

### 事業のポイント

従後床面積が従前より小さいダウンサイズ型の市街地再開発事業。分棟型の施設計画（一部の底地は分有）によって、権利者ニーズへの対応や合意形成およびリスク分散等を図ったもの。

- ・大型店舗の撤退、病院の郊外移転等により衰退した中心市街地を再生するため、商業、公益、住宅（老人ホーム、分譲マンション）等の都市機能等を導入する市街地再開発事業（組合施行）を実施。
- ・大規模権利者による補償費の一部放棄や解体費の一部負担等の工夫により事業の成立性を高めることで、ポテンシャルに応じ、必要のない面積をつくらない低容積型の身の丈再開発を実現。
- ・用途に応じた施設整備を分棟形式で行なうことにより、建築コストの低減、設計変更の棟内での吸収、工事工程の遅延のリスク分散等が可能となり、着実な事業推進に寄与。



### (1) 事業の目的

- ・JR 横手駅東側における空きビル・空き店舗等の中心市街地の空洞化、鉄道・バスの交通結節点としての都市機能の更新、総合病院の郊外移転に伴う跡地対策、老朽家屋の更新などの課題に対し、一体的な対策を行おうとするもの。



### (2) 基本データ

所在地	秋田県横手市駅前町	横手市人口 約 9.7 万人 (H26.4 末)
規模等	地区面積：2.1ha、敷地面積：約 20,831 ㎡、延床面積：18,900 ㎡（容積率：約 130%）	
事業費等	約 6,254 百万円 / 補助金 3,955 百万円（約 57%）、公共団体負担金 64（約 1%）	
施行者	横手駅東口第一地区市街地再開発組合	
主な導入機能等	介護付き有料老人ホーム、集合住宅、商業施設（SM、権利者店舗）、バスターミナル、銀行、公益施設（児童センター、市民活動フロア）等	

### (3) 事業スキーム

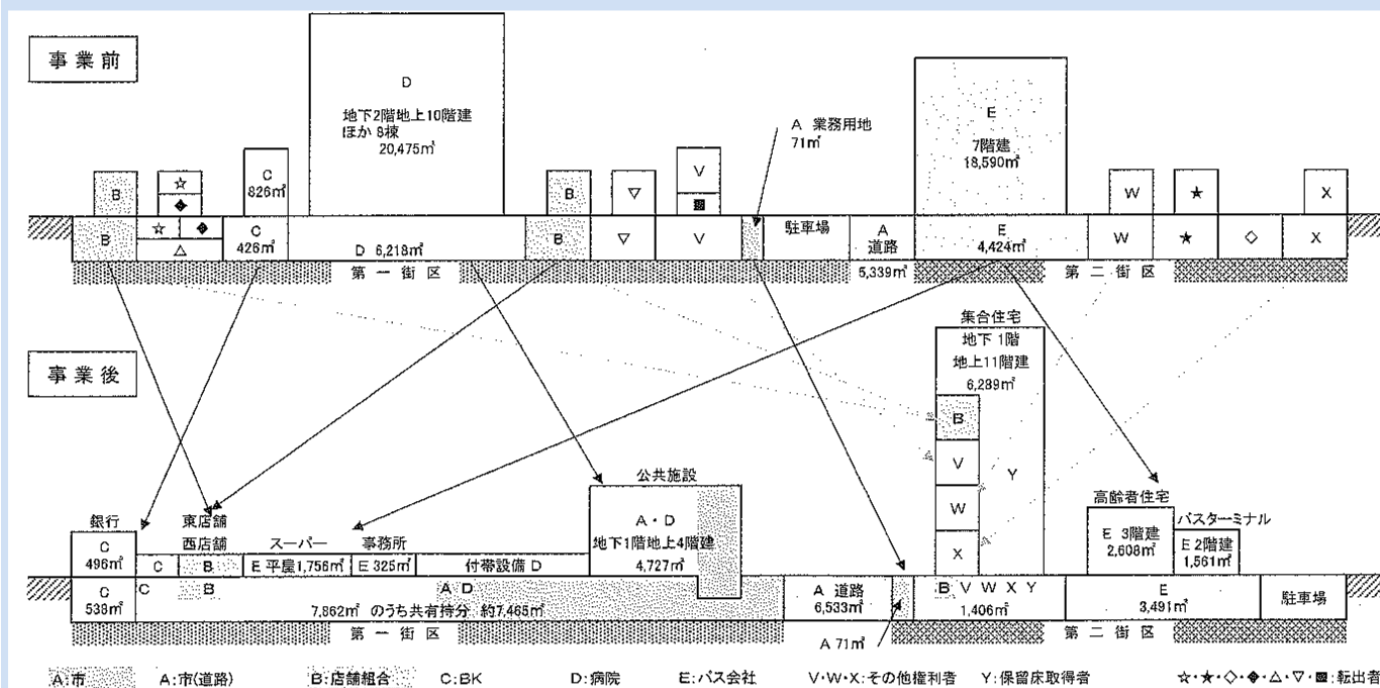
#### <権利変換計画および事業費>

・都市再開発法第110条（全員同意型）に基づき、第一街区では、権利者の一名（銀行）が土地と建物を単独所有し、これ以外は、敷地の共有持分と施設建築物（店舗・スーパー・事務所・公共施設等の分棟）に権利変換。このうち、スーパー・事務所は、市の共有敷地に建設された（\*1）。

\*1) 平成18年度の地方自治法改正によって、敷地に余裕がある場合、行政財産の敷地を普通財産に変えることなく貸すことができるようになり可能となったもの。

・第二街区でも、権利者の一名（バス会社）が土地と建物（高齢者住宅棟・バスターミナル棟）を単独所有し、これ以外の敷地において区分所有ビル（集合住宅棟）が建設された。

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



#### <分棟型のメリット>

・分棟形式により設備工事の共用部分が少なくなるうえ、公共公益・商業・集合住宅・事務所・高齢者住宅ごとの工事施工単価を把握しやすくなり、補助金算定に合理性や客観性が担保され、保留床価格の理解にもつながること。

#### <業務代行方式の工夫>

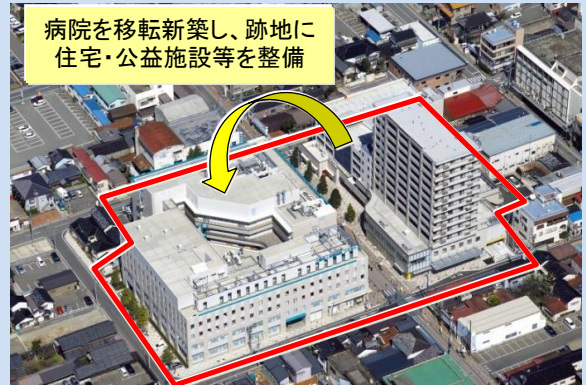
・本事業は、一般業務代行と特定業務代行に分離して事業を推進した。これにより、保留床の処分先を確定させるとともに、事業施行中の設計単価と実施単価のコントロールにおいても合理性が発揮された。

【資料】月刊市街地再開発(500号/H23.12 全国市街地再開発協会)、再開発パンフ、横手駅東口第一地区市街地再開発組合 HP(<http://www.yokote-east.com/yokotesaikaihatu/gaiyou.html>)

### 事業のポイント

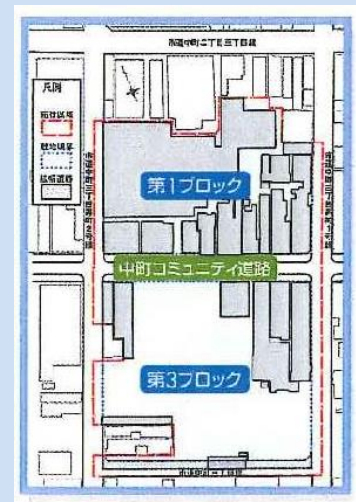
2つの街区を一体として事業を行うことによって、権利者（医療施設、商業施設など）のニーズに応えつつ、中心市街地における都市機能の維持・活性化を実現した再開発事業。

- ・衰退した商店街の再生と病院の施設更新を一体的に計画することで、相乗効果を生み、中心市街地を支える病院の維持と商業活性化を実現。
- ・2つの街区で連鎖的に建替えることにより従前機能を維持し、増床や福祉機能の導入など、病院側のニーズに対応した事業を構築。
- ・医療・福祉等の都市機能との連携が、商業活性化に大きな効果。



### (1) 事業の目的

- ・郊外への移転を検討していた民間病院の建替えを中心市街地における再開発に取り込むもの。
- ・平成5年に庄内地方拠点都市地域の拠点地区のひとつとして指定されたことを契機に再開発が検討されたが、商業のみ、あるいは公共のみでの活性化、事業化は困難であったため、その後、医療法の改正等により建替が必要となった病院を再開発に組み込み、従前機能を維持しながら再開発を実施。



### (2) 基本データ

所在地	山形県酒田市中町三丁目	酒田市人口 約 11 万人 (H26.4.30)
規模等	地区面積：約 1.2ha 敷地面積：4,300㎡ (中町第 1 ビル)、5,300㎡ (中町第 3 ビル) 施設面積：約 13,200㎡ (容積率約 231% (指定容積 450%) / 中町第 1 ビル) 約 16,800㎡ (容積率約 316% (指定容積 450%) / 中町第 3 ビル)	
事業費等	6,702 百万円 / 補助金 2,886 百万円 (約 43%)	
施行者	酒田中町三丁目地区市街地再開発組合	
主な導入機能等	医療施設 (病院、診療所)、老人福祉施設、商業施設、住宅 等	

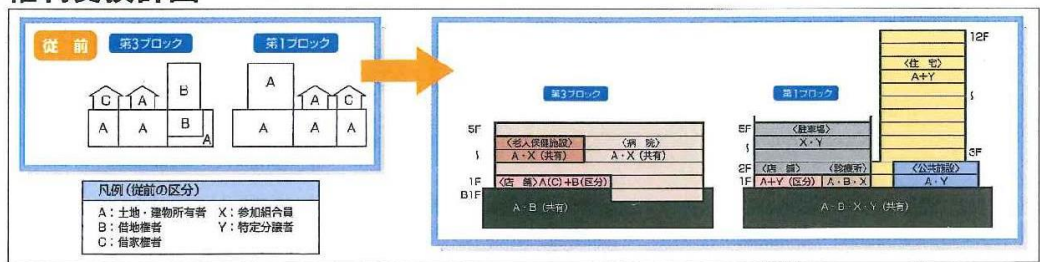


### (3) 事業スキーム

- ・ 施行区域を2つに分けることにより、補償費の軽減、仮設建築物の建設費と移転コスト等が削減された。
- ・ 補助金は、市街地再開発事業が大半。厚生労働省の福祉・医療系補助金は、備品の200～300万円程度にとどまる（\*1）。

事業計画		支出計画		収入計画	
		(単位:百万円)		(単位:百万円)	
調査設計計画費	事業設計費	137.7	補助金	2,886.0	
	調査設計費	276.3	参加組合負担金	2,499.1	
土地整備費	除却・整地	254.4	保留床処分金	949.6	
	補償費	696.5	組合員負担金	334.6	
	建物補償費相当額	(1,485.9)	その他の他	32.2	
工事費	工事費	5,053.4	合計	6,701.9	
	その他工事費	115.5			
営繕費		0.2			
借入金利子		26.4			
事務費		14.5			
合計		6,701.9			
		(8,190.8)			

### 権利変換計画



#### \*1) 再開発補助金と厚生労働省補助金の関係

- ・ 当初は国土交通省と厚生労働省の補助相乗りは問題ないとの判断だったが、2つの補助制度を活用した場合、補助対象範囲を明確にする必要があった。時間的制約から補助相乗りを行なわなかった。
- ・ 厚生労働省の補助金は、国土交通省の補助に比べて、一般的に補助率があまり高くなく、また早期からの申請が必要で手続きに時間がかかるなどの特徴がある。

#### <病院としてのメリット>

- ・ 郊外移転するよりも費用上のメリットがあった。再開発事業の特性（従前資産評価、補助、税制優遇）および本事業固有の特性（営業しながら新築可能（\*2）、移転至近で経済的に有利、病院・老健・薬局の一体的な運用）、中心市街地立地の優位性（集客・福祉（在宅支援）施設の成立性）が背景にある。

※2) 仮に施行区域を2つに分けない場合、病院の営業確保が難しく、補償に対する膨大なコストが予想された。また、病院が郊外移転した場合、病院の取得床（専有面積で1万㎡余）に相当する処分先を他の用途で確保することは難しくなり、再開発事業の成立は困難であった。

#### <地元商店としてのメリット>

- ・ 病院の集客による相乗効果として、病院スタッフや入院患者、見舞客、来院患者を維持できるのみならず、新たに介護老人保健施設を増床することにより新たなスタッフ、来院者の呼び込みが可能。
- ・ 施行区域を分けることにより、営業が継続でき商店街の賑わいが切れなかった。

#### <市としてのメリット>

- ・ 地元事業者が中心となった事業で、過大な保留床の取得を必要としなかった。
- ・ また、活性化のための施設（交流ひろば：親子ふれあいサロン、男女共同参画推進センター、市民相談室、消費生活センター等）も合わせて整備することとなり、市として支援しやすい事業構成だった。※長期的に見れば補助負担と固定資産税等の税収のバランスが取れるものと判断。

【資料】月刊市街地再開発(439号/H18.11 全国市街地再開発協会)、多様で柔軟な市街地整備手法について(国交省都市・地域整備局 <http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/materials/tayou/tayou.htm>)、雑誌新建築(H25.12 別冊 株新建築社)、再開発パンフ 他

## 事業のポイント

空洞化した中心市街地の再生を先導するため、施行地区内の市有地を活用しながら市が積極的に関与（増床による公共公益床の取得等）して推進された市街地再開発事業。

- ・まちづくり会社（株大田原まちづくりカンパニー）が参加組合員として1階店舗床を取得し、中心市街地に不足する食品スーパー（マルシェ）を直営するとともに、各種小売・飲食店などをテナント誘致することで集客・賑わいの核を整備。
- ・暮らし・にぎわい再生事業の導入により、図書館や子育て支援施設を整備するとともに、施設来客用の立体駐車場を再開発外で整備。
- ・権利者住宅とともに分譲マンションを整備することでまちなか居住に寄与。



### (1) 事業の目的

- ・中心市街地活性化基本計画における核事業の一つとして、検討、推進されたもの。
- ・大田原市の中心市街地は、平成 15 年の大規模商業店舗サティの撤退（その後入居したトライアル大田原店も平成 26 年に撤退）や平成 24 年那須赤十字病院の郊外移転などにより、既存商店街の衰退が進んでおり、当再開発事業は、商業や公共公益機能の導入、まちなか居住の推進を図ることで、中心市街地の都市機能の強化を目指すもの。

