

令和6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、茨城県1地区、埼玉県1地区、千葉県2地区、東京都2地区、神奈川県3地区、岡山県1地区および山口県1地区の合計12地区の市街地再開発組合と、密集市街地の整備の功労者として、東京都1地区の防災街区整備事業組合の文字通り全国から合計13の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6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	南2西3南西地区市街地再開発組合	北海道札幌市
	2	泉町1丁目北地区市街地再開発組合	茨城県水戸市
	3	所沢東町地区市街地再開発組合	埼玉県所沢市
	4	千葉駅東口地区市街地再開発組合	千葉県千葉市
	5	新千葉2・3地区市街地再開発組合	千葉県千葉市
	6	渋谷駅桜丘口地区市街地再開発組合	東京都渋谷区
	7	春日・後楽園駅前地区市街地再開発組合	東京都文京区
	8	横浜駅きた西口鶴屋地区市街地再開発組合	神奈川県横浜市
	9	新綱島駅前地区市街地再開発組合	神奈川県横浜市
	10	厚木駅南地区市街地再開発組合	神奈川県海老名市
	11	岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区市街地再開発組合	岡山県岡山市
	12	徳山駅前地区市街地再開発組合	山口県周南市
密集市街地の整備	13	上十条一丁目4番地区防災街区整備事業組合	東京都北区

功労者表彰式祝辞

公益社団法人 全国市街地再開発協会
理事長 大村 謙二郎



このたびは、功労者表彰を受けられた皆様、大変おめでとうございます。

本年は、市街地の再開発の功労者として、北海道1地区、茨城県1地区、埼玉県1地区、千葉県2地区、東京都2地区、神奈川県3地区、岡山県1地区および山口県1地区、合計12地区の組合の方々が、また、密集市街地の整備の功労者として、東京都1地区の防災街区整備事業組合の方と、全国各地から合計13地区の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。

心よりお慶びを申し上げます。

ここ数年はコロナ禍でいろいろと変則的な対応となっておりましたが、昨年からは5類移行したことで、平常の社会活動が営まれるようになりました。本日の表彰式も従来と同じように開催でき、このあと祝賀会も開催されることになり、大変喜んでおります。本日はこのように多数の組合理事長、代表者の方の出席をいただき誠にありがとうございます。

再開発は構想、企画段階から法定手続きに入り事業が完成するまで、計画の具体化や多くの地権者、関連事業者との合意形成などに多大な時間を要します。その間さまざまな事業環境の変化を受けることは、何よりも皆さま方がよくご存じのことと思います。

特に、近年では国際環境の変化、社会経済環境の変化のなかで、人手不足や資材高騰を背景とした工事費高騰や、大手百貨店・地方百貨店の撤退・廃業などが生じています。さらに、コロナパンデミックという事態は、商業、ホテル、オフィス事業など、再開発ビルの事業環境にも未曾有の影響を与えてきました。

一方で、都心居住の動きは定着しつつあります。こうしたなかでさまざまな課題を克服し、事業完成まで至った皆様方のご努力に、重ねて心からの敬意を表する次第です。

地域再生や市街地活性化を担う竣工後の再開発ビルの運営には、ポスト・コロナの新しい日常という新たな課題も生じています。これまでに培われた経験と発想、ネットワークなどを生かし、課題を乗り越え、プロジェクトを核として地域を巻き込んでますますの発展を遂げられますよう心より願っております。

本日は本当におめでとうございます。

開会挨拶

公益社団法人 全国市街地再開発協会
新理事長 中井 検裕



本日より理事長を務めさせていただきます、中井でございます。開会にあたり、ひと言ご挨拶させていただきます。

本日は、令和6年度功労者表彰祝賀会・会員交流会の開催にあたり、国土交通省から佐々木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、そして正会員、賛助会員の皆様に、ご多用の中、多数おいでいただき誠にありがとうございます。

そして何よりも、先ほどの令和6年度功労者表彰式において、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組合および防災街区整備事業組合の皆様および関係者の皆様には、ご多用の中、多数ご出席をいただき誠にありがとうございます。

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45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941件が表彰されています。今回、北は北海道から南は山口県まで新たに13件が

加わり、954件の再開発事業等の功労者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、今回、受賞された皆様は、少子高齢化、人口・世帯数減少がいよいよ現実化するなか、東日本大震災後の工事費高騰に続くウクライナ情勢を契機とする資材価格の更なる高騰と人手不足、2024年問題による工事費高騰と、厳しい事業環境が次々と生起する状況にありました。

そうした中、創意工夫を重ねた受賞者および関係者の皆様の長年にわたるご苦勞、ご尽力が実りプロジェクト完成につながったことに、心からの敬意を表します。

また、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、本日ご参集いただきました正会員、賛助会員、関係者の皆様が、地域再生や市街地活性化、持続可能な地域社会の発展に向けて、今後ますますご活躍されますことを祈念して、簡単ではございますが、ごあいさつに代えさせていただきます。

本日は、誠に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) 佐々木 俊一 氏



ただいまご紹介いただきました、国土交通省住宅局の佐々木でございます。よろしくお願いいたします。本日は 功労者表彰受賞祝賀会・会員交流会にお招きいただきましてありがとうございます。また、この場をお借りいたしまして、日頃皆様方には住宅・建築行政に多大なご理解ご協力いただいておりますことに御礼申し上げたいと思います。まずは、本日受賞されました13地区の皆様方、おめでとうございます。日頃のご努力ご苦労に改めて敬意を表したいと思います。

都市再開発法施行以降1100を超える地区で事業が実施されてきたと伺っております。これらの事業を引き続き、先頭に立って引っ張っていただければと思います。私ども国土交通省といたしましても、先ほどの新理事長のお話にもありまして、絶え間なく変わる社会情勢に対応すべく、日々、努力しているところでございます。

人口減少、高齢化あるいは環境問題、災害の激甚化・頻発化、それとやはり大きいのは建てるというところから、ストック対応ということを考えなければいけない、そういう状況の変化に我々は直面していると思います。そうした中、今国会におきまして地域再生法が改正され、以前建てた

戸建住宅等からなる団地を再生するために、今ある小学校の校舎等を再活用するための建築規制の合理化、弾力化といったことが図られております。

また、法務省の所管ではありますが、区分所有法の改正が検討されておまして、今ある区分所有建物を壊したり建て替えたりする際に、現行ルールでは厳しいため、これも合理化しようということで、かなりダイナミックなルールの変更が行われる予定と伺っております。こうした中で、市街地再開発事業、市街地の整備改善のための仕組みについても、じっくり腰を据えて対応して考えていかなければいけないと思っておりますが、一方で足元の問題として資材価格の高騰という問題が起きております。これにつきましても令和4年度の補正予算から緊急促進事業という形で対応させていただいております。こうした足元から中長期の課題まで我々としてもしっかり対応していきたいと思っておりますので、引き続き皆様方のご尽力、ご努力、ご理解を賜ればと思っております。

結びになりますが、本日ご参会の皆様方のご健勝を祈念して私からのご挨拶とさせていただきます。どうもおめでとうございます。

祝 辞

公益社団法人 全国市街地再開発協会
名誉副会長 石井 喜三郎 氏



先ほど 当協会の名誉副会長に選任されました、都市計画協会会長の石井喜三郎です。本日は13名の功労者の方、本当におめでとうございませう。私自身のことを申し上げれば、再開発事業を担当したことがなく、若い時に出向で都市計画、区画整理を担当したときには、やはり懐妊期間が長くて、人生山あり谷ありと言いますが、まさに事業も山あり谷ありを少しは経験をさせていただきました。

今日、ピンクのリボンを着けておれらます受賞された方々、本当にここまでのどり着かれ、おめでとうございませう。

私が当時、側面支援した東村山の再開発事業で、お饅頭屋さんのご主人が準備組合の理事長さんをされて頑張っていたいたのですが、完成のちょっと前に亡くなられて、そのあと歯医者さんに引き継いでいただいたことがありました。本当に再開発は時間が長く、先ほどのご挨拶でもございましたように、建築費の問題、補助金の問題、住民の意識の統一で、本当に大変なご苦勞をしてこられたのだと思ひます。

ただ、一方で先ほどから少子高齢化などという話がありますが、時代が大きく変わって昔のように保留床も右から左というわけにもいかないと思ひます。

います。まちのあり方もデジタル化という世界で、役所の職員も家で仕事をしていかねばなりません。小さな弁当箱のようなところに入って仕事する人たちもいて、本当に時代が変わったと思ひます。また、物を売る場所がどんどんどんどん少なくなっており、自宅に直接運ばれるという時代をこれからの再開発は生き抜いていくことになるかもしれません。

一方で、元の京都府知事が言っておられましたが、これからの日本は分散と集約だと。東京の機能を分散しつつ、地方では機能を集約していくのだ、ということをおっしゃっていました。まさに、その集約を進めるのは再開発になっていくのではないかと思ひますし、それをこれからの時代に合った新たな考え方で進めていくのであらうと思ひます。いろいろ固いこと申し上げましたが、今日は大いに飲んでいただいて、再開発の肩の凝り^{かつ}をとっていただいて自由闊達にご議論いただければと思ひます。

それでは、本日、功労者の皆さんの受賞の栄譽を祝して皆様と高らかに杯をあげたいと思ひます。乾杯、おめでとうございませう。

閉会挨拶

公益社団法人 全国市街地再開発協会

前理事長 新名誉副会長 大村 謙二郎 氏



大村でございます。今、ご紹介いただきましたが、今日の通常総会で理事長を退任いたしまして、新たに名誉副会長という形で務めさせていただくことになりました。

ちょっと思い出話的な話をさせていただきますが、私、2016年の5月に前任の小林重敬先生の後、理事長を務めさせていただくことになりました。長いもので足かけ8年やらさせていただきました。特に、2019年は都市再開発法が制定されて50年、協会も1969年設立され、ちょうど節目の年で1年前ぐらい前から協会50年と再開発法制定50年の行事や記念誌の刊行を企画して、記念事業を実施いたしました。私が言い出したかどうか分かりませんが、少なくとも50年の節目の企画として、「時代を画した再開発事業」というタイトルで、私も中井先生もワーキングの一員として入っていましたが、それぞれの委員が思う各10年ごとのプロジェクトを取り上げていただくことにして、10個で5つのディケイドですから50個あげていこうという形で進めることになりました。何回か喧々諤々の議論したり、それから時代が近くなるほどたくさん候補ができてしまい、昔の候補について議論ができなくなることもありました。候補地区を取り上げていくには、委員それぞれいろいろな切り口があって、進めていくと大都市や東京集中型になってしまうので、それもちょっとまずいかなとか、小さくてもキラリと光るものや個性のある地区、その時代の特色を表したプロジェクトを選定しようと進めて、協賛企業の方々のご協力も得てなかなか立派なオールカラーの50のプロジェクトを掲載した記念誌ができました。しかし、そのプロジェクトの概要を書くにあたっては、担当された自治体の方に書いていただくということになったんですが、何十年も前で、1970

年代、80年代になると資料も散失したり、写真もないこともあり、事務局もかなり苦労されていた。いろいろ資料を掘り起こしたりしていただきました。そういう意味では非常に思い出深く、私、何十年ものなどの資料づくりに関わりあうことがありまして、1989年に協会が創立20年で当時バブルの時代で財源も豊かだったのだろーと思いますが、高山先生を委員長で、副委員長が川上先生と豪華な実行委員の中で、再開発協会20年の記念周年だけど、日本の再開発のもっと歴史を遡って、記念誌を作ろうと進めることになりました。それで、前年の市区改正100年だった1988年に、当時都市計画学会の会長をされていた川上先生が、記念の本を作ろうということで、結構な予算をかけて江戸の再開発から当時の80年代のところまでの内容をオールカラーで非常に豪華なハードカバーの本を出しました。そのときも私は企画編集に関わらせていただきましたが、記念誌にも出てますが高山先生にインタビューもしました。そういったことで、私の理事長の在任中に再開発協会の50周年記念に遭遇できたことは非常に思い出深く、良い経験ができました。残念ながら2020年の初めからコロナになって、3年ぐらいこのような形の祝賀会ができなくなってしまいました。ようやく去年から皆さんと飲食を共にして語り合うという形ができて本当に良かったと思っています。これから新しい中井理事長のもとで協会がますます発展されることを祈念しております。そして、今日ご列席の皆様方、13地区の功労者として表彰された皆様方の益々のご発展と健勝を祈念いたしまして、最後に一本締めで中締めとさせていただきたいと思っています。

