

平成27年度 湊町三丁目C街区賑わい再生調査事業  
**賑わい再生モデル企画報告会**



- 1.賑わい再生のコンセプト
- 2.事業手法
- 3.施行区域
- 4.機能配置(施設計画)
- 5.事業採算性
- 6.事業スケジュール
- 7.問題点

**2016年3月15日**

# 1.賑わい再生のコンセプト



## ①商業機能の充実

- グレードの高いスーパーマーケット等を誘致
- 生活密着型の機能を充実

## ②街なか居住の推進

- 暮らす人が増えてこそ街が活性化する
- 商業もうるおう

## ③大規模駐車場の整備

- 「まちの駅」拠点型駐車場
- 商店街、周辺街区をカバーし経済活動・街なか居住を誘発

## 2.事業手法



- 既存施設の大規模改修
- 個別建替え
- 共同建替え
- 優良建築物等整備事業
- 市街地再開発事業

3つのコンセプトを実現するには、まとまったエリアで敷地の共同化と土地利用の高度化が求められる



都市再開発法に基づく市街地再開発事業

## 3. 施行区域



- C街区全体の一括施行である必要はない
- 合意形成の熟度に応じてC街区内を分割
- 順次再開発を進めることも可能



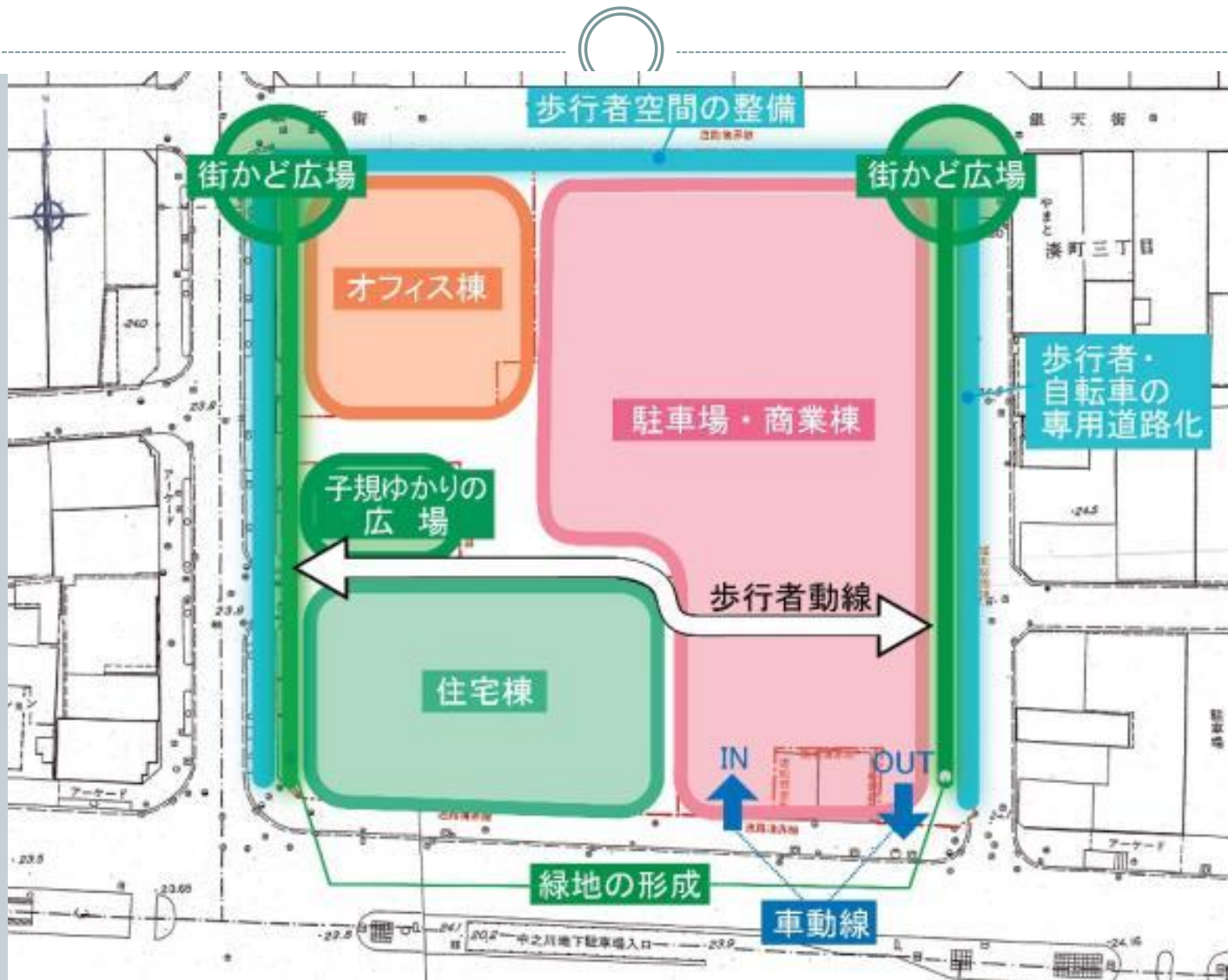
- 地権者意向調査の結果、C街区全体で概ね総論賛成
- 現状においては一括施行を想定

