

令和5年度市街地再開発等功労者表彰の概要

本年は、市街地の再開発の功労者として、北海道1地区、東北2地区、東京2地区、中部2地区と近畿3地区および九州2地区の合計12地区の施行者の組合と企業の方々が、また、密集市街地の整備の功労者として、東京都の防災街区整備事業組合の方と、全国から合計13の整備事業にかかわられた皆様が表彰となりました。

いずれの地区におきましても、地域、地区が抱えてきた積年の課題を解決し、地域の新たな発展と希望をもたらす市街地整備事業を完成され、大きな成果をあげられたことが高く評価されました。



功労者表彰写真

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

祝 辞

公益社団法人 全国市街地再開発協会
理事長 大村 謙二郎



みなさん、こんにちは。理事長の大村でございます。開会にあたりまして、ひとことご挨拶させていただきます。

本日は、令和5年度功労者表彰祝賀会・会員交流会の開催にあたりまして、国土交通省から石坂審議官をはじめ幹部の皆様、都市再生機構の田中副理事長はじめ関係機関のご来賓の方々、そして会員の皆様に、ご多用の中このように多数おいいただき、誠にありがとうございます。

そして、何よりも、先程の令和5年度功労者表彰式におきまして、多くの苦難を乗り越えて事業完了を迎え、再開発等功労者として受賞されました13地区の市街地再開発事業、優良建築物等整備事業および防災街区整備事業の施行者の皆様及び関係者の皆様には、ご多用のところこのように多数、ご出席をいただき誠にありがとうございます。

この功労者表彰制度は、都市再開発法制定後、市街地再開発事業等の具体的成果が現れるようになった1980年（昭和55年）に制度が創設され、以来、本年は44回目となります。昨年までの累計で再開発事業等の功労者928件が表彰されております。今回、北は北海道から南は鹿児島まで、13件が新たに加わり、累計で941件の再開発事業等が受賞されてきたことになります。

この間、再開発事業を取り巻く環境は大きく変わり、少子高齢化、人口さらには世帯数減少が全国で現実化するなか、近年では、東日本大震災後の工事費の高騰と新型コロナパンデミックによるインバウンド需要の消失を始めとする経済・社会活動の停滞、さらにはウクライナ情勢による資材価格のさらなる高騰と厳しい事業環境が次々と生起する状況にあります。

そうした中、創意工夫を重ねた受賞者及び関係者の皆様の長年のご苦労、ご尽力が実り、受賞されたプロジェクト完成につながったものと、心からの敬意を表します。

さて、本日の祝賀会・会員交流会は令和元年度以来の4年ぶりの開催となります。緊急事態宣言がようやく解除されました。竣工した施設の運営に取り組まれる皆様、新たな事業に取り組まれる皆様、また、本日ご参集いただきました会員、関係者の皆様が、ポスト・コロナの新しい日常としての地域再生や市街地活性化に向けて、今後、益々ご活躍されますことを祈念して、簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。

本日は、誠におめでとうございます。そしてありがとうございました。

祝 辞

国土交通省
大臣官房審議官(当時) 石坂 聡 氏



みなさん、こんばんは。国土交通省大臣官房審議官の石坂でございます。

本日は、4年ぶりの功労者表彰受賞者祝賀会・会員交流会の開催と伺っております。功労者表彰を受賞された13地区の皆様、大変おめでとうございます。これまでの再開発の取り組みについて、深く感謝申し上げます。

私、当時の建設省に入省して最初の仕事が、実は再開発の仕事でした。入省してすぐに兵庫県庁へ出向になりまして、そこで、兵庫県庁で再開発の仕事をさせていただきました。当時の自慢が、兵庫県は東京都よりも多い地区をやっております、まさに日本一の再開発の現場を担当させていただきました。その時も各地区の状況、地権者の方々、市役所の方々、施行者の方々、いろいろな方からお話を聞いて、市街地再開発事業あるいは優良建築物等整備事業の重要性やまちづくりの意気込みというものを当時から伺ったものです。当時の再開発はバブル期でどんどん造ってきた時代でしたが、近年はいろいろな時代の流れで変わってきたように見受けられます。防災安全性や、さらには住宅の供給という役割があった時代もありますし、身の丈のまちづくりや地域活性化といったさまざまな課題があるなか、それぞれの地区で独特の思いを持って取り組まれてきたものなのだろうと思っております。そういう意味では、私自

身も再開発に取り組まれてきた皆様と同じ思いを持って、今でも再開発をご支援させていただいているところでございます。

昨今、資材の高騰等によりまして市街地再開発事業もピンチをむかえたわけですが、令和4年度補正予算におきまして再開発事業に対して、新たな支援制度を設けさせていただきました。こういったものも用意してございますので、令和5年度以降も、活用していただければと考えております。

我が国の住宅・建築・まちづくりの課題は多々ございます。2050年のカーボンニュートラルの対応は非常に大きな問題とされておりますが、再開発で造るようなビルにおきましても省エネが重要となっており、さらにはGX、例えば情報通信技術を活用した建物を建てるということも含めて重要になってきております。そうした課題にひとつひとつ向き合いながらこれから再開発を進めてまいりたいと思っております。それには皆様方のご支援やご助言があってこそだと思っておりますので、引き続きご協力いただければ幸いです。

結びになりますが、貴協会の益々のご発展とご参集の皆様方のご健勝を祈念いたしまして、私の挨拶とさせていただきます。本日はおめでとうございました。

祝 辞

独立行政法人都市再生機構

副理事長 田中 伸和 氏



UR都市機構の田中でございます。高いところから失礼いたします。

祝賀会、交流会おめでとうございます。乾杯の前に、少しURの紹介をさせていただきたいと思っています。URは今、在京あるいは西日本で、CMで「URである」とやっております、賃貸住宅の大家さんとしての認知度が上がっておりますが、設立当初は日本住宅公団と名乗っており、その頃からいわゆる都市の再生にも取り組んでおりました。古くは防災建築街区造成事業がありまして、これが再開発事業の前身となっております。そういった事業も取り組んでおりましたが、ちょうど50年ちょっと前、昭和44年、1969年はアポロ11号が月に降りた年、その年に都再法が施行されて、再開発協会も設立されておりますが、弊社URはその5年後の昭和49年に立花一丁目地区で再開発事業に着手して以来、100を超える地区で参加させていただいたり、施行させていただいたりしております。昔は駅前シリーズといって、駅前広場を造って公共施設整備をしながら高度利用をあわせて行う、いわゆる墓石型のような、施設が下にあって上に住宅がのっているというものを主体に行っておりました。

昨今では、ご存知とは思いますが、大手町で連鎖型の再開発を手掛けたり、あるいは八重洲の三つの再開発地区の竣工でやっと完成するバスターミナル、今日受賞されました八重洲二丁目北地区はそのうちの一つで、第一弾のバスターミナル整備であり、あと二つの地区が完成しないと、バスターミナルも完成しないということで、そういった事業も手掛けております。都心エリアでは、そのほか品川、渋谷も手掛けておりますし、新橋虎ノ門エリアの、例えば虎ノ門病院の建替えも再開発で施行しました。今は連鎖の第2段階を行っており、オフィス棟がそろそろ完成する予定です。

そのほか、近くでは虎ノ門ヒルズ駅が開業しましたが、再開発事業にあわせて整備する準公共施設で、国からも補助金を頂戴しながら事業を行っており、これは実はUR都市機構が事業主で、最終的に東京メトロさんにお譲りすることになります。このようなポテンシャルの高いところで再開発事業を行うことについては工夫を凝らせばなんとかなります。これまで都再法は、現場の声を聞きながら、いろいろな制度を創設して、いろいろな使い方ができるように改変されていると思っております。最近の私の課題事としては、地方都市、都市の近郊で必ずしも床のポテンシャルが高くないところで、市街地整備を行っていきたいと考えておりますが、なかなか事業が成立しないなかにあって、今時の視点といいますか、ポイントとされているのは、軽く造る、容積を追求しないで軽く造っていくことになります。そのためには既存の建物や既存の施設を使うこと、あるいは使い方を工夫することで、自在に使うということです。これは、一つの用途に一つの床ではなくて、一つの床が多用途に使える、あるいは屋外とセットでいろいろな使い方ができる、二重にも三重にも使えることなど工夫しながら、管理運営も含めて収支が合うようなテリトリーまでいろいろ考えないと、収支は合わないのかなと考えております。このような造らない再開発にも是非支援をいただけると事業がやりやすくなるのかなと考えております。