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。

○南2西3南西地区市街地再開発組合

理事長 久保田 雅彦

（南2西3南西地区第一種市街地再開発事業）

このたびは、令和6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、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、推薦していただきました札幌市の皆様に、厚くお礼申し上げます。

当事業は、平成9年の再開発を考える会の設立から26年の歳月を経て、令和5年4月、moyuk SAPPOROとして念願の完成を迎えました。そして、市街地再開発事業としては全国で初となる都市型水族館を導入した複合施設として、同年7月にグランドオープンを迎えました。

当地区は、札幌駅前通と狸小路商店街が交差する、都心部商店街の中心に位置する約0.6haの区域で、地下では地下街とも接続しております。平成27年には路面電車のループ化に伴い、本地区前にして電停が出来るなど、重要な交通結節点でありながら、建物の老朽化やオープンスペース・歩行空間の不足などの課題を有しておりました。そのような課題に対して、7棟のビルの地権者が協力し、都心にふさわしい土地の高度利用・都市機能の更新を図ることにより、都心部商店街の活性化の起爆剤となることを目指して実現した事業です。

当施設は、地下・地上・屋上の3つの広場整備や、路面電車に対応した滞留空間の整備、地下街と狸小路商店街を結ぶ歩行者ネットワークの形成、公共駐輪場の整備など、地域の皆様に貢献する施設整備が出来たと自負しております。

また、4階から6階には都市型水族館AOAO SAPPOROが入りメディアや北海道民の皆様から多くの注目を集める施設となったことは我々にとって本当にありがたいことでした。

事業を振り返りますと、計画途中には東日本大震災により、それまで堅調だった観光客の足が突然遠のきました。さらに新型コロナの流行により、

テナント出店に大きな影響を受けるなど、幾多の課題が発生しましたが、その都度、関係者で知恵を出し合い、協力することで本事業は実現しました。

moyuk SAPPOROが、狸小路商店街、四番街商店街、さっぽろ地下街の皆様と共に札幌大通地区の商業の中心となり、今後もますます多くの人たちが集う建物となるよう、共に成長していきたいと願っております。

最後になりますが、長きにわたる事業期間中、多大なご理解とご協力をいただきました行政関係者・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事業関係者の皆様にも、心より感謝を申し上げ挨拶とさせていただきます。

○泉町1丁目北地区市街地再開発組合

理事長 大澤 栄次

（泉町1丁目北地区第一種市街地再開発事業）

このたびは、令和6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。

茨城県の県都水戸市は、古くは水戸徳川藩の時代から地域における中心地として発展し、その中心市街地は、馬の背状の台地上に国道50号にそって商業・業務・教育・文化等の施設が集積しています。

本地区は、水戸駅から約1.5km西側に位置し、地区の北側には水戸芸術館、国道を挟んで南側には京成百貨店があり、泉町1丁目周辺地区の再整備の集大成となる事業でした。

本地区は、平成2年に水戸芸術館が開館したことを契機として、国道50号を挟む南北地区一体での再開発の機運が高まります。平成15年6月に本地区の準備組合が設立されました。事業化は、まず南地区で再開発事業が行われ、平成18年に京成百貨店が新規開店しました。

しかし、北地区についてはさまざまな検討が行われてきましたが、事業化のめどが立たない状況が続きました。

そのような状況のなか、平成23年に発生した東日本大震災により被災して利用を停止していた市民会館について、水戸市が平成25年12月に本地区へ移転する方針の発表がされます。市は施設完成後の市民会館部分の取得を前提に、参加組合員として再開発組合に加わりました。中心市街地の活

性化や新しい市民会館の建設への協力という権利者のみなさまのご理解も得られ、新市民会館を核施設とする本地区の再開発事業が一気に進展することになります。平成28年には都市計画決定、平成29年には再開発組合が設立認可されました。

施設建築物の設計は、水戸市によるプロポーザルコンペにより、世界的な建築家である伊東豊雄建築設計事務所が選ばれ、市内の設計事務所とのJVにより進められました。

建物は、国道沿いの従前権利者による店舗と市民会館で構成されます。市民会館は茨城県内最大の2,000席の大ホールをはじめ、中小のホールとさまざまな市民利用に対応できる会議室などで構成されています。外周の柱や梁には木の大断面耐火集成材を多用し「やぐら広場」と命名された木架構によるダイナミックな吹抜けは、空間的な特徴であり圧巻です。やぐら広場の空間に隣接したラウンジギャラリー、2階から4階の南西側のミーティングギャラリーやホワイエには、多くの高校生や社会人が平日にも訪れ、学習や語らいの場として利用され、今までになかった、まちなかのにぎわい空間となっています。

建築工事では、特殊で複雑な構造の建物であることもあり、実施設計の段階から施工予定者（竹中工務店）を選定します。施工予定者の経験や技術力を反映するとともに、早い段階からコストや工程の管理を協力して進めるECI方式を取り入れました。

上物の新築工事は令和2年から令和4年の10月までかかりましたが、ちょうどコロナ禍と時期が重なり、調整など大変な状況下で、設計者、施工者のご尽力は大変だったかと思います。

水戸市民会館は令和5年7月にオープンしましたが、市内、県内だけでなく、全国からコンサートなどに訪れていると聞きます。当初想定していた年間来場者数60万人は、令和6年5月には想像をはるかに超えた100万人に達したとのこと。

長い時間を要しましたが本事業が完了し、水戸芸術館、水戸市民会館、京成百貨店の3つの施設の相乗効果により、市内における拠点性が高まるものと思います。また、再開発とは別事業で南側の京成百貨店の2階と結ぶ歩道橋（上空通路）も整備され、人々の回遊性も高まりました。この3つの地区の愛称は「MitoriO（ミトリオ）」と命

名され、水戸の中心市街地の活性化を担うことで次世代に向けた活力あるまちとなるよう祈念します。

最後になりましたが、再開発事業を支えていただいた水戸市をはじめとする関係行政、関係者のみなさまに、組合を代表して心よりお礼申し上げます。

○所沢東町地区市街地再開発組合

理事長 田畑 大介

（所沢東町地区第一種市街地再開発事業）

このたびは、令和6年度市街地再開発事業功労者の表彰の栄誉に浴することができ、組合員および権利者にとりまして最高の喜びであります。また受賞にあたりまして、全国市街地再開発協会の皆様、推薦していただきました埼玉県および所沢市の皆様に、厚く御礼を申し上げる次第であります。

そして、ご近隣の方々には解体工事から新築工事、街路工事期間中は長期間にわたり騒音など、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。

当地区は、西武鉄道所沢駅西口より北に約500mの商業地域内に位置しています。土地利用の細分化や老朽化した木造家屋などが密集しており、地震や火災など災害時における防災上の課題がありました。また、過去30年以上前に所沢駅から当地区を含む7.3haの巨大開発が計画され、当地区に隣接する都市計画道路は幅員32mで都市計画決定されました。その後キーテナントの撤退とともに巨大開発は頓挫し、次第に開発計画区域内の不動産が切り売りされてきました。

さらに、隣接する都市計画道路所沢浦和線・中央通り線が交わる交差点は、変則的な十字路であり、交通渋滞や交通事故等が課題でした。

都市計画道路の計画幅員を確保するために、当該事業において、現道に面した権利者は25mもの後退を余儀なくされたのです。

このような状況のもと、地元権利者により市街地の整備改善を目的とした勉強会を発足して、整備事業手法や区域など検討を重ねてまいりました。

その結果、平成26年7月に区域面積約0.6ha、第一種市街地再開発事業、防火地域、高度利用地

区の都市計画決定を得ることができました。

平成24年7月に準備組合を設立、その後事業内容の検討を重ね、東急不動産株式会社と参加組合員の協定書を締結し、平成27年10月事業計画認可、所沢東町地区市街地再開発組合設立の認可を得ることができました。平成30年2月には事業の最大の山と言われている権利変換計画認可を得て、同年12月に着工、約3年後、令和4年2月施設建築物を引渡し、翌令和5年3月都市計画道路を竣工することができました。

施設計画では、商業・業務施設、都市型住宅で構成され、構造はRC造制振工法（一部S造）、建蔽率約50%、容積率約600%です。

商業・業務床の一部は、地権者法人を設立し、権利床と合わせて保留床を取得して運営しております。新型コロナウイルス感染症の影響により、いまだ一部テナントが決まっていない状況ですが、共同住宅は権利者用9戸で、その他の住戸は完売しました。

課題であった隣接する都市計画道路は、当該市街地再開発事業にて後退がなされ、市の事業とあわせて十字に近い交差点改良が行われました。さらに当該事業における道路後退により、車道が拡張されただけでなく、樹木や芝生を植栽した広場としても活用できる歩道空間が生み出されました。

また、住宅施設入口には、災害時における帰宅困難者の受け入れ施設を所沢市と協定を締結し整備しており、安全・安心なまちづくりにも寄与しています。

令和6年5月に、事業完了に伴い組合解散総会を開催したところです。

平成27年の組合設立から約10年の期間を経て事業完了できたことは、国土交通省、埼玉県、所沢市のご指導、ご支援との賜物と厚く感謝申し上げます。

○千葉駅東口地区市街地再開発組合

理事長 湯浅 一洋

（千葉駅東口地区第一種市街地再開発事業）

このたびは「令和6年度市街地再開発等功労者表彰」という、大変荣誉ある賞をいただき心より感謝申し上げます。

千葉駅東口地区市街地再開発プロジェクトは、

約20数年にわたり進めてまいりました。その間、施行上、東日本大震災や新型コロナウイルスの世界規模パンデミック、種々の苦心を要しました。幸いにも、つつがなく「マインズ千葉」の完成竣工を迎えられたのは、ひとえに直接工事を担当していただきました清水建設株式会社様、建物の設計を担当していただきました株式会社松田平田設計様をはじめ、関係諸官庁の皆様方のご懇篤なご指導とご鞭撻を賜りましたお蔭でございます。

「マインズ千葉」は地上9階、地下1階の複合施設で、千葉市が「住みやすく、魅力と活力にあふれた千葉づくり」をコンセプトとされているように、核テナントの「ビックカメラ」様をはじめ、さまざまなテナントと変化し続ける千葉市のシンボルビルとして、人、モノ、情報の活発なコミュニケーションなど建物全体で新たな価値を創造し、街の防災拠点など、地域の方々にお役に立てられるビルとなることを目指してまいります。今後ともご支援を賜りますよう、心からお願い申し上げます。このたびは、誠にありがとうございます。

○新千葉2・3地区市街地再開発組合

理事長 野島 召子

（新千葉2・3地区第一種市街地再開発事業）

このたびは、令和6年度市街地再開発事業等功労者表彰に選考いただきありがとうございます。

また、受賞にあたり推薦いただきました千葉市関係者に、厚く御礼申し上げます。

千葉県の県庁所在地千葉市は、J R総武快速線利用で東京駅から約40分と至便な立地条件を生かし、臨海部を中心に産業集積が進められてまいりました。

特に交通の要衝たる千葉駅は、現在ではJ R各線のほか、京成千葉線、千葉都市モノレールといった鉄道各線が乗り入れています。千葉駅東口・北口・西口の各交通広場は、路線バス網の始終点あるいはタクシールールが配置されている他、特に西口交通広場は、成田・羽田両空港へのリムジンバスの中継点としても機能しています。

また、平成28年にはJ R千葉駅が改修整備され、千葉駅周辺諸施設の集客力が著しく向上し、同時並行的に隣接地で施行された千葉市施行千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業の機能補完を事業

目的として、千葉駅西口地区B工区の工事完了と歩調を合わせて計画を進めることとしました。

本地区の従前の土地利用は、多くは店舗併用住宅で、合わせ専用住宅も数戸あるという住商混在地で、低層の建物が多く、平場の駐車場も数画地ある都市的未利用地で、昭和38年のJ R千葉駅の現位置への移転後に千葉市施行の土地区画整理事業により土地の基盤整備は完了していたものの、時間の経過とともに、現況の土地利用形態が時代のニーズにミスマッチといった状況を呈していました。

また、「千葉駅周辺のグランドデザイン」で西エリアに属する本地区は、安心の生活を支援するまちづくりが標榜^{ほう}されており、都市型住宅を中心とした再開発適地でもありました。

本事業は、平成2年の千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業の事業認可後、千葉市が音頭をとり、平成4年に再開発準備組合を立ち上げ、以降、権利者一丸となって市街地再開発事業化を目指しました。しかし、時期的にバブル崩壊やリーマンショックといった経済の大変動に直面し、平成27・28年時点では再開発事業化を断念すべきとの声が、権利者の中から上がっていたのも事実です。

