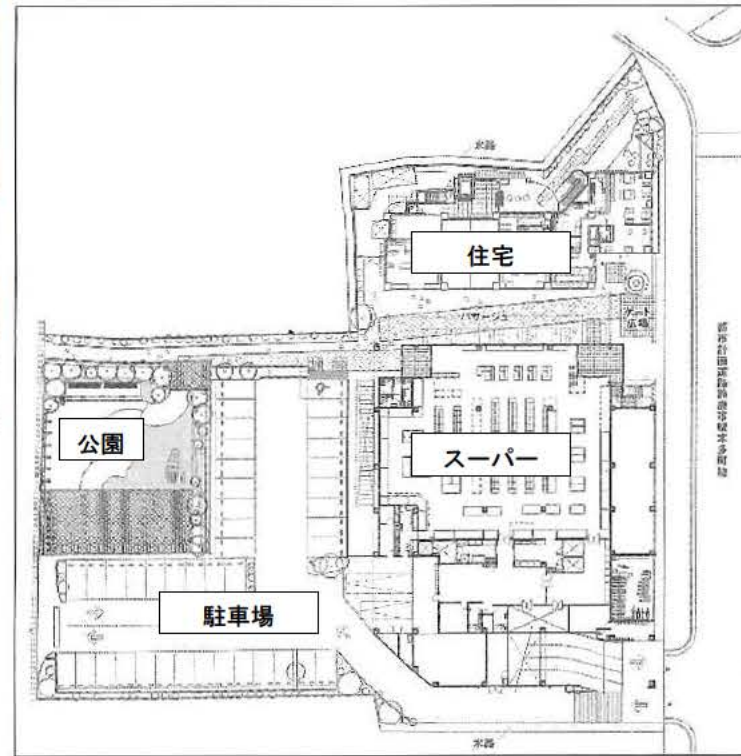
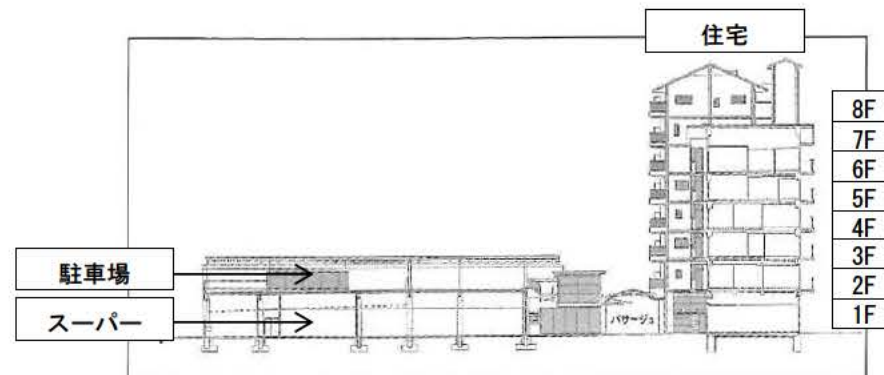


資料2 市街地再開発事業の事例

1. 商業と住宅の事例 (三重県鈴鹿市)	
事業名	神戸C地区第一種市街地再開発事業
施行者	神戸C地区市街地再開発組合
特徴	2棟で構成されている。商業棟は1Fに地域住民のためのスーパーマーケット等を配置、2Fは駐車場。住宅棟は2～8階に21戸。



△ 平面図



△ 断面図

事業概要表 (鈴鹿市・再開発・事業完了)

- ・地区名/神戸C地区 (建物名称:ベルコモン神戸)
- ・所在地/鈴鹿市神戸二丁目10番
- ・地区面積/約0.5ha
- ・事業名/神戸C地区第一種市街地再開発事業
- ・施行者/神戸C地区市街地再開発組合
- ・採択年度/平成15年度
- ・所管/住宅局
- ・併設事業、制度等/高度利用地区
- ・都市性格(人口等)/約20万人
- ・地区の性格/中心商業地等