少し長くなりましたが乾杯に移らせていただきます。それでは、今日受賞されました皆様方と再開発事業地区の益々のご繁栄、協会の益々のご発展、そしてここに参集されていらっしゃる皆様方のご健勝を祈念いたしまして、乾杯したいと思います。それではご唱和お願いいたします。乾杯。

祝 辞

公益社団法人 全国市街地再開発協会
名誉副会長 井上 俊之



みなさん、こんばんは。井上です。主催者側の立場として登壇いたしました。今日はお忙しい中、たくさんの方にお集りいただきましてありがとうございます。また、最後までこのようにたくさん残っていただきましてありがとうございました。そして、総会、懇親会、つつがなく行われたわけですが、とくに表彰を受けられた皆様にお祝いの気持ちを表したいと思います。

受賞地区の中に池袋本町三丁目地区があります。がこれだけ防災街区整備事業であります。私事なのですが、この事業を作るのに関わりまして、こうして竣工して表彰されるのは、自分のこととしても感慨深く思う次第であります。この防災街区整備事業というのは個別利用区というのを入れられています。再開発にも歴史的建築物などを残すために個別利用区に入れられると思いますが、さきほどの田中副理事長のお話を聞いても、大都市ではバンバン再開発をやると、そして地方都市等では造らない再開発が行われています。私たちが若いころには、市街地再開発事業というのはとに

かく潰して墓石ビルといわれたように、要は下がショッピング、上がホテルか住宅を造るのが典型というパターンがありましたが、今みますと東京はとにかく超高層ビルの相当部分が再開発で、なかには再開発ではないものも含めて超高層の建替えもあります。

一方で地方では身の丈といわれたり、造らない再開発といわれたり、既存の建物を残して無理をしない再開発といったような、二分化しているわけではなく中間もあると思いますが、幅がものすごく広がったと思います。我々が若い頃に修復型といったのは、市街地再開発事業という枠組みの中で、あるいは防災街区整備事業の枠組みの中でどんどんできるようになって、これを全国のいろいろなところで市街地整備に使っていただければいいなと、あらためて思った次第であります。

それでは、皆様のご健勝と発展と、それからなにより市街地再開発協会の発展を祈念いたしまして、一本締めで締めたいと思います。「ヨォーッ」、ありがとうございました。

＜受賞者挨拶＞

本号掲載の受賞者挨拶は、後日、ご寄稿いただいたものです。

○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）

令和 5 年度市街地再開発等功労者表彰に選考していただき、ありがとうございます。厚くお礼申し上げます。

北 3 東11周辺地区は、札幌都心部の東側、J R 札幌駅の東に位置する苗穂駅の南側を中心とした約2.5haの区域です。

当地区を囲む以前の苗穂地区は、鉄道が南北地域を分断し、駅北側には J R 苗穂工場が広がり、駅北側の住民にとって、駅利用の利便性が必ずしも快適な状況ではありませんでした。また、当該地区周辺を含む苗穂地区では1972年以降、札幌駅から一駅約2.2キロ圏内という立地にもかかわらず、急速な人口減少がすすみ、空き地や空き家が目立つようになっていきました。

また、J R 苗穂駅は貨物駅という側面もあったため、その周辺には倉庫や工場など工業系の用途が多い地区でもありました。

このような状況を打破しようと、地元の住民が主体となり、2001年に今まで駅を挟んで別々の住民組織が一つになり「苗穂駅周辺まちづくり協議会」が結成されました。協議会には、地元住民はもちろんのこと地元を中心とした民間企業も100社以上参加され、地域主体のまちづくり団体が活動を開始しました。この組織の運動は「つなぐ」をテーマに苗穂駅の南北をつなぐ新しい苗穂駅の実現と新駅を核としたまちづくりを目指し、住民・企業・行政のパートナーシップによるまちづくり活動へと発展し、2006年には北 3 東11周辺地区市街地再開発事業のマスタープランでもある苗穂駅周辺地区まちづくり計画が行政により策定され、このマスタープランの実現のため、今度は地権者を中心とした2011年には「北 3 東11周辺地区再開発準備組合」が設立し、本事業の母体が設立しました。

当事業は、苗穂駅の橋上駅化による移転、駅前広場整備に併せその周辺を再開発し、地域の核として機能することを目指した事業です。

北 3 東11周辺地区は移転した駅の南側で展開する事業でしたが、同様に駅北側でも優良建築物等整備事業による苗穂駅北口西地区による事業が展開していました。駅南北を挟み我々の北 3 東11周辺地区と苗穂駅北口西地区では、「つなぐ」をテーマに駅から各施設を連絡する自由通路で空中歩廊ネットワークが形成されています。

北 3 東11周辺地区は 4 つの街区からなる事業です。駅前広場の西側には駅と直結する店舗と分譲マンションからなる複合施設、駅前広場東側には、商業、医療、分譲マンション、高齢者向け分譲マンションから施設、また、事務所等や地元で100年を超える歴史ある寺院からなっております。

このように当地区では、都心部と苗穂、人ともち、歴史と未来、事業と事業をそれぞれ「つなぐ」ことにより、来街者や地域住民にとって歩きやすい快適な間置頭を実現し、地域資源を結ぶ交流ネットワークを形成することを目的として2022年 9 月に組合の解散総会、まち開きを行い、新しい苗穂地区の核として機能しています。

最後になりますが、当事業を牽引して頂いた松本哲朗理事長は、本年 2 月に逝去されました。この場をお借りしてご冥福をお祈り申し上げます。

○古川七日町西地区市街地再開発組合

理事長 佐々木 愛一

（大崎市古川七日町西地区第一種市街地再開発事業）

この度は、令和 5 年度市街地再開発事業の功労者表彰という栄誉を賜り、誠にありがとうございます。

また、受賞にあたりまして選考いただきました全国市街地再開発協会の皆様、そして、推薦していただいた宮城県や大崎市の皆様に、厚く御礼申し上げます。

当地区は、J R 古川駅から西に向かって約 1 kmの位置にあり、大崎市役所に近接し、七日町中央通り商店街の一角をなしております。古くは城下町や宿場町として栄え、歴史的な建物景観や市民が憩う緒絶川沿いの水辺景観にも優れた、大崎市の中心市街地に位置しております。

平成23年に発生した東日本大震災では、震度 6 強の揺れを観測し、内陸部における地震被害は最大規模となり、中心市街地も甚大な被害を受けた

ことから、震災被害の単なる復旧に留まることなく更なる発展を目指し、地域一丸となって積極的なまちづくりを進めてきたところです。

震災後に策定されました「大崎市中心市街地復興まちづくり計画」では古川七日町周辺が「子供からお年寄りまでが住まい、集い、ふれあう新たな「まち暮らし」のモデル地区」として位置づけられており、良好なまちなか居住環境とにぎわい創出に向けた取り組みを官民協働により推進してまいりました。

近年は、人口の郊外流出や消費行動の変化による商店街の空き店舗増加が課題となっており、中心市街地の空洞化解消やにぎわいの創出、地域コミュニティの再生に資するまちづくりなどが望まれておりました。特に東日本大震災以降は、被災建物の建替問題や防災上の課題が顕著となり、地区内における建物の耐震化・不燃化が求められていました。

私たち地元有志によるまちづくりの検討や勉強会を進めて行く中、関係権利者や地元商店街の気運が高まり、平成30年3月に市街地再開発事業が都市計画決定され同年12月より市街地再開発事業として本格始動しました。毎週にも及ぶ熱心な事業推進会議の甲斐あって、令和元年9月に権利変換計画の認可、同年中には解体と新築工事に着手し、令和4年4月1日にグランドオープンすることができました。

事業にあたっては大崎市による「立地適正化計画」の策定により、当地区を含んだ中心市街地が「都市機能誘導区域」に指定されたことで、市街地再開発事業に対する補助金交付対象額の嵩上げが適用されたことも大きな後押しとなりました。

