

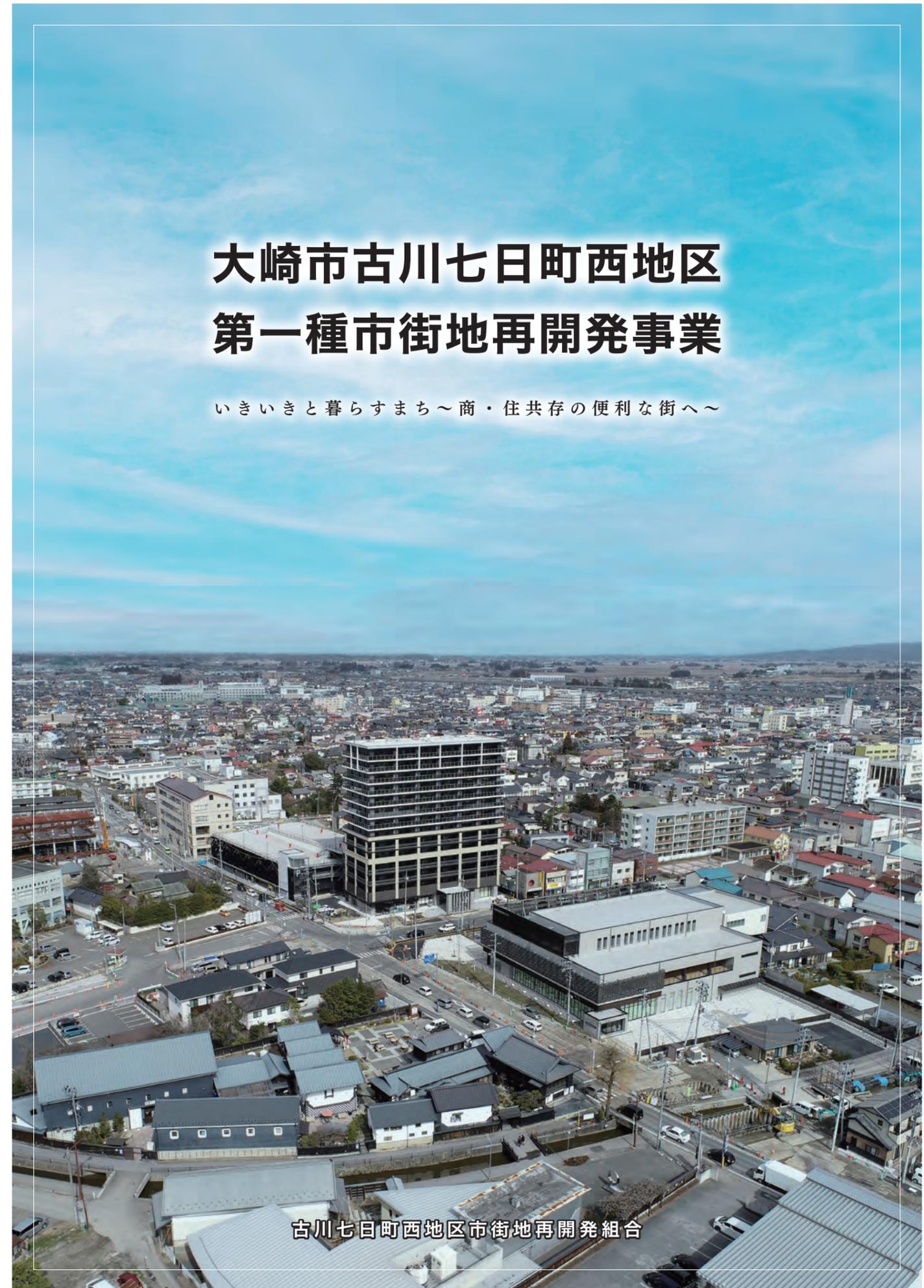
大崎市古川七日町西地区 第一種市街地再開発事業

事業関係者

- 施行者 : 古川七日町西地区市街地再開発組合
- 事業協力者 : 橋本店・村田工務所共同体
(株式会社橋本店、株式会社村田工務所)
- 特定業務代行者 : 七日町再開発共同企業体
(株式会社橋本店、株式会社村田工務所、
株式会社タカラレーベン東北)
- 基本設計、実施設計、工事監理 : 株式会社山下設計 東北支社
- 建築施工 : 橋本店・村田工務所建設工事共同企業体
- 再開発コンサルタント : 株式会社山下設計 東北支社、株式会社都市デザイン、
有限会社権利鑑定研究社
- 資金計画、権利変換計画 : 株式会社都市デザイン
- 従前・従後資産評価 : 有限会社権利鑑定研究社
- 補償 : 一般財団法人日本不動産研究所 東北支社
- 測量、登記 : 有限会社遠藤調査測量事務所、村上良信司法書士事務所
- 税理士 : 山野修敬、高田富男
- 弁護士 : 村田知彦
- 事業協力者審査委員 : 三部佳英、後藤 壽、姥浦道生、佐々木愛一、田中源一
- 特定業務代行者選定委員 : 三部佳英、松本真明、村田知彦、鈴木一樹、佐々木愛一
- 審査委員 : 三部佳英、中村彰二、鈴木一樹
- 管理組合 : レーベン古川七日町THE STATE 管理組合
なのかまち交流プラザ 管理組合
- 管理会社 : 株式会社レーベンコミュニティ、同和興業株式会社、
株式会社ユアーズ・コーポレーション 仙台支店
- 事業推進支援 : 古川商工会議所
- 指導機関 : 国土交通省、宮城県、大崎市

大崎市古川七日町西地区 第一種市街地再開発事業

いきいきと暮らすまち～商・住共存の便利な街へ～



