

再開発ビル等の再整備に関するアンケート

■再開発ビル建て替え事例 8地区

番号	都道府県	市町村	問4					
			当初	経過 ①キーテナント撤退 ②近隣大型店舗の影響 ③不況の影響、経営不振 ④その他	経過類型	市の支援	活用した補助	公益床の導入
1	北海道	小樽市	<p>【建て替え後の建物概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区名 小樽駅前第3ビル周辺地区 ・地区面積 0.6 ha ・建築工事完了公告 平成21年5月 ・敷地面積 3,560㎡ ・建築面積 2,754㎡ ・延べ面積 26,658㎡ ・地上 17階 地下 1階 ・主要用途 分譲住宅、ホテル、店舗 	<ul style="list-style-type: none"> ・S51.11 小樽駅前地区市街地再開発事業完了（3棟の再開発ビル建設） ・H14.5 ホテルが営業停止 ・地権者の中で再生の機運、駅前に核施設の営業が停止した再開発ビルがある状況は市のイメージダウン。 ・地権者、市等でリニューアルを検討したが、改修費用に多額を要するため、再開発を実施（組合施行） ・H18.9 区域を拡大し、市街地再開発事業の都市計画決定 ・H21.12 再開発事業の工事完了公告 	①	有	地域住宅交付金	無
2	三重	桑名市	<p>【建て替え後の建物概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区名 桑名駅東第1地区 ・地区面積 0.5ha ・建築工事完了公告 平成18年3月 ・敷地面積4,002.6㎡ ・建築面積 3,493.19㎡ ・延べ面積 26,422.0㎡ ・地上18階 地下1階 ・主要用途 住宅、店舗、事務所、駐車場 	<ul style="list-style-type: none"> ・H9.7 再開発事業により建築された商業ビルの管理会社が倒産、キーテナントが撤退し、専門店街も含め完全閉店。 ・再建に向けた活動として第3セクターによる買取や地区を拡大した再開発事業の検討などが行われたが、地権者の同意が得られず。 ・H14.6 地元デベロッパーが事業化に向けた取組を表明し、市も全面的に支援 ・H15年 既存建築物除却工事 ・H16年 施設建築物新築工事着手 ・H18年 施設建築物新築工事竣工 	①	有	優良建築物等整備事業	無
3	福井	鯖江市	<ul style="list-style-type: none"> ・地区名 鯖江駅前第一地区 ・地区面積 1.2 ha ・建築工事完了公告 S 56年 ・敷地面積5,541㎡ ・延べ面積13,802㎡ (A棟9,908㎡、B棟3,894㎡) ・地上4階 (A棟・B棟とも) ・主要用途 A棟:店舗、B棟:店舗・業務・住宅・ビジネスホテル 	<ul style="list-style-type: none"> ・H 1.1 A棟キーテナントのショッピングセンターが閉店。その後、市と地元商工会が商業テナントを探したが見つからず、約6年の間、空きビルとして放置。 ・H 6年 ビジネスホテルチェーンが土地を取得し、A棟を除却。H6.9ホテル工事着手。 ・H 7年 ホテル完成。営業開始。 	①	無	無	無
4・5	兵庫	神戸市	<p><1>大橋地区(市街地改造事業)・地区面積 2.05 ha</p> <p>①大橋6西</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築工事完了公告 S38年12月・敷地面積 400㎡ 建築面積 270㎡ 延べ面積 1,580㎡ ・地上6階 地下一階・主要用途 店舗、住宅 <p>②腕塚5</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築工事完了公告 S40年11月・敷地面積 2,910㎡ 建築面積 1,970㎡ 延べ面積 16,460㎡ ・地上7階 地下1階・主要用途 店舗(神戸デパート) <p>③大橋6東</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築工事完了公告 S40年11月・敷地面積 1,650㎡ 建築面積 800㎡ 延べ面積 7,520㎡ ・地上10階 地下1階・主要用途 店舗、住宅 <p>④腕塚6</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築工事完了公告 S40年11月・敷地面積 760㎡ 建築面積 670㎡ 延べ面積 3,410㎡ ・地上5階 地下1階・主要用途 店舗、住宅 <p>⑤大橋5</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築工事完了公告 S40年11月・敷地面積 790㎡ 建築面積 600㎡ 延べ面積 3,400㎡ ・地上5階 地下1階・主要用途 店舗、住宅 <p><2>六甲地区(市街地改造事業)・地区面積 1.72 ha</p> <p>①メイン六甲B・C棟</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築工事完了公告 S48年4月・敷地面積 4,860㎡ 建築面積 4,490㎡ 延べ面積 21,090㎡ ・地上10階 地下1階・主要用途 店舗、事務所、駐車場 <p>②メイン六甲D棟</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築工事完了公告 S51年1月・敷地面積 370㎡ 建築面積 310㎡ 延べ面積 1,960㎡ ・地上5階 地下1階・主要用途 店舗 <p>阪神・淡路大震災で被災し、それぞれ新長田駅南地区、六甲道駅南地区震災復興第二種市街地再開発事業により新たに整備された。</p>	④被災	有	震災復興市街地再開発	有	

