

都市計画概要 2013

第2編 名古屋の都市計画の現況

第6章 市街地の開発整備

6-1 市街地整備の沿革と方針

6-2 地区総合整備の事例

6-3 土地区画整理事業

6-4 市街地再開発事業

6-5 優良建築物等整備事業

6-6 開発行為

6-7 都心部の開発

6-8 拠点開発計画

6-4 市街地再開発事業

(1) 市街地再開発事業の概要

① 目的

市街地再開発事業は、都市再開発法に基づき行われるもので、耐火建築物が少なく、土地利用が細分化され、公共施設が不十分であるなど、市街地の改造、更新が必要な地区において、従前の土地、建物の権利を権利変換又は管理処分(用地買収)により保全する手法を用いて、建築物及び建築敷地の整備と公共施設の整備を一体的に実施する事業である。これによって市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的としている。

② 種類

事業の種類として、権利変換方式による第一種市街地再開発事業と管理処分方式による第二種市街地再開発事業がある。

第一種市街地再開発事業には、地方公共団体、組合、個人、再開発会社、独立行政法人都市再生機構及び地方住宅供給公社等の各施行者による方法がある。第二種市街地再開発事業は、大規模な公共施設の整備、防災拠点の建設、災害危険区域及び環境不良地域の環境整備等を目的とするきわめて公共性、緊急性の高い事業であるため、個人施行者と組合は第二種市街地再開発事業を施行することができない。なお、第一種市街地再開発事業と第二種市街地再開発事業の比較は、表 2-6-85 のとおりである。

③ 事業の仕組み

第一種市街地再開発事業は、一般的に土地所有者、建物所有者が、従前の資産と等しい価額の新しい建物の床(権利床)と建物の敷地に関する持分を権利として受け取る(権利変換)という手法による事業である。

事業を成立させる資金面の仕組みとしては、新しいビルの建設に必要な資金について、土地の高度利用で生み

だされる新たな床(保留床)を新しい入居者に売却することにより賄うものである。

また、市街地再開発事業には国庫補助の制度があり、これを受ける場合は、表 2-6-86 に示す採択基準を満たす必要がある。

④ 本市の状況

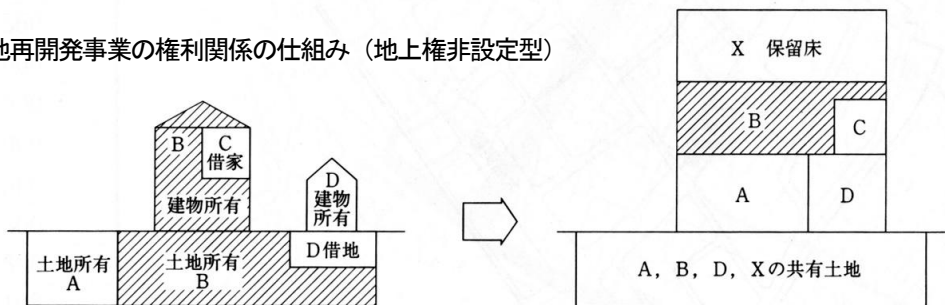
これまで、本市の既成市街地、特に都心部においては、復興土地区画整理事業による公共施設の整備改善が最重要課題であり、特に昭和 40 年代は事業の隆盛を極めていたため、市街地再開発事業を採り入れるには、復興土地区画整理事業の大幅な変更が余儀なくされ、事業の遅延にもなることと建物の共同化に一抹の不安をもつ名古屋の風土性から、市街地再開発事業を導入するまでに至らなかった。

このような中、市街地再開発事業の利点が明らかになるにつれ、復興土地区画整理事業区域外において、道路等の公共施設の整備並びに沿線の土地の高度利用と不燃化の促進及び都市機能の強化を図る必要がある地区で、市街地再開発事業を実施することになった。

本市の市街地再開発事業の実施状況については、これまで市街地再開発事業の前身としての小鳥町第一市街地改造事業と豊田地区の防災建築街区造成事業を行っている。また、都市再開発法に基づく第一種市街地再開発事業では、本市施行として泥江地区、築地地区、小幡駅前地区、有松駅前地区の 4 地区、公社・独立行政法人都市再生機構施行として浄心地区、丸の内駅前地区、池下地区、千種駅南地区、納屋橋西地区の 5 地区、個人・組合施行としての大須 30 番第 1・第 2 地区、栄三丁目 6 番地区、牛島南地区、大井町 1 番南地区の 5 地区において実施してきた。

現在では、本市施行の市街地再開発事業として、日比野地区、鳴海駅前地区において、また、組合施行では納屋橋東地区において、都市計画決定を行い事業を進めている。(図 2-6-87 参照)

図 2-6-84 市街地再開発事業の権利関係の仕組み(地上権非設定型)



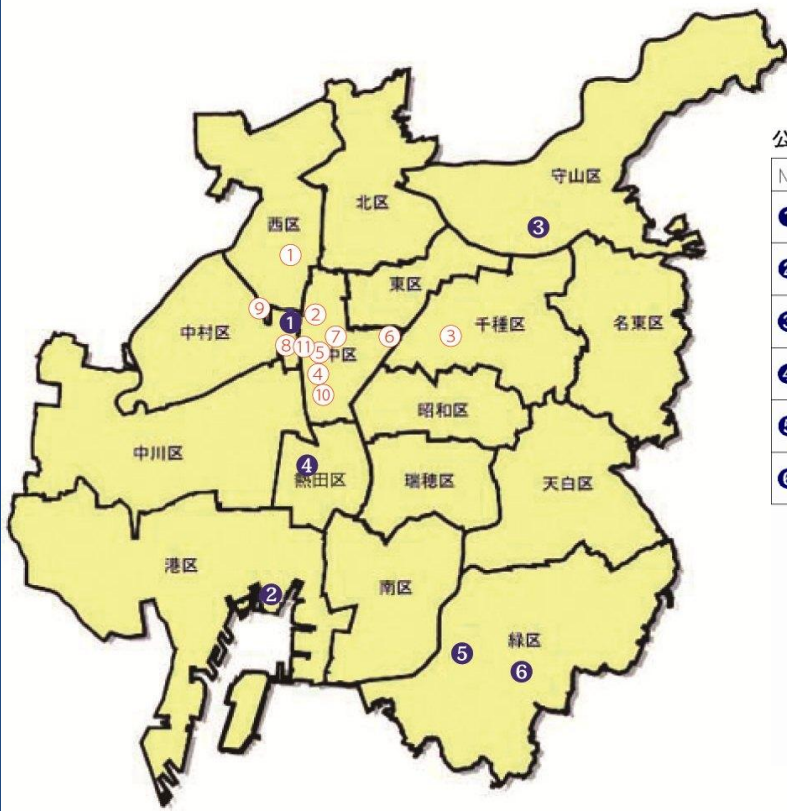
〔敷地〕 事業前の細分化されていた土地は合筆され一筆となり、保留床の買い手を含めて事業後の建物の床所有者全員の共有持分となる。
 〔建物〕 事業前の土地所有者及び借地権者並びに保留床の買い手が区分所有することとなる。
 〔地上権〕 土地所有者と建物所有者が一致するので設定しない。地代を徴収する手間が不要で、全権利者が、土地・建物について同質の権利を有することとなり、建替え時の地上権更新料等の問題が発生しない利点がある

表 2-6-85 第一種市街地再開発事業と第二種市街地再開発事業の比較 (都市再開発法第3条、第3条の2)

項目	第一種市街地再開発事業	第二種市街地再開発事業
基本的な仕組み	権利変換（等価交換）方式 申し出た者について権利の金銭給付又は移転	管理処分（全面買取）方式 申し出た者について建築施設の部分の譲り受け
施行者	個人施行者、組合、再開発会社、地方公共団体、 UR・公社	再開発会社、地方公共団体、UR・公社
施行区域要件	次の1または2のいずれかに該当すること 1 市街地再開発促進区域にあること 2 次の各条件を満たすこと (1) 高度利用地区、都市再生特別地区又は 特定地区計画等区域 (2) 耐火建築物が1/3以下 耐火建築物で次に掲げるもの以外のものの 建築面積の合計又は敷地面積の合計が当該 区域内の合計の1/3以下 ①地階を除く階数が2以下 ②政令で定める耐用年限（例：SRC造の 事務所の場合50年）の2/3を経過 ③災害等の理由により②と同程度の機能低 下を生じているもの ④建築面積が150㎡未満 ⑤利用容積率が高度利用地区等に定める 容積率の最高限度の1/3未満 ⑥都市計画施設である公共施設の整備に 伴い除却すべきもの (3) 公共施設未整備、敷地細分化等 (4) 都市機能の更新に寄与	次の1～3に該当すること 1 第一種の施行区域要件2に該当すること 2 施行区域の面積が0.5ha以上 3 次のいずれかに該当 (1) 安全上又は防災上支障がある建築物の 棟数又は床面積の割合が政令で定める 割合（7/10）以上 (2) 重要な公共施設（避難広場等）の緊急整 備が必要
建築行為の制限	都市計画決定後は建築制限あり （事業認可後は制限強化）	都市計画決定後は建築制限あり （事業認可後は制限強化）
従前権利の保護	原則として従前資産と等価で新しい施設建築物等の 一部を譲渡（非課税）	希望者には従前資産と等価で新しい施設建築物等の 一部を譲渡（非課税）
譲渡課税の特例	権利変換日における「やむを得ない場合」の転出者 に対しては買換特例又は5,000万円控除を適用	転出者に対してはすべて買換特例又は5,000万円控 除を適用（都市計画決定前でも適用可能）
土地の買取り	できる（附帯事業として）	できる（附帯事業として）
施行者による 土地先行取得	事業認可前に設立された市街地再開発組合もできる	事業認可前であっても施行予定者たる公共団体等は できる
土地収用	できない（権利変換後の土地等の引渡しは代執行は 可能）	できる
離れた土地 の交換	権利変換後の区分所有建物内の権利床の位置は比較 的自由に設定可能 複数の建物を整備する場合はそれぞれの敷地ごとに 「換地照応の原則」を適用（ただし全員同意の場合 は適用されない）	全面買取により従前の権利関係を一旦白紙に戻す ため、従後は自由な配置が可能
	工区を越える権利変換はできない。	工区を越える権利の移動も可能
土地と区分所有権 の交換	できる（市街地再開発の基本原則）	できる（市街地再開発の基本原則）

