

けやきガーデン、始動!!



和歌山県初の市街地再開発事業

けやき大通り第一種市街地再開発事業



けやき大通り第一種市街地再開発事業個人施行者

昭和倉庫株式会社

—— 街に、ルネッサンス ——
UR 都市機構

地区の概要

JR和歌山駅から和歌山城を結び東西に伸びる「けやき大通り」は、大正12年からの歴史を持つメインストリートです。昭和5年～46年には市電が走り、昭和36年にはシンボルであるけやきが植えられ、市民に親しまれながら歴史を歩んできました。現在においてもJR和歌山駅と和歌山城、市役所を結ぶまさに中心的な通りとなっています。

けやき大通り地区は、JR和歌山駅から徒歩5分という便利な立地にありながら、土地の高度利用が図られていませんでした。そのため和歌山市では中心市街地の人口減少、中心商店街の通行量減少などの空洞化の解消に取り組むために、当地区を含む約186haの区域で中心市街地活性化基本計画を作成し、平成19年8月に認定を受けました。



けやき大通り



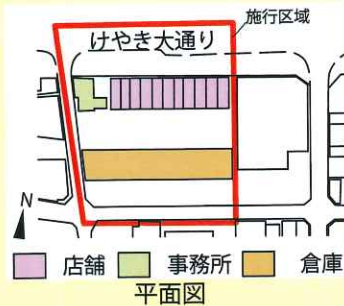
和歌山城

計画の概要

～まちの活性化のきっかけに～

この市街地再開発事業は、同基本計画に位置づけられた事業として、けやき大通りの歩行者の回遊性を高め駅前商業地の活性化と中心市街地の定住人口の回復を図るため、さらには、けやき大通り活性化の中心的な事業として連鎖的なまちづくりのきっかけとなることを目指し行われています。

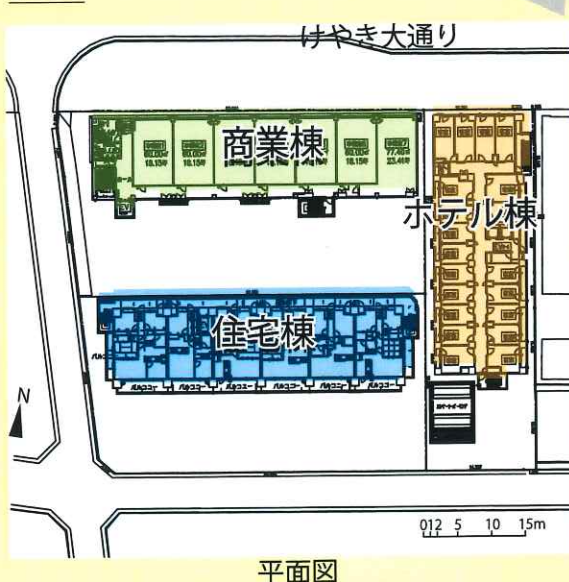
従前



再開発前の地区の様子(H20)

市街地再開発事業によって生み出された商業棟・住宅棟・ホテル棟を含む地区を「けやきガーデン」と名付け、多くの方に親しみを持ってもらい、また新しい人の流れを生み出し、近郊エリア市街地の活性化の一翼を担うよう願いをこめられています。

従後



平面図

施設の概要

商業棟

KEYAKI ONE
けやき ONE



外観



エントランス



屋上庭園



4F会議室



クリニックモール

商業棟は、事業の権利床として計画され、昭和倉庫㈱が取得・運営しています。

1階は店舗、2階はクリニックモール、3・4階は事務所等で構成されており、建物の外装に紀州材(和歌山の木材)の間伐材を用いるなど、環境にも配慮しています。また、内装にも木材を多く使用し、4階には会議室に面して屋上庭園を設置するなど、利用者に自然のぬくもりを感じてもらえるような建物となっています。

名称	けやき1 (ONE)
構造・階数	S造4階建
敷地面積	1,431.29㎡
建築面積	613.94㎡
延床面積	2,062.44㎡
施設内容	店舗・事務所、 駐車場24台
施設所有者	昭和倉庫株式会社