当地区における組合施行の第一種市街地再開発事業では、老朽化した建築物の建替え、都市機能の更新と防災機能の向上、隣接する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活動拠点としての公共・公益機能、定住人口の増加に資する魅力的なまちなか居住環境などを整備しております。

商店街を挟んだ南北の街区に、4棟の施設を一体的なコミュニティの拠点となるよう配置いたしました。南街区には、3階建ての複合施設を整備し、1・2階には公共・公益施設となる地域交流センター、1階の店舗と3階の事務所で構成する

複合施設として、まちのにぎわいづくりと交流人口の拡大を狙っております。また、北街区には、権利床住宅と分譲住宅からなる14階建て78戸の集合住宅供給により、まちなか居住促進も図っております。そして、立体駐車場の整備により、マンション居住者や公共施設の利用者は勿論、商店街利用者などにも時間貸利用を可能とするなど、地域の慢性的な駐車場不足解消の一翼を担っております。

着工後に流行した新型コロナウイルス感染症の影響で社会活動自体が停滞したことにより、工事費の高騰に加えて部材入荷が遅れるなど、工程に狂いが生じて事業進捗は困難を極めました。

しかし、組合員の皆様のご理解、近隣商店街をはじめとする地元の皆様の多大なるご支援とご協力、国土交通省様、宮城県様、大崎市様のご指導のもと、特定業務代行者および関係各社のご尽力により、最終的にはほぼ予定通りの引き渡しとなりました。また、心配されていたマンションの販売も引き渡し前に完売となり、すでに多くの方々が当地区で新しい生活を始めております。地域交流センターも予想を超える利用状況となっており、今後、施設運用が本格化し、隣接する大崎市役所新庁舎と併せ地域コミュニティの拠点として、まちなかにおける居住人口と交流人口の拡大が期待されております。

最後になりますが、本事業を支えていただきました行政関係者様、関係権利者の皆様、そして、事業実現に向けて共に歩んできました設計や工事関係者の皆様にも、心より感謝を申し上げ挨拶とさせていただきます。

○個人施行者 光の湊株式会社

西松建設株式会社 酒田市

（酒田駅前地区第一種市街地再開発事業）

このたびは、令和5年度市街地再開発等功労者表彰を賜り、誠にありがとうございます。本事業は平成29年1月に着手し、令和5年1月の終了認可まで6年の年月を要しました。この間、特に新型コロナウイルス感染症の感染拡大など、これまで経験したことのない厳しい環境下で事業を進めることとなりましたが、多くの皆様にご支援とご協力を賜り、無事、竣工を迎えることができました。長期にわたりご指導を賜りました国土交通省、

山形県の皆様をはじめ、地権者、施工者、計画段階からご協力いただいた多くの皆様に改めて厚く御礼申し上げます。

酒田駅前地区は、ＪＲ酒田駅の正面に位置し、その一部は昭和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ましたが、平成9年に大型商業施設が撤退し、その後、跡地活用として民間事業者による開発計画が2度計画されましたが、いずれも途中で中止することになりました。そのため、酒田市では、駅前のまちづくりについて、最重要課題として早期実現を目指し取り組むこととしました。

本事業は、全国公募の結果、事業者選ばれた西松建設株式会社と酒田市が共同出資により設立した光の湊株式会社が個人施行者として取り組みました。光の湊の「湊」には人が集まるという意味があり、多くの人がこの場所に集い、会話し、公益の心を持って、酒田のまちに光を灯してほしいという願いが込められています。

酒田市は本事業の中心施設として市立中央図書館の整備を計画し、図書館のコンセプトとしては、本に親しむだけの場所ではなく、交流や対話などのコミュニケーションにより人が育つ場所にしたいと考えました。竣工後の図書館は「ミライニ」と名付け、年間利用者は以前の2倍以上となる約50万人となり、特に中高生の若い世代や子育て世代の利用が増えています。ミライニでは、新しいスタイルの図書館として、館内でのコンサートやセミナー、企画展示など、従来にはなかった活動に積極的に取り組んでいることが利用者の増加に繋がっています。

また、本事業の推進にあたっては、計画段階から多くの市民、特に高校生や大学生には様々な場面で係わっていただきました。図書館の計画づくり、施工中の仮囲いアートの制作、先行オープンの運営支援などで連携をしてきたことが、竣工後の民間事業者との連携イベントや観光案内所でのボランティア活動など、発展した活動として続いています。また、本施設の中央には芝生広場を配置し、これまで酒田駅前になかったイベントスペースを設けたことで、マルシェやコンサートなどの開催により新たな賑わいが生まれ、酒田駅前

に行けば何かやっているという空気感も醸成されてきています。

さらには、交通結節機能の強化として、これまで分散していたバス停留所を集約し、バスダイヤの改編を行うなど、公共交通の利便性は格段に向上しました。

今後もＪＲ酒田駅や酒田駅前商店街等と連携を図りながら、酒田駅周辺のまちづくりにおいて光の湊が中心的な役割を担い、市民に末永く愛されるまちの交流拠点となることを期待しています。

○八重洲二丁目北地区市街地再開発組合

理事長 汐満 達

(八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業)

この度は、令和5年度市街地再開発等功労者表彰を賜り、感謝申し上げます。

ご選考いただきました全国市街地再開発協会様、ご推薦をいただきました中央区様、これまで八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業をご指導ご協力いただきました東京都様をはじめとする皆様へ厚く御礼申し上げます。

さて、本事業は、日本の玄関口である東京駅前に位置し、大規模ターミナル駅であるＪＲ東京駅、地下鉄京橋駅、日本橋駅などに近接し、中央通り、外堀通りなどの幹線道路に囲まれた交通利便性の高いエリアに位置します。規模は約1.6haです。八重洲エリアは古くは商人地として栄えましたが、都市構造でみると小割の街区が多く、風情ある街並みなどがある一方で、国際都市東京の中心地として求められている大規模オフィスや複合施設などの需要には対応しにくい面がありました。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、路上での乗降による歩行者の円滑な通行を妨げていると共に、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りました。歩行者空間においては、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共に、違法駐輪等で十分な歩行空間が確保されていませんでした。地下もバリアフリー化されておらず、地上・地下の歩行者の安全性、利便性、快適性に課題があり、バスターミナルの整備や東京駅や周辺市街地を結ぶ地上・地下の歩行者ネットワークといった都市基盤施設の整備が求められていました。

このような状況下で、まちづくりの検討が中央区の支援のもと開始されました。平成14年（2002年）の中央区主催の勉強会「東京駅前南地区まちづくり検討会」から活動が始まり、その後、平成20年（2008年）には地権者の検討組織として「八重洲二丁目北街区再開発協議会（以下、協議会）」、平成24年（2012年）には「八重洲二丁目北街区再開発準備組合（以下、準備組合）」を設立し、地権者による検討を具体化させていきました。

協議会、準備組合の初動期には、基本計画や施設計画の検討を行う際に、組合員で複数のグループに分かれての意見交換会やワークショップなどを行い、当地区や八重洲エリアの課題、組合員皆さんのまちづくりに込める思いなどをまとめて検討を進めてきました。この時のまちづくり思いなどを「八重洲らしさ」という言葉にまとめて、「時代に対応した活気あふれる新しい八重洲らしさを創り出そう」をまちづくりコンセプトに、具体的な計画づくりを進めてきました。

本事業の取組みの特徴の一つ目として、隣接する3街区「東京駅前八重洲一丁目東地区」「八重洲二丁目北地区」「八重洲二丁目中地区」連携の再開発という点です。当地区はその第一弾です。バスターミナルや地上・地下の歩行者ネットワークといった都市基盤に関して都市計画段階から3地区連携をして計画、整備をするとともに、各地区の計画に合わせた用途を整備し、八重洲エリアのまちづくりに取り組んでいます。特徴の二つ目として、多彩な用途の導入です。当地区では東京駅周辺で最大級となるフロアプレートを持つ事務所、ヤエスパブリックなど就業者・来街者・観光者の交流と賑わいの創出と東京の玄関口という立地を活かした発信力をもった商業施設、区立城東小学校・子育て支援施設（認定こども園）、国際水準のホテル、ビジネス交流・サポート機能としての交流施設、環境負荷軽減とBCP性能強化としてのエネルギーセンター等を整備しました。