1. 事業経過

準備組合等設立 (含協議会等)	平成13年10月
都市計画決定	平成15年12月
事業計画認可	平成16年6月
権利変換計画認可	平成18年4月
施設建築物着工	平成18年6月
施設建築物完了	平成19年6月
完了公告	平成19年6月

2. 従前の状況

①従前の土地利用

地区面積	4,868㎡	
公共用地	743㎡	
敷地面積	4,125㎡	
建築面積	1,685㎡	(うち耐火 170㎡)
延面積	2,047㎡	(うち耐火 170㎡)
現況建ぺい率	48%	
現況容積率	123%	

②従前の建物概況

専用住宅	4棟	延	318㎡
併用住宅	5棟	延	1,092㎡
倉庫等	4棟	延	637㎡
合計	13棟	延	2,047㎡

③従前の権利者

土地所有者	従前 19人 (残留 10人)
借地権者	従前 1人 (残留 0人)
使用貸借の建物所有者等	従前 1人 (残留 0人)
借家権者	従前 4人 (残留 0人)
合計	従前 24人 (残留 10人)

3. 事業の概要

①土地利用

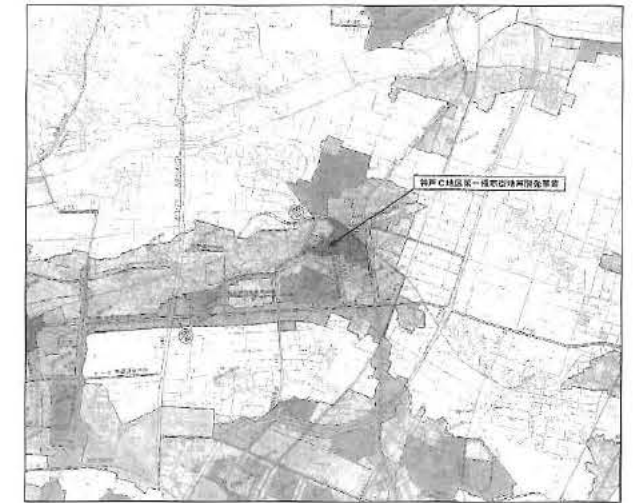
地区面積	4,868㎡	用途地域	商業地域
敷地面積	4,125㎡	指定建ぺい率	%
公共用地	743㎡	指定容積率	%
(うち道路)	117㎡		
高度利用地区	指定面積 約 ha		
容積率	100%~300%		
建ぺい率最高	80%		
建築面積最低	200㎡		
壁面位置指定	無		

②施設建築物

建築面積	1,993㎡	建ぺい率	48%
延面積	5,090㎡	容積率	123%
(容積対象面積)	4,125㎡		

③規模用途等

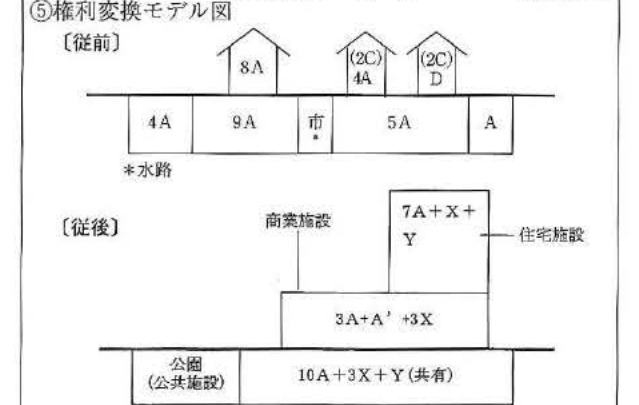
住宅	延 2,033㎡	21戸/分譲
商業	延 1,527㎡	スーパーマーケット、各種小売店、賃貸テナント等
駐車場等	延 999㎡	二階 75台
その他	延 531㎡	全体共用等
建物階数/地下0階、地上8階		
主要構造/一部SRC、RC	その他 2棟	



△ 位置図

④事業費 (単位:千円)

収入		支出	
補助金	403,154	調査設計費	134,800
管理負担金	54,122	土地整備費	25,100
借入金	0	補償費	266,900
保留床処分金	377,300	工事費	877,500
組合員負担金	504,400	事務費	32,500
その他	15,724	借入利息	17,900
合計	1,354,700	合計	1,354,700



