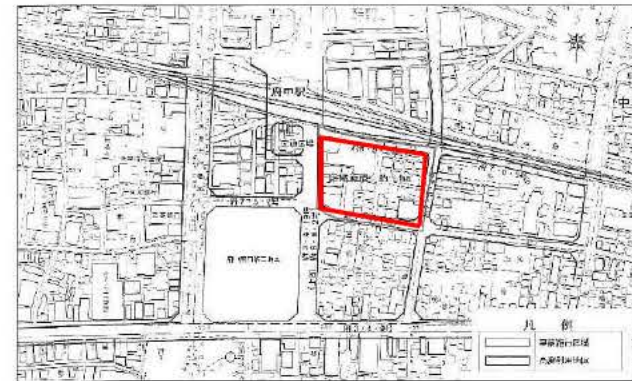


■市街地再開発事業の事例について

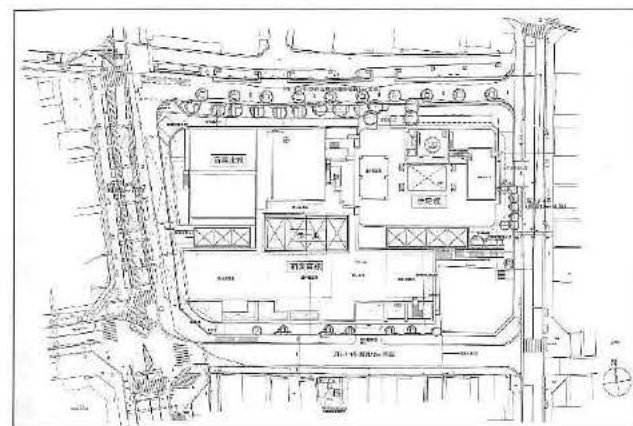
(1) 府中駅南口第三地区市街地再開発事業(組合)(くるる)



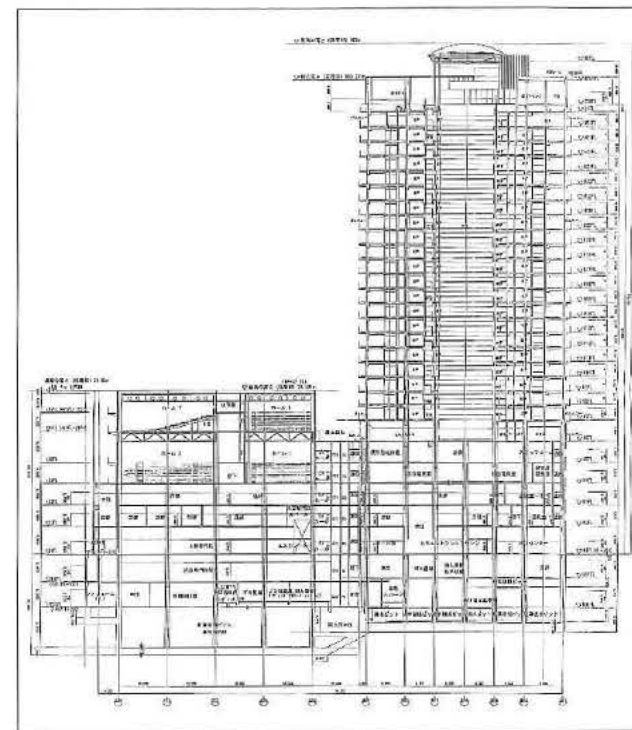
△竣工写真



△区域図



△配置図



△断面図

事業概要表(府中市・再開発・事業完了)

- ・地区名/府中駅南口第三地区
(建物名称:くるる)
- ・所在地/東京都府中市宮西町1丁目地内
- ・地区面積/約0.97ha
- ・事業名/府中駅南口第三地区第一種市街地再開発事業
- ・施行者/府中駅南口第三地区市街地再開発組合
- ・採択年度/平成10年度
- ・所管/都市・地域整備局
- ・併設事業、制度等/高度利用地区
- ・都市性格(人口等)/約24.6万人
- ・地区の性格/住商混合地等

1. 事業経過

準備組合等設立(合協議会等)	昭和51年12月
都市計画決定	平成10年3月
事業計画認可	平成12年3月
権利変換計画認可	平成13年11月
施設建築物着工	平成14年8月
施設建築物完了	平成17年3月
完了公告	平成18年9月

