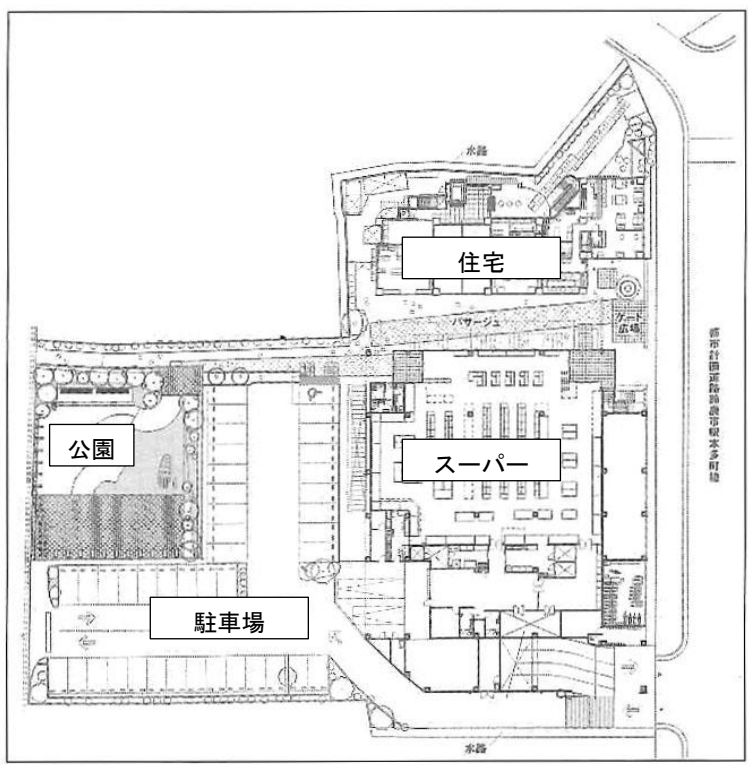
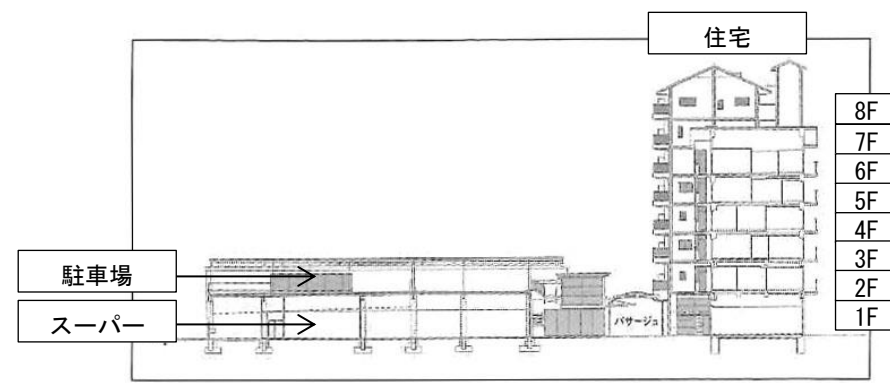