そんな折、大手デベロッパーから本地区のほぼ中央の土地所有者に借地方式の建替計画が提示され当事者間で建築確認申請の段階まで検討が進められていました。

もちろん、再開発準備組合は手をこまねいていた訳ではなく、街区全体での共同化への協力を幾度となく要請したものの、その個別の建替計画は実行され、平成30年11月には、ホテルを主要用途とした施設が開業しました。

それでも再開発準備組合は、再開発事業化をあきらめることなく、千葉市と多くの協議を重ね、制度化されて間もない「個別利用区」制度を活用することとて、街区の分断という最大の危機に対応するため1施行地区3敷地とし、個別利用区内の宅地には高度利用済建物を存置し、北側施設建築敷地に9階建てN棟施設建築物を、南側施設建築敷地に15階建てS棟施設建築物を各々整備することとしました。

また、本事業は、千葉市初の住宅型の再開発ということから、以下の公共・地域貢献メニューを実施し、地元自治会・住民との連携強化に努めま

した。

- ① N棟と隣接新日本E Xビルとを結接するペデストリアンデッキ整備
- ② S棟1階集会室の地元自治会開放
- ③ S棟2階共用部の千葉市防災備蓄倉庫利用
- ④ S棟敷地内への防災井戸等防災アイテム配置

なお、本事業は、特定業務代行制度と参加組合員制度を併せ活用することで、円滑な事業推進を行うことが出来ました

なお、本地区の権利変換計画は、予定より2か月遅れの令和3年2月に千葉市長認可を取得することができました。令和1年11月の都市計画決定、令和2年5月の組合設立認可と、ほぼ1年4か月で主要な法手続きをこなすことができたことは権利者および千葉市はじめ関係者のご尽力の賜物と考えています。

このようなスピード感で事業を進める必要があったのは、準備組合活動に多くの年月を要したことで権利者の高齢化も顕著で、この試みが最後、というのが権利者と関係者の共通認識だったからです。

最後になりましたが、長年にわたり本事業に携わられたすべての関係者に敬意を表するとともに、特に本事業の初動期から長年にわたり粘り強く再開発準備組合の運営支援に携わられていた株式会社奥村組のスタッフのご尽力を称え、本地区が細やかながら今後の千葉都心の発展に寄与することを祈念する次第です。

○渋谷駅桜丘口地区市街地再開発組合

理事長 岸上 家幸

(渋谷駅桜丘口地区第一種市街地再開発事業)

令和6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。厚く御礼申し上げます。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様、ご推薦いただきました東京都都市整備局様に厚く御礼申し上げます。

渋谷駅桜丘口（さくらがおかぐち）地区は、J R渋谷駅南西部に位置し、南北に長く、谷地を特色とする起伏に富んだ地形を持つ約2.6haの区域です。現在、渋谷駅周辺では、100年に一度とも言われる大規模再開発が進んでおり、当事業はその中核をなす5街区の最後となるプロジェクトで

もあります。

当地区は、1964年に開催された東京オリンピックの際に拡幅された国道246号により、渋谷駅と分断されて周辺地域との連続性が長らく欠如していました。そのうえ、細街路や小規模敷地も多いことから、土地の有効活用が長年の課題でした。また、非耐火建築物が密集し、建物の老朽化も進んでいたため、大規模な街区再編とあわせて地域として防災性向上の実現と安全安心なまちづくりが目指されることになりました。

これらのまちの課題を解決しようと、地元地権者が中心となり旧再開発準備組合が設立されたのは1998年10月です。ここから約25年の歳月を経て、多くの権利者の方々の思いを紡ぎながら当地区再開発事業は進行していきました。2008年には区域を拡大した再開発準備組合を設立、2014年6月に都市計画が決定され、2015年9月に市街地再開発組合の設立が認可されました。

当事業の大きな目的の一つが、渋谷駅中心地区の都市基盤整備に一役を担うことです。渋谷駅周辺との回遊性を強化し、地形の高低差および鉄道と国道246号による地域の分断を解消して、アクセスを飛躍的に向上させることを目指しました。そのため、かつて渋谷の中心の一つであった渋谷駅旧桜丘口の改札口を復活（地区名称も改札口復活の願いが込められています。）させ、渋谷駅周辺を結ぶ多層の歩行者ネットワークを整備し、働く人、暮らす人、訪れる人といったさまざまな人の拠点づくりを進めるとともに、代官山や恵比寿といった後背地への接続も実現するよう、理事会や施設検討部会での議論を重ね、基本構想案がつくられました。

施設の機能としては、渋谷駅隣接という希少な立地においてオフィスや商業施設に加え、渋谷駅周辺地区では唯一住宅が共存することによって、「働・遊・住」のすべてをシームレスにつなぎます。また、国際競争力を強化する機能として、外国人ビジネスパーソンやその家族が滞在しやすい生活環境の実現を目的とし、サービスアパートメント、子育て支援施設、国際医療施設を導入しています。さらに、交流促進機能・情報発信機能・各種手続きの支援機能を有する起業支援施設を導入することで、渋谷のクリエイティブ・コンテンツ産業の更なる充実を図っています。

当事業のコンセプトとしては「めぐり歩いて楽しいまち」を掲げています。落ち着きとにぎわいが融合する桜丘は、国道246号が開通し渋谷駅と分断されていましたが、その一方で、飲食店、音楽・文化施設、住宅などがひろがり、多様な人々が集まることで、独自の文化をはぐくむ土壤がありました。当事業の完成により、渋谷駅周辺とのつながりが回復され、グローバル化に対応した機能・仕組みの充実は多様な人々を受け入れるとともに、子どもが遊べる水膜、そして緑あふれる広場には菜園が整備されます。さらに広場の演出や継続的なイベント実施などを通じてにぎわいが創出され、「めぐり歩いて楽しいまち」が実現されます。なお、2024年7月下旬には、J Rの新改札口が一部使用開始となり、渋谷駅周辺の方々と連携したまちびらきイベントが実施されます。

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の皆様、関係権利者の皆様、そして、事業実現に向けて共に歩んでまいりました関係者の皆様にも、心より感謝を申し上げ、当組合からのご挨拶とさせていただきます。

○春日・後楽園駅前地区市街地再開発組合

理事長 杉田 明治

（春日・後楽園駅前地区第一種市街地再開発事業）

令和6年度の市街地再開発等功労者表彰の荣誉を賜り、誠にありがとうございます。厚くお礼申し上げます。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様はじめ、ご推薦いただきました東京都様および文京区様に厚くお礼申し上げます。

さて、当地区は文京区シビックセンターに隣接し、文京区の都心地域に位置しています。文京区都市マスタープランで、都心地域として拠点商業地・都心業務市街地の土地利用が位置づけられ、加えて、地下鉄4駅が隣接する交通利便性の高い立地にあります。

しかしながら、整備された幹線道路沿道では、土地の高度利用や不燃化が進展している反面、街区内は老朽化した建物や狭隘^{あい}道路が多く存在し、災害時に危険な状態になることが懸念されていました。

そこで、土地の高度利用を図りながら一体的な開発計画により文京区の都心地域にふさわしい、

にぎわいと憩いのある複合市街地を形成すべく、文京区にて「文京区シビックセンター周辺地区まちづくり基本計画」が策定され、地域住民とともにまちづくりの検討が始められました。そして、平成13年9月にまちづくり協議会を、翌年の平成14年11月には準備組合を設立し「住み続けられ、営業し続けられるまちづくりの実現」をスローガンに、具体的な計画づくりに取り組みました。

準備組合では、まちづくりのコンセプトを具体化する7つの地域貢献として、「環境への配慮」「賑わいを生み出す」「交通利便性の向上」「少子高齢化への対応」「災害に強いまちづくり」「コミュニティの継続と発展」「知と文化を生かす街」を目指した事業計画案をまとめ、平成24年3月に市街地再開発組合の設立認可を得ました。

当地区は、施行地区面積2.4ha、3街区3棟の計画となっています。街区中央部には南北を貫く緑豊かな広場空間を整備するとともに、地下鉄とバス間の乗換動線を重視した交通結節点の強化を図りました。南街区は大型事務所、低層部の店舗及び共同住宅167戸、北街区は大型の共同住宅575戸および低層部は個別割が可能な事務所と店舗、西街区は小規模な住宅24戸と事務所、店舗で構成し、権利者の多種多様な権利形態やライフスタイルにあわせて選択可能な計画としています。

しかし再開発組合設立以降、東日本大震災後の影響などによる工事費高騰を見据え、地下階削減等の施設建築物の計画変更を進めました。工事費高騰がそれらを上回る状態が継続し、直ぐに権利者の同意取得に着手できませんでした。

このような中、創設された都市・地域再生緊急促進事業補助金の活用や権利者、事業関係者のご理解ご協力により厳しい条件下で収支バランスを図ることができました。

平成27年3月の臨時総会において、権利変換の前提となる資金計画変更の決議に至り、借家人を含め関係権利者585名に対する本格的な合意形成をスタートすることができました。また、北街区の地下には東京メトロ南北線が通っており、地下鉄の区分地上権が設定されていました。

権利変換計画を定めた平成27年時点では、都市再開発法の第111条型権利変換では区分地上権の移行ができないため、権利変換基準に「北街区へ権利変換を希望する際には区分地上権の再設定に

協力するものとする」という規定を設けます。北街区へ権利変換する権利者は、あらかじめ権利変換の同意書にあわせて区分地上権の再設定に対する同意書も取得し、権利変換の変更を速やかに行えるようにしました。

その後も土地の明渡しとアスベスト材を含む建物の解体工事にも想定以上の期間を要するとともに、大量の埋蔵文化財出土などにも悩まされます。協議会設立から足掛け23年の年月を経て、昨年11月によりやく南街区の旧変電所部分の後施工工区の工事が終わり、3街区すべての施設建築物が竣工できました。

整備中の大江戸線春日駅駅舎工事による自由通路が完成すれば、バリアフリー化する地下鉄4駅の利便性はさらに高まります。本地区の施設が地域の皆様方に愛され利用されて、末永くにぎわいのある施設として続くことを願っております。

最後になりましたが、この間の長きにわたり事業推進に携わっていただいた事業関係者の皆様に厚くお礼申し上げます。ありがとうございました。

○横浜駅きた西口鶴屋地区市街地再開発組合

理事長 中山 久招

(横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業)

このたびは、令和6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。

当地区は、6社9路線が乗り入れ1日に延べ約220万人の乗降客数がある国内有数のターミナル駅である横浜駅の、きた西口に近接した約0.8haの区域となります。

当地区を含む横浜駅周辺は、横浜市「エキサイトよこはま22(横浜駅周辺大改造計画)」において、更なる国際化への対応・環境問題・駅としての魅力向上・災害時の安全性確保などに取り組み「国際都市の玄関口としてふさわしいまちづくり」を推進するエリアとされています。しかし、当地区は横浜駅近接でありながらも、青空駐車場としての暫定利用が多く、地区内道路に歩道が無いなど安全面や快適性にも課題がありました。

そうした中、当地区では、平成21年に地元有志による街づくり検討がスタートし、翌年5月に当組合の前身となる横浜駅きた西口鶴屋地区市街地再開発準備組合を発足させます。にぎわいと安全

安心を両立した街づくりを目指し、横浜市やコンサルタントなどの協力を得ながら、再開発事業の早期事業化に向けて検討を進めてきました。その間、平成26年には、横浜市を含む東京圏が「国家戦略特別区域」に指定され、さらに平成28年9月に当地区が全国初となる「国家戦略住宅整備事業」に認定され、大幅な住宅容積率の緩和を受けることができました。そして、平成29年10月に組合設立、令和元年6月の権利変換計画認可を経て、同年10月に新築工事に着手しました。新築工事に関しては、歩行者デッキを整備する地区内の地下部分に鉄道の地下シールドがあることから、公共交通機関に影響を与えないように、より慎重さが求められる工事となりましたが、計画どおり令和6年3月に竣工し、引き渡しを行うことができました。

当事業の施設建築物は、国家戦略住宅整備事業の意義を踏まえ、総戸数459戸の多様なタイプの住宅、短・中期滞在に応えるホテル・サービスアパートメントの宿泊施設など、グローバル企業の誘致を促進するための施設を整備しています。また、施設の最上階には情報発信や交流拠点となる施設も整備し、今後の横浜駅西口の街づくりへ寄与していくことを期待しています。なお、施設名称は「THE YOKOHAMA FRONT (ザ ヨコハマ フロント)」とし、これは、全国から人々が訪れ行き交う横浜の玄関口、横浜駅前において、唯一無二の確かなシンボルとなり、ここから横浜らしさを生み出していきたいという思いを込めています。6月に全館開業したばかりですが、長く皆様に愛され、更なる横浜の発展につながる施設となれることを願っています。