表 2-6-86 市街地再開発事業の国庫補助採択基準

区 分	主な採択基準
(都市局所管) 市街地再開発事業費補助 (一般会計)	①国の関与が政策上位置づけられた事業であること ②補助対象となる共用廊下等が一定のバリアフリーの基準を満たすように設計されていること ③施行区域面積が原則として10,000㎡以上であること(ただし、当該事業が一定の要件を満たす場合は、5,000㎡以上又は2,000㎡以上)
(都市局所管) 市街地再開発事業等管理者負担金補助 (社会資本整備事業特別会計道路整備勘定)	①施行区域面積が原則として10,000㎡以上であること(ただし、当該事業が一定の要件を満たす場合は、5,000㎡以上又は2,000㎡以上) ②施行区域内に都市施設として計画決定した広場又は計画幅員8m以上の街路を含む事業であること
(住宅局所管) 市街地再開発事業費補助 (一般会計)	①国の関与が政策上位置づけられた事業であること ②補助対象となる共用廊下等が一定のバリアフリーの基準を満たすように設計されていること ③施行区域面積が原則として5,000㎡以上であること(ただし、個人施行、公社・公団施行、特定の市街地再開発組合施行、特定の再開発会社施行については1,000㎡以上)



公共団体施行

No.	地区名(完了年度)
①	泥江(昭和59年度)
②	築地(平成2年度)
③	小幡駅前(平成13年度)
④	日比野
⑤	鳴海駅前
⑥	有松駅前(平成18年度)

組合施行等

No.	地区名(完了年度)
①	浄心(平成元年度)
②	丸の内駅前(平成7年度)
③	池下(平成9年度)
④	大須30番第1(平成15年度)
⑤	大須30番第2(平成15年度)
⑥	千種駅前(平成16年度)
⑦	栄三丁目6番(平成16年度)
⑧	納屋橋西(平成18年度)
⑨	牛島南(平成18年度)
⑩	大井町1番南(平成24年度)
⑪	納屋橋東

図 2-6-87 市街地再開発事業施行箇所図

(2) 沿革

① 法制度の沿革

昭和36年、都市開発法の前身となる二つの法律、公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律(以下「市街地改造法」という。)及び防災建築街区造成法が制定された。

市街地改造法は、土地区画整理法(昭和29年制定)の立体換地制度における権利処理の規定不備を改善するために、従前の権利を収用(買収)という方式でいったん

結末させ、その後希望者に建築物の一部を現物補償(代物弁済)という形で権利を継続させるものであり、また、法の目的そのものが、一定規模以上の公共施設整備と関連してその周辺の建築物及び建築敷地の整備を行うことにあり、公共施設及びその付近地の収用権に依拠しているため、広く面的、一体的に活用することができない制度であった。

防災建築街区造成法は、建築物の不燃化をめざした耐火建築促進法(昭和27年制定)を改善したものであるが、

任意事業として建築物の不燃化、共同化の助成策にとどまり、都市計画的見地に欠け、また、事業実施に対する強制力や権利調整についての規定がないため、再開発の推進という観点から必ずしも十分ではなかった制度であった。

そして昭和44年、既成市街地における統合的、効率的な再開発の制度の必要性から、市街地改造法及び防災建築街区造成法を統合整備し、加えて都市計画上の規定及び新たな権利処理手続の規定を盛り込んで、総合的な都市再開発を推進する法律として都市再開発法が制定されるに至った。

② 小鳥町第一市街地改造事業（完了）

市街地改造事業は、「公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律」による事業で、重要な公共施設の整備と付近市街地の高度利用を図るための建築物及び建築敷地の整備を行うものである。

名古屋駅の東約500mに位置する小鳥町、泥江地区一帯は、第二次世界大戦の空襲による焼失を免れた地区で、復興土地区画整理事業の区域外であったが、老朽木造家屋が密集しており、環境面からも道路整備の面からも課題がある地区であった。

本市は、この地区一帯を順次再開発手法により整備する構想のもとに、泥江交差点東南部の約1haの区域について、昭和38年度から昭和46年度にかけて小鳥町第一市街地改造事業を施行し、3棟の建築施設及び都市計画道路江川線の整備を行った。

③ 防災建築街区造成事業（完了）

防災建築街区造成事業は、防災建築街区造成法による事業で、火災をはじめとする災害を防止し、あわせて土地の合理的利用と住環境の整備を図るための建築物及び建築敷地の整備を行うものである。

本市では、昭和37年に白川地区、仁王門地区の2地区2街区が、昭和47年には豊田地区の7街区が防災建築街区の指定を受けた。

このうち、事業化されたものは、豊田地区の2街区のみで、豊田土地区画整理事業に関連して、名鉄豊田本町駅前に日本住宅公団（現在の独立行政法人都市再生推進機構）が10階建の店舗付住宅2棟の整備を行った。

(3) 公共団体施行による市街地再開発事業

① 泥江第一種市街地再開発事業（完了）

ア 目的・経緯

泥江第一種市街地再開発事業は、都市計画道路江川線の拡幅整備を行うとともに、都心部にふさわしい商

業、業務施設の整備及び都心構想住宅の供給等、都市機能の更新と土地の高度利用を目的とした事業である。

泥江地区は、名古屋駅より東へ約500mの至近距離に位置し、第二次世界大戦の空襲による焼失を免れ、復興土地区画整理事業区域外だったため、再開発により積極的な整備が期待される地区であった。このような状況の中で、昭和49年2月、泥江第一種市街地再開発事業として都市計画決定が行われ、具体的な整備に着手した。

イ 設計の概要

本事業は、都市計画道路江川線を拡幅整備することを主な目的とし、また、名古屋駅に近い立地上の利点を生かし、土地の高度利用を図るために再開発を行ったものである。

第一地区は、従前地の権利者の意向を踏まえ、事務所、店舗及び都心住宅として、地域状況に見合う複合機能ビルを主体としている。

第二地区は、名古屋国際センターを核とする公共性の高いオフィス高層ビルを主体としている。

ウ 事業の実施内容

施行区域2.6haを第一地区（B地区）1.2ha、第二地区（A地区）1.4haに分けて事業計画を定め、第一地区については、昭和49年12月、事業計画を決定し、施設建築物那古野ビル南館・北館の2棟を昭和53年4月に完成させた。第二地区についても、昭和53年12月、事業計画を決定し、昭和55年4月、小鳥ビルを、昭和59年10月、名古屋国際センタービルを完成させ、本事業の工事をすべて完了した。

表 2-6-88 事業概要（泥江第一種市街地再開発事業）

施行者	名古屋市	
都市計画決定	昭和49年2月20日	
事業計画決定	昭和49年12月24日	
工事完了公告	昭和53年4月7日（那古野ビル） 昭和55年4月14日（小鳥ビル） 昭和59年7月2日（名古屋国際センタービル本棟） 昭和59年10月8日（名古屋国際センタービル別棟ホール）	
施行面積	約2.6ha	
施行地区	中村区那古野一丁目、西区那古野一丁目の各一部	
事業費	約5,917百万円（第一地区） 約4,445百万円（第二地区）	
従前土地利用状況	店舗、併用住宅、専用住宅等	
	建築面積	18,293㎡
	延べ面積	28,626㎡
権利者数	255人（自己所有地、自家自住95人、借家122人、借地17人、借地及び借家15人、その他6人）	

② 築地第一種市街地再開発事業（完了）

ア 目的・経緯

築地地区は、名古屋港の発展とともに、その背後地として栄えてきたが、港湾機能の分散及び合理化などにより、商業業務機能は大きな影響を受け、地域全体に活力の低下を招いている。

本事業地区は、都市計画道路江川線の未拡幅で、老朽木造住宅が密集しており、当該道路の整備と土地の高度利用を図る必要性のある地区として、市街地開発事業を実施した。

主な法的な手続きは以下のとおりである。

- 昭和61年2月21日 都市計画決定
- 昭和62年3月25日 事業計画決定
- 昭和62年12月3日 権利変換計画決定
- 昭和62年12月15日 権利変換期日
- 平成2年3月5日 事業計画変更
- 平成2年5月26日 権利変換計画変更

イ 設計の概要

都市計画道路江川線（幅員 50m）の最南端に位置する本地区は、道路を拡幅し緑道として整備するとともに、築地地区にふさわしい高層建築物（住宅棟と商業業務施設の 2 棟）を建設した。この 2 棟を接続するため 2 階にペDESTリアンデッキを設置した。

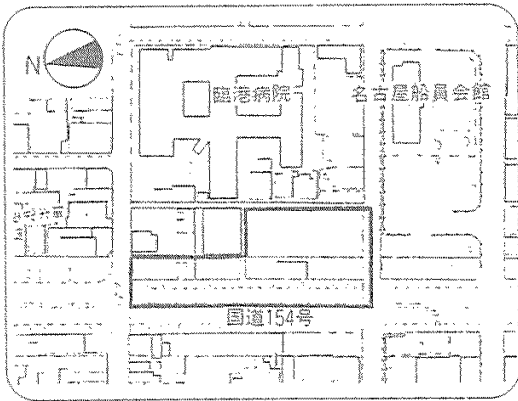


図 2-6-89 整備区域図



写真 2-6-90 築地シティ住宅(左)、ポートプラザビル(右)

