

金座街地区（第5街区）

- 事業名称 金座街地区第一種市街地再開発事業
- 施行者 新天地地区市街地再開発組合
- 所在地 広島市中区新天地、本通
- 地区面積 約0.58ha
- 権利者数

区分	従前	従後
土地所有者	31人	30人
借地権者	6人	6人
借家権者等	14人	6人
合計	51人	42人



▲完成写真

- 施行期間 平成2年度～平成5年度
- 建築物概要

- 敷地面積 約 2,300㎡
- 建築面積 約 2,000㎡
- 延べ面積 約 23,500㎡
- 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
- 建築物階数 地下2階、地上10階
- 主要用途 商業

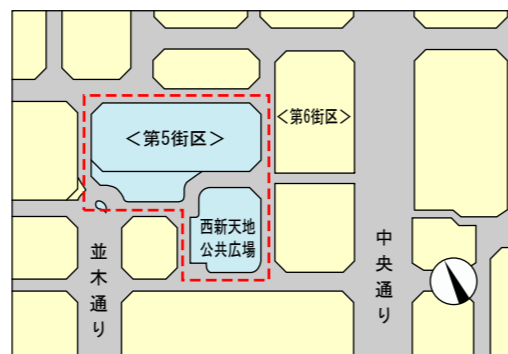
- 総事業費 約108億円
- 事業の目的・概要

金座街地区は、中国・四国地方を代表する商業集積地の一角に位置しているにもかかわらず、木造老朽店舗等が密集するなど、立地にふさわしい土地利用がなされていない状況にあった。

