

再開発ビルの再整備トピックス

市街地再開発研究所

① 核テナントの撤退地区（8地区）～再整備に向け検討中～

○滝川駅前地区(建物名称：スマイルビル)

都道府県名	都市名	地区名	事業種別	地区面積 (ha)	施行者	日本の都市再開 発収録データ集	工事完了公告年
北海道	滝川市	滝川駅前	1種	1.00	組合	3	S61.9
延べ面積 (㎡)	事業費 (百万円)	補助金 (百万円)	主な床利用者 1	主な床利用者 2	主な床利用者 3	公共施設等の 整備	用途
24,072	4,292	545	㈱西友	多目的ホール	—	街路	店舗 公益施設 駐車場 その他

西友滝川店 平成15年撤退。ビルを所有する滝川駅前再開発ビル㈱は逼迫した状況であり、ビル管理会社が最低限の収入でビル運営に必要な経費を補っている状態にある。所有者は市にビルの無償譲渡を要請しており、市はビルの再生に向けて「滝川駅前再開発ビル活性化ビジョン」を作成。(平成24年1月)今後、同ビルを含めたエリアマネジメントを検討していく。

○土浦駅前地区(建物名称：ウララ)

都道府県名	都市名	地区名	事業種別	地区面積 (ha)	施行者	日本の都市再開 発収録データ集	工事完了公告年
茨城	土浦	土浦駅前	1種	2.10	組合	6	H9.10
延べ面積 (㎡)	事業費 (百万円)	補助金 (百万円)	主な床利用者 1	主な床利用者 2	主な床利用者 3	公共施設等の 整備	用途
87,038	37,561	5,941	㈱イトーヨーカ 堂	民間分譲住宅	県南生涯学習 センター他	街路 下水道	住宅 店舗 事務所 公益施設 駐車場 その他

平成25年2月、イトーヨーカ堂土浦店 撤退。イトーヨーカ堂と専門店の跡地には土浦市役所が下高津から移転し、平成27年5月に開庁予定。

○茂原駅南口地区(建物名称：サンヴェル)

都道府県名	都市名	地区名	事業種別	地区面積 (ha)	施行者	日本の都市再開 発収録データ集	工事完了公告年
千葉	茂原	茂原駅南口	1種	1.22	公共	4	H4.9
延べ面積 (㎡)	事業費 (百万円)	補助金 (百万円)	主な床利用者 1	主な床利用者 2	主な床利用者 3	公共施設等の 整備	用途
27,325	10,187	2977	㈱茂原そごう	—	—	街路、下水道	店舗 駐車場

そごう茂原店 平成12年2月撤退。市が地下1F、2～4Fについて企業誘致をしている。

○総曲輪地区（建物名称：富山西武）

都道府県名	都市名	地区名	事業種別	地区面積 (ha)	施行者	日本の都市再開 発収録データ集	工事完了公告年
富山	富山	総曲輪	1種	0.48	組合	1	S51.7
延べ面積 (㎡)	事業費 (百万円)	補助金 (百万円)	主な床利用者 1	主な床利用者 2	主な床利用者 3	公共施設等の 整備	用途
24,569	2,745	366	㈱西友ストア 北陸	—	—	—	店舗

富山西武店 平成18年3月閉店。撤退後、㈱アパマンショップHDが平成19年8月取得。商業施設ビルなどの建設を目指したが、リーマンショックなどの影響で計画が進まなかった。その後、土地と建物を所有する㈱アパマンショップHDが、大和小田急建設に約5億円で売却する方針を固めた。平成25年2月には総曲輪三丁目地区市街地再開発準備組合が発足。地権者11人。事業協力者には大和小田急建設を選任。施設計画は、住宅190戸の他、物販、商業テナントの複合ビルを予定。延床約3.28万㎡。6月中の都市計画決定を目指し、再々開発事業へ。

○本町康生西第一地区（建物名称：レオビル）

都道府県名	都市名	地区名	事業種別	地区面積 (ha)	施行者	日本の都市再開 発収録データ集	工事完了公告年
愛知	岡崎	本町康生西第一	1種	2.65	組合	1	S48.3
延べ面積 (㎡)	事業費 (百万円)	補助金 (百万円)	主な床利用者 1	主な床利用者 2	主な床利用者 3	公共施設等の 整備	用途
91,131	7,288	1,056	㈱松坂屋	名鉄岡崎ホテル	—	市営駐車場	店舗 事務所 ホテル 駐車場

