

事例資料 3

塚口さんさんタウン3番館建替事業の概要

■従前の建物

建物名称	塚口さんさんタウン 3 番館
所 在	兵庫県尼崎市南塚口町二丁目 865 (地番) 兵庫県尼崎市南塚口町二丁目 1-3 (住居表示)
敷地面積	6,482.54 m ²
建築面積	4,343.09 m ² 、建蔽率 67.00%
法延床面積	39,685.87 m ² 、容積対象面積 34,987.13 m ² 、容積率 539.71%
構 造	鉄骨造、鉄筋コンクリート造
規 模	地上 8 階・地下 3 階建て、塔屋 2 階付…基準法上の階数、2 階は中 2 階の形状
主要用途	店舗 (地下 1 階～地上 6 階)、駐車場 (地下 2 階～地下 3 階)
店舗構成	ダイエー、専門店 (物販、飲食、サービス)
建 築 年	昭和 53 年 7 月 (工事完了公告)
従前の事業	塚口南地区市街地再開発事業 (尼崎市施行)



■事業実施区域

区域位置	兵庫県尼崎市南塚口町二丁目 865 (地番) …旧 3 番館の敷地と同一
区域面積	6,485.69 m ² …地積更正により従前敷地面積より微増
地域地区	商業地域 (600/80)、防火地域、高度利用地区
高さ制限	航空法による制限約 59～61m (海拔高) …大阪国際空港 (伊丹) による
そ の 他	当事業区域に接する道路用地において、尼崎市によりペDESTリアンデッキの一部撤去、北側道路の自転車歩行者専用道路化、西側道路の対面通行化、南側道路の車線変更 (右折レーン等を設置) を実施

■権利者

従前権利者	旧 3 番館の区分所有者 76 名 (H29 年 2 月建替え決議時)
還元床取得者	18 名
還元床の概要	店舗 14 区画 (地階大型店舗 1 区画、1 階外向き店舗 13 区画)、住宅 6 戸

■再建建物の概要

敷地面積	6,485.69 m ²
建築面積	5,018.99 m ² 、建蔽率 77.38%
法延床面積	55,789.47 m ² 、容積対象面積 38,906.41 m ² 、容積率 599.88%
構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上16階・地下2階建て
主要用途	店舗（地下1階～地上2階）、住宅（3階～16階、住戸は4～16階、421戸）、住宅用駐車場（機械式88台）、施設用駐車場（地下2階、自走式76台）
店舗構成	大型店舗（地下1階～2階、4区画、うち還元床1区画、施行者取得3区画） 外向き店舗（1～2階、14区画、うち還元床13区画、施行者取得1区画）

■事業手法

- ・野村不動産㈱の施行による民間の建替え事業
- ・区分所有法第62条に基づく建替え決議により、建替え事業を推進
- ・補助金なしの市街地再開発事業の施行を尼崎市に要請したが、再開発実施地区は整備済みで再々開発事業は行わないという市の姿勢により法定事業は断念
- ・従前資産（区分所有建物）を野村不動産が全部買い取り、残留希望権利者へは還元床を等価交換により譲渡する
- ・各区分所有者と野村不動産とで従前資産の不動産売買契約を締結。残留希望権利者とは併せて「還元床取得に関する合意書」を締結。今後還元床の不動産売買契約を締結する
- ・残留権利額は土地代のみ（建物代はゼロ）。各区分所有者へは土地の共有持分により分配
- ・残留権利額以外の補償費等は一切なし。内装撤去、動産移転、仮営業、家賃減収、借家人対応等の費用は区分所有者の負担
- ・耐震対策緊急促進事業（国交省住宅局所管）の補助金を受けている
補強設計（H29～R1年度）：補助金額34,776千円・・・再建建物の実施設計が補助対象
耐震改修（H29～R2年度）：補助金額236,679千円・・・従前建物の解体工事が補助対象

■事業実施期間（事業経緯）

平成24(2012)年10月	区分所有者により「再生推進委員会」を立ち上げ
平成25(2013)年2月	アール・アイ・エーをコンサルタント会社に選定
平成25(2013)年10月	3番館再生方針を決定
平成26(2014)年12月	建替え推進決議
平成27(2015)年2月	事業協力者募集要項配布
平成27(2015)年9月	野村不動産を事業協力者に決定、「再生推進委員会」を「建替委員会」に改組
平成29(2017)年1月	法定説明会
平成29(2017)年2月	建替え決議
平成29(2017)年12月	建替委員会解散、解体工事開始
平成30(2018)年5月	「再建建物管理組合準備会」を設立・・・建替委員会に代わる地権者組織として設置
令和1(2019)年9月	再建建物着工・・・杭打設着手、解体工事を並行して施工
令和4(2022)年9月	再建建物竣工、還元床引渡し（予定）・・・具体の工程は調整中

■事業費

費 目	金額（百万円） 消費税込み	備 考
従前建物解体工事費	3,898	325 千円/坪（税込・法延床面積当たり）
再建建物新築工事費	14,097	835 千円/坪（税込・法延床面積当たり）
附帯工事費	36	
設計・コンサル委託費等	1,148	住宅性能評価等の費用を含む
その他	282	
従前資産取得費	3,725	土地代のみ
計	23,186	

■事業関係者

- 地元組織 再生推進委員会→建替委員会→再建建物管理組合準備会
- 事務局 尼崎都市開発㈱（旧3番館の管理者）・・・旧3番館管理組合解散まで
- 事業施行者 野村不動産㈱・・・事業コンペにより事業協力者として参画、従前区分所有者全員との売買契約成立により事業施行者となる
- コンサルタント等 ㈱アール・アイ・エー（基本計画、事業推進）
 ㈱ジオ・アカマツ（商業計画、立地法事前対応、内装工事監理（予定））
 ㈱林事務所（測量、登記）
- 設計監理 ㈱アール・アイ・エー（基本設計、実施設計、工事監理）
- 工事施工 ㈱熊谷組（解体工事、再建建物新築工事）
- 建物管理 野村不動産パートナーズ㈱