資料2 市街地再開発事業の事例

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。



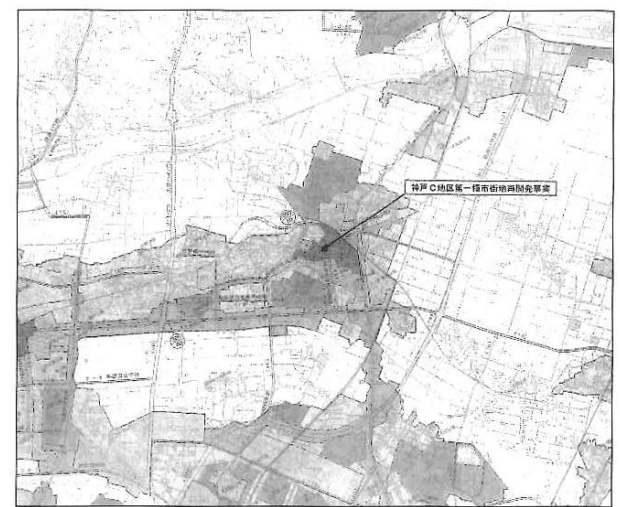
△ 平面図



△ 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



△ 位置図

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

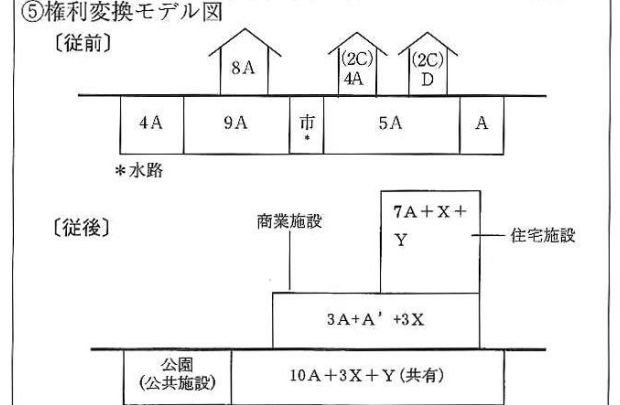
・建築面積	1,993㎡	・建ぺい率	48%
・延面積	5,090㎡	・容積率	123%
(容積対象面積)	4,125㎡		

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	

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

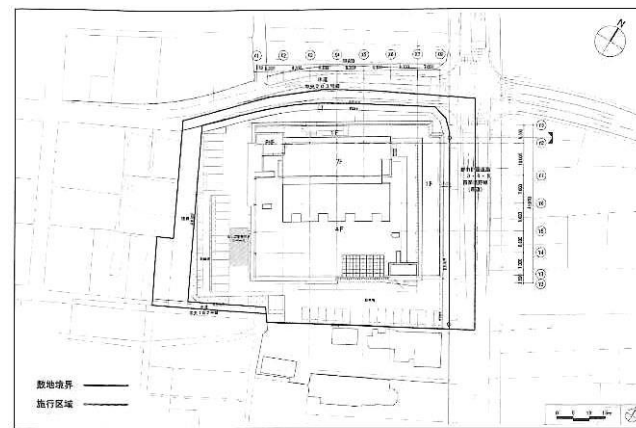
・行政担当課(室)	鈴鹿市都市整備部市街地整備課
・コンサルタント	
基本計画	(株)地域環境デザイン
事業計画	(株)地域環境デザイン・(有)玄総合設計
権利変換	計画・設計共同企業体
・建築設計	(株)地域環境デザイン
	(株)地域環境デザイン・(有)玄総合設計
	計画・設計共同企業体
・建築施工	東急建設(株)
・参加組合員	(有)スーパー名門 他
・業務代行者	—
・特定建築者	—