2. 従前の状況

①従前の土地利用

地区面積	9,759㎡	
公共用地	980㎡	
敷地面積	8,780㎡	
建築面積	5,273㎡	(うち耐火 2,989㎡)
延面積	18,302㎡	(うち耐火 14,399㎡)
現況建ぺい率	60%	
現況容積率	208%	

②従前の建物概況

業務施設	1棟	延	1,171㎡
専用住宅	11棟	延	1,514㎡
店舗	18棟	延	12,446㎡
併用住宅	9棟	延	1,727㎡
その他	3棟	延	1,444㎡
合計	42棟	延	18,302㎡

③従前の権利者

土地所有者	従前 39人(残留 26人)
借地権者	従前 2人(残留 2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 33人(残留 人)
合計	従前 74人(残留 28人)

3. 事業の概要

①土地利用

地区面積	9,759㎡	用途地域	商業地域
敷地面積	7,266㎡	指定建ぺい率	80%
公共用地	2,493㎡	指定容積率	600%
(うち道路)	2,493㎡		
高度利用地区	指定面積 約 4ha		
容積率	300~650%		
建ぺい率最高	90%		
建築面積最低	300㎡		
壁面位置指定	有		

②施設建築物

建築面積	5,866㎡	建ぺい率	81%
延面積	63,532㎡	容積率	648%
(容積対象面積)	47,055㎡		

4. 事業推進体制

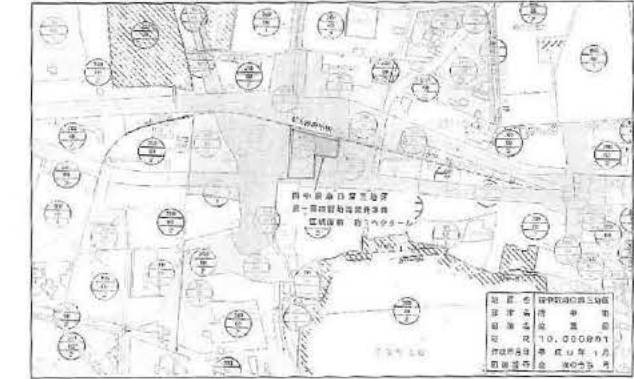
・行政担当課(室) 府中市地区整備推進本部府中駅南口周辺整備担当

・コンサルタント

- 基本計画 ㈱都市環境研究所
- 事業計画 ㈱都市環境研究所
- 権利変換 ㈱都市環境研究所
- 建築設計 ㈱日本設計
- 建築施工 西松・京王・林・関根・田丸屋建設共同企業体
- ディベロッパー 日本綜合地所㈱
- 事業協力者 —
- 参加組合員 日本綜合地所㈱、(有)グラントワー府中
- 業務代行者 —
- 特定建築者 —

5. 管理運営

- 核テナント TOHOシネマズ、トイザラス
- 管理組合 くるる管理組合
- 管理会社 日綜コミュニティ㈱



△位置図

③規模用途等

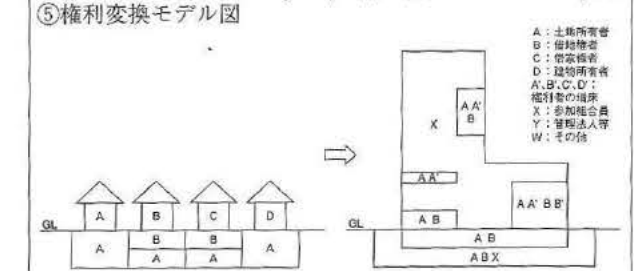
住宅	延 16,431㎡	200戸/分譲
業務	延 1,614㎡	管理事務所・休憩室・防災センター・子ども家庭支援センター等
商業	延 6,216㎡	
駐車場等	延 1,136㎡	床面積、立駐324台、事務所含む、ピット含まず
その他	延 10,107㎡	サービス・飲食・遊戯場・映画館

・建物階数/地下2階、地上28階

・主要構造/S、SRC、RC

④事業費 (単位:百万円)

収入		支出	
補助金	8,931	調査設計計画費	1,773
管理者負担金	3,452	土地整備費	491
保留床処分金	7,791	補償費	7,948
組合員負担金	7,718	工事費	15,848
借入金	0	営繕費	331
その他	379	事務費等	212
		借入金利息	290
		その他	1,378
合計	28,271	合計	28,271



5. 管理運営

- 核テナント TOHOシネマズ、トイザラス
- 管理組合 くるる管理組合
- 管理会社 日綜コミュニティ㈱

(2) 相模大野駅西側地区市街地再開発事業(組合)(ポーノ相模大野)

