

大規模複合商業施設で、魅力ある街づくり (株)新日鉄都市開発

堺 / 北花田地区プロジェクト

枠組みではなく、“中身”を大切にしたプロジェクト

新日鉄堺製鉄所の社宅跡地、地下鉄御堂筋線の『北花田駅』前の北花田地区（約13ha、堺市東浅香山町）に新しい街が誕生した。昨年末に全棟竣工した都市型住宅「北花田庭園都市・グランアヴェニュー」に続き、今年10月、阪急百貨店、ジャスコ(イオン(株)運営)を中心とする大規模複合商業施設『ダイヤモンドシティ・ブラウ』が開業した。

北花田地区は、昭和50年代中頃に地下鉄御堂筋線が大阪から堺市内まで延び、利便性の高い駅前再開発地区として注目を集めた。その流れの中で、堺製鉄所は社宅（約1,400戸）の老朽化対策を、堺市は延長された同沿線で計画的な都市開発を行う方針を打ち出した。そして1995年、同地区は都市計画決定を受け、1997年から本格的な開発がスタートした（図1）。

大規模都市開発事業では、「どのような街を作るか」ということが最も重要だと、同プロジェクトを準備段階から牽引してきた(株)新日鉄都市開発 関西支店副支店長の和田豊は語る。

「堺市の北の玄関口」にふさわしい街づくりを目指し、地域の発展に貢献することを開発コンセプトとしました。枠組みではなく“中身”が大切です。次世代に快適な良い街を引き継ぐという信念を持って取り組んできました」

こうした「一貫性」とあわせて、計画内容を経済環境や時代ニーズに適應させる「柔軟性」も重要だ。「基本コンセプトを維持しながら、約15年前に描いた開発構想を、より現実的な開発計画に高めてきました」(和田)

新日鉄グループが実現した「大規模複合再開発事業」

同プロジェクトでは、「再開発地区計画制度」(注1)が適用された。同制度では民間が公共施設を整備する代わりに開発用途や容積が緩和される。同社では、行政や地元の要望に応え、約1haの公園や、駅前の交通広場を作り、1,500台の地下駐輪場や周辺道路も整備した。

また、「北花田庭園都市・グランアヴェニュー（715戸）」は、堺市では他に類を見ない約7,000㎡にも及ぶ公開中庭があり、四季を通じて美しい花と豊かな緑に包まれた住環境を実現している（写真1）。住民の安全を配慮し、徹底的に歩車分離も実現した。こうした住環境開発が評価され、平成16年7月には「住宅金融公庫総裁表彰」を、10月には「国土交通大臣表彰」を受けた。

一方、この秋開業した商業施設には、阪急百貨店、ジャスコ、専門店モール（4階建て、160店舗）があり、その上部に2層の駐車場を完備している（写真2）。2000年から同プロジェクトに加わった、関西支店堺開発プロジェクト班長の藤居



写真1



写真2

住宅街区「北花田庭園都市・グランアヴェニュー」 専門店モール

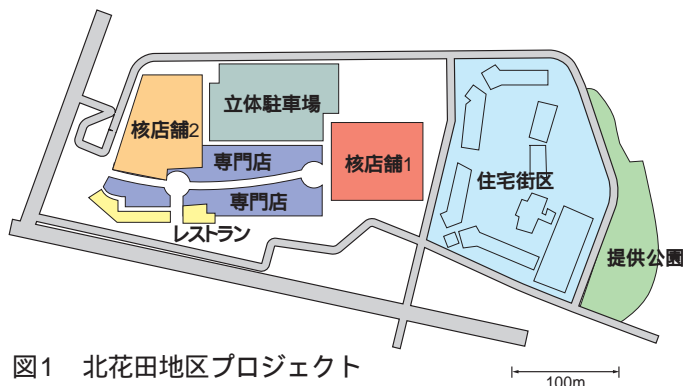


図1 北花田地区プロジェクト

謙一は、その特徴を次のように説明する。

「阪急百貨店、ジャスコが入った本格的な2核1モールの商業施設は、全国的に珍しいものです。これは、大規模商業開発を推進してきた我々の思いや意義付けを、商業開発を担った(株)ダイヤモンドシティから十分理解頂いた結果です。新日鉄の社会的認知度をベースとした行政や誘致企業との信頼関係が、強みとなりました」

また同施設は3,000人以上の地元雇用を生み出し、地域経済の活性化にも貢献している。

「今後、当社としては所期の期待に応える街として発展していくことを側面からサポートしたいと思います。孫の世代になって、改めて“素晴らしい街”と評価されるような都市開発を、これからも手がけていきます」(和田)

「本プロジェクトで学んだノウハウを、今後、新日鉄と進める他の遊休地開発に活かします」(藤居)