5. 管理運営

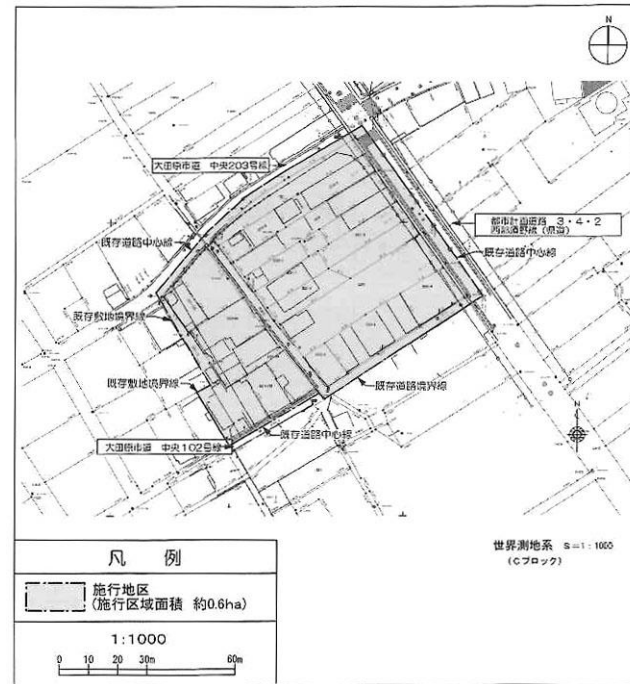
・核テナント	(有)スーパー名門
・管理会社(組合)	ベルコモン神戸管理組合

出典:市街地再開発(2008年9月号)

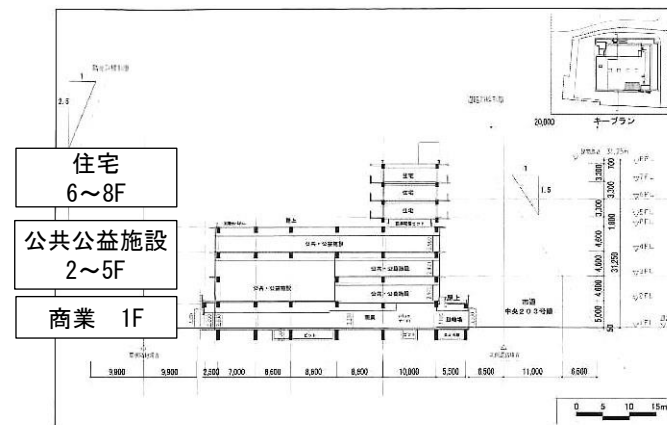
2. 商業、公共・公益施設と住宅の事例（栃木県大田原市）	
事業名	中央通り地区第一種市街地再開発事業
施行者	中央通り地区市街地再開発組合
特徴	1階に商業施設、2～4階が公共公益施設（子育て支援施設・交流センター・図書館）、5～7階が住宅の複合型。



△ 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	1,123m ²	
公共用地	6,512m ²	
敷地面積		（うち耐火 m ² ）
建築面積		（うち耐火 m ² ）
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	1,780m ²
専用住宅	17棟	延	2,794m 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	4,574m 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

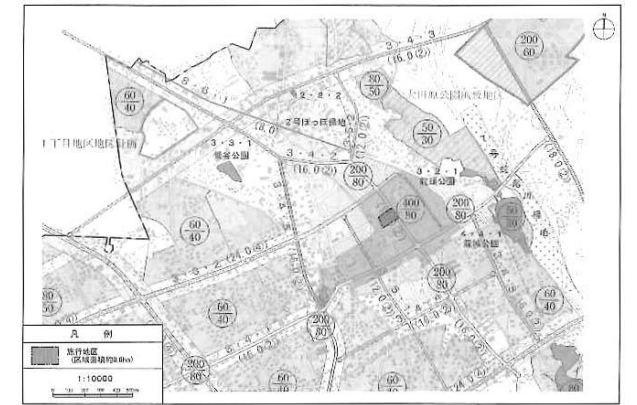
地区面積	0.6m ²	用途地域	商業地域
敷地面積	5,130m ²	指定建ぺい率	90%
公共用地	m ²	指定容積率	400%
（うち道路）	m ²		
高度利用地区	指定面積 約0.6ha		
容積率	176%～		
建ぺい率最高	56%		
建築面積最低	2,880m ²		
壁面位置指定	有 無		

②施設建築物

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

③規模用途等

住宅	延 885.08m ²	約10戸／（種類）	賃貸・分譲
業務	延 m ²	オフィス	
商業	延 1,751.74m ²		
公共公益	延 4,947.14m ²		
駐車場等	延 614.24m ²	地上47台、地下 台	
その他	延 1,656.33m 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	