住宅棟

POLESTAR
Beautiful Basic



外観



キッズルーム



Aタイプ リビングダイニング

屋上緑化

住宅棟は、事業の保留床として計画され、(株)マリモが取得し、「ポレスターけやき大通り」として販売されました((株)マリモの『和歌山県第1号』物件)。建物は3LDKを中心とした78戸の都市型住宅として設計され、共用部に紀州材を用いたキッズルームを設置し、マンションとしては希少な屋上緑化施設を備えています。

名称	ポレスターけやき大通り
構造・階数	RC造14階建
敷地面積	1,290.33㎡
建築面積	653.29㎡
延床面積	6,838.32㎡
施設内容	住宅78戸(2LDK~4LDK) 駐車場64台

ホテル棟

HOTEL dormy inn
Premium



外観



客室



エントランスホール

ホテル棟は、特定建築者制度を活用し、旅行者に代わって昭和けやき興産㈱が整備しています。運営は、「わが家」感覚のホテル『ドーマーイン』を全国に展開する㈱共立メンテナンスが、ドーマーインシリーズの最上級仕様「ドーマーインPREMIUM(プレミアム)和歌山」として、全国では48棟目、和歌山県内では初のドーマーインを運営いたします。訪れる方々に和歌山を感じていただけるよう、内外装には紀州材、男女別大浴場には紀州富士として親しまれている龍門山から湧き出る源泉の使用、また、地元食材を生かした朝食など、和歌山県特産物を多く取り入れております。

名称	ドーマーインPREMIUM和歌山
構造・階数	RC造9階建
敷地面積	856.00㎡
建築面積	625.01㎡
延床面積	4,201.47㎡
施設内容	ホテル144室 駐車場26台
特定建築者	昭和けやき興産株式会社
ホテル運営者	株式会社共立メンテナンス

