

# ほんまち ほんちく 本町8番地区

## 駅前再開発による商業機能の集積と都心居住の促進



写真 完成状況

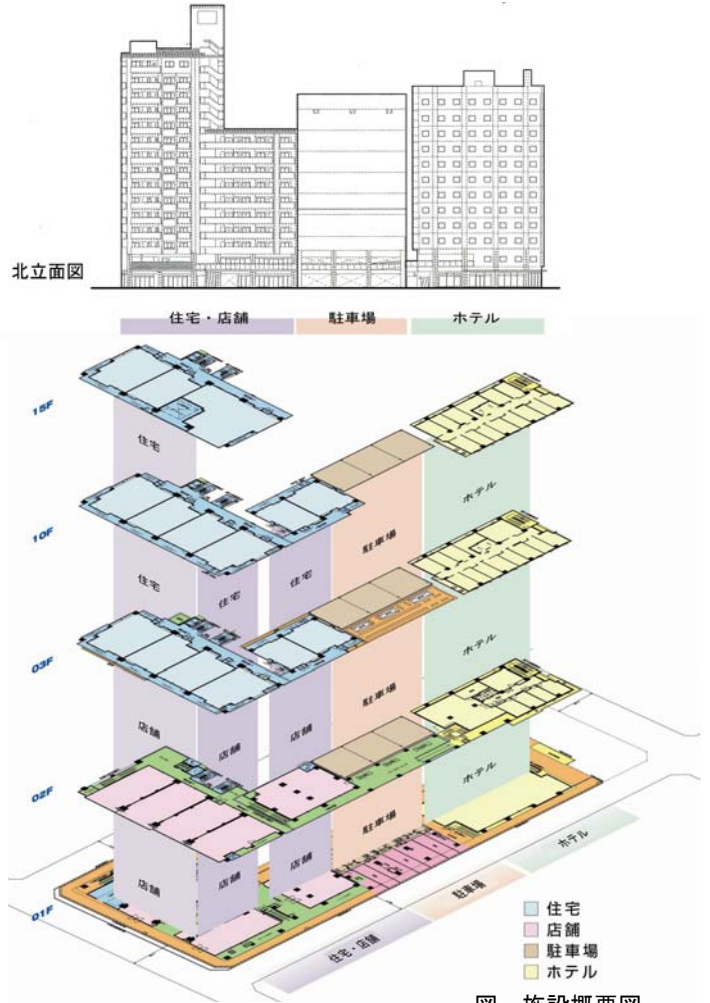


図 施設概要図

### 事業の各段階のポイント

#### 計画策定時のポイント

～買い手の付いていなかったホテル部分の保留床についてSPCを組成して取得することで事業を推進～  
 本地区は駅前商業地に立地しているが、低層の店舗・住宅・駐車場等が混在しており、立地特性を活かした都市空間形成が図られていなかった。駅前商業地にふさわしい都市機能の整備・改善を図るため、再開発の研究が開始された。しかし、主要地権者の撤退による事業計画の見直しなどの調整が必要となり、ホテル保留床売却をSPCスキームで実施した。

#### 事業実施期間中のポイント

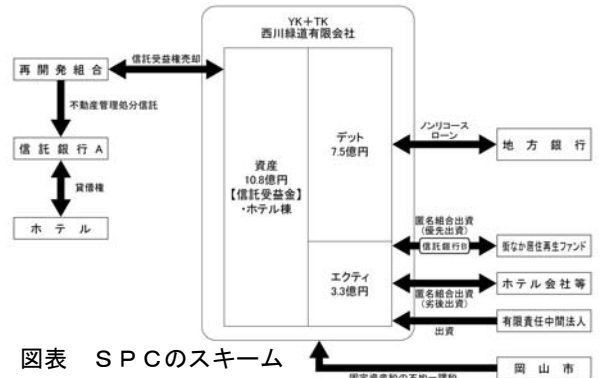
ホテルテナントの変更に伴い、ホテル床の規模縮小等の計画の見直しを実施した結果、資金計画が成立し、事業を推進することにつながった。

#### 事業完了後のポイント

地権者の協力と理解ならびに事業関係者の努力、補助制度によって駅前商業地にふさわしいまちづくりが実現した。

#### 事業の反映に関するポイント

事業完了後も一部空室の商業テナント床があり、その募集に努めている。さらに、敷地が一筆共有のため、固定資産税（土地）について、各権利者への分割請求が行われず一括請求されようとしたため、税部門と協議し、区分所有者ごとへの請求を行った。



図表 SPCのスキーム

	事業全体	うちSPCの部分
事業費	約34.7億円	約10.8億円 (うちファンド出資:1.5億円)
階数用途	住宅棟 地下1階:駐車場 1~2階:商業 3~15階:分譲住宅(68戸) ホテル棟 地上12階:ホテル	ホテル棟 地上12階:ホテル

(注)事業の各段階のポイントは、各事業関係者より情報提供いただいた内容を取りまとめたものです。



## 事業の位置づけや背景

平成21年4月1日に全国で第18番目の政令指定都市に移行となった「岡山市」は、今後、移行により与えられたメリットを有効に活用し、一層の市民サービスの向上と、本市の持続的・安定的な発展を目指すこととしている。