古川七日町西地区市街地再開発組合

ごあいさつ

このたび大崎市古川七日町西地区第一種市街地再開発事業により4棟の建物が竣工しました。本事業が無事、整備完了に至りましたのも、近隣地域のご理解と関係者皆様のお力添えのお陰であり、心から感謝申し上げます。

本事業は、「大崎市中心市街地復興まちづくり計画」（平成25年3月策定）により、本地区周辺が『新たなまち暮らし地区』として位置づけられて以来の、古川七日町の地権者や大崎市をはじめ関係者の方々による、将来のまちの姿を考える議論から始まりました。平成28年6月には再開発協議会を発足し、計画の検討を繰り返して行い、準備組合段階で地区計画による市街地再開発事業の都市計画決定を受けました。その後、事業のパートナーとなる特定業務代行者を選定し、平成30年12月に宮城県知事認可を経て再開発組合を設立し、令和元年に事業計画変更、権利変換計画認可の後、既存建物の解体工事、施設建築物新築工事を着工しました。

工事期間中には、新型コロナウイルス感染症による緊急事態宣言が発令されるなどの期間がありましたが、令和2年春に「杜の都信用金庫古川支店」が先行完成し、令和4年春に「なのかまち交流プラザ」、「七日町パーキング」、「レーベン古川七日町THE STATE」が完成し、再開発ビル4棟が竣工に至りました。

古川七日町に新たに完成した施設を見た方々から「素敵に変わったね。」「ここに暮らしてみたいね。」と、事業にご協力頂いた権利者の方々から「素敵なまちづくりのお手伝いができたね。」と言ってもらえることが最大の喜びです。

これからも古川七日町のまちづくり、商店街の発展とにぎわいづくり、中心市街地の活性化のために、なお一層精進して参りますので、引き続き皆様方からのご支援、ご協力を心からお願い申し上げます。