凡例 <権利者>
 A:土地所有者 B:借地権者 C:借家権者 D:建物所有者
 A'、B'、C'、D':上記の権利者の増床
 <その他>
 X:参加組合員 Y:施行者(市街地再開発組合)

・権利変換方式 法 条 型

4. 事業推進体制

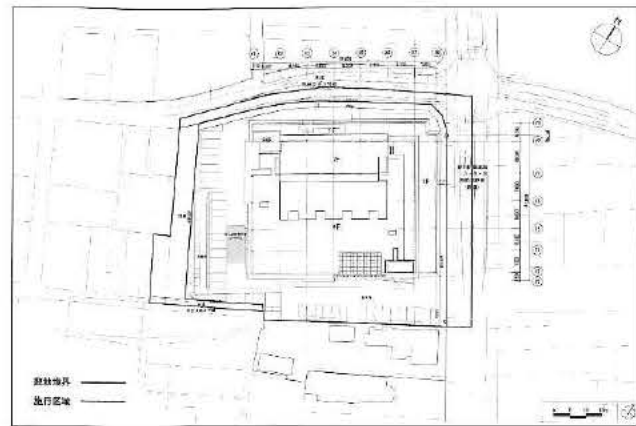
行政担当課(室)	鈴鹿市都市整備部市街地整備課
コンサルタント	
基本計画	(株)地域環境デザイン
事業計画	(株)地域環境デザイン・(有)玄総合設計
権利変換	計画・設計共同企業体
建築設計	(株)地域環境デザイン
建築設計	(株)地域環境デザイン・(有)玄総合設計
建築設計	計画・設計共同企業体
建築施工	東急建設(株)
参加組合員	(有)スーパー名門 他
業務代行者	—
特定建築者	—

5. 管理運営

核テナント	(有)スーパー名門
管理会社(組合)	ベルコモン神戸管理組合

出典:市街地再開発(2008年9月号)

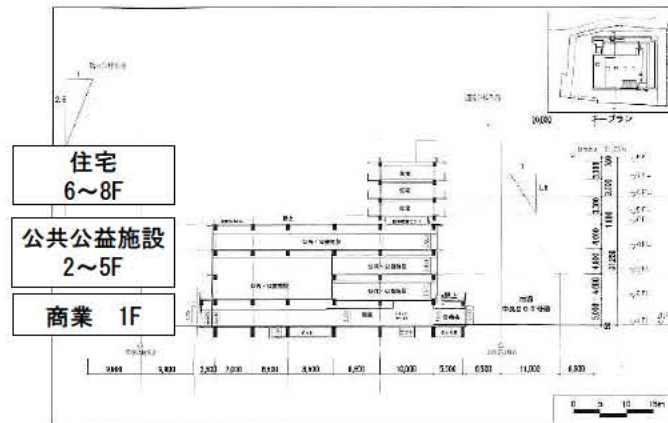
2. 商業、公共・公益施設と住宅の事例（栃木県大田原市）	
事業名	中央通り地区第一種市街地再開発事業
施行者	中央通り地区市街地再開発組合
特徴	1階に商業施設、2～4階が公共公益施設（子育て支援施設・交流センター・図書館）、5～7階が住宅の複合型。



△ 配置図



△ 区域図



△ 断面図

事業概要表（大田原市・再開発・工事完了）

- ・地区名／中央通り地区
(建物名称：トコトコ大田原)
- ・所在地／大田原市中央1丁目2番14号
- ・地区面積／0.6ha
- ・事業名／中央通り地区第一種市街地再開発事業
- ・施行者／中央通り地区市街地再開発組合
- ・採択年度／平成22年度
- ・所管／都市局
- ・併設事業、制度等／高度利用地区、都市再生整備事業
- ・都市性格（人口等）／
- ・地区の性格／中心市街地、商業地域

1. 事業経過

準備組合等設立 (含協議会等)	平成18年7月
都市計画決定	平成21年12月
事業計画認可	平成23年6月
権利変換計画認可	平成23年12月
施設建築物着工	平成24年5月
施設建築物完了	平成25年9月
完了公告	平成 年 月