(株)新日鉄都市開発
関西支店副支店長
和田 豊

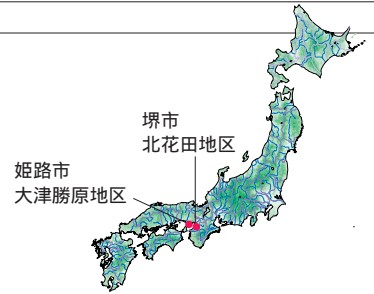


(株)新日鉄都市開発
関西支店堺開発
プロジェクト班長
藤居 謙一

再開発地区計画制度：

工場跡地等、低・未利用地の一体的・総合的な街づくりを行うため、公共施設の整備と併せて、建築物等の用途、容積率、高さ等の制限を緩和し、用途転換を円滑に進める制度。

(株)新日鉄都市開発は、これまで培ってきたノウハウを活用し、一般マーケットにおける不動産ビジネスと新日鉄グループの遊休社有地再開発を中心に「資産価値再生」をテーマとして事業展開している。今回は、年内に大規模複合商業施設が開業し、大きな節目を迎える「堺市北花田地区」(大阪府)と「姫路市大津勝原地区」(兵庫県)の社有地再開発事業の概要を紹介する。



姫路 / 大津勝原地区プロジェクト

イオン姫路大津ショッピングセンターが開業

同社では、新日鉄広畑製鉄所の社宅跡地(約8.6ha、姫路市大津区大津町)に商業施設を建設し、イオン(株)に一括賃貸した。同施設は、ジャスコ店(イオン(株)運営)を中心に、多様な専門店、飲食店が100店舗、そして家電、スポーツ用品の大型専門店を集積させたモール型の店舗である。今年11月26日に竣工し、12月3日に開業する(写真3)。



写真3

イオン姫路大津ショッピングセンター外観

昨年3月に姫路市が告示した「大津区大津町地区地区計画」で同地区が商業業務地に位置付けられたことを受けて、商業施設の誘致を進めてきた。同プロジェクトも北花田地区と同様、「再開発地区計画制度」を活用したもので、隣接する既存の公園面積を約2倍(2.4ha)に拡張し整備するとともに、安全対策として歩道(約500m)の整備等も行っている(図2)。

不動産ソリューション事業部企画部マネジャーの板橋真は、今回の開発事業の意義を次のように語る。

「開店する商業施設周辺では、当社が街並みづくりに配慮しながら計画を行った戸建て住宅地『フェアヴィラージュあやみの(平成9年分譲開始、440戸中約400戸分譲済み)』や、『ヒルズ京見(昨年夏分譲開始、270戸中約60戸分譲済み)』等の住宅地開発が活発であり、住宅市街地としてのポテンシャルが高まっている地域です。今回の商業施設は、周辺地域住民の方々に対して、ゆとりある住宅に住みながら、最新の生活文化を身近に享受していただける施設にしたいと考えました」

また、同施設の賃貸事業は、投資効率の向上を図るため、SPC(特別目的会社)を利用した「開発型証券化」(注2)の手法により行われる。

姫路西部地域のさらなる活性化につながる開発を

同社では今後、同地区に隣接する「関連業務地区(1.2ha)」や「住宅地域(5.1ha)」の開発を手がける予定だ。関連業務地区では例えば金融機関や健康増進施設等の生活利便施設の誘致を検討しており、「住宅地域」では「あやみの」「ヒルズ京見」に続く住宅地開発を立案していく。

同地区南側の臨海部では、現在、新日鉄が工場等の企業誘致を進める西浜地区がある。「西浜地区の企業誘致が進み、そ

図2 大津勝原地区プロジェクト



フェアヴィラージュあやみの

100m

ここで働く方々に対して、大津勝原・京見地区で良好な住環境をご提供する。こうした図式の中で、姫路西部地域の活性化に寄与できればと考えています。行政や地域と密に連携して、より良い街づくりに貢献していきたいと思っています」(板橋)

最後に、マネジメントサポート本部総務部総務グループリーダーの奈良敦は、社有地再開発事業の意義を次のように語った。

「1980年代後半から本格的にスタートした遊休社有地の開発事業が、15年以上を経た今、『資産価値再生ビジネス』の一環として花を開きました。こうした10~30haの大規模面開発は、通常の不動産会社ではなかなかできるものではありません。当社は大規模社有地再開発で培ったノウハウを、今後の一般の不動産事業にも活かし、また、一般の不動産事業で得たノウハウ・ネットワークを社有地開発につなげていくことにより、特色ある強いデベロッパーを目指していきます」



(株)新日鉄都市開発
不動産ソリューション事業部
企画部マネジャー
板橋 真



(株)新日鉄都市開発
マネジメントサポート本部
総務部総務グループリーダー
奈良 敦

イオン(株) 開発部からのメッセージ
この度、新日鉄グループが地域活性化の一環として取り組まれた堺市北花田、姫路市大津の商業施設に出店させていただくことになりました。イオンは、これから人と環境にやさしいショッピングセンターづくりに取り組んでまいります。今後とも、新日鉄グループと連携をとりながら街づくりに協力できればと思っています。

開発型証券化：
開発中の不動産を証券化し、事業を遂行するための資金を調達する手法。投資家や金融機関は完成した建物のキャッシュフローから投資回収を行う。