事業概要

概要

JRきのくに線・阪和線・和歌山線
和歌山電鐵『和歌山』駅徒歩5分
和歌山バス『新内』バス停前



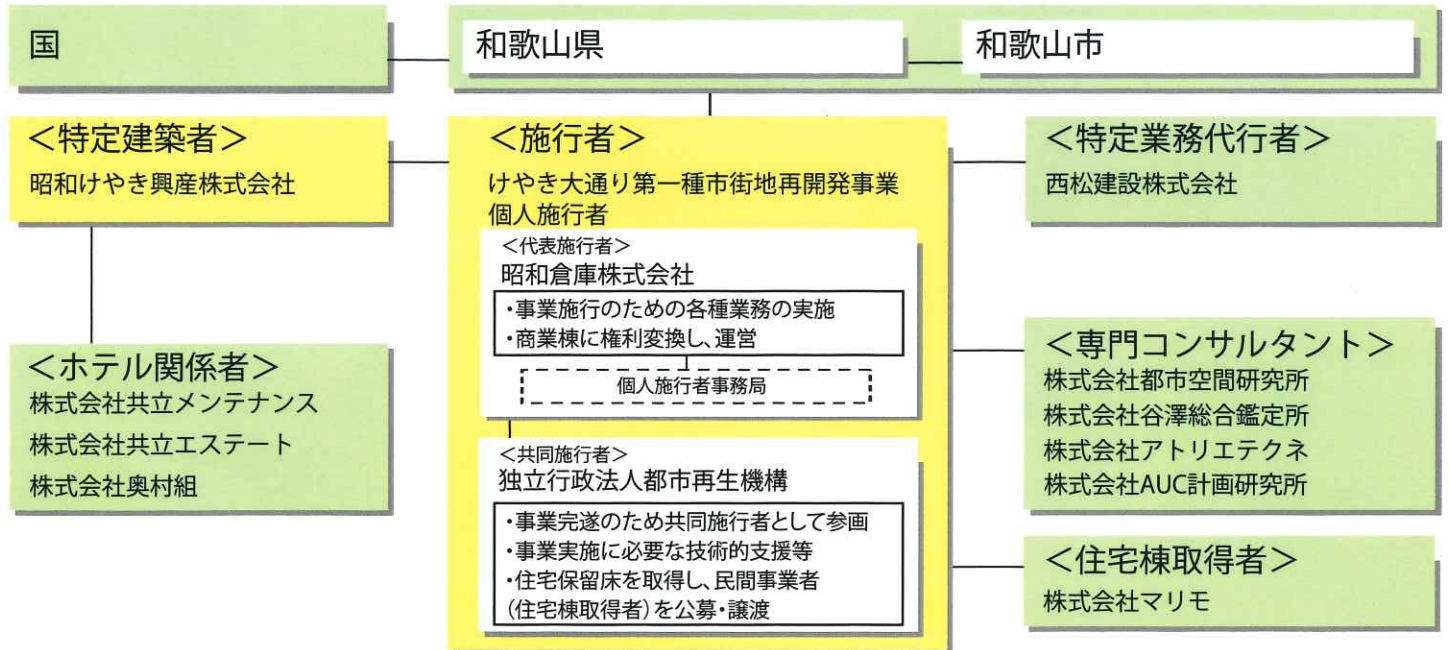
経緯

- 平成7年 3月 まちなみデザイン推進調査実施(和歌山市)
- 平成10年 3月 市街地再開発事業推進計画作成
- 平成19年 8月 和歌山市中心市街地活性化基本計画の大臣認定
- 平成19年 11月 市街地再開発事業の都市計画決定
- 平成20年 6月 個人施行市街地再開発事業の施行認可
(代表施行者:昭和倉庫株式会社)
- 平成20年 12月 都市計画変更
- 平成21年 11月 独立行政法人都市再生機構が事業参画
- 平成21年 12月 特定業務代行者の決定(西松建設株式会社)
- 平成21年 12月 規約及び事業計画の変更認可
施行者:昭和倉庫株式会社・独立行政法人都市再生機構
- 平成21年 12月 権利変換計画認可
- 平成22年 3月 住宅棟・商業棟着工
- 平成22年 9月 事業計画変更認可(第2回変更)
- 平成22年 11月 特定建築者の決定(昭和けやき興産株式会社)
- 平成22年 12月 商業棟一部完成
- 平成23年 3月 ホテル棟着工
- 平成23年 4月 事業計画変更認可(第3回変更)
- 平成23年 6月 権利変換計画変更(第2回)届出
- 平成23年 7月 住宅棟・商業棟完成
- 平成24年 1月 事業計画変更(第4回変更)
- 平成24年 3月 ホテル棟完成
- 平成24年 3月 事業終了

事業名称	けやき大通り第一種市街地再開発事業		
施行者	けやき大通り第一種市街地再開発事業個人施行者 代表施行者:昭和倉庫株式会社 共同施行者:独立行政法人都市再生機構		
所在地	和歌山市美園町3丁目30番・33番他(従前) 34番・35番・36番(従後)		
施行区域	0.6ha(5,834㎡)		
都市計画	商業地域 高度利用地区 容積率の最高限度:600% 容積率の最低限度:200% 建ぺい率の最高限度:80% 建築面積の最低限度:200㎡ 歩道のない道路に面した区域の壁面後退:1.0m		
事業費	総事業費 約36億円		
	収入:	支出:	
	補助金 約11億円	工事費 約28億円	
	共同施行者負担金 約14億円	調査設計計画費 約3億円	
	保留床処分金 約11億円	金利・事務費 約3億円	
		補償費 約2億円	

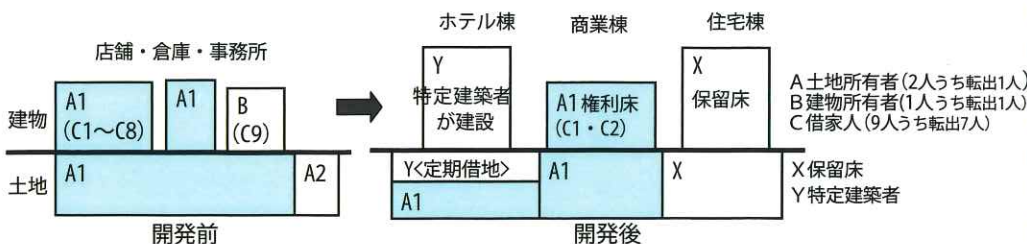
事業推進体制

和歌山県内初の市街地再開発事業を円滑に推進させるため、公・民で連携し事業を進めています。



事業のしくみ

開発前の建物所有者や土地所有者等の権利を、原則等価で開発後のビル権利(権利床)に置換。(図着色部分)



整備効果

- 土地の高度利用
 - 容積率:104.9%(従前)→341.6%(従後)
 - 建ぺい率47.2%(従前)→52.8%(従後)
- 防災性の向上
 - 耐火率:7.4%(従前)→100.0%(従後)
- 居住人口の増加
 - 住宅戸数9戸(従前・併用店舗)→78戸(従後)