ウ 事業の実施内容

所定の手続きを経て、昭和 63 年 3 月に既存建物を除却し、同月住宅棟の建築工事に着手し、平成元年 7 月に完成した。商業業務棟は、平成元年度に着工し、平成 2 年 11 月に完成した。また緑道工事は平成 4 年 3 月に工事が完了し、本開発事業は完了した。

表 2-6-91 事業概要

施行者	名古屋市	
都市計画決定	昭和61年2月21日	
事業計画決定	昭和62年3月25日	
工事完了公告	住宅棟 平成元年7月28日 商業棟 平成2年10月31日	
施行面積	約0.5ha	
施行地区	港区入船一丁目、入船二丁目、浜二丁目及び名港二丁目の各一部	
事業費	約2,119百万円	
従前土地利用状況	店舗、併用住宅、専用住宅等	
	建築面積	1,775㎡
	延べ面積	2,782㎡
権利者数	39人（土地所有者12人、借地権者1人、借家権者26人）	

表 2-6-92 土地利用計画

区分	従前		計画	
	面積 ㎡	比率 %	面積 ㎡	比率 %
宅地	2,804.97	59	1,475.27	31
道路	1,946.46	41	3,276.16	69
計	4,751.43	100	4,751.43	100

表 2-6-93 建物概要

建物種別	商業業務棟	住宅棟
所在地	名古屋市港区名港二丁目920番・921番	
敷地面積	1,475.27 ㎡	
建築面積	461.46 ㎡	292.85 ㎡
延床面積	3,600.04 ㎡	2,906.95 ㎡
高さ	31m	35m
構造規模	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階地上8階	鉄骨鉄筋コンクリート造地上12階
主要用途	店舗・事務所	住宅30戸・店舗6戸

③ 日比野第一種市街地再開発事業

ア 目的・経緯

日比野地区は、名古屋国際会議場のある白鳥地区の北西の玄関口に位置し、地下鉄日比野駅を擁しているが、都市計画道路が未整備であり、木造家屋の老朽化が進んでいた。

このため都市計画道路の整備にあわせて、計画的に再開発を実施することにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、白鳥地区の玄関口にふさわしい魅力的な市街地を形成するとともに、既成市街地における地区の活性化と住宅供給をあわせて実現しようとするものである。

法的手続の経緯は次のとおりである。

- 平成2年12月5日 都市計画決定
- 平成4年9月30日 事業計画決定
- 平成5年3月19日 権利変換計画決定
- 平成5年4月19日 権利変換期日
- 平成24年2月29日 都市計画変更（第2回）
- 平成24年7月24日 事業計画変更（第7回）
- 平成24年9月14日 権利変換計画変更（第4回）

イ 設計の概要

都市計画道路（江川線、西町線、雁道線）を整備するとともに、都市景観に配慮した魅力ある商業・業務施設と良好な住宅を整備するものである。

施設建築物は、A、B、Cの3街区に建設し、A街区には、下層階に商業施設、高層階に住宅施設を配した商業・住宅棟と、高齢者福祉施設を配した業務・住宅棟を、B街区には、地下部分に交通局変電所、下層階に商業施設、高層階に住宅施設を配した商業・住宅棟を、C街区には、業務（大学）棟を設ける。

A～Cの各街区は、地下通路で地下鉄日比野駅と接続するとともに、A街区およびB街区では吹き抜け地下広場を設ける。

ウ 事業の進ちょく状況

所定の手続を経て、平成6年度までに敷地の整備をほぼ終え、平成7年7月にB街区施設建築物を、平成9年3月にA街区施設建築物のうち商業・住宅棟を、平成17年10月にC街区施設建築物を着工し、平成10年度末までに、A街区施設建築物のうち商業・住宅棟とB街区施設建築物が、平成19年1月までにC街区移設建築物の工事が完了した。

残るA街区の施設建築物のうち業務・住宅棟は平成24年11月に着工し、平成26年3月工事完了の予定である。

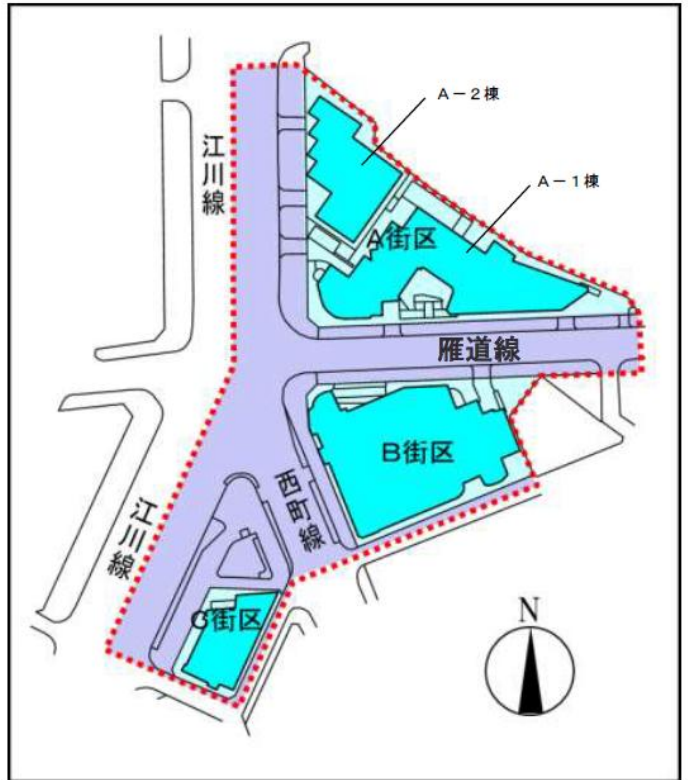


図 2-6-94 整備区域図

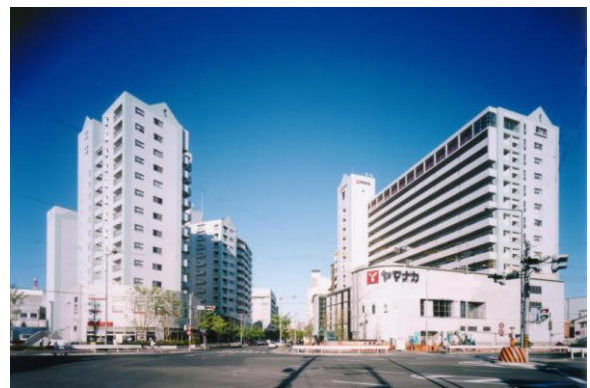


写真 2-6-95 A-1棟・B棟

表 2-6-96 事業概要（日比野第一種市街地再開発事業）

施 行 者	名古屋市	
都市計画決定	平成2年12月5日	
事業計画決定	平成4年9月30日	
工事完了公告	A-1棟 平成11年4月13日 B棟 平成11年4月13日 C棟 平成19年1月31日	
施 行 面 積	約1.9ha	
施 行 地 区	熱田区熱田西町字比々野、熱田西町字米田、西郊通二丁目、西郊通三丁目、大宝一丁目、大宝三丁目、千代田町の各一部	
事 業 費	約23,000百万円	
従前土地利用状況	店舗、併用住宅、専用住宅等	
	建築面積	4,835㎡
	延べ面積	8,765㎡
権 利 者 数	68人（土地所有者35人、借地権者14人、借家権者19人）	

表 2-6-97 土地利用計画

（日比野第一種市街地再開発事業）

区分	従前		計画	
	面積	構成比	面積	構成比
宅地	11,375㎡	60%	8,940㎡	47%
道路	7,695	40	10,130	53
計	19,070	100	19,070	100

表 2-6-98 建物概要（日比野第一種市街地再開発事業）

街区	A		B	C
棟	A-1	A-2	B	C
所在地	熱田区大宝一丁目地内 他			
地域地区	商業地域・防火地域・高度利用地区			
敷地面積	約4,700㎡		約3,300㎡	約900㎡
建築面積	2,700		2,300	600
延床面積	23,000		19,000	4,700
(容積率対象面積)	20,000		15,800	4,500
建ぺい率	約60%		約70%	約70%
容積率	400	460	470	500
構造規模	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階地上12階及び13階	鉄筋コンクリート造地上8階	鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階地上13階	鉄骨鉄筋コンクリート造地上8階
高さ	約41m	約32m	約44m	約33m
駐車場	約110台	約20台	約180台	約10台
主要用途	住宅（94戸） 商業	社会福祉施設	住宅（106戸） 商業、業務 変電所	大学

表 2-6-99 公共施設の整備（日比野第一種市街地再開発事業）

種別	名 称	幅員	延長	都市計画決定	
道 路	幹線街路	3・1・29 江川線	25m	約220m	昭和21.6.27 計画決定幅員50m
		3・2・35 西町線	30	50	昭和21.6.27
		3・5・155 雁道線	20	110	昭和21.6.27

④ 小幡駅前第一種市街地再開発事業（完了）

ア 目的・経緯

小幡駅前地区は守山区のほぼ中央にあり、名鉄瀬戸線の拠点駅を抱え、守山区の行政、商業の中心的役割を果たす地区である。しかし、駅前広場をはじめとする公共施設等は未整備であり、家屋は古い木造のものが多かった。また、商店街は店舗、住宅が混在しており魅力に乏しく活気のない状況にあった。そのため、快適な買物空間や文化交流の場など、小幡駅前の立地を生かした地域中心地としてふさわしい整備を行うとともに、志段味、栄、瀬戸方面からの交通結節点としての駅前広場等の公共施設の整備が急務となっていた。このような背景の中で、昭和 55 年度に市街地再開発等調査を実施して以来、地元権利者の合意形成を図り、平成 5 年度から約 1.2ha で事業に着手した。