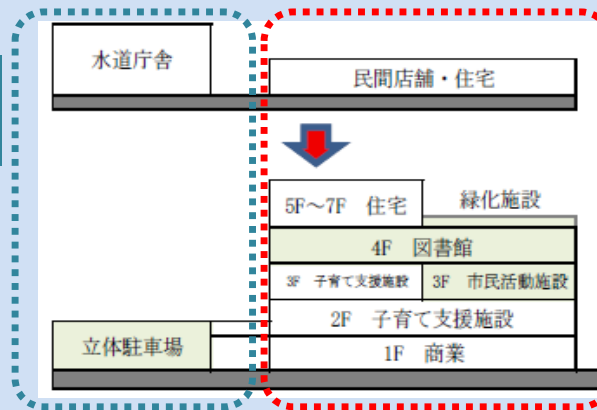


### (2) 基本データ

所在地	栃木県大田原市中央一丁目	大田原市人口 約 7.6 万人 (H25.5.1)
規模等	地区面積：約 0.5ha、敷地面積：約 5,130 m <sup>2</sup> 、延床面積：約 9,000 m <sup>2</sup> （容積率：約 176%）	
事業費等	3,908 百万円 / 補助金 1,000 百万円（約 26%）	
施行者	中央通り地区市街地再開発組合	
主な導入機能等	公益施設（子育て支援施設、地域交流施設、図書館）、商業施設、住宅、駐車場	

### (3) 事業スキーム

市は、暮らし・にぎわい再生事業により水道庁舎を  
除却し、立体駐車場を整備



第一種市街地再開発事業により、中央通り地区市街地再開発組合が施設建築物を整備。  
市は保留床(2~4F)を取得(増床)し、公共・公益施設を整備。この際に市は、国庫補助(暮らし・にぎわい再生事業、社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業、効果促進事業))を活用。

#### <事業収支>

収入		支出	
暮らし・にぎわい再生事業(国土交通省)	556,397	調査設計計画費	355,874
市街地再開発事業等補助金(国土交通省)	435,284	土地整備費	105,762
市費(起債を含む)	1,277,880	補償費	615,178
先導型再開発緊急促進事業補助金	7,080	工事費	2,702,276
事業者自己資金	1,309,089	事務費	71,547
公共施設管理者負担金	318,000	借入金利息	57,556
その他	4,463		
計	3,908,193	計	3,908,193

#### <所有および管理状況>

名称	床所有者	延床面積(m <sup>2</sup> )	管理運営主体	管理運営形態	土地所有者	従後権利設定
公共公益施設(図書館)	大田原市	1830.21	大田原市	指定管理	従前： 個人16名、株式会社1社、大田原市  従後： 権利者(個人5名、大田原市)  住宅区分所有者、株式会社大田原まちづくりカンパニー	所有権(区分所有)
公共公益施設(市民活動施設)	大田原市	1018.63	大田原市	直営		
公共公益施設(子育て支援施設)	大田原市	2108.02	大田原市	直営		
商業施設	(株)大田原まちづくりカンパニー 権利者2名	1722.14	再開発ビル管理組合	指定管理		
住宅施設	権利者5名 個人5名	885.08	再開発ビル管理組合	指定管理		
名称	床所有者	延床面積(m <sup>2</sup> )	管理運営主体	管理運営形態	土地所有者	従後権利設定
(仮称)荒町立体駐車場	大田原市	3883.93	大田原市	未定	大田原市	所有権

#### <大田原市中心市街地のまちづくり>

- ・中央通り地区の再開発ビル周辺地域は、中心市街地活性化のための官民一体となった事業が行われている。
- ・再開発ビルに隣接する大小4棟の『蔵屋敷』は、明治・大正期の商家の面影を残した建造物群であり店舗や交流施設として活用(大田原まちづくりカンパニーが運営管理)されている。

【資料】暮らし・にぎわい再生事業事例集(国交省<http://www.mlit.go.jp/crd/index/kuranigi/>)、中心市街地活性化取組事例集(H21.5内閣府 <http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/chukatu/jirei.html>)、月刊市街地再開発(528号/H26.4全国市街地再開発協会)、再開発パンフ、まちづくり会社HP(<http://www.machikan.net/company.html>) 他



## 事業のポイント

中心市街地活性化の核事業となる駅前の市街地再開発事業において、ホテル誘致が頓挫したことを受け、急ぎょ方針を転換し高齢者福祉施設を誘致。県外の社会福祉法人の事業参画を得るとともに、厚労省補助と国交省補助を組み合わせることで事業を構築。

- ・準備組合の段階において、事業パートナー（後に参加組合員となる）を公募・選定することで、事業認可前から民間の発想と投資の両面に係る効果的な検討・導入を実施。
- ・駅前に介護施設や医療施設を併設した高齢者向けの居住空間を整備することで、公共交通機関の利便性や健康管理の充実など、安心して快適な高齢者の新たなライフスタイルを創出。
- ・一般賃貸住宅、保育園、店舗など、施設内用途の多様化を図ることにより、空洞化していた駅前及び既存商店街に新たな賑わいを創出。
- ・駅前周辺が住居地域であることを踏まえ、保育園、地域交流センターを併設し、周辺住民の居住環境の向上や地域コミュニティ形成の拠点を整備。



### (1) 事業の目的

- ・JR塩尻駅は昭和57年に旧駅舎から300m程離れた現在の場所に駅舎が移転。当該地区は、塩尻駅前でありながら、駅前としての都市的サービス施設が不足し、賑わいが乏しかった。
- ・中心市街地活性化基本計画の認定を経て、民間主体の市街地再開発事業による複合施設（福祉施設、商業施設、住宅等）の整備、駅前広場の改修事業などにより市の玄関口として駅前を創り出そうとするもの。



### (2) 基本データ

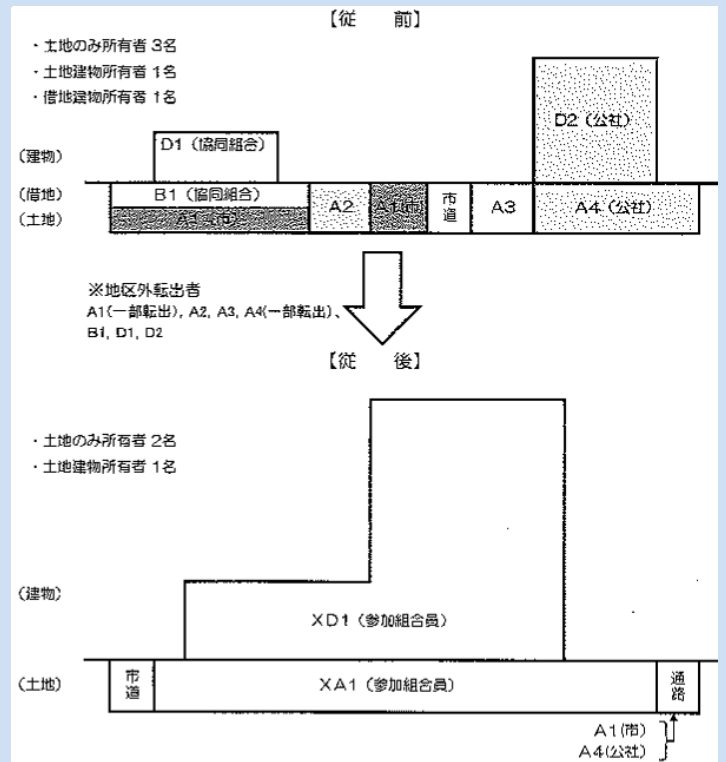
所在地	長野県塩尻市大門八番町	塩尻市人口約 6.7 万人 (H26.1)
規模等	地区面積：約 0.5ha、敷地面積：約 3,833 ㎡、延床面積：約 13,109 ㎡ (容積率：約 330%)	
事業費等	約 4,100 百万円 / 補助金 約 700 百万円 (約 17%)	
施行者	塩尻駅南地区市街地再開発組合	
主な導入機能等	高齢者福祉施設（特別養護老人ホーム、グループホーム、デイケアセンター、小規模多機能型居宅介護、住宅型有料老人ホーム）、保育園、診療所、一般賃貸住宅、地域交流交流ホール、店舗	

### (3) 事業スキーム

- ・都市再開発法第110条（全員同意型）に基づく第一種市街地再開発事業。
- ・建築敷地を参加組合員（社会福祉法人サン・ビジョン）が取得し、再開発区域内の通路部分を地権者2名（市および塩尻市振興公社）が一部残留。
- ・再開発組合が施設建築物を建設し、建物全てを参加組合員が取得・運営。

#### <資金調達方法>

- ・補助金および参加組合員からの負担金（敷地・建物取得費）による。
- ・補助金は、市街地再開発組合が社会資本整備総合交付金、先導型再開発緊急促進事業補助金（国交省所管部分）を活用。
- ・参加組合員が厚生労働省所管部分に対し、安心こども基金（保育園）、地域介護・福祉空間整備交付金（小規模多機能型居宅介護・グループホーム）、老人福祉施設等整備事業補助金（特別養護老人ホーム）、先導的・事業支援特例交付金（地域交流ホール）を活用。



収 入		支 出	
補助金	695	調査設計計画費	204
管理者負担金		土地整備費	70
保留床処分金		借債費	405
組合員負担金	3,414	工事費	3,342
借入金		事業付帯費	18
その他		事務費	58
		借入金利息	1
合 計	4,109	合 計	4,109

(単位：百万円)

#### <事業形態（所有・賃貸）>

- ・再開発ビル一棟すべてを社会福祉法人サン・ビジョンが所有し、店舗（ワインバー・レストラン）については、賃貸形式により第三者が運営。これ以外の施設はサン・ビジョンが直接運営。
- ・住宅部分である住宅型有料老人ホームおよび一般住宅はともに賃貸であり、住宅型有料老人ホームは、国交省と厚労省の共管制度として創設された「サービス付き高齢者向け住宅」の登録要件を満たしている。

#### <施設導入の経緯>

- ・平成 20 年 10 月に準備組合を設立し、地権者とともに再開発事業の勉強会を重ね、保留床の最終取得者として事業に参画する事業パートナーを平成 21 年 9 月に公募。
- ・選考にあたっては、準備組合、塩尻市、商工会議所、議会等の関係機関の代表者等で構成する選考委員会を組織し、事業パートナーを選定した。

【資料】長野県資料 (<http://www.pref.nagano.lg.jp/toshikei/infra/toshi/keikaku/saikaihatu/documents/15-03.pdf>)、月刊市街地再開発(512号/H24.12全国市街地再開発協会)、再開発パンフ



## 事業のポイント

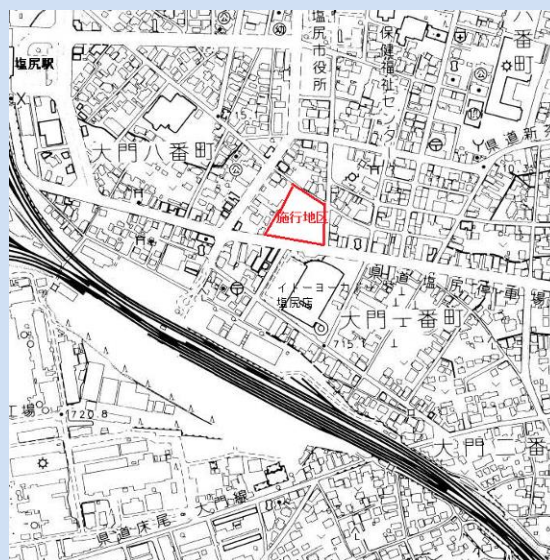
保留床の約 90%を塩尻市が取得し、市民交流センターを整備することにより、中心市街地のにぎわいと回遊性の創出を図るとともに都市機能の更新、防災機能の向上を図るもの。

- 塩尻市の中心市街地活性化におけるリーディングプロジェクトとして、市立図書館を核とする市民交流センターをはじめ、塩尻商工会議所、塩尻市商工まちづくり部門の入居により、商工業および中心市街地活性化に向けた支援の拠点を形成しようとするもの。



### (1) 事業の目的

- 道路を挟んだ向かい側には平成 5 年に市街地再開発事業により整備されたショッピングセンターが立地するなど、本地区は塩尻市の中心市街地の中央部を形成する地区。
- 本地区は、衣料品店の撤退跡地が存在し、低層の併用店舗、老朽化した空き地が点在するなど低未利用の状況が続いていた。
- このため、市街地再開発事業によって、賑わいと回遊性の創出を図り、あわせて中心市街地の都市機能の更新、防災性の向上を図るもの。



### (2) 基本データ

所在地	長野県塩尻市大門一番町	塩尻市人口 約 6.7 万人 (H26.1)
規模等	地区面積：約 0.6ha、敷地面積：約 4,900 m <sup>2</sup> 、延床面積：12,000 m <sup>2</sup> (容積率：約 245%)	
事業費等	約 5,100 百万円 / 補助金 約 1,400 百万円 (約 27%)	
施行者	大門中央通り地区市街地再開発組合	
主な導入機能等	地域交流施設 (図書館) 等	

### (3) 事業スキーム

- ・本地区の店舗跡地は、市が土地建物を取得し、更地化して広場として利用していた。
- ・市立の図書館が手狭だったため新築を検討する過程で、整備する場所は中心市街地が望ましいと考えられ、移転が検討された。
- ・施設計画においては、あわせて住宅を整備する案もあったが、床処分に不安があったため公共施設主体とした。設計に際してはコンペを実施した。
- ・1日の来館者数は1,600～1,800人程度で、増加傾向にある。
- ・共用スペースが広く、自由に休憩、勉強、軽微な作業が可能なエリアを多く有するため、学生等の利用が多い。

#### <土地利用の状況（従前・従後の土地利用）>

区 分		従 前		従 後		備 考	
地 区 面 積		5,941.67㎡	100.0%	5,941.67㎡	100.0%		
公 共 施 設 用 地	道 路	1,270.62	21.4	1,004.22	16.9	駐車台数 0台	
	公 園						
	広 場	910.37	15.3				
	水 路						
	そ の 他						
計		2,180.99	36.7	1,004.22	16.9		
宅 地	公 有 地	34.56	0.6			うち付置義務 (88台)	
	民 有 地	建 築 敷 地	3,726.12	62.7	4,937.45		83.1
		そ の 他					
計		3,760.68	63.3	4,937.45	83.1		
建 築 物	建 築 面 積		建ぺい率約42%	4,937.45	建ぺい率約68%	有効空地率 約43%	
	延 床 面 積		容積率約75%	11,889.88	容積率約241%		
住 宅	戸 数 ・ 人 口	12 戸 ・ 21 人		戸 ・ 人		うち保留床 戸	

#### <権利者数（共有者を含む）>

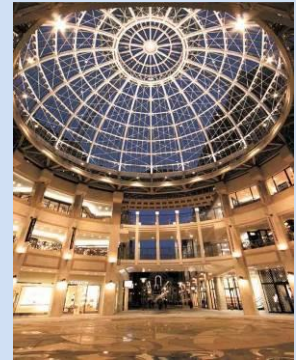
区 分	土地所有者	借 地 権 者	借 家 権 者	そ の 他	合 計
人 数	16人	0人	13人	2人	31人
うち残留	6		0		6
うち転出	10		13	2	25

【資料】 中心市街地活性化取組事例集(H21.5内閣府<http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/chukatu/jirei.html>)、長野県資料(<http://www.pref.nagano.lg.jp/toshikei/infra/toshi/keikaku/saikaihatsu/documents/15-02.pdf>) 他