なお、工事中に新型コロナウイルス感染症が拡大し緊急事態宣言も出され、現場作業所も業務縮小、緊急事態宣言後も密を避ける等の作業体制が生じましたが、現場作業所の対応により竣工時期は予定通りに迎えることができました。また、アフターコロナを見据えて工事中も検討を重ね、事務所までの完全タッチレス化（顔認証、事務所ド

アの自動ドア化、エレベーターの非接触化など）やデリバリー・清掃・運搬を担うロボット導入などビルの付加価値向上を行ってきました。

最後になりましたが、中央区主催の勉強会発足から約20年にわたる組合員皆さまのご協力、事業関係者のご支援、行政関係者のご指導に改めて厚く御礼申し上げます。

多彩な用途及び3地区連携を活かし、日本の玄関口・八重洲にふさわしく、「ヒト・モノ・情報」が集まり、交わり、「新しい価値を生み出すまち」になることを願っております。

○東池袋四丁目2番街区地区市街地再開発組合

理事長 米山 啓二

（東池袋四丁目2番街区地区第一種市街地再開発事業）

この度は令和5年度市街地再開発等功労者として表彰いただき、誠にありがとうございます。

本事業は、2012年10月の市街地再開発準備組合の設立より足掛け10年の年月を経て完了いたしました。この間、地権者の皆様はもとより、豊島区並びに東京都等の行政機関、特定業務代行者の前田建設工業(株)・野村不動産(株)、各種委託業務の受託者、そして事務局、数多くの方々のお力添えをもちまして、無事に事業を完了することができました。皆様への感謝の気持ちで一杯であります。

また、近隣の方々には解体工事から新築工事に至る工事期間中は長期間にわたり騒音等、大変ご迷惑をお掛けしました。改めてご協力に深く御礼と感謝を申し上げます。

この再開発の事業化検討は、都市計画道路補助81号線及びその沿道整備計画に関連し、2005年に始まりました。具体的には再開発事業地区を含むB街区懇談会が豊島区及び東京都の主催により開催されたことでした。

その後、2009年に街区内の元都営バス操車所の土地が公益財団法人 東京都都市づくり公社（当時 財団法人 東京都新都市建設公社）に譲渡され、直後から東京都主催の共同建て替え検討会に同公社が参加し、地権者やコンサルタントと共に検討が活発化されました。その結果、2012年10月に準備組合が設立され、市街地再開発組合へと発展して建物の完成に至りました。懇談会から数えれば、事業完了迄は17年の歳月でした。17年の歳月とは

ても長い期間ですが、あっという間の出来事だったとも感じ、感慨深いものがあります。

狭かった区道の拡幅や、敷地内は歩道状空地や災害時の防災広場ともなる地区広場があり、エレベーターやエスカレーターの設置による地下鉄出入口のバリアフリー化など、生活環境が一変しました。

また、整備中の都市計画道路補助81号線が完成すれば、日出通りとの交差点、都電荒川線停留所前面に、この地区のシンボルとなる超高層住宅「クラウドタワー東池袋ステーションアリーナ」を創出できたことは大変誇りに感じています。

この施設が末永く地域の方々に愛され利用いただける施設として続くことを願っています。

最後に、令和5年度市街地再開発等功労者にご推薦して頂いた東京都並びに豊島区の皆様、ご選考頂いた全国市街地再開発協会の皆様、そして本事業推進に携わって頂いた関係者の皆様へ厚く御礼申し上げます。

○高島屋南市街地再開発組合

理事長 田宮 雅雄

(高島屋南地区第一種市街地再開発事業)

この度は、令和5年度市街地再開発等功労者表彰を賜り、誠にありがとうございます。表彰にご尽力いただきました方々に厚く御礼申し上げます。

高島屋南地区は、J R 岐阜駅から北へ約1 km の柳ヶ瀬商店街の南玄関口に位置します。柳ヶ瀬は、昭和の時代、美川憲一の「柳ヶ瀬ブルース」にも歌われ、娯楽施設や商業施設が集積し、全国的にも有数な繁華街でした。

本地区の再開発が構想されたのは、岐阜市初の市街地再開発事業により岐阜高島屋(当時高島屋)が開業してから約10年、柳ヶ瀬がまだ元気な昭和63(1988)年のことです。当時は、地権者の理解が得られず、上手く進みませんでした。

平成になると、大型商業施設7店舗の相次ぐ撤退(現在は岐阜高島屋1店舗のみ)や後継者不足、建物の老朽化など様々な問題から、個人のみの努力では限界があり、まちぐるみで改善を図る必要性が再認識され、平成9年に、柳ヶ瀬各商店街の上部団体である柳ヶ瀬商店街振興組合連合会が「柳ヶ瀬21世紀ビジョン」を策定、本地区が再

開発を進めるべき地区に改めて位置付けられました。

これを受け、平成10年に地元有志が委員会を発足、平成12年にまちづくり協議会を設立、平成14年に準備組合を設立し、順調に推移しました。しかし、リーマンショック等の経済情勢の変化や商店街の更なる停滞等により、企画案の度重なる変更や権利者の合意形成に時間を要しました。

このため、積極的な権利者の意欲を重視し、できる区域より再開発をスタートするとの方針のもと、平成26年に組合員数60名により市街地再開発組合を設立しました。その後、周辺権利者との交渉を重ね、参加組合員・特定業務代行者を選定し、平成28年に現在の事業区域0.9haを対象とした事業計画の変更認可を得て、総組合数75名による市街地再開発組合をスタートさせ、権利変換計画に着手しました。関係権利者187名の合意形成には、更なる調整を要しましたが、平成31年3月に着工、令和5年3月に竣工式を執り行うことができました。

再開発が構想されてから、昭和・平成・令和の3つの時代を超え、35年の歳月をかけての事業となりました。これまでの道のりは決して短いのではなく、権利者も自分たちの事業とはいえ、大変な時間と労力を費やして参りました。また、多くの先輩や完成を夢見て共に活動し、残念ながら道半ばで亡くなった同志も多く、事業が達成でき、今回、栄誉ある表彰をいただけたことには、感慨深いものがあります。

商業・住宅・公益的施設等からなる官民一体の35階建て超高層複合再開発ビルの名称「柳ヶ瀬グラッスル35」は、清流・長良川のようなガラス張りの壁面や自然豊かな岐阜をイメージさせる緑がふんだんに施されており、「金華山にそびえる岐阜城のように、まちなかにそびえる新たな城として次世代の柳ヶ瀬の新たなランドマークになってほしい」との願いから命名されました。

「柳ヶ瀬ここにあり」と市民から再認識される建物はできました。また、3階の健康運動施設や4階の子育て支援施設と健康・こども関連等の店舗の整備により歴史と文化が息づく柳ヶ瀬に新しい魅力を付加し、隣接する岐阜市のセントラルパーク「金公園」の同時リニューアルオープンが相まって、家族連れが一日中楽しめる環境もでき

ました。

近年、サンデービルディングマーケットやリノベーションまちづくりを始めとする柳ヶ瀬での新たな試みにより、増えつつあるファミリー層の更なる増加に繋がるものと期待しています。

1階に整備しました柳ヶ瀬最大の全天候型賑わい広場「Gテラス」を、賑わい創出の場、居心地のよい交流の場、情報発信の場として広く市民・企業に開放することにより、柳ヶ瀬に来れば常に何かがある、見て、歩いて、楽しい、夕方を過ぎても商店街の明かりが灯る、そんな柳ヶ瀬に生まれ変わり、柳ヶ瀬の新たな未来がはじまる契機にしたいと考えています。

まちづくりは、ハードとソフトの両面による、終わることのない、たゆまぬ努力が必要だと考えています。

これまでの活動で培ってきましたまちづくりやビル管理の経験や知識を生かし、さらに次世代に受け継ぎ、熱意ある出店者、商店街関係者や地域住民とともに手をたずさえ、「こども、健康、食、緑」をテーマに、わくわく感のある、息の長いまちづくり活動を続けてまいります。

最後になりましたが、本事業にご尽力いただいた関係各位に心より御礼申し上げます。

○多治見駅南地区市街地再開発組合

理事長 赤塚 勝彦

(多治見駅南地区第一種市街地再開発事業)

この度は当組合を令和5年度市街地再開発等功労者に選考いただき、誠にありがとうございます。我々が進めてきた「まちづくり」が評価されたこと、大変うれしく思っております。