最後となりましたが、本事業にご協力いただいた関係者の皆さま方に心より感謝申し上げます。

○新綱島駅前地区市街地再開発組合

理事長 池谷 完治

(新綱島駅前地区第一種市街地再開発事業)

このたびは、令和6年度市街地再開発事業等功労者表彰という栄誉を賜り、組合員を代表して心より感謝申し上げます。また、当再開発事業の実現に向けて大変長きに亘りご尽力やご支援、ご指導をいただきました横浜市をはじめとする関係者の皆様方へも厚く御礼申し上げます。

横浜市港北区にある綱島は、昭和の初め頃まで「日月桃」をはじめとする桃の一大産地でしたが、今では当地区東側で営む桃園が残るのみとなりました。また、昭和30年代まではラジウム温泉で有名な温泉街で多くの料亭が営業しており、夕方になると宴会などで毎晩にぎわって東京の奥座敷と言われておりました。

しかしながら、自家用車の普及に伴って綱島街道は渋滞するようになり、東京から綱島に来るのには時間がかかるようになってしまいました。さらには昭和39年開催の東京オリンピックに間に合わすべく整備された東海道新幹線の出現により、熱海に日帰りで行くことが可能となりました。

これらの影響で、綱島への客足は急速に減少してしまいました。

そこで昭和58年に、綱島の街の復興を協議すべく有志により「綱島東口再開発協議会」が発足し、東口駅前の道路交通事情の解消と無秩序な市街化を防ぐため市街地再開発事業を進めることで健全な都市の形成をめざした活動が始まりました。当時は綱島街道の東側で再開発を行うプランが進められていましたが、なかなか地権者の同意が得られない状況でした。

そのような中、平成20年に突如「相鉄・東急直通線」の整備と、綱島街道東側エリア内の地下に「新綱島駅」を設置する、という話が飛び込んできました。そして鉄道のルートは、東側エリアの中央を南北に通るというプランでした。当初は困惑しましたが、まちにとってはプラスと判断し、新駅を踏まえた新しいプランを立直すこととなりました。

平成21年に、東部方面線「新綱島駅」予定地を所有する有志による「地権者の会」が発足し、「綱島東口再開発協議会」と合同で新駅整備と合わせた新しいまちづくりの計画・協議を始めました。

平成26年5月には「新綱島駅周辺地区街づくり準備会」を設立し、新綱島駅周辺のグランドデザインの検討や土地区画整理事業の勉強会が始まりました。また、街づくり準備会と同時に「新綱島駅前地区再開発準備会」を設立し、事業アドバイザーとして東京急行電鉄株式会社を選定しました。

同年12月に準備会は解散となり「新綱島駅前地区市街地再開発準備組合」を設立、平成27年に事

業アドバイザーは事業協力者となり、都市計画決定に向けた準備作業を進めました。

平成28年9月、横浜市施行による「新綱島駅周辺地区土地区画整理事業」と組合施行による「新綱島駅前地区第一種市街地再開発事業」が都市計画決定され、区画整理と再開発の一体的施行により街づくりが進むことになりました。

平成30年には特定仮換地指定が行われ、区画整理において既存建物解体や宅地造成、道路整備工事等が行われていきました。同年11月「新綱島駅前地区市街地再開発組合」を設立し、令和2年8月権利変換計画認可、仮換地の使用収益開始を経て同年11月に本体工事に着手しました。

その後、建物の名称も「新綱島スクエア」と決まり、令和5年10月に無事竣工、引渡しを迎え竣工祝賀会も開催されました。同時に「新綱島スクエア管理組合」もスタートし、にぎわいある施設や住みやすい住環境を目指して、色々な課題を解決しながら維持管理を行っています。

「新綱島スクエア」は“綱島つながる”を建物コンセプトとして計画されました。以下に当施設のおもな特徴として、2つのポイントを記します。

1つ目は、地上エントランスに加えて、3つの立体的な周辺との接続口を整備しました。地下2階には「新綱島駅」との接続口を整備し「駅直結」を実現、また「綱島街道南部立体横断施設」の当敷地内部分として、エレベータやデッキ等を整備、将来的には綱島駅東口駅前地区における再開発ビルとつながる予定です。さらに、北側の個別建替えビル（商業・高齢者施設等）とも2階の接続通路（地区施設）でつながり、双方の施設を利用するお客様の利便性を高めています。これらにより「綱島駅」や「新綱島駅」区画整理で新しく整備されたバス乗降場、隣接ビルの商業施設等との回遊動線が出来つつあります。

2つ目は、綱島駅東口周辺のまちづくりにおいて、港北区初の超高層ビルとしてランドマークを形成したことです。地上29階建て、高さ約100mの住宅棟（252戸）と地上7階建て高さ約40mの施設棟（商業・文化・医療）で構成されており、施設棟4～5階には401席の多目的ホールやギャラリー、音楽ルーム、練習室等を有する「港北区民文化センター（ミズキーホール）」が横浜市により整備されました。1～2階には飲食や食品

スーパー等の物販、サービスなどが出店し3階はクリニックモール（5診療科目）となり、一部の区画で権利者やその家族が元気に営業を続けています。

新綱島スクエアが「人と人」「人とまち」をつなぐことで地域のシンボルとなり、ミズキーホールの文化芸術活動の場と相まって各施設がにぎわうことにより綱島のポテンシャルの向上につながることを願っています。

当再開発は、相鉄・東急直通と区画整理が同時に進捗し、計画段階からの関係者協議や工事工程、ヤード等が輻輳する大変な事業でした。令和5年3月には「新綱島駅」がオープンし新横浜へのアクセスが向上しています。さらに新駅上部に整備された道路にはバスターミナルやタクシー乗り場が設置され、駐輪場も整備されました。これにより、綱島駅前のバス発着台数の約半数を移動することができ、綱島駅前の混雑緩和や綱島街道の渋滞が緩和することが期待できます。また、当再開発および同時進行の個別建替え事業に続いて、区画整理区域内の2つの個別利用街区、さらには綱島駅東口駅前再開発による街づくり計画が順調に進み、綱島が安全・安心で弱者にやさしい魅力的な街になることを期待したいと思います。まさにSDGs未来都市“綱島”のスタートです。

この事業を通して本業とは別のさまざまな新しい経験をさせていただき、地元の皆様のみならず行政・企業の方々との意見交換は、私の人生にとっては貴重な経験となりました。本業と再開発組合理事長という2足のわらじを履くことになった私にご協力くださったスタッフや再開発関係者の皆様、そして家族に深く感謝しております。

○厚木駅南地区市街地再開発組合

理事長 石川 直良

（厚木駅南地区第一種市街地再開発事業）

このたびは、令和6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。

当地区は、神奈川県の中核地域に位置し、小田急線厚木駅の南側に隣接しています。駅の名称が厚木駅のため、相模川を挟んだ隣の厚木市での事業をイメージされがちですが、海老名市で初の市街地再開発事業です。

厚木駅周辺は、かつては大山街道の存在と相模

川の渡し場という立地から、道路・鉄道の結節点として活発な人・物の流れがあり「賑わい」が見られました。

しかし、時代の変化とともに近年は商店の減少、既存建物の老朽化が進み、結節点としての魅力が低下していました。

そのような地域の課題に対して、まちづくりを進める検討会等が継続的に取り組まれ、平成22年より海老名市の強い後押しもあり、再開発事業への検討が本格化しました。

当初の検討は、駅の北側も含む広範囲で行われましたが、まずは早期に実現可能な範囲において、住環境整備、交通結節機能強化、地域の交流に資する機能を設けることを目的とし、「安全・安心で多世代が共住する住宅整備」「駅前交通広場の新設と道路の再編」「居住者の集いの場となる広場整備」を取り入れることとし、厚木駅南地区第一種市街地再開発事業の実施となりました。

事業化に至るまでには、9割以上の地権者の同意を得る目標を設定し、合意形成には時間をかけ、丁寧に進めることを心掛けました。

加えて、河川区域内での施行手続きや、都市計画道路（県道）を暫定的に市道として整備し、今後の県道拡幅に備えるなど、課題を一つ一つ解決し進めてきました。

また、首都圏郊外での事業ゆえに「収支の成立」には、事業化から工事発注まで常に気を使うこととなりました。特に事業化に際しては、効率的な建物配置を可能にするため、市の理解と協力のもと、指定容積率の変更と一般型の地区計画による制限の手法で、必要な容積率を確保できました。

準備組合の成立から工事開始までに、2度のスケジュールを見直す必要がありましたが、その後は順調に進捗し、工事に関して昨今の物価高騰の影響を受けることなく竣工となりました。

特に浸水対策の強化、EVに対応する充電設備の設置、交通広場のシェルターの設置など、防災性能や利便性の向上に寄与する施設の整備も進められ、大変うれしく思っております。

事業の完了までには、新たな課題がいくつも発生した印象が残りますが、海老名市からは常に最善のご協力をいただいております。加えて、権利者、特定業務代行者、参加組合員、コンサルタントなど事業の関係者が目的と課題を共有し、取り

組んでいただきました。ここに関係したすべての方々に厚くお礼を申し上げます。

最後になりますが、海老名市で初の市街地再開発事業の取り組みに、地区の名称を「ファーストリックテラス」とし、建築物名称を「ファーストリックレジデンス」としました。

この最初の事業が、厚木駅周辺の新たなにぎわい創出につながり、まちづくりの機運が広く周辺に波及していくことを願うものであります。

○岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区市街地再開発組合

理事長 難波 正治

（岡山市表町三丁目10番11番23番24番地区第一種市街地再開発事業）

このたびは、令和6年度市街地再開発等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、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岡山市の皆様には、心より御礼申し上げます。

当地区（千日前地区）は、岡山市の中心市街地である「1kmスクエア」の南東角に位置しています。また江戸時代から続く表町商店街の南端に面する街区であり、明治から昭和初期にかけては多くの映画館が立ち並び岡山一の歓楽街として大いににぎわっていました。

しかし近年は、集積機能の消失に伴い活気を失い人通りも減り、あわせて老朽化した建物や平面駐車場などが目立つ状況となっており、都市機能の更新とともに街のにぎわいづくりが大きな課題となっていました。

千日前地区ではこれまでも、かつてのにぎわいを取り戻すための取り組みを検討し実施してきましたが、有効な方策が見当たらない状況でした。

そうした中で、折しも岡山市において、既存の岡山市民会館と岡山市民文化ホール of 老朽化に伴い、両館に代わる新たな文化芸術施設の整備計画の議論が始まり佳境に入っていました。そこで、新たな文化芸術施設を核として千日前地区のまちづくりを進めていけないかと、地元の有志が中心となって平成25年にまちづくり勉強会を始め、さまざまな検討の後に、平成26年2月に市街地再開発準備組合を立ち上げ、岡山市に対して当地区へ

文化芸術施設を誘致していただくよう要望を行いました。

そして、準備組合として市による公募に応募し、審査を経て、当地区への新たな文化芸術施設誘致を決定していただくことになりました。

その後、平成29年3月に都市計画決定、平成30年2月には市街地再開発組合を設立、特定業務代行者の決定、権利変換計画の認可、参加組合員の決定など市街地再開発事業の手続きを進めるとともに、並行して基本設計、実施設計を経て、令和元年11月に新たな文化芸術施設を核とする新築工事に着手し、令和5年2月、念願である新たな文化芸術施設（岡山芸術創造劇場、愛称「ハレノワ」）を核とし、店舗、事務所および住宅などで構成する建物「ハレミライ千日前」の竣工を迎えることができました。

この「ハレミライ」という名前は、岡山の新しい顔として晴れの国おかやまに誕生し、未来に向けて新しい岡山がここから始まるという意味を込めて、命名しています。

事業の過程において、多くの関係権利者との調整とともに、工事に際しては、新型コロナウイルスの感染拡大や建設資材高騰等による工事費の増大など、予期せぬ事態に直面しましたが、地権者の皆様はもとより、岡山市をはじめ関係する多くの皆様方のご支援とご協力のもと直面するさまざまな課題を解決し、建物が竣工しすべての区分所有者の皆様に引渡しすることができました。令和6年3月には再開発組合の解散手続きを終え、現在、清算の結了に向けて手続きを進めているところです。