法的手続の経緯は次のとおりである。

平成4年3月30日	都市計画決定
平成5年9月9日	事業計画決定
平成6年5月24日	権利変換計画決定
平成6年7月7日	権利変換期日
平成12年11月1日	事業計画変更（最終）
平成13年11月16日	権利変換計画変更（最終）

イ 設計の概要

主要駅である小幡駅を抱える地区として、快適でにぎわいのある地域中心地を育成するため、商業・業務空間を整備、駅前広場の整備や地区内都市計画道路の拡幅等の整備を行った。また、鉄道上空に連絡橋を整備し、鉄道による地域分断の解消及び横断者の安全確保を図るとともに、自転車駐車場の整備により、自転

利用の増加や放置自転車への対応を図った。

施設建築物をA、B、Cの3街区に建設し、A街区には、地下部分に自転車駐車場、1階に商業施設、上層階に利便性の高い住宅を配した住宅棟を、B街区には、下層階に地域に密着した商業・業務施設、上層階に地域中心地にふさわしい公益施設（文化小劇場、在宅サービスセンター）と中堅所得者向け住宅を配した複合棟を、C街区には、施設利用者及び施設入居者等の利用に必要な駐車場を設けた。

ウ 事業の実施内容

(ア) 再開発事業

平成 11 年 3 月 1 日に B 街区（住宅、商業・業務、公益施設）の工事完了公告、同年 4 月 16 日に C 街区（駐車場）の工事完了公告を終え、「アクロス小幡」としてオープンした。その後、平成 14 年 2 月 1 日に A 街区（住宅、商業施設）の工事完了公告を行い、平成 14 年 3 月に事業を完了した。

(イ) 再開発関連事業

- a 小幡駅東線（延長約 123m、幅員 12m・10m）については、再開発駐車場ビル（C棟）へのアクセス道路として拡幅整備するため、平成 4 年 3 月 30 日に都市計画決定し、平成 11 年 4 月に工事を完了した。
- b 小幡駅前線（延長約 61m、幅員 6m）については、再開発ビルと駅南を結ぶ連絡橋を整備するため、平成 4 年 3 月 30 日に都市計画決定し、平成 10 年 6 月に工事着手、平成 11 年 5 月に工事を完了した。
- c 福祉都市環境整備事業の一環として、福祉のまちづくり事業のモデル地区の指定を受け、整備計画に沿った整備を実施した。



写真2-6-100 アクロス小幡西館(A街区)



写真 2-6-101

駅前広場とアクロス小幡本館（B街区）

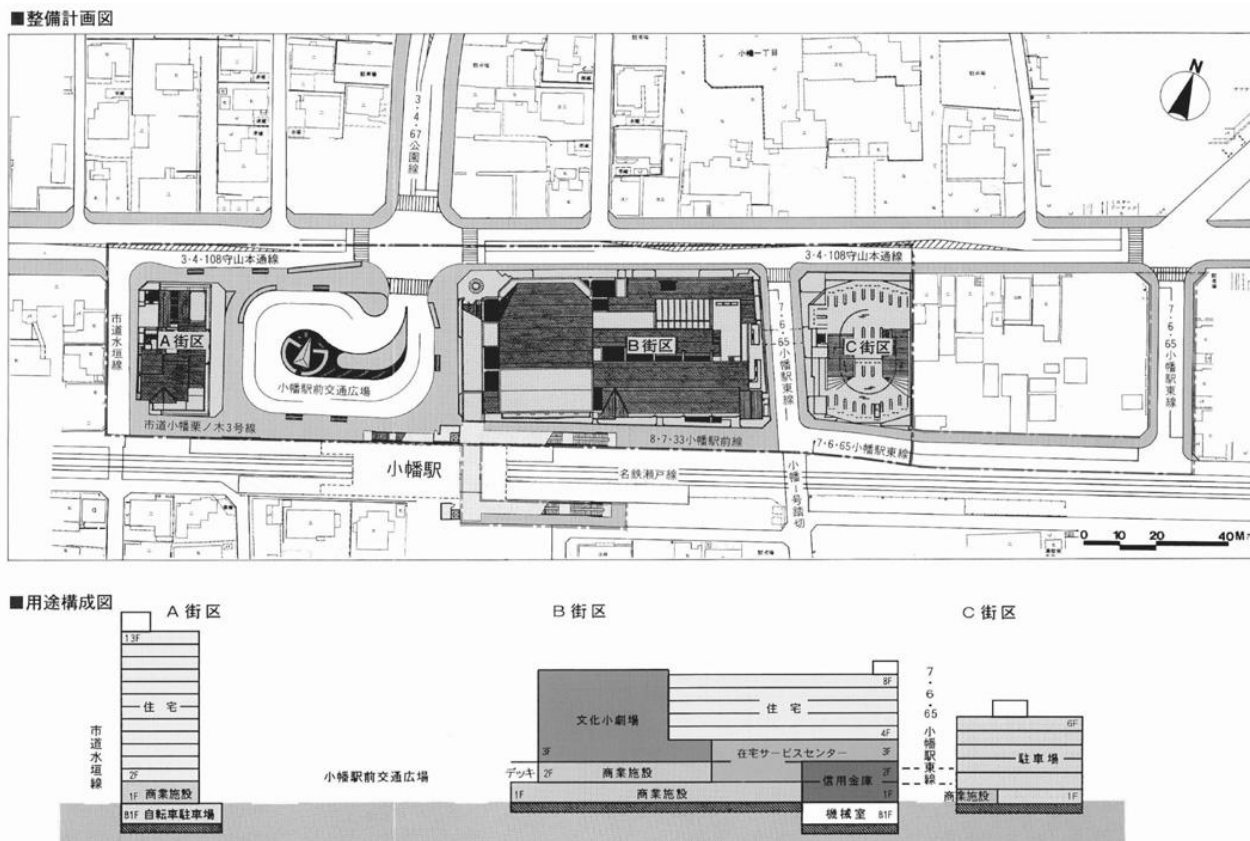


図 2-6-102 事業区域及び用途構成図（小幡駅前第一種市街地再開発事業）

表 2-6-103 事業概要（小幡駅前第一種市街地再開発事業）

施 行 者	名古屋市	
都市計画決定	平成4年3月30日	
事業計画決定	平成5年9月9日	
工事完了公告	A棟 平成14年2月1日 B棟 平成11年3月1日 C棟 平成11年4月16日	
施 行 面 積	約1.2ha	
施 行 地 区	守山区小幡南一丁目、小幡南二丁目の各一部	
事 業 費	約13,402百万円	
従前土地利用状況	店舗、併用住宅、専用住宅等	
	建築面積	3,989㎡
	延べ面積	6,303㎡
権 利 者 数	71人（土地所有者31人、借地権者6人、借家権者34人）	

表 2-6-104 土地利用計画（小幡駅前第一種市街地再開発事業）

区分	従前		計画	
	面積	構成比	面積	構成比
宅地	9415㎡	76%	5672㎡	46%
道路	2,920	24	6,663	54
計	12,335	100	12,335	100

表 2-6-105 建物概要（小幡駅前第一種市街地再開発事業）

街区	A	B	C
所在地	守山区小幡南一丁目、小幡南二丁目地内 他		
地域地区	商業地域・近隣商業地域・防火地域・高度利用地区		
敷地面積	851.03㎡	3,550.81㎡	1,459.68㎡
建築面積	547.53	2,993.88	1,117.91
延床面積	4,421.66	12,833.11	5,897.81
(容積率対象面積)	3,561.22	12,633.78	4,717.68
建ぺい率	64.33%	84.31%	76.59%
容積率	418.46	355.80	323.20
構造規模	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階13階	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階地上8階	鉄骨造 地上6階
高さ	46.3m	36.5m	22.5m
外装仕上	磁器質二丁掛タイル 吹付けタイル	磁器質二丁掛タイル 吹付けタイル	吹付けタイル アルミ化粧ルーバー
主要用途	住宅（36戸） 商業施設、駐輪場	住宅（25戸） 商業・業務施設 公益施設	駐車場（165台） 商業施設
主要用途	平成12年7月 ～平成14年1月	平成9年3月 ～平成11年1月	平成10年4月 ～平成11年3月

表 2-6-106 公共施設の整備（小幡駅前第一種市街地再開発事業）

種別	名称	幅員	延長	都市計画決定	
道路	幹線街路	3・4・108 守山本通線	16～20m	約220m	昭和31.8.13 変更 平成4.3.30
		小幡駅前交通広場	約3,000m		
	区画道路	7・6・65 小幡駅東線	10m	約80m	平成4.3.30
	特殊街路	8・7・33 小幡駅前線	6	90	平成4.3.30
	その他 道路	市道水垣線	8	40	—
		市道小幡栗ノ木3号線	6	20	—
その他	小幡駅前自転車駐車場	駐車台数 約540台		平成4.3.31	

⑤ 鳴海駅前第二種市街地再開発事業

ア 目的・経緯

鳴海駅前地区は、旧東海道の宿場町として栄え、旧鳴海町から続く中心市街地であるが、昭和 33 年に都市計画決定された古鳴海停車場線が未整備のままであり、名鉄名古屋本線の踏切の交通遮断、駅前広場の未整備などのため、地域中心地の交通拠点としての十分な機能を果たしていない。

また、本地区内外の商店街も魅力の低下、家屋の老朽化などと相まって都市防災、アメニティといった市街地環境の面でも多くの問題を抱えており、地域中心地としての魅力ある商業機能の集積が求められている。

