

●スペースシアが携わり竣工した再開発事業

地区名	大須 30 番第 1 地区	吉野町 5 丁目東地区	岐阜駅西地区	勝川地区	問屋町西部南街区	西春駅西地区
施設名	大須 301	大岐阜ビル	岐阜シティ・タワー43	勝川パレット・ハセオ他	岐阜スカイウイング 37	パティオニシバル
所在地	名古屋市中区大須 3丁目 30 番地内	岐阜市吉野町 5丁目・神田町 9丁目地内	岐阜市橋本町 2丁目地内	春日井市勝川町 7丁目地内	岐阜市問屋町 3・4丁目・吉野町 6丁目地内	北名古屋市内九之坪北町 33 番地内
事業手法	第一種市街地再開発事業 (組合施行・都市再開発法第 110 条全員同意型)					優良建築物等 整備事業 (パティオ事業)
組合員数 (組合設立時)	16 名	6 名	8 名	57 名	92 名	3 名 (協議会設立時権利者数)
地区面積	約 0.3ha	約 0.3ha	約 1.0ha	約 1.6ha	約 1.1ha	約 0.1ha
敷地面積	約 2,200 m <sup>2</sup>	約 1,700 m <sup>2</sup>	約 5,400 m <sup>2</sup>	約 10,800 m <sup>2</sup>	約 6,900 m <sup>2</sup>	約 850 m <sup>2</sup>
延床面積	約 14,800 m <sup>2</sup>	約 14,300 m <sup>2</sup>	約 57,600 m <sup>2</sup>	約 39,700 m <sup>2</sup>	約 55,100 m <sup>2</sup>	約 1,900 m <sup>2</sup>
主な用途	商業、業務、 住宅(45 戸)	業務、店舗、医療、 駐車場	商業、業務、 医療・福祉、 住宅(分譲 243 戸・賃貸 108 戸)、 駐車場(248 台)	住宅(245 戸)、店舗、 駐車場(358 台)、 駐輪場	商業、業務、ホテル 住宅(270 戸)、 駐車場(409 台)	商業・住宅(11 戸)
構造規模	RC・S 造 地上 12 階/地下 1 階	S-SRC 造 地上 12 階/地下 1 階	RC-S 造 地上 43 階/地下 1 階	RC-S 造 地上 2 階~14 階	RC・S 造 地上 37 階/地下 1 階	RC・S 造 地上 6 階
特徴	名古屋市の 組合施行再開発 商店街の一角で実施 地上権(定期借地権) の活用	従前土地のみを権利 変換し、建物費は 権利者が追加投資 事務所機能と医療機 能が融合した岐阜県 唯一のオフィスビル	福祉・医療機能を併 せ持つ高齢者向け優 良賃貸住宅等による 複合用途型ビル 駅前立地の優位性を 活かし新たなシンボ ル拠点となる超高層 ビル	土地区画整理事業 との同時施行 参加組合員制度 (住宅保留床)の活用 権利者が資産管理 法人を設立し 商業保留床を取得	全員同意対象者 176 名は中部圏最大 岐阜県の特任業務 代行方式の活用 アパレル問屋街 という特殊な立地	権利者 3 名による 小規模共同化再開発 分棟による明確な 土地・建物所有区分 建築協定により 小広場(パティオ広場) を創出

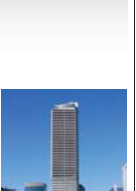
事業の流れ	1990(H2)年	1995(H7)年	2000(H12)年	2005(H17)年	2010(H22)年	2015(H27)年
1990(H2)年	街区全体準備組合設立					
1995(H7)年	準備組合設立	準備組合設立				
2000(H12)年	都市計画決定 組合設立 権利変換計画認可 竣工 (2003 年)	準備組合設立 都市計画決定 組合設立 権利変換計画認可 竣工 (2005 年)	組合設立 権利変換計画認可 竣工 (2007 年)	組合設立 権利変換計画認可 竣工 (2007 年)	組合設立 権利変換計画認可 竣工 (2012 年)	
2005(H17)年						
2010(H22)年						
2015(H27)年						



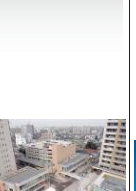
大須 301 全景



JR 岐阜駅とデッキで繋がる大岐阜ビル



岐阜シティ・タワー43 全景



JR 勝川駅からのデッキと 3 つの街区



JR 岐阜駅方面から見た 岐阜スカイウイング 37 東棟



パティオ広場を囲む形で 建物をレイアウト

# スペースシア再開発事業の軌跡

~これまでに竣工した再開発事業とその後~

浅野泰樹 村井亮治 堀内研自 山崎崇

弊社が初めて携った再開発事業「大須 301」の建物が竣工してすでに 10 年以上が経っている。その後も 5 地区の再開発が完了したが、当時想定した計画はうまくいっているのか、権利者の方々は今、どのように感じているのか。弊社の再開発事業のこれまでの実績とその後をレポートする。