事業の核である「岡山芸術創造劇場ハレノワ」は、令和5年9月にグランドオープンし、県内外から多くの皆様方にご来場いただき、劇場だけでなく、周辺にもにぎわいをもたらしています。また、建物のエントランス部分には街に大きく開かれた広場として「千日前スクエア」を設けており、隣接する千日前ハレノワ通り（旧千日前商店街）とも連携して、イベントの場として、憩いの場として、地元商店街振興組合をはじめ広く市民の皆様に利用していただいています。

このように、ここ千日前地区に「ハレミライ千日前」が誕生したことは、千日前のみならず、表町エリア、さらには中心市街地全体の街づくりの

面からも、にぎわいや回遊性の創出に寄与できるものと確信しており、これからも、岡山の新たな顔として、岡山の新たなシンボルとして、街のにぎわいづくりに貢献して参る所存です。

最後になりますが、本事業にあたり地権者の皆様をはじめ、近隣の皆様、岡山市の皆様、参加組合員の皆様、設計・施工ならびに再開発コンサルタント等事業関係者の皆様など多くの皆様にご支援とご協力をいただき、建物が竣工、事業が完了できましたことに心より感謝申し上げ、挨拶とさせていただきます。

ありがとうございました。

○徳山駅前地区市街地再開発組合

理事長 小野 嘉久

（徳山駅前地区第一種市街地再開発事業）

このたびは、令和6年度市街地再開発等功労者表彰に選考いただき、誠にありがとうございます。

当地区は、山口県周南市の山陽新幹線が停車するＪＲ徳山駅に隣接し、駅周辺に形成される商業地の中でも百貨店が立地する中核を成す場所でした。徳山の市街地は、藩政期に形成された町割りを生かした都市基盤が構築され、高度成長期には商業的に大きく発展しました。しかしながら、郊外型商業施設の立地等の影響で中心市街地の商業発展に陰りが生じはじめます。中心市街地活性化基本計画を取りまとめているさなかの平成25年に核となる百貨店が閉店し、地元に大きな衝撃が走りました。このような状況下で抜本的なまちの再生を図るために再開発事業手法を選択し、再開発準備組合を設立しました。

準備組合設立後、平成26年から令和元年にかけて徳山駅の南北自由通路、周南市立徳山駅前図書館を核とする徳山駅前賑わい交流施設、北口駅前広場が整備されました。これらと連携してにぎわいのある駅周辺のまちを取り戻すべく、商業を中心に居住、業務、宿泊機能を持つ再開発施設の整備計画を練ります。令和元年6月に第一種市街地再開発事業の都市計画決定、翌年1月の事業計画認可を受け2月に徳山駅前地区市街地再開発組合を設立しました。

令和3年2月に権利変換計画認可を受けると、同年7月に特定業務代行者による新築工事に着手し、翌年9月に駅前棟が先行開業しました。新型

コロナウィルスの蔓延、ウクライナでの戦争勃発などの大きな社会変動が生じて工事費が高騰し、事業計画見直しの対応が求められるなど、非常に大きな困難に直面しました。しかし、関係者間の協力、追加の補助金の活用等により工事が継続され、令和6年1月に全施設建築物の引渡しが完了しました。

計画の特徴としては、4街区をまとめて大街区化し、2街区3敷地に3棟の配置による2段階施工としました。先行した駅側の第2街区に商工会議所、金融機関、店舗等が入居するインキュベーション施設として駅前棟を配置しました。また、この附属施設である駐輪場棟は従前の市営駐輪場を立体整備し、上部を屋上庭園にして隣接する公共施設の徳山駅前賑わい交流施設とデッキ接続しています。土地は市有地、建物は民間所有として協定と使用貸借契約を締結して連携を図りました。これにより、駅から、屋上庭園、駅前棟内の自由通路を経て、道路上空のデッキを介して商業・ホテル・駐車場棟と住宅棟で構成される第1街区へと2階レベルで直結しています。

中央広場を囲む商業・ホテル棟、駅前棟及び住宅棟の1,2階の店舗を一体の商業施設TOKUYAMA DECKとして、商業運営法人が運営します。住宅棟は、中心市街地にふさわしい居住機能として、駅直結の高層集合住宅としました。

また、商業棟内を貫通する歩行者専用自由通路を、都市計画に定めて従前道路の代替とし、中央広場や道路上空デッキと合わせて周辺商店街も含めた歩行回遊ネットワークを再構築しています。駅から当地区に至る市道は駅前広場と中央広場を結ぶ歩行者中心の道路とすべく市と合意のうえ、中央広場と意匠を合わせ一体的な空間を創出しました。

再開発事業は完成したばかりで、4月に街びらきイベントが開催されたところです。再開発施設や歩行環境整備により、周辺の商店街も含めた徳山駅前のまちなか全体が発展し、大いににぎわっていくことを期待しています。

最後になりましたが、本事業を支えていただきました行政関係者、関係権利者の皆様、事業実現とともに邁進していただいた事業協力者、設計や工事関係者の皆様、床取得および運営のために地元で設立した床取得法人および商業運営法人の関

係の皆様にも、心から感謝を申し上げます。

○上十条一丁目4番地区防災街区整備事業組合 理事長 榎本 孝

(上十条一丁目4番地区防災街区整備事業)

このたびは、令和6年度市街地再開発等功労者として表彰をいただき、誠にありがとうございます。また、受賞にあたり、ご推薦をいただきました北区の皆様をはじめ、東京都および事業関係者の皆様方に、厚く御礼申し上げます。

上十条一丁目4番地区は、JR十条駅から東南約240mの位置にあり、住居系地域でありながら沿道には店舗が点在するエリアです。十条駅周辺は、老朽木造が密集し、火災の発生・延焼の危険性が高いことから、平成25年には東京都の木密地域不燃化10プロジェクトにおける不燃化特区「十条駅周辺地区」に指定され（本地区は平成27年に不燃化特区に指定）、木密解消に取り組まれている地域となっており、また、街路事業も複数取り組まれている地区となっております。

本地区は、借地関係にある土地や接道不良宅地も多く、都市計画道路の予定線もあったことから、建物の更新が行われにくい状況となっており、平成28年頃より民間事業者の働きかけにより任意の共同化（等価交換事業）の検討がなされておりました。等価交換事業では、都市計画道路の用地部分の面積も含んだ建築計画であったため、将来用地買収された際に既存不適格にならないように、防災街区整備事業により公共施設管理者負担金にて用地整備を行う方式を取らせていただきました。その結果、借地権や木造密集の解消とともに、都市計画道路を用地整備のうえ、防災性と居住環境の向上が実現できました。

また、防災街区整備事業の提案を受けてから約1年後の平成30年10月に準備組合設立、令和元年8月に都市計画決定、令和2年3月に事業組合設立、令和5年2月に竣工と、当初掲げたスケジュール通りにスピード感を持って事業が行えたことは、防災街区整備事業ならではの功績だと思います。

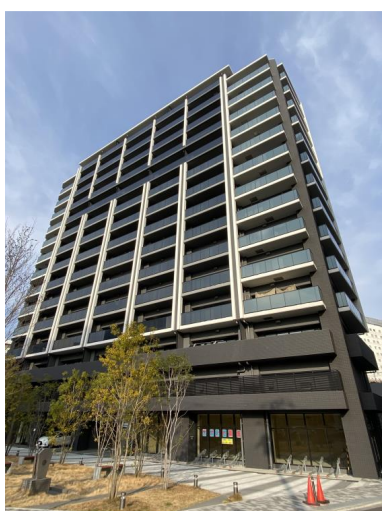
順調に事業進捗してはいたものの、事業組合設立のタイミングで流行した新型コロナウイルス感染症の影響でこれまで経験したことのない環境下で事業を進めることになりました。そして、工事

費高騰などの社会背景も重なり、関係者のみなさまが事業計画に腐心されていたと聞いております。そのような状況下でも当初の事業スケジュール通り進捗したのは、組合員の方の「早く新しい建物に住みたい」という思いと、事業関係者のご尽力の賜物と存じます。

最後になりますが、本事業にご協力いただきました組合員の皆様、事業を支えていただきました行政関係者様、事業関係者様に厚く御礼申し上げます。



撮影：(株)エスエス企画



画像提供：渋谷サクラスエージ管理組合



令和 6 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 6 年 5 月 29 日(水)

令和 6 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	南 2 西 3 南西地区市街地再開発組合	北海道札幌市
	2	泉町 1 丁目北地区市街地再開発組合	茨城県水戸市
	3	所沢東町地区市街地再開発組合	埼玉県所沢市
	4	千葉駅東口地区市街地再開発組合	千葉県千葉市
	5	新千葉 2 ・ 3 地区市街地再開発組合	千葉県千葉市
	6	渋谷駅桜丘口地区市街地再開発組合	東京都渋谷区
	7	春日・後楽園駅前地区市街地再開発組合	東京都文京区
	8	横浜駅きた西口鶴屋地区市街地再開発組合	神奈川県横浜市
	9	新綱島駅前地区市街地再開発組合	神奈川県横浜市
	10	厚木駅南地区市街地再開発組合	神奈川県海老名市
	11	岡山市表町三丁目 1 0 番 1 1 番 2 3 番 2 4 番地区市街地再開発組合	岡山県岡山市
	12	徳山駅前地区市街地再開発組合	山口県周南市
密集市街地の整備	13	上十条一丁目 4 番地区防災街区整備事業組合	東京都北区

1. 南2西3南西地区市街地再開発組合（南2西3南西地区第一種市街地再開発事業）

当地区は札幌駅前通と狸小路が交差し、路面電車の停留場に面する市民・来訪者など多くの人々が訪れる都心商業エリアに位置しているが、オープンスペースの不足等による歩行者ネットワークの形成や建物の老朽化による防災上・機能更新上の課題を有していた。

そうした中、平成9年より再開発の検討が進められ、平成24年に再開発準備組合の設立、平成25年に都市計画決定に至った。

平成27年に設立された市街地再開発組合では、都市計画により定められた“4つの整備方針：1、複合機能の導入と都市機能の更新 2、拠点的な交流空間の創出 3、重層的な歩行空間ネットワークの形成 4、交通環境の改善”に沿って施設整備を行うこととなった。

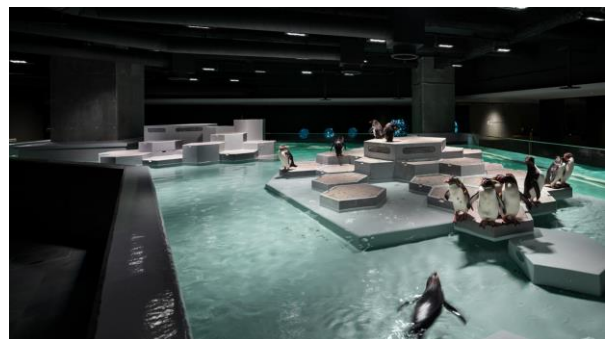
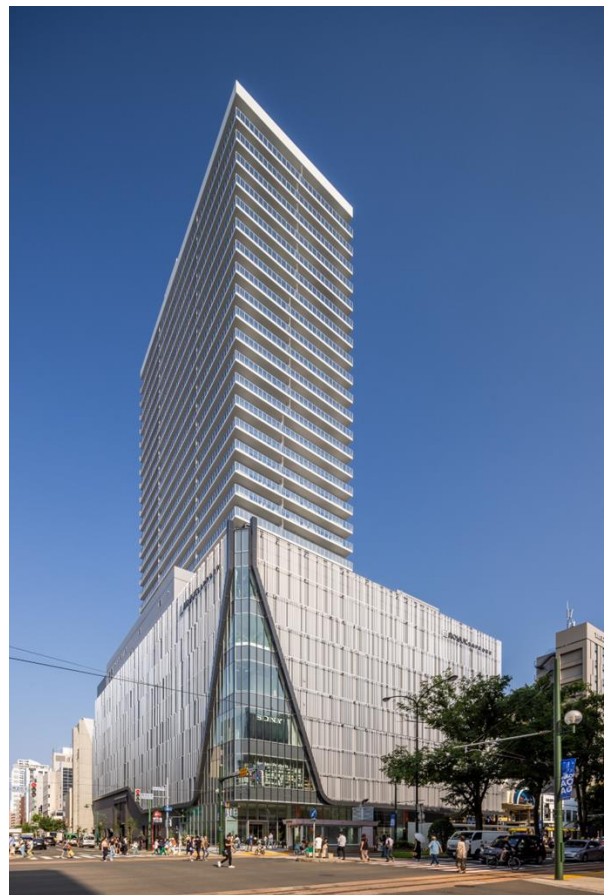
平成30年に権利変換計画認可がされるとコロナ禍や建築資材高騰の影響も受けたが、これらを乗り越え令和5年4月に竣工、同年7月にグランドオープンとなった。