■配置図・断面図



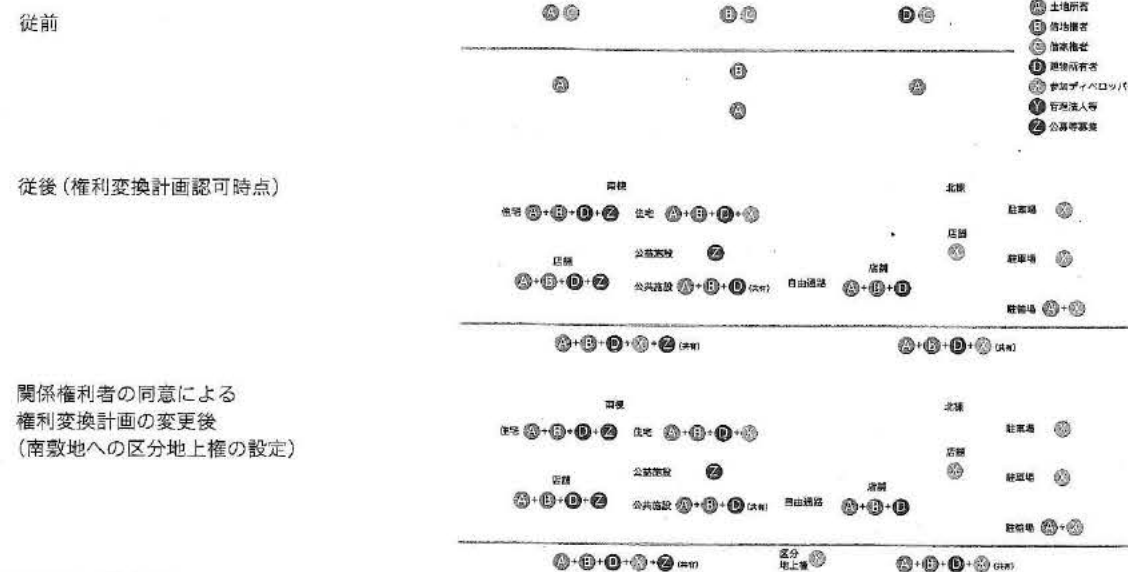
■権利変換状況

権利床と保留床

再開発ビルでの権利床と保留床については以下の構成としています。

種別	南区分店舗	北区分店舗	公共施設	公益施設	ファミリー住宅	ワンルーム住宅	公共駐車場	公共駐輪場	大型商業
権利床	76	14	1	0	41	118	0	0	0
保留床	1	0	0	1	0	2	0	0	0
参加組合員	0	0	0	0	267	0	1	1	1
合計	77	14	1	1	308	120	1	1	1

権利変換の様式図



床種別面積内訳

種別	南区分店舗	北区分店舗	公共施設	公益施設	ファミリー住宅	ワンルーム住宅	公共駐車場	公共駐輪場	大型商業	合計
権利床	8,976.09	3,051.99	2,965.82	-	3,207.90	2,971.24	-	1,384.45	-	22,557.49
保留床	85.40	-	-	3,006.59	-	50.36	-	-	-	3,142.35
参加組合員	-	-	-	-	19,897.60	-	8,625.62	2,961.79	35,495.07	66,980.08
合計	9,061.49	3,051.99	2,965.82	3,006.59	23,105.50	3,021.60	8,625.62	4,346.24	35,495.07	92,679.92

■事業概要

事業名称	相模大野駅西側地区第一種市街地再開発事業
施行者	相模大野駅西側地区市街地再開発組合(平成18年12月5日設立)
施行区域	神奈川県相模原市南区相模大野三丁目および六丁目地内(事業計画認可時)
施行区域面積	約3.1ha
事業期間	平成18年度~平成26年度
権利者数	土地・建物所有者:144名(権利変換計画認可時) 借家権者:183名(権利変換計画認可時)
総事業費	約594億円
参加組合員	相模原市 野村不動産株式会社
特定業務代行者	大成・安藤・藤木共同企業体

