、建物の老朽化が進むとともに、商業の活力が低下し、旧態依然とした景観を有していた。

このような中、平成 17 年に再開発研究会が設立され検討を開始した。そして平成 24 年には事業協力者が選定され事業を推進し、平成 27 年の都市計画決定を経て、令和 3 年に再開発ビルの竣工となり、検討開始から約 17 年間で完成に至った。

当事業の施設整備は、ガラスと曲線を用い、低層部の高さを周辺と合わせるなど、鹿児島の玄関にふさわしい都市景観を形成している。

また、交通環境向上のための市道拡幅や、駅前広場等を安全に移動できるデッキの整備など、交通結節拠点としての利便性を向上させている。特に、事業の一環で整備した 2 つのデッキにおいては、駅ビルとの接続協議、交通量の多い電車通り上での非常に難しい工事など、前例のない課題に取り組んだ。またデッキは、所有を市、日常維持管理を再開発ビルの管理組合で行い、施設管理を市と再開発ビルの管理組合が連携して行うなど、官民連携のモデルケースとなる取り組みとなっている。

さらに、建物の壁面後退による快適な歩行空間の創出や、広域集客が見込める商業施設の整備などにより、賑わいとゆとりある都市空間を創りだすことで、鹿児島市のまちづくり、中心市街地における「歩いて楽しめるまちづくり」の推進が図られた。

事業推進体制

ｺﾝｻﾙﾀﾝﾄ：（基本計画）㈱三島設計
（事業計画・権利変換）㈱梓設計
建築設計：三菱地所設計・東条設計・竹中工務店 設計共同体
建築施工：㈱竹中工務店
特定業務代行者：南国殖産㈱、三菱地所ﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ㈱、㈱大京、㈱穴吹工務店、㈱三菱地所設計、㈱東条設計、㈱竹中工務店、㈱竹中道路
参加組合員：南国殖産㈱、三菱地所ﾚｼﾞﾃﾞﾝｽ㈱、㈱大京、㈱穴吹工務店

事業概要

所 在 地：鹿児島県鹿児島市　地区面積：約 0.7ha

事業経過：都決 H27.11/完了 R3.02

施設概要：SRC 造　地上 24F/地下 1F　延床 47,735 ㎡

住宅（26,429 ㎡/200 戸）、商業（18,446 ㎡）

駐車場（60 台（住宅共用に含む））

その他（2,860 ㎡（多目的ﾎｰﾙ））

推薦者　鹿児島市長

12. 千日町１・４番街区市街地再開発組合（千日町１・４番街区第一種市街地再開発事業）

当地区が位置するいづろ・天文館地区は、高次都市機能が集積する鹿児島の顔として、また南九州随一の繁華街として、鹿児島の経済発展に重要な役割を果たしてきたが、近年の消費者ニーズの多様化や大型商業施設の中心市街地外への出店、また建築物の老朽化により、商業の活力が低下してきている状況であった。

このような中、平成 24 年にまちづくり研究会を設立し、再開発の検討を開始した。その後平成 28 年の都市計画決定、平成 29 年の本組合設立を経て、令和 3 年に再開発ビルが竣工し、検討開始から約 10 年間で完成に至った。

本事業は、様々なイベントや地域活動ができる広場やホール、市立図書館と一体となった商業施設、桜島・錦江湾を一望できる展望スペース等の公共空間の整備により、賑わいとゆとりある都市空間を創出している。また、壁面後退による快適な歩道空間とバス待ち空間の整備や、屋上広場の緑化、再開発ビルと一体となった電車通り歩道アーケード設置等により、良好な都市景観の形成が図られ、中心市街地の活性化に寄与している。

また、従前地権者が、「㈱千日 1・4 開発」を設立し、再開発ビルの保留床の一部を取得するとともに、再開発ビルの管理・運営会社となり、市街地再開発事業の推進と完成後の維持管理に貢献している。これらにより中央町同様、鹿児島市のまちづくり、中心市街地における「歩いて楽しめるまちづくり」の推進が図られた施設となっている。

事業推進体制

ｺﾝｻﾙﾀﾝﾄ：㈱ｱｰﾙ・ｱｲ・ｴｰ

建築設計：ｱｰﾙ・ｱｲ・ｴｰ・東条設計 共同企業体

建築施工：大和ﾊｳｽ工業㈱

事業概要

所 在 地：鹿児島県鹿児島市　地区面積：約 1.0ha

事業経過：都決 H28.08/完了 R4.01

施設概要：S 造　地上 15F/地下 1F　延床 36,645 ㎡

業務（3,376 ㎡）、商業（17,985 ㎡）

公共・公益（4,963 ㎡（図書館・ﾎｰﾙ・広場・観光案内所））

その他（10,321 ㎡（ﾎﾃﾙ））

推薦者　豊島区地域まちづくり担当部長

13. 池袋本町三丁目 20・21 番南地区防災街区整備事業組合

（池袋本町三丁目 20・21 番南地区防災街区整備事業）

当地区は、特定整備路線補助 82 号線の沿道に位置し、未接道や狭小な老朽木造住宅で構成される区内有数の木造住宅密集地域であった。地権者の高齢化、借地借家等の複雑な権利関係などの要因により、個別建替えの機運も低く、ソフトとハードの両面からきめ細かな支援を必要としていた。こうした状況において、地元まちづくり協議会や特定整備路線補助 82 号線の用地取得と連携した沿道まちづくりとして、防災街区整備事業による面的整備を行い、地権者の生活再建、不整形な道路残地の整序等を図ることとなった。平成 29 年度から勉強会を開始し、平成 30 年の準備組合の設立、令和 2 年の都市計画決定、組合設立、事業認可、令和 3 年の工事着工を経て、令和 4 年に工事竣工となった。

敷地を共同化した本事業によって、無接道宅地の解消が図られ、ゆとりある住環境が整備された。また防災施設建築物の整備により、特定整備路線と一体的な延焼遮断帯を形成している。さらに道路事業との連携により、沿道権利者の生活再建を実現すると共に、池袋本町・上池袋地区の地元優先分譲が行われた。他にも広場や歩道状空地の整備などが行われ、地域の安全性・防災性の向上が実現されている。

本事業は豊島区初の防災街区整備事業の施行となり、区内の約 4 割に広がっている木造住宅密集地域の面的な改善手法の事例となった。今後の沿道まちづくりの波及効果も大きく、さらなる面的整備を加速させ、防災性の向上に大きく寄与している。

事業推進体制

ｺﾝｻﾙﾀﾝﾄ：㈱GMK

建築設計：㈱GMK

建築施工：山田建設㈱

特定業務代行者：山田建設㈱

参加組合員：㈱ﾜｰﾙﾄﾞﾚｼﾞﾃﾞﾝｼｬﾙ

事業概要

所 在 地：東京都豊島区　地区面積：約 0.2ha

事業経過：都決 R2.01/完了 R5.01

施設概要：RC 造　地上 7F　延床 5,829 ㎡

住宅（5,529 ㎡/88 戸）、駐車場（300 ㎡/4 台）

公益社団法人全国市街地再開発協会

Urban Renewal Association of Japan

〒105-0004

東京都港区新橋六丁目 14 番 5 号 SW 新橋ビル 3 階

TEL. 03-6809-2570（代） FAX. 03-6809-2576

http://www.uraja.or.jp/