オープン後は札幌大通まちづくり株式会社と連携することで、持続的なまちづくりを行う体制も整備されている。

札幌都心のリニューアルが進む中で先導的な役割を果たす本事業は、市街地再開発事業では全国初となる都市型水族館が導入されている。また公共駐輪場や荷捌き施設、地下街との接続が整備されたことで、都心の交通改善の一翼を担っているとともに、新たな賑わいや人々の交流の場となって都心全体に波及する持続的なまちづくりの拠点として札幌市にとって重要な事業となった。

事業推進体制

コンサルタント：（基本計画）コンサルタント共同企業体
（都市設計連合・NTT ファシリテーズ・プランテック）
（事業計画・権利変換）（株）都市設計連合
建築設計：NTT ファシリテーズ・プランテック共同企業体
建築施工：佐藤工業・岩田地崎建設・岩倉建設共同企業体
特定業務代行者：佐藤工業・岩田地崎建設・岩倉建設共同企業体
参加組合員：（株）エニホー、（株）大京、札幌市



写真上：moyukSAPPORO 全景

写真下：都市型水族館（AOAO SAPPORO）

事業概要

所在地：北海道札幌市 地区面積：約0.6ha
事業経過：都決 H25.12/完了 R5.4
施設概要：S, SRC, RC 造 地下2階/地上28階
延床 43,566 m²
住宅 20,462 m²/133 戸
業務 2,139 m²
商業 19,660 m²（うち水族館：5100 m²）
公共・公益（公共駐輪場）1,305 m²

2. 泉町1丁目北地区市街地再開発組合（泉町1丁目北地区第一種市街地再開発事業）

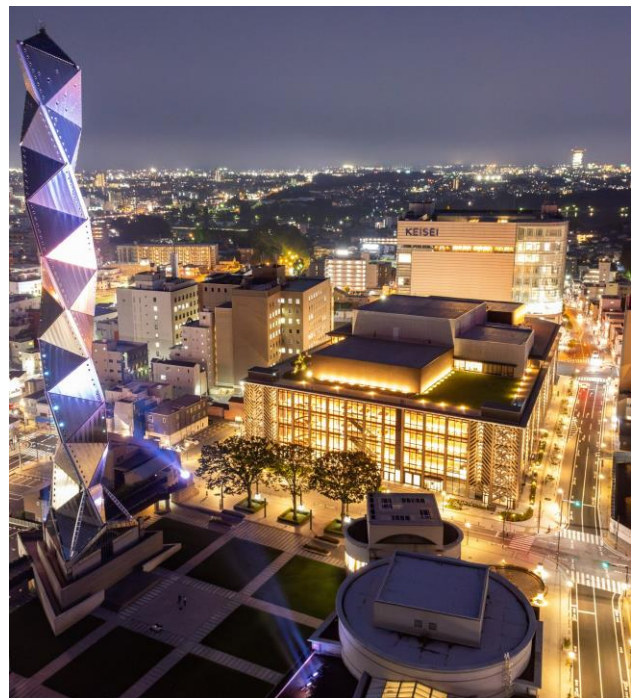
当地区は水戸市の中心市街地のほぼ中央に位置し、かつては国道を挟んで南北両側に百貨店を有し、近隣商圈における中心的役割を果たしてきたが、モータリゼーションの進展や郊外への大型商業施設の進出等により求心力が低下していた。

中心市街地の賑わいを取り戻したいとの地元権利者の機運が高まり平成 15 年に準備組合が発足したが、長引く景気低迷等によりなかなか事業化の目途が立たない状況が続いた。

そのような中、平成 23 年に発生した東日本大震災によって市民会館が被災し使用停止となったことを受け、多方面から検討した結果、市民会館を当地区へ移転し、水戸市が施設完成後の市民会館部分の取得を前提に参加組合員として再開発組合に加わり、新市民会館を核施設とする再開発事業が進展することとなった。

本事業により、やぐら状の木組みが特徴的な広場やラウンジ等を備えた市民が日常的且つ気軽に利用できる魅力的な施設が整備され、隣接する水戸芸術館と一体となって芸術文化を発信する拠点、多くの人が集い、新たな市民交流や賑わいを創出する拠点となっている。

また市民会館部分には「建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）」の最高ランク、「ZEH Oriented」の認証を取得し、建物外周の柱梁に木の集成材を使用することでカーボンニュートラルの実現に向けた、市民にも環境にも優しい再開発事業が実施された。



事業推進体制

コンサルタント：（基本・事業計画）（株）都市環境研究所
（権利変換）（株）総合不動産鑑定コンサルタント
建築設計：伊東豊雄建築設計事務所・
横須賀満夫建築設計事務所共同企業体
建築施工：竹中・株木・鈴木良・葵・関根・
特定建設工事共同企業体
参加組合員：水戸市（市民協働部新市民会館整備課）

事業概要

所在地：茨城県水戸市 地区面積：約 1.4ha
事業経過：都決 H28.7/完了 R4.10
施設概要：RC 造・一部 S 造・木造 地下 2 階/地上 4 階
延床 23,232 m²
商業 355 m²
公共・公益（市民会館）22,877 m²

受賞歴

令和 5 年度木材利用優良施設等コンクール
優良施設部門 環境大臣賞
いばらきデザインセレクション 2023
空間・建築部門 選定

3. 所沢東町地区市街地再開発組合（所沢東町地区第一種市街地再開発事業）

当地区は西武池袋線・西武新宿線所沢駅西口より北に約 0.5km の商業地域内に位置し、当地区西側、北側にそれぞれ都市計画道路（中央通り線、所沢浦和線）が接している。また当地区は銀座地区と日東地区とを結節する重要な位置にあり、所沢駅周辺を中心市街地における拠点性が求められている地区である。隣接する都市計画道路が未整備のまま土地が細分化され、狭あい道路が多く当地区に面する交差点が不整形な形状であった。また老朽化した低層木造建築物が建ち並ぶなど、中心市街地の商業地域としての土地利用上・防災上の課題を抱えていた。

こうした中で平成 24 年 7 月に準備組合が設立され、平成 26 年 7 月には都市計画決定、れいわ 4 年 1 月に竣工となった。

本事業により都市計画道路や交差点、地区内の市道等の公共施設の整備と併せて、敷地の共同化による土地の合理的かつ健全な高度利用及び建築物の耐震・不燃化を促進し、商業・業務施設、都市型住宅、防災関連施設等を整備し、良好で快適な都市空間の形成を一体的に図った。

具体的な特徴として、複合施設の集積と都市型住宅の供給により賑わいを創出する緑あふれる広場が整備され、市街地活性化を実現した。防災パーゴラ、かまどベンチ、帰宅困難者用の一時滞在・避難スペースを確保するなど、防災備蓄倉庫以外での防災機能向上にも寄与している。また当地区に接道する 2 路線の都市計画道路の道路拡幅整備も併せて実施され、安全性を含めた交通機能の向上に寄与した再開発事業となった。



事業推進体制

コンサルタント：(株)GA 建築設計社
建築設計：(株)GA 建築設計社
建築施工：佐藤工業(株)
特定業務代行者：佐藤工業(株)
参加組合員：東急不動産(株)

事業概要

所在地：埼玉県所沢市 地区面積：約 0.6ha
事業経過：都決 H26.7/完了 R4.1
施設概要：RC 造 地下 2 階/地上 29 階
延床 21,316 m²
住宅 17,143 m²/155 戸
業務・商業 1,661 m²
駐車場・駐輪場 2,388 m²
（車 92 台/二輪 365 台）
その他（備蓄倉庫）124 m²

4. 千葉駅東口地区市街地再開発組合（千葉駅東口地区第一種市街地再開発事業）

当地区を含む千葉都心では、整備済みの都市基盤施設を活かして、土地利用の高度化や既存ストックの有効活用などにより都市機能の更新を進めることが求められていた。

本事業は老朽化した既存建築物が建つ街区を一体的に再開発することにより、賑わい形成に資する商業施設の確保、歩行者空間の集約による利便性と快適性の向上、安全で安心なまちづくりを実現して、駅前活性化、市民の利便性の向上、良好な都市環境の形成を目的とし、平成 28 年に都市計画決定、同年 10 月に再開発組合が設立された。

本事業により、既存施設を集約し地域のランドマークとなる建物に更新され、商業施設を中心とした施設の新設による賑わいの創出が実現した。千葉市が実証実験を行う電動キックボードなどを試乗できる全長 25m のスペースが設置されている。また敷地内の地上権設定によるグランドモールは天井部分を千葉県の水の水面をモチーフとしたデザインで、商店街との連携・ウォーカブルなまちづくりへの貢献がされており、動線を街の中心へ導くような工夫をしている。

バスシェルターなど駅前広場の施設の整備や、併せて実施された当地区に接道する 2 路線と駅前広場の交差点における歩行者動線確保のための通路の整備により利便性と快適性の向上が図られた。また、駅前の活性化、市民利便性の向上、良好な都市環境の形成がされ、千葉市中心街の魅力向上につながる再開発事業となった。



撮影：(株)エスエス企画



事業推進体制

コンサルタント：（基本計画・事業計画）(株)松田平田設計

（権利変換）（一財）日本不動産研究所

建築設計：(株)松田平田設計

建築施工：清水建設(株)

特定業務代行者：清水建設・松田平田設計 共同企業体

参加組合員：湯浅一洋、湯浅浩子、(株)ニュー千葉、

(株)杉田ビル、室町建物(株)

事業概要

所在地：千葉県千葉市 地区面積：約 1.0ha

事業経過：都決 H28.3/完了 R4.10

施設概要：S 造 一部 RC 造 地下 1 階/地上 9 階

延床 25,056 m²

業務 4,634 m²

商業 19,224 m²

駐車場・駐輪場 563 m²/隔地駐車場 114 台

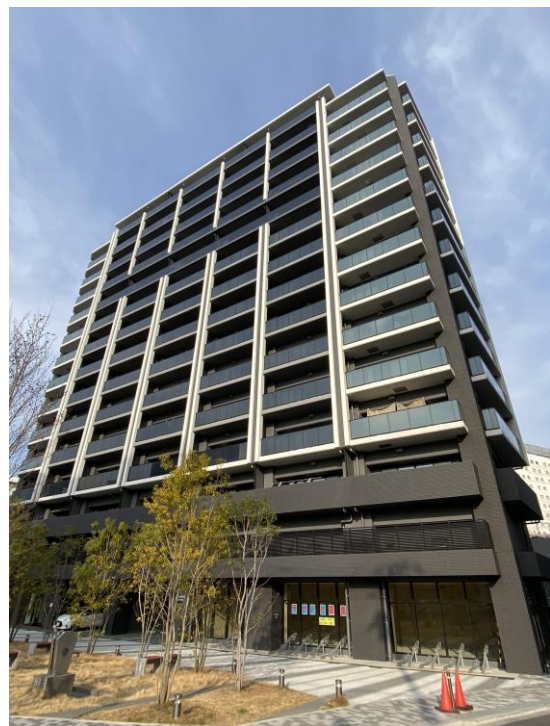
5. 新千葉2・3地区市街地再開発組合（新千葉2・3地区第一種市街地再開発事業）

当地区は、JR 千葉駅西口に近接した場所に位置し、老朽化した建物が残され、商業・業務・住宅など多様な用途が混在しており、千葉市の重要な玄関口である千葉駅の駅前としてふさわしい市街地の形成を図ることが望まれる地区であった。また隣接地では千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業により都市基盤の整備が行われ、令和2年には全工区完了している。

平成29年に地区内のホテルが先行整備されたことにより、個別利用区制度を利用した検討が開始され、令和元年11月に都市計画決定、令和5年2月に竣工した。

本事業はN棟・S棟とその間に位置する個別利用区（既存ホテルを在置する）の3敷地からなる事業で、N棟には1階から3階に商業系施設、4階から9階に小規模賃貸住宅を配置して賑わいの創出及び居住誘導を図り、24時間利用可能なエレベーターの設置とN棟3階と千葉駅西口第二種再開発事業のB工区3階をペDESTリアンデッキで接続して駅へのアクセスと回遊性を向上させた。S棟には1階に商業系施設、2階に駐輪場及び千葉市の防災備蓄倉庫、3階から15階に分譲住宅を設置し、空地を活用した防災井戸やトイレ、かまどベンチを設置し、地域防災及び公共貢献に寄与している。