2. 従前の状況

①従前の土地利用

地区面積	1,123 m ²	
公共用地	6,512 m ²	
敷地面積		(うち耐火)
建築面積		(うち耐火)
延面積		
現況建ぺい率		
現況容積率		

②従前の建物概況

業務施設	2棟	延	1,780 m ²
専用住宅	17棟	延	2,794 m ²
店舗	棟	延	m ²
併用住宅	棟	延	m ²
倉庫等	棟	延	m ²
合計	19棟	延	4,574 m ²

③従前の権利者

土地所有者	従前 19人 (残留 9人)
借地権者	従前 人 (残留 人)
使用貸借の建物所有者等	従前 2人 (残留 人)
借家権者	従前 6人 (残留 人)
合計	従前 27人 (残留 9人)

3. 事業の概要

①土地利用

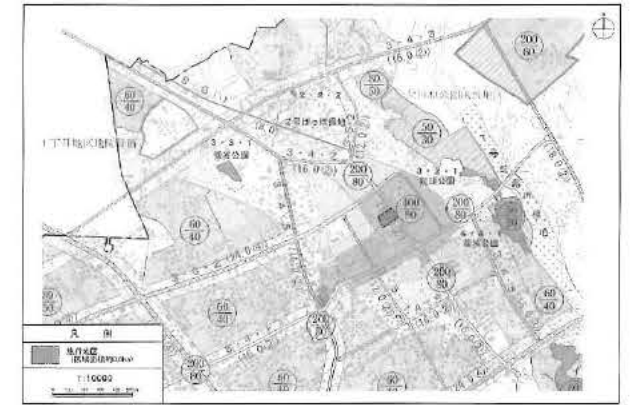
地区面積	0.6 m ²	用途地域	商業地域
敷地面積	5,130 m ²	指定建ぺい率	90%
公共用地 (うち道路)	m ²	指定容積率	400%
高度利用地区	指定面積 約0.6ha		
容積率	176% ~		
建ぺい率最高	56%		
建築面積最低	2,880 m ²		
壁面位置指定	有 無		

②施設建築物

建築面積	3,050 m ²	建ぺい率	56%
延面積	9,840.00 m ²	容積率	176.13%
(容積対象面積)	9,020 m ²		

③規模用途等

住宅	延 885.08 m ²	約10戸 / (種類) 賃貸・分譲
業務	m ²	オフィス
商業	延 1,751.74 m ²	
公共公益	延 4,947.14 m ²	
駐車場等	延 614.24 m ²	地上47台、地下 台
その他	延 1,656.33 m ²	全体共用等
建物階数	地下7階、地上7階	
主要構造	SRC、RC	その他 棟

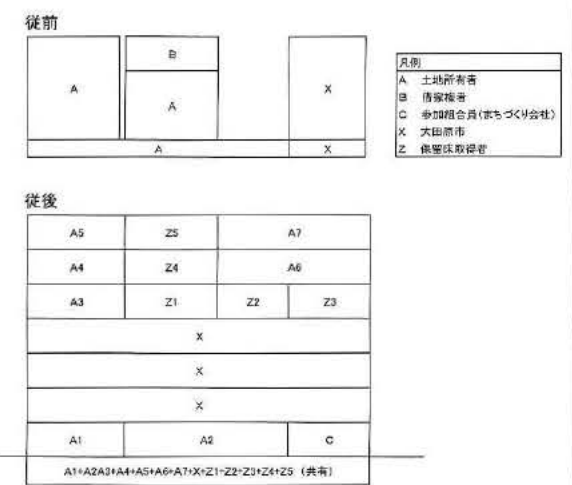


△ 位置図

④事業費 (単位：百万円)

収入		支出	
補助金	1,116	調査設計費	303
管理者負担金		土地整備費	91
保留床処分金	2,054	補償費	615
組合員負担金		工事費	2,024
借入金		事務費	79
その他		借入金利息	58
合計	3,170	合計	3,170