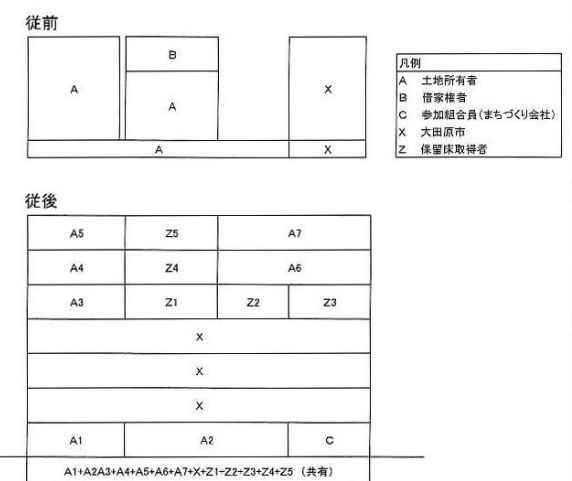


△ 位置図

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

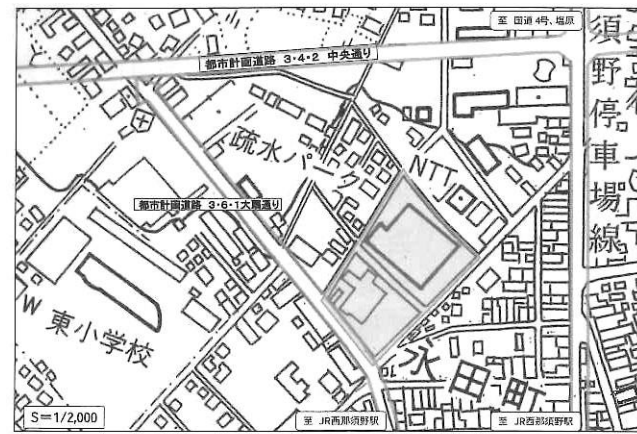
- ・行政担当課(室) まちづくり推進課
- ・コンサルタント
 - 基本計画 R I A
 - 事業計画 R I A
 - 権利変換 R I A
- ・建築設計 R I A
- ・建築施工 (株)前田建設
- ・ディベロッパー
- ・事業協力者
- ・参加組合員(特定事業参加者) 個人、大田原市、株式会社大田原まちづくりカンパニー
- ・(一般・特定)業務代行者
- ・特定建築者

5. 管理運営

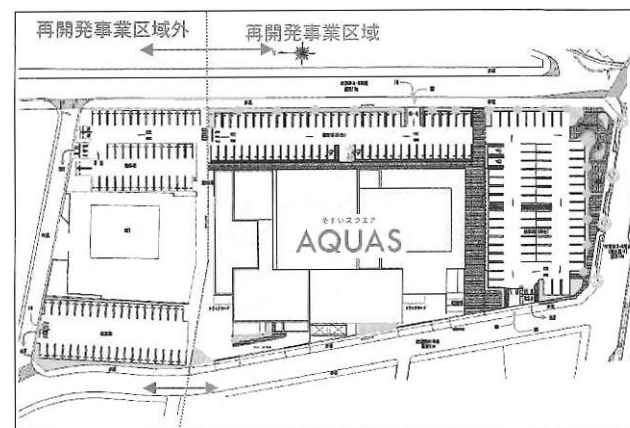
- ・核テナント 株式会社大田原まちづくりカンパニー
- ・管理組合 トコトコ大田原管理組合
- ・管理会社 株式会社大田原まちづくりカンパニー