本事業を含む千葉駅西口の再開発事業により、千葉市の主要玄関口である千葉駅の駅前に相応しい市街地の形成が実施された。



事業推進体制

コンサルタント：(株)再開発計画技術

建築設計：奥村組・新日本建設新千葉2・3地区市街地再開発事業特定業務代行者JV

建築施工：奥村組・新日本建設新千葉2・3地区市街地再開発事業特定業務代行者JV

特定業務代行者：奥村組・新日本建設新千葉2・3地区市街地再開発事業特定業務代行者JV

参加組合員：(株)マリモ、(株)園石

事業概要

所在地：千葉県千葉市 地区面積：約0.3ha

事業経過：都決R元.11/完了R5.2

施設概要：

【N棟】RC造一部S造 地上9階
延床1,555㎡ 住宅973㎡/36戸
商業527㎡ その他55㎡

【S棟】RC造 地上15階
延床7,625㎡ 住宅6,897㎡/87戸
商業213㎡ 駐車場360㎡/6台
公共・公益（防災倉庫）110㎡

6. 渋谷駅桜丘口地区市街地再開発組合（渋谷駅桜丘口地区第一種市街地再開発事業）

当地区は、JR 線や 1964 年東京オリンピックの際に拡幅された国道 246 号により渋谷駅と分断されて駅中心地区との連続性が欠如していた。地形は南北に長く、谷地を特色とする起伏に富み、また細路地や小規模敷地も多いことから、土地の高度利用が長年の課題であった。また非耐火建築物が密集し、建物の老朽化も進んでいた。

平成 20 年 8 月に再開発準備組合を設立し、平成 26 年 6 月には都市計画決定が行われた。また 120 名以上の地権者との合意形成を図りつつ令和元年 5 月着工となり、令和 5 年 11 月に竣工した。

本事業においては、渋谷駅西口歩道橋デッキをはじめとする複数デッキの整備により JR 線、国道 246 号による地域の分断が解消された。また段差を少なく、乗換経路が短くなるよう整備され、乗り換え利便性と快適性の向上を図り、駅周辺地域の活性化に貢献した。

また憩いの空間となる緑豊かな広場（MIDORI はぐくみ広場）のほか緑化空間の整備による環境負荷の低減、外国人ビジネスマンを支える国際医療施設、サービスアパートメント等の整備や起業支援施設の整備によるクリエイティブ・コンテンツ等の機能強化による東京の国際競争力の強化に貢献している。

周辺開発と連携した一時滞在施設等の帰宅困難者支援機能の確保や災害時の情報発信による渋谷駅周辺の総合的な防災性能の向上が図られ、交通便利性をはじめとした地域の魅力向上に大きく貢献している。



画像提供：東急不動産(株)



事業推進体制

コンサルタント：（基本計画）（株）日建設計
（事業計画・権利変換）（株）都市環境研究所
建築設計：（株）日建設計、（有）ナスカ一級建築士事務所、
（株）日建ハウジングシステム、（株）大岡山建築設計研究所、
鹿島・戸田建設共同企業体
建築施工：鹿島・戸田建設共同企業体
参加組合員：東急不動産(株)

事業概要

所在地：東京都渋谷区 地区面積：約 2.6ha

事業経過：都決 H26.6/完了 R5.11

施設概要：

- 【A 街区】S 造一部 RC 造 SRC 造 地下 4 階/地上 39 階
延床 184,718 m² 業務 121,002 m² 商業 19,093 m²
公共・公益(学校) 3,182 m²
駐車場 8,041 m²/117 台 その他 33,440 m²
- 【B 街区】RC 造一部 S 造 SRC 造 地下 1 階/地上 30 階
延床 69,156 m²
住宅 21,994 m²/155 戸 業務 14,208 m²
商業 16,698 m² 駐車場 6,856 m²/231 台
その他 9,400 m²
- 【C 街区】RC 造一部 S 造 地上 4 階
公共・公益(教会) 821 m²

7. 春日・後楽園駅前地区市街地再開発組合（春日・後楽園駅前地区第一種市街地再開発事業）

当地区は、文京シビックセンターに隣接し、地下鉄4駅が隣接する交通利便性の高い文京区の都心地域に位置している。整備された幹線道路沿いで土地の高度利用や不燃化が進行している反面、街区には老朽化した建物や狭い道路が多く存在し防災上・都市機能上の問題が危惧されていた。

拠点商業地・都心複合市街地としての土地利用が文京区都市マスタープランに位置づけられ、平成13年7月にまちづくり協議会、平成14年11月に準備組合が設立されて、文京区のシンボルゾーンにふさわしい街区形成とすべく、7つの地域貢献（環境への配慮、賑わいを生み出す、交通利便性の向上、少子高齢化への対応、災害に強いまちづくり、コミュニティの継続と発展、知と文化を生かす街）の実現に向けて検討が進められ、平成21年6月に都市計画決定となり、平成24年3月に組合設立、令和5年11月に竣工となった。

本事業では複合市街地として多様な居住ニーズに応じた都市型住宅760戸を含む拠点商業地の形成、地下鉄駅と公共駐輪場への接続や地下鉄4駅間のバリアフリー化の実現、専修学校・保育施設・学童保育施設などの地域貢献施設が整備された。

また南北を貫く広場状空地としての“グリーンバレー”を整備し、沿う形で商業施設を連続で配置することで、安全で快適な歩行者空間の創出と、地域の賑わい向上に貢献及び災害時の一時滞在施設としての防災機能も整備されている。

歴史的施設・娯楽施設・教育施設等が集積する文京区の都心地域にふさわしい賑わいと憩いのある複合市街地形成に寄与する再開発事業となった。



事業概要

所在地：東京都文京区 地区面積：約2.4ha

事業経過：都決H21.6/完了R5.11

施設概要：

- 【南街区棟】SRC、RC、S造 地下2階/地上23階
延床 94,600 m²
住宅 12,600 m²/167戸 業務 65,400 m²
公共・公益①8,400 m²（専修学校）②400 m²（保育園）
駐車場 197台 その他 1,000 m²（変電所）
- 【北街区棟】RC、S造 地下2階/地上40階
延床 84,300 m²
住宅 70,000 m²/571戸 業務 9,000 m² 商業 5,300 m²
公共・公益（病児病後児保育）120 m²
（育成室）140 m²（学童保育）130 m²
駐車場 233台
- 【西街区棟】RC、S造 地下1階/地上13階
延床 2,700 m²
住宅 1500 m²/26戸 業務 1,100 m² 商業 100 m²
駐車場 5台

事業推進体制

コンサルタント：(株)日本設計

建築設計：(株)日本設計

建築施工：(南街区) 大成建設(株) (北街区) 清水建設(株)
(西街区) 東洋建設(株)

参加組合員：三井不動産(株)、三井不動産レジデンシャル(株)、
三菱地所レジデンス(株)、日鉄興和不動産(株)

8. 横浜駅きた西口鶴屋地区市街地再開発組合（横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開発事業）

当地区は、国内有数の乗降客数を誇るターミナル駅である横浜駅の直近に位置するが、地区内の大半が駐車場として暫定利用されており、高度利用がされていない状況であった。また、横浜市の横浜駅周辺整備計画“エキサイトよこはま 22”において、地域の就業者や居住者の利便性を高め、賑わい機能を誘導、集積すると位置づけられた地区である。

そのような中、平成 22 年 5 月に準備組合が設立され、商業・居住・宿泊機能等の整備、交通広場等の基盤整備、歩行者デッキ等の整備等により拠点機能を強化することを目的とした市街地再開発事業の実現に向けた検討が進められた。工事着手後は、周辺地区への周知を適切に行いつつ工事を進め、令和 6 年 3 月に竣工を迎えた。

本事業では、国内外の「多様なニーズ」と既存の「界限性」に対応した商業機能や国際的に展開する企業就業者等の居住・宿泊機能等を整備し、横浜駅周辺地区の更なる国際競争力の強化を図っている。また 42 階には横浜の街を一望しながら利用できるラウンジが 2024 年 6 月に開業を予定している。鉄道 6 社 9 路線のターミナルである横浜駅の交通結節点機能を強化するための交通広場の整備、歩行者空間の確保による利便性向上が図られた。

さらに、JR 横浜タワーから JR 横浜鶴屋町ビルを連結し、災害時の避難経路としての機能を備えた歩行者デッキを整備する等の都市基盤整備を行った。高層ビルの少ない横浜駅西口エリアの新たなランドマークとなっている。



事業推進体制

コンサルタント：（基本計画・事業計画）松田平田設計・UG 都市建築・東急設計コンサルタント共同企業体
（権利変換）（株）松田平田設計
建築設計：松田平田設計・UG 都市建築・東急設計コンサルタント共同企業体
建築施工：（株）大林組
特定事業参加者：（株）大林組
参加組合員：東急（株）、相鉄不動産（株）

事業概要

所在地：神奈川県横浜市 地区面積：約 0.8ha
事業経過：都決 H28.10/完了 R6.3
施設概要：RC 造 地下 2 階/地上 43 階
延床 79,082 m²
住宅 46,423 m²/459 戸
商業 9,359 m²
駐車場 11,687 m²/262 台
その他 11,613 m²

9. 新綱島駅前地区市街地再開発組合（新綱島駅前地区第一種市街地再開発事業）

東急東横線綱島駅の東口周辺は、昭和 30 年代までは温泉街として賑わっていたが、綱島街道の渋滞や東海道新幹線の開業により客足は減少し、低未利用地や老朽化した建物が多く、十分に土地活用されていない状況であった。昭和 58 年から地元のまちづくり検討組織により東口のエリア全体で再開発事業によるまちづくりの検討が進められてきたが、平成 24 年に相鉄・東急新横浜線が都市計画決定されて地区内に新綱島駅が整備されることとなり、当地区再開発事業が市施行の土地区画整理事業との一体的施行として先行して進められ、平成 26 年 12 月に準備組合設立、平成 28 年 9 月に都市計画決定となった。

土地区画整理事業との一体的施行による再開発事業地区への換地申出の調整、新駅や隣接街区（新水ビル）との接続調整や同時施工など様々な課題を乗り越え、平成 30 年 11 月に組合設立、令和 5 年 10 月に竣工となった。

高層棟には都市型住宅や商業施設を整備し、特に東側に新設される市道綱島東線側を商業施設の顔として周辺環境や隣接建物との調和を図っている。低層棟には文化芸術活動や市民の賑わいと憩いの場となる区民文化センターやクリニックモール、商業施設が整備された。公共施設・医療・居住・商業がコンパクトに整備された建物となっている。

また、新駅との地下接続通路の整備と地上の緑豊かな歩行者空間の確保により、安全で快適な歩行者ネットワークが実現された。

横浜市初の土地区画整理事業との一体的施行により事業期間を短縮し、新駅開業時期と整合を図る等、市街地再開発事業の意義は大きく、周辺民間街区の開発や次に控える綱島駅東口駅前地区の再開発事業を大いに後押しするものとなった。



事業概要

所在地：神奈川県横浜市 地区面積：約 0.6ha

事業経過：都決 H28.9/完了 R5.10

施設概要：RC 造 地下 2 階/地上 29 階 延床 37,562 m²

住宅 25,605 m²/1252 戸 商業 3,533 m²

公共・公益（港北区民文化センター）4,011 m²

駐車場 4,413 m²/109 台

事業推進体制

コンサルタント：(株)シティコンサルタンツ

建築設計：(株)東急設計コンサルタント

建築施工：東急建設(株)

特定業務代行者：東急建設(株)

参加組員：東急(株)

10. 厚木駅南地区市街地再開発組合（厚木駅南地区第一種市街地再開発事業）

当地区は小田急小田原線と JR 相模線の鉄道 2 線が結節する市の地域交流拠点として位置づけられているが、駅直近でありながら老朽化した建物や空閑地が存在しており、小売店舗の閉店や建物の老朽化、居住人口の減少が進行していた。また道路の幅員も狭く、駅前広場等の公共施設も未整備であった。

このような課題を解決すべく、昭和 63 年に再開発準備委員会が発足するも景気低迷等により事業化には至らなかった。その後平成 22 年に改めてまちづくりの検討が再開され、平成 26 年 10 月に地権者主体の準備組合が設立され、令和元年 6 月に組合設立を経て令和 5 年 4 月に竣工となった。