## 4.機能配置(施設計画)



- 駐車場・商業棟、オフィス棟、共同住宅棟の3棟3街区による分離・分棟化
- 駐車場・商業棟1階にグレードの高いスーパーマーケット等を誘致
- 同2階に公益性の高い施設(ハローワーク+図書館など)ドラッグストアの可能性
- 「まちの駅」拠点型駐車場(現計画では650台)

# 3棟3街区の土地利用



## 5.事業採算性



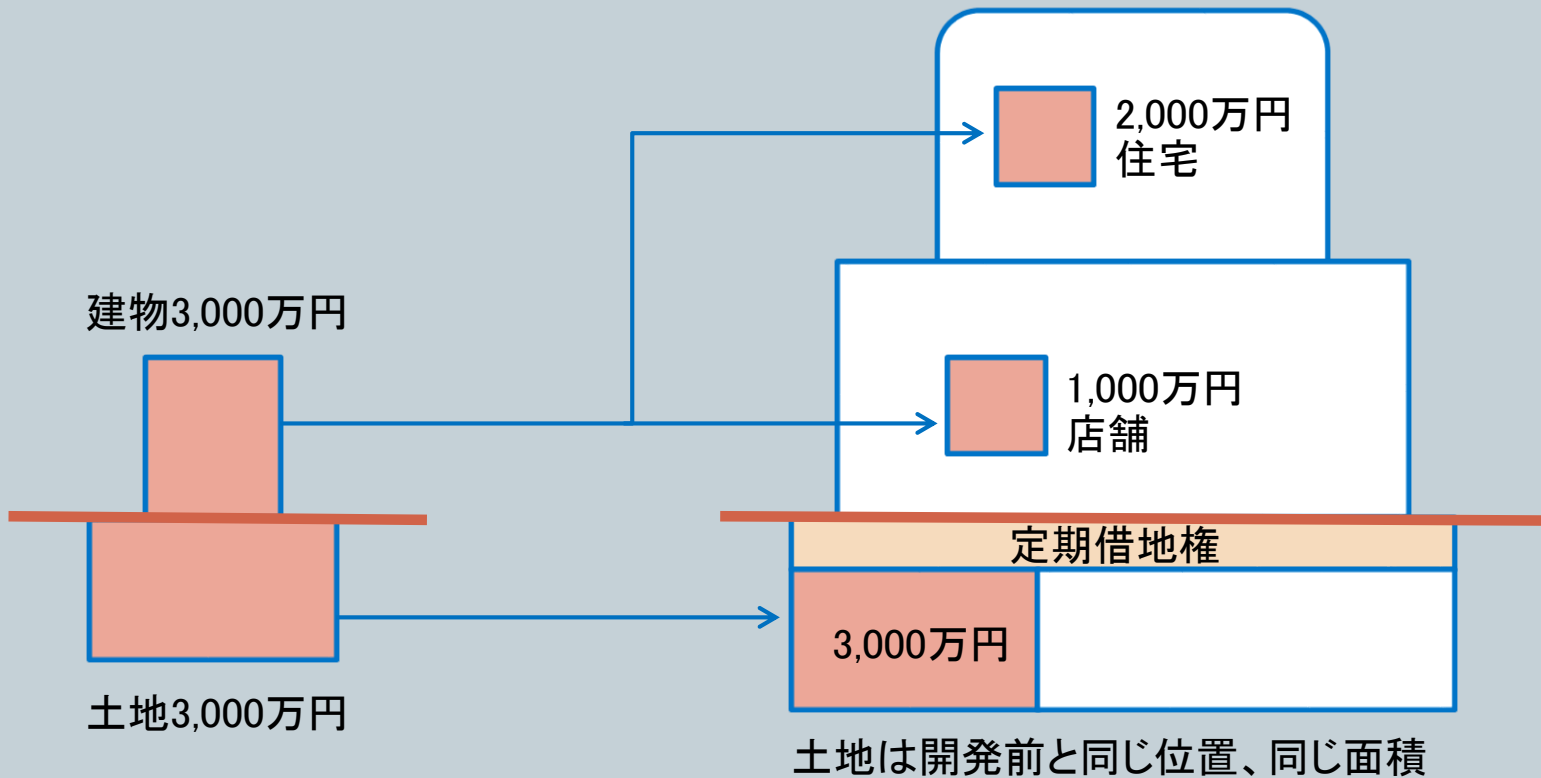
- 市街地再開発事業を想定して事業収支を概算  
総事業費106億円
- 敷地共有方式では駐車場経営が成り立たないので  
駐車場・商業棟に定期借地権方式を採用
- 駐車場・商業棟の敷地は従前土地がそのまま残る  
土地所有者は地代を得る
- 複数の住宅デベロッパー、商業デベロッパー、駐車場  
事業者より 積極的な参加意向