多治見市は、岐阜県の南東部、愛知県との県境に位置し、概ね県庁所在地の岐阜市からは東に40km、中部圏の中核都市である名古屋市からは北東に30km、J R中央線で30分の距離にある、約91km²の市域に約10万の人が住むまちです。昭和40年代から名古屋のベッドタウンとして人口が増加し栄えてきましたが、昨今、名古屋への都心回帰の流れがおき人口減少に転じています。このため、流出する人口を当市の玄関口であるJ R多治見駅周辺の居住にとどめ、コンパクトシティにつなげていくことが必要との考えから、多治見市においても、「中心市街地の再生と活性化」をまちづくり

の重点施策として掲げていました。

このような方針の中、J R多治見駅を挟んで当地区の反対側に位置する、かつて「駅裏」と呼ばれていた駅北地区では、多治見市による土地区画整理事業により、先行して道路、公園、立体駐車場、広場等が整備され、商業施設やサービス施設の立地が進み駅北駅前の顔が出来上がりました。また土地区画整理事業に併せ多治見駅の橋上化が行われ、駅の北側からもアクセスし易くなりました。一方、かつての「駅前」として賑わっていた当地区（駅南地区）では、古くからのビル等が徐々に建て替えられてきているものの、多くの商業・業務施設が築30年以上経過し、老朽化が進行する状況にありました。このため商業施設や業務施設のさらなる建て替えがこの地区の課題となっていました。

こうした状況のなか、多治見駅南地区の地権者をはじめとした地域の方々の間でまちづくりの機運が高まり、平成26年3月に市街地再開発協議会が発足しました。協議会発足時、会長に就任した際、多治見市として初めて取り組む大事業に対し、私でこの大役が務まるか不安でしたが、一方でこの地区に50年以上住んで強い愛着がありましたので、「何とか活性化したい」、「市民生活の利便性を高めたい」という希望がありました。

平成27年2月には準備組合が発足し、後の参加組合員となる事業協力者の参画も経て、平成28年10月に都市計画決定されました。整備方針では、既存の隣接低層住宅との調和、良好な住環境の形成と定住・交流人口の増加、ペDESTリアンデッキ及び駐車場整備による駅周辺施設へのアクセス向上、老朽化した大規模店舗の建て替えなどと合わせて土地の高度利用を目指すこととなりました。平成30年2月には本組合を設立し宿泊施設（ホテル）を追加する都市計画変更を経て、令和元年7月に特定業務代行者を決定し既設建築物の解体工事に着手しました。また、令和2年4月には本体工事に着手して、令和4年11月に念願の竣工を迎えることができました。

途中、工事とほぼ同時期に新型コロナウイルスの感染拡大が始まり、ロシア・ウクライナ情勢の悪化といった予期せぬ事態にも直面し、さらには、旅行業界の収益悪化や工事費の高騰・設備調達の遅れ等により、当地区もホテル事業やテナント誘

致への影響が多々ありましたが、これも事業関係者の努力により何とか竣工まで漕ぎつけることができました。

この事業がここまで順調に推移した要因として大きく5点あると考えております。一つは、他の事業と比較して権利者数が少なく、かつ権利者の皆さんが非常に協力的であったことから権利変換を含む合意形成がスムーズに進んだこと、一つは補助金交付など多治見市を窓口として様々な支援が得られたこと、一つは、多治見のことを真摯に思い地域貢献から保留床を取得してくれた地元企業の方々がいたこと、そして、一つは、組合の顧問をはじめ事業推進体制を支える事務局・スタッフに恵まれたこと、5つ目は私事になりますが、高齢でありながらも理事長として9年間体調が維持できたことと思っています。

私は、これまで駅南地区の「賑わいの再生」という夢を持って事業を進めて参りました。今は少子高齢社会が急激に進行するといった厳しい時代ですが、「全ての世代が楽しめ、賑わいのある拠点エリア」として、プラティ多治見がさらに発展して次の世代に引き継いでいくことを期待しております。

最後になりますが、当事業が他に類を見ないスピード感をもって完成できたのは、権利者の皆さんの多大なご理解とご協力並びに、多治見市、岐阜県、国土交通省のご指導、また、組合顧問、コンサルタント、設計業者、施工業者等の多くの事業関係者が厚い思いを持って取り組んだ結果と思います。この場をお借りし御礼申し上げます。

○亀山駅周辺2ブロック地区市街地再開発組合

理事長 小林 昭一

(亀山駅周辺2ブロック地区第一種市街地再開発事業)

この度は、令和5年度市街地再開発等功労者表彰を賜り、誠にありがとうございます。また、人口5万人の地方都市での本事業をご選考いただきました全国市街地再開発協会様、ご推薦いただきました三重県様、本事業の推進にご協力いただきました関係者の皆様へ、厚く御礼申し上げます。

当地区はJ R 亀山駅に隣接し、以前より国鉄のまちとして鉄道利用者や国鉄職員によりにぎわいを見せていましたが、近年では鉄道職員の減少や

モータリゼーションの進展などにより商業機能の低下や空き家の増加、商店主の高齢化が進み、にぎわいが大きく衰退しました。また、亀山駅前広場は朝夕の送迎車で混雑するとともに、歩道の未整備も多く、交通結節機能が十分とは言えない状況でした。

このような状況のなか、平成18年11月に亀山駅前の商業者が中心となり設立した「亀山駅周辺まちづくり研究会」によりまちづくり活動が進められてきました。その後、本地区の将来像をより具体的に検討し、平成24年3月には市長に対しまちづくり提案が行われました。この提案を契機にさらなるまちづくり推進のため、従来の亀山駅周辺まちづくり研究会に代わり、研究会員に地域住民をはじめ亀山市や亀山商工会議所などの公共団体も参加した「亀山駅周辺まちづくり協議会」が平成24年8月に設立され、事業実現に向けた各種の取組が行われました。

この取り組みに対し、行政においても事業推進のため、平成26年5月に本地区において市街地再開発事業を実施する方針を示した亀山市の「亀山駅周辺市街地総合再生基本計画」が策定され、地域と行政が連携したJ R 亀山駅周辺再生へ検討段階から事業準備段階に進むこととなりました。

そして、平成29年5月の亀山駅周辺地区・2ブロック市街地再開発準備会設立で本格的に事業が始動し、平成30年3月には第一種市街地再開発事業の都市計画決定が行われ、平成31年2月に再開発組合の設立認可を受けたことで、地域の長年の思いであったJ R 亀山駅前の再生が実施段階に入りました。

その後は、令和2年3月の権利変換計画の認可、令和2年6月の解体除却工事着工、令和2年7月公共施設工事着工、令和2年8月施設建築物新築工事着工、そして令和4年10月に施設建築物及び公共施設の竣工引渡しとなり、組合設立から約4年半といった短期間での事業完成へとつながり、令和5年3月には再開発組合の解散が認可されました。

当地区は賃借人を含め権利者は約40名で多くありませんでしたが、高齢者が多く、住み慣れた土地を離れることへの不安を感じる方もいましたが、権利者に対し親身に対応し最終的には特段の反対者もなく権利変換の手続を進めることができ

ました。

また、再開発ビルは公益施設、商業施設及び共同住宅からなる複合ビルですが、公益施設には亀山市立図書館が整備され令和5年1月の開館以降109日間で10万人の方に利用され、にぎわいの核となっています。また、共同住宅であるボレスター亀山駅前には15階建て56戸のマンションですが、駅前であることや全戸平面駐車場を用意したこともあり事業完成前の早期に完売しております。

再開発区域内の道路は、既存の道路を拡幅し双方向化するとともに、歩道を整備し電線を地中化したことにより、景観の向上や安全の確保が図られています。また、本事業区域に隣接した市道や駐輪場の整備が行政により並行して整備され、ＪＲ亀山駅前の交通結節機能が大きく向上しています。

さらには、再開発ビルのタウンネームは公募を行い、県内外から1154件の応募をいただき、その後の審査を経て、その愛称に込められた意味が亀山駅前再開発の目的によくマッチしていることや覚えやすさ等から「Kitto terrace（キットテラス）亀山」としたところであり、これからも市民の皆様に親しまれることを期待しています。