令和4年4月

古川七日町西地区市街地再開発組合
理事長 佐々木 愛一



南街区：S棟 なのかまち交流プラザ



北街区1：N棟 レーベン古川七日町 THE STATE



北街区2：P棟 七日町パーキング



東街区：E棟 杜の都信用金庫 古川支店



大崎市地域交流センター/ロビー



レーベン古川七日町 THE STATE/エントランス



七日町パーキングのバタ崎さん

■ 地区位置図



古川七日町西地区の事業目的及び沿革

■ 事業目的

大崎市古川七日町西地区において老朽化した建築物の建替により土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るとともに、居住施設、商業・業務施設、公共・公益施設、駐車場を集約した複合交流街区づくりを進め、防災機能の向上や安全で快適な市街地環境整備と合わせ、大崎市中心市街地の中核となる良好なまちなか居住環境とにぎわい創出に資することを目的とする。

■ 従前の建物構造別割合

区分	棟数	建築面積 (㎡)	割合 (%)	延べ面積 (㎡)	割合 (%)
耐火造	0	0	0	0	0
非耐火造	24	4,694	100	8,310	100
合計	24	4,694	100	8,310	100

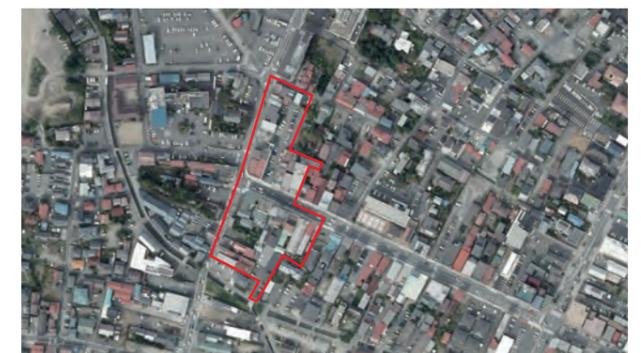
■ 従前の建物用途別割合

区分	棟数	延べ面積 (㎡)	割合 (%)
専用住宅	3	540	6
併用店舗	14	5,144	62
専用店舗	7	2,627	32
合計	24	8,311	100

■ 沿革

平成27年11月	再開発事業調査
平成28年6月	再開発協議会設立
平成29年1月	再開発準備組合設立
平成30年3月	地区計画及び市街地再開発事業の都市計画決定
平成30年12月	再開発組合設立認可
令和元年8月	事業計画変更認可
令和元年9月	権利変換計画認可
令和元年10月	施設建築物着工
令和2年4月	施設建築物竣工（東街区）
令和4年2月	” （南街区、北街区2）
令和4年3月	” （北街区1）
令和4年4月	施設建築物オープン

■ 施行地区



事業の概要

■ 事業概要

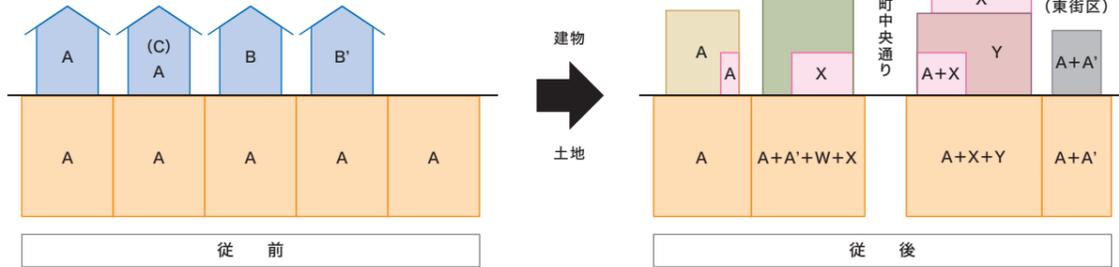
事業名称	大崎市古川七日町西地区第一種市街地再開発事業
施行者	古川七日町西地区市街地再開発組合
施行地区	宮城県大崎市古川七日町112番、113番、114番、115番ほか
地域・地区	商業地域、準防火地域 地区計画(古川七日町西地区)
施行地区面積	約1.2ha
権利者	従前:54名(土地所有者26名、借地権者1名、 借地権者(使用貸借)2名、借家権者25名) 従後:10名
総事業費	約69.6億円
事業施行期間	平成30年(2018年)12月~令和4年(2022年)12月
建築工事期間	令和元年(2019年)10月~令和4年(2022年)3月

