

桑名駅周辺地区の整備について

令和8年2月2日

都市創造部 桑名駅周辺整備事務所

1. 桑栄ビルの敷地売却事業について
2. 6号公園予定地における賑わい創出に向けた社会実験について
3. 桑名駅西土地区画整理事業の進捗状況及び事業計画変更について

1. 桑栄ビルの敷地売却事業について



【施設の概要】

所在地：三重県桑名市桑栄町2番地

管理者：桑栄ビル管理組合法人

敷地面積：1,377.55平方メートル

延床面積：7,848.12平方メートル

構造：鉄筋コンクリート造 6階建て地下1階

利用形態：1～4階、地下1階 商業・事務所

5～6階 住宅

【これまでの経緯】

昭和45年2月 都市計画決定
桑名駅前市街地再開発事業

昭和48年10月 桑栄ビルオープン

令和2年8月 桑栄ビル 全館閉鎖

令和5年7月 桑栄ビル管理組合法人が
「マンション敷地売却制度」
の活用決定

【マンション敷地売却制度について】

- ・平成26年6月の「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の改正により創設。
- ・地震に対する安全性が確保されていないマンションの建替え等の円滑化を図るため、**マンション及びその敷地の売却を、区分所有者全体の5分の4の同意で可能とするもの。**
- ・全国的にも活用の例が少なく、東海3県では初の適用事例であることから、先行事例の研究や国・県への確認を行いつつ、重点的な技術的支援・助言を継続的に実施。

1. 桑栄ビルの敷地売却事業について

【桑栄ビルマンション敷地売却事業の経過】

- 令和6年11月 耐震性不足による
除却の必要性に関する認定
- 令和6年12月 長島観光開発(株)を買受人とする
買受計画の認定
- 令和7年4月 マンション敷地売却決議において
5分の4以上の賛成
- 令和7年7月 マンション敷地売却組合の設立認可
- 令和7年12月 区分所有者に対して支払われる
分配金取得計画の認可
- 令和8年1月 長島観光開発(株)に対する
所有権移転登記の申請



【桑栄ビルにおける市の区分所有の状況】

フロア	専有面積	権利割合分配金
地下1階	16.9㎡	2,216,456円
1階	36.99㎡	6,930,783円
4階	82.35㎡	7,714,637円
4階	99.21㎡	9,294,173円
		合計：26,156,049円

1. 桑栄ビルの敷地売却事業について

桑栄ビルは、長島観光開発株式会社へと所有権が移った後、**解体工事に入り、12月中までに完了する予定**と伺っております。

桑栄ビルの解体により、桑名駅東口の景観が大きく変わり、「桑名の顔」が一新されます。

引き続き、官民連携により、ホテルと駅前広場の一体的な整備により、桑名駅東口に新たな賑わいを生み出し、未来を見据えた駅前空間を実現すべく、取り組んでまいります。



2. 6号公園予定地における賑わい創出に向けた社会実験について

【社会実験の目的】

将来の6号公園予定地である桑名駅西口暫定ロータリーにおいて、土地区画整理事業の完了までの期間を利用し、駅利用者や市民の方々の生活利便を促進するため、新たなにぎわい創出の場として暫定的な活用を図るとともに、公共空間の新しい活用の可能性を探る。