施設建築物の概要

	北棟	南棟
主要用途	大型商業施設 区分店舗(権利者店舗) 自動車駐車場 自転車駐車場	区分店舗(権利者店舗) 公共施設 住宅
敷地面積	11,503.73m ²	9,793.03m ²
建築面積	9,915.56m ²	7,919.74m ²
延床面積	68,450.75m ²	67,619.32m ²
建ぺい率	86.19%	80.87%
容積率	476.00%	549.22%
階数	地下1階・地上11階 (大型商業部分 地下1階・地上6階)	地下1階・地上26階
高さ	43.20m	96.46m
構造	鉄骨造、鉄筋コンクリート造 (一部鉄骨鉄筋コンクリート造)	鉄筋コンクリート造 (一部鉄骨造)
自動車駐車場	約700台※	約140台(住宅用)
自転車駐車場	約4,000台※	約800台(住宅用)
店舗数	ノースモール・サウスモール 約90店舗	ショッピングセンター 約90店舗

※自動車・自転車駐車場の台数は、公共施設の台数を含む

資金計画

(単位:百万円)

支出		収入	
公共施設本工事費	425	一般会計補助金	16,445
施設建築物本工事費	33,098	公共施設管理者負担金	6,873
除却・整地費	1,549	公共施設等負担金	3,592
測量および試験費	114	参加組合員負担金	29,351
用地費および補償費	15,140	保留床処分金	1,676
営繕費	1,240	先進型再開発緊急促進事業補助金	578
権利変換諸費	2,274	その他	877
事務費	2,782		
自由通路整備費	2,137		
借入金利息	633		
合計	59,392	合計	59,392

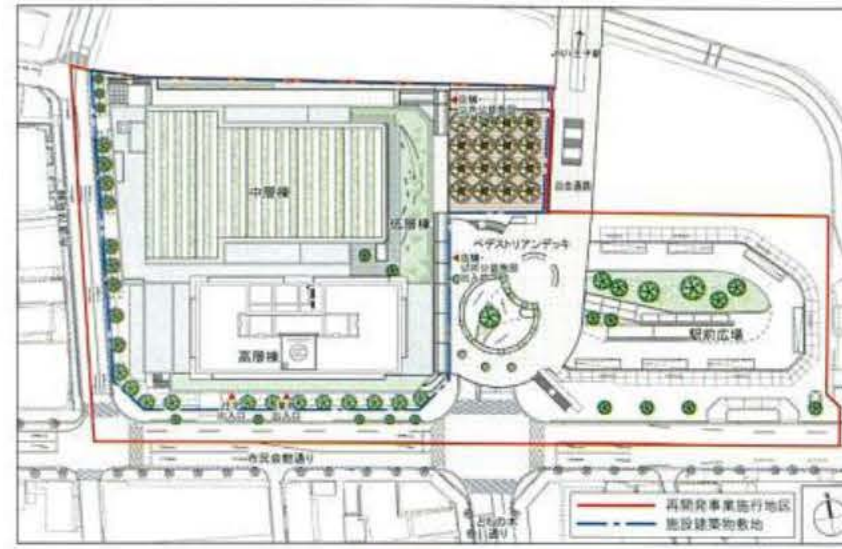
出典:相模大野駅西側地区第一種市街地再開発事業 1990-2014

(3) 八王子駅南口地区市街地再開発事業(組合)