⑤権利変換計画モデル図



・権利変換方式 法 条 型

4. 事業推進体制

- ・行政担当課(室) まちづくり推進課
- ・コンサルタント
 - 基本計画 R I A
 - 事業計画 R I A
 - 権利変換 R I A
 - 建築設計 R I A
 - 建築施工 (株)前田建設
 - ディベロッパー
 - 事業協力者
 - 参加組合員(特定事業参加者) 個人、大田原市、株式会社大田原まちづくりカンパニー
- ・(一般・特定)業務代行者
- ・特定建築者

5. 管理運営

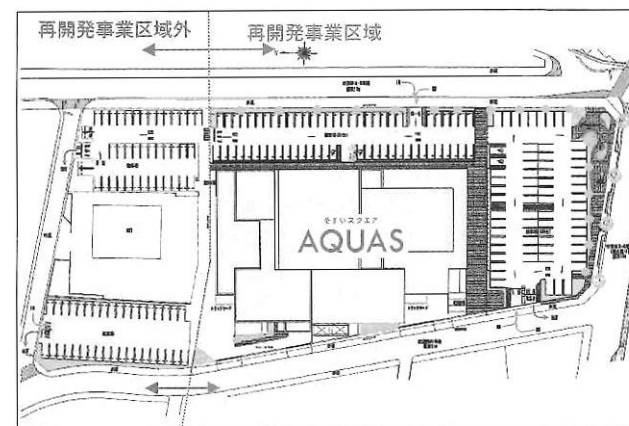
- ・核テナント 株式会社大田原まちづくりカンパニー
- ・管理組合 トコトコ大田原管理組合
- ・管理会社 株式会社大田原まちづくりカンパニー

出典：市街地再開発(2014年4月号)

3. 低層商業施設のための事例(栃木県那須塩原市)	
事業名	西大和地区第一種市街地再開発事業
施行者	西大和地区市街地再開発組合
特徴	1階にスーパーを配置し、他はスポーツクラブを中心としたショッピングセンター型の商業施設



△ 区域図



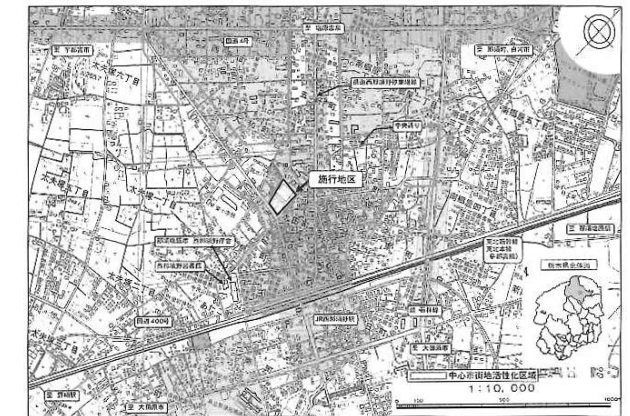
△ 配置図



△ 従前の状況

事業概要表(那須塩原市・再開発・事業完了)

- ・地区名/西大和地区
(建物名称/そすいスクエア AQUAS)
- ・所在地/栃木県那須塩原市西大和114番
- ・地区面積/約1.2ha
- ・事業名/西大和地区第一種市街地再開発事業
- ・施行者/西大和地区市街地再開発組合
- ・採択年度/平成18年度
- ・所管/住宅局
- ・併設事業、制度等/市街地総合再生計画
- ・都市性格(人口等)/約11.7万人
- ・地区の性格/中心商業地



△ 位置図

1. 事業経過	
・準備組合等設立(含協議会等)	平成17年12月
・都市計画決定	平成18年9月
・事業計画認可	平成19年9月
・権利変換計画認可	平成20年3月
・施設建築物着工	平成20年11月
・施設建築物完了	平成21年7月
・完了公告	平成21年10月