## 事業のポイント

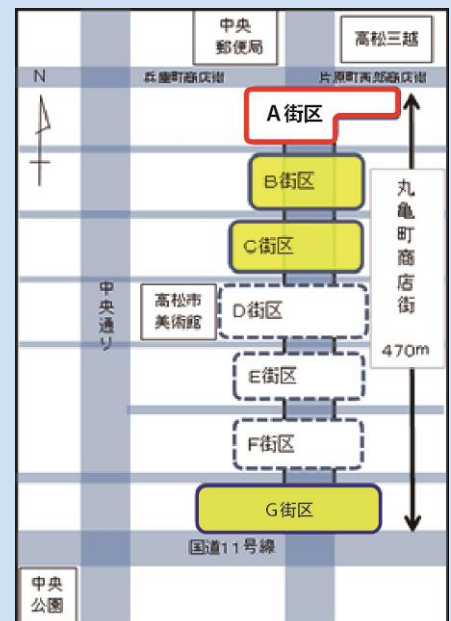
定期借地権を設定し地価の顕在化を抑えるとともに、まちづくり会社により保留床の取得、施設運営を実施し、まちのマネジメントに取り組み。

- 高松丸亀町商店街において、行政主導ではなく、商店街振興組合・地権者により設立されたまちづくり会社が主導し再開発事業と施設運営を実施。
- お洒落なヨーロッパのまちのような雰囲気をめざし、親しみやすく、しかも個性溢れる専門店を配置し、上階の住宅は快適で便利な都心生活が楽しめる居住空間として整備。



### (1) 事業の目的

- 高松丸亀町商店街は 400 年の歴史を有し市を代表する商店街であるが、バブル期の家賃高騰で不動産賃貸業化した店主が増加し、高額家賃のため業種が偏り新陳代謝（店の入れ替り）が停滞、生活空間としての「まち」の魅力が喪失していた。
- このため、テナント料を低減化するため土地価格を事業に顕在化させない仕組みと商業床等の堅実なマネジメントを方針として、まちづくりに取り組んでいる。
- 南北に約 470m ある通りを A から G までの 7 街区に区分し、段階的な再開発を実施することとし、まず A 街区で事業化。
- 将来的には商店街全体を一つのショッピングセンターに見立てたマネジメントを目指して第 3 セクターのまちづくり会社（高松丸亀町まちづくり(株)）を設立している。



### (2) 基本データ

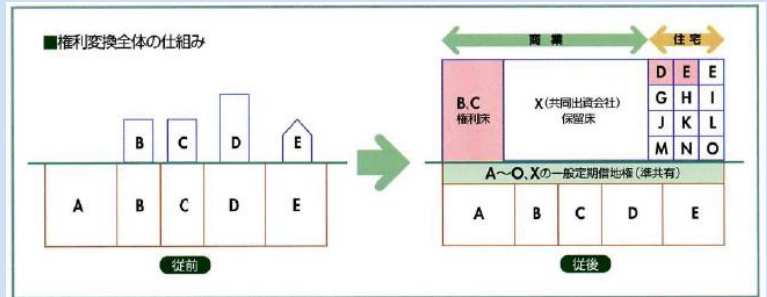
所在地	香川県高松市丸亀町	高松市人口 約 42 万人 (H26.5.1)
規模等	地区面積：約 0.4ha、敷地面積：約 3,100 m <sup>2</sup> 、延床面積：約 15,000 m <sup>2</sup> (容積率 約 480%)	
事業費等	6,923 百万円 / 補助金 2,817 百万円 (約 41%)	
施行者	高松丸亀町商店街 A 街区市街地再開発組合	
主な導入機能等	商業施設 等	



### (3) 事業スキーム

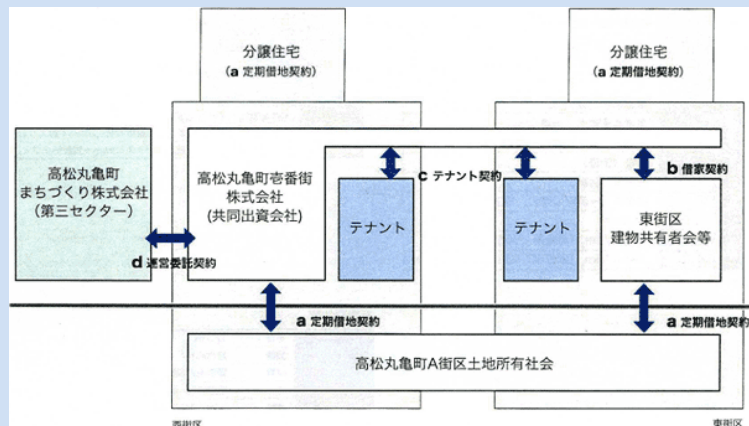
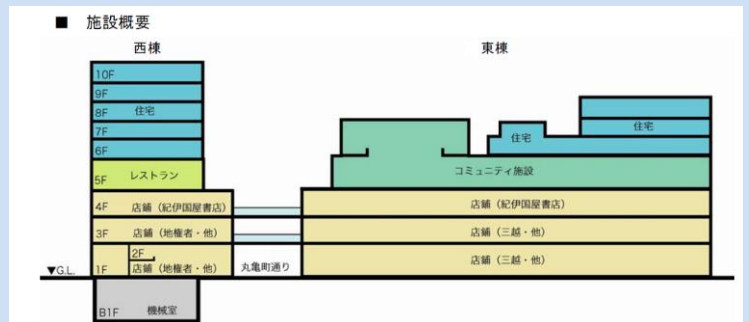
#### <権利変換計画>

- ・都市再開発法第110条（全員同意型）に基づき施行され、土地の所有形態は従前のままとし、その上に定期借地権が設定された。
- ・定期借地権を活用することで、保留床価格に土地価格が反映されず、価格の低減が可能。



#### <事業実施および施設運営のスキーム>

- ・商業床を一体的に管理するまちづくり会社として、商業施設に出店する権利者が中心となって出資し、高松丸亀町壱番街(株)を設立（地権者27名の共同出資会社）。
- ・高松丸亀町壱番街(株)が保留床（商業、駐車場、駐輪場等）を取得。
- ・商業床全体のテナントリーシングや販売促進等の業務は、第3セクターの高松丸亀町まちづくり(株)（出資比率は商店街振興組合95%、市5%）に委託。
- ・高松丸亀町壱番街(株)はテナント料等の収入から施設管理費等の必要経費を差し引いた残額を借地代と家賃として権利者に分配。
- ・売上が上がれば収入が増え権利者に還元されるが、売上が不振の場合は権利者の収入は減少する仕組み。



#### <事業収支>

- ・保留床処分金等の41.0億円は、マンション分譲等で11.0億円、壱番街取得分で22.6億円。
- ・壱番街(株)は経産省補助金、高度化資金、市中銀行借入れ等により資金調達。

④事業費		(単位：千円)	
収入		支出	
・補助金	2,816,935	・調査設計費	605,270
		・土地整備費	152,103
		・補償費	1,672,715
・保留床処分金	2,878,062	・工事費	3,834,526
・組合員負担金	833,440	・事務費	488,348
・その他	395,525	・借入利子	171,000
合計	6,923,962	合計	6,923,962

保留床処分金等	41.0億円
- マンション分譲、増床	11.0億円
- コミュニティ投資有限会社	7.4億円
- 壱番街株式会社	22.6億円

壱番街株式会社	22.6億円
- 補助金（経済産業省関連）	8.4億円
- 市中銀行借入	2.6億円
- 中小企業基盤整備機構高度化資金借入	8.6億円
- テナント敷金	2.3億円
- 自己資金	0.7億円

※コミュニティ投資有限会社はSPCであり、民都機構の都市再生ファンド投資法人の出資、香川銀行のノンリコースローン、地元関係者の出資により資金調達。（四国新聞社ニュース 2007/11/03）

【資料】身の丈にあった再開発事例集（都市再生機構）、月刊市街地再開発（450号／H19.10全国市街地再開発協会）他

## 事業のポイント

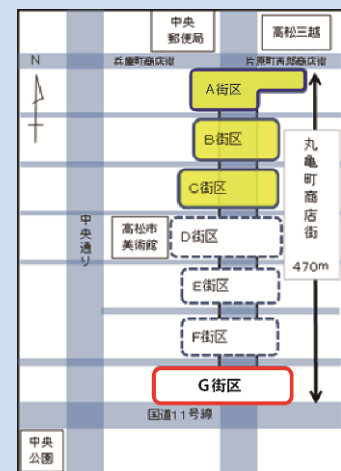
地権者出資法人の資金調達に際して信託スキームを導入し、市街地再開発事業を事業化。

- ・区分所有による空きテナント時の地権者リスクの回避やテナントに合わせた店舗区画の提供を実現するため、権利床を共有とすることを原則とし、丸亀町グリーン(株) (地権者出資法人) がマスターリース契約し、営業継続の地権者がテナントとして再出店することで、「所有と利用の分離」が図られた。
- ・また、丸亀町グリーン(株)が商業や駐車場等の保留床 (増床を含む) を取得し保有・運営するスキームであり、丸亀町グリーン(株)に対する法人税と地権者の所得税が課税される (2重課税) こと等を回避するため、信託スキーム (民事信託) が導入されている。
- ・これにより、床の一元化を図り、長期継続する安定的な管理・運営を実現する事業である。



### (1) 事業の目的

- ・高松丸亀町商店街 (振興組合) では 100 年後を見据えた街づくりの研究を進め、延長約 470m の商店街を A ~ G の 7 街区に分け、それぞれの街区に特徴を持たせる計画を策定。
- ・商店街南端の G 街区は、高松の中心市街地のほぼ中央部に位置することから、第一種市街地再開発事業の施行により、商業施設、ホテル、広場、駐車場、駐輪場等の多様な機能を集積させるほか、住宅を併設することで市街地中心部での居住人口増加を促すもの。



### (2) 基本データ

所在地	香川県高松市丸亀町	高松市人口 約 42 万人 (H26.5.1)
規模等	地区面積 : 約 1.2ha、敷地面積 : 約 8,800 m <sup>2</sup> 、延床面積 : 約 37,500 m <sup>2</sup> (容積率 約 420%)	
事業費等	15,100 百万円 / 補助金 5,900 百万円 (約 39%)	
施行者	高松丸亀町商店街 G 街区市街地再開発組合	
主な導入機能等	商業施設、ホテル、住宅、駐輪場 等	

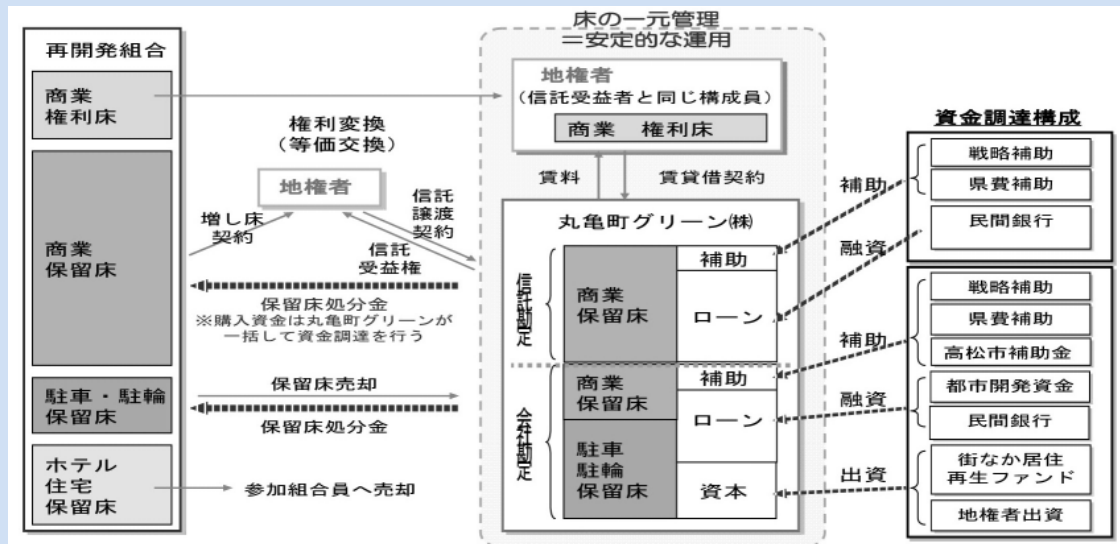
### (3) 事業スキーム

- 多様な公的支援メニューを最大限活用しつつ、信託スキーム（民事信託）を部分的に導入し事業が構築された。信託スキーム導入のメリットは主に以下二点である。

- 増床を含む地権者の権利床について、民事信託会社へ信託することで、「二重課税（丸亀町グリーン株式会社に対する法人税と地権者の所得税）」の回避が可能となること
- 地権者個別の増床資金の調達が困難な場合（抵当権者の合意を得られない場合も含む）、民事信託会社が受託した資産を担保とすることで、地権者に代わる一括の資金調達が可能となること

- 丸亀町グリーン株式会社が「保留床の一部」と「複数地権者の権利床（原則として共有床）」を一元的に運用（\*1）することで、商業施設のテナントミックスと駐車場・駐輪場の運営を合せた賃貸事業の安定的な経営が図られていることが特徴。

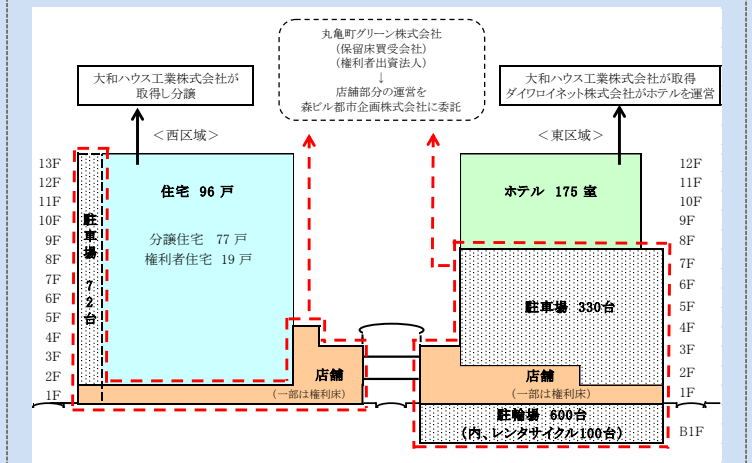
\*1) 丸亀町グリーン株式会社は、住宅及びホテルを除く保留床（駐車場・駐輪場、商業床の増床）を購入。権利床（商業床）については、権利者との賃貸借契約によって運用を担うスキーム。



- なお、再開発補助以外に以下の制度を活用。

- ①戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金  
商業活性化に資する保留床取得等に対する経産省補助制度（現在は廃止）
- ②香川県中心市街地等活性化支援事業費補助金  
上記戦略補助金の補助上限額で足切りであった場合に対する補助制度
- ③高松市中小企業振興補助金  
駐車場、駐輪場の整備（取得）に対する補助制度
- ④都市開発資金  
地権者出資法人に対する建物取得費を対象とした無利子融資制度
- ⑤街なか居住再生ファンド  
市街地再開発協会による出資制度