■位置図



■配置図



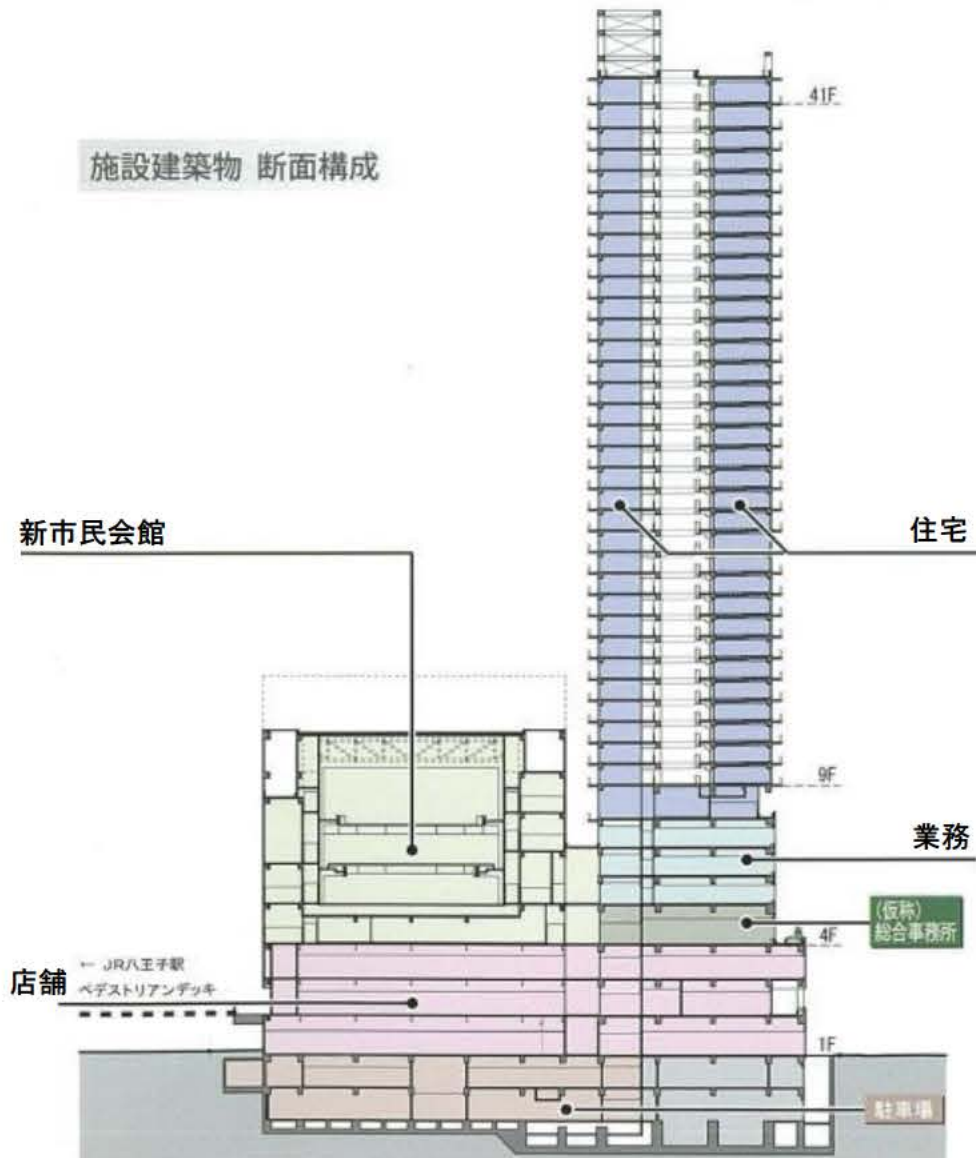
■事業概要

敷地面積	約10,300㎡	建ぺい率	約80%
延べ面積	約99,800㎡	容積率	約750%
用途	地下2階	駐車場	住宅戸数 390戸
	地下1階	駐車場 駐輪場	
	地上1階	店舗 駐輪場	
	地上2~3階	店舗	
	地上4階	公共公益施設(高層棟 低層棟)	駐車場 349台 (荷捌用10台含む)
	地上5~7階	業務 高層棟 公共公益施設 低層棟	
地上8階	公共公益施設 低層棟		
事業認可	地上9~10階	住宅 高層棟 公共公益施設 低層棟	総事業費 約389億円
	地上11~41階	住宅 高層棟	
	平成18年 8月 9日 東京都告示第1183号 平成19年 7月12日 東京都告示第1002号(変更) 平成20年 8月27日 東京都告示第1094号(変更) 平成22年12月10日 東京都告示第1524号(変更)		

■経緯

年月日	内容
昭和57年 3月	八王子駅南口周辺地区市街地再開発調査 (A調査)
昭和60年 3月	八王子駅南口地区再開発事業化案作成調査 (B調査)
平成 2年 3月 9日	市街地再開発促進区域及び高度利用地区」の都市計画決定
平成 3年 5月25日	八王子駅南口地区市街地再開発準備組合」設立
平成 5年 3月18日	都市計画決定
平成12年12月20日	都市計画変更
平成18年 1月17日	都市計画変更
平成18年 8月 9日	事業計画認可 組合設立認可
平成18年 8月10日	八王子駅南口地区市街地再開発組合」設立
平成19年 7月12日	事業計画変更認可 第1回)
平成19年 9月27日	権利変換計画認可
平成19年11月 8日	権利変換期日
平成20年 1月 9日	建築工事着手
平成20年 8月27日	事業計画変更認可 第2回)
平成20年 9月16日	権利変換計画の軽微な変更受理 第1回)
平成22年 6月29日	権利変換計画の軽微な変更受理 第2回)
平成22年 9月22日	工事完了公告
平成22年12月10日	事業計画変更認可 第3回)
平成23年12月27日	組合解散認可