最後になりましたが、多大なるご支援・ご協力をいただきました権利者や近隣の住民の皆さま、当事業を支えていただきました、三重県、亀山市の皆さま、そして事業関係者の皆さまに心より感謝申し上げます。

○北鈴蘭台駅前再開発株式会社

代表取締役 宮本 一郎

（北鈴蘭台駅前地区第一種市街地再開発事業）

この度は令和5年度市街地再開発等功労者として表彰していただき、誠にありがとうございます。受賞にあたり、ご選考いただきました全国市街地再開発協会の皆様、ご推薦していただいた神戸市の皆様はじめ、関係者の皆様方に、厚くお礼申し上げます。

さて、北鈴蘭台駅前地区は神戸電鉄有馬線北鈴蘭台駅に隣接し、周辺に神戸電鉄株式会社が開発した郊外住宅地及び神戸市営住宅団地が存在する地域です。

当地区には、昭和47年に建築された商業施設、駐車場、共同住宅（分譲住宅・公社賃貸住宅）の

複合用途の区分所有建物がありましたが、建物、設備が老朽化し、平成20年に実施した耐震診断では、地震による倒壊・崩壊の危険性が高いとの診断結果が出ていました。

区分所有者間で区分所有建物の再生（耐震改修・更新）について協議しましたが、資金面や建物の制約、お住まいいただいている方々のすまいの確保等の課題が残り、10年近く具体化できていませんでした。

しかし、神戸市内最大であった市営桜の宮住宅の建替えが進められることを皮切りに、平成26年度に神戸市が「桜の宮周辺地区地域居住機能再生計画」を策定し、当地区を含む周辺地域の整備方針が定まり、平成29年に「都市再開発方針2号地区」に位置付けられたことをきっかけに、区分所有者を中心とする「北鈴蘭台駅前地区再整備協議会」が設立されました。その後、再開発コーディネーターを迎え、再開発事業で再生を目指していくことになりました。経験とノウハウ豊富なデベロッパーに事業協力者・特定事業参加者として参画いただき、平成30年に区分所有者を中心に再開発会社を設立しました。関係者と協力して諸課題を乗り越え、事業認可、権利変換計画認可、と順調に事業を進め、令和4年3月に新たな施設建築物「アトラス神戸北鈴蘭台」を完成させました。

また、工事完了後、清算手続きをすすめ、令和5年3月に当再開発会社は無事解散手続きを終えることが出来ました。

「アトラス神戸北鈴蘭台」は地下1階に商業施設が入る10階建て105戸の共同住宅の区分所有建物です。共同住宅は分譲住宅だけでなく一部賃貸戸もあり、単身者からファミリー層、若年世帯から高齢者世帯まで、幅広い世帯にお住まいいただいています。また、再整備にあたっては、周辺道路の約7mの高低差を解消するため、敷地内に近隣住民にもご利用いただける外部エレベーターの設置、歩行者専用道路「こもれびの小径」の整備、駅前側敷地を後退して道路の拡幅を行いました。さらに、当事業の進捗に合わせて神戸電鉄株式会社が駅前ロータリーを整備、その相乗効果により、駅や駅周辺利便施設へのアクセスの向上が図られました。

現在進行中である市営住宅の建替え事業を含め、北鈴蘭台駅前西地区全体が良好な居住地域

として再生され、まちの賑わいが続いていく事を願っております。

最後になりましたが、長きにわたり共に事業を進めてきた権利者の皆様、支えていただいた専門家、事業者の皆様、ご指導いただきました神戸市、兵庫県、国土交通省の皆様に、心から深く感謝いたします。

○和田興産株式会社

代表取締役社長 溝本 俊哉

（湊川公園北地区優良建築物等整備事業）

この度は、令和5年度市街地再開発等功労者として表彰いただき、誠にありがとうございます。当地区は隣接公園である湊川公園および兵庫区役所など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ります。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）で構成されていました。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、空き店舗の増加などから、市営住宅については廃止を決定し、湊川協同組合様においては、事業協同組合の解散という形で建替え合意を図り、組合所有の資産売却先としての建替え事業者の公募を神戸市様と共に行うに至ったと聞き及んでおります。

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公共の通路の確保と新たな店舗および都市型住宅の整備が行われました。

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などにより、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ます。

本事業には事業施行者として携わりましたが、湊川協同組合の皆様の建替えにより組合が解散することへの無念や、周辺商店街の活性化への想いを強く感じ、その想いに応える提案をしなければという覚悟をもって公募に臨みました。新店舗で

の営業を可能にすることや、魅力にあふれ人々が集まる商店街の活性化に向け周辺への波及効果を考慮した提案を行ったことが評価され、選定頂いたと存じます。弊社を選定いただくまでも湊川協同組合様と神戸市様との間で建替え事業合意に至るまでに幾多の困難があったと、コンサルタントとして事業全体をコーディネートされた合資会社ゼンクリエイト様から聞いておりました。それまでの紆余曲折や抱いてこられたさまざまな想いに対して、地域に根差したデベロッパーであるからこそ、真摯に事業を進めていく責任があると考えて邁進してきた成果が、地域の皆様に喜ばれる結果に結びついたものと思っております。これからも、創業地神戸はもとより、関わる全ての案件に対して、同じ信念の基、まちづくりに取り込んでいくことが我々の使命であると思いを新たにしているところでございます。

最後になりましたが、推薦いただいた神戸市様、施行者へ選定いただいた湊川協同組合様、あらゆる課題を解決に導いた合資会社ゼンクリエイト様、事業にかかわった全ての方に感謝を申し上げ、あいさつに代えさせていただきます。ありがとうございました。

○中央町19・20番街区市街地再開発組合

理事長 庵下 龍馬

（中央町19・20番街区第一種市街地再開発事業）

この度は、令和5年度市街地再開発等功労者表彰に選考いただき、ありがとうございます。

当事業名である「中央町19・20番街区」は、九州新幹線の南の始発着駅であるJR鹿児島中央駅（旧「西鹿児島駅」）の桜島口駅前広場の南に面する中央町19番街区と20番街区であり、当再開発事業は、加えてその周辺を含めた約0.7haを施行地区とした再開発事業です。

当地区は、古くから栄えたアーケード商店街の駅前広場側の顔となる街区ですが、九州新幹線全線開通（2011年）を契機とした再開発組合や民間事業者による様々な開発が行われる中で、小規模宅地建物・老朽建物が多く、旧態依然とした建物が立ち並ぶ状況となっており、活力が低下している状況にあったことから、鹿児島の陸の玄関口にふさわしい街区となることが求められていました。そこで、「鹿児島の陸の玄関にふさわしい都

市景観の形成」、「交通結節拠点としての利便性の向上」、「にぎわいとゆとりある都市空間の創出」などを目標に事業を実施しました。

当地区の再開発は、2005年に再開発研究会を組織し19番街区のみの再開発の検討から開始し、その後、20番街区、21番街区も含めた検討を行うこととなりますが、結果としては、19番街区と20番街区の2街区での事業実施となりました。そして、2012年準備組合設立、2015年都市計画決定、2016年特定業務代行者決定・再開発組合設立、2018年再開発ビル工事着工、2020年駅前広場デッキ竣工、2021年再開発ビル竣工、2022年電車通りデッキ竣工、2023年再開発組合解散認可と事業が推進されました。実に18年という長きに渡った事業となっています。

当事業の特徴は大きく「大街区化」「ペデストリアンデッキ整備」「地元優良企業の事業参加」の3点と考えています。

「大街区化」では、「鹿児島の陸の玄関にふさわしい都市景観の形成」、「にぎわいとゆとりある都市空間の創出」を実現するため、市道で分断されている19番街区と20番街区を一体とした建築敷地としました。当該市道は、奥のアーケード商店街にもつながる道路であることから、宅地部分に都市計画通路を都市計画決定し、また、面積的減となる市道の補完として、駅前広場側に車道1車線分の道路を拡幅することにより、交通環境の向上にも貢献することもできました。

「ペデストリアンデッキ整備」では、「にぎわいとゆとりある都市空間の創出」を実現するため、多くの自動車交通量かつ複雑な交差点であっても歩行者が便利に安全に街区を移動しやすくすることを目的に鹿児島中央駅コンコース及び地区東側の電車通りを越えて再開発ビルと直結するペデストリアンデッキを設置し、歩行者の動きが見える形で賑わいを発信することができました。