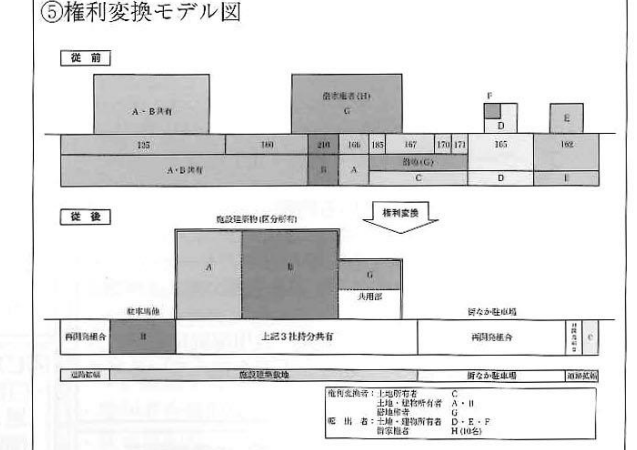
2. 従前の状況	
①従前の土地利用	
・地区面積	12,013m ²
・公共用地	1,441m ²
・敷地面積	10,572m ²
・建築面積	5,291m ² (うち耐火 5,291m ²)
・延面積	10,867m ² (うち耐火 10,050m ²)
・現況建ぺい率	44%
・現況容積率	103%
②従前の建物概況	
・業務施設	棟 延 m ²
・専用住宅	棟 延 m ²
・店舗	2棟 延 10,050m ²
・併用住宅	2棟 延 817m ²
・倉庫等	棟 延 m ²
合計	4棟 延 10,867m ²

③従前の権利者	
・土地所有者	従前 5人(残留 3人)
・借地権者	従前 2人(残留 1人)
・使用貸借の建物所有者等	従前 0人(残留 0人)
・借家権者	従前 11人(残留 3人)
合計	従前 18人(残留 7人)

3. 事業の概要	
①土地利用	
・地区面積	12,013m ² ・用途地域 近隣商業地域
・敷地面積	6,823m ² ・指定建ぺい率 80%
・公共用地	5,191m ² ・指定容積率 200%
(うち道路 2,798m ²)	
・高度利用地区	指定面積 約1ha
容積率	100%~200%
建ぺい率最高	80%
建築面積最低	200m ²
壁面位置指定	有
②施設建築物	
・建築面積	3,873m ² ・建ぺい率 57%
・延面積	7,384m ² ・容積率 108%
(容積対象面積 7,384m ²)	

③規模用途等	
・住宅	延 m ²
・業務	延 3,315m ² オフィス、スポーツ
・商業	延 2,487m ²
・公共公益	延 m ²
・駐車場等	延 m ² 地上129台
・その他	延 1,582m ² 全体共用等
・建物階数/地下0階、地上3階	
・主要構造/S造	・その他 1棟

④事業費 約 19.3億円



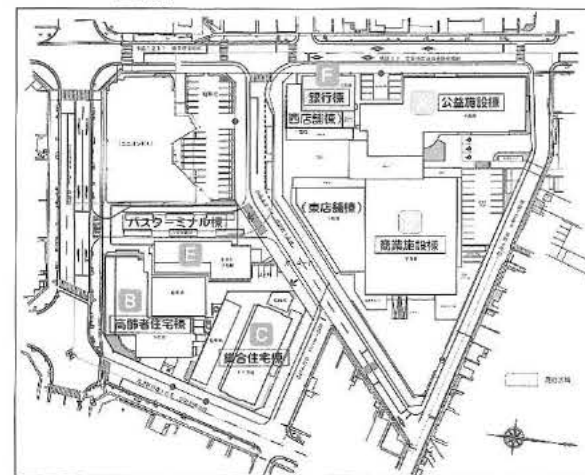
・権利変換方式 法110条 全員同意型

4. 事業推進体制	
・行政担当課	那須塩原市建設部都市整備課
・コンサルタント	
基本計画	ALEX・INA共同企業体
事業計画	ALEX・INA共同企業体
権利変換	ALEX・INA共同企業体
・建築設計	ALEX・INA共同企業体
・建築施工	
・ディベロッパー	
・事業協力者	なし
・参加組合員	なし
・一般業務代行者	ALEX・INA共同企業体
・特定業務代行者	東亜・万特定共同企業体