- 商業施設は、丸亀町グリーン株式会社から森ビル都市企画株式会社が運営を受託。
- ホテルは、大和ハウス工業株式会社が所有し、子会社ダイワロイヤル株式会社にて運営。
- 駐車場、駐輪場は、丸亀町グリーン株式会社が所有。
- レンタサイクルについては、高松市にて運営。



【資料】月刊市街地再開発(508号/H24.8全国市街地再開発協会)、再開発パンフ等他



## 事業のポイント

再開発会社が床運営会社として保留床を取得するとともに、権利床を一括賃借することで、長期的に安定した賃貸事業を担保し再々開発の事業化に寄与。

- ・昭和 36 年に防災建築街区造成事業により建設された従前の福山繊維ビルは、土地（七筆）は 89 名による共有、建物は 93 名の区分所有であり、かつ、借家権者等を含む 167 名の権利が輻輳化し建替が困難であったが、会社施行方式の再開発によることで再々開発を実現。
- ・共有地における代表の選出方法や地権者意向の反映方法の公平性の担保、施行者から再開発ビル運営会社へのスムーズな移行、資金調達についての意思決定の明確化と迅速化などを理由に、会社施行が採用された。
- ・市街地再開発事業の施行から再開発ビル完成後の床運営までを一つの会社で行うことで、建設から運営へシームレスに移行した。
- ・再開発会社に対して、民都機構のまち再生出資や都市開発資金（無利子貸付）の制度を導入。



### (1) 事業の目的

- ・福山市の玄関口となる JR 福山駅前の、老朽雑居ビル「福山繊維ビル」が更新不能に陥っており、防災・防犯上の問題を抱えていた。
- ・駅前の魅力向上のため、都市機能の更新が求められたことから、市街地再開発事業により同建物の更新を行った。

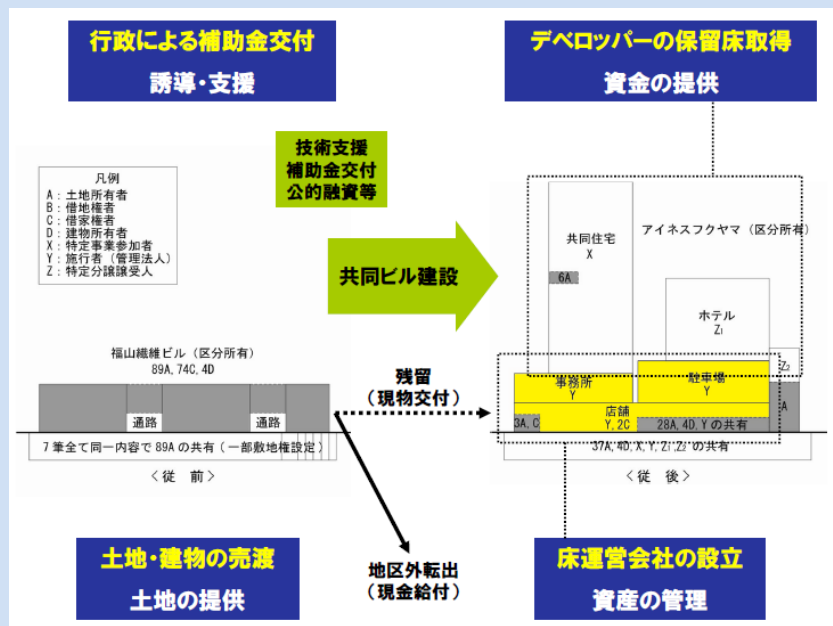


### (2) 基本データ

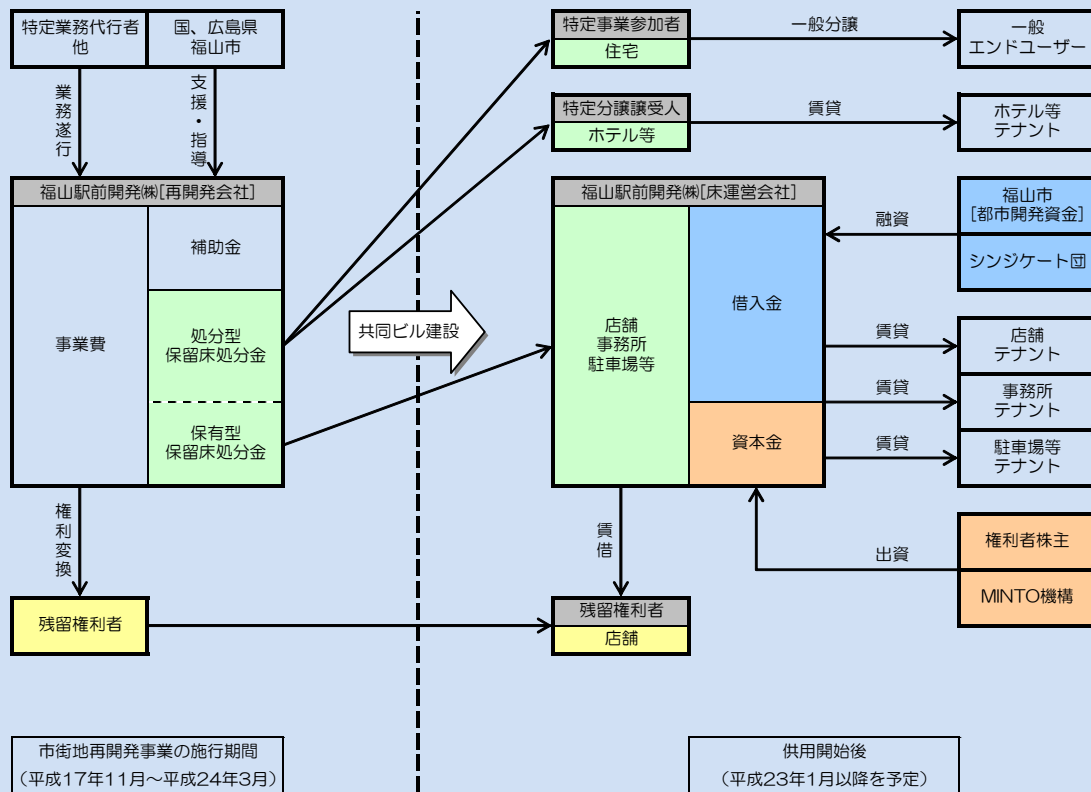
所在地	広島県福山市東桜町	福山市人口 約 23 万人 (H26.1.1)
規模等	地区面積：約 1.0ha、敷地面積：約 5,600 m <sup>2</sup> 、延床面積：約 39,000 m <sup>2</sup> (容積率：約 690%)	
事業費等	12,546 百万円 / 補助金 4,185 百万円 (約 33%)	
施行者	福山駅前開発(株)	
主な導入機能等	商業施設、住宅 等	

### (3) 事業スキーム

- ・権利変換方式は地上権非設定型（都市再開発法第111条）。
- ・従前権利者は、原則として店舗共有床に残留し、残りの商業施設、事務所、駐車場、駐輪場の保留床は、施行者である福山駅前開発(株)が床運営会社として取得した。
- ・そのうえで、福山駅前開発(株)は、権利者から店舗共有床を一括賃借し、一般テナントへ賃貸（サブリース）。これによって、商業施設の一体的な運用と権利者の不動産経営の安定管理が図られている。



- ・福山駅前開発(株)による資金調達、事業化までは地権者の出資金による。また、保留床取得に際しては、都市開発資金の活用による無利子融資や財団法人民間都市開発推進機構のまち再生出資を活用し、長期安定的な賃貸事業の運営に向けてリスクの低減が図られた。



【資料】月刊市街地再開発(432号/H18.4、455号/H20.3全国市街地再開発協会)、再開発ビルの再整備事例集(再開発協会 <http://www.uraja.or.jp/special/news/110704/doc/jireishu.pdf>)、再開発パンフ、民間事業者HP(<http://www.ria.co.jp/news/review/vol23.html>) 他

## 事業のポイント

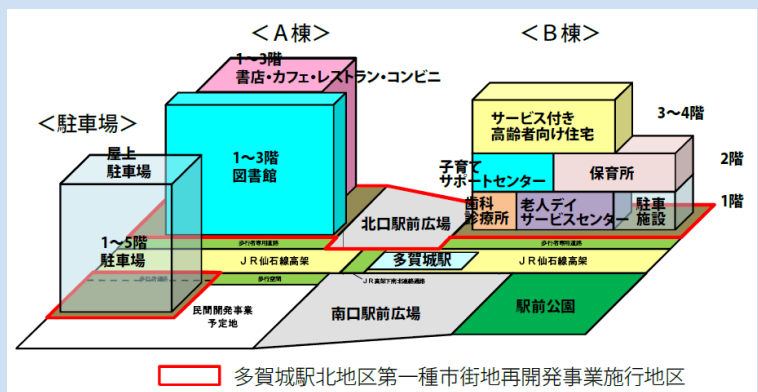
官民連携により公益施設を核とした複合的な施設整備を行った事業。賑わいづくりを安易な商業施設や集合住宅に求めず、地区の特性や市民ニーズを理解した上で、公共施設の再編等とあわせ、面的なまちづくりの一つとして会社施行による再開発事業を実施。

- 市立図書館と民間の書店・カフェ等の商業施設を一体的に整備（A棟）し、両施設の運営を明確に分けながらも、図書館の指定管理者と店舗運営者は同一であり、来街者にとり官民の垣根を越えた一体的な施設として利用可能なものとなった。
- 一方、民間保育園と市の子育て支援施設（子育てサポートセンター）を同フロアに整備しつつ、保育園運営者に子育て支援施設業務（一部）の委託し、施設運営を合理化。また、高齢者施設（デイサービス、サ高住）をあわせて整備し、多世代交流によるにぎわいを創出した（B棟）。
- 駐車場整備のため、J R 仙石線を挟んだ南口の未利用地を再開発事業区域（飛地）に追加。



## (1) 再開発事業の意義・目的等

- J R 仙石線多賀城駅周辺における、市の中心市街地形成の中核的事業としての市街地再開発事業。
- 図書館、商業施設、福祉施設（子育て、高齢者）など、多様な施設の整備により、幅広い年代の人々が集う場づくりにより賑わいを創出するとともに、立体駐車場を整備し再開発ビルや駅利用者の利便性向上を図るもの。



## (2) 基本データ

所在地	宮城県多賀城市中央一丁目	多賀城市人口 約 6.2 万人 (H28.8)
規模等	地区面積：約 1.0ha、敷地面積：約 7,915 m <sup>2</sup> 、延床面積：約 18,351 m <sup>2</sup> （容積率：約 207%）	
事業費等	6,770 百万円 / 補助金 2,800 百万円（約 41%）	
施行者	多賀城駅北開発株式会社	
主な導入機能等	A 棟：図書館、店舗（書店、カフェ、レストラン、コンビニ）、B 棟：歯科診療所、老人デイサービスセンター、保育園、子育てサポートセンター、高齢者向けサービス付き住宅、駐車場棟：駐車場	

## <公益施設の概要>

- 図書館：4,381 m<sup>2</sup>、開架約 22 万冊、約 400 席
- ※ 図書館と書店等の間は、エントランスロビーの大空間と連続する 3 層吹き抜けとなっており、吹き抜けに面する図書館側の壁の全面を本棚が覆う。
- 保育園：665 m<sup>2</sup>、子育てサポートセンター：699 m<sup>2</sup>



【図書館】

【カフェ・書店より吹き抜け】

## (3) 公益施設の導入の効果等

- 平成 26 年度の旧市立図書館の来館者数は約 8 千人/月であった。再開発ビルオープン後の A 棟の来館者数（店舗も含めた全体）は約 144 千人/月となっており、約 18 倍のペースで利用されている。
- B 棟の子育てサポートセンターも平成 27 年度の利用実績は年間約 12 千人（こども+大人）で、一日平均 55 名程度であったが、B 棟へ移転後は、一日平均 110~130 人と倍増している。



## (4) 公益施設の整備について

### <地方都市リノベーション事業>

- 本再開発事業は、都市機能（教育文化、商業、社会福祉、子育て支援）を整備する計画であることから、国土交通省の地方都市リノベーション事業を適用した。市街地再開発事業における共同施設整備費が1.35倍になったほか、図書館、店舗（一部）、デイサービスの専有部分の取得に補助金を導入した。

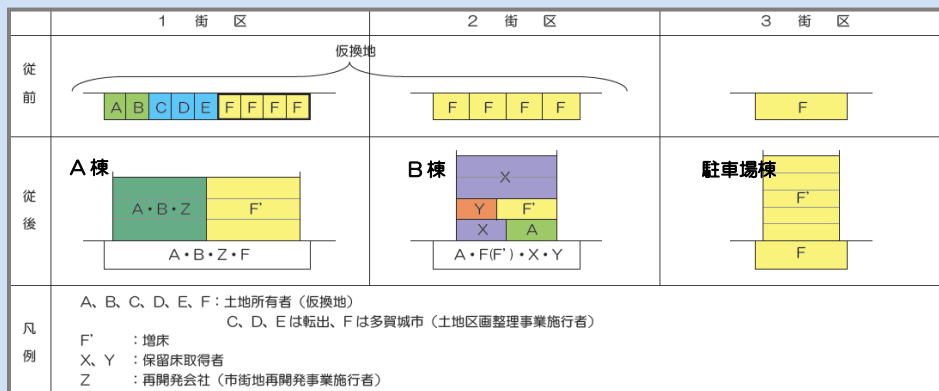
### <保育所等整備交付金>

- B棟に誘致した保育園については、厚生労働省の保育所等整備交付金の適用を受けた（再開発事業の補助金と重複しない部分について）。

### <福祉医療機構の融資>

- 保育園の取得費用に、(独)福祉医療機構の低利融資を活用することができた。

## (5) 権利変換モデル図



## (6) その他

### 多賀城駅北開発（株）の店舗床の取得費について

- 店舗床のうち、保留床については、施行者である多賀城駅北開発（株）が取得した。約8億円の床取得費用に対しては、都市開発資金を活用（約2.6億円）するとともに、約4.3億円について、多賀城市、地元企業、地元金融機関による増資の一部を充てた。
- これに加え、地方都市リノベーション補助が得られたことにより、有利子負債のない床の取得が可能となり、床取得会社の安定した運営が可能となった。

### 再開発ビルのボリュームについて

- ニーズ調査などをふまえながら、地区にふさわしい持続可能な再開発ビルの規模を見定め、身の丈にあったボリュームとしている。
- その結果、許容容積400%に対して約半分の207%の施設規模となった。

### <再開発ビル竣工まで事業の一般会計>

- 初動期に必要な資金については、市街地再開発事業の補助金の他、事業協力者の立替により賄っており、施工業者選定前に銀行から融資を受け立替金を返却、竣工までは銀行からの融資と保留床処分金の部分払いにより賄った。

【資料】土地活用モデル大賞資料、再開発パンフ など

支 出		収 入	
保留床取得価額	807	都市開発資金	257
土地費	158	地方都市リノベーション補助	122
建物費	649	増資した出資金の一部	428
計	807	計	807