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



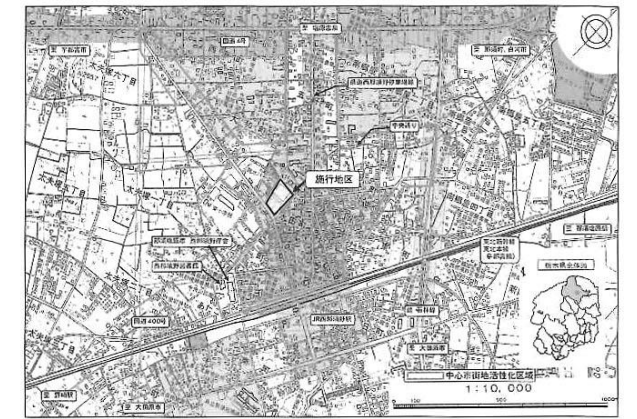
△ 配置図



△ 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	12,013㎡	
・公共用地	1,441㎡	
・敷地面積	10,572㎡	
・建築面積	5,291㎡	(うち耐火 5,291㎡)
・延面積	10,867㎡	(うち耐火 10,050㎡)
・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	㎡
・専用住宅	棟	延	㎡
・店舗	2棟	延	10,050㎡
・併用住宅	2棟	延	817㎡
・倉庫等	棟	延	㎡
合計	4棟	延	10,867㎡

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	12,013㎡	・用途地域	近隣商業地域
・敷地面積	6,823㎡	・指定建ぺい率	80%
・公共用地	5,191㎡	・指定容積率	200%
(うち道路)	2,798㎡		
・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	200㎡		
壁面位置指定	有		

②施設建築物

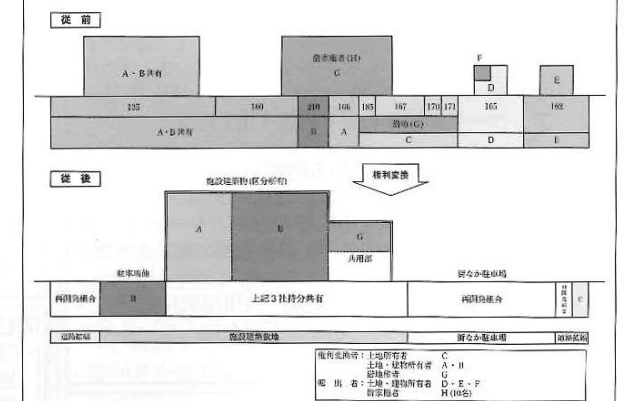
・建築面積	3,873㎡	・建ぺい率	57%
・延面積	7,384㎡	・容積率	108%
(容積対象面積)	7,384㎡		

③規模用途等

・住宅	延	㎡	
・業務	延	3,315㎡	オフィス、スポーツ
・商業	延	2,487㎡	
・公共公益	延	㎡	
・駐車場等	延	㎡	地上129台
・その他	延	1,582㎡	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