■ 資金計画

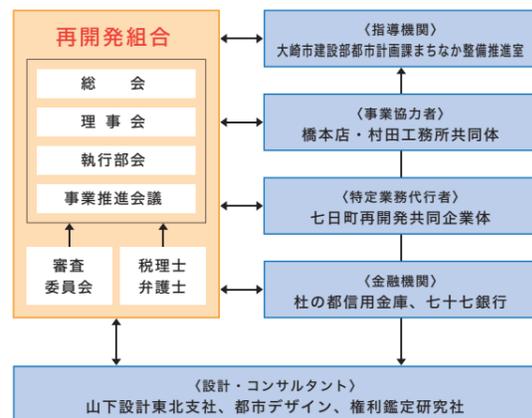
収入 (単位:百万円)	補助金	2,514	36.1%	
	公共施設管理者負担金	110	1.6%	
	保留床処分金	3,978	57.2%	
	組合員増床負担金	342	4.9%	
	その他	15	0.2%	
収入金合計		6,959	100.0%	
支出 (単位:百万円)	調査設計費	532	7.6%	
	土地整備費	260	3.7%	
	補償費	1,055	15.2%	
	工事費	4,883	70.2%	
	借入金利息	26	0.4%	
	支出金合計		6,959	100.0%

■ 権利変換計画 都市再開発法第110条特則による全員同意方式

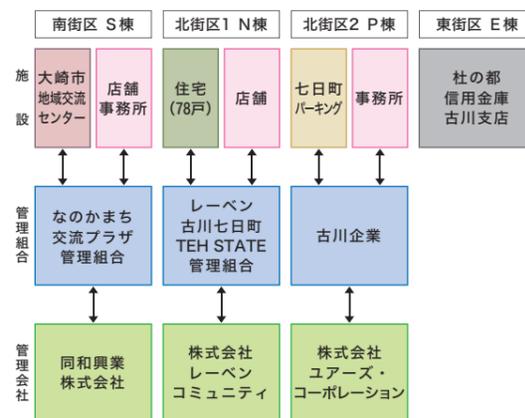
- A土地所有者
- A'.....増床取得者
- B借地権者
- B'.....借地権者(使用貸借)
- C借家権者
- W, X, Y, Z保留床取得者