「地元優良企業の事業参加」では、地元優良企業が低層部分商業保留床の参加組合員となりすべての商業保留床を取得するとともに、権利者の大部分が取得する共有権利床を賃借し、再開発ビル低層部分の大部分を地元優良企業がコントロールできる形とすることができました。これも、地権者の皆様の地元優良企業への信頼があったからこそ、実現できたものであると考えております。

長期にわたる事業であるにもかかわらず、当初の完成スケジュールが遅延するなど関係者の方々にはご心配をお掛けしましたが、ひとえに地権者の皆様のご理解あつてのことと思います。また、公共貢献が散りばめられた素晴らしい事業ができたことにつきましては、鹿児島県・鹿児島市のご指導・ご支援のたまものと思っています。

最後になりますが、紙面をお借りして当事業にご尽力いただいた関係各位に厚くお礼申し上げます。

○千日町1・4番街区市街地再開発組合

理事長 牧野田 栄一

（千日町1・4番街区第一種市街地再開発事業）

令和5年度市街地再開発等功労者表彰に選考していただき、誠にありがとうございます。厚くお礼申し上げます。また、選考にあたり、ご推薦を頂きました鹿児島市市街地まちづくり推進課の皆様にも厚くお礼申し上げます。

千日町1・4番街区は、南九州の拠点都市鹿児島市の繁華街“天文館”のほぼ中心に位置するブロックです。その2つの街区を一体として、再開発する構想が2012年8月に天文館街づくり研究会の設立から始まりました。

市電通り沿いに昭和10年代より営業を続けていたファッションビル“タカプラ”を中核に、G3アーケード街へ続く歓楽街、そして飲食店がひしめく夜の街と、複雑な様相をどのように整理し、天文館の新たなランドマークを構築するか、それが課題でした。市民・県民の皆様に永年に亘って、愛され親しまれてきた街、そこで営業を続けてきた多くの店舗、多くの人々の思いを繋いで計画は進行しました。

研究会から協議会、準備組合設立そして2016年8月都市計画決定。2017年12月再開発組合設立。2018年11月権利変換計画認可、既存建物の解体着手。そして2020年1月より新築工事着工。構想から10年、2022年4月9日に商業施設、ホテル、市立図書館、展望レストラン、15階建の複合ビルCeterrace TENMONKANが開業致しました。

“はじめまして そしてただいま” 鹿児島のそして天文館の新たな賑いの誕生を、素直に表現したコピーは、好評を博しました。新型コロナ蔓延の最中の開業ではありましたが、これから取り戻

されるであろう日常を、照らし続ける施設づくりを、目指して参ります。

結びに、再開発事業を支えて頂きました、たくさんの皆様に、地権者を代表致しまして、心よりの謝意を表したいと思えます。本当にありがとうございました。

○池袋本町三丁目20・21番南地区防災街区整備事業組合

理事長 比留間 嗣雄

(池袋本町三丁目20・21番南地区防災街区整備事業)

この度は、令和5年度功労者表彰を賜り、誠にありがとうございます。

当事業は、豊島区池袋本町という木密地域における防災街区整備事業です。木密地域は災害時の危険度が極めて高い一方、地域特性として借地や小規模権利者、高齢者が多く、建物の更新が行われにくい状況があり、まちの更新には駅前の拠点地区開発とは異なる難しさがあったと思えます。

当地区は、池袋から一駅という立地にも拘わらず木密地域の最たる地区です。そこでどのようにして共同化事業が立ち上がったのか、そのきっかけとなったのは都市計画道路補助第82号線の道路事業でした。道路事業で移転を余儀なくされた権利者の方からの一言「ここに住み続けることはできないか？」から始まりました。たった一人の言葉ではありましたが、道路事業に掛かる多くの人の気持ちがそこにありました。

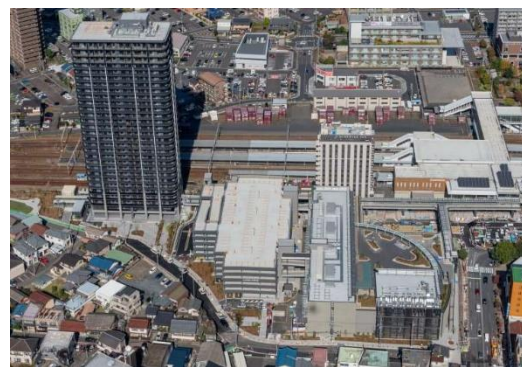
その思いをコンサルタントが受け止め、豊島区に働きかけ、まちづくり活動の支援を取り付け、設定した共同化区域の範囲の方々へ、共同建替え勉強会の呼びかけを行いました。その結果、第1回目の勉強会に地区内権利者25名の殆どの方が参加され、共同化に向けた活動が始まりました。

集まった方々は、「共同化って何なのか？ここを出ていくことになるのか？」といった不安で一杯だったと思いますが、最初の呼びかけに対し「まずは話を聞いてみよう」という気持ちが、その後この事業を動かす大きなエネルギーに変わっていきました。

勉強会の後、協議会発足、準備組合設立、事業組合設立と事業は動き出しました。その間、様々な検討や課題解決に取り組み、一人一人が理解を深め、それが更なるエネルギーとなり、第1回目の勉強会から僅か5年半で完成まで漕ぎつけることができました。

当事業では、共同化区域内の権利者のみならず、道路事業に掛かる方々や木密地域からの住み替えを希望される方々に対し、「地元優先分譲」を事業当初から目標として取り組んでまいりました。

関係行政はじめ多くの事業関係者のご支援をいただき、私共権利者の思いを結集して『住み続けることができるまちづくり』をここに実現し、池袋本町で安心して暮らせるまち、新しい風景が生まれたことに感無量の思いであります。



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 1 1 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 1 9 ・ 2 0 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 2 0 ・ 2 1 番南地区 防災街区整備事業組合	東京都豊島区

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

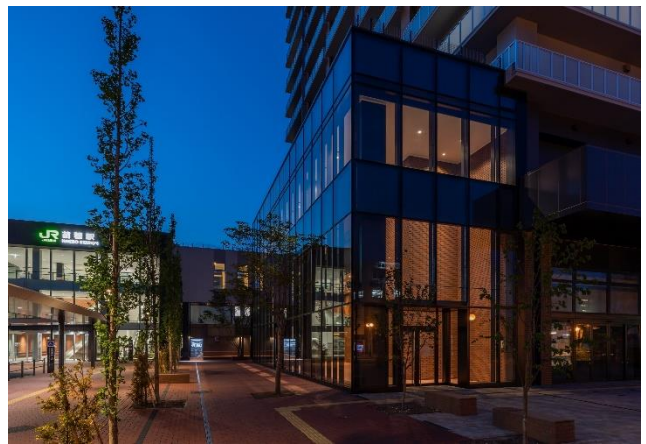
コンサルタント：（基本計画）パシフィックコンサルタンツ(株)
（事業計画・権利変換）(株)ノーザンクロス

建築設計：(株)山下設計

建築施工：岩田地崎建設・丸彦渡辺建設・田中組・札幌工業 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グシステム・岩田地崎建設・丸彦渡辺建設・田中組・札幌工業・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(株)、コスモスエンジニア(株)



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㎡)

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な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）(株)山下設計、(株)都市デザイン
 （権利変換）(株)都市デザイン、(有)権利鑑定研究社
 建築設計：(株)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
 （(株)橋本店、(株)村田工務所、(株)カクレベン東北）



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 m²

業務（546 m²）、商業（363 m²）

公共・公益（1,991 m²（地域交流センター））

その他（695 m²（共用部））

【集合住宅棟】RC 一部 S 造 地上 14F 延床 7,167 m²

住宅（5,866 m²/78 戸）、商業（233 m²）

その他（1,068 m²（共用部））

【立体駐車場棟】S 造 地上 4F 延床 5,482 m²

業務（126 m²）、駐車場（5,251 m²/258 台）

その他（105 m²（共用部））

【業務棟】S 造 地上 2F 延床 648 m²

業務（648 m²）

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 年にキータナントが撤退し、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：(株)アール・アイ・エー