このような状況に対応するため、まず本地区の交通渋滞の解消をめざす名鉄名古屋本線（天白川～左京山間）の連続立体交差事業を関連する公共施設とあわせて平成 4 年 3 月に都市計画決定し、1 年後には、鳴海駅前第一種市街地再開発事業（面積約 3.2ha）の都市計画決定をした。

その後、経済情勢の変化や公共施設の早期整備の必要性のため、平成 10 年に第二種市街地再開発事業に都市計画決定の変更をしている。

主な法的手続きは以下のとおりである。

- 平成5年3月 都市計画決定（第一種）
- 平成10年8月7日 都市計画決定の変更（第二種へ）
- 平成10年11月26日 事業計画決定
- 平成24年8月21日 事業計画変更（第4回）

イ 設計の概要

本事業は、幹線道路としての古鳴海停車場線、交通結節点としての駅前広場など関連の公共施設の整備にあわせ、緑区の地域中心地にふさわしい商業・業務施設、住宅等を配置し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、地区の活性化を実現しようとするものである。

なお、駅前広場は、北側（1,700㎡）を主として歩行者系の修景広場に、南側（3,500㎡）を主として自動車系の交通広場にそれぞれ機能分担を図りながら配置し、各施設建築物、駅施設などとの相互のネットワークを構成するようペDESTリアンデッキで結び、また、北側広場地下には、高低差を利用して自転車駐車を設置し、自転車利用者への対応を図る計画である。

ウ 事業の進ちょく状況

平成 18 年 2 月に D 街区施設建築物（リベスタ鳴海）建築工事が完了、平成 25 年 1 月から C 街区施設建築物

を特定建築者制度により整備している。

公共施設は、平成 17 年度に鳴海 5 号線、平成 19 年度に鳴海駅西線・鳴海 6 号線、平成 21 年度に古鳴海停車場線、鳴海南駅前広場を整備した。

北側の A・B 工区についても建物移転、用地取得を進めている。

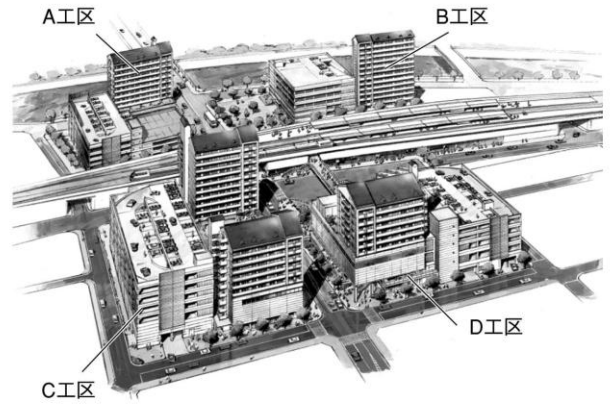


図 2-6-107 完成予想図（平成 10 年事業計画決定時）
（鳴海駅前第二種市街地再開発事業）



図 2-6-108 C 街区施設建築物完成予想図
（鳴海駅前第二種市街地再開発事業）

表 2-6-109 事業概要（鳴海駅前第二種市街地再開発事業）

施 行 者	名古屋市	
都市計画決定	平成10年8月7日	
事業計画決定	平成10年11月26日	
工事完了公告	D工区 平成18年2月28日	
施 行 面 積	3.2ha	
施 行 地 区	緑区鳴海町字上汐田、字本町及び字向田の各一部	
事 業 費	約2,631百万円	
従前土地利用状況	店舗、併用住宅、専用住宅等	
	建築面積	10,374.1㎡
	延べ面積	20,917.16㎡
権 利 者 数	181人（土地所有者97人、借地権者27人、借家権者57人）	

表 2-6-110 土地利用計画
(鳴海駅前第二種市街地再開発事業)

区分	従前		計画	
	面積	構成比	面積	構成比
宅地	24,736㎡	78%	16,232㎡	51%
道路	6,797	22	15,301	49
計	31,533	100	31,533	100

表 2-6-111 建物概要 (鳴海駅前第二種市街地再開発事業)

街 区	C	D
建物名称	—	リバスタ鳴海
敷地面積	約4,800㎡	約3,500㎡
建築面積	約3,300㎡	約2,900㎡
建ぺい率	約69%	約83%
延床面積	約20,500㎡	約14,600㎡
容積率	約304%	約314%
構造規模	[住宅棟] 鉄筋コンクリート造 地上18階 [業務棟] 鉄骨造 地上3階	鉄骨鉄筋コンクリート 造・鉄骨造 地上12階
主要用途	住宅(約150戸)、 業務、駐車場	住宅(約40戸)、 商業・業務、駐車場

表 2-6-112 公共施設の整備 (鳴海駅前第二種市街地再開発事業)

種別	名称	計画			現況	都市計画決定 (最終)
		延長	幅員	面積	幅員	
都市計画道路	古鳴海停車場線	約 m 190	m 18	約 ㎡ -	約 m 7.3	H4. 3. 2
	鳴海駅西線	80	12~17	-	-	H4. 3. 2
	鳴海4号線	10	17	-	-	H4. 3. 2
	鳴海5号線	160	9	-	5.4	H5. 3. 22
	鳴海6号線	150	9	-	5.4	H5. 3. 22
駅前広場	鳴海駅南交通広場	-	-	3,500	-	H4. 3. 2
	鳴海駅北交通広場	-	-	1,700	-	H4. 3. 2
その他	上汐田線	90	9	-	4~6	-
	扇手越川左岸線	140	9	-	4	-
	鳴海駅北第1号線	60	9	-	-	-
	鳴海駅北自転車歩行者道線	50	4	-	-	-

⑥ 有松駅前第一種市街地再開発事業（完了）

ア 目的・経緯

有松地区は、名古屋の都心部から南東に位置する本市の東の玄関口である。まちの中心地となる旧東海道は江戸時代の町並みの面影を残す地区であり、名古屋市町並み保存地区に指定されている。

しかしながら、名鉄有松駅北東部の地区は、狭隘な生活道路など公共施設が未整備で劣悪な交通環境であった。そのため、名鉄有松駅を基点として都市計画道路有松線、大将ヶ根線などに囲まれた約 3.2ha の地区について、第一種市街地再開発事業を施行したものである。

主な法的手続きとしては、以下のとおりである。

- 平成6年3月23日 都市計画決定
- 平成9年1月17日 事業計画決定
- 平成9年9月26日 権利変換計画決定
- 平成9年10月17日 権利変換期日
- 平成17年3月1日 商業棟 完了公告
- 平成18年11月1日 住宅棟 完了公告

イ 設計の概要

(ア) 公共施設

都市計画道路有松線(幅員 18m~20m)、大将ヶ根線(幅員 16m~18m)、東丘線(幅員 16m)を整備した。

また、駅前交通広場約 3,900 m²の整備も行い、関連して名鉄有松駅の橋上化に伴い駅と商業棟などを接続するペデストリアンデッキの整備も行った。

(イ) 施設建築物の概要

商業棟と住宅棟の 2 棟により構成されている。商業棟にはショッピングセンターと事務所、金融機関などがテナントとして入居しており、地域の中心となる商業機能の役割を果たしている。また駐車場は 886 台設置している。住宅棟は分譲住宅 55 戸(うち権利床 20 戸)賃貸住宅 34 戸、コミュニティセンター、デイサービスセンターなどにより構成されている。建築物は、統一感を出すために、有松の町並みの伝統的建物の特長である格子、虫籠窓、勾配屋根といったモチーフでまとめ、低層部の壁面はなまこ壁にするなど、「有松らしさ」を表現している。また名鉄有松駅の橋上駅化するに伴い、その駅につながるペデストリアンデッキから建物内自由通路へ、さらに東丘線地下通路と続く動線を商業棟の内に通し、地域の住民の交通の利便性を高めた施設としている。

ウ 事業の実施内容

所定の手続きを経て、商業棟は平成 10 年度に工事に着手、平成 17 年 2 月に完成し、平成 17 年 3 月にショッピングセンターが開店した。住宅棟は平成 11 年度に工事に着手、平成 18 年 10 月に完成し、本再開発事業は完了した。



写真 2-6-113 有松駅前第一種市街地再開発事業

表 2-6-114 事業概要 (有松駅前第一種市街地再開発事業)

施行者	名古屋市	
都市計画決定	平成6年3月23日	
事業計画決定	平成9年1月17日	
工事完了公告	商業棟 平成17年3月1日 住宅棟 平成18年11月1日	
施行面積	3.2ha	
施行地区	緑区鳴海町字有松裏の一部	
事業費	約29,185百万円	
従前土地利用状況	専用住宅、併用住宅、工業施設等	
	建築面積	7,537 m ²
	延べ面積	12,784 m ²
権利者数	147人(土地所有者117人、借地権者2人、借家権者28人)	

表 2-6-115 土地利用計画（有松駅前第一種市街地再開発事業）

区分	従前		計画	
	面積	構成比	面積	構成比
宅地	27,692㎡	87%	16,067㎡	50%
道路	4,308	13	11,984	38
その他	0	0	3,949	12
計	32,000	100	32,000	100

表 2-6-116 建物概要（有松駅前第一種市街地再開発事業）

建物名称	ウインハート有松	
敷地面積	16,067.19 ㎡	
建築面積	13,613.55 ㎡	
建ぺい率	84.73%	
延床面積	69,115.43 ㎡	
容積率	344.13%	
規模構造	商業棟	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 地上6階
	住宅棟	鉄骨鉄筋コンクリート 地上14階
用途	商業棟	商業施設（ショッピングセンター） 事務所施設（銀行、オフィス） 駐車場 886 台
	住宅棟	分譲住宅 55戸（うち権利床20戸） 賃貸住宅 34戸 公益施設（コミュニティセンター、 デイサービスセンター等） 駐車場 45台