⑤権利変換モデル図



・権利変換方式 法110条 全員同意型

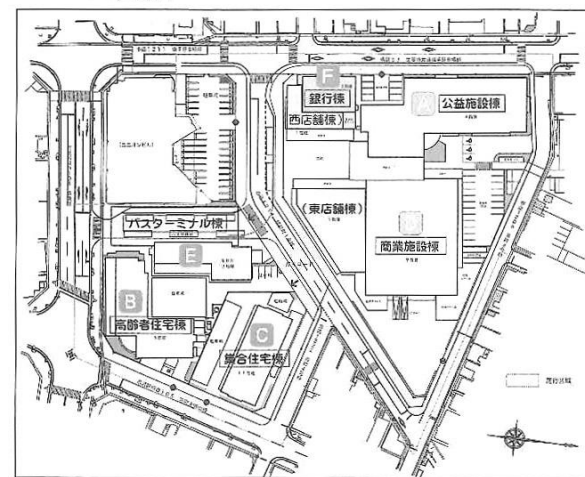
4. 事業推進体制

- ・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



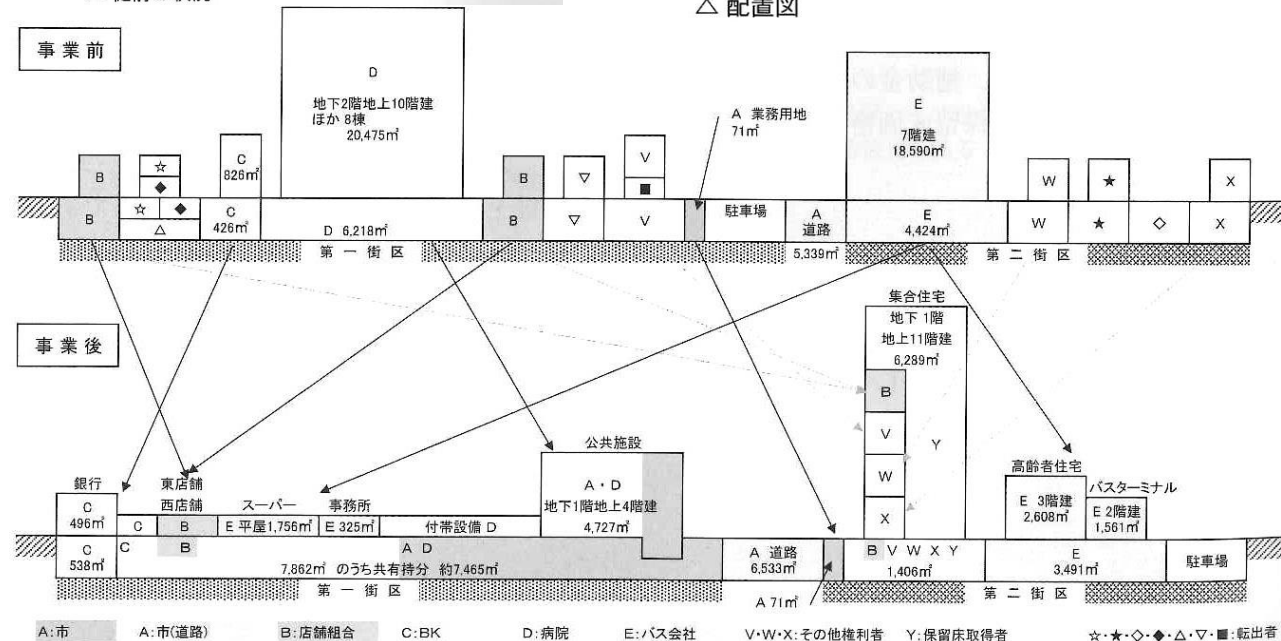
△区域図



△配置図



△従前の状況



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)

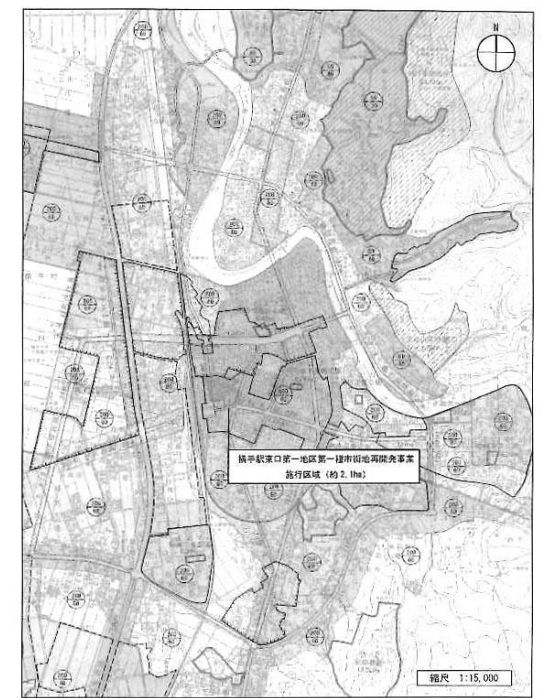
3. 事業の概要

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㎡	・建ぺい率	58%
・延面積	18,924㎡	・容積率	132%
(容積対象面積)	18,861㎡		



△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)	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	・借入金利子	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)