再開発ビル等の再整備に関するアンケート

■再開発ビル建て替え事例 8地区

番号	都道府県	市町村	問4					
			当初	経過 ①キーテナント撤退 ②近隣大型店舗の影響 ③不況の影響、経営不振 ④その他	経過類型	市の支援	活用した補助	公益床の導入
6	兵庫	宝塚市	<ul style="list-style-type: none"> ・地区名 宝塚南口駅前地区 3番館 ・地区面積 1.3ha ・建築工事完了公告 S49年3月 ・敷地面積 2572㎡ ・建築面積 2325㎡ ・延べ面積 13900㎡ ・地上12階 地下1階 ・主要用途 店舗、住宅 	<ul style="list-style-type: none"> ・S49. 3 サンビオラとしてオープン ・S62年 アピア逆瀬川、平成5年 ソリオ宝塚がオープンにより、テナントの撤退 ・H14年 管理会社について市からの支援も打ち切られ破綻、その時点で1/3が空き店舗 ・H18年 1階の外向き店舗数点のみが営業 ・H20. 10 建替え決議 可決 ・H19. 9 総合設計制度 基準容積率500%→800% ・全部譲渡方式による等価交換事業（任意事業）で民間デベロッパーにより事業実施 ・H21. 8 既存建物の解体着手 ・H22. 4 建築工事着工 	③	有	無	無
7	広島	福山市	<ul style="list-style-type: none"> ・地区名 東桜町地区 (ines FUKUYAMA) ・地区面積 約1.0ha ・敷地面積 5,648㎡ ・建築面積 4,698㎡ ・延べ面積 39,000㎡ 住宅部(事務所、住宅、クリニック) 地下1階地上28階 施設部(ホテル、店舗) 地下1階地上16階 	<ul style="list-style-type: none"> ・S36 防災建築街区造成事業 福山繊維ビル(株) ・H15 区分所有者約100名、借家人約80名、多数の関係権利者が参加する「再開発協議会」と事業を執行する「事業推進協議会」の関係をバランスさせて、会社施行の市街地再開発事業 ・長屋割、空率6割、耐震性、消防設備 ⇒ 更新不能の雑居ビル ・組合施行から再開発会社施行へ方針転換 施行者から床運営会社への円滑な移行 組合施行による意思決定の難しさ ・H16 福山駅前開発(株)の設立 ・H23.2 ines FUKUYAMA竣工(再開発会社施行) 	①	有	市街地再開発	無
8	福岡	北九州市	<ul style="list-style-type: none"> ・地区名 馬借地区第一(一街区) ・地区面積 約0.3ha ・建築工事完了公告 昭和59年9月 ・敷地面積 約1,810㎡ ・建築面積 約1,020㎡ ・延べ面積 約11,510㎡ ・地上12階 地下1階 ・主要用途 ホテル、レストラン、アスレチック、プール、結婚式場、駐車場 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地・建物を所有し運営するホテル事業者が廃業したため、優良建築物等整備事業を活用し住宅に建て替えた。 	①	有	優良建築物等整備事業	無