表 2-6-117 公共施設の整備（有松駅前第一種市街地再開発事業）

種別	名称	延長	幅員	面積
道路	幹線道路	有松線	m	㎡
		約130	18~20	—
	大将ヶ根線	約250	16~18	—
区画道路	東丘線	約300	16	—
その他の公共施設	駅前交通広場	—	—	約4,000
	歩行者連絡橋	約56	6	—
	自転車駐輪場	駐車台数 約450台		

(4) 公社・機構施行による市街地再開発事業

本市の中心部では、土地区画整理事業などにより公共施設整備がすでに一定水準に達しており、それらを生かしながら敷地の共同化、高度利用を図り、都市の魅力と活力を高めていくタイプの再開発が盛んに行われている。

本市の民間再開発事業は当初、名古屋市住宅供給公社や独立行政法人都市再生機構が施行する地区が先行していた。

なお、都市再生機構は、昭和56年10月～平成11年9月は「住宅・都市整備公団」、平成11年10月～平成16年6月は「都市基盤整備公団」という名称であったが、本項では当時の名称を使用している。



写真2-6-118 浄心ステーションビル

① 浄心第一種市街地再開発事業（完了）

ア 目的・経緯

浄心地区は、かつては市電のターミナルを擁し、交通の結節点として賑わっていたが、市電の廃止、繊維・染色等の地場産業の衰退により地域人口が減少し、商店街も旧来の活気を失いつつあった。

一方、地下鉄鶴舞線の延伸に伴い、市電車庫跡地を利用した再開発を実施するよう本市に要望があり、それを受けて、市電車庫跡地と隣接する民有地を含む0.8haの区域で、名古屋市住宅供給公社を施行者として再開発事業をすることとなった。昭和57年1月に都市計画決定、昭和58年11月には事業認可を受け、昭和59年5月に工事着手、平成元年11月に完了した。

イ 設計の概要

本事業は、商業施設、公共公益施設並びに住宅の建設・供給を行うことにより、地域の活性化と防災化を図り都市機能を高めようとするものである。

南側の第一工区は、分譲住宅、店舗と併せて、社会的要請に応じて西社会教育センターを設置した。

北側の第二工区は、上層部を分譲住宅、低層部を分譲店舗とした。

表2-6-119 事業の経緯

基本計画作成	昭和56年度
都市計画決定	昭和57年1月
事業計画・施行規程認可	昭和58年11月
第一工区 権利変換計画認可	昭和59年3月
第一工区 工事着手	昭和59年5月
第一工区 工事完了公告	昭和60年12月
第二工区 権利変換計画認可	昭和61年12月
第二工区 工事着手	昭和63年1月
第二工区 工事完了公告	平成元年11月

表2-6-120 事業概要

施行者	名古屋市住宅供給公社
所在地	西区浄心一丁目地内
地区面積	8,271㎡
地域地区	商業地域、防火・準防火地域、高度利用地区
従前土地利用状況	店舗・店舗併用住宅 建築面積 678㎡ 延床面積 1,291㎡
権利者数	24人 (土地所有者17人、借地権者5人、借家権者2人)
総事業費	55億円

表2-6-121 建物概要

	計	第一工区	第二工区	
敷地面積	5,193㎡	3,334㎡	1,859㎡	
建築面積	3,563㎡	2,403㎡	1,160㎡	
延べ面積	24,485㎡	13,355㎡	11,130㎡	
用途別床面積	住宅 (戸数)	15,530㎡ (154戸)	7,800㎡ (79戸)	7,730㎡ (75戸)
	店舗	5,174㎡	2,374㎡	2,800㎡
	駐車場 (台数)	1,390㎡ (60台)	790㎡ (26台)	600㎡ (34台)
	社教センター	2,391㎡	2,391㎡	—
建ぺい率	69%			
容積率	445%			
構造・規模	SRC造、地上14階・地下1階			

② 丸の内駅前第一種市街地再開発事業（完了）

ア 目的・経緯

丸の内駅前地区は、戦後、日本の三大繊維製品問屋街として発展を遂げたが、当時は繊維業界の低迷、流通構造の変化等による活力の低下という問題を抱えていた。また、平成元年9月の地下鉄桜通線の開通以降、地区周辺で業務ビルの建設が相次いでいることから、当地区においても都心商業・業務地にふさわしい、時代にあった再開発を望む声が高まっていた。

昭和 62 年度、地権者から共同化の相談を受けた住宅・都市整備公団は、公団施行による再開発事業を行うこととした。平成 2 年 7 月に「丸の内駅前再開発地権者協議会」が発足し、平成 3 年 9 月には地権者から本市に対し、都市計画決定の要請が出された。平成 4 年 7 月に都市計画決定、同年 11 月には事業認可を受けて事業に着手、翌年 2 月に権利変換計画が決定され、平成 7 年 9 月に事業を完了した。

イ 設計の概要

当地区の特徴として、既存の神社を取り込んだ共同開発が挙げられる。区域内に従前よりある桜天神社については、老朽化した社務所は再開発ビルと一体的に建て替え、本殿と神楽殿はそのまま保存することとした。

施設建築物は、地上 22 階・地下 4 階建てで、地下には変電所を設置し、地上階は、低層部が店舗と社務所、3 階から 20 階がオフィス、21・22 階が住宅（16 戸）となっている。



写真 2-6-122 錦パークビル

表 2-6-123 事業の経緯

基本構想案の作成	平成2年5月
都市計画決定 (高度利用地区・再開発事業)	平成4年7月
事業計画及び施行規程の認可	平成4年11月
権利変換計画の認可	平成5年2月
工事着手	平成5年3月
工事完了公告	平成7年9月

表 2-6-124 事業概要

施 行 者	住宅・都市整備公団
所 在 地	中区錦二丁目地内
地区面積	4,140㎡
地域地区	商業地域、防火地域、高度利用地区
従前土地 利用状況	店舗、併用住宅、住宅、その他 建築面積 1,534㎡ 延べ面積 5,448㎡
権利者数	21人 (土地所有者15人、借地権者1人、 借家権者5人)
総事業費	160億円

表 2-6-125 建物概要

敷地面積	2,170㎡	
建築面積	1,337㎡	
延べ面積	27,228㎡	
用 途 別 床 面 積	住 宅 (戸 数)	2,235㎡ (16戸)
	商 業	1,458㎡
	業 務	18,622㎡
	駐 車 場 (台 数)	2,800㎡ (143台)
	その他	2,113㎡
建ぺい率	62%	
容 積 率	1056%	
構造・規模	S造 地上22階・地下3階	

③ 池下第一種市街地再開発事業（完了）

ア 目的・経緯

池下地区は、千種区役所や千種警察署といった千種区の行政機関が立地するとともに、地下鉄東山線池下駅、池下市バスターミナル、本市の幹線道路である広小路通にも接する、交通至便な立地である。

昭和 36 年建設の住宅・都市整備公団の池下団地があったが、住宅設備の老朽化や住戸規模も小さくなったことから建替えの必要性が出てきた。また広小路線街路拡幅事業が昭和 63 年 1 月に認可され、地区内の建物のほとんどが移転対象となったのを受け、同年 12 月には地権者と公団による再開発に関する協議が開始された。

このような中、平成元年 10 月に本市から公団に対し再開発の実施要請がなされ、公団施行として再開発事業を行うこととなり、平成 5 年 7 月の都市計画決定を経て、平成 6 年 8 月に工事着手、平成 9 年 11 月に工事完了している。

イ 設計の概要

施設建築物は、西棟と東棟の 2 棟で構成され、西棟は地下に地下鉄変電所、地上階に業務施設を設けた。東棟は 11 階と 26 階のツインタワーで、地下に地域冷暖房施設と駐車場を設け、低層部が商業・医療施設、上層部は住宅（316 戸）となっている。東棟は、地下鉄池下駅に地下 1 階で連結するとともに、駐車場は隣接する広小路線地下の市営池下駐車場と接続し、一体活用できるように整備されている。

また、地区内に従前あった幅員 4m の公道を廃止し、公共施設として、付け替え道路（自転車歩行者道路）、自転車駐車場 134 台を整備している。



写真 2-6-126 サンクレア池下

表 2-6-127 事業の経緯

基本計画作成	平成2年度
都市計画決定 (高度利用地区・用途地域変更)	平成5年3月
都市計画決定 (再開発事業)	平成5年7月
事業計画・施行規程認可	平成5年12月
権利変換計画認可	平成6年4月
工事着手	平成6年8月
工事完了公告	平成9年11月

表 2-6-128 事業概要

施行者	住宅・都市整備公団		
所在地	千種区覚王山通8丁目地内		
地区面積	9,043 m ²		
地域地区	商業地域、近隣商業地域、防火地域、高度利用地区		
従前土地利用状況	店舗併用住宅、専用住宅、変電所	建築面積	3,021 m ²
		延べ面積	15,997 m ²
権利者数	37人 (土地所有者9人、借家権者28人)		
総事業費	253億円		

表 2-6-129 建物概要

		計	西棟	東棟
敷地面積		8,641 m ²		
建築面積		5,457 m ²		
延べ面積		59,241 m ²	4,001 m ²	55,240 m ²
用途別床面積	住宅 (戸数)	27,647 m ² (316 戸)	—	27,647 m ² (316 戸)
	商業	12,464 m ²	—	12,464 m ²
	業務	6,650 m ²	2,428 m ²	4,222 m ²
	駐車場 (台数)	10,379 m ² (326 台)	458 m ² (30 台)	9,921 m ² (296 台)
	その他	2,101 m ²	1,115 m ²	986 m ²
建ぺい率		63%		
容積率		571%		
構造・規模			RC造 地上5階 地下2階	RC造 地上26階 地下3階