万松寺通商店街に面する「大須 301」エントランスと老舗の権利者店舗。



JR 勝川駅(手前)から延びるデッキでつながる「勝川パレット」。地域のまちづくりの拠点施設となりつつある。



JR 岐阜駅からみる岐阜駅西(岐阜シティ・タワー43 左)と問屋町西部南(岐阜スカイウイング 37 右)のツインタワー。



パティオニシバル

今でもテナントはすべて入居している。

**大須 301**  
大須 301 は、名古屋市の組合施行で、大須商店街の一角に立地し、個人施行事業との隣接機能連携等、ユニークな事業として、二〇〇三年に竣工した。大須商店街は、地元の人達から「こたのまち」と称され、広く親しまれている。大須 301 は、その商店街の雰囲気と大きくは変えず、一階には権利者店舗二、三階は商業等のテナントが計画され、特に入居者が多いテナントが計画された。テナントの移り変わりは避けられず、様々な店舗の退店があったが、今ではそれがなくなった。その雰囲気とも馴染み、昨年は名古屋地区唯一のテナントがオープンし話題となった。商業ビルとして、まちの賑わい・活性化に貢献している。

**勝川パレット・ハセオ 他**  
JR 勝川駅北口に近接する商店街入口で施行された勝川駅周辺総合整備の核となる事業として二〇〇七年に竣工した。再開発ビルは、食品スーパーを核に権利者店舗、分譲住宅及び自走式立体駐車場の全棟が建設された。食品スーパーは、周辺に競合店があるが積み重ねられ、近隣住民の買い物として広く利用されている。また、その他テナントは竣工以降、一部で入れ替えはありつつも飲食・物販・サービス・事務所など、様々な業種が揃っている。分譲住宅は、大手デベロッパーが参加組合員として参画し約二百五十戸と多く販売されたが、好立地の高さから今でも好評である。駐車場は、駐車場管理会社が取得し、一部が自転車及び自動車二輪駐留も併設され、駅利用者を中心に多くの利用がみられ、管理方法も含め、取得会社がモデル事業的な施設と位置づけられているようだ。

**岐阜市再開発プロジェクト**  
岐阜駅西、問屋町西部南、吉野町五丁目東、岐阜東、高層西南、開発連絡協議会(対象区域一・四)に「ローディネーター」として参画したことを契機に、四半世紀にわたる参画による、三地区の再開発に取組んでいる。三地区で再開発組合が設立され施行中である。岐阜駅周辺整備事業の一環として、商業・業務機能の更新・充実やパティオの活性化が当初の目的であったが、紆余曲折を経て、社会経済情勢に対応した商業・業務と住宅を中心とする複合拠点形成する事業となった。岐阜地区及び問屋町西部南街区では、高層住宅とツインタワーにより岐阜駅の新景観形成に繋がった。商業・業務機能の強化による雇用促進や定住人口(子育て世帯)増加等の効果創出や連環型開発を誘発するトリガ的な役割を果たしている。

**パティオニシバル**  
パティオニシバルは二〇〇四年十月にオープンし、約十一年が経過した。まず、心配された六区画あるテナントの入居状況は、現在も好調で埋まっている。内容は、病院二軒、薬局、美容院、居酒屋、音楽教室。この地で、二階を賃貸テナントにするとはかなりリスクが高いが、パティオ広場を備えたことで、表通りからの視認性が高く、広評を得ている空間の雰囲気も良いことから好評を得ているようだ。次にワンルーム 8 戸、3LDK 1 戸の賃貸住宅も空きも出ていない。ワンルームとしては珍しい約十畳といふ広さが人気理由で、法人契約も少なくない。3LDK は少し日当たりも悪く、家賃も高くなるので心配したが、3LDK の物件が周辺地域には少なく、探している人も常に固定数は居るようであり、借り手も決まるようだ。賃貸住宅は九戸という少ない戸数なので、少しリスクがあったり市場にないプランを計画したが、見事に成功した事例といえるだろう。権利者からは「個人で個別に建替えをしていたら、今レベルの家賃収入が得られるような施設はなかったら。共同事業をやった良かった」との声を聞くことができた。