桑名駅を単なる通過地点としてではなく、市民や観光客・ビジネス客が集い、楽しみ、過ごす場として、新たなにぎわい創出を図り、将来の公園整備に活かす。

【提案募集】

カフェ等の利便施設と公衆トイレの設置を条件に、令和7年4月に提案募集を実施

提案募集の結果、一般社団法人桑名市観光協会が優先交渉権者に決定し、令和8年夏頃のオープンを目指して準備を進め、工事着手済。

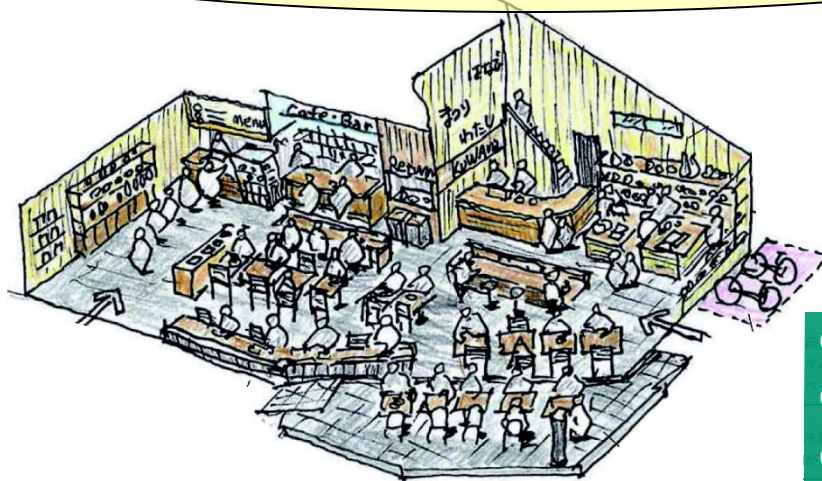


2. 6号公園予定地における賑わい創出に向けた社会実験について

【事業のミッション】

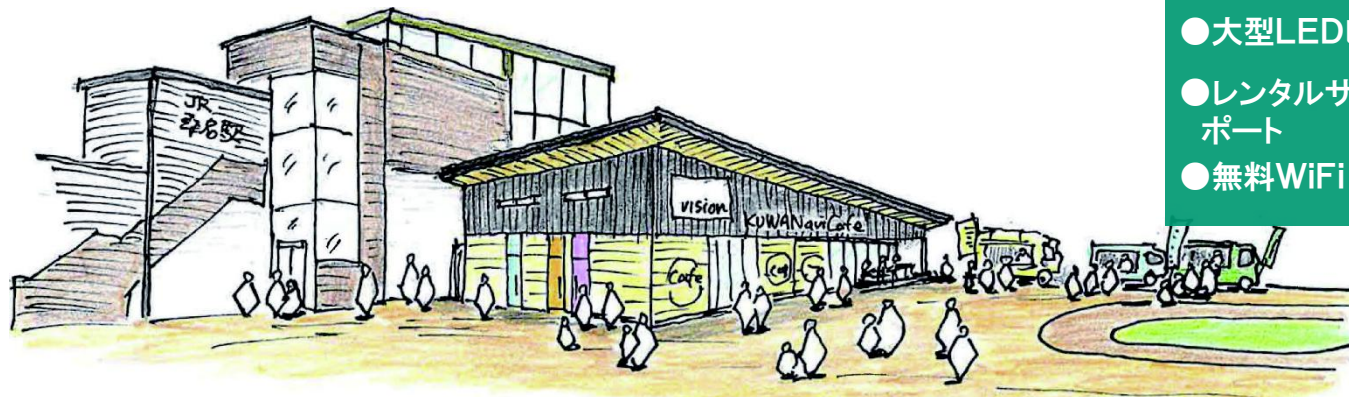
- ① 桑名の多様な地域資源の価値を高め、観光振興を通じて地域経済の活性化に貢献
- ② 来訪者と地域住民をつなぐ「交流」の場を創出
- ③ 桑名駅西エリアの未来を見据えたまちづくりをリードし、にぎわい作りに貢献