このため、市街地再開発事業を実施し、都市機能の更新と商業の近代化を図ることにより、都心にふさわしい魅力ある都市空間を創出した。



▲従前写真



▲位置図

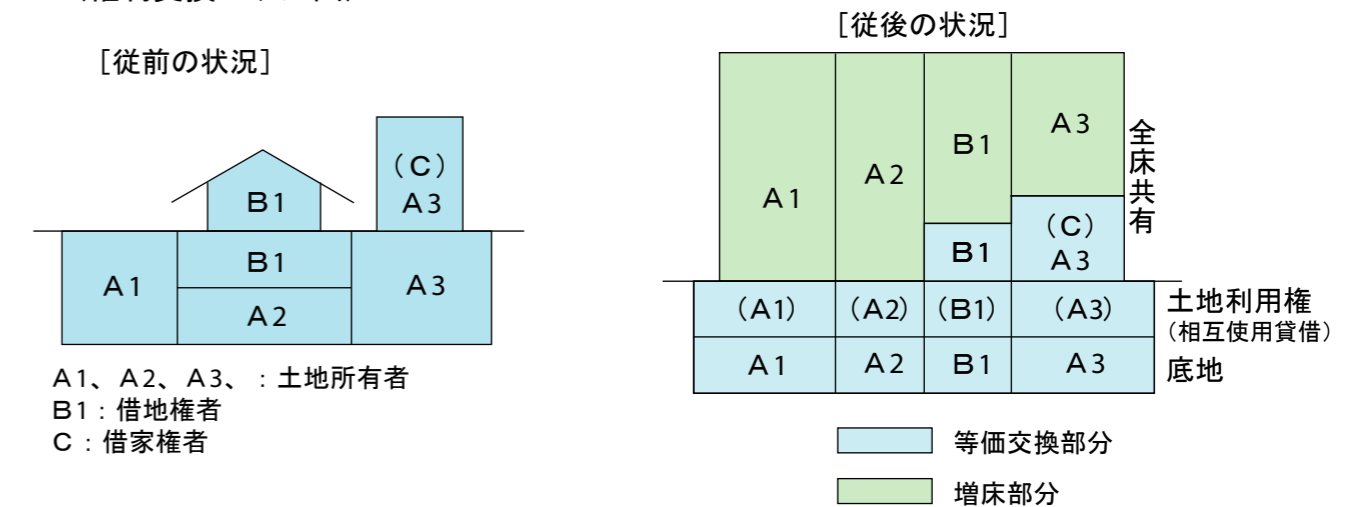
10. 事業の経過

- 昭和46年3月 基本計画策定
- 昭和49年12月 高度利用地区・市街地再開発事業の都市計画決定
- 昭和52年5月 準備組合設立
- 昭和58年12月 核テナントに(株)パルコを決定
- 平成2年10月 高度利用地区の都市計画変更
- 11月 市街地再開発事業の都市計画変更
- 平成3年3月 市街地再開発組合設立認可
- 平成4年3月 権利変換計画認可
- 9月 工事着手
- 平成6年3月 工事完了
- 4月 再開ビルオープン

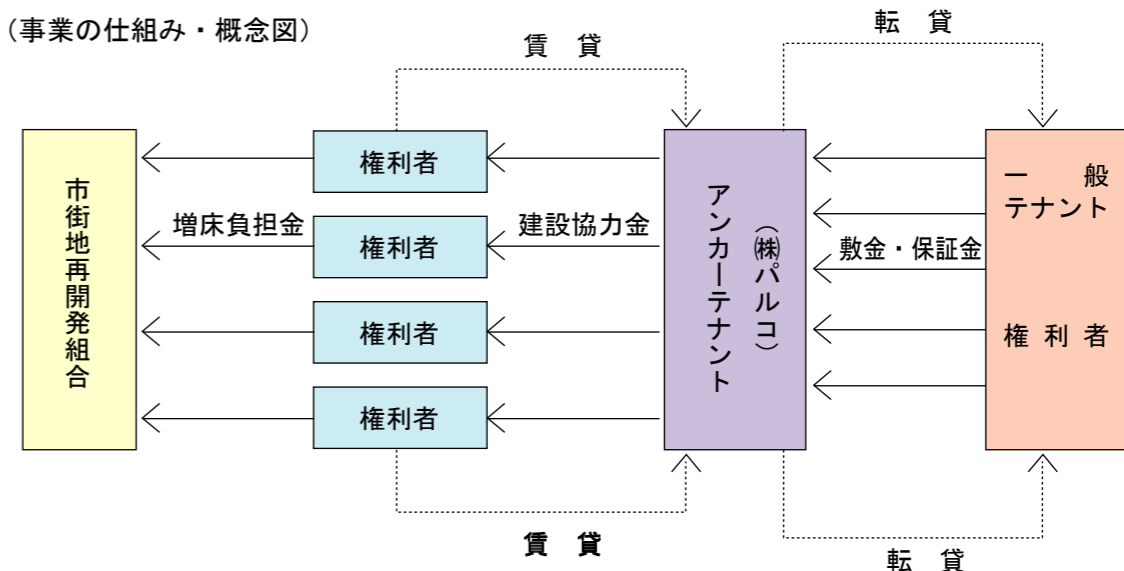
11. 権利変換概要等

- 都市再開発法第110条に基づく全員同意型とする。
- 土地は従前どおり分筆のまま残すこととし、従前土地をそのまま従後土地に権利変換する。
- 借地権者は借地権価格に応じて従前地主の所有権の一部を取得する。
- 保留床は土地所有者全員に優先分譲する。
- 施設建築物は、土地所有者全員による全床共有とし、従後の建物（権利床+保留床）の共有割合は土地の価格割合に応じて持ち合う。
- 土地利用権は、相互使用貸借方式を採用し、地代の授受は行わない。
- 権利の継続を希望する借家人は、家主の建物共有持ち分の一部を賃借する。
- 各権利者は増床にかかる費用を増床負担金として組合に納付することとし、当該負担金は施設建築物を核テナントへ一括賃貸することに伴う建設協力金（敷金・保証金）をもって充てる。

（権利変換モデル図）



（事業の仕組み・概念図）



12. 事業推進体制

- 事業協力者 大成建設(株)
- 核テナント (株)パルコ
- コンサルタント (株)谷澤総合鑑定所