	従 前	従 後
権利者数（土地所有者）	6名	3名 (転出者3名)
地区面積	9,815㎡	9,815㎡
内訳		
街区1（A棟）	4,052㎡	4,052㎡
街区2（B棟）	1,731㎡	1,731㎡
街区3（C棟）	2,132㎡	2,132㎡
駅前広場（北口）	1,900㎡	1,900㎡
建築敷地面積	7,915㎡	7,915㎡
建築面積	—	5,506㎡
容積対象延床面積	—	16,362㎡
延床面積	—	18,352㎡
建ぺい率	—	70%
容積率	—	207%
空地率	—	44%

## 事業のポイント

道路で分断された街区を一体化し、高度利用を実現するとともに、街区を分断していた道路を、換地手法で駅前広場に集約・付替え。

- ・街区が細分化している状況下で、換地の手法を用いることにより、公共施設を再配置して必要な公共空間を確保しつつ、街区の再編成（大街区化）を行なうことにより土地の有効活用を実現。
- ・具体的には、敷地を分断している道路空間を歩行者空間（歩行者駅前広場）に集約するとともに、地区計画を決定し、歩行者空間（歩行者駅前広場）に隣接する民地の一部を当該用地とすることで、公共減歩によらず一体的な広場機能を確保。



### (1) 事業の目的

- ・本地区には 4 m 前後の狭い道路が残り、土地を有効活用する上での課題となっていた。
- ・御徒町駅南口に相応しい駅前広場の整備と、松坂屋の敷地の大街区化による有効活用を通じた商業・業務機能の強化を目的に事業を実施。



### (2) 基本データ

所在地	東京都台東区御徒町	台東区人口 約 19 万人 (H26.4)
規模等	施行地区面積：約 1.1ha	
事業費等	390 百万円 / 補助金なし (0%)	
施行者	御徒町駅南口西地区土地区画整理組合	
主な導入機能等	駅前広場、駐車場 等	

### (3) 事業スキーム

・平成18年の松坂屋駐車場ビル建設をきっかけに、南口広場整備を主な目的とする敷地整序型土地区画整理事業が開始され、平成19年には、区道の一部廃止、区域変更の手続を行ない、松坂屋の敷地の大街区化が実現。南口広場の整備については、平成24年11月にオープンした。

① 施行地区内の3本の区道を駅前の宅地と交換し、歩行者駅前広場の一部（面積 916.27 m<sup>2</sup>）とした。

② 上記の部分に接する形で、宅地の一部（面積 757.87 m<sup>2</sup>）を広場として整備し、両者を統合して地区施設の広場（面積1,670 m<sup>2</sup>）とした。3本の廃止された区道はすべて宅地になり、道路で分断された4つの敷地をひとつに集約した。松坂屋は、分散していた機械式駐車場を新たな自走式駐車場に統合した。

③ 地権者（事業者）としては、土地の減歩なしで敷地の集約が実現し、従来は前面道路の幅員が狭いため、使用可能な容積率に制限（約460%）があったものが指定容積率（800%）までの高度利用が可能になった。

④ 土地区画整理事業により、歩行者空間は大きく広がったが、区画整理の従前、従後の公共施設の面積に変化はない。また、保留地を設けず、組合は、行政からの補助金を受けていない。事業の財源は、すべて地権者の賦課金でまかなわれた。

施行面積	約 1.11 ha
地権者数	7名（組合設立認可時）
総事業費	約 3.9 億円
減歩率	0%
施行期間	平成 19 年 1 月（組合設立認可） ～平成 22 年 6 月（解散認可）



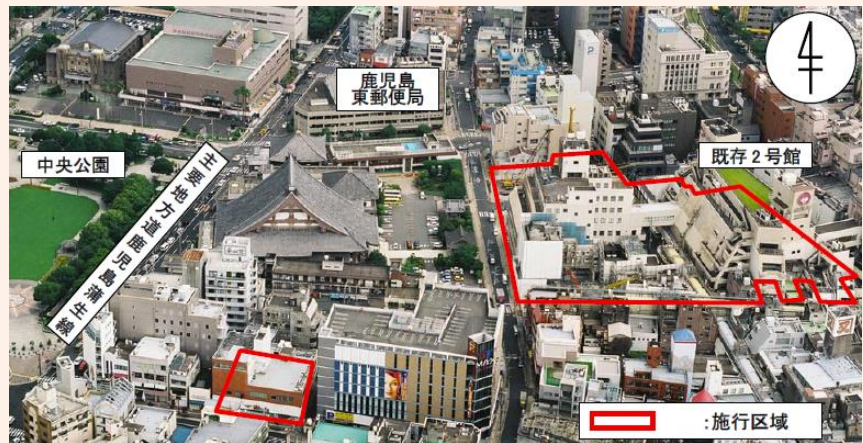
【資料】まちづくり推進のための大街区化活用にかかる執務参考資料(H26.3 国交省都市局)、多様で柔軟な市街地整備手法について(国交省都市・地域整備局 <http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/materials/tayou/tayou.htm>)、台東区職員論文(<http://www.uit.gr.jp/members/thesis/pdf/honb/365/365.pdf>)



## 事業のポイント

道路廃止により大街区化を図り、百貨店の更新を実現するとともに、新たなにぎわい空間として、イベント広場などを整備。

- ・ 施行者（株式会社山形屋）から示された増床計画は、百貨店の間に位置する市道を廃止し、大街区化を図ったうえで、それらの建物を地階および3階以上で一体化する内容であった。
- ・ 一方、当該市道は、歩行者空間として活用されていることから、廃止した市道敷を歩行者空間として確保するため、当該区間を立体都市計画通路として都市計画決定。
- ・ 市道廃止後の廃道敷は、換地により、飛び施行地区の別敷地と交換。
- ・ 当該敷地は、他の中心市街地活性化事業用地として活用。



### (1) 事業の目的

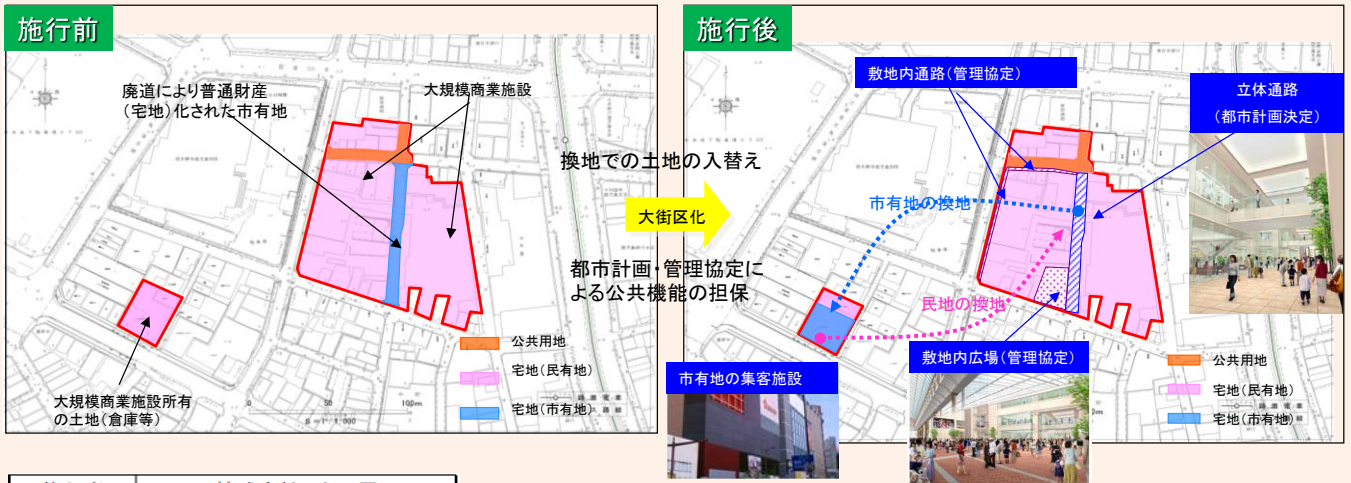
- ・ 本事業は、戦災復興土地区画整理事業により一定の基盤整備がなされた中心市街地において、土地の集約・高度利用、イベント広場の整備、立体都市計画通路を活用した来街者の回遊促進などにぎわいと潤いのある空間整備を進め、中心市街地の活性化を図るもの。
- ・ 老舗百貨店（山形屋）の増床計画にあわせ、飛び施行地区の敷地整序型土地区画整理事業を実施。



### (2) 基本データ

所在地	鹿児島県鹿児島市中町	鹿児島市人口 約 61 万人 (H26.4.1)
規模等	施行地区面積：約 1.2ha、延床面積：約 48,000 m <sup>2</sup> (増築後)	
事業費等	約 221 百万円 / 補助金なし (0%)	
施行者	株式会社山形屋	
主な導入機能等	商業施設 等	

### (3) 事業スキーム



施行者	株式会社 山形屋
施行面積	11,672.25㎡
施行期間	H19.8.16~H25.3.31
同意状況	土地所有者6名(同意率:100%) (内訳) 個人2名、法人3社、鹿児島市
公共減歩率	0.00%

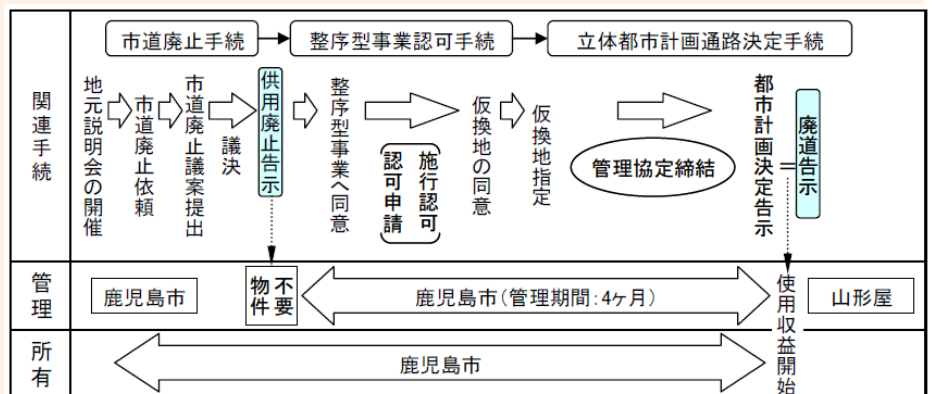
	諏訪小路3号線	立体都市計画通路	管理協定の骨子
機能	一般交通の用に供する道 (道路法第2条第1項)	公共的な通行の用に供する施設であって 道路とすることが適切でないもの (都市計画法第11条第1項及び第3項)	-
建築制限	道路上部空間の建築制限 (建築基準法第44条)	定められた空間内の建築行為を制限 (都市計画法第53条)	-
管理者	鹿児島市	山形屋(土地所有者)	管理者=山形屋を規定
維持・修繕	道路管理者[鹿児島市]	×(公物管理法*の適用なし)	管理者による 維持・修繕を規定
占用	許可制	×(公物管理法*の適用なし)	通行幅員の確保を規定
通行制限	自動車 ○ (時間制限付き通行可)	△ (通行不可とはいえない)	乗り入れ禁止を規定 (ただし、緊急車両を除く)
その他制限	自転車等 ×(指定なし)	×(対象外)	駐輪の禁止を規定
	路上禁煙地区 ○(指定あり)	×(対象外)	喫煙の禁止を規定
	屋外広告物 ○(適用あり)	○(適用あり)	-
適用法等	道路法・道路交通法 ・各種条例	都市計画法	-

#### <歩行者空間の整備について>

- ・市道廃止し歩行者空間とする際には、都市計画決定で担保できない項目があったことから、それらを補完するために管理協定を締結した。

#### <市道廃止について>

- ・市道廃止にあたっては、維持・管理上、管理者不在の期間を作らないため、市道廃止の議決後、道路法上の不要物件管理期間の4ヶ月間(法改正により、現在は2ヶ月間)に事業認可、仮換地指定、管理協定の締結及び都市計画決定などの手続を行った。



【資料】まちづくり推進のための大街区化活用にかかる執務参考資料(H26.3 国交省都市局)、多様で柔軟な市街地整備手法について(国交省都市・地域整備局 <http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/materials/tayou/tayou.htm>)、月刊区画整理(H19.10 街づくり区画整理協会)、鹿児島市の土地区画整理事業(H25.4 鹿児島市建設局都市計画部)、鹿児島市職員論文(<http://www.uit.gr.jp/members/thesis/pdf/honb/289/289.pdf>)

## 事業のポイント

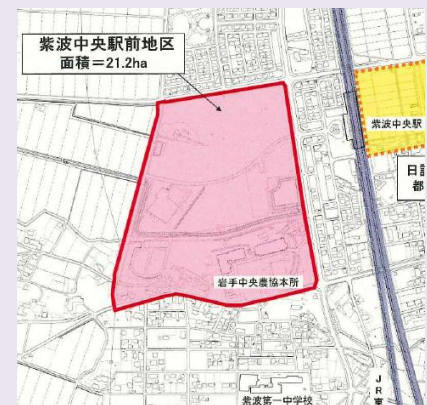
町有地を活用した公民連携事業。財政負担の最小化と住民サービスの最大化を目指し、公民が出資して設立したSPCが、民間施設と公共施設（図書館・地域交流センター等）を併せた施設を建設。

- ・施設整備や保有等を目的とする「オガールプラザ㈱」が民間資金を活用して施設を建築し、町は建物の一部（中央棟）を情報交流館（図書館、地域交流センター）として買い取った。また、西棟・東棟には民間テナント（飲食店、眼科・眼科クリニック、学習塾など）及び町の施設（子育て応援センター）が入居した。
- ・底地は紫波町が所有し、敷地全体に「オガールプラザ㈱」が事業用定期借地権を設定。「オガールプラザ㈱」は入居する民間テナントと町の施設の双方から賃料を得ることで、自立した維持管理・運営を行う。
- ・事業推進のポイントは、テナントが100%決定した上で工事に着手したこと。構想時点から、企業立地研修会を立ち上げ、出店するテナントの賃料や必要床面積を積み上げ、民間企業が必要とする床面積のみを建設する手順を踏んだ。想定家賃で借入金を完済できる利回りを設定した上で、建設費の上限を設定し、建設事業者のコンペに入った。



### （1）事業の目的

- ・紫波町は平成9年に紫波中央駅前の土地10.7haを取得したが、10年以上にわたり未利用の状態であった。その未利用地について、公民連携手法により民間活力（知恵、資金）を導入して公有地を有効活用しようとするもの。
- ・公益施設（図書館、子育て応援センター）と民間テナント（農産物直売施設、クリニック、飲食店等）が入る官民複合施設オガールプラザ等を整備。