施設建築物 断面構成

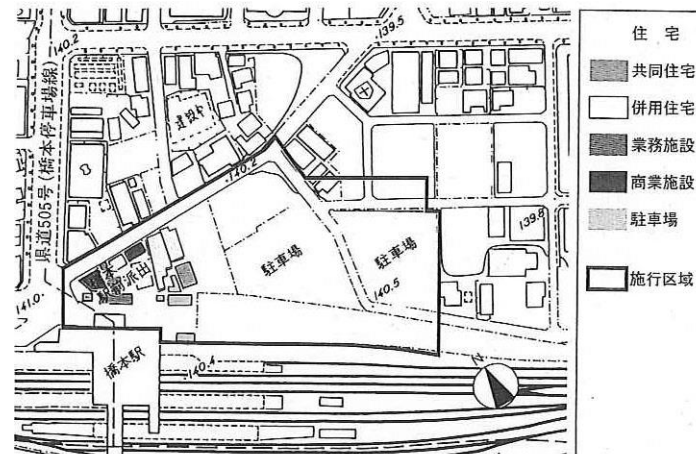


出典: 東京都における市街地再開発事業の概要、
八王子駅南口地区第一種市街地再開発事業パンフレット

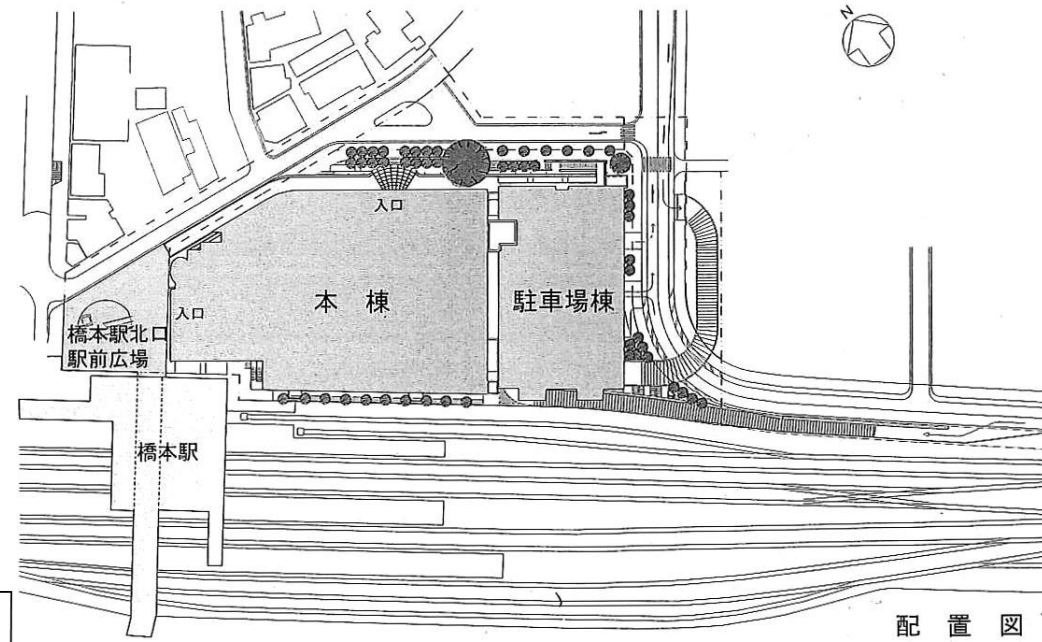
(4) 橋本駅北口C地区市街地再開発事業(組合)