お問い合わせ先
個人施行者 代表 073-424-4137 (昭和倉庫株式会社)
共同施行者 UR都市機構 06-6969-9767 (西日本支社都市再生業務部)

<和歌山県初の市街地再開発事業『けやきガーデン』誕生の経緯>

この場所は1929年10月（昭和4年）、昭和倉庫株式会社（初代代表取締役社長 竹中源助氏）によって、米・穀物、綿布・繊維の倉庫として創業され、赤レンガ倉庫2棟が建設されました。

頑強な赤レンガ倉庫は、太平洋戦争の空襲時にも奇跡的にほとんど原形をとどめ、被災者の救護の場所として活用されました。

今回、その赤レンガ倉庫の土地を活用し、けやき大通りという和歌山市のメインストリート及び中心市街地を活性化させる為に、和歌山県内第一号の市街地再開発事業として民間と和歌山県、和歌山市との連携によって、昭和倉庫が土地を提供する形で商業棟、住宅棟、ホテル棟の3つから構成される『けやきガーデン』が誕生しました。

この完成を機に、これに続く再開発事業が実現し、和歌山市のけやき大通りが、JR和歌山駅から和歌山城や市街地中心部へとつながる『県庁所在地のシンボル空間』となり発展に結びつくよう期待されています。



旧赤レンガ倉庫に使用されたレンガと木の柱を再活用して作ったモニュメントと車止め

<官民共同による約36億円のまちづくり事業>

この市街地再開発事業は、官民協力によるまちづくり事業です。

事業費は商業棟、住宅棟、ホテル棟合計で約36億円、行政からの補助金が約11億円、民間資金が約25億円です。

住宅棟「ポレスターけやき大通り」は、株式会社マリモが分譲を行い、78戸全部が竣工前に完売しました。

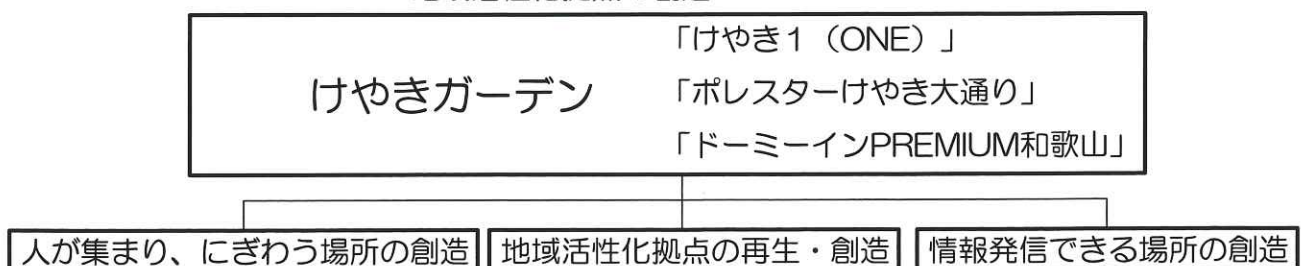
商業棟「けやき1」は、昭和倉庫株式会社が運営し、1階が飲食と商業サービス、2階が医療モール、3・4階が事務所となっており全室が入居又は契約済みとなっています。

ホテル棟は、昭和けやき興産が建設し、共立メンテナンス株式会社が「ドーマーインPREMIUM和歌山」として運営し、4月から開業オープンの手配となっています。

この事業によって街なかに人口が定着するとともに、商業サービス施設や宿泊施設、業務施設が立地し、新たに50人以上の雇用が生まれ、多くの人々が利用するにぎわいの拠点となりつつあります。

<まちづくりのコンセプト>

『けやきガーデン』・・・多くの人々が集まり、交流が生まれ、にぎわいを生み出す場所、地域活性化拠点の創造



＜建物デザインの特徴＞

県下唯一の不燃化技術使用の紀州間伐材を多用し、和歌山らしい景観・内部空間の創出



和歌山県下初の本格的な屋上緑化等による環境への配慮・省エネ建物



敷地を3分割し、それぞれの建物に統一感を持たせ、景観に配慮したデザイン



安全安心に配慮した地域貢献の空間づくり
(新たに歩道設置、バリアフリー建物、子育て支援空間)