松坂屋岡崎店 平成22年1月閉店。建物の解体後、商業・駐車場棟（スーパー、ドラッグストア）、居住棟（地上20階、148戸）の2棟へ建替予定。平成25年5月にも着工予定。同地区の別棟の再開発ビル「セルビ」（テナント兼駐車場ビル）も既に解体され、跡地を市が取得した。市は、老朽化が目立つ市民会館の更新施設として「（仮称）新文化会館」を同地に構想しているが、現在は白紙になっている。

○堺東駅前地区（建物名称：ジョルノ）

都道府県名	都市名	地区名	事業種別	地区面積 (ha)	施行者	日本の都市再開 発収録データ集	工事完了公告年
大阪	堺	堺東駅前	1	0.42	組合	2	S56.5
延べ面積 (㎡)	事業費 (百万円)	補助金 (百万円)	主な床利用者 1	主な床利用者 2	主な床利用者 3	公共施設等の 整備	用途
36,618	9,811	1,228	㈱ダイエー	—	—	—	店舗 駐車場

平成25年5月

ダイエー堺東店 平成13年閉店。再開発ビルであるジョルノビルの床面積80%を占める核店舗として営業していたが、現在は床面積の90%が空きスペース。ジョルノビルの再々開発事業に向けて、都市計画案を縦覧。

(H25.3.29-4.12) →事業名称は堺東駅南地区第一種市街地再開発事業。地権者で構成する再開発会社の施行を適用する考え。平成25年度中の施工認可、平成26年度の権利変換計画認可を予定し、平成27年度着工、平成29年度完成を目指す。建替えの規模は地下1階、地上24階、延床4.6万㎡。地区計画の変更では、容積率を現行の800%から900%に引き上げ、高度利用地区は廃止する。

○三原駅前地区（建物名称：ペアシティ東館）

都道府県名	都市名	地区名	事業種別	地区面積 (ha)	施行者	日本の都市再開発収録データ集	工事完了公告年
広島	広島	三原駅前	1種	2.80	公共	2	S59.3
延べ面積 (㎡)	事業費 (百万円)	補助金 (百万円)	主な床利用者1	主な床利用者2	主な床利用者3	公共施設等の整備	用途
56,663	20,751	3,999	㈱天満屋	三原国際ホテル (株)	—	街路 駅前広場 緑地	店舗 ホテル 駐車場 その他

東館跡地（旧天満屋）について、平成21年に東館跡地を市が取得。現在は市民広場として暫定利用中。今後、基本方針を策定し、跡地活用を検討していく。西館については、再整備済。（再開発ビルの再整備事例集 vol.1 参照）

○呉駅前西地区（建物名称：呉そごう）

都道府県名	都市名	地区名	事業種別	地区面積 (ha)	施行者	日本の都市再開発収録データ集	工事完了公告年
広島	呉	呉駅前西	1種	0.63	個人	4	H2.3
延べ面積 (㎡)	事業費 (百万円)	補助金 (百万円)	主な床利用者1	主な床利用者2	主な床利用者3	公共施設等の整備	用途
34,439	8,089	1,385	㈱呉そごう	呉テクノパーク	—	街路 デッキ 下水道	店舗 駐車場

そごう呉店（セブン&アイホールディングス傘下）、平成25年1月31日閉店。平成2年開店、そごう呉店の売り上げは、平成5年2月期の212億円をピークに、平成24年同期は89億まで減少。建物の大半は、運営する「㈱そごう・西武」が所有。土地の約8割と6Fの全フロア、7Fの約半分を所有している。市としても「そごう・西武と連携を取りながら、後継店を見つけたい」とし、「市民ニーズに合う何らかの商業施設が望ましい」と考えている。

② 再整備実施中、実施済み地区(5地区)

○下之町地区（建物名称：グリーンベル 21）

都道府県名	都市名	地区名	事業種別	地区面積 (ha)	施行者	日本の都市再開 発収録データ集	工事完了公告年
群馬	沼田	下之町	1種	1.20	組合	4	H6.3
延べ面積 (㎡)	事業費 (百万円)	補助金 (百万円)	主な床利用者 1	主な床利用者 2	主な床利用者 3	公共施設等の 整備	用途
46,100	10,862	1,647	<サティ>㈱ニチイ	沼田市立図書館 (Ⅲ街区棟)	—	街路 下水道 デッキ	店舗 事務所 公益施設 駐車場 その他