### （2）基本データ

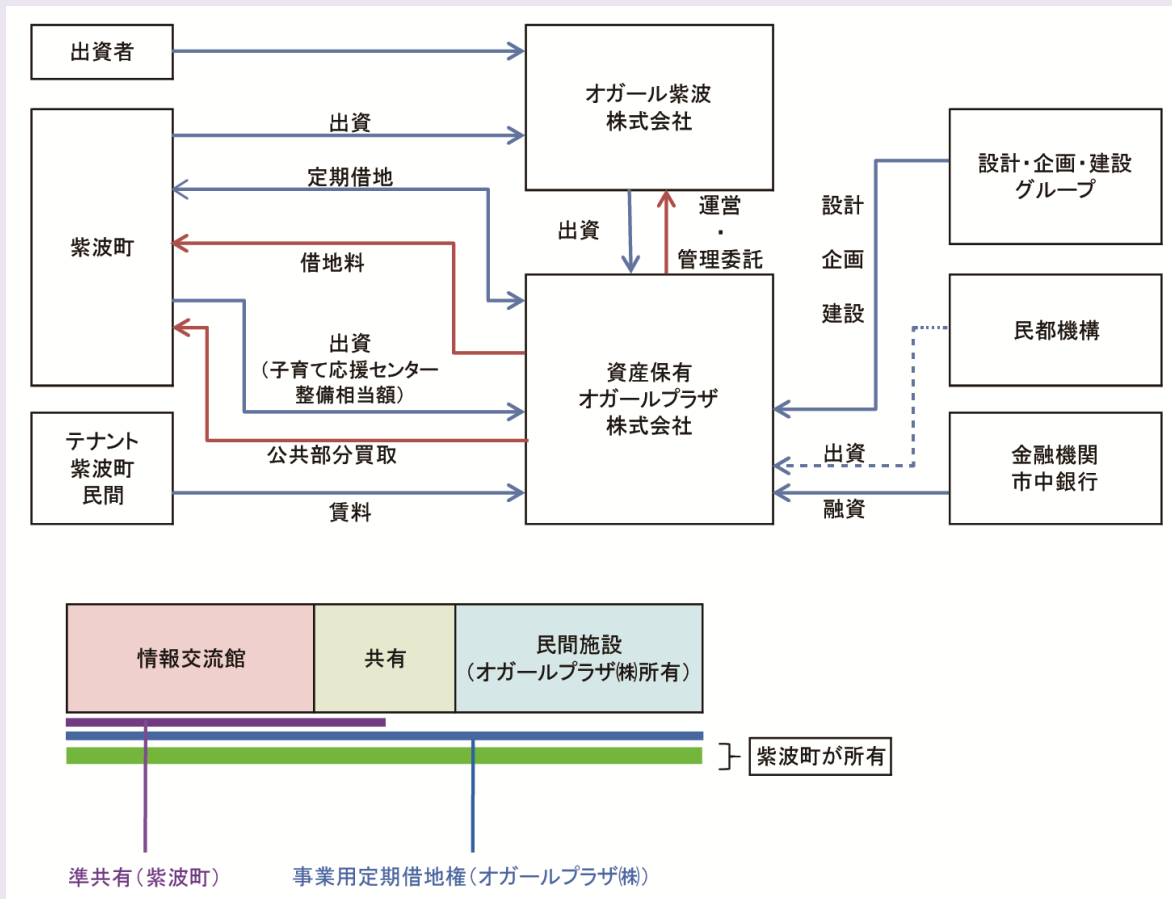
所在地	岩手県紫波郡紫波町紫波中央駅前2丁目	紫波町人口 約3.3万人（H22.10.1）
規模等	敷地面積：約5,600㎡ 延床面積：約5,800㎡	
事業費等	1,095百万円	
施行者	オガール紫波㈱、オガールプラザ㈱、紫波町	
主な導入機能等	子育て支援施設、図書館、商業施設（産直）、飲食店、学習塾、医療施設、事務所等	



### (3) 事業スキーム

○ 二種類のSPC（事業推進と施設整備）による合理的な事業構築

- i) 町が出資し、事業推進目的会社のオガール紫波㈱を設立（民間投資の誘導・テナント誘致・事業スキームの構築等）。
  - ii) 資金調達方法はプロジェクトファイナンス。
  - iii) 施設整備目的会社のオガールプラザ㈱を設立（設計・建設および資産保有等）。一般財団法人民間都市開発推進機構（「まち再生出資事業」）、町、オガール紫波㈱が出資（オガールプラザの民間施設部分）したほか、市中銀行も融資。
  - iv) オガールプラザ㈱が建設したオガールプラザの「情報交流館」部分を、国土交通省社会資本整備総合交付金を活用して町が購入。
- 町はオガールプラザ㈱と事業用定期借地契約を締結
- i) オガールプラザの民間施設部分は、町有地に事業用定期借地権（賃借権）を設定。
  - ii) 駐車場敷地の一部は、賃貸借契約で貸し付け。



【資料】民間主体による公共施設と民間施設との合築等の整備推進方策検討調査 (H24.3 国交省都市局) 暮らし・にぎわい再生事業事例集 (国交省 <http://www.mlit.go.jp/crd/index/kuranigi/>)、PPP/PFI事業事例集 (H26.2 内閣府 [http://www8.cao.go.jp/pfi/jireisyu\\_database.html](http://www8.cao.go.jp/pfi/jireisyu_database.html))、紫波町資料、大槌町及び陸前高田市報告書

## 分類 任意事業（公有地）

### 13 とおかまち地区 地方都市リノベーション事業 新潟県十日町市 / 平成 27 年度等竣工（予定）

#### 事業のポイント

中心市街地において、市が取得した大型商業施設の 2 つの跡地活用について、民間事業者を公募し、事業者選定後に具体的な計画策定に向け官民の調整を重ねる協議型方式を実施。

- ・ 民間事業者の公募には地元企業から 7 件が応募。
- ・ サービス付き高齢者住宅と一般住宅、老人デイサービス施設、子育て支援施設などの複合施設と、商業テナントと公益的な多目的スペースなどの複合施設の提案を採用。

旧田倉跡地活用事業（民間事業）	旧娯楽会館跡地活用事業（民間事業）
1F: 老人デイサービス施設、子育て支援施設、交流プラザ 2F: サテライトクリニック、訪問介護事務所、サービス付き高齢者向け住宅 3F~4F: サービス付き高齢者向け住宅 5F: ファミリー向け都市型住宅 地階: 駐車場	1F: 商業テナント、カフェ、雁木 2F: 多目的スペース 屋外: 憩いの広場、イベント広場
	

#### （1）事業の目的

- ・ 市が所有する大規模な二つの遊休地において、民間事業者からの事業を募集し、選定された事業者が、地方都市リノベーション事業を活用した施設整備を行なうもの。
- ・ まちなか居住のための住宅と子育て支援施設や老人デイサービスの複合施設の整備（旧田倉跡地活用事業）、および、地域の伝統や歴史の発信する市民や来街者の交流できる魅力ある施設の整備（旧娯楽会館跡地活用事業）の予定。



旧田倉跡地

#### （2）基本データ

所在地	新潟県十日町市本町	十日町市人口 約 5.8 万人（H26.4 末）
規模等	<b>旧田倉跡地活用事業</b> 敷地面積：約 2,200 m <sup>2</sup> 、施設面積：約 5,000 m <sup>2</sup> <b>旧娯楽会館跡地活用事業</b> 敷地面積：約 1,700 m <sup>2</sup> 、施設面積：約 500 m <sup>2</sup>	
事業費等	<b>旧田倉跡地活用事業</b> 1,280 百万円／補助金 506 百万円（約 40%） <b>旧娯楽会館跡地活用事業</b> 245 百万円／補助金 161 百万円（約 66%）	
事業者	<b>旧田倉跡地活用事業</b> （仮）ファイン・テン（特定目的会社設立申請中）（株）村山土建・本町クリニック・（社）妻有福祉会・（有）ミヤコウドリーム・（株）エフエムとおかまち 5 社の共同事業体） <b>旧娯楽会館跡地活用事業</b> （株）フジタ	
主な導入機能等	老人福祉、子育て支援施設、医療施設、商業施設、住宅 等	

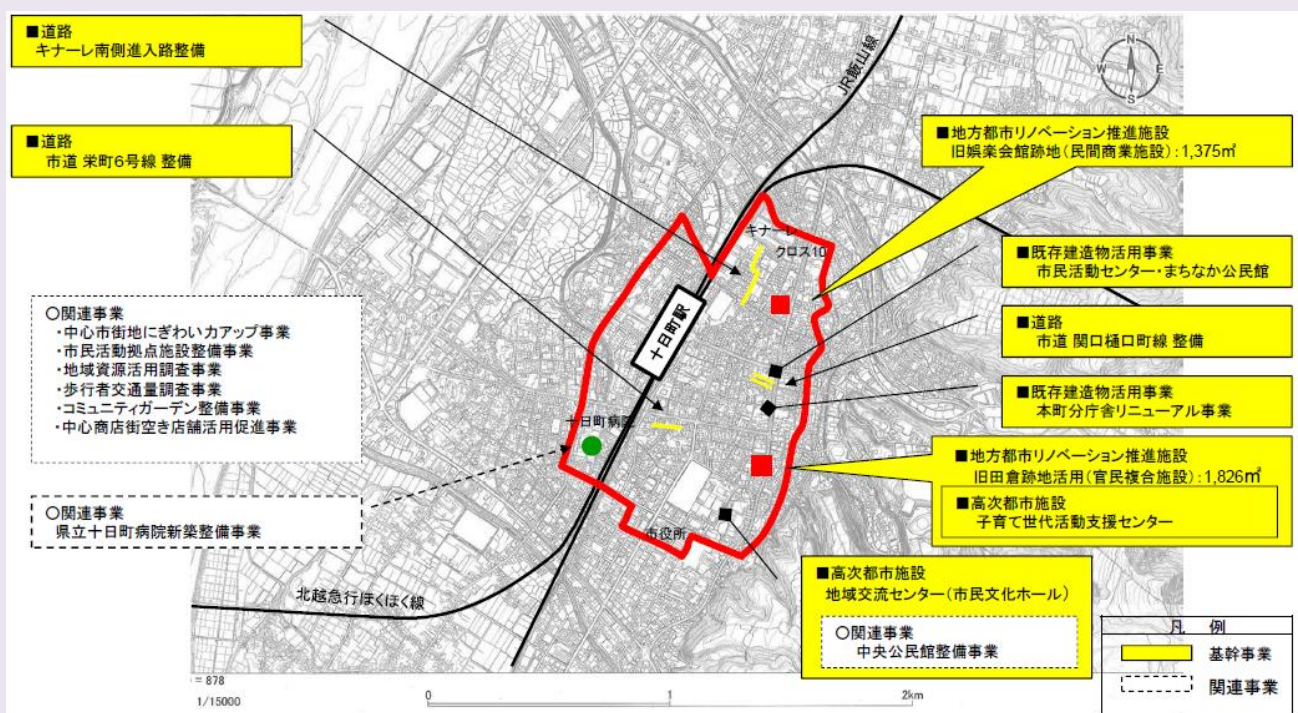
### (3) 事業スキーム

#### <旧田倉跡地活用事業>

- ・市が所有する廃業した衣料品店の「旧田倉跡地」において、民間事業者が複合施設を整備するもの。中心事業はサービス付き高齢者住宅とし、賃貸のファミリー向け都市型住宅の整備も検討。これら居住機能に介護・医療、子育て支援、商業を複合し、これらをつなぐ交流機能も設け、エフエムとおかまのサテライト機能も検討する。
- ・なお、老人デイサービス施設は、これまで郊外に立地がされる傾向にあったが、人口が集中する中心市街地へ立地することにより送迎などに係るコストを縮減。また、高齢者住宅と同一建物内に整備されることによる、住宅の入居者へのサービス向上と安心を提供することができる。
- ・当該の複合施設の1階に、既存施設が手狭となっている「子育て支援センター」を移転整備（市の事業）し、都市福利施設の集積と充実を図る。

#### <旧娯楽会館跡地活用事業>

- ・市が所有する廃業したボーリング場や映画館が入居していた「旧娯楽会館跡地」には、民間事業者による十日町市の伝統や歴史を発信し、市民や来街者の交流できる魅力ある施設づくりをコンセプトとした商業機能を有した施設を整備する。
- ・この施設は、十日町市の雪・きもの・石彫・火焰土器などを、十日町市の文化・歴史を発信する建築物となる。特に豪雪地特有の雁木を有した建築を予定。
- ・建物の内部には市民の趣味や活動を展示・発表するスペースを設けるとともに、商業施設においても市民の利便性を高める施設や建物のデザインを活かしたレストランや地域事業者が出店するテナントが入居する予定。



【資料】都市再生整備計画 他



## 事業のポイント

市有地における 12 の機能が複合する施設の整備・運営に係る PFI 事業。

- ・本事業は、12 の機能からなる複合施設を対象とした PFI 事業である。
- ・導入機能に係る庁内担当課は多数に及んだが、実務担当者から成るプロジェクトチームを組成して取り組んだことによって、限られた検討期間の中で迅速な調整が図られた。
- ・選定事業者の提案により、壁面緑化や風力発電設備の設置、優れた遮音性能を有するスタジオ、長時間の延長保育の実施など様々な面で創意工夫が発揮されている。
- ・選定事業者側が発案・主導した入居施設の合同イベントの開催など、複合施設のメリットを生かした機能間連携による取組がなされている。



### （1）事業の目的

- ・浦安市が「市民サービスセンター用地」として確保した事業用地において、良好な都市景観を維持保全するとともに市民サービス機能の充実、地域の生活文化の向上、にぎわいのある拠点形成を図る。

### （2）基本データ

所在地	千葉県浦安市入船 1-2-1	浦安市人口 約 16 万人（H26.4 末）
規模等	敷地面積：約 15,000 m <sup>2</sup> 、延床面積：約 7,400 m <sup>2</sup>	
事業費等	6,500 百万円 / 補助金 不明	
施行者	新浦安駅前 PFI 株式会社	
主な導入機能等	複合施設（行政サービス施設、子育て支援施設、市民交流施設など 12 施設）	

### (3) 事業スキーム

- ・新浦安駅前の市有地において、保育園や自転車駐車場、国際センターなどの機能を複合的に整備する PFI 事業。
- ・平成 18 年 4 月に供用が開始され、事業期間は約 21.5 年間（設計建設期間約 1.5 年含む）。
- ・2 つの事業類型 (\*1) の組合せ（青少年対象事業を実施する時間帯を「混合型」の事業、一般利用も含めた事業を「独立採算型」の事業として実施）により、需要変動リスクの適切な分担を図った。

\* 1) PFI 事業の事業類型

- サービス購入型：地方公共団体が民間事業者へお金を支払う形態
- 独立採算型：地方公共団体が民間事業者へお金を支払わず、利用者が料金を支払う形態
- 混合型：サービス購入型と独立採算型を合わせた形態

#### <PFI 手法を採用したことの評価>

- ① 壁面緑化や風力発電設備の設置など様々な民間事業者の創意工夫の発揮
- ・選定事業者の提案により、施設設計画上様々な創意工夫が発揮されている。
  - ・特に、建物の正面及び側面に施された壁面緑化は、多くの人が行き交う場所において視覚的に訴える効果が大きく、環境に配慮した先進的な公共施設の事例として、雑誌やテレビなど多くのメディアにも取り上げられるほどのインパクトがあった。
  - ・また、屋上には小型の風力発電や太陽光設備が設置され、発電した電力は地下の自転車駐車場の一部分の照明に利用されるなど、環境にやさしい省エネルギー施設となっている。
  - ・加えて、業務要求水準の内容によっては、定性的ではなく定量的に示すことが重要と考え、遮音性能を定量的に数値で示すことにより、高度な遮音性能を満たす音楽スタジオを実現できた。また、指定した時間以上の延長保育の実施なども実現されている。
- ② 市の財政支出の軽減
- ・最終的に 8 グループの応募があり、PFI 手法の導入によって、従来方式における市の財政支出に比べ、約 5.2 億円 (10.3%) の VFM (コスト削減効果) が発揮された。