一般社団法人 桑名市観光協会からの提案内容



【施設内容】

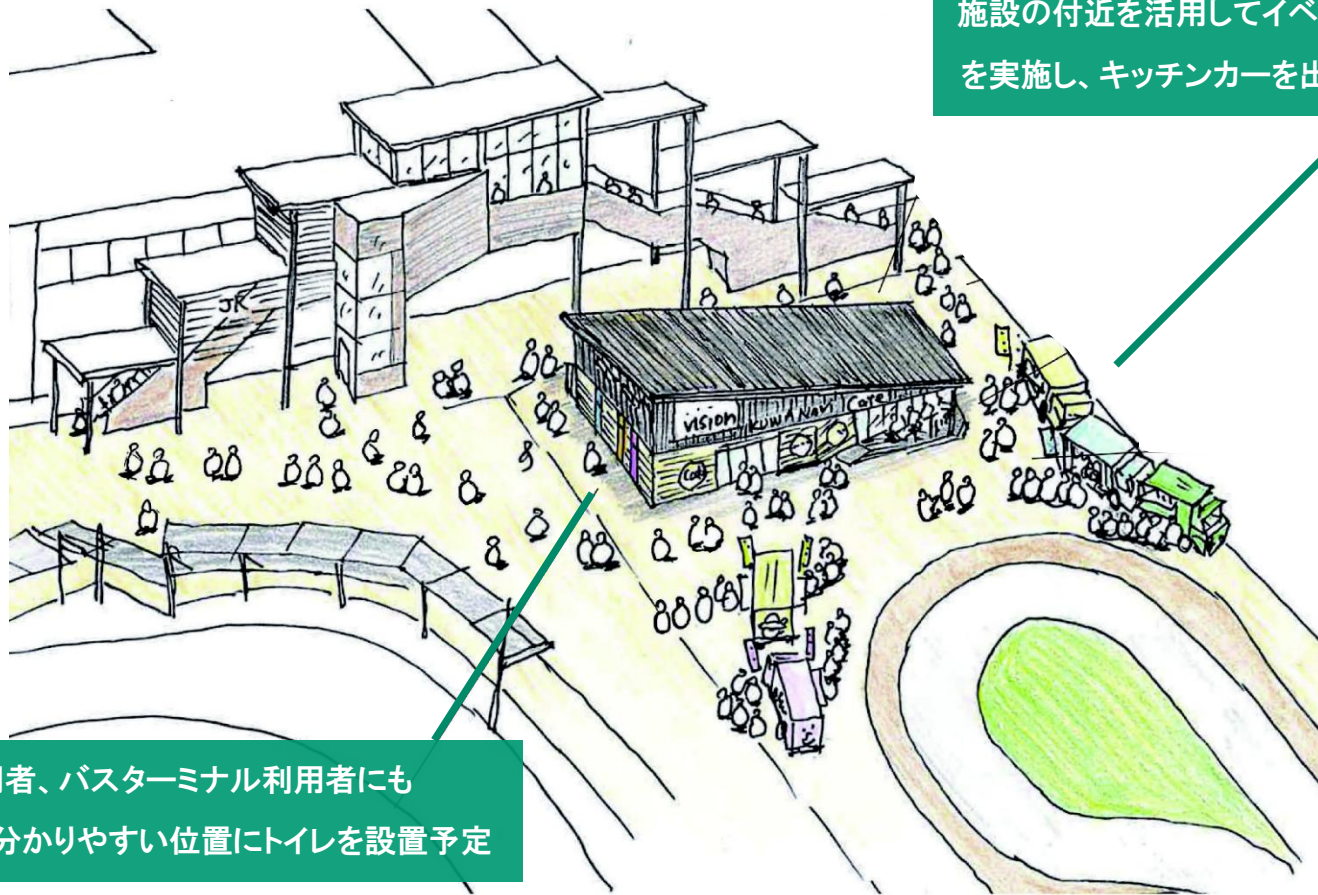
- カフェスペース
- 観光物産案内所
- 駅前公衆トイレ
- 大型LEDビジョン
- レンタルサイクルポート
- 無料WiFi



2. 6号公園予定地における賑わい創出に向けた社会実験について

一般社団法人 桑名市観光協会からの提案内容

施設の付近を活用してイベントを実施し、キッチンカーを出店



駅利用者、バスターミナル利用者にも
近くて分かりやすい位置にトイレを設置予定

3. 桑名駅西土地区画整理事業の事業進捗及び事業計画変更について

事業進捗

事業名：桑名都市計画事業桑名駅西土地区画整理事業

事業期間：平成13年9月10日～令和17年3月31日

施行面積：約26.6ha

整備済箇所図
(一部使用・予定含む)
令和6年度完了時点

令和6年度末時点の進捗率

- ・換地先使用面積：約55.7%
- ・補償契約件数：約92.6%
- ・整備道路延長：約68.2%



3. 桑名駅西土地区画整理事業の事業進捗及び事業計画変更について

令和6年度末の事業費進捗

●全体事業費	：	336億3千万円
●事業費執行額	：	約287億1千万円
●事業費進捗率	：	約85.3%
●残事業費	：	約49億2千万円

事業計画上の課題

- 前回の事業計画変更（令和3年度）以降、当初の想定以上に建設費・人件費の高騰が著しいため、資金計画の見直しに伴う事業計画の変更が必要。

事業計画の変更内容

- 建設費・人件費の高騰を見込み、全体事業費について、336億3千万円から369億3千万円に増額変更を行う。