平成14年8月、沼田サティ撤退。同年、新たな核店舗となる大型店を招致するため、沼田市が「グリーンベル 21 出店促進条例」を施行、新たな核店舗を誘致して営業を続けたが、平成20～22年の間に核店舗が撤退、他のテナント撤退も相次いだ。沼田市は平成24年度に1000㎡以上の大型店舗を対象とする「テナント出店促進事業費補助金」を5千万円計上し、まず核店舗となる店舗を誘致。平成24年11月、新たな核店舗となる沼田マルシェを開業。

○鴻巣駅東口A地区（建物名称：エルミこうのすアネックス）

都道府県名	都市名	地区名	事業種別	地区面積 (ha)	施行者	日本の都市再開 発収録データ集	工事完了公告年
埼玉	鴻巣	鴻巣駅東口A	1種	3.70	組合	—	H21.12
延べ面積 (㎡)	事業費 (百万円)	補助金 (百万円)	主な床利用者 1	主な床利用者 2	主な床利用者 3	公共施設等の 整備	用途
—	—	—	—	—	—	—	—

エルミ鴻巣アネックスビルのシネコン。平成23年休館。東日本大震災で壁面などに被害を受けて休館していた。平成26年7月の再開を目指す。大手シネコン会社「ティ・ジョイ」が運営することになった。リニューアルされるシネコンは9ホールのうち7ホールを映画館、残る2ホールをコンサートや講演会などが開ける多目的ホールとして市民に開放。日本初の市民ホール融合シネコン事業として整備する。多目的ホールを併設した融合型シネコン施設は珍しく、自治体所有のシネコンを民間の興業会社に運営委託するのはまれで、新規のビジネスモデルとして注目される。

○厚木中町二丁目B地区

都道府県名	都市名	地区名	事業種別	地区面積 (ha)	施行者	日本の都市再開 発収録データ集	工事完了公告年
神奈川	厚木	厚木中町 二丁目B	1種	0.50	組合	5	H6.3
延べ面積 (㎡)	事業費 (百万円)	補助金 (百万円)	主な床利用者 1	主な床利用者 2	主な床利用者 3	公共施設等の 整備	用途
27,017	8,853	1,401	㈱パルコ	変電所	—	—	住宅 店舗 公益施設

平成25年5月

厚木パルコ店 平成20年2月閉店。撤退以降、4年間にわたり閉鎖が続いていた。平成24年11月 権利者である三菱地所㈱から厚木パークビルの土地と建物を厚木市が取得。同月、(仮称)あつぎ元気館整備基本計画策定。多目的ホールや屋内公園などを配置予定。平成26年春オープン予定。

○守山駅前西口地区(建物名称：セルバ守山)

都道府県名	都市名	地区名	事業種別	地区面積 (ha)	施行者	日本の都市再開 発収録データ集	工事完了公告年
滋賀	守山	守山駅西口	1種	0.41	組合	3	S61.3
延べ面積 (㎡)	事業費 (百万円)	補助金 (百万円)	主な床利用者 1	主な床利用者 2	主な床利用者 3	公共施設等の 整備	用途
19,755	3,905	904	分譲住宅	守山駅前コミュ ニティホール	—	—	住宅 店舗 事務所 公益施設 駐車場

セルバ守山店 平成11年撤退。スーパーが入っていた地下1階が空き床。スーパーの経営会社から市が格安で借り受け、賑わいを創り出せる企業に貸し出すことになった。(守山市駅前複合施設地下賑わい創出事業) 公募の結果、平成25年3月、シダックス大新東ヒューマンサービスを特定。11月1日開業予定。賃貸借期間は約10年。賃料は66,612,000.-/年。

○黒崎駅西地区 (建物名称：コムシティ)

都道府県名	都市名	地区名	事業種別	地区面積 (ha)	施行者	日本の都市再開 発収録データ集	工事完了公告年
福岡	北九州	黒崎駅西	1種	1.90	組合	—	H14.1
延べ面積 (㎡)	事業費 (百万円)	補助金 (百万円)	主な床利用者 1	主な床利用者 2	主な床利用者 3	公共施設等の 整備	用途
—	—	—	—	—	—	—	—

コムシティ 平成15年6月 商業フロア閉鎖。オープンからわずか1年半後に運営会社が経営破綻。平成19年に沖創建設に売却されるも、自力での商業フロア再生を断念。平成23年7月、北九州市が商業フロアを約3億円で取得、約43億かけて8つの公共施設と約10分の1に縮小した商業スペースを整備。平成25年4月にコムシティが再オープン。5月7日に八幡西区役所が移転開庁した。

地区の情報については新聞、webサイトなどを参考に総合的に情報をまとめたものであり、情報に対し事実誤認があれば訂正させていただきます。連絡先は問合せ先をご参照下さい。