名古屋都市計画千種（ちくさ）駅南第一種市街地再開発事業における特定建築者制度の導入

受賞機関　都市再生機構中部支社納屋橋西再開発事務所

事業の概要

千種駅南再開発事業は、名古屋の中心である栄から東に約２㎞、JRと地下鉄の交通結節点である千種駅から徒歩２分の位置において、整備方針として、①都市型住宅建設による都心居住の推進、②都市生活を支援する商業施設等の整備、③広小路通の都市景観整備、④低未利用地の高度利用、の４点を整備方針として掲げ取り組んだ事業である。

都心部で長らく利用されずにいた用地を含む地区が、低層部に商業施設・駐車場施設が連続し、棟内に高齢者施設を入れた超高層の賃貸住宅棟及び超高層の分譲住宅棟として平成16年10月に生まれ変わった。

施設の概要

Ａ棟　敷地面積：約8,700㎡

○構造・規模：RC造一部S造、地上31階、延床面積約58,700㎡

○用途：超高層棟３～10階　高齢者施設（有料老人ホーム）、11～31階　賃貸住宅（266戸）

○商業棟１～３階　物販店舗、駐車場棟１階　配送センター、２～７階　駐車場（425台）

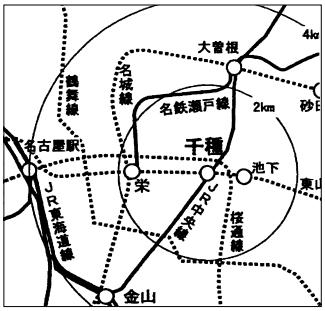
Ｂ棟　敷地面積：約1,800㎡

○構造・規模：RC造、地上26階、延床面積約15,000㎡

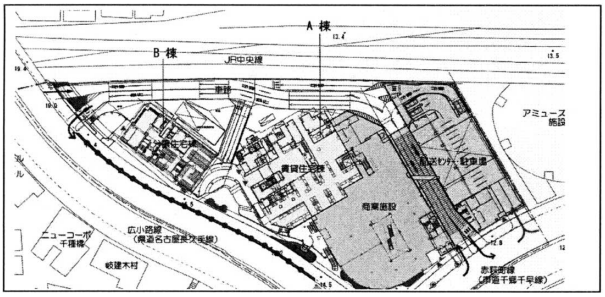
○用途：分譲住宅（116戸内権利床１戸）

事業の特徴

①特定建築者制度により、分譲住宅棟（B棟）を整備したことが上げられる。この制度は、特定建築者が施行者に代わって建築物の工事及び取得した保留床の処分を行うものであり、施行者は、特定建築者に取得した保留床に見合う敷地の一部を譲渡する。



位置図（栄まで約2㎞）



全体配置図

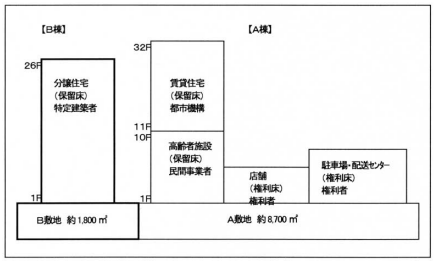
都市再生機構は、再開発事業の施行者として、当地区で初めて本制度を活用した。特定建築者となった民間事業者は、分譲住宅の企画、設計、建設、住宅販売まで実施し、自ら持つノウハウ、資金力を発揮することができ、また、施行者としては、事業資金の圧縮と保留床処分リスクの軽減を図ることにより、事業を円滑に遂行することができた。

②賃貸住宅棟（A棟）の３～10階には、高齢者施設（有料老人ホーム）を中心とした生活支援施設を配置し、別の民間事業者がこの床を取得。また、商業棟及び駐車場棟については、従前権利者が権利変換で床を取得するなど、民間事業者及び権利者の積極的な関与により保留床処分リスクが軽減された。

おわりに

権利者及び各参画事業者の方々と協力し創り上げてきたこの施設が、世代を超えた人々に愛され使い続けられることを期待している。

従前の状況
（旧清算事業団用地を中心とした低未利用地）



上段は施設用途を、中段は床の種類を下段は所有者を表す。特定建築者を活用した部分は、B敷地、B棟である。

施設建築物の所有区分模式図

賛助会員　清水建設㈱、大成建設㈱