

今回のテーマは、「大山町ピッコロ・スクエア周辺地区再開発事業」において、年一回のペースにて実施している「再開発事例視察会」についてです。

弊社が商業コンサルとして参画した「小田急相模原駅北口B地区第一種市街地再開発事業（ペアナードオダサガ）」での視察会の様子をまとめております。

■ 視察会を実施した事業の概要

<大山町ピッコロ・スクエア周辺地区市街地再開発事業>

所在地 : 板橋区大山町（ハッピーロード大山商店街 西端に位置）
区域面積 : 約1.2ha
交通 : 東武東上線「大山」駅より徒歩7分
施設構成 : 1・2F商業フロア、3Fより住宅（一部公益）
事業予定 : 2020年度 都市計画決定
2021年度 市街地再開発組合の設立
2022年度 権利変換計画の認可
2022年度～ 施設建築物本体工事



■ 今回の視察先となった事業の概要

<小田急相模原駅北口B地区第一種市街地再開発事業>

所在地 : 神奈川県相模原市南区南台5-11-19
建物概要 : 地上29階、塔屋1階、地下1階、高さ103.790mm
総戸数212戸
住宅・店舗・事務所からなる複合型タワーマンション
交通 : 小田急小田原線「小田急相模原」駅よりデッキにて直結
商業構成 : 1・2F 物販、飲食、サービス店舗
3F クリニックモール
商業部分の愛称「ペアナード・オダサガ」
開業 : 2013年9月30日 建物竣工
同年10月10日 商業部分開業



ペアナード・オダサガ 施設外観写真

■ 視察会概要

開催日時 : 2018年7月11日（水）
視察者 : 大山町ピッコロ・スクエア周辺地区市街地再開発組合 地権者及び事業関係者 計20名
対応者 : 小田急相模原駅北口B地区市街地再開発組合 副理事長（当時）
管理会社 株式会社東急コミュニティー 防災センター 所長
株式会社 AUC計画研究所 3名
視察会構成 : 施設内見学（AUC計画研究所による解説）
意見交換会（事業概要の説明、事前ヒアリングを実施した質問事項に対する応答、その他）

施設内見学後に行われた『意見交換会』では次のようなやり取りがありました。

【事業概要について】

本地区の再開発は当初、A地区（ラクアル・オダサガ）とB地区（ペアナード・オダサガ）を一体で進めたかったが、権利者やスケジュールの関係で、A地区を先行しB地区を後行で進める形となった。よって、再開発時期は異なるが、一体の再開発として捉えている。また、再開発は駅周辺道路の整備がされておらず、入り組んだ道も多かった。再開発に伴い周辺道路の大幅な整備が実施されたことで、交通面での問題解決に繋がった。

小田急相模原駅北口B地区 再開発組合 副理事長（当時）

【Q1 共同賃貸事業を採用した経緯はどのようなものか？】

大山町ピッコロ・スクエア周辺地区 再開発準備組合

【Q1に対する回答】

再開発当初は、商業コンサルタントを含めた事業関係者が関わることで、コンセプトに沿うバランスの取れたテナント配置が可能であるが、開業後もその形を維持し、建物の雑居ビル化を防ぐためには、権利者個人ではなく、権利者同士がまとまっていくことが必要であると感じ、共同賃貸事業を採用するに至った。

小田急相模原駅北口B地区 再開発組合 副理事長（当時）

【Q2 再開発後に感じた共同賃貸事業のメリット・デメリットは何か？】

大山町ピッコロ・スクエア周辺地区 再開発準備組合

【Q2に対する回答】

メリット：テナントが抜けた場合、その床を所有する権利者の収入が0になるわけではなく、共同賃貸事業としての収入が減少するだけである為、個人への負担が軽減されること、テナント側との賃料交渉等を組織として対応すること、等が挙げられる。

デメリット：あまり感じたことはない。想定されるものとしては、権利変換にて取得した区画に対する評価とテナントからの評価が同一にならない為、賃料面での配分調整が必要となることが考えられる。

小田急相模原駅北口B地区 再開発組合 副理事長（当時）

※共同賃貸事業については、オークリポート『再開発ビルの商業施設づくりの方向性と問題点』をご覧ください。



意見交換会 写真①



意見交換会 写真②

【Q3 施設計画策定過程において重要視した要素はありますか？】

大山町ピッコロ・スクエア周辺地区 再開発準備組合

【Q3に対する回答】

「導線」の確保について重要視した。テナントの業態・特性に合わせた適正な配置を行うよう努めた。また、解体工事が始まった頃に東日本の震災が起こったことがきっかけで、現時点において変更が可能な箇所について、変更を行った。

＊防災面の強化（2F住宅エントランスにトイレ・防災倉庫の設置、同エントランスを2重のオートロックとし、非常時に住人以外の方が避難場所として使用ができる造りとした。）

小田急相模原駅北口B地区 再開発組合 副理事長（当時）

【Q4 商業施設の規模感について現在はどうに感じているか？】

大山町ピッコロ・スクエア周辺地区 再開発準備組合

【Q4に対する回答】

町田・相模大野という大きな街が近隣にある為、商業が厳しいエリアであることは再開発以前から理解していた。また、駅から北東に米軍住宅、南側にはゴルフ場があるなど、道路が分断されている為、街としての奥行きはない。相模原市と座間市の市境にあることで、不便さを感じる場面もあった。

そのような状況の中で、現在の規模感での商業を計画し、開業から5年目になるが、未だテナントの退店はない。大型店舗が権利者による自営区画であることも要因の一つと言える。商業規模感は適正であったと感じている。

小田急相模原駅北口B地区 再開発組合 副理事長（当時）

【Q5 再開発後、街なかになどどのような影響があったか？】

大山町ピッコロ・スクエア周辺地区 再開発準備組合

【Q5に対する回答】

住宅販売時に、「地域の自治会への加入」を売買条件に付加した。その結果、地域の自治会の会員数も増え、以前より自治会のイベントが盛り上がりを見せている。また、住居を購入後に生まれた子どもも多く、自治会や地域住民との交流に繋がっている。

毎年秋に開催している「おださがロードフェスタ」。この取り組みの初年度開催は落成式を兼ねて建物関係者のみの開催であったが、2年目以降より地域を巻き込んだ形で実施しており、最初は2万人であった来場者数が今や3.7万人まで伸びている。この5年間で地域がより一体となってきていることを強く感じる。また、若者が積極的に実行委員を務めていること、周辺企業が毎年運営のボランティアを出してくれていることも、賑わいに一役買っている。

小田急相模原駅北口B地区 再開発組合 副理事長（当時）