建築設計：(株)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 m²
商業 (6,088 m²)、公共・公益 (3,476 m² (図書館))
その他 (1,801 m²)

【B 棟】S 造 地上 5F 延床 7,445 m²
商業 (529 m²)、駐車場 (6,748 m²/262 台)
その他 (168 m²)

【C 棟】RC 造 地上 10F 延床 5,138 m²
住宅 (4,479 m²/57 戸)、その他 (659 m²)

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）

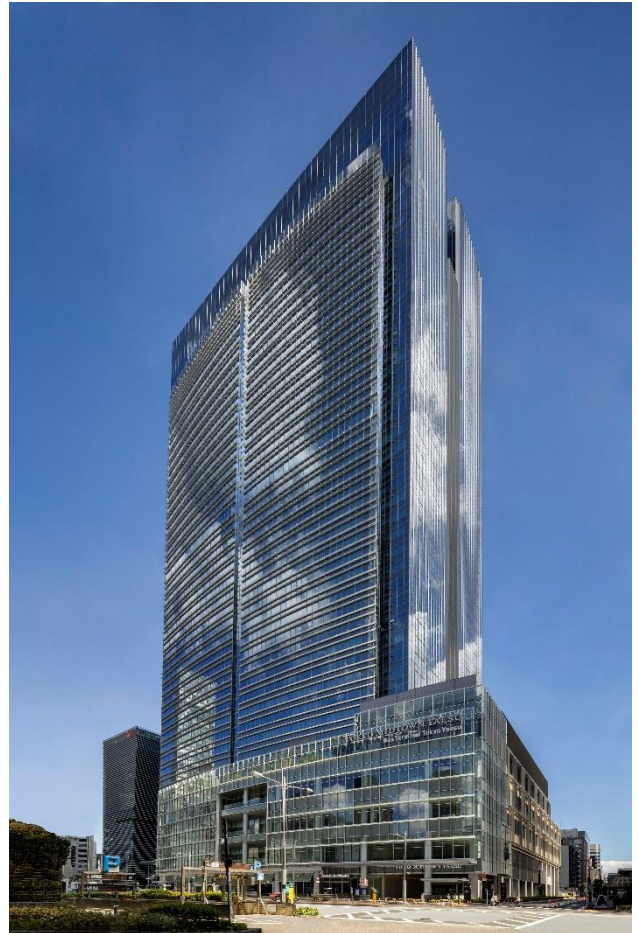
当地区は、大規模ターミナル駅である JR 東京駅や東京メトロ銀座線京橋駅に近接し、幹線道路の外堀通りと八重洲通りに囲まれた交通利便性に優れた立地条件にある。一方で、敷地の細分化や建物の老朽化が見られ、地区全体として東京駅前の立地ポテンシャルを活かした利用状況にはなかった。また周辺道路の歩道上には高速バス等の停留所が分散し、路上での乗降が歩行者の円滑な通行を妨げているとともに、外堀通りによる分断などから東京駅との乗り換えの利便性の低下、バリアフリー動線の確保等に課題があった。歩行者空間についても、地上におけるまとまった歩行者の滞留空間が不足するとともに、違法駐輪等で十分な歩行空間が確保できず、ま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 m² 業務 (223,308 m²)、商業 (12,538 m²)
公共・公益 (11,775 m² (小学校))
その他 (39,575 m² (バスターミナル・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 m² 住宅 (456 m²)、業務 (3,008 m²)
商業 (462 m²)、公共・公益 (1,474 m² (こども園))
その他 (453 m² (駐輪場))

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。さらに狭い区道の拡張と耐震性・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・日建ハウジング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 m² 住宅 (27,101 m²/248 戸)、業務 (1,392 m²)

商業 (185 m²)、駐車場 (2,492 m²/86 台)、その他 (6 m²)

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ヶ瀬は、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 階建てで柳ヶ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、多様で高次の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、柳ヶ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：(株)都市研究所スペース

建築設計：戸田建設(株)

建築施工：戸田建設(株)

特定業務代行者：戸田建設(株)

参加組合員：(株)大京、大和ハウス工業(株)



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 m²

住宅 (35,175 m²/335 戸)、商業 (5,798 m²)

公共・公益 (5,331 m² (健康運動・子育て支援))

駐車場 (11,487 m²/駐車場 399 台)

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：(株)都市問題経営研究所

建築設計：(株)大建設計

建築施工：(株)奥村組

特定業務代行者：(株)奥村組

特定建築者：(株)呉竹荘

参加組合員：(株)フジヤースコーポレーション、旭化成不動産レジデンス(株)



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 m²
商業（10,820 m²）

【駐車場棟】S 造 地上 5F 延床 14,040 m²
駐車場（14,040 m²/499 台）

【住宅棟】RC 造 地上 29F 延床 23,300 m²
住宅（23,300 m²/225 戸）

【宿泊棟】RC 造 地上 14F 延床 3,800 m²
商業（3,800 m²）

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 ㎡

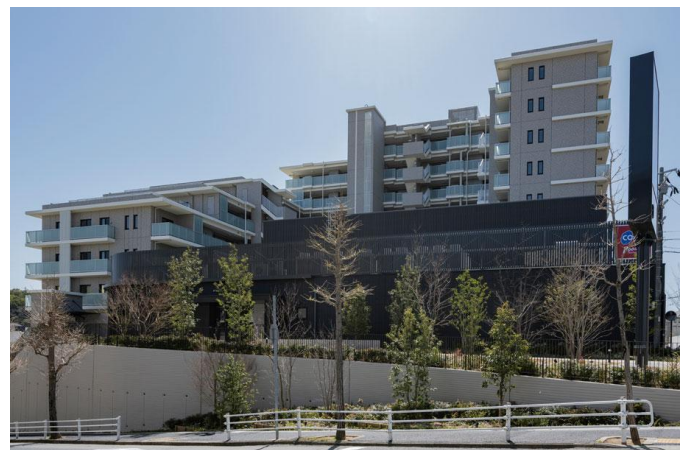
住宅 (4,651 ㎡/56 戸)、駐車場 (152 ㎡/112 台 (バイク・自転車))

その他 (330 ㎡)

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：(株)都市問題経営研究所

建築設計：(株)大建設計

建築施工：(株)浅沼組

特定事業参加者：旭化成不動産レジデンス(株)

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）

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：合資会社ゼンクリエイト

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 m²

住宅（12,490 m²/168 戸）、商業（399 m²）

【立体駐車場】S 造 地上 1F 延床 707 m²

駐車場（707 m²/46 台）

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）(株)三島設計

（事業計画・権利変換）(株)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：(株)竹中工務店

特定業務代行者：南国殖産(株)、三菱地所レジデンス(株)、(株)大京、(株)穴吹工務店、(株)三菱地所設計、(株)東条設計、(株)竹中工務店、(株)竹中道路

参加組合員：南国殖産(株)、三菱地所レジデンス(株)、(株)大京、(株)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（住宅共用を含む））

その他（2,860 ㎡（多目的ホール））

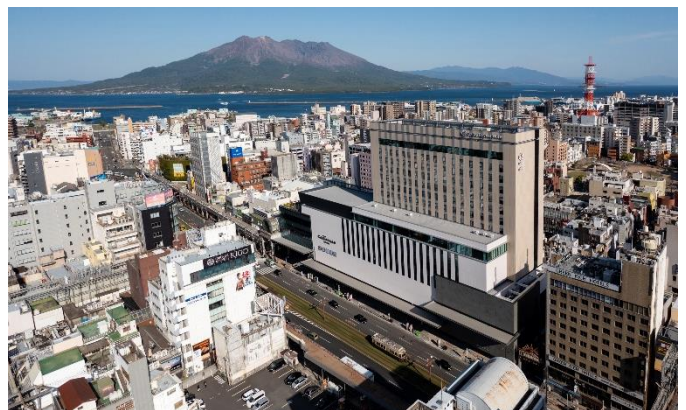
12. 千日町1・4番街区市街地再開発組合（千日町1・4番街区第一種市街地再開発事業）

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））

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：(株)GMK

建築設計：(株)GMK

建築施工：山田建設(株)

特定業務代行者：山田建設(株)

参加組合員：(株)ワールドレジデンスヤル

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 m²

住宅 (5,529 m²/88 戸)、駐車場 (300 m²/4 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/>