4. 複数棟による様々な用途を一度に整備した事例(秋田県横手市)	
事業名	横手駅東口第一地区第一種市街地再開発事業
施行者	横手駅東口第一種市街地再開発組合
特徴	商業施設、公益施設、バスターミナル、高齢者住宅、集合住宅とそれぞれ建物の整備を再開発事業により整備した事例



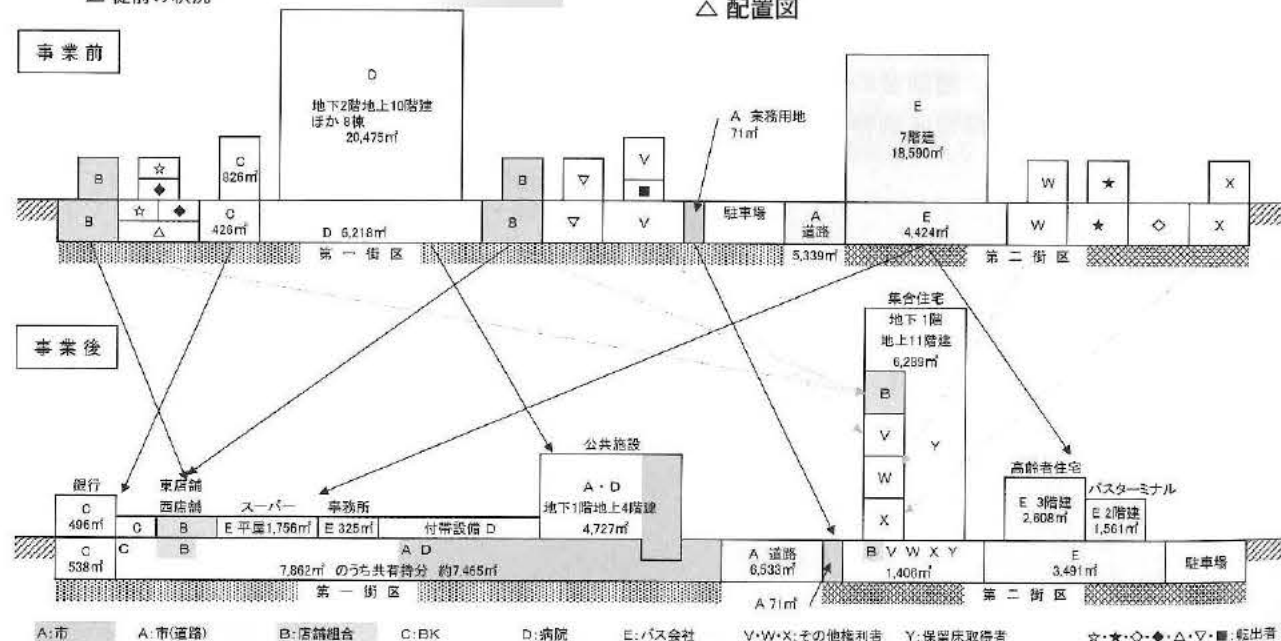
△区域図



△配置図



△従前の状況



△権利変換モデル図

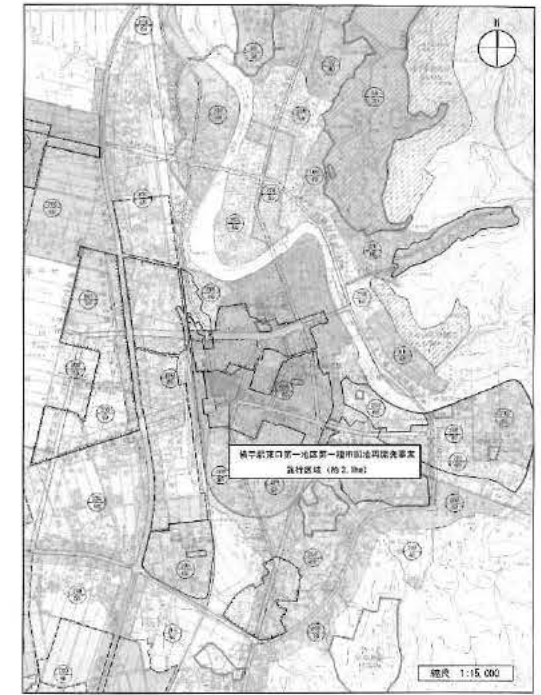
事業概要表(横手市・再開発・工事完了)