■ 事業推進体制



■ 施設管理体制



事業・工事のあゆみ



施設計画

■ 配置構成



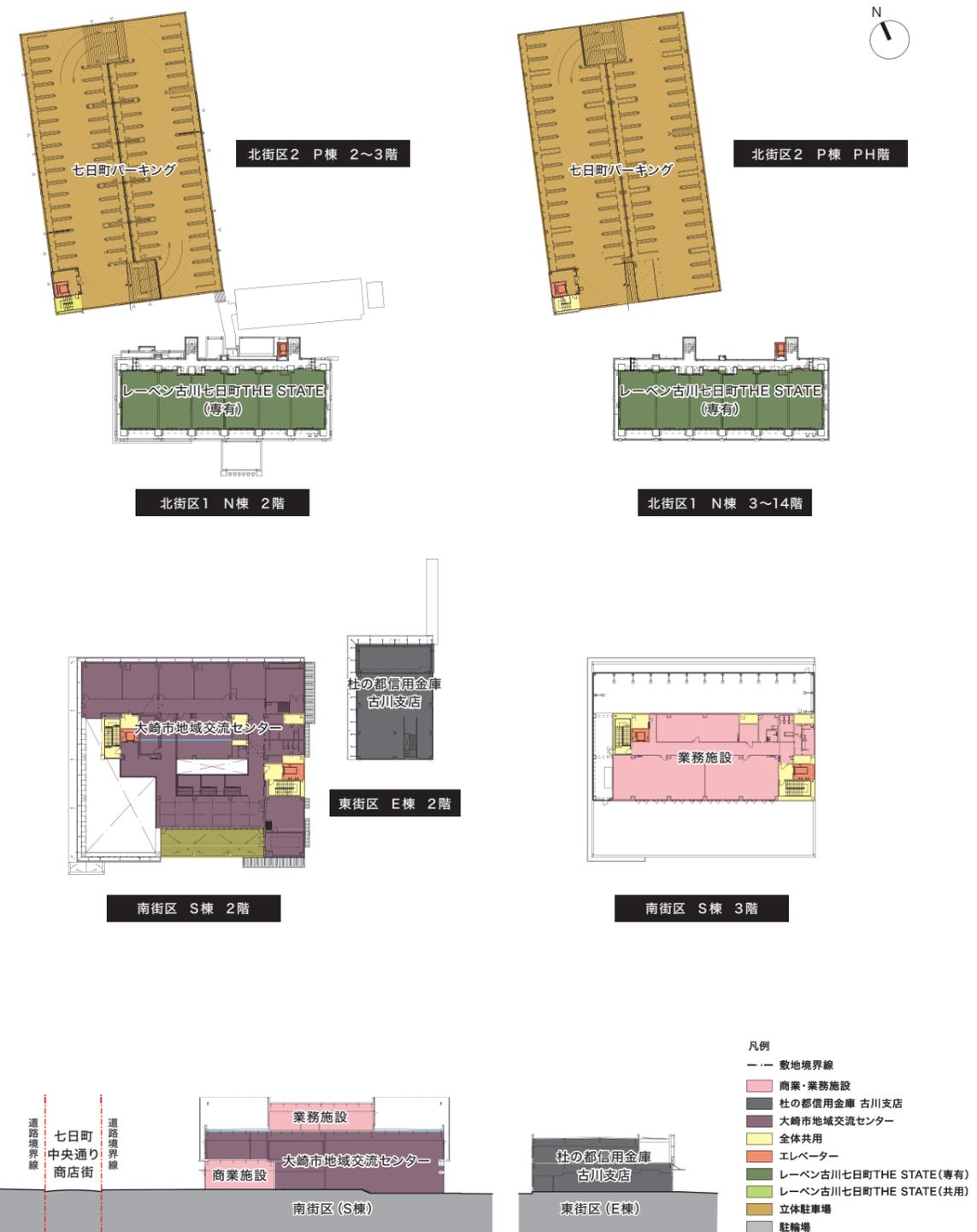
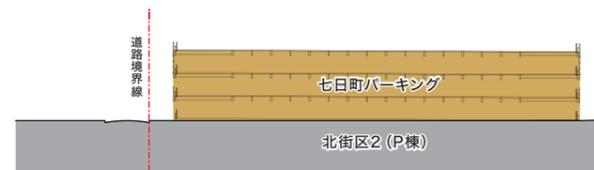
■ 建築概要

	南街区 S 棟	北街区 1 N 棟	北街区 2 P 棟	東街区 E 棟
建物主要用途	公共・公益施設 商業施設 業務施設	共同住宅 商業施設 業務施設	立体駐車場 業務施設	金融機関
敷地面積	4,200.98㎡	1,957.91㎡	2,262.69㎡	783.09㎡
建築面積	1,691.68㎡	1,009.17㎡	1,841.41㎡	366.96㎡
建蔽率	40.26%	51.55%	81.39%	46.86%
延床面積	3,594.50㎡	7,166.51㎡	5,481.51㎡	647.85㎡
容積対象床面積	3,473.26㎡	6,514.51㎡	4,351.33㎡	647.85㎡
容積率	82.67%	332.73%	192.31%	82.78%
構造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造・鉄骨造	鉄骨造	鉄骨造
階数	地上3階	地上14階	地上4階 PH階1階	地上2階
最高高さ	14.90m	44.81m	12.65m	9.40m

■ 平面構成



■ 断面構成



- 凡例
- 敷地境界線
 - 商業・業務施設
 - 社の都信用金庫 古川支店
 - 大崎市地域交流センター
 - 全体共用
 - エレベーター
 - レーベン古川七日町THE STATE(専有)
 - レーベン古川七日町THE STATE(共用)
 - 立体駐車場
 - 駐輪場