# 権利変換モデル(定期借地権方式)



再開発前

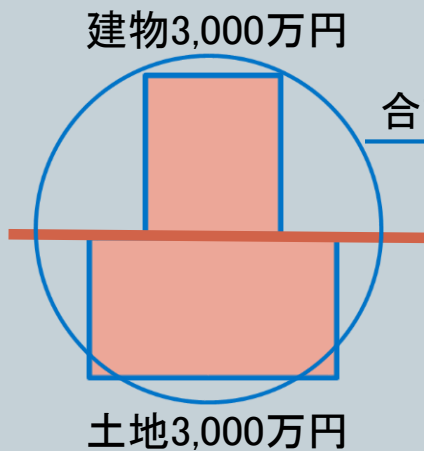
再開発後





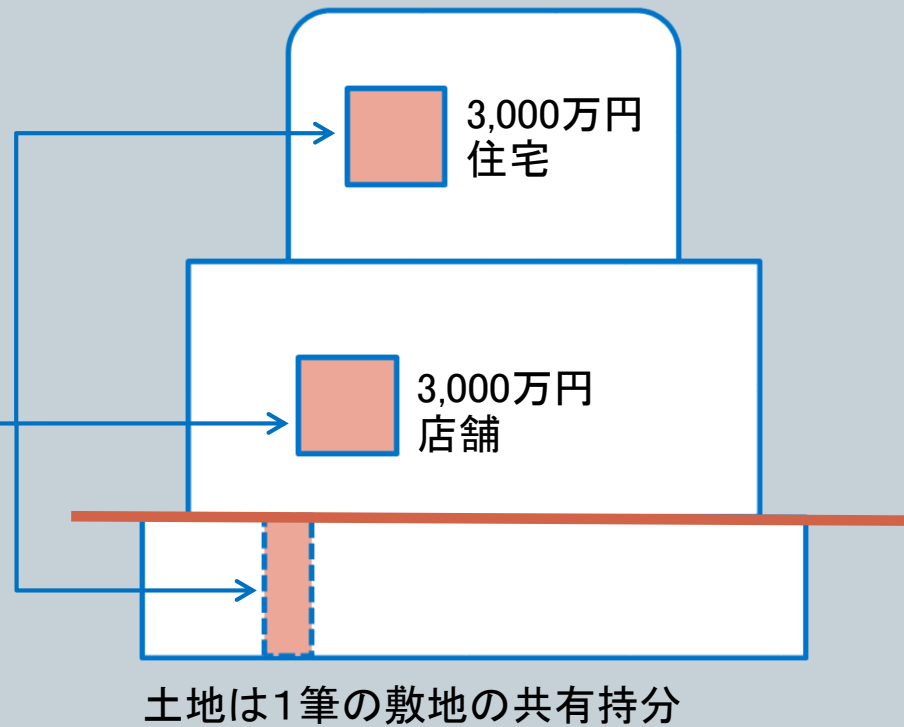
# 権利変換モデル(土地共有方式)

再開発前



合計6,000万円

再開発後



# 6.事業スケジュール案



2016年度		2017年度		2018年度		2019年度		2020年度	
		● 都市計画決定	● 法定組合設立	● 権利変換計画認可					
● 準備組合設立						● 着工			● 竣工

# 7.問題点



## ①全員同意型の権利変換

- 定期借地権方式を採用することによる
- 全員同意が困難である場合は分割施行の可能性

## ②東西市道の廃道

- 接道する土地所有者、周辺住民の理解が必要
- 行政側の考え方は？

## ③L字地区全体との調整

- 本年9月に基本計画策定
- C街区開発スケジュールへの影響