本事業では、商業及び居住機能の集積、道路及び駅前広場等の公共施設整備を行うことで、ゆとりある歩行空間に加え、一般車とタクシーの乗降が可能な駅前広場の新設が実現された。また地域の交流や憩いの場となる広場「いちかいどう広場」が整備され、災害時の一時的な避難場所として活用が可能な防災パーゴラが設置されている。さらには居住者用の自走式駐車場全 144 台のうち 80 台分を電気自動車対応が可能なものにするなど、脱炭素社会に向けた取り組みも行われている。コロナ渦や工事費高騰等の苦難を関係者一同の努力で乗り越え、駅前にふさわしい地域交流拠点形成を図り、海老名市初の再開発事業としてふさわしい事業となった。



事業推進体制

コンサルタント：(株)UR リンケージ

建築設計：(施設建築物工事) (株)長谷工コーポレーションエンジニアリング
事業部

(公共工事) (株)UR リンケージ

建築施工：(施設建築物工事) 長谷工・馬淵建設共同企業体
(公共工事) 佐田建設(株)

特定業務代行者：長谷工・馬淵建設共同企業体

参加組合員：(株)マリモ、小田急不動産(株)

事業概要

所在地：神奈川県海老名市 地区面積：約 1.0ha

事業経過：都決 H30.3/完了 R5.4

施設概要：

【A 棟】 RC 造 地上 11 階 延床 8,923 m²
住宅 8,389 m²/110 戸 その他 534 m²

【B 棟】 RC 造 地上 14 階 延床 8,280 m²
住宅 6,930 m²/91 戸 商業 332 m²

【商業棟】 S 造 地上 2 階 延床 1,393 m²
商業 1,347 m² その他 46 m²

【駐車場棟】 S 造 地上 6 階/地下 1 階 延床 4,622 m²
駐車場 4,544 m²/144 台 その他 78 m²

【別棟】 RC 造 地上 1 階 延床 108 m² その他 108 m²

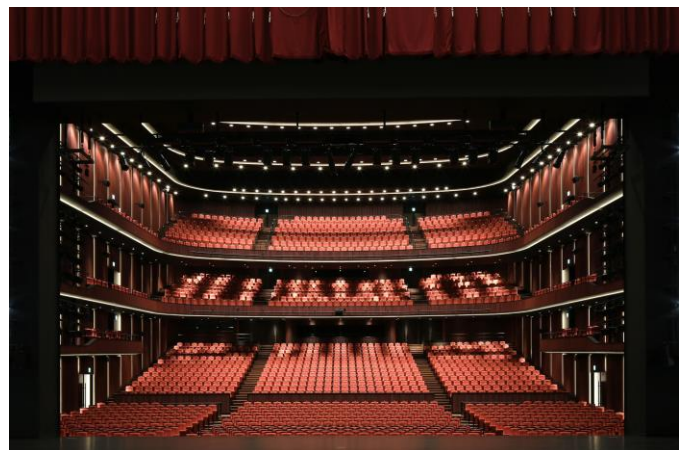
11. 岡山市表町三丁目 10 番 11 番 23 番 24 番地区市街地再開発組合 (岡山市表町三丁目 10 番 11 番 23 番 24 番地区第一種市街地再開発事業)

当地区は、城下町に形成された商人町を起源とする商店街に面し、かつては複数の映画館が立ち並ぶなど岡山一の歓楽街として、多くの市民の憩いの場として賑わいを見せていたが、近年は空き店舗の増加、老朽化した建築物や未利用地が多く存在するなど、活力の低下が顕著となっていた。

他方、これまで広く活用されてきた岡山市民会館及び岡山市民文化ホールの老朽化が進み、施設の安定的な運用や安全性が懸念されるようになり、両施設の機能を統合した新しい文化芸術施設のあり方が検討されていた。こうした中、当地区ではかつての賑わいを取り戻すべく、平成 26 年 2 月に準備組合が設立され、平成 29 年 3 月に都市計画決定、平成 30 年 1 月に組合設立となった。

本事業では、文化芸術施設を核として、低層部には人々の暮らしに寄与する施設として店舗、事務所を、高層部には住宅を整備している。岡山市のシンボルとなる、ステージに下す幕のひだをイメージしたファサードの工夫や、大・中・小の 3 つの劇場は音や声が後方に届くよう工夫されている。施設のエントランス部分には大きく開かれた広場「千日前スクエア」を整備し、隣接する商店街とも連携したイベントの場、憩いの場として活用されている。

本事業は、当地区の都市機能の向上のみならず、新たな文化・芸術の発信拠点として、魅力と賑わいのあふれる岡山市の新たなランドマークとして、中心市街地の形成・創出に大きく寄与する再開発事業となった。



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)竹中工務店 広島支店
 建築施工：竹中工務店・荒木組・小倉組共同企業体
 特定業務代行者：竹中工務店・荒木組・小倉組共同企業体
 参加組合員：(株)大京、(株)穴吹工務店、岡山市

事業概要

所在地：岡山県岡山市 地区面積：約 1.27ha
 事業経過：都決 H29.3/完了 R5.1
 施設概要：RC、S、SRC 造 地下 2 階/地上 20 階
 延床 39,406 m²
 住宅 9,400 m²/84 戸 業務 2,037 m² 商業 439 m²
 公共・公益（公益文化芸術施設）20,657 m²
 駐車場 5,081 m²/154 台 その他 1,792 m²

12. 徳山駅前地区市街地再開発組合（徳山駅前地区第一種市街地再開発事業）

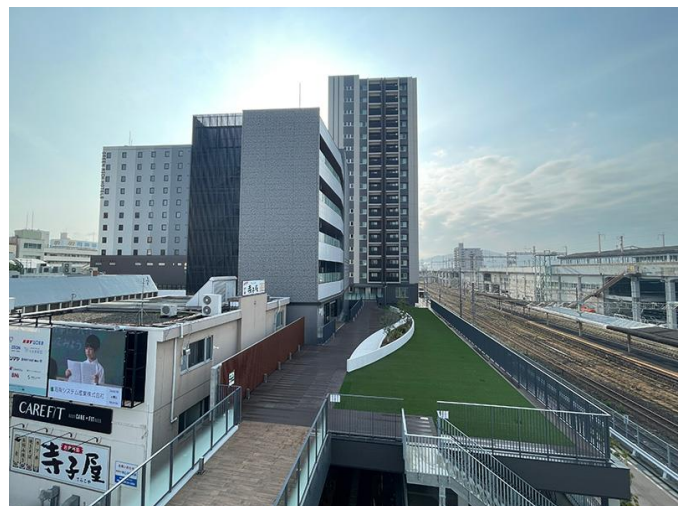
当地区は JR 徳山駅に隣接しており、複数の商店街にまたがる商業エリアで、かつては県下最大規模の商業地として賑わっていたが、長引く景気の低迷や郊外大型店の出店による影響を受け、地区内の大型百貨店が閉店するなど商業機能の空洞化等が深刻な状況にあった。

徳山駅周辺では、南北自由通路及び橋上駅、民間活力導入図書館を核とする徳山駅前賑わい交流施設、駅前広場の整備が進み、これらと併せた広域的な都市拠点としての賑わいの創出を図るために、商業核を中心とした再開発実施の機運が高まり、「周南市中心市街地活性化基本計画」（平成 25 年 3 月策定）で、「徳山駅前地区市街地再開発計画策定事業」が位置づけられ、平成 25 年 10 月に準備組合が設立された。令和元年 6 月に都市計画決定、令和 2 年 1 月に組合設立、事業計画認可となった。

本事業により、駅前棟には駐輪場や、市民や来街者の憩いの場となる屋上庭園が整備された。駅前棟と駅をつなぐデッキの整備による安全性の高い歩行者動線が確保された。

ホテル棟には、来街者の宿泊施設となるホテルに加え、ホテル利用客以外にも利用可能な駅直結の駐車場が整備され、下部には商業施設、生活支援施設が整備されている。

“パークタウン（公園都市）・周南”というコンセプトのもと、周南・徳山にふさわしい「ライフスタイルセンター」を創出するための飲食・商業施設、生活支援サービス・宿泊施設、居住施設の整備が実現し、官民連携により一体的に整備された徳山駅前地区と中心市街地や隣接する銀座通商店街をつなぐ重要な拠点となっている。



事業推進体制

コンサルタント：(株)都市デザイン
 建築設計：(株)東畑建築設計事務所
 建築施工：（駅前棟・住宅棟・商業棟・駐車場棟）
 フジタ・澤田・洋林特定建設工事共同企業体
 （ホテル棟）清水建設(株)
 特定業務代行者：フジタ・澤田・洋林特定建設工事
 共同企業体
 参加組合員：徳山商工会議所、大和ハウス工業(株)

事業概要

所在地：山口県周南市 地区面積：約 1.2ha

事業経過：都決 R 元. 6/完了 R5. 11

施設概要：

【駅前棟】S 造 地上 6 階 延床 3,501 m²
 業務・ホテル 1,027 m² 商業 993 m²
 その他 1,481 m²

【商業・ホテル・駐車場】S 造
 地上 12 階 延床 16,542 m²
 業務・ホテル 3,021 m² 商業 6,922 m²
 駐車場 4,183 m²/188 台 その他 2,416 m²

【住宅棟】RC 造 地上 18 階 延床 10,432 m²
 住宅 7,639 m²/100 戸 商業 203 m²
 駐車場 648 m²/24 台 その他 1,942 m²

13. 上十条一丁目4番地区防災街区整備事業組合（上十条一丁目4番地区防災街区整備事業）

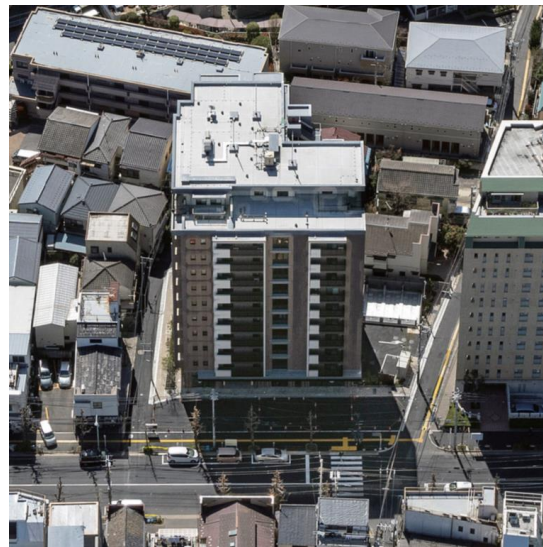
当地区を含む十条駅周辺地区は、老朽木造家屋が密集し、火災の発生・延焼の危険性が高いことに加え、狭い道路と接道不良宅地があり、また計画地の一部が優先整備路線である都市計画道路補助第85号線の予定地となっており、建物の更新がされにくい状況であった。

平成28年ごろより、都市計画道路にかかる地権者の生活再建の観点から、任意の共同化による建替えと都市計画道路部分の用地の売却が検討されたが、将来的に用地を売却することによって建物が不適合になる計画ではなく、防災街区整備事業による権利変換手法での確実な事業に方針変換され、平成3年10月に準備組合設立、令和元年8月に都市計画決定となり、令和2年3月に組合設立、令和5年2月に竣工となった。

本事業では、密集した老朽木造家屋を除却し、細分化した敷地や未接道地を集約し、道路の整備と立地にふさわしい良好な共同住宅の建設を行うことにより、居住環境の向上が図られるとともに、不燃化領域率の向上に加えて防災施設の整備により防災性と居住環境の向上が実現した。

また防災街区整備事業へ方針変換したことにより、都市計画道路の事業予定地内に居住する住民が転出することなく地区内に再入居が可能な計画になるとともに、都市計画道路の予定地が整備されたことにより、対象地権者の現地再建と都市計画道路の用地買収の両立に貢献した。

民間発意で防災街区整備事業に取り組んだこの事例は、今後の防災街区整備事業の可能性を広げたとと言える。



事業推進体制

コンサルタント：（基本計画）（一財）首都圏不燃建築公社、（株）ユテー・コンサルタンツ
 （事業計画・権利変換）（株）ユテー・コンサルタンツ
 建築設計：（株）ユテー・コンサルタンツ
 建築施工：村本建設（株）
 参加組合員：（一財）首都圏不燃建築公社
 三菱地所レジデンス（株）

事業概要

所在地：東京都北区 地区面積：約0.2ha
 事業経過：都決R元.8/完了R5.2
 施設概要：RC造 地上11階 延床3,961㎡
 住宅3,708㎡/64戸 商業75㎡
 駐車場178㎡/11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