- ・地区名/横手駅東口第一地区
- ・所在地/横手市駅前町921番地 他
- ・地区面積/2.1ha
- ・事業名/横手駅東口第一地区第一種市街地再開発事業
- ・施行者/横手駅東口第一地区市街地再開発組合
- ・採択年度/平成18年度
- ・所管/住宅局
- ・併設事業、制度等/高度利用地区
- ・都市性格(人口等)/1万人

1. 事業経過	
・準備組合等設立(含協議会等)	平成18年1月
・都市計画決定	平成18年5月
・事業計画認可	平成20年2月
・権利変換計画認可	平成20年4月
・施設建築物着工	平成20年11月
・施設建築物完了	平成23年2月
・完了公告(予定)	平成24年3月

2. 従前の状況	
①従前の土地利用	
・地区面積	20,831㎡
・公共用地	5,344㎡
・敷地面積	20,831㎡
・建築面積	10,037㎡ (うち耐火 7,157㎡)
・延面積	43,932㎡ (うち耐火 38,964㎡)
・現況建ぺい率	65%
・現況容積率	284%
②従前の建物概況	
・業務施設	棟 延 ㎡
・専用住宅	7棟 延 1,037㎡
・店舗	6棟 延 19,849㎡
・店舗併用住宅	9棟 延 2,552㎡
・その他	9棟 延 20,494㎡
合計	31棟 延 43,932㎡
③従前の権利者	
・土地所有者	従前 28人(残留 22人)
・借地権者	従前 4人(残留 人)
・使用貸借の建物所有者等	従前 0人(残留 人)
・借家権者	従前 7人(残留 人)
合計	従前 39人(残留 22人)

3. 事業の概要	
①土地利用	
・地区面積	20,831㎡
・用途地域	商業地区、準防火地区
・敷地面積	20,831㎡
・公共用地	6,533㎡
(うち道路)	6,533㎡
・高度利用地区	指定面積 約2.3ha
容積率	100%~400%
建ぺい率最高	80%
建築面積最低	150㎡
壁面位置指定	有
②施設建築物	
・建築面積	8,286㎡
・延面積	18,924㎡
(容積対象面積)	18,861㎡
・建ぺい率	58%
・容積率	132%



△位置図

③規模用途等	
・住宅	延 8,098㎡ 約50戸/うち分譲36戸
・業務	延 1,618㎡ オフィス
・商業	延 2,319㎡
・公共公益	延 5,258㎡
・駐車場等	延 862㎡ 地上68台、地下0台
・その他(バスターミナル)	延 770㎡ 全体共用等
④事業費 (単位:百万円)	
収入	支出
・一般会計補助金 3,742	・調査設計計画費 599
・緊急促進事業補助金 213	・土地整備費 787
・保留床処分金 619	・補償費 460
・組合員負担金 301	・工事費 4,177
・組合員増床負担金 1,293	・事務費 190
・公共団体単独負担金 64	・借入金利息 41
・その他 22	
合計 6,254	合計 6,254
⑤権利変換モデル図(本文参照)	
・権利変換方式 法110条 全員同意型	

4. 事業推進体制	
・行政担当課(室)	横手市建設部都市計画課
・コンサルタント	
基本計画	ALEX
事業計画	一般業務代行者
権利変換	一般業務代行者
建築設計	一般業務代行者
建築施工	特定業務代行者
・ディベロッパー	—
・事業協力者	—
・参加組合員	(株)JAD
・一般業務代行者	ALEX・INA・新都共同企業体
・特定業務代行者	東亜・横手・伊藤特定共同企業体
・特定建築者	—
5. 管理運営	
・核テナント	(有)ミサトフーズ
・管理組合	既存地元商店街振興組合
・管理会社	—

出典:市街地再開発(2011年12月号)