開発前の橋本駅周辺



従前の土地利用状況

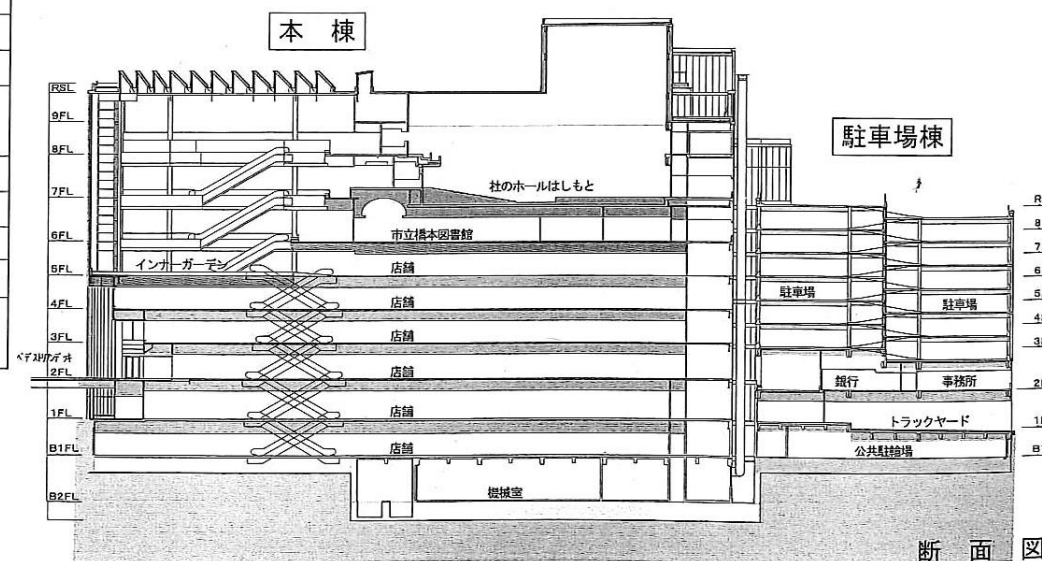


配置図



■従前の状況

土地利用現況 (㎡)	宅地		公共施設用地		合計	
	公有地	私有地	道路			
	2,250	9,085	1,612		12,947	
建築物状況	住宅	店舗兼住宅	店舗	業務	その他	計
	296 (3棟)	226 (2棟)	336 (5棟)	178 (1棟)	102 (3棟)	1,138 (14棟)
延床面積 (㎡)	459	316	745	171	123	1,814
構造別 (㎡)	耐火造		非耐火造		合計	
	0		1,138		1,138	
権利者数 (人) (うち転出者)	土地所有者	土地建物所有者	借地権者	借家権者	計	
	13 (0)	4 (0)	5 (2)	6 (3)	28 (5)	



断面図

■事業費

収入金		支出金	
項目	金額	項目	金額
補助金	3,079	調査設計計画費	758
管理者負担金	2,665	土地整備費	146
参加組合員負担金	8,544	補償費	2,207
保留床処分金	2,272	工事費	12,405
		営繕費	179
		借入金利子	103
		事務費等	762
合計	16,560	合計	16,560

■施設計画

敷地面積	建築面積	延床面積	建ぺい率	容積率	構造	階数	高さ	フロア構成	
								本棟	駐車場棟
8,626.18㎡	6,514.02㎡	59,062.27㎡ (容積対象47,249.82㎡)	75.52%	547.75%	SRC造 一部S造	地上9階 地下2階	54.95m	9F } 社のホールはしもと 7F } 6F } 市立橋本図書館 5F } 商業施設 B1F } B2F } 機械室	RF } 8F } 1F } 駐車場 (1,2階一部店舗等) B1F } 駐輪場

出典: 橋本駅北口C地区市街地再開発事業記念誌、
橋本駅北口C地区市街地再開発事業パンフレット

(5) 橋本駅北口地区市街地再開発事業(組合)

■従前の状況

権利区分	
土地所有者	67人(内転出者 18人)
借地権者	27人(〳 13人)
建物所有者	11人(〳 9人)
借家権者	52人(〳 46人)
使用借家者	10人(〳 10人)
合計	167人(〳 96人)
建物・居住者	
耐火造建物	30棟
非耐火造建物	69棟
建物計	99棟
地区内居住者	173人
建物用途別区分	
店舗	23棟
住宅	29棟
店舗併用住宅	36棟
事務所等	11棟
合計	99棟

■事業費

(単位：百万円)

収入	
一般会計補助金	10,671
国	4,778
都道府県	2,299
市町村	3,594
公共施設管理者負担金	6,441
国	1,725
管理者	4,716
保留床処分金	11,427
参加組合員負担金	9,691
雑収入	821
合計	39,051

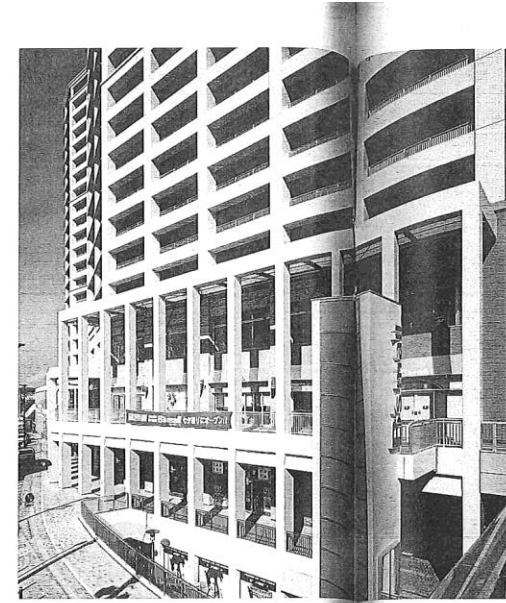
(単位：百万円)