④ 千種駅南第一種市街地再開発事業（完了）

ア 目的・経緯

千種駅南地区は J R 中央本線、地下鉄東山線千種駅の南に位置する、交通至便な立地にある。しかしながら、従前は旧国鉄清算事業団用地を含み、大部分が平面駐車場として利用されるなど低利用な状態にあった。

昭和 63 年頃から地元の地権者などにより再開発の検討がなされていたが、バブル経済崩壊の影響からその活動は停滞していた。

平成 6 年、地権者や本市からの要請を受けた住宅・都市整備公団は、平成 7 年 10 月に現地事務所を開設し、事業計画の見直しを進めた。平成 13 年 2 月の都市計画決定を受けて、公団は旧国鉄清算事業団用地を取得し、平成 14 年 3 月に工事着手、平成 16 年 10 月に工事完了している。

イ 設計の概要

施設建築物は施行者である公団が建設した A 棟（アクシオス千種）と、特定建築者である民間事業者が建設した B 棟（ライオンズタワー千種）の、2 つの超高層棟で構成されている。A 棟は 266 戸の賃貸住宅を中心に、民間事業者が運営する高齢者施設、都心居住をサポートする商業施設、それに隣接する配送センター・駐車場からなり、B 棟は 116 戸の分譲住宅と駐車場からなる。また、幹線道路沿いには歩道状空地や広場状空地を整備し、快適で安全な公共的空間が設けられる。



写真 2-6-130
アクシオス千種・ライオンズタワー千種

表 2-6-131 事業の経緯

基本計画作成	平成 2 年度
都市計画決定 (高度利用地区・再開発事業 ・防火地域変更)	平成 13 年 2 月
事業計画・施行規程認可	平成 13 年 7 月
権利変換計画認可	平成 13 年 11 月
工事着手	平成 14 年 3 月
工事完了公告	平成 16 年 10 月

表 2-6-132 事業概要

施行者	都市基盤整備公団
所在地	千種区新栄三丁目・中区新栄三丁目地内
地区面積	14,819 m ²
地域地区	商業地域、防火地域、高度利用地区
従前土地利用状況	専用住宅、平面駐車場等 建築面積 977 m ² 延べ面積 1,811 m ²
権利者数	21 人（土地所有者 8 人、借家権者 13 人）
総事業費	170 億円

表 2-6-133 建物概要

		計	A 棟	B 棟
敷地面積		10,539 m ²	8,756 m ²	1,783 m ²
建築面積		9,273 m ²	7,811 m ²	1,462 m ²
延べ面積		73,887 m ²	58,859 m ²	15,028 m ²
用途別床面積	住宅 (戸数)	39,619 m ² (382 戸)	26,541 m ² (266 戸)	13,078 m ² (116 戸)
	商業	6,838 m ²	6,838 m ²	—
	業務	1,698 m ²	1,698 m ²	—
	駐車場 (台数)	14,766 m ² (520 台)	12,816 m ² (425 台)	1,950 m ² (95 台)
	高齢者施設	10,965 m ²	10,965 m ²	—
建ぺい率			89%	84%
容積率			542%	433%
構造・規模			RC造 地上 31 階	RC造 地上 26 階

⑤ 納屋橋西第一種市街地再開発事業（完了）

ア 目的・経緯

納屋橋西地区は、JR名古屋駅から東へ800m、名古屋駅と栄地区を結ぶ広小路通に面しているながら、地区内には老朽化した木造長屋や倉庫、平面駐車場が多く、有効な高度利用がなされていなかった。こうした土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために、市街地再開発事業による商業・業務機能の整備と都心居住を促進する良質な都市型住宅の供給を進めた。

再開発への取組みは長く、昭和62年度に、本市及び地元からの要請を受けた住宅・都市整備公団は昭和63年度、地区採択し、現地事務所を開設した。平成4年度には地区の拡大を行い、それまでの2街区に北側3街区を加え、5街区で再開発を進めることとした。

平成13年2月の都市計画決定を経て、平成16年3月に工事着手、平成18年11月に工事完了している。

イ 設計の概要

従前の5街区を統合してひとつの敷地とするため、地区内市道を廃止し、既存の地区外周道路（幅員6m）に約3mの歩道として付け替えた。

施設建築物は、南北の2棟で構成され、広小路通に面した南側は沿道景観に配慮して7階建とし、1階を店舗、2階から7階を業務施設とした。北側は33階建の超高層住宅棟とし、住宅371戸（権利者住宅19戸、賃貸住宅352戸）、生活支援施設、立体駐車場177台などを設けた。



写真2-6-134 アクアタウン納屋橋

表2-6-135 事業の経緯

基本計画作成	昭和62年度
都市計画決定 (高度利用地区・再開発事業)	平成13年2月
事業計画及び施行規程の認可	平成15年3月
権利変換計画の認可	平成15年12月
工事着手	平成16年5月
工事完了公告	平成18年11月

表2-6-136 事業概要

施行者	都市基盤整備公団	
所在地	中村区名駅五丁目地内	
地区面積	7,189 m ²	
地域地区	商業地域、防火地域、高度利用地区	
従前土地利用状況	店舗、併用住宅、専用住宅、平面駐車場等	
	建築面積	2,617 m ²
	延べ面積	5,538 m ²
権利者数	91人 (土地所有者43人、借地権者27人、借家権者21人)	
総事業費	161億円	

表2-6-137 建物概要

敷地面積	4,604 m ²	
建築面積	3,431 m ²	
延べ面積	49,095 m ²	
用途別床面積	住宅 (戸数)	37,635 m ² (371戸)
	商業	874 m ²
	業務	6,893 m ²
	生活支援施設	750 m ²
	駐車場 (台数)	2,943 m ² (177台)
建ぺい率	75%	
容積率	840%	
構造・規模	RC造 地上33階・地下1階	

(5) 組合施行等による市街地再開発事業

市街地再開発事業の施行者は、公共団体や都市再生機構などの公的機関のほか、一定の要件を備えた個人や市街地再開発組合等になることもできる。

① 大須 30 番第一種市街地再開発事業 (完了)

ア 目的・経緯

大須 30 番地区は、市内でも有数の活気とにぎわいのある商店街にあり、本市の幹線道路である大津通に面しているものの、建物の老朽化や土地の細分化などにより高度利用がなされていない状況にあった。また、駐車場不足や商店後継者の住宅の確保が地区の課題となっていた。

平成 2 年に地元権利者による再開発協議会が、翌 3 年には再開発準備組合が設立され、地区全体での再開発が検討された。しかし、その後社会経済情勢の変化から、街区分割による段階的な地区更新へと方針転換がなされ、第 1 地区は組合施行、第 2 地区は個人施行により再開発を行うこととなった。

平成 11 年 12 月に都市計画決定の後、第 2 地区が平成 14 年 1 月に工事着手、平成 15 年 5 月に完成し、第 1 地区は平成 14 年 5 月に工事着手、平成 15 年 12 月に完成した。

イ 設計の概要

従来の商店街の雰囲気を損なわないような形で、回遊性の確保、連続した壁面線の後退など、周辺と協調した施設計画がなされるとともに、第 2 地区の北側に隣接する既存立体駐車場を含めて一体的利用がなされるように計画されている。

第 1 地区の施設建築物は、地上 12 階、地下 1 階建て、低層部に店舗、上層部に業務施設及び分譲住宅を整備した。

第 2 地区の施設建築物は、地上 9 階、地下 1 階建て、低層部が店舗、上層部が駐車場及び業務施設となっている。1 階には地区内を通り抜ける歩行者通路を設け、地区内の回遊を促している。



第 1 地区
大須 301 ビル



第 2 地区
万松寺ビル

写真 2-6-138 大須 30 番第一種市街地再開発事業

表 2-6-139 事業の経緯

	第1地区	第2地区
準備組合設立	平成9年12月	—
都市計画決定 (高度利用地区 ・再開発事業)	平成11年12月	
施行認可	—	平成12年7月
組合設立認可	平成12年8月	—
権利変換計画認可	平成14年2月	平成13年12月
工事着手	平成14年5月	平成14年1月
工事完了公告	平成15年12月	平成15年5月

表 2-6-140 事業概要

	第1地区	第2地区
施行者	大須30番第1地区 市街地再開発組合	個人
所在地	中区大須三丁目地内	
地区面積	3,100 m ²	3,400 m ²
地域地区	商業地域、防火地域、高度利用地区	
従前土地利用状況	店舗、併用住宅等 建築面積 1,676 m ² 延べ面積 3,445 m ²	店舗、専用住宅等 建築面積 176 m ² 延べ面積 338 m ²
権利者数	18人 (土地所有者12人 借地権者4人 借家権者2人)	3人 (土地所有者1人 借地権者1人 借家権者1人)
総事業費	45億円	39億円

表 2-6-141 建物概要

	計	第1地区	第2地区	
敷地面積	4,956 m ²	2,207 m ²	2,749 m ²	
建築面積	4,386 m ²	1,941 m ²	2,445 m ²	
延べ面積	37,004 m ²	14,807 m ²	22,197 m ²	
用途別床面積	住宅 (戸数)	4,634 m ² (45 戸)	4,634 m ² (45 戸)	—
	商業	14,706 m ²	7,902 m ²	6,804 m ²
	業務	6,705 m ²	2,271 m ²	4,434 m ²
	駐車場 (台数)	10,639 m ² (392 台)	—	10,639 m ² (392 台)
建ぺい率		88%	89%	
容積率		648%	646%	
構造・規模		RC造 地上12階 ・地下1階	S造 地上9階 ・地下1階	

② 栄三丁目 6 番第一種市街地再開発事業（完了）

ア 目的・経緯

栄三丁目 6 番地区は、本市の最大の商業集積地である栄地区にありながら、従前は駐車場や老朽化した商業・業務ビルなど低利用な状態にあり、土地の高度利用による魅力的な都市空間の整備が望まれていた。