事業期間	約 21.5 年（設計・建設約 1.5 年、維持管理・運営約 20 年）	
施設の所有形態	BTO 方式	
事業類型	サービス購入型・いわゆる独立採算型	
総事業費	約 65 億円（契約金額）	
選定事業者の業務内容	施設等の整備、維持管理、運營業務	
経緯	実施方針公表	平成 15 年 09 月 03 日
	特定事業選定	平成 15 年 12 月 26 日
	募集公告	平成 15 年 12 月 26 日
	事業者決定	平成 16 年 07 月 14 日
	契約締結	平成 16 年 09 月 21 日
	供用開始	平成 18 年 04 月 01 日

【資料】 PFI 事業の実施事例 (概要) (内閣府 <http://www8.cao.go.jp/pfi/database.html>)

## 事業のポイント

土地に関する複数の所有・借地形態（導入する施設の整備・維持管理に対応）を組み合わせ、公有地における複合施設整備を効果的に事業化するもの。

- ・小学校跡地において、一般定期借地権（54 年間）を設定し、公募によって、民間事業者から跡地に最もふさわしく事業性の高い事業提案を広く求めたもの。
- ・選定された事業者（コンソーシアム）が自ら施設建設を行ない運営。
- ・底地は土地所有者（岡山市）の所有権で、代表企業 1 社（両備ホールディングス（株））が借地。
- ・代表企業は、老人ホーム（ベネッセスタイルケア）とスポーツクラブ（コナミスポーツクラブ岡山）の各々の施設運営事業者に床を賃貸。賃貸集合住宅は入居者に賃貸。



## (1) 事業の目的

- ・小学校の閉校にともなう跡地を民間事業者が開発。
- ・都市環境・居住性を向上させるとともに、街の賑わいを高める複合施設ならびにオープンスペースを整備。
- ・主要用途は、公益施設（地域交流施設（コミュニティハウス）、老人ホーム）、健康増進施設（スポーツクラブ）、賃貸住宅、分譲住宅、屋上庭園付き駐車場であり、都心居住マンションや高齢者向け住宅等である。



## (2) 基本データ

所在地	岡山市北区幸町	岡山市人口 約 71 万人 (H26.3.1)
規模等	敷地面積：約 13,500 ㎡ 定期借地権設定区域：約 9,400 ㎡	借地権設定期間：54 年間（一般定期借地）
事業費等	4,200 百万円 / 補助金 90 百万円（約 2.1%）	
施行者	民間事業者 代表 両備ホールディングス(株) 構成員 (株)大林組、(株)コナミスポーツ&ライフ、(株)ベネッセスタイルケア、広成建設(株)	
主な導入機能等	高齢者福祉施設、健康増進施設、住宅 等	



### (3) 事業スキーム

#### <定期借地権方式とした理由>

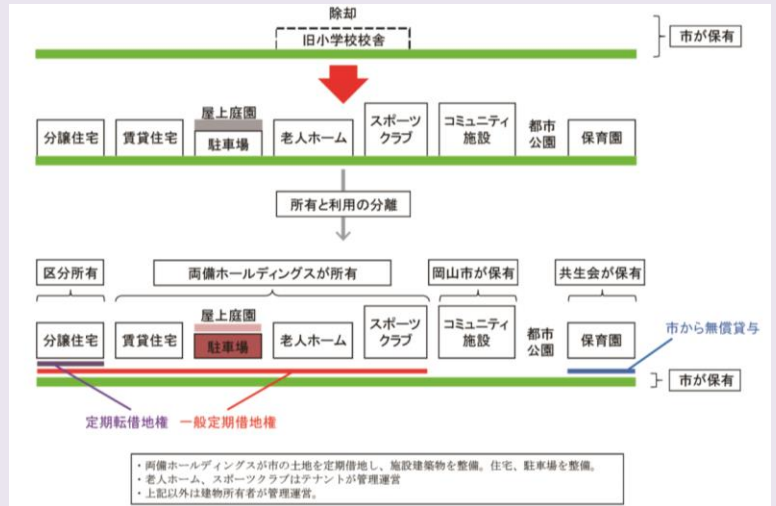
- ・ 中心部の貴重な土地。行政で確保する必要がある。
- ・ 市の財政負担を伴わずに市の意図を反映した事業が行なえ、しかも固定資産税・賃料収入もある。
- ・ 市としては、公募選定の過程等を通じて、民間事業をある程度事業のコントロールができる。
- ・ 民間事業者としては初期投資を抑えて事業が可能となる。
- ・ 将来、当該用地が市に返還された後には、その時の社会情勢に応じた新たな土地利用が可能となる。

#### <事業スキーム>

- ・ 土地所有権（底地）：岡山市
- ・ 一般借地権：両備ホールディングス(株)が土地所有者と定期借地契約を締結。
- ・ 転借地権：分譲住宅取得者が両備ホールディングス(株)と定期転借地契約を締結。

※ 一般定期借地権の期間は54年間。

※ 両備ホールディングス(株)が土地所有者と転借地権者との間に契約当事者として介在。



#### 事業収支

(単位：千円)

収入		支出	
暮らし・にぎわい再生事業 (国土交通省)	45,300	調査設計計画費	21,069
暮らし・にぎわい再生事業 (岡山市)	45,300	除却費・整地費	100,800
自己資金	4,109,400	工事費	3,890,250
		事務費	187,881
計	4,200,000	計	4,200,000

#### <募集の概要>

- ・ 中核施設として、都市公園・広場・緑地、住宅（共同住宅）、保育園（事業者を別途公募。位置・空間・考え方の提案）、高齢者施設、駐車場・駐輪場（住宅用+必要台数の確保。それ以上は自由提案）、敷地内の現有公共施設（消防機庫・大気観測所・コミュニティハウス）を求めた。
- ・ 自由提案施設としては、事業者が自由に提案する施設で事業者自らが分譲運営等をする施設を求めた。
- ・ 計画に際しての留意事項として、可能な限り一般市民が利用可能な快適な空地・緑地の確保や、隣接する公園などとの有効な連携への配慮、また、環境保全・創出への配慮、環境負荷の低減策、さらには、文化、スポーツ、市民活動支援、アイプラザの活性化、周辺を含めた環境の維持等に対しての配慮などが挙げられる。

【資料】暮らし・にぎわい再生事業事例集(国交省 <http://www.mlit.go.jp/crd/index/kuranigi/>)、月刊区画整理(H24.9 街づくり区画整理協会) 他

## 事業のポイント

暮らし・にぎわい再生事業や街なか再生ファンド、地元企業の出資と地元金融機関の融資により資金を調達し複合施設を整備。

- ・特別目的会社（SPC）を設立し土地を取得、施設を整備。
- ・証券化手法を用い、（社）全国市街地再開発協会の「街なか再生ファンド」の活用、地元のNPO法人や企業等の出資、地元金融機関の融資によって、約5億円の資金を調達。
- ・住宅、音楽スタジオ、ワークプラザなど官民の施設を組み合わせた複合施設を整備。



- 1階
  - ・公共施設（ワークプラザ）
  - ・芸術に特化した北海道教育大学岩見沢校の大学生をターゲットとした音楽スタジオ
- 2～6階
  - ・住居

## （1）事業の目的

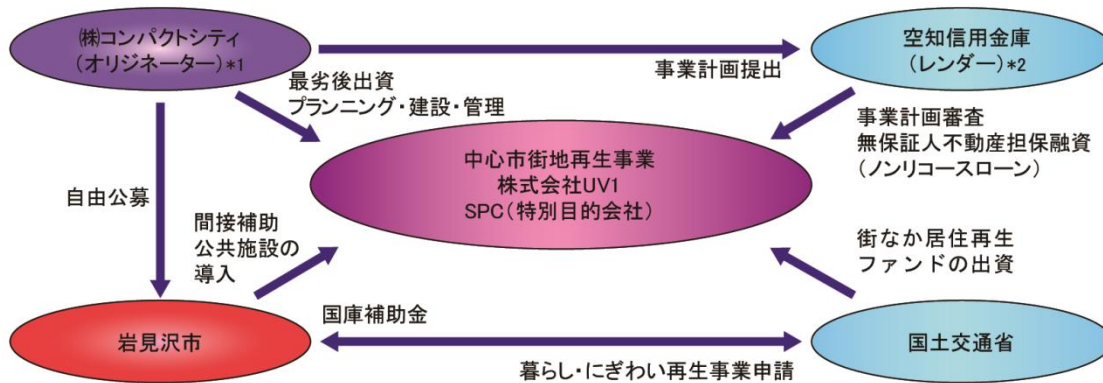
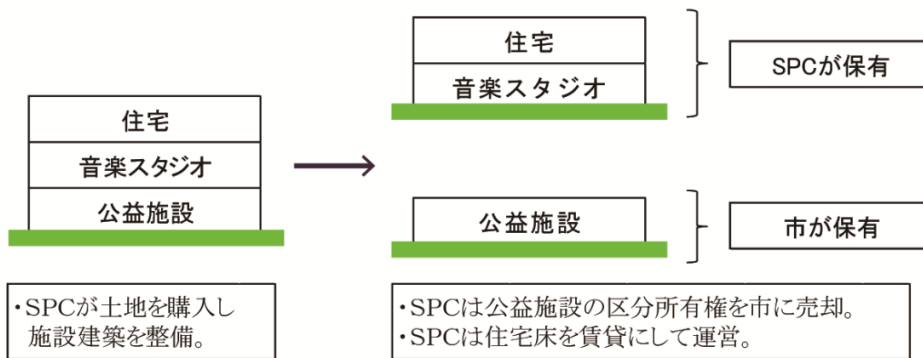
- ・本地区に立地していた店舗が近接する大型商業施設跡地へ移転したため、当該店舗跡地を取り壊し新たな機能を立地させることで中心市街地の活性化を図る。



## （2）基本データ

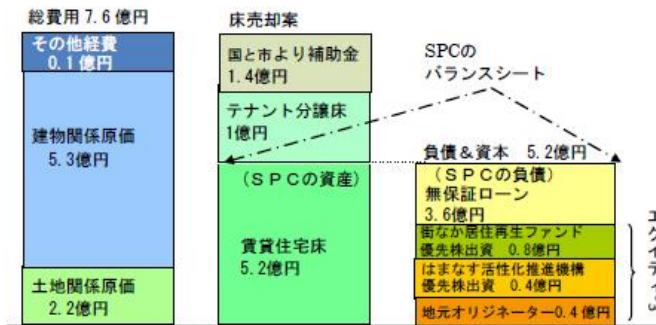
所在地	北海道岩見沢市4条西3丁目番	岩見沢市人口 約8.7万人（H26.4.30）
規模等	敷地面積：約3,000㎡ 延床面積：約3,200㎡ 容積率：109%	
事業費等	760百万円 / 補助金 220百万円（約29%）、融資 360百万円（約47%）、出資 80百万円（約11%）	
施行者	株式会社UV1（SPC）	
主な導入機能等	地域交流施設（岩見沢市ワークプラザ）、賃貸住宅、研修室（多目的ホール）	

### (3) 事業スキーム



\*1: 資産の原所有者  
\*2: 金融機関等のノンリコースローンをはじめとする資金の貸し手

#### 資金調達



\*3: 自己資本、株式持分

#### 事業収支

(単位: 千円)

収入		支出	
暮らし・にぎわい再生事業 (国土交通省)	69,610	調査設計計画費	38,800
暮らし・にぎわい再生事業 (岩見沢市)	69,610	除却費	4,030
街なか居住再生ファンド (国土交通省)	80,000	整地費	31,720
床売却益	100,000	工事費	516,450
無保証融資: ノンリコースローン (空知信用金庫)	360,000	土地及び既存建物取得費	158,000
出資 (はまなす活性化推進機構)	40,000	事務費	10,220
出資 (地元オリジネーター)	40,000		
計	759,220	計	759,220

【資料】暮らし・にぎわい再生事業事例集(国交省 <http://www.mlit.go.jp/crd/index/kuranigi/>)、身の丈にあった再開発事例集(都市再生機構)



## 事業のポイント

防災建築街区造成事業のビルを優良建築物等整備事業で建替えた事例。核テナントの撤退に伴う空き床を事業成立可能な資産評価へと圧縮するとともに、商業から住宅主体へと用途を変更した。

- ・空き床にかかる多額の固定資産税を払い続けるよりは、建て替えの実現を優先した方がよいとの判断のもと、従前資産評価を低く抑え事業を成立させた。
- ・権利者自らが組合として事業を施行するにはリスクが大きいと判断し、権利床の減床も覚悟して第三者（セキスイハイム東海・中部ガス不動産）に事業の代行施行を依頼した。権利者は建て替えで必要最小限度の床のみ取得し、住宅部分は全てデベロッパーが取得した。

### （1）事業の目的

- ・従前ビルは豊橋市の中心街にある広小路商店街にあり、昭和 47 年に防災建築街区造成事業により整備されたもの。
- ・平成 10 年にダイエーが撤退し、権利者は新たなテナント誘致に奔走するが、ビルの老朽化と経済情勢の影響でテナント誘致は困難を極め、固定資産税だけが負担になった。
- ・行き詰った権利者が、補助金の活用が可能な手法を模索した結果、優良建築物等整備事業により建替えを実現（建物用途：住宅（分譲）、駐車場、商業）。



### （2）基本データ

所在地	愛知県豊橋市広小路	豊橋市人口 約 38 万人（H26.5.1）
規模等	敷地面積：約 2,000 m <sup>2</sup> 、延床面積：約 14,000 m <sup>2</sup> （容積率：約 700%）	
事業費等	3,474 百万円	
施行者	セキスイハイム東海(株)、中部ガス不動産(株)	
主な導入機能等	住宅、商業施設 等	

### (3) 事業スキーム

- ・旧ビルは8名の権利者で土地・建物を共有、8階建てビルにダイエーが核テナントとして2階から8階に入居、権利者は1階で店舗を経営していた。
- ・新ビルの1階は一部区分所有で従前権利者が個別店舗を経営、2階は権利者の共有床とし、権利者法人が運営（管理のみ）。身の丈に合った商業規模とし、商業床の運営リスクを減らしている。3～18階は分譲住宅。

旧ビル	新ビル	
<p>(商業施設)</p>	<p>(住宅)</p> <p>3～18F 分譲住宅 92戸</p> <p>(商業)</p> <p>2F 共有 (従前権利者のみ)</p> <p>公共的通路 従前権利者の区分所有</p> <p>従前権利者8名+分譲住宅権利者の共有</p> <p>1階は一部区分所有で従前権利者が個別店舗を経営、2階は権利者の共有床とし、権利者法人が運営（管理のみ）。身の丈にあった商業規模とし、商業床の運営リスクを減らしている。</p>	
2,025㎡	(敷地面積)	2,025㎡
16,300㎡	(延床面積)	14,370㎡