本地区の東側は、市民の憩いの場となっている西川緑道公園に面しており、西川緑道公園の水と緑を生かした美しい街並みの形成と併せて、駅前商業地にふさわしい商業・業務機能集積及び利便性の高い都心居住を促進する地域として、都市機能を整備・改善することが強く求められていた。

## 地区等の問題点・課題

本地区は、岡山市の玄関口であるJR岡山駅から東方に約400mの所、百貨店や大型量販店、ファッションナブルな専門店、飲食店などの高次商業施設が集積する駅前商業地の一面に位置している。

当地区は、低層の店舗・住宅・駐車場等が混在しており、立地特性を生かした都市空間形成が図られておらず、特に、岡山駅から文化シンボルゾーンへの都心軸である桃太郎大通り（都市計画道路駅前後楽園線）と西川緑道公園の交差点へ近接しており、一体的な市街地が形成されるよう老朽化した建物の更新と土地の有効活用が必要とされていた。

## 事業の目標・整備方針

本地区は、JR岡山駅から400m足らずの至近に位置し、水と緑豊かな西川緑道公園沿いに立地する好条件に恵まれているため、土地の健全かつ合理的利用を促進し、宿泊、商業施設の充実と都市居住の推進を図り、都市環境の整備及び都市機能の向上を図ることを目的とした。

## 事業内容

ホテル棟、駐車場棟、共同住宅棟の横並びの配置。ホテル棟は1階、2階、12階の一部に店舗、駐車場棟は立体駐車場として106台、共同住宅棟は1階から2階が店舗、3階から15階を67戸の住宅棟とする。

また、都市計画道路西川線（市道岩田大学町線）の拡幅による交通利便性の向上を図り、壁面の位置の制限（建築物の壁面後退）により公開空地を創出し、ゆとりと潤いがあり、にぎわいのあるまちづくり、良好な都市環境の形成を図る。

### ■事業経緯

平成11年9月	再開発研究会設立
平成14年1月	再開発準備組合設立
平成15年2月	主要地権者が事業から撤退 大幅な区域変更に伴う事業計画の再構築
平成16年1月	都市計画決定告示、事業計画縦覧の告示
平成16年3月	組合設立認可公告（事業計画決定）
平成18年2月	事業計画変更認可
平成18年5月	権利変換計画認可
平成18年9月	建築工事着手
平成20年3月	建築工事完了
平成20年4月	竣工式

## 事業効果

1. ホテル・駐車場整備によるターミナル機能の拡充
2. 商業施設機能の拡充と地域の活性化
3. 都市型住宅整備による都心居住の回復・推進

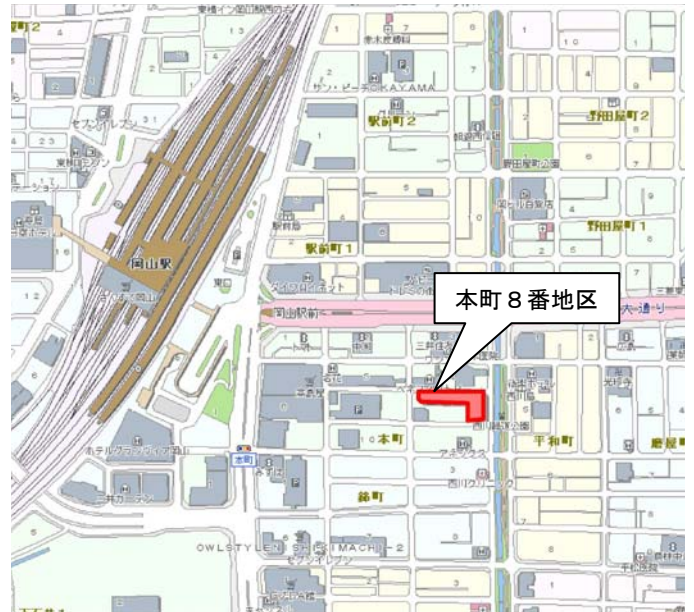


図 事業位置図



写真 整備前の状況写真

### ■事業計画諸元

- 事業名：市街地再開発事業  
【岡山市本町8番地区（建物名称：本町プラザ）】
- 事業主体：岡山市（岡山市本町8番地区市街地再開発組合）
- 位置：岡山市本町8番
- 総事業費：約35億円
- 事業概要：
  - 用途：店舗、ホテル、住宅、駐車場
  - 敷地面積：約2,118㎡
  - 建築面積：約1,411㎡
  - 建ぺい率：約66.64%
  - 延床面積：約13,012㎡
  - 容積率：約499.61%
  - 構造：RC及びS造（立体駐車場）
  - 階数：地下1階、地上15階
- 事業経緯：

ホテルの運営を行いたい会社は既にいたが、一方で、ホテルの床の買い手が付かない状況で、ホテル保留床処分が困難となっていた。  
そのため、SPCを設立し、街なか居住再生ファンドからの出資により、ホテルの運営が可能となっている。