昭和63年頃から地権者による再開発事業推進の検討が始まったが、地権者の合意が整わず、事業化に至らなかった。

平成 8 年頃から再開発の機運が再び高まり、平成 11 年 2 月に再開発準備組合が設立され、2 年間に渡って検討・協議を進めた。平成 13 年 2 月に事業推進に関する基本合意が整ったのち、平成 13 年 11 月に都市計画決定、平成 15 年 7 月に工事着手、平成 17 年 2 月に工事完了している。

イ 設計の概要

施設建築物は、地上 12 階、地下 4 階建てで、地下 1 階から地上 8 階までを占める商業施設によって、地区北側及び南側に隣接する百貨店をつなぎ、久屋大通に沿って連続する商業空間を創出した。

この他、オフィスが 9 階から 12 階に、駐車場が地下 4 階から地下 2 階に、地域冷暖房施設が地下 3・4 階に整備されている。

1 階の東西通り抜け通路は久屋大通と大津通を結び、建物周囲の壁面後退や北側に隣接する百貨店との連絡通路とともに、歩行者の回遊性、安全性の向上にとぎわいの創出を図った。

また、地下駐車場は、東側に隣接する市営久屋駐車場と歩行者用連絡通路で結ばれ、公共駐車場のバリアフリー動線が確保された。



写真 2-6-142 栄三丁目ビルディング

表 2-6-143 事業の経緯

準備組合設立	平成11年2月
都市計画決定 (高度利用地区・再開発事業)	平成13年11月
事業計画・組合設立認可	平成14年3月
権利変換計画認可	平成15年6月
工事着手	平成15年7月
工事完了公告	平成17年2月

表 2-6-144 事業概要

施行者	栄三丁目6番街区市街地再開発組合	
所在地	中区栄三丁目地内	
地区面積	10,800 m ²	
地域地区	商業地域、防火地域、高度利用地区	
従前土地利用状況	店舗、立体駐車場等 建築面積 3,559 m ² 延べ面積 7,212 m ²	
権利者数	8人（土地所有者7人、借地権者1人）	
総事業費	184億円	

表 2-6-145 建物概要

敷地面積	6,349 m ²	
建築面積	5,400 m ²	
延べ面積	70,000 m ²	
用途別床面積	住宅 (戸数)	—
	商業	43,300 m ²
	業務	12,500 m ²
	駐車場 (台数)	14,200 m ² (281 台)
建ぺい率	85%	
容積率	897%	
構造・規模	SRC造 地上12階・地下4階	

③ 牛島南第一種市街地再開発事業（完了）

ア 目的・経緯

牛島南地区は、名古屋駅の北約 400m に位置している交通至便な地区であり、本市の商業・業務の拠点として、高次都市機能の集積する都市空間の形成が期待される地区であるが、従前は変電所、自動車整備工場、駐車場が立地している程度の低密度な土地利用状況であり、建物の老朽化も進んでいる状態であった。

再開発の発端は、平成 2 年に地元地権者が牛島町再開発協議会を設立したことに始まる。平成 4 年には準備組合が設立され、地権者の合意に向けて協議を行った。本地区ではこの段階から再開発地区計画により公共施設整備を行うことを想定しており、地区西側の新設道路の形態などについて関係機関と協議を進めてきた。平成 9 年に事業区域が確定し、平成 12 年 12 月に都市計画決定、平成 13 年 6 月に第 1 期工事である特別高圧変電所棟の工事に着手した。平成 16 年 5 月に変電所が完成した後、第 2 期工事である超高層棟の工事に着手し、平成 19 年 1 月に完成している。

イ 設計の概要

施設建築物は、高さ約 180m のオフィス棟、変電所棟、駐車場棟からなる。オフィス棟は、低層階に設けられた店舗とともに、名古屋駅前の新しいビジネス拠点として賑わい空間の創出している。また、敷地内には広場状空地や歩道状空地などの公共的空間を確保した他、地区計画で定めた公共施設として、地下鉄名古屋駅と本地区とを結ぶ地下歩行者用通路と地区幹線道路を整備した。

表 2-6-147 事業の経緯

準備組合設立	平成4年2月
都市計画決定 (地区計画・再開発事業)	平成12年12月
事業計画・組合設立認可	平成13年1月
権利変換計画の認可	平成13年5月
工事着手(第1期)	平成13年6月
工事着手(第2期)	平成16年5月
工事完了公告	平成19年1月

表 2-6-148 事業概要

施行者	牛島市街地再開発組合	
所在地	西区牛島町地内	
地区面積	21,000㎡	
敷地面積	14,100㎡	
地域地区	商業地域、防火・準防火地域、再開発地区計画	
従前土地利用状況	変電所、工場等 建築面積 3,800㎡ 延べ面積 5,100㎡	
権利者数	6人	
総事業費	468億円	

表 2-6-149 建物概要

	計	オフィス棟	超高圧 変電所棟	特別高圧 変電所棟	駐車場棟
建築面積	7,500㎡				
延べ面積	143,400㎡	115,200㎡	11,100㎡	6,100㎡	11,000㎡ (372台)
建ぺい率	53%	—	—	—	—
容積率	932%	—	—	—	—
構造・規模		S造 地上42階 ・地下3階	RC造 地上1階 ・地下3階	S造 地上3階 ・地下1階	S造 地上7階 ・地下1階



写真 2-6-146
名古屋ルーセントタワー

④ 大井町1 番南第一種市街地再開発事業（完了）

ア 目的・経緯

大井町1 番南地区は、地下鉄名城線東別院駅に隣接し、大津通に面する利便性の高い地区である。しかしながら、戦後の復興期に建築された建物は老朽化が進み、そのほとんどが借地であるために建て替えや修復が進まず、木造家屋の密集地区として周辺から取り残されていた。

昭和 62 年頃から、街区全体での再開発事業を目指して地元合意形成が進められてきたが、バブル経済崩壊の影響により、一旦は計画を断念している。

平成 14 年、再開発の機運が再び高まり、独立行政法人都市再生機構をコーディネーターとして事業を再スタートした。平成 20 年 8 月に都市計画決定の告示がされ、平成 22 年 12 月に工事着手、平成 25 年 2 月に工事の完了公告をしている。

イ 設計の概要

施設建築物は、地上 29 階建の住宅棟と 4 階建の駐車場棟の 2 棟からなる。

地区計画に基づき、敷地内に 300 m²の公共空地や東西に通り抜ける歩行者専用通路を整備するとともに、大津通りに面して店舗を配置することで、周辺の歩行者の利便性を高め、まちの賑わいづくりに貢献している。



写真 2-6-150
ヴィークタワー名古屋東別院

表 2-6-151 事業の経緯

準備組合設立	平成19年 3月
都市計画決定 (地区計画・再開発事業)	平成20年 8月
事業計画・組合設立認可	平成21年 2月
権利変換計画認可	平成22年10月
工事着手	平成22年12月
工事完了公告	平成25年 2月

表 2-6-152 事業概要

施行者	大井町1番南地区市街地再開発組合
所在地	中区大井町地内
地区面積	7,880 m ²
地域地区	商業地域、防火地域、地区計画
従前土地利用状況	住宅、店舗併用住宅、店舗他 建築面積 2,033 m ² 延べ面積 3,391 m ²
権利者数	27人 (土地所有者2人、借地権者13人、 借家権者12人)
総事業費	87億円

表 2-6-153 建物概要

	計	住宅棟	駐車場棟
敷地面積	3,070 m ²	—	—
建築面積	2,140 m ²	2,140 m ²	—
延べ面積	27,150 m ²	23,110 m ²	4,040 m ²
用途別床面積	住宅 (戸数)	22,800 m ² (210戸)	—
	商業	310 m ²	—
	駐車場 (台数)	4,040 m ² (186台)	4,040 m ² (186台)
建ぺい率	70%	—	—
容積率	600%	—	—
構造・規模	—	RC造 29階	S造 4層5段

⑤ 納屋橋東第一種市街地再開発事業

ア 目的・経緯

納屋橋東地区は、地下鉄伏見駅から西に 350m、本市のメインストリートである広小路通と都心の貴重な水辺空間である堀川とのクロスポイントに位置している。地区内には築 30 年以上経過した低層の建築物や倉庫、平面駐車場が立地し、土地の有効な高度利用がなされていない。

昭和 62 年、本市が「堀川納屋橋地区市街地再開発事業基本計画」を策定し、再開発の機運が高まる中、平成 3 年 8 月に再開発準備組合が設立された。当初は街区全体での再開発事業を目指していたが、社会経済情勢の影響により、施行区域を縮小、さらには事業を中断している。

平成 17 年頃より、事業協力者を得て、事業を推進することとなり、平成 21 年 3 月に都市計画決定をしたものの、リーマンショックの影響により、事業を見直すこととなった。

平成 22 年 10 月、都市再生機構をコーディネーターとして事業を再スタートし、実現可能な計画へと変更することとした。平成 25 年 2 月、特定業務代行者を決定し、平成 26 年 3 月、都市計画を変更した。

表 2-6-154 事業の経緯

準備組合設立	平成 3 年 8 月
都市計画決定 (高度利用地区・再開発事業)	平成 21 年 3 月
都市計画変更 (再開発事業)	平成 26 年 3 月

表 2-6-155 事業概要

施行者	納屋橋東地区市街地再開発組合 (予定)
所在地	中区栄一丁目地内
地区面積	1.3ha
地域地区	商業地域、防火地域、高度利用地区
従前土地利用状況	事務所、駐車場、店舗他 建築面積 4,138㎡ 延べ面積 9,844㎡
権利者数	7人 (土地所有者5人、借家権者2人)