#### <活用した制度・手法>

##### 優良建築物等整備事業（市街地環境形成タイプ）

- ・市内は戦災復興事業により既に基盤整備されていたことと、都市計画決定等の手続きに時間を要する市街地再開発事業では市場のスピードにそぐわないと判断し、優良建築物等整備事業を選択。
- ・従前地区内のみでの建て替えとしたため公共的通路（通り抜け通路）を整備することで共同化を条件としない市街地環境形成タイプを選択。



【資料】再開発ビルの再整備事例集(再開発協会 <http://www.uraja.or.jp/special/news/110704/doc/jireishu.pdf>)、(一財)地域活性化センター資料 ([http://www.chiiki-dukuri-hyakka.or.jp/1\\_all/jirei/2007\\_tosikinou/honpen/40jirei\\_15.html](http://www.chiiki-dukuri-hyakka.or.jp/1_all/jirei/2007_tosikinou/honpen/40jirei_15.html))

### 事業のポイント

市街地再開発ビルを優良建築物等整備事業で建替えた事例。床所有していた会社の倒産、キーテナントの撤退による全館閉鎖という2つの課題を抱えるなかで、官民が協働して再開発ビルの再生（債務処理+建替え）を実施。



### （1）事業の目的

- ・桑名駅前の再開発ビルは、保留床を桑名商業開発(株)が所有・管理し、核テナントとしてジャスコが進出していた商業施設であり、完成当初は 100 億を超える販売額を有していたが、バブル崩壊や郊外型 S C の進出を受け不振に陥り平成 8 年に同社が和議（旧和議法による破産手続。平成 14 年の民事再生法施行に伴い廃止）を申請。ジャスコも撤退し、平成 9 年には全館閉鎖。
- ・当該ビルは、地元商店街と駅をつなぐ重要なアクセスルートを担当していたため、桑名駅東口周辺は中心商業地としての求心力が急激に低下。地元民間業者、商工会議所等とビルの再生事業に取り組むこととなった。



### （2）基本データ

所在地	三重県桑名市桑栄町 (名古屋から急行で 20 分)	桑名市人口 約 14 万人 (H26.4 末)
規模等	敷地面積：約 4,000 m <sup>2</sup> 、延床面積：約 26,000 m <sup>2</sup> (容積率：約 650%)	
事業費等	559 百万円	
施行者	三交不動産(株)	
主な導入機能等	住宅、駐車場、商業施設 等	



### (3) 事業スキーム

- ・事業成立性を高めるため、ニーズの高い施設用途へと変更（商業施設 → 住宅・駐車場）し、駐車場棟の余剰容積を住宅棟へ上乗せ。
- ・金融機関（債権者の銀行団）と桑名ショッピングシティパル協同組合（権利床部分を有している権利者法人）、商工会議所、桑名市の4者で協議した結果、以下により建替事業を実現。
  - ① 金融機関は債権を一部放棄
  - ② 地元民間業者が債務圧縮後の再開発ビルを取得
  - ③ 桑名市はその他の権利者の権利を取得（権利者として参加）
  - ④ 地元民間業者が施行者となり再開発ビルを建替え
  - ⑤ 営業継続を希望する権利者は協同組合を設立して保留床を取得
- ・再整備後の商業店舗の運営管理は、「(株) まちづくり桑名」が2棟を一体建物として商業と駐車場の管理運営を行っている。

旧ビル	新ビル
<p>(商業施設)</p> <p>桑名商業開発株 (核テナント：ジャスコ)</p> <p>区分所有者48名</p> <p>隣接地</p> <p>桑名商業開発株と区分所有者48名の共有持分</p>	<p>(住宅棟)</p> <p>3~18F 分譲住宅 95戸</p> <p>(駐車場棟)</p> <p>住宅用駐車場</p> <p>公共駐車場</p> <p>2F 店舗・事務所</p> <p>1F 店舗</p> <p>桑名市単独所有</p> <p>住宅・店舗・事務所の区分所有者の共有</p>
3,613㎡	(敷地面積) 4,003㎡
23,036㎡	(延床面積) 26,422㎡

#### <活用した制度・手法>

- ・事業スケジュールの観点から、優良建築物等整備事業（市街地環境形成タイプ）を選択。
- ・中心市街地商業活性化総合支援事業（経済産業省）を駐車場部分の整備に活用。

【資料】再開発ビルの再整備事例集(再開発協会 <http://www.uraja.or.jp/special/news/110704/doc/jireishu.pdf>)、全国青年市長会資料(<http://www.pear.ne.jp/~seinen/tokusyoku/sesaku16/kuwana2.htm>)、(一財)地域活性化センター資料 ([http://www.chiiki-dukuri-hyakka.or.jp/1\\_all/jirei/2007\\_tosikinou/honpen/40jirei\\_03.html](http://www.chiiki-dukuri-hyakka.or.jp/1_all/jirei/2007_tosikinou/honpen/40jirei_03.html))

## 事業のポイント

土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行により、周辺の街並みに配慮し、かつ、身の丈に合った低層の商業施設を整備。

- ・商店街において店舗や駐車場等の未利用地を土地区画整理事業により集約しつつ、市街地再開発事業によって施設を建設。
- ・市の広場公園を囲むような施設計画としており、10区画程度のテナントが入居している。



### (1) 事業の目的

- ・七日町商店街は山形市中心市街地の中核をなす商店街であるものの、近年は衰退・地盤沈下が目立っていた。
- ・そこで、未利用地を集約しつつ、イベント等に活用できる広場整備と建物の共同化を一体的に行ない、魅力的で賑わいのある空間を創出する。



### (2) 基本データ

所在地	山形県山形市七日町二丁目	山形市人口 約25万人 (H26.3.1)
規模等	敷地面積：1,500㎡、延床面積：約3,900㎡ (容積率約251% (指定容積600%))	
事業費等	587百万円 / 補助金 85百万円 (約15%)	※ 市街地再開発事業にかかるもののみ
施行者	個人施行者	
主な導入機能等	商業施設 等	

### (3) 事業スキーム

- ・市施行の土地区画整理事業（都市再生区画整理事業）により未利用地を集約するとともに、都市公園やコミュニティ道路等の公共施設を整備。
- ・市街地再開発事業により施設建築物を建設し、保留床は土地所有者の関係法人が取得。
- ・建物の規模は、土地区画整理事業で支払われた補償費および権利者の資金を前提に設定。
- ・施設計画では、外向き店舗を中心に構成し、権利者が自ら営業又は賃貸。

◆ 権利変換イメージ

A~E: 土地所有者  
 X1: 保留床取得者(Aの関係法人)  
 X2: 保留床取得者(Bの関係法人)  
 X3: 保留床取得者(Cの関係法人)  
 X4: 保留床取得者(Dの関係法人)  
 X5: 保留床取得者(Eの関係法人)

所在地	山形県山形市七日町二丁目	事業概要	用途: 店舗、事務所、音楽教室	一般会計補助	85
施行者	個人施行者	敷地面積: 約 1,543 m <sup>2</sup> (南北計)	建築面積: 約 1,155 m <sup>2</sup> (南北計)	保留床処分	502
事業名	七日町第4ブロック北地区市街地再開発事業	建ぺい率: 約 67.8%(北棟) 85.7%(南棟)	延床面積: 約 3,857 m <sup>2</sup> (南北計)	収入計(百万円)	587
都市名	山形市 (人口約25万)	容積率: 約 239%(北棟) 262%(南棟)	構造階数: (北棟) 5造 地上4階地下1階 (南棟) 5造 地上3階地下1階	調査設計計画	62
地区面積	約 0.31ha	権利者数	土地所有者: 8名(参画8名) 借地権者: 0名(参画0名)	工事費	514
事業経緯	都市計画決定: H14年12月 事業計画認可: H15年3月 権利変換計画認可: H15年9月 工事着工: H15年6月 工事完了公告: H16年2月	事業関係	コーディネーター等: (株)アール・アイ・エー 建築設計: (株)アール・アイ・エー	事務費等	11
土地利用	公共用地: 従前 1,518 m <sup>2</sup> 従後 1,518 m <sup>2</sup> 建築敷地: 従前 1,559 m <sup>2</sup> 従後 1,559 m <sup>2</sup>			支出計(百万円)	587

【資料】身の丈にあった再開発事例集(都市再生機構)



## 事業のポイント

地方都市リノベーション事業の活用および連鎖的な移転や合築等により、公的不動産を利活用しつつ、都市機能の集約、再整備を図ろうとするもの。

- ・小諸市の中心市街地に「中心拠点区域」を設定し、市庁舎敷地一帯に、市庁舎・図書館・コミュニティスペース・総合病院などを中心とした複合的な施設を整備するもの。
- ・小諸厚生総合病院の移転再構築に対しては、再構築場所として市庁舎敷地の提供や活用可能な補助事業の活用を支援を行い、民間活力を活かし、地域住民の安全・安心の拠点となる医療施設を整備し、持続可能な都市構造の再構築を図る。
- ・さらに、駐車施設を集約し、交通が整理され、街なかでの移動の利便性向上を図り、歩いて楽しめる中心市街地の再生を図る。



### (1) 事業の目的

- ・老朽化した公共施設の更新を契機として、市庁舎敷地の一部を小諸厚生総合病院の再構築移転場所として提供。公共・公益サービスと医療機能を集約確保し、合わせて集約駐車場の整備により都市機能の集積し、都市のコンパクト化を図るもの。
- ・また、低未利用地については、緑地等への転換を図り、都市機能の拡散を抑制し、低炭素まちづくりにも資する公的不動産の有効活用を図るもの。

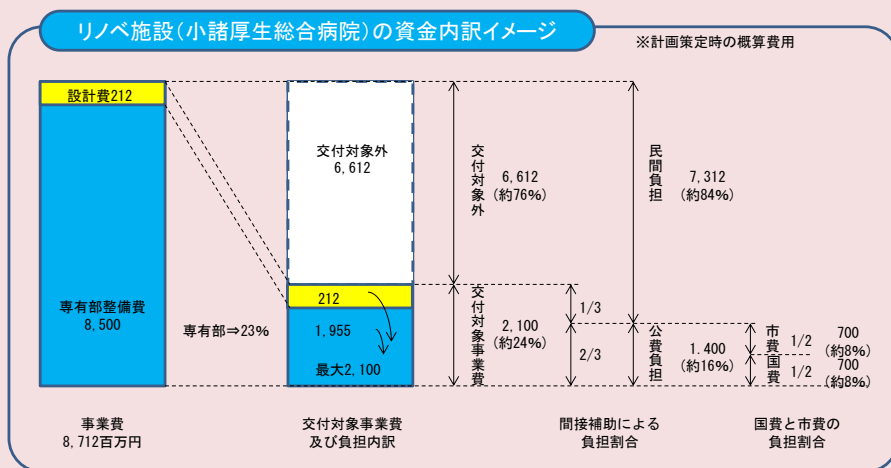


### (2) 基本データ

所在地	長野県小諸市与良町	小諸市人口 約 1.8 万人 (H26.3.1)
規模等	施設 市役所新庁舎 4 階建 延床面積 7,200 m <sup>2</sup> 図書館・コミュニティスペース 2 階建 延床面積 3,900 m <sup>2</sup> 小諸厚生総合病院 地上6階地下1階 延床面積 23,000 m <sup>2</sup> 診療科目 27 病床数 255 床	
事業費等	新市庁舎、図書館、駐車場等 約 65 億円 小諸厚生病院 約 87 億円 / 補助金 約 14 億円 (地方都市リノベーション事業)	
施行者	小諸市、小諸厚生病院	
主な導入機能等	市庁舎、図書館、病院、駐車場	

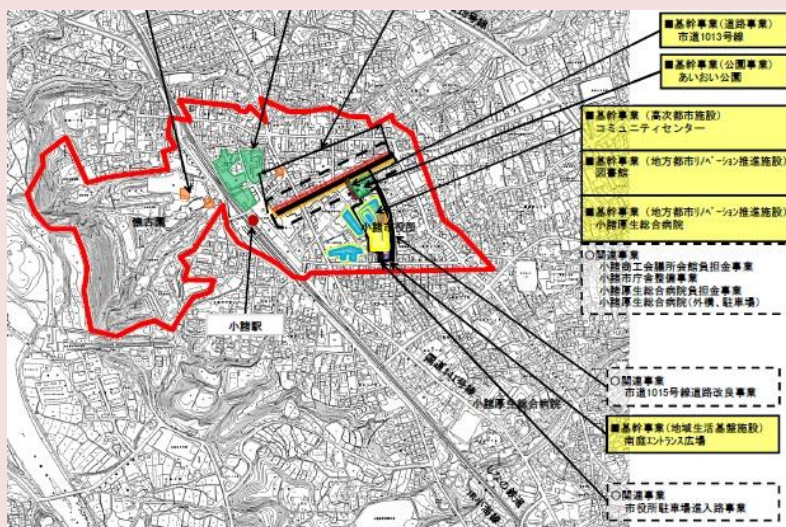
### (3) 事業スキーム

- ・小諸厚生病院については、現在の立地場所では十分な病院機能を備えるスペースを確保できないために、平成 18 年に郊外への移転計画が持ち上がったことなどから、小諸市における地域医療の崩壊の危機が訪れていた。一方で、昭和 39 年に建設された小諸市庁舎の老朽化が著しかった。耐震化やバリアフリー化が求められていた。
- ・小諸市においては、平成 25 年 3 月に、国費率が 45%に嵩上げされる「低炭素まちづくり計画」、および、同 50%の嵩上げが得られる「都市再生整備計画（地方都市リノベーション事業）」が策定され、交付金を効果的に活用することによって、小諸厚生総合病院の再構築を支援しつつ、市立図書館や駐車場等を整備し、あわせて公園や緑地空間の整備等を推進することが目指されている。
- ・なお、平成 25 年 5 月現在、小諸厚生総合病院移転後の施設利用及び跡地利用は、小諸厚生総合病院と小諸市で検討中であり決定していない。
- ・平成 24 年 11 月に締結された基本協定書において、現小諸厚生総合病院の施設は、まちづくりに利用することを基本として、小諸厚生総合病院と小諸市は協議することとしている。小諸市社会福祉協議会等より、小諸厚生総合病院の現施設を活用した総合的な福祉センターの要望がある。



### (4) 小諸厚生総合病院の移転新築及び運営等に関する基本協定書（抜粋）

- ・小諸厚生総合病院は、浅間南麓地域住民が必要とする医療を将来にわたって提供するために移転新築し、地域の中核医療機関としての医療機能及び二次救急医療体制を小諸市と長野県厚生連は相互協力して30年以上確保することをめざす。
- ・現在行っている地域の医療機関と連携した24時間365日の二次救急医療体制を堅持するものとし、病床数は250床以上とする。
- ・小諸厚生総合病院の移転新築場所は、相生町三丁目 45 番 2 ほかの現市庁舎敷地とし、使用貸借契約を締結するものとする。
- ・小諸厚生総合病院の移転新築を通して、安全で安心なまちづくりと、コンパクトシティの考え方によるまちづくりに寄与する。



【資料】都市再生整備計画、国交省資料、小諸市資料 他