支出	
調査設計計画費	2,038
土地整備費	442
補償費	12,185
工事費	20,694
事務費等	3,133
借入金利子	559
合計	39,051

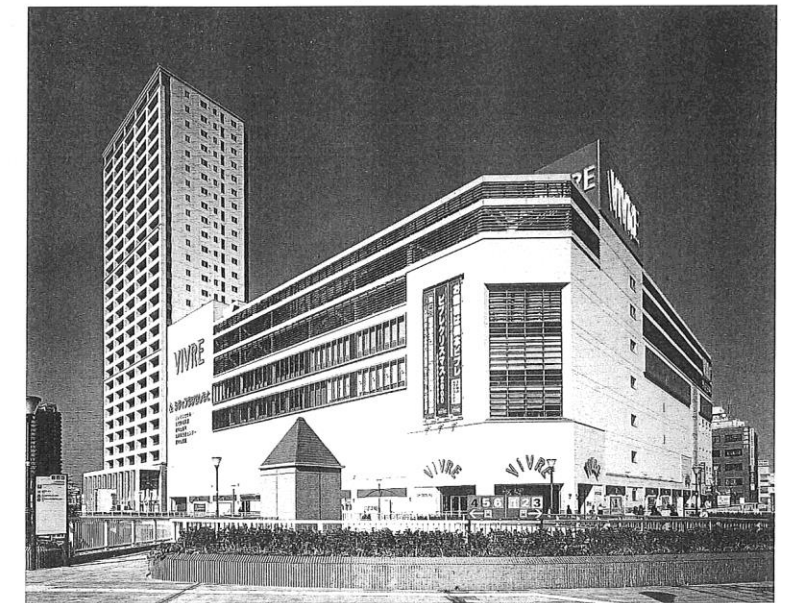
施設建築物の概要



西側より住宅棟を望む(W棟、E棟)



B'sモールふれあい専門店街(E棟部分)

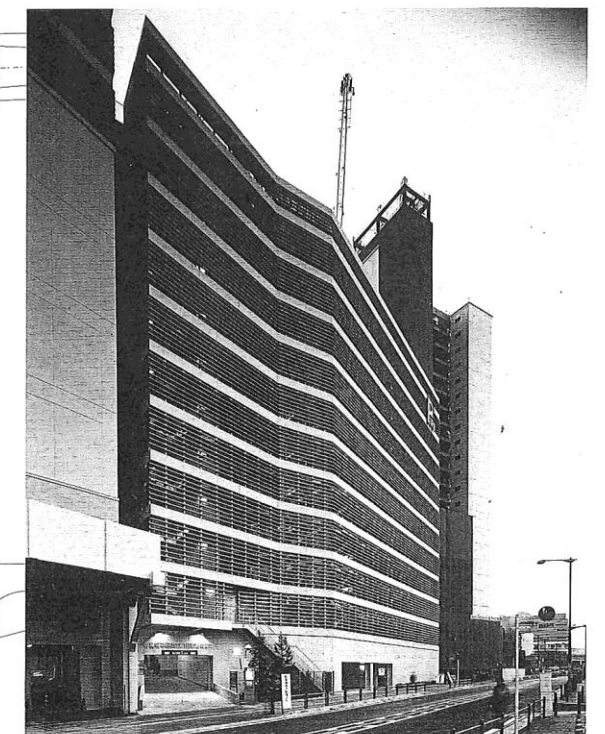


駅前ペDESTリアンデッキから商業棟を望む

全体配置図



敷地面積	12,655㎡
建築面積	8,850㎡
延面積 (容積対象)	105,624㎡ (80,196㎡)
建ぺい率	70%
容積率	634%
構造	SRC造、S造
規模	地上28階/地下1階
高さ	約93m
用途	床面積
商業	33,687㎡
住宅	26,100㎡ (273戸)
駐車場	33,460㎡
その他	6,609㎡
合計	99,856㎡



駐車場棟



出典：はしもと21(橋本駅北口地区市街地再開発事業記念誌)